

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3期 自平成19年7月1日 至平成19年12月31日

第3期



Japan Excellent, Inc.

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

■ 分配金について

1口当たり分配金 **15,663** 円

■ 決算ハイライト

営業収益 **6,982** 百万円

営業利益金額 **3,055** 百万円

当期純利益金額 **2,420** 百万円

総資産額 **205,486** 百万円

純資産額 **89,292** 百万円

1口当たり純資産額 **577,758** 円

目 次

分配金について / 決算ハイライト	02
投資主の皆様へ	04
I. 投資法人の概要	06
II. 資産運用報告	26
III. 貸借対照表	42
IV. 損益計算書	44
V. 投資主資本等変動計算書	45
VI. 注記表	46
VII. 金銭の分配に係る計算書	54
VIII. 監査報告書	55
IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	56
投資主インフォメーション	58



スポンサー企業の総合力を活用・結集^(注)します。

▲
• 不動産に強みを持つ
スポンサー企業

▲
• 金融に強みを持つ
スポンサー企業

▶ **投資主価値の
最大化を目指します。**

大都市圏^(注)のオフィスビル中心に運用します。

• 投資対象
(用途別投資比率^(注))

オフィスビル	: 90% 以上
その他	: 10% 以下

(注) 詳細につきましては、それぞれ後記「スポンサー企業の総合力の活用・結集」及び「大都市圏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」をご参照下さい。



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

田村 順一



第3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いたしました。上場後は中長期的な観点から安定成長と投資主価値の最大化を目標として、主としてオフィスビルへの投資・運用を行い、このほど第3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3期（自平成19年7月1日至平成19年12月31日）の運用の概況及び決算の内容をご報告申し上げます。

当期の業績は、営業収益6,982百万円、経常利益金額2,421百万円、当期純利益金額2,420百万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、15,663円とさせていただきます。

当期は新たにコアスポンサーの1社である興和不動産株式会社より、赤坂インターシティ、興和川崎西口ビルの大型ビル2物件を取得いたしました。その結果、第3期末の保有資産はオフィスビル20物件、取得価格総額で1,889億円となりました。内部成長については、引き続き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に努めた結果、当期の賃料総額は上場時保有14物件ベースで前期と比べ年率2.4%増加しました。資金調達面では、公募増資の実施により調達した資金で短期借入金を返済するとともに、別途、短期借入金の長期借入金への振り替えを実施したことにより、財務面の安定性が強化されました。加えて、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書を提出（平成20年1月7日効力発生）いたしました。

なお、第2期に取得した4物件の収益の通期寄与及び当期取得2物件の貢献等により、対前期比で営業収益は1,476百万円、当期純利益金額は181百万円増加したものの、増資に伴い投資口数が14.7%増加したため、投資口1口当たり分配金は951円減少いたしました。



今後の運用について

本投資法人の資産運用の基本方針は、中長期的な安定成長というREITの商品特性に合わせて、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あります。

地域的には大都市圏の中でも「東京都心6区」を最も重視しており、ポートフォリオに占める東京都心6区の物件割合は、上場時で53%、第3期末で49%と5割前後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中核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は、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を強く認識しており、今後も本投資法人への物件抛出が期待できます。なお、第3期末の保有20物件の内訳で見るとスポンサー抛出物件17、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、市場における個別物件ごと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、信託法・信託業法の改正、不動産鑑定評価基準改正、新BIS規制の実施等制度面の環境も大き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対応してまいります。

■ スポンサー企業の総合力の活用・結集

■ 不動産及び金融それぞれに強みを持つスポンサー企業^(注1) 8社の総合力を結集
上場後も物件、人材、ノウハウ及び資金の各面で強力なサポートを継続

下記の物件写真及び物件名は、それぞれのスポンサー企業との協働又は関係活用により取得した資産を示しています。

% 現ポートフォリオ^(注2)に占める割合

コアスポンサー

興和不動産株式会社

- 株式会社みずほコーポレート銀行の親密な不動産会社
- 東京都心部を中心にオフィスビル、高級賃貸住宅等を開発・運用

バイブライクサポート会社 40.7%



赤坂インターシティ 興和川崎西口ビル 興和川崎東口ビル 仙台興和ビル 第32興和ビル 第36興和ビル 第28興和ビル

コアスポンサー

第一生命保険相互会社

- 総資産、保有契約高で、日本国内第2位の生命保険会社
- 日本全国でオフィスビルを中心に約280棟の投資用不動産を運用 (平成19年12月31日現在)

31.4%

第一生命



大森ベルポートD館 NHK名古屋放送センタービル 武蔵小杉タワープレイス 海老名プライムタワー 川崎日進町ビルディング 芝二丁目ビルディング 両国第一生命ビルディング



コアスポンサー

積水ハウス株式会社

- 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

バイブライクサポート会社 12.3%

SEKISUI HOUSE

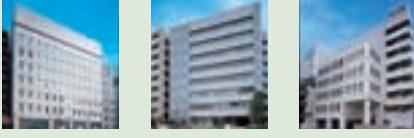



赤坂ガーデンシティ

Morgan Stanley

モルガン・スタンレー・キャピタル株式会社

9.4%



秀和第一浜松町ビル 本郷TSビル 秀和飯田橋ビル

株式会社第一ビルディング 2.0%

芝二丁目ビルディング
(外観写真については、第一生命保険相互会社の欄をご参照下さい。)

相互住宅株式会社

MIZUHO 株式会社みずほコーポレート銀行

MIZUHO みずほ信託銀行株式会社 **バイブライクサポート会社**

(注1) スポンサー企業とは、本資産運用会社の株主である興和不動産株式会社(以下「興和不動産」といいます。)、第一生命保険相互会社(以下「第一生命」といいます。)、積水ハウス株式会社(以下「積水ハウス」といいます。)、モルガン・スタンレー・キャピタル株式会社、株式会社第一ビルディング、相互住宅株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行及びみずほ信託銀行株式会社の合計8社を指します。

(注2) 現ポートフォリオとは、平成19年12月31日現在における本投資法人の保有資産(不動産及び不動産を信託する信託の受益権)により構成されるポートフォリオをいいます。

■ 本資産運用会社への人的資源及びノウハウの提供

本資産運用会社の役職員23名のうち、役員及びコンプライアンス・オフィサーを含む17名が、スポンサー企業の出身者です。(平成19年12月31日現在)

これにより、本資産運用会社は不動産・金融両面に強みを持つスポンサー企業のノウハウを十分に活用しています。

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

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

■ ポートフォリオの90%以上をオフィスビルに投資

■ 用途別投資比率

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

(注1) 各不動産関連資産たる不動産又はその裏付けとなる不動産全体における賃貸可能面積の過半を占める用途に基づき、いずれの用途に属するかを決定するものとし、当該不動産関連資産の取得価格の全額をもって、決定された用途別の取得価格に算入するものとします。

(注2) ポートフォリオ全体の取得価格の総額に占めるそれぞれの用途に属する不動産関連資産の取得価格の総額の割合をいいます。但し、経済情勢、不動産市況及び固有の物件にかかる諸要因等により、本投資法人が保有する不動産関連資産にかかる用途別投資比率が短期的に上記の比率と整合しない場合があります。

・平成19年12月31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。

■ 東京都心6区を中心とした大都市圏が投資対象地域

■ 投資対象地域

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

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

(注2) ポートフォリオ全体の取得価格の総額に占めるそれぞれのエリアに属する不動産関連資産の取得価格の総額の割合をいいます。なお、経済情勢、不動産市況及び固有の物件にかかる諸要因等により、本投資法人が保有する不動産関連資産にかかる投資対象地域が短期的に上記の比率と整合しない場合があります。

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

■ 第3期取得資産の概要

■ 赤坂インターシティ(東京都港区)

エリア I

興和不動産の開発力が発揮された赤坂・六本木エリアの大型ビル



取得先:興和不動産(コアスポンサー)

取得価格:17,857百万円(取得割合:事務所部分の25%^(注))

■ 年間NOI	: 719百万円
■ NOI利回り	: 4.0%
■ 延床面積	: 73,061.33m ²
■ 構造・階数	: S, SRC 地下3階29階建
■ 建築時期	: 平成17年1月28日

(注)区分所有建物の専有部分の持分(持分割合25%)を取得

■ 立地:日本の政治・経済の中心地に近接する国際色豊かな洗練されたエリア

- ・5駅に6路線の地下鉄が乗り入れ、利便性のある交通網が形成されたゾーン
- ・近年は、大規模な再開発が進み、商業・業務機能が高度に集積された都内屈指のビジネスエリアとして発展
- ・「溜池山王駅」から徒歩3分と至近であり、アメリカ大使館に隣接した、落ち着いた街並み

■ 建物:都市環境へも配慮し、先進的技術を駆使した大型開発物件

- ・基準階は1フロア約550坪の整形無柱空間(天井高2,900mm、OAフロア100mm)であり、窓側には広い開口部が設けられ、明るく開放感のある大規模なオフィス空間を提供
- ・フラッパーゲート設置及び非接触型認証による入退室管理システムを採用し、高度なセキュリティを確保
- ・ハイブリッド制振構造等により、最大級の地震でも倒壊を防止する耐震性能を高いレベルで実現
- ・空調システムと連動した自然換気ダンパーの採用や、ルーバーや高断熱・高遮熱ガラスの採用、また雨水・未利用排水を活用した中水処理システムやコジェネレーションシステム等を擁し、省エネルギーや地球環境にも配慮
- ・建物の周囲を、公開空地として豊かな緑と水の庭園を整備し、アメニティの高い都市空間を創出

(注1)「取得価格」欄には、売買契約書に記載された各物件の売買代金(消費税等相当額は含みません。)を記載しており、百万円未満を四捨五入しています。

(注2)「年間NOI」欄には、平成19年12月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載の直接還元法による収益価格の算定に使用された運営純収益の金額を記載しています。数値は百万円未満を四捨五入しています。なお、NOIとは、Net Operating Incomeの略です。

(注3)「NOI利回り」欄には、「年間NOI」を取得価格で除したものを記載しています。数値は小数点第二位を四捨五入しています。

興和川崎西口ビル(神奈川県川崎市)

エリアⅢ

開発が著しい川崎エリアにおける大型ビル



取得先:興和不動産(コアスポンサー)
取得価格:32,000百万円(取得割合100%^(注))

■ 年間NOI	: 1,690百万円
■ NOI利回り	: 5.3%
■ 延床面積	: 61,856.92m ²
■ 構造・階数	: S, SRC 地下2階21階建
■ 建築時期	: 昭和63年2月29日

(注)一棟全体を取得

■ 立地:街並みを一新する大型開発が進展しているエリア

- ・北は多摩川を挟んで東京都、南は横浜市と接し、工業の街として発達してきており、情報通信分野を中心に日本を代表する先端技術産業が集積
- ・JR東海道線、京浜東北線等の利用が可能な「川崎駅」を中心として発達し、東京都心部へのアクセス性は良好
- ・再拡張・国際化に着手した羽田空港へも近く、将来的には人やモノ・情報の交流が一層活性化する期待が高まっている(「神奈川口構想」^(※1))
- ・近年、大規模再開発^(※2)が集中的に進展したことにより、高層オフィスビル群に加え、大規模商業施設、高層マンションやホール等が新たに誕生し、活気に溢れる一方で、整然としたゆとりある街並みが形成されたエリアに変貌

(※1) 多摩川を挟み、羽田空港の対岸に位置する塩浜周辺地区の整備に向けて、「神奈川口構想に関する協議会」(国土交通大臣、神奈川県知事、横浜市長、川崎市長で構成)において、事業の具体化に向けた検討が進められています。

(※2) かわさきテクノピア第1特定街区(かわさきテクノピア)、かわさきテクノピア第2地区(ソリッドスクエア)、川崎駅西口堀川町地区(ラゾーナ川崎)、川崎駅西口大宮町地区(ミュージア川崎)等

■ 建物:大空間を提供する大型開発物件

- ・かわさきテクノピアの一角として、多摩川及びJR線路側の正面角地に位置し、落ち着いたのある外観ながら、約60mのワイドフロンテージを誇り、視認性に優れた存在感のある建物
- ・基準階は1フロア約600坪のOAフロアを備えた整形無柱空間と全面開口部を擁しており、フレキシビリティのある大規模なオフィス空間を提供

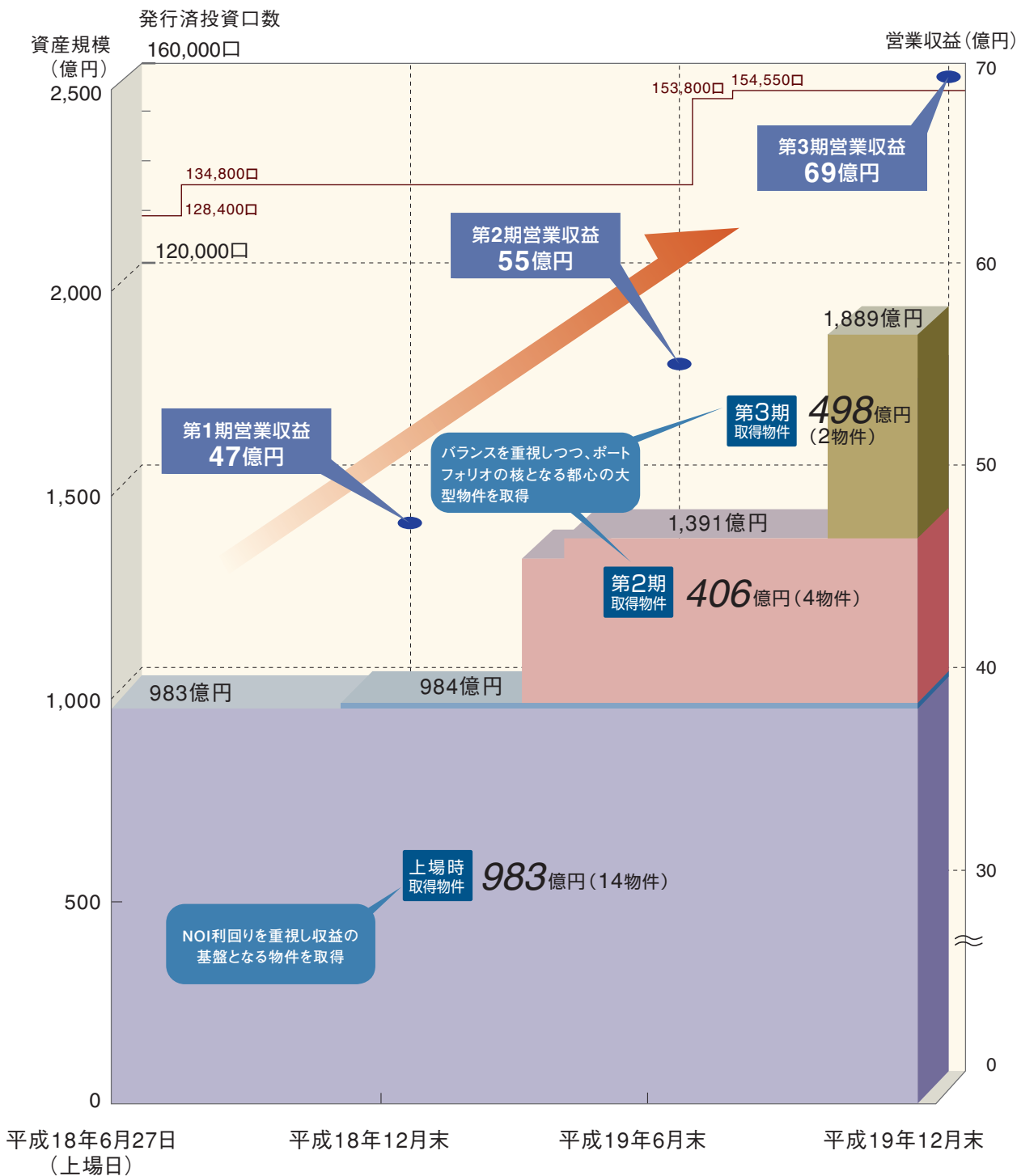
(注4) 建物の「延床面積」欄には、登記簿上表示されている信託建物の床面積の合計を記載しています。また、信託建物が区分所有建物の専有部分である場合には、一棟の建物の床面積を記載しています。

(注5) 「構造・階数」欄には、竣工図面又は登記簿上表示されている信託建物の構造のうち主なものを記載しています。また、信託建物が区分所有建物の専有部分である場合には、所有する専有部分ではなく、一棟の建物全体の構造・階数を記載しています。なお、「構造・階数」欄に記載の略称は、それぞれ以下のとおりとします。
SRC:鉄骨鉄筋コンクリート造、S:鉄骨造

(注6) 「建築時期」欄には、登記簿上表示されている当初新築時点を記載しています。

■ ポートフォリオ成長の軌跡

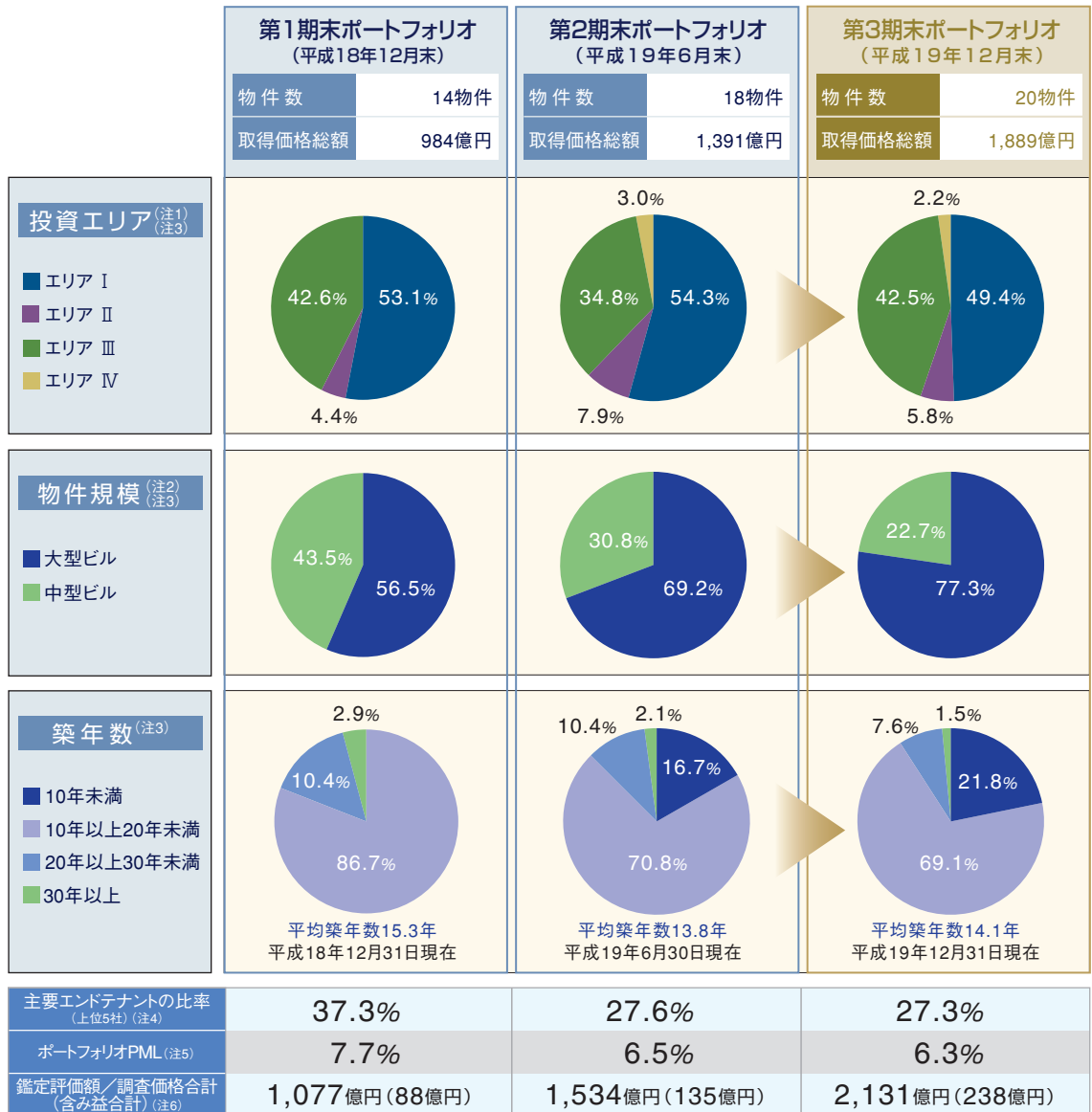
■ 上場時から約1年4ヶ月間で資産規模は983億円(14物件)から1,889億円(20物件)に拡大



(注1) 資産規模は取得価格ベースで記載しています。

(注2) 資産規模、各期の物件取得価格合計及び営業収益は、1億円未満を切捨てています。

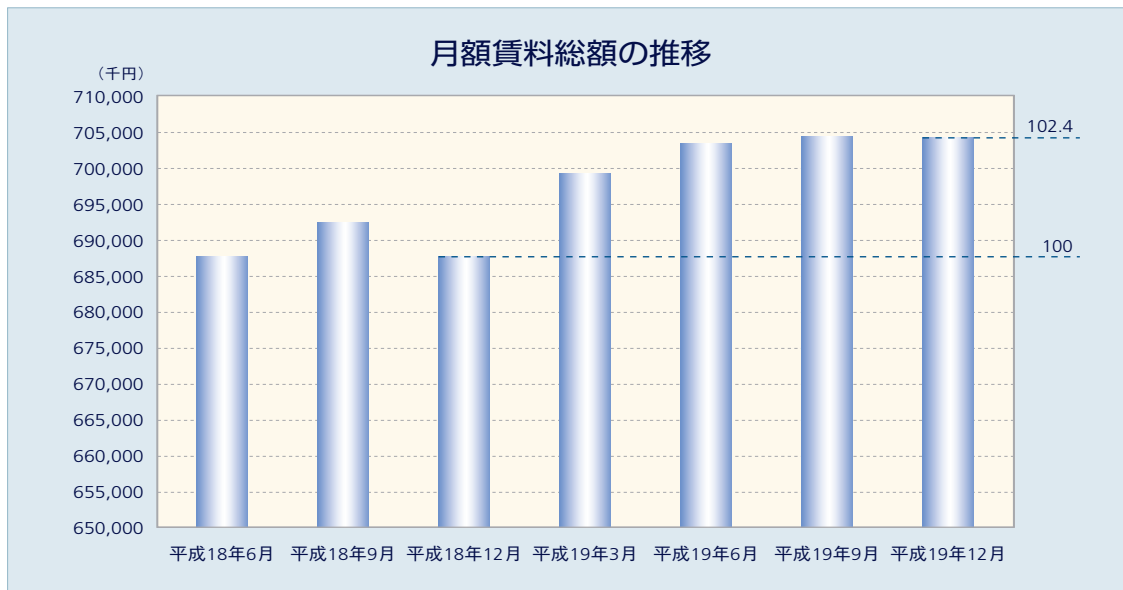
収益の基盤となる上場時の14物件に加え、6物件の追加取得により、都心の大型ビルの確保と、地域分散を促進



(注1) 投資エリアの詳細につきましては、前記「投資対象地域」をご参照下さい。
(注2) 本投資法人では、東京23区においては延床面積10,000坪以上を大型ビル、延床面積1,000坪以上10,000坪未満を中型ビルと定義しています。延床面積4,000坪以上を大型ビル、延床面積1,000坪以上4,000坪未満を中型ビルと定義しています。
(注3) 「投資エリア」、「物件規模」及び「築年数」の各割合は、取得価格ベースで記載しています。
(注4) 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（運用資産の複数をもつ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5) 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6) 「鑑定評価額/調査価格合計」欄には、第1期末ポートフォリオ及び現ポートフォリオについてはそれぞれ第1期末（平成18年12月31日）及び第3期末（平成19年12月31日）を価格時点とする鑑定評価額合計を、第2期末ポートフォリオについては第2期末（平成19年6月30日）を価格時点とする調査価格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/調査価格合計と期末帳簿価格合計との差額をいいます。

■ 内部成長

■ 上場時ポートフォリオ(14物件)の月額賃料総額は直近1年間で2.4%の増加



(注1) 上場時ポートフォリオとは、本投資法人が上場(平成18年6月27日)直後に取得した14物件により構成されるポートフォリオをいいます。

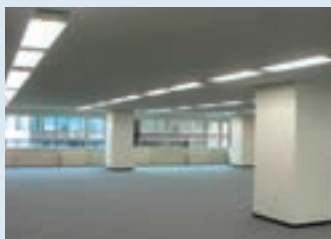
(注2) 平成18年12月、平成19年3月、平成19年6月、平成19年9月及び平成19年12月の月額賃料総額には、それぞれ平成18年11月に追加取得した川崎日進町ビルディングの共有持分の一部(取得価格130百万円)の月額賃料(930千円)が含まれています。

(注3) 平成18年12月の月額賃料総額を100としたときの平成19年12月の月額賃料総額は102.4となります。また、この直近1年間における月額賃料総額の増加率は2.4%となります。

■ 管理運営面での取り組み

■ 中長期的な視点で保有物件のバリューアップ(価値向上)を図ります。

物件毎の現状を把握した上で、中長期的な視点から資産価値向上のための追加投資(改修工事)を行います。



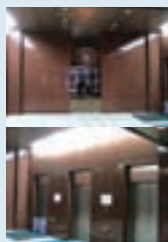
除去、リニューアル後の事務室(5階)

(例1) JEI西本町ビルのアスベスト除去及び事務室リニューアル事例

・事務室天井裏のアスベスト吹付材の除去と併せて、天井高アップ、OAフロア設置、照度アップ工事を実施中。

(例2) 仙台興和ビルのリニューアル事例

・取得後、前所有者の費用負担にてリニューアル工事(エントランス・トイレ等共用部のリニューアル、空調その他主要設備の更新等)に着手。平成20年3月完工予定。



リニューアル後



エントランスホール

財務戦略

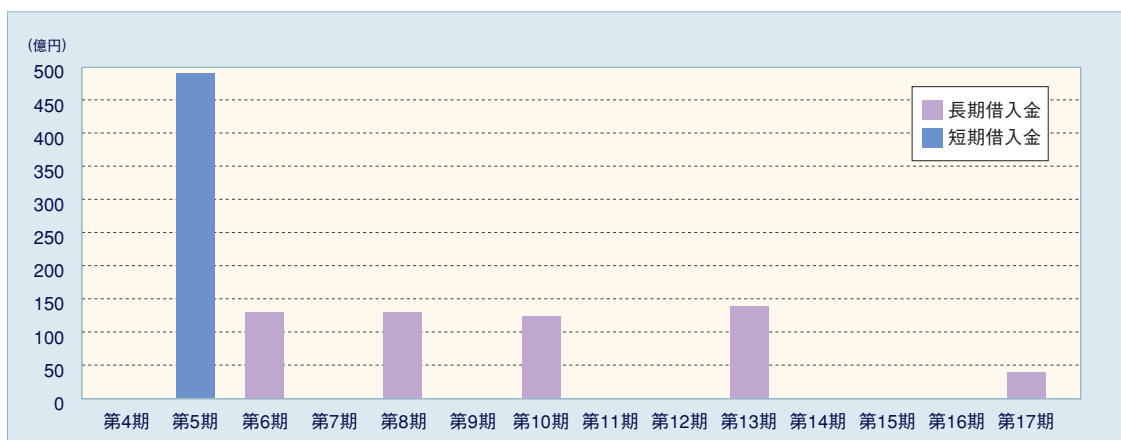
第3期末の財務の状況

借入実績

平成19年12月31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。

弁済期限の分散状況

以下は、借入金の期限毎の借入金残高の状況を示したものです。
弁済期限の分散化と借入期間の長期化を図ります。



LTVの状況

第3期末のLTV（総資産有利子負債比率）は51.3%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	第2期末	第3期	
	(平成18年12月31日)	(平成19年6月30日)	第1回追加公募増資後 (平成19年7月31日) (注1)	第3期末 (平成19年12月31日)
LTV (総資産有利子負債比率)	33.7%	49.7%	36.8%	51.3%

(注1) 平成19年7月31日現在の総資産額は、期間補正等の通常の決算処理を行う前の平成19年7月31日の合計残高試算表ベースの総資産金額を使用しています。
(注2) 数値はいずれも小数点第二位を四捨五入しています。

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。

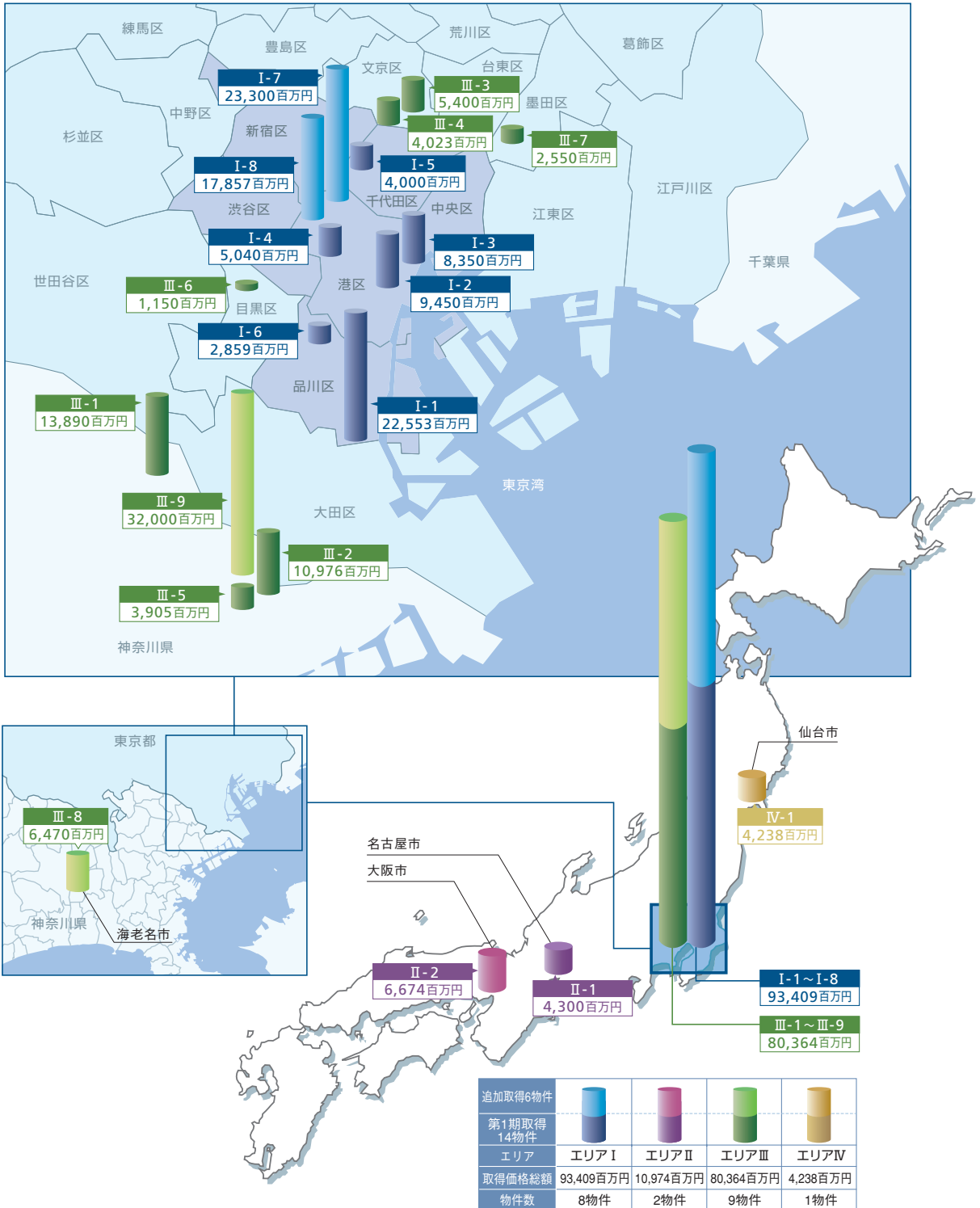
格付機関	内容 (アウトLOOK)
ムーディーズ・インベスターズ・サービス	発行体格付け : A2 (安定的)
株式会社格付投資情報センター (R&I)	発行体格付け : AA - (安定的)

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

■ ポートフォリオ一覧

■ 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。

物件番号	用途	名称	所在地	(注1) 延床面積 (m ²)	(注2) 建築時期	(注3) 取得価格 (百万円)	(注4) 期末算定価格 (百万円)	(注5) 投資比率 (%)	(注6) PML (%)
I-7	オフィス	赤坂ガーデンシティ	東京都港区赤坂	46,776.76	平成18年 1月	23,300	25,700	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	25,630	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	18,300	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	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	5,676	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	4,234	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	107,250	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	6,760	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	5,570	2.3	11.9
小 計				96,610.26	—	10,974	12,330	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	32,300	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	18,300	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	11,300	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	52,733.59	平成 7年 5月	6,470	6,610	3.4	12.2
III-3	オフィス	本郷TSビル	東京都文京区本郷	5,877.11	平成 3年 2月	5,400	5,500	2.9	14.2
III-4	オフィス	秀和飯田橋ビル	東京都文京区後楽	5,083.77	昭和63年10月	4,023	4,940	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	5,790	2.1	14.7
III-7	オフィス	両国第一生命ビルディング	東京都墨田区両国	5,820.56	平成 8年 8月	2,550	2,566	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				241,593.85	—	80,364	89,146	42.5	—
IV-1	オフィス	仙台興和ビル	宮城県仙台市青葉区	18,564.45	昭和54年 8月	4,238	4,462	2.2	9.2
小 計				18,564.45	—	4,238	4,462	2.2	—
合 計				684,890.82	—	188,984	213,188	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3期末(平成19年12月31日)を価格時点とする財団法人日本不動産研究所、株式会社中央不動産鑑定所、株式会社ヒロ&リーエスネットワークの不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額を記載しています。なお、現ポートフォリオにかかる資産が共有物件である場合には、共有する不動産全体に関する金額に、本投資法人又は信託受託者が保有する持分の割合を乗じた数値によっています。

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

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



I-8

赤坂インターシティ

AKASAKA INTERCITY

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

現地案内図





現地案内図



I-7

赤坂ガーデンシティ

Akasaka Garden City

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



現地案内図



I-1

大森ベルポート D 館

Omori Bellport D

所在地	東京都品川区南大井六丁目26番3号
敷地面積	22,294.51m ²
延床面積	155,778.75m ²
構造	S、RC、SRC
階数	地下3階17階建
建築時期	平成8年9月24日



現地案内図

II-1

NHK名古屋放送センタービル

NHK Nagoya Housou-Center Building

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



現地案内図



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 ²
延床面積	15,800.31m ²
構造	SRC
階数	地下1階11階建
建築時期	昭和63年2月19日



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 ²
延床面積	19,518.15m ²
構造	事務所:S、SRC、RC 住宅:SRC
階数	事務所:地下2階12階建 住宅:14階建
建築時期	平成6年3月17日



I-3

秀和第一浜松町ビル

Shuwa Daiichi Hamamatsucho Building

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

**I-4****第32興和ビル**

No.32 Kowa Building

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

**I-5****第36興和ビル**

No.36 Kowa Building

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

**I-6****第28興和ビル**

No.28 Kowa Building

所在地 東京都品川区西五反田二丁目20番1号
敷地面積 925.13m²
延床面積 6,282.23m²
構造 SRC
階数 地下1階10階建
建築時期 昭和50年2月21日

**Ⅲ-1****武蔵小杉タワープレイス**

Musashikosugi Tower Place

所在地 神奈川県川崎市中原区小杉町一丁目403番地
敷地面積 8,329.62m²
延床面積 53,711.13m²
構造 S、SRC
階数 地下2階23階建
建築時期 平成7年7月15日



Ⅲ-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 ²
延床面積	61,856.92m ²
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



Ⅲ-8 海老名プライムタワー

Ebina Prime Tower

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



Ⅲ-2

興和川崎東口ビル

Kowa Kawasaki Higashiguchi Building

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



Ⅲ-3

本郷TSビル

Hongo TS Building

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

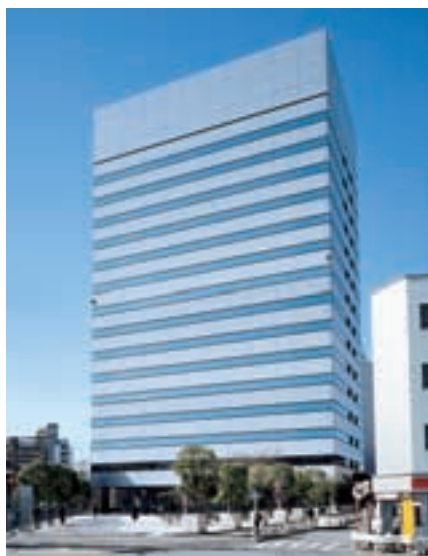


Ⅲ-4

秀和飯田橋ビル

Shuwa Iidabashi Building

所在地	東京都文京区後楽二丁目3番19号
敷地面積	904.38m ²
延床面積	5,083.77m ²
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 ²
延床面積	22,141.60m ²
構造	S、SRC
階数	地下2階15階建
建築時期	平成4年4月24日



Ⅲ-6 第44興和ビル

No.44 Kowa Building

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



Ⅲ-7 両国第一生命ビルディング

Ryogoku Dai-ichi Life Building

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



Ⅳ-1 仙台興和ビル

Sendai Kowa Building

所在地 宮城県仙台市青葉区一番町二丁目4番1号
 敷地面積 2,715.39m²
 延床面積 18,564.45m²
 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



■ 投資法人の決算・投資口価格の推移

I 投資法人の決算概要

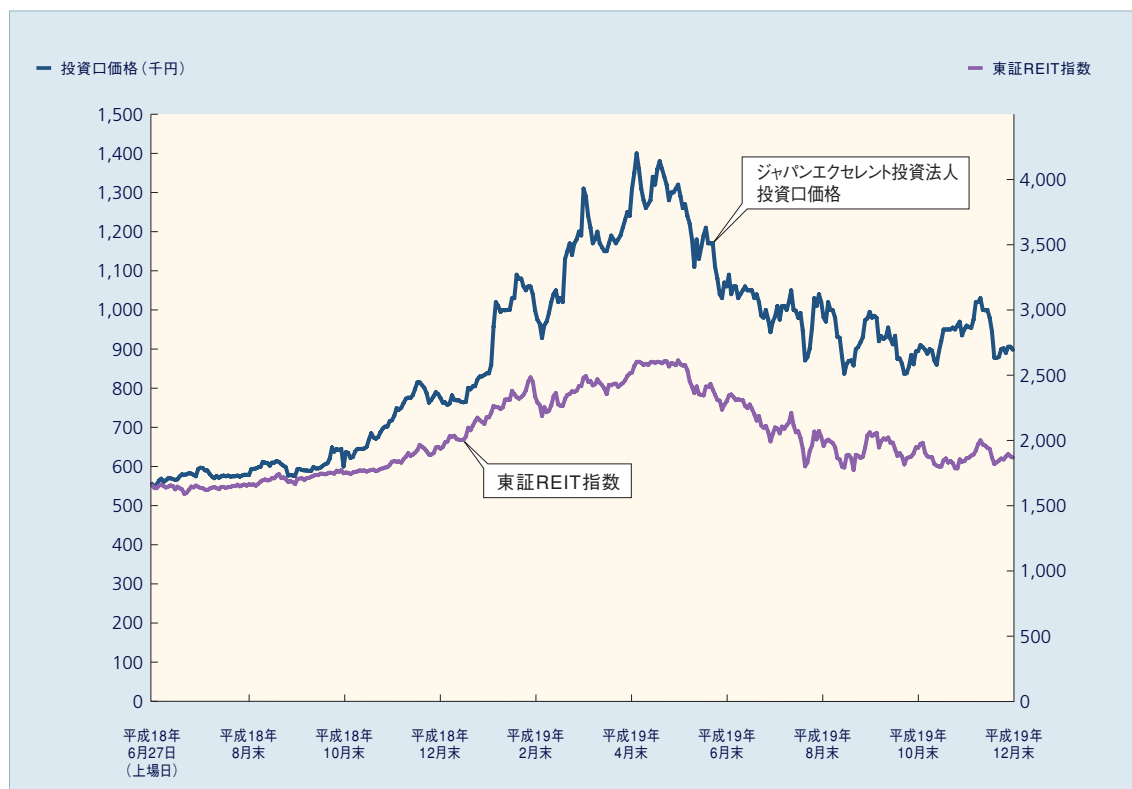
■ 本投資法人の決算概要は以下のとおりです。

	第1期	第2期	第3期
営業収益	4,751百万円	5,505百万円	6,982百万円
営業利益金額	2,369百万円	2,653百万円	3,055百万円
当期純利益金額	1,856百万円	2,239百万円	2,420百万円
1口当たり分配金額	13,773円	16,614円	15,663円

(注) 百万円単位で表示している金額は、百万円未満を切捨てて記載しています。

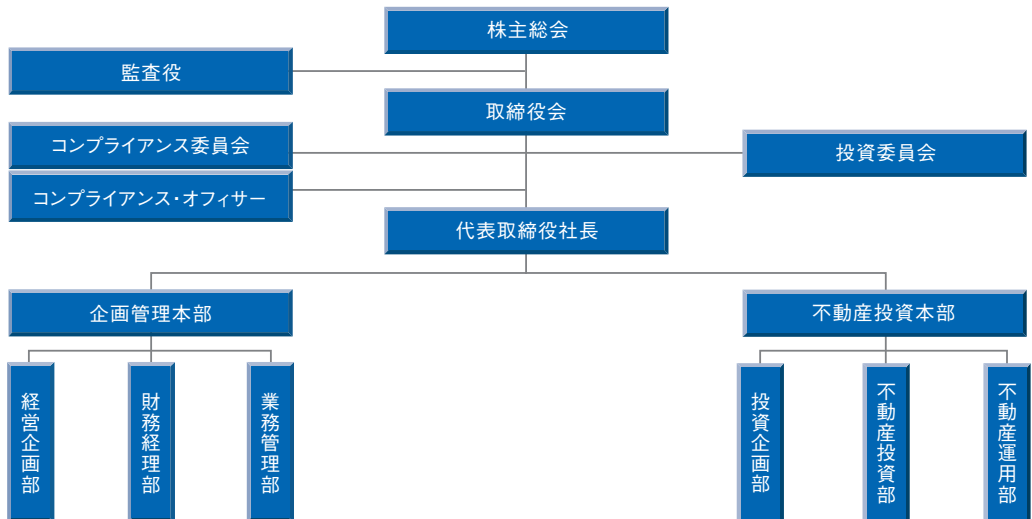
I 投資口価格と東証REIT指数の推移

■ 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。



■ 本資産運用会社の概要

■ 本資産運用会社の組織図



■ 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
		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
営業収益	(百万円)	4,751	5,505	6,982
(うち賃貸事業収益)	(百万円)	4,751	5,505	6,982
営業費用	(百万円)	2,382	2,851	3,926
(うち賃貸事業費用)	(百万円)	1,977	2,409	3,437
営業利益金額	(百万円)	2,369	2,653	3,055
経常利益金額	(百万円)	1,858	2,240	2,421
当期純利益金額	(百万円)	1,856	2,239	2,420
総資産額	(百万円)	114,199	156,291	205,486
純資産額	(百万円)	69,329	69,813	89,292
出資総額	(百万円)	67,641	67,641	87,083
発行済投資口数	(口)	134,800	134,800	154,550
1口当たり純資産額	(円)	514,317	517,906	577,758
1口当たり当期純利益金額(注1)	(円)	13,858	16,614	15,784
分配総額	(百万円)	1,856	2,239	2,420
1口当たり分配金額	(円)	13,773	16,614	15,663
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	13,773	16,614	15,663
(うち1口当たり利益超過分配金)	(円)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率(注2)	(%)	2.0	1.7	1.3
自己資本利益率(注3)	(%)	2.8	3.2	3.0
期末自己資本比率(注4)	(%)	60.7	44.7	43.5
配当性向(注5)	(%)	99.9	100.0	99.9
投資物件数	(件)	14	18	20
テナント数	(件)	99	120	132
総賃貸可能面積	(㎡)	135,264	190,051	234,007
期末稼働率	(%)	98.5	98.2	95.3
当期減価償却費	(百万円)	631	674	894
当期資本的支出額	(百万円)	155	182	319
賃貸NOI(Net Operating Income)(注6)	(百万円)	3,405	3,770	4,438
1口当たりFFO(注7)	(円)	18,459	21,616	21,447
FFO(Funds from Operation)倍率(注8)	(倍)	21.1	24.3	21.1
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注9)	(倍)	9.9	7.2	5.5
有利子負債額	(百万円)	38,500	77,600	105,500
期末総資産有利子負債比率(注10)	(%)	33.7	49.7	51.3
運用日数	(日)	188	181	184

(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19年12月末に第3期の決算を終了しました。

① 運用環境及び運用実績

オフィス賃貸市場は、堅調な企業業績に支えられ事務所の統合や拡張移転等の需要拡大により堅調に推移し、特に東京都心部では優良オフィス物件を中心に需給が締まり賃料の上昇が継続しました。一方で、地方都市では需給バランスの崩れから空室率の増加も見られました。

不動産投資市場では、優良物件に対する取得競争は激しさを増し、デベロッパー、プライベートファンド、不動産投資法人等による投資が活発に行われ、東京都心でも虎ノ門パストラルホテル、銀座東芝ビルなどの大型物件の取引が相次ぎました。

そのような環境の下、本投資法人は、その資産の運用を委託するジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）のスポンサー企業（注1）との協働及びその関係活用により、第2期に引き続き、①収益性を維持しつつ、ポートフォリオの核となる都心の大型ビルの確保、②地域分散の促進の2つの観点から、興和川崎西口ビル（取得価格32,000百万円）及び赤坂インターシティ（取得価格17,857百万円）の2物件を取得し、ポートフォリオの充実を図りました。その結果、本投資法人が第3期末現在において保有する資産（以下「第3期末保有資産」といいます。）は、オフィスビル20物件、取得価格総額で188,984百万円となりました。

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

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

また、本投資法人の保有する物件のプロパティ・マネジメント会社は、何れもそれぞれの物件に密着し、エンドテナント（注2）との相互理解を維持できる建物管理を実施しております。上記のように賃料増額協議を行う一方で、エンドテナントの満足度の維持・向上を図るべく、テナントニーズにきめ細かく応えるような効果的な追加投資（改修工事）の実施にも併せて努めました。

さらに、管理運営面の工夫として、省エネルギーや管理コストの削減以外に、ビルの未利用スペースの有効活用に取り組んでいます。

(注1) スポンサー企業とは、本資産運用会社の株主である興和不動産株式会社、第一生命保険相互会社、積水ハウス株式会社、モルガン・スタンレー・キャピタル株式会社、株式会社第一ビルディング、相互住宅株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行及びみずほ信託銀行株式会社の合計8社を指します。

(注2) エンドテナントとは、本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借契約が締結されている賃借人（マスターリース会社を除きます。）及びマスターリース会社との間で賃貸借契約が締結されている転借人を指します。

② 資金調達の実績・概況

当期における本投資法人の資金調達状況は、平成19年7月11日付けの追加公募増資払込金等により、平成19年7月24日付けで、物件取得を目的とした短期借入金（株式会社みずほコーポレート銀行から平成19年3月28日及び同年同月29日付けで借入れた20,700百万円）を期限前弁済しました。

また、平成19年4月24日付けで金融機関2社から借入れた短期借入金計18,400百万円の弁済期限である平成19年7月31日付けにて、新たに金融機関10社から18,000百万円の長期借入を行い、短期借入金を長期の借入金に振り替えました。この長期借入金のうち、11,000百万円は固定金利による借入となっています。

平成19年10月26日には、資産の取得に伴い、金融機関5社から極度ローンによる49,000百万円の短期借入を行いました。これにより、第3期末（平成19年12月31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。なお、長期借入金総額（56,500百万円）の53.5%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、本投資法人は、長期資金の機動的な調達を目的として、平成19年12月26日付けで投資法人債の発行登録書を提出いたしました。

（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19年12月31日時点の格付状況）

	ムーディーズ・インベスターズ・サービス	格付投資情報センター (R&I)
発行体格付け	A2	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6,982百万円、営業利益金額3,055百万円、経常利益金額2,421百万円、当期純利益金額2,420百万円となりました。

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15,663円といたしました。

(3) 増資等の状況

本投資法人は、平成19年7月11日付けで追加公募増資（19,000口）を行い、その後、平成19年8月8日付けで、みずほ証券株式会社（一般募集における共同主幹事証券会社）によるグリーンシュエーションの行使により、第三者割当による投資口の発行（750口）を行い、総額で約19,441百万円の資金を調達いたしました。なお、当期及び前期以前の発行済投資口数及び出資総額の増減の状況は以下のとおりです。

払込年月日	摘要	発行済投資口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成18年2月20日	私募設立	400	400	200	200	(注1)
平成18年6月26日	公募増資	128,000	128,400	64,230	64,430	(注2)
平成18年7月21日	第三者割当増資	6,400	134,800	3,211	67,641	(注3)
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口当たり発行価格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口当たり発行価格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
	最高（円）	815,000	1,400,000	1,090,000
	最低（円）	548,000	761,000	837,000

（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3期）の分配金は、1口当たり15,663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 計算期間	第1期	第2期	第3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
当期末処分利益	1,856,675千円	2,239,620千円	2,420,792千円
利益留保額	75千円	53千円	76千円
金銭の分配金総額	1,856,600千円	2,239,567千円	2,420,716千円
（1口当たり分配金）	（13,773円）	（16,614円）	（15,663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
（1口当たり利益分配金）	（13,773円）	（16,614円）	（15,663円）
うち出資払戻総額	—	—	—
（1口当たり出資払戻額）	（—）	（—）	（—）

（5）今後の運用方針及び対処すべき課題

① 投資環境の見直し

首都圏では総じて堅調に推移するものと見込みますが、一部の超高額物件に賃料の頭打ち感が出てきているものがあること、地方都市では需給の緩みから空室率上昇が見られることもあり、慎重な投資スタンスが必要と認識しています。また、サブプライムローン問題の余波でファイナンスが締まってきている中、ファンドの物件放出が引き続き見込まれると認識しているものの、キャップレートに変化は見られず、物件の取得環境は、相変わらず厳しい状況にあると思われま。

② 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

オフィス賃貸市場は東京都心部を中心に好調を維持しており、引き続き堅調に推移しているものの、マーケットにおける物件の競争力の格差が開きつつあると認識しています。保有物件の運用につきましては、建物・設備等のハード面で、適切な維持保全の実施とテナントニーズを的確に捉えた機能・グレードの向上を図り、テナント満足度の向上を図ることがますます重要になってくるものと思われま。

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

a. 既存テナントの賃料水準の向上

本投資法人のポートフォリオ稼働率は、平成19年12月31日現在で95.3%となっており、高稼働率の維持と、上昇傾向が続いている賃料水準の更なる引上げが当面の課題であると認識しております。既存テ

ナントとの関係においては、賃貸借契約は2年更新の普通借家契約がほとんどを占めており（定期借家契約は、平成19年12月31日現在、総テナント中15件です。）、今後、契約賃料が、現状のマーケット水準と乖離していると思われる契約については、テナントに対して、市場相場と物件競争力を踏まえた適正な水準にて更新いただくよう協議を継続して参ります。協議にあたっては、賃料水準のみならず、契約期間、契約方式等、総合的に勘案した提案を行うことで、テナントとの相互理解を深めつつ、良好な関係を構築することを念頭に置いて参ります。

b. 管理品質の維持向上とコスト削減の両立

本投資法人の保有する物件のプロパティ・マネジメント会社は、何れもそれぞれの物件に密着し、テナントとの相互理解を維持できる建物管理を実施してきています。管理品質については、定期的に現地調査を実施し、他物件で取り組んだ好事例を水平展開する等、常に管理品質の維持向上に努めています。あわせて、運営管理費につきましては、サービスの質とコスト（委託費用等）のバランスの中で、清掃委託費等の外注委託費や水道光熱費を削減する取組みも行っています。そのほか、低稼働・未稼働の駐車場について、駐車場運営会社とのサブリース契約を締結する等、ビルの未利用スペースの有効活用による増収策の検討にも取り組んでいます。これらの運営管理費の削減、増収策の検討・実施により、内部成長を図ります。

c. 効果的な追加投資（改修工事）の実施

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

特に第2期に取得しました仙台興和ビルとJEI西本町ビルに関しましては、より高い品質を追求すべく、大規模な改修に取り組んでいます。仙台興和ビルについては、前所有者による改修工事の実施を取得の条件としたことにより、リニューアル（エントランス・トイレ等共用部のリニューアル、空調その他主要設備の更新等）について、平成20年3月の完工に向けて、前所有者の費用負担において工事を実施中です。また、JEI西本町ビルにつきましても、アスベスト除去工事を行い安全性を向上させると共に、より一層の利便性の向上を図るべく、天井高アップ、OAフロア設置、照度アップ工事等のグレードアップ工事も併せて実施中です。アスベスト吹付材はテナント専有室（事務室）天井裏に存在し、テナントの館内移動を伴います。そのため、合理的かつ速やかに工事を完了させるべく、テナントに館内移動の協力を得つつ、1フロア単位でアスベストの除去を行う計画を立案し、順次実施しています。また、第3期に取得いたしました興和川崎西口ビルに関しましては、空調機械室及びEPS室に使用されているアスベストを含有する吹付材を今後撤去する予定です。

d. JEIブランドの定着

ビル名に前所有者の名称等が残る物件については、取得後、順次「JEI」の名称を用いたビル名に変更することにより、「JEI」ブランドの定着を図ります。当該方針に基づき、本投資法人は、第2期に取得した西本町三井ビルディングの名称を、平成19年3月28日付けでJEI西本町ビルに変更しています。

また、財務面では、外部成長に伴い、短期・長期のバランスを考慮し、借入先の多様化、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、不動産鑑定評価基準改正、新BIS規制の実施等制度面の環境も大きく変わりつつありますが、本投資法人及び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
発行可能投資口数	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
出資総額	67,641百万円	67,641百万円	87,083百万円
投資主数	2,529人	2,193人	3,708人

(2) 投資口に関する事項

平成19年12月31日現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数 (口)	発行済投資口総数に対する所有投資口数の割合 (%)
興和不動産株式会社	東京都港区南青山一丁目15番5号	14,312	9.26
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	12,879	8.33
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	11,281	7.30
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	11,062	7.16
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	8,660	5.60
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
ジーピーモルガンチエース ゴールド マン サツクス トラスト ジャスデツ 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.	4,414	2.86
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	3,432	2.22
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	3,400	2.20
合 計		78,145	50.56

(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	5,100千円
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（注2）	明海大学 不動産学部 教授	
会計監査人	みずほ監査法人（注3）	—	—
会計監査人	新日本監査法人（注4）	—	11,300千円

（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）平成19年10月5日に開催された本投資法人の第2回投資主総会（以下「第2回投資主総会」といいます。）における決議に基づき、平成19年11月1日付けで本投資法人の監督役員として選任されています。

（注3）みずほ監査法人は、平成19年7月31日をもって本投資法人の会計監査人を辞任しました。なお、前会計監査人であるみずほ監査法人に対しては、新投資口発行に伴うAUP業務に係る報酬を別途支払っています。

（注4）みずほ監査法人の辞任に伴い、本投資法人は、平成19年8月1日付で新日本監査法人を一時会計監査人の職務を行うべき者として選任しました。さらに、本投資法人の第2回投資主総会において、新日本監査法人を会計監査人に選任いたしました。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。

（注5）本投資法人の第2回投資主総会において、本資産運用会社の取締役である田邊信之を補欠執行役員として選任しています。

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19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)	
			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)	4,310	2.8	4,288	2.1
不動産信託受益権(注3)		エリアⅠ(注4)	76,007	48.6	93,629	45.6
		エリアⅡ(注4)	6,928	4.4	7,026	3.4
		エリアⅢ(注4)	48,345	30.9	80,134	39.0
		エリアⅣ(注4)	4,276	2.7	4,244	2.1
計			139,868	89.5	189,323	92.1
預金・その他の資産			16,422	10.5	16,162	7.9
資産総額計			156,291	100.0	205,486	100.0

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

(注2) 対総資産比率については、小数点第2位を四捨五入しています。

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

(注4) エリアにつきましては、下記の区分とします。

エリアⅠ：東京都心6区（千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区及び渋谷区）

エリアⅡ：大阪市中心部（梅田、堂島・中之島、淀屋橋、本町地区等）、名古屋市中心部（名駅、伏見、栄地区等）、福岡市中心部（天神、博多駅前地区等）

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

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

(2) 主要な保有資産

平成19年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	32,019	38,332.15	37,569.99	98.0	6.0	オフィス
赤坂ガーデンシティ	23,319	8,769.53	7,215.53	82.3	8.0	オフィス
大森ベルポートD館	22,709	25,828.29	25,828.29	100.0	15.3	オフィス
赤坂インターシティ	17,861	5,622.98	5,546.06	98.6	1.9	オフィス
武蔵小杉タワープレイス	13,751	25,275.07	25,275.07	100.0	11.7	オフィス
興和川崎東口ビル	10,810	18,612.72	18,612.72	100.0	(注5)	オフィス
芝二丁目ビルディング	9,430	11,749.30	11,654.49	99.2	5.3	オフィス
秀和第一浜松町ビル	8,365	6,411.26	6,411.26	100.0	4.1	オフィス
JEI西本町ビル	7,026	10,601.70	5,532.91	52.2	3.7	オフィス
海老名プライムタワー	6,666	25,362.37	24,909.39	98.2	8.0	オフィス
合計	151,960	176,565.37	168,555.71	95.5	72.1	

(注1) 賃貸可能面積は、平成19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19年12月31日現在におけるエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結されている面積を記載しており、小数点第3位を四捨五入しています。物件が共有持分である場合には、共有する不動産全体の賃貸面積に保有する持分の割合を乗じた数値を記載しています。

(注3) 稼働率は、平成19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19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	25,630	22,709
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	9,430
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	8,365
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	5,676	5,030
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	4,234	4,049
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	2,863
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	25,700	23,319
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	18,300	17,861
エリア I				107,250	93,629
II-1	NHK名古屋放送センタービル	愛知県名古屋市東区東桜一丁目13番3号	不動産	5,570	4,288
II-2	JEI西本町ビル	大阪府大阪市西区阿波座一丁目3番15号	不動産信託受益権	6,760	7,026
エリア II				12,330	11,314
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	18,300	13,751
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	11,300	10,810
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	5,500	5,357
III-4	秀和飯田橋ビル	東京都文京区後楽二丁目3番19号	不動産信託受益権	4,940	4,048
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	5,790	3,906
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	1,052
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	2,566	2,521
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	6,610	6,666
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	32,300	32,019
エリア III				89,146	80,134
IV-1	仙台興和ビル	宮城県仙台市青葉区一番町二丁目4番1号	不動産信託受益権	4,462	4,244
エリア IV				4,462	4,244
合計				213,188	189,323

(注) 期末算定価額は、本投資法人の規約及び社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、平成19年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益権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2期 自平成19年1月1日 至平成19年6月30日				第3期 自平成19年7月1日 至平成19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	99.7	1,042	18.9	1	100.0
I-2	芝二丁目ビルディング	2	98.4	346	6.3	2	99.2	369	5.3
I-3	秀和第一浜松町ビル	1	100.0	277	5.0	1	100.0	288	4.1
I-4	第32興和ビル	15	100.0	237	4.3	15	94.3	244	3.5
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	154	2.8	1	100.0	160	2.3
I-7	赤坂ガーデンシティ	1	100.0	295	5.4	1	82.3	557	8.0
I-8	赤坂インターシティ	—	—	—	—	12	98.6	132	1.9
エリア I		22	99.6	2,553	46.4	34	97.3	3,024	43.3
II-1	NHK名古屋放送センタービル	39	98.0	349	6.3	41	95.7	337	4.8
II-2	JEI西本町ビル	1	96.1	150	2.7	1	52.2	261	3.7
エリア II		40	96.9	500	9.1	42	72.1	599	8.6
III-1	武蔵小杉タワープレイス	32	100.0	789	14.3	32	100.0	814	11.7
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	176	3.2	1	100.0	179	2.6
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	211	3.8	1	100.0	212	3.0
III-6	第44興和ビル	1	100.0	88	1.6	1	94.5	97	1.4
III-7	両国第一生命ビルディング	1	100.0	114	2.1	1	100.0	119	1.7
III-8	海老名プライムタワー	19	98.7	291	5.3	16	98.2	559	8.0
III-9	興和川崎西口ビル	—	—	—	—	1	98.0	419	6.0
エリア III		57	99.6	2,360	42.9	55	99.0	3,110	44.5
IV-1	仙台興和ビル	1	77.8	91	1.7	1	77.8	248	3.6
エリア IV		1	77.8	91	1.7	1	77.8	248	3.6
合計		120	98.2	5,505	100.0	132	95.3	6,982	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	取得価額 (千円)		評価額 (千円)		評価損益 (千円)	備考
		単価	金額	単価	金額		
株式会社NHK名古屋ビルシステムズ	64	168	10,768	168	10,768	—	(注)

(注) 当該非上場株式の評価額につきましては、取得原価を記載しています。

② 特定取引の契約等及び時価の状況表

区分	種類	契約額等 (千円)		時価 (千円) (注2)
		(注1)	うち1年超 (注1)	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	16,250,000	16,250,000	△211,254

(注1) スワップ取引の残高表示は、想定元本に基づいて表示しています。

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

4 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

平成19年12月31日現在において、本投資法人がその第3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
芝二丁目ビルディング	東京都港区	住宅棟エントランスリニューアル	自 平成20年4月 至 平成20年6月	10	—	—
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	29	—	—
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	313	—	—

(2) 期中の資本的支出

本投資法人の第3期末保有資産において、平成19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19年12月期の資本的支出は319百万円であり、平成19年12月期に費用に区分された修繕費363百万円と併せ682百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	実施期間	支払金額（百万円）
JEI西本町ビル	大阪市西区	アスベスト撤去工事及び貸室整備工事（第1期）	自 平成19年8月 至 平成19年12月	125
秀和飯田橋ビル	東京都文京区	換気・加湿器更新工事	自 平成19年10月 至 平成19年12月	35
海老名プライムタワー	神奈川県海老名市	ウォシュレット設置工事	自 平成19年10月 至 平成19年11月	12
第44興和ビル	東京都目黒区	共用部改修工事	自 平成19年10月 至 平成19年12月	11
秀和第一浜松町ビル	東京都港区	加湿器更新工事	自 平成19年10月 至 平成19年12月	18
その他の工事			—	115
合計				319

(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
	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
前期末積立金残高（百万円）	—	164	232
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

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

(2) 借入状況

第3期末（平成19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	借入先	借入日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要
短期 借入金	株式会社みずほコーポレート銀行	平成19年 10月26日	20,700	23,000	1.04667	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		10,400	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					
	株式会社あおぞら銀行		—	3,000					
小計	—	—	39,100	49,000	1.04667	—	—	—	—
長期 借入金	株式会社あおぞら銀行	平成18年 6月29日	3,000	3,000	1.43420	平成21年 6月29日	期限一括	不動産の 購入資金 に充てる ため	無担保 無保証
	中央三井信託銀行株式会社		3,000	3,000					
	みずほ信託銀行株式会社		3,000	3,000					
	株式会社三井住友銀行		2,000	2,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行		1,000	1,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,000	1,000						
	農林中央金庫	5,000	5,000	1.58785	平成22年 6月29日				
	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	1.59975	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	1.96625 (注2)	平成23年 6月29日				
	株式会社りそな銀行	1,000	1,000						
	第一生命保険相互会社	3,000	3,000	1.20000	平成24年 7月31日				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	—	2,300						
	株式会社三井住友銀行	—	2,200						
	農林中央金庫	—	2,000						
	株式会社りそな銀行	—	500						
	株式会社みずほコーポレート銀行	—	2,500						
	みずほ信託銀行株式会社	—	1,500			1.96907 (注2)			
株式会社損害保険ジャパン	—	2,000							
東京海上日動火災保険株式会社	—	1,000	2.25875 (注2)			平成26年 7月31日			
第一生命保険相互会社	—	2,000							
日本政策投資銀行	—	2,000	2.28417 (注2)						
小計	—	—	38,500	56,500	1.62217	—	—	—	—
合計	—	—	77,600	105,500	1.35487	—	—	—	—

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

(注2) 固定金利による借入れです。

(注3) 借入金の決算日後の年別返済予定額は以下のとおりです。

区分	1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
借入金	49,000	13,000	13,000	12,500	14,000	4,000

(3) 投資法人債の状況

該当事項はありません。

6 期中の売買状況

(1) 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

(単位：百万円)

資産の種類	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価格 (注)	譲渡年月日	譲渡価額	帳簿価額	売却損益
不動産信託 受益権	赤坂インターシティ	平成19年10月26日	17,857	—	—	—	—
	興和川崎西口ビル	平成19年10月26日	32,000	—	—	—	—
合計			49,857		—	—	—

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

(2) その他の資産の売買状況等

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

(3) 特定資産の価格等の調査

① 不動産等 (注1)

取得又は譲渡	物件名	資産の種類	取得年月日	取得価格 (百万円) (注2)	特定資産の 調査価格 (百万円)
取得	赤坂インターシティ	不動産信託受益権	平成19年10月26日	17,857	18,000
	興和川崎西口ビル	不動産信託受益権	平成19年10月26日	32,000	32,200
合計				49,857	50,200

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

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

② 有価証券 (注1)

取得又は譲渡	銘柄	株数	取得年月日	取得価格 (千円) (注2)	特定資産の 調査価格 (千円)
取得	株式会社NHK名古屋ビルシステムズ	64	平成18年6月27日	162	106~218

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

(注2) 取得価格は当該特定資産等の取得等に要した費用(株価算定料)を考慮しない金額を記載しており、千円未満を四捨五入しています。

(注3) 取得価格及び特定資産の調査価格は、1株当たり単価で記載しております。

(4) 利害関係人等及び主要株主との取引状況

① 取引状況

区 分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総 額	49,857百万円	一百万円
	うち利害関係人等及び主要株主からの買付額 49,857百万円	うち利害関係人等及び主要株主への売付額 一百万円
利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳		
興和不動産株式会社	49,857百万円 (100.0%)	一百万円 (－%)
合 計	49,857百万円 (100.0%)	一百万円 (－%)

② 支払手数料等の金額

区 分	支払手数料等総額 (A)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳		B/A
		支払先	支払金額 (B)	
維持管理費 (注2)	1,092,035千円	興和不動産株式会社	367,909千円	33.7%
		積水ハウス株式会社	57,967千円	5.3%
合 計	1,092,035千円		425,876千円	39.0%

(注1) 証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）による改正前の投信法第15条第2項に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人等及び同法第9条第3項に定義される投資信託委託業者の主要株主のうち、当期において取引のあった積水ハウス株式会社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

平成19年10月5日に、本投資法人の第2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"> ・会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律が施行され、投信法その他の法令が整備・改正されたことに伴う所要の変更 ・税制改正等に伴う所要の変更 ・資産運用の対象となる資産の種類についての変更 ・短期投資法人債の発行を可能とするために必要な規定の変更 ・その他上記変更に伴う条文の移転、削除、条項号の修正等
執行役員1名選任の件	田村順一が執行役員に選任されました。なお、任期は平成19年11月1日から2年間となります。
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19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	田邊信之が補欠執行役員に選任されました。

② 役員会

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

役員会承認日	承認事項	概要
平成19年7月3日	・投資口の募集に関する一般事務委託契約の締結	新投資口の発行に伴い、みずほ証券株式会社、モルガン・スタンレー証券株式会社、新光証券株式会社、野村證券株式会社、日興シティグループ証券株式会社、三菱UFJ証券株式会社及び水戸証券株式会社に投資口の募集に関する一般事務を委託しました。

(2) その他

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

貸借対照表

(単位：千円)

科目	期別 注記 番号	当期 平成19年12月31日現在		前期(ご参考) 平成19年6月30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			2,440,879		5,223,559	
信託現金及び信託預金			12,146,026		10,096,150	
営業未収入金			546,117		357,858	
未収消費税等			669,083		518,640	
前払費用			95,216		85,445	
繰延税金資産			23		17	
その他の流動資産			32,753		1,181	
流動資産合計			15,930,100	7.8	16,282,855	10.4
II. 固定資産						
1. 有形固定資産						
建物		3,200,499		3,186,271		
減価償却累計額		△115,372	3,085,127	△79,034	3,107,236	
構築物		18,574		18,574		
減価償却累計額		△481	18,093	△330	18,243	
建設仮勘定			125		125	
信託建物		64,541,564		47,224,225		
減価償却累計額		△2,035,238	62,506,325	△1,196,014	46,028,210	
信託構築物		507,798		401,711		
減価償却累計額		△11,061	496,736	△5,884	395,826	
信託機械及び装置		382,373		380,957		
減価償却累計額		△37,141	345,232	△24,449	356,507	
信託工具器具備品		6,592		4,771		
減価償却累計額		△757	5,835	△339	4,432	
信託土地			114,300,604		81,393,328	
信託建設仮勘定			210		210	
有形固定資産合計			180,758,289	87.9	131,304,122	84.0
2. 無形固定資産						
借地権			1,185,044		1,185,044	
商標権			513		544	
信託借地権			7,380,016		7,380,016	
無形固定資産合計			8,565,574	4.2	8,565,606	5.5
3. 投資その他の資産						
投資有価証券			10,768		10,768	
差入敷金保証金			15,181		15,181	
長期前払費用			175,542		112,681	
その他の投資その他の資産			30,699		—	
投資その他の資産合計			232,191	0.1	138,631	0.1
固定資産合計			189,556,056	92.2	140,008,360	89.6
資産合計			205,486,156	100.0	156,291,215	100.0

(単位：千円)

科 目	期 別	注記 番号	当 期 平成19年12月31日現在		前 期 (ご参考) 平成19年6月30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			753,529		447,647	
短期借入金			49,000,000		39,100,000	
未払金			280,474		308,346	
未払費用			88,092		8,592	
未払法人税等			43		282	
前受金			26,859		16,316	
その他の流動負債			595		1,787	
流動負債合計			50,149,596	24.4	39,882,972	25.5
II. 固定負債						
長期借入金			56,500,000		38,500,000	
預り敷金保証金			466,671		516,494	
信託預り敷金保証金			8,866,065		7,510,208	
デリバティブ負債			211,254		67,776	
固定負債合計			66,043,991	32.1	46,594,478	29.8
負債合計			116,193,588	56.5	86,477,451	55.3
(純資産の部)		※1				
I. 投資主資本						
1. 出資総額			87,083,030	42.4	67,641,920	43.3
2. 剰余金						
当期末処分利益			2,420,792		2,239,620	
剰余金合計			2,420,792	1.2	2,239,620	1.4
投資主資本合計			89,503,822	43.6	69,881,540	44.7
II. 評価・換算差額等						
繰延ヘッジ損益			△211,254		△67,776	
評価・換算差額等合計			△211,254	△0.1	△67,776	△0.0
純資産合計			89,292,568	43.5	69,813,764	44.7
負債・純資産合計			205,486,156	100.0	156,291,215	100.0

損益計算書

(単位：千円)

科目	期別 注記 番号	当期 自平成19年7月1日 至平成19年12月31日			前期(ご参考) 自平成19年1月1日 至平成19年6月30日		
		金額		百分比 (%)	金額		百分比 (%)
1. 営業収益							
貸貸事業収入	※1	6,335,264			5,069,178		
その他の貸貸事業収入	※1	647,070	6,982,334	100.0	436,637	5,505,815	100.0
2. 営業費用							
貸貸事業費用	※1	3,437,911			2,409,279		
資産運用報酬		369,974			328,491		
資産保管委託報酬		12,240			7,435		
一般事務委託報酬		24,648			14,541		
役員報酬		5,100			4,690		
その他営業費用		76,678	3,926,553	56.2	87,514	2,851,950	51.8
営業利益金額			3,055,780	43.8		2,653,864	48.2
3. 営業外収益							
受取利息		13,885			7,975		
消費税等還付加算金		2,625			16,384		
その他営業外収益		257	16,769	0.2	318	24,678	0.5
4. 営業外費用							
支払利息		533,711			361,110		
融資関連手数料		76,270			46,777		
投資口交付費		40,747			30,125		
その他営業外費用		1	650,730	9.3	0	438,014	8.0
經常利益金額			2,421,819	34.7		2,240,529	40.7
税引前当期純利益金額			2,421,819	34.7		2,240,529	40.7
法人税、住民税及び事業税		1,086			964		
法人税等調整額		△6	1,080	0.0	19	983	0.0
当期純利益金額			2,420,739	34.7		2,239,545	40.7
前期繰越利益			53			75	
当期末処分利益			2,420,792			2,239,620	

投資主資本等変動計算書

当期（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

前期（ご参考）（自平成19年1月1日 至平成19年6月30日）

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

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19年7月1日 至平成19年12月31日	前期(ご参考) 自平成19年1月1日 至平成19年6月30日								
1. 資産の評価基準及び評価方法	<p>その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法</p>	<p>その他有価証券 同左</p>								
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産 (信託財産を含む) 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2年～59年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>4年～59年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>7年～16年</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>4年～10年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産 定額法を採用しております。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	建物	2年～59年	構築物	4年～59年	機械及び装置	7年～16年	工具器具備品	4年～10年	<p>①有形固定資産 (信託財産を含む) 同左</p> <p>②無形固定資産 同左</p> <p>③長期前払費用 同左</p>
建物	2年～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	<p>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。</p>	<p>投資口交付費 支出時に全額費用として処理しております。</p>								
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産(信託受益権も含む。)にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については賦課決定された税額のうち、当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、35,951千円であります。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産(信託受益権も含む。)にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については賦課決定された税額のうち、当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、193,438千円であります。</p>								

期別 項目	当期 自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日	前期（ご参考） 自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日
5. ヘッジ会計の方法	<p>①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理を採用しております。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>④ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。</p>	<p>①ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>③ヘッジ方針 同左</p> <p>④ヘッジの有効性の評価の方法 同左</p>
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の項目については、貸借対照表において区分掲記しております。</p> <p>(1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具備品、信託土地、信託建設仮勘定 (3) 信託借地権 (4) 信託預り敷金保証金</p> <p>②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同左</p> <p>②消費税等の処理方法 同左</p>

(貸借対照表に関する注記)

当期 平成19年12月31日現在	前期（ご参考） 平成19年6月30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19年 7 月 1 日 至 平成19年12月31日		前 期 (ご参考) 自 平成19年 1 月 1 日 至 平成19年 6 月30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	6,335,264	建物賃貸料	5,069,178
その他収入	647,070	その他収入	436,637
不動産賃貸事業収益合計	<u>6,982,334</u>	不動産賃貸事業収益合計	<u>5,505,815</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	1,083,074	維持管理費	859,979
水道光熱費	613,616	水道光熱費	452,266
公租公課	330,654	公租公課	174,558
損害保険料	22,082	損害保険料	19,063
修繕工事費	363,093	修繕工事費	124,120
減価償却費	894,000	減価償却費	674,396
その他費用	131,389	その他費用	104,894
不動産賃貸事業費用合計	<u>3,437,911</u>	不動産賃貸事業費用合計	<u>2,409,279</u>
C. 不動産賃貸事業損益 (A－B)	<u>3,544,422</u>	C. 不動産賃貸事業損益 (A－B)	<u>3,096,536</u>
—		2. 主要投資主との取引	
		営業取引によるもの	
		不動産賃貸事業収益	1,399,788
		不動産賃貸事業費用	245,054

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

当 期 自 平成19年 7 月 1 日 至 平成19年12月31日		前 期 (ご参考) 自 平成19年 1 月 1 日 至 平成19年 6 月30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	134,800口

(税効果会計に関する注記)

当 期 自 平成19年 7 月 1 日 至 平成19年12月31日	前 期 (ご参考) 自 平成19年 1 月 1 日 至 平成19年 6 月30日
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 <u>23</u> 繰延ヘッジ損益 <u>83,213</u> 繰延税金資産小計 <u>83,237</u> 評価性引当額 <u>△83,213</u> 繰延税金資産合計 <u>23</u> (繰延税金資産の純額) <u>23</u>	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 <u>17</u> 繰延ヘッジ損益 <u>26,697</u> 繰延税金資産小計 <u>26,715</u> 評価性引当額 <u>△26,697</u> 繰延税金資産合計 <u>17</u> (繰延税金資産の純額) <u>17</u>
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%) 法定実効税率 <u>39.39</u> (調整) 支払配当の損金算入額 <u>△39.37</u> その他 <u>0.03</u> 税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>0.04</u>	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%) 法定実効税率 <u>39.39</u> (調整) 支払配当の損金算入額 <u>△39.38</u> その他 <u>0.03</u> 税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>0.04</u>

(関連当事者との取引に関する注記)

当期 (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。

前期（ご参考）（自平成19年1月1日 至平成19年6月30日）

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

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

(注2) 維持管理費は、一般の取引条件と同様に決定しています。

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

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

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

(注2) 信託報酬には、資産計上したのものも含めて表示しております。

(1口当たり情報に関する注記)

当 期 自平成19年7月1日 至平成19年12月31日		前 期（ご参考） 自平成19年1月1日 至平成19年6月30日	
1. 1口当たり純資産額	577,758円	1. 1口当たり純資産額	517,906円
2. 1口当たり当期純利益金額	15,784円	2. 1口当たり当期純利益金額	16,614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19年7月1日 至平成19年12月31日	前 期（ご参考） 自平成19年1月1日 至平成19年6月30日
当期純利益金額（千円）	2,420,739	2,239,545
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）	2,420,739	2,239,545
期中平均投資口数（口）	153,363	134,800

(重要な後発事象に関する注記)

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

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

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

金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

項目	期別	
	当期 自平成19年7月1日 至平成19年12月31日	前期(ご参考) 自平成19年1月1日 至平成19年6月30日
I 当期末処分利益	2,420,792,942	2,239,620,670
II 分配金の額	2,420,716,650	2,239,567,200
(投資口1口当たり分配金の額)	(15,663)	(16,614)
III 次期繰越利益	76,292	53,470
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2,420,716,650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>	<p>本投資法人の規約第33条第1項第2号に定める「金銭の分配の方針」に基づき、分配可能金額を限度とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する旨の方針に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数134,800口の整数倍の最大値となる2,239,567,200円を利益分配金として分配することといたしました。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

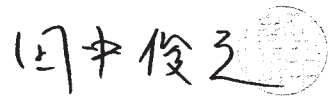
独立監査人の監査報告書

平成20年2月14日

ジャパンエクセレント投資法人
役員会 御中

新日本監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士



指定社員
業務執行社員 公認会計士



当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、ジャパンエクセレント投資法人の平成19年7月1日から平成19年12月31日までの第3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ことを認める。

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）

区 分	注記 番号	当 期	前 期（ご参考）
		自 平成19年 7 月 1 日 至 平成19年12月31日	自 平成19年 1 月 1 日 至 平成19年 6 月30日
		金額（千円）	金額（千円）
I 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益金額		2,421,819	2,240,529
減価償却費		894,032	674,428
投資口交付費		40,747	30,125
受取利息		△13,885	△7,975
支払利息		533,711	361,110
営業未収入金の増加・減少額		△188,259	△162,175
未収消費税等の増加・減少額		△150,442	1,246,505
前払費用の増加・減少額		△9,770	△55,059
営業未払金の増加・減少額		246,622	82,743
未払金の増加・減少額		△3,884	31,106
前受金の増加・減少額		10,543	△1,332
長期前払費用の増加・減少額		△62,860	18,839
その他		△61,728	△14,841
小計		3,656,646	4,444,003
利息の受取額		13,885	9,186
利息の支払額		△454,211	△356,787
法人税等の支払額		△3,059	△2,677
営業活動によるキャッシュ・フロー		3,213,261	4,093,724
II 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		△14,752	△10,963
信託有形固定資産の取得による支出		△50,274,541	△41,687,476
無形固定資産の取得による支出		—	△8
信託無形固定資産の取得による支出		—	△108
預り敷金保証金の収入		7,452	33,452
預り敷金保証金の支出		△57,275	△3,871
信託預り敷金保証金の収入		2,054,485	3,002,227
信託預り敷金保証金の支出		△698,628	△471,393
投資活動によるキャッシュ・フロー		△48,983,259	△39,138,140
III 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の借入による収入		49,000,000	53,100,000
短期借入金の返済による支出		△39,100,000	△14,000,000
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	△1,197
投資口公開関連費用の支出		—	△160
分配金の支払額		△2,238,229	△1,854,393
財務活動によるキャッシュ・フロー		45,037,194	37,244,248
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額		△732,803	2,199,832
V 現金及び現金同等物の期首残高		15,319,710	13,119,877
VI 現金及び現金同等物の期末残高	※1	14,586,906	15,319,710

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記（参考情報）〕

期 別 項 目	当 期 自 平成19年 7 月 1 日 至 平成19年12月31日	前 期（ご参考） 自 平成19年 1 月 1 日 至 平成19年 6 月30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りリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記（参考情報）〕

当 期 自 平成19年 7 月 1 日 至 平成19年12月31日	前 期（ご参考） 自 平成19年 1 月 1 日 至 平成19年 6 月30日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 （平成19年12月31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6月30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
2,440,879	5,223,559
12,146,026	10,096,150
<u>14,586,906</u>	<u>15,319,710</u>

■ 投資主インフォメーション

1 住所等の変更手続きについて

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

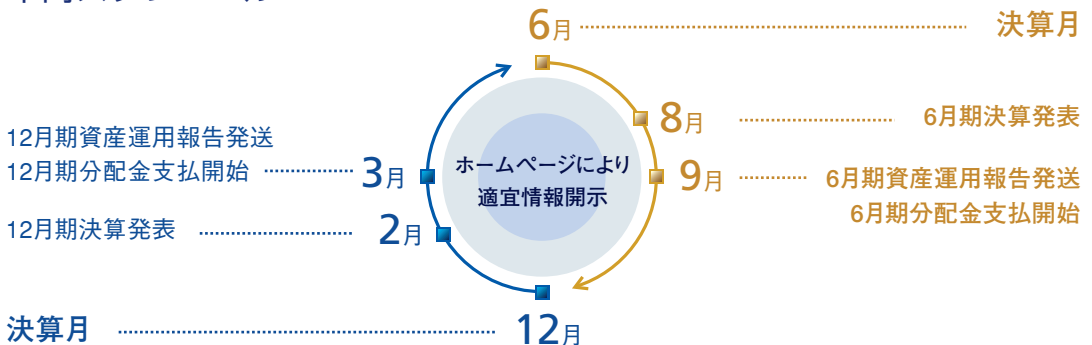
2 分配金について

「分配金」は「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
電話お問合せ先）
〒135-8722 東京都江東区佐賀一丁目17番7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）
同 取 次 所：みずほ信託銀行株式会社 全国各支店
みずほインベスターズ証券株式会社 本店及び全国各支店

4 年間スケジュール



■ ホームページによる情報提供について

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

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

ホームページアドレス

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

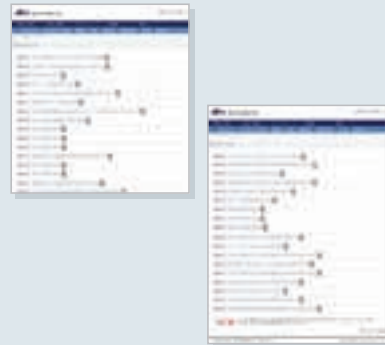
トップページ

What's Newで常に当投資法人にかかる最新情報をご案内しております。



IR情報 >> プレスリリース

プレス発表した情報をご覧いただけます。



IR情報 >> ディスクロージャー資料

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

Englishサイトトップページ

海外の投資家の皆様にもタイムリーな
情報提供を行っております。



ポートフォリオ

各ポートフォリオの詳細情報や直近の
パフォーマンスデータをご覧いただけます。





Japan Excellent, Inc.