

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4期 自平成20年1月1日 至平成20年6月30日

第4期



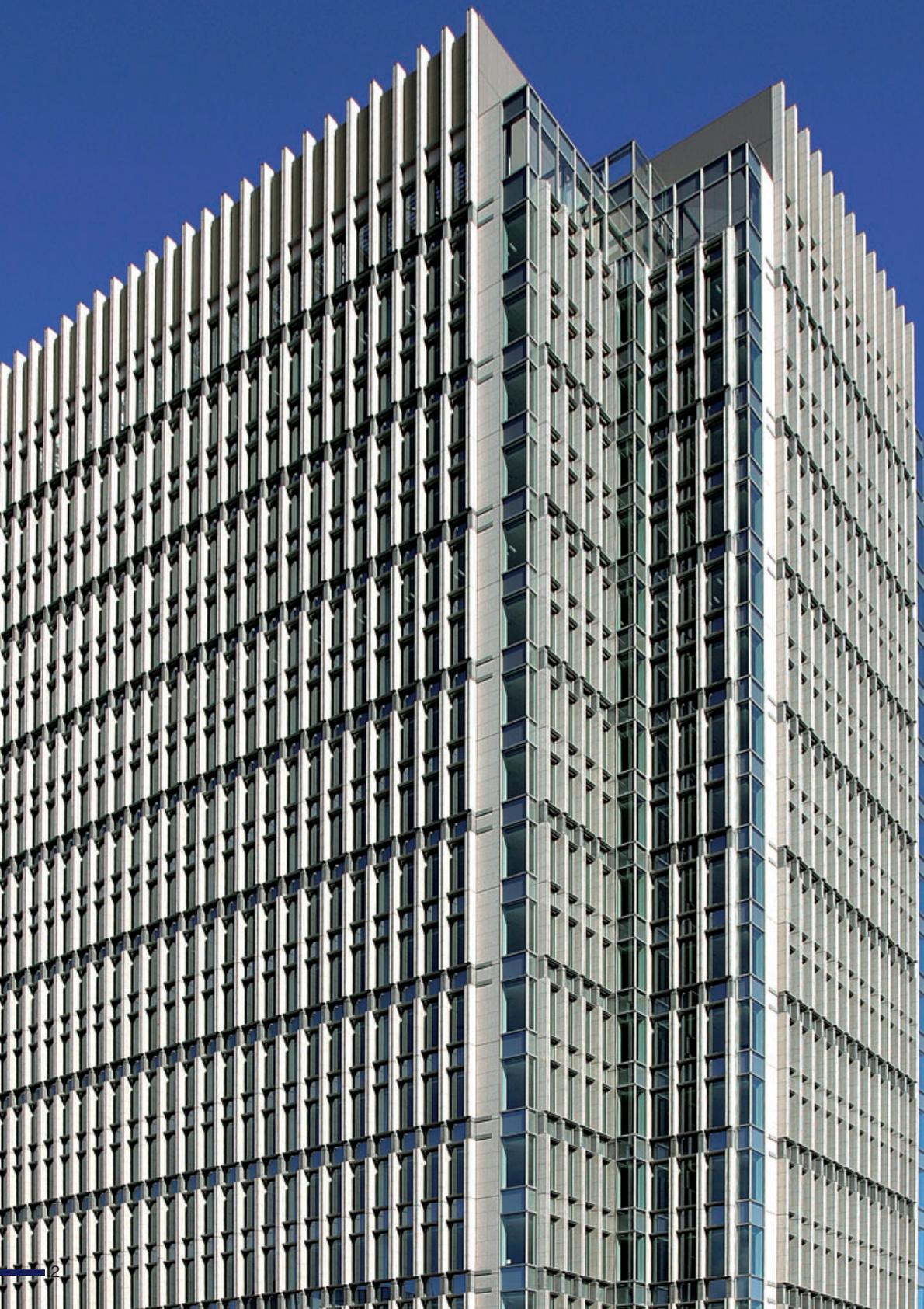
Japan Excellent, Inc.

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4期 自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日



## ■ 今期の運用実績

1口当たり分配金

# 17,218 円

営業収益	7,840 百万円
営業利益金額	3,432 百万円
当期純利益金額	2,661 百万円
総資産額	206,079 百万円
純資産額	89,655 百万円
1口当たり純資産額	580,107 円

## ■ 決算の推移

営業収益 (百万円)



当期純利益金額 (百万円)



1口当たり分配金額 (円)



総資産額 (百万円)



## ■ 目 次

今期の運用実績 / 決算の推移	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	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

# 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

田村 順一



## ■ 第4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。

本投資法人は、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して以来、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、主としてオフィスビルへの投資・運用を行い、このほど第4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4期（自平成20年1月1日 至 平成20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。

当期の業績は、営業収益7,840百万円、経常利益金額2,662百万円、当期純利益金額2,661百万円を計上いたしました。この結果、当期の分配金は投資口1口当たり、17,218円とさせていただきました。上場以来、営業収益、当期純利益金額、投資口1口当たり分配金は着実に増加しております。

当期の営業収益は前期比12.3%の増加を達成することができました。これは、第3期にコアスポンサーの1社である興和不動産株式会社から取得した大型ビル2物件（赤坂インターシティ、興和川崎西口ビル）が第4期を通じてフルに収益寄与したことに加え、プロパティマネジメント会社との連携により、テナント満足度の維持・向上を図りつつ、

賃料水準の引き上げを強力に推進した結果、第4期の賃料総額を上場時保有14物件ベースで年率6.1%の増加と大幅アップすることができたことにより、JEI西本町ビルの修繕工事に伴う賃料減少をカバーしたためです。

また、当期は、秀和飯田橋ビル、仙台興和ビルの2物件の売却を決定いたしました。この結果、2物件売却後の保有資産は、オフィスビル18物件、取得価格総額1,807億円となりました。この決定は、環境変化に機動的に対応しつつポートフォリオの質的向上を企図したものであります。

資金調達面では、投資法人債の発行登録書を提出するとともに、長期借入金について借入金利の固定化を機動的に推進し、第4期末の固定化率は72%と財務面の安定性を一層強化しております。

## ■ 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、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一貫しています。

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%、第4期末（2物件売却実行後ベース）で52%と概ね過半の水準を維持しています。

足もとの投資環境を見ると、首都圏の高額物件に賃料の頭打ち感が出ているものがあること及び地方都市で空室率の上昇が見られることなどから、より慎重な運用・投資スタンスが必要になりつつあると認識しています。

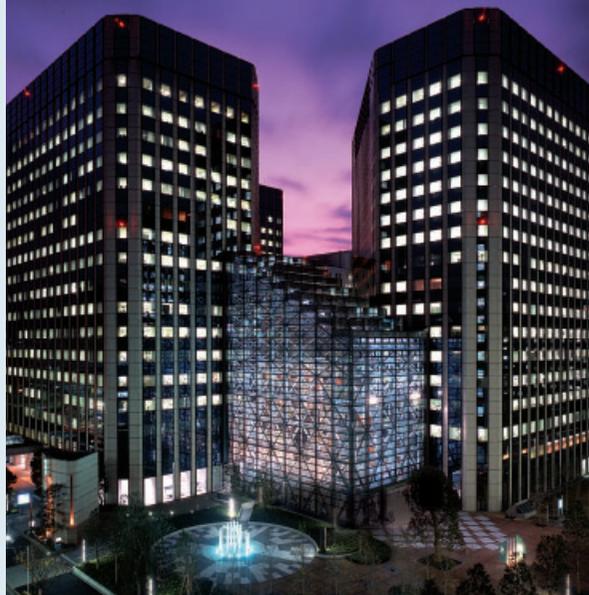
こうした環境認識のもと、新規物件の取得につきましても、中長期的な資産規模の拡大方針を維持し、引き続きスポンサー企業からの取得を軸としつつ、第三者からの取得と合わせて取り組んでまいります。本投資法人のコアスポンサー3社はいずれも不動産開発事業に取り組む一方で、バランスシートコントロールの必要性も強く認識しており、今後も本投資法人への物件拋出が期待できます。

なお、第4期末（同上ベース）の保有18物件の内訳で見るとスポンサー拋出物件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、市場における物件の競争力の格差が開きつつあるとの認識のもと、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により賃料収入アップを図ってまいります。

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、投資法人債の発行も視野に入れながら効率的・機動的に資金調達を実施していく予定です。また、今後の金利上昇リスクに備え、引き続き借入金利の固定化も同時に進めていく予定です。

また、不動産及び金融等REIT事業を取り巻く環境の変化に加えて、昨年9月に施行された金融商品取引法をはじめ、さまざまな制度面の環境も大きな変貌を遂げていますが、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。



### 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<sup>(注1)</sup>



**興和不動産株式会社**  
の不動産事業

**実績**

- 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



**SHINAGAWA INTERCITY**  
品川インターシティ<sup>(注2)</sup>



**AKASAKA INTERCITY**  
赤坂インターシティ<sup>(注3)</sup>



**第一生命保険相互会社**  
の不動産事業

**実績**

- 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
  - 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



**HARUMI TRITON SQUARE**  
晴海トリトンスクエア<sup>(注2)</sup>



**OMORI BELLPORT**  
大森ベルポート<sup>(注3)</sup>



**積水ハウス株式会社**  
の不動産事業

**実績**

- 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



**ROKKO ISLAND CITY**  
六甲アイランドCITY<sup>(注2)</sup>



**AKASAKA GARDEN CITY**  
赤坂ガーデンシティ<sup>(注3)</sup>

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

(注2) 本書の日付現在、上記の物件を取得する予定はありません。

(注3) 本書の日付現在、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<sup>(注)</sup>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。平成20年6月30日現在のポートフォリオにおいては、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。

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。

また、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構築を行います。

### オフィスビルを中心とする用途別投資比率

用途 <sup>(注1)</sup>	ポートフォリオに占める投資比率 <sup>(注2)</sup>
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。

### 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 <sup>(注2)</sup>
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 <sup>(注1)</sup>	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

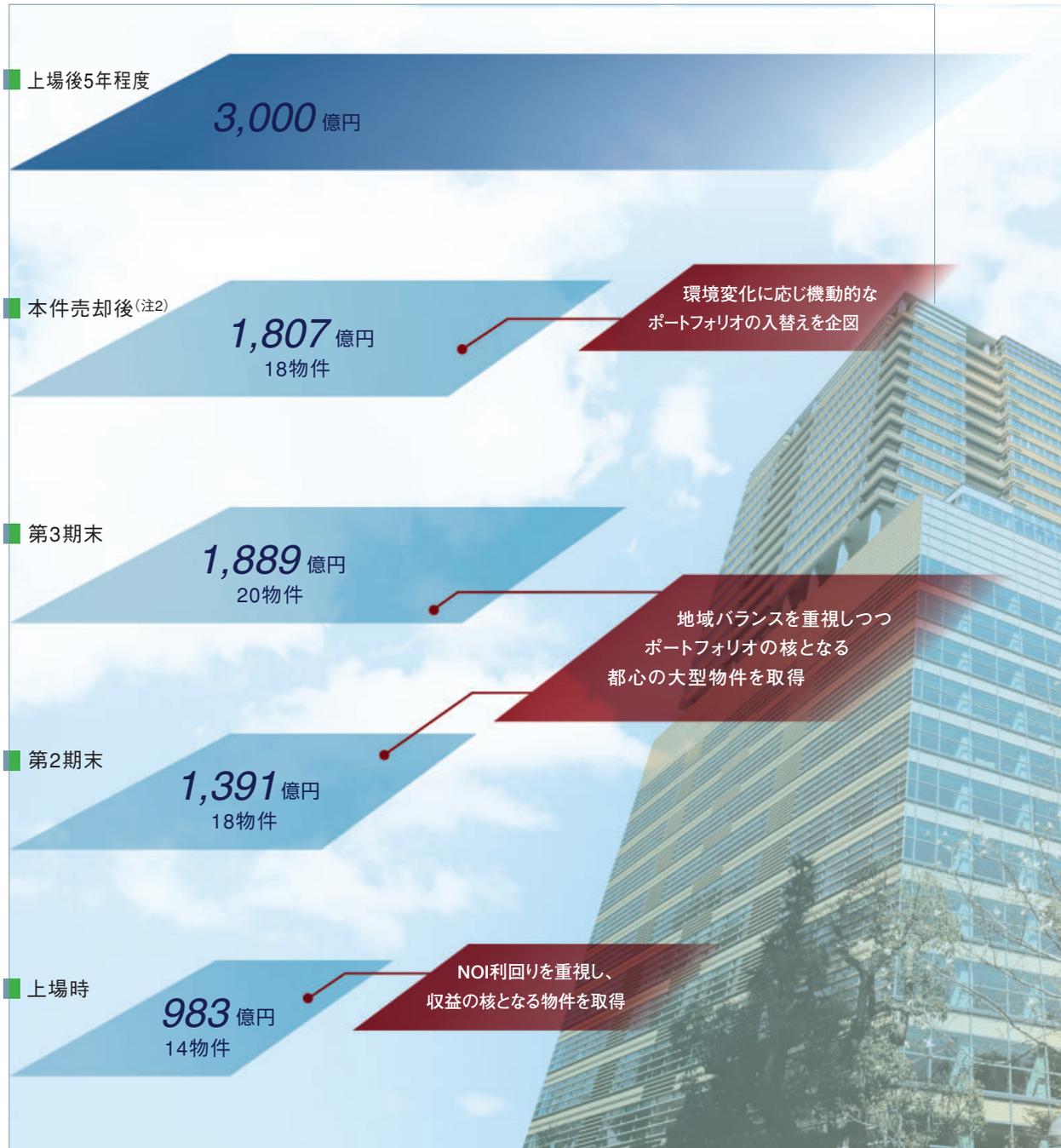
(注1) 大阪市中心部とは大阪駅(JR)、梅田駅(阪急電鉄、阪神電鉄、大阪市営地下鉄)、淀屋橋駅(大阪市営地下鉄)、本町駅(大阪市営地下鉄)から各々概ね徒歩10分圏内に位置する地区を、名古屋市中心部とは名古屋駅(JR、名古屋市営地下鉄、名古屋鉄道)、伏見駅(名古屋市営地下鉄)、栄駅(名古屋市営地下鉄、名古屋鉄道)から各々概ね徒歩10分圏内に位置する地区を、福岡市中心部とは博多駅(JR、福岡市営地下鉄)、天神駅(福岡市営地下鉄)、西鉄福岡駅(西日本鉄道)から各々概ね徒歩10分圏内に位置する地区を、それぞれ指すものとします。但し、これらは行政区画とは必ずしも一致するものではありません。

(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。

## ■ ポートフォリオの拡大・質的向上

### ■ 環境変化に対応すべく物件の入替えを実施しつつ成長

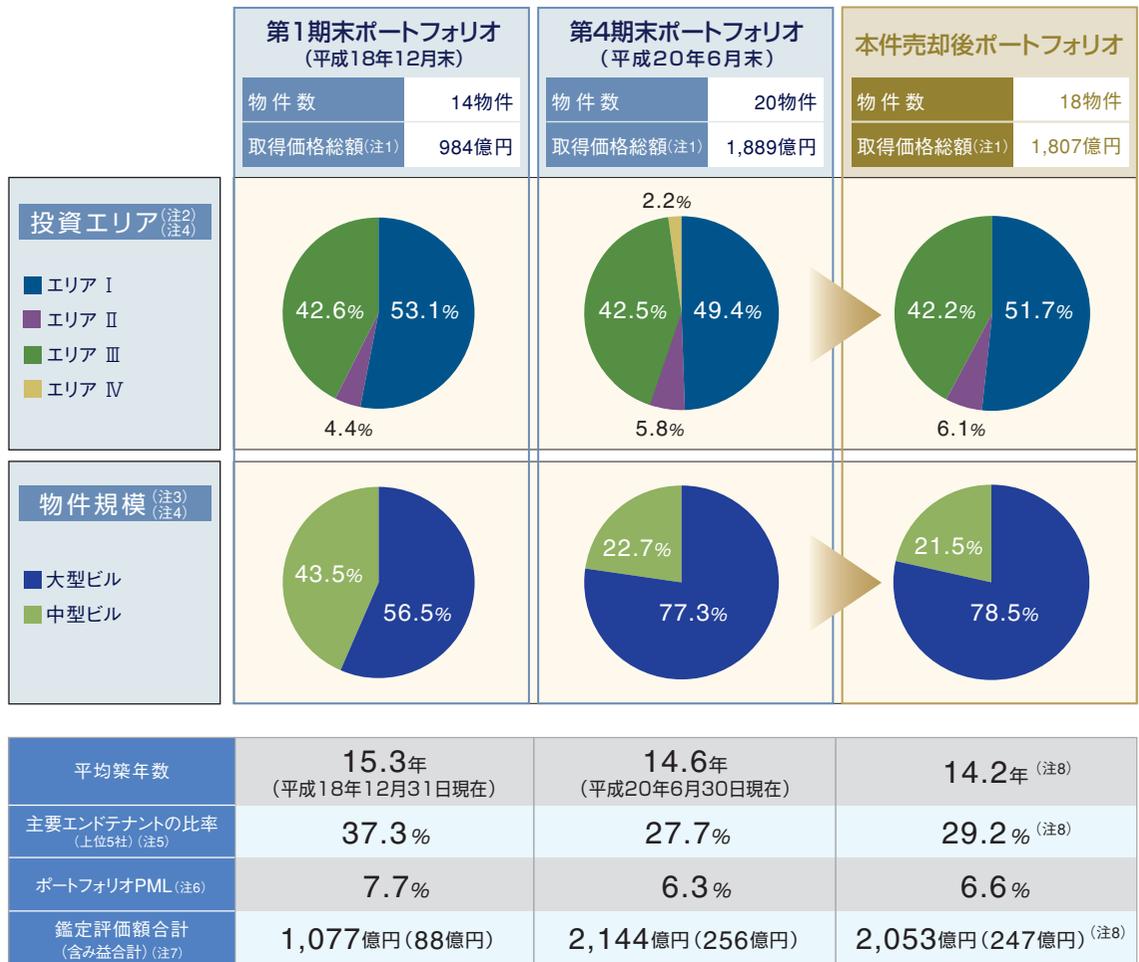
上場時から約2年間で資産規模は983億円(14物件)から1,807億円(18物件)に拡大しました。「上場後5年程度で資産規模3,000億円<sup>(注1)</sup>」を目指し着実に運営してまいります。



(注1) 現時時点での目標であり、将来における事象又は市場環境により達成できない可能性があります。

(注2) 「本件売却後」とは、第4期末(平成20年6月30日)現在のポートフォリオ(20物件、取得価格合計額1,889億円)から、秀和飯田橋ビル及び仙台興和ビルを除いたものをいいます。

規模拡大と同時に、環境変化に対応すべく、機動力に物件の入替えを実施することで、ポートフォリオの質的な向上を追求してまいります。



(注1) 取得価格総額は、1億円未満を切り捨てています。

(注2) 「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3) 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4,000坪未満を中型ビルと定義しています。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4) 「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5) 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第5位までのテナントを指します。上表では、主要なエンドテナントに対する賃貸面積の全賃貸面積に占める比率を示しています。なお、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。

(注6) 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)を対象建物を受けた場合に、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。

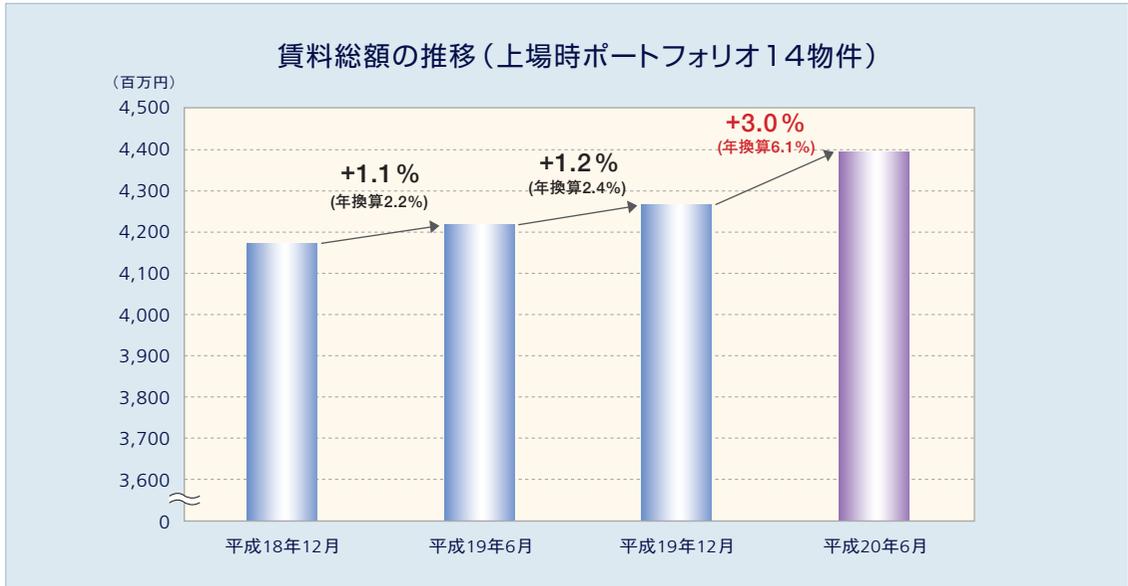
(注7) 「鑑定評価額合計」欄には、第1期末ポートフォリオについては第1期末(平成18年12月31日)を価格時点とする鑑定評価額合計を、第4期末ポートフォリオ及び本件売却後ポートフォリオについては第4期末(平成20年6月30日)を価格時点とする鑑定評価額合計を記載しています。また、「含み益合計」とは、期末鑑定評価額合計と期末帳簿価格合計との差額をいいます。数値は1億円未満を切り捨てています。

(注8) 第4期末(平成20年6月30日)現在のポートフォリオの数値から、秀和飯田橋ビル及び仙台興和ビルを除いた数値を記載しています。

## ■ 着実な内部成長

### ■ 増額改定及びテナント入替えによる賃料収入の着実な向上

上場時ポートフォリオ（14物件）の賃料総額は前期比3.0%（年換算6.1%）の増加となりました。



(注) 賃料総額は共益費を含み、その他収入は含めていません。第1期の賃料総額は、半年換算として日数補正を行っています。

### ■ 効果的な追加投資（リニューアル）による物件競争力の維持・向上

稼働率と賃料水準の維持向上のため、テナントニーズを的確に捉えたバリューアップ工事を実施しています。

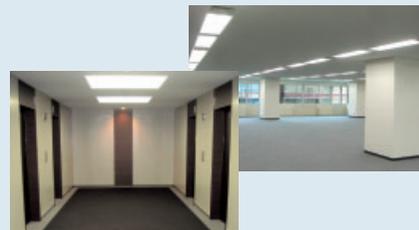
#### （例1）赤坂ガーデンシティの エントランスヘカフェを誘致

入居者から要望の高かったカフェ（タリーズ・コーヒー）を1階エントランスホールに誘致し、テナント満足度と物件競争力の向上を図りました。



#### （例2）JEI西本町ビルのアスベスト除去 及びリニューアル工事を実施

アスベスト除去工事に併せ事務室スペックの向上（天井高アップ、OAフロア化など）、及び共用部のリニューアル工事を行い、資産価値の向上と物件競争力の向上を図りました。



## ■ 財務戦略

### ■ 市場金利の低下局面を捉え、借入金利の固定金利化を促進

#### 借入実績

平成20年6月30日現在において、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をはじめとする計12金融機関から、計1,055億円(内、スポンサー企業から計490億円)を借入れています。

#### 弁済期限の分散

弁済期限の分散化と借入期間の長期化を図ります。

なお、長期借入金の72.1%が固定金利となっています。



#### LTVの状況

第4期末のLTV(総資産有利子負債比率)は51.2%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31日)	第2期末 (平成19年6月30日)	第3期末 (平成19年12月31日)	第4期末 (平成20年6月30日)
LTV (総資産有利子負債比率)	33.7%	49.7%	51.3%	51.2%

(注) 数値はいずれも小数点第二位を四捨五入しています。

### ■ 市場環境を睨みながら、機動的な長期資金の調達を企図

#### 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。

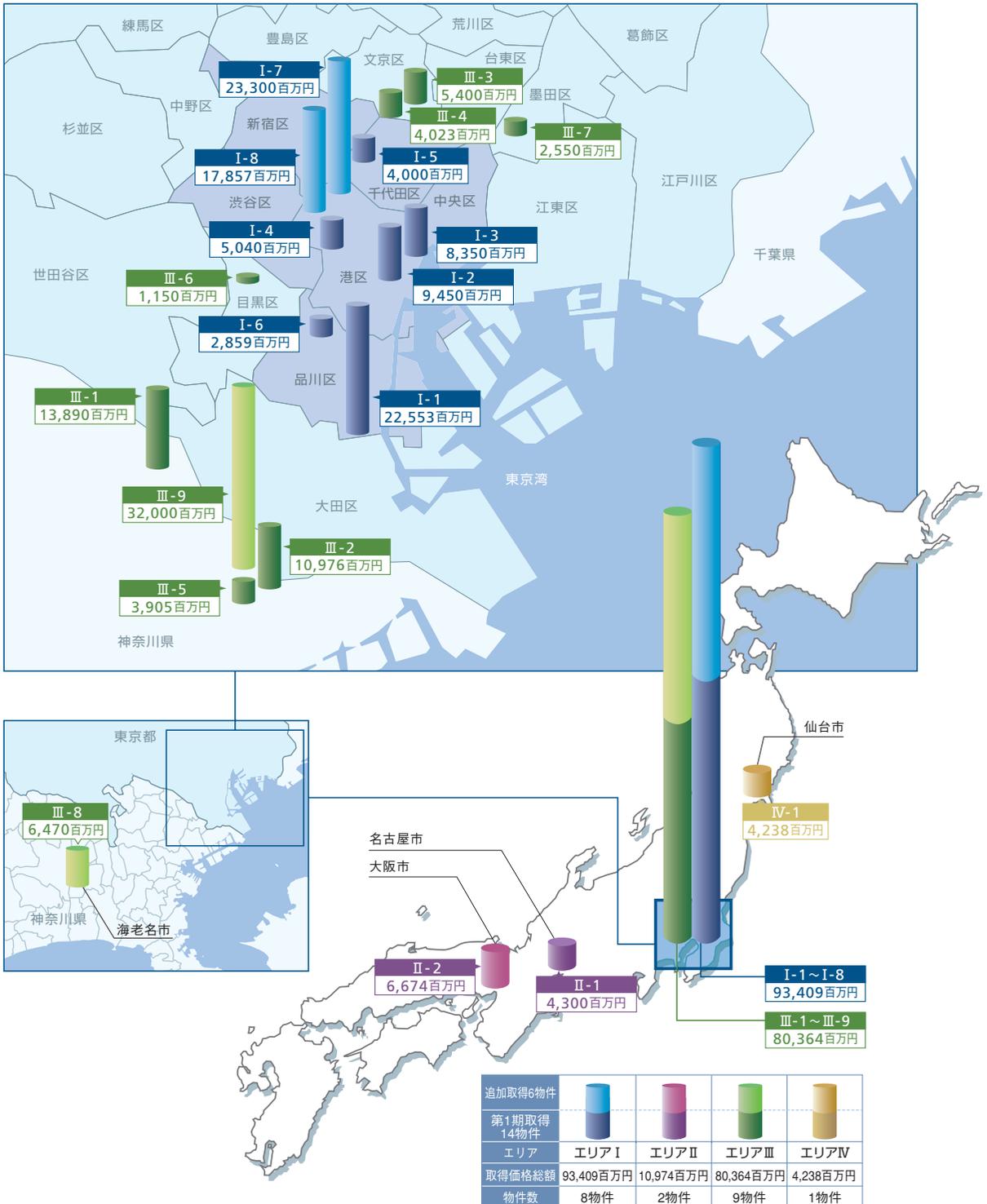
格付機関	内容(アウトLOOK)
ムーディーズ・インベスターズ・サービス	発行体格付け : A2 (安定的)
株式会社格付投資情報センター(R&I)	発行体格付け : AA - (安定的)

また、長期資金の機動的な調達を目的として、投資法人債の発行登録を行っています。

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

# ■ ポートフォリオ一覧

## ■ ポートフォリオマップ



(注1) 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。  
 (注2) 上記ポートフォリオマップは、第4期末(平成20年6月30日)現在のポートフォリオを示しており、秀和飯田橋ビル(平成20年7月4日売却済み)及び仙台興和ビル(平成20年8月29日売却済み)を含んでいます。

## ❖ 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 <sup>2</sup> )	(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	25,300	12.3	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	26,080	11.9	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	18,400	9.4	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	13,200	5.0	8.2
I-3	オフィス	秀和第一浜松町ビル <sup>(注7)</sup> 現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	10,300	4.4	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	5,797	2.7	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	4,450	2.1	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	4,210	1.5	13.5
小 計				328,122.26	—	93,409	107,737	49.4	—
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	7,040	3.5	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	5,660	2.3	11.9
小 計				96,610.26	—	10,974	12,700	5.8	—
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	32,600	16.9	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	18,400	7.3	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	11,500	5.8	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	6,580	3.4	12.2
III-3	オフィス	本郷TSビル <sup>(注7)</sup> 現JEI本郷ビル	東京都文京区本郷	5,877.11	平成 3年 2月	5,400	5,540	2.9	14.2
III-4	オフィス	秀和飯田橋ビル 平成20年7月4日売却済み	東京都文京区後楽	5,083.77	昭和63年10月	4,023	4,940	2.1	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	5,880	2.1	14.7
III-7	オフィス	両国第一生命ビルディング <sup>(注7)</sup> 現JEI両国ビル	東京都墨田区両国	5,820.56	平成 8年 8月	2,550	2,560	1.3	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	1,840	0.6	13.4
小 計				244,666.46	—	80,364	89,840	42.5	—
IV-1	オフィス	仙台興和ビル 平成20年8月29日売却済み	宮城県仙台市青葉区	18,564.45	昭和54年 8月	4,238	4,208	2.2	9.2
小 計				18,564.45	—	4,238	4,208	2.2	—
合 計				687,963.43	—	188,984	214,485	100.0	6.3

(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4期末(平成20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、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。

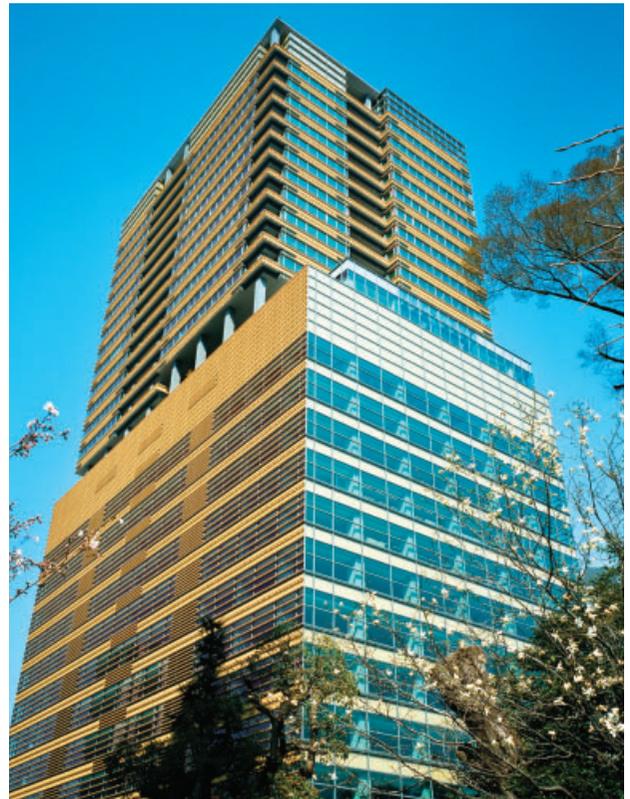
(注5)「投資比率」欄は、取得価格の総額に対する各物件の取得価格の比率を記載しており、小数点第二位を四捨五入しています。

(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。

(注7)秀和第一浜松町ビル及び両国第一生命ビルディングは、平成20年7月1日付でそれぞれ「JEI浜松町ビル」、「JEI両国ビル」に、本郷TSビルは平成20年9月1日付で「JEI本郷ビル」に名称変更いたしました。



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 8,019.87m<sup>2</sup>  
 延床面積 73,061.33m<sup>2</sup>  
 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 6,888.97m<sup>2</sup>  
 延床面積 46,776.76m<sup>2</sup>  
 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 22,294.51m<sup>2</sup>  
延床面積 155,778.75m<sup>2</sup>  
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 3,355.00m<sup>2</sup>  
延床面積 19,518.15m<sup>2</sup>  
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



平成20年7月1日  
「JEI浜松町ビル」に名称変更

所在地 東京都港区  
浜松町二丁目  
2番12号  
敷地面積 1,102.48m<sup>2</sup>  
(内、387.85m<sup>2</sup>は  
借地です。)  
延床面積 8,327.53m<sup>2</sup>  
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 2,592.39m<sup>2</sup>  
延床面積 10,110.96m<sup>2</sup>  
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 1,988.49m<sup>2</sup>  
延床面積 8,266.55m<sup>2</sup>  
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 925.13m<sup>2</sup>  
延床面積 6,282.23m<sup>2</sup>  
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-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<sup>2</sup>  
延床面積 80,809.95m<sup>2</sup>  
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

## 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 1,970.44m<sup>2</sup>  
延床面積 15,800.31m<sup>2</sup>  
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 8,329.62m<sup>2</sup>  
延床面積 53,711.13m<sup>2</sup>  
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<sup>2</sup>  
延床面積 31,009.62m<sup>2</sup>  
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



平成20年9月1日  
「JEI本郷ビル」に名称変更

所在地 東京都文京区  
本郷二丁目  
38番16号  
敷地面積 984.89m<sup>2</sup>  
延床面積 5,877.11m<sup>2</sup>  
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



平成20年7月4日売却済み

所在地 東京都文京区  
後楽二丁目  
3番19号  
敷地面積 904.38m<sup>2</sup>  
延床面積 5,083.77m<sup>2</sup>  
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 3,673.94m<sup>2</sup>  
延床面積 22,141.60m<sup>2</sup>  
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 699.87m<sup>2</sup>  
延床面積 3,359.55m<sup>2</sup>  
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



平成20年7月1日  
「JEI両国ビル」に名称変更

所在地 東京都墨田区  
両国三丁目  
25番5号  
敷地面積 968.33m<sup>2</sup>  
延床面積 5,820.56m<sup>2</sup>  
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 12,008.62m<sup>2</sup>  
延床面積 55,806.20m<sup>2</sup>  
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

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 8,196.21m<sup>2</sup>  
延床面積 61,856.92m<sup>2</sup>  
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

Ⅳ-1 仙台興和ビル

Sendai Kowa Building

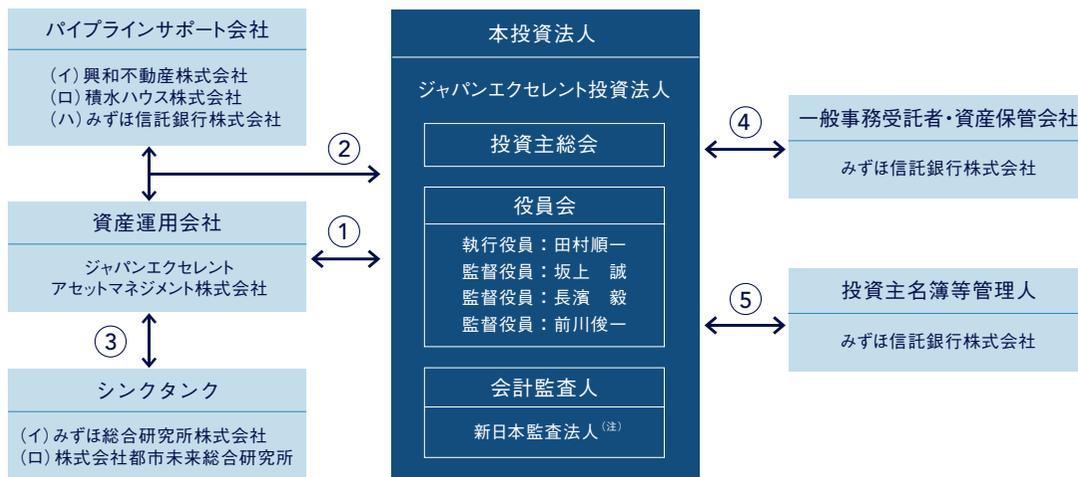


平成20年8月29日売却済み

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<sup>2</sup>  
延床面積 18,564.45m<sup>2</sup>  
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

## ■ 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 一般事務受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) 新日本監査法人は監査法人の種類の変更により、平成20年7月1日付けをもって新日本有限責任監査法人となりました。

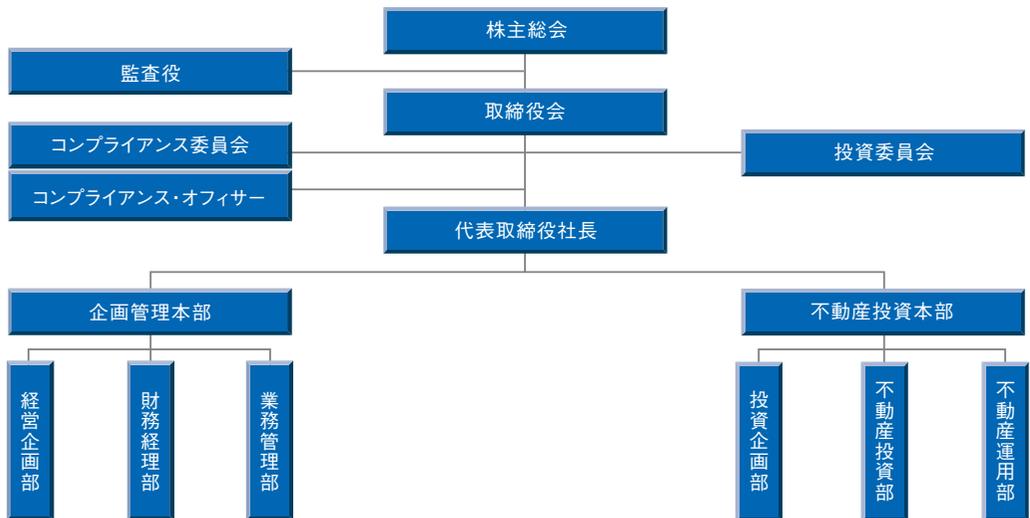
### ■ 投資口価格と東証REIT指数の推移

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 計算期間		第1期	第2期	第3期	第4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
営業収益	(百万円)	4,751	5,505	6,982	7,840
(うち賃貸事業収益)	(百万円)	4,751	5,505	6,982	7,840
営業費用	(百万円)	2,382	2,851	3,926	4,408
(うち賃貸事業費用)	(百万円)	1,977	2,409	3,437	3,849
営業利益金額	(百万円)	2,369	2,653	3,055	3,432
経常利益金額	(百万円)	1,858	2,240	2,421	2,662
当期純利益金額	(百万円)	1,856	2,239	2,420	2,661
総資産額	(百万円)	114,199	156,291	205,486	206,079
純資産額	(百万円)	69,329	69,813	89,292	89,655
出資総額	(百万円)	67,641	67,641	87,083	87,083
発行済投資口数	(口)	134,800	134,800	154,550	154,550
1口当たり純資産額	(円)	514,317	517,906	577,758	580,107
1口当たり当期純利益金額(注1)	(円)	13,858	16,614	15,784	17,217
分配総額	(百万円)	1,856	2,239	2,420	2,661
1口当たり分配金額	(円)	13,773	16,614	15,663	17,218
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	13,773	16,614	15,663	17,218
(うち1口当たり利益超過分配金)	(円)	(一)	(一)	(一)	(一)
総資産経常利益率(注2)	(%)	2.0	1.7	1.3	1.3
自己資本利益率(注3)	(%)	2.8	3.2	3.0	3.0
期末自己資本比率(注4)	(%)	60.7	44.7	43.5	43.5
配当性向(注5)	(%)	99.9	100.0	99.9	100.0
投資物件数	(件)	14	18	20	20
テナント数	(件)	99	120	132	131
総賃貸可能面積	(㎡)	135,264	190,051	234,007	234,006
期末稼働率	(%)	98.5	98.2	95.3	95.1
当期減価償却費	(百万円)	631	674	894	1,042
当期資本的支出額	(百万円)	155	182	319	530
賃貸NOI(Net Operating Income)(注6)	(百万円)	3,405	3,770	4,438	5,033
1口当たりFFO(注7)	(円)	18,459	21,616	21,447	23,963
FFO(Funds from Operation)倍率(注8)	(倍)	21.1	24.3	21.1	10.7
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
有利子負債額	(百万円)	38,500	77,600	105,500	105,500
期末総資産有利子負債比率(注10)	(%)	33.7	49.7	51.3	51.2
運用日数	(日)	188	181	184	182

(注1) 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金額を記載しています。

(注2) 総資産経常利益率＝経常利益金額／((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＝当期純利益金額／((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) 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＝(当期純利益金額＋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金額／支払利息(小数点第2位を四捨五入しています)。

(注10) 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)。

## (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6月末に第4期の決算を終了しました。

### ① 運用環境及び運用実績

当期のオフィスビル賃貸市場は、首都圏においては需要が引き続き堅調であったものの、東京都心部の一部高額物件について、賃借を検討中のテナントに景気・不動産市況に対する不透明感の高まりを背景として様子見の動きが広がったこと等から、募集賃料相場が軟化する傾向が見られました。一方、首都圏以外のマーケットについては大阪、名古屋の大都市圏では立地・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、これら以外の物件、およびその他の地方圏（札幌、仙台、福岡等）では全般に空室率が上昇、賃料相場の軟化傾向が継続しました。

不動産売買市場に関しては、サブプライム問題に端を発した海外投資家のわが国不動産市場に対する投資姿勢の消極化、および国内金融機関の不動産関連融資姿勢の厳格化等を要因として、オフィスを含む不動産物件全般に対する需給環境が大きく変容してきており、立地・建物グレード等の面で競争力に劣る物件を中心に、価格の低下（キャップレートの上昇）が顕在化する傾向が見られました。

このような運用環境の下、本投資法人は中期的なポートフォリオ競争力強化のために、個別物件の所在するマーケットの将来性・当該物件の現状および将来的な競争力・収益性等を総合的に分析した結果、「秀和飯田橋ビル」の売却を決定し、平成20年6月27日に売買契約を締結いたしました（平成20年7月4日引渡し）。

内部成長の点では、上記不動産賃貸市場の一部調整にも関わらず、本投資法人の保有する物件の既存賃貸借契約は、依然として相場賃料水準より低い契約が過半を占めており、当期に多数到来した契約更改に合わせ賃料増額交渉を実施した結果、月額契約賃料について約26百万円の大幅な増額を実現しました。賃料収入増額への取り組みと同時に、テナント満足度及び物件価値向上のために、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）などを実施しました。

## ② 資金調達の実績・概況

本投資法人の第4期末（平成20年6月30日）現在における借入金残高は、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をはじめとする計12金融機関から合計105,500百万円となっています（期末総資産LTVは51.2%）。なお、長期借入金総額（56,500百万円）の72.1%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います。また、当期末日現在の借入金の加重平均金利は1.31%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6月30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	AA-
アウトルック	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7,840百万円、営業利益金額3,432百万円、経常利益金額2,662百万円、当期純利益金額2,661百万円となりました。

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未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17,218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
	最高（円）	815,000	1,400,000	1,090,000	859,000
	最低（円）	548,000	761,000	837,000	501,000

（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4期）の分配金は、1口当たり17,218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 計算期間	第1期	第2期	第3期	第4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
当期末処分利益	1,856,675千円	2,239,620千円	2,420,792千円	2,661,098千円
利益留保額	75千円	53千円	76千円	56千円
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
（1口当たり分配金）	（13,773円）	（16,614円）	（15,663円）	（17,218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
（1口当たり利益分配金）	（13,773円）	（16,614円）	（15,663円）	（17,218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

オフィスビル賃貸市場については、首都圏は引き続き全般に堅調であるものの、世界的な信用収縮、エネルギー・原材料価格の高騰等を背景とした景気後退懸念の台頭を背景として、高額物件の賃料軟化傾向が継続し、また地方圏は引き続き軟化傾向が継続することが予想されます。

また不動産売買市場に関しては、内外の投資家・金融機関が引き続き保守的な投融资スタンスを継続することが見込まれ、不動産ファンド等からの物件売却が増加する一方、取得検討が可能な投資家は限定される結果、オフィス物件全般にキャップレートが上昇する局面が到来する可能性があるかと認識しています。

### ② 今後の運用方針及び対処すべき課題

エリア毎の賃貸マーケットをきめ細かく把握した上で、賃料増額余地があると判断されるテナントに対しては、引き続き適正水準賃料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、新規テナントおよ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、外注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ならびに物件競争力・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きます。

外部成長については、中期的な資産規模拡大方針を維持しつつも、市場環境の変化に応じた機動的な資産入れ替えによるポートフォリオ全体の競争力強化を図っていきます（「仙台興和ビル」について平成20年7月10日売買契約締結、同年8月29日引渡し予定）。物件取得についてはスポンサー企業からの取得に加え、上記のとおり、不動産売買市場が調整局面に入っている状況を踏まえ、対象物件の収益見通し・利回り等を慎重に見極めた上で、第三者からの物件取得を積極的に検討していく方針です。

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、投資法人債の発行も視野に入れながら効率的・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、昨年9月に施行された金融商品取引法をはじめ、信託法・信託業法の改正等制度面の環境も大きく変わりつつありますが、本投資法人及び本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。

## (6) 決算後に生じた重要な事実

### ① 資産の譲渡について

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。

物件名称	所在地	特定資産の種類	譲渡先	譲渡価格（注）
秀和飯田橋ビル	東京都文京区	信託受益権	住友不動産株式会社	4,580,000千円

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、同売買契約上の引渡日は平成20年8月29日とされています。

物件名称	所在地	特定資産の種類	譲渡先	譲渡価格（注）
仙台興和ビル	宮城県仙台市	信託受益権	あおば特定目的会社	4,814,600千円

(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。

### ② 借入金の一部期限前弁済について

平成20年7月31日付けで、以下の短期借入金を一部期限前弁済しました。

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	49,000百万円
借入実行日	平成19年10月26日
返済額	5,880百万円
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

## 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
発行可能投資口数	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
出資総額	67,641百万円	67,641百万円	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

### (2) 投資口に関する事項

平成20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	9.26
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	11,851	7.67
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	11,628	7.52
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 シティグループセンター	11,450	7.41
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	9,491	6.14
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	4,573	2.96
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	4,138	2.68
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
ジーピーモルガンチエース ゴールド マンサックス トラスト ジャスデック レンディング アカウント	GOLDMAN SACHS AND CO,180 MAIDEN LANE,37/90TH FLOOR, NEW YORK, NY 10038 U.S.A.	3,211	2.08
合計		78,497	50.79

(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 パートナー	
監督役員	前川 俊一	明海大学 不動産学部 教授	
会計監査人	新日本監査法人(注2)	—	13,700千円

(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おりません。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) 新日本監査法人は、監査法人の種類の変更により、平成20年7月1日付けをもって、新日本有限責任監査法人となりました。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6月30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)	
			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)	4,288	2.1	4,274	2.1
不動産信託受益権(注3)		エリアⅠ(注4)	93,629	45.6	93,377	45.3
		エリアⅡ(注4)	7,026	3.4	7,310	3.5
		エリアⅢ(注4)	80,134	39.0	79,646	38.6
		エリアⅣ(注4)	4,244	2.1	4,215	2.0
計			189,323	92.1	188,824	91.6
預金・その他の資産			16,162	7.9	17,254	8.4
資産総額計			205,486	100.0	206,079	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20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
興和川崎西口ビル	31,794	38,332.15	38,332.15	100.0	15.2	オフィス
赤坂ガーデンシティ	23,263	8,769.53	7,215.53	82.3	5.8	オフィス
大森ベルポートD館	22,612	25,828.29	25,828.29	100.0	13.6	オフィス
赤坂インターシティ	17,820	5,622.98	5,546.06	98.6	4.6	オフィス
武蔵小杉タワープレイス	13,675	25,275.07	25,275.07	100.0	10.4	オフィス
興和川崎東口ビル	10,753	18,612.72	18,612.72	100.0	(注5)	オフィス
芝二丁目ビルディング	9,405	11,749.30	11,464.86	97.6	5.0	オフィス
秀和第一浜松町ビル	8,351	6,411.26	6,411.26	100.0	4.0	オフィス
JEI西本町ビル	7,310	10,601.70	4,662.99	44.0	1.7	オフィス
海老名プライムタワー	6,594	25,362.37	25,021.36	98.7	7.2	オフィス
合計	151,582	176,565.37	168,370.29	95.4	74.9	

(注1) 賃貸可能面積は、平成20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20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。

(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	26,080	22,612
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	13,200	9,405
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	10,300	8,351
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	5,797	5,024
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	4,450	4,033
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	4,210	2,865
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	25,300	23,263
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	18,400	17,820
エリア I				107,737	93,377
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	5,660	4,274
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	7,040	7,310
エリア II				12,700	11,584
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	18,400	13,675
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	11,500	10,753
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	5,540	5,338
III-4	秀和飯田橋ビル（注2）	東京都文京区後楽二丁目3番19号	不動産信託受益権	4,940	4,028
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	5,880	3,913
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	1,840	1,040
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	2,560	2,507
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	6,580	6,594
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	32,600	31,794
エリア III				89,840	79,646
IV-1	仙台興和ビル（注2）	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	4,208	4,215
エリア IV				4,208	4,215
合計				214,485	188,824

(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。また、秀和飯田橋ビルのみ価格時点が平成20年5月31日となっています。

(注2) 秀和飯田橋ビルは平成20年6月27日付で売買契約を締結し、平成20年7月4日に引渡し済みです。また、仙台興和ビルは、平成20年7月10日付で売買契約を締結し、平成20年8月29日に引渡しとなります。

物件番号	不動産の名称	第3期 自平成19年7月1日 至平成19年12月31日				第4期 自平成20年1月1日 至平成20年6月30日			
		テナント総数 (期末時点) (注1)	稼働率 (%) (注1)	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 (%) (注1)	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	1,071	15.3	1	100.0	1,064	13.6
I-2	芝二丁目ビルディング	2	99.2	369	5.3	2	97.6	393	5.0
I-3	秀和第一浜松町ビル	1	100.0	288	4.1	1	100.0	314	4.0
I-4	第32興和ビル	15	94.3	244	3.5	16	100.0	267	3.4
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	160	2.3	1	89.6	160	2.0
I-7	赤坂ガーデンシティ	1	82.3	557	8.0	1	82.3	457	5.8
I-8	赤坂インターシティ	12	98.6	132	1.9	12	98.6	357	4.6
エリア I		34	97.3	3,024	43.3	35	96.8	3,216	41.0
II-1	NHK名古屋放送センタービル	41	95.7	337	4.8	39	95.7	335	4.3
II-2	JEI西本町ビル	1	52.2	261	3.7	1	44.0	134	1.7
エリア II		42	72.1	599	8.6	40	67.7	469	6.0
III-1	武蔵小杉タワープレイス	32	100.0	814	11.7	32	100.0	818	10.4
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	179	2.6	1	100.0	176	2.3
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	212	3.0	1	100.0	216	2.8
III-6	第44興和ビル	1	94.5	97	1.4	1	100.0	94	1.2
III-7	両国第一生命ビルディング	1	100.0	119	1.7	1	97.8	119	1.5
III-8	海老名プライムタワー	16	98.2	559	8.0	16	98.7	566	7.2
III-9	興和川崎西口ビル	1	98.0	419	6.0	1	100.0	1,194	15.2
エリア III		55	99.0	3,110	44.5	55	99.7	3,905	49.8
IV-1	仙台興和ビル	1	77.8	248	3.6	1	77.8	248	3.2
エリア IV		1	77.8	248	3.6	1	77.8	248	3.2
合計		132	95.3	6,982	100.0	131	95.1	7,840	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資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。

## (4) その他資産の状況

### ① 株式・投資証券

銘柄	株式数	取得価格 (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	26,750,000	16,750,000	△67,524

(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6月30日現在において、本投資法人が保有する資産（以下「第4期保有資産」といいます。）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
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	405	—	—
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8月 至 平成20年11月	70	—	—
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1期）	自 平成20年8月 至 平成20年12月	196	—	—
		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	32	—	—

### (2) 期中の資本的支出

本投資法人の第4期末保有資産において、平成20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20年6月期の資本的支出は530百万円であり、平成20年6月期に費用に区分された修繕費217百万円と併せ747百万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）
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3期）	自 平成19年10月 至 平成20年1月	26
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2期）	自 平成19年11月 至 平成20年6月	312
興和川崎東口ビル	神奈川県川崎市川崎区	防火扉改修工事	自 平成20年4月 至 平成20年6月	19
大森ベルポートD館	東京都品川区	OAフロア敷設工事	自 平成20年6月 至 平成20年6月	15
その他の工事			—	156
合計				530

### (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
	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
前期末積立金残高（百万円）	—	164	232	282
当期積立金（百万円）	164	67	50	—
当期積立金取崩額（百万円）	—	—	—	—
次期繰越額（百万円）	164	232	282	282

## 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
	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
(a) 資産運用報酬	306,290	328,491	369,974	436,366
(b) 資産保管委託報酬	8,975	7,435	12,240	15,684
(c) 一般事務委託報酬	18,014	14,541	24,648	27,201
(d) 役員報酬	11,858	4,690	5,100	6,540
(e) 会計監査人報酬	4,500	4,500	6,000	12,000
(f) その他費用	54,513	83,014	70,678	60,696
合計	404,152	442,671	488,642	558,488

## (2) 借入状況

第4期末（平成20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	使途	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 10月26日	23,000	23,000	0.95917	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	10,000									
	株式会社三井住友銀行		8,000	8,000									
	みずほ信託銀行株式会社		5,000	5,000									
	株式会社あおぞら銀行		3,000	3,000									
小計	—	—	49,000	49,000	0.95917	—	—	—	—				
一年内返済予定長期借入金	株式会社あおぞら銀行	平成18年 6月29日	—	3,000	1.39779	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									
	みずほ信託銀行株式会社		—	3,000									
	株式会社三井住友銀行		—	2,000									
	株式会社みずほコーポレート銀行		—	1,000									
三菱UFJ信託銀行株式会社	—	1,000											
小計	—	—	—	13,000	1.39779	—	—	—	—				
長期借入金 (注3)	株式会社あおぞら銀行	平成18年 6月29日	3,000	—	1.39779	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	—									
	みずほ信託銀行株式会社		3,000	—									
	株式会社三井住友銀行		2,000	—									
	株式会社みずほコーポレート銀行		1,000	—									
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,000	—										
	農林中央金庫	5,000	5,000	1.56821	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	2,000	2,000	1.60718	平成23年 6月29日								
	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	1.96625 (注2)	平成24年 7月31日								
	第一生命保険相互会社	3,000	3,000	2.25875 (注2)									
	三菱UFJ信託銀行株式会社	2,300	2,300						1.18667				
	株式会社三井住友銀行	2,200	2,200										
	農林中央金庫	2,000	2,000										
	株式会社りそな銀行	500	500						1.96907 (注2)				
	株式会社みずほコーポレート銀行	2,500	2,500										
	みずほ信託銀行株式会社	1,500	1,500										
株式会社損害保険ジャパン	2,000	2,000	2.28417 (注2)										
東京海上日動火災保険株式会社	1,000	1,000											
第一生命保険相互会社	2,000	2,000	2.28417 (注2)										
日本政策投資銀行	2,000	2,000											
小計	—	—	56,500						43,500	1.67195	—	—	—
合計	—	—	105,500		105,500				1.30711	—	—	—	—

(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（一年以内に返済予定のものを除く。）の貸借対照表日以後5年以内における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)
長期借入金	13,000,000	12,500,000	—	14,000,000

## (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

該当事項はありません。

### (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

該当事項はありません。

#### ② その他

本投資法人が行った取引で、投信法第201条の定めにより価額等の調査が必要とされたもののうち、上記「①不動産等」に記載されている取引以外の取引については、新日本監査法人にその調査を委託しています。

平成20年1月1日から平成20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、金利スワップ取引3件であり、当該取引については新日本監査法人から調査報告書を受領しています。

なお、当該調査に際しては、金利スワップ取引についての取引の相手方の名称、通貨の種類、約定金利、取引期間その他当該取引の内容等について調査を委託しています。

### (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)	1,274,386千円	興和不動産株式会社	531,042千円	41.7%
		積水ハウス株式会社	47,530千円	3.7%
合計	1,274,386千円		578,573千円	45.4%

(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

該当事項はありません。

### (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20年6月30日現在		前期(ご参考) 平成19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			3,892,157		2,440,879		
信託現金及び信託預金			12,517,209		12,146,026		
営業未収入金			420,122		546,117		
未収消費税等			—		669,083		
前払費用			147,629		95,216		
繰延税金資産			—		23		
デリバティブ資産			6,330		—		
その他の流動資産			13,193		32,753		
流動資産合計			16,996,642	8.2	15,930,100	7.8	
II. 固定資産							
1. 有形固定資産							
建物		3,221,624		3,200,499			
減価償却累計額		△152,161	3,069,462	△115,372	3,085,127		
構築物		18,574		18,574			
減価償却累計額		△631	17,942	△481	18,093		
工具器具備品		363		—			
減価償却累計額		△20	342	—	—		
建設仮勘定			1,738		125		
信託建物		65,047,548		64,541,564			
減価償却累計額		△3,021,214	62,026,333	△2,035,238	62,506,325		
信託構築物		509,122		507,798			
減価償却累計額		△17,157	491,965	△11,061	496,736		
信託機械及び装置		383,743		382,373			
減価償却累計額		△49,875	333,867	△37,141	345,232		
信託工具器具備品		18,675		6,592			
減価償却累計額		△1,454	17,221	△757	5,835		
信託土地			114,300,880		114,300,604		
信託建設仮勘定			—		210		
有形固定資産合計			180,259,754	87.5	180,758,289	87.9	
2. 無形固定資産							
借地権			1,185,044		1,185,044		
商標権			481		513		
信託借地権			7,380,016		7,380,016		
無形固定資産合計			8,565,542	4.2	8,565,574	4.2	
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			148,652		175,542		
デリバティブ資産			46,991		—		
その他の投資その他の資産			36,117		30,699		
投資その他の資産合計			257,711	0.1	232,191	0.1	
固定資産合計			189,083,008	91.8	189,556,056	92.2	
資産合計			206,079,651	100.0	205,486,156	100.0	

(単位：千円)

科 目	期 別	注記 番号	当 期 平成20年6月30日現在		前 期 (ご参考) 平成19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			571,646		753,529	
短期借入金			49,000,000		49,000,000	
一年以内返済予定長期借入金			13,000,000		—	
未払金			336,334		280,474	
未払費用			77,998		88,092	
未払法人税等			—		43	
未払消費税等			220,577		—	
前受金			27,436		26,859	
繰延税金負債			2,473		—	
デリバティブ負債			26,567		—	
その他の流動負債			19,141		595	
流動負債合計			63,282,175	30.7	50,149,596	24.4
II. 固定負債						
長期借入金			43,500,000		56,500,000	
預り敷金保証金			476,913		466,671	
信託預り敷金保証金			9,052,173		8,866,065	
繰延税金負債			18,510		—	
デリバティブ負債			94,279		211,254	
固定負債合計			53,141,875	25.8	66,043,991	32.1
負債合計			116,424,051	56.5	116,193,588	56.5
(純資産の部)						
I. 投資主資本						
1. 出資総額			87,083,030	42.2	87,083,030	42.4
2. 剰余金						
当期未処分利益			2,661,098		2,420,792	
剰余金合計			2,661,098	1.3	2,420,792	1.2
投資主資本合計			89,744,128	43.5	89,503,822	43.6
II. 評価・換算差額等						
繰延ヘッジ損益			△88,527		△211,254	
評価・換算差額等合計			△88,527	△0.0	△211,254	△0.1
純資産合計			89,655,600	43.5	89,292,568	43.5
負債・純資産合計			206,079,651	100.0	205,486,156	100.0

## 損益計算書

(単位：千円)

科目	期別 注記 番号	当期 自平成20年1月1日 至平成20年6月30日		前期(ご参考) 自平成19年7月1日 至平成19年12月31日	
		金額	百分比 (%)	金額	百分比 (%)
1. 営業収益					
貸貸事業収入	※1	7,135,747		6,335,264	
その他の貸貸事業収入	※1	704,917	7,840,665	647,070	6,982,334
2. 営業費用					
貸貸事業費用	※1	3,849,842		3,437,911	
資産運用報酬		436,366		369,974	
資産保管委託報酬		15,684		12,240	
一般事務委託報酬		27,201		24,648	
役員報酬		6,540		5,100	
その他営業費用		72,696	4,408,331	76,678	3,926,553
営業利益金額			3,432,334		3,055,780
3. 営業外収益					
受取利息		15,719		13,885	
消費税等還付加算金		2,067		2,625	
その他営業外収益		6	17,794	257	16,769
4. 営業外費用					
支払利息		686,658		533,711	
融資関連手数料		67,450		76,270	
投資口交付費		—		40,747	
その他営業外費用		33,989	788,098	1	650,730
経常利益金額			2,662,030		2,421,819
税引前当期純利益金額			2,662,030		2,421,819
法人税、住民税及び事業税		1,003		1,086	
法人税等調整額		4	1,007	△6	1,080
当期純利益金額			2,661,022		2,420,739
前期繰越利益			76		53
当期末処分利益			2,661,098		2,420,792

## 投資主資本等変動計算書

当期（自平成20年1月1日 至平成20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）	87,083,030	2,420,792	2,420,792	89,503,822	△211,254	△211,254	89,292,568
当期変動額（千円）							
剰余金の分配	—	△2,420,716	△2,420,716	△2,420,716	—	—	△2,420,716
当期純利益金額	—	2,661,022	2,661,022	2,661,022	—	—	2,661,022
繰延ヘッジ損益	—	—	—	—	122,726	122,726	122,726
当期変動額合計（千円）	—	240,305	240,305	240,305	122,726	122,726	363,032
当期末残高（千円）	87,083,030	2,661,098	2,661,098	89,744,128	△88,527	△88,527	89,655,600

前期（ご参考）（自平成19年7月1日 至平成19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）	67,641,920	2,239,620	2,239,620	69,881,540	△67,776	△67,776	69,813,764
当期変動額（千円）							
新投資口の発行	19,441,110	—	—	19,441,110	—	—	19,441,110
剰余金の分配	—	△2,239,567	△2,239,567	△2,239,567	—	—	△2,239,567
当期純利益金額	—	2,420,739	2,420,739	2,420,739	—	—	2,420,739
繰延ヘッジ損益	—	—	—	—	△143,478	△143,478	△143,478
当期変動額合計（千円）	19,441,110	181,172	181,172	19,622,282	△143,478	△143,478	19,478,804
当期末残高（千円）	87,083,030	2,420,792	2,420,792	89,503,822	△211,254	△211,254	89,292,568

# 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	当期 自平成20年1月1日 至平成20年6月30日	前期(ご参考) 自平成19年7月1日 至平成19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	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。 <table style="margin-left: 20px;"> <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> 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。	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	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
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									
3.繰延資産の処理方法	該当事項はありません。	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19年7月11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19年7月11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661,960千円であり、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661,960千円少なく計上され、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。								
4.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す。	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、35,951千円であります。								

期別 項目	当期 自平成20年1月1日 至平成20年6月30日	前期（ご参考） 自平成19年7月1日 至平成19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 (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、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 同左</p>

## (貸借対照表に関する注記)

当期 平成20年6月30日現在	前期（ご参考） 平成19年12月31日現在
<p>※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</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>	<p>※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</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>

## (損益計算書に関する注記)

当 期 自 平成20年 1 月 1 日 至 平成20年 6 月30日		前 期 (ご参考) 自 平成19年 7 月 1 日 至 平成19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	6,335,264
その他収入	704,917	その他収入	647,070
不動産賃貸事業収益合計	<u>7,840,665</u>	不動産賃貸事業収益合計	<u>6,982,334</u>
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	1,083,074
水道光熱費	672,143	水道光熱費	613,616
公租公課	457,501	公租公課	330,654
損害保険料	23,408	損害保険料	22,082
修繕工事費	217,246	修繕工事費	363,093
減価償却費	1,042,462	減価償却費	894,000
その他費用	179,557	その他費用	131,389
不動産賃貸事業費用合計	<u>3,849,842</u>	不動産賃貸事業費用合計	<u>3,437,911</u>
C. 不動産賃貸事業損益 (A－B)	<u>3,990,823</u>	C. 不動産賃貸事業損益 (A－B)	<u>3,544,422</u>

## (投資主資本等変動計算書に関する注記)

当 期 自 平成20年 1 月 1 日 至 平成20年 6 月30日		前 期 (ご参考) 自 平成19年 7 月 1 日 至 平成19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)

当 期 自 平成20年 1 月 1 日 至 平成20年 6 月30日	前 期 (ご参考) 自 平成19年 7 月 1 日 至 平成19年12月31日																												
<p>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)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>未払事業税損金不算入額</td><td style="text-align: right;">19</td></tr> <tr><td>繰延ヘッジ損益</td><td style="text-align: right;">47,601</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">47,621</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">△47,601</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">19</td></tr> </table> <p>(繰延税金負債)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>繰延ヘッジ損益</td><td style="text-align: right;">21,003</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right;">21,003</td></tr> <tr><td>(繰延税金負債の純額)</td><td style="text-align: right;">21,983</td></tr> </table>	未払事業税損金不算入額	19	繰延ヘッジ損益	47,601	繰延税金資産小計	47,621	評価性引当額	△47,601	繰延税金資産合計	19	繰延ヘッジ損益	21,003	繰延税金負債合計	21,003	(繰延税金負債の純額)	21,983	<p>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)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>未払事業税損金不算入額</td><td style="text-align: right;">23</td></tr> <tr><td>繰延ヘッジ損益</td><td style="text-align: right;">83,213</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">83,237</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">△83,213</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">23</td></tr> <tr><td>(繰延税金資産の純額)</td><td style="text-align: right;">23</td></tr> </table>	未払事業税損金不算入額	23	繰延ヘッジ損益	83,213	繰延税金資産小計	83,237	評価性引当額	△83,213	繰延税金資産合計	23	(繰延税金資産の純額)	23
未払事業税損金不算入額	19																												
繰延ヘッジ損益	47,601																												
繰延税金資産小計	47,621																												
評価性引当額	△47,601																												
繰延税金資産合計	19																												
繰延ヘッジ損益	21,003																												
繰延税金負債合計	21,003																												
(繰延税金負債の純額)	21,983																												
未払事業税損金不算入額	23																												
繰延ヘッジ損益	83,213																												
繰延税金資産小計	83,237																												
評価性引当額	△83,213																												
繰延税金資産合計	23																												
(繰延税金資産の純額)	23																												
<p>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：%)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">39.39</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>支払配当の損金算入額</td><td style="text-align: right;">△39.38</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.02</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right;">0.04</td></tr> </table>	法定実効税率	39.39	(調整)		支払配当の損金算入額	△39.38	その他	0.02	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04	<p>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：%)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">39.39</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>支払配当の損金算入額</td><td style="text-align: right;">△39.37</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.03</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right;">0.04</td></tr> </table>	法定実効税率	39.39	(調整)		支払配当の損金算入額	△39.37	その他	0.03	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04								
法定実効税率	39.39																												
(調整)																													
支払配当の損金算入額	△39.38																												
その他	0.02																												
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04																												
法定実効税率	39.39																												
(調整)																													
支払配当の損金算入額	△39.37																												
その他	0.03																												
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04																												

## (関連当事者との取引に関する注記)

当期 (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。

前期（ご参考）（自平成19年7月1日 至平成19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	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	24,648	未払金	24,442
				信託報酬	132,910		
				支払利息	38,077	長期借入金	4,500,000
						短期借入金	5,000,000

(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20年1月1日 至平成20年6月30日		前 期（ご参考） 自平成19年7月1日 至平成19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	577,758円
2. 1口当たり当期純利益金額	17,217円	2. 1口当たり当期純利益金額	15,784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。		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20年1月1日 至平成20年6月30日	前 期（ご参考） 自平成19年7月1日 至平成19年12月31日
当期純利益金額（千円）	2,661,022	2,420,739
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）	2,661,022	2,420,739
期中平均投資口数（口）	154,550	153,363

## (重要な後発事象に関する注記)

当 期 自 平成20年 1 月 1 日 至 平成20年 6 月30日	前 期 (ご参考) 自 平成19年 7 月 1 日 至 平成19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日付けで、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)

期 別 項 目	当 期 自 平成20年 1 月 1 日 至 平成20年 6 月30日	前 期 (ご参考) 自 平成19年 7 月 1 日 至 平成19年12月31日
I 当期末処分利益	2,661,098,570	2,420,792,942
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)	2,420,716,650 (15,663)
III 次期繰越利益	56,670	76,292
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2,420,716,650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20年8月15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

伊藤忠信 

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1月1日から平成20年6月30日までの第4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。

#### 追記情報

資産運用報告書の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は資産の譲渡、資産の譲渡契約の締結、及び借入金の一部期限前弁済を行っている。

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20年 1 月 1 日 至 平成20年 6 月30日	自 平成19年 7 月 1 日 至 平成19年12月31日
		金額（千円）	金額（千円）
<b>I 営業活動によるキャッシュ・フロー</b>			
税引前当期純利益金額		2,662,030	2,421,819
減価償却費		1,042,494	894,032
投資口交付費		—	40,747
受取利息		△15,719	△13,885
支払利息		686,658	533,711
営業未収入金の増加・減少額		125,995	△188,259
未収消費税等の増加・減少額		669,083	△150,442
前払費用の増加・減少額		△52,412	△9,770
営業未払金の増加・減少額		△164,025	246,622
未払金の増加・減少額		48,115	△3,884
未払消費税等の増加・減少額		220,577	—
前受金の増加・減少額		576	10,543
長期前払費用の増加・減少額		26,889	△62,860
その他		34,827	△61,728
小計		5,285,088	3,656,646
利息の受取額		15,719	13,885
利息の支払額		△696,752	△454,211
法人税等の支払額		△3,187	△3,059
営業活動によるキャッシュ・フロー		4,600,868	3,213,261
<b>II 投資活動によるキャッシュ・フロー</b>			
有形固定資産の取得による支出		△23,287	△14,752
信託有形固定資産の取得による支出		△538,497	△50,274,541
預り敷金保証金の収入		22,623	7,452
預り敷金保証金の支出		△12,382	△57,275
信託預り敷金保証金の収入		519,035	2,054,485
信託預り敷金保証金の支出		△332,927	△698,628
投資活動によるキャッシュ・フロー		△365,435	△48,983,259
<b>III 財務活動によるキャッシュ・フロー</b>			
短期借入金の借入による収入		—	49,000,000
短期借入金の返済による支出		—	△39,100,000
長期借入金の借入による収入		—	18,000,000
投資口の発行による収入		—	19,441,110
投資口交付費の支出		—	△65,686
分配金の支払額		△2,412,972	△2,238,229
財務活動によるキャッシュ・フロー		△2,412,972	45,037,194
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額		1,822,461	△732,803
V 現金及び現金同等物の期首残高		14,586,906	15,319,710
VI 現金及び現金同等物の期末残高	※1	16,409,367	14,586,906

## 〔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19年 7 月 1 日 至 平成19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20年 1 月 1 日 至 平成20年 6 月30日	前 期（ご参考） 自 平成19年 7 月 1 日 至 平成19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19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
3,892,157	2,440,879
12,517,209	12,146,026
16,409,367	14,586,906

# ■ 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。

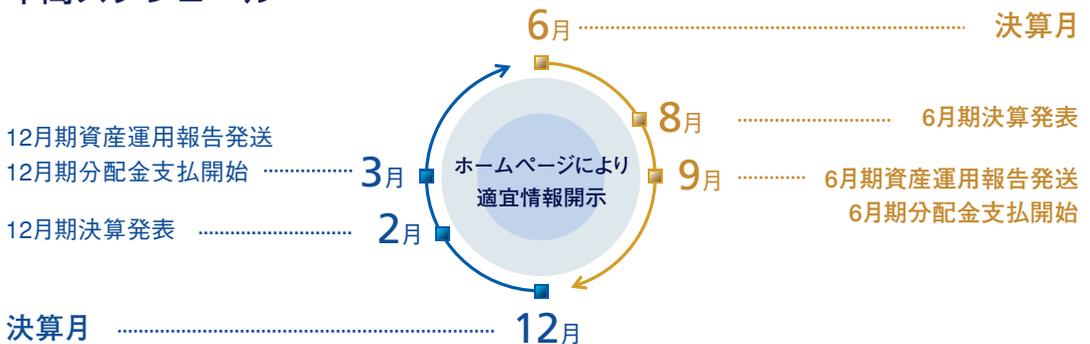
## 2 分配金について

「分配金」は「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/>

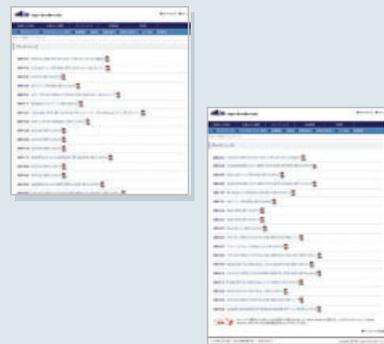
### トップページ

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.**