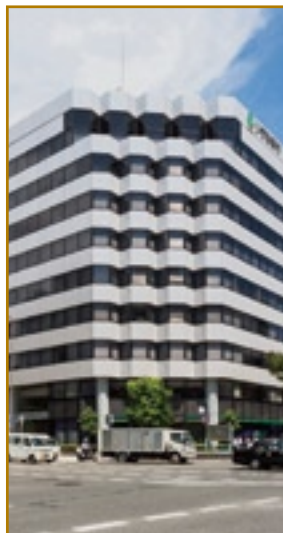


第16期

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16期 自 平成26年1月1日 至 平成26年6月30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16期 自 平成26年1月1日 至 平成26年6月30日

目 次

当期の運用実績	1	V. 投資主資本等変動計算書	43
投資主の皆様へ	2	VI. 注記表	44
I. 投資法人の概要	4	VII. 金銭の分配に係る計算書	59
II. 資産運用報告	16	VIII. 監査報告書	60
III. 貸借対照表	40	IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	61
IV. 損益計算書	42	X. その他	63



■ 当期の運用実績

1口当たり分配金	2,482円
営業収益	9,558 百万円
営業利益	3,966 百万円
当期純利益	3,010 百万円
総資産額	277,842 百万円
純資産額	130,998 百万円
1口当たり純資産額	108,017 円

■ トピックス

1 資産規模拡大の継続

2 ポートフォリオ収益力は安定

3 安定的な財務運営を継続

4 投資口の分割を実施

本投資法人は平成26年1月1日をもって、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました。

■ 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16期決算(自平成26年1月1日 至平成26年6月30日)の内容をご報告
申し上げます。

当期の業績は、営業収益9,558百万円、当期純利益3,010百万円、1口当たり分配金は2,482円
と、前期の実績と当初の予想を上回り増配を実現いたしました。

本投資法人は、第9期以降、継続的な物件取得により、資産規模を拡大してまいりましたが、今期も
引き続き公募増資を実施し、資産規模の拡大を更に推し進めました。公募増資時には都心の物件で
ある「浜離宮インターシティ(共有持分追加取得)」をはじめ3物件を、さらにその後「NHK名古屋放送
センタービル(共有持分追加取得)」を取得いたしました。成長性と収益性のバランスのとれた物件取得
(総額198億円)により、良質な成長を継続しております。

また、今期は大口テナントの退去がありましたが、迅速な埋め戻しを進めることにより、稼働率は前期に
引き続き98%台と高い水準を維持しております。

今後の運用について

オフィスビル賃貸市場においては、景気回復と企業業績への改善期待を背景にオフィス需要は拡大し、
空室率の改善傾向は継続するものと見込んでいます。また、東京都心の大型優良ビルを中心に、空室の
消化が進み、賃料は徐々に上昇に転じていくものと予想しています。

このような認識のもと、本投資法人では、高稼働率の維持に加えて、市況動向を踏まえた賃料水準の
維持・向上を図ることにより、ポートフォリオ全体の収益力増大に努めてまいります。また、中長期的な
資産規模の拡大に向けて、資産の入替を含め、優良不動産への投資機会を追求し、成長を継続して
まいります。

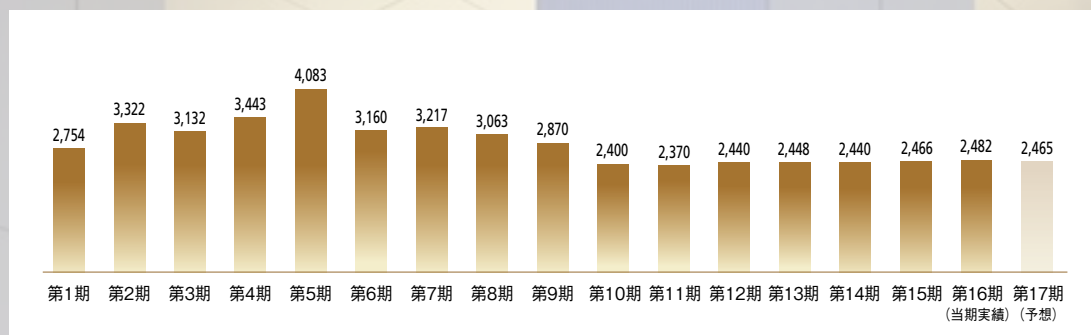
財務面では、金利上昇リスクに備え金利の固定化を推進するとともに、返済期限の分散化及び資金
調達コストの極小化を図り、引き続き安定的な財務運営に努めます。

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。

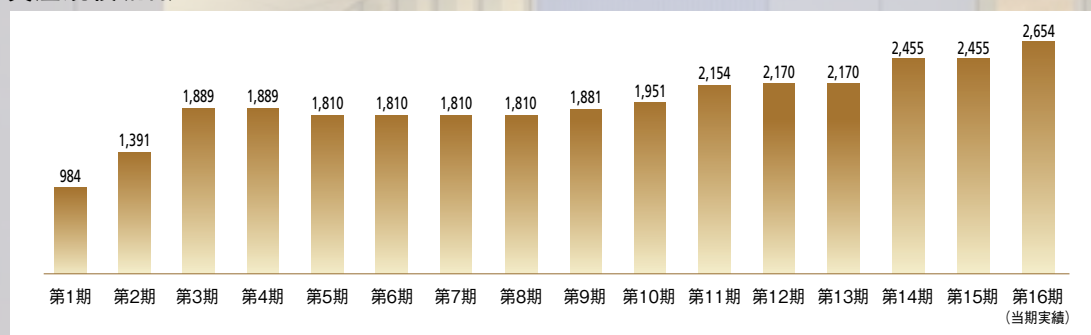
投資主の皆様には、今後とも変わらぬご支援・ご理解を賜りますようお願い申し上げます。

■ 運用実績の推移と第17期の予想

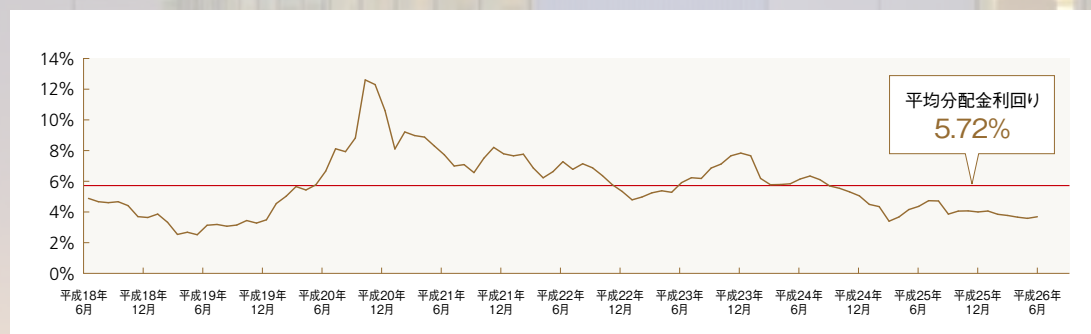
1口当たり分配金(円)



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。

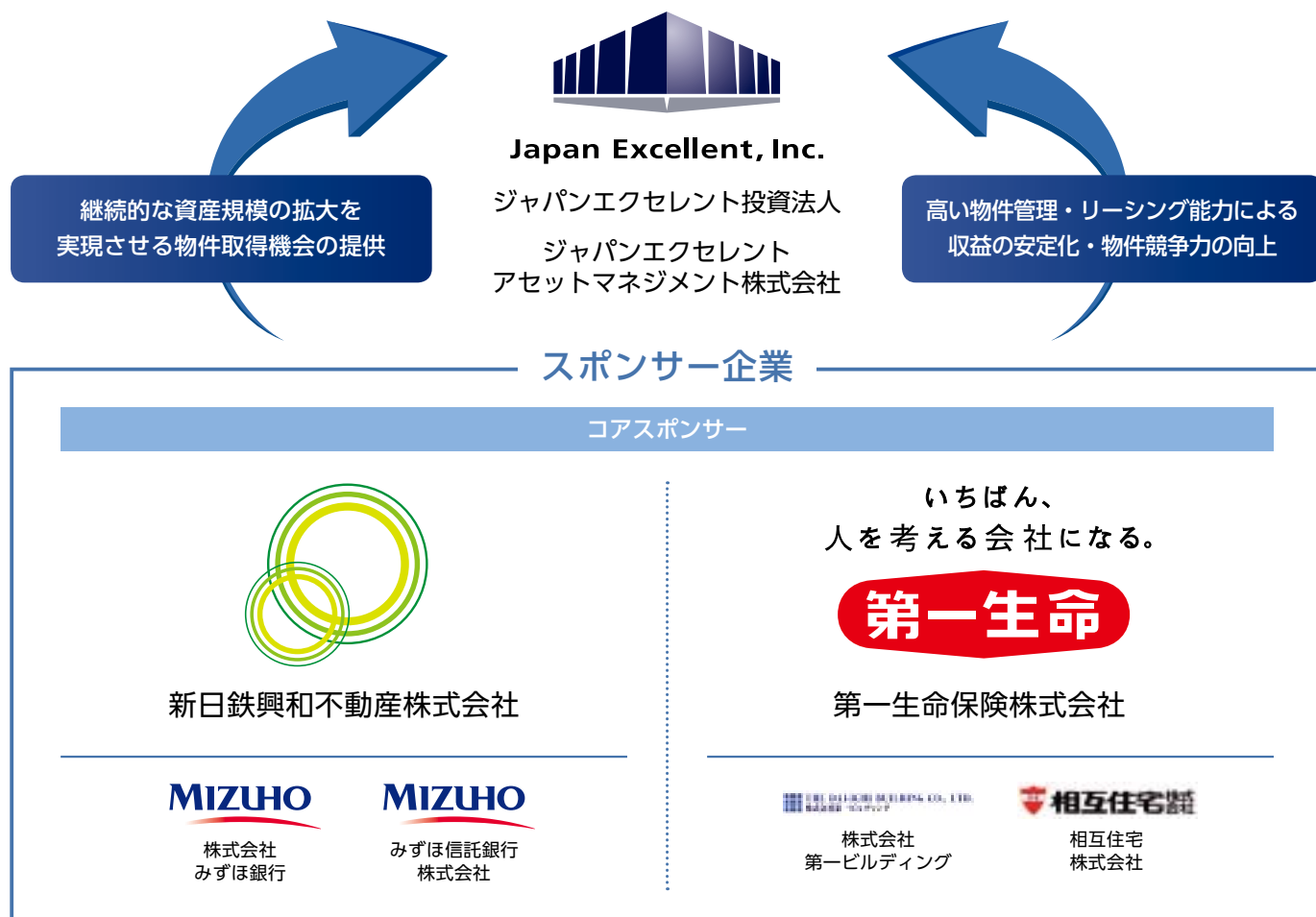
(注2) 1口当たり分配金の予想は、平成26年8月18日付「平成26年6月期決算短信」にて公表しました予想数値です。予想数値の前提条件については、平成26年8月18日付「平成26年6月期決算短信」4ページをご参照下さい。なお、予想数値は、今後変更されることがあります。

(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。



新日鉄興和不動産株式会社	<ul style="list-style-type: none"> ● 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	<ul style="list-style-type: none"> ● 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	<ul style="list-style-type: none"> ● 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	<ul style="list-style-type: none"> ● 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	<ul style="list-style-type: none"> ● 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	<ul style="list-style-type: none"> ● 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

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

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

オフィスビルへの
投資比率

92.8%

(第16期末時点)

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
(注1) ■ エリアⅡ 大阪市中心部(梅田、堂島・中之島、淀屋橋、 本町地区等) 名古屋市中心部(名駅、伏見、栄地区等) 福岡市中心部(天神、博多駅前地区等)	コアエリアの 50%以下
■ エリアⅢ エリアⅠを除く東京都及び東京周辺地域 (神奈川県、埼玉県及び千葉県)	コアエリアの 50%以下
■ エリアⅣ エリアⅡを除く大阪市、名古屋市及び福岡市 並びにその他の政令指定都市等	20%以下

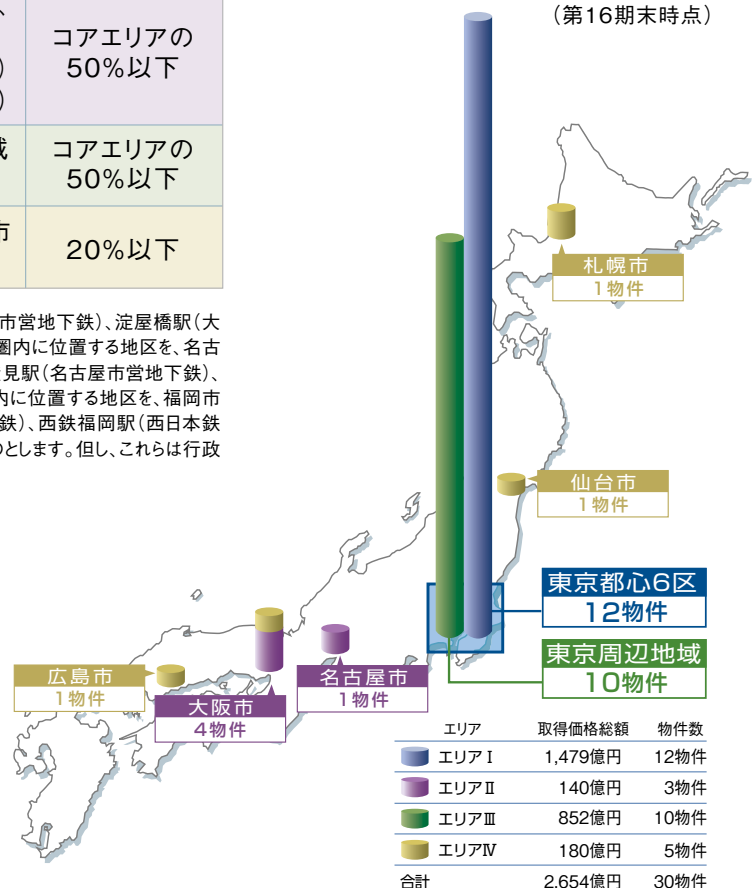
(注1)大阪市中心部とは大阪駅(JR)、梅田駅(阪急電鉄、阪神電鉄、大阪市営地下鉄)、淀屋橋駅(大阪市営地下鉄)、本町駅(大阪市営地下鉄)から各々概ね徒歩10分圏内に位置する地区を、名古屋市中心部とは名古屋駅(JR、名古屋市営地下鉄、名古屋鉄道)、伏見駅(名古屋市営地下鉄)、栄駅(名古屋市営地下鉄、名古屋鉄道)から各々概ね徒歩10分圏内に位置する地区を、福岡市中心部とは博多駅(JR、福岡市営地下鉄)、天神駅(福岡市営地下鉄)、西鉄福岡駅(西日本鉄道)から各々概ね徒歩10分圏内に位置する地区を、それぞれ指すものとします。但し、これらは行政区画とは必ずしも一致するものではありません。

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

東京圏(エリアⅠ+Ⅲ)への
投資比率

87.9%

(第16期末時点)

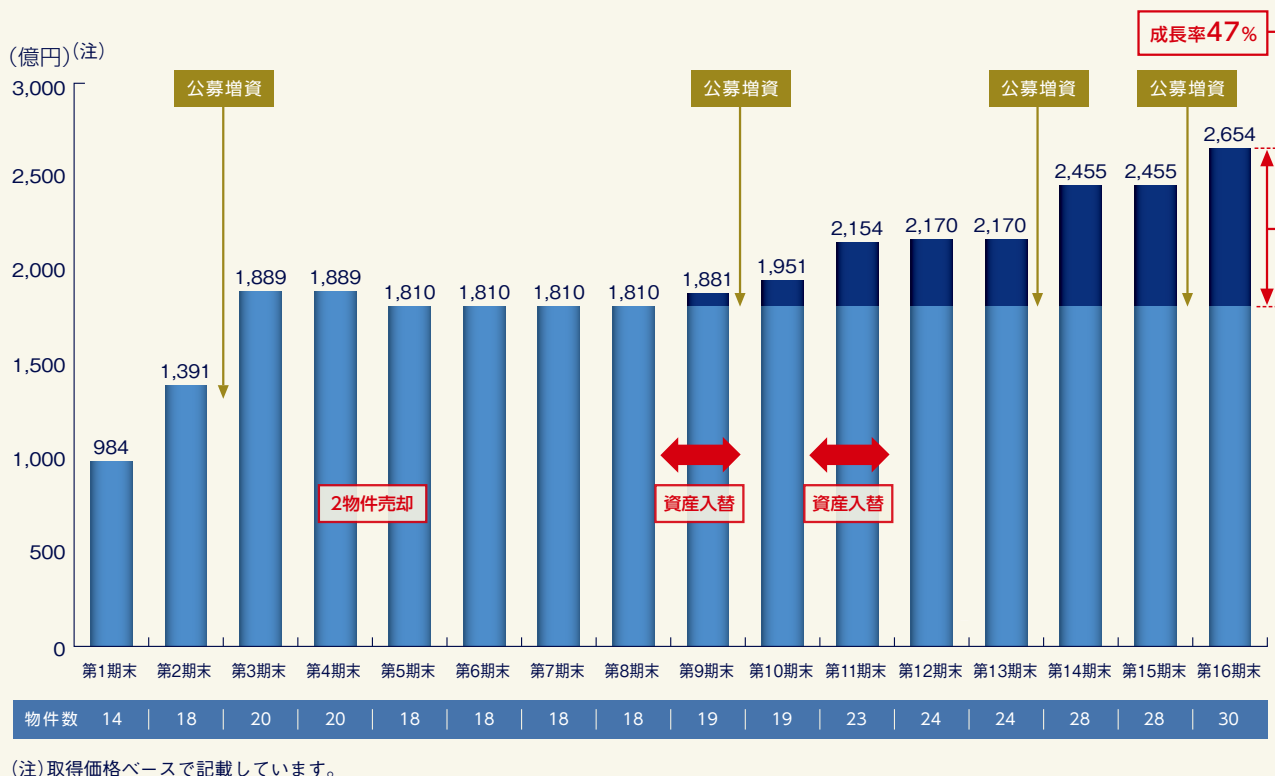


■ 資産規模拡大の軌跡

■ 良質な成長の実現

■ 着実な資産規模の拡大

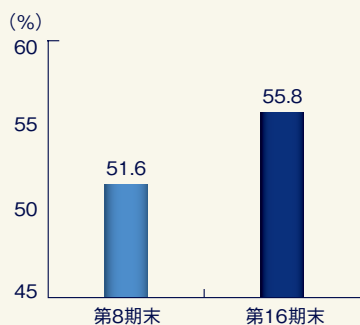
第9期(平成22年12月期)以降の3年間で3回の公募増資を実施し、総額約900億円の物件を取得いたしました。資産規模は約1.5倍となり、着実に資産規模を拡大しております。また、時機を捉えた戦略的な物件入替等を行い、良質な成長を実現しています。



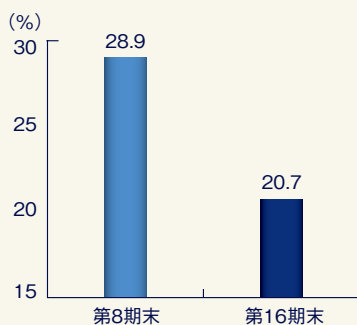
■ ポートフォリオの質的向上

市況回復期の収益性向上余地が大きい「都心6区」の物件を重点的に組み入れポートフォリオの成長性を高めるとともに、テナント分散化を進めポートフォリオの安定性も向上させました。

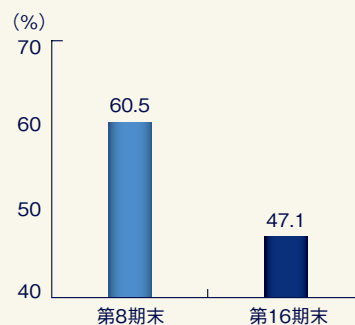
■ 都心6区の投資比率



■ 上位5テナント比率



■ 上位5物件比率



■ 第16期取得物件

■ ポートフォリオの質的向上

第16期は1月の公募増資時に3物件、その後1物件を取得し、合計4物件を198億円で取得し、着実な資産規模の拡大を継続しています。成長性の高い物件と収益性高い物件とを組み合わせ、バランスのとれた物件取得となっております。

スポンサーより都心の大型・ハイスペック物件を取得

浜離宮インターシティ(持分追加取得)



取得日	平成26年2月4日	NOI利回り(※)	4.9%
取得先	新日鉄興和不動産株式会社	延床面積	35,555.87㎡
取得価格	12,000百万円	所在地	東京都港区海岸1-9-1及び15

- JR「浜松町」駅より徒歩5分、3駅6路線が利用可能な、平成23年3月竣工の築浅・ハイスペックビルであり、高い成長性を有するビル
- オフィス・レジデンスから成る複合開発物件で、高稼働のトラックレコードを有しており、現在はオフィス100%稼働、レジデンスもほぼ満室状態で推移

第三者より競争力のある高収益物件を取得



青葉通プラザ

取得日	平成26年2月4日	取得価格	2,120百万円	延床面積	22,737.38㎡
取得先	合同会社ボワヴェール	NOI利回り(※)	6.6%	所在地	宮城県仙台市青葉区中央3-2-1

- メインストリートの青葉通に面した、仙台駅地下通路の出入り口に隣接のハイスペックビル



大和南森町ビル

取得日	平成26年2月4日	取得価格	4,410百万円	延床面積	12,759.65㎡
取得先	合同会社ボワヴェール	NOI利回り(※)	6.1%	所在地	大阪府大阪市北区天神橋二丁目北2-6

- 「南森町」駅直結の、梅田エリアまで1駅2分、3路線利用可能な高い交通利便性を有するビル



NHK名古屋放送センタービル(持分追加取得)

取得日	平成26年3月24日	取得価格	1,310百万円	延床面積	80,809.95㎡
取得先	売主の意向により非開示	NOI利回り(※)	7.6%	所在地	愛知県名古屋市中区東横1-13-3

- 名古屋圏最大の商業地区である栄地区のランドマーク的存在であり、大規模オフィスニーズにも対応可能な高い競争力を有するビル

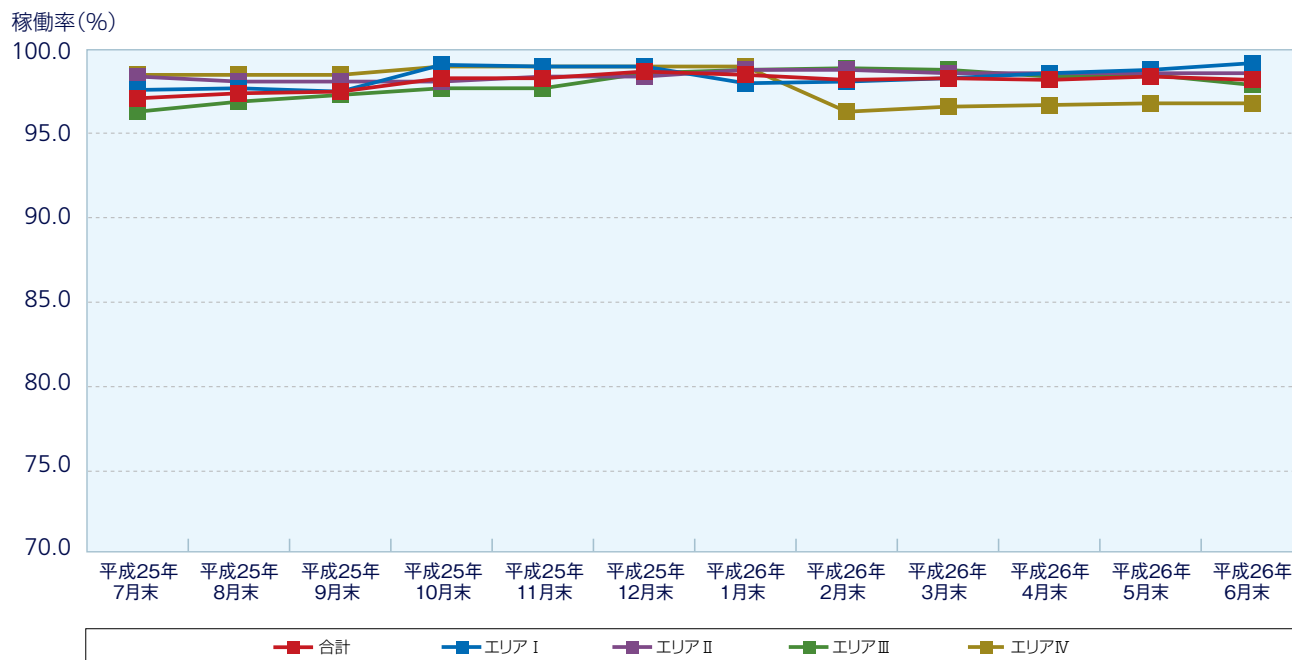
(※) NOI利回りは取得年度の特種要因を排除した年間の想定収支により計算しています。

■ 保有不動産の収益安定化

■ 稼働率の推移

第16期の稼働率は、大口テナントの退去があったものの、迅速な埋め戻しを進めたことにより、98%台と高い水準で推移しています。

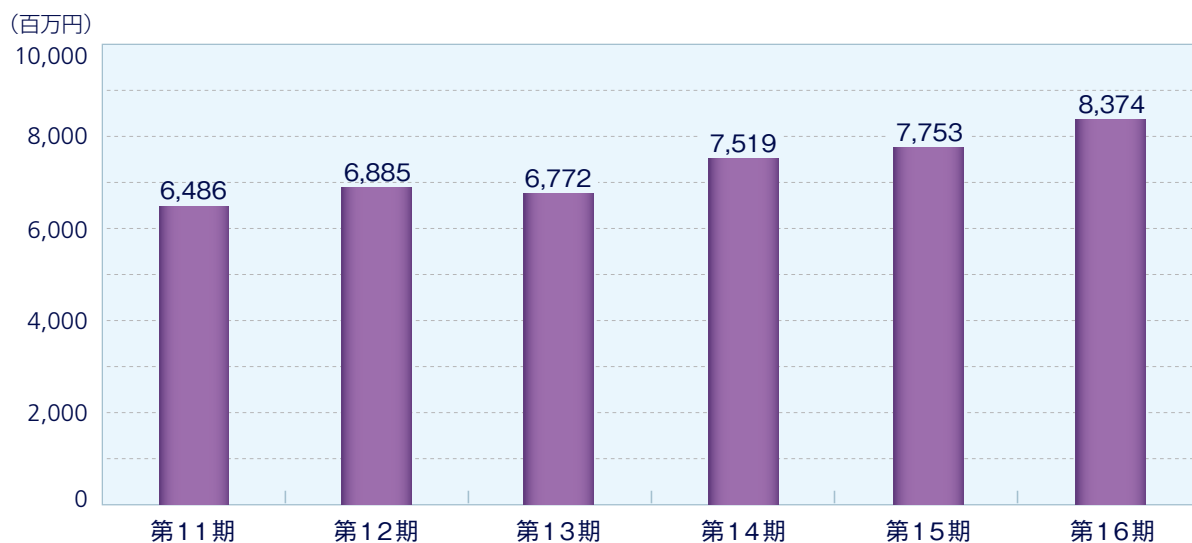
JEIエリア別稼働率



■ 賃料収入総額の推移

第16期中取得物件により、賃料収入は対前期比で8%増加。また、既存物件の賃料収入は前期比で横ばいとなり、ポートフォリオ収益力は安定しています。

賃料収入総額



■ 安定した財務運営

■ 財務の安定性

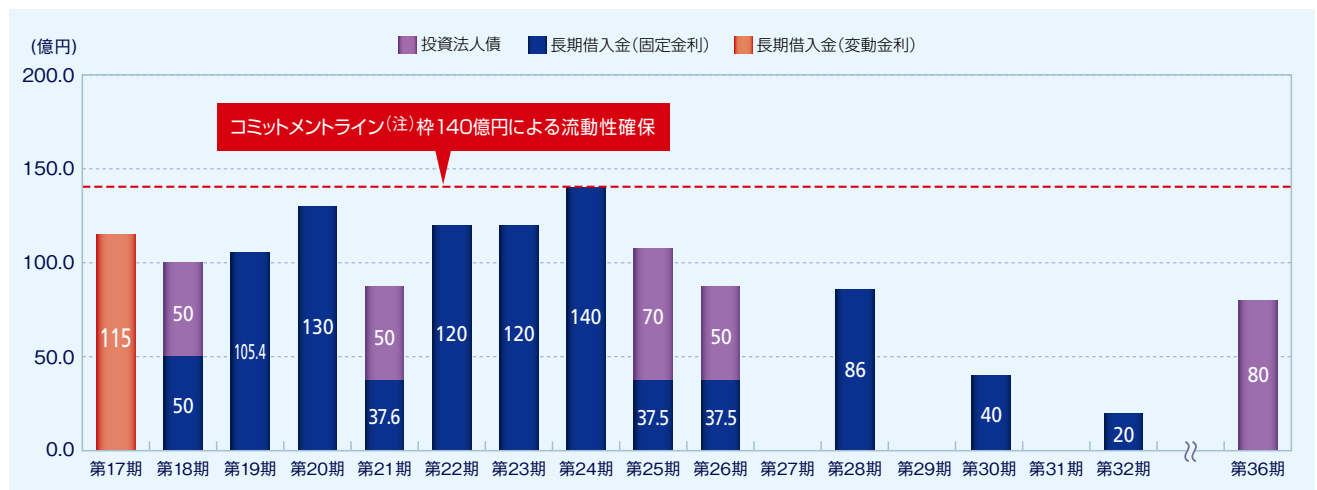
将来の金利上昇に備え、借入金などの有利子負債の金利の固定化を進めるなど、財務の安定性を推進しています。

	第15期末	第16期末
有利子負債残高	1,254億円	1,339億円
総資産LTV	48.6%	48.2%
固定金利比率	90.8%	91.4%
期末平均調達金利	1.26%	1.17%
平均有利子負債残存期間	2.85年	3.24年

■ 資金調達の安定性

返済期限について特定の期間・時期に集中しないよう、分散を図ることや、総額140億円のコミットメントラインを設定することでリファイナンスリスク(資金再調達リスク)の軽減を図っております。

返済期限の分散化の状況（2014年7月末現在）



（注）「コミットメントライン」とは金融機関が顧客の要請に基づき、あらかじめ定めた期間・融資枠の範囲内で融資を実行することを合意する契約をいい、不測の事態でも資金調達の安定性を確保するものです。

■ 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)

■ ポートフォリオ一覧(第16期末時点)

■ ポートフォリオ一覧(第16期末時点)

物件 番号	用 途	名 称	所在地	所有形態	(注1) 建築時期	(注2) 取得価格 (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-4	オフィス	第32興和ビル	東京都港区南麻布	不動産信託受益権	昭和54年 3月	7,430
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-11	オフィス	第35興和ビル	東京都港区赤坂	不動産信託受益権	昭和55年 1月	8,280
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					—	147,974
II-1	オフィス	NHK名古屋放送センタービル	愛知県名古屋市中区	不動産	平成 3年 7月	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
小 計					—	85,281
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
小 計					—	18,098
合 計						265,407

(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26年6月30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。

(注3) 延床面積 (m ²)	(注4) 賃貸可能面積 (m ²)	(注5) 賃貸面積 (m ²)	(注6) 稼働率 (%)	賃貸事業収入 (百万円)	(注8) NOI (百万円)	(注9) 投資比率 (%)	(注10) PML (%)
155,778.75	25,801.66	25,801.66	100.0	923	569	8.5	2.18
19,518.15	11,749.30	11,749.30	100.0	370	286	3.6	4.48
8,327.53	6,411.26	5,583.03	87.1	237	158	3.1	6.26
10,110.96	7,570.95	7,570.95	100.0	249	162	2.8	8.26
46,776.76	8,769.53	8,769.53	100.0	366	257	8.8	3.65
73,061.33	11,021.03	11,021.03	100.0	516	329	10.6	2.71
7,374.74	5,483.36	5,483.36	100.0	175	123	1.8	10.06
33,283.49	12,122.85	12,122.85	100.0	336	296	4.1	7.36
13,328.53	9,377.16	9,377.16	100.0	(注7)	183	3.1	9.68
35,555.87	19,718.11	19,590.21	99.4	637	445	7.2	2.26
3,169.78	2,378.54	2,378.54	100.0	71	52	0.7	7.29
19,418.17	3,051.10	3,051.10	100.0	(注7)	105	1.5	2.76
425,704.06	123,454.85	122,498.72	99.2	—	2,970	55.8	—
80,809.95	11,766.40	11,411.51	97.0	349	194	2.1	5.51
15,800.31	10,601.70	10,601.70	100.0	208	122	2.5	13.30
3,158.45	3,158.45	3,158.45	100.0	83	61	0.7	—
99,768.71	25,526.55	25,171.66	98.6	—	379	5.3	—
53,711.13	25,159.49	25,159.49	100.0	787	491	5.2	2.82
31,009.62	18,612.72	18,612.72	100.0	(注7)	206	4.1	4.52
5,877.11	4,078.37	4,078.37	100.0	(注7)	112	2.0	7.50
22,141.60	10,606.35	10,606.35	100.0	193	122	1.8	5.99
3,359.55	2,549.71	2,549.71	100.0	91	60	0.4	2.26
5,820.56	3,871.64	3,792.82	98.0	102	58	1.0	5.05
55,806.20	25,220.30	24,505.49	97.2	477	186	2.4	11.47
61,856.92	38,375.66	38,205.96	99.6	945	593	12.1	4.72
4,017.44	2,875.95	1,987.59	69.1	67	40	0.6	6.91
19,099.27	9,223.39	8,085.48	87.7	363	276	2.4	3.60
262,699.40	140,573.58	137,583.98	97.9	—	2,149	32.1	—
10,021.32	7,734.95	7,734.95	100.0	182	128	1.2	9.72
9,919.93	6,639.38	6,538.65	98.5	142	88	1.0	9.79
23,644.22	13,419.00	13,311.19	99.2	363	228	2.1	0.63
22,737.38	6,302.57	5,339.57	84.7	137	87	0.8	0.89
12,759.65	6,633.93	6,484.31	97.7	162	128	1.7	12.67
79,082.50	40,729.83	39,408.67	96.8	—	661	6.8	—
867,254.67	330,284.81	324,663.03	98.3	9,558	6,160	100.0	4.21

(注6)「稼働率」欄には平成26年6月30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。

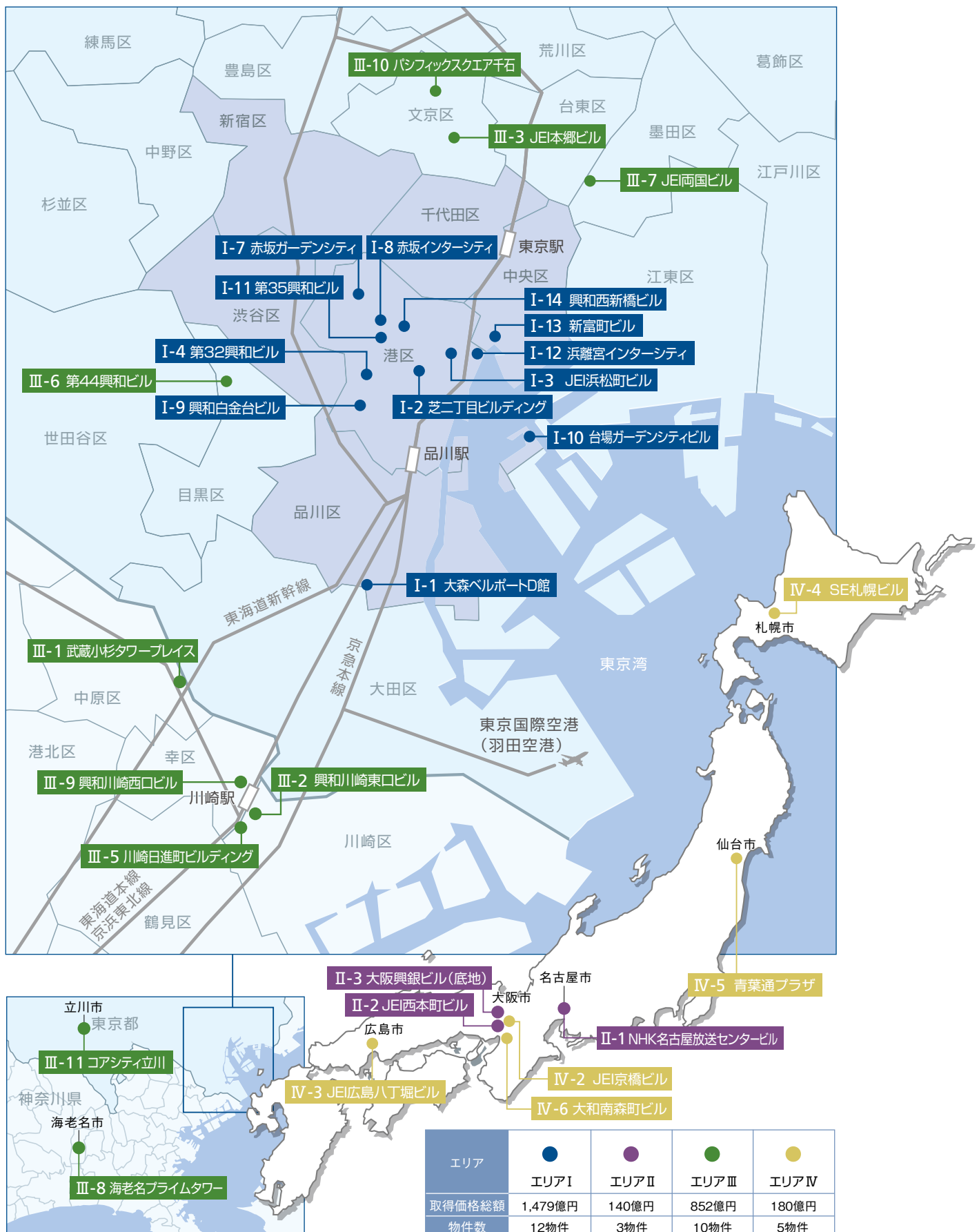
(注8)「NOI」は、賃貸事業収入－賃貸事業費用＋当期減価償却費により算出し、百万円未満を切り捨てています。

(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(第16期末時点)

■ ポートフォリオマップ(第16期末時点)



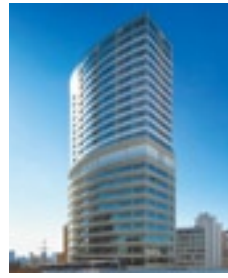
(注)「取得価格総額」欄に記載の数値は、エリア毎の取得価格の総額を示しています。

I-8 赤坂インターシティ
AKASAKA INTERCITY



所在地 東京都港区赤坂一丁目11番44号
敷地面積 8,019.87m²
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-4 第32興和ビル
No.32 Kowa Building



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

I-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-11 第35興和ビル
No.35 Kowa Building



所在地 東京都港区赤坂一丁目14番14号
敷地面積 3,357.80m²
延床面積 13,328.53m²
構造 RC
階数 地下1階6階建
建築時期 昭和55年1月16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	644.69m ²
延床面積	3,169.78m ²
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	2,492.53m ²
延床面積	19,418.17m ²
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	愛知県名古屋市中区東桜一丁目13番3号
敷地面積	7,927.36m ²
延床面積	80,809.95m ²
構造	SRC、S
階数	地下4階22階建
建築時期	平成3年7月3日

II-2 JEI 西本町ビル

JEI Nishi-Honmachi Building



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

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	3,158.45m ²
延床面積	3,158.45m ² (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	8,329.62m ²
延床面積	53,711.13m ²
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	1,652.89m ²
延床面積	31,009.62m ²
構造	S、SRC
階数	地下3階21階建
建築時期	昭和63年4月30日

III-3 JEI 本郷ビル

JEI Hongo Building



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

III-5 川崎日進町ビルディング

Kawasaki Nisshincho Building



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

III-6 第44興和ビル

No.44 Kowa Building



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

Ⅲ-7 JEI 両国ビル

JEI Ryogoku Building



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

Ⅲ-8 海老名プライムタワー

Ebina Prime Tower



所在地	神奈川県海老名市中央二丁目9番50号
敷地面積	12,008.62m ²
延床面積	55,806.20m ²
構造	事務所・ホテル・会館・店舗:S、RC、SRC
階数	体育館:SRC 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	8,196.21m ²
延床面積	61,856.92m ²
構造	S、SRC
階数	地下2階21階建
建築時期	昭和63年2月29日

Ⅲ-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	640.24m ²
延床面積	4,017.44m ²
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	2,421.50m ²
延床面積	19,099.27m ²
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

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	2,064.00m ²
延床面積	10,021.32m ²
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	1,187.73m ²
延床面積	9,919.93m ²
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	2,675.41m ²
延床面積	23,644.22m ²
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	2,908.56m ²
延床面積	22,737.38m ²
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	1,635.11m ²
延床面積	12,759.65m ²
構造	SRC
階数	地下1階9階建
建築時期	平成2年1月8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12期	第13期	第14期	第15期	第16期
計算期間	自平成24年1月1日 至平成24年6月30日	自平成24年7月1日 至平成24年12月31日	自平成25年1月1日 至平成25年6月30日	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
営業収益 (百万円)	7,740	7,599	8,418	8,850	9,558
(うち賃貸事業収益) (百万円)	(7,587)	(7,597)	(8,409)	(8,848)	(9,558)
営業費用 (百万円)	4,400	4,427	4,871	5,140	5,592
(うち賃貸事業費用) (百万円)	(3,901)	(3,950)	(4,350)	(4,605)	(5,022)
営業利益 (百万円)	3,340	3,172	3,546	3,709	3,966
経常利益 (百万円)	2,435	2,310	2,589	2,775	3,011
当期純利益 (百万円)	2,434	2,309	2,598	2,774	3,010
総資産額 (百万円)	228,818	228,020	257,613	257,901	277,842
(対前期比) (%)	(0.6)	(△0.3)	(12.9)	(0.1)	(7.7)
純資産額 (百万円)	104,537	104,545	120,683	120,713	130,998
(対前期比) (%)	(0.1)	(0.0)	(15.4)	(0.0)	(8.5)
出資総額 (百万円)	102,052	102,052	117,901	117,901	127,950
発行済投資口数 (口)	188,650	188,650	224,950	224,950	1,212,750
1口当たり純資産額(注2) (円)	554,134	554,175	107,297	107,324	108,017
1口当たり当期純利益(注3) (円)	12,906	12,241	2,376	2,466	2,511
分配総額 (百万円)	2,301	2,309	2,744	2,774	3,010
1口当たり分配金 (円)	12,200	12,242	12,200	12,334	2,482
(分割後1口当たり分配金)(注4) (円)			(2,440)	(2,466)	
(うち1口当たり利益分配金) (円)	12,200	12,242	12,200	12,334	2,482
(うち分割後1口当たり利益分配金)(注4) (円)			(2,440)	(2,466)	
(うち1口当たり利益超過分配金) (円)	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
(うち分割後1口当たり利益超過分配金)(注4) (円)			(—)	(—)	
総資産経常利益率(注5) (%)	1.1	1.0	1.1	1.1	1.1
(年換算値) (%)	(2.1)	(2.0)	(2.2)	(2.1)	(2.3)
自己資本利益率(注6) (%)	2.3	2.2	2.3	2.3	2.4
(年換算値) (%)	(4.7)	(4.4)	(4.7)	(4.6)	(4.8)
自己資本比率(注7) (%)	45.7	45.8	46.8	46.8	47.1
(対前期増減) (%)	(△0.2)	(0.1)	(1.0)	(△0.0)	(0.3)
配当性向(注8) (%)	94.5	100.0	105.6	99.9	99.9
投資物件数 (件)	24	24	28	28	30
テナント数 (件)	136	134	152	157	206
総賃貸可能面積 (㎡)	266,981	266,915	302,505	302,505	330,285
期末稼働率 (%)	94.7	94.0	97.1	98.7	98.3
当期減価償却費 (百万円)	1,260	1,284	1,433	1,504	1,624
当期資本的支出額 (百万円)	393	283	572	775	558
賃貸NOI(Net Operating Income)(注9) (百万円)	4,946	4,932	5,493	5,747	6,160
1口当たりFFO(注10) (円)	18,780	19,050	3,584	3,804	3,822
FFO(Funds from Operation)倍率(注11)(注12) (倍)	10.5	12.7	15.4	16.3	17.4
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注13) (倍)	4.2	4.0	4.4	4.4	4.8
有利子負債額 (百万円)	113,800	113,300	125,400	125,400	133,900
総資産有利子負債比率(注14) (%)	49.7	49.7	48.7	48.6	48.2
運用日数 (日)	182	184	181	184	181

(注1) 特段の記載のない限り、金額は単位未満を切り捨て、面積及び比率は表示単位未満を四捨五入しています。以下、同様です。

(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。1口当たり純資産額については、第14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) 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14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) 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14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5) 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6) 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7) 自己資本比率＝(期末純資産額／期末総資産額)×100

(注8) 配当性向＝(分配金総額／当期純利益)×100 (小数点第2位以下を切り捨てています。)

(注9) 賃貸NOI＝(賃貸事業収入－賃貸事業費用)＋当期減価償却費

(注10) 1口当たりFFO＝(当期純利益＋当期減価償却費－不動産等売却益＋不動産等売却損)／発行済投資口数 (小数点第1位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。発行済投資口数については、第14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11) FFO倍率＝期末投資口価格／年換算1口当たりFFO (小数点第2位以下を切り捨てています。)

(注12) 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14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13) 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14) 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、主としてオフィスビルへの投資・運用を行い、この度、平成26年6月末に第16期の決算を終了しました。

① 運用環境及び運用実績

当期のわが国経済は、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動により、個人消費にやや弱さが見られたものの、その落ち込みからは持ち直しつつあります。企業業績や雇用情勢の改善傾向ともあいまって、景気は緩やかな回復基調を続けています。

オフィスビル賃貸市場については、景気回復と企業業績への改善期待を背景に、テナントの館内増床・拡張移転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。空室率の低下につれて、東京都心の優良ビルを中心に賃料が底打ちから反転を探る動きも見られるようになっていますが、賃貸市場全体では賃料上昇のペースは緩やかなものと考えられます。

本投資法人では、JEI浜松町ビルにおいて大口テナントの退去があったものの、迅速な埋め戻しを進めたことにより、ポートフォリオの稼働率を、前期末の98.7%に対して当期末98.3%と小幅の減少に留めることができました。

不動産投資市場においては、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ています。J-REITの新規上場や公募増資が継続している上に、海外投資家や私募基金、私募REIT等の市場参加も増えてきており、不動産取引は活況を呈していますが、一部にはやや過熱感も感じられます。

本投資法人においては、平成26年1月に実施した公募増資及び借入れにより、浜離宮インターシティ（持分追加取得）、青葉通プラザ及び大和南森町ビルを取得し、その後、NHK名古屋放送センタービル（持分追加取得）を取得しました。なお、当期末における本投資法人の全不動産ポートフォリオは、保有物件ベースで30物件、投資額2,654億円（取得価格ベース）、総賃貸可能面積は330,284.81㎡（99,911.16坪）となっています。

② 資金調達の実績・概況

当期は、一般募集による投資口の発行及び第三者割当による新投資口の発行を決議し、これらの発行により、それぞれ平成26年1月27日付けにて91億円、平成26年2月26日付けにて9億円の資金を調達しました。この新投資口発行により調達した資金と併せ、平成26年3月10日付け投資法人債総額130億円（内、5年債50億円、10年債80億円）の発行、及び平成26年3月11日付け長期変動金利借入金75億円の借入を実行し、浜離宮インターシティ（持分追加取得）、青葉通プラザ及び大和南森町ビルの取得資金並びに平成26年3月11日償還期限の投資法人債の償還資金として充当しました。なお、長期変動金利借入については、すべて金利スワップ取引により金利の固定化を実施しています。

当期においても、前期に引続いて債務の長期化並びに返済期限の分散化に努めると共に、現状の低金利金融環境を活かして金融コスト削減と金利の固定化を推進してまいりました。

以上の結果、当期末現在の有利子負債の平均残存期間は3.24年、長期借入比率は100.0%、固定金利比率は91.4%、加重平均調達金利は1.17%となりました。有利子負債残高は長期借入金1,039億円（内、1年内返済予定の長期借入金205億円）、投資法人債300億円（内、1年内償還予定分50億円）の合計1,339億円となりました（期末総資産LTVは48.2%）。

本投資法人は、長期資金の機動的な調達を目的として、以下のとおり投資法人債の発行登録をしています。
(発行登録の概要)

種類	発行予定額	発行予定期間
投資法人債	1,000億円	平成26年2月9日から平成28年2月8日まで

本書の日付現在における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）
日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付 AA－（安定的）	AA－
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	発行体格付 A3（安定的）	－

（注）日本格付研究所（JCR）は第2回無担保投資法人債、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及び第7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2回無担保投資法人債、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 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9,558百万円、営業利益3,966百万円、経常利益3,011百万円、当期純利益3,010百万円となりました。

当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）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2,482円となりました。

(3) 増資等の状況

本投資法人の設立から当期末までの発行済投資口数及び出資総額の増減の状況は以下のとおりです。

年月日	摘 要	発行済投資口数（口）		出資総額（百万円）		備 考
		増 減	残 高	増 減	残 高	
平成18年 2 月20日	私募設立	400	400	200	200	(注1)
平成18年 6 月26日	公募増資	128,000	128,400	64,230	64,430	(注2)
平成18年 7 月21日	第三者割当増資	6,400	134,800	3,211	67,641	(注3)
平成19年 7 月11日	公募増資	19,000	153,800	18,702	86,344	(注4)
平成19年 8 月 8 日	第三者割当増資	750	154,550	738	87,083	(注5)
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)

(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。

〔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12期 平成24年6月	第13期 平成24年12月	第14期 平成25年6月	第15期 平成25年12月		第16期 平成26年6月
					権利落前	権利落後	
	最高(円)	430,000	511,000	739,000	639,000	123,300	141,600
	最低(円)	297,600	371,000	463,000	515,000	117,600	114,200

（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16期）の分配金は、1口当たり2,482円であり、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する法人税課税の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用を企図し、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとしています。

期	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期
計算期間	自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24年 6 月30日	自 平成24年 7 月 1 日 至 平成24年12月31日	自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年 6 月30日	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
当期末処分利益総額	2,434,824千円	2,309,504千円	2,598,369千円	2,774,683千円	3,010,447千円
利益留保額	133,294千円	51千円	一千円	149千円	402千円
金銭の分配金総額	2,301,530千円	2,309,453千円	2,744,390千円	2,774,533千円	3,010,045千円
(1口当たり分配金)	(12,200円)	(12,242円)	(12,200円)	(12,334円)	(2,482円)
(分割後1口当たり分配金) (注)			(2,440円)	(2,466円)	
うち利益分配金総額	2,301,530千円	2,309,453千円	2,744,390千円	2,774,533千円	3,010,045千円
(1口当たり利益分配金)	(12,200円)	(12,242円)	(12,200円)	(12,334円)	(2,482円)
(分割後1口当たり利益分配金) (注)			(2,440円)	(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)			(—)	(—)	

（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14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

今後のわが国経済は、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動の影響も次第に和らぎ、緩やかな回復基調を続けるものと思われます。雇用・所得環境の改善により、個人消費や住宅投資は底堅く推移し、企業業績の改善につれて設備投資の緩やかな回復も見込まれます。ただし、新興国・資源国を中心とする海外景気の減速や海外金融資本市場の混乱、地政学的緊張の高まりが、わが国経済に影響を及ぼすリスクは残るため、今後の動向を注視する必要があります。

オフィスビル賃貸市場においては、雇用情勢の改善や企業の設備投資意欲の高まり等から、オフィス需要は拡大し、空室率の改善傾向は継続するものと見込んでいます。また、東京都心の大型優良ビルを中心に、空室の消化が進んだ物件から新規賃料が反転し、その動きが徐々に地域的な広がりを見せているほか、割安な賃料で入居していた既存テナントに増額改定を打診する事例が見られ始めたことから、賃料水準は徐々に反転すると予想しています。

不動産投資市場においては、良好な資金調達環境や市場参加者の拡大を背景に、特に東京都心や大都市圏における不動産取引価格の上昇が見込まれます。物件価格に先高感が醸成されており、売り手の売却目標価格も上昇傾向にあることから、不動産投資市場に一層の過熱感が出て来ないかを注視する必要があると考えています。

② 今後の運用方針及び対処すべき課題

上記見通しに基づき、本投資法人では、高稼働率の維持に加えて、市況動向を踏まえた賃料水準の維持・向上を図ることにより、ポートフォリオ全体の収益の維持向上に努めてまいります。また、中長期的な資産価値の維持及び物件競争力向上のため、戦略的な追加投資計画を継続的に実施してまいります。

外部成長については、引き続き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性実現に向けて、資産の入替を含め、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、また本資産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。なお、当期に取得した物件のうち、浜離宮インターシティ（持分追加取得）、青葉通プラザ及び大和南森町ビルは、スポンサー物件あるいはスポンサーによるブリッジファンドによるものです。

財務面については、不動産投資法人の資金調達環境は概ね良好であります。今後の内外情勢の変化にも対応すべく、借入金利の固定化、返済期限の分散化、債務の長期化、コミットメントライン継続による流動性の確保、適正な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た金利の長期固定化による金融コスト削減を目指し、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12期 平成24年6月30日現在	第13期 平成24年12月31日現在	第14期 平成25年6月30日現在	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)
発行可能投資口総数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総数	188,650口	188,650口	224,950口	224,950口	1,212,750口
出資総額	102,052百万円	102,052百万円	117,901百万円	117,901百万円	127,950百万円
投資主数	7,447人	6,760人	7,361人	6,846人	8,451人

(注) 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。

(2) 投資口に関する事項

平成26年6月30日現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住 所	所有投資口数 (口)	発行済投資口総 数に対する所有 投資口数の割合 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	327,097	26.97
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 晴海トリトンスクエアタワーZ	77,860	6.42
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	5.90
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	69,090	5.70
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	55,548	4.58
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	1.70
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	BATIMENT A, 33, RUE DE GASPERICH,L-5826, LUXEMBOURG	20,563	1.70
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	P.O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A	19,303	1.59
株式会社京都銀行	京都府京都市下京区烏丸通松原上る 薬師前町700	13,574	1.12
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	1.02
合 計		687,655	56.70

(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（注2）	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	一千円
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	高木 英治	高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	—	22,000千円 （注3）

（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）小川秀彦は、平成26年3月3日付で本投資法人の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 代表取締役社長に就任しました。

（注3）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26年3月の第6回無担保投資法人債及び第7回無担保投資法人債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。

(4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成26年6月30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
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

3 投資法人の運用資産の状況

(1) 投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	投資対象地域 (注1)	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)	
			保有総額 (百万円)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円)	対総資産比率 (%)
不動産（注2）	オフィス	エリアⅠ	3,853	1.5	3,844	1.4
		エリアⅡ	4,510	1.7	5,826	2.1
エリアⅠ		122,234	47.4	121,910	43.9	
エリアⅡ		9,256	3.6	9,229	3.3	
エリアⅢ		79,925	31.0	79,475	28.6	
エリアⅣ		11,440	4.4	17,960	6.5	
不動産信託受益権 （注2）						
不動産信託受益権	その他	エリアⅠ	6,882	2.7	18,853	6.8
計			238,103	92.3	257,099	92.5
匿名組合出資持分（注3）			114	0.0	－	－
預金・その他の資産			19,683	7.6	20,742	7.5
資産総額計			257,901	100.0	277,842	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) 建物等と併せて保有している借地権については、建物等と合算して不動産及び不動産信託受益権の欄に記載しています。

(注3) 合同会社ボワヴェールを営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分及び取得に係る付随費用です。

(2) 主要な保有資産

平成26年6月30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	29,964	38,375.66	38,205.96	99.6	9.9	オフィス
赤坂インターシティ	27,560	11,021.03	11,021.03	100.0	5.4	オフィス
赤坂ガーデンシティ	22,600	8,769.53	8,769.53	100.0	3.8	オフィス
大森ベルポートD館	21,453	25,801.66	25,801.66	100.0	9.7	オフィス
浜離宮インターシティ	18,853	19,718.11	19,590.21	99.4	6.7	その他
武蔵小杉タワープレイス	12,659	25,159.49	25,159.49	100.0	8.2	オフィス
台場ガーデンシティビル	10,546	12,122.85	12,122.85	100.0	3.5	オフィス
興和川崎東口ビル	9,905	18,612.72	18,612.72	100.0	(注4)	オフィス
芝二丁目ビルディング	9,063	11,749.30	11,749.30	100.0	3.9	オフィス
JEI浜松町ビル	8,432	6,411.26	5,583.03	87.1	2.5	オフィス
合 計	171,040	177,741.61	176,615.78	99.4	—	—

(注1) 賃貸可能面積は、平成26年6月30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面積を記載しています。物件が共有持分である場合には、共有する不動産全体の賃貸可能面積に保有する持分の割合を乗じた数値を記載しています。

(注2) 賃貸面積は、平成26年6月30日現在におけるエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結されている面積を記載しています。物件が共有持分である場合には、共有する不動産全体の賃貸面積に保有する持分の割合を乗じた数値を記載しています。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26年6月30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26年6月30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1）	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	23,300	21,453
I - 2	芝二丁目ビルディング	東京都港区芝二丁目6番1号	不動産信託受益権	11,400	9,063
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	6,170	8,432
I - 4	第32興和ビル	東京都港区南麻布五丁目2番32号	不動産信託受益権	6,690	7,378
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	16,700	22,600
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	27,560
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	5,030	4,853
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	11,800	10,546
I - 11	第35興和ビル	東京都港区赤坂一丁目14番14号	不動産信託受益権	9,210	8,230
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	20,800	18,853
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	1,790	1,790
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	4,230	3,844
エリア I				142,220	144,608
II - 1	NHK名古屋放送センタービル	愛知県名古屋市中区東桜一丁目13番3号	不動産	5,530	5,826
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	4,290	7,364
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	1,850	1,865
エリア II				11,670	15,055
III - 1	武蔵小杉タワープレイス	神奈川県川崎市中原区小杉町一丁目403番地	不動産信託受益権	16,800	12,659
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	8,450	9,905
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	4,580	5,161
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	3,870	4,523
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	1,520	965
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	2,130	2,323
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	3,700	5,930
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	24,900	29,964
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	1,510	1,653
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	6,900	6,387
エリア III				74,360	79,475

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1）	帳簿価額 （百万円）
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	3,950	3,200
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	2,680	2,726
IV-4	SE札幌ビル（注2）	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	6,020	5,439
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	2,750	2,187
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	4,740	4,405
エリアIV				20,140	17,960
合 計				248,390	257,099

（注1）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26年6月30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。

（注2）平成26年7月1日付で、SE山京ビルはSE札幌ビルに名称変更しています。以下、同様です。

物件 番号	不動産の名称	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			
		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	934	10.6	1	100.0	923	9.7
I - 2	芝二丁目ビルディング	2	98.4	370	4.2	2	100.0	370	3.9
I - 3	JEI浜松町ビル	1	100.0	255	2.9	1	87.1	237	2.5
I - 4	第32興和ビル	1	100.0	253	2.9	1	100.0	249	2.6
I - 7	赤坂ガーデンシティ	1	100.0	342	3.9	1	100.0	366	3.8
I - 8	赤坂インターシティ	12	91.9	592	6.7	13	100.0	516	5.4
I - 9	興和白金台ビル	1	100.0	177	2.0	1	100.0	175	1.8
I -10	台場ガーデンシティビル	1	100.0	336	3.8	1	100.0	336	3.5
I -11	第35興和ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
I -12	浜離宮インターシティ	6	99.1	284	3.2	1	99.4	637	6.7
I -13	新富町ビル	9	100.0	71	0.8	11	100.0	71	0.8
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		42	99.0	—	—	40	99.2	—	—
II - 1	NHK名古屋放送センタービル	29	95.9	297	3.4	29	97.0	349	3.7
II - 2	JEI西本町ビル	1	100.0	219	2.5	1	100.0	208	2.2
II - 3	大阪興銀ビル (底地)	1	100.0	83	0.9	1	100.0	83	0.9
エリア II		31	98.4	—	—	31	98.6	—	—
III - 1	武蔵小杉タワープレイス	37	100.0	800	9.0	36	100.0	787	8.2
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	192	2.2	1	100.0	193	2.0
III - 6	第44興和ビル	1	100.0	92	1.0	1	100.0	91	1.0
III - 7	JEI両国ビル	1	100.0	105	1.2	1	98.0	102	1.1
III - 8	海老名プライムタワー	30	94.8	372	4.2	33	97.2	477	5.0
III - 9	興和川崎西口ビル	1	99.6	952	10.8	1	99.6	945	9.9
III -10	パシフィックスクエア千石	7	94.9	67	0.8	5	69.1	67	0.7
III -11	コアシティ立川	1	96.1	296	3.4	1	87.7	363	3.8
エリア III		81	98.6	—	—	81	97.9	—	—

物件 番号	不動産の名称	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			
		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- 2	JEI京橋ビル	1	100.0	187	2.1	1	100.0	182	1.9
IV- 3	JEI広島八丁堀ビル	1	99.0	145	1.6	1	98.5	142	1.5
IV- 4	SE札幌ビル	1	98.5	373	4.2	1	99.2	363	3.8
IV- 5	青葉通プラザ	—	—	—	—	42	84.7	137	1.4
IV- 6	大和南森町ビル	—	—	—	—	9	97.7	162	1.7
エリアⅣ		3	99.0	—	—	54	96.8	—	—
合 計		157	98.7	8,848	100.0	206	98.3	9,558	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。

(4) 有価証券組入資産明細

該当事項はありません。

(5) 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	65,400,000	65,400,000	—

(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。

4 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

平成26年6月30日現在において、本投資法人がその第16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
SE札幌ビル	北海道 札幌市北区	立体駐車場2号機 パレット床板取替等	自 平成26年 7 月 至 平成26年12月	49	—	—
大和南森町ビル	大阪府 大阪市北区	空調設備更新工事	自 平成26年 4 月 至 平成26年 7 月	47	—	—

(2) 期中の資本的支出

本投資法人の第16期末保有資産において、平成26年6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26年6月期の資本的支出は558百万円であり、平成26年6月期に費用に区分された修繕費189百万円と併せ747百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目 的	実施期間	支払金額 (百万円)
興和川崎西口ビル	神奈川県川崎市幸区	空調設備更新工事（第2期）	自 平成25年 3 月 至 平成26年 1 月	50
海老名プライムタワー	神奈川県海老名市	非常用発電機設置工事	自 平成26年 1 月 至 平成26年 3 月	50
SE札幌ビル	北海道札幌市北区	立体駐車場4号機パレット 床板取替	自 平成26年 1 月 至 平成26年 6 月	49
JEI浜松町ビル	東京都港区	空調設備更新工事（第5期）	自 平成26年 4 月 至 平成26年 5 月	46
その他の工事			—	361
合 計				558

(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12期 自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24年 6 月30日	第13期 自 平成24年 7 月 1 日 至 平成24年12月31日	第14期 自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年 6 月30日	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
当期首積立金残高(百万円)	299	267	281	299	309
当期積立金(百万円)	14	14	25	364	143
当期積立金取崩額(百万円)	47	—	7	354	83
次期繰越額(百万円)	267	281	299	309	368

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
(a) 資産運用報酬	389,209	397,206
(b) 資産保管委託報酬	19,332	19,353
(c) 一般事務委託報酬	38,363	37,294
(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	71,071	98,152
合計	535,516	569,545

(2) 借入状況

第16期末（平成26年6月30日現在）における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

	区 分	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済 期限	返済 方法	使 途	摘 要
	借入先								
1年内 返済 予定の 長期 借入金	第一生命保険株式会社	平成19年 7月31日	2,000,000	2,000,000	2.25875 (注2)	平成26年 7月31日	期限 一括	不動産の 購入資金 に充てる ため	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行		2,000,000	2,000,000	2.28417 (注2)				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成23年 6月29日	4,000,000	4,000,000	0.86000	平成26年 12月29日		借入金の 返済に充 てるため	
	株式会社みずほ銀行		3,900,000	3,900,000					
	みずほ信託銀行株式会社		2,400,000	2,400,000					
	株式会社りそな銀行		1,200,000	1,200,000					
	第一生命保険株式会社	平成20年 10月24日	－	3,000,000	2.27344 (注2)	平成27年 6月30日			
	株式会社日本政策投資銀行		－	2,000,000					
小 計			15,500,000	20,500,000	1.48015				
長期 借入金 (注4)	第一生命保険株式会社	平成20年 10月24日	3,000,000	－	－	平成27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
	株式会社日本政策投資銀行		2,000,000	－					
	みずほ信託銀行株式会社	平成23年 11月29日	1,620,000	1,620,000	1.13750 (注2)	平成27年 11月30日		不動産の 購入資金 に充てる ため	
	株式会社あおぞら銀行		1,620,000	1,620,000					
	株式会社あおぞら銀行		650,000	650,000					
	株式会社みずほ銀行		370,000	370,000					
	株式会社三井住友銀行		280,000	280,000					

	区 分	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済 期限	返済 方法	使 途	摘 要
	借入先								
長期 借入金 (注4)	株式会社みずほ銀行	平成24年 1月31日	500,000	500,000	1.14125 (注2)	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	500,000					
	株式会社りそな銀行		500,000	500,000					
	株式会社あおぞら銀行		200,000	200,000					
	株式会社福岡銀行		300,000	300,000					
	農林中央金庫	平成24年 7月31日	2,000,000	2,000,000	0.97125 (注2)				
	みずほ信託銀行株式会社		1,500,000	1,500,000					
	株式会社りそな銀行		500,000	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 (注2)	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	1,620,000	1.24375 (注2)	平成28年 11月29日			
	株式会社三井住友銀行		1,080,000	1,080,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		540,000	540,000					
	株式会社みずほ銀行		520,000	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 (注2)	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 (注2)				
	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 (注3)		2,000,000	2,000,000					
	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 (注2)	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 (注2)					
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						
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 (注2)					
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	1.19212 (注2)					
損害保険 ジャパン日本興亜 株式会社 (注3)		500,000	500,000						
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 (注2)	平成30年 6月29日				

	区 分	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済 期限	返済 方法	使途	摘要
	借入先								
長期 借入金 (注4)	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 (注2)	平成30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
	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	0.74500 (注2)	平成30年 11月1日			
	株式会社みずほ銀行		－	850,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		－	850,000					
	みずほ信託銀行株式会社		－	600,000	0.77500 (注2)	平成31年 3月8日			
	農林中央金庫		－	1,450,000					
	株式会社みずほ銀行		－	850,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		－	850,000					
	みずほ信託銀行株式会社	－	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 (注2)	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 (注2)				
	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 (注2)					
農林中央金庫	平成25年 12月27日	1,162,500	1,162,500	1.00000 (注2)					
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						
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 (注2)	平成33年 6月30日				
小 計			80,900,000	83,400,000	1.17765				
合 計			96,400,000	103,900,000	1.23733				

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

(注2) 固定金利による借入です。(金利スワップ取引により固定金利化した借入を含みます。)

(注3) 株式会社損害保険ジャパンは、平成26年9月1日付で損害保険ジャパン日本興亜株式会社に商号変更しています。

(注4) 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除きます。)の貸借対照表日以後における1年ごとの返済予定額の総額は以下のとおりです。

区 分	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)	5年超 (千円)
長期借入金	23,540,000	15,760,000	26,000,000	7,500,000	10,600,000

(3) 投資法人債

平成26年6月30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 (注1) (%)	償還期限	償還方法	使途	摘要
第1回無担保投資法人債	平成22年 3月11日	12,000,000	—	—	平成26年 3月11日	期限一括	(注2)	(注5)
第2回無担保投資法人債	平成22年 6月28日	5,000,000	5,000,000	1.29000	平成27年 6月26日			
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		(注3)	
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				
第6回無担保投資法人債	平成26年 3月10日	—	5,000,000	0.46000	平成31年 3月11日		(注4)	
第7回無担保投資法人債		—	8,000,000	1.13000	平成36年 3月11日			
合 計		29,000,000	30,000,000	0.93133				

(注1) 合計欄の利率は、各投資法人債の借入利率を期末残高にて加重平均しています。

(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、物件取得資金に充当しています。

(注4) 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5) 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

平成26年6月30日現在における発行済短期投資法人債はありません。

6 期中の売買状況

(1) 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

(単位：百万円)

資産の種類	不動産等の名称	取 得		譲 渡			
		取得年月日	取得価額 (注)	譲渡年月日	譲渡価額	帳簿価額	売却損益
不動産信託受益権	浜離宮インターシティ (持分追加取得)	平成26年 2月4日	12,000	—	—	—	—
不動産信託受益権	青葉通プラザ	平成26年 2月4日	2,120	—	—	—	—
不動産信託受益権	大和南森町ビル	平成26年 2月4日	4,410	—	—	—	—
不 動 産	NHK名古屋放送センター ビル (持分追加取得)	平成26年 3月24日	1,310	—	—	—	—
合 計			19,840		—	—	—

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

(2) その他の資産の売買状況等

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

(3) 特定資産の価格等の調査

① 不動産等

取得 又は 譲渡	物件名	資産の種類	取得 年月日	取得価格 (百万円) (注)	不動産鑑定 評価額 (百万円)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	浜離宮インターシティ (持分追加取得)	不動産 信託受益権	平成26年 2月4日	12,000	12,000	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年 11月30日
取得	青葉通プラザ	不動産 信託受益権	平成26年 2月4日	2,120	2,560	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年 8月1日
取得	大和南森町ビル	不動産 信託受益権	平成26年 2月4日	4,410	4,520	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年 8月1日
取得	NHK名古屋放送センター ビル (持分追加取得)	不動産	平成26年 3月24日	1,310	1,310	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年 11月30日

(注) 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。

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の取引については、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26年1月1日から平成26年6月30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事等について調査を委託しています。

(4) 利害関係人等及び主要株主との取引状況

① 取引状況

区 分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総 額	19,840百万円	－百万円
	うち利害関係人等及び主要株主からの買付額等 12,000百万円（60.5%）	うち利害関係人等及び主要株主への売付額等 －百万円（－%）
利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳		
新日鉄興和不動産株式会社	12,000百万円（60.5%）	－百万円（－%）
合 計	12,000百万円（60.5%）	－百万円（－%）

（注）上表は、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号における資産運用会社に係る「利害関係人等」並びに金融商品取引法第29条の4第2項に定義する「主要株主」のうち、当期に取引のあった者との取引状況を記載しています。なお、この「利害関係人等」には、投信法第201条に定義する資産運用会社の「利害関係人等」のほか、当該利害関係人等及び主要株主が過半を出資している又は役員等が過半を占めている法人等が含まれます（以下、本項において同じとします。）。

② 支払手数料等の金額

区 分	支払手数料等総額 (A)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳		B/A
		支払先	支払金額 (B)	
維持管理費	1,272,706千円	新日鉄興和不動産株式会社	168,128千円	13.2%
		興和不動産ファシリティーズ株式会社	275,605千円	21.7%
		積水ハウス株式会社（注2）	14,869千円	1.2%
合 計	1,272,706千円	－	458,603千円	36.0%

（注1）上表は、資産運用会社の「利害関係人等」及び「主要株主」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）積水ハウス株式会社は、平成26年5月12日付で本資産運用会社の主要株主でなくなったため、本資産運用会社の主要株主である期間の取引を記載しています。

（注3）上記記載の支払手数料等以外に、当期中に利害関係人等及び主要株主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	9,475千円
興和不動産ファシリティーズ株式会社	74,286千円

(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) 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

8 その他

(1) 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

(2) お知らせ

① 投資主総会

該当事項はありません。

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26年1月20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、野村証券株式会社、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。
平成26年2月17日	投資法人債に係る一般事務の委託	平成26年2月18日から平成27年2月17日までの期間に発行する投資法人債に関し、包括決議を行いました。「投資法人債の募集に関する事務」及び「投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務、投資法人債の期中事務」について、それぞれ候補会社を承認し、その他必要な事項の決定を執行役員に一任しました。
平成26年5月12日	物件情報等サービス提供契約解約覚書の締結	積水ハウス株式会社の本投資法人の資産運用会社の株主離脱に伴い、同社、本投資法人及び資産運用会社間で物件情報等サービス提供契約解約の覚書を締結しました。

(3) その他

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

貸借対照表

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (平成25年12月31日)	当 期 (平成26年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,707,845	3,967,721
信託現金及び信託預金	13,206,588	14,463,293
営業未収入金	833,899	857,231
未収消費税等	—	374,253
前払費用	140,326	249,197
繰延税金資産	23	22
その他	17,120	4,281
流動資産合計	18,905,804	19,916,001
固定資産		
有形固定資産		
建物	4,770,809	5,605,429
減価償却累計額	△656,020	△733,933
建物 (純額)	4,114,789	4,871,495
構築物	27,789	31,799
減価償却累計額	△2,692	△3,144
構築物 (純額)	25,097	28,654
機械及び装置	5,125	6,253
減価償却累計額	△302	△566
機械及び装置 (純額)	4,823	5,686
工具、器具及び備品	8,859	10,716
減価償却累計額	△858	△1,429
工具、器具及び備品 (純額)	8,000	9,287
土地	3,022,966	3,022,966
建設仮勘定	3,241	11,265
信託建物	91,886,074	102,355,551
減価償却累計額	△14,451,080	△15,954,216
信託建物 (純額)	77,434,994	86,401,334
信託構築物	859,236	1,012,976
減価償却累計額	△105,716	△121,278
信託構築物 (純額)	753,519	891,698
信託機械及び装置	518,881	590,461
減価償却累計額	△206,234	△223,972
信託機械及び装置 (純額)	312,647	366,488
信託工具、器具及び備品	146,762	152,431
減価償却累計額	△54,117	△63,325
信託工具、器具及び備品 (純額)	92,645	89,106
信託土地	143,748,476	152,290,670
信託建設仮勘定	16,835	9,468
有形固定資産合計	229,538,037	247,998,124
無形固定資産		
借地権	1,185,044	1,721,403
商標権	422	365
信託借地権	7,380,016	7,380,016
無形固定資産合計	8,565,484	9,101,785
投資その他の資産		
投資有価証券	114,512	—
差入敷金及び保証金	15,181	15,181
長期前払費用	393,470	370,695
その他	303,243	315,396
投資その他の資産合計	826,409	701,273
固定資産合計	238,929,930	257,801,183
繰延資産		
投資法人債発行費	65,605	125,300
繰延資産合計	65,605	125,300
資産合計	257,901,340	277,842,485

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (平成25年12月31日)	当 期 (平成26年6月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	762,932	900,124
1年内償還予定の投資法人債	12,000,000	5,000,000
1年内返済予定の長期借入金	15,500,000	20,500,000
未払金	337,804	332,908
未払費用	254,980	236,686
未払法人税等	252	32
未払消費税等	243,807	—
前受金	136,801	98,801
流動負債合計	29,236,577	27,068,552
固定負債		
投資法人債	17,000,000	25,000,000
長期借入金	80,900,000	83,400,000
預り敷金及び保証金	638,825	775,322
信託預り敷金及び保証金	9,412,615	10,600,276
固定負債合計	107,951,441	119,775,599
負債合計	137,188,018	146,844,152
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	117,901,291	127,950,539
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
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	2,774,683	3,010,447
剰余金合計	2,812,030	3,047,794
投資主資本合計	120,713,321	130,998,333
純資産合計	※2 120,713,321	※2 130,998,333
負債純資産合計	257,901,340	277,842,485

損益計算書

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (自 平成25年 7 月 1 日 至 平成25年12月31日)		当 期 (自 平成26年 1 月 1 日 至 平成26年 6 月30日)	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	7,957,889	※1	8,599,070
その他賃貸事業収入	※1	890,350	※1	959,325
匿名組合分配金		2,139		—
営業収益合計		8,850,379		9,558,395
営業費用				
賃貸事業費用	※1	4,605,009	※1	5,022,563
資産運用報酬		389,209		397,206
資産保管手数料		19,332		19,353
一般事務委託手数料		38,363		37,294
役員報酬		6,540		6,540
その他営業費用		82,071		109,152
営業費用合計		5,140,526		5,592,109
営業利益		3,709,852		3,966,286
営業外収益				
受取利息	※2	1,936		1,760
その他		3,401		1,848
営業外収益合計		5,338		3,609
営業外費用				
支払利息		644,155		632,099
融資関連費用		108,126		115,116
投資口交付費		—		35,701
投資法人債利息		166,580		151,857
投資法人債発行費償却		14,606		16,304
その他		5,965		7,416
営業外費用合計		939,434		958,496
経常利益		2,775,757		3,011,399
税引前当期純利益		2,775,757		3,011,399
法人税、住民税及び事業税		1,082		1,100
法人税等調整額		△8		0
法人税等合計		1,074		1,101
当期純利益		2,774,683		3,010,297
前期繰越利益		—		149
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		2,774,683		3,010,447

投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 平成25年7月1日 至 平成25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		当期末処分 利益又は 当期末処理 損失（△）	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金 合計				
当期首残高	117,901,291	183,367	183,367	2,598,369	2,781,737	120,683,028	120,683,028
当期変動額							
圧縮積立金の取崩	－	△146,020	△146,020	－	△146,020	△146,020	△146,020
剰余金の分配	－	－	－	△2,598,369	△2,598,369	△2,598,369	△2,598,369
当期純利益	－	－	－	2,774,683	2,774,683	2,774,683	2,774,683
当期変動額合計	－	△146,020	△146,020	176,313	30,293	30,293	30,293
当期末残高	※1 117,901,291	37,347	37,347	2,774,683	2,812,030	120,713,321	120,713,321

当期（自 平成26年1月1日 至 平成26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		当期末処分 利益又は 当期末処理 損失（△）	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金 合計				
当期首残高	117,901,291	37,347	37,347	2,774,683	2,812,030	120,713,321	120,713,321
当期変動額							
新投資口の発行	10,049,248	—	—	—	—	10,049,248	10,049,248
剰余金の分配	—	—	—	△2,774,533	△2,774,533	△2,774,533	△2,774,533
当期純利益	—	—	—	3,010,297	3,010,297	3,010,297	3,010,297
当期変動額合計	10,049,248	—	—	235,764	235,764	10,285,012	10,285,012
当期末残高	※1 127,950,539	37,347	37,347	3,010,447	3,047,794	130,998,333	130,998,333

注記表

(継続企業の前提に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 平成25年 7 月 1 日 至 平成25年12月31日	当 期 自 平成26年 1 月 1 日 至 平成26年 6 月30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25年 7 月 1 日 至 平成25年12月31日	当 期 自 平成26年 1 月 1 日 至 平成26年 6 月30日
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	有価証券 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を採用しています。なお、匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。	—
2. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 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 7年～16年 工具、器具及び備品 3年～15年 ②無形固定資産 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 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。
3. 繰延資産の処理方法	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。	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。
4. 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ありません。	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121,673千円です。

期 別 項 目	前 期（ご参考） 自 平成25年 7 月 1 日 至 平成25年12月31日	当 期 自 平成26年 1 月 1 日 至 平成26年 6 月30日
5. ヘッジ会計の方法	<p>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。</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：借入金金利</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います。</p> <p>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。</p>	<p>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。</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：借入金金利</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います。</p> <p>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。</p>
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、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。</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。</p> <p>(1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 (3) 信託借地権 (4) 信託預り敷金及び保証金</p> <p>②消費税等の処理方法 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。</p>	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 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。</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。</p> <p>(1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 (3) 信託借地権 (4) 信託預り敷金及び保証金</p> <p>②消費税等の処理方法 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。</p>

(貸借対照表に関する注記)

前 期 (ご参考) 平成25年12月31日現在	当 期 平成26年6月30日現在
<p>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。</p> <p>コミットメントライン契約の総額</p> <p>14,000,000千円</p> <p>借入残高 ー千円</p> <p>差引 14,000,000千円</p>	<p>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。</p> <p>コミットメントライン契約の総額</p> <p>14,000,000千円</p> <p>借入残高 ー千円</p> <p>差引 14,000,000千円</p>
<p>※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</p> <p>50,000千円</p>	<p>※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</p> <p>50,000千円</p>

(損益計算書に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 平成25年 7 月 1 日 至 平成25年12月31日	当 期 自 平成26年 1 月 1 日 至 平成26年 6 月30日
<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>建物等賃貸料 7,957,889</p> <p>その他収入 890,350</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 8,848,239</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>維持管理費 1,110,058</p> <p>水道光熱費 1,005,469</p> <p>公租公課 632,314</p> <p>損害保険料 24,955</p> <p>修繕工事費 121,724</p> <p>減価償却費 1,504,360</p> <p>その他費用 206,126</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 4,605,009</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 4,243,230</p>	<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>建物等賃貸料 8,599,070</p> <p>その他収入 959,325</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 9,558,395</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>維持管理費 1,272,706</p> <p>水道光熱費 1,013,222</p> <p>公租公課 699,483</p> <p>損害保険料 27,458</p> <p>修繕工事費 189,161</p> <p>減価償却費 1,624,845</p> <p>その他費用 195,685</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 5,022,563</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 4,535,831</p>
<p>※2. 受取利息の内訳</p> <p>譲渡性預金に係る有価証券利息 (328千円) については、受取利息に含めて計上しています。</p>	<p>—</p>

(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25年 7 月 1 日 至 平成25年12月31日	当 期 自 平成26年 1 月 1 日 至 平成26年 6 月30日
<p>※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数</p> <p>発行可能投資口の総口数 2,000,000口</p> <p>発行済投資口数 224,950口</p>	<p>※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数</p> <p>発行可能投資口の総口数 10,000,000口</p> <p>発行済投資口数 1,212,750口</p>

(税効果会計に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 平成25年 7 月 1 日 至 平成25年12月31日	当 期 自 平成26年 1 月 1 日 至 平成26年 6 月30日
<p>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)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <p>未払事業税損金不算入額 23</p> <p>繰延税金資産計 23</p> <p>(繰延税金資産の純額) 23</p>	<p>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)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <p>未払事業税損金不算入額 22</p> <p>繰延税金資産計 22</p> <p>(繰延税金資産の純額) 22</p>
<p>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：%)</p> <p>法定実効税率 36.59</p> <p>(調整)</p> <p>支払配当の損金算入額 △36.57</p> <p>その他 0.02</p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.04</p>	<p>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：%)</p> <p>法定実効税率 36.59</p> <p>(調整)</p> <p>支払配当の損金算入額 △36.57</p> <p>その他 0.02</p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.04</p>
—	<p>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</p> <p>平成26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26年法律第10号)により「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」(平成23年法律第117号)が一部改正され、復興特別法人税の課税期間が平成26年3月31日までとされたことに伴い、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26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、34.16%に変更されます。</p> <p>なお、この変更による影響額は軽微です。</p>

(リースにより使用する固定資産に関する注記)

該当事項はありません。

(金融商品に関する注記)

<p>前 期（ご参考） 自 平成25年 7 月 1 日 至 平成25年12月31日</p>	<p>当 期 自 平成26年 1 月 1 日 至 平成26年 6 月30日</p>
<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針</p> <p>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化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。</p> <p>(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</p> <p>①市場リスク（金利変動リスク）</p> <p>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。</p> <p>投資有価証券は、特別目的会社に対する匿名組合出資であり、特別目的会社の信用リスク及び金利の変動リスクに晒されています。本投資法人では、定期的に実質価額や特別目的会社の財務状況等を把握することでリスクを低減しています。</p> <p>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）</p> <p>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化、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。</p> <p>(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明</p> <p>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</p>	<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針</p> <p>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化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。</p> <p>(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</p> <p>①市場リスク（金利変動リスク）</p> <p>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。</p> <p>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）</p> <p>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化、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。</p> <p>(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明</p> <p>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</p>

前 期（ご参考）
自 平成25年 7 月 1 日
至 平成25年12月31日

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、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25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	4,707,845	4,707,845	—
(2) 信託現金及び信託預金	13,206,588	13,206,588	—
資産計	17,914,433	17,914,433	—
(3) 短期借入金	—	—	—
(4) 1年内償還予定の投資法人債	12,000,000	12,030,000	30,000
(5) 1年内返済予定の長期借入金	15,500,000	15,537,316	37,316
(6) 投資法人債	17,000,000	17,204,445	204,445
(7) 長期借入金	80,900,000	82,082,964	1,182,964
負債計	125,400,000	126,854,725	1,454,725
(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、(5) 1年内返済予定の長期借入金及び
(7) 長期借入金

これらのうち、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。）。

当 期
自 平成26年 1 月 1 日
至 平成26年 6 月30日

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、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26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	3,967,721	3,967,721	—
(2) 信託現金及び信託預金	14,463,293	14,463,293	—
資産計	18,431,014	18,431,014	—
(3) 短期借入金	—	—	—
(4) 1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	5,049,400	49,400
(5) 1年内返済予定の長期借入金	20,500,000	20,644,680	144,680
(6) 投資法人債	25,000,000	25,302,410	302,410
(7) 長期借入金	83,400,000	84,827,153	1,427,153
負債計	133,900,000	135,823,644	1,923,644
(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、(5) 1年内返済予定の長期借入金及び
(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。）。

前 期（ご参考） 自 平成25年 7 月 1 日 至 平成25年12月31日						
固定金利による1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金の時価については、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。						
(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		時価	当該時 価の算 定方法
			うち1年超			
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	57,900,000	57,900,000	*	—
*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（7）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投資有価証券＊1		114,512				
②預り敷金及び保証金＊2		638,825				
③信託預り敷金及び保証金＊2		9,412,615				
＊1 投資有価証券（匿名組合出資持分）は市場価格がなく、かつ、合理的なキャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握す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。						
＊2 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26年 1 月 1 日 至 平成26年 6 月30日						
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。						
(4) 1年内償還予定の投資法人債並びに (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		時価	当該時 価の算 定方法
			うち1年超			
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	65,400,000	65,400,000	*	—
*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＊		775,322				
②信託預り敷金及び保証金＊		10,600,276				
＊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25年 7 月 1 日 至 平成25年12月31日				当 期 自 平成26年 1 月 1 日 至 平成26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)				(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		1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
現金及び預金	4,707,845	—	—	現金及び預金	3,967,721	—	—
信託現金及び信託預金	13,206,588	—	—	信託現金及び信託預金	14,463,293	—	—
合 計	17,914,433	—	—	合 計	18,431,014	—	—
	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超		3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	—	—	—	現金及び預金	—	—	—
信託現金及び信託預金	—	—	—	信託現金及び信託預金	—	—	—
合 計	—	—	—	合 計	—	—	—
(注 4) 借入金、投資法人債及びその他の有利子負債の 決算日後の返済及び償還予定額 (単位：千円)				(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		1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
短期借入金	—	—	—	短期借入金	—	—	—
1年内償還予定の投資法人債	12,000,000	—	—	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	15,500,000	—	—	1年内返済予定の長期借入金	20,500,000	—	—
投資法人債	—	5,000,000	5,000,000	投資法人債	—	—	5,000,000
長期借入金	—	15,540,000	16,760,000	長期借入金	—	23,540,000	15,760,000
合 計	27,500,000	20,540,000	21,760,000	合 計	25,500,000	23,540,000	20,760,000
	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超		3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
短期借入金	—	—	—	短期借入金	—	—	—
1年内償還予定の投資法人債	—	—	—	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	—	—	—	1年内返済予定の長期借入金	—	—	—
投資法人債	—	7,000,000	—	投資法人債	—	12,000,000	8,000,000
長期借入金	24,000,000	14,000,000	10,600,000	長期借入金	26,000,000	7,500,000	10,600,000
合 計	24,000,000	21,000,000	10,600,000	合 計	26,000,000	19,500,000	18,600,000

(賃貸等不動産に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 平成25年 7 月 1 日 至 平成25年12月31日				当 期 自 平成26年 1 月 1 日 至 平成26年 6 月30日			
<p>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25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。</p>				<p>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26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。</p>			
貸借対照表計上額 (千円)			当期末の時価 (千円)	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		当期首残高	当期増減額	当期末残高	
238,861,898	△758,799	238,103,098	226,440,000	238,103,098	18,996,445	257,099,544	248,390,000
(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、主な増加額は興和川崎西口ビルの資本的支出(396,969千円)であり、主な減少額は減価償却費(1,504,360千円)です。				(注2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な増加額は浜離宮インターシティの持分追加取得(12,099,982千円)、青葉通プラザの取得(2,190,577千円)、大和南森町ビルの取得(4,435,960千円)及びNHK名古屋放送センタービルの持分追加取得(1,335,693千円)によるものであり、主な減少額は減価償却費(1,624,845千円)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。				(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。			
<p>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。</p>				<p>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。</p>			

(関連当事者との取引に関する注記)

前期（ご参考）（自 平成25年7月1日 至 平成25年12月31日）

属 性	会社等の名称	事業の内容	議決権等の所有割合	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)(注2)	科 目	期末残高 (千円) (注2)
資産保 管会社	みずほ信託銀行 株式会社	銀行業	—	一般事務 委託手数料	38,363	未払金	30,449
				信託報酬	27,959		
				資金の借入	487,500	1年内返済予定 の長期借入金	2,400,000
				資金の返済	1,300,000	長期借入金	4,207,500
				支払利息	33,462	未払費用	3,444
				融資関連費用	3,988	長期前払費用	19,385

(注1) 資金の借入については、借入利率は市場金利を勘案して利率を合理的に決定し、その他の取引については市場の実勢に基づいて価格の交渉の上決定しています。

(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。

当期（自 平成26年1月1日 至 平成26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	—	資金の借入	1,200,000	1年内返済予定 の長期借入金	2,400,000
						長期借入金	5,407,500
利害関 係人等	第一生命保険 株式会社	保険業	1.70%	資金の借入	—	1年内返済予定 の長期借入金	5,000,000
						長期借入金	4,000,000

(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。

(1口当たり情報に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 平成25年 7 月 1 日 至 平成25年12月31日		当 期 自 平成26年 1 月 1 日 至 平成26年 6 月30日	
1. 1口当たり純資産額	107,324円	1. 1口当たり純資産額	108,017円
2. 1口当たり当期純利益	2,466円	2. 1口当たり当期純利益	2,511円
潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、 潜在投資口がないため記載しておりません。		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計算しています。 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おりません。	

(注 1) 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。前期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益を算定しています。

(注 2) 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25年 7 月 1 日 至 平成25年12月31日	当 期 自 平成26年 1 月 1 日 至 平成26年 6 月30日
当期純利益 (千円)	2,774,683	3,010,297
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	2,774,683	3,010,297
期中平均投資口数 (口)	1,124,750	1,198,783

(重要な後発事象に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 平成25年 7 月 1 日 至 平成25年12月31日	当 期 自 平成26年 1 月 1 日 至 平成26年 6 月30日												
<p>①投資口分割</p> <p>本投資法人は、平成25年12月31日を分割の基準日とし平成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（以下、「本投資口分割」といいます。）を行いました。</p> <p>(1)分割の目的</p> <p>投資口の投資単位当たりの金額を引き下げ、投資家層の拡大と本投資法人の投資口の流動性の向上を図ることを目的としています。</p> <p>(2)分割の方法</p> <p>本投資口分割の効力発生日の前日である平成25年12月31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投資口1口につき、5口の割合をもって分割しています。</p> <p>(3)分割により増加した投資口数</p> <p>分割前の本投資法人発行済投資口数： 224,950口 分割により増加する投資口数： 899,800口 分割後の本投資法人発行済投資口数： 1,124,750口 分割後の発行可能投資口総数（注）： 10,000,000口</p> <p>（注）発行可能投資口総数は、分割の割合（1口につき5口）に応じて、2,000,000口から10,000,000口へ変更しました。</p> <p>なお、当期首に本投資口分割が実施されたと仮定した場合における1口当たり情報の各数値は「1口当たり情報に関する注記」をご参照ください。</p> <p>②公募による新投資口の発行（一般募集）について</p> <p>本投資法人は平成26年1月8日及び平成26年1月20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26年1月27日に払込が完了しました。</p> <p>この結果、平成26年1月27日付けにて、出資総額は127,036,971,100円、発行済投資口数は1,204,750口となっています。</p> <p>＜公募による新投資口発行の概要＞</p> <table> <tr> <td>(1) 発行新投資口数</td><td>80,000口</td></tr> <tr> <td>(2) 発行価格</td><td>1口当たり金118,072円</td></tr> <tr> <td>(3) 発行価格の総額</td><td>9,445,760,000円</td></tr> <tr> <td>(4) 払込金額(発行価額)</td><td>1口当たり金114,196円</td></tr> <tr> <td>(5) 払込金額(発行価額)の総額</td><td>9,135,680,000円</td></tr> <tr> <td>(6) 払込期日</td><td>平成26年1月27日</td></tr> </table>	(1) 発行新投資口数	80,000口	(2) 発行価格	1口当たり金118,072円	(3) 発行価格の総額	9,445,760,000円	(4) 払込金額(発行価額)	1口当たり金114,196円	(5) 払込金額(発行価額)の総額	9,135,680,000円	(6) 払込期日	平成26年1月27日	—
(1) 発行新投資口数	80,000口												
(2) 発行価格	1口当たり金118,072円												
(3) 発行価格の総額	9,445,760,000円												
(4) 払込金額(発行価額)	1口当たり金114,196円												
(5) 払込金額(発行価額)の総額	9,135,680,000円												
(6) 払込期日	平成26年1月27日												

前 期（ご参考） 自 平成25年 7 月 1 日 至 平成25年12月31日	当 期 自 平成26年 1 月 1 日 至 平成26年 6 月30日																								
<p>③第三者割当による新投資口の発行（グリーンシュエーション行使による第三者割当）について</p> <p>本投資法人は平成26年1月8日及び平成26年1月20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ました。なお、みずほ証券株式会社は本投資法人より第三者割当による新投資口の割当を受ける選択権（グリーンシュエーション）を付与されており、行使期限は平成26年2月25日となります。</p> <p>＜第三者割当による新投資口発行の概要＞</p> <table> <tr> <td>(1)発行新投資口数 (上限)</td><td>8,000口</td></tr> <tr> <td>(2)払込金額(発行価額)</td><td>1口当たり金114,196円</td></tr> <tr> <td>(3)払込金額(発行価額) の総額</td><td>913,568,000円</td></tr> <tr> <td>(4)割当先</td><td>みずほ証券株式会社</td></tr> <tr> <td>(5)払込期日(予定)</td><td>平成26年2月26日</td></tr> </table> <p>④資産の取得（浜離宮インターシティ（持分追加取得））について</p> <p>本投資法人は平成26年1月8日付で、以下のとおり、不動産信託受益権売買契約を締結し、平成26年2月4日付で引渡しを受けました。</p> <p>＜取得資産の概要＞</p> <table> <tr> <td>(1)取得資産</td><td>不動産信託受益権</td></tr> <tr> <td>(2)資産の名称</td><td>浜離宮インターシティ (持分追加取得)</td></tr> <tr> <td>(3)所在地</td><td>東京都港区海岸一丁目9番1号 及び15号</td></tr> <tr> <td>(4)取得価格(注)</td><td>12,000,000,000円</td></tr> <tr> <td>(5)契約締結日</td><td>平成26年1月8日</td></tr> <tr> <td>(6)引渡日</td><td>平成26年2月4日</td></tr> <tr> <td>(7)取得先</td><td>新日鉄興和不動産株式会社</td></tr> </table> <p>(注) 取得価格は、取得に係る諸経費、固定資産税、都市計画税相当額の精算分及び消費税等相当額を含まない信託受益権の売買代金を記載しています。</p>	(1)発行新投資口数 (上限)	8,000口	(2)払込金額(発行価額)	1口当たり金114,196円	(3)払込金額(発行価額) の総額	913,568,000円	(4)割当先	みずほ証券株式会社	(5)払込期日(予定)	平成26年2月26日	(1)取得資産	不動産信託受益権	(2)資産の名称	浜離宮インターシティ (持分追加取得)	(3)所在地	東京都港区海岸一丁目9番1号 及び15号	(4)取得価格(注)	12,000,000,000円	(5)契約締結日	平成26年1月8日	(6)引渡日	平成26年2月4日	(7)取得先	新日鉄興和不動産株式会社	—
(1)発行新投資口数 (上限)	8,000口																								
(2)払込金額(発行価額)	1口当たり金114,196円																								
(3)払込金額(発行価額) の総額	913,568,000円																								
(4)割当先	みずほ証券株式会社																								
(5)払込期日(予定)	平成26年2月26日																								
(1)取得資産	不動産信託受益権																								
(2)資産の名称	浜離宮インターシティ (持分追加取得)																								
(3)所在地	東京都港区海岸一丁目9番1号 及び15号																								
(4)取得価格(注)	12,000,000,000円																								
(5)契約締結日	平成26年1月8日																								
(6)引渡日	平成26年2月4日																								
(7)取得先	新日鉄興和不動産株式会社																								

前 期（ご参考） 自 平成25年 7 月 1 日 至 平成25年12月31日	当 期 自 平成26年 1 月 1 日 至 平成26年 6 月30日																												
<p>⑤資産の取得（青葉通プラザ）について</p> <p>本投資法人は平成26年1月8日付で、以下のとおり、不動産信託受益権売買契約を締結し、平成26年2月4日付で引渡しを受けました。</p> <p>＜取得資産の概要＞</p> <table> <tr> <td>(1) 取得資産</td><td>不動産信託受益権</td></tr> <tr> <td>(2) 資産の名称</td><td>青葉通プラザ</td></tr> <tr> <td>(3) 所在地</td><td>宮城県仙台市青葉区中央 三丁目2番1号</td></tr> <tr> <td>(4) 取得価格(注)</td><td>2,120,000,000円</td></tr> <tr> <td>(5) 契約締結日</td><td>平成26年1月8日</td></tr> <tr> <td>(6) 引渡日</td><td>平成26年2月4日</td></tr> <tr> <td>(7) 取得先</td><td>合同会社ボワヴェール</td></tr> </table> <p>(注) 取得価格は、取得に係る諸経費、固定資産税、都市計画税相当額の精算分及び消費税等相当額を含まない信託受益権の売買代金を記載しています。</p> <p>⑥資産の取得（大和南森町ビル）について</p> <p>本投資法人は平成26年1月8日付で、以下のとおり、不動産信託受益権売買契約を締結し、平成26年2月4日付で引渡しを受けました。</p> <p>＜取得資産の概要＞</p> <table> <tr> <td>(1) 取得資産</td><td>不動産信託受益権</td></tr> <tr> <td>(2) 資産の名称</td><td>大和南森町ビル</td></tr> <tr> <td>(3) 所在地</td><td>大阪府大阪市北区天神橋 二丁目北2番6号</td></tr> <tr> <td>(4) 取得価格(注)</td><td>4,410,000,000円</td></tr> <tr> <td>(5) 契約締結日</td><td>平成26年1月8日</td></tr> <tr> <td>(6) 引渡日</td><td>平成26年2月4日</td></tr> <tr> <td>(7) 取得先</td><td>合同会社ボワヴェール</td></tr> </table> <p>(注) 取得価格は、取得に係る諸経費、固定資産税、都市計画税相当額の精算分及び消費税等相当額を含まない信託受益権の売買代金を記載しています。</p>	(1) 取得資産	不動産信託受益権	(2) 資産の名称	青葉通プラザ	(3) 所在地	宮城県仙台市青葉区中央 三丁目2番1号	(4) 取得価格(注)	2,120,000,000円	(5) 契約締結日	平成26年1月8日	(6) 引渡日	平成26年2月4日	(7) 取得先	合同会社ボワヴェール	(1) 取得資産	不動産信託受益権	(2) 資産の名称	大和南森町ビル	(3) 所在地	大阪府大阪市北区天神橋 二丁目北2番6号	(4) 取得価格(注)	4,410,000,000円	(5) 契約締結日	平成26年1月8日	(6) 引渡日	平成26年2月4日	(7) 取得先	合同会社ボワヴェール	—
(1) 取得資産	不動産信託受益権																												
(2) 資産の名称	青葉通プラザ																												
(3) 所在地	宮城県仙台市青葉区中央 三丁目2番1号																												
(4) 取得価格(注)	2,120,000,000円																												
(5) 契約締結日	平成26年1月8日																												
(6) 引渡日	平成26年2月4日																												
(7) 取得先	合同会社ボワヴェール																												
(1) 取得資産	不動産信託受益権																												
(2) 資産の名称	大和南森町ビル																												
(3) 所在地	大阪府大阪市北区天神橋 二丁目北2番6号																												
(4) 取得価格(注)	4,410,000,000円																												
(5) 契約締結日	平成26年1月8日																												
(6) 引渡日	平成26年2月4日																												
(7) 取得先	合同会社ボワヴェール																												

前 期（ご参考） 自 平成25年 7 月 1 日 至 平成25年12月31日	当 期 自 平成26年 1 月 1 日 至 平成26年 6 月30日																
<p>⑦資金の借入について</p> <p>本投資法人は平成26年1月30日付で、浜離宮インターシティ（持分追加取得）、青葉通プラザ、大和南森町ビルの取得資金並びにこれに関連する諸費用等の一部に充当するため、以下のとおり、極度ローン個別契約を締結しました。</p> <table border="1" data-bbox="161 602 783 994"> <tr> <td>(1)借入先</td><td>株式会社みずほ銀行</td></tr> <tr> <td>(2)借入金額</td><td>9,000,000,000円</td></tr> <tr> <td>(3)利率</td><td>0.58%（変動金利）</td></tr> <tr> <td>(4)借入日</td><td>平成26年2月4日</td></tr> <tr> <td>(5)利払期日</td><td>平成26年3月11日</td></tr> <tr> <td>(6)元本弁済期日</td><td>平成26年3月11日</td></tr> <tr> <td>(7)元本弁済方法</td><td>元本弁済期日に一括弁済 （期限前弁済可）</td></tr> <tr> <td>(8)担保の有無</td><td>無担保・無保証</td></tr> </table>	(1)借入先	株式会社みずほ銀行	(2)借入金額	9,000,000,000円	(3)利率	0.58%（変動金利）	(4)借入日	平成26年2月4日	(5)利払期日	平成26年3月11日	(6)元本弁済期日	平成26年3月11日	(7)元本弁済方法	元本弁済期日に一括弁済 （期限前弁済可）	(8)担保の有無	無担保・無保証	—
(1)借入先	株式会社みずほ銀行																
(2)借入金額	9,000,000,000円																
(3)利率	0.58%（変動金利）																
(4)借入日	平成26年2月4日																
(5)利払期日	平成26年3月11日																
(6)元本弁済期日	平成26年3月11日																
(7)元本弁済方法	元本弁済期日に一括弁済 （期限前弁済可）																
(8)担保の有無	無担保・無保証																

金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

区 分	前 期 (ご参考) 自 平成25年 7 月 1 日 至 平成25年12月31日	当 期 自 平成26年 1 月 1 日 至 平成26年 6 月30日
I 当期末処分利益	2,774,683,020	3,010,447,552
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,774,533,300 (12,334)	3,010,045,500 (2,482)
III 次期繰越利益	149,720	402,052
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第33条第1項第2号に定める「金銭の分配の方針」の趣旨に基づき、分配可能金額を限度とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとし、当期末処分利益を超えない額で、発行済投資口数224,950口の整数倍の最大値となる2,774,533,300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。</p> <p>なお、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。当期首に当該投資口分割が行われたと仮定して算定した当期の投資口1口当たり分配金の額は2,466.8円となります。</p>	
	<p>本投資法人の規約第33条第1項第2号に定める「金銭の分配の方針」の趣旨に基づき、分配可能金額を限度とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとし、当期末処分利益を超えない額で、発行済投資口数1,212,750口の整数倍の最大値となる3,010,045,500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。</p>	

監査報告書

独立監査人の監査報告書

平成26年8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 公認会計士
業務執行社員

1. 藤 志 保 

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

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26年1月1日から平成26年6月30日までの第16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25年 7 月 1 日 至 平成25年12月31日	当 期 自 平成26年 1 月 1 日 至 平成26年 6 月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,775,757	3,011,399
減価償却費	1,504,417	1,624,902
投資法人債発行費償却	14,606	16,304
投資口交付費	—	35,701
受取利息	△1,936	△1,760
支払利息	810,735	783,956
営業未収入金の増減額（△は増加）	△104,972	△23,332
未収消費税等の増減額（△は増加）	397,252	△374,253
前払費用の増減額（△は増加）	44,976	△108,870
営業未払金の増減額（△は減少）	25,456	136,074
未払金の増減額（△は減少）	24,565	△4,093
未払消費税等の増減額（△は減少）	243,807	△243,807
前受金の増減額（△は減少）	△15,457	△37,999
長期前払費用の増減額（△は増加）	24,128	22,775
その他	△4,103	17,540
小計	5,739,232	4,854,536
利息の受取額	1,936	1,760
利息の支払額	△790,679	△802,251
法人税等の支払額	△1,441	△1,721
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,949,048	4,052,323
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	△113,019	—
投資有価証券の払戻による収入	2,715	97,284
有形固定資産の取得による支出	△27,134	△866,747
信託有形固定資産の取得による支出	△700,319	△19,217,065
無形固定資産の取得による支出	—	△536,358
預り敷金及び保証金の受入による収入	3,930	136,496
預り敷金及び保証金の返還による支出	△5,279	—
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	192,759	1,515,515
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△246,217	△327,853
投資活動によるキャッシュ・フロー	△892,565	△19,198,729
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	—	9,000,000
短期借入金の返済による支出	—	△9,000,000
長期借入れによる収入	3,000,000	7,500,000
長期借入金の返済による支出	△8,000,000	—
投資法人債の発行による収入	5,000,000	13,000,000
投資法人債の償還による支出	—	△12,000,000
投資法人債発行費の支出	△27,900	△76,000
投資口の発行による収入	—	10,049,248
投資口交付費の支出	—	△35,701
分配金の支払額	△2,746,542	△2,774,559
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,774,442	15,662,986
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	1,282,040	516,580
現金及び現金同等物の期首残高	16,632,393	17,914,433
現金及び現金同等物の期末残高	※1 17,914,433	※1 18,431,014

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記（参考情報）〕

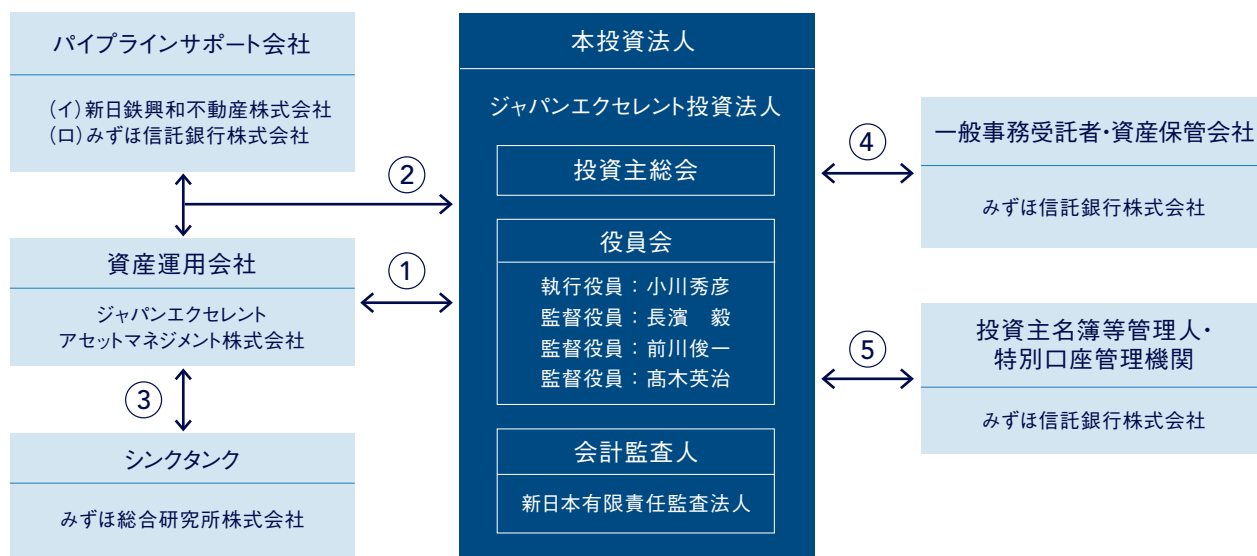
期 別 項 目	前 期（ご参考） 自 平成25年 7 月 1 日 至 平成25年12月31日	当 期 自 平成26年 1 月 1 日 至 平成26年 6 月30日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、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25年 7 月 1 日 至 平成25年12月31日	当 期 自 平成26年 1 月 1 日 至 平成26年 6 月30日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成25年12月31日現在) (単位：千円)	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成26年6月30日現在) (単位：千円)
現金及び預金 4,707,845	現金及び預金 3,967,721
信託現金及び信託預金 13,206,588	信託現金及び信託預金 14,463,293
現金及び現金同等物 17,914,433	現金及び現金同等物 18,431,014

■ 投資法人の仕組み・投資口価格の推移

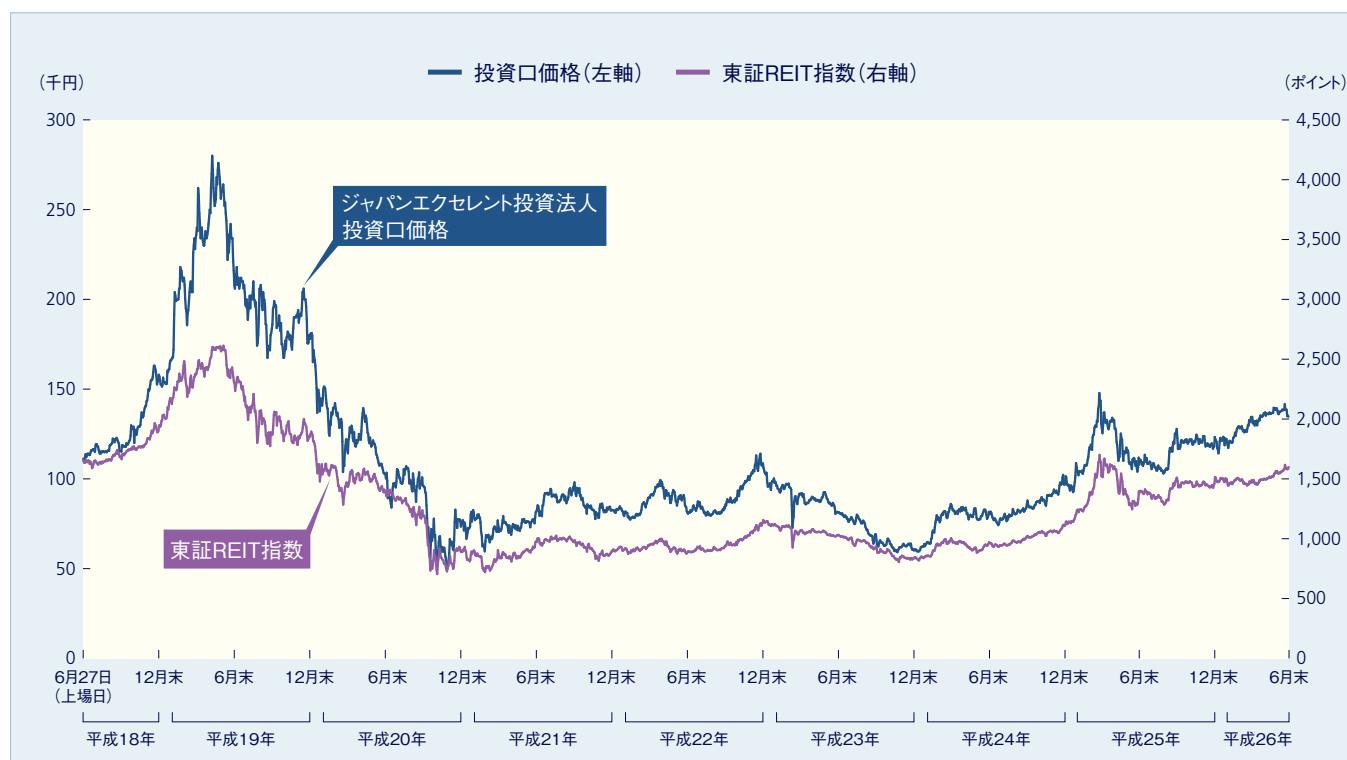
■ 投資法人の仕組み



- 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

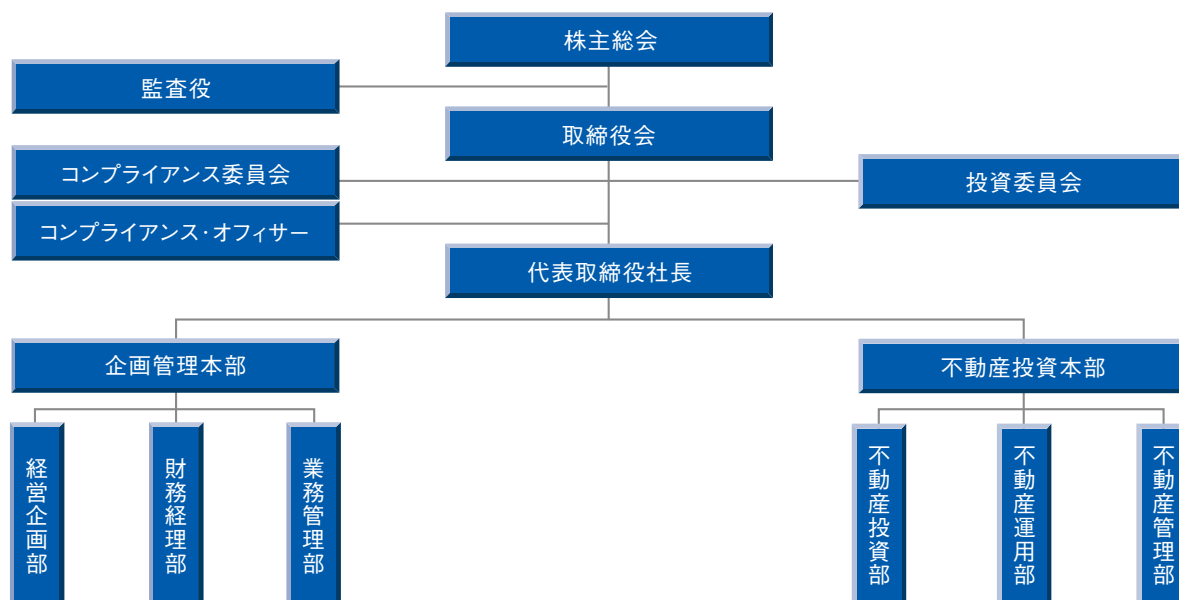
上場日以降の本投資法人の投資口価格と東証REIT指数の推移は以下のとおりです。



(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	54.0%	
	第一生命保険株式会社	26.0%	
	株式会社第一ビルディング	5.0%	
	相互住宅株式会社	5.0%	
	株式会社みずほ銀行	5.0%	
	みずほ信託銀行株式会社	5.0%	
業務内容	金融商品取引業者：登録番号 関東財務局長（金商）第331号 （投資運用業） 宅地建物取引業：免許証番号 東京都知事（2）第84511号 取引一任代理等：認可番号 国土交通大臣認可第44号		

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

■ 投資主インフォメーション

1 住所等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印等の変更は、お取引証券会社にお申し出ください。

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

2 分配金について

分配金は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行・郵便局にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、みずほ信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、みずほ信託銀行株式会社、みずほ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)

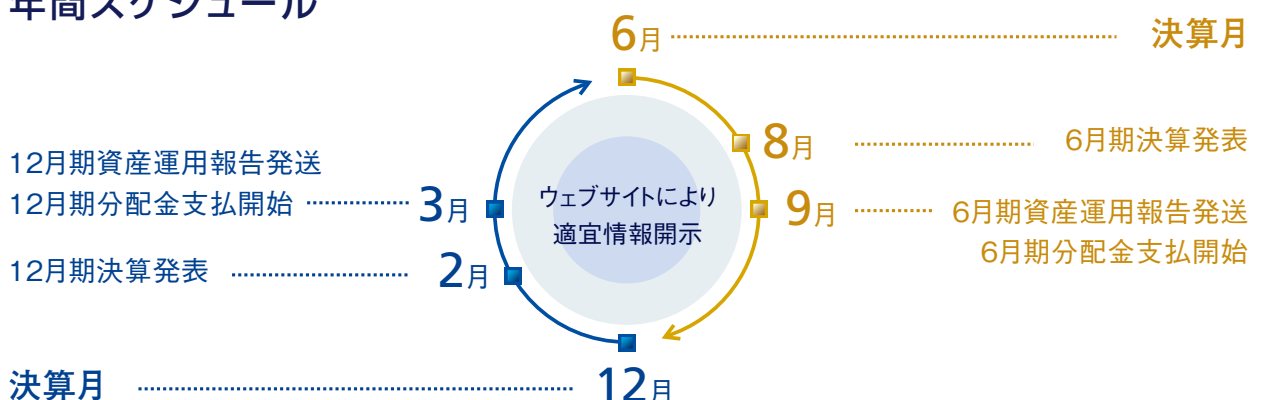
公 告 掲 載 新 聞：日本経済新聞

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：東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
(郵送物送付先及び
電話お問合せ先) 〒168-8507 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.