

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1期 自 平成18年2月20日 至 平成18年12月31日

第1期



**Japan Excellent, Inc.**

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



# Japan Excellent, Inc.

決算・運用状況のご報告（資産運用報告）

第1期 自平成18年2月20日 至平成18年12月31日

## ■ 分配金について

1口当たり分配金 **13,773** 円

## ■ 決算ハイライト

営業収益 **4,751** 百万円

営業利益金額 **2,369** 百万円

当期純利益金額 **1,856** 百万円

総資産額 **114,199** 百万円

純資産額 **69,329** 百万円

1口当たり純資産額 **514,317** 円

## Contents

分配金について / 決算ハイライト	03
投資主の皆様へ	04
I. 投資法人の概要	08
II. 資産運用報告	22
III. 貸借対照表	38
IV. 損益計算書	40
V. 投資主資本等変動計算書	41
VI. 注記表	41
VII. 金銭の分配に係る計算書	46
VIII. 監査報告書	47
IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	48
投資主インフォメーション	50

# 投資主の皆様へ

ジャパンエクセレント投資法人 執行役員  
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1期実績のご報告

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は、ジャパンエクセレント投資法人並びにジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社に対しまして格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

本投資法人は、平成18年6月27日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場し、このほど第1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1期（自平成18年2月20日 至 平成18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。

当期の営業実績は、営業収益4,751百万円、経常利益金額1,858百万円、当期純利益金額1,856百万円を計上致しました。この結果、当期の分配金は、投資口1口当たり13,773円とさせていただきます。

REITの運営業務は、投資主価値の向上に努めるのはもちろんのことですが、そうした営みを通じて社会に「安心」「安全」を提供していくビジネスと認識しております。この認識のもとに今後も運営してまいりますので、引き続きご支援のほどよろしくお願い申し上げます。



## ジャパンエクセレント投資法人について

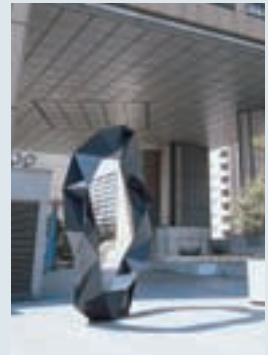
### スポンサーの総合力を最大限に活用

本投資法人の最大の特色は、資産運用会社を支えるスポンサー企業に質量共に厚みがあり、不動産、金融それぞれに強みを持った企業8社に支えられていることです。かかる強みを生かし、スポンサー企業の総合力を最大限に活用することを第一の基本戦略としております。第二の基本戦略は、中長期的な安定成長というREITの商品性に合わせて収益の安定と拡大をバランスよく追求すべく、大都市圏のオフィスビルを中心に、地域、物件規模、テナントなどのバランス面にも配慮したポートフォリオ運用を目指すことであります。

### 成長戦略

本投資法人はスポンサー企業との協働関係に基づき取得する物件を軸に、安定収益を確保しつつ成長を目指します。

上場時のポートフォリオは、全14物件中、13物件について、コアスポンサーである興和不動産株式会社、第一生命保険相互会社を中心としたスポンサー企業やスポンサー企業のネットワークを活用して取得した物件により構成されております。また、今後の外部成長を展望して、コアスポンサーである興和不動産株式会社、積水ハウス株式会社に加えてみずほ信託銀行株式会社の3社とそれぞれパイプラインサポート契約を締結しております。



## 具体的な取組み

### 運用の状況

本投資法人は上場時に、14物件（取得価格総額98,316百万円）を取得し、運用を開始致しました。また、平成18年11月には上場時に持分取得済みの「川崎日進町ビルディング」の共有持分の一部を追加取得し、期末時点における保有資産は、取得価格総額で



98,446百万円となりました。

上場後には、主要なエンドテナントに対し、資産運用会社またはプロパティ・マネジメント会社から直接ご挨拶に赴き、本投資法人をご理解いただくことで、継続的に良好な関係を構築することに努めてまいりました。また、テナントニーズにきめ細かく応えることで満足度を高め、その上で、賃料がマーケット水準を

## 投資主の皆様へ

下回るテナントに対しては、賃料改定協議も積極的に行っております。

新規募集についても積極的なリーシング活動により、成約賃料単価の上昇による収益の増加を実現しております。

建物の管理においては、定期的に管理の品質について現地調査を行い、品質の維持向上に努めております。また、一部の物件において業務委託先の選定時に競争入札を行うことで維持管理費の削減を図り、さらに節水システムの導入による環境対策にも取り組みました。

今後の中長期的な視点に立ち、建物の安全性のチェックを含め、全物件でテナント満足度の向上を図るとともに、環境に配慮したコスト削減に取り組んでまいります。

第2期以降も引き続き、大都市圏のオフィスビルを中心に、収益の安定と拡大を追求することを投資方針とし、スポンサー企業と十分に協調しつつ、ポートフォリオの充実を図ってまいります。



## 財務の状況

本投資法人は、上場時に128,000口を、またその後のオーバーアロットメントによる売出しで6,400口の投資証券を発行し、総額約67,441百万円を市場から調達いたしました。また、より有利な条件での借入による資金調達を可能とするため、上場前にムーディーズより発行体格付けA3を取得し、上場時に期間3年から5年の総額38,500百万円の長期借入を行いました。これにより第1期のLTV（総資産に対する有利子負債比率）は概ね34%で推移いたしました。

本投資法人では、平成18年中の利上げの可能性は低く、仮にあってその後の継続的な利上げは見込みにくいとの判断から、調達金利の変動リスクに対するヘッジは段階的に行う戦略をとりました。平成18年7月にまず借入金総額の19%の金利を金利スワップにより固定化し、平成18年8月にも借入金総額の23%について、平成18年12月29日から金利を固定化する先日付の金利スワップ契約を締結いたしました。これにより、平成18年12月29日以降の金利上昇をヘッジすると同時に同日までは低金利で推移した変動金利のメリットを享受し、第1期の調達コストを当初計画に比べ約19%抑制することができました。なお、当期末時点の固定金利比率は固定金利借入分を含め全体の50%となっております。



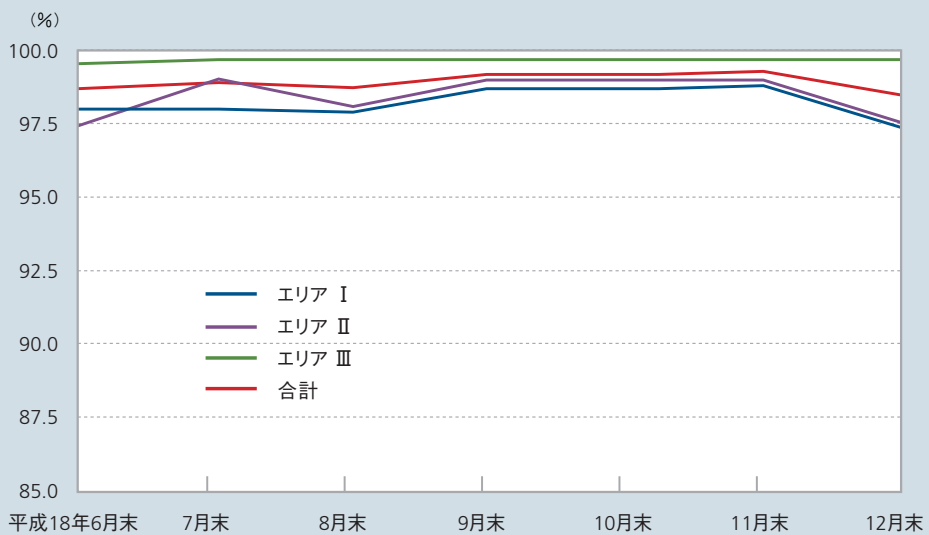
第2期は格付けの向上（平成19年1月25日付で、ムーディーズよりA2への格上げが公表されました。）によるメリットを生かすとともに、みずほフィナンシャルグループを軸にした安定的な資金調達を行い、また金融環境に応じた機動的かつ合理的な運用を心掛けてまいります。

投資主の皆様には変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

## 投資口価格の推移



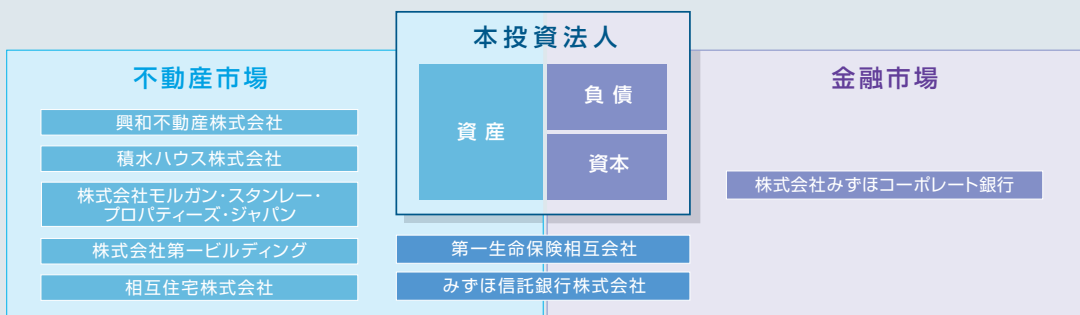
## 稼働率の推移



## ■ 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から資産運用会社へ人材・ノウハウ等を提供

資産運用会社は、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群と、金融に関連する幅広いノウハウを持つスポンサー企業群を持ち、それらの総合力を組み合わせ、本投資法人の資産運用に活用し、投資主価値の最大化を目指します。



		資産運用会社 への出資	資産運用会社 への人材派遣	上場時物件取得 への協力 (注1)	パイプライン サポート機能の提供	ウェアハウジング 機能の提供	リサーチ機能の 提供 (注2)
	Core Sponsor コアスポンサー <b>興和不動産株式会社</b>	■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■
	Core Sponsor コアスポンサー <b>第一生命 第一生命保険相互会社</b>	■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■
	Core Sponsor コアスポンサー <b>積水ハウス株式会社</b>	■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■
	株式会社モルガン・スタンレー・ プロパティーズ・ジャパン	■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■
	株式会社第一ビルディング	■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■
	相互住宅株式会社	■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■
	株式会社みずほコーポレート銀行	■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■
	みずほ信託銀行株式会社	■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■

(注1) スポンサー企業との協働又は関係活用による物件取得。

(注2) 資産運用会社は、みずほ総合研究所株式会社(株式会社みずほフィナンシャルグループ98.4%出資)及び株式会社都市未来総合研究所(みずほ信託銀行株式会社100%出資)との間で調査業務委託契約を締結しています。なお、みずほ総合研究所株式会社は上表において株式会社みずほコーポレート銀行の項目に記載しています。また、株式会社都市未来総合研究所は、上表においてみずほ信託銀行株式会社の項目に記載しています。



## ■ オフィスビルの開発・投資・運用等実績を持つコアスポンサー

資産運用会社は興和不動産株式会社、第一生命保険相互会社及び積水ハウス株式会社の3社をコアスポンサーと位置づけています。資産運用会社はコアスポンサーから人材の派遣に加えて、各社の持つ不動産開発力・運用力・リスク管理能力等のノウハウの提供を受け、資産価値向上を目指した運用に向けたサポートを受けています。



**興和不動産株式会社**  
の不動産事業

---

**実績**

- 株式会社みずほコーポレート銀行の親密な不動産会社
- 主力はオフィスビル関連事業
  - 東京都心部等にて最先端の機能を備えたオフィスビルの建設・維持・管理等を総合的に展開
- 品川インターシティ、赤坂インターシティは同社の手掛けた代表的な開発事業



**SHINAGAWA INTERCITY**  
品川インターシティ<sup>(注1)</sup>



**AKASAKA INTERCITY**  
赤坂インターシティ<sup>(注1)</sup>



**第一生命保険相互会社**  
の不動産事業

---

**実績**

- 不動産賃貸事業に関する長年の実績と経験
- お客様満足度の高い建物管理、高品質なオフィス空間の提供に取り組む
  - 長年の運用経験を裏付けとしたリスク管理能力にも強み
- 晴海トリトンスクエア、大森ベルポートは同社の手掛けた代表的な開発事業



**HARUMI TRITON SQUARE**  
晴海トリトンスクエア<sup>(注1)</sup>



**OMORI BELLPORT**  
大森ベルポート<sup>(注2)</sup>



**積水ハウス株式会社**  
の不動産事業

---

**実績**

- わが国有数のハウスメーカーである一方、大規模都市開発事業にも実績
- 六甲アイランドCITY、赤坂ガーデンシティは同社の手掛けた代表的な開発事業



**ROKKO ISLAND CITY**  
六甲アイランドCITY<sup>(注1)</sup>



**AKASAKA GARDEN CITY**  
赤坂ガーデンシティ<sup>(注1)</sup>

(注1) 平成18年12月31日現在、本投資法人は上記の物件を保有していません。  
 (注2) 平成18年12月31日現在、本投資法人は上記の物件の一部を取得済みです。

## 投資方針

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

オフィスビルは、市場の規模が大きく相対的に流動性が高いことから、投資機会の絶対数が多く、今後の開発事業等による安定した供給も期待できます。

また、立地及び建物を厳選し、適切な維持管理を行うこと等により、他の用途の不動産に比べて中長期にわたる安定した収益力を維持し得ることから、収益の安定と拡大をバランスさせることにより、投資主価値の最大化を目指す本投資法人の投資方針に最も適合する投資対象と考えております。

#### 用途別投資比率

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

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

(注2) ポートフォリオ全体の取得価格の総額に占めるそれぞれの用途に属する不動産関連資産の取得価格の総額の割合をいいます。

#### 投資対象地域

オフィスビルの市場規模が大きく、稼働率も高い東京都心6区(エリアI)を主たる投資対象地域とします。次に大都市圏でオフィスビル集積度、賃料水準が他の都市に比べて高い大阪市・名古屋市・福岡市の各中心部(エリアII)をエリアIに次ぐ投資対象地域とします。エリアI及びエリアIIとともにエリア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III)をあわせてコアエリアとし、重点的に投資していきます。

#### オフィスについては集積度の高いコアエリアが80%以上となるよう、またコアエリアの内訳についてもきめ細かに投資比率を設定しています

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

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

(注2) ポートフォリオ全体の取得価格の総額に占めるそれぞれのエリアに属する不動産関連資産の取得価格の総額の割合をいいます。

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

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

### 1 地域バランス

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

### 2 物件規模バランス

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

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

### 3 テナントバランス

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

## ■ その他の用途の不動産へも厳選して投資

その他の用途の不動産についても、それぞれの用途特性に応じて、収益性、安定性及び流動性等を勘案し、本投資法人の基本方針に合致すると考えられる不動産に対し、オフィスビルと同等の投資価値があるものについて厳選して投資していきます。具体的には、商業施設であれば、投資判断時点において人口100万人以上の都市<sup>(注)</sup>の中心街にある不動産を主な投資対象とし、住居であれば、東京都内に所在する不動産を主な投資対象とします。

(注) 平成17年10月1日現在、札幌・仙台・さいたま・東京・川崎・横浜・名古屋・京都・大阪・神戸・広島・福岡の各都市がこれに該当します。

## ■ ポートフォリオの概要

### ■ ポートフォリオ一覧

物件番号	用途	名称	所在地	(注1) 延床面積 (m <sup>2</sup> )	(注2) 取得価格 (百万円)	(注3) 投資比率 (%)
I-1	オフィス	大森ベルポートD館	東京都品川区南大井	155,788.75	22,553	22.9
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	9,450	9.6
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	8,350	8.5
I-4	オフィス	第32興和ビル	東京都港区南麻布	10,110.96	5,040	5.1
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	4,000	4.1
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	2,859	2.9
II-1	オフィス	NHK名古屋放送センタービル	愛知県名古屋市東区	80,809.95	4,300	4.4
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	13,890	14.1
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	10,976	11.1
III-3	オフィス	本郷TSビル	東京都文京区本郷	5,877.11	5,400	5.5
III-4	オフィス	秀和飯田橋ビル	東京都文京区後楽	5,083.77	4,023	4.1
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	3,905	4.0
III-6	オフィス	第44興和ビル <sup>(注4)</sup>	東京都目黒区東山	3,359.55	1,150	1.2
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	2,550	2.6
合計				416,107.46	98,446	100.0

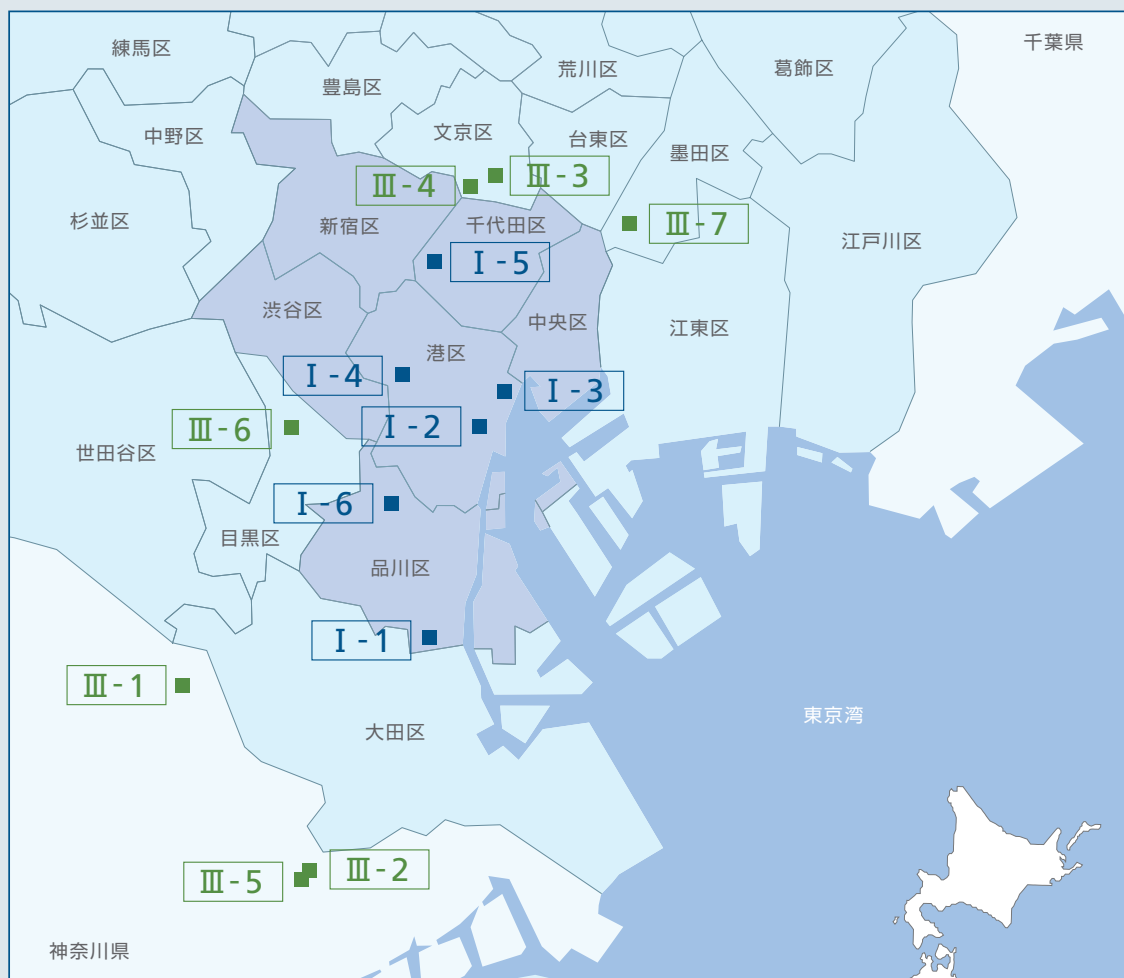
(注1) 「延床面積」欄は区分所有建物の一部又は建物共有持分を取得する場合でも、建物一棟全体の数値を記載しています。

(注2) 「取得価格」欄は、当該不動産等に要した費用(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)を記載しています。

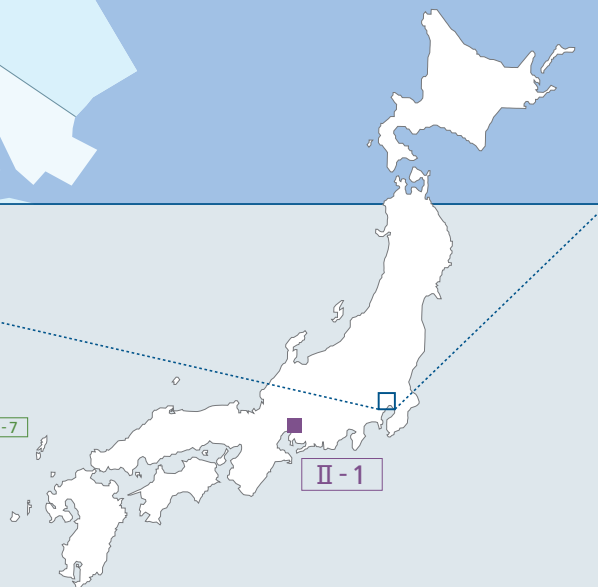
(注3) 「投資比率」欄には、全ての取得資産の取得価格の総額に対する各取得資産の取得価格の比率を記載しており、小数点第2位を四捨五入しています。

(注4) 第44興和ビルの取得価格は、信託留保金115百万円を含んだ金額を記載しています。

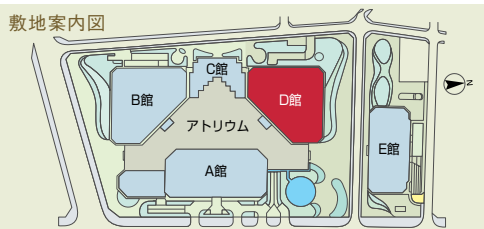
■ ポートフォリオマップ



- エリア I    I-1   I-2   I-3   I-4   I-5   I-6
- エリア II    II-1
- エリア III   III-1   III-2   III-3   III-4   III-5   III-6   III-7



■ ポートフォリオの概要



**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	155,788.75m <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



現地案内図



## I-2 芝二丁目ビルディング

Shiba 2-Chome Building

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

現地案内図



## 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



■ ポートフォリオの概要



**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<sup>2</sup> (うち387.85m<sup>2</sup>は借地です。)  
延床面積 8,327.53m<sup>2</sup>  
構造 SRC、S  
階数 地下1階8階建  
建築時期 平成3年12月16日



**I-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





現地案内図



### Ⅱ-1 NHK名古屋放送センタービル

NHK Nagoya Housou-Center Building

所在地 愛知県名古屋市東区東桜一丁目13番3号  
 敷地面積 7,927.36m<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



### 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



■ ポートフォリオの概要



現地案内図



Ⅲ-2 興和川崎東口ビル  
Kowa Kawasaki Higashiguchi Building

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

現地案内図



Ⅲ-5 川崎日進町ビルディング  
Kawasaki Nisshincho Building

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





**Ⅲ-6 第44興和ビル**

No.44 Kowa Building

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



**Ⅲ-7 両国第一生命ビルディング**

Ryogoku Dai-ichi Life Building

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-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<sup>2</sup>  
延床面積 5,877.11m<sup>2</sup>  
構造 SRC  
階数 地下1階8階建  
建築時期 平成3年2月6日



**Ⅲ-4 秀和飯田橋ビル**

Shuwa Iidabashi Building

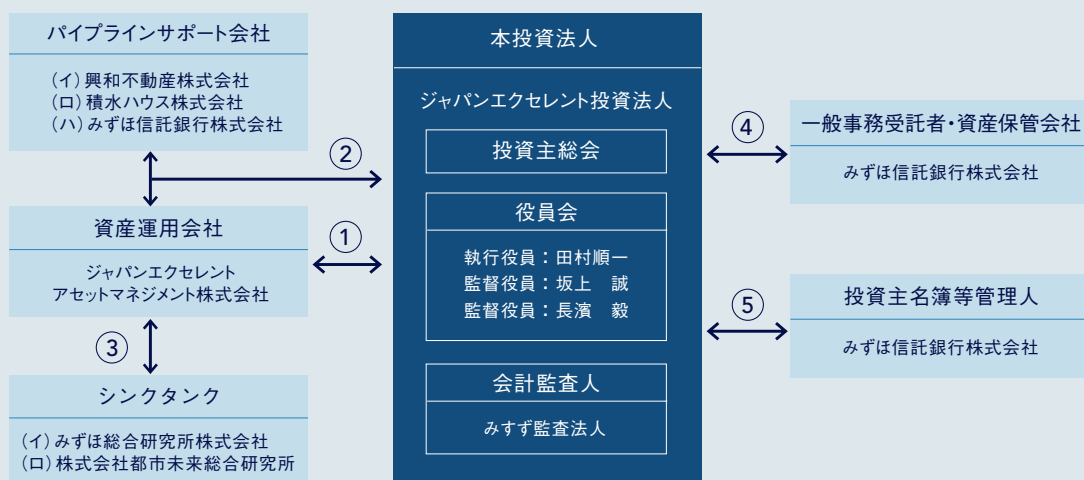
所在地 東京都文京区後楽二丁目3番19号  
敷地面積 904.38m<sup>2</sup>  
延床面積 5,083.77m<sup>2</sup>  
構造 SRC  
階数 地下1階8階建  
建築時期 昭和63年10月31日

## 投資法人の概要

### 投資法人の沿革

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

### 本投資法人の仕組み



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

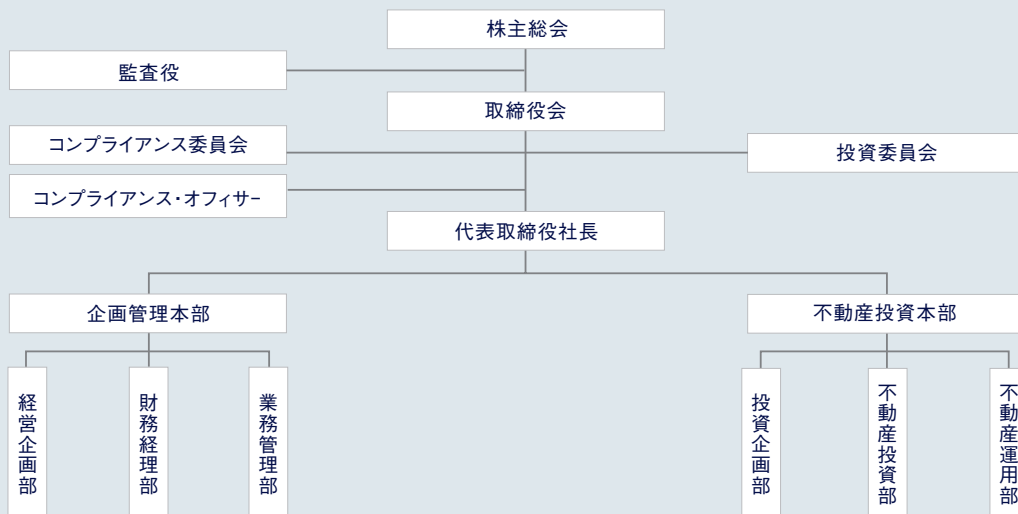
## ■ 資産運用会社の概要

### ■ 会社概要

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

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

### ■ 資産運用会社の組織図



# 1 資産運用の概況

## (1) 投資法人の運用状況等の推移

期	第1期
計算期間	自平成18年2月20日 至平成18年12月31日
営業収益 (百万円)	4,751
(うち賃貸事業収益) (百万円)	4,751
営業費用 (百万円)	2,382
(うち賃貸事業費用) (百万円)	1,977
営業利益金額 (百万円)	2,369
経常利益金額 (百万円)	1,858
当期純利益金額 (百万円)	1,856
総資産額 (百万円)	114,199
純資産額 (百万円)	69,329
出資総額 (百万円)	67,641
発行済投資口数 (口)	134,800
1口当たり純資産額 (円)	514,317
分配総額 (百万円)	1,856
1口当たり分配金額 (円)	13,773
(うち1口当たり利益分配金) (円)	13,773
(うち1口当たり利益超過分配金) (円)	(一)
総資産経常利益率 (注1) (%)	2.0
自己資本利益率 (注2) (%)	2.8
期末自己資本比率 (注3) (%)	60.7
配当性向 (注4) (%)	99.9
投資物件数 (件)	14
テナント数 (件)	99
総賃貸可能面積 (㎡)	135,264
期末稼働率 (%)	98.5
当期減価償却費 (百万円)	631
当期資本的支出額 (百万円)	155
賃貸NOI (Net Operating Income) (注5) (百万円)	3,405
1口当たりFFO (注6) (円)	18,459
FFO (Funds from Operation) 倍率 (注7) (倍)	21.1
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注8) (倍)	9.9
有利子負債額 (百万円)	38,500
期末総資産有利子負債比率 (注9) (%)	33.7

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

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

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

(注4) 小数点第2位を切り捨てています。

(注5) 賃貸NOI＝賃貸事業収入－賃貸事業費用十当期減価償却費

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

(注7) FFO倍率＝期末投資口価格 (757,000円)／年換算1口当たりFFO (小数点第2位を切り捨てています。)

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

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

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

## (2) 当期の資産運用の経過

### ① 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に基づき、ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）を設立企画人として平成18年2月20日に設立されました。平成18年3月15日に関東財務局への登録が完了（登録番号 関東財務局長 第52号）し、平成18年6月27日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード8987）いたしました。

### ② 運用環境及び運用実績

オフィス賃貸市場は、好調な企業業績に支えられオフィスの増床等のニーズが堅調に推移し、全国的に空室率の低下が進み、需給環境の好調が継続しています。特に東京都心部、大阪市、名古屋市を中心とした大都市圏では大型ビルの不足感から新規賃料、継続賃料とも上昇する傾向が続いております。

不動産投資市場は、地価の下げ止まりの状況が全国的に鮮明になりつつあり、むしろ東京をはじめとした大都市圏で地価上昇地点の増加傾向が顕著に現れております。加えて堅調な賃貸オフィス需要を反映し、プライベートファンドや不動産投資法人（J-REIT）等による不動産への投資がより活発化したことで、優良物件に対する取得競争が激しさを増し、不動産価格の高騰、期待利回りの低下もみられ、物件取得環境は競争激化が続いております。

そのような環境の下、本投資法人は資産運用会社のスポンサー企業（注）との協働及びその関係活用により、平成18年6月の東京証券取引所上場の直後に合計14物件（取得価格総額98,316百万円）を取得し、運用を開始いたしました。また、平成18年11月には持分一部取得済みであった「川崎日進町ビルディング」の共有持分の一部を追加取得し、第1期末時点における保有資産（不動産及び不動産を信託する信託の受益権。以下「第1期末保有資産」ということがあります。）は、取得価格総額で98,446百万円となりました。

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というREITの商品性に合わせて収益の安定と拡大をバランス良く追求することを投資の基本方針とし、オフィス物件への投資運用を行っております。

当期の取組みとして、資産運用会社又はプロパティ・マネジメント会社（PM会社）を通じ、全エンドテナントのうち、主要なエンドテナントとも面談を行い、本投資法人をご理解いただくことに努め、またエンドテナントとの間で継続的に良好な関係を構築することに努めてまいりました。このようなテナントニーズにきめ細かく応えることで顧客満足度を高めつつ、同時に、市場動向を踏まえた賃料改定協議も必要に応じて積極的に行い、賃料増額改定を実現しつつあります。

また、未稼働床の新規募集、解約後の新規募集等の積極的なリーシング活動を行った結果、期末時点の稼働率は98.5%となっております。

その一方で、一部の物件において維持管理費の入札等によるコストの削減を図るとともに、節水システムの導入による環境対策にも取り組みました。

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

### ③ 資金調達の詳細

本投資法人は、平成18年6月26日付けで一般募集による投資口の発行（128,000口）に加え、平成18年7月21日付けでみずほ証券株式会社（一般募集における主幹事証券会社）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（6,400口）を行い、総額約67,441百万円の資金を調達いたしました。また、同年6月29日付けで9社の金融機関から総額38,500百万円の借入を行いました。当該借入金は全額長期借入金となっており、このうち3,000百万円は固定金利での調達となっております。本投資法人は、これらの調達資金により平成18年6月27日及び同年6月29日に合計で14物件を取得いたしました。また、固定利率によらない借入れのうち16,250百万円については、金利スワップ取引により金利の固定化を図っており、平成18年12月31日現在における固定金利比率は50%となっております。

本投資法人は、上場に先立ち下記の発行体格付けを取得いたしました。

格付機関	格付け内容
ムーディーズ・インベスターズ・サービス	発行体格付け：A3（安定的）

なお、上記格付けに関し、ムーディーズ・インベスターズ・サービスより、下記のとおり平成19年1月25日付けで格付けのA2への引上げが発表されました。

	変更前	変更後
発行体格付け	A3	A2
格付け見直し	（引き上げの方向で見直し中）	安定的

### ④ 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4,751百万円、営業利益金額2,369百万円、経常利益金額1,858百万円、当期純利益金額1,856百万円となりました。

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13,773円といたしました。



### (3) 増資等の状況

当期における発行済投資口数及び出資総額の増減の状況は以下のとおりです。

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

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

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

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

#### [投資証券の取引所価格の推移]

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

当期の期別最高・最低投資口価格	期別	第1期
	最高（円）	815,000
	最低（円）	548,000

(注1) 本投資証券は、平成18年6月27日に東京証券取引所不動産投資信託市場に上場しました。

(注2) 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取引値によります。

### (4) 分配金等の実績

当期（第1期）の分配金は、1口当たり13,773円であり、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する法人税課税の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用を企図し、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとしております。

期	第1期
計算期間	自平成18年2月20日 至平成18年12月31日
当期末処分利益	1,856,675千円
利益留保額	75千円
金銭の分配金総額	1,856,600千円
(1口当たり分配金)	(13,773円)
うち利益分配金総額	1,856,600千円
(1口当たり利益分配金)	(13,773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

東京都心部をはじめとする大都市圏の中心部のオフィス賃貸市場は、堅調に回復傾向を示し、空室率に関しては、改善傾向が顕著になってきています。賃料水準に関しても上昇傾向が見られます。ただし一方では、立地、建物・設備グレード等のハード面や、テナントサービス等のソフト面での優劣による格差がより鮮明になりつつあります。今後はさらに、これらの面で優位性のある物件の賃料水準は上昇し、そうでない物件との格差がますます拡大していくものと認識しております。

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

### ② 今後の運用方針及び対処すべき課題

新規物件への投資につきましては、中長期的な資産規模の拡大方針を維持し、来期以降も引き続き厳しい取得環境の中での外部成長を着実に達成すべく、スポンサー企業との協調関係を軸とした新規物件の取得を実現してまいりたいと考えております。

物件運営につきましては、オフィス賃貸市場は本格的な回復傾向にあるものの、その回復度合いは当該物件の所在するエリアにおける競争力や当該物件自体の競争力によって格差が開きつつあるとの認識の下、建物・設備等のハード面では、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ることに加え、管理・運営面でもテナント満足度の向上を図ることがますます重要になってくるものと思われれます。

従って、今後も、引き続き賃料水準の向上及びコストの削減に取り組む一方、物件毎に各賃料水準に相応しいビルであるとの評価をいただ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、期末時点で98.5%とほぼ満室稼働に近い状況となっており、高稼働率の維持と、市場相場・物件競争力を踏まえた更なる賃料水準の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、当期末現在、総テナント中1件です。）、今後、契約賃料が、現状のマーケット水準と比較し乖離していると思われる契約につき、テナントに対しては、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まいります。また、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まいります。

**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、他物件での取組み事例を水平展開する等、常に管理品質の維持向上に努めています。あわせて、清掃委託費等の外注委託費につきましては、サービスの質と委託費用のバランスの中で、管理品質を落とすことなく、単価を下げる様々な取組みも行ってきています。今後も、これらの取組みを続けるとともに、例えばトイレの節水システムの導入など、水道光熱費の削減にも寄与する省エネルギー化への取組みについても引続き実施してまいります。

**c. 効果的な追加投資（改修工事）の実施**

中長期的な視点において物件の現状を把握し、適切な維持保全を実施していくことはもちろんのこと、テナントの更なる満足度の向上を図るべく、計画的な追加投資（改修工事）を実施していきます。当期は、上場後速やかに保有物件にかかる建物の危険部位のチェックを行い、問題ありとされた部位については改修を実施するなど安全性の確保は勿論、例えばトイレの機能アップ（ウォシュレットの設置等）や通用口の自動ドア化等、テナント利便性の向上施策を開始しました。当期と同様、これらの視点から引続き効果的な追加投資（改修工事）に取り組んでまいります。

**(6) 決算後に生じた重要な事実**

該当事項はありません。

## 2 投資法人の概況

### (1) 出資の状況

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

### (2) 投資口に関する事項

平成18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	10.62
日本トラスティ・サービス信託銀行 株式会社 (信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	11,376	8.44
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	10,007	7.42
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	8,600	6.38
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	7,380	5.47
株式会社広島銀行	広島県広島市中区紙屋町一丁目3番8号	4,955	3.68
第一生命保険相互会社	東京都千代田区有楽町一丁目13番1号	4,132	3.07
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	3,839	2.85
株式会社常陽銀行	茨城県水戸市南町二丁目5番5号	2,785	2.07
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	2,749	2.04
合 計		70,135	52.03

(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 当期末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	11,858千円
監督役員	長濱 毅	アンダーソン・毛利・友常法律事務所 パートナー	
監督役員	前葉 泰幸 (注1)	デクシア クレディ ローカル銀行東京支店 副支店長	
会計監査人	みずず監査法人	—	4,500千円

(注1) 前葉泰幸は、平成19年1月31日付けにて監督役員を退任致しました。

(注2) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を所有しておりません。また、監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人との間に利害関係はありません。

#### ② 本投資法人に対する会計監査人の対価を伴う非監査業務の内容

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

非監査業務の内容	金額
公開支援業務報酬	11,000千円
合計	11,000千円

### (4) 委託業者、資産保管会社及び一般事務受託者

平成18年12月31日現在における投資信託委託業者、資産保管会社及び一般事務受託者は、以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
投資信託委託業者（資産運用会社）	ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者 （投資主名簿等管理人、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1期 (平成18年12月31日現在)	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
不動産(注3)	オフィス	エリアⅡ(注4)	4,340	3.8
不動産信託受益権(注3)		エリアⅠ(注4)	52,747	46.2
		エリアⅢ(注4)	41,834	36.6
計			98,921	86.6
預金・その他の資産			15,277	13.4
資産総額計			114,199	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）

#### (2) 主要な保有資産

平成18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 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	対総賃貸 事業収入 比率(%)	主たる 用途
大森バルポートD館	22,882	25,828.29	25,133.58	97.3	21.6	オフィス
武蔵小杉タワープレイス	13,914	25,275.07	25,275.07	100.0	17.2	オフィス
興和川崎東口ビル	10,972	18,612.72	18,612.72	100.0	11.9	オフィス
芝二丁目ビルディング	9,499	11,749.30	11,559.68	98.4	7.4	オフィス
秀和第一浜松町ビル	8,372	6,411.26	5,748.15	89.7	5.9	オフィス
本郷TSビル	5,390	4,078.37	4,078.37	100.0	3.8	オフィス
第32興和ビル	5,058	5,363.07	5,363.07	100.0	5.0	オフィス
NHK名古屋放送センタービル	4,340	8,974.96	8,762.83	97.6	7.5	オフィス
第36興和ビル	4,062	5,720.34	5,720.34	100.0	4.3	オフィス
秀和飯田橋ビル	4,023	3,821.76	3,821.76	100.0	3.2	オフィス
合計	88,517	115,835.14	114,075.57	98.5	87.9	

### (3) 不動産等組入資産明細

平成18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。

(単位：百万円)

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	テナント総数 (期末時点)	稼働率 (期末時点)	賃貸事業収入 (期間中)	対総賃貸事業 (収入比率)	帳簿価額
I-1	大森ベルポートD館	東京都品川区南大井六丁目26番地3号	不動産 信託受益権	23,230	1	97.3%	1,028	21.6%	22,882
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	11,700	2	98.4%	351	7.4%	9,499
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	8,910	1	89.7%	281	5.9%	8,372
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	5,251	17	100.0%	238	5.0%	5,058
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	4,189	1	100.0%	203	4.3%	4,062
I-6	第28興和ビル	東京都品川区西五反田二丁目20番1号	不動産 信託受益権	3,050	1	100.0%	158	3.3%	2,871
エリア I				56,330	23	97.4%	2,260	47.6%	52,747
II-1	NHK名古屋放送センタービル	愛知県名古屋市中区東桜一丁目13番3号	不動産	5,230	39	97.6%	358	7.5%	4,340
エリア II				5,230	39	97.6%	358	7.5%	4,340
III-1	武蔵小杉タワープレイス	神奈川県川崎市中原区小杉町一丁目403番地	不動産 信託受益権	16,700	31	100.0%	815	17.2%	13,914
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	11,060	1	100.0%	563	11.9%	10,972
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	5,470	1	100.0%	182	3.8%	5,390
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	4,190	1	100.0%	152	3.2%	4,023
III-5	川崎日進町ビルディング	神奈川県川崎市日進町7番地1	不動産 信託受益権	4,830	1	100.0%	209	4.4%	3,945
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	1,350	1	100.0%	94	2.0%	1,036
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	2,572	1	94.5%	115	2.4%	2,550
エリア III				46,172	37	99.7%	2,132	44.9%	41,834
合計				107,732	99	98.5%	4,751	100.0%	98,921

(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18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。

### (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	△168,610

(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18年12月31日現在において、本投資法人がその第1期末保有資産につき、計画している改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上、費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	当期支払額	既支払総額
秀和第一浜松町ビル	東京都港区	1階トイレ新設工事	自 平成18年12月 至 平成19年1月	15	—	—
大森ベルポートD館	東京都品川区	トイレリニューアル工事	自 平成19年2月 至 平成19年6月	62	—	—

### (2) 期中の資本的支出

本投資法人の第1期末保有資産において、平成18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18年12月期の資本的支出は155百万円であり、平成18年12月期に費用に区分された修繕費120百万円と併せ275百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	実施期間	支払金額 (百万円)
川崎日進町ビルディング	神奈川県川崎市川崎区	空調ファンコイル及び配管更新工事（第1期）	自 平成18年4月 至 平成18年12月	32
第36興和ビル	東京都千代田区	空調熱源設備更新工事	自 平成18年11月 至 平成18年12月	31
秀和第一浜松町ビル	東京都港区	トイレ機能向上工事、1階エントランス廻り改修工事	自 平成18年11月 至 平成18年12月	16
その他の工事			—	76
合計				155

### (3) 修繕費の積み立て

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



## (1) 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第1期 自平成18年2月20日 至平成18年12月31日
(a) 資産運用報酬	306,290
(b) 資産保管委託報酬	8,975
(c) 一般事務委託報酬	18,014
(d) 役員報酬	11,858
(e) 会計監査人報酬	4,500
(f) その他費用	54,513
合計	404,152

## (2) 借入状況

平成18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
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	0.96370	平成21年 6月29日	期限一括	不動産の 購入資金に 充てるため	無担保 無保証
	中央三井信託銀行株式会社		—	3,000					
	みずほ信託銀行株式会社		—	3,000					
	株式会社三井住友銀行		—	2,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行		—	1,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	1,000					
	農林中央金庫	平成18年 6月29日	—	5,000	1.02857	平成22年 6月29日	期限一括		
	株式会社みずほコーポレート銀行		—	3,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	3,000					
	株式会社あおぞら銀行		—	2,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成18年 6月29日	—	5,000	0.96834	平成23年 6月29日	期限一括		
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	3,500					
	株式会社りそな銀行		—	1,000					
	第一生命保険相互会社	平成18年 6月29日	—	3,000	1.96625 (注2)	平成23年 6月29日	期限一括		
合計		—	38,500	—	—	—	—	—	

(注1) 平均利率は、期中の加重平均を記載しており、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) 長期借入金の決算日後5年以内における返済予定額は以下のとおりです。

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

## (3) 投資法人債の状況

該当事項はありません。

## 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1)	譲渡年月日	譲渡価額	帳簿価額	売却損益
不動産 信託 受益権	大森ベルポートD館	平成18年6月29日	22,553				
	芝二丁目ビルディング	平成18年6月29日	9,450				
	秀和第一浜松町ビル	平成18年6月29日	8,350				
	第32興和ビル	平成18年6月27日	5,040				
	第36興和ビル	平成18年6月27日	4,000				
	第28興和ビル	平成18年6月27日	2,859				
	武蔵小杉タワープレイス	平成18年6月27日	13,890	—	—	—	—
	興和川崎東口ビル	平成18年6月27日	10,976				
	本郷TSビル	平成18年6月29日	5,400				
	秀和飯田橋ビル	平成18年6月29日	4,023				
	川崎日進町ビルディング	平成18年6月27日	3,775				
			平成18年11月30日	130			
	第44興和ビル(注2)	平成18年6月27日	1,150				
	両国第一生命ビルディング	平成18年6月27日	2,550				
	小計		94,146		—	—	—
不動産	NHK名古屋放送センタービル	平成18年6月27日	4,300	—	—	—	—
	小計		4,300		—	—	—
	合計		98,446		—	—	—

(注1) 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)を記載しています。

(注2) 第44興和ビルの取得価格は、信託留保金115百万円を含んだ金額を記載しています。

### (2) その他の資産の売買状況等

資産の種類	買付		売付		当期末残高	
	券面数等	金額(千円)	券面数等	金額(千円)	券面数等	金額(千円)
株式	64	10,368	—	—	64	10,768
合計	64	10,368	—	—	64	10,768

(注) 買付及び売付の「金額」は、受渡代金(諸費用(売買委託手数料等)を含まない金額)を表示しています。

### (3) 特定資産の価格等の調査

#### ① 不動産等

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	大森ベルポートD館	不動産信託受益権	平成18年6月29日	22,553	22,610
	芝二丁目ビルディング	不動産信託受益権	平成18年6月29日	9,450	9,480
	秀和第一浜松町ビル	不動産信託受益権	平成18年6月29日	8,350	8,410
	第32興和ビル	不動産信託受益権	平成18年6月27日	5,040	5,045
	第36興和ビル	不動産信託受益権	平成18年6月27日	4,000	4,065
	第28興和ビル	不動産信託受益権	平成18年6月27日	2,859	2,870
	NHK名古屋放送センタービル	不動産	平成18年6月27日	4,300	4,580
	武蔵小杉タワープレイス	不動産信託受益権	平成18年6月27日	13,890	14,100
	興和川崎東口ビル	不動産信託受益権	平成18年6月27日	10,976	11,020
	本郷TSビル	不動産信託受益権	平成18年6月29日	5,400	5,440
	秀和飯田橋ビル	不動産信託受益権	平成18年6月29日	4,023	4,030
	川崎日進町ビルディング	不動産信託受益権	平成18年6月27日 平成18年11月30日 (注3)	3,775 130	3,790 130
	第44興和ビル(注4)	不動産信託受益権	平成18年6月27日	1,150	1,240
	両国第一生命ビルディング	不動産信託受益権	平成18年6月27日	2,550	2,551
合計				98,446	99,361

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

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

(注3) 平成18年11月30日付けで持分を追加取得しています。

(注4) 第44興和ビルの取得価格は、信託留保金115百万円を含んだ金額を記載しています。

#### ② その他

本投資法人において行った取引で、投信法第34条の4の定めにより価額等の調査が必要とされたもののうち、上記「①不動産等」に記載されている取引以外の取引については、みずほ監査法人にその調査を委託しています。

平成18年2月20日から平成18年12月31日までの対象期間中に調査対象となった取引は、金利スワップ取引6件であり、当該取引についてはみずほ監査法人から調査報告書を受領しています。

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

## (4) 利害関係人等及び主要株主との取引状況

### ① 取引状況

区 分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総 額	98,446百万円	— 百万円
	うち利害関係人等及び主要株主からの買付額	うち利害関係人等及び主要株主への売付額
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	22,875百万円 (23.2%)	— 百万円 (— %)
第一生命保険相互会社	15,370百万円 (15.6%)	— 百万円 (— %)
東桜特定目的会社	9,450百万円 (9.6%)	— 百万円 (— %)
合 計	47,695百万円 (48.4%)	— 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)	716,235千円	興和不動産株式会社	235,308千円	32.9%
合計	716,235千円		235,308千円	32.9%

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

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

(注3) 金額は消費税等を含みません。

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

資産運用会社（ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社）は、証券業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず該当する取引はありません。

### (1) 資産、負債、元本及び損益の状況

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

### (2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

### (3) 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

## 8 その他

### (1) お知らせ

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

役員会承認日	承認事項	概要
平成18年2月20日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・資産運用委託契約の締結</li> <li>・投資口名義書換事務委託契約</li> <li>・資産保管業務委託契約</li> <li>・一般事務委託契約</li> </ul>	<p>本投資法人の資産運用にかかる業務を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委託しました。</p> <p>本投資法人の名義書換にかかる事務をみずほ信託銀行株式会社に委託しました。</p> <p>本投資法人の資産の保管にかかる業務及び経理等にかかる一般事務をみずほ信託銀行株式会社に委託しました。</p> <p>本投資法人の一般事務をみずほ信託銀行株式会社に委託しました。</p>
平成18年6月19日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新投資口引受契約</li> <li>・グリーンシュエーションに係る新投資口買取契約</li> </ul>	<p>本投資法人、ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社、みずほ証券株式会社、モルガン・スタンレー証券株式会社及び新光証券株式会社と締結しました。</p> <p>新投資口買取契約をジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社及びみずほ証券株式会社と締結しました。</p>

### (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18年12月31日現在	
			金 額	構成比 (%)
<b>(資産の部)</b>				
<b>I. 流動資産</b>				
現金及び預金			5,978,072	
信託現金及び信託預金			7,141,805	
営業未収入金			195,683	
未収消費税等			1,765,146	
前払費用			30,386	
繰延税金資産			36	
その他の流動資産			2,247	
流動資産合計			15,113,378	13.2
<b>II. 固定資産</b>				
<b>1. 有形固定資産</b>				
建物			3,179,721	
減価償却累計額			△42,936	
構築物			18,574	
減価償却累計額			△180	
建設仮勘定				6,396
信託建物			33,912,298	
減価償却累計額			△573,712	
信託構築物			196,777	
減価償却累計額			△2,396	
信託機械及び装置			315,648	
減価償却累計額			△12,371	
信託工具器具備品			2,146	
減価償却累計額			△58	
信託土地			53,363,405	
有形固定資産合計			90,363,311	79.1
<b>2. 無形固定資産</b>				
借地権			1,185,044	
商標権			576	
信託借地権			7,380,016	
無形固定資産合計			8,565,638	7.5
<b>3. 投資その他の資産</b>				
投資有価証券			10,768	
差入敷金保証金			15,181	
長期前払費用			131,520	
投資その他の資産合計			157,470	0.2
固定資産合計			99,086,420	86.8
資産合計			114,199,799	100.0

(単位：千円)

科 目	期 別	注記番号	当 期 平成18年12月31日現在	
			金 額	構成比 (%)
(負債の部)				
I. 流動負債				
営業未払金			472,371	
未払金			299,964	
未払費用			4,269	
未払法人税等			988	
前受金			21,377	
流動負債合計			798,971	0.7
II. 固定負債				
長期借入金			38,500,000	
預り敷金保証金			483,185	
信託預り敷金保証金			4,919,046	
デリバティブ負債			168,610	
固定負債合計			44,070,842	38.6
負債合計			44,869,814	39.3
(純資産の部)		※1		
I. 投資主資本				
1. 出資総額			67,641,920	59.3
2. 剰余金				
当期末処分利益			1,856,675	
剰余金合計			1,856,675	1.6
投資主資本合計			69,498,595	60.9
II. 評価・換算差額等				
繰延ヘッジ損益			△168,610	
評価・換算差額等合計			△168,610	△0.2
純資産合計			69,329,984	60.7
負債・純資産合計			114,199,799	100.0

# 損益計算書

(単位：千円)

科 目	期 別	注記番号	当 期		
			自平成18年2月20日 至平成18年12月31日		
			金 額	百分比 (%)	
1. 営業収益					
賃貸事業収入		※1	4,335,709		
その他の賃貸事業収入		※1	416,137	4,751,846	100.0
2. 営業費用					
賃貸事業費用		※1	1,977,987		
資産運用報酬			306,290		
資産保管委託報酬			8,975		
一般事務委託報酬			18,014		
役員報酬			11,858		
その他営業費用			59,013	2,382,139	50.1
営業利益金額				2,369,706	49.9
3. 営業外収益					
受取利息			5,017	5,017	0.1
4. 営業外費用					
支払利息			208,918		
融資関連手数料			85,468		
投資口交付費			62,915		
投資口公開関連費用			104,727		
創業費償却			54,304		
その他営業外費用			0	516,335	10.9
経常利益金額				1,858,388	39.1
税引前当期純利益金額				1,858,388	39.1
法人税、住民税及び事業税			1,749		
法人税等調整額			△36	1,712	0.0
当期純利益金額				1,856,675	39.1
前期繰越利益				—	
当期末処分利益				1,856,675	



## 投資主資本等変動計算書

Japan Excellent, Inc.

当期（自平成18年2月20日 至平成18年12月31日）

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

## VI 注記表

## 注記表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

項目	期別	当期 自平成18年2月20日 至平成18年12月31日								
1. 資産の評価基準及び評価方法		<p>その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法</p>								
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 style="margin-left: 20px;"> <tr><td>建物</td><td>2年～55年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>4年～56年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>7年～16年</td></tr> <tr><td>工具器具備品</td><td>4年～10年</td></tr> </table> <p>②無形固定資産 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～55年	構築物	4年～56年	機械及び装置	7年～16年	工具器具備品	4年～10年
建物	2年～55年									
構築物	4年～56年									
機械及び装置	7年～16年									
工具器具備品	4年～10年									
3. 繰延資産の処理方法		<p>①創業費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>②投資口交付費 支出時に全額費用として処理しております。 なお、平成18年6月26日払込の一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる募集価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」という。）によっております。</p>								

項目	期別 当期 自平成18年2月20日 至平成18年12月31日
3. 繰延資産の処理方法	<p>「スプレッド方式」では、募集価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払はありません。平成18年6月26日払込の一般募集による新投資口の発行に際し、募集価格と発行価額との差額の総額は2,329,600千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の募集価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」という。）による新投資口発行であれば、投資口交付費として処理されてきたものであります。</p> <p>このため、「スプレッド方式」では「従来方式」に比べ、投資口交付費は2,329,600千円少なく計上され、また、経常利益金額及び税引前当期純利益金額は同額多く計上されております。</p>
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>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。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、339,094千円であります。</p>
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>
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</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、信託工具器具備品、信託土地 (3) 信託借地権 (4) 信託預り敷金保証金</p> <p>②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>

## (貸借対照表に関する注記)

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

## (損益計算書に関する注記)

当 期 自 平成18年 2 月20日 至 平成18年12月31日	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益	
建物賃貸料	4,335,709
その他収入	416,137
不動産賃貸事業収益合計	4,751,846
B. 不動産賃貸事業費用	
維持管理費	712,748
水道光熱費	406,339
損害保険料	13,790
修繕工事費	120,178
減価償却費	631,656
その他費用	93,273
不動産賃貸事業費用合計	1,977,987
C. 不動産賃貸事業損益 (A－B)	2,773,859
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	1,364,656
不動産賃貸事業費用	232,973

## (投資主資本等変動計算書に関する注記)

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

## (有価証券に関する注記)

当 期 自 平成18年 2 月20日 至 平成18年12月31日	
時価評価されていない有価証券	
その他有価証券	
非上場株式	10,768千円

## (デリバティブ取引に関する注記)

当 期  
自 平成18年2月20日  
至 平成18年12月31日

## 1. 取引の状況に関する事項

## ①取引の内容

本投資法人のデリバティブ取引は、金利スワップ取引であります。

## ②取引に対する取組方針

本投資法人のデリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。

## ③取引の利用目的

本投資法人のデリバティブ取引は、借入金利等の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しております。

なお、デリバティブ取引を利用してヘッジ会計を行っております。

## (1) ヘッジ会計方法

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。

## ④取引に係るリスクの内容

金利スワップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しております。

なお、取引相手先は高格付けを有する金融機関に限定しているため、信用リスクはほとんどないと認識しております。

## ⑤取引に係るリスク管理体制

資産運用会社の運用管理手続きに基づき、リスク管理を行っております。

## 2. 取引の時価等に関する事項

全てヘッジ会計が適用されているため、注記を省略しております。

## (税効果会計に関する注記)

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

## (1口当たり情報に関する注記)

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

(注) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

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

# 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

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

## 独立監査人の監査報告書


平成19年2月21日

ジャパンエクセレント投資法人  
役員会 御中

みすず監



指定社員 公認会計士  
業務執行社員

田中俊之 

指定社員 公認会計士  
業務執行社員

伊藤志保 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、ジャパンエクセレント投資法人の平成18年2月20日から平成18年12月31日までの営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

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

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

投資法人与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
		自 平成18年 2月20日 至 平成18年12月31日 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		1,858,388
減価償却費		631,714
投資口交付費償却額		62,915
投資口公開関連費用		104,727
受取利息		△5,017
支払利息		208,918
営業未収入金の増加・減少額		△195,683
未収消費税等の増加・減少額		△1,765,146
前払費用の増加・減少額		△30,386
営業未払金の増加・減少額		279,757
未払金の増加・減少額		245,719
前受金の増加・減少額		17,649
長期前払費用の増加・減少額		△131,520
その他		16,453
小 計		1,298,490
利息の受取額		3,806
利息の支払額		△204,649
法人税等の支払額		△761
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,096,885
II 投資活動によるキャッシュ・フロー		
投資有価証券の取得による支出		△10,768
有形固定資産の取得による支出		△3,193,297
信託有形固定資産の取得による支出		△87,632,905
無形固定資産の取得による支出		△1,185,671
信託無形固定資産の取得による支出		△7,379,908
差入敷金保証金の支出		△15,181
預り敷金保証金の収入		500,105
預り敷金保証金の支出		△13,192
信託預り敷金保証金の収入		5,051,302
信託預り敷金保証金の支出		△71,929
投資活動によるキャッシュ・フロー		△93,951,445
III 財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入金の借入による収入		38,500,000
投資口の発行による収入		67,641,920
投資口交付費の支出		△62,915
投資口公開関連費用の支出		△104,566
財務活動によるキャッシュ・フロー		105,974,437
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額		13,119,877
V 現金及び現金同等物の期首残高		—
VI 現金及び現金同等物の期末残高	※1	13,119,877



## 〔重要な会計方針に係る事項に関する注記（参考情報）〕

期 別 項 目	当 期
	自 平成18年 2月20日 至 平成18年12月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少な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。

## 〔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18年 2月20日 至 平成18年12月31日	
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成18年12月31日現在) (単位：千円)	
現金及び預金	5,978,072
信託現金及び信託預金	7,141,805
現金及び現金同等物	<u>13,119,877</u>

# ■ 投資主インフォメーション

## 1 住所等の変更手続きについて

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

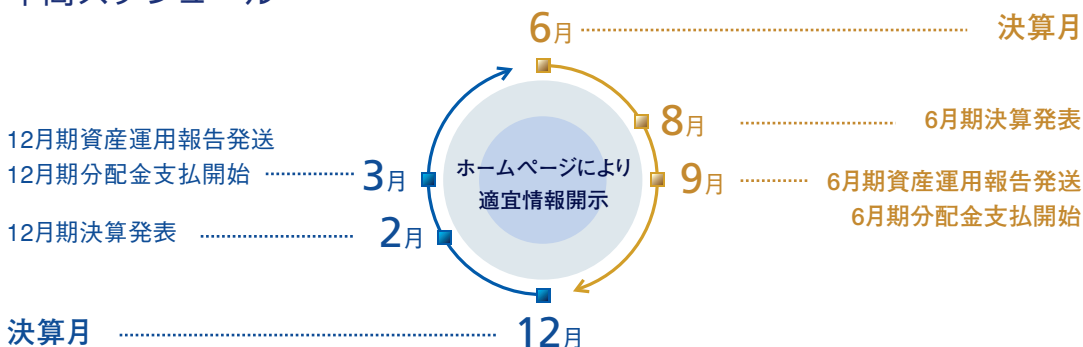
## 2 分配金について

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

## 3 投資主メモ

決 算 期 日：毎年6月末日、12月末日  
投 資 主 総 会：2年に1回以上開催  
同議決権行使投資主確定日：あらかじめ公告して定めた日  
分配金支払確定基準日：毎年6月末日、12月末日  
上 場 証 券 取 引 所：東京証券取引所（証券コード：8987）  
公 告 掲 載 新 聞：日本経済新聞  
投 資 主 名 簿 等 管 理 人：東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社  
同 事 務 取 扱 場 所：東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部  
（郵送物送付先及び  
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.**