

JEI

ジャパンエクセレント投資法人

決算・運用状況のご報告（資産運用報告）

第24期 自 2018年1月1日 至 2018年6月30日

第24期



Japan Excellent, Inc.

東京都港区南青山一丁目15番9号 <http://www.excellent-reit.co.jp/>





当期の運用実績

1口当たり分配金 **2,800 円**

営業収益 **10,535 百万円**

営業利益 **4,025 百万円**

当期純利益 **3,339 百万円**

総資産額 **285,008 百万円**

純資産額 **143,786 百万円**

1口当たり純資産額 **110,122 円**



トピックス

| 外部成長 |
**1 資産入替により収益性を向上
含み損益を改善**

| 内部成長 |
**2 増額改定は着実に進捗
稼働率も高水準で推移**

| 財務戦略 |
**3 金融コストの低減と有利子負債
残存期間の長期化を実現**

目次

当期の運用実績	表紙裏
投資主の皆様へ	2
I. 投資法人の概要	4
II. 資産運用報告	17
III. 貸借対照表	40
IV. 損益計算書	42
V. 投資主資本等変動計算書	43
VI. 注記表	44
VII. 金銭の分配に係る計算書	55
VIII. 監査報告書	56
IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	57
X. その他	59

投資主の皆様へ



ジャパンエクセレント投資法人 執行役員
小川 秀彦

ごあいさつ

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

ここに本投資法人第24期決算(自2018年1月1日 至2018年6月30日)の内容をご報告申し上げます。

当期は、ポートフォリオの含み損益の改善と収益性の向上を図るため、海老名プライムタワーを譲渡する一方、スポンサーである第一生命保険から2物件を取得する資産入替を行いました。

また、賃料水準引き上げを念頭に置いた新規テナント誘致並びに賃料増額改定に努め、賃貸事業収入の増加を図りました。稼働率は高水準で推移し期末稼働率は過去最高の99.6%となりました。

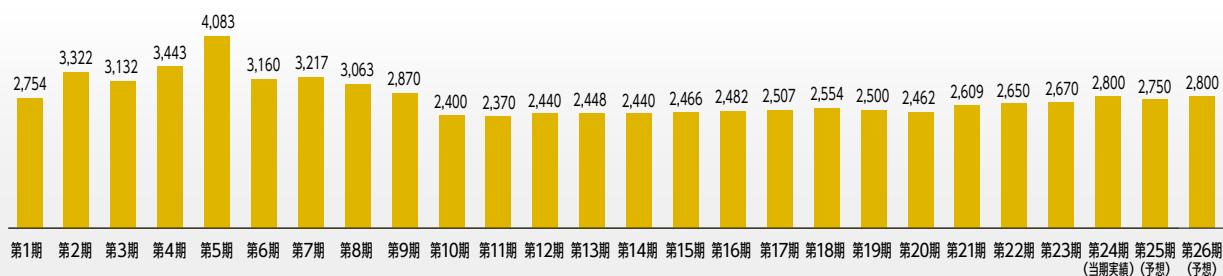
さらに、本投資法人初の期間15年の超長期投資法人債の発行や借入金の借換により、平均金利を低下させつつ有利子負債平均残存期間の長期化を実現しました。

この結果、当期は、営業収益10,535百万円、営業利益4,025百万円、当期純利益は3,339百万円、1口当たり分配金は前期比130円増の2,800円となりました。

このほか、2018年7月には、スポンサーである新日鉄興和不動産が開発し昨年8月に竣工した最新鋭の大型ビルである赤坂インターシティAIRの共有持分を取得しております。

運用実績の推移

1口当たり分配金 (円)



資産規模 (億円)



今後の運用について

不動産売買市場においては、引き続き良好な資金調達環境と市場参加者の旺盛な投資意欲等を背景に、不動産取引価格は高止まりの状況が続くものと思われます。また、オフィスビル賃貸市場は、高いオフィス需要に支えられ、当面、空室率及び賃料水準の改善が継続すると見込まれます。一方、東京都心部を中心にオフィス床の供給量増加が見込まれるため、市場動向を一層注視してゆく必要があると思われます。

このような認識のもと、本投資法人では、中長期的な資産規模の拡大と収益力の向上に向け、スponsaパートナープライムも活用しつつ、優良不動産への投資や資産の入替を行い、成長を継続してまいります。また、稼働率の維持に加えて、市況動向を踏まえた賃料水準の向上を図るほか、今後の競争力増強のためのリニューアル工事にも積極的に取り組み、ポートフォリオ全体の収益力増大に努めてまいります。財務面では、引き続き借入金利の固定化、借入期間の長期化、並びに返済期限の分散化を基本方針としつつ、資金調達コストの低減を図り、安定的な財務運営に努めてまいります。

本投資法人は、従来同様、金融商品取引法をはじめ各種規制を厳格に遵守し、コンプライアンスを推進することはもとより、投資家の皆様に経営状況を正確にわかりやすく開示してまいります。

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

分配金利回りの推移



(注1) 2014年1月1日をもって投資口の5分割を実施しています。1口当たり分配金は、当該分割を考慮し、分割前の第15期以前については5分の1の数値を記載しています。
また、小数点以下は切り捨てています。

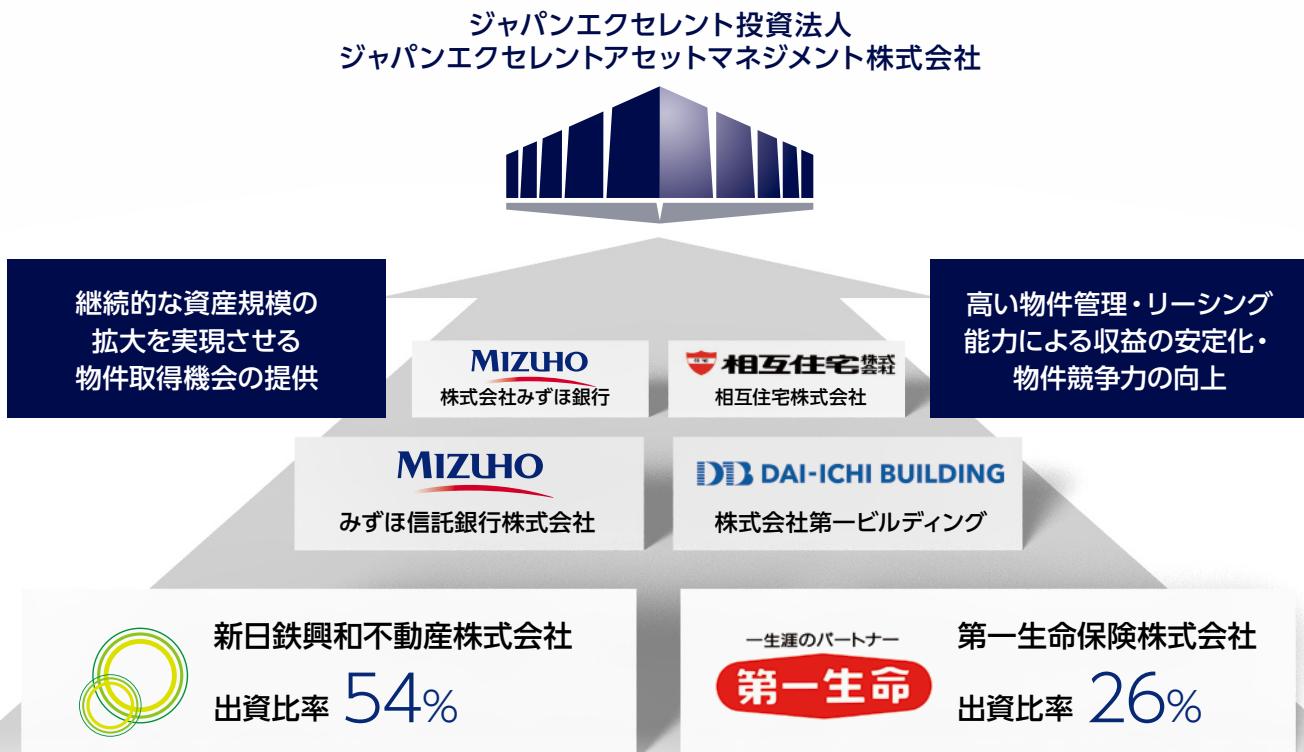
(注2) 1口当たり分配金の予想は、2018年8月16日付「2018年6月期決算短信」にて公表しました予想数値です。
予想数値の前提条件については、2018年8月16日付「2018年6月期決算短信」4ページをご参照下さい。

なお、予想数値は、今後変更されることがあります。
(注3) 分配金利回りは、1口当たり実績分配金×2÷各月末の投資口価格終値で計算しています。
1口当たり実績分配金は該当期の分配金実績を用いて算出しています。

基本方針

スポンサー企業の総合力を結集・活用

不動産の開発・管理・運営に強みを持つスポンサー企業より、物件取得機会の提供や高度な物件の管理・運営(プロパティ・マネジメント)、リーシング等の多様なサポートを受け、資産規模の拡大、収益力の強化・安定化を実現しています。



(注)上記の各コアスポンサーの出資比率は、本資産運用会社であ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に対する出資比率です。

スポンサー企業（コアスポンサー）

新日鉄興和不動産株式会社	> みずほ銀行の親密な不動産会社 > 東京都心部を中心にオフィスビル、高級賃貸住宅を開発・運用
第一生命保険株式会社	> 総資産、保有契約高で国内トップクラスの生命保険会社 > 全国でオフィスビルを中心に約280棟の投資用不動産を運用
株式会社第一ビルディング	> 第一生命所有オフィスビルを中心に、全国ベースでビル運営・管理を行う ビルマネジメント業界のリーディングカンパニー
相互住宅株式会社	> マンション・オフィスビルの運営・管理業務、都市開発、住宅事業等を手掛ける 総合不動産企業
株式会社みずほ銀行	> 国内最大級の顧客基盤を有するリーディングバンク
みずほ信託銀行株式会社	> 法人・個人取引両分野に強みを持つ信託・資産運用業務を主体とする銀行 > 仲介、コンサルティング、土地信託等、不動産業務に豊富な経験と実績を保有

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

本投資法人は、ポートフォリオの90%以上をオフィスビルに投資します。

投資対象地域は、東京都心6区を中心とした大都市圏に重点をおいています。

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

オフィスビルを中心とする用途別投資比率

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

オフィスビルへの
投資比率
92.9%

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

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

大都市圏を中心とする投資対象地域

投資対象地域		ポートフォリオに ^(注2) 占める投資比率
コアエリア		80%以上
エリア I	東京都心6区(千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区及び渋谷区)	コアエリアの50%以上
エリア II ^(注1)	大阪市中心部(梅田、堂島・中之島、淀屋橋、本町地区等) 名古屋市中心部(名駅、伏見、栄地区等) 福岡市中心部(天神、博多駅前地区等)	コアエリアの50%以下
エリア III	エリアIを除く東京都及び東京周辺地域(神奈川県、埼玉県及び千葉県)	コアエリアの50%以下
エリア IV	エリアIIを除く大阪市、名古屋市及び福岡市並びにその他の政令指定都市等	20%以下

東京圏(エリアI+III)への
投資比率
86.4%

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

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

エリア	取得価格総額	物件数
エリアI	1,278億円	10物件
エリアII	140億円	3物件
エリアIII	1,028億円	10物件
エリアIV	222億円	7物件
合計	2,669億円	30物件

那覇市／1物件



東京都心6区
10物件

東京都周辺地域
10物件

大阪市／2物件

名古屋市／1物件

福岡市／2物件

仙台市／1物件

札幌市／1物件

那覇市／1物件

広島市／2物件

大阪市／2物件

京都府／2物件

福岡市／2物件

名古屋市／1物件

仙台市／1物件

札幌市／1物件

那覇市／1物件

大阪市／2物件

名古屋市／1物件

福岡市／2物件

仙台市／1物件

札幌市／1物件

名古屋市／1物件

福岡市／2物件

仙台市／1物件

札幌市／1物件

那覇市／1物件

大阪市／2物件

名古屋市／1物件

福岡市／2物件

仙台市／1物件

札幌市／1物件

名古屋市／1物件

福岡市／2物件

仙台市／1物件

札幌市／1物件

那覇市／1物件

大阪市／2物件

名古屋市／1物件

福岡市／2物件

仙台市／1物件

札幌市／1物件

名古屋市／1物件

福岡市／2物件

仙台市／1物件

札幌市／1物件

那覇市／1物件

大阪市／2物件

名古屋市／1物件

福岡市／2物件

仙台市／1物件

札幌市／1物件

名古屋市／1物件

福岡市／2物件

仙台市／1物件

札幌市／1物件

那覇市／1物件

大阪市／2物件

名古屋市／1物件

福岡市／2物件

仙台市／1物件

札幌市／1物件

名古屋市／1物件

福岡市／2物件

仙台市／1物件

札幌市／1物件

那覇市／1物件

大阪市／2物件

名古屋市／1物件

福岡市／2物件

仙台市／1物件

札幌市／1物件

名古屋市／1物件

福岡市／2物件

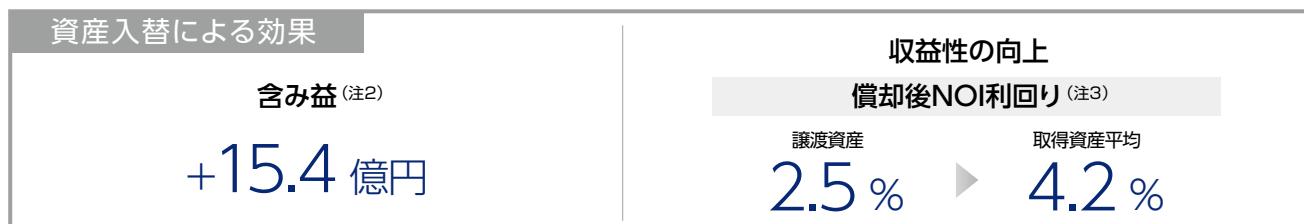
仙台市／1物件

良質な成長の実現

資産入替の効果

スポンサーの第一生命保険より新たに2物件を取得し資産入替を実施。ポートフォリオの収益性向上と含み損益改善を実現しました。

取 得		譲 渡	
			
IV-8	広島第一生命OSビルディング ■ Hiroshima Dai-chi Seimei OS Building	III-13	横浜弁天通第一生命ビルディング ■ Yokohama Bentendori Dai-chi Seimei Building
所在地	広島県広島市南区の場町一丁目2番21号	所在地	神奈川県横浜市中区弁天通四丁目59番地
延床面積	10,696.54m ²	延床面積	2,934.55m ²
建築時期	1989年3月7日	建築時期	1986年12月11日
取得価格	2,780百万円	取得価格	640百万円
鑑定評価額	3,000百万円	鑑定評価額	659百万円
取得日	2018年6月15日	取得日	2018年6月15日
取得先	第一生命保険株式会社	取得先	第一生命保険株式会社
NOI利回り	6.3% ^(注1)	NOI利回り	6.4% ^(注1)
稼働率	100%(2018年6月末時点)	稼働率	100%(2018年6月末時点)



(注1) 取得年度の特殊要因を排除した当初5年間の想定収支を基に算出

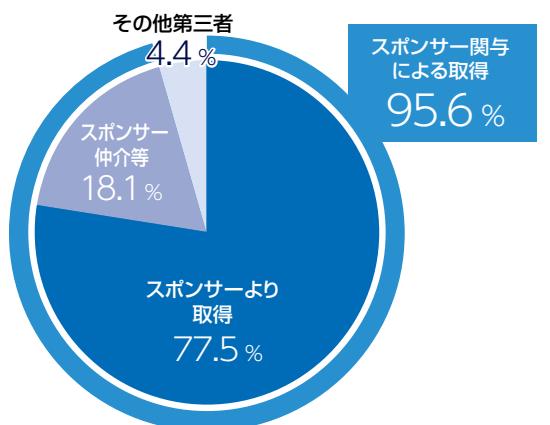
(注2) 譲渡資産の譲渡直前期末の含み損益(鑑定評価額と帳簿価額の差額)と取得資産の第24期末の含み損益より算出

(注3) 譲渡資産は第24期の実績

スポンサーサポートの活用

スポンサーパイプラインを積極的に活用し、継続的に物件を取得しています。

スポンサーパイプラインを
活用した物件取得
(取得価格ベース)



(注) 上記図表は、第24期末における本投資法人のポートフォリオの取得先の状況をまとめたものです。

新規取得物件（第25期）

資産入替戦略の一環として、スポンサーの新日鉄興和不動産が開発した最新鋭の新築大型ビルを取得しました。

I-16

赤坂インターシティAIR

■ AKASAKA INTERCITY AIR



アクセスと環境に恵まれた大型最新オフィスビル

- 東京メトロ銀座線・南北線「溜池山王駅」直結の高い利便性
- 5,000m超におよぶ広大な緑地を擁する恵まれた環境
- 地上38階、高さ200m超の赤坂エリアの新たなランドマーク

先進スペックと働きやすいオフィス環境

- 基準階オフィス面積約780坪、天井高2,850mm、LED照明を含め、先進のスペック
- コンファレンス、医療・託児施設等を備え、オフィスワーカーの働きやすい環境を完備

優れた耐震性能と災害時の高い事業継続性

- 先進的な3種類の制振装置等による建築基準法の1.5倍の安全率を考慮した耐震性能
- 耐震性に優れた非常用発電機(200時間)による災害時の高い事業継続性



所 在 地	東京都港区赤坂一丁目8番1号
延 床 面 積	176,536.75m ² (注1)
建 築 時 期	2017年8月31日
取 得 価 格	6,590百万円
鑑 定 評 価 額	7,180百万円
取 得 日	2018年7月2日
取 得 先	新日鉄興和不動産株式会社
N O I 利 回り	3.6% (注2)
稼 働 率	98.5%(2018年5月末時点)
優 先 交 涉 権	共有者又は準共有者がその持分を譲渡しようとする場合には原則として第三者に優先する交渉権を有しています。

(注1) 建物全体の延床面積です。本投資法人は、信託を通じて、住居を除く専有部分の2.9184%を保有しています。

(注2) 取得年度の特殊要因を排除した当初5年間の想定収支を基に算出

着実な内部成長の実現

稼働率の推移

本投資法人の稼働率はマーケット稼働率(都心5区)を上回る高い水準となっています。期末稼働率は過去最高の99.6%となりました。



出所:マーケット稼働率(都心5区)については、三鬼商事株式会社による調査結果を基に本資産運用会社が作成

賃貸事業収入の推移

資産入替の影響はありましたが、既存物件^(注)の賃貸事業収入は前期比265百万円の増収となりました。



(注) 既存物件は、第23期・第24期に取得又は譲渡した物件を除く物件です。

収支改善への取り組み・バリューアップ工事

各修繕・リニューアル工事を実施することで、資産価値の維持・向上に努めています。バリューアップ工事完了物件の賃料収入、平均賃料単価の増加率は、全物件平均を上回る水準となっています。

物件名	投資額	工事完了時期 (注1)	主なリニューアル箇所	賃料収入増加率 (1期当たり) (注2)	賃料単価増加率 (1期当たり) (注2)
JEI那覇ビル	53百万円	第21期	トイレ・廊下・EVホール	3.2%	2.9%
JEI西本町ビル	25百万円	第21期	1F貸室内	2.3%	4.5%
JEI京橋ビル	35百万円	第21期	トイレ・廊下	3.4%	-0.4%
SE札幌ビル	177百万円	第22期	トイレ・廊下・EVホール	4.2%	4.4%
興和川崎西口ビル	378百万円	第23期	トイレ・廊下・EVホール・エントランス	1.3%	1.1%
合計／平均	668百万円	-	-	2.3%	2.1%
全物件平均 (既存物件実績) (注3)				0.7%	1.0%

(注1) 主要な部分が完了した時期を表しています。

(注2) 各物件の工事完了期から第24期までの増加率の1期当たりの数値を表しています。

(注3) 第21期末の保有物件(第24期までに譲渡した物件を除きます。)の第21期から第24期の増加率(1期当たり)

財務の安定性

期末平均有利子負債金利、固定金利比率、有利子負債平均残存期間はいずれも改善しています。

	第23期末	第24期末	差異
有利子負債残高	1,225億円	1,265億円	+40億円
総資産LTV ^(注1)	43.4%	44.4%	+1.0pt
期末平均有利子負債金利 ^(注2)	0.85%	0.80%	-0.05pt
固定金利比率 ^(注3)	96.2%	96.3%	+0.1pt
有利子負債平均残存期間 ^(注4)	4.4年	4.8年	+0.4年

(注1) 総資産LTV=(期末有利子負債額／期末総資産額)×100(小数点第2位を四捨五入しています。)

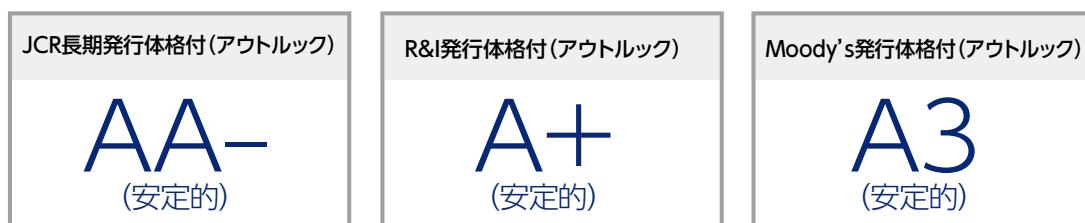
(注2) 全ての有利子負債について、当期末の金利を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。

(注3) 固定金利比率=固定金利による有利子負債総額(金利スワップ取引により固定金利化した長期借入金を含みます。)÷有利子負債総額

(注4) 全ての有利子負債の当期末から返済期限若しくは償還期限までの残存期間を各有利子負債に応じて加重平均して算出しています。

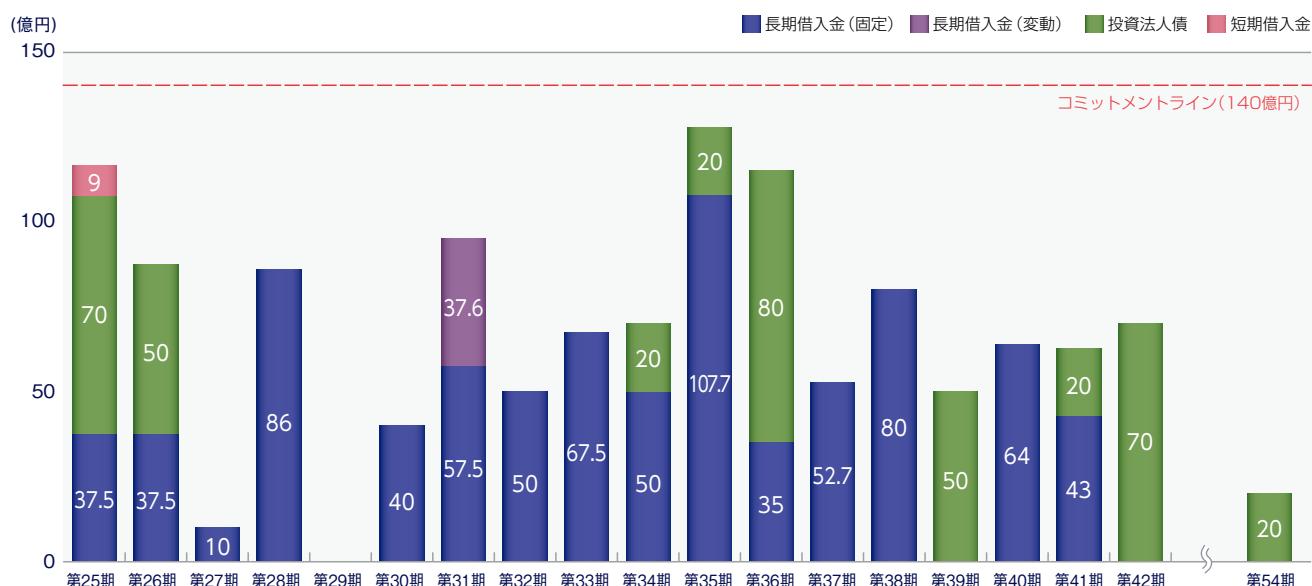
高格付けの維持

日本格付研究所(JCR)よりAA-の格付けを取得。安定性の高い財務運営が評価され、引き続き高い格付けを維持しています。



資金調達の安定性

借入金の返済期限の分散化を図りつつ、総額140億円のコミットメントラインを設定することでリファイナンスリスク(資金再調達リスク)の軽減を図っています。



サステナビリティへの取り組み

グリーンボンドの発行

赤坂インターシティAIRの取得資金として、ESG活動の推進と投資家層拡大を目指し、オフィス系Jリートとして初となるグリーンボンド^(注)を発行しました。

名称	第14回無担保投資法人債 (別称 JEIグリーンボンド)
発行日	2018年8月10日
発行金額	40億円

(注) 事業会社・ファンド・地方自治体等の発行体がグリーンプロジェクト(環境配慮型投融資案件)に要する資金を調達するために発行する債券のことで、一般的には国際資本市場協会が定めるグリーンボンド原則に則って発行されます。



赤坂インターシティAIR

環境認証・評価の取得

— GRESBリアルエスティート評価



› 欧州の年金基金グループが創設した不動産会社・運用機関のサステナビリティ配慮を測るベンチマーク

2017年GRESBリアルエスティート評価において、
3年連続で最高位 Green Star の評価を取得

総合スコアの順位により5段階で評価される「GRESB Rating」も
2年連続で最上位の評価 5 Star を獲得

— DBJ Green Building認証

› ビルの環境性能に加え、防犯、防災及び不動産を取り巻く様々なステークホルダーからの社会的要請に配慮した不動産の普及促進を目的に株式会社日本政策投資銀行が選定

国内トップクラスの卓越した
「環境・社会への配慮」がなされたビル



赤坂インターシティAIR

極めて優れた
「環境・社会への配慮」がなされたビル



赤坂インターシティ

非常に優れた
「環境・社会への配慮」がなされたビル



興和川崎西口ビル
興和川崎東口ビル
興和西新橋ビル
武蔵小杉タワープレイス



大森ベルポートD館
浜離宮インターチェイ

— 優良特定地球温暖化対策事業所

準トップレベル事業所



赤坂インターシティ

› 地球温暖化対策が特に優れている事業所を「優良特定地球温暖化対策事業所」として東京都が認定

› 「準トップレベル事業所」は特定温室効果ガスの排出総量削減義務率が4分の3に軽減

— CASBEE不動産マーケット普及版評価認証

› 国土交通省主導の下、環境性能が高く、良好にマネジメントされている環境価値の高い不動産を適正に認識・評価することを目的に創設された制度



Aランク

環境負荷の低減・推進体制

運用する不動産において、省エネルギーに資する設備の導入などを推進し、省エネルギーとCO₂排出抑制を図っています。

— 省エネルギーの設備の導入



日石横浜ビル



芝二丁目ビルディング

› 共用部及び一部フロアの専有部の照明をLED化

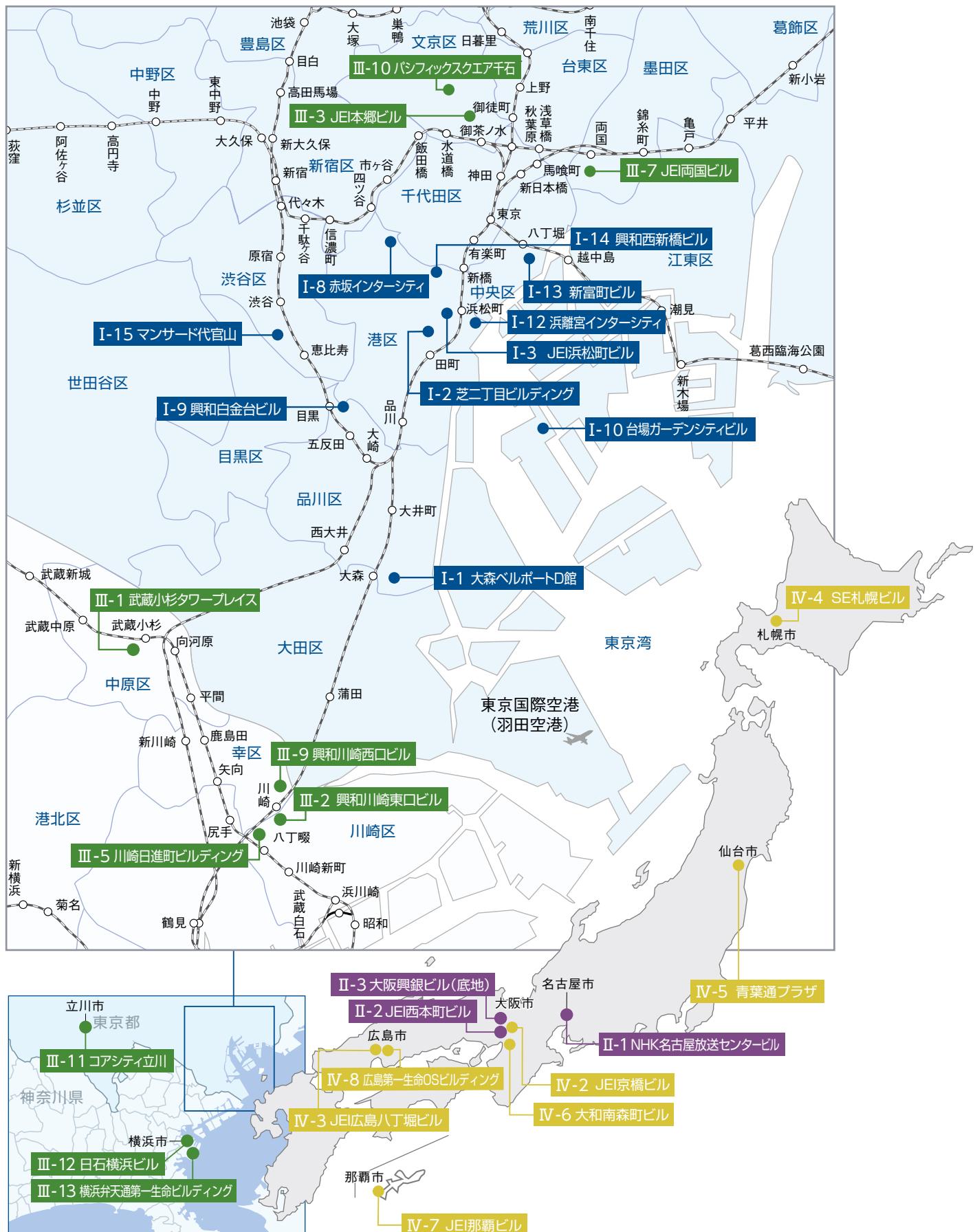


浜離宮インターチェイ S E札幌ビル

› 共用部の照明をLED化

ポートフォリオ一覧

ポートフォリオマップ(第24期末時点)



ポートフォリオ一覧

ポートフォリオ一覧(第24期末時点)

物件番号	名称	所在地	所有形態	(注1) 建築時期	(注2) 取得価格 (百万円)
I-1	大森ベルポートD館	東京都品川区南大井	不動産信託受益権	1996年 9月	22,552
I-2	芝二丁目ビルディング	東京都港区芝	不動産信託受益権	1994年 3月	9,450
I-3	JEI浜松町ビル	東京都港区浜松町	不動産信託受益権	1991年 12月	8,350
I-8	赤坂インターシティ	東京都港区赤坂	不動産信託受益権	2005年 1月	28,146
I-9	興和白金台ビル	東京都港区白金台	不動産信託受益権	1978年 3月	4,705
I-10	台場ガーデンシティビル	東京都港区台場	不動産信託受益権	2007年 12月	11,000
I-12	浜離宮インターナショナル	東京都港区海岸	不動産信託受益権	2011年 3月	19,080
I-13	新富町ビル	東京都中央区入船	不動産信託受益権	1990年 11月	1,750
I-14	興和西新橋ビル	東京都港区西新橋	不動産	1996年 7月	11,431
I-15	マンサード代官山	東京都渋谷区猿楽町	不動産信託受益権	2009年 12月	11,420
小計				—	127,884
II-1	NHK名古屋放送センタービル	愛知県名古屋市東区	不動産	1991年 7月	5,610
II-2	JEI西本町ビル	大阪府大阪市西区	不動産信託受益権	1988年 2月	6,673
II-3	大阪興銀ビル(底地)	大阪府大阪市中央区	不動産信託受益権	—	1,770
小計				—	14,053
III-1	武蔵小杉タワープレイス	神奈川県川崎市中原区	不動産信託受益権	1995年 7月	13,890
III-2	興和川崎東口ビル	神奈川県川崎市川崎区	不動産信託受益権	1988年 4月	10,976
III-3	JEI本郷ビル	東京都文京区本郷	不動産信託受益権	1991年 2月	5,400
III-5	川崎日進町ビルディング	神奈川県川崎市川崎区	不動産信託受益権	1992年 4月	4,725
III-7	JEI両国ビル	東京都墨田区両国	不動産信託受益権	1996年 8月	2,550
III-9	興和川崎西口ビル	神奈川県川崎市幸区	不動産信託受益権	1988年 2月	32,000
III-10	パシフィックスクエア千石	東京都文京区本駒込	不動産信託受益権	1992年 11月	1,620
III-11	コアシティ立川	東京都立川市曙町	不動産信託受益権	1994年 12月	6,500
III-12	日石横浜ビル	神奈川県横浜市中区	不動産信託受益権	1997年 5月	24,500
III-13	横浜弁天通第一生命ビルディング	神奈川県横浜市中区	不動産信託受益権	1986年 12月	640
小計				—	102,801
IV-2	JEI京橋ビル	大阪府大阪市都島区	不動産信託受益権	1987年 4月	3,308
IV-3	JEI広島八丁堀ビル	広島県広島市中区	不動産信託受益権	1999年 2月	2,760
IV-4	SE札幌ビル	北海道札幌市北区	不動産信託受益権	1989年 3月	5,500
IV-5	青葉通プラザ	宮城県仙台市青葉区	不動産信託受益権	1996年 7月	2,120
IV-6	大和南森町ビル	大阪府大阪市北区	不動産信託受益権	1990年 1月	4,410
IV-7	JEI那覇ビル	沖縄県那覇市久茂地	不動産信託受益権	1990年 6月	1,380
IV-8	広島第一生命OSビルディング	広島県広島市南区	不動産信託受益権	1989年 3月	2,780
小計				—	22,258
合計					266,997

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

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

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

(注4)「賃貸可能面積」は、個々の不動産又は信託不動産のうち本投資法人の保有部分における賃貸が可能な面積を意味し、小数点第3位を四捨五入しています。物件が所有権の共有持分である場合には、共有する不動産の賃貸可能面積に本投資法人又は信託受託者が保有する持分の割合を乗じた数値とします。

(注5)「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち、2018年6月30日現在において実際に本投資法人、信託受託者又はマスターリース会社とエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている面積を意味し、原則としてエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示されている賃貸面積を記載しています。マスターリース会社が自ら建物を使用収益している場合には、当該使用収益している部分の面積を意味し、当該マスターリースにかかる賃貸借契約等に基づき合理的に算出される面積を記載しています。数値はいずれも、小数点第3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。

(注3) 延床面積 (m ²)	(注4) 賃貸可能面積 (m ²)	(注5) 賃貸面積 (m ²)	(注6) 稼働率 (%)	賃貸事業収入 (百万円)	(注8) NOI (百万円)	(注9) 投資比率 (%)	(注10) PML (%)
155,778.75	25,801.66	25,801.66	100.0	878	599	8.4	3.61
19,518.15	11,749.30	11,559.68	98.4	367	282	3.5	6.61
8,327.53	6,411.26	6,411.26	100.0	216	159	3.1	4.18
73,061.33	11,021.03	11,021.03	100.0	530	386	10.5	2.97
7,374.74	5,483.36	5,238.01	95.5	152	97	1.8	6.95
33,283.49	12,122.85	12,122.85	100.0	335	293	4.1	6.56
35,555.87	19,718.11	19,718.11	100.0	685	464	7.1	2.60
3,169.78	2,378.54	2,378.54	100.0	65	54	0.7	4.13
19,418.17	8,949.04	8,949.04	100.0	(注7)	259	4.3	3.30
8,402.51	5,420.80	5,420.80	100.0	273	199	4.3	5.74
363,890.32	109,055.95	108,620.98	99.5	—	2,796	47.9	—
80,809.95	11,767.74	11,638.34	98.9	(注7)	186	2.1	1.44
15,800.31	10,601.70	10,276.76	96.9	184	129	2.5	11.27
(地積) 3,158.45	3,158.45	3,158.45	100.0	88	41	0.7	—
99,768.71	25,527.89	25,073.55	98.2	—	358	5.3	—
53,711.13	25,043.93	25,043.93	100.0	727	525	5.2	3.19
31,009.62	18,612.72	18,612.72	100.0	(注7)	248	4.1	3.25
5,877.11	4,078.37	4,078.37	100.0	(注7)	115	2.0	6.16
22,141.60	10,606.35	10,606.35	100.0	206	142	1.8	5.86
5,820.56	3,871.64	3,871.64	100.0	97	65	1.0	5.57
61,856.92	38,375.65	38,375.65	100.0	860	628	12.0	3.74
4,017.44	2,875.95	2,875.95	100.0	48	34	0.6	4.65
19,099.27	9,230.09	9,230.09	100.0	307	219	2.4	1.92
72,116.65	40,440.73	39,938.39	98.8	1,029	654	9.2	3.19
2,934.55	2,119.49	2,119.49	100.0	3	2	0.2	5.92
278,584.85	155,254.92	154,752.58	99.7	—	2,637	38.5	—
10,021.32	7,734.95	7,734.95	100.0	163	133	1.2	7.28
9,919.93	6,639.38	6,639.38	100.0	134	94	1.0	6.66
23,644.22	13,384.95	13,384.95	100.0	300	245	2.1	0.41
22,737.38	6,265.22	6,226.65	99.4	170	119	0.8	1.24
12,759.65	6,633.93	6,633.93	100.0	178	144	1.7	7.83
4,371.94	3,220.59	3,220.59	100.0	68	50	0.5	3.47
10,696.54	7,529.52	7,529.52	100.0	11	10	1.0	9.89
94,150.98	51,408.54	51,369.97	99.9	—	797	8.3	—
836,394.86	341,247.30	339,817.08	99.6	9,357	6,589	100.0	2.04

(注6)「稼働率」欄には2018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2位を四捨五入しています。

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

(注8)「NOI」は、不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用+当期減価償却費により算出し、百万円未満を切り捨てています。

(注9)「投資比率」欄は取得価格の総額に対する各物件の取得価格の比率を記載しており、小数点第2位を四捨五入しています。

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

I-8

赤坂インターシティ

■ AKASAKA INTERCITY



所在地: 東京都港区赤坂一丁目11番44号
敷地面積: 8,019.87m²
延床面積: 73,061.33m²
構造: S、SRC
階数: 地下3階29階建
建築時期: 2005年1月28日

I-12

浜離宮インターシティ

■ HAMARIKYU INTERCITY



所在地: 東京都港区海岸一丁目9番1号及び15号
(事務所部分:1号、住宅部分:15号)
敷地面積: 3,843.34m²
延床面積: 35,555.87m²
構造: S、SRC
階数: 地下2階25階建
建築時期: 2011年3月7日



I-1

大森ベルポートD館

■ Omori Bellport D

所在地: 東京都品川区南大井六丁目26番3号
敷地面積: 22,294.51m²
延床面積: 155,778.75m²
構造: S、SRC、RC
階数: 地下3階17階建
建築時期: 1996年9月24日

I-2

芝二丁目ビルディング

■ Shiba 2-Chome Building



所在地: 東京都港区芝二丁目6番1号
敷地面積: 3,355.00m²
延床面積: 19,518.15m²
構造: 事務所:S、SRC、RC
住宅:SRC
階数: 事務所:地下2階12階建
住宅:14階建
建築時期: 1994年3月17日



I-3

JEI浜松町ビル

■ JEI Hamamatsucho Building

所在地: 東京都港区浜松町二丁目2番12号
敷地面積: 1,102.48m²
(内、387.85m²は借地です。)
延床面積: 8,327.53m²
構造: SRC、S
階数: 地下1階8階建
建築時期: 1991年12月16日

I-9

興和白金台ビル

■ Kowa Shirokanedai Building



所在地: 東京都港区白金台三丁目19番1号
敷地面積: 1,439.29m²
延床面積: 7,374.74m²
構造: SRC
階数: 地下1階9階建
建築時期: 1978年3月14日



I-10 台場ガーデンシティビル
■ Daiba Garden City Building

所在地: 東京都港区台場二丁目3番5号
敷地面積: 5,353.64m²
延床面積: 33,283.49m²
構造: S、SRC
階数: 地下2階13階建
建築時期: 2007年12月25日



I-13 新富町ビル
■ Shintomichou Building

所在地: 東京都中央区入船三丁目10番9号
敷地面積: 644.69m²
延床面積: 3,169.78m²
構造: S
階数: 8階建
建築時期: 1990年11月1日



I-14 興和西新橋ビル
■ Kowa Nishi-Shimbashi Building

所在地: 東京都港区西新橋二丁目1番1号
敷地面積: 2,492.53m²
延床面積: 19,418.17m²
構造: S、SRC
階数: 地下2階16階建
建築時期: 1996年7月31日



I-15 マンサード代官山
■ Mansard Daikanyama

所在地: 東京都渋谷区猿楽町10番1号
敷地面積: 2,271.76m²
延床面積: 8,402.51m²
構造: S、SRC
階数: 地下1階10階建
建築時期: 2009年12月16日



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

所在地: 愛知県名古屋市東区東桜一丁目13番3号
敷地面積: 7,927.36m²
延床面積: 80,809.95m²
構造: SRC、S
階数: 地下4階22階建
建築時期: 1991年7月3日



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

所在地: 大阪府大阪市西区阿波座一丁目3番15号
敷地面積: 1,970.44m²
延床面積: 15,800.31m²
構造: SRC
階数: 地下1階11階建
建築時期: 1988年2月19日



II-3 大阪興銀ビル(底地)
■ Osaka Kogin Building (Land with Leasehold Interest)

所在地: 大阪府大阪市中央区高麗橋四丁目1番1号
敷地面積: 3,158.45m²
延床面積: 3,158.45m²(地積)
構造: 一
階数: 一
建築時期: 一



III-1 武藏小杉タワープレイス
■ Musashikosugi Tower Place

所在地: 神奈川県川崎市中原区小杉町一丁目403番地
敷地面積: 8,329.62m²
延床面積: 53,711.13m²
構造: S、SRC
階数: 地下2階23階建
建築時期: 1995年7月15日



III-2 興和川崎東口ビル
■ Kowa Kawasaki Higashiguchi Building

所在地: 神奈川県川崎市川崎区日進町1番地53
敷地面積: 1,652.89m²
延床面積: 31,009.62m²
構造: S、SRC
階数: 地下3階21階建
建築時期: 1988年4月30日



III-3 JEI本郷ビル
■ JEI Hongo Building

所在地: 東京都文京区本郷二丁目38番16号
敷地面積: 984.89m²
延床面積: 5,877.11m²
構造: SRC
階数: 地下1階8階建
建築時期: 1991年2月6日



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

所在地: 神奈川県川崎市川崎区日進町7番地1
敷地面積: 3,673.94m²
延床面積: 22,141.60m²
構造: S、SRC
階数: 地下2階15階建
建築時期: 1992年4月24日



III-7 JEI両国ビル
■ JEI Ryogoku Building

所在地: 東京都墨田区両国三丁目25番5号
敷地面積: 968.33m²
延床面積: 5,820.56m²
構造: S、SRC
階数: 地下2階11階建
建築時期: 1996年8月8日

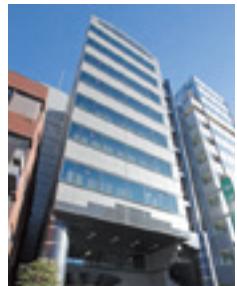


III-9

興和川崎西口ビル

■ Kowa Kawasaki Nishiguchi Building

所在地: 神奈川県川崎市幸区堀川町66番2号
 敷地面積: 8,196.21m²
 延床面積: 61,856.92m²
 構造: S、SRC
 階数: 地下2階21階建
 建築時期: 1988年2月29日



III-10

パシフィックスクエア千石

■ Pacific Square Sengoku

所在地: 東京都文京区本駒込二丁目29番24号
 敷地面積: 640.24m²
 延床面積: 4,017.44m²
 構造: SRC
 階数: 地下1階9階建
 建築時期: 1992年11月6日



III-11

コアシティ立川

■ Core City Tachikawa

所在地: 東京都立川市曙町二丁目37番7号
 敷地面積: 2,421.50m²
 延床面積: 19,099.27m²
 構造: S、SRC
 階数: 地下2階12階建
 建築時期: 1994年12月15日



III-12

日石横浜ビル

■ Nisseki Yokohama Building

所在地: 神奈川県横浜市中区桜木町一丁目1番8号
 敷地面積: 6,637.16m²
 延床面積: 72,116.65m²
 構造: S、SRC
 階数: 地下2階30階建
 建築時期: 1997年5月28日

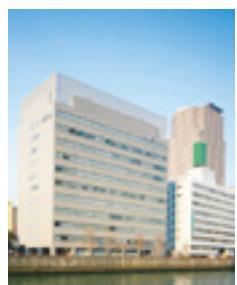


III-13

横浜弁天通第一生命ビルディング

■ Yokohama Bentendori Dai-ichi Seimei Building

所在地: 神奈川県横浜市中区弁天通四丁目59番地
 敷地面積: 429.75m²
 延床面積: 2,934.55m²
 構造: S
 階数: 9階建
 建築時期: 1986年12月11日



IV-2

JEI京橋ビル

■ JEI Kyobashi Building

所在地: 大阪府大阪市都島区片町二丁目2番48号
 敷地面積: 2,064.00m²
 延床面積: 10,021.32m²
 構造: SRC
 階数: 12階建
 建築時期: 1987年4月27日



IV-3

JEI広島八丁堀ビル

■ JEI Hiroshima Hacobori Building

所在地: 広島県広島市中区八丁堀14番4号
 敷地面積: 1,187.73m²
 延床面積: 9,919.93m²
 構造: S、SRC
 階数: 地下1階12階建
 建築時期: 1999年2月23日



IV-4

SE札幌ビル

■ SE Sapporo Building

所在地: 北海道札幌市北区北七条西一丁目1番2号
 敷地面積: 2,675.41m²
 延床面積: 23,644.22m²
 構造: S、RC、SRC
 階数: 地下3階13階建
 建築時期: 1989年3月11日

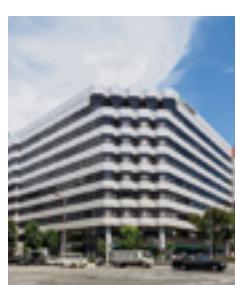


IV-5

青葉通プラザ

■ Aoba-dori Plaza

所在地: 宮城県仙台市青葉区中央三丁目2番1号
 敷地面積: 2,908.56m²
 延床面積: 22,737.38m²
 構造: S、SRC
 階数: 地下1階15階建
 建築時期: 1996年7月26日



IV-6

大和南森町ビル

■ Daiwa Minami-morimachi Building

所在地: 大阪府大阪市北区天神橋二丁目北2番6号
 敷地面積: 1,635.11m²
 延床面積: 12,759.65m²
 構造: SRC
 階数: 地下1階9階建
 建築時期: 1990年1月8日



IV-7

JEI那覇ビル

■ JEI Naha Building

所在地: 沖縄県那覇市久茂地二丁目8番1号
 敷地面積: 749.04m²
 延床面積: 4,371.94m²
 構造: SRC
 階数: 10階建
 建築時期: 1990年6月12日



IV-8

広島第一生命OSビルディング

■ Hiroshima Dai-ichi Seimei OS Building

所在地: 広島県広島市南区の場町一丁目2番21号
 敷地面積: 1,338.38m²
 延床面積: 10,696.54m²
 構造: S、SRC
 階数: 地下1階12階建
 建築時期: 1989年3月7日

1. 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

期	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期
計算期間	自2016年1月1日 至2016年6月30日	自2016年7月1日 至2016年12月31日	自2017年1月1日 至2017年6月30日	自2017年7月1日 至2017年12月31日	自2018年1月1日 至2018年6月30日
営業収益 (うち不動産賃貸事業収益)	(百万円) (10,223)	10,223 (10,653)	10,653 (10,642)	10,642 (10,806)	11,085 (10,535)
営業費用 (うち不動産賃貸事業費用)	(百万円) (5,655)	6,240 (5,849)	6,431 (5,890)	6,488 (5,931)	6,565 (5,754)
営業利益 経常利益	(百万円) (3,113)	3,982 3,407	4,221 3,460	4,154 3,701	4,519 3,340
当期純利益	(百万円) (3,112)	3,112	3,406	3,459	3,700
総資産額 (対前期比)	(百万円) (%)	283,653 (△0.3)	296,081 (4.4)	297,177 (0.4)	282,197 (△5.0)
純資産額 (対前期比)	(百万円) (%)	137,808 (△0.0)	143,640 (4.2)	143,693 (0.0)	143,933 (0.2)
出資総額	(百万円) (口)	134,434 1,264,450	139,972	139,972	139,972
発行済投資口の総口数	(口)	1,264,450	1,305,700	1,305,700	1,305,700
1口当たり純資産額	(円)	108,987	110,010	110,050	110,234
1口当たり当期純利益(注1)	(円)	2,461	2,614	2,649	2,833
分配金総額	(百万円)	3,113	3,406	3,460	3,486
1口当たり分配金額 (うち1口当たり利益分配金) (うち1口当たり利益超過分配金)	(円) (円) (円)	2,462 (2,462) (-)	2,609 (2,609) (-)	2,650 (2,650) (-)	2,670 (2,670) (-)
総資産経常利益率(注2) (年換算値)	(%) (%)	1.1 (2.2)	1.2 (2.3)	1.2 (2.4)	1.3 (2.5)
自己資本利益率(注3) (年換算値)	(%) (%)	2.3 (4.5)	2.4 (4.8)	2.4 (4.9)	2.6 (5.1)
自己資本比率(注4) (対前期増減)	(%) (%)	48.6 (0.1)	48.5 (△0.1)	48.4 (△0.2)	51.0 (2.7)
配当性向(注5)	(%)	100.0	100.0	100.0	94.2
投資物件数	(件)	30	31	31	29
テナント数	(件)	228	237	242	243
全賃貸可能面積(注6)(注7)	(m ²)	356,884	362,305	362,292	356,854
期末稼働率	(%)	99.1	99.0	99.4	99.1
減価償却費	(百万円)	1,899	1,956	1,967	1,972
資本的支出額	(百万円)	729	1,294	1,056	1,092
賃貸NOI(Net Operating Income)(注8)(百万円)	(百万円)	6,467	6,760	6,719	6,847
1口当たりFFO(注9)	(円)	3,964	4,107	4,156	4,131
FFO(Funds from Operation)倍率(注10)(倍)		17.6	18.2	14.9	16.0
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注11)(倍)		8.2	9.4	10.7	10.7
有利子負債額	(百万円)	131,900	137,900	137,900	122,500
総資産有利子負債比率(注12)	(%)	46.5	46.6	46.4	43.4
運用日数	(日)	182	184	181	184

- (注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。
- (注2) 総資産経常利益率 = (経常利益 / ((期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2)) × 100
- (注3) 自己資本利益率 = (当期純利益 / ((期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2)) × 100
- (注4) 自己資本比率 = (期末純資産額 / 期末総資産額) × 100
- (注5) 配当性向 = (1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない) / 1口当たり当期純利益) × 100 (小数点第一位未満を四捨五入しています。)
第21期については、新投資口の発行を行っていることから、以下の算式により計算しています。
配当性向 = (分配金総額 (利益超過分配金は含まない) / 当期純利益) × 100
- (注6) 共有の物件については、物件全体の賃貸可能面積に共有持分の割合を乗じた数値を、本投資法人の賃貸可能面積とみなして算出しています。以下同じです。
- (注7) 面積は表示単位未満を四捨五入しています。以下同じです。
- (注8) 賃貸NOI = (不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用) + 減価償却費
- (注9) 1口当たりFFO = (当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等売却益 + 不動産等売却損) / 発行済投資口の総口数 (小数点以下を切り捨てています。)
- (注10) FFO倍率 = 期末投資口価格 / 年換算1口当たりFFO
- (注11) デット・サービス・カバレッジ・レシオ = (金利支払前税引前当期純利益 + 減価償却費) / (支払利息 + 投資法人債利息)
- (注12) 総資産有利子負債比率 = (期末有利子負債額 / 期末総資産額) × 100

(2) 当期の資産の運用の経過

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に基づき、2006年2月20日に設立されました。その後、2006年3月15日に関東財務局長への登録が完了（登録番号 関東財務局長 第52号）し、2006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）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、主にオフィスビルへの投資・運用を行っており、この度、2018年6月末に第24期の決算を終了しました。

① 運用環境及び運用実績

当期（2018年6月期）におけるわが国経済は、米中貿易摩擦の不透明感はあるものの、欧米経済の堅調・拡大や底堅く推移する個人消費、根強い人手不足感から醸成される企業の投資意欲等を背景に、前期から引き続いて改善基調が継続しています。

また、わが国の金利環境については、米国において金利が上昇傾向にあるものの、日銀の金融政策継続により、円の長期金利は低位で推移している状況となっています。

不動産売買市場においては、良好な資金調達環境が継続するなか、取引利回りが低水準で推移し、取引価格は高止まりの状況にあります。また、海外投資家、私募ファンド、私募REIT、一般の事業法人等の市場参加も継続しています。このような売買市場環境を踏まえ、本投資法人におきましては、ポートフォリオの改善を目的に、保有資産売却と新規資産取得をあわせて行う物件入替を実施しました。

オフィスビル賃貸市場については、テナントの館内増床・拡張移転・立地改善等の需要が引き続きみられ、空室率及び募集賃料水準は改善しています。本投資法人は賃料水準を重視した営業活動に努めており、既存契約については、増額改定の機を捉えて物件価値に見合った賃料への増額取組を一層強化し、また新規契約については、市場動向を踏まえ賃料設定水準を引き上げてリーシング活動を行ってまいりました。その結果、既存物件の月額賃料増加額27百万円、当期末の稼働率（注1）99.6%と、いずれも過去最高水準となりました。

当期末における本投資法人の全保有運用資産は30物件、取得価格総額2,669億円、総賃貸可能面積341,247.30m² (103,227.31坪) となっています。

② 資金調達の実績・概況

当期は、2018年11月に満期を迎える投資法人債の償還資金70億円について、金利動向や投資法人債の発行市場の状況に鑑み、2018年4月にその一部の40億円を先行調達しました。本投資法人としては初めてとなる超長期債20億円（満期15年、金利0.95%）を発行すると同時に、5年債20億円（金利0.24%）を発行しました。

また、6月に期限の到来した借入金合計140億円（平均借入期間5.4年、平均借入金利0.99%）について、平均借入期間6.9年、平均借入金利0.65%の条件にて借換えを行いました。

これらの結果、当期末における有利子負債平均残存期間（注2）は4.8年（対前期末0.4年長期化）、期末平均有利子負債金利（注3）は0.80%（対前期末0.05%低下）、総資産有利子負債比率（総資産LTV）は44.4%（対前期末1.0%上昇）となりました。

このほか、本投資法人は、資金調達の安定化及びリファイナンスリスク軽減を図るべく、従来から継続して借入極度額140億円のコミットメントラインを設定しています。

当期末現在で本投資法人が取得している格付は以下のとおりです。

信用格付業者	発行体格付（アウトルック）	債券格付（注4）
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付 AA-（安定的）	AA-
株式会社格付投資情報センター（R&I）	発行体格付 A+（安定的）	A+
ムーディーズ・ジャパン株式会社	発行体格付 A3（安定的）	—

③ 業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期の業績は、営業収益10,535百万円、営業利益4,025百万円、経常利益3,340百万円、当期純利益3,339百万円となりました。

当期の分配金については、投資法人の税制の特例（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、圧縮積立金の一部316,498,238円を取り崩した上で当期末処分利益に加算し、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金は2,800円となりました。

（注1）稼働率は、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です。

（注2）有利子負債平均残存期間は、全ての有利子負債について、期末時点における借入金及び投資法人債の返済期日及び償還日までの残存期間を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。

（注3）期末平均有利子負債金利は、全ての有利子負債について、当期末の金利を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。

（注4）株式会社日本格付研究所（JCR）は第4回無担保投資法人債、第5回無担保投資法人債、第6回無担保投資法人債、第7回無担保投資法人債、第8回無担保投資法人債、第9回無担保投資法人債、第10回無担保投資法人債、第11回無担保投資法人債、第12回無担保投資法人債及び第13回無担保投資法人債に対する格付です。株式会社格付投資情報センター（R&I）は第4回無担保投資法人債に対する格付です。

(3) 増資等の状況

本投資法人の当期中の発行済投資口の総口数の増減はありません。なお、当期までにおける発行済投資口の総口数及び出資総額の増減の状況は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2006年2月20日	私募設立	400	400	200	200	(注1)
2006年6月26日	公募増資	128,000	128,400	64,230	64,430	(注2)
2006年7月21日	第三者割当増資	6,400	134,800	3,211	67,641	(注3)
2007年7月11日	公募増資	19,000	153,800	18,702	86,344	(注4)
2007年8月8日	第三者割当増資	750	154,550	738	87,083	(注5)
2011年1月31日	公募増資	31,000	185,550	13,608	100,691	(注6)
2011年2月28日	第三者割当増資	3,100	188,650	1,360	102,052	(注7)
2013年1月30日	公募増資	33,000	221,650	14,408	116,460	(注8)
2013年2月27日	第三者割当増資	3,300	224,950	1,440	117,901	(注9)
2014年1月1日	投資口の分割	899,800	1,124,750	—	117,901	(注10)
2014年1月27日	公募増資	80,000	1,204,750	9,135	127,036	(注11)
2014年2月26日	第三者割当増資	8,000	1,212,750	913	127,950	(注12)
2015年7月13日	公募増資	47,000	1,259,750	5,894	133,845	(注13)
2015年8月12日	第三者割当増資	4,700	1,264,450	589	134,434	(注14)
2016年7月11日	公募増資	37,500	1,301,950	5,034	139,469	(注15)
2016年8月10日	第三者割当増資	3,750	1,305,700	503	139,972	(注16)

(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、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、物件取得のために調達した資金の一部弁済を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注6) 1口当たり発行価格454,930円(引受価額438,984円)にて、物件取得のために調達した借入金の弁済と物件の取得資金等の調達を目的として、公募により新投資口を発行しました。

(注7) 1口当たり発行価額438,984円にて、物件取得のために調達した借入金の弁済と物件の取得資金等の調達を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注8) 1口当たり発行価格451,425円(引受価額436,609円)にて、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9) 1口当たり発行価額436,609円にて、物件の取得資金等の調達を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注10) 2013年12月31日を基準日として同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、2014年1月1日を効力発生日として1口につき5口の割合をもって分割しました。

(注11) 1口当たり発行価格118,072円(引受価額114,196円)にて、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12) 1口当たり発行価額114,196円にて、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金及び投資法人債の償還資金の一部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13) 1口当たり発行価格129,675円(引受価額125,419円)にて、物件取得のために調達した借入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14) 1口当たり発行価額125,419円にて、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部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15) 1口当たり発行価格138,742円(引受価額134,259円)にて、物件取得のために調達した借入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16) 1口当たり発行価額134,259円にて、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部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17) 本投資法人においては、当期末時点で、自己保有投資口（投信法第94条において準用する会社法第308条第2項の規定により議決権を有しない投資口）は存在せず、また、相互保有投資口（投信法施行規則第160条の規定により議決権を有しない投資口）も存在しません。

〔投資口の取引所価格の推移〕

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

期別最高・最低 投資口価格	期別 決算年月	第20期 2016年6月	第21期 2016年12月	第22期 2017年6月	第23期 2017年12月	第24期 2018年6月
	最高（円）	161,000	149,200	147,200	137,200	147,400
	最低（円）	123,200	132,900	125,100	121,100	131,400

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

（4）分配金等の実績

当期の分配金については、投資法人の税制の特例（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、圧縮積立金の一部316,498,238円を取り崩した上で当期末処分利益に加算し、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金は2,800円となりました。

期	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期
計算期間	自2016年1月1日 至2016年6月30日	自2016年7月1日 至2016年12月31日	自2017年1月1日 至2017年6月30日	自2017年7月1日 至2017年12月31日	自2018年1月1日 至2018年6月30日
当期末処分利益総額	3,113,717千円	3,406,981千円	3,460,111千円	3,700,279千円	3,339,461千円
利益留保額	641千円	409千円	6千円	214,060千円	-千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	3,113,075千円 (2,462円)	3,406,571千円 (2,609円)	3,460,105千円 (2,650円)	3,486,219千円 (2,670円)	3,655,960千円 (2,800円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	3,113,075千円 (2,462円)	3,406,571千円 (2,609円)	3,460,105千円 (2,650円)	3,486,219千円 (2,670円)	3,655,960千円 (2,800円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
出資払戻総額のうち一時差異等 調整引当額からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち1口当 たり一時差異等調整引当額分配金)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
出資払戻総額のうち税法上の出 資等減少分配からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち税法 上の出資等減少分配からの分配金)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)

(5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

① 投資環境の見通し

不動産売買市場においては、取引利回りが低下余地の少ない水準に近づいてきていると思われるものの、良好な資金調達環境と市場参加者の旺盛な投資意欲等を背景に、取引価格は高止まりが継続すると予想されます。

オフィスビル賃貸市場は、オフィス需要が堅調であることから、当面は競争力のあるビルを中心に、募集賃料水準は緩やかに上昇していくと予想しています。今後は東京都心を中心にオフィス床の供給量の増加が見込まれていますので、市場動向を注視していく必要があると思われます。

② 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人では、外部成長面において、中長期的な資産規模の拡大とポートフォリオの質の向上に向け、今後も資産の入替を含め、投資規模・エリアのバランスに留意した競争力のある物件取得を企図していきます。引き続きスポンサー企業との一層の連携強化・協働、また運用会社による物件情報ルートの新規開拓・深耕強化を行い、売却情報の早期入手に努め、取引機会を的確に捕捉していきます。

内部成長面においては、既存テナントとのきめ細かなリレーションを一層強化し、テナントサイドのニーズをタイムリーに汲み取っていく活動を継続してまいります。こうした活動と市場動向を踏まえた新規賃料の設定、加えて物件価値に見合った賃料への増額取組を推進するとともに、中長期的な資産価値の維持及び物件競争力向上に向けた戦略的な追加投資を継続的に実施し、ポートフォリオ全体の収益力向上を目指します。

財務面においては、長期かつ固定金利にて資金調達することを引き続きの基本方針とし、安定的かつ健全な財務運営を継続してまいります。

(6) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

1. 資産の取得（赤坂インターチェンジAIR）について

本投資法人は2018年6月27日付で、以下のとおり、不動産信託受益権売買契約を締結し、2018年7月2日付で引渡しを受けました。

〈取得資産の概要〉

取得資産	不動産信託受益権（準共有）
資産の名称	赤坂インターチェンジAIR
所在地	東京都港区赤坂一丁目8番1号
取得価格（注）	6,590,000,000円
契約締結日	2018年6月27日
引渡日	2018年7月2日
取得先	新日鉄興和不動産株式会社

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

2. 投資法人債（グリーンボンド）の発行について

本投資法人は2018年8月3日付で、以下のとおり、投資法人債（グリーンボンド）の発行を決定しました。

〈投資法人債の概要〉

投資法人債の名称	ジャパンエクセレント投資法人 第14回無担保投資法人債
投資法人債の発行額	金40億円
利率	年0.630%
申込期間	2018年8月3日
払込期日	2018年8月10日
償還方法及び期限	2028年8月10日に総額を償還
担保の有無	無担保・無保証

2. 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期 別	第20期 2016年6月30日現在	第21期 2016年12月31日現在	第22期 2017年6月30日現在	第23期 2017年12月31日現在	第24期 2018年6月30日現在
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口	10,000,000口	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	1,264,450口	1,305,700口	1,305,700口	1,305,700口	1,305,700口
出資総額	134,434百万円	139,972百万円	139,972百万円	139,972百万円	139,972百万円
投資主数	7,686人	7,850人	8,086人	7,680人	7,189人

(2) 投資口に関する事項

当期末現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住 所	所有投資口数 (口)	発行済投資口の 総口数に対する 所有投資口数の 割合 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行 株式会社（信託口）	東京都中央区晴海一丁目8番11号	329,034	25.20
日本マスタートラスト信託銀行 株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	179,937	13.78
新日鉄興和不動産株式会社	東京都港区赤坂一丁目8番1号	71,560	5.48
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ棟	65,381	5.01
野村信託銀行株式会社（投信口）	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	52,914	4.05
第一生命保険株式会社	東京都千代田区有楽町一丁目13番1号	20,660	1.58
DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	6300 BEE CAVE ROAD, BUILDING ONE AUSTIN TX 78746 US	17,393	1.33
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U.S.A.	17,329	1.33
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	ONE LINCOLN STREET, BOSTON MA USA 02111	15,824	1.21
STATE STREET BANK - WEST PENSION FUND CLIENTS - EXEMPT 505233	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U.S.A.	14,317	1.10
合 計		784,349	60.07

(3) 役員等に関する事項

① 当期における役員等の氏名又は名称

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額
執行役員	小川 秀彦	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	一千円
監督役員	長濱 肇	アンダーソン・毛利・友常法律事務所 顧問	6,540千円
監督役員	前川 俊一	堀山女学園大学 現代マネジメント学部教授	
監督役員	高木 英治	高木英治公認会計士事務所	
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人 (注2)	—	14,700千円 (注3)

(注1) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を所有していません。また、監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人との間に利害関係はありません。

(注2) 新日本有限責任監査法人は、2018年7月1日をもってEY新日本有限責任監査法人に名称変更しました。

(注3) 上記記載の報酬の総額は概算額であり、当期の監査に係る報酬として支払うべき額(11,000千円)に、英文財務諸表監査報酬及び2018年4月の第12回無担保投資法人債及び第13回無担保投資法人債発行の際のコンフォート・レター作成業務に係る報酬を加えた額を記載しています。

② 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、諸般の事情を総合的に勘案し、役員会において検討いたします。

(4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

当期末現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は、以下のとおりです。

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

3. 投資法人の運用資産の状況

(1) 投資法人の資産の構成

資産の種類	用 途	投資対象地域 (注1)	第23期 (2017年12月31日現在)		第24期 (2018年6月30日現在)	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%)
不動産		エリアI	11,032	3.9	11,045	3.9
		エリアII	5,583	2.0	5,626	2.0
不動産信託受益権	オフィスビル	エリアI	93,492	33.1	93,210	32.7
		エリアII	9,057	3.2	9,004	3.2
		エリアIII	100,441	35.6	95,051	33.4
		エリアIV	18,747	6.6	21,425	7.5
不動産信託受益権	その他（商業施設・住宅等）	エリアI	17,918	6.3	17,817	6.3
計			256,272	90.8	253,180	88.8
預金・その他の資産			25,925	9.2	31,827	11.2
資産総額計			282,197	100.0	285,008	100.0

(注 1) 投資対象地域については、以下の区分とします。

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）

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

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

以下、同様です。

(注 2) 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。

(2) 主要な保有資産

当期末現在、本投資法人が保有する主要な資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積（m ² ） (注1)	賃貸面積（m ² ） (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総賃貸事業収入比率 (%)	主たる用途
興和川崎西口ビル	29,188	38,375.65	38,375.65	100.0	9.0	オフィスビル
赤坂インターシティ	27,065	11,021.03	11,021.03	100.0	5.4	オフィスビル
日石横浜ビル	23,703	40,440.73	39,938.39	98.8	10.7	オフィスビル
大森ベルポートD館	21,047	25,801.66	25,801.66	100.0	8.9	オフィスビル
浜離宮インターシティ	17,817	19,718.11	19,718.11	100.0	7.0	その他（商業施設・住宅等）
武蔵小杉タワープレイス	12,639	25,043.93	25,043.93	100.0	7.7	オフィスビル

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能 面積 (m ²) (注1)	賃貸面積 (m ²) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	主たる用途
マンサード代官山	11,365	5,420.80	5,420.80	100.0	2.8	オフィスビル
興和西新橋ビル	11,045	8,949.04	8,949.04	100.0	(注4)	オフィスビル
台場ガーデンシティビル	9,896	12,122.85	12,122.85	100.0	3.2	オフィスビル
興和川崎東口ビル	9,414	18,612.72	18,612.72	100.0	(注4)	オフィスビル
合 計	173,185	205,506.52	205,004.18	99.8	—	—

(注 1) 賃貸可能面積は、当期末現在における本投資法人の保有部分における賃貸が可能な貸室面積を記載しています。共有の物件については、共有する物件全体の賃貸可能面積に共有持分の割合を乗じた数値を、本投資法人の賃貸可能面積とみなして算出しています。

(注 2) 賃貸面積は、当期末現在におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約又は賃料保証型のマスターリース契約が締結されている貸室面積を記載しています。共有の物件については、物件全体の賃貸面積に共有持分の割合を乗じた数値を、本投資法人の賃貸面積とみなして算出しています。マスターイ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を意味し、当該マスターイースに係る賃貸借契約に基づき合理的に算出される面積を記載しています。なお、エンドテナントにつき、賃貸借契約が解除されても、期末現在において退去が完了していない場合、当該エンドテナントを含めて「賃貸面積」を算出しています。本書において、「賃貸面積」を基に数値を算定する場合、同様とします。

(注 3) 稼働率は、当期末現在における賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しています。

(注 4) 興和西新橋ビル及び興和川崎東口ビルについては、エンドテナントから賃料の開示の同意が得られていないため記載していません。

(3) 不動産等組入資産明細

当期末現在、本投資法人が保有する不動産等（不動産又は不動産信託受益権）の明細は以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末算定価額 (百万円) (注)	帳簿価額 (百万円)
I - 1	大森ベルポートD館	東京都品川区南大井六丁目26番3号	不動産信託受益権	25,900	21,047
I - 2	芝二丁目ビルディング	東京都港区芝二丁目6番1号	不動産信託受益権	12,300	9,126
I - 3	JEI浜松町ビル	東京都港区浜松町二丁目2番12号	不動産信託受益権	7,950	8,189
I - 8	赤坂インターナショナル	東京都港区赤坂一丁目11番44号	不動産信託受益権	27,500	27,065
I - 9	興和白金台ビル	東京都港区白金台三丁目19番1号	不動産信託受益権	5,090	4,748
I - 10	台場ガーデンシティビル	東京都港区台場二丁目3番5号	不動産信託受益権	11,000	9,896
I - 12	浜離宮インターナショナル	東京都港区海岸一丁目9番1号及び15号	不動産信託受益権	23,600	17,817
I - 13	新富町ビル	東京都中央区入船三丁目10番9号	不動産信託受益権	2,070	1,769
I - 14	興和西新橋ビル	東京都港区西新橋二丁目1番1号	不動産	12,500	11,045
I - 15	マンサード代官山	東京都渋谷区猿楽町10番1号	不動産信託受益権	12,900	11,365
エリア I				140,810	122,073
II - 1	NHK名古屋放送センタービル	愛知県名古屋市東区東桜一丁目13番3号	不動産	5,850	5,626
II - 2	JEI西本町ビル	大阪府大阪市西区阿波座一丁目3番15号	不動産信託受益権	4,960	7,138
II - 3	大阪興銀ビル（底地）	大阪府大阪市中央区高麗橋四丁目1番1号	不動産信託受益権	2,260	1,865
エリア II				13,070	14,631
III - 1	武蔵小杉タワープレイス	神奈川県川崎市中原区小杉町一丁目403番地	不動産信託受益権	21,100	12,639
III - 2	興和川崎東口ビル	神奈川県川崎市川崎区日進町1番地53	不動産信託受益権	9,690	9,414
III - 3	JEI本郷ビル	東京都文京区本郷二丁目38番16号	不動産信託受益権	4,790	5,056
III - 5	川崎日進町ビルディング	神奈川県川崎市川崎区日進町7番地1	不動産信託受益権	4,570	4,320

物件番号	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末算定価額（百万円） (注)	帳簿価額（百万円）
III-7	JEI両国ビル	東京都墨田区両国三丁目25番5号	不動産信託受益権	2,290	2,249
III-9	興和川崎西口ビル	神奈川県川崎市幸区堀川町66番2号	不動産信託受益権	25,900	29,188
III-10	パシフィックスクエア千石	東京都文京区本駒込二丁目29番24号	不動産信託受益権	1,300	1,640
III-11	コアシティ立川	東京都立川市曙町二丁目37番7号	不動産信託受益権	8,590	6,177
III-12	日石横浜ビル	神奈川県横浜市中区桜木町一丁目1番8号	不動産信託受益権	28,400	23,703
III-13	横浜弁天通第一生命ビルディング	神奈川県横浜市中区弁天通四丁目59番地	不動産信託受益権	659	660
エリアIII					107,289 95,051
IV-2	JEI京橋ビル	大阪府大阪市都島区片町二丁目2番48号	不動産信託受益権	4,250	2,899
IV-3	JEI広島八丁堀ビル	広島県広島市中区八丁堀14番4号	不動産信託受益権	3,460	2,600
IV-4	SE札幌ビル	北海道札幌市北区北七条西一丁目1番2号	不動産信託受益権	7,960	5,213
IV-5	青葉通プラザ	宮城県仙台市青葉区中央三丁目2番1号	不動産信託受益権	3,880	2,195
IV-6	大和南森町ビル	大阪府大阪市北区天神橋二丁目北2番6号	不動産信託受益権	5,170	4,251
IV-7	JEI那覇ビル	沖縄県那覇市久茂地二丁目8番1号	不動産信託受益権	1,720	1,419
IV-8	広島第一生命OSビルディング	広島県広島市南区の場町一丁目2番21号	不動産信託受益権	3,000	2,844
エリアIV					29,440 21,425
合 計					290,609 253,180

(注) 期末算定価額は、本投資法人の規約及び一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、当期末を価格時点とする一般財団法人日本不動産研究所、株式会社中央不動産鑑定所、日本ヴァリュアーズ株式会社及び大和不動産鑑定株式会社の不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書に記載された価格を記載しています。なお、共有物件である場合には、共有する不動産全体に関する金額に、本投資法人又は信託受託者が保有する持分の割合を乗じた数値によっています。

物件番号	不動産の名称	第23期 自 2017年7月1日 至 2017年12月31日				第24期 自 2018年1月1日 至 2018年6月30日			
		テナント総数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	賃貸事業収入 (期間中) (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	テナント総数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	賃貸事業収入 (期間中) (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)
I-1	大森ベルポートD館	1	100.0	937	8.7	1	100.0	937	8.9
I-2	芝二丁目ビルディング	2	99.2	158	1.5	2	98.4	368	3.5
I-3	JEI浜松町ビル	1	100.0	226	2.1	1	100.0	228	2.2
I-8	赤坂インターナショナル	13	98.6	587	5.4	14	100.0	572	5.4
I-9	興和白金台ビル	1	100.0	179	1.7	1	95.5	168	1.6
I-10	台場ガーデンシティビル	1	100.0	334	3.1	1	100.0	335	3.2
I-12	浜離宮インターナショナル	1	99.2	734	6.8	1	100.0	736	7.0
I-13	新富町ビル	11	100.0	71	0.7	11	100.0	71	0.7
I-14	興和西新橋ビル	5	100.0	(注2)	(注2)	5	100.0	(注2)	(注2)
I-15	マンサード代官山	8	85.3	294	2.7	10	100.0	292	2.8
エリアI		44	98.9	—	—	47	99.6	—	—

物件番号	不動産の名称	第23期 自 2017年7月1日 至 2017年12月31日				第24期 自 2018年1月1日 至 2018年6月30日			
		テナント総数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	賃貸事業収入 (期間中) (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	テナント総数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	賃貸事業収入 (期間中) (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)
II-1	NHK名古屋放送センタービル	35	96.4	353	3.3	36	98.9	363	3.5
II-2	JEI西本町ビル	1	96.9	210	2.0	1	96.9	208	2.0
II-3	大阪興銀ビル(底地)	1	100.0	83	0.8	1	100.0	88	0.8
エリアII		37	97.0	—	—	38	98.2	—	—
III-1	武蔵小杉タワープレイス	40	100.0	812	7.5	40	100.0	806	7.7
III-2	興和川崎東口ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
III-3	JEI本郷ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
III-5	川崎日進町ビルディング	1	100.0	195	1.8	1	100.0	208	2.0
III-7	JEI両国ビル	1	100.0	107	1.0	1	100.0	107	1.0
III-8	海老名プライムタワー(注3)	38	99.7	442	4.1	—	—	390	3.7
III-9	興和川崎西口ビル	1	97.4	939	8.7	1	100.0	951	9.0
III-10	パシフィックスクエア千石	10	100.0	55	0.5	1	100.0	55	0.5
III-11	コアシティ立川	1	100.0	311	2.9	1	100.0	318	3.0
III-12	日石横浜ビル	1	99.7	1,149	10.6	1	98.8	1,125	10.7
III-13	横浜弁天通第一生命ビルディング	—	—	—	—	1	100.0	3	0.0
エリアIII		95	99.3	—	—	49	99.7	—	—
IV-2	JEI京橋ビル	1	100.0	182	1.7	1	100.0	179	1.7
IV-3	JEI広島八丁堀ビル	1	100.0	148	1.4	1	100.0	147	1.4
IV-4	SE札幌ビル	1	100.0	368	3.4	1	100.0	384	3.6
IV-5	青葉通プラザ	53	99.4	191	1.8	53	99.4	191	1.8
IV-6	大和南森町ビル	10	100.0	198	1.8	10	100.0	197	1.9
IV-7	JEI那覇ビル	1	100.0	80	0.7	1	100.0	79	0.8
IV-8	広島第一生命OSビルディング	—	—	—	—	1	100.0	12	0.1
エリアIV		67	99.9	—	—	68	99.9	—	—
合 計		243	99.1	10,806	100.0	202	99.6	10,535	100.0

(注1) テナント総数は、各期末現在における各物件毎のテナント総数を記載しています。マスターリース契約が締結されている場合は、1テナントとして記載しています。1テナントが複数の貸室を賃借している場合には、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合には複数テナントとして算出しています。また、大阪興銀ビル(底地)については、借地に関する賃貸借契約を基に、テナント数を「1」とカウントしています。パシフィックスクエア千石は、2018年5月1日付にてマスターリース契約に変更しました。

(注2) 興和西新橋ビル、興和川崎東口ビル及びJEI本郷ビルについては、エンドテナントから賃料の開示の同意が得られていないため記載していません。

(注3) 海老名プライムタワーについては、2018年6月15日に売却を完了しています。

(4) 有価証券組入資産明細

該当事項はありません。

(5) 再生可能エネルギー発電設備等明細

該当事項はありません。

(6) 公共施設等運営権等明細

該当事項はありません。

(7) その他資産の状況

特定取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

区分	種類	契約額等(千円)(注1)		時価(千円)(注2)
		うち1年超		
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	46,140,000	38,640,000	—

(注1) スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(注2) 当該取引は、金融商品会計基準上の特例処理の要件を満たしているため、時価の記載は省略しています。

(8) 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

4. 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

当期末現在において、本投資法人がその当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、以下の工事予定金額には、会計上、費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総額	当期支払額	既支払総額
興和川崎東口ビル	神奈川県 川崎市	空調改修(第1期)	自2018年7月 至2018年12月	150	—	—
JEI那覇ビル	沖縄県 那覇市	外壁改修	自2018年2月 至2018年7月	97	—	—
武蔵小杉 タワープレイス	神奈川県 川崎市	中央監視装置更新 (2/2期)	自2018年4月 至2018年12月	94	—	—
興和川崎西口ビル	神奈川県 川崎市	エレベーター改修 (第2期)	自2018年6月 至2018年12月	77	—	—
広島第一生命OS ビルディング	広島県 広島市	外壁タイル改修	自2018年9月 至2018年12月	70	—	—
コアシティ立川	東京都 立川市	防災設備受信機更新	自2018年5月 至2018年11月	30	—	—

(2) 期中の資本的支出

当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。当期の資本的支出は867百万円であり、当期に費用に区分された修繕費160百万円とあわせ1,027百万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)
興和川崎西口ビル	神奈川県川崎市	空調改修（1/4期）	自 2017年11月 至 2018年6月	225
興和川崎西口ビル	神奈川県川崎市	エレベーター改修（第1期）	自 2017年12月 至 2018年6月	85
NHK名古屋放送センタービル	愛知県名古屋市	トイレ・給湯室改修（1/2期）	自 2017年10月 至 2018年3月	71
武蔵小杉タワープレイス	神奈川県川崎市	中央監視装置更新（1/2期）	自 2017年10月 至 2018年3月	65
浜離宮インターナシティ	東京都港区	共用部照明改修	自 2018年3月 至 2018年6月	38
NHK名古屋放送センタービル	愛知県名古屋市	監視カメラ設備更新	自 2017年9月 至 2018年3月	32
その他の工事			—	348
合 計				867

(3) 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、減価償却費等の余剰キャッシュ・フローのなから大規模修繕等の支払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立てています。

項目	第20期 自 2016年1月1日 至 2016年6月30日	第21期 自 2016年7月1日 至 2016年12月31日	第22期 自 2017年1月1日 至 2017年6月30日	第23期 自 2017年7月1日 至 2017年12月31日	第24期 自 2018年1月1日 至 2018年6月30日
当期首積立金残高(百万円)	310	436	450	546	289
当期積立額(百万円)	619	675	468	484	636
当期積立金取崩額(百万円)	492	662	371	742	667
次期繰越額(百万円)	436	450	546	289	258

5. 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第23期 自 2017年7月1日 至 2017年12月31日	第24期 自 2018年1月1日 至 2018年6月30日
(a) 資産運用報酬	457,509	431,747
(b) 資産保管委託報酬	22,102	21,053
(c) 一般事務委託報酬	41,804	39,666
(d) 役員報酬	6,540	6,540
(e) 会計監査人報酬	11,000	11,000
(f) その他費用	95,510	80,383
合 計	634,466	590,391

(2) 借入状況

当期末における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
借入先(注3)								
短期借入金	株式会社みずほ銀行	2017年8月10日	900,000	900,000	0.26469	2018年7月31日	期限一括	不動産の購入資金に充てるため 無担保無保証
	小計		900,000	900,000				
1年内返済予定の	第一生命保険株式会社	2011年6月29日	3,000,000	—	1.65125 (注2)	2018年6月29日		
	株式会社みずほ銀行		5,000,000	—				
	株式会社三菱UFJ銀行		2,000,000	—				
	株式会社三井住友銀行		1,100,000	—				
	信金中央金庫		1,000,000	—				
	農林中央金庫		1,000,000	—				
	株式会社福岡銀行		700,000	—				
	株式会社りそな銀行		200,000	—				
長期借入金	株式会社みずほ銀行		850,000	850,000				
	農林中央金庫		1,450,000	1,450,000	0.74500 (注2)	2018年11月1日		
	株式会社三菱UFJ銀行		850,000	850,000				
	みずほ信託銀行株式会社		600,000	600,000				
	株式会社みずほ銀行		—	850,000				
	農林中央金庫		—	1,450,000	0.77500 (注2)	2019年3月8日		
	株式会社三菱UFJ銀行		—	850,000				
	みずほ信託銀行株式会社		—	600,000				
	小計		17,750,000	7,500,000				

区分	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要					
長期 借入金	株式会社みずほ銀行	2014年 3月11日	850,000	—	0.77500 (注2)	2019年 3月8日	期日 一括	借入金の 返済に充 てるため 無担保 無保証					
	農林中央金庫		1,450,000	—									
	株式会社三菱UFJ銀行		850,000	—									
	みずほ信託銀行株式会社		600,000	—									
	日本生命保険相互会社	2016年 12月12日	1,000,000	1,000,000	0.25000 (注2)	2019年 12月12日							
	株式会社日本政策投資銀行	2012年 1月31日	2,000,000	2,000,000	1.60000 (注2)	2020年 1月31日							
	株式会社みずほ銀行	2013年 6月28日	500,000	500,000	1.36400 (注2)								
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000									
	みずほ信託銀行株式会社		600,000	600,000									
	株式会社三菱UFJ銀行		500,000	500,000									
	第一生命保険株式会社		1,000,000	1,000,000	1.31261 (注2)								
	株式会社みずほ銀行	2013年 12月27日	675,000	675,000	1.00000 (注2)	2021年 6月30日							
	農林中央金庫		1,162,500	1,162,500									
	株式会社三菱UFJ銀行		675,000	675,000									
	みずほ信託銀行株式会社		487,500	487,500									
	株式会社日本政策投資銀行	2013年 6月28日	2,000,000	2,000,000	1.60750 (注2)								
	第一生命保険株式会社	2014年 7月31日	2,000,000	2,000,000	0.98834 (注2)								
	株式会社みずほ銀行	2016年 11月29日	520,000	520,000	0.41132	2021年 11月29日							
	株式会社三菱UFJ銀行		540,000	540,000									
	株式会社三井住友銀行		1,080,000	1,080,000									
	三井住友信託銀行株式会社		1,620,000	1,620,000									
	株式会社みずほ銀行	2014年 12月29日	1,950,000	1,950,000	0.81875 (注2)	2021年 12月30日							
	株式会社三菱UFJ銀行		2,000,000	2,000,000									
	みずほ信託銀行株式会社		1,200,000	1,200,000									
	株式会社りそな銀行		600,000	600,000									
	損害保険ジャパン日本興亜株式会社	2017年 1月31日	2,000,000	2,000,000	0.35000	2022年 1月31日							
	東京海上日動火災保険株式会社	1,000,000	1,000,000	(注2)									
	株式会社日本政策投資銀行	2014年 7月31日	2,000,000	2,000,000	1.15417 (注2)	2022年 6月30日							
	損害保険ジャパン日本興亜株式会社	2017年 11月30日	500,000	500,000	0.35000	2022年 11月30日							
	東京海上日動火災保険株式会社	500,000	500,000	(注2)									
	株式会社みずほ銀行	2014年 12月29日	1,950,000	1,950,000	0.93625 (注2)	2022年 12月30日							
	株式会社三菱UFJ銀行		2,000,000	2,000,000									
	みずほ信託銀行株式会社		1,200,000	1,200,000									
	株式会社りそな銀行		600,000	600,000									
	株式会社日本政策投資銀行	2015年 6月30日	2,000,000	2,000,000	1.20250 (注2)	2023年 6月30日							
	第一生命保険株式会社	2018年 6月29日	—	3,000,000	0.46000 (注2)								

区分	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要	
借入先(注3)									
長期 借入金	2015年 11月30日	420,000	420,000	0.84375 (注2)	2023年 11月30日	期日 一括	借入金の 返済に充 てるため	無担保 無保証	
		250,000	250,000						
		140,000	140,000						
		1,560,000	1,560,000						
		1,500,000	1,500,000						
		500,000	500,000						
		750,000	750,000						
		150,000	150,000						
	2017年 11月30日	1,000,000	1,000,000	0.64801 (注2)	2024年 5月31日	期日 一括	借入金の 返済に充 てるため	無担保 無保証	
		3,500,000	3,500,000						
		500,000	500,000						
		500,000	500,000						
		3,500,000	3,500,000	0.68431 (注2)					
	2015年 11月30日	870,000	870,000	0.96275 (注2)	2024年 11月30日	期日 一括	借入金の 返済に充 てるため	無担保 無保証	
		590,000	590,000						
		350,000	350,000						
		1,560,000	1,560,000						
		1,000,000	1,000,000						
		750,000	750,000						
		150,000	150,000						
	2018年 6月29日	—	3,700,000	0.67400 (注2)	2025年 6月30日	期日 一括	借入金の 返済に充 てるため	無担保 無保証	
		—	1,000,000						
		—	400,000						
		—	1,000,000						
		—	1,000,000						
		—	700,000						
		—	200,000						
	2017年 9月29日	2,200,000	2,200,000	0.83441 (注2)	2026年 3月31日	期日 一括	借入金の 返済に充 てるため	無担保 無保証	
		1,750,000	1,750,000						
		1,100,000	1,100,000						
		850,000	850,000						
		500,000	500,000						
		1,300,000	1,300,000	0.83071 (注2)	2026年 9月30日				
	2018年 6月29日	—	1,300,000	0.79100 (注2)	2026年 12月30日	期日 一括	借入金の 返済に充 てるため	無担保 無保証	
		—	1,000,000						
		—	700,000						
小計		67,850,000	78,100,000						
合計		86,500,000	86,500,000						

(注1) 平均利率は、期中の加重平均利率を記載しています。また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘査した加重平均利率を記載しています。

(注2) 固定金利による借入れです。(金利スワップ取引により固定金利化した借入れを含みます。)

(注3) 2018年4月16日付で三菱UFJ信託銀行株式会社の国内法人貸出等業務は、株式会社三菱UFJ銀行に承継されています。

(3) 投資法人債

当期末における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使途	摘要
第4回無担保投資法人債	2011年11月4日	2,000,000	2,000,000	1.40000	2018年11月2日	期限一括	(注1)	(注5)
第5回無担保投資法人債	2013年11月25日	5,000,000	5,000,000	0.46000			(注2)	
第6回無担保投資法人債	2014年3月10日	5,000,000	5,000,000	0.46000			(注3)	
第7回無担保投資法人債		8,000,000	8,000,000	1.13000			(注2)	
第8回無担保投資法人債	2015年9月9日	5,000,000	5,000,000	1.03000			(注4)	
第9回無担保投資法人債	2016年10月27日	2,000,000	2,000,000	0.45000			(注2)	
第10回無担保投資法人債	2016年12月20日	2,000,000	2,000,000	0.39000			(注4)	
第11回無担保投資法人債	2017年4月25日	7,000,000	7,000,000	0.65000			(注2)	
第12回無担保投資法人債	2018年4月20日	—	2,000,000	0.24000			(注4)	
第13回無担保投資法人債		—	2,000,000	0.95000			(注2)	
合計		36,000,000	40,000,000					

(注1)資金使途は、物件取得資金に充当しています。

(注2)資金使途は、既存借入金の返済に充当しています。

(注3)資金使途は、既存投資法人債の償還及び既存借入金の返済に充当しています。

(注4)資金使途は、既存投資法人債の償還に充当しています。

(注5)特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

(4) 短期投資法人債

該当事項はありません。

(5) 新投資口予約権

該当事項はありません。

6. 期中の売買状況

(1) 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

(単位：百万円)

資産の種類	不動産等の名称	取 得		譲 渡			
		取得年月日	取得価額 (注1)	譲渡年月日	譲渡価額 (注1)	帳簿価額 (注2)	売却損益 (注3)
不動産信託受益権	広島第一生命OSビルディング	2018年6月15日	2,780	—	—	—	—
不動産信託受益権	横浜弁天通第一生命ビルディング	2018年6月15日	640	—	—	—	—
不動産信託受益権	海老名プライムタワー	—	—	2018年6月15日	5,600	5,670	△165
合 計		—	3,420	—	5,600	5,670	△165

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

(注 2) 売却時の帳簿価額を記載しています。

(注 3) 売却損益は、譲渡価額から帳簿価額及びその他売却費用を控除して記載しています。

(2) その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

(3) 特定資産の価格等の調査

① 不動産等

取得 又は 譲渡	物件名	資産の種類	取得 又は 譲渡 年月日	取得価格 又は 譲渡価格 (百万円) (注)	不動産鑑定 評価額 (百万円)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	広島第一生命OSビルディング	不動産 信託受益権	2018年6月15日	2,780	3,000	一般財団法人 日本不動産研究所	2018年4月1日
取得	横浜弁天通第一生命ビルディング	不動産 信託受益権	2018年6月15日	640	659	一般財団法人 日本不動産研究所	2018年4月1日
譲渡	海老名プライムタワー	不動産 信託受益権	2018年6月15日	5,600	4,340	一般財団法人 日本不動産研究所	2018年4月1日

(注) 取得価格又は譲渡価格は、売買契約書に記載された物件の売買代金（消費税等相当額を含みません。）を記載しています。

② その他

本投資法人が行った取引で、投信法第201条に基づき、特定資産の価格等の調査が必要な取引のうち、上記「①不動産等」に記載されている取引以外については、EY新日本有限責任監査法人にその調査を委託しています。

2018年1月1日から2018年6月30日までの対象期間中において調査対象となった取引は、金利スワップ取引2件であり、当該取引についてはEY新日本有限責任監査法人から合意された手続実施結果報告書を受領しています。また金利スワップ取引については、取引の相手方の名称、数量、約定数値、取引期間その他当該店頭デリバティブ取引の内容に関することについて調査を委託しました。

なお、本調査は財務諸表監査の一部ではなく、また、価格の妥当性や内部管理体制について保証を提供するものではありません。

(4) 利害関係人等との取引状況

① 取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	3,420百万円	5,600百万円
利害関係人等との取引状況の内訳		
第一生命保険株式会社	3,420百万円(100.0%)	一百万円 (-%)
合計	3,420百万円(100.0%)	一百万円 (-%)

(注) 利害関係人等とは、投信法施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第1項第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。

② 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額(A)	利害関係人等との取引内訳		B/A
		支払先	支払金額(B)	
維持管理費	1,476,177千円	新日鉄興和不動産株式会社	251,363千円	17.0%
		興和不動産ファシリティーズ株式会社	287,916千円	19.5%
		株式会社日鉄コミュニティ	74千円	0.0%
合計	1,476,177千円	—	539,354千円	36.5%

(注1) 上表は、資産運用会社の「利害関係人等」のうち、当期に取引のあった者との取引に係る支払手数料等の金額を記載しています。

(注2) 上記記載の支払手数料等以外に、当期中に利害関係人等へ発注した修繕工事等の支払額は以下のとおりです。

新日鉄興和不動産株式会社	14,502千円
興和不動産ファシリティーズ株式会社	221,401千円

(5) 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本資産運用会社（ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社）は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず該当する取引はありません。

7. 経理の状況

(1) 資産、負債、元本及び損益の状況

資産、負債、元本及び損益の状況については、後記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

8. その他

(1) お知らせ

① 投資主総会

該当事項はありません。

② 役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等のうち、主要な概要は以下のとおりです。

役員会承認日	承認事項	概 要
2018年2月15日	投資法人債に係る一般事務の委託	2018年2月15日から2019年2月14日までの期間に発行する投資法人債に関し、包括決議を行いました。「投資法人債の募集に関する事務」及び「投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務、投資法人債の期中事務」について、それぞれ候補会社を承認し、その他必要な事項の決定を執行役員に一任しました。

(2) 自社設定投資信託受益証券等に係る開示

該当事項はありません。

(3) 海外不動産保有法人及びその有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

(4) その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切り捨て、比率は四捨五入により記載しています。

貸借対照表

(単位：千円)

	前 期（ご参考） (2017年12月31日)	当 期 (2018年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,486,725	13,652,251
信託現金及び信託預金	16,104,436	15,606,641
営業未収入金	456,268	394,487
未収消費税等	—	82,710
前払費用	185,552	246,392
繰延税金資産	18	14
その他	6,291	13,139
流動資産合計	24,239,293	29,995,637
固定資産		
有形固定資産		
建物	6,907,674	7,011,733
減価償却累計額	△1,344,714	△1,446,114
建物（純額）	5,562,960	5,565,618
構築物	42,147	42,147
減価償却累計額	△6,840	△7,643
構築物（純額）	35,306	34,503
機械及び装置	6,253	6,253
減価償却累計額	△2,536	△2,817
機械及び装置（純額）	3,716	3,435
工具、器具及び備品	12,270	48,213
減価償却累計額	△5,685	△8,098
工具、器具及び備品（純額）	6,584	40,114
土地	9,272,487	9,292,709
建設仮勘定	12,606	14,169
信託建物	115,754,810	112,704,953
減価償却累計額	△26,343,882	△26,431,338
信託建物（純額）	89,410,927	86,273,615
信託構築物	1,009,801	921,411
減価償却累計額	△224,455	△217,927
信託構築物（純額）	785,346	703,483
信託機械及び装置	815,194	826,418
減価償却累計額	△398,497	△418,788
信託機械及び装置（純額）	416,697	407,629
信託工具、器具及び備品	225,151	227,219
減価償却累計額	△121,358	△128,675
信託工具、器具及び備品（純額）	103,792	98,544
信託土地	141,454,273	141,532,889
建設仮勘定	99,194	105,704
有形固定資産合計	247,163,894	244,072,419
無形固定資産		
借地権	1,721,607	1,721,607
商標権	88	63
信託借地権	7,382,016	7,382,016
信託その他無形固定資産	4,710	4,572
無形固定資産合計	9,108,423	9,108,260
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	15,181	15,181
長期前払費用	796,524	877,064
その他	738,882	786,630
投資その他の資産合計	1,550,588	1,678,876
固定資産合計	257,822,906	254,859,556
繰延資産		
投資法人債発行費	135,216	153,193
繰延資産合計	135,216	153,193
資産合計	282,197,416	285,008,387

(単位：千円)

	前 期（ご参考） (2017年12月31日)	当 期 (2018年6月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,627,141	1,154,693
短期借入金	900,000	900,000
1年内償還予定の投資法人債	7,000,000	12,000,000
1年内返済予定の長期借入金	17,750,000	7,500,000
未払金	445,675	423,558
未払費用	144,768	146,440
未払法人税等	977	880
未払消費税等	677,350	—
前受金	79,326	83,308
その他	0	—
流動負債合計	28,625,240	22,208,883
固定負債		
投資法人債	29,000,000	28,000,000
長期借入金	67,850,000	78,100,000
預り敷金及び保証金	1,084,728	1,104,337
信託預り敷金及び保証金	11,703,805	11,808,282
固定負債合計	109,638,534	119,012,619
負債合計	138,263,774	141,221,503
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	139,972,885	139,972,885
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	260,476	474,537
任意積立金合計	260,476	474,537
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	3,700,279	3,339,461
剰余金合計	3,960,756	3,813,999
投資主資本合計	143,933,641	143,786,884
純資産合計	※2 143,933,641	※2 143,786,884
負債純資産合計	282,197,416	285,008,387

損益計算書

(単位：千円)

	前 期（ご参考）		当 期	
	自 2017年 7月 1日 至 2017年12月31日		自 2018年 1月 1日 至 2018年 6月30日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1 9,851,628		※1 9,692,018	
その他賃貸事業収入	※1 954,398		※1 843,357	
不動産等売却益	※2 279,042		—	
営業収益合計	11,085,069		10,535,375	
営業費用				
賃貸事業費用	※1 5,931,137		※1 5,754,046	
不動産等売却損	—		※2 165,344	
資産運用報酬	457,509		431,747	
資産保管手数料	22,102		21,053	
一般事務委託手数料	41,804		39,666	
役員報酬	6,540		6,540	
その他営業費用	106,510		91,383	
営業費用合計	6,565,603		6,509,782	
営業利益	4,519,465		4,025,593	
営業外収益				
受取利息	105		121	
その他	658		773	
営業外収益合計	763		894	
営業外費用				
支払利息	442,384		376,796	
融資関連費用	221,464		145,278	
投資法人債利息	140,286		142,530	
投資法人債発行費償却	14,570		15,557	
その他	271		5,959	
営業外費用合計	818,977		686,122	
経常利益	3,701,251		3,340,365	
税引前当期純利益	3,701,251		3,340,365	
法人税、住民税及び事業税	993		899	
法人税等調整額	△14		4	
法人税等合計	978		904	
当期純利益	3,700,272		3,339,461	
前期繰越利益	6		—	
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	3,700,279		3,339,461	

投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 2017年7月1日 至 2017年12月31日）

(単位：千円)

出資総額	投資主資本					純資産合計	
	剰余金			当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	投資主資本合計		
	任意積立金	圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	139,972,885	260,476	260,476	3,460,111	3,720,588	143,693,473	143,693,473
当期変動額							
剰余金の分配	-	-	-	△3,460,105	△3,460,105	△3,460,105	△3,460,105
当期純利益	-	-	-	3,700,272	3,700,272	3,700,272	3,700,272
当期変動額合計	-	-	-	240,167	240,167	240,167	240,167
当期末残高	※1 139,972,885	260,476	260,476	3,700,279	3,960,756	143,933,641	143,933,641

当期（自 2018年1月1日 至 2018年6月30日）

(単位：千円)

出資総額	投資主資本					純資産合計	
	剰余金			当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	投資主資本合計		
	任意積立金	圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	139,972,885	260,476	260,476	3,700,279	3,960,756	143,933,641	143,933,641
当期変動額							
圧縮積立金の積立	-	214,060	214,060	△214,060	-	-	-
剰余金の分配	-	-	-	△3,486,219	△3,486,219	△3,486,219	△3,486,219
当期純利益	-	-	-	3,339,461	3,339,461	3,339,461	3,339,461
当期変動額合計	-	214,060	214,060	△360,817	△146,757	△146,757	△146,757
当期末残高	※1 139,972,885	474,537	474,537	3,339,461	3,813,999	143,786,884	143,786,884

注記表

(継続企業の前提に関する注記)

前 期（ご参考）	当 期
自 2017年 7月 1日 至 2017年12月31日	自 2018年 1月 1日 至 2018年 6月30日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

期 別	前 期（ご参考）	当 期																
項 目	自 2017年 7月 1日 至 2017年12月31日	自 2018年 1月 1日 至 2018年 6月30日																
1. 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） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">建物</td> <td style="width: 70%;">2年～60年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2年～57年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>6年～16年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3年～15年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	2年～60年	構築物	2年～57年	機械及び装置	6年～16年	工具、器具及び備品	3年～15年	<p>①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">建物</td> <td style="width: 70%;">2年～60年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2年～57年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>6年～16年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3年～15年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	2年～60年	構築物	2年～57年	機械及び装置	6年～16年	工具、器具及び備品	3年～15年
建物	2年～60年																	
構築物	2年～57年																	
機械及び装置	6年～16年																	
工具、器具及び備品	3年～15年																	
建物	2年～60年																	
構築物	2年～57年																	
機械及び装置	6年～16年																	
工具、器具及び備品	3年～15年																	
2. 繰延資産の処理方法	<p>投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>	<p>投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>																
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産（信託受益権を含む。）に係る固定資産税、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います。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。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24,555千円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産（信託受益権を含む。）に係る固定資産税、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います。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。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18,581千円です。</p>																

期別 項目	前 期（ご参考） 自 2017年 7月 1日 至 2017年12月31日	当 期 自 2018年 1月 1日 至 2018年 6月30日
4. ヘッジ会計の方法	<p>①ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しています。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ヘッジの有効性の評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>	<p>①ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しています。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ヘッジの有効性の評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、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います。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある以下の項目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 (3) 信託借地権、信託その他無形固定資産 (4) 信託預り敷金及び保証金 <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、税抜方式によっています。但し、資産に係る控除対象外消費税等は、個々の資産の取得原価に算入しています。</p>	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、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います。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある以下の項目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 (3) 信託借地権、信託その他無形固定資産 (4) 信託預り敷金及び保証金 <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、税抜方式によっています。但し、資産に係る控除対象外消費税等は、個々の資産の取得原価に算入しています。</p>

(貸借対照表に関する注記)

前 期（ご参考） 2017年12月31日現在	当 期 2018年6月30日現在												
<p>1. 本投資法人は、リファイナンスリスクを軽減し、財務の安定性を高めることを主たる目的として、取引銀行3行とコミットメントライン契約を締結しています。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">コミットメントライン契約の総額</td> <td style="width: 50%; text-align: right;">14,000,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入残高</td> <td style="text-align: right;">一千円</td> </tr> <tr> <td>差引</td> <td style="text-align: right;">14,000,000千円</td> </tr> </table>	コミットメントライン契約の総額	14,000,000千円	借入残高	一千円	差引	14,000,000千円	<p>1. 本投資法人は、リファイナンスリスクを軽減し、財務の安定性を高めることを主たる目的として、取引銀行3行とコミットメントライン契約を締結しています。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">コミットメントライン契約の総額</td> <td style="width: 50%; text-align: right;">14,000,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入残高</td> <td style="text-align: right;">一千円</td> </tr> <tr> <td>差引</td> <td style="text-align: right;">14,000,000千円</td> </tr> </table>	コミットメントライン契約の総額	14,000,000千円	借入残高	一千円	差引	14,000,000千円
コミットメントライン契約の総額	14,000,000千円												
借入残高	一千円												
差引	14,000,000千円												
コミットメントライン契約の総額	14,000,000千円												
借入残高	一千円												
差引	14,000,000千円												
<p>※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に規定する最低純資産額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">50,000千円</td> <td style="width: 50%;"></td> </tr> </table>	50,000千円		<p>※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に規定する最低純資産額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">50,000千円</td> <td style="width: 50%;"></td> </tr> </table>	50,000千円									
50,000千円													
50,000千円													

(損益計算書に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 2017年 7月 1日 至 2017年12月31日		当 期 自 2018年 1月 1日 至 2018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	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃料収入	8,167,243	賃料収入	8,123,091
共益費収入	1,414,547	共益費収入	1,303,409
その他賃貸収入	269,837	その他賃貸収入	265,516
計	9,851,628	計	9,692,018
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
水道光熱費収入	857,938	水道光熱費収入	746,159
その他収入	96,459	その他収入	97,198
計	954,398	計	843,357
不動産賃貸事業収益合計	10,806,026	不動産賃貸事業収益合計	10,535,375
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
維持管理費	1,441,309	維持管理費	1,476,177
水道光熱費	1,122,414	水道光熱費	996,702
公租公課	939,173	公租公課	932,376
損害保険料	26,035	損害保険料	25,092
修繕工事費	202,706	修繕工事費	160,310
減価償却費	1,972,924	減価償却費	1,926,086
その他費用	226,572	その他費用	237,300
不動産賃貸事業費用合計	5,931,137	不動産賃貸事業費用合計	5,754,046
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	4,874,889	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	4,781,329
※2. 不動産等売却損益の内訳	(単位 : 千円)	※2. 不動産等売却損益の内訳	(単位 : 千円)
①赤坂ガーデンシティ		海老名プライムタワー	
不動産等売却収入	22,500,000	不動産等売却収入	5,600,000
不動産等売却原価	23,106,531	不動産等売却原価	5,670,803
その他売却費用	2,012	その他売却費用	94,540
不動産等売却損	608,544	不動産等売却損	165,344
②第44興和ビル			
不動産等売却収入	1,890,000		
不動産等売却原価	1,001,482		
その他売却費用	930		
不動産等売却益	887,586		

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前 期（ご参考）	当 期
自 2017年 7月 1日 至 2017年12月31日	自 2018年 1月 1日 至 2018年 6月30日
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口総口数 10,000,000口 発行済投資口の総口数 1,305,700口	※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口総口数 10,000,000口 発行済投資口の総口数 1,305,700口

(税効果会計に関する注記)

前 期（ご参考）	当 期
自 2017年 7月 1日	自 2018年 1月 1日
至 2017年12月31日	至 2018年 6月30日
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 （単位：千円）	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 （単位：千円）
（繰延税金資産）	（繰延税金資産）
未払事業税損金不算入額	18
繰延税金資産計	18
（繰延税金資産の純額）	18
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 （単位：%）	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 （単位：%）
法定実効税率	31.74
（調整）	
支払分配金の損金算入額	△29.90
圧縮積立金繰入額	△1.84
その他	0.02
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03

(リースにより使用する固定資産に関する注記)

前 期（ご参考） 自 2017年 7月 1日 至 2017年12月31日	当 期 自 2018年 1月 1日 至 2018年 6月30日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

(金融商品に関する注記)

前 期（ご参考） 自 2017年 7月 1日 至 2017年12月31日	当 期 自 2018年 1月 1日 至 2018年 6月30日
<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針</p> <p>本投資法人では、資産運用会社が定める財務方針、「年間資金調達計画」に則り、本投資法人の運用資産の成長に必要な資金と債務の返済に際し、主に銀行借入や投資法人債の発行、投資口の発行により調達しています。有利子負債による資金調達においては、財務の安定性の確保及び将来の金利上昇リスクを回避するため、調達期間の長期化、金利の固定化及び返済期限の分散等に留意しています。また、余資運用については、預金並びに安全性・流動性を伴う金銭債権及び有価証券等を対象としていますが、原則として預金にて運用しています。デリバティブ取引については、借入金等の金利変動リスクをヘッジする目的に限定して利用しています。</p> <p>(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制</p> <p>①市場リスク（金利変動リスク）</p> <p>借入金及び投資法人債は、主に物件の取得あるいは既往の借入のリファイナンスを目的としたものです。このうち変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、本投資法人では継続的なモニタリングを通じた金利予測に基づき、原則としてデリバティブ取引（金利スワップ取引）を利用して変動金利を固定金利に交換することにより、金利変動リスクをヘッジしています。また、デリバティブ取引（金利スワップ）の利用に当たっては、信用リスクの軽減のため格付の高い金融機関とのみ取引を行っています。なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジの手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性の評価の方法については、「重要な会計方針に係る事項に関する注記」に記載されている「ヘッジ会計の方法」をご覧ください。</p> <p>②流動性リスク（支払期日に必要資金を調達できなくなるリスク）</p> <p>借入金、投資法人債は流動性リスクに晒されていますが、返済及び償還期限の分散、資金調達手段の多様化及びコミットメントラインの設定（当期末現在利用残高なし）によってリスクを低減するとともに、常時、手許流動性を管理することにより流動性リスクを管理しています。</p> <p>(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明</p> <p>金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件</p>	<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針</p> <p>本投資法人では、資産運用会社が定める財務方針、「年間資金調達計画」に則り、本投資法人の運用資産の成長に必要な資金と債務の返済に際し、主に銀行借入や投資法人債の発行、投資口の発行により調達しています。有利子負債による資金調達においては、財務の安定性の確保及び将来の金利上昇リスクを回避するため、調達期間の長期化、金利の固定化及び返済期限の分散等に留意しています。また、余資運用については、預金並びに安全性・流動性を伴う金銭債権及び有価証券等を対象としていますが、原則として預金にて運用しています。デリバティブ取引については、借入金等の金利変動リスクをヘッジする目的に限定して利用しています。</p> <p>(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制</p> <p>①市場リスク（金利変動リスク）</p> <p>借入金及び投資法人債は、主に物件の取得あるいは既往の借入のリファイナンスを目的としたものです。このうち変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、本投資法人では継続的なモニタリングを通じた金利予測に基づき、原則としてデリバティブ取引（金利スワップ取引）を利用して変動金利を固定金利に交換することにより、金利変動リスクをヘッジしています。また、デリバティブ取引（金利スワップ）の利用に当たっては、信用リスクの軽減のため格付の高い金融機関とのみ取引を行っています。なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジの手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性の評価の方法については、「重要な会計方針に係る事項に関する注記」に記載されている「ヘッジ会計の方法」をご覧ください。</p> <p>②流動性リスク（支払期日に必要資金を調達できなくなるリスク）</p> <p>借入金、投資法人債は流動性リスクに晒されていますが、返済及び償還期限の分散、資金調達手段の多様化及びコミットメントラインの設定（当期末現在利用残高なし）によってリスクを低減するとともに、常時、手許流動性を管理することにより流動性リスクを管理しています。</p> <p>(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明</p> <p>金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件</p>

前 期（ご参考）	当 期																																																																																								
自 2017年 7月 1日	自 2018年 1月 1日																																																																																								
至 2017年12月31日	至 2018年 6月30日																																																																																								
を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額 자체がデリバティブ取引に係る市場リスクを示したものではありません。	を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額 자체がデリバティブ取引に係る市場リスクを示したものではありません。																																																																																								
2. 金融商品の時価等に関する事項 2017年12月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、以下の表に含めていません（注2）。	2. 金融商品の時価等に関する事項 2018年6月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、以下の表に含めていません（注2）。																																																																																								
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;"></th><th style="text-align: center;">貸借対照表 計上額 (千円)</th><th style="text-align: center;">時価 (千円) (注1)</th><th style="text-align: center;">差額 (千円)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1)現金及び預金</td><td style="text-align: right;">7,486,725</td><td style="text-align: right;">7,486,725</td><td style="text-align: center;">-</td></tr> <tr> <td>(2)信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">16,104,436</td><td style="text-align: right;">16,104,436</td><td style="text-align: center;">-</td></tr> <tr> <td> 資産計</td><td style="text-align: right;">23,591,162</td><td style="text-align: right;">23,591,162</td><td style="text-align: center;">-</td></tr> <tr> <td>(3)短期借入金</td><td style="text-align: right;">900,000</td><td style="text-align: right;">900,000</td><td style="text-align: center;">-</td></tr> <tr> <td>(4)1年内償還予定の投資法人債</td><td style="text-align: right;">7,000,000</td><td style="text-align: right;">7,034,020</td><td style="text-align: right;">34,020</td></tr> <tr> <td>(5)1年内返済予定の長期借入金</td><td style="text-align: right;">17,750,000</td><td style="text-align: right;">17,819,871</td><td style="text-align: right;">69,871</td></tr> <tr> <td>(6)投資法人債</td><td style="text-align: right;">29,000,000</td><td style="text-align: right;">29,453,940</td><td style="text-align: right;">453,940</td></tr> <tr> <td>(7)長期借入金</td><td style="text-align: right;">67,850,000</td><td style="text-align: right;">68,994,628</td><td style="text-align: right;">1,144,628</td></tr> <tr> <td> 負債計</td><td style="text-align: right;">122,500,000</td><td style="text-align: right;">124,202,459</td><td style="text-align: right;">1,702,459</td></tr> <tr> <td>(8)デリバティブ取引</td><td style="text-align: center;">-</td><td style="text-align: center;">-</td><td style="text-align: center;">-</td></tr> </tbody> </table>		貸借対照表 計上額 (千円)	時価 (千円) (注1)	差額 (千円)	(1)現金及び預金	7,486,725	7,486,725	-	(2)信託現金及び信託預金	16,104,436	16,104,436	-	資産計	23,591,162	23,591,162	-	(3)短期借入金	900,000	900,000	-	(4)1年内償還予定の投資法人債	7,000,000	7,034,020	34,020	(5)1年内返済予定の長期借入金	17,750,000	17,819,871	69,871	(6)投資法人債	29,000,000	29,453,940	453,940	(7)長期借入金	67,850,000	68,994,628	1,144,628	負債計	122,500,000	124,202,459	1,702,459	(8)デリバティブ取引	-	-	-	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;"></th><th style="text-align: center;">貸借対照表 計上額 (千円)</th><th style="text-align: center;">時価 (千円) (注1)</th><th style="text-align: center;">差額 (千円)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1)現金及び預金</td><td style="text-align: right;">13,652,251</td><td style="text-align: right;">13,652,251</td><td style="text-align: center;">-</td></tr> <tr> <td>(2)信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">15,606,641</td><td style="text-align: right;">15,606,641</td><td style="text-align: center;">-</td></tr> <tr> <td> 資産計</td><td style="text-align: right;">29,258,892</td><td style="text-align: right;">29,258,892</td><td style="text-align: center;">-</td></tr> <tr> <td>(3)短期借入金</td><td style="text-align: right;">900,000</td><td style="text-align: right;">900,000</td><td style="text-align: center;">-</td></tr> <tr> <td>(4)1年内償還予定の投資法人債</td><td style="text-align: right;">12,000,000</td><td style="text-align: right;">12,023,611</td><td style="text-align: right;">23,611</td></tr> <tr> <td>(5)1年内返済予定の長期借入金</td><td style="text-align: right;">7,500,000</td><td style="text-align: right;">7,522,761</td><td style="text-align: right;">22,761</td></tr> <tr> <td>(6)投資法人債</td><td style="text-align: right;">28,000,000</td><td style="text-align: right;">28,400,170</td><td style="text-align: right;">400,170</td></tr> <tr> <td>(7)長期借入金</td><td style="text-align: right;">78,100,000</td><td style="text-align: right;">79,230,238</td><td style="text-align: right;">1,130,238</td></tr> <tr> <td> 負債計</td><td style="text-align: right;">126,500,000</td><td style="text-align: right;">128,076,780</td><td style="text-align: right;">1,576,780</td></tr> <tr> <td>(8)デリバティブ取引</td><td style="text-align: center;">-</td><td style="text-align: center;">-</td><td style="text-align: center;">-</td></tr> </tbody> </table>		貸借対照表 計上額 (千円)	時価 (千円) (注1)	差額 (千円)	(1)現金及び預金	13,652,251	13,652,251	-	(2)信託現金及び信託預金	15,606,641	15,606,641	-	資産計	29,258,892	29,258,892	-	(3)短期借入金	900,000	900,000	-	(4)1年内償還予定の投資法人債	12,000,000	12,023,611	23,611	(5)1年内返済予定の長期借入金	7,500,000	7,522,761	22,761	(6)投資法人債	28,000,000	28,400,170	400,170	(7)長期借入金	78,100,000	79,230,238	1,130,238	負債計	126,500,000	128,076,780	1,576,780	(8)デリバティブ取引	-	-	-
	貸借対照表 計上額 (千円)	時価 (千円) (注1)	差額 (千円)																																																																																						
(1)現金及び預金	7,486,725	7,486,725	-																																																																																						
(2)信託現金及び信託預金	16,104,436	16,104,436	-																																																																																						
資産計	23,591,162	23,591,162	-																																																																																						
(3)短期借入金	900,000	900,000	-																																																																																						
(4)1年内償還予定の投資法人債	7,000,000	7,034,020	34,020																																																																																						
(5)1年内返済予定の長期借入金	17,750,000	17,819,871	69,871																																																																																						
(6)投資法人債	29,000,000	29,453,940	453,940																																																																																						
(7)長期借入金	67,850,000	68,994,628	1,144,628																																																																																						
負債計	122,500,000	124,202,459	1,702,459																																																																																						
(8)デリバティブ取引	-	-	-																																																																																						
	貸借対照表 計上額 (千円)	時価 (千円) (注1)	差額 (千円)																																																																																						
(1)現金及び預金	13,652,251	13,652,251	-																																																																																						
(2)信託現金及び信託預金	15,606,641	15,606,641	-																																																																																						
資産計	29,258,892	29,258,892	-																																																																																						
(3)短期借入金	900,000	900,000	-																																																																																						
(4)1年内償還予定の投資法人債	12,000,000	12,023,611	23,611																																																																																						
(5)1年内返済予定の長期借入金	7,500,000	7,522,761	22,761																																																																																						
(6)投資法人債	28,000,000	28,400,170	400,170																																																																																						
(7)長期借入金	78,100,000	79,230,238	1,130,238																																																																																						
負債計	126,500,000	128,076,780	1,576,780																																																																																						
(8)デリバティブ取引	-	-	-																																																																																						
(注 1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項	(注 1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項																																																																																								
資 产	資 产																																																																																								
(1)現金及び預金並びに (2) 信託現金及び信託預金 これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ近似していることから、当該帳簿価額によっています。	(1)現金及び預金並びに (2) 信託現金及び信託預金 これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ近似していることから、当該帳簿価額によっています。																																																																																								
负 債	负 債																																																																																								
(3)短期借入金 これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ近似していることから、当該帳簿価額によっています。	(3)短期借入金 これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ近似していることから、当該帳簿価額によっています。																																																																																								
(5)1年内返済予定の長期借入金及び (7) 長期借入金 変動金利によるものは短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっています（ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（下記（8）②参照）は、当該金利スワップと一緒にとして処理された元利金	(5)1年内返済予定の長期借入金及び (7) 長期借入金 変動金利によるものは短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっています（ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（下記（8）②参照）は、当該金利スワップと一緒にとして処理された元利金																																																																																								

前 期（ご参考） 自 2017年 7月 1日 至 2017年12月31日		当 期 自 2018年 1月 1日 至 2018年 6月30日																															
<p>の合計額を同様の借入を行った場合に合理的に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。)。</p> <p>固定金利によるものの時価については、当該長期借入金の元利金の合計額を同様の借入を行った場合に合理的に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。</p> <p>(4) 1年内償還予定の投資法人債及び(6)投資法人債本投資法人の発行する投資法人債の時価については、金融データ提供会社による公表参考値によっています。</p>		<p>の合計額を同様の借入を行った場合に合理的に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。)。</p> <p>固定金利によるものの時価については、当該長期借入金の元利金の合計額を同様の借入を行った場合に合理的に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。</p> <p>(4) 1年内償還予定の投資法人債及び(6)投資法人債本投資法人の発行する投資法人債の時価については、金融データ提供会社による公表参考値によっています。</p>																															
デリバティブ取引		デリバティブ取引																															
(8) デリバティブ取引		(8) デリバティブ取引																															
<p>①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当するものはありません。</p> <p>②ヘッジ会計が適用されているもの：ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。</p>		<p>①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当するものはありません。</p> <p>②ヘッジ会計が適用されているもの：ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。</p>																															
(単位：千円)		(単位：千円)																															
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">ヘッジ会計の方法</th> <th rowspan="2">デリバティブ取引の種類等</th> <th rowspan="2">主なヘッジ対象</th> <th colspan="2">契約額等</th> <th rowspan="2">時価</th> <th rowspan="2">当該時価の算定方法</th> </tr> <tr> <th>うち1年超</th> <th>うち1年以内</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>金利スワップの特例処理</td> <td>金利スワップ取引 変動受取・固定支払</td> <td>長期借入金</td> <td>46,140,000</td> <td>31,390,000</td> <td>*</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table>	ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法	うち1年超	うち1年以内	金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	46,140,000	31,390,000	*	—	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">ヘッジ会計の方法</th> <th rowspan="2">デリバティブ取引の種類等</th> <th rowspan="2">主なヘッジ対象</th> <th colspan="2">契約額等</th> <th rowspan="2">時価</th> <th rowspan="2">当該時価の算定方法</th> </tr> <tr> <th>うち1年超</th> <th>うち1年以内</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>金利スワップの特例処理</td> <td>金利スワップ取引 変動受取・固定支払</td> <td>長期借入金</td> <td>46,140,000</td> <td>38,640,000</td> <td>*</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table>	ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法	うち1年超	うち1年以内	金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	46,140,000	38,640,000	*	—
ヘッジ会計の方法				デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象			契約額等		時価	当該時価の算定方法																						
	うち1年超	うち1年以内																															
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	46,140,000	31,390,000	*	—																											
ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法																											
			うち1年超	うち1年以内																													
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	46,140,000	38,640,000	*	—																											
<p>*金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一緒にとして処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています（上記（注1）負債参照）。</p>		<p>*金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一緒にとして処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています（上記（注1）負債参照）。</p>																															
<p>(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品</p>		<p>(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品</p>																															
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>貸借対照表計上額（千円）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>①預り敷金及び保証金*</td> <td>1,084,728</td> </tr> <tr> <td>②信託預り敷金及び保証金*</td> <td>11,703,805</td> </tr> </tbody> </table>	区分	貸借対照表計上額（千円）	①預り敷金及び保証金*	1,084,728	②信託預り敷金及び保証金*	11,703,805	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>貸借対照表計上額（千円）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>①預り敷金及び保証金*</td> <td>1,104,337</td> </tr> <tr> <td>②信託預り敷金及び保証金*</td> <td>11,808,282</td> </tr> </tbody> </table>	区分	貸借対照表計上額（千円）	①預り敷金及び保証金*	1,104,337	②信託預り敷金及び保証金*	11,808,282																				
区分	貸借対照表計上額（千円）																																
①預り敷金及び保証金*	1,084,728																																
②信託預り敷金及び保証金*	11,703,805																																
区分	貸借対照表計上額（千円）																																
①預り敷金及び保証金*	1,104,337																																
②信託預り敷金及び保証金*	11,808,282																																
<p>*賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であり、合理的にキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。</p>		<p>*賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であり、合理的にキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。</p>																															

前 期（ご参考） 自 2017年 7月 1日 至 2017年12月31日				当 期 自 2018年 1月 1日 至 2018年 6月30日			
(注 3) 金銭債権の決算日後の償還予定額 (単位：千円)				(注 3) 金銭債権の決算日後の償還予定額 (単位：千円)			
	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内		1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
現金及び預金	7,486,725	—	—	現金及び預金	13,652,251	—	—
信託現金及び信託預金	16,104,436	—	—	信託現金及び信託預金	15,606,641	—	—
合 計	23,591,162	—	—	合 計	29,258,892	—	—
	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超		3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	—	—	—	現金及び預金	—	—	—
信託現金及び信託預金	—	—	—	信託現金及び信託預金	—	—	—
合 計	—	—	—	合 計	—	—	—
(注 4) 借入金、投資法人債及びその他の有利子負債の決算日後の返済及び償還予定額 (単位：千円)				(注 4) 借入金、投資法人債及びその他の有利子負債の決算日後の返済及び償還予定額 (単位：千円)			
	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内		1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
短期借入金	900,000	—	—	短期借入金	900,000	—	—
1年内償還予定の投資法人債	7,000,000	—	—	1年内償還予定の投資法人債	12,000,000	—	—
1年内返済予定の長期借入金	17,750,000	—	—	1年内返済予定の長期借入金	7,500,000	—	—
投資法人債	—	5,000,000	—	投資法人債	—	—	—
長期借入金	—	4,750,000	8,600,000	長期借入金	—	9,600,000	4,000,000
合 計	25,650,000	9,750,000	8,600,000	合 計	20,400,000	9,600,000	4,000,000
	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超		3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
短期借入金	—	—	—	短期借入金	—	—	—
1年内償還予定の投資法人債	—	—	—	1年内償還予定の投資法人債	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	—	—	—	1年内返済予定の長期借入金	—	—	—
投資法人債	—	—	24,000,000	投資法人債	—	2,000,000	26,000,000
長期借入金	13,510,000	11,750,000	29,240,000	長期借入金	14,510,000	11,750,000	38,240,000
合 計	13,510,000	11,750,000	53,240,000	合 計	14,510,000	13,750,000	64,240,000

(賃貸等不動産に関する注記)

前 期（ご参考） 自 2017年 7月 1日 至 2017年12月31日			当 期 自 2018年 1月 1日 至 2018年 6月30日																										
本投資法人では、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸オフィスビル等を有しています。これら賃貸等不動産に関する貸借対照表計上額及び時価は、以下のとおりです。			本投資法人では、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸オフィスビル等を有しています。これら賃貸等不動産に関する貸借対照表計上額及び時価は、以下のとおりです。																										
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">貸借対照表計上額（千円）</th> <th>当期末の時価 (千円)</th> </tr> <tr> <th>当期首残高</th> <th>当期増減額</th> <th>当期末残高</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>273,139,525</td> <td>△16,867,295</td> <td>256,272,229</td> <td>284,560,000</td> </tr> </tbody> </table>			貸借対照表計上額（千円）			当期末の時価 (千円)	当期首残高	当期増減額	当期末残高		273,139,525	△16,867,295	256,272,229	284,560,000	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">貸借対照表計上額（千円）</th> <th>当期末の時価 (千円)</th> </tr> <tr> <th>当期首残高</th> <th>当期増減額</th> <th>当期末残高</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>256,272,229</td> <td>△3,091,612</td> <td>253,180,617</td> <td>290,609,000</td> </tr> </tbody> </table>			貸借対照表計上額（千円）			当期末の時価 (千円)	当期首残高	当期増減額	当期末残高		256,272,229	△3,091,612	253,180,617	290,609,000
貸借対照表計上額（千円）			当期末の時価 (千円)																										
当期首残高	当期増減額	当期末残高																											
273,139,525	△16,867,295	256,272,229	284,560,000																										
貸借対照表計上額（千円）			当期末の時価 (千円)																										
当期首残高	当期増減額	当期末残高																											
256,272,229	△3,091,612	253,180,617	290,609,000																										
<p>(注 1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。</p> <p>(注 2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な増加額は興和西新橋ビルの持分等追加取得（7,262,043千円）及び赤坂ガーデンシティの持分追加取得（898,762千円）によるものであり、主な減少額は赤坂ガーデンシティの売却（23,106,531千円）、減価償却費（1,972,924千円）及び第44興和ビルの売却（1,001,482千円）によるものです。</p> <p>(注 3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。</p> <p>なお、賃貸等不動産に関する当期における損益については、(損益計算書に関する注記)をご覧ください。</p>			<p>(注 1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。</p> <p>(注 2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な増加額は広島第一生命OSビルディングの取得（2,850,787千円）及び横浜弁天通第一生命ビルディングの取得（661,190千円）によるものであり、主な減少額は海老名プライムタワーの売却（5,670,803千円）及び減価償却費（1,926,086千円）によるものです。</p> <p>(注 3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。</p> <p>なお、賃貸等不動産に関する当期における損益については、(損益計算書に関する注記)をご覧ください。</p>																										

(資産の運用の制限に関する注記)

前 期（ご参考） 自 2017年 7月 1日 至 2017年12月31日			当 期 自 2018年 1月 1日 至 2018年 6月30日		
該当事項はありません。			該当事項はありません。		

(関連当事者との取引に関する注記)

前期（ご参考）（自 2017年7月1日 至 2017年12月31日）

属性	会社等の名称	事業の内容	議決権等の所有（被所有）割合	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)(注2)	科 目	期末残高 (千円)
利害 関係人等	新日鉄興和不動産 株式会社	不動産業	5.48%	物件の取得	7,500,000	—	—
				物件の譲渡	1,890,000		
利害 関係人等	第一生命保険 株式会社	保険業	1.58%	—	—	1年内返済予定 の長期借入金	3,000,000
						長期借入金	3,000,000
資産保管 会社	みずほ信託銀行 株式会社	銀行業	—	—	—	1年内返済予定 の長期借入金	600,000
						長期借入金	7,207,500

(注 1) 資金の借入については、借入利率は市場金利を勘案して利率を合理的に決定しています。

(注 2) 物件の売買取引条件については、市場実勢に基づいて決定しています。

当期（自 2018年1月1日 至 2018年6月30日）

属性	会社等の名称	事業の内容	議決権等の所有（被所有）割合	取引の内容	取引金額（千円） (注1)(注2)	科目	期末残高（千円）
利害関係人等	第一生命保険株式会社	保険業	1.58%	物件の取得	3,420,000	—	—
				資金の借入	3,000,000	長期借入金	6,000,000
				資金の返済	3,000,000		
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	銀行業	—	—	—	1年内返済予定の長期借入金	1,200,000
						長期借入金	6,607,500

(注1) 資金の借入については、借入利率は市場金利を勘案して利率を合理的に決定しています。

(注2) 物件の売買取引条件については、市場実勢に基づいて決定しています。

（1口当たり情報に関する注記）

前 期（ご参考） 自 2017年 7月 1日 至 2017年12月31日	当 期 自 2018年 1月 1日 至 2018年 6月30日
1.1口当たり純資産額 110,234円 2.1口当たり当期純利益 2,833円 潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	1.1口当たり純資産額 110,122円 2.1口当たり当期純利益 2,557円 潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前 期（ご参考） 自 2017年 7月 1日 至 2017年12月31日	当 期 自 2018年 1月 1日 至 2018年 6月30日
当期純利益（千円）	3,700,272	3,339,461
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	3,700,272	3,339,461
期中平均投資口数（口）	1,305,700	1,305,700

（重要な後発事象に関する注記）

前 期（ご参考） 自 2017年 7月 1日 至 2017年12月31日	当 期 自 2018年 1月 1日 至 2018年 6月30日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

区分	前期(ご参考) 自 2017年 7月 1日 至 2017年12月31日	当期 自 2018年 1月 1日 至 2018年 6月30日
I 当期末処分利益	3,700,279,652	3,339,461,762
II 任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	—	316,498,238
III 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	3,486,219,000 (2,670)	3,655,960,000 (2,800)
IV 任意積立金 圧縮積立金繰入額	214,060,652	—
V 次期繰越利益	—	—
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第33条第1項第2号に定める「金銭の分配の方針」の趣旨に基づき、分配可能金額を限度とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしています。</p> <p>かかる方針により、当期末処分利益から租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金繰入額を控除し、その残額のうち発行済投資口の総口数1,305,700口の整数倍の最大値となる3,486,219,000円を利益分配金として分配することとしました。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」の趣旨に基づき、分配可能金額を限度とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしています。</p> <p>かかる方針により、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額を加算したうえで、発行済投資口の総口数1,305,700口の整数倍の最大値となる3,655,960,000円を利益分配金として分配することとしました。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>

監査報告書

独立監査人の監査報告書

2018年8月16日

ジャパンエクセレント投資法人
役員会御中

EY新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

岸 洋平



指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

赤木 夏生



当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、ジャパンエクセレント投資法人の2018年1月1日から2018年6月30日までの第24期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

以上

キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

(単位：千円)

	前 期（ご参考） 自 2017年 7月 1日 至 2017年12月31日	当 期 自 2018年 1月 1日 至 2018年 6月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	3,701,251	3,340,365
減価償却費	1,972,950	1,926,111
投資法人債発行費償却	14,570	15,557
受取利息	△105	△121
支払利息	582,670	519,327
営業未収入金の増減額（△は増加）	29,853	61,780
未収消費税等の増減額（△は増加）	—	△82,710
前払費用の増減額（△は増加）	1,540	△60,839
営業未払金の増減額（△は減少）	△103,534	△121,402
未払金の増減額（△は減少）	6,463	△21,986
未払消費税等の増減額（△は減少）	387,463	△677,350
前受金の増減額（△は減少）	△4,559	3,982
長期前払費用の増減額（△は増加）	△167,553	△80,540
信託有形固定資産の売却による減少額	24,108,013	5,670,803
その他	△358,243	△54,304
小計	30,170,782	10,438,673
利息の受取額	105	121
利息の支払額	△571,039	△517,654
法人税等の支払額	△694	△996
営業活動によるキャッシュ・フロー	29,599,154	9,920,143
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	△7,267,725	△164,045
信託有形固定資産の取得による支出	△1,680,016	△4,693,342
預り敷金及び保証金の受入による収入	395,152	41,208
預り敷金及び保証金の返還による支出	△33,522	△21,600
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	656,954	694,141
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,401,829	△589,664
投資活動によるキャッシュ・フロー	△9,330,987	△4,733,302
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	10,600,000	—
短期借入金の返済による支出	△9,700,000	—
長期借入れによる収入	17,700,000	14,000,000
長期借入金の返済による支出	△34,000,000	△14,000,000
投資法人債の発行による収入	—	3,966,464
分配金の支払額	△3,459,034	△3,485,575
財務活動によるキャッシュ・フロー	△18,859,034	480,889
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	1,409,132	5,667,730
現金及び現金同等物の期首残高	22,182,030	23,591,162
現金及び現金同等物の期末残高	※1 23,591,162	※1 29,258,892

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕（参考情報）

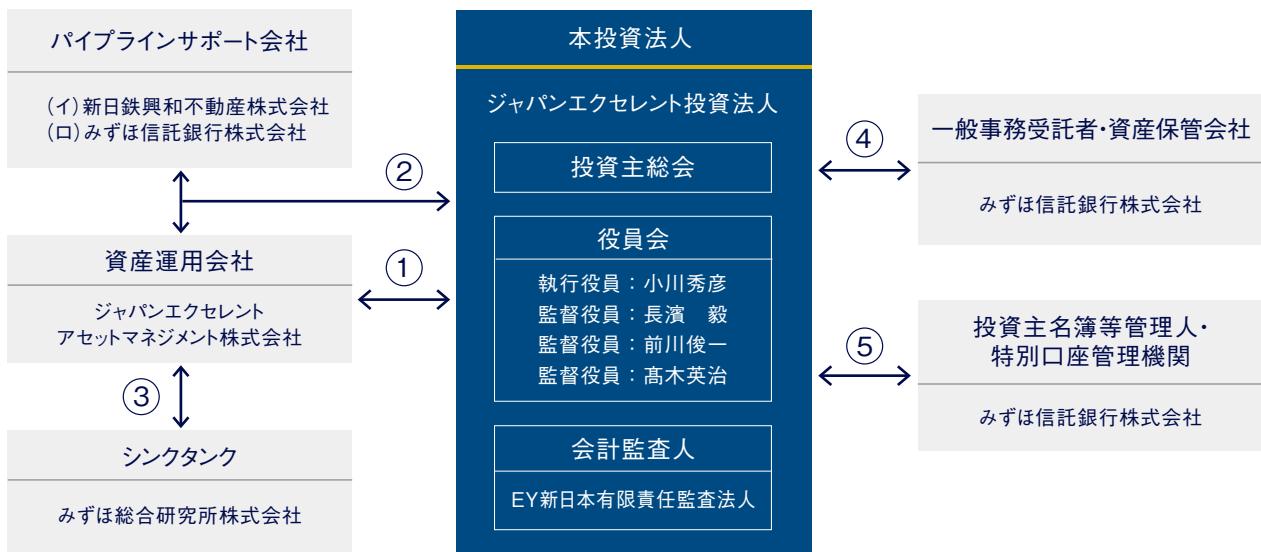
項目	期別	前 期（ご参考） 自 2017年 7月 1日 至 2017年12月31日	当 期 自 2018年 1月 1日 至 2018年 6月30日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲		キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、隨時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、隨時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、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います。

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

前 期（ご参考） 自 2017年 7月 1日 至 2017年12月31日	当 期 自 2018年 1月 1日 至 2018年 6月30日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目的金額との関係 (2017年12月31日現在) (単位：千円)	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目的金額との関係 (2018年6月30日現在) (単位：千円)
現金及び預金 7,486,725	現金及び預金 13,652,251
信託現金及び信託預金 16,104,436	信託現金及び信託預金 15,606,641
現金及び現金同等物 23,591,162	現金及び現金同等物 29,258,892

投資法人の仕組み・投資口価格の推移

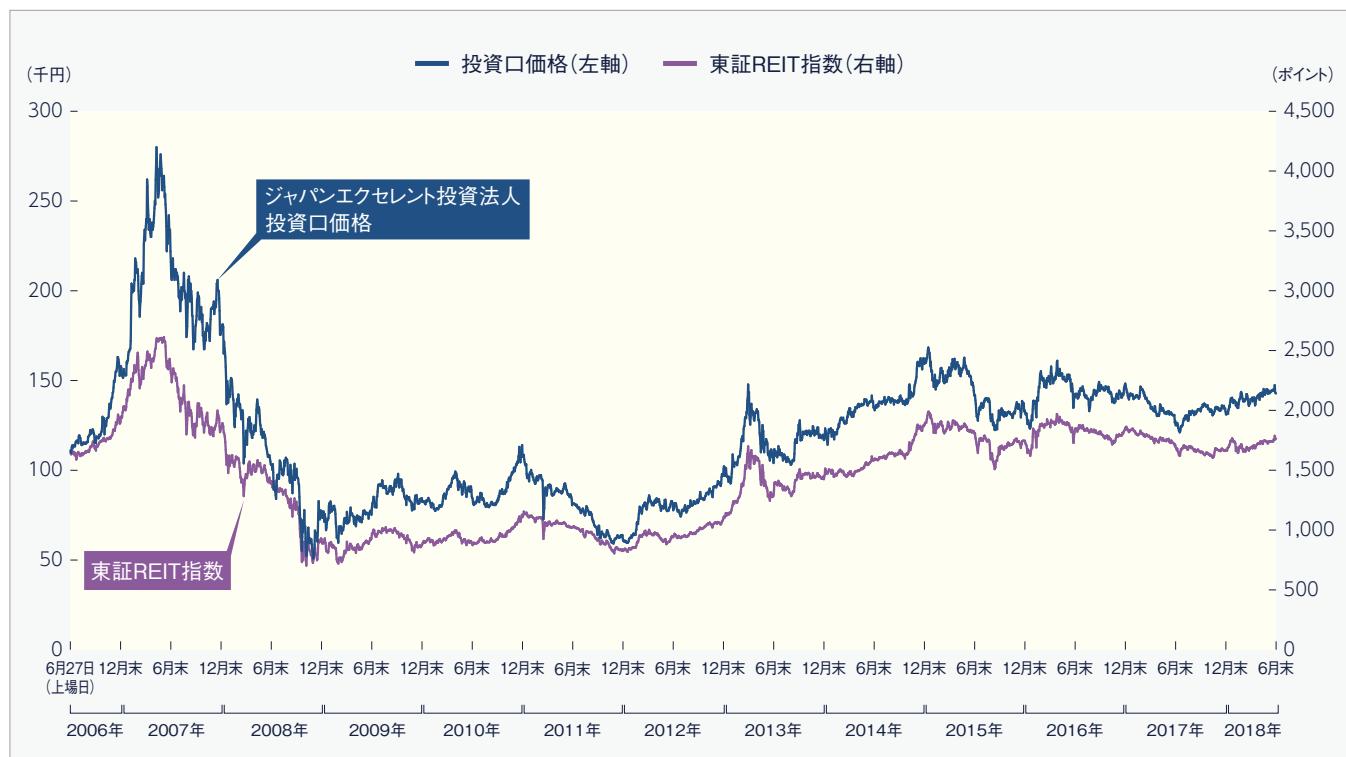
投資法人の仕組み



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

投資口価格と東証REIT指数の推移

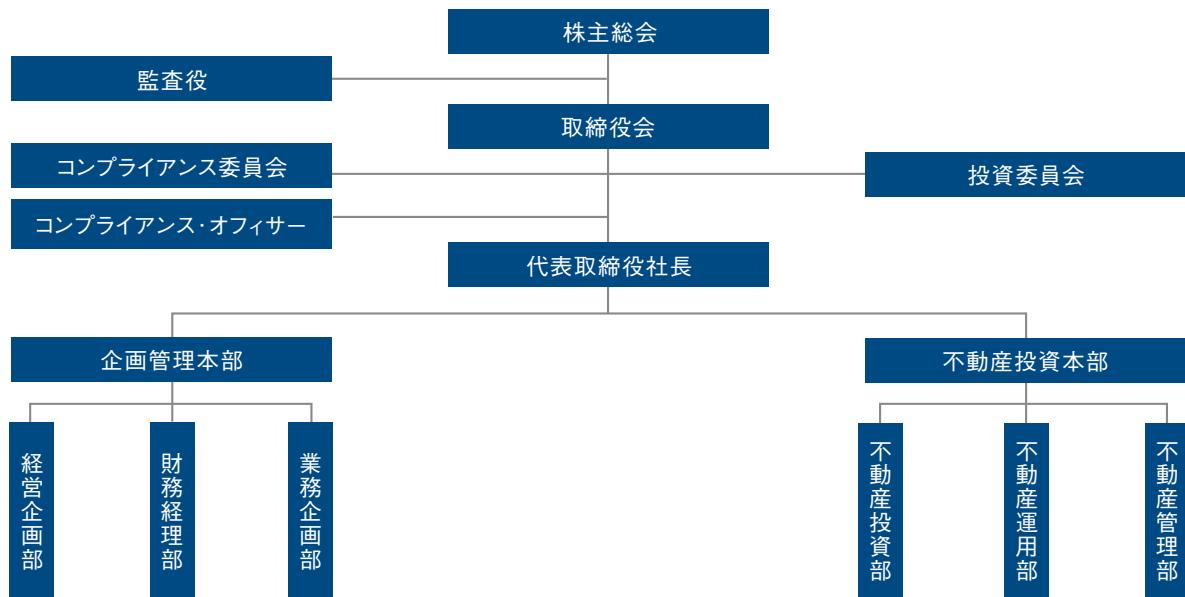
上場日以降の本投資法人の投資口価格と東証REIT指数の推移は以下のとおりです。



(注)2013年12月25日以前の投資口価格は、5で除した数値を記載しています。

資産運用会社の概要

ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社組織図



会社概要

商号	ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社 Japan Excellent Asset Management Co., Ltd.	
本店	東京都港区南青山一丁目15番9号	
設立時期	2005年4月14日	
資本金	4億5千万円	
株主	新日鉄興和不動産株式会社 第一生命保険株式会社 株式会社第一ビルディング 相互住宅株式会社 株式会社みずほ銀行 みずほ信託銀行株式会社	54.0% 26.0% 5.0% 5.0% 5.0% 5.0%
業務内容	金融商品取引業者:登録番号 関東財務局長(金商)第331号 (投資運用業) 宅地建物取引業:免許証番号 東京都知事(3)第84511号 取引一任代理等:認可番号 国土交通大臣認可第44号	

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

投資主インフォメーション

① 住所等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印等の変更は、お取引証券会社にお申し出ください。

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

② 分配金について

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

③ 投資主メモ

決 算 期 日：毎年6月末日、12月末日

投 資 主 総 会：2年に1回以上開催

同議決権行使投資主確定日：役員会で定め、あらかじめ公告する一定の日(基準日)

分配金支払確定基準日：毎年6月末日、12月末日

上 場 金 融 商 品 取 引 所：東京証券取引所(証券コード:8987)

公 告 掲 載 新 聞：日本経済新聞

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

同 事 務 取 扱 場 所：東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部

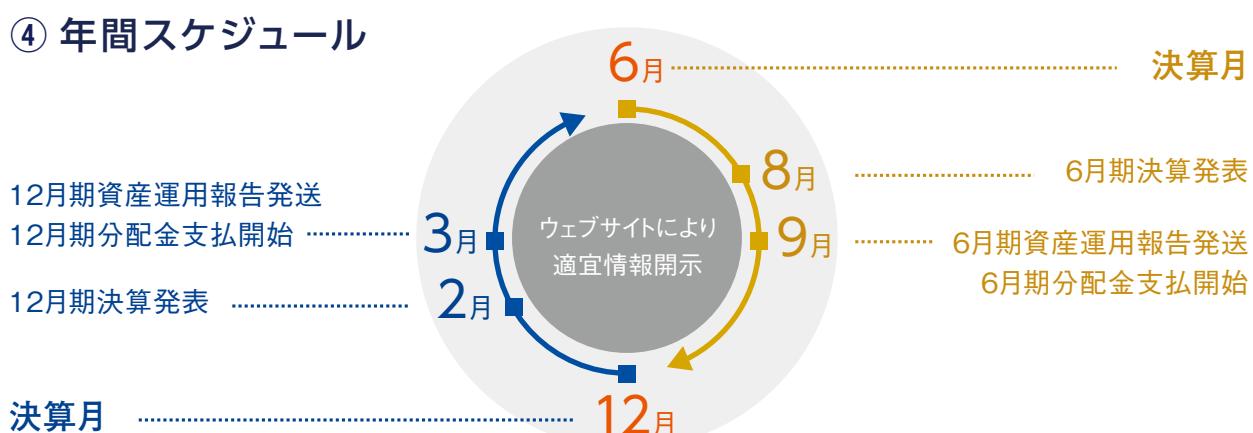
(郵送物送付先及び) 〒168-8507 東京都杉並区和泉二丁目8番4号

(電話お問合せ先) みずほ信託銀行株式会社 TEL0120-288-324(フリーダイヤル)

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

みずほ証券株式会社 本店及び全国各支店

④ 年間スケジュール





Japan Excellent, Inc.