

証券コード: 8987



JEI

Japan Excellent, Inc.

ジャパンエクセレント投資法人

第31期(2021年12月期)決算説明会資料

2022年2月18日

ホームページのご案内

本投資法人のホームページはこちらです。ぜひご覧ください。



(URL) <https://www.excellent-reit.co.jp>

QRコード



- 本資料は、情報提供を目的として作成されたものであり、特定の商品についての投資の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。
- 本資料の内容には、将来の予想に関する記述が含まれていますが、かかる記述はジャパンエクセレント投資法人の将来の業績、財務内容、経営結果等を保証するものではありません。
- 本資料において提供している情報については、ジャパンエクセレント投資法人およびジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社はその正確性および完全性を保証するものではなく、本資料に記載される情報を更新する責任を負うものではありません。また、予告なしにその内容が変更又は廃止される場合がありますので、予めご了承ください。
- 事前の承諾なく、本資料の内容の全部若しくは一部を引用、複製又は転用することを禁止します。

JEIのご紹介: 良質な成長を続ける東京圏オフィスREIT	3	5. 財務戦略	
I. 足許の運営のポイント	5	(1) ファイナンス実績	31
II. 第31期(2021年12月期)決算		(2) 財務運営の状況	32
1. 第31期(2021年12月期)決算の概要	7	V. ESGへの取組み	
2. 第31期(2021年12月期)の1口当たり分配金・NAVの実績	8	(1) 直近一年間の取組み	35
3. 第31期(2021年12月期)決算説明ハイライト	9	[参考] JEIのESG取組みの状況	36
III. 第32期(2022年6月期)・第33期(2022年12月期)業績予想		(2) 今後の取組みについて	37
1. 第32期(2022年6月期)・第33期(2022年12月期)業績予想について	11	(3) 第31期の取組み(個別の施策(1))	38
2. 第32期(2022年6月期)・第33期(2022年12月期)業績予想の概要	12	(3) 第31期の取組み(個別の施策(2))	39
3. 1口当たり分配金の見通し	13	(3) 第31期の取組み(個別の施策(3))	40
IV. 運用状況と方針			
1. コーポレートアクションについて	15		
2. 自己投資口の取得	16		
3. 外部成長			
(1) 振り返りと当面の計画	17		
(2) 第31期(2021年12月期)取得物件(札幌大手町ビル)	18		
(3) 第32期(2022年6月期)取得予定資産(匿名組合出資持分)(アークヒルズフロントタワー)	19		
(4) 譲渡物件の概要	20		
(5) 外部成長の軌跡と方針・戦略	21		
(6) スポンサーの主な開発・保有物件と本投資法人	22		
(7) 『BIZCORE』シリーズ	23		
4. 内部成長			
(1) 賃料の状況①(入居・退去)	25		
(1) 賃料の状況②(賃料改定)	26		
(2) 賃料ギャップの状況	27		
(3) 大口テナント退去後の埋戻し状況	28		
(4) 工事実績推移	29		
(5) CO2排出削減等に向けた設備改修	30		

1. スポンサー

ジャパンエクセレント投資法人
 ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社



・物件取得機会の提供による
継続的な資産規模の拡大

・高い物件管理・リーシング力による
収益力の強化、物件競争力の向上

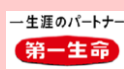
・安定的・機動的な資金調達

コアスポンサー



日鉄興和不動産株式会社
(出資比率54%)

グループ計
64%



一生のパートナー
第一生命
第一生命保険株式会社
(出資比率26%)

グループ計
36%



株式会社みずほ銀行



みずほ信託銀行株式会社



株式会社第一ビルディング



相互住宅株式会社

(注) 上記の各コアスポンサーの出資比率は、本資産運用会社であるジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社に対する出資比率です。

◆ 金融・保険・デベロッパーをコアスポンサーとする連携体制

- スポンサーパイプラインを主軸に都心・ハイスペックの物件を継続的に取得
 - ・ポートフォリオに占めるスポンサーからの取得割合 **79.4%**
- 多数の物件運営・管理に携わるスポンサーサポートも得て高稼働を維持。賃貸事業収入も安定的に成長
 - ・第31期末稼働率 **93.1%** (過去5年間の平均稼働率 **98.6%**)
 - ・第31期賃貸事業収入 **9,883 百万円**
- メガバンクのスポンサーをバックに強固な財務基盤を構築
 - ・格付 **AA-** (JCR) ・ **A3** (Moody's)
 - ・有利子負債平均残存期間 **4.4 年**
 - ・総資産LTV **42.7%**

2. ポートフォリオ(※)

- 東京圏を中心に高い成長性、安定性を有する

物件数 36

資産規模 2,866億円

オフィスビル比率 100.0%

大型物件比率 66.6%

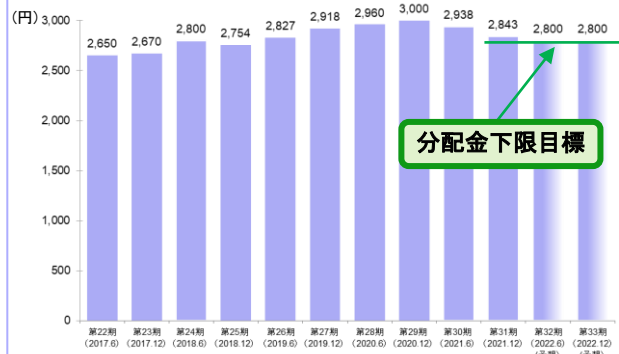
東京圏比率 84.6%

うち都心6区比率 52.6%

(※) 各数値に係る定義等については、P.47の注記をご参照ください

3. 分配金推移

- 安定した分配を目指す運営スタンス



4. ESGへの取組み

- 最重点課題と位置付け、取組みを強力に推進中

- ① 環境負荷の低減
- ② ステークホルダーとの連携・協働

GRESB 最上位の「Green Star」・「5star」取得

MSCI ジャパン ESG セレクト・リーダーズ指数組入

保有10物件で再エネ・CO2フリー電力への順次切替

CO2排出削減目標 2030年度▲46%(2013年度比)

グリーンビル認証比率 84.7%(面積ベース)

TCFD賛同表明、PRI・21世紀金融行動原則へ署名

第 I 部

足許の運営のポイント



	(百万円)		(百万円)			(百万円)		(百万円)	
	第30期 (2021年6月期)		第31期 (2021年12月期)			第32期 (2022年6月期)		第33期 (2022年12月期)	
	21/2予想	実績	21/2予想	21/8予想	実績	21/8予想	22/2予想	22/2予想	
営業収益	10,574	10,567	10,321	10,689	10,666	11,046	11,117	10,486	新富町ビルの想定売却益 第33期 5.2億円 第34期 7.9億円
(うち売却益)	-	-	-	-	-	805	805	523	
当期純利益	3,896	3,975	3,517	3,788	3,846	4,108	4,087	3,585	
圧縮積立金 (+:取崩、▲:繰入)	+40	-	+135	-	-	▲320	▲298	+202	
(分配金相当額)	(+30円)	-	(+100円)	-	-	(▲237円)	(▲220円)	(+149円)	
1口当たり分配金	2,910円	2,938円	2,700円	2,800円	2,843円	2,800円	2,800円(※)	2,800円(※)	(※)自己投資口取得および 売却の想定効果は含ま れていません

外部成長

①BIZCORE神保町の取得(2021年6月)

- コアスポンサーの中期経営計画に連動したパイプラインによる外部成長の実現
- 物件取得・大口退去の時期ずれ等により、ベースの1口当たり分配金を2,600円から2,800円へ引き上げ

②興和白金台ビルの売却決定(2021年8月)

- 売却益の一部を第32期分配金に活用、残額を内部留保し、将来的な分配金安定化に向けた財務余力を確保

1口当たり分配金下限目標(2,800円)の設定

財務戦略

- ・資産効率化(敷金流動化)、コスト削減等

内部成長

- ・スポンサーと協働した大口床の埋め戻し
- ・新たなオフィスコンセプト提案等によりダイレクトマーケティングを展開

・第三者物件の取得の実現(2021年12月)

- ・ 手元資金を活用した札幌大手町ビルの取得

分配金下限目標の維持のための更なる財務基盤の強化と投資主価値向上

①新富町ビルの売却決定(2022年2月)

- 売却益の活用により、第33期以降の分配金安定化のための財務余力を確保

②アークヒルズフロントタワー(匿名組合出資持分49%)の取得決定(2022年2月)

- 興和白金台ビル、新富町ビルの代わり物件としてスポンサーから取得
- ・ 今後の追加取得を展望

③自己投資口取得の決定(2022年2月)

- ・ 武蔵小杉タワープレイスの埋め戻しで成果
- ・ 川崎日進町ビルも相応の進捗

第Ⅱ部

第31期(2021年12月期)決算



1. 第31期(2021年12月期)決算の概要

(単位: 百万円)

	第30期 (21/6期) 実績 A	第31期 (21/12期) 前回予想 B	第31期 (21/12期) 実績 C	第31期実績 前期比 C-A	第31期実績 前回予想比 C-B
営業収益	10,567	10,689	10,666	+98	▲23
うち賃貸事業収入	9,845	9,858	9,883	+37	+24
うち不動産売却益	-	-	-	-	-
営業費用	5,977	6,260	6,180	+203	▲79
うち賃貸事業費用	5,355	5,620	5,563	+207	▲57
うち販管費	621	639	617	▲3	▲21
営業利益	4,590	4,429	4,485	▲104	+56
経常利益	3,976	3,789	3,846	▲129	+57
当期純利益	3,975	3,788	3,846	▲129	+57
圧縮積立金 (+: 取崩、▲: 繰入)	-	-	-	-	-
分配金総額	3,975	3,788	3,846	▲128	+57
1口当たり分配金(円)	2,938	2,800	2,843	▲95	+43
期末稼働率	96.4%	94.0%	93.1%	▲3.3pt	▲0.9pt

●第30期(2021年6月期)実績との比較(分配原資への影響)

①営業収益の増	+98百万円
・賃貸事業収入の増	+37百万円
(第30期取得物件通期寄与(+), 稼働率低下(-))	
②営業費用の増	▲203百万円
・賃貸事業費用の増	▲207百万円
(維持管理費の増 ▲49百万円、 水道光熱費の増 ▲107百万円等)	
・販管費の減	+3百万円
③営業外費用の増	▲25百万円
・アレンジメントフィーの増等	
④当期純利益の減	▲129百万円
⑤分配金総額の減	▲128百万円

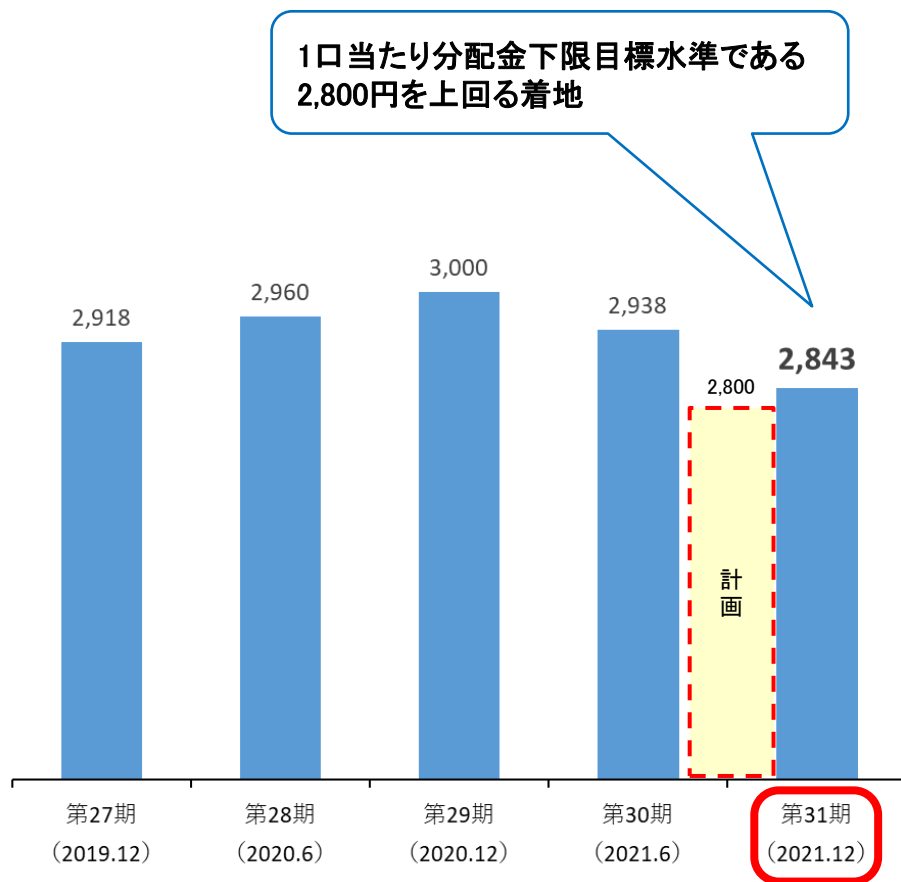
●前回予想との比較(分配原資への影響)

①営業収益の減	▲23百万円
・賃貸事業収入の増	+24百万円
・水道光熱費収入の減	▲50百万円
②営業費用の減	+79百万円
・賃貸事業費用の減	+57百万円
(修繕工事費の減 +37百万円等)	
③営業外費用の減	+0.8百万円
④当期純利益の増	+57百万円
⑤分配金総額の増	+57百万円

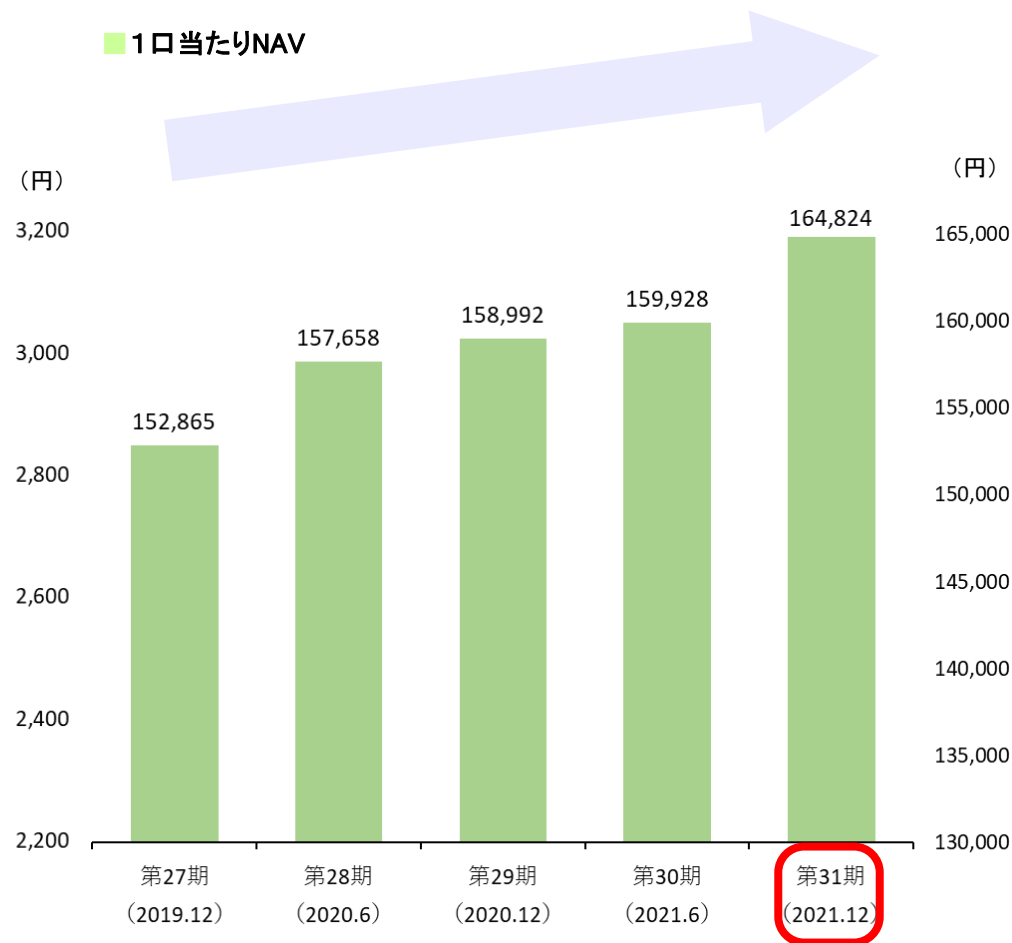
2. 第31期(2021年12月期)の1口当たり分配金・NAVの実績

- ◆ 緊急事態宣言期間の長期化を背景に第31期末の稼働率は計画値を下回るも、収益影響は当初計画の範囲内であり、分配金は計画を上回る着地
- ◆ 1口当たりNAVの成長は継続

■ 1口当たり分配金



■ 1口当たりNAV



3. 第31期(2021年12月期)決算説明ハイライト

外部成長

- ◆ **札幌大手町ビル(持分70%)を40.7億円で取得(2021年12月)**
手元資金の活用による資産効率の向上、
巡航ベースの分配金+50円程度の嵩上げ効果
- ◆ **築古(築31年)の新富町ビルを売却決定**
将来的な収益性の低下懸念、分配金安定化に資する売却益13億円の活用
- ◆ **アークヒルズフロントタワー(匿名組合出資持分49%)の取得決定(2022年5月引渡予定)**
売却を決定した興和白金台ビル、新富町ビルの代わり物件として
スポンサーから52.3億円で取得

内部成長

- ◆ 退去は概ね想定通りも、入居は新型コロナの影響によるリーシング活動の鈍さ等を受け下振れ
- ◆ 賃料改定については、退去防遏を最優先に柔軟に対応

財務戦略

- ◆ キャッシュマネジメント強化による資産効率の向上
全額手元資金による札幌大手町ビルの取得
- ◆ グリーン・シンジケートローン(長期変動金利借入)の実行
- ◆ **自己投資口取得の決定**
取得価額総額(上限)20億円、取得期間2月~4月

ESG

- ◆ **中長期CO2排出削減目標の策定(2021年10月)**
- ◆ 気候変動ポリシーの策定、気候変動に係る開示の充実
- ◆ グリーンビル認証の取得継続(2物件追加)
- ◆ **再エネ・CO2フリー電力への切替(7物件追加)**

■資産規模

2,866億円(前期比+41億円)

■新富町ビル売却の効果

2022年12月期5.2億円、2023年6月期7.9億円の売却益計上予定
(一部を内部留保し、分配金安定化に活用)

■含み益

708億円
(前期比+68億円)

■含み益率

26.4%
(前期比+2.2pt)

■期末稼働率

93.1% (計画比 ▲0.9pt)

■賃料の状況

増額改定割合(面積ベース) **4.2**% 増額改定率 **+4.6**%
(計画比+0.2pt) (計画比 ▲0.6pt)

■コロナ禍影響(商業等)

賃料減免5件・▲約1.2百万円
支払猶予0件

■LTV

42.7% (前期比±0.0pt)

■物件取得余力(LTV45%上限)

160億円

■内部留保

451百万円(分配金換算333円)

■有利子負債平均残存期間

4.4年(前期比±0.0年)

■有利子負債平均金利

0.73%(前期比▲0.1pt)

■GRESBリアルエステイト評価(2021年)

最上位 Green Star 5star
(7年連続) (2年連続)

■MSCI ESG 格付

A格

■グリーンビル認証比率(面積ベース)

84.7%(前期比+2.0pt)

■全36物件中10物件で再エネ・CO2フリー電力への順次切替

1口当たり分配金

前期 2,938円

当期 **2,843**円

前期比 ▲95円

(▲3.2%)

期初予想比 +43円

1口当たりNAV

前期 159,928円

当期 **164,824**円

前期比 +4,896円

(+3.1%)

第Ⅲ部

第32期(2022年6月期)・第33期(2022年12月期)業績予想



〈オフィス市場の見通し〉

- リモートワーク導入を契機としたオフィス床削減の動きは一巡しつつあるが、今後も定借更新を契機としたオフィス見直しの動きは残存
一方、2021年10月の緊急事態宣言解除以降、大型床(200坪以上)の引き合い・成約の動きが徐々に始まっており、経済活動全般の更なる活性化や、アフターコロナを見据えたオフィス機能見直しの動きの顕現化、テナントサイドの選択肢の拡大等により、待機需要が動き始めつつある状況
- 斯かる需要面の動きと、2023年以降のオフィス供給増が相反する影響を及ぼし合い、『空室率は当面1年間ボックス圏内での動き、新規成約賃料はオーナー側の稼働優先姿勢も加わり、弱含みの展開』になるものと予想
但し、立地・ビルグレード改善を目指す移転が増えつつあることが示す通り、立地・性能面等で優れた大型ビルは、新しいオフィス戦略に合致しやすく、コアオフィスとしての需要を吸引していくものと想定

〈業績予想の前提〉

◎リーシングマーケットについてのより厳しめな想定に基づきつつ、分配金の下限目標を維持する運営を継続

【外部成長】

- 足許の新規物件取得の収益嵩上げ効果に加え、先日付で実行した物件売却の売却益顕現化(第32期:興和白金台ビル、第33期:新富町ビル)を織り込み

【内部成長】

- 退去については、前回同様に懸念先を相当程度幅広に積み上げ
また埋戻しについては、足許のリーシング状況を勘案の上、物件毎の難易度・フロア面積等も踏まえたダウンタイム・フリーレントを保守的に設定
埋戻しの着実な進捗により、稼働率は第31期末をボトムに緩やかな回復基調を想定
- 契約更改については、賃料増額を略織り込まない固めな想定
他方、賃料ギャッププラス先からの賃料減額要請への対応・退去防遏及び既存テナントの館内増床誘導等のための賃料減額調整を織り込み

〈期末稼働率〉

第31期	第32期	第33期
93.1%	93.6%	94.8%

【分配金運営】

- さらなる物件取得効果、売却益・内部留保の柔軟な活用等により、DPU 2,800円水準の下限目標を維持することを想定

2. 第32期(2022年6月期)・第33期(2022年12月期)業績予想の概要

(単位:百万円)

	第31期 (21/12期) 実績 A	(参考) 第32期 (22/6期) 当初予想	第32期 (22/6期) 予想 B	第32期予想 前期比 B-A	第33期 (22/12期) 予想 C	第33期予想 前期比 C-B
営業収益	10,666	11,046	11,117	+451	10,486	▲631
うち賃貸事業収入	9,883	9,555	9,581	▲302	9,212	▲368
うち不動産売却益	-	805	805	+805	523	▲281
営業費用	6,180	6,330	6,432	+251	6,270	▲161
うち賃貸事業費用	5,563	5,671	5,782	+218	5,652	▲129
うち販管費	617	659	650	+32	617	▲32
営業利益	4,485	4,715	4,684	+199	4,215	▲469
経常利益	3,846	4,109	4,088	+241	3,586	▲501
当期純利益	3,846	4,108	4,087	+240	3,585	▲501
圧縮積立金 (+:取崩、▲:繰入)	-	▲320	▲298	▲298	+202	+501
分配金総額	3,846	3,788	3,788	▲58	3,788	-
1口当たり分配金(円)	2,843	2,800	2,800	▲43	2,800	-
期末稼働率	93.1%	95.4%	93.6%	+0.5pt	94.8%	+1.2pt

●第31期実績と第32期予想との比較(分配原資への影響)

①営業収益の増	+451百万円
・前期取得物件(札幌大手町ビル)通期寄与	+111百万円
・既存物件賃貸事業収入の減	▲393百万円
・不動産売却益の増	+805百万円
②営業費用の増	▲251百万円
・維持管理費の増(新規リーシングフィー等)	▲76百万円
・修繕工事費の増	▲49百万円
・公租公課の増	▲47百万円
・減価償却費の増	▲41百万円
③営業外費用の減	+42百万円
・アレンジメントフィーの剥落等	
④当期純利益の増	+240百万円
⑤圧縮積立金繰入の増	▲298百万円
⑥分配金総額の減	▲58百万円

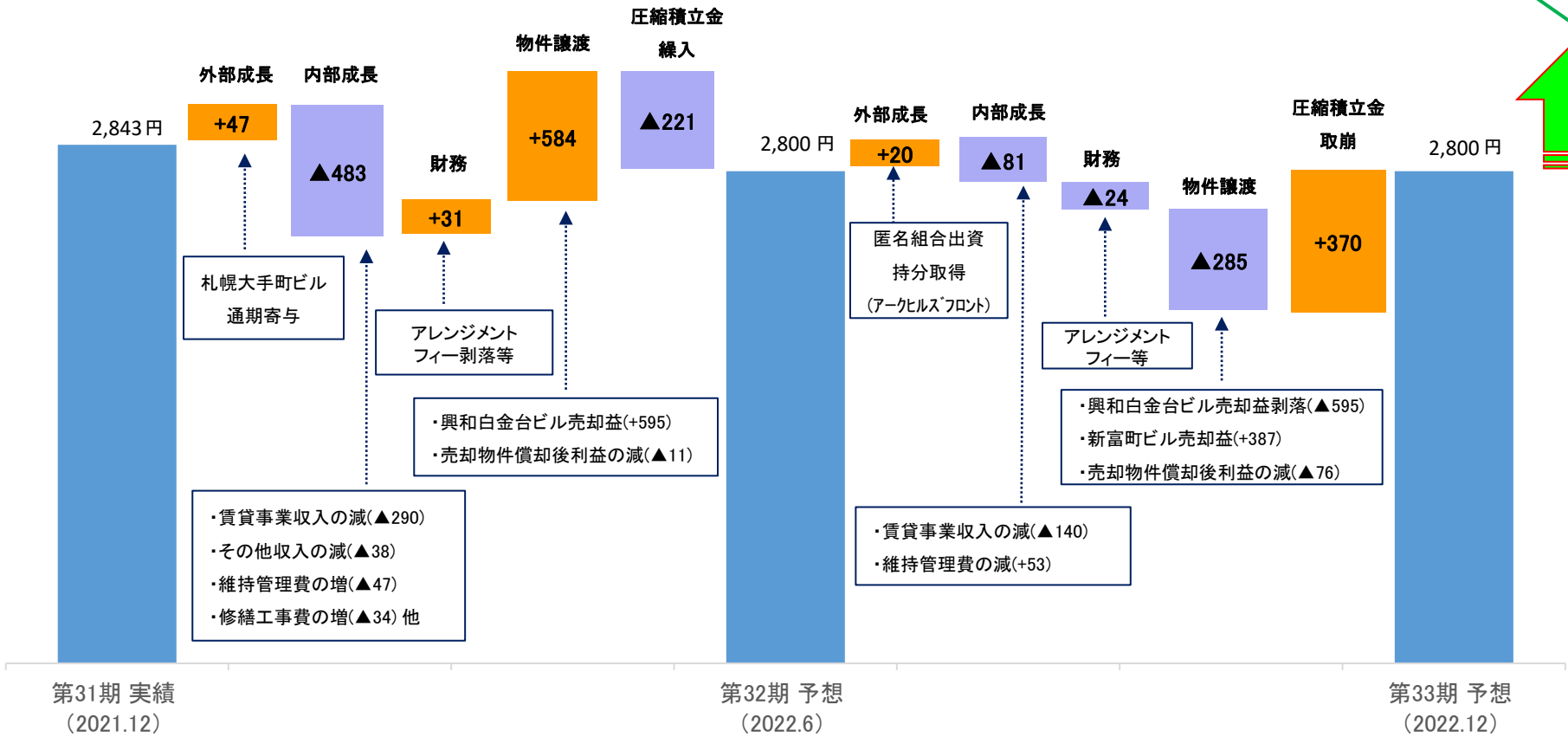
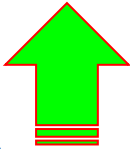
●第32期予想と第33期予想との比較(分配原資への影響)

①営業収益の減	▲631百万円
・賃貸事業収入の減(FR影響等)	▲368百万円
・不動産売却益の減	▲281百万円
②営業費用の減	+161百万円
・維持管理費の減	+96百万円
・販管費の減(運用報酬等)	+32百万円
③営業外費用の増	▲32百万円
・アレンジメントフィー等	
④経常利益・当期純利益の減	▲501百万円
⑤圧縮積立金での調整	+501百万円
⑥分配金総額	±0百万円

3. 1口当たり分配金の見通し

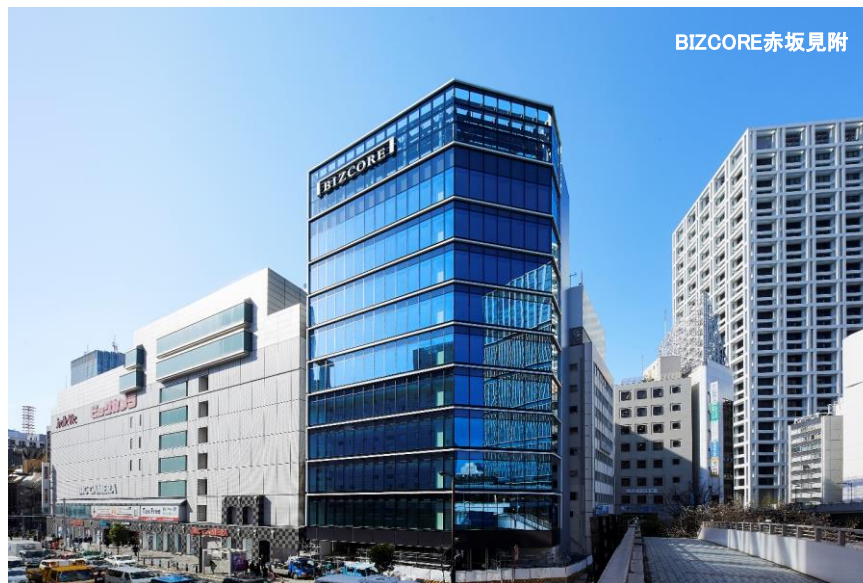
- ◆ 第32期は、稼働率低下に伴う賃貸事業収入の減少を新規取得物件の通期寄与と興和白金台ビルの売却益で打ち返し、圧縮積立金繰入により将来的な分配金安定策の財源を確保した上で、安定的な運営目標である2,800円
- ◆ 第33期は、売却益の剥落と大口退去の進行による賃貸事業収入減を外部成長と圧縮積立金の取崩しで補い、2,800円を維持

外部成長、退去床の早期埋戻しにより上方修正を追求



第Ⅳ部

運用状況と方針



1. コーポレートアクションについて

■アセットマネージャーとして様々な施策を着実に実行しつつ、**更なる投資主価値最大化に向けた施策**を導入

施策		実施・決定済事項	継続検討事項
物件	スポンサーパイプラインを主軸とした新規物件の取得(NOIの嵩上げ)	<ul style="list-style-type: none"> 札幌大手町ビルの取得(2021/12/1) ・アークヒルズフロントタワー(匿名組合出資持分49%)の取得決定(2022/2/17) 	<ul style="list-style-type: none"> ・更なる物件取得に向けスポンサーと協議 ・第三者物件の取得検討
	資産の入替(NOI改善・売却益の確保)	<ul style="list-style-type: none"> ・興和白金台ビルの売却決定(2021/8/18) ・新富町ビルの売却決定(2022/2/17) 	<ul style="list-style-type: none"> ・資産入替の継続検討
賃貸・管理	大規模・高難度の空室をグループの総力を挙げた埋め戻し	<ul style="list-style-type: none"> ・武蔵小杉タワープレイスの大規模空室の一部埋め戻し内定 	<ul style="list-style-type: none"> ・スポンサーと連携したテナント候補先への直接営業、弾力的な賃貸条件設定により早期の埋戻しに注力
	既存テナントの退去防遏、柔軟な賃料交渉	<ul style="list-style-type: none"> ・計画通りの増額更改 ・減額調整を活用しつつ、退去防遏・館内増床を実現 	<ul style="list-style-type: none"> ・増額更改を略織り込まない保守的な計画とするも、環境好転時には、機動的に増額更改へチャレンジ
	PM・BMとの連携による中長期的視点からの物件価値の維持・向上	<ul style="list-style-type: none"> ・環境配慮に資するLED工事の進展 ・中長期修繕計画に基づく工事実施 ・外部コンサルを活用した中長期修繕計画の精緻化 	<ul style="list-style-type: none"> ・取組継続
財務	資産効率の向上、LTVコントロール(預り敷金リリース)	<ul style="list-style-type: none"> ・預り敷金リリースを順次実施 ・全額手元資金による札幌大手町ビルの取得およびアークヒルズフロントタワーの取得決定 	<ul style="list-style-type: none"> ・コミットメントラインの資金使途拡大
	分配金の維持、安定化(内部留保の機動的活用・自己投資口取得)	<ul style="list-style-type: none"> ・自己投資口取得の決定、実施(2022/2~4) 	<ul style="list-style-type: none"> ・資金効率の向上 ・分配金安定化に向けた売却益・内部留保の活用
	コスト削減	<ul style="list-style-type: none"> ・長期変動金利での借換による金融コストの削減 ・コミットメントラインのバイラテ化によるアレンジメントフィーの削減 	<ul style="list-style-type: none"> ・金融コストの削減
	機動的な資金調達、調達手法の多様化によるコスト・リスクのコントロール	<ul style="list-style-type: none"> ・オフィス系J-REIT初のグリーン・シンジケートローンの実行 	<ul style="list-style-type: none"> ・サステナビリティファイナンスの積極的な活用
ESG	ESG取組の更なる推進	<ul style="list-style-type: none"> ・中長期CO2排出削減(原単位)目標の策定 ～2030年度▲46.0%削減(2013年度比) ・TCFD提言に沿った気候関連財務情報(定性分析)の開示 ・再エネ・CO2フリー電力使用の拡大(7物件追加、計10物件) ・グリーンビル認証の追加取得(2物件) ・グリーンファイナンスのフレームワークの設定 ・階層別従業員研修制度の導入 	<ul style="list-style-type: none"> ・気候関連財務情報開示の充実(定量項目) ・再エネ由来・CO2フリー電力使用の更なる拡大 ・グリーンビル認証の追加取得 ・BELS認証の新規取得

2. 自己投資口の取得

- ◆ 投資口価格が1口当たりNAVを下回る水準で推移する中、手元資金を活用し、
自己投資口の取得・消却による中長期的な投資主価値の向上を企図
- ◆ 資産の取得および物件売却による財務基盤の強化策と同時に発表することで最大限のアナウンスメント効果も追求

【取組み意義】

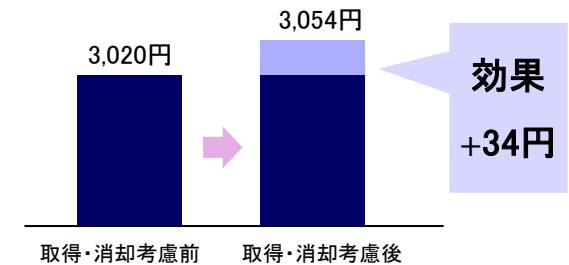
資本効率の向上・投資主還元	<ul style="list-style-type: none"> ・自己投資口取得・消却により、1口当たり当期純利益(EPU)が向上 ・手元資金の効率的な活用
1口当たりNAV向上	<ul style="list-style-type: none"> ・1口当たりNAVを下回る価格での自己投資口取得・消却

【試算の前提条件】

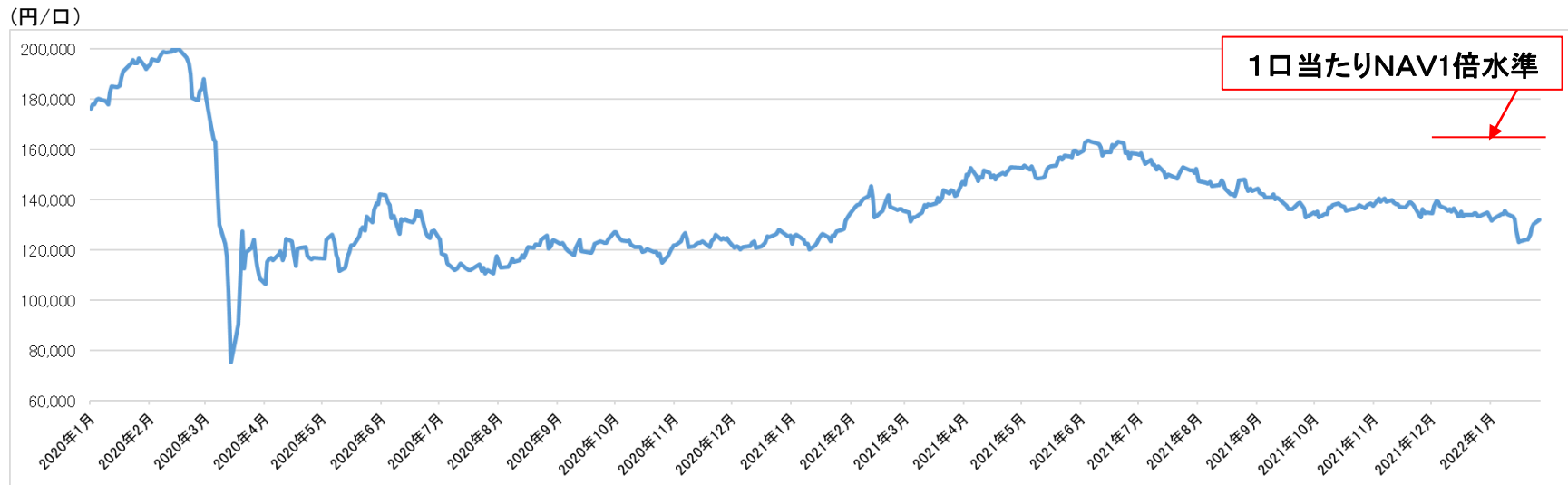
取得価額の総額	2,000百万円
平均取得価格	131,900円(1月31日の終値)
取得投資口の総数	15,163口 (発行済投資口数の1.1%)

【予想EPUへの効果】(試算) ^(※1) ^(※2)

2022年6月期の予想EPU



■ 投資口価格の推移













(※1) 本試算は1口当たり予想分配金でなく、予想EPUに関する試算です。2022年6月期の1口当たり分配金については、P13をご覧ください。

(※2) 「予想EPUへの効果」は、上記「試算の前提条件」のもとに算出した現時点でのものであり、実際の取得投資口の総数及び取得価額の総額によって変動します。

3. 外部成長

(1) 振り返りと当面の計画

	第27期 (2019/12期)	第28期 (2020/6期)	第29期 (2020/12期)	第30期 (2021/6期)	第31期 (2021/12期)	第32期 (2022/6期)	第33期 (2022/12期)	第34期 (2023/6期)	
取得	<p>BIZGORE赤坂見附 取得価格62億円</p>  <p>仙信ビル 取得価格15.8億円</p> 	<p>グランフロント大阪 取得価格88.5億円</p> 		<p>BIZGORE神保町 取得価格102億円</p> 	<p>21/11発表 札幌大手町ビル 取得価格40.7億円</p> 	<p>今回発表 アーケヒルズフロントタワー (匿名組合出資持分) 取得価格52.3億円</p> 	<p>今後の追加取得を展望</p>  <p>検討中物件</p>		
	譲渡		<p>譲渡価格90.1億円</p> <p>JEI西本町ビル(第27期~第29期)</p> 					<p>興和白金台ビル 譲渡価格54億円</p> 	<p>今回発表 譲渡価格31億円</p> <p>新富町ビル(第33期~第34期)</p> 

3. 外部成長

(2) 第31期(2021年12月期)取得物件 (札幌大手町ビル)

- ◆ 需給が堅調な札幌エリアにおいて、札幌大手町ビルの持分70%相当を4,069百万円で取得
- ◆ 築古ながら最も繁華性が高い札幌駅前通り地下街入口至近、大通駅近接との好立地を活かし高稼働率を維持
マーケット賃料が館内平均賃料を上回っており、アップサイドも期待
- ◆ 全額手元資金を充当し資産効率向上。巡航分配金50円の嵩上げ効果

■ 取得物件・取得の概要

所在地	北海道札幌市中央区南一条西四丁目		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
延床面積	9,792.75㎡		
竣工年月	1984年4月		
取得価格	4,069百万円		
鑑定評価額	4,235百万円		
取得日	2021年12月1日		
NOI利回り(※)	4.6%	償却後NOI利回り(※)	3.7%
稼働率	98.5%(2021年12月末時点)		

(※)NOI利回り・償却後NOI利回りは当初5年間の想定収支を基に算出しています

■ 取得物件の特徴

札幌市街中心地に立地、高い交通利便性

- ・札幌市営地下鉄南北線、東西線及び東豊線「大通」駅徒歩2分
- ・札幌市電「西4丁目」駅徒歩1分
- ・最も繁華性が高い札幌駅前通り地下街入口至近
- ・南一条通り沿いに立地し、JR「札幌」駅へのアクセスも良好

広いオフィススペースは柔軟な運用が可能

- ・基準階面積約220坪、最小約15坪から分割対応可能なフロアプラン
- ・99台収容の機械式駐車場

築古ながら十分な競争力を持ち、高稼働率を維持

- ・共用部のリニューアル等継続的なメンテナンスが行われているため、当該エリア内で十分な競争力を有しており、高い稼働率を維持
- ・過去5年間平均稼働率 98.8%
- ・今後10年間のCapex及び修繕費は減価償却費の範囲内で収まる見込



3. 外部成長

(3) 第32期(2022年6月期)取得予定資産(匿名組合出資持分) (アークヒルズフロントタワー)

- ◆ コアスポンサーの日鉄興和不動産より、興和白金台ビル、新富町ビルの代わり物件として、アークヒルズフロントタワーの匿名組合出資持分(49%相当)を5,230百万円で取得
- ◆ 希少な東京都心の築浅物件。溜池山王駅・六本木一丁目駅より徒歩4分、六本木通りに面する好立地
- ◆ 全額手元資金を充当し資産効率向上。巡航分配金50~60円の嵩上げ効果。今後の追加取得を展望



■ 裏付資産(信託不動産)の概要

所在地	東京都港区赤坂
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付22階建
延床面積	24,823.41㎡
竣工年月	2011年1月
鑑定評価額	17,800百万円
取得予定日	2022年5月11日
稼働率	83.2%(2021年12月末時点)
取得予定価格	5,230百万円
配当利回り(※)	3.2%

(※)配当利回りは本合同会社の運用計画を基に算出しています

■ 裏付資産(信託不動産)の特徴

3線3駅利用可能な好立地

- ・東京メトロ銀座線・南北線「溜池山王」駅徒歩4分、東京メトロ南北線「六本木一丁目」駅より徒歩4分
- ・東京メトロ千代田線「赤坂」駅徒歩7分
- ・周辺エリアで大規模な再開発が進む赤坂エリアで、六本木通り沿いに立地する視認性の高い物件

圧倒的な眺望と開放感がある、整形無柱の広いオフィススペース

- ・基準階面積約304坪の整形無柱空間は、レイアウトの自由度が高く、最先端のオフィススペックを装備
- ・天井高2,800mm、四方に設けられたワイドビューの窓による圧倒的な眺望と開放感のある執務空間

入居者の満足度を高めるエントランスやルーフガーデン、安全を守る集約型制振装置

- ・存在感と落ち着きを持つ天井高約9メートルのエントランスピロティ・広々としたエントランスロビー
- ・生物多様性の考え方にに基づき植栽された、超高層ビルとして都内最大級の約1000㎡のルーフガーデン
- ・ダンパーを3フロアに集約し、効率よくエネルギーを吸収する制振装置



3. 外部成長

(4) 譲渡物件の概要

- ◆ 新富町ビルは築31年を経過し、今後のCapex増加による収益性が懸念されることから、入替を前提とした売却を決定
- ◆ 足許の相場水準で売却を決定し、想定される売却益約13億円を将来的な分配金安定化策のための財務余力として活用
- ◆ 第33期、第34期に発生する売却益については、分配金として活用し、残額を内部留保する予定

■ 新富町ビル・譲渡の概要(今回発表)

物件名称	新富町ビル
所在地	東京都中央区入船
延床面積	3,169.78㎡
建築時期	1990年11月
取得時期	2012年3月
取得価格	1,750百万円
期末稼働率	100.0%
PML値	7.9%
譲渡価格	3,100百万円
鑑定価格 (2022年2月1日時点)	2,090百万円
帳簿価格 (2021年12月期末)	1,737百万円
譲渡損益(注)	1,316百万円
契約日	2022年2月17日
譲渡予定日	①2022年7月22日(40%) ②2023年1月26日(60%)
譲渡先	ヒューリック株式会社

(注)帳簿価格が未確定のため、見込金額を記載しています。



■ 新富町ビルの工事金額推移(中長期修繕計画より)

2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
34百万円	9百万円	82百万円	114百万円	4百万円

→ 電灯分電盤更新、LED化、外壁補修により2023年以降、工事費増嵩

■ 物件譲渡のスケジュール

	興和白金台ビル (2021年8月発表)	新富町ビル (2022年2月発表)
2021年12月期 (第31期)	2021年8月18日契約	
2022年6月期 (第32期)	2022年6月29日譲渡 譲渡損益(見込)805百万円	2022年2月17日契約
2022年12月期 (第33期)		2022年7月22日譲渡(1回目) 譲渡損益(見込)523百万円
2023年6月期 (第34期)		2023年1月26日譲渡(2回目) 譲渡損益(見込)792百万円

■ 興和白金台ビル・譲渡の概要(2021年8月発表)

物件名称	興和白金台ビル
所在地	東京都港区白金台
延床面積	7,374.74㎡
建築時期	1978年3月
取得時期	2010年12月
譲渡価格	5,400百万円
鑑定価格 (2021年12月31日時点)	5,070百万円
帳簿価格 (2021年12月期末)	4,734百万円
譲渡損益(注)	805百万円
譲渡先	日鉄興和不動産株式会社

(注)帳簿価格が未確定のため、見込金額を記載しています。

3. 外部成長 (5) 外部成長の軌跡と方針・戦略

■ 外部成長の方針と戦略

【方針】 安定的な1口当たり分配金・NAVの成長を目指すべく、コンスタントに良質な取得物件の積み上げを図る方針

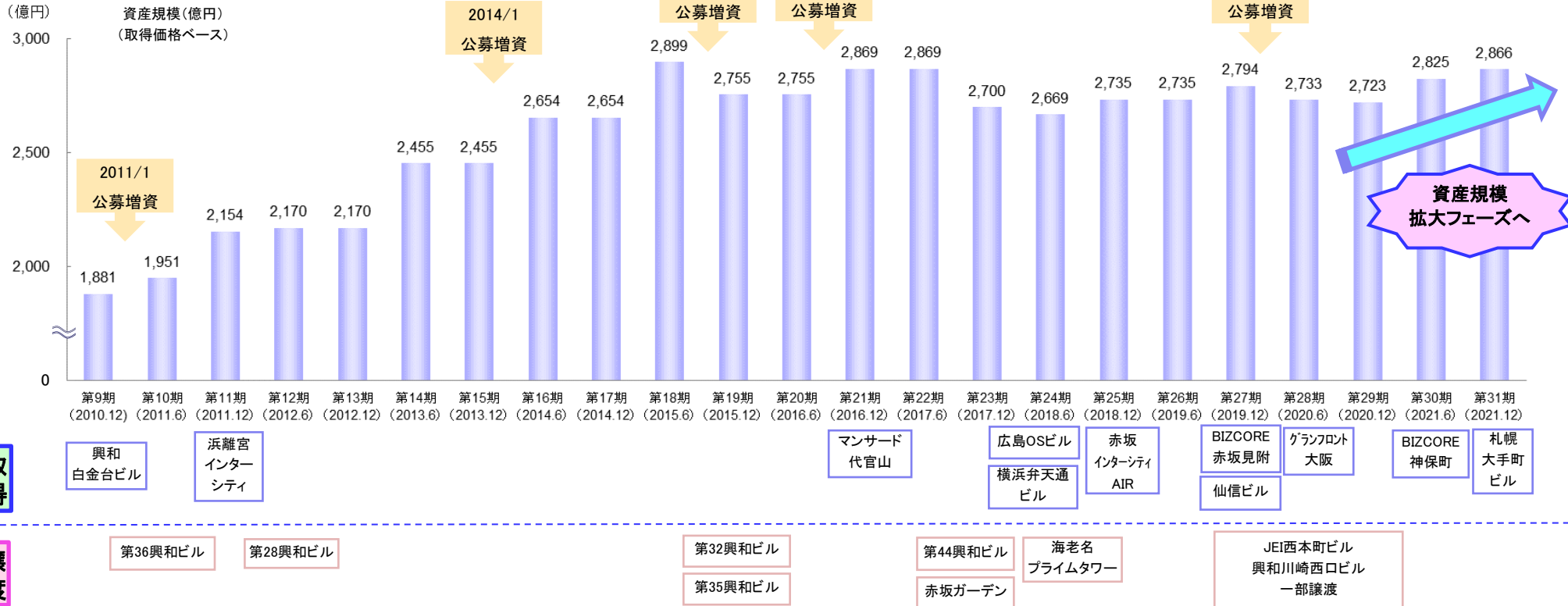
【実績】 (2010年12月末～2021年12月末)

- ◆ 取得：29物件・1,707億円
スポンサーからの取得割合 65.2%
- ◆ 売却：9物件・722億円

【今後の戦略】

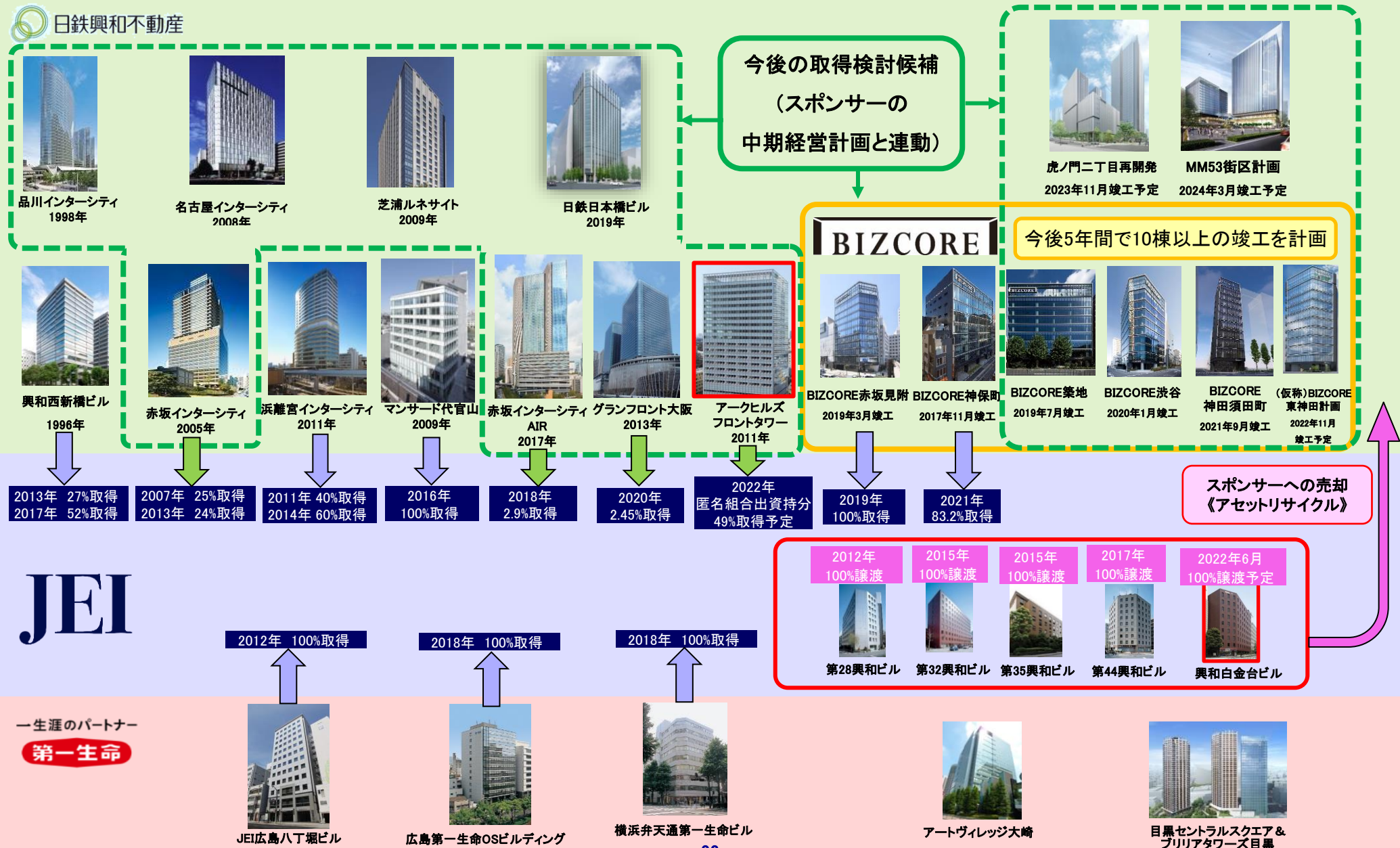
- ◆ 厳選投資の下、中期的な資産規模拡大へ
- ◆ コアスポンサーの中期計画と連動した、継続的なパイプライン供給が主軸
- ◆ 入替によるポートフォリオ改善にも継続して取り組み

■ 外部成長の軌跡



3. 外部成長

(6) スポンサーの主な開発・保有物件と本投資法人



3. 外部成長

(7)『BIZCORE』シリーズ

◆ 神保町を皮切りに5物件竣工。今後5年間で10棟以上の竣工稼働を計画

コンセプト

最新の大規模オフィスビルと同等のスペックを有する、中規模ハイグレードオフィスビル



背景と優位性

- ・都内の中小規模オフィスのうち築20年以上のビルが約9割、旧耐震基準のビルも数多く存在
- ・東日本大震災以降の事業者の「耐震」「防災」「BCP」を重視する傾向の強まり
- ・日鉄興和不動産の、約80棟を数える都心を中心としたオフィスビルの開発および管理・運営業務で培われたノウハウを生かし、快適性・上質感のある中規模ハイグレードオフィスビルの開発を開始
- ・重点戦略エリアは都心の築古ビルが多く存在する神田、新橋、虎ノ門、赤坂等
- ・日鉄興和不動産が所有・管理する大規模旗艦ビルと連携した遠隔監視や巡回管理サービスを提供

基本スペック

防災・BCP対応

- ・入居者専用の災害用備蓄品倉庫を設け、3日分の備蓄品を用意
- ・新耐震基準の1.25倍の耐力と耐震化された天井
- ・災害時、非常用発電機により専有部内に電力を供給

快適性

- ・天井高2,800mmの明るく開放的な無柱空間
- ・個別空調、自動調光システム、Low-Eペアガラス等を採用した快適な環境

セキュリティ

- ・メインエントランスから各フロア室内まで多層のセキュリティシステム

今後の展開

- ・神保町、赤坂見附、築地、渋谷、神田須田町の他、2022年以降も10棟以上の竣工稼働を計画

取得済

BIZCORE神保町		BIZCORE赤坂見附		BIZCORE築地		BIZCORE渋谷		BIZCORE神田須田町		(仮称)BIZCORE東神田	
	竣工 2017年11月		竣工 2019年3月		竣工 2019年7月		竣工 2020年1月		竣工 2021年9月		竣工 2022年11月 (予定)
交通	東京メトロ「神保町」駅徒歩4分他	交通	東京メトロ「赤坂見附」駅直結他	交通	東京メトロ「築地」駅徒歩3分他	交通	JR他「渋谷」駅徒歩4分他	交通	都営地下鉄「岩本町」駅徒歩1分他	交通	都営地下鉄「岩本町」駅徒歩5分他
延床面積	8,217.64㎡	延床面積	3,515.63㎡	延床面積	6,757.73㎡	延床面積	3,905.17㎡	延床面積	1,988.55㎡	延床面積	2,777.49㎡
基準階	約890㎡ (約270坪)	基準階	約265㎡ (約80坪)	基準階	約661㎡ (約200坪)	基準階	約349㎡ (約105坪)	基準階	約159㎡ (約48坪)	基準階	約249㎡ (約76坪)

Memo

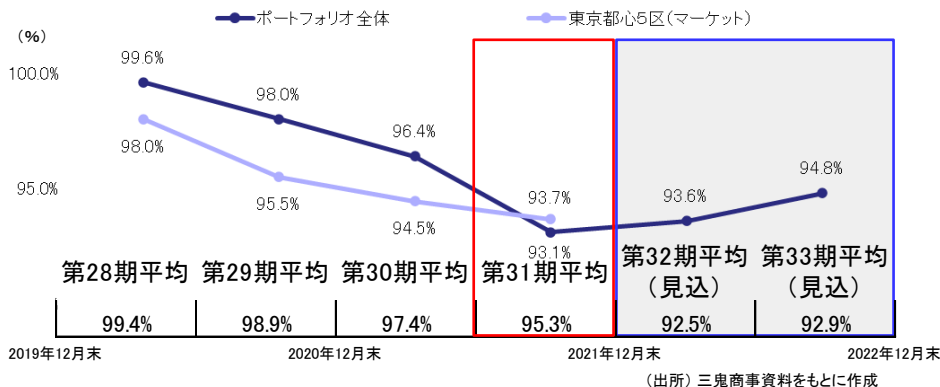


4. 内部成長

(1) 賃料の状況① (入居・退去)

- ◆ 緊急事態宣言期間長期化によりリーシングマーケットの動きが想定以上に鈍く、第31期末の稼働率は93.1%で着地(計画比▲0.9pt)
- ◆ 第32期の退去も高水準ながら、埋戻しの進捗により、稼働率は第31期をボトムに緩やかな回復を予想

■ 期末稼働率の推移

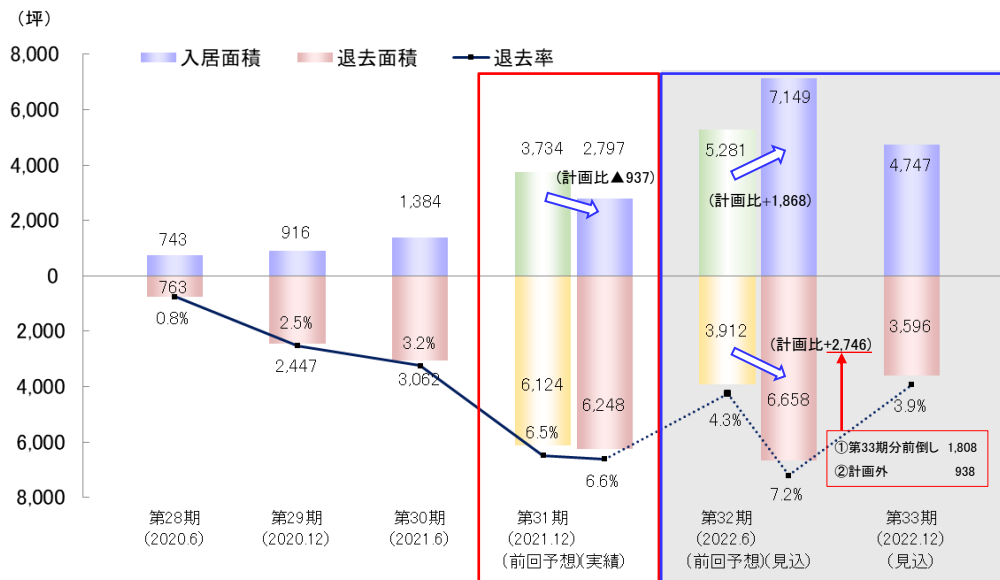


<リーシング活動方針>

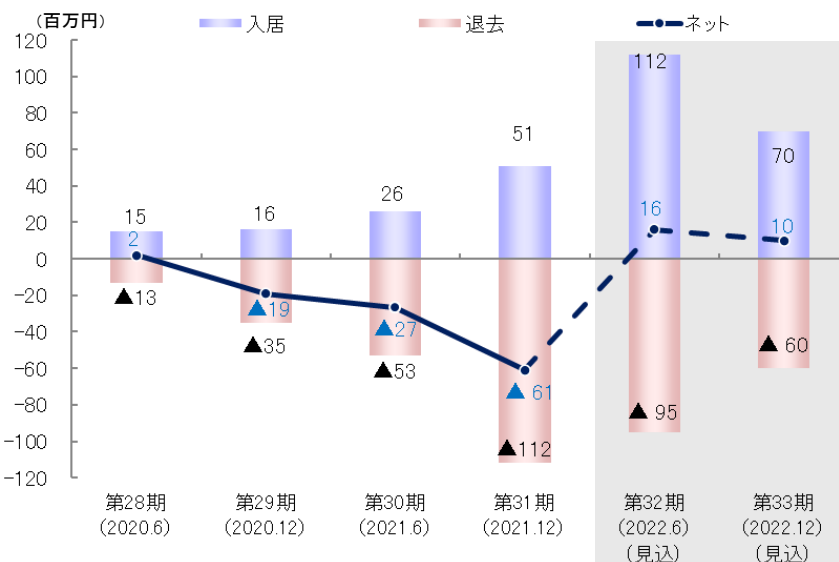
●リーシング環境認識を踏まえ、『退去床の早期埋め戻し』と『既存テナントの退去防遏』に引き続き注力

- ・退去床については、スポンサーとの連携、物件による難易度等を勘案した弾力的な条件設定等により、早期の埋め戻しに注力
- ・賃料更改については、退去防遏を最優先とし、賃料減額要請にも柔軟に対応。環境好転時には機動的な増額チャレンジに向けて準備

■ テナント退去率および入居・退去面積の推移(※)



■ 入居・退去による賃料の増減(月額賃料ベース)



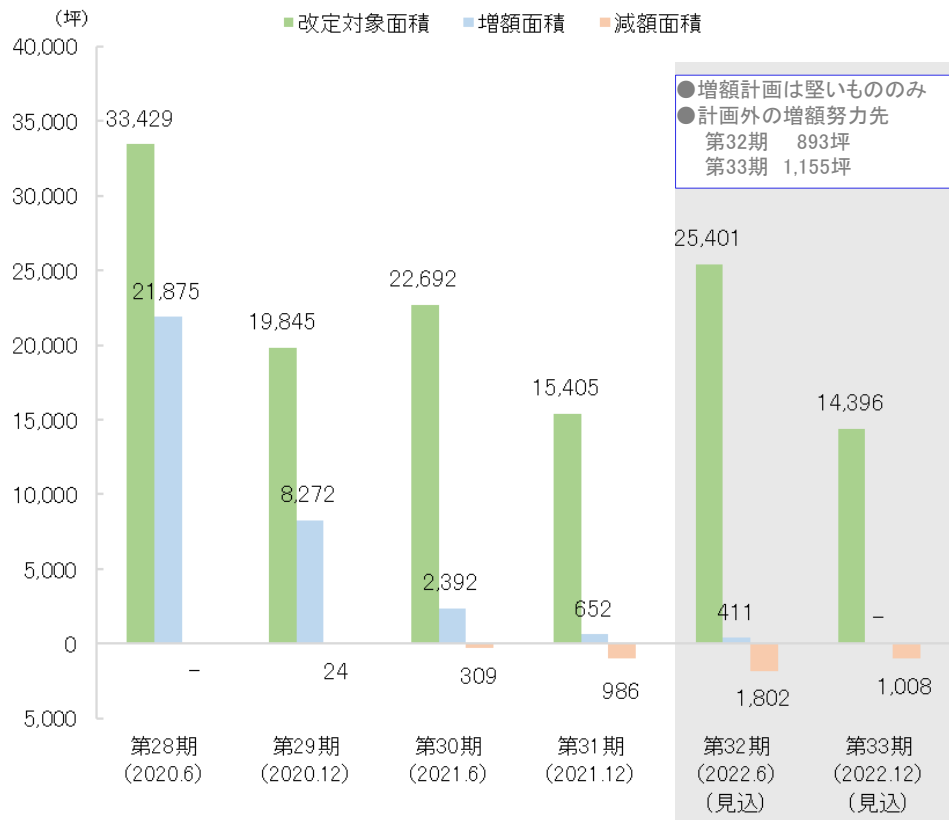
(※)「テナント退去率」は、ポートフォリオ全体における期中退去面積を前期末賃貸面積で除した数値です。なお、期中に物件を追加取得した場合は、期中退去面積を前期末賃貸面積および追加取得物件にかかる賃貸面積の合計で除した数値とし、期中に物件を売却した場合は、売却物件にかかる賃貸面積は前期末賃貸面積から控除せず、期中退去面積を前期末賃貸面積で除した数値とします。また、グランフロント大阪・住居については、各項目の数値に算入していません。

4. 内部成長

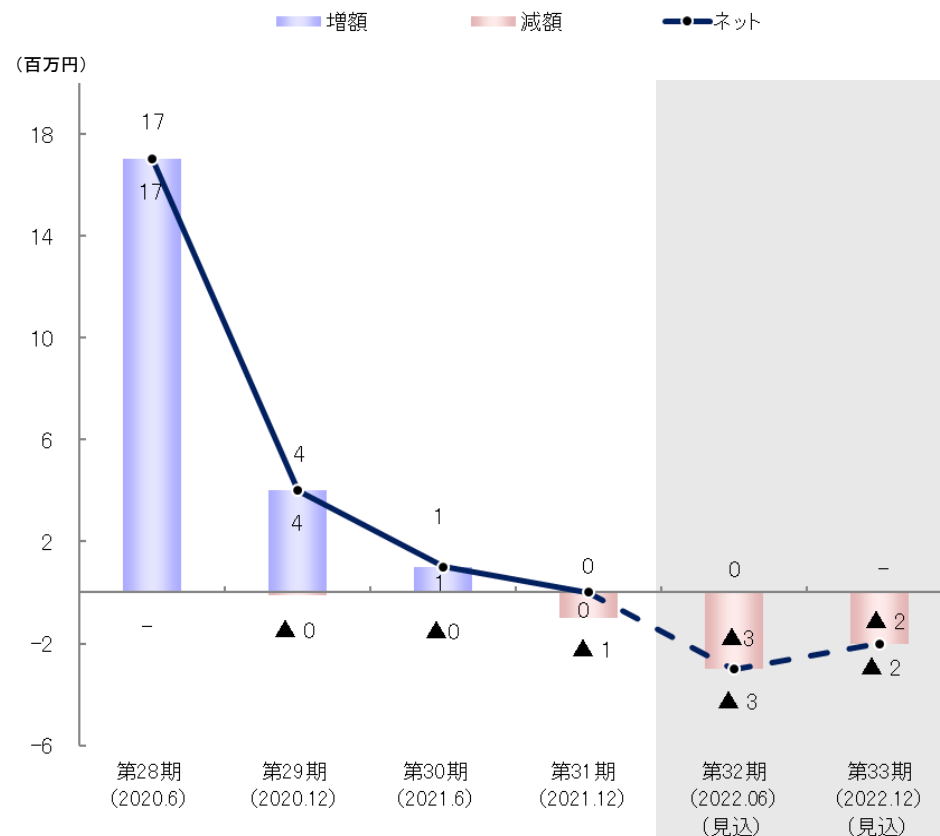
(1) 賃料の状況② (賃料改定)

- ◆ 第31期は改定対象面積の4.2%で+4.6%の増額を実現
- ◆ 第32期以降は賃料増額を略織り込まない一方、ある程度の減額更改を想定した保守的な計画。環境好転時には機動的に増額チャレンジ

■ 賃料改定面積の推移 (※1)(※2)



■ 賃料改定による賃料の増減(月額賃料ベース) (※1)



増額割合 (面積ベース)	第28期	第29期	第30期	第31期	第32期	第33期
	65.3%	41.7%	10.5%	4.2%	1.6%	-

増額改定率	第28期	第29期	第30期	第31期	第32期	第33期
	5.3%	3.5%	6.0%	4.6%	1.8%	-
減額改定率	-	50.0%	6.2%	5.7%	10.6%	10.8%
賃料改定率(※2)(※3)	3.7%	1.3%	0.4%	-0.3%	-0.8%	-1.0%

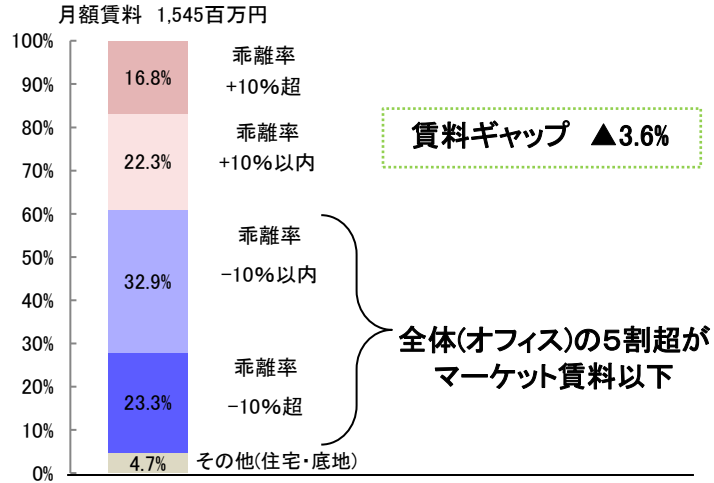
(※1) 住居については、各項目の数値に算入していません。
 (※2) グランフロント大阪を除いて算出しています。
 (※3) 同額改定・減額改定も含めた賃料の平均改定率です。
 (※4) コロナ禍の影響による期間を限定した賃料減額は除いております。

4. 内部成長

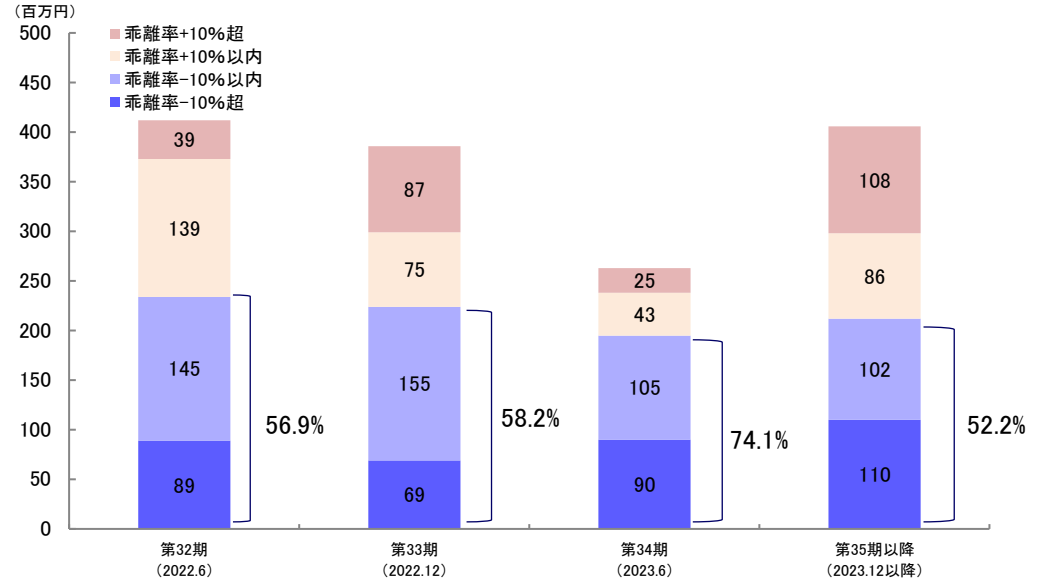
(2) 賃料ギャップの状況

◆ 賃料ギャップは▲3.6% (※1)。依然として既存契約(オフィス)の5割超がマーケット賃料以下

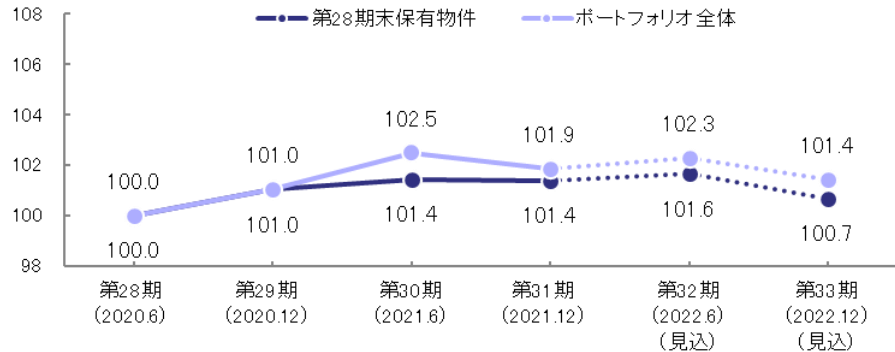
■ 賃料ギャップの状況(第31期末現在) (※2)



■ 更新期別月額賃料 (※2)(※3)



■ 賃料単価の推移 (※2)(※3)(※4)



- ◆ 賃料増額改定、テナント入替時の賃料増額等により、賃料単価は第30期まで着実に上昇
- ◆ 第31期以降は弱含み推移を予想

(※1) シービーアールイー株式会社が査定した新規賃料水準をベースに算定しています。

(※2) グランフロント大阪を除いて算出しています。

(※3) 住居を除いて算出しています。

(※4) 第28期末時点の平均賃料単価を100とし指数化。平均賃料単価は契約面積で加重平均。対象はオフィスとしています。第28期末保有物件は第31期末保有物件のうち第28期末より継続保有する物件です。

4. 内部成長

(3) 大口テナント退去後の埋戻し状況

- ◆ 退去が先行した川崎日進町、武蔵小杉は概ね年内の埋戻し、川崎西口は来年6月末までの埋戻しを目指す方針
- ◆ スポンサーグループとの連携により、『新しいオフィスの在り方』に合わせた提案型のリーシング活動を推進
 - ～ハブ&スポーク型のオフィス構築(本社+シェアオフィス・サテライトオフィスの組み合わせ・・・WAW・TIMEWORKの活用等)
 - ～新しい本社オフィスのコンセプト&オフィスレイアウトに関するアドバイス・サポート

■ 川崎日進町ビルディング

稼働率		
2021年12月末 (実績)	2022年6月末 (計画)	2022年12月末 (計画)
67% (埋戻率41%)	81% (同65%)	92% (同85%)

川崎駅徒歩圏に立地し、高い視認性。ビルのグレード感に比し賃料の満足度を訴求。基準階面積約298坪

半フロアのテナント誘致に注力しつつ、小割化により30～100坪未満の需要層の取り込みを推進



川崎駅東口エリアの地下2階、地上15階建大規模ハイグレードオフィスビル

■ 武蔵小杉タワープレイス

稼働率		
2021年12月末 (実績)	2022年6月末 (計画)	2022年12月末 (計画)
65% (埋戻率22%)	82% (同73%)	100% (同100%)

5路線利用可能な武蔵小杉駅前の立地、基準階面積約446坪、分割可能、専有部LED化を訴求

大口テナント誘致(大口テナント4フロア決定)を中心としながら、分割区画(100坪前後)の誘致を推進



JR・東急武蔵小杉駅徒歩1分、駅前からの視認性も高い大型オフィスビル

■ 興和川崎西口ビル

稼働率		
2022年6月末 (見込)	2022年12月末 (計画)	2023年6月末 (計画)
68% (埋戻率29%)	71% (同49%)	97% (同100%)

基準階面積は川崎エリア内最大級の約606坪。レイアウト効率の良い整形無柱空間を持ち、纏まった床需要への対応が可能。2017年にエントランス・共用部の大規模リニューアルを実施し、今後は専有部LED化を予定

館内増床ニーズ捕捉の外、柔軟な賃料設定により新規大口テナントの誘致を目指す



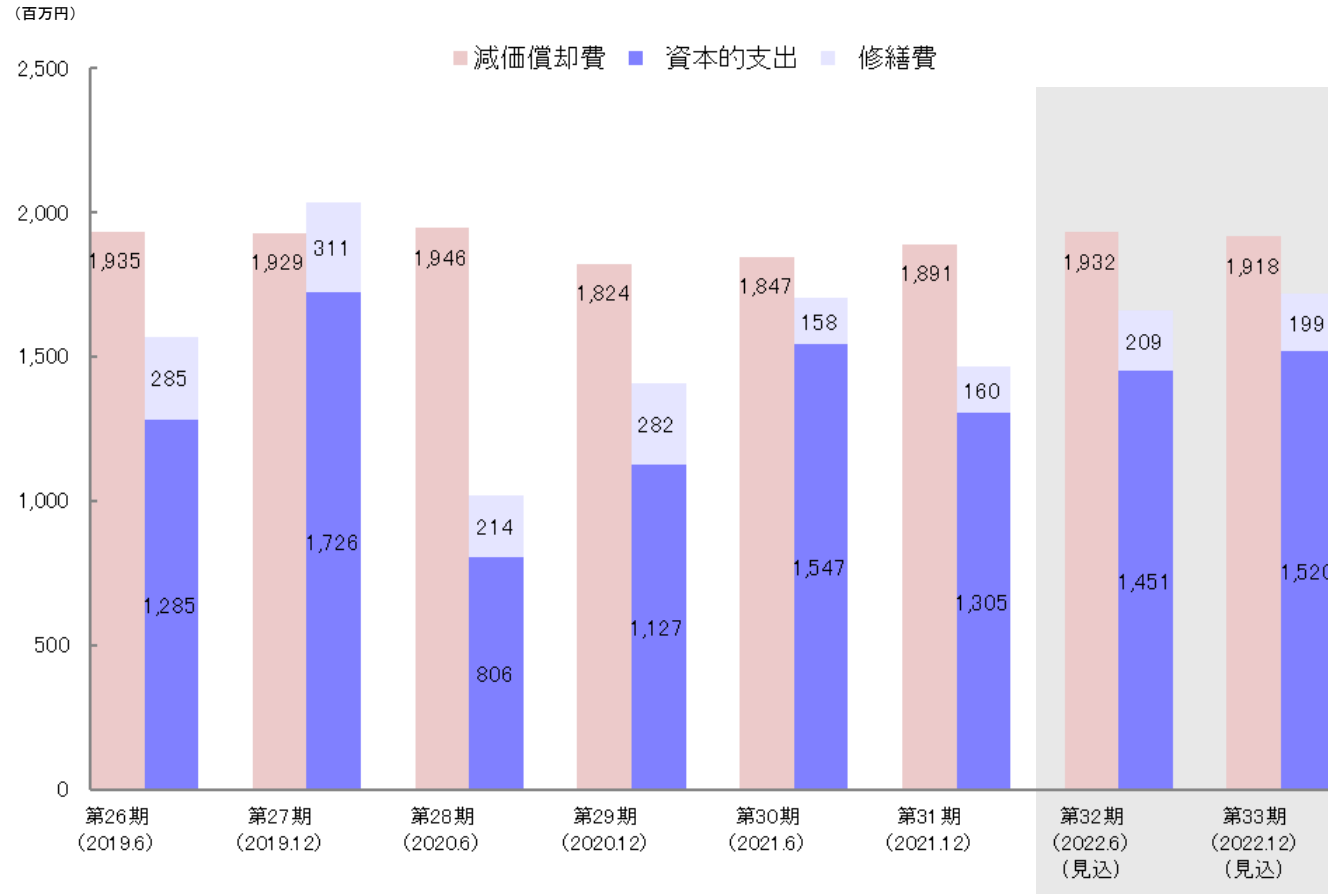
再開発が進むJR川崎駅西口エリアに立地する大型オフィスビル

4. 内部成長

(4) 工事実績推移

- ◆ 中長期的な視点から、各物件の運用状況・競争力を見極めたうえで修繕・リニューアルを計画的に実施し、物件の資産価値を維持・向上
- ◆ 経年に伴う大規模改修にも計画的に取組み

■ 減価償却費・資本的支出・修繕費の推移



経年に伴う大規模改修(予定) (第32期・第33期)

【興和川崎東ロビル】

外壁シーリング打替	130百万円
照明LED化	66百万円

【JEI両国ビル】

空調更新	192百万円
------	--------

【JEI広島八丁堀ビル】

空調改修	136百万円
------	--------

【日石横浜ビル】

外壁他補修	115百万円
-------	--------

【興和西新橋ビル】

冷温水発生機更新	63百万円
----------	-------

【大森ベルポート】

熱源機器更新	65百万円
--------	-------

4. 内部成長

(5) CO2排出削減等に向けた設備改修

◆ CO2排出削減及びSDGs(持続可能な開発目標)に向けた運用資産の設備改修を計画的に実行

■ CO2排出削減及びオゾン層破壊抑制等により「目標7:エネルギーをみんなに そしてクリーンに」及び「目標13:気候変動に具体的な対策を」に貢献



■ 興和川崎東口ビル

専有使用部分19フロア及び
各階避難階段に付帯する避難誘導灯を
LED化、CO2排出量を65%削減

計画予算:147百万円
工期:2021年7月～2023年6月



■ JEI広島八丁堀ビル

オゾン層破壊物質として規制対象とされる
R22冷媒を使用した空調設備を
環境にやさしいものへ更新

計画予算:460百万円
工期:2021年4月～2024年6月



■ JEI両国ビル

オゾン層破壊物質として規制対象とされる
R22冷媒を使用した空調設備を
環境にやさしいものへ更新

計画予算:350百万円
工期:2021年1月～2022年3月



5. 財務戦略 (1) ファイナンス実績

- ◆ グリーン・シンジケートローンによる借換え実行。金融コスト削減、平均残存期間を維持
- ◆ 新規取得物件は手元資金にて対応し、LTVは前期比横ばいにコントロール

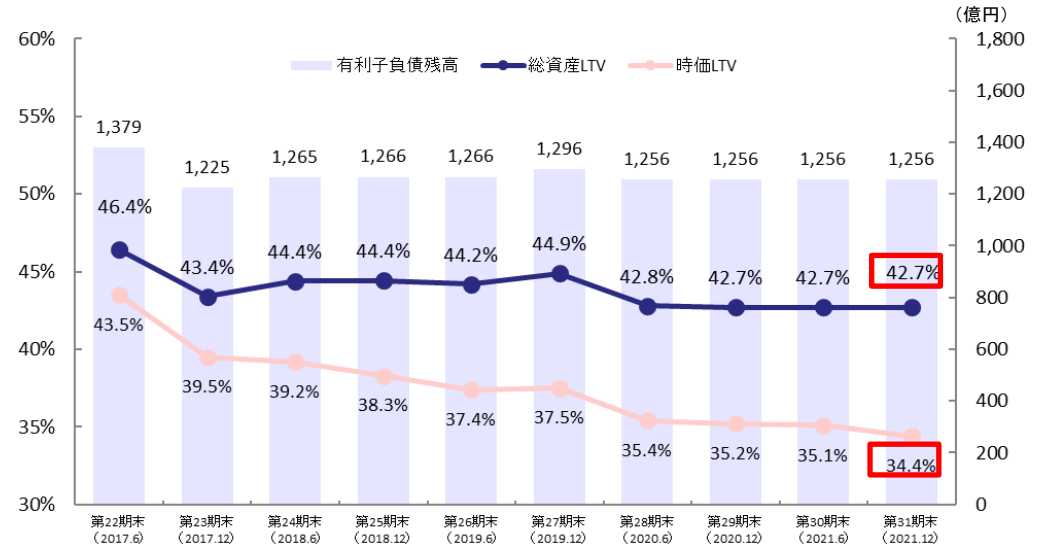
■ 第31期の返済と調達

◇ グリーン・シンジケートローンによる長期借入金の借換え
(95.1億円、2021年11月29日、12月30日)

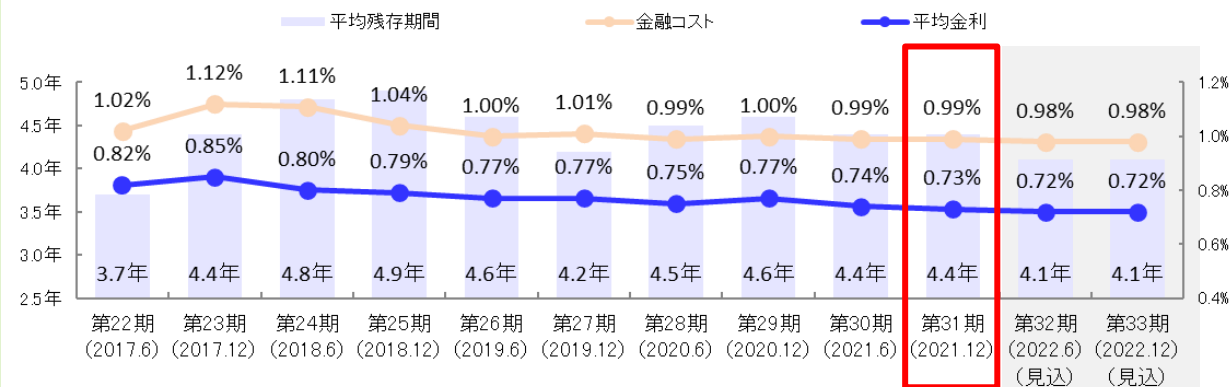
- ・新たにグリーンファイナンス・フレームワークを設定
資金用途を環境改善に資する改修工事代金にも拡張
- ・グリーン・シンジケートローンにて借換え実行
57.5億円については借入期間を長期化するとともに変動金利化により金利を削減

金額	期間	金利		金額	期間	金利	
37.6億円	5.0年	基準金利 +0.350%	➡	37.6億円	4.0年	基準金利 +0.330%	
57.5億円	7.0年	0.819%		57.5億円	8.0年	基準金利 +0.430%	
合計	95.1億円	6.2年		合計	95.1億円	6.4年	基準金利 +0.390%

■ 有利子負債残高と総資産LTV・時価LTVの推移



■ 有利子負債平均残存期間・金融コスト(※)・有利子負債平均金利の推移



《参考》環境ファイナンスへの先駆的な取組み

◇ 有利子負債に占めるサステナビリティファイナンス 比率 (16.3%)はJ-REITトップクラス

ファイナンス種別	開始時期	対象
グリーン債券	2018年8月	オフィス系J-REIT初
グリーンローン	2018年9月	J-REIT初
サステナビリティローン	2020年9月	J-REIT初
グリーン・シンジケートローン	2021年11,12月	オフィス系J-REIT初

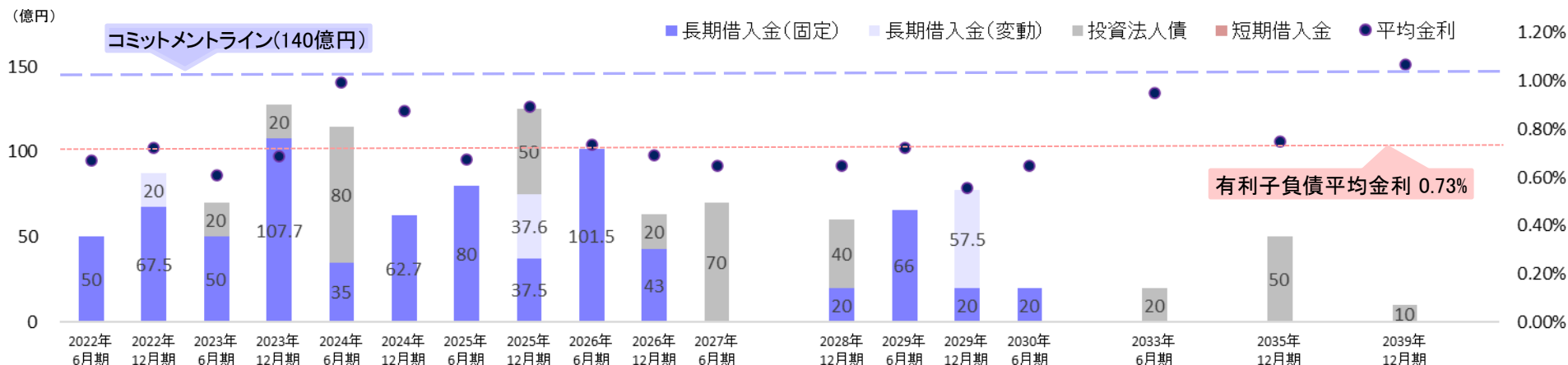
(※)サステナビリティファイナンス及びグリーンファイナンスの総称です

(※)金融コスト=(支払利息+融資関連費用+投資法人債利息+投資法人債発行費償却)÷年間有利子負債平均残高

5. 財務戦略 (2) 財務運営の状況

◆ 金利の固定化、残存期間の長期化、返済期限の分散化を併進させつつ、売却益を活用し内部留保を積み増し

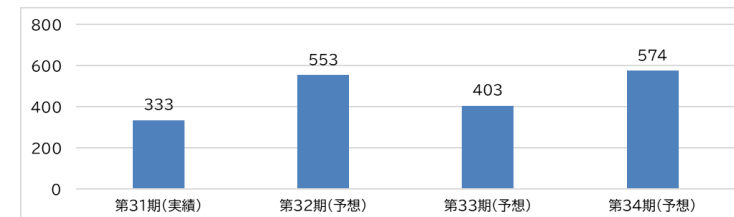
■ 各期返済金額と有利子負債平均金利 (第31期末時点)



■ 主要財務指標の推移

	第27期末 (2019.12末)	第28期末 (2020.6末)	第29期末 (2020.12末)	第30期末 (2021.6末)	第31期末 (2021.12末)	前期比
有利子負債残高	1,296億円	1,256億円	1,256億円	1,256億円	1,256億円	-
総資産LTV	44.9%	42.8%	42.7%	42.7%	42.7%	-
時価LTV	37.5%	35.4%	35.2%	35.1%	34.4%	▲0.7pt
有利子負債平均残存期間	4.2年	4.5年	4.6年	4.4年	4.4年	-
金融コスト	1.01%	0.99%	1.00%	0.99%	0.99%	-
有利子負債平均金利	0.77%	0.75%	0.77%	0.74%	0.73%	▲0.01pt
固定金利比率	88.6%	91.4%	95.4%	95.4%	90.8%	▲4.6pt

■ 1口当たり圧縮積立金残高の推移(単位:円)



■ 格付の状況

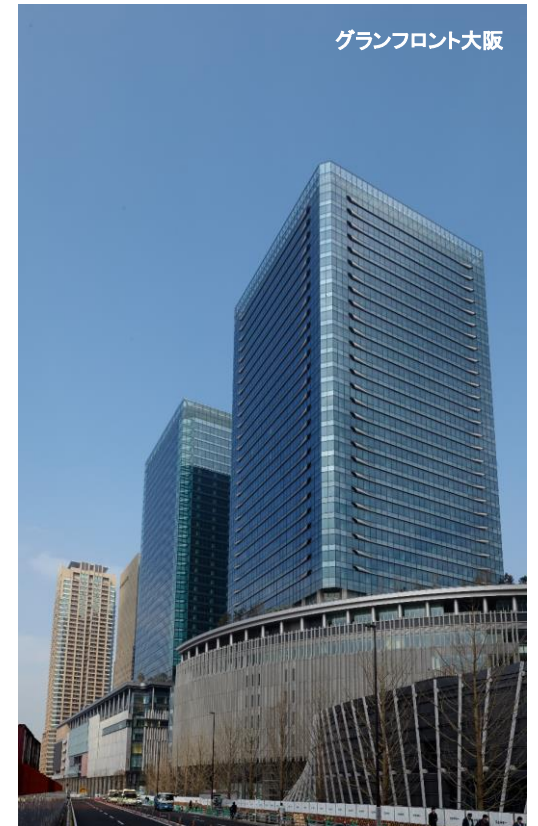
信用格付業者	発行体格付 (アウトルック)
日本格付研究所 (JCR)	長期発行体格付 AA- (安定的)
ムーディーズ・ジャパン (Moody's)	発行体格付 A3 (安定的)

Memo



第V部

ESGへの取組み



ESG関連

(1) 直近一年間の取組み

第30期
(2021年6月期)

方針 **TCFDへ賛同**

気候関連の情報開示を進めるべく賛同

方針

21世紀金融行動原則へ署名

持続可能な社会の形成に向けた金融行動原則

物件

興和川崎東口ビルLED化決定

年間CO2排出量を65%削減

社会

社員持投資口制度導入

投資主と社員の利害の一致の促進
運用会社社員の福利厚生増進

社会

食料寄贈

飢餓・貧困対策として、入替で不要となる
災害用備蓄食料を認定NPO法人へ寄贈

外部評価

MSCI ジャパンESGセレクト・リーダーズ指数組入れ

ESG評価に優れた企業を選別して構成される
「MSCI ジャパンESGセレクト・リーダーズ指数」に組入れ

第31期
(2021年12月期)

方針

①気候変動ポリシー制定(2021年10月)

気候変動リスク及び機会への対応等に係る基本方針

方針

②中長期CO2排出削減目標策定(2021年10月)

2030年度のCO2排出量を、2013年度比で46%削減

物件

**③7物件での使用電力切替によるCO2排出量削減決定
(2021年8月～2022年1月)**

新たに7物件にてCO2フリー電力への切替決定。計10物件にて使用電力由来のCO2排出量をゼロに

物件

**④グリーンビル認証追加取得
(2021年9月、11月)**

計23物件、84.7%(面積ベース)で取得済

財務

**⑤グリーンファイナンスフレームワークの設定(2021年10月)及び
グリーン・シンジケートローンの借入(2021年11月、12月)**

「グリーンボンド基本方針(フレームワーク)」の適用対象をローンへ拡大すべく拡張

社会

**⑥階層別従業員研修制度の導入
(2021年11月)**

職務ランクに応じたキャリア開発

外部評価

⑦GRESBリアルエステイト評価(2021年10月)

「Green Star」(7年連続)及び最上位「5star」(2年連続)獲得

開示

⑧TCFD定性的シナリオ分析の実施(2022年1月)

複数の気候変動シナリオにおけるリスクと機会の特定、
定性的な財務影響分析の実施

方針・運営

PRI 「責任投資原則」へ署名



TCFD 「気候関連財務情報開示タスクフォース」へ賛同



21世紀金融行動原則へ署名



◆ 2030年度のCO2排出量
原単位削減目標 **▲46%** (2013年度比)



外部評価

◆ GRESBリアルエステイト評価 (2021年)

「Green Star」7年連続

「GRESB Rating」

最高位「5star」2年連続



◆ MSCI ESG格付 **Aクラス**

「MSCI ジャパンESGセレクト・リーダーズ指数」に組入れ

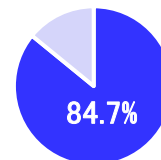


物件

◆ DBJ Green Building認証 ◆ CO2フリー電力への切替

23物件

84.7% (面積ベース)



10物件/36物件

においてCO2フリー電力使用決定



財務

◆ サステナビリティファイナンス
フレームワーク

株式会社日本格付研究所 (JCR)より

最高位の「SU1 (F)」の総合評価



◆ グリーンファイナンス
フレームワーク

修繕工事費も対象とすべく資金用途を拡大
ESG評価会社サステナリティクスより
セカンドパーティ・オピニオンを取得



◆ サステナビリティファイナンス^(※)への先駆的な取組み

グリーンボンド	2018年8月	オフィス系J-REIT初
グリーンローン	2018年9月	J-REIT初
サステナビリティローン	2020年9月	J-REIT初
グリーン・シンジケートローン	2021年11,12月	オフィス系J-REIT初

⇒サステナビリティファイナンス比率16.3%

(※)サステナビリティファイナンス及びグリーンファイナンスの総称です

- ◆ 前期までの幅広い取組みの成果により、ある程度の基盤は整ったとの認識
- ◆ 今期より、従前の取組みを着実に遂行していくことに加え、**新たなテーマに向けたチャレンジを推進し**
更なる進化・深化を図るべく努力

注力テーマ

カーボン
ニュートラル

・中長期CO2排出削減目標(2030年度▲46%:2013年度比)の達成に向けた着実な取組み

- 保有物件のCO2フリー電力へ切替の推進
(足許は10物件/36物件。今後の1年間で強力に推進予定)
- LED化等、環境性能を改善させる改修工事
- スポンサーグループによる開発段階からの取組みの推進

TCFD

・TCFD提言に基づく
開示推奨項目に対応した開示の充実

- 指標・目標の設定への取組み
今次、第二フェーズとして定性面に係る開示を実施

- ◆ ジャパンエクセレント投資法人及び資産運用会社は、企業の社会的責任として持続可能な社会の実現を目指し、環境負荷の低減及びステークホルダーとの連携・協働に注力
- ◆ ESGへの取組を経営の最重要課題と改めて認識し、更なる進化・深化に向けて前向きに取り組んでいく方針

① 気候変動ポリシーの制定(2021年10月)

- ◆ 気候変動に関するリスク及び機会への対応、および気候関連課題への事業・戦略のレジリエンス(強靱性・回復力)等に係る取組に関する基本方針として制定

② 中長期CO2排出量削減目標の策定(2021年10月)

- ◆ 2030年度のCO2排出量を、2013年度比で46%削減する目標を策定
本取組により、SDGsの目標13「気候変動に具体的な対策を」に貢献



③ 7物件での使用電力切替決定によるCO2排出量削減(2021年8月～2022年1月)

- ◆ 化石燃料を使用せず、CO2を排出しない、クリーンな電力「CO2フリー電力」の100%使用開始により、新たに7物件における使用電力由来のCO2排出量をゼロに
(JEI八丁堀ビル、JEI京橋ビル、グランフロント大阪(うめきた広場・南館)及びグランフロント大阪(北館)、SE札幌ビル、パシフィックスクエア千石、横浜弁天通第一生命ビルディング)
- ◆ 本投資法人のCO2フリー電力使用物件は、既存3物件と合わせて計10物件に
 - ・再生可能エネルギー由来電力(日石横浜ビル)
 - ・「RE100」対応電力(グランフロント大阪(2物件)、SE札幌ビル)
 - ・CO2フリー電力(その他6物件)

本取組により、SDGsの目標7「エネルギーをみんなに そしてクリーンに」及び目標13「気候変動に具体的な対策を」に貢献



④ **グリーンビル認証の取得(2021年9月、11月)**

◆ グリーンビル認証を2物件において取得

新たに2物件が、グリーンビル認証を取得

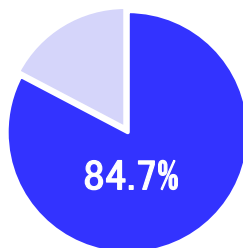
(今次認証取得物件)

「JEI本郷ビル」: ★★

「JEI広島八丁堀ビル」: ★

この結果、取得割合(面積ベース)は2021年6月末の82.7%から2021年12月末現在 **84.7%** へ、物件数ベースでは同60.0%(21物件)から**63.9%(23物件)**へと上昇

認証割合



⑥ **階層別従業員研修制度の導入(2021年11月)**

- ◆ 従業員の中長期的・計画的な育成の観点から、等級・役職別に必要な能力に合わせた階層別研修を体系的に設定し、職務ランクに応じたキャリア開発や将来の経営幹部を育成

⑦ **2021年GRESBリアルエステイト評価において「Green Star」・「5 star」獲得(2021年10月)**

- ◆ 2021年GRESBリアルエステイト評価において7年連続で最上位「Green Star」の評価を取得し、総合スコアの順位により5段階で評価される「GRESB Rating」において、2年連続「5 Star」を獲得



⑤ **グリーンファイナンスフレームワークの設定(2021年10月)及びグリーン・シンジケートローンの借入(2021年11月、12月)**

- ◆ 環境性能の高い物件の取得資金調達を目的として制定していた「グリーンボンド基本方針(フレームワーク)」の適用対象をローンへ拡大すべく、「グリーンファイナンス基本方針(フレームワーク)」に拡張同時に資金用途をグリーン適格資産取得資金に加え、環境改善に資する改修工事にも充当できるよう改定



- ◆ グリーンファイナンスフレームワークに基づくグリーン・シンジケートローンの借入を実行

⑧ TCFD定性面の開示(2022年1月)(1):「ガバナンス」、「戦略」、「リスク管理」、「指標と目標」

◆ ガバナンス

資産運用会社では、サステナビリティへの取組を組織的に推進するため、代表取締役社長を議長とし、本部長をはじめとする主要メンバーで構成する「サステナビリティ会議」を設置

「サステナビリティ会議」においては、気候関連リスク・機会の識別・評価、管理や、適応と緩和に係る取組の進捗状況、指標と目標の設定等に関する事項を、最高責任者である議長に対して定期的に報告し、サステナビリティ会議の出席者により、各議題について審議・検討した上で、最高責任者が最終的に意思決定

◆ 戦略

気候変動リスクの定性的分析において、リスクと機会の特定及び事業への財務的影響を評価。それぞれのリスクと機会に対して、今後の対応策を検討。(詳細次ページ)

今後は、保有するビル環境・省エネ対策やエネルギー利用効率化、再生可能エネルギー・CO2フリー電力の更なる導入拡大によるCO2排出量の削減、ハザードマップ等の活用によるリスクアセスメントの実施等を進め、事業のレジリエンス向上に注力。また、これらのシナリオ分析の結果を本投資法人の運用・財務計画へ今後反映させるべく検討

◆ リスク管理

サステナビリティ会議にて、年に1度、気候関連のリスクの識別及び評価を検討。リスクの特定においては、可能な範囲で、リスクの時間軸、確信度及び影響度を各リスク、シナリオごとに評価

特定された気候関連リスクについて、その確信度と影響度についての検討結果等を基に、リスク管理対応の優先順位付けを行い、事業・財務計画上重要な優先順位の高いリスク及び機会について、対策案を策定の上、実行

◆ 指標と目標

2030年度のCO2排出量原単位を、2013年比で▲46%削減すること、エネルギー消費原単位及び水消費量原単位を、各年度において前年度比▲1%、中長期的には2015年度から2019年度の原単位平均比で2020年度から2024年度の原単位平均を▲5%以上減少させることを目標に設定



⑧ TCFD定性面の開示(2022年1月) (2) :シナリオ分析①(リスクと機会、財務影響度)

					4℃シナリオ			1.5℃シナリオ		
					財務的影響			財務的影響		
		不動産運用における関連	JEIへの財務的な影響	検討すべき対応策・リスク管理等	短期	中期	長期	短期	中期	長期
移行 リスク	政策と法	炭素税の導入によるGHG排出に対する課税の強化	物件のGHG排出量に対する税負担の増加	・再生可能エネルギー由来電力、CO2フリー電力への切替によるCO2排出量の削減	小	小	中	小	中	大
		既存・新規建築物における省エネ基準の強化	対応のための改修費用の増加、物件取得価格の上昇	・設備更新・改修等による既存保有物件のエネルギー効率向上 ・高い環境性能を有する物件への入替、新規取得	小	小	中	小	中	大
	テクノロジー	再エネ・省エネ技術の進化・普及	保有物件の設備が技術的に時代遅れになるのを防ぐための新技術導入費用の増加	・最新の省エネ設備を有する物件への入替、新規取得	小	小	中	小	中	大
	市場	不動産鑑定への環境パフォーマンス・災害レジリエンス等の基準の導入	ファンドのNAV(Net Asset Value)の低下	・DBJグリーンビル認証取得比率の向上 ・設備更新・改修等によるエネルギー効率の向上、CO2排出量の削減 ・ハザードマップ等の活用によるリスクアセスメントの実施 ・必要に応じた増強対応による物件の被災リスク軽減	小	中	大	小	中	大
		格付機関のESG評価、投資家・レンダーのESG投融資スタンスの変化	ESG・気候変動対応の遅れによるデット・エクイティ調達コストの上昇	・ESG・気候変動対応の推進、開示内容の充実 ・外部機関によるESG評価の向上	小	中	大	中	中	大
	評判	テナントの需要変化(より気候変動への対応が進んだ物件を選択する、または対応していない物件を避ける)	新規テナント獲得が難しくなることによる収入の減少	・DBJグリーンビル認証取得比率の向上 ・再生可能エネルギー由来電力、CO2フリー電力への切替によるCO2排出量の削減	小	中	大	中	中	大
	気候変動対応の遅れによるブランド価値の低下	入居率の低下による収入の減少、投資口価格の低下	・設備更新・改修等による既存保有物件のエネルギー効率向上 ・必要に応じた増強対応による物件の被災リスク軽減	小	中	大	中	中	大	

(注)時間軸については、短期:2025年迄、中期:2030年迄、長期:2050年迄を想定

⑧ TCFD定性面の開示(2022年1月) (2):シナリオ分析②(リスクと機会、財務影響度)

		不動産運用における関連	JETへの財務的な影響	検討すべき対応策・リスク管理等	4°Cシナリオ			1.5°Cシナリオ		
					財務的影響			財務的影響		
					短期	中期	長期	短期	中期	長期
物理的 リスク	急性	台風等の風害による物件被害の増加	修繕費・保険料の増加、稼働率の低下	・ハザードマップ等の活用によるリスクアセスメントの実施 ・浸水被害の影響を受けにくいエリアの物件保有 ・必要に応じた増強対応による物件の被災リスク軽減	中	中	大	中	中	大
		集中的豪雨による内水氾濫や近傍河川の氾濫等による浸水			中	中	大	中	中	大
	慢性	海面上昇や降雨や気象パターンの変化による物件の浸水	大規模改修(嵩上げ)費用・浸水対応設備の増強費用の発生		小	中	大	小	中	中
		猛暑日や極寒日など極端気候の増加による空調需要の増加	空調の運転・メンテナンス・修繕費用の増加	・設備更新・改修等による既存保有物件のエネルギー効率向上 ・グリーンリース契約の拡大、テナントとの協働による省エネ対応の実施 ・施設内緑化の推進	小	中	大	小	中	中
機会	製品・及びサービス	洪水などの災害のリスクが軽減された設備・サービスの提供	賃料引き上げ、テナント新規誘致・継続入居による収入増加	・ハザードマップ等の活用によるリスクアセスメントの実施 ・必要に応じた増強対応による被災リスクの軽減	中	中	大	中	中	大
		高効率・低排出な設備・サービスの提供によるテナント・利用者への訴求		・DBJグリーンビル認証取得比率の向上 ・再生可能エネルギー由来電力、CO2フリー電力への切替によるCO2排出量の削減 ・設備更新・改修等によるエネルギー効率の向上、CO2排出量の削減	小	中	中	中	中	大
	市場	テナント・入居者の嗜好の変化に合わせた賃貸物件の継続的な提供、新規顧客層の開拓			小	中	中	中	中	大
		ESG投資の一層の進展によるレンダー・デッド・エグジティ投資家の投資スタンスの変化への対応	ESG・気候変動対応を重視する投融資家への対応・訴求による調達手段の多様化・調達コストの低下	・ESG・気候変動対応の推進、開示内容の充実 ・グリーンファイナンス、サステナビリティファイナンスの更なる活用による資金調達コストの削減	小	中	中	中	中	大

(注)時間軸については、短期:2025年迄、中期:2030年迄、長期:2050年迄を想定

参考資料 ジャパンエクセレント投資法人の特色



参考資料 ジャパンエクセレント投資法人の特色

1. スポンサー	45
2. トラックレコード	46
3. ポートフォリオ	
(1)用途・投資エリア・大型物件・上位5物件比率	47
(2)テナント業種分布・上位10テナント・エンドテナント数	48
(3)目指すべき方向感	49
4. ESGへの取組	
(1)方針・推進体制	50
(2)環境	51
(3)社会①	52
(3)社会②	53
(4)ガバナンス	54
(5)外部評価	55
5. 投資法人の仕組み／資産運用会社の概要	56

物件の供給・管理・リーシング能力に強みを持つスポンサー

優良なスポンサーによる強固な物件パイプライン



ジャパン エクセレント 投資法人
ジャパン エクセレント アセットマネジメント株式会社

物件取得機会の提供による
継続的な資産規模の拡大

高い物件管理・リーシング能力による
収益力の強化及び安定化・物件競争力の向上

安定的・機動的な資金調達

コアスポンサー



日鉄興和不動産株式会社

都心部を中心としたオフィスビル事業と住宅事業を両輪に
バランスのとれた事業を展開する不動産会社
興和不動産と新日鉄都市開発が統合し発足

物件

仲介

人材

管理

一生涯のパートナー



第一生命保険株式会社

わが国トップクラスの生命保険会社であり、
2021年3月末現在、日本全国でオフィスビルを中心に
277棟の投資用不動産を運用

物件

融資

人材



株式会社みずほ銀行

融資

人材



みずほ信託銀行株式会社

融資

仲介

人材



株式会社第一ビルディング

仲介

人材

管理



相互住宅株式会社

管理

サポート実績:

物件

物件提供

融資

融資

仲介

第三者物件の仲介

人材

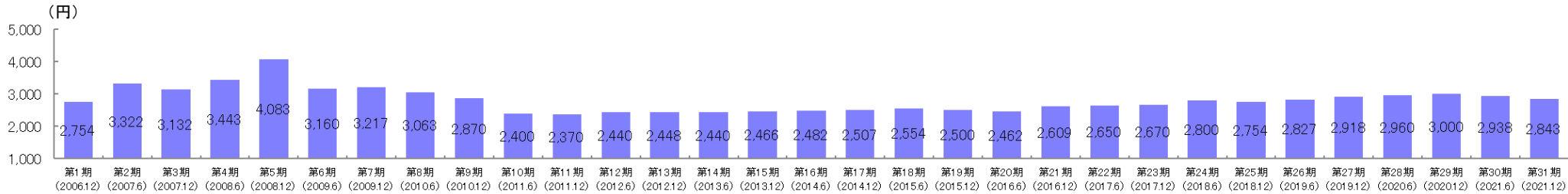
人材提供

管理

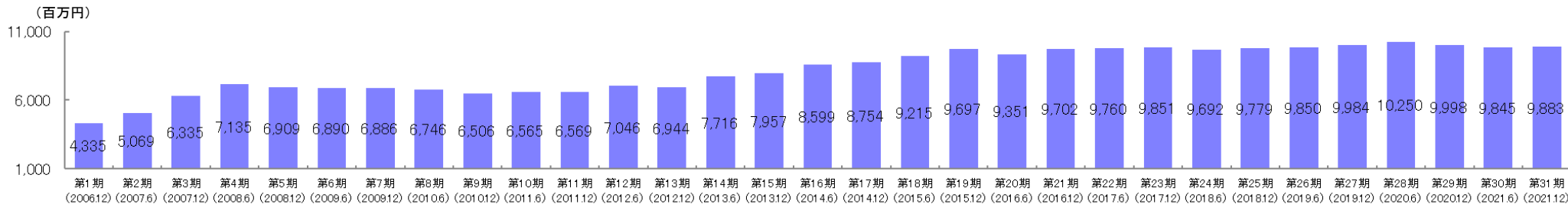
投資法人の保有物件の管理

2. トラックレコード

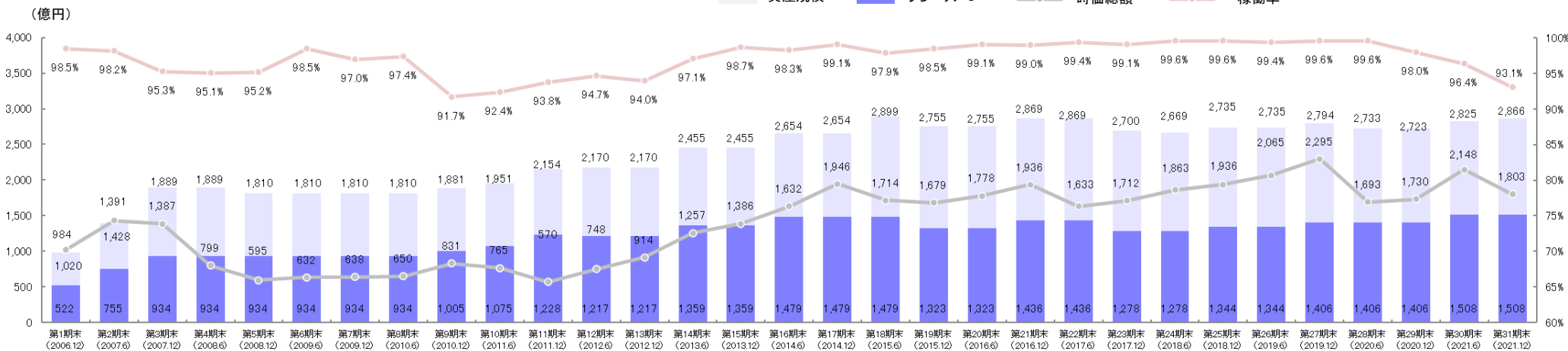
■1口当たり分配金(※1)



■賃貸事業収入



■資産規模・時価総額(※2)・稼働率



(※1) 2014年1月1日をもって投資口の5分割を実施しています。1口当たり分配金は、当該分割を考慮し、第15期以前の実績については、5で除した数値を記載しています。また、小数点以下は切り捨てています。(※2) 時価総額は各期末日時点の時価総額を記載しています。

3. ポートフォリオ

(1) 用途・投資エリア・大型物件・上位5物件比率

■ 用途

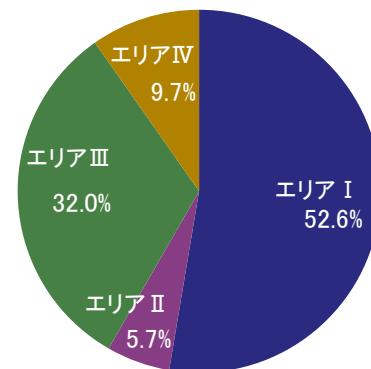
(投資方針)

用途 ^(※1)	ポートフォリオに占める投資比率 ^(※2)
オフィスビル	90%以上
その他	10%以下



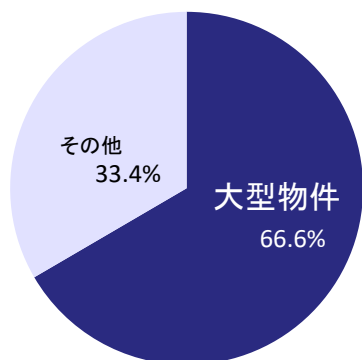
■ 投資エリア

エリア	エリア I	エリア II	エリア III	エリア IV
取得価格総額	1,508億円	162億円	916億円	279億円
物件数	13物件	4物件	10物件	9物件

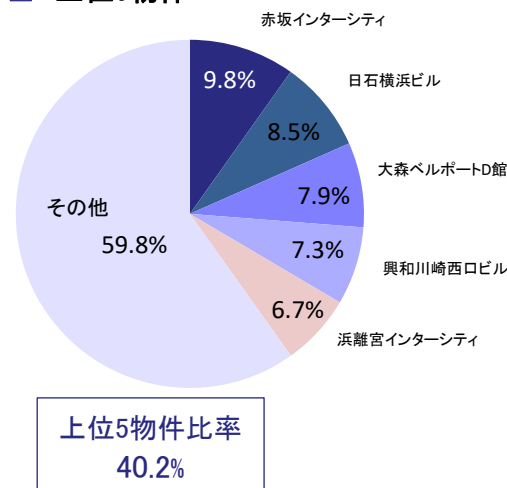


東京圏^(※4)への投資比率
84.6%

■ 大型物件^(※3)



■ 上位5物件



(投資方針)

投資対象地域		ポートフォリオに占める投資比率 ^(※2)
コアエリア		80%以上
■ エリア I	東京都心6区(千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区および渋谷区)	コアエリアの50%以上
■ エリア II	大阪市中心部(梅田、堂島・中之島、淀屋橋、本町地区等) 名古屋市中心部(名駅、伏見、栄地区等) 福岡市中心部(天神、博多駅前地区等)	コアエリアの50%以下
■ エリア III	エリア I を除く東京都および東京周辺地域(神奈川県、埼玉県および千葉県)	コアエリアの50%以下
■ エリア IV	エリア II を除く大阪市、名古屋市および福岡市並びにその他の政令指定都市等	20%以下

(※1) 各不動産関連資産全体における賃貸可能面積の過半を占める用途に基づくことを原則とし、資料収入等の比率も考慮の上、いずれの用途に属するかを決定するものとし、当該不動産関連資産の取得価格の全額をもって、決定された用途別の取得価格に算入するものとします。

(※2) ポートフォリオ全体の取得価格の総額に占めるそれぞれの用途又は地域に属する不動産関連資産の取得価格の総額の割合をいいます。

(※3) 東京23区においては延床面積10,000坪以上、東京23区外においては4,000坪以上の物件をいいます。

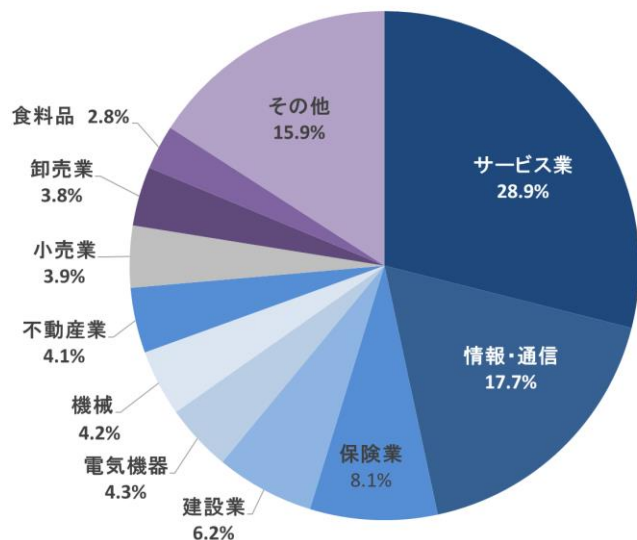
(※4) 東京都および東京都周辺地域(神奈川県、埼玉県および千葉県)を指します(エリア I、III)。

(※5) 上記の各数値は2021年12月31日時点の数値です。比率は取得価格ベースの比率で小数第2位を四捨五入しています。

3. ポートフォリオ

(2)テナント業種分布・上位10テナント・エンドテナント数

■ テナント業種分布 (※1)



(※1) 業種分類は、「東証33業種」に準じ資産運用会社が分類・作成しています。
 (※2) 上記の比率は第31期末時点の賃貸面積ベースの比率で小数第2位を四捨五入しています。

■ エンドテナント数 (※5)

ビル名	エンドテナント数	ビル名	エンドテナント数	ビル名	エンドテナント数
大森ベルポートD館	23	BIZCORE神保町	5	コアシティ立川	24
芝二丁目ビルディング	2	NHK名古屋放送センタービル	35	日石横浜ビル	45
JEI浜松町ビル	4	大阪興銀ビル(底地)	1	横浜弁天通第一生命ビルディング	13
赤坂インターシティ	12	グランフロント大阪(うめきた広場・南館)	2	JEI京橋ビル	21
興和白金台ビル	15	グランフロント大阪(北館)	5	JEI広島八丁堀ビル	43
台場ガーデンシティビル	2	武蔵小杉タワープレイス	37	SE札幌ビル	43
浜離宮インターシティ	7	興和川崎東口ビル	1	青葉通プラザ	48
新富町ビル	11	JEI本郷ビル	4	大和南森町ビル	10
興和西新橋ビル	5	川崎日進町ビルディング	14	JEI那覇ビル	18
マンサード代官山	7	JEI両国ビル	18	広島第一生命OSビルディング	28
赤坂インターシティAIR	1	興和川崎西口ビル	22	仙信ビル	16
BIZCORE赤坂見附	8	パシフィックスクエア千石	10	札幌大手町ビル	27
				合計	587

■ 上位10テナント

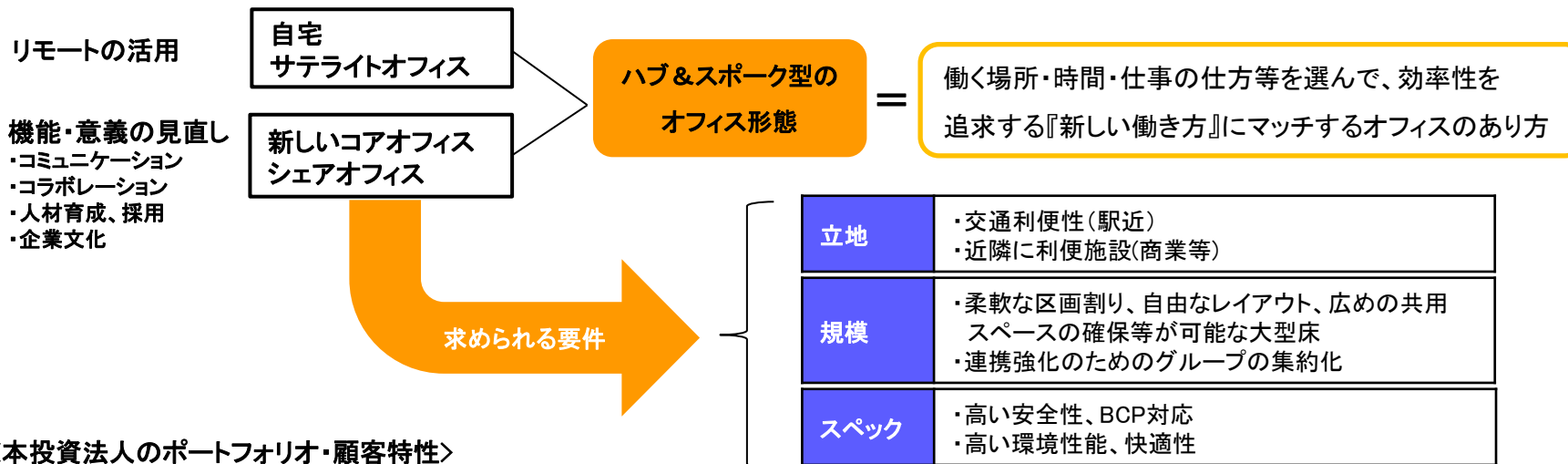
エンドテナント名	物件名称	賃貸面積 (㎡)	面積比率 (%)
東芝情報システム株式会社	興和川崎東口ビル	18,612.72	5.9%
全国共済農業協同組合連合会	興和川崎西口ビル	14,009.96	4.4%
株式会社日立リアルエステートパートナーズ	大森ベルポートD館 JEI広島八丁堀ビル SE札幌ビル 横浜弁天通第一生命ビルディング	10,449.47	3.3%
株式会社長谷工エコーポレーション	芝二丁目ビルディング	9,284.18	2.9%
(※3)	(※3)	8,372.71	2.6%
(※3)	(※3)	6,572.84	2.1%
(※3)	日石横浜ビル	5,663.41	1.8%
日立造船株式会社	大森ベルポートD館	5,383.97	1.7%
(※3)	日石横浜ビル	4,768.18	1.5%
(※3)	(※3)	3,974.73	1.3%
主要なエンドテナントの合計		87,092.17	27.4%
ポートフォリオの合計		317,608.37	100.0%

(※3) エンドテナントからエンドテナント名および物件名称の開示の同意等が得られていないため記載していません。
 (※4) 上記の数値は第31期末時点の数値を記載しています。

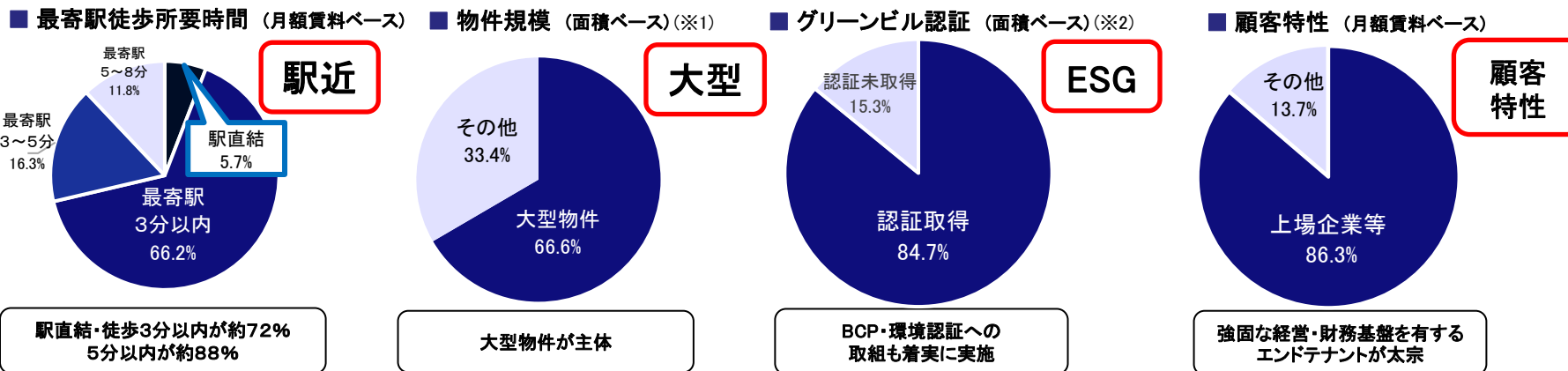
(※5) 「エンドテナント数」欄には、原則として、エンドテナント数を記載しています。1テナントが複数の貸室を賃借している場合には、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合には物件毎に1テナントとして算出しています。ただし、①芝二丁目ビルディング及び浜離宮インターシティの住宅部分については、個々のエンドテナントの重要性が低いことから、マスターリース会社をテナントと捉えて、テナント数を「1」とカウントし、②不動産を共有し、又は信託受益権を準共有する物件であって、本投資法人の持分又は準共有持分の割合が低い物件(赤坂インターシティAIR、グランフロント大阪(うめきた広場・南館)及びグランフロント大阪(北館))についても、個々のテナントの重要性が低いことから、マスターリース会社をテナントと捉えて、当該物件のマスターリース会社の数をカウントしています。また、③大阪興銀ビル(底地)については、借地に関する賃貸借契約をもとに、テナント数を「1」とカウントしています。

3. ポートフォリオ (3)目指すべき方向感

《コロナ後のオフィスに求められる要件》



＜本投資法人のポートフォリオ・顧客特性＞



⇒ポートフォリオ・顧客特性を踏まえ、新たなコアオフィスとして『選ばれるオフィス』を目指していく方向感

(※1) 定義等については、P.47の注記をご参照ください。(※2) 定義等については、P.55の注記をご参照ください。

4. ESGへの取組

(1)方針・推進体制

● サステナビリティ方針

ジャパンエクセレント投資法人および資産運用会社は、不動産投資運用事業における環境、社会、ガバナンス(ESG)配慮の重要性を認識するとともに、企業の社会的責任として、持続可能な社会の実現を目指し、環境負荷の低減およびステークホルダーとの連携・協働に努めます

■ 環境負荷の低減

◆ 省エネルギーとCO2排出抑制

運用する不動産において
エネルギー効率を高める運用改善や、
省エネルギーに資する設備の導入などを推進し
省エネルギーとCO2排出抑制に貢献します

◆ 資源の有効活用

節水に係る取組みや、廃棄物削減のための3R
(リデュース、リユース、リサイクル)の推進により
循環型社会の実現への貢献に努めます

■ ステークホルダーとの連携・協働

◆ 従業員の教育・啓発

サステナビリティに係る取組みを推進するため
ESG研修などの教育・啓発活動の実施により
環境等に関する意識の高い従業員の育成に努めます

◆ 社外関係者との連携

テナントやプロパティ・マネジメント会社などと連携し
環境負荷の低減に取り組むと共に
地域コミュニティとの交流の促進に努めます

◆ 情報開示

投資主、テナント、取引先等の様々な関係者に対し、
サステナビリティに係る方針や取組状況の積極的な開示に努めます

● PRIへ署名

資産運用会社は、ESGの視点を投資プロセスに組み込むことで受益者の長期的パフォーマンスを向上させ、受託者責任を更に果たすことを目指す考え方に賛同し、2020年6月にPRIに署名しました

● TCFDへ賛同

資産運用会社は、2021年6月に気候関連の情報開示及び金融機関の対応をどのように行うかを検討するため設立された「TCFD(気候関連財務情報開示タスクフォース)」へ賛同しました。

今後、気候変動リスクについて分析・開示を推進していきます

● 21世紀金融行動原則へ署名

資産運用会社は、2021年6月に持続可能な社会の形成のために必要な責任と役割を果たしたいと考える金融機関の行動指針「持続可能な社会の形成に向けた金融行動原則(21世紀金融行動原則)」に署名しました

● 推進体制

社長・本部長をはじめとする主要メンバーで構成するサステナビリティ会議を設置し、目標の設定や取組状況のモニタリングを四半期毎に行う社内体制を構築しています

4. ESGへの取組

(2)環境

■ 基本的な考え方

- ◆ 本投資法人では、省エネ・節水・廃棄物排出低減のような「グリーンビル」的性能を備えた建物が持つ、「機会・可能性」を捉えることが中長期的には投資法人の利益につながると考えています

■ 目標

- ◆ 2030年度のCO2排出量原単位を、2013年比で▲46%削減すること、エネルギー消費原単位及び水消費量原単位を、各年度において前年度比1%、中長期的には2015年度から2019年度の原単位平均比で2020年度から2024年度の原単位平均を5%以上減少させることを目標としています。

■ 具体的な取組

- ◆ エネルギー使用量、CO2排出量、水使用量、廃棄物量を定期的に把握し継続的にモニタリングしています

- ◆ 7物件において、ビル内の雑用水用途に再生水・雨水を利用しています

- ◆ 10物件において、「再生可能エネルギー」由来電力または「CO2フリー電力」100%使用を決定しています

- ◆ ESG投資に積極的な投資家層の拡大に向け、サステナビリティ適格資産やグリーン適格資産の取得、環境改善に資する改修工事に係るファイナンスにおいて、サステナビリティファイナンスやグリーンファイナンスによる調達を先進的に行っています。

<サステナビリティファイナンス>

株式会社日本格付研究所(JCR)より本投資法人のサステナビリティファイナンス・フレームワークについて最高位の「SU1(F)」の総合評価を取得



<グリーンファイナンス>

ESG評価会社サステナリティクスより本投資法人のグリーンファイナンス・フレームワークについてセカンドパーティ・オピニオンを取得



- ◆ 共用部照明器具の更新の際には、エネルギー削減効果を確認の上LEDを採用し、エネルギー消費量の削減を図っています

- ◆ PM会社選定の際には、サステナビリティに関する取組調査を行い、投資法人のサステナビリティ方針等についての説明を行った上で協力への合意を取り付けております。また、年次でも同内容について調査を行うことで、PM会社の遵守をモニタリングしています

4. ESGへの取組

(3)社会①

■ 基本的な考え方

- ◆ 本投資法人では、テナントやプロパティ・マネジメント会社の方々、物件の所在する地域や社会全体、また、本投資法人を運営する資産運用会社の従業員が、重要なステークホルダーであると考えています

■ 具体的な取組

テナントの安全・安心

地震被災度判定システムの導入(赤坂インターシティ・興和西新橋ビル)
エレベーター内の防災キャビネットの設置
災害時にテナントに提供する簡易トイレ・ランタン等の備蓄
非常用発電機の設置

テナント満足度調査

テナントやオフィスワーカーへの定期的な満足度調査を実施し、調査結果を物件の運営管理の改善等に活かすことにより、テナント満足度の向上を図っています

防災訓練の実施

JEIの保有ビルでは、定期的に防災訓練を実施し、利用者の皆様の安全確保、テナントの皆様の事業継続、防災についての啓蒙を図っています

人権の尊重

「当社の行動規範」の中で、人権の尊重・差別の禁止・ハラスメントの禁止などを定めています。人権を尊重し、差別を行わないこと、ダイバーシティを重視した多様な人材が活躍できる職場環境が持続的な成長や社会貢献につながることを考え、社内研修においても人権問題を取り上げるなどの取組を行っています

女性の活躍支援

資産運用会社では従業員一人ひとりが個性・能力を最大限に発揮できる職場環境を目指しており、育児休暇制度を導入するとともに、柔軟な時短勤務や有給休暇の積極的な取得により女性にとって働きやすい職場環境の整備に取り組んでいます

階層別研修制度

資産運用会社では、従業員の中長期的な育成の観点から、等級・役職別に必要な能力に合わせた階層別研修を体系的に設定し、職務ランクに応じたキャリア開発や将来の経営幹部の育成を行っています

持投資口制度

資産運用会社は、投資法人の投資主と資産運用会社の社員との利害の一致の促進による中長期的な投資法人の投資主価値の向上、並びに資産運用会社の社員の福利厚生増進を目的として、社員持投資口制度を導入しています

従業員からの意見受付

資産運用会社ではハラスメントなど従業員の職場に関する苦情などを匿名で受け付ける相談窓口を設置しています

例えばセクシュアルハラスメントに関する相談窓口担当者は、コンプライアンス・オフィサー、担当部部长及び社外の法律事務所とし、社内に周知しています。また、被害者に限らず、すべての就業者は、相談窓口担当者に相談及び苦情を申し出ることができ、担当者が該当すると判断した事例は代表取締役社長に報告されます

年次の従業員満足度調査

資産運用会社では年に1回、全社員を対象に従業員満足度調査を実施し、従業員の満足度をモニタリングしております。調査結果の活用に関しては、シニアマネジメントへのフィードバック、各部(長)へのフィードバックを実施するとともに、改善要望があったものについてはアクションプランの策定・実行を行っています

4. ESGへの取組

(3) 社会②

■ 具体的な取組

エコキャップ運動

資産運用会社ではペットボトルキャップの回収活動を実施し、NPO法人「キャップの貯金箱推進ネットワーク」に提供しています。キャップの「再資源化」「CO2の削減」を図ると同時に、キャップの再資源化で得た売却益を使い発展途上国の子どもたちにワクチンを送っています

地域への貢献

オフィスビル共用部におけるコンサートの定期開催や各種イベント開催にスペースを提供することで地域の活動を支援しています

(2021年については新型コロナウイルス感染拡大防止のため見送り)

「風と緑のシェアガーデンフラワーバレンタイン」



赤坂インターシティAIR

コンサート



赤坂インターシティAIR



NHK名古屋放送センタービル

入替災害用備蓄食料のフードバンクへの寄贈

資産運用会社では入替で不要となる災害用備蓄食料を、児童養護・母子支援・障害者支援等の福祉施設や生活困窮者などに食品の提供を行う認定NPO法人セカンドハーベスト・ジャパンへ寄贈しています



電動マイクロモビリティサービスシェアサービスを保有物件に設置することによる、物件が所在する地域への貢献・環境への貢献

本投資法人の保有物件敷地の一部を、安全面に配慮した電動キックボードのシェアサービス拠点として提供し、テナント入居者や地域住民の通勤・業務内移動の際の短距離の移動の効率化に寄与するとともに、地域住民の保有物件への親しみやすさを向上させています

電動キックボードはCO2排出量が自動車の約40分の1と言われており、環境にも好影響。災害時には公共交通機関停止時にも非常用移動手段として活用可能です

電動キックボード



4. ESGへの取組

(4)ガバナンス

■ スポンサーによるセიმポート出資

コアスポンサー2社で本投資法人の投資口を6.8%保有(2021年12月末現在)
投資主の利益とスポンサーの利益が一致しています

■ スポンサー構成における利益相反防止体制

2社のコアスポンサー間の相互牽制により
特定のスポンサーの意向に左右されない運用体制を構築しています

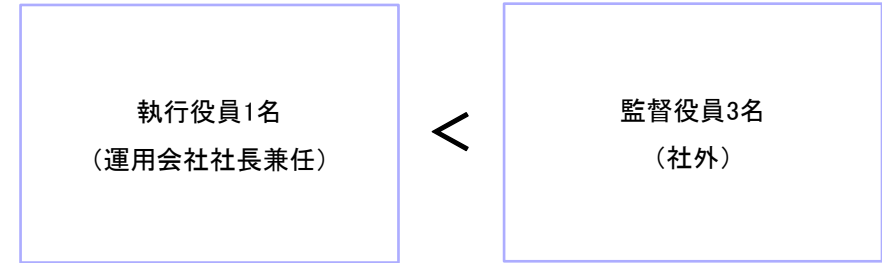


■ 運用報酬体系

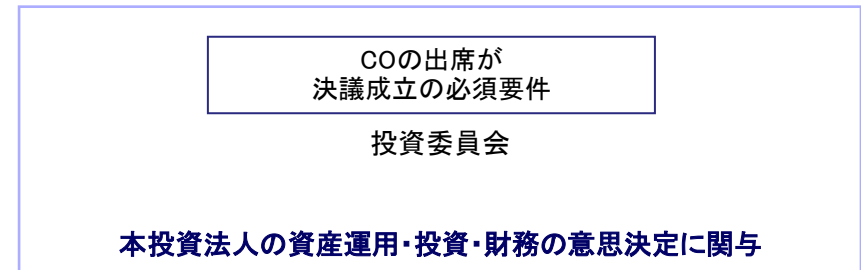
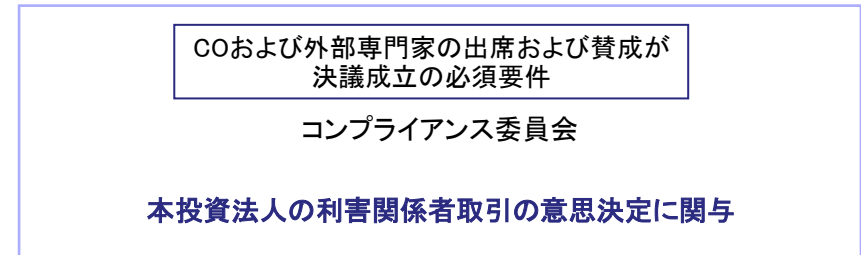
収益に連動する運用報酬体系を導入しています

	算定方法
資産運用報酬Ⅰ	3ヵ月毎に、本投資法人の運用資産額に以下の料率を乗じた金額×(当該期間の実日数÷365) 料率:0.25%(運用資産額~1,000億円)・0.15%(同1,000億円~2,000億円)・0.05%(同2,000億円~)
資産運用報酬Ⅱ	(資産運用報酬Ⅱ控除前経常利益+減価償却費)×4.0%

■ 本投資法人の役員会



■ コンプライアンス・オフィサー(CO)および外部専門家の出席が必要な意思決定システム



4. ESGへの取組

(5) 外部評価

■ GRESBリアルエステイト評価 (※1)



2021年GRESBリアルエステイト評価において
7年連続で「Green Star」の評価を取得

総合スコアの順位により5段階で評価される「GRESB Rating」
において、2年連続で最高位「5 star」を獲得

■ MSCI ESG格付

MSCI
ESG RATINGS



CCC B BB BBB A AA AAA

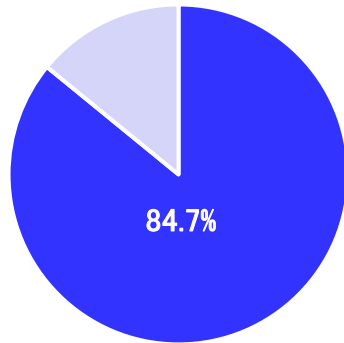
MSCI ESG格付はAクラスの評価を取得

「MSCI ジャパンESGセレクト・リーダーズ指数」に組入れ

■ グリーンビル認証

◆ DBJ Green Building認証 (※2)

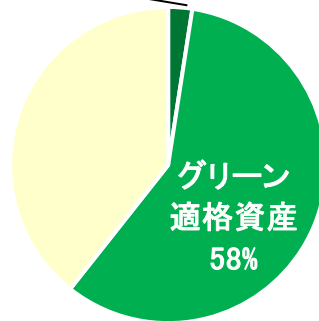
計23物件 84.7%(面積ベース)で取得



◆ グリーン適格資産・

サステナビリティ適格資産 (※3)

サステナビリティ適格資産 2%



◆ BELS評価 (※4)



この建物用途のエネルギー消費量2%削減
2020年4月20日交付 国土交通省告示に基づく第三者認証

日石横浜ビルにて星2つ取得

◆ CASBEE 不動産評価認証・建築評価認証 (※5)



興和西新橋ビル・
BIZCORE赤坂見附がAランク認定

◆ CASBEE スマートウェルネスオフィス認証 (※6)



赤坂インターシティAIRが
第1号認証取得物件としてSランク認定

◆ 優良特定地球温暖化対策事業所 (※7)

赤坂インターシティ(準トップレベル事業所認定)

(※1) 「グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク(GRESB)」は、欧州の年金基金グループが創設した不動産会社・運用機関のサステナビリティ配慮を測るベンチマークであり、欧米・アジアの主要機関投資家が投資先を選定する際などに活用しています。「Green Star」は、2つの評価軸(「マネジメントと方針」と「実行と計測」)の双方において、得点率が50%を超える高評価の場合に付与されます。また、「GRESB Rating」は総合スコアのグローバル順位による格付であり、「5 star」は上位20%の参加者に付与されます。

(※2) 「DBJ Green Building認証」は、ビル環境性能に加え、防災、防災および不動産を取り巻く様々なステークホルダーからの社会的要請に配慮した不動産の普及促進を目的に株式会社日本政策投資銀行が創設した認証制度です。円グラフは賃貸可能面積ベースでの認証物件の割合です。(2021年12月末日現在)

(※3) 「グリーン適格資産」は、資金調達日から過去3年以内に①DBJ Green Building 認証:5つ星、4つ星もしくは3つ星の評価②CASBEE 不動産評価認証:Sランク、AランクもしくはB+ランクの評価のいずれかの認証を取得済又は将来取得予定のもので、資産運用会社のサステナビリティ会議にて選定されたものを指します。「サステナビリティ適格資産」は、資金調達日から過去3年以内に上記①②のいずれかの認証を取得済又は将来取得予定のもので、資産運用会社のサステナビリティ会議にて選定されたものを指します。円グラフは2021年12月末の簿簿を用いて算出した適格物件の割合です。

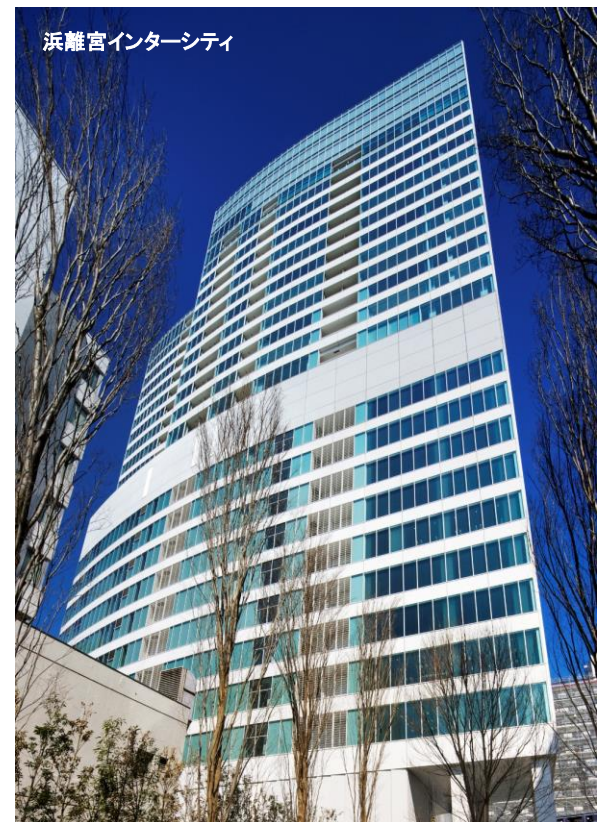
(※4) 「建築物省エネルギー性能表示制度(BELS)」とは、2013年10月に「非住宅建築物に係る省エネルギー性能の表示のための評価ガイドライン(2013)」が国土交通省において制定されたことを受け、当該ガイドラインに基づき第三者機関が非住宅建築物の省エネルギー性能の評価及び表示を適確に実施することを目的として開始された制度であり、評価は5段階(★~★★★★★)で表示されます。

(※5) 「CASBEE 不動産評価認証・建築評価認証」は、一般財団法人 建築環境・省エネルギー機構が認証する、環境性能が高く、良好にマネジメントされている環境価値の高い不動産・建築を適正に認識・評価することを目的に創設された制度です。

(※6) 「CASBEE スマートウェルネスオフィス認証」は、一般財団法人 建築環境・省エネルギー機構が2019年春から認証を開始した、建物利用者の健康性・快適性の維持・増進を支援する建物の仕様、性能および取り組みを評価するツールです。

(※7) 地球温暖化対策が特に優れている事業所を「優良特定地球温暖化対策事業所」として東京都が認定します。

参考資料 Appendix



参考資料 Appendix

第31期(2021年12月期)決算状況	
(1)前期比較	59
(2)予想比較	60
業績予想	
(1)第32期(2022年6月期)	61
(2)第33期(2022年12月期)	62
環境認識	63
物件別収支	64
期末鑑定評価の概要	65
期末鑑定評価額	66
工事実績	67
損益計算書	68
貸借対照表	69
キャッシュ・フロー計算書／金銭の分配に係る計算書	70
主な財務指標	71
有利子負債の状況	72
投資主の状況	73
ポートフォリオマップ	74
保有物件の概要(1)～(4)	75

第31期(2021年12月期)決算状況

(1)前期比較

◆ 新規物件取得による収入増はあるも既存物件の賃収減を主因に、1口当たり分配金は前期比▲95円の2,843円

	第30期	第31期	増減	要因	収支	DPU換算	主な要因
	2021.06 実績	2021.12 実績					
営業収益	10,567	10,666	98	■外部成長(新規取得物件)	183	136円	
賃貸事業収入	9,845	9,883	37	前期取得物件償却後利益の増	170		BIZCORE神保町 通期寄与
水道光熱費収入	582	652	70	当期取得物件償却後利益の増	13		札幌大手町 取得
その他収入	140	130	▲9	■内部成長(既存物件)	▲288	▲214円	
営業費用	5,977	6,180	203	賃貸事業収入の減	▲193		入退去 ▲212 (入居 165、退去 ▲378)
賃貸事業費用	5,355	5,563	207	水道光熱費収支の減	▲36		賃料改定 1 (増額 6、減額 ▲5)
維持管理費	1,504	1,553	49	その他収入の減	▲10		その他 16
水道光熱費	759	867	107	賃貸事業費用の増	▲52		
公租公課	934	940	6	維持管理費の増	▲29		川崎西口 保守料 ▲14
修繕工事費	158	160	2	公租公課の増	▲6		
その他賃貸事業費用	151	150	▲1	修繕工事費の増	▲1		
(NOI)	7,059	6,994	▲65	減価償却費の増	▲17		
減価償却費	1,847	1,891	43	その他賃貸事業費用の減	2		
販管費	621	617	▲3	販管費の減	3		
営業利益	4,590	4,485	▲104	■財務	▲24	▲18円	
営業外費用	614	639	25	支払利息の減	6		
経常利益	3,976	3,846	▲129	融資関連手数料の増	▲38		アレンジメントフィー
当期純利益	3,975	3,846	▲129	その他財務費用の減	6		
分配金総額	3,975	3,846	▲128	計	▲128	▲95円	
1口当たり分配金(円)	2,938	2,843	▲95				
FFO	5,823	5,737	▲85				

第31期(2021年12月期)決算状況

(2) 予想比較

◆ 想定を上回る新規取得物件の収益貢献と、賃貸事業費用の下振れ等により、1口当たり分配金は予想比+43円の2,843円

	第31期 2021.12 予想	第31期 2021.12 実績	増減
営業収益	10,689	10,666	▲ 23
賃貸事業収入	9,858	9,883	24
水道光熱費収入	702	652	▲ 50
その他収入	128	130	2
営業費用	6,260	6,180	▲ 79
賃貸事業費用	5,620	5,563	▲ 57
維持管理費	1,564	1,553	▲ 10
水道光熱費	869	867	▲ 2
公租公課	946	940	▲ 5
修繕工事費	197	160	▲ 37
その他賃貸事業費用	157	150	▲ 7
(NOI)	6,953	6,994	40
減価償却費	1,884	1,891	6
販管費	639	617	▲ 21
営業利益	4,429	4,485	56
営業外費用	640	639	▲ 0
経常利益	3,789	3,846	57
当期純利益	3,788	3,846	57
分配金総額	3,788	3,846	57
1口当たり分配金	2,800	2,843	43
FFO	5,673	5,737	63

(単位：百万円)

要因	収支	DPU換算	主な要因
■外部成長（新規取得物件）	24	18円	
前期取得物件償却後利益の増	10		BIZCORE神保町
当期取得物件償却後利益の増	13		札幌大手町
■内部成長（既存物件）	31	23円	
賃貸事業収入の増	6		入退去 ▲9（入居 6、退去 ▲15）
水道光熱費収支の減	▲ 46		賃料改定 13
その他収入の増	2		その他 2
賃貸事業費用の減	47		
維持管理費の減	0		
公租公課の減	5		
修繕工事費の減	37		
減価償却費の増	▲ 3		
その他賃貸事業費用の減	8		
販管費の減	21		
■財務	1	1円	
支払利息の減	1		
計	58	43円	

業績予想

(1) 第32期(2022年6月期)

◆ 退去に伴う賃収減を外部成長と興和白金台ビルの売却益で打ち返し、売却益の一部を圧縮積立金に繰入れた上で、1口当たり分配金は前回予想と同額の2,800円

	第31期 2021.12 実績	第32期 2022.06 予想	増減
営業収益	10,666	11,117	451
賃貸事業収入	9,883	9,581	▲ 302
水道光熱費収入	652	652	0
その他収入	130	79	▲ 51
不動産等売却益	-	805	805
営業費用	6,180	6,432	251
賃貸事業費用	5,563	5,782	218
維持管理費	1,553	1,630	76
水道光熱費	867	856	▲ 10
公租公課	940	988	47
修繕工事費	160	209	49
その他賃貸事業費用	150	164	14
(NOI)	6,994	6,463	▲ 531
減価償却費	1,891	1,932	41
販管費	617	650	32
営業利益	4,485	4,684	199
営業外費用	639	597	▲ 42
経常利益	3,846	4,088	241
当期純利益	3,846	4,087	240
圧縮積立金 (+:取崩、▲:繰入)	-	▲ 298	▲ 298
分配金総額	3,846	3,788	▲ 58
1口当たり分配金	2,843	2,800	▲ 43
FFO	5,737	5,214	▲ 522

(単位:百万円)

要因	収支	DPU換算	主な要因
■外部成長(新規取得物件)	64	47円	
前期取得物件償却後利益の増	64		札幌大手町 通期寄与
■内部成長(既存物件)	▲ 653	▲ 483円	
賃貸事業収入の減	▲ 393		入退去 ▲387 (入居 295、退去 ▲682) 賃料改定 ▲7 (増額 1、減額 ▲8) その他 1
水道光熱費収支の増	15		
その他収入の減	▲ 52		
賃貸事業費用の増	▲ 190		赤坂インターシティ 解約違約金・原状回復費剥落 ▲44
維持管理費の増	▲ 64		
公租公課の増	▲ 40		
修繕工事費の増	▲ 46		仲介手数料 ▲36 PMフィー ▲25
減価償却費の増	▲ 25		
その他賃貸事業費用の増	▲ 13		
販管費の増	▲ 32		西新橋 冷温水発生機機器更新 外
■財務	41	31円	控除対象外消費税 ▲19
支払利息の減	17		
融資関連手数料の減	24		アレンジメントフィー剥落
■譲渡	789	584円	
売却益の増	805		興和白金台ビル
当期譲渡物件の償却後利益の減	▲ 15		
■圧縮積立金	▲ 298	▲ 221円	
圧縮積立金繰入	▲ 298		
計	▲ 58	▲ 43円	

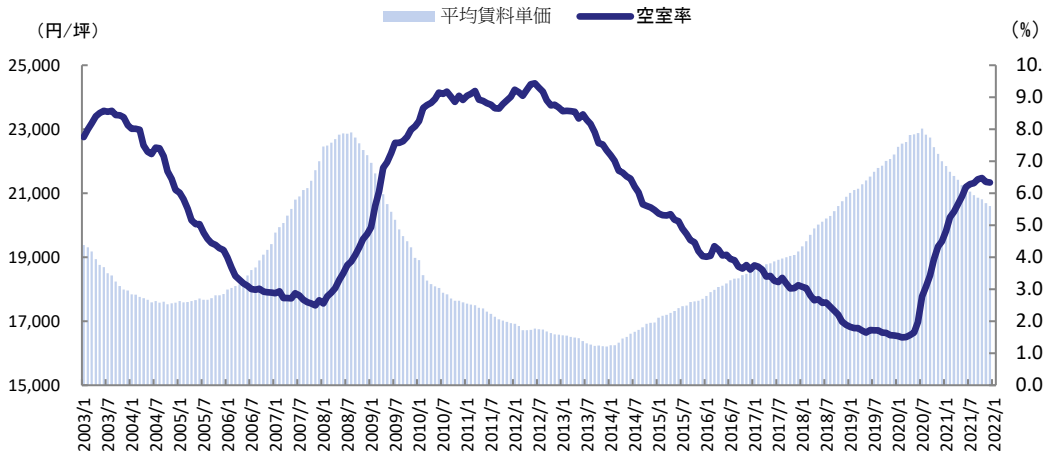
◆ 売却益の剥落と入退去要因による賃収減を外部成長と圧縮積立金の取崩しで補い、1口当たり分配金は2,800円を維持

	第32期 2022.06 予想	第33期 2022.12 予想	増減
営業収益	11,117	10,486	▲ 631
賃貸事業収入	9,581	9,212	▲ 368
水道光熱費収入	652	651	▲ 0
その他収入	79	71	▲ 7
不動産等売却益	805	523	▲ 281
匿名組合分配金	-	27	27
営業費用	6,432	6,270	▲ 161
賃貸事業費用	5,782	5,652	▲ 129
維持管理費	1,630	1,534	▲ 96
水道光熱費	856	872	15
公租公課	988	976	▲ 11
修繕工事費	209	199	▲ 10
その他賃貸事業費用	164	152	▲ 12
(NOI)	6,463	6,201	▲ 261
減価償却費	1,932	1,918	▲ 14
販管費	650	617	▲ 32
営業利益	4,684	4,215	▲ 469
営業外費用	597	629	32
経常利益	4,088	3,586	▲ 501
当期純利益	4,087	3,585	▲ 501
圧縮積立金 (+:取崩、▲:繰入)	▲ 298	+202	501
分配金総額	3,788	3,788	-
1口当たり分配金	2,800	2,800	-
FFO	5,214	4,980	▲ 234

(単位：百万円)

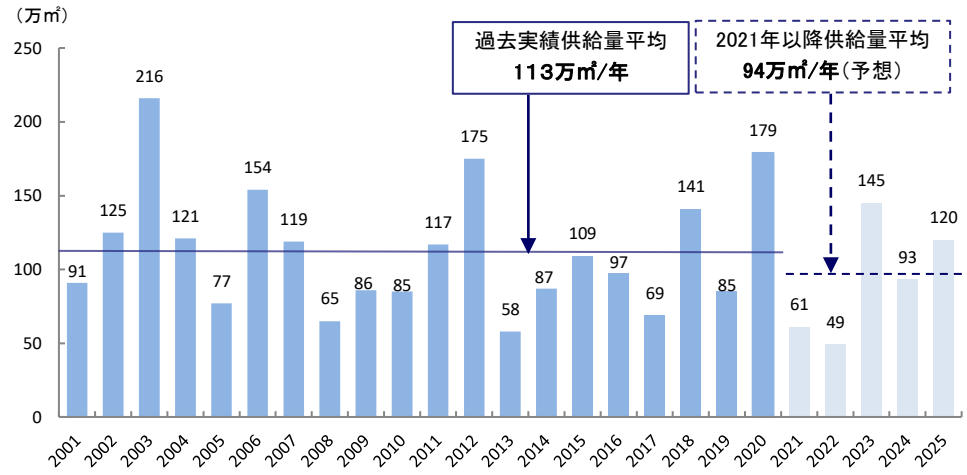
要因	収支	DPU換算	主な要因
■外部成長	27	20円	
前期取得資産（匿名組合出資持分）の増	27		アークヒルズフロントタワー分配金 (取得～7月末迄)
■内部成長（既存物件）	▲ 110	▲ 81円	
賃貸事業収入の減	▲ 189		入退去 ▲184 (入居 388、退去 ▲573) 賃料改定 ▲13 (減額 ▲13) その他 8
水道光熱費収支の減	▲ 13		
その他収入の減	▲ 5		
賃貸事業費用の減	66		
維持管理費の減	72		リーシング報酬剥落 (川崎東口、川崎西口、浜離宮) 仲介手数料剥落 (武蔵小杉) 外
公租公課の増	▲ 7		
修繕工事費の減	6		
減価償却費の増	▲ 15		
その他賃貸事業費用の減	9		
販管費の減	32		資産運用報酬 19
■財務	▲ 32	▲ 24円	
支払利息の増	▲ 5		アレンジメントフィー
融資関連手数料の増	▲ 26		
■物件譲渡	▲ 385	▲ 285円	
売却益の減	▲ 281		興和白金台ビル 売却益剥落 ▲805 新富町 (40%) 売却益 523
前期譲渡物件の償却後利益の減	▲ 84		興和白金台ビル
当期譲渡物件の償却後利益の減	▲ 19		新富町ビル (40%)
■圧縮積立金	501	370円	
計	0	0円	

■都心5区 賃料単価と空室率の推移



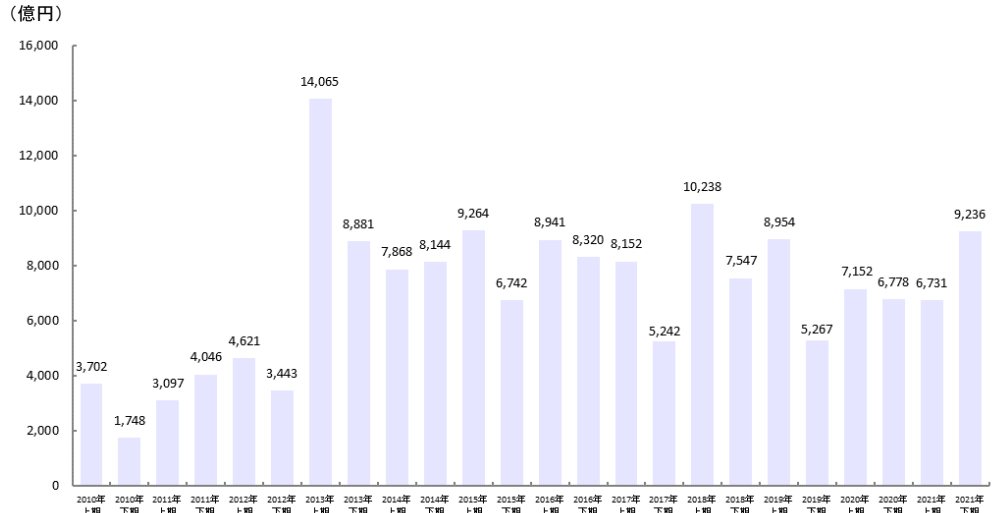
(出所) 三鬼商事株式会社

■東京23区 大規模オフィス新規供給量の推移



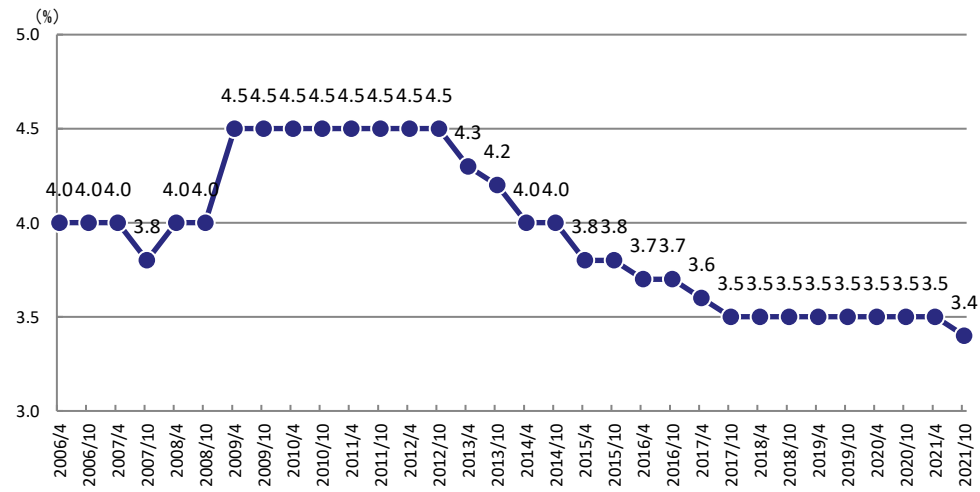
(出所) 森ビル株

■Jリートによる不動産取得実績の推移



(出所) 一般社団法人不動産証券化協会

■Aクラスビルの期待利回りの推移(東京丸の内、大手町地区)



(出所) 一般財団法人日本不動産研究所

物件別収支

(単位:百万円)

	エリアⅠ													エリアⅡ				エリアⅢ										エリアⅣ										合計
	I-1	I-2	I-3	I-8	I-9	I-10	I-12	I-13	I-14	I-15	I-16	I-17	I-18	Ⅱ-1	Ⅱ-3	Ⅱ-4	Ⅱ-5	Ⅲ-1	Ⅲ-2	Ⅲ-3	Ⅲ-5	Ⅲ-7	Ⅲ-9	Ⅲ-10	Ⅲ-11	Ⅲ-12	Ⅲ-13	Ⅳ-2	Ⅳ-3	Ⅳ-4	Ⅳ-5	Ⅳ-6	Ⅳ-7	Ⅳ-8	Ⅳ-9	Ⅳ-10		
	大森	芝二丁目	浜松町	赤坂 インター シティ	興和 白金台	台場 ガーデン シティ	浜離宮 インター シティ	新富町	興和 西新橋	マナード 代官山	赤坂 インター シティ AIR	BIZ CORE 赤坂 見附	BIZ CORE 神保町	NHK 名古屋	大阪興銀 ビル (彦地)	グランフロント大阪 (うめきた 広場・南館)	(北館)	武蔵 小杉	川崎 東口	本郷	川崎 日通町	両国	川崎 西口	千石	コア シティ 立川	日石 横浜	横浜 弁天通	京橋	広島 八丁堀	SE札幌	青葉通 プラザ	大和 南森町	那覇	広島 OS	仙信 ビル	札幌 大手町		
不動産賃貸事業収益	920	373	244	629	174	325	739	76	-	228	-	153	-	349	89	-	-	747	-	-	131	110	630	61	312	1,203	41	189	158	422	169	194	82	141	50	21	10,686	
賃貸事業収入	873	372	233	566	158	296	692	67	-	213	-	149	-	-	89	-	-	684	-	-	128	100	580	55	306	1,124	38	169	146	339	144	176	71	133	46	19	9,883	
その他賃貸事業収入	46	1	11	63	15	28	46	9	-	15	-	3	-	-	-	-	-	62	-	-	3	9	49	5	5	79	3	19	11	82	24	18	10	7	3	2	782	
不動産賃貸事業費用	470	176	108	266	74	205	419	29	-	132	-	50	-	243	49	-	-	368	-	-	106	65	386	31	135	739	23	90	78	204	100	71	61	71	20	8	5,563	
維持管理費	142	48	26	97	22	46	132	6	-	38	-	15	-	67	-	-	-	112	-	-	45	20	111	6	32	167	7	18	19	33	36	23	11	20	5	2	1,553	
水道光熱費	77	0	9	39	9	33	60	4	-	16	-	3	-	28	-	-	-	55	-	-	-	9	43	4	37	177	5	14	13	66	16	11	8	12	3	2	867	
公租公課	78	29	18	37	16	35	51	4	-	31	-	16	-	24	48	-	-	68	-	-	17	7	49	6	21	119	3	11	18	24	18	13	5	13	3	-	940	
損害保険料	1	0	0	0	0	0	1	0	-	0	-	0	-	0	-	-	-	1	-	-	0	0	1	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	21
修繕工事費	5	46	0	1	3	1	11	0	-	2	-	-	-	5	-	-	-	4	-	-	1	2	7	1	3	9	1	3	1	3	5	2	15	1	0	0	160	
その他費用	14	1	14	2	0	1	7	0	-	0	-	0	-	33	0	-	-	2	-	-	1	0	0	1	1	2	0	0	0	0	0	0	4	0	0	0	128	
減価償却費	149	50	38	86	21	86	153	12	32	41	18	13	28	81	-	-	-	123	113	31	40	25	172	10	38	259	4	41	25	74	23	18	15	22	7	2	1,891	
不動産賃貸事業損益	449	197	136	363	99	120	319	46	229	95	112	102	170	106	39	87	60	378	214	45	24	44	244	30	176	464	18	98	80	218	68	123	20	70	29	13	5,103	
NOI	599	247	174	450	121	206	473	59	262	137	130	116	199	188	39	96	71	502	327	77	65	69	417	41	215	723	23	140	106	292	91	142	36	92	37	16	6,994	
NOI(年換算値)	1,188	491	346	894	241	409	938	117	519	272	259	230	395	373	79	191	141	997	650	154	129	138	827	81	428	1,435	45	277	210	579	180	282	72	184	74	190	14,033	
日数(日)	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	31	
取得価格	22,552	9,450	8,350	28,146	4,705	11,000	19,080	1,750	11,431	11,420	6,590	6,200	10,200	5,610	1,770	4,868	3,982	13,890	10,976	5,400	4,725	2,550	20,800	1,620	6,500	24,500	640	3,308	2,760	5,500	2,120	4,410	1,380	2,780	1,580	4,069	286,613	

■ NOI利回り

第31期	5.3%	5.2%	4.2%	3.2%	5.1%	3.7%	4.9%	6.7%	4.5%	2.4%	3.9%	3.7%	3.9%	6.7%	4.5%	3.9%	3.6%	7.2%	5.9%	2.9%	2.7%	5.4%	4.0%	5.1%	6.6%	5.9%	7.1%	8.4%	7.6%	10.5%	8.5%	6.4%	5.3%	6.6%	4.7%	4.7%	4.90%
第30期	5.3%	6.2%	4.3%	3.3%	5.0%	4.4%	5.4%	6.1%	4.1%	3.1%	3.8%	3.8%	3.2%	7.7%	4.5%	4.0%	3.5%	8.0%	5.5%	4.1%	2.8%	5.7%	4.3%	4.9%	7.2%	6.1%	7.0%	8.5%	7.2%	10.5%	10.9%	6.5%	7.1%	7.1%	4.5%	-	5.22%
差異(pt)	0.0	▲1.0	▲0.1	▲0.1	0.1	▲0.7	▲0.5	0.6	0.4	▲0.7	0.1	▲0.1	0.7	▲1.0	0.0	▲0.1	0.1	▲0.8	0.4	▲1.2	▲0.1	▲0.3	▲0.3	0.2	▲0.6	▲0.2	0.1	▲0.1	0.4	0.0	▲2.4	▲0.1	▲1.8	▲0.5	0.2	-	▲0.32

■ 償却後NOI利回り

第31期	4.0%	4.1%	3.2%	2.6%	4.2%	2.2%	3.3%	5.3%	4.0%	1.7%	3.4%	3.3%	3.3%	3.8%	4.5%	3.6%	3.0%	5.4%	3.9%	1.7%	1.0%	3.4%	2.3%	3.7%	5.4%	3.8%	5.7%	5.9%	5.8%	7.9%	6.4%	5.5%	3.0%	5.0%	3.8%	3.9%	3.57%
第30期	4.0%	5.1%	3.4%	2.7%	4.0%	2.9%	3.8%	4.8%	3.5%	2.4%	3.2%	3.4%	0.3%	4.8%	4.5%	3.6%	2.9%	6.2%	3.6%	2.9%	1.1%	4.0%	2.7%	3.6%	6.0%	3.9%	5.1%	6.0%	5.5%	7.9%	8.8%	5.7%	4.4%	5.3%	3.6%	-	3.85%
差異(pt)	0.0	▲1.0	▲0.2	▲0.1	0.2	▲0.7	▲0.5	0.5	0.5	▲0.7	0.2	▲0.1	3.0	▲1.0	0.0	0.0	0.1	▲0.8	0.3	▲1.2	▲0.1	▲0.6	▲0.4	0.1	▲0.6	▲0.1	0.6	▲0.1	0.3	0.0	▲2.4	▲0.2	▲1.4	▲0.3	0.2	-	▲0.28

(※1)金額については、百万円未満を切り捨てています。

(※2)比率については、小数第2位を四捨五入しています。

(※3)各物件のNOI利回りは、年換算値で表示しています(NOI利回り=年換算NOI÷取得価格)。

(※4)興和西新橋、川崎東口、本郷の各ビルについては、エンドテナントから同意が得られていないため、収支の明細を開示していません。

(※5)赤坂インターシティAIR、BIZCORE神保町、グランフロント大阪(うめきた広場・南館)・(北館)の各ビルについては、

共有者から同意が得られていないため収支の明細を開示していません。

(※6)NHK名古屋については、共同事業者から同意が得られていないため不動産賃貸事業収益の明細を開示していません。

■ エリア別内訳

(単位:百万円)

	エリアⅠ 合計	エリアⅡ 合計	エリアⅢ 合計	エリアⅣ 合計
NOI	3,178	396	2,464	954
取得価格	150,874	16,231	91,601	27,907
第31期NOI利回り	4.2%	4.8%	5.3%	7.7%
第30期NOI利回り	4.4%	5.2%	5.7%	8.1%
差異(pt)	▲0.2	▲0.4	▲0.4	▲0.4

期末鑑定評価の概要

■ 期末鑑定評価サマリー

	第30期 (2021.6)	第31期 (2021.12)	増減
物件数	35物件	36物件	1物件
期末鑑定評価額	329,162百万円	339,412百万円	10,250百万円
帳簿価額	265,113百万円	268,610百万円	3,497百万円
含み損益	64,048百万円	70,801百万円	6,753百万円
含み損益率 ^(※1)	24.2%	26.4%	2.2pt

(※1) 各期末の含み損益を、帳簿価額で除して算出しています。

■ 鑑定評価額の増減件数^(※2)

	第30期 (2021.6)	第31期 (2021.12)
増加	17物件	21物件
維持	14物件	8物件
減少	3物件	6物件

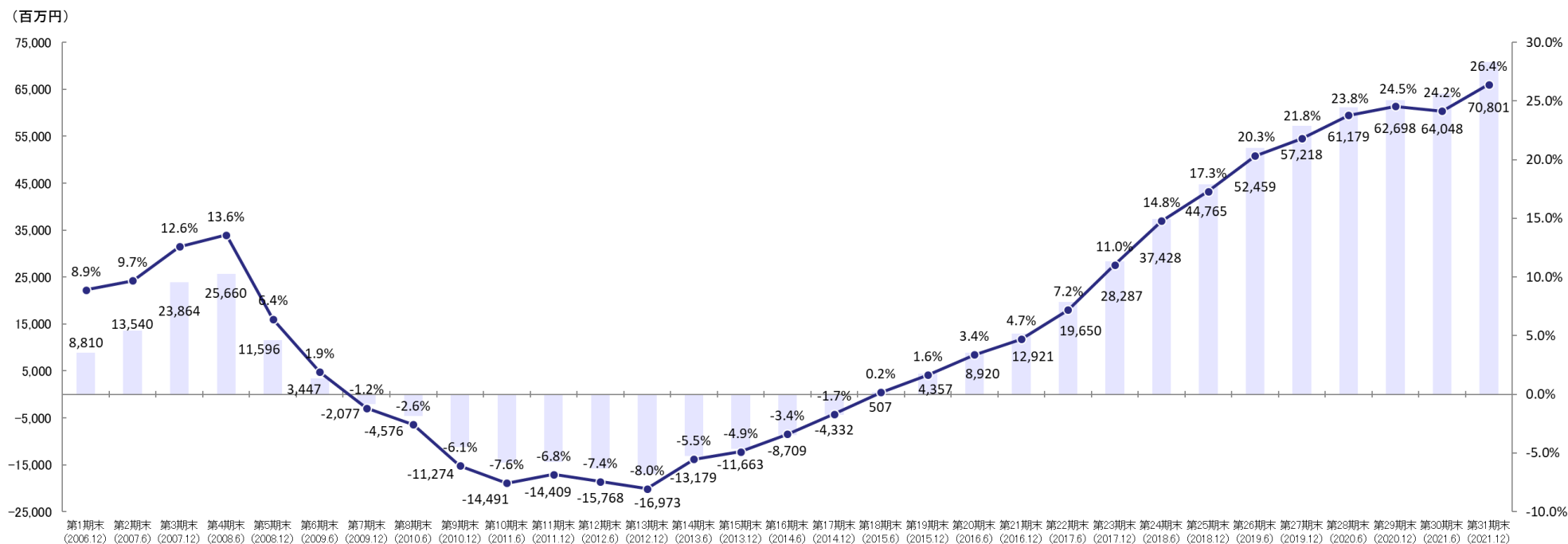
(※2) 各期において、対前期比での増減内訳を記載しています。

(※3) キャップレートにおける芝二丁目ビルディングについては、事務所部分のみ比較しています。

■ キャップレートの状況^{(※2)(※3)}

	第30期 (2021.6)	第31期 (2021.12)
低下	0物件	17物件
維持	33物件	18物件
上昇	1物件	0物件

■ 含み損益額と含み損益率の推移



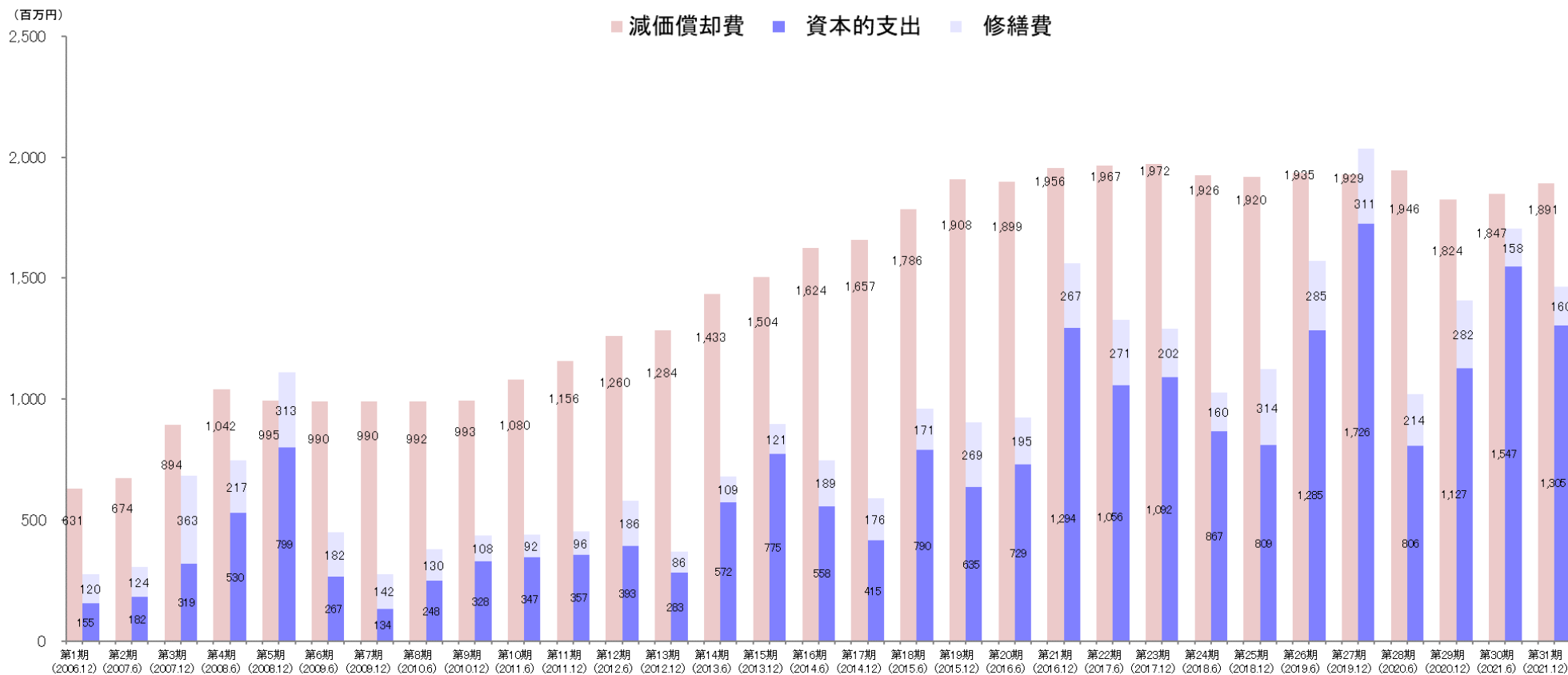
(単位:百万円)

物件番号	エリア	名称	取得価格	鑑定評価額		差異(②-①)		第31期末 帳簿価額③	差異(②-③)		直接還元法 還元利回り		差異(⑤-④) pt	鑑定評価 機関	
				第30期末①	第31期末②	%	%		第30期末④	第31期末⑤					
I-1	I	大森ベルポートD館	22,552	25,900	25,900	0	0.0%	20,554	5,345	26.0%	4.0%	4.0%	0.0	中央不動産鑑定所	
I-2		芝二丁目ビルディング	9,450	13,600	14,000	400	2.9%	8,979	5,020	55.9%	事務所 住宅 3.6% 4.1%	事務所 住宅 3.5% 4.0%	事務所 住宅 ▲0.1 ▲0.1	日本不動産研究所	
I-3		JEI浜松町ビル	8,350	9,060	9,450	390	4.3%	8,037	1,412	17.6%	3.4%	3.3%	▲0.1	日本不動産研究所	
I-8		赤坂インターシティ	28,146	30,200	31,400	1,200	4.0%	26,540	4,859	18.3%	2.9%	2.8%	▲0.1	日本不動産研究所	
I-9		興和白金台ビル	4,705	5,010	5,070	60	1.2%	4,734	335	7.1%	4.2%	4.2%	0.0	日本不動産研究所	
I-10		台場ガーデンシティビル	11,000	10,100	10,100	0	0.0%	9,335	764	8.2%	4.2%	4.2%	0.0	中央不動産鑑定所	
I-12		浜離宮インターシティ	19,080	25,900	27,200	1,300	5.0%	16,902	10,297	60.9%	3.3%	3.2%	▲0.1	日本不動産研究所	
I-13		新富町ビル	1,750	2,210	2,090	▲120	▲5.4%	1,737	352	20.3%	4.1%	4.1%	0.0	中央不動産鑑定所	
I-14		興和西新橋ビル	11,431	13,700	14,100	400	2.9%	10,904	3,195	29.3%	3.1%	3.0%	▲0.1	日本不動産研究所	
I-15		マンサード代官山	11,420	13,700	14,000	300	2.2%	11,151	2,848	25.5%	3.0%	2.9%	▲0.1	日本不動産研究所	
I-16		赤坂インターシティAIR	6,590	7,780	8,080	300	3.9%	6,485	1,594	24.6%	2.8%	2.7%	▲0.1	日本不動産研究所	
I-17		BIZCORE赤坂見附	6,200	6,630	6,800	170	2.6%	6,163	636	10.3%	3.2%	3.1%	▲0.1	日本不動産研究所	
I-18		BIZCORE神保町	10,200	10,300	10,300	0	0.0%	10,017	282	2.8%	3.4%	3.4%	0.0	谷澤総合鑑定所	
II-1		II	NHK名古屋放送センタービル	5,610	6,170	6,220	50	0.8%	5,369	850	15.8%	4.3%	4.2%	▲0.1	日本不動産研究所
II-3			大阪興銀ビル(産地)	1,770	2,470	2,570	100	4.0%	1,865	704	37.8%	3.2%	3.1%	▲0.1	日本不動産研究所
II-4			グランフロント大阪(南館・うめきた広場)	4,868	5,050	5,050	0	0.0%	4,874	175	3.6%	3.6%	3.6%	0.0	日本ヴァリュアーズ
II-5			グランフロント大阪(北館)	3,982	3,850	3,850	0	0.0%	3,997	▲147	▲3.7%	3.7%	3.7%	0.0	日本ヴァリュアーズ
III-1			武蔵小杉タワープレイス	13,890	21,500	21,400	▲100	▲0.5%	12,241	9,158	74.8%	4.1%	4.1%	0.0	日本不動産研究所
III-2	III	興和川崎東ロビル	10,976	10,600	10,600	0	0.0%	10,689	▲89	▲0.8%	4.7%	4.7%	0.0	日本ヴァリュアーズ	
III-3		JEI本郷ビル	5,400	4,650	4,630	▲20	▲0.4%	4,937	▲307	▲6.2%	4.1%	4.1%	0.0	日本ヴァリュアーズ	
III-5		川崎日進町ビルディング	4,725	4,680	4,720	40	0.9%	4,161	558	13.4%	4.8%	4.8%	0.0	日本ヴァリュアーズ	
III-7		JEI両国ビル	2,550	2,660	2,670	10	0.4%	2,363	306	13.0%	4.4%	4.4%	0.0	中央不動産鑑定所	
III-9		興和川崎西ロビル	20,800	16,400	16,400	0	0.0%	19,046	▲2,646	▲13.9%	4.6%	4.6%	0.0	日本ヴァリュアーズ	
III-10		パシフィックスクエア千石	1,620	1,490	1,490	0	0.0%	1,608	▲118	▲7.3%	4.2%	4.2%	0.0	中央不動産鑑定所	
III-11		コアシティ立川	6,500	9,460	9,680	220	2.3%	6,008	3,671	61.1%	4.1%	4.0%	▲0.1	日本不動産研究所	
III-12		日石横浜ビル	24,500	31,200	32,400	1,200	3.8%	22,296	10,103	45.3%	3.7%	3.6%	▲0.1	日本不動産研究所	
III-13		横浜弁天通第一生命ビルディング	640	682	704	22	3.2%	687	16	2.4%	4.5%	4.4%	▲0.1	日本不動産研究所	
IV-2		IV	JEI京橋ビル	3,308	4,420	3,990	▲430	▲9.7%	2,726	1,263	46.3%	5.1%	5.1%	0.0	大和不動産鑑定
IV-3	JEI広島八丁堀ビル		2,760	3,940	4,070	130	3.3%	2,637	1,432	54.3%	4.6%	4.5%	▲0.1	日本不動産研究所	
IV-4	SE札幌ビル		5,500	9,160	9,190	30	0.3%	5,110	4,079	79.8%	4.8%	4.8%	0.0	中央不動産鑑定所	
IV-5	青葉通プラザ		2,120	4,460	4,560	100	2.2%	2,226	2,333	104.8%	4.5%	4.4%	▲0.1	日本不動産研究所	
IV-6	大和南森町ビル		4,410	5,190	5,170	▲20	▲0.4%	4,182	987	23.6%	4.6%	4.6%	0.0	大和不動産鑑定	
IV-7	JEI那覇ビル		1,380	2,020	2,080	60	3.0%	1,533	546	35.6%	5.1%	5.0%	▲0.1	日本不動産研究所	
IV-8	広島第一生命OSビルディング		2,780	3,330	3,430	100	3.0%	2,807	622	22.2%	4.6%	4.5%	▲0.1	日本不動産研究所	
IV-9	仙信ビル		1,580	1,690	1,680	▲10	▲0.6%	1,619	60	3.7%	4.4%	4.4%	0.0	谷澤総合鑑定所	
IV-10	札幌大手町ビル		4,069	4,235	4,368	133	3.1%	4,074	293	7.2%	4.4%	4.3%	▲0.1	日本不動産研究所	
合計			286,613	333,397	339,412	6,015	1.8%	268,610	70,801	26.4%	3.8%	3.8%	▲0.0	-	
エリアI 合計			150,874	174,090	178,490	4,400	2.5%	141,545	36,944	26.1%	3.4%	3.3%	▲0.1	-	
エリアII 合計			16,231	17,540	17,690	150	0.9%	16,107	1,582	9.8%	3.8%	3.8%	▲0.0	-	
エリアIII 合計			91,601	103,322	104,694	1,372	1.3%	84,040	20,653	24.6%	4.2%	4.2%	▲0.0	-	
エリアIV 合計			27,907	38,445	38,538	93	0.2%	26,917	11,620	43.2%	4.7%	4.6%	▲0.1	-	
合計			286,613	333,397	339,412	6,015	1.8%	268,610	70,801	26.4%	3.8%	3.8%	▲0.0	-	

(※1)「鑑定評価額」欄には、本投資法人の規約および一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、第30・31期末を価格時点とする各鑑定評価機関の不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額を記載しています。

(※2)第31期取得物件については、取得時点の鑑定評価書に記載された各数値を第30期末の数値とみなし、記載しています。

■減価償却費 および 工事費の推移



資本的支出/減価償却費

24.6%	27.0%	35.7%	50.9%	80.3%	27.0%	13.5%	25.0%	33.0%	32.1%	30.9%	31.2%	22.0%	39.9%	51.5%	34.4%	25.0%	44.2%	33.3%	38.4%	66.2%	53.7%	55.4%	45.0%	42.1%	66.4%	89.5%	41.4%	61.8%	83.8%	69.0%
-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

	第30期 (2021. 6)	百分比 (%)	第31期 (2021. 12)	百分比 (%)	(単位：百万円)	
					前期比	
					増減	(%)
1. 営業収益 (A)	10,567	100.0	10,666	100.0	98	0.9
賃貸事業収入	9,845		9,883		37	
その他賃貸事業収入	722		782		60	
賃貸事業収益合計 (a)	10,567	100.0	10,666	100.0	98	0.9
2. 営業費用 (B)	5,977	56.6	6,180	57.9	203	3.4
維持管理費 (注)	1,504		1,553		49	
水道光熱費	759		867		107	
公租公課	934		940		6	
損害保険料	20		21		0	
修繕工事費	158		160		2	
その他費用 (注)	130		128		▲ 1	
減価償却費	1,847		1,891		43	
賃貸事業費用合計 (b)	5,355	50.7	5,563	52.2	207	3.9
賃貸事業利益 (a) - (b)	5,212	49.3	5,103	47.8	▲ 108	▲ 2.1
資産運用報酬	454		457		2	
その他営業費用	166		160		▲ 6	
3. 営業利益 (A) - (B)	4,590	43.4	4,485	42.1	▲ 104	▲ 2.3
4. 営業外収益	0	0.0	0	0.0	0	38.8
5. 営業外費用	614	5.8	639	6.0	25	4.1
支払利息	327		318		▲ 9	
融資関連費用	118		156		38	
投資法人債利息	149		151		2	
投資法人債発行費償却	12		12		—	
その他	6		0		▲ 6	
6. 経常利益	3,976	37.6	3,846	36.1	▲ 129	▲ 3.3
7. 税引前当期純利益	3,976	37.6	3,846	36.1	▲ 129	▲ 3.3
8. 法人税等	1		0		0	
9. 当期純利益	3,975	37.6	3,846	36.1	▲ 129	▲ 3.3
10. 前期繰越利益	0		0		0	
11. 当期末処分利益	3,975		3,846		▲ 128	

(注) 表示方法の変更

当投資法人は、実態に即した明瞭な表示にするため、従来、「その他費用」に含めて表示していた「管理組合費」、「消耗品費」及び「仲介手数料」については、「維持管理費」に含めることとしました。

この結果、前期の「その他費用」に表示していた110百万円は、「維持管理費」として組み替えています。

貸借対照表

(単位:百万円)

資産の部					負債純資産の部						
	第30期 (2021.6)	構成比 (%)	第31期 (2021.12)	構成比 (%)	増減		第30期 (2021.6)	構成比 (%)	第31期 (2021.12)	構成比 (%)	増減
(資産の部)						(負債の部)					
I. 流動資産	26,737	9.1	23,138	7.9	▲ 3,599	I. 流動負債	16,838	5.7	16,303	5.5	▲ 535
現金及び預金	9,677		7,457		▲ 2,219	営業未払金	1,618		1,592		▲ 26
信託現金及び信託預金	16,340		15,095		▲ 1,244	1年内返済予定長期借入金	14,510		13,750		▲ 760
営業未収入金	294		310		15	未払金	474		461		▲ 12
その他	425		274		▲ 150	未払消費税等	-		301		301
II. 固定資産	267,079	90.9	270,681	92.1	3,602	その他	235		196		▲ 38
1. 有形固定資産	256,007	87.1	259,443	88.3	3,436	II. 固定負債	124,796	42.5	125,451	42.7	654
不動産	16,266		16,170		▲ 96	投資法人債	38,000		38,000		-
信託不動産	239,726		243,257		3,531	長期借入金	73,090		73,850		760
建設仮勘定	14		15		0	預り敷金保証金	1,199		1,185		▲ 13
2. 無形固定資産	9,112	3.1	9,172	3.1	59	信託預り敷金保証金	12,507		12,415		▲ 91
借地権	1,721		1,721		-	負債合計	141,635	48.2	141,754	48.2	118
信託借地権	7,382		7,382		-	(純資産の部)					
その他	8		68		59	I. 投資主資本	152,335	51.8	152,206	51.8	▲ 128
3. 投資その他の資産	1,958	0.7	2,065	0.7	106	1. 出資総額	147,907	50.3	147,907	50.3	-
差入敷金保証金	19		19		-	2. 剰余金	4,427		4,298		▲ 128
長期前払費用	824		860		35	任意積立金(圧縮積立金)	451	0.2	451	0.2	-
その他	1,115		1,185		70	当期未処分利益	3,975	1.4	3,846	1.3	▲ 128
III. 繰延資産	154	0.1	141	0.0	▲ 12	純資産合計	152,335	51.8	152,206	51.8	▲ 128
投資法人債発行費	154		141		▲ 12	負債純資産合計	293,970	100.0	293,960	100.0	▲ 9
資産合計	293,970	100.0	293,960	100.0	▲ 9						

(※)金額については、百万円未満を切り捨てています。比率については、小数第2位を四捨五入しています。

■キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

第31期 (2021.12)	
区分	金額
I. 営業活動によるキャッシュ・フロー	6,161
税引前当期純利益	3,846
減価償却費	1,892
その他	422
II. 投資活動によるキャッシュ・フロー	▲ 5,650
固定資産の取得による支出	▲ 5,545
預り敷金の収入・支出	▲ 105
III. 財務活動によるキャッシュ・フロー	▲ 3,974
長期借入れによる収入	9,510
長期借入金の返済による支出	▲ 9,510
分配金の支払額	▲ 3,974
IV. 現金及び現金同等物の増加・減少額	▲ 3,464
V. 現金及び現金同等物の期首残高	26,017
VI. 現金及び現金同等物の期末残高	22,553

(※)金額については、百万円未満を切り捨てています。

■金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

第31期 (2021.12)	
区分	金額
当期末処分利益	3,846,920,332
分配金の額	3,846,579,000
(投資口1口当たりの分配金の額)	(2,843)
次期繰越利益	341,332
期末発行済投資口の総口数	1,353,000

主な財務指標

財務指標	単位	第26期 (2019.6)	第27期 (2019.12)	第28期 (2020.6)	第29期 (2020.12)	第30期 (2021.6)	第31期 (2021.12)	算式
EBITDA(利払前・償却前・税引前当期純利益)	百万円	6,116	4,675	8,053	6,592	6,301	6,209	税引前当期純利益+(支払利息+投資法人債利息)+減価償却費(賃貸事業費用以外の減価償却費を含む)
NOI(ネット・オペレーティング・インカム)	百万円	6,856	6,913	7,263	7,066	7,059	6,994	賃貸事業収益-賃貸事業費用+減価償却費
FFO(ファンズ・フロム・オペレーション)	百万円	5,626	5,703	5,873	5,800	5,823	5,737	当期純利益+減価償却費-不動産売却純利益+減損損失
1口当たりFFO	円	4,309	4,367	4,341	4,287	4,303	4,240	FFO÷期末発行済投資口の総口数
AFFO(アジャステッド・ファンズ・フロム・オペレーション)	百万円	4,341	3,976	5,067	4,672	4,275	4,431	FFO-資本的支出
AFFO配当性向	%	85.0	95.8	79.0	86.9	93.0	86.8	(分配総額÷AFFO)×100
NAV(ネット・アセット・バリュウ)	百万円	196,282	199,595	213,312	215,116	216,383	223,007	期末総資産額-期末総負債額+不動産評価損益
1口当たりNAV	円	150,327	152,865	157,658	158,992	159,928	164,824	NAV÷期末発行済投資口の総口数
DSCR(ネット・サービス・カバレッジ・レシオ)	倍	12.5	9.4	17.0	13.9	13.2	13.2	金利支払前キャッシュ・フロー÷(支払利息+投資法人債利息) ※金利支払前キャッシュ・フロー=金利支払前税引前当期純利益+減価償却費(賃貸事業費用以外の減価償却費を含む)
ROA(総資産経常利益率)	%	1.3	0.8	1.9	1.5	1.4	1.3	(経常利益÷(期首総資産+期末総資産)÷2)×100
(参考)年換算値	%	(2.6)	(1.6)	(3.9)	(2.9)	(2.7)	(2.6)	同上×(365日÷営業日数)
ROE(純資産当期純利益率)	%	2.6	1.6	3.8	2.8	2.6	2.5	(当期純利益÷(期首純資産+期末純資産)÷2)×100
(参考)年換算値	%	(5.2)	(3.1)	(7.7)	(5.6)	(5.3)	(5.0)	同上×(365日÷営業日数)
自己資本比率	%	50.3	49.3	51.8	51.8	51.8	51.8	(期末純資産額÷期末総資産額)×100
LTV(期末総資産ベース)	%	44.2	44.9	42.8	42.7	42.7	42.7	(期末有利子負債額÷期末総資産額)×100
LTV(期末評価損益ベース)	%	37.4	37.5	35.4	35.2	35.1	34.4	(期末有利子負債額÷(期末総資産額+不動産評価損益))×100
BPS(1口当たり純資産)	円	110,149	109,042	112,441	112,652	112,590	112,495	期末純資産額÷期末発行済投資口の総口数

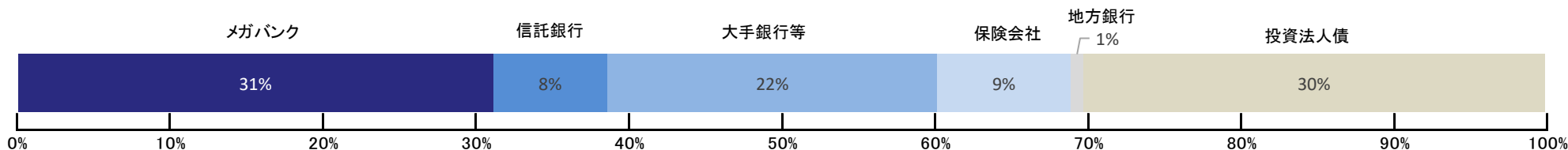
(※)金額については、単位未満を切り捨てています。比率については小数第2位を四捨五入しています。

■金融機関別借入金残高一覧(第31期末現在)

借入先	残高 (百万円)	金融機関別 シェア
みずほ銀行	17,785	20.3%
三菱UFJ銀行	13,005	14.8%
日本政策投資銀行	12,800	14.6%
三井住友銀行	8,270	9.4%
みずほ信託銀行	7,807	8.9%
農林中央金庫	7,412	8.5%
第一生命保険	6,000	6.8%
りそな銀行	3,400	3.9%
損害保険ジャパン	2,500	2.9%
あおぞら銀行	2,500	2.9%
三井住友信託銀行	1,620	1.8%
東京海上日動火災保険	1,500	1.7%
福岡銀行	1,000	1.1%
信金中央金庫	1,000	1.1%
日本生命保険	1,000	1.1%
借入金 計	87,600	100.0%

(※)網掛けはスポンサー会社

■有利子負債の調達先の属性



■投資法人債の状況(第31期末現在)

発行名	償還期限	残高 (百万円)	利率	期間
第7回無担保投資法人債	2024年3月11日	8,000	1.13%	10年
第8回無担保投資法人債	2025年9月9日	5,000	1.03%	10年
第9回無担保投資法人債	2026年10月27日	2,000	0.45%	10年
第10回無担保投資法人債	2023年12月20日	2,000	0.39%	7年
第11回無担保投資法人債	2027年4月23日	7,000	0.65%	10年
第12回無担保投資法人債	2023年4月20日	2,000	0.24%	5年
第13回無担保投資法人債	2033年4月20日	2,000	0.95%	15年
(JEIグリーンボンド) 第14回無担保投資法人債	2028年8月10日	4,000	0.63%	10年
第15回無担保投資法人債	2039年9月9日	1,000	1.07%	20年
(第2回 JEIグリーンボンド) 第16回無担保投資法人債	2035年10月29日	5,000	0.75%	15年
投資法人債 計		38,000		

■コミットメントラインの状況(第31期末現在)

設定先	設定額 (百万円)	借入可能期間
みずほ銀行	6,000	2021年2月1日から 2022年1月31日まで
三菱UFJ銀行	5,000	
三井住友銀行	3,000	
コミットメントライン 計	14,000	

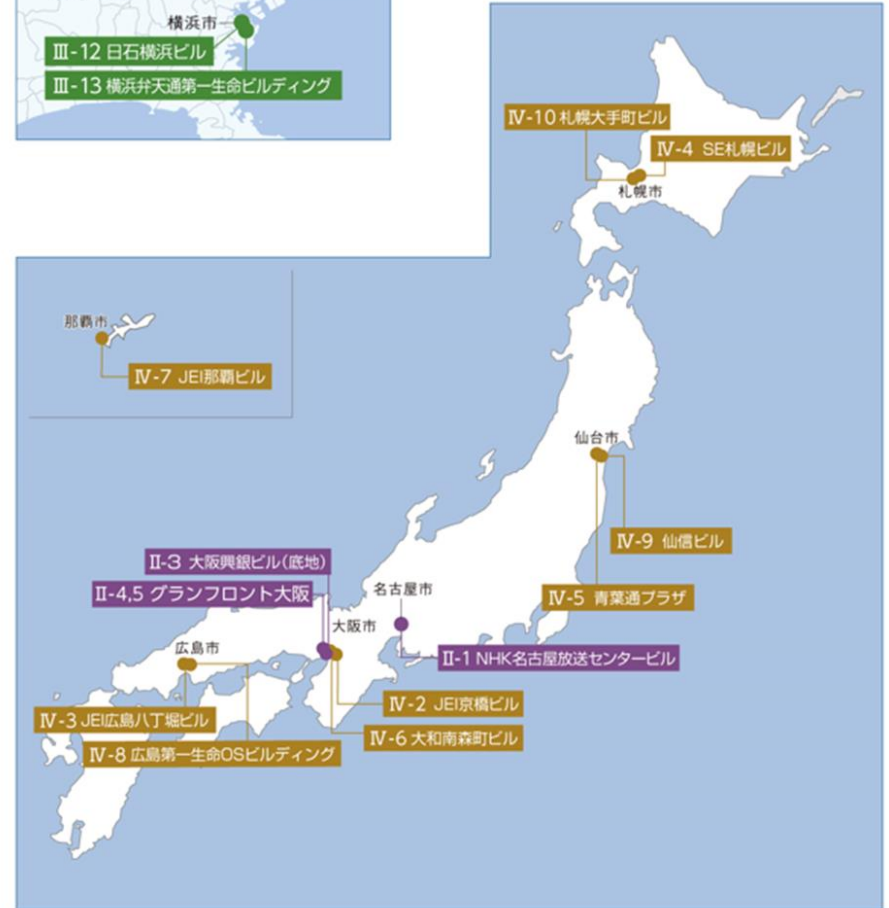
所有者区分	投資口				構成比率 増減
	第30期末 (2021.6)		第31期末 (2021.12)		
	口数 (口)	構成比率	口数 (口)	構成比率	
金融機関 (証券会社含む)	963,949	71.2%	937,389	69.3%	▲1.9pt
その他国内法人	112,435	8.3%	115,533	8.5%	0.2pt
外国法人等	215,792	15.9%	235,214	17.4%	1.5pt
個人	60,824	4.5%	64,864	4.8%	0.3pt
合計	1,353,000	100.0%	1,353,000	100.0%	-

所有者区分	投資主				構成比率 増減
	第30期末 (2021.6)		第31期末 (2021.12)		
	人数 (人)	構成比率	人数 (人)	構成比率	
金融機関 (証券会社含む)	175	2.6%	167	2.4%	▲0.2pt
その他国内法人	159	2.3%	162	2.3%	-
外国法人等	222	3.3%	238	3.4%	0.1pt
個人	6,241	91.8%	6,411	91.9%	0.1pt
合計	6,797	100.0%	6,978	100.0%	-

コアスポンサー2社が所有する投資口の比率：6.8%

順位	名称	所有投資口数(口)	構成比率(%)
1	株式会社日本カストディ銀行(信託口)	330,485	24.4%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	228,871	16.9%
3	日鉄興和不動産株式会社	71,560	5.3%
4	株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)	49,984	3.7%
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	40,702	3.0%
6	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	36,232	2.7%
7	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	20,938	1.5%
8	第一生命保険株式会社	20,660	1.5%
9	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	19,328	1.4%
10	JP MORGAN CHASE BANK 385781	16,512	1.2%
	合計	835,272	61.7%

(※1)構成比率は小数第2位を四捨五入しています。(※2)上記の10位までの投資主の表中における網掛けはスポンサー会社を示しています。



保有物件の概要(1)

物件番号	I-1	I-2	I-3	I-8	I-9	I-10	I-12	I-13
用途	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス
名称	大森ベルポートD館	芝二丁目ビルディング	JEI浜松町ビル	赤坂インターシティ	興和白金台ビル	台場ガーデンシティビル	浜離宮インターシティ	新富町ビル
								
所在地	東京都品川区南大井	東京都港区芝	東京都港区浜松町	東京都港区赤坂	東京都港区白金台	東京都港区台場	東京都港区海岸	東京都中央区入船
延床面積 (㎡)	155,778.75	19,518.15	8,327.53	73,061.33	7,374.74	33,283.49	35,555.87	3,169.78
建築時期	1996年9月	1994年3月	1991年12月	2005年1月	1978年3月	2007年12月	2011年3月	1990年11月
取得時期	2006年6月	2006年6月	2006年6月	①2007年10月 ②2013年2月	2010年12月	2011年2月	①2011年12月 ②2014年2月	2012年3月
取得価格 (百万円)	22,552	9,450	8,350	28,146	4,705	11,000	19,080	1,750
投資比率 (%)	7.9	3.3	2.9	9.8	1.6	3.8	6.7	0.6
期末稼働率 (%)	100.0	100.0	100.0	95.6	94.7	82.6	95.3	100.0
PML (%)	4.5	5.8	7.9	1.8	6.0	6.3	0.2	7.9
DBJ Green Building 認証	★★★	★★	★	★★★★	-	★★	住居部分 ★★★★★ オフィス部分★★★★★	-

(※1)「建築時期」には、登記簿上表示されている当初新築時点を記載しています。
(※2)「取得価格」には、売買契約書等に記載された各物件の売買代金(消費税等相当額は含みません。)を記載しており、百万円未満を切り捨てています。
(※3)「投資比率」には、取得価格の総額に対する各物件の取得価格の比率を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。
(※4)「PML」には、SOMPOリスクマネジメント株式会社が算定した地震PMLを記載しています。

保有物件の概要(2)

物件番号	I-14	I-15	I-16	I-17	I-18	II-1	II-3	II-4	II-5
用途	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス
名称	興和西新橋ビル	マンサード代官山	赤坂インターシティAIR	BIZCORE赤坂見附	BIZCORE神保町	NHK名古屋放送センタービル	大阪興銀ビル(底地)	グランフロント大阪(うめきた広場・南館)	グランフロント大阪(北館)
									
所在地	東京都港区西新橋	東京都渋谷区猿楽町	東京都港区赤坂	東京都港区赤坂	東京都千代田区神田小川町	愛知県名古屋市東区	大阪府大阪市中央区	大阪府大阪市北区	大阪府大阪市北区
延床面積 (㎡)	19,418.17	8,402.51	176,536.75	3,515.63	8,217.64	80,809.95	3,158.45 (地積)	181,371.39㎡(南館) 10,226.10㎡(うめきた広場)	290,030.59
建築時期	1996年7月	2009年12月	2017年8月	2019年3月	2017年11月	1991年7月	-	2013年3月(南館) 2013年2月(うめきた広場)	2013年2月
取得時期	①2013年3月 ②2017年8月	2016年7月	2018年7月	2019年10月	2021年6月	①2006年6月 ②2014年3月	2013年2月	2020年2月	2020年2月
取得価格 (百万円)	11,431	11,420	6,590	6,200	10,200	5,610	1,770	4,868	3,982
投資比率 (%)	4.0	4.0	2.3	2.2	3.6	2.0	0.6	1.7	1.4
期末稼働率 (%)	100.0	72.7	99.8	100.0	72.5	93.0	100.0	97.6	98.2
PML (%)	4.7	5.3	1.9	5.7	7.0	4.0	-	3.2	3.2
DBJ Green Building 認証	★	★★★★	★★★★★	★★★★	-	★★★	-	-	-

(※1)「建築時期」には、登記簿上表示されている当初新築時点を記載しています。

(※2)「取得価格」には、売買契約書等に記載された各物件の売買代金(消費税等相当額は含みません。)を記載しており、百万円未満を切り捨てています。

但し、大阪興銀ビル(底地)については、停止条件付信託受益権売買契約に記載された本土地の売買代金より、借地人から收受する借地権に係る権利金相当額を控除した金額を取得価格としています。

(※3)「投資比率」には、取得価格の総額に対する各物件の取得価格の比率を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。

(※4)「PML」には、SOMPOリスクマネジメント株式会社が算定した地震PMLを記載しています。

保有物件の概要(3)

物件番号	III-1	III-2	III-3	III-5	III-7	III-9	III-10	III-11	III-12	III-13
用途	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス
名称	武蔵小杉 タワープレイス	興和川崎 東ロビル	JEI本郷ビル	川崎日進町 ビルディング	JEI両国ビル	興和川崎 西ロビル	パシフィック スクエア千石	コアシティ立川	日石横浜ビル	横浜弁天通 第一生命 ビルディング
										
所在地	神奈川県 川崎市中原区	神奈川県 川崎市川崎区	東京都 文京区本郷	神奈川県 川崎市川崎区	東京都 墨田区両国	神奈川県 川崎市幸区	東京都 文京区 本駒込	東京都 立川市曙町	神奈川県 横浜市中区	神奈川県 横浜市中区
延床面積 (㎡)	53,711.13	31,009.62	5,877.11	22,141.60	5,820.56	61,856.92	4,017.44	19,099.27	72,116.65	2,934.55
建築時期	1995年7月	1988年4月	1991年2月	1992年4月	1996年8月	1988年2月	1992年11月	1994年12月	1997年5月	1986年12月
取得時期	2006年6月	2006年6月	2006年6月	①2006年6月 ②2006年11月 ③2008年10月 ④2013年4月	2006年6月	2007年10月	2011年12月	2013年2月	2015年4月	2018年6月
取得価格 (百万円)	13,890	10,976	5,400	4,725	2,550	20,800	1,620	6,500	24,500	640
投資比率 (%)	4.8	3.8	1.9	1.6	0.9	7.3	0.6	2.3	8.5	0.2
期末稼働率 (%)	64.6	100.0	86.9	67.3	100.0	97.3	100.0	98.4	100.0	100.0
PML (%)	4.2	4.0	6.8	5.5	6.8	3.9	5.2	2.6	1.4	8.3
DBJ Green Building 認証	★★★	★★	★★	★★	-	★★★★	-	★	★★★★	-

(※1)「建築時期」には、登記簿上表示されている当初新築時点を記載しています。

(※2)「取得価格」には、売買契約書等に記載された各物件の売買代金(消費税等相当額は含みません。)を記載しており、百万円未満を切り捨てています。

(※3)「投資比率」には、取得価格の総額に対する各物件の取得価格の比率を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。

(※4)「PML」には、SOMPOリスクマネジメント株式会社が算定した地震PMLを記載しています。

保有物件の概要(4)

物件番号	IV-2	IV-3	IV-4	IV-5	IV-6	IV-7	IV-8	IV-9	IV-10
用途	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス
名称	JEI京橋ビル	JEI広島 八丁堀ビル	SE札幌ビル	青葉通プラザ	大和 南森町ビル	JEI那覇ビル	広島第一生命OS ビルディング	仙信ビル	札幌大手町ビル
									
所在地	大阪府 大阪市 都島区	広島県 広島市中区	北海道 札幌市北区	宮城県 仙台市 青葉区	大阪府 大阪市北区	沖縄県 那覇市 久茂地	広島県 広島市南区	宮城県 仙台市 青葉区	北海道 札幌市中央区
延床面積 (㎡)	10,021.32	9,919.93	23,644.22	22,737.38	12,759.65	4,371.94	10,696.54	2,766.22	9,792.75
建築時期	1987年4月	1999年2月	1989年3月	1996年7月	1990年1月	1990年6月	1989年3月	1984年10月	1984年4月
取得時期	2011年9月	2012年5月	2013年3月	2014年2月	2014年2月	2015年12月	2018年6月	2019年11月	2021年12月
取得価格 (百万円)	3,308	2,760	5,500	2,120	4,410	1,380	2,780	1,580	4,069
投資比率 (%)	1.2	1.0	1.9	0.7	1.5	0.5	1.0	0.6	1.4
期末稼働率 (%)	100.0	98.4	100.0	77.0	100.0	100.0	96.3	92.0	98.5
PML (%)	2.7	0.8	0.2	0.1	3.2	5.3	0.9	1.7	1.9
DBJ Green Building 認証	★★	★	★★★★	-	-	-	★	-	-

(※1)「建築時期」には、登記簿上表示されている当初新築時点を記載しています。

(※2)「取得価格」には、売買契約書等に記載された各物件の売買代金(消費税等相当額は含みません。)を記載しており、百万円未満を切り捨てています。

(※3)「投資比率」には、取得価格の総額に対する各物件の取得価格の比率を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。

(※4)「PML」には、SOMPOリスクマネジメント株式会社が算定した地震PMLを記載しています。