

証券コード 8987

Japan Excellent, Inc.

JEI

37

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37期 自 2024年7月1日 至 2024年12月31日



当期の運用実績

1口当たり分配金 **2,770円**

営業収益 **12,752** 百万円

営業利益 **4,483** 百万円

当期純利益 **3,742** 百万円

総資産額 **295,338** 百万円

純資産額 **149,074** 百万円

1口当たり純資産額 **112,797** 円



■ BIZCORE築地



■ 赤坂インターシティAIR

トピックス

外部成長

1

スポンサーパイプラインを主軸に都心・ハイスペックの物件を継続的に取得

内部成長

2

多数の物件運営・管理に携わるスポンサーサポートも得て高稼働を維持。賃貸事業収入も安定的に成長

財務戦略

3

メガバンクのスポンサーをバックに強固な財務基盤を構築

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	18
III. 貸借対照表	42
IV. 損益計算書	44
V. 投資主資本等変動計算書	45
VI. 注記表	46
VII. 金銭の分配に係る計算書	58
VIII. 監査報告書	59
IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	61
X. その他	63

投資主の皆様へ

ごあいさつ



ジャパンエクセレント投資法人
執行役員

小野 和博

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

稲垣 修

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37期決算（自2024年7月1日 至2024年12月31日）の内容をご報告申し上げます。

事業環境としましては、日銀による更なる政策金利の引き上げ等の時期が注目される展開となりました。不動産売買市場においては、国内外の投資家の投資意欲が引き続き旺盛であり、価格は高止まりが続いています。また、オフィス賃貸市場においては、堅調なオフィス需要を背景に空室率は低下基調を辿り、賃料は緩やかに上昇基調を辿っています。

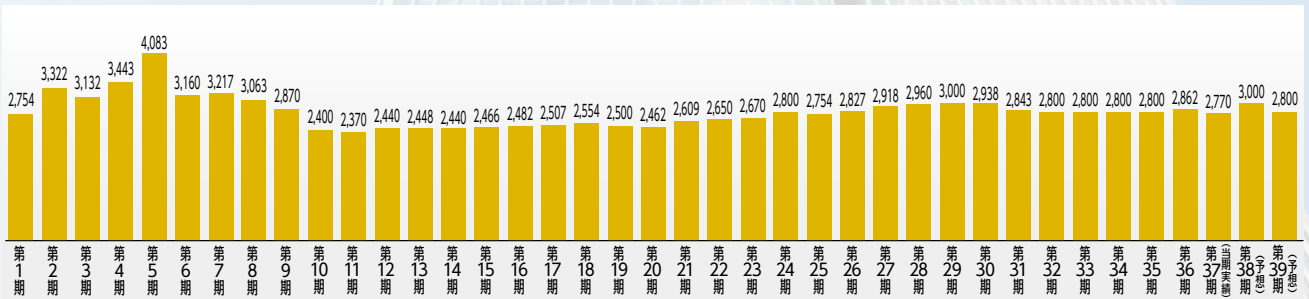
このような状況下、当期は、営業収益12,752百万円、営業利益4,483百万円、当期純利益3,742百万円となりました。1口当たり分配金については、期初予想通りの2,770円となりました。

本投資法人は、投資主価値の最大化に向け、中長期的な観点からのポートフォリオの質的向上と安定的な収益確保に資する取組みを推進してまいります。また、従来同様、金融商品取引法をはじめ各種規制を厳格に順守し、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。

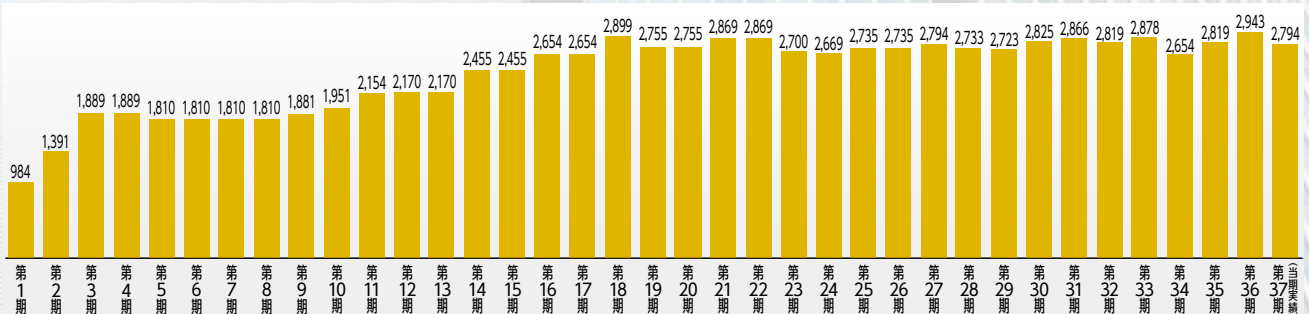
投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援・ご理解を賜りますよう宜しくお願い申し上げます。

運用実績の推移

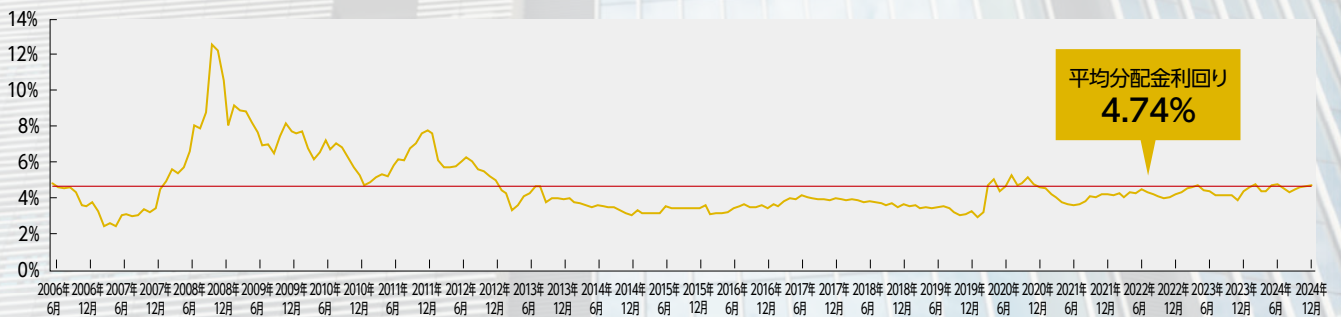
1口当たり分配金 (円)



資産規模 (億円)



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、2025年2月21日付「2024年12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、2025年2月21日付「2024年12月期決算短信」7ページをご参照ください。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。

ジャパンエクセレント投資法人
ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社



(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)

日鉄興和不動産株式会社	<ul style="list-style-type: none"> ➢ みずほ銀行と親密な不動産会社 ➢ オフィスビル、住宅に加え物流施設、ホテル等も開発・運用
第一生命保険株式会社	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 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2024年3月現在、269棟の投資用不動産を運用
株式会社第一ビルディング	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 第一生命保険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	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 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	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 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	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 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

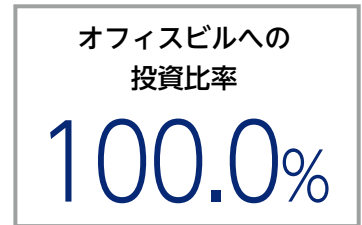
東京圏^(注)のオフィスビル中心に収益の安定と拡大を追求したポートフォリオ運用

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

(注) 東京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）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



(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くことを原則とし、賃料収入等の比率も考慮の上、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総額をもって、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。

東京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



(注1) 大阪市中心部とは大阪駅（JR）、大阪梅田駅（阪急電鉄、阪神電鉄）、梅田駅（Osaka Metro）、淀屋橋駅（Osaka Metro）、本町駅（Osaka Metro）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ます。

エリア	取得価格総額	物件数
エリア I	1,739億円	14物件
エリア II	227億円	3物件
エリア III	581億円	8物件
エリア IV	245億円	8物件
合計	2,794億円	33物件



良質な成長の実現

新規取得予定資産（第38期）

コアスポンサー（日鉄興和不動産）より取得時に獲得した優先交渉権に基づき、アークヒルズフロントタワーを2025年4月に取得予定です。

アークヒルズフロントタワー

■ ARK Hills FRONT TOWER



3線3駅利用可能な好立地

- 東京メトロ銀座線・南北線「溜池山王」駅徒歩4分、東京メトロ南北線「六本木一丁目」駅徒歩4分、東京メトロ千代田線「赤坂」駅徒歩7分

圧倒的な眺望と開放感のある、整形無柱の広いオフィススペース

- 基準階面積約305坪の整形無柱空間は、レイアウトの自由度が高く、最先端のオフィススペックを装備
- 天井高2,800mm、四方に設けられたワイドビューの窓による圧倒的な眺望と開放感のある執務空間

入居者の満足度を高めるエントランスやルーフガーデン、安全を守る集約型制振装置

- 存在感と落ち着きを持つ天井高約9mのエントランスロビー・広々としたエントランスロビー
- 個室・会議室を備えたシェアオフィス「WAW赤坂」を内設

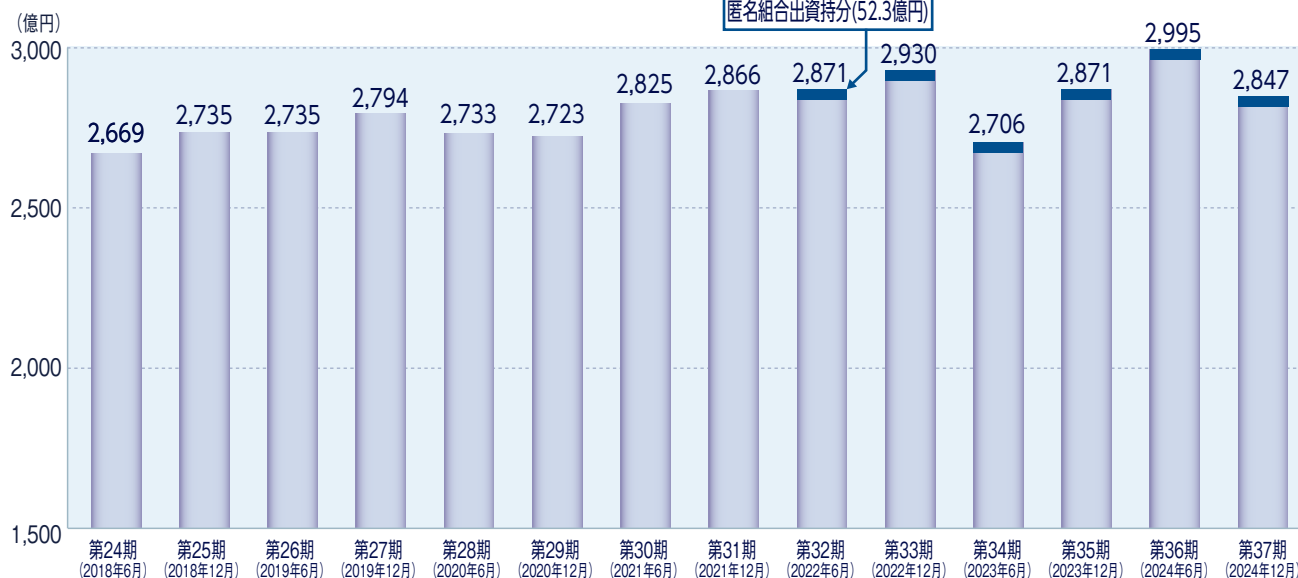
所在地	東京都港区赤坂
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付22階建
延床面積	24,207.77㎡
基準階面積	1,006.62㎡(約305坪)
竣工年月	2011年1月
鑑定評価額	17,300百万円
取得日	2025年4月15日
稼働率	94.4%(2024年12月末時点)
取得価格	17,250百万円
償却後NOI利回り ^(注)	2.9%

(注) 償却後NOI利回りは、取得年度の特異要因を排除した当初5年間の想定収支を基に算出

外部成長の軌跡

安定的な1口当たり分配金・NAVの成長を目指すべく、将来的な資産規模拡大に向け、足許では活況な不動産売買市場を横にらみに課題物件の譲渡を継続的に検討し、ポートフォリオの質的改善を図る方針です。

資産規模
(取得価格ベース)



物件取得・譲渡の状況

築年数の経過やエリア競争力の低下から今後の収益性に懸念のある物件を譲渡、又は譲渡予定です。今後も物件譲渡時の譲渡資金については、物件入替、自己投資口の取得、借入金返済に活用予定です。

	2022年	2023年	2024年	2025年～
取得	 <p>アークヒルズ フロントタワー 匿名組合 出資持分(49%)</p>  <p>BIZCORE渋谷</p>	 <p>新横浜 アリーナ通りビル</p>  <p>BIZCORE築地</p>	 <p>大崎プライ タワー プライプラザ</p>	 <p>アークヒルズ フロントタワー</p> <p>スポンサーサポートを活用しつつ 新規取得物件を検討中</p> 
譲渡	 <p>興和白金台ビル</p>  <p>新富町ビル (第33-34期)</p>	 <p>興和川崎西口ビル</p>  <p>JEI京橋ビル (第34-36期)</p>  <p>パシフィックスクエア石</p>	 <p>JEI本郷ビル (第37-38期)</p>  <p>興和川崎東口ビル</p>  <p>大阪興銀ビル(底地)</p>	 <p>JEI浜松町ビル (第39-40期)</p>

第37期以降の譲渡物件

	Ⅲ-2 興和川崎東口ビル	I-3 大阪興銀ビル(底地)	I-3 JEI浜松町ビル	Ⅲ-3 JEI本郷ビル
物件写真				
所在地	神奈川県川崎市	大阪府大阪市	東京都港区	東京都文京区
交通条件	JR「川崎」駅	大阪メトロ御堂筋線「淀屋橋」駅	JR「浜松町」駅	東京メトロ丸ノ内線他「本郷三丁目」駅
延床面積	31,009.62㎡	3,158.45㎡	8,327.53㎡	5,877.11㎡
竣工年月	1988年4月(築36年)	-	1991年12月(築33年)	1991年2月(築34年)
取得価格	10,976百万円	1,770百万円	8,350百万円	5,400百万円
帳簿価額	10,925百万円(2024/6/30時点)	1,865百万円(2024/6/30時点)	7,900百万円(2024/12/31時点)	4,869百万円(2023/12/31時点)
鑑定評価額	9,230百万円	3,040百万円(限定価格)	8,780百万円	4,510百万円(2023/12/31時点)
譲渡価格 ^(注1)	9,250百万円	3,050百万円	9,310百万円	6,150百万円
譲渡損益	▲1,614百万円	1,183百万円	1,410百万円 ^(注2)	1,280百万円 ^(注2)
譲渡日	2024年12月26日	2024年12月26日	①2025年11月28日(45%) ②2026年1月16日(55%)	①2024年7月11日(40%) ②2025年1月17日(60%)

(注1) 譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等を含みません。

(注2) 譲渡予定価格の帳簿価額の差額として算定された参考数値であり、会計上の売却損益とは異なります。

良質な成長の実現

今回の取組み

戦略的な資産入替を実施し、ポートフォリオの質的改善(潜在的リスクの排除、築年改善、低採算物件の処理)を実現します。

物件譲渡

2024年12月26日譲渡



III-2 興和川崎東口ビル

譲渡価格	92.5億円
償却後NOI利回り ^(注)	2.1%
竣工年月	1988年4月

2024年12月26日譲渡



II-3 大阪興銀ビル(底地)

譲渡価格	30.5億円
償却後NOI利回り ^(注)	2.8%
竣工年月	-

①2025年11月28日(45%)譲渡予定
②2026年1月16日(55%)譲渡予定



I-3 JEI浜松町ビル

譲渡価格	93.1億円
償却後NOI利回り ^(注)	1.2%
竣工年月	1991年12月

投資口価格の水準・金融環境を踏まえ、有効的に譲渡資金を活用



資本政策

自己投資口の取得・消却

取得期間	2025年2月25日～5月30日
取得投資口総数(上限)	35,000口
取得価額総額(上限)	40億円

財務戦略

借入金の返済

返済金額	60億円
------	------

物件取得

2025年4月15日取得予定



アークヒルズフロントタワー

取得価格	172.5億円
償却後NOI利回り ^(注)	2.9%
竣工年月	2011年1月

引き続き、投資主価値最大化に向け、将来的な収益性の低下又は含み損の拡大リスクを抱える等の課題物件については譲渡を検討

ポートフォリオの安定性に軸足をおきつつ、収益力向上に向けた内部成長の取組み(賃料増額・コストカット等)を推進していく方針

(注) 譲渡物件、譲渡予定物件:2024年実績 取得物件:取得年度の特異要因を排除した当初5年間の想定数値の年平均

本取組みの効果

1 資産入替によるポートフォリオの変化

	資産入替前 ^(注1)	資産入替後 ^(注2)
物件数	34物件	32物件
資産規模	2,889億円	2,851億円
平均NOI利回り	4.67%	4.89%
平均償却後NOI利回り	3.40%	3.65%
平均築年数	22.0年	20.8年
上位10テナント面積占率	26.5%	23.3%

(注1) 第37期末実績を前提に、第36期譲渡方針発表済みのJEI本郷ビル(残り持分60%)を譲渡、第37期譲渡実施済みの興和川崎東口ビル・大阪興銀ビル(底地)の2物件を保有した想定を反映

(注2) 第37期末実績を前提に、JEI本郷ビル(残り持分60%)、JEI浜松町ビル(100%)を譲渡し、アークヒルズフロントタワーを取得した想定を反映

2 自己投資口取得・消却によるEPU押上げ効果

自己投資口取得金額 40億円

EPU押上げ効果^(注3) +66円

(注3) 投資口を31,872口、平均取得価格125,500円(2025年1月31日終値)で取得・消却する想定で算出

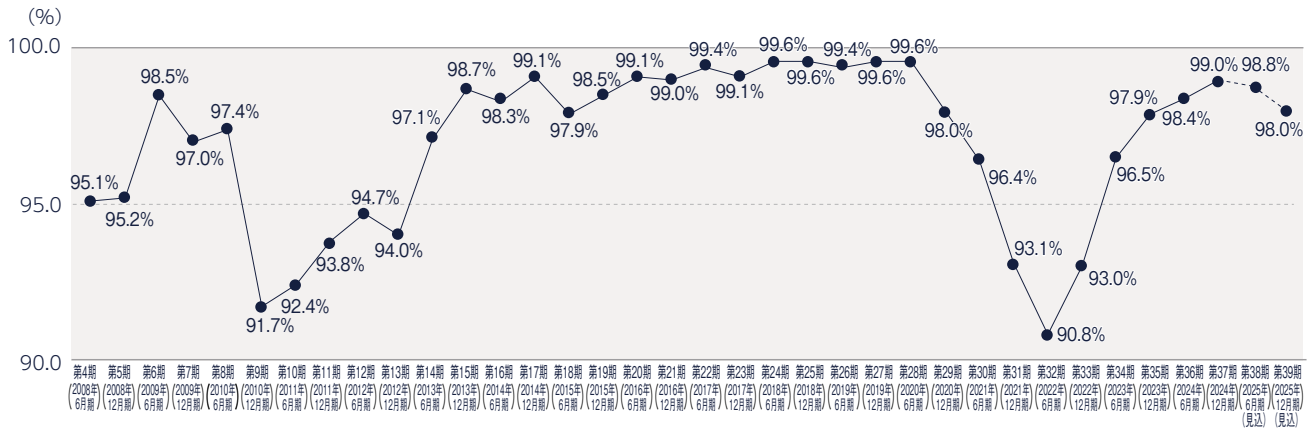
3 分配金

第37期 2,770円

健全な財務運営

期末稼働率の推移

多数の物件運営・管理に携わるスポンサーサポートも得て高稼働を維持しています。



主要財務指標の推移

金利の固定化比率・残存期間・返済期限の分散に留意しつつ金融コストを削減します。

	第36期末	第37期末	差異
有利子負債残高	1,386億円	1,296億円	-90億円
総資産LTV (注1)	45.6%	43.9%	-1.7pt
有利子負債平均残存期間 (注2)	4.0年	4.6年	+0.6年
有利子負債平均金利	0.74%	0.93%	+0.19pt
固定金利比率 (注3)	67.8%	78.4%	+10.6pt

(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。
 (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

高格付の維持

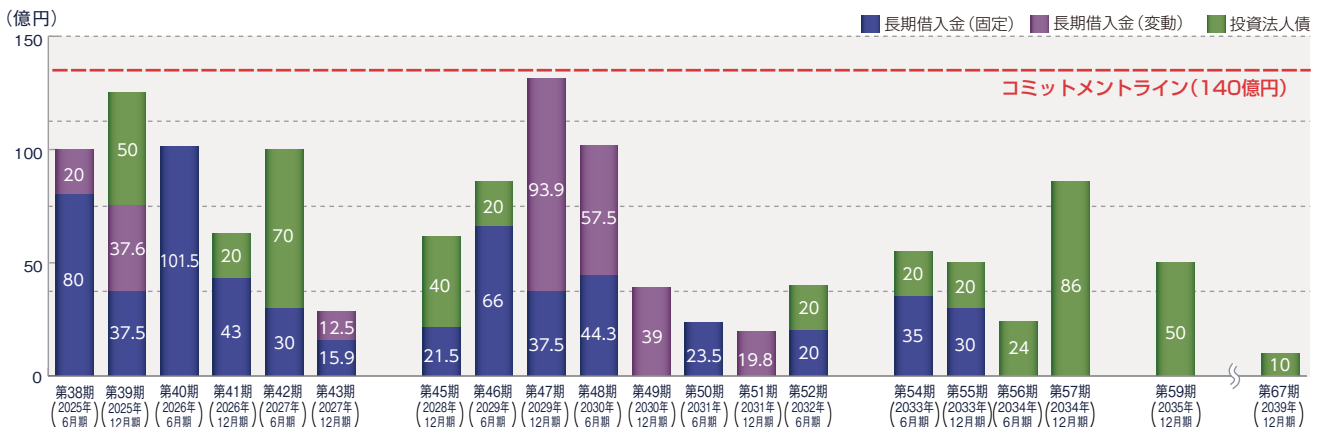
安定性の高い財務運営が評価され、引き続き高い格付を維持しています。

JCR長期発行体格付
(アウトルック)

AA- (安定的)

資金調達の安定性

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。



ESGの取組み

サステナビリティ方針

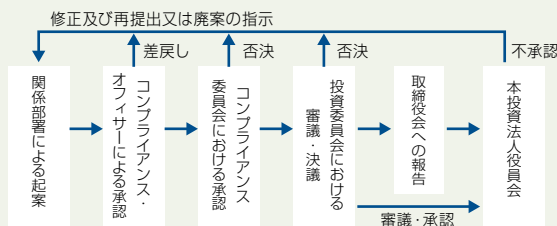
企業の社会的責任として持続可能な社会の実現を目指し、環境負荷の低減及びステークホルダーとの連携・協働に注力しています。また、ESGへの取組みを経営の最重要課題と改めて認識し、更なる進化・深化に向けて前向きに取り組んでいく方針です。

足許の取組み

イニシアチブ	PRI (責任投資原則) 	TCFD (気候関連財務情報開示タスクフォース) 	外部評価	GRESB リアルエステイト評価 
	21世紀金融行動原則 			MSCI ESG格付 

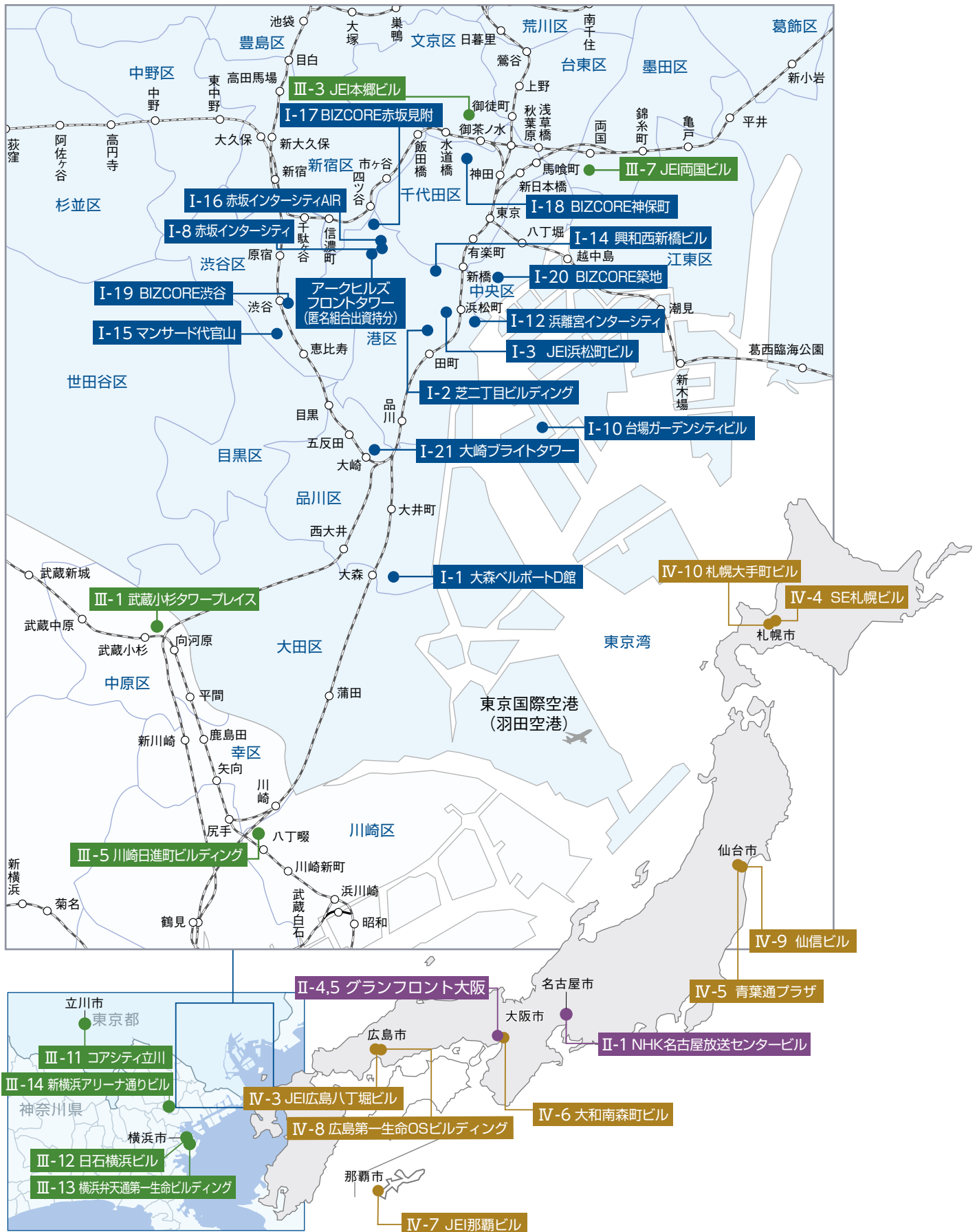
環境認証	環境認証の取得状況 2024年12月末時点 ▶ 環境認証取得物件数 27物件 ▶ 環境認証取得割合 (延床面積ベース) 88.3%	CASBEE  認証合計 25 物件 Sランク 17 Aランク 8	DBJ  認証合計 6 物件 ★★★★★ 1 ★★★ 4 ★★ 1	BELS  認証合計 4 物件 ★★★★★ 1 ★★★ 2 ★★ 1
------	---	---	---	---

社会	テナントに向けた取組み ▶ テナント満足度調査の実施 入居テナントに対し定期的に満足度調査を実施し、その調査結果を物件運営、サービス等の改善に活かすことにより、更なるテナント満足度向上を図る
	従業員に向けた取組み ▶ ダイバーシティ・エクイティ&インクルージョン (DEI) の推進 DEIの推進を新たにマテリアリティに選定 DEIに配慮した事業活動により、持続可能な社会への貢献を目指す ▶ 従業員満足度調査の実施 年に1回、専門の外部機関へ委託し、従業員満足度調査結果に基づき改善策を講じて働きやすい環境づくりを推進 (2024年度: 回答率97%) ▶ 職場環境の整備 各種制度やオフィス環境整備を通じて、従業員の生産性向上や人材定着など、働きがいのある環境づくりを推進

ガバナンス	利益相反への取組み ▶ 利害関係者との資産売買取引に関しては、投資主の利益が損なわれることのない意思決定プロセスを確立 ▶ 外部委員を含むコンプライアンス委員会の承認が必須 修正及び再提出又は廃案の指示 			
	スポンサーによるセიმボート出資 ▶ 投資主とコアスポンサーとの利害を一致させることで、中長期的な投資主価値の向上を図る <table border="1" data-bbox="893 1960 1428 2072"> <tr> <td>コアスポンサー2社保有割合</td> <td>日鉄興和不動産株式会社 10.2%</td> </tr> <tr> <td>11.7%</td> <td>第一生命保険株式会社 1.6%</td> </tr> </table>	コアスポンサー2社保有割合	日鉄興和不動産株式会社 10.2%	11.7%
コアスポンサー2社保有割合	日鉄興和不動産株式会社 10.2%			
11.7%	第一生命保険株式会社 1.6%			

ポートフォリオ一覧

ポートフォリオマップ



ポートフォリオ一覧

ポートフォリオ一覧（第37期末時点）

物件番号	名称	所在地	所有形態
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
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
I-3	JEI浜松町ビル	東京都港区浜松町	不動産信託受益権
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
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
I-12	浜離宮インターシティ	東京都港区海岸	不動産信託受益権
I-14	興和西新橋ビル	東京都港区西新橋	不動産
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
I-16	赤坂インターシティAIR	東京都港区赤坂	不動産信託受益権
I-17	BIZCORE赤坂見附	東京都港区赤坂	不動産信託受益権
I-18	BIZCORE神保町	東京都千代田区神田小川町	不動産信託受益権
I-19	BIZCORE渋谷	東京都渋谷区渋谷	不動産信託受益権
I-20	BIZCORE築地	東京都中央区築地	不動産信託受益権
I-21	大崎ブライトタワー・大崎ブライトプラザ	東京都品川区北品川	不動産信託受益権
小 計			
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
II-4	グランフロント大阪(うめきた広場・南館)	大阪府大阪市北区	不動産信託受益権
II-5	グランフロント大阪(北館)	大阪府大阪市北区	不動産信託受益権
小 計			
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
III-3	JEI本郷ビル	東京都文京区本郷	不動産信託受益権
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
III-7	JEI両国ビル	東京都墨田区両国	不動産信託受益権
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
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
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
III-14	新横浜アリーナ通りビル	神奈川県横浜市中区	不動産信託受益権
小 計			
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
IV-4	SE札幌ビル	北海道札幌市北区	不動産信託受益権
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
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
IV-7	JEI那覇ビル	沖縄県那覇市久茂地	不動産信託受益権
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
IV-9	仙信ビル	宮城県仙台市青葉区	不動産
IV-10	札幌大手町ビル	北海道札幌市中央区	不動産信託受益権
小 計			
合 計			
アークヒルズフロントタワー		東京都港区赤坂	匿名組合出資持分

(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。)に記載しており、百万円未満を切り捨てています。

(注3)「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益者が保有する持分の割合を乗じた数値とします。

(注4)「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち、2024年12月31日現在において実際に本投資法人、信託受益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。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益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1) 建築時期	(注2) 取得価格 (百万円)	(注3) 賃貸可能面積 (m ²)	(注4) 賃貸面積 (m ²)	(注5) 稼働率 (%)	(注6) 投資比率 (%)	(注7) PML (%)
1996年 9月	22,552	25,828.29	25,697.26	99.5	8.1	4.5
1994年 3月	9,450	11,749.30	11,749.30	100.0	3.4	5.8
1991年12月	8,350	6,411.29	6,411.29	100.0	3.0	7.9
2005年 1月	28,146	11,021.03	11,021.03	100.0	10.1	1.8
2007年12月	11,000	12,122.85	12,122.85	100.0	3.9	6.3
2011年 3月	19,080	19,718.11	19,382.58	98.3	6.8	0.2
1996年 7月	11,431	8,949.04	8,949.04	100.0	4.1	4.7
2009年12月	11,420	5,420.81	5,420.81	100.0	4.1	5.3
2017年 8月	6,590	2,580.24	2,580.24	100.0	2.4	1.9
2019年 3月	6,200	2,387.43	2,387.43	100.0	2.2	5.7
2017年11月	10,200	5,261.75	5,261.75	100.0	3.7	7.0
2020年 1月	6,640	2,788.64	2,788.64	100.0	2.4	5.4
2019年 7月	9,800	4,829.68	4,829.68	100.0	3.5	5.0
2015年 4月	13,100	5,930.27	5,880.70	99.2	4.7	1.7
—	173,959	124,998.73	124,482.60	99.6	62.3	—
1991年 7月	5,610	11,768.80	11,768.80	100.0	2.0	4.0
2013年 2月/3月	9,518	5,084.45	4,793.92	94.3	3.4	3.2
2013年 2月	7,632	8,001.51	7,950.36	99.4	2.7	3.2
—	22,761	24,854.76	24,513.08	98.6	8.1	—
1995年 7月	13,890	24,928.37	24,928.37	100.0	5.0	4.2
1991年 2月	3,240	2,509.20	2,126.31	84.7	1.2	6.8
1992年 4月	4,725	10,466.21	10,252.18	98.0	1.7	5.5
1996年 8月	2,550	3,871.64	3,871.64	100.0	0.9	6.8
1994年12月	6,500	9,229.30	9,229.30	100.0	2.3	2.6
1997年 5月	24,500	40,414.25	40,073.60	99.2	8.8	1.4
1986年12月	640	2,119.49	2,119.49	100.0	0.2	8.3
2001年10月	2,077	1,978.19	1,515.40	76.6	0.7	8.2
—	58,122	95,516.65	94,116.29	98.5	20.8	—
1999年 2月	2,760	6,639.38	6,417.91	96.7	1.0	0.8
1989年 3月	5,500	13,384.95	13,384.95	100.0	2.0	0.2
1996年 7月	2,120	6,216.72	6,166.51	99.2	0.8	0.1未満
1990年 1月	4,410	6,633.93	6,633.93	100.0	1.6	3.2
1990年 6月	1,380	3,220.59	3,160.63	98.1	0.5	5.3
1989年 3月	2,780	7,517.73	7,517.73	100.0	1.0	0.9
1984年10月	1,580	2,206.29	1,929.20	87.4	0.6	1.7
1984年 4月	4,069	4,693.99	4,620.41	98.4	1.5	1.9
—	24,599	50,513.58	49,831.27	98.6	8.8	—
	279,441	295,883.72	292,943.24	99.0	100.0	2.3
2011年 1月	5,230	—	—	94.4	—	1.8

(注5)「稼働率」欄には2024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2位を四捨五入しています。

(注6)「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7)「PML」欄の記載については、PML算定報告を含む建物状況調査報告書中のPMLの記載に基づいて記載しています。当該記載は報告者の意見を示したものととどまり、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-20

BIZCORE築地

■ BIZCORE Tsukiji



所在地: 東京都中央区築地四丁目6番4号
敷地面積: 983.96㎡
延床面積: 6,728.37㎡
構造: S、SRC
階数: 地下1階8階建
建築時期: 2019年7月18日

I-21

大崎ブライトタワー・大崎ブライトプラザ

■ Osaki Bright Tower, Osaki Bright Plaza



所在地: (タワー)東京都品川区北品川五丁目6番1号
(プラザ)東京都品川区北品川五丁目4番1号
敷地面積: (タワー)7,813.22㎡ (プラザ)3,711.54㎡
延床面積: (タワー)89,234.27㎡ (プラザ)4,084.84㎡
構造: (タワー)S、SRC、RC (プラザ)S
階数: (タワー)地下2階31階建 (プラザ)2階建
建築時期: (タワー)2015年4月1日 (プラザ)2015年4月17日

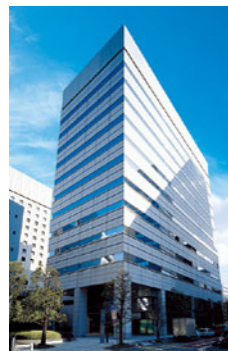


I-1

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: 22,294.51㎡
延床面積: 155,778.75㎡
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: 3,355.00㎡
延床面積: 19,518.15㎡
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

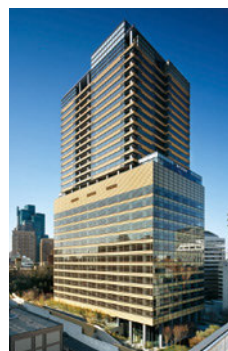


I-3

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: 1,102.48㎡
(うち、387.85㎡は借地です。)
延床面積: 8,327.53㎡
構造: SRC、S
階数: 地下1階8階建
建築時期: 1991年12月16日

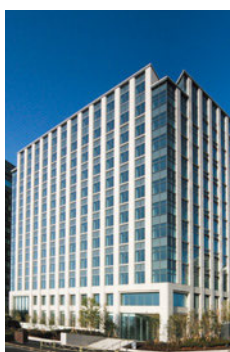


I-8

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: 8,019.87㎡
延床面積: 73,061.33㎡
構造: S、SRC
階数: 地下3階29階建
建築時期: 2005年1月28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: 5,353.64㎡
延床面積: 33,283.49㎡
構造: S、SRC
階数: 地下2階13階建
建築時期: 2007年12月25日

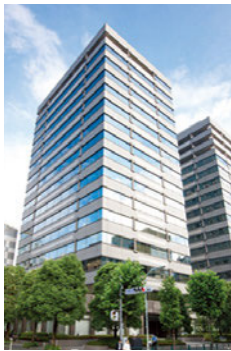


I-12

浜離宮インターシティ

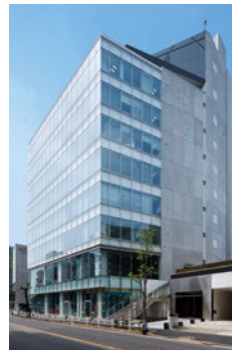
■ HAMARIKYU INTERCITY

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: 3,843.34㎡
延床面積: 35,555.87㎡
構造: S、SRC
階数: 地下2階25階建
建築時期: 2011年3月7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



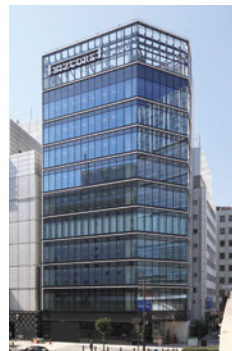
I-15 マンサード代官山
 ■ Mansard Daikanyama

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



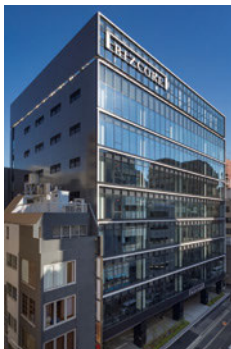
I-16 赤坂インターシティAIR
 ■ AKASAKA INTERCITY AIR

所在地: 東京都港区赤坂一丁目8番1号
 敷地面積: 16,088.32m²
 延床面積: 176,536.75m²
 構造: S、SRC
 階数: 地下3階39階建
 建築時期: 2017年8月31日



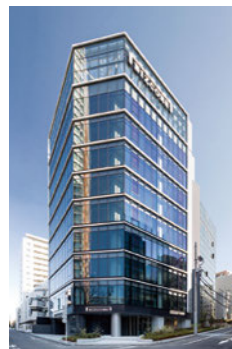
I-17 BIZCORE赤坂見附
 ■ BIZCORE Akasaka-mitsuke

所在地: 東京都港区赤坂三丁目1番2号
 敷地面積: 449.62m²
 延床面積: 3,515.63m²
 構造: S、SRC
 階数: 地下1階10階建
 建築時期: 2019年3月11日



I-18 BIZCORE神保町
 ■ BIZCORE Jinbocho

所在地: 東京都千代田区神田小川町三丁目9番2号
 敷地面積: 1,328.70m²
 延床面積: 8,217.64m²
 構造: S
 階数: 8階建
 建築時期: 2017年11月15日



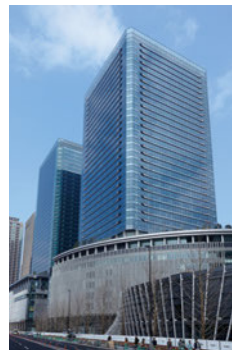
I-19 BIZCORE渋谷
 ■ BIZCORE Shibuya

所在地: 東京都渋谷区渋谷一丁目3番15号
 敷地面積: 713.62m²
 延床面積: 3,835.11m²
 構造: S、RC
 階数: 地下1階9階建
 建築時期: 2020年1月17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-4,5 グランフロント大阪
 ■ GRAND FRONT OSAKA

所在地: 大阪府大阪市北区大深町3番1号、4番1号及び4番20号(北館:3番1号、うめきた広場:4番1号、南館:4番20号)
 敷地面積: (うめきた広場、南館)20,488.08m²(北館)22,680.03m²
 延床面積: (うめきた広場)10,226.10m²(南館)181,371.39m²(北館)290,030.59m²
 構造: (うめきた広場)RC、S (南館)(北館)S、SRC
 階数: (南館)(北館)地下3階38階建(うめきた広場)地下2階2階建
 建築時期: (うめきた広場)(北館)2013年2月28日(南館)2013年3月29日



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

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

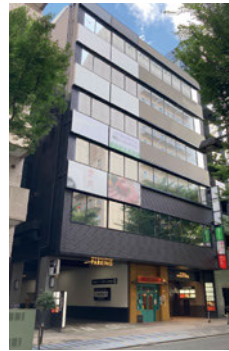
所在地: 神奈川県横浜市中区桜木町一丁目1番8号
敷地面積: 6,637.16m²
延床面積: 72,116.65m²
構造: S、SRC
階数: 地下2階30階建
建築時期: 1997年5月28日



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



Ⅲ-14 新横浜アリーナ通りビル

■ ShinYokohama Arenadori Building

所在地: 神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目7番地7
敷地面積: 684.00m²
延床面積: 2,448.57m²
構造: S
階数: 6階建
建築時期: 2001年10月19日



Ⅳ-3 JEI広島八丁堀ビル

■ JEI Hiroshima Hacchobori 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

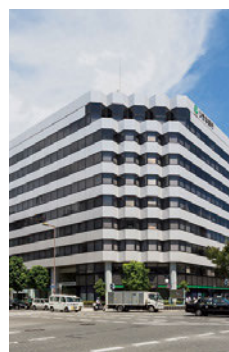
所在地: 北海道札幌市北区北七条西一丁目1番2号
敷地面積: 2,675.41m²
延床面積: 23,644.22m²
構造: S、RC、SRC
階数: 地下3階13階建
建築時期: 1989年3月11日



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

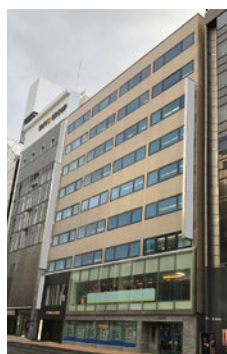
所在地： 広島県広島市南区的場町一丁目2番21号
 敷地面積： 1,338.38m²
 延床面積： 10,696.54m²
 構造： S、SRC
 階数： 地下1階12階建
 建築時期： 1989年3月7日



IV-9 仙信ビル

■ Senshin Building

所在地： 宮城県仙台市青葉区中央一丁目6番27号
 敷地面積： 416.68m²
 延床面積： 2,766.22m²
 構造： SRC
 階数： 地下1階9階建
 建築時期： 1984年10月8日

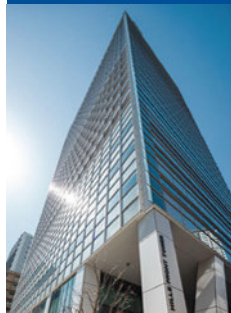


IV-10 札幌大手町ビル

■ Sapporo Otemachi Building

所在地： 北海道札幌市中央区南一条西
 四丁目5番1号
 敷地面積： 1,199.20m²
 延床面積： 9,792.75m²
 構造： SRC
 階数： 地下1階10階建
 建築時期： 1984年4月21日

投資有価証券



アークヒルズフロントタワー (匿名組合出資持分)

■ ARK Hills FRONT TOWER(Equity interest in anonymous association)

所在地： 東京都港区赤坂二丁目23番1号
 敷地面積： 2,000.32m²
 延床面積： 24,207.77m²
 構造： S、SRC
 階数： 地下1階22階建
 建築時期： 2011年1月24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33期	第34期	第35期	第36期	第37期
計算期間		自 2022年 7月 1日 至 2022年 12月 31日	自 2023年 1月 1日 至 2023年 6月 30日	自 2023年 7月 1日 至 2023年 12月 31日	自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月 30日	自 2024年 7月 1日 至 2024年 12月 31日
営業収益	(百万円)	10,699	13,823	10,857	11,460	12,752
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	(10,141)	(10,079)	(10,102)	(10,662)	(10,981)
営業費用	(百万円)	6,567	9,346	6,191	6,624	8,268
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	(5,944)	(5,972)	(5,561)	(5,979)	(6,007)
営業利益	(百万円)	4,132	4,477	4,665	4,835	4,483
経常利益	(百万円)	3,503	3,882	4,050	4,201	3,743
当期純利益	(百万円)	3,502	3,881	4,049	4,200	3,742
総資産額	(百万円)	294,540	287,045	294,823	304,049	295,338
(対前期比)	(%)	(1.1)	(△2.5)	(2.7)	(3.1)	(△2.9)
純資産額	(百万円)	150,218	150,354	150,659	149,114	149,074
(対前期比)	(%)	(△0.2)	(0.1)	(0.2)	(△1.0)	(△0.0)
出資総額(純額)(注1)	(百万円)	145,907	145,907	145,907	143,907	143,907
発行済投資口の総口数	(口)	1,337,598	1,337,598	1,337,598	1,321,614	1,321,614
1口当たり純資産額	(円)	112,304	112,406	112,634	112,827	112,797
1口当たり当期純利益(注2)	(円)	2,618	2,901	3,027	3,159	2,832
分配金総額	(百万円)	3,745	3,745	3,745	3,782	3,660
1口当たり分配金額	(円)	2,800	2,800	2,800	2,862	2,770
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	(2,800)	(2,800)	(2,800)	(2,862)	(2,770)
(うち1口当たり利益超過分配金)	(円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率(注3)	(%)	1.2	1.3	1.4	1.4	1.2
(年換算値)	(%)	(2.4)	(2.7)	(2.8)	(2.8)	(2.5)
自己資本利益率(注4)	(%)	2.3	2.6	2.7	2.8	2.5
(年換算値)	(%)	(4.6)	(5.2)	(5.3)	(5.6)	(5.0)
自己資本比率(注5)	(%)	51.0	52.4	51.1	49.0	50.5
(対前期増減)		(△0.6)	(1.4)	(△1.3)	(△2.1)	(1.4)
配当性向(注6)	(%)	107.0	96.5	92.5	90.0	97.8
投資物件数	(件)	36	35	35	35	33
テナント数(注7)	(件)	617	611	622	603	606
全賃貸可能面積(注8)(注9)	(㎡)	337,389	306,717	314,925	319,258	295,884
期末稼働率	(%)	93.0	96.5	97.9	98.4	99.0
減価償却費	(百万円)	1,931	1,960	1,780	1,850	1,865
資本的支出額	(百万円)	1,188	1,404	1,418	1,317	1,513
賃貸NOI(Net Operating Income)(注10)	(百万円)	6,128	6,067	6,321	6,533	6,839
1口当たりFFO(Funds from Operation)(注11)	(円)	3,665	3,634	3,837	4,026	4,187
FFO倍率(注12)	(倍)	18.0	17.1	16.5	14.7	14.0
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注13)	(倍)	12.8	14.1	14.5	14.0	10.8
有利子負債額	(百万円)	128,600	120,600	128,600	138,600	129,600
総資産有利子負債比率(注14)	(%)	43.7	42.0	43.6	45.6	43.9
運用日数	(日)	184	181	184	182	184

- (注1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。なお、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額控除額については考慮していません。
- (注2) 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3) 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4) 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5) 自己資本比率 = (期末純資産額 / 期末総資産額) × 100
- (注6) 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 (小数第一位未満を四捨五入しています。) 第36期については、自己投資口の取得・消却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7) テナント数については、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物件毎に1テナントとして算出しています。ただし、住宅部分及び本投資法人の保有持分割合が相対的に低い物件は、マスターリース会社をテナントと捉えて、当該物件のマスターリース会社の数をカウントしています。
- (注8) 物件が共有の場合 (信託受益権を準共有する場合を含みます。以下同じです。) には、物件全体の賃貸可能面積に本投資法人の保有持分割合を考慮した数値を、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9) 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10) 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11) 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 + 減損損失) / 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12) FFO倍率 = 期末投資口価格 / 年換算1口当たりFFO
- (注13) 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)
※ 賃貸事業費用以外の減価償却費を含めています。
- (注14) 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 (昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。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、2024年12月末に第37期の決算を終了しました。

① 運用環境及び運用実績

当期 (2024年12月期) における世界経済は、インフレの鎮静化と利下げが進む中、緩やかな成長を維持しました。米国経済は底堅く推移する一方で、欧州経済は停滞感が強まっています。金融政策については、FRB、ECBともに政策金利の引き下げに踏み切ったものの、経済・物価の状況の違いにより利下げのペースは異なり、その時期については引き続き不透明な状況が続いています。

我が国経済は、個人消費は緩やかな回復傾向にあり、堅調な設備投資や訪日外国人客の増加等もあって、景気は概ね底堅く推移する状況が続いています。日銀が、金融緩和の大枠を維持しつつも、2024年7月に政策金利の引き上げに踏み切ったことを受け、国内金利は緩やかに上昇することとなりました。その後は、政策金利の引き下げを展望する欧米とは対照的に、今後の物価動向や賃金引き上げの動きを見極めたうえで、日銀による更なる政策金利の引き上げ等の時期が注目される展開となりました。

不動産売買市場におけるオフィス物件の売買動向については、国内金利が上昇する状況下においても、国内外の投資家の取得意欲は引き続き旺盛であり、物件価格は総じて高止まりの状況が継続しています。そのような環境下、当期は7月に一部を外部売却したJEI本郷ビルに加え、12月に一棟借りであることや、築36年を経過し修繕工事費の増加が懸念されることなど潜在的なリスクを抱えていた興和川崎東口ビルを大阪興銀ビル (底地) とともに、コアスポンサーへ売却しました。これらの売却により、中長期的視点に立ったポートフォリオの質的改善を進めることができ、売却益については安定的な財務運営を支える財務体力の強化に、また売却代金については資本効率及び投資主価値向上に資する施策に、それぞれ活用します。

オフィス賃貸市場では、コロナ鎮静化後のオフィス回帰の動きや人材確保のためのオフィス環境改善ニーズの高まり、企業の業容拡大を背景に、オフィス拡張や立地改善を目的とした移転、館内増床等の底強い需要を受け、東京都心部の空室率は緩やかに低下しており、その結果、賃料水準は緩やかに上昇しています。

このような市況の中、本投資法人は、新規テナント誘致の推進と既存テナントの増床ニーズへの対応に積極的に取組んだ結果、当期末の稼働率 (注1) は、前期末比0.6ポイント上昇の99.0%となりました。また、空室埋め戻し賃料の引き上げ並びに既存テナントへの賃料増額改定についても積極的に実施しています。上記取組の結果、当期末において、本投資法人が保有する運用資産は33物件、取得価格総額は2,794億円、総賃貸可能面積は295,883.72㎡ (89,504.83坪) となっています。

② 資金調達の実績・概況

当期は、日銀の政策運営スタンスの変更を受けて金利の緩やかな上昇が継続する中、物件売却等の状況を踏まえたきめ細かな手元資金残高管理による借入金抑制、シンジケートローンの相対借入化等による支払手数料の削減策等にも着手し、金融コストの増加を抑制しつつ、安定した財務運営に取り組みました。資金調達としては、①投資法人債80億円の期限到来に際して調達した短期つなぎ資金及びグランフロント大阪取得の際の短期借入金のうち86億円については、投資法人債の借換発行（グリーンbond、期間10年、7月及び10月に発行）により、長期転換を実施しました。また、②11月に期限が到来した長期借入金52.7億円については同額借換えを実行（固定金利、平均期間5.2年）し、①と②により借入期間を分散しながら計138.7億円をすべて固定金利で調達し、固定金利比率の引き上げを図りました。12月には物件の売却資金（興和川崎東口ビル、大阪興銀ビル（底地））により、短期借入金60億円の期限前弁済を実施しました。

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4.6年（前期末比0.6年長期化）、総資産有利子負債比率（総資産LTV）（注3）は43.9%（前期末比1.7ポイント低下）となりました。

なお、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-

③ サステナビリティへの取組

本投資法人では、不動産投資運用事業における環境、社会、ガバナンス（ESG）配慮の重要性を認識するとともに、企業の社会的責任として持続可能な社会の実現を目指し、環境負荷の低減及びステークホルダーとの連携・協働に努めています。

本投資法人は、CO₂排出原単位について、2030年度のCO₂排出原単位を2013年度比で46%削減する中期目標（前倒して達成済み）及び2050年度のCO₂排出量をネットゼロとする長期目標を設定しており、保有物件の照明器具のLED化、省エネ性能に優れた空調設備への改修、「RE100」対応電力等のCO₂フリー電力への切替え等を推進しています。環境負荷の低減策として、エネルギー消費原単位及び水消費原単位については、各年度において前年度比1%、中長期的には2015年度から2019年度の前単位平均比で2020年度から2024年度の前単位平均を5%以上減少させることを目標として設定しています。加えて、グリーンビル認証の取得に継続的に取り組んでおり、認証取得物件数は27物件、賃貸可能面積の88.3%（2024年12月31日現在）となっています。

このような本投資法人のサステナビリティへの取組は、2024年のGRESBリアルエステイト評価（注5）において、10年連続で「Green Star」（注6）を取得し、「GRESB Rating」（注7）では「4 Star」という評価を受けています。

また、本投資法人が資産の運用を委託してい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。）は、2021年6月に賛同したTCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）（注8）提言に基づき、TCFDが推奨する4つの項目（「ガバナンス」、「戦略」、「リスク管理」、「指標と目標」）ごとに、本投資法人及び本資産運用会社における方針・取組等をまとめ、気候変動がもたらす財務インパクトの定性・定量的分析を実施し、本投資法人のホームページ上で開示しています。

④ 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12,752百万円、営業利益4,483百万円、経常利益3,743百万円、当期純利益3,742百万円となりました。

当期については、「投資法人に係る課税の特例」（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図するとともに、「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」（租税特別措置法第65条の7）による圧縮積立金の積立てを行いました。また過年度に積立てした圧縮積立金の一部を取り崩しています。

その結果、分配金については、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額を加算した金額から圧縮積立金82百万円を控除した上で、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末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2,770円となりました。

（注1）稼働率は、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) 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
- (注4) 第8回無担保投資法人債、第9回無担保投資法人債、第11回無担保投資法人債、第13回無担保投資法人債、第14回無担保投資法人債、第15回無担保投資法人債、第16回無担保投資法人債、第17回無担保投資法人債、第18回無担保投資法人債、第19回無担保投資法人債、第20回無担保投資法人債、第21回無担保投資法人債及び第22回無担保投資法人債に対する格付です。
- (注5) 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ESG配慮を測るベンチマークであり、欧米・アジアの主要機関投資家が投資先を選定する際などに活用しています。
- (注6) 2つの評価軸（「マネジメントと方針」と「実行と計測」）の双方において、得点率が50%を超える高評価の場合に付与されます。
- (注7) 「GRESB Rating」では、総合スコアのグローバル順位によって格付が与えられ、上位20%の格付が「5 Star」、次の20%が「4 Star」などと呼ばれます。
- (注8) 「TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）」は、G20の要請を受け、金融セクターが取り組むべき気候関連課題を議論するために金融安定理事会（FSB）が2015年に設立した国際イニシアティブです。

(3) 増資等の状況

当期末までの最近5年間における発行済投資口の総口数及び出資総額（純額）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（純額）（百万円） （注1）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2020年1月21日	公募増資	43,000	1,348,700	7,213	147,186	(注2)
2020年2月13日	第三者割当増資	4,300	1,353,000	721	147,907	(注3)
2022年4月28日	消却	△15,402	1,337,598	△1,999	145,907	(注4)
2024年6月28日	消却	△15,984	1,321,614	△1,999	143,907	(注5)

(注1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。なお、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額控除額については考慮していません。

(注2) 1口当たり発行価格173,355円（引受価額167,754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の一部に充当することを目的として、公募により新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価格167,754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4) 2022年2月18日から2022年4月13日にかけて、証券会社との取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口15,402口については、2022年4月18日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、その全てを2022年4月28日に消却しました。

(注5) 2024年2月20日から2024年5月10日にかけて、証券会社との取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口15,984口については、2024年6月17日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、その全てを2024年6月28日に消却しました。

(注6) 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33期 2022年12月	第34期 2023年6月	第35期 2023年12月	第36期 2024年6月	第37期 2024年12月
	最高（円）	139,400	130,700	141,100	130,400	129,600
	最低（円）	118,900	115,400	123,100	117,200	113,100

(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、「投資法人に係る課税の特例」（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図するとともに、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額を加算した金額から圧縮積立金の積立てを行った上で、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末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2,770円となりました。

期	第33期	第34期	第35期	第36期	第37期
計算期間	自2022年7月1日 至2022年12月31日	自2023年1月1日 至2023年6月30日	自2023年7月1日 至2023年12月31日	自2024年1月1日 至2024年6月30日	自2024年7月1日 至2024年12月31日
当期末処分利益総額	3,502,198千円	3,881,374千円	4,049,775千円	4,200,539千円	3,742,997千円
利益留保額	—	136,100千円	304,500千円	418,080千円	82,289千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	3,745,274千円 (2,800円)	3,745,274千円 (2,800円)	3,745,274千円 (2,800円)	3,782,459千円 (2,862円)	3,660,870千円 (2,770円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	3,745,274千円 (2,800円)	3,745,274千円 (2,800円)	3,745,274千円 (2,800円)	3,782,459千円 (2,862円)	3,660,870千円 (2,770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 事業環境の見通し

不動産売買市場においては、国内金利の上昇が見込まれている環境下においても、市場参加者の投資意欲は引き続き旺盛であること等から、市場環境に特段の大きな変化はないものと想定しています。しかしながら、今後は国内外の政治・経済・金融情勢、インフレや景気動向、日銀等の金融政策の動向、地政学リスク等による市場参加者の動向の変化や、物件価格への影響等をより一層注視していく必要があると考えています。

オフィスビルの賃貸市場においては、出社率の回復、働き方改革等を踏まえた企業のオフィス機能の見直し等を受けて、需要は堅調に推移しており、空室率は足許では緩やかな低下基調となるものと想定しています。新規成約賃料については、インフレの浸透とともに上昇基調へと変化しつつある中で、2025年の新規床の供給に対しても、この上昇基調は相応に維持できるものと考えています。

② 今後の運用方針及び対処すべき課題

A. 外部成長

本投資法人は、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通じ、中長期的な資産規模拡大を目指していくことを基本方針に据えています。そのために、引き続きスポンサー企業との連携を主軸としつつ、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。

但し、足許では、金融・不動産市場の環境を踏まえ、自己資本と借入のバランス（LTV）に留意しつつ、ポートフォリオの質的改善を進めるべく、築年・エリア適性・収益性の観点から売却の候補物件を選定し、より資本効率・投資主価値の向上を意識しながら入替を主軸に運営を行う方針としています。

B. 内部成長

本投資法人では、着実なリーシング活動により、稼働率については概ね巡航と目される高い水準を維持しております。これをベースとして、賃料収入の増加により収益性を更に高めていくべく、足元のインフレの浸透を踏まえ、空室埋戻し賃料の引上げや、既存テナントとの賃料増額交渉について、積極的・果敢に取り組んでいます。

C. 財務戦略

本投資法人では、金利の固定化比率、残存期間、返済期限の分散化に留意しつつ、金融コストの低減を図ることを基本方針とする資金調達を継続することで、安定的かつ健全な財務運営を継続していきます。また、資金調達手段の多様化による調達基盤の維持・強化の観点から、サステナブルファイナンスなどの新しい調達手法にも取り組んでいます。

総資産LTVは60%を上限とし、35%から50%を目処に運用します。

D. サステナビリティへの取組、BCP対応等

本投資法人は、企業の社会的責任として持続可能な社会の実現を目指し、環境負荷の低減及びステークホルダーとの連携・協働に努めることを基本方針としています。CO₂フリー、エネルギー利用の効率化、グリーンビル認証を主軸に据えた環境へ配慮する運営を継続しつつ、防災セキュリティ性能の向上、テナントの利便性・快適性の向上等に取り組むことで、ポートフォリオ全体のESG評価の向上を目指します。

また、BCP対応については、本投資法人では、近年高まる建物の耐震性への関心に対応し、被害の最小化・迅速な復旧のための体制を整えています。また、物件取得に際しては、選定の条件として、新耐震基準又はそれと同等水準以上の耐震性能を有していることを定めています。加えて、自然災害や大規模停電等不測の事態に備え、危機管理規程と業務継続計画を策定し、組織的・機動的な対応を行っています。

(6) 決算後に生じた重要な事実

自己投資口の取得及び消却

本投資法人は、2025年2月21日開催の役員会において、投信法第80条の5第2項の規定により読み替えて適用される同法第80条の2の規定に基づき、以下のとおり自己投資口の取得に係る事項について決定しました。

また、かかる役員会において、取得したすべての投資口を、2025年6月27日（2025年6月期（第38期）中）に消却することを決定しています。

① 自己投資口の取得を行う理由

本投資法人の投資口価格の水準、財務状況、市場環境等を総合的に勘案した結果、自己投資口の取得及び消却により資本効率の向上及び投資主還元を行うことが、中長期的な投資主価値の向上につながると判断したことによります。

② 取得に係る事項の内容

取得し得る投資口の総口数	35,000口（上限）
投資口の取得価額の総額	4,000百万円（上限）
取得期間	2025年2月25日から2025年5月30日まで
取得方法	証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付

(参考情報)

1. 資産の取得（アークヒルズフロントタワー）について

本投資法人は、2025年2月21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ました。
<取得予定資産の概要>

取得予定資産	不動産信託受益権（注1）
資産の名称	アークヒルズフロントタワー
所在地	東京都港区赤坂二丁目23番1号
取得予定価格（注2）	17,250百万円
契約締結日	2025年2月21日
引渡予定日	2025年4月15日
取得先	赤坂二丁目合同会社

（注1）区分所有建物の専有部分又は専有部分の共有持分及びこれらに対応する敷地権（所有権の共有持分）に係る不動産信託受益権です。

（注2）取得予定価格は、取得に係る消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。

（注3）本売買契約については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される「投資法人によるフォワード・コミットメント等（※）」に該当します。また、本売買契約においては、本売買契約が成立した後に本投資法人又は取得先に本売買契約の条項につき違反があったときは、その相手方は本売買契約を解除し、違約金として売買代金の10%相当額を請求することができるものと規定されています。本投資法人は、取得予定資産の取得所要金額、受渡しまでの期間、取得資金調達方法の確実性につき慎重に検討し、いずれについても本投資法人として上記の条件において売買を行うことが投資主価値の向上に資するものと判断してその取得を決定しました。

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

2. 資産の譲渡（JEI浜松町ビル）について

本投資法人は、2025年2月21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ました。
<譲渡予定資産の概要>

譲渡予定資産	不動産信託受益権	
資産の名称	JEI浜松町ビル	
所在地	東京都港区浜松町二丁目2番12号	
譲渡予定価格（注1）	①4,189百万円 (準共有持分45%)	②5,120百万円 (準共有持分55%)
契約締結日	2025年2月21日	
引渡予定日	2025年11月28日	2026年1月16日
譲渡先	非開示（注2）	

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

（注2）譲渡予定資産の譲渡先は、国内の特定目的会社ですが、当該譲渡先からその概要につき開示の同意が得られていないため、非開示としています。

2. 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期 別	第33期 2022年12月31日現在	第34期 2023年6月30日現在	第35期 2023年12月31日現在	第36期 2024年6月30日現在	第37期 2024年12月31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	1,337,598口	1,337,598口	1,337,598口	1,321,614口	1,321,614口
出資総額（純額）（注）	145,907百万円	145,907百万円	145,907百万円	143,907百万円	143,907百万円
投資主数	7,193人	7,710人	7,167人	7,211人	6,948人

(注) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。なお、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額控除額については考慮していません。

(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（%）（注）
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	398,704	30.17
日本マスタートラスト信託銀行 株式会社（信託口）	東京都港区赤坂一丁目8番1号	232,857	17.62
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	134,427	10.17
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	59,277	4.49
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	1.56
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U.S.A.	18,357	1.39
THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AG FUND 2024-09 (LIMITED OT FINANC IN RESALE RSTRCT)	2-2-2 OTEMACHI, CHIYODA-KU, TOKYO, JAPAN	15,526	1.17
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	ONE CONGRESS STREET, SUITE 1, BOSTON, MASSACHUSETTS	12,674	0.96
日本証券金融株式会社	東京都中央区日本橋茅場町一丁目2番10号	10,277	0.78
JP MORGAN CHASE BANK 385794	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM	10,129	0.77
合 計		912,888	69.07

(注) 発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合については、小数第三位を四捨五入しています。

(3) 役員等に関する事項

① 当期における役員等の氏名又は名称

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額
執行役員 (注2)	香山 秀一郎	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	高木 英治	高木英治公認会計士事務所	1,800千円
監督役員	平川 修	アンダーソン・毛利・友常法律事務所 外国法共同事業 顧問	1,800千円
監督役員	小松 広明	明海大学不動産学部 准教授	1,800千円
会計監査人	EY新日本 有限責任監査法人	—	18,200千円 (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) 2025年1月8日付で香山 秀一郎は辞任し、2023年9月29日開催の投資主総会において補欠執行役員に選任された小野 和博が2025年1月8日付で執行役員に就任しています。

(注3) 会計監査人の報酬には、英文財務諸表の監査に係る報酬及び非監査報酬(2024年7月の第21回無担保投資法人債及び2024年10月の第22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)5,000千円が含まれています。なお、会計監査人と同一のネットワークに属する者に対する報酬はありません。

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。

③ 役員等と投資法人との間の補償契約に関する事項

該当事項はありません。

(4) 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は以下のとおりです。

被保険者の範囲	役員等賠償責任保険契約の内容の概要
執行役員及び監督役員	<p>(填補の対象とされる保険事故の概要) 被保険者がその地位に基づき行った行為に起因して損害賠償請求がなされたことにより、被保険者が被る損害賠償金や訴訟費用等が填補されることになります。</p> <p>(保険料の負担割合) 全額を本投資法人が負担しています。</p> <p>(役員等の職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置) 犯罪行為または法令に違反することを認識しながら行った行為等にかかる被保険者の被る損害等は補償の対象外としています。</p>

(5) 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36期 (2024年6月30日現在)		第37期 (2024年12月31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	オフィスビル	エリアⅠ	11,010	3.6	11,006	3.7
		エリアⅡ	5,467	1.8	5,450	1.8
		エリアⅣ	1,663	0.5	1,713	0.6
エリアⅠ		151,390	49.8	151,128	51.2	
エリアⅡ		19,098	6.3	17,214	5.8	
エリアⅢ		64,765	21.3	51,672	17.5	
不動産信託受益権	エリアⅣ	22,881	7.5	23,124	7.8	
計			276,277	90.9	261,310	88.5
匿名組合出資持分(注3)			5,129	1.7	5,115	1.7
預金・その他の資産			22,642	7.4	28,912	9.8
資産総額計			304,049	100.0	295,338	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)、大阪梅田駅(阪急電鉄、阪神電鉄)、梅田駅(Osaka Metro)、淀屋橋駅(Osaka Metro)、本町駅(Osaka Metro)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、同じです。

(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。

(注3) 赤坂二丁目合同会社を営業者とする匿名組合出資持分です。

(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
赤坂インターシティ	26,501	11,021.03	11,021.03	100.0	5.3	オフィスビル
日石横浜ビル	21,145	40,414.25	40,073.60	99.2	11.0	オフィスビル
大森ベルポートD館	20,183	25,828.29	25,697.26	99.5	7.9	オフィスビル
浜離宮インターシティ	16,161	19,718.11	19,382.58	98.3	7.4	オフィスビル
大崎ブライトタワー ・大崎ブライトプラザ	12,866	5,930.27	5,880.70	99.2	(注4)	オフィスビル
武蔵小杉タワープレイス	12,210	24,928.37	24,928.37	100.0	7.3	オフィスビル
マンサード代官山	11,016	5,420.81	5,420.81	100.0	3.3	オフィスビル
興和西新橋ビル	11,006	8,949.04	8,949.04	100.0	(注4)	オフィスビル
BIZCORE神保町	9,862	5,261.75	5,261.75	100.0	(注4)	オフィスビル
BIZCORE築地	9,754	4,829.68	4,829.68	100.0	(注4)	オフィスビル
合計	150,708	152,301.60	151,444.82	99.4	—	—

(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可能な貸室面積を記載しています。物件が共有の場合(信託受益権を準共有する場合を含みます。)には、各物件全体の賃貸可能面積に本投資法人の保有持分割合を考慮した数値を、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、原則として、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た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含むものとし、当該マスターリースに係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。物件が共有の場合には、当該物件全体の賃貸面積に本投資法人の保有持分割合を考慮した数値を記載しています。なお、エンドテナントにつき、賃貸借契約が解除されていても、当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。なお、「エンドテナント」とは、当該物件の直接の賃借人(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がある物件についてマスターリース会社から不動産を借り受けている転借人をいいます。

(注3) 稼働率は、原則として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います。BIZCORE神保町について、本投資法

人が保有する専有部分のうち事務所部分は、事務所を用途とする他の専有部分の一部と一体的に運用されており、本投資法人は、自己の保有部分の稼働状況にかかわらず、当該一元運用区画全体の収益及び費用に本投資法人の保有割合を乗じた金額を収受し、負担しているため、当該物件の稼働率と不動産賃貸事業収益は必ずしも関連しません。大崎ライトタワー・大崎ライトプラザは、①タワー棟事務所区画、②タワー棟商業区画及び③プラザ棟より構成されており、各区画（タワー棟事務所区画については、本投資法人の区分所有部分）の稼働率を前述の方法で算出の上、各区画の賃貸可能面積を基準としたそれらの加重平均を記載しています。なお、タワー棟事務所区画のうち、本投資法人が保有する専有部分は、他の専有部分の一部と一体的に運用されており、本投資法人は、自己の保有部分の稼働状況にかかわらず、当該一元運用区画全体の収益及び費用に一定の権利割合を乗じた金額を収受し、負担しているため、当該物件の稼働率と不動産賃貸事業収益は必ずしも関連しません。

(注4) 同意が得られていないため非開示としています。

(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	25,700	20,183
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	13,700	8,938
I-3	JEI浜松町ビル	東京都港区浜松町二丁目2番12号	不動産信託受益権	8,780	7,900
I-8	赤坂インターシティ	東京都港区赤坂一丁目11番44号	不動産信託受益権	30,600	26,501
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	8,700	8,883
I-12	浜離宮インターシティ	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	29,100	16,161
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	11,006
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	13,000	11,016
I-16	赤坂インターシティAIR	東京都港区赤坂一丁目8番1号	不動産信託受益権	7,950	6,383
I-17	BIZCORE赤坂見附	東京都港区赤坂三丁目1番2号	不動産信託受益権	5,890	6,090
I-18	BIZCORE神保町	東京都千代田区神田小川町三丁目9番2号	不動産信託受益権	9,870	9,862
I-19	BIZCORE渋谷	東京都渋谷区渋谷一丁目3番15号	不動産信託受益権	7,090	6,586
I-20	BIZCORE築地	東京都中央区築地四丁目6番4号	不動産信託受益権	10,200	9,754
I-21	大崎ライトタワー ・大崎ライトプラザ	東京都品川区北品川五丁目6番1号（タワー） 東京都品川区北品川五丁目4番1号（プラザ）	不動産信託受益権	13,400	12,866
エリア I				196,480	162,135
II-1	NHK名古屋放送センタービル	愛知県名古屋市中区東桜一丁目13番3号	不動産	6,370	5,450
II-4	グランフロント大阪 (うめきた広場・南館)	大阪府大阪市北区大深町4番1号（うめきた広場） 大阪府大阪市北区大深町4番20号（南館）	不動産信託受益権	10,200	9,601
II-5	グランフロント大阪（北館）	大阪府大阪市北区大深町3番1号	不動産信託受益権	7,740	7,613
エリア II				24,310	22,664
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	21,900	12,210
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	2,680	2,903
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	3,490	4,273
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	2,850	2,403
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	10,200	5,923

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-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	30,700	21,145
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	767	737
Ⅲ-14	新横浜アリーナ通りビル	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目7番地7	不動産信託受益権	2,170	2,076
エリアⅢ				74,757	51,672
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	4,430	2,958
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	12,400	4,886
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	4,490	2,395
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	5,470	4,194
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	2,160	1,674
Ⅳ-8	広島第一生命OSビルディング	広島県広島市南区的場町一丁目2番21号	不動産信託受益権	3,760	2,807
Ⅳ-9	仙信ビル	宮城県仙台市青葉区中央一丁目6番27号	不動産	1,580	1,713
Ⅳ-10	札幌大手町ビル	北海道札幌市中央区南一条西四丁目5番1号	不動産信託受益権	4,571	4,207
エリアⅣ				38,861	24,838
合 計				334,408	261,310

(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、大和不動産鑑定株式会社及び株式会社谷澤総合鑑定所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、共有の場合（信託受益権を準共有する場合を含みます。）には、共有する不動産全体に関する金額に、本投資法人の保有持分割合を考慮した数値を記載しています。

本投資法人が投資するオフィスビル毎の賃貸事業は以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	第36期 自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日				第37期 自 2024年 7月 1日 至 2024年 12月31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	24	99.5	877	8.2	23	99.5	871	7.9
I-2	芝二丁目ビルディング	2 （注1）	99.2	380	3.6	2 （注1）	100.0	380	3.5
I-3	JEI浜松町ビル	6	74.2	168	1.6	8	100.0	152	1.4
I-8	赤坂インターシティ	17	93.0	584	5.5	17	100.0	578	5.3
I-10	台場ガーデンシティビル	5	100.0	341	3.2	5	100.0	345	3.1
I-12	浜離宮インターシティ	12 （注1）	98.3	802	7.5	12 （注1）	98.3	815	7.4
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	10	100.0	277	2.6	10	100.0	358	3.3
I-16	赤坂インターシティAIR	1 （注1）	96.1	（注2）	（注2）	1 （注1）	100.0	（注2）	（注2）

物件 番号	不動産等の名称	第36期 自 2024年 1 月 1 日 至 2024年 6 月30日				第37期 自 2024年 7 月 1 日 至 2024年12月31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-17	BIZCORE赤坂見附	8	100.0	130	1.2	8	100.0	132	1.2
I-18	BIZCORE神保町	8	100.0	(注2)	(注2)	8	100.0	(注2)	(注2)
I-19	BIZCORE渋谷	7	100.0	153	1.4	7	100.0	155	1.4
I-20	BIZCORE築地	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
I-21	大崎ブライトタワー ・大崎ブライトプラザ	1 (注1)	99.5	(注2)	(注2)	1 (注1)	99.2	(注2)	(注2)
エリア I		107	97.5	—	—	108	99.6	—	—
II-1	NHK名古屋放送 センタービル	42	99.6	365	3.4	44	100.0	374	3.4
II-3	大阪興銀ビル(底地) (注3)	1 (注1)	100.0	104	1.0	—	—	101	0.9
II-4	グランフロント大阪 (うめきた広場・南館)	2 (注1)	91.8	(注2)	(注2)	2 (注1)	94.3	(注2)	(注2)
II-5	グランフロント大阪 (北館)	5 (注1)	98.1	(注2)	(注2)	5 (注1)	99.4	(注2)	(注2)
エリア II		50	97.8	—	—	51	98.6	—	—
III-1	武蔵小杉タワープレイス	51	100.0	769	7.2	51	100.0	796	7.3
III-2	興和川崎東口ビル(注3)	1	100.0	(注2)	(注2)	—	—	(注2)	(注2)
III-3	JEI本郷ビル	4	100.0	(注2)	(注2)	3	84.7	(注2)	(注2)
III-5	川崎日進町ビルディング	36	95.6	202	1.9	38	98.0	208	1.9
III-7	JEI両国ビル	17	100.0	116	1.1	17	100.0	119	1.1
III-11	コアシティ立川	25	98.0	328	3.1	26	100.0	314	2.9
III-12	日石横浜ビル	51	99.8	1,210	11.4	51	99.2	1,211	11.0
III-13	横浜弁天通第一生命 ビルディング	13	100.0	42	0.4	13	100.0	42	0.4
III-14	新横浜アリーナ通りビル	11	91.1	63	0.6	11	76.6	72	0.7
エリア III		209	99.2	—	—	210	98.5	—	—
IV-3	JEI広島八丁堀ビル	45	100.0	161	1.5	45	96.7	158	1.4
IV-4	SE札幌ビル	43	100.0	442	4.1	42	100.0	444	4.0
IV-5	青葉通プラザ	47	96.3	183	1.7	48	99.2	189	1.7

物件番号	不動産等の名称	第36期 自 2024年 1 月 1 日 至 2024年 6 月30日				第37期 自 2024年 7 月 1 日 至 2024年12月31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 (%)
IV- 6	大和南森町ビル	10	100.0	193	1.8	10	100.0	196	1.8
IV- 7	JEI那覇ビル	18	100.0	88	0.8	18	98.1	92	0.8
IV- 8	広島第一生命OSビルディング	30	100.0	146	1.4	30	100.0	155	1.4
IV- 9	仙信ビル	17	88.0	48	0.5	17	87.4	48	0.4
IV-10	札幌大手町ビル	27	100.0	134	1.3	27	98.4	165	1.5
	エリアIV	237	99.0	—	—	237	98.6	—	—
	合 計	603	98.4	10,662	100.0	606	99.0	10,981	100.0

(注1) テナント総数には、原則として、エンドテナント数を記載しています。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物件毎に1テナントとして算出しています。ただし、住宅部分及び本投資法人の保有持分割合が相対的に低い物件は、マスターリース会社をテナントと捉えて、当該物件のマスターリース会社の数をカウントしています。また、底地物件については、借地に関する賃貸借契約をもとに、テナント数を「1」とカウントしています。

(注2) 同意が得られていないため非開示としています。

(注3) 大阪興銀ビル(底地)及び興和川崎東口ビルについては、それぞれ2024年12月26日に売却を完了しています。

(4) 有価証券組入資産明細

2024年12月31日現在、本投資法人が保有する有価証券組入資産の明細は以下のとおりです。

銘柄名	資産の種類	数量	帳簿価額		評価額(注1)		評価損益(千円)	備考
			単価	金額(千円)	単価	金額(千円)		
赤坂二丁目合同会社を営業者とする匿名組合出資持分	匿名組合出資持分	—	—	5,115,063	—	5,115,063	—	(注2)
合 計		—	—	5,115,063	—	5,115,063	—	—

(注1) 評価額については、帳簿価額を記載しています。

(注2) 運用資産は、アークヒルズフロントタワーを信託財産とする信託の受益権です。

(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

① 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	24,100,000	12,350,000	—

(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。

② 株式

銘柄（注1）	株式数	取得価額（千円）（注4）		評価額（千円）（注5）		評価損益	備考
		単価	金額	単価	金額		
株式会社KMO	1,615株	50	81,577	50	81,577	—	—

(注1) 本投資法人は、グランフロント大阪（北館）の取得（不動産信託受益権の一部）に伴い、ナレッジキャピタル（注2）の企画運営法人である株式会社KMOの普通株式1,615株及び一般社団法人ナレッジキャピタルに係る基金返還請求権（注3）を取得したものです。かかる株式については、グランフロント大阪（北館）に係る不動産信託受益権の準共有持分と独立して譲渡することはできないものとされています。

(注2) 産学連携拠点である「ナレッジキャピタル」はグランフロント大阪（北館）の主要用途の1つです。

(注3) 一般社団法人ナレッジキャピタルの基金返還請求権の詳細は、後記「⑨ 株式以外の有価証券」に記載しています。

(注4) 取得価額は、取得に要した費用を含めた金額を記載しています。

(注5) 当該非上場株式の評価額については、帳簿価額を記載しています。

③ 株式以外の有価証券

資産の種類 （注1）	数量	帳簿価額（千円）		評価額（千円）（注2）		評価損益	備考
		単価	金額	単価	金額		
基金返還請求権	1件	—	5,163	—	5,163	—	—

(注1) 本投資法人は、グランフロント大阪（北館）の取得（不動産信託受益権の一部）に伴い、一般社団法人ナレッジキャピタルに係る基金返還請求権を取得したものです。かかる基金返還請求権については、グランフロント大阪（北館）に係る不動産信託受益権の準共有持分と独立して譲渡することはできないものとされています。

(注2) 当該基金返還請求権の評価額については、帳簿価額を記載しています。

④ その他の資産

資産の種類 （注1）	数量	帳簿価額（千円）		評価額（千円）（注2）		評価損益	備考
		単価	金額	単価	金額		
基金返還請求権	1件	—	888	—	888	—	—

(注1) 本投資法人は、グランフロント大阪（うめきた広場・南館）及びグランフロント大阪（北館）の取得に伴い、「グランフロント大阪」を中心とした地域の活性化、環境の改善及びコミュニティの形成等に関する事業を営む一般社団法人グランフロント大阪TMOに係る基金返還請求権を取得したものです。

(注2) 当該基金返還請求権の評価額については、帳簿価額を記載しています。

(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
NHK名古屋放送センタービル	愛知県 名古屋市	中央監視・ビルマルチマンマシン更新	自 2023年10月 至 2025年 3 月	92	—	—
浜離宮 インターシティ	東京都 港区	専用部・共用部LED化 (第1期)	自 2025年 1 月 至 2025年 6 月	81	—	—
日石横浜ビル	神奈川県 横浜市	専有部LED化 (第1期)	自 2025年 3 月 至 2025年 6 月	72	—	—
新横浜 アリーナ通りビル	神奈川県 横浜市	貸室整備	自 2024年11月 至 2025年 2 月	61	—	—
武蔵小杉 タワープレイス	神奈川県 川崎市	非常用エレベータ更新 (第2期)	自 2024年12月 至 2025年 3 月	53	—	—
川崎日進町 ビルディング	神奈川県 川崎市	非常用エレベータ制御 リニューアル	自 2025年 4 月 至 2025年 6 月	47	—	—
武蔵小杉 タワープレイス	神奈川県 川崎市	外壁改修(低層)	自 2024年 9 月 至 2025年 2 月	47	—	—
SE札幌ビル	北海道 札幌市	専有部LED化 (第1期)	自 2025年 5 月 至 2025年 6 月	37	—	—
浜離宮 インターシティ	東京都 港区	機械式駐車設備整備	自 2025年 1 月 至 2025年 6 月	37	—	—
NHK名古屋放送 センタービル	愛知県 名古屋市	エレベータ更新	自 2023年11月 至 2025年 2 月	34	—	—
青葉通プラザ	宮城県 仙台市	エレベータ制御 リニューアル (第2期)	自 2025年 1 月 至 2025年 3 月	32	—	—

(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1,513百万円であり、当期に費用に区分された修繕費194百万円とあわせ1,708百万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)
赤坂インターシティ	東京都港区	空調制御リモート更新	自 2024年 9 月 至 2024年12月	165
NHK名古屋放送センタービル	愛知県名古屋市	2号発電機更新	自 2022年11月 至 2024年 9 月	70
コアシティ立川	東京都立川市	専有部LED化	自 2024年 8 月 至 2024年10月	59
仙信ビル	宮城県仙台市	外壁補修	自 2024年12月 至 2024年12月	57
武蔵小杉タワープレイス	神奈川県川崎市	非常用エレベータ更新（第1期）	自 2024年10月 至 2024年12月	53
JEI那覇ビル	沖縄県那覇市	立体駐車場駆動部関係更新	自 2024年12月 至 2024年12月	46
SE札幌ビル	北海道札幌市	受変電設備更新（第2期）	自 2024年11月 至 2024年11月	45
日石横浜ビル	神奈川県横浜市	外壁他補修（第4期）	自 2024年 3 月 至 2024年 8 月	42
JEI広島八丁堀ビル	広島県広島市	空調改修（第7期）	自 2024年 4 月 至 2024年 7 月	42
芝二丁目ビルディング	東京都港区	外壁補修（第2期）	自 2024年 6 月 至 2024年 9 月	34
青葉通プラザ	宮城県仙台市	エレベータ制御リニューアル（第1期）	自 2024年10月 至 2024年12月	32
その他の工事				862
合 計				1,513

(3) 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、減価償却費等の余剰キャッシュ・フローの中から大規模修繕等の支払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33期	第34期	第35期	第36期	第37期
	自 2022年7月1日 至 2022年12月31日	自 2023年1月1日 至 2023年6月30日	自 2023年7月1日 至 2023年12月31日	自 2024年1月1日 至 2024年6月30日	自 2024年7月1日 至 2024年12月31日
当期首積立金残高（百万円）	555	447	414	578	207
当期積立額（百万円）	620	851	724	696	492
当期積立金取崩額（百万円）	729	884	560	1,067	388
次期繰越額（百万円）	447	414	578	207	311

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36期 自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日	第37期 自 2024年 7月 1日 至 2024年 12月31日
(a) 資産運用報酬	467,686	454,398
(b) 資産保管委託報酬	21,937	22,583
(c) 一般事務委託報酬	40,550	41,584
(d) 役員報酬	5,400	5,400
(e) 会計監査人報酬	12,000	12,000
(f) その他費用	97,478	110,500
合計	645,053	646,467

(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	借入先	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
短期 借入金	株式会社みずほ銀行	2023年 12月7日	5,000,000	—	0.47156	2024年 12月6日 (注3)	期限 一括	不動産の 購入資金 に充てる ため	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2024年 3月8日	3,600,000	—	0.39545	2025年 2月28日 (注4)		投資法人 債の償還 に充てる ため	
	株式会社みずほ銀行	2024年 4月26日	8,000,000	—	0.49670	2025年 4月25日 (注5)		不動産の 購入資金 に充てる ため	
小計			16,600,000	—					
1年内 返済 予定の 長期 借入金	株式会社みずほ銀行	2015年 11月30日	870,000	—	0.96275 (注2)	2024年 11月30日	期限 一括	借入金の 返済に充 てるため	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		590,000	—					
	株式会社三井住友銀行		350,000	—					
	みずほ信託銀行株式会社		1,560,000	—					
	株式会社りそな銀行		1,000,000	—					
	株式会社あおぞら銀行		750,000	—					
	株式会社福岡銀行		150,000	—					
	日本生命保険相互会社	2019年 12月12日	1,000,000	—	0.42000 (注2)	2024年 12月12日			
	株式会社みずほ銀行	2022年 9月30日	2,000,000	2,000,000	0.56490	2025年 3月31日			
	株式会社みずほ銀行	2018年 6月29日	3,700,000	3,700,000	0.67400 (注2)	2025年 6月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社三井住友銀行	400,000		400,000						
農林中央金庫	1,000,000		1,000,000						
信金中央金庫	1,000,000		1,000,000						
株式会社福岡銀行	700,000	700,000							
株式会社りそな銀行	200,000	200,000							

	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
	借入先								
1年内 返済 予定の 長期 借入金	株式会社みずほ銀行	2018年 11月1日	-	850,000	0.70600 (注2)	2025年 11月1日	期限 一括	借入金 の 返済に 充 てる ため	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		-	850,000					
	みずほ信託銀行株式会社		-	600,000					
	農林中央金庫		-	1,450,000					
	株式会社みずほ銀行	2021年 11月29日	-	520,000	0.74205	2025年 11月29日			
	株式会社三菱UFJ銀行		-	540,000					
	株式会社三井住友銀行		-	1,080,000					
	三井住友信託銀行株式会社		-	1,620,000					
小 計			16,270,000	17,510,000					
長期 借入金	株式会社みずほ銀行	2018年 11月1日	850,000	-	0.70600 (注2)	2025年 11月1日	期限 一括	借入金 の 返済に 充 てる ため	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		850,000	-					
	みずほ信託銀行株式会社		600,000	-					
	農林中央金庫		1,450,000	-					
	株式会社みずほ銀行	2021年 11月29日	520,000	-	0.74205	2025年 11月29日			
	株式会社三菱UFJ銀行		540,000	-					
	株式会社三井住友銀行		1,080,000	-					
	三井住友信託銀行株式会社		1,620,000	-					
	株式会社みずほ銀行	2017年 9月29日	2,200,000	2,200,000	0.83441 (注2)	2026年 3月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行		1,750,000	1,750,000					
	株式会社三井住友銀行		1,100,000	1,100,000					
	農林中央金庫		850,000	850,000					
	株式会社あおぞら銀行		500,000	500,000					
	株式会社みずほ銀行	2019年 3月8日	850,000	850,000	0.57100 (注2)				
	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					
	農林中央金庫		1,450,000	1,450,000					
	株式会社日本政策投資銀行	2017年 9月29日	1,300,000	1,300,000	0.83071 (注2)	2026年 9月30日			
	株式会社みずほ銀行	2018年 6月29日	1,300,000	1,300,000	0.79100 (注2)	2026年 12月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三井住友銀行		700,000	700,000					
	損害保険ジャパン株式会社	2022年 1月31日	2,000,000	2,000,000	0.28000 (注2)	2027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					
損害保険ジャパン株式会社	2022年 11月30日	500,000	500,000	0.34000 (注2)					
東京海上日動火災保険株式会社		500,000	500,000						
株式会社三菱UFJ銀行	2023年 11月30日	1,250,000	1,250,000	0.73205	2027年 11月30日				
株式会社三菱UFJ銀行	2024年 11月29日	-	590,000	1.08125 (注2)					
株式会社日本政策投資銀行	2020年 1月31日	2,000,000	2,000,000	0.68778 (注2)	2028年 7月31日				
株式会社福岡銀行	2024年 11月29日	-	150,000	1.17125 (注2)	2028年 11月30日				

区分	借入先	借入日	当期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済 期限	返済 方法	使途	摘要
長期 借入金	株式会社みずほ銀行	2020年 1月31日	1,175,000	1,175,000	0.71200 (注2)	2029年 1月31日	期限 一括	借入金の 返済に充 てるため	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		1,175,000	1,175,000					
	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		1,087,500	1,087,500					
	農林中央金庫		1,162,500	1,162,500					
	第一生命保険株式会社		1,000,000	1,000,000	0.77000 (注2)				
	株式会社三井住友銀行	2023年 11月30日	3,640,000	3,640,000	0.77205	2029年 11月30日			
	株式会社りそな銀行	2024年 11月29日	-	1,000,000	1.26375 (注2)				
	株式会社あおぞら銀行	2024年 11月29日	-	750,000					
	株式会社日本政策投資銀行	2021年 6月30日	2,000,000	2,000,000	0.55801 (注2)	2029年 12月30日			
	株式会社みずほ銀行	2021年 12月30日	1,950,000	1,950,000	0.79490				
	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					
	株式会社みずほ銀行	2022年 12月30日	1,950,000	1,950,000	0.74160	2030年 1月31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					
	株式会社みずほ銀行	2024年 11月29日	-	870,000	1.31444 (注2)	2030年 5月31日			
	みずほ信託銀行株式会社	2024年 11月29日	-	1,560,000					
	第一生命保険株式会社	2021年 6月30日	2,000,000	2,000,000	0.65000 (注2)	2030年 6月28日			
	農林中央金庫	2023年 11月30日	1,500,000	1,500,000	0.79205	2030年 11月29日			
	株式会社りそな銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社あおぞら銀行		1,250,000	1,250,000					
	株式会社福岡銀行		150,000	150,000					
	株式会社三井住友銀行		2024年 11月29日	-					
	株式会社日本政策投資銀行	2022年 6月30日	2,000,000	2,000,000	1.08125 (注2)	2031年 6月30日			
株式会社みずほ銀行	2023年 11月30日	420,000	420,000	0.82205	2031年 11月28日				
みずほ信託銀行株式会社		1,560,000	1,560,000						
株式会社日本政策投資銀行	2024年 4月26日	2,000,000	2,000,000	1.39750 (注2)	2032年 4月26日	不動産の 購入資金 に充てる ため			
株式会社日本政策投資銀行	2024年 5月31日	3,500,000	3,500,000	1.60750 (注2)	2033年 5月31日	借入金の 返済に充 てるため			
第一生命保険株式会社	2023年 12月7日	3,000,000	3,000,000	1.30000 (注2)	2033年 12月7日	不動産の 購入資金 に充てる ため			
小計		71,330,000	69,090,000						
合計		104,200,000	86,600,000						

(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案した加重平均利率を記載しています。

(注2) 固定金利による借入れです。(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) 2024年7月31日及び2024年10月31日付で全額を期限前弁済しています。

(注4) 2024年7月31日付で全額を期限前弁済しています。

(注5) 2024年7月31日及び2024年12月30日付で全額を期限前弁済しています。

(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。

区分	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
無担保投資法人債	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	2025年9月9日	期限一括	(注1)	(注3)
	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	2026年10月27日		(注2)	
	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	2027年4月23日		(注1)	
	第13回無担保投資法人債	2018年4月20日	2,000,000	2,000,000	0.95000	2033年4月20日		(注2)	
	第15回無担保投資法人債	2019年9月10日	1,000,000	1,000,000	1.07000	2039年9月9日		(注1)	
	第17回無担保投資法人債	2023年3月30日	2,000,000	2,000,000	0.95000	2032年3月30日		(注2)	
	第18回無担保投資法人債	2023年12月19日	2,000,000	2,000,000	1.32900	2033年12月19日			
	第20回無担保投資法人債	2024年2月8日	2,400,000	2,400,000	1.39200	2034年2月8日			
	小計		23,400,000	23,400,000					
グリーンボンド	第14回無担保投資法人債	2018年8月10日	4,000,000	4,000,000	0.63000	2028年8月10日	期限一括	(注1)	(注3)
	第16回無担保投資法人債	2020年10月29日	5,000,000	5,000,000	0.75000	2035年10月29日			
	第19回無担保投資法人債	2024年2月8日	2,000,000	2,000,000	0.72400	2029年2月8日		(注2)	
	第21回無担保投資法人債	2024年7月16日	—	4,800,000	1.74000	2034年7月14日		(注1)	
	第22回無担保投資法人債	2024年10月30日	—	3,800,000	1.69600	2034年10月30日			
	小計		11,000,000	19,600,000					
	合計		34,400,000	43,000,000					

(注1) 資金使途は、既存借入金の返済に充当しています。

(注2) 資金使途は、既存投資法人債の償還に充当しています。

(注3) 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	不動産等又は 資産対応証券等の名称	取 得		譲 渡			
		取得 年月日	取得価格 (注1)	譲渡 年月日	譲渡価格 (注1)	帳簿価額 (注2)	売却損益 (注3)
不動産信託受益権	JEI本郷ビル (準共有持分40.0%)	—	—	2024年 7月11日	2,460	1,939	506
不動産信託受益権	興和川崎東口ビル	—	—	2024年 12月26日	9,250	10,862	△1,614
不動産信託受益権	大阪興銀ビル(底地)	—	—	2024年 12月26日	3,050	1,865	1,183
合 計		—	—	—	14,760	14,667	74

(注1) 取得価格又は譲渡価格は、当該不動産等又は資産対応証券等の取得又は譲渡に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を考慮しない金額(売買契約書等に記載された不動産等又は資産対応証券等の売買金額)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、譲渡価格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1)	不動産鑑定 評価額 (百万円)	不動産鑑定機関	価格時点
譲渡	JEI本郷ビル (準共有持分40.0%)	不動産 信託受益権	2024年 7月11日	2,460	1,804 (注2)	日本ヴァリュアーズ 株式会社	2023年 12月31日
譲渡	興和川崎東口ビル	不動産 信託受益権	2024年 12月26日	9,250	9,230	日本ヴァリュアーズ 株式会社	2024年 12月1日
譲渡	大阪興銀ビル(底地)	不動産 信託受益権	2024年 12月26日	3,050	3,040	一般社団法人 日本不動産研究所	2024年 12月1日

(注1) 取得価格又は譲渡価格は、売買契約書等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。)の金額を記載しています。

(注2) 不動産鑑定評価額については、当該物件全体に係る不動産鑑定評価額に譲渡対象の信託受益権の準共有持分割合 40.0%を乗じた金額を記載しています。

② その他

該当事項はありません。

(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	一百万円	14,760百万円
利害関係人等との取引状況の内訳		
日鉄興和不動産株式会社	一百万円 (一%)	12,300百万円 (83.3%)
合 計	一百万円 (一%)	12,300百万円 (83.3%)

(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	1,525,884千円	株式会社第一ビルディング	498,587千円	32.7%
		日鉄興和不動産株式会社	390,373千円	25.6%
		相互住宅株式会社	105,915千円	6.9%
		赤坂インターシティマネジメント株式会社	25,673千円	1.7%
不動産売買媒介手数料	12,300千円	日鉄興和不動産株式会社	12,300千円	100.0%
合 計	1,538,184千円	—	1,032,850千円	67.1%

(注1) 上表は、資産運用会社の「利害関係人等」のうち、当期に直接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。

興和不動産ファシリティーズ株式会社	352,214千円
株式会社第一ビルディング	25,846千円
日鉄興和不動産株式会社	14,068千円

(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。

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の前期情報はご参考であり、当期においては「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではありません。

また、キャッシュ・フロー計算書は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けておりません。

(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

該当事項はありません。

(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) (2024年6月30日)	当 期 (2024年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,908,642	12,835,230
信託現金及び信託預金	12,064,063	12,301,069
営業未収入金	385,997	431,773
前払費用	394,805	371,834
その他	23,383	26,978
流動資産合計	19,776,892	25,966,885
固定資産		
有形固定資産		
建物	8,591,099	8,764,305
減価償却累計額	△2,850,416	△2,989,216
建物 (純額)	5,740,682	5,775,088
構築物	43,802	43,802
減価償却累計額	△17,524	△18,374
構築物 (純額)	26,278	25,428
機械及び装置	11,987	11,987
減価償却累計額	△6,319	△6,599
機械及び装置 (純額)	5,668	5,387
工具、器具及び備品	62,263	62,263
減価償却累計額	△52,872	△54,113
工具、器具及び備品 (純額)	9,391	8,149
土地	10,609,617	10,609,617
建設仮勘定	28,149	25,818
信託建物	114,147,553	105,581,954
減価償却累計額	△36,397,659	△34,161,364
信託建物 (純額)	77,749,893	71,420,589
信託構築物	954,044	950,634
減価償却累計額	△368,226	△379,672
信託構築物 (純額)	585,818	570,962
信託機械及び装置	1,393,036	1,448,607
減価償却累計額	△771,217	△766,969
信託機械及び装置 (純額)	621,819	681,638
信託工具、器具及び備品	273,260	301,141
減価償却累計額	△200,456	△198,484
信託工具、器具及び備品 (純額)	72,803	102,657
信託土地	171,536,532	168,233,989
信託建設仮勘定	107,058	76,336
有形固定資産合計	267,093,713	257,535,664
無形固定資産		
借地権	1,721,607	1,721,607
信託借地権	7,382,016	1,976,372
ソフトウェア	2,832	2,544
信託その他無形固定資産	80,274	77,176
無形固定資産合計	9,186,731	3,777,700
投資その他の資産		
投資有価証券	5,216,573	5,201,804
繰延税金資産	13	15
差入敷金及び保証金	19,826	33,826
長期前払費用	1,114,707	1,047,472
その他	1,503,720	1,595,681
投資その他の資産合計	7,854,840	7,878,800
固定資産合計	284,135,285	269,192,165
繰延資産		
投資法人債発行費	137,546	179,174
繰延資産合計	137,546	179,174
資産合計	304,049,723	295,338,225

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (2024年6月30日)	当 期 (2024年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,065,656	1,334,331
短期借入金	16,600,000	—
1年内償還予定の投資法人債	—	5,000,000
1年内返済予定の長期借入金	16,270,000	17,510,000
未払金	479,164	460,291
未払費用	164,127	221,276
未払法人税等	686	697
未払消費税等	191,485	721,451
前受金	54,696	29,781
その他	58	16,467
流動負債合計	34,825,875	25,294,298
固定負債		
投資法人債	34,400,000	38,000,000
長期借入金	71,330,000	69,090,000
預り敷金及び保証金	1,262,708	1,253,916
信託預り敷金及び保証金	13,116,741	12,625,073
固定負債合計	120,109,449	120,968,990
負債合計	154,935,324	146,263,288
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	147,907,649	147,907,649
出資総額控除額	※3 △3,999,850	※3 △3,999,850
出資総額 (純額)	143,907,798	143,907,798
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	1,006,060	1,424,140
任意積立金合計	1,006,060	1,424,140
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	4,200,539	3,742,997
剰余金合計	5,206,600	5,167,138
投資主資本合計	149,114,398	149,074,937
純資産合計	※2 149,114,398	※2 149,074,937
負債純資産合計	304,049,723	295,338,225

損益計算書

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) 自 2024年 1 月 1 日 至 2024年 6 月30日	当 期 自 2024年 7 月 1 日 至 2024年12月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1,※3 9,912,846	※1,※3 10,012,087
その他賃貸事業収入	※1,※3 749,652	※1,※3 969,575
不動産等売却益	※2,※3 728,760	※2,※3 1,689,470
匿名組合分配金	68,879	81,167
営業収益合計	11,460,138	12,752,301
営業費用		
賃貸事業費用	※1,※3 5,979,329	※1,※3 6,007,709
不動産等売却損	—	※2,※3 1,614,546
資産運用報酬	467,686	454,398
資産保管手数料	21,937	22,583
一般事務委託手数料	40,550	41,584
役員報酬	5,400	5,400
その他営業費用	109,478	122,500
営業費用合計	6,624,383	8,268,723
営業利益	4,835,754	4,483,578
営業外収益		
受取利息	114	1,565
その他	1,858	288
営業外収益合計	1,972	1,853
営業外費用		
支払利息	308,612	376,814
融資関連費用	145,588	145,575
投資法人債利息	157,762	196,093
投資法人債発行費償却	12,688	13,963
その他	11,652	9,017
営業外費用合計	636,305	741,464
経常利益	4,201,421	3,743,967
税引前当期純利益	4,201,421	3,743,967
法人税、住民税及び事業税	879	971
法人税等調整額	2	△1
法人税等合計	882	969
当期純利益	4,200,539	3,742,997
前期繰越利益	—	—
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	4,200,539	3,742,997

投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 2024年1月1日 至 2024年6月30日）

（単位：千円）

	投資主資本				
	出資総額			剰余金	
	出資総額	出資総額控除額	出資総額（純額）	任意積立金	
圧縮積立金				任意積立金合計	
当期首残高	147,907,649	△1,999,960	145,907,689	701,559	701,559
当期変動額					
圧縮積立金の積立	—	—	—	304,500	304,500
剰余金の分配	—	—	—	—	—
当期純利益	—	—	—	—	—
自己投資口の取得	—	—	—	—	—
自己投資口の消却	—	△1,999,890	△1,999,890	—	—
当期変動額合計	—	△1,999,890	△1,999,890	304,500	304,500
当期末残高	※1 147,907,649	△3,999,850	143,907,798	1,006,060	1,006,060

（単位：千円）

	投資主資本				純資産合計
	剰余金		自己投資口	投資主資本合計	
	当期末処分利益又は 当期末処理損失（△）	剰余金合計			
当期首残高	4,049,775	4,751,334	—	150,659,023	150,659,023
当期変動額					
圧縮積立金の積立	△304,500	—	—	—	—
剰余金の分配	△3,745,274	△3,745,274	—	△3,745,274	△3,745,274
当期純利益	4,200,539	4,200,539	—	4,200,539	4,200,539
自己投資口の取得	—	—	△1,999,890	△1,999,890	△1,999,890
自己投資口の消却	—	—	1,999,890	—	—
当期変動額合計	150,764	455,265	—	△1,544,625	△1,544,625
当期末残高	4,200,539	5,206,600	—	149,114,398	149,114,398

当期（自 2024年7月1日 至 2024年12月31日）

（単位：千円）

	投資主資本				
	出資総額			剰余金	
	出資総額	出資総額控除額	出資総額（純額）	任意積立金	
圧縮積立金				任意積立金合計	
当期首残高	147,907,649	△3,999,850	143,907,798	1,006,060	1,006,060
当期変動額					
圧縮積立金の積立	—	—	—	418,080	418,080
剰余金の分配	—	—	—	—	—
当期純利益	—	—	—	—	—
当期変動額合計	—	—	—	418,080	418,080
当期末残高	※1 147,907,649	△3,999,850	143,907,798	1,424,140	1,424,140

（単位：千円）

	投資主資本				純資産合計
	剰余金		投資主資本合計		
	当期末処分利益又は 当期末処理損失（△）	剰余金合計			
当期首残高	4,200,539	5,206,600	149,114,398	149,114,398	
当期変動額					
圧縮積立金の積立	△418,080	—	—	—	
剰余金の分配	△3,782,459	△3,782,459	△3,782,459	△3,782,459	
当期純利益	3,742,997	3,742,997	3,742,997	3,742,997	
当期変動額合計	△457,541	△39,461	△39,461	△39,461	
当期末残高	3,742,997	5,167,138	149,074,937	149,074,937	

注記表

(継続企業の前提に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 2024年 1 月 1 日 至 2024年 6 月30日	当 期 自 2024年 7 月 1 日 至 2024年12月31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 項 目	前 期 (ご参考) 自 2024年 1 月 1 日 至 2024年 6 月30日	当 期 自 2024年 7 月 1 日 至 2024年12月31日																
1. 資産の評価基準及び評価方法	投資有価証券 その他有価証券 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法を採用しています。なお、匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。	投資有価証券 その他有価証券 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法を採用しています。なお、匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。																
2. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 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。 <table style="margin-left: 20px; border: none;"> <tr><td>建物</td><td>2年～62年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>2年～59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> 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。 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づいています。 ③長期前払費用 定額法を採用しています。	建物	2年～62年	構築物	2年～59年	機械及び装置	6年～16年	工具、器具及び備品	3年～15年	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。 <table style="margin-left: 20px; border: none;"> <tr><td>建物</td><td>2年～62年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>2年～59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> 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。 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づいています。 ③長期前払費用 定額法を採用しています。	建物	2年～62年	構築物	2年～59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～62年																	
構築物	2年～59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～62年																	
構築物	2年～59年																	
機械及び装置	6年～16年																	
工具、器具及び備品	3年～15年																	
3. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。	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。																
4. 収益及び費用の計上基準	①収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 ・不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産等の売却に係る契約に定められている引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 ・水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。	①収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 ・不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産等の売却に係る契約に定められている引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 ・水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。																

期 別 項 目	前 期 (ご参考) 自 2024年 1 月 1 日 至 2024年 6 月30日	当 期 自 2024年 7 月 1 日 至 2024年12月31日
	<p>水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として收受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。</p> <p>②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25,699千円です。</p>	<p>水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として收受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。</p> <p>②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ありません。</p>
5. 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>
6. 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。 (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> <p>②控除対象外消費税等の処理方法 資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各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。 (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> <p>②控除対象外消費税等の処理方法 資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各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) 2024年6月30日現在	当 期 2024年12月31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せん。</p> <p style="text-align: right;">コミットメントライン契約の総額</p> <p style="text-align: right;">14,000,000千円</p> <hr/> <p style="text-align: right;">借入残高</p> <p style="text-align: right;">一千円</p> <hr/> <p style="text-align: right;">差引</p> <p style="text-align: right;">14,000,000千円</p>	<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せん。</p> <p style="text-align: right;">コミットメントライン契約の総額</p> <p style="text-align: right;">14,000,000千円</p> <hr/> <p style="text-align: right;">借入残高</p> <p style="text-align: right;">一千円</p> <hr/> <p style="text-align: right;">差引</p> <p style="text-align: right;">14,000,000千円</p>
<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> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>	<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> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>
<p>※3. 自己投資口の消却の状況</p> <p style="text-align: right;">総消却口数： 31,386口</p> <p style="text-align: right;">消却総額： 3,999,850千円</p>	<p>※3. 自己投資口の消却の状況</p> <p style="text-align: right;">総消却口数： 31,386口</p> <p style="text-align: right;">消却総額： 3,999,850千円</p>

(損益計算書に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 2024年 1 月 1 日 至 2024年 6 月30日	当 期 自 2024年 7 月 1 日 至 2024年12月31日
<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p style="text-align: right;">賃貸事業収入</p> <p style="text-align: right;">賃料収入 8,383,282</p> <p style="text-align: right;">共益費収入 1,247,237</p> <p style="text-align: right;">その他賃貸収入 282,326</p> <hr/> <p style="text-align: right;">計 9,912,846</p> <p style="text-align: right;">その他賃貸事業収入</p> <p style="text-align: right;">水道光熱費収入 645,481</p> <p style="text-align: right;">その他収入 104,170</p> <hr/> <p style="text-align: right;">計 749,652</p> <p style="text-align: right;">不動産賃貸事業収益合計 10,662,498</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p style="text-align: right;">賃貸事業費用</p> <p style="text-align: right;">維持管理費 1,572,570</p> <p style="text-align: right;">水道光熱費 990,798</p> <p style="text-align: right;">公租公課 1,012,219</p> <p style="text-align: right;">損害保険料 24,316</p> <p style="text-align: right;">修繕工事費 387,685</p> <p style="text-align: right;">減価償却費 1,850,305</p> <p style="text-align: right;">その他費用 141,434</p> <hr/> <p style="text-align: right;">不動産賃貸事業費用合計 5,979,329</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 4,683,168</p>	<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p style="text-align: right;">賃貸事業収入</p> <p style="text-align: right;">賃料収入 8,511,208</p> <p style="text-align: right;">共益費収入 1,212,606</p> <p style="text-align: right;">その他賃貸収入 288,273</p> <hr/> <p style="text-align: right;">計 10,012,087</p> <p style="text-align: right;">その他賃貸事業収入</p> <p style="text-align: right;">水道光熱費収入 751,292</p> <p style="text-align: right;">その他収入 218,283</p> <hr/> <p style="text-align: right;">計 969,575</p> <p style="text-align: right;">不動産賃貸事業収益合計 10,981,663</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p style="text-align: right;">賃貸事業費用</p> <p style="text-align: right;">維持管理費 1,525,884</p> <p style="text-align: right;">水道光熱費 1,144,015</p> <p style="text-align: right;">公租公課 1,097,126</p> <p style="text-align: right;">損害保険料 28,200</p> <p style="text-align: right;">修繕工事費 194,783</p> <p style="text-align: right;">減価償却費 1,865,966</p> <p style="text-align: right;">その他費用 151,733</p> <hr/> <p style="text-align: right;">不動産賃貸事業費用合計 6,007,709</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 4,973,953</p>

前 期 (ご参考) 自 2024年 1 月 1 日 至 2024年 6 月30日		当 期 自 2024年 7 月 1 日 至 2024年12月31日	
※2. 不動産等売却損益の内訳 JEI京橋ビル (準共有持分20.0%)	(単位：千円)	※2. 不動産等売却損益の内訳 JEI本郷ビル (準共有持分40.0%)	(単位：千円)
不動産等売却収入	1,260,000	不動産等売却収入	2,460,000
不動産等売却原価	524,323	不動産等売却原価	1,939,777
その他売却費用	6,916	その他売却費用	13,997
不動産等売却益	<u>728,760</u>	不動産等売却益	<u>506,225</u>
		大阪興銀ビル (底地)	
		不動産等売却収入	3,050,000
		不動産等売却原価	1,865,264
		その他売却費用	1,490
		不動産等売却益	<u>1,183,245</u>
		興和川崎東口ビル	
		不動産等売却収入	9,250,000
		不動産等売却原価	10,862,238
		その他売却費用	2,307
		不動産等売却損	<u>1,614,546</u>
※3. 主要投資主との取引 営業取引による取引高	(単位：千円)	※3. 主要投資主との取引 営業取引による取引高	(単位：千円)
賃貸事業収入	116,397	賃貸事業収入	113,013
その他賃貸事業収入	618	その他賃貸事業収入	907
不動産等売却益 (その他売却費用)	△6,300	不動産等売却益 (その他売却費用)	1,183,245
賃貸事業費用	413,579	賃貸事業費用	△12,300
		不動産等売却損	390,373
			1,614,546

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 2024年 1 月 1 日 至 2024年 6 月30日		当 期 自 2024年 7 月 1 日 至 2024年12月31日	
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数		※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	発行可能投資口総口数	10,000,000口
発行済投資口の総口数	1,321,614口	発行済投資口の総口数	1,321,614口

(税効果会計に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 2024年 1 月 1 日 至 2024年 6 月30日		当 期 自 2024年 7 月 1 日 至 2024年12月31日	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主原因別内訳 (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	13	未払事業税損金不算入額	15
繰延税金資産計	13	繰延税金資産計	15
(繰延税金資産の純額)	<u>13</u>	(繰延税金資産の純額)	<u>15</u>
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	31.46	法定実効税率	31.46
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額	△28.32	支払分配金の損金算入額	△30.76
圧縮積立金繰入額	△3.13	圧縮積立金繰入額	△0.69
その他	0.01	その他	0.02
税効果会計適用後の法人税等の負担率	<u>0.02</u>	税効果会計適用後の法人税等の負担率	<u>0.03</u>

(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 2024年 1 月 1 日 至 2024年 6 月30日	当 期 自 2024年 7 月 1 日 至 2024年12月31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 2024年 1 月 1 日 至 2024年 6 月30日	当 期 自 2024年 7 月 1 日 至 2024年12月31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（金利スワップ取引）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「5. 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>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（金利スワップ取引）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「5. 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>

前期 (ご参考) 自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日	当期 自 2024年 7月 1日 至 2024年12月31日																																																								
<p>信用リスク</p> <p>投資有価証券は、匿名組合等に対する出資であり、発行体の信用リスクに晒されていますが、定期的に発行体の財務状況等を把握しています。</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>金融商品の時価の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示したものではありません。</p> <p>2. 金融商品の時価等に関する事項</p> <p>2024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、「投資有価証券」は次表には含めていません（注2参照）。また、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は、現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></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) 1年内償還予定の投資法人債</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>(2) 1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">16,270,000</td> <td style="text-align: right;">16,294,586</td> <td style="text-align: right;">24,586</td> </tr> <tr> <td>(3) 投資法人債</td> <td style="text-align: right;">34,400,000</td> <td style="text-align: right;">33,095,977</td> <td style="text-align: right;">△1,304,023</td> </tr> <tr> <td>(4) 長期借入金</td> <td style="text-align: right;">71,330,000</td> <td style="text-align: right;">71,036,332</td> <td style="text-align: right;">△293,667</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">負債計</td> <td style="text-align: right;">122,000,000</td> <td style="text-align: right;">120,426,896</td> <td style="text-align: right;">△1,573,103</td> </tr> <tr> <td>(5) 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> <p>(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</p> <p>(1) 1年内償還予定の投資法人債及び(3) 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>(2) 1年内返済予定の長期借入金及び(4) 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（但し、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(5)②参照）は、当該金利スワップと一体として処理された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>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>		貸借対照表 計上額 (千円)	時価 (千円) (注1)	差額 (千円)	(1) 1年内償還予定の投資法人債	-	-	-	(2) 1年内返済予定の長期借入金	16,270,000	16,294,586	24,586	(3) 投資法人債	34,400,000	33,095,977	△1,304,023	(4) 長期借入金	71,330,000	71,036,332	△293,667	負債計	122,000,000	120,426,896	△1,573,103	(5) デリバティブ取引	-	-	-	<p>③信用リスク</p> <p>投資有価証券は、匿名組合等に対する出資であり、発行体の信用リスクに晒されていますが、定期的に発行体の財務状況等を把握しています。</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>金融商品の時価の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示したものではありません。</p> <p>2. 金融商品の時価等に関する事項</p> <p>2024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、「投資有価証券」は次表には含めていません（注2参照）。また、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は、現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></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) 1年内償還予定の投資法人債</td> <td style="text-align: right;">5,000,000</td> <td style="text-align: right;">5,007,510</td> <td style="text-align: right;">7,510</td> </tr> <tr> <td>(2) 1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">17,510,000</td> <td style="text-align: right;">17,513,694</td> <td style="text-align: right;">3,694</td> </tr> <tr> <td>(3) 投資法人債</td> <td style="text-align: right;">38,000,000</td> <td style="text-align: right;">36,646,749</td> <td style="text-align: right;">△1,353,251</td> </tr> <tr> <td>(4) 長期借入金</td> <td style="text-align: right;">69,090,000</td> <td style="text-align: right;">68,568,987</td> <td style="text-align: right;">△521,012</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">負債計</td> <td style="text-align: right;">129,600,000</td> <td style="text-align: right;">127,736,940</td> <td style="text-align: right;">△1,863,059</td> </tr> <tr> <td>(5) 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> <p>(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</p> <p>(1) 1年内償還予定の投資法人債及び(3) 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>(2) 1年内返済予定の長期借入金及び(4) 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（但し、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(5)②参照）は、当該金利スワップと一体として処理された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>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>		貸借対照表 計上額 (千円)	時価 (千円) (注1)	差額 (千円)	(1) 1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	5,007,510	7,510	(2) 1年内返済予定の長期借入金	17,510,000	17,513,694	3,694	(3) 投資法人債	38,000,000	36,646,749	△1,353,251	(4) 長期借入金	69,090,000	68,568,987	△521,012	負債計	129,600,000	127,736,940	△1,863,059	(5) 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) 1年内償還予定の投資法人債	-	-	-																																																						
(2) 1年内返済予定の長期借入金	16,270,000	16,294,586	24,586																																																						
(3) 投資法人債	34,400,000	33,095,977	△1,304,023																																																						
(4) 長期借入金	71,330,000	71,036,332	△293,667																																																						
負債計	122,000,000	120,426,896	△1,573,103																																																						
(5) 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) 1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	5,007,510	7,510																																																						
(2) 1年内返済予定の長期借入金	17,510,000	17,513,694	3,694																																																						
(3) 投資法人債	38,000,000	36,646,749	△1,353,251																																																						
(4) 長期借入金	69,090,000	68,568,987	△521,012																																																						
負債計	129,600,000	127,736,940	△1,863,059																																																						
(5) デリバティブ取引	-	-	-																																																						

前期（ご参考）
自 2024年 1 月 1 日
至 2024年 6 月30日

当期
自 2024年 7 月 1 日
至 2024年12月31日

デリバティブ取引

(5) デリバティブ取引

- ①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当するものはありません。
- ②ヘッジ会計が適用されているもの：ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
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	29,370,000	16,100,000	*	—

* 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体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）参照）。

(注 2) 「投資有価証券」のうち匿名組合出資持分については、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日）第24-16項の取扱いを適用し、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日）第4項（1）に定める事項を注記していません。

なお、本項の取扱いを適用した組合等への出資の貸借対照表計上額は、5,129,831千円です。

また、「投資有価証券」のうち匿名組合出資持分以外については、重要性が乏しいため記載を省略しています。

(注 3) 「預り敷金及び保証金」、「信託預り敷金及び保証金」については、重要性が乏しいため記載を省略しています。

デリバティブ取引

(5) デリバティブ取引

- ①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当するものはありません。
- ②ヘッジ会計が適用されているもの：ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
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	24,100,000	12,350,000	*	—

* 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体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）参照）。

(注 2) 「投資有価証券」のうち匿名組合出資持分については、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日）第24-16項の取扱いを適用し、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日）第4項（1）に定める事項を注記していません。

なお、本項の取扱いを適用した組合等への出資の貸借対照表計上額は、5,115,063千円です。

また、「投資有価証券」のうち匿名組合出資持分以外については、重要性が乏しいため記載を省略しています。

(注 3) 「預り敷金及び保証金」、「信託預り敷金及び保証金」については、重要性が乏しいため記載を省略しています。

前期 (ご参考) 自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日				当期 自 2024年 7月 1日 至 2024年12月31日			
(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
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	5,000,000	—	—
1年内返済予定の長期借入金	16,270,000	—	—	1年内返済予定の長期借入金	17,510,000	—	—
投資法人債	—	5,000,000	9,000,000	投資法人債	—	2,000,000	7,000,000
長期借入金	—	17,660,000	7,300,000	長期借入金	—	14,450,000	5,840,000
合計	16,270,000	22,660,000	16,300,000	合計	22,510,000	16,450,000	12,840,000
	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
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	—	6,000,000	14,400,000	投資法人債	4,000,000	2,000,000	23,000,000
長期借入金	2,250,000	8,600,000	35,520,000	長期借入金	2,150,000	19,740,000	26,910,000
合計	2,250,000	14,600,000	49,920,000	合計	6,150,000	21,740,000	49,910,000

(賃貸等不動産に関する注記)

前期 (ご参考) 自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日				当期 自 2024年 7月 1日 至 2024年12月31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。			
貸借対照表計上額 (千円)			当期末の時価 (千円)	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		当期首残高	当期増減額	当期末残高	
264,379,734	11,897,878	276,277,612	349,829,000	276,277,612	△14,966,790	261,310,821	335,948,000
(注 1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。				(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。			
(注 2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な増加額は大崎プライトタワー・大崎プライトプラザの取得 (12,932,411千円) によるものであり、主な減少額はJEI京橋ビルの売却 (524,323千円)、及び減価償却費 (1,850,305千円) によるものです。				(注 2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な減少額はJEI本郷ビルの部分売却 (1,939,777千円) 大阪興銀ビル (底地) の売却 (1,865,264千円)、興和川崎東口ビルの売却 (10,862,238千円)、及び減価償却費 (1,865,966千円) によるものです。			
(注 3) 当期の期末時価は、売却予定であるJEI本郷ビルについては譲渡価格、それ以外の物件について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。				(注 3) 当期の期末時価は、JEI本郷ビル及び売却予定であるJEI浜松町ビルについては譲渡価格、それ以外の物件について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。			
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。				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。			

(資産の運用の制限に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 2024年 1 月 1 日 至 2024年 6 月30日	当 期 自 2024年 7 月 1 日 至 2024年12月31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 2024年1月1日 至 2024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)
主要投資主 利害関係人等	日鉄興和不動産 株式会社	不動産業	10.17%	物件の取得	13,100,000	—	—
利害関係人等	第一生命保険 株式会社	保険業	1.56%	—	—	長期借入金	6,000,000
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	1,560,000
				—	—	長期借入金	6,247,500

(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) 物件等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 2024年7月1日 至 2024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)
主要投資主 利害関係人等	日鉄興和不動産 株式会社	不動産業	10.17%	物件の売却	12,300,000	—	—
利害関係人等	第一生命保険 株式会社	保険業	1.56%	—	—	長期借入金	6,000,000
資産保管会社	みずほ信託銀行 株式会社	銀行業	—	資金の返済	1,560,000	1年内返済予定 の長期借入金	600,000
				資金の借入	1,560,000	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) 物件等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 2024年 1 月 1 日 至 2024年 6 月30日		当 期 自 2024年 7 月 1 日 至 2024年12月31日	
1. 1口当たり純資産額	112,827円	1. 1口当たり純資産額	112,797円
2. 1口当たり当期純利益	3,159円	2. 1口当たり当期純利益	2,832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。		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 2024年 1 月 1 日 至 2024年 6 月30日	当 期 自 2024年 7 月 1 日 至 2024年12月31日
当期純利益 (千円)	4,200,539	3,742,997
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)	4,200,539	3,742,997
期中平均投資口数 (口)	1,329,387	1,321,614

(重要な後発事象に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 2024年 1 月 1 日 至 2024年 6 月30日	当 期 自 2024年 7 月 1 日 至 2024年12月31日								
該当事項はありません。	<p>自己投資口の取得及び消却</p> <p>本投資法人は、2025年2月21日開催の役員会において、投信法第80条の5第2項の規定により読み替えて適用される同法第80条の2の規定に基づき、以下のとおり自己投資口の取得に係る事項について決定しました。</p> <p>また、かかる役員会において、取得したすべての投資口を、2025年6月27日（2025年6月期（第38期）中）に消却することを決定しています。</p> <p>(i) 自己投資口の取得を行う理由</p> <p>本投資法人の投資口価格の水準、財務状況、市場環境等を総合的に勘案した結果、自己投資口の取得及び消却により資本効率の向上及び投資主還元を行うことが、中長期的な投資主価値の向上につながると判断したことによります。</p> <p>(ii) 取得に係る事項の内容</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>取得し得る投資口の総口数</td> <td>35,000口 (上限)</td> </tr> <tr> <td>投資口の取得価額の総額</td> <td>4,000,000千円 (上限)</td> </tr> <tr> <td>取得期間</td> <td>2025年2月25日から 2025年5月30日まで</td> </tr> <tr> <td>取得方法</td> <td>証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付</td> </tr> </tbody> </table>	取得し得る投資口の総口数	35,000口 (上限)	投資口の取得価額の総額	4,000,000千円 (上限)	取得期間	2025年2月25日から 2025年5月30日まで	取得方法	証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付
取得し得る投資口の総口数	35,000口 (上限)								
投資口の取得価額の総額	4,000,000千円 (上限)								
取得期間	2025年2月25日から 2025年5月30日まで								
取得方法	証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付								

(収益認識に関する注記)

前期（ご参考）（自 2024年1月1日 至 2024年6月30日）

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益（注）	外部顧客への売上高
不動産等の売却	1,260,000	728,760
水道光熱費収入	645,481	645,481
その他	—	10,085,895
合計	1,905,481	11,460,138

(注) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等及び日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための情報

「重要な会計方針に係る事項に関する注記」に記載のとおりです。

3. 当該営業期間及び翌営業期間以降の収益の金額を理解するための情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位：千円)

	前 期
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	250,440
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	256,262
契約資産（期首残高）	—
契約資産（期末残高）	—
契約負債（期首残高）	—
契約負債（期末残高）	—

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

2024年6月30日現在、不動産等の売却にかかる残存履行義務に配分した取引価格は、2024年2月20日に売却契約を締結した不動産等にかかる6,150,000千円です。本投資法人は、当該残存履行義務について、2024年7月11日及び2025年1月17日の当該不動産等の引渡しに伴い、収益を認識することを見込んでいます。

水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識会計基準第80-22項(2)の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

当期（自 2024年7月1日 至 2024年12月31日）

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益（注1）	外部顧客への売上高
不動産等の売却	14,760,000	(注2) 1,689,470
水道光熱費収入	751,292	751,292
その他	—	10,311,538
合計	15,511,292	12,752,301

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び企業会計基準委員会移管指針第10号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

(注2) 不動産等の売却については、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。なお、本投資法人においては、不動産等売却益を営業収益に、不動産等売却損を営業費用に計上しているため、上表では不動産等売却益の額のみを記載しています。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための情報

「重要な会計方針に係る事項に関する注記」に記載のとおりです。

3. 当該営業期間及び翌営業期間以降の収益の金額を理解するための情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位：千円)

	当 期
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	256,262
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	301,180
契約資産（期首残高）	—
契約資産（期末残高）	—
契約負債（期首残高）	—
契約負債（期末残高）	—

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

2024年12月31日現在、不動産等の売却にかかる残存履行義務に配分した取引価格は、2024年2月20日に売却契約を締結した不動産等にかかる3,690,000千円です。本投資法人は、当該残存履行義務について、2025年1月17日の当該不動産等の引渡しに伴い、収益を認識することを見込んでいます。

水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識会計基準第80-22項(2)の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

区 分	前 期 (ご参考) 自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月 30日	当 期 自 2024年 7月 1日 至 2024年 12月 31日
I 当期末処分利益	4,200,539,721	3,742,997,844
II 任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	—	162,736
III 分配金の額	3,782,459,268	3,660,870,780
(投資口1口当たり分配金の額)	(2,862)	(2,770)
IV 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	418,080,453	82,289,800
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、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1,321,614口の整数倍の最大値となる3,782,459,268円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第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、当期末処分利益に租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金取崩額を加算した金額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1,321,614口の整数倍の最大値となる3,660,870,780円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第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

2025年2月21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

東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 櫻井 均指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 齋木 夏生

<計算書類等監査>

監査意見

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2024年7月1日から2024年12月31日までの第37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その附属明細書（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。）（以下「計算書類等」という。）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意見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。

当監査法人は、上記の計算書類等が、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、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全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。

監査意見の根拠

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。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

その他の記載内容

その他の記載内容は、資産運用報告及びその附属明細書に含まれる情報のうち、監査意見の対象とした会計に関する部分以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうかを検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、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等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等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。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による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て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 計算書類等の監査の目的は、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、監査人は、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、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 計算書類等の表示及び注記事項が、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いるかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

<報酬関連情報>

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、投資法人の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、資産運用報告の「投資法人の概況」に含まれる(3)役員等に関する事項に記載されている。

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 2024年 1 月 1 日 至 2024年 6 月30日	当 期 自 2024年 7 月 1 日 至 2024年12月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,201,421	3,743,967
減価償却費	1,851,086	1,866,254
投資法人債発行費償却	12,688	13,963
受取利息	△114	△1,565
支払利息	466,375	572,907
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△30,117	△45,775
未収消費税等の増減額 (△は増加)	530,763	—
前払費用の増減額 (△は増加)	△65,552	22,970
営業未払金の増減額 (△は減少)	473,825	73,835
未払金の増減額 (△は減少)	17,724	△18,389
未払消費税等の増減額 (△は減少)	191,485	529,965
前受金の増減額 (△は減少)	8,602	△24,915
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△182,649	67,235
信託有形固定資産の売却による減少額	524,323	9,249,003
信託無形固定資産の売却による減少額	—	5,405,644
その他	△281,318	△83,808
小計	7,718,546	21,371,293
利息の受取額	114	1,565
利息の支払額	△463,816	△515,759
法人税等の支払額	△700	△686
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,254,143	20,856,413
投資活動によるキャッシュ・フロー		
投資有価証券の払戻による収入	29,098	14,768
有形固定資産の取得による支出	△333,840	△200,427
信託有形固定資産の取得による支出	△14,592,026	△1,155,012
無形固定資産の取得による支出	△2,880	—
信託無形固定資産の取得による支出	△5,865	—
差入敷金及び保証金の差入による支出	—	△14,000
預り敷金及び保証金の受入による収入	42,482	20,814
預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,590	△29,606
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	963,108	645,433
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△155,066	△1,137,100
投資活動によるキャッシュ・フロー	△14,056,579	△1,855,130
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	11,600,000	—
短期借入金の返済による支出	—	△16,600,000
長期借入れによる収入	5,500,000	5,270,000
長期借入金の返済による支出	△3,500,000	△6,270,000
投資法人債の発行による収入	4,370,940	8,544,407
投資法人債の償還による支出	△8,000,000	—
自己投資口の取得による支出	△1,999,890	—
分配金の支払額	△3,744,747	△3,782,097
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,226,302	△12,837,690
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△2,576,133	6,163,592
現金及び現金同等物の期首残高	21,548,840	18,972,706
現金及び現金同等物の期末残高	※1 18,972,706	※1 25,136,299

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕（参考情報）

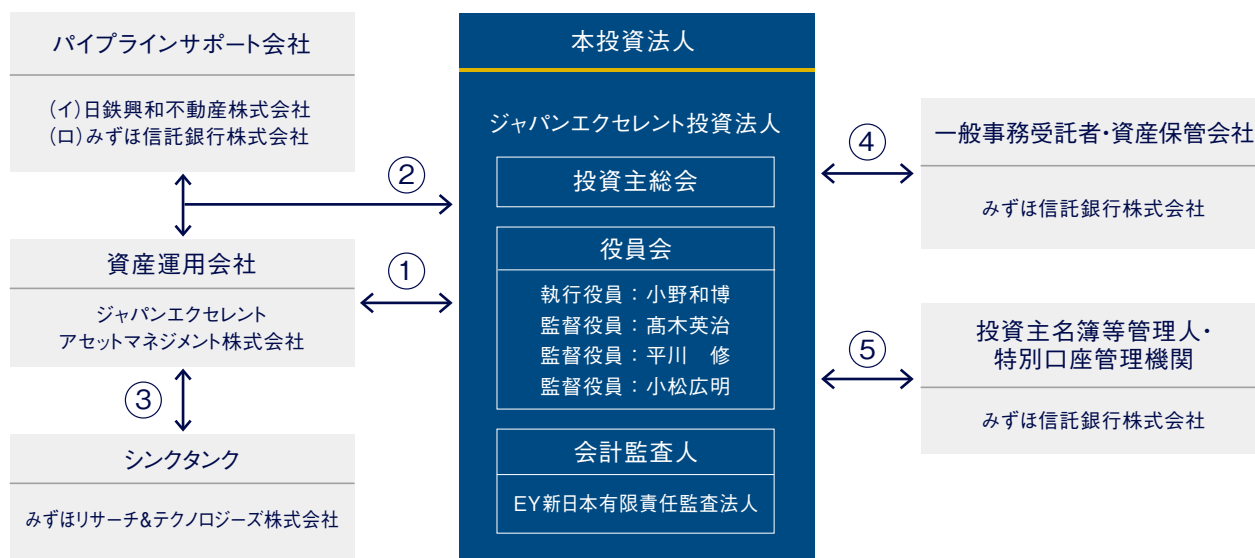
期 別	前 期（ご参考） 自 2024年 1 月 1 日 至 2024年 6 月30日	当 期 自 2024年 7 月 1 日 至 2024年12月31日
項 目		
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金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います。</p>

〔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 2024年 1 月 1 日 至 2024年 6 月30日	当 期 自 2024年 7 月 1 日 至 2024年12月31日
<p>※1.現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係</p> <p>(2024年6月30日現在)</p> <p>(単位：千円)</p> <p>現金及び預金 6,908,642</p> <p>信託現金及び信託預金 12,064,063</p> <p>現金及び現金同等物 <u>18,972,706</u></p>	<p>※1.現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係</p> <p>(2024年12月31日現在)</p> <p>(単位：千円)</p> <p>現金及び預金 12,835,230</p> <p>信託現金及び信託預金 12,301,069</p> <p>現金及び現金同等物 <u>25,136,299</u></p>

投資法人の仕組み・投資口価格の推移

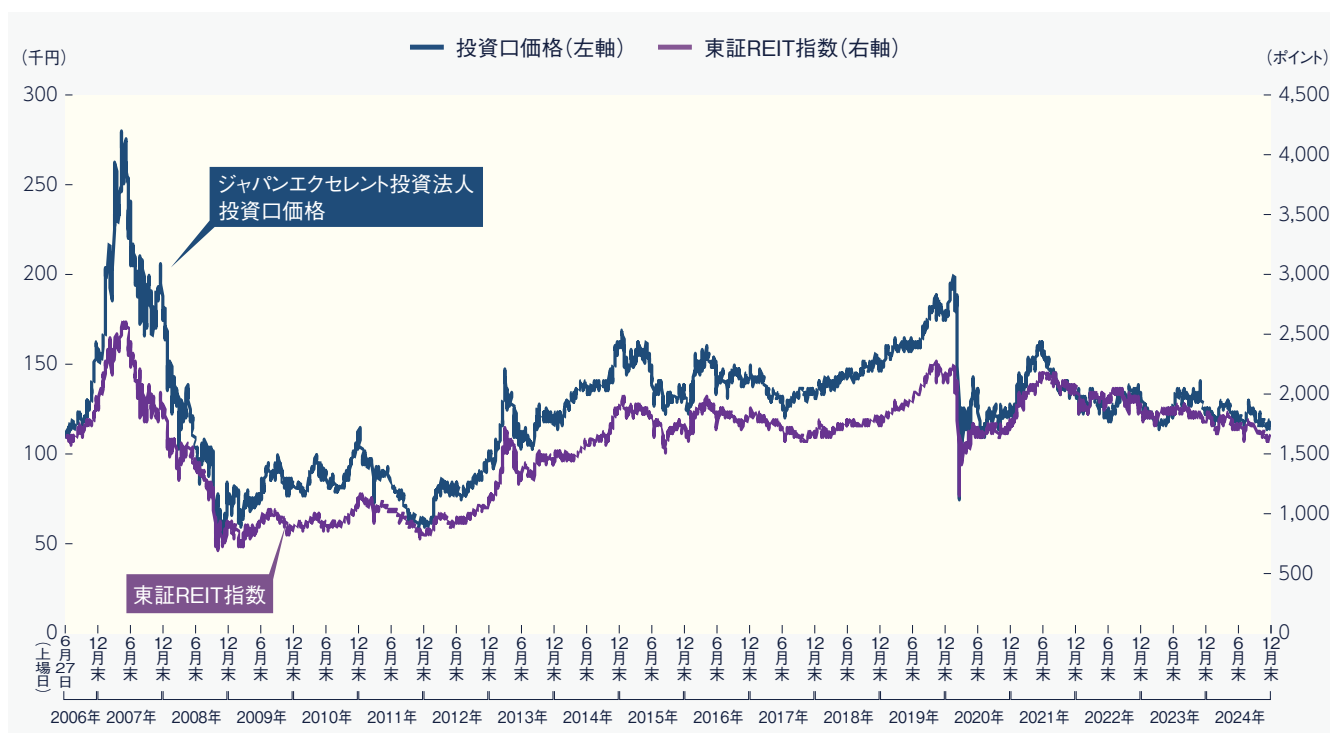
投資法人の仕組み



- ① 資産運用委託契約
- ② (イ)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 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

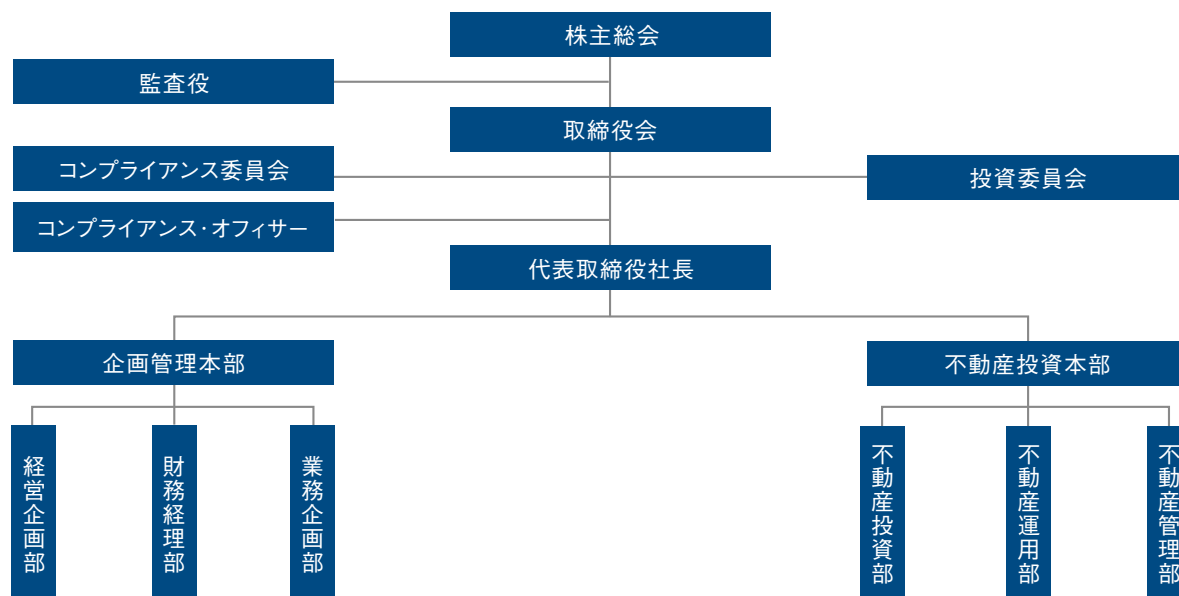
上場日以降の本投資法人の投資口価格と東証REIT指数の推移は以下のとおりです。



(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	
代表取締役社長	稲垣 修	
株主	日鉄興和不動産株式会社	54.0%
	第一生命保険株式会社	26.0%
	株式会社第一ビルディング	5.0%
	相互住宅株式会社	5.0%
	株式会社みずほ銀行	5.0%
	みずほ信託銀行株式会社	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（4）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」を開設致しました。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の各本支店窓口にてお受け取りください。(注:窓口によってはお取り次ぎ扱いのためお受け取りまで日数を要する場合があります。)また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定等の手続きをご希望の方は口座を開設されている証券会社等へご連絡ください。

③ 投資主メモ

決 算 期 日：毎年6月末日、12月末日

投 資 主 総 会：2年に1回以上開催

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

分 配 金 支 払 確 定 基 準 日：毎年6月末日、12月末日

上 場 金 融 商 品 取 引 所：東京証券取引所(証券コード:8987)

公 告 掲 載 新 聞：日本経済新聞

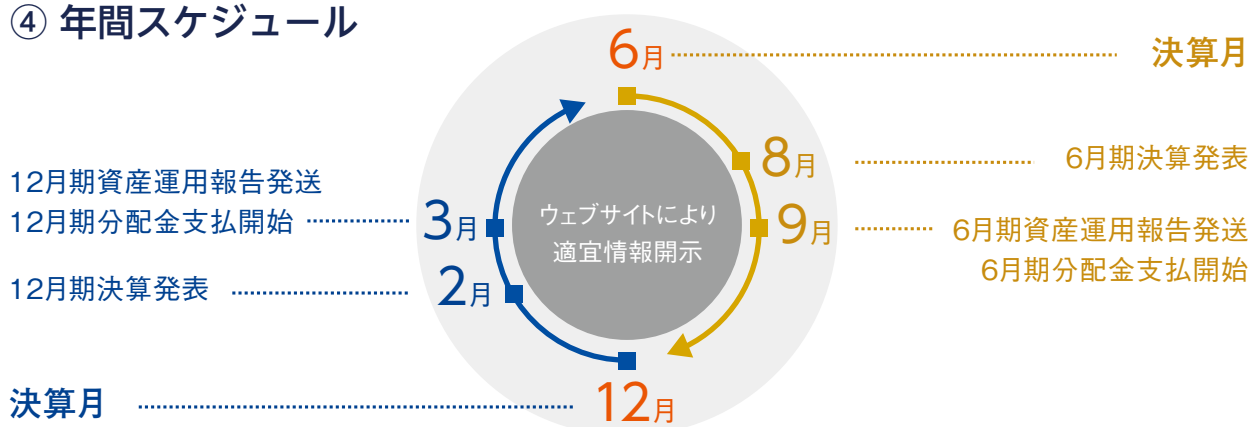
投 資 主 名 簿 等 管 理 人
及 び 特 別 口 座 管 理 機 関：東京都千代田区丸の内一丁目3番3号 みずほ信託銀行株式会社

同 事 務 取 扱 場 所：東京都千代田区丸の内一丁目3番3号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
〒168-8507 東京都杉並区和泉二丁目8番4号

(郵送物送付先及び
電話お問い合わせ先) みずほ信託銀行株式会社 TEL 0120-288-324(フリーダイヤル)

特別口座管理機関取次所：みずほ信託銀行株式会社 全国各支店

④ 年間スケジュール





Japan Excellent, Inc.



この印刷製品は、環境に配慮した資材と工場で製造されています。



環境に配慮して、植物性油を一部使用したインキで印刷しています。



適切に管理された森林からの原材料を使用した用紙を使用しています。