



ジャパン エクセレント 投資法人

JEI

Japan Excellent, Inc.

第 28 期

決算・運用状況のご報告 (資産運用報告)

第28期 自 2020年1月1日 至 2020年6月30日



当期の運用実績

1口当たり分配金 **2,960円**

営業収益 **12,717** 百万円

営業利益 **6,290** 百万円

当期純利益 **5,631** 百万円

総資産額 **293,532** 百万円

純資産額 **152,133** 百万円

1口当たり純資産額 **112,441** 円



■ 赤坂インターシティAIR



■ 浜離宮インターシティ

トピックス

- 1 | 外部成長 |
ポートフォリオの質的改善に目処、
今後は資産拡大フェーズへ
- 2 | 内部成長 |
賃貸事業収入は過去最大
稼働率も過去最高水準を維持
- 3 | 財務戦略 |
公募増資や資産売買による財務の強化、
手元流動性の積み増し
- 4 | ESGの取組加速 |
2020年6月PRIへ署名、Green Building
認証比率上昇、MSCI ESG格付向上

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

ごあいさつ

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

ここに本投資法人第28期決算（自2020年1月1日 至2020年6月30日）の内容をご報告申し上げます。

当期は、従来から取り組んでいた、ポートフォリオの質向上を目的とした資産入替の最終段階として、JEI西本町ビル及び興和川崎西口ビルの一部譲渡を行い、JEI西本町ビルについては、第29期初に全ての持分を譲渡しております。一方で、新規取得物件として、スポンサーである日鉄興和不動産より、大阪・梅田駅前のランドマークであるグランフロント大阪の持分を取得しました。

リーシング面では、99%台後半の極めて高い稼働率を維持するとともに、新規テナント誘致における賃料水準の引き上げ並びに既存テナントの賃料増額改定に努め、賃貸事業収入は過去最高を記録しました。

さらに、財務面では、3年半ぶりの公募増資を実施し、総額79億円（オーバーアロットメント分を含む）を調達。物件取得・譲渡を組合せ、LTVを大幅に引下げるとともに、借入金のリファイナンスにより、借入期間長期化・金融コストの削減・返済期限分散化を実現しました。加えて、不透明な先行きに備え、手元流動性を50億円積み増すなど、財務安定性の向上に努めました。

これらの結果、当期は、営業収益12,717百万円、営業利益6,290百万円、当期純利益は5,631百万円、1口当たり分配金は前期比42円増の2,960円となりました。

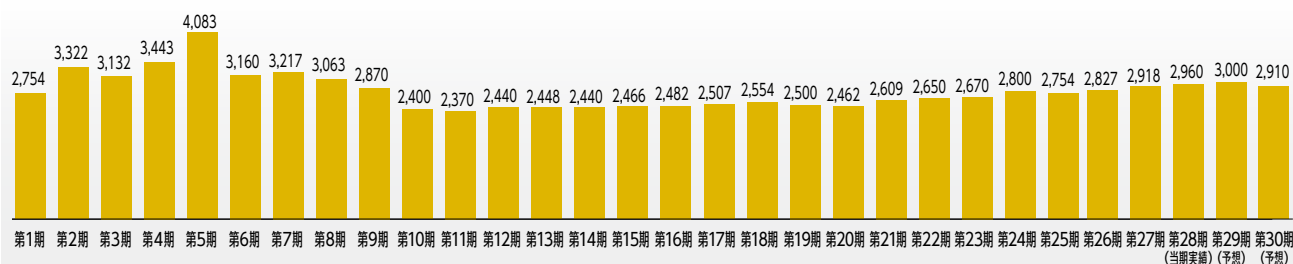


ジャパンエクセレント投資法人 執行役員

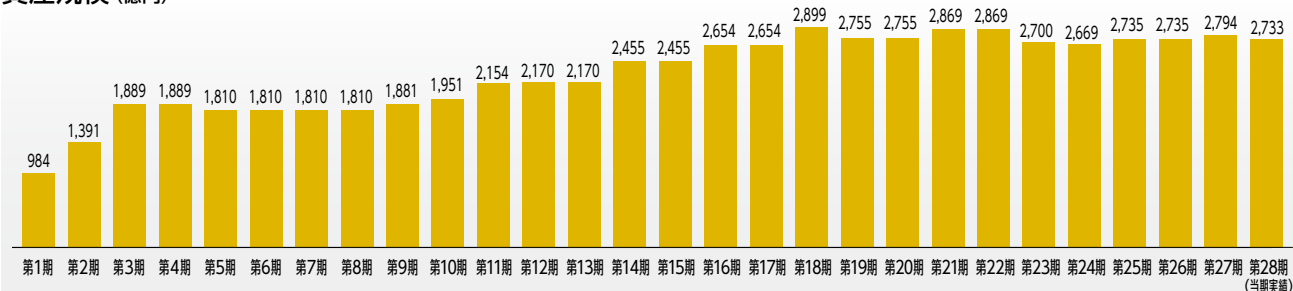
香山 秀一郎

運用実績の推移

1口当たり分配金 (円)



資産規模 (億円)



今後の運用について

不動産売買市場においては、市場参加者の旺盛な投資意欲等を背景に、取引価格は依然として高止まっておりますが、コロナ禍の影響等による景気動向を十分注視する必要があると考えています。

オフィスビル賃貸市場についても、企業業績の動向やテレワークの普及によるテナントニーズの変化等が、今後のオフィス需要へ与えていく影響等を注視していく必要があると考えています。

このような環境下、本投資法人では、外部成長の軸足を資産入替から資産規模拡大に移しながら、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の取得を推進してまいります。引き続きスポンサー企業との一層の連携・協働、また運用会社による物件情報ルートの新規開拓・深耕強化を行い、売却情報の早期入手に努め、取引機会を的確に捕捉してまいります。

また、本投資法人の特色である、駅近・大型・ESG配慮の物件を中心とするポートフォリオ特性や、幅広い顧客基盤、オフィス開発機能、多数の物件管理経験等を有するスポンサーグループ各社との連携を活かして、テナントのニーズを先取りした一歩先行くマネジメントを展開していくことで、今後も『選ばれるオフィス』となることを目指して参ります。財務面では、引き続き調達金利の低減、借入金利の固定化、借入期間の長期化、並びに返済期限の分散化を基本方針とした安定的

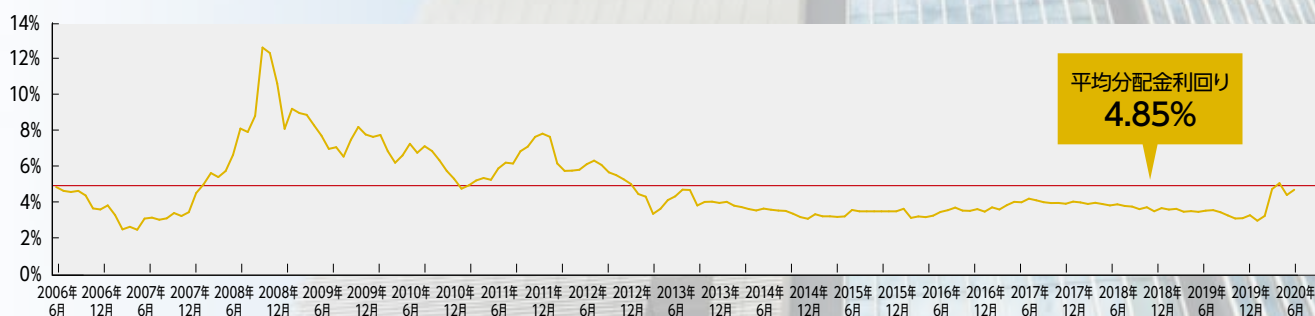
な財務運営に努めてまいります。

ESGについては、取組みを更に加速させ、社会課題の解決に向け、投資主の皆様・幅広いステークホルダーの皆様との協働・協奏を目指してまいりますと考えております。

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

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

分配金利回りの推移



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

(注2) 1口当たり分配金の予想は、2020年8月20日付「2020年6月期決算短信」にて公表しました予想数値です。予想数値の前提条件については、2020年8月20日付「2020年6月期決算短信」6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。

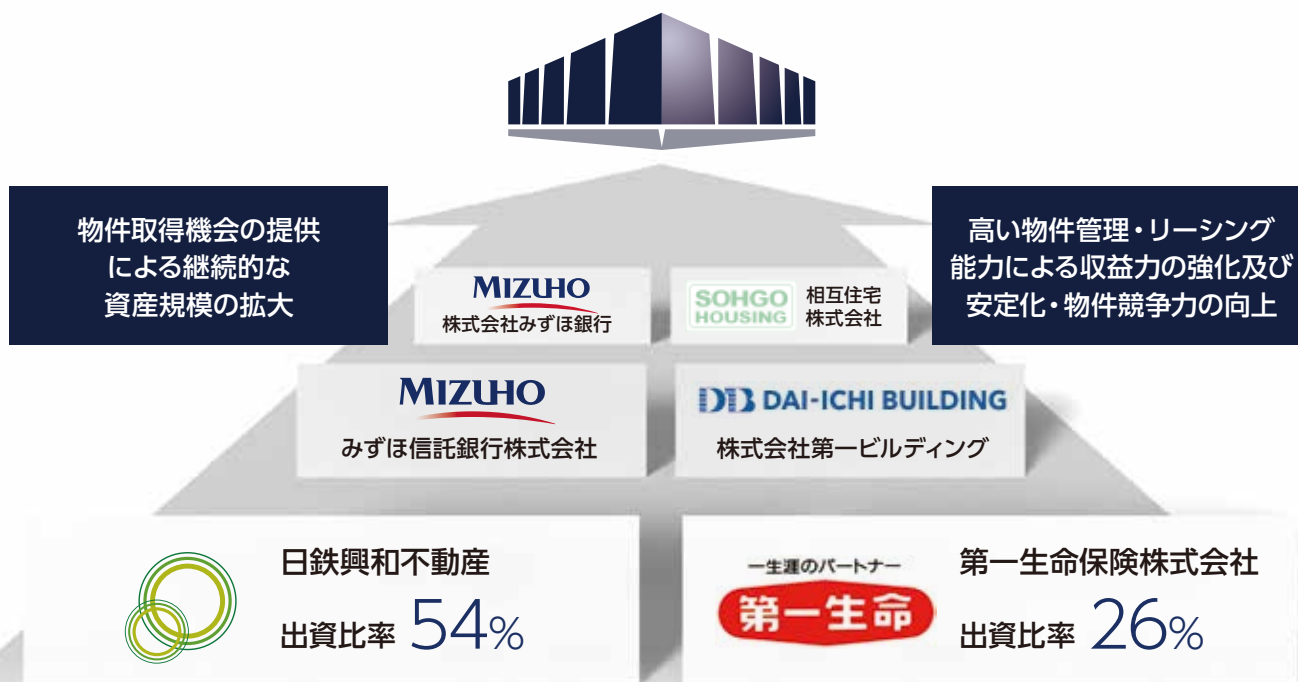
(注3) 分配金利回りは、1口当たり実績分配金×2÷各月末の投資口価格終値で計算しています。1口当たり実績分配金は該当期の分配金実績を用いて算出しています。

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➢ 東京都心部を中心にオフィスビル、高級賃貸住宅を開発・運用
第一生命保険株式会社	<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約284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

大都市圏^(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区を中心とした大都市圏に重点をおいています。

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

オフィスビルを中心とする用途別投資比率

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

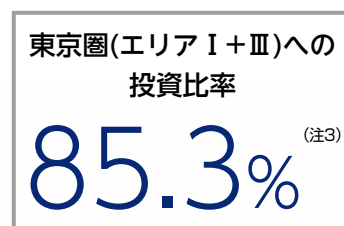


(注1) 各不動産関連資産全体における賃貸可能面積の過半を占める用途に基づき、いずれの用途に属するかを決定するものとし、当該不動産関連資産の取得価格の全額をもって、決定された用途別の取得価格に算入するものとします。

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

大都市圏を中心とする投資対象地域

投資対象地域	ポートフォリオに ^(注2) 占める投資比率
コアエリア	80%以上
エリアⅠ	東京都心6区（千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区及び渋谷区）
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）
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



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

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

エリア	取得価格総額	物件数 ^(注3)
エリアⅠ	1,406億円	12物件
エリアⅡ	162億円	4物件
エリアⅢ	916億円	10物件
エリアⅣ	238億円	8物件
合計	2,723億円	34物件



(注3) 2020年7月3日現在のものです。

新規取得物件

大阪・梅田駅直結で最新鋭のスペックを備えた都市型複合ビルの共有持分2.45%相当を、コアスポンサーの日鉄興和不動産から取得しました。

Ⅱ-4,5

グランフロント大阪

■ GRAND FRONT OSAKA



西日本最大のターミナル「梅田エリア」に所在

- ＞ 西日本最大のターミナル駅を中心に形成され、人や情報が集積する「梅田エリア」に所在
- ＞ 周辺には多数の交通要所が存在する、アクセス性に優れた物件

快適かつ利便性の高いオフィス空間

- ＞ ワンフロア最大で850.18坪、天井高2,800mmの無柱空間が広がり、フレキシブルなレイアウトを実現
- ＞ オフィス専用スカイロビー、テナント専用ラウンジ等の共用スペースが充実

安全性に優れた構造

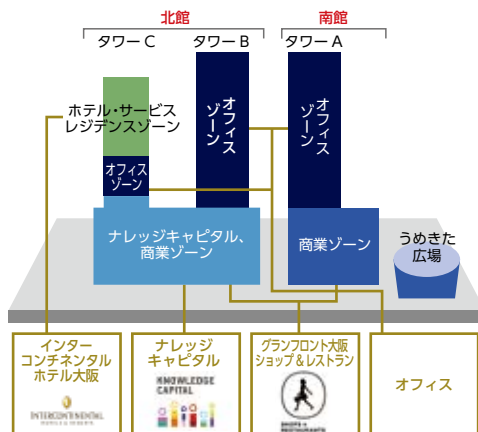
- ＞ 緊急時にも高い安全性を確保できる先進の制震構造を採用

所在地	大阪府大阪市北区大深町		
階数	(南館)(北館)地下3階・地上38階建 (うめきた広場)地下2階・地上2階建		
延床面積	(うめきた広場)10,226.10㎡ (南館)181,371.39㎡ (北館)290,030.59㎡		
建築時期	(うめきた広場・北館)2013年2月 (南館)2013年3月		
取得価格	8,851百万円		
鑑定評価額	9,190百万円	取得日	2020年2月3日
取得先	日鉄興和不動産株式会社		
鑑定NOI利回り	4.0%	償却後NOI利回り	3.3%
稼働率	(うめきた広場・南館)99.4% (北館)98.8% (2020年6月末日時点)		

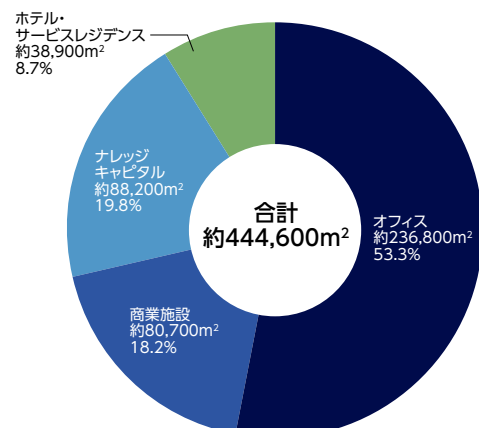
(注) 鑑定NOI利回り・償却後NOI利回りは、鑑定評価書における直接還元法によるNOIを基に算出

- ＞ グランフロント大阪(うめきた広場・南館)は、オフィス・商業施設からなるタワーA(南館)及び商業施設を中心とするうめきた広場にて構成
- ＞ グランフロント大阪(北館)は、タワーB及びタワーCにて構成されており、その主要用途としてオフィスや商業施設に加え、ホテル、産学連携拠点である「ナレッジキャピタル」を含む

本物件のブロック別用途



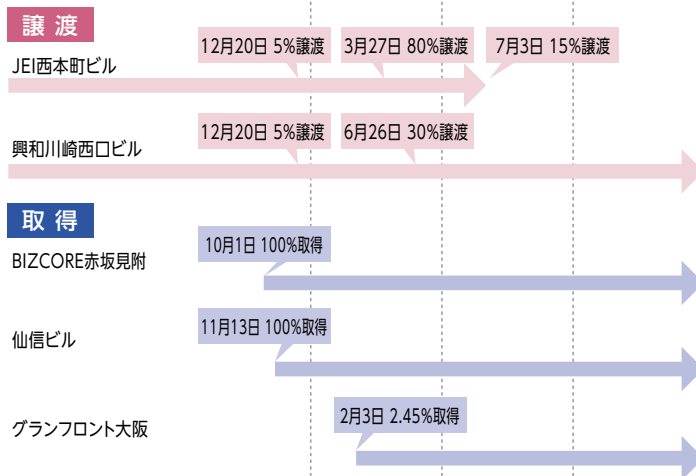
グランフロント大阪の用途割合(延床面積ベース)



第28期公募増資と資産入替の状況

資産入替の概要

(単位:億円)	第27期 2019年12月期	第28期 2020年6月期	第29期 2020年12月期	合 計
キャッシュイン・アウト				
物件譲渡代金	17.1	147.6	13.5	178.2
公募増資	—	79.3	—	79.3
物件取得代金	▲77.8	▲88.5	—	▲166.3
借入金返済資金	—	▲40	—	▲40
譲渡益	1.0	17.0	3.1	21.2
譲渡損・減損損失	▲16.2	—	—	▲16.2



公募増資の概要

発行形態	公募増資 (旧臨報方式)	発行価額総額	7,934百万円 (含む オール・70%引分: 721百万円)
発行済投資口数 (募集前)	1,305,700口		
新規発行 投資口数	47,300口 一般募集 43,000口 第三者割当 4,300口	発行決議日	2020年1月6日
		条件決定日	2020年1月15日
発行価格	173,355円/口	払込期日	一般募集 2020年1月21日 第三者割当 2020年2月13日
発行価額	167,754円/口		

ポートフォリオの質的改善

	第22期 2017年6月期	第28期 2020年6月期	第29期 2020年7月3日
含み益	196億円	611億円	613億円
ポートフォリオNOI利回り	4.7%	5.1%	5.1%
上位5物件比率	45.5%	42.1%	42.3%

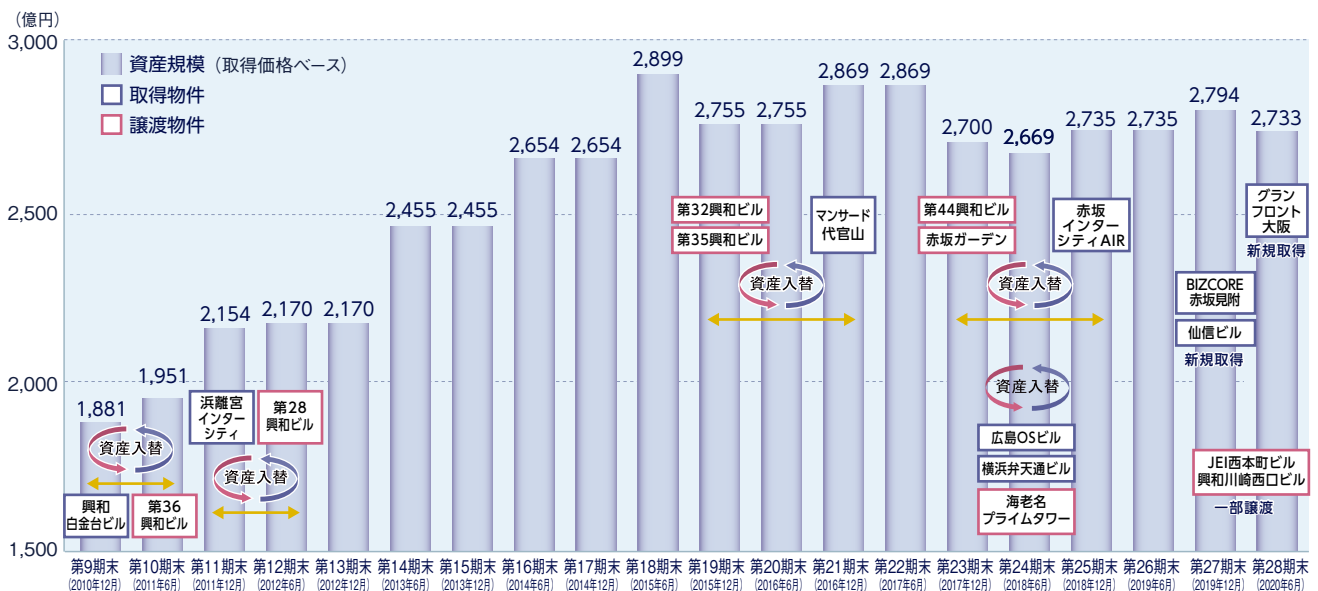
(注) 2020年7月3日のポートフォリオNOI利回りは、2020年12月期における予想値です。

外部成長の軌跡と今後の戦略

本投資法人はこれまで行ってきた資産入替により、ポートフォリオの質的改善に目途が立ち、
今後は中期的な資産規模拡大を目指し、物件を厳選した投資を継続していきます。

今後の戦略

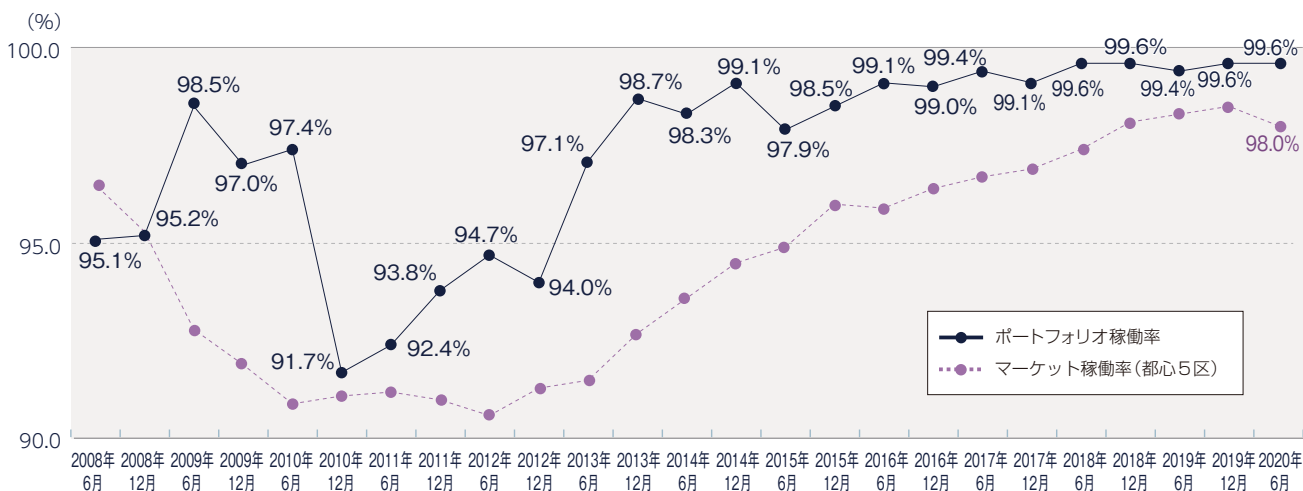
- 外部成長の軸足を資産入替から中期的な資産規模拡大へ
- 厳しい取得環境が継続する見込みながら、物件を厳選した投資を継続
- スポンサーパイプライン、第三者物件等、あらゆるソースを活用



力強い内部成長の実現

稼働率の推移

本投資法人の稼働率はマーケット稼働率(都心5区)を上回り、極めて高い水準となっています。
期末稼働率は99.6%となりました。



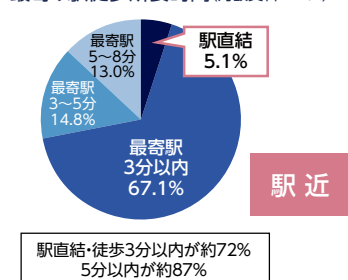
出所：マーケット稼働率(都心5区)については、三鬼商事株式会社による調査結果を基に本資産運用会社が作成

今後の取り組みスタンス

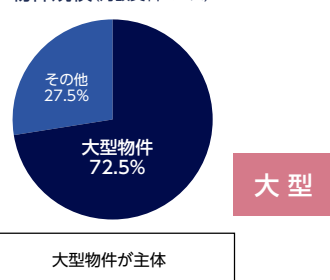
『新しいオフィスの在り方』に向けた動きやニーズの変化を先取りし、本投資法人の特色を活かしつつ、『選ばれるオフィス』を追求していきます。

特色① ポートフォリオ特性

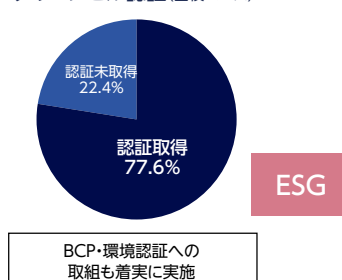
最寄り駅徒歩所要時間(月額賃料ベース)



物件規模(月額賃料ベース)



グリーンビル認証(面積ベース)



➡ これからのオフィスの『選別のキーワード』となる要素を備えています。

特色② スポンサーグループで幅広く不動産関連事業を展開

- AM・PM・BM…オフィスビルを多数所有し自ら運営・管理…テナントニーズの変化、要望の把握と対応
- デベロッパー…オフィスビル開発事業の推進…求められる新たなオフィススペックの探求
- 金融・保険…銀行、生命保険の幅広い顧客基盤…取引先の考え方、動きの方向感等に対する高いアンテナ機能

➡ スポンサーグループとの連携により、テナントの新たなニーズ、オフィスの将来型を追っていく動きを展開します。



ハード、ソフト双方の特色を活かしたアセットマネジメントの展開により、コロナ禍への対応を、守りではなく“攻めの好機”ととらえて前向き・積極的な運営を目指します。

健全な財務運営

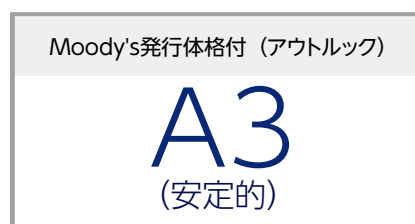
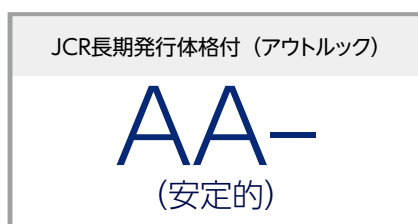
財務の安定性

金利低減を図りつつ、金利の固定化、残存期間の長期化、適切な LTV コントロールを併進します。

	第27期末	第28期末	差異	
有利子負債残高	1,296億円	1,256億円	-40億円	(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。)
総資産LTV (注1)	44.9%	42.8%	-2.1pt	(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。
有利子負債平均残存期間 (注2)	4.2年	4.5年	+0.3年	(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
固定金利比率 (注3)	88.6%	91.4%	+2.8pt	

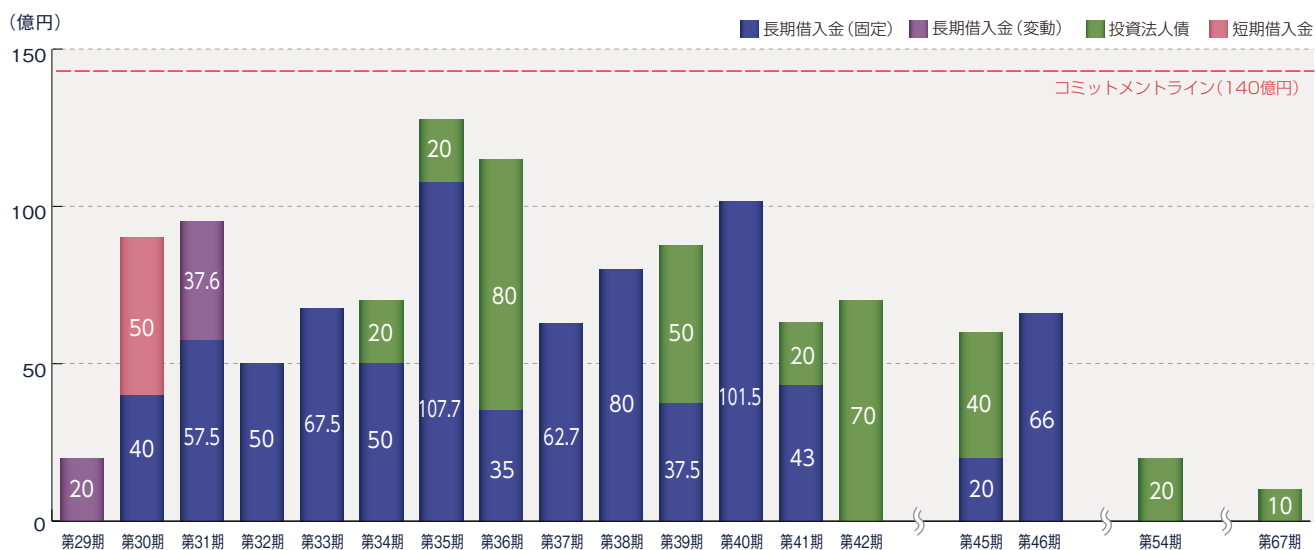
高格付けの維持

安定性の高い財務運営が評価され、引き続き高い格付けを維持しています。



資金調達の安定性

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



ESGの取組

サステナビリティ方針

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・協働に努めます。

足許の新しい動き

ー 責任投資原則(PRI)への署名



本投資法人の資産運用会社がPRIに署名 (2020年6月)

- ESGの視点を投資プロセスに組み込むことで受益者の長期的パフォーマンスを向上させ、受託者責任を更に果たすことを目指す

ー MSCI ESG格付

BBB → 評価向上 → A



- MSCIジャパンESGセレクトリーダーズ指数の選定基準となる、MSCI ESG格付が、2年連続で向上

ー DBJ Green Building認証

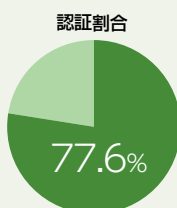
新たに7物件が、DBJ グリーンビル認証を取得 (2020年3月)

- 取得割合が面積ベースで**77.6%**、物件数ベースでは**54.3%**へと上昇

3つ星 ▶ BIZCORE赤坂見附、SE札幌ビル

2つ星 ▶ 台場ガーデンシティビル、川崎日進町ビルディング、JEI京橋ビル

1つ星 ▶ JEI浜松町ビル、コアシティ立川



ー 建築物省エネルギー性能表示制度(BELS)評価

日石横浜ビルが星2つを取得 (2020年4月)

ー サステナビリティ・ファイナンスの実施

- グリーンファイナンスを強化させたサステナビリティファイナンスを実施



名称	サステナビリティ・ローン (サステナビリティボンド原則等に準拠)		
特色	J-REIT初	契約日	2020年8月20日
借入総額	20億円	年限	2年
利率	Tibor+0.2%		
評価機関	株式会社日本格付研究所(JCR)		

その他のESGへの取組

ー GRESBリアルエステイト評価

- 2019年GRESBリアルエステイト評価において、**5年連続で最上位 Green Star の評価を取得**
- 総合スコアの順位により5段階で評価される「GRESB Rating」において **4 Star** を獲得

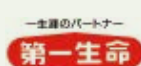
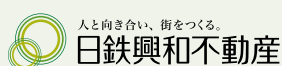


ー テナントへの取組

- テナントやオフィスワーカーへの満足度調査を実施し、調査結果を物件の運営管理の改善等に活かすことにより、テナント満足度の向上を企図
- 災害時に備えた設備を導入することにより、テナント・来訪者の安心・安全に向けた取組を推進

ー スポンサー構成における利益相反防止体制

- 2社のコアスポンサー間の相互牽制により、特定のスポンサーの意向に左右されない運用体制を構築



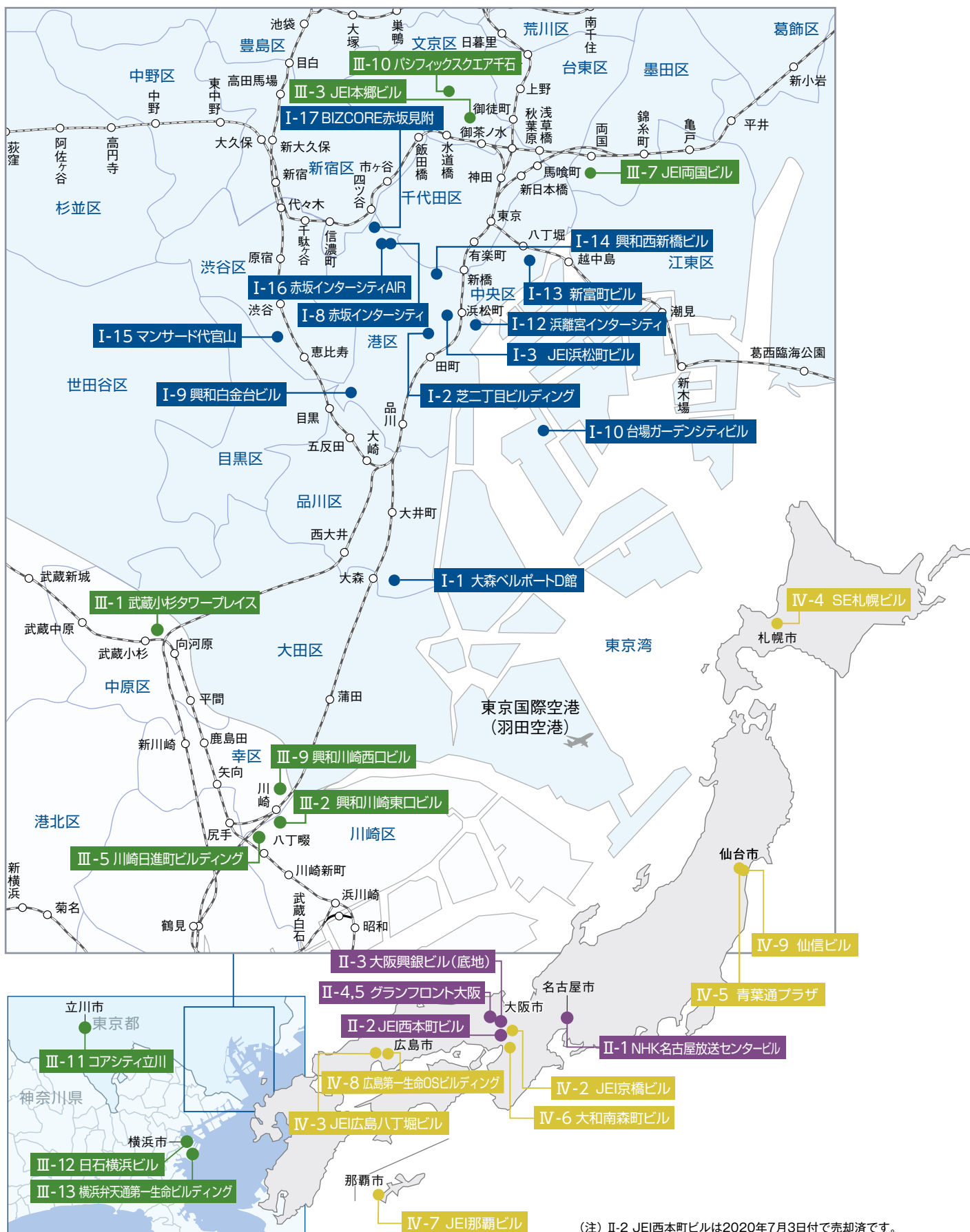
ー スポンサーによるセიმボート出資

- コアスポンサー2社で本投資法人の投資口を6.8%保有 (2020年6月末現在)

投資主の利益とスポンサーの利益が一致

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28期末時点）

物件 番号	名称	所在地	所有形態	(注1) 建築時期	
I-1	大森ベルポートD館	東京都品川区南大井	不動産信託受益権	1996年 9月	
I-2	芝二丁目ビルディング	東京都港区芝	不動産信託受益権	1994年 3月	
I-3	JEI浜松町ビル	東京都港区浜松町	不動産信託受益権	1991年 12月	
I-8	赤坂インターシティ	東京都港区赤坂	不動産信託受益権	2005年 1月	
I-9	興和白金台ビル	東京都港区白金台	不動産信託受益権	1978年 3月	
I-10	台場ガーデンシティビル	東京都港区台場	不動産信託受益権	2007年 12月	
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	2011年 3月	
I-13	新富町ビル	東京都中央区入船	不動産信託受益権	1990年 11月	
I-14	興和西新橋ビル	東京都港区西新橋	不動産	1996年 7月	
I-15	マンサード代官山	東京都渋谷区猿楽町	不動産信託受益権	2009年 12月	
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	2017年 8月	
I-17	BIZCORE赤坂見附	東京都港区赤坂	不動産信託受益権	2019年 3月	
小 計				—	
II-1	NHK名古屋放送センタービル	愛知県名古屋市中区	不動産	1991年 7月	
II-2	JEI西本町ビル(注12)	大阪府大阪市西区	不動産信託受益権	1988年 2月	
II-3	大阪興銀ビル(底地)	大阪府大阪市中央区	不動産信託受益権	—	
II-4	グランフロント大阪(南館・うめきた広場)	大阪府大阪市北区	不動産信託受益権	2013年2月/3月	
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	2013年2月	
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	1995年 7月	
III-2	興和川崎東口ビル	神奈川県川崎市川崎区	不動産信託受益権	1988年 4月	
III-3	JEI本郷ビル	東京都文京区本郷	不動産信託受益権	1991年 2月	
III-5	川崎日進町ビルディング	神奈川県川崎市川崎区	不動産信託受益権	1992年 4月	
III-7	JEI両国ビル	東京都墨田区両国	不動産信託受益権	1996年 8月	
III-9	興和川崎西口ビル	神奈川県川崎市幸区	不動産信託受益権	1988年 2月	
III-10	パシフィックスクエア千石	東京都文京区本駒込	不動産信託受益権	1992年 11月	
III-11	コアシティ立川	東京都立川市曙町	不動産信託受益権	1994年 12月	
III-12	日石横浜ビル	神奈川県横浜市中区	不動産信託受益権	1997年 5月	
III-13	横浜弁天通第一生命ビルディング	神奈川県横浜市中区	不動産信託受益権	1986年 12月	
小 計				—	
IV-2	JEI京橋ビル	大阪府大阪市都島区	不動産信託受益権	1987年 4月	
IV-3	JEI広島八丁堀ビル	広島県広島市中区	不動産信託受益権	1999年 2月	
IV-4	SE札幌ビル	北海道札幌市北区	不動産信託受益権	1989年 3月	
IV-5	青葉通プラザ	宮城県仙台市青葉区	不動産信託受益権	1996年 7月	
IV-6	大和南森町ビル	大阪府大阪市北区	不動産信託受益権	1990年 1月	
IV-7	JEI那覇ビル	沖縄県那覇市久茂地	不動産信託受益権	1990年 6月	
IV-8	広島第一生命OSビルディング	広島県広島市南区	不動産信託受益権	1989年 3月	
IV-9	仙信ビル	宮城県仙台市青葉区	不動産	1984年 10月	
小 計				—	
合 計					

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

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

(注3)「賃貸可能面積」は、個々の不動産又は信託不動産のうち本投資法人の保有部分における賃貸可能な面積を意味し、小数点第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、2020年6月30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5)「稼働率」欄には2020年6月30日現在における個々の不動産又は信託不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しており、小数点第2位を四捨五入しています。

(注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 (%)	賃貸事業収入 (百万円)	(注7) NOI (百万円)	(注8) 投資比率 (%)	(注9) PML (%)
22,552	25,801.66	25,801.66	100.0	870	611	8.3	3.61
9,450	11,749.30	11,654.49	99.2	372	286	3.5	6.61
8,350	6,411.26	6,411.26	100.0	233	177	3.1	4.18
28,146	11,021.03	11,021.03	100.0	541	374	10.3	2.97
4,705	5,483.36	5,483.36	100.0	171	130	1.7	6.95
11,000	12,122.85	12,122.85	100.0	333	288	4.0	6.56
19,080	19,718.11	19,456.12	98.7	719	506	7.0	2.60
1,750	2,378.54	2,378.54	100.0	67	56	0.6	4.13
11,431	8,949.04	8,949.04	100.0	(注6)	241	4.2	3.30
11,420	5,420.80	5,264.90	97.1	302	251	4.2	5.74
6,590	2,580.24	2,580.24	100.0	(注10)	123	2.4	0.66
6,200	2,387.43	2,387.43	100.0	142	117	2.3	8.41
140,674	114,023.62	113,510.82	99.6	—	3,165	51.5	—
5,610	11,770.33	11,770.33	100.0	(注11)	212	2.1	1.44
1,001	1,590.26	1,546.19	97.2	119	62	0.4	11.27
1,770	3,158.45	3,158.45	100.0	89	39	0.6	—
4,868	2,624.00	2,608.15	99.4	(注10)	65	1.8	0.63
3,982	4,127.65	4,076.71	98.8	(注10)	60	1.5	0.58
17,232	23,270.69	23,159.83	99.5	—	440	6.3	—
13,890	25,043.93	25,043.93	100.0	731	524	5.1	3.19
10,976	18,612.72	18,612.72	100.0	(注6)	238	4.0	3.25
5,400	4,078.37	4,078.37	100.0	(注6)	99	2.0	6.16
4,725	10,606.35	10,606.35	100.0	223	157	1.7	5.86
2,550	3,871.64	3,871.64	100.0	104	71	0.9	5.57
20,800	24,944.17	24,944.17	100.0	849	620	7.6	3.74
1,620	2,875.95	2,875.95	100.0	54	40	0.6	4.65
6,500	9,230.09	9,230.09	100.0	310	227	2.4	1.92
24,500	40,440.72	40,440.72	100.0	1,093	710	9.0	3.19
640	2,119.49	2,119.49	100.0	38	21	0.2	5.92
91,601	141,823.43	141,823.43	100.0	—	2,712	33.5	—
3,308	7,734.95	7,734.95	100.0	159	126	1.2	7.28
2,760	6,639.38	6,372.68	96.0	137	95	1.0	6.66
5,500	13,384.95	13,384.95	100.0	332	277	2.0	0.41
2,120	6,265.22	6,190.35	98.8	173	116	0.8	1.24
4,410	6,633.93	6,633.93	100.0	179	144	1.6	7.83
1,380	3,220.59	3,220.59	100.0	72	58	0.5	3.47
2,780	7,517.73	7,212.25	95.9	132	92	1.0	9.89
1,580	2,187.33	1,990.68	91.0	44	33	0.6	2.87
23,838	53,584.08	52,740.38	98.4	—	944	8.7	—
273,345	332,701.82	331,234.56	99.6	10,250	7,263	100.0	1.95

(注6) 本物件については、エンドテナントから賃料の開示の同意が得られていないため記載していません。

(注7) 「NOI」は、不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋当期減価償却費により算出し、百万円未満を切り捨てています。

(注8) 「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9) 「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。

(注10) 本物件については、共有者から賃料の開示の同意が得られていないため記載していません。

(注11) 本物件については、共同事業者から賃料の開示の同意が得られていないため記載していません。

(注12) 本物件については、2020年7月3日に準共有持分の全部を譲渡しました。

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: (南館、うめきた広場) 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

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-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-1

大森ベルポートD館

■ Omori Bellport D



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



I-2 芝二丁目ビルディング

■ Shiba 2-Chome Building

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



I-3 JEI浜松町ビル

■ JEI Hamamatsucho Building

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



I-8 赤坂インターシティ

■ AKASAKA INTERCITY

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



I-9 興和白金台ビル

■ Kowa Shirokanedai Building

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



I-10 台場ガーデンシティビル

■ Daiba Garden City Building

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



I-12 浜離宮インターシティ

■ HAMARIKYU INTERCITY

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



I-13 新富町ビル

■ Shintomicho Building

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



I-14 興和西新橋ビル

■ Kowa Nishi-Shimbashi Building

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



I-15 マンサード代官山

■ Mansard Daikanyama

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



II-1 NHK名古屋放送センタービル

■ NHK Nagoya Housou-Center Building

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



Ⅱ-2 JEI西本町ビル

■ JEI Nishi-Honmachi Building

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



Ⅱ-3 大阪興銀ビル(底地)

■ Osaka Kogin Building (Land with Leasehold Interest)

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



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-2 興和川崎東口ビル

■ Kowa Kawasaki Higashiguchi Building

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



Ⅲ-3 JEI本郷ビル

■ JEI Hongo Building

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



Ⅲ-5 川崎日進町ビルディング

■ Kawasaki Nisshincho Building

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



Ⅲ-7 JEI両国ビル

■ JEI Ryogoku Building

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



Ⅲ-9 興和川崎西口ビル

■ Kowa Kawasaki Nishiguchi Building

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



Ⅲ-10 パシフィックスクエア千石

■ Pacific Square Sengoku

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



Ⅲ-11 コアシティ立川

■ Core City Tachikawa

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



Ⅲ-12 日石横浜ビル

■ Nisseki Yokohama Building

所在地： 神奈川県横浜市中区桜木町
一丁目1番8号
敷地面積： 6,637.16㎡
延床面積： 72,116.65㎡
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： 429.75㎡
延床面積： 2,934.55㎡
構造： S
階数： 9階建
建築時期： 1986年12月11日



Ⅳ-2 JEI京橋ビル

■ JEI Kyobashi Building

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



Ⅳ-3 JEI広島八丁堀ビル

■ JEI Hiroshima Hacchobori Building

所在地： 広島県広島市中区八丁堀14番4号
敷地面積： 1,187.73㎡
延床面積： 9,919.93㎡
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： 2,675.41㎡
延床面積： 23,644.22㎡
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： 2,908.56㎡
延床面積： 22,737.38㎡
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： 1,635.11㎡
延床面積： 12,759.65㎡
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： 749.04㎡
延床面積： 4,371.94㎡
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： 1,338.38㎡
延床面積： 10,696.54㎡
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： 416.68㎡
延床面積： 2,766.22㎡
構造： SRC
階数： 地下1階9階建
建築時期： 1984年10月8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24期	第25期	第26期	第27期	第28期
計算期間		自 2018年 1月 1日 至 2018年 6月 30日	自 2018年 7月 1日 至 2018年 12月 31日	自 2019年 1月 1日 至 2019年 6月 30日	自 2019年 7月 1日 至 2019年 12月 31日	自 2020年 1月 1日 至 2020年 6月 30日
営業収益	(百万円)	10,535	10,657	10,668	10,890	12,717
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	(10,535)	(10,657)	(10,668)	(10,890)	(11,013)
営業費用	(百万円)	6,509	6,373	6,349	7,978	6,426
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	(5,754)	(5,780)	(5,747)	(5,906)	(5,697)
営業利益	(百万円)	4,025	4,284	4,318	2,912	6,290
経常利益	(百万円)	3,340	3,597	3,691	2,247	5,631
当期純利益	(百万円)	3,339	3,596	3,690	2,246	5,631
総資産額	(百万円)	285,008	285,400	286,172	288,790	293,532
(対前期比)	(%)	(1.0)	(0.1)	(0.3)	(0.9)	(1.6)
純資産額	(百万円)	143,786	143,727	143,822	142,377	152,133
(対前期比)	(%)	(△0.1)	(△0.0)	(0.1)	(△1.0)	(6.9)
出資総額(注1)	(百万円)	139,972	139,972	139,972	139,972	147,907
発行済投資口の総口数	(口)	1,305,700	1,305,700	1,305,700	1,305,700	1,353,000
1口当たり純資産額	(円)	110,122	110,076	110,149	109,042	112,441
1口当たり当期純利益(注2)	(円)	2,557	2,754	2,826	1,720	4,179
分配金総額	(百万円)	3,655	3,595	3,691	3,810	4,004
1口当たり分配金額	(円)	2,800	2,754	2,827	2,918	2,960
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	(2,800)	(2,754)	(2,827)	(1,841)	(2,960)
(うち1口当たり利益超過分配金)(注3)	(円)	(－)	(－)	(－)	(1,077)	(－)
総資産経常利益率(注4)	(%)	1.2	1.3	1.3	0.8	1.9
(年換算値)	(%)	(2.4)	(2.5)	(2.6)	(1.6)	(3.9)
自己資本利益率(注5)	(%)	2.3	2.5	2.6	1.6	3.8
(年換算値)	(%)	(4.7)	(5.0)	(5.2)	(3.1)	(7.7)
自己資本比率(注6)	(%)	50.5	50.4	50.3	49.3	51.8
(対前期増減)	(%)	(△0.6)	(△0.1)	(△0.1)	(△1.0)	(2.5)
配当性向(注7)	(%)	109.5	100.0	100.0	107.0	71.1
投資物件数	(件)	30	31	31	33	35
テナント数	(件)	202	204	204	200	193
全賃貸可能面積(注8)(注9)	(㎡)	341,247	343,830	343,830	345,940	332,702
期末稼働率	(%)	99.6	99.6	99.4	99.6	99.6
減価償却費	(百万円)	1,926	1,920	1,935	1,929	1,946
資本的支出額	(百万円)	867	809	1,285	1,726	806
賃貸NOI(Net Operating Income)(注10)	(百万円)	6,707	6,797	6,856	6,913	7,263
1口当たりFFO(注11)	(円)	4,159	4,225	4,309	4,367	4,341
FFO(Funds from Operation)倍率(注12)	(倍)	17.0	17.7	18.2	20.3	14.4
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注13)	(倍)	11.1	11.7	12.5	9.4	17.0
有利子負債額	(百万円)	126,500	126,600	126,600	129,600	125,600
総資産有利子負債比率(注14)	(%)	44.4	44.4	44.2	44.9	42.8
運用日数	(日)	181	184	181	184	182

- (注1) 出資総額は、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の変動を考慮しておりません。
- (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) 第27期の1口当たり利益超過分配金は一時差異等調整引当額によるものです。
- (注4) 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5) 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6) 自己資本比率＝（期末純資産額／期末総資産額）×100
- (注7) 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28期については、新投資口の発行を行っていることから、以下の算式により計算しています。
配当性向＝（分配金総額（利益超過分配金は含まない）／当期純利益）×100
また、一時差異等調整引当額戻入額を考慮した次の算式で計算した配当性向は94.8%となります。
（分配金総額（利益超過分配金は含まない）／（当期純利益－一時差異等調整引当額戻入額））×100
- (注8) 共有の物件（信託受益権を準共有する場合を含みます。）については、物件全体の賃貸可能面積に共有持分の割合を乗じた数値を、本投資法人の賃貸可能面積とみなして算出しています。以下同じです。
- (注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）
- (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、2020年6月末に第28期の決算を終了しました。

① 運用環境及び運用実績

当期（2020年6月期）における世界経済は、新型コロナウイルス感染症の拡大の影響により、感染を防ぐためのロックダウン等による経済活動の抑制が景気の下振れ要因となっています。一方で、世界各国での財政政策による景気の下支えや、経済活動再開の動きなどから経済指標は改善しつつあるものの、感染第2波への懸念が高まっている状況です。

米国においては、FRBによる金融緩和姿勢が継続する中で、10年国債金利は一段と低下し、長期金利は歴史的な低水準で推移する展開となっています。

我が国においても、日銀は実体経済の悪化が金融システムの安定性に影響を及ぼす点を注視し、金融緩和の姿勢を堅持しており、10年国債利回りはゼロ近傍で推移しています。

不動産売買市場においては、資金調達環境に変調の兆しが見られない中、海外投資家、私募ファンド、私募REIT、一般の事業法人等の市場参加者の動きも続いており、取引価格は高止まりの状況であることから取引利回りが低水準で推移しています。

オフィスビル賃貸市場について、三鬼商事株式会社が公表した都心5区の空室率は2020年6月末で1%台と依然として低い水準を維持し、また平均賃料は78か月連続で上昇しました。こうした中、テナントの館内増床や拡張移転、立地改善等の需要を取り込む一方、既存テナントに対して更改期を捉えて物件価値に見合った賃料への増額取組を強化した結果、当期末の稼働率（注1）は99.6%となり、既存物件（前期、当期売買物件を除く）の賃貸事業収入は前期より98百万円増加しました。

当期末における本投資法人の全保有運用資産は35物件、取得価格総額は2,733億円、総賃貸可能面積は332,701.82㎡（100,642.30坪）となっています。

② 資金調達の実績・概況

本投資法人は、長期かつ固定金利にて資金調達することを基本とし、中長期に安定かつ健全な財務運営に取り組んでいます。

当期は、1月にグランフロント大阪等を取得する資金として公募増資を実施し、約79億円を調達するとともに、期限の到来した借入金86億円についてリファイナンスを行い、平均借入期間を6.8年から8.9年に長期化しました。また4月には公募増資及び物件売却により得た資金により、短期借入金40億円を期限前弁済しました。

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4.5年（対前期末比0.3年長期化）、期末平均有利子負債金利（注3）は0.75%（対前期末比0.02%低下）、総資産有利子負債比率（総資産LTV）

(注4)は42.8%（対前期末比2.1%低下）となりました。

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

当期末現在で本投資法人が取得している格付は以下のとおりです。

信用格付業者	発行体格付（アウトルック）	債券格付（注5）
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付 AA－（安定的）	AA－
ムーディーズ・ジャパン株式会社	発行体格付 A3（安定的）	—

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。

例えば、環境負荷の低減として、エネルギー消費原単位及びCO₂排出原単位について各年度において前年度比1%、中長期的には2015年度から2019年度の原単位平均比で2020年度から2024年度の原単位平均を5%以上減少させることを目標とし、保有物件の照明器具のLED化や省エネ性能に優れた空調設備への改修等を行っています。また、グリーンビル認証の取得にも継続的に取り組んでおり、グリーンビル認証取得物件数は19物件、全体の77.6%（2020年6月30日現在・底地を除く賃貸可能面積ベース）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、グローバル・リアルエスティート・サステナビリティ・ベンチマーク（GRESB）（注6）の2019年調査において5年連続で「Green Star」（注7）を取得し、総合スコアのグローバル順位による格付である「GRESB Rating」（注8）でも4年連続で「4 Star」以上を獲得するなど高い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は、ESGの視点を投資プロセスに組み込むことで、受益者の長期的パフォーマンスを向上させ、受託者責任を更に果たすことを目指す責任投資原則（PRI）の基本的な考え方に賛同し、2020年6月に署名を実施し、同年7月に署名機関となりました。

④ 業績及び分配の概要

当期の業績は、営業収益12,717百万円、営業利益6,290百万円、経常利益5,631百万円、当期純利益5,631百万円となりました。

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）を適用し、一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）の戻入れ、分配金水準の安定化を目的に「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み立てを行いました。

その結果、当期末処分利益から一時差異等調整引当額戻入額1,406百万円、圧縮積立金219百万円を控除し、控除後の当期末処分利益を超えない額で投資口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2,960円となりました。

（注1）稼働率は、個々の不動産又は信託不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合です。

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

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

（注4）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5）第7回無担保投資法人債、第8回無担保投資法人債、第9回無担保投資法人債、第10回無担保投資法人債、第11回無担保投資法人債、第12回無担保投資法人債、第13回無担保投資法人債、第14回無担保投資法人債及び第15回無担保投資法人債に対する格付です。

（注6）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に活用しています。

（注7）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8）「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%が「5 Star」、次の20%が「4 Star」などと呼ばれます。

(3) 増資等の状況

当期までにおける発行済投資口の総口数及び出資総額の増減の状況は以下のとおりです。

年月日	摘 要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円）（注1）		備 考
		増 減	残 高	増 減	残 高	
2006年 2 月20日	私募設立	400	400	200	200	（注2）
2006年 6 月26日	公募増資	128,000	128,400	64,230	64,430	（注3）
2006年 7 月21日	第三者割当増資	6,400	134,800	3,211	67,641	（注4）
2007年 7 月11日	公募増資	19,000	153,800	18,702	86,344	（注5）
2007年 8 月 8 日	第三者割当増資	750	154,550	738	87,083	（注6）
2011年 1 月31日	公募増資	31,000	185,550	13,608	100,691	（注7）
2011年 2 月28日	第三者割当増資	3,100	188,650	1,360	102,052	（注8）
2013年 1 月30日	公募増資	33,000	221,650	14,408	116,460	（注9）
2013年 2 月27日	第三者割当増資	3,300	224,950	1,440	117,901	（注10）
2014年 1 月 1 日	投資口の分割	899,800	1,124,750	—	117,901	（注11）
2014年 1 月27日	公募増資	80,000	1,204,750	9,135	127,036	（注12）
2014年 2 月26日	第三者割当増資	8,000	1,212,750	913	127,950	（注13）
2015年 7 月13日	公募増資	47,000	1,259,750	5,894	133,845	（注14）
2015年 8 月12日	第三者割当増資	4,700	1,264,450	589	134,434	（注15）
2016年 7 月11日	公募増資	37,500	1,301,950	5,034	139,469	（注16）
2016年 8 月10日	第三者割当増資	3,750	1,305,700	503	139,972	（注17）
2020年 1 月21日	公募増資	43,000	1,348,700	7,213	147,186	（注18）
2020年 2 月13日	第三者割当増資	4,300	1,353,000	721	147,907	（注19）

（注1）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の変動は考慮していません。

（注2）1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

（注3）1口当たり発行価格520,000円（引受価額501,800円）にて、上場時に取得した物件の取得資金等の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

（注4）1口当たり発行価額501,800円にて、新規物件の取得資金の一部等に充当することを目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

（注5）1口当たり発行価格1,019,200円（引受価額984,360円）にて、物件取得のために調達した資金の一部弁済を目的として、公募により新投資口を発行しました。

（注6）1口当たり発行価額984,360円にて、物件取得のために調達した資金の一部弁済を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

（注7）1口当たり発行価格454,930円（引受価額438,984円）にて、物件取得のために調達した借入金の弁済と物件の取得資金等の調達を目的として、公募により新投資口を発行しました。

（注8）1口当たり発行価額438,984円にて、物件取得のために調達した借入金の弁済と物件の取得資金等の調達を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

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

（注10）1口当たり発行価額436,609円にて、物件の取得資金等の調達を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

（注11）2013年12月31日を基準日として同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、2014年1月1日を効力発生日として1口につき5口の割合をもって分割しました。

（注12）1口当たり発行価格118,072円（引受価額114,196円）にて、物件の取得資金等の調達を目的として、公募により新投資口を発行しました。

（注13）1口当たり発行価額114,196円にて、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金及び投資法人債の償還資金の一部に充当することを目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

（注14）1口当たり発行価格129,675円（引受価額125,419円）にて、物件取得のために調達した借入金の一部弁済を目的として、公募により新投資口を発行しました。

（注15）1口当たり発行価額125,419円にて、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当することを目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

（注16）1口当たり発行価格138,742円（引受価額134,259円）にて、物件取得のために調達した借入金の一部弁済を目的として、公募により新投資口を発行しました。

（注17）1口当たり発行価格134,259円にて、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当することを目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

（注18）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19）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20）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24期 2018年6月	第25期 2018年12月	第26期 2019年6月	第27期 2019年12月	第28期 2020年6月
	最高（円）	147,400	156,200	164,500	189,600	200,600
	最低（円）	131,400	141,000	147,600	159,600	75,400

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

（4）分配金等の実績

当期の分配金については、投資法人の税制の特例（租税特別措置法第67条の15）を適用し、当期末処分利益から一時差異等調整引当額戻入額1,406,238,900円及び圧縮積立金繰入額219,594,343円を控除後の当期末処分利益を超えない額で投資口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口当たりの利益分配金は2,960円となりました。

期	第24期	第25期	第26期	第27期	第28期
計算期間	自 2018年 1 月 1 日 至 2018年 6 月30日	自 2018年 7 月 1 日 至 2018年12月31日	自 2019年 1 月 1 日 至 2019年 6 月30日	自 2019年 7 月 1 日 至 2019年12月31日	自 2020年 1 月 1 日 至 2020年 6 月30日
当期末処分利益総額	3,339,461千円	3,596,244千円	3,691,310千円	2,246,223千円	5,631,594千円
利益留保額	－千円	346千円	97千円	469千円	220,475千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	3,655,960千円 (2,800円)	3,595,897千円 (2,754円)	3,691,213千円 (2,827円)	3,810,032千円 (2,918円)	4,004,880千円 (2,960円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	3,655,960千円 (2,800円)	3,595,897千円 (2,754円)	3,691,213千円 (2,827円)	2,403,793千円 (1,841円)	4,004,880千円 (2,960円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	－ (－)	－ (－)	－ (－)	1,406,238千円 (1,077円)	－ (－)
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)	－ (－)	－ (－)	－ (－)	1,406,238千円 (1,077円)	－ (－)
出資払戻総額のうち税法上の出 資等減少分配からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち税法 上の出資等減少分配からの分配金)	－ (－)	－ (－)	－ (－)	－ (－)	－ (－)

(5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

① 投資環境の見通し

不動産売買市場においては、堅調な資金調達環境と市場参加者の旺盛な投資意欲等を背景に、取引価格は当面高止まりが継続するものと想定されますが、新型コロナウイルスの感染症、米中間の紛争及び米大統領選などの影響を十分注視する必要があると考えています。

オフィスビル賃貸市場について、需要は底堅く推移すると予想していますが、新型コロナウイルスの感染症の影響などによる企業業績の動向やテナントニーズの変化等に注視していく必要があると思われます。

② 今後の運用方針及び対処すべき課題

A. 外部成長

本投資法人では、外部成長の軸足を資産入替から資産規模拡大へ移し、投資規模・エリアのバランスに留意した競争力のある物件取得を企図していきます。引き続きスポンサー企業との一層の連携強化・協働、また運用会社による物件情報ルートの新規開拓・深耕強化を行い、売却情報の早期入手に努め、取引機会を的確に捕捉していきます。

B. 内部成長

本投資法人では、既存テナントとのきめ細かなリレーションを一層強化し、テナントサイドのニーズをタイムリーに汲み取っていく活動を継続していきます。こうした活動と市場動向を踏まえた新規賃料の設定を推進するとともに、中長期的な資産価値の維持及び物件競争力向上に向けた戦略的な追加投資を省エネやBCP対応も踏まえ継続的に実施し、ポートフォリオ全体の収益力及びESG評価の向上を目指します。

なお、新型コロナウイルスの感染症の拡大による影響につきましては、直ちに収益に大きな影響を及ぼす可能性は小さいと考えていますが、今後については状況を注視していきます。

C. 財務戦略

本投資法人では、金利低減を図りつつ、金利の固定化、残存期間の長期化、返済期限の分散化を基本方針とする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、金融市場環境を注視しつつ、グリーンボンドなどの新しい調達にも取り組んでいきます。

総資産LTVは、60%を上限とし、35%から50%を目処に運用します。また、有利子負債の返済期限を分散することにより、リファイナンスリスクの軽減を図り安定性を重視した財務運営を行います。

D. サステナビリティへの取組

本投資法人では、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・協働に引き続き努めていきます。

また、環境を配慮したグリーンボンドの枠組みに社会性を加味して、ESGの取組を一步進化させたサステナビリティ・ファイナンスの枠組みを整備し、2020年9月にサステナビリティ・ローンによる借換えを実行する予定です。

(6) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

資金の借入（サステナビリティ・ローン）について

本投資法人は、2020年8月20日付で、以下のとおり、借入契約を締結しました。

〈借入金の概要〉

借入先	株式会社みずほ銀行
借入額	2,000,000,000円
利率	基準金利（全銀協1ヶ月 日本円TIBOR）+0.20000%
借入日	2020年9月30日
元本弁済期日	2022年9月30日
元本弁済方法	元本弁済期日に一括弁済
担保の有無	無担保・無保証

2. 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期 別	第24期 2018年6月30日現在	第25期 2018年12月31日現在	第26期 2019年6月30日現在	第27期 2019年12月31日現在	第28期 2020年6月30日現在
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口	10,000,000口	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	1,305,700口	1,305,700口	1,305,700口	1,305,700口	1,353,000口
出資総額（注）	139,972百万円	139,972百万円	139,972百万円	139,972百万円	147,907百万円
投資主数	7,189人	6,741人	6,393人	6,046人	6,746人

（注）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の変動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（％）
日本トラスティ・サービス信託銀行 株式会社（信託口）（注）	東京都中央区晴海一丁目8番11号	368,218	27.21
日本マスタートラスト信託銀行 株式会社（信託口）	東京都港区浜松町二丁目11番3号	220,509	16.30
日鉄興和不動産株式会社	東京都港区赤坂一丁目8番1号	71,560	5.29
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	62,612	4.63
資産管理サービス信託銀行株式会社 （証券投資信託口）（注）	東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海トリトンスクエアタワーZ	52,254	3.86
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	1.53
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U.S.A.	18,242	1.35
三菱UFJモルガン・スタンレー証券 株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目5番2号	16,430	1.21
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	12,874	0.95
JP MORGAN CHASE BANK 385771	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM	12,471	0.92
合 計		855,830	63.25

（注）2020年7月27日を効力発生日として、資産管理サービス信託銀行株式会社及びJTCホールディングス株式会社を消滅会社、日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社を存続会社とする吸収合併を行っており、同日付で日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社から株式会社日本カストディ銀行に商号を変更しています。

(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	小川 秀彦（注2）	—	—千円
執行役員	香山 秀一郎（注3）	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	—千円
監督役員	平川 修	アンダーソン・毛利・友常法律事務所 顧問	5,580千円
監督役員	前川 俊一	椙山女学園大学 現代マネジメント学部教授	
監督役員	高木 英治	高木英治公認会計士事務所	
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	—	14,700千円 （注4）

（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）小川秀彦は、2020年5月31日をもって執行役員を退任しました。

（注 3）香山秀一郎は、2020年5月29日開催の第9回投資主総会の決議に基づき、2020年6月1日に執行役員に就任しました。

（注 4）上記記載の報酬の総額は概算額であり、当期の監査に係る報酬として支払うべき額（11,000千円）に、英文財務諸表監査報酬及び2020年1月に行われた新投資口発行の際のコンフォート・レター作成業務等に係る報酬等を加えた額を記載しています。

② 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

(4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

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

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

3. 投資法人の運用資産の状況

(1) 投資法人の資産の構成

資産の種類	用 途	投資対象地域 (注1)	第27期 (2019年12月31日現在)		第28期 (2020年6月30日現在)	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%)
不動産	オフィスビル	エリアⅠ	10,997	3.8	10,966	3.7
		エリアⅡ	5,603	1.9	5,532	1.9
		エリアⅣ	1,628	0.6	1,633	0.6
エリアⅠ		104,923	36.3	104,631	35.6	
エリアⅡ		8,495	2.9	11,818	4.0	
エリアⅢ		92,056	31.9	84,140	28.7	
エリアⅣ		21,300	7.4	21,158	7.2	
不動産信託受益権	その他（商業施設・住宅等）	エリアⅠ	17,437	6.0	17,305	5.9
計			262,443	90.9	257,186	87.6
預金・その他の資産			26,347	9.1	36,346	12.4
資産総額計			288,790	100.0	293,532	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、同様です。

(注2) 保有総額は、決算日時点の貸借対照表計上額（不動産及び不動産信託受益権については、減価償却後の帳簿価額）によっています。

(2) 主要な保有資産

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

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能 面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (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	26,758	11,021.03	11,021.03	100.0	5.2	オフィスビル
日石横浜ビル	22,909	40,440.72	40,440.72	100.0	10.7	オフィスビル
大森ベルポートD館	20,779	25,801.66	25,801.66	100.0	8.4	オフィスビル
興和川崎西口ビル	19,272	24,944.17	24,944.17	100.0	8.4	オフィスビル
浜離宮インターシティ	17,305	19,718.11	19,456.12	98.7	6.9	その他（商業施設・住宅等）

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能 面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	主たる用途
武蔵小杉タワープレイス	12,434	25,043.93	25,043.93	100.0	7.3	オフィスビル
マンサード代官山	11,245	5,420.80	5,264.90	97.1	3.2	オフィスビル
興和西新橋ビル	10,966	8,949.04	8,949.04	100.0	(注4)	オフィスビル
興和川崎東口ビル	9,832	18,612.72	18,612.72	100.0	(注4)	オフィスビル
台場ガーデンシティビル	9,584	12,122.85	12,122.85	100.0	3.0	オフィスビル
合 計	161,088	192,075.03	191,657.14	99.8	—	—

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

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

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

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

(3) 不動産等組入資産明細

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

物件 番号	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末算定価額 (百万円) (注)	帳簿価額 (百万円)
I-1	大森ベルポートD館	東京都品川区南大井六丁目26番3号	不動産信託受益権	25,900	20,779
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	13,500	9,017
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	9,030	8,109
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	30,100	26,758
I-9	興和白金台ビル	東京都港区白金台三丁目19番1号	不動産信託受益権	5,400	4,665
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	10,200	9,584
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	25,900	17,305
I-13	新富町ビル	東京都中央区入船三丁目10番9号	不動産信託受益権	2,200	1,727
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	13,300	10,966
I-15	マンサード代官山	東京都渋谷区猿樂町10番1号	不動産信託受益権	13,900	11,245
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	7,770	6,540
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	6,610	6,203
エリア I				163,810	132,903
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	6,170	5,532
II-2	JEI西本町ビル	大阪府大阪市西区阿波座一丁目3番15号	不動産信託受益権	864	1,038
II-3	大阪興銀ビル（底地）	大阪府大阪市中央区高麗橋四丁目1番1号	不動産信託受益権	2,470	1,865
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	5,070	4,895
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	4,140	4,019
エリア II				18,714	17,350

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-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	21,300	12,434
Ⅲ-2	興和川崎東口ビル	神奈川県川崎市川崎区日進町1番地53	不動産信託受益権	10,200	9,832
Ⅲ-3	JEI本郷ビル	東京都文京区本郷二丁目38番16号	不動産信託受益権	4,750	4,960
Ⅲ-5	川崎日進町ビルディング	神奈川県川崎市川崎区日進町7番地1	不動産信託受益権	4,730	4,168
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	2,650	2,191
Ⅲ-9	興和川崎西口ビル	神奈川県川崎市幸区堀川町66番2号	不動産信託受益権	16,400	19,272
Ⅲ-10	パシフィックスクエア千石	東京都文京区本駒込二丁目29番24号	不動産信託受益権	1,580	1,612
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	9,400	6,090
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	30,400	22,909
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	672	667
エリアⅢ				102,082	84,140
Ⅳ-2	JEI京橋ビル	大阪府大阪市都島区片町二丁目2番48号	不動産信託受益権	4,400	2,819
Ⅳ-3	JEI広島八丁堀ビル	広島県広島市中区八丁堀14番4号	不動産信託受益権	3,850	2,543
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	8,950	5,097
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	4,460	2,200
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	5,200	4,189
Ⅳ-7	JEI那覇ビル	沖縄県那覇市久茂地二丁目8番1号	不動産信託受益権	1,940	1,459
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	3,290	2,847
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	1,670	1,633
エリアⅣ				33,760	22,792
合 計				318,366	257,186

（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津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、共有物件である場合には、共有する不動産全体に関する金額に、本投資法人又は信託受託者が保有する持分の割合を乗じた数値によっています。

物件 番号	不動産の名称	第27期 自 2019年 7 月 1 日 至 2019年12月31日				第28期 自 2020年 1 月 1 日 至 2020年 6 月30日			
		テナント総数 〈期末時点〉 （注1）	稼働率 〈期末時点〉 （％）	賃貸事業収入 〈期間中〉 （百万円）	対総賃貸事業 収入比率 （％）	テナント総数 〈期末時点〉 （注1）	稼働率 〈期末時点〉 （％）	賃貸事業収入 〈期間中〉 （百万円）	対総賃貸事業 収入比率 （％）
I-1	大森ベルポートD館	1	100.0	948	8.7	1	100.0	925	8.4
I-2	芝二丁目ビルディング	2	99.2	373	3.4	2	99.2	373	3.4
I-3	JEI浜松町ビル	1	100.0	232	2.1	1	100.0	244	2.2
I-8	赤坂インターシティ	14	100.0	614	5.6	13	100.0	571	5.2
I-9	興和白金台ビル	1	100.0	191	1.8	1	100.0	183	1.7
I-10	台場ガーデンシティビル	1	100.0	334	3.1	1	100.0	333	3.0
I-12	浜離宮インターシティ	1	98.8	727	6.7	1	98.7	762	6.9

物件 番号	不動産の名称	第27期 自 2019年 7 月 1 日 至 2019年12月31日				第28期 自 2020年 1 月 1 日 至 2020年 6 月30日			
		テナント総数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	賃貸事業収入 (期間中) (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	テナント総数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	賃貸事業収入 (期間中) (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)
I-13	新富町ビル	11	100.0	73	0.7	11	100.0	73	0.7
I-14	興和西新橋ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
I-15	マンサード代官山	10	97.4	299	2.8	10	97.1	351	3.2
I-16	赤坂インターシティAIR	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
I-17	BIZCORE赤坂見附	1	88.9	48	0.4	1	100.0	145	1.3
エリア I		45	99.3	—	—	44	99.6	—	—
II-1	NHK名古屋放送センタービル	37	100.0	387	3.6	36	100.0	382	3.5
II-2	JEI西本町ビル	1	100.0	243	2.2	1	97.2	129	1.2
II-3	大阪興銀ビル (底地)	1	100.0	89	0.8	1	100.0	89	0.8
II-4	グランフロント大阪 (うめきた広場・南館)	—	—	—	—	2	99.4	(注2)	(注2)
II-5	グランフロント大阪 (北館)	—	—	—	—	5	98.8	(注2)	(注2)
エリア II		39	100.0	—	—	45	99.5	—	—
III-1	武蔵小杉タワープレイス	40	100.0	822	7.6	38	100.0	803	7.3
III-2	興和川崎東口ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
III-3	JEI本郷ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
III-5	川崎日進町ビルディング	1	100.0	222	2.0	1	100.0	226	2.1
III-7	JEI両国ビル	1	100.0	114	1.1	1	100.0	114	1.0
III-9	興和川崎西口ビル	1	100.0	984	9.0	1	100.0	924	8.4
III-10	パシフィックスクエア千石	1	100.0	54	0.5	1	100.0	60	0.5
III-11	コアシティ立川	1	100.0	316	2.9	1	100.0	322	2.9
III-12	日石横浜ビル	1	100.0	1,175	10.8	1	100.0	1,173	10.7
III-13	横浜弁天通第一生命ビルディング	1	100.0	41	0.4	1	100.0	41	0.4
エリア III		49	100.0	—	—	47	100.0	—	—
IV-2	JEI京橋ビル	1	96.8	182	1.7	1	100.0	175	1.6
IV-3	JEI広島八丁堀ビル	1	96.0	156	1.4	1	96.0	148	1.3
IV-4	SE札幌ビル	1	100.0	417	3.8	1	100.0	410	3.7
IV-5	青葉通プラザ	51	99.4	195	1.8	50	98.8	192	1.7
IV-6	大和南森町ビル	10	100.0	199	1.8	1	100.0	196	1.8
IV-7	JEI那覇ビル	1	100.0	84	0.8	1	100.0	86	0.8
IV-8	広島第一生命OSビルディング	1	100.0	143	1.3	1	95.9	138	1.3
IV-9	仙信ビル	1	98.4	17	0.2	1	91.0	48	0.4
エリア IV		67	98.9	—	—	57	98.4	—	—
合 計		200	99.6	10,890	100.0	193	99.6	11,013	100.0

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

(注2) 興和西新橋ビル、興和川崎東口ビル及びJEI本郷ビルについてはエンドテナントから、また赤坂インターシティAIR、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) については共有者から、それぞれ賃料の開示の同意が得られていないため記載していません。

(4) 有価証券組入資産明細

該当事項はありません。

(5) 再生可能エネルギー発電設備等明細

該当事項はありません。

(6) 公共施設等運営権等明細

該当事項はありません。

(7) その他資産の状況

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	46,140,000	46,140,000	—

（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	833株	50	42,069	50	42,069	—	—

（注1）本投資法人は、グランフロント大阪（北館）の取得に伴い、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833株及び一般社団法人ナレッジキャピタルに係る基金の返還請求権（注3）を取得したものです。なお、上記株式及び上記返還請求権については、グランフロント大阪（北館）の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「③ 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	数 量	帳簿価額（千円）		評価額（千円）（注）		評価損益	備 考
		単 価	金 額	単 価	金 額		
基金返還請求権	1件	—	2,659	—	2,659	—	—

（注）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	—	454	—	454	—	—

（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）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。なお、上記返還請求権については、グランフロント大阪（うめきた広場・南館）の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）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
興和川崎東口ビル	神奈川県川崎市	空調改修（第3期）	自 2020年 1 月 至 2020年12月	445	—	—
興和川崎東口ビル	神奈川県川崎市	トイレ改修（第2期）	自 2020年 7 月 至 2020年12月	155	—	—
SE札幌ビル	北海道札幌市	101号室貸室整備	自 2020年 9 月 至 2020年11月	57	—	—
興和川崎東口ビル	神奈川県川崎市	西面外壁シーリング打替 およびクリーニング	自 2020年 9 月 至 2020年12月	56	—	—
大森ベルポートD館	東京都品川区	OAフロア新設	自 2020年 9 月 至 2020年10月	38	—	—
SE札幌ビル	北海道札幌市	立体駐車場改修	自 2020年11月 至 2020年12月	37	—	—
JEI両国ビル	東京都墨田区	非常用発電機更新	自 2020年 9 月 至 2020年12月	27	—	—
JEI那覇ビル	沖縄県那覇市	受変電設備更新	自 2020年12月 至 2020年12月	20	—	—
横浜弁天通第一生命ビルディング	神奈川県横浜市	受変電設備機器更新 （第1期）	自 2020年11月 至 2020年11月	7	—	—

(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806百万円であり、当期に費用に区分された修繕費214百万円とあわせ1,021百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目 的	実施期間	支払金額 (百万円)
興和川崎西口ビル	神奈川県 川崎市	空調改修（第3-2期）	自 2019年12月 至 2020年 6 月	204
大森ベルポート D館	東京都 品川区	熱供給設備 熱源機器更新（第1期）	自 2019年 8 月 至 2020年 3 月	68
SE札幌ビル	北海道 札幌市	自火報設備更新	自 2019年 4 月 至 2020年 3 月	57
大森ベルポート D館	東京都 品川区	熱供給設備 特高受変電設備更新（第1期）	自 2019年 8 月 至 2020年 3 月	46
興和川崎東口ビル	神奈川県 川崎市	トイレ改修工事（第1期）	自 2020年 2 月 至 2020年 6 月	46
日石横浜ビル	神奈川県 横浜市	基準階共用部照明更新（LED化）	自 2020年 1 月 至 2020年 6 月	35
横浜弁天通第一生命 ビルディング	神奈川県 横浜市	外壁防水塗膜材塗布	自 2020年 5 月 至 2020年 6 月	9
その他の工事			—	338
合 計				806

(3) 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、減価償却費等の余剰キャッシュ・フローのなか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24期 自 2018年 1 月 1 日 至 2018年 6 月30日	第25期 自 2018年 7 月 1 日 至 2018年12月31日	第26期 自 2019年 1 月 1 日 至 2019年 6 月30日	第27期 自 2019年 7 月 1 日 至 2019年12月31日	第28期 自 2020年 1 月 1 日 至 2020年 6 月30日
当期首積立金残高（百万円）	289	258	290	284	300
当期積立額（百万円）	636	469	411	899	1,553
当期積立金取崩額（百万円）	667	437	417	884	1,380
次期繰越額（百万円）	258	290	284	300	473

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27期 自 2019年 7 月 1 日 至 2019年12月31日	第28期 自 2020年 1 月 1 日 至 2020年 6 月30日
(a) 資産運用報酬	390,335	530,406
(b) 資産保管委託報酬	21,332	21,515
(c) 一般事務委託報酬	38,715	40,720
(d) 役員報酬	6,220	5,580
(e) 会計監査人報酬	11,000	11,000
(f) その他費用	76,044	120,239
合 計	543,647	729,461

(2) 借入状況

当期末における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

区 分		借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済 期限	返済 方法	使 途	摘 要
	借入先								
短期 借入金	株式会社みずほ銀行	2019年 3月8日	5,000,000	－	0.26983	2020年 3月8日	期限 一括	投資法人 債の償還 に充てる ため	無担保 無保証
		2019年 10月1日	4,000,000	－	0.27254	2020年 10月1日 (注3)		不動産の 購入資金 に充てる ため	
		2020年 3月9日	－	5,000,000	0.26949	2021年 3月9日		借入金の 返済に充 てるため	
小 計			9,000,000	5,000,000					
1年内 返済 予定の 長期 借入金	株式会社日本政策投資銀行	2012年 1月31日	2,000,000	－	1.60000 (注2)	2020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
	株式会社みずほ銀行	2013年 6月28日	500,000	－	1.36400 (注2)				
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	－					
	みずほ信託銀行株式会社		600,000	－					
	株式会社三菱UFJ銀行		500,000	－					
	第一生命保険株式会社		1,000,000	－	1.31261 (注2)				
	株式会社みずほ銀行	2013年 12月27日	675,000	－	1.00000 (注2)				
	農林中央金庫		1,162,500	－					
	株式会社三菱UFJ銀行		675,000	－					
	みずほ信託銀行株式会社		487,500	－					
	株式会社みずほ銀行	2018年 9月28日	2,000,000	2,000,000	0.26841	2020年 9月30日			

	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	株式会社日本政策投資銀行	2013年 6月28日	－	2,000,000	1.60750 (注2)	2021年 6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
	第一生命保険株式会社	2014年 7月31日	－	2,000,000	0.98834 (注2)				
小 計			10,600,000	6,000,000					
長期 借入金	株式会社日本政策投資銀行	2013年 6月28日	2,000,000	－	1.60750 (注2)	2021年 6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
	第一生命保険株式会社	2014年 7月31日	2,000,000	－	0.98834 (注2)				
	株式会社みずほ銀行	2016年 11月29日	520,000	520,000	0.41965	2021年 11月29日			
	株式会社三菱UFJ銀行		540,000	540,000					
	株式会社三井住友銀行		1,080,000	1,080,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,620,000	1,620,000					
	株式会社みずほ銀行	2014年 12月29日	1,950,000	1,950,000	0.81875 (注2)	2021年 12月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行		2,000,000	2,000,000					
	みずほ信託銀行株式会社		1,200,000	1,200,000					
	株式会社りそな銀行		600,000	600,000					
	損害保険ジャパン株式会社（注4）	2017年 1月31日	2,000,000	2,000,000	0.35000 (注2)	2022年 1月31日			
	東京海上日動火災保険株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社日本政策投資銀行	2014年 7月31日	2,000,000	2,000,000	1.15417 (注2)	2022年 6月30日			
	損害保険ジャパン株式会社（注4）	2017年 11月30日	500,000	500,000	0.35000 (注2)	2022年 11月30日			
	東京海上日動火災保険株式会社		500,000	500,000					
	株式会社みずほ銀行	2014年 12月29日	1,950,000	1,950,000	0.93625 (注2)	2022年 12月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行		2,000,000	2,000,000					
	みずほ信託銀行株式会社		1,200,000	1,200,000					
	株式会社りそな銀行		600,000	600,000					
	株式会社日本政策投資銀行	2015年 6月30日	2,000,000	2,000,000	1.20250 (注2)	2023年 6月30日			
	第一生命保険株式会社	2018年 6月29日	3,000,000	3,000,000	0.46000 (注2)				
	株式会社みずほ銀行	2015年 11月30日	420,000	420,000	0.84375 (注2)	2023年 11月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行		250,000	250,000					
	株式会社三井住友銀行		140,000	140,000					
	みずほ信託銀行株式会社		1,560,000	1,560,000					
	農林中央金庫		1,500,000	1,500,000					
	株式会社りそな銀行		500,000	500,000					
	株式会社あおぞら銀行		750,000	750,000					
	株式会社福岡銀行		150,000	150,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 11月30日	1,000,000	1,000,000	0.64801 (注2)	2023年 11月30日			
	株式会社三井住友銀行		3,500,000	3,500,000					
	株式会社りそな銀行		500,000	500,000					
	株式会社あおぞら銀行		500,000	500,000					

	区 分	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済 期限	返済 方法	使 途	摘 要
	借入先								
長期 借入金	株式会社日本政策投資銀行	2017年 11月30日	3,500,000	3,500,000	0.68431 (注2)	2024年 5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
	株式会社みずほ銀行	2015年 11月30日	870,000	870,000	0.96275 (注2)	2024年 11月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行		590,000	590,000					
	株式会社三井住友銀行		350,000	350,000					
	みずほ信託銀行株式会社		1,560,000	1,560,000					
	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		750,000	750,000					
	株式会社福岡銀行		150,000	150,000					
	日本生命保険相互会社		2019年 12月12日	1,000,000					
	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					
	株式会社みずほ銀行	2018年 11月1日	850,000	850,000	0.70600 (注2)	2025年 11月1日			
	株式会社三菱UFJ銀行		850,000	850,000					
	みずほ信託銀行株式会社		600,000	600,000					
	農林中央金庫		1,450,000	1,450,000					
	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						
株式会社日本政策投資銀行	2020年 1月31日	－	2,000,000	0.68778 (注2)	2028年 7月31日				
株式会社みずほ銀行		－	1,175,000	0.71200 (注2)	2029年 1月31日				
株式会社三菱UFJ銀行		－	1,175,000						
株式会社三井住友銀行		－	1,000,000						
みずほ信託銀行株式会社		－	1,087,500						
農林中央金庫		－	1,162,500						

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
長期 借入金	第一生命保険株式会社	2020年 1月31日	—	1,000,000	0.77000 (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
小 計			77,000,000	81,600,000					
合 計			96,600,000	92,600,000					

(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) 2020年4月30日付で全額を期限前弁済しています。

(注4) 2020年4月1日付で商号を損害保険ジャパン日本興亜株式会社から損害保険ジャパン株式会社に変更しました。

(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	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
	銘 柄								
無担保 投資 法人債	第 7 回無担保投資法人債	2014年 3月10日	8,000,000	8,000,000	1.13000	2024年 3月11日	期限 一括	(注1)	(注4)
	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		(注2)	
	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3)	
	第10回無担保投資法人債	2016年 12月20日	2,000,000	2,000,000	0.39000	2023年 12月20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			
	第12回無担保投資法人債	2018年 4月20日	2,000,000	2,000,000	0.24000	2023年 4月20日		(注3)	
	第13回無担保投資法人債		2,000,000	2,000,000	0.95000	2033年 4月20日			
	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2)	
	小 計		29,000,000	29,000,000					
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2)	(注4)
	小 計		4,000,000	4,000,000					
合 計			33,000,000	33,000,000					

(注1) 資金使途は、既存投資法人債の償還及び既存借入金の返済に充当しています。

(注2) 資金使途は、既存借入金の返済に充当しています。

(注3) 資金使途は、既存投資法人債の償還に充当しています。

(注4) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

(4) 短期投資法人債

該当事項はありません。

(5) 新投資口予約権

該当事項はありません。

6. 期中の売買状況

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

(単位：百万円)

資産の種類	不動産等の名称	取 得		譲 渡			
		取得年月日	取得価額 (注1)	譲渡年月日	譲渡価額 (注1)	帳簿価額 (注2)	売却損益 (注3)
不動産信託受益権	グランフロント大阪 (うめきた広場・南館) (共有持分2.45%相当)	2020年 2月3日	4,868	—	—	—	—
不動産信託受益権	グランフロント大阪(北館) (共有持分2.45%相当)	2020年 2月3日	3,982	—	—	—	—
不動産信託受益権	JEI西本町ビル (準共有持分80.0%)	—	—	2020年 3月27日	7,208	5,560	1,645
不動産信託受益権	興和川崎西口ビル (準共有持分30.0%)	—	—	2020年 6月26日	7,560	7,499	58
合 計		—	8,851	—	14,768	13,059	1,704

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

(注2) 売却時の帳簿価額を記載しています。

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

(2) その他の資産の売買状況等

資産の種類	買 付		売 付		当期末残高	
	券面数等	金額(千円) (注)	券面数等	金額(千円)	券面数等	金額(千円) (注)
株式	833株	41,650	—	—	833株	41,650
基金返還請求権	—	2,695	—	—	—	2,695
合 計	833株	44,345	—	—	833株	44,345

(注) 買付金額及び当期末残高の金額は、売買契約書に記載された金額を記載しています。

(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
取得	グランフロント大阪 (うめきた広場・南館) (共有持分2.45%相当)	不動産 信託受益権	2020年 2月3日	4,868	5,050	日本ヴァリュアーズ 株式会社	2019年 11月1日
取得	グランフロント大阪(北館) (共有持分2.45%相当)	不動産 信託受益権	2020年 2月3日	3,982	4,140	日本ヴァリュアーズ 株式会社	2019年 11月1日
譲渡	JEI西本町ビル (準共有持分80.0%)	不動産 信託受益権	2020年 3月27日	7,208	4,688 (注2)	大和不動産鑑定 株式会社	2019年 10月1日
譲渡	興和川崎西口ビル (準共有持分30.0%)	不動産 信託受益権	2020年 6月26日	7,560	7,560 (注3)	日本ヴァリュアーズ 株式会社	2019年 10月1日

- (注1) 取得価格又は譲渡価格は、売買契約書に記載された物件の売買代金（消費税等相当額を含みません。）を記載しています。
- (注2) JEI西本町ビルの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80.0%を乗じた金額を記載しています。
- (注3) 興和川崎西口ビルの不動産鑑定評価額については、当該物件の準共有持分35.0%に係る不動産鑑定評価額をもとに譲渡対象の信託受益権の準共有持分割合30.0%に相当する金額を記載しています。

② 有価証券

取得 又は 譲渡	取引年月日	種 類	銘 柄	数量（株）	取引価格 （百万円）	特定資産の調査価格 （百万円）
取得	2020年2月3日	株式	株式会社KMO	833	41	41
取得	2020年2月3日	基金返還請求権	一般社団法人 ナレッジキャピタル	—	2	2

- (注1) 取引価格は、売買契約書に記載された売買代金の金額を記載しています。
- (注2) 投信法第201条第2項に基づき特定資産に係る有価証券の価格調査が必要な取引については、EY新日本有限責任監査法人が日本公認会計士協会が公表した専門業務実務指針4400「合意された手続業務に関する実務指針」及び専門業務実務指針4460「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査に係る合意された手続業務に関する実務指針」に基づき価格調査を実施し、本投資法人は当該調査価格の結果の通知を受けています。

③ その他資産の取引

取得 又は 譲渡	取引年月日	種 類	銘 柄	取引価格 （百万円）	特定資産の調査価格 （百万円）
取得	2020年2月3日	基金返還請求権	一般社団法人 グランフロント大阪TMO	0	0

- (注1) 取引価格は、売買契約書に記載された売買代金の金額を記載しています。
- (注2) 投信法第201条第2項に基づき特定資産に係る基金返還請求権の価格調査が必要な取引については、EY新日本有限責任監査法人が日本公認会計士協会が公表した専門業務実務指針4400「合意された手続業務に関する実務指針」及び専門業務実務指針4460「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査に係る合意された手続業務に関する実務指針」に基づき価格調査を実施し、本投資法人は当該調査価格の結果の通知を受けています。

④ 金利スワップ取引

本投資法人が行った取引で、投信法第201条に基づき、特定資産の価格等の調査が必要な取引については、EY新日本有限責任監査法人にその調査を委託しています。

2020年1月1日から2020年6月30日までの対象期間中において調査対象となった取引は、金利スワップ取引1件であり、当該取引についてはEY新日本有限責任監査法人から合意された手続実施結果報告書を受領しています。また金利スワップ取引については、取引の相手方の名称、数量、約定数値、取引期間その他当該店頭デリバティブ取引の内容に関することについて調査を委託しました。

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

(4) 利害関係人等との取引状況

① 取引状況

区 分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総 額	8,895百万円	14,768百万円
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	8,895百万円（100.0%）	－百万円（－%）
合 計	8,895百万円（100.0%）	－百万円（－%）

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

② 支払手数料等の金額

区 分	支払手数料等総額 (A)	利害関係人等との取引内訳		B/A
		支払先	支払金額 (B)	
維持管理費	1,455,588千円	日鉄興和不動産株式会社	568,762千円	39.1%
		株式会社第一ビルディング	483,322千円	33.2%
		赤坂インターシティマネジメント株式会社	23,965千円	1.6%
合 計	1,455,588千円	－	1,076,050千円	73.9%

（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。

日鉄興和不動産株式会社	10,096千円
興和不動産ファシリティーズ株式会社	137,798千円
株式会社第一ビルディング	7,385千円

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

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

7. 経理の状況

(1) 資産、負債、元本及び損益の状況

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

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

8. その他

(1) お知らせ

① 投資主総会

2020年5月29日に本投資法人の第9回投資主総会が開催されました。投資主総会で承認された事項のうち主な概要は以下のとおりです。

議案	概要
執行役員1名選任の件	香山秀一郎が執行役員に選任されました。なお、任期は2020年6月1日から2021年10月31日までとなります。
補欠執行役員1名選任の件	田部井寛が補欠執行役員に選任されました。

② 役員会

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

役員会承認日	承認事項	概要
2020年1月15日	新投資口引受契約（投資口の募集に関する一般事務委託契約）の締結	新投資口の発行に伴い、みずほ証券株式会社、野村證券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、SMBC日興証券株式会社及び水戸証券株式会社との間で新投資口の引受契約を締結し、投資口の募集に関する一般事務を委託しました。

(2) 自社設定投資信託受益証券等に係る開示

該当事項はありません。

(3) 海外不動産保有法人及びその有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

(4) その他

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

貸借対照表

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (2019年12月31日)	当 期 (2020年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,165,726	17,620,815
信託現金及び信託預金	16,718,701	16,194,569
営業未収入金	380,012	328,891
前払費用	209,551	183,384
その他	26,877	6,212
流動資産合計	24,500,869	34,333,873
固定資産		
有形固定資産		
建物	7,598,970	7,615,202
減価償却累計額	△1,764,625	△1,879,772
建物 (純額)	5,834,344	5,735,430
構築物	42,243	42,243
減価償却累計額	△10,056	△10,874
構築物 (純額)	32,186	31,369
機械及び装置	6,253	6,253
減価償却累計額	△3,662	△3,943
機械及び装置 (純額)	2,591	2,309
工具、器具及び備品	49,835	52,930
減価償却累計額	△18,274	△21,761
工具、器具及び備品 (純額)	31,560	31,169
土地	10,607,317	10,609,617
建設仮勘定	—	1,396
信託建物	117,124,985	111,853,059
減価償却累計額	△31,341,504	△30,252,179
信託建物 (純額)	85,783,481	81,600,880
信託構築物	953,841	950,335
減価償却累計額	△269,725	△283,161
信託構築物 (純額)	684,115	667,174
信託機械及び装置	1,024,281	951,662
減価償却累計額	△511,390	△497,773
信託機械及び装置 (純額)	512,890	453,889
信託工具、器具及び備品	301,435	291,508
減価償却累計額	△160,456	△158,044
信託工具、器具及び備品 (純額)	140,978	133,463
信託土地	149,590,759	148,707,325
信託建設仮勘定	115,459	106,322
有形固定資産合計	253,335,685	248,080,348
無形固定資産		
借地権	1,721,607	1,721,607
信託借地権	7,382,016	7,382,016
ソフトウェア	9,533	8,433
信託その他無形固定資産	3,969	2,737
無形固定資産合計	9,117,127	9,114,794
投資その他の資産		
投資有価証券	—	44,729
繰延税金資産	50	—
差入敷金及び保証金	15,181	18,181
長期前払費用	820,887	919,312
その他	845,077	877,329
投資その他の資産合計	1,681,196	1,859,553
固定資産合計	264,134,010	259,054,697
繰延資産		
投資法人債発行費	155,922	144,225
繰延資産合計	155,922	144,225
資産合計	288,790,801	293,532,796

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (2019年12月31日)	当 期 (2020年6月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,321,419	1,220,492
短期借入金	9,000,000	5,000,000
1年内返済予定の長期借入金	10,600,000	6,000,000
未払金	405,506	554,959
未払費用	153,400	146,620
未払法人税等	1,514	586
未払消費税等	77,233	533,554
前受金	200,331	170,345
その他	5	14,148
流動負債合計	22,759,411	13,640,707
固定負債		
投資法人債	33,000,000	33,000,000
長期借入金	77,000,000	81,600,000
預り敷金及び保証金	1,174,194	1,197,748
信託預り敷金及び保証金	12,480,048	11,961,335
固定負債合計	123,654,242	127,759,084
負債合計	146,413,653	141,399,791
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	139,972,885	147,907,649
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	—	※3 △1,406,238
出資総額控除額合計	—	△1,406,238
出資総額（純額）	139,972,885	146,501,410
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	158,039	—
任意積立金合計	158,039	—
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	2,246,223	5,631,594
剰余金合計	2,404,262	5,631,594
投資主資本合計	142,377,147	152,133,005
純資産合計	※2 142,377,147	※2 152,133,005
負債純資産合計	288,790,801	293,532,796

損益計算書

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) 自 2019年 7 月 1 日 至 2019年12月31日		当 期 自 2020年 1 月 1 日 至 2020年 6 月30日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	9,984,107	※1	10,250,100
その他賃貸事業収入	※1	906,756	※1	763,414
不動産等売却益		—	※2	1,704,073
営業収益合計		10,890,864		12,717,589
営業費用				
賃貸事業費用	※1	5,906,910	※1	5,697,217
不動産等売却損	※2	120,673		—
減損損失	※3	1,407,147		—
資産運用報酬		390,335		530,406
資産保管手数料		21,332		21,515
一般事務委託手数料		38,715		40,720
役員報酬		6,220		5,580
その他営業費用		87,044		131,239
営業費用合計		7,978,378		6,426,679
営業利益		2,912,485		6,290,909
営業外収益				
受取利息		122		118
その他		594		457
営業外収益合計		717		575
営業外費用				
支払利息		367,351		342,909
融資関連費用		134,676		148,204
投資口交付費		—		25,351
投資法人債利息		130,647		131,174
投資法人債発行費償却		11,550		11,696
その他		21,360		367
営業外費用合計		665,585		659,705
経常利益		2,247,617		5,631,780
税引前当期純利益		2,247,617		5,631,780
法人税、住民税及び事業税		1,533		605
法人税等調整額		△42		50
法人税等合計		1,490		655
当期純利益		2,246,126		5,631,125
前期繰越利益		97		469
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		2,246,223		5,631,594

投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 2019年7月1日 至 2019年12月31日）

（単位：千円）

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本 合計	
		任意積立金		当期末処分 利益又は 当期末処理 損失（△）	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金 合計				
当期首残高	139,972,885	158,039	158,039	3,691,310	3,849,350	143,822,235	143,822,235
当期変動額							
剰余金の分配	－	－	－	△3,691,213	△3,691,213	△3,691,213	△3,691,213
当期純利益	－	－	－	2,246,126	2,246,126	2,246,126	2,246,126
当期変動額合計	－	－	－	△1,445,087	△1,445,087	△1,445,087	△1,445,087
当期末残高	※1 139,972,885	158,039	158,039	2,246,223	2,404,262	142,377,147	142,377,147

当期（自 2020年1月1日 至 2020年6月30日）

（単位：千円）

	投資主資本			
	出資総額			
	出資総額	出資総額控除額		出資総額（純額）
		一時差異等調整引当額	出資総額控除額合計	
当期首残高	139,972,885	－	－	139,972,885
当期変動額				
新投資口の発行	7,934,764	－	－	7,934,764
圧縮積立金の取崩	－	－	－	－
剰余金の分配	－	－	－	－
一時差異等調整引当額 による利益超過分配	－	△1,406,238	△1,406,238	△1,406,238
当期純利益	－	－	－	－
当期変動額合計	7,934,764	△1,406,238	△1,406,238	6,528,525
当期末残高	※1 147,907,649	△1,406,238	△1,406,238	146,501,410

（単位：千円）

	投資主資本					純資産合計
	剰余金				投資主資本 合計	
	任意積立金		当期末処分利益 又は当期末処理 損失（△）	剰余金合計		
	圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	158,039	158,039	2,246,223	2,404,262	142,377,147	142,377,147
当期変動額						
新投資口の発行	－	－	－	－	7,934,764	7,934,764
圧縮積立金の取崩	△158,039	△158,039	158,039	－	－	－
剰余金の分配	－	－	△2,403,793	△2,403,793	△2,403,793	△2,403,793
一時差異等調整引当額 による利益超過分配	－	－	－	－	△1,406,238	△1,406,238
当期純利益	－	－	5,631,125	5,631,125	5,631,125	5,631,125
当期変動額合計	△158,039	△158,039	3,385,371	3,227,331	9,755,857	9,755,857
当期末残高	－	－	5,631,594	5,631,594	152,133,005	152,133,005

注記表

(継続企業の前提に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 2019年 7 月 1 日 至 2019年12月31日	当 期 自 2020年 1 月 1 日 至 2020年 6 月30日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

期 別 項 目	前 期（ご参考） 自 2019年 7 月 1 日 至 2019年12月31日	当 期 自 2020年 1 月 1 日 至 2020年 6 月30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 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用して 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。 建物 2年～60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 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。	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。 建物 2年～60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 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。
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。	①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。 ②投資口交付費 支出時に全額費用として処理しています。
4. 収益及び費用の 計上基準	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6,668千円です。	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61,820千円です。

期 別 項 目	前 期 (ご参考) 自 2019年 7 月 1 日 至 2019年12月31日	当 期 自 2020年 1 月 1 日 至 2020年 6 月30日
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。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある以下の項目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <p>(1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、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消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。但し、資産に係る控除対象外消費税等は、個々の資産の取得原価に算入しています。</p>	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある以下の項目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <p>(1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、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消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。但し、資産に係る控除対象外消費税等は、個々の資産の取得原価に算入しています。</p>

(貸借対照表に関する注記)

前 期 (ご参考) 2019年12月31日現在	当 期 2020年6月30日現在																
<p>1. 本投資法人は、リファイナンスリスクを軽減し、財務の安定性を高めることを主たる目的として、取引銀行3行とコミットメントライン契約を締結しています。</p> <p>コミットメントライン契約の総額 14,000,000千円</p> <p>借入残高 －千円</p> <p>差引 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す。</p> <p>コミットメントライン契約の総額 14,000,000千円</p> <p>借入残高 －千円</p> <p>差引 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>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>50,000千円</p>																
<p>－</p>	<p>※3. 一時差異等調整引当額</p> <p>①引当ての発生事由、発生した資産等、当初発生額及び引当額</p> <p>(単位：千円)</p> <table> <tr> <td>発生した資産等</td><td>信託土地、信託建物</td></tr> <tr> <td>発生した事由</td><td>減損損失の発生</td></tr> <tr> <td>当初発生額</td><td>1,406,238</td></tr> <tr> <td>当期首残高</td><td>－</td></tr> <tr> <td>当期引当額</td><td>1,406,238</td></tr> <tr> <td>当期戻入額</td><td>－</td></tr> <tr> <td>当期末残高</td><td>1,406,238</td></tr> <tr> <td>戻入れの事由</td><td>－</td></tr> </table> <p>②戻入れの具体的な方法</p> <p>減損損失</p> <p>該当物件の売却等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。</p>	発生した資産等	信託土地、信託建物	発生した事由	減損損失の発生	当初発生額	1,406,238	当期首残高	－	当期引当額	1,406,238	当期戻入額	－	当期末残高	1,406,238	戻入れの事由	－
発生した資産等	信託土地、信託建物																
発生した事由	減損損失の発生																
当初発生額	1,406,238																
当期首残高	－																
当期引当額	1,406,238																
当期戻入額	－																
当期末残高	1,406,238																
戻入れの事由	－																

(損益計算書に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 2019年 7 月 1 日 至 2019年12月31日		当 期 自 2020年 1 月 1 日 至 2020年 6 月30日	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃料収入	8,442,609	賃料収入	8,712,571
共益費収入	1,267,889	共益費収入	1,266,554
その他賃貸収入	273,608	その他賃貸収入	270,975
計	9,984,107	計	10,250,100
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
水道光熱費収入	793,195	水道光熱費収入	642,291
その他収入	113,561	その他収入	121,123
計	906,756	計	763,414
不動産賃貸事業収益合計	10,890,864	不動産賃貸事業収益合計	11,013,515
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
維持管理費	1,458,956	維持管理費	1,455,588
水道光熱費	1,013,977	水道光熱費	864,406
公租公課	944,725	公租公課	963,729
損害保険料	20,796	損害保険料	22,556
修繕工事費	311,820	修繕工事費	214,894
減価償却費	1,929,198	減価償却費	1,946,743
その他費用	227,435	その他費用	229,299
不動産賃貸事業費用合計	5,906,910	不動産賃貸事業費用合計	5,697,217
C. 不動産賃貸事業損益 (A－B)	4,983,953	C. 不動産賃貸事業損益 (A－B)	5,316,297
※2. 不動産等売却損益の内訳	(単位：千円)	※2. 不動産等売却損益の内訳	(単位：千円)
①JEI西本町ビル (準共有持分5.0%)		①JEI西本町ビル (準共有持分80.0%)	
不動産等売却収入	450,500	不動産等売却収入	7,208,000
不動産等売却原価	348,972	不動産等売却原価	5,560,522
その他売却費用	140	その他売却費用	2,250
不動産等売却益	101,386	不動産等売却益	1,645,227
②興和川崎西口ビル (準共有持分5.0%)		②興和川崎西口ビル (準共有持分30.0%)	
不動産等売却収入	1,260,143	不動産等売却収入	7,560,857
不動産等売却原価	1,481,825	不動産等売却原価	7,499,453
その他売却費用	378	その他売却費用	2,557
不動産等売却損	222,060	不動産等売却益	58,846
※3. 減損損失		—	
当期において、本投資法人は以下の資産グループについて減損損失を計上しています。			
(単位：千円)			
物件名	場 所	種 類	減損損失
興和川崎西口ビル	神奈川県川崎市	信託土地	885,863
		信託建物	521,284
減損損失の算定にあたっては、それぞれの物件ごとに1つの資産グループとしています。その結果、売却を予定している固定資産グループ1件について、当期において帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(1,407,147千円)として営業費用の区分に計上しています。			
なお、売却に起因する減損損失は、営業費用の性質を有するとみなし、「投資法人の計算に関する規則」第48条第2項に従い、計上区分を営業費用としています。			
また、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額により測定しています。正味売却価額は実際の売却額から処分費用見込額を控除して算定しています。			

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 2019年 7 月 1 日 至 2019年12月31日	当 期 自 2020年 1 月 1 日 至 2020年 6 月30日
※ 1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口総口数 10,000,000口 発行済投資口の総口数 1,305,700口	※ 1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口総口数 10,000,000口 発行済投資口の総口数 1,353,000口

(税効果会計に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 2019年 7 月 1 日 至 2019年12月31日	当 期 自 2020年 1 月 1 日 至 2020年 6 月30日
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 50 減損損失 442,688 繰延税金資産小計 442,738 評価性引当額 △442,688 繰延税金資産合計 50 (繰延税金資産の純額) 50	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 —
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 31.51 (調整) 支払分配金の損金算入額 △53.41 評価性引当額の増減 19.73 圧縮積立金取崩額 2.22 その他 0.02 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.07	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 (調整) 支払分配金の損金算入額 △22.37 評価性引当額の増減 △7.86 圧縮積立金繰入額 △1.23 その他 0.01 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.01

(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 2019年 7 月 1 日 至 2019年12月31日	当 期 自 2020年 1 月 1 日 至 2020年 6 月30日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

(金融商品に関する注記)

<p>前 期 (ご参考)</p> <p>自 2019年 7 月 1 日</p> <p>至 2019年12月31日</p>	<p>当 期</p> <p>自 2020年 1 月 1 日</p> <p>至 2020年 6 月30日</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> <p>(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明</p> <p>金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件</p>	<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針</p> <p>本投資法人では、資産運用会社が定める財務方針、「年間資金調達計画」に則り、本投資法人の運用資産の成長に必要な資金と債務の返済に際し、主に銀行借入や投資法人債の発行、投資口の発行により調達しています。有利子負債による資金調達においては、財務の安定性の確保及び将来の金利上昇リスクを回避するため、調達期間の長期化、金利の固定化及び返済期限の分散等に留意しています。また、余資運用については、預金並びに安全性・流動性を伴う金銭債権及び有価証券等を対象としていますが、原則として預金にて運用しています。デリバティブ取引については、借入金等の金利変動リスクをヘッジする目的に限定して利用しています。</p> <p>(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制</p> <p>①市場リスク（金利変動リスク）</p> <p>借入金及び投資法人債は、主に物件の取得あるいは既往の借入のリファイナンスを目的としたものです。このうち変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、本投資法人では継続的なモニタリングを通じた金利予測に基づき、原則としてデリバティブ取引（金利スワップ取引）を利用して変動金利を固定金利に交換することにより、金利変動リスクをヘッジしています。また、デリバティブ取引（金利スワップ取引）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>(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明</p> <p>金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件</p>

前 期（ご参考）
自 2019年 7 月 1 日
至 2019年12月31日

を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。
また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額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。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2019年12月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。
なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、以下の表に含めていません（注2）。

	貸借対照表 計上額 (千円)	時価 (千円) (注1)	差額 (千円)
(1)現金及び預金	7,165,726	7,165,726	－
(2)信託現金及び信託預金	16,718,701	16,718,701	－
資産計	23,884,427	23,884,427	－
(3)短期借入金	9,000,000	9,000,000	－
(4)1年内償還予定の投資法人債	－	－	－
(5)1年内返済予定の長期借入金	10,600,000	10,637,781	37,781
(6)投資法人債	33,000,000	33,281,107	281,107
(7)長期借入金	77,000,000	78,227,367	1,227,367
負債計	129,600,000	131,146,256	1,546,256
(8)デリバティブ取引	－	－	－

（注 1）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金並びに (2) 信託現金及び信託預金
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ近似していることから、当該帳簿価額によっています。

負 債

(3) 短期借入金
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ近似していることから、当該帳簿価額によっています。

(5) 1年内返済予定の長期借入金及び (7) 長期借入金
変動金利によるものは短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっています（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 (8) 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

当 期
自 2020年 1 月 1 日
至 2020年 6 月30日

を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。
また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額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。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2020年6月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。
なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、以下の表に含めていません（注2）。

	貸借対照表 計上額 (千円)	時価 (千円) (注1)	差額 (千円)
(1)現金及び預金	17,620,815	17,620,815	－
(2)信託現金及び信託預金	16,194,569	16,194,569	－
資産計	33,815,385	33,815,385	－
(3)短期借入金	5,000,000	5,000,000	－
(4)1年内償還予定の投資法人債	－	－	－
(5)1年内返済予定の長期借入金	6,000,000	6,042,447	42,447
(6)投資法人債	33,000,000	33,075,225	75,225
(7)長期借入金	81,600,000	82,901,849	1,301,849
負債計	125,600,000	127,019,521	1,419,521
(8)デリバティブ取引	－	－	－

（注 1）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金並びに (2) 信託現金及び信託預金
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ近似していることから、当該帳簿価額によっています。

負 債

(3) 短期借入金
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ近似していることから、当該帳簿価額によっています。

(5) 1年内返済予定の長期借入金及び (7) 長期借入金
変動金利によるものは短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっています（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 (8) 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

前 期（ご参考） 自 2019年 7 月 1 日 至 2019年12月31日	当 期 自 2020年 1 月 1 日 至 2020年 6 月30日																																
<p>の合計額を同様の借入を行った場合に合理的に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。）。</p> <p>固定金利によるものの時価については、当該長期借入金の元利金の合計額を同様の借入を行った場合に合理的に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。</p> <p>(4) 1年内償還予定の投資法人債及び (6) 投資法人債 本投資法人の発行する投資法人債の時価については、金融データ提供会社による公表参考値によっています。</p>	<p>の合計額を同様の借入を行った場合に合理的に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。）。</p> <p>固定金利によるものの時価については、当該長期借入金の元利金の合計額を同様の借入を行った場合に合理的に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。</p> <p>(4) 1年内償還予定の投資法人債及び (6) 投資法人債 本投資法人の発行する投資法人債の時価については、金融データ提供会社による公表参考値によっています。</p>																																
デリバティブ取引	デリバティブ取引																																
(8) デリバティブ取引	(8) デリバティブ取引																																
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。	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。	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)	(単位：千円)																																
<table><tr><th rowspan="2">ヘッジ 会計の 方法</th><th rowspan="2">デリバティブ 取引の種類等</th><th rowspan="2">主な ヘッジ 対象</th><th colspan="2">契約額等</th><th rowspan="2">時価</th><th rowspan="2">当該時 価の算 定方法</th></tr><tr><th colspan="2">うち1年超</th></tr><tr><td>金利 スワップの 特例処理</td><td>金利スワップ取引 変動受取・ 固定支払</td><td>長期 借入金</td><td>46,140,000</td><td>40,540,000</td><td>*</td><td>—</td></tr></table>	ヘッジ 会計の 方法	デリバティブ 取引の種類等	主な ヘッジ 対象	契約額等		時価	当該時 価の算 定方法	うち1年超		金利 スワップの 特例処理	金利スワップ取引 変動受取・ 固定支払	長期 借入金	46,140,000	40,540,000	*	—	<table><tr><th rowspan="2">ヘッジ 会計の 方法</th><th rowspan="2">デリバティブ 取引の種類等</th><th rowspan="2">主な ヘッジ 対象</th><th colspan="2">契約額等</th><th rowspan="2">時価</th><th rowspan="2">当該時 価の算 定方法</th></tr><tr><th colspan="2">うち1年超</th></tr><tr><td>金利 スワップの 特例処理</td><td>金利スワップ取引 変動受取・ 固定支払</td><td>長期 借入金</td><td>46,140,000</td><td>46,140,000</td><td>*</td><td>—</td></tr></table>	ヘッジ 会計の 方法	デリバティブ 取引の種類等	主な ヘッジ 対象	契約額等		時価	当該時 価の算 定方法	うち1年超		金利 スワップの 特例処理	金利スワップ取引 変動受取・ 固定支払	長期 借入金	46,140,000	46,140,000	*	—
ヘッジ 会計の 方法				デリバティブ 取引の種類等	主な ヘッジ 対象			契約額等		時価	当該時 価の算 定方法																						
	うち1年超																																
金利 スワップの 特例処理	金利スワップ取引 変動受取・ 固定支払	長期 借入金	46,140,000	40,540,000	*	—																											
ヘッジ 会計の 方法	デリバティブ 取引の種類等	主な ヘッジ 対象	契約額等		時価	当該時 価の算 定方法																											
			うち1年超																														
金利 スワップの 特例処理	金利スワップ取引 変動受取・ 固定支払	長期 借入金	46,140,000	46,140,000	*	—																											
* 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）負債参照）。	* 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）負債参照）。																																
(注 2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品	(注 2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品																																
<table><tr><th>区 分</th><th>貸借対照表計上額（千円）</th></tr><tr><td>①預り敷金及び保証金*</td><td>1,174,194</td></tr><tr><td>②信託預り敷金及び保証金*</td><td>12,480,048</td></tr></table>	区 分	貸借対照表計上額（千円）	①預り敷金及び保証金*	1,174,194	②信託預り敷金及び保証金*	12,480,048	<table><tr><th>区 分</th><th>貸借対照表計上額（千円）</th></tr><tr><td>①投資有価証券* 1</td><td>44,729</td></tr><tr><td>②預り敷金及び保証金* 2</td><td>1,197,748</td></tr><tr><td>③信託預り敷金及び保証金* 2</td><td>11,961,335</td></tr></table>	区 分	貸借対照表計上額（千円）	①投資有価証券* 1	44,729	②預り敷金及び保証金* 2	1,197,748	③信託預り敷金及び保証金* 2	11,961,335																		
区 分	貸借対照表計上額（千円）																																
①預り敷金及び保証金*	1,174,194																																
②信託預り敷金及び保証金*	12,480,048																																
区 分	貸借対照表計上額（千円）																																
①投資有価証券* 1	44,729																																
②預り敷金及び保証金* 2	1,197,748																																
③信託預り敷金及び保証金* 2	11,961,335																																
* 賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であり、合理的にキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。	* 1 投資有価証券 市場価格がなく、かつ、合理的にキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。 * 2 預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金 賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であり、合理的にキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。																																

前 期（ご参考） 自 2019年 7 月 1 日 至 2019年12月31日				当 期 自 2020年 1 月 1 日 至 2020年 6 月30日			
(注 3) 金銭債権の決算日後の償還予定額 (単位：千円)				(注 3) 金銭債権の決算日後の償還予定額 (単位：千円)			
	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内		1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
現金及び預金	7,165,726	—	—	現金及び預金	17,620,815	—	—
信託現金及び信託預金	16,718,701	—	—	信託現金及び信託預金	16,194,569	—	—
合 計	23,884,427	—	—	合 計	33,815,385	—	—
	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超		3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	—	—	—	現金及び預金	—	—	—
信託現金及び信託預金	—	—	—	信託現金及び信託預金	—	—	—
合 計	—	—	—	合 計	—	—	—
(注 4) 借入金、投資法人債及びその他の有利子負債の決算日後の返済及び償還予定額 (単位：千円)				(注 4) 借入金、投資法人債及びその他の有利子負債の決算日後の返済及び償還予定額 (単位：千円)			
	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内		1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
短期借入金	9,000,000	—	—	短期借入金	5,000,000	—	—
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	10,600,000	—	—	1年内返済予定の長期借入金	6,000,000	—	—
投資法人債	—	—	—	投資法人債	—	—	2,000,000
長期借入金	—	13,510,000	11,750,000	長期借入金	—	14,510,000	11,750,000
合 計	19,600,000	13,510,000	11,750,000	合 計	11,000,000	14,510,000	13,750,000
	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超		3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
短期借入金	—	—	—	短期借入金	—	—	—
1年内償還予定の投資法人債	—	—	—	1年内償還予定の投資法人債	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	—	—	—	1年内返済予定の長期借入金	—	—	—
投資法人債	4,000,000	8,000,000	21,000,000	投資法人債	10,000,000	—	21,000,000
長期借入金	15,770,000	9,770,000	26,200,000	長期借入金	14,270,000	14,270,000	26,800,000
合 計	19,770,000	17,770,000	47,200,000	合 計	24,270,000	14,270,000	47,800,000

(賃貸等不動産に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 2019年 7 月 1 日 至 2019年12月31日				当 期 自 2020年 1 月 1 日 至 2020年 6 月30日			
<p>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。</p>				<p>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。</p>			
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	
258,028,172	4,415,107	262,443,280	322,764,988	262,443,280	△5,256,569	257,186,710	318,853,500
<p>(注 1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。</p> <p>(注 2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な増加額はBIZCORE赤坂見附の取得 (6,233,065千円) 及び仙信ビルの取得 (1,631,012千円) によるものであり、主な減少額は興和川崎西口ビルの部分売却 (1,481,825千円)、JEI西本町ビルの部分売却 (348,972千円)、興和川崎西口ビルの減損損失計上 (1,407,147千円) 及び減価償却費 (1,929,198千円) によるものです。</p> <p>(注 3) 売却予定であるJEI西本町ビル及び興和川崎西口ビル (30%) 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当期末の時価として記載しています。</p>				<p>(注 1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。</p> <p>(注 2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な増加額はグランフロント大阪 (うめきた広場・南館) の取得 (4,901,720千円) 及びグランフロント大阪 (北館) の取得 (4,027,111千円) によるものであり、主な減少額は興和川崎西口ビルの部分売却 (7,499,453千円)、JEI西本町ビルの部分売却 (5,560,522千円) 及び減価償却費 (1,946,743千円) によるものです。</p> <p>(注 3) JEI西本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当期末の時価として記載しています。</p>			
<p>なお、賃貸等不動産に関する当期における損益については、(損益計算書に関する注記) をご覧ください。</p>				<p>なお、賃貸等不動産に関する当期における損益については、(損益計算書に関する注記) をご覧ください。</p>			

(資産の運用の制限に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 2019年 7 月 1 日 至 2019年12月31日		当 期 自 2020年 1 月 1 日 至 2020年 6 月30日	
該当事項はありません。		該当事項はありません。	

(関連当事者との取引に関する注記)

前期 (ご参考) (自 2019年7月1日 至 2019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)	科 目	期末残高 (千円)
利害 関係人等	日鉄興和不動産 株式会社	不動産業	5.48%	物件の取得	6,200,000	—	—
利害 関係人等	第一生命保険 株式会社	保険業	1.58%	—	—	1年内返済予定 の長期借入金	1,000,000
						長期借入金	5,000,000
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	1,087,500
						長期借入金	6,720,000

(注) 物件の売買取引条件については、市場実勢に基づいて決定しています。

当期（自 2020年1月1日 至 2020年6月30日）

属 性	会社等の名称	事業の内容	議決権等の 所有（被所有） 割合	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)(注2)	科 目	期末残高 (千円)
利害 関係人等	日鉄興和不動産 株式会社	不動産業	5.29%	物件の取得	8,851,000	—	—
利害 関係人等	第一生命保険 株式会社	保険業	1.53%	資金の返済	1,000,000	1年内返済予定 の長期借入金	2,000,000
				資金の借入	1,000,000	長期借入金	4,000,000
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	1,087,500	1年内返済予定 の長期借入金	—
				資金の借入	1,087,500	長期借入金	7,807,500

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

(注2) 物件の売買取引条件については、市場実勢に基づいて決定しています。

(1口当たり情報に関する注記)

前 期（ご参考） 自 2019年 7 月 1 日 至 2019年12月31日		当 期 自 2020年 1 月 1 日 至 2020年 6 月30日	
1. 1口当たり純資産額	109,042円	1. 1口当たり純資産額	112,441円
2. 1口当たり当期純利益	1,720円	2. 1口当たり当期純利益	4,179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 2019年 7 月 1 日 至 2019年12月31日	当 期 自 2020年 1 月 1 日 至 2020年 6 月30日
当期純利益（千円）	2,246,126	5,631,125
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）	2,246,126	5,631,125
期中平均投資口数（口）	1,305,700	1,347,258

(重要な後発事象に関する注記)

前 期（ご参考） 自 2019年 7 月 1 日 至 2019年12月31日	当 期 自 2020年 1 月 1 日 至 2020年 6 月30日												
<p>1. 公募による新投資口の発行（一般募集）について 本投資法人は2020年1月6日及び2020年1月15日開催の役員会において、以下のとおり、公募による新投資口の発行を決議し、2020年1月21日に払込が完了しました。</p> <p><公募による新投資口発行の概要></p> <table border="1"> <tr> <td>発行新投資口数</td><td>43,000口</td></tr> <tr> <td>発行価格</td><td>1口当たり金173,355円</td></tr> <tr> <td>発行価格の総額</td><td>7,454,265,000円</td></tr> <tr> <td>払込金額（発行価額）</td><td>1口当たり金167,754円</td></tr> <tr> <td>払込金額（発行価額）の総額</td><td>7,213,422,000円</td></tr> <tr> <td>払込期日</td><td>2020年1月21日</td></tr> </table>	発行新投資口数	43,000口	発行価格	1口当たり金173,355円	発行価格の総額	7,454,265,000円	払込金額（発行価額）	1口当たり金167,754円	払込金額（発行価額）の総額	7,213,422,000円	払込期日	2020年1月21日	該当事項はありません。
発行新投資口数	43,000口												
発行価格	1口当たり金173,355円												
発行価格の総額	7,454,265,000円												
払込金額（発行価額）	1口当たり金167,754円												
払込金額（発行価額）の総額	7,213,422,000円												
払込期日	2020年1月21日												

前 期（ご参考） 自 2019年 7 月 1 日 至 2019年12月31日	当 期 自 2020年 1 月 1 日 至 2020年 6 月30日										
<p>2. 第三者割当による新投資口の発行（グリーンシュエーション行使による第三者割当）について</p> <p>本投資法人は2020年1月6日及び2020年1月15日開催の役員会において、以下のとおり、第三者割当による新投資口の発行を決議し、2020年2月13日に払込が完了しました。</p> <p>この結果、上記の一般募集による増加分と合わせて、2020年2月13日付にて、出資総額は147,907,649,350円、発行済投資口の総口数は1,353,000口となっています。</p> <p>< 第三者割当による新投資口発行の概要 ></p> <table> <tr> <td>発行新投資口数</td><td>4,300口</td></tr> <tr> <td>払込金額（発行価額）</td><td>1口当たり金167,754円</td></tr> <tr> <td>払込金額（発行価額）の総額</td><td>721,342,200円</td></tr> <tr> <td>割当先</td><td>みずほ証券株式会社</td></tr> <tr> <td>払込期日</td><td>2020年2月13日</td></tr> </table>	発行新投資口数	4,300口	払込金額（発行価額）	1口当たり金167,754円	払込金額（発行価額）の総額	721,342,200円	割当先	みずほ証券株式会社	払込期日	2020年2月13日	該当事項はありません。
発行新投資口数	4,300口										
払込金額（発行価額）	1口当たり金167,754円										
払込金額（発行価額）の総額	721,342,200円										
割当先	みずほ証券株式会社										
払込期日	2020年2月13日										

（追加情報）

前期（ご参考）（自 2019年7月1日 至 2019年12月31日）

本投資法人は、2019年12月6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。

物件名称	JEI西本町ビル		
譲渡資産	不動産を信託財産とする信託受益権		
譲渡価格（注）	9,010,000,000円		
	①450,500,000円 （準共有持分5.0%）	②7,208,000,000円 （準共有持分80.0%）	③1,351,500,000円 （準共有持分15.0%）
帳簿価額（2019年12月末）	—		
	6,630,479,039円		
譲渡日（予定）	2019年12月20日	2020年3月27日	2020年7月3日

（注）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除きます。

当期（自 2020年1月1日 至 2020年6月30日）

該当事項はありません。

（一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記）

前 期（ご参考） 自 2019年 7 月 1 日 至 2019年12月31日	当 期 自 2020年 1 月 1 日 至 2020年 6 月30日												
1.引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額 (単位：千円)	1.戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額 (単位：千円)												
<table><tr><th>発生した資産等</th><th>引当ての発生事由</th><th>一時差異等 調整引当額</th></tr><tr><td>信託土地、信託建物</td><td>減損損失の発生</td><td>1,406,238</td></tr></table>	発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等 調整引当額	信託土地、信託建物	減損損失の発生	1,406,238	<table><tr><th>発生した資産等</th><th>戻入れの発生事由</th><th>一時差異等 調整引当額</th></tr><tr><td>信託土地、信託建物</td><td>減損損失計上物件の売却</td><td>△1,406,238</td></tr></table>	発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等 調整引当額	信託土地、信託建物	減損損失計上物件の売却	△1,406,238
発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等 調整引当額											
信託土地、信託建物	減損損失の発生	1,406,238											
発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等 調整引当額											
信託土地、信託建物	減損損失計上物件の売却	△1,406,238											
2.戻入れの具体的な方法 減損損失 該当物件の売却時点において対応すべき金額を戻し 入れる予定です。	2.戻入れの具体的な方法 減損損失 該当物件の売却時点において対応すべき金額を戻し 入れる予定です。												

金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

区 分	前 期 (ご参考) 自 2019年 7 月 1 日 至 2019年12月31日	当 期 自 2020年 1 月 1 日 至 2020年 6 月30日
I 当期末処分利益	2,246,223,674	5,631,594,684
II 任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	158,039,114	—
III 利益超過分配金加算額	1,406,238,900	—
うち一時差異等調整引当額	1,406,238,900	—
IV 出資総額組入額		
うち一時差異等調整引当額戻入額	—	1,406,238,900
V 分配金の額	3,810,032,600	4,004,880,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(2,918)	(2,960)
うち利益分配金	2,403,793,700	4,004,880,000
(うち1口当たり利益分配金)	(1,841)	(2,960)
うち一時差異等調整引当額	1,406,238,900	—
(うち1口当たり利益超過分配金(一時差異等調整引当額に係るもの))	(1,077)	—
VI 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	—	219,594,343
VII 次期繰越利益	469,088	881,441
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、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額を加算した金額を超えない額で、発行済投資口の総口数1,305,700口の整数倍の最大値となる2,403,793,700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号に定める分配可能金額を超えた金銭の分配の方針に基づき、減損損失による所得超過税会不一致(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号(イ)に定めるものをいいます。)が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額の分配を1,406,238,900円行うこととしました。</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、当期末処分利益から一時差異等調整引当額戻入額及び租税特別措置法第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1,353,000口の整数倍の最大値となる4,004,880,000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

2020年8月20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

吉村 基

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

齋木 貞生



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2020年1月1日から2020年6月30日までの第28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。

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又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

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 2019年 7 月 1 日 至 2019年12月31日	当 期 自 2020年 1 月 1 日 至 2020年 6 月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,247,617	5,631,780
減価償却費	1,930,311	1,947,843
投資法人債発行費償却	11,550	11,696
減損損失	1,407,147	—
投資口交付費	—	25,351
受取利息	△122	△118
支払利息	497,999	474,084
営業未収入金の増減額（△は増加）	△17,050	51,120
前払費用の増減額（△は増加）	2,716	26,166
営業未払金の増減額（△は減少）	113,902	△112,593
未払金の増減額（△は減少）	△35,959	149,503
未払消費税等の増減額（△は減少）	△143,919	456,321
前受金の増減額（△は減少）	114,642	△29,986
長期前払費用の増減額（△は増加）	81,121	△98,425
信託有形固定資産の売却による減少額	1,830,607	13,058,874
信託無形固定資産の売却による減少額	189	1,101
その他	△30,931	△7,575
小計	8,009,820	21,585,144
利息の受取額	122	118
利息の支払額	△494,068	△480,864
法人税等の支払額	△761	△1,514
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,515,112	21,102,883
投資活動によるキャッシュ・フロー		
投資有価証券の取得による支出	—	△44,729
有形固定資産の取得による支出	△1,641,801	△16,757
信託有形固定資産の取得による支出	△7,387,277	△10,711,613
差入敷金及び保証金の差入による支出	—	△3,000
預り敷金及び保証金の受入による収入	48,212	34,358
預り敷金及び保証金の返還による支出	△3,364	△10,804
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	756,307	303,617
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△341,503	△822,329
その他	—	△454
投資活動によるキャッシュ・フロー	△8,569,427	△11,271,713
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	4,000,000	5,000,000
短期借入金の返済による支出	△2,000,000	△9,000,000
長期借入れによる収入	1,000,000	8,600,000
長期借入金の返済による支出	△1,000,000	△8,600,000
投資口の発行による収入	—	7,909,412
投資法人債の発行による収入	982,400	—
分配金の支払額	△3,691,491	△3,809,625
財務活動によるキャッシュ・フロー	△709,091	99,787
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△1,763,406	9,930,957
現金及び現金同等物の期首残高	25,647,834	23,884,427
現金及び現金同等物の期末残高	※1 23,884,427	※1 33,815,385

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕（参考情報）

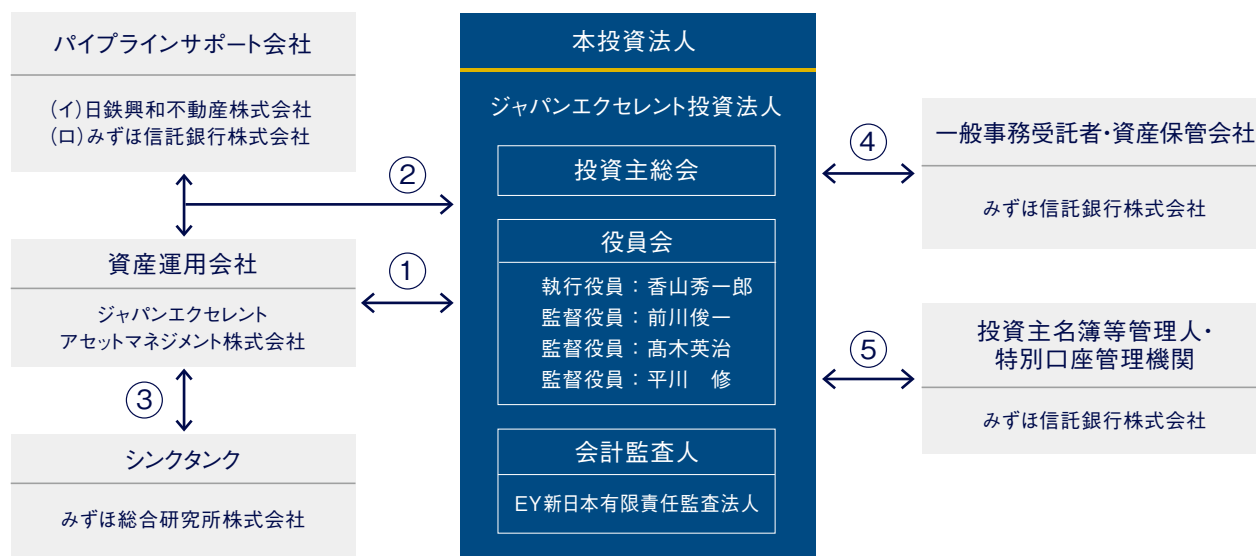
期 別 項 目	前 期（ご参考） 自 2019年 7 月 1 日 至 2019年12月31日	当 期 自 2020年 1 月 1 日 至 2020年 6 月30日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

前 期（ご参考） 自 2019年 7 月 1 日 至 2019年12月31日	当 期 自 2020年 1 月 1 日 至 2020年 6 月30日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (2019年12月31日現在) (単位：千円)	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (2020年6月30日現在) (単位：千円)
現金及び預金 7,165,726	現金及び預金 17,620,815
信託現金及び信託預金 16,718,701	信託現金及び信託預金 16,194,569
現金及び現金同等物 <u>23,884,427</u>	現金及び現金同等物 <u>33,815,385</u>

投資法人の仕組み・投資口価格の推移

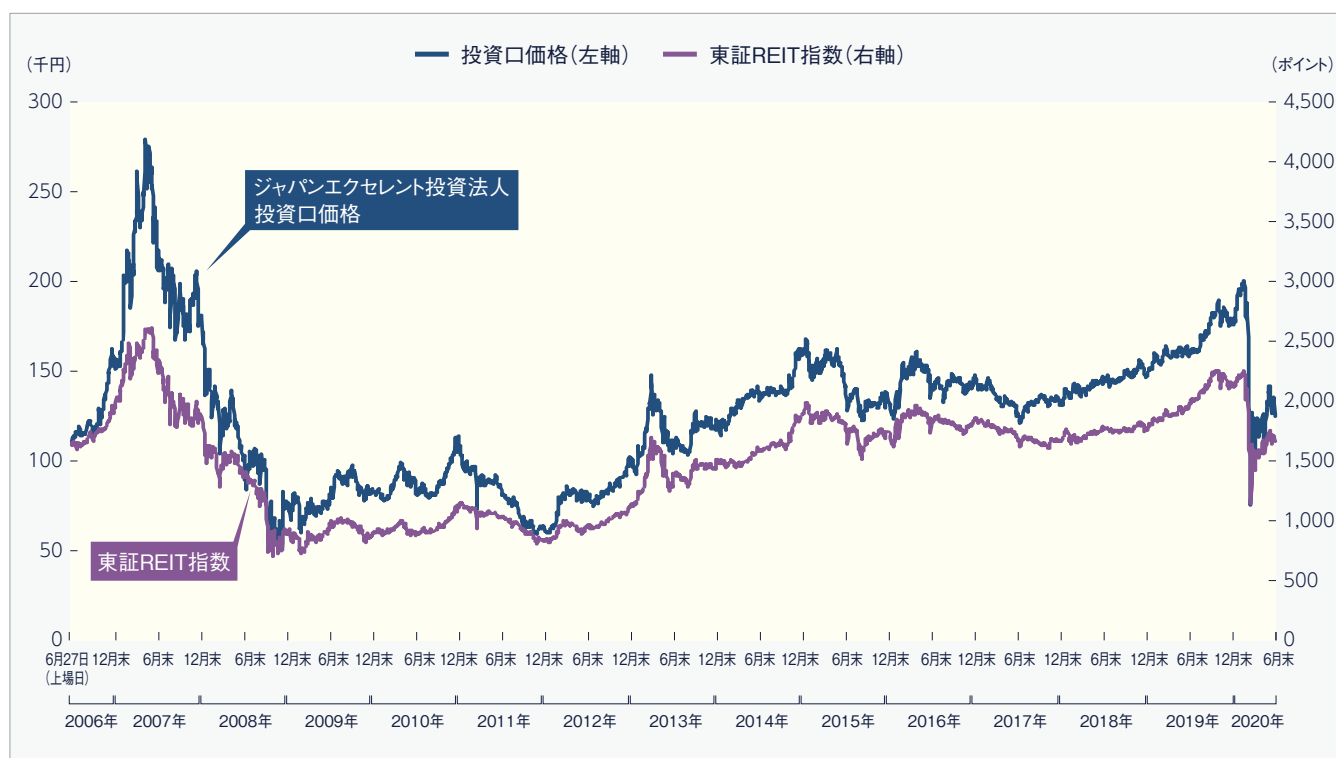
投資法人の仕組み



- 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 みずほ総研市場情報等提供契約
- ④ 一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約
- ⑤ 投資口事務委託契約及び特別口座管理契約

投資口価格と東証REIT指数の推移

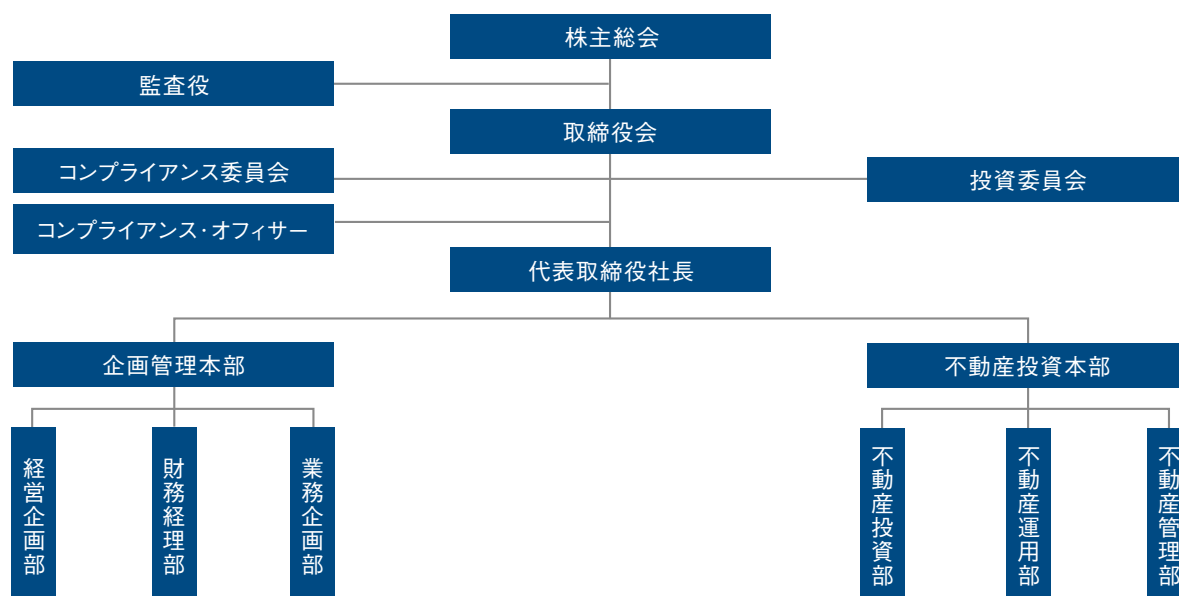
上場日以降の本投資法人の投資口価格と東証REIT指数の推移は以下のとおりです。



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

資産運用会社の概要

ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社組織図



会社概要

商号	ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社 Japan Excellent Asset Management Co., Ltd.	
本店	東京都港区南青山一丁目15番9号	
設立時期	2005年4月14日	
資本金	4億5千万円	
株主	日鉄興和不動産株式会社 第一生命保険株式会社 株式会社第一ビルディング 相互住宅株式会社 株式会社みずほ銀行 みずほ信託銀行株式会社	54.0% 26.0% 5.0% 5.0% 5.0% 5.0%
業務内容	金融商品取引業者：登録番号 関東財務局長（金商）第331号 （投資運用業） 宅地建物取引業：免許証番号 東京都知事（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」を開設いたしました。投資証券の名義がご本人名義であるかご確認のうえ、自己名義振替口座への振替等が必要な場合は特別口座管理機関取次所までお問い合わせください。

② 分配金について

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

③ 投資主メモ

決 算 期 日：毎年6月末日、12月末日

投 資 主 総 会：2年に1回以上開催

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

分 配 金 支 払 確 定 基 準 日：毎年6月末日、12月末日

上 場 金 融 商 品 取 引 所：東京証券取引所(証券コード:8987)

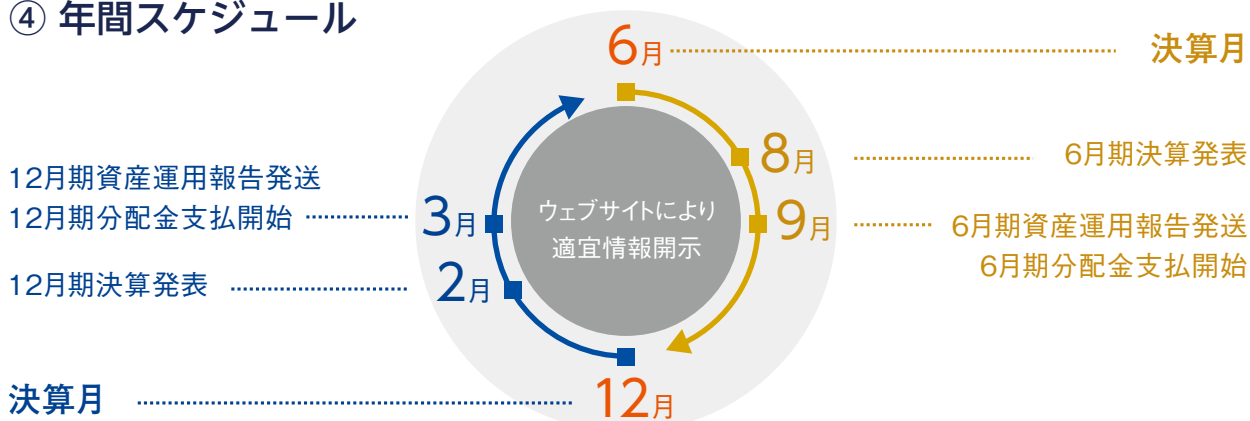
公 告 掲 載 新 聞：日本経済新聞

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

同 事 務 取 扱 場 所：東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
(郵送物送付先及び
電話お問い合わせ先) 〒168-8507 東京都杉並区和泉二丁目8番4号
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
みずほ証券株式会社 本店及び全国各支店

④ 年間スケジュール



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



Japan Excellent, Inc.