



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14期 自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日

第14期



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.

決算・運用状況のご報告(資産運用報告)

第14期 自 平成25年1月1日 至 平成25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	41
投資主の皆様へ	4	VI. 注記表	42
I. 投資法人の概要	6	VII. 金銭の分配に係る計算書	57
II. 資産運用報告	18	VIII. 監査報告書	58
III. 貸借対照表	38	IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	59
IV. 損益計算書	40	X. その他	61

■ 当期の運用実績

1口当たり分配金	12,200円
営業収益	8,418 百万円
営業利益	3,546 百万円
当期純利益	2,598 百万円
総資産額	257,613 百万円
純資産額	120,683 百万円
1口当たり純資産額	536,488 円

■ トピックス

- 1 資産規模拡大の継続
- 2 ポートフォリオ収益力は安定
- 3 安定的な財務運営を継続

■ 投資主の皆様へ

ジャパンエクセレント投資法人 執行役員
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

戸田 千史



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14期決算(自平成25年1月1日 至平成25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8,418百万円、当期純利益2,598百万円、1口当たり分配金は前期、前々期と同水準の12,200円となり、引き続き安定的な分配を行っております。

本投資法人は、第10期の公募増資とその後の物件取得により、資産規模を拡大してまいりましたが、今期も引き続き公募増資を実施し、資産規模の拡大をより一層推し進めました。公募増資時には「赤坂インターシティ」をはじめ4物件を取得、さらにその後「興和西新橋ビル」等2物件、計6物件を取得致しました。成長性の高い都心の物件を中核とした総額285億円の物件取得により、着実に成長を継続しております。

また、課題物件を中心とした早期埋戻し等に注力した結果、稼働率は前期末の94.0%から97.1%と大幅に改善致しました。

今後の運用について

オフィスビル賃貸市場については、東京都心部において、オフィス需要は拡大しつつあり、空室率は依然として改善基調にあります。

このような認識のもと、本投資法人はプロパティマネジメント会社との連携をこれまで以上に密にし、ポートフォリオの中長期的な安定稼働と収益力の強化を目指すとともに、当面の目標である3,000億円、そしてさらなる資産規模の拡大に向け、優良不動産への投資機会を追及し、成長を継続してまいります。

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

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

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

■ 運用実績の推移と第15期の予想

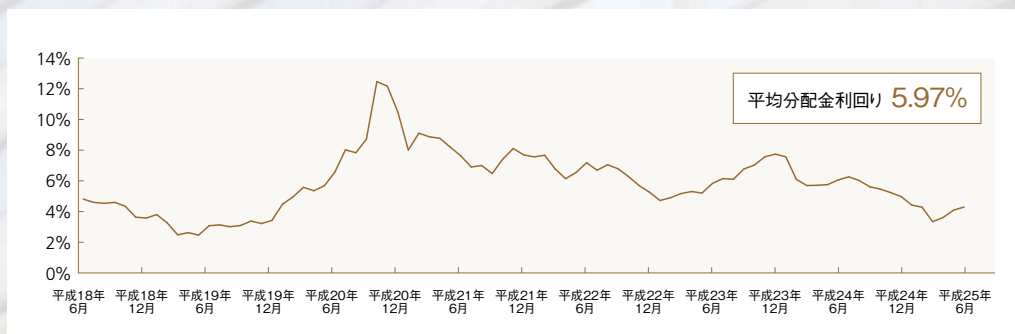
1口当たり分配金(円)



資産規模(億円)



分配金利回りの推移



(注1) 1口当たり分配金の予想は、平成25年8月13日付け「平成25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25年8月13日付け「平成25年6月期決算短信」6ページをご参照下さい。

なお、予想数値は、今後変更されることがあります。

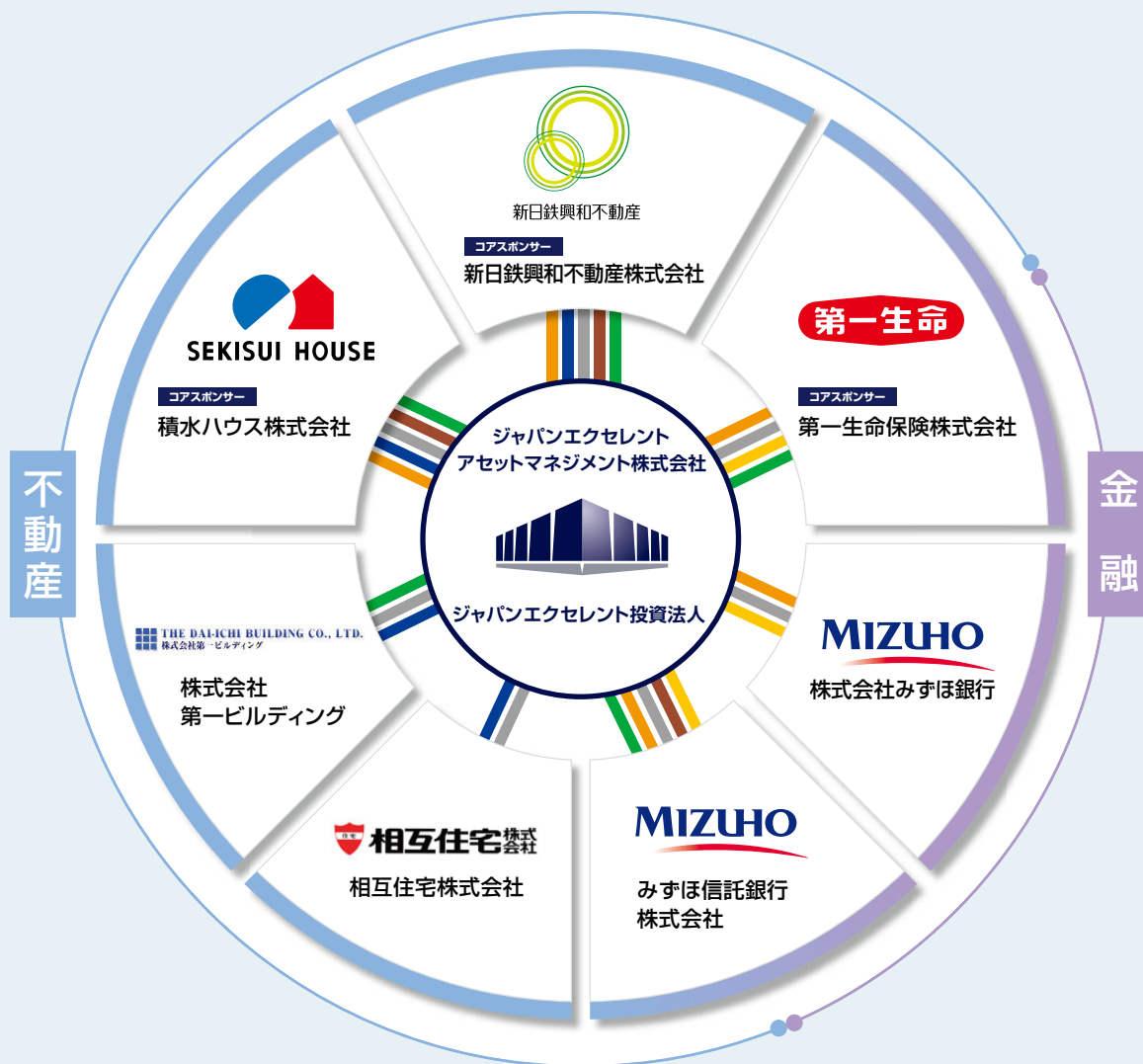
(注2) 分配金利回りは、1口当たり実績分配金×2÷各月末の投資口価格終値で計算しています。

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。



— 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

新日鉄興和不動産株式会社

・みずほ銀行、新日鉄住金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273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

株式会社みずほ銀行

・国内最大級の顧客基盤を有するリーディングバンク

みずほ信託銀行株式会社

・法人・個人取引両分野に強みを持つ信託・資産運用業務を主体とする銀行
・仲介、コンサルティング、土地信託等、不動産業務に豊富な経験と実績を保有

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

本投資法人は、ポートフォリオの90%以上をオフィスビルに投資します。

投資対象地域は、東京都心6区を中心とした大都市圏に重点をおいています。

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

オフィスビルを中心とする用途別投資比率

用途 ^(注1)	ポートフォリオに占める投資比率 ^(注2)
オフィスビル	90%以上
その他(商業施設・住宅等)	10%以下

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

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

オフィスビルへの
投資比率

97.1%

(第14期末時点)

大都市圏を中心とする投資対象地域

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

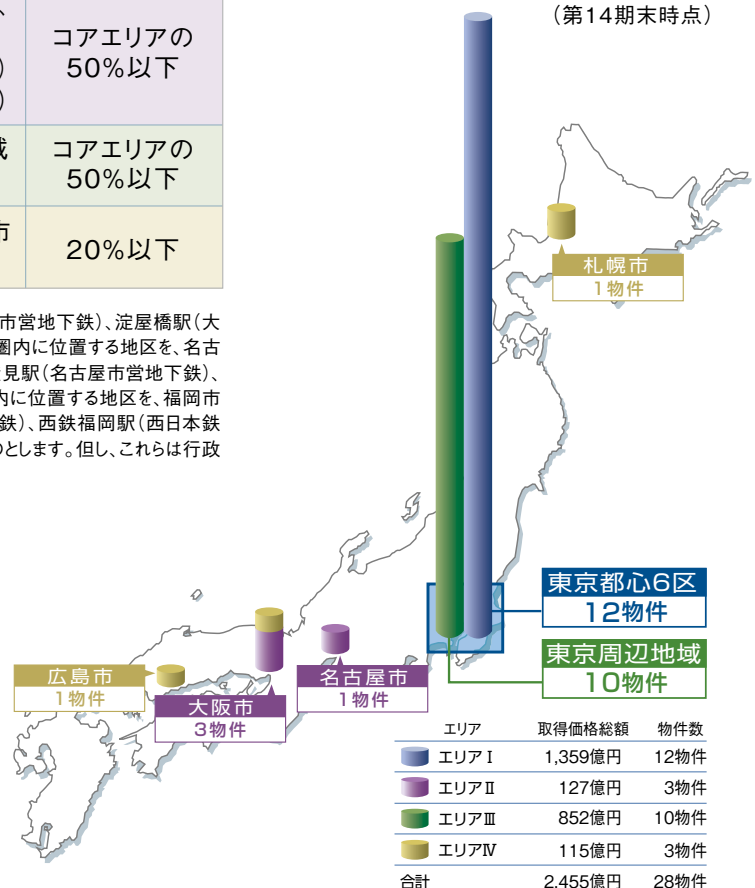
(注1) 大阪市中心部とは大阪駅(JR)、梅田駅(阪急電鉄、阪神電鉄、大阪市営地下鉄)、淀屋橋駅(大阪市営地下鉄)、本町駅(大阪市営地下鉄)から各々概ね徒歩10分圏内に位置する地区を、名古屋市中心部とは名古屋駅(JR、名古屋市営地下鉄、名古屋鉄道)、伏見駅(名古屋市営地下鉄)、栄駅(名古屋市営地下鉄、名古屋鉄道)から各々概ね徒歩10分圏内に位置する地区を、福岡市中心部とは博多駅(JR、福岡市営地下鉄)、天神駅(福岡市営地下鉄)、西鉄福岡駅(西日本鉄道)から各々概ね徒歩10分圏内に位置する地区を、それぞれ指すものとします。但し、これらは行政区画とは必ずしも一致するものではありません。

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

東京圏(エリアI+III)への
投資比率

90.1%

(第14期末時点)

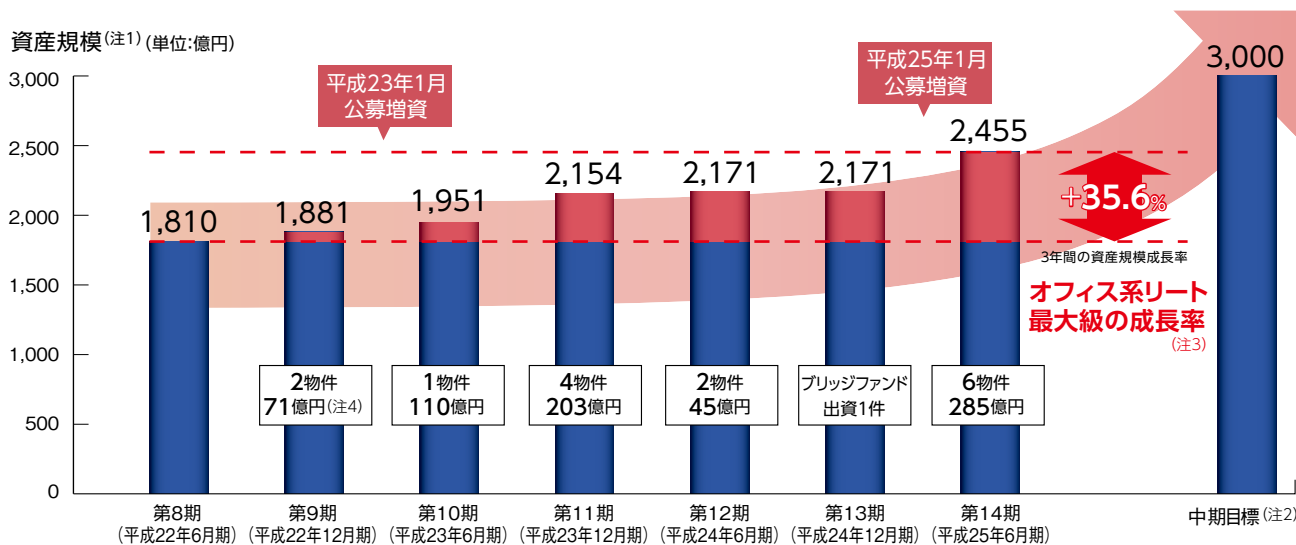


■ 資産規模拡大の軌跡

■ 資産規模3,000億円に向けて、着実な外部成長を継続

■ 着実な外部成長の継続

物件取得を再開した第9期(平成22年12月期)以降、2回の公募増資を実施致しました。15物件・**714億円の継続的な物件取得**を実現させ、資産規模は**3年間で35.6%増**とオフィス系リート最大級の成長を果たしました。



(注1) 取得価格ベースで表示しています。

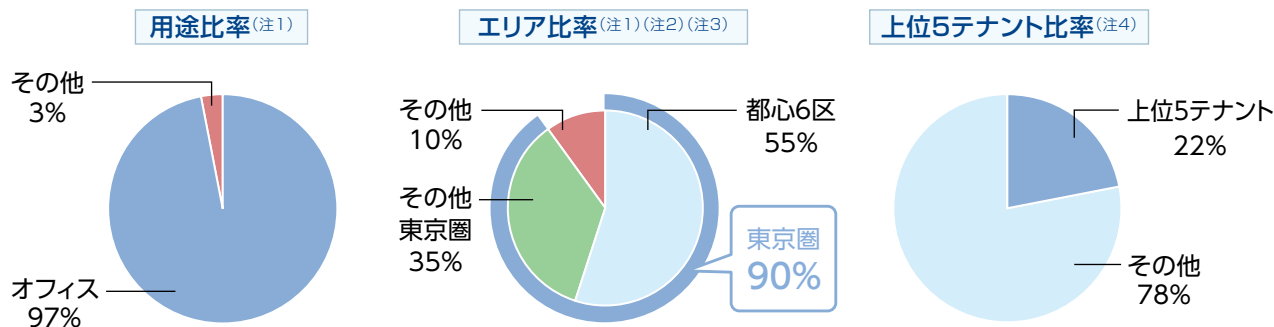
(注2) 本書の日付現在の目標であり、将来における事象により又は市場環境により達成できない可能性があります。

(注3) オフィスに50%以上投資する資産規模2,000億円以上のリートにおける直近3年間の取得価格総額の増加率で比較しています(平成25年6月末時点)。

(注4) 各期の取得物件の件数(持分の追加取得を含みます。以下同じです)と合計取得価格を示しています。

■ ポートフォリオの質的向上

「オフィス」・「都心」への投資を継続し、市況回復期に成長性の大きい都心のオフィスビル主体のポートフォリオ運営を継続しております。テナントの分散化により、リスクの低減を図っています。



第14期末のポートフォリオ 28物件 2,455億円

(注1) 用途比率とエリア比率は取得価格ベースで算出しています。

(注2) 都心6区は千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区及び渋谷区を指します。

(注3) 東京圏は東京都及び東京都周辺地域(神奈川県、埼玉県及び千葉県)を指します。

(注4) 上位5テナント比率は、全賃貸面積に占める割合の高い順に5位までのエンドテナントに対する賃貸面積の合計の全賃貸面積に占める割合です。

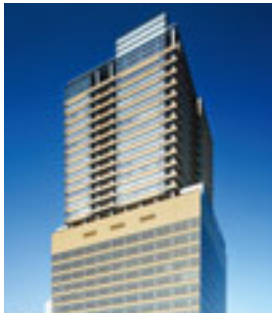
■ 第14期 新規取得物件

第14期は1月の公募増資時に4物件、その後2物件を取得し、合計6物件を285億円で取得し、着実な外部成長を継続しています。スポンサーサポートを最大限活用した「成長性」・「安定性」・「収益性」のバランスのとれた物件取得となっています。

平成25年1月に公募増資を実施し、都心の大型物件を中心に、4物件241億円の物件を取得

成長性 市況回復期の収益性の向上余地大

市況回復期に向けて収益性の向上余地の大きな都心の大型物件への投資



赤坂インターシティ
(持分追加取得)

取得先 新日鉄興和不動産株式会社
取得価格 10,289百万円
NOI利回り(注1) 4.1%
所在地 東京都港区赤坂

コアスポンサーの
代表的開発物件

持分 25% ➡ 49%

スポンサーより取得

安定性 長期安定的な収入の確保

中長期にわたる安定的な収益基盤としての投資



大阪興銀ビル(底地)

取得先 新日鉄興和不動産株式会社
取得価格 1,770百万円
NOI利回り(注2) 4.5%
所在地 大阪市中央区高麗橋

スポンサーより取得

収益性 既存ポートフォリオを上回るNOI利回り

ポートフォリオの収益性向上に寄与する物件への投資



コアシティ立川

取得先 立川曙町キャピタル特定目的会社
取得価格 6,500百万円
NOI利回り(注2) 5.7%
所在地 東京都立川市曙町

第三者より取得



SE山京ビル

取得先 合同会社ボレール
取得価格 5,500百万円
NOI利回り(注2) 7.2%
所在地 札幌市北区北七条西

ブリッジファンドより取得

公募増資により確保した取得余力を活用しスポンサーより都心の成長性の高い物件を取得



興和西新橋ビル

成長性 スポンサーより都心の物件を取得

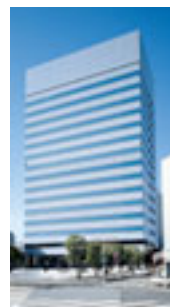
取得日 2013年3月28日
取得先 新日鉄興和不動産株式会社
取得価格 3,931百万円
NOI利回り(注2) 4.8%
延床面積 19,418.17㎡(注3)
所在地 東京都港区西新橋二丁目1番1号

スポンサーより取得

川崎日進町ビルディング
(持分追加取得)(注4)

収益性 持分追加取得の機会を着実に捕捉

取得日 2013年4月17日
取得価格 520百万円
NOI利回り(注2) 6.9%
所在地 神奈川県川崎市川崎区日進町7番地1



- 「虎ノ門」(徒歩3分)、「内幸町」、「霞が関」、「新橋」と4駅利用可能
- 永田町、霞が関エリアに隣接した高いオフィス需要が見込まれる立地
- 成熟したオフィスエリアであると同時に、周辺では再開発事業が進行中であり、なおも潜在的成長力を有するエリア
- 他の共有部分に対し優先交渉権を保持

(注1) 取得年度の特種要因を排除した当初5年間の想定平均収支により計算しています。

(注2) NOI利回りは取得年度の特種要因を排除した年間の想定収支により計算しています。

(注3) 地下1階から15階の事務所部分の専有部分(13,238.09㎡)及びその付属建物(倉庫113.27㎡)の共有持分。取得した共有持分の割合は約27.0%です。

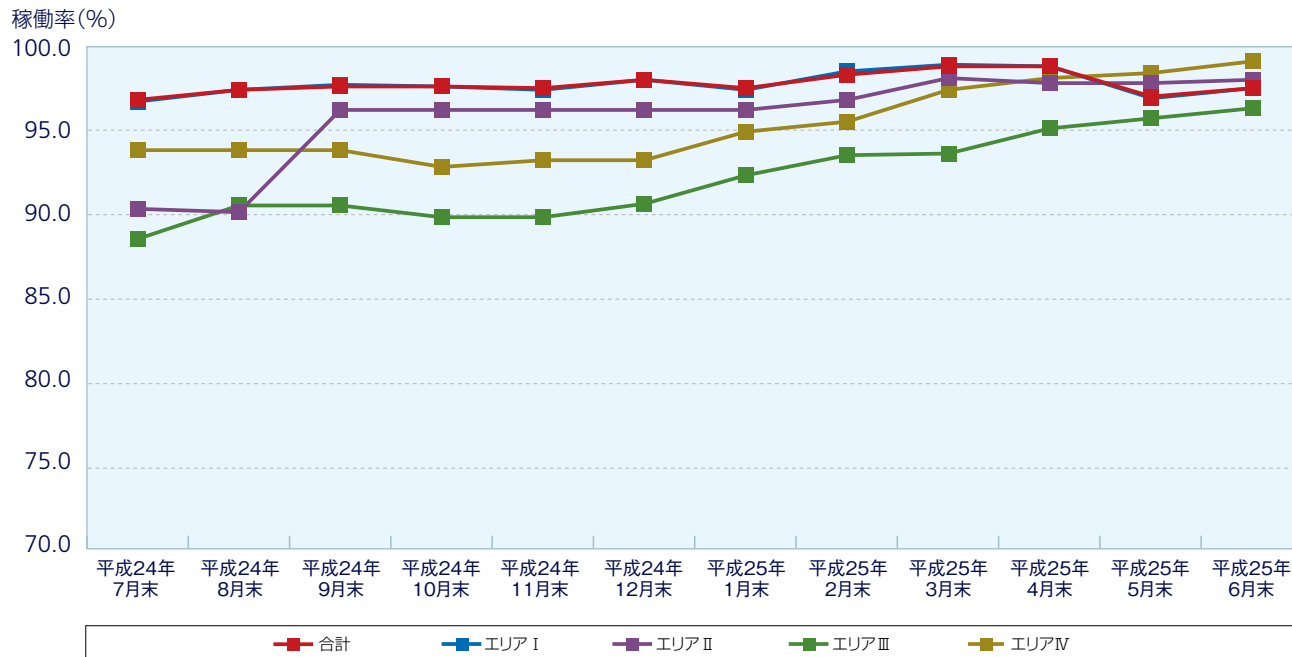
(注4) 今回持分を追加取得した専有部分は1階ないし15階の事務所・店舗(14,015.04㎡)であり、取得した共有持分の割合は約11.4%です。

■ 保有不動産の収益安定化

■ 稼働率の推移

第14期は、低稼働物件を中心とした埋戻しを進展させた結果、期末時点でのポートフォリオ稼働率は前期末の94.0%より97.1%まで、3.1ポイントと大幅に改善しました。

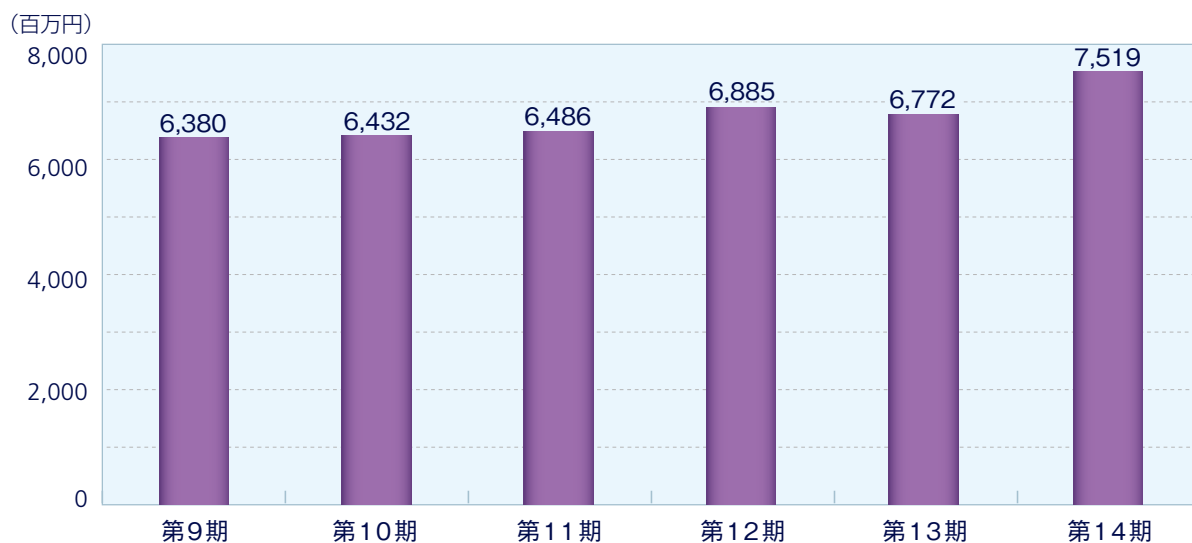
JEIエリア別稼働率



■ 賃料収入総額の推移

第14期中取得物件により、賃料収入は対前期比で約11%増加しております。また、既存物件の賃料収入は対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おります。

賃料収入総額



■ 安定した財務運営

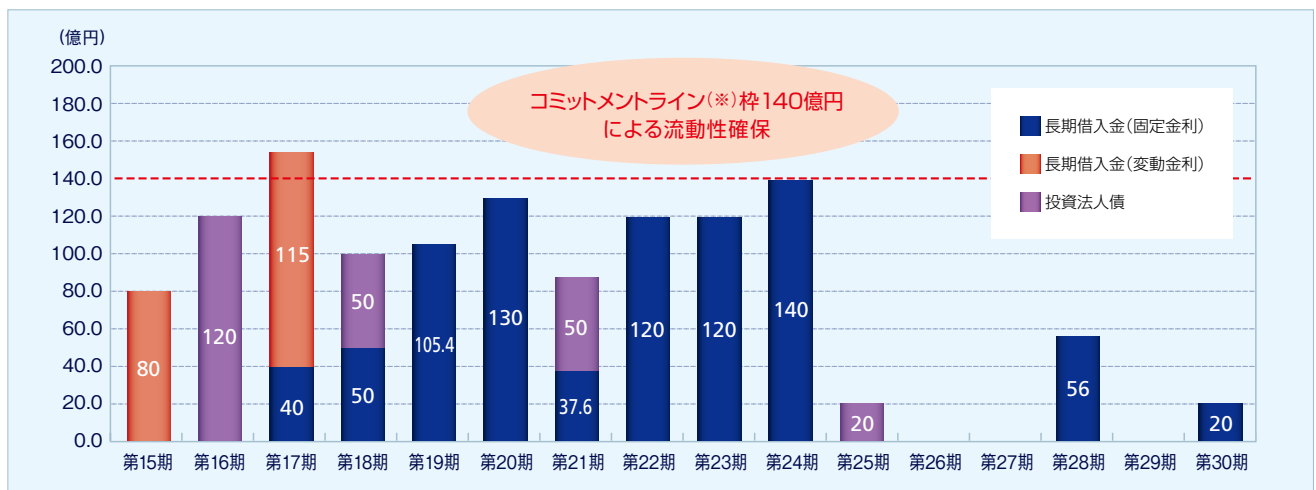
■ 財務の安定性

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

	第13期末	第14期末
有利子負債残高	1,133億円	1,254億円
総資産LTV	49.7%	48.7%
固定金利比率	76.2%	84.4%
期末平均調達金利	1.32%	1.28%
平均有利子負債残存期間	2.88年	3.01年

■ 資金調達の安定性

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



(※)「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。

■ 格付の状況

平成25年7月に日本格付研究所(JCR)より、新たにAA-(安定的)の格付を取得致しました。

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

(※)無担保投資法人債(第1回～第4回)に対する格付です。

■ ポートフォリオ一覧(第14期末時点)

■ ポートフォリオ一覧(第14期末時点)

物件 番号	用 途	名 称	所在地	所有形態	建築時期 ^(注1)	取得価格 ^(注2) (百万円)
I-1	オフィス	大森ベルポートD館	東京都品川区南大井	不動産信託受益権	平成 8年 9月	22,553
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	7,080
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					—	135,975
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
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-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					—	12,744
III-1	オフィス	武蔵小杉タワープレイス	神奈川県川崎市中原区	不動産信託受益権	平成 7年 7月	13,890
III-2	オフィス	興和川崎東口ビル	神奈川県川崎市川崎区	不動産信託受益権	昭和63年 4月	10,976
III-3	オフィス	JEI本郷ビル	東京都文京区本郷	不動産信託受益権	平成 3年 2月	5,400
III-5	オフィス	川崎日進町ビルディング	神奈川県川崎市川崎区	不動産信託受益権	平成 4年 4月	4,725
III-6	オフィス	第44興和ビル	東京都目黒区東山	不動産信託受益権	昭和59年 7月	1,150
III-7	オフィス	JEI両国ビル	東京都墨田区両国	不動産信託受益権	平成 8年 8月	2,550
III-8	オフィス	海老名プライムタワー	神奈川県海老名市中央	不動産信託受益権	平成 7年 5月	6,470
III-9	オフィス	興和川崎西口ビル	神奈川県川崎市幸区	不動産信託受益権	昭和63年 2月	32,000
III-10	オフィス	パシフィックスクエア千石	東京都文京区本駒込	不動産信託受益権	平成 4年11月	1,620
III-11	オフィス	コアシティ立川	東京都立川市曙町	不動産信託受益権	平成 6年12月	6,500
小 計					—	85,281
IV-2	オフィス	JEI京橋ビル	大阪府大阪市都島区	不動産信託受益権	昭和62年 4月	3,308
IV-3	オフィス	JEI広島八丁堀ビル	広島県広島市中区	不動産信託受益権	平成11年 2月	2,760
IV-4	オフィス	SE山京ビル	北海道札幌市北区	不動産信託受益権	平成 元年 3月	5,500
小 計					—	11,568
合 計						245,567

(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となる面積を意味し、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25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8) NOI (百万円)	(注9) 投資比率 (%)	(注10) PML (%)
155,778.75	25,591.12	25,591.12	100.0	944	563	9.2	8.0
19,518.15	11,749.30	11,559.68	98.4	372	285	3.8	8.2
8,327.53	6,411.26	6,411.26	100.0	253	181	3.4	8.2
10,110.96	7,570.95	7,570.95	100.0	249	167	3.0	13.2
46,776.76	8,769.53	7,215.53	82.3	364	263	9.5	8.6
73,061.33	11,021.04	10,132.00	91.9	563	407	11.5	9.2
7,374.74	5,483.36	5,483.36	100.0	163	87	1.9	14.6
33,283.49	12,122.85	12,122.85	100.0	338	298	4.5	7.8
13,328.53	9,377.16	9,377.16	100.0	(注7)	181	3.4	12.9
35,555.87	7,887.24	7,723.37	97.9	280	179	2.9	8.3
3,169.78	2,378.54	2,378.54	100.0	71	54	0.7	13.6
19,418.17	3,051.10	3,051.10	100.0	(注7)	57	1.6	12.0
425,704.06	111,413.45	108,616.92	97.5	—	2,725	55.4	—
80,809.95	8,964.88	8,656.64	96.6	301	171	1.8	11.9
15,800.31	10,601.70	10,455.59	98.6	218	136	2.7	11.5
3,158.45(地積)	3,158.45	3,158.45	100.0	67	67	0.7	—
99,768.71	22,725.03	22,270.68	98.0	—	375	5.2	—
53,711.13	25,159.49	25,159.49	100.0	787	505	5.7	11.5
31,009.62	18,612.72	18,612.72	100.0	(注7)	277	4.5	6.7
5,877.11	4,078.37	4,078.37	100.0	(注7)	116	2.2	14.2
22,141.60	10,606.35	10,216.88	96.3	165	100	1.9	14.7
3,359.55	2,549.71	2,549.71	100.0	90	61	0.5	13.4
5,820.56	3,871.64	3,871.64	100.0	100	61	1.0	14.3
55,806.20	25,220.30	20,806.88	82.5	339	74	2.6	12.2
61,856.92	38,375.66	38,205.96	99.6	937	580	13.0	7.9
4,017.44	2,875.95	2,730.24	94.9	59	36	0.7	13.3
19,099.27	9,223.39	9,088.19	98.5	228	172	2.6	6.7
262,699.40	140,573.58	135,320.08	96.3	—	1,986	34.7	—
10,021.32	7,734.95	7,734.95	100.0	180	134	1.3	8.9
9,919.93	6,639.38	6,390.56	96.3	143	100	1.1	5.1
23,644.22	13,419.03	13,419.03	100.0	243	169	2.2	4.4
43,585.47	27,793.36	27,544.54	99.1	—	404	4.7	—
831,757.64	302,505.42	293,752.22	97.1	8,409	5,493	100.0	6.0

(注6) 「稼働率」欄には、平成25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) 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。

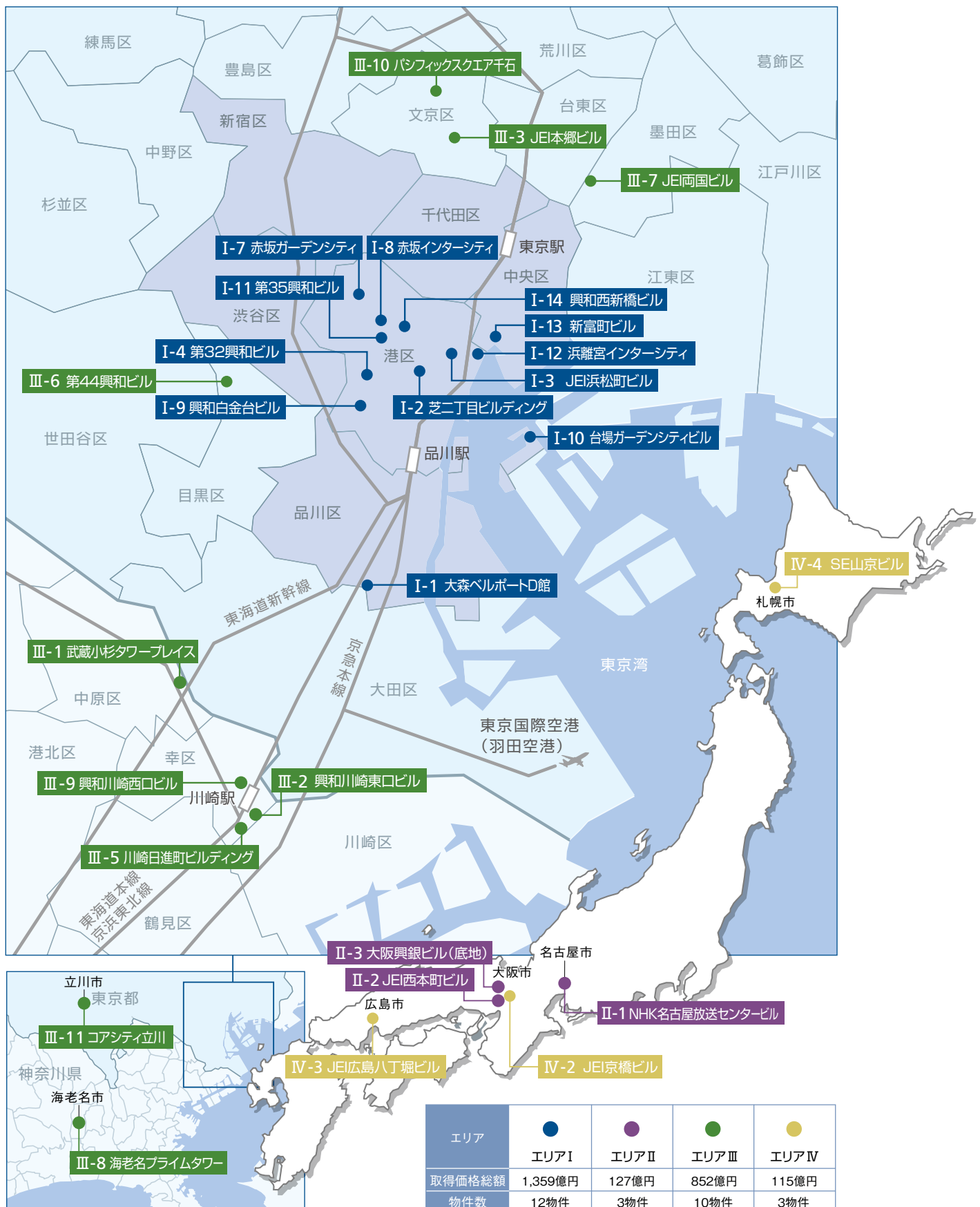
(注8) 「NOI」は、賃貸事業収入－賃貸事業費用＋当期減価償却費により算出し、百万円未満を切り捨てています。

(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、小数点第二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14期末時点)

■ ポートフォリオマップ(第14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-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-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



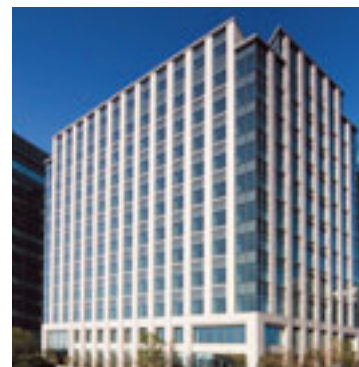
所在地 東京都港区南麻布
五丁目2番32号
敷地面積 2,592.39m²
延床面積 10,110.96m²
構造 SRC
階数 地下1階9階建
建築時期 昭和54年3月19日

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

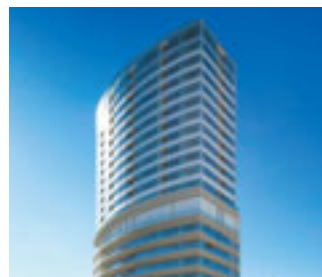
No.35 Kowa Building



所在地	東京都港区赤坂一丁目14番14号
敷地面積	3,357.80m ²
延床面積	13,328.53m ²
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-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	3,843.34m ²
延床面積	35,555.87m ²
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-13 新富町ビル

Shintomicho Building



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

I-14 興和西新橋ビル

Kowa Nishi-Shimbashi Building



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

II-1 NHK名古屋放送センタービル

NHK Nagoya Housou-Center Building



所在地	愛知県名古屋市中区東桜一丁目13番3号
敷地面積	7,927.36m ²
延床面積	80,809.95m ²
構造	SRC、S
階数	地下4階22階建
建築時期	平成3年7月3日

II-2 JEI 西本町ビル

JEI Nishi-Honmachi Building



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

II-3 大阪興銀ビル(底地)

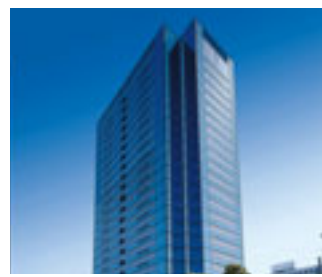
Osaka Kogin Building (Land with Leasehold Interest)



所在地	大阪府大阪市中央区高麗橋四丁目1番1号
敷地面積	3,158.45m ²
延床面積	3,158.45m ² (地積)
構造	—
階数	—
建築時期	—

III-1 武蔵小杉タワープレイス

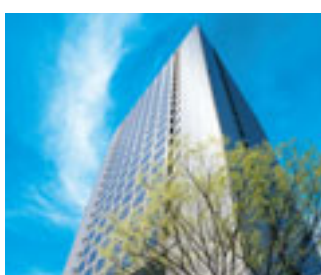
Musashikosugi Tower Place



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

III-2 興和川崎東口ビル

Kowa Kawasaki Higashiguchi Building



所在地	神奈川県川崎市川崎区日進町1番地53
敷地面積	1,652.89m ²
延床面積	31,009.62m ²
構造	S, SRC
階数	地下3階21階建
建築時期	昭和63年4月30日

III-3 JEI 本郷ビル

JEI Hongo Building



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

Ⅲ-5 川崎日進町ビルディング

Kawasaki Nisshincho Building



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

Ⅲ-6 第44興和ビル

No.44 Kowa Building



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

Ⅲ-7 JEI 両国ビル

JEI Ryogoku Building



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

Ⅲ-8 海老名プライムタワー

Ebina Prime Tower



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

Ⅲ-9 興和川崎西口ビル

Kowa Kawasaki Nishiguchi Building



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

Ⅲ-10 パシフィックスクエア千石

Pacific Square Sengoku



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

Ⅲ-11 コアシティ立川

Core City Tachikawa



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

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山京ビル

SE Sankyo 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

1 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

期		第10期	第11期	第12期	第13期	第14期
計算期間		自平成23年1月1日 至平成23年6月30日	自平成23年7月1日 至平成23年12月31日	自平成24年1月1日 至平成24年6月30日	自平成24年7月1日 至平成24年12月31日	自平成25年1月1日 至平成25年6月30日
営業収益	(百万円)	7,337	7,085	7,740	7,599	8,418
(うち賃貸事業収益)	(百万円)	7,034	7,085	7,587	7,597	8,409
営業費用	(百万円)	4,117	4,116	4,400	4,427	4,871
(うち賃貸事業費用)	(百万円)	3,555	3,645	3,901	3,950	4,350
営業利益	(百万円)	3,220	2,969	3,340	3,172	3,546
経常利益	(百万円)	2,362	2,237	2,435	2,310	2,589
当期純利益	(百万円)	2,313	2,236	2,434	2,309	2,598
総資産額	(百万円)	209,142	227,249	228,818	228,020	257,613
(対前期比) (注1)	(%)	(4.9)	(8.6)	(0.6)	(△0.3)	(12.9)
純資産額	(百万円)	104,366	104,338	104,537	104,545	120,683
(対前期比) (注1)	(%)	(16.9)	(0.0)	(0.1)	(0.0)	(15.4)
出資総額	(百万円)	102,052	102,052	102,052	102,052	117,901
発行済投資口数	(口)	188,650	188,650	188,650	188,650	224,950
1口当たり純資産額	(円)	553,227	553,081	554,134	554,175	536,488
1口当たり当期純利益 (注2)	(円)	12,677	11,853	12,906	12,241	11,884
分配総額	(百万円)	2,263	2,236	2,301	2,309	2,744
1口当たり分配金額	(円)	12,000	11,854	12,200	12,242	12,200
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	12,000	11,854	12,200	12,242	12,200
(うち1口当たり利益超過分配金)	(円)	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
総資産経常利益率 (注3)	(%)	1.2	1.0	1.1	1.0	1.1
(年換算値)	(%)	(2.3)	(2.0)	(2.1)	(2.0)	(2.2)
自己資本利益率 (注4)	(%)	2.4	2.1	2.3	2.2	2.3
(年換算値)	(%)	(4.8)	(4.3)	(4.7)	(4.4)	(4.7)
自己資本比率 (注5)	(%)	49.9	45.9	45.7	45.8	46.8
(対前期増減)	(%)	(5.1)	(△4.0)	(△0.2)	(0.1)	(1.0)
配当性向 (注6)	(%)	97.8	100.0	94.5	100.0	105.6
投資物件数	(件)	19	23	24	24	28
テナント数	(件)	109	124	136	134	152
総賃貸可能面積	(㎡)	234,547	262,464	266,981	266,915	302,505
期末稼働率	(%)	92.4	93.8	94.7	94.0	97.1
当期減価償却費	(百万円)	1,080	1,156	1,260	1,284	1,433
当期資本的支出額	(百万円)	347	357	393	283	572
賃貸NOI(Net Operating Income) (注7) (百万円)		4,559	4,595	4,946	4,932	5,493
1口当たりFFO (注8)	(円)	16,391	17,982	18,780	19,050	17,924
FFO(Funds from Operation)倍率(注9) (倍)		12.2	8.4	10.5	12.7	15.4
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注10) (倍)		4.5	4.3	4.2	4.0	4.4
有利子負債額	(百万円)	95,500	112,800	113,800	113,300	125,400
総資産有利子負債比率 (注11) (%)		45.7	49.6	49.7	49.7	48.7
運用日数	(日)	181	184	182	184	181

(注1) 総資産額及び純資産額の(対前期比)は、小数点第2位を切り捨てています。

(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。

(注3) 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4) 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5) 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6) 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7) 賃貸NOI＝賃貸事業収入－賃貸事業費用＋当期減価償却費

(注8) 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9) 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10) 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11) 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25年6月末に第14期の決算を終了しました。

① 運用環境及び運用実績

当期のわが国経済は、新政権発足以降の金融政策を受けた輸出環境の改善や株価上昇などにより、企業業績や個人消費への改善期待が高まりました。しかしながら、欧州や中国を巡る経済情勢は依然不透明であるほか、国内企業における雇用や設備投資の増加は顕在化しておらず、実体経済への影響は限定的な状況が継続しています。

オフィスビル賃貸市場については、景気回復と企業業績への改善期待を背景にオフィスの拡張・統合移転需要が活性化しつつあり、空室率は穏やかな低下改善傾向が継続しています。大阪においては、梅田・中之島地区におけるオフィス床の大量供給の影響から空室率は一時上昇したものの、需要の増加を受けて落ち着いた動きになっています。賃料水準については、全般的には強弱混在しながらも総じて横這いで推移していますが、東京都心部の一部優良ビルで反転の兆しが見られるなど、賃料の下落圧力は緩和しつつあります。

このような環境下、本投資法人では低稼働物件を中心とした埋戻しを進展させた結果、期末時点でのポートフォリオ稼働率は、前期の94.0%から今期は97.1%まで3.1ポイント上昇させることができました。

不動産投資市場においては、J-REITの新規上場や公募増資が相次ぎ、投資物件の売買が増加しました。その中でも「大型」「優良」とされる物件については、J-REIT・スポンサー間における取引が多くを占めていますが、事業会社保有物件の取引も散見されました。本投資法人においては平成25年1月に実施した公募増資により、赤坂インターシティ（追加）、大阪興銀ビル（底地）、コアシティ立川及びSE山京ビルを取得し、その後、興和西新橋ビル及び川崎日進町ビルディング（追加）を取得しました。

なお、当期末における本投資法人の全不動産ポートフォリオは、保有物件ベースで28物件、投資額2,455億円（取得価格ベース）、総賃貸可能面積は302,505.42㎡（91,507.88坪）、期末稼働率は97.1%（前期比3.1ポイントの上昇）となっています。

② 資金調達の実績・概況

当期は、一般募集による投資口の発行及び第三者割当による新投資口の発行を決議し、これらの発行により、それぞれ平成25年1月30日付けにて144億円、平成25年2月27日付けにて14億円の資金を調達しました。この新投資口発行により調達した資金と平成25年3月1日付け極度ローンによる短期借入金86億円を、特定資産の取得資金の一部に充当いたしました。

このほか、興和西新橋ビルの取得資金の一部に充当するため、平成25年3月28日付けにて40億円の極度ローンによる短期借入を実施いたしました。

平成25年6月28日に期限の到来した借入金総額196億円の借換えに際しては、同額の長期借入金（内訳：期間8年の固定金利借入20億円、期間6年7ヶ月の変動金利借入26億円、期間6年7ヶ月の固定金利借入10億円、期間5年の変動金利借入110億円、期間4年5ヶ月の変動金利借入20億円、期間4年5ヶ月の固定金利借入10億円）を調達しました。なお、変動金利借入（総額156億円）については、すべて金利スワップ取引により金利の固定化を図りました。

以上の結果、当期末現在の有利子負債の平均残存期間は、3.01年、長期借入比率は、100.0%、固定金利比率は84.4%、加重平均調達金利は1.28%となりました。有利子負債残高は長期借入金1,014億円（1年以内返済予定の長期借入金80億円を含みます。）、投資法人債240億円の合計1,254億円となりました（期末総資産LTVは48.7%）。

本投資法人は、長期資金の機動的な調達を目的として、下記のとおり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24年2月9日から平成26年2月8日まで

本書の日付現在における本投資法人が取得している格付は以下のとおりです。

信用格付業者	発行体格付（アウトルック）	債券格付（注1）
日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付 AA－（安定的）（注2）	AA－（注2）
格付投資情報センター（R&I）	発行体格付 A＋（安定的）（注3）	A＋（注3）
ムーディーズ・ジャパン	発行体格付 A3（安定的）	－

（注1）第1回無担保投資法人債、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に対する格付です。

（注2）本投資法人は、日本格付研究所（JCR）より平成25年7月3日付けで長期発行体格付及び債券格付を新規に取得しました。

（注3）格付投資情報センター（R&I）より取得している格付については、平成25年5月1日付けで発行体格付がAA－（ネガティブ）からA＋（安定的）に、債券格付がAA－からA＋に変更されました。

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8,418百万円、営業利益3,546百万円、経常利益2,589百万円、当期純利益2,598百万円となりました。

当期の分配金につきましては、投資法人の税制の特例（租税特別措置法第67条の15）を適用し、また、分配金水準の安定化を目的に、租税特別措置法第66条の2の「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」により積み立てた圧縮積立金について、その一部の146,020,766円を取り崩して当期末処分利益に加え、発行済投資口数224,950口の整数倍である2,744,390,000円を利益分配金として分配することとしております。この結果、投資1口当たりの分配金は12,200円となりました。

(3) 増資等の状況

本投資法人は、平成25年1月30日付けで追加公募増資（33,000口）を行い、その後、平成25年2月27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（3,300口）を行い、総額で15,848百万円の資金を調達いたしました。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。

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)
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)

(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。

〔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。

当期の期別最高・最低投資口価格	期別 決算年月	第10期 平成23年6月	第11期 平成23年12月	第12期 平成24年6月	第13期 平成24年12月	第14期 平成25年6月
	最高（円）	543,000	408,000	430,000	511,000	739,000
	最低（円）	363,500	295,500	297,600	371,000	463,000

(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14期）の分配金は、投資法人の税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用を前提として、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額を加算した上で、発行済投資口数224,950口の整数倍である2,744,390,000円を利益分配金として分配することとしております。この結果、投資口1口当たりの分配金は12,200円となりました。

期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期
計算期間	自平成23年1月1日 至平成23年6月30日	自平成23年7月1日 至平成23年12月31日	自平成24年1月1日 至平成24年6月30日	自平成24年7月1日 至平成24年12月31日	自平成25年1月1日 至平成25年6月30日
当期末処分利益総額	2,314,032千円	2,236,262千円	2,434,824千円	2,309,504千円	2,598,369千円
利益留保額	50,232千円	5千円	133,294千円	51千円	一千円
金銭の分配金総額	2,263,800千円	2,236,257千円	2,301,530千円	2,309,453千円	2,744,390千円
(1口当たり分配金)	(12,000円)	(11,854円)	(12,200円)	(12,242円)	(12,200円)
うち利益分配金総額	2,263,800千円	2,236,257千円	2,301,530千円	2,309,453千円	2,744,390千円
(1口当たり利益分配金)	(12,000円)	(11,854円)	(12,200円)	(12,242円)	(12,200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

今後のわが国経済は、金融政策および経済対策の効果により、公共投資や企業の設備投資の増加、個人消費の改善や輸出の持ち直しなど、景気回復への期待が高まっています。しかしながら、世界経済の先行き不透明感は継続しており、長期金利の上昇、消費税率引き上げの動向および企業収益、個人消費マインド持続の不確実性など、今後の動向に注視が必要です。

オフィスビル賃貸市場は、今後もオフィス需要が堅調に拡大していくものと期待されることから、空室率は引き続き穏やかながらも改善傾向が継続するものと見込んでいます。また、賃料水準についても下落圧力が緩和されつつあることから、大型優良ビルを中心として賃料は底打ちから徐々に反転し始めるものと予想しています。

不動産投資市場においては、良好な資金調達環境が継続しており、また不動産取引価格の先高感から、J-REITをはじめとする市場参加者の投資ニーズは更に増加することが予想されます。一方、売手にとっては将来的な不動産価格の上昇が期待されることから、売り急ぎが減少し、特に投資適格度が高いとされる物件は、不動産投資市場への流通量が大幅に減少することが予想され、不動産取引価格の上昇が見込まれます。

② 今後の運用方針及び対処すべき課題

オフィス賃貸市場の回復が遅れる中、本投資法人では着実に賃料ギャップの早期縮小と、低稼働物件における早期埋戻しによる稼働率の向上に目途をつけたことから、新規取得物件の通期寄与もあり次期以降の既存ポートフォリオの収益は反転する見込みです。今後は、市況動向を踏まえた賃料水準の維持・向上と更なる稼働率の向上により、全体のポートフォリオ収益の維持向上に努めることとします。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、引続き中長期的な資産規模の拡大とポートフォリオの収益安定性実現に向けて、資産の入替を含め、投資規模・集積性・エリアのバランスに留意した競争力のある物件取得を企図してい

きます。このために引続きスポンサー企業との一層の連携強化・協働、また運用会社による物件情報ルートの開拓・深耕強化を行い、売却情報の早期入手に努め、取引機会を的確に捕捉していきます。尚、当期に取得した物件の内、赤坂インターシティ（追加）、大阪興銀ビル（底地）、興和西新橋ビル及びSE山京ビルは、スポンサー物件あるいはスポンサーによるブリッジファンドによるものです。

財務面につきましては、不動産投資法人の資金調達環境は概ね良好であります。今後の内外情勢の変化にも対応すべく、借入金利の固定化、返済期限の分散化、負債の長期化、コミットメントライン継続による流動性の確保、適正な有利子負債比率の維持に取り組み、安定的かつ健全な財務運営を継続して参ります。

(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10期 平成23年6月30日現在	第11期 平成23年12月31日現在	第12期 平成24年6月30日現在	第13期 平成24年12月31日現在	第14期 平成25年6月30日現在
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	188,650口	188,650口	188,650口	188,650口	224,950口
出資総額	102,052百万円	102,052百万円	102,052百万円	102,052百万円	117,901百万円
投資主数	7,411人	7,875人	7,447人	6,760人	7,361人

(2) 投資口に関する事項

平成25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	57,163	25.41
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	17,773	7.90
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	14,312	6.36
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	13,196	5.87
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	12,689	5.64
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	BATIMENT A, 33, RUE DE GASPERICH, L-5826, LUXEMBOURG	7,613	3.38
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	4,197	1.87
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	4,132	1.84
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	2,881	1.28
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	P.O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A.	2,743	1.22
合 計		136,699	60.77

(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	—	17,500千円 (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25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25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 (注)

(注) 株式会社みずほコーポレート銀行は、株式会社みずほ銀行と平成25年7月1日付で合併し、商号を株式会社みずほ銀行に変更しました。

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)	
			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Ⅰ（注4）	—	—	3,866	1.5
不動産信託受益権 （注3）		エリアⅡ（注4）	4,484	2.0	4,514	1.8
		エリアⅠ（注4）	112,568	49.4	122,563	47.6
		エリアⅡ（注4）	7,420	3.3	9,274	3.6
		エリアⅢ（注4）	73,616	32.3	80,160	31.1
		エリアⅣ（注4）	6,096	2.7	11,546	4.5
不動産信託受益権	その他	エリアⅠ（注4）	6,990	3.1	6,936	2.7
計			211,177	92.6	238,861	92.7
匿名組合出資持分（注5）			207	0.1	—	—
預金・その他の資産			16,634	7.3	18,751	7.3
資産総額計			228,020	100.0	257,613	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

(注5) 合同会社ボレールを営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分です。

(2) 主要な保有資産

平成25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	30,012	38,375.66	38,205.96	99.6	11.1	オフィス
赤坂インターシティ	27,654	11,021.04	10,132.00	91.9	6.7	オフィス
赤坂ガーデンシティ	22,712	8,769.53	7,215.53	82.3	4.3	オフィス
大森ベルポートD館	21,671	25,591.12	25,591.12	100.0	11.2	オフィス
武蔵小杉タワープレイス	12,845	25,159.49	25,159.49	100.0	9.4	オフィス
台場ガーデンシティビル	10,713	12,122.85	12,122.85	100.0	4.0	オフィス
興和川崎東口ビル	10,066	18,612.72	18,612.72	100.0	(注5)	オフィス
芝二丁目ビルディング	9,132	11,749.30	11,559.68	98.4	4.4	オフィス
JEI浜松町ビル	8,340	6,411.26	6,411.26	100.0	3.0	オフィス
第35興和ビル	8,263	9,377.16	9,377.16	100.0	(注5)	オフィス
合 計	161,412	167,190.13	164,387.77	98.3	62.7	

(注1) 賃貸可能面積は、平成25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25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25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) 興和川崎東口ビル及び第35興和ビルについては、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25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3号	不動産信託受益権	23,150	21,671
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	11,000	9,132
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	7,470	8,340
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	6,679	7,391
I-7	赤坂ガーデンシティ	東京都港区赤坂四丁目15番1号	不動産信託受益権	17,700	22,712
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	24,500	27,654
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	4,970	4,883
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	12,080	10,713
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	9,150	8,263
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	7,830	6,936
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	1,820	1,799
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	4,050	3,866
エリア I				130,399	133,365
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	4,190	4,514
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	4,200	7,408
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	1,770	1,865
エリア II				10,160	13,789
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	16,100	12,845
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	8,350	10,066
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	4,560	5,192
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	3,560	4,587
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	1,530	977
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	2,138	2,355
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	3,690	6,006
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	24,500	30,012
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	1,589	1,666
III-11	コアシティ立川	東京都立川市曙町二丁目37番7号	不動産信託受益権	6,870	6,449
エリア III				72,887	80,160
IV-2	JEI京橋ビル	大阪府大阪市都島区片町二丁目2番48号	不動産信託受益権	3,520	3,285
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	2,720	2,768
IV-4	SE山京ビル	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	5,996	5,492
エリア IV				12,236	11,546
合 計				225,682	238,861

（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25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13期 自 平成24年 7 月 1 日 至 平成24年12月31日				第14期 自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年 6 月30日			
		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	96.2	947	12.5	1	100.0	944	11.2
I-2	芝二丁目ビルディング	2	100.0	371	4.9	2	98.4	372	4.4
I-3	JEI浜松町ビル	1	100.0	254	3.4	1	100.0	253	3.0
I-4	第32興和ビル	1	92.4	271	3.6	1	100.0	249	3.0
I-7	赤坂ガーデンシティ	1	100.0	401	5.3	1	82.3	364	4.3
I-8	赤坂インターシティ	12	98.6	314	4.1	12	91.9	563	6.7
I-9	興和白金台ビル	1	94.7	179	2.4	1	100.0	163	1.9
I-10	台場ガーデンシティビル	1	100.0	338	4.5	1	100.0	338	4.0
I-11	第35興和ビル	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
I-12	浜離宮インターシティ	6	98.2	275	3.6	6	97.9	280	3.3
I-13	新富町ビル	9	100.0	72	1.0	9	100.0	71	0.9
I-14	興和西新橋ビル	—	—	(注3)	(注3)	6	100.0	(注3)	(注3)
エリア I		36	98.0	—	—	42	97.5	—	—
II-1	NHK名古屋放送センタービル	30	96.8	305	4.0	30	96.6	301	3.6
II-2	JEI西本町ビル	1	95.7	205	2.7	1	98.6	218	2.6
II-3	大阪興銀ビル (底地)	—	—	—	—	1	100.0	67	0.8
エリア II		31	96.2	—	—	32	98.0	—	—
III-1	武蔵小杉タワープレイス	36	100.0	806	10.6	37	100.0	787	9.4
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	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
III-5	川崎日進町ビルディング	1	66.6	88	1.2	1	96.3	165	2.0
III-6	第44興和ビル	1	100.0	91	1.2	1	100.0	90	1.1
III-7	JEI両国ビル	1	84.0	102	1.3	1	100.0	100	1.2
III-8	海老名プライムタワー	17	75.8	338	4.4	24	82.5	339	4.0
III-9	興和川崎西口ビル	1	94.7	916	12.1	1	99.6	937	11.1
III-10	パシフィックスクエア千石	6	85.1	82	1.1	7	94.9	59	0.7
III-11	コアシティ立川	—	—	—	—	1	98.5	228	2.7
エリア III		65	90.6	—	—	75	96.3	—	—
IV-2	JEI京橋ビル	1	96.2	182	2.4	1	100.0	180	2.2
IV-3	JEI広島八丁堀ビル	1	89.7	149	2.0	1	96.3	143	1.7
IV-4	SE山京ビル	—	—	—	—	1	100.0	243	2.9
エリア IV		2	93.2	—	—	3	99.1	—	—
合 計		134	94.0	7,597	100.0	152	97.1	8,409	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」とカウントしております。

(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) 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

① 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	54,900,000	54,900,000	—

（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25年6月30日現在において、本投資法人がその第14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
興和川崎西口ビル	川崎市幸区	職域食堂 リニューアル工事（第2期）	自 平成25年 1 月 至 平成25年 7 月	194	—	—
興和川崎西口ビル	川崎市幸区	空調設備更新工事 （第1期）	自 平成25年 1 月 至 平成25年 7 月	167	—	—
JEI浜松町ビル	東京都港区	空調設備更新工事 （第4期）	自 平成25年 4 月 至 平成25年 7 月	82	—	—
SE山京ビル	札幌市北区	立体駐車場3号機 パレット床板取替	自 平成25年 7 月 至 平成25年12月	42	—	—

(2) 期中の資本的支出

本投資法人の第14期末保有資産において、平成25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25年6月期の資本的支出は572百万円であり、平成25年6月期に費用に区分された修繕費109百万円と併せ681百万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）
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5期）	自 平成24年 6 月 至 平成25年 1 月	87
JEI浜松町ビル	東京都港区	空調設備更新工事（第3期）	自 平成24年10月 至 平成25年 1 月	80
興和川崎西口ビル	川崎市幸区	職域食堂リニューアル工事 （第1期）	自 平成24年12月 至 平成25年 2 月	38
大森ベルポートD館	東京都品川区	防災システム更新工事 （第1期）	自 平成25年 1 月 至 平成25年 3 月	36
その他の工事			—	328
合 計				572

(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10期	第11期	第12期	第13期	第14期
	自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23年 6 月30日	自 平成23年 7 月 1 日 至 平成23年12月31日	自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24年 6 月30日	自 平成24年 7 月 1 日 至 平成24年12月31日	自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年 6 月30日
当期首積立金残高（百万円）	259	251	299	267	281
当期積立金（百万円）	5	48	14	14	25
当期積立金取崩額（百万円）	13	—	47	—	7
次期繰越額（百万円）	251	299	267	281	299

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13期 自 平成24年 7 月 1 日 至 平成24年12月31日	第14期 自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年 6 月30日
(a) 資産運用報酬	358,309	370,459
(b) 資産保管委託報酬	17,317	17,261
(c) 一般事務委託報酬	33,712	33,072
(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	50,021	83,261
合 計	476,900	521,594

(2) 借入状況

第14期末（平成25年6月30日現在）における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

区 分		借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済 方法	使 途	摘要
	借入先								
短期 借入金	みずほ信託銀行株式会社	平成24年 5月7日	500,000	—	—	平成25年 2月28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
小 計			500,000	—	—	—	—	—	—
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 (注3)	平成20年 10月24日	6,000,000	—	—	平成25年 6月28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		1,000,000	—					
	農林中央金庫	平成22年 6月29日	3,100,000	3,100,000	0.98000	平成25年 12月27日			
	株式会社みずほコーポレート銀行 (注3)		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					
小 計			15,000,000	8,000,000	0.98000	—	—	—	—
長期 借入金 (注4)	第一生命保険株式会社	平成19年 7月31日	2,000,000	2,000,000	2.25875 (注2)	平成26年 7月31日	期限 一括	不動産の 購入資金 に充てる ため	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行		2,000,000	2,000,000	2.28417 (注2)				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成23年 6月29日	4,000,000	4,000,000	0.88000	平成26年 12月29日			
	株式会社みずほコーポレート銀行 (注3)		3,900,000	3,900,000					
	みずほ信託銀行株式会社		2,400,000	2,400,000					
	株式会社りそな銀行		1,200,000	1,200,000					
	第一生命保険株式会社	平成20年 10月24日	3,000,000	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					
	みずほ信託銀行株式会社	平成23年 11月29日	1,620,000	1,620,000	1.13750 (注2)	平成27年 11月30日			
	株式会社あおぞら銀行		1,620,000	1,620,000					
	株式会社あおぞら銀行		650,000	650,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行 (注3)		370,000	370,000					
	株式会社三井住友銀行		280,000	280,000					

	区 分	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済 方法	使 途	摘 要	
	借入先									
長期 借入金 (注4)	株式会社みずほコーポレート銀行 (注3)	平成24年 1月31日	500,000	500,000	1.14125 (注2)	平成27年 11月30日	期限 一括	借入金の 返済に充 てるため	無担保 無保証	
	三菱UFJ信託銀行株式会社		500,000	500,000						
	株式会社りそな銀行		500,000	500,000						
	株式会社あおぞら銀行		200,000	200,000						
	株式会社福岡銀行		300,000	300,000						
	農林中央金庫	平成24年 7月31日	2,000,000	2,000,000	0.97125 (注2)					
	みずほ信託銀行株式会社		1,500,000	1,500,000						
	株式会社りそな銀行		500,000	500,000						
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成23年 6月29日	4,600,000	4,600,000	1.36375 (注2)	平成28年 6月29日				
	株式会社みずほコーポレート銀行 (注3)		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						
	株式会社みずほコーポレート銀行 (注3)		520,000	520,000						
	株式会社みずほコーポレート銀行 (注3)	平成24年 1月31日	2,000,000	2,000,000	1.24750 (注2)	平成29年 1月31日				
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,500,000	1,500,000						
	株式会社三井住友銀行		1,500,000	1,500,000						
	株式会社みずほコーポレート銀行 (注3)	平成24年 7月31日	1,500,000	1,500,000	1.03000 (注2)					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,300,000	1,300,000						
	株式会社三井住友銀行		1,200,000	1,200,000						
	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	1.09734 (注2)					
	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
	株式会社みずほコーポレート銀行 (注3)	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						
	株式会社みずほコーポレート銀行 (注3)	平成25年 6月28日	—	1,000,000	1.04550 (注2)					
株式会社あおぞら銀行	—		500,000							
株式会社りそな銀行	—		500,000							
株式会社損害保険ジャパン	—		500,000							
東京海上日動火災保険株式会社	—		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					
株式会社みずほコーポレート銀行 (注3)	平成25年 6月28日	—	5,000,000	0.81225 (注2)						
三菱UFJ信託銀行株式会社		—	2,000,000							
株式会社三井住友銀行		—	1,100,000							
農林中央金庫		—	1,000,000							
株式会社りそな銀行		—	200,000							

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 (注4)	株式会社福岡銀行	平成25年	—	700,000	0.81225	平成30年	期限一括	借入金の 返済に充 てるため	無担保 無保証	
	信金中央金庫	6月28日	—	1,000,000	(注2)	6月29日				
	株式会社日本政策投資銀行	平成24年	2,000,000	2,000,000	1.60000	平成32年				
	株式会社みずほコーポレート銀行 (注3)	1月31日	—	500,000	(注2)					1月31日
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成25年	—	500,000	1.36400					
	株式会社三井住友銀行		—	1,000,000						
	みずほ信託銀行株式会社		—	600,000						
	第一生命保険株式会社		—	1,000,000	1.31261					平成33年
	株式会社日本政策投資銀行	—	2,000,000	(注2)	6月30日					
小 計			73,800,000	93,400,000	1.28575	—	—	—	—	
合 計			89,300,000	101,400,000	1.26163	—	—	—	—	

(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。(金利スワップ取引により固定金利化した借入れを含みます。)

(注3) 株式会社みずほコーポレート銀行は、株式会社みずほ銀行と平成25年7月1日付で合併し、商号を株式会社みずほ銀行に変更しました。

(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	20,500,000	23,540,000	15,760,000	26,000,000	7,600,000

(3) 投資法人債

平成25年6月30日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘 柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率 (注1) (%)	償還期限	償還方法	使途	摘要
第1回無担保投資法人債	平成22年3月11日	12,000,000	12,000,000	1.52000	平成26年3月11日	期限一括	(注2)	(注4)
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	期限一括	(注3)	(注4)
第4回無担保投資法人債	平成23年11月4日	2,000,000	2,000,000	1.40000	平成30年11月2日	期限一括	(注3)	(注4)
合 計		24,000,000	24,000,000	1.35583				

(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) 資金使途は、物件取得資金に充当しております。

(注4) 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25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	赤坂インターシティ (持分追加取得)	平成25年 2月5日	10,289	—	—	—	—
不動産信託受益権	大阪興銀ビル (底地)	平成25年 2月5日	1,770	—	—	—	—
不動産信託受益権	コアシティ立川	平成25年 2月5日	6,500	—	—	—	—
不動産信託受益権	SE山京ビル	平成25年 3月1日	5,500	—	—	—	—
不 動 産	興和西新橋ビル	平成25年 3月28日	3,931	—	—	—	—
不 動 産 (注2)	川崎日進町ビルディング (持分追加取得)	平成25年 4月17日	520	—	—	—	—
合 計			28,510		—	—	—

(注1) 取得価額は当該不動産等の取得に要した費用（売買媒介手数料、公租公課等）を考慮しない金額（信託受益権譲渡契約書等に記載された不動産等の譲渡金額）を記載しています。但し、大阪興銀ビル（底地）については、停止条件付信託受益権売買契約に記載された本土地の売買代金（10,100,000,000円）より、借地人から収受する借地権に係る権利金相当額（8,330,000,000円）を控除した金額（1,770,000,000円）を取得価格として計算しています。また、百万円未満を四捨五入しております。

(注2) 本投資法人は、川崎日進町ビルディングの共有持分の取得後、直ちにこれを追加信託しました。

(2) その他の資産の売買状況等

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

(3) 特定資産の価格等の調査

① 不動産等

取得 又は 譲渡	物件名	資産の種類	取得 年月日	取得価格 (百万円) (注)	不動産 鑑定評価額 (百万円)	不動産 鑑定機関	価格時点
取得	赤坂インターシティ (持分追加取得)	不動産信託受益権	平成25年 2月5日	10,289	12,000	一般財団法人 日本不動産研究所	平成24年 11月30日
取得	大阪興銀ビル (底地)	不動産信託受益権	平成25年 2月5日	1,770	1,770	一般財団法人 日本不動産研究所	平成24年 11月30日
取得	コアシティ立川	不動産信託受益権	平成25年 2月5日	6,500	6,560	一般財団法人 日本不動産研究所	平成24年 11月30日
取得	SE山京ビル	不動産信託受益権	平成25年 3月1日	5,500	5,747	株式会社 中央不動産鑑定所	平成24年 9月1日
取得	興和西新橋ビル	不動産	平成25年 3月28日	3,931	4,020	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年 3月1日
取得	川崎日進町ビルディング (持分追加取得)	不動産	平成25年 4月17日	520	511	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年 3月1日

(注) 取得価格は、売買契約書に記載された各物件の売買代金（消費税等相当額を含みません。）を記載しています。但し、大阪興銀ビル（底地）については、停止条件付信託受益権売買契約に記載された本土地の売買代金（10,100,000,000円）より、借地人から収受する借地権に係る権利金相当額（8,330,000,000円）を控除した金額（1,770,000,000円）を取得価格として計算しています。また、百万円未満を四捨五入しております。

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25年1月1日から平成25年6月30日までの対象期間中において調査対象となった取引は、金利スワップ取引3件であり、当該取引については新日本有限責任監査法人から調査報告書を受領しています。なお、当該調査に際しては、金利スワップ取引についての取引の相手方の名称、通貨の種類、約定金利、取引期間その他当該金利スワップ取引の内容に関すること等について調査を委託しています。

(4) 利害関係人等及び主要株主との取引状況

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)	1,148,409千円	新日鉄興和不動産株式会社	439,109千円	38.2%
		積水ハウス株式会社	46,619千円	4.1%
合 計	1,148,409千円		485,728千円	42.3%

(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25年1月23日	新投資口引受契約（投資口の募集に関する一般事務委託契約）の締結	新投資口の発行に伴い、みずほ証券株式会社、野村証券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、SMBC日興証券株式会社及び水戸証券株式会社との間で新投資口の引受契約を締結し、投資口の募集に関する一般事務を委託しました。
平成25年2月14日	投資法人債に係る一般事務の委託	平成25年2月15日から平成26年2月7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。

(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24年12月31日)	当 期 (平成25年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,596,804	3,600,762
信託現金及び信託預金	11,728,460	13,031,630
営業未収入金	650,872	728,927
未収消費税等	—	397,252
前払費用	113,661	185,303
繰延税金資産	23	15
その他	47,624	26,233
流動資産合計	16,137,447	17,970,125
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,793,504	4,731,566
減価償却累計額	△522,878	△586,371
建物 (純額)	3,270,625	4,145,194
構築物	19,129	25,999
減価償却累計額	△2,002	△2,306
構築物 (純額)	17,126	23,692
機械及び装置	265	265
減価償却累計額	△59	△71
機械及び装置 (純額)	205	193
工具、器具及び備品	2,284	2,284
減価償却累計額	△545	△668
工具、器具及び備品 (純額)	1,739	1,616
土地	—	3,022,575
建設仮勘定	9,736	2,777
信託建物	82,017,412	91,244,691
減価償却累計額	△11,719,291	△13,055,241
信託建物 (純額)	70,298,121	78,189,450
信託構築物	724,348	859,236
減価償却累計額	△79,787	△92,275
信託構築物 (純額)	644,560	766,960
信託機械及び装置	431,628	454,946
減価償却累計額	△175,201	△190,382
信託機械及び装置 (純額)	256,427	264,564
信託工具、器具及び備品	81,727	101,812
減価償却累計額	△39,067	△45,345
信託工具、器具及び備品 (純額)	42,659	56,467
信託土地	128,008,243	143,746,868
信託建設仮勘定	63,315	76,475
有形固定資産合計	202,612,761	230,296,836
無形固定資産		
借地権	1,185,044	1,185,044
商標権	536	479
信託借地権	7,380,016	7,380,016
無形固定資産合計	8,565,598	8,565,541
投資その他の資産		
投資有価証券	207,614	—
差入敷金及び保証金	15,181	15,181
長期前払費用	331,457	417,599
その他	83,972	295,531
投資その他の資産合計	638,225	728,312
固定資産合計	211,816,585	239,590,690
繰延資産		
投資法人債発行費	66,003	52,311
繰延資産合計	66,003	52,311
資産合計	228,020,036	257,613,127

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (平成24年12月31日)	当 期 (平成25年6月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	510,685	717,639
短期借入金	500,000	—
1年内償還予定の投資法人債	—	12,000,000
1年内返済予定の長期借入金	15,000,000	8,000,000
未払金	329,263	318,029
未払費用	251,167	234,925
未払法人税等	473	—
未払消費税等	136,379	—
前受金	73,786	152,258
その他	2,575	997
流動負債合計	16,804,331	21,423,850
固定負債		
投資法人債	24,000,000	12,000,000
長期借入金	73,800,000	93,400,000
預り敷金及び保証金	426,974	640,175
信託預り敷金及び保証金	8,443,473	9,466,073
固定負債合計	106,670,447	115,506,248
負債合計	123,474,779	136,930,099
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	102,052,384	117,901,291
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	183,367	183,367
任意積立金合計	183,367	183,367
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	2,309,504	2,598,369
剰余金合計	2,492,872	2,781,737
投資主資本合計	104,545,257	120,683,028
純資産合計	※2 104,545,257	※2 120,683,028
負債純資産合計	228,020,036	257,613,127

損益計算書

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (自 平成24年 7 月 1 日 至 平成24年12月31日)		当 期 (自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年 6 月30日)	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	6,944,962	※1	7,716,520
その他賃貸事業収入	※1	652,842	※1	692,993
匿名組合分配金		1,524		9,172
営業収益合計		7,599,329		8,418,686
営業費用				
賃貸事業費用	※1	3,950,121	※1	4,350,116
資産運用報酬		358,309		370,459
資産保管手数料		17,317		17,261
一般事務委託手数料		33,712		33,072
役員報酬		6,540		6,540
その他営業費用		61,021		94,261
営業費用合計		4,427,021		4,871,710
営業利益		3,172,308		3,546,975
営業外収益				
受取利息		1,550		1,569
その他		5,676		1,506
営業外収益合計		7,227		3,075
営業外費用				
支払利息		595,132		598,529
融資関連費用		96,054		140,899
投資口交付費		—		45,990
投資法人債利息		163,992		161,407
投資法人債発行費償却		13,691		13,691
その他		180		181
営業外費用合計		869,051		960,700
経常利益		2,310,484		2,589,350
特別利益				
固定資産受贈益		—		9,892
特別利益合計		—		9,892
税引前当期純利益		2,310,484		2,599,243
法人税、住民税及び事業税		1,088		917
法人税等調整額		△1		8
法人税等合計		1,086		925
当期純利益		2,309,397		2,598,317
前期繰越利益		107		51
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		2,309,504		2,598,369

投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (自 平成24年 7 月 1 日 至 平成24年12月31日)	当 期 (自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年 6 月30日)
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	102,052,384	102,052,384
当期変動額		
新投資口の発行	—	15,848,906
当期変動額合計	—	15,848,906
当期末残高	※1 102,052,384	※1 117,901,291
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金		
当期首残高	50,180	183,367
当期変動額		
圧縮積立金の積立	133,186	—
当期変動額合計	133,186	—
当期末残高	183,367	183,367
任意積立金合計		
当期首残高	50,180	183,367
当期変動額		
圧縮積立金の積立	133,186	—
当期変動額合計	133,186	—
当期末残高	183,367	183,367
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		
当期首残高	2,434,824	2,309,504
当期変動額		
圧縮積立金の積立	△133,186	—
剰余金の分配	△2,301,530	△2,309,453
当期純利益	2,309,397	2,598,317
当期変動額合計	△125,319	288,864
当期末残高	2,309,504	2,598,369
剰余金合計		
当期首残高	2,485,005	2,492,872
当期変動額		
剰余金の分配	△2,301,530	△2,309,453
当期純利益	2,309,397	2,598,317
当期変動額合計	7,867	288,864
当期末残高	2,492,872	2,781,737
投資主資本合計		
当期首残高	104,537,389	104,545,257
当期変動額		
新投資口の発行	—	15,848,906
剰余金の分配	△2,301,530	△2,309,453
当期純利益	2,309,397	2,598,317
当期変動額合計	7,867	16,137,771
当期末残高	104,545,257	120,683,028
純資産合計		
当期首残高	104,537,389	104,545,257
当期変動額		
新投資口の発行	—	15,848,906
剰余金の分配	△2,301,530	△2,309,453
当期純利益	2,309,397	2,598,317
当期変動額合計	7,867	16,137,771
当期末残高	104,545,257	120,683,028

注記表

(継続企業の前提に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 平成24年 7 月 1 日 至 平成24年12月31日	当 期 自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年 6 月30日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

期 別 項 目	前 期 (ご参考) 自 平成24年 7 月 1 日 至 平成24年12月31日	当 期 自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年 6 月30日
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。なお、匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しております。	—
2. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 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～60年 構築物 2年～59年 機械及び装置 7年～16年 工具、器具及び備品 3年～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） 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～60年 構築物 2年～59年 機械及び装置 7年～16年 工具、器具及び備品 3年～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。
3. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しております。	①投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しております。 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。
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産（信託受益権を含む。）にかかる固定資産税、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。 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ありません。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産（信託受益権を含む。）にかかる固定資産税、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。 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210,444千円であります。

期 別 項 目	前 期 (ご参考) 自 平成24年 7 月 1 日 至 平成24年12月31日	当 期 自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年 6 月30日
5. ヘッジ会計の方法	<p>①ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しております。</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 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>	<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 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 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、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 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、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>

注記表

(貸借対照表に関する注記)

前 期（ご参考） 平成24年12月31日現在	当 期 平成25年6月30日現在
<p>1. 本投資法人は、リファイナンスリスクを軽減し、財務の安定性を高めることを目的として、取引銀行3行とコミットメントライン契約を締結しています。</p> <p>コミットメントライン契約の総額</p> <p>14,000,000千円</p> <p>借入残高 ー千円</p> <p>差引 14,000,000千円</p>	<p>1. 本投資法人は、リファイナンスリスクを軽減し、財務の安定性を高めることを目的として、取引銀行3行とコミットメントライン契約を締結しています。</p> <p>コミットメントライン契約の総額</p> <p>14,000,000千円</p> <p>借入残高 ー千円</p> <p>差引 14,000,000千円</p>
<p>※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に規定する最低純資産額</p> <p>50,000千円</p>	<p>※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に規定する最低純資産額</p> <p>50,000千円</p>

(損益計算書に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 平成24年 7 月 1 日 至 平成24年12月31日		当 期 自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年 6 月30日	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)	※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		A. 不動産賃貸事業収益	
建物賃貸料	6,944,962	建物等賃貸料	7,716,520
その他収入	652,842	その他収入	692,993
不動産賃貸事業収益合計	<u>7,597,805</u>	不動産賃貸事業収益合計	<u>8,409,513</u>
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
維持管理費	1,006,078	維持管理費	1,136,772
水道光熱費	762,490	水道光熱費	804,651
公租公課	613,370	公租公課	629,280
損害保険料	22,197	損害保険料	23,914
修繕工事費	86,139	修繕工事費	109,880
減価償却費	1,284,411	減価償却費	1,433,828
その他費用	175,433	その他費用	211,788
不動産賃貸事業費用合計	<u>3,950,121</u>	不動産賃貸事業費用合計	<u>4,350,116</u>
C. 不動産賃貸事業損益 (A－B)	<u>3,647,683</u>	C. 不動産賃貸事業損益 (A－B)	<u>4,059,396</u>

(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24年 7 月 1 日 至 平成24年12月31日		当 期 自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25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		※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	発行可能投資口の総口数	2,000,000口
発行済投資口数	188,650口	発行済投資口数	224,950口

(税効果会計に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 平成24年 7 月 1 日 至 平成24年12月31日	当 期 自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25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)	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)	(繰延税金資産)
未払事業税損金不算入額	15
繰延税金資産計	15
(繰延税金資産の純額)	15
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：%)	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	36.59
(調整)	(調整)
支払配当の損金算入額	△38.63
その他	2.08
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04

(リースにより使用する固定資産に関する注記)

該当事項はありません。

(金融商品に関する注記)

<p>前 期 (ご参考)</p> <p>自 平成24年 7 月 1 日</p> <p>至 平成24年12月31日</p>	<p>当 期</p> <p>自 平成25年 1 月 1 日</p> <p>至 平成25年 6 月30日</p>
<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針</p> <p>本投資法人では、資産運用会社が定める財務方針、「年間資金調達計画」に則り、本投資法人の運用資産の成長に必要な資金と債務の返済に際し、主に銀行借入や投資法人債の発行、投資口の発行により調達しています。有利子負債による資金調達においては、財務の安定性の確保及び将来の金利上昇リスクを回避するため、調達期間の長期化、金利の固定化及び返済期限の分散化等に留意しています。また、余資運用については、預金並びに安全性・流動性を伴う金銭債権及び有価証券等を対象としていますが、原則として預金にて運用しています。デリバティブ取引については、借入金等の金利変動リスクをヘッジする目的に限定して利用しています。</p> <p>(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制</p> <p>①市場リスク (金利変動リスク)</p> <p>借入金及び投資法人債は、主に物件の取得あるいは既往の借入のリファイナンスを目的としたものでありますが、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>投資有価証券は、特別目的会社に対する匿名組合出資であり、発行体の信用リスク及び金利の変動リスクに晒されています。本投資法人では、定期的に実質価額や発行体の財務状況等を把握することでリスクを低減しております。</p> <p>②流動性リスク (支払期日に必要資金を調達できなくなるリスク)</p> <p>借入金、投資法人債は流動性リスクに晒されていますが、返済期限の分散化、資金調達手段の多様化及びコミットメントラインの設定 (当期末現在利用残高なし) によってリスクを低減するとともに、常時、手許流動性を管理することにより流動性リスクを管理しています。</p> <p>(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明</p> <p>金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価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もあります。また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示したものではありません。</p>	<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針</p> <p>本投資法人では、資産運用会社が定める財務方針、「年間資金調達計画」に則り、本投資法人の運用資産の成長に必要な資金と債務の返済に際し、主に銀行借入や投資法人債の発行、投資口の発行により調達しています。有利子負債による資金調達においては、財務の安定性の確保及び将来の金利上昇リスクを回避するため、調達期間の長期化、金利の固定化及び返済期限の分散化等に留意しています。また、余資運用については、預金並びに安全性・流動性を伴う金銭債権及び有価証券等を対象としていますが、原則として預金にて運用しています。デリバティブ取引については、借入金等の金利変動リスクをヘッジする目的に限定して利用しています。</p> <p>(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制</p> <p>①市場リスク (金利変動リスク)</p> <p>借入金及び投資法人債は、主に物件の取得あるいは既往の借入のリファイナンスを目的としたものでありますが、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、返済期限の分散化、資金調達手段の多様化及びコミットメントラインの設定 (当期末現在利用残高なし) によってリスクを低減するとともに、常時、手許流動性を管理することにより流動性リスクを管理しています。</p> <p>(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明</p> <p>金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価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もあります。また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示したものではありません。</p>

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成24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）。

	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	3,596,804	3,596,804	－
(2)信託現金及び信託預金	11,728,460	11,728,460	－
資産計	15,325,265	15,325,265	－
(3)短期借入金	500,000	500,000	－
(4)1年内返済予定の長期借入金	15,000,000	15,000,000	－
(5)投資法人債	24,000,000	24,221,900	221,900
(6)長期借入金	73,800,000	75,023,335	1,223,335
負債計	113,300,000	114,745,235	1,445,235
(7)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、(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（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(7)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1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金の時価については、当該長期借入金の元利金の合計額を同様の借入を行った場合に合理的に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。
- (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。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成25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）。

	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	3,600,762	3,600,762	－
(2)信託現金及び信託預金	13,031,630	13,031,630	－
資産計	16,632,393	16,632,393	－
(3)短期借入金	－	－	－
(4)1年内償還予定の投資法人債	12,000,000	12,086,400	86,400
(5)1年内返済予定の長期借入金	8,000,000	8,000,000	－
(6)投資法人債	12,000,000	12,150,200	150,200
(7)長期借入金	93,400,000	94,393,798	993,798
負債計	125,400,000	126,630,398	1,230,398
(8)デリバティブ取引	－	－	－

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資 産

- (1) 現金及び預金並びに (2) 信託現金及び信託預金
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ近似していることから、当該帳簿価額によっています。

負 債

- (3) 短期借入金、(5) 1年内返済予定の長期借入金及び
(7) 長期借入金
これらのうち、変動金利によるものは短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっています（但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（下記(8)②参照）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を同様の借入を行った場合に合理的に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。）。
固定金利による1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金の時価については、当該長期借入金の元利金の合計額を同様の借入を行った場合に合理的に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。
- (4) 1年内償還予定の投資法人債及び (6) 投資法人債
本投資法人の発行する投資法人債の時価については、日本証券業協会による売買参考統計値によっています。

デリバティブ取引

(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)

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	39,300,000	39,300,000	*	—

*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おります（上記（注1）負債（6）参照）。

（注2）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区 分	貸借対照表計上額（千円）
①投資有価証券*1	207,614
②預り敷金及び保証金*2	426,974
③信託預り敷金及び保証金*2	8,443,473

*1 投資有価証券（匿名組合出資持分）に関しては市場価格がなく、かつ、合理的なキャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

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

（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	3,596,804	—	—
信託現金及び信託預金	11,728,460	—	—
合 計	15,325,265	—	—

	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	—	—	—

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、次のとおりです。

(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	54,900,000	54,900,000	*	—

*金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております（上記（注1）負債（7）参照）。

（注2）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区 分	貸借対照表計上額（千円）
①預り敷金及び保証金*	640,175
②信託預り敷金及び保証金*	9,466,073

*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。

（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	3,600,762	—	—
信託現金及び信託預金	13,031,630	—	—
合 計	16,632,393	—	—

	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	500,000	—	—
1年内返済予定の長期借入金	15,000,000	—	—
投資法人債	—	12,000,000	5,000,000
長期借入金	—	15,500,000	15,540,000
合 計	15,500,000	27,500,000	20,540,000

	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
短期借入金	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	—	—	—
投資法人債	5,000,000	—	2,000,000
長期借入金	16,760,000	21,000,000	5,000,000
合 計	21,760,000	21,000,000	7,000,000

(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
短期借入金	—	—	—
1年内償還予定の投資法人債	12,000,000	—	—
1年内返済予定の長期借入金	8,000,000	—	—
投資法人債	—	5,000,000	—
長期借入金	—	20,500,000	23,540,000
合 計	20,000,000	25,500,000	23,540,000

	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
短期借入金	—	—	—
1年内償還予定の投資法人債	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	—	—	—
投資法人債	5,000,000	—	2,000,000
長期借入金	15,760,000	26,000,000	7,600,000
合 計	20,760,000	26,000,000	9,600,000

(賃貸等不動産に関する注記)

前 期 (ご参考)
自 平成24年 7 月 1 日
至 平成24年12月31日

本投資法人では、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸オフィスビル等を有しております。これら賃貸等不動産に関する平成24年12月31日現在の貸借対照表計上額及び時価は、以下のとおりです。

貸借対照表計上額 (千円)			当期末の時価 (千円)
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
212,178,925	△1,001,102	211,177,823	194,204,000

(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(1,284,411千円)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。

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。

当 期
自 平成25年 1 月 1 日
至 平成25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25年6月30日現在の貸借対照表計上額及び時価は、以下のとおりです。

貸借対照表計上額 (千円)			当期末の時価 (千円)
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
211,177,823	27,684,075	238,861,898	225,682,000

(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2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な増加額は赤坂インターシティ(10,260,613千円)の一部、興和西新橋ビル(3,877,473千円)、大阪興銀ビル(底地)(1,865,264千円)、川崎日進町ビルディング(537,655千円)の一部、コアシティ立川(6,490,586千円)及びSE山京ビル(5,552,238千円)を取得したことによるものであり、主な減少額は減価償却費(1,433,828千円)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。

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24年7月1日 至 平成24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 株式会社	銀行業	—	一般事務 委託手数料	33,712	未払金	27,274
				信託報酬	26,059		
				資金の借入	1,500,000	短期借入金	500,000
						1年内返済予定 の長期借入金	1,300,000
				資金の返済	2,000,000	長期借入金	5,520,000
				支払利息	38,710	未払費用	3,193
				融資関連費用	3,433	長期前払費用	13,471

(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25年1月1日 至 平成25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 株式会社	銀行業	—	一般事務 委託手数料	33,072	未払金	27,186
				信託報酬	68,052		
				資金の借入	21,000,000	1年内返済予定 の長期借入金	1,300,000
				資金の返済	2,000,000	長期借入金	6,120,000
				支払利息	36,547	未払費用	2,738
				融資関連費用	3,411	長期前払費用	18,170

(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24年 7 月 1 日 至 平成24年12月31日		当 期 自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年 6 月30日	
1. 1口当たり純資産額	554,175円	1. 1口当たり純資産額	536,488円
2. 1口当たり当期純利益	12,241円	2. 1口当たり当期純利益	11,884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。 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24年 7 月 1 日 至 平成24年12月31日	当 期 自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年 6 月30日
当期純利益 (千円)	2,309,397	2,598,317
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)	2,309,397	2,598,317
期中平均投資口数 (口)	188,650	218,623

(重要な後発事象に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 平成24年 7 月 1 日 至 平成24年12月31日	当期 自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25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25年1月10日及び平成25年1月23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25年1月30日に払込が完了いたしました。</p> <p>この結果、平成25年1月30日付けにて、出資総額は116,460,481,400円、発行済投資口数は221,650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>33,000口</td></tr> <tr> <td>(2)発行価格</td><td>1口当たり金451,425円</td></tr> <tr> <td>(3)発行価格の総額</td><td>14,897,025,000円</td></tr> <tr> <td>(4)払込金額(発行価額)</td><td>1口当たり金436,609円</td></tr> <tr> <td>(5)払込金額(発行価額)の総額</td><td>14,408,097,000円</td></tr> <tr> <td>(6)払込期日</td><td>平成25年1月30日</td></tr> </table> <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よる第三者割当）について</p> <p>本投資法人は平成25年1月10日及び平成25年1月23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てを受ける選択権（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25年2月22日となります。</p> <table> <tr> <td>(1)発行新投資口数</td><td>3,300口</td></tr> <tr> <td>(2)払込金額(発行価額)</td><td>1口当たり金436,609円</td></tr> <tr> <td>(3)払込金額(発行価額)の総額</td><td>1,440,809,700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25年2月27日</td></tr> </table>	(1)発行新投資口数	33,000口	(2)発行価格	1口当たり金451,425円	(3)発行価格の総額	14,897,025,000円	(4)払込金額(発行価額)	1口当たり金436,609円	(5)払込金額(発行価額)の総額	14,408,097,000円	(6)払込期日	平成25年1月30日	(1)発行新投資口数	3,300口	(2)払込金額(発行価額)	1口当たり金436,609円	(3)払込金額(発行価額)の総額	1,440,809,700円	(4)割当先	みずほ証券株式会社	(5)払込期日	平成25年2月27日	該当事項はありません。
(1)発行新投資口数	33,000口																						
(2)発行価格	1口当たり金451,425円																						
(3)発行価格の総額	14,897,025,000円																						
(4)払込金額(発行価額)	1口当たり金436,609円																						
(5)払込金額(発行価額)の総額	14,408,097,000円																						
(6)払込期日	平成25年1月30日																						
(1)発行新投資口数	3,300口																						
(2)払込金額(発行価額)	1口当たり金436,609円																						
(3)払込金額(発行価額)の総額	1,440,809,700円																						
(4)割当先	みずほ証券株式会社																						
(5)払込期日	平成25年2月27日																						

③資産の取得（赤坂インターシティ（持分追加取得））について

本投資法人は平成25年1月10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25年2月5日付で引渡しを受けました。

<取得資産の概要>

(1)取得資産	不動産信託受益権
(2)資産の名称	赤坂インターシティ（持分追加取得）
(3)所在地	東京都港区赤坂一丁目11番44号
(4)取得価格(注)	10,289,000,000円
(5)契約締結日	平成25年1月10日
(6)引渡日	平成25年2月5日
(7)取得先	新日鉄興和不動産株式会社

(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売買代金を記載しています。

④資産の取得（大阪興銀ビル（底地））について

本投資法人は平成25年1月10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25年2月5日付で引渡しを受けました。

<取得資産の概要>

(1)取得資産	不動産信託受益権
(2)資産の名称	大阪興銀ビル（底地）
(3)所在地	大阪府大阪市中央区高麗橋四丁目1番1号
(4)取得価格(注)	1,770,000,000円
(5)契約締結日	平成25年1月10日
(6)引渡日	平成25年2月5日
(7)取得先	新日鉄興和不動産株式会社

(注) 信託受益権売買契約に記載される本土地の売買代金（10,100,000,000円）より、借地人から収受する借地権に係る権利金相当額（8,330,000,000円）を控除した金額を、取得価格として記載しています。また、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売買代金を記載しています。

⑤資産の取得（コアシティ立川）について

本投資法人は平成25年1月10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25年2月5日付で引渡しを受けました。

＜取得資産の概要＞

(1) 取得資産	不動産信託受益権
(2) 資産の名称	コアシティ立川
(3) 所在地	東京都立川市曙町二丁目37番7号
(4) 取得価格(注)	6,500,000,000円
(5) 契約締結日	平成25年1月10日
(6) 引渡日	平成25年2月5日
(7) 取得先	立川曙町キャピタル特定目的会社

(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売買代金を記載しています。

⑥資産の取得（SE山京ビル）について

本投資法人は平成25年1月10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ました。

＜取得資産の概要＞

(1) 取得資産	不動産信託受益権
(2) 資産の名称	SE山京ビル
(3) 所在地	北海道札幌市北区北七条西一丁目1番2号
(4) 取得価格(注)	5,500,000,000円
(5) 契約締結日	平成25年1月10日
(6) 引渡日	平成25年3月1日
(7) 取得先	合同会社ポレール

(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売買代金を記載しています。

⑦資金の借入れについて

本投資法人は平成25年1月31日付で、赤坂インターシティ（持分追加取得）、大阪興銀ビル（底地）及びコアシティ立川の取得資金並びにこれに関連する諸費用等の一部に充当するため、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
(2)借入金額	4,500,000,000円
(3)利率	0.63%（変動金利）
(4)借入日	平成25年2月5日
(5)利払期日	平成25年3月1日
(6)元本弁済期日	平成25年3月1日
(7)元本弁済方法	元本弁済期日に一括弁済（期限前弁済可）
(8)担保の有無	無担保・無保証

金 銭 の 分 配 に 係 る 計 算 書

(単位：円)

項 目 \ 期 別	前 期 (ご参考) 自 平成24年 7 月 1 日 至 平成24年12月31日	当 期 自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年 6 月30日
I 当期末処分利益	2,309,504,835	2,598,369,234
II 任意積立金取崩額 圧縮積立金取崩額	—	146,020,766
III 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,309,453,300 (12,242)	2,744,390,000 (12,200)
IV 次期繰越利益	51,535	—
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188,650口の整数倍の最大値となる2,309,453,300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、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額を加算した上で、発行済投資口数224,950口の整数倍の2,744,390,000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25年8月13日

ジャパンエクセレント投資法人

役員会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員田中俊之 指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員伊藤雅人 

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25年1月1日から平成25年6月30日までの第14期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

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

利害関係

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

以上

キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

	前 期（ご参考） 自 平成24年 7 月 1 日 至 平成24年12月31日	当 期 自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25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	2,310,484	2,599,243
減価償却費	1,284,468	1,433,885
投資法人債発行費償却	13,691	13,691
投資口交付費	—	45,990
受取利息	△1,550	△1,569
支払利息	759,124	759,936
営業未収入金の増減額（△は増加）	△111,529	△78,055
未収消費税等の増減額（△は増加）	—	△397,252
前払費用の増減額（△は増加）	33,509	△71,642
営業未払金の増減額（△は減少）	△76,176	84,317
未払金の増減額（△は減少）	△49,164	△9,370
未払消費税等の増減額（△は減少）	△18,722	△136,379
前受金の増減額（△は減少）	△3,978	78,472
長期前払費用の増減額（△は増加）	54,371	△86,141
固定資産受贈益	—	△9,892
その他	△53,588	△178,137
小計	4,140,938	4,047,097
利息の受取額	1,550	1,569
利息の支払額	△751,220	△776,179
法人税等の支払額	△1,396	△5,196
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,389,872	3,267,291
投資活動によるキャッシュ・フロー		
投資有価証券の取得による支出	△211,309	—
投資有価証券の払戻による収入	3,695	196,304
有形固定資産の取得による支出	△46,314	△3,968,886
信託有形固定資産の取得による支出	△241,650	△25,014,759
預り敷金及び保証金の受入による収入	4,750	216,627
預り敷金及び保証金の返還による支出	△2,820	△3,426
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	327,983	1,424,104
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△487,096	△401,504
投資活動によるキャッシュ・フロー	△652,761	△27,551,540
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	—	17,100,000
短期借入金の返済による支出	△500,000	△17,600,000
長期借入れによる収入	14,000,000	19,600,000
長期借入金の返済による支出	△14,000,000	△7,000,000
投資口の発行による収入	—	15,848,906
投資口交付費の支出	—	△45,990
分配金の支払額	△2,295,600	△2,311,540
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,795,600	25,591,376
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△58,489	1,307,127
現金及び現金同等物の期首残高	15,383,755	15,325,265
現金及び現金同等物の期末残高	※1 15,325,265	※1 16,632,393

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記（参考情報）〕

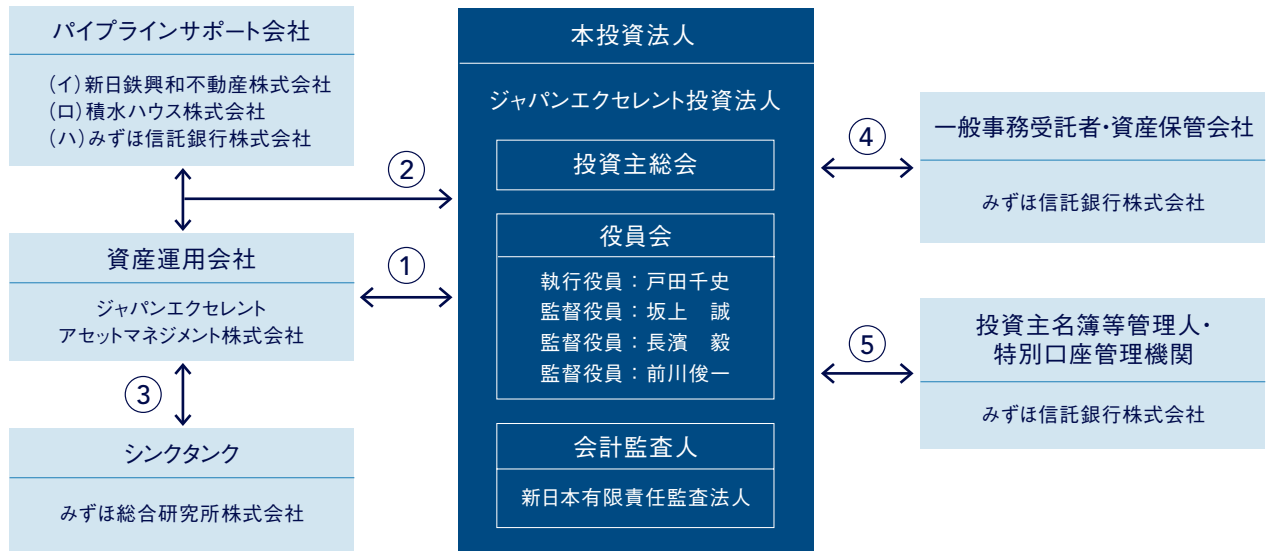
期 別 項 目	前 期（ご参考） 自 平成24年 7 月 1 日 至 平成24年12月31日	当 期 自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年 6 月30日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、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24年 7 月 1 日 至 平成24年12月31日	当 期 自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25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24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25年6月30日現在) (単位：千円)
現金及び預金 3,596,804	現金及び預金 3,600,762
信託現金及び信託預金 11,728,460	信託現金及び信託預金 13,031,630
現金及び現金同等物 15,325,265	現金及び現金同等物 16,632,393

■ 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) 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

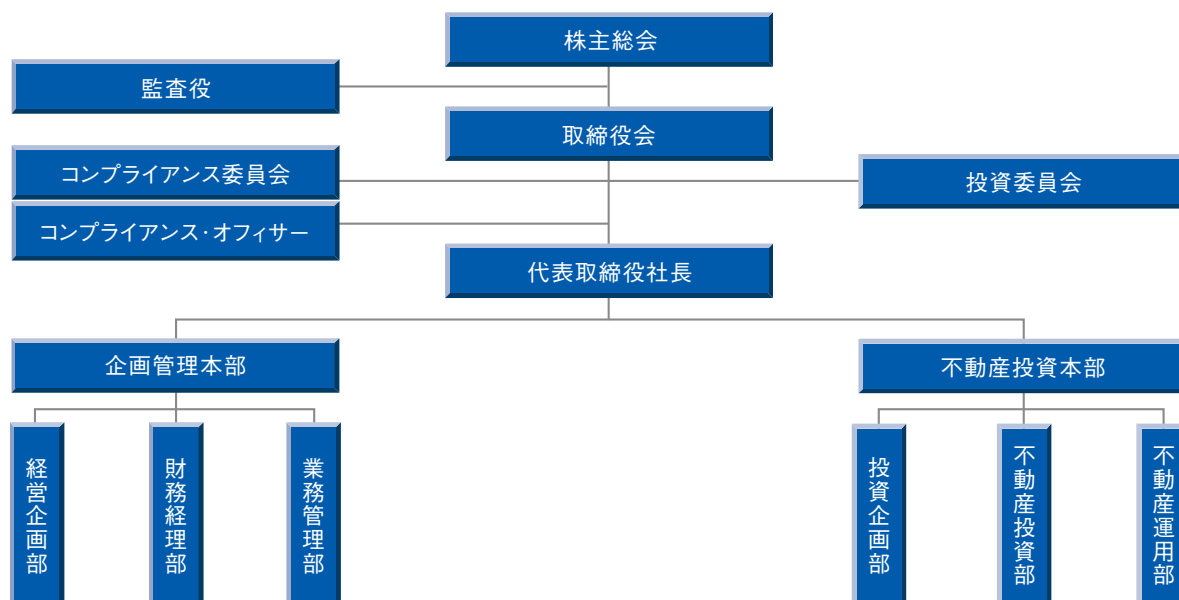
■ 投資口価格と東証REIT指数の推移

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	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、みずほ証券株式会社の各本支店窓口にてお受け取りください。(注:窓口によってはお取り次ぎ扱いのためお受け取りまで日数を要する場合があります。)また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定等の手続きをご希望の方は口座を開設されている証券会社等へご連絡ください。

3 投資主メモ

決 算 期 日：毎年6月末日、12月末日

投 資 主 総 会：2年に1回以上開催

同議決権行使投資主確定日：役員会で定め、あらかじめ公告する一定の日(基準日)

分 配 金 支 払 確 定 基 準 日：毎年6月末日、12月末日

上 場 金 融 商 品 取 引 所：東京証券取引所(証券コード:8987)

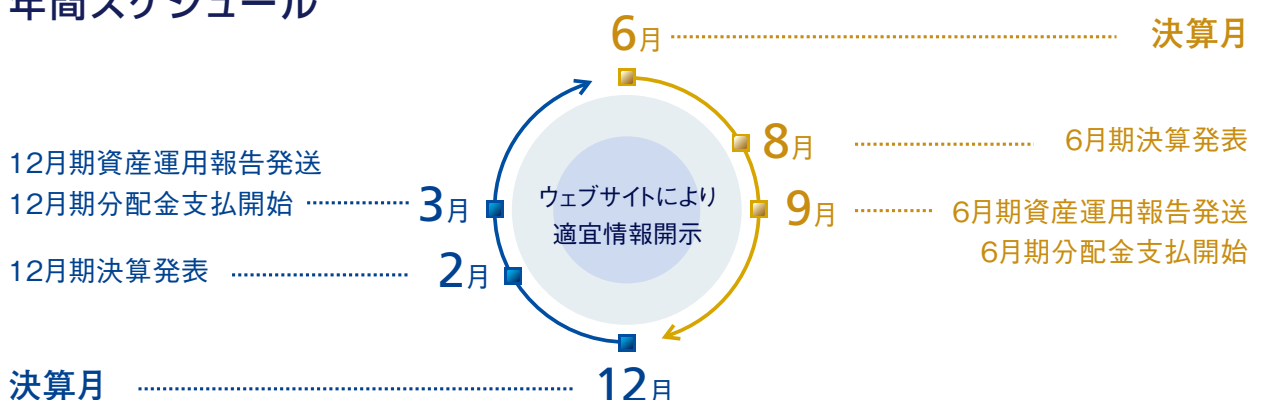
公 告 掲 載 新 聞：日本経済新聞

投 資 主 名 簿 等 管 理 人
及 び 特 別 口 座 管 理 機 関：東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社

同 事 務 取 扱 場 所：東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
(郵送物送付先及び
電話お問合せ先) 〒168-8507 東京都杉並区和泉二丁目8番4号
みずほ信託銀行株式会社 TEL0120-288-324(フリーダイヤル)

特 別 口 座 管 理 機 関 取 次 所：みずほ信託銀行株式会社 全国各支店
みずほ証券株式会社 本店及び全国各支店

4 年間スケジュール





Japan Excellent, Inc.

平成 25 年 11 月 18 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
 ジャパンエクセレント投資法人
 代表者名 執行役員 小川 秀彦
 (コード番号:8987)
 資産運用会社名
 ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社
 代表者名 代表取締役社長 戸田 千史
 問合せ先 経営企画部長 長谷川 渉
 TEL.03-5412-7911 (代表)

第 14 期（平成 25 年 6 月期）資産運用報告の一部訂正のお知らせ

第 14 期（平成 25 年 6 月期）資産運用報告に関し、記載内容の一部に誤りがありましたので、下記のとおり訂正致します。

記

訂正箇所

- ・ 36 ページ（Ⅱ．資産運用報告 6．期中の売買状況 (4)利害関係人等及び主要株主との取引状況 ①取引状況）

【訂正前】

該当事項はありません。

【訂正後】

区分	売買金額等	
	買付額等(注2)	売付額等
総額	28,510百万円	－百万円
	うち利害関係人等及び 主要株主からの買付額 15,990百万円 (56.1%)	うち利害関係人等及び 主要株主への売付額 －百万円 (－%)
利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳		
新日鉄興和不動産株式会社	15,990百万円 (56.1%)	－百万円 (－%)
合計	15,990百万円 (56.1%)	－百万円 (－%)



Japan Excellent, Inc.

(注1) 上表は、一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第1項第27号における資産運用会社に係る「利害関係人等」並びに金融商品取引法第29条の4第2項に定義する「主要株主」のうち、当期に取引のあった者との取引状況を記載しています。なお、この「利害関係人等」には、投信法第201条に定義する資産運用会社の「利害関係人等」のほか、当該利害関係人等及び主要株主が過半を出資している又は役員等が過半を占めている法人等が含まれます（以下、本項において同じとします。）。

(注2) 買付額等のうち、大阪興銀ビル（底地）については、停止条件付信託受益権売買契約書に記載された本土地の売買代金（10,100,000,000円）より、借地人から収受する借地権に係る権利金相当額（8,330,000,000円）を控除した金額（1,770,000,000円）を買付額として計算しています。また、百万円未満を四捨五入しています。

以上

※ 本投資法人のホームページアドレス：<http://www.excellent-reit.co.jp/>