



Japan Excellent, Inc.

平成 20 年 7 月 10 日

各 位

不動産投信発行者名
東京都港区赤坂一丁目 9 番 20 号
ジャパンエクセレント投資法人
代表者名 執行役員 田村 順一
(コード番号:8987)

資産運用会社名
ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社
代表者名 代表取締役社長 田村 順一
問合せ先 経営企画部長 田部井 寛
TEL.03-5575-3511 (代表)

取得資産の内容に関する一部訂正のお知らせ

ジャパンエクセレント投資法人(以下「本投資法人」といいます。)が現在保有する以下の資産に関し、これまでの公表文(資産の取得に関するお知らせ及び決算短信)において、下記のとおり、一部訂正がありましたので、お知らせします。

記

1. 関連する保有資産

赤坂ガーデンシティ、NHK名古屋放送センタービル、JEI西本町ビル、武蔵小杉タワープレイス、川崎日進町ビルディング、海老名プライムタワー

2. 一部訂正の内容

- (1) 赤坂ガーデンシティにつき、取得・保有対象となる建物一棟の延床面積(46,776.76 m²)のうち、本投資法人が信託受託者を通じて取得する専有部分の面積は 8,769.53 m²ではなく、8,618.75 m²です。
- (2) NHK名古屋放送センタービルにつき、取得・保有対象となる権利は、区分所有権の共有持分ですが、その割合は専有部分及び共用部分とも、32/100 又は 220,928/1,000,000 です。
- (3) JEI西本町ビルにつき、長期修繕費は 50,108 千円ではなく 51,048 千円です。
- (4) 武蔵小杉タワープレイスにつき、取得・保有対象となる権利は、区分所有権の共有持分ですが、その割合は 760,977/1,000,000 から 862,036/1,000,000 の間であり、本割合には共用部分も含まれています。
- (5) 川崎日進町ビルディングにつき、平成 18 年 11 月 30 日における一部持分の追加取得以降の長期修繕費は 45,545 千円ではなく 46,822 千円であり、建物再調達価格は 3,183 百万円ではなく 3,272 百万円です。
- (6) 海老名プライムタワーにつき、取得・保有対象となる建物の床面積として 52,733.59 m²と記載されていますが、これは事務所、ホテル及び会館・店舗の床面積であり、その他、体育館(床面積 3,072.61 m²)を取得し保有しているため、延床面積は合計 55,806.20 m²になります。なお、このうち本投資法人が信託受託者を通じて取得する専有部分の面積は 32,731.84 m²ではなく、33,210.77 m²です。

なお、上記を含む本投資法人の保有資産の公表において、延床面積の記載につき、附属建物等の床面積を含まないものとして、また用途の記載につき、登記簿又は竣工図上の表示に基づき開示していますので、ご留意下さい。

以上

※ 本資料の配布先 : 兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

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

平成19年12月期（平成19年7月1日～平成19年12月31日）決算短信

平成20年2月18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 長谷川渉 TEL03-5575-3511（代表）

有価証券報告書提出予定日 平成20年3月28日
 分配金支払開始予定日 平成20年3月17日

（百万円未満切捨て）

1. 平成19年12月期の運用、資産の状況（平成19年7月1日～平成19年12月31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12月期	6,982	(26.8)	3,055	(15.1)	2,421	(8.1)
19年6月期	5,505	(15.9)	2,653	(12.0)	2,240	(20.6)

	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12月期	2,420	(8.1)	15,784	3.0	1.3	34.7
19年6月期	2,239	(20.6)	16,614	3.2	1.7	40.7

（注）1口当たり当期純利益は、円未満を四捨五入しております。

(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12月期	15,663	2,420	0	0	99.9	2.7
19年6月期	16,614	2,239	0	0	100.0	3.2

（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12月期	205,486	89,292	43.5	577,758
19年6月期	156,291	69,813	44.7	517,906

（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12月期 89,292百万円 平成19年6月期 69,813百万円

(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12月期	3,213	△48,983	45,037	14,586
19年6月期	4,093	△39,138	37,244	15,319

2. 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
20年6月期	7,810 (11.9)	3,286 (7.6)	2,504 (3.4)	2,503 (3.4)	16,200	0

（参考）1口当たりの予想当期純利益（平成20年6月期） 16,200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19年12月期 | 154,550口 | 平成19年6月期 | 134,800口 |
| ② 期末自己投資口数 | 平成19年12月期 | 0口 | 平成19年6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、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20年6月期（平成20年1月1日～平成20年6月30日）及び平成20年12月期（平成20年7月1日～平成20年12月31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10月5日開催の投資主総会において、本投資法人の会計監査人として、本投資法人の一時会計監査人であった新日本監査法人が選任されています。また、平成19年11月1日付けで、前川俊一氏が本投資法人の監督役員に就任いたしました。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33ページをご参照下さい。なお、本投資法人及び本投資法人の関係法人の概要については、最近の有価証券報告書（平成19年9月27日提出）（有価証券報告書の訂正報告書（平成20年1月18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。

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19年9月27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19年12月末に第3期の決算を終了しました。

(ロ) 運用環境及び運用実績

オフィス賃貸市場は、堅調な企業業績に支えられ事務所の統合や拡張移転等の需要拡大により堅調に推移し、特に東京都心部では優良オフィス物件を中心に需給が締まり賃料の上昇が継続しました。一方で、地方都市では需給バランスの崩れから空室率の増加も見られました。

不動産投資市場では、優良物件に対する取得競争は激しさを増し、デベロッパー、プライベートファンド、不動産投資法人等による投資が活発に行われ、東京都心でも虎ノ門パストラルホテル、銀座東芝ビルなどの大型物件の取引が相次ぎました。

そのような環境の下、本投資法人は、その資産の運用を委託する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「本資産運用会社」といいます。）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、第2期に引き続き、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、興和川崎西口ビル（取得価格32,000百万円）及び赤坂インターシティ（取得価格17,857百万円）の2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、本投資法人が第3期末現在において保有する資産（以下「第3期末保有資産」といいます。）は、オフィスビル20物件、取得価格総額で188,984百万円となりました。

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NOI（賃貸事業利益）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料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2）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んでいます。

（注1）スポンサー企業とは、本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、モルガン・スタンレー・キャピタル株式会社、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）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7月11日付けで追加公募増資（19,000口）を行い、その後、平成19年8月8日付けで、みずほ証券株式会社（一般募集における共同主幹事証券会社）によるグリーンシュエアオプションの行使により、第三者割当による投資口の発行（750口）を行い、総額で約19,441百万円の資金を調達いたしました。平成19年7月24日には、平成19年7月11日付けの追加公募増資払込金等により、物件取得を目的とした短期借入金（株式会社みずほコーポレート銀行から平成19年3月28日及び同年同月29日付けで借入れた20,700百万円）を期限前弁済しました。

また、平成19年4月24日付けにて金融機関2社から借入れた短期借入金計18,400百万円の弁済期限である平成19年7月31日付けにて、新たに金融機関10社から18,000百万円の長期借入を行い、短期借入金を長期の借入金に振替えました。この長期借入金のうち、11,000百万円は固定金利による借入となっています。

平成19年10月26日には、資産の取得に伴い、金融機関5社から極度ローンによる49,000百万円の短期借入を行いました。これにより第3期末（平成19年12月31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。なお、長期借入金総額（56,500百万円）の53.5%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、本投資法人は、長期資金の機動的な調達を目的として、平成19年12月26日付けで投資法人債の発行登録書を提出いたしました。

（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19年12月31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

（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6,982百万円、営業利益金額3,055百万円、経常利益金額2,421百万円、当期純利益金額2,420百万円となりました。

分配金につきましては、法人税課税の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金相当額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分

配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金は15,663円といたしました。

② 次期の見通し

(イ) 投資環境の見通し

首都圏では総じて堅調に推移するものと見込みますが、一部の超高額物件に賃料の頭打ち感が出てきているものがあること、地方都市では需給の緩みから空室率上昇が見られることもあり、慎重な投資スタンスが必要と認識しています。また、サブプライムローン問題の余波でファイナンスが締まってきている中、ファンドの物件放出が引き続き見込まれると認識しているものの、キャップレートに変化は見られず、物件の取得環境は、相変わらず厳しい状況にあると思われま

(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。

オフィス賃貸市場は東京都心部を中心に好調を維持しており、引き続き堅調に推移しているものの、マーケットにおける物件の競争力の格差が開きつつあると認識しています。保有物件の運用につきましては、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ま

したがって、今後も引き続き、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12月31日現在で95.3%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12月31日現在、総テナント中15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、運営管理費につきましては、サービスの質とコスト（委託費用等）のバランスの中で、清掃委託費等の外注委託費や水道光熱費を削減する取組みも行っています。そのほか、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を締結する等、ビルの未利用スペースの有効活用による増収策の検討にも取り組んでいます。これらの運営管理費の削減、増収策の検討・実施により、内部成長を図ります。

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）を実施することにより、保有物件のバリューアップ（価値向上）を図ります。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更なる対策を策定し、実施して参ります。

特に第2期に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います。仙台興和ビルについては、前所有者による改修工事の実施を取得の条件としたことにより、リニューアル（エントランス・トイレ等共用部のリニューアル、空調その他主要設備の更新等）について、平成20年3月の完工に向けて、前所有者の費用負担において工事を実施中です。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、天井高アップ、O Aフロア設置、照度アップ工事等のグレードアップ工事も併せて実施中です。アスベスト吹付材はテナント専有室（事務室）天井裏に存在し、テナントの館内移動を伴います。そのため、合理的かつ速やかに工事を完了させるべく、テナントに館内移動の協力を得つつ、1フロア単位でアスベストの除去を行う計画を立案し、順次実施しています。また、第3期に取得いたしました興和川崎西口ビルに関しましては、空調機械室及びE P S室に使用されているアスベストを含有する吹付材を今後撤去する予定です。

D. J E Iブランドの定着

ビル名に前所有者の名称等が残る物件については、取得後、順次「J E I」の名称を用いたビル名に変更することにより、「J E I」ブランドの定着を図ります。当該方針に基づき、本投資法人は、第2期に取得した西本町三井ビルディングの名称を、平成19年3月28日付けでJ E I 西本町ビルに変更しています。

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R E I T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、不動産鑑定評価基準改正、新B I S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）及び第5期（平成20年12月期 平成20年7月1日～平成20年12月31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6月期（平成20年1月1日～平成20年6月30日）及び平成20年12月期（平成20年7月1日～平成20年12月31日）運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

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	7,810 百万円
営業利益金額	3,286 百万円
経常利益金額	2,504 百万円
当期純利益金額	2,503 百万円
1口当たり分配金	16,200 円
1口当たり利益超過分配金	－ 円

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	8,086 百万円
営業利益金額	3,396 百万円
経常利益金額	2,520 百万円
当期純利益金額	2,519 百万円
1口当たり分配金	16,300 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
該当事項はありません。

平成20年6月期（平成20年1月1日～平成20年6月30日）及び
平成20年12月期（平成20年7月1日～平成20年12月31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"> 運用状況の予想にあたっては、平成19年12月期末保有資産（20物件）を前提としております。 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"> 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6月期においては451百万円、平成20年12月期においては564百万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6月期に324百万円、平成20年12月期に356百万円）。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6月期1,034百万円、平成20年12月期1,050百万円）
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息は、平成20年6月期に701百万円、平成20年12月期に806百万円を見込んでおります。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 平成19年12月期末現在の105,500百万円を前提としており、平成20年12月期末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。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 平成19年12月期末現在の投資口数154,550口を前提としており、平成20年12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19年9月27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6月30日現在)		当 期 (平成19年12月31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	5,223,559		2,440,879		△2,782,679	
信託現金及び信託預金	10,096,150		12,146,026		2,049,876	
営業未収入金	357,858		546,117		188,259	
未収消費税等	518,640		669,083		150,442	
前払費用	85,445		95,216		9,770	
繰延税金資産	17		23		6	
その他の流動資産	1,181		32,753		31,571	
流動資産合計	16,282,855	10.4	15,930,100	7.8	△352,754	△2.2
II. 固定資産						
1. 有形固定資産						
建物	3,186,271		3,200,499			
減価償却累計額	△79,034	3,107,236	△115,372	3,085,127	△22,109	
構築物	18,574		18,574			
減価償却累計額	△330	18,243	△481	18,093	△150	
建設仮勘定		125		125	—	
信託建物	47,224,225		64,541,564			
減価償却累計額	△1,196,014	46,028,210	△2,035,238	62,506,325	16,478,114	
信託構築物	401,711		507,798			
減価償却累計額	△5,884	395,826	△11,061	496,736	100,910	
信託機械及び装置	380,957		382,373			
減価償却累計額	△24,449	356,507	△37,141	345,232	△11,275	
信託工具器具備品	4,771		6,592			
減価償却累計額	△339	4,432	△757	5,835	1,402	
信託土地		81,393,328		114,300,604	32,907,275	
信託建設仮勘定		210		210	—	
有形固定資産合計	131,304,122	84.0	180,758,289	87.9	49,454,167	37.7
2. 無形固定資産						
借地権	1,185,044		1,185,044		—	
商標権	544		513		△31	
信託借地権	7,380,016		7,380,016		—	
無形固定資産合計	8,565,606	5.5	8,565,574	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	112,681		175,542		62,860	
その他の投資その他の資産	—		30,699		30,699	
投資その他の資産合計	138,631	0.1	232,191	0.1	93,560	67.5
固定資産合計	140,008,360	89.6	189,556,056	92.2	49,547,695	35.4
資産合計	156,291,215	100.0	205,486,156	100.0	49,194,941	31.5

ジャパンエクセレント投資法人（8987）平成19年12月期決算短信

区 分	前 期 (平成19年6月30日現在)		当 期 (平成19年12月31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	447,647		753,529		305,881	
短期借入金	39,100,000		49,000,000		9,900,000	
未払金	308,346		280,474		△27,871	
未払費用	8,592		88,092		79,500	
未払法人税等	282		43		△238	
前受金	16,316		26,859		10,543	
その他の流動負債	1,787		595		△1,191	
流動負債合計	39,882,972	25.5	50,149,596	24.4	10,266,624	25.7
II. 固定負債						
長期借入金	38,500,000		56,500,000		18,000,000	
預り敷金保証金	516,494		466,671		△49,822	
信託預り敷金保証金	7,510,208		8,866,065		1,355,856	
デリバティブ負債	67,776		211,254		143,478	
固定負債合計	46,594,478	29.8	66,043,991	32.1	19,449,512	41.7
負債合計	86,477,451	55.3	116,193,588	56.5	29,716,136	34.4
(純資産の部)						
I. 投資主資本						
1. 出資総額	67,641,920	43.3	87,083,030	42.4	19,441,110	28.7
2. 剰余金						
当期未処分利益	2,239,620		2,420,792		181,172	
剰余金合計	2,239,620	1.4	2,420,792	1.2	181,172	8.1
投資主資本合計	69,881,540	44.7	89,503,822	43.6	19,622,282	28.1
II. 評価・換算差額等						
繰延ヘッジ損益	△67,776		△211,254		△143,478	
評価・換算差額等合計	△67,776	△0.0	△211,254	△0.1	△143,478	211.7
純資産合計	69,813,764	44.7	89,292,568	43.5	19,478,804	27.9
負債・純資産合計	156,291,215	100.0	205,486,156	100.0	49,194,941	31.5

（2）損益計算書

区 分	注記番号	前 期		当 期		増 減	
		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		金 額	前期比
		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	5,069,178		6,335,264			
その他の貸貸事業収入	※1	436,637	5,505,815	647,070	6,982,334	1,476,518	26.8
2. 営業費用							
貸貸事業費用	※1	2,409,279		3,437,911			
資産運用報酬		328,491		369,974			
資産保管委託報酬		7,435		12,240			
一般事務委託報酬		14,541		24,648			
役員報酬		4,690		5,100			
その他営業費用		87,514	2,851,950	76,678	3,926,553	1,074,602	37.7
営業利益金額			2,653,864		3,055,780	401,915	15.1
3. 営業外収益							
受取利息		7,975		13,885			
消費税等還付加算金		16,384		2,625			
その他営業外収益		318	24,678	257	16,769	△7,909	△32.0
4. 営業外費用							
支払利息		361,110		533,711			
融資関連手数料		46,777		76,270			
投資口交付費		30,125		40,747			
その他営業外費用		0	438,014	1	650,730	212,715	48.6
経常利益金額			2,240,529		2,421,819	181,290	8.1
税引前当期純利益金額			2,240,529		2,421,819	181,290	8.1
法人税、住民税及び事業税		964		1,086			
法人税等調整額		19	983	△6	1,080	96	9.8
当期純利益金額			2,239,545		2,420,739	181,193	8.1
前期繰越利益			75		53	△21	
当期末処分利益			2,239,620		2,420,792	181,172	

（3）投資主資本等変動計算書

前期（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

当期（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

（4）金銭の分配に係る計算書

区 分	前 期	当 期
	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
	(単位：円)	(単位：円)
I 当期末処分利益	2,239,620,670	2,420,792,942
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,239,567,200 (16,614)	2,420,716,650 (15,663)
III 次期繰越利益	53,470	76,292
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>	<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>

（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	
	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	2,240,529	2,421,819	181,290
減価償却費	674,428	894,032	219,603
投資口交付費	30,125	40,747	10,621
受取利息	△ 7,975	△13,885	△5,910
支払利息	361,110	533,711	172,601
営業未収入金の増加・減少額	△ 162,175	△188,259	△26,083
未収消費税等の増加・減少額	1,246,505	△150,442	△1,396,947
前払費用の増加・減少額	△ 55,059	△9,770	45,288
営業未払金の増加・減少額	82,743	246,622	163,879
未払金の増加・減少額	31,106	△3,884	△34,991
前受金の増加・減少額	△ 1,332	10,543	11,876
長期前払費用の増加・減少額	18,839	△62,860	△81,699
その他	△ 14,841	△61,728	△46,886
小計	4,444,003	3,656,646	△787,356
利息の受取額	9,186	13,885	4,699
利息の支払額	△ 356,787	△454,211	△97,424
法人税等の支払額	△ 2,677	△3,059	△381
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,093,724	3,213,261	△880,463
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	△ 10,963	△14,752	△3,789
信託有形固定資産の取得による支出	△ 41,687,476	△50,274,541	△8,587,064
無形固定資産の取得による支出	△ 8	—	8
信託無形固定資産の取得による支出	△ 108	—	108
預り敷金保証金の収入	33,452	7,452	△25,999
預り敷金保証金の支出	△ 3,871	△57,275	△53,403
信託預り敷金保証金の収入	3,002,227	2,054,485	△947,742
信託預り敷金保証金の支出	△ 471,393	△698,628	△227,235
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 39,138,140	△48,983,259	△9,845,118
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	53,100,000	49,000,000	△4,100,000
短期借入金の返済による支出	△ 14,000,000	△39,100,000	△25,100,000
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	△ 1,197	△65,686	△64,489
投資口公開関連費用の支出	△ 160	—	160
分配金の支払額	△ 1,854,393	△2,238,229	△383,835
財務活動によるキャッシュ・フロー	37,244,248	45,037,194	7,792,945
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	2,199,832	△732,803	△2,932,636
V 現金及び現金同等物の期首残高	13,119,877	15,319,710	2,199,832
VI 現金及び現金同等物の期末残高	15,319,710	14,586,906	△732,803

（6）重要な会計方針

項目	前 期 自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日	当 期 自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31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。</p>	<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。</p> <p>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。</p> <p>「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。</p> <p>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>

項目	前 期 自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日	当 期 自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31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、193,438千円であります。</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、35,951千円であります。</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>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 同左</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19年1月1日 至 平成19年6月30日	当 期 自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31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 5,069,178	建物賃貸料 6,335,264
その他収入 436,637	その他収入 647,070
不動産賃貸事業収益合計 5,505,815	不動産賃貸事業収益合計 6,982,334
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 859,979	維持管理費 1,083,074
水道光熱費 452,266	水道光熱費 613,616
公租公課 174,558	公租公課 330,654
損害保険料 19,063	損害保険料 22,082
修繕工事費 124,120	修繕工事費 363,093
減価償却費 674,396	減価償却費 894,000
その他費用 104,894	その他費用 131,389
不動産賃貸事業費用合計 2,409,279	不動産賃貸事業費用合計 3,437,911
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 3,096,536	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 3,544,422

2. 1口当たり情報に関する注記

前 期 自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日	当 期 自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日
1. 1口当たり純資産額 517,906円	1. 1口当たり純資産額 577,758円
2. 1口当たり当期純利益金額 16,614円	2. 1口当たり当期純利益金額 15,784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。

	前 期 自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日	当 期 自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日
当期純利益金額（千円）	2,239,545	2,420,739
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）	2,239,545	2,420,739
期中平均投資口数（口）	134,800	153,363

3. 重要な後発事象に関する注記

前 期 自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日	当 期 自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日
<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</p>	<p>該当事項はありません。</p>

前 期 自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日	当 期 自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日
<p>信託銀行株式会社、104億円、株式会社三井住友銀行、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>	
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
借入金額	： 70億円
利率	： 1.11500% (適用期間：平成19年7月31日～平成19年10月31日)
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）
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）
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
<p>(2) 借入金 (期間5年：固定金利)</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
借入金額	： 70億円
利率	： 1.96907%
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）
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）
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
<p>(3) 借入金 (期間7年：固定金利)</p>	
借入先	： 第一生命保険相互会社
借入金額	： 20億円
利率	： 2.25875%
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

前 期 自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日	当 期 自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日
<p>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）</p> <p>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）</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>（4）借入金（期間7年：固定金利）</p> <p>借入先 : 日本政策投資銀行</p> <p>借入金額 : 20億円</p> <p>利率 : 2.28417%</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の営業日とする）</p> <p>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）</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>	

（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

平成19年10月5日開催の本投資法人の第2回投資主総会の決議に基づき、新たに平成19年11月1日付けにて前川 俊一が監督役員に就任いたしました。

本書の日付現在における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 中央コーパス・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 昭和40年10月	運輸省（現国土交通省） 入省 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	0
		昭和47年1月 昭和57年3月	同 パートナー（現職） ローヌ・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）	
監督役員	前川 俊一	昭和53年4月 平成4年4月 平成6年8月	財団法人日本不動産研究所 勤務 明海大学 不動産学部 専任講師 ケンブリッジ大学 土地経済学部 客員研究 員（1年間）	
		平成8年4月	明海大学 不動産学部 助教授	
		平成10年4月	中央大学 経済学部 非常勤講師（現職）	
		平成10年9月	放送大学 客員教授（3年6ヶ月間）	
		平成11年4月	明海大学 不動産学部 教授（現職）	
		平成11年4月	亜細亜大学 経済学部 非常勤講師（現職）	
		平成15年4月	慶應義塾大学大学院 政策・メディア研究科 招聘教授（3年間）	

(注1) 執行役員田村順一は、証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）による改正前の投信法第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、本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。

(注2) 本投資法人の第2回投資主総会において、本資産運用会社の取締役である田邊信之を補欠執行役員として選任しています。

(2) 資産運用会社の役員の異動

該当事項はありません。

参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	前期 (平成19年6月30日現在)		当期 (平成19年12月31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)	4,310	2.8	4,288	2.1
不動産信託受益権 (注3)		エリアⅠ(注4)	76,007	48.6	93,629	45.6
		エリアⅡ(注4)	6,928	4.4	7,026	3.4
		エリアⅢ(注4)	48,345	30.9	80,134	39.0
		エリアⅣ(注4)	4,276	2.7	4,244	2.1
計		139,868	89.5	189,323	92.1	
預金・その他の資産		16,422	10.5	16,162	7.9	
資産総額計		156,291	100.0	205,486	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6月30日現在)		当期 (平成19年12月31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	86,477	55.3	116,193	56.5
純資産総額	69,813	44.7	89,292	43.5
資産総額	156,291	100.0	205,486	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3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12月31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	22,709	25,630	28,440	4.9	25,630	4.6	5.3	11.9
I-2	芝二丁目ビルディング (注5)	9,450	9,430	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	8,350	8,365	10,300	10,400	4.4	10,200	4.1	4.6	4.4
I-4	第32興和ビル	5,040	5,030	5,676	5,875	5.8	5,676	5.5	6.3	2.7
I-5	第36興和ビル	4,000	4,049	4,234	4,341	5.4	4,234	5.1	5.7	2.1
I-6	第28興和ビル	2,859	2,863	4,210	4,280	5.5	4,130	5.3	5.7	1.5
I-7	赤坂ガーデンシティ	23,300	23,319	25,700	25,900	4.1	25,400	3.6	4.2	12.3
I-8	赤坂インターシティ	17,857	17,861	18,300	18,300	3.9	18,200	3.5	3.9	9.4
エリアI		93,409	93,629	107,250	110,796	—	106,430	—	—	49.4
II-1	NHK名古屋放送 センタービル	4,300	4,288	5,570	5,600	5.0	5,530	4.8	5.2	2.3
II-2	J E I 西本町ビル	6,674	7,026	6,760	6,830	5.3	6,690	4.8	5.2	3.5
エリアII		10,974	11,314	12,330	12,430	—	12,220	—	—	5.8
III-1	武蔵小杉タワープレイス	13,890	13,751	18,300	18,300	4.7	18,200	4.3	4.9	7.3
III-2	興和川崎東口ビル	10,976	10,810	11,300	12,300	4.7	11,300	4.7	5.3	5.8
III-3	本郷T Sビル	5,400	5,357	5,500	5,800	4.5	5,500	4.5	4.8	2.9
III-4	秀和飯田橋ビル	4,023	4,048	4,940	5,020	4.7	4,850	4.5	4.9	2.1
III-5	川崎日進町ビルディング	3,905	3,906	5,790	5,810	5.1	5,760	4.7	5.3	2.1
III-6	第44興和ビル	1,150	1,052	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	2,550	2,521	2,566	2,761	5.5	2,566	5.2	6.0	1.3
III-8	海老名プライムタワー	6,470	6,666	6,610	6,620	5.7	6,590	5.5	5.9	3.4
III-9	興和川崎西口ビル	32,000	32,019	32,300	32,800	4.7	32,300	4.7	5.0	16.9
エリアIII		80,364	80,134	89,146	91,271	—	88,876	—	—	42.5
IV-1	仙台興和ビル	4,238	4,244	4,462	4,580	6.1	4,462	5.8	6.6	2.2
エリアIV		4,238	4,244	4,462	4,580	—	4,462	—	—	2.2
合計		188,984	189,323	213,188	219,077	—	211,988	—	—	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19年12月31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12月31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3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。

(ロ) 運用資産の資本的支出

A. 資本的支出の予定

平成19年12月31日現在において、本投資法人がその第3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
芝二丁目ビルディング	東京都港区	住宅棟エンタランスリニューアル	自平成20年4月 至平成20年6月	10	—	—
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	29	—	—
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	313	—	—

B. 期中の資本的支出

本投資法人の第3期末保有資産において、平成19年12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12月期の資本的支出は319百万円であり、平成19年12月月に費用に区分された修繕費363百万円と併せ682百万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）
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1期）	自平成19年8月 至平成19年12月	125
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10月 至平成19年12月	35
海老名プライムタワー	神奈川県海老名市	ウォッシュレット設置工事	自平成19年10月 至平成19年11月	12
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	11
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10月 至平成19年12月	18
その他の工事			—	115
合計				319

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
	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
前期末積立金残高（百万円）	—	164	232
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

(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3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、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	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	50,108	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
III-9	興和川崎西口ビル	186,705	17,540	7.9
IV-1	仙台興和ビル	137,241	4,852	9.2
合計		1,229,613	98,395	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）を対象建物を受けた場合に、被災後の建物を被災以前の状態に戻す為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3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12月31日現在の第3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	163,398	1,196,188
I-2	芝二丁目ビルディング	11,749.30	11,654.49	99.2	2	56,229	400,227
I-3	秀和第一浜松町ビル	6,411.26	6,411.26	100.0	1	45,087	329,051
I-4	第32興和ビル	5,366.06	5,059.96	94.3	15	36,190	376,878
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	24,258	213,618
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	54,305	472,527
II-1	NHK名古屋放送センタービル	8,964.87	8,579.29	95.7	41	-	-
II-2	J E I 西本町ビル	10,601.70	5,532.91	52.2	1	20,523	159,630
III-1	武蔵小杉タワープレイス	25,275.07	25,275.07	100.0	32	110,226	810,171
III-2	興和川崎東口ビル	18,612.72	18,612.72	100.0	1	-	-
III-3	本郷TS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	34,409	221,979
III-6	第44興和ビル	2,567.98	2,427.62	94.5	1	12,374	111,368
III-7	両国第一生命ビルディング	3,871.64	3,871.64	100.0	1	17,429	173,832
III-8	海老名プライムタワー	25,362.37	24,909.39	98.2	16	73,382	428,474
III-9	興和川崎西口ビル	38,332.15	37,569.99	98.0	1	164,583	1,389,215
IV-1	仙台興和ビル	10,061.30	7,824.45	77.8	1	37,349	436,898
合計		234,006.62	222,928.07	95.3	132	1,126,430	9,144,019

(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19年12月31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19年12月31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12月31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19年12月31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434千円）。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、賃料増額を求めて、上記とは別のエンドテナント1社に対し、民事調停の申立てがなされ、手続が係属中です。

(注6)「敷金・保証金の合計」欄には、原則として、平成19年12月31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、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。

B. 稼働率等の推移

本投資法人の第3期末保有資産における、平成18年12月ないし平成19年12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 12月末	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	14	17	18	18	18
テナント数の合計	99	99	100	122	120	120	120
全賃貸可能面積 (㎡)	135,263.69	135,263.69	135,263.69	179,825.94	189,992.52	189,992.52	190,051.15
稼働率	98.5%	98.6%	99.6%	99.2%	98.1%	98.2%	98.2%

	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	20	20	20
テナント数の合計	120	119	119	131	132	132
全賃貸可能面積 (㎡)	190,051.49	190,051.49	190,051.49	234,006.62	234,006.62	234,006.62
稼働率	98.1%	98.1%	98.1%	97.7%	98.0%	95.3%

(ホ) 主要な不動産の物件に関する情報

本投資法人の第3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3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18年 12月末	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
興和川崎西口ビル	—	—	—	—	—	—	—
大森ベルポートD館	97.3%	97.3%	99.7%	99.7%	99.7%	99.7%	99.7%

	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%	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19年12月31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賃借人は含みません。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賃借人を指します。

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 第44興和ビル 仙台興和ビル 興和川崎西口ビル	84,527.96	37.9	4,715,462	34.9
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	59,444.50	26.7	3,959,973	29.3
主要なテナントの合計			143,972.46	64.6	8,675,436	64.2
全体ポートフォリオの合計			222,928.07	100.0	13,517,163 (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19年12月31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12月31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12月31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）	1,196,188 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）	159,630 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）	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	契約期間満了日	平成20年6月27日	敷金・保証金（注）	173,832 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）	213,618 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TS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）	111,368 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）	1,389,215 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	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12月31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。

C. 主要なエンドテナントの状況

平成19年12月31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3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	8.3
全国共済農業協同組合連合会	保険業	興和川崎西口ビル	17,444.02	7.8
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			60,905.66	27.3
全体ポートフォリオの合計			222,928.07	100.0

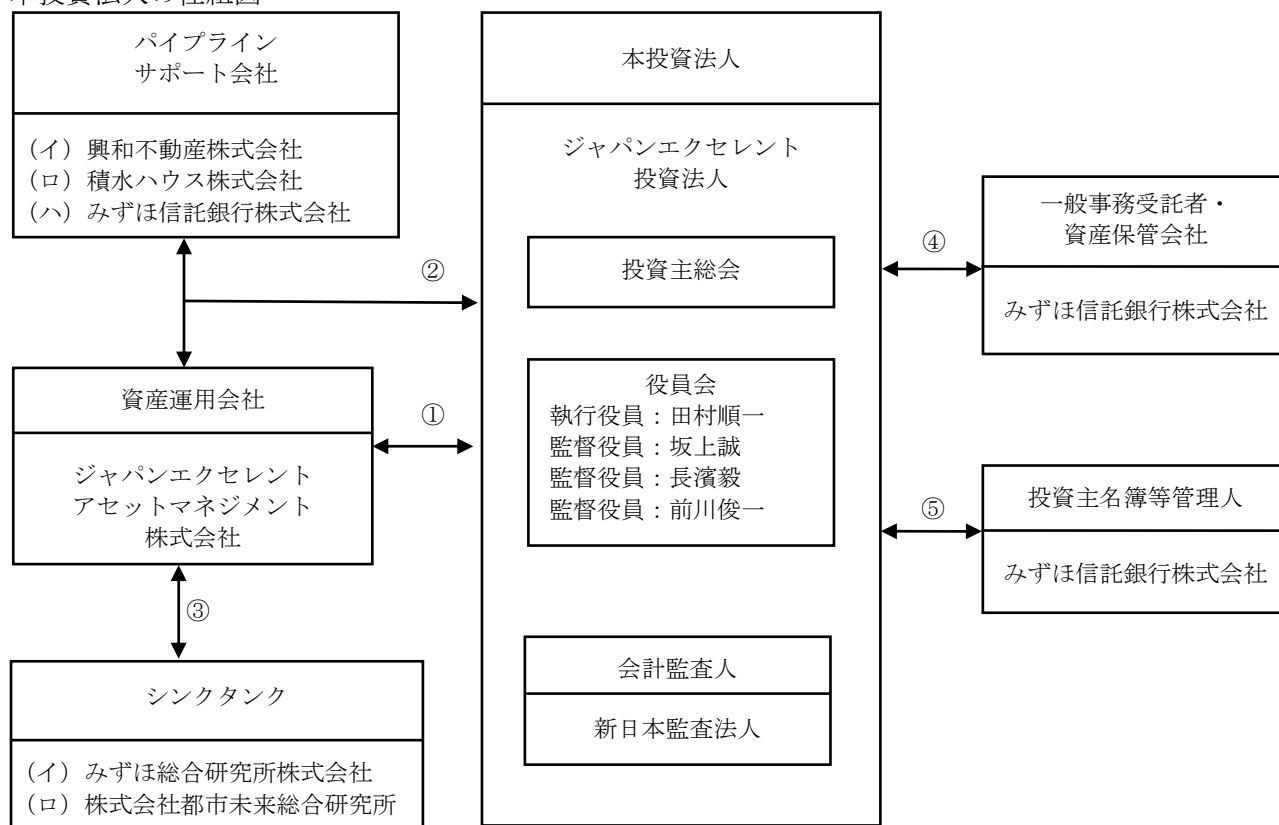
(注) 海老名プライムタワーの一部については、同物件のプロパティ・マネジメント会社である株式会社海老名第一ビルディングをマスターリース会社とするマスターリース契約が締結されています。同社は賃借した部分（合計 9,786.77 ㎡）を転貸せず、株式会社ホテルオークラ及び株式会社ディックルネサンスとの間で業務委託契約を締結して、当該部分でホテル及びスポーツクラブを運営しています。これらの業務委託先は、主要なエンドテナントには該当しませんが、その運営を行う部分の面積が大きいことから、ここに注記しています。

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