

平成20年6月期（平成20年1月1日～平成20年6月30日）決算短信

平成20年8月15日

不動産投信発行者名 ジャパンエクセレント投資法人 上場取引所 東証
 コード番号 8987 URL <http://www.excellent-reit.co.jp/>
 代表者 執行役員 田村順一

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 代表取締役 田村順一
 問合せ先責任者 経営企画部長 田部井寛 TEL03-5575-3511（代表）

有価証券報告書提出予定日 平成20年9月26日
 分配金支払開始予定日 平成20年9月16日

（百万円未満切捨て）

1. 平成20年6月期の運用、資産の状況（平成20年1月1日～平成20年6月30日）

(1) 運用状況

（%表示は対前期増減比）

	営業収益		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
20年6月期	7,840	(12.3)	3,432	(12.3)	2,662	(9.9)
19年12月期	6,982	(26.8)	3,055	(15.1)	2,421	(8.1)

	当期純利益		1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	百万円	%	円	%	%	%
20年6月期	2,661	(9.9)	17,217	3.0	1.3	34.0
19年12月期	2,420	(8.1)	15,784	3.0	1.3	34.7

(2) 分配状況

	1口当たり分配 金（利益超過分配 金は含まない）	分配金総額	1口当たり利 益超過分配金	利益超過分配 金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
20年6月期	17,218	2,661	0	0	100.0	3.0
19年12月期	15,663	2,420	0	0	99.9	2.7

（注）配当性向については小数点第1位未満を切捨てにより表示しております。

(3) 財政状態

	総資産額	純資産額	自己資本比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
20年6月期	206,079	89,655	43.5	580,107
19年12月期	205,486	89,292	43.5	577,758

（参考）自己資本 平成20年6月期 89,655百万円 平成19年12月期 89,292百万円

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
20年6月期	4,600	△365	△2,412	16,409
19年12月期	3,213	△48,983	45,037	14,586

2. 平成20年12月期の運用状況の予想（平成20年7月1日～平成20年12月31日）（%表示は対前期増減比）

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分 配金（利益超過分 配金は含まない）	1口当たり利 益超過分配金
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
20年12月期	8,507 (8.5)	3,928 (14.5)	3,014 (13.2)	3,013 (13.2)	19,500	0

（参考）1口当たりの予想当期純利益（平成20年12月期） 19,500円、予想日数加重平均投資口数 154,550口

3. その他

(1) 会計方針の変更

- | | |
|-----------------|---|
| ① 会計基準等の改正に伴う変更 | 無 |
| ② ①以外の変更 | 無 |

(2) 発行済投資口数

- | | | | | |
|-----------------------|----------|----------|-----------|----------|
| ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） | 平成20年6月期 | 154,550口 | 平成19年12月期 | 154,550口 |
| ② 期末自己投資口数 | 平成20年6月期 | 0口 | 平成19年12月期 | 0口 |

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、16ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等に関するご注意)

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、一定の前提条件の下に算出した現時点でのものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金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。前提条件の詳細については、後記7ページ記載の「平成20年12月期（平成20年7月1日～平成20年12月31日）及び平成21年6月期（平成21年1月1日～平成21年6月30日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成 20 年 3 月 28 日提出）（有価証券報告書の訂正報告書（平成 20 年 7 月 10 日提出）による訂正を含みます。以下同じとします。）における記載から重要な変更がないため、開示を省略します。なお、本投資法人の会計監査人である新日本監査法人が平成 20 年 7 月 1 日付にて法人名称を「新日本有限責任監査法人」に変更しています。

2. 運用方針及び運用状況

（1）運用方針

最近の有価証券報告書（平成 20 年 3 月 28 日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため、開示を省略します。

（2）運用状況

① 当期の概況

（イ）本投資法人の主な推移

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 20 年 6 月末に第 4 期の決算を終了しました。

（ロ）運用環境及び運用実績

当期のオフィスビル賃貸市場は、首都圏においては需要が引き続き堅調であったものの、東京都心部の一部高額物件について、賃借を検討中のテナントに景気・不動産市況に対する不透明感の高まりを背景として様子見の動きが広がったこと等から、募集賃料相場が軟化する傾向が見られました。一方、首都圏以外のマーケットについては大阪、名古屋の大都市圏では立地・建物グレード等で競争力の高い物件は底堅い需要を維持しているものの、これら以外の物件、およびその他の地方圏（札幌、仙台、福岡等）では全般に空室率が上昇、賃料相場の軟化傾向が継続しました。

不動産売買市場に関しては、サブプライム問題に端を発した海外投資家のわが国不動産市場に対する投資姿勢の消極化、および国内金融機関の不動産関連融資姿勢の厳格化等を要因として、オフィスを含む不動産物件全般に対する需給環境が大きく変容してきており、立地・建物グレード等の面で競争力に劣る物件を中心に、価格の低下（キャップレートの上昇）が顕在化する傾向が見られました。

このような運用環境の下、本投資法人は中期的なポートフォリオ競争力強化のために、個別物件の所在するマーケットの将来性・当該物件の現状および将来的な競争力・収益性等を総合的に分析した結果、「秀和飯田橋ビル」の売却を決定し、平成 20 年 6 月 27 日に売買契約を締結いたしました（平成 20 年 7 月 4 日引渡し）。

内部成長の点では、上記不動産賃貸市場の一部調整にも関わらず、本投資法人の保有する物件の既存賃貸借契約は、依然として相場賃料水準より低い契約が過半を占めており、当期に多数到来した契約更改に合わせ賃料増額交渉を実施した結果、月額契約賃料について約 26 百万円の大幅な増額を実現しました。賃料収入増額への取り組みと同時に、テナント満足度及び物件価値向上のために、更なるビル管理機能・サービスの強化、効果的な追加投資（改修工事）などを実施しました。

（ハ）資金調達の概要

本投資法人の第 4 期末（平成 20 年 6 月 30 日）現在における借入金残高は、スポンサー企業である株式会社みずほコーポレート銀行をはじめとする計 12 金融機関から合計 105,500 百万円となっています（期末総資産 LTV は 51.2%）。なお、長期借入金総額（56,500 百万円）の 72.1%については、固定金利による借入と金利スワップ取引により金利の固定化を図っています。また、当期末日現在の借入金の加重平均金利は 1.31%です。

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20年1月7日から平成22年1月6日まで

なお、今後の投資法人債の発行を睨み、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20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	A2	AA-
アウトルック	安定的	安定的

（二）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7,840百万円、営業利益金額3,432百万円、経常利益金額2,662百万円、当期純利益金額2,661百万円となりました。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17,218円といたしました。

② 次期の見通し

（イ）投資環境の見通し

オフィスビル賃貸市場については、首都圏は引き続き全般に堅調であるものの、世界的な信用収縮、エネルギー・原材料価格の高騰等を背景とした景気後退懸念の台頭を背景として、高額物件の賃料軟化傾向が継続し、また地方圏は引き続き軟化傾向が継続することが予想されます。

また不動産売買市場に関しては、内外の投資家・金融機関が引き続き保守的な投融资スタンスを継続することが見込まれ、不動産ファンド等からの物件売却が増加する一方、取得検討が可能な投資家は限定される結果、オフィス物件全般にキャップレートが上昇する局面が到来する可能性があるかと認識しています。

（ロ）今後の運用方針及び対処すべき課題

エリア毎の賃貸マーケットをきめ細かく把握した上で、賃料増額余地があると判断されるテナントに対しては、引き続き適正水準賃料への改定に向け協議を進めていきます。また空室のリースアップについても賃貸市場動向の変化を踏まえ、新規テナントおよび既存テナント増床ニーズを迅速に把握し対応を図ることで、早期の稼働率向上を実現していきます。

ビル運営・建物管理面では、品質維持等の点で有効な施策の複数物件への水平展開、外注委託費等の更なる削減、物件未利用スペースの有効活用等、物件収益力・管理効率の向上を図るとともに、中長期的な建物維持保全対応ならびに物件競争力・テナント満足度向上を目的とした、戦略的な追加投資を実施していきます。

外部成長については、中期的な資産規模拡大方針を維持しつつも、市場環境の変化に応じた機動的な資産入れ替えによるポートフォリオ全体の競争力強化を図っていきます（「仙台興和ビル」について平成20年7月10日売買契約締結、同年8月29日引渡し予定）。物件取得についてはスポンサー企業からの取得に加え、上記のとおり、不動産売買市場が調整局面に入っている状況を踏まえ、対象物件の収益見通

し・利回り等を慎重に見極めた上で、第三者からの物件取得を積極的に検討していく方針です。

また、財務面では、外部成長に伴い、短期・長期のバランスを考慮し、借入先の多様化、返済期限の分散化を図りつつ、投資法人債の発行も視野に入れながら効率的・機動的に資金調達を実施していく予定です。また、今後の金利上昇に備え、借入金利の固定化も同時に進めていく予定です。

一方、不動産取得環境及び金融を取り巻く環境等REIT事業を取り巻く環境の変化に加えて、昨年9月に施行された金融商品取引法をはじめ、信託法・信託業法の改正等制度面の環境も大きく変わりつつありますが、本投資法人及び本資産運用会社はこうした環境変化に対しても適切に対応していきます。

(ハ) 運用状況の見通し

A. 2 営業期間の業績予想

平成20年12月期（第5期 平成20年7月1日～平成20年12月31日）及び平成21年6月期（第6期 平成21年1月1日～平成21年6月30日）の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでおります。運用状況の予想の前提条件につきましては、後記「平成20年12月期（平成20年7月1日～平成20年12月31日）及び平成21年6月期（平成21年1月1日～平成21年6月30日）運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

平成20年12月期（平成20年7月1日～平成20年12月31日）

営業収益	8,507 百万円
営業利益金額	3,928 百万円
経常利益金額	3,014 百万円
当期純利益金額	3,013 百万円
1口当たり分配金	19,500 円
1口当たり利益超過分配金	－ 円

平成21年6月期（平成21年1月1日～平成21年6月30日）

営業収益	7,682 百万円
営業利益金額	3,342 百万円
経常利益金額	2,350 百万円
当期純利益金額	2,349 百万円
1口当たり分配金	15,200 円
1口当たり利益超過分配金	－ 円

(注) 上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点でのものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益金額、経常利益金額、当期純利益金額、1口当たり分配金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。

B. 決算後に生じた重要な事実

① 資産の譲渡について

a. 平成20年6月27日付で、以下の資産の譲渡についての売買契約を締結しており、平成20年7月4日付で引渡しを行いました。

物件名称	所在地	特定資産の種類	譲渡先	譲渡価格(注1)
秀和飯田橋ビル	東京都文京区	信託受益権	住友不動産株式会社	4,580,000 千円

b. 平成20年7月10日付で、以下の資産の譲渡についての売買契約を締結しており、平成20年8月29日に引渡しを予定しております。

物件名称	所在地	特定資産の種類	譲渡先	譲渡価格（注1）
仙台興和ビル	宮城県仙台市	信託受益権	あおば特定 目的会社	4,814,600千円

（注1）譲渡価格は、譲渡に係る諸経費、固定資産税、都市計画税相当額の精算分及び消費税相当額を含まない信託受益権の売買代金を記載しています。

（注2）物件詳細につきましては「参考情報（2）投資資産 ②投資不動産物件（イ）不動産及び不動産信託受益権の概要」をご参照ください。

②借入金の一部期限前弁済について

平成20年7月31日付けで、以下の短期借入金を一部期限前弁済しました。

借入先	株式会社みずほコーポレート銀行
	三菱UFJ信託銀行株式会社
	株式会社三井住友銀行
	みずほ信託銀行株式会社
	株式会社あおぞら銀行
借入金額	49,000百万円
借入実行日	平成19年10月26日
返済額	5,880百万円
返済方法	元本一部期限前弁済
返済期日	平成20年10月24日

平成20年12月期（平成20年7月1日～平成20年12月31日）及び
平成21年6月期（平成21年1月1日～平成21年6月30日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成20年6月期末現在保有する20物件を前提とした上、秀和飯田橋ビル（平成20年7月4日引渡し完了）及び仙台興和ビル（平成20年8月29日引渡し予定）の譲渡を反映しております。 実際には運用資産の異動により予想が変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 平成20年12月期に、物件売却益（秀和飯田橋ビル401百万円、仙台興和ビル423百万円、合計824百万円）が計上される見込です。 テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としております。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値をベースに費用の変動要素を反映して算出しております。 一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、本投資法人においては精算金相当分を取得原価に算入しております。 固定資産税及び都市計画税等の額は平成20年12月期においては544百万円、平成21年6月期においては530百万円が費用計上される見込みです。 建物の修繕費は、各営業期間において必要と想定される額を費用として計上しております（平成20年12月期に364百万円、平成21年6月期に204百万円）。なお、予期し難い修繕費が発生する可能性があること等の理由により、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意下さい。 減価償却費については、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しております。（平成20年12月期1,004百万円、平成21年6月期1,016百万円）
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息は、平成20年12月期に775百万円、平成21年6月期に927百万円を見込んでおります。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 平成20年6月期末現在の105,500百万円を前提とした上、5,880百万円の返済（平成20年7月31日返済）を反映しております。 仙台興和ビルの譲渡に伴い、短期借入金の一部返済を行うことを前提としております。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 平成20年6月期末現在の投資口数154,550口を前提としており、平成21年6月期末までの投資口数に変動がないことを前提としております。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い、利益の金額を限度とし、かつ、配当可能額の90%に相当する金額を超えて分配することを前提として算出しております。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生、金利の変動又は新投資口の追加発行等を含む種々の要因により変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益を超える金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）については行わないことを前提としております。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。

(3) 投資リスク

最近の有価証券報告書（平成20年3月28日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため、開示を省略します。

3. 財務諸表
 (1) 貸借対照表

区 分	前 期 (平成19年12月31日現在)		当 期 (平成20年6月30日現在)		増 減	
	金 額 (千円)	構成比 (%)	金 額 (千円)	構成比 (%)	金 額 (千円)	前期比 (%)
(資産の部)						
I. 流動資産						
現金及び預金	2,440,879		3,892,157		1,451,278	
信託現金及び信託預金	12,146,026		12,517,209		371,183	
営業未収入金	546,117		420,122		△125,995	
未収消費税等	669,083		—		△669,083	
前払費用	95,216		147,629		52,412	
繰延税金資産	23		—		△23	
デリバティブ資産	—		6,330		6,330	
その他の流動資産	32,753		13,193		△19,559	
流動資産合計	15,930,100	7.8	16,996,642	8.2	1,066,542	6.7
II. 固定資産						
1. 有形固定資産						
建物	3,200,499		3,221,624			
減価償却累計額	△115,372	3,085,127	△152,161	3,069,462	△15,664	
構築物	18,574		18,574			
減価償却累計額	△481	18,093	△631	17,942	△150	
工具器具備品	—		363		342	342
減価償却累計額	—	—	△20	342	342	
建設仮勘定	—	125	—	1,738	1,612	
信託建物	64,541,564		65,047,548			
減価償却累計額	△2,035,238	62,506,325	△3,021,214	62,026,333	△479,991	
信託構築物	507,798		509,122			
減価償却累計額	△11,061	496,736	△17,157	491,965	△4,771	
信託機械及び装置	382,373		383,743			
減価償却累計額	△37,141	345,232	△49,875	333,867	△11,364	
信託工具器具備品	6,592		18,675			
減価償却累計額	△757	5,835	△1,454	17,221	11,385	
信託土地	114,300,604		114,300,880		276	
信託建設仮勘定	210		—		△210	
有形固定資産合計	180,758,289	87.9	180,259,754	87.5	△498,535	△0.3
2. 無形固定資産						
借地権	1,185,044		1,185,044		—	
商標権	513		481		△31	
信託借地権	7,380,016		7,380,016		—	
無形固定資産合計	8,565,574	4.2	8,565,542	4.2	△31	△0.0
3. 投資その他の資産						
投資有価証券	10,768		10,768		—	
差入敷金保証金	15,181		15,181		—	
長期前払費用	175,542		148,652		△26,889	
デリバティブ資産	—		46,991		46,991	
その他の投資その他の資産	30,699		36,117		5,417	
投資その他の資産合計	232,191	0.1	257,711	0.1	25,519	11.0
固定資産合計	189,556,056	92.2	189,083,008	91.8	△473,047	△0.2
資産合計	205,486,156	100.0	206,079,651	100.0	593,495	0.3

ジャパンエクセレント投資法人（8987）平成20年6月期決算短信

区 分	前 期 (平成19年12月31日現在)		当 期 (平成20年6月30日現在)		増 減	
	金 額 (千円)	構成比 (%)	金 額 (千円)	構成比 (%)	金 額 (千円)	前期比 (%)
(負債の部)						
I. 流動負債						
営業未払金	753,529		571,646		△181,883	
短期借入金	49,000,000		49,000,000		—	
一年以内返済予定長期借入金	—		13,000,000		13,000,000	
未払金	280,474		336,334		55,859	
未払費用	88,092		77,998		△10,093	
未払法人税等	43		—		△43	
未払消費税等	—		220,577		220,577	
前受金	26,859		27,436		576	
繰延税金負債	—		2,473		2,473	
デリバティブ負債	—		26,567		26,567	
その他の流動負債	595		19,141		18,545	
流動負債合計	50,149,596	24.4	63,282,175	30.7	13,132,578	26.2
II. 固定負債						
長期借入金	56,500,000		43,500,000		△13,000,000	
預り敷金保証金	466,671		476,913		10,241	
信託預り敷金保証金	8,866,065		9,052,173		186,107	
繰延税金負債	—		18,510		18,510	
デリバティブ負債	211,254		94,279		△116,975	
固定負債合計	66,043,991	32.1	53,141,875	25.8	△12,902,115	△19.5
負債合計	116,193,588	56.5	116,424,051	56.5	230,462	0.2
(純資産の部)						
I. 投資主資本						
1. 出資総額	87,083,030	42.4	87,083,030	42.2	—	—
2. 剰余金						
当期未処分利益	2,420,792		2,661,098		240,305	
剰余金合計	2,420,792	1.2	2,661,098	1.3	240,305	9.9
投資主資本合計	89,503,822	43.6	89,744,128	43.5	240,305	0.3
II. 評価・換算差額等						
1. 繰延ヘッジ損益	△211,254		△88,527		122,726	
評価・換算差額等合計	△211,254	△0.1	△88,527	△0.0	122,726	58.1
純資産合計	89,292,568	43.5	89,655,600	43.5	363,032	0.4
負債・純資産合計	205,486,156	100.0	206,079,651	100.0	593,495	0.3

（2）損益計算書

区 分	注記番号	前 期 自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日		当 期 自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日		増 減		
		金 額 (千円)	百分比 (%)	金 額 (千円)	百分比 (%)	金 額 (千円)	前期比 (%)	
1. 営業収益								
貸貸事業収入	※1	6,335,264		7,135,747				
その他の貸貸事業収入	※1	647,070	6,982,334	704,917	7,840,665	100.0	858,331	12.3
2. 営業費用								
貸貸事業費用	※1	3,437,911		3,849,842				
資産運用報酬		369,974		436,366				
資産保管委託報酬		12,240		15,684				
一般事務委託報酬		24,648		27,201				
役員報酬		5,100		6,540				
その他営業費用		76,678	3,926,553	72,696	4,408,331	56.2	481,777	12.3
営業利益金額			3,055,780		3,432,334	43.8	376,553	12.3
3. 営業外収益								
受取利息		13,885		15,719				
消費税等還付加算金		2,625		2,067				
その他営業外収益		257	16,769	6	17,794	0.2	1,025	6.1
4. 営業外費用								
支払利息		533,711		686,658				
融資関連手数料		76,270		67,450				
投資口交付費		40,747		—				
その他営業外費用		1	650,730	33,989	788,098	10.1	137,368	21.1
経常利益金額			2,421,819		2,662,030	33.9	240,210	9.9
税引前当期純利益金額			2,421,819		2,662,030	33.9	240,210	9.9
法人税、住民税及び事業税		1,086		1,003				
法人税等調整額		△6	1,080	4	1,007	0.0	△72	△6.7
当期純利益金額			2,420,739		2,661,022	33.9	240,282	9.9
前期繰越利益			53		76		22	
当期末処分利益			2,420,792		2,661,098		240,305	

（3）投資主資本等変動計算書

前期（自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日）

	投資主資本				評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本 合計	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
		当期 未処分利益	剰余金 合計				
前期末残高（千円）	67,641,920	2,239,620	2,239,620	69,881,540	△67,776	△67,776	69,813,764
当期変動額（千円）							
新投資口の発行	19,441,110	—	—	19,441,110	—	—	19,441,110
剰余金の分配	—	△2,239,567	△2,239,567	△2,239,567	—	—	△2,239,567
当期純利益金額	—	2,420,739	2,420,739	2,420,739	—	—	2,420,739
繰延ヘッジ損益	—	—	—	—	△143,478	△143,478	△143,478
当期変動額合計（千円）	19,441,110	181,172	181,172	19,622,282	△143,478	△143,478	19,478,804
当期末残高（千円）	87,083,030	2,420,792	2,420,792	89,503,822	△211,254	△211,254	89,292,568

当期（自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日）

	投資主資本				評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本 合計	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
		当期 未処分利益	剰余金 合計				
前期末残高（千円）	87,083,030	2,420,792	2,420,792	89,503,822	△211,254	△211,254	89,292,568
当期変動額（千円）							
剰余金の分配	—	△2,420,716	△2,420,716	△2,420,716	—	—	△2,420,716
当期純利益金額	—	2,661,022	2,661,022	2,661,022	—	—	2,661,022
繰延ヘッジ損益	—	—	—	—	122,726	122,726	122,726
当期変動額合計（千円）	—	240,305	240,305	240,305	122,726	122,726	363,032
当期末残高（千円）	87,083,030	2,661,098	2,661,098	89,744,128	△88,527	△88,527	89,655,600

(4) 金銭の分配に係る計算書

区 分	前 期	当 期
	自 平成 19 年 7 月 1 日 至 平成 19 年 12 月 31 日	自 平成 20 年 1 月 1 日 至 平成 20 年 6 月 30 日
	(単位：円)	(単位：円)
I 当期末処分利益	2,420,792,942	2,661,098,570
II 分配金の額 (投資口 1 口当たり分配金の額)	2,420,716,650 (15,663)	2,661,041,900 (17,218)
III 次期繰越利益	76,292	56,670
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」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所得の金額の 100 分の 90 に相当する金額を超えて分配する旨の方針に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数 154,550 口の整数倍の最大値となる 2,420,716,650 円を利益分配金として分配することと致しました。なお、規約第 33 条第 1 項第 4 号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第 33 条第 1 項第 2 号に定める「金銭の分配の方針」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所得の金額の 100 分の 90 に相当する金額を超えて分配する旨の方針に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数 154,550 口の整数倍の最大値となる 2,661,041,900 円を利益分配金として分配することと致しました。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>

（5）キャッシュ・フロー計算書

区 分	前 期	当 期	増 減
	自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日	自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日	
	金額（千円）	金額（千円）	金額（千円）
I 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益金額	2,421,819	2,662,030	240,210
減価償却費	894,032	1,042,494	148,462
投資口交付費	40,747	—	△40,747
受取利息	△13,885	△15,719	△1,834
支払利息	533,711	686,658	152,946
営業未収入金の増加・減少額	△188,259	125,995	314,254
未収消費税等の増加・減少額	△150,442	669,083	819,525
前払費用の増加・減少額	△9,770	△52,412	△42,642
営業未払金の増加・減少額	246,622	△164,025	△410,648
未払金の増加・減少額	△3,884	48,115	51,999
未払消費税の増加・減少額	—	220,577	220,577
前受金の増加・減少額	10,543	576	△9,967
長期前払費用の増加・減少額	△62,860	26,889	89,750
その他	△61,728	34,827	96,555
小計	3,656,646	5,285,088	1,628,442
利息の受取額	13,885	15,719	1,834
利息の支払額	△454,211	△696,752	△242,540
法人税等の支払額	△3,059	△3,187	△128
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,213,261	4,600,868	1,387,607
II 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	△14,752	△23,287	△8,535
信託有形固定資産の取得による支出	△50,274,541	△538,497	49,736,044
預り敷金保証金の収入	7,452	22,623	15,170
預り敷金保証金の支出	△57,275	△12,382	44,892
信託預り敷金保証金の収入	2,054,485	519,035	△1,535,449
信託預り敷金保証金の支出	△698,628	△332,927	365,700
投資活動によるキャッシュ・フロー	△48,983,259	△365,435	48,617,823
III 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の借入による収入	49,000,000	—	△49,000,000
短期借入金の返済による支出	△39,100,000	—	39,100,000
長期借入金の借入による収入	18,000,000	—	△18,000,000
投資口の発行による収入	19,441,110	—	△19,441,110
投資口交付費の支出	△65,686	—	65,686
分配金の支払額	△2,238,229	△2,412,972	△174,742
財務活動によるキャッシュ・フロー	45,037,194	△2,412,972	△47,450,166
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	△732,803	1,822,461	2,555,264
V 現金及び現金同等物の期首残高	15,319,710	14,586,906	△732,803
VI 現金及び現金同等物の期末残高	14,586,906	16,409,367	1,822,461

（6）重要な会計方針

項目	前 期 自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日	当 期 自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	<p>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</p>	<p>その他有価証券 同左</p>
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>① 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 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 工具器具備品 4年～10年</p> <p>② 無形固定資産 定額法を採用しております。</p> <p>③ 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	<p>① 有形固定資産（信託財産を含む） 同左</p> <p>② 無形固定資産 同左</p> <p>③ 長期前払費用 同左</p>
3. 繰延資産の処理方法	<p>投資口交付費 支出時に全額費用として処理しております。 なお、平成19年7月11日払込の一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる募集価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」という。）によっております。 「スプレッド方式」では、募集価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払はありません。平成19年7月11日払込の一般募集による新投資口の発行に際し、募集価格と発行価額との差額の総額は661,960千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の募集価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」という。）による新投資口発行であれば、投資口交付費として処理されていたものであります。 このため、「スプレッド方式」では「従来方式」に比べ、投資口交付費は661,960千円少なく計上され、また、経常利益金額及び税引前当期純利益金額は同額多く計上されております。</p>	<p>該当事項はありません。</p>

項目	前 期 自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日	当 期 自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産（信託受益権を含む。）にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については賦課決定された税額のうち、当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、35,951千円であります。</p>	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産（信託受益権を含む。）にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については賦課決定された税額のうち、当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありませぬ。</p>
5. ヘッジ会計の方法	<p>①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理を採用しております。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>④ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。</p>	<p>①ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>③ヘッジ方針 同左</p> <p>④ヘッジの有効性の評価の方法 同左</p>
6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>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、随時引き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。</p>	<p>同左</p>
7. その他財務諸表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</p> <p>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) 信託預り敷金保証金</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</p> <p>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、信託工具器具備品、信託土地 (3) 信託借地権 (4) 信託預り敷金保証金</p>

項目	前 期	当 期
	自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日	自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日
	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。	②消費税等の処理方法 同左

（7）財務諸表に関する注記事項

（開示の省略）

貸借対照表、投資主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書、リース取引、有価証券、デリバティブ取引、退職給付、税効果会計、持分法損益、関連当事者との取引に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため開示を省略します。

1. 損益計算書に関する注記

前 期		当 期	
自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日		自 平成20年1月1日 至 平成20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	6,335,264	建物賃貸料	7,135,747
その他収入	647,070	その他収入	704,917
不動産賃貸事業収益合計	6,982,334	不動産賃貸事業収益合計	7,840,665
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	1,083,074	維持管理費	1,257,522
水道光熱費	613,616	水道光熱費	672,143
公租公課	330,654	公租公課	457,501
損害保険料	22,082	損害保険料	23,408
修繕工事費	363,093	修繕工事費	217,246
減価償却費	894,000	減価償却費	1,042,462
その他費用	131,389	その他費用	179,557
不動産賃貸事業費用合計	3,437,911	不動産賃貸事業費用合計	3,849,842
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	3,544,422	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	3,990,823

2. 1口当たり情報に関する注記

前 期		当 期	
自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日		自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日	
1. 1口当たり純資産額	577,758 円	1. 1口当たり純資産額	580,107 円
2. 1口当たり当期純利益金額	15,784 円	2. 1口当たり当期純利益金額	17,217 円
潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、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金額については、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金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

ジャパンエクセレント投資法人（8987）平成20年6月期決算短信

	前 期 自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日	当 期 自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日
当期純利益金額（千円）	2,420,739	2,661,022
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金額（千円）	2,420,739	2,661,022
期中平均投資口数（口）	153,363	154,550

3. 重要な後発事象に関する注記

前 期 自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日	当 期 自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日																																				
<p>該当事項はありません。</p>	<p>1. 資産の譲渡について</p> <p>以下の資産の譲渡についての売買契約を締結しており、概要は以下のとおりです。</p> <p>a. 平成20年6月27日付で、以下の資産の譲渡についての売買契約を締結しており、平成20年7月4日付で引渡しを行いました。</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr><td>物件名称</td><td>秀和飯田橋ビル</td></tr> <tr><td>譲渡価格（注）</td><td>4,580,000千円</td></tr> <tr><td>所在地</td><td>東京都文京区</td></tr> <tr><td>資産の種類</td><td>信託受益権</td></tr> <tr><td>譲渡先</td><td>住友不動産株式会社</td></tr> </table> <p>b. 平成20年7月10日付で、以下の資産の譲渡についての売買契約を締結しており、平成20年8月29日に引渡しを予定しております。</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr><td>物件名称</td><td>仙台興和ビル</td></tr> <tr><td>譲渡価格（注）</td><td>4,814,600千円</td></tr> <tr><td>所在地</td><td>宮城県仙台市</td></tr> <tr><td>資産の種類</td><td>信託受益権</td></tr> <tr><td>譲渡先</td><td>あおば特定目的会社</td></tr> </table> <p>（注）譲渡価格は、譲渡に係る諸経費、固定資産税、都市計画税相当額の精算分及び消費税相当額を含まない信託受益権の売買代金を記載しています。</p> <p>2. 借入金の一部期限前弁済について</p> <p>平成20年7月31日付けで、以下の短期借入金を一部期限前弁済しました。</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr><td rowspan="5">借入先</td><td>株式会社みずほコーポレート銀行</td></tr> <tr><td>三菱UFJ信託銀行株式会社</td></tr> <tr><td>株式会社三井住友銀行</td></tr> <tr><td>みずほ信託銀行株式会社</td></tr> <tr><td>株式会社あおぞら銀行</td></tr> <tr><td>借入金額</td><td>49,000,000千円</td></tr> <tr><td>借入実行日</td><td>平成19年10月26日</td></tr> <tr><td>返済額</td><td>5,880,000千円</td></tr> <tr><td>返済方法</td><td>元本一部期限前弁済</td></tr> <tr><td>返済期日</td><td>平成20年10月24日</td></tr> </table>	物件名称	秀和飯田橋ビル	譲渡価格（注）	4,580,000千円	所在地	東京都文京区	資産の種類	信託受益権	譲渡先	住友不動産株式会社	物件名称	仙台興和ビル	譲渡価格（注）	4,814,600千円	所在地	宮城県仙台市	資産の種類	信託受益権	譲渡先	あおば特定目的会社	借入先	株式会社みずほコーポレート銀行	三菱UFJ信託銀行株式会社	株式会社三井住友銀行	みずほ信託銀行株式会社	株式会社あおぞら銀行	借入金額	49,000,000千円	借入実行日	平成19年10月26日	返済額	5,880,000千円	返済方法	元本一部期限前弁済	返済期日	平成20年10月24日
物件名称	秀和飯田橋ビル																																				
譲渡価格（注）	4,580,000千円																																				
所在地	東京都文京区																																				
資産の種類	信託受益権																																				
譲渡先	住友不動産株式会社																																				
物件名称	仙台興和ビル																																				
譲渡価格（注）	4,814,600千円																																				
所在地	宮城県仙台市																																				
資産の種類	信託受益権																																				
譲渡先	あおば特定目的会社																																				
借入先	株式会社みずほコーポレート銀行																																				
	三菱UFJ信託銀行株式会社																																				
	株式会社三井住友銀行																																				
	みずほ信託銀行株式会社																																				
	株式会社あおぞら銀行																																				
借入金額	49,000,000千円																																				
借入実行日	平成19年10月26日																																				
返済額	5,880,000千円																																				
返済方法	元本一部期限前弁済																																				
返済期日	平成20年10月24日																																				

（8）発行済投資口数の増減

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。

4. 役員の変動

（1）投資法人の役員の変動

当期における役員の変動はありません。本書の日付現在における役員の変動は最近の有価証券報告書（平成20年3月28日提出）をご参照ください。

（2）資産運用会社の役員の変動

平成20年3月31日付けで山本龍一が本資産運用会社の取締役不動産投資本部長を辞任することに伴い、同年4月1日付けで、福田直樹が新たに本資産運用会社の取締役不動産投資本部長に就任いたしました。

本書の日付現在における本資産運用会社の役員の変動は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
代表取締役社長	田村 順一	昭和51年 4月 株式会社日本興業銀行 入行 平成10年 5月 興銀証券株式会社 エクイティ調査部長 平成11年 6月 同社 執行役員 平成12年 6月 新光証券株式会社 総合企画部部長 平成15年 6月 同社 法人企画部長 平成16年 4月 同社 執行役員法人企画部長 平成17年 4月 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（現職） 平成18年 2月 ジャパンエクセレント投資法人執行役員（現職）	0

取締役	田邊 信之	昭和55年 4月 昭和63年 3月 平成 4年 2月 平成 6年 6月 平成 7年 7月 平成10年 6月 平成16年11月 平成17年 4月	株式会社日本興業銀行 入行 同行 産業調査部プロジェクト開発室 同行 関連事業部調査役 同行 営業第十部副参事 同行 名古屋支店審査役 興和不動産株式会社 総務本部企画室次長 出向 同社 不動産ファンド準備室長兼企画室副室長 出向 ジャパンエクセレントアセットマネジメント 株式会社 取締役企画管理本部長（現職） （株式会社みずほコーポレート銀行及び興和 不動産株式会社より出向）	0
取締役	福田 直樹	昭和60年 4月 平成10年 4月 平成12年 4月 平成16年 4月 平成18年 4月 平成20年 4月	第一生命保険相互会社 入社 第一ライフ・キャピタル・プロパティーズ 株式会社 プレジデント 出向 第一生命保険相互会社 運用関連事業部 課長 同社 不動産部 不動産企画グループ 次長 第一ライフ・インターナショナル(U.S.A.) 株式会社 プレジデント 出向 ジャパンエクセレントアセットマネジメント 株式会社取締役（現職） （第一生命保険相互会社より出向）	0
取締役 （非常勤）	内田 隆	昭和51年 4月 平成14年 4月 平成16年 4月 平成17年 8月 平成18年 4月 平成18年 4月 平成18年 4月	積水ハウス株式会社 入社 同社 経理部長 同社 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 取締役（現職） 積水ハウス株式会社 経理財務部長（現職） 同社 常務執行役員（現職） 同社 取締役（現職）	0
監査役 （非常勤）	田丸 正敏	昭和46年 4月 平成 6年 5月 平成 8年12月 平成 9年 6月 平成12年 4月 平成12年 6月 平成14年 6月 平成16年 4月 平成16年11月 平成17年 4月 平成19年 7月	株式会社日本興業銀行 入行 同行 日本橋支店副支店長 同行 検査部参事 同行 検査部検査役 興和産業株式会社 経理部長 同社 取締役経理部長 同社 取締役執行役員経理部長 興和不動産株式会社 執行役員財務本部経理 部長 同社 執行役員財務本部副本部長兼財務本部 経理部長 ジャパンエクセレントアセットマネジメント 株式会社 監査役（現職） 興和不動産株式会社 監査役（現職）	0

参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	前期 (平成19年12月31日現在)		当期 (平成20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)	4,288	2.1	4,274	2.1
不動産信託受益権 (注3)		エリアⅠ(注4)	93,629	45.6	93,377	45.3
		エリアⅡ(注4)	7,026	3.4	7,310	3.5
		エリアⅢ(注4)	80,134	39.0	79,646	38.6
		エリアⅣ(注4)	4,244	2.1	4,215	2.0
計		189,323	92.1	188,824	91.6	
預金・その他の資産		16,162	7.9	17,254	8.4	
資産総額計		205,486	100.0	206,079	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、各区分の資産の保有総額の、資産総額に対する割合を示し、小数点第二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お
ります。

(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

	前期 (平成19年12月31日現在)		当期 (平成20年6月30日現在)	
	金額(百万円)	対総資産比率(%)	金額(百万円)	対総資産比率(%)
負債総額	116,193	56.5	116,424	56.5
純資産総額	89,292	43.5	89,655	43.5
資産総額	205,486	100.0	206,079	100.0

(2) 投資資産

①投資有価証券の主要銘柄

銘柄	株式数	取得価格(千円)		評価額(千円)		評価損益 (千円)	備考
		単価	金額	単価	金額		
株式会社NHK名古屋 ビルシステムズ(注1)	64	168	10,768	168	10,768	—	(注2)

(注1) 株式会社NHK名古屋ビルシステムズは、NHK名古屋放送センタービルの管理を目的として設立された会社であり、
上記株式は、NHK名古屋放送センタービルの取得にあたり、これに付随して取得したものです。

(注2) 当該非上場株式の評価額につきましては、取得原価を記載しております。

②投資不動産物件

(イ) 不動産及び不動産信託受益権の概要

本投資法人が第4期末現在において保有する資産（以下「第4期末保有資産」といいます。）にかかる不動産及び不動産信託受益権（以下、それらの不動産ないし信託受益権の信託財産たる不動産をそれぞれ「本物件」ということがあります。）の取得価格、当期末帳簿価格、期末算定価格及び投資比率は以下のとおりです。なお、下記表中の各数値は、別段の記載がない限り、平成20年6月30日現在のものです。

物件番号	名称	取得価格 (百万円) (注1)	当期末 帳簿価格 (百万円) (注2)	期末算定価格 (百万円) (注3)					投資 比率 (%) (注4)	
				直接還元法		DCF法				
				直接還元 価格 (百万円)	直接還元利 回り (%)	DCF 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元利 回り (%)		
I-1	大森ベルポートD館	22,553	22,612	26,080	28,370	4.9	26,080	4.6	5.3	11.9
I-2	芝二丁目ビルディング (注5)	9,450	9,405	13,200	13,260	事務所：5.1 住宅：5.2	12,960	事務所：4.7 住宅：4.8	事務所：5.3 住宅：5.4	5.0
I-3	秀和第一浜松町ビル (注6)	8,350	8,351	10,300	10,400	4.4	10,200	4.1	4.6	4.4
I-4	第32興和ビル	5,040	5,024	5,797	5,931	5.8	5,797	5.5	6.3	2.7
I-5	第36興和ビル	4,000	4,033	4,450	4,912	5.1	4,450	4.8	5.4	2.1
I-6	第28興和ビル	2,859	2,865	4,210	4,280	5.5	4,140	5.3	5.7	1.5
I-7	赤坂ガーデンシティ	23,300	23,263	25,300	25,400	4.1	25,100	3.6	4.2	12.3
I-8	赤坂インターシティ	17,857	17,820	18,400	18,400	3.9	18,300	3.5	3.9	9.4
エリアI		93,409	93,377	107,737	110,953	—	107,027	—	—	49.4
II-1	NHK名古屋放送 センタービル	4,300	4,274	5,660	5,710	5.0	5,600	4.8	5.2	2.3
II-2	J E I 西本町ビル	6,674	7,310	7,040	7,060	5.2	7,020	4.8	5.2	3.5
エリアII		10,974	11,584	12,700	12,770	—	12,620	—	—	5.8
III-1	武蔵小杉タワープレイス	13,890	13,675	18,400	18,400	4.7	18,300	4.3	4.9	7.3
III-2	興和川崎東口ビル	10,976	10,753	11,500	12,600	4.7	11,500	4.7	5.3	5.8
III-3	本郷TSビル	5,400	5,338	5,540	5,840	4.5	5,540	4.5	4.8	2.9
III-4	秀和飯田橋ビル (注7)	4,023	4,028	4,940	5,020	4.7	4,860	4.5	4.9	2.1
III-5	川崎日進町ビルディング	3,905	3,913	5,880	5,910	5.1	5,850	4.7	5.3	2.1
III-6	第44興和ビル	1,150	1,040	1,840	1,860	5.5	1,810	5.2	5.8	0.6
III-7	両国第一生命 ビルディング (注6)	2,550	2,507	2,560	2,763	5.5	2,560	5.2	6.0	1.3
III-8	海老名プライムタワー	6,470	6,594	6,580	6,580	5.7	6,570	5.5	5.9	3.4
III-9	興和川崎西口ビル	32,000	31,794	32,600	33,100	4.7	32,600	4.7	5.0	16.9
エリアIII		80,364	79,646	89,840	92,073	—	89,590	—	—	42.5
IV-1	仙台興和ビル (注7)	4,238	4,215	4,208	4,577	5.9	4,208	5.6	6.4	2.2
エリアIV		4,238	4,215	4,208	4,577	—	4,208	—	—	2.2
合計		188,984	188,824	214,485	220,373	—	213,445	—	—	100.0

(注1) 取得価格は、売買契約書に記載された各物件の売買代金（消費税等相当額を含みません。）を記載しており、百万円未満を四捨五入しています。

(注2) 当期末帳簿価格は、平成20年6月30日現在における減価償却後の帳簿価額を記載しており、百万円未満を切り捨てています。

(注3) 期末算定価格は、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20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、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、第4期末保有資産が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。また、秀和飯田橋ビルのみ価格時点が平成20年5月31日となっています。

(注4) 投資比率は、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5) 芝二丁目ビルディングは事務所棟と住宅棟より構成されているため、「直接還元利回り」欄、「割引率」欄及び「最終還元利回り」欄にはそれぞれ事務所棟と住宅棟に該当する数値に分けて記載しています。

- (注6) 秀和第一浜松町ビルは、平成20年7月1日よりJ E I 浜松町ビルに、両国第一生命ビルディングは、平成20年7月1日よりJ E I 両国ビルに名称変更しています。
- (注7) 秀和飯田橋ビルは、平成20年6月27日付で売買契約を締結し、平成20年7月4日に引渡し済みです。また、仙台興和ビルは、平成20年7月10日付で売買契約を締結し、平成20年8月29日に引渡しを予定しています。

(ロ) 運用資産の資本的支出

A. 資本的支出の予定

平成20年6月30日現在において、本投資法人がその第4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	既支払額
J E I 西本町ビル	大阪市西区	アスベスト撤去工事及び貸室整備工事（第3期）	自 平成20年5月 至 平成20年11月	405	—	—
海老名プライムタワー	神奈川県海老名市	未装フロア事務室化工事	自 平成20年8月 至 平成20年11月	70	—	—
興和川崎西口ビル	神奈川県川崎市幸区	アスベスト対策工事（第1期）	自 平成20年8月 至 平成20年12月	196	—	—
		防火シャッター安全対策工事	自 平成20年9月 至 平成20年11月	32	—	—

B. 期中の資本的支出

本投資法人の第4期末保有資産において、平成20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20年6月期の資本的支出は530百万円であり、平成20年6月期に費用に区分された修繕費217百万円と併せ747百万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）
川崎日進町ビルディング	神奈川県川崎市川崎区	空調ファンコイル及び配管更新工事（第3期）	自 平成19年10月 至 平成20年1月	26
J E I 西本町ビル	大阪市西区	アスベスト撤去工事及び貸室整備工事（第2期）	自 平成19年11月 至 平成20年6月	312
興和川崎東口ビル	神奈川県川崎市川崎区	防火扉改修工事	自 平成20年4月 至 平成20年6月	19
大森ベルポートD館	東京都品川区	OAフロア敷設工事	自 平成20年6月 至 平成20年6月	15
その他の工事			—	156
合計				530

C. 修繕費の積み立て

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1期	第2期	第3期	第4期
	自 平成18年2月20日 至 平成18年12月31日	自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日	自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日	自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日
前期末積立金残高（百万円）	—	164	232	282
当期積立金（百万円）	164	67	50	—
当期積立金取崩額（百万円）	—	—	—	—
次期繰越額（百万円）	164	232	282	282

(ハ) 建物状況調査報告書（建物エンジニアリングレポート）の概要

本投資法人は、第4期末保有資産にかかる不動産及び信託不動産について、建物検査、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等に関する建物状況調査報告書（建物エンジニアリングレポート）を株式会社竹中工務店、株式会社大林組、清水建設株式会社及び株式会社損保ジャパン・リスクマネジメントより取得しています。また、全物件につき、各建物の現状の耐震性能に関して図面等からの定性的判断等を行った上で、「耐震性能は概ね良好である」等、耐震性能にかかる評価を記載したPML（Probable Maximum Loss）に関するPML算定報告を株式会社竹中工務店より受けています。建物状況調査報告書（PML算定報告を含みます。）の記載は報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。なお、建物状況調査を行った株式会社竹中工務店、株式会社大林組、清水建設株式会社及び株式会社損保ジャパン・リスクマネジメントと本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

建物状況調査報告書の概要

物件番号	名称	長期修繕費 (千円) (注1、2)	建物再調達価格 (百万円) (注1)	PML (%) (注3)
I-1	大森ベルポートD館	67,400	11,013	8.0
I-2	芝二丁目ビルディング	25,509	5,389	8.2
I-3	秀和第一浜松町ビル（注4）	47,346	2,344	8.2
I-4	第32興和ビル	26,563	1,452	13.2
I-5	第36興和ビル	53,253	1,792	13.2
I-6	第28興和ビル	24,547	1,147	13.5
I-7	赤坂ガーデンシティ	985	3,959	8.6
I-8	赤坂インターシティ	9,478	3,104	9.2
II-1	NHK名古屋放送センタービル	73,682	4,254	11.9
II-2	J E I 西本町ビル	51,048	3,866	11.5
III-1	武蔵小杉タワープレイス	129,971	11,859	11.5
III-2	興和川崎東口ビル	138,654	7,881	6.7
III-3	本郷T Sビル	18,836	1,479	14.2
III-4	秀和飯田橋ビル（注5）	18,070	1,134	12.9
III-5	川崎日進町ビルディング	46,822	3,272	14.7
III-6	第44興和ビル	33,923	837	13.4
III-7	両国第一生命ビルディング（注4）	17,730	1,752	14.3
III-8	海老名プライムタワー	124,067	9,558	12.2
III-9	興和川崎西口ビル	186,705	17,540	7.9
IV-1	仙台興和ビル（注5）	137,241	4,852	9.2
合計		1,231,830	98,484	6.3

(注1) 「長期修繕費」及び「建物再調達価格」については、それぞれ千円未満、百万円未満を切り捨てています。

(注2) 長期修繕費には、12年以内に必要とする修繕費用予測の年平均額を記載しています。

(注3) 「PML」の合計欄には、ポートフォリオ全体のPMLを記載しています。PMLとは、当該地域で予想される最大規模の地震（475年に一度起こる可能性のある大地震=50年間に起こる可能性が10%の大地震）を対象建物が受けた場合に、被災後の建物を被災以前の状態に戻すための工事費が総建替工事費に占める割合（%）を示したものをいいます。また、株式会社竹中工務店は、第4期末保有資産のPML評価において、提示された設計図書（建築図面、構造図面又は構造計算書等）から構造耐震性能について検討の上PMLを算定しており、その検討範囲においては申請時の建築基準法に則った耐震設計がなされていることを確認しています。

(注4) 秀和第一浜松町ビルは、平成20年7月1日よりJ E I 浜松町ビルに、両国第一生命ビルディングは、平成20年7月1日よりJ E I 両国ビルに名称変更しています。

(注5) 秀和飯田橋ビルは、平成20年6月27日付で売買契約を締結し、平成20年7月4日に引渡し済みです。また、仙台興和ビルは、平成20年7月10日付で売買契約を締結し、平成20年8月29日に引渡しを予定しています。

(二) テナント等の概要

A. 賃貸状況の概要

平成20年6月30日現在の第4期末保有資産の賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率、テナント総数、月額契約賃料及び敷金・保証金の合計は以下のとおりです。

物件番号	名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント 総数 (注4)	月額契約賃料 (千円) (注5)	敷金・保証金 の合計 (千円) (注6)
I-1	大森ベルポートD館	25,828.29	25,828.29	100.0	1	168,496	1,240,417
I-2	芝二丁目ビルディング	11,749.30	11,464.86	97.6	2	60,477	414,711
I-3	秀和第一浜松町ビル（注7）	6,411.26	6,411.26	100.0	1	49,540	329,051
I-4	第32興和ビル	5,365.72	5,365.72	100.0	16	39,380	409,314
I-5	第36興和ビル	5,720.34	5,720.34	100.0	1	-	-
I-6	第28興和ビル	4,472.71	4,009.77	89.6	1	21,962	192,623
I-7	赤坂ガーデンシティ	8,769.53	7,215.53	82.3	1	72,028	733,378
I-8	赤坂インターシティ	5,622.98	5,546.06	98.6	12	47,444	472,528
II-1	NHK名古屋放送センタービル	8,964.87	8,579.32	95.7	39	-	-
II-2	J E I 西本町ビル	10,601.70	4,662.99	44.0	1	18,658	149,927
III-1	武蔵小杉タワープレイス	25,275.07	25,275.07	100.0	32	113,651	781,261
III-2	興和川崎東口ビル	18,612.72	18,612.72	100.0	1	-	-
III-3	本郷T Sビル	4,078.37	4,078.37	100.0	1	25,767	181,122
III-4	秀和飯田橋ビル（注8）	3,821.76	3,821.76	100.0	1	-	-
III-5	川崎日進町ビルディング	8,516.22	8,516.22	100.0	1	35,448	221,979
III-6	第44興和ビル	2,567.98	2,567.98	100.0	1	13,181	118,654
III-7	両国第一生命ビルディング（注7）	3,871.64	3,787.50	97.8	1	17,072	170,778
III-8	海老名プライムタワー	25,362.37	25,021.36	98.7	16	73,954	431,504
III-9	興和川崎西口ビル	38,332.15	38,332.15	100.0	1	173,948	1,450,255
IV-1	仙台興和ビル（注8）	10,061.30	7,824.45	77.8	1	37,349	436,898
	合計	234,006.28	222,641.72	95.1	131	1,156,923	9,272,729

(注1) 「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2) 「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち、平成20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。（後記（へ）主要なテナントに関する情報 A. 主要なテナントの概要」「C. 主要なエンドテナントの状況」の「賃貸面積」欄において、以下同じとします。）

(注3) 「稼働率」欄には、平成20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4) 「テナント総数」欄において、マスターリース会社との間でマスターリース契約が締結されている場合、マスターリース会社が賃貸人となることの同意を全てのエンドテナントより取得したものと仮定し、マスターリースの対象となる部分についてのテナント数は1として記載しています。

(注5) 「月額契約賃料」欄には、原則として、平成20年6月30日現在において本投資法人、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締結されている賃貸借契約（賃料を月額で定めるもの）（但し、賃料がパススルー型でないマスターリース契約によりマスターリース会社に賃貸されている部分については、当該マスターリース契約とします。）に表示された月額賃料（共益費を含みますが、月極駐車場等の附属施設の使用料は除きます。）の合計額（消費税等は含みません。）を記載し、千円未満を切り捨てています。但し、第36興和ビル、興和川崎東口ビル及び秀和飯田橋ビルについてはエンドテナントから、またNHK名古屋放送センタービルについては共同事業者から、それぞれ開示の同意が得られていないため記載していません。なお、合計額には、エンドテナント等から月額契約賃料の開示の同意が得られていない物件にかかる月額契約賃料を含みます。また、平成20年6月30日時点において、1社のエンドテナントが賃料及び共益費の支払いを遅延しています（延滞賃料及び共益費は、その支払期限の直後に入金済みのものを除き、合計約451千円）。なお、平成19年10月中旬に賃貸借契約が終了し、同年12月16日付けで退去した元エンドテナント1社における、退去時点の未払いの賃料等（合計約105,425千円）及び原状回復費用（約26,770千円）等については、平成20年1月30日付け書面にて敷金を充当する旨通知しましたが、全額回収できるとの保証はありません。また、平成19年6月、本投資法人の保有資産につき、上記とは別のエンドテナント1社との間で、平成18年10月1日以降の賃料につき、平成20年3月に賃料増額の民事調停が成立しました。

- (注6) 「敷金・保証金の合計」欄には、原則として、平成20年6月30日現在において本投資法人、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締結されている賃貸借契約（但し、賃料がパススルー型でないマスターリース契約によりマスターリース会社に賃貸されている部分については、当該マスターリース契約とします。）に基づく賃借人の敷金・保証金等の同日現在における残高（返還不要部分がある場合には、当該金額控除後の金額）の合計額を記載し、千円未満を切り捨てています。但し、第36興和ビル、興和川崎東口ビル及び秀和飯田橋ビルについてはエンドテナントから、またNHK名古屋放送センタービルについては共同事業者から、それぞれ開示の同意が得られていないため記載していません。なお、合計額には、エンドテナント等から敷金・保証金の開示の同意が得られていない物件にかかる敷金・保証金を含みます。
- (注7) 秀和第一浜松町ビルは、平成20年7月1日よりJ E I 浜松町ビルに、両国第一生命ビルディングは、平成20年7月1日よりJ E I 両国ビルに名称変更しています。
- (注8) 秀和飯田橋ビルは、平成20年6月27日付で売買契約を締結し、平成20年7月4日に引渡し済みです。また、仙台興和ビルは、平成20年7月10日付で売買契約を締結し、平成20年8月29日に引渡しを予定しています。

B. 稼働率等の推移

本投資法人の第4期末保有資産における、平成19年6月ないし平成20年6月の各月の稼働率等の推移は以下のとおりです。

	平成19年 6月末	平成19年 7月末	平成19年 8月末	平成19年 9月末	平成19年 10月末	平成19年 11月末	平成19年 12月末
物件数	18	18	18	18	20	20	20
テナント数の合計	120	120	119	119	131	132	132
全賃貸可能面積 (㎡)	190,051.15	190,051.49	190,051.49	190,051.49	234,006.62	234,006.62	234,006.62
稼働率	98.2%	98.1%	98.1%	98.1%	97.7%	98.0%	95.3%

	平成20年 1月末	平成20年 2月末	平成20年 3月末	平成20年 4月末	平成20年 5月末	平成20年 6月末
物件数	20	20	20	20	20	20
テナント数の合計	133	131	131	131	131	131
全賃貸可能面積 (㎡)	234,006.28	234,006.28	234,006.28	234,006.28	234,006.28	234,006.28
稼働率	95.4%	96.0%	95.6%	95.7%	95.4%	95.1%

(ホ) 主要な不動産の物件に関する情報

本投資法人の第4期末保有資産のうち、各当該資産から得られる総賃料収入が、第4期末保有資産全ての総賃料収入の合計の10%以上を占める資産（以下「主要な不動産等資産」といいます。）は、大森ベルポートD館及び興和川崎西口ビルの2物件です。

これら主要な不動産等資産の概要（テナントの総数、総賃料収入、総賃貸面積、総賃貸可能面積等）に関しては、前記「(ニ) テナント等の概要 A. 賃貸状況の概要」をご覧ください。

以下には、本投資法人が主要な不動産等資産を取得した日（平成18年6月29日又は同年10月26日）以降の情報に基づき、稼働率の推移を記載しています。

	平成19年 6月末	平成19年 7月末	平成19年 8月末	平成19年 9月末	平成19年 10月末	平成19年 11月末	平成19年 12月末
興和川崎西口ビル	—	—	—	—	98.0%	98.0%	98.0%
大森ベルポートD館	99.7%	99.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

	平成20年 1月末	平成20年 2月末	平成20年 3月末	平成20年 4月末	平成20年 5月末	平成20年 6月末
興和川崎西口ビル	98.0%	99.4%	99.4%	100.0%	100.0%	100.0%
大森ベルポートD館	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

(へ) 主要なテナントに関する情報

A. 主要なテナントの概要

平成20年6月30日現在における主要なテナント毎の賃貸面積及び年間賃料総額等は下表のとおりです。なお、ここで「主要なテナント」とは、当該テナントへの賃貸面積が、ポートフォリオ全体の総賃貸面積の合計の10%以上を占めるものをいいます。また、ここに、「テナント」とは、本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借契約が締結されている賃借人及びマスターリース会社をいい、マスターリース会社から転賃を受けている転借人は含みません。従って、マスターリース会社との間でマスターリース契約が締結されている場合、マスターリース会社が賃借人となることの同意を全てのエンドテナントより取得したものと仮定し、マスターリース会社を主要なテナントとして記載しています。これに対し、「エンドテナント」とは、本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借契約が締結されている賃借人（マスターリース会社を除きます。）、及びマスターリース会社との間で賃貸借契約が締結されている転借人を指します。

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	面積比率 (%) (注2)	年間賃料総額 (千円) (注3)	賃料比率 (%) (注4)
興和不動産株式会社	不動産業	第36興和ビル 第28興和ビル 興和川崎東口ビル 本郷TSビル 秀和飯田橋ビル(注7) 第44興和ビル 仙台興和ビル(注7) 興和川崎西口ビル	84,967.54	38.2	4,921,670	35.5
株式会社第一ビルディング	不動産業	大森ベルポートD館 芝二丁目ビルディング 秀和第一浜松町ビル(注6) J E I 西本町ビル 川崎日進町ビルディング 両国第一生命ビルディング (注6)	58,490.44	26.3	4,118,333	29.7
主要なテナントの合計			143,457.98	64.4	9,040,003	65.1
全体ポートフォリオ全体の合計			222,641.72	100.0	13,883,076 (注5)	100.0

(注1) テナントがマスターリース会社として転賃人となっている物件については、エンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお、数値については小数点第三位を四捨五入して記載しています。

(注2) 「面積比率」欄には、原則として、平成20年6月30日現在における全体ポートフォリオ全体の賃貸面積合計に対する比率を、小数点第二位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「年間賃料総額」欄には、原則として、平成20年6月30日現在における賃貸借契約における月額賃料（共益費を含みますが、駐車場やバイク置場等の付属設備の使用料は除きます。）を12倍して得られた金額を記載し、千円未満を切り捨てています。

(注4) 「賃料比率」欄には、原則として、平成20年6月30日現在における全体ポートフォリオ全体の年間賃料総額に対する比率を、小数点第二位を四捨五入して記載しています。

(注5) テナントから年間賃料の開示の同意が得られていない物件にかかる年間賃料を含む数値です。

(注6) 秀和第一浜松町ビルは、平成20年7月1日よりJ E I 浜松町ビルに、両国第一生命ビルディングは、平成20年7月1日よりJ E I 両国ビルに名称変更しています。

(注7) 秀和飯田橋ビルは、平成20年6月27日付で売買契約を締結し、平成20年7月4日に引渡し済みです。また、仙台興和ビルは、平成20年7月10日付で売買契約を締結し、平成20年8月29日に引渡しを予定しています。

B. 主要なテナントへの賃貸条件
 <テナント名> 株式会社第一ビルディング

物件番号	物件名称				
I-1	大森ベルポートD館	契約期間満了日	平成21年6月28日	敷金・保証金(注1)	1,240,417 千円
		契約更新の方法	期間満了の3ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。		
		その他特記事項	該当無し		
I-2	芝二丁目ビルディング	契約期間満了日	期間の定め無し	敷金・保証金(注1)	414,711 千円
		契約更新の方法	該当無し		
		その他特記事項	該当無し		
I-3	秀和第一浜松町ビル (注2)	契約期間満了日	平成21年6月28日	敷金・保証金(注1)	329,051 千円
		契約更新の方法	期間満了の3ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。		
		その他特記事項	該当無し		
II-2	J E I 西本町ビル	契約期間満了日	平成21年3月27日	敷金・保証金(注1)	149,927 千円
		契約更新の方法	期間満了の3ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。		
		その他特記事項	該当無し		
III-5	川崎日進町ビルディング	契約期間満了日	平成24年4月29日	敷金・保証金(注1)	221,979 千円
		契約更新の方法	期間満了の1年前までに意思表示がなされなければ5年間自動更新されます。		
		その他特記事項	該当無し		
III-7	両国第一生命ビルディング (注2)	契約期間満了日	平成21年6月27日	敷金・保証金(注1)	170,778 千円
		契約更新の方法	期間満了の3ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。		
		その他特記事項	該当無し		

〈テナント名〉 興和不動産株式会社

物件番号	物件名称				
I-5	第36興和ビル	契約期間満了日	平成21年6月26日	敷金・保証金(注1)	—
		契約更新の方法	期間満了の3ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。		
		その他特記事項	該当無し		
I-6	第28興和ビル	契約期間満了日	平成21年6月26日	敷金・保証金(注1)	192,623 千円
		契約更新の方法	期間満了の3ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。		
		その他特記事項	該当無し		
III-2	興和川崎東口ビル	契約期間満了日	平成21年6月26日	敷金・保証金(注1)	—
		契約更新の方法	期間満了の3ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。		
		その他特記事項	該当無し		
III-3	本郷TSビル	契約期間満了日	平成21年6月28日	敷金・保証金(注1)	181,122 千円
		契約更新の方法	期間満了の3ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。		
		その他特記事項	該当無し		
III-4	秀和飯田橋ビル (注3)	契約期間満了日	平成21年6月28日	敷金・保証金(注1)	—
		契約更新の方法	期間満了の3ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。		
		その他特記事項	該当無し		
III-6	第44興和ビル	契約期間満了日	平成21年6月26日	敷金・保証金(注1)	118,654 千円
		契約更新の方法	期間満了の3ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。		
		その他特記事項	該当無し		
III-9	興和川崎西口ビル	契約期間満了日	平成20年10月25日	敷金・保証金(注1)	1,450,255 千円
		契約更新の方法	いずれかの当事者が契約期間満了前の3ヶ月前までに、書面による別段の意思表示をしない場合には、さらに1年間更新され、以降も同様の扱いとする。		
		その他特記事項	該当無し		
IV-1	仙台興和ビル (注3)	契約期間満了日	平成21年4月23日	敷金・保証金(注1)	436,898 千円
		契約更新の方法	期間満了の3ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。		
		その他特記事項	該当無し		

(注1) 「敷金・保証金」欄には、原則として、平成20年6月30日現在において、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締結されている賃貸借契約に基づく賃借人の敷金・保証金等の残高（返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額）の合計額を記載し、千円未満を切り捨てています。但し、第36興和ビル、興和川崎東口ビル及び秀和飯田橋ビルについては、エンドテナントから敷金・保証金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2) 秀和第一浜松町ビルは、平成20年7月1日よりJ E I 浜松町ビルに、両国第一生命ビルディングは、平成20年7月1日よりJ E I 両国ビルに名称変更しています。

(注3) 秀和飯田橋ビルは、平成20年6月27日付で売買契約を締結し、平成20年7月4日に引渡し済みです。また、仙台興和ビルは、

平成20年7月10日付で売買契約を締結し、平成20年8月29日に引渡しを予定しています。

C. 主要なエンドテナントの状況

平成20年6月30日現在における主要なエンドテナントの状況は下表のとおりです。
 なお、ここで「主要なエンドテナント」とは、特定のエンドテナントに対する賃貸面積（第4期末保有資産の複数を同一のテナントが賃借している場合は、その賃貸面積の合計）が全賃貸面積に占める割合の高い順に5位までのテナントを指します。

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡)	面積比率 (%)
東芝情報システム株式会社	情報通信業	興和川崎東口ビル	18,612.72	8.4
全国共済農業協同組合連合会	保険業	興和川崎西口ビル	18,206.18	8.2
ロシュ・ダイアグノスティックス株式会社	製造業	芝二丁目ビルディング	9,284.18	4.2
株式会社富士通ソーシャルサイエンスラボラトリ	情報通信業	武蔵小杉タワープレイス	8,680.74	3.9
富士通ネットワークソリューションズ株式会社	情報通信業	川崎日進町ビルディング	6,884.00	3.1
主要なエンドテナントの合計			61,667.82	27.7
ポートフォリオ全体の合計			222,641.72	100.0

(注) 海老名プライムタワーの一部については、同物件のプロパティ・マネジメント会社である株式会社海老名第一ビルディングをマスターリース会社とするマスターリース契約が締結されています。同社は賃借した部分（合計 9,786.77 ㎡）を転貸せず、株式会社ホテルオークラ及び株式会社ディックルネサンスとの間で業務委託契約を締結して、当該部分でホテル及びスポーツクラブを運営しています。これらの業務委託先は、主要なエンドテナントには該当しませんが、その運営を行う部分の面積が大きいことから、ここに注記しています。

③その他投資資産の主要なもの

不動産を主な信託財産とする信託受益権は前記「②投資不動産物件」に一括表記しており、同項記載以外に本投資法人によるその他投資資産の組入れはありません。