

ジャパンエクセレント投資法人

決算・運用状況のご報告（資産運用報告）


第2期 自平成19年1月1日 至平成19年6月30日

第2期



Japan Excellent, Inc.

東京都港区赤坂一丁目9番20号 <http://www.excellent-reit.co.jp/>



Japan Excellent, Inc.

決算・運用状況のご報告（資産運用報告）

第2期 自平成19年1月1日 至平成19年6月30日

■ 分配金について

1口当たり分配金 **16,614** 円

■ 決算ハイライト

営業収益 **5,505** 百万円

営業利益金額 **2,653** 百万円

当期純利益金額 **2,239** 百万円

総資産額 **156,291** 百万円

純資産額 **69,813** 百万円

1口当たり純資産額 **517,906** 円

Contents

分配金について / 決算ハイライト	03
投資主の皆様へ	04
I. 投資法人の概要	06
II. 資産運用報告	26
III. 貸借対照表	46
IV. 損益計算書	48
V. 投資主資本等変動計算書	49
VI. 注記表	50
VII. 金銭の分配に係る計算書	58
VIII. 監査報告書	59
IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	60
投資主インフォメーション	62

投資主の皆様へ

ジャパンエクセレント投資法人 執行役員
ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社 代表取締役

田村 順一



第2期実績のご報告

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は、ジャパンエクセレント投資法人並びに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しまして格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

本投資法人が、平成18年6月27日に東京証券取引所不動産投資信託市場に上場して以来、投資主の皆様をはじめとする関係者の皆様のご支援をいただき、お蔭さまを持ちまして、その事業運営は順調に推移し、このほど第2期決算を迎えました。ここにジャパンエクセレント投資法人第2期(自平成19年1月1日至平成19年6月30日)の運用の概況及び決算の内容をご報告申し上げます。

当期の営業実績は、営業収益5,505百万円、経常利益金額2,240百万円、当期純利益金額2,239百万円を計上致しました。この結果、当期の分配金は投資口1口当たり、16,614円とさせていただきます。

当期は、新たに赤坂ガーデンシティ、JEI西本町ビル、海老名プライムタワー、仙台興和ビルの4物件を取得致しました。これにより、本投資法人のポートフォリオは、規模の拡大に加えて質的及びバランス面でも大幅な向上が図られ、一層充実したものになりました。また、積水ハウスからの物件取得が実現したほか、興和不動産、第一生命からも追加物件の取得があり、これらコアスポンサー3社からは引き続き強力なサポートが得られています。



加えて、賃料収入アップ、コスト削減などによる内部成長にも努め、収益の増加に貢献しました。

一方、財務面では上記物件取得に伴い、LTVが50%に近づく状況となりましたので、今後の物件の追加取得に備えるべく、投資口19,000口の公募増資を決議し、期末後に投資口を発行(7月12日追加上場)致しました。なお、上記4物件取得に伴う資金調達についてもスポンサー企業であるみずほコーポレート銀行をはじめとする金融機関の協力により、円滑に行うことができました。

更に、格付投資情報センターの格付け取得、海外IR、外部コンサルタントの導入による内部管理態勢の整備等を行いました。

今後の運用について

本投資法人の資産運用の基本方針は、中長期的な安定成長というREITの商品性に合わせて、収益の安定と拡大をバランスよく追求すべく、大都市圏のオフィスビルを中心に、地域、物件規模、テナントなどのバランス面にも配慮したポートフォリオ運用を目指すことであります。

地域的には大都市圏の中でも「東京都心6区」を最も重視しており、ポートフォリオに占める東京都心6区の物件割合は上場時で53%、4物件追加取得後で54%と、過半を維持しています。

新規物件の取得につきましては、中長期的な資産規模の拡大方針を維持し、来期以降も引き続き厳しい取得環境の中で外部成長を着実に達成すべく、スポンサー企業との協調関係を軸とした新規物件の取得を実現してまいります。本投資法人のコアスポンサー3社はいずれも不動産開発事業に積極的に取り組む一方で、バランスシートコントロールの必要性も引き続き強く認識しており、今後も本投資法人への物件抛出が期待できます。この他スポンサー企業のネットワークを活用して第三者からの物件取得にも精力的に取り組めます。なお、第2期末の保有18物件の内訳で見るとスポンサー抛出物件15、スポンサーのネットワークを活用して第三者から購入した物件2、その他1となっております。

保有物件の運用につきましても、テナント満足度の向上を図ることが重要と考えており、引き続き、賃料水準の向上及びコスト削減に取り組むとともに、物件ごとに各賃料水準に相応しいビルであるとの評価を得ることを使命と考え運用致します。

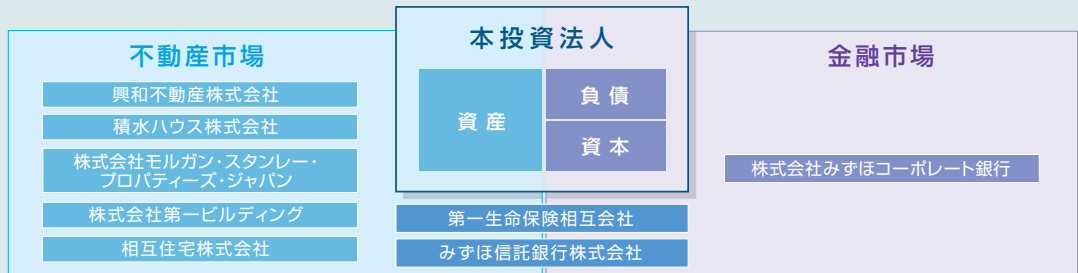
また財務面では、外部成長に伴い、短期・長期のバランスを考慮し、借入の多様化、返済期限の分散化を図りつつ、効率的・機動的に資金調達を実施していく予定です。また、今後の金利上昇に備え、借入金利の固定化も同時に進めていく予定です。

一方、不動産取得環境及び金融を取り巻く環境等REIT事業を取り巻く環境の変化に加えて、本年9月に施行が予定されている金融商品取引法をはじめ、信託法・信託業法の改正、不動産鑑定評価基準改正、新BIS規制の実施等制度面の環境も大きく変わりつつありますが、本投資法人及び資産運用会社はこうした環境変化に対しても適切に対応してまいります。



■ スポンサー企業の総合力の活用・結集

- 開発・投資から仲介・運用・賃貸管理まで不動産に関連する業務を広く手掛けるスポンサー企業のノウハウを活用した資産運用
- メガバンクグループと生命保険会社からなる金融系スポンサー企業のノウハウを活用した安定的なファイナンス



■ オフィスビルの開発・投資・運用等に実績を持つコアスポンサー (注1)

 <p style="text-align: center;">興和不動産株式会社 の不動産事業</p> <hr/> <p>実績</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 株式会社みずほコーポレート銀行の親密な不動産会社 ■ 東京都心部等にて最先端の機能を備えたオフィスビルの建設・維持・管理等を総合的に展開 ■ 品川インターシティ、赤坂インターシティは同社の手掛けた代表的な開発事業 	 <p style="text-align: center;">SHINAGAWA INTERCITY 品川インターシティ <small>(注2)</small></p>	 <p style="text-align: center;">AKASAKA INTERCITY 赤坂インターシティ <small>(注2)</small></p>
<p style="text-align: center;">第一生命</p> <p style="text-align: center;">第一生命保険相互会社 の不動産事業</p> <hr/> <p>実績</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 不動産賃貸事業に関する長年の実績と経験 ■ お客様満足度の高い建物管理、高品質なオフィス空間の提供に取り組み <ul style="list-style-type: none"> ● 長年の運用経験を裏付けとしたリスク管理能力にも強み ■ 晴海トリトンスクエア、大森ベルポートは同社の手掛けた代表的な開発事業 	 <p style="text-align: center;">HARUMI TRITON SQUARE 晴海トリトンスクエア <small>(注2)</small></p>	 <p style="text-align: center;">OMORI BELLPORT 大森ベルポート <small>(注3)</small></p>
 <p style="text-align: center;">積水ハウス株式会社 の不動産事業</p> <hr/> <p>実績</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ わが国有数のハウスメーカーである一方、大規模都市開発事業にも実績 ■ 六甲アイランドCITY、赤坂ガーデンシティは同社の手掛けた代表的な開発事業 	 <p style="text-align: center;">ROKKO ISLAND CITY 六甲アイランドCITY <small>(注2)</small></p>	 <p style="text-align: center;">AKASAKA GARDEN CITY 赤坂ガーデンシティ <small>(注3)</small></p>

(注1) 資産運用会社は興和不動産株式会社(以下「興和不動産」といいます。)、第一生命保険相互会社(以下「第一生命」といいます。))及び積水ハウス株式会社(以下「積水ハウス」といいます。))の3社をコア(中核的)スポンサーと位置づけています。

(注2) 平成19年6月30日現在、上記の物件を取得する予定はありません。

(注3) 平成19年6月30日現在、本投資法人は上記の物件の一部を取得しています。

■ 大都市圏のオフィスビル中心に収益の安定と拡大をバランスさせたポートフォリオ運用

■ ポートフォリオの90%以上をオフィスビルに投資 東京都心6区を中心とした大都市圏が投資対象地域

■ 用途別投資比率

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

(注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き、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。

(注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。

■ 投資対象地域

投資対象地域		ポートフォリオに占める投資比率 ^(注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、品川区及び渋谷区)	コアエリアの50%以上
■ エリア II ^(注1)	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を除く東京都及び東京周辺地域(神奈川県、埼玉県及び千葉県)	コアエリアの50%以下
■ エリア IV	エリアIIを除く大阪市、名古屋市及び福岡市並びにその他の政令指定都市等	20%以下

(注1) 大阪市中心部とは大阪駅(JR)、梅田駅(阪急電鉄、阪神電鉄、大阪市営地下鉄)、淀屋橋駅(大阪市営地下鉄)、本町駅(大阪市営地下鉄)から各々概ね徒歩10分圏内に位置する地区を、名古屋市中心部とは名古屋駅(JR、名古屋市営地下鉄、名古屋鉄道)、伏見駅(名古屋市営地下鉄)、栄駅(名古屋市営地下鉄、名古屋鉄道)から各々概ね徒歩10分圏内に位置する地区を、福岡市中心部とは博多駅(JR、福岡市営地下鉄)、天神駅(福岡市営地下鉄)、西鉄福岡駅(西日本鉄道)から各々概ね徒歩10分圏内に位置する地区を、それぞれ指すものとします。但し、これらは行政区画とは必ずしも一致するものではありません。

(注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エリア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。なお、経済情勢、不動産市況及び固有の物件にかかる諸要因等により、本投資法人が保有する不動産関連資産にかかる投資対象地域が短期的に上記の比率と整合しない場合があります。

■ 地域バランス、物件規模バランス、テナントバランス等を重視したポートフォリオの構築

1 地域バランス

東京都心6区を最重要エリアと位置づけつつ、これに加えて大阪市・名古屋市・福岡市の各中心部、並びに東京都心6区を除く東京都及び東京周辺地域(神奈川県、埼玉県及び千葉県)へも積極的に投資することにより、各大都市圏での経済情勢の変動や大規模開発の集中等による市場の変化に対応します。

2 物件規模バランス

不動産市場における優位性・競争力が高いと思われる大型ビル^(注)と、流動性や賃料の安定性が高いと思われる中型ビル^(注)とのバランスを考慮し、最適な組み合わせとすることを目指します。

(注) 本投資法人では、東京23区においては延床面積10,000坪以上を大型ビル、延床面積1,000坪以上10,000坪未満を中型ビルと、東京23区以外においては延床面積4,000坪以上を大型ビル、延床面積1,000坪以上4,000坪未満を中型ビルと定義しています。

3 テナントバランス

退去リスク等テナントに関わる様々なリスクを可能な限りコントロールするため、ポートフォリオ全体における同一テナント、特定業種への集中を避ける等、テナントのバランスに配慮しリスク分散を図ります。

外部成長

外部成長戦略

- 資産運用会社のスポンサー企業と協働し、そのネットワークを活用します。
- ポートフォリオのバランスを重視し、第2期には主に①収益性を維持しつつ、ポートフォリオの核となる都心の大型ビルの確保、②地域分散の促進の2つの観点から以下の4物件を新たに取得しました。

都心の大規模物件の取得によるポートフォリオの質・量両面の充実

赤坂ガーデンシティ（東京都港区）

積水ハウス（コアスポンサー）から取得 **エリア I**

平成18年1月竣工の東京都心部の大規模再開発物件であり、本投資法人のポートフォリオの中核をなしています。エリアIの投資比率を維持しつつ、ポートフォリオの質・量の両面での充実を図ります。

取得価格	23,300百万円
年間NOI	994百万円
NOI利回り	4.3%
延床面積	46,776.76m ²
構造・階数	S、RC、SRC 地下2階19階建
建築時期	平成18年1月31日



エリアⅢに分散投資を行なうとともに、収益性を確保

海老名プライムタワー（神奈川県海老名市）

第一生命（コアスポンサー）から取得 **エリアⅢ**

オフィス、ホテル、スポーツクラブ等からなる複合再開発物件であり、神奈川県央エリアでも競争力のある物件です。投資地域分散を図りつつ、物件利回りを高めることによりポートフォリオの収益性向上を図ります。

取得価格	6,470百万円
年間NOI	494百万円
NOI利回り	7.6%
延床面積	52,733.59m ²
構造・階数	事務所・ホテル・会館・店舗：S、RC、SRC 地下1階25階建 体育館：SRC 3階建
建築時期	平成7年5月31日



(注1) 「取得価格」欄には、売買契約書に記載された各物件の売買取代金（消費税等相当額は含みません。）を記載しており、百万円未満を四捨五入しています。
 (注2) 「年間NOI」欄には、不動産鑑定評価書に記載の「賃貸事業収入」欄の金額から「賃貸事業費用」欄に記載の金額を差し引いて算出した金額を記載しています。なお、かかる「賃貸事業収入」の算出にあたり、各資産の不動産鑑定評価書の「敷金等の運用益」欄に記載の金額は含めておりません。数値は百万円未満を切り捨てています。なお、NOIとは、Net Operating Incomeの略です。
 (注3) 「NOI利回り」欄には、年間NOIを取得価格で除したものを記載しています。数値は小数点第2位を四捨五入しています。
 (注4) 建物の「延床面積」欄には、登記簿上表示されている建物又は信託建物の床面積の合計を記載しています。また、建物又は信託建物が区分所有建物の専有部分である場合には、一棟の建物の床面積を記載しています。

エリアⅣに分散投資を行なうとともに、収益性を確保

仙台興和ビル（宮城県仙台市青葉区）

興和不動産（コアスポンサー）から取得 **エリアⅣ**

仙台市の中心部にあり、青葉通りに面した立地は優位性・希少性の高い物件です。投資地域分散を図りつつ、物件利回りを高めることによりポートフォリオの収益性向上を図ります。

取得価格	4,238百万円
年間NOI	342百万円
NOI利回り	8.1%
延床面積	18,564.45m ²
構造・階数	S、SRC 地下2階15階建
建築時期	昭和54年8月20日



スポンサー企業以外からも物件を取得し、エリアⅡへ分散投資

JEI西本町ビル（大阪府大阪市西区）

三井不動産株式会社（第三者）から取得 **エリアⅡ**

スポンサー企業以外の第三者からの取得であり、本投資法人が大阪市所在の物件として初めて取得したものです。エリアⅡの投資比率を高め、ポートフォリオの充実を図ります。

取得価格	6,674百万円
年間NOI	455百万円
NOI利回り	6.8%
延床面積	15,800.31m ²
構造・階数	SRC 地下1階11階建
建築時期	昭和63年2月19日



(注5) 「構造・階数」欄には、竣工図面又は登記簿上表示されている建物又は信託建物の構造のうち主なものを記載しています。また、建物又は信託建物が区分所有建物の専有部分である場合には、所有する専有部分ではなく、一棟の建物全体の構造・階数を記載しています。なお、「構造・階数」欄に記載の略称は、それぞれ以下を表します。

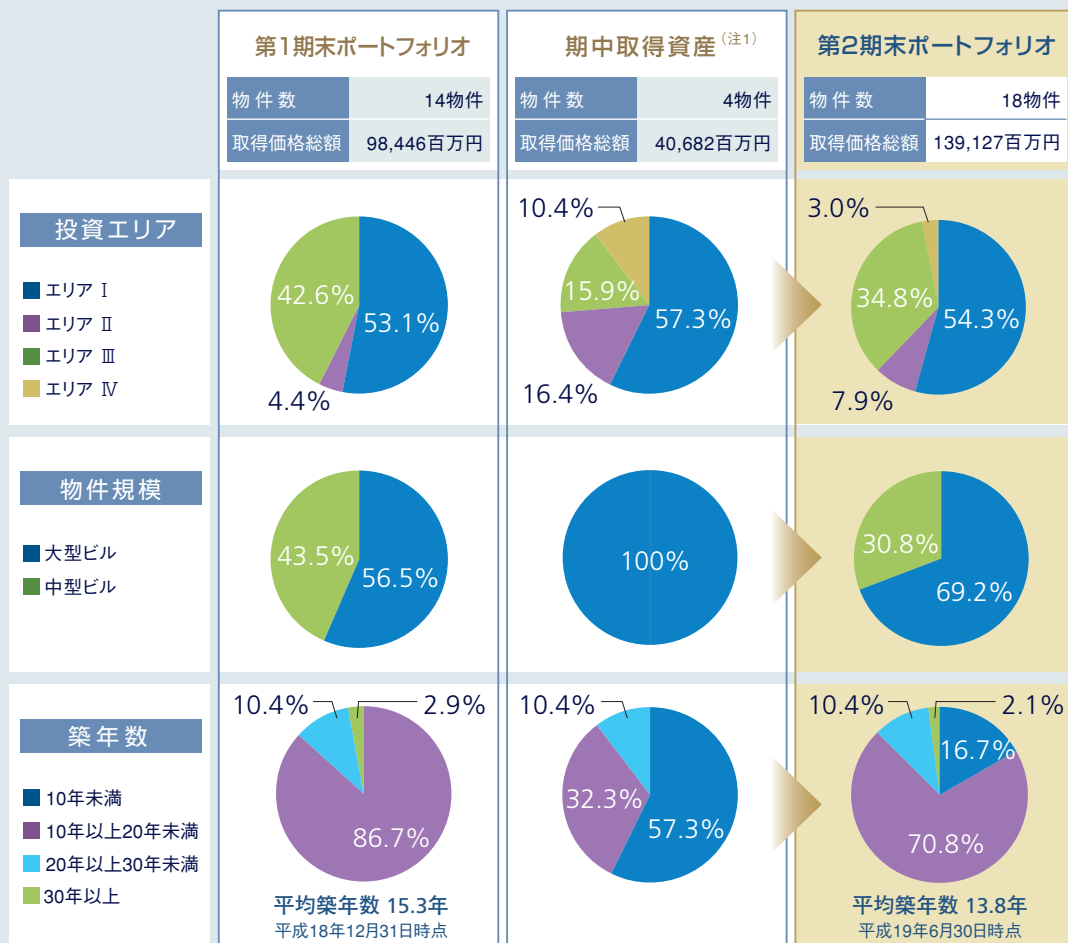
RC:鉄筋コンクリート造、SRC:鉄骨鉄筋コンクリート造、S:鉄骨造

(注6) 「建築時期」欄には、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。

■ ポートフォリオの充実

■ 第2期中の物件取得によりポートフォリオの質及びバランスが向上

- 第1期末ポートフォリオと比較して、投資エリア及び物件規模のバランスが向上し、平均築年数も15.3年から13.8年となりました。また、ポートフォリオPML値は7.7%から6.5%に向上しています。



(注1) 「期中取得資産」とは、第2期中に取得した4物件をいいます。

(注2) 「投資エリア」、「物件規模」及び「築年数」の各割合は、取得価格ベースで記載しています。

■ テナントリスクの分散

- 主要なエンドテナント^(注)に対する賃貸面積の全賃貸面積に占める比率の推移は以下のとおりとなっております。

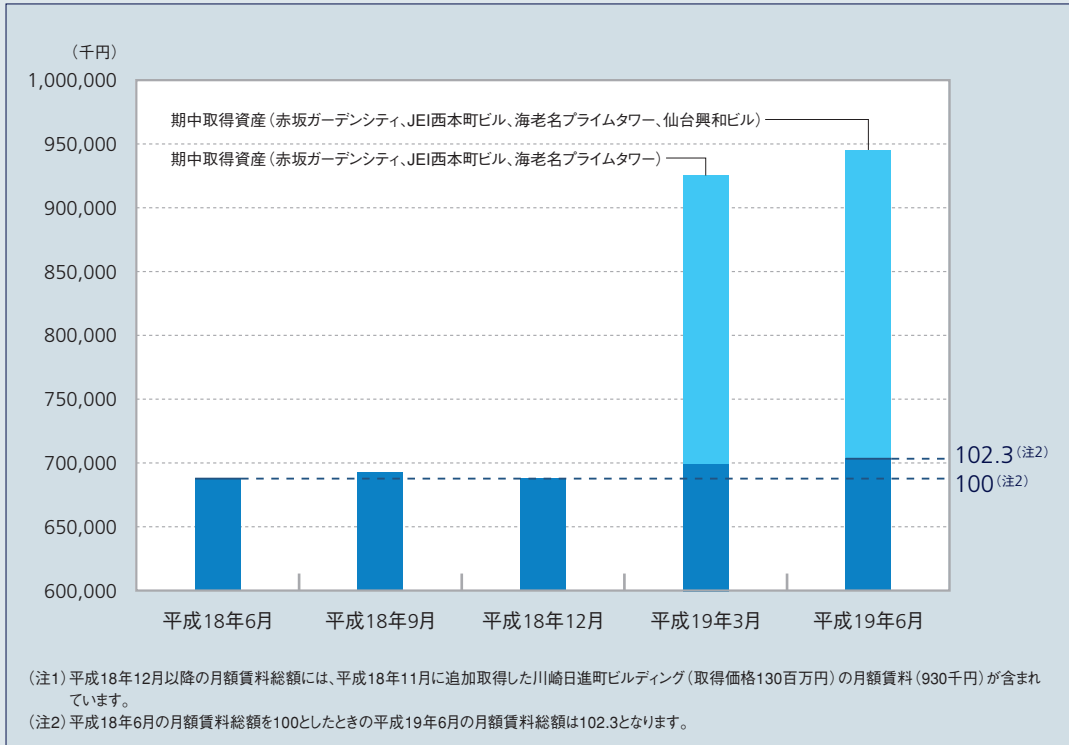
	第1期末時点	第2期末時点
主要なエンドテナントの比率	37.3%	27.6%

(注) 主要なエンドテナントとは、特定のテナントに対する賃貸面積（運用資産の複数を同一のテナントが賃借している場合は、その賃貸面積の合計）が全賃貸面積に占める割合の高い順に5位までのテナントを指します。

内部成長

上場時ポートフォリオ(14物件)の月額賃料総額は年率2.3%の増加

- 上場時ポートフォリオにおける月額賃料総額の3ヶ月ごとの推移は以下のとおりです。



管理運営面の取り組み

- 運営管理費の削減、増収策の検討・実施により内部成長を図ります。

PM会社と連携して管理品質の維持向上に努める一方、サービスの質とコスト(委託費用等)のバランスの中で外注委託費や水道光熱費の削減に取り組んでいます。また、未利用スペースの有効活用による増収検討に取り組んでいます。

運営管理費の削減

- 個別交渉に加え、入札やスポンサー企業との関係活用による外注委託費の削減を実施(大森ベルポートD館、NHK名古屋放送センタービル等)
- 節水システムを積極的に導入し、水道光熱費の削減を実施(興和川崎東口ビル、第36興和ビル、秀和飯田橋ビル、秀和第一浜松町ビル等)

増収策の検討・実施

- 未稼働駐車場の収益事業化を実施(駐車場運営会社への賃貸等)(川崎日進町ビルディング、第28興和ビル、第44興和ビル)

財務戦略

第2期末の財務の状況

● 借入実績

平成19年6月30日現在で、スポンサー企業であるみずほコーポレート銀行をはじめとする計9金融機関から合計776億円を借入れており、借入先の多様化を図っています。

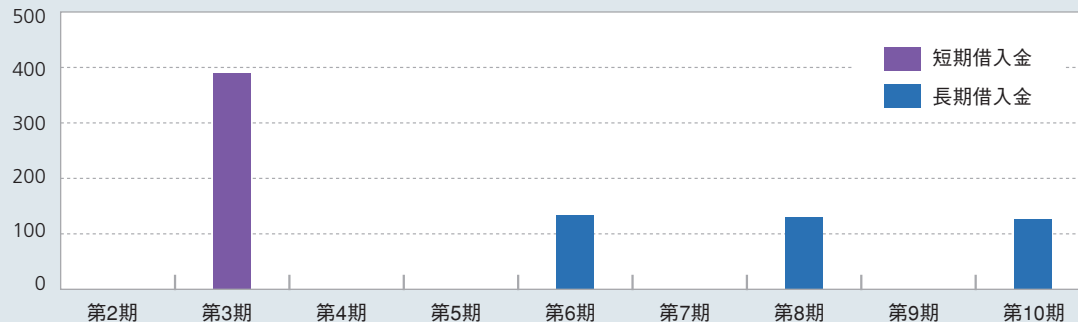
	第1期末残高 (百万円)	比率	第2期末残高 (百万円)	比率
株式会社みずほコーポレート銀行	9,000	23.4%	29,700	38.3%
三菱UFJ信託銀行株式会社	7,500	19.5%	17,900	23.1%
株式会社三井住友銀行	2,000	5.2%	10,000	12.9%
農林中央金庫	5,000	13.0%	5,000	6.4%
株式会社あおぞら銀行	5,000	13.0%	5,000	6.4%
第一生命保険相互会社	3,000	7.8%	3,000	3.9%
みずほ信託銀行株式会社	3,000	7.8%	3,000	3.9%
中央三井信託銀行株式会社	3,000	7.8%	3,000	3.9%
株式会社りそな銀行	1,000	2.6%	1,000	1.3%
合計	38,500	100.0%	77,600	100.0%

■ :スポンサー企業

● 返済期限の分散状況

返済期限を分散化することによりリファイナンスリスク(再調達リスク)の軽減を図っています。

(億円)



● LTVの状況

第2期末時点のLTV(総資産有利子負債比率)は49.7%となっています。LTVの水準については60%を上限としつつ35%~50%の範囲を目安として運用しています。

	第1期末(平成18年12月末)	第2期末(平成19年6月末)
LTV(総資産有利子負債比率)	33.7%	49.7%

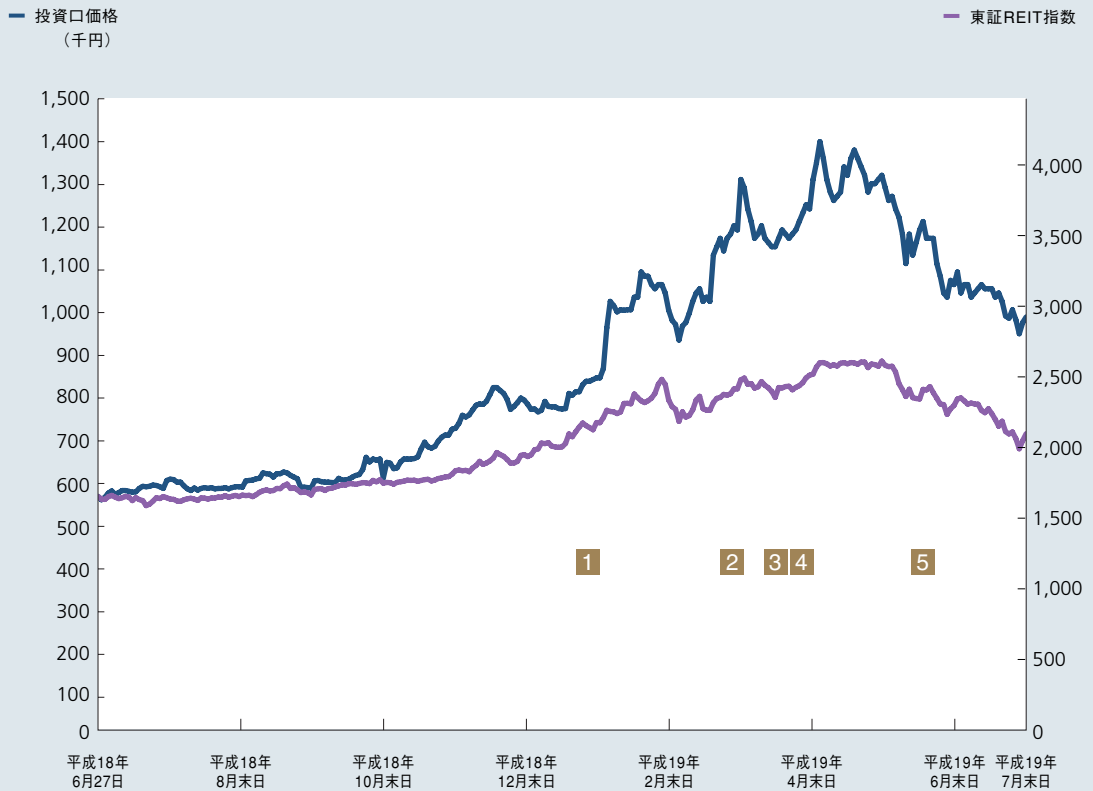
● 格付けの状況

投資法人債の発行を睨み、金融資本市場での信頼性向上を図るため、国内外2社の格付機関から格付けを取得しています。

格付機関	内容(アウトLOOK)
ムーディーズ・インベスターズ・サービス	発行体格付け: A2 (安定的)
株式会社格付投資情報センター(R&I)	発行体格付け: AA- (安定的)

■ 上場後の投資口価格の推移と主な施策

■ 本投資法人の投資口価格と東証REIT指数の推移



■ 主な施策と実績

- 1** ムーディーズ・インベスターズ・サービスが発行体格付けを「A3」から「A2」に引き上げ
(平成19年1月25日)
- 2** 赤坂ガーデンシティほか、計3物件にかかる不動産信託受益権の取得
(平成19年3月28日及び同月29日)
- 3** 株式会社格付投資情報センターから発行体格付け「AA-」を取得
(平成19年4月13日)
- 4** 仙台興和ビルにかかる不動産信託受益権の取得
(平成19年4月24日)
- 5** 新投資口発行決議
(平成19年6月18日)

なお、本投資法人は国内外でのIR活動にも積極的に取り組んでいます。

また、本投資法人による平成18年6月の新規公開（IPO）は、トムソンファイナンシャルにより平成18年度「J-REIT Deal of the Year」に選出されました。

ポートフォリオ概要

■ ポートフォリオ一覧

物件番号	用途	名称	所在地	延床面積 (^(注1) m ²)	建築時期 (^(注2))	取得価格 (^(注3) 百万円)	鑑定評価額 (^(注4) 百万円)	投資比率 (^(注5) %)	PML (^(注6) %)
I-7	オフィス	赤坂ガーデンシティ	東京都港区赤坂	46,776.76	平成18年 1月	23,300	23,300	16.7	8.6
I-1	オフィス	大森ベルポートD館	東京都品川区南大井	155,788.75	平成 8年 9月	22,553	23,230	16.2	8.0
I-2	オフィス	芝二丁目ビルディング	東京都港区芝	19,518.15	平成 6年 3月	9,450	11,700	6.8	8.2
I-3	オフィス	秀和第一浜松町ビル	東京都港区浜松町	8,327.53	平成 3年12月	8,350	8,910	6.0	8.2
I-4	オフィス	第32興和ビル	東京都港区南麻布	10,110.96	昭和54年 3月	5,040	5,251	3.6	13.2
I-5	オフィス	第36興和ビル	東京都千代田区三番町	8,266.55	昭和57年 9月	4,000	4,189	2.9	13.2
I-6	オフィス	第28興和ビル	東京都品川区西五反田	6,282.23	昭和50年 2月	2,859	3,050	2.1	13.5
II-2	オフィス	JEI西本町ビル (西本町三井ビルディング)	大阪府大阪市西区	15,800.31	昭和63年 2月	6,674	6,770	4.8	11.5
II-1	オフィス	NHK名古屋放送センタービル	愛知県名古屋市中区	80,809.95	平成 3年 7月	4,300	5,230	3.1	11.9
III-1	オフィス	武蔵小杉タワープレイス	神奈川県川崎市中原区	53,711.13	平成 7年 7月	13,890	16,700	10.0	11.5
III-2	オフィス	興和川崎東口ビル	神奈川県川崎市川崎区	31,009.62	昭和63年 4月	10,976	11,060	7.9	6.7
III-8	オフィス	海老名プライムタワー	神奈川県海老名市中央	52,733.59	平成 7年 5月	6,470	6,550	4.7	12.2
III-3	オフィス	本郷TSビル	東京都文京区本郷	5,877.11	平成 3年 2月	5,400	5,470	3.9	14.2
III-4	オフィス	秀和飯田橋ビル	東京都文京区後楽	5,083.77	昭和63年10月	4,023	4,190	2.9	12.9
III-5	オフィス	川崎日進町ビルディング	神奈川県川崎市川崎区	22,141.60	平成 4年 4月	3,905	4,830	2.8	14.7
III-7	オフィス	両国第一生命ビルディング	東京都墨田区両国	5,820.56	平成 8年 8月	2,550	2,572	1.8	14.3
III-6	オフィス	第44興和ビル	東京都目黒区東山	3,359.55	昭和59年 7月	1,150	1,350	0.8	13.4
IV-1	オフィス	仙台興和ビル	宮城県仙台市青葉区	18,564.45	昭和54年 8月	4,238	4,303	3.0	9.2
合計				549,982.57		139,127	148,655	100.0	6.5

(注1)「延床面積」欄には、登記簿上表示されている建物又は信託建物の床面積の合計を記載しています。また、建物又は信託建物が区分所有建物の専有部分である場合には、一棟の建物の床面積を記載しています。

(注2)「建築時期」欄には、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。

(注3)「取得価格」欄には、売買契約書に記載された各物件の売買代金(消費税等相当額を含みません。)を記載しており、百万円未満を四捨五入しています。

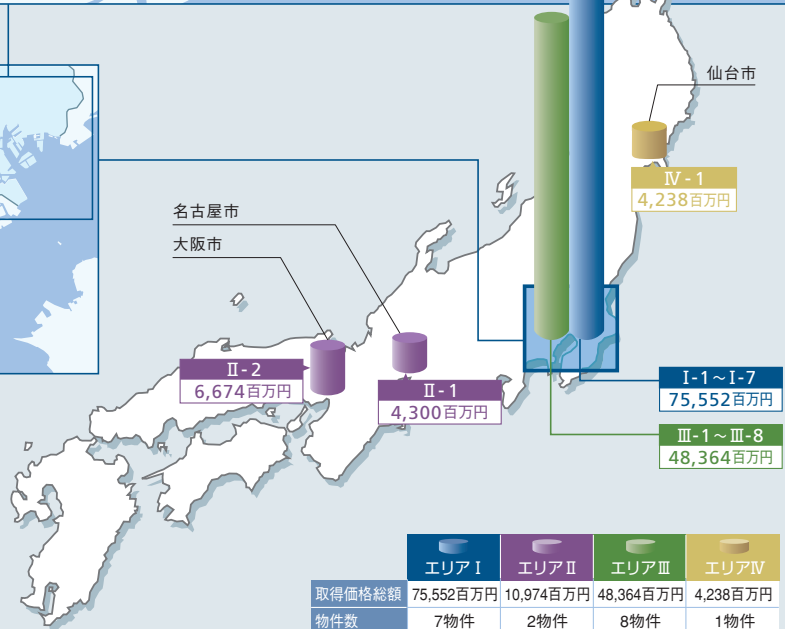
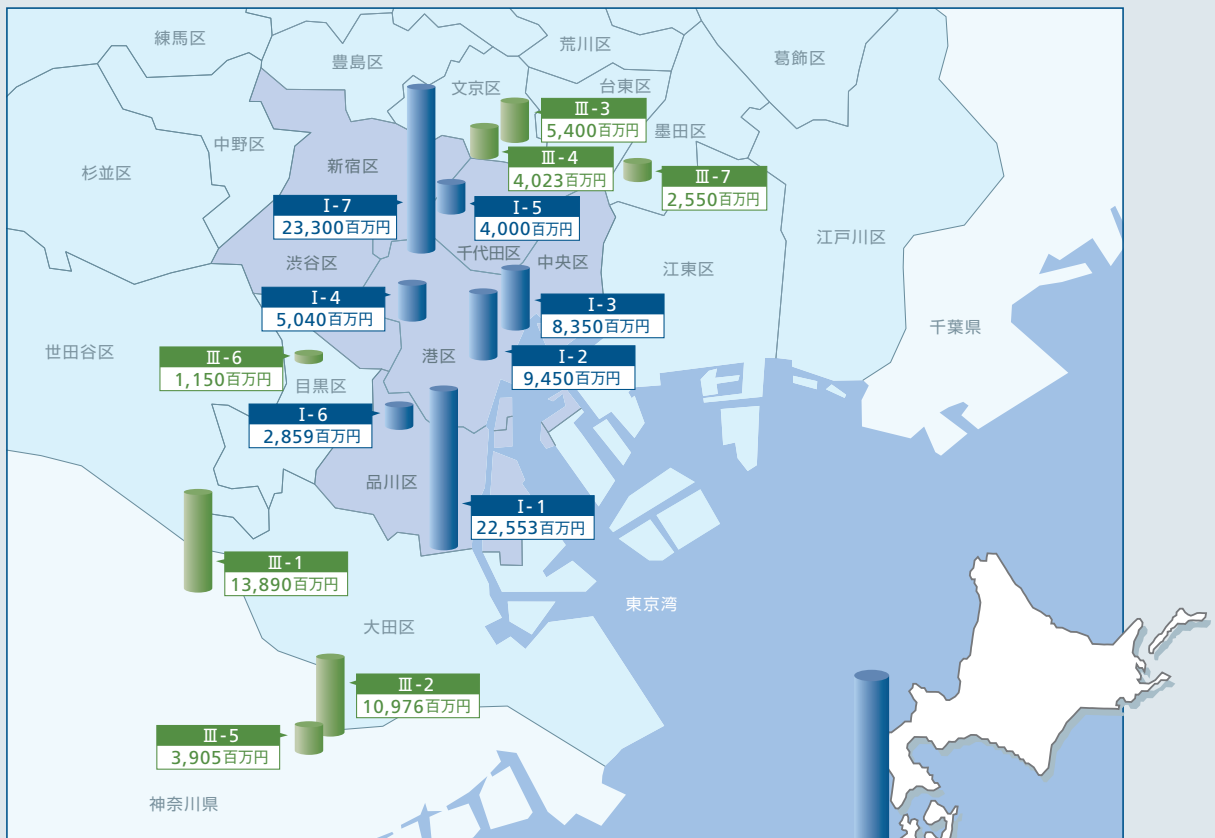
(注4)「鑑定評価額」欄には、本投資法人の規約及び社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、財団法人日本不動産研究所、株式会社中央不動産鑑定所、株式会社ヒロ&リーエスネットワークの不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書に記載された価格を記載しています。不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。)及び不動産鑑定評価基準等に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととります。

(注5)「投資比率」欄は、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、小数点第2位を四捨五入しています。

(注6)「PML」欄の記載については、PML算定報告を含む建物状況調査報告書中のPMLの記載に基づいて記載しています。当該記載は報告者の意見を示したものととまり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。



ポートフォリオマップ



(注) 物件番号の下に記載の数値は、各物件の取得価格又はエリア毎の取得価格の総額を示しています。金額は百万円未満を四捨五入しています。

■ ポートフォリオの概要



現地案内図



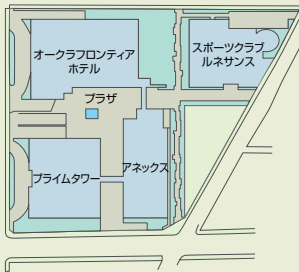
I-7 赤坂ガーデンシティ

Akasaka Garden City

所在地	東京都港区赤坂四丁目15番1号
敷地面積	6,888.97m ²
延床面積	46,776.76m ²
構造	S、RC、SRC
階数	地下2階19階建
建築時期	平成18年1月31日



敷地案内図



現地案内図



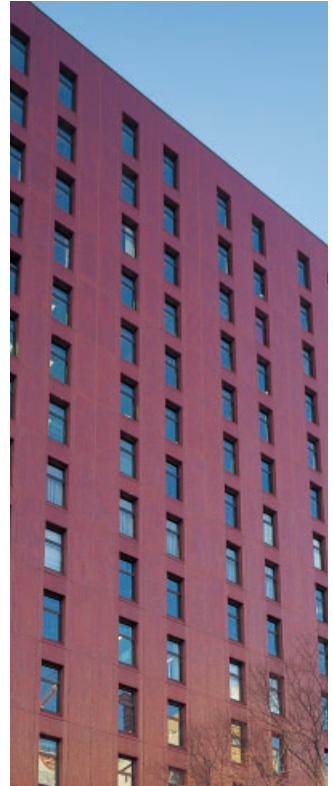
Ⅲ-8

海老名プライムタワー

Ebina Prime Tower

所在地	神奈川県海老名市中央二丁目9番50号
敷地面積	12,008.62m ²
延床面積	52,733.59m ²
構造	事務所・ホテル・会館・店舗:S、RC、SRC 体育館:SRC
階数	事務所・ホテル・会館・店舗:地下1階25階建 体育館:3階建
建築時期	平成7年5月31日

■ ポートフォリオの概要



IV-1

仙台興和ビル

Sendai Kowa Building

所在地	宮城県仙台市青葉区一番町二丁目4番1号
敷地面積	2,715.39m ²
延床面積	18,564.45m ²
構造	S、SRC
階数	地下2階15階建
建築時期	昭和54年8月20日

現地案内図





現地案内図



II-2

JEI西本町ビル (西本町三井ビルディング)

JEI Nishi-Honmachi Building (Nishi-Honmachi Mitsui Building)

所在地	大阪府大阪市西区阿波座一丁目3番15号
敷地面積	1,970.44m ²
延床面積	15,800.31m ²
構造	SRC
階数	地下1階11階建
建築時期	昭和63年2月19日

■ ポートフォリオの概要



現地案内図



I-1 大森ベルポート D館
Omori Bellport D

所在地	東京都品川区南大井六丁目26番3号
敷地面積	22,294.51m ²
延床面積	155,788.75m ²
構造	S、RC、SRC
階数	地下3階17階建
建築時期	平成8年9月24日

現地案内図



II-1 NHK名古屋放送センタービル
NHK Nagoya Housou-Center Building

所在地	愛知県名古屋市東区東桜一丁目13番3号
敷地面積	7,927.36m ²
延床面積	80,809.95m ²
構造	SRC、S
階数	地下4階22階建
建築時期	平成3年7月3日





I-2 芝二丁目ビルディング
Shiba 2-Chome Building

所在地 東京都港区芝二丁目6番1号
敷地面積 3,355.00m²
延床面積 19,518.15m²
構造 事務所:S、SRC、RC 住宅:SRC
階数 事務所:地下2階12階建 住宅:14階建
建築時期 平成6年3月17日



I-3 秀和第一浜松町ビル
Shuwa Daiichi Hamamatsucho Building

所在地 東京都港区浜松町二丁目2番12号
敷地面積 1,102.48m²(うち387.85m²は借地です。)
延床面積 8,327.53m²
構造 SRC、S
階数 地下1階8階建
建築時期 平成3年12月16日



I-4 第32興和ビル
No.32 Kowa Building

所在地 東京都港区南麻布五丁目2番32号
敷地面積 2,592.39m²
延床面積 10,110.96m²
構造 SRC
階数 地下1階9階建
建築時期 昭和54年3月19日



I-5 第36興和ビル
No.36 Kowa Building

所在地 東京都千代田区三番町5番19
敷地面積 1,988.49m²
延床面積 8,266.55m²
構造 SRC
階数 地下1階7階建
建築時期 昭和57年9月30日

■ ポートフォリオの概要



I-6

第28興和ビル

No.28 Kowa Building

所在地	東京都品川区西五反田二丁目20番1号
敷地面積	925.13m ²
延床面積	6,282.23m ²
構造	SRC
階数	地下1階10階建
建築時期	昭和50年2月21日



III-1

武蔵小杉タワープレイス

Musashikosugi Tower Place

所在地	神奈川県川崎市中原区小杉町一丁目403番地
敷地面積	8,329.62m ²
延床面積	53,711.13m ²
構造	S、SRC
階数	地下2階23階建
建築時期	平成7年7月15日



III-2

興和川崎東口ビル

Kowa Kawasaki Higashiguchi Building

所在地	神奈川県川崎市川崎区日進町1番地53
敷地面積	1,652.89m ²
延床面積	31,009.62m ²
構造	S、SRC
階数	地下3階21階建
建築時期	昭和63年4月30日



III-3

本郷TSビル

Hongo TS Building

所在地	東京都文京区本郷二丁目38番16号
敷地面積	984.89m ²
延床面積	5,877.11m ²
構造	SRC
階数	地下1階8階建
建築時期	平成3年2月6日



Ⅲ-4

秀和飯田橋ビル

Shuwa Iidabashi Building

所在地 東京都文京区後楽二丁目3番19号
敷地面積 904.38m²
延床面積 5,083.77m²
構造 SRC
階数 地下1階8階建
建築時期 昭和63年10月31日



Ⅲ-5

川崎日進町ビルディング

Kawasaki Nisshincho Building

所在地 神奈川県川崎市川崎区日進町7番地1
敷地面積 3,673.94m²
延床面積 22,141.60m²
構造 S、SRC
階数 地下2階15階建
建築時期 平成4年4月24日



Ⅲ-6

第44興和ビル

No.44 Kowa Building

所在地 東京都目黒区東山一丁目2番7号
敷地面積 699.87m²
延床面積 3,359.55m²
構造 SRC
階数 9階建
建築時期 昭和59年7月31日



Ⅲ-7

両国第一生命ビルディング

Ryogoku Dai-ichi Life Building

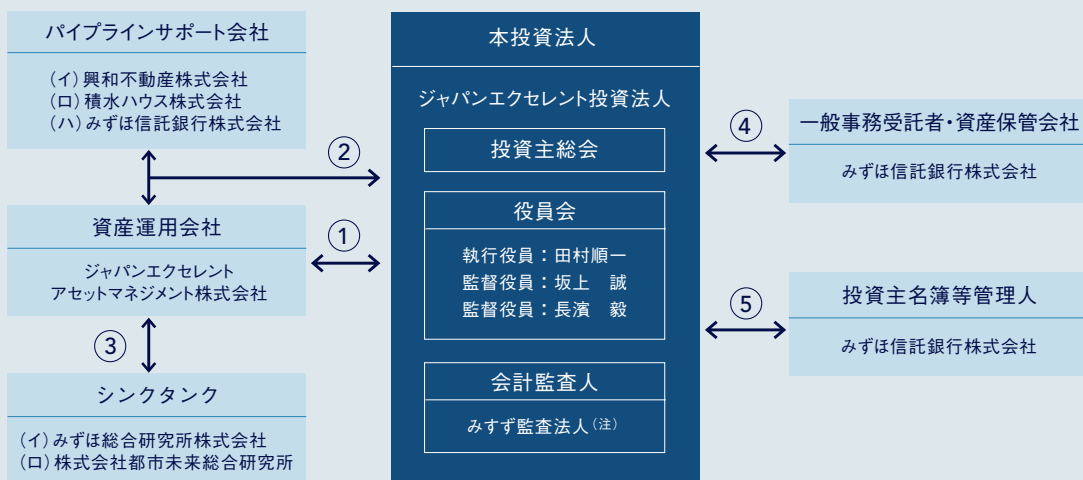
所在地 東京都墨田区両国三丁目25番5号
敷地面積 968.33m²
延床面積 5,820.56m²
構造 S、SRC
階数 地下2階11階建
建築時期 平成8年8月8日

投資法人の概要

投資法人の沿革

平成18年	2月16日	設立企画人（ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社）による投信法第69条に基づく設立にかかる届出
	2月20日	投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の成立
	2月21日	投信法第188条に基づく登録の申請
	3月15日	投信法第187条に基づく内閣総理大臣による登録の実施（登録番号 関東財務局長 第52号）
	5月10日	規約の変更
	5月12日	東京証券取引所 不動産投資信託証券市場への上場承認申請
	5月26日	東京証券取引所 不動産投資信託証券市場への上場承認
	6月27日	東京証券取引所 不動産投資信託証券市場への上場（銘柄コード:8987）

本投資法人の仕組み



- ① 資産運用委託契約
- ② (イ) 興和不動産サポート契約、(ロ) 積水ハウスサポート契約、(ハ) みずほ信託サポート契約
- ③ (イ) みずほ総研市場情報等提供契約、(ロ) 都市未来総研市場情報等提供契約
- ④ 一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約
- ⑤ 投資口名義書換事務委託契約

(注) みずほ監査法人は、平成19年7月31日付けにて本投資法人の会計監査人を辞任しました。本投資法人は、平成19年8月1日以降の一時会計監査人として、新日本監査法人を選任しています。

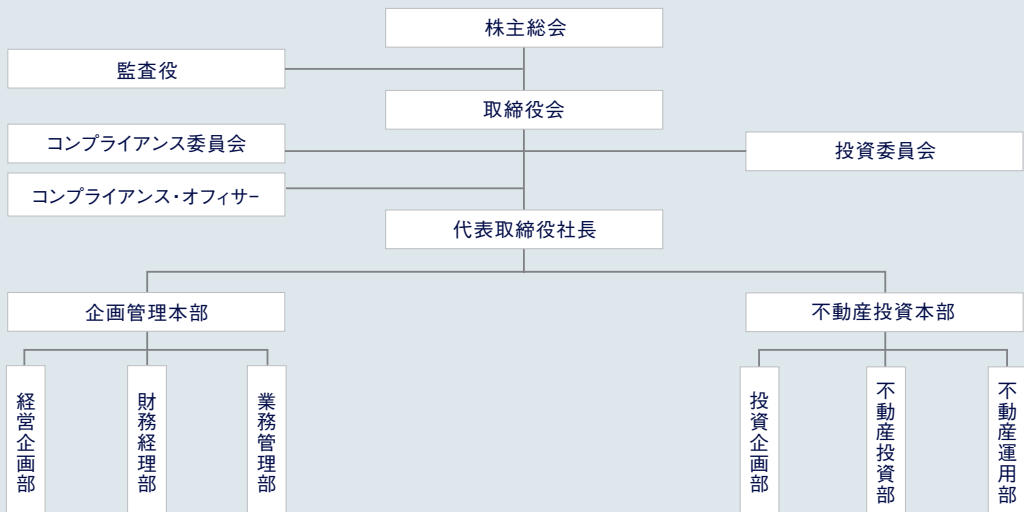
■ 資産運用会社の概要

■ 会社概要

設立時期	平成17年4月14日	
資本金	4億5千万円	
株主		比率 ^(注)
	興和不動産株式会社	40.0%
	第一生命保険相互会社	20.0%
	積水ハウス株式会社	15.0%
	株式会社モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパン	5.0%
	株式会社第一ビルディング	5.0%
	相互住宅株式会社	5.0%
	株式会社みずほコーポレート銀行	5.0%
	みずほ信託銀行株式会社	5.0%
役員等	代表取締役社長	田村 順一
	取締役企画管理本部長	田邊 信之
	取締役不動産投資本部長	山本 龍一
	取締役(非常勤)	内田 隆
	監査役(非常勤)	田丸 正敏
	コンプライアンス・オフィサー	江崎 道郎

(注) 上表中における「比率」は、発行済株式総数に対する所有株式数の比率を表しております。

■ 資産運用会社の組織図



1 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

期 計算期間		第1期	第2期
		自 平成18年 2月20日 至 平成18年12月31日	自 平成19年 1月 1日 至 平成19年 6月30日
営業収益	(百万円)	4,751	5,505
(うち賃貸事業収益)	(百万円)	4,751	5,505
営業費用	(百万円)	2,382	2,851
(うち賃貸事業費用)	(百万円)	1,977	2,409
営業利益金額	(百万円)	2,369	2,653
経常利益金額	(百万円)	1,858	2,240
当期純利益金額	(百万円)	1,856	2,239
総資産額	(百万円)	114,199	156,291
純資産額	(百万円)	69,329	69,813
出資総額	(百万円)	67,641	67,641
発行済投資口数	(口)	134,800	134,800
1口当たり純資産額	(円)	514,317	517,906
1口当たり当期純利益金額	(円)	13,858	16,614
分配総額	(百万円)	1,856	2,239
1口当たり分配金額	(円)	13,773	16,614
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	13,773	16,614
(うち1口当たり利益超過分配金)	(円)	(—)	(—)
総資産経常利益率(注1)	(%)	2.0	1.7
自己資本利益率(注2)	(%)	2.8	3.2
期末自己資本比率(注3)	(%)	60.7	44.7
配当性向(注4)	(%)	99.9	100.0
投資物件数	(件)	14	18
テナント数	(件)	99	120
総賃貸可能面積	(㎡)	135,264	190,051
期末稼働率	(%)	98.5	98.2
当期減価償却費	(百万円)	631	674
当期資本的支出額	(百万円)	155	182
賃貸NOI(Net Operating Income)(注5)	(百万円)	3,405	3,770
1口当たりFFO(注6)	(円)	18,459	21,616
FFO(Funds from Operation)倍率(注7)	(倍)	21.1	24.3
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注8)	(倍)	9.9	7.2
有利子負債額	(百万円)	38,500	77,600
期末総資産有利子負債比率(注9)	(%)	33.7	49.7

(注1) 総資産経常利益率＝経常利益金額／(期首総資産十期末総資産)÷2×100(小数点第2位を四捨五入しています。)なお、第1期は実質的な運用開始日である平成18年6月27日を期首とみなしています。

(注2) 自己資本利益率＝当期純利益金額／(期首純資産十期末純資産)÷2×100(小数点第2位を四捨五入しています。)なお、第1期は実質的な運用開始日である平成18年6月27日を期首とみなしています。

(注3) 期末自己資本比率＝期末純資産額／期末総資産額×100(小数点第2位を四捨五入しています。)

(注4) 小数点第2位を切り捨てています。

(注5) 賃貸NOI＝賃貸事業収入－賃貸事業費用十当期減価償却費

(注6) 1口当たりFFO＝(当期純利益金額十減価償却費)／発行済投資口数(小数点第1位を切り捨てています。)

(注7) FFO倍率＝期末投資口価格／年換算1口当たりFFO(小数点第2位を切り捨てています。)

(注8) デット・サービス・カバレッジ・レシオ＝金利支払前税引前当期純利益金額／支払利息(小数点第2位を四捨五入しています。)

(注9) 期末総資産有利子負債比率＝期末有利子負債額／期末総資産額(小数点第2位を四捨五入しています。)

(注10) 本投資法人における第1期の計算期間は平成18年2月20日から平成18年12月31日までの315日間ですが、実質的な資産運用期間は、平成18年6月27日から188日間となります。

(2) 当期の資産運用の経過

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に基づき、ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）を設立企画人として平成18年2月20日に設立されました。平成18年3月15日に関東財務局への登録が完了（登録番号 関東財務局長 第52号）し、平成18年6月27日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード8987）いたしました。平成18年12月末には第1期の決算を行い、当期純利益金額の概ね全額を分配することとし、1口当たり13,773円の利益分配を行いました。

本投資法人は、第1期末ではオフィスビル14物件を保有しておりましたが、当期において新たにオフィスビル4物件（取得価格合計40,681.5百万円）を取得し、第2期末時点における保有資産（不動産及び不動産を信託する信託の受益権。以下「第2期末保有資産」といいます。）はオフィスビル18物件（取得価格総額139,127百万円）となっております。

① 運用環境及び運用実績

オフィス賃貸市場は、景気回復に伴う事務所の統合かつ拡張移転等の需要拡大により堅調に推移し、需給環境の好調が継続しています。特に東京都心部やその周辺地域では、供給の不足感も伴って新規賃料、継続賃料とも上昇する傾向が続いております。

不動産投資市場では、平成19年地価公示が全国平均（全用途）で16年ぶりにプラスに転じましたが、東京をはじめとした大都市圏では地価の上昇傾向が顕著に現れております。プライベートファンドや不動産投資法人（J-REIT）等による不動産への投資は引き続き活発化しており、優良物件に対する取得競争は激しさを増し、不動産価格が高騰する中、物件取得環境は厳しさを増しております。

そのような環境の下、本投資法人は資産運用会社のスポンサー企業（注1）との協働及びその関係活用により、①収益性を維持しつつ、ポートフォリオの核となる都心の大型ビルの確保、②地域分散の促進の2つの観点から、赤坂ガーデンシティ（取得価格23,300百万円）、海老名プライムタワー（取得価格6,470百万円）、仙台興和ビル（取得価格4,238百万円）、及びJEI西本町ビル（取得価格6,673.5百万円）（注2）の4物件を取得し、ポートフォリオの充実を図りました。その結果、第2期末保有資産は、オフィスビル18物件、取得価格総額で139,127百万円となりました。

本投資法人は、大都市圏のオフィスビルを中心に、中長期的な安定成長を目指すREITの商品性に合わせて収益の安定と拡大をバランス良く追求することを投資の基本方針とし、運用を行っております。

内部成長については、「既存テナントの賃料水準の向上」と「コストの削減」によるEPSの向上を第一に掲げて取り組みました。各物件の賃料水準の向上についてはプロパティ・マネジメント会社と連携して、賃料が現状のマーケット水準と乖離していると思われる賃貸借契約につき、市場相場と物件競争力を踏まえた適正な賃料水準にて更新いただくよう協議を行っております。

また、本投資法人の保有する物件のプロパティ・マネジメント会社は、何れもそれぞれの物件に密着し、エンドテナント（注3）との相互理解を維持できる建物管理を実施しております。上記のように賃料増額協議を行う一方で、エンドテナントの満足度の維持・向上を図るべく、テナントニーズにきめ細かく応えるような効果的な追加投資（改修工事）の実施にも併せて努めました。

さらに、管理運営面の工夫として、省エネルギーや管理コストの削減以外に、ビルの未利用スペースの有効活用に取り組みました。この結果、3物件の低稼働・未稼働の駐車場について、駐車場運営会社と

のサブリース契約の締結に至り、増収取組みとしての成果を実現させています。

- (注1) スポンサー企業とは、資産運用会社の株主である興和不動産株式会社、第一生命保険相互会社、積水ハウス株式会社、株式会社モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパン、株式会社第一ビルディング、相互住宅株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行及びみずほ信託銀行株式会社の合計8社を指します。
- (注2) 本物件につきましては、平成19年3月28日付けで西本町三井ビルディングからJEI西本町ビルに名称変更しており（但し、平成19年9月28日までは、新名称と旧名称を併用いたします。）、以下「JEI西本町ビル」といいます。
- (注3) エンドテナントとは、本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借契約が締結されている賃借人（マスターリース会社を除きます。）及びマスターリース会社との間で賃貸借契約が締結されている転借人を指します。

② 資金調達の実績・概況

当期における本投資法人の資金調達状況は、平成19年3月28日、同年同月29日及び同年4月24日の新規物件購入の購入資金を調達する目的で、①株式会社みずほコーポレート銀行から、277億円（借入A）及び70億円（借入B）（弁済期限平成19年7月31日、無担保・無保証）の短期借入を実施（但し借入Aと借入Bのうち各々70億円、計140億円を平成19年4月24日に期限前弁済）、②平成19年4月24日に三菱UFJ信託銀行株式会社と株式会社三井住友銀行から各々104億円、80億円の極度ローンによる短期借入（弁済期限平成19年7月31日、無担保・無保証）を実施いたしました。これにより第2期末（平成19年6月30日）における借入金は、短期借入金391億円、長期借入金385億円の合計776億円となっております。なお、長期借入金総額の50%については、固定金利による借入と金利スワップ取引により金利の固定化を図っております。

本投資法人は、平成18年6月27日の上場在先立ち、ムーディーズ・インベスターズ・サービスから発行体格付けA3を取得いたしました。当期中である平成19年1月25日付けで、A2へ引上げられました。加えて、平成19年4月13日付けで、株式会社格付投資情報センター（R&I）から発行体格付けAA-を取得いたしました。

平成19年6月30日現在の格付け取得状況は、下記のとおりです。

	ムーディーズ・インベスターズ・サービス	格付投資情報センター (R&I)
発行体格付け	A2	AA-
アウトLOOK	安定的	安定的

③ 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の業績は、営業収益5,505百万円、営業利益金額2,653百万円、経常利益金額2,240百万円、当期純利益金額2,239百万円となりました。

分配金につきましては、法人税課税の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金相当額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金は16,614円といたしました。

(3) 増資等の状況

当期においては増資等を行っておらず、発行済投資口数及び出資総額の異動はありません。なお、当期及び前期以前の発行済投資口数及び出資総額の増減の状況は以下のとおりです。

払込年月日	摘要	発行済投資口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成18年2月20日	私募設立	400	400	200	200	(注1)
平成18年6月26日	公募増資	128,000	128,400	64,230	64,430	(注2)
平成18年7月21日	第三者割当増資	6,400	134,800	3,211	67,641	(注3)

(注1) 1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

(注2) 1口当たり発行価格520,000円（引受価額501,800円）にて、上場時に取得した物件の取得資金等の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価額501,800円にて、新規物件の取得資金の一部等に充当することを目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

[投資証券の取引所価格の推移]

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託市場における期別の最高・最低価格（終値）は以下のとおりです。

当期の期別最高・最低投資口価格	期別決算年月	第1期 平成18年12月	第2期 平成19年6月
	最高（円）	815,000	1,400,000
	最低（円）	548,000	761,000

(注) 期別最高・最低投資口価格は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場の終値によります。

(4) 分配金等の実績

当期（第2期）の分配金は、1口当たり16,614円であり、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する法人税課税の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用を企図し、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとしております。

期	第1期	第2期
計算期間	自 平成18年2月20日 至 平成18年12月31日	自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日
当期末処分利益	1,856,675千円	2,239,620千円
利益留保額	75千円	53千円
金銭の分配金総額	1,856,600千円	2,239,567千円
(1口当たり分配金)	(13,773円)	(16,614円)
うち利益分配金総額	1,856,600千円	2,239,567千円
(1口当たり利益分配金)	(13,773円)	(16,614円)
うち出資払戻総額	—	—
(1口当たり出資払戻額)	(—)	(—)

(5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

① 投資環境の見直し

東京都心部をはじめとする大都市圏の中心部のオフィス賃貸市場は、回復傾向が顕著になっており、空室率の低下とともに、まとまった面積の確保が困難な状況になっています。賃料水準に関しても都心部の大型ビルのみならず中型ビルや都心部の周辺地域のビルについても上昇傾向が見られます。但し、一方では、立地、建物・設備グレード等のハード面や、運営面でのテナント満足度等のソフト面での優劣による格差がより鮮明になりつつあります。今後はさらに、これらの面で優位性のある物件の賃料水準は上昇し、そうでない物件との格差がますます拡大していくものと認識しております。

また不動産投資市場では、オフィス賃貸市場の回復傾向を反映して、プライベートファンドやJ-REIT等による不動産投資意欲は依然として衰える気配はなく、大都市圏の優良物件については引き続き厳しい取得環境が継続するものと予想されます。

② 今後の運用方針及び対処すべき課題

新規物件の取得につきましては、中長期的な資産規模の拡大方針を維持し、来期以降も引き続き外部成長を着実に達成すべく、スポンサー企業との協調関係を軸とした新規物件の取得を実現して参ります。

保有物件の運用につきましては、オフィス賃貸市場は本格的な回復傾向にあるものの、その回復度合いは当該物件の所在するエリアにおける競争力や当該物件自体の競争力によって格差が開きつつあると認識しています。建物・設備等のハード面で、適切な維持保全の実施とテナントニーズを的確に捉えた機能・グレードの向上を図り、テナント満足度の向上を図ることがますます重要になってくるものと思われれます。

したがって、今後も引き続き、賃料水準の向上及びコストの削減に取り組む一方、物件毎に各賃料水準に相応しいビルであるとの評価を得ていくことを最大の使命とし、以下の取組みを実施していくことが必要であると認識しています。

a. 既存テナントの賃料水準の向上

本投資法人のポートフォリオ稼働率は、平成19年6月30日現在で98.2%とほぼ満室稼働に近い状況になっており、高稼働率の維持と、上昇傾向が続いている賃料水準の更なる引上げが当面の課題であると認識しております。既存テナントとの関係においては、賃貸借契約は2年更新の普通借家契約がほとんどを占めており（定期借家契約は、平成19年6月30日現在、総テナント中3件です。）、今後、契約賃料が、現状のマーケット水準と乖離していると思われる契約については、テナントに対して、市場相場と物件競争力を踏まえた適正な水準にて更新いただくよう協議を継続して参ります。協議にあたっては、賃料水準のみならず、契約期間、契約方式等、総合的に勘案した提案を行うことで、テナントとの相互理解を深めつつ、良好な関係を構築することを念頭に置いて参ります。

b. 管理品質の維持向上とコスト削減の両立

本投資法人の保有する物件のプロパティ・マネジメント会社は、何れもそれぞれの物件に密着し、テナントとの相互理解を維持できる建物管理を実施してきています。管理品質については、定期的に現地調査を実施し、他物件で取り組んだ好事例を水平展開する等、常に管理品質の維持向上に努めています。あわせて、清掃委託費等の外注委託費につきましては、サービスの質と委託費用のバランスの中で、管理品質を落とすことなく、単価を下げる様々な取組みも行ってきています。今後も、これらの取組みを続けるとともに、水道光熱費の削減にも寄与する省エネルギー化への取組みについても引き続き実施して参ります。

c. 効果的な追加投資（改修工事）の実施

中長期的な視点において物件の現状を把握し、適切な維持保全を実施していくことはもちろんのこと、テナントの更なる満足度の向上を図るべく、計画的な追加投資（改修工事）を実施していきます。本投資法人は、取得時に必要とされた是正工事を終えたあと、建物使用上の安全性・利便性のチェックを漏れなく行い、安全性・利便性をより高めた方が望ましいと判断した部位については更なる対策を策定し、実施して参ります。

特に当期において取得しました仙台興和ビルとJEI西本町ビルに関しましては、より高い品質を追求すべく、大規模な改修に取り組んで参ります。仙台興和ビルについては、売主による改修工事の実施を取得の条件としたことにより、主に大幅な設備の更新やエントランスを中心とした共用部のリニューアル工事について、売主発注の工事として実施中です。また、JEI西本町ビルにつきましても、アスベスト除去工事を行い安全性を向上させるとともに、より一層の利便性の向上を図るべく、OAフロア敷設等のグレードアップ工事も合わせて計画しております。アスベストはテナント専有室天井内に存在し、テナントの館内移動を伴うことから、鋭意テナントのご理解を頂きながら順次実施していく予定です。

また、財務面では、外部成長に伴い、短期・長期のバランスを考慮し、借入先の多様化、返済期限の分散化を図りつつ、効率的・機動的に資金調達を実施していく予定です。また、今後の金利上昇に備え、借入金利の固定化も同時に進めていく予定です。

一方、不動産取得環境及び金融を取り巻く環境等REIT事業を取り巻く環境の変化に加えて、本年9月に施行が予定されている金融商品取引法をはじめ、信託法・信託業法の改正、不動産鑑定評価基準改正、新BIS規制の実施等制度面の環境も大きく変わりつつありますが、本投資法人及び資産運用会社はこうした環境変化に対しても適切に対応して参ります。

(6) 決算後に生じた重要な事実

① 公募による新投資口の発行（一般募集）

平成19年6月18日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、平成19年7月11日に払込が完了しております。

発行新投資口数	: 19,000口
発行価格（募集価格）	: 1口当たり1,019,200円
発行価格の総額	: 19,364,800,000円
発行価額（引受価額）	: 1口当たり984,360円
発行価額の総額	: 18,702,840,000円
払込期日	: 平成19年7月11日
分配金起算日	: 平成19年7月1日

② 第三者割当による新投資口の発行（グリーンシュエーション行使に伴う第三者に対する割当）

平成19年6月18日開催の役員会において、以下のとおり第三者割当による新投資口の発行を決議し、平成19年8月8日に払込が完了しております。この結果、上記①公募による新投資口の発行と合わせて、出資総額は87,083,030,000円、発行済投資口数は154,550口となっております。

発行新投資口数	: 750口
発行価額（引受価額）	: 1口当たり984,360円
発行価額の総額	: 738,270,000円
割当先	: みずほ証券株式会社
払込期日	: 平成19年8月8日
分配金起算日	: 平成19年7月1日

③ 借入金の期限前弁済

本投資法人は、平成19年7月24日付けにて、株式会社みずほコーポレート銀行を借入先とする短期借入金207億円につき、期限前弁済を行いました。

④ 資金の借入れ（借換え）

本投資法人は、三菱UFJ信託銀行株式会社ほか全2社を借入先とする極度ローンによる短期借入金（弁済期限平成19年7月31日、当初借入金額合計184億円）の借換えを平成19年7月31日付けにて行いました。これにより、同日付けで、三菱UFJ信託銀行株式会社ほか全4社から合計70億円（弁済期限平成24年7月31日）、株式会社みずほコーポレート銀行ほか全4社から合計70億円（弁済期限平成24年7月31日）、第一生命保険相互会社ほか全2社から合計40億円（弁済期限平成26年7月31日）を借り入れています。

(1) 出資の状況

期 別	第1期 平成18年12月31日現在	第2期 平成19年6月30日現在
発行可能投資口数	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総数	134,800口	134,800口
出資総額	67,641百万円	67,641百万円
投資主数	2,529人	2,193人

(2) 投資口に関する事項

平成19年6月30日現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住 所	所有投資口数 (口)	発行済投資口総 数に対する所有 投資口数の割合 (%)
興和不動産株式会社	東京都港区南青山一丁目15番5号	14,312	10.62
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	東京都品川区東品川二丁目3番14号	8,471	6.28
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ棟	8,252	6.12
日本マスタートラスト信託銀行 株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	7,863	5.83
日本トラスティ・サービス信託銀行 株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	7,452	5.53
第一生命保険相互会社	東京都千代田区有楽町一丁目13番1号	4,132	3.07
株式会社広島銀行	広島県広島市中区紙屋町一丁目3番8号	4,012	2.98
株式会社池田銀行	大阪府池田市城南二丁目1番11号	3,432	2.55
ザ バンク オブ ニューヨーク トリーテ イージャスデック アカウント	AVENUE DES ARTS, 35 KUNSTLAAN, 1040 BRUSSELS, BELGIUM	3,169	2.35
シービーホンコン - シービーコリア - マコーリー アイエムエム アジアン リ ート ファンド オブ ファンズ	4F HANWHA BLDG. 110 SOKONG - DONG, CHUNG - KU, SEOUL KOREA	2,733	2.03
合 計		63,828	47.35

(注) 発行済投資口総数に対する所有投資口数の割合については、小数点第3位を四捨五入しています。

(3) 役員等に関する事項

① 当期における役員等の氏名又は名称

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額
執行役員	田村 順一	ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社 代表取締役社長	—
監督役員	坂上 誠	公認会計士坂上誠事務所	4,690千円
監督役員	長濱 毅	アンダーソン・毛利・友常法律事務所 パートナー	
監督役員	前葉 泰幸（注1）	デクシア クレディ ローカル銀行東京支店 副支店長	
会計監査人	みずず監査法人（注2）	—	4,500千円

（注1）前葉泰幸は、平成19年1月31日付けにて本投資法人の監督役員を退任いたしました。

（注2）みずず監査法人は、平成19年7月31日付けにて本投資法人の会計監査人を辞任しました。本投資法人は、平成19年8月1日以降の一時会計監査人として、新日本監査法人を選任しています。

（注3）執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を所有していません。また、監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人との間に利害関係はありません。

② 本投資法人に対する会計監査人の対価を伴う非監査業務の内容

本投資法人は、会計監査人に対して、公認会計士法（昭和23年法律第103号）第2条第1項の業務以外の業務（非監査業務）である以下の業務を委託しています。

非監査業務の内容	金額
英文財務諸表監査報酬	2,100千円
合計	2,100千円

③ 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、諸般の事情を総合的に勘案し、役員会において検討いたします。

(4) 委託業者、資産保管会社及び一般事務受託者

平成19年6月30日現在における投資信託委託業者、資産保管会社及び一般事務受託者は、以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
投資信託委託業者（資産運用会社）	ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者 （投資主名簿等管理人、会計・機関の運営等に関する事務）	みずほ信託銀行株式会社

(1) 投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域	第1期 (平成18年12月31日現在)		第2期 (平成19年6月30日現在)	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
不動産 (注3)	オフィス	エリアII (注4)	4,340	3.8	4,310	2.8
不動産信託受益権 (注3)		エリアI (注4)	52,747	46.2	76,007	48.6
		エリアII (注4)	—	—	6,928	4.4
		エリアIII (注4)	41,834	36.6	48,345	30.9
		エリアIV (注4)	—	—	4,276	2.7
計			98,921	86.6	139,868	89.5
預金・その他の資産			15,277	13.4	16,422	10.5
資産総額計			114,199	100.0	156,291	100.0

(注1) 保有総額は、決算日時点の貸借対照表計上額（不動産及び不動産信託受益権については、減価償却後の帳簿価額）によっています。

(注2) 対総資産比率については、小数点第2位を四捨五入しています。

(注3) 建物等と併せて保有している借地権につきましては、建物等と合算して不動産及び不動産信託受益権の欄に記載しています。

(注4) エリアにつきましては、下記の区分とします。

エリアI：東京都心6区（千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区及び渋谷区）

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）

エリアIII：エリアIを除く東京都及び東京周辺地域（神奈川県、埼玉県及び千葉県）

エリアIV：エリアIIを除く大阪市、名古屋市及び福岡市並びにその他の政令指定都市等

(2) 主要な保有資産

平成19年6月30日現在、本投資法人が保有する主要な資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能 面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総賃貸事 業収入比率 (%) (注4)	主たる 用途
赤坂ガーデンシティ	23,375	8,769.53	8,769.53	100.0	5.4	オフィス
大森ベルポートD館	22,827	25,828.29	25,743.26	99.7	18.9	オフィス
武蔵小杉タワープレイス	13,829	25,275.07	25,275.07	100.0	14.3	オフィス
興和川崎東口ビル	10,893	18,612.72	18,612.72	100.0	9.9	オフィス
芝二丁目ビルディング	9,464	11,749.30	11,559.68	98.4	6.3	オフィス
秀和第一浜松町ビル	8,370	6,411.26	6,411.26	100.0	5.0	オフィス
JEI西本町ビル	6,928	10,601.70	10,187.80	96.1	2.7	オフィス
海老名プライムタワー	6,724	25,362.37	25,021.36	98.7	5.3	オフィス
本郷TSビル	5,374	4,078.37	4,078.37	100.0	3.2	オフィス
第32興和ビル	5,046	5,365.72	5,365.72	100.0	4.3	オフィス
合 計	112,835	142,054.33	141,024.77	99.3	75.4	

(注1) 賃貸可能面積は、平成19年6月30日現在における本投資法人の取得部分における賃貸が可能な面積を記載しており、小数点第3位を四捨五入しています。物件が共有持分である場合には、共有する不動産全体の賃貸可能面積に保有する持分の割合を乗じた数値を記載しています。

(注2) 賃貸面積は、平成19年6月30日現在におけるエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結されている面積を記載しており、小数点第3位を四捨五入しています。物件が共有持分である場合には、共有する不動産全体の賃貸面積に保有する持分の割合を乗じた数値を記載しています。

(注3) 稼働率は、平成19年6月30日現在における賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しており、小数点第2位を四捨五入しています。

(注4) 対総賃貸事業収入比率については、小数点第2位を四捨五入しています。

(3) 不動産等組入資産明細

平成19年6月30日現在、本投資法人が保有する不動産等（不動産又は不動産信託受益権）の明細は以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末算定価額 （百万円） （注）	帳簿価額 （百万円）
I-1	大森ベルポートD館	東京都品川区南大井六丁目26番地3号	不動産信託受益権	23,710	22,827
I-2	芝二丁目ビルディング	東京都港区芝二丁目6番1号	不動産信託受益権	12,200	9,464
I-3	秀和第一浜松町ビル	東京都港区浜松町二丁目2番12号	不動産信託受益権	9,390	8,370
I-4	第32興和ビル	東京都港区南麻布五丁目2番32号	不動産信託受益権	5,462	5,046
I-5	第36興和ビル	東京都千代田区三番町5番19	不動産信託受益権	4,235	4,062
I-6	第28興和ビル	東京都品川区西五反田二丁目20番1号	不動産信託受益権	3,640	2,861
I-7	赤坂ガーデンシティ	東京都港区赤坂四丁目15番1号	不動産信託受益権	23,500	23,375
エリア I				82,137	76,007
II-1	NHK名古屋放送センタービル	愛知県名古屋市中区東桜一丁目13番3号	不動産	5,430	4,310
II-2	JEI西本町ビル	大阪府大阪市西区阿波座一丁目3番15号	不動産信託受益権	6,760	6,928
エリア II				12,190	11,239
III-1	武蔵小杉タワープレイス	神奈川県川崎市中原区小杉町一丁目403番地	不動産信託受益権	17,700	13,829
III-2	興和川崎東口ビル	神奈川県川崎市川崎区日進町1番地53	不動産信託受益権	11,130	10,893
III-3	本郷TSビル	東京都文京区本郷二丁目38番地16号	不動産信託受益権	5,490	5,374
III-4	秀和飯田橋ビル	東京都文京区後楽二丁目3番19号	不動産信託受益権	4,510	4,016
III-5	川崎日進町ビルディング	神奈川県川崎市川崎区日進町7番地1	不動産信託受益権	5,220	3,935
III-6	第44興和ビル	東京都目黒区東山一丁目2番7号	不動産信託受益権	1,610	1,033
III-7	両国第一生命ビルディング	東京都墨田区両国三丁目25番5号	不動産信託受益権	2,563	2,537
III-8	海老名プライムタワー	神奈川県海老名市中央二丁目9番50号	不動産信託受益権	6,550	6,724
エリア III				54,773	48,345
IV-1	仙台興和ビル	宮城県仙台市青葉区一番町二丁目4番1号	不動産信託受益権	4,309	4,276
エリア IV				4,309	4,276
合 計				153,409	139,868

(注) 期末算定価額は、本投資法人の規約及び社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、平成19年6月30日を価格時点とする財団法人日本不動産研究所、株式会社中央不動産鑑定所又は株式会社ヒロ&リーエスネットワークの不動産鑑定士が作成した調査報告書に記載された価格を記載しています。

物件 番号	不動産の名称	第1期 自 平成18年2月20日 至 平成18年12月31日				第2期 自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日			
		テナント総数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	賃貸事業収入 (期間中) (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注2)	テナント総数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	賃貸事業収入 (期間中) (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注2)
I-1	大森ベルポートD館	1	97.3	1,028	21.6	1	99.7	1,042	18.9
I-2	芝二丁目ビルディング	2	98.4	351	7.4	2	98.4	346	6.3
I-3	秀和第一浜松町ビル	1	89.7	281	5.9	1	100.0	277	5.0
I-4	第32興和ビル	17	100.0	238	5.0	15	100.0	237	4.3
I-5	第36興和ビル	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
I-6	第28興和ビル	1	100.0	158	3.3	1	100.0	154	2.8
I-7	赤坂ガーデンシティ	—	—	—	—	1	100.0	295	5.4
	エリア I	23	97.4	2,260	47.6	22	99.6	2,553	46.4
II-1	NHK名古屋放送センタービル	39	97.6	358	7.5	39	98.0	349	6.3
II-2	JEI西本町ビル	—	—	—	—	1	96.1	150	2.7
	エリア II	39	97.6	358	7.5	40	96.9	500	9.1
III-1	武蔵小杉タワープレイス	31	100.0	815	17.2	32	100.0	789	14.3
III-2	興和川崎東口ビル	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
III-3	本郷TSビル	1	100.0	182	3.8	1	100.0	176	3.2
III-4	秀和飯田橋ビル	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
III-5	川崎日進町ビルディング	1	100.0	209	4.4	1	100.0	211	3.8
III-6	第44興和ビル	1	100.0	94	2.0	1	100.0	88	1.6
III-7	両国第一生命ビルディング	1	94.5	115	2.4	1	100.0	114	2.1
III-8	海老名プライムタワー	—	—	—	—	19	98.7	291	5.3
	エリア III	37	99.7	2,132	44.9	57	99.6	2,360	42.9
IV-1	仙台興和ビル	—	—	—	—	1	77.8	91	1.7
	エリア IV	—	—	—	—	1	77.8	91	1.7
	合 計	99	98.5	4,751	100.0	120	98.2	5,505	100.0

(注1) テナント総数は、各期末現在における各物件毎のテナント総数を記載しています。マスターリース契約が締結されている場合は、1テナントとして記載しています。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複数テナントとして算出しています。

(注2) 対総賃貸事業収入比率については、小数点第2位を四捨五入しています。

(注3) 当物件については、エンドテナントから開示の同意が得られていないため記載していません。

(4) その他資産の状況

① 株式・投資証券

銘柄	株式数	取得価額（千円）		評価額（千円）		評価損益 （千円）	備考
		単価	金額	単価	金額		
株式会社NHK名古屋ビルシステムズ	64	168	10,768	168	10,768	—	(注)

(注) 当該非上場株式の評価額につきましては、取得原価を記載しています。

② 特定取引の契約等及び時価の状況表

区分	種類	契約額等（千円）		時価（千円） （注2）
		（注1）	うち1年超（注1）	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	16,250,000	16,250,000	△67,776

(注1) スワップ取引の残高表示は、想定元本に基づいて表示しています。

(注2) 当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。

4 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

平成19年6月30日現在において、本投資法人がその第2期末保有資産につき、計画している改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上、費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	当期支払額	既支払総額
秀和第一浜松町ビル	東京都港区	加湿器更新工事	自 平成19年11月 至 平成19年12月	25	—	—
秀和飯田橋ビル	東京都文京区	換気・加湿器更新工事	自 平成19年9月 至 平成19年12月	47	—	—
第44興和ビル	東京都目黒区	共用部改修工事	自 平成19年10月 至 平成19年12月	24	—	—
JEI西本町ビル	大阪府大阪市 西区	アスベスト撤去工事 (第1期)	自 平成19年8月 至 平成19年12月	178	—	—

(2) 期中の資本的支出

本投資法人の第2期末保有資産において、平成19年6月期中に本投資法人が実施した資本的支出に該当する工事は以下のとおりです。平成19年6月期の資本的支出は182百万円であり、平成19年6月期に費用に区分された修繕費124百万円と併せ306百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	実施期間	支払金額 (百万円)
秀和第一浜松町ビル	東京都港区	1階トイレ新設工事	自 平成18年12月 至 平成19年1月	13
大森ベルポートD館	東京都品川区	トイレリニューアル工事	自 平成19年2月 至 平成19年6月	45
川崎日進町ビルディング	神奈川県川崎市川崎区	空調ファンコイル及び配管更新工事（第2期）	自 平成19年4月 至 平成19年6月	16
その他の工事			—	106
合計				182

(3) 修繕費の積み立て

本投資法人は、物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、減価償却費等の余剰キャッシュ・フローの中から大規模修繕等の支払いに充当することを目的とした修繕積立金を以下のとおり積み立てています。

項目	第1期	第2期
	自 平成18年2月20日 至 平成18年12月31日	自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日
前期末積立金残高（百万円）	—	164
当期積立金（百万円）	164	67
当期積立金取崩額（百万円）	—	—
次期繰越額（百万円）	164	232

(1) 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第1期		第2期	
	自 平成18年 2月20日 至 平成18年12月31日		自 平成19年 1月 1日 至 平成19年 6月30日	
(a) 資産運用報酬	306,290		328,491	
(b) 資産保管委託報酬	8,975		7,435	
(c) 一般事務委託報酬	18,014		14,541	
(d) 役員報酬	11,858		4,690	
(e) 会計監査人報酬	4,500		4,500	
(f) その他費用	54,513		83,014	
合計	404,152		442,671	

(2) 借入状況

第2期末（平成19年6月30日現在）における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要
短期 借入金	株式会社みずほコーポレート銀行	平成19年 3月28日	—	20,700	0.87250	平成19年 7月31日	期限一括	不動産の 購入資金 に充てる ため	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年 4月24日	—	10,400					
	株式会社三井住友銀行		—	8,000					
小計	—	—	—	39,100	0.87250	—	—	—	—
長期 借入金	株式会社あおぞら銀行	平成18年 6月29日	3,000	3,000	1.35712	平成21年 6月29日	期限一括	不動産の 購入資金 に充てる ため	無担保 無保証
	中央三井信託銀行株式会社		3,000	3,000					
	みずほ信託銀行株式会社		3,000	3,000					
	株式会社三井住友銀行		2,000	2,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行		1,000	1,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	農林中央金庫	平成18年 6月29日	5,000	5,000	1.51077	平成22年 6月29日	期限一括	不動産の 購入資金 に充てる ため	無担保 無保証
	株式会社みずほコーポレート銀行		3,000	3,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		3,000	3,000					
	株式会社あおぞら銀行	平成18年 6月29日	2,000	2,000	1.49832	平成23年 6月29日	期限一括	不動産の 購入資金 に充てる ため	無担保 無保証
	株式会社みずほコーポレート銀行		5,000	5,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		3,500	3,500					
	株式会社りそな銀行		1,000	1,000					
第一生命保険相互会社		3,000	3,000	1.96625 (注2)					
小計	—	—	38,500	38,500	1.49131	—	—	—	—
合計	—	—	38,500	77,600	1.17951	—	—	—	—

(注1) 平均利率は、期末時点のローン契約毎の借入利率を期末残高で加重平均しており、小数点第6位を四捨五入しています。また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。

(注2) 固定金利による借入れです。

(注3) 借入金の決算日後5年内における返済予定額は以下のとおりです。

区分	1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
借入金	39,100	13,000	13,000	12,500	—

(3) 投資法人債の状況

該当事項はありません。

(1) 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

(単位：百万円)

資産の種類	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価格 (注1)	譲渡年月日	譲渡価額	帳簿価額	売却損益
不動産 信託 受益権	赤坂ガーデンシティ	平成19年3月28日	23,300				
	JEI西本町ビル	平成19年3月28日	6,674	—	—	—	—
	海老名プライムタワー	平成19年3月29日	6,470				
	仙台興和ビル	平成19年4月24日	4,238				
	合計		40,682		—	—	—

(注) 取得価格は当該不動産等の取得等に要した費用(売買媒介手数料、公租公課等)を考慮しない金額(信託受益権譲渡契約書等に記載された不動産等の譲渡金額)を記載しており、百万円未満を四捨五入しています。

(2) その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

(3) 特定資産の価格等の調査

① 不動産等 (注1)

取得又は譲渡	物件名	資産の種類	取得年月日	取得価格 (百万円) (注2)	特定資産の 調査価格 (百万円)
取得	赤坂ガーデンシティ	不動産信託受益権	平成19年3月28日	23,300	23,300
	JEI西本町ビル	不動産信託受益権	平成19年3月28日	6,674	6,770
	海老名プライムタワー	不動産信託受益権	平成19年3月29日	6,470	6,550
	仙台興和ビル	不動産信託受益権	平成19年4月24日	4,238	4,303
	合計			40,682	40,923

(注1) 上記の特定資産の価格等の調査は、資産の取得時に、みずほ監査法人が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき実施しています。また、上記の調査価格の他、不動産の所在、地番その他当該不動産を特定するために必要な事項について調査報告書を受領しています。

(注2) 取得価格は当該不動産等の取得等に要した費用(売買媒介手数料、公租公課等)を考慮しない金額(信託受益権譲渡契約書等に記載された不動産等の譲渡金額)を記載しており、百万円未満を四捨五入しています。

② その他

平成19年1月1日から平成19年6月30日までの対象期間中に調査対象となった取引はありません。

(4) 利害関係人等及び主要株主との取引状況

① 取引状況

区 分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総 額	40,682百万円	— 百万円
	うち利害関係人等及び主要株主からの買付額 34,008百万円	うち利害関係人等及び主要株主への売付額 — 百万円
利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳		
積水ハウス株式会社	23,300百万円 (57.3%)	— 百万円 (— %)
第一生命保険相互会社	6,470百万円 (15.9%)	— 百万円 (— %)
興和不動産株式会社	4,238百万円 (10.4%)	— 百万円 (— %)
合 計	34,008百万円 (83.6%)	— 百万円 (— %)

② 支払手数料等の金額

区 分	支払手数料等総額 (A)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳		B/A
		支払先	支払金額 (B)	
維持管理費 (注2)	863,810千円	興和不動産株式会社	247,722千円	28.7%
		積水ハウス株式会社	24,532千円	2.8%
合 計	863,810千円		272,254千円	31.5%

(注1) 投信法施行令第20条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人等及び投信法第9条第3項に定義される投資信託委託業者の主要株主のうち、当期において取引のあった積水ハウス株式会社、第一生命保険相互会社及び興和不動産株式会社について記載しています。

(注2) 維持管理費にはPM報酬及び費用として処理されていない資産計上された工事管理報酬を含んでいます。

(注3) 金額は消費税等を含みません。

(5) 資産の運用を行う委託業者が営む兼業業務に係る当該委託業者との間の取引の状況等

資産運用会社（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、証券業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず該当する取引はありません。

(1) 資産、負債、元本及び損益の状況

資産、負債、元本及び損益の状況につきましては、後記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」をご参照下さい。

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

8 その他

(1) お知らせ

当期において本投資法人の役員会で承認された契約の締結・変更等のうち主なものの概要は以下のとおりです。

役員会承認日	承認事項	概要
平成19年1月25日	・資産運用委託契約変更契約の締結	委託業務処理の基準にかかる規定のうち、第三者への委託に関する規定を一部変更しました。

(2) その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切り捨て、比率は四捨五入により記載しています。

貸借対照表

(単位：千円)

科目	期別	注記 番号	当期 平成19年6月30日現在		前期（ご参考） 平成18年12月31日現在		
			金額	構成比 (%)	金額	構成比 (%)	
(資産の部)							
I. 流動資産							
現金及び預金			5,223,559		5,978,072		
信託現金及び信託預金			10,096,150		7,141,805		
営業未収入金			357,858		195,683		
未収消費税等			518,640		1,765,146		
前払費用			85,445		30,386		
繰延税金資産			17		36		
その他の流動資産			1,181		2,247		
流動資産合計			16,282,855	10.4	15,113,378		13.2
II. 固定資産							
1. 有形固定資産							
建物			3,186,271		3,179,721		
減価償却累計額			△79,034		△42,936		
構築物			18,574		18,574		
減価償却累計額			△330		△180		
建設仮勘定				125		6,396	
信託建物			47,224,225		33,912,298		
減価償却累計額			△1,196,014		△573,712		
信託構築物			401,711		196,777		
減価償却累計額			△5,884		△2,396		
信託機械及び装置			380,957		315,648		
減価償却累計額			△24,449		△12,371		
信託工具器具備品			4,771		2,146		
減価償却累計額			△339		△58		
信託土地				81,393,328		53,363,405	
信託建設仮勘定				210		—	
有形固定資産合計			131,304,122	84.0	90,363,311		79.1
2. 無形固定資産							
借地権			1,185,044		1,185,044		
商標権			544		576		
信託借地権			7,380,016		7,380,016		
無形固定資産合計			8,565,606	5.5	8,565,638		7.5
3. 投資その他の資産							
投資有価証券			10,768		10,768		
差入敷金保証金			15,181		15,181		
長期前払費用			112,681		131,520		
投資その他の資産合計			138,631	0.1	157,470		0.2
固定資産合計			140,008,360	89.6	99,086,420		86.8
資産合計			156,291,215	100.0	114,199,799		100.0

(単位：千円)

科目	期別	注記 番号	当期 平成19年6月30日現在		前期(ご参考) 平成18年12月31日現在	
			金額	構成比 (%)	金額	構成比 (%)
(負債の部)						
I. 流動負債						
営業未払金			447,647		472,371	
短期借入金			39,100,000		—	
未払金			308,346		299,964	
未払費用			8,592		4,269	
未払法人税等			282		988	
前受金			16,316		21,377	
その他の流動負債			1,787		—	
流動負債合計			39,882,972	25.5	798,971	0.7
II. 固定負債						
長期借入金			38,500,000		38,500,000	
預り敷金保証金			516,494		483,185	
信託預り敷金保証金			7,510,208		4,919,046	
デリバティブ負債			67,776		168,610	
固定負債合計			46,594,478	29.8	44,070,842	38.6
負債合計			86,477,451	55.3	44,869,814	39.3
(純資産の部)		※1				
I. 投資主資本						
1. 出資総額			67,641,920	43.3	67,641,920	59.3
2. 剰余金						
当期末処分利益			2,239,620		1,856,675	
剰余金合計			2,239,620	1.4	1,856,675	1.6
投資主資本合計			69,881,540	44.7	69,498,595	60.9
II. 評価・換算差額等						
繰延ヘッジ損益			△67,776		△168,610	
評価・換算差額等合計			△67,776	△0.0	△168,610	△0.2
純資産合計			69,813,764	44.7	69,329,984	60.7
負債・純資産合計			156,291,215	100.0	114,199,799	100.0

損益計算書

(単位：千円)

科 目	期 別	注記 番号	当 期		前 期 (ご参考)		
			自 平成19年 1 月 1 日 至 平成19年 6 月 30 日		自 平成18年 2 月 20 日 至 平成18年 12 月 31 日		
			金 額	百分 比 (%)	金 額	百分 比 (%)	百分 比 (%)
1. 営業収益							
貸貸事業収入		※1	5,069,178		4,335,709		
その他の貸貸事業収入		※1	436,637	5,505,815	416,137	4,751,846	100.0
2. 営業費用							
貸貸事業費用		※1	2,409,279		1,977,987		
資産運用報酬			328,491		306,290		
資産保管委託報酬			7,435		8,975		
一般事務委託報酬			14,541		18,014		
役員報酬			4,690		11,858		
その他営業費用			87,514	2,851,950	59,013	2,382,139	50.1
営業利益金額				2,653,864		2,369,706	49.9
3. 営業外収益							
消費税等還付加算金			16,384		—		
受取利息			7,975		5,017		
その他営業外収益			318	24,678	—	5,017	0.1
4. 営業外費用							
支払利息			361,110		208,918		
融資関連手数料			46,777		85,468		
投資口交付費			30,125		62,915		
投資口公開関連費用			—		104,727		
創業費償却			—		54,304		
その他営業外費用			0	438,014	0	516,335	10.9
經常利益金額				2,240,529		1,858,388	39.1
税引前当期純利益金額				2,240,529		1,858,388	39.1
法人税、住民税及び事業税			964		1,749		
法人税等調整額			19	983	△36	1,712	0.0
当期純利益金額				2,239,545		1,856,675	39.1
前期繰越利益				75		—	
当期末処分利益				2,239,620		1,856,675	

投資主資本等変動計算書

Japan Excellent, Inc.

当期（自平成19年1月1日 至平成19年6月30日）

	投資主資本				評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額 ※1	剰余金		投資主 資本合計	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
		当期 未処分利益	剰余金 合計				
前期末残高(千円)	67,641,920	1,856,675	1,856,675	69,498,595	△168,610	△168,610	69,329,984
当期変動額(千円)							
剰余金の分配	—	△1,856,600	△1,856,600	△1,856,600	—	—	△1,856,600
当期純利益金額	—	2,239,545	2,239,545	2,239,545	—	—	2,239,545
繰延ヘッジ損益	—	—	—	—	100,834	100,834	100,834
当期変動額合計(千円)	—	382,945	382,945	382,945	100,834	100,834	483,779
当期末残高(千円)	67,641,920	2,239,620	2,239,620	69,881,540	△67,776	△67,776	69,813,764

前期（ご参考）（自平成18年2月20日 至平成18年12月31日）

	投資主資本				評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額 ※1	剰余金		投資主 資本合計	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
		当期 未処分利益	剰余金 合計				
前期末残高(千円)	—	—	—	—	—	—	—
当期変動額(千円)							
新投資口の発行	67,641,920	—	—	67,641,920	—	—	67,641,920
当期純利益金額	—	1,856,675	1,856,675	1,856,675	—	—	1,856,675
繰延ヘッジ損益	—	—	—	—	△168,610	△168,610	△168,610
当期変動額合計(千円)	67,641,920	1,856,675	1,856,675	69,498,595	△168,610	△168,610	69,329,984
当期末残高(千円)	67,641,920	1,856,675	1,856,675	69,498,595	△168,610	△168,610	69,329,984

注記表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

項目	期別	前期 (ご参考)																
	当期 自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日	自 平成18年2月20日 至 平成18年12月31日																
1. 資産の評価基準及び評価方法	<p>その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法</p>	<p>その他有価証券 同左</p>																
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産 (信託財産を含む) 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2年～59年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>4年～59年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>7年～16年</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>4年～10年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産 定額法を採用しております。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	建物	2年～59年	構築物	4年～59年	機械及び装置	7年～16年	工具器具備品	4年～10年	<p>①有形固定資産 (信託財産を含む) 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2年～55年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>4年～56年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>7年～16年</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>4年～10年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産 同左</p> <p>③長期前払費用 同左</p>	建物	2年～55年	構築物	4年～56年	機械及び装置	7年～16年	工具器具備品	4年～10年
建物	2年～59年																	
構築物	4年～59年																	
機械及び装置	7年～16年																	
工具器具備品	4年～10年																	
建物	2年～55年																	
構築物	4年～56年																	
機械及び装置	7年～16年																	
工具器具備品	4年～10年																	
3. 繰延資産の処理方法	<p>①創業費 —</p> <p>②投資口交付費 支出時に全額費用として処理しております。</p>	<p>①創業費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>②投資口交付費 支出時に全額費用として処理しております。 なお、平成18年6月26日払込の一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる募集価格で一般投資家に販売する買取引受契約(「スプレッド方式」という。)によっております。 「スプレッド方式」では、募集価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払はありません。平成18年6月26日払込の一般募集による新投資口の発行に際し、募集価格と発行価額との差額の総額は2,329,600千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の募集価格で一般投資家に販売する買取引受契約(「従来方式」という。)による新投資口発行であれば、投資口交付費として処理されていたものであります。 このため、「スプレッド方式」では「従来方式」に比べ、投資口交付費は2,329,600千円少なく計上され、また、経常利益金額及び税引前当期純利益金額は同額多く計上されております。</p>																
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産(信託受益権も含む。)にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については賦課決定された税額のうち、当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、193,438千円であります。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産(信託受益権も含む。)にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については賦課決定された税額のうち、当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、339,094千円であります。</p>																

期別 項目	当期 自 平成19年 1月 1日 至 平成19年 6月30日	前期（ご参考） 自 平成18年 2月20日 至 平成18年12月31日
5. ヘッジ会計の方法	<p>①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理を採用しております。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>④ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。</p>	<p>①ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>③ヘッジ方針 同左</p> <p>④ヘッジの有効性の評価の方法 同左</p>
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の項目については、貸借対照表において区分掲記しております。</p> <p>(1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具備品、信託土地、信託建設仮勘定 (3) 信託借地権 (4) 信託預り敷金保証金</p> <p>②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の項目については、貸借対照表において区分掲記しております。</p> <p>(1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具備品、信託土地 (3) 信託借地権 (4) 信託預り敷金保証金</p> <p>②消費税等の処理方法 同左</p>

(貸借対照表に関する注記)

当 期 平成19年6月30日現在	前 期 (ご参考) 平成18年12月31日現在
※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に規定する最低純資産額 50,000千円	※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に規定する最低純資産額 50,000千円

(損益計算書に関する注記)

当 期 自 平成19年 1 月 1 日 至 平成19年 6 月 30 日	前 期 (ご参考) 自 平成18年 2 月 20 日 至 平成18年12月31日
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益	A. 不動産賃貸事業収益
建物賃貸料 5,069,178	建物賃貸料 4,335,709
その他収入 436,637	その他収入 416,137
不動産賃貸事業収益合計 5,505,815	不動産賃貸事業収益合計 4,751,846
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
維持管理費 859,979	維持管理費 712,748
水道光熱費 452,266	水道光熱費 406,339
公租公課 174,558	損害保険料 13,790
損害保険料 19,063	修繕工事費 120,178
修繕工事費 124,120	減価償却費 631,656
減価償却費 674,396	その他費用 93,273
その他費用 104,894	不動産賃貸事業費用合計 1,977,987
不動産賃貸事業費用合計 2,409,279	C. 不動産賃貸事業損益 (A - B) 2,773,859
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B) 3,096,536	
2. 主要投資主との取引	2. 主要投資主との取引
営業取引によるもの	営業取引によるもの
不動産賃貸事業収益 1,399,788	不動産賃貸事業収益 1,364,656
不動産賃貸事業費用 245,054	不動産賃貸事業費用 232,973

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

当 期 自 平成19年 1 月 1 日 至 平成19年 6 月 30 日	前 期 (ご参考) 自 平成18年 2 月 20 日 至 平成18年12月31日
※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数	※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数
発行可能投資口の総口数 2,000,000口	発行可能投資口の総口数 2,000,000口
発行済投資口数 134,800口	発行済投資口数 134,800口

(税効果会計に関する注記)

当 期 自 平成19年 1 月 1 日 至 平成19年 6 月30日	前 期 (ご参考) 自 平成18年 2 月20日 至 平成18年12月31日
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 <u>17</u> 繰延ヘッジ損益 <u>26,697</u> 繰延税金資産小計 <u>26,715</u> 評価性引当額 <u>△26,697</u> 繰延税金資産合計 <u>17</u> (繰延税金資産の純額) <u>17</u>	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 <u>36</u> 繰延ヘッジ損益 <u>66,415</u> 繰延税金資産小計 <u>66,452</u> 評価性引当額 <u>△66,415</u> 繰延税金資産合計 <u>36</u> (繰延税金資産の純額) <u>36</u>
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%) 法定実効税率 <u>39.39</u> (調整) 支払配当の損金算入額 <u>△39.38</u> その他 <u>0.03</u> 税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>0.04</u>	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%) 法定実効税率 <u>39.39</u> (調整) 支払配当の損金算入額 <u>△39.35</u> その他 <u>0.05</u> 税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>0.09</u>

(関連当事者との取引に関する注記)

当期 (自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)

属性	会社等の名称	事業の内容	議決権等の所有 (被所有) 割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科 目	期末残高 (千円)
法人主要 投資主	興和不動産(株)	不動産業	直接 (10.6%)	不動産等の購入	4,238,000	—	—
				不動産の賃貸	1,399,788	前受金	800
						信託預り敷金 保証金	1,985,940
				維持管理費の支払	245,054	営業未払金	67,538

(注1) 不動産の購入及び賃貸については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(注2) 維持管理費は、一般の取引条件と同様に決定しています。

(注3) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

属性	会社等の名称	事業の内容	議決権等の所有 (被所有) 割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科 目	期末残高 (千円)
資産保管 会社	みずほ信託銀行(株)	銀行業	—	一般事務委託手数料	14,541	未払金	14,641
				信託報酬	89,862		
				支払利息	14,249	長期借入金	3,000,000

(注1) 一般事務委託手数料、信託報酬は、一般の取引条件と同様に決定しています。

(注2) 信託報酬には、資産計上したのものも含めて表示しております。

(1口当たり情報に関する注記)

当 期 自 平成19年 1 月 1 日 至 平成19年 6 月30日		前 期 (ご参考) 自 平成18年 2 月20日 至 平成18年12月31日	
1. 1口当たり純資産額	517,906円	1. 1口当たり純資産額	514,317円
2. 1口当たり当期純利益金額	16,614円	2. 1口当たり当期純利益金額	13,858円
潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載しておりません。		1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 なお、期中に投資口の追加発行を行っており、当期運用期間に基づき日数加重平均投資口数を算出しております。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載しておりません。	

(注) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	当 期 自 平成19年 1 月 1 日 至 平成19年 6 月30日	前 期 (ご参考) 自 平成18年 2 月20日 至 平成18年12月31日
当期純利益金額 (千円)	2,239,545	1,856,675
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益金額 (千円)	2,239,545	1,856,675
期中平均投資口数 (口)	134,800	133,983

(重要な後発事象に関する注記)

当 期 自 平成19年 1 月 1 日 至 平成19年 6 月30日	前 期 (ご参考) 自 平成18年 2 月20日 至 平成18年12月31日
<p>1. 公募による新投資口の発行</p> <p>平成19年6月18日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、平成19年7月11日に払込が完了しております。</p> <p>この結果、平成19年7月11日付けにて出資総額は86,344,760,000円、発行済投資口数は153,800口となっております。</p> <p>①発行新投資口数 : 19,000口 ②発行価格(募集価格) : 1口当たり1,019,200円 ③発行価格の総額 : 19,364,800,000円 ④発行価額(引受価額) : 1口当たり984,360円 ⑤発行価額の総額 : 18,702,840,000円 ⑥払込期日 : 平成19年7月11日 ⑦分配金起算日 : 平成19年7月1日</p> <p>2. 第三者割当による新投資口の発行(グリーンシュエーブション行使に伴う第三者割当)</p> <p>平成19年6月18日開催の役員会において、以下のとおり第三者割当による新投資口の発行を決議し、平成19年8月8日に払込が完了しております。</p> <p>この結果、平成19年8月8日付けにて出資総額は87,083,030,000円、発行済投資口数は154,550口となっております。</p> <p>①発行新投資口数 : 750口 ②発行価額(引受価額) : 1口当たり984,360円 ③発行価額の総額 : 738,270,000円 ④割当先 : みずほ証券株式会社 ⑤払込期日 : 平成19年8月8日 ⑥分配金起算日 : 平成19年7月1日</p> <p>3. 借入金の期限前弁済</p> <p>本投資法人は、以下のとおり借入金を期限前弁済いたしました。なお、期限前弁済による清算金は発生いたしません。</p> <p>①期限前弁済日 : 平成19年7月24日 ②弁済する借入金の内容</p> <ul style="list-style-type: none"> ・借入先 : 株式会社みずほコーポレート銀行 ・借入金額 : 207億円 ・金利 : 0.87250% (平成19年6月25日から平成19年7月24日まで) ・借入日 : 平成19年3月28日 ・借入方法 : 平成18年6月27日付基本合意書に基づく個別貸付契約として、平成18年3月23日付で上記借入先との間で締結した金銭消費貸借契約に基づく借入れ ・利払期日 : 平成19年4月24日、平成19年5月24日、平成19年6月25日、平成19年7月24日及び平成19年7月31日 ・元本弁済方法 : 元本弁済日に一括弁済(期限前弁済可) 	該当事項はありません。

当 期 自 平成19年 1 月 1 日 至 平成19年 6 月30日	前 期（ご参考） 自 平成18年 2 月20日 至 平成18年12月31日
<p>・当初元本弁済日：平成19年7月31日</p> <p>4. 資金の借入（借換え）</p> <p>本投資法人は、借入先の多様化、返済期限の分散化及び金利変動リスクの軽減を図り、財務運営の安定性を向上させる観点から、極度ローンによる短期借入金（弁済期限平成19年7月31日、借入先：三菱UFJ信託銀行株式会社、104億円、株式会社三井住友銀行、80億円）の借換えを平成19年7月31日付けで以下のとおり行いました。</p> <p>(1) 借入金（期間5年：変動金利）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・借入先 : 三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行、農林中央金庫、株式会社りそな銀行 ・借入金額 : 70億円 ・利率 : 1.11500%（適用期間：平成19年7月31日～平成19年10月31日） ・借入日 : 平成19年7月31日 ・借入方法 : 平成18年6月27日付け基本合意書に基づく個別貸付契約として、平成19年7月26日付けで上記借入先との間で締結した金銭消費貸借契約に基づく借入れ ・利払期日 : 初回を平成19年10月31日とし、以降毎年1月、4月、7月、10月の各月末日（但し、同日が営業日でない場合は直前の営業日とする） ・元本弁済期日 : 平成24年7月31日（但し、同日が営業日でない場合は直前の営業日とする） ・元本弁済方法 : 元本弁済期日に一括弁済 ・担保の有無 : 無担保・無保証 <p>(2) 借入金（期間5年：固定金利）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・借入先 : 株式会社みずほコーポレート銀行、みずほ信託銀行株式会社、株式会社損害保険ジャパン、東京海上日動火災保険株式会社 ・借入金額 : 70億円 ・利率 : 1.96907% ・借入日 : 平成19年7月31日 ・借入方法 : 平成18年6月27日付け基本合意書に基づく個別貸付契約として、平成19年7月26日付けで上記借入先との間で締結した金銭消費貸借契約に基づく借入れ ・利払期日 : 初回を平成19年10月31日とし、以降毎年1月、4月、7月、10月の各月末日（但し、同日が営業日でない場合は直前の営業日とする） ・元本弁済期日 : 平成24年7月31日（但し、同日が営業日でない場合は直前の営業日とする） ・元本弁済方法 : 元本弁済期日に一括弁済 ・担保の有無 : 無担保・無保証 	

<p style="text-align: center;">当 期 自 平成19年 1 月 1 日 至 平成19年 6 月30日</p>	<p style="text-align: center;">前 期（ご参考） 自 平成18年 2 月20日 至 平成18年12月31日</p>
<p>(3) 借入金（期間7年：固定金利）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・借入先 : 第一生命保険相互会社 ・借入金額 : 20億円 ・利率 : 2.25875% ・借入日 : 平成19年7月31日 ・借入方法 : 平成18年6月27日付け基本合意書に基づき個別貸付契約として、平成19年7月26日付けで上記借入先との間で締結した金銭消費貸借契約に基づく借入れ ・利払期日 : 初回を平成20年1月31日とし、以降毎年1月、7月の各月末日（但し、同日が営業日でない場合は直前の営業日とする） ・元本弁済期日 : 平成26年7月31日（但し、同日が営業日でない場合は直前の営業日とする） ・元本弁済方法 : 元本弁済期日に一括弁済 ・担保の有無 : 無担保・無保証 <p>(4) 借入金（期間7年：固定金利）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・借入先 : 日本政策投資銀行 ・借入金額 : 20億円 ・利率 : 2.28417% ・借入日 : 平成19年7月31日 ・借入方法 : 平成18年6月27日付け基本合意書に基づき個別貸付契約として、平成19年7月26日付けで上記借入先との間で締結した金銭消費貸借契約に基づく借入れ ・利払期日 : 初回を平成20年1月31日とし、以降毎年1月、7月の各月末日（但し、同日が営業日でない場合は直前の営業日とする） ・元本弁済期日 : 平成26年7月31日（但し、同日が営業日でない場合は直前の営業日とする） ・元本弁済方法 : 元本弁済期日に一括弁済 ・担保の有無 : 無担保・無保証 	

金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

項 目	期 別	
	当 期 自 平成19年 1 月 1 日 至 平成19年 6 月30日	前 期 (ご参考) 自 平成18年 2 月20日 至 平成18年12月31日
I 当期末処分利益	2,239,620,670	1,856,675,552
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,239,567,200 (16,614)	1,856,600,400 (13,773)
III 次期繰越利益	53,470	75,152
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第33条第1項第2号に定める「金銭の分配の方針」に基づき、分配可能金額を限度とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する旨の方針に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数134,800口の整数倍の最大値となる2,239,567,200円を利益分配金として分配することと致しました。なお、規約第33条第1項第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第33条第1項第2号に定める「金銭の分配の方針」に基づき、分配可能金額を限度とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する旨の方針に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数134,800口の整数倍の最大値となる1,856,600,400円を利益分配金として分配することと致しました。なお、規約第33条第1項第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>


独立監査人の監査報告書

平成19年8月22日

ジャパンエクセレント投資法人
役員会 御中

新日本監査法人

指定社員 公認会計士
業務執行社員

田中俊三 

指定社員 公認会計士
業務執行社員

伊藤志保 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、ジャパンエクセレント投資法人の平成19年1月1日から平成19年6月30日までの第2期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）が、法令及び規約に従い、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示していると認める。

追記情報

「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、新投資口の発行、借入金の期限前弁済及び借入金の借換えを行っている。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

区 分	注記 番号	当 期	前 期（ご参考）
		自 平成19年 1月 1日 至 平成19年 6月30日	自 平成18年 2月20日 至 平成18年12月31日
		金額（千円）	金額（千円）
I 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益金額		2,240,529	1,858,388
減価償却費		674,428	631,714
投資口交付費		30,125	62,915
投資口公開関連費用		—	104,727
受取利息		△7,975	△5,017
支払利息		361,110	208,918
営業未収入金の増加・減少額		△162,175	△195,683
未消費税等の増加・減少額		1,246,505	△1,765,146
前払費用の増加・減少額		△55,059	△30,386
営業未払金の増加・減少額		82,743	279,757
未払金の増加・減少額		31,106	245,719
前受金の増加・減少額		△1,332	17,649
長期前払費用の増加・減少額		18,839	△131,520
その他		△14,841	16,453
小 計		4,444,003	1,298,490
利息の受取額		9,186	3,806
利息の支払額		△356,787	△204,649
法人税等の支払額		△2,677	△761
営業活動によるキャッシュ・フロー		4,093,724	1,096,885
II 投資活動によるキャッシュ・フロー			
投資有価証券の取得による支出		—	△10,768
有形固定資産の取得による支出		△10,963	△3,193,297
信託有形固定資産の取得による支出		△41,687,476	△87,632,905
無形固定資産の取得による支出		△8	△1,185,671
信託無形固定資産の取得による支出		△108	△7,379,908
差入敷金保証金の支出		—	△15,181
預り敷金保証金の収入		33,452	500,105
預り敷金保証金の支出		△3,871	△13,192
信託預り敷金保証金の収入		3,002,227	5,051,302
信託預り敷金保証金の支出		△471,393	△71,929
投資活動によるキャッシュ・フロー		△39,138,140	△93,951,445
III 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の借入による収入		53,100,000	—
短期借入金の返済による支出		△14,000,000	—
長期借入金の借入による収入		—	38,500,000
投資口の発行による収入		—	67,641,920
投資口交付費の支出		△1,197	△62,915
投資口公開関連費用の支出		△160	△104,566
分配金の支払額		△1,854,393	—
財務活動によるキャッシュ・フロー		37,244,248	105,974,437
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額		2,199,832	13,119,877
V 現金及び現金同等物の期首残高		13,119,877	—
VI 現金及び現金同等物の期末残高	※1	15,319,710	13,119,877

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記（参考情報）〕

項 目	期 別	前 期（ご参考）
	当 期 自 平成19年 1 月 1 日 至 平成19年 6 月30日	自 平成18年 2 月20日 至 平成18年12月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記（参考情報）〕

当 期 自 平成19年 1 月 1 日 至 平成19年 6 月30日	前 期（ご参考） 自 平成18年 2 月20日 至 平成18年12月31日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成19年6月30日現在) (単位：千円)	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成18年12月31日現在) (単位：千円)
現金及び預金	現金及び預金
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
5,223,559	5,978,072
10,096,150	7,141,805
<u>15,319,710</u>	<u>13,119,877</u>

■ 投資主インフォメーション

1 住所等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印等の変更は、保管振替制度等を利用され、お手元に投資証券がない方は、お取引証券会社にお申し出ください。お手元に投資証券をお持ちの方は、みずほ信託銀行株式会社証券代行部へご連絡ください。

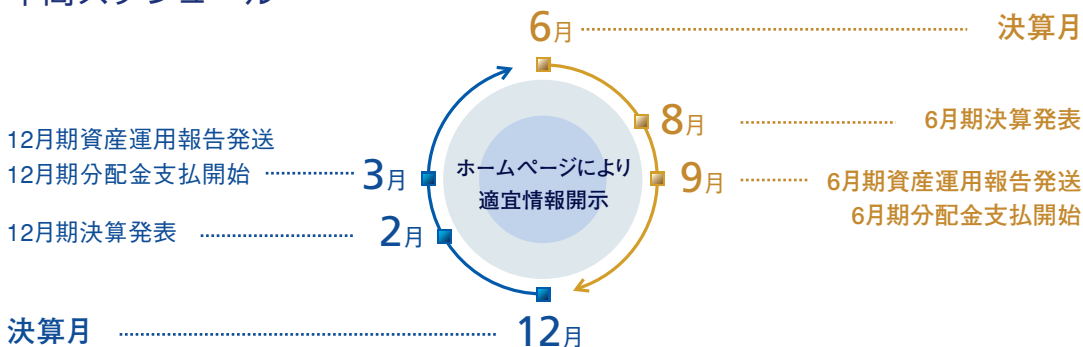
2 分配金について

「分配金」は「郵便振替支払通知書」をお近くの郵便局にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「郵便振替支払通知書」裏面に受取方法を指定し、みずほ信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、みずほ信託銀行株式会社、みずほインベスターズ証券株式会社の各本支店窓口にてお受け取りください。（注：窓口によってはお取り次ぎ扱いのためお受け取りまで日数を要する場合があります。）また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定等の手続きをご希望の方はみずほ信託銀行株式会社証券代行部へご連絡ください。

3 投資主メモ

決 算 期 日：毎年6月末日、12月末日
投 資 主 総 会：2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日：あらかじめ公告して定めた日
分配金支払確定基準日：毎年6月末日、12月末日
上 場 証 券 取 引 所：東京証券取引所（証券コード：8987）
公 告 掲 載 新 聞：日本経済新聞
投 資 主 名 簿 等 管 理 人：東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
同 事 務 取 扱 場 所：東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
（郵送物送付先及び） 〒135-8722 東京都江東区佐賀一丁目17番7号
電話お問合せ先） みずほ信託銀行株式会社 証券代行部 TEL 0120-288-324（フリーダイヤル）
同 取 次 所：みずほ信託銀行株式会社 全国各支店
みずほインベスターズ証券株式会社 本店及び全国各支店

4 年間スケジュール



■ ホームページによる情報提供について

ジャパンエクセレント投資法人のホームページでは、迅速かつ正確な情報開示を目的とし、プレスリリース、決算情報、物件情報といった様々なコンテンツを用意しております。

今後も継続してさらに内容を充実させ、タイムリーな情報提供を続けてまいります。

ホームページアドレス

<http://www.excellent-reit.co.jp/>

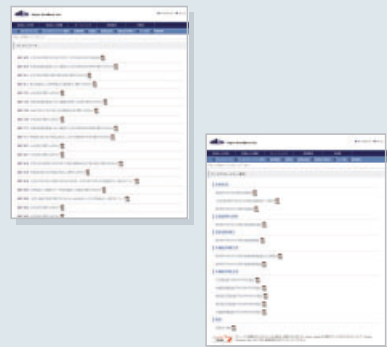
トップページ

What's Newで常に当投資法人にかかる最新情報をご案内しております。



IR情報 >> プレスリリース

プレス発表した情報をご覧ください。



IR情報 >> ディスクロージャー資料

決算短信、資産運用報告、有価証券報告書及び決算説明会資料等を掲載しております。

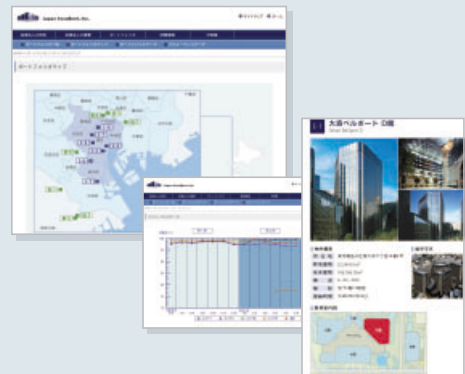
Englishサイトトップページ

海外の投資家の皆様にもタイムリーな情報提供を行っております。



ポートフォリオ

各ポートフォリオの詳細情報や直近のパフォーマンスデータをご覧ください。





Japan Excellent, Inc.