

# 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7期 自平成21年7月1日 至平成21年12月31日

第7期



**Japan Excellent, Inc.**

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

## ■ 当期の運用実績

1口当たり分配金

16,085 円

営業収益	7,494 百万円
営業利益	3,349 百万円
当期純利益	2,485 百万円
総資産額	195,040 百万円
純資産額	89,450 百万円
1口当たり純資産額	578,780 円

## ■ 当期のハイライト

1

期を通して高い稼働率を維持

期中平均稼働率 **97.1%**

2

120億円の**リファイナンス**を実行

3

**安定的な分配**を実施

### 目次

当期の運用実績	2	V. 投資主資本等変動計算書	37
投資主の皆様へ	4	VI. 注記表	38
I. 投資法人の概要	6	VII. 金銭の分配に係る計算書	43
II. 資産運用報告	18	VIII. 監査報告書	44
III. 貸借対照表	34	IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	45
IV. 損益計算書	36	X. その他	47

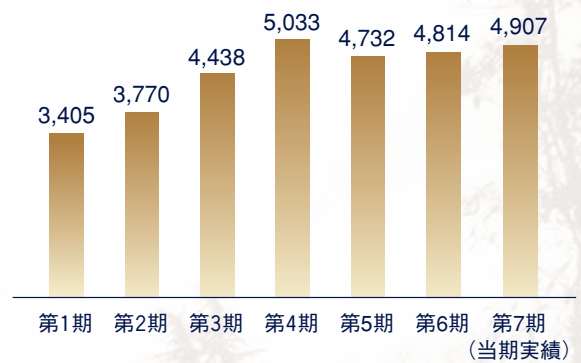
### 運用実績の推移

営業収益(百万円)

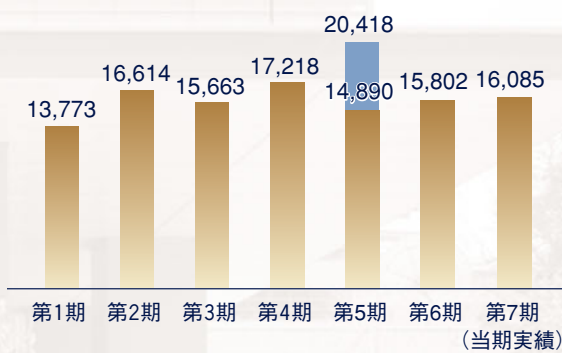


NOI(百万円)

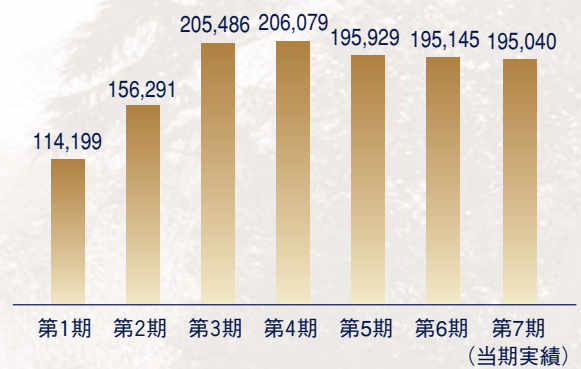
(ネット・オペレーティング・インカム)



1口当たり分配金(円)



総資産(百万円)



■ は、物件売却益要因を表しています。

本書に記載されている第8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22年2月12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22年2月12日付「平成21年12月期決算短信(REIT)」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



ジャパンエクセレント投資法人  
執行役員

ジャパンエクセレント  
アセットマネジメント株式会社  
代表取締役社長

戸田 千史

### ごあいさつ

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。ここに本投資法人第7期決算（自平成21年7月1日 至平成21年12月31日）の内容をご報告申し上げます。

当期の業績は、営業収益7,494百万円、当期純利益2,485百万円となりました。1口当たり分配金は16,085円となり前期比283円の増加とすることが出来ました。オフィス賃料市況が悪化する中でも増益決算とすることが出来たのは、本投資法人が賃料単価水準をキープしつつ期を通じて97%台の高稼働率を維持することが出来たためです。

本投資法人は、今後も中長期的な観点からの安定成長・安定分配を目指して、堅実なオペレーションに努めて参ります。

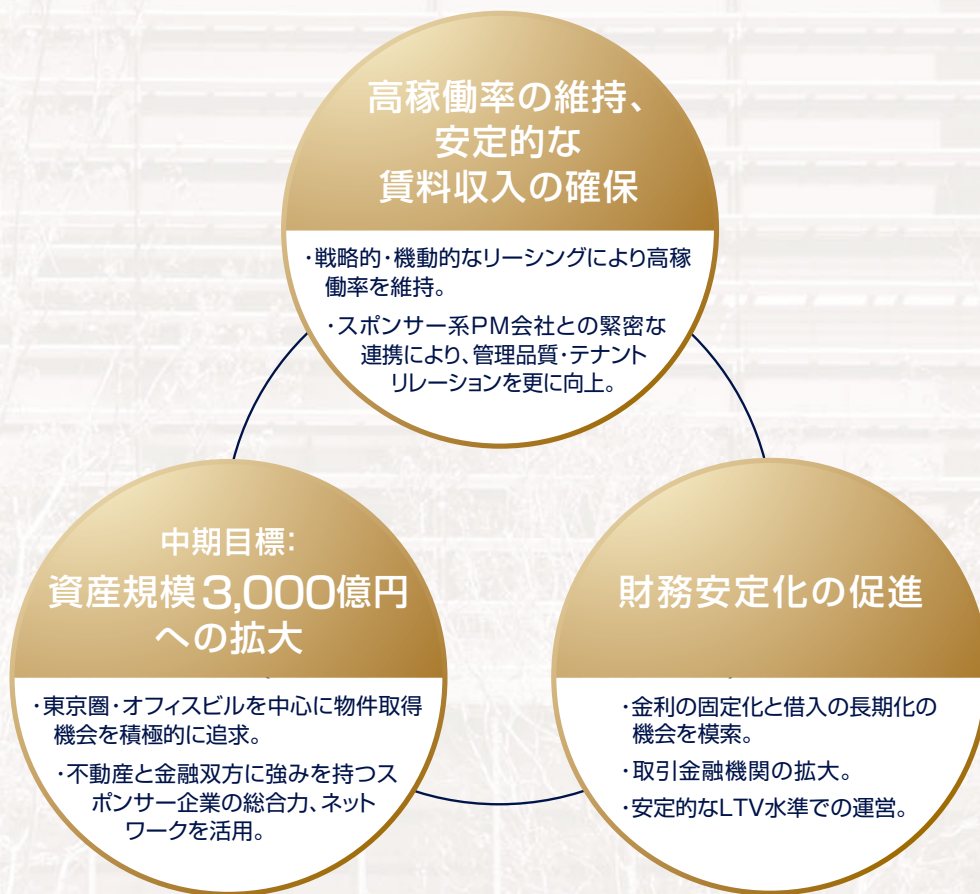
### 今後の運用について

国内景気には一部改善の兆しはあるものの、オフィスビルの賃貸市場、売買市場は今暫らく軟化傾向が継続する見込みです。本投資法人は戦略的・機動的なリーシングやスポンサー系プロパティマネジメント会社との緊密な連携による管理品質・テナントリレーションの向上を通じて、高稼働率と安定的な賃料収入を確保して参ります。また、不動産と金融の双方に強みを持つスポンサー企業の総合力、ネットワークを活用して、物件取得の機会にも対応して参ります。

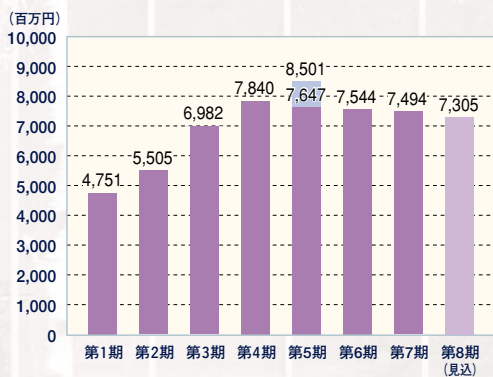
財務面では、借入先の多様化・返済期限の分散化を図りつつ、当面の金利上昇の可能性は低いとの見通しのもと、効率的・機動的に借入金利の変動化・固定化を進めていく予定です。

不動産及び金融などリート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、投資家の皆様へ経営状況を正確に、わかりやすく開示することを旨として参りたいと存じます。

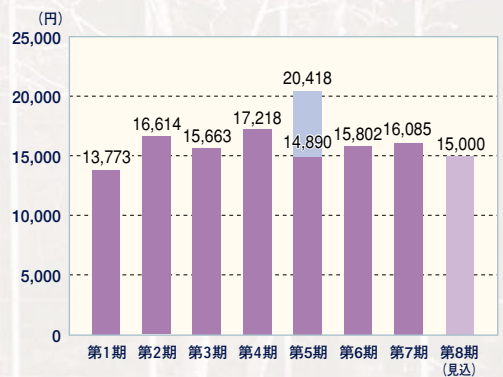
## ■ 今後の基本方針



営業収益推移と第8期見込み



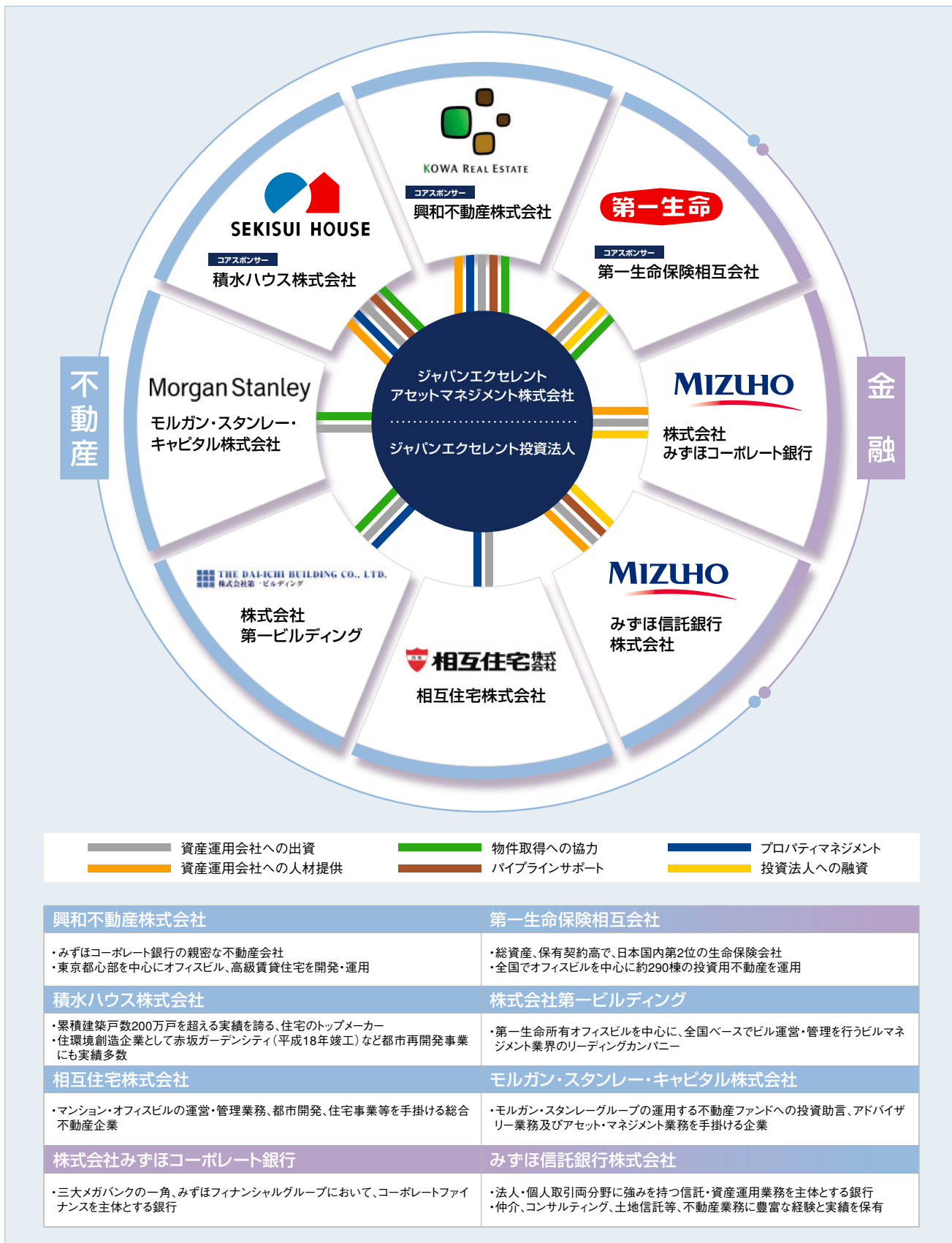
1口当たり分配金推移と第8期見込み



## ■ 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。



## ■ 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

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。

(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。

### 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



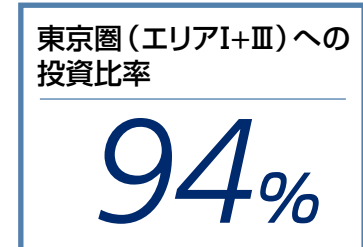
(第7期末時点)

(注1) 各不動産関連資産全体における賃貸可能面積の過半を占める用途に基づき、いずれの用途に属するかを決定するものとし、当該不動産関連資産の取得価格の総額をもって、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。

### 大都市圏を中心とする投資対象地域

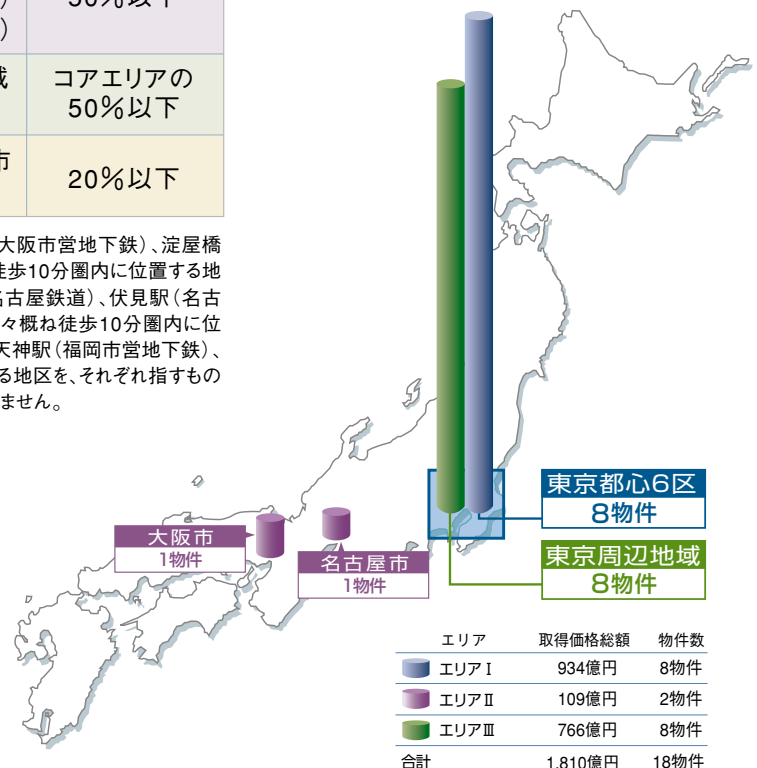
投資対象地域	ポートフォリオに占める投資比率 <sup>(注2)</sup>
コアエリア	80%以上
■ エリア I 東京都心6区(千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区及び渋谷区)	コアエリアの50%以上
<sup>(注1)</sup> ■ エリア II 大阪市中心部(梅田、堂島・中之島、淀屋橋、本町地区等) 名古屋市中心部(名駅、伏見、栄地区等) 福岡市中心部(天神、博多駅前地区等)	コアエリアの50%以下
■ エリア III エリアIを除く東京都及び東京周辺地域(神奈川県、埼玉県及び千葉県)	コアエリアの50%以下
■ エリア IV エリアIIを除く大阪市、名古屋市及び福岡市並びにその他の政令指定都市等	20%以下



(第7期末時点)

(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。

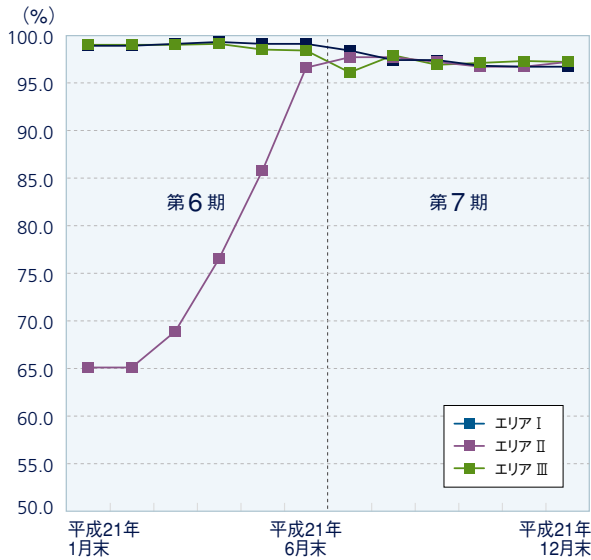


## 保有不動産の運用

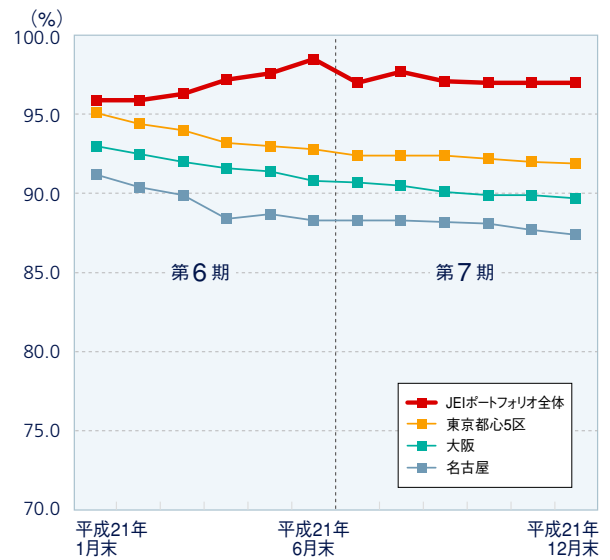
### 高稼働率の維持

第7期は、PM会社と連携した機動的なリーシング活動を実施し、空室の埋め戻しに注力した結果、マーケット稼働率が低下する環境下で、ポートフォリオ全体の期末稼働率は97.0%と高い水準を維持しました。

JEIエリア別稼働率



JEI稼働率と各都市平均稼働率との比較

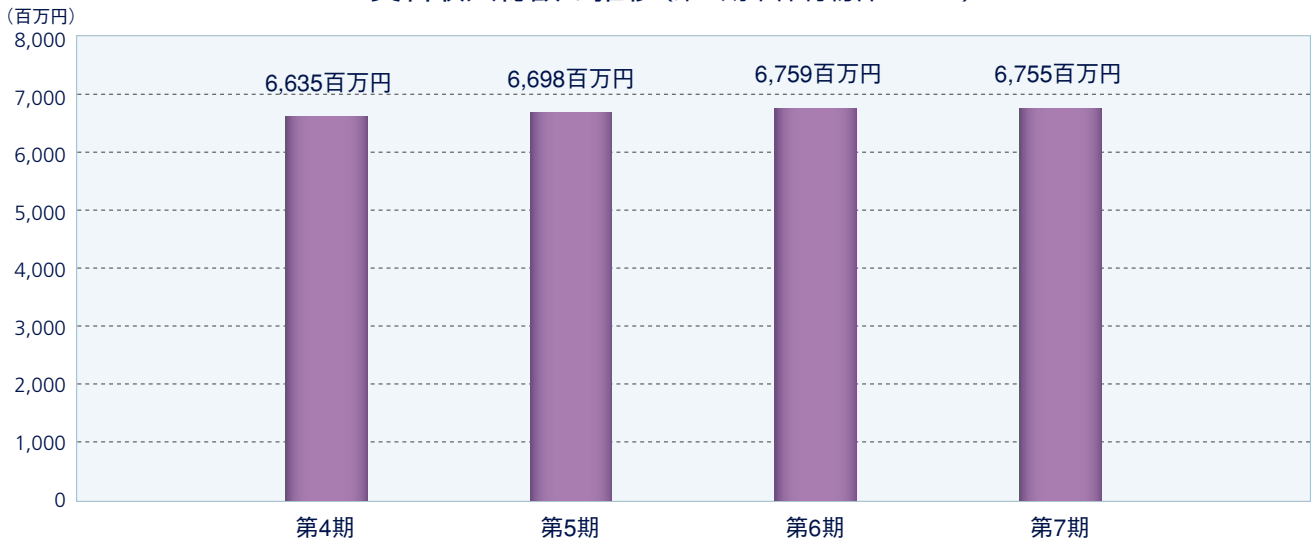


(出所:三鬼商事資料を基に作成)

### 安定した賃料水準

第7期の賃料改定においては、依然として増額及び賃料据置きがリース改定面積の8割以上を占めたため、ポートフォリオの平均賃料単価は微減に止まりました。その結果、第7期の賃料収入総額は前期と同程度を実現しました。

賃料収入総額の推移(第7期末保有物件ベース)





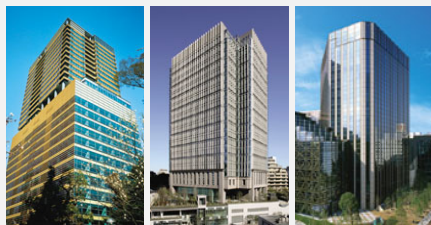
■ 管理品質向上に向けた具体的な取組み事例（省エネ法等への対応）

地球温暖化対策（温室効果ガス削減）への取組み

東京都・環境確保条例（H21.4.1施行）

「CO2排出総量削減義務と排出量取引制度」

- ・エネルギー消費、5年平均で6%または8%削減の義務
- ・ビル単位で原油換算1,500kl/年以上が対象（大規模事業所）



赤坂インターシティ 赤坂ガーデンシティ 大森ベルポートD館

経済産業省・改正省エネ法（H22.4.1施行）

「事業者単位のエネルギー管理の導入」

- ・エネルギー消費、中長期的に年平均1%以上低減の努力義務
- ・原油換算1,500kl/年以上使用する事業者が対象



PM会社との連携により取組み開始

管理ソフト対応

① PM会社とのビル省エネ推進体制の構築検討

- ・各物件の過去のエネルギーデータ把握
- ・東京都「地球温暖化対策事業所」指定への対応ほか（赤坂インターシティ、赤坂ガーデンシティ、大森ベルポートD館）



興和不動産株式会社



積水ハウス株式会社



株式会社第一ビルディング

- ・今後の具体的な削減計画の検討着手

② テナントへのエネルギーデータ提供体制の検討

建物ハード対応

③ 高効率・省エネ型設備への更新

- ・NHK名古屋放送センタービル… 空調設備リニューアル（第9期～）
- ・川崎日進町ビルディング… 熱源設備の改修（第9期）

④ 効率的なエネルギーデータ管理に向けた設備投資

- ・大森ベルポートD館、NHK名古屋放送センタービル他… 中央監視設備リニューアル（第8期～）

⑤ 省エネ設備の導入

- ・JEI西本町ビル… 節水装置の導入（第8期）

## ■ 新規不動産の取得

### ■ 競争力のある東京圏・オフィスビルを中心とした成長戦略

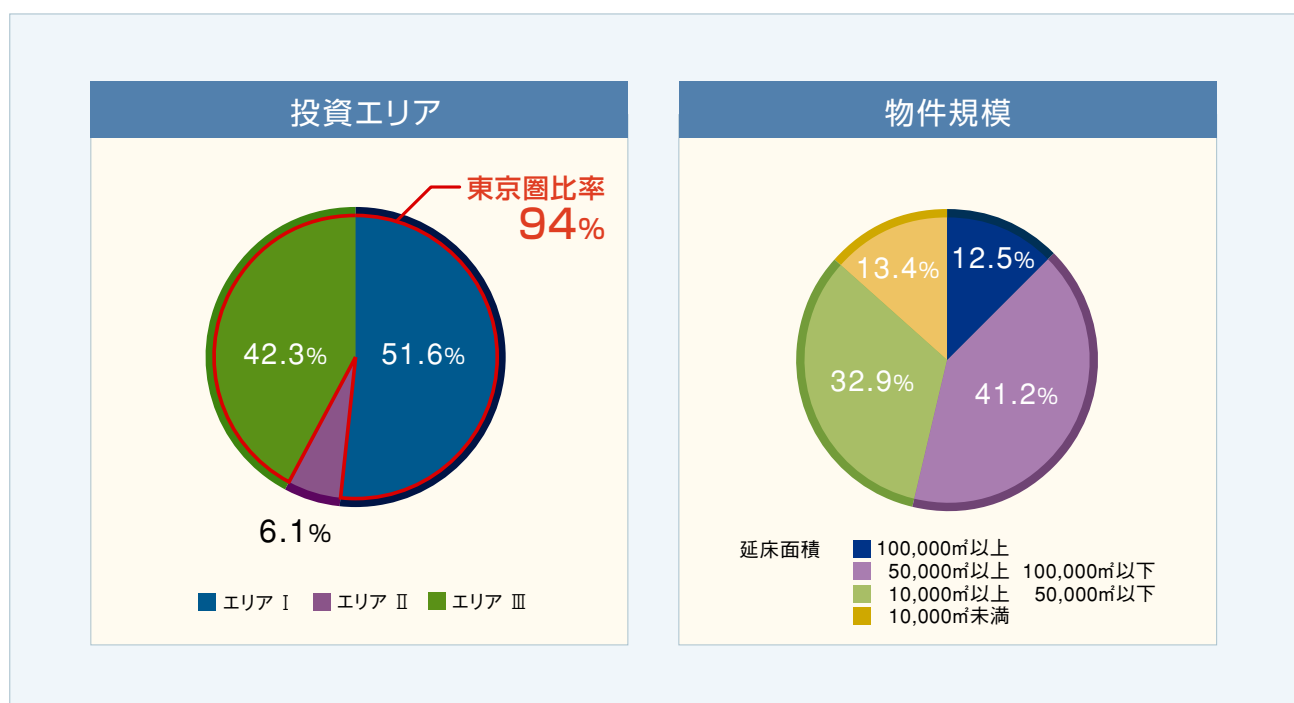
本投資法人は中期的に3,000億円の資産規模への成長を目標としています。

上場時の資産規模983億円(14物件)から、現在の1,810億円(18物件)となるまで、機会を逃さず物件を取得、一方で、市況の変化を的確にとらえた物件売却を実施し、ポートフォリオの価値を最大化すべく運営してまいりました。

今後も、不動産および金融環境を注視し、機会を逃さず外部成長を企図してまいります。



第7期末時点で、ポートフォリオの94%を東京圏のビルが占めております。

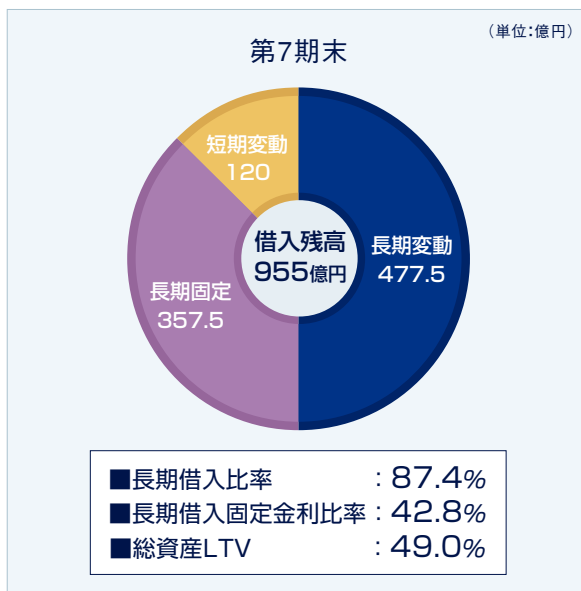


## ■ 財務戦略

### ■ 既往取引金融機関による着実なリファイナンスの実行

平成21年9月30日に弁済期限が到来した短期借入金120億円を借入期間1年で同一金融機関から借換えました。また、変動金利借入による金利の低下メリットを享受しています。

第7期末の借入状況



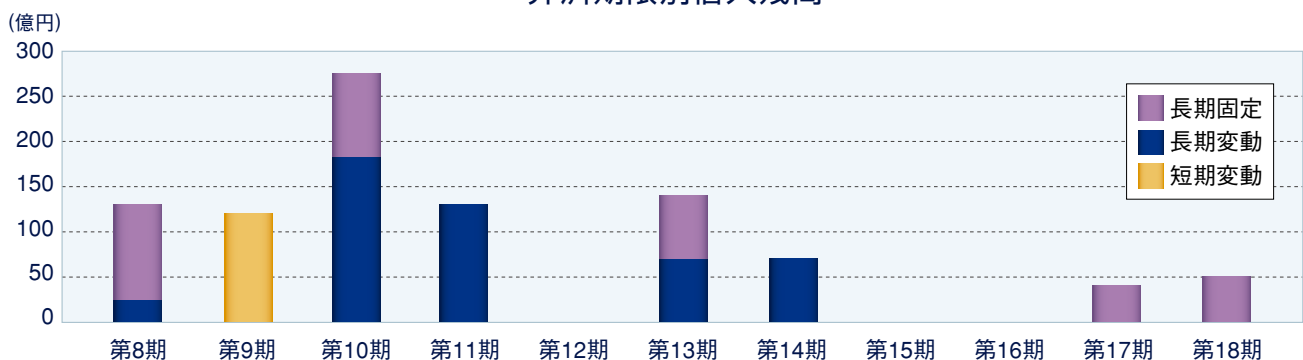
平成21年の金利推移



### ■ 弁済期限の分散化と借入の長期化の促進

弁済期限の分散化を図りつつ、借入期間の長期化を進めていきます。

弁済期限別借入残高



■ 平均借入残存期間	: 1.97年
■ 平均借入金利	: 1.45%
■ 平均長期借入金利	: 1.50%

## ■ ポートフォリオ一覧

### ■ 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	所有形態	建築時期 <sup>(注1)</sup>	取得価格 <sup>(注2)</sup> (百万円)
I-7	オフィス	赤坂ガーデンシティ	東京都港区赤坂	不動産信託受益権	平成18年 1月	23,300
I-1	オフィス	大森ベルポートD館	東京都品川区南大井	不動産信託受益権	平成 8年 9月	22,553
I-8	オフィス	赤坂インターシティ	東京都港区赤坂	不動産信託受益権	平成17年 1月	17,857
I-2	オフィス	芝二丁目ビルディング	東京都港区芝	不動産信託受益権	平成 6年 3月	9,450
I-3	オフィス	JEI浜松町ビル	東京都港区浜松町	不動産信託受益権	平成 3年12月	8,350
I-4	オフィス	第32興和ビル	東京都港区南麻布	不動産信託受益権	昭和54年 3月	5,040
I-5	オフィス	第36興和ビル	東京都千代田区三番町	不動産信託受益権	昭和57年 9月	4,000
I-6	オフィス	第28興和ビル	東京都品川区西五反田	不動産信託受益権	昭和50年 2月	2,859
小 計						93,409
II-2	オフィス	JEI西本町ビル	大阪府大阪市西区	不動産信託受益権	昭和63年 2月	6,674
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	不動産	平成 3年 7月	4,300
小 計						10,974
III-9	オフィス	興和川崎西口ビル	神奈川県川崎市幸区	不動産信託受益権	昭和63年 2月	32,000
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	不動産信託受益権	平成 7年 7月	13,890
III-2	オフィス	興和川崎東口ビル	神奈川県川崎市川崎区	不動産信託受益権	昭和63年 4月	10,976
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	不動産信託受益権	平成 7年 5月	6,470
III-3	オフィス	JEI本郷ビル	東京都文京区本郷	不動産信託受益権	平成 3年 2月	5,400
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	不動産信託受益権	平成 4年 4月	4,205
III-7	オフィス	JEI両国ビル	東京都墨田区両国	不動産信託受益権	平成 8年 8月	2,550
III-6	オフィス	第44興和ビル	東京都目黒区東山	不動産信託受益権	昭和59年 7月	1,150
小 計						76,641
合 計						181,023

(注1)「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2)「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3)「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4)「賃貸可能面積」は、個々の不動産又は信託不動産のうち本投資法人の保有部分における賃貸可能な面積を意味し、小数点第三位を四捨五入しています。物件が所有権の共有持分である場合には、共有する不動産の賃貸可能面積に本投資法人又は信託受益者が保有する持分の割合を乗じた数値とします。

(注5)「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち、平成21年12月31日現在において実際に本投資法人、信託受益者又はマスターリース会社とエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている面積を意味し、原則としてエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示されている賃貸面積を記載しています。マスターリース会社が自ら建物を使用収益している場合には、当該使用収益している部分の面積を意味し、当該マスターリースにかかる賃貸借契約等に基づき合理的に算出される面積を記載しています。数値はいずれも、小数点第三位を四捨五入しています。物件が所有権の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本投資法人又は信託受益者が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) 延床面積 (m <sup>2</sup> )	(注4) 賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	(注5) 賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	(注6) 稼働率 (%)	賃貸事業収入 (百万円)	(注8) NOI (百万円)	(注9) 投資比率 (%)	(注10) PML (%)
46,776.76	8,769.53	8,769.53	100.0	559	461	12.9	8.6
155,778.75	25,828.29	25,101.25	97.2	1,073	682	12.5	8.0
73,061.33	5,622.98	5,622.98	100.0	372	269	9.9	9.2
19,518.15	11,749.30	11,370.05	96.8	372	278	5.2	8.2
8,327.53	6,411.26	6,411.26	100.0	317	246	4.6	8.2
10,110.96	5,299.67	4,398.25	83.0	226	166	2.8	13.2
8,266.55	5,720.34	5,720.34	100.0	(注7)	120	2.2	13.2
6,282.23	4,472.71	4,009.77	89.6	151	107	1.6	13.5
328,122.26	73,874.08	71,403.43	96.7	—	2,333	51.6	—
15,800.31	10,601.70	10,601.70	100.0	254	148	3.7	11.5
80,809.95	8,964.88	8,415.96	93.9	323	191	2.4	11.9
96,610.26	19,566.58	19,017.66	97.2	—	339	6.1	—
61,856.92	38,332.15	36,907.69	96.3	1,135	697	17.7	7.9
53,711.13	25,275.07	24,003.14	95.0	788	521	7.7	11.5
31,009.62	18,612.72	18,612.72	100.0	(注7)	340	6.1	6.7
55,806.20	25,362.37	24,649.59	97.2	528	242	3.6	12.2
5,877.11	4,078.37	4,078.37	100.0	178	131	3.0	14.2
22,141.60	8,980.70	8,980.70	100.0	233	176	2.3	14.7
5,820.56	3,871.64	3,871.64	100.0	108	67	1.4	14.3
3,359.55	2,567.98	2,475.00	96.4	94	56	0.6	13.4
239,582.69	127,081.00	123,578.85	97.2	—	2,234	42.3	—
664,315.21	220,521.66	213,999.94	97.0	7,494	4,907	100.0	6.6

(注6)「稼働率」欄には、平成21年12月31日現在における個々の不動産又は信託不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しており、小数点第二位を四捨五入しています。

(注7) 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8)「NOI」は、賃貸事業収入－賃貸事業費用＋当期減価償却費により算出しています。

(注9)「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10)「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。



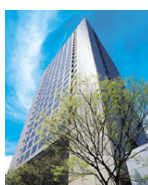
II-1



III-9



III-1



III-2



III-8



III-3



III-5



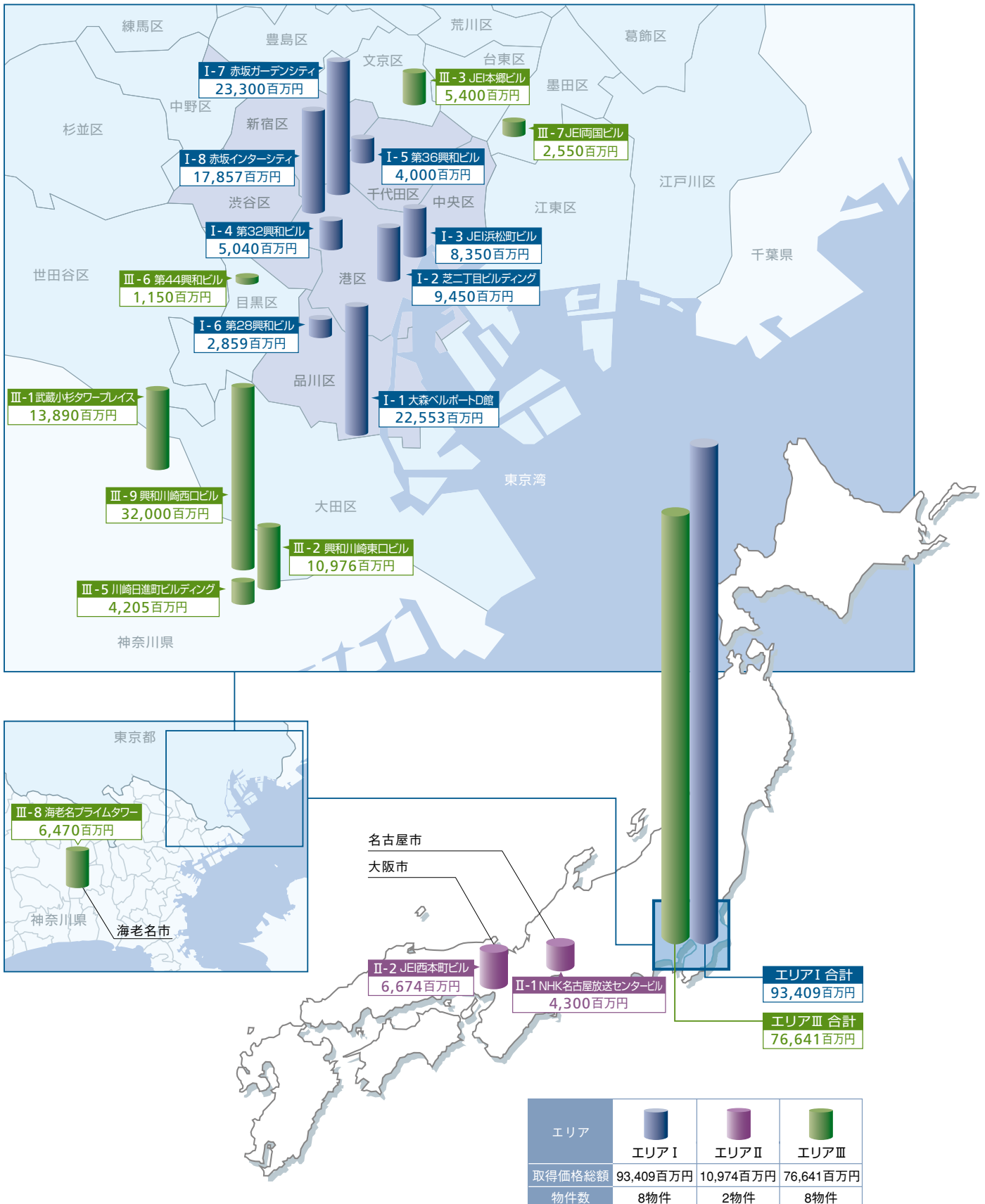
III-7



III-6

# ■ 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。

**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

**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

**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

**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  
階数 住宅:SRC  
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** 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 1,102.48m<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

**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** 興和川崎東ロビル

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-9** 興和川崎西ロビル

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



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

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 984.89m<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-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 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 968.33m<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

# 1 資産運用の概況

## (1) 投資法人の運用状況等の推移

期		第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
計算期間		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	自平成21年1月1日 至平成21年6月30日	自平成21年7月1日 至平成21年12月31日
営業収益	(百万円)	6,982	7,840	8,501	7,544	7,494
(うち賃貸事業収益)	(百万円)	6,982	7,840	7,647	7,544	7,494
営業費用	(百万円)	3,926	4,408	4,500	4,266	4,145
(うち賃貸事業費用)	(百万円)	3,437	3,849	3,910	3,720	3,577
営業利益	(百万円)	3,055	3,432	4,000	3,278	3,349
経常利益	(百万円)	2,421	2,662	3,156	2,443	2,486
当期純利益	(百万円)	2,420	2,661	3,155	2,442	2,485
総資産額	(百万円)	205,486	206,079	195,929	195,145	195,040
(対前期比)	(%)	(31.4)	(0.2)	(△4.9)	(△0.4)	(△0.1)
純資産額	(百万円)	89,292	89,655	90,019	89,363	89,450
(対前期比)	(%)	(27.9)	(0.4)	(0.4)	(△0.7)	(0.1)
出資総額	(百万円)	87,083	87,083	87,083	87,083	87,083
発行済投資口数	(口)	154,550	154,550	154,550	154,550	154,550
1口当たり純資産額	(円)	577,758	580,107	582,458	578,215	578,780
1口当たり当期純利益(注1)	(円)	15,784	17,217	20,417	15,802	16,084
分配総額	(百万円)	2,420	2,661	3,155	2,442	2,485
1口当たり分配金額	(円)	15,663	17,218	20,418	15,802	16,085
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	15,663	17,218	20,418	15,802	16,085
(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)	(%)	1.3	1.3	1.6	1.2	1.3
自己資本利益率(注3)	(%)	3.0	3.0	3.5	2.7	2.8
自己資本比率(注4)	(%)	43.5	43.5	45.9	45.8	45.9
(対前期増減)	(%)	(△1.2)	(0.0)	(2.4)	(△0.1)	(0.1)
配当性向(注5)	(%)	99.9	100.0	100.0	99.9	100.0
投資物件数	(件)	20	20	18	18	18
テナント数	(件)	132	131	127	126	126
総賃貸可能面積	(㎡)	234,007	234,006	220,521	220,521	220,521
期末稼働率	(%)	95.3	95.1	95.2	98.5	97.0
当期減価償却費	(百万円)	894	1,042	995	990	990
当期資本的支出額	(百万円)	319	530	799	267	134
賃貸NOI(Net Operating Income)(注6)(百万円)		4,438	5,033	4,732	4,814	4,907
1口当たりFFO(注7)	(円)	21,447	23,963	21,331	22,211	22,494
FFO(Funds from Operation)倍率(注8)	(倍)	21.1	10.7	9.0	9.1	9.3
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注9)	(倍)	5.5	4.9	5.5	4.5	4.5
有利子負債額	(百万円)	105,500	105,500	95,500	95,500	95,500
総資産有利子負債比率(注10)	(%)	51.3	51.2	48.7	48.9	49.0
運用日数	(日)	184	182	184	181	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。

(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。)

(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。)

(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) 当期の資産の運用の経過

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21年12月末に第7期の決算を終了しました。

### ① 運用環境及び運用実績

各国の大規模な財政金融政策の効果が徐々に現れ、世界的な景気後退は底入れし、緩やかな回復傾向に転換しました。海外経済の拡大基調を背景として輸出・生産に持ち直しの動きがみえてきましたが、国内経済はデフレ環境が継続している上、雇用情勢も厳しさを増し個人消費は低迷したままの状況のため、景気全体の持ち直しは極めて緩やかな動きに留まりました。

オフィスビル賃貸市場は、企業収益の悪化を背景としたテナントのコスト削減、オフィス縮小の動きにより、殆どのエリアで空室率が上昇するとともに、オフィス賃料が下落しました。

東京圏においても、市場全体の空室の増加に伴い高額物件のみならず中低価格物件の賃料についても下落傾向が続きました。

大阪・名古屋の地方大都市圏では、新規供給とオフィス縮小の動きが重なり、オフィス需給がさらに悪化したことにより、賃料相場は引続き下落しました。

このような厳しい市況の中、本投資法人はPM会社と連携した機動的なリーシング活動を実施し、空室の埋め戻しに注力した結果、当期末の保有物件全体の稼働率は97.0%と高い水準を維持しました。

ビル運営・建物管理面では、ビル機能の更新と維持管理費の削減を企図した空調改修計画コンペを実施するなどコスト効率改善に継続的に取り組みました。

不動産売買市場においては、投資家の物件取得意欲が高まり、都内大型オフィスビルを含む優良物件を中心に一部で取引回復の動きが見られました。しかしながら、依然として地方を含む市場全体の取引は少なく、賃料相場が引き続き軟化していることもあり、売買は停滞しました。

### 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次のとおりです。平成21年9月30日に期限の到来した短期借入金（平成21年3月31日借入）12,000百万円の返済を目的として、期間1年にて同日付で同額の借入れを行いました。

上記借換えも含め、当期末（平成21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（内一年内返済予定の長期借入金13,000百万円）の合計95,500百万円となっております（期末総資産LTVは49.0%）。なお、借換えに際しては、弁済期限の分散化を考慮して借入期間の設定をしております。以上により、当期末現在の長期借入金総額（83,500百万円）の42.8%については、固定金利による借入れ又は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、当期末現在の借入金の加重平均金利は1.45%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。但し、平成21年12月31日現在において投資法人債の発行歴はございません。

（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（注）

（注）平成21年12月25日付けで関東財務局長宛に、新たに下記の内容で発行登録書を提出しております。

種 類	発行予定額	発行予定期間
投資法人債	1,000億円	平成22年1月7日から平成24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21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	A3	AA-
アウトルック	ネガティブ	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7,494百万円、営業利益3,349百万円、経常利益2,486百万円、当期純利益2,485百万円となりました。

分配金につきましては、法人税課税の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金相当額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金は16,085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。

#### 〔投資口の取引所価格の推移〕

本投資法人の投資口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	第6期 平成21年6月	第7期 平成21年12月
	最高（円）	1,090,000	859,000	535,000	413,000	490,000
	最低（円）	837,000	501,000	254,000	298,000	388,000

(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7期）の分配金は、1口当たり16,085円であり、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する法人税課税の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用を企図し、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとしております。

期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
計算期間	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	自平成21年1月1日 至平成21年6月30日	自平成21年7月1日 至平成21年12月31日
当期末処分利益総額	2,420,792千円	2,661,098千円	3,155,635千円	2,442,271千円	2,486,006千円
利益留保額	76千円	56千円	33千円	72千円	69千円
金銭の分配金総額	2,420,716千円	2,661,041千円	3,155,601千円	2,442,199千円	2,485,936千円
(1口当たり分配金)	(15,663円)	(17,218円)	(20,418円)	(15,802円)	(16,085円)
うち利益分配金総額	2,420,716千円	2,661,041千円	3,155,601千円	2,442,199千円	2,485,936千円
(1口当たり利益分配金)	(15,663円)	(17,218円)	(20,418円)	(15,802円)	(16,085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

グローバルな金融システムも最悪期を脱し、海外要因として、回復が先行するアジア、新興国に続いて米国にも経済指標の改善の兆しがあり、日本経済は雇用情勢の悪化やデフレの継続といった下振れ要因を抱えつつも、企業業績の回復を中心とした景気回復が期待されます。今後、輸出関連企業が先導する形で国内景気は緩やかな回復局面に入ってくると予想されます。

東京圏のオフィスビル賃貸市場は、都心大型ビルなど優良物件を中心に賃料の下落ペースが鈍化し、徐々に底に近づくと予想されます。

大阪・名古屋については、引き続きテナント需要は低迷し、賃料相場は下落傾向は継続すると予想されず。

また、不動産売買市場に関しては、投資家の資金調達環境の改善と賃貸市場の底打ち感の拡がりにより売買取引の増加が見込まれます。

### ② 今後の運用方針及び対処すべき課題

企業業績の回復が、賃料市況の上昇に結び付くにはしばらく時間がかかるものと予想されますが、本投資法人は保有物件の立地・建物グレード面での優位性を生かしてテナント新規誘致に注力し、稼働率の維持に努めていきます。また、既存テナントとの契約更改にあたっては、適正な賃料水準での更改に向けて協議を進め、安定的な賃貸収益の確保を目指して参ります。

ビル運営・管理面では、管理品質の維持向上と委託業務の効率化を推進するとともに、定期的にPM会社の評価を実施し、ビル管理機能・サービス水準の向上を図ります。

また、中長期的な資産価値の維持及び物件競争力向上のため、テナント満足度向上に寄与する戦略的な追加投資計画を継続的に実施していきます。

外部成長については、投資環境が改善すると予想されるため、積極的に投資機会を追求して参ります。

また、財務面については昨年の中盤以降、不動産投資法人を取りまく環境が徐々に正常化しつつあるもの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、引き続きスポンサー企業でもある株式会社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参ります。

## (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	第6期 平成21年6月30日現在	第7期 平成21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	154,550口	154,550口	154,550口	154,550口	154,550口
出資総額	87,083百万円	87,083百万円	87,083百万円	87,083百万円	87,083百万円
投資主数	3,708人	4,170人	4,515人	4,817人	4,734人

### (2) 投資口に関する事項

平成21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 (%)
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	16,385	10.60
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	12,503	8.09
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	11,391	7.37
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	10,259	6.64
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	7,398	4.79
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	2,145	1.39
合計		86,826	56.18

(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（注2）	市光工業株式会社 常務取締役	一千円
執行役員	戸田 千史（注3）	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	一千円
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4）

（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）田村順一は、任期満了に伴い、平成21年10月31日をもって、本投資法人の執行役員を退任しました。

（注3）戸田千史は、平成21年10月22日第3回投資主総会において執行役員に選任され、平成21年11月1日に執行役員に就任いたしました。

（注4）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21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6期 (平成21年6月30日現在)		第7期 (平成21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)	オフィス	エリアⅡ(注4)	4,217	2.2	4,191	2.1
不動産信託受益権 (注3)		エリアⅠ(注4)	92,859	47.5	92,582	47.5
		エリアⅡ(注4)	7,665	3.9	7,624	3.9
		エリアⅢ(注4)	75,274	38.6	74,767	38.3
計			180,016	92.2	179,165	91.9
預金・その他の資産			15,129	7.8	15,874	8.1
資産総額計			195,145	100.0	195,040	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21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	31,418	38,332.15	36,907.69	96.3	15.1	オフィス
赤坂ガーデンシティ	23,100	8,769.53	8,769.53	100.0	7.5	オフィス
大森ベルポートD館	22,327	25,828.29	25,101.25	97.2	14.3	オフィス
赤坂インターシティ	17,698	5,622.98	5,622.98	100.0	5.0	オフィス
武蔵小杉タワープレイス	13,447	25,275.07	24,003.14	95.0	10.5	オフィス
興和川崎東口ビル	10,541	18,612.72	18,612.72	100.0	(注5)	オフィス
芝二丁目ビルディング	9,314	11,749.30	11,370.05	96.8	5.0	オフィス
JEI浜松町ビル	8,279	6,411.26	6,411.26	100.0	4.2	オフィス
JEI西本町ビル	7,624	10,601.70	10,601.70	100.0	3.4	オフィス
海老名プライムタワー	6,453	25,362.37	24,649.59	97.2	7.0	オフィス
合計	150,206	176,565.37	172,049.91	97.4	79.7	

(注1) 賃貸可能面積は、平成21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21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。なお、エンドテナントにつき、賃貸借契約が解除されていても、期末現在において退去が完了していない場合、当該エンドテナントを含めて「賃貸面積」を算出しています。また、下記(注3)における「稼働率」、及び(3)不動産等組入資産明細(注1)における「テナント総数」の計算においても同様です。

(注3) 稼働率は、平成21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21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)	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	24,830	22,327
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	11,600	9,314
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	8,940	8,279
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	5,478	5,002
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	4,242	4,023
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	3,560	2,837
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	21,900	23,100
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	13,800	17,698
エリア I				94,350	92,582
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	4,960	4,191
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	4,780	7,624
エリア II				9,740	11,815
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	15,900	13,447
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	10,300	10,541
III-3	JEI本郷ビル	東京都文京区本郷二丁目38番地16号	不動産信託受益権	5,160	5,281
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	5,320	4,138
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	1,480	1,025
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	2,198	2,459
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	5,140	6,453
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	27,500	31,418
エリア III				72,998	74,767
合計				177,088	179,165

(注) 期末算定価額は、本投資法人の規約及び社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、平成21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。

物件 番号	不動産の名称	第6期 自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日				第7期 自 平成21年7月1日 至 平成21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	1,090	14.5	1	97.2	1,073	14.3
I-2	芝二丁目ビルディング	2	98.4	370	4.9	2	96.8	372	5.0
I-3	JEI浜松町ビル	1	100.0	315	4.2	1	100.0	317	4.2
I-4	第32興和ビル	14	91.4	242	3.2	14	83.0	226	3.0
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	169	2.2	1	89.6	151	2.0
I-7	赤坂ガーデンシティ	1	100.0	591	7.8	1	100.0	559	7.5
I-8	赤坂インターシティ	13	100.0	365	4.8	13	100.0	372	5.0
	エリア I	34	99.1	3,351	44.4	34	96.7	3,278	43.7
II-1	NHK名古屋放送センタービル	38	97.3	326	4.3	38	93.9	323	4.3
II-2	JEI西本町ビル	1	96.1	166	2.2	1	100.0	254	3.4
	エリア II	39	96.6	493	6.5	39	97.2	577	7.7
III-1	武蔵小杉タワープレイス	32	100.0	809	10.7	32	95.0	788	10.5
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	1	100.0	176	2.3	1	100.0	178	2.4
III-5	川崎日進町ビルディング	1	100.0	233	3.1	1	100.0	233	3.1
III-6	第44興和ビル	1	100.0	95	1.3	1	96.4	94	1.3
III-7	JEI両国ビル	1	96.1	116	1.5	1	100.0	108	1.5
III-8	海老名プライムタワー	15	96.2	548	7.3	15	97.2	528	7.0
III-9	興和川崎西口ビル	1	97.6	1,140	15.1	1	96.3	1,135	15.1
	エリア III	53	98.4	3,699	49.0	53	97.2	3,638	48.5
	合計	126	98.5	7,544	100.0	126	97.0	7,494	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。

## (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 (注2)	64	168	10,768	168	10,768	—	(注1)

(注1) 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。

(注2) 株式会社NHK名古屋ビルシステムズは、NHK名古屋放送センタービルの管理を目的として設立された会社であり、上記株式は、NHK名古屋放送センタービルの取得にあたり、これに付随して取得したものです。なお、株式会社NHK名古屋ビルシステムズは、平成21年6月30日付で解散し、当期末現在において清算中です。

### ② 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	16,750,000	6,250,000	△118,502

(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21年12月31日現在において、本投資法人がその第7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
大森ベルポートD館	東京都品川区	中央監視設備更新工事	自 平成21年9月 至 平成22年4月	60	—	—
NHK名古屋放送センタービル	名古屋市東区	中央監視設備更新工事	自 平成21年3月 至 平成22年3月	50	—	—
興和川崎東口ビル	神奈川県川崎市川崎区	自動火災報知設備改修工事	自 平成21年8月 至 平成22年3月	42	—	—

### (2) 期中の資本的支出

本投資法人の第7期末保有資産において、平成21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21年12月期の資本的支出は134百万円であり、平成21年12月期に費用に区分された修繕費142百万円と併せ276百万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)
興和川崎東口ビル	神奈川県川崎市川崎区	高圧電気室UPS更新工事	自 平成21年12月 至 平成21年12月	10
NHK名古屋放送センタービル	名古屋市東区	受水槽更新工事	自 平成21年9月 至 平成21年12月	9
その他の工事			—	113
合計				134

### (3) 長期修繕計画のために積立てた金銭

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3期	第4期	第5期	第6期	第7期
	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	自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日	自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日
前期末積立金残高（百万円）	232	282	282	254	254
当期積立金（百万円）	50	—	—	—	—
当期積立金取崩額（百万円）	—	—	28	—	—
次期繰越額（百万円）	282	282	254	254	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3期	第4期	第5期	第6期	第7期
	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	自平成21年1月1日 至平成21年6月30日	自平成21年7月1日 至平成21年12月31日
(a) 資産運用報酬	369,974	436,366	443,596	418,129	423,890
(b) 資産保管委託報酬	12,240	15,684	15,725	15,015	14,960
(c) 一般事務委託報酬	24,648	27,201	27,375	28,219	28,290
(d) 役員報酬	5,100	6,540	6,540	6,540	6,540
(e) 会計監査人報酬	6,000	12,000	11,500	11,500	11,500
(f) その他費用	70,678	60,696	85,221	66,201	83,137
合計	488,642	558,488	589,958	545,605	568,317

### (2) 借入状況

第7期末（平成21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21年 3月31日	7,000,000	—	—	平成21年 9月30日	期限 一括	借入金の 返済に充 てるため	無担保 無保証
	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	—					
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成21年 9月30日	—	7,000,000	1.07364	平成22年 9月30日	期限 一括	借入金の 返済に充 てるため	無担保 無保証
	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					
	小計		12,000,000	12,000,000	1.07364	—	—	—	—
1年内 返済 予定の 長期 借入金	農林中央金庫	平成18年 6月29日	5,000,000	5,000,000	1.49485	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		3,000,000	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					
	小計		13,000,000	13,000,000	1.49485	—	—	—	—
長期 借入金 (注3)	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	1.47669	平成23年 6月29日	期限 一括	不動産の 購入資金 に充てる ため	無担保 無保証
	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		3,000,000	3,000,000	1.96625 (注2)	平成23年 11月29日	期限 一括	借入金の 返済に充 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	平成20年 10月24日	6,000,000	6,000,000	1.13545				
	三菱UFJ信託銀行株式会社		4,000,000	4,000,000					
	株式会社三井住友銀行		3,000,000	3,000,000					
	みずほ信託銀行株式会社		2,000,000	2,000,000	1.52364				
	株式会社あおぞら銀行	平成21年 6月29日	3,000,000	3,000,000					
	中央三井信託銀行株式会社		3,000,000	3,000,000					
	みずほ信託株式会社		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						

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	用途	摘要
長期 借入金 (注3)	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年 7月31日	2,300,000	2,300,000	0.88545	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
	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		500,000	500,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成19年 7月31日	2,500,000	2,500,000	1.96907 (注2)	平成25年 6月28日	借入金 の返済に 充てる ため		
	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20年 10月24日	1,000,000	1,000,000	1.23545	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	6,000,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年 7月31日	2,000,000	2,000,000	2.25875 (注2)	平成27年 6月30日	借入金 の返済に 充てる ため		
	第一生命保険相互会社		2,000,000	2,000,000					
	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		3,000,000	3,000,000					
	株式会社日本政策投資銀行	平成20年 10月24日	2,000,000	2,000,000	2.27344 (注2)				
小計		70,500,000	70,500,000	1.50141	—	—	—	—	
合計		95,500,000	95,500,000	1.44676	—	—	—	—	

(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)	5年超 (千円)
長期借入金	40,500,000	14,000,000	7,000,000	4,000,000	5,000,000

### (3) 投資法人債及び短期投資法人債

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

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)	1,068,174千円	興和不動産株式会社	396,063千円	37.1%
		積水ハウス株式会社	34,097千円	3.2%
合計	1,068,174千円		430,160千円	40.3%

(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」をご参照ください。

### (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) 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

### (2) お知らせ

#### ① 投資主総会

平成21年10月22日に、本投資法人の第3回投資主総会が開催されました。投資主総会で承認された事項のうち主な概要は以下のとおりです。

議案	概要
規約一部変更の件	以下の事項につき規約を変更いたしました。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・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の施行による投資口の電子化に対応するための所要の変更</li> <li>・電磁的方法による議決権行使に係る手続きを明確にするための規定の新設</li> <li>・租税特別措置法の改正による投資法人に係る課税の特例適用を受けるための要件変更に伴う所要の変更</li> <li>・証券取引法等の一部を改正する法律の施行及び証券取引法等の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律の施行、並びに投資信託及び投資法人に関する法律その他投資法人に関わる法令が整備・改正されたことに伴う所要の変更</li> <li>・金融商品に関する会計基準及び金融商品の時価等の開示に関する適用指針が改正されたことに伴う、関係法令との統一を図るための所要の変更</li> <li>・上記のほか、表現の明確化、不要な規定の削除に伴う条項号の整備</li> </ul>
執行役員1名選任の件	戸田千史が執行役員に選任されました。なお、任期は平成21年11月1日から2年間となります。
補欠執行役員1名選任の件	田部井寛が補欠執行役員に選任されました。
監督役員3名選任の件	坂上誠、長濱毅及び前川俊一の3名が監督役員に選任されました。なお、任期は平成21年11月1日から2年間となります。

#### ② 役員会

該当事項はありません。

### (3) 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21年6月30日)	当 期 (平成21年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,253,964	3,027,657
信託現金及び信託預金	11,587,081	11,663,502
営業未収入金	453,974	467,057
前払費用	163,976	167,737
繰延税金資産	20	19
その他	22,512	754
流動資産合計	14,481,529	15,326,728
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,235,512	3,245,969
減価償却累計額	△226,080	△263,259
建物 (純額)	3,009,431	2,982,709
構築物	18,574	18,574
減価償却累計額	△932	△1,082
構築物 (純額)	17,641	17,491
工具、器具及び備品	363	661
減価償却累計額	△75	△110
工具、器具及び備品 (純額)	288	550
建設仮勘定	5,487	5,487
信託建物	63,789,048	63,887,587
減価償却累計額	△4,696,267	△5,626,475
信託建物 (純額)	59,092,780	58,261,111
信託構築物	491,288	495,064
減価償却累計額	△28,058	△33,966
信託構築物 (純額)	463,230	461,097
信託機械及び装置	409,185	409,185
減価償却累計額	△76,328	△90,104
信託機械及び装置 (純額)	332,857	319,080
信託工具、器具及び備品	32,194	55,171
減価償却累計額	△5,180	△8,500
信託工具、器具及び備品 (純額)	27,013	46,671
信託土地	108,502,798	108,502,798
信託建設仮勘定	—	3,360
有形固定資産合計	171,451,530	170,600,360
無形固定資産		
借地権	1,185,044	1,185,044
商標権	417	878
信託借地権	7,380,016	7,380,016
無形固定資産合計	8,565,479	8,565,940
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	574,244	468,857
その他	46,952	52,369
投資その他の資産合計	647,146	547,176
固定資産合計	180,664,156	179,713,477
資産合計	195,145,685	195,040,206

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (平成21年6月30日)	当 期 (平成21年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	523,421	472,913
短期借入金	12,000,000	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	327,801	351,764
未払費用	140,415	156,523
未払法人税等	172	577
未払消費税等	32,347	94,278
前受金	110,980	44,216
デリバティブ債務	79,328	40,020
その他	19,141	19,141
流動負債合計	26,233,607	26,179,434
固定負債		
長期借入金	70,500,000	70,500,000
預り敷金及び保証金	465,505	448,904
信託預り敷金及び保証金	8,500,599	8,382,851
デリバティブ債務	82,835	78,482
固定負債合計	79,548,940	79,410,238
負債合計	105,782,547	105,589,672
<b>純資産の部</b>		
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 (△)	2,442,271	2,486,006
剰余金合計	2,442,271	2,486,006
投資主資本合計	89,525,301	89,569,036
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△162,163	△118,502
評価・換算差額等合計	△162,163	△118,502
純資産合計	※1 89,363,137	※1 89,450,533
負債純資産合計	195,145,685	195,040,206

# 損益計算書

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (自 平成21年 1 月 1 日 至 平成21年 6 月30日)		当 期 (自 平成21年 7 月 1 日 至 平成21年12月31日)	
<b>営業収益</b>				
貸貸事業収入	※1	6,890,298	※1	6,886,689
その他貸貸事業収入	※1	654,437	※1	608,028
営業収益合計		7,544,735		7,494,717
<b>営業費用</b>				
貸貸事業費用	※1	3,720,471	※1	3,577,299
資産運用報酬		418,129		423,890
資産保管手数料		15,015		14,960
一般事務委託手数料		28,219		28,290
役員報酬		6,540		6,540
その他営業費用		77,701		94,637
営業費用合計		4,266,076		4,145,617
営業利益		3,278,658		3,349,100
<b>営業外収益</b>				
受取利息	※2	10,950		2,742
固定資産税還付金		11,664		—
その他		56		603
営業外収益合計		22,671		3,346
<b>営業外費用</b>				
支払利息		707,446		701,726
融資関連費用		150,624		163,780
その他		0		0
営業外費用合計		858,070		865,507
経常利益		2,443,259		2,486,939
税引前当期純利益		2,443,259		2,486,939
法人税、住民税及び事業税		1,023		1,004
法人税等調整額		△1		0
法人税等合計		1,021		1,005
当期純利益		2,442,237		2,485,934
前期繰越利益		33		72
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		2,442,271		2,486,006

## 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (自 平成21年 1 月 1 日 至 平成21年 6 月30日)	当 期 (自 平成21年 7 月 1 日 至 平成21年12月31日)
<b>投資主資本</b>		
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	3,155,635	2,442,271
当期変動額		
剰余金の分配	△3,155,601	△2,442,199
当期純利益	2,442,237	2,485,934
当期変動額合計	△713,364	43,735
当期末残高	2,442,271	2,486,006
剰余金合計		
前期末残高	3,155,635	2,442,271
当期変動額		
剰余金の分配	△3,155,601	△2,442,199
当期純利益	2,442,237	2,485,934
当期変動額合計	△713,364	43,735
当期末残高	2,442,271	2,486,006
投資主資本合計		
前期末残高	90,238,665	89,525,301
当期変動額		
剰余金の分配	△3,155,601	△2,442,199
当期純利益	2,442,237	2,485,934
当期変動額合計	△713,364	43,735
当期末残高	89,525,301	89,569,036
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	△219,653	△162,163
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	57,490	43,660
当期変動額合計	57,490	43,660
当期末残高	△162,163	△118,502
評価・換算差額等合計		
前期末残高	△219,653	△162,163
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	57,490	43,660
当期変動額合計	57,490	43,660
当期末残高	△162,163	△118,502
純資産合計		
前期末残高	90,019,011	89,363,137
当期変動額		
剰余金の分配	△3,155,601	△2,442,199
当期純利益	2,442,237	2,485,934
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	57,490	43,660
当期変動額合計	△655,873	87,395
当期末残高	89,363,137	89,450,533

# 注記表

## (継続企業の前提に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 平成21年 1 月 1 日 至 平成21年 6 月30日	当 期 自 平成21年 7 月 1 日 至 平成21年12月31日
該当事項はありません。	同左

## (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21年 1 月 1 日 至 平成21年 6 月30日	当 期 自 平成21年 7 月 1 日 至 平成21年12月31日
1. 資産の評価基準及び評価方法	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 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 時価のないもの 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（信託受益権を含む。）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ぬ。	固定資産税等の処理方法 同左
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21年 1 月 1 日 至 平成21年 6 月30日	自 平成21年 7 月 1 日 至 平成21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。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>	<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、信託建設仮勘定 (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 同左</p>

## (貸借対照表に関する注記)

前 期 (ご参考) 平成21年6月30日現在	当 期 平成21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)

前 期 (ご参考) 自 平成21年 1 月 1 日 至 平成21年 6 月30日		当 期 自 平成21年 7 月 1 日 至 平成21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	6,890,298	建物賃貸料	6,886,689
その他収入	654,437	その他収入	608,028
不動産賃貸事業収益合計	<u>7,544,735</u>	不動産賃貸事業収益合計	<u>7,494,717</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	1,141,115	維持管理費	1,066,241
水道光熱費	685,227	水道光熱費	648,642
公租公課	540,853	公租公課	542,201
損害保険料	21,116	損害保険料	21,500
修繕工事費	182,521	修繕工事費	142,858
減価償却費	990,577	減価償却費	990,576
その他費用	159,059	その他費用	165,277
不動産賃貸事業費用合計	<u>3,720,471</u>	不動産賃貸事業費用合計	<u>3,577,299</u>
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	<u>3,824,264</u>	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	<u>3,917,418</u>
※2. 受取利息の内訳		—	
譲渡性預金にかかる有価証券利息 (732千円) 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21年 1 月 1 日 至 平成21年 6 月30日		当 期 自 平成21年 7 月 1 日 至 平成21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21年 1 月 1 日 至 平成21年 6 月30日		当 期 自 平成21年 7 月 1 日 至 平成21年12月31日	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)		1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)	
(繰延税金資産)		(繰延税金資産)	
未払事業税損金不算入額	20	未払事業税損金不算入額	19
繰延ヘッジ損益	63,778	繰延ヘッジ損益	46,607
繰延税金資産小計	63,799	繰延税金資産小計	46,626
評価性引当額	△63,778	評価性引当額	△46,607
繰延税金資産合計	20	繰延税金資産合計	19
(繰延税金資産の純額)	20	(繰延税金資産の純額)	19
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	39.33	法定実効税率	39.33
(調整)		(調整)	
支払配当の損金算入額	△39.31	支払配当の損金算入額	△39.31
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	0.04	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04

## (リースにより使用する固定資産に関する注記)

該当事項はありません。

## (関連当事者との取引に関する注記)

前期 (ご参考) (自 平成21年1月1日 至 平成21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 (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	28,219	未払金	23,648
				信託報酬	33,307		
				資金の借入	3,000,000	長期借入金	6,500,000
				支払利息	45,945	未払費用	9,368
				融資関連費用	7,413	長期前払費用	65,659

(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。

当期 (自 平成21年7月1日 至 平成21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) (注)	科 目	期末残高 (千円) (注)
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	28,290	未払金	23,562
				信託報酬	33,307		
				資金の借入	—	長期借入金	6,500,000
				支払利息	49,447	未払費用	13,025
				融資関連費用	13,900	長期前払費用	51,759

(注) 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21年 1 月 1 日 至 平成21年 6 月30日		当 期 自 平成21年 7 月 1 日 至 平成21年12月31日	
1. 1口当たり純資産額	578,215円	1. 1口当たり純資産額	578,780円
2. 1口当たり当期純利益	15,802円	2. 1口当たり当期純利益	16,084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21年 1 月 1 日 至 平成21年 6 月30日	当 期 自 平成21年 7 月 1 日 至 平成21年12月31日
当期純利益 (千円)	2,442,237	2,485,934
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)	2,442,237	2,485,934
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21年 1 月 1 日 至 平成21年 6 月30日	当 期 自 平成21年 7 月 1 日 至 平成21年12月31日
該当事項はありません。	同左

## 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21年 1月 1日 至 平成21年 6月30日	自 平成21年 7月 1日 至 平成21年12月31日
I 当期末処分利益		2,442,271,271	2,486,006,401
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)		2,442,199,100 (15,802)	2,485,936,750 (16,085)
III 次期繰越利益		72,171	69,651
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」の趣旨に基づき、分配可能金額を限度とし、租税特別措置法の改正に伴い、同法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとし、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2,442,199,100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」の趣旨に基づき、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利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとし、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2,485,936,750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22年2月10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

小澤裕治 

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21年7月1日から平成21年12月31日までの第7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21年 1 月 1 日 至 平成21年 6 月30日）	当 期 （自 平成21年 7 月 1 日 至 平成21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	2,443,259	2,486,939
減価償却費	990,608	990,621
受取利息	△10,950	△2,742
支払利息	707,446	701,726
営業未収入金の増減額（△は増加）	△83,440	△13,083
前払費用の増減額（△は増加）	△50,327	△3,761
営業未払金の増減額（△は減少）	△84,220	△17,002
未払金の増減額（△は減少）	△19,107	17,203
未払消費税等の増減額（△は減少）	△89,599	61,931
前受金の増減額（△は減少）	85,493	△66,763
長期前払費用の増減額（△は増加）	△144,862	105,387
その他	△20,299	16,237
小計	3,724,000	4,276,693
利息の受取額	10,950	2,742
利息の支払額	△732,090	△685,618
法人税等の支払額	△2,190	△720
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,000,670	3,593,096
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	△13,351	△1,464
信託有形固定資産の取得による支出	△421,088	△171,448
無形固定資産の取得による支出	—	△281
預り敷金及び保証金の受入による収入	21,932	—
預り敷金及び保証金の返還による支出	△8,475	△16,600
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	472,705	474,197
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△272,534	△591,946
投資活動によるキャッシュ・フロー	△220,811	△307,543
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	12,000,000
短期借入金の返済による支出	△12,000,000	△12,000,000
長期借入れによる収入	13,000,000	—
長期借入金の返済による支出	△13,000,000	—
分配金の支払額	△3,147,314	△2,435,439
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,147,314	△2,435,439
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△367,454	850,113
現金及び現金同等物の期首残高	14,208,501	13,841,046
現金及び現金同等物の期末残高	※1 13,841,046	※1 14,691,159

## 〔重要な会計方針に係る事項に関する注記（参考情報）〕

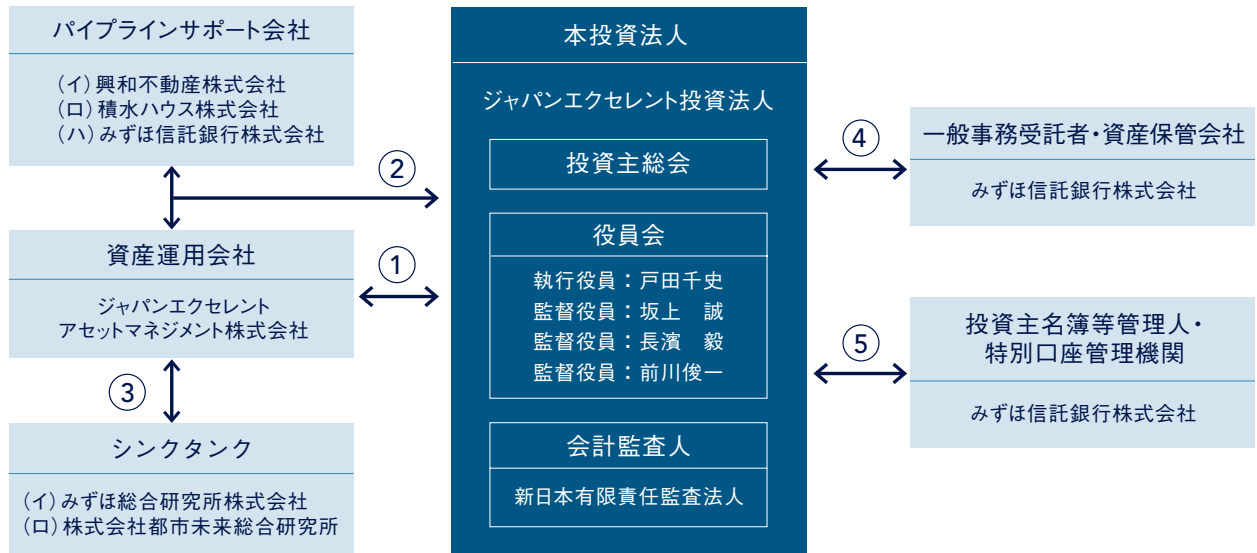
項目	期別	前期（ご参考）	当期
		自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日	自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲		キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金、譲渡性預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、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・フロー計算書に関する注記（参考情報）〕

前期（ご参考）	当期
自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日	自 平成21年7月1日 至 平成21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21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21年12月31日現在) (単位：千円)
現金及び預金 2,253,964	現金及び預金 3,027,657
信託現金及び信託預金 11,587,081	信託現金及び信託預金 11,663,502
現金及び現金同等物 <u>13,841,046</u>	現金及び現金同等物 <u>14,691,159</u>

## ■ 投資法人の概要

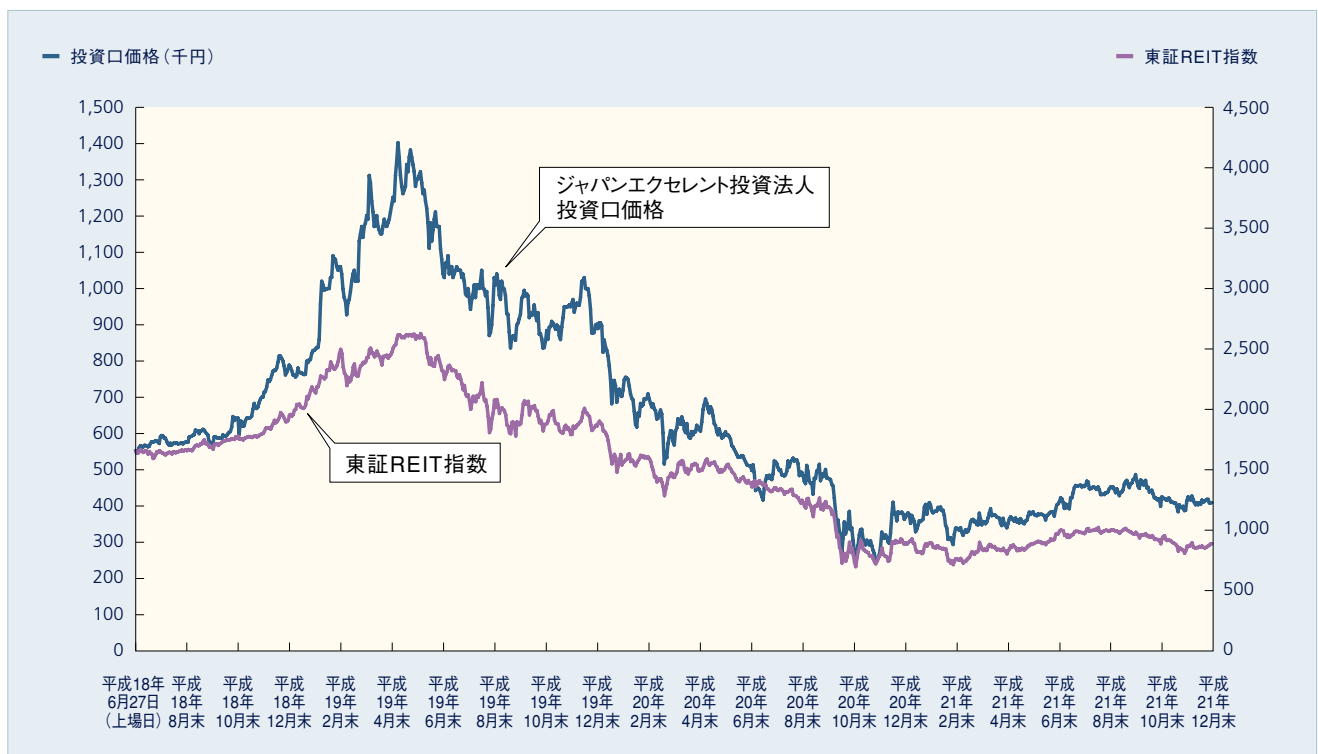
### ■ 投資法人の仕組み



- 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

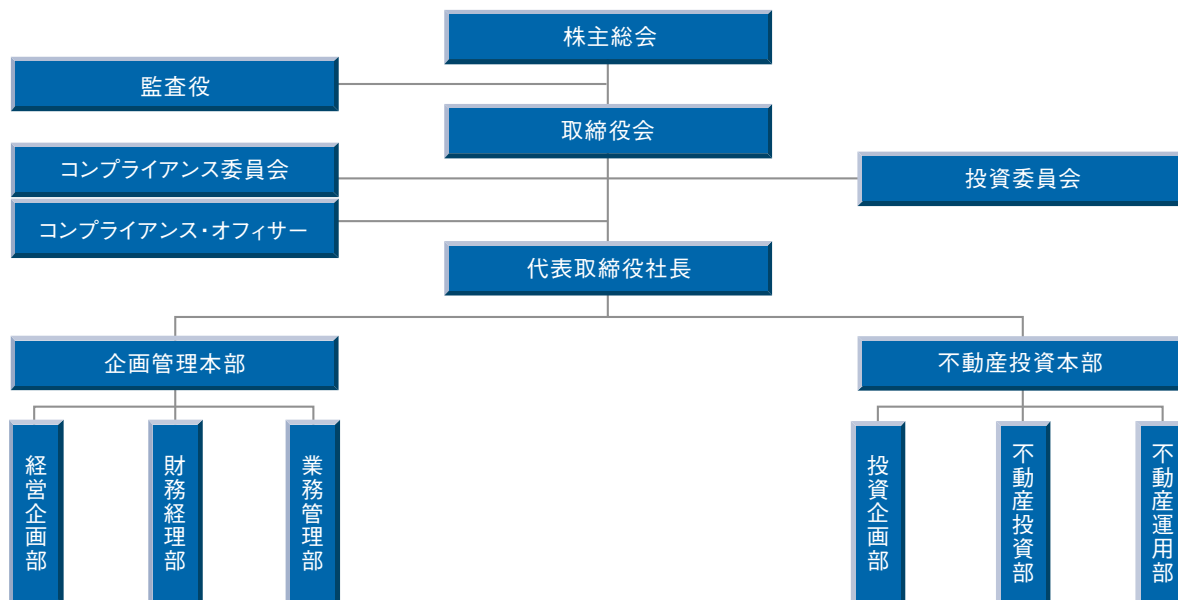
### ■ 投資口価格と東証REIT指数の推移

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。



## ■ 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、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、投資口電子化前に保管振替制度を利用されていなかった方につきましては、その権利を確保するため、本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特別口座管理機関取次所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」をお近くのゆうちょ銀行・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口座を開設されている証券会社等へご連絡ください。

なお、分配金支払いの際に送付しています「分配金計算書」は、租税特別措置法の規定に基づく「支払通知書」を兼ねています。また、「分配金領収証」にて分配金をお受け取りの投資主様につきましても、本年より分配金支払いの都度「分配金計算書」を同封させていただいております。「分配金計算書」は確定申告を行なう際に、その添付資料としてご使用いただくことができます。

### 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：役員会で定め、あらかじめ公告する一定の日（基準日）

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

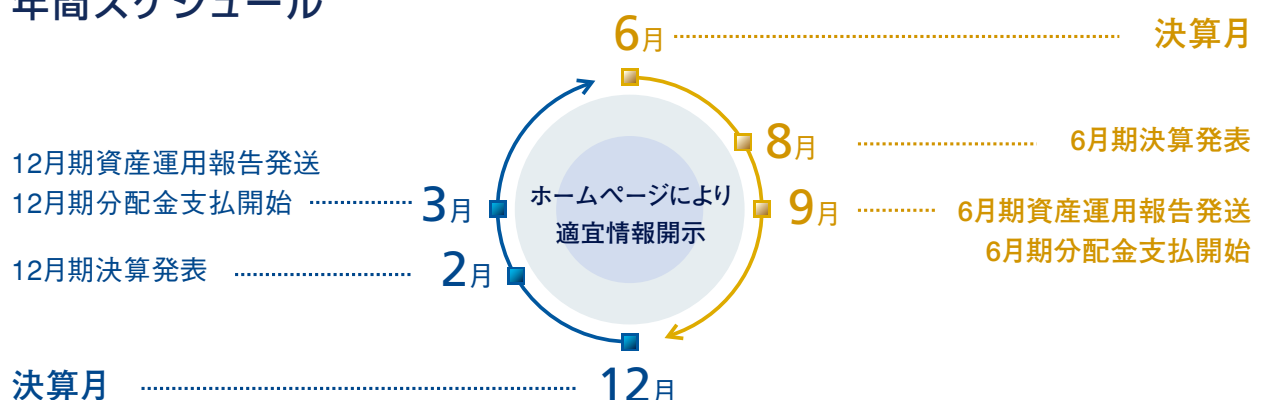
投資主名簿等管理人：東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社  
及び特別口座管理機関

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）  
〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号  
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



# ジャパンエクセレント投資法人ウェブサイトは、平成21年12月25日にリニューアルいたしました。

ホームページアドレス <http://www.excellent-reit.co.jp/>

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。

## ■新トップページのご紹介

The screenshot shows the homepage of Japan Excellent REIT. The layout includes a header with navigation tabs (HOME, について, 運用不動産, 財務情報, IR情報), a main banner with the company name and mission statement, and a central data dashboard. The dashboard is divided into several sections: 分配金 (Dividends), JEI最新データ (JEI Latest Data), 株価情報 (Stock Price Information), JEI決算情報 (JEI Financial Information), and ウェブページ一覧 (Website List). Each section is linked to a callout box with a description of its content.

**分配金**  
確定分配金額・予想分配金額が確認できます。

**JEI最新データ**  
最新の稼働率や資産規模を確認できます。

**株価情報**  
本投資法人の株価情報(20分遅れ)です。

**JEI決算情報**  
最新公表分の決算関連資料をダウンロードできます。

**ウェブページ一覧**  
ウェブサイトの構成を一目で把握できます。

### 3分でわかるジャパンエクセレント

本投資法人をはじめて知った方向けに、  
本投資法人の特色を紹介しています。

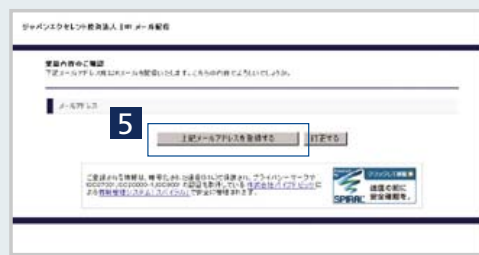
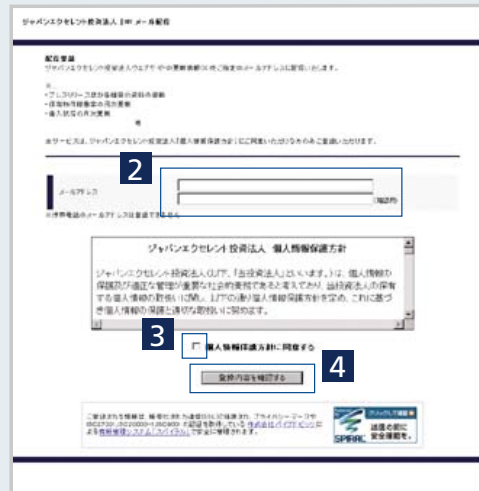


### IRメール配信

プレスリリースやウェブサイトの更新情報をご指定の  
メールアドレスに配信いたします。

#### メール配信登録方法

- 1 トップページ上のバナーボタンをクリック。
- 2 画面の案内に従い、メールアドレスをご記入。
- 3 その下にある「個人情報保護方針に同意する」にチェック。
- 4 「登録内容を確認する」をクリックしてください。
- 5 メールアドレスに間違いがなければ「上記メールアドレスを登録する」をクリックしてください。
- 6 確認メッセージ後に登録が完了いたします。



### 決算説明会の動画配信

決算説明会の様子を資料とともに  
動画にてご覧いただけます。





**Japan Excellent, Inc.**