

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5期 自平成20年7月1日 至平成20年12月31日

第5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5期 自平成20年7月1日 至 平成20年12月31日

■ 当期の運用実績

1口当たり分配金

20,418 円

営業収益	8,501 百万円
営業利益	4,000 百万円
当期純利益	3,155 百万円
総資産額	195,929 百万円
純資産額	90,019 百万円
1口当たり純資産額	582,458 円

■ 目 次

当期の運用実績	3
投資主の皆様へ	4
I. 投資法人の概要	6
II. 資産運用報告	20
III. 貸借対照表	36
IV. 損益計算書	38
V. 投資主資本等変動計算書	39
VI. 注記表	40
VII. 金銭の分配に係る計算書	46
VIII. 監査報告書	47
IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	48
投資主インフォメーション	50

本書に記載されている第6期における予想数値等、将来に関する記述は、一定の前提条件の下に算出した平成21年2月16日時点でのものです。状況の変化により実際の数値は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。予想数値は、前提条件の詳細については、本投資法人の平成21年2月16日付「(平成20年7月1日～平成20年12月31日)決算短信」7ページ記載の「運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

投資主の皆様へ

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。

本投資法人は、中長期的な観点から安定成長と投資主価値の最大化を目標として、主として大都市圏のオフィスビルへの投資・運用を行い、このほど第5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5期（自平成20年7月1日至平成20年12月31日）の運用の概況及び決算の内容をご報告申し上げます。



ジャパンエクセレント投資法人 執行役員

田村 順一

■ 第5期実績のご報告

当期の業績は、営業収益8,501百万円、経常利益3,156百万円、当期純利益3,155百万円となり、前期比で661百万円の増収、494百万円の増益とすることができました。これは主に、将来の収益性に不安定要因を抱える秀和飯田橋ビルと仙台興和ビルの2物件を、不動産市況が急速に悪化する前に機敏に売却することに成功し、ポートフォリオ競争力を向上させるとともに、854百万円の売却益を計上することができたためです。この結果、当期の分配金は投資口1口当たり20,418円と前期比で3,200円増加しております。

当期の営業収益は前期比8.4%の増加となりました。上述の売却2物件を除いた18物件ベースでも前期比118百万円の増収であり、アスベスト除去工事や1年前に取得した大型物件の固定資産税等の100%費用化といった一時的な特殊要因を除くと、実質増収増益となっております。良好なテナントリレーション等を背景に本投資法人の特長である低い退去・解約率を維持したうえで、プロパティマネジメント会社との連携によりテナント満足度の向上を図りつつ、相場

賃料と契約賃料の乖離を活用して、賃料水準の引き上げを着実に推進することができました。

また、当期は、喫緊の課題であったJEI西本町ビル、赤坂ガーデンシティの空室の埋め戻しに注力した結果、来期以降の稼働率向上に目処を立てることが出来ました。アスベスト除去工事のためにJEI西本町ビルの当期末稼働率は44.5%でしたが、来期末には85%（内定ベース）まで回復する見込みです。赤坂ガーデンシティの当期末稼働率は82.3%でしたが、現在では100%稼働となっております。

資金調達面では、債務圧縮と借入期間長期化により財務安定性が向上しました。2物件売却代金を主な原資として100億円の債務圧縮をしてLTV水準を48.7%に引き下げるとともに、短期借入金390億円のうち270億円を長期借入金に転換して借入期間を長期化した結果、財務面の安定性が一層向上しております。

■ 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の商品特性に合わせて、

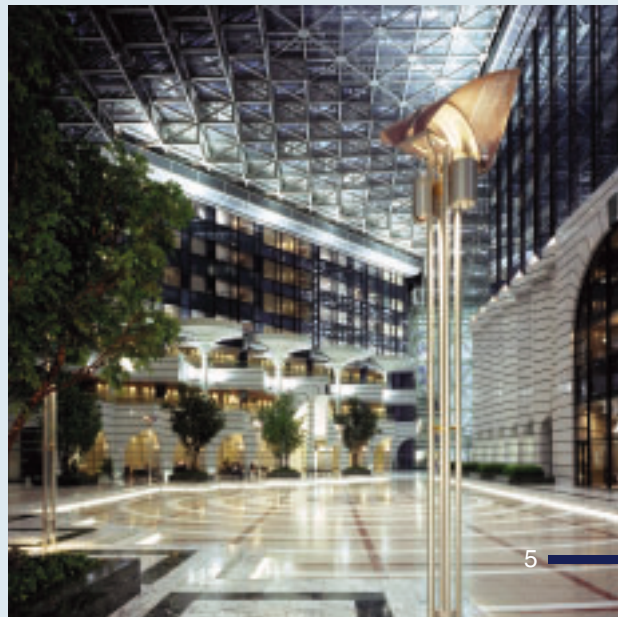
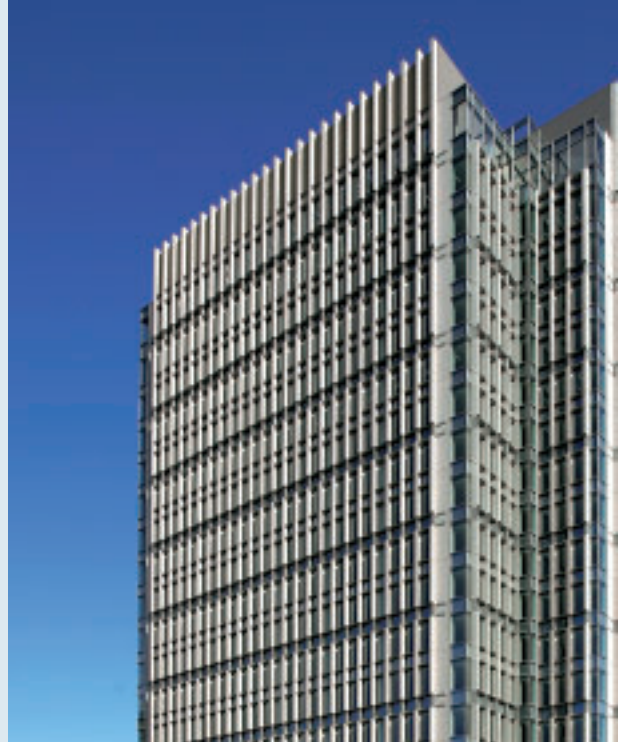
大都市圏のオフィスビルを中心としつつ、収益の安定と資産の拡大を時機に応じてバランスよく追求することにあります。

足もとの不動産投資環境を見ますと、景況感の急速な悪化に伴い内外の投資家および金融機関のリスク性資産に対する投融資スタンスが消極化しており、地方物件のみならず大都市圏のオフィスビル物件も取引利回りが上昇・価格が低下する傾向にあります。当面、本投資法人は、新規取得については、保守的なスタンスで取り組む方針です。ただし、優良オフィス物件の取得環境が好転しているという一面もあり、従来以上に立地面等での選別を厳格化して、本投資法人の投資基準に対する超過リターンの確保を前提に、新規取得の機会を捉える姿勢は継続してまいりたいとも考えております。

オフィスビル賃貸市場につきましても、都心部の高額賃料物件に加えて、一部の中低価格帯物件においても募集賃料が軟化する傾向にあり、市場における物件の競争力格差が開きつつあります。本投資法人は、引き続き管理品質の維持向上及び効果的な追加投資の実施等を通じて各物件のテナント満足度の向上を図り、相場賃料との乖離を活用して、賃料収入のアップを進めてまいります。幸い、懸案であったJEI西本町ビル、赤坂ガーデンシティの稼働率回復にも目処が立ち、来期以降はその効果が収益増加となって顕現化いたします。

財務面では、借入先の多様化、返済期限の分散化を図りつつ、当面の金利上昇の可能性は低いとの見通しのもと、効率的・機動的に借入金利の変動化・固定化を進めていく予定です。

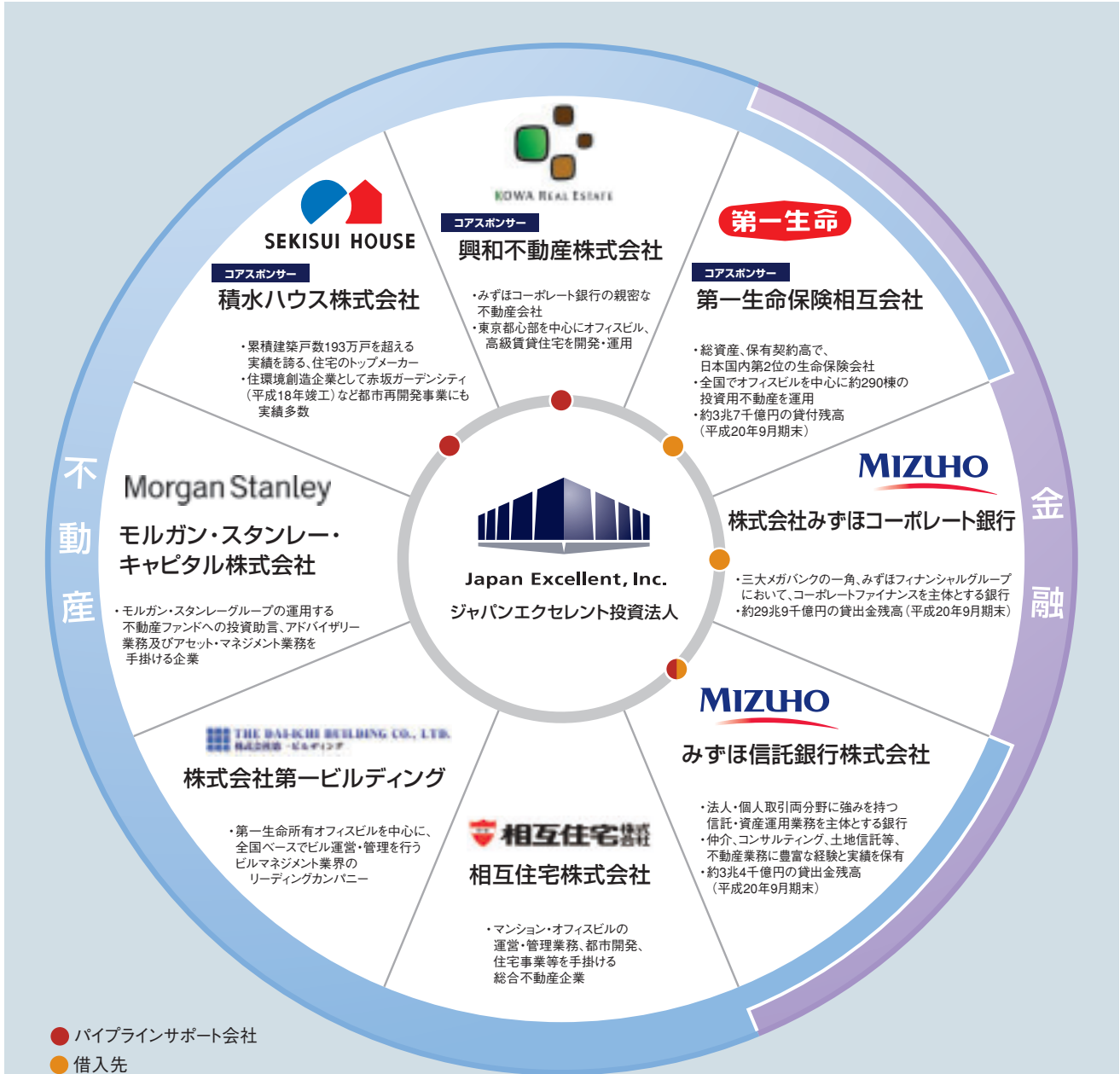
不動産及び金融などREIT事業を取り巻く経営環境は大きく変化しつつあります。本投資法人は、金融商品取引法をはじめ各種規制やコンプライアンスを厳格に遵守することはもとよりのこと、投資家の皆様に経営状況を「積極的に」「即時に」「正確に」「わかりやすく」開示することを旨としてまいりたいと存じます。さまざまな制度面の環境も大きく変貌を遂げていますが、本投資法人はこうした環境変化に対しても適切に機動的に対応してまいります。



■ 基本方針

■ 不動産・金融の両面に強みを持つスポンサー企業の総合力を活用・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と、金融に関する幅広いノウハウを持つスポンサー企業を持ち、それらの総合力を組み合わせ、投資主価値の最大化を目指します。



コアスポンサーから 取得した物件の例



赤坂ガーデンシティ
(積水ハウス株式会社)



赤坂インターシティ
(興和不動産株式会社)



大森ベルポートD館
(第一生命保険相互会社)

■ 大都市圏^(注)のオフィスビル中心に収益の安定と拡大を追求したポートフォリオ運用

(注) 大都市圏とは東京都及び東京周辺地域(神奈川県、埼玉県及び千葉県)並びに政令指定都市等を指します。

本投資法人は、ポートフォリオの90%以上をオフィスビルに投資します。
投資対象地域は、東京都心6区を中心とした大都市圏に重点をおいています。

オフィスビルを中心とする用途別投資比率

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) 各不動産関連資産たる不動産又はその裏付けとなる不動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。但し、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用途別投資比率が短期的に左記の比率と整合しない場合があります。



平成20年12月31日現在の
オフィスビル^(注1)への投資比率

100%

大都市圏を中心とする投資対象地域

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



平成20年12月31日現在の
東京圏(エリアI+III)への投資比率

94%

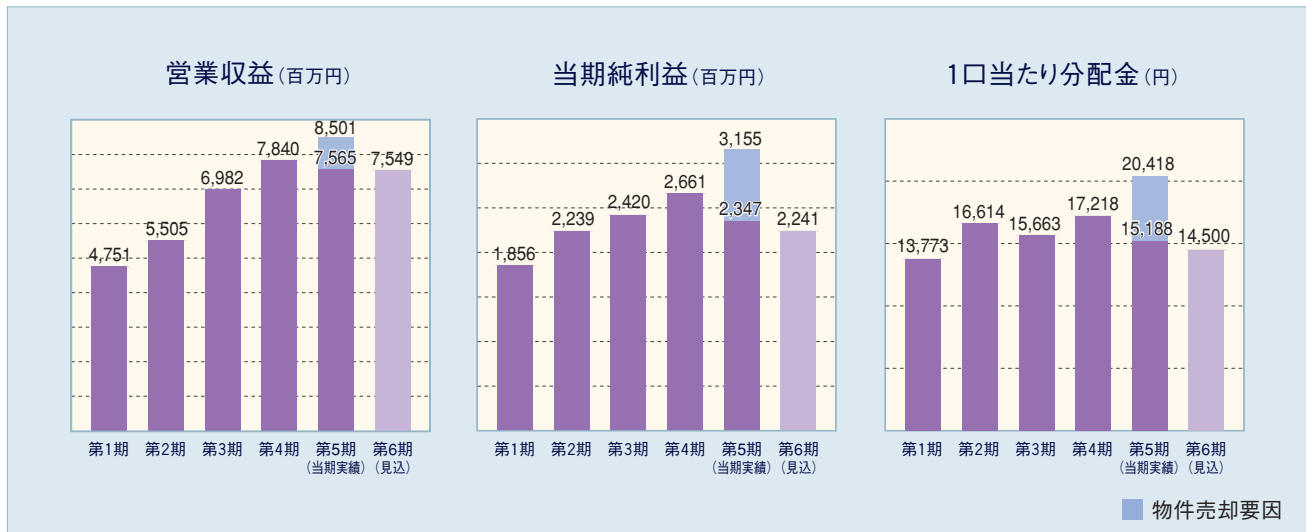
(注1) 大阪市中心部とは大阪駅(JR)、梅田駅(阪急電鉄、阪神電鉄、大阪市営地下鉄)、淀屋橋駅(大阪市営地下鉄)、本町駅(大阪市営地下鉄)から各々概ね徒歩10分圏内に位置する地区を、名古屋市中心部とは名古屋駅(JR、名古屋市営地下鉄、名古屋鉄道)、伏見駅(名古屋市営地下鉄)、栄駅(名古屋市営地下鉄、名古屋鉄道)から各々概ね徒歩10分圏内に位置する地区を、福岡市中心部とは博多駅(JR、福岡市営地下鉄)、天神駅(福岡市営地下鉄)、西鉄福岡駅(西日本鉄道)から各々概ね徒歩10分圏内に位置する地区を、それぞれ指すものとします。但し、これらは行政区画とは必ずしも一致するものではありません。

(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。

■ 当期のハイライト

■ 決算ハイライト

当期は、物件売却等により増収増益を達成し、1口当たり分配金は20,418円となりました。物件売却の影響を除くと、第4期以降は、安定的に推移しています。



■ 当期のトピックス

■ 2物件売却により強固なポートフォリオを構築

秀和飯田橋ビルと仙台興和ビルの2物件を売却し、ポートフォリオの質的向上をはかるとともに、854百万円の売却益を計上しました。

■ 賃料収入を着実に増加、稼働率の一段の向上にも目処

賃料収入は62百万円の増加となりました。今後も、賃料増額余地のある契約の比率がなお全体の75%あることを活用して、着実な増加をめざします。また、空室埋め戻しに注力し、第6期以降の稼働率の一段の向上に目処をつけました。

	第4期	当期	第6期 (見込)
賃料収入	6,635百万円	6,698百万円	6,762百万円
期末ポートフォリオ稼働率	95.1%	95.2%	98.1%

■ 債務圧縮と借入期間長期化により財務安定性を向上

100億円の期限前弁済を実行してLTV水準を引き下げるとともに、平成20年10月のリファイナンスに際して長期借入比率を高めることで、財務安定性を向上しました。

	第4期末	当期末
LTV (総資産有利子負債比率)	51.2%	48.7%
長期借入比率	53.5%	87.4%

■ 外部成長

■ オフィスビルを中心に慎重なスタンスで外部成長

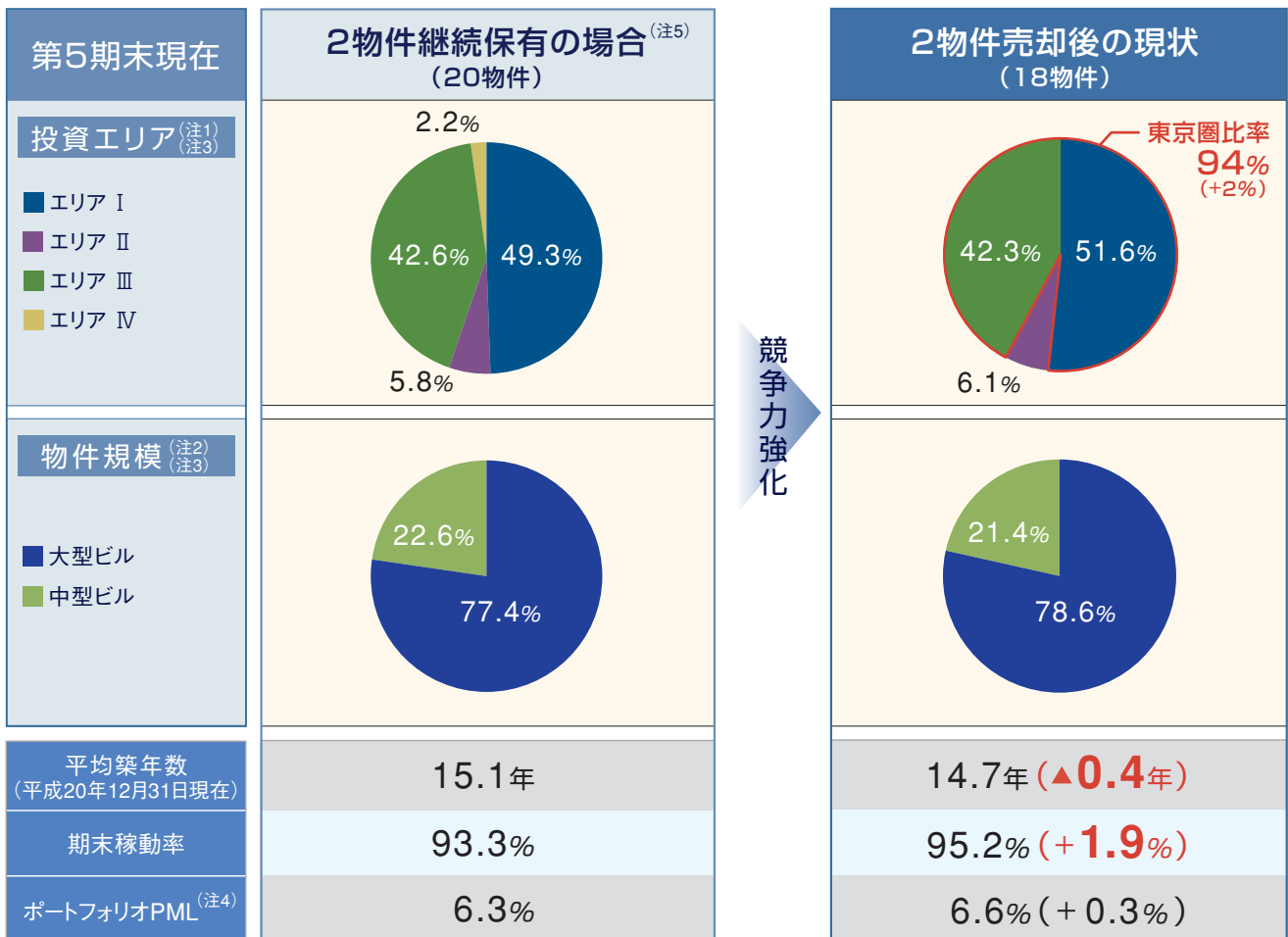
上場時から約2年半で資産規模は983億円（14物件）から1,810億円（18物件）に拡大しました。中期目標として資産規模3,000億円への拡大を見据えつつ、当面はオフィスビルを中心に、慎重な投資スタンスで運営してまいります。

投資に当たっては、個別物件の立地や収益性について従来以上にきめ細かい判断を行います。

また、今期実施した川崎日進町ビルディングの持分追加取得のような、共同事業者からの取得の機会は着実に捕捉してまいります。

■ 機動的な物件売却で強固なポートフォリオを構築

収益性低下が予想された秀和飯田橋ビルと仙台興和ビルの2物件を売却し、将来の収益性をより安定的なものにするるとともに、ポートフォリオの質的向上を図りました。



(注1) 「投資エリア」の詳細につきましては、前記「投資対象地域」をご参照下さい。

(注2) 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。

(注3) 「投資エリア」及び「物件規模」の各割合は、取得価格ベースで記載しています。

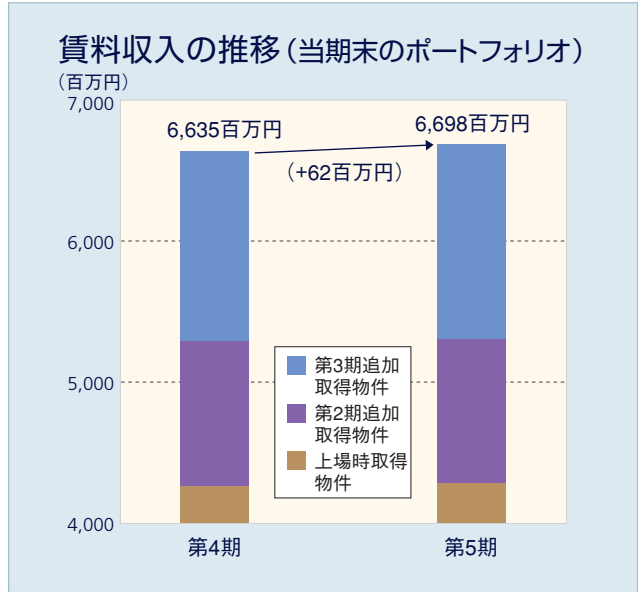
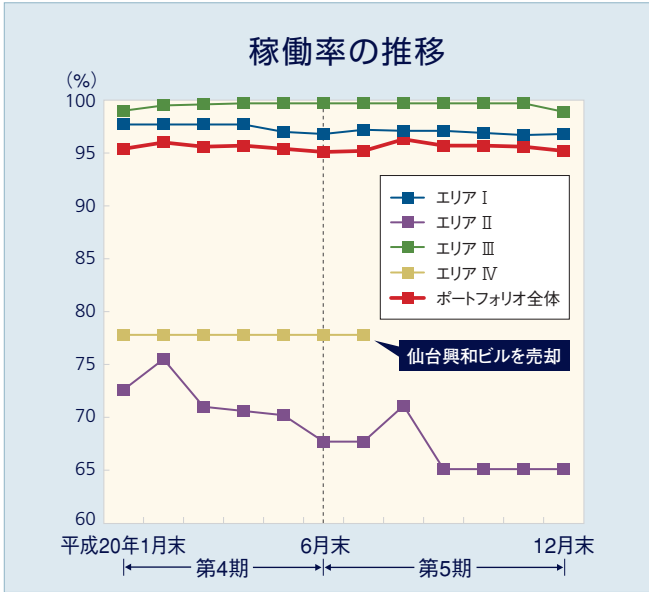
(注4) PMLとは、当該地域で予想される最大規模の地震(475年に一度起こる可能性のある大地震=50年間に起こる可能性が10%の大地震)を対象建物が受けた場合に、被災後の建物を被災以前の状態に戻すための工事費が総建替工事費に占める割合(%)を示したものをいいます。

(注5) 「2物件継続保有の場合」とは、当期売却した秀和飯田橋ビル及び仙台興和ビルを当期末時点で保有していたと仮定した上での数値等を算出したものであって、実際に当該2物件を当期末まで保有していた場合の数値等とは異なる可能性があります。

内部成長

■ 高稼働率の維持と増額改定による安定した賃料収入の確保

オフィスビル賃貸市場が軟化する中、当期のテナント退去・解約率は1.5%以下と低水準に留まり高稼働率を維持する一方で、依然として相場賃料より低い契約についての増額改定交渉を進めており、当期末保有18物件のポートフォリオでの賃料総額は着実に向上しています。



(注) 賃料収入は共益費を含み、その他収入は含んでいません。

■ 物件競争力の維持・向上と良好なテナントリレーション

各物件のプロパティマネジメント会社と連携して、増収やコスト削減に向けた取組みに加えて、テナントリレーションを良好に維持させるべく、テナント満足度向上への取組みを推進しています。

1. 増収への取組み

- 物件毎のニーズを捉えたバリューアップ工事を実施
- ・アスベスト撤去工事に併せた事務室スペックの向上、共用部リニューアル工事を完了 (JEI西本町ビル)



事務室



共用部

- 未利用スペースの有効活用を推進

- ・未活用であった最上階スペースを事務室化 (海老名プライムタワー)
- ・駐車場のサブリース化を決定 (JEI西本町ビル)

2. コスト削減への取組み

- 外注委託費の継続的な取組み

- ・群管理の導入 (JEI西本町ビル)

- 省エネルギーへの取組み

- ・節水装置の新規導入 (興和川崎西口ビル)
- ・社会的なニーズの高まりを受け、保有物件における省エネルギー診断を開始

3. テナント満足度向上への取組み

- プロパティマネジメント会社と連携した管理品質向上への取組み

- ・事故・災害発生時の連絡体制、およびテナントフォロー体制の重点取組み
- ・定期的な管理仕様のチェック体制を構築

- テナントニーズを的確に捉えたテナントサービスの提供

- ・テナントから要望の高かった喫煙スペースを設置 (武蔵小杉タワープレイス)
- ・社会・地域貢献の一環として、地元学生や音楽サークル等によるクラシックコンサート等のイベントを定期的開催



武蔵小杉タワープレイスの喫煙スペース



NHK名古屋ビルのイベント

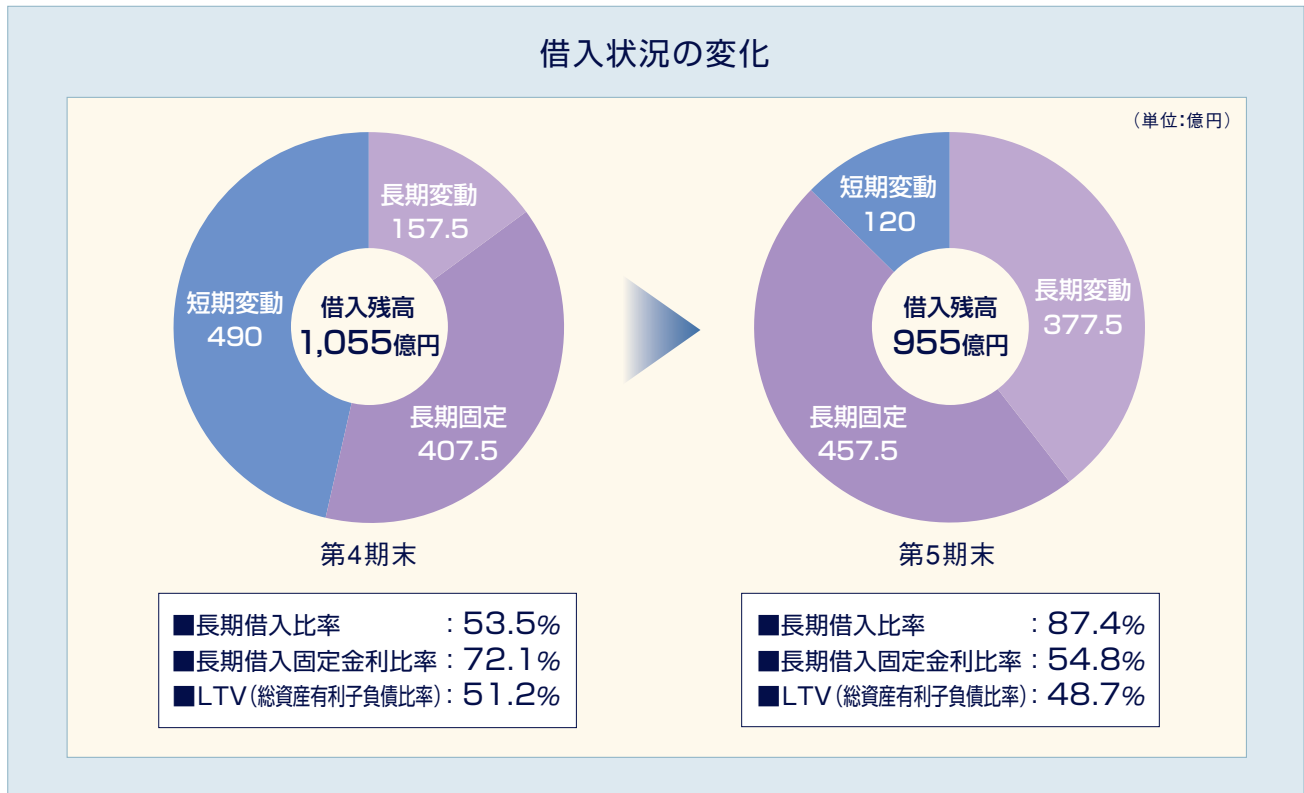


大森ヘルポートのイベント

■ 財務戦略

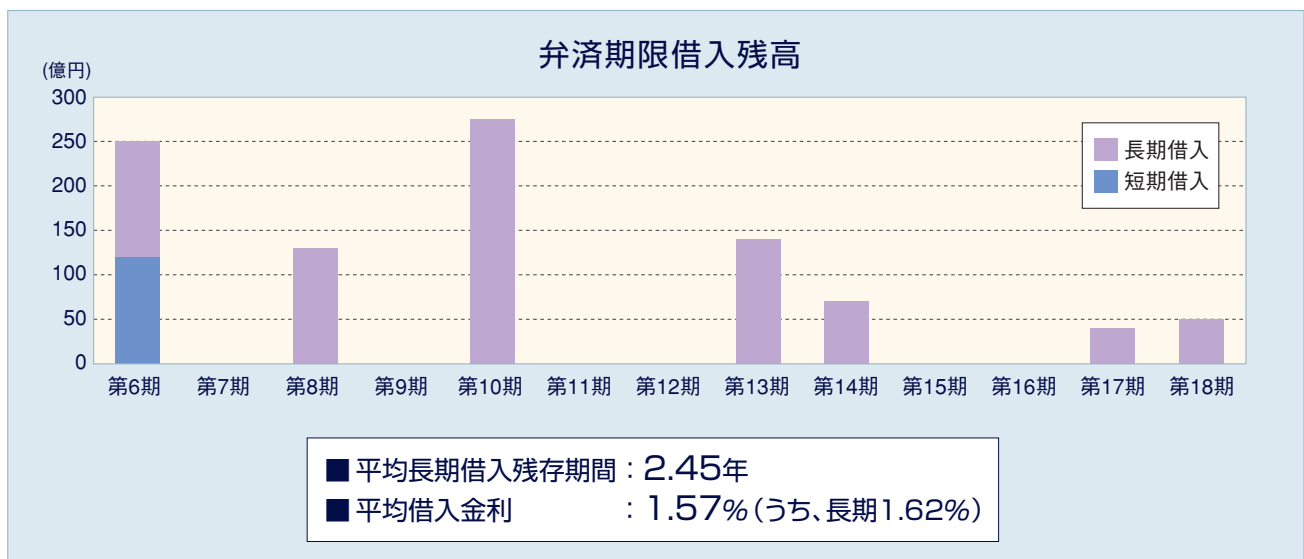
■ 借入債務の圧縮と長期化を推進

平成20年10月24日に弁済期限が到来した短期借入れ490億円のうち、計100億円を期限前弁済。残り390億円については、金融機関団から120億円を短期で借換え、残りの270億円は長期借入れに転換しました。



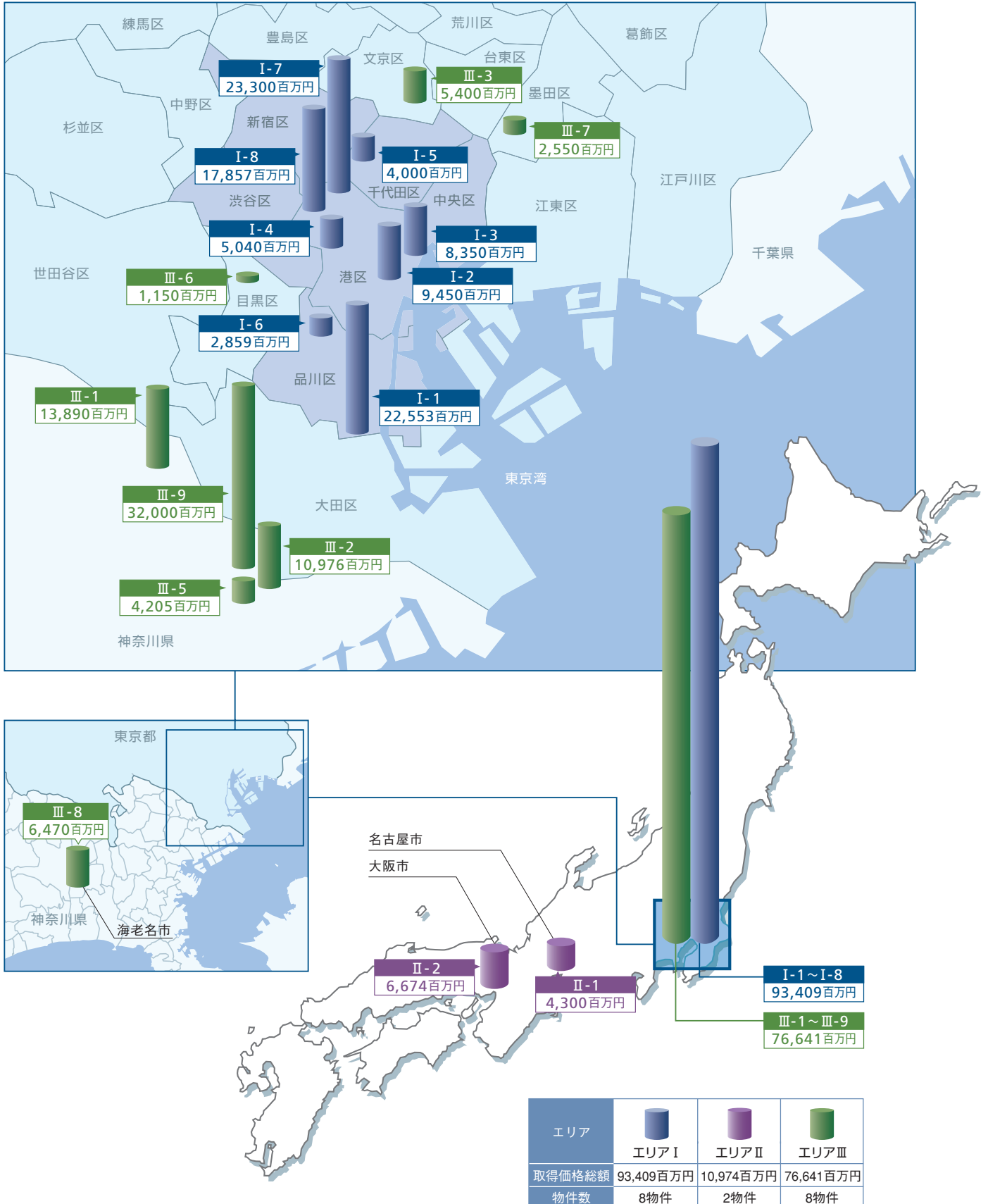
■ 弁済期限の分散化と借入金利の固定化を促進

弁済期限の分散化を図りつつ、環境に応じ金利の固定化も進めていきます。なお、当期末では長期借入金のうち、54.8%が固定金利となっています。



■ ポートフォリオ一覧

■ 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。

■ ポートフォリオ一覧

主たる用途がオフィスビルである物件が100%となっています。

物件番号	用途	名称	所在地	(注1) 延床面積 (m ²)	(注2) 建築時期	(注3) 取得価格 (百万円)	(注4) 期末算定価格 (百万円)	(注5) 投資比率 (%)	(注6) PML (%)
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	23,200	12.9	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	155,778.75	平成 8年 9月	22,553	26,560	12.5	8.0
I-8	オフィス	赤坂インターシティ	東京都港区赤坂	73,061.33	平成17年 1月	17,857	15,800	9.9	9.2
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	12,200	5.2	8.2
I-3	オフィス	JEI浜松町ビル	東京都港区浜松町	8,327.53	平成 3年12月	8,350	10,200	4.6	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	5,762	2.8	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	4,398	2.2	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	3,710	1.6	13.5
小 計				328,122.26	—	93,409	101,830	51.6	—
II-2	オフィス	JEI西本町ビル	大阪府大阪市西区	15,800.31	昭和63年 2月	6,674	5,450	3.7	11.5
II-1	オフィス	NHK名古屋放送センタービル	愛知県名古屋市東区	80,809.95	平成 3年 7月	4,300	5,140	2.4	11.9
小 計				96,610.26	—	10,974	10,590	6.1	—
III-9	オフィス	興和川崎西口ビル	神奈川県川崎市幸区	61,856.92	昭和63年 2月	32,000	31,200	17.7	7.9
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	16,400	7.7	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	11,200	6.1	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	55,806.20	平成 7年 5月	6,470	5,820	3.6	12.2
III-3	オフィス	JEI本郷ビル	東京都文京区本郷	5,877.11	平成 3年 2月	5,400	5,410	3.0	14.2
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	4,205	5,750	2.3	14.7
III-7	オフィス	JEI両国ビル	東京都墨田区両国	5,820.56	平成 8年 8月	2,550	2,450	1.4	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	1,680	0.6	13.4
小 計				239,582.69	—	76,641	79,910	42.3	—
合 計				664,315.21	—	181,023	192,330	100.0	6.6

(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)「期末算定価格」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、第5期末(平成20年12月31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、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鑑定評価額を記載しています。なお、現ポートフォリオにかかる資産が共有物件である場合には、共有する不動産全体に関する金額に、本投資法人又は信託受託者が保有する持分の割合を乗じた数値によっています。

(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、小数点第二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どまり、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。

I 投資法人の概要

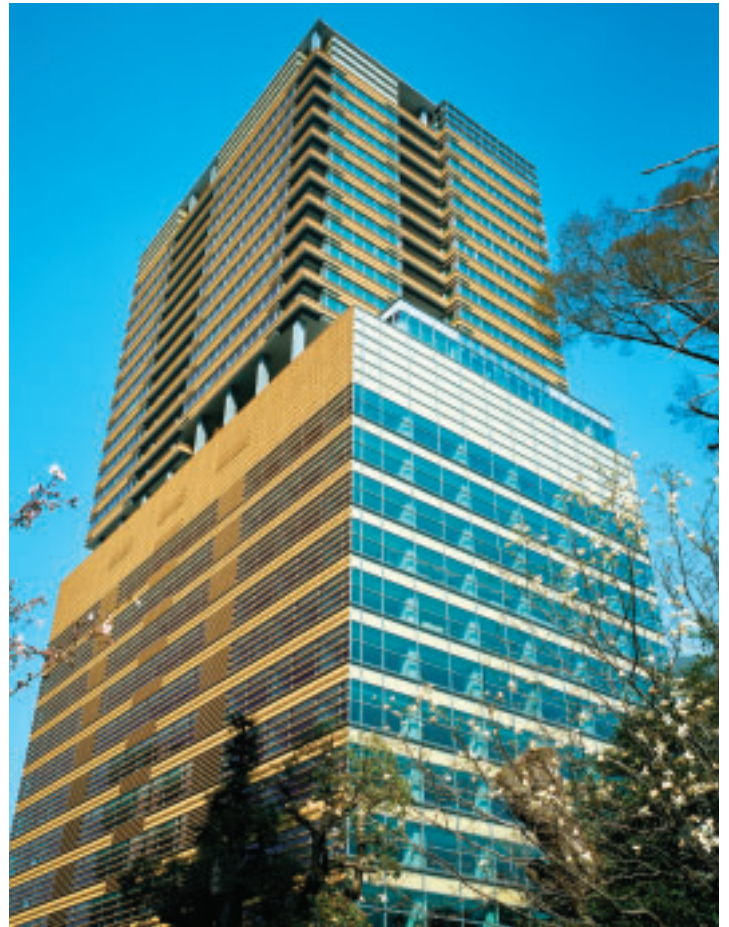


現地案内図

I-8 赤坂インターシティ

AKASAKA INTERCITY

所在地 東京都港区赤坂一丁目11番44号
 敷地面積 8,019.87m²
 延床面積 73,061.33m²
 構造 S、SRC
 階数 地下3階29階建
 建築時期 平成17年1月28日



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 6,888.97m²
 延床面積 46,776.76m²
 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

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 22,294.51m²
延床面積 155,778.75m²
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

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

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 7,927.36m²
延床面積 80,809.95m²
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

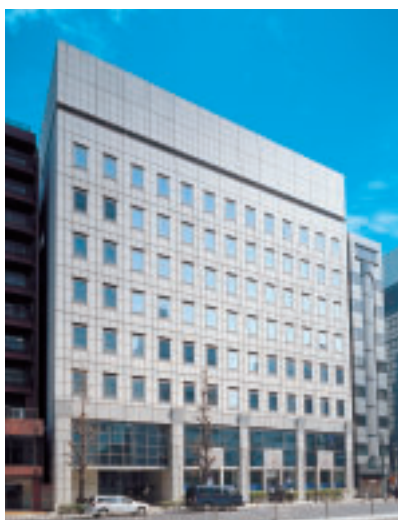
III-9 興和川崎西口ビル

Kowa Kawasaki Nishiguchi Building



所在地 神奈川県川崎市幸区堀川町 66番2号
敷地面積 8,196.21m²
延床面積 61,856.92m²
構造 S、SRC
階数 地下2階21階建
建築時期 昭和63年2月29日

I-3 JEI 浜松町ビル
JEI 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
(内、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

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 925.13m²
延床面積 6,282.23m²
構造 SRC
階数 地下1階10階建
建築時期 昭和50年2月21日

II-2 JEI 西本町ビル
JEI Nishi-Honmachi 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 1,970.44m²
延床面積 15,800.31m²
構造 SRC
階数 地下1階11階建
建築時期 昭和63年2月19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 8,329.62m²
延床面積 53,711.13m²
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 1,652.89m²
延床面積 31,009.62m²
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 JEI 本郷ビル

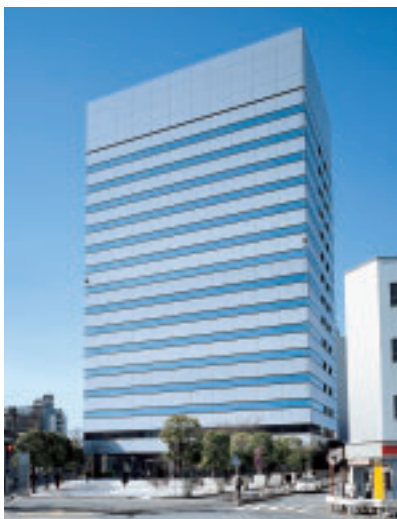
JEI Hongo Building



所在地 東京都文京区
本郷二丁目
38番16号
敷地面積 984.89m²
延床面積 5,877.11m²
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-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 JEI 両国ビル

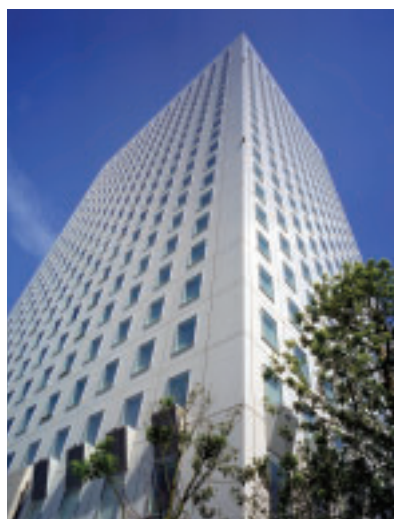
JEI Ryogoku Building



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

Ⅲ-8 海老名プライムタワー

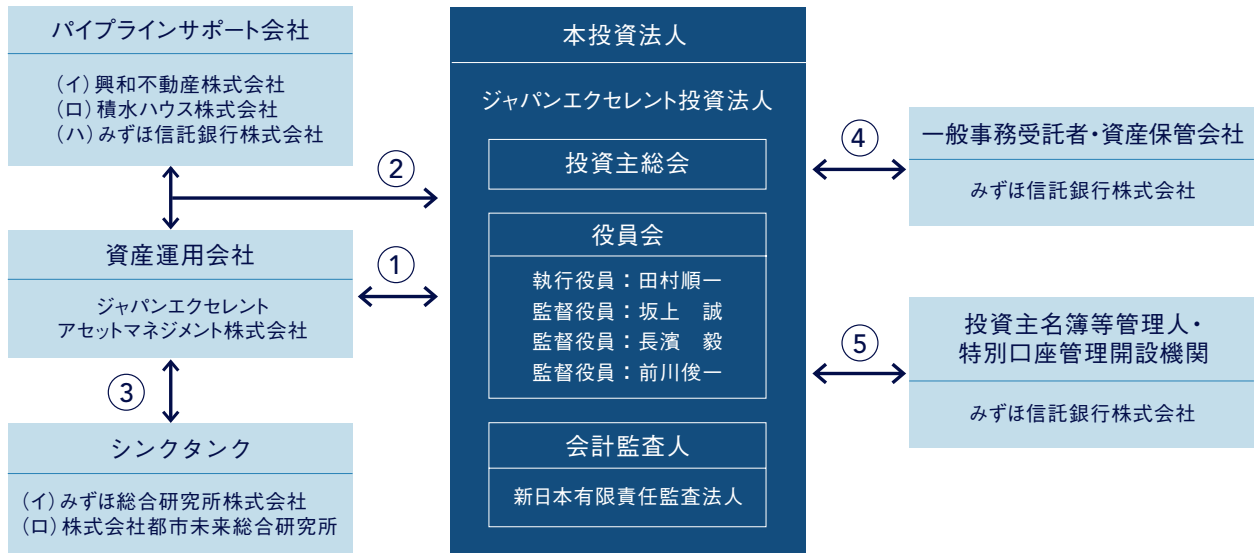
Ebina Prime Tower



所在地 神奈川県海老名市
中央二丁目
9番50号
敷地面積 12,008.62m²
延床面積 55,806.20m²
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

■ 投資法人の概要

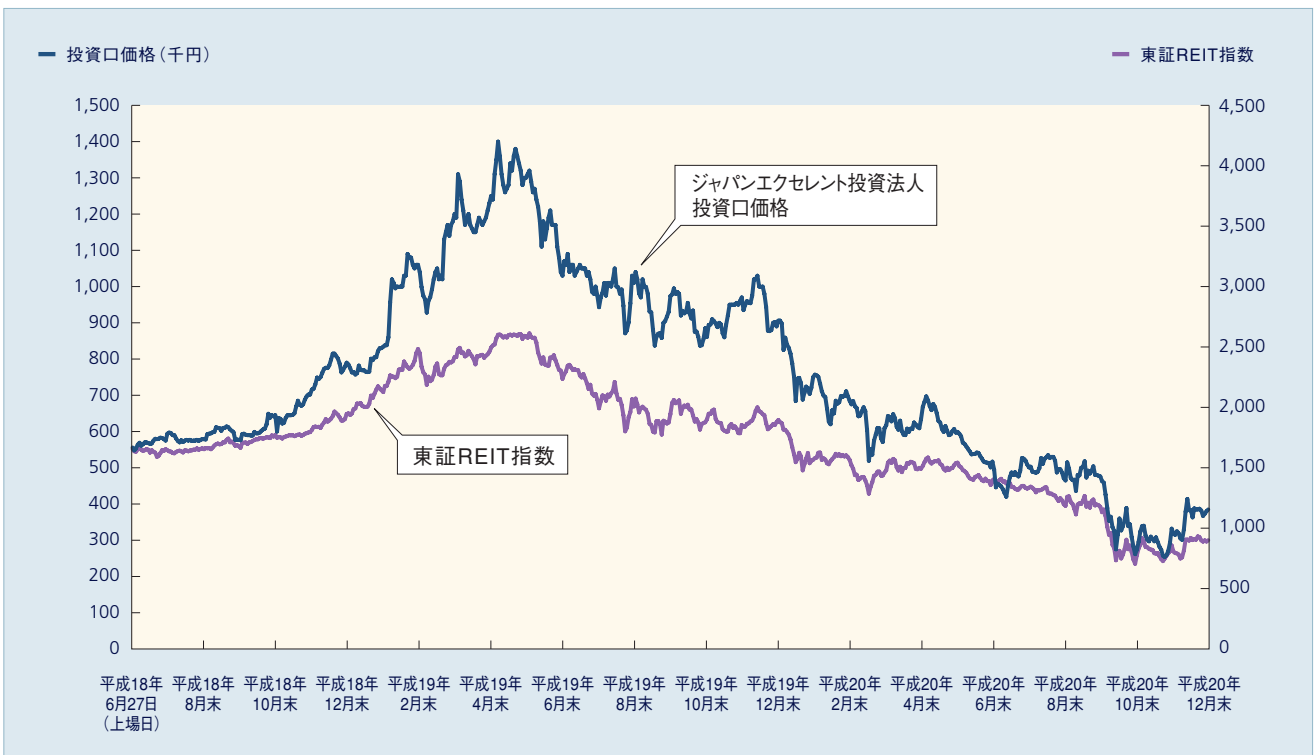
■ 投資法人の仕組み



- 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 投資口事務委託契約及び特別口座管理契約

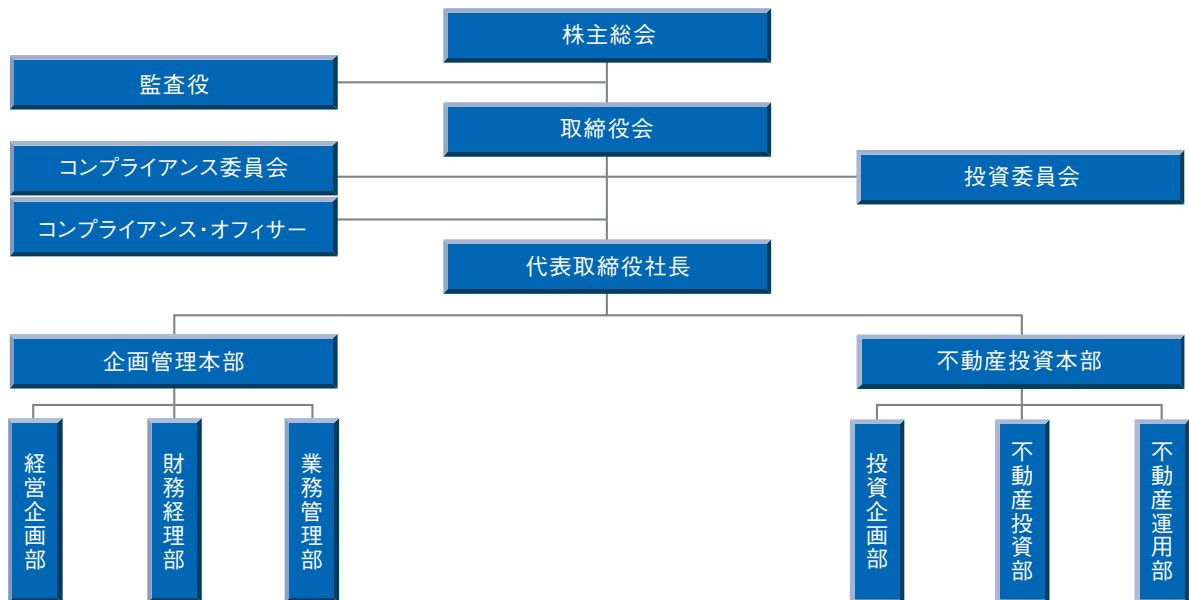
■ 投資口価格と東証REIT指数の推移

上場日以降の本投資法人の投資口価格と東証REIT指数の推移は以下のとおりです。



■ 資産運用会社の概要

■ ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社組織図



■ 会社概要

商号	ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社 Japan Excellent Asset Management Co., Ltd.	
本店	東京都港区赤坂一丁目9番20号	
設立時期	平成17年4月14日	
資本金	4億5千万円	
株主	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% 株式会社第一ビルディング 5.0% 相互住宅株式会社 5.0% モルガン・スタンレー・キャピタル株式会社 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%	
業務内容	金融商品取引業：登録番号 関東財務局長(金商)第331号 (投資運用業) 宅地建物取引業：免許証番号 東京都知事(1)第84511号 取引一任代理等：認可番号 国土交通大臣認可第44号	

(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います。

1 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

期	第1期	第2期	第3期	第4期	第5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	自平成19年7月1日 至平成19年12月31日	自平成20年1月1日 至平成20年6月30日	自平成20年7月1日 至平成20年12月31日
営業収益 (百万円)	4,751	5,505	6,982	7,840	8,501
(うち賃貸事業収益) (百万円)	4,751	5,505	6,982	7,840	7,647
営業費用 (百万円)	2,382	2,851	3,926	4,408	4,500
(うち賃貸事業費用) (百万円)	1,977	2,409	3,437	3,849	3,910
営業利益 (百万円)	2,369	2,653	3,055	3,432	4,000
経常利益 (百万円)	1,858	2,240	2,421	2,662	3,156
当期純利益 (百万円)	1,856	2,239	2,420	2,661	3,155
総資産額 (百万円)	114,199	156,291	205,486	206,079	195,929
(対前期比) (%)	(—)	(36.8)	(31.4)	(0.2)	(△4.9)
純資産額 (百万円)	69,329	69,813	89,292	89,655	90,019
(対前期比) (%)	(—)	(0.6)	(27.9)	(0.4)	(0.4)
出資総額 (百万円)	67,641	67,641	87,083	87,083	87,083
発行済投資口数 (口)	134,800	134,800	154,550	154,550	154,550
1口当たり純資産額 (円)	514,317	517,906	577,758	580,107	582,458
1口当たり当期純利益 (注1) (円)	13,858	16,614	15,784	17,217	20,417
分配総額 (百万円)	1,856	2,239	2,420	2,661	3,155
1口当たり分配金額 (円)	13,773	16,614	15,663	17,218	20,418
(うち1口当たり利益分配金) (円)	13,773	16,614	15,663	17,218	20,418
(うち1口当たり利益超過分配金) (円)	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
総資産経常利益率 (注2) (%)	2.0	1.7	1.3	1.3	1.6
自己資本利益率 (注3) (%)	2.8	3.2	3.0	3.0	3.5
自己資本比率 (注4) (%)	60.7	44.7	43.5	43.5	45.9
(対前期増減) (%)	(—)	(△16.0)	(△1.2)	(0.0)	(2.4)
配当性向 (注5) (%)	99.9	100.0	99.9	100.0	100.0
投資物件数 (件)	14	18	20	20	18
テナント数 (件)	99	120	132	131	127
総賃貸可能面積 (㎡)	135,264	190,051	234,007	234,006	220,521
期末稼働率 (%)	98.5	98.2	95.3	95.1	95.2
当期減価償却費 (百万円)	631	674	894	1,042	995
当期資本的支出額 (百万円)	155	182	319	530	799
賃貸NOI (Net Operating Income) (注6) (百万円)	3,405	3,770	4,438	5,033	4,732
1口当たりFFO (注7) (円)	18,459	21,616	21,447	23,963	21,331
FFO (Funds from Operation) 倍率 (注8) (倍)	21.1	24.3	21.1	10.7	9.0
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注9) (倍)	9.9	7.2	5.5	4.9	5.5
有利子負債額 (百万円)	38,500	77,600	105,500	105,500	95,500
総資産有利子負債比率 (注10) (%)	33.7	49.7	51.3	51.2	48.7
運用日数 (日)	188	181	184	182	184

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定していますが、第1期については、実質的な運用開始日である平成18年6月27日を期首とみなした日数加重平均投資口数により算定した1口当たり当期純利益を記載しています。

(注2) 総資産経常利益率＝経常利益／((期首総資産＋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3) 自己資本利益率＝当期純利益／((期首純資産＋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4) 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5) 小数点第2位を切り捨てています。

(注6) 賃貸NOI＝賃貸事業収入－賃貸事業費用＋当期減価償却費

(注7) 1口当たりFFO＝(当期純利益＋当期減価償却費－不動産等売却益＋不動産等売却損)／発行済投資口数 (小数点第1位を切り捨てています。)

(注8) 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9) 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／支払利息 (小数点第2位を四捨五入しています。)

(注10) 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。)

(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、平成18年2月20日に設立されました。その後、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。

上場後は中長期的な観点から安定成長と収益の確保を目標として、主としてオフィスビルへの投資・運用を行い、この度、平成20年12月末に第5期の決算を終了しました。

① 運用環境及び運用実績

米国の金融危機に端を発した世界的な金融市場の混乱は、当期において、企業収益の悪化、設備投資の抑制等の形で実体経済に波及し、わが国の経済は後退局面に入りました。

不動産売買市場においては、世界的な信用収縮、リスク性資産に対する投資需要の減退により、売買取引が大幅に減少しました。東京都心部のオフィス物件についてもキャップレートの上昇、価格低下傾向が強まり、地方圏ではより投資リスクが高まったため、競争力に劣る物件を中心に価格低下傾向が鮮明となりました。

一方、オフィスビル賃貸市場は不動産市況に対する不透明感の高まりを背景として、都心部の高額賃料物件を中心に賃料相場が軟化する傾向が見られました。

首都圏以外のオフィスビル賃貸市場については、大阪、名古屋の大都市圏では中心部においても供給過剰感が見られ、立地・建物グレード等で競争力の高い物件は底堅い需要を維持しているものの、それ以外の物件の賃料低下が一層鮮明になってきました。

その他の地方圏（札幌、仙台、福岡等）では、従来からの供給過剰に加えて、上記経済環境の悪化がさらなる需要の低下を招き、全般に空室率が上昇、賃料相場の低下が進みました。

このような運用環境の下、本投資法人は、外部成長面では、オフィスビル賃貸市場環境の変化を捉え、中期的なポートフォリオの競争力強化のために、「秀和飯田橋ビル」及び「仙台興和ビル」の売却を実施しました。また、「川崎日進町ビルディング」の共有持分を他の共有者から追加取得し、収益性の高い本物件の持分シェアを高めました。この結果、当期末時点のポートフォリオにおける首都圏（エリアⅠ＋エリアⅢ）物件比率は期初の91.9%から93.9%に上昇しました。

また、内部成長における運用実績では、オフィスビル賃貸市場が軟化する中、テナント退去率（注）は1.5%以下と低水準を維持しました。当期は特に、空室の埋め戻しを優先課題として取り組み、赤坂ガーデンシティの空室のリースアップを完了し、JEI西本町ビルにおいても、テナントの誘致活動を推進し次期以降の本格稼働に向けた準備を行っています。

（注）テナント退去率とは、投資法人のポートフォリオ全体における期中解約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、期中解約面積を前期末賃貸面積及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、期中解約面積を前期末賃貸面積で除した数値とします。

本投資法人の保有する物件の入居率は上記2物件を含めても95.2%と高稼働率を維持しております。上場来の平均退去率（注）は約3%と低水準を維持しています。また、保有物件の賃貸借契約は相場賃料水準より低い契約が過半を占めており、契約更改に合わせて賃料増額交渉に取り組む一方、リフレッシュエリア、カフェ設置等のテナント満足度向上策の実施及び物件価値向上のための更なるビル管理機能・サービスの強化、効果的な追加投資（改修工事）も積極的に実施しています。

（注）上場来の平均退去率とは、本投資法人のポートフォリオ全体におけるテナント退去率の各期の合計を上場来の会計期間の数で除した数値です。

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、物件取得を目的として平成19年10月26日付で借入れた短期借入金49,000百万円のうち、平成20年7月31日付で5,880百万円、平成20年9月30日付で4,120百万円をそれぞれ期限前弁済いたしました。

この弁済資金は、秀和飯田橋ビル及び仙台興和ビルの売却代金に手元資金を加えて手当てしております。

上記の期限前弁済後の短期借入金残高39,000百万円につきましては、弁済期日である平成20年10月24日付にて、スポンサー企業である株式会社みずほコーポレート銀行（以下「みずほコーポレート銀行」といいます。）をはじめとする金融機関6社から、短期借入金12,000百万円及び長期借入金（期間2.7年、4.7年、6.7年）27,000百万円の借入を実施いたしました。このうち5,000百万円につきましては固定金利による借入であります。

これにより、当期末（平成20年12月31日）における借入金は、短期借入金12,000百万円、長期借入金83,500百万円の合計95,500百万円となっております（期末総資産LTVは48.7%）。

なお、長期借入金総額（83,500百万円）の54.8%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。

また、当期末日現在の借入金の加重平均金利は1.57%です。

本投資法人は、長期資金の機動的な調達を目的として、下記の投資法人債の発行登録をしております。

（発行登録の概要）

種 類	発行予定額	発行予定期間
投資法人債	1,000億円	平成20年1月7日から平成22年1月6日まで

なお、今後の投資法人債の発行を睨み、本投資法人が取得している格付けは下記のとおりです。

（平成20年12月31日時点の格付状況）

	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（注）	AA-
アウトルック	安定的	安定的

（注）ムーディーズ・インベスターズ・サービスは、平成21年1月15日、本投資法人を含む12社の不動産投資法人の発行体格付けにつき、格下げの方向で見直しを行う旨、公表しました。

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8,501百万円、営業利益4,000百万円、経常利益3,156百万円、当期純利益3,155百万円となりました。

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20,418円といたしました。

(3) 増資等の状況

本投資法人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)
平成19年7月11日	公募増資	19,000	153,800	18,702	86,344	(注4)
平成19年8月8日	第三者割当増資	750	154,550	738	87,083	(注5)

(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。

(注4) 1口当たり発行価格1,019,200円（引受価額984,360円）にて、第2期における物件取得のために調達した資金の一部弁済を目的として、公募により新投資口を発行しました。

(注5) 1口当たり発行価額984,360円にて、第2期における物件取得のために調達した資金の一部弁済を目的として、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証券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	第3期 平成19年12月	第4期 平成20年6月	第5期 平成20年12月
	最高（円）	815,000	1,400,000	1,090,000	859,000	535,000
	最低（円）	548,000	761,000	837,000	501,000	254,000

(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5期）の分配金は、1口当たり20,418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未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	第3期	第4期	第5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	自平成19年7月1日 至平成19年12月31日	自平成20年1月1日 至平成20年6月30日	自平成20年7月1日 至平成20年12月31日
当期未処分利益	1,856,675千円	2,239,620千円	2,420,792千円	2,661,098千円	3,155,635千円
利益留保額	75千円	53千円	76千円	56千円	33千円
金銭の分配金総額	1,856,600千円	2,239,567千円	2,420,716千円	2,661,041千円	3,155,601千円
(1口当たり分配金)	(13,773円)	(16,614円)	(15,663円)	(17,218円)	(20,418円)
うち利益分配金総額	1,856,600千円	2,239,567千円	2,420,716千円	2,661,041千円	3,155,601千円
(1口当たり利益分配金)	(13,773円)	(16,614円)	(15,663円)	(17,218円)	(20,418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 投資環境の見通し

次期における金融環境については、各国当局の対応次第で改善に向かう可能性があるものの、経済全般・不動産市場に関しては低迷が継続する恐れがあります。オフィスビル賃貸市場についても、全般に募集賃料水準が低下する傾向にあり、引続き高額賃料物件や地方圏の物件を中心に賃料相場の軟化がさらに強まる可能性がありますと考えられます。東京圏の中低価格物件についても、競争力の劣る物件について空室率の上昇、賃料低下傾向が顕在化する可能性があり、立地・建物グレード等から、一層物件選別の動きが鮮明になっていくことが予想されます。

また、不動産売買市場に関しては、上記の通り景気全般の回復には一定の期間を要する可能性が高く、引続き需給緩和傾向が進展するものと思われ、もう一段の取引利回りの上昇、価格低下が想定されます。

② 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人の保有する物件の賃料は、不動産市況全般の悪化にもかかわらず、引続き相場賃料よりも低く、増額余地を有しています。エリア毎の賃貸市場をきめ細かく把握した上で、賃料増額が可能と判断されるテナントに対しては、引き続き適正賃料水準への改定に向け協議を進めていきます。また、空室のリースアップについても、賃貸市場動向の変化を踏まえ、新規テナント及び既存テナント増床ニーズを迅速に把握し対応を図ることで、早期の稼働率向上を実現していきます。

ビル運営・建物管理面では、品質維持等の点で有効な施策の複数物件への水平展開、外部委託費等の更なる削減、物件未利用スペースの有効活用等、物件収益力・管理効率の向上を図るとともに、中長期的な建物維持保全対応並びに物件競争力・テナント満足度向上を目的とした、戦略的な追加投資を実施していくことで、ポートフォリオ全体のキャッシュフローをより安定させていくよう取り組んでまいります。

外部成長については、中期的な資産規模拡大目標は維持するものの、前述の通り足元の金融・不動産を巡る環境が不透明であることから、新規投資に関しては、本投資法人の投資基準に対して十分な超過収益が得られることを前提に、投資エリア、立地、グレード等を従来以上に厳選した上で、慎重に検討していく方針です。

また、財務面では、昨年来の世界的な金融情勢の悪化を受け、不動産投資法人（J-REIT）事業を取りまく環境は非常に厳しいと認識しております。

このような環境下、本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサー企業でもあるみずほコーポレート銀行をはじめとする金融機関との連携を強めながら、借入れ期間の長期化と返済期限の分散化を図りつつ、借入先の多様化も推し進め、安定的な資金調達を図るべく適切に対応してまいります。

(6) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

2 投資法人の概況

(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	第3期 平成19年12月31日現在	第4期 平成20年6月30日現在	第5期 平成20年12月31日現在
発行可能投資口数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総数	134,800口	134,800口	154,550口	154,550口	154,550口
出資総額	67,641百万円	67,641百万円	87,083百万円	87,083百万円	87,083百万円
投資主数	2,529人	2,193人	3,708人	4,170人	4,515人

(2) 投資口に関する事項

平成20年12月31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	9.26
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	12,887	8.34
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	12,851	8.32
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	12,806	8.29
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	12,016	7.77
野村信託銀行株式会社（投信口）	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	5,920	3.83
株式会社北洋銀行	北海道札幌市中央区大通西三丁目11番地	4,590	2.97
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	2.67
株式会社池田銀行	大阪府池田市城南二丁目1番11号	3,711	2.40
株式会社中国銀行	岡山県岡山市丸の内一丁目15番20号	3,517	2.28
合計		86,742	56.13

（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	6,540千円
監督役員	長濱 毅	アンダーソン・毛利・友常法律事務所 顧問	
監督役員	前川 俊一	明海大学 不動産学部 教授	
会計監査人	新日本有限責任監査法人	—	13,700千円 (注2)

(注1) 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。

(注2) 上記記載の報酬の総額は概算額であり、英文財務諸表監査報酬を含めています。

② 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) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成20年12月31日現在における資産運用会社、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
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

3 投資法人の運用資産の状況

(1) 投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域	第4期 (平成20年6月30日現在)		第5期 (平成20年12月31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)		エリアII (注4)	4,274	2.1	4,249	2.2
不動産信託受益権 (注3)	オフィス	エリアI (注4)	93,377	45.3	93,104	47.5
		エリアII (注4)	7,310	3.5	7,700	3.9
		エリアIII (注4)	79,646	38.6	75,678	38.6
		エリアIV (注4)	4,215	2.0	0	0
計			188,824	91.6	180,733	92.2
預金・その他の資産			17,254	8.4	15,196	7.8
資産総額計			206,079	100.0	195,929	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20年12月31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
興和川崎西口ビル	31,755	38,332.15	37,343.57	97.4	16.2	オフィス
赤坂ガーデンシティ	23,207	8,769.53	7,215.53	82.3	6.1	オフィス
大森ベルポートD館	22,509	25,828.29	25,828.29	100.0	14.3	オフィス
赤坂インターシティ	17,779	5,622.98	5,622.98	100.0	4.9	オフィス
武蔵小杉タワープレイス	13,603	25,275.07	25,275.07	100.0	11.0	オフィス
興和川崎東口ビル	10,692	18,612.72	18,612.72	100.0	(注5)	オフィス
芝二丁目ビルディング	9,373	11,749.30	11,275.24	96.0	4.8	オフィス
JEI浜松町ビル	8,334	6,411.26	6,411.26	100.0	4.1	オフィス
JEI西本町ビル	7,700	10,601.70	4,722.30	44.5	1.7	オフィス
海老名プライムタワー	6,582	25,362.37	25,021.36	98.7	7.4	オフィス
合計	151,539	176,565.37	167,328.32	94.8	78.3	

(注1) 賃貸可能面積は、平成20年12月31日現在における本投資法人の取得部分における賃貸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20年12月31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20年12月31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。

(注5) 本物件については、エンドテナントから賃料の開示の同意が得られていないため記載していません。

(3) 不動産等組入資産明細

平成20年12月31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1）	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	26,560	22,509
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	9,373
I-3	JEI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	10,200	8,334
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	5,762	5,016
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	4,398	4,026
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	3,710	2,856
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	23,200	23,207
I-8	赤坂インターシティ	東京都港区赤坂一丁目11番44号	不動産信託受益権	15,800	17,779
エリア I				101,830	93,104
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	5,140	4,249
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	5,450	7,700
エリア II				10,590	11,950
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	16,400	13,603
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	11,200	10,692
III-3	JEI本郷ビル（注2）	東京都文京区本郷二丁目38番地16号	不動産信託受益権	5,410	5,318
III-5	川崎日進町ビルディング（注3）	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	5,750	4,198
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	1,680	1,037
III-7	JEI両国ビル	東京都墨田区両国三丁目25番5号	不動産信託受益権	2,450	2,490
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	5,820	6,582
III-9	興和川崎西口ビル	神奈川県川崎市幸区堀川町66番2号	不動産信託受益権	31,200	31,755
エリア III				79,910	75,678
合計				192,330	180,733

（注1） 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20年12月31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不動産鑑定評価書に記載された価格を記載しています。なお、共有物件である場合には、共有する不動産全体に関する金額に、本投資法人又は信託受託者が保有する持分の割合を乗じた数値によっています。

（注2） 本郷TSビルは、平成20年9月1日よりJEI本郷ビルに名称を変更しています。

（注3） 川崎日進町ビルディングは、平成20年10月17日付でその持分を追加取得しています。

物件 番号	不動産の名称	第4期 自 平成20年 1 月 1 日 至 平成20年 6 月 30 日				第5期 自 平成20年 7 月 1 日 至 平成20年 12 月 31 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	100.0	1,064	13.6	1	100.0	1,096	14.3
I-2	芝二丁目ビルディング	2	97.6	393	5.0	2	96.0	366	4.8
I-3	JEI浜松町ビル	1	100.0	314	4.0	1	100.0	315	4.1
I-4	第32興和ビル	16	100.0	267	3.4	15	94.1	252	3.3
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	89.6	160	2.0	1	100.0	171	2.2
I-7	赤坂ガーデンシティ	1	82.3	457	5.8	1	82.3	463	6.1
I-8	赤坂インターシティ	12	98.6	357	4.6	13	100.0	374	4.9
	エリア I	35	96.8	3,216	41.0	35	96.8	3,248	42.5
II-1	NHK名古屋放送センタービル	39	95.7	335	4.3	37	89.4	323	4.2
II-2	JEI西本町ビル	1	44.0	134	1.7	1	44.5	130	1.7
	エリア II	40	67.7	469	6.0	38	65.1	454	5.9
III-1	武蔵小杉タワープレイス	32	100.0	818	10.4	32	100.0	838	11.0
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	JEI本郷ビル (注4)	1	100.0	176	2.3	1	100.0	178	2.3
III-4	秀和飯田橋ビル (注6)	1	100.0	(注3)	(注3)	—	—	(注3)	(注3)
III-5	川崎日進町ビルディング (注5)	1	100.0	216	2.8	1	100.0	225	2.9
III-6	第44興和ビル	1	100.0	94	1.2	1	100.0	97	1.3
III-7	JEI両国ビル	1	97.8	119	1.5	1	97.8	119	1.6
III-8	海老名プライムタワー	16	98.7	566	7.2	16	98.7	563	7.4
III-9	興和川崎西口ビル	1	100.0	1,194	15.2	1	97.4	1,241	16.2
	エリア III	55	99.7	3,905	49.8	54	98.9	3,864	50.5
IV-1	仙台興和ビル (注6)	1	77.8	248	3.2	—	—	79	1.0
	エリア IV	1	77.8	248	3.2	—	—	79	1.0
	合計	131	95.1	7,840	100.0	127	95.2	7,647	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) 本物件については、エンドテナントから賃料の開示の同意が得られていないため記載していません。

(注4) 本郷TSビルは、平成20年9月1日よりJEI本郷ビルに名称を変更しています。

(注5) 川崎日進町ビルディングは、平成20年10月17日付でその持分を追加取得しています。

(注6) 秀和飯田橋ビルについては平成20年7月4日、仙台興和ビルについては平成20年8月29日に売却を完了しています。

(4) その他資産の状況

① 株式・投資証券

銘柄	株式数 (株)	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 株式以外の有価証券

種類	銘柄	券面総額 (千円)	帳簿価額 (千円)	未収利息 (千円)	前払 経過利子 (千円)	評価額 (千円)	評価損益 (千円)	備考
譲渡性預金	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,500,000	1,500,000	—	—	1,500,000	—	—

③ 特定取引及び為替予約取引の契約額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	26,750,000	16,750,000	△219,439

(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20年12月31日現在において、本投資法人がその第5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
興和川崎西口ビル	神奈川県川崎市幸区	アスベスト対策工事（第2期）	自 平成20年12月 至 平成21年6月	200	—	—
第36興和ビル	東京都千代田区	1階空調設備改修工事	自 平成21年2月 至 平成21年5月	20	—	—
第32興和ビル	東京都港区	貸室整備工事	自 平成21年3月 至 平成21年4月	20	—	—

(2) 期中の資本的支出

本投資法人の第5期末保有資産において、平成20年12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20年12月期の資本的支出は799百万円であり、平成20年12月期に費用に区分された修繕費313百万円と併せ1,113百万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)
JEI西本町ビル	大阪市西区	アスベスト撤去工事及び貸室整備工事（第3期）	自 平成20年5月 至 平成20年11月	370
		共用部改修工事		37
海老名プライムタワー	神奈川県海老名市	未装フロア事務室化工事	自 平成20年9月 至 平成20年12月	59
興和川崎西口ビル	神奈川県川崎市幸区	耐火被覆付設・含浸固化工事及び天井点検口設置工事	自 平成20年8月 至 平成20年12月	100
		防火シャッター安全対策工事	自 平成20年9月 至 平成20年11月	30
その他の工事			—	200
合計				799

(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	第3期	第4期	第5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	自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日	自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日	自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日
前期末積立金残高(百万円)	—	164	232	282	282
当期積立金(百万円)	164	67	50	—	—
当期積立金取崩額(百万円)	—	—	—	—	28
次期繰越額(百万円)	164	232	282	282	254

5 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第1期	第2期	第3期	第4期	第5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	自平成19年7月1日 至平成19年12月31日	自平成20年1月1日 至平成20年6月30日	自平成20年7月1日 至平成20年12月31日
(a) 資産運用報酬	306,290	328,491	369,974	436,366	443,596
(b) 資産保管委託報酬	8,975	7,435	12,240	15,684	15,725
(c) 一般事務委託報酬	18,014	14,541	24,648	27,201	27,375
(d) 役員報酬	11,858	4,690	5,100	6,540	6,540
(e) 会計監査人報酬	4,500	4,500	6,000	12,000	11,500
(f) その他費用	54,513	83,014	70,678	60,696	85,221
合計	404,152	442,671	488,642	558,488	589,958

(2) 借入状況

第5期末（平成20年12月31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	借入日	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要
	借入先								
短期 借入金	株式会社みずほコーポレート銀行	平成19年 10月26日	23,000,000	—	—	平成20年 10月24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		10,000,000	—					
	株式会社三井住友銀行		8,000,000	—					
	みずほ信託銀行株式会社		5,000,000	—					
	株式会社あおぞら銀行		3,000,000	—					
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成20年 10月24日	—	6,000,000	1.20333	平成21年 3月31日		借入金の 返済に充 てるため	
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	3,000,000					
	株式会社三井住友銀行		—	2,000,000					
	みずほ信託銀行株式会社		—	1,000,000					
	小計	—	49,000,000	12,000,000	1.20333	—	—	—	—
1年内 返済 予定の 長期 借入金	株式会社あおぞら銀行	平成18年 6月29日	3,000,000	3,000,000	1.37644	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		3,000,000	3,000,000					
	みずほ信託銀行株式会社		3,000,000	3,000,000					
	株式会社三井住友銀行		2,000,000	2,000,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行		1,000,000	1,000,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	小計	—	13,000,000	13,000,000	1.37644	—	—	—	—

区分	借入先	借入日	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
長期 借入金 (注3)	農林中央金庫	平成18年 6月29日	5,000,000	5,000,000	1.55042	平成22年 6月29日		不動産の 購入資金 に充てる ため	
	株式会社みずほコーポレート銀行		3,000,000	3,000,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		3,000,000	3,000,000					
	株式会社あおぞら銀行		2,000,000	2,000,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成18年 6月29日	5,000,000	5,000,000	1.57554	平成23年 6月29日		不動産の 購入資金 に充てる ため	
	三菱UFJ信託銀行株式会社		3,500,000	3,500,000					
	株式会社りそな銀行		1,000,000	1,000,000					
	第一生命保険相互会社	平成20年 10月24日	3,000,000	3,000,000	1.96625 (注2)	平成23年 6月29日		借入金の 返済に充 てるため	
	株式会社みずほコーポレート銀行		—	6,000,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	4,000,000					
	株式会社三井住友銀行		—	3,000,000					
	みずほ信託銀行株式会社	平成19年 7月31日	—	2,000,000	1.23583	平成24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		2,300,000	2,300,000					
	株式会社三井住友銀行		2,200,000	2,200,000					
	農林中央金庫		2,000,000	2,000,000					
	株式会社りそな銀行	平成20年 10月24日	500,000	500,000	1.96907 (注2)	平成25年 6月28日		借入金の 返済に充 てるため	
	株式会社みずほコーポレート銀行		2,500,000	2,500,000					
	みずほ信託銀行株式会社		1,500,000	1,500,000					
	株式会社損害保険ジャパン		2,000,000	2,000,000					
	東京海上日動火災保険株式会社	平成19年 7月31日	1,000,000	1,000,000	2.25875 (注2)	平成26年 7月31日		不動産の 購入資金 に充てる ため	
株式会社みずほコーポレート銀行	—		6,000,000						
三菱UFJ信託銀行株式会社	—		1,000,000						
第一生命保険相互会社	平成20年 10月24日	2,000,000	2,000,000	2.28417 (注2)	平成27年 6月30日		借入金の 返済に充 てるため		
株式会社日本政策投資銀行		2,000,000	2,000,000						
第一生命保険相互会社	平成20年 10月24日	—	3,000,000	2.27344 (注2)	平成27年 6月30日		借入金の 返済に充 てるため		
株式会社日本政策投資銀行		—	2,000,000						
小計	—	43,500,000	70,500,000	1.66587	—	—	—	—	
合計	—	105,500,000	95,500,000	1.56835	—	—	—	—	

(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) 長期借入金（1年以内に返済予定のものを除く。）の貸借対照表日以後の1年ごとの返済予定額の総額は以下のとおりです。

区分	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)	5年超 (千円)
長期借入金	13,000,000	27,500,000	14,000,000	7,000,000	9,000,000

(3) 投資法人債の状況

該当事項はありません。

6 期中の売買状況

(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	取得価額	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	秀和飯田橋ビル	—	—	平成20年7月4日	4,580	4,025	413
	仙台興和ビル	—	—	平成20年8月29日	4,814	4,201	440
	川崎日進町ビルディング	平成20年10月17日	300	—	—	—	—
	小計		300		9,394	8,227	854
不動産	—	—	—	—	—	—	—
	小計		—		—	—	—
	合計		300		9,394	8,227	854

(注1) 取得価額又は譲渡価額は当該不動産等の取得又は譲渡に要した費用（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）を記載しています。

(注2) 売却損益は、譲渡価額から帳簿価額及びその他売却費用を控除して記載しています。

(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	取得年月日又は譲渡年月日	取得価格又は譲渡価格（百万円）（注2）	特定資産の調査価格（百万円）
取得	川崎日進町ビルディング	不動産信託受益権	平成20年10月17日	300	317
譲渡	秀和飯田橋ビル	不動産信託受益権	平成20年7月4日	4,580	4,940
	仙台興和ビル	不動産信託受益権	平成20年8月29日	4,814	4,208
	合計			9,694	9,465

(注1) 上記の特定資産の価格等の調査は、資産の取得又は譲渡時に、新日本有限責任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) 取得価格又は譲渡価格は、当該特定資産等の取得又は譲渡に要した費用（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

該当事項はありません。

(4) 利害関係人等及び主要株主との取引状況

① 取引状況

該当事項はありません。

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)	1,086,733千円	興和不動産株式会社	403,651千円	37.1%
		積水ハウス株式会社	26,656千円	2.5%
合計	1,086,733千円		430,308千円	39.6%

(注1) 投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等及び金融商品取引法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主のうち、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) 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本資産運用会社（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、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、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。

7 経理の状況

(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

① 投資主総会

該当事項はありません。

② 役員会

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20年12月3日	投資口事務委託契約の締結	「株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律等の一部を改正する法律」（平成16年法律第88号）の施行に伴う所定の変更を行うため、従前の「投資口名義書換事務委託契約」に替わってみずほ信託銀行株式会社と締結したものです。
平成20年12月3日	特別口座管理契約の締結	投資口の電子化に際して、投資証券を証券会社等を通じて証券保管振替機構（ほふり）に預託されていない投資主の権利を確保すべく口座管理機関であるみずほ信託銀行株式会社に「特別口座」を開設することを目的として締結したものです。
平成20年12月3日	一般事務委託契約の変更	投資口事務委託契約の締結に伴い、従前の一般事務委託契約に所定の変更を加えたものです。

(注) 上記契約の効力発生日はいずれも平成21年1月5日となります。

(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)

	前 期 (ご参考) (平成20年6月30日)	当 期 (平成20年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,892,157	1,279,525
信託現金及び信託預金	12,517,209	11,428,975
営業未収入金	420,122	370,533
譲渡性預金	—	1,500,000
前払費用	147,629	113,648
デリバティブ債権	6,330	544
その他	13,193	6,292
流動資産合計	16,996,642	14,699,520
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,221,624	3,232,561
減価償却累計額	△152,161	△188,993
建物 (純額)	3,069,462	3,043,567
構築物	18,574	18,574
減価償却累計額	△631	△781
構築物 (純額)	17,942	17,792
工具、器具及び備品	363	363
減価償却累計額	△20	△47
工具、器具及び備品 (純額)	342	315
建設仮勘定	1,738	2,777
信託建物	65,047,548	63,545,104
減価償却累計額	△3,021,214	△3,764,570
信託建物 (純額)	62,026,333	59,780,534
信託構築物	509,122	490,229
減価償却累計額	△17,157	△22,221
信託構築物 (純額)	491,965	468,007
信託機械及び装置	383,743	393,541
減価償却累計額	△49,875	△62,785
信託機械及び装置 (純額)	333,867	330,756
信託工具、器具及び備品	18,675	24,426
減価償却累計額	△1,454	△2,944
信託工具、器具及び備品 (純額)	17,221	21,482
信託土地	114,300,880	108,502,798
有形固定資産合計	180,259,754	172,168,031
無形固定資産		
借地権	1,185,044	1,185,044
商標権	481	449
信託借地権	7,380,016	7,380,016
無形固定資産合計	8,565,542	8,565,511
投資その他の資産		
投資有価証券	10,768	10,768
差入敷金及び保証金	15,181	15,181
長期前払費用	148,652	429,382
デリバティブ債権	46,991	—
その他	36,117	41,534
投資その他の資産合計	257,711	496,866
固定資産合計	189,083,008	181,230,409
資産合計	206,079,651	195,929,930

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (平成20年6月30日)	当 期 (平成20年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	571,646	766,905
短期借入金	49,000,000	12,000,000
1年内返済予定の長期借入金	13,000,000	13,000,000
未払金	336,334	339,722
未払費用	77,998	165,060
未払消費税等	220,577	121,946
前受金	27,436	25,486
繰延税金負債	2,473	195
デリバティブ債務	26,567	21,380
その他	19,141	19,141
流動負債合計	63,282,175	26,459,838
固定負債		
長期借入金	43,500,000	70,500,000
預り敷金及び保証金	476,913	452,047
信託預り敷金及び保証金	9,052,173	8,300,428
繰延税金負債	18,510	—
デリバティブ債務	94,279	198,603
固定負債合計	53,141,875	79,451,079
負債合計	116,424,051	105,910,918
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	87,083,030	87,083,030
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	2,661,098	3,155,635
剰余金合計	2,661,098	3,155,635
投資主資本合計	89,744,128	90,238,665
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△88,527	△219,653
評価・換算差額等合計	△88,527	△219,653
純資産合計	※1 89,655,600	※1 90,019,011
負債純資産合計	206,079,651	195,929,930

損益計算書

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (自 平成20年 1 月 1 日 至 平成20年 6 月30日)		当 期 (自 平成20年 7 月 1 日 至 平成20年12月31日)	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	7,135,747	※1	6,909,524
その他賃貸事業収入	※1	704,917	※1	738,009
不動産等売却益		—	※2	854,291
営業収益合計		7,840,665		8,501,825
営業費用				
賃貸事業費用	※1	3,849,842	※1	3,910,890
資産運用報酬		436,366		443,596
資産保管手数料		15,684		15,725
一般事務委託手数料		27,201		27,375
役員報酬		6,540		6,540
その他営業費用		72,696		96,721
営業費用合計		4,408,331		4,500,849
営業利益		3,432,334		4,000,976
営業外収益				
受取利息		15,719	※3	18,297
消費税等還付加算金		2,067		—
その他		6		12
営業外収益合計		17,794		18,310
営業外費用				
支払利息		686,658		702,689
融資関連費用		67,450		121,653
その他		33,989		38,382
営業外費用合計		788,098		862,725
経常利益		2,662,030		3,156,561
税引前当期純利益		2,662,030		3,156,561
法人税、住民税及び事業税		1,003		981
法人税等調整額		4		1
法人税等合計		1,007		982
当期純利益		2,661,022		3,155,578
前期繰越利益		76		56
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		2,661,098		3,155,635

投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (自 平成20年 1 月 1 日 至 平成20年 6 月30日)		当 期 (自 平成20年 7 月 1 日 至 平成20年12月31日)	
投資主資本				
出資総額				
前期末残高		87,083,030		87,083,030
当期変動額				
当期変動額合計		—		—
当期末残高	※1	87,083,030	※1	87,083,030
剰余金				
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)				
前期末残高		2,420,792		2,661,098
当期変動額				
剰余金の分配		△2,420,716		△2,661,041
当期純利益		2,661,022		3,155,578
当期変動額合計		240,305		494,536
当期末残高		2,661,098		3,155,635
剰余金合計				
前期末残高		2,420,792		2,661,098
当期変動額				
剰余金の分配		△2,420,716		△2,661,041
当期純利益		2,661,022		3,155,578
当期変動額合計		240,305		494,536
当期末残高		2,661,098		3,155,635
投資主資本合計				
前期末残高		89,503,822		89,744,128
当期変動額				
剰余金の分配		△2,420,716		△2,661,041
当期純利益		2,661,022		3,155,578
当期変動額合計		240,305		494,536
当期末残高		89,744,128		90,238,665
評価・換算差額等				
繰延ヘッジ損益				
前期末残高		△211,254		△88,527
当期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)		122,726		△131,125
当期変動額合計		122,726		△131,125
当期末残高		△88,527		△219,653
評価・換算差額等合計				
前期末残高		△211,254		△88,527
当期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)		122,726		△131,125
当期変動額合計		122,726		△131,125
当期末残高		△88,527		△219,653
純資産合計				
前期末残高		89,292,568		89,655,600
当期変動額				
剰余金の分配		△2,420,716		△2,661,041
当期純利益		2,661,022		3,155,578
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)		122,726		△131,125
当期変動額合計		363,032		363,411
当期末残高		89,655,600		90,019,011

注記表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

期別 項目	前期 (ご参考) 自 平成20年 1月 1日 至 平成20年 6月30日	当期 自 平成20年 7月 1日 至 平成20年12月31日
1. 資産の評価基準及び評価方法	— 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	譲渡性預金 (その他有価証券のうち預金と同様の性格を有するもの) 移動平均法による原価法 その他有価証券 同左
2. 固定資産の減価償却の方法	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。 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、器具及び備品 4年～10年 ②無形固定資産 定額法を採用しております。 ③長期前払費用 定額法を採用しております。	①有形固定資産 (信託財産を含む) 同左 ②無形固定資産 同左 ③長期前払費用 同左
3. 収益及び費用の計上基準	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ありません。	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、343千円であります。
4. ヘッジ会計の方法	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。 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 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。 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。	①ヘッジ会計の方法 同左 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 ③ヘッジ方針 同左 ④ヘッジの有効性の評価の方法 同左

期 別 項 目	前 期 (ご参考)	当 期
	自 平成20年 1 月 1 日 至 平成20年 6 月30日	自 平成20年 7 月 1 日 至 平成20年12月31日
5. 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</p> <p>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。</p> <p>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、器具及び備品、信託土地 (3) 信託借地権 (4) 信託預り敷金及び保証金</p> <p>②消費税等の処理方法</p> <p>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</p> <p>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。</p> <p>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、器具及び備品、信託土地 (3) 信託借地権 (4) 信託預り敷金及び保証金</p> <p>②消費税等の処理方法</p> <p>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。ただし、資産に係る控除対象外消費税等は、個々の資産の取得原価に算入しております。</p>

(会計方針の変更に関する注記)

前 期 (ご参考)	当 期
自 平成20年 1 月 1 日 至 平成20年 6 月30日	自 平成20年 7 月 1 日 至 平成20年12月31日
—	<p>当会計期間より、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号 平成5年6月17日、平成19年3月30日改正)及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号 平成6年1月18日、平成19年3月30日改正)を適用しております。</p> <p>これによる損益に与える影響はありません。</p>

(貸借対照表に関する注記)

前 期 (ご参考) 平成20年6月30日現在	当 期 平成20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)

前 期 (ご参考) 自 平成20年 1 月 1 日 至 平成20年 6 月30日	当 期 自 平成20年 7 月 1 日 至 平成20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 7,135,747	建物賃貸料 6,909,524
その他収入 704,917	その他収入 738,009
不動産賃貸事業収益合計 7,840,665	不動産賃貸事業収益合計 7,647,533
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 1,257,522	維持管理費 1,063,510
水道光熱費 672,143	水道光熱費 759,128
公租公課 457,501	公租公課 560,696
損害保険料 23,408	損害保険料 21,661
修繕工事費 217,246	修繕工事費 313,757
減価償却費 1,042,462	減価償却費 995,390
その他費用 179,557	その他費用 196,745
不動産賃貸事業費用合計 3,849,842	不動産賃貸事業費用合計 3,910,890
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 3,990,823	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 3,736,642
—	※2. 不動産等売却益の内訳 (単位：千円)
	秀和飯田橋ビル
	不動産等売却収入 4,580,000
	不動産等売却原価 4,025,626
	その他売却費用 140,935
	不動産等売却益 413,437
	仙台興和ビル
	不動産等売却収入 4,814,600
	不動産等売却原価 4,201,600
	その他売却費用 172,145
	不動産等売却益 440,853
—	※3. 受取利息の内訳
	譲渡性預金にかかる有価証券利息 (3,442千円) に つきましては、受取利息に含めて計上しております。

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 平成20年 1 月 1 日 至 平成20年 6 月30日	当 期 自 平成20年 7 月 1 日 至 平成20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 154,550口	発行済投資口数 154,550口

(税効果会計に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 平成20年 1 月 1 日 至 平成20年 6 月30日	当 期 自 平成20年 7 月 1 日 至 平成20年12月31日
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別内訳 (単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別内訳 (単位：千円)
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
未払事業税損金不算入額 19	未払事業税損金不算入額 18
繰延ヘッジ損益 47,601	繰延ヘッジ損益 86,519
繰延税金資産小計 47,621	繰延税金資産小計 86,538
評価性引当額 <u>△47,601</u>	評価性引当額 <u>△86,519</u>
繰延税金資産合計 19	繰延税金資産合計 18
(繰延税金負債)	(繰延税金負債)
繰延ヘッジ損益 21,003	繰延ヘッジ損益 214
繰延税金負債合計 21,003	繰延税金負債合計 214
(繰延税金負債の純額) <u>20,983</u>	(繰延税金負債の純額) <u>195</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：%)	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 39.39	法定実効税率 39.39
(調整)	(調整)
支払配当の損金算入額 <u>△39.38</u>	支払配当の損金算入額 <u>△39.38</u>
その他 0.02	その他 0.02
税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>0.04</u>	税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>0.03</u>
3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正 —	3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正 「地方法人特別税等に関する暫定措置法」(平成20年法律第25号)が平成20年4月30日に公布されたことに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の39.39%から39.33%に変更されました。 この税率の変更による影響額は軽微です。

(関連当事者との取引に関する注記)

前期（ご参考）（自 平成20年1月1日 至 平成20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)
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	27,201	未払金	23,939
				信託報酬	34,307		
				支払利息	56,528	長期借入金	4,500,000
						短期借入金	5,000,000

(注) 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。

当期（自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31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 (注1)	取引金額 (千円) (注2)	科目	期末残高 (千円) (注2)
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	27,375	未払金	23,588
				信託報酬	34,430		
				資金の借入	3,000,000	長期借入金	6,500,000
				支払利息	54,324	短期借入金	1,000,000
				融資関連費用	4,984	未払費用	10,906
						前払費用	511
						長期前払費用	21,810

(注1) 資金の借入については、借入利率は市場金利を勘案して利率を合理的に決定しており、その他の取引については、市場の実勢に基づいて価格交渉の上、決定しております。

(注2) 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おります。

(1口当たり情報に関する注記)

前 期（ご参考） 自 平成20年 1 月 1 日 至 平成20年 6 月30日		当 期 自 平成20年 7 月 1 日 至 平成20年12月31日	
1. 1口当たり純資産額	580,107円	1. 1口当たり純資産額	582,458円
2. 1口当たり当期純利益	17,217円	2. 1口当たり当期純利益	20,417円
潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。		潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、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の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前 期（ご参考） 自 平成20年 1 月 1 日 至 平成20年 6 月30日	当 期 自 平成20年 7 月 1 日 至 平成20年12月31日
当期純利益（千円）	2,661,022	3,155,578
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（千円）	2,661,022	3,155,578
期中平均投資口数（口）	154,550	154,550

(重要な後発事象に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 平成20年 1 月 1 日 至 平成20年 6 月30日	当 期 自 平成20年 7 月 1 日 至 平成20年12月31日																																				
<p>1. 資産の譲渡について</p> <p>a. 平成20年6月27日付で、以下の資産の譲渡についての売買契約を締結しており、平成20年7月4日付で引渡しを行いました。</p> <table border="1"> <tr><td>物件名称</td><td>秀和飯田橋ビル</td></tr> <tr><td>譲渡価格 (注)</td><td>4,580,000千円</td></tr> <tr><td>所在地</td><td>東京都文京区</td></tr> <tr><td>資産の種類</td><td>信託受益権</td></tr> <tr><td>譲渡先</td><td>住友不動産株式会社</td></tr> </table> <p>b. 平成20年7月10日付で、以下の資産の譲渡についての売買契約を締結しており、平成20年8月29日に引渡しを予定しております。</p> <table border="1"> <tr><td>物件名称</td><td>仙台興和ビル</td></tr> <tr><td>譲渡価格 (注)</td><td>4,814,600千円</td></tr> <tr><td>所在地</td><td>宮城県仙台市</td></tr> <tr><td>資産の種類</td><td>信託受益権</td></tr> <tr><td>譲渡先</td><td>あおば特定目的会社</td></tr> </table> <p>(注) 譲渡価格は、譲渡に係る諸経費、固定資産税、都市計画税相当額の精算分及び消費税相当額を含まない信託受益権の売買代金を記載しています。</p> <p>2. 借入金の一部期限前弁済について 平成20年7月31日付で、以下の短期借入金を一部期限前弁済しました。</p> <table border="1"> <tr><td rowspan="5">借入先</td><td>株式会社みずほコーポレート銀行</td></tr> <tr><td>三菱UFJ信託銀行株式会社</td></tr> <tr><td>株式会社三井住友銀行</td></tr> <tr><td>みずほ信託銀行株式会社</td></tr> <tr><td>株式会社あおぞら銀行</td></tr> <tr><td>借入金額</td><td>49,000,000千円</td></tr> <tr><td>借入実行日</td><td>平成19年10月26日</td></tr> <tr><td>返済額</td><td>5,880,000千円</td></tr> <tr><td>返済方法</td><td>元本一部期限前弁済</td></tr> <tr><td>返済期日</td><td>平成20年10月24日</td></tr> </table>	物件名称	秀和飯田橋ビル	譲渡価格 (注)	4,580,000千円	所在地	東京都文京区	資産の種類	信託受益権	譲渡先	住友不動産株式会社	物件名称	仙台興和ビル	譲渡価格 (注)	4,814,600千円	所在地	宮城県仙台市	資産の種類	信託受益権	譲渡先	あおば特定目的会社	借入先	株式会社みずほコーポレート銀行	三菱UFJ信託銀行株式会社	株式会社三井住友銀行	みずほ信託銀行株式会社	株式会社あおぞら銀行	借入金額	49,000,000千円	借入実行日	平成19年10月26日	返済額	5,880,000千円	返済方法	元本一部期限前弁済	返済期日	平成20年10月24日	該当事項はありません。
物件名称	秀和飯田橋ビル																																				
譲渡価格 (注)	4,580,000千円																																				
所在地	東京都文京区																																				
資産の種類	信託受益権																																				
譲渡先	住友不動産株式会社																																				
物件名称	仙台興和ビル																																				
譲渡価格 (注)	4,814,600千円																																				
所在地	宮城県仙台市																																				
資産の種類	信託受益権																																				
譲渡先	あおば特定目的会社																																				
借入先	株式会社みずほコーポレート銀行																																				
	三菱UFJ信託銀行株式会社																																				
	株式会社三井住友銀行																																				
	みずほ信託銀行株式会社																																				
	株式会社あおぞら銀行																																				
借入金額	49,000,000千円																																				
借入実行日	平成19年10月26日																																				
返済額	5,880,000千円																																				
返済方法	元本一部期限前弁済																																				
返済期日	平成20年10月24日																																				

金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

項 目	期 別	前 期 (ご参考)	当 期
		自 平成20年 1 月 1 日 至 平成20年 6 月30日	自 平成20年 7 月 1 日 至 平成20年12月31日
I 当期末処分利益		2,661,098,570	3,155,635,502
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)		2,661,041,900 (17,218)	3,155,601,900 (20,418)
III 次期繰越利益		56,670	33,602
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154,550口の整数倍の最大値となる2,661,041,900円を利益分配金として分配することといたしました。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154,550口の整数倍の最大値となる3,155,601,900円を利益分配金として分配することといたしました。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>

監査報告書

独立監査人の監査報告書

平成21年2月16日

ジャパンエクセレント投資法人
役員会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

田中俊之 

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

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20年7月1日から平成20年12月31日までの第5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にあり、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ものと認める。

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）

（単位：千円）

	前 期（ご参考） （自 平成20年 1 月 1 日 至 平成20年 6 月30日）	当 期 （自 平成20年 7 月 1 日 至 平成20年12月31日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,662,030	3,156,561
減価償却費	1,042,494	995,422
受取利息	△15,719	△18,297
支払利息	686,658	702,689
営業未収入金の増減額（△は増加）	125,995	49,588
未収消費税等の増減額（△は増加）	669,083	—
前払費用の増減額（△は増加）	△52,412	33,980
営業未払金の増減額（△は減少）	△164,025	52,420
未払金の増減額（△は減少）	48,115	△2,124
未払消費税等の増減額（△は減少）	220,577	△98,631
前受金の増減額（△は減少）	576	△1,949
長期前払費用の増減額（△は増加）	26,889	△280,729
信託有形固定資産の売却による減少額	—	8,227,226
その他	34,827	4,161
小計	5,285,088	12,820,318
利息の受取額	15,719	18,297
利息の支払額	△696,752	△615,628
法人税等の支払額	△3,187	△3,659
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,600,868	12,219,328
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△23,287	△4,103
信託有形固定資産の取得による支出	△538,497	△982,849
預り敷金及び保証金の受入による収入	22,623	285
預り敷金及び保証金の返還による支出	△12,382	△25,150
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	519,035	112,235
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△332,927	△863,980
投資活動によるキャッシュ・フロー	△365,435	△1,763,563
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	—	12,000,000
短期借入金の返済による支出	—	△49,000,000
長期借入れによる収入	—	27,000,000
分配金の支払額	△2,412,972	△2,656,630
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,412,972	△12,656,630
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	1,822,461	△2,200,865
現金及び現金同等物の期首残高	14,586,906	16,409,367
現金及び現金同等物の期末残高	※1 16,409,367	※1 14,208,501

〔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20年1月1日 至 平成20年6月30日	自 平成20年7月1日 至 平成20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。	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、譲渡性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。

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記（参考情報）〕

前期（ご参考）		当期	
自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日		自 平成20年7月1日 至 平成20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20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20年12月31日現在) (単位：千円)	
現金及び預金	3,892,157	現金及び預金	1,279,525
信託現金及び信託預金	12,517,209	信託現金及び信託預金	11,428,975
現金及び現金同等物	<u>16,409,367</u>	譲渡性預金	1,500,000
		現金及び現金同等物	<u>14,208,501</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ている方は、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で、保管振替制度を利用されていない方につきましては、その権利を確保するため、当投資法人にて口座管理機関に「特別口座」を開設いたしました。投資証券の名義がご本人名義であるかご確認のうえ、自己名義振替口座への振替等が必要な場合は口座管理機関であるみずほ信託銀行までお問い合わせください。

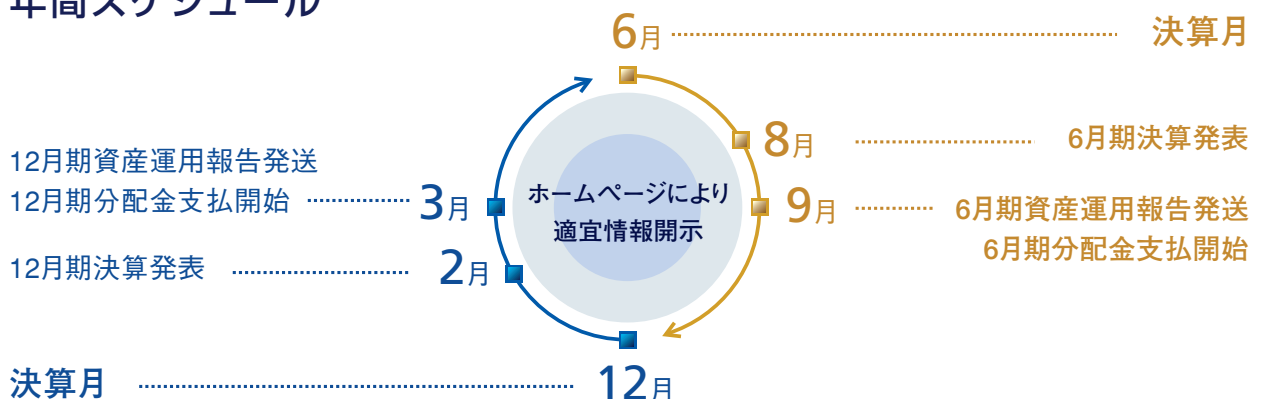
2 分配金について

「分配金」は「分配金領収証」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、「分配金領収証」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上記住所等変更手続きと同様、お取引証券会社（証券会社に口座をお持ちの場合）またはみずほ信託銀行株式会社証券（特別口座の管理対象となっている場合）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
及 び 特 別 口 座 管 理 機 関
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）
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）
特 別 口 座 管 理 機 関 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/>

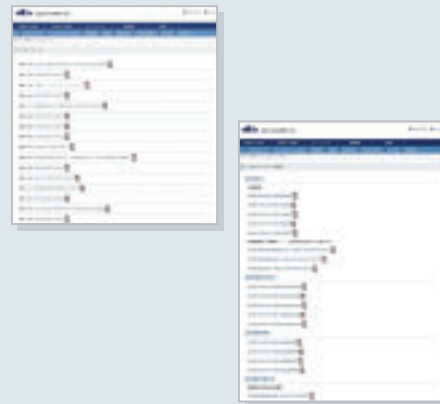
トップページ

What's Newで常に本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いただけます。



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いただけます。





Japan Excellent, Inc.