

平成19年6月期（平成19年1月1日～平成19年6月30日）決算短信

平成19年8月22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

投資信託委託業者名 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 長谷川渉 TEL03-5575-3511（代表）

有価証券報告書提出予定日 平成19年9月27日  
 分配金支払開始予定日 平成19年9月18日

（百万円未満切捨て）

1. 平成19年6月期の運用、資産の状況（平成19年1月1日～平成19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	%
19年6月期	5,505	(15.9)	2,653	(12.0)	2,240	(20.6)
18年12月期	4,751	(—)	2,369	(—)	1,858	(—)

	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	%	%	%
19年6月期	2,239	(20.6)	16,614	3.2	1.7	40.7
18年12月期	1,856	(—)	23,055	2.8	2.0	39.1

(注) ①1口当たり当期純利益は、円未満を四捨五入しており、次の期中平均投資口数により算出しています。（平成19年6月期（134,800口）平成18年12月期（80,532口（期中の加重平均））なお、平成18年12月期においては、実際に運用を開始した日である平成18年6月27日を期首とみなした日数加重平均投資口数（133,983口）により算定した1口当たり当期純利益は、13,858円となります。  
 ②営業収益、営業利益、経常利益及び当期純利益におけるパーセント表示は対前期比増減率ですが、平成18年12月期は第1期であるため該当がありません。  
 ③自己資本当期純利益率、総資産経常利益率の算定には、期首と期末の自己資本、総資産それぞれの平均値を使用しています。なお、平成18年12月期につきましては実質的に運用を開始した日である平成18年6月27日を期首とみなしています。

(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	%	%
19年6月期	16,614	2,239	0	0	100.0	3.2
18年12月期	13,773	1,856	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
19年6月期	156,291	69,813	44.7	517,906
18年12月期	114,199	69,329	60.7	514,317

(注) 1口当たり純資産額は、円未満を四捨五入しております。

(参考) 自己資本 平成19年6月期 69,813百万円 平成18年12月期 69,329百万円

(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
19年6月期	4,093	△39,138	37,244	15,319
18年12月期	1,096	△93,951	105,974	13,119

2. 平成19年12月期（平成19年7月1日～平成19年12月31日）の運用状況の予想（％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
19年12月期	6,373 (15.8)	2,673 (0.8)	2,133 (△4.8)	2,132 (△4.8)	13,800	0

(参考) 1口当たりの予想当期純利益（平成19年12月期） 13,907円、予想日数加重平均投資口数 153,363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19年6月期 | 134,800口 | 平成18年12月期 | 134,800口 |
| ② 期末自己投資口数            | 平成19年6月期 | 一口       | 平成18年12月期 | 一口       |

(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、17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8ページ記載の「平成19年12月期（平成19年7月1日～平成19年12月31日）及び平成20年6月期（平成20年1月1日～平成20年6月30日）運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

## 1. 投資法人の関係法人

平成19年7月31日付けにて、本投資法人の会計監査人であるみずず監査法人が辞任し、平成19年8月1日以降の本投資法人の一時会計監査人として、新日本監査法人が選任されています。本書の日付現在における本投資法人の仕組みについては、後記56ページをご参照下さい。なお、本投資法人並びに本投資法人の関係法人の概要については、最近の有価証券届出書（平成19年6月18日提出）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。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

最近の有価証券届出書（平成19年6月18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、ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）を設立企画人として平成18年2月20日に設立されました。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。平成18年12月末には第1期の決算を行い、当期純利益金額の概ね全額を分配することとし、1口あたり13,773円の利益分配を行いました。

本投資法人は、第1期末ではオフィスビル14物件を保有しておりましたが、当期において新たにオフィスビル4物件（取得価格合計40,681.5百万円）を取得し、第2期末時点における保有資産（不動産及び不動産を信託する信託の受益権。以下「第2期末保有資産」ということがあります。）はオフィスビル18物件（取得価格総額139,127百万円）となっております。

##### (ロ) 運用環境及び運用実績

オフィス賃貸市場は、景気回復に伴う事務所の統合かつ拡張移転等の需要拡大により堅調に推移し、需給環境の好調が継続しています。特に東京都心部やその周辺地域では、供給の不足感も伴って新規賃料、継続賃料とも上昇する傾向が続いております。

不動産投資市場では、平成19年地価公示が全国平均（全用途）で16年ぶりにプラスに転じましたが、東京をはじめとした大都市圏では地価の上昇傾向が顕著に現れております。プライベートファンドや不動産投資法人（J-REIT）等による不動産への投資は引続き活発化しており、優良物件に対する取得競争は激しさを増し、不動産価格が高騰する中、物件取得環境は厳しさを増しております。

そのような環境の下、本投資法人は資産運用会社のスポンサー企業（注1）との協働及びその関係活用により、①収益性を維持しつつ、ポートフォリオの核となる都心の大型ビルの確保、②地域分散の促進の2つの観点から、赤坂ガーデンシティ（取得価格23,300百万円）、海老名プライムタワー（取得価格6,470百万円）、仙台興和ビル（取得価格4,238百万円）、及びJ E I 西本町ビル（取得価格6,673.5百万円）（注2）の4物件を取得し、ポートフォリオの充実を図りました。その結果、第2期末保有資産は、オフィスビル18物件、取得価格総額で139,127百万円となりました。

本投資法人は、大都市圏のオフィスビルを中心に、中長期的な安定成長を目指すREITの商品性に合わせて収益の安定と拡大をバランス良く追求することを投資の基本方針とし、運用を行っております。

内部成長については、「既存テナントの賃料水準の向上」と「コストの削減」によるEPSの向上を第一に掲げて取り組みました。各物件の賃料水準の向上についてはプロパティ・マネジメント会社と連携して、賃料が現状のマーケット水準と乖離していると思われる賃貸借契約につき、市場相場と物件競争力を踏まえた適正な賃

ジャパンエクセレント投資法人（8987）平成19年6月期決算短信水準にて更新いただくよう協議を行っております。

また、本投資法人の保有する物件のプロパティ・マネジメント会社は、何れもそれぞれの物件に密着し、エンドテナント（注3）との相互理解を維持できる建物管理を実施しております。上記のように賃料増額協議を行う一方で、エンドテナントの満足度の維持・向上を図るべく、テナントニーズにきめ細かく応えるような効果的な追加投資（改修工事）の実施にも併せて努めました。

さらに、管理運営面の工夫として、省エネルギーや管理コストの削減以外に、ビルの未利用スペースの有効活用に取り組みました。この結果、3物件の低稼働・未稼働の駐車場について、駐車場運営会社とのサブリース契約の締結に至り、増収取組みとしての成果を実現させています。

- (注1) スポンサー企業とは、資産運用会社の株主である興和不動産株式会社、第一生命保険相互会社、積水ハウス株式会社、株式会社モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパン、株式会社第一ビルディング、相互住宅株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行及びみずほ信託銀行株式会社の合計8社を指します。
- (注2) 本物件につきましては、平成19年3月28日付けで西本町三井ビルディングからJ E I 西本町ビルに名称変更しており（但し、平成19年9月28日までは、新名称と旧名称を併用いたします。）、以下「J E I 西本町ビル」といいます。
- (注3) 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。

#### (ハ) 資金調達の概要

当期における本投資法人の資金調達状況は、平成19年3月28日、同年同月29日及び同年4月24日の新規物件購入の購入資金を調達する目的で、①株式会社みずほコーポレート銀行から、277億円（借入A）及び70億円（借入B）（弁済期限平成19年7月31日、無担保・無保証）の短期借入を実施（但し、借入Aと借入Bの内各々70億円、計140億円を平成19年4月24日に期限前弁済）、②平成19年4月24日に三菱UFJ信託銀行株式会社と株式会社三井住友銀行から各々104億円、80億円の極度ローンによる短期借入（弁済期限平成19年7月31日、無担保・無保証）を実施いたしました。これにより第2期末（平成19年6月30日）における借入金金は、上記短期借入金391億円、長期借入金385億円の合計776億円となっております。なお、長期借入金総額の50%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おります。

本投資法人は、平成18年6月27日の上場に先立ち、ムーディーズ・インベスターズ・サービスから発行体格付けA3を取得いたしました。当期中である平成19年1月25日付けで、A2へ引上げられました。加えて、平成19年4月13日付けで、株式会社格付投資情報センター（R&I）から発行体格付けAA-を取得いたしました。

平成19年6月30日現在の格付け取得状況は、下記のとおりです。

	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-
アウトック	安定的	安定的

#### (ニ) 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5,505百万円、営業利益金額2,653百万円、経常利益金額2,240百万円、当期純利益金額2,239百万円となりました。

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

② 次期の見通し

(イ) 投資環境の見通し

東京都心部をはじめとする大都市圏の中心部のオフィス賃貸市場は、回復傾向が顕著になっており、空室率の低下とともに、まとまった面積の確保が困難な状況になっています。賃料水準に関しても都心部の大型ビルのみならず中型ビルや都心部の周辺地域のビルについても上昇傾向が見られます。但し、一方では、立地、建物・設備グレード等のハード面や、運営面でのテナント満足度等のソフト面での優劣による格差がより鮮明になりつつあります。今後はさらに、これらの面で優位性のある物件の賃料水準は上昇し、そうでない物件との格差がますます拡大していくものと認識しております。

また不動産投資市場では、オフィス賃貸市場の回復傾向を反映して、プライベートファンドやJ-REIT等による不動産投資意欲は依然として衰える気配はなく、大都市圏の優良物件については引続き厳しい取得環境が継続するものと予想されます。

(ロ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

新規物件の取得につきましては、中長期的な資産規模の拡大方針を維持し、来期以降も引続き外部成長を着実に達成すべく、スポンサー企業との協調関係を軸とした新規物件の取得を実現して参ります。

保有物件の運用につきましては、オフィス賃貸市場は本格的な回復傾向にあるものの、その回復度合いは当該物件の所在するエリアにおける競争力や当該物件自体の競争力によって格差が開きつつあると認識しています。建物・設備等のハード面で、適切な維持保全の実施とテナントニーズを的確に捉えた機能・グレードの向上を図り、テナント満足度の向上を図ることがますます重要になってくるものと思われれます。

したがって、今後も引続き、賃料水準の向上及びコストの削減に取り組む一方、物件毎に各賃料水準に相応しいビルであるとの評価を得ていくことを最大の使命とし、以下の取組みを実施していくことが必要であると認識しています。

A. 既存テナントの賃料水準の向上

本投資法人のポートフォリオ稼働率は、平成19年6月30日現在で98.2%とほぼ満室稼働に近い状況となっており、高稼働率の維持と、上昇傾向が続いている賃料水準の更なる引上げが当面の課題であると認識しております。既存テナントとの関係においては、賃貸借契約は2年更新の普通借家契約がほとんどを占めており（定期借家契約は、平成19年6月30日現在、総テナント中3件です。）、今後、契約賃料が、現状のマーケット水準と乖離していると思われる契約については、テナントに対して、市場相場と物件競争力を踏まえた適正な水準にて更新いただくよう協議を継続して参ります。協議にあたっては、賃料水準のみならず、契約期間、契約方式等、総合的に勘案した提案を行うことで、テナントとの相互理解を深めつつ、良好な関係を構築することを念頭に置いて参ります。

B. 管理品質の維持向上とコスト削減の両立

本投資法人の保有する物件のプロパティ・マネジメント会社は、何れもそれぞれの物件に密着し、テナントとの相互理解を維持できる建物管理を実施してきています。管理品質については、定期的に現地調査を実施し、他物件で取り組んだ好事例を水平展開する等、常に管理品質の維持向上に努めています。あわせて、清掃委託費等の外注委託費につきましては、サービスの質と委託費用のバランスの中で、管理品質を落とすことなく、単価を下げる様々な取組みも行ってきました。今後も、これらの取組みを続けるとともに、水道光熱費の削減にも寄与する省エネルギー化への取組みについても引続き実施して参ります。

C. 効果的な追加投資（改修工事）の実施

中長期的な視点において物件の現状を把握し、適切な維持保全を実施していくことはもちろんのこと、テナントの更なる満足度の向上を図るべく、計画的な追加投資（改修工事）を実施していきます。本投資法人は、取得時に必要とされた是正工事を終えたあと、建物使用上の安全性・利便性のチェックを漏れなく行い、安全性・利便性をより高めた方が望ましいと判断した部位についてはさらなる対策を策定し、実施して参ります。

特に当期において取得しました仙台興和ビルとJ E I 西本町ビルに関しましては、より高い品質を追求すべく、大規模な改修に取り組んで参ります。仙台興和ビルについては、売主による改修工事の実施を取得の条件としたことにより、主に大幅な設備の更新やエントランスを中心とした共用部のリニューアル工事について、売主発注の工事として実施中です。また、J E I 西本町ビルにつきましても、アスベスト除去工事を行い安全性を向上させると共に、より一層の利便性の向上を図るべく、OAフロア敷設等のグレードアップ工事も合わせて計画しております。アスベストはテナント専有室天井内に存在し、テナントの館内移動を伴うことから、鋭意テナントのご理解を頂きながら順次実施していく予定です。

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、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、本年9月に施行が予定されている金融商品取引法をはじめ、信託法・信託業法の改正、不動産鑑定評価基準改正、新 BIS 規制の実施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参ります。

(ハ) 運用状況の見通し

A. 2 営業期間の業績予想

第3期（平成19年12月期 平成19年7月1日～平成19年12月31日）及び第4期（平成20年6月期 平成20年1月1日～平成20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、「平成19年12月期（平成19年7月1日～平成19年12月31日）及び平成20年6月期（平成20年1月1日～平成20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19年12月期（平成19年7月1日～平成19年12月31日）

営業収益	6,373 百万円
経常利益金額	2,133 百万円
当期純利益金額	2,132 百万円
1口当たり分配金	13,800 円
1口当たり利益超過分配金	— 円

平成20年6月期（平成20年1月1日～平成20年6月30日）

営業収益	6,341 百万円
経常利益金額	2,118 百万円
当期純利益金額	2,117 百万円
1口当たり分配金	13,700 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

ジャパンエクセレント投資法人(8987)平成19年6月期決算短信  
況の変化により実際の営業収益、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. 公募による新投資口の発行(一般公募)

平成19年6月18日開催の役員会において、以下の通り新投資口の発行を決  
議し、平成19年7月11日に払込が完了しております。

- ①発行新投資口数 : 19,000口
- ②発行価格(募集価格) : 1口当たり1,019,200円
- ③発行価格の総額 : 19,364,800,000円
- ④発行価額(引受価額) : 1口当たり984,360円
- ⑤発行価額の総額 : 18,702,840,000円
- ⑥払込期日 : 平成19年7月11日
- ⑦分配金起算日 : 平成19年7月1日

### 2. 第三者割当による新投資口の発行(グリーンシュエーション行使に伴う第 三者に対する割当)

平成19年6月18日開催の役員会において、以下の通り第三者割当による新  
投資口の発行を決議し、平成19年8月8日に払込が完了しております。こ  
の結果、上記1公募による新投資口の発行と合わせて、出資総額は  
87,083,030,000円、発行済投資口数は154,550口となっております。

- ①発行新投資口数 : 750口
- ②発行価額(引受価額) : 1口当たり984,360円
- ③発行価額の総額 : 738,270,000円
- ④割当先 : みずほ証券株式会社
- ⑤払込期日 : 平成19年8月8日
- ⑥分配金起算日 : 平成19年7月1日

### 3. 借入金の期限前弁済

本投資法人は、平成19年7月24日付けにて、株式会社みずほコーポレー  
ト銀行を借入先とする短期借入金207億円につき、期限前弁済を行いました。

### 4. 資金の借入れ(借換え)

本投資法人は、三菱UFJ信託銀行株式会社ほか全2社を借入先とする極  
度ローンによる短期借入金(弁済期限平成19年7月31日、当初借入金額  
合計184億円)の借換えを平成19年7月31日付けにて行いました。これに  
より、同日付けで、三菱UFJ信託銀行株式会社ほか全4社から合計70億  
円(弁済期限平成24年7月31日)、株式会社みずほコーポレート銀行ほか  
全4社から合計70億円(弁済期限平成24年7月31日)、第一生命保険相互  
会社ほか全2社から合計40億円(弁済期限平成26年7月31日)を借り入れ  
ています。

ジャパンエクセレント投資法人 (8987) 平成 19 年 6 月期決算短信  
 平成 19 年 12 月期 (平成 19 年 7 月 1 日～平成 19 年 12 月 31 日) 及び  
 平成 20 年 6 月期 (平成 20 年 1 月 1 日～平成 20 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"> <li>・運用状況の予想にあたっては、第 2 期末保有資産 (18 物件) を前提としております。</li> <li>・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。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・固定資産税及び都市計画税等の額は平成 19 年 12 月期においては 337 百万円、平成 20 年 6 月期においては 402 百万円が費用計上される見込みです。</li> <li>・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 19 年 12 月期に 347 百万円、平成 20 年 6 月期に 277 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。</li> <li>・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 19 年 12 月期 740 百万円、平成 20 年 6 月期 752 百万円)</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・支払利息は、平成 19 年 12 月期に 454 百万円、平成 20 年 6 月期に 489 百万円を見込んでおります。</li> </ul>
借入金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本書の日付現在の 56,500 百万円を前提としており、平成 20 年 6 月期までの借入金の額に変動がないことを前提としております。</li> </ul>
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本書の日付現在の 154,550 口を前提としており、平成 20 年 6 月期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。</li> </ul>
1 口当たり 分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
1 口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>



3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

区 分	前 期 (平成18年12月31日現在)		当 期 (平成19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	5,978,072		5,223,559		△754,512	
信託現金及び信託預金	7,141,805		10,096,150		2,954,345	
営業未収入金	195,683		357,858		162,175	
未収消費税等	1,765,146		518,640		△1,246,505	
前払費用	30,386		85,445		55,059	
繰延税金資産	36		17		△19	
その他の流動資産	2,247		1,181		△1,065	
流動資産合計	15,113,378	13.2	16,282,855	10.4	1,169,476	7.7
II. 固定資産						
1. 有形固定資産						
建物	3,179,721		3,186,271		6,549	
減価償却累計額	△42,936	3,136,785	△79,034	3,107,236	△36,097	
構築物	18,574		18,574		—	
減価償却累計額	△180	18,393	△330	18,243	△150	
建設仮勘定		6,396		125	△6,270	
信託建物	33,912,298		47,224,225		13,311,926	
減価償却累計額	△573,712	33,338,586	△1,196,014	46,028,210	△622,302	
信託構築物	196,777		401,711		204,933	
減価償却累計額	△2,396	194,380	△5,884	395,826	△3,487	
信託機械及び装置	315,648		380,957		65,308	
減価償却累計額	△12,371	303,276	△24,449	356,507	△12,077	
信託工具器具備品	2,146		4,771		2,625	
減価償却累計額	△58	2,087	△339	4,432	△280	
信託土地		53,363,405		81,393,328	28,029,923	
信託建設仮勘定		—		210	210	
有形固定資産合計	90,363,311	79.1	131,304,122	84.0	40,940,810	45.3
2. 無形固定資産						
借地権	1,185,044		1,185,044		—	
商標権	576		544		△31	
信託借地権	7,380,016		7,380,016		—	
無形固定資産合計	8,565,638	7.5	8,565,606	5.5	△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	131,520		112,681		△18,839	
投資その他の資産合計	157,470	0.2	138,631	0.1	△18,839	△12.0
固定資産合計	99,086,420	86.8	140,008,360	89.6	40,921,939	41.3
資産合計	114,199,799	100.0	156,291,215	100.0	42,091,416	36.9

ジャパンエクセレント投資法人（8987）平成19年6月期決算短信

区 分	前 期 (平成18年12月31日現在)		当 期 (平成19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	472,371		447,647		△24,724	
短期借入金	—		39,100,000		39,100,000	
未払金	299,964		308,346		8,381	
未払費用	4,269		8,592		4,322	
未払法人税等	988		282		△706	
前受金	21,377		16,316		△5,061	
その他の流動負債	—		1,787		1,787	
流動負債合計	798,971	0.7	39,882,972	25.5	39,084,000	4,891.8
II. 固定負債						
長期借入金	38,500,000		38,500,000		—	
預り敷金保証金	483,185		516,494		33,309	
信託預り敷金保証金	4,919,046		7,510,208		2,591,161	
デリバティブ負債	168,610		67,776		△100,834	
固定負債合計	44,070,842	38.6	46,594,478	29.8	2,523,636	5.7
負債合計	44,869,814	39.3	86,477,451	55.3	41,607,636	92.7
(純資産の部)						
I. 投資主資本						
1. 出資総額	67,641,920	59.3	67,641,920	43.3	—	—
2. 剰余金						
当期末処分利益	1,856,675		2,239,620		382,945	
剰余金合計	1,856,675	1.6	2,239,620	1.4	382,945	20.6
投資主資本合計	69,498,595	60.9	69,881,540	44.7	382,945	0.6
II. 評価・換算差額等						
繰延ヘッジ損益	△168,610		△67,776		100,834	
評価・換算差額等合計	△168,610	△0.2	△67,776	△0.0	100,834	△59.8
純資産合計	69,329,984	60.7	69,813,764	44.7	483,779	0.7
負債・純資産合計	114,199,799	100.0	156,291,215	100.0	42,091,416	36.9

（2）損益計算書

区 分	注記 番号	前 期		当 期		増 減		
		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		金 額 (千円)	前期比 (%)	
		金 額 (千円)	百分比 (%)	金 額 (千円)	百分比 (%)			
1. 営業収益								
貸貸事業収入	※1	4,335,709		5,069,178				
その他の貸貸事業収入	※1	416,137	4,751,846	436,637	5,505,815	100.0	753,969	15.9
2. 営業費用								
貸貸事業費用	※1	1,977,987		2,409,279				
資産運用報酬		306,290		328,491				
資産保管委託報酬		8,975		7,435				
一般事務委託報酬		18,014		14,541				
役員報酬		11,858		4,690				
その他営業費用		59,013	2,382,139	87,514	2,851,950	51.8	469,811	19.7
営業利益金額			2,369,706		2,653,864	48.2	284,157	12.0
3. 営業外収益								
消費税等還付加算金		—		16,384				
受取利息		5,017		7,975				
その他営業外収益		—	5,017	318	24,678	0.5	19,661	391.9
4. 営業外費用								
支払利息		208,918		361,110				
融資関連手数料		85,468		46,777				
投資口交付費		62,915		30,125				
投資口公開関連費用		104,727		—				
創業費償却		54,304		—				
その他営業外費用		0	516,335	0	438,014	8.0	△78,321	△15.2
経常利益金額			1,858,388		2,240,529	40.7	382,140	20.6
税引前当期純利益金額			1,858,388		2,240,529	40.7	382,140	20.6
法人税、住民税及び事業税		1,749		964				
法人税等調整額		△36	1,712	19	983	0.0	△729	△42.6
当期純利益金額			1,856,675		2,239,545	40.7	382,869	20.6
前期繰越利益			—		75		75	
当期未処分利益			1,856,675		2,239,620		382,945	

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 平成18年2月20日 至 平成18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)	—	—	—	—	—	—	—
当期変動額 (千円)							
新投資口の発行	67,641,920	—	—	67,641,920	—	—	67,641,920
当期純利益金額	—	1,856,675	1,856,675	1,856,675	—	—	1,856,675
繰延ヘッジ損益	—	—	—	—	△168,610	△168,610	△168,610
当期変動額合計 (千円)	67,641,920	1,856,675	1,856,675	69,498,595	△168,610	△168,610	69,329,984
当期末残高 (千円)	67,641,920	1,856,675	1,856,675	69,498,595	△168,610	△168,610	69,329,984

当期 (自 平成19年1月1日 至 平成19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)	67,641,920	1,856,675	1,856,675	69,498,595	△168,610	△168,610	69,329,984
当期変動額 (千円)							
剰余金の分配	—	△1,856,600	△1,856,600	△1,856,600	—	—	△1,856,600
当期純利益金額	—	2,239,545	2,239,545	2,239,545	—	—	2,239,545
繰延ヘッジ損益	—	—	—	—	100,834	100,834	100,834
当期変動額合計 (千円)	—	382,945	382,945	382,945	100,834	100,834	483,779
当期末残高 (千円)	67,641,920	2,239,620	2,239,620	69,881,540	△67,776	△67,776	69,813,764

(4) 金銭の分配に係る計算書

区 分	前 期	当 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
	(単位：円)	(単位：円)
I 当期末処分利益	1,856,675,552	2,239,620,670
II 分配金の額 (投資口 1 口当たり分配金の額)	1,856,600,400 (13,773)	2,239,567,200 (16,614)
III 次期繰越利益	75,152	53,470
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 134,800 口の整数倍の最大値となる 1,856,600,400 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 134,800 口の整数倍の最大値となる 2,239,567,200 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	
	金額 (千円)	金額 (千円)	金額 (千円)
<b>I 営業活動によるキャッシュ・フロー</b>			
税引前当期純利益金額	1,858,388	2,240,529	382,140
減価償却費	631,714	674,428	42,713
投資口交付費	62,915	30,125	△ 32,790
投資口公開関連費用	104,727	—	△ 104,727
受取利息	△ 5,017	△ 7,975	△ 2,958
支払利息	208,918	361,110	152,191
営業未収入金の増加・減少額	△ 195,683	△ 162,175	33,507
未収消費税等の増加・減少額	△ 1,765,146	1,246,505	3,011,652
前払費用の増加・減少額	△ 30,386	△ 55,059	△ 24,672
営業未払金の増加・減少額	279,757	82,743	△ 197,014
未払金の増加・減少額	245,719	31,106	△ 214,612
前受金の増加・減少額	17,649	△ 1,332	△ 18,982
長期前払費用の増加・減少額	△ 131,520	18,839	150,360
その他	16,453	△ 14,841	△ 31,295
小計	1,298,490	4,444,003	3,145,513
利息の受取額	3,806	9,186	5,380
利息の支払額	△ 204,649	△ 356,787	△ 152,137
法人税等の支払額	△ 761	△ 2,677	△ 1,916
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,096,885	4,093,724	2,996,839
<b>II 投資活動によるキャッシュ・フロー</b>			
投資有価証券の取得による支出	△ 10,768	—	10,768
有形固定資産の取得による支出	△ 3,193,297	△ 10,963	3,182,334
信託有形固定資産の取得による支出	△ 87,632,905	△ 41,687,476	45,945,429
無形固定資産の取得による支出	△ 1,185,671	△ 8	1,185,663
信託無形固定資産の取得による支出	△ 7,379,908	△ 108	7,379,800
差入敷金保証金の支出	△ 15,181	—	15,181
預り敷金保証金の収入	500,105	33,452	△ 466,653
預り敷金保証金の支出	△ 13,192	△ 3,871	9,320
信託預り敷金保証金の収入	5,051,302	3,002,227	△ 2,049,075
信託預り敷金保証金の支出	△ 71,929	△ 471,393	△ 399,464
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 93,951,445	△ 39,138,140	54,813,305
<b>III 財務活動によるキャッシュ・フロー</b>			
短期借入金の借入による収入	—	53,100,000	53,100,000
短期借入金の返済による支出	—	△ 14,000,000	△ 14,000,000
長期借入金の借入による収入	38,500,000	—	△ 38,500,000
投資口の発行による収入	67,641,920	—	△ 67,641,920
投資口交付費の支出	△ 62,915	△ 1,197	61,718
投資口公開関連費用の支出	△ 104,566	△ 160	104,405
分配金の支払額	—	△ 1,854,393	△ 1,854,393
財務活動によるキャッシュ・フロー	105,974,437	37,244,248	△ 68,730,189
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	13,119,877	2,199,832	△ 10,920,044
V 現金及び現金同等物の期首残高	—	13,119,877	13,119,877
VI 現金及び現金同等物の期末残高	13,119,877	15,319,710	2,199,832

(6) 重要な会計方針

項目	前 期 自 平成18年2月20日 至 平成18年12月31日	当 期 自 平成19年1月1日 至 平成19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～55年 構築物 4年～56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） 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 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>①創業費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>②投資口交付費 支出時に全額費用として処理しております。 なお、平成18年6月26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18年6月26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2,329,600千円であり、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2,329,600千円少なく計上され、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>①創業費</p> <hr/> <p>②投資口交付費 支出時に全額費用として処理しております。</p>

項目	前 期 自 平成18年2月20日 至 平成18年12月31日	当 期 自 平成19年1月1日 至 平成19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、339,094千円であります。</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、193,438千円であります。</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り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 (3) 信託借地権 (4) 信託預り敷金保証金</p> <p>②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</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、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>②消費税等の処理方法 同左</p>



（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 自 平成18年2月20日 至 平成18年12月31日	当 期 自 平成19年1月1日 至 平成19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 4,335,709	建物賃貸料 5,069,178
その他収入 416,137	その他収入 436,637
不動産賃貸事業収益合計 4,751,846	不動産賃貸事業収益合計 5,505,815
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 712,748	維持管理費 859,979
水道光熱費 406,339	水道光熱費 452,266
損害保険料 13,790	公租公課 174,558
修繕工事費 120,178	損害保険料 19,063
減価償却費 631,656	修繕工事費 124,120
その他費用 93,273	減価償却費 674,396
不動産賃貸事業費用合計 1,977,987	その他費用 104,894
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 2,773,859	不動産賃貸事業費用合計 2,409,279
	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 3,096,536

2. 1口当たり情報に関する注記

前 期 自 平成18年2月20日 至 平成18年12月31日	当 期 自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日
1. 1口当たり純資産額 514,317円	1. 1口当たり純資産額 517,906円
2. 1口当たり当期純利益金額 13,858円	2. 1口当たり当期純利益金額 16,614円
1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。なお、期中に投資口の追加発行を行っており、当期運用期間に基づき日数加重平均投資口数を算出しております。	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。
また、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。

	前 期 自 平成18年2月20日 至 平成18年12月31日	当 期 自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日
当期純利益金額（千円）	1,856,675	2,239,545
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）	1,856,675	2,239,545
期中平均投資口数（口）	133,983	134,800

3. 重要な後発事象に関する注記

前 期 自 平成18年2月20日 至 平成18年12月31日	当 期 自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日
<p>該当事項はありません。</p>	<p>1. 公募による新投資口の発行 平成19年6月18日開催の役員会において、以下の通り新投資口の発行を決議し、平成19年7月11日に払込が完了しております。 この結果、平成19年7月11日付けにて出資総額は86,344,760,000円、発行済投資口数は153,800口となっております。 ①発行新投資口数：19,000口 ②発行価格（募集価格）：1口当たり1,019,200円 ③発行価格の総額：19,364,800,000円 ④発行価額（引受価額）：1口当たり984,360円 ⑤発行価額の総額：18,702,840,000円 ⑥払込期日：平成19年7月11日 ⑦分配金起算日：平成19年7月1日</p> <p>2. 第三者割当による新投資口の発行（グリーンシュエーション行使に伴う第三者割当） 平成19年6月18日開催の役員会において、以下の通り第三者割当による新投資口の発行を決議し、平成19年8月8日に払込が完了しております。 この結果、平成19年8月8日付けにて出資総額は87,083,030,000円、発行済投資口数は154,550口となっております。 ①発行新投資口数：750口 ②発行価額（引受価額）：1口当たり984,360円 ③発行価額の総額：738,270,000円 ④割当先：みずほ証券株式会社 ⑤払込期日：平成19年8月8日 ⑥分配金起算日：平成19年7月1日</p> <p>3. 借入金の期限前弁済 本投資法人は、以下のとおり借入金を期限前弁済いたしました。なお、期限前弁済による清算金は発生いたしません。 ①期限前弁済日 平成19年7月24日 ②弁済する借入金の内容 借入先：株式会社みずほコーポレート銀行 借入金額：207億円 金利：0.87250%（平成19年6月25日から平成19年7月24日まで） 借入日：平成19年3月28日 借入方法：平成18年6月27日付基本合意書に基づく個別貸付契約として、平成18年3月23日付で上記借入先との間で締結した金銭消費貸借契約に基づく借入れ 利払期日：平成19年4月24日、平成19年5月24日、平成19年6月25日、平成19年7月24日及び平成19年7月31日 元本弁済方法：元本弁済日に一括弁済（期限前弁済可） 当初元本弁済日：平成19年7月31日</p> <p>4. 資金の借入（借換え） 本投資法人は、借入先の多様化、返済期限の分散化及び金利変動リスクの軽減を図り、財務運営の安定性を向上させる観点から、極度ローンによる短期借入金（弁済期限平成19年7月31日、借入先：三菱UFJ信託銀行株式会社、104億円、株式会社三井住友銀行、</p>

ジャパンエクセレント投資法人 (8987) 平成 19 年 6 月期決算短信

前 期 自 平成 18 年 2 月 20 日 至 平成 18 年 12 月 31 日	当 期 自 平成 19 年 1 月 1 日 至 平成 19 年 6 月 30 日
	<p>80 億円) の借換えを平成 19 年 7 月 31 日付けにて、以下のとおり実施いたしました。</p> <p>(1) 借入金 (期間 5 年 : 変動金利)</p> <p>借入先 : 三菱UFJ 信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行、農林中央金庫、株式会社りそな銀行</p> <p>借入金額 : 70 億円</p> <p>利率 : 1.11500% (適用期間 : 平成 19 年 7 月 31 日～平成 19 年 10 月 31 日)</p> <p>借入日 : 平成 19 年 7 月 31 日</p> <p>借入方法 : 平成 18 年 6 月 27 日付け基本合意書に基づく個別貸付契約として、平成 19 年 7 月 26 日付けで上記借入先との間で締結した金銭消費貸借契約に基づく借入れ</p> <p>利払期日 : 初回を平成 19 年 10 月 31 日とし、以降毎年 1 月、4 月、7 月、10 月の各月末日 (但し、同日が営業日でない場合は直前の営業日とする)</p> <p>元本弁済期日 : 平成 24 年 7 月 31 日 (但し、同日が営業日でない場合は直前の営業日とする)</p> <p>元本弁済方法 : 元本弁済期日に一括弁済</p> <p>担保の有無 : 無担保・無保証</p> <p>(2) 借入金 (期間 5 年 : 固定金利)</p> <p>借入先 : 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、株式会社損害保険ジャパン、東京海上日動火災保険株式会社</p> <p>借入金額 : 70 億円</p> <p>利率 : 1.96907%</p> <p>借入日 : 平成 19 年 7 月 31 日</p> <p>借入方法 : 平成 18 年 6 月 27 日付け基本合意書に基づく個別貸付契約として、平成 19 年 7 月 26 日付けで上記借入先との間で締結した金銭消費貸借契約に基づく借入れ</p> <p>利払期日 : 初回を平成 19 年 10 月 31 日とし、以降毎年 1 月、4 月、7 月、10 月の各月末日 (但し、同日が営業日でない場合は直前の営業日とする)</p> <p>元本弁済期日 : 平成 24 年 7 月 31 日 (但し、同日が営業日でない場合は直前の営業日とする)</p> <p>元本弁済方法 : 元本弁済期日に一括弁済</p> <p>担保の有無 : 無担保・無保証</p> <p>(3) 借入金 (期間 7 年 : 固定金利)</p> <p>借入先 : 第一生命保険相互会社</p> <p>借入金額 : 20 億円</p> <p>利率 : 2.25875%</p> <p>借入日 : 平成 19 年 7 月 31 日</p> <p>借入方法 : 平成 18 年 6 月 27 日付け基本合意書に基づく個別貸付契約として、平成 19 年 7 月 26 日付けで上記借入先との間で締結した金銭消費貸借契約に基づく借入れ</p> <p>利払期日 : 初回を平成 20 年 1 月 31 日とし、以降毎年 1 月、7 月の各月末日 (但し、同日が営業日でない場合は直前</p>

ジャパンエクセレント投資法人 (8987) 平成 19 年 6 月期決算短信

前 期 自 平成 18 年 2 月 20 日 至 平成 18 年 12 月 31 日	当 期 自 平成 19 年 1 月 1 日 至 平成 19 年 6 月 30 日
	の営業日とする) 元本弁済期日 : 平成 26 年 7 月 31 日 (但し、同日が 営業日でない場合は直前の営業日と する) 元本弁済方法 : 元本弁済期日に一括弁済 担保の有無 : 無担保・無保証  (4) 借入金 (期間 7 年 : 固定金利) 借入先 : 日本政策投資銀行 借入金額 : 20 億円 利率 : 2.28417% 借入日 : 平成 19 年 7 月 31 日 借入方法 : 平成 18 年 6 月 27 日付け基本合意書 に基づく個別貸付契約として、平成 19 年 7 月 26 日付けで上記借入先と の間で締結した金銭消費貸借契約に 基づく借入れ 利払期日 : 初回を平成 20 年 1 月 31 日とし、以 降毎年 1 月、7 月の各月末日 (但 し、同日が営業日でない場合は直前 の営業日とする) 元本弁済期日 : 平成 26 年 7 月 31 日 (但し、同日が 営業日でない場合は直前の営業日と する) 元本弁済方法 : 元本弁済期日に一括弁済 担保の有無 : 無担保・無保証

（8）発行済投資口数の増減

最近の有価証券届出書（平成19年6月18日提出）における「発行済投資口総数の増減」から重要な変更がないため開示を省略します。

4. 役員の変動

平成19年1月31日付けにて前葉 泰幸 監督役員が辞任いたしました。  
本書の日付現在における役員の様子は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数
執行役員	田村 順一	昭和51年4月 平成10年5月 平成11年6月 平成12年6月 平成15年6月 平成16年4月 平成17年4月 平成18年2月	株式会社日本興業銀行 入行 興銀証券株式会社 エクイティ調査部長 同社 執行役員 新光証券株式会社 総合企画部部長 同社 法人企画部長 同社 執行役員法人企画部長 ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社 代表取締役社長（現職） ジャパンエクセレント投資法人 執行役員（現職）	0
監督役員	坂上 誠	昭和51年8月 昭和56年1月 昭和59年8月 平成2年12月 平成12年7月 平成16年6月 平成16年12月 平成18年2月	デロイト・ハスキングズアンドセルズ 会計士事務所（現監査法人トーマツ）勤務 横浜関内監査法人（現あずさ監査法人）勤務 中央クーパース・アンド・ライブランド コンサルティング株式会社 （現IBMビジネスコンサルティングサービ ス株式会社）勤務 同社 パートナー 公認会計士坂上誠事務所 開設（現職） 株式会社トーモク 監査役（現職） 株式会社主婦の友社 監査役（現職） ジャパンエクセレント投資法人 監督役員（現職）	0

役職名	氏名	主要略歴	所有投資口数
監督役員	長濱 毅	昭和36年4月 運輸省（現国土交通省） 入省 昭和40年10月 アンダーソン・毛利・ラビノウイツ 法律事務所（現アンダーソン・毛利・友常 法律事務所） 勤務 昭和47年1月 同 パートナー（現職） 昭和57年3月 ローン・プーラン ジャパン株式会社 （現ローディア ジャパン株式会社） 取締役（現職） 平成10年2月 ステート・ストリート投信投資顧問株式会社 監査役（現職） 平成10年10月 ステート・ストリート株式会社 監査役（現職） 平成16年4月 ガンブロ株式会社 監査役（現職） 平成16年4月 株式会社シーイーシー 監査役（現職） 平成16年6月 富士電機ホールディングス株式会社 監査役（現職） 平成18年2月 ジャパンエクセレント投資法人 監督役員（現職） 平成18年12月 リーマン・ブラザーズ証券株式会社 監査役（現職）	0

(注) 執行役員田村順一は、投信法第13条に基づき平成18年2月6日付けで金融庁長官より兼職の承認を得て、資産運用会社の代表取締役社長と本投資法人の執行役員を兼務しています。

参考情報

(1) 投資状況

本投資法人の第2期における投資状況の概況は以下のとおりです。

資産の種類	用途	地域	前期 (平成18年12月31日現在)		当期 (平成19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)	4,340	3.8	4,310	2.8
不動産信託受益権 (注3)		エリアI(注4)	52,747	46.2	76,007	48.6
		エリアII(注4)	—	—	6,928	4.4
		エリアIII(注4)	41,834	36.6	48,345	30.9
		エリアIV(注4)	—	—	4,276	2.7
計		98,921	86.6	139,868	89.5	
預金・その他の資産		15,277	13.4	16,422	10.5	
資産総額計		114,199	100.0	156,291	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18年12月31日現在)		当期 (平成19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	44,869	39.3	86,477	55.3
純資産総額	69,329	60.7	69,813	44.7
資産総額	114,199	100.0	156,291	100.0

(2) 投資資産

①投資有価証券の主要銘柄

銘柄	株式数	取得価額（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

本投資法人の第2期末保有資産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。）の概要、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19年6月30日現在のものです。

A. 投資資産の概要、価格及び投資比率

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	22,827	23,710	25,240	4.9	23,710	4.6	5.3	16.2
I-2	芝二丁目ビルディング（注5）	9,450	9,464	12,200	12,350	事務所：5.2 住宅：5.3	11,960	事務所：4.8 住宅：4.9	事務所：5.4 住宅：5.5	6.8
I-3	秀和第一浜松町ビル	8,350	8,370	9,390	9,490	4.5	9,280	4.2	4.7	6.0
I-4	第32興和ビル	5,040	5,046	5,462	5,663	5.8	5,462	5.5	6.3	3.6
I-5	第36興和ビル	4,000	4,062	4,235	4,596	5.3	4,235	5.0	5.6	2.9
I-6	第28興和ビル	2,859	2,861	3,640	3,670	5.7	3,610	5.5	5.9	2.1
I-7	赤坂ガーデンシティ	23,300	23,375	23,500	23,800	4.2	23,100	3.7	4.3	16.7
エリアI		75,552	76,007	82,137	84,809	—	81,357	—	—	54.3
II-1	NHK名古屋放送センタービル	4,300	4,310	5,430	5,470	5.1	5,380	4.9	5.3	3.1
II-2	J E I 西本町ビル	6,674	6,928	6,760	6,900	5.5	6,620	5.0	5.4	4.8
エリアII		10,974	11,239	12,190	12,370	—	12,000	—	—	7.9
III-1	武蔵小杉タワープレイス	13,890	13,829	17,700	17,800	4.9	17,500	4.5	5.2	10.0
III-2	興和川崎東口ビル	10,976	10,893	11,130	11,640	4.8	11,130	4.8	5.4	7.9
III-3	本郷T Sビル	5,400	5,374	5,490	5,600	4.5	5,490	4.5	4.8	3.9
III-4	秀和飯田橋ビル	4,023	4,016	4,510	4,570	5.0	4,450	4.8	5.2	2.9
III-5	川崎日進町ビルディング	3,905	3,935	5,220	5,260	5.3	5,170	4.9	5.6	2.8
III-6	第44興和ビル	1,150	1,033	1,610	1,630	5.7	1,590	5.4	6.0	0.8
III-7	両国第一生命ビルディング	2,550	2,537	2,563	2,731	5.5	2,563	5.2	6.0	1.8
III-8	海老名プライムタワー	6,470	6,724	6,550	6,570	5.8	6,530	5.6	6.0	4.7
エリアIII		48,364	48,345	54,773	55,801	—	54,423	—	—	34.8
IV-1	仙台興和ビル	4,238	4,276	4,309	4,605	6.0	4,309	5.7	6.5	3.0
エリアIV		4,238	4,276	4,309	4,605	—	4,309	—	—	3.0
合計		139,127	139,868	153,409	157,585	—	152,089	—	—	100.0



ジャパンエクセレント投資法人(8987)平成19年6月期決算短信

- (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。)に記載しており、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19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19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調査報告書に記載された調査価格を記載しています。なお、第2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。
- (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。

B. 個別不動産の概要

第2期末保有資産の個別の概要は、以下のとおりです。かかる表中における記載については、それぞれ下記の説明に従って概要を記載したものであり、これらの概要表については下記の用語をご参照下さい。

なお、下記の表では第2期末保有資産である不動産及び信託受益権にかかる信託不動産のうち、土地を「本件土地」、建物を「本件建物」ということがあります。

(i) 「特定資産の概要」欄に関する説明

- a. 「特定資産の種類」欄には、不動産又は不動産信託受益権の別を記載しています。
- b. 建物の「用途」欄には、登記簿（登記記録を含みます。以下同じとします。）上表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。
- c. 建物の「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。
- d. 「取得価格」欄には、売買契約に記載された売買代金（消費税等相当額は含みません。）を記載しており、百万円未満を四捨五入しています。
- e. 「所在地（住居表示）」欄には、物件概要書又は重要事項説明書上表示されている住居表示を、「所在地（地番）」欄には、登記簿上表示されている地番をそれぞれ記載しています。なお、住居表示が未実施の場合その他物件概要書及び重要事項説明書に住居表示の記載がない場合には、「所在地（住居表示）」欄に地番又は所在地として慣用されている表示方法を記載しています。
- f. 土地の「地積」欄には、登記簿上表示されている地積を記載しています。なお、区分所有建物の敷地の一部又は土地の共有持分を取得する場合でも、敷地又は土地全体の地積を記載しています。
- g. 土地の「用途地域」欄には、都市計画法（昭和43年法律第100号、その後の改正を含みます。以下「都市計画法」といいます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- h. 土地の「容積率」欄には、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値を百分率で記載しています。
- i. 土地の「建蔽率」欄には、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値を百分率で記載しています。
- j. 土地の「所有形態」欄には、本投資法人が直接に不動産を保有する場合は不動産に関して本投資法人が保有する権利、本投資法人が信託受益権を保有する場合には信託不動産に関して不動産信託の受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- k. 建物の「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。
- l. 建物の「構造・階数」欄には、竣工図面又は登記簿上表示されている建物又は信託建物の構造のうち主なものを記載しています。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、所有する専有部分ではなく、一棟の建物全体の構造・階数を記載しています。なお、「構造・階数」欄に記載の略称は、それぞれ以下を表します。  
RC：鉄筋コンクリート造、SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造
- m. 建物の「所有形態」欄には、所有権・区分所有権等の所有形態の区分を記載しています。区分所有権との記載は区分所有建物の専有部分の所有権を意味しています。
- n. 「PM会社」欄には、平成19年6月30日現在において、個々の不動産又は信託不動産についてプロパティ・マネジメント業務を委託している会社を記載しています。
- o. 「マスターリース会社」欄には、平成19年6月30日現在における、マスターリース会社を記載しています。なお、個々の不動産又は信託不動産についてマスターリース契約における賃料の收受方法は、海老名プライムタワーにかかるマスターリース契約を除き、本投資法人又は信託受託者がエンドテナントの支払う賃料と同額（共有する不動産についてはこれに共有持分の割合を乗じた金額）の賃料を受領することとされている「パズスルー型」です。
- p. 「PM会社」欄、「マスターリース会社」欄に記載されている株式会社第一ビルディング、興和不動産及び積水ハウスは、いずれも資産運用会社が本投資法人の資産運用にかかる利益相反対策のために定める自主ルール上のスポンサー関係者に該当します。従って、

これらの第2期末保有資産にかかるプロパティ・マネジメント業務の委託及びマスターリース会社に対する賃貸にあたっては、自主ルールに従った審議・決議を経ています。

(ii) 「信託受益権の概要」に関する説明

- a. 「信託受託者」欄には、平成19年6月30日現在における受託者を記載しています。
- b. 「信託設定日」及び「信託満了日」欄には、信託設定日と平成19年6月30日現在における信託期間の満了予定日を記載しています。

(iii) 「賃貸借の状況」欄に関する説明

- a. 「賃貸可能面積」は、個々の不動産又は信託不動産のうち建物についての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。
- b. 「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち、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、平成19年6月30日現在におい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。
- c. 「稼働率」欄には、平成19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。
- d. 「テナント総数」欄において、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。
- e. 「月額契約賃料」欄には、原則として、平成19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。）（賃料を月額で定めるもの）に表示された月間賃料（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、J E I 西本町ビル、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。
- f. 「敷金・保証金等」欄には、原則として、平成19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・保証金等の平成19年6月30日現在における残高（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、J E I 西本町ビル、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。

(iv) 「期末算定価格の概要」欄に関する説明

- a. 「期末算定価格の概要」欄の記載は、財団法人日本不動産研究所、株式会社中央不動産鑑定所及び株式会社ヒロ&リーエスネットワークが個々の不動産又は信託不動産に関して作成した調査報告書の記載に基づいて記載しています。
- b. 不動産の調査価格は、価格調査を行った不動産鑑定士が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととまります。
- c. 同じ不動産について再度価格調査を行った場合でも、価格調査を行う不動産鑑定士、価格調査の方法又は時期によって調査価格が異なる可能性があります。
- d. 不動産の調査価格は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証

又は約束するものではありません。

- e. 調査報告を行った財団法人日本不動産研究所、株式会社中央不動産鑑定所及び株式会社ヒロ&リーエスネットワークと本投資法人及び資産運用会社との間には、利害関係はありません。

(v) 「建物状況調査報告書の概要」欄に関する説明

- a. 「建物状況調査報告書の概要」欄の記載は、株式会社竹中工務店、株式会社大林組及び清水建設株式会社が個々の不動産又は信託不動産に関して作成した「建物状況調査報告書」又はこれに類する題名の報告書（以下「建物状況調査報告書」といいます。）の記載に基づいて記載しています（金額は千円未満を切り捨てています）。「調査会社」欄の記載は、建物状況調査報告書の作成者を示します。建物状況調査報告書の記載は「調査時点」欄に記載した同報告書の調査の時点における報告者の意見を示したにとどまり、本投資法人がその内容の正確性を保証するものではありません。
- b. 「長期修繕費」欄は、各建物状況調査報告書の記載に基づいて12年以内に必要とする修繕費予測の年平均額を記載しています。
- c. 「PML」欄の記載については、PML算定報告を含む建物状況調査報告書中のPMLの記載に基づいて記載しています。当該記載は報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。「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。

(vi) 「損益状況」欄に関する説明

- a. 「損益状況」は、前記「3. 財務諸表等」に記載の重要な会計方針に即して、第2期における損益状況を記載したものです。これらの数値は、将来における各数値を表示し、又は保証するものではありません。但し、第36興和ビル、J E I西本町ビル、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開示の同意が得られていないため記載していません。
- b. 金額は、千円未満を切り捨てています。従って、記載されている金額を足し合わせても合計値とは必ずしも一致しません。また、第2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。以下、本書において同じです。
- c. 「運用期間」欄及び「運用日数」欄には、「損益状況」の記載の対象となる期間及びその日数を記載しています。
- d. 「賃貸事業収入」欄に記載の金額は、以下の各物件毎の「建物賃貸料」欄及び「その他収入」欄の各金額の合計額を意味します。但し、NHK名古屋放送センタービルについては共同事業者から開示の同意が得られていないため、建物賃貸料及びその他収入については記載していません。
- ・「建物賃貸料」欄には、貸室賃料、共益費等の合計額を記載しています。
  - ・「その他収入」欄には、建物賃貸料以外の賃貸事業による収入を記載しています（水道光熱費収入等が含まれています）。
- e. 「賃貸事業費用」欄に記載の金額は、維持管理費、水道光熱費、修繕工事費、公租公課、損害保険料、その他費用、減価償却費の各金額の合計額を意味します。
- f. 「維持管理費」欄には、プロパティ・マネジメント会社に対するプロパティ・マネジメント業務の受託に対する対価として支払う報酬及び外注委託費等の建物管理費の合計を記載しています。
- g. 「賃貸純収益（NOI）」欄には、「賃貸事業収入」欄に記載された金額から「賃貸事業費用」欄に記載された金額を差し引いて算出された金額を記載しています。なお、NOIとは、「Net Operating Income」の略です。
- h. 「資本的支出」欄には、第2期中に行った資本的支出に該当する工事費の金額を記載しています。

(vii) 「特記事項」欄に関する説明

「特記事項」欄の記載については、以下の事項を含む、第2期末保有資産の権利関係や利

ジャパンエクセレント投資法人（8987）平成19年6月期決算短信等に関連して重要と考えられる事項の他、第2期末保有資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。なお、特記事項の作成にあたり、平成19年6月30日を調査時点とする調査を行っており、原則として、同時点までに調査が可能であった範囲で記載しています。

- a. 法令諸規則上の制限又は規制の主なもの
- b. 権利関係等にかかる負担又は制限の主なもの
- c. 不動産又は信託不動産と隣接地との境界を越えた構築物等がある場合や境界確認等に問題がある場合の主なものとその協定等
- d. 共有者又は区分所有者との間でなされた合意事項又は協定等の主なもの

ジャパンエクセレント投資法人（8987）平成19年6月期決算短信

物件番号：I-1		物件名称：大森ベルポートD館			
特定資産の概要		信託受益権の概要			
特定資産の種類	不動産信託受益権	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		
用途	事務所・店舗	信託設定日	平成18年6月29日		
建築時期	平成8年9月24日	信託満了日	平成28年6月26日		
取得価格	22,553百万円	賃貸借の状況			
所在地	住居表示	東京都品川区南大井六丁目26番3号	賃貸可能面積	25,828.29㎡	
	地番	東京都品川区南大井六丁目3番1他	賃貸面積	25,743.26㎡	
土地	地積	22,294.51㎡（注1）	稼働率	99.7%	
	用途地域	商業地域	テナント総数	1	
	容積率／ 建蔽率	500・600／100（注2）（注3）	月額契約賃料	162,887千円	
	所有形態	所有権	敷金・保証金等	1,182,160千円	
建物	延床面積	155,788.75㎡（注4）	損益状況（単位：千円）		
	構造・階数	S、RC、SRC、地下3階17階建	運用	自	平成19年1月1日
	所有形態	区分所有権	期間	至	平成19年6月30日
PM会社	株式会社第一ビルディング	運用日数	181		
マスターリース会社	株式会社第一ビルディング	賃貸事業収入 A	1,042,924		
		建物賃貸料	987,077		
		その他収入	55,847		
期末算定価格の概要（単位：百万円）		賃貸事業費用 B	481,468		
調査機関	株式会社中央不動産鑑定所	維持管理費	172,548		
価格時点	平成19年6月30日	水道光熱費	132,891		
調査価格	23,710	修繕工事費	7,835		
収益価格	23,710	公租公課	42,389		
積算価格	21,290	損害保険料	2,790		
建物状況調査報告書の概要（単位：千円）		その他費用	4,679		
調査会社	清水建設株式会社	減価償却費	118,333		
調査時点	平成17年12月22日	賃貸純収益（NOI）	679,789		
長期修繕費	67,400	賃貸事業損益 A-B	561,456		
PML	8.0%	資本的支出	62,588		
特記事項					
本物件に付属する工作物の一部には、建築基準法に基づいて建築確認を取得したもの、同法に定める検査済証を取得していないものがあります。本投資法人は、日本建築検査協会株式会社作成の平成18年7月27日付建築基準法適合判定調査報告書を取得し、対象工作物は全て、確認通知書等と概ね一致しており、現状、実態的に適法であることを確認しています。					

（注1）本件土地（22,294.51㎡）のうち、本投資法人が信託受託者を通じて所有する土地の面積は6,898.79㎡です。

（注2）容積率については、本来本物件の南側前面道路から20mまでの部分が600%、20mを超える部分は500%で、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されますが、「大森ベルポート」の敷地は都市計画法に定める特定街区に指定されているために容積率が割増され、指定容積率限度は、本物件にかかる建物の敷地を含む街区につき670%となっています。

（注3）本物件にかかる土地の建蔽率は本来80%ですが、敷地が特定街区に指定されているため、適用建蔽率は100%となっています。

（注4）本投資法人が信託受託者を通じて所有する専有部分の面積は40,099.49㎡です。

ジャパンエクセレント投資法人（8987）平成19年6月期決算短信

物件番号：I-2		物件名称：芝二丁目ビルディング		
特定資産の概要		信託受益権の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
用途	事務所・駐車場・共同住宅	信託設定日	平成18年6月29日	
建築時期	平成6年3月17日	信託満了日	平成28年6月26日	
取得価格	9,450百万円	賃貸借の状況		
所在地	住居表示	東京都港区芝二丁目6番1号	賃貸可能面積	11,749.30㎡
	地番	東京都港区芝二丁目30番5他	賃貸面積	11,559.68㎡
土地	地積	3,355.00㎡（注1）	稼働率	98.4%
	用途地域	近隣商業・商業地域	テナント総数	2
	容積率／ 建蔽率	400・500／100（注2）（注3）	月額契約賃料	55,898千円
	所有形態	所有権	敷金・保証金等	400,227千円
建物	延床面積	19,518.15㎡	損益状況（単位：千円）	
	構造・階数	事務所：S、SRC、RC、地下2階12階建 住宅：SRC、14階建	運用期間	自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日
	所有形態	所有権（共有）（注4）	運用日数	181
PM会社	事務所：株式会社第一ビルディング 住宅：相互住宅株式会社	賃貸事業収入 A	346,460	
マスターリース会社	事務所：株式会社第一ビルディング 住宅：相互住宅株式会社	建物賃貸料	345,091	
		その他収入	1,369	
期末算定価格の概要（単位：百万円）		賃貸事業費用 B	114,306	
調査機関	財団法人日本不動産研究所	維持管理費	49,056	
価格時点	平成19年6月30日	水道光熱費	28	
調査価格	12,200	修繕工事費	5,214	
収益価格	12,160	公租公課	15,557	
積算価格	11,500	損害保険料	1,333	
建物状況調査報告書の概要（単位：千円）		その他費用	7,375	
調査会社	株式会社大林組	減価償却費	35,740	
調査時点	平成17年12月5日	賃貸純収益（NOI）	267,894	
長期修繕費	25,509	賃貸事業損益 A-B	232,154	
PML	8.2%	資本的支出	781	
特記事項				
<p>1. 本件建物はいずれも共有であり、複数の区画からなる敷地を本件建物の共有者がそれぞれ単独で所有しています。共有者間における建物の建築や管理運営に関する協定書において、共有者は相互に他の共有者の提供する敷地を使用することができ、その使用の対価は請求しない旨定められています。</p> <p>2. 本件土地の一部（約140㎡）は、建築基準法第42条第2項に基づく道路（私道）に指定されています。</p>				

（注1）本件土地（3,355.00㎡）には、他の建物共有者の単独所有の土地（147.2㎡）を含みます。

（注2）容積率については、本来北側前面道路から20mまでは500%、20mを超える部分は400%で、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されますが、建築基準法第59条の2に基づくいわゆる総合設計制度により割増を受け、適用容積率は515.09%となっています。

（注3）本物件にかかる土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物であるために緩和され、適用建蔽率は100%となっています。

（注4）持分の割合は9,505/10,000です。

ジャパンエクセレント投資法人（8987）平成19年6月期決算短信

物件番号：I-3		物件名称：秀和第一浜松町ビル			
特定資産の概要		信託受益権の概要			
特定資産の種類	不動産信託受益権	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社		
用途	事務所・駐車場	信託設定日	平成15年9月29日		
建築時期	平成3年12月16日	信託満了日	平成28年6月26日		
取得価格	8,350百万円	賃貸借の状況			
所在地	住居表示	東京都港区浜松町二丁目2番12号	賃貸可能面積	6,411.26㎡	
	地番	東京都港区浜松町二丁目3番5他	賃貸面積	6,411.26㎡	
土地	地積	1,102.48㎡（うち387.85㎡は借地です。）	稼働率	100.0%	
	用途地域	商業地域	テナント総数	1	
	容積率／ 建蔽率	700／100（注）	月額契約賃料	44,736千円	
	所有形態	所有権・一部借地権	敷金・保証金等	329,051千円	
建物	延床面積	8,327.53㎡	損益状況（単位：千円）		
	構造・階数	SRC、S、地下1階8階建	運用	自	平成19年1月1日
	所有形態	所有権	期間	至	平成19年6月30日
PM会社	株式会社第一ビルディング	運用日数		181	
マスターリース会社	株式会社第一ビルディング	賃貸事業収入 A		277,952	
		建物賃貸料		264,918	
		その他収入		13,033	
期末算定価格の概要（単位：百万円）		賃貸事業費用 B		124,603	
調査機関	財団法人日本不動産研究所	維持管理費		23,578	
価格時点	平成19年6月30日	水道光熱費		16,286	
調査価格	9,390	修繕工事費		31,624	
	収益価格	9,390	公租公課		9,006
	積算価格	8,180	損害保険料		646
建物状況調査報告書の概要（単位：千円）		その他費用		16,968	
調査会社	株式会社大林組	減価償却費		26,493	
調査時点	平成17年12月8日	賃貸純収益（NOI）		179,841	
長期修繕費	47,346	賃貸事業損益 A-B		153,348	
PML	8.2%	資本的支出		23,616	
特記事項					
該当ありません。					

（注）本物件にかかる土地の建蔽率は本来 80%ですが、商業地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物であるために緩和され、適用建蔽率は100%となっています。



ジャパンエクセレント投資法人（8987）平成19年6月期決算短信

物件番号：I-4		物件名称：第32興和ビル		
特定資産の概要		信託受益権の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
用途	事務所	信託設定日	平成18年6月27日	
建築時期	昭和54年3月19日	信託満了日	平成28年6月26日	
取得価格	5,040百万円	賃貸借の状況		
所在地	住居表示	東京都港区南麻布五丁目2番32号	賃貸可能面積	5,365.72㎡
	地番	東京都港区南麻布五丁目5番3他	賃貸面積	5,365.72㎡
土地	地積	2,592.39㎡	稼働率	100.0%
	用途地域	第1種住居・第1種中高層住居専用地域	テナント総数	15
	容積率／ 建蔽率	300・400／60	月額契約賃料	37,005千円
	所有形態	所有権（共有）（注1）	敷金・保証金等	370,425千円
建物	延床面積	10,110.96㎡	損益状況（単位：千円）	
	構造・階数	SRC、地下1階9階建	運用 期間	自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日
	所有形態	所有権（共有）（注2）	運用日数	181
PM会社	興和不動産株式会社	賃貸事業収入 A	237,976	
マスターリース会社	-	建物賃貸料	224,845	
		その他収入	13,130	
期末算定価格の概要（単位：百万円）		賃貸事業費用 B	71,364	
調査機関	株式会社中央不動産鑑定所	維持管理費	30,080	
価格時点	平成19年6月30日	水道光熱費	13,402	
調査価格	5,462	修繕工事費	1,131	
収益価格	5,462	公租公課	7,139	
積算価格	4,893	損害保険料	329	
建物状況調査報告書の概要（単位：千円）		その他費用	2,088	
調査会社	株式会社竹中工務店	減価償却費	17,192	
調査時点	平成18年2月3日	賃貸純収益（NOI）	183,804	
長期修繕費	26,563	賃貸事業損益 A-B	166,612	
PML	13.2%	資本的支出	4,399	
特記事項				
本投資法人は、土地建物ともそれぞれの70%の共有持分を信託受託者を通じて所有しています。信託受託者と共有者との間で、共有物の管理等について協定書が締結されています。				

（注1）持分の割合は70/100です。

（注2）持分の割合は70/100です。

ジャパンエクセレント投資法人（8987）平成19年6月期決算短信

物件番号：I-5		物件名称：第36興和ビル		
特定資産の概要		信託受益権の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
用途	事務所	信託設定日	平成18年6月27日	
建築時期	昭和57年9月30日	信託満了日	平成28年6月26日	
取得価格	4,000百万円	賃貸借の状況		
所在地	住居表示	東京都千代田区三番町5番19	賃貸可能面積	5,720.34㎡
	地番	東京都千代田区三番町5番19他	賃貸面積	5,720.34㎡
土地	地積	1,988.49㎡	稼働率	100.0%
	用途地域	第2種住居地域	テナント総数	1
	容積率／ 建蔽率	400/70（注）	月額契約賃料	—
	所有形態	所有権	敷金・保証金等	—
建物	延床面積	8,266.55㎡	損益状況（単位：千円）	
	構造・階数	SRC、地下1階7階建	運用 期間	自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日
	所有形態	所有権		
PM会社	興和不動産株式会社	運用日数	181	
マスターリース会社	興和不動産株式会社	賃貸事業収入 A		—
		建物賃貸料		—
		その他収入		—
期末算定価格の概要（単位：百万円）		賃貸事業費用 B		—
調査機関	株式会社中央不動産鑑定所	維持管理費		—
価格時点	平成19年6月30日	水道光熱費		—
調査価格	4,235	修繕工事費		—
		公租公課		—
		損害保険料		—
収益価格	4,235	その他費用		—
積算価格	5,312	減価償却費		14,994
建物状況調査報告書の概要（単位：千円）		調査会社		株式会社竹中工務店
調査会社	株式会社竹中工務店	調査時点		平成17年12月22日
調査時点	平成17年12月22日	賃貸純収益（NOI）		131,456
長期修繕費	53,253	賃貸事業損益 A-B		116,461
PML	13.2%	資本的支出		14,441
特記事項				
本件土地の南側隣接地との間の境界を除き、隣地との境界は確認されていません。				

（注）本物件にかかる土地の建蔽率は本来60%ですが、第2種住居地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物であるために緩和され、適用建蔽率は70%となっています。

ジャパンエクセレント投資法人（8987）平成19年6月期決算短信

物件番号：I-6		物件名称：第28興和ビル			
特定資産の概要		信託受益権の概要			
特定資産の種類	不動産信託受益権	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		
用途	事務所・駐車場・倉庫	信託設定日	平成18年6月27日		
建築時期	昭和50年2月21日	信託満了日	平成28年6月26日		
取得価格	2,859百万円	賃貸借の状況			
所在地	住居表示	東京都品川区西五反田二丁目20番1号	賃貸可能面積	4,472.71㎡	
	地番	東京都品川区西五反田二丁目20番1他	賃貸面積	4,472.71㎡	
土地	地積	925.13㎡	稼働率	100.0%	
	用途地域	商業地域	テナント総数	1	
	容積率／ 建蔽率	700・800／100（注1）（注2）	月額契約賃料	23,180千円	
	所有形態	所有権	敷金・保証金等	195,637千円	
建物	延床面積	6,282.23㎡	損益状況（単位：千円）		
	構造・階数	SRC、地下1階10階建	運用	自	平成19年1月1日
	所有形態	所有権	期間	至	平成19年6月30日
PM会社	興和不動産株式会社	運用日数	181		
マスターリース会社	興和不動産株式会社	賃貸事業収入 A	154,726		
		建物賃貸料	141,234		
		その他収入	13,492		
期末算定価格の概要（単位：百万円）		賃貸事業費用 B	57,358		
調査機関	財団法人日本不動産研究所	維持管理費	26,835		
価格時点	平成19年6月30日	水道光熱費	11,800		
調査価格	3,640	修繕工事費	2,708		
収益価格	3,640	公租公課	4,067		
積算価格	3,470	損害保険料	265		
建物状況調査報告書の概要（単位：千円）		その他費用	1,419		
調査会社	株式会社竹中工務店	減価償却費	10,261		
調査時点	平成17年12月22日	賃貸純収益（NOI）	107,629		
長期修繕費	24,547	賃貸事業損益 A-B	97,368		
PML	13.5%	資本的支出	-		
特記事項					
該当ありません。					

（注1）容積率については、本来本物件の東側に走る（但し、接していません。）桜田通りから20mまでの部分が80%、20mを超える部分は70%で、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。

（注2）本物件にかかる土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物であるために緩和され、適用建蔽率は100%となっています。

ジャパンエクセレント投資法人（8987）平成19年6月期決算短信

物件番号：I-7		物件名称：赤坂ガーデンシティ			
特定資産の概要		信託受益権の概要			
特定資産の種類	不動産信託受益権	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		
用途	事務所・店舗・駐車場	信託設定日	平成19年3月28日		
建築時期	平成18年1月31日	信託満了日	平成29年3月31日		
取得価格	23,300百万円	賃貸借の状況			
所在地	住居表示	東京都港区赤坂四丁目15番1号	賃貸可能面積	8,769.53㎡	
	地番	東京都港区赤坂四丁目1500番1	賃貸面積	8,769.53㎡	
土地	地積	6,888.97㎡	稼働率	100.0%	
	用途地域	商業地域・第1種住居地域	テナント総数	1	
	容積率／ 建蔽率	300・400・500・700／67.10（注1）（注2）	月額契約賃料	87,540千円	
	所有形態	所有権（共有）（注3）	敷金・保証金等	891,325千円	
建物	延床面積	46,776.76㎡（注4）	損益状況（単位：千円）		
	構造・階数	S、RC、SRC、地下2階19階建	運用	自	平成19年3月28日
	所有形態	区分所有権、区分所有権（共有）（注5）	期間	至	平成19年6月30日
PM会社	積水ハウス株式会社	運用日数	95		
マスターリース会社	積水ハウス株式会社	賃貸事業収入 A	295,001		
		建物賃貸料	273,965		
		その他収入	21,036		
期末算定価格の概要（単位：百万円）		賃貸事業費用 B	76,828		
鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所	維持管理費	24,532		
価格時点	平成19年6月30日	水道光熱費	10,780		
鑑定評価額	23,500	修繕工事費	-		
収益価格	23,500	公租公課	5		
積算価格	22,900	損害保険料	558		
建物状況調査報告書の概要（単位：千円）		その他費用	3,705		
調査会社	株式会社竹中工務店	減価償却費	37,245		
調査時点	平成19年2月13日	賃貸純収益（NOI）	255,419		
長期修繕費	985	賃貸事業損益 A-B	218,173		
PML	8.6%	資本的支出	-		
特記事項					
該当ありません。					

（注1）本物件にかかる土地は、地域地区規制において四つに区分され、本来の容積率は300%、400%、500%又は700%ですが、高度利用地区であるため、それぞれ450%、600%、700%及び900%に緩和されています。適用容積率は、かかる数値を面積割合に応じて加重平均された数値であり、630.70%です。

（注2）本物件にかかる土地の建蔽率は本来80%又は60%ですが、前者が適用される部分については、高度利用地区かつ商業地域であり、さらに防火地域内にある耐火建築物であるために70%となり、後者については高度利用地区であるために30%となります。適用建蔽率は、かかる数値を面積割合に応じて加重平均された数値であり、67.10%です。

（注3）持分の割合は308,671.7536/1,000,000です。

（注4）本投資法人が信託受託者を通じて保有する専有部分の面積は8,769.53㎡です。

（注5）5階ないし9階につき区分所有権、及び10階につき区分所有権（共有）（持分の割合は6,432/10,000）です。

ジャパンエクセレント投資法人（8987）平成19年6月期決算短信

物件番号：Ⅱ-1		物件名称：NHK名古屋放送センタービル			
特定資産の概要		信託受益権の概要			
特定資産の種類	不動産	信託受託者	—		
用途	事務所・店舗・倉庫・駐車場	信託設定日	—		
建築時期	平成3年7月3日	信託満了日	—		
取得価格	4,300百万円	賃貸借の状況			
所在地	住居表示	愛知県名古屋市中区東桜一丁目13番3号	賃貸可能面積	8,964.87㎡	
	地番	愛知県名古屋市中区東桜一丁目1301番1	賃貸面積	8,781.54㎡	
土地	地積	7,927.36㎡	稼働率	98.0%	
	用途地域	商業地域	テナント総数	39	
	容積率／ 建蔽率	800／100（注1）（注2）	月額契約賃料	—	
	所有形態	借地権（準共有）（注3）	敷金・保証金等	—	
建物	延床面積	80,809.95㎡	損益状況（単位：千円）		
	構造・階数	SRC、S、地下4階22階建	運用 期間	自 至	平成19年1月1日 平成19年6月30日
	所有形態	区分所有権（共有）（注4）	運用日数	181	
PM会社	株式会社NHK名古屋ビルシステムズ	賃貸事業収入 A	349,159		
マスターリース会社	—	建物賃貸料	—		
		その他収入	—		
期末算定価格の概要（単位：百万円）		賃貸事業費用 B	179,697		
調査機関	財団法人日本不動産研究所	維持管理費	64,682		
価格時点	平成19年6月30日	水道光熱費	26,371		
調査価格	5,430	修繕工事費	2,501		
収益価格	5,430	公租公課	10,859		
積算価格	4,960	損害保険料	1,441		
建物状況調査報告書の概要（単位：千円）		その他費用	37,592		
調査会社	清水建設株式会社	減価償却費	36,248		
調査時点	平成18年1月18日	賃貸純収益（NOI）	205,710		
長期修繕費	73,682	賃貸事業損益 A-B	169,461		
PML	11.9%	資本的支出	6,675		
特記事項					
<p>1. 本件建物の建設にあたり本物件の共有者（土地所有者を含みます。）等の間で締結された基本協定並びに本件建物及びその敷地にかかる管理規約において、本物件の共有者は保有する建物の持分を原則として譲渡することができず、例外的に、土地所有者でもある他の共有者の同意を得て譲渡できるものとされています。</p> <p>2. 本物件の取得とともに、本物件の管理を目的として設立された会社である株式会社NHK名古屋ビルシステムズの株式を取得しました。</p>					

（注1）本物件にかかる土地の容積率は本来800%ですが、建築基準法第59条の2に基づきいわゆる総合設計制度により割増を受け、適用容積率は897.42%となっています。

（注2）本物件にかかる土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物であるために緩和され、適用建蔽率は100%となっています。

（注3）持分の割合は32/100です。

（注4）持分の割合は、専有部分については、32/100ですが、共用部分については32/100又は220,928/1,000,000です。

ジャパンエクセレント投資法人（8987）平成19年6月期決算短信

物件番号：Ⅱ-2		物件名称：J E I 西本町ビル			
特定資産の概要		信託受益権の概要			
特定資産の種類	不動産信託受益権	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		
用途	事務所・駐車場	信託設定日	平成19年3月28日		
建築時期	昭和63年2月19日	信託満了日	平成29年3月31日		
取得価格	6,674百万円	賃貸借の状況			
所在地	住居表示	大阪府大阪市西区阿波座一丁目3番15号	賃貸可能面積	10,601.70㎡	
	地番	大阪市大阪府西区阿波座一丁目13番3他	賃貸面積	10,187.80㎡	
土地	地積	1,970.44㎡	稼働率	96.1%	
	用途地域	商業地域	テナント総数	1	
	容積率／ 建蔽率	800／100（注）	月額契約賃料	—	
	所有形態	所有権	敷金・保証金等	—	
建物	延床面積	15,800.31㎡	損益状況（単位：千円）		
	構造・階数	SRC、地下1階11階建	運用	自	平成19年3月28日
	所有形態	所有権	期間	至	平成19年6月30日
PM会社	株式会社第一ビルディング	運用日数	95		
マスターリース会社	株式会社第一ビルディング	賃貸事業収入 A	150,849		
		建物賃貸料	143,737		
		その他収入	7,112		
期末算定価格の概要（単位：百万円）		賃貸事業費用 B	62,701		
鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所	維持管理費	28,892		
価格時点	平成19年6月30日	水道光熱費	9,162		
鑑定評価額	6,760	修繕工事費	160		
収益価格	6,760	公租公課	5		
積算価格	5,980	損害保険料	871		
建物状況調査報告書の概要（単位：千円）		その他費用	913		
調査会社	清水建設株式会社	減価償却費	22,695		
調査時点	平成18年12月27日	賃貸純収益（NOI）	110,843		
長期修繕費	50,109	賃貸事業損益 A-B	88,148		
PML	11.5%	資本的支出	300		
特記事項					
<p>1. 本物件にはアスベストを含有する吹付材が使用されている箇所がありますが、清水建設株式会社作成の平成19年1月29日付建物状況評価報告書によれば、これらの吹付材は室内に露出しておらず、現状のまま使用して差し支えないとされています。なお、当該吹付材については、今後撤去する予定です。</p> <p>2. 本物件に付属する工作物の一部（独立看板）には、建築基準法に定める手続を完了していないものがありましたが、平成19年6月6日付にて同法に基づく確認を申請し、同年6月28日付にて検査済証を受領しました。</p>					

（注） 本物件にかかる土地の建蔽率は本来 80%ですが、商業地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物であるために緩和され、適用建蔽率は 100%となっています。

ジャパンエクセレント投資法人（8987）平成19年6月期決算短信

物件番号：Ⅲ-1		物件名称：武蔵小杉タワープレイス			
特定資産の概要		信託受益権の概要			
特定資産の種類	不動産信託受益権	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		
用途	事務所・店舗・倉庫・駐車場	信託設定日（注5）	①平成18年3月29日 ②平成18年6月27日		
建築時期	平成7年7月15日	信託満了日	平成28年6月26日		
取得価格	13,890百万円	賃貸借の状況			
所在地	住居表示	神奈川県川崎市中原区小杉町一丁目403番地	賃貸可能面積	25,275.07㎡	
	地番	神奈川県川崎市中原区小杉町一丁目403番35	賃貸面積	25,275.07㎡	
土地	地積	8,329.62㎡	稼働率	100.0%	
	用途地域	商業地域	テナント総数	32	
	容積率／ 建蔽率	400／100（注1）（注2）	月額契約賃料	109,846円	
	所有形態	所有権（共有）（注3）	敷金・保証金等	805,608千円	
建物	延床面積	53,711.13㎡	損益状況（単位：千円）		
	構造・階数	S、SRC、地下2階23階建	運用	自	平成19年1月1日
	所有形態	区分所有権（共有）（注4）	期間	至	平成19年6月30日
PM会社	相互住宅株式会社	運用日数		181	
		賃貸事業収入 A		789,187	
マスターリース会社	-	建物賃貸料		683,186	
		その他収入		106,001	
期末算定価格の概要（単位：百万円）		賃貸事業費用 B		339,914	
調査機関	財団法人日本不動産研究所	維持管理費		126,041	
価格時点	平成19年6月30日	水道光熱費		77,075	
調査価格	17,700	修繕工事費		6,769	
収益価格	17,700	公租公課		29,635	
積算価格	16,500	損害保険料		3,767	
建物状況調査報告書の概要（単位：千円）		その他費用		5,634	
調査会社	株式会社大林組	減価償却費		90,991	
調査時点	平成17年12月9日	賃貸純収益（NOI）		540,264	
長期修繕費	129,971	賃貸事業損益 A-B		449,272	
PML	11.5%	資本的支出		6,670	
特記事項					
本物件は、土地及び建物の専有部分の一部についての共有持分を信託した信託受益権ですが、前所有者2者が各別に信託を設定したため、本投資法人は二つの信託受益権を保有しています。					

（注1）本物件にかかる土地の容積率は本来400%ですが、敷地が都市計画法に定める特定街区に指定されているために容積率が割増され、指定容積率限度が600%となっています。

（注2）本物件にかかる土地の建蔽率は本来80%ですが、敷地が特定街区に指定されているため、適用建蔽率は100%となっています。

（注3）持分の割合は、併せて760,977/1,000,000です。

（注4）持分の割合は、専有部分により異なりますが、併せて760,977/1,000,000から862,036/1,000,000の間です。

（注5）上記特記事項記載のとおり、本物件は二つの信託受益権からなっており、①及び②にはそれぞれの信託設定日を記載しています。

ジャパンエクセレント投資法人（8987）平成19年6月期決算短信

物件番号：Ⅲ-2		物件名称：興和川崎東ロビル			
特定資産の概要		信託受益権の概要			
特定資産の種類	不動産信託受益権	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		
用途	事務所	信託設定日	平成18年6月27日		
建築時期	昭和63年4月30日	信託満了日	平成28年6月26日		
取得価格	10,976百万円	賃貸借の状況			
所在地	住居表示	神奈川県川崎市川崎区日進町1番地53	賃貸可能面積	18,612.72㎡	
	地番	神奈川県川崎市川崎区日進町1番53他	賃貸面積	18,612.72㎡	
土地	地積	1,652.89㎡	稼働率	100.0%	
	用途地域	商業地域	テナント総数	1	
	容積率／ 建蔽率	800／100（注1）（注2）	月額契約賃料	-	
	所有形態	借地権	敷金・保証金等	-	
建物	延床面積	31,009.62㎡	損益状況（単位：千円）		
	構造・階数	S、SRC、地下3階21階建	運用	自	平成19年1月1日
	所有形態	所有権	期間	至	平成19年6月30日
PM会社	興和不動産株式会社	運用日数	181		
マスターリース会社	興和不動産株式会社	賃貸事業収入 A	-		
		建物賃貸料	-		
		その他収入	-		
期末算定価格の概要（単位：百万円）		賃貸事業費用 B	-		
調査機関	株式会社ヒロ&リーエスネットワーク	維持管理費	-		
価格時点	平成19年6月30日	水道光熱費	-		
調査価格	11,130	修繕工事費	-		
収益価格	11,130	公租公課	-		
積算価格	8,090	損害保険料	-		
建物状況調査報告書の概要（単位：千円）		その他費用	-		
調査会社	清水建設株式会社	減価償却費	91,884		
調査時点	平成17年12月20日	賃貸純収益（NOI）	324,407		
長期修繕費	138,654	賃貸事業損益 A-B	232,523		
PML	6.7%	資本的支出	12,704		
特記事項					
該当ありません。					

（注1）本件建物は、建築基準法第86条第1項の規定に基づきいわゆる一団地認定を受けた複数の区画からなる区域に、総合的設計により建設された複数の建物の一つです。本物件は、かかる区域に属する他の土地の所有者から容積利用権の設定を受けており、その結果、本件建物に実際に適用される容積率は1,881.06%となっています。

（注2）本物件にかかる土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物であるために緩和され、適用建蔽率は100%となっています。



ジャパンエクセレント投資法人（8987）平成19年6月期決算短信

物件番号：Ⅲ-3		物件名称：本郷TSビル			
特定資産の概要		信託受益権の概要			
特定資産の種類	不動産信託受益権	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		
用途	事務所・店舗・駐車場	信託設定日（注3）	①平成17年1月14日 ②平成17年3月31日		
建築時期	平成3年2月6日	信託満了日	平成28年6月26日		
取得価格	5,400百万円	賃貸借の状況			
所在地	住居表示	東京都文京区本郷二丁目38番16号	賃貸可能面積	4,078.37㎡	
	地番	東京都文京区本郷二丁目110番1他	賃貸面積	4,078.37㎡	
土地	地積	984.89㎡	稼働率	100.0%	
	用途地域	商業地域・近隣商業地域	テナント総数	1	
	容積率／ 建蔽率	600・400／100（注1）（注2）	月額契約賃料	24,990千円	
	所有形態	所有権	敷金・保証金等	208,075千円	
建物	延床面積	5,877.11㎡	損益状況（単位：千円）		
	構造・階数	SRC、地下1階8階建	運用	自	平成19年1月1日
	所有形態	所有権	期間	至	平成19年6月30日
PM会社	興和不動産株式会社	運用日数		181	
		賃貸事業収入 A		176,640	
マスターリース会社	興和不動産株式会社	建物賃貸料		157,012	
		その他収入		19,628	
期末算定価格の概要（単位：百万円）		賃貸事業費用 B		61,426	
調査機関	株式会社ヒロ&リーエスネットワーク		維持管理費	17,059	
価格時点	平成19年6月30日		水道光熱費	10,620	
調査価格	5,490		修繕工事費	1,166	
収益価格	5,490		公租公課	5,120	
積算価格	2,820		損害保険料	320	
建物状況調査報告書の概要（単位：千円）		その他費用		1,946	
調査会社	株式会社大林組		減価償却費	25,193	
調査時点	平成17年12月7日		賃貸純収益（NOI）	140,406	
長期修繕費	18,836		賃貸事業損益 A-B	115,213	
PML	14.2%		資本的支出	8,592	
特記事項					
本物件は、その共有持分（2分の1）につき平成17年1月14日に信託設定された後、残る共有持分（2分の1）について平成17年3月31日に別途信託設定されたため、2つの信託受益権からなっています。					

（注1）本物件にかかる土地の容積率は、前面道路から20mまでは600%、20mを超える部分は400%で、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。

（注2）本物件にかかる土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物であり、また角地であるために緩和され、適用建蔽率は100%となっています。

（注3）上記特記事項記載のとおり、本物件は2つの信託受益権からなっており、①及び②にはそれぞれの信託設定日を記載しています。

ジャパンエクセレント投資法人（8987）平成19年6月期決算短信

物件番号：Ⅲ-4		物件名称：秀和飯田橋ビル			
特定資産の概要		信託受益権の概要			
特定資産の種類	不動産信託受益権	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		
用途	事務所	信託設定日	平成15年11月26日		
建築時期	昭和63年10月31日	信託満了日	平成28年6月26日		
取得価格	4,023百万円	賃貸借の状況			
所在地	住居表示	東京都文京区後楽二丁目3番19号	賃貸可能面積	3,821.76㎡	
	地番	東京都文京区後楽二丁目92番1他	賃貸面積	3,821.76㎡	
土地	地積	904.38㎡	稼働率	100.0%	
	用途地域	商業地域	テナント総数	1	
	容積率／ 建蔽率	500／100（注）	月額契約賃料	-	
	所有形態	所有権	敷金・保証金等	-	
建物	延床面積	5,083.77㎡	損益状況（単位：千円）		
	構造・階数	SRC、地下1階8階建	運用	自	平成19年1月1日
	所有形態	所有権	期間	至	平成19年6月30日
PM会社	興和不動産株式会社	運用日数	181		
マスターリース会社	興和不動産株式会社	賃貸事業収入 A	-		
		建物賃貸料	-		
		その他収入	-		
期末算定価格の概要（単位：百万円）		賃貸事業費用 B	-		
調査機関	財団法人日本不動産研究所	維持管理費	-		
価格時点	平成19年6月30日	水道光熱費	-		
調査価格	4,510	修繕工事費	-		
収益価格	4,510	公租公課	-		
積算価格	3,600	損害保険料	-		
建物状況調査報告書の概要（単位：千円）		その他費用	-		
調査会社	株式会社大林組	減価償却費	18,156		
調査時点	平成17年12月7日	賃貸純収益（NOI）	111,307		
長期修繕費	18,070	賃貸事業損益 A-B	93,150		
PML	12.9%	資本的支出	10,457		
特記事項					
該当ありません。					

（注）本物件にかかる土地の建蔽率は本来 80%ですが、商業地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物であるために緩和され、適用建蔽率は100%となっています。

ジャパンエクセレント投資法人（8987）平成19年6月期決算短信

物件番号：Ⅲ-5		物件名称：川崎日進町ビルディング		
特定資産の概要		信託受益権の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
用途	事務所・店舗・倉庫・駐車場	信託設定日	平成18年2月28日	
建築時期	平成4年4月24日	信託満了日	平成28年6月26日	
取得価格	3,905百万円	賃貸借の状況		
所在地	住居表示	神奈川県川崎市川崎区日進町7番地1	賃貸可能面積	8,516.22㎡
	地番	神奈川県川崎市川崎区日進町7番1他	賃貸面積	8,516.22㎡
土地	地積	3,673.94㎡	稼働率	100.0%
	用途地域	商業地域	テナント総数	1
	容積率／ 建蔽率	600・400／100（注1）（注2）	月額契約賃料	34,132千円
	所有形態	所有権（一部共有）（注3）（注4）	敷金・保証金等	220,315千円
建物	延床面積	22,141.60㎡	損益状況（単位：千円）	
	構造・階数	S、SRC、地下2階15階建	運用 期間	自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日
	所有形態	区分所有権（共有）（注3）（注4）	運用日数	181
PM会社	株式会社第一ビルディング	賃貸事業収入 A	211,194	
マスターリース会社	株式会社第一ビルディング	建物賃貸料	210,195	
		その他収入	998	
期末算定価格の概要（単位：百万円）		賃貸事業費用 B	83,428	
調査機関	財団法人日本不動産研究所	維持管理費	32,585	
価格時点	平成19年6月30日	水道光熱費	-	
調査価格	5,220	修繕工事費	5,953	
収益価格	5,220	公租公課	12,262	
積算価格	4,450	損害保険料	803	
建物状況調査報告書の概要（単位：千円）		その他費用	1,004	
調査会社	清水建設株式会社	減価償却費	30,819	
調査時点	平成17年12月20日	賃貸純収益（NOI）	158,585	
長期修繕費	45,545	賃貸事業損益 A-B	127,766	
PML	14.7%	資本的支出	18,508	
特記事項				
<p>本件建物は共有であり、複数の区画からなる敷地を信託受託者を含めた建物の共有者が単独で所有し、又は共有しています。共有者間の管理規約において、各共有者は相互に他の共有者の所有地を利用することができ、その使用の対価は請求しない旨定められています。なお、土地のうち1,080.99㎡は建物の他の共有者が所有しています。</p>				

（注1）本物件にかかる土地の容積率は、本来は、東側道路から25mまでは600%、25mを超える部分は400%で、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されるところ、建築基準法第59条の2に基づきいわゆる総合設計制度により割増を受け、適用容積率は580.47%となっています。

（注2）本物件にかかる土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物であるために緩和され、適用建蔽率は100%となっています。

（注3）持分の割合は56.12/100です。

（注4）本投資法人は、平成18年6月27日付けで本物件の一部を信託財産とする信託受益権（持分の割合は54.59/100）を取得しましたが、平成18年11月30日付けで当該信託に対して取得資金を信託し、信託受託者を通じて本物件の一部（土地の持分の割合及び建物の専有部分の持分の割合はそれぞれ153/10,000）を追加取得しました。その結果、持分の割合は56.12/100となっています。

ジャパンエクセレント投資法人（8987）平成19年6月期決算短信

物件番号：Ⅲ-6		物件名称：第44興和ビル			
特定資産の概要		信託受益権の概要			
特定資産の種類	不動産信託受益権	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		
用途	事務所	信託設定日	平成18年2月1日		
建築時期	昭和59年7月31日	信託満了日	平成28年6月26日		
取得価格	1,150百万円	賃貸借の状況			
所在地	住居表示	東京都目黒区東山一丁目2番7号	賃貸可能面積	2,567.98㎡	
	地番	東京都目黒区東山一丁目1263番1他	賃貸面積	2,567.98㎡	
土地	地積	699.87㎡	稼働率	100.0%	
	用途地域	商業地域	テナント総数	1	
	容積率／ 建蔽率	500／100（注）	月額契約賃料	12,708千円	
	所有形態	所有権	敷金・保証金等	113,850千円	
建物	延床面積	3,359.55㎡	損益状況（単位：千円）		
	構造・階数	SRC、9階建	運用	自	平成19年1月1日
	所有形態	所有権	期間	至	平成19年6月30日
PM会社	興和不動産株式会社		運用日数	181	
マスターリース会社	興和不動産株式会社		賃貸事業収入 A	88,866	
			建物賃貸料	76,871	
			その他収入	11,995	
期末算定価格の概要（単位：百万円）			賃貸事業費用 B	44,498	
調査機関	財団法人日本不動産研究所		維持管理費	19,270	
価格時点	平成19年6月30日		水道光熱費	8,522	
調査価格	1,610		修繕工事費	2,815	
収益価格	1,610		公租公課	2,310	
積算価格	1,500		損害保険料	192	
建物状況調査報告書の概要（単位：千円）			その他費用	1,235	
調査会社	株式会社竹中工務店		減価償却費	10,150	
調査時点	平成17年12月22日		賃貸純収益（NOI）	54,519	
長期修繕費	33,923		賃貸事業損益 A-B	44,368	
PML	13.4%		資本的支出	7,221	
特記事項					
本物件南東側の区道は、都市計画道路で拡幅の計画決定がなされています。事業決定がなされた場合には、本件土地の南東側が内側に約2.4m後退し、面積が約64㎡減少することになります。					

（注）本物件にかかる土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物であるために緩和され、適用建蔽率は100%となっています。

ジャパンエクセレント投資法人（8987）平成19年6月期決算短信

物件番号：Ⅲ-7		物件名称：両国第一生命ビルディング		
特定資産の概要		信託受益権の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
用途	事務所・店舗・駐車場	信託設定日	平成18年2月28日	
建築時期	平成8年8月8日	信託満了日	平成28年6月26日	
取得価格	2,550百万円	賃貸借の状況		
所在地	住居表示	東京都墨田区両国三丁目25番5号	賃貸可能面積	3,871.64㎡
	地番	東京都墨田区両国三丁目11番1他	賃貸面積	3,871.64㎡
土地	地積	968.33㎡	稼働率	100.0%
	用途地域	商業地域	テナント総数	1
	容積率／ 建蔽率	500／100（注1）（注2）	月額契約賃料	16,922千円
	所有形態	所有権	敷金・保証金等	174,959千円
建物	延床面積	5,820.56㎡	損益状況（単位：千円）	
	構造・階数	S、SRC、地下2階11階建	運用 期間	自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日
	所有形態	所有権		
PM会社	株式会社第一ビルディング	運用日数	181	
マスターリース会社	株式会社第一ビルディング	賃貸事業収入 A	114,307	
		建物賃貸料	105,444	
		その他収入	8,863	
期末算定価格の概要（単位：百万円）		賃貸事業費用 B	55,561	
調査機関	株式会社中央不動産鑑定所	維持管理費	20,330	
価格時点	平成19年6月30日	水道光熱費	9,865	
調査価格	2,563	修繕工事費	2,865	
収益価格	2,563	公租公課	3,907	
積算価格	1,944	損害保険料	350	
建物状況調査報告書の概要（単位：千円）		その他費用	1,538	
調査会社	株式会社大林組	減価償却費	16,704	
調査時点	平成17年12月9日	賃貸純収益（NOI）	75,450	
長期修繕費	17,730	賃貸事業損益 A-B	58,746	
PML	14.3%	資本的支出	3,304	
特記事項				
本件土地の一部には、「墨田区良好な建築物と市街地の形成に関する指導要綱」に基づく私道負担部分（約9㎡）があります。				

（注1）本物件にかかる土地の容積率は本来500%ですが、建築基準法第59条の2に基づきいわゆる総合設計制度により割増を受け、適用容積率は579.71%となっています。

（注2）本物件にかかる土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物であるために緩和され、適用建蔽率は100%となっています。

ジャパンエクセレント投資法人（8987）平成19年6月期決算短信

物件番号：Ⅲ-8		物件名称：海老名プライムタワー		
特定資産の概要		信託受益権の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
用途	事務所・ホテル・会館・店舗・体育館	信託設定日	平成19年3月29日	
建築時期	平成7年5月31日	信託満了日	平成29年3月31日	
取得価格	6,470百万円	賃貸借の状況		
所在地	住居表示	神奈川県海老名市中央二丁目9番50号	賃貸可能面積	25,362.37㎡
	地番	神奈川県海老名市中央二丁目155番1他	賃貸面積	25,021.36㎡
土地	地積	12,008.62㎡	稼働率	98.7%
	用途地域	商業地域・第2種住居地域	テナント総数	19
	容積率／ 建蔽率	200・400／92.3（注1）（注2）	月額契約賃料	73,921千円
	所有形態	所有権（共有）（注3）	敷金・保証金等	432,789千円
建物	延床面積	52,733.59㎡	損益状況（単位：千円）	
	構造・階数	事務所・ホテル・会館・店舗：S、RC、SRC、地下1階25階建 体育館：SRC、3階建	運用期間	自 平成19年3月29日 至 平成19年6月30日
	所有形態	区分所有権（共有）（注4）	運用日数	94
PM会社	株式会社海老名第一ビルディング	賃貸事業収入 A	291,012	
マスターリース会社	株式会社海老名第一ビルディング	建物賃貸料	252,936	
		その他収入	38,075	
期末算定価格の概要（単位：百万円）		賃貸事業費用 B	168,697	
鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所	維持管理費	72,677	
価格時点	平成19年6月30日	水道光熱費	35,728	
鑑定評価額	6,550	修繕工事費	2,862	
収益価格	6,550	公租公課	3	
積算価格	7,910	損害保険料	1,971	
建物状況調査報告書の概要（単位：千円）		その他費用	4,333	
調査会社	株式会社竹中工務店	減価償却費	51,120	
調査時点	平成19年1月22日	賃貸純収益（NOI）	173,436	
長期修繕費	124,067	賃貸事業損益 A-B	122,315	
PML	12.2%	資本的支出	2,038	
特記事項				
<p>1. 本投資法人は、土地建物ともそれぞれの70%の共有持分を信託受託者を通じて所有しています。信託受託者と共有者との間で、共有物の管理等について協定書が締結されています。</p> <p>2. 本物件にかかる他の区分所有者は地方公共団体ですが、本投資法人は、当該他の区分所有者に対し土地を無償で使用することを認めています。</p>				

（注1）本物件にかかる土地の容積率については、本来市道330号線から西側は400%、東側は200%ですが、建築基準法第59条の2に基づくいわゆる総合設計制度及び同法第86条第1項に基づく一団地の認定により割増を受け、適用容積率は443.57%となっています。

（注2）本物件にかかる土地の建蔽率は本来市道330号線から西側は80%、東側は60%ですが、西側については、商業地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物であるために緩和されて100%となっており、本物件への適用建蔽率は92.3%となっています。

（注3）持分の割合は70/100です。

（注4）持分の割合は70/100です。

ジャパンエクセレント投資法人（8987）平成19年6月期決算短信

物件番号：IV-1		物件名称：仙台興和ビル			
特定資産の概要		信託受益権の概要			
特定資産の種類	不動産信託受益権	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		
用途	事務所・店舗・駐車場	信託設定日	平成17年3月16日		
建築時期	昭和54年8月20日	信託満了日	平成29年3月31日		
取得価格	4,238百万円	賃貸借の状況			
所在地	住居表示	宮城県仙台市青葉区一番町二丁目4番1号	賃貸可能面積	10,061.30㎡	
	地番	宮城県仙台市青葉区一番町二丁目4番1他	賃貸面積	7,824.45㎡	
土地	地積	2,715.39㎡	稼働率	77.8%	
	用途地域	商業地域	テナント総数	1	
	容積率／ 建蔽率	600／100（注1）（注2）	月額契約賃料	37,349千円	
	所有形態	所有権（一部共有）（注3）	敷金・保証金等	436,898千円	
建物	延床面積	18,564.45㎡	損益状況（単位：千円）		
	構造・階数	S、SRC、地下2階15階建	運用	自	平成19年4月24日
	所有形態	区分所有権	期間	至	平成19年6月30日
PM会社	興和不動産株式会社	運用日数	68		
マスターリース会社	興和不動産株式会社	賃貸事業収入 A	91,784		
		建物賃貸料	87,235		
		その他収入	4,548		
期末算定価格の概要（単位：百万円）		賃貸事業費用 B	41,789		
鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所	維持管理費	16,328		
価格時点	平成19年6月30日	水道光熱費	3,956		
鑑定評価額	4,309	修繕工事費	20		
収益価格	4,309	公租公課	4		
積算価格	5,444	損害保険料	895		
建物状況調査報告書の概要（単位：千円）		その他費用	415		
調査会社	株式会社竹中工務店	減価償却費	20,169		
調査時点	平成19年3月5日	賃貸純収益（NOI）	70,164		
長期修繕費	137,241	賃貸事業損益 A-B	49,994		
PML	9.2%	資本的支出	-		
特記事項					
<p>1. 本物件の敷地は複数の区画からなり、これを信託受託者及び他の区分所有者が単独で所有し、又は共有しています。本物件の管理及び使用に関する協定書並びに管理規約により、各区分所有者は相互に他の区分所有者の所有地に賃借権の設定を受けています。</p> <p>2. 本物件は敷地面積が2,715.40㎡であることを前提として建築されていますが、売買契約締結にあたり確認した敷地の実測面積は2,711.12㎡でした。その後の調査の結果、かかる敷地面積の減少により本物件建物の床面積が許容容積率を超過していることが判明しました。この点については、平成19年6月、売主の負担により是正工事及び行政手続を完了しました。かかる是正工事により本投資法人が信託受託者を通じて保有する専有部分の面積が34.55㎡（仙台市の平成19年5月22日付建築許可変更承認通知書による）減少しましたが、賃貸可能面積の減少はありません。</p>					

（注1）本物件にかかる土地の容積率は、本来600%ですが、建築基準法第59条の2に基づくいわゆる総合設計制度により割増を受け、適用容積率は658%となっています。

（注2）本物件にかかる土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物であるために緩和され、適用建蔽率は100%となっています。

（注3）本投資法人が信託受託者を通じて所有権を保有する土地の面積は1,442.36㎡、共有持分を保有する土地の面積は1,273.03㎡であり、後者について持分の割合は85.244/100です。また、保有する専有部分の面積の全専有部分の面積に対する割合は、特記事項2に記載する是正工事の前において、88.0941822/100です。

（ロ）運用資産の資本的支出

A. 資本的支出の予定

平成19年6月30日現在において、本投資法人がその第2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
秀和第一浜松町ビル	東京都港区	加湿器更新工事	自 平成19年11月 至 平成19年12月	25	—	—
秀和飯田橋ビル	東京都文京区	換気・加湿器更新工事	自 平成19年9月 至 平成19年12月	47	—	—
第44興和ビル	東京都目黒区	共用部改修工事	自 平成19年10月 至 平成19年12月	24	—	—
J E I 西本町ビル	大阪府西区	アスベスト撤去工事（第1期）	自 平成19年8月 至 平成19年12月	178	—	—

B. 期中の資本的支出

本投資法人の第2期末保有資産において、平成19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19年6月期の資本的支出は182百万円であり、平成19年6月期に費用に区分された修繕費124百万円と併せ306百万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）
秀和第一浜松町ビル	東京都港区	1階トイレ新設工事	自 平成18年12月 至 平成19年1月	13
大森ベルポートD館	東京都品川区	トイレリニューアル工事	自 平成19年2月 至 平成19年6月	45
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2期）	自 平成19年4月 至 平成19年6月	16
その他の工事			—	106
合 計				182

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
	〔 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 〕
前期末積立金残高（百万円）	—	164
当期積立金（百万円）	164	67
当期積立金取崩額（百万円）	—	—
次期繰越額（百万円）	164	232



(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2期末保有資産にかかる不動産及び信託受益権について、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、株式会社大林組及び清水建設株式会社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、株式会社大林組及び清水建設株式会社と本投資法人及び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	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
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	50,109	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TSビル	18,836	1,479	14.2
III-4	秀和飯田橋ビル	18,070	1,134	12.9
III-5	川崎日進町ビルディング	45,545	3,183	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	17,730	1,752	14.3
III-8	海老名プライムタワー	124,067	9,558	12.2
IV-1	仙台興和ビル	137,241	4,852	9.2
合計		1,033,431	77,751	6.5

(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」については、前記「(イ) 不動産及び不動産信託受益権の概要 B. 個別不動産の概要 (v) 「建物状況調査報告書の概要」欄に関する説明 c.」をご参照下さい。株式会社竹中工務店は、第2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。

（二）テナント等の概要

A. 賃貸状況の概要

平成19年6月30日現在の第2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	25,743.26	99.7%	1	162,887	1,182,160
I-2	芝二丁目ビルディング	11,749.30	11,559.68	98.4%	2	55,898	400,227
I-3	秀和第一浜松町ビル	6,411.26	6,411.26	100.0%	1	44,736	329,051
I-4	第32興和ビル	5,365.72	5,365.72	100.0%	15	37,005	370,425
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	4,472.71	100.0%	1	23,180	195,637
I-7	赤坂ガーデンシティ	8,769.53	8,769.53	100.0%	1	87,540	891,325
II-1	NHK名古屋放送センタービル	8,964.87	8,781.54	98.0%	39	-	-
II-2	J E I 西本町ビル	10,601.70	10,187.80	96.1%	1	-	-
III-1	武蔵小杉タワープレイス	25,275.07	25,275.07	100.0%	32	109,846	805,608
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	24,990	208,075
III-4	秀和飯田橋ビル	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	34,132	220,315
III-6	第44興和ビル	2,567.98	2,567.98	100.0%	1	12,708	113,850
III-7	両国第一生命ビルディング	3,871.64	3,871.64	100.0%	1	16,922	174,959
III-8	海老名プライムタワー	25,362.37	25,021.36	98.7%	19	73,921	432,789
IV-1	仙台興和ビル	10,061.30	7,824.45	77.8%	1	37,349	436,898
合計		190,051.15	186,601.41	98.2%	120	945,307	7,950,568

(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、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「(一) 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19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19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。）（賃料を月額で定めるもの）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、J E I 西本町ビル、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、平成19年7月2日時点において、2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おり（延滞賃料及び共益費合計約31,476千円）、当該エンドテナントに対し、支払いを請求しています。また、平成19年6月、本投資法人の保有資産につき、賃料増額を求めて、エンドテナント1社に対し、民事調停の申立てがなされました。

(注6) 「敷金・保証金等」欄には、原則として、平成19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・保証金等の平成19年6月30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、J E I 西本町ビル、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。

B. 稼働率等の推移

本投資法人の第2期末保有資産における、平成18年6月ないし平成19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18年 6月末	平成18年 7月末	平成18年 8月末	平成18年 9月末	平成18年 10月末	平成18年 11月末	平成18年 12月末
物件数	14	14	14	14	14	14	14
テナント 数の合計	99	100	100	101	100	100	99
全賃貸可 能面積 (㎡)	135,055.98	135,055.98	135,031.46	135,031.46	135,031.46	135,263.69	135,263.69
稼働率	98.7%	98.9%	98.8%	99.2%	99.2%	99.3%	98.5%

	平成19年 1月末	平成19年 2月末	平成19年 3月末	平成19年 4月末	平成19年 5月末	平成19年 6月末
物件数	14	14	17	18	18	18
テナント 数の合計	99	100	122	120	120	120
全賃貸可 能面積 (㎡)	135,263.69	135,263.69	179,825.94	189,992.52	189,992.52	190,051.15
稼働率	98.6%	99.6%	99.2%	98.1%	98.2%	98.2%

(ホ) 主要な不動産の物件に関する情報

本投資法人の第2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2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館及び武蔵小杉タワープレイスの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27日又は同年6月29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18年 6月末	平成18年 7月末	平成18年 8月末	平成18年 9月末	平成18年 10月末	平成18年 11月末	平成18年 12月末
大森ベルポート D館	97.3%	97.3%	97.3%	97.3%	97.3%	97.3%	97.3%
武蔵小杉タワー プレイス	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

	平成19年 1月末	平成19年 2月末	平成19年 3月末	平成19年 4月末	平成19年 5月末	平成19年 6月末
大森ベルポート D館	97.3%	99.7%	99.7%	99.7%	99.7%	99.7%
武蔵小杉タワー プレイス	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

(ヘ) 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19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貸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

ジャパンエクセレント投資法人（8987）平成19年6月期決算短信  
 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)
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 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	64,014.36	34.3	4,212,104	37.1
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T Sビル 秀和飯田橋ビル 第44興和ビル 仙台興和ビル	47,098.33	25.2	2,731,523	24.1
主要なテナントの合計			111,112.69	59.5	6,943,627	61.2
全体ポートフォリオの合計			186,601.41	100.0	11,343,685 (注5)	100.0

(注1) テナントがマスターリース会社として転借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19年6月30日現在における全体ポートフォリオ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19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19年6月30日現在における全体ポートフォリオ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。

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20年6月28日	敷金・保証金（注）	1,182,160 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）	382,006 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	契約期間満了日	平成20年6月28日	敷金・保証金（注）	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20年3月27日	敷金・保証金（注）	—
		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）	220,315 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	契約期間満了日	平成20年6月27日	敷金・保証金（注）	174,959 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20年6月26日	敷金・保証金（注）	—
		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20年6月26日	敷金・保証金（注）	195,637 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20年6月26日	敷金・保証金（注）	—
		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T Sビル	契約期間満了日	平成20年6月28日	敷金・保証金（注）	208,075 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	契約期間満了日	平成20年6月28日	敷金・保証金（注）	—
		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20年6月26日	敷金・保証金（注）	113,850 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		
IV-1	仙台興和ビル	契約期間満了日	平成20年4月23日	敷金・保証金（注）	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) 「敷金・保証金」欄には、原則として、平成19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、J E I 西本町ビル、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。

C. 主要なエンドテナントの状況

平成19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2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	10.0
ロシュ・ダイアグノスティクス株式会社	製造業	芝二丁目ビルディング	9,284.18	5.0
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	8,680.71	4.7
鹿島建設株式会社	建設業	J E I 西本町ビル	8,130.11	4.4
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	3.7
主要なエンドテナントの合計			51,591.72	27.6
全体ポートフォリオの合計			186,601.41	100.0

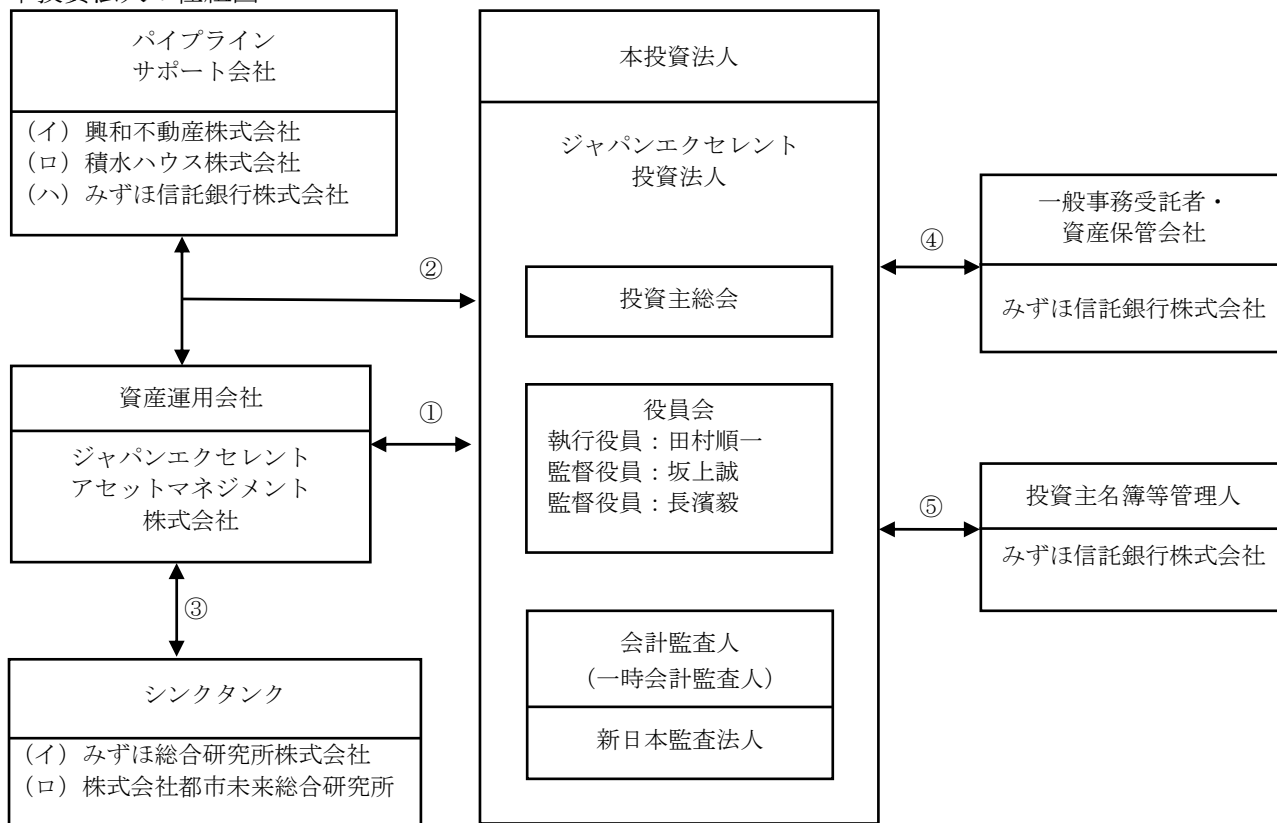
(注) 海老名プライムタワーの一部については、同物件のプロパティ・マネジメント会社である株式会社海老名第一ビルディングをマスターリース会社とするマスターリース契約が締結されています。同社は賃借した部分（合計 9,786.77 ㎡）を転貸せず、株式会社ホテルオークラ及び株式会社ディックルネサンスとの間で業務委託契約を締結して、当該部分でホテル及びスポーツクラブを運営しています。これらの業務委託先は、主要なエンドテナントには該当しませんが、その運営を行う部分の面積が大きいことから、ここに注記しています。

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。

投資法人の関係法人（前記「1. 投資法人の関係法人」の参照資料）

本投資法人の仕組図



番号	契約
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	投資口名義書換事務委託契約