

平成 18 年 12 月期（平成 18 年 2 月 20 日～平成 18 年 12 月 31 日）決算短信 平成 19 年 2 月 21 日

不動産投信発行者名 ジャパンエクセレント投資法人 上場取引所 東証
 コード番号 8987 (URL <http://www.excellent-reit.co.jp/>) 本社所在都道府県 東京都
 問合せ先 (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
 責任者役職名 経営企画部長
 氏名 長谷川 渉 TEL03-5575-3511 (代表)
 決算役員会開催日 平成 19 年 2 月 21 日
 分配金支払開始日 平成 19 年 3 月 19 日 (予定)

1. 平成 18 年 12 月期の運用、資産の状況（平成 18 年 2 月 20 日～平成 18 年 12 月 31 日）

(1) 運用状況

(金額は百万円未満切捨て)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
18 年 12 月期	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
	4,751	—	2,369	—	1,858	—	1,856	—

	1 口当たり 当期純利益	純資産 当期純利益率	<参考> (年換算値)	総資本 経常利益率	<参考> (年換算値)	営業収益 経常利益率
18 年 12 月期	円	%	%	%	%	%
	23,055	2.8	(5.4)	2.0	(4.0)	39.1

(注) ① 1 口当たり当期純利益は、期中平均投資口数 (80,532 口 (期中の加重平均)) により算出しています。なお、平成 18 年 12 月期においては、実際に運用を開始した日である平成 18 年 6 月 27 日を期首とみなした日数加重平均投資口数 (133,983 口) により算定した 1 口当たり当期純利益は、13,858 円となります。

② 会計処理の方法の変更 無

③ 営業収益、営業利益、経常利益及び当期純利益におけるパーセント表示は対前期比増減率ですが、当期は第 1 期であるため該当がありません。

④ 年換算値：当該計算期間の数値／実質的な資産運用期間の日数 (188 日) × 365 (日)

⑤ 純資産当期純利益率、総資本経常利益率の算定には、期首と期末の純資産、総資本それぞれの平均値を使用しています。なお、当期につきましては実質的に運用を開始した日である平成 18 年 6 月 27 日を期首とみなしています。

(2) 分配状況

(金額は百万円未満切捨て)

	1 口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額	1 口当たり利益超過分配金	利益超過分配金総額	配当性向	純資産配当率
18 年 12 月期	円	百万円	円	百万円	%	%
	13,773	1,856	—	—	99.9	2.7

(注) 配当性向については小数点第 1 位未満を切捨てにより表示しております。

(3) 財政状態

(金額は百万円未満切捨て)

	総資産額	純資産額	純資産比率	1 口当たり純資産額
18 年 12 月期	百万円	百万円	%	円
	114,199	69,329	60.7	514,317

(注) 期末発行済投資口数 平成 18 年 12 月期 134,800 口

2. 平成 19 年 6 月期（平成 19 年 1 月 1 日～平成 19 年 6 月 30 日）の運用状況の予想

	営業収益	経常利益	当期純利益	1 口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1 口当たり利益超過分配金
19 年 6 月期	百万円	百万円	百万円	円	円
	4,644	1,820	1,819	13,500	—

(参考) 1 口当たりの予想当期純利益 (平成 19 年 6 月期) 13,500 円

(注) 本予想数値は別紙記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、経常利益、当期純利益、1 口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

1. 投資法人の関係法人の概況

後記 50 ページをご参照ください。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

後記 56 ページをご参照ください。

(2) 運用状況

① 当期の概況

(イ) 本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。

(ロ) 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。

不動産投資市場では、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は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る等、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。このように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、平成 18 年 12 月 31 日現在の稼働率は 98.5%になっております。

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（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。）、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。

(ハ) 資金調達の概要

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アオプ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

(ニ) 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末処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金は13,773円といたしました。

② 今後の運用方針及び対処すべき課題

(イ) 投資環境の見直し

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、堅調な回復傾向を示し、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、運営面でのテナント満足度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では、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-R E I T 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続き厳しい取得環境が継続するものと予想されます。

(ロ) 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参ります。

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まます。

従って、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、平成 18 年 12 月 31 日現在で 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、平成 18 年 12 月 31 日現在、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参ります。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ました。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参ります。

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。本投資法人は、取得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、期初に重ねて実施しました。このチェックを踏まえ、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さらなる対策を立案しました。高い安全性の確保は勿論、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など、テナント満足度の向上施策を実施してきています。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）に取り組んで参ります。

(ハ) 運用状況の見通し

A. 2 営業期間の業績予想

次期（平成 19 年 6 月期 平成 19 年 1 月 1 日～平成 19 年 6 月 30 日）及び第 3 期（平成 19 年 12 月期 平成 19 年 7 月 1 日～平成 19 年 12 月 31 日）の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでおります。運用状況の予想の前提条件につきましては、「平成 19 年 6 月期及び平成 19 年 12 月期 運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

平成19年6月期（平成19年1月1日～平成19年6月30日）

営業収益	4,644 百万円
経常利益金額	1,820 百万円
当期純利益金額	1,819 百万円
1口当たり分配金	13,500 円
1口当たり利益超過分配金	－ 円

平成19年12月期（平成19年7月1日～平成19年12月31日）

営業収益	4,730 百万円
経常利益金額	1,551 百万円
当期純利益金額	1,550 百万円
1口当たり分配金	11,500 円
1口当たり利益超過分配金	－ 円

（注）上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点でのものであり、状況の変化により実際の当期純利益、分配金は変動する可能性があります。
また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

B. 決算後に生じた重要な事実
該当事項はありません。

平成 19 年 6 月期及び平成 19 年 12 月期 運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 運用状況の予想にあたっては、第 1 期末保有資産（14 物件）を前提としております。 実際には運用資産の異動により予想が変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収益については、過去の実績値をベースに収益の変動要素を反映して算出しております。 テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としております。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値をベースに費用の変動要素を反映して算出しております。 一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、本投資法人においては精算金相当分を取得原価に算入しております。 固定資産税及び都市計画税等の額は平成 19 年 6 月期においては 168 百万円、平成 19 年 12 月期においては 333 百万円が費用計上される見込みです。 建物の修繕費は、各営業期間において必要と想定される額を費用として計上しております（平成 19 年 6 月期に 170 百万円、平成 19 年 12 月期に 362 百万円）。なお、予期し難い修繕費が発生する可能性があること等の理由により、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意下さい。 減価償却費については、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しております。（平成 19 年 6 月期 540 百万円、平成 19 年 12 月期 545 百万円）
営業外費用	<p>支払利息は、平成 19 年 6 月期に 275 百万円、平成 19 年 12 月期に 302 百万円を見込んでおります。</p>
借入金	<p>本書の日付現在の 38,500 百万円を前提としており、平成 19 年 12 月期までの借入金の額に変動がないことを前提としております。</p>
発行済投資口数	<p>本書の日付現在の 134,800 口を前提としており、平成 19 年 12 月期までの投資口数に変動がないことを前提としております。</p>
1 口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 1 口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い、利益の金額を限度とし、かつ、配当可能額の 90%に相当する金額を超えて分配することを前提として算出しております。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生、金利の変動又は新投資口の追加発行等を含む種々の要因により変動する可能性があります。
1 口当たり利益超過分配金	<p>利益を超える金銭の分配（1 口当たり利益超過分配金）については行わないことを前提としております。</p>
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。

3. 財務諸表等
 (1) 財務諸表
 ①貸借対照表

区 分	注記 番号	当 期 (平成 18 年 12 月 31 日現在)	
		金 額 (千円)	構成比 (%)
(資産の部)			
I. 流動資産			
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
II. 固定資産			
1. 有形固定資産			
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
2. 無形固定資産			
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
3. 投資その他の資産			
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

区 分	注記 番号	当 期 (平成 18 年 12 月 31 日現在)	
		金 額 (千円)	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			
当期未処分利益		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

②損益計算書

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		百分比 (%)		
		金 額 (千円)				
1. 営業収益						
貸貸事業収入	※1	4,335,709	4,751,846	100.0		
その他の貸貸事業収入	※1	416,137				
2. 営業費用						
貸貸事業費用	※1	1,977,987	2,382,139	50.1		
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				
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	516,335	10.9		
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				
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	1,712	0.0		
法人税等調整額		△36				
当期純利益金額			1,856,675	39.1		
前期繰越利益			—			
当期未処分利益			1,856,675			

③投資主資本等変動計算書

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			投資主資本 合計	評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額 ※1	剰余金			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

④注記表

1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

項目	当 期 自 平成 18 年 2 月 20 日 至 平成 18 年 12 月 31 日								
1. 有価証券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="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 70%;">建物</td> <td style="text-align: right;">2 年～55 年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td style="text-align: right;">4 年～56 年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">7 年～16 年</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td style="text-align: right;">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								

項目	<p style="text-align: center;">当 期</p> <p style="text-align: center;">自 平成 18 年 2 月 20 日</p> <p style="text-align: center;">至 平成 18 年 12 月 31 日</p>
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。</p> <p>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> <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いたものであります。</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（信託受益権を含む。）にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については賦課決定された税額のうち、当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</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>

項目	<p style="text-align: center;">当 期</p> <p style="text-align: center;">自 平成 18 年 2 月 20 日</p> <p style="text-align: center;">至 平成 18 年 12 月 31 日</p>
6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>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、随時引き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。</p>
7. その他財務諸表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> <ul style="list-style-type: none"> (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>②消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>

2. 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 6 7 条第 4 項に規定する 最低純資産額	50,000 千円

3. 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

4. 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

5. キャッシュ・フロー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. 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>

6. リース取引に関する注記

当 期 自 平成 18 年 2 月 20 日 至 平成 18 年 12 月 31 日	
該当事項はありません。	

7. 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

8. 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います。

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。

9. 退職給付に関する注記

当 期 自 平成 18 年 2 月 20 日 至 平成 18 年 12 月 31 日
本投資法人には、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

10. 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

11. 持分法損益等に関する注記

当 期 自 平成 18 年 2 月 20 日 至 平成 18 年 12 月 31 日
本投資法人には、関連会社は一切存在せず、該当事項はありません。

12. 関連当事者との取引に関する注記

当 期
自 平成 18 年 2 月 20 日
至 平成 18 年 12 月 31 日

① 支配投資主及び法人主要投資主等

属性	会社等の名称	住所	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
法人主要投資主	興和不動産㈱	東京都港区	16,800,000	不動産業	直接(10.6%)	なし	不動産の賃貸	不動産等の購入	22,875,000	—	—
								不動産の賃貸	1,364,656	前受金	147
										信託預り敷金保証金	1,533,889
維持管理費の支払	232,973	営業未払金	40,739								

(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。

② 役員及び個人主要投資主等

属性	氏名	住所	資本金又は出資金	事業の内容又は職業	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)
役員及びその近親者	田村順一	—	—	本投資法人執行役員兼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	—	ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社への資産運用報酬の支払(注1)	306,290	未払金	184,708
						ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社への設立企画人報酬の支払(注1)	50,000	—	—

(注1) 田村順一が第三者(ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

③ 子会社等

該当事項はありません。

④ 兄弟会社等

該当事項はありません。

13. 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
<p>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す。</p> <p>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。</p>	

(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

14. 重要な後発事象に関する注記

当 期 自 平成 18 年 2 月 20 日 至 平成 18 年 12 月 31 日	
該当事項はありません。	

⑤金銭の分配に係る計算書

区 分	当 期 自 平成 18 年 2 月 20 日 至 平成 18 年 12 月 31 日
	(単位：円)
I 当期未処分利益	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、当期未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>

⑥キャッシュ・フロー計算書

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

(2) 発行済投資口数の増減

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 (千円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成 18 年 2 月 20 日	私募設立	400	400	200,000	200,000	(注 1)
平成 18 年 6 月 26 日	公募増資	128,000	128,400	64,230,400	64,430,400	(注 2)
平成 18 年 7 月 21 日	第三者割当増資	6,400	134,800	3,211,520	67,641,920	(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。

4. 役員の異動

本書の日付現在における役員の状況は以下のとおりです。

なお、平成 19 年 1 月 31 日付にて前葉 泰幸 監督役員が辞任いたしました。

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数
執行役員	田村 順一	昭和51年 4 月 平成10年 5 月 平成11年 6 月 平成12年 6 月 平成15年 6 月 平成16年 4 月 平成17年 4 月 平成18年 2 月	株式会社日本興業銀行 入行 興銀証券株式会社 エクイティ調査部長 同社 執行役員 新光証券株式会社 総合企画部部長 同社 法人企画部長 同社 執行役員法人企画部長 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 (現職) ジャパンエクセレント投資法人 執行役員 (現職)	0
監督役員	坂上 誠	昭和51年 8 月 昭和56年 1 月 昭和59年 8 月 平成 2 年12月 平成12年 7 月 平成16年 6 月 平成16年12月 平成18年 2 月	デロイト・ハスキングズアンドセルズ 会計士事務所 (現監査法人トーマツ) 勤務 横浜関内監査法人 (現あずさ監査法人) 勤務 中央クーパース・アンド・ライブランド コンサルティング株式会社 (現 IBM ビジネスコンサルティングサービス株式会社) 勤務 同社 パートナー 公認会計士坂上誠事務所 開設 (現職) 株式会社トーモク 監査役 (現職) 株式会社主婦の友社 監査役 (現職) ジャパンエクセレント投資法人 監督役員 (現職)	0

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数
監督役員	長濱 毅	昭和36年4月 昭和40年10月	運輸省 入省 アンダーソン・毛利・ラビノウイツ 法律事務所（現アンダーソン・毛利・友常 法律事務所）勤務	0
		昭和47年1月 昭和57年3月	同 パートナー（現職） ロース・プーラン ジャパン株式会社 （現ローディア ジャパン株式会社） 取締役（現職）	
		平成10年2月	ステート・ストリート投信投資顧問株式会社 監査役（現職）	
		平成10年10月	ステート・ストリート株式会社 監査役（現職）	
		平成16年4月	ガンブロ株式会社 監査役（現職）	
		平成16年4月	株式会社シーイーシー 監査役（現職）	
		平成16年6月	富士電機ホールディングス株式会社 監査役（現職）	
		平成18年2月	ジャパンエクセレント投資法人 監督役員（現職）	

(注) 執行役員田村順一は、投信法第13条に基づき平成18年2月6日付で金融庁長官より兼職の承認を得て、資産運用会社の代表取締役社長と本投資法人の執行役員を兼務しています。

参考情報

(1) 投資状況

本投資法人の第1期における投資状況の概況は以下のとおりです。

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) 対総資産比率は、各区分の資産の保有総額の、資産総額に対する割合を示し、小数点第二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お
ります。

(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)

	第1期 (平成18年12月31日現在)	
	金額(百万円)	対総資産比率(%)
負債総額	44,869	39.3
純資産総額	69,329	60.7
資産総額	114,199	100.0

(2) 投資資産

①投資有価証券の主要銘柄

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 (注1)	64	168	10,768	168	10,768	—	(注2)

(注1) 株式会社NHK名古屋ビルシステムズは、NHK名古屋放送センタービルの管理を目的として設立された会社であり、上記株式は、NHK名古屋放送センタービルの取得にあたり、これに付随して取得したものです。

(注2) 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おります。

②投資不動産物件

(イ) 不動産及び不動産信託受益権の概要

本投資法人の第1期末保有資産にかかる不動産及び不動産信託受益権（以下、それらの不動産ないし信託受益権の信託財産たる不動産をそれぞれ「本物件」ということがあります。）の概要、価格及び投資比率は以下のとおりです。なお、下記表中の各数値は、別段の記載がない限り、平成18年12月31日現在のものです。

A. 投資資産の概要、価格及び投資比率

物件番号	名称	取得価格 (百万円) (注1)	当期末帳簿価格 (百万円) (注2)	期末算定価格 (百万円) (注3)						投資比率 (%) (注4)
				直接還元法		DCF法				
				直接還元価格 (百万円)	直接還元利回り (%)	DCF価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元利回り (%)		
I-1	大森ベルポートD館	22,553	22,882	23,230	25,200	5.0	23,230	4.7	5.5	22.9
I-2	芝二丁目ビルディング (注4)	9,450	9,499	11,700	11,830	事務所: 5.4 住宅: 5.4	11,550	事務所: 5.0 住宅: 5.0	事務所: 5.6 住宅: 5.6	9.6
I-3	秀和第一浜松町ビル	8,350	8,372	8,910	8,990	4.6	8,830	4.3	4.8	8.5
I-4	第32興和ビル	5,040	5,058	5,251	5,282	5.9	5,251	5.6	6.4	5.1
I-5	第36興和ビル	4,000	4,062	4,189	4,401	5.4	4,189	5.1	5.7	4.1
I-6	第28興和ビル	2,859	2,871	3,050	3,070	5.8	3,020	5.6	6.0	2.9
エリアI		52,252	52,747	56,330	58,773	—	56,070	—	—	53.1
II-1	NHK名古屋放送センタービル	4,300	4,340	5,230	5,250	5.3	5,210	5.1	5.5	4.4
エリアII		4,300	4,340	5,230	5,250	—	5,210	—	—	4.4
III-1	武蔵小杉タワープレイス	13,890	13,914	16,700	16,900	5.1	16,500	4.7	5.4	14.1
III-2	興和川崎東口ビル	10,976	10,972	11,060	11,500	5.0	11,060	5.0	5.6	11.1
III-3	本郷TSビル	5,400	5,390	5,470	5,740	4.5	5,470	4.5	4.8	5.5
III-4	秀和飯田橋ビル	4,023	4,023	4,190	4,240	5.3	4,140	5.1	5.5	4.1
III-5	川崎日進町ビルディング	3,905	3,945	4,830	4,870	5.6	4,780	5.2	5.9	4.0
III-6	第44興和ビル	1,150	1,036	1,350	1,360	6.0	1,330	5.6	6.3	1.2
III-7	両国第一生命ビルディング	2,550	2,550	2,572	2,738	5.6	2,572	5.3	6.1	2.6
エリアIII		41,894	41,834	46,172	47,348	—	45,852	—	—	42.6
合計		98,446	98,921	107,732	111,371	—	107,132	—	—	100.0

(注1) 取得価格は、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。）を記載しています。

(注2) 当期末帳簿価格は、平成18年12月31日現在における減価償却後の帳簿価額を記載しています。

(注3) 期末算定価格は、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、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。

(注4) 投資比率は、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います。

(注5) 金額については、百万円未満を切り捨てており、比率については、小数点第二位を四捨五入しております。

B. 個別不動産の概要

第1期末保有資産の個別の概要は、以下のとおりです。かかる表中における記載については、それぞれ下記の説明に従って概要を記載したものであり、これらの概要表については下記の用語をご参照下さい。

なお、下記の表では第1期末保有資産である不動産及び信託受益権にかかる信託不動産のうち、土地を「本件土地」、建物を「本件建物」ということがあります。

(i) 「特定資産の概要」欄に関する説明

- a. 「特定資産の種類」欄には、不動産又は不動産信託受益権の別を記載しています。
- b. 建物の「用途」欄には、登記簿（登記記録を含みます。以下同じとします。）上表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。
- c. 建物の「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。
- d. 「取得価格」欄には、停止条件付売買契約に記載された売買代金（消費税等相当額は含みません。）を記載しています。
- e. 「所在地（住居表示）」欄には、物件概要書又は重要事項説明書上表示されている住居表示を、「所在地（地番）」欄には、登記簿上表示されている地番をそれぞれ記載しています。なお、住居表示が未実施の場合その他物件概要書及び重要事項説明書に住居表示の記載がない場合には、「所在地（住居表示）」欄に地番を記載しています。
- f. 土地の「地積」欄には、登記簿上表示されている地積を記載しています。なお、区分所有建物の敷地の一部又は土地の共有持分を取得する場合でも、敷地又は土地全体の地積を記載しています。
- g. 土地の「用途地域」欄には、都市計画法（昭和43年法律第100号、その後の改正を含みます。以下「都市計画法」といいます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- h. 土地の「容積率」欄には、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値を百分率で記載しています。
- i. 土地の「建蔽率」欄には、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値を百分率で記載しています。
- j. 土地の「所有形態」欄には、本投資法人が直接に不動産を保有する場合は不動産に関して本投資法人が保有する権利、本投資法人が信託受益権を保有する場合には信託不動産に関して不動産信託の受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- k. 建物の「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。
- l. 建物の「構造・階数」欄には、竣工図面又は登記簿上表示されている建物又は信託建物の構造のうち主なものを記載しています。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、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、それぞれ以下を表します。
RC：鉄筋コンクリート造、SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造
- m. 建物の「所有形態」欄には、所有権・区分所有権等の所有形態の区分を記載しています。区分所有権との記載は区分所有建物の専有部分の所有権を意味しています。
- n. 「PM会社」欄には、平成18年12月31日現在において、個々の不動産又は信託不動産についてプロパティ・マネジメント業務を委託している会社を記載しています。
- o. 「マスターリース会社」欄には、平成18年12月31日現在においての、マスターリース会社を記載しています。なお、個々の不動産又は信託不動産についてマスターリース契約における賃料の收受方法は全て、本投資法人又は信託受託者がエンドテナントの支払う賃料と同額の賃料を受領することとされている「パススルー型」です。
- p. 「PM会社」欄、「マスターリース会社」欄に記載されている株式会社第一ビルディング及び興和不動産は、いずれも資産運用会社が本投資法人の資産運用にかかる利益相反対策のために定める自主ルール上のスポンサー関係者に該当します。従って、これらの第1期末保有資産にかかるプロパティ・マネジメント業務の委託及びマスターリース会社に対する賃貸にあたっては、自主ルールに従った審議・決議を経ています。

(ii) 「信託受益権の概要」に関する説明

- a. 「信託受託者」欄には、平成 18 年 12 月 31 日現在における受託者を記載しています。
- b. 「信託設定日」及び「信託満了日」欄には、信託設定日と平成 18 年 12 月 31 日現在における信託期間の満了予定日を記載しています。

(iii) 「賃貸借の状況」欄に関する説明

- a. 「賃貸可能面積」は、個々の不動産又は信託不動産のうち建物についての賃貸が可能な面積を意味し、小数点第三位を四捨五入しています。物件が所有権の共有持分である場合には、共有する不動産の賃貸可能面積に本投資法人又は信託受託者が保有する持分の割合を乗じた数値とします。
- b. 「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち、実際に本投資法人、信託受託者又はマスターリース会社とエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている面積を意味し、原則としてエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示されている賃貸面積を記載しており、小数点第三位を四捨五入しています。物件が所有権の共有持分である場合には、共有する不動産全体の賃貸面積に本投資法人又は信託受託者が保有する持分の割合を乗じた数値を記載しています。
- c. 「稼働率」欄には、個々の不動産又は信託不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しており、小数点第二位を四捨五入しています。
- d. 「テナント総数」欄において、マスターリースの対象となる部分についてのテナント数は 1 として記載しています。
- e. 「月額契約賃料」欄には、原則として、平成 18 年 12 月 31 日現在において本投資法人、信託受託者又はマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約（賃料を月額で定めるもの）に表示された月間賃料（共益費を含みますが、月極駐車場等の附属施設の使用料は除きます。）の合計額（消費税等は含みません。）を記載し、千円未満を切り捨てています。但し、第 36 興和ビル、興和川崎東口ビル及び秀和飯田橋ビルについてはエンドテナントから、またNHK名古屋放送センタービルについては共同事業者から、それぞれ開示の同意が得られていないため記載していません。
- f. 「敷金・保証金等」欄には、原則として、平成 18 年 12 月 31 日現在において本投資法人、信託受託者又はマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づく賃借人の敷金・保証金等の平成 18 年 12 月 31 日現在における残高（返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額）の合計額を記載し、千円未満を切り捨てています。但し、第 36 興和ビル、興和川崎東口ビル及び秀和飯田橋ビルについてはエンドテナントから、またNHK名古屋放送センタービルについては共同事業者から、それぞれ開示の同意が得られていないため記載していません。

(iv) 「鑑定評価書の概要」欄に関する説明

- a. 「鑑定評価書の概要」欄の記載は、財団法人日本不動産研究所、株式会社中央不動産鑑定所及び株式会社ヒロ&リーエスネットワークが個々の不動産又は信託不動産に関して作成した鑑定評価書の記載に基づいて記載しています。
- b. 不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和 38 年法律第 152 号、その後の改正を含みます。）及び不動産鑑定評価基準等に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととまります。
- c. 同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。
- d. 不動産の鑑定評価は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。
- e. 鑑定評価を行った財団法人日本不動産研究所、株式会社中央不動産鑑定所及び株式会社ヒロ&リーエスネットワークと本投資法人及び資産運用会社との間には、利害関係はありません。

(v) 「建物状況調査報告書の概要」欄に関する説明

- a. 「建物状況調査報告書の概要」欄の記載は、株式会社竹中工務店、株式会社大林組及び清水建設株式会社が個々の不動産又は信託不動産に関して作成した「建物状況調査報告書」又はこれに類する題名の報告書（以下「建物状況調査報告書」といいます。）の記載に基づいて記載しています（金額は千円未満を切り捨てています。）。「調査会社」欄

の記載は、建物状況調査報告書の作成者を示します。建物状況調査報告書の記載は「調査時点」欄に記載した同報告書の調査の時点における報告者の意見を示したにとどまり、本投資法人がその内容の正確性を保証するものではありません。

- b. 「長期修繕費」欄は、各建物状況調査報告書の記載に基づいて 12 年以内に必要とする修繕費予測の年平均額を記載しています。
- c. 「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。「PML」とは、当該地域で予想される最大規模の地震（475 年に一度起こる可能性のある大地震＝50 年間に起こる可能性が 10%の大地震）を対象建物が受けた場合に、被災後の建物を被災以前の状態に戻すための工事費が総建替工事費に占める割合（%）を示したものをいいます。

(vi) 「損益状況」欄に関する説明

- a. 「損益状況」は、前記「3. 財務諸表等」に記載の重要な会計方針に即して、第 1 期における損益状況を記載したものです。これらの数値は、将来における各数値を表示し、又は保証するものではありません。但し、第 36 興和ビル、興和川崎東口ビル及び秀和飯田橋ビルについては、エンドテナントから開示の同意が得られていないため記載していません。
- b. 金額は、千円未満を切り捨てています。従って、記載されている金額を足し合わせても合計値とは必ずしも一致しません。また、第 1 期末保有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し、又は保有を予定する持分の割合を乗じた数値によっています。以下、本書において同じです。
- c. 「運用期間」欄及び「運用日数」欄には、「損益状況」の記載の対象となる期間及びその日数を記載しています。
- d. 「賃貸事業収入」欄に記載の金額は、以下の各物件毎の「建物賃貸料」欄及び「その他収入」欄の各金額の合計額を意味します。但し、NHK名古屋放送センタービルについては共同事業者から開示の同意が得られていないため、建物賃貸料及びその他収入については記載していません。
 - ・「建物賃貸料」欄には、貸室賃料、共益費等の合計額を記載しています。
 - ・「その他収入」欄には、建物賃貸料以外の賃貸事業による収入を記載しています（水道光熱費収入等が含まれています）。
- e. 「賃貸事業費用」欄に記載の金額は、維持管理費、水道光熱費、損害保険料、その他費用、減価償却費の各金額の合計額を意味します。
- f. 「維持管理費」欄には、プロパティ・マネジメント会社に対するプロパティ・マネジメント業務の受託に対する対価として支払う報酬及び外注委託費等の建物管理費の合計を記載しています。
- g. 「賃貸純収益（NOI）」欄には、「賃貸事業収入」欄に記載された金額から「賃貸事業費用」欄に記載された金額を差し引いて算出された金額を記載しています。なお、NOI とは、「ネット・オペレーティング・インカム」の略です。
- h. 「資本的支出」欄には、第 1 期中に行った資本的支出に該当する工事費の金額を記載しています。

(vii) 「特記事項」欄に関する説明

「特記事項」欄の記載については、以下の事項を含む、第 1 期末保有資産の権利関係や利用等に関連して重要と考えられる事項の他、第 1 期末保有資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

- a. 法令諸規則上の制限又は規制の主なもの
- b. 権利関係等にかかる負担又は制限の主なもの
- c. 不動産又は信託不動産と隣接地との境界を越えた構築物等がある場合や境界確認等に問題がある場合の主なものとその協定等
- d. 共有者又は区分所有者との間でなされた合意事項又は協定等の主なもの

物件番号：I-1		物件名称：大森ベルポートD館		
特定資産の概要		信託受益権の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
用途	事務所・店舗	信託設定日	平成18年6月29日	
建築時期	平成8年9月24日	信託満了日	平成28年6月26日	
取得価格	22,553百万円	賃貸借の状況		
所在地	住居表示	東京都品川区南大井六丁目26番3号	賃貸可能面積	25,828.29㎡
	地番	東京都品川区南大井六丁目3番1他	賃貸面積	25,133.58㎡
土地	地積	22,294.51㎡(注1)	稼働率	97.3%
	用途地域	商業地域	テナント総数	1
	容積率/ 建蔽率	500・600/100(注2)(注3)	月額契約賃料	156,060千円
	所有形態	所有権	敷金・保証金等	1,073,181千円
建物	延床面積	155,788.75㎡(注4)	損益状況(単位：千円)	
	構造・階数	S、RC、SRC、地下3階17階建	運用 期間	自 平成18年6月29日 至 平成18年12月31日
	所有形態	区分所有権	運用日数	186
PM会社	株式会社第一ビルディング	賃貸事業収入 A	1,028,389	
マスターリース会社	株式会社第一ビルディング	建物賃貸料	967,565	
		その他収入	60,823	
鑑定評価書の概要(単位：百万円)		賃貸事業費用 B	471,110	
鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所	維持管理費	168,413	
価格時点	平成18年12月31日	水道光熱費	146,344	
鑑定評価額	23,230	損害保険料	2,861	
収益価格	23,230	修繕工事費	12,508	
積算価格	19,770	その他費用	4,780	
建物状況調査報告書の概要(単位：千円)		減価償却費	136,202	
調査会社	清水建設株式会社	賃貸純収益(NOI)	693,481	
調査時点	平成17年12月22日	賃貸事業損益 A-B	557,279	
長期修繕費	67,400	資本的支出	2,281	
PML	8.0%			
特記事項				
本物件に付属する工作物の一部には、建築基準法に基づいて建築確認を取得したもの、同法に定める検査済証を取得していないものがあります。本投資法人は、日本建築検査協会株式会社作成の平成18年7月27日付建築基準法適合判定調査報告書を取得し、対象工作物は全て、確認通知書等と概ね一致しており、現状、実態的に適法であることを確認しています。				

(注1) 本件土地(22,294.51㎡)のうち、本投資法人が信託受託者を通じて所有する土地の面積は6,898.79㎡です。

(注2) 容積率については、本来本物件の南側前面道路から20mまでの部分が600%、20mを超える部分は500%で、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されますが、「大森ベルポート」の敷地は都市計画法に定める特定街区に指定されているために容積率が割増され、指定容積率限度がA街区につき670%となっています。

(注3) 本物件にかかる土地の建蔽率は本来80%ですが、敷地が特定街区に指定されているため、適用建蔽率は100%となっています。

(注4) 本投資法人が信託受託者を通じて所有する専有部分の面積は40,099.49㎡です。

物件番号：I-2		物件名称：芝二丁目ビルディング		
特定資産の概要		信託受益権の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
用途	事務所・駐車場・共同住宅	信託設定日	平成18年6月29日	
建築時期	平成6年3月17日	信託満了日	平成28年6月26日	
取得価格	9,450百万円	賃貸借の状況		
所在地	住居表示	東京都港区芝二丁目6番1号	賃貸可能面積	11,749.30㎡
	地番	東京都港区芝二丁目30番5他	賃貸面積	11,559.68㎡
土地	地積	3,355.00㎡(注1)	稼働率	98.4%
	用途地域	近隣商業・商業地域	テナント総数	2
	容積率/ 建蔽率	400・500/100(注2)(注3)	月額契約賃料	55,975千円
	所有形態	所有権	敷金・保証金等	400,227千円
建物	延床面積	19,518.15㎡	損益状況(単位：千円)	
	構造・階数	事務所：S、SRC、RC、地下2階12階建 住宅：SRC、14階建	運用期間	自 平成18年6月29日 至 平成18年12月31日
	所有形態	所有権(共有)(注4)		
PM会社	事務所：株式会社第一ビルディング 住宅：相互住宅株式会社	運用日数	186	
マスターリース会社	事務所：株式会社第一ビルディング 住宅：相互住宅株式会社	賃貸事業収入 A	351,048	
鑑定評価書の概要(単位：百万円)		建物賃貸料	350,092	
鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所	その他収入	956	
価格時点	平成18年12月31日	賃貸事業費用 B	100,573	
鑑定評価額	11,700	維持管理費	51,252	
収益価格	11,700	水道光熱費	12	
積算価格	10,500	損害保険料	1,367	
建物状況調査報告書の概要(単位：千円)		修繕工事費	4,140	
調査会社	株式会社大林組	その他費用	2,528	
調査時点	平成17年12月5日	減価償却費	41,271	
長期修繕費	25,509	賃貸純収益(NOI)	291,746	
PML	8.2%	賃貸事業損益 A-B	250,475	
		資本的支出	12,775	
特記事項				
<p>1. 本件建物はいずれも共有であり、複数の区画からなる敷地を本件建物の共有者がそれぞれ単独で所有しています。共有者間における建物の建築や管理運営に関する協定書において、共有者は相互に他の共有者の提供する敷地を使用することができ、その使用の対価は請求しない旨定められています。</p> <p>2. 本件土地の一部(約140㎡)は、建築基準法第42条第2項に基づく道路(私道)に指定されています。</p>				

(注1) 本件土地(3,355.00㎡)には、他の建物共有者の単独所有の土地(147.2㎡)を含みます。

(注2) 容積率については、本来北側前面道路から20mまでは500%、20mを超える部分は400%で、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されますが、建築基準法第59条の2に基づくいわゆる総合設計制度により割増を受け、適用容積率は515.09%となっています。

(注3) 本物件にかかる土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物であるために緩和され、適用建蔽率は100%となっています。

(注4) 持分の割合は9,505/10,000です。

物件番号：I-3		物件名称：秀和第一浜松町ビル		
特定資産の概要		信託受益権の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
用途	事務所・駐車場	信託設定日	平成15年9月29日	
建築時期	平成3年12月16日	信託満了日	平成28年6月26日	
取得価格	8,350百万円	賃貸借の状況		
所在地	住居表示	東京都港区浜松町二丁目2番12号	賃貸可能面積	6,411.26㎡
	地番	東京都港区浜松町二丁目3番5他	賃貸面積	5,748.15㎡
土地	地積	1,102.48㎡（うち387.85㎡は借地です。）	稼働率	89.7%
	用途地域	商業地域	テナント総数	1
	容積率／ 建蔽率	700／100（注）	月額契約賃料	38,769千円
	所有形態	所有権・一部借地権	敷金・保証金等	331,721千円
建物	延床面積	8,327.53㎡	損益状況（単位：千円）	
	構造・階数	SRC、S、地下1階8階建	運用 自	平成18年6月29日
	所有形態	所有権	期間 至	平成18年12月31日
PM会社	株式会社第一ビルディング	運用日数	186	
マスターリース会社	株式会社第一ビルディング	賃貸事業収入 A	281,033	
		建物賃貸料	264,676	
		その他収入	16,357	
鑑定評価書の概要（単位：百万円）		賃貸事業費用 B	100,330	
鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所	維持管理費	29,795	
価格時点	平成18年12月31日	水道光熱費	15,459	
鑑定評価額	8,910	損害保険料	662	
収益価格	8,910	修繕工事費	6,910	
積算価格	7,880	その他費用	16,855	
建物状況調査報告書の概要（単位：千円）		減価償却費	30,646	
調査会社	株式会社大林組			
調査時点	平成17年12月8日	賃貸純収益（NOI）	211,350	
長期修繕費	47,346	賃貸事業損益 A-B	180,703	
PML	8.2%	資本的支出	22,784	
特記事項				
該当ありません。				

（注）本物件にかかる土地の建蔽率は本来 80%ですが、商業地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物であるために緩和され、適用建蔽率は 100%となっています。

物件番号：I-4		物件名称：第32興和ビル			
特定資産の概要		信託受益権の概要			
特定資産の種類	不動産信託受益権	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		
用途	事務所	信託設定日	平成18年6月27日		
建築時期	昭和54年3月19日	信託満了日	平成28年6月26日		
取得価格	5,040百万円	賃貸借の状況			
所在地	住居表示	東京都港区南麻布五丁目2番32号	賃貸可能面積	5,363.07㎡	
	地番	東京都港区南麻布五丁目5番3他	賃貸面積	5,363.07㎡	
土地	地積	2,592.39㎡	稼働率	100.0%	
	用途地域	第1種住居・第1種中高層住居専用地域	テナント総数	17	
	容積率／ 建蔽率	300・400／60	月額契約賃料	36,199千円	
	所有形態	所有権（共有）（注1）	敷金・保証金等	360,987千円	
建物	延床面積	10,110.96㎡	損益状況（単位：千円）		
	構造・階数	SRC、地下1階9階建	運用	自	平成18年6月27日
	所有形態	所有権（共有）（注2）	期間	至	平成18年12月31日
PM会社	興和不動産株式会社	運用日数	188		
マスターリース会社	-	賃貸事業収入 A	238,518		
		建物賃貸料	222,336		
		その他収入	16,182		
鑑定評価書の概要（単位：百万円）		賃貸事業費用 B	70,342		
鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所	維持管理費	35,079		
価格時点	平成18年12月31日	水道光熱費	12,458		
鑑定評価額	5,251	損害保険料	341		
収益価格	5,251	修繕工事費	356		
積算価格	4,510	その他費用	2,078		
建物状況調査報告書の概要（単位：千円）		減価償却費	20,027		
調査会社	株式会社竹中工務店				
調査時点	平成18年2月3日	賃貸純収益（NOI）	188,203		
長期修繕費	26,563	賃貸事業損益 A-B	168,176		
PML	13.2%	資本的支出	499		
特記事項					
<p>1. 本投資法人は、土地建物ともそれぞれの70%の共有持分を信託受託者を通じて所有しています。信託受託者と共有者との間で、共有物の管理等について協定書が締結されています。</p> <p>2. 本件建物の一部に建築基準法に基づく建築確認を得ないで床が設置された吹抜け部分及び窓の開口面積が不足している区画がありましたが、それぞれ、第1期中に閉鎖工事及び治癒工事が完了しました。</p>					

（注1）持分の割合は70/100です。

（注2）持分の割合は70/100です。

物件番号：I-5		物件名称：第36興和ビル			
特定資産の概要		信託受益権の概要			
特定資産の種類	不動産信託受益権	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		
用途	事務所	信託設定日	平成18年6月27日		
建築時期	昭和57年9月30日	信託満了日	平成28年6月26日		
取得価格	4,000百万円	賃貸借の状況			
所在地	住居表示	東京都千代田区三番町5番19	賃貸可能面積	5,720.34㎡	
	地番	東京都千代田区三番町5番19他	賃貸面積	5,720.34㎡	
土地	地積	1,988.49㎡	稼働率	100.0%	
	用途地域	第2種住居地域	テナント総数	1	
	容積率／ 建蔽率	400／70（注）	月額契約賃料	—	
	所有形態	所有権	敷金・保証金等	—	
建物	延床面積	8,266.55㎡	損益状況（単位：千円）		
	構造・階数	SRC、地下1階7階建	運用	自	平成18年6月27日
	所有形態	所有権	期間	至	平成18年12月31日
PM会社	興和不動産株式会社	運用日数	188		
		賃貸事業収入 A	—		
マスターリース会社	興和不動産株式会社	建物賃貸料	—		
		その他収入	—		
鑑定評価書の概要（単位：百万円）		賃貸事業費用 B	—		
鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所	維持管理費	—		
価格時点	平成18年12月31日	水道光熱費	—		
鑑定評価額	4,189	損害保険料	—		
収益価格	4,189	修繕工事費	—		
積算価格	4,914	その他費用	—		
建物状況調査報告書の概要（単位：千円）		減価償却費	15,811		
調査会社	株式会社竹中工務店				
調査時点	平成17年12月22日	賃貸純収益（NOI）	135,472		
長期修繕費	53,253	賃貸事業損益 A-B	119,660		
PML	13.2%	資本的支出	38,647		
特記事項					
本件土地の南側隣接地との間の境界を除き、隣地との境界は確認されていません。					

（注）本物件にかかる土地の建蔽率は本来 60%ですが、第2種住居地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物であるために緩和され、適用建蔽率は70%となっています。

物件番号：I-6		物件名称：第28興和ビル			
特定資産の概要		信託受益権の概要			
特定資産の種類	不動産信託受益権	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		
用途	事務所・駐車場・倉庫	信託設定日	平成18年6月27日		
建築時期	昭和50年2月21日	信託満了日	平成28年6月26日		
取得価格	2,859百万円	賃貸借の状況			
所在地	住居表示	東京都品川区西五反田二丁目20番1号	賃貸可能面積	4,472.71㎡	
	地番	東京都品川区西五反田二丁目20番1他	賃貸面積	4,472.71㎡	
土地	地積	925.13㎡	稼働率	100.0%	
	用途地域	商業地域	テナント総数	1	
	容積率／ 建蔽率	700・800／100（注1）（注2）	月額契約賃料	23,005千円	
	所有形態	所有権	敷金・保証金等	193,533千円	
建物	延床面積	6,282.23㎡	損益状況（単位：千円）		
	構造・階数	SRC、地下1階10階建	運用 期間	自 至	平成18年6月27日 平成18年12月31日
	所有形態	所有権	運用日数		188
PM会社	興和不動産株式会社	賃貸事業収入 A		158,329	
マスターリース会社	興和不動産株式会社	建物賃貸料		142,383	
		その他収入		15,945	
鑑定評価書の概要（単位：百万円）		賃貸事業費用 B		47,838	
鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所	維持管理費		21,172	
価格時点	平成18年12月31日	水道光熱費		11,222	
鑑定評価額	3,050	損害保険料		276	
収益価格	3,050	修繕工事費		1,680	
積算価格	2,940	その他費用		1,535	
建物状況調査報告書の概要（単位：千円）		減価償却費		11,951	
調査会社	株式会社竹中工務店				
調査時点	平成17年12月22日	賃貸純収益（NOI）		122,442	
長期修繕費	24,547	賃貸事業損益 A-B		110,490	
PML	13.5%	資本的支出		1,035	
特記事項					
該当ありません。					

（注1）容積率については、本来本物件の東側に走る（但し、接していません。）桜田通りから20mまでの部分が800%、20mを超える部分は700%で、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。

（注2）本物件にかかる土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物であるために緩和され、適用建蔽率は100%となっています。

物件番号：Ⅱ-1		物件名称：NHK名古屋放送センタービル			
特定資産の概要		信託受益権の概要			
特定資産の種類	不動産	信託受託者	—		
用途	事務所・店舗・倉庫・駐車場	信託設定日	—		
建築時期	平成3年7月3日	信託満了日	—		
取得価格	4,300百万円	賃貸借の状況			
所在地	住居表示	愛知県名古屋市東区東桜一丁目13番3号	賃貸可能面積	8,974.96㎡	
	地番	愛知県名古屋市東区東桜一丁目1301番1	賃貸面積	8,762.83㎡	
土地	地積	7,927.36㎡	稼働率	97.6%	
	用途地域	商業地域	テナント総数	39	
	容積率／ 建蔽率	800／100（注1）（注2）	月額契約賃料	—	
	所有形態	借地権（準共有）（注3）	敷金・保証金等	—	
建物	延床面積	80,809.95㎡	損益状況（単位：千円）		
	構造・階数	SRC、S、地下4階22階建	運用	自	平成18年6月27日
	所有形態	区分所有権（共有）（注4）	期間	至	平成18年12月31日
PM会社	株式会社NHK名古屋ビルシステムズ	運用日数	188		
マスターリース会社	—	賃貸事業収入 A	358,728		
		建物賃貸料	—		
		その他収入	—		
鑑定評価書の概要（単位：百万円）		賃貸事業費用 B	194,530		
鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所	維持管理費	64,861		
価格時点	平成18年12月31日	水道光熱費	29,431		
鑑定評価額	5,230	損害保険料	1,543		
収益価格	5,230	修繕工事費	25,632		
積算価格	4,810	その他費用	29,944		
建物状況調査報告書の概要（単位：千円）		減価償却費	43,116		
調査会社	清水建設株式会社				
調査時点	平成18年1月18日	賃貸純収益（NOI）	207,314		
長期修繕費	73,682	賃貸事業損益 A-B	164,197		
PML	11.9%	資本的支出	8,983		
特記事項					
<p>1. 本件建物の建設にあたり本物件の共有者（土地所有者を含みます。）等の間で締結された基本協定並びに本件建物及びその敷地にかかる管理規約において、本物件の共有者は保有する建物の持分を原則として譲渡することができず、例外的に、土地所有者でもある他の共有者の同意を得て譲渡できるものとされています。</p> <p>2. 本物件の取得とともに、本物件の管理を目的として設立された会社である株式会社NHK名古屋ビルシステムズの株式を取得しました。</p>					

（注1）本物件にかかる土地の容積率は本来800%ですが、建築基準法第59条の2に基づくいわゆる総合設計制度により割増を受け、適用容積率は897.42%となっています。

（注2）本物件にかかる土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物であるために緩和され、適用建蔽率は100%となっています。

（注3）持分の割合は32/100です。

（注4）持分の割合は、専有部分については、32/100ですが、共用部分については32/100又は220,928/1,000,000です。

物件番号：Ⅲ-1		物件名称：武蔵小杉タワープレイス			
特定資産の概要		信託受益権の概要			
特定資産の種類	不動産信託受益権	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		
用途	事務所・店舗・倉庫・駐車場	信託設定日（注5）	①平成18年3月29日 ②平成18年6月27日		
建築時期	平成7年7月15日	信託満了日	平成28年6月26日		
取得価格	13,890百万円	賃貸借の状況			
所在地	住居表示	神奈川県川崎市中原区小杉町一丁目403番地	賃貸可能面積	25,275.07㎡	
	地番	神奈川県川崎市中原区小杉町一丁目403番35	賃貸面積	25,275.07㎡	
土地	地積	8,329.62㎡	稼働率	100.0%	
	用途地域	商業地域	テナント総数	31	
	容積率／ 建蔽率	400/100（注1）（注2）	月額契約賃料	109,704円	
	所有形態	所有権（共有）（注3）	敷金・保証金等	803,291千円	
建物	延床面積	53,711.13㎡	損益状況（単位：千円）		
	構造・階数	S、SRC、地下2階23階建	運用	自	平成18年6月27日
	所有形態	区分所有権（共有）（注4）	期間	至	平成18年12月31日
PM会社	相互住宅株式会社	運用日数	188		
マスターリース会社	-	賃貸事業収入 A	815,024		
		建物賃貸料	697,462		
		その他収入	117,561		
鑑定評価書の概要（単位：百万円）		賃貸事業費用 B	329,833		
鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所	維持管理費	111,227		
価格時点	平成18年12月31日	水道光熱費	77,093		
鑑定評価額	16,700	損害保険料	2,415		
収益価格	16,700	修繕工事費	22,082		
積算価格	16,200	その他費用	9,378		
建物状況調査報告書の概要（単位：千円）		減価償却費	107,635		
調査会社	株式会社大林組	賃貸純収益（NOI）	592,827		
調査時点	平成17年12月9日	賃貸事業損益 A-B	485,191		
長期修繕費	129,971	資本的支出	6,726		
PML	11.5%				
特記事項					
本物件は、土地及び建物の専有部分の一部についての共有持分を信託した信託受益権ですが、前所有者2者が各別に信託を設定したため、本投資法人は二つの信託受益権を保有しています。					

（注1）本物件にかかる土地の容積率は本来 400%ですが、敷地が都市計画法に定める特定街区に指定されているために容積率が割増され、指定容積率限度が600%となっています。

（注2）本物件にかかる土地の建蔽率は本来 80%ですが、敷地が特定街区に指定されているため、適用建蔽率は100%となっています。

（注3）持分の割合は、併せて 760,977/1,000,000 です。

（注4）持分の割合は、専有部分により異なりますが、併せて 760,977/1,000,000 から 862,036/1,000,000 の間です。

（注5）上記特記事項記載のとおり、本物件は二つの信託受益権からなっており、①及び②にはそれぞれの信託設定日を記載しています。

物件番号：Ⅲ-2		物件名称：興和川崎東口ビル			
特定資産の概要		信託受益権の概要			
特定資産の種類	不動産信託受益権	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		
用途	事務所	信託設定日	平成18年6月27日		
建築時期	昭和63年4月30日	信託満了日	平成28年6月26日		
取得価格	10,976百万円	賃貸借の状況			
所在地	住居表示	神奈川県川崎市川崎区日進町1番地53	賃貸可能面積	18,612.72㎡	
	地番	神奈川県川崎市川崎区日進町1番53他	賃貸面積	18,612.72㎡	
土地	地積	1,652.89㎡	稼働率	100.0%	
	用途地域	商業地域	テナント総数	1	
	容積率／ 建蔽率	800／100（注1）（注2）	月額契約賃料	—	
	所有形態	借地権	敷金・保証金等	—	
建物	延床面積	31,009.62㎡	損益状況（単位：千円）		
	構造・階数	S、SRC、地下3階21階建	運用 期間	自 至	平成18年6月27日 平成18年12月31日
	所有形態	所有権	運用日数		188
PM会社	興和不動産株式会社	賃貸事業収入 A		—	
マスターリース会社	興和不動産株式会社	建物賃貸料		—	
		その他収入		—	
鑑定評価書の概要（単位：百万円）		賃貸事業費用 B		—	
鑑定評価機関	株式会社ヒロ&リーエスネットワーク	維持管理費		—	
価格時点	平成18年12月31日	水道光熱費		—	
鑑定評価額	11,060	損害保険料		—	
収益価格	11,060	修繕工事費		—	
積算価格	7,820	その他費用		—	
建物状況調査報告書の概要（単位：千円）		減価償却費		108,851	
調査会社	清水建設株式会社				
調査時点	平成17年12月20日	賃貸純収益（NOI）		383,856	
長期修繕費	138,654	賃貸事業損益 A-B		275,005	
PML	6.7%	資本的支出		12,811	
特記事項					
該当ありません。					

（注1）本件建物は、建築基準法第86条第1項の規定に基づきいわゆる一団地認定を受けた複数の区画からなる区域に、総合的設計により建設された複数の建物の一つです。本物件は、かかる区域に属する他の土地の所有者から容積利用権の設定を受けており、その結果、本件建物に実際に適用される容積率は1,881.06%となっています。

（注2）本物件にかかる土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物であるために緩和され、適用建蔽率は100%となっています。

物件番号：Ⅲ-3		物件名称：本郷TSビル		
特定資産の概要		信託受益権の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
用途	事務所・店舗・駐車場	信託設定日（注3）	①平成17年1月14日 ②平成17年3月31日	
建築時期	平成3年2月6日	信託満了日	平成28年6月26日	
取得価格	5,400百万円	賃貸借の状況		
所在地	住居表示	東京都文京区本郷二丁目38番16号	賃貸可能面積	4,078.37㎡
	地番	東京都文京区本郷二丁目110番1他	賃貸面積	4,078.37㎡
土地	地積	984.89㎡	稼働率	100.0%
	用途地域	商業地域・近隣商業地域	テナント総数	1
	容積率／ 建蔽率	600・400／100（注1）（注2）	月額契約賃料	24,911千円
	所有形態	所有権	敷金・保証金等	210,722千円
建物	延床面積	5,877.11㎡	損益状況（単位：千円）	
	構造・階数	SRC、地下1階8階建	運用 期間	自 至
	所有形態	所有権		平成18年6月29日 平成18年12月31日
PM会社	興和不動産株式会社	運用日数	186	
マスターリース会社	興和不動産株式会社	賃貸事業収入 A	182,065	
		建物賃貸料	159,624	
		その他収入	22,440	
鑑定評価書の概要（単位：百万円）		賃貸事業費用 B	61,310	
鑑定評価機関	株式会社ヒロ&リーエスネットワーク	維持管理費	20,030	
価格時点	平成18年12月31日	水道光熱費	6,975	
鑑定評価額	5,470	損害保険料	328	
収益価格	5,470	修繕工事費	2,100	
積算価格	2,691	その他費用	1,904	
建物状況調査報告書の概要（単位：千円）		減価償却費	29,971	
調査会社	株式会社大林組			
調査時点	平成17年12月7日	賃貸純収益（NOI）	150,726	
長期修繕費	18,836	賃貸事業損益 A-B	120,754	
PML	14.2%	資本的支出	420	
特記事項				
本物件は、その共有持分（2分の1）につき平成17年1月14日に信託設定された後、残る共有持分（2分の1）について平成17年3月31日に別途信託設定されたため、2つの信託受益権からなっています。				

（注1）本物件にかかる土地の容積率は、前面道路から20mまでは600%、20mを超える部分は400%で、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。

（注2）本物件にかかる土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物であり、また角地であるために緩和され、適用建蔽率は100%となっています。

（注3）上記特記事項記載のとおり、本物件は2つの信託受益権からなっており、①及び②にはそれぞれの信託設定日を記載しています。

物件番号：Ⅲ-4		物件名称：秀和飯田橋ビル			
特定資産の概要		信託受益権の概要			
特定資産の種類	不動産信託受益権	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		
用途	事務所	信託設定日	平成15年11月26日		
建築時期	昭和63年10月31日	信託満了日	平成28年6月26日		
取得価格	4,023百万円	賃貸借の状況			
所在地	住居表示	東京都文京区後楽二丁目3番19号	賃貸可能面積	3,821.76㎡	
	地番	東京都文京区後楽二丁目92番1他	賃貸面積	3,821.76㎡	
土地	地積	904.38㎡	稼働率	100.0%	
	用途地域	商業地域	テナント総数	1	
	容積率／ 建蔽率	500／100（注）	月額契約賃料	—	
	所有形態	所有権	敷金・保証金等	—	
建物	延床面積	5,083.77㎡	損益状況（単位：千円）		
	構造・階数	SRC、地下1階8階建	運用 期間	自 至	平成18年6月29日 平成18年12月31日
	所有形態	所有権	運用日数		186
PM会社	興和不動産株式会社	賃貸事業収入 A		—	
マスターリース会社	興和不動産株式会社	建物賃貸料		—	
		その他収入		—	
鑑定評価書の概要（単位：百万円）		賃貸事業費用 B		—	
鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所	維持管理費		—	
価格時点	平成18年12月31日	水道光熱費		—	
鑑定評価額	4,190	損害保険料		—	
収益価格	4,190	修繕工事費		—	
積算価格	3,260	その他費用		—	
建物状況調査報告書の概要（単位：千円）		減価償却費		20,672	
調査会社	株式会社大林組				
調査時点	平成17年12月7日	賃貸純収益（NOI）		116,550	
長期修繕費	18,070	賃貸事業損益 A-B		95,878	
PML	12.9%	資本的支出		3,961	
特記事項					
該当ありません。					

（注）本物件にかかる土地の建蔽率は本来 80%ですが、商業地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物であるために緩和され、適用建蔽率は100%となっています。

物件番号：Ⅲ-5		物件名称：川崎日進町ビルディング			
特定資産の概要		信託受益権の概要			
特定資産の種類	不動産信託受益権	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		
用途	事務所・店舗・倉庫・駐車場	信託設定日	平成18年2月28日		
建築時期	平成4年4月24日	信託満了日	平成28年6月26日		
取得価格	3,905百万円	賃貸借の状況			
所在地	住居表示	神奈川県川崎市川崎区日進町7番地1	賃貸可能面積	8,516.22㎡	
	地番	神奈川県川崎市川崎区日進町7番1他	賃貸面積	8,516.22㎡	
土地	地積	3,673.94㎡	稼働率	100.0%	
	用途地域	商業地域	テナント総数	1	
	容積率／ 建蔽率	600・400/100（注1）（注2）	月額契約賃料	34,132千円	
	所有形態	所有権（一部共有）（注3）（注4）	敷金・保証金等	220,315千円	
建物	延床面積	22,141.60㎡	損益状況（単位：千円）		
	構造・階数	S、SRC、地下2階15階建	運用	自	平成18年6月27日
	所有形態	区分所有権（共有）（注3）（注4）	期間	至	平成18年12月31日
PM会社	株式会社第一ビルディング	運用日数	188		
マスターリース会社	株式会社第一ビルディング	賃貸事業収入 A	209,340		
		建物賃貸料	208,342		
		その他収入	998		
鑑定評価書の概要（単位：百万円）		賃貸事業費用 B	75,738		
鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所	維持管理費	32,799		
価格時点	平成18年12月31日	水道光熱費	-		
鑑定評価額	4,830	損害保険料	812		
収益価格	4,830	修繕工事費	6,490		
積算価格	4,350	その他費用	1,111		
建物状況調査報告書の概要（単位：千円）		減価償却費	34,524		
調査会社	清水建設株式会社				
調査時点	平成17年12月20日	賃貸純収益（NOI）	168,126		
長期修繕費	45,545	賃貸事業損益 A-B	133,602		
PML	14.7%	資本的支出	40,476		
特記事項					
<p>本件建物は共有であり、複数の区画からなる敷地を信託受託者を含めた建物の共有者が単独で所有し、又は共有しています。共有者間の管理規約において、各共有者は相互に他の共有者の所有地を利用することができ、その使用の対価は請求しない旨定められています。なお、土地のうち1,080.99㎡は建物の他の共有者が所有しています。</p>					

（注1）本物件にかかる土地の容積率は、本来は、東側道路から25mまでは600%、25mを超える部分は400%で、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されること、建築基準法第59条の2に基づくいわゆる総合設計制度により割増を受け、適用容積率は580.47%となっています。

（注2）本物件にかかる土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物であるために緩和され、適用建蔽率は100%となっています。

（注3）持分の割合は56.12/100です。

（注4）本投資法人は、平成18年6月27日付けで本物件の一部を信託財産とする信託受益権（持分の割合は54.59/100）を取得しましたが、平成18年11月30日付けで当該信託に対して取得資金を信託し、信託受託者を通じて本物件の一部（土地の持分の割合及び建物の専有部分の持分の割合はそれぞれ153/10,000）を追加取得しました。その結果、持分の割合は56.12/100となっています。

物件番号：Ⅲ－6		物件名称：第44興和ビル			
特定資産の概要		信託受益権の概要			
特定資産の種類	不動産信託受益権	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		
用途	事務所	信託設定日	平成18年2月1日		
建築時期	昭和59年7月31日	信託満了日	平成28年6月26日		
取得価格	1,150百万円	賃貸借の状況			
所在地	住居表示	東京都目黒区東山一丁目2番7号	賃貸可能面積	2,567.98㎡	
	地番	東京都目黒区東山一丁目1263番1他	賃貸面積	2,567.98㎡	
土地	地積	699.87㎡	稼働率	100.0%	
	用途地域	商業地域	テナント総数	1	
	容積率／ 建蔽率	500／100（注）	月額契約賃料	12,137千円	
	所有形態	所有権	敷金・保証金等	105,613千円	
建物	延床面積	3,359.55㎡	損益状況（単位：千円）		
	構造・階数	SRC、9階建	運用	自	平成18年6月27日
	所有形態	所有権	期間	至	平成18年12月31日
PM会社	興和不動産株式会社	運用日数	188		
マスターリース会社	興和不動産株式会社	賃貸事業収入 A	94,036		
		建物賃貸料	78,613		
		その他収入	15,423		
鑑定評価書の概要（単位：百万円）		賃貸事業費用 B	40,285		
鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所	維持管理費	16,955		
価格時点	平成18年12月31日	水道光熱費	9,287		
鑑定評価額	1,350	損害保険料	199		
収益価格	1,350	修繕工事費	1,230		
積算価格	1,430	その他費用	1,311		
建物状況調査報告書の概要（単位：千円）		減価償却費	11,302		
調査会社	株式会社竹中工務店				
調査時点	平成17年12月22日	賃貸純収益（NOI）	65,053		
長期修繕費	33,923	賃貸事業損益 A-B	53,751		
PML	13.4%	資本的支出	1,480		
特記事項					
本物件南東側の区道は、都市計画道路で拡幅の計画決定がなされています。事業決定がなされた場合には、本件土地の南東側が内側に約2.4m後退し、面積が約64㎡減少することになります。					

（注）本物件にかかる土地の建蔽率は本来 80%ですが、商業地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物であるために緩和され、適用建蔽率は100%となっています。

物件番号：Ⅲ-7		物件名称：両国第一生命ビルディング		
特定資産の概要		信託受益権の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
用途	事務所・店舗・駐車場	信託設定日	平成18年2月28日	
建築時期	平成8年8月8日	信託満了日	平成28年6月26日	
取得価格	2,550百万円	賃貸借の状況		
所在地	住居表示	東京都墨田区両国三丁目25番5号	賃貸可能面積	3,871.64㎡
	地番	東京都墨田区両国三丁目11番1他	賃貸面積	3,660.50㎡
土地	地積	968.33㎡	稼働率	94.5%
	用途地域	商業地域	テナント総数	1
	容積率／ 建蔽率	500／100（注1）（注2）	月額契約賃料	15,905千円
	所有形態	所有権	敷金・保証金等	166,366千円
建物	延床面積	5,820.56㎡	損益状況（単位：千円）	
	構造・階数	S、SRC、地下2階11階建	運用 期間	自 至
	所有形態	所有権		平成18年6月27日 平成18年12月31日
PM会社	株式会社第一ビルディング	運用日数	188	
マスターリース会社	株式会社第一ビルディング	賃貸事業収入 A	115,107	
		建物賃貸料	103,555	
		その他収入	11,551	
鑑定評価書の概要（単位：百万円）		賃貸事業費用 B	56,413	
鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所	維持管理費	21,425	
価格時点	平成18年12月31日	水道光熱費	10,135	
鑑定評価額	2,572	損害保険料	365	
収益価格	2,572	修繕工事費	3,510	
積算価格	1,878	その他費用	1,306	
建物状況調査報告書の概要（単位：千円）		減価償却費	19,670	
調査会社	株式会社大林組			
調査時点	平成17年12月9日	賃貸純収益（NOI）	78,364	
長期修繕費	17,730	賃貸事業損益 A-B	58,694	
PML	14.3%	資本的支出	2,476	
特記事項				
本件土地の一部には、「墨田区良好な建築物と市街地の形成に関する指導要綱」に基づく私道負担部分（約9㎡）があります。				

（注1）本物件にかかる土地の容積率は本来500%ですが、建築基準法第59条の2に基づくいわゆる総合設計制度により割増を受け、適用容積率は579.71%となっています。

（注2）本物件にかかる土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物であるために緩和され、適用建蔽率は100%となっています。

(ロ) 運用資産の資本的支出

A. 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	—	—

B. 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 3 6 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

C. 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

(ハ) 建物状況調査報告書（建物エンジニアリングレポート）の概要

本投資法人は、第 1 期末保有資産にかかる不動産及び信託受益権について、建物検査、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等に関する建物状況調査報告書（建物エンジニアリングレポート）を株式会社竹中工務店、株式会社大林組及び清水建設株式会社より取得しています。また、全物件につき、各建物の現状の耐震性能に関して図面等からの定性的判断等を行った上で、「耐震性能は概ね良好である」等、耐震性能にかかる評価を記載した PML（Probable Maximum Loss）に関する PML 算定報告を株式会社竹中工務店より受けています。建物状況調査報告書（PML 算定報告を含みます。）の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。なお、建物状況調査を行った株式会社竹中工務店、株式会社大林組及び清水建設株式会社と本投資法人及び資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

建物状況調査報告書の概要

物件番号	名称	長期修繕費 (千円) (注 1、2)	建物再調達価格 (百万円) (注 1)	PML (%) (注 3)
I-1	大森ベルポートD館	67,400	11,013	8.0
I-2	芝二丁目ビルディング	25,509	5,389	8.2
I-3	秀和第一浜松町ビル	47,346	2,344	8.2
I-4	第32興和ビル	26,563	1,452	13.2
I-5	第36興和ビル	53,253	1,792	13.2
I-6	第28興和ビル	24,547	1,147	13.5
II-1	NHK名古屋放送センタービル	73,682	4,254	11.9
III-1	武蔵小杉タワープレイス	129,971	11,859	11.5
III-2	興和川崎東口ビル	138,654	7,881	6.7
III-3	本郷TSビル	18,836	1,479	14.2
III-4	秀和飯田橋ビル	18,070	1,134	12.9
III-5	川崎日進町ビルディング	45,545	3,183	14.7
III-6	第44興和ビル	33,923	837	13.4
III-7	両国第一生命ビルディング	17,730	1,752	14.3
合計		721,029	55,516	7.7

(注 1) 「長期修繕費」及び「建物再調達価格」については、それぞれ千円未満、百万円未満を切り捨てています。

(注 2) 長期修繕費には、12 年以内に必要とする修繕費用予測の年平均額を記載しています。

(注 3) 「PML」の合計欄には、ポートフォリオ全体の PML を記載しています。「PML」については、前記「(イ) 不動産及び不動産信託受益権の概要 B. 個別不動産の概要 (v) 「建物状況調査報告書の概要」欄に関する説明 c.」をご参照下さい。株式会社竹中工務店は、第 1 期末保有資産の PML 評価において、提示された設計図書（建築図面、構造図面又は構造計算書等）から構造耐震性能について検討の上 PML を算定しており、その検討範囲においては申請時の建築基準法に則った耐震設計がなされていることを確認しています。

(二) テナント等の概要

A. 賃貸状況の概要

平成 18 年 12 月 31 日現在の第 1 期末保有資産の賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率、テナント総数、月額総賃料及び敷金・保証金の合計は以下のとおりです。

物件番号	名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント 総数 (注4)	月額総賃料 (千円) (注5)	敷金・保証金 の合計 (千円) (注6)
I-1	大森ベルポートD館	25,828.29	25,133.58	97.3%	1	156,060	1,073,181
I-2	芝二丁目ビルディング	11,749.30	11,559.68	98.4%	2	55,975	400,227
I-3	秀和第一浜松町ビル	6,411.26	5,748.15	89.7%	1	38,769	331,721
I-4	第32興和ビル	5,363.07	5,363.07	100.0%	17	36,199	360,987
I-5	第36興和ビル	5,720.34	5,720.34	100.0%	1	-	-
I-6	第28興和ビル	4,472.71	4,472.71	100.0%	1	23,005	193,533
II-1	NHK名古屋放送センタービル	8,974.96	8,762.83	97.6%	39	-	-
III-1	武蔵小杉タワープレイス	25,275.07	25,275.07	100.0%	31	109,704	803,291
III-2	興和川崎東口ビル	18,612.72	18,612.72	100.0%	1	-	-
III-3	本郷T Sビル	4,078.37	4,078.37	100.0%	1	24,911	210,722
III-4	秀和飯田橋ビル	3,821.76	3,821.76	100.0%	1	-	-
III-5	川崎日進町ビルディング	8,516.22	8,516.22	100.0%	1	34,132	220,315
III-6	第44興和ビル	2,567.98	2,567.98	100.0%	1	12,137	105,613
III-7	両国第一生命ビルディング	3,871.64	3,660.50	94.5%	1	15,905	166,366
合計		135,263.69	133,292.98	98.5%	99	687,613	5,355,922

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

(注2)「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち、実際に本投資法人、信託受託者又はマスターリース会社とエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている面積を意味し、原則としてエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示されている賃貸面積を記載しており、小数点第三位を四捨五入しています。物件が所有権の共有持分である場合には、共有する不動産全体の賃貸面積に本投資法人又は信託受託者が保有する持分の割合を乗じた数値を記載しています。

(注3)「稼働率」欄には、平成 18 年 12 月 31 日現在における個々の不動産又は信託不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しており、小数点第二位を四捨五入しています。

(注4)「テナント総数」欄において、マスターリース会社との間でマスターリース契約が締結されている場合、マスターリース会社が賃貸人となることの同意を全てのエンドテナントより取得したものと仮定し、マスターリースの対象となる部分についてのテナント数は1として記載しています。

(注5)「月額契約賃料」欄には、原則として、平成 18 年 12 月 31 日現在において本投資法人、信託受託者又はマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約（賃料を月額で定めるもの）に表示された月額賃料（共益費を含みますが、月極駐車場等の附属施設の使用料は除きます。）の合計額（消費税等を含みません。）を記載し、千円未満を切り捨てています。但し、第 36 興和ビル、興和川崎東口ビル及び秀和飯田橋ビルについてはエンドテナントから、またNHK名古屋放送センタービルについては共同事業者から、それぞれ開示の同意が得られていないため記載していません。

(注6)「敷金・保証金等」欄には、原則として、平成 18 年 12 月 31 日現在において本投資法人、信託受託者又はマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づく賃借人の敷金・保証金等の平成 18 年 12 月 31 日現在における残高（返還不要部分がある場合には、当該金額控除後の金額）の合計額を記載し、千円未満を切り捨てています。但し、第 36 興和ビル、興和川崎東口ビル及び秀和飯田橋ビルについてはエンドテナントから、またNHK名古屋放送センタービルについては共同事業者から、それぞれ開示の同意が得られていないため記載していません。

B. 稼働率等の推移

本投資法人の第1期末保有資産における、平成18年6月ないし12月の各月の稼働率等の推移は以下のとおりです。

	平成18年 6月末	平成18年 7月末	平成18年 8月末	平成18年 9月末	平成18年 10月末	平成18年 11月末	平成18年 12月末
物件数	14	14	14	14	14	14	14
テナント 数の合計	99	100	100	101	100	100	99
全賃貸可 能面積 (㎡)	135,055.98	135,055.98	135,031.46	135,031.46	135,031.46	135,263.69	135,263.69
稼働率	98.7%	98.9%	98.8%	99.2%	99.2%	99.3%	98.5%

(ホ) 主要な不動産の物件に関する情報

本投資法人の第1期末保有資産のうち、各当該資産から得られる総賃料収入が、第1期末保有資産全ての総賃料収入の合計の10%以上を占める資産（以下「主要な不動産等資産」といいます。）は、大森ベルポートD館、武蔵小杉タワープレイス及び興和川崎東口ビルの3物件です。

これら主要な不動産等資産の概要（テナントの総数、総賃料収入、総賃貸面積、総賃貸可能面積等）に関しては、前記「(ニ) テナント等の概要 A. 賃貸状況の概要」をご覧ください。

以下には、本投資法人が主要な不動産等資産を取得した日（平成18年6月27日又は同年6月29日）以降の情報に基づき、稼働率の推移を記載しています。

	平成18年 6月末	平成18年 7月末	平成18年 8月末	平成18年 9月末	平成18年 10月末	平成18年 11月末	平成18年 12月末
大森ベルポート D館	97.3%	97.3%	97.3%	97.3%	97.3%	97.3%	97.3%
武蔵小杉タワー プレイス	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
興和川崎東口 ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

(ヘ) 主要なテナントに関する情報

A. 主要なテナントの概要

平成18年12月31日現在における主要なテナント毎の賃貸面積及び年間賃料総額等は下表のとおりです。なお、ここで「主要なテナント」とは、当該テナントへの賃貸面積が、ポートフォリオ全体の総賃貸面積の合計の10%以上を占めるものをいいます。また、ここに、「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及びマスターリース会社をいい、マスターリース会社から転貸を受けている転借人は含みません。従って、マスターリース会社との間でマスターリース契約が締結されている場合、マスターリース会社が賃借人となることの同意を全てのエンドテナントより取得したものと仮定し、マスターリース会社を主要なテナントとして記載しています。これに対し、「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。

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	面積比率 (%) (注2)	年間賃料総額 (千円) (注3)	賃料比率 (%) (注4)
株式会社第一 ビルディング	不動産業	大森ベルポートD館 芝二丁目ビルディング 秀和第一浜松町ビル 川崎日進町ビルディング 両国第一生命ビルディ ング	52,342.63	39.3	3,528,206	42.8

興和不動産株式会社	不動産業	第36興和ビル 第28興和ビル 興和川崎東口ビル 本郷TSビル 秀和飯田橋ビル 第44興和ビル	39,273.88	29.5	2,273,432	27.6
主要なテナントの合計			91,616.51	68.7	5,801,639	70.3
全体ポートフォリオの合計			133,292.98	100.0	8,251,361 (注5)	100.0

(注1) テナントがマスターリース会社として転貸人となっている物件については、エンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお、数値については小数点第三位を四捨五入して記載しています。

(注2) 「面積比率」欄には、原則として、平成18年12月31日現在における全体ポートフォリオの賃貸面積合計に対する比率を、小数点第二位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「年間賃料総額」欄には、原則として、平成18年12月31日現在における賃貸借契約における月額賃料（共益費を含みますが、駐車場やバイク置場等の付属設備の使用料は除きます。）を12倍して得られた金額を記載し、千円未満を切り捨てています。

(注4) 「賃料比率」欄には、原則として、平成18年12月31日現在における全体ポートフォリオの年間賃料総額に対する比率を、小数点第二位を四捨五入して記載しています。

(注5) テナントから年間賃料の開示の同意が得られていない物件にかかる年間賃料を含む数値です。

B. 主要なテナントへの賃貸条件

〈テナント名〉 株式会社第一ビルディング

物件番号	物件名称				
I-1	大森ベルポートD館	契約期間満了日	平成20年6月28日	敷金・保証金(注)	1,073,181 千円
		契約更新の方法	期間満了の3ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。		
		その他特記事項	該当無し		
I-2	芝二丁目ビルディング	契約期間満了日	平成20年6月28日	敷金・保証金(注)	382,006 千円
		契約更新の方法	期間満了の3ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。		
		その他特記事項	該当無し		
I-3	秀和第一浜松町ビル	契約期間満了日	平成20年6月28日	敷金・保証金(注)	331,721 千円
		契約更新の方法	期間満了の3ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。		
		その他特記事項	該当無し		
Ⅲ-5	川崎日進町ビルディング	契約期間満了日	平成20年6月26日	敷金・保証金(注)	220,315 千円
		契約更新の方法	期間満了の3ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。		
		その他特記事項	該当無し		
Ⅲ-7	両国第一生命ビルディング	契約期間満了日	平成20年6月26日	敷金・保証金(注)	166,366 千円
		契約更新の方法	期間満了の3ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。		
		その他特記事項	該当無し		

〈テナント名〉 興和不動産株式会社

物件番号	物件名称				
I-5	第36興和ビル	契約期間満了日	平成20年6月26日	敷金・保証金（注）	—
		契約更新の方法	期間満了の3ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。		
		その他特記事項	該当無し		
I-6	第28興和ビル	契約期間満了日	平成20年6月26日	敷金・保証金（注）	193,533 千円
		契約更新の方法	期間満了の3ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。		
		その他特記事項	該当無し		
Ⅲ-2	興和川崎東口ビル	契約期間満了日	平成20年6月26日	敷金・保証金（注）	—
		契約更新の方法	期間満了の3ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。		
		その他特記事項	該当無し		
Ⅲ-3	本郷TSビル	契約期間満了日	平成20年6月28日	敷金・保証金（注）	210,722 千円
		契約更新の方法	期間満了の3ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。		
		その他特記事項	該当無し		
Ⅲ-4	秀和飯田橋ビル	契約期間満了日	平成20年6月28日	敷金・保証金（注）	—
		契約更新の方法	期間満了の3ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。		
		その他特記事項	該当無し		
Ⅲ-6	第44興和ビル	契約期間満了日	平成20年6月26日	敷金・保証金（注）	105,613 千円
		契約更新の方法	期間満了の3ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。		
		その他特記事項	該当無し		

(注) 「敷金・保証金」欄には、原則として、平成18年12月31日現在において、本投資法人、信託受託者又はマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づく賃借人の敷金・保証金等の残高（返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額）の合計額を記載し、千円未満を切り捨てています。但し、第36興和ビル、興和川崎東口ビル及び秀和飯田橋ビルについては、エンドテナントから敷金・保証金の開示の同意が得られていないため記載していません。

C. 主要なエンドテナントの状況

平成 18 年 12 月 31 日現在における主要なエンドテナントの状況は下表のとおりです。
 なお、ここで「主要なエンドテナント」とは、特定のエンドテナントに対する賃貸面積
 (第 1 期末保有資産の複数を同一のテナントが賃借している場合は、その賃貸面積の合
 計) が全賃貸面積に占める割合の高い順に 5 位までのテナントを指します。

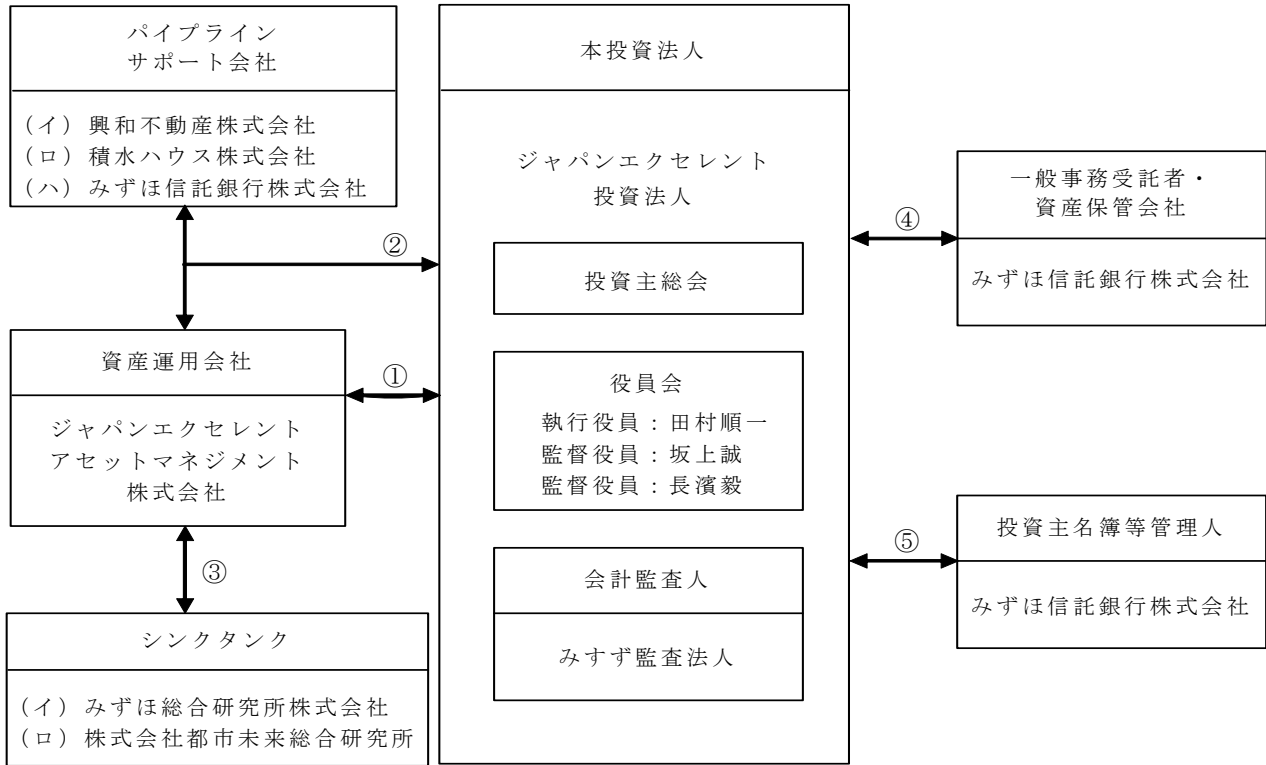
テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡)	面積比率 (%)
東芝情報システム株式会社	情報通信業	興和川崎東口ビル	18,612.72	14.0
ロシュ・ダイアグノスティックス株式会社	製造業	芝二丁目ビルディング	9,284.18	7.0
株式会社富士通ソーシャルサイエンスラボラトリ	情報通信業	武蔵小杉タワープレイス	8,680.71	6.5
富士通ネットワークソリューションズ株式会社	情報通信業	川崎日進町ビルディング	6,884.00	5.2
富士通株式会社	製造業	武蔵小杉タワープレイス	6,321.06	4.7
主要なエンドテナントの合計			49,782.67	37.3
全体ポートフォリオの合計			133,292.98	100.0

③その他投資資産の主要なもの

不動産を主な信託財産とする信託受益権は前記「②投資不動産物件」に一括表記しており、同項記載以外に本投資法人によるその他投資資産の組入れはありません。

投資法人の関係法人（前記「1. 投資法人の関係法人」の参照資料）

① 本投資法人の仕組図



番号	契約
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

② 本投資法人並びに本投資法人の関係法人の運営上の役割、名称及び関係業務の概要

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	ジャパンエクセレント投資法人	規約に基づき、投資主より募集した資金等を運用資産に投資することにより、中長期的な観点から、着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行います。
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	資産運用会社は、平成18年2月20日付で本投資法人との間で資産運用委託契約を締結しており、投信法上の投資信託委託業者として、同契約に基づき、本投資法人の規約及び資産運用会社の社内規程である資産運用ガイドライン等に従い、資産の運用にかかる業務（投信法第198条第1項）を行います。資産運用会社に委託された業務は、①運用資産の運用にかかる業務、②本投資法人が行う資金調達にかかる業務、③運用資産の状況についての本投資法人への報告業務、④運用資産にかかる運用計画の策定業務及び⑤その他本投資法人が随時委託する上記①ないし④に付随し又は関連する業務です。
一般事務受託者／資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	一般事務受託者／資産保管会社は、平成18年2月20日付で本投資法人との間で一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約をそれぞれ締結しています。 上記一般事務委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第4号ないし第6号）として、①計算に関する事務、②会計帳簿の作成に関する事務、③本投資法人の機関の運営に関する事務、④納税に関する事務並びに⑤その他上記①ないし④に準ずる業務又は付随する業務で、本投資法人と一般事務受託者との間で合意の上作成する事務規程に定める業務を行います。 また、上記資産保管業務委託契約に基づき、投信法上の資産保管会社（投信法第208条）として、本投資法人の保有する資産（投信法第67条の規定に基づいて作成された本投資法人の規約に定められた範囲内で、本投資法人が投信法第193条の規定に基づいて取得する一切の資産を意味します。）に関する資産保管業務及びそれに付随する金銭出納管理業務を行います。

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資主名簿等管理人	みずほ信託銀行株式会社	<p>投資主名簿等管理人は、平成18年2月20日付で本投資法人との間で投資口名義書換事務委託契約を締結し、同契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号及び第3号）として、①投資主名簿及び実質投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事務、②投資口の名義書換、質権の登録又はその抹消及び信託財産の表示又はその抹消に関する事務、③投資証券不所持の取扱いに関する事務、④投資主、実質投資主及び登録投資口質権者又はこれらの者の代理人等の氏名、住所及び印鑑の登録に関する事務、⑤実質投資主通知及び実質投資主の登録又はその抹消に関する事務、⑥投資主、実質投資主等が委託者に対して提出する届出の受理に関する事務、⑦投資主及び実質投資主の名寄せに関する事務、⑧新投資証券の発行（投資口の併合又は分割に際しての投資証券の発行を含みます。）に関する事務（募集に関する事務を含みますが、これに限られません。）、⑨新投資証券の交付に関する事務及び未交付投資証券の保管及び交付に関する事務、⑩投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等の送付、議決権行使書（又は委任状）の作成並びに投資主総会受付事務補助に関する事務、⑪投信法第137条に定める金銭の分配（以下「分配金」といいます。）の計算及びその支払いのための手続に関する事務、⑫分配金支払事務取扱銀行等（郵便局を含みます。）における支払期間経過後の未払分配金の確定及びその支払いに関する事務、⑬投資口に関する照会への応答、各種証明書の発行及び事故届出の受理に関する事務、⑭受託事務を処理するために使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理・保管に関する事務、⑮法令又は投資口名義書換事務委託契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事務、⑯投資主及び実質投資主の権利行使に関する請求その他の投資主及び実質投資主からの申出の受付に関する事務、⑰上記①ないし⑯に掲げる委託事務にかかる印紙税の代理納付に関する事務並びに⑱上記①ないし⑰に掲げる事務の他、これらに付随する業務を行います。</p>

③ 上記以外の本投資法人の主な関係者の運営上の役割、名称及び業務の概要

運営上の役割	名称	業務の概要
パイプライン サポート会社	興和不動産株式会社	(イ) 興和不動産サポート契約 本投資法人及び資産運用会社は、興和不動産との間で平成18年5月12日付で物件情報・ウエアハウジング等サービス提供契約（興和不動産サポート契約）を締結し、同契約に基づき、①興和不動産グループ（注）各社は、その保有又は開発するオフィスビル及び住居の用に供される賃貸用不動産等につき、資産運用会社に対し当該不動産等に関する情報を提供するよう努めるとともに、売買条件について基本的に合意した場合には、売買契約締結に向けて必要な協力を行うこと（保有・開発不動産の売却情報の提供）、②興和不動産グループ各社は、オフィスビルの売却に関する仲介情報を得た場合には、資産運用会社に対し情報提供を行うように努めること（仲介情報の提供）、並びに③資産運用会社は、将来における本投資法人による不動産等の取得を目的として、第三者が保有又は運用する不動産等の興和不動産グループ各社による取得及び一時的な保有を、興和不動産に依頼すること（ウエアハウジング機能の提供）ができることとされています。

	積水ハウス株式会社	<p>(ロ) 積水ハウスサポート契約</p> <p>本投資法人及び資産運用会社は、積水ハウスとの間で平成18年5月12日付で物件情報等サービス提供契約（積水ハウスサポート契約）を締結し、同契約に基づき、①積水ハウスは、自らが単独で保有又は開発する主としてオフィスビルの用に供される不動産等で、本投資法人の投資基準に適合するものと積水ハウスが判断するものを売却しようとする場合、当該売却関連の情報を資産運用会社に通知するよう努めるとともに、資産運用会社が本投資法人による購入の申込みをした場合、売買の条件について誠実に協議すること（保有・開発不動産の売却情報の提供）、及び②積水ハウスは、本投資法人の投資基準に適合するものと積水ハウスが判断する不動産等の所有者又は当該不動産等の開発・保有を予定している者から、当該不動産等の売却の代理若しくは媒介の委託を受けた場合、又は当該不動産等の売却がなされるとの情報を第三者より入手した場合には、一定の例外的場合を除き、当該不動産等に関する情報を資産運用会社に通知するよう努めること（仲介情報の提供）とされています。</p>
	みずほ信託銀行株式会社	<p>(ハ) みずほ信託サポート契約</p> <p>本投資法人及び資産運用会社は、みずほ信託銀行株式会社との間で平成18年5月12日付で第三者物件情報提供等に関する協定書（みずほ信託サポート契約）を締結しており、同協定に基づき、みずほ信託銀行株式会社は、①本投資法人の投資基準に適合した物件の売却に関する情報を収集し、これを資産運用会社に対して速やかに提供すること（仲介情報の提供）、②本投資法人が具体的に取得を希望する物件について、依頼に基づき取得に必要な基礎調査等を行うこと、及び③必要に応じ媒介契約あるいはコンサルティング契約等を締結した上で、本投資法人の物件取得に必要な業務を受託することとされています。</p>

シンクタンク	みずほ総合研究所 株式会社	<p>(イ) みずほ総研市場情報等提供契約</p> <p>資産運用会社は、本投資法人の資産の運用業務に関し、みずほ総合研究所株式会社との間で平成18年5月12日付で調査業務委託契約書（みずほ総研市場情報等提供契約）を締結しており、同契約に基づき、みずほ総合研究所株式会社は、①経済・金利・為替動向等マクロ経済につき毎月1回以上報告・助言を行い、必要に応じて不動産市況及び不動産業界に与える影響等についても報告・助言を行うこと、並びに②この他、上記に関する本投資法人又は資産運用会社からの質問に応じ随時助言・回答を行い、必要に応じて調査報告を行うこととされています。</p>
	株式会社 都市未来総合研究所	<p>(ロ) 都市未来総研市場情報等提供契約</p> <p>資産運用会社は、本投資法人の資産の運用業務に関し、株式会社都市未来総合研究所との間で平成18年5月12日付で調査業務委託契約書（都市未来総研市場情報等提供契約）を締結しており、同契約に基づき、株式会社都市未来総合研究所は、以下の役務を提供することとしています。</p> <p>①オフィス賃貸マーケットに関する情報提供（四半期毎に報告）</p> <p>②不動産売買マーケットに関する情報提供（毎月1回報告）</p> <p>③大規模不動産取引にかかる内容紹介（四半期毎に紹介）</p> <p>④本投資法人のポートフォリオ分析</p> <p>⑤上記に関する本投資法人又は資産運用会社からの質問に対する回答・助言及び関連する追加調査</p> <p>⑥本投資法人又は資産運用会社からの質問又は分析要請にかかる個別調査及び報告</p>

(注) 興和不動産グループとは、興和不動産並びにその子会社及び関連会社をいいます。

投資法人の運用及び分配に関する基本方針（前記「2. 運用方針及び運用状況」の参照資料）

(1) 投資方針

① 基本方針

本投資法人は、投信法に基づき、その規約において、主として不動産等及び不動産対応証券の特定資産に投資し（規約第 26 条）、中長期にわたり安定収益の確保と運用資産の着実な成長を図ることを目的とします（規約第 25 条）。本投資法人の主たる投資対象である不動産等及び不動産対応証券を併せて以下「不動産関連資産」といいます。

かかる規約記載の目的の達成にあたり、本投資法人は、不動産に強みを持つスポンサー企業（注）及び金融に強みを持つスポンサー企業の総合力を活用し、収益の安定と拡大を追求することにより、投資主価値の最大化を目指します。

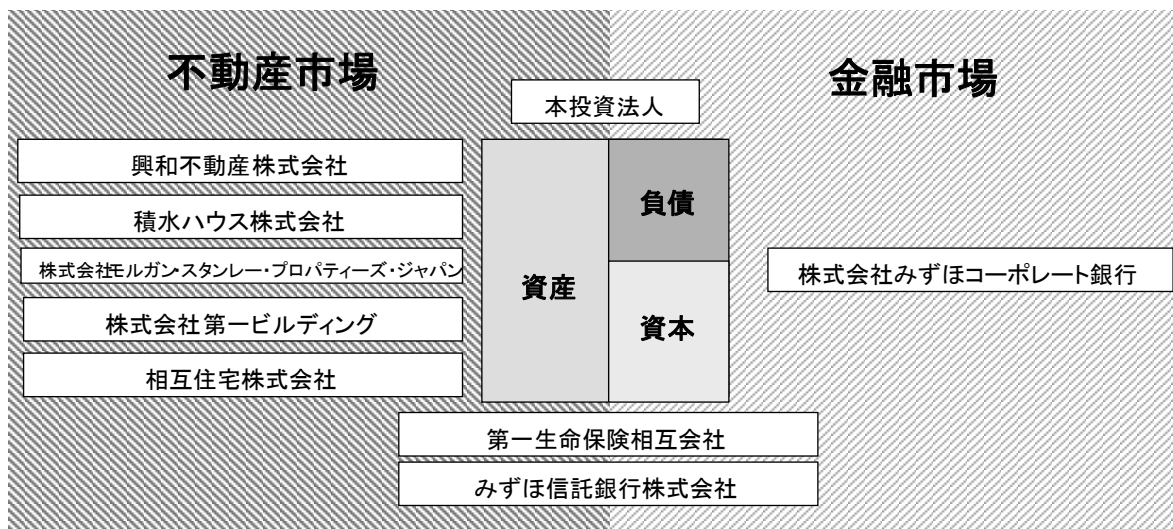
（注）スポンサー企業とは、資産運用会社の株主である興和不動産、第一生命、積水ハウス、株式会社モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパン、株式会社第一ビルディング、相互住宅株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行及びみずほ信託銀行株式会社の合計 8 社を指します。そのうち特にコアスポンサーである興和不動産、第一生命及び積水ハウスからのバックアップ体制の詳細については、後記「(イ) スポンサー企業の総合力の活用・結集 B. オフィシルの開発・投資・運用等」に実績を持つコアスポンサー」をご参照下さい。

(イ) スポンサー企業の総合力の活用・結集

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すことができます。

以下の概念図は、本投資法人の貸借対照表の構造をもとに、不動産市場、金融市場のそれぞれにいずれのスポンサー企業群が主として関与するかを図示したものです。

〈概念図〉



A. 不動産に強みを持つスポンサー企業及び金融に強みを持つスポンサー企業の双方から資産運用会社へ人材・ノウハウ等を提供

興和不動産、第一生命、積水ハウス及び株式会社モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパンの4社は、平成17年7月27日付けで「REIT事業に係る協定書」を締結し、資産運用会社と本投資法人の立ち上げ、本投資法人による資産運用に向けた協力と資産運用会社への役員等の派遣を含む協力体制を構築すること等に合意しています。かかる合意を基礎として、資産運用会社は、不動産と金融それぞれに強みを持つスポンサー企業より出資を受けるとともに、様々なバックアップを受ける体制となっています。かかるバックアップ体制には、上記の出資の他、資産運用会社への人材派遣、スポンサー企業との協働又は関係活用による物件の取得、パイプラインサポート機能及びウエアハウジング機能の提供並びに、経済・金利・為替動向等のマクロ経済等及び不動産売買マーケット等のリサーチ機能の提供を含みます。

B. オフィスビルの開発・投資・運用等に実績を持つコアスポンサー

資産運用会社は、スポンサー企業の一部より経営陣及び主要なスタッフ等の人材派遣を受けており、また、不動産及び金融のノウハウの提供も受けています。スポンサー企業のうち、興和不動産、第一生命及び積水ハウスの3社をコア（中核的）スポンサーと位置づけ、人材の派遣に加えて、各社の持つ不動産開発力、運用力、リスク管理能力等下記に記載のノウハウの提供を受け、投資機会の拡大や資産価値向上を目指した運用に向けたサポートを受けることができます。

資産運用会社は、これらのコアスポンサー3社に加えて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からも人材の派遣を受けており、不動産と金融それぞれの分野に精通するスタッフ等の経験・ノウハウを融合させることにより、本投資法人の中長期にわたる安定収益の確保と運用資産の着実な成長を図って参ります。

(ロ) 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

本投資法人は、以下に記載のとおり、その中心的な投資対象を大都市圏（注）のオフィスビルとし（オフィスビル中心型）、かつ、常にその時々における不動産市場全体を見渡した厳選投資を基本とし、収益の安定と拡大を追求したポートフォリオの運用を目指します。

（注）大都市圏とは東京都及び東京周辺地域（神奈川県、埼玉県及び千葉県）並びに政令指定都市等を指します。詳細は後記「B. 投資対象地域」をご参照下さい。

A. 用途

本投資法人は、主としてオフィスビルの用に供される不動産が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産を主たる投資対象としますが、その他（商業施設・住宅等）の用に供される不動産が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産に対しても投資を行うものとします（規約第26条第2項）。

用途別投資比率に関しては、原則として、主たる用途がオフィスビルである不動産関連資産をポートフォリオ全体の90%以上に、その他の用途の不動産関連資産等を10%以下とする方針です。

<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。

(i) オフィスビル

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。

他方、オフィスビルの収益は、相対的に景気変動の影響を受けやすく、景気上昇局面では賃料及び稼働率の上昇による収益の向上を期待できますが、景気下降局面においては収益が下落するおそれがないとはいえません。これに対し、資産運用会社は、本投資法人の運用資産に関し、景気変動に左右されにくい資産を厳選し、かつ常にテナント満足度の高いプロパティ・マネジメント・サービスの維持を図るといった日々の資産運営面の工夫をこらすことにより、仮に中長期的には景気下降局面に遭遇する場合にも、賃料及び稼働率の下落リスクを最大限軽減することを目指します。

また、以下の諸点を重視しつつ、最適なポートフォリオの構築を目指します。

a. 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、並びに東京都心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。詳細は、後記「B. 投資対象地域」をご参照下さい。

b. 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（注）と、流動性や賃料の安定性が高いと思われる中型ビル（注）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坪未満を中型ビルと定義しています。

c. 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。

(ii) その他

オフィスビル以外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することとします。具体的には、全国的な知名度を有する商業地区に所在する都市型商業施設等や、東京都内に所在する住居用不動産等を考えています。

B. 投資対象地域

本投資法人の投資対象地域は、規約において、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、県庁所在地及びそれらに準ずる都市とされていますが、資産運用ガイドラインにおいてより詳細な選別基準を設定し、下表のとおりとしています。特に、下表のエリアⅠ、エリアⅡ及びエリアⅢを併せて「コアエリア」とし、コアエリアへの投資比率にウエイトを置くことにより、オフィス中心型かつ東京都心6区重点配分型のポートフォリオの構築を目指します。なお、本投資法人の第1期末保有資産における地域別投資比率は、エリアⅠ（東京都心6区）が全体の53.1%、コアエリアが全体の100.0%です。

(i) オフィスビル

資産運用会社は、オフィスビルについて、地域毎の投資特性を勘案して以下の投資対象地域区分に応じたポートフォリオを構築します。

<投資対象地域>

投資対象地域		
コア エリア	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）（注）
	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

（注）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。

オフィス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。

<地域別投資比率>

地域	ポートフォリオに占める投資比率（注）
コアエリア	80%以上
エリアⅠ	コアエリアの50%以上
エリアⅡ	コアエリアの50%以下
エリアⅢ	コアエリアの50%以下
エリアⅣ	20%以下

（注）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。

(ii) その他

その他の不動産の投資対象地域については、それぞれの不動産の用途特性に応じ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（注）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。

(ハ) 具体的投資基準

立地特性及び関連する不動産市場動向等を十分に把握し、投資対象不動産の規模、仕様、収益性や、保有リスク等を総合的に分析・検討した上で投資判断を行います。また、取得後は、資産価値及び競争力の維持・向上のための、継続的かつ効果的な設備投資、収益拡大のための諸施策及びコスト削減策を実施し、競争力の強化を図っていきます。

A. 属性

個別の運用不動産の選定にあたっては、下表の各項目を基準とします。

項目	選定基準
規模	<p>オフィスビルについては、原則として延床面積3,300㎡（約1,000坪）以上、かつ基準階の専有面積330㎡（約100坪）以上の建物であることとします。</p> <p>なお、その他の用途の不動産（商業施設、住居等）については、各用途に鑑み、商圈の規模や、地域の将来性を考慮の上、規模について基準を設けず個別に判断することとします。</p>
耐震性	<p>新耐震基準（注）又はそれと同等水準以上の耐震性能を有していることとします。</p> <p>新耐震基準で設計されていない物件については、耐震診断の内容を調査し、必要とされる強度が確保されているか否かを確認するものとします。加えて、取得を検討する全ての物件につき、専門的能力のある第三者機関による耐震性評価を事前に行うこととします。特に設計書・構造計算書・建築確認書等の書類の内容につき当該第三者機関による独立独自の見地での精査を経た上で報告書を取り付けることとします。</p>
収益性	<p>取得時点までの稼働率及び賃料収入等を勘案し、将来にわたり安定した収益が見込めることを条件とします。</p>
テナント構成	<p>テナントの信用力、賃貸借契約の条件、代替性等を考慮し総合的に勘案するものとします。</p>
環境関係	<p>以下の内容を検討して決定することとします。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・アスベスト、フロン及びP C B等の有害物質の有無及び管理状況 ・地質状況、土地利用履歴、土壤汚染状況等 <p>なお、吹付アスベストに関しては、除去することを基本とします。また、調査結果に関しては必要に応じて開示することとします。</p>

（注）「新耐震基準」とは、昭和56年に改正された建築基準法（昭和25年法律第201号、その後の改正を含みます。

以下「建築基準法」といいます。）及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号、その後の改正を含みます。）に基づく建物等の耐震基準をいいます。

B. 築年数

本投資法人は、オフィスビルにつき取得を検討する場合、築年数に関しては、原則として、立地との関係で下表のマトリックスに該当するオフィスビルにつき投資するものとします。但し、いわゆる新耐震基準に準じた耐震性能を備えた物件については、下表の築年数を超える場合であっても投資対象とすることがあります。

投資エリア	投資エリア別築年数
コアエリア (エリアⅠ、Ⅱ及びⅢ)	30年未満
エリアⅣ	15年未満

なお、その他の用途の不動産（商業施設・住宅等）についても、オフィスビルの基準に準じて取得を検討します。

C. 投資額

物件の取得にあたっては、ポートフォリオ全体の構成とバランスとを考慮します。過度の集中投資を避けるため、1案件当たりの投資額は当該物件投資後のポートフォリオ全体の30%以下となるよう配慮します。但し、短期的にこの比率を超えることがあります。

(二) 保有期間及び売却方針

中長期的な保有を基本方針とします。個々の運用資産の売却は、ポートフォリオの構成、中長期的な不動産市況、将来における収益予想、資産価値の増減及びその予測、立地エリアの将来性・安定性並びに不動産の劣化又は陳腐化に対する資本的支出額等の見込みを考慮の上、業績に与える影響等も勘案しつつ、総合的に判断します。

(ホ) 開発案件への取組み

本投資法人は、既に稼働中の物件に限らず、開発案件についても前向きに取り組むものとします。

但し、開発案件は、竣工後のテナント確保が十分可能と判断されることを確認するなどリスクを極小化するとともに、完工・引渡しリスク、開発リスク等の低減を図った上で、取得することとします。そのため、必要に応じ、金融・不動産に精通するスポンサー企業のノウハウを用い、不動産市場で利用可能な様々な金融手法・最新の投資技術を活用することも併せて検討します。

(へ) 物件調査（デューディリジェンス）基準

資産運用会社は、本投資法人の投資方針及び前記「(ハ) 具体的投資基準 A. 属性」に記載の選別基準に適合する不動産関連資産を選定するにあたり、現地実査及び取引関係者等から資産運用会社が入手した資料並びに独自調査の結果を精査するとともに、不動産鑑定士、建設会社、設計会社、保険会社、マーケット・リサーチャー、弁護士、公認会計士等の外部専門家によって作成された不動産鑑定評価書、価格調査書、建物状況調査報告書、地震リスク調査報告書、マーケット・レポートその他の各種レポート等を精査した上で、その投資方針及び物件選定基準への適合性を判断します。さらに当該不動産等に法令違反等の重大な問題がないかを把握することとします。

また、耐震性能と地震リスクの診断・調査を全ての物件取得の際に実施することとします。具体的には、耐震性能・地震リスクの審査能力を有する第三者機関により、設計書・構造計算書・建築確認書等につき審査を行い、これらに問題がないとの判断が書面で確認された場合にのみ取得することとします。

耐震性能を含め、当該不動産等に法令違反等の重大な問題がないかとの判断において考慮する主要な調査項目は以下のとおりです。

調査内容	分析事項（概要）	主な参考資料
経済的調査	①当該地域・競合地域でのオフィスの需給動向、当該物件向けの需要動向の調査・検討 ②当該物件の予定収入と将来見通し(賃料・共益費等)、固定費・変動費予想(管理費・水光熱費・修繕費等)、敷金・保証金等を含む賃貸条件・相場との乖離率 ③立地条件・地域特性・周辺環境（交通利便性・周辺施設等を含みます。） ④物件収益力、キャップレート水準 ⑤鑑定評価額・収益力・収益予想等に基づく取得価額の妥当性 ⑥テナントの信用力及びテナント構成 ⑦物件管理状況（プロパティ・マネジメント会社の管理能力・テナント獲得能力・提案力・契約条件等） ⑧市場評価予想を含めた将来の売却可能性 ⑨物理的調査、法的調査、運営状況調査を踏まえた総合的な経済的調査結果の検討	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産鑑定評価書 ・マーケット・レポート ・現地調査
物理的調査	①土地の形状・越境の有無・境界確定の状況 ②建物・設備の現況調査・診断（過去修繕状況・劣化状態の確認等） ③建物現況を踏まえた予想修繕費・設備等更新費（年間修繕計画及び中長期修繕計画の内容確認） ④設計者・施工者・建築主・建築確認機関の信用性等の審査 ⑤建物耐震調査（耐震性・PML他）（注） ⑥建物の構造・規模・築年数、建物仕様の確認（基準階賃貸面積、フロア形状、天井高、空調・電気容量・OAフロア等設備スペックの確認） ⑦環境調査・有害物質（アスベスト・PCB等）調査・土壌汚染調査	<ul style="list-style-type: none"> ・売主からの開示資料 ・建物状況調査報告書（PML算定報告を含むことがあります。） ・現地調査 ・第三者専門機関の報告書
法的調査	①所有権・抵当権等（共有・準共有、区分所有、借地権、担保物権・用益権その他の権利）の権利関係調査 ②賃貸借（テナント）契約の内容調査 ③土地の境界確認書・越境覚書等の近隣関係書類の確認 ④建物の現況、管理状態等の関連法令遵守状況 ⑤管理規約・共有者間協定書・借地契約・公開空地管理等の権利関係書類の確認 ⑥共有者、テナント、近隣関係者等との紛争の有無の確認 ⑦電波障害対策等、近隣関係者との取決め内容の確認 ⑧前所有者等の状況（否認・詐害行為取消権のリスク調査）	<ul style="list-style-type: none"> ・売主からの開示資料 ・建物状況調査報告書 ・現地調査 ・法務監査報告書

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

(ト) 運営管理方針

資産運用会社は、本投資法人の営業期間毎に運用資産全体について、中期（向こう3年間）の経済環境見直しを行い、ポートフォリオ規模・資産運用状況を踏まえた運営管理方針、プロパティ・マネジメント方針、リーシング方針及び付保方針を策定し、それらの進捗を管理します。中期取得・売却計画を毎期たて、進捗管理することとし、今後の計画は半期毎に見直していくこととします。

A. 運営管理方針の策定及び進捗状況の管理

本投資法人の営業期間毎に運用資産全体について次のような「運営管理方針」に基づき計画を策定し、これらに基づき計画的な資産の運用を行います。

年間運用計画においては、各業務委託先の決定・変更に関する事項の他、各運用不動産について以下の内容の計画を策定します。また、本投資法人の営業期間に合わせ6ヶ月毎に向こう1年間の計画の策定及び見直しを実施します。

<運営管理方針>

大項目	中項目
(i) 新規取得・売却計画	a. 年間取得・売却計画 b. 中期取得・売却計画
(ii) 賃貸・管理計画	a. 年間賃貸・管理計画 b. 年間修繕計画及び中長期修繕計画
(iii) 年間資金調達計画	—

(i) 新規取得・売却計画

a. 年間取得・売却計画

当該年度における新規取得の予定時期・予定金額、及び売却を予定する物件・予定時期、売却目標額を策定します。

b. 中期取得・売却計画

今後の経済環境、投資対象地域の開発動向、将来にわたる収益見直し、今後の投資額の見込み等を勘案し、中期的な取得・売却の目標を策定します。

(ii) 賃貸・管理計画

a. 年間賃貸・管理計画

資産運用会社は、各物件につき同一エリア内の賃貸不動産の供給動向、業種別テナント動向及び他物件成約事例等を反映し、新規募集賃料の設定、既存テナントの定期的な賃料の見直しを行うとともに、既存テナントの満足度の向上、新規テナント候補への継続営業等の方針を定め、プロパティ・マネジメント会社及びテナント仲介業者と連携し機動的なリーシングを行います。

b. 年間修繕計画及び中長期修繕計画

資産運用会社は、運用不動産の収益の安定化と競争力及び資産価値の維持・向上を図るため、修繕及び資本的支出に関する中長期修繕計画及びそれに基づく年間修繕計画を策定します。

修繕・資本的支出の実施にあたっては、各運用不動産の減価償却費の範囲内で行うことを原則とし、これを超える場合であっても、総額ではポートフォリオ全体の減価償却費の範囲内で実施することを基本とします。

(iii) 年間資金調達計画

資産運用会社は、資金の借入及び返済にかかる年間資金調達計画（投資法人債の発行及び償還にかかる計画を含みます。）を策定します。

資産運用会社は、上記の各計画について、運用不動産毎及びポートフォリオ全体で月次単位の収支実績を検証し、見直しを行いつつ、進捗状況を管理していきます。

また、期中又は営業期間終了時において、計画に乖離が生じた場合は、それを踏まえて、収益向上のための必要な措置を講じます。

B. プロパティ・マネジメント方針

(i) プロパティ・マネジメント会社の選定方針

プロパティ・マネジメント会社の選定にあたっては、候補となる会社の経験・実績、信用力、組織・体制、報酬水準、リーシング能力、テナント満足度向上への取組み等を総合的に検討した上で、最適と思われる業者を選定します。

なお、上記に加え、取得後の運営の継続性（入居中のテナントとの良好な関係の維持等）についても十分に考慮します。

なお、プロパティ・マネジメント会社への業務委託期間は、2、3年を基本とします。契約期間満了時における契約更新については、考課査定の内容により資産運用会社が判断するものとします。

(ii) プロパティ・マネジメント会社の管理方針

資産運用会社は、プロパティ・マネジメント会社に対して、各運用不動産の特徴に合わせた運営体制を構築するよう指導し、定期的（原則として毎月）に、プロパティ・マネジメント会社に対し、以下のような事項の状況を確認し、協議の上、適正な運営を行うよう管理していきます。

- ・ 前月までの収支状況
- ・ 運用不動産の稼働状況
- ・ 既存テナントの動向
- ・ 新規テナントの営業活動の状況
- ・ テナントからのクレーム、対応状況
- ・ 修繕工事の予定と実績
- ・ 施設管理上のクレーム、対応方針等

(iii) プロパティ・マネジメント会社の評価

資産運用会社は、定期的（原則として一年毎）に、各運用不動産のプロパティ・マネジメント会社の運営実績を評価します。その結果が、資産運用会社の期待する水準に満たない場合には、当該プロパティ・マネジメント会社に対して、業務内容の変更及び改善の指示を行うこととし、場合によっては、プロパティ・マネジメント会社の変更を行うことがあります。

C. リーシング方針

(i) テナント選定基準

テナントの選定にあたっては、テナントの信用力・賃料負担能力の他、反社会的勢力・団体又はその構成員に該当する事実の有無等を把握した上で、資産運用会社が定めるテナント選定基準に基づき、選定するものとします。

(ii) マスターリース契約

本投資法人の運用不動産の賃貸にかかる契約形態については、可能な限り本投資法人とテナントとの間に賃借人（マスターレシー）を介在させ、運用不動産をマスターレシーに賃貸する形態（マスターリース契約）を基本とします。これは、運用不動産のプロパティ・マネジメント会社を原則的なマスターレシーとすることにより、当該不動産が一元的に管理・運営される体制となり、またプロパティ・マネジメント会社が本投資法人とエンドテナントとの間の当事者として位置づけられ、テナントリーシング業務、建物運営管理業務遂行にあたり、プロパティ・マネジメント会社は、より主体的、能動的に機能することが可能になると期待されるためです。

D. 付保方針

(i) 損害保険

災害及び事故等による建物の損害又は対人対物事故による第三者への損害賠償を担保するため、個別の運用不動産毎に適切な損害保険（火災保険及び賠償責任保険等）の付保を検討します。なお、保険内容は定期的に見直すこととし、常に最適な保険を付保していきます。

(ii) 地震保険

地震保険の付保に関しては、ポートフォリオ全体のPMLを基準に災害による影響と保険料を比較検討して判断します。個別不動産のPMLが20%を超過する運用不動産については、個々に地震保険の付保を検討します（PMLについては前記「参考情報 ②投資不動産物件（イ）不動産及び不動産信託受益権の概要 B. 個別不動産の概要（v）「建物状況調査報告書の概要」欄に関する説明c.」をご参照下さい。）。

(チ) 成長性の確保

A. 内部成長

資産運用会社は、計画的かつ適切な運用資産の維持管理を実行することにより、テナントの満足度を高め、賃料収入の安定的成長を図り競争力の向上を目指します。

また同時に、計画的かつ適切な維持管理を行い、より低廉なコストで実施することを目指します。

(i) 賃料収入の安定的成長

中長期にわたり安定的な収益を確保するため、物件毎に年間リーシング計画を策定し、かかる計画に基づき、戦略的なリーシング活動を行っていきます。リーシング活動はプロパティ・マネジメント会社と常日頃連携を取り、新規テナント募集活動に加え、増収政策も視野に入れながら、既存テナントの増床ニーズを的確に捉えていきます。経済情勢、不動産賃貸市場、地域動向を見据えながら、プロパティ・マネジメント会社と常日頃連携を取り、年間運用計画に沿った運営を行い、稼働率、賃料水準の向上に努めます。

(ii) 計画的な維持管理

建物を維持する上で必要とされる支出のうち、建物保守、清掃、警備といった日常の運営管理費については、その支出単価を物件毎に検証し、適正な品質をより低廉な費用で管理できるよう検討していきます。恒常的な管理品質向上及び支出の削減に寄与すると判断できる場合は、建物保守、清掃、警備等各種業務の一括委託や、複数物件を纏めて一社に委託する等管理の効率化を図ります。

また、建物維持管理については、中長期修繕計画に基づき実施して参ります。毎年実施する現地調査に基づき、この中長期修繕計画を常に更新し見直しを図りつつ、中長期の資本的支出を把握し計画的実施を図ります。

資本的支出は、本投資法人の運用状況等を考慮しつつ、中長期修繕計画に基づき、每期策定する年間修繕計画に則り実施します。修繕、更新、改修といった資本的支出は原則としてポートフォリオ全体の減価償却費と中長期修繕計画とを考慮して判断します。

また、恒常的な支出削減に寄与する管理システムの導入等、重要設備の更新を効果的に行うことにより、外部委託費・水道光熱費の削減・効率化を図ります。

B. 外部成長

本投資法人は、リスク分散、収益拡大、スケールメリットの享受等の観点から、運用不動産の拡大に前向きに取り組む方針です。具体的には、スポンサー企業からの拠出物件を軸に安定収益を確保しながら成長を目指しますが、同時にスポンサー企業から派遣された高い専門性をもつ人材を中心に、あらゆるチャネルを駆使しながら広く投資機会を求め、かつ、かかる専門性を活用し競争力ある運用不動産の取得活動を展開します。なお、詳細については、前記「(イ) スポンサー企業の総合力の活用・結集 A. 不動産に強みを持つスポンサー企業及び金融に強みを持つスポンサー企業の双方から資産運用会社へ人材・ノウハウ等を提供」をご参照下さい。

(リ) 財務方針

本投資法人は、中長期的な観点から、安定収益の実現と運用資産の着実な成長のために、以下に掲げる方針に従い、金融の専門家集団による機動的かつきめ細かな財務戦略を立案、実行します。

A. 人員体制

資産運用会社には、金融・証券市場で豊富な経験を有する人材が配置されており、金融の専門家集団として機動的かつきめ細かなオペレーションによる財務戦略の立案及び実行が可能な体制を構築しています。

B. リサーチ力の活用

資産運用会社は、上記の人員体制に加え、みずほ総合研究所株式会社及び株式会社都市未来総合研究所との業務提携関係（詳細については、前記「投資法人の関係法人 ③上記以外の本投資法人の主な関係者の運営上の役割、名称及び業務の概要」をご参照下さい。）を活用し、経済・金利・為替動向等マクロ経済等及びオフィス賃貸マーケット、不動産売買マーケット等の調査報告並びにそれらに基づく将来見通しを踏まえた財務戦略を立案、実行します。

C. エクイティ・ファイナンス

投資口の追加発行は、金融環境を的確に把握するとともに、投資口の希薄化（新規投資口の追加発行による投資口1口当たりの純資産額又は分配金の減少）、新たに取得する不動産等の取得時期、総資産に対する有利子負債の比率（ローン・トゥ・

バリュウ、以下「LTV」といいます。)に配慮した上で機動的に行います。

D. デット・ファイナンス

機動性と安定性に配慮し短期資金調達と長期資金調達とのバランスを効率よく組み合わせるものとします。

また、機動性、安定性を確保するためコミットメントラインの設定等を行うことがあります。なお、デット・ファイナンスにあたっては、以下の諸点に留意します。

・金利の固定・変動

資本市場及び金利の動向に鑑み、金利の固定・変動等の諸条件を決定します。

また、借入金等の金利変動リスクをヘッジすることを目的として、金融先物取引及び金融デリバティブ取引を行うことがあります。

・返済期限の分散

資金の借入及び投資法人債についての返済及び償還期限の分散を図るものとします。

・投資法人債

資金調達手段の多様化を目的として、投資法人債を発行することがあります。投資法人債の発行に際して、財務の健全性の一つの指標等とするため、指定格付機関より格付けを取得することがあります。

・LTV水準

LTVは60%を上限とします。但し、物件の取得及び評価額の変動等に伴い、一時的にかかる基準を満たさないことがあります。

・調達限度額

本投資法人の借入金及び投資法人債発行額を合わせた限度額は1兆円とします。

・借入先

資金の借入を行う場合、借入先は適格機関投資家に限るものとします。

借入の実施に際しては、借入条件等につき複数の適格機関投資家と交渉の上、比較し決定するものとします。但し、安定的な資金調達ルート確保のため、特定の適格機関投資家に集中することなく、資産規模の拡大に伴い、資金調達先の分散、拡大を検討します。

・担保設定方針

本投資法人は、金融環境の変化に留意し、安定的かつ効率的な資金調達を行うために、運用資産を担保として提供することがあります。

E. キャッシュマネジメント

資金調達手段としてテナントから預かった敷金及び保証金を活用することがあります。また、資金運用については、安全性、換金性等を考慮し、金利の動向及び資金繰りを十分に鑑みて行います。

F. 格付け取得

財務の健全性の一つの指標等とするため、指定格付機関より格付けを取得することがあります。本投資法人はかかる格付けに裏付けられた信用力を活用して、有利かつ戦略的な資金調達を行うことを検討しています。

G. 適切なバランスシートコントロール

スポンサー企業によるウェアハウジング機能の活用、柔軟なポートフォリオの構築等により、資産残高、資産取得時期等(資産面)とLTV(負債面)の両面のコントロールを適切に行っていきます。ウェアハウジング機能の詳細については、前記「投資法人の関係法人 ③上記以外の本投資法人の主な関係者の運営上の役割、名称及び業務の概要」をご参照下さい。

(ヌ) 情報開示方針

A. 本投資法人は、透明性確保の観点から、法定開示に加え、投資家に対して正確で偏りのない情報を適時にかつ分かり易く開示することに努めるとともに、投資家にとって重要又は有用と判断した情報について可能な限り自主開示を行うものとします。

B. 投信法、証券取引法、東京証券取引所、投資信託協会等がそれぞれ要請する内容及び様式に従って、適切に開示を行います。

C. 資産運用会社のスポンサー関係者との取引規程に定める利害関係人等との一定の取引については、透明性確保の観点から、適用ある法令、規則及び同規程等に従って、適切な方法により速やかに開示するものとします。

D. 上記A. ないしC. を遵守するための体制を整備し、維持することに努めるものとします。

(ル) その他

A. 特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額のうち本投資法人が有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とします。

B. 本投資法人の資産の総額のうち占める租税特別措置法施行令（昭和32年政令第43号、その後の改正を含みます。）第39条の32の3第9項に規定する不動産等の価額の割合として租税特別措置法施行規則（昭和32年大蔵省令第15号、その後の改正を含みます。）第22条の19第3項に定める割合を100分の75以上とします。

(2) 投資対象

① 投資対象とする資産の種類

以下、本投資法人による投資対象（規約第27条）を示します。

(イ) 主たる投資対象としての特定資産

本投資法人はその規約で、主として以下に掲げる特定資産に投資するものとしています。

A. 不動産

B. 次に掲げる各資産（以下併せて「不動産同等物」と総称し、不動産と不動産同等物を併せて「不動産等」と総称します。）

(i) 不動産の賃借権

(ii) 地上権

(iii) 不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と併せて信託する包括契約を含みますが、有価証券に該当するものを除きます。）

(iv) 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）

(v) 当事者の一方が相手方の行う上記A. 不動産又は上記(i)ないし(iv)に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約にかかる出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）

(vi) 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）

C. 裏付けとなる資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする次に掲げるもの（以下併せて「不動産対応証券」と総称します。）

(i) 優先出資証券（資産の流動化に関する法律に定めるものをいいます。）

(ii) 受益証券（投信法に定めるものをいいます。）

(iii) 投資証券（投信法に定めるものをいいます。）

(iv) 特定目的信託の受益証券（資産流動化法に定めるもの（上記B. (iii)、(iv)又は(vi)に掲げる資産に該当するものを除きます。）をいいます。）

(ロ) その他の特定資産

本投資法人は、上記に掲げる特定資産の他、以下の資産に投資します。

A. 次に掲げる特定資産

(i) 預金

(ii) 有価証券（投信法に定めるものをいいます。但し、上記(イ)に該当するものを除きます。）

(iii) 譲渡性預金

(iv) 金銭債権（投信法施行令に定めるものをいいます。）

(v) 信託財産を主として上記(i)ないし(iv)に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除

きます。)

- B. 金融先物取引に関する権利（投信法施行令に定めるものをいいます。）
- C. 金融デリバティブ取引に関する権利（投信法施行令に定めるものをいいます。）

(ハ) 特定資産以外の資産

本投資法人は、資産運用の基本方針のために必要若しくは有用と認められる場合又は本投資法人の組織運営に必要若しくは有用と認められる場合に、以下の資産に投資できるものとします。

- A. 商標法に基づく商標権等（商標権又はその専用使用权若しくは通常使用权をいいます。）
- B. 温泉法において定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備
- C. 資産流動化法に規定する特定出資
- D. 著作権法に規定する著作権等
- E. 民法上の動産等（但し、設備、備品その他の構造上又は利用上不動産に附加された物件等に限ります。）
- F. 民法上の組合の出資持分（但し、不動産、不動産の賃借権又は地上権を出資することにより設立され、その賃貸・運営・管理を目的としたものに限ります。）
- G. 信託財産として上記A. ないしF. を信託する信託の受益権
- H. 上記A. ないしG. のほか、本投資法人の保有にかかる不動産等の運用に必要なものとして、本投資法人の投資口を表示する投資証券を上場する証券取引所が認めるもの

② 投資基準及び種類別、地域別、用途別等による投資比率

(イ) 投資基準については、前記「(1) 投資方針 ① 基本方針 (ハ) 具体的投資基準」をご参照下さい。

(ロ) 種類別、地域別、用途別等による投資比率については、前記「(1) 投資方針 ① 基本方針 (ロ) 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。

(3) 配分方針

本投資法人は、毎決算期最終の投資主名簿に記載（実質投資主名簿を含みます。以下同じです。）された投資主又は登録投資口質権者に対して、原則として以下の方針に従って金銭の分配を行うものとします。

① 利益の分配

(イ) 投資主に分配する金銭の総額のうち、分配可能金額（投信法に「利益」として規定される、本投資法人の貸借対照表上の純資産額から出資総額、出資剰余金及び評価差額金の合計額を控除して算出した金額をいいます。以下同じとします。）は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従って計算されるものとします（規約第 33 条第 1 項第 1 号）。

(ロ) 分配可能金額を限度として分配を行う場合、分配金額は租税特別措置法第 67 条の 15（以下「投資法人にかかる課税の特例規定」といいます。）及び租税特別措置法施行令第 39 条の 32 の 3 に規定される本投資法人の配当可能所得の金額（以下「配当可能所得」といいます。）の 100 分の 90 に相当する金額を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とします。なお、本投資法人は資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金及びこれらに類する積立金等を分配可能金額から積み立てることができるものとします（規約第 33 条第 1 項第 2 号）。

(ハ) 分配可能金額のうち、分配金に充当せず留保したものについては、本投資法人の資産運用の対象及び方針に基づき運用を行うものとします（規約第 33 条第 1 項第 3 号）。

② 利益を超えた金銭の分配

(イ) 本投資法人は、分配可能金額が配当可能所得の 100 分の 90 に相当する金額以下の場合その他経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向により、役員会において適切と判

断した場合、投資主に対し、投信法に基づく承認を受けた金銭の分配にかかる計算書に基づき、分配可能金額を超えて金銭の分配をすることができるものとします（規約第 33 条第 1 項第 4 号）。

(ロ) 本投資法人は、分配可能金額を超えて金銭の分配を行う場合には、当該営業期間に係る分配可能金額に、当該営業期間に計上する減価償却額に相当する金額を加算した額を上限とします。但し、当該金額が当該営業期間の租税特別措置法施行令第 39 条の 32 の 3 に規定される配当可能額（以下「配当可能額」といいます。）の 100 分の 90 に相当する金額を超えない場合には、配当可能額の 100 分の 90 に相当する金額を超えて分配するものとして役員会が決定した金額をもって金銭の分配をすることができるものとします（規約第 33 条第 1 項第 4 号）。

(ハ) 本投資法人は、安定的な分配金の支払いを重視しますが、分配可能金額を超えた金銭の分配に関して、かかる分配を受けた個人投資主がその分配の都度税務上の譲渡損益の算定を自己において行うことが必要とされる限りにおいては、投資主に対して分配可能金額を超えた金銭の分配は行わないものとします。但し、本投資法人が投資法人にかかる課税の特例規定における要件を満たすことを目的とする場合等で、分配可能金額を超えた金銭の分配を行うことが必要であると本投資法人の役員会において判断される場合には、上記の分配方針に従い分配可能金額を超えた金銭の分配を行うことがあります。

③ 分配金の支払方法

分配金は、金銭により分配するものとし、決算期における最終の投資主名簿に記載のある投資主又は登録投資口質権者を対象に、原則として決算期から 3 ヶ月以内に投資口の所有口数に応じて分配します（規約第 33 条第 1 項第 5 号）。

④ 金銭の分配の除斥期間等

分配金は、その支払開始の日から満 3 年を経過したときは、本投資法人はその支払いの義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息は付さないものとします（規約第 33 条第 2 項）。

⑤ 投資信託協会規則

上記の他、本投資法人は、金銭の分配にあたっては、投資信託協会が定める「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」に従うものとします（規約第 33 条第 1 項第 6 号）。