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8期　自 平成22年1月1日 至 平成22年6月30日

第8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8期　自 平成22年1月1日　至 平成22年6月30日

目　次

当期の運用実績 …… 2
投資主の皆様へ …… 4
Ⅰ. 投資法人の概要 …… 6
Ⅱ. 資産運用報告 …… 18
Ⅲ. 貸借対照表 …… 34
Ⅳ. 損益計算書 …… 36
Ⅴ. 投資主資本等変動計算書 …… 37
Ⅵ. 注記表 …… 38
Ⅶ. 金銭の分配に係る計算書 …… 47
Ⅷ. 監査報告書 …… 48
Ⅸ. キャッシュ･フロー計算書（参考情報） …… 49
Ⅹ. その他 …… 51

本書に記載されている第9期における予想数値等、将来に関する記述は、一定の前提条件の下に算出した平成22年8月13日時点でのものです。状況の変化により実際の数値は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。予想数値に関する前提条件の詳細については、本投資法人の平成22年8月13日付「平成22年6月期決算短信（REIT）」7ページ記載の「運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

当期の運用実績

1口当たり分配金 **15,315円**

営業収益	7,302 百万円	総資産額	194,710 百万円
営業利益	3,252 百万円	純資産額	89,389 百万円
当期純利益額	2,366 百万円	1口当たり純資産額	578,387 円

トピックス

1 期を通して高い稼働率を維持　期中平均稼働率 **97.5%**

2 物件取得を決定（平成22年8月6日発表）

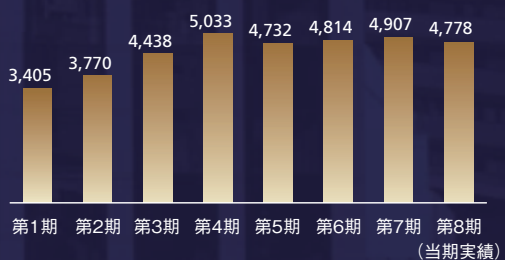
3 投資法人債を発行（計170億円）

運用実績の推移

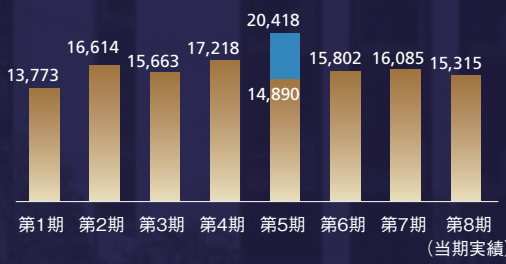
■は、物件売却益要因を表しています。

営業収益（百万円）

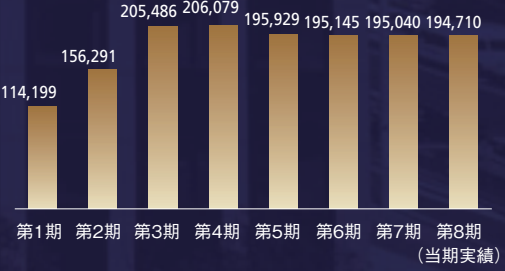
NOI（ネット・オペレーティング・インカム）（百万円）



1口当たり分配金（円）



総資産（百万円）



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対しまして格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。ここに本投資法人第8期決算（自平成22年1月1日至平成22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7,302百万円、当期純利益2,366百万円となりました。1口当たり分配金は期初予想を315円上回り15,315円とすることが出来ました。オフィス賃料市況が引き続き悪化する中、保有物件の稼働率を高水準に維持（ポートフォリオ全体の期中平均稼働率は97.5%）することが出来たためです。

また、投資法人債の発行等により、調達資金の長期化、金利の固定化を図ることで財務基盤を強化いたしました。

今後の運用について

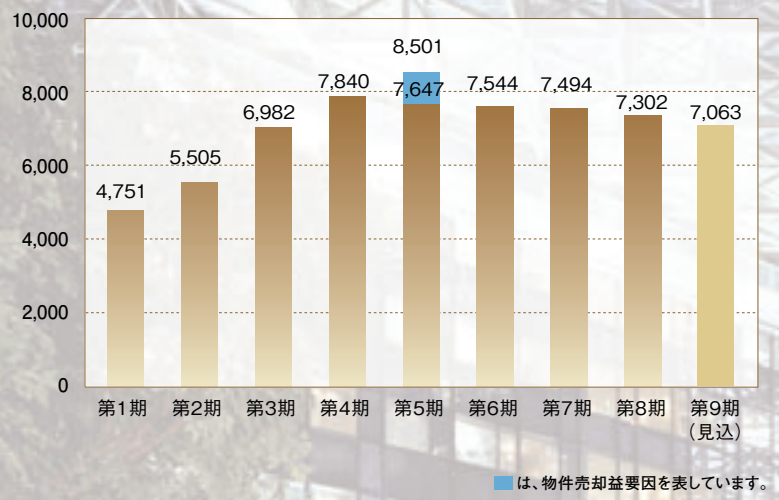
企業業績の改善が進む中で、景気が自律的な成長過程に向かうことが期待されます。東京圏では都心の大規模優良ビルを中心に立地改善や増床といったテナントニーズが顕在化しつつあり、優良物件より徐々に稼働率が底打ちへ向かうものと予想されます。本投資法人は、スポンサー系プロパティマネジメント会社との連携をこれまで以上に強化し、保有物件の中長期的な安定稼動と賃料水準の維持を図って参ります。また、不動産価格の調整が進み物件取得の環境が整いつつあることから、積極的に投資機会を追求して参ります。

財務面では、調達先の多様化、弁済期限の分散化に配慮しつつ、引き続き安定的な運営を行って参ります。

リート事業を取り巻く経営環境は大きく変化しつつあります。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。

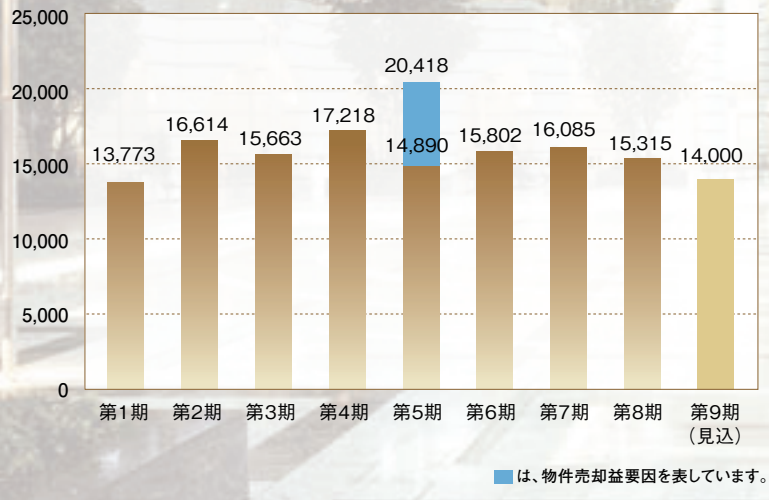
本投資法人は、今後も中長期的な観点からの安定成長と投資主価値の最大化を目指して、堅実なオペレーションに努めて参ります。

営業収益推移と第9期見込み（百万円）



■は、物件売却益要因を表しています。

1口当たり分配金推移と第9期見込み（円）



■は、物件売却益要因を表しています。

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。

興和不動産株式会社	第一生命保険株式会社
・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	・総資産、保有契約高で、日本国内第2位の生命保険会社 ・全国でオフィスビルを中心に約290棟の投資用不動産を運用
積水ハウス株式会社	**株式会社第一ビルディング**
・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	・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	**モルガン・スタンレー・キャピタル株式会社**
・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	・モルガン・スタンレーグループの運用する不動産ファンドへの投資助言、アドバイザリー業務及びアセット・マネジメント業務を手掛ける企業
株式会社みずほコーポレート銀行	**みずほ信託銀行株式会社**
・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	・法人・個人取引両分野に強みを持つ信託・資産運用業務を主体とする銀行 ・仲介、コンサルティング、土地信託等、不動産業務に豊富な経験と実績を保有

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

本投資法人は、ポートフォリオの90%以上をオフィスビルに投資します。
投資対象地域は、東京都心6区を中心とした大都市圏に重点をおいています。

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

オフィスビルを中心とする用途別投資比率

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

オフィスビルへの投資比率
100%
(第8期末時点)

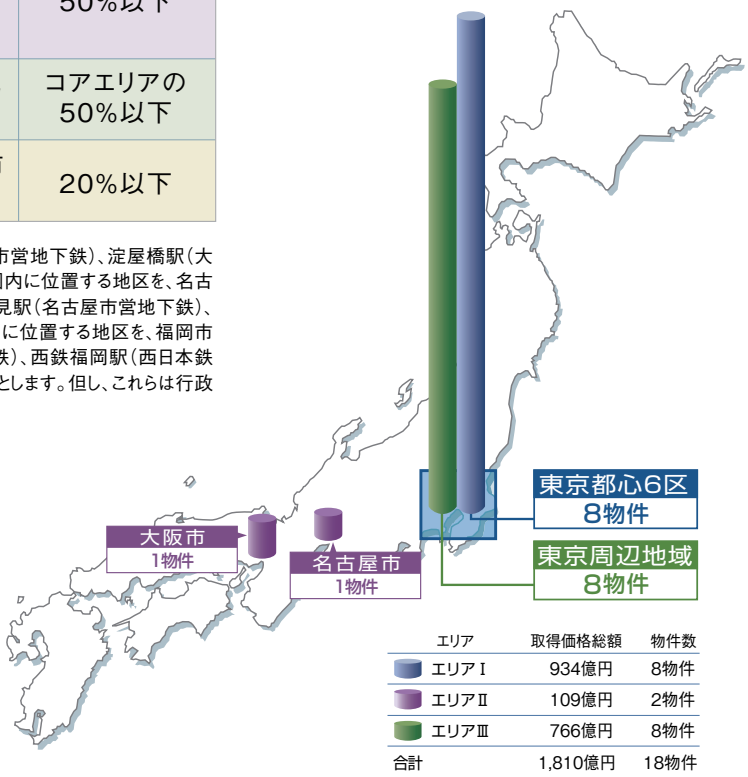
(注1)各不動産関連資産全体における賃貸可能面積の過半を占める用途に基づき、いずれの用途に属するかを決定するものとし、当該不動産関連資産の取得価格の全額をもって、決定された用途別の取得価格に算入するものとします。

(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)	コアエリアの50%以上
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)	コアエリアの50%以下
エリアⅢ	エリアⅠを除く東京都及び東京周辺地域(神奈川県、埼玉県及び千葉県)	コアエリアの50%以下
エリアⅣ	エリアⅡを除く大阪市、名古屋市及び福岡市並びにその他の政令指定都市等	20%以下

東京圏(エリアⅠ+Ⅲ)への投資比率
94%
(第8期末時点)



エリア	取得価格総額	物件数
エリアⅠ	934億円	8物件
エリアⅡ	109億円	2物件
エリアⅢ	766億円	8物件
合計	1,810億円	18物件

(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得ます。

新規不動産の取得

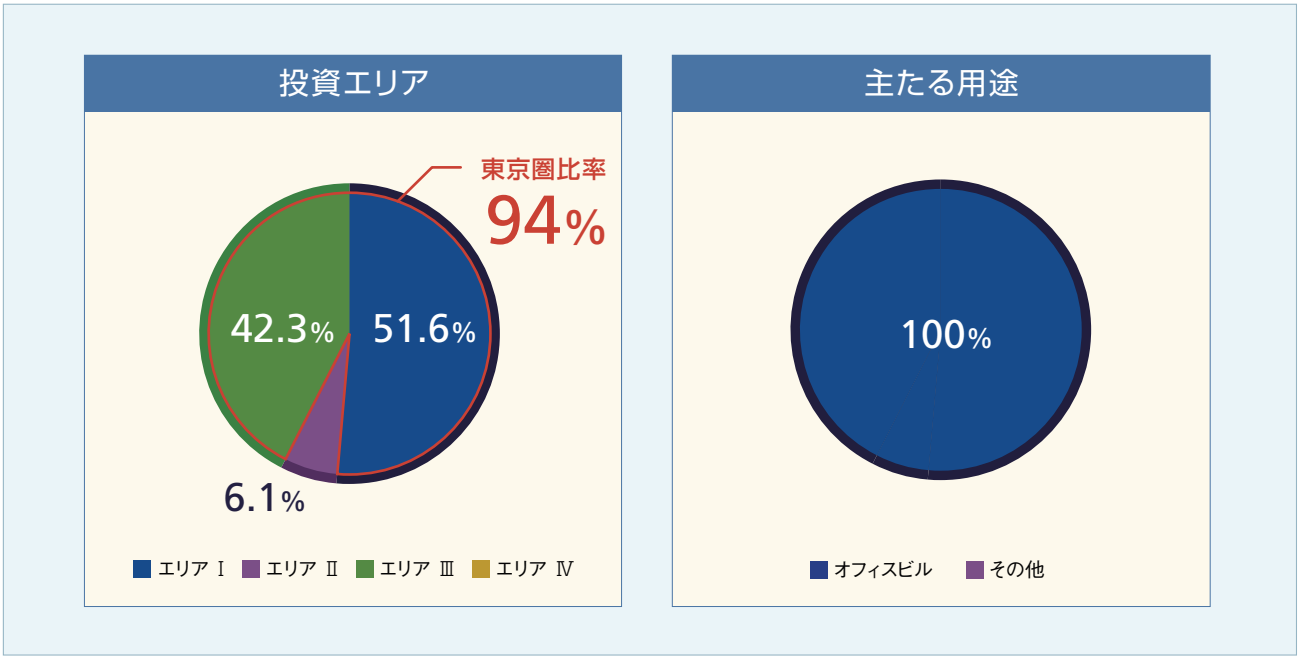
競争力のある東京圏・オフィスビルを中心とした成長戦略

本投資法人は中期的に3,000億円の資産規模への成長を目標としています。
上場時の資産規模983億円（14物件）から、現在の1,810億円（18物件）となるまで、機会を逃さず物件を取得、一方で、市況の変化を的確にとらえた物件売却を実施し、ポートフォリオの価値を最大化すべく運営してまいりました。
今後も、不動産市場および金融環境を注視し、ポートフォリオの競争力強化につながる外部成長を企図してまいります。

ポートフォリオ成長の軌跡

（注）平成22年6月末時点での取得価格合計額に、本書の日付現在決定している第32興和ビルの共有持分追加取得額（2,390百万円）を加算した数値です。その他物件の取得・売却等は見込んでおりません。

東京圏・オフィスビル中心の良質な現ポートフォリオ（第8期末時点）



第9期新規取得予定物件の概要

エリアⅠ

第32興和ビル

■取得先

興和不動産株式会社（コアスポンサー）

■取得価格

2,390百万円
（共有持分の追加取得:追加取得持分割合30%）

物件概要

東京都港区の西部、外苑西通りに面する視認性に優れた物件です。
平成15年に大規模リニューアル工事を実施し、「麻布・広尾」エリアにおける競争力を保持しています。

名　　称	第32興和ビル
所 在 地	東京都港区南麻布
構　　造	SRC
階　　数	地下1階地上9階建
延床面積	10,110.96m²
交　　通	東京メトロ日比谷線「広尾」駅 徒歩3分
建築時期	昭和54年3月19日

取引概要

追加取得により、本物件を100%単独所有とするとともに第9期以降のNOI向上を企図しました。

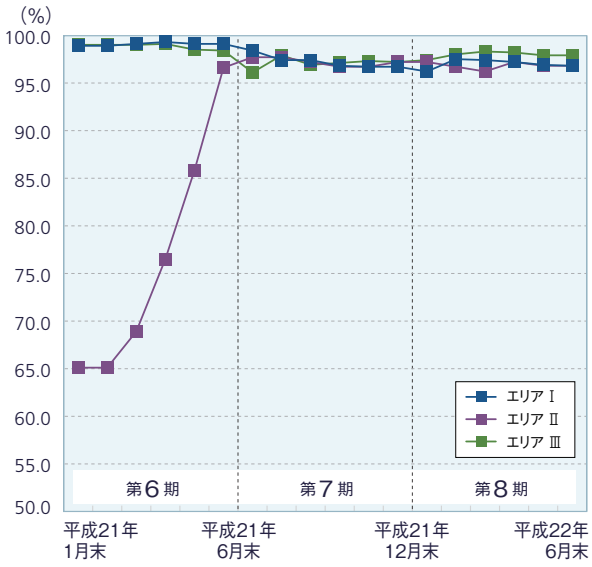
取 得 先	興和不動産株式会社
取得価格	2,390百万円
鑑定評価額	2,544百万円
契約締結日	平成22年8月6日
取 得 日	平成22年12月24日（予定）

保有不動産の運用

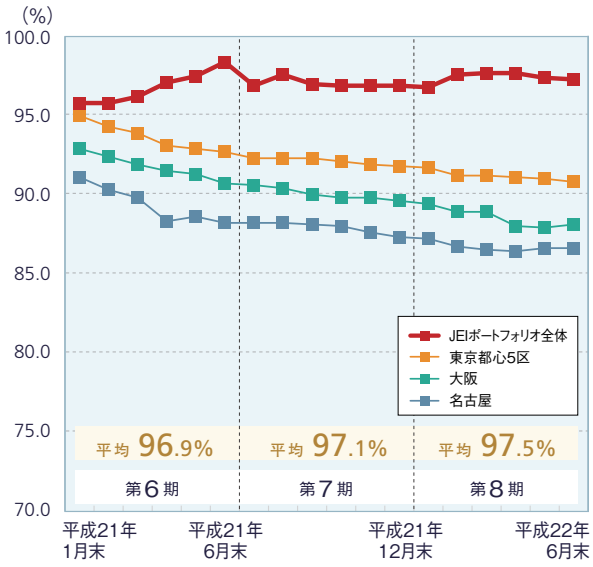
稼働率の推移

マーケット稼働率が低下する環境下で、ポートフォリオ全体の第8期中平均稼働率は97.5%と高い水準を維持しました。

JEIエリア別稼働率



JEI稼働率と各都市平均稼働率との比較

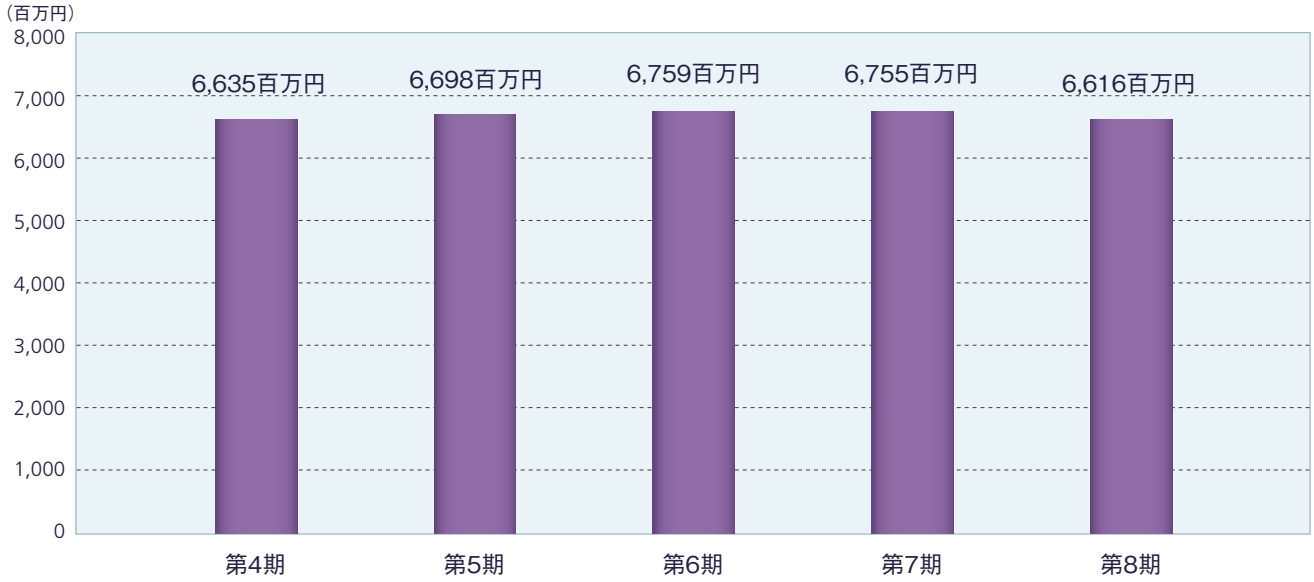


(出所:三鬼商事資料を基に作成)

賃料収入総額の推移

第8期は高稼働率を維持した一方で、マーケット賃料下落の影響を受け、リース更新に伴う賃料の減額改定が増加し、賃料収入は6,616百万円(対前期比:−2.1%)となりました。

賃料収入総額の推移(第8期末保有物件ベース)

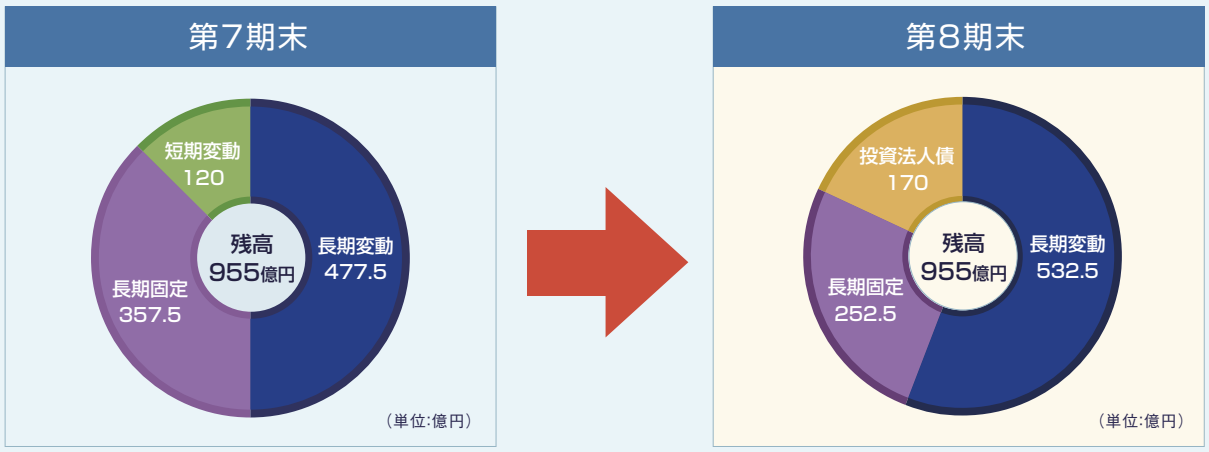


財務戦略

財務基盤の強化を目的としたファイナンスの実行

本投資法人初の投資法人債の発行および既往取引金融機関とのリファイナンスにより長期有利子負債比率と固定金利比率の引き上げを実現しました。

有利子負債の状況

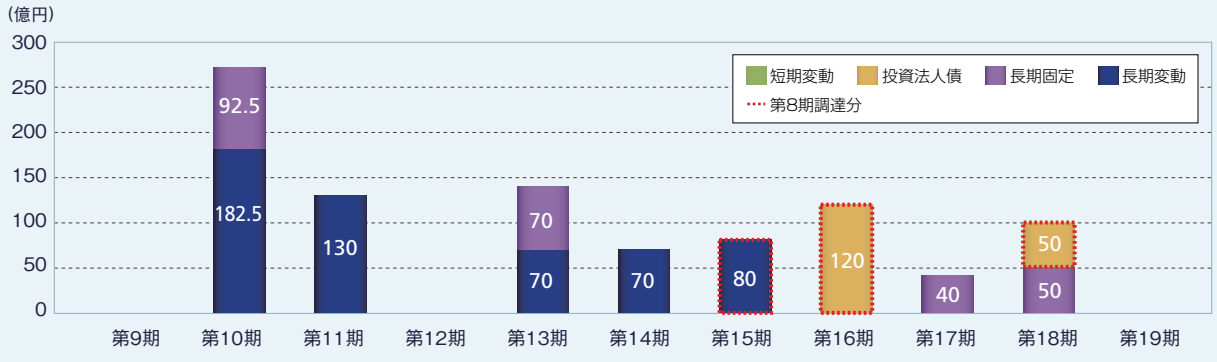


	第7期末	▶	第8期末
長期有利子負債比率	87.4%		100%
固定金利比率	37.4%		44.2%
総資産LTV	49.0%		49.0%

弁済期限の分散化と借入の長期化の促進

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

弁済償還期限別有利子負債残高



	第7期末	▶	第8期末
平均有利子負債残存期間	1.97年		2.46年
期末平均調達金利	1.45%		1.40%

ポートフォリオ一覧（第8期末時点）

ポートフォリオ一覧（第8期末時点）

主たる用途がオフィスビルである物件が100%となっています。

物件番号	用途	名称	所在地	所有形態	建築時期(注1)	取得価格(注2)（百万円）
Ⅰ-7	オフィス	赤坂ガーデンシティ	東京都港区赤坂	不動産信託受益権	平成18年 1月	23,300
Ⅰ-1	オフィス	大森ベルポートD館	東京都品川区南大井	不動産信託受益権	平成 8年 9月	22,553
Ⅰ-8	オフィス	赤坂インターシティ	東京都港区赤坂	不動産信託受益権	平成17年 1月	17,857
Ⅰ-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	5,040
Ⅰ-5	オフィス	第36興和ビル	東京都千代田区三番町	不動産信託受益権	昭和57年 9月	4,000
Ⅰ-6	オフィス	第28興和ビル	東京都品川区西五反田	不動産信託受益権	昭和50年 2月	2,859
小　計					－	93,409
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	愛知県名古屋市東区	不動産	平成 3年 7月	4,300
小　計					－	10,974
Ⅲ-9	オフィス	興和川崎西口ビル	神奈川県川崎市幸区	不動産信託受益権	昭和63年 2月	32,000
Ⅲ-1	オフィス	武蔵小杉タワープレイス	神奈川県川崎市中原区	不動産信託受益権	平成 7年 7月	13,890
Ⅲ-2	オフィス	興和川崎東口ビル	神奈川県川崎市川崎区	不動産信託受益権	昭和63年 4月	10,976
Ⅲ-8	オフィス	海老名プライムタワー	神奈川県海老名市中央	不動産信託受益権	平成 7年 5月	6,470
Ⅲ-3	オフィス	JEI本郷ビル	東京都文京区本郷	不動産信託受益権	平成 3年 2月	5,400
Ⅲ-5	オフィス	川崎日進町ビルディング	神奈川県川崎市川崎区	不動産信託受益権	平成 4年 4月	4,205
Ⅲ-7	オフィス	JEI両国ビル	東京都墨田区両国	不動産信託受益権	平成 8年 8月	2,550
Ⅲ-6	オフィス	第44興和ビル	東京都目黒区東山	不動産信託受益権	昭和59年 7月	1,150
小　計					－	76,641
合　計						181,023

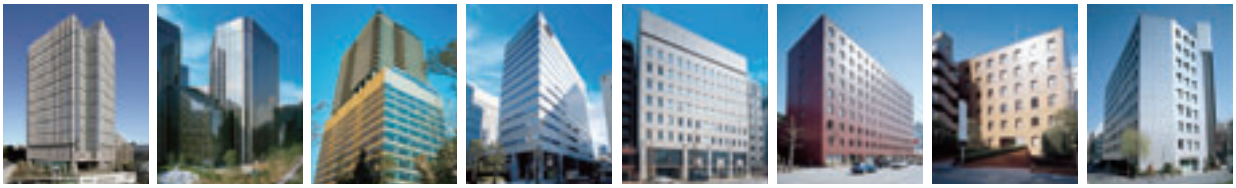
（注1）「建築時期」欄には、登記簿上表示されている当初新築時点を記載しています。

（注2）「取得価格」欄には、売買契約書に記載された各物件の売買代金（消費税等相当額を含みません。）を記載しており、百万円未満を四捨五入しています。

（注3）「延床面積」欄には、登記簿上表示されている建物又は信託建物の床面積の合計を記載しています。また、建物又は信託建物が区分所有建物の専有部分である場合には、一棟の建物の床面積を記載しています。

（注4）「賃貸可能面積」は、個々の不動産又は信託不動産のうち本投資法人の保有部分における賃貸が可能な面積を意味し、小数点第三位を四捨五入しています。物件が所有権の共有持分である場合には、共有する不動産の賃貸可能面積に本投資法人又は信託受託者が保有する持分の割合を乗じた数値とします。

（注5）「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち、平成22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。



Ⅰ-7　Ⅰ-1　Ⅰ-8　Ⅰ-2　Ⅰ-3　Ⅰ-4　Ⅰ-5　Ⅰ-6

Ⅱ-2

延床面積(注3)（m²）	賃貸可能面積(注4)（m²）	賃貸面積(注5)（m²）	稼働率(注6)（%）	賃貸事業収入（百万円）	NOI(注8)（百万円）	投資比率(注9)（%）	PML(注10)（%）
46,776.76	8,769.53	8,769.53	100.0	555	449	12.9	8.6
155,778.75	25,828.29	25,828.29	100.0	1,081	714	12.5	8.0
73,061.33	5,622.98	5,169.39	91.9	333	234	9.9	9.2
19,518.15	11,749.30	11,275.24	96.0	371	282	5.2	8.2
8,327.53	6,411.26	6,411.26	100.0	295	218	4.6	8.2
10,110.96	5,299.67	4,303.54	81.2	207	151	2.8	13.2
8,266.55	5,720.34	5,720.34	100.0	(注7)	130	2.2	13.2
6,282.23	4,472.71	4,009.77	89.6	147	99	1.6	13.5
328,122.26	73,874.08	71,487.36	96.8	—	2,280	51.6	—
15,800.31	10,601.70	10,601.70	100.0	247	126	3.7	11.5
80,809.95	8,964.88	8,335.47	93.0	319	178	2.4	11.9
96,610.26	19,566.58	18,937.17	96.8	—	304	6.1	—
61,856.92	38,332.15	36,433.38	95.0	1,083	703	17.7	7.9
53,711.13	25,217.28	25,217.28	100.0	802	528	7.7	11.5
31,009.62	18,612.72	18,612.72	100.0	(注7)	316	6.1	6.7
55,806.20	25,373.27	24,660.49	97.2	513	231	3.6	12.2
5,877.11	4,078.37	4,078.37	100.0	173	132	3.0	14.2
22,141.60	8,980.70	8,980.70	100.0	229	172	2.3	14.7
5,820.56	3,871.64	3,792.82	98.0	109	72	1.4	14.3
3,359.55	2,567.98	2,567.98	100.0	93	35	0.6	13.4
239,582.69	127,034.11	124,343.74	97.9	—	2,194	42.3	—
664,315.21	220,474.77	214,768.27	97.4	7,302	4,778	100.0	6.6

(注6)「稼働率」欄には、平成22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。

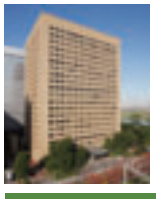
(注7)本物件については、エンドテナントから賃料の開示の同意が得られていないため記載していません。

(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。

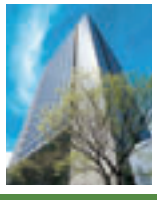
(注9)「投資比率」欄は、取得価格の総額に対する各物件の取得価格の比率を記載しており、小数点第二位を四捨五入しています。

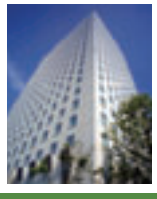
(注10)「PML」欄の記載については、PML算定報告を含む建物状況調査報告書中のPMLの記載に基づいて記載しています。当該記載は報告者の意見を示したものにとどまり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。

Ⅱ-1

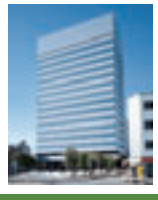

Ⅲ-9

Ⅲ-1


Ⅲ-2


Ⅲ-8

Ⅲ-3

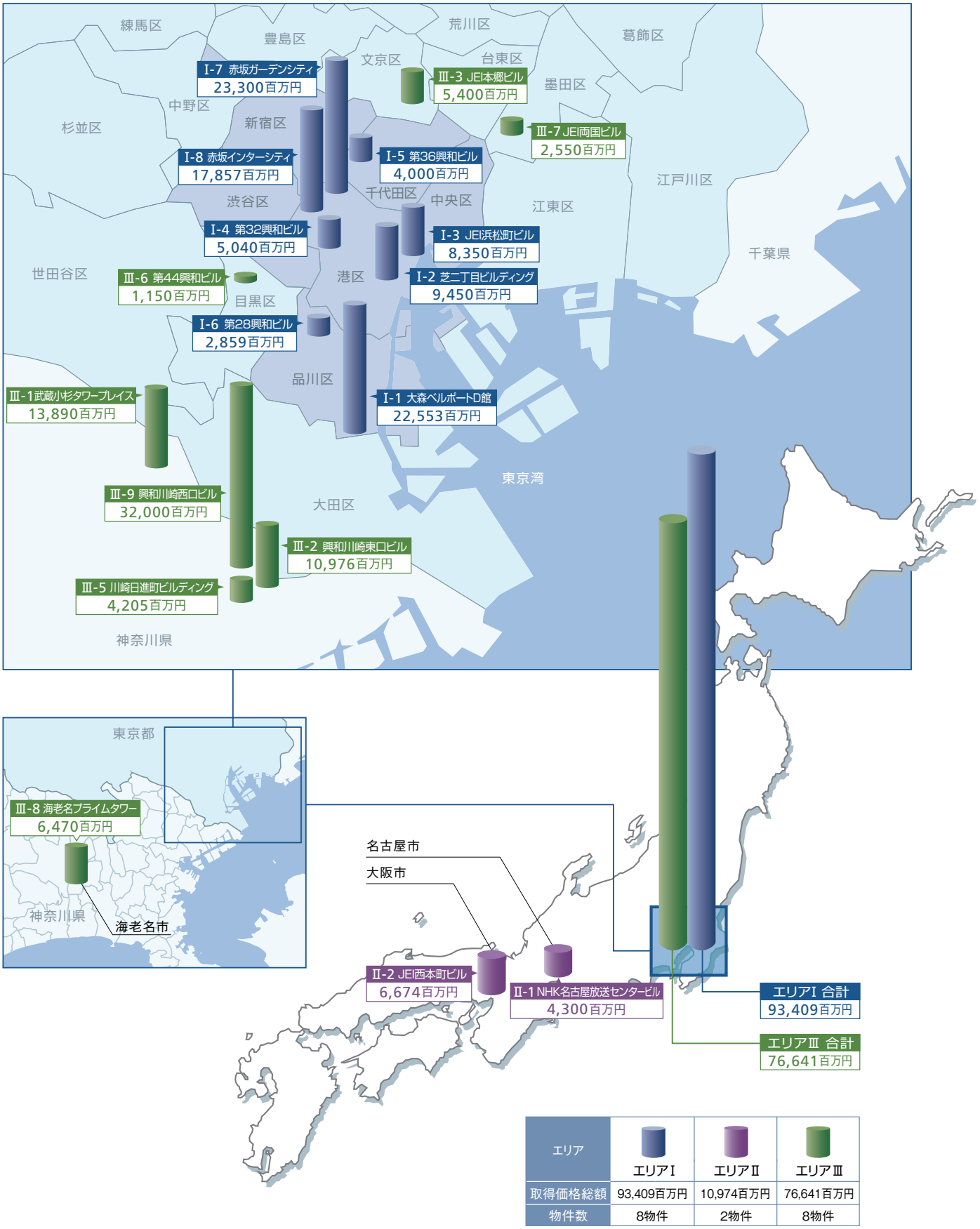

Ⅲ-5

Ⅲ-7

Ⅲ-6

ポートフォリオ一覧（第8期末時点）

ポートフォリオマップ（第8期末時点）



エリア	エリアⅠ	エリアⅡ	エリアⅢ
取得価格総額	93,409百万円	10,974百万円	76,641百万円
物件数	8物件	2物件	8物件

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

I-8 赤坂インターシティ
AKASAKA INTERCITY

所在地　東京都港区赤坂一丁目11番44号
敷地面積　8,019.87m²
延床面積　73,061.33m²
構造　S、SRC
階数　地下3階29階建
建築時期　平成17年1月28日

I-7 赤坂ガーデンシティ
Akasaka Garden City

所在地　東京都港区赤坂四丁目15番1号
敷地面積　6,888.97m²
延床面積　46,776.76m²
構造　S、RC、SRC
階数　地下2階19階建
建築時期　平成18年1月31日

I-1 大森ベルポート D館
Omori Bellport D

所在地　東京都品川区南大井六丁目26番3号
敷地面積　22,294.51m²
延床面積　155,778.75m²
構造　S、RC、SRC
階数　地下3階17階建
建築時期　平成8年9月24日

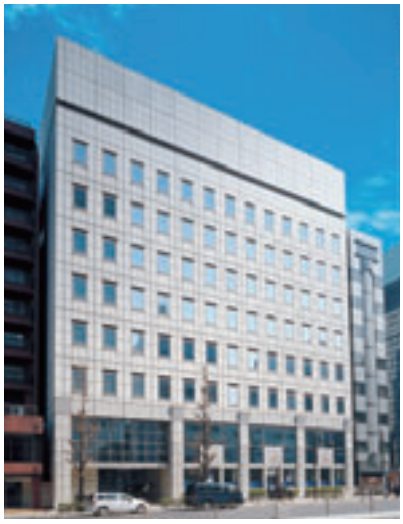
Ⅱ-1 NHK名古屋放送センタービル
NHK Nagoya Housou-Center Building

所在地　愛知県名古屋市東区東桜一丁目13番3号
敷地面積　7,927.36m²
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

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

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

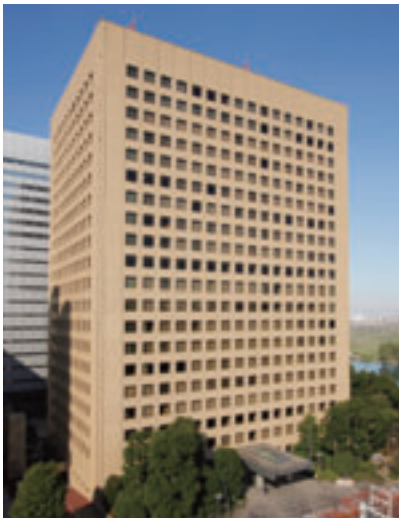
III-1 武蔵小杉タワープレイス
Musashikosugi Tower Place

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-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

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-5 第36興和ビル
No.36 Kowa Building

所在地	東京都千代田区三番町5番19
敷地面積	1,988.49m²
延床面積	8,266.55m²
構造	SRC
階数	地下1階7階建
建築時期	昭和57年9月30日

I-6 第28興和ビル
No.28 Kowa Building

所在地	東京都品川区西五反田二丁目20番1号
敷地面積	925.13m²
延床面積	6,282.23m²
構造	SRC
階数	地下1階10階建
建築時期	昭和50年2月21日

Ⅲ-3 JEI 本郷ビル
JEI Hongo Building

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

Ⅲ-5 川崎日進町ビルディング
Kawasaki Nisshincho Building

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

Ⅲ-6 第44興和ビル
No.44 Kowa Building

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

Ⅲ-7 JEI 両国ビル
JEI Ryogoku Building

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

Ⅲ-8 海老名プライムタワー
Ebina Prime Tower

所在地	神奈川県海老名市中央二丁目9番50号
敷地面積	12,008.62m²
延床面積	55,806.20m²
構造	事務所・ホテル・会館・店舗:S、RC、SRC 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

1 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

期		第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
計算期間		自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日	自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日	自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日	自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日	自 平成22年1月1日 至 平成22年6月30日
営業収益	(百万円)	7,840	8,501	7,544	7,494	7,302
(うち賃貸事業収益)	(百万円)	7,840	7,647	7,544	7,494	7,302
営業費用	(百万円)	4,408	4,500	4,266	4,145	4,050
(うち賃貸事業費用)	(百万円)	3,849	3,910	3,720	3,577	3,516
営業利益	(百万円)	3,432	4,000	3,278	3,349	3,252
経常利益	(百万円)	2,662	3,156	2,443	2,486	2,367
当期純利益	(百万円)	2,661	3,155	2,442	2,485	2,366
総資産額	(百万円)	206,079	195,929	195,145	195,040	194,710
(対前期比)	(%)	(0.2)	(△4.9)	(△0.4)	(△0.1)	(△0.1)
純資産額	(百万円)	89,655	90,019	89,363	89,450	89,389
(対前期比)	(%)	(0.4)	(0.4)	(△0.7)	(0.1)	(0.0)
出資総額	(百万円)	87,083	87,083	87,083	87,083	87,083
発行済投資口数	(口)	154,550	154,550	154,550	154,550	154,550
1口当たり純資産額	(円)	580,107	582,458	578,215	578,780	578,387
1口当たり当期純利益(注1)	(円)	17,217	20,417	15,802	16,084	15,314
分配総額	(百万円)	2,661	3,155	2,442	2,485	2,366
1口当たり分配金額	(円)	17,218	20,418	15,802	16,085	15,315
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	17,218	20,418	15,802	16,085	15,315
(うち1口当たり利益超過分配金)	(円)	(−)	(−)	(−)	(−)	(−)
総資産経常利益率(注2)	(%)	1.3	1.6	1.2	1.3	1.2
(年換算値)	(%)	(2.6)	(3.1)	(2.5)	(2.5)	(2.5)
自己資本利益率(注3)	(%)	3.0	3.5	2.7	2.8	2.6
(年換算値)	(%)	(6.0)	(7.0)	(5.5)	(5.5)	(5.3)
自己資本比率(注4)	(%)	43.5	45.9	45.8	45.9	45.9
(対前期増減)	(%)	(0.0)	(2.4)	(△0.1)	(0.1)	(0.0)
配当性向(注5)	(%)	100.0	100.0	99.9	100.0	100.0
投資物件数	(件)	20	18	18	18	18
テナント数	(件)	131	127	126	126	124
総賃貸可能面積	(㎡)	234,006	220,521	220,521	220,521	220,474
期末稼働率	(%)	95.1	95.2	98.5	97.0	97.4
当期減価償却費	(百万円)	1,042	995	990	990	992
当期資本的支出額	(百万円)	530	799	267	134	248
賃貸NOI(Net Operating Income)(注6)	(百万円)	5,033	4,732	4,814	4,907	4,778
1口当たりFFO(注7)	(円)	23,963	21,331	22,211	22,494	21,737
FFO(Funds from Operation)倍率(注8)	(倍)	10.7	9.0	9.1	9.2	9.6
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注9)	(倍)	4.9	5.5	4.5	4.5	4.4
有利子負債額	(百万円)	105,500	95,500	95,500	95,500	95,500
総資産有利子負債比率(注10)	(%)	51.2	48.7	48.9	49.0	49.0
運用日数	(日)	182	184	181	184	181

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。
(注2) 総資産経常利益率＝経常利益／((期首総資産額＋期末総資産額)÷2)×100(小数点第2位を四捨五入しています。)
(注3) 自己資本利益率＝当期純利益／((期首純資産額＋期末純資産額)÷2)×100(小数点第2位を四捨五入しています。)
(注4) 自己資本比率＝期末純資産額／期末総資産額×100(小数点第2位を四捨五入しています。)
(注5) 小数点第2位を切り捨てています。
(注6) 賃貸NOI＝賃貸事業収入－賃貸事業費用＋当期減価償却費
(注7) 1口当たりFFO＝(当期純利益＋当期減価償却費-不動産等売却益＋不動産等売却損)／発行済投資口数(小数点第1位を切り捨てています。)
(注8) FFO倍率＝期末投資口価格／年換算1口当たりFFO(小数点第2位を切り捨てています。)
(注9) デット・サービス・カバレッジ・レシオ＝金利支払前税引前当期純利益／(支払利息＋投資法人債利息)(小数点第2位を四捨五入しています。)
(注10) 総資産有利子負債比率＝期末有利子負債額／期末総資産額×100(小数点第2位を四捨五入しています。)

(2) 当期の資産の運用の経過

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に基づき、平成18年2月20日に設立されました。その後、平成18年3月15日に関東財務局への登録が完了（登録番号　関東財務局長　第52号）し、平成18年6月27日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード8987）いたしました。

上場後は中長期的な観点から安定成長と収益の確保を目標として、主としてオフィスビルへの投資・運用を行い、この度、平成22年6月末に第8期の決算を終了しました。

① 運用環境及び運用実績

日本経済は、中国をはじめとするアジア新興国の好調な経済に支えられて緩やかに回復し、輸出・生産が増加を続けるとともに、企業収益も改善し、設備投資は増加に転じつつあります。欧州を中心とした世界的な景気減速懸念やデフレの影響があるものの、政府の経済対策の効果により個人消費も回復基調にあり、国内景気は緩やかに持ち直しています。

オフィスビル賃貸市場は、企業のコスト削減とオフィス集約・統合の動きが継続し、各エリアで空室率が上昇しました。東京圏においても全般的に空室率の上昇が継続しましたが、都心の大規模優良ビルの空室率が低下するなど、一部で賃料市況の改善に向けた兆しが見え始めました。一方、大阪・名古屋の地方大都市圏及び地方都市では、引続き空室率が上昇、賃料相場は引続き下落しました。

このような厳しい状況の中、本投資法人はリーシング活動を強化し、早期に空室を埋め戻した結果、保有物件全体の当期中の平均稼働率は97.5%を維持しました。ビル運営・建物管理面では、設備更新に伴うビル機能向上に取り組み、効果的なテナント満足度向上策の実施、サービス向上に努めました。

不動産売買市場においては、依然として優良物件の売却情報は少なく、かつ売り手、買い手の価格目線に乖離があることから、売買取引は停滞しました。

② 資金調達の実績・概況

当期は資金調達の多様化を図るとともに、有利子負債の長期化・固定化を進めるべく、平成22年3月11日に第1回無担保投資法人債（期間4年）120億円を発行し、短期借入金（平成21年9月30日借入）120億円を平成22年3月31日に期限前弁済いたしました。

また平成22年6月29日に期限の到来した長期借入金（平成18年6月29日借入）130億円の借換えに際しては、平成22年6月28日発行の第2回無担保投資法人債（期間5年）により50億円と、長期借入金（平成22年6月29日借入：期間3年6ヶ月）により80億円をそれぞれ調達し、リファイナンスを実施いたしました。

以上の結果、当期末現在の有利子負債の平均残存期間は2.46年、長期比率は100%、固定金利による調達比率は44.2%、加重平均調達金利は1.40%となりました。有利子負債残高は長期借入金（一年内返済予定の長期借入金を含む）785億円、投資法人債170億円の合計955億円となりました（期末総資産LTVは49.0%）。

本投資法人は、長期資金の機動的な調達を目的として、下記の投資法人債の発行登録をしております。

（発行登録の概要）

種　類	発行予定額	発行予定期間
投資法人債	1,000億円	平成22年1月7日から平成24年1月6日まで

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22年6月30日時点の格付状況）

	ムーディーズ・インベスターズ・サービス	格付投資情報センター（R&I）
発行体格付け（アウトルック）	A3（ネガティブ）	AA－（安定的）
個別債務本格付け※	―	AA－

※第1回無担保投資法人債、第2回無担保投資法人債に対する格付けです。

③ 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の業績は、営業収益7,302百万円、営業利益3,252百万円、経常利益2,367百万円、当期純利益2,366百万円となりました。

分配金につきましては、法人税課税の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金相当額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金は15,315円といたしました。

(3) 増資等の状況

本投資法人の発行済投資口数及び出資総額の増減の状況は以下のとおりです。

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）

（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。

〔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4期 平成20年6月	第5期 平成20年12月	第6期 平成21年6月	第7期 平成21年12月	第8期 平成22年6月
	最高（円）	859,000	535,000	413,000	490,000	496,500
	最低（円）	501,000	254,000	298,000	388,000	386,500

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

(4) 分配金等の実績

当期（第8期）の分配金は、1口当たり15,315円であり、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する法人税課税の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用を企図し、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとしております。

期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
計算期間	自 平成20年１月１日 至 平成20年６月30日	自 平成20年７月１日 至 平成20年12月31日	自 平成21年１月１日 至 平成21年６月30日	自 平成21年７月１日 至 平成21年12月31日	自 平成22年１月１日 至 平成22年６月30日
当期未処分利益総額	2,661,098千円	3,155,635千円	2,442,271千円	2,486,006千円	2,366,962千円
利益留保額	56千円	33千円	72千円	69千円	29千円
金銭の分配金総額	2,661,041千円	3,155,601千円	2,442,199千円	2,485,936千円	2,366,933千円
（1口当たり分配金）	（17,218円）	（20,418円）	（15,802円）	（16,085円）	（15,315円）
うち利益分配金総額	2,661,041千円	3,155,601千円	2,442,199千円	2,485,936千円	2,366,933千円
（1口当たり利益分配金）	（17,218円）	（20,418円）	（15,802円）	（16,085円）	（15,315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

先行きについては、引続き欧州を中心とした海外景気の減速懸念や雇用情勢の悪化懸念があるものの、アジア新興国の経済成長や、緊急経済対策をはじめとする政策の効果などを背景に、企業業績の改善と個人消費の回復が進む中で、景気が自律的な回復に向かうことが期待されます。東京都心の大規模優良ビルにおいては、賃料に割安感が出てきたことから、立地改善や増床といったテナントニーズが顕在化しつつあります。これらの動きは都心周辺部や中低価格帯ビルへ拡がりを見せるには至ってないものの、今後は、企業業績の回復に伴うオフィス需要も徐々に増加することが見込まれ、稼動率・賃料相場ともに緩やかに回復していくことが予想されます。

大阪・名古屋については、オフィス需要の本格的な回復は見込めず、空室率が引き続き上昇する中で賃料相場下落傾向の継続が見込まれます。

② 今後の運用方針及び対処すべき課題

オフィス需要が低迷する状況下、本投資法人はポートフォリオ全体の収益低下を最小限に留めるため、PM会社との連携をこれまで以上に強化し、早期の空室埋め戻しに注力し、テナント確保に努めるとともに、既存テナントの満足度を向上するビル運営を一層強化し、中長期的な安定稼動と賃料水準の維持を図って参ります。また、中長期的な資産価値の維持及び物件競争力向上のため、戦略的な追加投資計画を継続的に実施して参ります。

外部成長については、投資家の投資意欲の上昇、資金調達環境の改善など不動産取引市場活性化に向けた環境が整いつつあることから、市場動向を注視し、引続き積極的に投資機会を追求して参ります。

財務面につきましては、年初以来、不動産投資法人の資金調達環境が改善しつつあるとの認識の下、投資法人債の発行を含む調達先の多様化を進め、弁済期限の分散化に配慮し、長期化・固定化を図ることで安定的な財務運営を行うよう継続して取り組んで参ります。

(6) 決算後に生じた重要な事実

① 不動産売買契約の締結について

本投資法人は平成22年8月6日付で、下記のとおり、取得予定資産に係る不動産売買契約（以下、「本件売買契約」といいます。）を締結しました。

【取得予定資産の概要】

(1) 取得資産	不動産
(2) 資産の名称	第32興和ビル 但し、共有持分の追加取得（追加取得持分割合30%）
(3) 所在地	東京都港区南麻布五丁目2番32号
(4) 取得価格	2,390,000,000円
(5) 契約締結日	平成22年8月6日
(6) 引渡予定日	平成22年12月24日
(7) 取得先	興和不動産株式会社

② その他

本件売買契約については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」（最終改定：平成22年6月）に規定される「投資法人によるフォワード・コミットメント等（注）」に該当します。本件売買契約においては、本投資法人または売主に本件売買契約の条項につき違反があったときは、その相手方は本件売買契約を解除し、違約金として売買代金の20%相当額を請求することができるものとされています。

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

2 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期　別	第4期 平成20年6月30日現在	第5期 平成20年12月31日現在	第6期 平成21年6月30日現在	第7期 平成21年12月31日現在	第8期 平成22年6月30日現在
発行可能投資口数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総数	154,550口	154,550口	154,550口	154,550口	154,550口
出資総額	87,083百万円	87,083百万円	87,083百万円	87,083百万円	87,083百万円
投資主数	4,170人	4,515人	4,817人	4,734人	5,469人

(2) 投資口に関する事項

平成22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	19,186	12.41
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	9.26
NCT信託銀行株式会社（投信口）	東京都品川区東品川二丁目3番14号	11,481	7.43
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	11,263	7.29
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	9,331	6.04
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	7,865	5.09
株式会社北洋銀行	北海道札幌市中央区大通西三丁目11番地	4,590	2.97
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	2.67
株式会社池田泉州銀行	大阪府大阪市北区茶屋町18番14号	3,711	2.40
積水ハウス株式会社	大阪府大阪市北区大淀中一丁目1番88号	2,091	1.35
AIGエジソン生命保険株式会社 ジーエーノンディーアイエムエー	東京都墨田区太平四丁目1番3号	2,091	1.35
合　計		90,053	58.27

（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	－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	－	13,700千円 (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を含めています。

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22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7期（平成21年12月31日現在）		第8期（平成22年6月30日現在）	
			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）	4,191	2.1	4,222	2.2
不動産信託受益権（注3）		エリアⅠ（注4）	92,582	47.5	92,335	47.4
		エリアⅡ（注4）	7,624	3.9	7,592	3.9
		エリアⅢ（注4）	74,767	38.3	74,283	38.2
計			179,165	91.9	178,434	91.6
預金・その他の資産			15,874	8.1	16,276	8.4
資産総額計			195,040	100.0	194,710	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22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	31,191	38,332.15	36,433.38	95.0	14.8	オフィス
赤坂ガーデンシティ	23,044	8,769.53	8,769.53	100.0	7.6	オフィス
大森ベルポートD館	22,266	25,828.29	25,828.29	100.0	14.8	オフィス
赤坂インターシティ	17,656	5,622.98	5,169.39	91.9	4.6	オフィス
武蔵小杉タワープレイス	13,370	25,217.28	25,217.28	100.0	11.0	オフィス
興和川崎東口ビル	10,500	18,612.72	18,612.72	100.0	（注5）	オフィス
芝二丁目ビルディング	9,279	11,749.30	11,275.24	96.0	5.1	オフィス
JEI浜松町ビル	8,260	6,411.26	6,411.26	100.0	4.1	オフィス
JEI西本町ビル	7,592	10,601.70	10,601.70	100.0	3.4	オフィス
海老名プライムタワー	6,380	25,373.27	24,660.49	97.2	7.0	オフィス
合　計	149,542	176,518.48	172,979.28	98.0	79.7	

（注1）賃貸可能面積は、平成22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22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22年6月30日現在における賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しており、小数点第2位を四捨五入しています。
（注4）対総賃貸事業収入比率については、小数点第2位を四捨五入しています。
（注5）本物件については、エンドテナントから賃料の開示の同意が得られていないため記載していません。

(3) 不動産等組入資産明細

平成22年6月30日現在、本投資法人が保有する不動産等（不動産又は不動産信託受益権）の明細は以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末算定価額（百万円）（注）	帳簿価額（百万円）
Ⅰ-1	大森ベルポートD館	東京都品川区南大井六丁目26番地3号	不動産信託受益権	24,780	22,266
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	11,500	9,279
Ⅰ-3	JEI浜松町ビル	東京都港区浜松町二丁目2番12号	不動産信託受益権	8,900	8,260
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	5,356	4,987
Ⅰ-5	第36興和ビル	東京都千代田区三番町5番19	不動産信託受益権	4,030	4,011
Ⅰ-6	第28興和ビル	東京都品川区西五反田二丁目20番1号	不動産信託受益権	3,390	2,829
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	21,300	23,044
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	13,300	17,656
エリアⅠ				92,556	92,335
Ⅱ-1	NHK名古屋放送センタービル	愛知県名古屋市東区東桜一丁目13番3号	不動産	4,800	4,222
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	4,650	7,592
エリアⅡ				9,450	11,814
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	16,200	13,370
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	9,940	10,500
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	5,160	5,266
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	5,230	4,108
Ⅲ-6	第44興和ビル	東京都目黒区東山一丁目2番7号	不動産信託受益権	1,480	1,021
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	2,182	2,444
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	4,360	6,380
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	27,300	31,191
エリアⅢ				71,852	74,283
合　計				173,858	178,434

（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22年6月30日を価格時点とする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株式会社ヒロ＆リーエスネットワーク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7期 自 平成21年７月１日 至 平成21年12月31日				第8期 自 平成22年１月１日 至 平成22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	97.2	1,073	14.3	1	100.0	1,081	14.8
Ⅰ-2	芝二丁目ビルディング	2	96.8	372	5.0	2	96.0	371	5.1
Ⅰ-3	JEI浜松町ビル	1	100.0	317	4.2	1	100.0	295	4.1
Ⅰ-4	第32興和ビル	14	83.0	226	3.0	13	81.2	207	2.8
Ⅰ-5	第36興和ビル	1	100.0	（注3）	（注3）	1	100.0	（注3）	（注3）
Ⅰ-6	第28興和ビル	1	89.6	151	2.0	1	89.6	147	2.0
Ⅰ-7	赤坂ガーデンシティ	1	100.0	559	7.5	1	100.0	555	7.6
Ⅰ-8	赤坂インターシティ	13	100.0	372	5.0	13	91.9	333	4.6
エリアⅠ		34	96.7	3,278	43.7	33	96.8	3,196	43.8
Ⅱ-1	NHK名古屋放送センタービル	38	93.9	323	4.3	35	93.0	319	4.4
Ⅱ-2	JEI西本町ビル	1	100.0	254	3.4	1	100.0	247	3.4
エリアⅡ		39	97.2	577	7.7	36	96.8	567	7.8
Ⅲ-1	武蔵小杉タワープレイス	32	95.0	788	10.5	34	100.0	802	11.0
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	178	2.4	1	100.0	173	2.4
Ⅲ-5	川崎日進町ビルディング	1	100.0	233	3.1	1	100.0	229	3.1
Ⅲ-6	第44興和ビル	1	96.4	94	1.3	1	100.0	93	1.3
Ⅲ-7	JEI両国ビル	1	100.0	108	1.5	1	98.0	109	1.5
Ⅲ-8	海老名プライムタワー	15	97.2	528	7.0	15	97.2	513	7.0
Ⅲ-9	興和川崎西口ビル	1	96.3	1,135	15.1	1	95.0	1,083	14.8
エリアⅢ		53	97.2	3,638	48.5	55	97.9	3,538	48.5
合　計		126	97.0	7,494	100.0	124	97.4	7,302	100.0

（注1）テナント総数は、各期末現在における各物件毎のテナント総数を記載しています。マスターリース契約が締結されている場合は、1テナントとして記載しています。1テナントが複数の貸室を賃借している場合には、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合には複数テナントとして算出しています。
（注2）対総賃貸事業収入比率については、小数点第2位を四捨五入しています。
（注3）本物件については、エンドテナントから賃料の開示の同意が得られていないため記載していません。

(4) その他資産の状況

特定取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

区　分	種　類	契約額等（千円）（注1）	うち1年超（注1）	時価（千円）（注2）
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	6,250,000	－	△60,221

（注1）スワップ取引の残高表示は、想定元本に基づいて表示しています。
（注2）当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。

4 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

平成22年6月30日現在において、本投資法人がその第8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
川崎日進町ビルディング	神奈川県川崎市川崎区	熱源設備更新工事	自　平成22年７月 至　平成22年12月	87	－	－
興和川崎東口ビル	神奈川県川崎市川崎区	中央監視設備更新工事	自　平成22年８月 至　平成22年12月	70	－	－
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1期）	自　平成22年７月 至　平成22年12月	67	－	－

(2) 期中の資本的支出

本投資法人の第8期末保有資産において、平成22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22年6月期の資本的支出は248百万円であり、平成22年6月期に費用に区分された修繕費130百万円と併せ379百万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）
大森ベルポートD館	東京都品川区	中央監視設備更新工事	自　平成21年９月 至　平成22年５月	61
NHK名古屋放送センタービル	名古屋市東区	中央監視設備更新工事	自　平成21年３月 至　平成22年３月	50
興和川崎東口ビル	神奈川県川崎市川崎区	自動火災報知設備改修工事	自　平成21年８月 至　平成22年５月	39
その他の工事			－	96
合　計				248

(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4期 自 平成20年１月１日 至 平成20年６月30日	第5期 自 平成20年７月１日 至 平成20年12月31日	第6期 自 平成21年１月１日 至 平成21年６月30日	第7期 自 平成21年７月１日 至 平成21年12月31日	第8期 自 平成22年１月１日 至 平成22年６月30日
前期末積立金残高（百万円）	282	282	254	254	254
当期積立金（百万円）	－	－	－	－	－
当期積立金取崩額（百万円）	－	28	－	－	－
次期繰越額（百万円）	282	254	254	254	254

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4期 自 平成20年１月１日 至 平成20年６月30日	第5期 自 平成20年７月１日 至 平成20年12月31日	第6期 自 平成21年１月１日 至 平成21年６月30日	第7期 自 平成21年７月１日 至 平成21年12月31日	第8期 自 平成22年１月１日 至 平成22年６月30日
(a) 資産運用報酬	436,366	443,596	418,129	423,890	414,743
(b) 資産保管委託報酬	15,684	15,725	15,015	14,960	14,952
(c) 一般事務委託報酬	27,201	27,375	28,219	28,290	28,618
(d) 役員報酬	6,540	6,540	6,540	6,540	6,540
(e) 会計監査人報酬	12,000	11,500	11,500	11,500	11,500
(f) その他費用	60,696	85,221	66,201	83,137	57,641
合　計	558,488	589,958	545,605	568,317	533,995

(2) 借入状況

第8期末（平成22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	前期末残高（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（%）（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社みずほコーポレート銀行	平成21年9月30日	7,000,000	－	－	平成22年9月30日（注3）	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		3,000,000	－					
	株式会社三井住友銀行		2,000,000	－					
小　計			12,000,000	－	－	－	－	－	－
1年内返済予定の長期借入金	農林中央金庫	平成18年6月29日	5,000,000	－	－	平成22年6月29日	期限一括	不動産の購入資金に充てるため	無担保無保証
	株式会社みずほコーポレート銀行		3,000,000	－					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		3,000,000	－					
	株式会社あおぞら銀行		2,000,000	－					
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成18年6月29日	－	5,000,000	1.45181	平成23年6月29日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社		－	3,500,000					
	株式会社りそな銀行		－	1,000,000					
	第一生命保険株式会社		－	3,000,000	1.96625（注2）				
	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	1.00308			借入金の返済に充てるため	
	三菱UFJ信託銀行株式会社		－	4,000,000					
	株式会社三井住友銀行		－	3,000,000					
	みずほ信託銀行株式会社		－	2,000,000					
小　計			13,000,000	27,500,000	1.26317	－	－	－	－
長期借入金（注4）	株式会社みずほコーポレート銀行	平成18年6月29日	5,000,000	－	－	－	期限一括	不動産の購入資金に充てるため	無担保無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		3,500,000	－					
	株式会社りそな銀行		1,000,000	－					
	第一生命保険株式会社		3,000,000	－	－				
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成20年10月24日	6,000,000	－	－			借入金の返済に充てるため	
	三菱UFJ信託銀行株式会社		4,000,000	－					
	株式会社三井住友銀行		3,000,000	－					
	みずほ信託銀行株式会社		2,000,000	－					

区分	借入先	借入日	前期末残高（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（%）（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金（注4）	株式会社あおぞら銀行	平成21年6月29日	3,000,000	3,000,000	1.39000	平成23年11月29日	期限一括	借入金の返済に充てるため	無担保無保証
	中央三井信託銀行株式会社		3,000,000	3,000,000					
	みずほ信託銀行株式会社		3,000,000	3,000,000					
	株式会社三井住友銀行		2,000,000	2,000,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行		1,000,000	1,000,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	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	0.75308	平成24年7月31日		不動産の購入資金に充てるため	
	株式会社三井住友銀行		2,200,000	2,200,000					
	農林中央金庫		2,000,000	2,000,000					
	株式会社りそな銀行		500,000	500,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成19年7月31日	2,500,000	2,500,000	1.96907（注2）				
	みずほ信託銀行株式会社		1,500,000	1,500,000					
	株式会社損害保険ジャパン		2,000,000	2,000,000					
	東京海上日動火災保険株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成20年10月24日	6,000,000	6,000,000	1.10308	平成25年6月28日		借入金の返済に充てるため	
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	農林中央金庫	平成22年6月29日	－	3,100,000	1.14134	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					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		－	1,800,000					
	みずほ信託銀行株式会社		－	1,300,000					
	第一生命保険株式会社	平成19年7月31日	2,000,000	2,000,000	2.25875（注2）	平成26年7月31日		不動産の購入資金に充てるため	
	株式会社日本政策投資銀行		2,000,000	2,000,000	2.28417（注2）				
	第一生命保険株式会社	平成20年10月24日	3,000,000	3,000,000	2.27344（注2）	平成27年6月30日		借入金の返済に充てるため	
	株式会社日本政策投資銀行		2,000,000	2,000,000					
小　計			70,500,000	51,000,000	1.45942	－	－	－	－
合　計			95,500,000	78,500,000	1.39067	－	－	－	－

（注1）平均利率は、期末時点のローン契約毎の借入利率を期末残高で加重平均しており、小数点第6位を四捨五入しています。また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。
（注2）固定金利による借入れです。
（注3）平成22年3月31日付で全額を期限前弁済しております。
（注4）長期借入金（1年以内に返済予定のものを除く。）の貸借対照表日以後における1年ごとの返済予定額の総額は以下のとおりです。

区　分	1年超2年以内（千円）	2年超3年以内（千円）	3年超4年以内（千円）	4年超5年以内（千円）	5年超（千円）
長期借入金	13,000,000	21,000,000	8,000,000	9,000,000	－

（3）投資法人債及び短期投資法人債

平成22年6月30日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘　柄	発行年月日	前期末残高（千円）	当期末残高（千円）	利率（注1）（%）	償還期限	償還方法	使途	摘要
第1回無担保投資法人債	平成22年3月11日	－	12,000,000	1.52000	平成26年3月11日	期限一括	（注2）	（注3）
第2回無担保投資法人債	平成22年6月28日	－	5,000,000	1.29000	平成27年6月26日	期限一括	（注2）	（注3）
合　計		－	17,000,000	1.45235				

（注1）合計欄の利率は、各投資法人債の借入利率を期末残高にて加重平均しており、小数点第6位を四捨五入しています。
（注2）資金使途は、既存借入金の返済に充当しております。
（注3）特定投資法人債間限定同順位特約が付されております。

6 期中の売買状況

(1) 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

該当事項はありません。

(2) その他の資産の売買状況等

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

該当事項はありません。

② その他

該当事項はありません。

(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）	1,087,076千円	興和不動産株式会社	393,320千円	36.2%
		積水ハウス株式会社	43,379千円	4.0%
合　計	1,087,076千円		436,700千円	40.2%

（注1）投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等及び金融商品取引法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主のうち、当期において取引のあった積水ハウス株式会社及び興和不動産株式会社について記載しています。
（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契約の締結・変更等のうち主なものの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22年2月12日	投資法人債に係る事務の委託	平成22年2月26日から平成22年8月31日までの期間に発行する投資法人債の募集に関する事務をみずほ証券株式会社に、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を株式会社みずほコーポレート銀行に、それぞれ委託しました。

(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21年12月31日）	当　期 （平成22年6月30日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,027,657	3,742,690
信託現金及び信託預金	11,663,502	11,407,168
営業未収入金	467,057	464,133
前払費用	167,737	88,349
繰延税金資産	19	17
その他	754	15,460
流動資産合計	15,326,728	15,717,820
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,245,969	3,307,054
減価償却累計額	△263,259	△301,716
建物（純額）	2,982,709	3,005,337
構築物	18,574	18,574
減価償却累計額	△1,082	△1,233
構築物（純額）	17,491	17,340
工具、器具及び備品	661	661
減価償却累計額	△110	△154
工具、器具及び備品（純額）	550	506
建設仮勘定	5,487	13,838
信託建物	63,887,587	64,070,469
減価償却累計額	△5,626,475	△6,556,181
信託建物（純額）	58,261,111	57,514,288
信託構築物	495,064	496,822
減価償却累計額	△33,966	△40,000
信託構築物（純額）	461,097	456,821
信託機械及び装置	409,185	413,595
減価償却累計額	△90,104	△104,027
信託機械及び装置（純額）	319,080	309,567
信託工具、器具及び備品	55,171	60,948
減価償却累計額	△8,500	△12,740
信託工具、器具及び備品（純額）	46,671	48,208
信託土地	108,502,798	108,503,143
信託建設仮勘定	3,360	－
有形固定資産合計	170,600,360	169,869,054
無形固定資産		
借地権	1,185,044	1,185,044
商標権	878	821
信託借地権	7,380,016	7,380,016
無形固定資産合計	8,565,940	8,565,883
投資その他の資産		
投資有価証券	10,768	－
差入敷金及び保証金	15,181	15,181
長期前払費用	468,857	404,492
その他	52,369	57,787
投資その他の資産合計	547,176	477,461
固定資産合計	179,713,477	178,912,399
繰延資産		
投資法人債発行費	－	80,707
繰延資産合計	－	80,707
資産合計	195,040,206	194,710,927

（単位：千円）

	前　期（ご参考） （平成21年12月31日）	当　期 （平成22年6月30日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	472,913	467,463
短期借入金	12,000,000	－
1年内返済予定の長期借入金	13,000,000	27,500,000
未払金	351,764	333,222
未払費用	156,523	199,720
未払法人税等	577	530
未払消費税等	94,278	61,516
前受金	44,216	43,515
デリバティブ債務	40,020	60,221
その他	19,141	56
流動負債合計	26,179,434	28,666,245
固定負債		
投資法人債	－	17,000,000
長期借入金	70,500,000	51,000,000
預り敷金及び保証金	448,904	442,204
信託預り敷金及び保証金	8,382,851	8,212,705
デリバティブ債務	78,482	－
固定負債合計	79,410,238	76,654,910
負債合計	105,589,672	105,321,156
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	87,083,030	87,083,030
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	2,486,006	2,366,962
剰余金合計	2,486,006	2,366,962
投資主資本合計	89,569,036	89,449,992
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△118,502	△60,221
評価・換算差額等合計	△118,502	△60,221
純資産合計	※1　89,450,533	※1　89,389,771
負債純資産合計	195,040,206	194,710,927

損益計算書

（単位：千円）

	前　期（ご参考） （自　平成21年７月１日 至　平成21年12月31日）		当　期 （自　平成22年１月１日 至　平成22年６月30日）	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	6,886,689	※1	6,746,130
その他賃貸事業収入	※1	608,028	※1	556,044
営業収益合計		7,494,717		7,302,174
営業費用				
賃貸事業費用	※1	3,577,299	※1	3,516,170
資産運用報酬		423,890		414,743
資産保管手数料		14,960		14,952
一般事務委託手数料		28,290		28,618
役員報酬		6,540		6,540
その他営業費用		94,637		69,141
営業費用合計		4,145,617		4,050,166
営業利益		3,349,100		3,252,008
営業外収益				
受取利息		2,742	※2	3,489
違約金収入		－		19,141
その他		603		2,332
営業外収益合計		3,346		24,964
営業外費用				
支払利息		701,726		635,048
融資関連費用		163,780		196,694
投資法人債利息		－		55,369
投資法人債発行費償却		－		5,192
その他		0		16,804
営業外費用合計		865,507		909,108
経常利益		2,486,939		2,367,863
税引前当期純利益		2,486,939		2,367,863
法人税、住民税及び事業税		1,004		968
法人税等調整額		0		1
法人税等合計		1,005		970
当期純利益		2,485,934		2,366,893
前期繰越利益		72		69
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		2,486,006		2,366,962

投資主資本等変動計算書

（単位：千円）

	前　期（ご参考） （自　平成21年７月１日 至　平成21年12月31日）	当　期 （自　平成22年１月１日 至　平成22年６月30日）
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	87,083,030	87,083,030
当期変動額		
当期変動額合計	－	－
当期末残高	※1　87,083,030	※1　87,083,030
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		
前期末残高	2,442,271	2,486,006
当期変動額		
剰余金の分配	△2,442,199	△2,485,936
当期純利益	2,485,934	2,366,893
当期変動額合計	43,735	△119,043
当期末残高	2,486,006	2,366,962
剰余金合計		
前期末残高	2,442,271	2,486,006
当期変動額		
剰余金の分配	△2,442,199	△2,485,936
当期純利益	2,485,934	2,366,893
当期変動額合計	43,735	△119,043
当期末残高	2,486,006	2,366,962
投資主資本合計		
前期末残高	89,525,301	89,569,036
当期変動額		
剰余金の分配	△2,442,199	△2,485,936
当期純利益	2,485,934	2,366,893
当期変動額合計	43,735	△119,043
当期末残高	89,569,036	89,449,992
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	△162,163	△118,502
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	43,660	58,281
当期変動額合計	43,660	58,281
当期末残高	△118,502	△60,221
評価・換算差額等合計		
前期末残高	△162,163	△118,502
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	43,660	58,281
当期変動額合計	43,660	58,281
当期末残高	△118,502	△60,221
純資産合計		
前期末残高	89,363,137	89,450,533
当期変動額		
剰余金の分配	△2,442,199	△2,485,936
当期純利益	2,485,934	2,366,893
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	43,660	58,281
当期変動額合計	87,395	△60,762
当期末残高	89,450,533	89,389,771

注記表

（継続企業の前提に関する注記）

前　期（ご参考） 自　平成21年７月１日 至　平成21年12月31日	当　期 自　平成22年１月１日 至　平成22年６月30日
該当事項はありません。	同左

（重要な会計方針に係る事項に関する注記）

期別／項目	前　期（ご参考） 自　平成21年７月１日 至　平成21年12月31日	当　期 自　平成22年１月１日 至　平成22年６月30日
1.資産の評価基準及び評価方法	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	－
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～59年 構築物　4年～59年 機械及び装置　7年～16年 工具、器具及び備品　4年～10年 ②無形固定資産 定額法を採用しております。 ③長期前払費用 定額法を採用しております。	①有形固定資産（信託財産を含む） 同左 ②無形固定資産 同左 ③長期前払費用 同左
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。
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 同左

期別 / 項目	前　期（ご参考） 自　平成21年７月１日 至　平成21年12月31日	当　期 自　平成22年１月１日 至　平成22年６月30日
5.ヘッジ会計の方法	①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理を採用しております。 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 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。 ④ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。	①ヘッジ会計の方法 同左 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 ③ヘッジ方針 同左 ④ヘッジの有効性の評価の方法 同左
6.その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	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。 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。 （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 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。	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。 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。 （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 ②消費税等の処理方法 同左

（貸借対照表に関する注記）

前　期（ご参考） 平成21年12月31日現在	当　期 平成22年6月30日現在
※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に規定する最低純資産額 50,000千円	※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に規定する最低純資産額 50,000千円

（損益計算書に関する注記）

前　期（ご参考） 自　平成21年７月１日 至　平成21年12月31日		当　期 自　平成22年１月１日 至　平成22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	6,886,689	建物賃貸料	6,746,130
その他収入	608,028	その他収入	556,044
不動産賃貸事業収益合計	7,494,717	不動産賃貸事業収益合計	7,302,174
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	1,066,241	維持管理費	1,082,750
水道光熱費	648,642	水道光熱費	582,516
公租公課	542,201	公租公課	540,657
損害保険料	21,500	損害保険料	21,087
修繕工事費	142,858	修繕工事費	130,897
減価償却費	990,576	減価償却費	992,553
その他費用	165,277	その他費用	165,707
不動産賃貸事業費用合計	3,577,299	不動産賃貸事業費用合計	3,516,170
C.不動産賃貸事業損益（A－B）	3,917,418	C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	3,786,004
－		※2. 受取利息の内訳 譲渡性預金にかかる有価証券利息（562千円）につきましては、受取利息に含めて計上しております。	

（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21年７月１日 至　平成21年12月31日		当　期 自　平成22年１月１日 至　平成22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	154,550口	発行済投資口数	154,550口

（税効果会計に関する注記）

前　期（ご参考） 自　平成21年７月１日 至　平成21年12月31日		当　期 自　平成22年１月１日 至　平成22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	19	未払事業税損金不算入額	17
繰延ヘッジ損益	46,607	繰延ヘッジ損益	23,685
繰延税金資産小計	46,626	繰延税金資産小計	23,703
評価性引当額	△46,607	評価性引当額	△23,685
繰延税金資産合計	19	繰延税金資産合計	17
（繰延税金資産の純額）	19	（繰延税金資産の純額）	17
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		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：%）		（単位：%）
法定実効税率	39.33	法定実効税率	39.33
（調整）		（調整）	
支払配当の損金算入額	△39.31	支払配当の損金算入額	△39.31
その他	0.02	その他	0.02
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04	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）

当期（自　平成22年1月1日　至　平成22年6月30日）
＜追加情報＞
当期より、「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号　平成20年3月10日）及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号　平成20年3月10日）を適用しております。

1. 金融商品の状況に関する事項

（1）金融商品に対する取組方針

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。

（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

①市場リスク（金利変動リスク）

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。

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）

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でリスクを低減し、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。

（3）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成22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	3,742,690	3,742,690	－
（2）信託現金及び信託預金	11,407,168	11,407,168	－
資産計	15,149,859	15,149,859	－
（3）1年内返済予定の長期借入金	27,500,000	27,525,604	25,604
（4）投資法人債	17,000,000	17,096,300	96,300
（5）長期借入金	51,000,000	51,417,729	417,729
負債計	95,500,000	96,039,634	539,634
（6）デリバティブ取引＊	（60,221）	（60,221）	－

＊デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については（　）で示しております。

〔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）1年内返済予定の長期借入金及び（5）長期借入金

これらのうち、変動金利によるものは短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっています。

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

（4）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。

（6）デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当するものはありません。

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	うち1年超	時　価	当該時価の算定方法
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	6,250,000	－	△60,221	＊

＊取引先金融機関等から提示された価格等に基づき算定しております。

〔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＊	442,204
②信託預り敷金及び保証金＊	8,212,705

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

〔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	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	3,742,690	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	11,407,168	－	－	－	－	－
合　計	15,149,859	－	－	－	－	－

〔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	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	27,500,000	－	－	－	－	－
投資法人債	－	－	－	12,000,000	5,000,000	－
長期借入金	－	13,000,000	21,000,000	8,000,000	9,000,000	－
合　計	27,500,000	13,000,000	21,000,000	20,000,000	14,000,000	－

（賃貸等不動産に関する注記）

当期（自　平成22年1月1日　至　平成22年6月30日）

＜追加情報＞

当期より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第20号　平成20年11月28日）及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第23号　平成20年11月28日）を適用しております。

本投資法人では、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸オフィスビル等を有しております。これら賃貸等不動産に関する平成22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）
前期末残高	当期増減額	当期末残高	
179,165,422	△731,306	178,434,115	173,858,000

（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、主な増加額は大森ベルポートの中央監視設備工事による資本的支出（61,063千円）であり、減少額は減価償却費（992,553千円）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）をご覧下さい。

（関連当事者との取引に関する注記）

前期（ご参考）（自　平成21年7月1日　至　平成21年12月31日）

属性	会社等の名称	事業の内容	議決権等の所有（被所有）割合	取引の内容	取引金額（千円）（注）	科　目	期末残高（千円）（注）
資産保管会社	みずほ信託銀行㈱	銀行業	―	一般事務委託手数料	28,290	未払金	23,562
				信託報酬	33,307		
				資金の借入	―	長期借入金	6,500,000
				支払利息	49,447	未払費用	13,025
				融資関連費用	13,900	長期前払費用	51,759

（注）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22年1月1日　至　平成22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㈱	銀行業	―	一般事務委託手数料	28,618	未払金	23,550
				信託報酬	33,307		
				資金の借入（注1）	1,300,000	1年内返済予定の長期借入金	2,000,000
						長期借入金	5,800,000
				支払利息	46,869	未払費用	12,047
				融資関連費用	14,059	長期前払費用	44,524

（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21年７月１日 至　平成21年12月31日	当　期 自　平成22年１月１日 至　平成22年６月30日
1. 1口当たり純資産額　578,780円 2. 1口当たり当期純利益　16,084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. 1口当たり純資産額　578,387円 2. 1口当たり当期純利益　15,314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。

（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21年７月１日 至　平成21年12月31日	当　期 自　平成22年１月１日 至　平成22年６月30日
当期純利益（千円）	2,485,934	2,366,893
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）	2,485,934	2,366,893
期中平均投資口数（口）	154,550	154,550

（重要な後発事象に関する注記）

前　期（ご参考） 自　平成21年７月１日 至　平成21年12月31日	当　期 自　平成22年１月１日 至　平成22年６月30日
該当事項はありません。	①不動産売買契約の締結について 本投資法人は平成22年8月6日付で、下記のとおり、取得予定資産に係る不動産売買契約（以下、「本件売買契約」といいます。）を締結しました。 【取得予定資産の概要】 （1）取得資産：不動産 （2）資産の名称：第32興和ビル 但し、共有持分の追加取得（追加取得持分割合30%） （3）所在地：東京都港区南麻布五丁目2番32号 （4）取得価格：2,390,000,000円 （5）契約締結日：平成22年8月6日 （6）引渡予定日：平成22年12月24日 （7）取得先：興和不動産株式会社 ②その他 本件売買契約については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」（最終改定：平成22年6月）に規定される「投資法人によるフォワード・コミットメント等（注）」に該当します。本件売買契約においては、本投資法人または売主に本件売買契約の条項につき違反があったときは、その相手方は本件売買契約を解除し、違約金として売買代金の20%相当額を請求することができるものとされています。 （注）先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。

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21年７月１日 至 平成21年12月31日	当期 自 平成22年１月１日 至 平成22年６月30日
Ⅰ 当期未処分利益	2,486,006,401	2,366,962,804
Ⅱ 分配金の額	2,485,936,750	2,366,933,250
（投資口1口当たり分配金の額）	（16,085）	（15,315）
Ⅲ 次期繰越利益	69,651	29,554
分配金の額の算出方法	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、当期未処分利益を超えない額で発行済投資口数154,550口の整数倍の最大値となる2,485,936,750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。	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、当期未処分利益を超えない額で発行済投資口数154,550口の整数倍の最大値となる2,366,933,250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２２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
業務執行社員　公認会計士　小澤裕治

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　伊藤雅人

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第１３０条の規定に基づき、ジャパンエクセレント投資法人の平成２２年１月１日から平成２２年６月３０日までの第８期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

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

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

投資法人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21年７月１日 至　平成21年12月31日）	当　期 （自　平成22年１月１日 至　平成22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	2,486,939	2,367,863
減価償却費	990,621	992,610
投資法人債発行費償却	－	5,192
受取利息	△2,742	△3,489
支払利息	701,726	690,417
投資有価証券の清算損益（△は益）	－	△123
営業未収入金の増減額（△は増加）	△13,083	△6,416
前払費用の増減額（△は増加）	△3,761	79,387
営業未払金の増減額（△は減少）	△17,002	3,300
未払金の増減額（△は減少）	17,203	△15,983
未払消費税等の増減額（△は減少）	61,931	△32,762
前受金の増減額（△は減少）	△66,763	△700
長期前払費用の増減額（△は増加）	105,387	64,364
その他	16,237	△38,564
小計	4,276,693	4,105,097
利息の受取額	2,742	3,489
利息の支払額	△685,618	△647,221
法人税等の支払額	△720	△2,813
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,593,096	3,458,553
投資活動によるキャッシュ・フロー		
投資有価証券の清算分配による収入	－	10,891
有形固定資産の取得による支出	△1,464	△70,557
信託有形固定資産の取得による支出	△171,448	△199,441
無形固定資産の取得による支出	△281	－
預り敷金及び保証金の受入による収入	－	10,385
預り敷金及び保証金の返還による支出	△16,600	△17,084
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	474,197	190,589
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△591,946	△351,394
投資活動によるキャッシュ・フロー	△307,543	△426,611
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	12,000,000	－
短期借入金の返済による支出	△12,000,000	△12,000,000
長期借入れによる収入	－	8,000,000
長期借入金の返済による支出	－	△13,000,000
投資法人債の発行による収入	－	17,000,000
投資法人債発行費の支出	－	△85,900
分配金の支払額	△2,435,439	△2,487,341
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,435,439	△2,573,241
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	850,113	458,699
現金及び現金同等物の期首残高	13,841,046	14,691,159
現金及び現金同等物の期末残高	※1　14,691,159	※1　15,149,859

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記（参考情報）〕

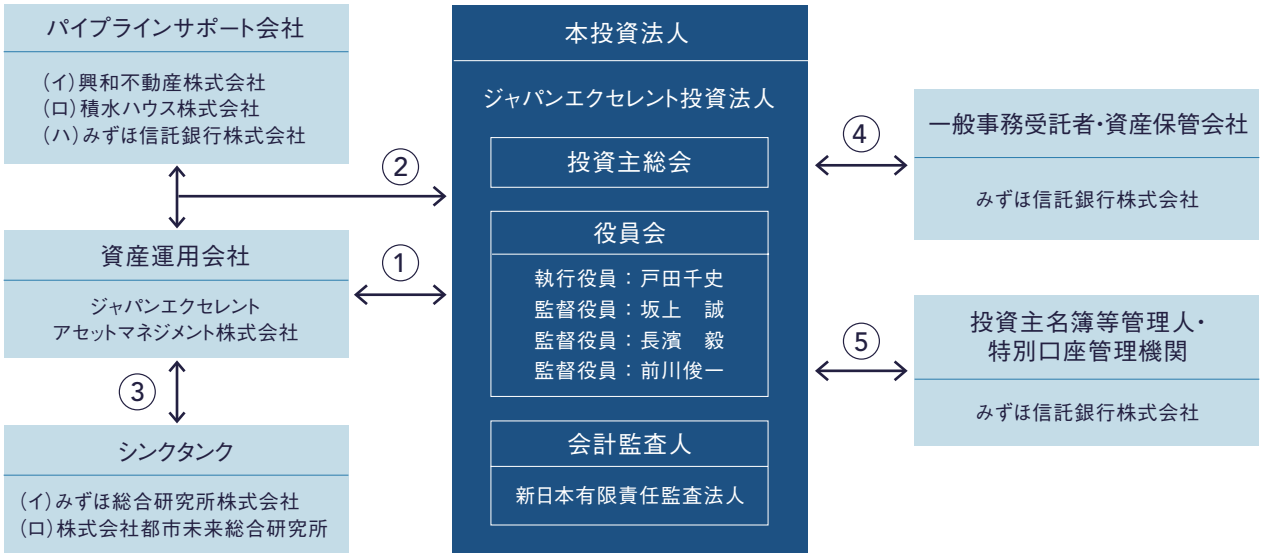
期別 / 項目	前　期（ご参考） 自　平成21年７月１日 至　平成21年12月31日	当　期 自　平成22年１月１日 至　平成22年６月30日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金、譲渡性預金並びに容易に換金可能であり、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21年７月１日 至　平成21年12月31日	当　期 自　平成22年１月１日 至　平成22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21年12月31日現在） （単位：千円） 現金及び預金　3,027,657 信託現金及び信託預金　11,663,502 現金及び現金同等物　14,691,159	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 （平成22年6月30日現在） （単位：千円） 現金及び預金　3,742,690 信託現金及び信託預金　11,407,168 現金及び現金同等物　15,149,859

投資法人の仕組み・投資口価格の推移

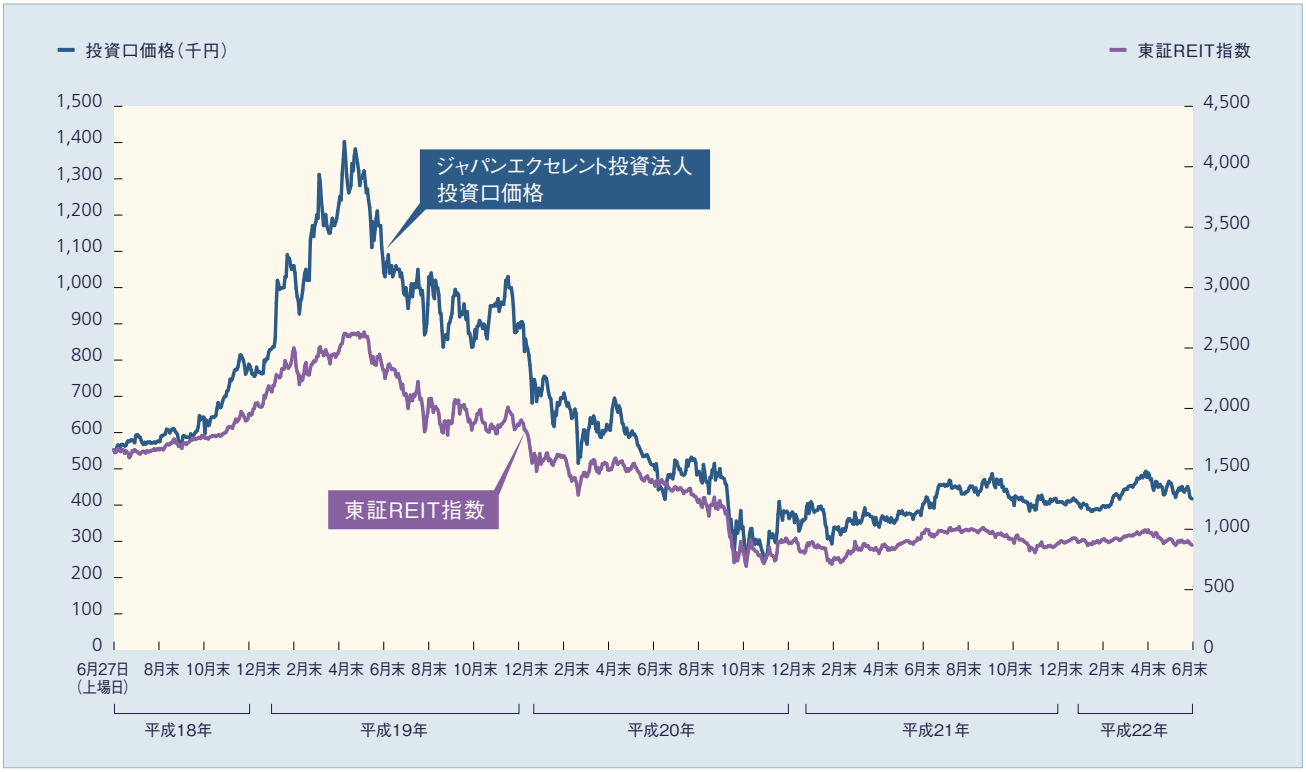
投資法人の仕組み



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(イ)みずほ総研市場情報等提供契約、(ロ)都市未来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

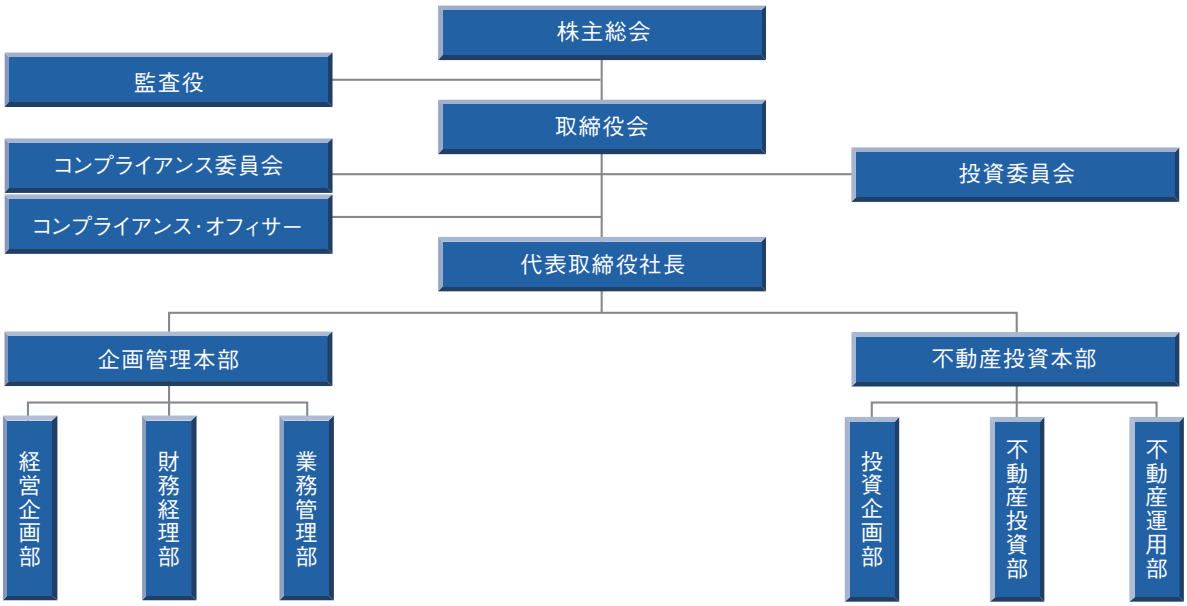
投資口価格と東証REIT指数の推移

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 第一生命保険株式会社 積水ハウス株式会社 株式会社第一ビルディング 相互住宅株式会社 モルガン・スタンレー・キャピタル株式会社 株式会社みずほコーポレート銀行 みずほ信託銀行株式会社	40.0% 20.0% 15.0% 5.0% 5.0% 5.0% 5.0% 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。

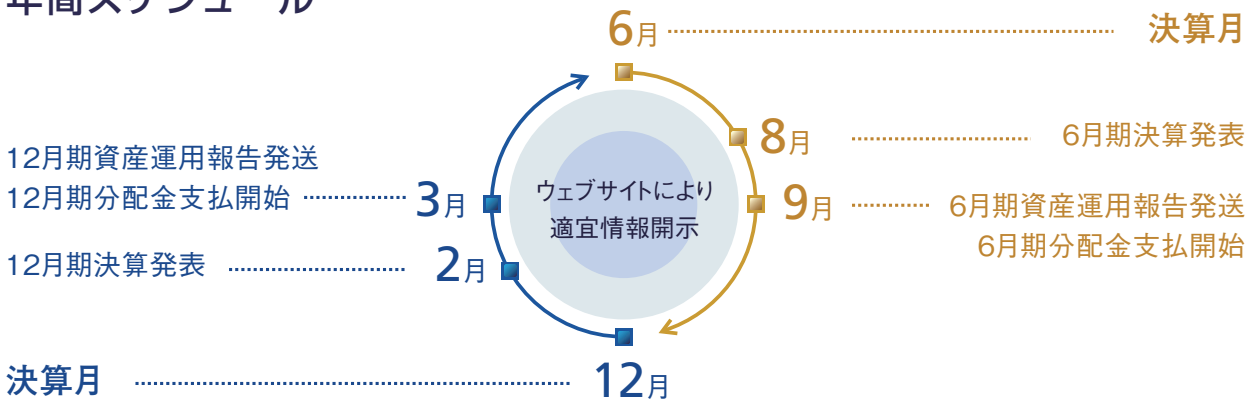
2 分配金について

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(郵送物送付先及び電話お問合せ先)	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部 〒168-0063　東京都杉並区和泉二丁目8番4号 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部 TEL 0120-288-324(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



ジャパンエクセレント投資法人ウェブサイト

ジャパンエクセレント投資法人のウェブサイトでは、迅速かつ正確な情報開示を目的とし、プレスリリース、決算情報、用意しております。今後も継続してさらに内容を充実させ、タイムリーな情報提供を続けてまいります。

トップページのご紹介

分配金

確定分配金額・予想分配金額が確認できます。

JEI最新データ

最新の稼働率や資産規模を確認できます。

株価情報

本投資法人の株価情報（20分遅れ）です。

JEI決算情報

最新公表分の決算関連資料をダウンロードできます。

ウェブページ一覧

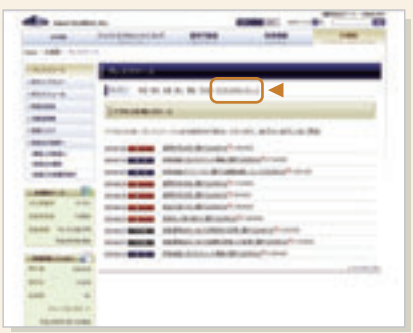
ウェブサイトの構成を一目で把握できます。

ウェブサイトをよりご活用いただくために

アクセスの多いリリース

IR情報 ▼ プレスリリース

注目度の高いプレスリリース10点を月次で公開しています。（翌月初更新）



個別物件の概要

運用不動産 ▼ ポートフォリオ一覧 ▼ 個別物件の概要

保有物件の概要が御覧いただけるほか、取得時のプレスリリース、直近公表分の有価証券報告書に記載の「個別不動産の概要」がダウンロードできます。

物件情報といった様々なコンテンツを

ウェブサイトアドレス

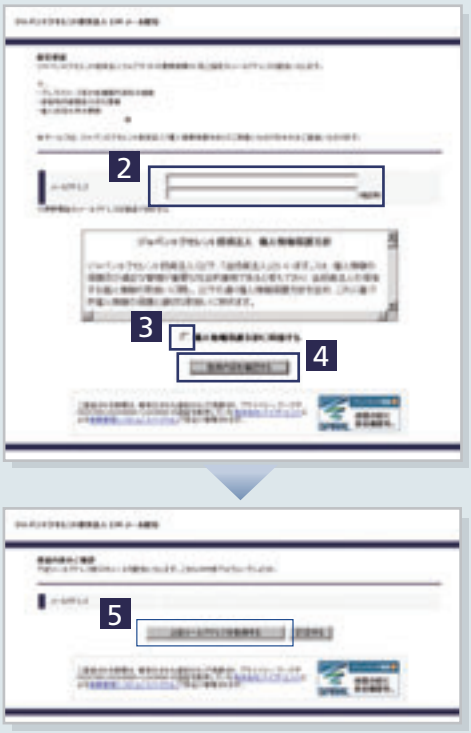
http://www.excellent-reit.co.jp/

IRメール配信

プレスリリースやウェブサイトの更新情報をご指定のメールアドレスに配信いたします。

メール配信登録方法

1. トップページ上のバナーボタンをクリック。
2. 画面の案内に従い、メールアドレスをご記入。
3. その下にある「個人情報保護方針に同意する」にチェック。
4. 「登録内容を確認する」をクリックしてください。
5. メールアドレスに間違いがなければ「上記メールアドレスを登録する」をクリックしてください。
6. 確認メッセージ後に登録が完了いたします。



決算説明会の動画配信

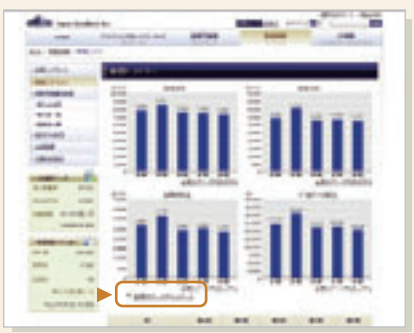
決算説明会の様子を資料とともに動画にてご覧いただけます。

エクセルダウンロード機能

財務情報	運用不動産
▼	▼
財務ヒストリー	稼働率

主要な財務指標をExcelファイルでダウンロードできます。

エリア別稼働率データをExcelファイルでダウンロードできます。（月次更新）



Japan Excellent, Inc.