

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10期 自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日

第10期



Japan Excellent, Inc.

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

Japan Excellent, Inc.

決算・運用状況のご報告(資産運用報告)

第10期 自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日

目 次

当期の運用実績	3	V. 投資主資本等変動計算書	37
投資主の皆様へ	4	VI. 注記表	38
I. 投資法人の概要	6	VII. 金銭の分配に係る計算書	49
II. 資産運用報告	18	VIII. 監査報告書	50
III. 貸借対照表	34	IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	51
IV. 損益計算書	36	X. その他	53

■ 当期の運用実績

1口当たり分配金	12,000円
営業収益	7,337 百万円
営業利益	3,220 百万円
当期純利益額	2,313 百万円
総資産額	209,142 百万円
純資産額	104,366 百万円
1口当たり純資産額	553,227 円

■ トピックス

- 1 第10期新規物件の取得及び譲渡
- 2 第11期新規物件の取得及び売買予約締結
- 3 新投資口の発行
- 4 借入期間の長期化・金利固定化による財務基盤強化

■ 投資主の皆様へ



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對しまして格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

このたびの東日本大震災により被災された皆さまには謹んでお見舞い申し上げます。被災地の一日も早い復興を心よりお祈り申し上げます。

ここに本投資法人第10期決算（自平成23年1月1日 至平成23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7,337百万円、当期純利益2,313百万円となりました。1口当たり分配金は、期初予想と同じ12,000円となりました。

本投資法人は、前期から物件取得を再開し、当期においてもスポンサーである積水ハウス株式会社よりオフィスビルを取得しました。また、第11期においてもMID京橋ビルを取得し、第35興和ビルの取得を予定しております。

今後の運用について

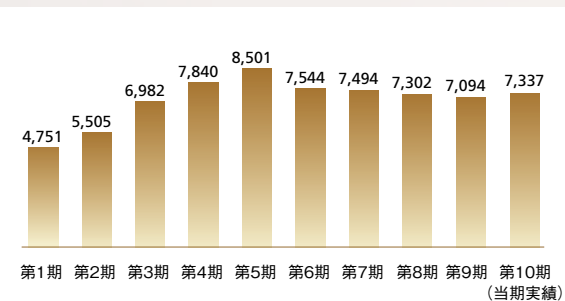
震災により一時的な不動産売買取引の停滞が見られましたが、資金調達環境は改善基調にあり、投資ニーズは持続することが予想される一方、優良なオフィスビルの供給は依然少なく、当面はこの傾向が続く見通しです。そのような認識の下、本投資法人は、引き続き積極的に投資機会を追求して参ります。

また、財務面では、投資法人債の発行も含めた調達先の多様化、借入期間の長期化、借入金利の固定化及び返済期限の分散化を促進し、引き続き安定的な財務運営を行って参ります。

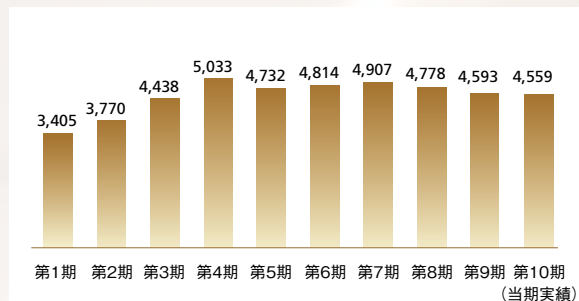
本投資法人は、従来同様、金融商品取引法を始め各種規制を厳格に遵守しコンプライアンスを推進することはもとよりのこと、投資家の皆様に経営状況や資産運用状況を正確に、わかりやすく開示することを旨として参りたいと存じます。

■ 運用実績の推移と第11期の予想

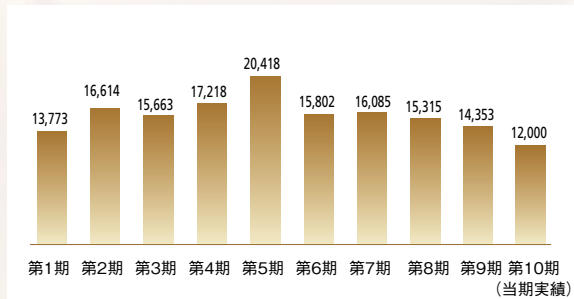
営業収益(百万円)



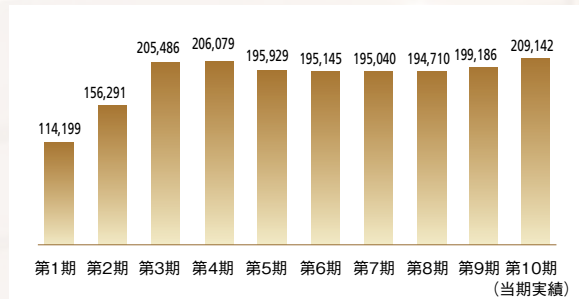
NOI(ネット・オペレーティング・インカム)(百万円)



1口当たり分配金(円)



総資産(百万円)



第11期運用状況の予想

営業収益 7,113百万円

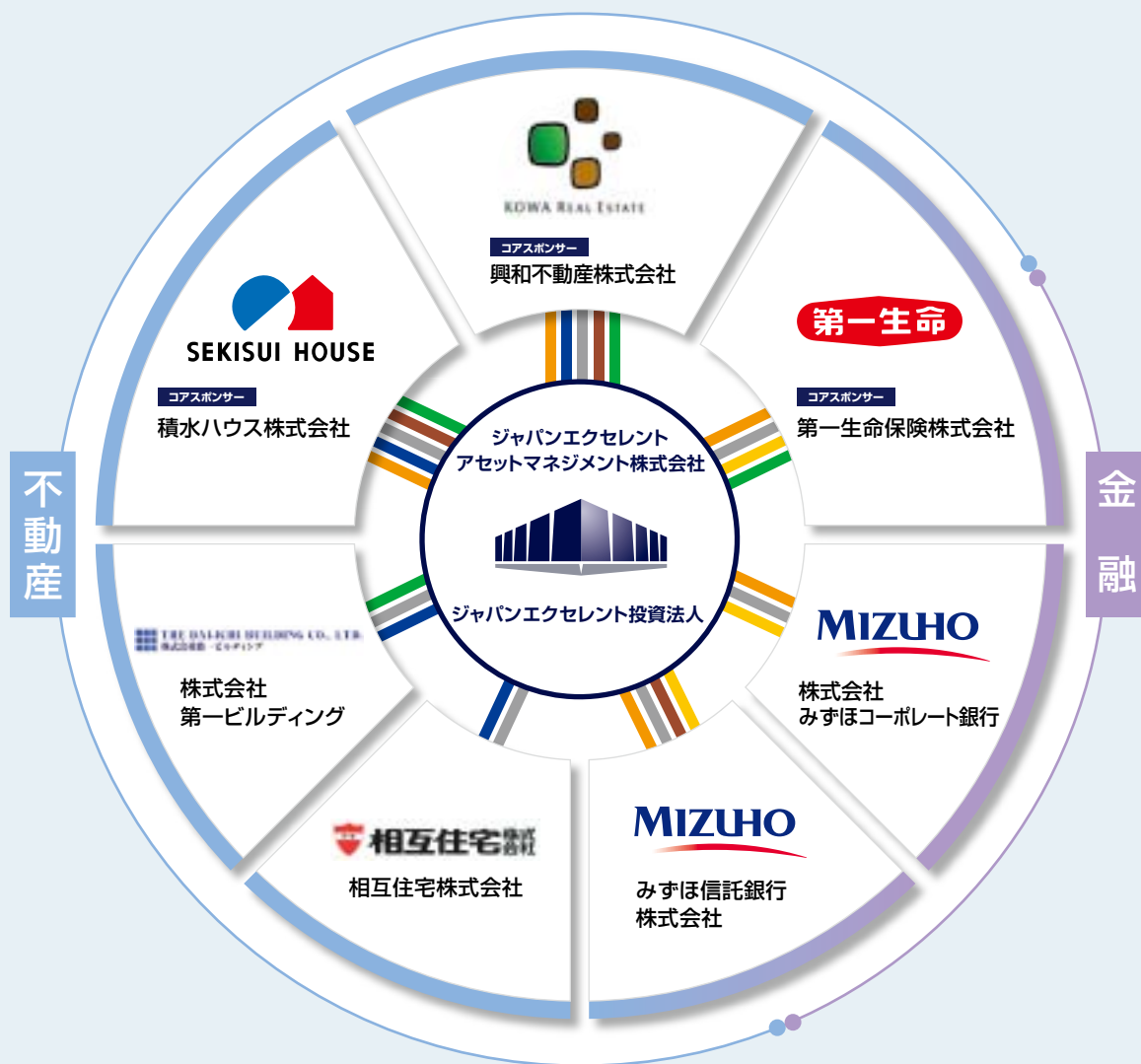
1口当たり分配金 11,400円

(注)上記運用状況の予想は、平成23年8月12日付け「平成23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23年8月12日付け「平成23年6月期決算短信」7ページをご参照下さい。なお、上記は予想数値であり、今後変更されることがあります。

■ 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。



■ 資産運用会社への出資

■ 資産運用会社への人材提供

■ 物件取得への協力

■ パイプラインサポート

■ プロパティマネジメント

■ 投資法人への融資

興和不動産株式会社

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

第一生命保険株式会社

- ・総資産、保有契約高で、日本国内第2位の生命保険会社
- ・全国でオフィスビルを中心に約290棟の投資用不動産を運用

積水ハウス株式会社

- ・累積建築戸数200万戸を超える実績を誇る、住宅のトップメーカー
- ・住環境創造企業として赤坂ガーデンシティ(平成18年竣工)など都市再開発事業にも実績多数

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

株式会社みずほコーポレート銀行

- ・三大メガバンクの一角、みずほフィナンシャルグループにおいて、コーポレートファイナンスを主体とする銀行

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

100%

(第10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 東京都市心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

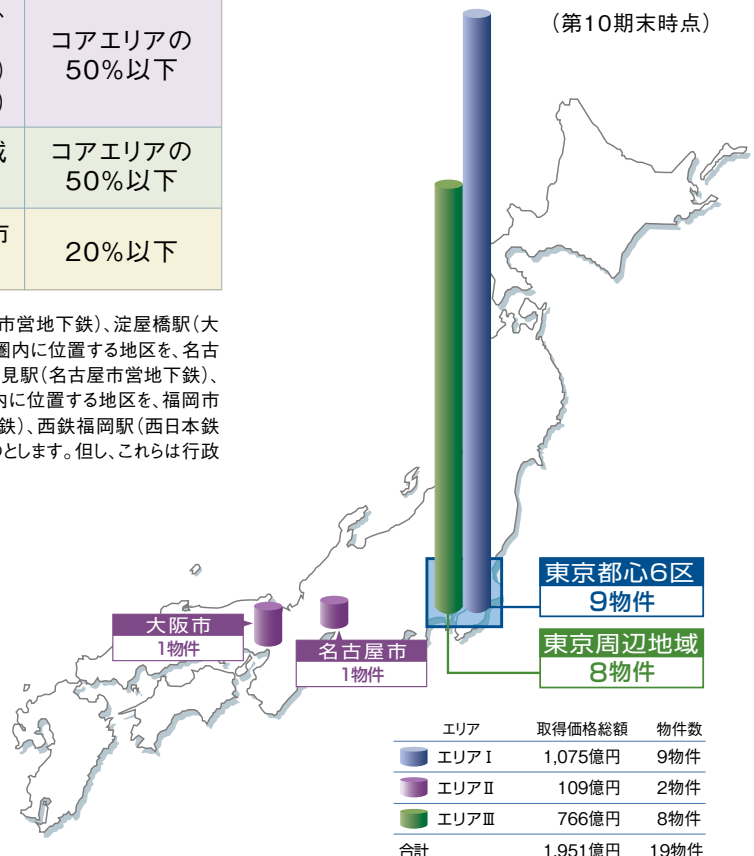
東京圏(エリアI+III)への
投資比率

94%

(第10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ます。



■ 新規物件の取得と物件入替えによるポートフォリオの強化

第10期以降、2物件の取得及び1物件の売買予約を締結しました。第10期中の物件売却と合わせて、質・量ともに競争力の高いポートフォリオ構築を目指します。

■ 取得物件の概要

第10期 取得物件

I-10

台場ガーデンシティビル

スポンサー企業である積水ハウス株式会社とのパイプラインサポートを活かし築浅物件を取得しました。また、賃貸期間を10年とする賃料固定型マスターリースを締結することで、スポンサーサポートを活用した収益安定化とテナント退去リスクの緩和を実現しています。

取得日	平成23年2月4日
取得先	積水ハウス株式会社
取得価格	11,000百万円
鑑定価格	11,300百万円 (平成22年12月15日時点)
所在地	東京都港区台場
交通	ゆりかもめ「お台場海浜公園」駅徒歩2分／ りんかい線「東京テレポート」駅徒歩5分
建築時期	平成19年12月25日

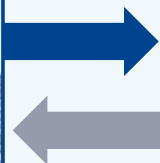


■ 第36興和ビルと興和白金台ビルの入替

第36興和ビルの一棟全体を賃借するエンドテナントの退去が決定し、全館空室となる見込みとなったことを受けて継続保有・売却の両面から検討し、本物件の売却と合わせて興和白金台ビルを取得を行いました。



※第9期取得



第11期 取得予定物件



I-11 第35興和ビル(売買予約締結)

本物件が位置するエリアは、六本木一丁目・溜池山王・神谷町・虎ノ門の4駅が利用可能であり、官庁街にも近接しており利便性が高く、周辺は高級ホテルや大使館に囲まれ街路樹等も多く、閑静な雰囲気を誇っています。また、本物件は、屋上庭園等を有し、閑静な周辺環境に合致したオフィス環境を創り出しており、2007年には耐震補強工事のほか、大規模リニューアル工事を行っていることから、設備・内装は良好な状態に保たれています。

このような立地・建物が、オフィス環境を重視する外資系・メディア系企業に支持され、高稼働を維持しております。

取得予定日	平成23年10月3日(注1)
取得先	興和不動産株式会社
予約価格	8,280百万円
鑑定価格	8,960百万円

所在地	東京都港区赤坂
交通	東京メトロ南北線 「六本木一丁目」駅徒歩4分
建築時期	昭和55年1月16日

(注1) 売買予約上の予約完結権が行使された場合に限りです。

(注2) 売主は、現物の不動産の形態において第35興和ビルを所有しています。本投資法人は、売主との間で、平成23年8月12日付にて第35興和ビルに係る信託受益権売買予約契約(以下「売買予約」といいます。)を締結しました。かかる売買予約において、本投資法人はその完全な裁量により予約完結権を行使して第35興和ビルを取得するかどうかを決定することができます。但し、売主と信託銀行(本投資法人が別途合理的に承認する信託銀行とし、平成23年8月12日現在、三菱UFJ信託銀行株式会社を予定しており、以下「本信託受託者」といいます。)との間で第35興和ビルに係る管理処分信託契約の締結(以下「信託受益権化」といいます。)につき協議がなされ、本信託受託者との間での信託受益権化の合意が成立した場合には、本投資法人は、第35興和ビルに係る売買予約上の予約完結権を行使することが要請されます。売買予約上の予約完結権が行使された場合、本投資法人は第35興和ビルに係る信託受益権を取得します。かかる信託受益権化のプロセスを通じ、本投資法人は中立の第三者であり、不動産の信託における専門家である本信託受託者の検証を経ることで、第35興和ビルにつき、物件の適法性等の確認を二重に検証することとしています。なお、売買予約上の予約完結権の行使期限は平成23年10月3日とされ、かかる期限経過時まで信託受益権化がなされない場合、本投資法人は、第35興和ビルの取得に関し、売主との間で誠実に協議をする旨合意しています。



IV-2 MID京橋ビル

本物件は、4路線が集まる大阪・東のターミナル「京橋」駅から屋根付き歩道橋で徒歩3分という好立地に位置しています。梅田駅に直通7分、淀屋橋駅に直通6分と高い利便性に加え、大阪市内では希少な116台収容可能の大規模駐車場と、30坪から分割可能な整形無柱空間を有しており、大小様々なテナントのニーズに対応可能です。

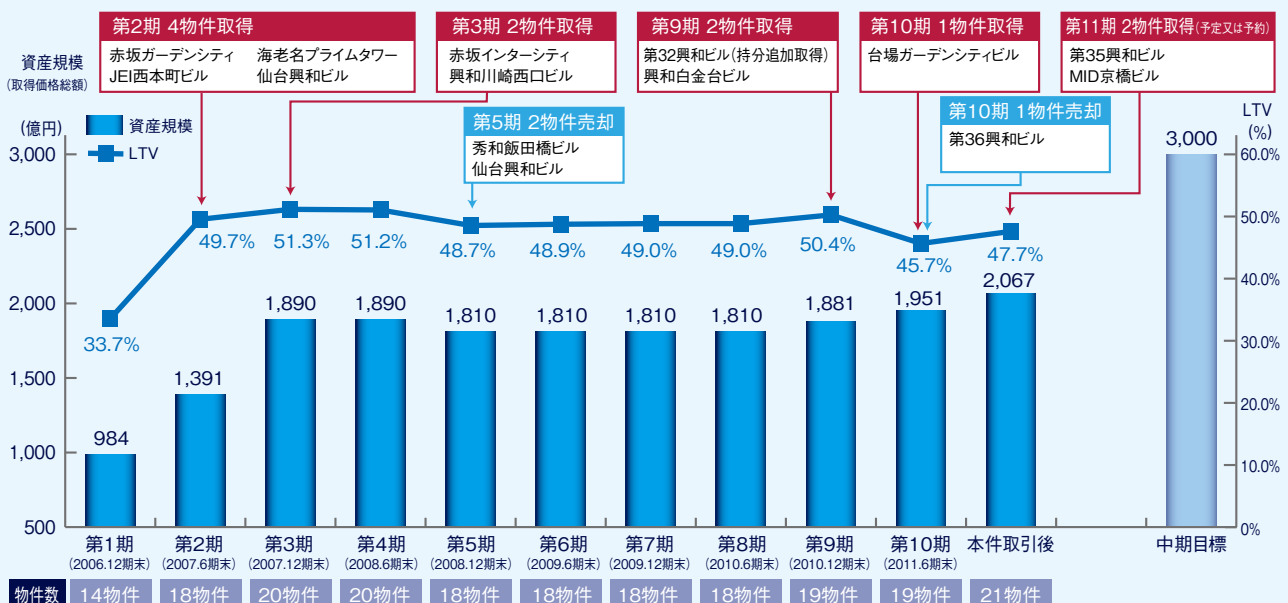
取得予定日	平成23年9月1日
取得先	リパブルアセット特定目的会社
取得価格	3,308百万円
鑑定価格	3,530百万円

所在地	大阪府大阪市都島区片町
交通	JR「京橋」駅徒歩3分
建築時期	昭和62年4月27日

■ 物件取得によるポートフォリオの成長・強化

本投資法人は、資産規模(取得価格ベース)3,000億円を中期目標として、今後もスポンサーパイプラインの活用や、その他第三者からの取得を含めて継続的に物件取得を目指します。

ポートフォリオ成長の推移



(注1) 取得価格ベースで表示しています。

(注2) 上記の他に、第1期及び第5期において川崎日進町ビルディングの持分追加取得を行っております。

(注3) 第35興和ビルに係る売買予約完結による取得、MID京橋ビルの取得を総称して「本件取引」といいます。また「本件取引後」とは、これらの物件の取得が全て完了した時点を示します。

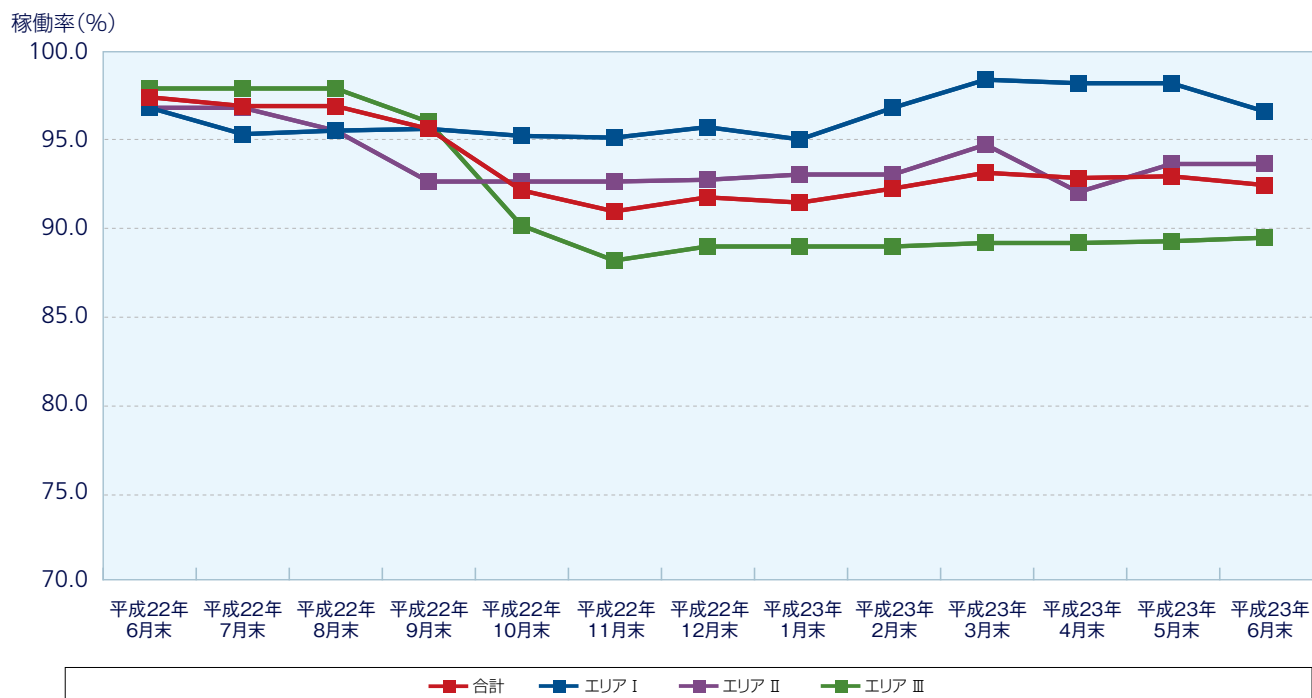
(注4) 本件取引後のLTV47.7%は、総資産217,442百万円(第10期末資産総額209,142百万円+借入による資金調達8,300百万円)、有利子負債残高103,800百万円(第10期末有利子負債総額95,500百万円+借入金8,300百万円)にて計算しています。

保有不動産の運用

稼働率の改善

第10期は、テナント退去の動きも落ち着き、また、稼働率を重視したリーシング活動を実施したことにより期末稼働率は92.4%となりました。

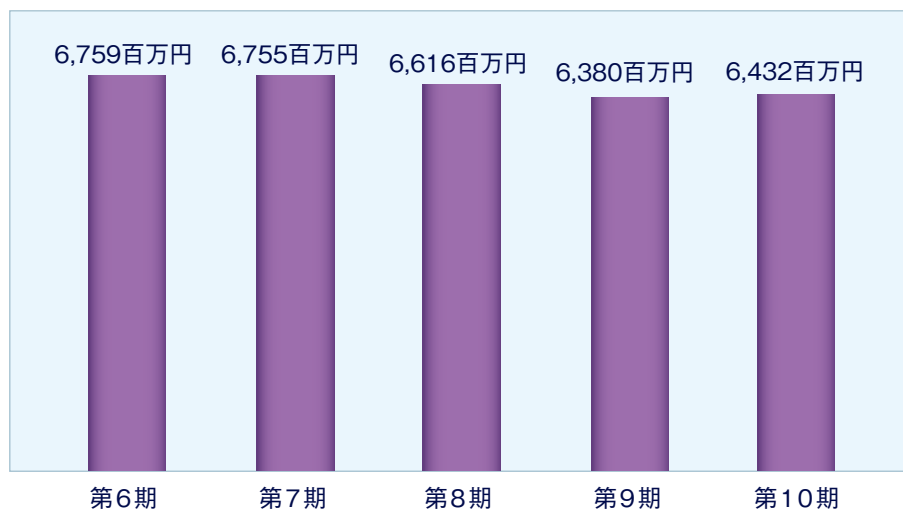
JEIエリア別稼働率



賃料収入総額の推移

稼働率及び賃料単価が低下したために既存の保有物件においては減収となりましたが、物件取得での増収により第10期は6,432百万円(対前期比0.8%増)となりました。

賃料収入総額



■ 財務戦略

■ 財務基盤の強化を目的としたファイナンスの実行

一般募集及び第三者割当による新投資口発行により149億円を調達し、台場ガーデンシティビルの取得資金及び興和白金台ビルの取得に伴う短期借入金の返済資金に充当しました。

また、平成23年6月29日の総額275億円のリファイナンスでは、借入金の長期化、借入金利の固定化、返済期限の分散化を促進しました。

新投資口の発行

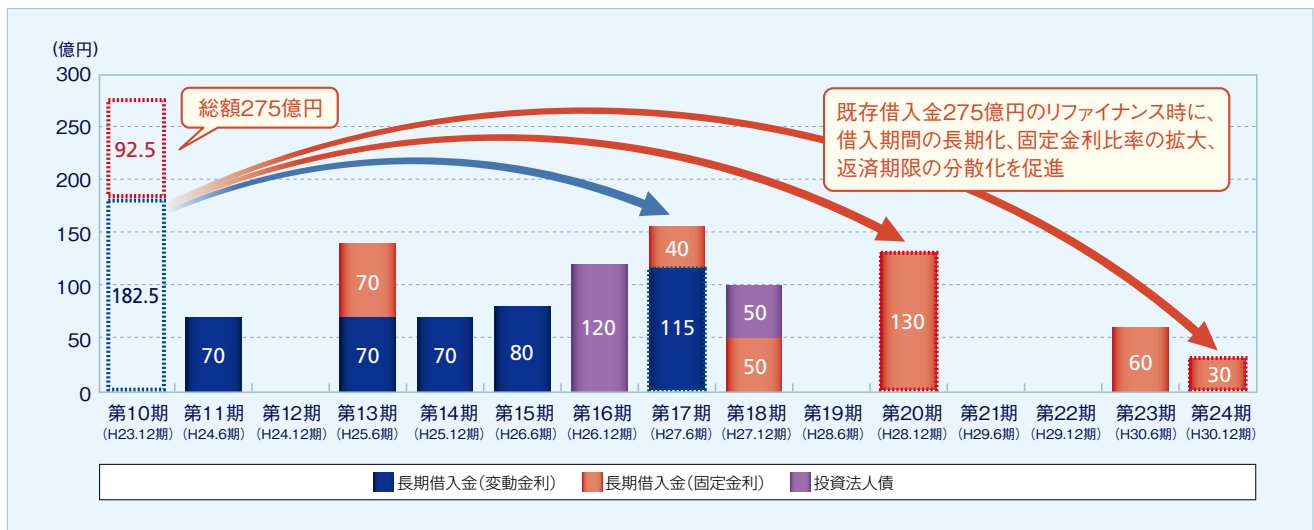
発行口数	一般募集：31,000口 第三者割当：3,100口
発行価格	454,930円
発行総額	一般募集：13,608百万円 第三者割当：1,360百万円
払込期日	一般募集：平成23年1月31日 第三者割当：平成23年2月28日

有利子負債の状況

	第9期末	第10期末
有利子負債残高	100,400百万円	95,500百万円
総資産LTV	50.4%	45.7%
固定金利比率	48.1%	57.6%
期末平均調達金利	1.36%	1.40%
平均有利子負債残存期間	2.23年	3.16年

■ 返済期限の分散化と借入の長期化の促進

弁済期限の分散化を図りつつ、借入コストの低減と借入期間の長期化を進めていきます。



■ 平成23年8月12日現在の格付取得状況

格付機関	内容(アウトルック)
ムーディーズ・ジャパン株式会社	発行体格付け：A3 (安定的)
株式会社 格付投資情報センター(R&I)	発行体格付け：AA-(安定的) 個別債務格付け：AA-(※)

平成23年7月7日付けで、ムーディーズ・ジャパン株式会社による発行体格付けの見通しがA3(ネガティブ)から、A3(安定的)に改善しました。

(※)第1回無担保投資法人債及び第2回無担保投資法人債に対する格付け

■ ポートフォリオ一覧(第10期末時点)

■ ポートフォリオ一覧(第10期末時点)

主たる用途がオフィスビルである物件が100%となっています。

物件 番号	用 途	名 称	所在地	所有形態	建築時期 ^(注1)	取得価格 ^(注2) (百万円)
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-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	22,553
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	17,857
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-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-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-6	オフィス	第28興和ビル	東京都品川区西五反田	不動産信託受益権	昭和50年 2月	2,859
小 計					—	107,504
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	6,674
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	4,300
小 計					—	10,974
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-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-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-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	4,205
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-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
小 計					—	76,641
合 計						195,118

(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、百万円未満を四捨五入しています。

(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、小数点第三位を四捨五入しています。物件が所有権の共有持分である場合には、共有する不動産の賃貸可能面積に本投資法人又は信託受託者が保有する持分の割合を乗じた数値とします。

(注5)「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち、平成23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、小数点第三位を四捨五入しています。物件が所有権の共有持分である場合には、共有する不動産全体の賃貸面積に本投資法人又は信託受託者が保有する持分の割合を乗じた数値を記載しています。



(注3) 延床面積 (㎡)	(注4) 賃貸可能面積 (㎡)	(注5) 賃貸面積 (㎡)	(注6) 稼働率 (%)	賃貸事業収入 (百万円)	(注9) NOI (百万円)	(注11) 投資比率 (%)	(注12) PML (%)
46,776.76	8,769.53	7,215.53	82.3%	516	407	11.9	8.6
155,778.75	25,828.29	25,740.33	99.7%	1,020	656	11.6	8.0
73,061.33	5,622.98	4,715.80	83.9%	306	211	9.2	9.2
33,283.49	12,122.85	12,122.85	100.0%	276	273	5.6	7.8
19,518.15	11,749.30	11,749.30	100.0%	373	281	4.8	8.2
8,327.53	6,411.26	6,411.26	100.0%	295	221	4.3	8.2
10,110.96	7,570.95	7,300.73	96.4%	277	192	3.8	13.2
7,374.74	5,483.36	5,483.36	100.0%	197	149	2.4	14.6
6,282.23	4,472.71	4,263.85	95.3%	138	91	1.5	13.5
360,513.94	88,031.23	85,003.01	96.6%	3,403 ^(注7)	2,484 ^(注10)	55.1	—
15,800.31	10,601.70	10,291.32	97.1%	227	119	3.4	11.5
80,809.95	8,931.35	7,989.00	89.4%	297	146	2.2	11.9
96,610.26	19,533.05	18,280.32	93.6%	524	266	5.6	—
61,856.92	38,332.15	32,799.03	85.6%	912	560	16.4	7.9
53,711.13	25,217.28	25,217.28	100.0%	799	514	7.1	11.5
31,009.62	18,612.72	18,612.72	100.0%	(注8)	304	5.6	6.7
55,806.20	25,341.11	17,482.57	69.0%	295	50	3.3	12.2
5,877.11	4,078.37	4,078.37	100.0%	172	135	2.8	14.2
22,141.60	8,980.70	8,980.70	100.0%	225	171	2.2	14.7
5,820.56	3,871.64	3,798.55	98.1%	106	66	1.3	14.3
3,359.55	2,549.71	2,527.93	99.1%	90	61	0.6	13.4
239,582.69	126,983.68	113,497.15	89.4%	3,091	1,866	39.3	—
696,706.89	234,547.96	216,780.48	92.4%	7,019 ^(注7)	4,618 ^(注10)	100.0	6.0

(注6)「稼働率」欄には、平成23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、小数点第二位を四捨五入しています。

(注7)平成23年2月4日に売却を完了した第36興和ビルの第10期にかかる賃貸事業収入を含めたエリアI「小計」は3,418百万円であり、同様に含めた「合計」は7,034百万円です。

(注8)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9)「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、百万円未満を切捨てています。

(注10)平成23年2月4日に売却を完了した第36興和ビルの第10期にかかるNOIを含めたエリアI「小計」は2,426百万円であり、同様に含めた「合計」は4,559百万円です。

(注11)「投資比率」欄は、取得価格の総額に対する各物件の取得価格の比率を記載しており、小数点第二位を四捨五入しています。

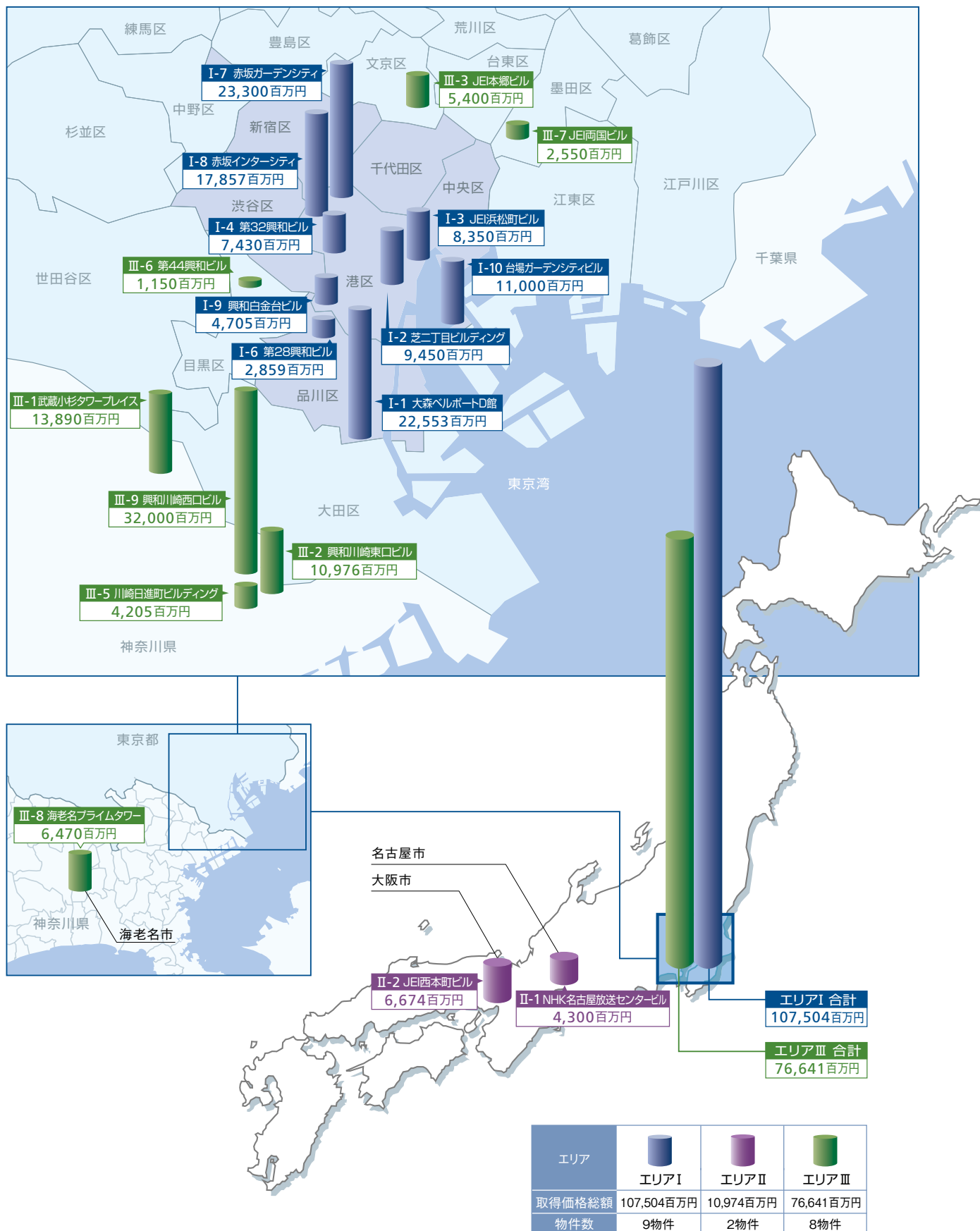
(注12)「PML」欄の記載については、PML算定報告を含む建物状況調査報告書中のPMLの記載に基づいて記載しています。当該記載は報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。



II-2 II-1 III-9 III-1 III-2 III-8 III-3 III-5 III-7 III-6

■ ポートフォリオ一覧(第10期末時点)

■ ポートフォリオマップ(第10期末時点)



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

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



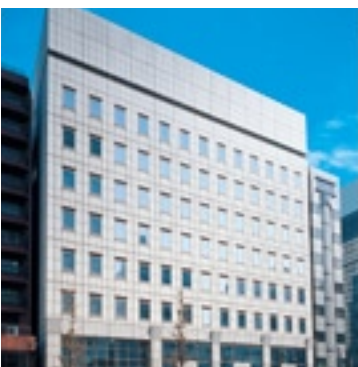
所在地 東京都港区台場
二丁目3番5号
敷地面積 5,353.64m²
延床面積 33,283.49m²
構造 S、SRC
階数 地下2階13階建
建築時期 平成19年12月25日

I-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	1,439.29m ²
延床面積	7,374.74m ²
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-6 第28興和ビル

No.28 Kowa Building



所在地	東京都品川区 西五反田二丁目 20番1号
敷地面積	925.13m ²
延床面積	6,282.23m ²
構造	SRC
階数	地下1階10階建
建築時期	昭和50年2月21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	7,927.36m 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

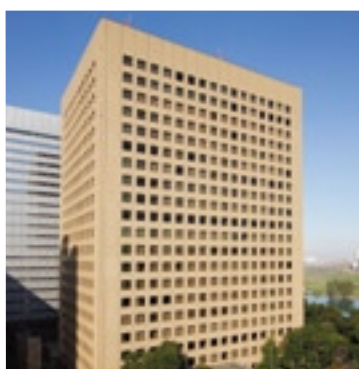
JEI Nishi-Honmachi Building



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

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-1 武蔵小杉タワープレイス

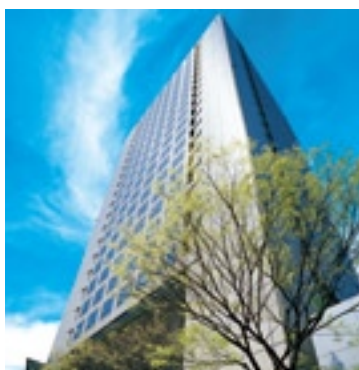
Musashikosugi Tower Place



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-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
建築時期	体育館:3階建 平成7年5月31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-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-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

1 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
計算期間	自平成21年1月1日 至平成21年6月30日	自平成21年7月1日 至平成21年12月31日	自平成22年1月1日 至平成22年6月30日	自平成22年7月1日 至平成22年12月31日	自平成23年1月1日 至平成23年6月30日
営業収益 (百万円)	7,544	7,494	7,302	7,094	7,337
(うち賃貸事業収益) (百万円)	7,544	7,494	7,302	7,094	7,034
営業費用 (百万円)	4,266	4,145	4,050	4,040	4,117
(うち賃貸事業費用) (百万円)	3,720	3,577	3,516	3,494	3,555
営業利益 (百万円)	3,278	3,349	3,252	3,053	3,220
経常利益 (百万円)	2,443	2,486	2,367	2,219	2,362
当期純利益 (百万円)	2,442	2,485	2,366	2,218	2,313
総資産額 (百万円)	195,145	195,040	194,710	199,186	209,142
(対前期比) (%)	(△0.4)	(△0.1)	(△0.1)	(2.2)	(4.9)
純資産額 (百万円)	89,363	89,450	89,389	89,272	104,366
(対前期比) (%)	(△0.7)	(0.1)	(0.0)	(△0.1)	(16.9)
出資総額 (百万円)	87,083	87,083	87,083	87,083	102,052
発行済投資口数 (口)	154,550	154,550	154,550	154,550	188,650
1口当たり純資産額 (円)	578,215	578,780	578,387	577,629	553,227
1口当たり当期純利益 (注1) (円)	15,802	16,084	15,314	14,353	12,677
分配総額 (百万円)	2,442	2,485	2,366	2,218	2,263
1口当たり分配金額 (円)	15,802	16,085	15,315	14,353	12,000
(うち1口当たり利益分配金) (円)	15,802	16,085	15,315	14,353	12,000
(うち1口当たり利益超過分配金) (円)	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
総資産経常利益率 (注2) (%)	1.2	1.3	1.2	1.1	1.2
(年換算値) (%)	(2.5)	(2.5)	(2.5)	(2.2)	(2.3)
自己資本利益率 (注3) (%)	2.7	2.8	2.6	2.5	2.4
(年換算値) (%)	(5.5)	(5.5)	(5.3)	(4.9)	(4.8)
自己資本比率 (注4) (%)	45.8	45.9	45.9	44.8	49.9
(対前期増減) (%)	(△0.1)	(0.1)	(0.0)	(△1.1)	(5.1)
配当性向 (注5) (%)	99.9	100.0	100.0	99.9	97.8
投資物件数 (件)	18	18	18	19	19
テナント数 (件)	126	126	124	108	109
総賃貸可能面積 (㎡)	220,521	220,521	220,474	228,177	234,547
期末稼働率 (%)	98.5	97.0	97.4	91.7	92.4
当期減価償却費 (百万円)	990	990	992	993	1,080
当期資本的支出額 (百万円)	267	134	248	328	347
賃貸NOI(Net Operating Income) (注6) (百万円)	4,814	4,907	4,778	4,593	4,559
1口当たりFFO (注7) (円)	22,211	22,494	21,737	20,780	16,391
FFO(Funds from Operation)倍率(注8) (倍)	9.1	9.2	9.6	13.0	12.2
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注9) (倍)	4.5	4.5	4.4	4.3	4.5
有利子負債額 (百万円)	95,500	95,500	95,500	100,400	95,500
総資産有利子負債比率 (注10) (%)	48.9	49.0	49.0	50.4	45.7
運用日数 (日)	181	184	181	184	181

(注1) 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。

(注2) 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 (小数点第2位を四捨五入しています。)

(注3) 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 (小数点第2位を四捨五入しています。)

(注4) 自己資本比率＝期末純資産額／期末総資産額×100 (小数点第2位を四捨五入しています。)

(注5) 配当性向＝分配金総額／当期純利益×100 (小数点第2位を切り捨てています。)

(注6) 賃貸NOI＝賃貸事業収入－賃貸事業費用＋当期減価償却費

(注7) 1口当たりFFO＝(当期純利益＋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位を切り捨てています。)

(注8) FFO倍率＝期末投資口価格／年換算1口当たりFFO (小数点第2位を切り捨てています。)

(注9) デット・サービス・カバレッジ・レシオ＝金利支払前税引前当期純利益／(支払利息＋投資法人債利息) (小数点第2位を四捨五入しています。)

(注10) 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 (小数点第2位を四捨五入しています。)

(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）いたしました。

上場後は中長期的な観点から安定成長と収益の確保を目標として、主としてオフィスビルへの投資・運用を行い、この度、平成23年6月末に第10期の決算を終了しました。

① 運用環境及び運用実績

日本経済は、昨年来中国をはじめとするアジア新興国の高い経済成長を背景に、緩やかに回復しつつありましたが、平成23年3月11日に発生した東日本大震災の影響により、企業の生産・輸出が大幅に落ち込むなど一時的な景気後退に陥り、景気の先行きに不透明感を残すところとなりました。

オフィスビル賃貸市場は、震災発生以後しばらくの間はオフィス移転の動きがストップする状況が見られましたが、その後は各企業においてBCPを踏まえた事業リスク分散の重要性が再認識されたこともあり、従来の立地改善やコスト圧縮のための移転に加えて、耐震・防災性能の高いオフィスビルへの移転検討の動きが出てきています。東京圏では、震災発生後も空室率は改善傾向にありますが、賃料相場については一部には回復の兆しが見られるものの依然厳しい状況が続いています。一方、大阪・名古屋についても、足元では需給が比較的堅調な動きをみせており一部には空室率の改善が見られるものの、賃料相場は引続き下落しました。

このような厳しい状況の中、本投資法人は各PM会社やオフィスビル賃貸仲介会社との連携を密にとり、新規リーシング活動と既存テナントの退去防衛に注力した結果、保有物件全体の稼働率は期末時点で91.7%から92.4%に向上しました。ビル運営・建物管理面では、設備更新に伴うビル機能向上に取り組み、効果的なテナント満足度向上策の実施、サービス向上に努めるとともに、設備保守等の外注委託費の削減を実施し効率的なビル運営に努めました。

不動産投資市場においては、資金調達環境の改善等により投資家の購入意欲が回復期に移行し取引が活発化し、REITによる公募増資と併せた売買も増加するなか、本投資法人は2011年2月4日に台場ガーデンシティビルを取得しております。

一方、東日本大震災により売買延期・見送りとする事例が散見され、また海外投資家をはじめとして震災後の影響を見極めようとする動きもあり、売主には様子見の傾向も感じられました。

② 資金調達の実績・概況

当期における本投資法人の資金調達状況は、平成23年1月31日付けの公募増資の払込金により、物件取得を目的とした短期借入金（三菱UFJ信託銀行株式会社および株式会社みずほコーポレート銀行から平成22年12月24日付けで借入れた49億円）を平成23年2月24日付けで期限前弁済しました。

また、平成23年6月29日に期限の到来した長期借入金275億円（内訳：期間2.7年の変動金利借入150億円、期間5年の変動金利借入95億円（内、62.5億円はスワップにより金利固定化）、期間5年の固定金利借入30億円）の借換えに際しては、同額の長期借入金（内訳：期間3.5年の変動金利借入115億円、期間5年の変動金利借入130億円、期間7年の固定金利借入30億円）を調達し、有利子負債の長期化および返済期限の分散化を進めました。なお、上記借入れのうち、期間5年の変動金利借入130億円については金利スワップ取引により金利の固定化を図りました。

以上の結果、当期末現在の有利子負債の平均残存期間は3.16年、長期借入比率は100.0%、固定金利比率は57.6%、加重平均調達金利は1.40%となりました。有利子負債残高は長期借入金785億円（1年内返済予定の長期借入金を含みます）、投資法人債170億円の合計955億円となりました（期末総資産LTVは45.7%）。

本投資法人は、長期資金の機動的な調達を目的として、下記の投資法人債の発行登録をしております。（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22年1月7日から平成24年1月6日まで

なお、発行予定額の残額は830億円です。

（発行予定額1,000億円－発行済合計額170億円＝残額830億円）

本投資法人が取得している格付けは下記のとおりです。
(平成23年7月7日時点の格付状況)

	ムーディーズ・ジャパン	格付投資情報センター (R&I)
発行体格付け (アウトLOOK)	A3 (安定的) (注1)	AA- (安定的)
個別債務本格付け (注2)	—	AA-

(注1) 平成23年7月7日付で、格付見通しが「ネガティブ」から「安定的」へ変更になりました。

(注2) 第1回無担保投資法人債、第2回無担保投資法人債に対する格付けです。

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7,337百万円、営業利益3,220百万円、経常利益2,362百万円、東日本大震災に伴う災害による損失47百万円を特別損失として計上し、当期純利益2,313百万円となりました。

分配金につきましては、「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、当期末処分利益の一部を圧縮積立金として内部留保することとしました。その上で、法人税課税の特例(租税特別措置法第67条の15)が適用されるように、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2に定める圧縮積立金を控除した残額の概ね全額(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いた全額)を分配することとし、投資口1口当たりの分配金は12,000円といたしました。

(3) 増資等の状況

本投資法人は、平成23年1月31日付けで追加公募増資(31,000口)を行い、その後、平成23年2月28日付けで、みずほ証券株式会社(一般募集における主幹事証券会社)によるグリーンシュエーションの行使により、第三者割当による投資口の発行(3,100口)を行い、総額で14,969百万円の資金を調達いたしました。なお、当期末までにおける、発行済投資口数及び出資総額の増減の状況は以下のとおりです。

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

(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。

〔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。

期別の最高・最低 投資口価格	期別 決算年月	第6期 平成21年6月	第7期 平成21年12月	第8期 平成22年6月	第9期 平成22年12月	第10期 平成23年6月
	最高（円）	413,000	490,000	496,500	570,000	543,000
	最低（円）	298,000	388,000	386,500	397,000	363,500

（注）期別最高・最低投資口価格は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場の終値によります。

（4）分配金等の実績

当期（第10期）の分配金は、1口当たり12,000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）、及び「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）の適用を企図し、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2に定める圧縮積立金を控除した残額の概ね全額（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いた全額）を分配することとしております。

期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
計算期間	自 平成21年 1 月 1 日 至 平成21年 6 月30日	自 平成21年 7 月 1 日 至 平成21年12月31日	自 平成22年 1 月 1 日 至 平成22年 6 月30日	自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22年12月31日	自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23年 6 月30日
当期末処分利益総額	2,442,271千円	2,486,006千円	2,366,962千円	2,218,333千円	2,314,032千円
利益留保額	72千円	69千円	29千円	76千円	50,232千円
金銭の分配金総額	2,442,199千円	2,485,936千円	2,366,933千円	2,218,256千円	2,263,800千円
（1口当たり分配金）	（15,802円）	（16,085円）	（15,315円）	（14,353円）	（12,000円）
うち利益分配金総額	2,442,199千円	2,485,936千円	2,366,933千円	2,218,256千円	2,263,800千円
（1口当たり利益分配金）	（15,802円）	（16,085円）	（15,315円）	（14,353円）	（12,000円）
うち出資払戻総額	—	—	—	—	—
（1口当たり出資払戻額）	（—）	（—）	（—）	（—）	（—）

（5）今後の運用方針及び対処すべき課題

① 投資環境の見通し

原子力発電所の再稼働見送りによる電力不足の影響により、景気回復のタイミングは当初に想定したものより先にずれ込むと考えられるものの、サプライチェーンの修復や震災復興需要により、V字型の回復が今後期待されます。しかしながら、中国でのインフレ抑制のための継続的な金融引き締めや、欧米の景気低迷の影響から、輸出増加による本格的な景気回復には暫く時間がかかると予想されます。

東京圏オフィス賃貸市場は、震災後のBCPを踏まえたオフィス移転の動きが顕在化して空室率は緩やかに持ち直す傾向を見せる一方、賃料相場については、一部を除いて依然弱含みの傾向が続くと予想されます。大阪・名古屋については、今後の大規模なオフィス供給見通しから需給緩和傾向が継続するため、本格的な市況回復にはまだ時間がかかると予想されます。

不動産投資市場においては、資金調達環境の改善基調・投資ニーズは持続するものと予測され、一段のオフィス賃貸市況の好転と売買価格調整の進展によるところが大きいものの売買取引は漸増に向かうと期待されます。方々、東日本大震災や福島第一原子力発電所事故が不動産賃貸・投資市場に及ぼす影響と動向を注視していく必要があります。

② 今後の運用方針及び対処すべき課題

オフィス賃貸市況が弱含みの中、本投資法人はポートフォリオ全体の収益低下を最小限に留めるため、PM会社との連携をこれまで以上に強化し、早期の空室埋め戻しに注力し、テナント確保に努めるとともに、既存テナントの満足度を向上するビル運営を一層強化し、中長期的な安定稼働と賃料水準の維持を図って

参ります。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参ります。

外部成長については、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、投資規模・収益性・エリアのバランスに留意した投資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捕捉していきます。

財務面につきましては、不動産投資法人の資金調達環境が良好であるとの認識の下、投資法人債の発行を含む調達先の多様化、弁済期限の分散化、借入期間の長期化、借入金利の固定化を進めていくことで安定的な財務運営を行うよう継続して取り組んで参ります。

(6) 決算後に生じた重要な事実

① 売買予約の締結について

本投資法人は平成23年8月12日付で、下記記載の予約対象資産に関し、売買予約を締結しました。
〈予約対象資産の概要〉

(1) 予約対象資産	不動産信託受益権（注1）
(2) 物件名称	第35興和ビル
(3) 所在地	東京都港区赤坂一丁目14番14号
(4) 予約価格（注2）	8,280,000,000円
(5) 売買予約契約締結日	平成23年8月12日
(6) 売買予約完結権行使期限	平成23年10月3日
(7) 取得予定日	平成23年10月3日（注3）
(8) 取得予約先	興和不動産株式会社
(9) 取得資金	予約完結権行使後、自己資金及び借入金により取得
(10) 決済方法	予約完結権行使後、取得時一括決済

（注1）売主（取得予約先）は、現物の不動産の形態において第35興和ビルを所有しています。本投資法人は、売主との間で、平成23年8月12日付にて第35興和ビルに係る信託受益権売買予約契約（以下「売買予約」といいます。）を締結しました。かかる売買予約において、本投資法人はその完全な裁量により予約完結権を行使して第35興和ビルを取得するか否かを決定することができます。但し、売主と信託銀行（本投資法人が別途合理的に承認する信託銀行とし、本日現在、三菱UFJ信託銀行株式会社を予定しており、以下「本信託受託者」といいます。）との間で第35興和ビルに係る管理処分信託契約の締結（以下「信託受益権化」といいます。）につき協議がなされ、本信託受託者との間にかかる信託受益権化の合意が成立した場合には、本投資法人は、第35興和ビルに係る売買予約上の予約完結権を行使することが要請されます。売買予約上の予約完結権が行使された場合、本投資法人は第35興和ビルに係る信託受益権を取得します。かかる信託受益権化のプロセスを通じ、本投資法人は中立の第三者であり、不動産の信託における専門家である本信託受託者の検証を経ることで、第35興和ビルにつき、物件の適法性等の確認を二重に検証することとしています。なお、売買予約上の予約完結権の行使期限は平成23年10月3日とされ、かかる期限経過時まで信託受益権化がなされない場合、本投資法人は、第35興和ビルの取得に関し、売主との間で誠実に協議をする旨合意しています。

（注2）予約価格は、取得にかかる諸経費、固定資産税、都市計画税相当額の精算分及び消費税相当額を含まない信託受益権の売買に係る予約価格を記載しています。

（注3）売買予約上の予約完結権が行使された場合に限りです。

② 不動産信託受益権売買契約の締結について

本投資法人は平成23年8月12日付で、下記のとおり、取得予定資産に係る不動産信託受益権売買契約を締結しました。

〈取得予定資産の概要〉

(1) 取得資産	不動産信託受益権
(2) 資産の名称	MID京橋ビル
(3) 所在地	大阪府大阪市都島区片町二丁目2番48号
(4) 取得価格（注）	3,308,000,000円
(5) 契約締結日	平成23年8月12日
(6) 引渡予定日	平成23年9月1日
(7) 取得先	リバプールアセット特定目的会社

（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。

③ 資金の借入について

本投資法人は平成23年8月12日付で、第35興和ビルの取得資金及びこれに関連する諸費用等の一部に充当するため、下記内容の極度ローン個別契約を締結しました。

(1) 借入先	株式会社みずほコーポレート銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行
(2) 借入金額	8,300,000,000円
(3) 利率	未定
(4) 借入予定日	平成23年10月3日
(5) 利払期日	平成23年10月31日、平成23年11月29日
(6) 元本弁済期日	平成23年11月29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

④ その他

①に記載の第35興和ビルに係る売買予約については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」（最終改定：平成23年4月）に規定される「投資法人によるフォワード・コミットメント等（注）」に該当します。かかる売買予約においては、本投資法人が予約完結権を保有しており、かかる権利を行使した場合にのみ有効な売買契約が成立します（但し、信託受益権化した場合には予約完結権の行使が要請されます）。また、予約完結権が行使され売買契約が成立した後に本投資法人又は売主に当該売買契約の条項につき違反があったときは、その相手方は当該売買契約を解除し、違約金として売買代金の20%相当額を請求することができるものとされています。本投資法人は、第35興和ビルの取得所要金額、信託受益権化の蓋然性、予約完結権行使から受渡しまでの期間、取得資金調達方法の確実性につき慎重に検討し、いずれについても本投資法人として上記の条件において売買予約を締結することが投資主価値の向上に資するものと判断してその売買予約を締結しました。

（注）先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後には決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。

2 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期 別	第6期 平成21年6月30日現在	第7期 平成21年12月31日現在	第8期 平成22年6月30日現在	第9期 平成22年12月31日現在	第10期 平成23年6月30日現在
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	2,000,000口
発行済投資口の総数	154,550口	154,550口	154,550口	154,550口	188,650口
出資総額	87,083百万円	87,083百万円	87,083百万円	87,083百万円	102,052百万円
投資主数	4,817人	4,734人	5,469人	5,495人	7,411人

(2) 投資口に関する事項

平成23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	35,345	18.74
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	15,722	8.33
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ棟	14,863	7.88
興和不動産株式会社	東京都港区南青山一丁目15番5号	14,312	7.59

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 (%)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	8,435	4.47
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	BATIMENT A, 33, RUE DE GASPERICH, L-5826, LUXEMBOURG	4,872	2.58
株式会社北洋銀行	北海道札幌市中央区大通西三丁目7番地	4,590	2.43
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	4,132	2.19
株式会社中国銀行	岡山県岡山市北区丸の内一丁目15番20号	3,641	1.93
積水ハウス株式会社	大阪府大阪市北区大淀中一丁目1番88号	2,091	1.11
AIGエジソン生命保険株式会社 ジーエーエクイティピーアイエムジェイ	東京都墨田区太平四丁目1番3号	2,091	1.11
合 計		110,094	58.36

(注) 発行済投資口総数に対する所有投資口数の割合については、小数点第3位を四捨五入しています。

(3) 役員等に関する事項

① 当期における役員等の氏名又は名称

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間に おける役職毎の 報酬の総額
執行役員	戸田 千史	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	一千円
監督役員	坂上 誠	公認会計士坂上誠事務所	6,540千円
監督役員	長濱 毅	アンダーソン・毛利・友常法律事務所 顧問	
監督役員	前川 俊一	明海大学 不動産学部 教授	
会計監査人	新日本有限責任監査法人	—	18,200千円 (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23年1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。

(4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成23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)	株式会社みずほコーポレート銀行

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	地 域	第9期 (平成22年12月31日現在)		第10期 (平成23年6月30日現在)	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
不動産（注3）	オフィス	エリアⅡ（注4）	4,221	2.1	4,309	2.0
不動産信託受益権 （注3）		エリアⅠ（注4）	99,323	49.9	106,116	50.7
		エリアⅡ（注4）	7,548	3.8	7,508	3.6
		エリアⅢ（注4）	73,961	37.1	73,521	35.2
計			185,054	92.9	191,455	91.5
預金・その他の資産			14,132	7.1	17,687	8.5
資産総額計			199,186	100.0	209,142	100.0

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

(注2) 対総資産比率は、小数点第2位を四捨五入しています。

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

(注4) エリアにつきましては、下記の区分とします。

エリアⅠ：東京都心6区（千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区及び渋谷区）

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

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

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

(2) 主要な保有資産

平成23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 (%) (注4)	主たる 用途
興和川崎西口ビル	30,875	38,332.15	32,799.03	85.6	13.0	オフィス
赤坂ガーデンシティ	22,932	8,769.53	7,215.53	82.3	7.3	オフィス
大森ベルポートD館	22,060	25,828.29	25,740.33	99.7	14.5	オフィス
赤坂インターシティ	17,577	5,622.98	4,715.80	83.9	4.4	オフィス
武蔵小杉タワープレイス	13,191	25,217.28	25,217.28	100.0	11.4	オフィス
台場ガーデンシティビル	11,045	12,122.85	12,122.85	100.0	3.9	オフィス
興和川崎東口ビル	10,396	18,612.72	18,612.72	100.0	(注5)	オフィス
芝二丁目ビルディング	9,223	11,749.30	11,749.30	100.0	5.3	オフィス
JEI浜松町ビル	8,205	6,411.26	6,411.26	100.0	4.2	オフィス
JEI西本町ビル	7,508	10,601.70	10,291.32	97.1	3.2	オフィス
合計	153,016	163,268.06	154,875.42	94.9	74.2	

(注1) 賃貸可能面積は、平成23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可能な面積を記載しており、小数点第3位を四捨五入しています。物件が共有持分である場合には、共有する不動産全体の賃貸可能面積に保有する持分の割合を乗じた数値を記載しています。

(注2) 賃貸面積は、平成23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おり、小数点第3位を四捨五入しています。物件が共有持分である場合には、共有する不動産全体の賃貸面積に保有する持分の割合を乗じた数値を記載しています。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。また、下記（注3）における「稼働率」、及び（3）不動産等組入資産明細（注1）における「テナント総数」の計算においても同様です。

(注3) 稼働率は、平成23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おり、小数点第2位を四捨五入しています。

(注4) 対総賃貸事業収入比率については、小数点第2位を四捨五入しています。

(注5) 本物件については、エンドテナントから賃料の開示の同意が得られていないため記載していません。

(3) 不動産等組入資産明細

平成23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）	帳簿価額 （百万円）
I-1	大森ベルポートD館	東京都品川区南大井六丁目26番地3号	不動産信託受益権	24,480	22,060
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	10,600	9,223
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	8,370	8,205
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	6,934	7,408
I-6	第28興和ビル	東京都品川区西五反田二丁目20番1号	不動産信託受益権	2,750	2,813
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	18,000	22,932
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	12,900	17,577
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	5,090	4,850
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	不動産信託受益権	11,470	11,045
エリア I				100,594	106,116
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	4,410	4,309
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	4,390	7,508
エリア II				8,800	11,817
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	16,300	13,191
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	8,330	10,396
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	4,990	5,265
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	4,930	4,113
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	1,007
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	2,140	2,412
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	3,960	6,258
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	25,400	30,875
エリア III				67,570	73,521
合 計				176,964	191,455

（注）期末算定価額は、本投資法人の規約及び社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、平成23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又は日本ヴァリュアーズ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9期 自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22年12月31日				第10期 自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23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 (%) (注2)	テナント総数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (%)	賃貸事業収入 〈期間中〉 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注2)
I-1	大森ベルポートD館	1	94.9	1,024	14.4	1	99.7	1,020	14.5
I-2	芝二丁目ビルディング	2	99.2	368	5.2	2	100.0	373	5.3
I-3	JEI浜松町ビル	1	100.0	297	4.2	1	100.0	295	4.2
I-4	第32興和ビル	1	84.1	235	3.3	1	96.4	277	3.9
I-5	第36興和ビル (注4)	1	100.0	(注3)	(注3)	—	—	(注3)	(注3)
I-6	第28興和ビル	1	89.6	148	2.1	1	95.3	138	2.0
I-7	赤坂ガーデンシティ	1	100.0	565	8.0	1	82.3	516	7.3
I-8	赤坂インターシティ	13	91.9	326	4.6	12	83.9	306	4.4
I-9	興和白金台ビル	1	100.0	8	0.1	1	100.0	197	2.8
I-10	台場ガーデンシティビル	—	—	—	—	1	100.0	276	3.9
エリア I		22	95.7	3,183	44.9	21	96.6	3,418	48.6
II-1	NHK名古屋放送センタービル	33	90.6	307	4.3	31	89.4	297	4.2
II-2	JEI西本町ビル	1	94.6	240	3.4	1	97.1	227	3.2
エリア II		34	92.7	548	7.7	32	93.6	524	7.5
III-1	武蔵小杉タワープレイス	34	100.0	827	11.7	36	100.0	799	11.4
III-2	興和川崎東口ビル	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
III-3	JEI本郷ビル	1	100.0	177	2.5	1	100.0	172	2.5
III-5	川崎日進町ビルディング	1	100.0	225	3.2	1	100.0	225	3.2
III-6	第44興和ビル	1	99.1	93	1.3	1	99.1	90	1.3
III-7	JEI両国ビル	1	100.0	111	1.6	1	98.1	106	1.5
III-8	海老名プライムタワー	12	67.7	406	5.7	14	69.0	295	4.2
III-9	興和川崎西口ビル	1	84.8	999	14.1	1	85.6	912	13.0
エリア III		52	88.9	3,362	47.4	56	89.4	3,091	43.9
合 計		108	91.7	7,094	100.0	109	92.4	7,034	100.0

(注1) テナント総数は、各期末現在における各物件毎のテナント総数を記載しています。マスターリース契約が締結されている場合は、1テナントとして記載しています。1テナントが複数の貸室を賃借している場合には、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合には複数テナントとして算出しています。

(注2) 対総賃貸事業収入比率については、小数点第2位を四捨五入しています。

(注3) 本物件については、エンドテナントから賃料の開示の同意が得られていないため記載していません。

(注4) 第36興和ビルについては、平成23年2月4日に売却を完了しています。

(4) 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	13,000,000	13,000,000	—

(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23年6月30日現在において、本投資法人がその第10期末保有資産につき、計画している改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上、費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目 的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総 額	当期支払額	既支払総額
NHK名古屋放送センタービル	名古屋市東区	空調設備更新工事（第3期）	自 平成22年12月 至 平成23年12月	110	—	—
興和白金台ビル	東京都港区	トイレリニューアル工事	自 平成22年9月 至 平成23年8月	104	—	—
JEI浜松町ビル	東京都港区	空調設備更新工事（第1期）	自 平成23年9月 至 平成23年11月	91	—	—

(2) 期中の資本的支出

本投資法人の第10期末保有資産において、平成23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23年6月期の資本的支出は347百万円であり、平成23年6月期に費用に区分された修繕費92百万円と併せ440百万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	自動火災報知設備更新工事	自 平成22年10月 至 平成23年 6 月	92
NHK名古屋放送 センタービル	名古屋市東区	空調設備更新工事（第2期）	自 平成22年10月 至 平成23年 6 月	58
		防犯監視装置更新工事	自 平成22年 9 月 至 平成23年 6 月	36
その他の工事			—	160
合 計				347

(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いに充当することを目的とした修繕積立金を以下のとおり積み立てています。

項 目	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
	自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日	自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日	自 平成22年1月1日 至 平成22年6月30日	自 平成22年7月1日 至 平成22年12月31日	自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日
前期末積立金残高（百万円）	254	254	254	254	259
当期積立金（百万円）	—	—	—	5	5
当期積立金取崩額（百万円）	—	—	—	—	13
次期繰越額（百万円）	254	254	254	259	251

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9期 自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22年12月31日	第10期 自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23年 6 月30日
(a) 資産運用報酬	416,479	428,085
(b) 資産保管委託報酬	14,929	15,243
(c) 一般事務委託報酬	29,597	29,058
(d) 役員報酬	6,540	6,540
(e) 会計監査人報酬	11,500	11,500
(f) その他費用	67,263	70,894
合 計	546,310	561,321

(2) 借入状況

第10期末（平成23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	前期末残高 (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								
短期 借入金	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成22年 12月24日	3,000,000	—	—	平成23年 3月24日 (注3)	期限 一括	不動産の 購入資金 に充てる ため	無担保 無保証
	株式会社みずほコーポレート銀行		1,900,000	—					
小 計			4,900,000	—	—	—	—	—	—
1年内 返済 予定の 長期 借入金	株式会社みずほコーポレート銀行	平成18年 6月29日	5,000,000	—	—	平成23年 6月29日	期限 一括	不動産の 購入資金 に充てる ため	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		3,500,000	—					
	株式会社りそな銀行		1,000,000	—					
	第一生命保険株式会社		3,000,000	—					
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成20年 10月24日	6,000,000	—	—	平成23年 11月29日	期限 一括	借入金の 返済に充 てるため	
	三菱UFJ信託銀行株式会社		4,000,000	—					
	株式会社三井住友銀行		3,000,000	—					
	みずほ信託銀行株式会社		2,000,000	—					
	株式会社あおぞら銀行	平成21年 6月29日	1,615,384	1,615,384	1.34000	平成23年 11月29日	期限 一括	借入金の 返済に充 てるため	
	中央三井信託銀行株式会社		1,615,384	1,615,384					
	みずほ信託銀行株式会社		1,615,384	1,615,384					
	株式会社三井住友銀行		1,076,923	1,076,923					
	株式会社みずほコーポレート銀行		538,461	538,461					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		538,461	538,461					
小 計			34,500,000	7,000,000	1.34000	—	—	—	—
長期 借入金 (注4)	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年 7月31日	2,300,000	2,300,000	0.69000	平成24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
	株式会社三井住友銀行		2,200,000	2,200,000					
	農林中央金庫		2,000,000	2,000,000					
	株式会社りそな銀行		500,000	500,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成19年 7月31日	2,500,000	2,500,000	1.96907 (注2)	平成25年 6月28日	期限 一括	借入金の 返済に充 てるため	
	みずほ信託銀行株式会社		1,500,000	1,500,000					
	株式会社損害保険ジャパン		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					
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成20年 10月24日	6,000,000	6,000,000	1.04000	平成25年 6月28日	期限 一括	借入金の 返済に充 てるため	
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					

区 分	借入先	借入日	前期末残高 (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
長期 借入金 (注4)	農林中央金庫	平成22年 6月29日	3,100,000	3,100,000	1.09000	平成25年 12月27日		借入金の 返済に充 てるため	
	株式会社みずほコーポレート銀行		1,800,000	1,800,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,800,000	1,800,000					
	みずほ信託銀行株式会社		1,300,000	1,300,000					
	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		不動産の 購入資金 に充てる ため	
	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	0.99103	平成26年 12月29日	期限一 括		無担保 無保証
	株式会社みずほコーポレート銀行		—	3,900,000					
	みずほ信託銀行株式会社		—	2,400,000					
	株式会社りそな銀行		—	1,200,000					
	第一生命保険株式会社	平成20年 10月24日	3,000,000	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	2,000,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成23年 6月29日	—	4,600,000	1.36375 (注2)	平成28年 6月29日			
	株式会社みずほコーポレート銀行		—	4,400,000					
	株式会社三井住友銀行		—	4,000,000					
	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			
	第一生命保険株式会社	平成23年 6月29日	—	3,000,000	1.65125 (注2)	平成30年 6月29日			
小 計			44,000,000	71,500,000	1.39270	—	—	—	—
合 計			83,400,000	78,500,000	1.38800	—	—	—	—

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

(注2) 固定金利による借入れです。

(注3) 平成23年2月24日付で期限前弁済しております。

(注4) 長期借入金（1年以内に返済予定のものを除く。）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	21,000,000	8,000,000	20,500,000	13,000,000	9,000,000

(3) 投資法人債

平成23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	前期末残高 (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	12,000,000	1.52000	平成26年3月11日	期限一括	(注2)	(注3)
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	期限一括	(注2)	(注3)
合 計		17,000,000	17,000,000	1.45235				

(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おり、小数点第6位を四捨五入しています。

(注2) 資金使途は、既存借入金の返済に充当しております。

(注3) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されております。

(4) 短期投資法人債

平成23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1)	譲渡年月日	譲渡価額(注1)	帳簿価額	売却損益(注2)
不動産信託受益権	台場ガーデンシティビル	平成23年2月4日	11,000	—	—	—	—
不動産信託受益権	第36興和ビル	—	—	平成23年2月4日	4,300	3,995	302
合 計			11,000		4,300	3,995	302

(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（信託受益権譲渡契約書等に記載された不動産等の譲渡金額）を記載しています。

(注2) 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

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	物件名	資産の種類	取得年月日又は譲渡年月日	取得価格又は譲渡価格 (百万円) (注2)	特定資産の調査価格 (百万円) (注1)
取得	台場ガーデンシティビル	不動産信託受益権	平成23年2月4日	11,000	11,300
譲渡	第36興和ビル	不動産信託受益権	平成23年2月4日	4,300	3,949
合 計				15,300	15,249

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

(注2) 取得価格又は譲渡価格は、当該特定資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（信託受益権譲渡契約書等に記載された不動産等の譲渡金額）を記載しており、百万円未満を四捨五入しています。

② その他

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23年1月1日から平成23年6月30日までの対象期間中に調査対象となった取引は、金利スワップ取引1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	11,000百万円	4,300百万円
	うち利害関係人等及び主要株主からの買付額	うち利害関係人等及び主要株主への売付額
	11,000百万円	4,300百万円
利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳		
積水ハウス株式会社	11,000百万円（100.0%）	—
興和不動産株式会社	—	4,300百万円（100.0%）
合 計	11,000百万円（100.0%）	4,300百万円（100.0%）

(注) 上表は、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。

② 支払手数料等の金額

区 分	支払手数料等総額 (A)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳		B/A
		支払先	支払金額 (B)	
維持管理費 (注2)	1,040,756千円	興和不動産株式会社	368,756千円	35.4%
		積水ハウス株式会社	48,229千円	4.6%
合 計	1,040,756千円		416,986千円	40.1%

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

(注3) 金額は消費税等を含みません。

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

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

7 経理の状況

(1) 資産、負債、元本及び損益の状況

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

(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23年1月13日	投資口の募集に関する一般事務委託契約の締結	新投資口の発行に伴い、みずほ証券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社及び水戸証券株式会社に投資口の募集に関する一般事務を委託しました。
平成23年2月14日	投資法人債に係る事務の委託	平成23年2月15日から平成24年1月6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23年6月30日	投資法人債に係る事務の委託	平成23年2月14日開催の役員会において承認された投資法人債募集に関する包括決議について、「投資法人債の募集に関する事務」の候補会社を追加することを承認しました。

(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22年12月31日)	当 期 (平成23年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,290,293	5,560,048
信託現金及び信託預金	10,861,642	10,936,743
営業未収入金	432,986	375,348
未収消費税等	—	193,372
前払費用	114,839	97,114
繰延税金資産	23	18
その他	20,744	17,036
流動資産合計	13,720,529	17,179,682
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,346,026	3,472,979
減価償却累計額	△340,874	△381,784
建物 (純額)	3,005,151	3,091,194
構築物	18,661	19,129
減価償却累計額	△1,384	△1,537
構築物 (純額)	17,277	17,591
機械及び装置	265	265
減価償却累計額	△11	△23
機械及び装置 (純額)	253	241
工具、器具及び備品	661	832
減価償却累計額	△198	△250
工具、器具及び備品 (純額)	462	581
建設仮勘定	13,403	14,508
信託建物	65,505,751	71,640,940
減価償却累計額	△7,485,271	△8,373,941
信託建物 (純額)	58,020,479	63,266,999
信託構築物	499,763	562,275
減価償却累計額	△45,969	△51,935
信託構築物 (純額)	453,793	510,339
信託機械及び装置	414,192	416,916
減価償却累計額	△118,030	△132,091
信託機械及び装置 (純額)	296,162	284,824
信託工具、器具及び備品	70,484	74,837
減価償却累計額	△17,517	△22,610
信託工具、器具及び備品 (純額)	52,967	52,226
信託土地	114,629,601	115,651,434
有形固定資産合計	176,489,554	182,889,941
無形固定資産		
借地権	1,185,044	1,185,044
商標権	764	707
信託借地権	7,380,016	7,380,016
無形固定資産合計	8,565,826	8,565,769
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	262,394	362,834
その他	62,301	67,719
投資その他の資産合計	339,878	445,735
固定資産合計	185,395,258	191,901,446
繰延資産		
投資法人債発行費	70,861	61,015
繰延資産合計	70,861	61,015
資産合計	199,186,649	209,142,144

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (平成22年12月31日)	当 期 (平成23年6月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	584,348	583,196
短期借入金	4,900,000	—
1年内返済予定の長期借入金	34,500,000	7,000,000
未払金	356,103	342,673
未払費用	204,384	176,675
未払法人税等	590	627
未払消費税等	4,816	—
前受金	47,239	80,606
デリバティブ債務	28,770	—
災害損失引当金	—	16,429
その他	18	32
流動負債合計	40,626,272	8,200,242
固定負債		
投資法人債	17,000,000	17,000,000
長期借入金	44,000,000	71,500,000
預り敷金及び保証金	428,246	421,646
信託預り敷金及び保証金	7,859,537	7,653,839
固定負債合計	69,287,784	96,575,485
負債合計	109,914,056	104,775,727
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	87,083,030	102,052,384
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	2,218,333	2,314,032
剰余金合計	2,218,333	2,314,032
投資主資本合計	89,301,363	104,366,417
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△28,770	—
評価・換算差額等合計	△28,770	—
純資産合計	※1 89,272,592	※1 104,366,417
負債純資産合計	199,186,649	209,142,144

損益計算書

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22年12月31日)		当 期 (自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23年 6 月30日)	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	6,506,591	※1	6,565,051
その他賃貸事業収入	※1	587,424	※1	469,836
不動産等売却益		—	※2	302,617
営業収益合計		7,094,016		7,337,504
営業費用				
賃貸事業費用	※1	3,494,166	※1	3,555,973
資産運用報酬		416,479		428,085
資産保管手数料		14,929		15,243
一般事務委託手数料		29,597		29,058
役員報酬		6,540		6,540
その他営業費用		78,763		82,394
営業費用合計		4,040,477		4,117,294
営業利益		3,053,538		3,220,210
営業外収益				
受取利息	※3	2,907		1,797
その他		1,019		5,200
営業外収益合計		3,926		6,998
営業外費用				
支払利息		546,315		541,561
融資関連費用		157,256		146,480
投資口交付費		—		43,952
投資法人債利息		124,541		122,358
投資法人債発行費償却		9,846		9,846
その他		128		128
営業外費用合計		838,086		864,328
経常利益		2,219,378		2,362,880
特別損失				
災害による損失		—	※4	47,933
特別損失合計		—		47,933
税引前当期純利益		2,219,378		2,314,947
法人税、住民税及び事業税		1,080		987
法人税等調整額		△5		4
法人税等合計		1,075		991
当期純利益		2,218,303		2,313,955
前期繰越利益		29		76
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		2,218,333		2,314,032

投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22年12月31日)	当 期 (自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23年 6 月30日)
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	87,083,030	87,083,030
当期変動額		
新投資口の発行	—	14,969,354
当期変動額合計	—	14,969,354
当期末残高	※1 87,083,030	※1 102,052,384
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		
前期末残高	2,366,962	2,218,333
当期変動額		
剰余金の分配	△2,366,933	△2,218,256
当期純利益	2,218,303	2,313,955
当期変動額合計	△148,629	95,699
当期末残高	2,218,333	2,314,032
剰余金合計		
前期末残高	2,366,962	2,218,333
当期変動額		
剰余金の分配	△2,366,933	△2,218,256
当期純利益	2,218,303	2,313,955
当期変動額合計	△148,629	95,699
当期末残高	2,218,333	2,314,032
投資主資本合計		
前期末残高	89,449,992	89,301,363
当期変動額		
新投資口の発行	—	14,969,354
剰余金の分配	△2,366,933	△2,218,256
当期純利益	2,218,303	2,313,955
当期変動額合計	△148,629	15,065,054
当期末残高	89,301,363	104,366,417
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	△60,221	△28,770
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	31,451	28,770
当期変動額合計	31,451	28,770
当期末残高	△28,770	—
評価・換算差額等合計		
前期末残高	△60,221	△28,770
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	31,451	28,770
当期変動額合計	31,451	28,770
当期末残高	△28,770	—
純資産合計		
前期末残高	89,389,771	89,272,592
当期変動額		
新投資口の発行	—	14,969,354
剰余金の分配	△2,366,933	△2,218,256
当期純利益	2,218,303	2,313,955
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	31,451	28,770
当期変動額合計	△117,178	15,093,824
当期末残高	89,272,592	104,366,417

注記表

(継続企業の前提に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22年12月31日	当 期 自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23年 6 月30日
該当事項はありません。	同左

(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22年 7 月 1 日 至 平成22年12月31日	当 期 自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23年 6 月30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） 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 建物 2年～59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 4年～10年 ②無形固定資産 定額法を採用しております。 ③長期前払費用 定額法を採用しております。	①有形固定資産（信託財産を含む） 同左 ②無形固定資産 同左 ③長期前払費用 同左
2.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おります。	①投資法人債発行費 同左 ②投資口交付費 支出時に全額費用として処理しております。 なお、平成23年1月31日払込の一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる募集価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」）という。）によっております。 「スプレッド方式」では、募集価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払はありません。平成23年1月31日払込の一般募集による新投資口の発行に際し、募集価格と発行価額との差額の総額は494,326千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の募集価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」という。）による新投資口発行であれば、投資口交付費として処理されていたものであります。 このため、「スプレッド方式」では「従来方式」に比べ、投資口交付費は494,326千円少なく計上され、また、経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されております。
3.引当金の計上基準	—	災害損失引当金 東日本大震災に伴う復旧費用等の支出に備えるため、当期末において合理的に見積もることができる額を計上しております。

期 別 項 目	前 期 (ご参考) 自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22年12月31日	当 期 自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23年 6 月30日
4.収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産（信託受益権を含む。）にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については賦課決定された税額のうち、当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は3,011千円であります。</p>	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産（信託受益権を含む。）にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については賦課決定された税額のうち、当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は66,033千円であります。</p>
5.ヘッジ会計の方法	<p>①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理を採用しております。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利</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おります。</p> <p>④ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。</p>	<p>①ヘッジ会計の方法 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おります。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>③ヘッジ方針 同左</p> <p>④ヘッジの有効性の評価の方法 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おります。</p>
6.その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の項目については、貸借対照表において区分掲記しております。</p> <p>(1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 (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、税抜方式によっております。ただし、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おります。</p>	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同左</p> <p>②消費税等の処理方法 同左</p>

(会計方針の変更に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22年12月31日	当 期 自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23年 6 月30日
当会計期間より、「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)を適用しております。これによる損益に与える影響はありません。	—

(貸借対照表に関する注記)

前 期 (ご参考) 平成22年12月31日現在	当 期 平成23年6月30日現在
※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に規定する最低純資産額 50,000千円	※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に規定する最低純資産額 50,000千円

(損益計算書に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22年12月31日	当 期 自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23年 6 月30日
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 建物賃貸料 6,506,591 その他収入 587,424 不動産賃貸事業収益合計 7,094,016 B. 不動産賃貸事業費用 維持管理費 1,005,851 水道光熱費 649,689 公租公課 550,004 損害保険料 20,633 修繕工事費 108,222 減価償却費 993,203 その他費用 166,561 不動産賃貸事業費用合計 3,494,166 C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 3,599,849	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 建物賃貸料 6,565,051 その他収入 469,836 不動産賃貸事業収益合計 7,034,887 B. 不動産賃貸事業費用 維持管理費 1,033,212 水道光熱費 552,925 公租公課 561,760 損害保険料 21,687 修繕工事費 92,630 減価償却費 1,080,784 その他費用 212,972 不動産賃貸事業費用合計 3,555,973 C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 3,478,914
—	※2. 不動産等売却益の内訳 (単位：千円) 第36興和ビル 不動産等売却収入 4,300,000 不動産等売却原価 3,995,580 その他売却費用 1,802 不動産等売却益 302,617
※3. 受取利息の内訳 譲渡性預金にかかる有価証券利息(108千円)につきましては、受取利息に含めて計上しております。	—
—	※4. 災害による損失 平成23年3月11日に発生した東日本大震災に関連する損失(資産の原状回復費用等)を計上しております。なお、この計上額には災害損失引当金繰入額16,429千円が含まれております。

(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22年 7 月 1 日 至 平成22年12月31日	当 期 自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23年 6 月30日
※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数 発行可能投資口の総口数 2,000,000口 発行済投資口数 154,550口	※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数 発行可能投資口の総口数 2,000,000口 発行済投資口数 188,650口

(税効果会計に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22年12月31日	当 期 自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23年 6 月30日
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 23 繰延ヘッジ損益 11,315 繰延税金資産小計 11,338 評価性引当額 △11,315 繰延税金資産合計 23 (繰延税金資産の純額) 23	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 39.33 (調整) 支払配当の損金算入額 △39.31 その他 0.03 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.05	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%) 法定実効税率 39.33 (調整) 支払配当の損金算入額 △38.46 その他 △0.82 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.05

(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)

前 期 (ご参考) 自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22年12月31日	当 期 自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23年 6 月30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。	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 同左

前 期 (ご参考) 自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22年12月31日	当 期 自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23年 6 月30日																																																																												
<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ありますが、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おります。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、返済期限の分散及び資金調達手段の多様化を図ることによりリスクを低減し、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額が含まれております。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があります。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。</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>同左</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>同左</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>同左</p>																																																																												
<p>2. 金融商品の時価等に関する事項</p> <p>平成22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、次の通りであります。なお、時価を把握することが困難と認められるものは、次表に含めておりません (注2)。</p>	<p>2. 金融商品の時価等に関する事項</p> <p>平成23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、次の通りであります。なお、時価を把握することが困難と認められるものは、次表に含めておりません (注2)。</p>																																																																												
<table><tr><th></th><th>貸借対照表 計上額 (千円)</th><th>時価 (千円) (注1)</th><th>差額 (千円)</th></tr><tr><td>(1) 現金及び預金</td><td>2,290,293</td><td>2,290,293</td><td>－</td></tr><tr><td>(2) 信託現金及び信託預金</td><td>10,861,642</td><td>10,861,642</td><td>－</td></tr><tr><td>資産計</td><td>13,151,935</td><td>13,151,935</td><td>－</td></tr><tr><td>(3) 短期借入金</td><td>4,900,000</td><td>4,900,000</td><td>－</td></tr><tr><td>(4) 1年内返済予定の長期借入金</td><td>34,500,000</td><td>34,513,980</td><td>13,980</td></tr><tr><td>(5) 投資法人債</td><td>17,000,000</td><td>17,198,200</td><td>198,200</td></tr><tr><td>(6) 長期借入金</td><td>44,000,000</td><td>44,388,284</td><td>388,284</td></tr><tr><td>負債計</td><td>100,400,000</td><td>101,000,464</td><td>600,464</td></tr><tr><td>(7) デリバティブ取引*</td><td>(28,770)</td><td>(28,770)</td><td>－</td></tr></table>		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	2,290,293	2,290,293	－	(2) 信託現金及び信託預金	10,861,642	10,861,642	－	資産計	13,151,935	13,151,935	－	(3) 短期借入金	4,900,000	4,900,000	－	(4) 1年内返済予定の長期借入金	34,500,000	34,513,980	13,980	(5) 投資法人債	17,000,000	17,198,200	198,200	(6) 長期借入金	44,000,000	44,388,284	388,284	負債計	100,400,000	101,000,464	600,464	(7) デリバティブ取引*	(28,770)	(28,770)	－	<table><tr><th></th><th>貸借対照表 計上額 (千円)</th><th>時価 (千円) (注1)</th><th>差額 (千円)</th></tr><tr><td>(1) 現金及び預金</td><td>5,560,048</td><td>5,560,048</td><td>－</td></tr><tr><td>(2) 信託現金及び信託預金</td><td>10,936,743</td><td>10,936,743</td><td>－</td></tr><tr><td>資産計</td><td>16,496,791</td><td>16,496,791</td><td>－</td></tr><tr><td>(3) 1年内返済予定の長期借入金</td><td>7,000,000</td><td>7,000,000</td><td>－</td></tr><tr><td>(4) 投資法人債</td><td>17,000,000</td><td>17,187,400</td><td>187,400</td></tr><tr><td>(5) 長期借入金</td><td>71,500,000</td><td>71,710,989</td><td>210,989</td></tr><tr><td>負債計</td><td>95,500,000</td><td>95,898,389</td><td>398,389</td></tr><tr><td>(6) デリバティブ取引</td><td>－</td><td>－</td><td>－</td></tr></table>		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	5,560,048	5,560,048	－	(2) 信託現金及び信託預金	10,936,743	10,936,743	－	資産計	16,496,791	16,496,791	－	(3) 1年内返済予定の長期借入金	7,000,000	7,000,000	－	(4) 投資法人債	17,000,000	17,187,400	187,400	(5) 長期借入金	71,500,000	71,710,989	210,989	負債計	95,500,000	95,898,389	398,389	(6) デリバティブ取引	－	－	－
	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	2,290,293	2,290,293	－																																																																										
(2) 信託現金及び信託預金	10,861,642	10,861,642	－																																																																										
資産計	13,151,935	13,151,935	－																																																																										
(3) 短期借入金	4,900,000	4,900,000	－																																																																										
(4) 1年内返済予定の長期借入金	34,500,000	34,513,980	13,980																																																																										
(5) 投資法人債	17,000,000	17,198,200	198,200																																																																										
(6) 長期借入金	44,000,000	44,388,284	388,284																																																																										
負債計	100,400,000	101,000,464	600,464																																																																										
(7) デリバティブ取引*	(28,770)	(28,770)	－																																																																										
	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	5,560,048	5,560,048	－																																																																										
(2) 信託現金及び信託預金	10,936,743	10,936,743	－																																																																										
資産計	16,496,791	16,496,791	－																																																																										
(3) 1年内返済予定の長期借入金	7,000,000	7,000,000	－																																																																										
(4) 投資法人債	17,000,000	17,187,400	187,400																																																																										
(5) 長期借入金	71,500,000	71,710,989	210,989																																																																										
負債計	95,500,000	95,898,389	398,389																																																																										
(6) デリバティブ取引	－	－	－																																																																										
<p>* デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については () で示しております。</p>																																																																													

前 期 (ご参考) 自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22年12月31日							当 期 自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23年 6 月30日						
(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							(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							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。							(1) 現金及び預金並びに (2) 信託現金及び信託預金 同左						
負 債							負 債						
(3) 短期借入金 (4) 1年内返済予定の長期借入金及び (6) 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。 固定金利による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新規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。							(3) 1年内返済予定の長期借入金及び (5) 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 (6) 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新規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新規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。						
(5) 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、日本証券業協会による売買参考統計値によっています。							(4) 投資法人債 同左						
(7) 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：該当するものではありません。 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、次のとおりです。							(6) 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：該当するものではありません。 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、次のとおりです。						
(単位：千円)							(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			
原則的処理方法		金利スワップ取引 変動受取・固定支払		長期借入金		6,250,000	-		△28,770	*			
*取引先金融機関等から提示された価格等に基づき算定しております。							*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おります。(上記 (注1) 負債 (5) 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							(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)					区 分		貸借対照表計上額 (千円)				
①預り敷金及び保証金*		428,246					①預り敷金及び保証金*		421,646				
②信託預り敷金及び保証金*		7,859,537					②信託預り敷金及び保証金*		7,653,839				
*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と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。							*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と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22年 7 月 1 日 至 平成22年12月31日				当 期 自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23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	2,290,293	—	—	現金及び預金	5,560,048	—	—
信託現金及び信託預金	10,861,642	—	—	信託現金及び信託預金	10,936,743	—	—
合 計	13,151,935	—	—	合 計	16,496,791	—	—
(単位：千円)				(単位：千円)			
	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以後の返済予定額 (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以後の返済予定額 (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	4,900,000	—	—	1年内返済予定の長期借入金	7,000,000	—	—
1年内返済予定の長期借入金	34,500,000	—	—	投資法人債	—	—	12,000,000
投資法人債	—	—	—	長期借入金	—	21,000,000	8,000,000
長期借入金	—	14,000,000	15,000,000	合 計	7,000,000	21,000,000	20,000,000
合 計	39,400,000	14,000,000	15,000,000	(単位：千円)			
(単位：千円)					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	5,000,000	—	—
投資法人債	12,000,000	5,000,000	—	長期借入金	20,500,000	13,000,000	9,000,000
長期借入金	4,000,000	5,000,000	6,000,000	合 計	25,500,000	13,000,000	9,000,000
合 計	16,000,000	10,000,000	6,000,000				

(賃貸等不動産に関する注記)

前 期（ご参考） 自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22年12月31日				当 期 自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23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おります。これら賃貸等不動産に関する平成22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。				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おります。これら賃貸等不動産に関する平成23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）	貸借対照表計上額（千円）			当期末の時価 （千円）
前期末残高	当期増減額	当期末残高		前期末残高	当期増減額	当期末残高	
178,434,115	6,620,499	185,054,615	173,780,000	185,054,615	6,400,387	191,455,003	176,964,000
(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あります。				(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あります。			
(注2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な増加額は第32興和ビル（2,414,452千円）及び興和白金台ビル（4,864,127千円）を取得したことによるものであり、減少額は減価償却費（993,203千円）です。				(注2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な増加額は台場ガーデンシティビル（11,115,109千円）を取得したことによるものであり、減少額は第36興和ビル（3,995,580千円）の売却及び減価償却費（1,080,784千円）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おります。				(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おります。			
なお、賃貸等不動産に関する当期における損益につきましては、(損益計算書に関する注記)をご覧ください。				なお、賃貸等不動産に関する当期における損益につきましては、(損益計算書に関する注記)をご覧ください。			

(関連当事者との取引に関する注記)

前期（ご参考）（自 平成22年7月1日 至 平成22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) (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)	銀行業	—	一般事務委託手数料	29,597	未払金	23,514
				信託報酬	47,668		
				資金の返済	1,384,615	1年内返済予定 の長期借入金	3,615,384
						長期借入金	2,800,000
				支払利息	51,165	未払費用	10,450
				融資関連費用	23,441	長期前払費用	21,082

(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ており、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おります。

(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おります。

当期（自 平成23年1月1日 至 平成23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)	銀行業	—	一般事務委託手数料	29,058	未払金	24,007
				信託報酬	57,813		
				資金の借入	2,400,000	1年内返済予定 の長期借入金	1,615,384
				資金の返済	2,000,000	長期借入金	5,200,000
				支払利息	41,444	未払費用	7,147
				融資関連費用	10,367	長期前払費用	19,267

(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ており、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おります。

(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おります。

(1口当たり情報に関する注記)

前 期（ご参考） 自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22年12月31日		当 期 自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23年 6 月30日	
1. 1口当たり純資産額	577,629円	1. 1口当たり純資産額	553,227円
2. 1口当たり当期純利益	14,353円	2. 1口当たり当期純利益	12,677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算定しております。 また、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口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前 期（ご参考） 自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22年12月31日	当 期 自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23年 6 月30日
当期純利益（千円）	2,218,303	2,313,955
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）	2,218,303	2,313,955
期中平均投資口数（口）	154,550	182,519

(重要な後発事象に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22年12月31日	当 期 自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23年 6 月30日																																
<p>①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23年1月13日及び平成23年1月24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23年1月31日に払込が完了いたしました。</p> <p>この結果、平成23年1月31日付けにて出資総額は100,691,534,000円、発行済投資口数は185,550口となっております。</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>31,000口</td></tr> <tr> <td>(2) 発行価格</td><td>1口当たり金454,930円</td></tr> <tr> <td>(3) 発行価格の総額</td><td>14,102,830,000円</td></tr> <tr> <td>(4) 払込金額（発行価額）</td><td>1口当たり金438,984円</td></tr> <tr> <td>(5) 払込金額（発行価額）の総額</td><td>13,608,504,000円</td></tr> <tr> <td>(6) 払込期日</td><td>平成23年1月31日</td></tr> </table>	(1) 発行新投資口数	31,000口	(2) 発行価格	1口当たり金454,930円	(3) 発行価格の総額	14,102,830,000円	(4) 払込金額（発行価額）	1口当たり金438,984円	(5) 払込金額（発行価額）の総額	13,608,504,000円	(6) 払込期日	平成23年1月31日	<p>①売買予約の締結について</p> <p>本投資法人は平成23年8月12日付で、下記記載の予約対象資産に関し、売買予約を締結しました。</p> <p>＜予約対象資産の概要＞</p> <table> <tr> <td>(1) 予約対象資産</td><td>不動産信託受益権（注1）</td></tr> <tr> <td>(2) 物件名称</td><td>第35興和ビル</td></tr> <tr> <td>(3) 所在地</td><td>東京都港区赤坂一丁目14番14号</td></tr> <tr> <td>(4) 予約価格（注2）</td><td>8,280,000,000円</td></tr> <tr> <td>(5) 売買予約契約締結日</td><td>平成23年8月12日</td></tr> <tr> <td>(6) 売買予約完結権行使期限</td><td>平成23年10月3日</td></tr> <tr> <td>(7) 取得予定日</td><td>平成23年10月3日（注3）</td></tr> <tr> <td>(8) 取得予約先</td><td>興和不動産株式会社</td></tr> <tr> <td>(9) 取得資金</td><td>予約完結権行使後、自己資金及び借入金により取得</td></tr> <tr> <td>(10) 決済方法</td><td>予約完結権行使後、取得時一括決済</td></tr> </table> <p>(注1) 売主（取得予約先）は、現物の不動産の形態において第35興和ビルを所有しています。本投資法人は、売主との間で、平成23年8月12日付にて第35興和ビルに係る信託受益権売買予約契約（以下「売買予約」といいます。）を締結しました。かかる売買予約において、本投資法人はその完全な裁量により予約完結権を行使して第35興和ビルを取得するか否かを決定することができます。但し、売主と信託銀行（本投資法人が別途合理的に承認する信託銀行とし、本日現在、三菱UFJ信託銀行株式会社を予定しており、以下「本信託受託者」といいます。）との間で第35興和ビルに係る管理処分信託契約の締結（以下「信託受益権化」といいます。）につき協議がなされ、本信託受託者との間でかかる信託受益権化の合意が成立した場合には、本投資法人は、第35興和ビルに係る売買予約上の予約完結権を行使することが要請されます。売買予約上の予約完結権が行使された場合、本投資法人は第35興和ビルに係る信託受益権を取得します。かかる信託受益権化のプロセスを通じ、本投資法人は中立の第三者であり、不動産の信託における専門家である本信託受託者の検証を経ることで、第35興和ビルにつき、物件の適法性等の確認を二重に検証することとしています。なお、売買予約上の予約完結権の行使期限は平成23年10月3日とされ、かかる期限経過時まで信託受益権化がなされない場合、本投資法人は、第35興和ビルの取得に関し、売主との間で誠実に協議をする旨合意しています。</p> <p>(注2) 予約価格は、取得にかかる諸経費、固定資産税、都市計画税相当額の精算分及び消費税相当額を含まない信託受益権の売買に係る予約価格を記載しています。</p> <p>(注3) 売買予約上の予約完結権が行使された場合に限りです。</p>	(1) 予約対象資産	不動産信託受益権（注1）	(2) 物件名称	第35興和ビル	(3) 所在地	東京都港区赤坂一丁目14番14号	(4) 予約価格（注2）	8,280,000,000円	(5) 売買予約契約締結日	平成23年8月12日	(6) 売買予約完結権行使期限	平成23年10月3日	(7) 取得予定日	平成23年10月3日（注3）	(8) 取得予約先	興和不動産株式会社	(9) 取得資金	予約完結権行使後、自己資金及び借入金により取得	(10) 決済方法	予約完結権行使後、取得時一括決済
(1) 発行新投資口数	31,000口																																
(2) 発行価格	1口当たり金454,930円																																
(3) 発行価格の総額	14,102,830,000円																																
(4) 払込金額（発行価額）	1口当たり金438,984円																																
(5) 払込金額（発行価額）の総額	13,608,504,000円																																
(6) 払込期日	平成23年1月31日																																
(1) 予約対象資産	不動産信託受益権（注1）																																
(2) 物件名称	第35興和ビル																																
(3) 所在地	東京都港区赤坂一丁目14番14号																																
(4) 予約価格（注2）	8,280,000,000円																																
(5) 売買予約契約締結日	平成23年8月12日																																
(6) 売買予約完結権行使期限	平成23年10月3日																																
(7) 取得予定日	平成23年10月3日（注3）																																
(8) 取得予約先	興和不動産株式会社																																
(9) 取得資金	予約完結権行使後、自己資金及び借入金により取得																																
(10) 決済方法	予約完結権行使後、取得時一括決済																																

前 期 (ご参考) 自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22年12月31日	当 期 自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23年 6 月30日																																																						
<p>②第三者割当による新投資口の発行（グリーンシュエーション行使に伴う第三者に対する割当）について</p> <p>本投資法人は平成23年1月13日及び平成23年1月24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23年2月23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</td><td>3,100口</td></tr> <tr><td>(2) 払込金額（発行価額）</td><td>1口当たり金438,984円</td></tr> <tr><td>(3) 払込金額（発行価額）の総額</td><td>1,360,850,400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</td><td>平成23年2月28日</td></tr> </table> <p>③資産の取得（台場ガーデンシティビル）について</p> <p>本投資法人は平成23年1月13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23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>台場ガーデンシティビル</td></tr> <tr><td>(3) 所在地</td><td>東京都港区台場二丁目3番5号</td></tr> <tr><td>(4) 取得価格（注）</td><td>11,000,000,000円</td></tr> <tr><td>(5) 契約締結日</td><td>平成23年1月13日</td></tr> <tr><td>(6) 引渡日</td><td>平成23年2月4日</td></tr> <tr><td>(7) 取得先</td><td>積水ハウス株式会社</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	3,100口	(2) 払込金額（発行価額）	1口当たり金438,984円	(3) 払込金額（発行価額）の総額	1,360,850,400円	(4) 割当先	みずほ証券株式会社	(5) 払込期日	平成23年2月28日	(1) 取得資産	不動産信託受益権	(2) 資産の名称	台場ガーデンシティビル	(3) 所在地	東京都港区台場二丁目3番5号	(4) 取得価格（注）	11,000,000,000円	(5) 契約締結日	平成23年1月13日	(6) 引渡日	平成23年2月4日	(7) 取得先	積水ハウス株式会社	<p>②不動産信託受益権売買契約の締結について</p> <p>本投資法人は平成23年8月12日付で、下記のとおり、取得予定資産に係る不動産信託受益権売買契約を締結しました。</p> <p>＜取得予定資産の概要＞</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>MID京橋ビル</td></tr> <tr><td>(3) 所在地</td><td>大阪府大阪市都島区片町二丁目2番48号</td></tr> <tr><td>(4) 取得価格（注）</td><td>3,308,000,000円</td></tr> <tr><td>(5) 契約締結日</td><td>平成23年8月12日</td></tr> <tr><td>(6) 引渡予定日</td><td>平成23年9月1日</td></tr> <tr><td>(7) 取得先</td><td>リバプールアセット特定目的会社</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>③資金の借入れについて</p> <p>本投資法人は平成23年8月12日付で、第35興和ビルの取得資金及びこれに関連する諸費用等の一部に充当するため、下記内容の極度ローン個別契約を締結しました。</p> <table> <tr><td>(1) 借入先</td><td>株式会社みずほコーポレート銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行</td></tr> <tr><td>(2) 借入金額</td><td>8,300,000,000円</td></tr> <tr><td>(3) 利率</td><td>未定</td></tr> <tr><td>(4) 借入予定日</td><td>平成23年10月3日</td></tr> <tr><td>(5) 利払期日</td><td>平成23年10月31日、平成23年11月29日</td></tr> <tr><td>(6) 元本弁済期日</td><td>平成23年11月29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) 取得資産	不動産信託受益権	(2) 資産の名称	MID京橋ビル	(3) 所在地	大阪府大阪市都島区片町二丁目2番48号	(4) 取得価格（注）	3,308,000,000円	(5) 契約締結日	平成23年8月12日	(6) 引渡予定日	平成23年9月1日	(7) 取得先	リバプールアセット特定目的会社	(1) 借入先	株式会社みずほコーポレート銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行	(2) 借入金額	8,300,000,000円	(3) 利率	未定	(4) 借入予定日	平成23年10月3日	(5) 利払期日	平成23年10月31日、平成23年11月29日	(6) 元本弁済期日	平成23年11月29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) 発行新投資口数	3,100口																																																						
(2) 払込金額（発行価額）	1口当たり金438,984円																																																						
(3) 払込金額（発行価額）の総額	1,360,850,400円																																																						
(4) 割当先	みずほ証券株式会社																																																						
(5) 払込期日	平成23年2月28日																																																						
(1) 取得資産	不動産信託受益権																																																						
(2) 資産の名称	台場ガーデンシティビル																																																						
(3) 所在地	東京都港区台場二丁目3番5号																																																						
(4) 取得価格（注）	11,000,000,000円																																																						
(5) 契約締結日	平成23年1月13日																																																						
(6) 引渡日	平成23年2月4日																																																						
(7) 取得先	積水ハウス株式会社																																																						
(1) 取得資産	不動産信託受益権																																																						
(2) 資産の名称	MID京橋ビル																																																						
(3) 所在地	大阪府大阪市都島区片町二丁目2番48号																																																						
(4) 取得価格（注）	3,308,000,000円																																																						
(5) 契約締結日	平成23年8月12日																																																						
(6) 引渡予定日	平成23年9月1日																																																						
(7) 取得先	リバプールアセット特定目的会社																																																						
(1) 借入先	株式会社みずほコーポレート銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行																																																						
(2) 借入金額	8,300,000,000円																																																						
(3) 利率	未定																																																						
(4) 借入予定日	平成23年10月3日																																																						
(5) 利払期日	平成23年10月31日、平成23年11月29日																																																						
(6) 元本弁済期日	平成23年11月29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																																																						

<p>前 期（ご参考）</p> <p>自 平成22年 7 月 1 日</p> <p>至 平成22年12月31日</p>	<p>当 期</p> <p>自 平成23年 1 月 1 日</p> <p>至 平成23年 6 月30日</p>														
<p>④資産の譲渡（第36興和ビル）について</p> <p>本投資法人は平成23年1月13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23年2月4日付で引渡しを行いました。</p> <p>＜譲渡資産の概要＞</p> <table border="1" data-bbox="161 526 783 842"> <tr> <td>(1) 譲渡資産</td><td>不動産信託受益権</td></tr> <tr> <td>(2) 資産の名称</td><td>第36興和ビル</td></tr> <tr> <td>(3) 所在地</td><td>東京都千代田区三番町5番19</td></tr> <tr> <td>(4) 譲渡価格（注）</td><td>4,300,000,000円</td></tr> <tr> <td>(5) 契約締結日</td><td>平成23年1月13日</td></tr> <tr> <td>(6) 引渡日</td><td>平成23年2月4日</td></tr> <tr> <td>(7) 譲渡先</td><td>興和不動産株式会社</td></tr> </table> <p>（注）譲渡価格は、譲渡に係る諸経費、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) 譲渡資産	不動産信託受益権	(2) 資産の名称	第36興和ビル	(3) 所在地	東京都千代田区三番町5番19	(4) 譲渡価格（注）	4,300,000,000円	(5) 契約締結日	平成23年1月13日	(6) 引渡日	平成23年2月4日	(7) 譲渡先	興和不動産株式会社	<p>④その他</p> <p>①に記載の第35興和ビルに係る売買予約については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」（最終改定：平成23年4月）に規定される「投資法人によるフォワード・コミットメント等（注）」に該当します。かかる売買予約においては、本投資法人が予約完結権を保有しており、かかる権利を行使した場合にのみ有効な売買契約が成立します（但し、信託受益権化した場合には予約完結権の行使が要請されます）。また、予約完結権が行使され売買契約が成立した後に本投資法人又は売主に当該売買契約の条項につき違反があったときは、その相手方は当該売買契約を解除し、違約金として売買代金の20%相当額を請求することができるものとされています。本投資法人は、第35興和ビルの取得所要金額、信託受益権化の蓋然性、予約完結権行使から受渡しまでの期間、取得資金調達方法の確実性につき慎重に検討し、いずれについても本投資法人として上記の条件において売買予約を締結することが投資主価値の向上に資するものと判断してその売買予約を締結しました。</p> <p>（注）先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に関済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。</p>
(1) 譲渡資産	不動産信託受益権														
(2) 資産の名称	第36興和ビル														
(3) 所在地	東京都千代田区三番町5番19														
(4) 譲渡価格（注）	4,300,000,000円														
(5) 契約締結日	平成23年1月13日														
(6) 引渡日	平成23年2月4日														
(7) 譲渡先	興和不動産株式会社														

金 銭 の 分 配 に 係 る 計 算 書

(単位：円)

項 目	期 別		当 期	
	前 期 (ご参考)	自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22年12月31日	自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23年 6 月30日	
I 当期末処分利益		2,218,333,041	2,314,032,725	
II 分配金の額		2,218,256,150	2,263,800,000	
(投資口1口当たり分配金の額)		(14,353)	(12,000)	
III 任意積立金				
圧縮積立金繰入額		—	50,180,900	
IV 次期繰越利益		76,891	51,825	
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154,550口の整数倍の最大値となる2,218,256,150円を利益分配金として分配することといたしました。なお、規約第33条第1項第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>		<p>本投資法人の規約第33条第1項第2号に定める「金銭の分配の方針」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。</p> <p>かかる方針により、当期末処分利益から租税特別措置法第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数188,650口の整数倍の最大値となる2,263,800,000円を利益分配金として分配することといたしました。なお、規約第33条第1項第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	

監査報告書


独立監査人の監査報告書

平成23年8月12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 公認会計士小澤裕治 指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士伊藤雅人 

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23年1月1日から平成23年6月30日までの第10期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

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

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

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

以 上

キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

	前 期（ご参考） （自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22年12月31日）	当 期 （自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23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	2,219,378	2,314,947
減価償却費	993,260	1,080,841
投資法人債発行費償却	9,846	9,846
災害損失引当金の増減額（△は減少）	—	16,429
投資口交付費	—	43,952
受取利息	△2,907	△1,797
支払利息	670,856	663,920
営業未収入金の増減額（△は増加）	31,146	57,638
未収消費税等の増減額（△は増加）	—	△193,372
前払費用の増減額（△は増加）	△26,489	17,724
営業未払金の増減額（△は減少）	△36,115	44,862
未払金の増減額（△は減少）	△1,918	9,191
未払消費税等の増減額（△は減少）	△56,700	△4,816
前受金の増減額（△は減少）	3,724	33,366
長期前払費用の増減額（△は増加）	142,098	△100,440
信託有形固定資産の売却による減少額	—	3,995,580
その他	7,002	△24,332
小計	3,953,182	7,963,542
利息の受取額	2,907	1,797
利息の支払額	△666,191	△691,629
法人税等の支払額	△1,111	△949
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,288,786	7,272,761
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	△9,934	△130,420
信託有形固定資産の取得による支出	△7,443,973	△11,394,013
預り敷金及び保証金の受入による収入	2,029	8,803
預り敷金及び保証金の返還による支出	△15,987	△15,404
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	502,489	701,661
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△855,657	△907,360
投資活動によるキャッシュ・フロー	△7,821,033	△11,736,733
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	4,900,000	—
短期借入金の返済による支出	—	△4,900,000
長期借入れによる収入	6,000,000	27,500,000
長期借入金の返済による支出	△6,000,000	△27,500,000
投資口の発行による収入	—	14,969,354
投資口交付費の支出	—	△43,952
分配金の支払額	△2,365,676	△2,216,573
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,534,323	7,808,828
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△1,997,923	3,344,856
現金及び現金同等物の期首残高	15,149,859	13,151,935
現金及び現金同等物の期末残高	※1 13,151,935	※1 16,496,791

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記（参考情報）〕

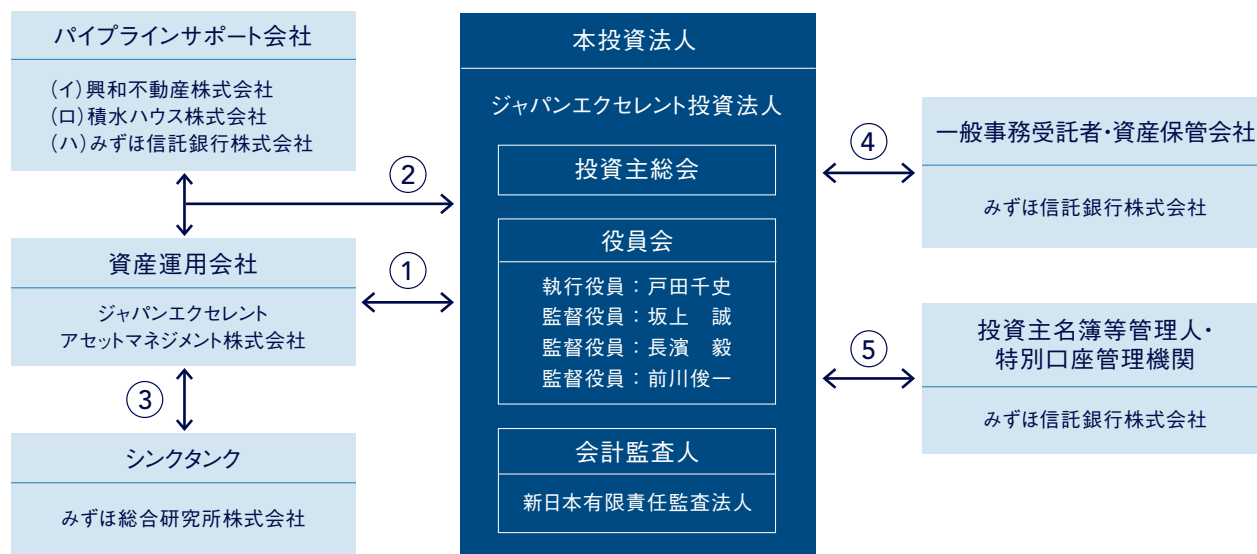
項 目	期 別	前 期（ご参考）	当 期
		自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22年12月31日	自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23年 6 月30日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲		キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金、譲渡性預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金、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おります。

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記（参考情報）〕

前 期（ご参考） 自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22年12月31日		当 期 自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23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22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23年6月30日現在) (単位：千円)	
現金及び預金		現金及び預金	5,560,048
信託現金及び信託預金		信託現金及び信託預金	10,936,743
現金及び現金同等物		現金及び現金同等物	16,496,791

■ 投資法人の仕組み・投資口価格の推移

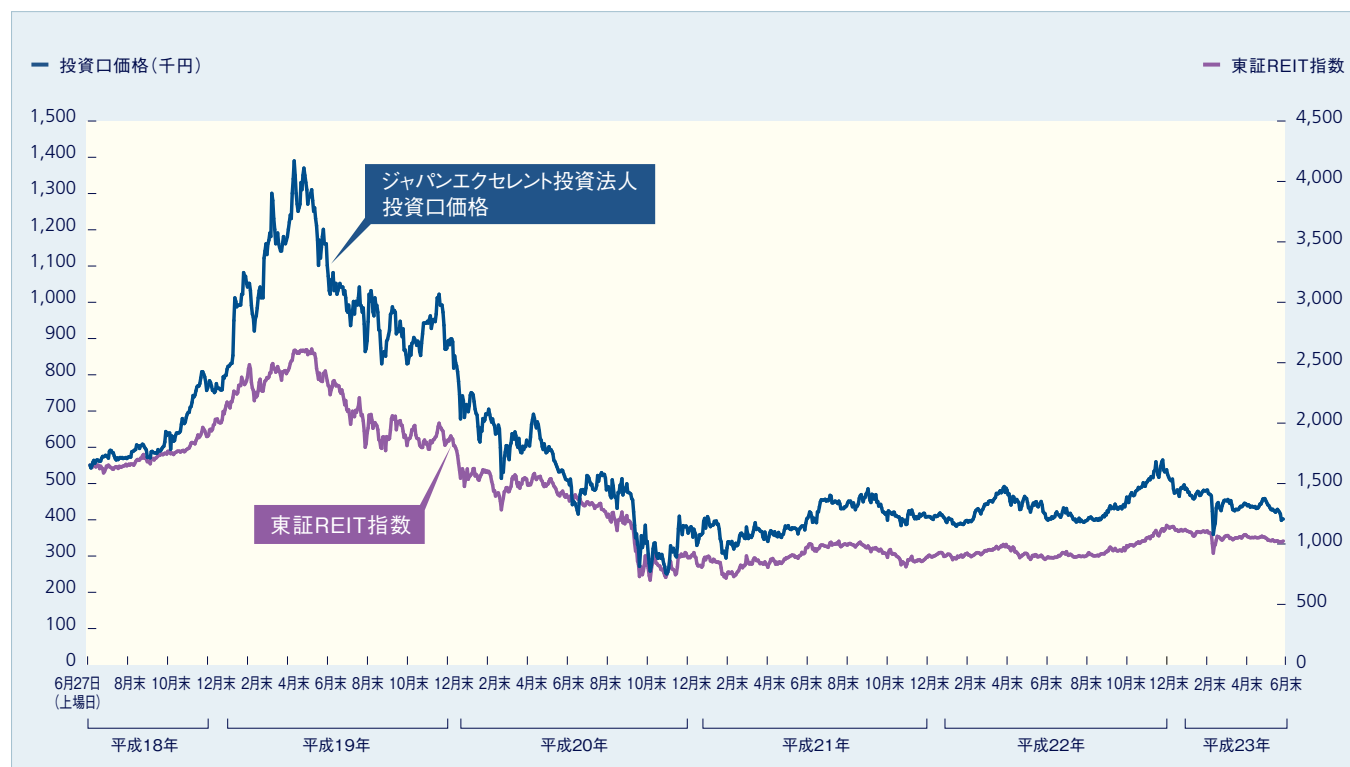
■ 投資法人の仕組み



- ① 資産運用委託契約
 ② (イ) 興和不動産サポート契約、(ロ) 積水ハウスサポート契約、(ハ) みずほ信託サポート契約
 ③ 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

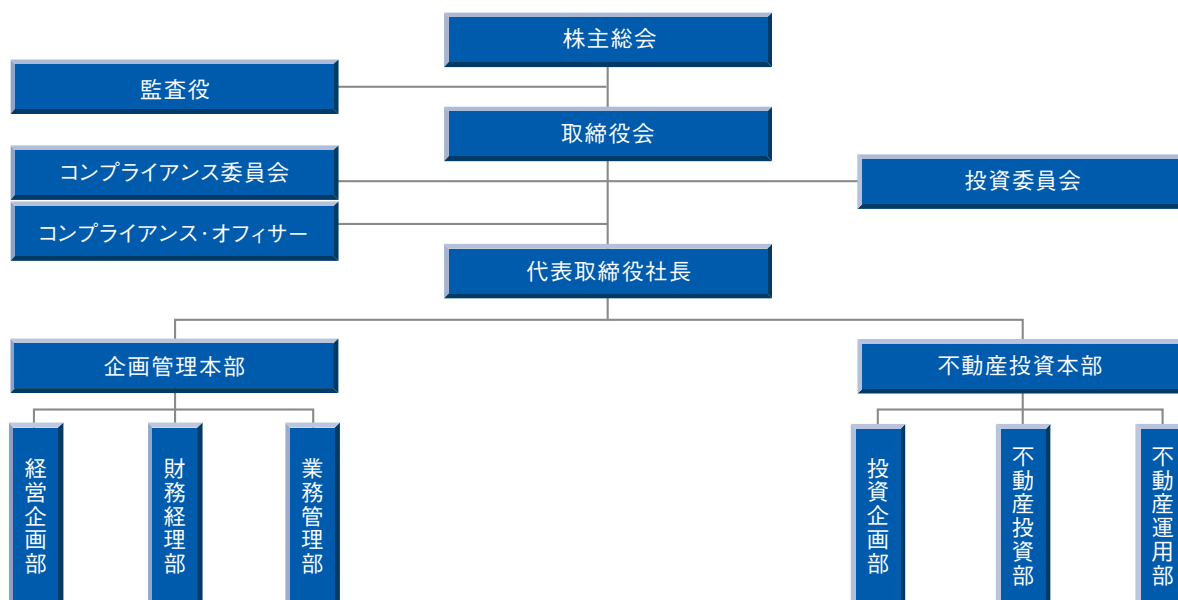
■ 投資口価格と東証REIT指数の推移

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。



■ 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	東京都港区赤坂一丁目9番20号	
設立時期	平成17年4月14日	
資本金	4億5千万円	
株主	興和不動産株式会社 45.0% 第一生命保険株式会社 20.0% 積水ハウス株式会社 15.0% 株式会社第一ビルディング 5.0% 相互住宅株式会社 5.0% 株式会社みずほコーポレート銀行 5.0% みずほ信託銀行株式会社 5.0%	
業務内容	金融商品取引業：登録番号 関東財務局長（金商）第331号 （投資運用業） 宅地建物取引業：免許証番号 東京都知事（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、みずほインベスターズ証券株式会社の各本支店窓口にてお受け取りください。（注：窓口によってはお取り次ぎ扱いのためお受け取りまで日数を要する場合があります。）また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定等の手続きをご希望の方は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（次回開催は平成23年10月20日を予定しております。）

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

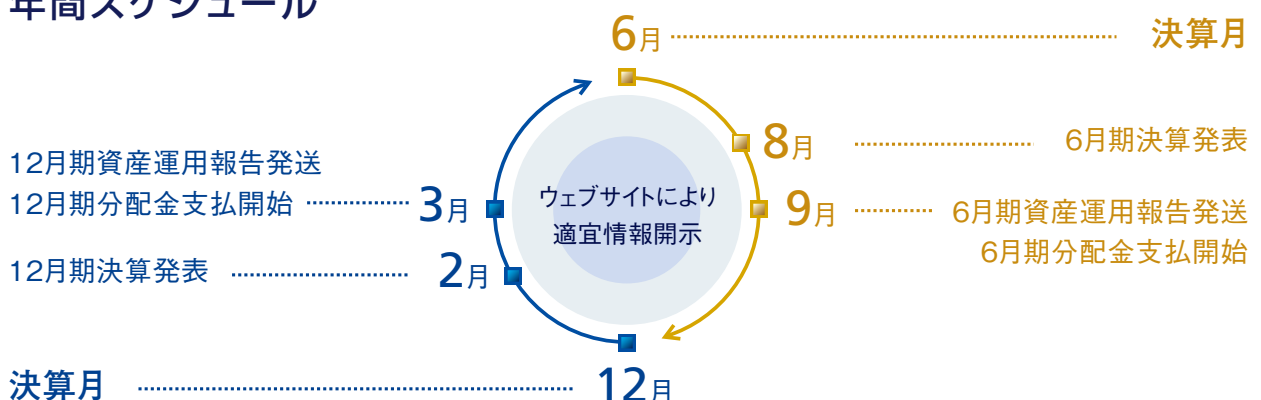
投 資 主 名 簿 等 管 理 人：東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
及び特別口座管理機関

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
〒168-0063 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）
（郵送物送付先及び
電話お問合せ先）

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

みずほインベスターズ証券株式会社 本店及び全国各支店

4 年間スケジュール





Japan Excellent, Inc.