



第17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17期 自平成26年7月1日 至平成26年12月31日

Japan Excellent, Inc.

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



Japan Excellent, Inc.

Japan Excellent, Inc.

決算・運用状況のご報告(資産運用報告)

第17期 自 平成26年7月1日 至 平成26年12月31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	55
II. 資産運用報告	16	VIII. 監査報告書	56
III. 貸借対照表	40	IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	57
IV. 損益計算書	42	X. その他	59

■ 当期の運用実績

1口当たり分配金	2,507円
営業収益	9,695 百万円
営業利益	3,963 百万円
当期純利益	3,040 百万円
総資産額	278,037 百万円
純資産額	131,028 百万円
1口当たり純資産額	108,042 円

■ トピックス

- 1 良質なポートフォリオの形成
- 2 高稼働率の維持
- 3 安定的な財務運営を継続

■ 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。

ここに本投資法人第17期決算(自平成26年7月1日 至平成26年12月31日)の内容をご報告申し上げます。

当期の業績は、営業収益9,695百万円、当期純利益3,040百万円、1口当たり分配金は2,507円と、前期に引き続いての、増収・増益・増配を実現いたしました。

各プロパティマネジメント会社との連携を密にとり、リーシング活動に注力した結果、本投資法人のポートフォリオの稼働率は、前期末の98.3%に対して当期末は99.1%と、更なる上昇を達成いたしました。マーケットの水準を大きく上回る高稼働率が安定的に推移しています。

また、財務面では将来の金利上昇リスクに備え、金利の固定化比率を100%とし、安定的な運営を継続しています。

今後の運用について

我が国経済は、日本銀行の追加金融緩和や企業業績、雇用所得環境の改善等により、緩やかな回復基調を継続しています。

オフィスビル賃貸市場においては、東京都心の優良ビルを中心に見られる賃料の引き上げの動きが徐々に他の地域に広がっていくものと予想されます。

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が見込まれる一方で、特に東京都心や大都市圏における優良物件の供給は限定的であることから、不動産取引価格は上昇しやすい状況にあります。

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てまいります。その一方で、不動産投資市場での過熱感を慎重に見極めつつ、適正なポートフォリオ運営を堅守してまいります。

財務面では、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と存じます。

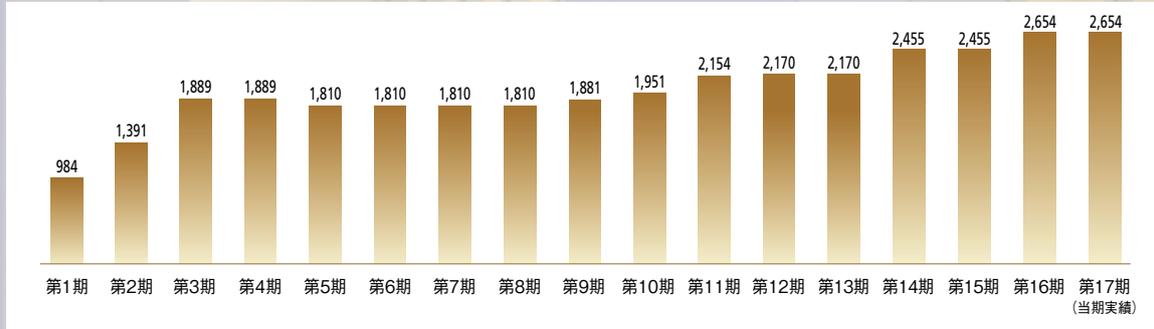
投資主の皆様には、今後とも変わらぬご支援・ご理解を賜りますよう宜しくお願い申し上げます。

■ 運用実績の推移と第18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27年2月16日付「平成26年12月期決算短信」にて公表しました予想数値です。予想数値の前提条件については、平成27年2月16日付「平成26年12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。

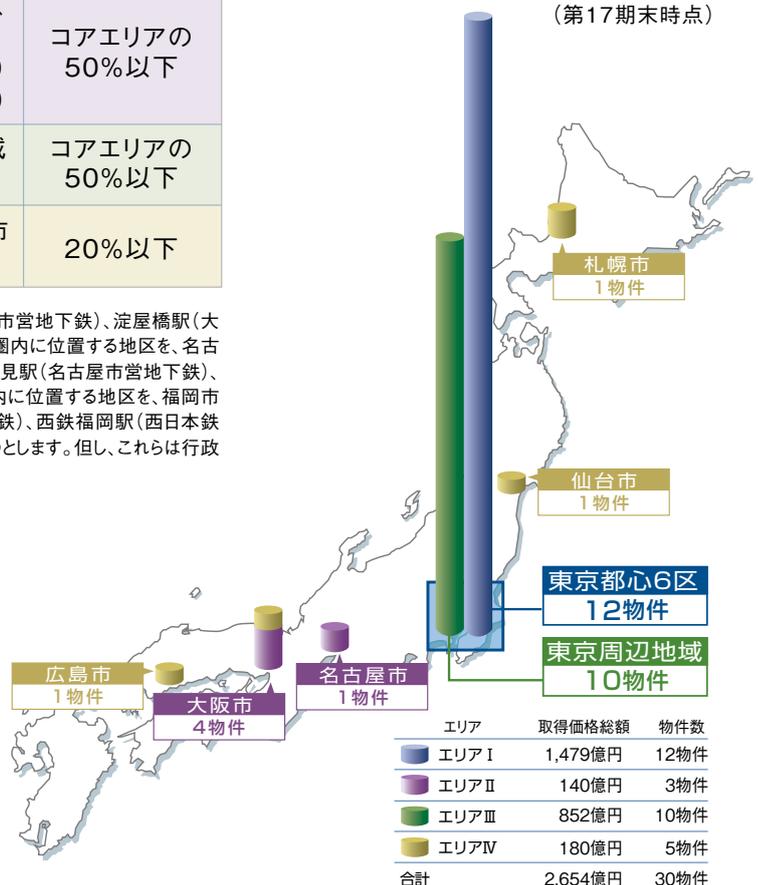
大都市圏を中心とする投資対象地域

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。



■ 「良質な成長」の実現

■ 資産規模拡大の軌跡

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。着実な資産規模の拡大を実現しています。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。

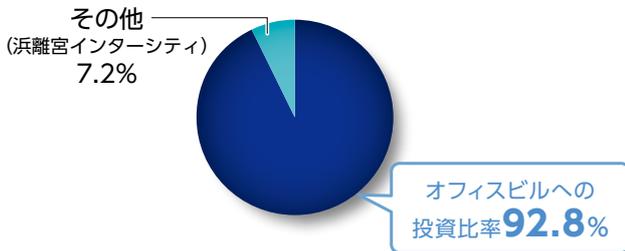
■ 資産規模(注)の推移



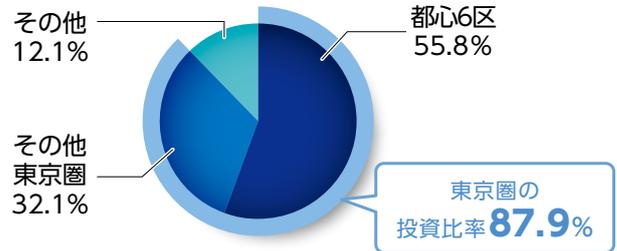
■ 良質なポートフォリオの形成

市況回復期の収益性向上余地の大きい「東京圏」の「大型」物件を重点的に組み入れ、高い成長性を有するポートフォリオを形成しています。

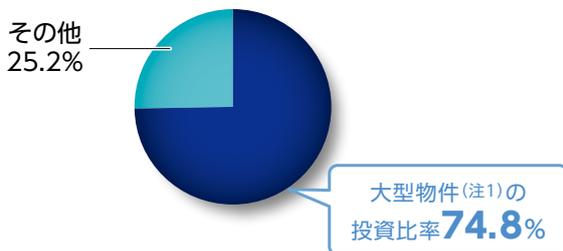
■ 用途比率



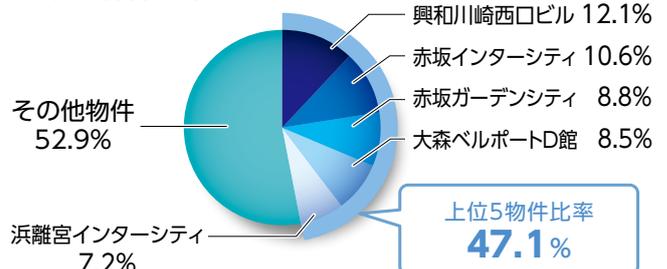
■ エリア比率



■ 大型物件比率



■ 上位5物件比率



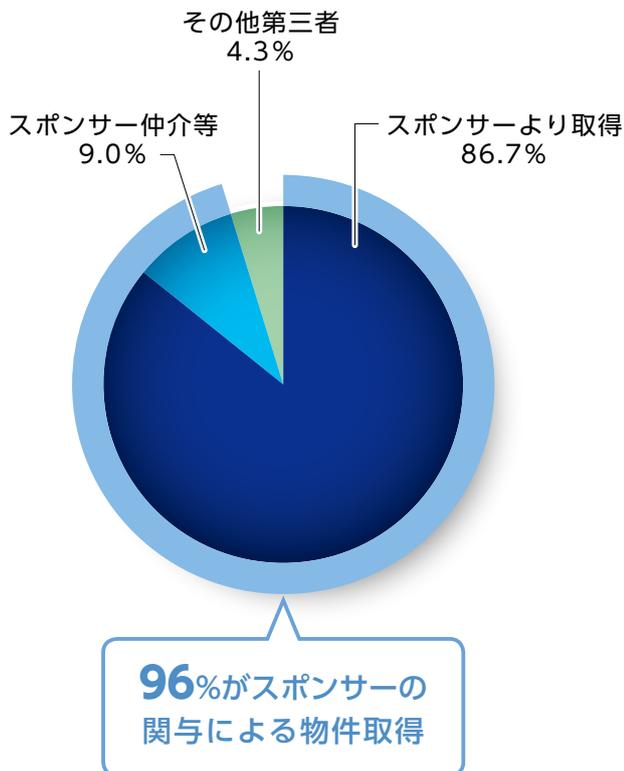
(注1) 「大型物件」とは東京23区においては延床面積10,000坪以上、東京23区外においては4,000坪以上の物件をいいます。

(注2) 上記のバイチャートの各比率は、取得価格ベースでの比率です。

■ スポンサーサポートの活用

スポンサーパイプラインを積極的に活用し、継続的に物件を取得しています。また、スポンサーとの戦略的な物件入替により、ポートフォリオの成長力及び収益力を強化しています。

■ ポートフォリオの取得先の内訳



■ 物件入替による成長力・収益力の強化

成長力の強化

- 成長余力が限定的な物件を競争力のある新築物件と入替

浜離宮インターシティ

取得



第28興和ビル

譲渡



収益力の強化

- シングルテナント退去予定ビルとマルチテナントビルを入替

興和白金台ビル

取得



第36興和ビル

譲渡



(注)「スポンサー」には、物件取得当時スポンサーであった取得先についても、数値に算入しています。

■ 環境への取り組み

最高位の環境性能の認定取得

赤坂インターシティ



「トップレベル事業所」

- CO₂削減推進体制整備、建物・設備の性能等の複数の項目について、地球温暖化対策が特に優れている事業所を「優良特定地球温暖化対策事業所」として東京都が認定
- 本投資法人の保有物件では、赤坂インターシティ、赤坂ガーデンシティが「トップレベル事業所」(対策の推進の程度が極めて優れている事業所)として認定
- 「トップレベル事業所」は特定温室効果ガスの排出総量削減義務率が2分の1に軽減

赤坂ガーデンシティ



エネルギー使用量の削減

■ エネルギーの使用に係る原単位の推移



■ 年間平均原単位変化率



GRESBへの参加



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

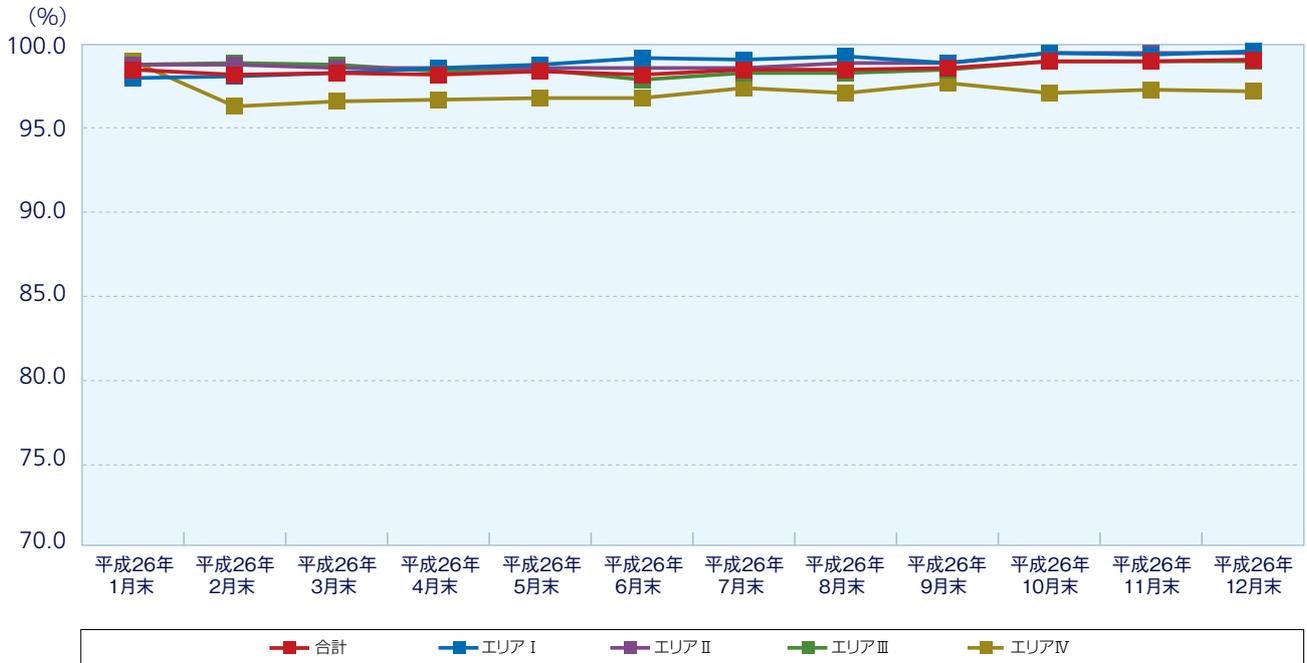
本資産運用会社は2011年度より継続的にベンチマーク調査に参加。体制整備と省エネ等の取組を推進し、評価の更なる向上を企図

■ 保有不動産の収益安定化

■ 稼働率の推移

第17期の稼働率は、マーケットを上回る、98%以上の高い水準を安定的に維持しています。

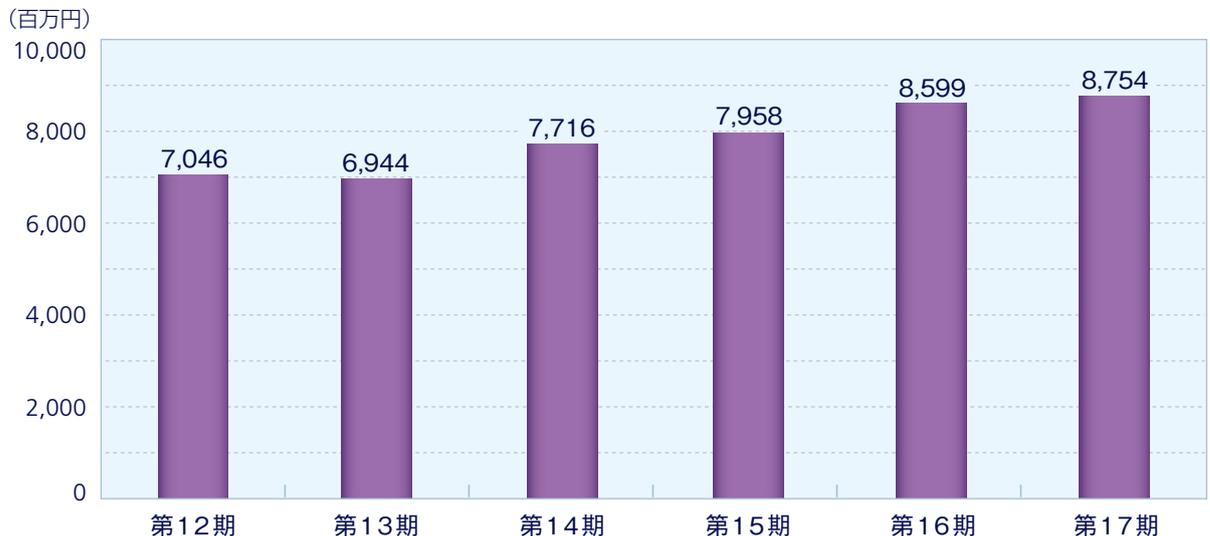
JEIエリア別稼働率



■ 賃貸事業収入の推移

第16期中取得物件の通期寄与により、賃料収入は対前期比で1.8%増加。また、既存物件の賃貸事業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。

賃貸事業収入



■ 安定した財務運営

■ 財務の安定性

将来の金利上昇に備え、借入金の金利の固定化比率を100%にするなど、安定性の高い財務運営を継続しています。

	第16期末	第17期末
有利子負債残高	1,339億円	1,339億円
総資産LTV(注1)	48.2%	48.2%
固定金利比率(注2)	91.4%	100.0%
期末平均調達金利(注3)	1.17%	1.13%
平均有利子負債残存期間(注4)	3.24年	3.60年

(注1) 総資産LTV=(期末有利子負債額/期末総資産額)×100(小数点第2位を四捨五入しています。)

(注2) 固定金利比率=固定金利による有利子負債総額(金利スワップ取引により固定金利化した長期借入金を含みます。)/有利子負債総額

(注3) 全ての有利子負債について、当期末の金利を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。

(注4) 全ての有利子負債の当期末から返済期限若しくは償還期限までの残存期間を各有利子負債に応じて加重平均して算出しています。

■ 資金調達の安定性

返済期限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



(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17期末時点)

■ ポートフォリオ一覧(第17期末時点)

物件番号	用途	名称	所在地	所有形態	建築時期 ^(注1)	取得価格 (百万円) ^(注2)
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	パンフィックススクエア千石	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12月31日現在において実際に本投資法人、信託受託者又はマスターリース会社とエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている面積を意味し、原則としてエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示されている賃貸面積を記載しています。マスターリース会社が自ら建物を使用収益している場合には、当該使用収益している部分の面積を意味し、当該マスターリースにかかる賃貸借契約等に基づき合理的に算出される面積を記載しています。数値はいずれも、小数点第3位を四捨五入しています。物件が所有権の共有持分である場合には、共有する不動産全体の賃貸面積に本投資法人又は信託受託者が保有する持分の割合を乗じた数値を記載しています。

(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	950	570	8.5	3.61
19,518.15	11,749.30	11,654.49	99.2	371	288	3.6	6.61
8,327.53	6,411.26	6,411.26	100.0	190	125	3.1	4.18
10,110.96	7,570.95	7,570.95	100.0	252	174	2.8	7.62
46,776.76	8,769.53	8,769.53	100.0	379	272	8.8	1.59
73,061.33	11,021.03	10,727.29	97.3	578	384	10.6	2.97
7,374.74	5,483.36	5,483.36	100.0	176	118	1.8	6.95
33,283.49	12,122.85	12,122.85	100.0	335	293	4.1	6.56
13,328.53	9,377.16	9,377.16	100.0	(注7)	193	3.1	8.12
35,555.87	19,718.11	19,615.79	99.5	723	507	7.2	2.60
3,169.78	2,378.54	2,378.54	100.0	73	51	0.7	4.13
19,418.17	3,051.10	3,051.10	100.0	(注7)	86	1.5	3.30
425,704.06	123,454.85	122,963.98	99.6	—	3,067	55.8	—
80,809.95	11,682.27	11,557.92	98.9	395	233	2.1	1.44
15,800.31	10,601.70	10,601.70	100.0	211	126	2.5	11.27
3,158.45	3,158.45	3,158.45	100.0	83	39	0.7	—
99,768.71	25,442.42	25,318.07	99.5	—	399	5.3	—
53,711.13	25,159.49	25,159.49	100.0	796	508	5.2	3.19
31,009.62	18,612.72	18,612.72	100.0	(注7)	214	4.1	3.25
5,877.11	4,078.37	4,078.37	100.0	(注7)	117	2.0	6.16
22,141.60	10,606.35	10,606.35	100.0	194	118	1.8	5.86
3,359.55	2,549.71	2,549.71	100.0	97	65	0.4	5.27
5,820.56	3,871.64	3,635.59	93.9	101	60	1.0	5.57
55,806.20	25,220.30	24,505.49	97.2	406	111	2.4	6.53
61,856.92	38,375.66	38,288.61	99.8	950	601	12.1	3.74
4,017.44	2,875.95	2,722.74	94.7	55	22	0.6	4.65
19,099.27	9,239.86	9,047.36	97.9	285	182	2.4	1.92
262,699.40	140,590.05	139,206.43	99.0	—	2,003	32.1	—
10,021.32	7,734.95	7,734.95	100.0	186	134	1.2	7.28
9,919.93	6,639.38	6,553.70	98.7	144	91	1.0	6.66
23,644.22	13,419.00	13,419.00	100.0	369	219	2.1	0.41
22,737.38	6,265.21	5,517.16	88.1	174	108	0.8	1.24
12,759.65	6,633.93	6,348.54	95.7	194	148	1.7	7.83
79,082.50	40,692.47	39,573.35	97.2	—	702	6.8	—
867,254.67	330,179.79	327,061.83	99.1	9,695	6,172	100.0	2.30

(注6) 「稼働率」欄には平成26年12月31日現在における個々の不動産又は信託不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しており、小数点第2位を四捨五入しています。

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

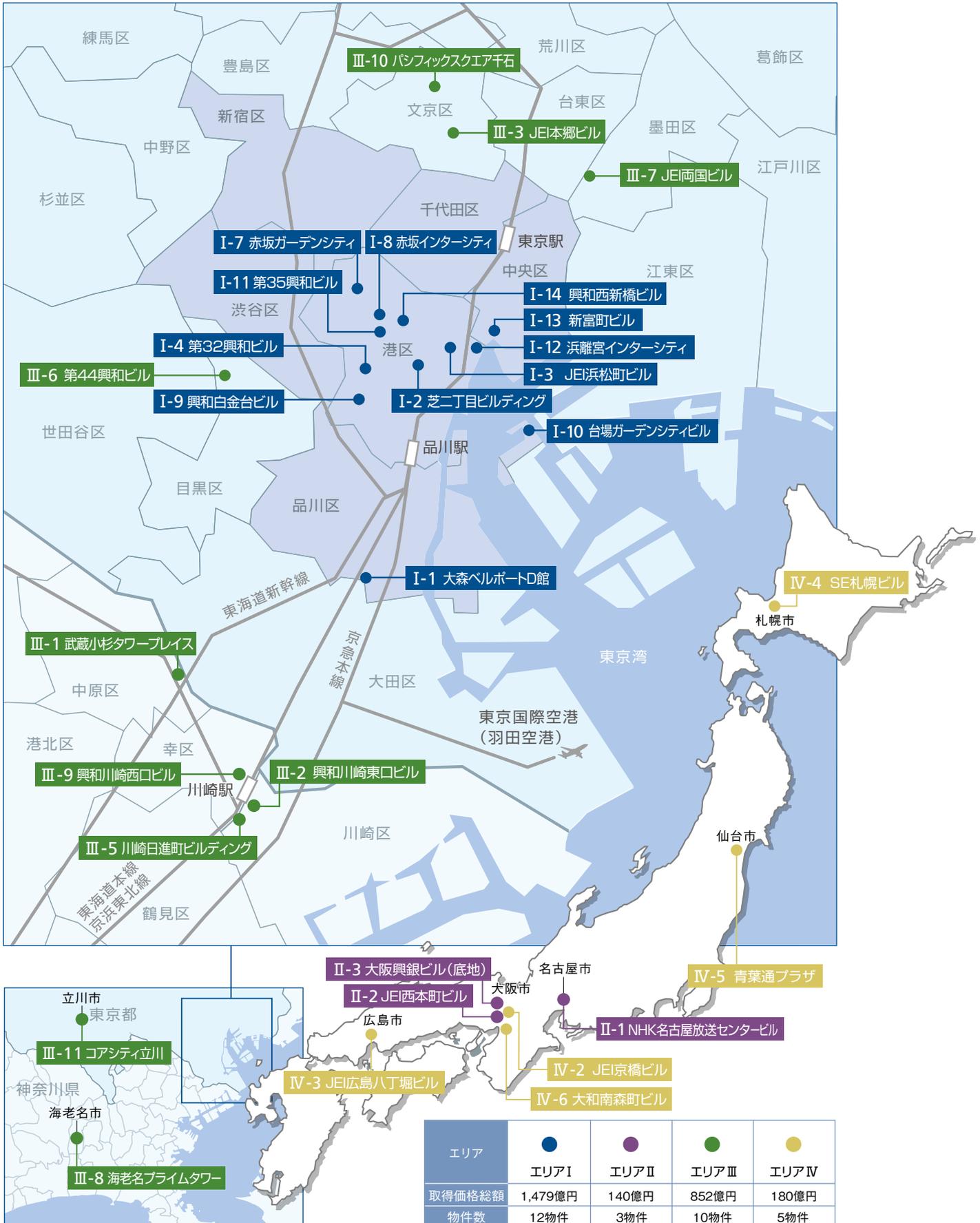
(注8) 「NOI」は、賃貸事業収入－賃貸事業費用＋当期減価償却費により算出し、百万円未満を切り捨てています。

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

(注10) 「PML」欄の記載については、PML算定報告を含む建物状況調査報告書中のPMLの記載に基づいて記載しています。当該記載は報告者の意見を示したものとどまり、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17期末時点)

■ ■ ポートフォリオマップ(第17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 644.69m²
延床面積 3,169.78m²
構造 S
階数 8階建
建築時期 平成2年11月1日

I-14 興和西新橋ビル

Kowa Nishi-Shimbashi Building



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

II-1 NHK名古屋放送センタービル

NHK Nagoya Housou-Center Building



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

II-2 JEI 西本町ビル

JEI Nishi-Honmachi Building



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

II-3 大阪興銀ビル(底地)

Osaka Kogin Building (Land with Leasehold Interest)



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

III-1 武蔵小杉タワープレイス

Musashikosugi Tower Place



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

III-2 興和川崎東口ビル

Kowa Kawasaki Higashiguchi Building



所在地 神奈川県川崎市川崎区日進町1番地53
敷地面積 1,652.89m²
延床面積 31,009.62m²
構造 S、SRC
階数 地下3階21階建
建築時期 昭和63年4月30日

III-3 JEI 本郷ビル

JEI Hongo Building



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

III-5 川崎日進町ビルディング

Kawasaki Nisshincho Building



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

III-6 第44興和ビル

No.44 Kowa Building



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

Ⅲ-7 JEI 両国ビル

JEI Ryogoku Building



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

Ⅲ-8 海老名プライムタワー

Ebina Prime Tower



所在地 神奈川県海老名市中央二丁目9番50号
敷地面積 12,008.62m²
延床面積 55,806.20m²
構造 事務所・ホテル・会館・店舗:S、RC、SRC
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 8,196.21m²
延床面積 61,856.92m²
構造 S、SRC
階数 地下2階21階建
建築時期 昭和63年2月29日

Ⅲ-10 パシフィックスクエア千石

Pacific Square Sengoku



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

Ⅲ-11 コアシティ立川

Core City Tachikawa



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

Ⅳ-2 JEI京橋ビル

JEI Kyobashi Building



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

Ⅳ-3 JEI広島八丁堀ビル

JEI Hiroshima Hacchobori Building



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

Ⅳ-4 SE札幌ビル

SE Sapporo Building



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

Ⅳ-5 青葉通プラザ

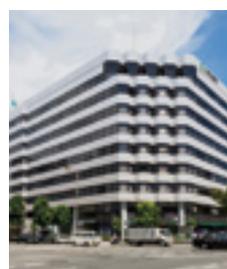
Aobadohri Plaza



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

Ⅳ-6 大和南森町ビル

Daiwa Minamimorimachi Building



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

1 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

期		第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
計算期間		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	自平成26年7月1日 至平成26年12月31日
営業収益	(百万円)	7,599	8,418	8,850	9,558	9,695
(うち賃貸事業収益)	(百万円)	(7,597)	(8,409)	(8,848)	(9,558)	(9,695)
営業費用	(百万円)	4,427	4,871	5,140	5,592	5,731
(うち賃貸事業費用)	(百万円)	(3,950)	(4,350)	(4,605)	(5,022)	(5,180)
営業利益	(百万円)	3,172	3,546	3,709	3,966	3,963
経常利益	(百万円)	2,310	2,589	2,775	3,011	3,041
当期純利益	(百万円)	2,309	2,598	2,774	3,010	3,040
総資産額	(百万円)	228,020	257,613	257,901	277,842	278,037
(対前期比)	(%)	(△0.3)	(12.9)	(0.1)	(7.7)	(0.1)
純資産額	(百万円)	104,545	120,683	120,713	130,998	131,028
(対前期比)	(%)	(0.0)	(15.4)	(0.0)	(8.5)	(0.0)
出資総額	(百万円)	102,052	117,901	117,901	127,950	127,950
発行済投資口数	(口)	188,650	224,950	224,950	1,212,750	1,212,750
1口当たり純資産額(注1)	(円)	554,175	107,297	107,324	108,017	108,042
1口当たり当期純利益(注2)	(円)	12,241	2,376	2,466	2,511	2,506
分配総額	(百万円)	2,309	2,744	2,774	3,010	3,040
1口当たり分配金額	(円)	12,242	12,200	12,334	2,482	2,507
(分割後1口当たり分配金額)(注3)	(円)		(2,440)	(2,466)		
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	12,242	12,200	12,334	2,482	2,507
(うち分割後1口当たり利益分配金)(注3)	(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3)	(円)		(-)	(-)		
総資産経常利益率(注4)	(%)	1.0	1.1	1.1	1.1	1.1
(年換算値)	(%)	(2.0)	(2.2)	(2.1)	(2.3)	(2.2)
自己資本利益率(注5)	(%)	2.2	2.3	2.3	2.4	2.3
(年換算値)	(%)	(4.4)	(4.7)	(4.6)	(4.8)	(4.6)
自己資本比率(注6)	(%)	45.8	46.8	46.8	47.1	47.1
(対前期増減)	(%)	(0.1)	(1.0)	(△0.0)	(0.3)	(△0.0)
配当性向(注7)	(%)	100.0	105.6	99.9	99.9	100.0
投資物件数	(件)	24	28	28	30	30
テナント数	(件)	134	152	157	206	214
総賃貸可能面積(注8)	(㎡)	266,915	302,505	302,505	330,285	330,179
期末稼働率	(%)	94.0	97.1	98.7	98.3	99.1
当期減価償却費	(百万円)	1,284	1,433	1,504	1,624	1,657
当期資本的支出額	(百万円)	283	572	775	558	415
賃貸NOI(Net Operating Income)(注9)	(百万円)	4,932	5,493	5,747	6,160	6,172
1口当たりFFO(注10)	(円)	19,050	3,584	3,804	3,822	3,873
FFO(Funds from Operation)倍率(注11)(注12)	(倍)	12.7	15.4	16.3	17.4	20.8
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注13)	(倍)	4.0	4.4	4.4	4.8	5.0
有利子負債額	(百万円)	113,300	125,400	125,400	133,900	133,900
総資産有利子負債比率(注14)	(%)	49.7	48.7	48.6	48.2	48.2
運用日数	(日)	184	181	184	181	184

(注1) 平成26年1月1日を効力発生日として投資口1口につき5口の割合による投資口の分割をしています。1口当たり純資産額については、第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2) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。

また、平成26年1月1日を効力発生日として投資口1口につき5口の割合による投資口の分割をしています。1口当たり当期純利益については、第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) 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4) 総資産経常利益率＝(経常利益／((期首総資産額＋期末総資産額)÷2))×100
- (注5) 自己資本利益率＝(当期純利益／((期首純資産額＋期末純資産額)÷2))×100
- (注6) 自己資本比率＝(期末純資産額／期末総資産額)×100
- (注7) 配当性向＝(分配金総額／当期純利益)×100(小数点第2位以下を切り捨てています。)
- (注8) 面積は表示単位未満を四捨五入しています。以下、同様です。
- (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12月末に第17期の決算を終了しました。

① 運用環境及び運用実績

わが国経済は、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動減や在庫調整の動きを受けて、平成26年4～6月及び7～9月のGDPが2四半期連続でマイナス成長となったものの、日本銀行の追加金融緩和や企業業績、雇用所得環境の改善等により、緩やかな回復基調を継続しています。

オフィスビル賃貸市場については、企業業績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。本投資法人では、ポートフォリオの稼働率を、前期末の98.3%に対して当期末99.1%と高位に保つことができました。東京都心の優良ビルを中心に賃料上昇の動きも見られるようになってはいますが、賃貸市場全体では賃料上昇のペースは引き続き緩やかなものと考えられます。

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、一部には過熱感も感じられます。J-REITの新規上場に加えて、海外投資家や私募ファンド、私募REIT等の市場参加もさらに増えてきています。

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330,179.79㎡となっています。

② 資金調達の実績・概況

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。

平成26年7月31日に期限到来した長期固定金利借入金40億円の借り換えとして、同日付にて同じく長期固定金利借入金20億円(期間6.92年)及び20億円(期間7.92年)を調達しています。

また、平成26年12月29日に期限の到来した長期変動借入金115億円の借り換えとして、同日付にて同

じく長期変動借入金57.5億円（期間7年）及び57.5億円（期間8年）を調達しています。なお、当該長期変動借入金については、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（注1）は、3.60年、長期借入比率（注2）、固定金利比率（注3）共に100%、加重平均調達金利（注4）は1.13%となりました。有利子負債残高は長期借入金1,039億円（1年内返済予定の長期借入金155.4億円を含みます。）、投資法人債300億円（1年内償還予定の投資法人債50億円を含みます。）の合計1,339億円となりました（総資産有利子負債比率は48.2%）。

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

なお、当期末現在で本投資法人が取得している格付は以下のとおりです。

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

（注1）全ての有利子負債の当期末から返済期限若しくは償還期限までの残存期間を各有利子負債に応じて加重平均して算出

（注2）長期借入比率＝（長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を含む）＋投資法人債（1年内償還予定の投資法人債を含む））÷有利子負債総額

（注3）固定金利比率＝固定金利による有利子負債総額（金利スワップ取引により固定金利化した長期借入金を含む）÷有利子負債総額

（注4）全ての有利子負債について、当期末の金利を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出

（注5）株式会社日本格付研究所（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。株式会社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9,695百万円、営業利益3,963百万円、経常利益3,041百万円、当期純利益3,040百万円となりました。

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2,507円となりました。

(3) 増資等の状況

本投資法人の当期中の発行済投資口の増減はありません。なお、当期までにおける、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。

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	第17期 平成26年12月
				権利落前	権利落後		
	最高（円）		511,000	739,000	639,000	123,300	141,600
最低（円）		371,000	463,000	515,000	117,600	114,200	133,400

（注1）期別最高・最低投資口価格は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場の終値によります。

（注2）平成26年1月1日を効力発生日として投資口1口につき5口の割合による投資口の分割をしています。

(4) 分配金等の実績

当期（第17期）の分配金は、1口当たり2,507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13期	第14期	第15期	第16期	第17期
計算期間	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	自平成26年7月1日 至平成26年12月31日
当期末処分利益総額	2,309,504千円	2,598,369千円	2,774,683千円	3,010,447千円	3,040,640千円
利益留保額	51千円	一千円	149千円	402千円	275千円
金銭の分配金総額	2,309,453千円	2,744,390千円	2,774,533千円	3,010,045千円	3,040,364千円
(1口当たり分配金)	(12,242円)	(12,200円)	(12,334円)	(2,482円)	(2,507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	2,309,453千円	2,744,390千円	2,774,533千円	3,010,045千円	3,040,364千円
(1口当たり利益分配金)	(12,242円)	(12,200円)	(12,334円)	(2,482円)	(2,507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、雇用所得環境の改善による個人消費の持ち直しや企業業績の伸長、原油価格の下落による交易条件の改善等を受けて、緩やかに回復していくことが期待されます。但し、欧州の政治問題やデフレ継続懸念、新興国を中心とする海外景気の減速、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新規出店・拡張移転ニーズの高まりから、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、東京都心の優良ビルを中心に新規賃料引き上げの動きが出て来ており、その動きが徐々に他の地域に広がっていくものと思われます。企業業績の向上に伴ってテナントの賃料負担力が増していけば、賃料水準は徐々に反転すると予想されます。

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が見込まれる一方で、特に東京都心や大都市圏における優良物件の供給は限定的であることから、不動産取引価格は上昇しやすい状況です。不動産投資市場に過熱感が醸成されていないか、慎重に見極め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

本投資法人では、高稼働率の維持に加えて、賃料増収に向けた取り組みを推進し、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、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に努めます。また、ポートフォリオ全体の成長性・安定性の向上を企図し、戦略的な資産の入れ替えにも取り組んでいきます。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まいります。

財務面では、平成26年12月に期限到来した115億円の変動借入を期間7年、期間8年にて半額ずつ借換実施のうえ固定金利スワップを締結したことにより、固定金利比率100%を達成、かつ第17期末有利子負債平均残存期間は3.60年に長期化を実現しました。

本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を注視しつつ、債務の長期化、返済期限の分散、コミットメントライン継続による流動性の確保、及び適正な有利子負債比率の維持に取り組むと共に、現状の低金利環境を活かして引き続き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)	第17期 平成26年12月31日現在
発行可能投資口総数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総数	188,650口	224,950口	224,950口	1,212,750口	1,212,750口
出資総額	102,052百万円	117,901百万円	117,901百万円	127,950百万円	127,950百万円
投資主数	6,760人	7,361人	6,846人	8,451人	7,917人

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

(2) 投資口に関する事項

平成26年12月31日現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数 (口)	発行済投資口総数に対する所有投資口数の割合 (%)
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	349,255	28.80
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	74,784	6.17
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
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	68,745	5.67
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	46,885	3.87
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
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	P.O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A.	17,825	1.47
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	13,006	1.07
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
RBC ISB A/C DUB NON RESIDENT - TREATY RATE	14 PORTE DE FRANCE, ESCH-SUR- ALZETTE, LUXEMBOURG, L-4360	12,000	0.99
合 計		687,120	56.66

(3) 役員等に関する事項

① 当期における役員等の氏名又は名称

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額
執行役員	小川 秀彦	ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社 代表取締役社長	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	—	13,000千円 (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12月31日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は、以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者 (投資主名簿等管理人、会計・機関の運営等に関する事務)	みずほ信託銀行株式会社
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16期 (平成26年6月30日現在)		第17期 (平成26年12月31日現在)	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%)
不動産	オフィスビル	エリア I	3,844	1.4	3,847	1.4
		エリア II	5,826	2.1	5,786	2.1
エリア I		121,910	43.9	121,502	43.7	
エリア II		9,229	3.3	9,203	3.3	
エリア III		79,475	28.6	78,920	28.4	
エリア IV		17,960	6.5	17,922	6.4	
不動産信託受益権	その他(商業施設・住宅等)	エリア I	18,853	6.8	18,710	6.7
計			257,099	92.5	255,892	92.0
預金・その他の資産			20,742	7.5	22,144	8.0
資産総額計			277,842	100.0	278,037	100.0

(注1) 投資対象地域については、以下の区分とします。

エリア I：東京都心6区(千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区及び渋谷区)

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

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

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

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

(注2) 保有総額は、決算日時点の貸借対照表計上額(不動産及び不動産信託受益権については、減価償却後の帳簿価額)によっています。

(2) 主要な保有資産

平成26年12月31日現在、本投資法人が保有する主要な資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能 面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	主たる 用途
興和川崎西口ビル	29,742	38,375.66	38,288.61	99.8	9.8	オフィスビル
赤坂インターシティ	27,489	11,021.03	10,727.29	97.3	6.0	オフィスビル
赤坂ガーデンシティ	22,544	8,769.53	8,769.53	100.0	3.9	オフィスビル
大森ベルポートD館	21,359	25,801.66	25,801.66	100.0	9.8	オフィスビル
浜離宮インターシティ	18,710	19,718.11	19,615.79	99.5	7.5	その他（商業 施設・住宅等）
武蔵小杉タワープレイス	12,580	25,159.49	25,159.49	100.0	8.2	オフィスビル
台場ガーデンシティビル	10,465	12,122.85	12,122.85	100.0	3.5	オフィスビル
興和川崎東口ビル	9,817	18,612.72	18,612.72	100.0	(注4)	オフィスビル
芝二丁目ビルディング	9,030	11,749.30	11,654.49	99.2	3.8	オフィスビル
JEI浜松町ビル	8,411	6,411.26	6,411.26	100.0	2.0	オフィスビル
合 計	170,152	177,741.61	177,163.69	99.7	—	—

(注1) 賃貸可能面積は、平成26年12月31日現在における本投資法人の取得部分における賃貸が可能な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12月31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12月31日現在における賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しています。

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

(3) 不動産等組入資産明細

平成26年12月31日現在、本投資法人が保有する不動産等（不動産又は不動産信託受益権）の明細は以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末算定価額 （百万円） （注）	帳簿価額 （百万円）
I-1	大森ベルポートD館	東京都品川区南大井六丁目26番3号	不動産信託受益権	23,800	21,359
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	11,800	9,030
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	6,360	8,411
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	7,367
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	16,800	22,544
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	25,200	27,489
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	5,040	4,841
I-10	台場ガーデンシティビル	東京都港区台場二丁目3番5号	不動産信託受益権	12,000	10,465
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	9,320	8,212
I-12	浜離宮インターシティ	東京都港区海岸一丁目9番1号及び15号	不動産信託受益権	21,400	18,710
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	1,810	1,778
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	4,130	3,847
エリア I				144,350	144,059
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	5,550	5,786
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	4,340	7,338
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	1,890	1,865
エリア II				11,780	14,989
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	17,000	12,580
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	8,460	9,817
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	5,135
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	4,486
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	1,480	979
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	2,160	2,311
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	3,740	5,870
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	29,742
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	1,430	1,647
III-11	コアシティ立川	東京都立川市曙町二丁目37番7号	不動産信託受益権	7,290	6,348
エリア III				74,910	78,920

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）
IV- 2	JEI京橋ビル	大阪府大阪市都島区片町二丁目2番48号	不動産信託受益権	4,010	3,160
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	2,700	2,705
IV- 4	SE札幌ビル	北海道札幌市北区北七条西一丁目1番2号	不動産信託受益権	6,120	5,431
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	2,890	2,208
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	4,800	4,416
エリアIV				20,520	17,922
合 計				251,560	255,892

（注）期末算定価額は、本投資法人の規約及び一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、平成26年12月31日を価格時点とする一般財団法人日本不動産研究所、株式会社中央不動産鑑定所、日本ヴァリュアーズ株式会社及び大和不動産鑑定株式会社の不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書に記載された価格を記載しています。なお、共有物件である場合には、共有する不動産全体に関する金額に、本投資法人又は信託受託者が保有する持分の割合を乗じた数値によっています。

物件 番号	不動産の名称	第16期 自平成26年1月1日 至平成26年6月30日				第17期 自平成26年7月1日 至平成26年12月31日			
		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	923	9.7	1	100.0	950	9.8
I-2	芝二丁目ビルディング	2	100.0	370	3.9	2	99.2	371	3.8
I-3	JEI浜松町ビル	1	87.1	237	2.5	1	100.0	190	2.0
I-4	第32興和ビル	1	100.0	249	2.6	1	100.0	252	2.6
I-7	赤坂ガーデンシティ	1	100.0	366	3.8	1	100.0	379	3.9
I-8	赤坂インターシティ	13	100.0	516	5.4	12	97.3	578	6.0
I-9	興和白金台ビル	1	100.0	175	1.8	1	100.0	176	1.8
I-10	台場ガーデンシティビル	1	100.0	336	3.5	1	100.0	335	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	1	99.4	637	6.7	1	99.5	723	7.5
I-13	新富町ビル	11	100.0	71	0.8	11	100.0	73	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		40	99.2	—	—	39	99.6	—	—
II-1	NHK名古屋放送センタービル	29	97.0	349	3.7	30	98.9	395	4.1
II-2	JEI西本町ビル	1	100.0	208	2.2	1	100.0	211	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	98.6	—	—	32	99.5	—	—
III-1	武蔵小杉タワープレイス	36	100.0	787	8.2	37	100.0	796	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	193	2.0	1	100.0	194	2.0
III-6	第44興和ビル	1	100.0	91	1.0	1	100.0	97	1.0
III-7	JEI両国ビル	1	98.0	102	1.1	1	93.9	101	1.0
III-8	海老名プライムタワー	33	97.2	477	5.0	33	97.2	406	4.2
III-9	興和川崎西口ビル	1	99.6	945	9.9	1	99.8	950	9.8
III-10	パシフィックスクエア千石	5	69.1	67	0.7	7	94.7	55	0.6
III-11	コアシティ立川	1	87.7	363	3.8	1	97.9	285	2.9
エリア III		81	97.9	—	—	84	99.0	—	—

物件 番号	不動産の名称	第16期 自平成26年1月1日 至平成26年6月30日				第17期 自平成26年7月1日 至平成26年12月31日			
		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	182	1.9	1	100.0	186	1.9
IV-3	JEI広島八丁堀ビル	1	98.5	142	1.5	1	98.7	144	1.5
IV-4	SE札幌ビル	1	99.2	363	3.8	1	100.0	369	3.8
IV-5	青葉通プラザ	42	84.7	137	1.4	47	88.1	174	1.8
IV-6	大和南森町ビル	9	97.7	162	1.7	9	95.7	194	2.0
	エリアIV	54	96.8	—	—	59	97.2	—	—
	合計	206	98.3	9,558	100.0	214	99.1	9,695	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	76,900,000	66,360,000	—

(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12月31日現在において、本投資法人がその第17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
武蔵小杉 タワープレイス	神奈川県 川崎市	ウォールスルーエア コン更新（1／5期）	自 平成26年10月 至 平成27年 3 月	191	—	—
NHK名古屋放送 センタービル	愛知県 名古屋市	熱源更新	自 平成26年 7 月 至 平成27年 3 月	90	—	—
SE札幌ビル	北海道 札幌市	立体駐車場1号機 パレット床板取替等	自 平成27年 6 月 至 平成27年 6 月	49	—	—
第44興和ビル	東京都 目黒区	各階トイレ、給湯室 の排水管更新	自 平成27年 2 月 至 平成27年 6 月	30	—	—

(2) 期中の資本的支出

本投資法人の第17期末保有資産において、平成26年12月期中に本投資法人が実施した資本的支出に該当する工事は以下のとおりです。平成26年12月期の資本的支出は415百万円であり、平成26年12月期に費用に区分された修繕費176百万円と併せ591百万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）
SE札幌ビル	北海道札幌市	立体駐車場2号機パレット 床板取替等	自 平成26年12月 至 平成26年12月	51
大和南森町ビル	大阪府大阪市	空調設備更新	自 平成26年 3 月 至 平成26年 7 月	47
その他の工事			—	315
合 計				415

(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13期	第14期	第15期	第16期	第17期
	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	自平成26年7月1日 至平成26年12月31日
当期首積立金残高(百万円)	267	281	299	309	368
当期積立額(百万円)	14	25	364	143	80
当期積立金取崩額(百万円)	—	7	354	83	132
次期繰越額(百万円)	281	299	309	368	316

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16期 自平成26年1月1日 至平成26年6月30日	第17期 自平成26年7月1日 至平成26年12月31日
(a) 資産運用報酬	397,206	409,168
(b) 資産保管委託報酬	19,353	20,748
(c) 一般事務委託報酬	37,294	40,643
(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	98,152	63,016
合計	569,545	551,117

(2) 借入状況

第17期末（平成26年12月31日現在）における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済 期限	返済 方法	用途	摘要
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	-	2.25875 (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	-	2.28417 (注2)				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成23年 6月29日	4,000,000	-	0.85954	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	-					
	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		借入金の 返済に充 てるため	
	株式会社日本政策投資銀行		2,000,000	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	1.13750 (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					
	株式会社あおぞら銀行		-	650,000					
	株式会社みずほ銀行		-	370,000					
株式会社三井住友銀行	-		280,000						

	区 分	借入日	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	株式会社みずほ銀行	平成24年 1月31日	-	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						
	株式会社りそな銀行		-	500,000						
	株式会社あおぞら銀行		-	200,000						
	株式会社福岡銀行		-	300,000						
	農林中央金庫	平成24年 7月31日	-	2,000,000	0.97125 (注2)					
	みずほ信託銀行株式会社		-	1,500,000						
	株式会社りそな銀行		-	500,000						
	小 計		20,500,000	15,540,000						
長期 借入金	みずほ信託銀行株式会社	平成23年 11月29日	1,620,000	-	1.13750 (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	
	株式会社あおぞら銀行		1,620,000	-						
	株式会社あおぞら銀行		650,000	-						
	株式会社みずほ銀行		370,000	-						
	株式会社三井住友銀行		280,000	-						
	株式会社みずほ銀行	平成24年 1月31日	500,000	-	1.14125 (注2)					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		500,000	-						
	株式会社りそな銀行		500,000	-						
	株式会社あおぞら銀行		200,000	-						
	株式会社福岡銀行		300,000	-						
	農林中央金庫	平成24年 7月31日	2,000,000	-	0.97125 (注2)					
	みずほ信託銀行株式会社		1,500,000	-						
	株式会社りそな銀行		500,000	-						
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成23年 6月29日	4,600,000	4,600,000	1.36375 (注2)			平成28年 6月29日		借入金の 返済に充 てるため
	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	2,000,000		2,000,000							
三菱UFJ信託銀行株式会社	平成24年 1月31日	1,500,000	1,500,000	1.24750 (注2)	平成29年 1月31日					
株式会社三井住友銀行		1,500,000	1,500,000							

区分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済 期限	返済 方法	使途	摘要	
長期 借入金	株式会社みずほ銀行	平成24年 7月31日	1,500,000	1,500,000	1.03000 (注2)	平成29年 1月31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		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	1.09734 (注2)					
	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
	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
	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		1,450,000	1,450,000		0.74500 (注2)				
株式会社みずほ銀行	850,000	850,000								
三菱UFJ信託銀行株式会社	850,000	850,000								
みずほ信託銀行株式会社	平成26年 3月11日	600,000	600,000	0.77500 (注2)	平成31年 3月8日					
農林中央金庫		1,450,000	1,450,000							
株式会社みずほ銀行		850,000	850,000							
三菱UFJ信託銀行株式会社		850,000	850,000							
みずほ信託銀行株式会社		600,000	600,000							

区分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済 期限	返済 方法	使途	摘要
長期 借入金	株式会社日本政策投資銀行	平成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					
	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	期限 一括	借入金の 返済に充 てるため	無担保 無保証
	第一生命保険株式会社	平成26年 7月31日	-	2,000,000	0.98834 (注2)				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成26年 12月29日	-	2,000,000	0.81875 (注2)	平成33年 12月30日			
	株式会社みずほ銀行		-	1,950,000					
	みずほ信託銀行株式会社		-	1,200,000					
	株式会社りそな銀行		-	600,000					
	株式会社日本政策投資銀行	平成26年 7月31日	-	2,000,000	1.15417 (注2)	平成34年 6月30日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成26年 12月29日	-	2,000,000	0.93625 (注2)				
株式会社みずほ銀行	-		1,950,000						
みずほ信託銀行株式会社	-		1,200,000						
株式会社りそな銀行	-		600,000						
小計			83,400,000	88,360,000					
合計			103,900,000	103,900,000					

(注1) 平均利率は、期中の加重平均利率を記載しています。また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。

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

(注3) 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。

(3) 投資法人債

平成26年12月31日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使途	摘要
第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1)	(注4)
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2)	
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		(注1)	
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	平成31年 3月11日		(注3)	
第6回無担保投資法人債	平成26年 3月10日	5,000,000	5,000,000	0.46000				
第7回無担保投資法人債		8,000,000	8,000,000	1.13000			平成36年 3月11日	
合計		30,000,000	30,000,000					

(注1) 資金使途は、既存借入金の返済に充当しています。

(注2) 資金使途は、物件取得資金に充当しています。

(注3) 資金使途は、既存投資法人債の償還及び既存借入金の返済に充当しています。

(注4) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

(4) 短期投資法人債

該当事項はありません。

(5) 新投資口予約権

該当事項はありません。

6 期中の売買状況

(1) 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

該当事項はありません。

(2) その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

(3) 特定資産の価格等の調査

① 不動産等

該当事項はありません。

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7月1日から平成26年12月31日までの対象期間中において調査対象となった取引は、金利スワップ取引2件であり、当該取引については新日本有限責任監査法人から調査報告書を受領しています。なお、当該調査に際しては、金利スワップ取引についての取引の相手方の名称、通貨の種類、約定金利、取引期間その他当該金利スワップ取引の内容に関する事等について調査を委託しています。

(4) 利害関係人等との取引状況

① 取引状況

該当事項はありません。

② 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額 (A)	利害関係人等との取引内訳		B/A
		支払先	支払金額 (B)	
維持管理費	1,246,265千円	新日鉄興和不動産株式会社	136,263千円	10.9%
		興和不動産ファンリティアーズ株式会社	285,276千円	22.9%
合計	1,246,265千円	—	421,540千円	33.8%

(注1) 上表は、資産運用会社の「利害関係人等」のうち、当期に取引のあった者との取引に係る支払手数料等の金額を記載しています。

(注2) 上記記載の支払手数料等以外に、当期中に利害関係人等へ発注した修繕工事等の支払額は以下のとおりです。

新日鉄興和不動産株式会社	2,442千円
興和不動産ファンリティアーズ株式会社	95,417千円

(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) 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9月19日	資産運用委託契約変更契約の締結	資産運用会社が行う業務委託に対する報酬に関する規定を一部変更いたしました。

(2) 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

(3) 海外不動産保有法人及びその有する不動産の状況等

該当事項はありません。

(4) その他

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

貸借対照表

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (平成26年6月30日)	当 期 (平成26年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,967,721	5,591,016
信託現金及び信託預金	14,463,293	14,542,925
営業未収入金	857,231	891,341
未収消費税等	374,253	—
前払費用	249,197	184,847
繰延税金資産	22	14
その他	4,281	2,511
流動資産合計	19,916,001	21,212,657
固定資産		
有形固定資産		
建物	5,605,429	5,649,933
減価償却累計額	△733,933	△816,337
建物 (純額)	4,871,495	4,833,595
構築物	31,799	31,799
減価償却累計額	△3,144	△3,608
構築物 (純額)	28,654	28,191
機械及び装置	6,253	6,253
減価償却累計額	△566	△848
機械及び装置 (純額)	5,686	5,405
工具、器具及び備品	10,716	10,716
減価償却累計額	△1,429	△2,010
工具、器具及び備品 (純額)	9,287	8,706
土地	3,022,966	3,032,788
建設仮勘定	11,265	3,690
信託建物	102,355,551	102,691,550
減価償却累計額	△15,954,216	△17,482,054
信託建物 (純額)	86,401,334	85,209,495
信託構築物	1,012,976	1,014,736
減価償却累計額	△121,278	△137,328
信託構築物 (純額)	891,698	877,408
信託機械及び装置	590,461	646,734
減価償却累計額	△223,972	△244,505
信託機械及び装置 (純額)	366,488	402,229
信託工具、器具及び備品	152,431	159,600
減価償却累計額	△63,325	△72,739
信託工具、器具及び備品 (純額)	89,106	86,861
信託土地	152,290,670	152,291,494
信託建設仮勘定	9,468	6,177
有形固定資産合計	247,998,124	246,786,043
無形固定資産		
借地権	1,721,403	1,721,607
商標権	365	308
信託借地権	7,380,016	7,380,016
信託その他無形固定資産	—	5,071
無形固定資産合計	9,101,785	9,107,004
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	370,695	483,751
その他	315,396	321,631
投資その他の資産合計	701,273	820,564
固定資産合計	257,801,183	256,713,612
繰延資産		
投資法人債発行費	125,300	110,837
繰延資産合計	125,300	110,837
資産合計	277,842,485	278,037,107

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (平成26年6月30日)	当 期 (平成26年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	900,124	791,736
1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	5,000,000
1年内返済予定の長期借入金	20,500,000	15,540,000
未払金	332,908	344,429
未払費用	236,686	205,401
未払法人税等	32	541
未払消費税等	—	432,931
前受金	98,801	86,881
流動負債合計	27,068,552	22,401,922
固定負債		
投資法人債	25,000,000	25,000,000
長期借入金	83,400,000	88,360,000
預り敷金及び保証金	775,322	764,784
信託預り敷金及び保証金	10,600,276	10,481,873
固定負債合計	119,775,599	124,606,658
負債合計	146,844,152	147,008,581
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	127,950,539	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 (△)	3,010,447	3,040,640
剰余金合計	3,047,794	3,077,987
投資主資本合計	130,998,333	131,028,526
純資産合計	※2 130,998,333	※2 131,028,526
負債純資産合計	277,842,485	278,037,107

損益計算書

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (自 平成26年 1 月 1 日 至 平成26年 6 月30日)		当 期 (自 平成26年 7 月 1 日 至 平成26年12月31日)	
営業収益				
貸貸事業収入	※1	8,599,070	※1	8,754,613
その他貸貸事業収入	※1	959,325	※1	941,198
営業収益合計		9,558,395		9,695,812
営業費用				
貸貸事業費用	※1	5,022,563	※1	5,180,793
資産運用報酬		397,206		409,168
資産保管手数料		19,353		20,748
一般事務委託手数料		37,294		40,643
役員報酬		6,540		6,540
その他営業費用		109,152		74,016
営業費用合計		5,592,109		5,731,910
営業利益		3,966,286		3,963,901
営業外収益				
受取利息		1,760		1,799
その他		1,848		2,419
営業外収益合計		3,609		4,218
営業外費用				
支払利息		632,099		627,936
融資関連費用		115,116		143,137
投資口交付費		35,701		—
投資法人債利息		151,857		140,904
投資法人債発行費償却		16,304		14,463
その他		7,416		525
営業外費用合計		958,496		926,966
経常利益		3,011,399		3,041,153
税引前当期純利益		3,011,399		3,041,153
法人税、住民税及び事業税		1,100		907
法人税等調整額		0		7
法人税等合計		1,101		915
当期純利益		3,010,297		3,040,238
前期繰越利益		149		402
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		3,010,447		3,040,640

投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（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

当期（自 平成26年7月1日 至 平成26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	127,950,539	37,347	37,347	3,010,447	3,047,794	130,998,333	130,998,333
当期変動額							
剰余金の分配	—	—	—	△3,010,045	△3,010,045	△3,010,045	△3,010,045
当期純利益	—	—	—	3,040,238	3,040,238	3,040,238	3,040,238
当期変動額合計	—	—	—	30,192	30,192	30,192	30,192
当期末残高	※1 127,950,539	37,347	37,347	3,040,640	3,077,987	131,028,526	131,028,526

注記表

(継続企業の前提に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 平成26年 1 月 1 日 至 平成26年 6 月30日	当 期 自 平成26年 7 月 1 日 至 平成26年12月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

期 別 項 目	前 期 (ご参考) 自 平成26年 1 月 1 日 至 平成26年 6 月30日	当 期 自 平成26年 7 月 1 日 至 平成26年12月31日																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物</td> <td style="text-align: right;">2年～60年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">構築物</td> <td style="text-align: right;">2年～59年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">6年～16年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">3年～15年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	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	<p>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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物</td> <td style="text-align: right;">2年～60年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">構築物</td> <td style="text-align: right;">2年～59年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">6年～16年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">3年～15年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	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
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																	
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. 繰延資産の処理方法	<p>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。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p>																
3. 収益及び費用の計上基準	<p>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。</p>	<p>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せん。</p>																

期 別 項 目	前 期 (ご参考) 自 平成26年 1 月 1 日 至 平成26年 6 月30日	当 期 自 平成26年 7 月 1 日 至 平成26年12月31日
4. 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>
5. 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。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある以下の項目については、貸借対照表において区分掲記しています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 (3) 信託借地権 (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。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある以下の項目については、貸借対照表において区分掲記しています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 (3) 信託借地権、信託その他無形固定資産 (4) 信託預り敷金及び保証金</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26年6月30日現在	当 期 平成26年12月31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。 コミットメントライン契約の総額</p> <p style="text-align: right;">14,000,000千円</p> <p>借入残高 -千円</p> <hr/> <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。 コミットメントライン契約の総額</p> <p style="text-align: right;">14,000,000千円</p> <p>借入残高 -千円</p> <hr/> <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 style="text-align: right;">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 style="text-align: right;">50,000千円</p>

(損益計算書に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 平成26年 1 月 1 日 至 平成26年 6 月30日	当 期 自 平成26年 7 月 1 日 至 平成26年12月31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 8,599,070</p> <p>その他収入 959,325</p> <hr/> <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> <hr/> <p>不動産賃貸事業費用合計 5,022,563</p> <hr/> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 4,535,831</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 8,754,613</p> <p>その他収入 941,198</p> <hr/> <p>不動産賃貸事業収益合計 9,695,812</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>維持管理費 1,246,265</p> <p>水道光熱費 1,118,201</p> <p>公租公課 753,158</p> <p>損害保険料 27,048</p> <p>修繕工事費 176,671</p> <p>減価償却費 1,657,585</p> <p>その他費用 201,862</p> <hr/> <p>不動産賃貸事業費用合計 5,180,793</p> <hr/> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 4,515,019</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26年 1 月 1 日 至 平成26年 6 月30日	当 期 自 平成26年 7 月 1 日 至 平成26年12月31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 10,000,000口</p> <p>発行済投資口数 1,212,750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26年 1 月 1 日 至 平成26年 6 月30日	当 期 自 平成26年 7 月 1 日 至 平成26年12月31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> <table border="0"> <tr> <td colspan="2">(繰延税金資産)</td> </tr> <tr> <td>未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">22</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産計</td> <td style="text-align: right;">22</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right;">22</td> </tr> </table>	(繰延税金資産)		未払事業税損金不算入額	22	繰延税金資産計	22	(繰延税金資産の純額)	22	<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> <table border="0"> <tr> <td colspan="2">(繰延税金資産)</td> </tr> <tr> <td>未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">14</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産計</td> <td style="text-align: right;">14</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right;">14</td> </tr> </table>	(繰延税金資産)		未払事業税損金不算入額	14	繰延税金資産計	14	(繰延税金資産の純額)	14
(繰延税金資産)																	
未払事業税損金不算入額	22																
繰延税金資産計	22																
(繰延税金資産の純額)	22																
(繰延税金資産)																	
未払事業税損金不算入額	14																
繰延税金資産計	14																
(繰延税金資産の純額)	14																
<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> <table border="0"> <tr> <td>法定実効税率 (調整)</td> <td style="text-align: right;">36.59</td> </tr> <tr> <td>支払配当の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△36.57</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.02</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right;">0.04</td> </tr> </table>	法定実効税率 (調整)	36.59	支払配当の損金算入額	△36.57	その他	0.02	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04	<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> <table border="0"> <tr> <td>法定実効税率 (調整)</td> <td style="text-align: right;">34.16</td> </tr> <tr> <td>支払配当の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△34.15</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.02</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right;">0.03</td> </tr> </table>	法定実効税率 (調整)	34.16	支払配当の損金算入額	△34.15	その他	0.02	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03
法定実効税率 (調整)	36.59																
支払配当の損金算入額	△36.57																
その他	0.02																
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04																
法定実効税率 (調整)	34.16																
支払配当の損金算入額	△34.15																
その他	0.02																
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03																
<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 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。 なお、この変更による影響額は軽微です。</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 平成26年3月31日に公布された「地方法人税法」(平成26年法律第11号)及び「地方税法等の一部を改正する法律」(平成26年法律第4号)により、平成26年10月1日以後開始する事業年度から「地方法人税」が創設されるとともに、地方法人特別税の一部が法人事業税に還元されることに伴い、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10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、34.15%に変更されます。 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)

前 期 (ご参考) 自 平成26年 1 月 1 日 至 平成26年 6 月30日	当 期 自 平成26年 7 月 1 日 至 平成26年12月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

(金融商品に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 平成26年 1 月 1 日 至 平成26年 6 月30日	当 期 自 平成26年 7 月 1 日 至 平成26年12月31日
<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、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、</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、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、</p>

前期（ご参考）
自平成26年1月1日
至平成26年6月30日

その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示したものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成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。）。

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

当期
自平成26年7月1日
至平成26年12月31日

その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示したものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成26年12月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが困難と認められるものは、以下の表に含めていません（注2）。

	貸借対照表 計上額 (千円)	時価 (千円) (注1)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	5,591,016	5,591,016	—
(2) 信託現金及び信託預金	14,542,925	14,542,925	—
資産計	20,133,941	20,133,941	—
(3) 短期借入金	—	—	—
(4) 1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	5,025,300	25,300
(5) 1年内返済予定の長期借入金	15,540,000	15,665,909	125,909
(6) 投資法人債	25,000,000	25,443,840	443,840
(7) 長期借入金	88,360,000	89,716,287	1,356,287
負債計	133,900,000	135,851,337	1,951,337
(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。）。

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

前期（ご参考）
自平成26年1月1日
至平成26年6月30日

(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

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。

当期
自平成26年7月1日
至平成26年12月31日

(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

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	76,900,000	66,360,000	*	—

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

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区分	貸借対照表計上額（千円）
①預り敷金及び保証金*	764,784
②信託預り敷金及び保証金*	10,481,873

*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）

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
現金及び預金	3,967,721	—	—
信託現金及び信託預金	14,463,293	—	—
合計	18,431,014	—	—

	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	—	—	—
信託現金及び信託預金	—	—	—
合計	—	—	—

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

（単位：千円）

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
短期借入金	—	—	—
1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	20,500,000	—	—
投資法人債	—	—	5,000,000
長期借入金	—	23,540,000	15,760,000
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
短期借入金	—	—	—
1年内償還予定の投資法人債	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	—	—	—
投資法人債	—	12,000,000	8,000,000
長期借入金	26,000,000	7,500,000	10,600,000
合計	26,000,000	19,500,000	18,600,000

当期
自平成26年7月1日
至平成26年12月31日

（注3）金銭債権の決算日後の償還予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
現金及び預金	5,591,016	—	—
信託現金及び信託預金	14,542,925	—	—
合計	20,133,941	—	—

	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	—	—	—
信託現金及び信託預金	—	—	—
合計	—	—	—

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

（単位：千円）

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
短期借入金	—	—	—
1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	15,540,000	—	—
投資法人債	—	5,000,000	—
長期借入金	—	16,760,000	24,000,000
合計	20,540,000	21,760,000	24,000,000

	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
短期借入金	—	—	—
1年内償還予定の投資法人債	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	—	—	—
投資法人債	7,000,000	5,000,000	8,000,000
長期借入金	17,750,000	3,750,000	26,100,000
合計	24,750,000	8,750,000	34,100,000

(賃貸等不動産に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 平成26年 1 月 1 日 至 平成26年 6 月30日				当 期 自 平成26年 7 月 1 日 至 平成26年12月31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>				<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>			
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	
238,103,098	18,996,445	257,099,544	248,390,000	257,099,544	△1,206,805	255,892,739	251,560,000
<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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> <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) をご覧下さい。</p>				<p>(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。</p> <p>(注2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な減少額は減価償却費 (1,657,585千円) です。</p> <p>(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> <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) をご覧下さい。</p>			

(資産の運用の制限に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 平成26年 1 月 1 日 至 平成26年 6 月30日	当 期 自 平成26年 7 月 1 日 至 平成26年12月31日
—	該当事項はありません。

(関連当事者との取引に関する注記)

前期（ご参考）（自 平成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（被所有） 割合	取引の内容	取引金額 (千円) (注)	科目	期末残高 (千円)
資産保管 会社	みずほ信託銀行 株式会社	銀行業	—	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。

当期（自 平成26年7月1日 至 平成26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)	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 資金の返済	2,400,000 2,400,000	1年内返済予定 の長期借入金	3,120,000
						長期借入金	4,687,500
利害 関係人等	第一生命保険 株式会社	保険業	1.70%	資金の借入 資金の返済	2,000,000 2,000,000	1年内返済予定 の長期借入金	3,000,000
						長期借入金	6,000,000

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

(1口当たり情報に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 平成26年 1 月 1 日 至 平成26年 6 月30日		当 期 自 平成26年 7 月 1 日 至 平成26年12月31日	
1. 1口当たり純資産額	108,017円	1. 1口当たり純資産額	108,042円
2. 1口当たり当期純利益	2,511円	2. 1口当たり当期純利益	2,506円
<p>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。</p> <p>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。</p>		<p>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。</p>	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前 期 (ご参考) 自 平成26年 1 月 1 日 至 平成26年 6 月30日	当 期 自 平成26年 7 月 1 日 至 平成26年12月31日
当期純利益 (千円)	3,010,297	3,040,238
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	3,010,297	3,040,238
期中平均投資口数 (口)	1,198,783	1,212,750

(重要な後発事象に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 平成26年 1 月 1 日 至 平成26年 6 月30日	当 期 自 平成26年 7 月 1 日 至 平成26年12月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

区 分	前 期 (ご参考) 自 平成26年 1 月 1 日 至 平成26年 6 月30日	当 期 自 平成26年 7 月 1 日 至 平成26年12月31日
I 当期末処分利益	3,010,447,552	3,040,640,245
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	3,010,045,500 (2,482)	3,040,364,250 (2,507)
III 次期繰越利益	402,052	275,995
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>	<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3,040,364,250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27年2月16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

1. 藤 志 保 

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

市川 克也 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、ジャパンエクセレント投資法人の平成26年7月1日から平成26年12月31日までの第17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）	当 期
	自 平成26年 1 月 1 日 至 平成26年 6 月30日	自 平成26年 7 月 1 日 至 平成26年12月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	3,011,399	3,041,153
減価償却費	1,624,902	1,657,642
投資法人債発行費償却	16,304	14,463
投資口交付費	35,701	—
受取利息	△1,760	△1,799
支払利息	783,956	768,840
営業未収入金の増減額（△は増加）	△23,332	△34,109
未収消費税等の増減額（△は増加）	△374,253	374,253
前払費用の増減額（△は増加）	△108,870	64,349
営業未払金の増減額（△は減少）	136,074	△28,378
未払金の増減額（△は減少）	△4,093	11,645
未払消費税等の増減額（△は減少）	△243,807	432,931
前受金の増減額（△は減少）	△37,999	△11,919
長期前払費用の増減額（△は増加）	22,775	△113,055
その他	17,540	△5,141
小計	4,854,536	6,170,875
利息の受取額	1,760	1,799
利息の支払額	△802,251	△800,125
法人税等の支払額	△1,721	△1,029
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,052,323	5,371,520
投資活動によるキャッシュ・フロー		
投資有価証券の払戻による収入	97,284	—
有形固定資産の取得による支出	△866,747	△51,915
信託有形固定資産の取得による支出	△19,217,065	△478,670
無形固定資産の取得による支出	△536,358	△204
預り敷金及び保証金の受入による収入	136,496	6,536
預り敷金及び保証金の返還による支出	—	△17,073
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,515,515	209,992
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△327,853	△328,395
投資活動によるキャッシュ・フロー	△19,198,729	△659,730
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	7,500,000	15,500,000
長期借入金の返済による支出	—	△15,500,000
投資法人債の発行による収入	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	△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	△2,774,559	△3,008,861
財務活動によるキャッシュ・フロー	15,662,986	△3,008,861
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	516,580	1,702,927
現金及び現金同等物の期首残高	17,914,433	18,431,014
現金及び現金同等物の期末残高	※1 18,431,014	※1 20,133,941

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記（参考情報）〕

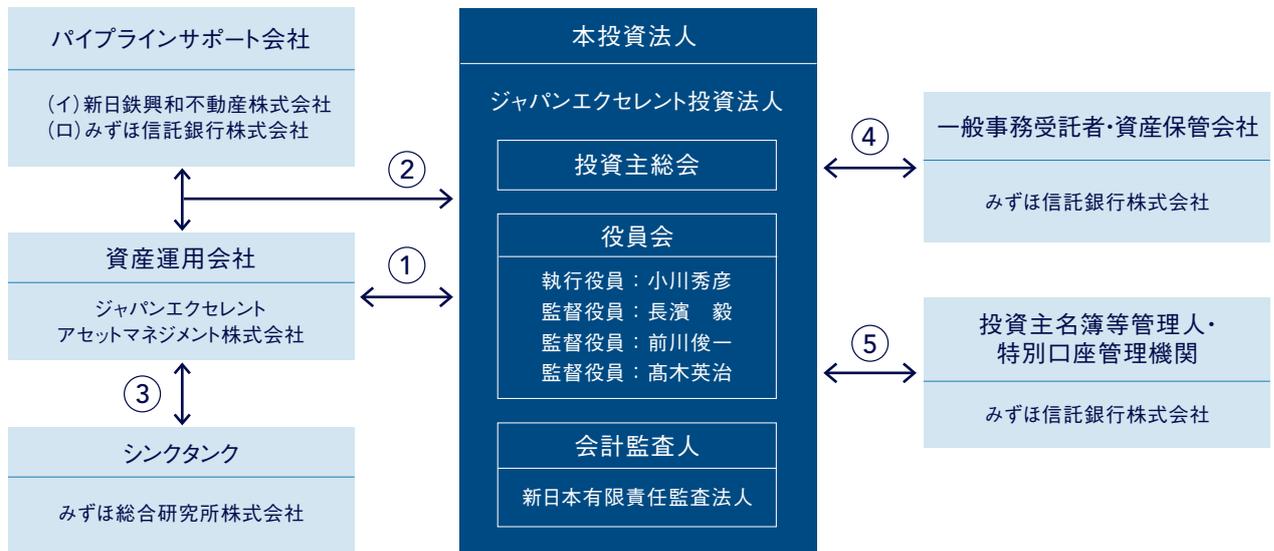
期 別	前 期（ご参考） 自 平成26年 1 月 1 日 至 平成26年 6 月30日	当 期 自 平成26年 7 月 1 日 至 平成26年12月31日
項 目		
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記（参考情報）〕

前 期（ご参考） 自 平成26年 1 月 1 日 至 平成26年 6 月30日	当 期 自 平成26年 7 月 1 日 至 平成26年12月31日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成26年6月30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12月31日現在) (単位：千円)
現金及び預金 3,967,721	現金及び預金 5,591,016
信託現金及び信託預金 14,463,293	信託現金及び信託預金 14,542,925
現金及び現金同等物 18,431,014	現金及び現金同等物 20,133,941

■ 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

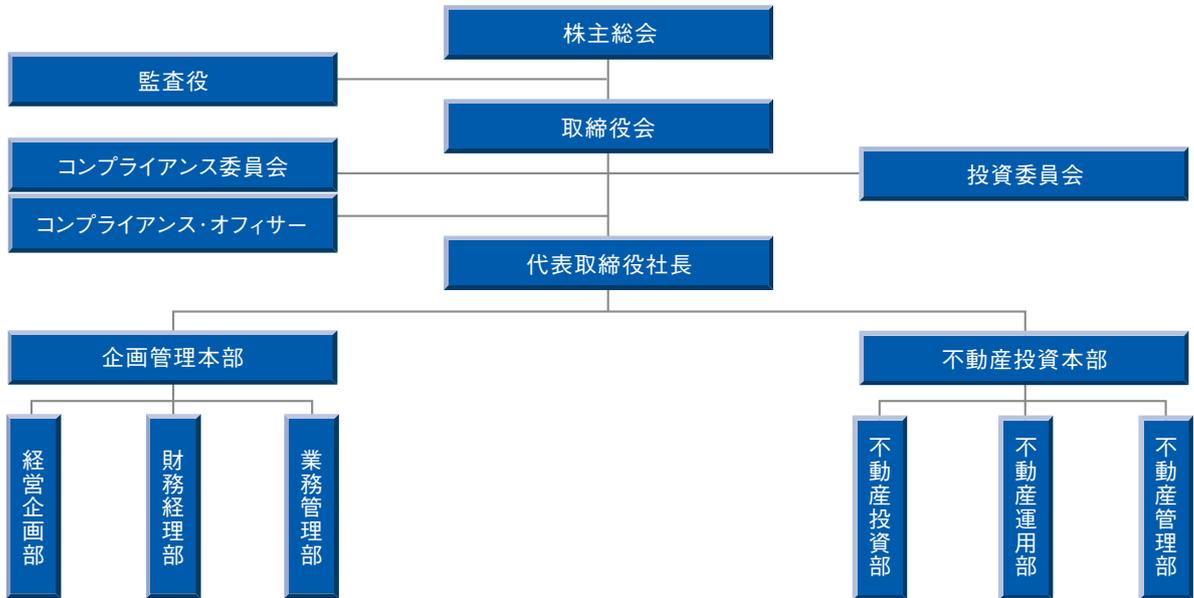
上場日以降の本投資法人の投資口価格と東証REIT指数の推移は以下のとおりです。



(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

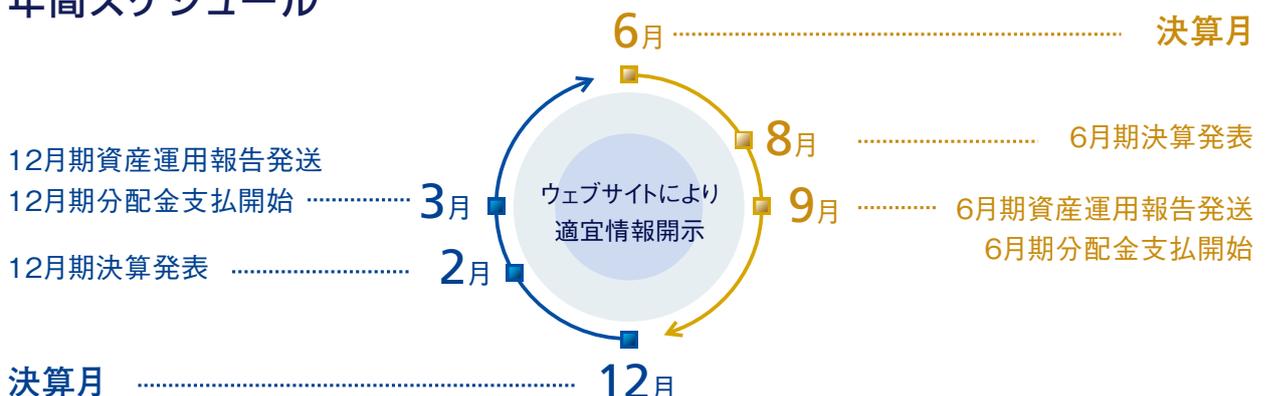
投資主名簿等管理人
及び特別口座管理機関：東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社

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
〒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.