

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12期 自 平成24年1月1日 至 平成24年6月30日

第12期



Japan Excellent, Inc.

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

Japan Excellent, Inc.

決算・運用状況のご報告(資産運用報告)

第12期 自 平成24年1月1日 至 平成24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	53
II. 資産運用報告	18	VIII. 監査報告書	54
III. 貸借対照表	38	IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	55
IV. 損益計算書	40	X. その他	57



■ 当期の運用実績

1口当たり分配金	12,200円
営業収益	7,740 百万円
営業利益	3,340 百万円
当期純利益額	2,434 百万円
総資産額	228,818 百万円
純資産額	104,537 百万円
1口当たり純資産額	554,134 円

■ トピックス

- 1 スポンサーのサポートによる物件取得
- 2 稼働率の着実な向上と賃料収入の増加
- 3 返済期限の分散化・借入金利の固定化による財務基盤の強化

■ 投資主の皆様へ



ごあいさつ

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

ここに本投資法人第12期決算(自平成24年1月1日 至平成24年6月30日)の内容をご報告申し上げます。

当期の業績は、営業収益7,740百万円、当期純利益2,434百万円となりました。1口当たり分配金は、期初予想通り、前期比で346円増加の12,200円となりました。

オフィスマーケットの軟化傾向が継続する中、スポンサーのサポートを活用した物件取得により着実な資産規模の拡大を実現させました。また、リーシング活動の強化に取り組んだ結果、ポートフォリオの期中平均稼働率も93.8%から94.8%へ向上しました。

財務面でも、借入金利の固定化、返済期限の分散化を推進し、引き続き堅実な財務運営を継続しております。

今後の運用について

オフィスビル賃貸市場については、足元のオフィス大量供給により一時的な空室率上昇の懸念はあるものの、今後は新築ビルの供給が減少することもあり、需給は横ばいから徐々に改善していくものと予想されます。

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より一層強化し、ポートフォリオの安定的な運用と収益力の強化を目指すとともに、優良不動産への投資機会を追究してまいります。

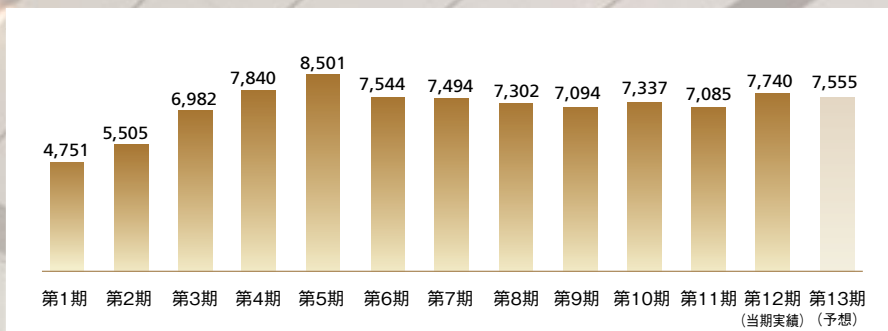
財務面では、返済期限の分散・平準化、借入金利の固定化を促進しつつ、借入期間の長期化を維持し、安定した財務運営に努めます。

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

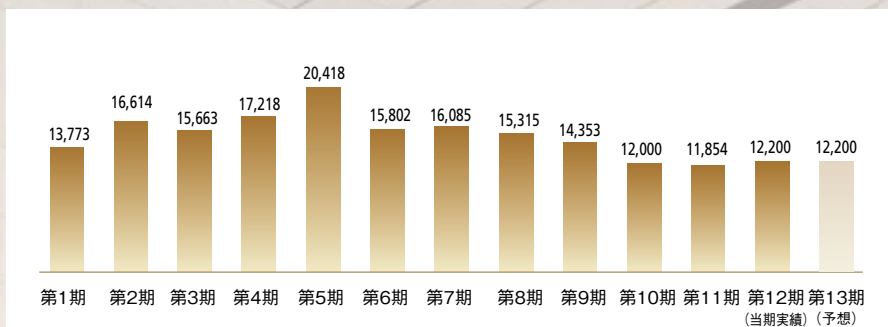
投資主の皆様には、今後とも変わらぬご支援・ご理解を賜りますようお願い申し上げます。

■ 運用実績の推移と第13期の予想

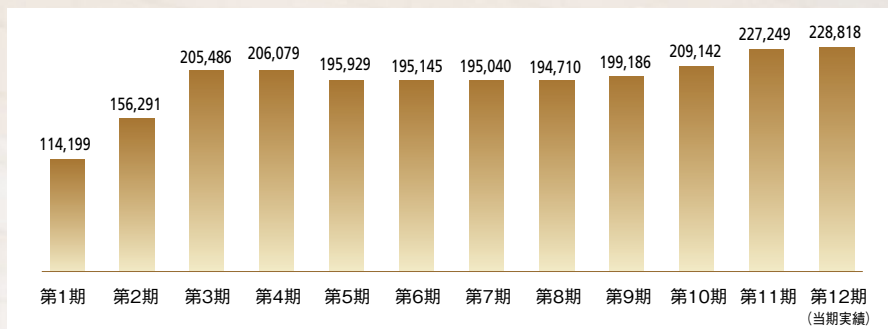
営業収益(百万円)



1口当たり分配金(円)



総資産(百万円)

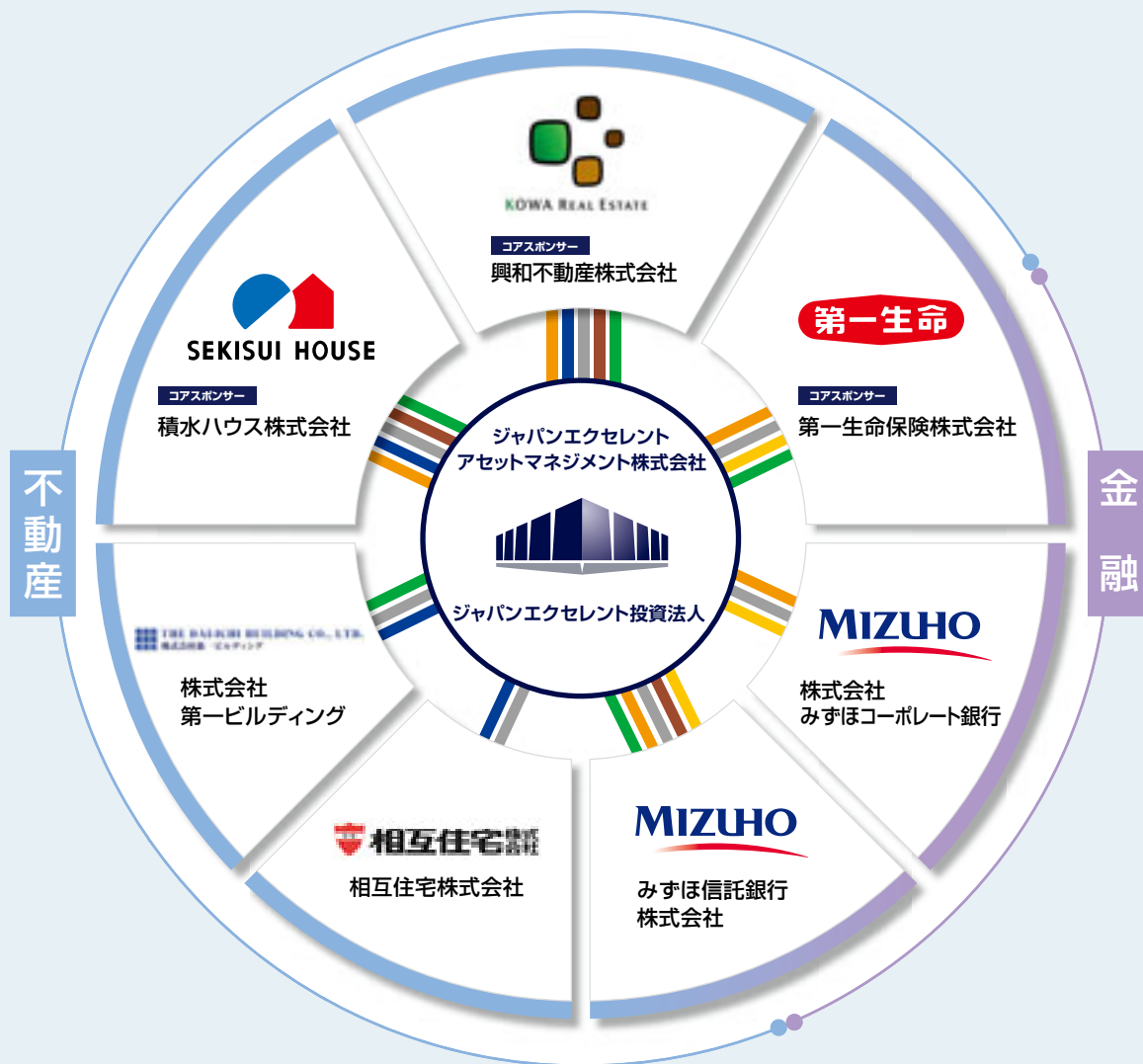


(注)上記運用状況の予想は、平成24年8月13日付け「平成24年6月期決算短信」にて公表しました予想数値です。
 予想数値の前提条件については、平成24年8月13日付け「平成24年6月期決算短信」6ページをご参照下さい。
 なお、上記は予想数値であり、今後変更されることがあります。

■ 基本方針

■ 不動産・金融の両面に強みを持つスポンサー企業の総合力を活用・結集

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



興和不動産株式会社

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

第一生命保険株式会社

- ・総資産、保有契約高で、日本国内第2位の生命保険会社
- ・全国でオフィスビルを中心に約280棟の投資用不動産を運用

積水ハウス株式会社

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

株式会社第一ビルディング

- ・第一生命所有オフィスビルを中心に、全国ベースでビル運営・管理を行うビルマネジメント業界のリーディングカンパニー

相互住宅株式会社

- ・マンション・オフィスビルの運営・管理業務、都市開発、住宅事業等を手掛ける総合不動産企業

株式会社みずほコーポレート銀行

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

みずほ信託銀行株式会社

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

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

本投資法人は、ポートフォリオの90%以上をオフィスビルに投資します。

投資対象地域は、東京都心6区を中心とした大都市圏に重点をおいています。

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

オフィスビルを中心とする用途別投資比率

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

オフィスビルへの
投資比率

96.7%

(第12期末時点)

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

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

大都市圏を中心とする投資対象地域

投資対象地域	ポートフォリオに占める投資比率 ^(注2)
コアエリア	80%以上
■ エリア I	東京都心6区(千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区及び渋谷区)
■ エリア II ^(注1)	大阪市中心部(梅田、堂島・中之島、淀屋橋、本町地区等) 名古屋市中心部(名駅、伏見、栄地区等) 福岡市中心部(天神、博多駅前地区等)
■ 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

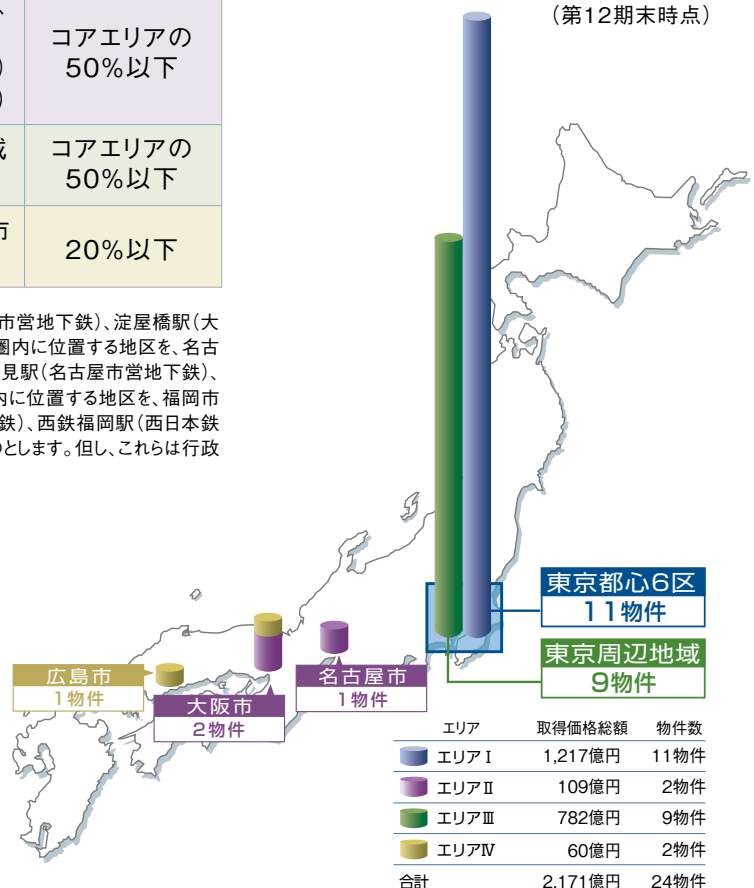
東京圏(エリアI+III)への
投資比率

92.1%

(第12期末時点)

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

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

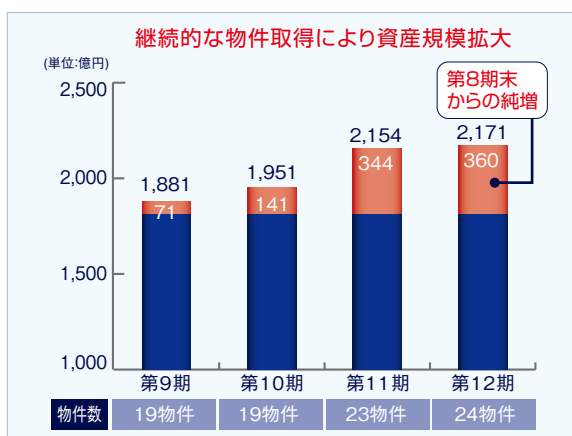


■ ポートフォリオの規模拡大と収益性の向上

平成23年1月の公募増資以降、ポートフォリオの規模拡大と収益性の向上を目指し、スポンサーサポートを積極的に活用した物件の取得を継続的に行ってまいりました。第12期においても、スポンサー会社との連携の下、新たに2物件(取得価格合計45億円)を取得しました。

■ 資産規模拡大

平成23年1月以降7物件を取得。着実な資産規模の拡大を実現しています。



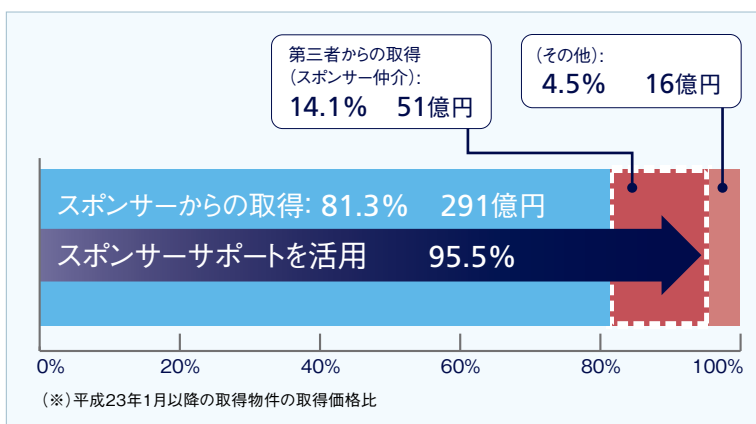
単位:億円(単位未満四捨五入)

取得年月	物件名	相手先	所在地	取得
平成23年 2月	台場ガーデンシティビル	スポンサー	港区	110
平成23年 9月	JEI京橋ビル	第三者	大阪市	33
平成23年11月	第35興和ビル	スポンサー	港区	83
平成23年12月	浜離宮インターシティ	スポンサー	港区	71
平成23年12月	パシフィックスクエア千石	第三者	文京区	16
平成24年 3月	新富町ビル	第三者	中央区	18
平成24年 5月	広島八丁堀第一生命ビルディング	スポンサー	広島市	28
合 計				358

(※)「相手先」欄は、取得先の属性を表しています。「スポンサー」とは、資産運用会社の出資企業及びそれらが匿名組合出資を行っている特定目的会社等を指します。

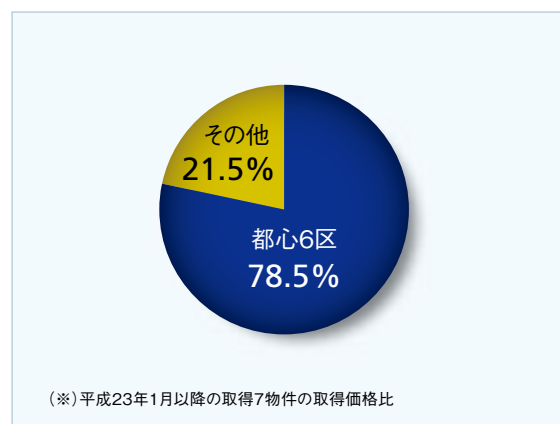
■ スポンサーのサポートによる物件取得

物件取得においては、スポンサーサポートを最大限活用しています。



■ 都心部への集中投資

都心部の成長性を見込める物件へ重点的に投資しています。



■ 物件取得によるポートフォリオの質の向上

前回の公募増資(平成23年1月)以降取得した物件により、ポートフォリオの質と収益性は着実に向上しています。

	第9期末(平成22年12月末) 保有物件	前回増資後取得物件	第12期末(平成24年6月末) 保有物件
物件数	17	7	24
取得価格合計	1,812億円	358億円	2,171億円
平均NOI利回り	4.4%	5.9%	4.7%
稼働率	94.0%	97.9%	94.7%
平均築年数	18.2年	14.5年	17.6年

(※1) 第9期末保有物件には、売却済物件を含みません。
(※2) 平均NOI利回りは各物件の第12期NOI利回りを取得価格で加重平均したものです。

■ 第12期 取得物件概要

スポンサーのサポートを活用し、第一生命保険株式会社より1物件、興和不動産株式会社の仲介により1物件、併せて2物件を取得しました。

Ⅳ-3 広島八丁堀第一生命ビルディング

- 都市機能の集積した相生通り・八丁堀交差点に立地
- 広島電鉄「八丁堀」電停徒歩1分の利便性
- 最小20坪から分割可能なフロア、個別空調の採用、70台の駐車場確保等により、様々なテナントのニーズに対応可能



取得価格	2,760百万円
鑑定評価額	2,760百万円
NOI利回り	7.1%(※)
所在地	広島県広島市中区八丁堀
延床面積	9,919.93㎡
構造・階数	S、SRC
建築時期	地下1階地上12階建
取得日	平成11年2月23日
取得先	平成24年5月22日
	第一生命保険株式会社

(※) NOI利回りは、取得年度の特異要因を排除した年間の想定数値です。

I-13 新富町ビル

- 地下鉄「新富町」駅徒歩2分、「築地」駅も利用可能な交通利便性
- 銀座・京橋の隣接地域としてオフィス需要の底堅いエリア
- 大通りに面した高い視認性
- 分割可能なフロアにより中小テナントのニーズにも対応可能

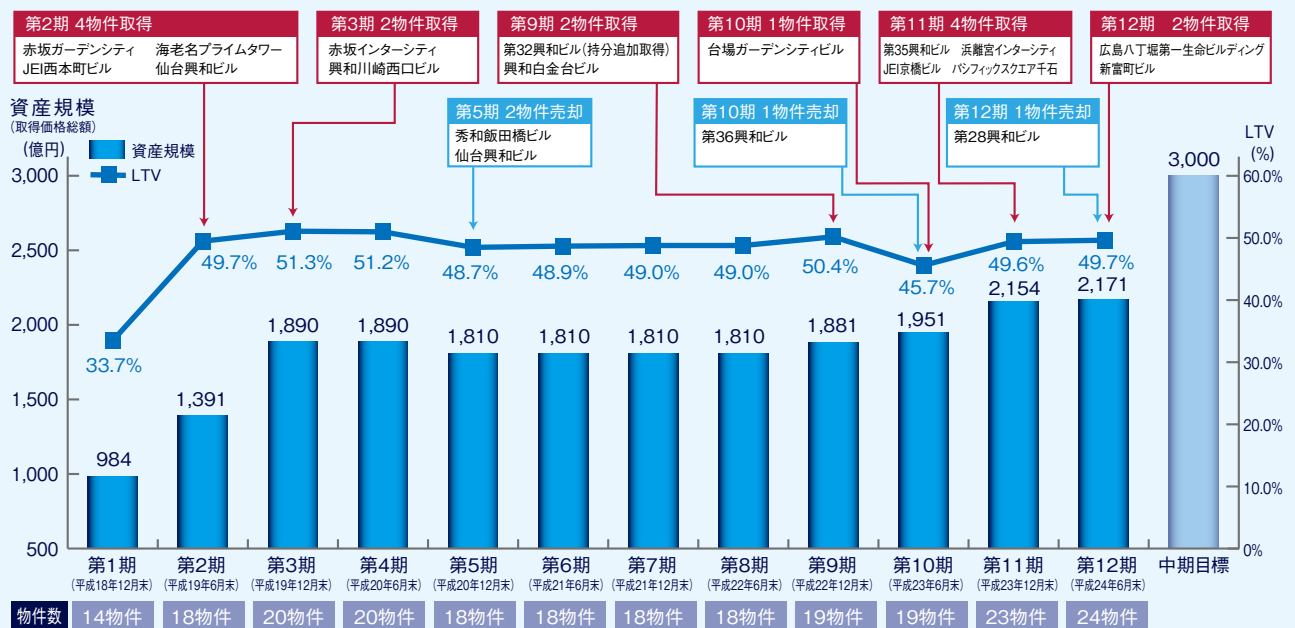


取得価格	1,750百万円
鑑定評価額	1,787百万円
NOI利回り	5.4%(※)
所在地	東京都中央区入船
延床面積	3,169.78㎡
構造・階数	S 8階建
建築時期	平成2年11月1日
取得日	平成24年3月28日
取得先	合同会社ティエラ

■ 中期目標である資産規模3,000億円に向けての外部成長路線を堅持

高い成長力が見込める物件と収益性の高い物件を組み合わせ、バランスのとれた質の高いポートフォリオを構築してまいります。

ポートフォリオ成長の推移



(※1) 取得価格ベースで表示しています。

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

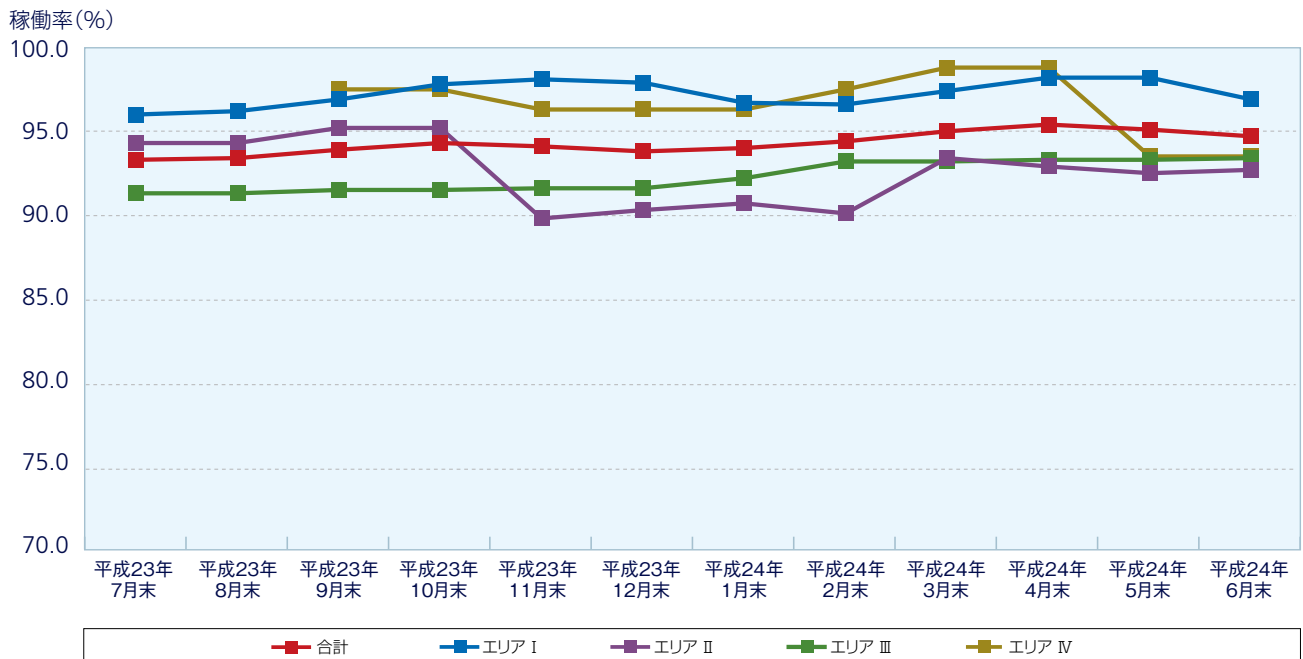
(※3) 本書の日付現在の目標であり、将来における事象により又は市場環境により達成されない可能性があります。

■ 保有不動産の収益安定化

■ ポートフォリオ稼働率は着実に上昇

第12期は、テナント退去率が低水準に推移したことに加え、リーシング活動強化による既存物件の稼働率改善や、高稼働率物件の新規取得等の影響により期中平均稼働率は93.8%から94.8%に1.0ポイント増加しました。

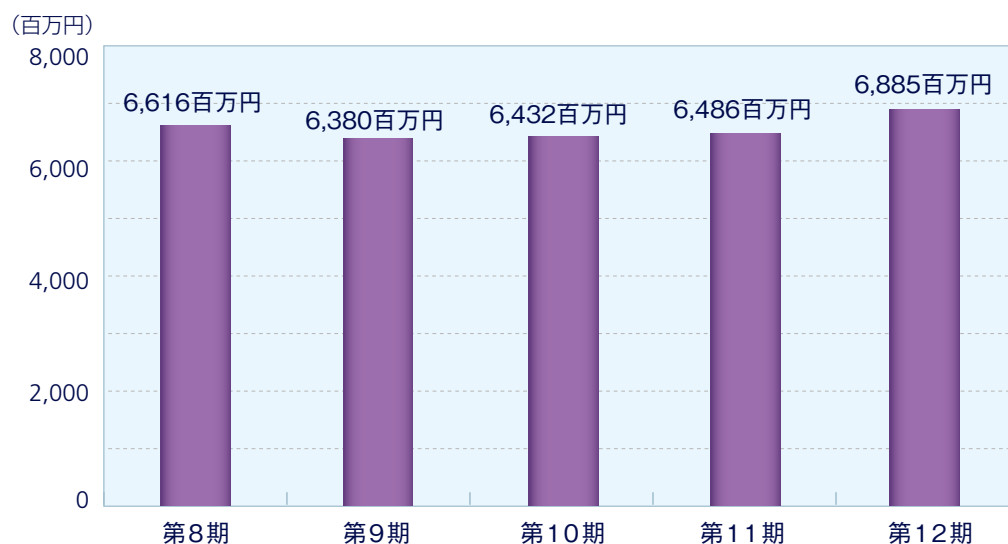
JEIエリア別稼働率



■ 賃料収入総額の推移

既存保有物件の賃料単価は下落したものの、稼働率の上昇と前期取得した物件からの賃料収入増が寄与し、第12期は6,885百万円(対前期比6.2%増)となりました。

賃料収入総額



■ 安定した財務運営

■ 財務の安定性

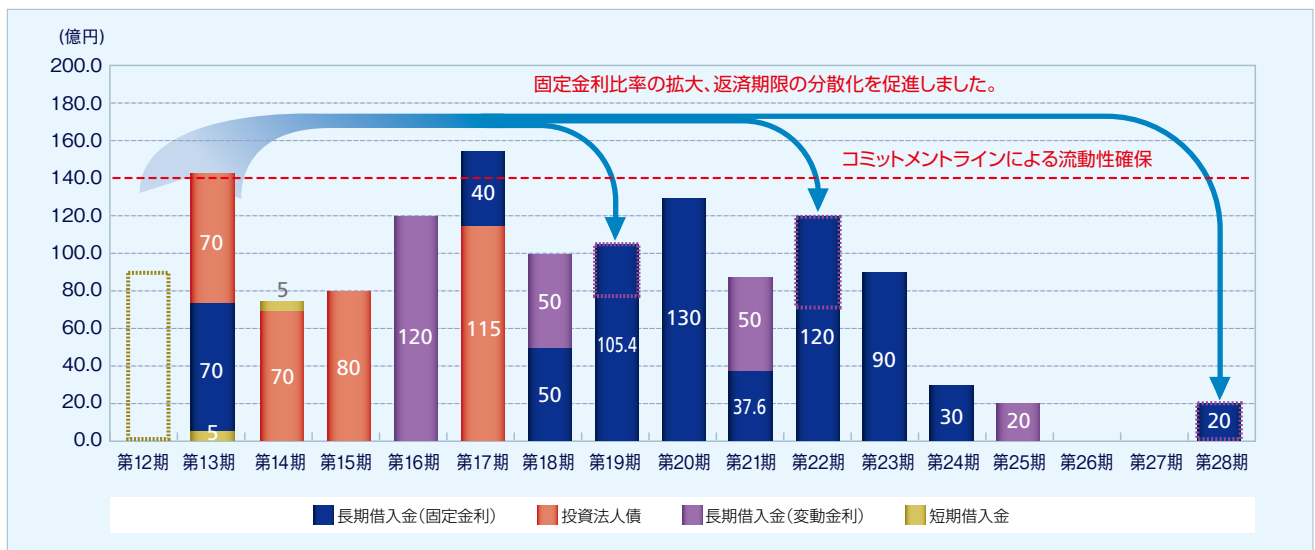
将来の金利上昇に備え、借入金などの有利子負債の金利の固定化等を図ることにより財務の安定性を確保しています。

	第11期末	第12期末
有利子負債残高	112,800百万円	113,800百万円
総資産LTV	49.6 %	49.7 %
固定金利比率	62.3 %	69.7 %
期末平均調達金利	1.31 %	1.36 %
平均有利子負債残存期間	2.92 年	2.83 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、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。

返済期別有利子負債残高



コミットメントライン(※)の設定

平成24年1月に総額140億円のコミットメントラインを設定。

(※)「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

ムーディーズによる発行体格付けは、平成23年7月にA3ネガティブからA3安定的に改善。以降、同格付を維持しています。

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

(※)無担保投資法人債(第1回~第4回)に対する格付けです。

■ ポートフォリオ一覧(第12期末時点)

■ ポートフォリオ一覧(第12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-7	オフィス	赤坂ガーデンシティ	東京都港区赤坂	不動産信託受益権	平成18年 1月	23,300
I-1	オフィス	大森ベルポートD館	東京都品川区南大井	不動産信託受益権	平成 8年 9月	22,553
I-8	オフィス	赤坂インターシティ	東京都港区赤坂	不動産信託受益権	平成17年 1月	17,857
I-10	オフィス	台場ガーデンシティビル	東京都港区台場	不動産信託受益権	平成19年12月	11,000
I-2	オフィス	芝二丁目ビルディング	東京都港区芝	不動産信託受益権	平成 6年 3月	9,450
I-3	オフィス	JEI浜松町ビル	東京都港区浜松町	不動産信託受益権	平成 3年12月	8,350
I-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-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-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-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-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
小 計					—	121,755
II-2	オフィス	JEI西本町ビル	大阪府大阪市西区	不動産信託受益権	昭和63年 2月	6,674
II-1	オフィス	NHK名古屋放送センタービル	愛知県名古屋市中区	不動産	平成 3年 7月	4,300
小 計					—	10,974
III-9	オフィス	興和川崎西口ビル	神奈川県川崎市幸区	不動産信託受益権	昭和63年 2月	32,000
III-1	オフィス	武蔵小杉タワープレイス	神奈川県川崎市中原区	不動産信託受益権	平成 7年 7月	13,890
III-2	オフィス	興和川崎東口ビル	神奈川県川崎市川崎区	不動産信託受益権	昭和63年 4月	10,976
III-8	オフィス	海老名プライムタワー	神奈川県海老名市中央	不動産信託受益権	平成 7年 5月	6,470
III-3	オフィス	JEI本郷ビル	東京都文京区本郷	不動産信託受益権	平成 3年 2月	5,400
III-5	オフィス	川崎日進町ビルディング	神奈川県川崎市川崎区	不動産信託受益権	平成 4年 4月	4,205
III-7	オフィス	JEI両国ビル	東京都墨田区両国	不動産信託受益権	平成 8年 8月	2,550
III-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-6	オフィス	第44興和ビル	東京都目黒区東山	不動産信託受益権	昭和59年 7月	1,150
小 計					—	78,261
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	広島八丁堀第一生命ビルディング	広島県広島市中区	不動産	平成11年 2月	2,760
小 計						6,068
合 計						217,057

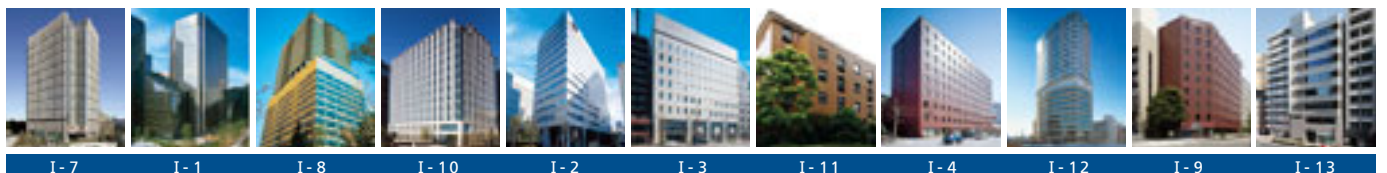
(注1)「建築時期」欄には、登記簿上表示されている当初新築時点を記載しています。

(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益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24年6月30日現在において実際に本投資法人、信託受益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益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9) NOI (百万円)	(注11) 投資比率 (%)	(注12) PML (%)
46,776.76	8,769.53	7,992.53	91.1	359	247	10.7	8.6
155,778.75	25,828.29	24,748.26	95.8	989	622	10.4	8.0
73,061.33	5,622.98	5,622.98	100.0	318	219	8.2	9.2
33,283.49	12,122.85	12,122.85	100.0	338	306	5.1	7.8
19,518.15	11,749.30	11,749.30	100.0	371	281	4.4	8.2
8,327.53	6,411.26	6,411.26	100.0	254	177	3.8	8.2
13,328.53	9,377.16	9,377.16	100.0	(注7)	213	3.8	12.9
10,110.96	7,570.95	7,435.64	98.2	274	190	3.4	13.2
35,555.87	7,930.96	7,818.50	98.6	260	174	3.3	8.3
7,374.74	5,483.36	4,406.11	80.4	191	138	2.2	14.6
3,169.78	2,378.54	2,378.54	100.0	37	30	0.8	13.6
406,285.89	103,245.18	100,063.13	96.9	—	2,603(注10)	56.1	—
15,800.31	10,601.70	9,542.16	90.0	208	118	3.1	11.5
80,809.95	8,900.77	8,544.60	96.0	292	136	2.0	11.9
96,610.26	19,502.47	18,086.76	92.7	—	254	5.1	—
61,856.92	38,332.15	36,281.92	94.7	913	572	14.7	7.9
53,711.13	25,217.28	25,217.28	100.0	794	504	6.4	11.5
31,009.62	18,612.72	18,612.72	100.0	(注7)	255	5.1	6.7
55,806.20	25,341.11	19,236.42	75.9	324	91	3.0	12.2
5,877.11	4,078.37	4,078.37	100.0	174	136	2.5	14.2
22,141.60	8,980.70	8,629.49	96.1	217	159	1.9	14.7
5,820.56	3,871.64	3,871.64	100.0	108	69	1.2	14.3
4,017.44	2,875.95	2,875.95	100.0	80	54	0.7	13.3
3,359.55	2,549.71	2,549.71	100.0	90	62	0.5	13.4
243,600.13	129,859.63	121,353.50	93.4	—	1,906	36.1	—
10,021.32	7,734.95	7,440.11	96.2	185	136	1.5	8.9
9,919.93	6,639.38	6,006.36	90.5	33	25	1.3	5.1
19,941.25	14,374.33	13,446.47	93.5	—	162	2.8	—
766,437.53	266,981.61	252,949.86	94.7	7,548(注8)	4,926(注10)	100.0	6.1

(注6) 「稼働率」欄には、平成24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。

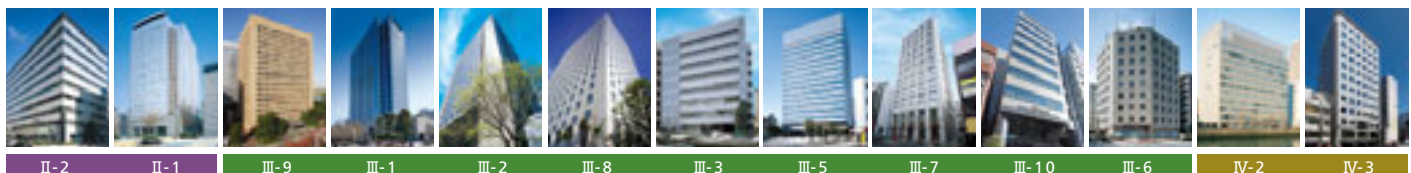
(注8) 平成24年2月29日に売却を完了した第28興和ビルの第12期にかかる賃貸事業収入を含めた「合計」は7,587百万円であります。

(注9) 「NOI」は、賃貸事業収入－賃貸事業費用＋当期減価償却費により算出し、百万円未満を切り捨てています。

(注10) 平成24年2月29日に売却を完了した第28興和ビルの第12期にかかるNOIを含めたエリアI「小計」は2,623百万円であり、同様に含めた「合計」は4,946百万円であります。

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

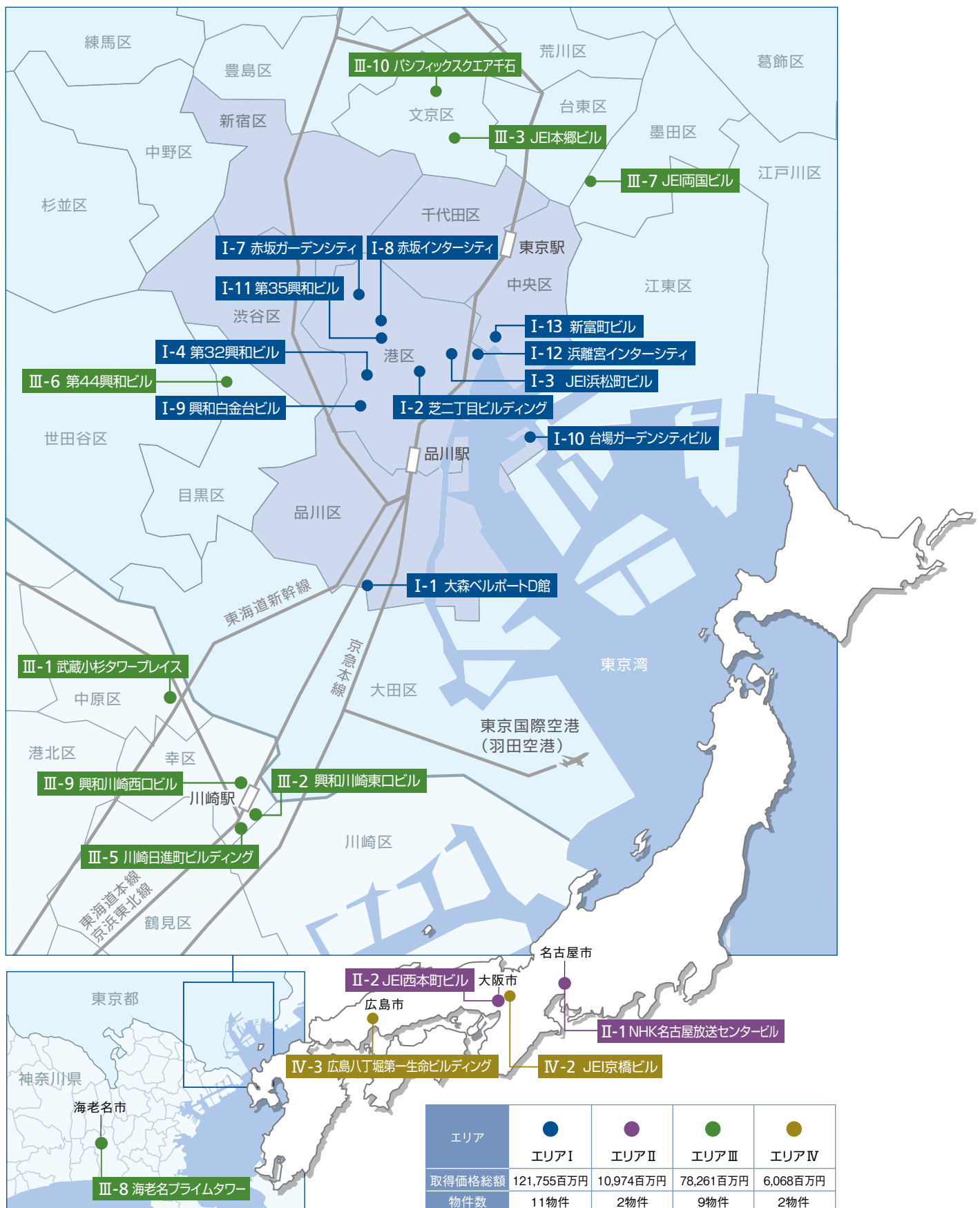
(注12) 「PML」欄の記載については、PML算定報告を含む建物状況調査報告書中のPMLの記載に基づいて記載しています。当該記載は報告者の意見を示したものととどまり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。



Ⅱ-2 Ⅱ-1 Ⅲ-9 Ⅲ-1 Ⅲ-2 Ⅲ-8 Ⅲ-3 Ⅲ-5 Ⅲ-7 Ⅲ-10 Ⅲ-6 Ⅳ-2 Ⅳ-3

■ ポートフォリオ一覧(第12期末時点)

■ ポートフォリオマップ(第12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。金額は百万円未満を四捨五入しています。

I-8 赤坂インターシティ

AKASAKA INTERCITY



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

I-7 赤坂ガーデンシティ

Akasaka Garden City



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

I-1 大森ベルポート D館

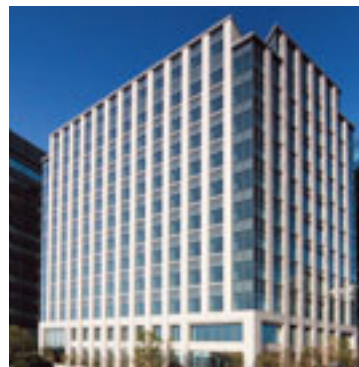
Omori Bellport D



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

I-10 台場ガーデンシティビル

Daiba Garden City Building



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

I-2 芝二丁目ビルディング

Shiba 2-Chome Building



所在地 東京都港区芝
二丁目6番1号
敷地面積 3,355.00m²
延床面積 19,518.15m²
構造 事務所:S、SRC、
RC
住宅:SRC
階数 事務所:地下2階
12階建
住宅:14階建
建築時期 平成6年3月17日

I-3 JEI 浜松町ビル

JEI Hamamatsucho Building



所在地 東京都港区
浜松町二丁目
2番12号
敷地面積 1,102.48m²
(内、387.85m²は
借地です。)
延床面積 8,327.53m²
構造 SRC、S
階数 地下1階8階建
建築時期 平成3年12月16日

I-11 第35興和ビル

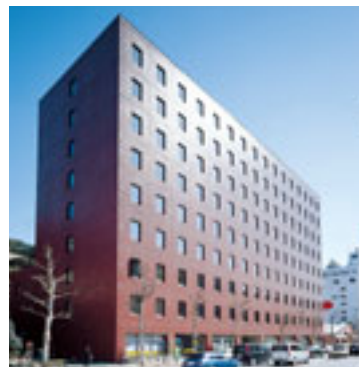
No.35 Kowa Building



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

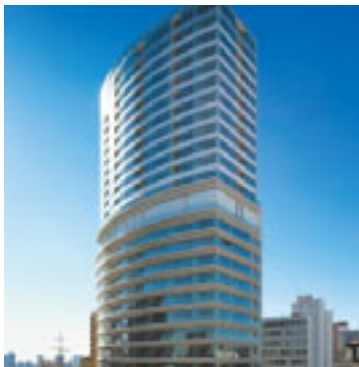
I-4 第32興和ビル

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-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-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-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

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



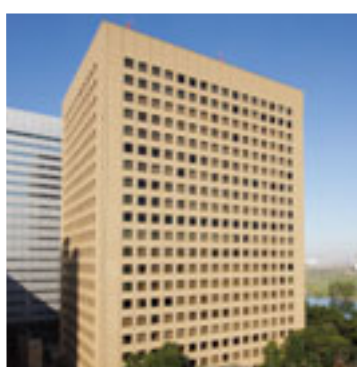
所在地 大阪府大阪市
西区阿波座
一丁目3番15号
敷地面積 1,970.44m²
延床面積 15,800.31m²
構造 SRC
階数 地下1階11階建
建築時期 昭和63年2月19日

II-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

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



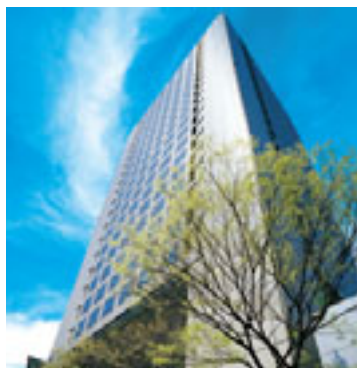
所在地 神奈川県川崎市
幸区堀川町
66番2号
敷地面積 8,196.21m²
延床面積 61,856.92m²
構造 S、SRC
階数 地下2階21階建
建築時期 昭和63年2月29日

III-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-8 海老名プライムタワー

Ebina Prime Tower



所在地	神奈川県海老名市 中央二丁目 9番50号
敷地面積	12,008.62m ²
延床面積	55,806.20m ²
構造	事務所・ホテル・ 会館・店舗: S、RC、SRC 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-3 JEI 本郷ビル

JEI Hongo Building



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

Ⅲ-5 川崎日進町ビルディング

Kawasaki Nisshincho Building



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

Ⅲ-7 JEI 両国ビル

JEI Ryogoku Building



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

Ⅲ-10 パシフィックスクエア千石

Pacific Square Sengoku



所在地	東京都文京区 本駒込二丁目 29番24号
敷地面積	640.24m ²
延床面積	4,017.44m ²
構造	SRC
階数	地下1階9階建
建築時期	平成4年11月6日

Ⅲ-6 第44興和ビル

No.44 Kowa Building



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

Ⅳ-2 JEI京橋ビル

JEI Kyobashi Building



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

Ⅳ-3 広島八丁堀第一生命ビルディング

Hiroshima Hacchobori Dai-ichi Seimei Building



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

1 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
計算期間	自 平成22年 1 月 1 日 至 平成22年 6 月30日	自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22年12月31日	自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23年 6 月30日	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
営業収益 (百万円)	7,302	7,094	7,337	7,085	7,740
(うち賃貸事業収益) (百万円)	7,302	7,094	7,034	7,085	7,587
営業費用 (百万円)	4,050	4,040	4,117	4,116	4,400
(うち賃貸事業費用) (百万円)	3,516	3,494	3,555	3,645	3,901
営業利益 (百万円)	3,252	3,053	3,220	2,969	3,340
経常利益 (百万円)	2,367	2,219	2,362	2,237	2,435
当期純利益 (百万円)	2,366	2,218	2,313	2,236	2,434
総資産額 (百万円)	194,710	199,186	209,142	227,249	228,818
(対前期比) (注1) (%)	(△0.1)	(2.2)	(4.9)	(8.6)	(0.6)
純資産額 (百万円)	89,389	89,272	104,366	104,338	104,537
(対前期比) (注1) (%)	(0.0)	(△0.1)	(16.9)	(0.0)	(0.1)
出資総額 (百万円)	87,083	87,083	102,052	102,052	102,052
発行済投資口数 (口)	154,550	154,550	188,650	188,650	188,650
1口当たり純資産額 (円)	578,387	577,629	553,227	553,081	554,134
1口当たり当期純利益 (注2) (円)	15,314	14,353	12,677	11,853	12,906
分配総額 (百万円)	2,366	2,218	2,263	2,236	2,301
1口当たり分配金額 (円)	15,315	14,353	12,000	11,854	12,200
(うち1口当たり利益分配金) (円)	15,315	14,353	12,000	11,854	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	1.1	1.2	1.0	1.1
(年換算値) (%)	(2.5)	(2.2)	(2.3)	(2.0)	(2.1)
自己資本利益率 (注4) (%)	2.6	2.5	2.4	2.1	2.3
(年換算値) (%)	(5.3)	(4.9)	(4.8)	(4.3)	(4.7)
自己資本比率 (注5) (%)	45.9	44.8	49.9	45.9	45.7
(対前期増減) (%)	(0.0)	(△1.1)	(5.1)	(△4.0)	(△0.2)
配当性向 (注6) (%)	100.0	99.9	97.8	100.0	94.5
投資物件数 (件)	18	19	19	23	24
テナント数 (件)	124	108	109	124	136
総賃貸可能面積 (㎡)	220,474	228,177	234,547	262,464	266,981
期末稼働率 (%)	97.4	91.7	92.4	93.8	94.7
当期減価償却費 (百万円)	992	993	1,080	1,156	1,260
当期資本的支出額 (百万円)	248	328	347	357	393
賃貸NOI(Net Operating Income) (注7) (百万円)	4,778	4,593	4,559	4,595	4,946
1口当たりFFO (注8) (円)	21,737	20,780	16,391	17,982	18,780
FFO(Funds from Operation)倍率(注9) (倍)	9.6	13.0	12.2	8.4	10.5
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注10) (倍)	4.4	4.3	4.5	4.3	4.2
有利子負債額 (百万円)	95,500	100,400	95,500	112,800	113,800
総資産有利子負債比率 (注11) (%)	49.0	50.4	45.7	49.6	49.7
運用日数 (日)	181	184	181	184	182

(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24年6月末に第12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、東日本大震災の復興関連需要が顕在化し、内需は緩やかに回復しつつある状況となりました。しかしながら、欧州債務問題への懸念、米国・中国の景気減速感や生産・輸出の伸び悩みから、日本の景気は依然として厳しい状況にあり、引続き先行き不透明な状況となりました。

オフィスビル賃貸市場については、情報通信関連など一部の業績好調企業においてオフィス需要が高まりつつあるものの、景気の先行き不透明感もあり、需給は一進一退の状況です。東京圏においては、足元のオフィス大量供給により空室率も高止まりの状況であり、賃料相場も底這いの動きを続けています。大阪・名古屋圏においては、足元で堅調な動きはみられるものの、将来的なオフィス需給緩和見通しを背景として、賃料水準は弱含みで推移しています。

このような厳しい環境の中、本投資法人では特に各PM会社との連携を密にとり、運用経費のきめ細やかなコントロールに努めながら、リーシング活動の強化に取り組んだ結果、保有物件全体の稼働率は期中平均で93.8%から94.8%に向上しました。具体的には、物件毎のサービス水準の確認とコントロールの実行、リーシング環境に応じた報酬体系の見直し（コスト削減とインセンティブ制の同時採用）などを実施し、効率的かつ効果的なビル管理運営の実現に努めました。

不動産投資市場においては、不動産投資法人の公募増資や新規上場が実施される中で、不動産投資法人を中心とする売買取引は持続しており、本投資法人も当期は広島八丁堀第一生命ビルディング、新富町ビルの2物件を取得しています。

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24物件、投資額2,170億円（取得価格ベース）、総賃貸可能面積は266,981.61㎡（80,761.93坪）、期末稼働率は94.7%（前期比0.9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、前期に引き続き、金利の固定化、返済期限の分散化及び有利子負債の長期化に留意した資金調達を行いました。

平成24年1月31日に期限の到来した短期借入金90億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5年の変動金利借入50億円、期間3.8年の変動金利借入20億円）を調達しました。なお、変動金利借入（総額70億円）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。

また、新富町ビルの取得資金の一部相当額に充当するため、平成24年5月7日に極度ローンによる短期借入10億円を実施しました。

以上の結果、当期末現在の有利子負債の平均残存期間は2.83年、長期借入比率は99.1%、固定金利比率は69.7%、加重平均調達金利は1.36%となりました。有利子負債残高は短期借入金10億円、長期借入金888億円（1年内返済予定の長期借入金210億円を含みます。）、投資法人債240億円の合計1,138億円となりました（期末総資産LTVは49.7%）。

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

本投資法人が取得している格付けは下記のとおりです。
(平成24年6月30日時点の格付状況)

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

(注) 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けです。

③ 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の業績は、営業収益7,740百万円、営業利益3,340百万円、経常利益2,435百万円、当期純利益2,434百万円となりました。

分配金につきましては、「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」(租税特別措置法第66条の2)を適用し、当期末処分利益の一部を圧縮積立金として内部留保することとしました。その上で、法人税課税の特例(租税特別措置法第67条の15)が適用されるように、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2に定める圧縮積立金を控除した残額の概ね全額(投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除いた全額)を分配することとし、投資口1口当たりの分配金は12,200円といたしました。

(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。

払込年月日	摘 要	発行済投資口数 (口)		出資総額 (百万円)		備 考
		増 減	残 高	増 減	残 高	
平成18年 2 月20日	私募設立	400	400	200	200	(注1)
平成18年 6 月26日	公募増資	128,000	128,400	64,230	64,430	(注2)
平成18年 7 月21日	第三者割当増資	6,400	134,800	3,211	67,641	(注3)
平成19年 7 月11日	公募増資	19,000	153,800	18,702	86,344	(注4)
平成19年 8 月 8 日	第三者割当増資	750	154,550	738	87,083	(注5)
平成23年 1 月31日	公募増資	31,000	185,550	13,608	100,691	(注6)
平成23年 2 月28日	第三者割当増資	3,100	188,650	1,360	102,052	(注7)

(注1) 1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

(注2) 1口当たり発行価格520,000円(引受価額501,800円)にて、上場時に取得した物件の取得資金等の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価額501,800円にて、新規物件の取得資金の一部等に充当することを目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり発行価格1,019,200円(引受価額984,360円)にて、第2期における物件取得のために調達した資金の一部弁済を目的として、公募により新投資口を発行しました。

(注5) 1口当たり発行価額984,360円にて、第2期における物件取得のために調達した資金の一部弁済を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注6) 1口当たり発行価格454,930円(引受価額438,984円)にて、第9期における物件取得のために調達した短期借入金の弁済と第10期に取得した物件の取得資金等の調達を目的として、公募により新投資口を発行しました。

(注7) 1口当たり発行価額438,984円にて、第9期における物件取得のために調達した短期借入金の弁済と第10期に取得した物件の取得資金等の調達を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

〔投資口の取引所価格の推移〕

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

当期の期別最高・最低投資口価格	期別 決算年月	第8期 平成22年6月	第9期 平成22年12月	第10期 平成23年6月	第11期 平成23年12月	第12期 平成24年6月
	最高（円）	496,500	570,000	543,000	408,000	430,000
	最低（円）	386,500	397,000	363,500	295,500	297,600

（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12期）の分配金は、1口当たり12,200円であり、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する法人税課税の特例（租税特別措置法第67条の15）、及び「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」（租税特別措置法第66条の2）の適用を企図し、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2に定める圧縮積立金を控除した残額の概ね全額（投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除いた全額）を分配することとしております。

期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
計算期間	自 平成22年 1 月 1 日 至 平成22年 6 月30日	自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22年12月31日	自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23年 6 月30日	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
当期末処分利益総額	2,366,962千円	2,218,333千円	2,314,032千円	2,236,262千円	2,434,824千円
利益留保額	29千円	76千円	50,232千円	5千円	133,294千円
金銭の分配金総額	2,366,933千円	2,218,256千円	2,263,800千円	2,236,257千円	2,301,530千円
（1口当たり分配金）	（15,315円）	（14,353円）	（12,000円）	（11,854円）	（12,200円）
うち利益分配金総額	2,366,933千円	2,218,256千円	2,263,800千円	2,236,257千円	2,301,530千円
（1口当たり利益分配金）	（15,315円）	（14,353円）	（12,000円）	（11,854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

今後の日本経済は、引続き東日本大震災からの復興等による景気の緩やかな回復・拡大が予想されますが、米国及び中国の景気回復の減速感や、欧州債務危機の再燃等の懸念要因もあり、本格的な景気回復には暫く時間がかかると予想されます。

オフィスビル賃貸市場は、東京圏では足元の一時的なオフィス大量供給から空室率の上昇懸念はあるものの、今後は新築ビルの供給の減少が予想されることもあり、需給は横ばいから徐々に改善傾向に移行していくものと予想されます。賃料相場は都心の一部ビルでは下げ止まる動きもありますが、全般的に反転するまでは依然として時間がかかるものと予想されます。大阪・名古屋圏については、今後の大規模なオフィス供給見通しから需給緩和傾向が継続するため、当面は厳しい環境が続くものと思われます。

不動産投資市場においては、資金調達の緩和基調や不動産投資法人をはじめとする各投資家の投資ニーズは持続し、売買取引の増加につながるものと予測されます。ただし現状においては、売手・買手間の価

格あるいは利回り感にギャップがあることから、資産規模や価格目線にあう優良物件の供給は限定的であると考えられます。

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、本投資法人は既存物件の稼働率向上等によるポートフォリオ全体での収益力向上を目指します。海老名プライムタワー及び川崎日進町ビルディングなど低稼働の物件においては、特にコスト削減とインセンティブ制の同時採用などにより、早期の新規テナント確保に注力するとともに、継続してビル管理運営の一層の効率化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、BCP対策のニーズを踏まえた非常用発電機の設置検討など、戦略的な追加投資計画を継続的に実施して参ります。

外部成長については、中長期的な資産規模の拡大とポートフォリオの収益安定性実現に向けて、資産の入替を含め、投資規模・収益性・エリアのバランスに留意した投資を企図していきます。このために引続きスポンサー企業との一層の連携強化・協働、また運用会社による物件情報ルートの開拓・深耕強化を行い、売却情報の早期入手に努め取引機会を捕捉していきます。

財務面につきましては、不動産投資法人の資金調達環境は概ね良好であります。欧州債務問題深刻化等による金融市場の先行き不透明感にも対応すべく、借入金利の固定化、返済期限の分散、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8期 平成22年6月30日現在	第9期 平成22年12月31日現在	第10期 平成23年6月30日現在	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
発行可能投資口総数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総数	154,550口	154,550口	188,650口	188,650口	188,650口
出資総額	87,083百万円	87,083百万円	102,052百万円	102,052百万円	102,052百万円
投資主数	5,469人	5,495人	7,411人	7,875人	7,447人

(2) 投資口に関する事項

平成24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	45,614	24.18
興和不動産株式会社	東京都港区南青山一丁目15番5号	14,312	7.59
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	11,704	6.20
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	11,184	5.93
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	7,569	4.01
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	BATIMENT A, 33, RUE DE GASPERICH, L-5826, LUXEMBOURG	5,294	2.81
株式会社北洋銀行	北海道札幌市中央区大通西三丁目7番地	4,590	2.43
第一生命保険株式会社	東京都千代田区有楽町一丁目13番1号	4,132	2.19
株式会社中国銀行	岡山県岡山市北区丸の内一丁目15番20号	3,405	1.80
ジブラルタ生命保険株式会社 (一般勘定J-REIT口)	東京都千代田区永田町二丁目13番10号	2,225	1.18
合 計		110,029	58.32

(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	—	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おりません。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24年6月30日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は、以下のとおりです。

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

3 投資法人の運用資産の状況

(1) 投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域	第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)	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
不動産（注3）	オフィス	エリアⅡ（注4）	4,377	1.9	4,480	2.0
不動産信託受益権 （注3）		エリアⅠ（注4）	114,242	50.3	112,923	49.3
		エリアⅡ（注4）	7,461	3.3	7,443	3.2
		エリアⅢ（注4）	74,629	32.8	74,119	32.4
		エリアⅣ（注4）	3,395	1.5	6,168	2.7
不動産信託受益権	その他	エリアⅠ（注4）	7,096	3.1	7,044	3.1
計			211,203	92.9	212,178	92.7
預金・その他の資産			16,046	7.1	16,639	7.3
資産総額計			227,249	100.0	228,818	100.0

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

(注2) 対総資産比率は、小数点第2位を四捨五入しています。

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

(注4) エリアにつきましては、下記の区分とします。

エリアⅠ：東京都心6区（千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区及び渋谷区）

エリアⅡ：大阪市中心部（梅田、堂島・中之島、淀屋橋、本町地区等）、

名古屋市中心部（名駅、伏見、栄地区等）、福岡市中心部（天神、博多駅前地区等）

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

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

(2) 主要な保有資産

平成24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	30,419	38,332.15	36,281.92	94.7	12.0	オフィス
赤坂ガーデンシティ	22,824	8,769.53	7,992.53	91.1	4.7	オフィス
大森ベルポートD館	21,867	25,828.29	24,748.26	95.8	13.0	オフィス
赤坂インターシティ	17,494	5,622.98	5,622.98	100.0	4.2	オフィス
武蔵小杉タワープレイス	13,004	25,217.28	25,217.28	100.0	10.5	オフィス
台場ガーデンシティビル	10,877	12,122.85	12,122.85	100.0	4.5	オフィス
興和川崎東口ビル	10,229	18,612.72	18,612.72	100.0	(注5)	オフィス
芝二丁目ビルディング	9,172	11,749.30	11,749.30	100.0	4.9	オフィス
第35興和ビル	8,300	9,377.16	9,377.16	100.0	(注5)	オフィス
JEI浜松町ビル	8,272	6,411.26	6,411.26	100.0	3.4	オフィス
合 計	152,463	162,043.52	158,136.26	97.6	66.8	

(注1) 賃貸可能面積は、平成24年6月30日現在における本投資法人の取得部分における賃貸が可能な面積を記載しており、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24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24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24年6月30日現在、本投資法人が保有する不動産等（不動産又は不動産信託受益権）の明細は以下のとおりです。

物件 番号	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末算定価額 （百万円） （注1）	帳簿価額 （百万円）
I-1	大森ベルポートD館	東京都品川区南大井六丁目26番3号	不動産信託受益権	24,110	21,867
I-2	芝二丁目ビルディング	東京都港区芝二丁目6番1号	不動産信託受益権	10,900	9,172
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	8,272
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	7,080	7,396
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	22,824
I-8	赤坂インターシティ	東京都港区赤坂一丁目11番44号	不動産信託受益権	12,500	17,494
I-9	興和白金台ビル	東京都港区白金台三丁目19番1号	不動産信託受益権	5,090	4,904
I-10	台場ガーデンシティビル	東京都港区台場二丁目3番5号	不動産信託受益権	11,730	10,877
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	9,110	8,300
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	7,550	7,044
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	1,806	1,812
エリア I				115,046	119,967
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	4,250	4,480
II-2	JEI西本町ビル	大阪府大阪市西区阿波座一丁目3番15号	不動産信託受益権	4,420	7,443
エリア II				8,670	11,923
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	16,400	13,004
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	8,380	10,229
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	5,248
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	3,570	4,063
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	1,540	993
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	2,136	2,379
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	6,116
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	30,419
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	1,638	1,664
エリア III				66,414	74,119
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	3,510	3,365
IV-3	広島八丁堀第一生命ビルディング	広島県広島市中区八丁堀14番4号	不動産信託受益権	2,770	2,803
エリア IV				6,280	6,168
合 計				196,410	212,178

（注）期末算定価額は、本投資法人の規約及び社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、平成24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11期 自 平成23年 7 月 1 日 至 平成23年12月31日				第12期 自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24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	100.0	1,028	14.5	1	95.8	989	13.0
I-2	芝二丁目ビルディング	2	97.6	372	5.3	2	100.0	371	4.9
I-3	JEI浜松町ビル	1	100.0	295	4.2	1	100.0	254	3.4
I-4	第32興和ビル	1	97.4	276	3.9	1	98.2	274	3.6
I-6	第28興和ビル (注4)	1	100.0	120	1.7	—	—	39	0.5
I-7	赤坂ガーデンシティ	1	82.3	357	5.0	1	91.1	359	4.7
I-8	赤坂インターシティ	13	100.0	312	4.4	13	100.0	318	4.2
I-9	興和白金台ビル	1	100.0	205	2.9	1	80.4	191	2.5
I-10	台場ガーデンシティビル	1	100.0	338	4.8	1	100.0	338	4.5
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	4	87.2	15	0.2	7	98.6	260	3.4
I-13	新富町ビル	—	—	—	—	9	100.0	37	0.5
エリア I		27	97.1			38	96.9		
II-1	NHK名古屋放送センタービル	32	90.6	291	4.1	30	96.0	292	3.9
II-2	JEI西本町ビル	1	90.0	229	3.2	1	90.0	208	2.7
エリア II		33	90.3			31	92.7		
III-1	武蔵小杉タワープレイス	36	100.0	796	11.2	36	100.0	794	10.5
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	174	2.5	1	100.0	174	2.3
III-5	川崎日進町ビルディング	1	96.7	223	3.2	1	96.1	217	2.9
III-6	第44興和ビル	1	99.1	91	1.3	1	100.0	90	1.2
III-7	JEI両国ビル	1	100.0	109	1.5	1	100.0	108	1.4
III-8	海老名プライムタワー	15	69.3	323	4.6	17	75.9	324	4.3
III-9	興和川崎西口ビル	1	92.6	886	12.5	1	94.7	913	12.0
III-10	パシフィックスクエア千石	6	100.0	5	0.1	6	100.0	80	1.1
エリア III		63	91.6			65	93.4		
IV-2	JEI京橋ビル	1	96.3	124	1.8	1	96.2	185	2.4
IV-3	広島八丁堀第一生命ビルディング	—	—	—	—	1	90.5	33	0.4
エリア IV		1	96.3			2	93.5		
合 計		124	93.8	7,085	100.0	136	94.7	7,587	100.0

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

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

(注3) 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。

(注4) 第28興和ビルについては、平成24年2月29日に売却を完了しています。

(4) 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	28,300,000	28,300,000	—

（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24年6月30日現在において、本投資法人がその第12期末保有資産につき、計画している改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上、費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目 的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	当期支払額	既支払総額
NHK名古屋放送センタービル	名古屋市東区	防災監視装置更新工事	自 平成23年 7 月 至 平成24年 7 月	51	—	—
川崎日進町ビルディング	川崎市川崎区	共用部リノベーション工事	自 平成24年 6 月 至 平成24年 8 月	42	—	—
JEI西本町ビル	大阪市西区	空調設備更新工事（第2期）	自 平成24年 9 月 至 平成24年11月	29	—	—

(2) 期中の資本的支出

本投資法人の第12期末保有資産において、平成24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24年6月期の資本的支出は393百万円であり、平成24年6月期に費用に区分された修繕費186百万円と合わせ580百万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4期）	自 平成23年 8 月 至 平成24年 5 月	97
JEI浜松町ビル	東京都港区	空調設備更新工事（第2期）	自 平成24年 4 月 至 平成24年 5 月	34
JEI本郷ビル	東京都文京区	空調設備更新工事（第3期）	自 平成24年 4 月 至 平成24年 5 月	33
NHK名古屋放送センタービル	名古屋市東区	スプリンクラー補修工事（第3期）	自 平成23年 8 月 至 平成24年 3 月	30
その他の工事			—	197
合 計				393

(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8期 自 平成22年 1 月 1 日 至 平成22年 6 月30日	第9期 自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22年12月31日	第10期 自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23年 6 月30日	第11期 自 平成23年 7 月 1 日 至 平成23年12月31日	第12期 自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24年 6 月30日
当期首積立金残高（百万円）	254	254	259	251	299
当期積立金（百万円）	—	5	5	48	14
当期積立金取崩額（百万円）	—	—	13	—	47
次期繰越額（百万円）	254	259	251	299	267

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11期 自 平成23年 7 月 1 日 至 平成23年12月31日	第12期 自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24年 6 月30日
(a) 資産運用報酬	337,980	356,378
(b) 資産保管委託報酬	15,939	17,207
(c) 一般事務委託報酬	33,092	34,199
(d) 役員報酬	6,540	6,540
(e) 会計監査人報酬	11,500	11,000
(f) その他費用	65,436	73,297
合 計	470,489	498,623

(2) 借入状況

第12期末（平成24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
短期 借入金	株式会社みずほコーポレート銀行	平成23年 12月20日	4,000,000	—	—	平成24年 1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
	三菱UFJ信託銀行株式会社		3,000,000	—					
	株式会社三井住友銀行		2,000,000	—					
	みずほ信託銀行株式会社	平成24年 5月7日	—	500,000	0.68000	平成24年 10月31日			
	みずほ信託銀行株式会社		—	500,000	0.68000	平成25年 2月28日			
小 計			9,000,000	1,000,000	0.68000	—	—	—	—
1年内 返済 予定の 長期 借入金	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年 7月31日	2,300,000	2,300,000	0.68615	平成24年 7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
	株式会社三井住友銀行		2,200,000	2,200,000					
	農林中央金庫		2,000,000	2,000,000					
	株式会社りそな銀行	500,000	500,000	1.96907 (注2)					
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成19年 7月31日	2,500,000		2,500,000				
	みずほ信託銀行株式会社		1,500,000		1,500,000				
	株式会社損害保険ジャパン		2,000,000		2,000,000				
	東京海上日動火災保険株式会社	平成20年 10月24日	1,000,000	1,000,000	1.03615				
	株式会社みずほコーポレート銀行		—	6,000,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	1,000,000					
小 計			14,000,000	21,000,000	1.23046	—	—	—	—
長期 借入金 (注4)	株式会社みずほコーポレート銀行	平成20年 10月24日	6,000,000	—	—	平成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	1.08667	平成25年 12月27日			
	株式会社みずほコーポレート銀行		1,800,000	1,800,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,800,000	1,800,000					
	みずほ信託銀行株式会社		1,300,000	1,300,000					

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)	第一生命保険株式会社	平成19年 7月31日	2,000,000	2,000,000	2.25875 (注2)	平成26年 7月31日		不動産の 購入資金 に充てる ため	
	株式会社日本政策投資銀行		2,000,000	2,000,000	2.28417 (注2)				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成23年 6月29日	4,000,000	4,000,000	0.98667	平成26年 12月29日		借入金の 返済に充 てるため	
	株式会社みずほコーポレート銀行		3,900,000	3,900,000					
	みずほ信託銀行株式会社		2,400,000	2,400,000					
	株式会社りそな銀行		1,200,000	1,200,000					
	第一生命保険株式会社	平成20年 10月24日	3,000,000	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		不動産の 購入資金 に充てる ため	
	株式会社あおぞら銀行		1,620,000	1,620,000					
	株式会社あおぞら銀行		650,000	650,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行		370,000	370,000					
	株式会社三井住友銀行		280,000	280,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行	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					
	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		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 (注3)	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		借入金の 返済に充 てるため	
	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		520,000	520,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成24年 1月31日	—	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					
	株式会社三井住友銀行		—	1,500,000					
	株式会社日本政策投資銀行	平成22年 11月30日	6,000,000	6,000,000	1.73875 (注2)	平成29年 11月30日			
	第一生命保険株式会社	平成23年 6月29日	3,000,000	3,000,000	1.65125 (注2)	平成30年 6月29日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成24年 1月31日	—	2,000,000	1.60000 (注2)	平成32年 1月31日			
小 計			65,800,000	67,800,000	1.40367	—	—	—	—
合 計			88,800,000	89,800,000	1.35526	—	—	—	—

(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) 中央三井信託銀行株式会社は、中央三井アセット信託銀行株式会社及び住友信託銀行株式会社(吸収合併存続会社)と、平成24年4月1日で合併し、住友信託銀行株式会社は、かかる合併に際して商号を三井住友信託銀行株式会社に変更しました。

(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	8,000,000	20,500,000	19,540,000	8,760,000	11,000,000

(3) 投資法人債

平成24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24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	第28興和ビル	—	—	平成24年 2月29日	2,960	2,798	152
不動産信託受益権	新富町ビル	平成24年 3月28日	1,750	—	—	—	—
不動産信託受益権	広島八丁堀第一生命 ビルディング	平成24年 5月22日	2,760	—	—	—	—
合 計			4,510		2,960	2,798	152

(注1) 取得価額又は譲渡価額は当該不動産等の取得又は譲渡に要した費用（売買媒介手数料、公租公課等）を考慮しない金額（信託受益権譲渡契約書等に記載された不動産等の譲渡金額）を記載しています。

(注2) 売却損益は、譲渡価額から帳簿価額及びその他売却費用を控除して記載しています。

(2) その他の資産の売買状況等

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

(3) 特定資産の鑑定評価及び価格等の調査

① 鑑定評価

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1)	不動産鑑定 評価額 (百万円) (注2)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	新富町ビル	不動産信託受益権	平成24年 3月28日	1,750	1,787	株式会社 中央不動産鑑定所	平成24年 3月1日
取得	広島八丁堀第一生命 ビルディング	不動産信託受益権	平成24年 5月22日	2,760	2,760	一般財団法人 日本不動産研究所	平成24年 1月1日

(注1) 取得価格は、当該特定資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）を記載しており、百万円未満を四捨五入しています。

(注2) 上記の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準 各論第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」に基づき行われています。

② 特定資産の価格等の調査

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24年1月1日から平成24年6月30日までの対象期間中に調査対象となった取引は、金利スワップ取引2件であり、当該取引については新日本有限責任監査法人から調査報告書を受領しています。なお、当該調査に際しては、金利スワップ取引についての取引の相手方の名称、通貨の種類、約定金利、取引期間その他当該金利スワップ取引の内容に関すること等について調査を委託しています。

(4) 利害関係人等及び主要株主との取引状況

① 取引状況

区 分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総 額	4,510百万円	2,960百万円
	うち利害関係人等及び主要株主からの買付額等 2,760百万円 (61.2%)	うち利害関係人等及び主要株主への売付額 2,960百万円 (100.0%)
利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳		
KWエメラルド特定目的会社	一百万円 (一%)	2,960百万円 (100.0%)
第一生命保険株式会社	2,760百万円 (61.2%)	一百万円 (一%)
合 計	2,760百万円 (61.2%)	2,960百万円 (100.0%)

(注) 上表は、社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第1項第27号における資産運用会社に係る「利害関係人等」並びに金融商品取引法第29条の4第2項に定義する「主要株主」のうち、当期に取引のあった者との取引状況を記載しています。

② 支払手数料等の金額

区 分	支払手数料等総額 (A)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳		B/A
		支払先	支払金額 (B)	
維持管理費 (注2)	1,023,049千円	興和不動産株式会社	387,348千円	37.9%
		積水ハウス株式会社	55,521千円	5.4%
不動産売買媒介手数料	55,188千円	興和不動産株式会社	55,188千円	100.0%
合 計	1,078,237千円		498,057千円	46.2%

(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24年2月14日	資産運用委託契約変更契約の締結	資産運用会社と投資法人の間における費用負担に関する規定を一部変更しました。
平成24年2月14日	投資法人債に係る事務の委託	平成24年2月15日から平成25年2月14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23年12月31日)	当 期 (平成24年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,940,333	3,490,795
信託現金及び信託預金	11,768,452	11,892,959
営業未収入金	453,875	539,342
未収消費税等	227,659	—
前払費用	109,294	147,171
繰延税金資産	22	22
その他	8,899	9,620
流動資産合計	15,508,536	16,079,911
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,586,519	3,736,490
減価償却累計額	△425,278	△472,588
建物 (純額)	3,161,240	3,263,901
構築物	19,129	19,129
減価償却累計額	△1,692	△1,847
構築物 (純額)	17,436	17,281
機械及び装置	265	265
減価償却累計額	△35	△47
機械及び装置 (純額)	229	217
工具、器具及び備品	1,849	2,284
減価償却累計額	△312	△422
工具、器具及び備品 (純額)	1,537	1,861
建設仮勘定	12,232	12,232
信託建物	80,432,352	81,849,357
減価償却累計額	△9,458,759	△10,516,027
信託建物 (純額)	70,973,592	71,333,329
信託構築物	714,365	724,348
減価償却累計額	△60,000	△69,586
信託構築物 (純額)	654,365	654,761
信託機械及び装置	416,916	428,169
減価償却累計額	△146,202	△160,412
信託機械及び装置 (純額)	270,713	267,756
信託工具、器具及び備品	76,706	79,349
減価償却累計額	△28,005	△33,488
信託工具、器具及び備品 (純額)	48,700	45,860
信託土地	127,497,971	128,008,243
信託建設仮勘定	—	8,416
有形固定資産合計	202,638,019	203,613,864
無形固定資産		
借地権	1,185,044	1,185,044
商標権	650	593
信託借地権	7,380,016	7,380,016
無形固定資産合計	8,565,712	8,565,655
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	355,240	385,828
その他	73,137	78,554
投資その他の資産合計	443,558	479,564
固定資産合計	211,647,290	212,659,084
繰延資産		
投資法人債発行費	93,387	79,695
繰延資産合計	93,387	79,695
資産合計	227,249,214	228,818,691

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (平成23年12月31日)	当 期 (平成24年6月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	583,762	587,878
短期借入金	9,000,000	1,000,000
1年内返済予定の長期借入金	14,000,000	21,000,000
未払金	303,705	381,713
未払費用	192,432	243,263
未払法人税等	693	781
未払消費税等	—	155,101
前受金	71,627	77,764
災害損失引当金	56	—
その他	6,521	7,167
流動負債合計	24,158,799	23,453,670
固定負債		
投資法人債	24,000,000	24,000,000
長期借入金	65,800,000	67,800,000
預り敷金及び保証金	415,625	425,044
信託預り敷金及び保証金	8,535,961	8,602,586
固定負債合計	98,751,587	100,827,630
負債合計	122,910,387	124,281,301
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	102,052,384	102,052,384
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	50,180	50,180
任意積立金合計	50,180	50,180
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	2,236,262	2,434,824
剰余金合計	2,286,443	2,485,005
投資主資本合計	104,338,827	104,537,389
純資産合計	※2 104,338,827	※2 104,537,389
負債純資産合計	227,249,214	228,818,691

損益計算書

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (自 平成23年 7 月 1 日 至 平成23年12月31日)		当 期 (自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24年 6 月30日)	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	6,569,425	※1	7,046,223
その他賃貸事業収入	※1	515,943	※1	541,770
不動産等売却益		—	※2	152,694
営業収益合計		7,085,368		7,740,689
営業費用				
賃貸事業費用	※1	3,645,609	※1	3,901,998
資産運用報酬		337,980		356,378
資産保管手数料		15,939		17,207
一般事務委託手数料		33,092		34,199
役員報酬		6,540		6,540
その他営業費用		76,936		84,297
営業費用合計		4,116,099		4,400,621
営業利益		2,969,269		3,340,067
営業外収益				
受取利息	※3	1,841	※3	1,577
調整金収入		61,354		—
その他		12,828		8,206
営業外収益合計		76,024		9,784
営業外費用				
支払利息		551,628		599,795
融資関連費用		101,836		138,537
投資法人債利息		136,523		161,785
投資法人債発行費償却		11,128		13,691
その他		6,845		180
営業外費用合計		807,961		913,991
経常利益		2,237,332		2,435,860
特別利益				
災害損失引当金戻入額		—		56
特別利益合計		—		56
特別損失				
災害による損失	※4	64		—
特別損失合計		64		—
税引前当期純利益		2,237,268		2,435,916
法人税、住民税及び事業税		1,061		1,097
法人税等調整額		△3		△0
法人税等合計		1,057		1,097
当期純利益		2,236,210		2,434,819
前期繰越利益		51		5
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		2,236,262		2,434,824

投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (自 平成23年 7 月 1 日 至 平成23年12月31日)	当 期 (自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24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		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	※1 102,052,384	※1 102,052,384
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金		
当期首残高	—	50,180
当期変動額		
圧縮積立金の積立	50,180	—
当期変動額合計	50,180	—
当期末残高	50,180	50,180
任意積立金合計		
当期首残高	—	50,180
当期変動額		
圧縮積立金の積立	50,180	—
当期変動額合計	50,180	—
当期末残高	50,180	50,180
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		
当期首残高	2,314,032	2,236,262
当期変動額		
圧縮積立金の積立	△50,180	—
剰余金の分配	△2,263,800	△2,236,257
当期純利益	2,236,210	2,434,819
当期変動額合計	△77,770	198,562
当期末残高	2,236,262	2,434,824
剰余金合計		
当期首残高	2,314,032	2,286,443
当期変動額		
剰余金の分配	△2,263,800	△2,236,257
当期純利益	2,236,210	2,434,819
当期変動額合計	△27,589	198,562
当期末残高	2,286,443	2,485,005
投資主資本合計		
当期首残高	104,366,417	104,338,827
当期変動額		
剰余金の分配	△2,263,800	△2,236,257
当期純利益	2,236,210	2,434,819
当期変動額合計	△27,589	198,562
当期末残高	104,338,827	104,537,389
純資産合計		
当期首残高	104,366,417	104,338,827
当期変動額		
剰余金の分配	△2,263,800	△2,236,257
当期純利益	2,236,210	2,434,819
当期変動額合計	△27,589	198,562
当期末残高	104,338,827	104,537,389

注記表

(継続企業の前提に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 平成23年 7 月 1 日 至 平成23年12月31日	当 期 自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24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23年 7 月 1 日 至 平成23年12月31日	当 期 自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24年 6 月30日
1. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 建物 2年～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。
2. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しております。	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。
3. 引当金の計上基準	災害損失引当金 東日本大震災に伴う復旧費用等の支出に備えるため、当期末において合理的に見積もることができる額を計上しております。	—
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15,667千円であります。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産（信託受益権を含む。）にかかる固定資産税、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37,298千円であります。

期 別 項 目	前 期 (ご参考) 自 平成23年 7 月 1 日 至 平成23年12月31日	当 期 自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24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 (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>

(追加情報)

前 期（ご参考） 自 平成23年 7 月 1 日 至 平成23年12月31日	当 期 自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24年 6 月30日										
①会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準 当会計期間の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」（企業会計基準第24号 平成21年12月4日）及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日）を適用しております。	—										
②第28興和ビルの譲渡契約の締結及び譲渡先等の変更 本投資法人は、平成23年12月15日に第28興和ビルを平成24年1月31日付で譲渡する旨の譲渡契約を締結しました。											
<table><tr><td>物件名称</td><td>第28興和ビル</td></tr><tr><td>特定資産の種類</td><td>不動産信託受益権</td></tr><tr><td>所在地</td><td>東京都品川区西五反田二丁目20番1他</td></tr><tr><td>譲渡先</td><td>興和不動産株式会社</td></tr><tr><td>譲渡予定価格</td><td>2,960,000千円</td></tr></table>	物件名称	第28興和ビル	特定資産の種類	不動産信託受益権	所在地	東京都品川区西五反田二丁目20番1他	譲渡先	興和不動産株式会社	譲渡予定価格	2,960,000千円	
物件名称	第28興和ビル										
特定資産の種類	不動産信託受益権										
所在地	東京都品川区西五反田二丁目20番1他										
譲渡先	興和不動産株式会社										
譲渡予定価格	2,960,000千円										
(注) 譲渡にかかる諸経費、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分並びに消費税及び地方消費税を除きます。											
その後、平成24年1月24日、上記契約につき、引渡予定日及び譲渡先を変更する旨の地位等承継合意書を締結しました。											
	<table><tr><td></td><td>(変更前)</td><td>(変更後)</td></tr><tr><td>引渡予定日</td><td>平成24年1月31日</td><td>平成24年2月29日</td></tr><tr><td>譲渡先</td><td>興和不動産株式会社</td><td>KWエメラルド特定目的会社</td></tr></table>		(変更前)	(変更後)	引渡予定日	平成24年1月31日	平成24年2月29日	譲渡先	興和不動産株式会社	KWエメラルド特定目的会社	
	(変更前)	(変更後)									
引渡予定日	平成24年1月31日	平成24年2月29日									
譲渡先	興和不動産株式会社	KWエメラルド特定目的会社									

(貸借対照表に関する注記)

前 期 (ご参考) 平成23年12月31日現在	当 期 平成24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</p> <p>—千円</p> <p>差引</p> <p>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23年 7 月 1 日 至 平成23年12月31日		当 期 自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24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	6,569,425	建物賃貸料	7,046,223
その他収入	515,943	その他収入	541,770
不動産賃貸事業収益合計	7,085,368	不動産賃貸事業収益合計	7,587,994
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	1,014,098	維持管理費	1,016,240
水道光熱費	627,237	水道光熱費	668,123
公租公課	556,563	公租公課	592,942
損害保険料	21,817	損害保険料	25,198
修繕工事費	96,458	修繕工事費	186,950
減価償却費	1,156,110	減価償却費	1,260,667
その他費用	173,323	その他費用	151,875
不動産賃貸事業費用合計	3,645,609	不動産賃貸事業費用合計	3,901,998
C. 不動産賃貸事業損益 (A－B)	3,439,759	C. 不動産賃貸事業損益 (A－B)	3,685,996
—		※2. 不動産等売却益の内訳	(単位：千円)
		第28興和ビル	
		不動産等売却収入	2,960,000
		不動産等売却原価	2,798,378
		その他売却費用	8,926
		不動産等売却益	152,694
※3. 受取利息の内訳		※3. 受取利息の内訳	
譲渡性預金にかかる有価証券利息（187千円）につきましては、受取利息に含めて計上しております。		譲渡性預金にかかる有価証券利息（143千円）につきましては、受取利息に含めて計上しております。	
※4. 災害による損失		—	
平成23年3月11日に発生した東日本大震災に関連する損失（資産の原状回復費用等）を計上しております。			

(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23年 7 月 1 日 至 平成23年12月31日		当 期 自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24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	188,650口

(税効果会計に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 平成23年 7 月 1 日 至 平成23年12月31日	当 期 自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24年 6 月30日
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <p>未払事業税損金不算入額 <u>22</u></p> <p>繰延税金資産計 <u>22</u></p> <p>(繰延税金資産の純額) <u>22</u></p>	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <p>未払事業税損金不算入額 <u>22</u></p> <p>繰延税金資産計 <u>22</u></p> <p>(繰延税金資産の純額) <u>22</u></p>
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)</p> <p>法定実効税率 39.33</p> <p>(調整)</p> <p>支払配当の損金算入額 <u>△39.31</u></p> <p>その他 <u>0.03</u></p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>0.05</u></p>	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)</p> <p>法定実効税率 39.33</p> <p>(調整)</p> <p>支払配当の損金算入額 <u>△37.16</u></p> <p>その他 <u>△2.13</u></p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>0.04</u></p>
—	<p>3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正</p> <p>「経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税法等の一部を改正する法律」(平成23年法律第114号)及び「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)が平成23年12月2日に公布されたことに伴い、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24年12月期(第13期)から平成27年6月期(第18期)において解消が見込まれる一時差異については36.59%に、平成27年12月期(第19期)以降において解消が見込まれる一時差異等については、34.16%に変更されます。</p> <p>なお、当該変更による影響額は軽微です。</p>

(リースにより使用する固定資産に関する注記)

該当事項はありません。

(金融商品に関する注記)

<p>前 期 (ご参考)</p> <p>自 平成23年 7 月 1 日</p> <p>至 平成23年12月31日</p>	<p>当 期</p> <p>自 平成24年 1 月 1 日</p> <p>至 平成24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がありますが、このうち一部は変動金利であるため金利の変動リスクに晒されています。本投資法人では継続的なモニタリングを通じた金利予測に基づき、デリバティブ取引 (金利スワップ取引) を利用して変動金利を固定金利に交換することにより、金利変動リスクをヘッジしています。また、デリバティブ取引 (金利スワップ) の利用に当たっては、信用リスクの軽減のため格付けの高い金融機関とのみ取引を行っております。なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジの手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性の評価の方法については、「重要な会計方針に係る事項に関する注記」に記載されている「ヘッジ会計の方法」をご覧ください。</p> <p>②流動性リスク (支払期日に必要資金を調達できなくなるリスク)</p> <p>借入金、投資法人債は流動性リスクに晒されていますが、返済期限の分散及び資金調達手段の多様化を図ることによりリスクを低減し、常時、手許流動性を管理することにより流動性リスクを管理しています。</p> <p>(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明</p> <p>金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。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がありますが、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23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	2,940,333	2,940,333	—
(2)信託現金及び信託預金	11,768,452	11,768,452	—
資産計	14,708,785	14,708,785	—
(3)短期借入金	9,000,000	9,000,000	—
(4)1年内返済予定の長期借入金	14,000,000	14,039,014	39,014
(5)投資法人債	24,000,000	24,188,000	188,000
(6)長期借入金	65,800,000	66,178,742	378,742
負債計	112,800,000	113,405,756	605,756
(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24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	3,490,795	3,490,795	—
(2)信託現金及び信託預金	11,892,959	11,892,959	—
資産計	15,383,755	15,383,755	—
(3)短期借入金	1,000,000	1,000,000	—
(4)1年内返済予定の長期借入金	21,000,000	21,006,517	6,517
(5)投資法人債	24,000,000	24,209,900	209,900
(6)長期借入金	67,800,000	68,602,364	802,364
負債計	113,800,000	114,818,782	1,018,782
(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。

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	21,300,000	21,300,000	*	—

*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預り敷金及び保証金*	415,625
②信託預り敷金及び保証金*	8,535,961

*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	2,940,333	—	—
信託現金及び信託預金	11,768,452	—	—
合 計	14,708,785	—	—

	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

(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	28,300,000	28,300,000	*	—

*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預り敷金及び保証金*	425,044
②信託預り敷金及び保証金*	8,602,586

*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	3,490,795	—	—
信託現金及び信託預金	11,892,959	—	—
合 計	15,383,755	—	—

	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	9,000,000	—	—
1年内返済予定の長期借入金	14,000,000	—	—
投資法人債	—	—	12,000,000
長期借入金	—	15,000,000	15,500,000
合 計	23,000,000	15,000,000	27,500,000

	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	5,000,000	2,000,000
長期借入金	9,540,000	16,760,000	9,000,000
合 計	14,540,000	21,760,000	11,000,000

(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	1,000,000	—	—
1年内返済予定の長期借入金	21,000,000	—	—
投資法人債	—	12,000,000	5,000,000
長期借入金	—	8,000,000	20,500,000
合 計	22,000,000	20,000,000	25,500,000

	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	19,540,000	8,760,000	11,000,000
合 計	19,540,000	13,760,000	13,000,000

(賃貸等不動産に関する注記)

前 期 (ご参考)
自 平成23年 7 月 1 日
至 平成23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23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	
191,455,003	19,748,078	211,203,081	196,794,000

(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、主な増加額は第35興和ビル(8,324,100千円)、浜離宮インターシティ (7,105,754千円)、JEI京橋ビル(3,431,797千円)、パシフィックスクエア千石(1,680,304千円)を取得したことによるものであり、減少額は減価償却費(1,156,110千円)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24年 1 月 1 日
至 平成24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24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	
211,203,081	975,844	212,178,925	196,410,000

(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、主な増加額は新富町ビル(1,820,798千円)、広島八丁堀第一生命ビルディング(2,810,334千円)、を取得したことによるものであり、主な減少額は第28興和ビル(2,798,378千円)、減価償却費(1,260,667千円)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23年7月1日 至 平成23年12月31日）

属 性	会社等の名称	事業の内容	議決権等の所有 (被所有) 割合	取引の内容	取引金額 (千円) (注1) (注2)	科 目	期末残高 (千円) (注2)
資産保 管会社	みずほ信託銀行(株)	銀行業	—	一般事務 委託手数料	33,092	未払金	25,105
				信託報酬	34,214		
				信託受益権売買 媒介手数料	99,300		
				資金の借入	1,620,000	1年内返済予定 の長期借入金	1,500,000
				資金の返済	1,615,384	長期借入金	5,320,000
				支払利息	44,477	未払費用	6,749
				融資関連費用	7,702	長期前払費用	18,044

(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24年1月1日 至 平成24年6月30日）

属 性	会社等の名称	事業の内容	議決権等の所有 (被所有) 割合	取引の内容	取引金額 (千円) (注1) (注2)	科 目	期末残高 (千円) (注2)
資産保 管会社	みずほ信託銀行(株)	銀行業	—	一般事務 委託手数料	34,199	未払金	27,101
				信託報酬	27,473		
				資金の借入	1,000,000	短期借入金	1,000,000
						1年内返済予定 の長期借入金	1,500,000
						長期借入金	5,320,000
				支払利息	43,010	未払費用	6,936
				融資関連費用	3,676	長期前払費用	16,904

(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23年 7 月 1 日 至 平成23年12月31日		当 期 自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24年 6 月30日	
1. 1口当たり純資産額	553,081円	1. 1口当たり純資産額	554,134円
2. 1口当たり当期純利益	11,853円	2. 1口当たり当期純利益	12,906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。		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23年 7 月 1 日 至 平成23年12月31日	当 期 自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24年 6 月30日
当期純利益 (千円)	2,236,210	2,434,819
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)	2,236,210	2,434,819
期中平均投資口数 (口)	188,650	188,650

(重要な後発事象に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 平成23年 7 月 1 日 至 平成23年12月31日	当 期 自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24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。

金 銭 の 分 配 に 係 る 計 算 書

(単位：円)

期 別 項 目	前 期 (ご参考) 自 平成23年 7 月 1 日 至 平成23年12月31日	当 期 自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24年 6 月30日
I 当期末処分利益	2,236,262,102	2,434,824,551
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,236,257,100 (11,854)	2,301,530,000 (12,200)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	—	133,186,900
IV 次期繰越利益	5,002	107,651
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2,236,257,100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>	

本投資法人の規約第33条第1項第2号に定める「金銭の分配の方針」の趣旨に基づき、分配可能金額を限度とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしています。

かかる方針により、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2で定められている圧縮積立金を控除し、その残額のうち発行済投資口数188,650口の整数倍の最大値となる2,301,530,000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。

監査報告書


独立監査人の監査報告書

平成24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24年1月1日から平成24年6月30日までの第12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

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

以 上

キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

	前 期（ご参考） 自 平成23年 7 月 1 日 至 平成23年12月31日	当 期 自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24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	2,237,268	2,435,916
減価償却費	1,156,167	1,260,724
投資法人債発行費償却	11,128	13,691
災害損失引当金の増減額（△は減少）	△16,373	△56
受取利息	△1,841	△1,577
支払利息	688,151	761,581
営業未収入金の増減額（△は増加）	△78,526	△85,467
未収消費税等の増減額（△は増加）	△34,286	227,659
前払費用の増減額（△は増加）	△12,179	△37,877
営業未払金の増減額（△は減少）	△29,063	72,874
未払金の増減額（△は減少）	△44,199	92,834
未払消費税等の増減額（△は減少）	—	155,101
前受金の増減額（△は減少）	△8,978	6,136
長期前払費用の増減額（△は増加）	7,594	△30,588
信託有形固定資産の売却による減少額	—	2,798,378
その他	4,203	△12,016
小計	3,879,064	7,657,317
利息の受取額	1,841	1,577
利息の支払額	△672,393	△710,751
法人税等の支払額	△995	△1,008
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,207,515	6,947,135
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△34,786	△263,348
信託有形固定資産の取得による支出	△20,830,784	△4,850,934
預り敷金及び保証金の受入による収入	681	22,852
預り敷金及び保証金の返還による支出	△6,701	△13,434
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,154,787	503,743
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△272,665	△437,118
投資活動によるキャッシュ・フロー	△19,989,468	△5,038,239
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	10,300,000	1,000,000
短期借入金の返済による支出	△1,300,000	△9,000,000
長期借入れによる収入	8,300,000	9,000,000
長期借入金の返済による支出	△7,000,000	—
投資法人債の発行による収入	7,000,000	—
投資法人債発行費の支出	△43,500	—
分配金の支払額	△2,262,552	△2,233,926
財務活動によるキャッシュ・フロー	14,993,947	△1,233,926
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△1,788,006	674,969
現金及び現金同等物の期首残高	16,496,791	14,708,785
現金及び現金同等物の期末残高	※1 14,708,785	※1 15,383,755

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記（参考情報）〕

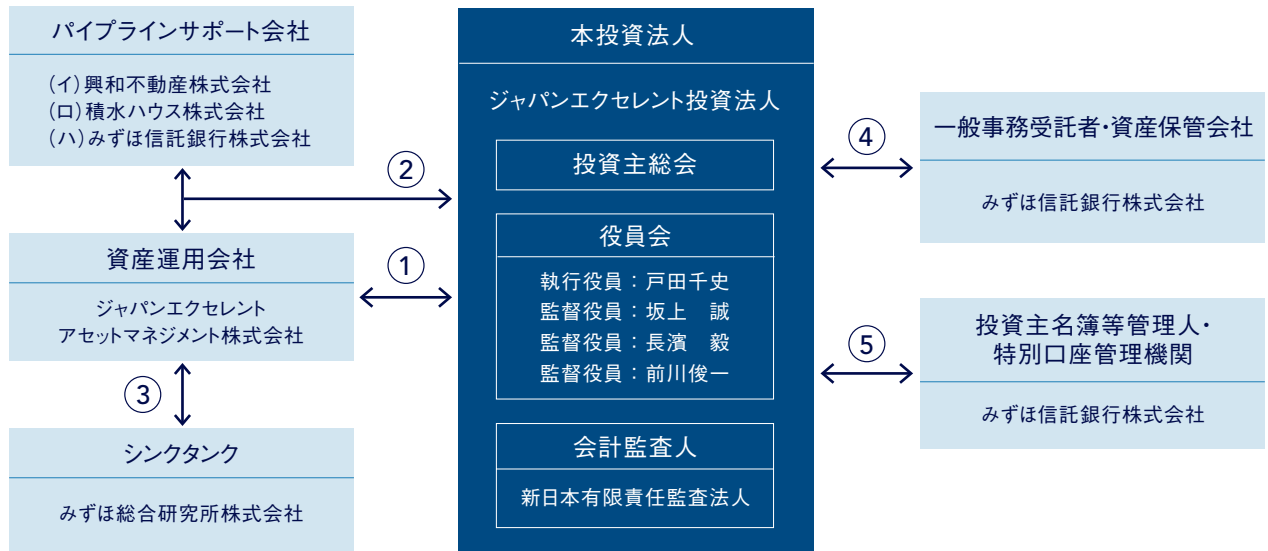
期 別 項 目	前 期（ご参考） 自 平成23年 7 月 1 日 至 平成23年12月31日	当 期 自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24年 6 月30日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金、譲渡性預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金、譲渡性預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記（参考情報）〕

前 期（ご参考） 自 平成23年 7 月 1 日 至 平成23年12月31日	当 期 自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24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23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24年6月30日現在) (単位：千円)
現金及び預金 2,940,333	現金及び預金 3,490,795
信託現金及び信託預金 11,768,452	信託現金及び信託預金 11,892,959
現金及び現金同等物 14,708,785	現金及び現金同等物 15,383,755

■ 投資法人の仕組み・投資口価格の推移

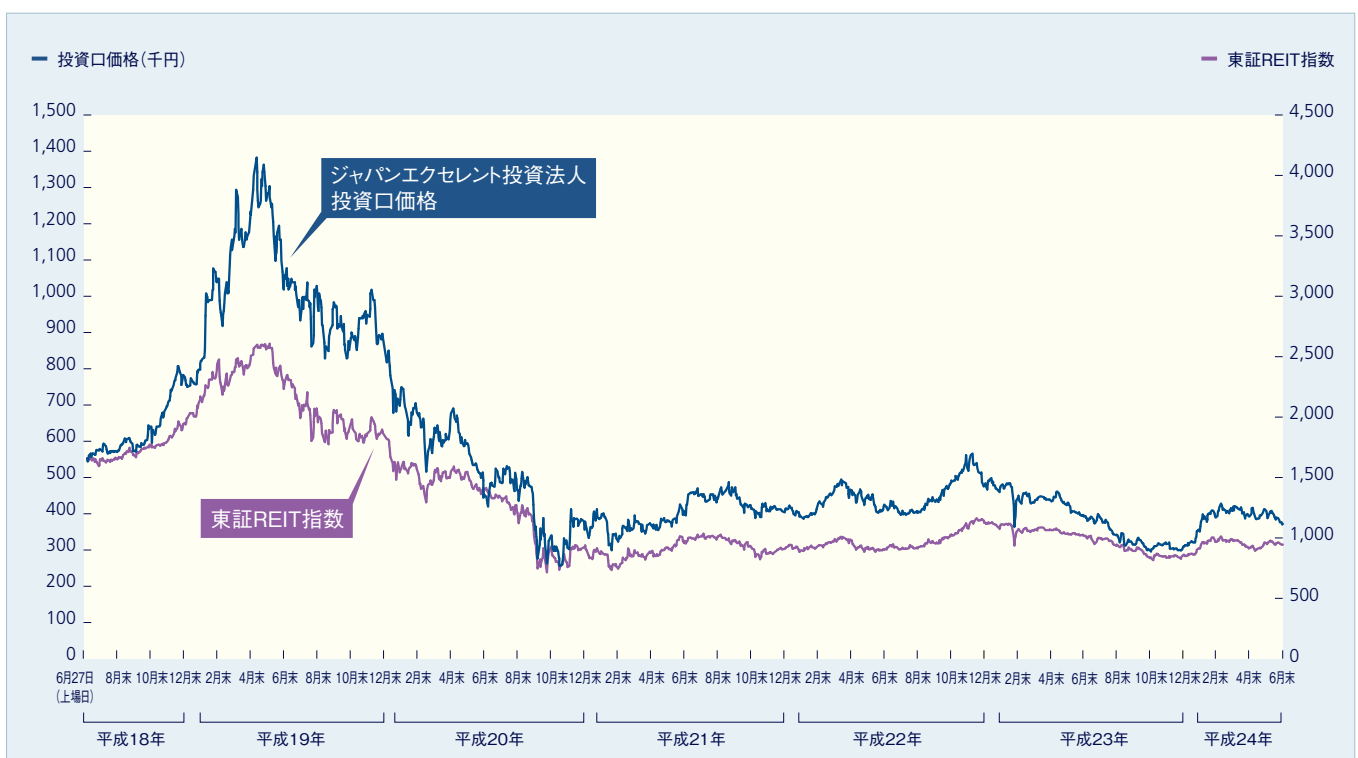
■ 投資法人の仕組み



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

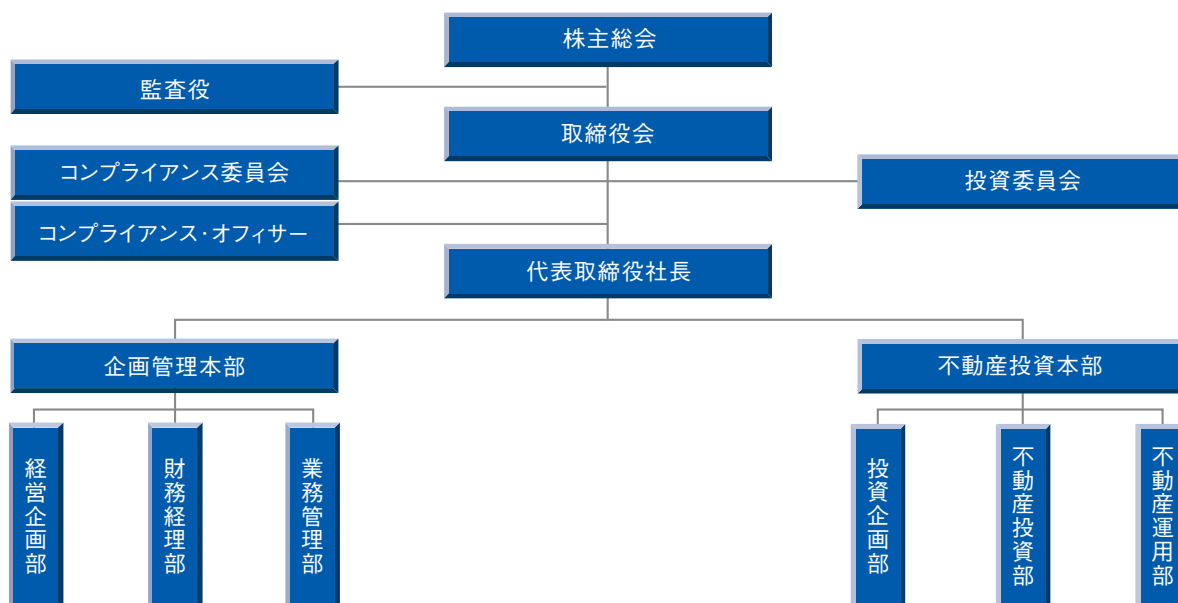
■ 投資口価格と東証REIT指数の推移

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



■ 資産運用会社の概要

■ ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社組織図



■ 会社概要

商号	ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社 Japan Excellent Asset Management Co., Ltd.	
本店	東京都港区赤坂一丁目9番20号	
設立時期	平成17年4月14日	
資本金	4億5千万円	
株主	興和不動産株式会社 45.0% 第一生命保険株式会社 20.0% 積水ハウス株式会社 15.0% 株式会社第一ビルディング 5.0% 相互住宅株式会社 5.0% 株式会社みずほコーポレート銀行 5.0% みずほ信託銀行株式会社 5.0%	
業務内容	金融商品取引業：登録番号 関東財務局長（金商）第331号 （投資運用業） 宅地建物取引業：免許証番号 東京都知事（2）第84511号 取引一任代理等：認可番号 国土交通大臣認可第44号	

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

■ 投資主インフォメーション

1 住所等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印等の変更は、お取引証券会社にお申し出ください。

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

2 分配金について

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

3 投資主メモ

決 算 期 日：毎年6月末日、12月末日

投 資 主 総 会：2年に1回以上開催

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

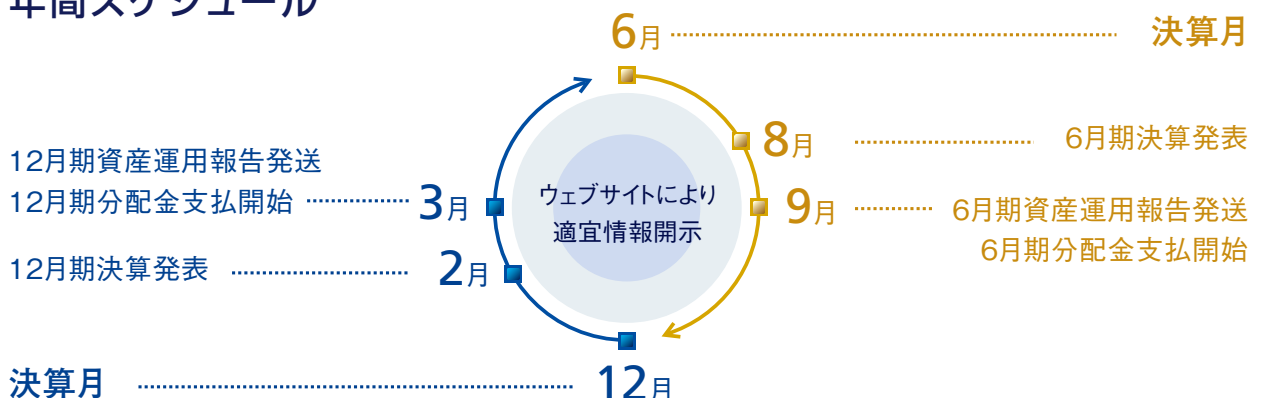
投 資 主 名 簿 等 管 理 人
及 び 特 別 口 座 管 理 機 関：東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社

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）
（郵送物送付先及び
電話お問合せ先）

特 別 口 座 管 理 機 関 取 次 所：みずほ信託銀行株式会社 全国各支店

みずほインベスターズ証券株式会社 本店及び全国各支店

4 年間スケジュール





Japan Excellent, Inc.

平成 24 年 11 月 6 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名

東京都港区赤坂一丁目 9 番 20 号

ジャパンエクセレント投 資 法 人

代表者名 執 行 役 員 戸 田 千 史

(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 佐 々 木 敏 彦

TEL: 03-5575-3511 (代表)


第 12 期 (平成 24 年 6 月期) 決算・運用状況のご報告の一部訂正のお知らせ

第 12 期 (平成 24 年 6 月期) 決算・運用状況のご報告に関し、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。

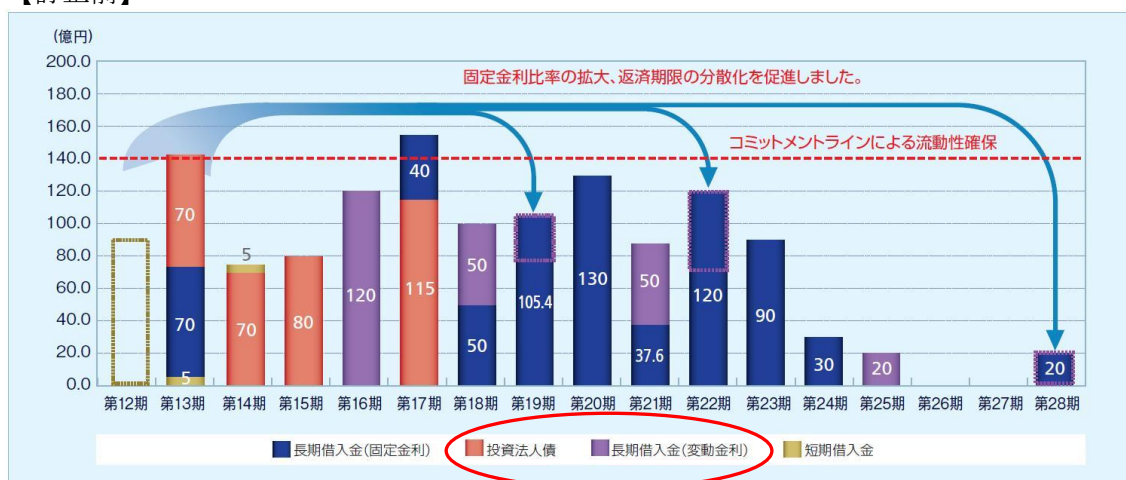
記

訂正箇所

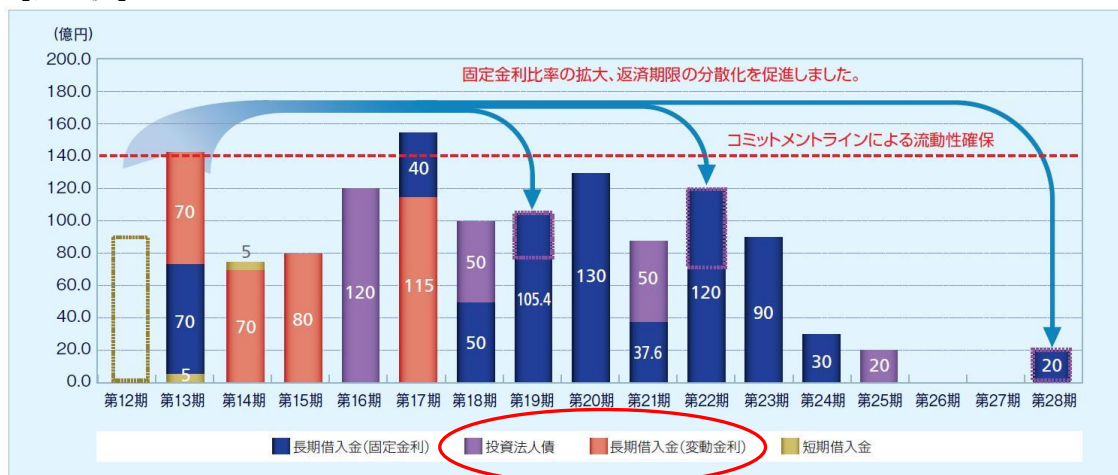
11 ページ (「安定した財務運営」 「資金調達の安定性」 「特別有利子負債残高」)

※  の部分が訂正箇所を示します。

【訂正前】



【訂正後】



以上

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