第19期

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19期　自 平成27年7月1日 至 平成27年12月31日

Japan Excellent, Inc.

東京都港区南青山一丁目15番9号　http://www.excellent-reit.co.jp/

Japan Excellent, Inc.

Japan Excellent, Inc.

決算・運用状況のご報告（資産運用報告）

第19期　自 平成27年7月1日　至 平成27年12月31日

目　次

当期の運用実績 …… 1
投資主の皆様へ …… 2
Ⅰ. 投資法人の概要 …… 4
Ⅱ. 資産運用報告 …… 16
Ⅲ. 貸借対照表 …… 40
Ⅳ. 損益計算書 …… 42
Ⅴ. 投資主資本等変動計算書 …… 43
Ⅵ. 注記表 …… 44
Ⅶ. 金銭の分配に係る計算書 …… 55
Ⅷ. 監査報告書 …… 56
Ⅸ. キャッシュ・フロー計算書（参考情報） …… 57
Ⅹ. その他 …… 59

当期の運用実績

1口当たり分配金	2,500円
営業収益	10,839 百万円
営業利益	4,301 百万円
当期純利益	3,384 百万円
総資産額	284,443 百万円
純資産額	137,857 百万円
1口当たり純資産額	109,025 円

トピックス

1. JEI那覇ビル(※)の取得
2. 第32興和ビル、第35興和ビルの譲渡
3. 3年連続公募増資の実施
4. 6期連続で増収増益を達成

(※)現沖縄第27大京ビル。平成28年7月1日名称変更予定。

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

小川 秀彦

ごあいさつ

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

ここに本投資法人第19期決算（自平成27年7月1日　至平成27年12月31日）の内容をご報告申し上げます。

当期の業績は、営業収益10,839百万円、当期純利益3,384百万円、1口当たり分配金は第18期決算発表時（平成27年8月）予想のとおり2,500円を実現いたしました。

今期は、「JEI那覇ビル」を取得し、ポートフォリオ入替戦略の一環として「第32興和ビル」及び「第35興和ビル」をスポンサーである新日鉄興和不動産株式会社へ譲渡いたしました。また、稼働率を高め、賃料水準を重視したリーシングを推進いたしました結果、6期連続の増収増益となりました。財務面では、前期と同様、借入金利固定化、借入期間の長期化、並びに返済期限の分散化を基本方針とした安定的な運営を評価していただき、格付機関による格付は引き続きAA-格を維持しております。

今後の運用について

我が国の経済は、資源価格下落による対外交易条件の改善や企業収益の回復基調に加え、雇用環境の改善を受けて、緩やかな回復基調にあります。

不動産売買市場は、良好な資金調達環境や市場参加者が拡大する中で不動産取引価格が上昇し、過熱した状況が続いております。オフィスビル賃貸市場は、当面、企業業績の改善等を背景としたオフィス需要の拡大に支えられ、引き続き賃料水準が上昇するものと見込んでおります。

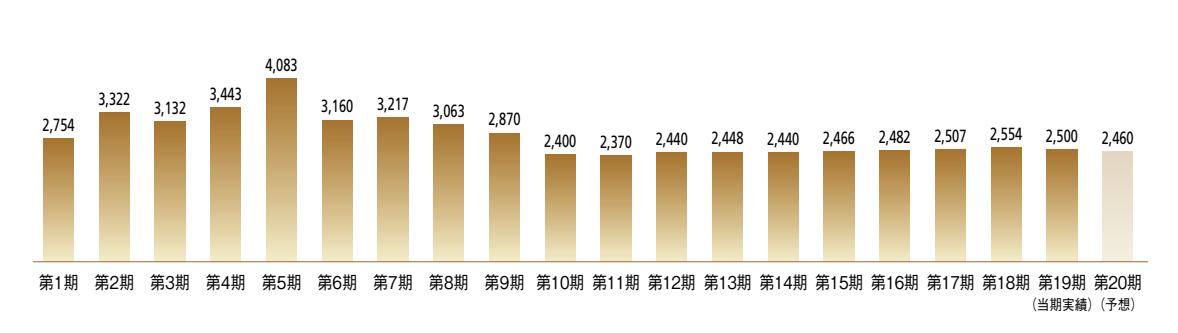
このような認識のもと、本投資法人ではポートフォリオ全体の稼働率の向上、市況動向を踏まえた適切な新規賃料の設定、物件価値に見合った賃料への増額取り組みの推進、優良資産への投資機会の追求を行うことにより収益力の向上に努めてまいります。財務面では、借入金の金利固定化並びに借入期間の長期化を推進するとともに、返済期限の分散化及び資金調達コストの極小化を図り、引き続き安定的な財務運営に努めます。

また、本投資法人は、従来同様、金融商品取引法をはじめ各種規制を厳格に遵守し、コンプライアンスを推進することはもとより、投資家の皆様に経営状況や資産運用状況を正確にわかりやすく開示してまいりたいと存じます。

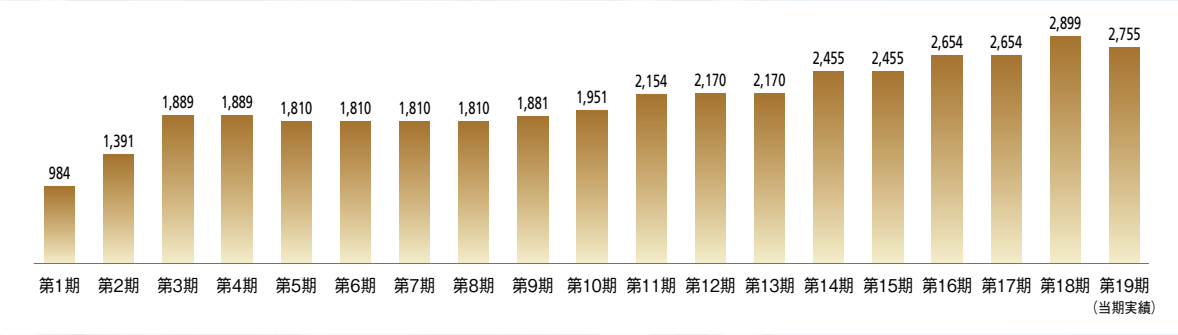
投資主の皆様には今後とも変わらぬご支援・ご理解を賜りますよう宜しくお願い申し上げます。

運用実績の推移と第20期の予想

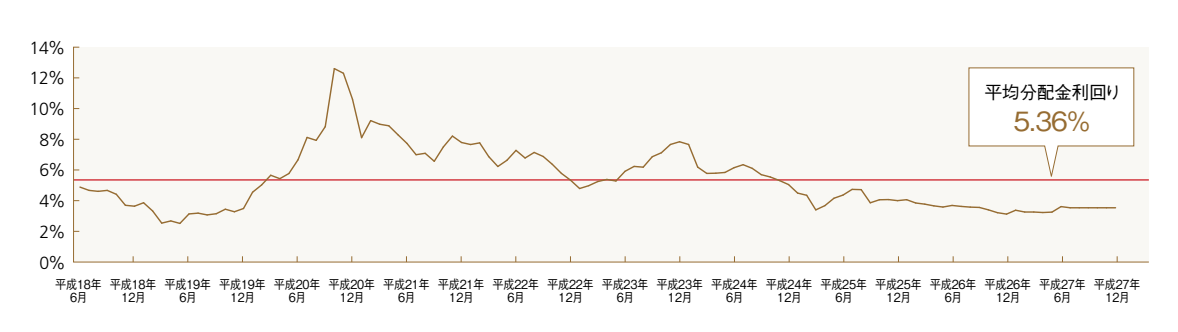
1口当たり分配金（円）



資産規模（億円）



分配金利回りの推移



（注1）平成26年1月1日をもって投資口の5分割を実施しています。1口当たり分配金は、当該分割を考慮し、分割前の第15期以前については5分の1の数値を記載しています。また、小数点以下は切り捨てています。

（注2）1口当たり分配金の予想は、平成28年2月18日付「平成27年12月期決算短信」にて公表しました予想数値です。予想数値の前提条件については、平成28年2月18日付「平成27年12月期決算短信」6ページをご参照下さい。なお、予想数値は、今後変更されることがあります。

（注3）分配金利回りは、1口当たり実績分配金×2÷各月末の投資口価格終値で計算しています。1口当たり実績分配金は該当期の分配金実績を用いて算出しています。

基本方針

不動産･金融の両面に強みを持つスポンサー企業の総合力を活用･結集

開発･投資から仲介･運用･賃貸管理まで、不動産に関連する業務を広く手掛けるスポンサー企業と、金融に関する幅広いノウハウを持つスポンサー企業を持ち、それらの総合力を組み合わせ、投資主価値の最大化を目指します。

ジャパンエクセレント投資法人
ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社

継続的な資産規模の拡大を
実現させる物件取得機会の提供

高い物件管理・リーシング能力による
収益の安定化・物件競争力の向上

スポンサー企業

コアスポンサー
新日鉄興和不動産株式会社
出資比率 54%

いちばん、
人を考える会社になる。
第一生命
コアスポンサー
第一生命保険株式会社
出資比率 26%

MIZUHO
株式会社みずほ銀行

MIZUHO
みずほ信託銀行株式会社

THE DAI-ICHI BUILDING CO., LTD.
株式会社第一ビルディング

相互住宅株式会社

(注)上記の各コアスポンサーの出資比率は、資産運用会社であるジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社に対する出資比率です。

新日鉄興和不動産株式会社	●みずほ銀行の親密な不動産会社 ●東京都心部を中心にオフィスビル、高級賃貸住宅を開発・運用
第一生命保険株式会社	●総資産、保有契約高で国内トップクラスの生命保険会社 ●全国でオフィスビルを中心に約270棟の投資用不動産を運用
株式会社第一ビルディング	●第一生命所有オフィスビルを中心に、全国ベースでビル運営・管理を行うビルマネジメント業界のリーディングカンパニー
相互住宅株式会社	●マンション・オフィスビルの運営・管理業務、都市開発、住宅事業等を手掛ける総合不動産企業
株式会社みずほ銀行	●国内最大級の顧客基盤を有するリーディングバンク
みずほ信託銀行株式会社	●法人・個人取引両分野に強みを持つ信託・資産運用業務を主体とする銀行 ●仲介、コンサルティング、土地信託等、不動産業務に豊富な経験と実績を保有

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

本投資法人は、ポートフォリオの90%以上をオフィスビルに投資します。
投資対象地域は、東京都心6区を中心とした大都市圏に重点をおいています。

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

オフィスビルを中心とする用途別投資比率

用途(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

オフィスビルへの投資比率
93.1%
(第19期末時点)

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

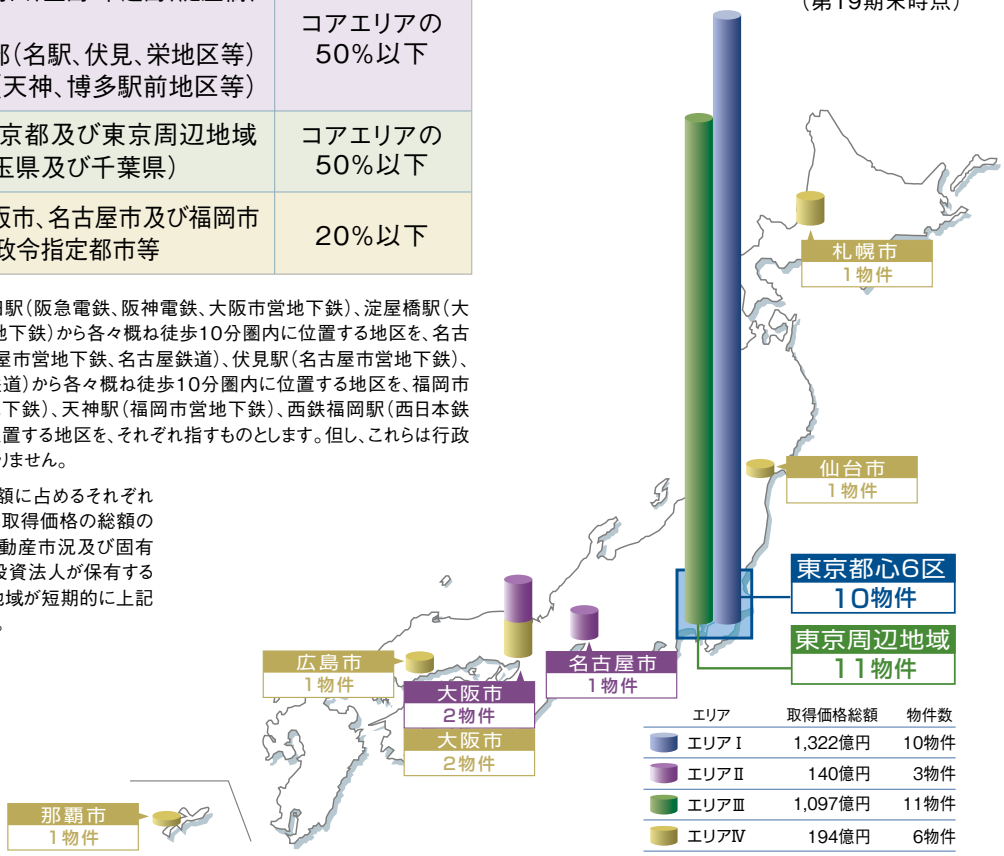
大都市圏を中心とする投資対象地域

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

東京圏(エリアⅠ+Ⅲ)への投資比率
87.8%
(第19期末時点)

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

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



エリア	取得価格総額	物件数
エリアⅠ	1,322億円	10物件
エリアⅡ	140億円	3物件
エリアⅢ	1,097億円	11物件
エリアⅣ	194億円	6物件
合計	2,755億円	30物件

「良質な成長」の実現

新規取得物件と戦略的入替

収益性の高い物件を厳選して取得

取得物件（JEI那覇ビル）

所在地	沖縄県那覇市久茂地2-8-1
延床面積	4,371.94㎡
取得価格	1,380百万円
鑑定評価額	1,420百万円
取得日	平成27年12月7日
建築時期	平成2年6月
鑑定NOI利回り	6.3%
稼働率	95.6%(平成27年12月末時点)

■ **本物件の特長**

・本物件が位置する「久茂地」エリアは、官庁やオフィスが集積する沖縄随一のオフィスエリアであり希少性の高い物件

・沖縄の主要道路の国道58号沿い、沖縄都市モノレール線ゆいレール「県庁前」駅まで徒歩4分と利便性と視認性が高く、極めて優れた立地

■ **スポンサーの協力**

・那覇に物件を所有・管理する第一生命保険、第一ビルディングのサポートを受け取得

ポートフォリオ入替戦略の一環として2物件をスポンサーへ譲渡

戦略的入替（第32興和ビル、第35興和ビル）

■ **入替の効果**

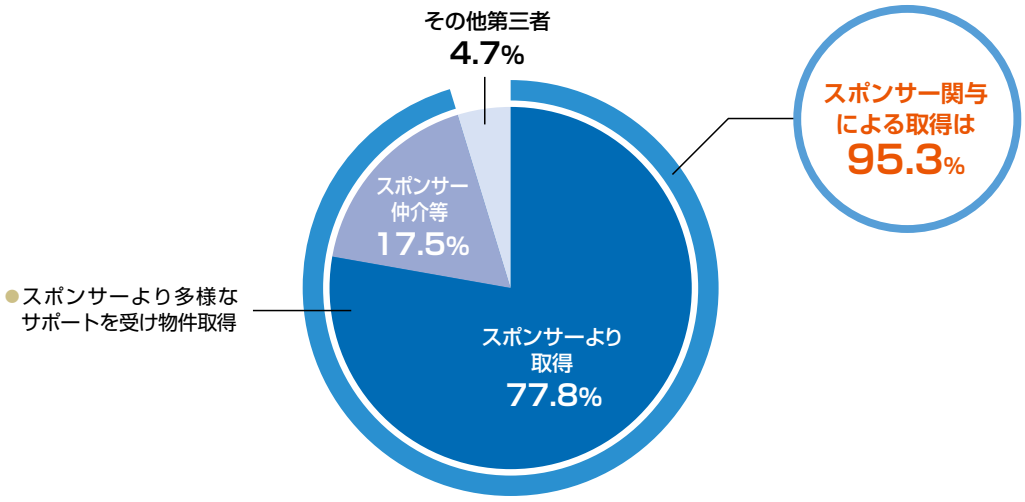
都心・築浅物件の取得によりポートフォリオの質の改善を見込む

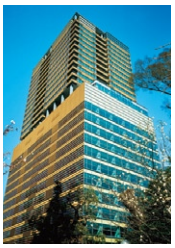
（譲渡のみ実施された第19期末時点）

	第18期末	第19期末	効果
平均築年数	19.8年	19.1年	0.7年短縮
PML	2.28%	2.19%	0.09pt改善

※将来の物件の取得については、現時点で決定した事実はなく、その時期、金額等は未定です。

ポートフォリオの取得先(取得価格ベース)(注)





(注)上記図表は、本書の日付現在における本投資法人のポートフォリオの取得先の状況をまとめたものです。

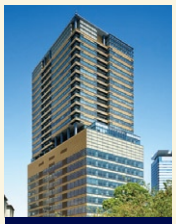
サステナビリティへの取り組み

GRESB 最高位評価 Green Star 取得

■ 本資産運用会社は平成23年度より継続的にベンチマーク調査に参加。体制整備と省エネ等の取組を推進し、平成27年調査において、最高位評価である Green Star を取得

※GRESBは、不動産ポートフォリオにおけるサステナビリティ・パフォーマンスの厳密かつ独立した評価を行うことを目的とした、グローバルの代表的な不動産投資家が主導するベンチマーク

DBJ Green Building認証



赤坂インターシティ(※)

DBJ Green Building 2015

極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル

浜離宮インターシティ

DBJ Green Building 2015

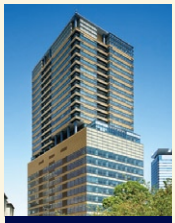
非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル

■ ビルの環境性能に加え、防犯、防災及び不動産を取り巻く様々なステークホルダーからの社会的要請に配慮した不動産の普及促進を目的に株式会社日本政策投資銀行が選定

(※)本物件の共有者である新日鉄興和不動産が認証を取得しています。

環境認証・評価の取得

優良特定地球温暖化対策事業所



赤坂インターシティ

トップレベル事業所

赤坂ガーデンシティ

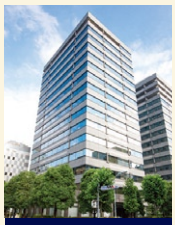
トップレベル事業所

■ CO_2 削減推進体制整備、建物・設備の性能等の複数の項目について、地球温暖化対策が特に優れている事業所を「優良特定地球温暖化対策事業所」として東京都が認定

■ 本投資法人の保有物件では、赤坂インターシティ、赤坂ガーデンシティが「トップレベル事業所」(対策の推進の程度が極めて優れている事業所)として認定

■ 「トップレベル事業所」は特定温室効果ガスの排出総量削減義務率が2分の1に軽減

CASBEE不動産マーケット普及版評価認証



興和西新橋ビル

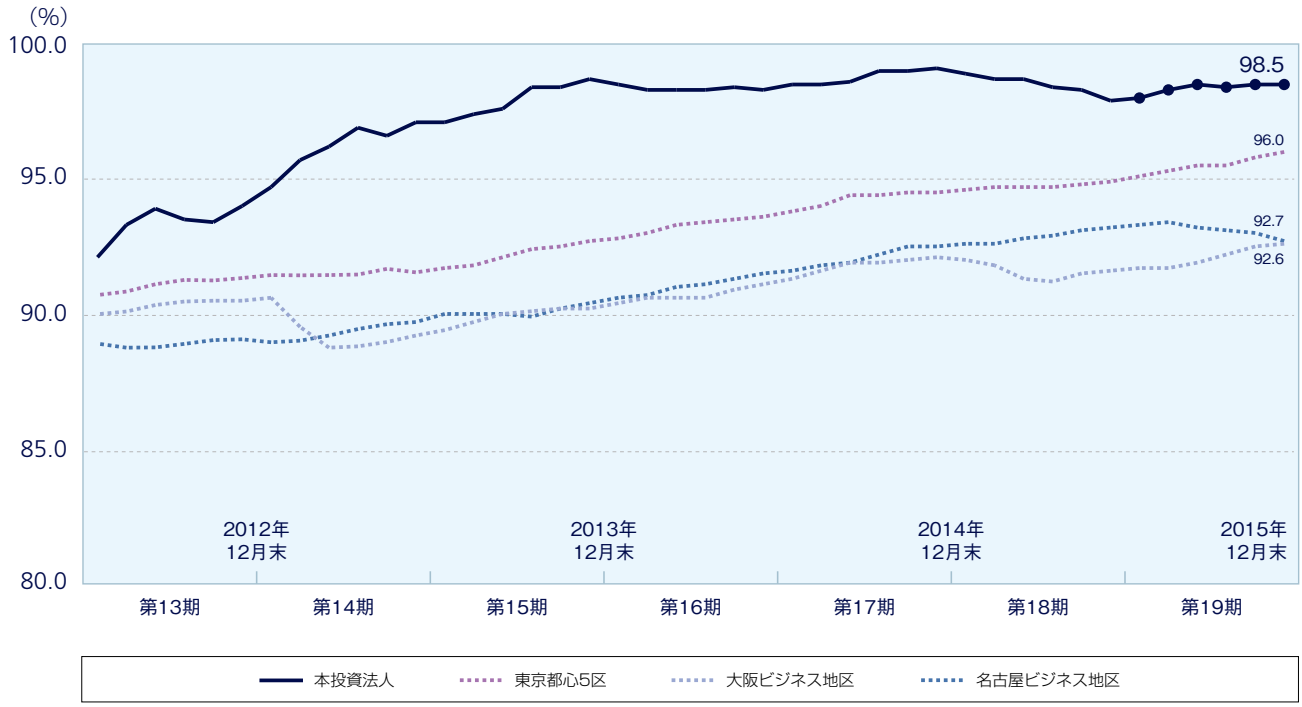
Aランク

■ 国土交通省主導の下、環境性能が高く、良好にマネジメントされている環境価値の高い不動産を適正に認識・評価することを目的に創設された制度

保有不動産の収益安定化

稼働率の推移

本投資法人は主要ビジネス地区を上回る高い水準を維持してます。



(注)三鬼商事資料をもとに作成。

賃貸事業収入の推移

6期連続で増収を実現し、ポートフォリオ収益力は継続的に拡大しています。

賃貸事業収入

安定した財務運営

日本格付研究所（JCR）より、AA−の格付を取得。安定性の高い財務運営が評価され、引き続き高い格付を維持しています。

高格付の維持

信用格付機関	発行体格付（アウトルック）
日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付　：AA-（安定的）
格付投資情報センター（R&I）	発行体格付　：A+（安定的）
ムーディーズ・ジャパン	発行体格付　：A3（安定的）

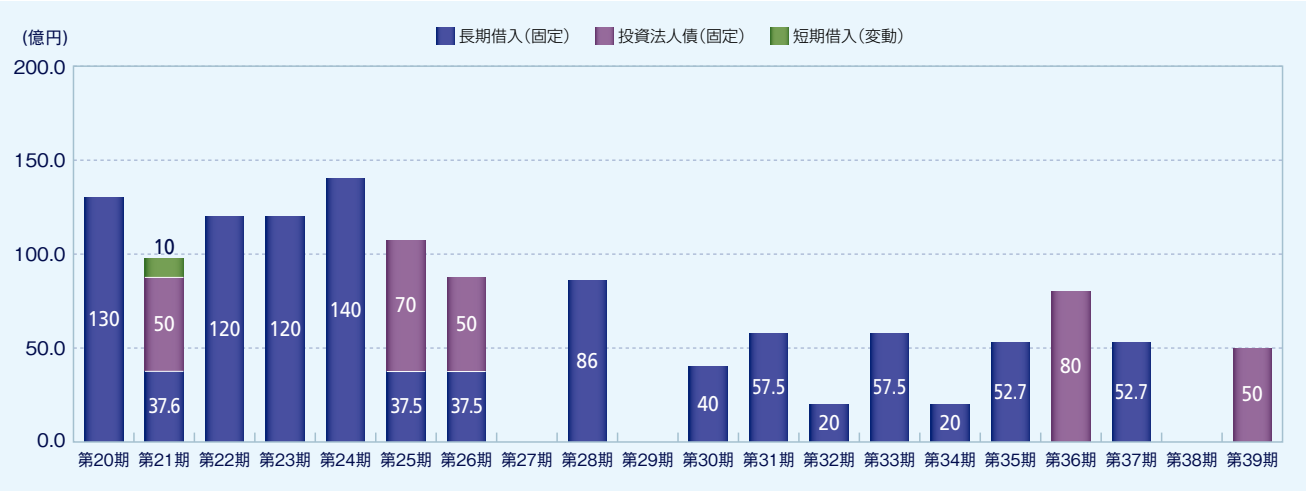
財務の安定性

	第18期末	第19期末
有利子負債残高	1,554億円	1,319億円
総資産LTV（注1）	51.6%	46.4%
固定金利比率（注2）	81.0%	99.2%
期末平均調達金利（注3）	0.95%	1.06%
平均有利子負債残存期間（注4）	2.87年	3.85年

（注1）総資産LTV＝（期末有利子負債額／期末総資産額）×100（小数点第2位を四捨五入しています。）
（注2）固定金利比率＝固定金利による有利子負債総額（金利スワップ取引により固定金利化した長期借入金を含みます。）÷有利子負債総額
（注3）全ての有利子負債について、当期末の金利を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。
（注4）全ての有利子負債の当期末から返済期限若しくは償還期限までの残存期間を各有利子負債に応じて加重平均して算出しています。

資金調達の安定性

返済期限の分散化の状況



ポートフォリオ一覧

ポートフォリオ一覧（第19期末時点）

物件番号	用途	名称	所在地	所有形態	建築時期（注1）	取得価格（注2）（百万円）
Ⅰ-1	オフィス	大森ベルポートD館	東京都品川区南大井	不動産信託受益権	平成 8年 9月	22,552
Ⅰ-2	オフィス	芝二丁目ビルディング	東京都港区芝	不動産信託受益権	平成 6年 3月	9,450
Ⅰ-3	オフィス	JEI浜松町ビル	東京都港区浜松町	不動産信託受益権	平成 3年12月	8,350
Ⅰ-7	オフィス	赤坂ガーデンシティ	東京都港区赤坂	不動産信託受益権	平成18年 1月	23,300
Ⅰ-8	オフィス	赤坂インターシティ	東京都港区赤坂	不動産信託受益権	平成17年 1月	28,146
Ⅰ-9	オフィス	興和白金台ビル	東京都港区白金台	不動産信託受益権	昭和53年 3月	4,705
Ⅰ-10	オフィス	台場ガーデンシティビル	東京都港区台場	不動産信託受益権	平成19年12月	11,000
Ⅰ-12	その他	浜離宮インターシティ	東京都港区海岸	不動産信託受益権	平成23年 3月	19,080
Ⅰ-13	オフィス	新富町ビル	東京都中央区入船	不動産信託受益権	平成 2年11月	1,750
Ⅰ-14	オフィス	興和西新橋ビル	東京都港区西新橋	不動産	平成 8年 7月	3,931
小 計					－	132,264
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	不動産	平成 3年 7月	5,610
Ⅱ-2	オフィス	JEI西本町ビル	大阪府大阪市西区	不動産信託受益権	昭和63年 2月	6,673
Ⅱ-3	オフィス	大阪興銀ビル（底地）	大阪府大阪市中央区	不動産信託受益権	－	1,770
小 計					－	14,053
Ⅲ-1	オフィス	武蔵小杉タワープレイス	神奈川県川崎市中原区	不動産信託受益権	平成 7年 7月	13,890
Ⅲ-2	オフィス	興和川崎東口ビル	神奈川県川崎市川崎区	不動産信託受益権	昭和63年 4月	10,976
Ⅲ-3	オフィス	JEI本郷ビル	東京都文京区本郷	不動産信託受益権	平成 3年 2月	5,400
Ⅲ-5	オフィス	川崎日進町ビルディング	神奈川県川崎市川崎区	不動産信託受益権	平成 4年 4月	4,725
Ⅲ-6	オフィス	第44興和ビル	東京都目黒区東山	不動産信託受益権	昭和59年 7月	1,150
Ⅲ-7	オフィス	JEI両国ビル	東京都墨田区両国	不動産信託受益権	平成 8年 8月	2,550
Ⅲ-8	オフィス	海老名プライムタワー	神奈川県海老名市中央	不動産信託受益権	平成 7年 5月	6,470
Ⅲ-9	オフィス	興和川崎西口ビル	神奈川県川崎市幸区	不動産信託受益権	昭和63年 2月	32,000
Ⅲ-10	オフィス	パシフィックスクエア千石	東京都文京区本駒込	不動産信託受益権	平成 4年11月	1,620
Ⅲ-11	オフィス	コアシティ立川	東京都立川市曙町	不動産信託受益権	平成 6年12月	6,500
Ⅲ-12	オフィス	日石横浜ビル	神奈川県横浜市中区	不動産信託受益権	平成 9年 5月	24,500
小 計					－	109,781
Ⅳ-2	オフィス	JEI京橋ビル	大阪府大阪市都島区	不動産信託受益権	昭和62年 4月	3,308
Ⅳ-3	オフィス	JEI広島八丁堀ビル	広島県広島市中区	不動産信託受益権	平成11年 2月	2,760
Ⅳ-4	オフィス	SE札幌ビル	北海道札幌市北区	不動産信託受益権	平成 元年 3月	5,500
Ⅳ-5	オフィス	青葉通プラザ	宮城県仙台市青葉区	不動産信託受益権	平成 8年 7月	2,120
Ⅳ-6	オフィス	大和南森町ビル	大阪府大阪市北区	不動産信託受益権	平成 2年 1月	4,410
Ⅳ-7	オフィス	JEI那覇ビル	沖縄県那覇市久茂地	不動産信託受益権	平成 2年 6月	1,380
小 計					－	19,478
合 計						275,577

（注1）「建築時期」欄には、登記簿上表示されている当初新築時点を記載しています。

（注2）「取得価格」欄には、売買契約書に記載された各物件の売買代金（消費税等相当額を含みません。）を記載しており、百万円未満を切り捨てています。

（注3）「延床面積」欄には、登記簿上表示されている建物又は信託建物の床面積の合計を記載しています。また、建物又は信託建物が区分所有建物の専有部分である場合には、一棟の建物の床面積を記載しています。

（注4）「賃貸可能面積」は、個々の不動産又は信託不動産のうち本投資法人の保有部分における賃貸が可能な面積を意味し、小数点第3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5）「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち、平成27年12月31日現在において実際に本投資法人、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います。マスターリース会社が自ら建物を使用収益している場合には、当該使用収益している部分の面積を意味し、当該マスターリースにかかる賃貸借契約等に基づき合理的に算出される面積を記載しています。数値はいずれも、小数点第3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。

延床面積（注3）（m²）	賃貸可能面積（注4）（m²）	賃貸面積（注5）（m²）	稼働率（注6）（%）	賃貸事業収入（百万円）	NOI（注8）（百万円）	投資比率（注9）（%）	PML（注10）（%）
155,778.75	25,801.66	25,801.66	100.0	871	579	8.2	3.61
19,518.15	11,749.30	11,654.49	99.2	372	281	3.4	6.61
8,327.53	6,411.26	6,411.26	100.0	197	143	3.0	4.18
46,776.76	8,769.53	8,769.53	100.0	351	268	8.5	1.59
73,061.33	11,021.03	11,021.03	100.0	503	344	10.2	2.97
7,374.74	5,483.36	4,896.92	89.3	143	107	1.7	6.95
33,283.49	12,122.85	12,122.85	100.0	335	296	4.0	6.56
35,555.87	19,718.11	19,555.56	99.2	675	473	6.9	2.60
3,169.78	2,378.54	2,269.73	95.4	63	51	0.6	4.13
19,418.17	3,051.10	3,051.10	100.0	（注7）	84	1.4	3.30
402,264.57	106,506.74	105,554.13	99.1	—	2,629	48.0	—
80,809.95	11,766.40	11,086.16	94.2	（注7）	190	2.0	1.44
15,800.31	10,601.70	10,601.70	100.0	171	116	2.4	11.27
（地積）3,158.45	3,158.45	3,158.45	100.0	83	39	0.6	—
99,768.71	25,526.55	24,846.31	97.3	—	347	5.1	—
53,711.13	25,159.49	25,159.49	100.0	694	519	5.0	3.19
31,009.62	18,612.72	18,612.72	100.0	（注7）	246	4.0	3.25
5,877.11	4,078.37	4,078.37	100.0	（注7）	91	2.0	6.16
22,141.60	10,606.35	10,606.35	100.0	188	118	1.7	5.86
3,359.55	2,549.71	2,549.71	100.0	75	56	0.4	5.27
5,820.56	3,871.64	3,871.64	100.0	92	60	0.9	5.57
55,806.20	25,153.94	24,857.71	98.8	357	147	2.3	6.53
61,856.92	38,375.66	37,863.42	98.7	808	522	11.6	3.74
4,017.44	2,875.95	2,875.95	100.0	41	26	0.6	4.65
19,099.27	9,246.98	9,246.98	100.0	296	205	2.4	1.92
72,116.65	40,440.73	39,748.67	98.3	1,016	719	8.9	3.19
334,816.05	180,971.54	179,471.01	99.2	—	2,715	39.8	—
10,021.32	7,734.95	6,564.93	84.9	165	127	1.2	7.28
9,919.93	6,639.38	6,639.38	100.0	131	92	1.0	6.66
23,644.22	13,419.00	13,022.39	97.0	272	212	2.0	0.41
22,737.38	6,265.21	5,874.25	93.8	156	100	0.8	1.24
12,759.65	6,633.93	6,633.93	100.0	177	142	1.6	7.83
4,371.94	3,220.59	3,078.98	95.6	8	7	0.5	3.47
83,454.44	43,913.06	41,813.86	95.2	911	683	7.1	—
920,303.77	356,917.89	351,685.31	98.5	9,238	6,376	100.0	2.19

（注６）「稼働率」欄には平成27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2位を四捨五入しています。

（注７）本物件については、エンドテナントから賃料の開示の同意が得られていないため記載していません。

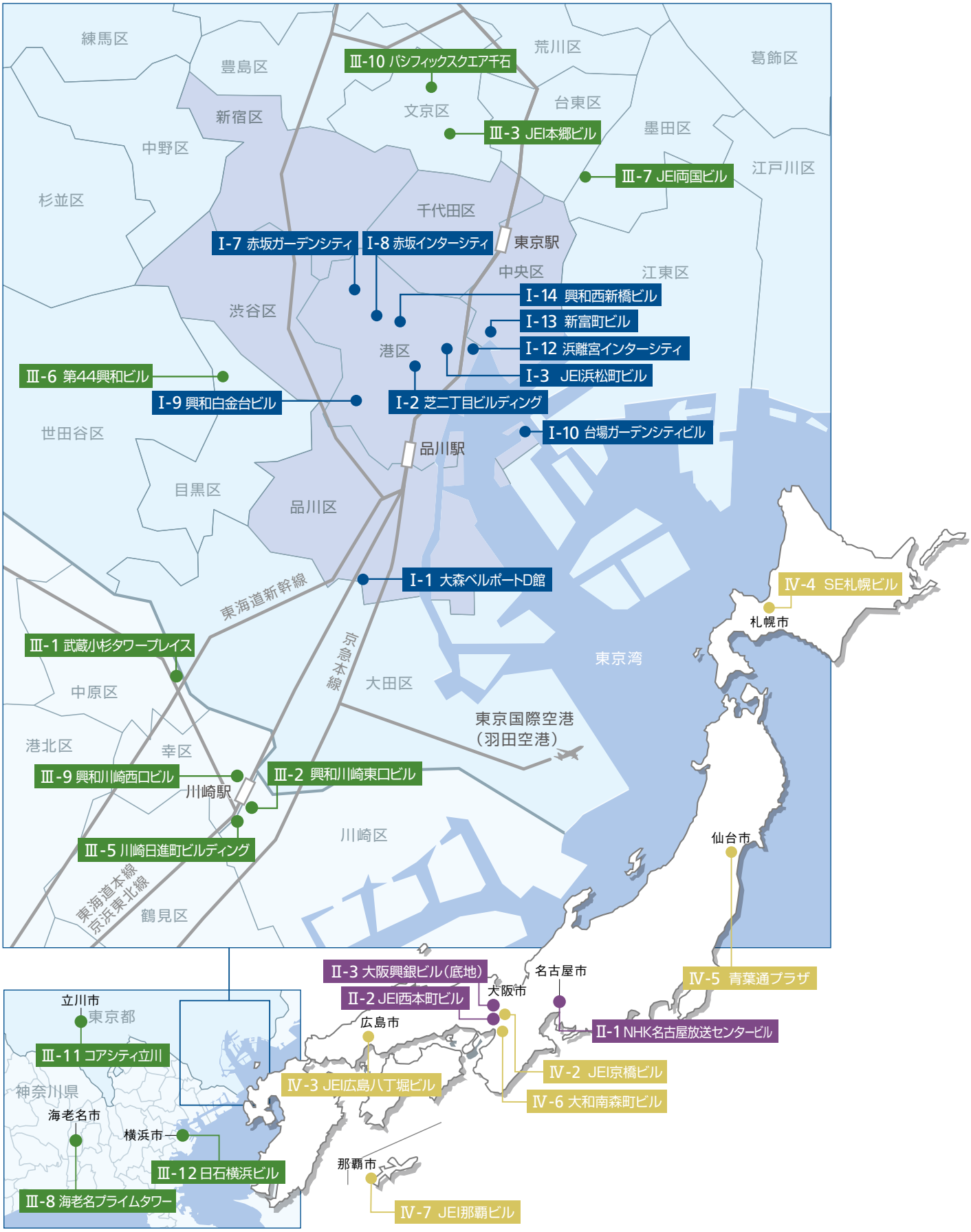
（注８）「NOI」は、賃貸事業収入－賃貸事業費用＋当期減価償却費により算出し、百万円未満を切り捨てています。

（注９）「投資比率」欄は取得価格の総額に対する各物件の取得価格の比率を記載しており、小数点第2位を四捨五入しています。

（注10）「PML」欄の記載については、PML算定報告を含む建物状況調査報告書中のPMLの記載に基づいて記載しています。当該記載は報告者の意見を示したものにとどまり、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。

ポートフォリオ一覧

ポートフォリオマップ（第19期末時点）



I-8 赤坂インターシティ
AKASAKA INTERCITY

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

I-12 浜離宮インターシティ
HAMARIKYU INTERCITY

所在地	東京都港区海岸一丁目9番1号及び15号 (事務所部分:1号、住宅部分:15号)
敷地面積	3,843.34m²
延床面積	35,555.87m²
構造	S、SRC
階数	地下2階25階建
建築時期	平成23年3月7日

I-1 大森ベルポート D館
Omori Bellport D

所在地	東京都品川区南大井六丁目26番3号
敷地面積	22,294.51m²
延床面積	155,778.75m²
構造	S、RC、SRC
階数	地下3階17階建
建築時期	平成8年9月24日

I-7 赤坂ガーデンシティ
Akasaka Garden City

所在地	東京都港区赤坂 四丁目15番1号
敷地面積	6,888.97m²
延床面積	46,776.76m²
構造	S、RC、SRC
階数	地下2階19階建
建築時期	平成18年1月31日

I-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	3,355.00m²
延床面積	19,518.15m²
構造	事務所:S、SRC、RC 住　宅:SRC
階数	事務所:地下2階12階建 住　宅:14階建
建築時期	平成6年3月17日

I-3 JEI浜松町ビル
JEI Hamamatsucho Building

所在地	東京都港区浜松町 二丁目2番12号
敷地面積	1,102.48m² (内、387.85m²は借地です。)
延床面積	8,327.53m²
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-9 興和白金台ビル
Kowa Shirokanedai Building

所在地	東京都港区白金台 三丁目19番1号
敷地面積	1,439.29m²
延床面積	7,374.74m²
構造	SRC
階数	地下1階9階建
建築時期	昭和53年3月14日

Ⅰ-10 台場ガーデンシティビル Daiba Garden City Building

所在地	東京都港区台場二丁目3番5号
敷地面積	5,353.64m²
延床面積	33,283.49m²
構造	S、SRC
階数	地下2階13階建
建築時期	平成19年12月25日

Ⅰ-13 新富町ビル Shintomicho Building

所在地	東京都中央区入船三丁目10番9号
敷地面積	644.69m²
延床面積	3,169.78m²
構造	S
階数	8階建
建築時期	平成2年11月1日

Ⅰ-14 興和西新橋ビル Kowa Nishi-Shimbashi Building

所在地	東京都港区西新橋二丁目1番1号
敷地面積	2,492.53m²
延床面積	19,418.17m²
構造	S、SRC
階数	地下2階16階建
建築時期	平成8年7月31日

Ⅱ-1 NHK名古屋放送センタービル NHK Nagoya Housou-Center Building

所在地	愛知県名古屋市東区東桜一丁目13番3号
敷地面積	7,927.36m²
延床面積	80,809.95m²
構造	SRC、S
階数	地下4階22階建
建築時期	平成3年7月3日

Ⅱ-2 JEI西本町ビル JEI Nishi-Honmachi Building

所在地	大阪府大阪市西区阿波座一丁目3番15号
敷地面積	1,970.44m²
延床面積	15,800.31m²
構造	SRC
階数	地下1階11階建
建築時期	昭和63年2月19日

Ⅱ-3 大阪興銀ビル（底地） Osaka Kogin Building (Land with Leasehold Interest)

所在地	大阪府大阪市中央区高麗橋四丁目１番1号
敷地面積	3,158.45m²
延床面積	3,158.45m²（地積）
構造	―
階数	―
建築時期	―

Ⅲ-1 武蔵小杉タワープレイス Musashikosugi Tower Place

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

Ⅲ-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	1,652.89m²
延床面積	31,009.62m²
構造	S、SRC
階数	地下3階21階建
建築時期	昭和63年4月30日

Ⅲ-3 JEI本郷ビル JEI Hongo Building

所在地	東京都文京区本郷二丁目38番16号
敷地面積	984.89m²
延床面積	5,877.11m²
構造	SRC
階数	地下1階8階建
建築時期	平成3年2月6日

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

所在地	神奈川県川崎市川崎区日進町7番地1
敷地面積	3,673.94m²
延床面積	22,141.60m²
構造	S、SRC
階数	地下2階15階建
建築時期	平成4年4月24日

Ⅲ-6 第44興和ビル No.44 Kowa Building

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

Ⅲ-7 JEI両国ビル JEI Ryogoku Building

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

Ⅲ-8 海老名プライムタワー Ebina Prime Tower

所在地	神奈川県海老名市中央二丁目9番50号
敷地面積	12,008.62m²
延床面積	55,806.20m²
構造	事務所・ホテル・会館・店舗:S、RC、SRC／体育館:SRC
階数	事務所・ホテル・会館・店舗:地下1階25階建／体育館:3階建
建築時期	平成7年5月31日

Ⅲ-9 興和川崎西口ビル Kowa Kawasaki Nishiguchi Building

所在地	神奈川県川崎市幸区堀川町66番2号
敷地面積	8,196.21m²
延床面積	61,856.92m²
構造	S、SRC
階数	地下2階21階建
建築時期	昭和63年2月29日

Ⅲ-10 パシフィックスクエア千石 Pacific Square Sengoku

所在地	東京都文京区本駒込二丁目29番24号
敷地面積	640.24m²
延床面積	4,017.44m²
構造	SRC
階数	地下1階9階建
建築時期	平成4年11月6日

Ⅲ-11 コアシティ立川 Core City Tachikawa

所在地	東京都立川市曙町二丁目37番7号
敷地面積	2,421.50m²
延床面積	19,099.27m²
構造	S、SRC
階数	地下2階12階建
建築時期	平成6年12月15日

Ⅲ-12 日石横浜ビル Nisseki Yokohama Building

所在地	神奈川県横浜市中区桜木町一丁目1番8号
敷地面積	6,637.16m²
延床面積	72,116.65m²
構造	S、SRC
階数	地下2階30階建
建築時期	平成9年5月28日

Ⅳ-2 JEI京橋ビル JEI Kyobashi Building

所在地	大阪府大阪市都島区片町二丁目2番48号
敷地面積	2,064.00m²
延床面積	10,021.32m²
構造	SRC
階数	12階建
建築時期	昭和62年4月27日

Ⅳ-3 JEI広島八丁堀ビル JEI Hiroshima Hacchobori Building

所在地	広島県広島市中区八丁堀14番4号
敷地面積	1,187.73m²
延床面積	9,919.93m²
構造	S、SRC
階数	地下1階12階建
建築時期	平成11年2月23日

Ⅳ-4 SE札幌ビル SE Sapporo Building

所在地	北海道札幌市北区北七条西一丁目1番2号
敷地面積	2,675.41m²
延床面積	23,644.22m²
構造	S、RC、SRC
階数	地下3階13階建
建築時期	平成元年3月11日

Ⅳ-5 青葉通プラザ Aobadohri Plaza

所在地	宮城県仙台市青葉区中央三丁目2番1号
敷地面積	2,908.56m²
延床面積	22,737.38m²
構造	S、SRC
階数	地下1階15階建
建築時期	平成8年7月26日

Ⅳ-6 大和南森町ビル Daiwa Minamimorimachi Building

所在地	大阪府大阪市北区天神橋二丁目北2番6号
敷地面積	1,635.11m²
延床面積	12,759.65m²
構造	SRC
階数	地下1階9階建
建築時期	平成2年1月8日

Ⅳ-7 JEI那覇ビル JEI Naha Building

所在地	沖縄県那覇市久茂地二丁目8番1号
敷地面積	748.82m²
延床面積	4,371.94m²
構造	SRC
階数	10階建
建築時期	平成2年6月12日

1 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

期		第15期	第16期	第17期	第18期	第19期
計算期間		自 平成25年7月1日 至 平成25年12月31日	自 平成26年1月1日 至 平成26年6月30日	自 平成26年7月1日 至 平成26年12月31日	自 平成27年1月1日 至 平成27年6月30日	自 平成27年7月1日 至 平成27年12月31日
営業収益	(百万円)	8,850	9,558	9,695	10,121	10,839
(うち賃貸事業収益)	(百万円)	(8,848)	(9,558)	(9,695)	(10,121)	(10,669)
営業費用	(百万円)	5,140	5,592	5,731	6,102	6,537
(うち賃貸事業費用)	(百万円)	(4,605)	(5,022)	(5,180)	(5,533)	(5,916)
営業利益	(百万円)	3,709	3,966	3,963	4,018	4,301
経常利益	(百万円)	2,775	3,011	3,041	3,098	3,385
当期純利益	(百万円)	2,774	3,010	3,040	3,097	3,384
総資産額 (対前期比)	(百万円) (%)	257,901 (0.1)	277,842 (7.7)	278,037 (0.1)	300,976 (8.3)	284,443 (△5.5)
純資産額 (対前期比)	(百万円) (%)	120,713 (0.0)	130,998 (8.5)	131,028 (0.0)	131,085 (0.0)	137,857 (5.2)
出資総額	(百万円)	117,901	127,950	127,950	127,950	134,434
発行済投資口の総口数	(口)	224,950	1,212,750	1,212,750	1,212,750	1,264,450
1口当たり純資産額(注1)	(円)	107,324	108,017	108,042	108,089	109,025
1口当たり当期純利益(注2)	(円)	2,466	2,511	2,506	2,554	2,685
分配金総額	(百万円)	2,774	3,010	3,040	3,097	3,161
1口当たり分配金額 (分割後1口当たり分配金額)(注3)	(円) (円)	12,334 (2,466)	2,482	2,507	2,554	2,500
(うち1口当たり利益分配金) (うち分割後1口当たり利益分配金)(注3)	(円) (円)	12,334 (2,466)	2,482	2,507	2,554	2,500
(うち1口当たり利益超過分配金) (うち分割後1口当たり利益超過分配金)(注3)	(円) (円)	(−) (−)	(−)	(−)	(−)	(−)
総資産経常利益率(注4) (年換算値)	(%) (%)	1.1 (2.1)	1.1 (2.3)	1.1 (2.2)	1.1 (2.2)	1.2 (2.3)
自己資本利益率(注5) (年換算値)	(%) (%)	2.3 (4.6)	2.4 (4.8)	2.3 (4.6)	2.4 (4.8)	2.5 (5.0)
自己資本比率(注6) (対前期増減)	(%) (%)	46.8 (△0.0)	47.1 (0.3)	47.1 (△0.0)	43.6 (△3.6)	48.5 (4.9)
配当性向(注7)	(%)	99.9	99.9	100.0	99.9	93.4
投資物件数	(件)	28	30	30	31	30
テナント数	(件)	157	206	214	219	224
全賃貸可能面積(注8)(注9)	(㎡)	302,505	330,285	330,180	370,671	356,918
期末稼働率	(%)	98.7	98.3	99.1	97.9	98.5
減価償却費	(百万円)	1,504	1,624	1,657	1,786	1,908
資本的支出額	(百万円)	775	558	415	790	635
賃貸NOI(Net Operating Income)(注10)	(百万円)	5,747	6,160	6,172	6,374	6,662
1口当たりFFO(注11)	(円)	3,804	3,822	3,873	4,027	4,051
FFO(Funds from Operation)倍率(注12)(注13)	(倍)	16.3	17.4	20.8	17.4	16.5
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注14)	(倍)	4.4	4.8	5.0	5.0	5.6
有利子負債額	(百万円)	125,400	133,900	133,900	155,400	131,900
総資産有利子負債比率(注15)	(%)	48.6	48.2	48.2	51.6	46.4
運用日数	(日)	184	181	184	181	184

(注1) 平成26年1月1日を効力発生日として投資口1口につき5口の割合による投資口の分割をしています。1口当たり純資産額については、第15期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

(注2) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。
また、平成26年1月1日を効力発生日として投資口1口につき5口の割合による投資口の分割をしています。1口当たり当期純利益については、第15期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

（注３）平成26年1月1日を効力発生日として投資口1口につき5口の割合による投資口の分割をしています。分割後1口当たり分配金、うち分割後1口当たり利益分配金及びうち分割後1口当たり利益超過分配金については、第15期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。
（注４）総資産経常利益率＝（経常利益／（（期首総資産額＋期末総資産額）÷2））×100
（注５）自己資本利益率＝（当期純利益／（（期首純資産額＋期末純資産額）÷2））×100
（注６）自己資本比率＝（期末純資産額／期末総資産額）×100
（注７）配当性向＝（分配金総額／当期純利益）×100（第18期以前は小数点第二位以下を切り捨てており、第19期は小数点第一位未満を四捨五入しています。）
（注８）共有の物件については、物件全体の賃貸可能面積に共有持分の割合を乗じた数値を、本投資法人の賃貸可能面積とみなして算出しています。以下同じです。
（注９）面積は表示単位未満を四捨五入しています。以下同じです。
（注10）賃貸NOI＝（賃貸事業収益－賃貸事業費用）＋減価償却費
（注11）1口当たりFFO＝（当期純利益＋減価償却費－不動産等売却益＋不動産等売却損）／発行済投資口の総口数（小数点以下を切り捨てています。）
また、平成26年1月1日を効力発生日として投資口1口につき5口の割合による投資口の分割をしています。発行済投資口の総口数については、第15期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。
（注12）FFO倍率＝期末投資口価格／年換算1口当たりFFO（第18期以前は、小数点第二位以下を切り捨てています。）
（注13）平成26年1月1日を効力発生日として投資口1口につき5口の割合による投資口の分割をしています。FFO倍率については、第15期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して換算した期末投資口価格により算定しています。
（注14）デット・サービス・カバレッジ・レシオ＝金利支払前税引前当期純利益／（支払利息＋投資法人債利息）
（注15）総資産有利子負債比率＝（期末有利子負債額／期末総資産額）×100

(2) 当期の資産の運用の経過

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に基づき、平成18年2月20日に設立されました。その後、平成18年3月15日に関東財務局への登録が完了（登録番号 関東財務局長第52号）し、平成18年6月27日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード8987）しました。

上場後は中長期的な観点から安定成長と収益の確保を目標として、主にオフィスビルへの投資・運用を行っており、この度、平成27年12月末に第19期の決算を終了しました。

① 運用環境及び運用実績

わが国経済は、資源価格下落による対外交易条件の改善や企業収益の回復基調に加え、雇用環境の改善を受けて、緩やかな回復基調にあります。

不動産売買市場においては、良好な資金調達環境が継続する中、期待利回りの低下を主因とする不動産取引価格の上昇が見られ、過熱感が感じられます。J-REITの新規上場に加えて、海外投資家、私募ファンド、私募REITはもとより、一般の事業法人等の市場参加も目立ってきています。

オフィスビル賃貸市場については、企業業績や雇用情勢の改善を背景に、テナントの館内増床・拡張移転・立地改善等のニーズが顕在化しており、空室率の改善傾向が継続しています。本投資法人は賃料水準を重視した営業活動に努めており、現行契約については、着実に増額改定の機を捉え、物件価値に見合った賃料への増額取組みを推進してまいりました。また、新規契約については、市場動向を踏まえて賃料設定水準を引き上げつつ、空室の埋戻しを推進し、ポートフォリオの稼働率も前期末の97.9％から、当期末は98.5％へ改善しました。

本投資法人は、当期12月に、本投資法人のスポンサーでもあり、PM業務を全国展開し沖縄にも活動拠点を置く株式会社第一ビルディングの協力のもとに、沖縄第27大京ビル（注1）の取得を実現しました。一方で、築古となった第32興和ビルと第35興和ビルをスポンサーの新日鉄興和不動産株式会社に譲渡したことにより、当期末における本投資法人の全保有運用資産は30物件、取得価格総額2,755億円、総賃貸可能面積356,917.89㎡（107,967.66坪）となっています。なお、第32興和ビル及び第35興和ビルの譲渡に伴い、合計1.7億円の不動産売却益を計上しています。

② 資金調達の実績・概況

当期においても前期と同様、債務の長期化、返済期限の分散化、並びに金利の固定化を基本方針として財務運営をしてまいりました。

当期9月に投資法人債50億円を期間10年、利率1.03％で発行しました。これは、前期6月に期限が到来した期間5年の投資法人債をタイミングを見計らって借換えしたものです。また、当期11月期限到来の長期固定金利借入金合計105.4億円については、8年及び9年の借入期間で半額ずつ借換えを実施しました。

以上、いずれも現状の低金利金融環境を活かし、金融コストを削減しつつ、債務の長期化を実現することが出来ました。

前期4月の日石横浜ビル取得に伴う短期借入金245億円は、当期7月実施の公募増資資金にて一部返済のうえ、当期12月末に実施した保有2物件のスポンサーへの売却に伴う譲渡代金にて完済しました。また、沖縄第27大京ビル取得に係る新規借入10億円については、金利動向を勘案し1年の短期借入としました。

以上の結果、当期末には総資産有利子負債比率を46.4％へ引下げ、有利子負債平均残存年数（注2）を3.85年へ長期化し、長期借入比率（注3）及び固定金利比率（注4）共に99.2％への引上げを実現しました。投資法人債は合計発行残高300億円となり、有利子負債合計残高は1,319億円となりました。

本投資法人は、資金調達の安定及びリファイナンスリスク軽減等を目的として、借入極度額140億円のコミットメントライン契約を締結しています。

当期末現在で本投資法人が取得している格付は以下のとおりです。

信用格付業者	発行体格付（アウトルック）	債券格付（注5）
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付 AA－（安定的）	AA－
株式会社格付投資情報センター（R＆I）	発行体格付 A＋（安定的）	A＋
ムーディーズ・ジャパン株式会社	発行体格付 A3（安定的）	－

③ 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の業績は、営業収益10,839百万円、営業利益4,301百万円、経常利益3,385百万円、当期純利益3,384百万円となりました。

当期の分配金につきましては、投資法人の税制の特例（租税特別措置法第67条の15）を適用し、また分配金水準の安定化を目的に「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」（租税特別措置法第66条の2）を適用しました。

上記に基づき、既存の圧縮積立金37,347,034円を全額取崩して当期未処分利益に加える一方、当期未処分利益の一部260,476,700円を圧縮積立金として内部留保し、内部留保控除後の当期未処分利益を超えない額で、発行済投資口の総口数1,264,450口の整数倍の最大値となる3,161,125,000円を利益分配金として分配することとし、投資口1口当たりの分配金は2,500円となりました。

（注１）平成28年7月1日付で、沖縄第27大京ビルはJEI那覇ビルに名称変更予定です。以下、同様です。
（注２）全ての有利子負債の当期末から返済期限若しくは償還期限までの残存期間を各有利子負債に応じて加重平均して算出
（注３）長期借入比率＝（長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を含む）＋投資法人債（1年内償還予定の投資法人債を含む）÷有利子負債総額
（注４）固定金利比率＝固定金利による有利子負債総額（金利スワップ取引により固定金利化した長期借入金を含む）÷有利子負債総額
（注５）日本格付研究所（JCR）は第3回無担保投資法人債、第4回無担保投資法人債、第5回無担保投資法人債、第6回無担保投資法人債、第7回無担保投資法人債及び第8回無担保投資法人債に対する格付です。格付投資情報センター（R＆I）は第3回無担保投資法人債及び第4回無担保投資法人債に対する格付です。

(3) 増資等の状況

本投資法人は、平成27年7月13日付けで追加公募増資（47,000口）を行い、その後、平成27年8月12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ー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（4,700口）を行い、総額で6,484百万円の資金を調達しました。なお、当期までにおける、発行済投資口の総口数及び出資総額の増減の状況は以下のとおりです。

年月日	摘　要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円）		備　考
		増　減	残　高	増　減	残　高	
平成18年２月20日	私募設立	400	400	200	200	（注1）
平成18年６月26日	公募増資	128,000	128,400	64,230	64,430	（注2）
平成18年７月21日	第三者割当増資	6,400	134,800	3,211	67,641	（注3）
平成19年７月11日	公募増資	19,000	153,800	18,702	86,344	（注4）
平成19年８月８日	第三者割当増資	750	154,550	738	87,083	（注5）
平成23年１月31日	公募増資	31,000	185,550	13,608	100,691	（注6）
平成23年２月28日	第三者割当増資	3,100	188,650	1,360	102,052	（注7）
平成25年１月30日	公募増資	33,000	221,650	14,408	116,460	（注8）
平成25年２月27日	第三者割当増資	3,300	224,950	1,440	117,901	（注9）
平成26年１月１日	投資口の分割	899,800	1,124,750	－	117,901	（注10）
平成26年１月27日	公募増資	80,000	1,204,750	9,135	127,036	（注11）
平成26年２月26日	第三者割当増資	8,000	1,212,750	913	127,950	（注12）
平成27年７月13日	公募増資	47,000	1,259,750	5,894	133,845	（注13）
平成27年８月12日	第三者割当増資	4,700	1,264,450	589	134,434	（注14）

（注１）1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。
（注２）1口当たり発行価格520,000円（引受価額501,800円）にて、上場時に取得した物件の取得資金等の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
（注３）1口当たり発行価額501,800円にて、新規物件の取得資金の一部等に充当することを目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。
（注４）1口当たり発行価格1,019,200円（引受価額984,360円）にて、第2期における物件取得のために調達した資金の一部弁済を目的として、公募により新投資口を発行しました。
（注５）1口当たり発行価額984,360円にて、第2期における物件取得のために調達した資金の一部弁済を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。
（注６）1口当たり発行価格454,930円（引受価額438,984円）にて、第9期における物件取得のために調達した短期借入金の弁済と第10期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７）1口当たり発行価額438,984円にて、第9期における物件取得のために調達した短期借入金の弁済と第10期に取得した物件の取得資金等の調達を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。
（注８）1口当たり発行価格451,425円（引受価額436,609円）にて、第14期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９）1口当たり発行価額436,609円にて、第14期に取得した物件の取得資金等の調達を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。
（注10）平成25年12月31日を基準日として同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、平成26年1月1日を効力発生日として1口につき5口の割合をもって分割しました。
（注11）1口当たり発行価格118,072円（引受価額114,196円）にて、第16期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12）1口当たり発行価額114,196円にて、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金及び投資法人債の償還資金の一部に充当することを目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。
（注13）1口当たり発行価格129,675円（引受価額125,419円）にて、第18期における物件取得のために調達した借入金の一部弁済を目的として、公募により新投資口を発行しました。
（注14）1口当たり発行価額125,419円にて、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当することを目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。
（注15）本投資法人においては、第19期末時点で、自己保有投資口（投信法第94条において準用する会社法第308条第2項の規定により議決権を有しない投資口）は存在せず、また、相互保有投資口（投信法施行規則第160条の規定により議決権を有しない投資口）も存在しません。

〔投資口の取引所価格の推移〕

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

期別最高・最低投資口価格	期別決算年月	第15期 平成25年12月		第16期 平成26年6月	第17期 平成26年12月	第18期 平成27年6月	第19期 平成27年12月
		権利落前	権利落後				
	最高（円）	639,000	123,300	141,600	164,700	168,400	141,900
	最低（円）	515,000	117,600	114,200	133,400	141,400	122,400

（注１）期別最高・最低投資口価格は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場の終値によります。
（注２）平成26年1月1日を効力発生日として投資口1口につき5口の割合による投資口の分割をしています。

(4) 分配金等の実績

当期（第19期）の分配金については、投資法人の税制の特例（租税特別措置法第67条の15）を適用し、また分配金水準の安定化を目的に「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」（租税特別措置法第66条の2）を適用しました。

上記に基づき、既存の圧縮積立金37,347,034円を全額取崩して当期未処分利益に加える一方、当期未処分利益の一部260,476,700円を圧縮積立金として内部留保し、内部留保控除後の当期未処分利益を超えない額で、発行済投資口の総口数1,264,450口の整数倍の最大値となる3,161,125,000円を利益分配金として分配することとし、投資口1口当たりの分配金は2,500円となりました。

期	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期
計算期間	自 平成25年７月１日 至 平成25年12月31日	自 平成26年１月１日 至 平成26年６月30日	自 平成26年７月１日 至 平成26年12月31日	自 平成27年１月１日 至 平成27年６月30日	自 平成27年７月１日 至 平成27年12月31日
当期未処分利益総額	2,774,683千円	3,010,447千円	3,040,640千円	3,098,080千円	3,385,019千円
利益留保額	149千円	402千円	275千円	717千円	261,241千円
金銭の分配金総額	2,774,533千円	3,010,045千円	3,040,364千円	3,097,363千円	3,161,125千円
（1口当たり分配金）	（12,334円）	（2,482円）	（2,507円）	（2,554円）	（2,500円）
（分割後1口当たり分配金）（注）	（2,466円）				
うち利益分配金総額	2,774,533千円	3,010,045千円	3,040,364千円	3,097,363千円	3,161,125千円
（1口当たり利益分配金）	（12,334円）	（2,482円）	（2,507円）	（2,554円）	（2,500円）
（分割後1口当たり利益分配金）（注）	（2,466円）				
うち出資払戻総額	－	－	－	－	－
（1口当たり出資払戻額）	（－）	（－）	（－）	（－）	（－）
（分割後1口当たり出資払戻額）（注）	（－）				
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額	－	－	－	－	－
（1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金）	（－）	（－）	（－）	（－）	（－）
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額	－	－	－	－	－
（1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金）	（－）	（－）	（－）	（－）	（－）

（注）本投資法人は平成26年1月1日を効力発生日として投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行っています。分割後1口当たり分配金、分割後1口当たり利益分配金及び1口当たり出資払戻額については、第15期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

(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

平成28年は、中国の経済成長鈍化への懸念や米金利上げに伴う新興国からの資金流出リスク等、海外での不安要因が色濃くなっています。一方、米国で底堅い成長が期待されるのに加え、日本や欧州での金利政策、量的・質的金融緩和が継続実施される見通しでもあり、グローバルに金利低下局面が継続するものと想定される点は、世界経済成長にはプラス要因となる見込みです。

日本経済は、日銀金融緩和と長期金利低位安定が継続し、徐々に景気回復基調を辿りつつあります。雇用環境の改善が続く中、賃上げにより個人消費が少しずつ持ち直しつつあるうえ、企業業績の回復及び原油価格の大幅低下により、平成28年は前述の海外に起因する懸念要因を除けば堅調な推移が予想されます。

国内長期金利は、物価上昇率の低迷を背景とする日銀の金融緩和継続期待により、当面は上昇が抑制された展開が続くものと思われますが、金利反転リスクには引き続き注意が必要であると認識しています。

不動産売買市場においては、良好な資金調達環境や市場参加者の一層の拡大が見込まれる一方で、依然として、東京都心や大都市圏における優良物件の供給は限定的であることから、不動産取引価格は高値圏での推移が見込まれます。

オフィスビル賃貸市場は、今後もオフィス需要が堅調に拡大していくものと期待されることから、空室率は緩やかながら改善傾向が継続するものと見込んでいます。また、オフィス需給の引き締まり等を受け、競争力のあるビルを中心に、新規賃料、既存賃料とも賃料水準は緩やかに上昇していくと予想しています。

② 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人では、外部成長面において、中長期的な資産規模の拡大とポートフォリオの収益安定化に向け、今後も資産の入替を含めた投資規模・集積性・エリアのバランスに留意した競争力のある物件取得を企図していきます。このために引き続きスポンサー企業との一層の連携強化・協働、また運用会社による物件情報ルートの開拓・深耕強化を行い、売却情報の早期入手に努め、取引機会を的確に捕捉していきます。

また、内部成長面においては、既存テナントとのきめ細かなリレーションを一層強化し、テナントサイドのニーズをタイムリーに汲み取っていく活動を継続してまいります。こうした活動と市場動向を踏まえた新規賃料の設定、加えて物件価値に見合った賃料への増額取組を推進するとともに、中長期的な資産価値の維持及び物件競争力向上に向けた、戦略的な追加投資を継続的に実施し、ポートフォリオ全体の収益力向上を目指します。

財務面では、低金利局面が当面継続する見通しであることから、本投資法人の資金調達環境は引続き良好と思われます。今後の内外情勢の変化を注視しつつ、金利動向を睨んだ債務の長期化、返済期限の分散化、コミットメントライン継続による流動性の確保及び適正な総資産有利子負債比率の維持に取り組むとともに、現状の低金利環境を活かして金融コスト抑制を目指し、安定的かつ健全な財務運営を継続してまいります。

(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15期 平成25年12月31日現在	第16期 平成26年6月30日現在 (注)	第17期 平成26年12月31日現在	第18期 平成27年6月30日現在	第19期 平成27年12月31日現在
発行可能投資口総口数	2,000,000口	10,000,000口	10,000,000口	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	224,950口	1,212,750口	1,212,750口	1,212,750口	1,264,450口
出資総額	117,901百万円	127,950百万円	127,950百万円	127,950百万円	134,434百万円
投資主数	6,846人	8,451人	7,917人	7,848人	8,465人

(注) 平成26年1月1日を効力発生日として投資口1口につき5口の割合をもって投資口の分割をしています。

(2) 投資口に関する事項

平成27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)	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	380,474	30.09
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	109,889	8.69
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	89,253	7.06
新日鉄興和不動産株式会社	東京都港区南青山一丁目15番5号	71,560	5.66
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	47,210	3.73
第一生命保険株式会社	東京都千代田区有楽町一丁目13番1号	20,660	1.63
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	P.O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A.	18,217	1.44
RBC ISB A／C DUB NON RESIDENT／DOMESTIC RATE－UCITS CLIENTS ACCOUNT	14 PORTE DE FRANCE, ESCH-SUR-ALZETTE, LUXEMBOURG, L-4360	14,000	1.11
STATE STREET BANK － WEST PENSION FUND CLIENTS － EXEMPT 505233	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U.S.A.	12,817	1.01
富士火災海上保険株式会社	大阪府大阪市中央区南船場 一丁目18番11号	12,400	0.98
合　計		776,480	61.41

(3) 役員等に関する事項

① 当期における役員等の氏名又は名称

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額
執行役員	小川　秀彦	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	ー千円
監督役員	長濱　毅	アンダーソン・毛利・友常法律事務所　顧問	6,540千円
監督役員	前川　俊一	明海大学　不動産学部　教授	
監督役員	髙木　英治	髙木英治公認会計士事務所	
会計監査人	新日本有限責任監査法人	ー	22,100千円（注2）

（注１）執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を所有していません。また、監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人との間に利害関係はありません。

（注２）上記記載の報酬の総額は概算額であり、英文財務諸表監査報酬及び平成27年7月に行われた新投資口発行の際のコンフォート・レター作成業務等に係る報酬が含まれています。

② 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、諸般の事情を総合的に勘案し、役員会において検討いたします。

③ 会計監査人が現に受けている業務停止処分

金融庁が平成27年12月22日付で発表した懲戒処分等の内容

（イ）処分の対象者

新日本有限責任監査法人

（ロ）処分の内容

- 契約の新規の締結に関する業務の停止3か月
  （平成28年1月1日から同年3月31日まで）
- 業務改善命令（業務管理体制の改善）

（ハ）処分理由

- 新日本有限責任監査法人（以下「本監査法人」といいます。）は、株式会社東芝の平成22年3月期、平成24年3月期及び平成25年3月期における財務書類の監査において、7名の公認会計士が、相当の注意を怠り、重大な虚偽のある財務書類を重大な虚偽のないものとして証明した。
- 本監査法人の運営が著しく不当と認められた。

(4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成27年12月31日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は、以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者 (投資主名簿等管理人、会計・機関の運営等に関する事務)	みずほ信託銀行株式会社(注)
一般事務受託者 (投資法人債に関する事務)	株式会社みずほ銀行

(注) 本投資法人は、「行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律」に基づき、投資主名簿等管理人であるみずほ信託銀行株式会社と投資主等及び加入者に関する個人番号及び法人番号の取扱いに関し、その事務の委託に係る覚書を平成27年10月1日付で締結しています。

3 投資法人の運用資産の状況

(1) 投資法人の資産の構成

資産の種類	用途	投資対象地域（注1）	第18期（平成27年6月30日現在）		第19期（平成27年12月31日現在）	
			保有総額（百万円）（注2）	対総資産比率（%）	保有総額（百万円）（注2）	対総資産比率（%）
不動産	オフィスビル	エリアⅠ	3,830	1.3	3,814	1.3
		エリアⅡ	5,838	1.9	5,774	2.0
不動産信託受益権		エリアⅠ	121,109	40.2	105,290	37.0
		エリアⅡ	9,178	3.0	9,154	3.2
		エリアⅢ	103,223	34.3	102,635	36.1
		エリアⅣ	17,847	5.9	19,146	6.7
不動産信託受益権	その他（商業施設・住宅等）	エリアⅠ	18,574	6.2	18,436	6.5
計			279,602	92.9	264,252	92.9
預金・その他の資産			21,374	7.1	20,191	7.1
資産総額計			300,976	100.0	284,443	100.0

（注１）投資対象地域については、以下の区分とします。

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）

※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。

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

以下、同様です。

（注２）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。

(2) 主要な保有資産

平成27年12月31日現在、本投資法人が保有する主要な資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額（百万円）	賃貸可能面積（㎡）（注1）	賃貸面積（㎡）（注2）	稼働率（%）（注3）	対総賃貸事業収入比率（%）	主たる用途
興和川崎西口ビル	29,342	38,375.66	37,863.42	98.7	8.4	オフィスビル
赤坂インターシティ	27,371	11,021.03	11,021.03	100.0	5.2	オフィスビル
日石横浜ビル	24,348	40,440.73	39,748.67	98.3	10.4	オフィスビル
赤坂ガーデンシティ	22,432	8,769.53	8,769.53	100.0	3.6	オフィスビル
大森ベルポートD館	21,288	25,801.66	25,801.66	100.0	8.8	オフィスビル
浜離宮インターシティ	18,436	19,718.11	19,555.56	99.2	6.8	その他（商業施設・住宅等）
武蔵小杉タワープレイス	12,704	25,159.49	25,159.49	100.0	7.5	オフィスビル
台場ガーデンシティビル	10,303	12,122.85	12,122.85	100.0	3.1	オフィスビル
興和川崎東口ビル	9,672	18,612.72	18,612.72	100.0	（注4）	オフィスビル
芝二丁目ビルディング	8,956	11,749.30	11,654.49	99.2	3.5	オフィスビル
合　計	184,856	211,771.08	210,309.42	99.3	―	―

（注１）賃貸可能面積は、平成27年12月31日現在における本投資法人の取得部分における賃貸が可能な貸室面積を記載しています。共有の物件については、共有する物件全体の賃貸可能面積に共有持分の割合を乗じた数値を、本投資法人の賃貸可能面積とみなして算出しています。

（注２）賃貸面積は、平成27年12月31日現在におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約又は賃料保証型のマスターリース契約が締結されている貸室面積を記載しています。共有の物件については、物件全体の賃貸面積に共有持分の割合を乗じた数値を、本投資法人の賃貸面積とみなして算出しています。マスターリース会社が自ら建物を使用収益している場合には、当該使用収益している部分を意味し、当該マスターリースに係る賃貸借契約に基づき合理的に算出される面積を記載しています。なお、エンドテナントにつき、賃貸借契約が解除されていても、期末現在において退去が完了していない場合、当該エンドテナントを含めて「賃貸面積」を算出しています。本書において、「賃貸面積」を元に数値を算定する場合、同様とします。

（注３）稼働率は、平成27年12月31日現在における賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しています。

（注４）興和川崎東口ビルについては、エンドテナントから賃料の開示の同意が得られていないため記載していません。

(3) 不動産等組入資産明細

平成27年12月31日現在、本投資法人が保有する不動産等（不動産又は不動産信託受益権）の明細は以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末算定価額（百万円）（注）	帳簿価額（百万円）
Ⅰ-1	大森ベルポートD館	東京都品川区南大井六丁目26番3号	不動産信託受益権	25,000	21,288
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	12,000	8,956
Ⅰ-3	JEI浜松町ビル	東京都港区浜松町二丁目2番12号	不動産信託受益権	6,680	8,352
Ⅰ-7	赤坂ガーデンシティ	東京都港区赤坂四丁目15番1号	不動産信託受益権	17,200	22,432
Ⅰ-8	赤坂インターシティ	東京都港区赤坂一丁目11番44号	不動産信託受益権	25,100	27,371

物件番号	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末算定価額（百万円）（注）	帳簿価額（百万円）
Ⅰ-9	興和白金台ビル	東京都港区白金台三丁目19番1号	不動産信託受益権	5,010	4,820
Ⅰ-10	台場ガーデンシティビル	東京都港区台場二丁目3番5号	不動産信託受益権	12,200	10,303
Ⅰ-12	浜離宮インターシティ	東京都港区海岸一丁目9番1号及び15号	不動産信託受益権	21,900	18,436
Ⅰ-13	新富町ビル	東京都中央区入船三丁目10番9号	不動産信託受益権	1,900	1,765
Ⅰ-14	興和西新橋ビル	東京都港区西新橋二丁目1番1号	不動産	4,200	3,814
エリアⅠ				131,190	127,542
Ⅱ-1	NHK名古屋放送センタービル	愛知県名古屋市東区東桜一丁目13番3号	不動産	5,650	5,774
Ⅱ-2	JEI西本町ビル	大阪府大阪市西区阿波座一丁目3番15号	不動産信託受益権	4,420	7,288
Ⅱ-3	大阪興銀ビル（底地）	大阪府大阪市中央区高麗橋四丁目1番1号	不動産信託受益権	2,030	1,865
エリアⅡ				12,100	14,928
Ⅲ-1	武蔵小杉タワープレイス	神奈川県川崎市中原区小杉町一丁目403番地	不動産信託受益権	18,200	12,704
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	8,890	9,672
Ⅲ-3	JEI本郷ビル	東京都文京区本郷二丁目38番地16号	不動産信託受益権	4,510	5,086
Ⅲ-5	川崎日進町ビルディング	神奈川県川崎市川崎区日進町7番地1	不動産信託受益権	4,000	4,441
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	1,450	1,000
Ⅲ-7	JEI両国ビル	東京都墨田区両国三丁目25番5号	不動産信託受益権	2,250	2,296
Ⅲ-8	海老名プライムタワー	神奈川県海老名市中央二丁目9番50号	不動産信託受益権	3,820	5,794
Ⅲ-9	興和川崎西口ビル	神奈川県川崎市幸区堀川町66番2号	不動産信託受益権	24,600	29,342
Ⅲ-10	パシフィックスクエア千石	東京都文京区本駒込二丁目29番24号	不動産信託受益権	1,360	1,652
Ⅲ-11	コアシティ立川	東京都立川市曙町二丁目37番7号	不動産信託受益権	7,670	6,295
Ⅲ-12	日石横浜ビル	神奈川県横浜市中区桜木町一丁目1番8号	不動産信託受益権	25,700	24,348
エリアⅢ				102,450	102,635
Ⅳ-2	JEI京橋ビル	大阪府大阪市都島区片町二丁目2番48号	不動産信託受益権	4,080	3,109
Ⅳ-3	JEI広島八丁堀ビル	広島県広島市中区八丁堀14番4号	不動産信託受益権	2,930	2,664
Ⅳ-4	SE札幌ビル	北海道札幌市北区北七条西一丁目1番2号	不動産信託受益権	6,390	5,379
Ⅳ-5	青葉通プラザ	宮城県仙台市青葉区中央三丁目2番1号	不動産信託受益権	3,140	2,211
Ⅳ-6	大和南森町ビル	大阪府大阪市北区天神橋二丁目北2番6号	不動産信託受益権	4,910	4,351
Ⅳ-7	沖縄第27大京ビル	沖縄県那覇市久茂地二丁目8番1号	不動産信託受益権	1,420	1,429
エリアⅣ				22,870	19,146
合　計				268,610	264,252

（注）期末算定価額は、本投資法人の規約及び一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、平成27年12月31日を価格時点とする一般財団法人日本不動産研究所、株式会社中央不動産鑑定所、日本ヴァリュアーズ株式会社及び大和不動産鑑定株式会社の不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書に記載された価格を記載しています。なお、共有物件である場合には、共有する不動産全体に関する金額に、本投資法人又は信託受託者が保有する持分の割合を乗じた数値によっています。

物件番号	不動産の名称	第18期 自 平成27年 1 月 1 日 至 平成27年 6 月30日				第19期 自 平成27年 7 月 1 日 至 平成27年12月31日			
		テナント総数〈期末時点〉（注1）	稼働率〈期末時点〉（%）	賃貸事業収入〈期間中〉（百万円）	対総賃貸事業収入比率（%）	テナント総数〈期末時点〉（注1）	稼働率〈期末時点〉（%）	賃貸事業収入〈期間中〉（百万円）	対総賃貸事業収入比率（%）
Ⅰ-1	大森ベルポートD館	1	100.0	932	9.2	1	100.0	939	8.8
Ⅰ-2	芝二丁目ビルディング	2	100.0	372	3.7	2	99.2	373	3.5
Ⅰ-3	JEI浜松町ビル	1	100.0	203	2.0	1	100.0	210	2.0
Ⅰ-4	第32興和ビル（注3）	1	100.0	252	2.5	—	—	242	2.3
Ⅰ-7	赤坂ガーデンシティ	1	100.0	370	3.7	1	100.0	385	3.6
Ⅰ-8	赤坂インターシティ	13	100.0	554	5.5	14	100.0	557	5.2
Ⅰ-9	興和白金台ビル	1	94.7	168	1.7	1	89.3	162	1.5
Ⅰ-10	台場ガーデンシティビル	1	100.0	335	3.3	1	100.0	335	3.1
Ⅰ-11	第35興和ビル（注3）	1	100.0	（注2）	（注2）	—	—	（注2）	（注2）
Ⅰ-12	浜離宮インターシティ	1	95.2	727	7.2	1	99.2	724	6.8
Ⅰ-13	新富町ビル	11	100.0	72	0.7	10	95.4	72	0.7
Ⅰ-14	興和西新橋ビル	6	100.0	（注2）	（注2）	6	100.0	（注2）	（注2）
	エリアⅠ	40	99.0	—	—	38	99.1	—	—
Ⅱ-1	NHK名古屋放送センタービル	29	90.4	366	3.6	30	94.2	362	3.4
Ⅱ-2	JEI西本町ビル	1	100.0	208	2.1	1	100.0	196	1.8
Ⅱ-3	大阪興銀ビル（底地）	1	100.0	83	0.8	1	100.0	83	0.8
	エリアⅡ	31	95.6	—	—	32	97.3	—	—
Ⅲ-1	武蔵小杉タワープレイス	36	100.0	786	7.8	37	100.0	795	7.5
Ⅲ-2	興和川崎東口ビル	1	100.0	（注2）	（注2）	1	100.0	（注2）	（注2）
Ⅲ-3	JEI本郷ビル	1	100.0	（注2）	（注2）	1	100.0	（注2）	（注2）
Ⅲ-5	川崎日進町ビルディング	1	100.0	190	1.9	1	100.0	191	1.8
Ⅲ-6	第44興和ビル	1	100.0	87	0.9	1	100.0	88	0.8
Ⅲ-7	JEI両国ビル	1	95.9	99	1.0	1	100.0	102	1.0
Ⅲ-8	海老名プライムタワー	35	98.2	426	4.2	36	98.8	419	3.9
Ⅲ-9	興和川崎西口ビル	1	95.6	943	9.3	1	98.7	901	8.4
Ⅲ-10	パシフィックスクエア千石	8	86.9	63	0.6	9	100.0	47	0.4
Ⅲ-11	コアシティ立川	1	100.0	298	3.0	1	100.0	306	2.9
Ⅲ-12	日石横浜ビル	1	95.9	537	5.3	1	98.3	1,109	10.4
	エリアⅢ	87	97.6	—	—	90	99.2	—	—
Ⅳ-2	JEI京橋ビル	1	100.0	184	1.8	1	84.9	181	1.7
Ⅳ-3	JEI広島八丁堀ビル	1	98.9	142	1.4	1	100.0	145	1.4

物件番号	不動産の名称	第18期 自 平成27年 1 月 1 日 至 平成27年 6 月30日				第19期 自 平成27年 7 月 1 日 至 平成27年12月31日			
		テナント総数〈期末時点〉（注1）	稼働率〈期末時点〉（%）	賃貸事業収入〈期間中〉（百万円）	対総賃貸事業収入比率（%）	テナント総数〈期末時点〉（注1）	稼働率〈期末時点〉（%）	賃貸事業収入〈期間中〉（百万円）	対総賃貸事業収入比率（%）
Ⅳ- 4	SE札幌ビル	1	98.5	359	3.5	1	97.0	362	3.4
Ⅳ- 5	青葉通プラザ	48	90.0	172	1.7	50	93.8	178	1.7
Ⅳ- 6	大和南森町ビル	10	100.0	196	1.9	10	100.0	197	1.9
Ⅳ- 7	沖縄第27大京ビル	—	—	—	—	1	95.6	10	0.1
エリアⅣ		61	97.8	—	—	64	95.2	—	—
合　計		219	97.9	10,121	100.0	224	98.5	10,669	100.0

（注１）テナント総数は、各期末現在における各物件毎のテナント総数を記載しています。マスターリース契約が締結されている場合は、1テナントとして記載しています。1テナントが複数の貸室を賃借している場合には、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合には複数テナントとして算出しています。また、大阪興銀ビル（底地）については、借地に関する賃貸借契約をもとに、テナント数を「1」とカウントしています。
（注２）第35興和ビル、興和西新橋ビル、興和川崎東口ビル及びJEI本郷ビルについては、エンドテナントから賃料の開示の同意が得られていないため記載していません。
（注３）第32興和ビル及び第35興和ビルについては、平成27年12月24日に売却を完了しています。

(4) 有価証券組入資産明細

該当事項はありません。

(5) 再生可能エネルギー発電設備等明細

該当事項はありません。

(6) 公共施設等運営権等明細

該当事項はありません。

(7) その他資産の状況

特定取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

区　分	種　類	契約額等（千円）（注1）		時価（千円）（注2）
			うち1年超	
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	76,900,000	60,140,000	—

（注１）スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。
（注２）当該取引は、金融商品会計基準上の特例処理の要件を満たしているため、時価の記載は省略しています。

(8) 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

4 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

平成27年12月31日現在において、本投資法人がその第19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、以下の工事予定金額には、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
日石横浜ビル	神奈川県 横浜市	空調更新	自 平成27年４月 至 平成28年３月	150	－	－
武蔵小杉 タワープレイス	神奈川県 川崎市	ウォールスルーエアコン更新（3/5期）	自 平成28年１月 至 平成28年３月	117	－	－
JEI本郷ビル	東京都 文京区	外壁改修	自 平成27年６月 至 平成28年６月	85	－	－
興和川崎西口ビル	神奈川県 川崎市	中央監視装置更新	自 平成27年11月 至 平成28年２月	68	－	－
川崎日進町 ビルディング	神奈川県 川崎市	外壁シーリング改修	自 平成28年３月 至 平成28年４月	39	－	－
JEI西本町ビル	大阪府 大阪市	基準階空調更新 （9/10期）	自 平成28年４月 至 平成28年６月	30	－	－

(2) 期中の資本的支出

平成27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27年12月期の資本的支出は635百万円であり、平成27年12月期に費用に区分された修繕費269百万円と合わせ904百万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）
武蔵小杉タワープレイス	神奈川県川崎市	ウォールスルーエアコン更新（2/5期）	自 平成27年７月 至 平成27年12月	117
大森ベルポートD館	東京都品川区	防災システム更新	自 平成27年４月 至 平成27年12月	99
その他の工事			－	418
合　計				635

(3) 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、減価償却費等の余剰キャッシュ・フローの中から大規模修繕等の支払に充当することを目的とした修繕積立金を以下のとおり積み立てています。

項　目	第15期 自 平成25年７月１日 至 平成25年12月31日	第16期 自 平成26年１月１日 至 平成26年６月30日	第17期 自 平成26年７月１日 至 平成26年12月31日	第18期 自 平成27年１月１日 至 平成27年６月30日	第19期 自 平成27年７月１日 至 平成27年12月31日
当期首積立金残高（百万円）	299	309	368	316	317
当期積立額（百万円）	364	143	80	119	65
当期積立金取崩額（百万円）	354	83	132	118	72
次期繰越額（百万円）	309	368	316	317	310

5 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

（単位：千円）

項　目	第18期 自 平成27年 1 月 1 日 至 平成27年 6 月30日	第19期 自 平成27年 7 月 1 日 至 平成27年12月31日
(a) 資産運用報酬	415,782	442,299
(b) 資産保管委託報酬	20,762	22,368
(c) 一般事務委託報酬	39,719	41,825
(d) 役員報酬	6,540	6,540
(e) 会計監査人報酬	11,000	11,000
(f) その他費用	75,640	97,565
合　計	569,444	621,598

(2) 借入状況

第19期末（平成27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	当期首残高（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（%）（注1）（注2）	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社みずほ銀行	平成27年6月30日	7,500,000	－	0.35818	平成27年7月21日	期限一括	借入金の返済に充てるため	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	平成27年6月25日	5,000,000	－	0.42091	平成27年9月25日		投資法人債の償還に充てるため	
	株式会社みずほ銀行	平成27年6月30日	17,000,000	－	0.38000	平成28年3月31日（注3）		借入金の返済に充てるため	
	日本生命保険相互会社	平成27年12月10日	－	1,000,000	0.36000	平成28年12月10日		不動産の購入資金に充てるため	
小　計			29,500,000	1,000,000					
1年内返済予定の長期借入金	みずほ信託銀行株式会社	平成23年11月29日	1,620,000	－	1.13750	平成27年11月30日	期限一括	借入金の返済に充てるため	無担保無保証
	株式会社あおぞら銀行		1,620,000	－					
	株式会社あおぞら銀行		650,000	－				不動産の購入資金に充てるため	
	株式会社みずほ銀行		370,000	－					
	株式会社三井住友銀行		280,000	－					

区分	借入先	借入日	当期首残高（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（%）（注1）（注2）	返済期限	返済方法	使途	摘要
1年内返済予定の長期借入金	株式会社みずほ銀行	平成24年1月31日	500,000	–	1.14125	平成27年11月30日	期限一括	借入金の返済に充てるため	無担保無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		500,000	–					
	株式会社りそな銀行		500,000	–					
	株式会社あおぞら銀行		200,000	–					
	株式会社福岡銀行		300,000	–					
	農林中央金庫	平成24年7月31日	2,000,000	–	0.97125				
	みずほ信託銀行株式会社		1,500,000	–					
	株式会社りそな銀行		500,000	–					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成23年6月29日	4,600,000	4,600,000	1.36375	平成28年6月29日			
	株式会社みずほ銀行		4,400,000	4,400,000					
	株式会社三井住友銀行		4,000,000	4,000,000					
	三井住友信託銀行株式会社	平成23年11月29日	–	1,620,000	1.24375	平成28年11月29日			
	株式会社三井住友銀行		–	1,080,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		–	540,000					
	株式会社みずほ銀行		–	520,000					
小　計			23,540,000	16,760,000					
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	平成23年11月29日	1,620,000	–	1.24375	平成28年11月29日	期限一括	借入金の返済に充てるため	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行		1,080,000	–					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		540,000	–					
	株式会社みずほ銀行		520,000	–					
	株式会社みずほ銀行	平成24年1月31日	2,000,000	2,000,000	1.24750	平成29年1月31日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,500,000	1,500,000					
	株式会社三井住友銀行		1,500,000	1,500,000					
	株式会社みずほ銀行	平成24年7月31日	1,500,000	1,500,000	1.03000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,300,000	1,300,000					
	株式会社三井住友銀行		1,200,000	1,200,000					
	損害保険ジャパン日本興亜株式会社		2,000,000	2,000,000	1.09734				
	東京海上日動火災保険株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社日本政策投資銀行	平成22年11月30日	6,000,000	6,000,000	1.73875	平成29年11月30日			
	株式会社みずほ銀行	平成24年7月31日	1,000,000	1,000,000	1.08375				
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000					

区分	借入先	借入日	当期首残高（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（%）（注1）（注2）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社みずほ銀行	平成25年6月28日	1,000,000	1,000,000	1.04550	平成29年11月30日	期限一括	借入金の返済に充てるため	無担保無保証
	株式会社あおぞら銀行		500,000	500,000					
	株式会社りそな銀行		500,000	500,000					
	損害保険ジャパン日本興亜株式会社		500,000	500,000	1.19212				
	東京海上日動火災保険株式会社		500,000	500,000					
	第一生命保険株式会社	平成23年6月29日	3,000,000	3,000,000	1.65125	平成30年6月29日			
	株式会社みずほ銀行	平成25年6月28日	5,000,000	5,000,000	0.81225	平成30年6月30日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社		2,000,000	2,000,000					
	株式会社三井住友銀行		1,100,000	1,100,000					
	農林中央金庫		1,000,000	1,000,000					
	株式会社りそな銀行		200,000	200,000					
	株式会社福岡銀行		700,000	700,000					
	信金中央金庫		1,000,000	1,000,000					
	農林中央金庫	平成26年3月11日	1,450,000	1,450,000	0.74500	平成30年11月1日			
	株式会社みずほ銀行		850,000	850,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		850,000	850,000					
	みずほ信託銀行株式会社		600,000	600,000					
	農林中央金庫		1,450,000	1,450,000	0.77500	平成31年3月8日			
	株式会社みずほ銀行		850,000	850,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		850,000	850,000					
	みずほ信託銀行株式会社		600,000	600,000					
	株式会社日本政策投資銀行	平成24年1月31日	2,000,000	2,000,000	1.60000	平成32年1月31日			
	株式会社みずほ銀行	平成25年6月28日	500,000	500,000	1.36400				
	三菱UFJ信託銀行株式会社		500,000	500,000					
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000					
	みずほ信託銀行株式会社		600,000	600,000					
	第一生命保険株式会社		1,000,000	1,000,000	1.31261				
	農林中央金庫	平成25年12月27日	1,162,500	1,162,500	1.00000				
	株式会社みずほ銀行		675,000	675,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		675,000	675,000					
	みずほ信託銀行株式会社		487,500	487,500					

区分	借入先	借入日	当期首残高（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（%）（注1）（注2）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	平成25年6月28日	2,000,000	2,000,000	1.60750	平成33年6月30日	期限一括	借入金の返済に充てるため	無担保無保証
	第一生命保険株式会社	平成26年7月31日	2,000,000	2,000,000	0.98834				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成26年12月29日	2,000,000	2,000,000	0.81875	平成33年12月30日			
	株式会社みずほ銀行		1,950,000	1,950,000					
	みずほ信託銀行株式会社		1,200,000	1,200,000					
	株式会社りそな銀行		600,000	600,000					
	株式会社日本政策投資銀行	平成26年7月31日	2,000,000	2,000,000	1.15417	平成34年6月30日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成26年12月29日	2,000,000	2,000,000	0.93625	平成34年12月30日			
	株式会社みずほ銀行		1,950,000	1,950,000					
	みずほ信託銀行株式会社		1,200,000	1,200,000					
	株式会社りそな銀行		600,000	600,000					
	株式会社日本政策投資銀行	平成27年6月30日	2,000,000	2,000,000	1.20250	平成35年6月30日			
	みずほ信託銀行株式会社	平成27年11月30日	－	1,560,000	0.84375	平成35年11月30日			
	農林中央金庫		－	1,500,000					
	株式会社あおぞら銀行		－	750,000					
	株式会社りそな銀行		－	500,000					
	株式会社みずほ銀行		－	420,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		－	250,000					
	株式会社福岡銀行		－	150,000					
	株式会社三井住友銀行		－	140,000					
	みずほ信託銀行株式会社	平成27年11月30日	－	1,560,000	0.96275	平成36年11月30日			
	株式会社りそな銀行		－	1,000,000					
	株式会社みずほ銀行		－	870,000					
	株式会社あおぞら銀行		－	750,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		－	590,000					
	株式会社三井住友銀行		－	350,000					
	株式会社福岡銀行		－	150,000					
小　計			77,360,000	84,140,000					
合　計			130,400,000	101,900,000					

（注１）平均利率は、期中の加重平均利率を記載しています。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）短期借入金は、全て変動金利による借入金です。1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金は、全て固定金利による借入金です（金利スワップ取引により固定金利化した借入金を含みます。）。
（注３）平成27年12月30日付で全額を期限前弁済しています。

(3) 投資法人債

平成27年12月31日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘　柄	発行年月日	当期首残高（千円）	当期末残高（千円）	利率（%）	償還期限	償還方法	使途	摘要
第3回無担保投資法人債	平成23年11月4日	5,000,000	5,000,000	1.01000	平成28年11月4日	期限一括	（注1）	（注4）
第4回無担保投資法人債		2,000,000	2,000,000	1.40000	平成30年11月2日			
第5回無担保投資法人債	平成25年11月25日	5,000,000	5,000,000	0.46000			（注2）	
第6回無担保投資法人債	平成26年3月10日	5,000,000	5,000,000	0.46000	平成31年3月11日		（注3）	
第7回無担保投資法人債		8,000,000	8,000,000	1.13000	平成36年3月11日			
第8回無担保投資法人債	平成27年9月9日	－	5,000,000	1.03000	平成37年9月9日		（注2）	
合　計		25,000,000	30,000,000					

（注１）資金使途は、物件取得資金に充当しています。
（注２）資金使途は、既存借入金の返済に充当しています。
（注３）資金使途は、既存投資法人債の償還及び既存借入金の返済に充当しています。
（注４）特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

(4) 短期投資法人債

該当事項はありません。

(5) 新投資口予約権

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、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

（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	取得価額（注1）	譲渡年月日	譲渡価額（注1）	帳簿価額（注2）	売却損益（注3）
不動産信託受益権	沖縄第27大京ビル	平成27年12月7日	1,380	－	－	－	－
不動産信託受益権	第32興和ビル	－	－	平成27年12月24日	6,390	7,359	△970
不動産信託受益権	第35興和ビル	－	－	平成27年12月24日	9,320	8,177	1,140
合　計		－	1,380	－	15,710	15,537	170

（注１）取得価額又は譲渡価額は当該不動産等の取得又は譲渡に要した費用（売買媒介手数料、公租公課等）を考慮しない金額（信託受益権売買契約書等に記載された不動産等の売買金額）を記載しています。
（注２）売却時の帳簿価額を指します。
（注３）売却損益は、譲渡価額から帳簿価額及びその他売却費用を控除して記載しています。

(2) その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

(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	取得又は譲渡年月日	取得価格又は譲渡価格（百万円）（注）	不動産鑑定評価額（百万円）	不動産鑑定機関	価格時点
取得	沖縄第27大京ビル	不動産信託受益権	平成27年12月7日	1,380	1,420	一般財団法人日本不動産研究所	平成27年10月31日
譲渡	第32興和ビル	不動産信託受益権	平成27年12月24日	6,390	6,390	株式会社中央不動産鑑定所	平成27年12月1日
譲渡	第35興和ビル	不動産信託受益権	平成27年12月24日	9,320	9,320	一般財団法人日本不動産研究所	平成27年12月1日

（注）取得価格又は譲渡価格は、売買契約書に記載された物件の売買代金（消費税等相当額を含みません。）を記載しています。

② その他

本投資法人が行った取引で、投信法第201条に基づき、特定資産の価格等の調査が必要な取引のうち、上記「① 不動産等」に記載されている取引以外については、新日本有限責任監査法人にその調査を委託しています。

平成27年7月1日から平成27年12月31日までの対象期間中において調査対象となった取引は、金利スワップ取引2件であり、当該取引については新日本有限責任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等について調査を委託しています。

(4) 利害関係人等との取引状況

① 取引状況

区　分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総　額	1,380百万円	15,710百万円
利害関係人等との取引状況の内訳		
新日鉄興和不動産株式会社	－百万円　（－%）	15,710百万円（100.0%）
合　計	－百万円　（－%）	15,710百万円（100.0%）

（注）利害関係人等とは、投信法施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第1項第27号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資産運用会社の利害関係人等をいいます。

② 支払手数料等の金額

区　分	支払手数料等総額（A）	利害関係人等との取引内訳		B／A
		支払先	支払金額（B）	
維持管理費	1,440,425千円	新日鉄興和不動産株式会社	163,716千円	11.4%
		興和不動産ファシリティーズ株式会社	290,192千円	20.1%
合　計	1,440,425千円	－	453,909千円	31.5%

（注１）上表は、資産運用会社の「利害関係人等」のうち、当期に取引のあった者との取引に係る支払手数料等の金額を記載しています。
（注２）上記記載の支払手数料等以外に、当期中に利害関係人等へ発注した修繕工事等の支払額は以下のとおりです。
新日鉄興和不動産株式会社　3,860千円
興和不動産ファシリティーズ株式会社　84,835千円

(5) 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本資産運用会社（ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社）は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず該当する取引はありません。

7 経理の状況

(1) 資産、負債、元本及び損益の状況

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

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

8 その他

(1) お知らせ

① 投資主総会

平成27年9月29日に本投資法人の第6回投資主総会が開催されました。投資主総会で承認された事項のうち主な概要は以下のとおりです。

議　案	概　　要
規約一部変更の件	以下の事項につき規約を変更しました。 • 投資信託及び投資法人に関する法律施行規則が改正されたことに伴い、資産を主として不動産等資産に対する投資として運用することを目的とする旨を明確にするために、該当する規定を変更及び上記に伴う関連する字句の修正 • 租税特別措置法施行規則の改正により、不動産投資法人の特例規定が削除されたことに伴い、記載要件とされていた規約条項を削除 • 投資法人の計算に関する規則及び租税特別措置法等の改正により、投資法人における会計と税務の処理の差異（税会不一致）を解消するための措置が講じられたことに伴い、本投資法人における課税負担を軽減する目的での利益を超えた金銭の分配を可能とする規定を設定 • 投資信託及び投資法人に関する法律の改正により、新投資口予約権の発行が可能となったことに伴い、当該新投資口予約権の発行を行う際は、その発行に関する費用を本投資法人が負担することを明確化するため、該当する規定を変更 • 上記のほか、必要な表現の変更、統一及び明確化を行うとともに、字句の修正及び条項数の整備
執行役員1名選任の件	小川秀彦が執行役員に選任されました。なお、任期は平成27年11月1日から2年間となります。
補欠執行役員1名選任の件	佐々木敏彦が補欠執行役員に選任されました。
監督役員3名選任の件	長濱毅、前川俊一、髙木英治の3名が監督役員に選任されました。なお、任期は平成27年11月1日から2年間となります。

② 役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等のうち、主要な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27年7月6日	新投資口引受契約（投資口の募集に関する一般事務委託契約）の締結	新投資口の発行に伴い、みずほ証券株式会社、野村證券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、SMBC日興証券株式会社及び水戸証券株式会社との間で新投資口の引受契約を締結し、投資口の募集に関する一般事務を委託しました。

(2) 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

(3) 海外不動産保有法人及びその有する不動産の状況等

該当事項はありません。

(4) その他

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

貸借対照表

（単位：千円）

	前　期（ご参考） （平成27年6月30日）	当　期 （平成27年12月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,472,809	2,207,430
信託現金及び信託預金	15,974,329	15,762,712
営業未収入金	867,254	795,482
未収消費税等	801,341	―
前払費用	192,556	157,606
繰延税金資産	25	18
その他	7,718	6,387
流動資産合計	20,316,035	18,929,637
固定資産		
有形固定資産		
建物	5,773,975	5,781,559
減価償却累計額	△901,521	△987,421
建物（純額）	4,872,453	4,794,137
構築物	32,756	32,756
減価償却累計額	△4,090	△4,581
構築物（純額）	28,666	28,174
機械及び装置	6,253	6,253
減価償却累計額	△1,129	△1,410
機械及び装置（純額）	5,123	4,842
工具、器具及び備品	10,716	10,716
減価償却累計額	△2,590	△3,170
工具、器具及び備品（純額）	8,126	7,546
土地	3,032,788	3,032,788
信託建物	115,114,220	114,579,862
減価償却累計額	△19,132,278	△20,506,347
信託建物（純額）	95,981,942	94,073,515
信託構築物	1,066,762	1,062,036
減価償却累計額	△154,395	△167,535
信託構築物（純額）	912,367	894,501
信託機械及び装置	709,585	730,465
減価償却累計額	△267,598	△293,250
信託機械及び装置（純額）	441,987	437,214
信託工具、器具及び備品	173,626	172,325
減価償却累計額	△81,915	△89,363
信託工具、器具及び備品（純額）	91,710	82,962
信託土地	165,111,023	151,752,645
信託建設仮勘定	9,254	37,375
有形固定資産合計	270,495,444	255,145,705
無形固定資産		
借地権	1,721,607	1,721,607
商標権	251	194
信託借地権	7,380,016	7,380,016
信託その他無形固定資産	4,943	4,816
無形固定資産合計	9,106,819	9,106,635
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	15,181	15,181
長期前払費用	612,425	775,886
その他	334,087	351,768
投資その他の資産合計	961,694	1,142,836
固定資産合計	280,563,958	265,395,178
繰延資産		
投資法人債発行費	96,374	118,909
繰延資産合計	96,374	118,909
資産合計	300,976,368	284,443,725

（単位：千円）

	前　期（ご参考） （平成27年6月30日）	当　期 （平成27年12月31日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,216,219	1,363,057
短期借入金	29,500,000	1,000,000
1年内償還予定の投資法人債	―	5,000,000
1年内返済予定の長期借入金	23,540,000	16,760,000
未払金	435,855	435,955
未払費用	181,834	190,650
未払法人税等	766	542
未払消費税等	―	530,377
前受金	91,717	77,102
その他	317	12,669
流動負債合計	54,966,711	25,370,355
固定負債		
投資法人債	25,000,000	25,000,000
長期借入金	77,360,000	84,140,000
預り敷金及び保証金	723,465	734,945
信託預り敷金及び保証金	11,840,224	11,341,356
固定負債合計	114,923,690	121,216,301
負債合計	169,890,401	146,586,656
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	127,950,539	134,434,701
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	37,347	37,347
任意積立金合計	37,347	37,347
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	3,098,080	3,385,019
剰余金合計	3,135,427	3,422,366
投資主資本合計	131,085,966	137,857,068
純資産合計	※2　131,085,966	※2　137,857,068
負債純資産合計	300,976,368	284,443,725

損益計算書

（単位：千円）

	前　期（ご参考） （自 平成27年 1 月 1 日 至 平成27年 6 月30日）		当　期 （自 平成27年 7 月 1 日 至 平成27年12月31日）	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	9,215,979	※1	9,697,871
その他賃貸事業収入	※1	905,368	※1	971,892
不動産等売却益		―	※2	170,002
営業収益合計		10,121,347		10,839,766
営業費用				
賃貸事業費用	※1	5,533,045	※1	5,916,331
資産運用報酬		415,782		442,299
資産保管手数料		20,762		22,368
一般事務委託手数料		39,719		41,825
役員報酬		6,540		6,540
その他営業費用		86,640		108,565
営業費用合計		6,102,489		6,537,930
営業利益		4,018,858		4,301,836
営業外収益				
受取利息		1,938	※3	2,181
その他		875		2,659
営業外収益合計		2,813		4,840
営業外費用				
支払利息		634,385		616,982
融資関連費用		105,178		145,627
投資口交付費		30,447		15,817
投資法人債利息		137,980		123,986
投資法人債発行費償却		14,463		12,890
その他		263		6,077
営業外費用合計		922,718		921,381
経常利益		3,098,954		3,385,295
税引前当期純利益		3,098,954		3,385,295
法人税、住民税及び事業税		1,159		986
法人税等調整額		△10		7
法人税等合計		1,149		993
当期純利益		3,097,804		3,384,302
前期繰越利益		275		717
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		3,098,080		3,385,019

投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 平成27年1月1日　至 平成27年6月30日）

（単位：千円）

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		任意積立金		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	127,950,539	37,347	37,347	3,040,640	3,077,987	131,028,526	131,028,526
当期変動額							
剰余金の分配	–	–	–	△3,040,364	△3,040,364	△3,040,364	△3,040,364
当期純利益	–	–	–	3,097,804	3,097,804	3,097,804	3,097,804
当期変動額合計	–	–	–	57,440	57,440	57,440	57,440
当期末残高	※1 127,950,539	37,347	37,347	3,098,080	3,135,427	131,085,966	131,085,966

当期（自 平成27年7月1日　至 平成27年12月31日）

（単位：千円）

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		任意積立金		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	127,950,539	37,347	37,347	3,098,080	3,135,427	131,085,966	131,085,966
当期変動額							
新投資口の発行	6,484,162	–	–	–	–	6,484,162	6,484,162
剰余金の分配	–	–	–	△3,097,363	△3,097,363	△3,097,363	△3,097,363
当期純利益	–	–	–	3,384,302	3,384,302	3,384,302	3,384,302
当期変動額合計	6,484,162	–	–	286,939	286,939	6,771,101	6,771,101
当期末残高	※1 134,434,701	37,347	37,347	3,385,019	3,422,366	137,857,068	137,857,068

注記表

（継続企業の前提に関する注記）

前　期（ご参考） 自 平成27年 1 月 1 日 至 平成27年 6 月30日	当　期 自 平成27年 7 月 1 日 至 平成27年12月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

（重要な会計方針に係る事項に関する注記）

期　別 項　目	前　期（ご参考） 自 平成27年 1 月 1 日 至 平成27年 6 月30日	当　期 自 平成27年 7 月 1 日 至 平成27年12月31日
1. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物　2年～60年 構築物　2年～59年 機械及び装置　6年～16年 工具、器具及び備品　3年～15年 ②無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 ③長期前払費用 定額法を採用しています。	①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物　2年～60年 構築物　2年～59年 機械及び装置　6年～16年 工具、器具及び備品　3年～15年 ②無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 ③長期前払費用 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	①投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。 ②投資口交付費 支出時に全額費用として処理しています。	①投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。 ②投資口交付費 支出時に全額費用として処理しています。
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産（信託受益権を含む。）に係る固定資産税、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います。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。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186,039千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産（信託受益権を含む。）に係る固定資産税、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います。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。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639千円です。

期　別 項　目	前　期（ご参考） 自 平成27年 1 月 1 日 至 平成27年 6 月30日	当　期 自 平成27年 7 月 1 日 至 平成27年12月31日
4. ヘッジ会計の方法	①ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しています。 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：借入金金利 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います。 ④ヘッジの有効性の評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。	①ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しています。 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：借入金金利 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います。 ④ヘッジの有効性の評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、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います。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある以下の項目については、貸借対照表において区分掲記しています。 （1）信託現金及び信託預金 （2）信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 （3）信託借地権、信託その他無形固定資産 （4）信託預り敷金及び保証金 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、税抜方式によっています。但し、資産に係る控除対象外消費税等は、個々の資産の取得原価に算入しています。	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、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います。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある以下の項目については、貸借対照表において区分掲記しています。 （1）信託現金及び信託預金 （2）信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 （3）信託借地権、信託その他無形固定資産 （4）信託預り敷金及び保証金 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、税抜方式によっています。但し、資産に係る控除対象外消費税等は、個々の資産の取得原価に算入しています。

（貸借対照表に関する注記）

前　期（ご参考） 平成27年6月30日現在	当　期 平成27年12月31日現在
1. 本投資法人は、リファイナンスリスクを軽減し、財務の安定性を高めることを目的として、取引銀行3行とコミットメントライン契約を締結しています。 コミットメントライン契約の総額　14,000,000千円 借入残高　－千円 差引　14,000,000千円	1. 本投資法人は、リファイナンスリスクを軽減し、財務の安定性を高めることを目的として、取引銀行3行とコミットメントライン契約を締結しています。 コミットメントライン契約の総額　14,000,000千円 借入残高　－千円 差引　14,000,000千円
※2. 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	※2. 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）

前　期（ご参考） 自 平成27年 1 月 1 日 至 平成27年 6 月30日	当　期 自 平成27年 7 月 1 日 至 平成27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 建物等賃貸料　9,215,979 その他収入　905,368 不動産賃貸事業収益合計　10,121,347 B. 不動産賃貸事業費用 維持管理費　1,406,073 水道光熱費　1,153,175 公租公課　791,943 損害保険料　29,068 修繕工事費　171,479 減価償却費　1,786,214 その他費用　195,090 不動産賃貸事業費用合計　5,533,045 C. 不動産賃貸事業損益（A－B）　4,588,302	※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 建物等賃貸料　9,697,871 その他収入　971,892 不動産賃貸事業収益合計　10,669,763 B. 不動産賃貸事業費用 維持管理費　1,440,425 水道光熱費　1,192,804 公租公課　838,200 損害保険料　27,515 修繕工事費　269,088 減価償却費　1,908,830 その他費用　239,466 不動産賃貸事業費用合計　5,916,331 C. 不動産賃貸事業損益（A－B）　4,753,431
－	※2. 不動産等売却損益の内訳　（単位：千円） ①第32興和ビル 不動産等売却収入　6,390,000 不動産等売却原価　7,359,878 その他売却費用　1,032 不動産等売却損　970,910 ②第35興和ビル 不動産等売却収入　9,320,000 不動産等売却原価　8,177,950 その他売却費用　1,136 不動産等売却益　1,140,913
－	※3. 受取利息の内訳 譲渡性預金に係る有価証券利息（153千円）については、受取利息に含めて計上しています。

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

前　期（ご参考） 自 平成27年 1 月 1 日 至 平成27年 6 月30日	当　期 自 平成27年 7 月 1 日 至 平成27年12月31日
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口総口数　10,000,000口 発行済投資口の総口数　1,212,750口	※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口総口数　10,000,000口 発行済投資口の総口数　1,264,450口

（税効果会計に関する注記）

前　期（ご参考） 自 平成27年 1 月 1 日 至 平成27年 6 月30日	当　期 自 平成27年 7 月 1 日 至 平成27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　25 繰延税金資産計　25 （繰延税金資産の純額）　25	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　18 繰延税金資産計　18 （繰延税金資産の純額）　18
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　34.15 （調整） 支払配当の損金算入額　△34.13 その他　0.02 税効果会計適用後の法人税等の負担率　0.04	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　32.31 （調整） 支払配当の損金算入額　△30.17 その他　△2.11 税効果会計適用後の法人税等の負担率　0.03
3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正 平成27年3月31日に公布された「所得税法等の一部を改正する法律」（平成27年法律第9号）により、平成27年4月1日以後に開始する事業年度から法人税率が変更されることになりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、平成27年4月1日以後開始する会計期間において解消が見込まれる一時差異等については、32.31%に変更されます。 なお、この変更による影響額は軽微です。	－

（リースにより使用する固定資産に関する注記）

前　期（ご参考） 自 平成27年 1 月 1 日 至 平成27年 6 月30日	当　期 自 平成27年 7 月 1 日 至 平成27年12月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

（金融商品に関する注記）

前　期（ご参考） 自 平成27年 1 月 1 日 至 平成27年 6 月30日	当　期 自 平成27年 7 月 1 日 至 平成27年12月31日
1. 金融商品の状況に関する事項 （1）金融商品に対する取組方針 本投資法人では、資産運用会社が定める財務方針、「年間資金調達計画」に則り、本投資法人の運用資産の成長に必要な資金と債務の返済に際し、主に銀行借入や投資法人債の発行、投資口の発行により調達しています。有利子負債による資金調達においては、財務の安定性の確保及び将来の金利上昇リスクを回避するため、調達期間の長期化、金利の固定化及び返済期限の分散等に留意しています。また、余資運用については、預金並びに安全性・流動性を伴う金銭債権及び有価証券等を対象としていますが、原則として預金にて運用しています。デリバティブ取引については、借入金等の金利変動リスクをヘッジする目的に限定して利用しています。 （2）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制 ①市場リスク（金利変動リスク） 借入金及び投資法人債は、主に物件の取得あるいは既往の借入のリファイナンスを目的としたものですが、このうち一部は変動金利であるため金利の変動リスクに晒されています。本投資法人では継続的なモニタリングを通じた金利予測に基づき、デリバティブ取引（金利スワップ取引）を利用して変動金利を固定金利に交換することにより、金利変動リスクをヘッジしています。また、デリバティブ取引（金利スワップ）の利用に当たっては、信用リスクの軽減のため格付けの高い金融機関とのみ取引を行っています。なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジの手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性の評価の方法については、「重要な会計方針に係る事項に関する注記」に記載されている「ヘッジ会計の方法」をご覧ください。 ②流動性リスク（支払期日に必要資金を調達できなくなるリスク） 借入金、投資法人債は流動性リスクに晒されていますが、返済及び償還期限の分散、資金調達手段の多様化及びコミットメントラインの設定（当期末現在利用残高なし）によってリスクを低減するとともに、常時、手許流動性を管理することにより流動性リスクを管理しています。 （3）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、	1. 金融商品の状況に関する事項 （1）金融商品に対する取組方針 本投資法人では、資産運用会社が定める財務方針、「年間資金調達計画」に則り、本投資法人の運用資産の成長に必要な資金と債務の返済に際し、主に銀行借入や投資法人債の発行、投資口の発行により調達しています。有利子負債による資金調達においては、財務の安定性の確保及び将来の金利上昇リスクを回避するため、調達期間の長期化、金利の固定化及び返済期限の分散等に留意しています。また、余資運用については、預金並びに安全性・流動性を伴う金銭債権及び有価証券等を対象としていますが、原則として預金にて運用しています。デリバティブ取引については、借入金等の金利変動リスクをヘッジする目的に限定して利用しています。 （2）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制 ①市場リスク（金利変動リスク） 借入金及び投資法人債は、主に物件の取得あるいは既往の借入のリファイナンスを目的としたものですが、このうち一部は変動金利であるため金利の変動リスクに晒されています。本投資法人では継続的なモニタリングを通じた金利予測に基づき、デリバティブ取引（金利スワップ取引）を利用して変動金利を固定金利に交換することにより、金利変動リスクをヘッジしています。また、デリバティブ取引（金利スワップ）の利用に当たっては、信用リスクの軽減のため格付けの高い金融機関とのみ取引を行っています。なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジの手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性の評価の方法については、「重要な会計方針に係る事項に関する注記」に記載されている「ヘッジ会計の方法」をご覧ください。 ②流動性リスク（支払期日に必要資金を調達できなくなるリスク） 借入金、投資法人債は流動性リスクに晒されていますが、返済及び償還期限の分散、資金調達手段の多様化及びコミットメントラインの設定（当期末現在利用残高なし）によってリスクを低減するとともに、常時、手許流動性を管理することにより流動性リスクを管理しています。 （3）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、

前　期（ご参考）
自 平成27年 1 月 1 日
至 平成27年 6 月30日

その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示したものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成27年6月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが困難と認められるものは、以下の表に含めていません（注2）。

	貸借対照表計上額（千円）	時価（千円）（注1）	差額（千円）
(1) 現金及び預金	2,472,809	2,472,809	–
(2) 信託現金及び信託預金	15,974,329	15,974,329	–
資産計	18,447,139	18,447,139	–
(3) 短期借入金	29,500,000	29,500,000	–
(4) 1年内償還予定の投資法人債	–	–	–
(5) 1年内返済予定の長期借入金	23,540,000	23,709,560	169,560
(6) 投資法人債	25,000,000	25,373,580	373,580
(7) 長期借入金	77,360,000	78,448,019	1,088,019
負債計	155,400,000	157,031,159	1,631,159
(8) デリバティブ取引	–	–	–

（注１）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資　産

（1）現金及び預金並びに（2）信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ近似していることから、当該帳簿価額によっています。

負　債

（3）短期借入金及び（5）1年内返済予定の長期借入金並びに（7）長期借入金

変動金利によるものは短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっています（但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（下記（8）②参照）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を同様の借入を行った場合に合理的に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。）。

固定金利によるものの時価については、当該長期借入金の元利金の合計額を同様の借入を行った場合に合理的に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

当　期
自 平成27年 7 月 1 日
至 平成27年12月31日

その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示したものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成27年12月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが困難と認められるものは、以下の表に含めていません（注2）。

	貸借対照表計上額（千円）	時価（千円）（注1）	差額（千円）
(1) 現金及び預金	2,207,430	2,207,430	–
(2) 信託現金及び信託預金	15,762,712	15,762,712	–
資産計	17,970,143	17,970,143	–
(3) 短期借入金	1,000,000	1,000,000	–
(4) 1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	5,033,200	33,200
(5) 1年内返済予定の長期借入金	16,760,000	16,861,324	101,324
(6) 投資法人債	25,000,000	25,427,600	427,600
(7) 長期借入金	84,140,000	85,557,635	1,417,635
負債計	131,900,000	133,879,759	1,979,759
(8) デリバティブ取引	–	–	–

（注１）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資　産

（1）現金及び預金並びに（2）信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ近似していることから、当該帳簿価額によっています。

負　債

（3）短期借入金及び（5）1年内返済予定の長期借入金並びに（7）長期借入金

変動金利によるものは短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっています（但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（下記（8）②参照）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を同様の借入を行った場合に合理的に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。）。

固定金利によるものの時価については、当該長期借入金の元利金の合計額を同様の借入を行った場合に合理的に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

前　期（ご参考）
自 平成27年 1 月 1 日
至 平成27年 6 月30日

（4）1年内償還予定の投資法人債及び（6）投資法人債
本投資法人の発行する投資法人債の時価については、金融データ提供会社による公表参考値によっています。

デリバティブ取引

（8）デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当するものはありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの：ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等	うち1年超	時価	当該時価の算定方法
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	76,900,000	53,360,000	＊	―

＊金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています（上記（注1）負債参照）。

（注２）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区　分	貸借対照表計上額（千円）
①預り敷金及び保証金＊	723,465
②信託預り敷金及び保証金＊	11,840,224

＊賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であり、合理的にキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

当　期
自 平成27年 7 月 1 日
至 平成27年12月31日

（4）1年内償還予定の投資法人債及び（6）投資法人債
本投資法人の発行する投資法人債の時価については、金融データ提供会社による公表参考値によっています。

デリバティブ取引

（8）デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当するものはありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの：ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等	うち1年超	時価	当該時価の算定方法
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	76,900,000	60,140,000	＊	―

＊金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています（上記（注1）負債参照）。

（注２）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区　分	貸借対照表計上額（千円）
①預り敷金及び保証金＊	734,945
②信託預り敷金及び保証金＊	11,341,356

＊賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であり、合理的にキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

前　期（ご参考）
自 平成27年 1 月 1 日
至 平成27年 6 月30日

（注 3 ）金銭債権の決算日後の償還予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
現金及び預金	2,472,809	－	－
信託現金及び信託預金	15,974,329	－	－
合　計	18,447,139	－	－

	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	－	－	－
信託現金及び信託預金	－	－	－
合　計	－	－	－

（注 4 ）借入金、投資法人債及びその他の有利子負債の決算日以後の返済及び償還予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
短期借入金	29,500,000	－	－
1年内償還予定の投資法人債	－	－	－
1年内返済予定の長期借入金	23,540,000	－	－
投資法人債	－	5,000,000	－
長期借入金	－	15,760,000	26,000,000
合　計	53,040,000	20,760,000	26,000,000

	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
短期借入金	－	－	－
1年内償還予定の投資法人債	－	－	－
1年内返済予定の長期借入金	－	－	－
投資法人債	12,000,000	－	8,000,000
長期借入金	7,500,000	8,600,000	19,500,000
合　計	19,500,000	8,600,000	27,500,000

当　期
自 平成27年 7 月 1 日
至 平成27年12月31日

（注 3 ）金銭債権の決算日後の償還予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
現金及び預金	2,207,430	－	－
信託現金及び信託預金	15,762,712	－	－
合　計	17,970,143	－	－

	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	－	－	－
信託現金及び信託預金	－	－	－
合　計	－	－	－

（注 4 ）借入金、投資法人債及びその他の有利子負債の決算日以後の返済及び償還予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
短期借入金	1,000,000	－	－
1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	－	－
1年内返済予定の長期借入金	16,760,000	－	－
投資法人債	－	－	7,000,000
長期借入金	－	24,000,000	17,750,000
合　計	22,760,000	24,000,000	24,750,000

	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
短期借入金	－	－	－
1年内償還予定の投資法人債	－	－	－
1年内返済予定の長期借入金	－	－	－
投資法人債	5,000,000	－	13,000,000
長期借入金	3,750,000	8,600,000	30,040,000
合　計	8,750,000	8,600,000	43,040,000

（賃貸等不動産に関する注記）

前　期（ご参考）
自 平成27年 1 月 1 日
至 平成27年 6 月30日

本投資法人では、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸オフィスビル等を有しています。これら賃貸等不動産に関する平成27年6月30日現在の貸借対照表計上額及び時価は、以下のとおりです。

貸借対照表計上額（千円）			当期末の時価（千円）
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
255,892,739	23,709,273	279,602,013	280,110,000

（注１）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。
（注２）賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な増加額は日石横浜ビルの取得（24,705,264千円）によるものであり、主な減少額は減価償却費（1,786,214千円）です。
（注３）当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する当期における損益については、（損益計算書に関する注記）をご覧ください。

当　期
自 平成27年 7 月 1 日
至 平成27年12月31日

本投資法人では、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸オフィスビル等を有しています。これら賃貸等不動産に関する平成27年12月31日現在の貸借対照表計上額及び時価は、以下のとおりです。

貸借対照表計上額（千円）			当期末の時価（千円）
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
279,602,013	△15,349,866	264,252,146	268,610,000

（注１）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。
（注２）賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な増加額は沖縄第27大京ビルの取得（1,432,381千円）によるものであり、主な減少額は第32興和ビル、第35興和ビルの譲渡（15,537,828千円）及び減価償却費（1,908,830千円）です。
（注３）当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する当期における損益については、（損益計算書に関する注記）をご覧ください。

（資産の運用の制限に関する注記）

前　期（ご参考） 自 平成27年 1 月 1 日 至 平成27年 6 月30日	当　期 自 平成27年 7 月 1 日 至 平成27年12月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

（関連当事者との取引に関する注記）

前期（ご参考）（自 平成27年1月1日　至 平成27年6月30日）

属 性	会社等の名称	事業の内容	議決権等の所有（被所有）割合	取引の内容	取引金額（千円）（注）	科 目	期末残高（千円）
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	銀行業	—	—	—	1年内返済予定の長期借入金	3,120,000
						長期借入金	4,687,500
利害関係人等	第一生命保険株式会社	保険業	1.70%	資金の返済	3,000,000	長期借入金	6,000,000

（注）資金の借入については、借入利率は市場金利を勘案して利率を合理的に決定しています。

当期（自 平成27年7月1日　至 平成27年12月31日）

属 性	会社等の名称	事業の内容	議決権等の所有（被所有）割合	取引の内容	取引金額（千円）	科 目	期末残高（千円）
利害関係人等	新日鉄興和不動産株式会社	不動産業	5.66%	物件の譲渡	15,710,000（注1）	－	－
利害関係人等	第一生命保険株式会社	保険業	1.63%	－	－	長期借入金	6,000,000
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	銀行業	－	資金の借入 資金の返済	3,120,000 3,120,000（注2）	1年内返済予定の長期借入金	－
						長期借入金	7,807,500

（注1）物件の売買取引条件については、市場実勢に基づいて決定しています。
（注2）資金の借入については、借入利率は市場金利を勘案して利率を合理的に決定しています。

（1口当たり情報に関する注記）

前　期（ご参考） 自 平成27年 1 月 1 日 至 平成27年 6 月30日	当　期 自 平成27年 7 月 1 日 至 平成27年12月31日
1. 1口当たり純資産額　108,089円 2. 1口当たり当期純利益　2,554円 潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	1. 1口当たり純資産額　109,025円 2. 1口当たり当期純利益　2,685円 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

（注）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前　期（ご参考） 自 平成27年 1 月 1 日 至 平成27年 6 月30日	当　期 自 平成27年 7 月 1 日 至 平成27年12月31日
当期純利益（千円）	3,097,804	3,384,302
普通投資主に帰属しない金額（千円）	－	－
普通投資口に係る当期純利益（千円）	3,097,804	3,384,302
期中平均投資口数（口）	1,212,750	1,260,312

（重要な後発事象に関する注記）

<table>
<tr><th>前　期（ご参考）
自 平成27年 1 月 1 日
至 平成27年 6 月30日</th><th>当　期
自 平成27年 7 月 1 日
至 平成27年12月31日</th></tr>
<tr><td>1. 公募による新投資口の発行（一般募集）について
本投資法人は平成27年6月24日及び平成27年7月6日開催の役員会において、以下のとおり、公募による新投資口の発行を決議し、平成27年7月13日に払込が完了しました。
〈公募による新投資口発行の概要〉
<table><tr><td>発行新投資口数</td><td>47,000口</td></tr><tr><td>発行価格</td><td>1口当たり金129,675円</td></tr><tr><td>発行価格の総額</td><td>6,094,725,000円</td></tr><tr><td>払込金額（発行価額）</td><td>1口当たり金125,419円</td></tr><tr><td>払込金額（発行価額）の総額</td><td>5,894,693,000円</td></tr><tr><td>払込期日</td><td>平成27年7月13日</td></tr></table>
2. 第三者割当による新投資口の発行（グリーンシューオプション行使による第三者割当）について
本投資法人は平成27年6月24日及び平成27年7月6日開催の役員会において、以下のとおり、第三者割当による新投資口の発行を決議し、平成27年8月12日に払込が完了しました。
この結果、上記の一般募集による増加分と合わせて、平成27年8月12日付にて、出資総額は134,434,701,400円、発行済投資口の総口数は1,264,450口となっています。
〈第三者割当による新投資口発行の概要〉
<table><tr><td>発行新投資口数</td><td>4,700口</td></tr><tr><td>払込金額（発行価額）</td><td>1口当たり金125,419円</td></tr><tr><td>払込金額（発行価額）の総額</td><td>589,469,300円</td></tr><tr><td>割当先</td><td>みずほ証券株式会社</td></tr><tr><td>払込期日</td><td>平成27年8月12日</td></tr></table></td><td>該当事項はありません。</td></tr>
</table>

金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

区　　分	前　期（ご参考） 自 平成27年 1 月 1 日 至 平成27年 6 月30日	当　期 自 平成27年 7 月 1 日 至 平成27年12月31日
Ⅰ 当期未処分利益	3,098,080,863	3,385,019,921
Ⅱ 任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	－	37,347,034
Ⅲ 分配金の額	3,097,363,500	3,161,125,000
（投資口1口当たり分配金の額）	（2,554）	（2,500）
Ⅳ 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	－	260,476,700
Ⅴ 次期繰越利益	717,363	765,255
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第33条第1項第2号に定める「金銭の分配の方針」の趣旨に基づき、分配可能金額を限度とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとし、当期未処分利益を超えない額で、発行済投資口の総口数1,212,750口の整数倍の最大値となる3,097,363,500円を利益分配金として分配することとしました。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。	本投資法人の規約第33条第1項第2号に定める「金銭の分配の方針」の趣旨に基づき、分配可能金額を限度とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしています。 かかる方針により、当期未処分利益に圧縮積立金取崩額を加算する一方、租税特別措置法第66条の2で定められている圧縮積立金を控除し、その残額のうち発行済投資口の総口数1,264,450口の整数倍の最大値となる3,161,125,000円を利益分配金として分配することとしました。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。

監査報告書

独立監査人の監査報告書

平成２８年２月１８日

ジャパンエクセレント投資法人
役　員　会　御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　伊藤忠彦

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　市川克也

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２７年７月１日から平成２７年１２月３１日までの第１９期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその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、資産運用報告及びその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。

計算書類等に対する経営者の責任
経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類、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を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類、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を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任
当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、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表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。
監査においては、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金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、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重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、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の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、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が含まれる。
当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見
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が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係
投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上

キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

	前　期（ご参考） 自 平成27年 1 月 1 日 至 平成27年 6 月30日	当　期 自 平成27年 7 月 1 日 至 平成27年12月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	3,098,954	3,385,295
減価償却費	1,786,271	1,908,887
投資法人債発行費償却	14,463	12,890
投資口交付費	30,447	15,817
受取利息	△1,938	△2,181
支払利息	772,365	740,968
営業未収入金の増減額（△は増加）	24,086	71,772
未収消費税等の増減額（△は増加）	△801,341	801,341
前払費用の増減額（△は増加）	△7,708	34,949
営業未払金の増減額（△は減少）	151,080	208,798
未払金の増減額（△は減少）	68,402	20,510
未払消費税等の増減額（△は減少）	△432,931	530,377
前受金の増減額（△は減少）	4,835	△14,614
長期前払費用の増減額（△は増加）	△128,674	△163,461
信託有形固定資産の売却による減少額	－	15,537,679
信託無形固定資産の売却による減少額	－	148
その他	△31,715	△4,954
小計	4,546,598	23,084,225
利息の受取額	1,938	2,181
利息の支払額	△795,931	△732,153
法人税等の支払額	△996	△1,209
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,751,608	22,353,044
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△125,225	△3,234
信託有形固定資産の取得による支出	△25,091,268	△2,150,745
信託無形固定資産の取得による支出	△5,092	－
預り敷金及び保証金の受入による収入	12,872	21,980
預り敷金及び保証金の返還による支出	△54,192	△10,500
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,571,632	402,231
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△199,725	△901,100
投資活動によるキャッシュ・フロー	△23,890,997	△2,641,368
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	54,000,000	1,000,000
短期借入金の返済による支出	△24,500,000	△29,500,000
長期借入れによる収入	2,000,000	10,540,000
長期借入金の返済による支出	△5,000,000	△10,540,000
投資法人債の発行による収入	－	4,964,574
投資法人債の償還による支出	△5,000,000	－
投資口の発行による収入	－	6,484,162
投資口交付費の支出	△6,138	△40,127
分配金の支払額	△3,041,275	△3,097,281
財務活動によるキャッシュ・フロー	18,452,586	△20,188,671
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△1,686,802	△476,996
現金及び現金同等物の期首残高	20,133,941	18,447,139
現金及び現金同等物の期末残高	※1　18,447,139	※1　17,970,143

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕（参考情報）

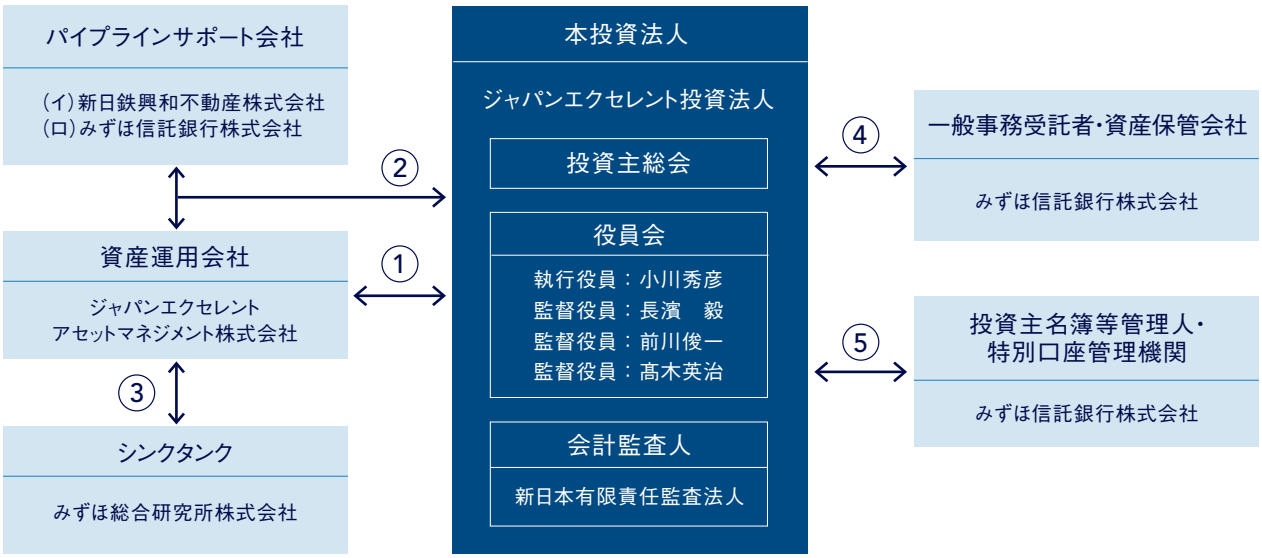
期別 / 項目	前期（ご参考） 自 平成27年１月１日 至 平成27年６月30日	当期 自 平成27年７月１日 至 平成27年12月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

前期（ご参考） 自 平成27年１月１日 至 平成27年６月30日	当期 自 平成27年７月１日 至 平成27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27年6月30日現在） （単位：千円） 現金及び預金 2,472,809 信託現金及び信託預金 15,974,329 現金及び現金同等物 18,447,139	※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27年12月31日現在） （単位：千円） 現金及び預金 2,207,430 信託現金及び信託預金 15,762,712 現金及び現金同等物 17,970,143

投資法人の仕組み・投資口価格の推移

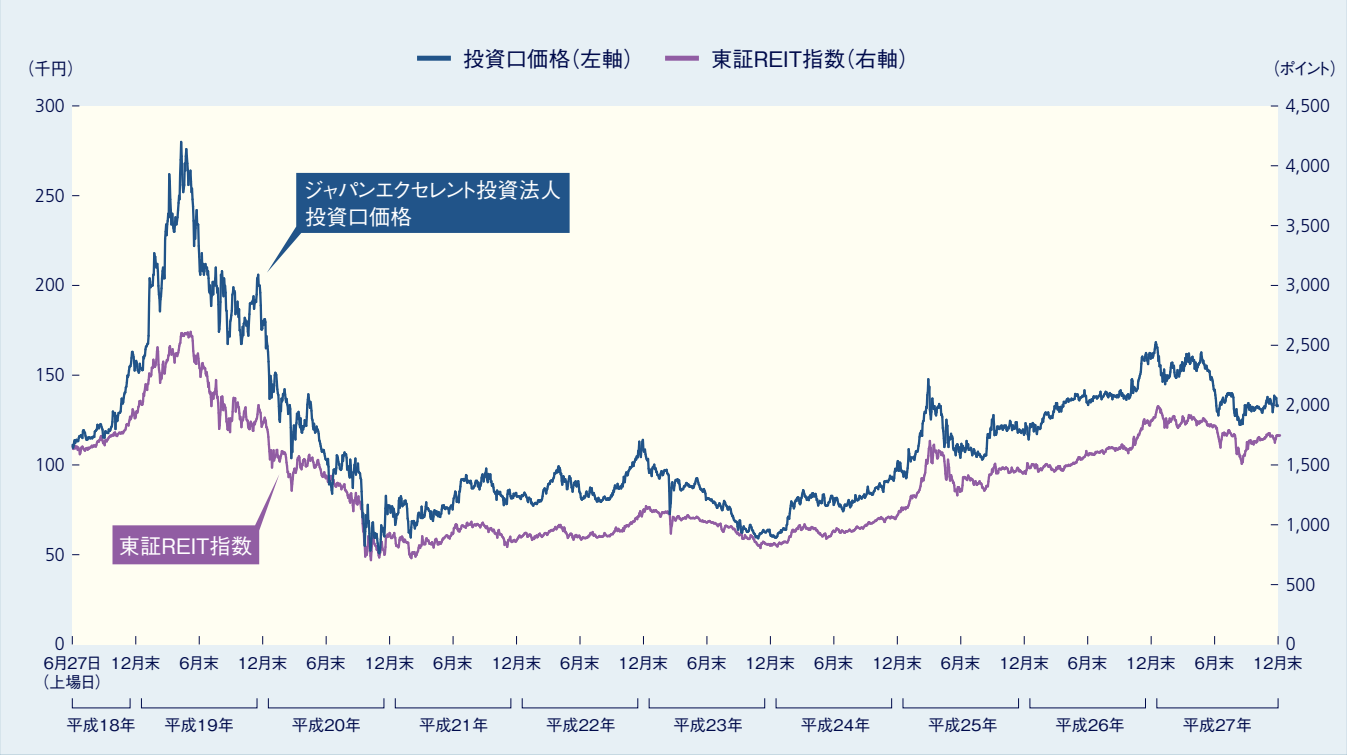
投資法人の仕組み



①資産運用委託契約
②(イ)新日鉄興和不動産サポート契約、(ロ)みずほ信託サポート契約
③みずほ総研市場情報等提供契約
④一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約
⑤投資口事務委託契約及び特別口座管理契約

投資口価格と東証REIT指数の推移

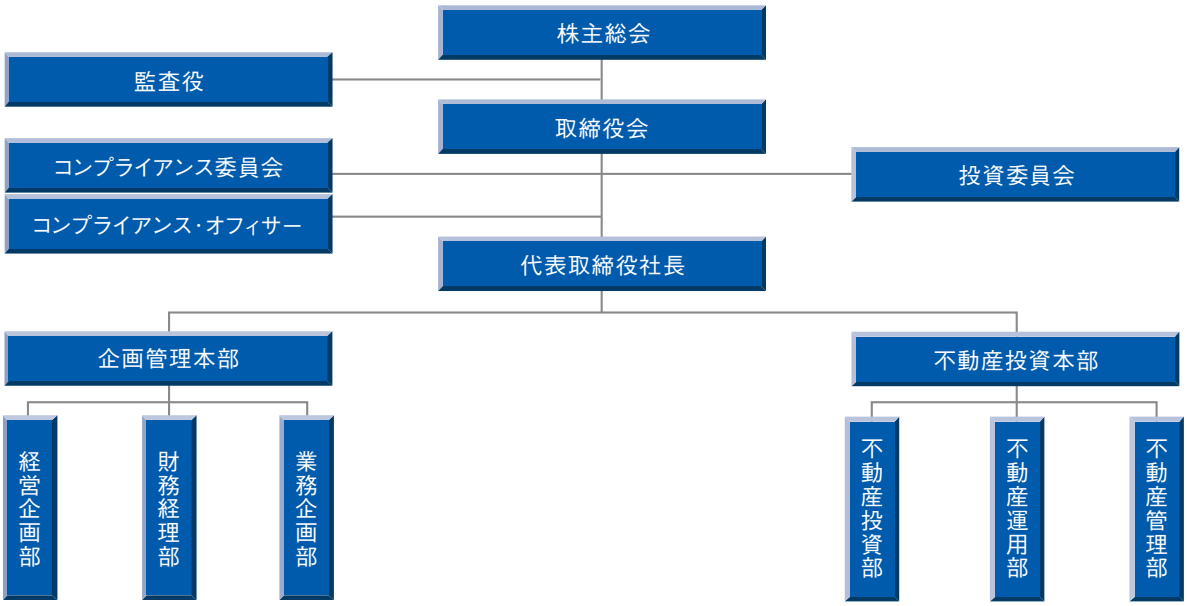
上場日以降の本投資法人の投資口価格と東証REIT指数の推移は以下のとおりです。



(注)平成25年12月25日以前の投資口価格は、5で除した数値を記載しています。

資産運用会社の概要

ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社組織図



会社概要

商号	ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社 Japan Excellent Asset Management Co., Ltd.	
本店	東京都港区南青山一丁目15番9号	
設立時期	平成17年4月14日	
資本金	4億5千万円	
株主	新日鉄興和不動産株式会社 第一生命保険株式会社 株式会社第一ビルディング 相互住宅株式会社 株式会社みずほ銀行 みずほ信託銀行株式会社	54.0% 26.0% 5.0% 5.0% 5.0% 5.0%
業務内容	金融商品取引業者：登録番号（投資運用業） 宅地建物取引業：免許証番号 取引一任代理等：認可番号	関東財務局長（金商）第331号 東京都知事（3）第84511号 国土交通大臣認可第44号

（注）上表中における比率は、発行済株式総数に対する所有株式数の比率を表しています。

投資主インフォメーション

1 住所等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印等の変更は、お取引証券会社にお申し出ください。
お手元に投資証券をお持ちの方で、投資口電子化前に保管振替制度を利用されていなかった方につきましては、その権利を確保するため、本投資法人にて口座管理機関に「特別口座」を開設いたしました。投資証券の名義がご本人名義であるかご確認のうえ、自己名義振替口座への振替等が必要な場合は特別口座管理機関取次所までお問い合わせください。

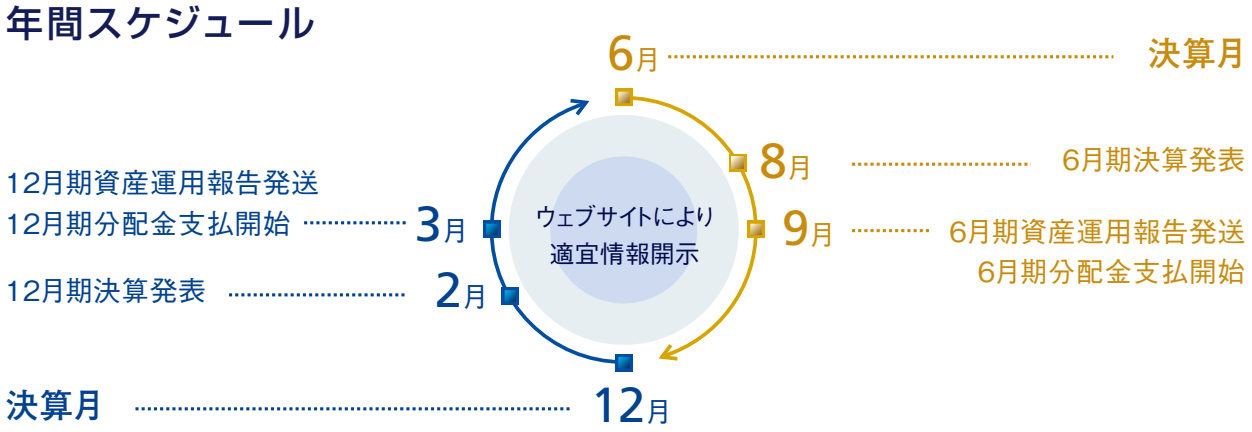
2 分配金について

分配金は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行・郵便局にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、みずほ信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、みずほ信託銀行株式会社、みずほ証券株式会社の各本支店窓口にてお受け取りください。(注:窓口によってはお取り次ぎ扱いのためお受け取りまで日数を要する場合があります。)また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定等の手続きをご希望の方は口座を開設されている証券会社等へご連絡ください。

3 投資主メモ

決算期日	毎年6月末日、12月末日
投資主総会	2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	役員会で定め、あらかじめ公告する一定の日(基準日)
分配金支払確定基準日	毎年6月末日、12月末日
上場金融商品取引所	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及び特別口座管理機関	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(郵送物送付先及び電話お問合せ先)	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 〒168-8507　東京都杉並区和泉二丁目8番4号 みずほ信託銀行株式会社 TEL0120-288-324(フリーダイヤル)
特別口座管理機関取次所	みずほ信託銀行株式会社 全国各支店 みずほ証券株式会社　本店及び全国各支店

4 年間スケジュール



Japan Excellent, Inc.