JEI

ジャパン エクセレント投資法人

決算・運用状況のご報告（資産運用報告）
第26期　自 2019年1月1日　至 2019年6月30日

第26期

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

Japan Excellent, Inc.

Japan Excellent, Inc.

決算・運用状況のご報告（資産運用報告）
第26期　自 2019年1月1日 至 2019年6月30日

赤坂インターシティAIR

大森ベルポートD館

当期の運用実績

1口当たり分配金	2,827円
営業収益	10,668 百万円
営業利益	4,318 百万円
当期純利益	3,690 百万円
総資産額	286,172 百万円
純資産額	143,822 百万円
1口当たり純資産額	110,149 円

■ 浜離宮インターシティ

■ 日石横浜ビル

トピックス

1 ｜ 外部成長 ｜
足元の不動産売買マーケットに鑑み
厳選投資を継続

2 ｜ 内部成長 ｜
賃料増額改定を着実に実施
引き続き高い稼働率を維持

3 ｜ 財務戦略 ｜
借入金のリファイナンスにより、
金融コストの低減を実現

4 ｜ ESGの取組 ｜
保有ビルの省エネ投資やBCP対応に
より、ESG評価が向上

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 …… 40
Ⅳ. 損益計算書 …… 42
Ⅴ. 投資主資本等変動計算書 …… 43
Ⅵ. 注記表 …… 44
Ⅶ. 金銭の分配に係る計算書 …… 55
Ⅷ. 監査報告書 …… 56
Ⅸ. キャッシュ・フロー計算書(参考情報) …… 57
Ⅹ. その他 …… 59

投資主の皆様へ

ジャパンエクセレント投資法人 執行役員
小川 秀彦

ごあいさつ

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

ここに本投資法人第26期決算（自2019年1月1日　至2019年6月30日）の内容をご報告申し上げます。

当期は、賃料水準引き上げを念頭に置いた新規テナント誘致並びに賃料増額改定に努め、賃貸事業収入の増加を図りながら、99%台と極めて高い稼働率を維持いたしました。

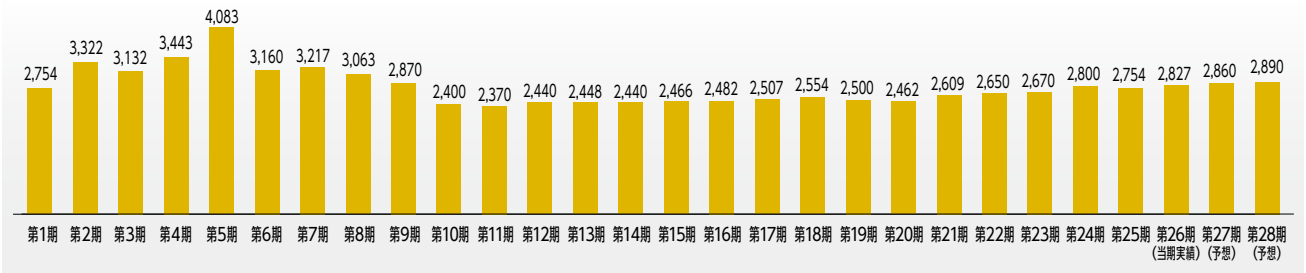
さらに、財務面では、平均金利を低下させつつ有利子負債平均残存期間の長期化に努めました。

これらの結果、当期は、営業収益10,668百万円、営業利益4,318百万円、当期純利益は3,690百万円、1口当たり分配金は2,827円となりました。

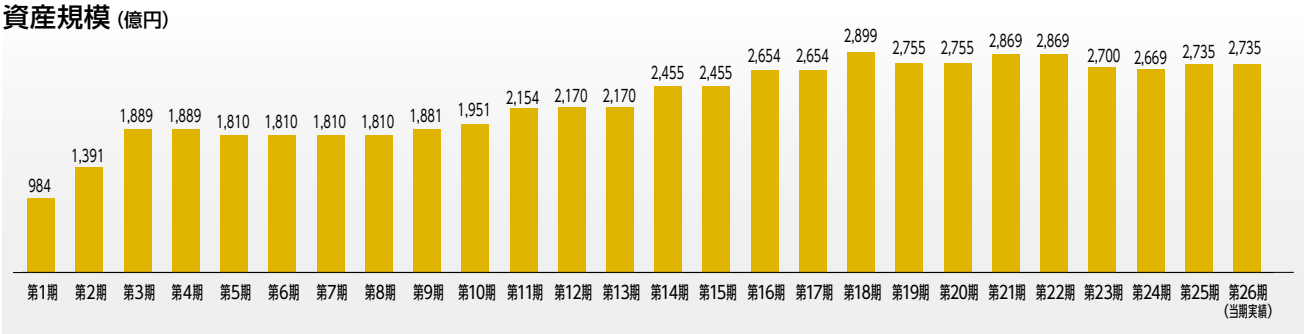
尚、第27期には、スポンサーである日鉄興和不動産が開発する中規模ハイグレードオフィスビル『BIZCORE（ビズコア）』シリーズから、本年3月に竣工したBIZCORE赤坂見附を取得する予定でございます。

運用実績の推移

1口当たり分配金（円）



資産規模（億円）



今後の運用について

不動産売買市場は、引き続き市場参加者の旺盛な投資意欲等を背景に、不動産取引価格は高止まりの状況が続くものと思われます。また、オフィスビル賃貸市場は、テナントの館内増床・拠点新設・拡張移転等の需要が引き続きみられ、当面、空室率及び賃料水準の改善が継続すると見込まれます。

このような環境下、本投資法人は、今後の金融・市場動向を注視しつつも、中長期的な資産規模の拡大と収益力の向上に向け、スポンサーパイプラインを活用しながら、優良不動産への投資や資産の入替を行い、良質な成長を継続してまいります。また、稼働率の維持に加えて、市況動向を踏まえた賃料水準の向上を図り、ポートフォリオ全体の収益力増大に努めてまいります。財務面では、引き続き借入金利の固定化、借入期間の長期化、並びに返済期限の分散化を基本方針としつつ、資金調達コストの低減を図り、バランスのとれた財務運営に努めてまいります。

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

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

分配金利回りの推移

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

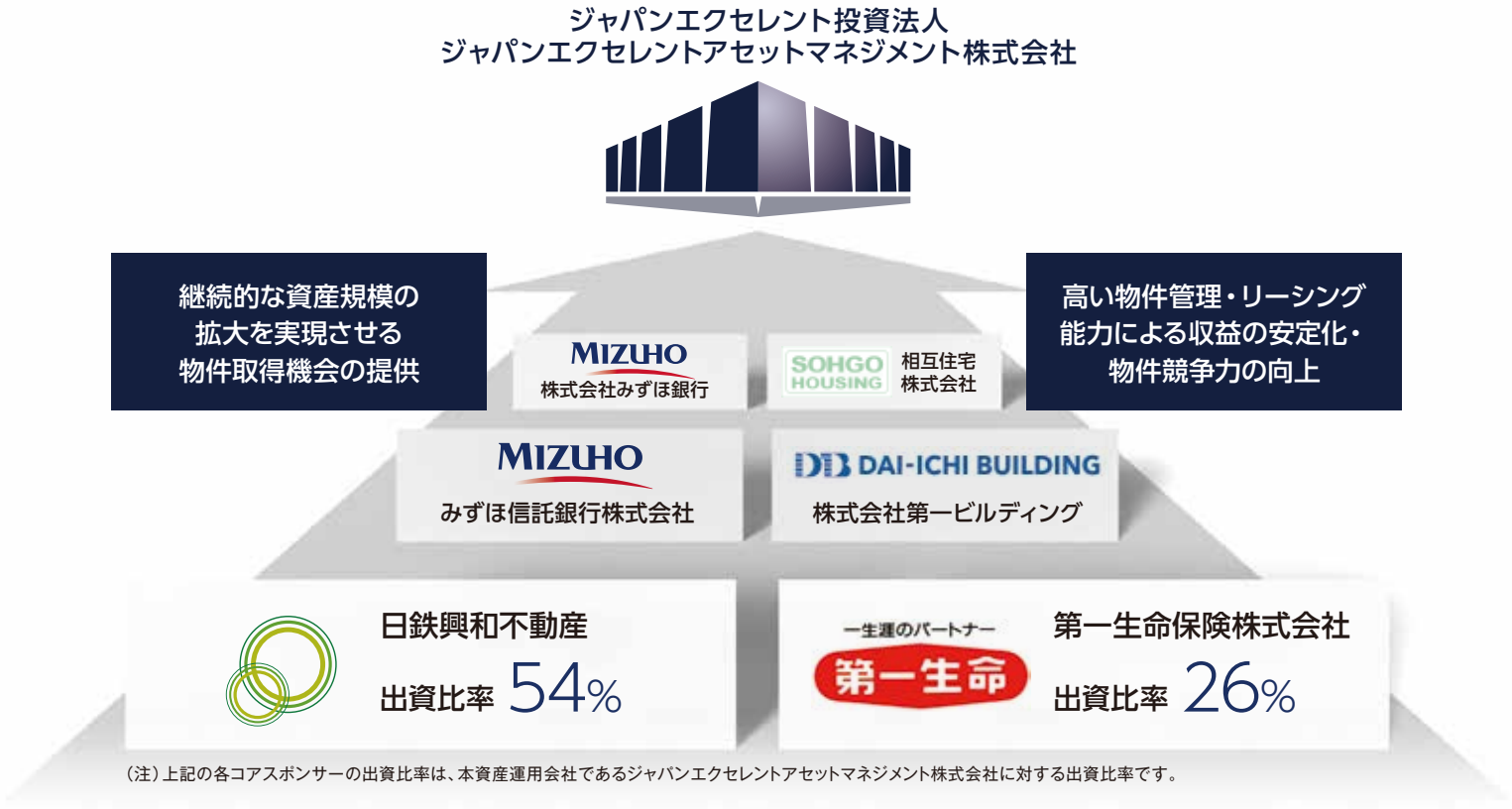
（注2）1口当たり分配金の予想は、2019年8月19日付「2019年6月期決算短信」にて公表しました予想数値です。
予想数値の前提条件については、2019年8月19日付「2019年6月期決算短信」6ページをご参照ください。
なお、予想数値は、今後変更されることがあります。

（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。



（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	› みずほ銀行の親密な不動産会社 › 東京都心部を中心にオフィスビル、高級賃貸住宅を開発・運用
第一生命保険株式会社	› 総資産、保有契約高で国内トップクラスの生命保険会社 › 全国でオフィスビルを中心に約290棟の投資用不動産を運用
株式会社第一ビルディング	› 第一生命所有オフィスビルを中心に、全国ベースでビル運営・管理を行うビルマネジメント業界のリーディングカンパニー
相互住宅株式会社	› マンション・オフィスビルの運営・管理業務、都市開発、住宅事業等を手掛ける総合不動産企業
株式会社みずほ銀行	› 国内最大級の顧客基盤を有するリーディングバンク
みずほ信託銀行株式会社	› 法人・個人取引両分野に強みを持つ信託・資産運用業務を主体とする銀行 › 仲介、コンサルティング、土地信託等、不動産業務に豊富な経験と実績を保有

大都市圏(注)のオフィスビル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

オフィスビルへの投資比率 (注3)
93.2%

(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。
(注3) BIZCORE赤坂見附取得後の数値です。

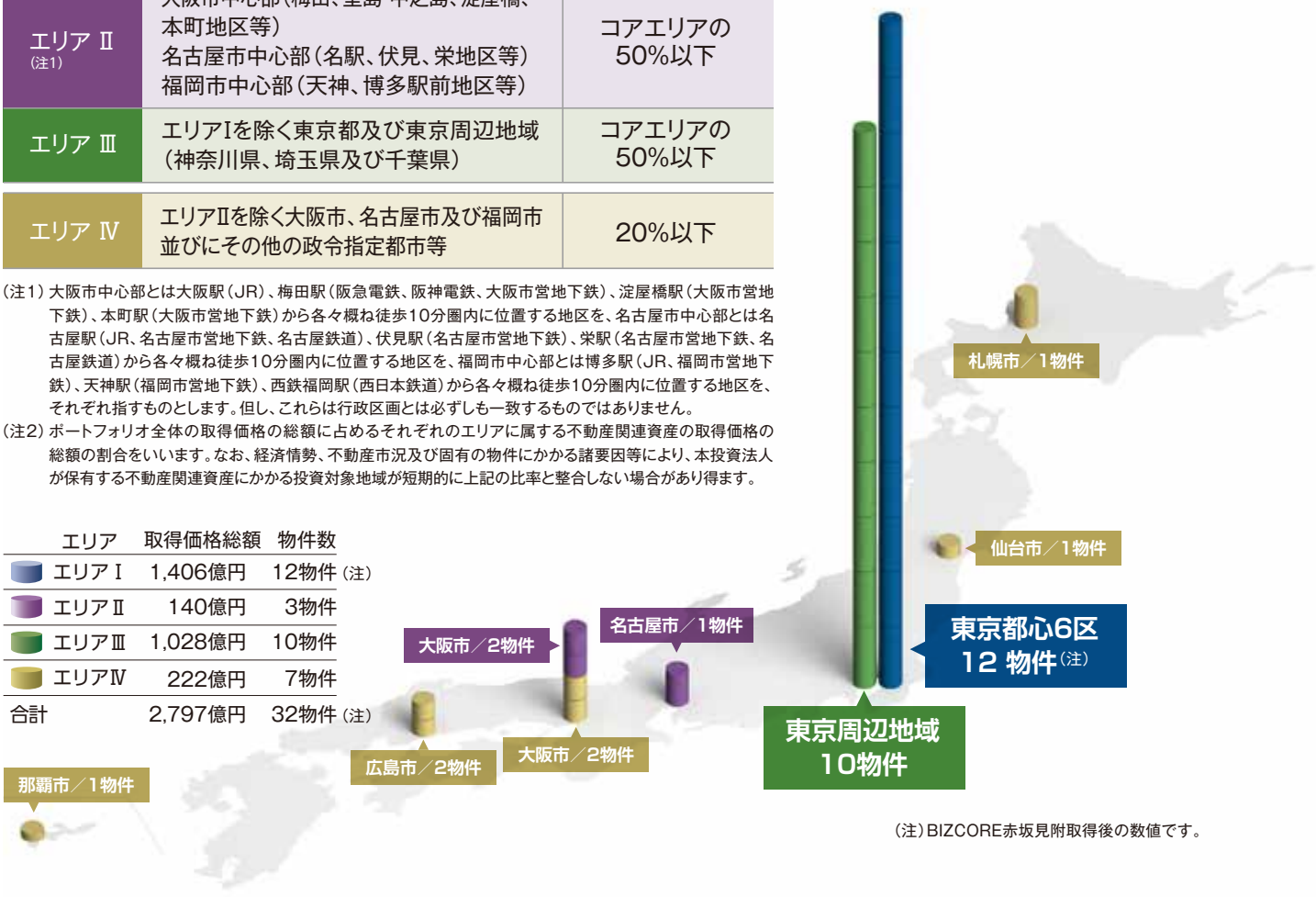
大都市圏を中心とする投資対象地域

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

東京圏(エリアⅠ＋Ⅲ)への投資比率
87.0%

(注1) 大阪市中心部とは大阪駅（JR）、梅田駅（阪急電鉄、阪神電鉄、大阪市営地下鉄）、淀屋橋駅（大阪市営地下鉄）、本町駅（大阪市営地下鉄）から各々概ね徒歩10分圏内に位置する地区を、名古屋市中心部とは名古屋駅（JR、名古屋市営地下鉄、名古屋鉄道）、伏見駅（名古屋市営地下鉄）、栄駅（名古屋市営地下鉄、名古屋鉄道）から各々概ね徒歩10分圏内に位置する地区を、福岡市中心部とは博多駅（JR、福岡市営地下鉄）、天神駅（福岡市営地下鉄）、西鉄福岡駅（西日本鉄道）から各々概ね徒歩10分圏内に位置する地区を、それぞれ指すものとします。但し、これらは行政区画とは必ずしも一致するものではありません。
(注2) ポートフォリオ全体の取得価格の総額に占めるそれぞれのエリアに属する不動産関連資産の取得価格の総額の割合をいいます。なお、経済情勢、不動産市況及び固有の物件にかかる諸要因等により、本投資法人が保有する不動産関連資産にかかる投資対象地域が短期的に上記の比率と整合しない場合があり得ます。

エリア	取得価格総額	物件数
エリアⅠ	1,406億円	12物件 (注)
エリアⅡ	140億円	3物件
エリアⅢ	1,028億円	10物件
エリアⅣ	222億円	7物件
合計	2,797億円	32物件 (注)



(注) BIZCORE赤坂見附取得後の数値です。

良質な成長の実現

新規取得物件（第27期）

コアスポンサーの日鉄興和不動産が開発を進める中規模ハイグレードオフィスビル『BIZCORE（ビズコア）』シリーズから、第一弾としてBIZCORE赤坂見附を取得予定です。

I-17 BIZCORE赤坂見附（2019年10月1日取得予定）

■ BIZCORE Akasaka-mitsuke

最新の大規模オフィスビル同等のスペックを有する、中規模ハイグレードオフィスビル

- 東京メトロ銀座線・丸ノ内線「赤坂見附」駅直結の高い利便性
- ワーカーの満足度と業務効率を高める、入居者専用の屋上庭園

先進スペックと働きやすいオフィス環境

- 天井高2,800mmの明るく開放的な整形無柱の貸室
- 地下1階は、東京メトロ銀座線・丸ノ内線「赤坂見附」駅と直結し、ビル利用者専用のエントランスを設置

優れた耐震性能と災害時の高い事業継続性

- 入居者専用の災害用備蓄品倉庫を設け、3日分の備蓄品を用意
- 災害時、非常用発電機により最大36時間15VA/㎡を専有部内に供給

所在地	東京都港区赤坂三丁目1番2号
延床面積	3,515.63㎡
建築時期	2019年3月
取得価格	6,200百万円
鑑定評価額	6,570百万円
取得予定日	2019年10月1日
取得先	日鉄興和不動産株式会社
NOI利回り	3.6%(注)
稼働率	77.8%（2019年10月1日予定）

（注）取得年度の特殊要因を排除した当初5年間の想定収支を基に算出

BIZCORE 日鉄興和不動産が開発を進める中規模ハイグレードオフィスビル

『BIZCORE（ビズコア）』シリーズ ▶ 神保町を皮切りに3物件竣工。今後、7物件が順次竣工予定

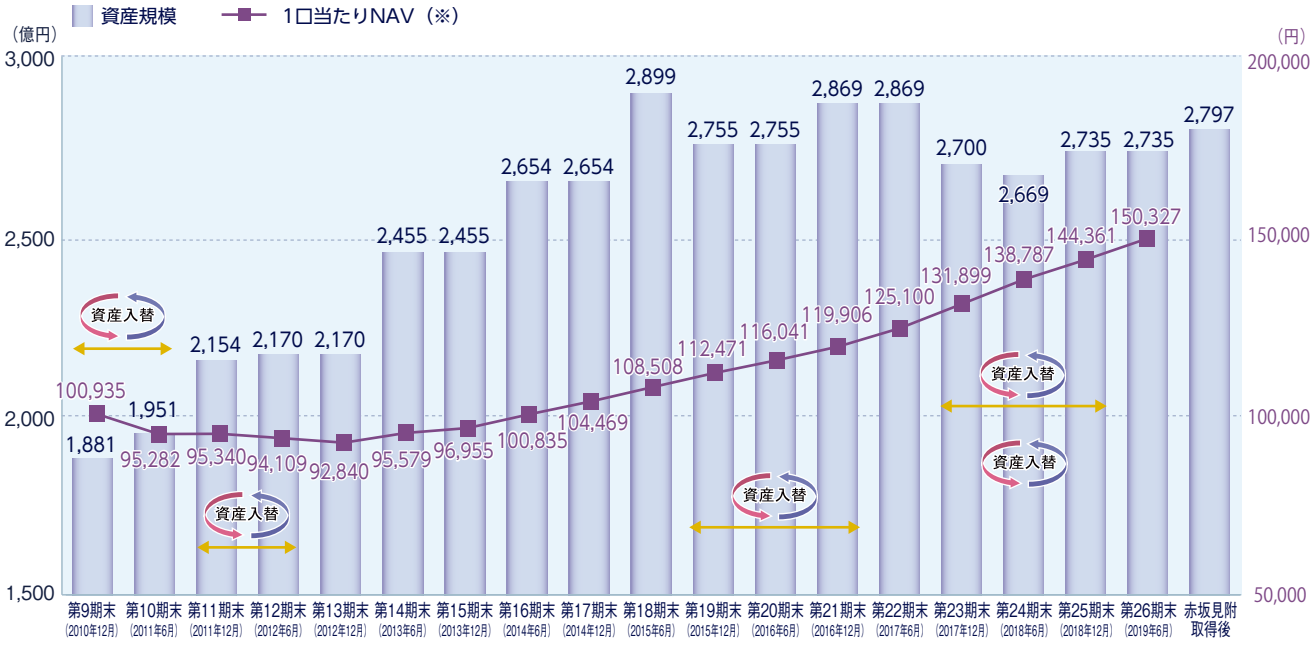
Concept

最新の大規模オフィスビル同等のスペックを有する、中規模ハイグレードオフィスビル

- 日鉄興和不動産の、約80棟を数える都心を中心としたオフィスビルの開発及び管理・運営業務で培われたノウハウを生かし、快適性・上質感のある中規模オフィスビルを開発
- 重点戦略エリアは都心の築古ビルが多く存在する神田、新橋、虎ノ門、赤坂等
- 日鉄興和不動産が所有・管理する大規模旗艦ビルと連携した遠隔監視や巡回管理サービスを提供

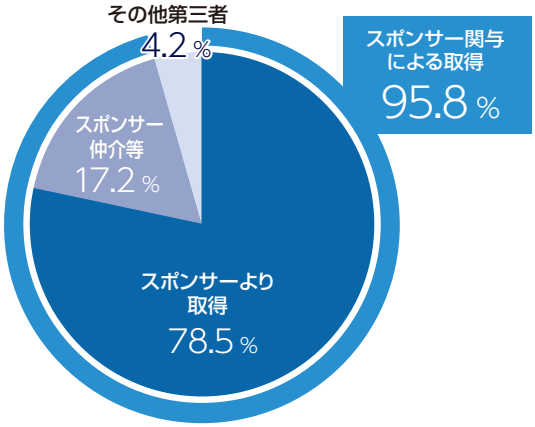
外部成長の軌跡

本投資法人は、これまでもスポンサーパイプラインを活用した資産入替により、ポートフォリオの質的改善を図ってきました。



（※） 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。当該分割を考慮し、第15期以前の実績については、5で除した数値を記載しています(小数点以下は切り捨て)。

スポンサーパイプラインの活用



（注）右記円グラフは、BIZCORE赤坂見附取得後における本投資法人のポートフォリオの取得先の状況をまとめたものです（取得価格ベース）。

主な物件取得例

赤坂インターシティ
2007年　25%取得
2013年　24%取得

浜離宮インターシティ
2011年　40%取得
2014年　60%取得

マンサード代官山
2016年　100%取得

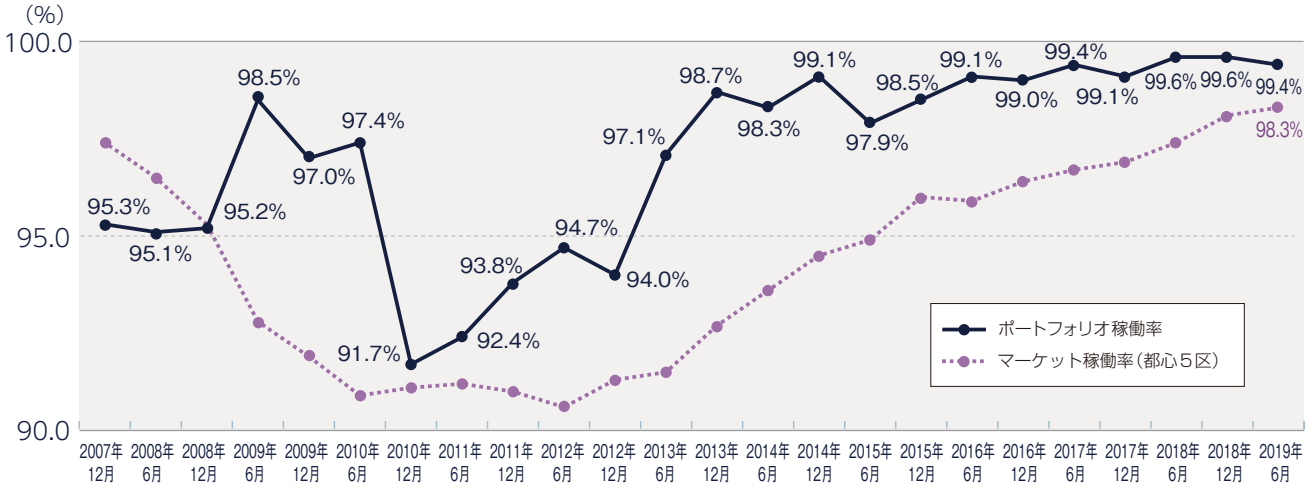
興和西新橋ビル
2013年　27%取得
2017年　52%取得

赤坂インターシティAIR
2018年　2.9%取得

力強い内部成長の実現

稼働率の推移

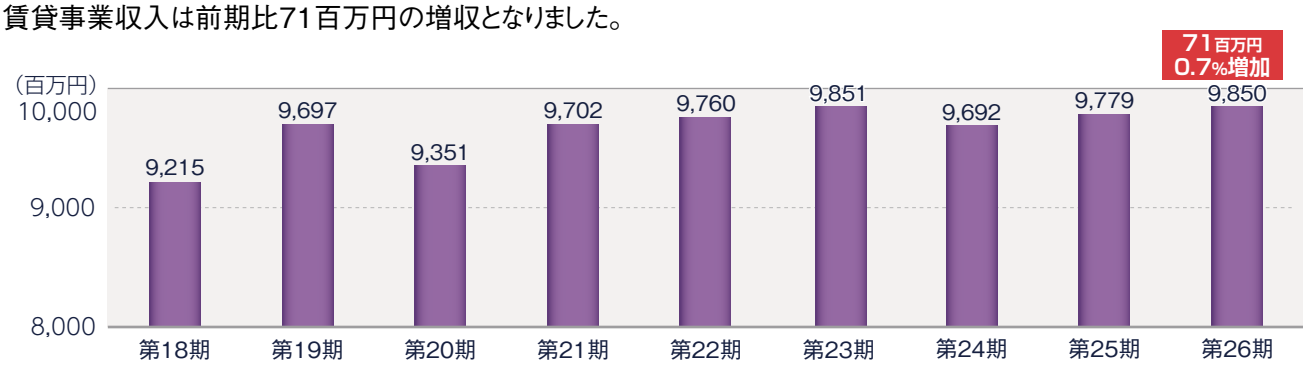
本投資法人の稼働率はマーケット稼働率（都心5区）を上回る、極めて高い水準となっています。
期末稼働率は99.4%となりました。



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

賃貸事業収入の推移

賃貸事業収入は前期比71百万円の増収となりました。



バリューアップ工事による資産価値の維持・向上

中長期的な視点から、運用状況・競争力を見極めたうえで修繕・リニューアルを計画的に実施し、物件の資産価値の維持・向上に努めています。省エネ投資や安心・安全への取組により、ESG評価も向上しました。

追加的な防災性向上・省エネ策が評価され、認証ランク向上

浜離宮インターシティ
（オフィス部分）

2015年3月認証取得

DBJ Green Building 2016

評価向上

2019年4月認証更新

DBJ Green Building 2018

- 地震被災度判定システム設置による防災性の向上
- 照明のLED化による環境配慮への取組

共用部照明のLED化

地震被災度判定システム

健全な財務運営

財務の安定性

借入金のリファイナンスにより金利低減を実現

	第25期末	第26期末	差異
有利子負債残高	1,266億円	1,266億円	―
総資産LTV（注1）	44.4%	44.2%	-0.2%
有利子負債平均残存期間（注2）	4.9年	4.6年	-0.3年
固定金利比率（注3）	93.9%	89.9%	-4.0%

（注1）総資産LTV＝（期末有利子負債額／期末総資産額）×100（小数点第2位を四捨五入しています。）
（注2）全ての有利子負債の当期末から返済期限若しくは償還期限までの残存期間を各有利子負債に応じて加重平均して算出しています。
（注3）固定金利比率＝固定金利による有利子負債総額（金利スワップ取引により固定金利化した長期借入金を含みます。）÷有利子負債総額

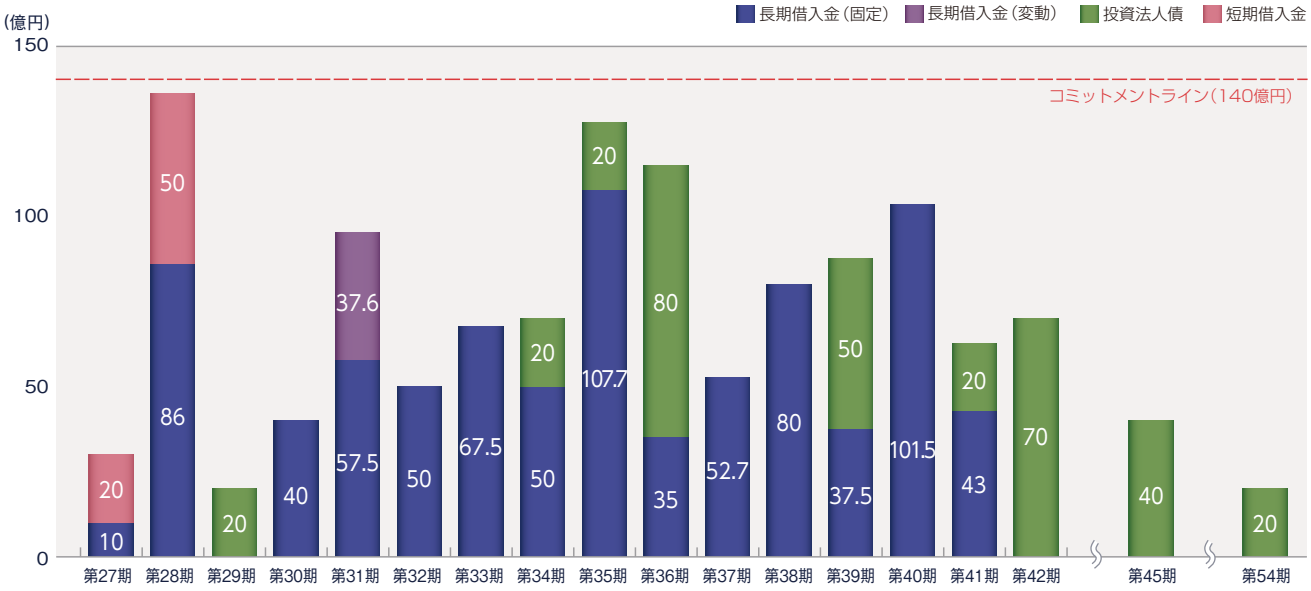
高格付けの維持

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。

JCR長期発行体格付（アウトルック）	Moody's発行体格付（アウトルック）
AA−（安定的）	A3（安定的）

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。

環境への取組

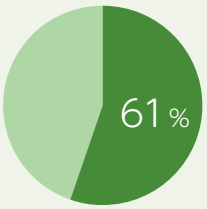
DBJ Green Building認証

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

DBJ Green Building

賃貸可能面積に対する当該認証のカバー率

- 5つ星▶ 3 物件
- 4つ星▶ 3 物件
- 3つ星▶ 5 物件
- 2つ星▶ 1 物件



社会への取組

「ゼロエミッション東京」への取組

› 東京都の「ゼロエミッション東京」へ協力するため、本投資法人のCO_2排出クレジット6,977t分を寄付

テナントへの取組

› テナントやオフィスワーカーへのアンケート調査を実施し、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

地域コミュニティとのつながり

› オフィスビル共用部におけるコンサートの定期開催や各種イベント開催にスペースを提供することで地域の活動を支援

ガバナンス

スポンサーによるセイムボート出資

› コアスポンサー2社で本投資法人の投資口を7.1%保有（2019年6月末現在）

▼

投資主の利益とスポンサーの利益が一致

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

人と向き合い、街をつくる。 日鉄興和不動産

一生涯のパートナー 第一生命

外部評価

GRESBリアルエステイト評価

GRESB 2018

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

› 2018年GRESBリアルエステイト評価において、
4年連続で最高位 Green Star の評価を取得

› 総合スコアの順位により5段階で評価される「GRESB Rating」も
3年連続で最上位の評価 5 Star を獲得

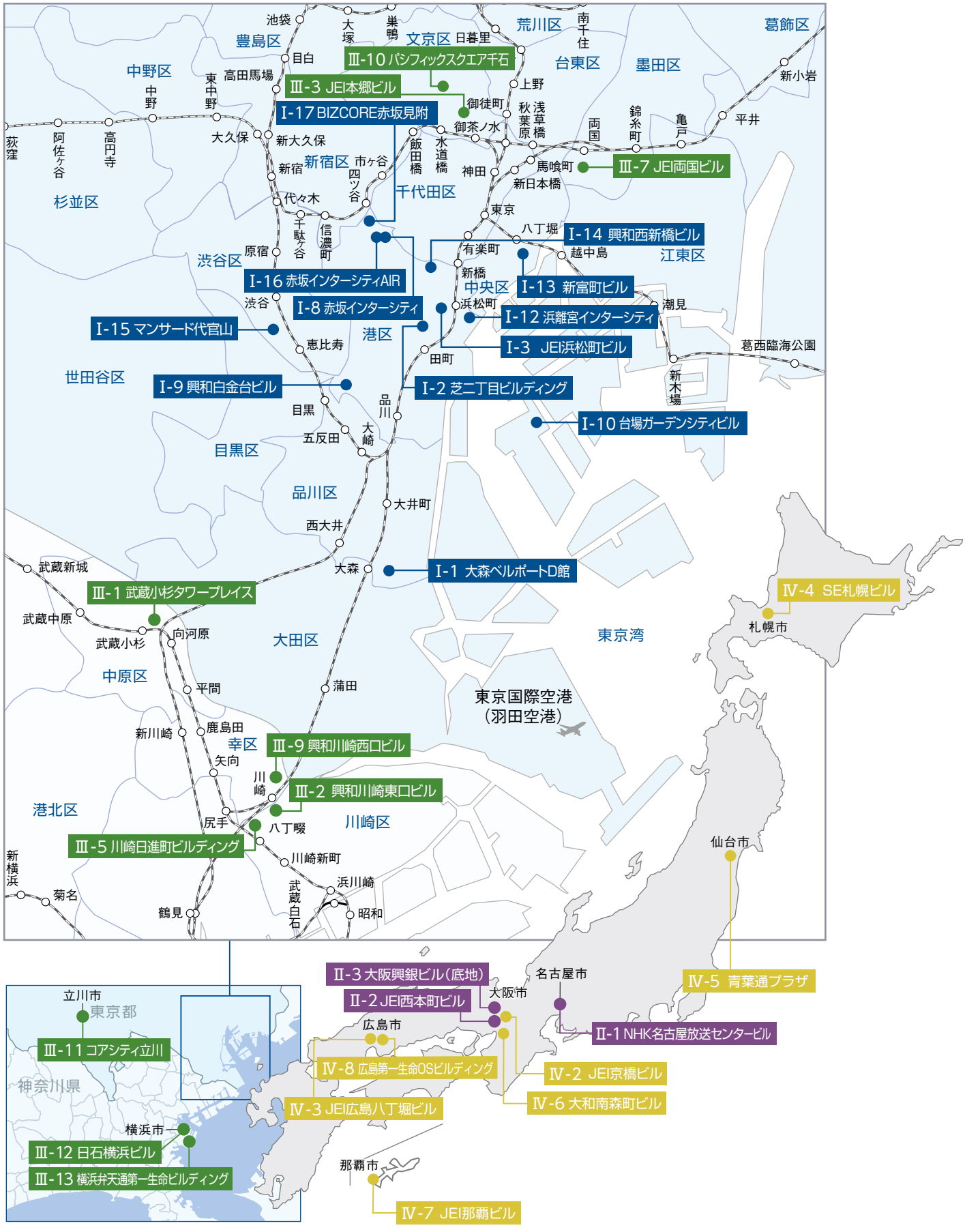
MSCI ESG格付け

BB → BBB（評価向上）

› 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格付けが向上

ポートフォリオ一覧

ポートフォリオマップ(BIZCORE赤坂見附取得後)



ポートフォリオ一覧

ポートフォリオ一覧（第26期末時点）

物件番号	名称	所在地	所有形態	建築時期（注1）
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
小　計				－
Ⅱ-1	NHK名古屋放送センタービル	愛知県名古屋市東区	不動産	1991年　7月
Ⅱ-2	JEI西本町ビル	大阪府大阪市西区	不動産信託受益権	1988年　2月
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	－
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
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が可能な面積を意味し、小数点第3位を四捨五入しています。物件が所有権の共有持分である場合には、共有する不動産の賃貸可能面積に本投資法人又は信託受託者が保有する持分の割合を乗じた数値とします。
（注4）「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち、2019年6月30日現在において実際に本投資法人、信託受託者又はマスターリース会社とエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている面積を意味し、原則としてエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示されている賃貸面積を記載しています。マスターリース会社が自ら建物を使用収益している場合には、当該使用収益している部分の面積を意味し、当該マスターリースにかかる賃貸借契約等に基づき合理的に算出される面積を記載しています。数値はいずれも、小数点第3位を四捨五入しています。物件が所有権の共有持分である場合には、共有する不動産全体の賃貸面積に本投資法人又は信託受託者が保有する持分の割合を乗じた数値を記載しています。

取得価格（百万円）(注2)	賃貸可能面積（m^2）(注3)	賃貸面積（m^2）(注4)	稼働率（%）(注5)	賃貸事業収入（百万円）	NOI（百万円）(注7)	投資比率（%）(注8)	PML（%）(注9)
22,552	25,801.66	25,801.66	100.0	868	589	8.2	3.61
9,450	11,749.30	11,749.30	100.0	372	282	3.5	6.61
8,350	6,411.26	6,411.26	100.0	219	157	3.1	4.18
28,146	11,021.03	11,021.03	100.0	551	401	10.3	2.97
4,705	5,483.36	5,483.36	100.0	168	124	1.7	6.95
11,000	12,122.85	12,122.85	100.0	335	286	4.0	6.56
19,080	19,718.11	18,264.94	92.6	671	450	7.0	2.60
1,750	2,378.54	2,378.54	100.0	64	44	0.6	4.13
11,431	8,949.04	8,949.04	100.0	(注6)	240	4.2	3.30
11,420	5,420.80	5,420.80	100.0	293	226	4.2	5.74
6,590	2,580.24	2,580.24	100.0	(注10)	135	2.4	0.66
134,474	111,636.19	110,183.02	98.7	—	—	49.2	—
5,610	11,770.65	11,754.09	99.9	(注6)	220	2.1	1.44
6,673	10,601.70	10,427.74	98.4	196	128	2.4	11.27
1,770	3,158.45	3,158.45	100.0	89	40	0.6	—
14,053	25,530.80	25,340.28	99.3	—	—	5.1	—
13,890	25,043.93	25,043.93	100.0	731	540	5.1	3.19
10,976	18,612.72	18,612.72	100.0	(注6)	287	4.0	3.25
5,400	4,078.37	4,078.37	100.0	(注6)	112	2.0	6.16
4,725	10,606.35	10,606.35	100.0	214	134	1.7	5.86
2,550	3,871.64	3,871.64	100.0	101	61	0.9	5.57
32,000	38,375.65	38,375.65	100.0	867	568	11.7	3.74
1,620	2,875.95	2,875.95	100.0	47	29	0.6	4.65
6,500	9,230.09	9,230.09	100.0	311	226	2.4	1.92
24,500	40,440.72	40,127.05	99.2	1,077	678	9.0	3.19
640	2,119.49	2,119.49	100.0	37	20	0.2	5.92
102,801	155,254.91	154,941.24	99.8	—	—	37.6	—
3,308	7,734.95	7,734.95	100.0	161	118	1.2	7.28
2,760	6,639.38	6,545.45	98.6	140	92	1.0	6.66
5,500	13,384.95	13,384.95	100.0	317	259	2.0	0.41
2,120	6,265.22	6,228.85	99.4	173	118	0.8	1.24
4,410	6,633.93	6,633.93	100.0	179	143	1.6	7.83
1,380	3,220.59	3,220.59	100.0	71	34	0.5	3.47
2,780	7,529.52	7,529.52	100.0	134	98	1.0	9.89
22,258	51,408.54	51,278.24	99.7	—	—	8.1	—
273,587	343,830.44	341,742.78	99.4	9,850	6,856	100.0	2.02

（注５）「稼働率」欄には2019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にとどまり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。合計欄には、ポートフォリオ全体のPMLを記載しています。
（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。

I-16 赤坂インターシティAIR

■ AKASAKA INTERCITY AIR

所　在　地：東京都港区赤坂一丁目8番1号
敷 地 面 積：16,088.32m²
延 床 面 積：176,536.75m²
構　　造　：S、SRC
階　　数　：地下3階39階建
建 築 時 期：2017年8月31日

I-17 BIZCORE赤坂見附（2019年10月1日取得予定）

■ 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、RC
階　　数　：地下1階10階建
建 築 時 期：2019年3月11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：愛知県名古屋市東区東桜一丁目13番3号
敷地面積：7,927.36m²
延床面積：80,809.95m²
構　　造：SRC、S
階　　数：地下4階22階建
建築時期：1991年7月3日

Ⅱ-2 JEI西本町ビル

■ JEI Nishi-Honmachi Building

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

Ⅱ-3 大阪興銀ビル（底地）

■ Osaka Kogin Building (Land with Leasehold Interest)

所　在　地：大阪府大阪市中央区高麗橋四丁目１番1号
敷地面積：3,158.45m²
延床面積：3,158.45m²（地積）
構　　造：ー
階　　数：ー
建築時期：ー

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: 6,637.16m²
延床面積: 72,116.65m²
構 造 : S、SRC
階 数 : 地下2階30階建
建築時期: 1997年5月28日

Ⅲ-13 横浜弁天通第一生命ビルディング
■ Yokohama Bentendori Dai-ichi Seimei Building

所 在 地: 神奈川県横浜市中区弁天通四丁目59番地
敷地面積: 429.75m²
延床面積: 2,934.55m²
構 造 : S
階 数 : 9階建
建築時期: 1986年12月11日

Ⅳ-2 JEI京橋ビル
■ JEI Kyobashi Building

所 在 地: 大阪府大阪市都島区片町二丁目2番48号
敷地面積: 2,064.00m²
延床面積: 10,021.32m²
構 造 : SRC
階 数 : 12階建
建築時期: 1987年4月27日

Ⅳ-3 JEI広島八丁堀ビル
■ JEI Hiroshima Hacchobori Building

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

Ⅳ-4 SE札幌ビル
■ SE Sapporo Building

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

Ⅳ-5 青葉通プラザ
■ Aoba-dori Plaza

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

Ⅳ-6 大和南森町ビル
■ Daiwa Minami-morimachi Building

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

Ⅳ-7 JEI那覇ビル
■ JEI Naha Building

所 在 地: 沖縄県那覇市久茂地二丁目8番1号
敷地面積: 749.04m²
延床面積: 4,371.94m²
構 造 : SRC
階 数 : 10階建
建築時期: 1990年6月12日

Ⅳ-8 広島第一生命OSビルディング
■ Hiroshima Dai-ichi Seimei OS Building

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

1. 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

期		第22期	第23期	第24期	第25期	第26期
計算期間		自 2017年1月1日 至 2017年6月30日	自 2017年7月1日 至 2017年12月31日	自 2018年1月1日 至 2018年6月30日	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
営業収益	(百万円)	10,642	11,085	10,535	10,657	10,668
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	(10,642)	(10,806)	(10,535)	(10,657)	(10,668)
営業費用	(百万円)	6,488	6,565	6,509	6,373	6,349
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	(5,890)	(5,931)	(5,754)	(5,780)	(5,747)
営業利益	(百万円)	4,154	4,519	4,025	4,284	4,318
経常利益	(百万円)	3,460	3,701	3,340	3,597	3,691
当期純利益	(百万円)	3,459	3,700	3,339	3,596	3,690
総資産額	(百万円)	297,177	282,197	285,008	285,400	286,172
(対前期比)	(%)	(0.4)	(△5.0)	(1.0)	(0.1)	(0.3)
純資産額	(百万円)	143,693	143,933	143,786	143,727	143,822
(対前期比)	(%)	(0.0)	(0.2)	(△0.1)	(△0.0)	(0.1)
出資総額	(百万円)	139,972	139,972	139,972	139,972	139,972
発行済投資口の総口数	(口)	1,305,700	1,305,700	1,305,700	1,305,700	1,305,700
1口当たり純資産額	(円)	110,050	110,234	110,122	110,076	110,149
1口当たり当期純利益(注1)	(円)	2,649	2,833	2,557	2,754	2,826
分配金総額	(百万円)	3,460	3,486	3,655	3,595	3,691
1口当たり分配金額	(円)	2,650	2,670	2,800	2,754	2,827
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	(2,650)	(2,670)	(2,800)	(2,754)	(2,827)
(うち1口当たり利益超過分配金)	(円)	(−)	(−)	(−)	(−)	(−)
総資産経常利益率(注2)	(%)	1.2	1.3	1.2	1.3	1.3
(年換算値)	(%)	(2.4)	(2.5)	(2.4)	(2.5)	(2.6)
自己資本利益率(注3)	(%)	2.4	2.6	2.3	2.5	2.6
(年換算値)	(%)	(4.9)	(5.1)	(4.7)	(5.0)	(5.2)
自己資本比率(注4)	(%)	48.4	51.0	50.5	50.4	50.3
(対前期増減)	(%)	(△0.2)	(2.7)	(△0.6)	(△0.1)	(△0.1)
配当性向(注5)	(%)	100.0	94.2	109.5	100.0	100.0
投資物件数	(件)	31	29	30	31	31
テナント数	(件)	242	243	202	204	204
全賃貸可能面積(注6)(注7)	(㎡)	362,292	356,854	341,247	343,830	343,830
期末稼働率	(%)	99.4	99.1	99.6	99.6	99.4
減価償却費	(百万円)	1,967	1,972	1,926	1,920	1,935
資本的支出額	(百万円)	1,056	1,092	867	809	1,285
賃貸NOI(Net Operating Income)(注8)	(百万円)	6,719	6,847	6,707	6,797	6,856
1口当たりFFO(注9)	(円)	4,156	4,131	4,159	4,225	4,309
FFO(Funds from Operation)倍率(注10)	(倍)	14.9	16.0	17.0	17.7	18.2
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注11)	(倍)	10.7	10.7	11.1	11.7	12.5
有利子負債額	(百万円)	137,900	122,500	126,500	126,600	126,600
総資産有利子負債比率(注12)	(%)	46.4	43.4	44.4	44.4	44.2
運用日数	(日)	181	184	181	184	181

（注１）1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。
（注２）総資産経常利益率＝（経常利益／（（期首総資産額＋期末総資産額）÷2））×100
（注３）自己資本利益率＝（当期純利益／（（期首純資産額＋期末純資産額）÷2））×100
（注４）自己資本比率＝（期末純資産額／期末総資産額）×100
（注５）配当性向＝（1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）／1口当たり当期純利益）×100（小数第一位未満を四捨五入しています。）
（注６）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７）面積は表示単位未満を四捨五入しています。以下同じです。
（注８）賃貸NOI＝（不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用）＋減価償却費
（注９）1口当たりFFO＝（当期純利益＋減価償却費－不動産等売却益＋不動産等売却損）／発行済投資口の総口数（小数点以下を切り捨てています。）
（注10）FFO倍率＝期末投資口価格／年換算1口当たりFFO
（注11）デット・サービス・カバレッジ・レシオ＝（金利支払前税引前当期純利益＋減価償却費）／（支払利息＋投資法人債利息）
（注12）総資産有利子負債比率＝（期末有利子負債額／期末総資産額）×100

（2）当期の資産の運用の経過

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に基づき、2006年2月20日に設立されました。その後、2006年3月15日に関東財務局長への登録が完了（登録番号 関東財務局長 第52号）し、2006年6月27日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード8987）しました。

上場後は中長期的な観点から安定成長と収益の確保を目標として、主にオフィスビルへの投資・運用を行っており、この度、2019年6月末に第26期の決算を終了しました。

① 運用環境及び運用実績

当期（2019年6月期）におけるわが国経済は、米中貿易摩擦等による世界的な景気減速懸念が高まる中、グローバルな製造業の調整圧力が高まり、輸出に弱さがみられるものの、雇用・所得環境の改善が続いていたことから、引き続き安定的に推移しました。

米国における金融環境は、雇用拡大ペースが減速し、インフレ圧力は限定的な中で、金融政策における更なる利下げ期待の高まりにより、長期金利は低下に転じる状況となっています。わが国においても、設備投資が底堅く推移しているものの、10月に消費税の増税が予定される中で、日銀による追加緩和が議論される可能性から、円の長期金利は低下する状況となっています。

不動産売買市場においては、良好な資金調達環境が継続する中、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も継続しており、取引利回りが低水準で推移し、取引価格は高止まりの状況にあります。

オフィスビル賃貸市場については、テナントの館内増床・拡張移転・立地改善等の需要が引き続きみられ、空室率及び募集賃料水準は改善しています。本投資法人は賃料水準を重視したテナント交渉に努めており、既存契約については、増額改定の機を捉えて物件価値に見合った賃料への増額取組を一層強化し、また新規契約については、市場動向を踏まえ賃料設定水準を引き上げてリーシング活動を行いました。その結果、既存物件の賃料収入増加額は0.7億円、当期末の稼働率（注1）は99.4%となりました。

当期末における本投資法人の全保有運用資産は31物件、取得価格総額2,735億円、総賃貸可能面積343,830.44㎡（104,008.71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、3月に期限の到来した借入金37.5億円について、借入期間を5.0年から7.1年に長期化しつつ、借入金利も0.78%から0.57%（注2）と、より低利な条件にて借換えを行いました。

また、3月に償還を迎えた投資法人債については、投資法人債発行市場環境、金利動向、並びに資産の入れ替え等に伴う資金繰り等を総合的に判断し、機動的な対応が可能となる銀行からの短期資金（50億円・期間1年）で暫定的にリファイナンスしました。

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3）は4.6年（対前期末比0.3年短期化）、期末平均有利子負債金利（注4）は0.77%（対前期末比0.02%低下）、総資産有利子負債比率（総資産LTV）は44.2%（対前期末比0.2%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、中長期的に年平均1%のエネルギー消費原単位の削減を目標として、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、環境負荷の低減に努めています。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11物件、全体の61.0%（2019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・リアルエステイト・サステナビリティ・ベンチマーク（GRESB）（注6）の2018年調査において4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）では3年連続で最高位の「5 Star」を獲得するなど高い評価を受けています。

また、昨今の投資家のESG投資への関心の高まりを踏まえて、2019年5月31日付の本投資法人ホームページリニューアルに際し、サステナビリティへの取組に関する新たなコンテンツを設ける等、より充実した内容とすることで、本投資法人のサステナビリティへの取組を投資家に訴求しています。

④ 業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期の業績は、営業収益10,668百万円、営業利益4,318百万円、経常利益3,691百万円、当期純利益3,690百万円となりました。

当期の分配金については、投資法人の税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金相当額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金は2,827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）金利スワップ契約により固定化された金利を記載しています。
（注３）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４）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及び第14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・運用機関のサステナビリティ配慮を測るベンチマークであり、欧米・アジアの主要機関投資家が投資先を選定する際などに活用しています。
（注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）「5 Star」は上位20%の参加者に付与されます。

(3) 増資等の状況

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

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

（注１）1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。
（注２）1口当たり発行価格520,000円（引受価額501,800円）にて、上場時に取得した物件の取得資金等の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
（注３）1口当たり発行価額501,800円にて、新規物件の取得資金の一部等に充当することを目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。
（注４）1口当たり発行価格1,019,200円（引受価額984,360円）にて、物件取得のために調達した資金の一部弁済を目的として、公募により新投資口を発行しました。
（注５）1口当たり発行価額984,360円にて、物件取得のために調達した資金の一部弁済を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。
（注６）1口当たり発行価格454,930円（引受価額438,984円）にて、物件取得のために調達した借入金の弁済と物件の取得資金等の調達を目的として、公募により新投資口を発行しました。
（注７）1口当たり発行価額438,984円にて、物件取得のために調達した借入金の弁済と物件の取得資金等の調達を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。
（注８）1口当たり発行価格451,425円（引受価額436,609円）にて、物件の取得資金等の調達を目的として、公募により新投資口を発行しました。
（注９）1口当たり発行価額436,609円にて、物件の取得資金等の調達を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。
（注10）2013年12月31日を基準日として同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、2014年1月1日を効力発生日として1口につき5口の割合をもって分割しました。
（注11）1口当たり発行価格118,072円（引受価額114,196円）にて、物件の取得資金等の調達を目的として、公募により新投資口を発行しました。
（注12）1口当たり発行価額114,196円にて、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金及び投資法人債の償還資金の一部に充当することを目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。
（注13）1口当たり発行価格129,675円（引受価額125,419円）にて、物件取得のために調達した借入金の一部弁済を目的として、公募により新投資口を発行しました。
（注14）1口当たり発行価額125,419円にて、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当することを目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。
（注15）1口当たり発行価格138,742円（引受価額134,259円）にて、物件取得のために調達した借入金の一部弁済を目的として、公募により新投資口を発行しました。
（注16）1口当たり発行価額134,259円にて、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当することを目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。
（注17）本投資法人においては、当期末時点で、自己保有投資口（投信法第94条において準用する会社法第308条第2項の規定により議決権を有しない投資口）は存在せず、また、相互保有投資口（投信法施行規則第160条の規定により議決権を有しない投資口）も存在しません。

〔投資口の取引所価格の推移〕

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

期別最高・最低投資口価格	期別 決算年月	第22期 2017年6月	第23期 2017年12月	第24期 2018年6月	第25期 2018年12月	第26期 2019年6月
	最高（円）	147,200	137,200	147,400	156,200	164,500
	最低（円）	125,100	121,100	131,400	141,000	147,600

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

（4）分配金等の実績

当期の分配金については、投資法人の税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金相当額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金は2,827円となりました。

期	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期
計算期間	自 2017年1月1日 至 2017年6月30日	自 2017年7月1日 至 2017年12月31日	自 2018年1月1日 至 2018年6月30日	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
当期未処分利益総額	3,460,111千円	3,700,279千円	3,339,461千円	3,596,244千円	3,691,310千円
利益留保額	6千円	214,060千円	－千円	－千円	－千円
金銭の分配金総額 （1口当たり分配金）	3,460,105千円 （2,650円）	3,486,219千円 （2,670円）	3,655,960千円 （2,800円）	3,595,897千円 （2,754円）	3,691,213千円 （2,827円）
うち利益分配金総額 （1口当たり利益分配金）	3,460,105千円 （2,650円）	3,486,219千円 （2,670円）	3,655,960千円 （2,800円）	3,595,897千円 （2,754円）	3,691,213千円 （2,827円）
うち出資払戻総額 （1口当たり出資払戻額）	－ （－）	－ （－）	－ （－）	－ （－）	－ （－）
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額 （1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金）	－ （－）	－ （－）	－ （－）	－ （－）	－ （－）
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額 （1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金）	－ （－）	－ （－）	－ （－）	－ （－）	－ （－）

(5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

① 投資環境の見通し

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

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

② 今後の運用方針及び対処すべき課題

A. 外部成長

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

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、加えて物件価値に見合った賃料への増額取組を推進するとともに、中長期的な資産価値の維持及び物件競争力向上に向けた戦略的な追加投資を省エネや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。

C. 財務戦略

本投資法人では、長期かつ固定金利にて資金調達することを引き続き基本方針とし、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、グリーンボンドの発行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。

(6) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

（参考情報）

1. 不動産信託受益権売買契約の締結について

本投資法人は、2019年8月19日付で、以下のとおり、取得予定資産に係る不動産信託受益権売買契約を締結しました。

〈取得予定資産の概要〉

取得資産	不動産信託受益権
資産の名称	BIZCORE赤坂見附
所在地	東京都港区赤坂三丁目1番2号
取得価格（注）	6,200,000,000円
契約締結日	2019年 8 月19日
引渡予定日	2019年10月 1 日
取得先	日鉄興和不動産株式会社

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

2. 資金の借入について

本投資法人は、2019年8月19日付で、上記1記載の取得資金及びこれに関連する諸費用等の一部に充当するため、以下のとおり、極度ローン個別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	4,000,000,000円
利率	基準金利（全銀協1ヶ月 日本円TIBOR）＋0.20%
借入日	2019年10月1日
元本弁済期日	2020年10月1日
元本弁済方法	元本弁済期日に一括弁済（期限前弁済可）
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22期 2017年6月30日現在	第23期 2017年12月31日現在	第24期 2018年6月30日現在	第25期 2018年12月31日現在	第26期 2019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	1,305,700口
出資総額	139,972百万円	139,972百万円	139,972百万円	139,972百万円	139,972百万円
投資主数	8,086人	7,680人	7,189人	6,741人	6,393人

(2) 投資口に関する事項

当期末現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住　所	所有投資口数（口）	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合（%）
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	東京都中央区晴海一丁目8番11号	325,181	24.90
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	197,132	15.10
日鉄興和不動産株式会社	東京都港区赤坂一丁目8番1号	71,560	5.48
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海トリトンスクエアタワーZ	59,876	4.59
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	49,905	3.82
第一生命保険株式会社	東京都千代田区有楽町一丁目13番1号	20,660	1.58
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U.S.A.	19,442	1.49
DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	6300 BEE CAVE ROAD, BUILDING ONE AUSTIN TX 78746 US	14,862	1.14
株式会社中京銀行	愛知県名古屋市中区栄三丁目33番13号	13,799	1.06
JP MORGAN CHASE BANK 385771	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM	12,753	0.98
合　計		785,170	60.13

(3) 役員等に関する事項

① 当期における役員等の氏名又は名称

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額
執行役員	小川　秀彦	ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社　代表取締役社長	ー千円
監督役員	長濱　毅	アンダーソン・毛利・友常法律事務所　顧問	6,540千円
監督役員	前川　俊一	椙山女学園大学　現代マネジメント学部教授	
監督役員	髙木　英治	髙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	ー	16,301千円（注2）

（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）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、第三者保証業務に伴う報酬を加えた額を記載しています。

② 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

(4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

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

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

3. 投資法人の運用資産の状況

(1) 投資法人の資産の構成

資産の種類	用　途	投資対象地域（注1）	第25期（2018年12月31日現在）		第26期（2019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	11,045	3.9	11,016	3.8
		エリアⅡ	5,555	1.9	5,683	2.0
不動産信託受益権		エリアⅠ	99,445	34.8	99,067	34.6
		エリアⅡ	8,953	3.1	8,896	3.1
		エリアⅢ	94,600	33.1	94,555	33.0
		エリアⅣ	21,390	7.5	21,256	7.4
不動産信託受益権	その他（商業施設・住宅等）	エリアⅠ	17,698	6.2	17,551	6.1
計			258,689	90.6	258,028	90.2
預金・その他の資産			26,710	9.4	28,144	9.8
資産総額計			285,400	100.0	286,172	100.0

（注１）投資対象地域については、以下の区分とします。
エリアⅠ：東京都心6区（千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区及び渋谷区）
エリアⅡ：大阪市中心部（梅田、堂島・中之島、淀屋橋、本町地区等）、名古屋市中心部（名駅、伏見、栄地区等）、福岡市中心部（天神、博多駅前地区等）
※大阪市中心部とは大阪駅（JR）、梅田駅（阪急電鉄、阪神電鉄、大阪メトロ）、淀屋橋駅（大阪メトロ）、本町駅（大阪メトロ）から各々概ね徒歩10分圏内に位置する地区を、名古屋市中心部とは名古屋駅（JR、名古屋市営地下鉄、名古屋鉄道）、伏見駅（名古屋市営地下鉄）、栄駅（名古屋市営地下鉄、名古屋鉄道）から各々概ね徒歩10分圏内に位置する地区を、福岡市中心部とは博多駅（JR、福岡市営地下鉄）、天神駅（福岡市営地下鉄）、西鉄福岡駅（西日本鉄道）から各々概ね徒歩10分圏内に位置する地区を、それぞれ指すものとします。但し、これらは行政区画とは必ずしも一致するものではありません。
エリアⅢ：エリアⅠを除く東京都及び東京周辺地域（神奈川県、埼玉県及び千葉県）
エリアⅣ：エリアⅡを除く大阪市、名古屋市及び福岡市並びにその他の政令指定都市等
以下、同様です。
（注２）保有総額は、決算日時点の貸借対照表計上額（不動産及び不動産信託受益権については、減価償却後の帳簿価額）によっています。

(2) 主要な保有資産

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

不動産等の名称	帳簿価額（百万円）	賃貸可能面積（㎡）（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
興和川崎西口ビル	29,452	38,375.65	38,375.65	100.0	8.9	オフィスビル
赤坂インターシティ	26,908	11,021.03	11,021.03	100.0	5.6	オフィスビル
日石横浜ビル	23,268	40,440.72	40,127.05	99.2	11.0	オフィスビル
大森ベルポートD館	20,842	25,801.66	25,801.66	100.0	8.7	オフィスビル
浜離宮インターシティ	17,551	19,718.11	18,264.94	92.6	6.8	その他（商業施設・住宅等）
武蔵小杉タワープレイス	12,599	25,043.93	25,043.93	100.0	7.6	オフィスビル

不動産等の名称	帳簿価額（百万円）	賃貸可能面積（㎡）（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
マンサード代官山	11,304	5,420.80	5,420.80	100.0	3.0	オフィスビル
興和西新橋ビル	11,016	8,949.04	8,949.04	100.0	（注4）	オフィスビル
台場ガーデンシティビル	9,729	12,122.85	12,122.85	100.0	3.1	オフィスビル
興和川崎東口ビル	9,322	18,612.72	18,612.72	100.0	（注4）	オフィスビル
合　計	171,995	205,506.51	203,739.67	99.1	―	―

（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	26,700	20,842
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	13,200	9,077
Ⅰ-3	JEI浜松町ビル	東京都港区浜松町二丁目2番12号	不動産信託受益権	8,730	8,172
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	29,400	26,908
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	5,290	4,705
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	10,500	9,729
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	25,200	17,551
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	2,140	1,749
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	13,200	11,016
Ⅰ-15	マンサード代官山	東京都渋谷区猿楽町10番1号	不動産信託受益権	13,500	11,304
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	7,680	6,577
エリアⅠ				155,540	127,635
Ⅱ-1	NHK名古屋放送センタービル	愛知県名古屋市東区東桜一丁目13番3号	不動産	6,090	5,683
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	5,850	7,031
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	2,400	1,865
エリアⅡ				14,340	14,580
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	12,599
Ⅲ-2	興和川崎東口ビル	神奈川県川崎市川崎区日進町1番地53	不動産信託受益権	9,740	9,322
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	4,630	5,016
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	4,580	4,246

物件番号	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末算定価額（百万円）（注）	帳簿価額（百万円）
Ⅲ- 7	JEI両国ビル	東京都墨田区両国三丁目25番5号	不動産信託受益権	2,470	2,229
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	26,100	29,452
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	1,380	1,620
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	9,040	6,148
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	29,200	23,268
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	668	650
エリアⅢ				109,108	94,555
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	4,380	2,879
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	3,720	2,566
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	8,680	5,104
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	4,430	2,199
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	5,190	4,206
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	1,860	1,500
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	3,240	2,799
エリアⅣ				31,500	21,256
合　計				310,488	258,028

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

物件番号	不動産の名称	第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			
		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	931	8.7	1	100.0	923	8.7
Ⅰ- 2	芝二丁目ビルディング	2	100.0	372	3.5	2	100.0	373	3.5
Ⅰ- 3	JEI浜松町ビル	1	100.0	230	2.2	1	100.0	230	2.2
Ⅰ- 8	赤坂インターシティ	14	100.0	596	5.6	14	100.0	594	5.6
Ⅰ- 9	興和白金台ビル	1	100.0	182	1.7	1	100.0	184	1.7
Ⅰ-10	台場ガーデンシティビル	1	100.0	335	3.1	1	100.0	335	3.1
Ⅰ-12	浜離宮インターシティ	1	98.5	744	7.0	1	92.6	722	6.8
Ⅰ-13	新富町ビル	11	100.0	72	0.7	11	100.0	70	0.7
Ⅰ-14	興和西新橋ビル	5	100.0	（注2）	（注2）	5	100.0	（注2）	（注2）
Ⅰ-15	マンサード代官山	10	100.0	316	3.0	10	100.0	315	3.0
Ⅰ-16	赤坂インターシティAIR	1	98.5	（注2）	（注2）	1	100.0	（注2）	（注2）
エリアⅠ		48	99.7	－	－	48	98.7	－	－

物件番号	不動産の名称	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			
		テナント総数〈期末時点〉（注1）	稼働率〈期末時点〉（%）	賃貸事業収入〈期間中〉（百万円）	対総賃貸事業収入比率（%）	テナント総数〈期末時点〉（注1）	稼働率〈期末時点〉（%）	賃貸事業収入〈期間中〉（百万円）	対総賃貸事業収入比率（%）
Ⅱ-１	NHK名古屋放送センタービル	39	100.0	386	3.6	38	99.9	385	3.6
Ⅱ-２	JEI西本町ビル	1	93.9	187	1.8	1	98.4	217	2.0
Ⅱ-３	大阪興銀ビル（底地）	1	100.0	88	0.8	1	100.0	89	0.8
エリアⅡ		41	97.5	－	－	40	99.3	－	－
Ⅲ-１	武蔵小杉タワープレイス	40	100.0	819	7.7	40	100.0	810	7.6
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	216	2.0	1	100.0	217	2.0
Ⅲ-７	JEI両国ビル	1	100.0	112	1.1	1	100.0	112	1.1
Ⅲ-９	興和川崎西口ビル	1	99.7	953	8.9	1	100.0	949	8.9
Ⅲ-10	パシフィックスクエア千石	1	100.0	55	0.5	1	100.0	53	0.5
Ⅲ-11	コアシティ立川	1	100.0	316	3.0	1	100.0	322	3.0
Ⅲ-12	日石横浜ビル	1	100.0	1,162	10.9	1	99.2	1,173	11.0
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	42	0.4
エリアⅢ		49	99.9	－	－	49	99.8	－	－
Ⅳ-２	JEI京橋ビル	1	95.6	181	1.7	1	100.0	177	1.7
Ⅳ-３	JEI広島八丁堀ビル	1	100.0	154	1.5	1	98.6	153	1.4
Ⅳ-４	SE札幌ビル	1	100.0	396	3.7	1	100.0	403	3.8
Ⅳ-５	青葉通プラザ	51	98.6	189	1.8	52	99.4	196	1.8
Ⅳ-６	大和南森町ビル	10	100.0	199	1.9	10	100.0	198	1.9
Ⅳ-７	JEI那覇ビル	1	100.0	81	0.8	1	100.0	82	0.8
Ⅳ-８	広島第一生命OSビルディング	1	100.0	142	1.3	1	100.0	142	1.3
エリアⅣ		66	99.2	－	－	67	99.7	－	－
合　計		204	99.6	10,657	100.0	204	99.4	10,668	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

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	40,540,000	－

（注１）スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。
（注２）当該取引は、金融商品会計基準上の特例処理の要件を満たしているため、時価の記載は省略しています。

(8) 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

4. 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

当期末現在において、本投資法人がその当期末保有資産につき、計画している改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、以下の工事予定金額には、会計上、費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目　的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総　額	当期支払額	既支払総額
興和川崎東口ビル	神奈川県 川崎市	空調改修（第2期）	自 2019年 1 月 至 2019年12月	597	－	－
興和川崎西口ビル	神奈川県 川崎市	エレベーター改修 （第4期）	自 2019年 4 月 至 2019年12月	126	－	－
広島第一生命OS ビルディング	広島県 広島市	共用部リニューアル	自 2019年 6 月 至 2019年12月	96	－	－
大森ベルポート D館	東京都 品川区	空調自動制御機器更新 （第2期）	自 2019年 9 月 至 2019年11月	48	－	－
浜離宮 インターシティ	東京都 港区	ITV設備更新	自 2019年10月 至 2019年12月	45	－	－
SE札幌ビル	北海道 札幌市	立体駐車場改修 （1号機～4号機 循環駆動装置取替）	自 2019年11月 至 2019年12月	33	－	－

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
日石横浜ビル	神奈川県 横浜市	制振装置制御 システム変更	自 2019年12月 至 2019年12月	30	－	－
横浜弁天通第一生命ビルディング	神奈川県 横浜市	空調熱源更新	自 2019年10月 至 2019年11月	15	－	－

(2) 期中の資本的支出

当期中に本投資法人が実施した資本的支出に該当する工事は以下のとおりです。当期の資本的支出は1,285百万円であり、当期に費用に区分された修繕費285百万円とあわせ1,570百万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2期）	自 2018年７月 至 2019年６月	529
NHK名古屋放送センタービル	愛知県 名古屋市	トイレ・給湯室改修（第2期）	自 2018年３月 至 2019年３月	204
興和川崎西口ビル	神奈川県 川崎市	エレベーター改修（第3期）	自 2018年９月 至 2019年６月	163
JEI浜松町ビル	東京都 港区	3階・8階トイレリニューアル	自 2018年11月 至 2019年２月	44
JEI京橋ビル	大阪府 大阪市	乗用エレベーター改修	自 2019年５月 至 2019年６月	40
その他の工事			－	302
合　計				1,285

(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22期 自 2017年１月１日 至 2017年６月30日	第23期 自 2017年７月１日 至 2017年12月31日	第24期 自 2018年１月１日 至 2018年６月30日	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
当期首積立金残高（百万円）	450	546	289	258	290
当期積立額（百万円）	468	484	636	469	411
当期積立金取崩額（百万円）	371	742	667	437	417
次期繰越額（百万円）	546	289	258	290	284

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
(a) 資産運用報酬	445,785	447,411
(b) 資産保管委託報酬	21,250	21,278
(c) 一般事務委託報酬	39,428	39,215
(d) 役員報酬	6,540	6,540
(e) 会計監査人報酬	11,000	11,000
(f) その他費用	68,890	76,096
合　計	592,896	601,541

(2) 借入状況

当期末における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

区　分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済 期限	返済 方法	使　途	摘　要
短期借入金	株式会社みずほ銀行	2018年 11月2日	2,000,000	2,000,000	0.26224	2019年 10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 3月8日	−	5,000,000	0.26123	2020年 3月8日			
小　計			2,000,000	7,000,000					
1年内返済予定の長期借入金	株式会社みずほ銀行	2014年 3月11日	850,000	−	0.77500 (注2)	2019年 3月8日	期限一括	借入金の返済に充てるため	無担保無保証
	農林中央金庫		1,450,000	−					
	株式会社三菱UFJ銀行		850,000	−					
	みずほ信託銀行株式会社		600,000	−					
	日本生命保険相互会社	2016年 12月12日	1,000,000	1,000,000	0.25000 (注2)	2019年 12月12日			
	株式会社日本政策投資銀行	2012年 1月31日	−	2,000,000	1.60000 (注2)	2020年 1月31日			
	株式会社みずほ銀行	2013年 6月28日	−	500,000	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					
小　計			4,750,000	9,600,000					

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	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	0.26121	2020年9月30日			
	株式会社日本政策投資銀行	2013年6月28日	2,000,000	2,000,000	1.60750（注2）	2021年6月30日			
	第一生命保険株式会社	2014年7月31日	2,000,000	2,000,000	0.98834（注2）				
	株式会社みずほ銀行	2016年11月29日	520,000	520,000	0.41909	2021年11月29日			
	株式会社三菱UFJ銀行		540,000	540,000					
	株式会社三井住友銀行		1,080,000	1,080,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,620,000	1,620,000					
	株式会社みずほ銀行	2014年12月29日	1,950,000	1,950,000	0.81875（注2）	2021年12月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行		2,000,000	2,000,000					
	みずほ信託銀行株式会社		1,200,000	1,200,000					
	株式会社りそな銀行		600,000	600,000					
	損害保険ジャパン日本興亜株式会社	2017年1月31日	2,000,000	2,000,000	0.35000（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			
	損害保険ジャパン日本興亜株式会社	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）				

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	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	期限一括	借入金の返済に充てるため	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		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）				
	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					
	株式会社日本政策投資銀行		3,500,000	3,500,000	0.68431（注2）	2024年5月31日			
	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					
	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	0.57100（注2）				
	株式会社三菱UFJ銀行		－	850,000					
	みずほ信託銀行株式会社		－	600,000					
	農林中央金庫		－	1,450,000					

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	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	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	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					
小　計			82,850,000	78,000,000					
合　計			89,600,000	94,600,000					

（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。）

（3）投資法人債

当期末における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

区分	銘柄	発行年月日	当期首残高（千円）	当期末残高（千円）	利率（%）	償還期限	償還方法	使途	摘要
無担保投資法人債	第６回無担保投資法人債	2014年3月10日	5,000,000	－	0.46000	2019年3月11日	期限一括	（注1）	（注4）
	第７回無担保投資法人債		8,000,000	8,000,000	1.13000	2024年3月11日			
	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			
	小　計		33,000,000	28,000,000					
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			37,000,000	32,000,000					

（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

該当事項はありません。

(2) その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

(3) 特定資産の価格等の調査

① 不動産等

該当事項はありません。

② その他

本投資法人が行った取引で、投信法第201条に基づき、特定資産の価格等の調査が必要な取引については、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。

2019年1月1日から2019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

該当事項はありません。

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	1,399,365千円	日鉄興和不動産株式会社	201,430千円	14.4%
		興和不動産ファシリティーズ株式会社	293,946千円	21.0%
		赤坂インターシティマネジメント株式会社	8,537千円	0.6%
		株式会社日鉄コミュニティ	2,131千円	0.2%
合　計	1,399,365千円	－	506,046千円	36.2%

（注１）上表は、資産運用会社の「利害関係人等」のうち、当期に取引のあった者との取引に係る支払手数料等の金額を記載しています。
（注２）上記記載の支払手数料等以外に、当期中に利害関係人等へ発注した修繕工事等の支払額は以下のとおりです。

日鉄興和不動産株式会社	22,801千円
興和不動産ファシリティーズ株式会社	236,443千円
株式会社日鉄コミュニティ	2,405千円

（5）資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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

7. 経理の状況

（1）資産、負債、元本及び損益の状況

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

（2）減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

（3）不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

8. その他

(1) お知らせ

① 投資主総会

該当事項はありません。

② 役員会

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

役員会承認日	承認事項	概　要
2019年2月15日	投資法人債に係る一般事務の委託	2019年2月15日から2020年2月8日までの期間に発行する投資法人債に関し、包括決議を行いました。「投資法人債の募集に関する事務」及び「投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務、投資法人債の期中事務」について、それぞれ候補会社を承認し、その他必要な事項の決定を執行役員に一任しました。

(2) 自社設定投資信託受益証券等に係る開示

該当事項はありません。

(3) 海外不動産保有法人及びその有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

(4) その他

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

貸借対照表

（単位：千円）

	前　期（ご参考） （2018年12月31日）	当　期 （2019年6月30日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,224,411	9,553,228
信託現金及び信託預金	16,014,909	16,094,605
営業未収入金	391,990	362,961
未収消費税等	28,951	－
前払費用	194,367	212,267
その他	3,440	7,029
流動資産合計	24,858,070	26,230,092
固定資産		
有形固定資産		
建物	7,045,821	7,269,866
減価償却累計額	△1,548,410	△1,654,538
建物（純額）	5,497,411	5,615,327
構築物	42,147	42,147
減価償却累計額	△8,446	△9,249
構築物（純額）	33,700	32,898
機械及び装置	6,253	6,253
減価償却累計額	△3,099	△3,380
機械及び装置（純額）	3,154	2,872
工具、器具及び備品	49,835	49,835
減価償却累計額	△11,440	△14,862
工具、器具及び備品（純額）	38,394	34,973
土地	9,292,709	9,292,709
建設仮勘定	14,169	－
信託建物	115,004,570	116,022,958
減価償却累計額	△28,188,511	△29,949,059
信託建物（純額）	86,816,059	86,073,899
信託構築物	950,998	950,998
減価償却累計額	△235,257	△252,616
信託構築物（純額）	715,741	698,382
信託機械及び装置	906,063	942,708
減価償却累計額	△448,093	△480,429
信託機械及び装置（純額）	457,970	462,278
信託工具、器具及び備品	263,244	265,897
減価償却累計額	△138,696	△150,895
信託工具、器具及び備品（純額）	124,547	115,002
信託土地	146,475,849	146,475,849
信託建設仮勘定	112,000	116,057
有形固定資産合計	249,581,709	248,920,250
無形固定資産		
借地権	1,721,607	1,721,607
商標権	37	12
信託借地権	7,382,016	7,382,016
ソフトウエア	－	10,633
信託その他無形固定資産	4,435	4,297
無形固定資産合計	9,108,097	9,118,567
投資その他の資産		
繰延税金資産	27	7
差入敷金及び保証金	15,181	15,181
長期前払費用	845,703	902,009
その他	828,873	836,314
投資その他の資産合計	1,689,786	1,753,513
固定資産合計	260,379,592	259,792,331
繰延資産		
投資法人債発行費	162,503	149,873
繰延資産合計	162,503	149,873
資産合計	285,400,167	286,172,297

（単位：千円）

	前　期（ご参考） （2018年12月31日）	当　期 （2019年6月30日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,385,707	1,657,518
短期借入金	2,000,000	7,000,000
1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	－
1年内返済予定の長期借入金	4,750,000	9,600,000
未払金	433,933	439,565
未払費用	153,947	149,470
未払法人税等	1,159	742
未払消費税等	－	221,152
前受金	82,728	85,689
その他	0	1,332
流動負債合計	13,807,474	19,155,471
固定負債		
投資法人債	32,000,000	32,000,000
長期借入金	82,850,000	78,000,000
預り敷金及び保証金	1,126,906	1,129,346
信託預り敷金及び保証金	11,888,617	12,065,244
固定負債合計	127,865,523	123,194,591
負債合計	141,672,998	142,350,062
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	139,972,885	139,972,885
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	158,039	158,039
任意積立金合計	158,039	158,039
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	3,596,244	3,691,310
剰余金合計	3,754,283	3,849,350
投資主資本合計	143,727,168	143,822,235
純資産合計	※2 143,727,168	※2 143,822,235
負債純資産合計	285,400,167	286,172,297

損益計算書

（単位：千円）

	前　期（ご参考） 自 2018年 7 月 1 日 至 2018年12月31日		当　期 自 2019年 1 月 1 日 至 2019年 6 月30日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	9,779,867	※1	9,850,159
その他賃貸事業収入	※1	877,818	※1	818,102
営業収益合計		10,657,685		10,668,262
営業費用				
賃貸事業費用	※1	5,780,672	※1	5,747,936
資産運用報酬		445,785		447,411
資産保管手数料		21,250		21,278
一般事務委託手数料		39,428		39,215
役員報酬		6,540		6,540
その他営業費用		79,890		87,096
営業費用合計		6,373,568		6,349,477
営業利益		4,284,116		4,318,784
営業外収益				
受取利息		132		127
その他		1,274		1,051
営業外収益合計		1,406		1,179
営業外費用				
支払利息		363,145		358,380
融資関連費用		148,049		126,920
投資法人債利息		153,761		129,970
投資法人債発行費償却		16,989		12,630
その他		6,167		315
営業外費用合計		688,113		628,216
経常利益		3,597,409		3,691,747
税引前当期純利益		3,597,409		3,691,747
法人税、住民税及び事業税		1,179		762
法人税等調整額		△13		20
法人税等合計		1,165		782
当期純利益		3,596,244		3,690,964
前期繰越利益		－		346
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		3,596,244		3,691,310

投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 2018年7月1日　至 2018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		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	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	474,537	474,537	3,339,461	3,813,999	143,786,884	143,786,884
当期変動額							
圧縮積立金の取崩	－	△316,498	△316,498	316,498	－	－	－
剰余金の分配	－	－	－	△3,655,960	△3,655,960	△3,655,960	△3,655,960
当期純利益	－	－	－	3,596,244	3,596,244	3,596,244	3,596,244
当期変動額合計	－	△316,498	△316,498	256,782	△59,715	△59,715	△59,715
当期末残高	※1 139,972,885	158,039	158,039	3,596,244	3,754,283	143,727,168	143,727,168

当期（自 2019年1月1日　至 2019年6月30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		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	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	3,596,244	3,754,283	143,727,168	143,727,168
当期変動額							
剰余金の分配	－	－	－	△3,595,897	△3,595,897	△3,595,897	△3,595,897
当期純利益	－	－	－	3,690,964	3,690,964	3,690,964	3,690,964
当期変動額合計	－	－	－	95,066	95,066	95,066	95,066
当期末残高	※1 139,972,885	158,039	158,039	3,691,310	3,849,350	143,822,235	143,822,235

注記表

（継続企業の前提に関する注記）

前　期（ご参考） 自 2018年 7 月 1 日 至 2018年12月31日	当　期 自 2019年 1 月 1 日 至 2019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 2018年 7 月 1 日 至 2018年12月31日	当　期 自 2019年 1 月 1 日 至 2019年 6 月30日
1. 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~57年 機械及び装置　6年~16年 工具、器具及び備品　3年~15年 ②無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 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~57年 機械及び装置　6年~16年 工具、器具及び備品　3年~15年 ②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エアについては、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。
2. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
3. 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14,068千円です。	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687千円です。

期別 / 項目	前　期（ご参考） 自 2018年７月１日 至 2018年12月31日	当　期 自 2019年１月１日 至 2019年６月30日
4. ヘッジ会計の方法	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。 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 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。 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。	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。 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 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。 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。
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある以下の項目については、貸借対照表において区分掲記しています。 （1）信託現金及び信託預金 （2）信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 （3）信託借地権、信託その他無形固定資産 （4）信託預り敷金及び保証金 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。	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある以下の項目については、貸借対照表において区分掲記しています。 （1）信託現金及び信託預金 （2）信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 （3）信託借地権、信託その他無形固定資産 （4）信託預り敷金及び保証金 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。

（表示方法の変更に関する注記）

前　期（ご参考） 自 2018年７月１日 至 2018年12月31日	当　期 自 2019年１月１日 至 2019年６月30日
「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号　平成30年2月16日）等を当期から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しました。	該当事項はありません。

（貸借対照表に関する注記）

前　期（ご参考） 2018年12月31日現在	当　期 2019年6月30日現在
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。 コミットメントライン契約の総額 14,000,000千円 借入残高　－千円 差引　14,000,000千円	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。 コミットメントライン契約の総額 14,000,000千円 借入残高　－千円 差引　14,000,000千円
※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 50,000千円	※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 50,000千円

（損益計算書に関する注記）

前　期（ご参考） 自 2018年７月１日 至 2018年12月31日		当　期 自 2019年１月１日 至 2019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	8,224,089	賃料収入	8,302,097
共益費収入	1,283,197	共益費収入	1,272,591
その他賃貸収入	272,580	その他賃貸収入	275,471
計	9,779,867	計	9,850,159
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	792,175	水道光熱費収入	713,089
その他収入	85,642	その他収入	105,013
計	877,818	計	818,102
不動産賃貸事業収益合計	10,657,685	不動産賃貸事業収益合計	10,668,262
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	1,358,100	維持管理費	1,399,365
水道光熱費	1,029,767	水道光熱費	959,157
公租公課	894,114	公租公課	917,694
損害保険料	24,388	損害保険料	22,333
修繕工事費	314,615	修繕工事費	285,363
減価償却費	1,920,688	減価償却費	1,935,705
その他費用	238,996	その他費用	228,316
不動産賃貸事業費用合計	5,780,672	不動産賃貸事業費用合計	5,747,936
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	4,877,012	C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	4,920,325

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

前　期（ご参考） 自 2018年７月１日 至 2018年12月31日	当　期 自 2019年１月１日 至 2019年６月30日
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口総口数　10,000,000口 発行済投資口の総口数　1,305,700口	※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口総口数　10,000,000口 発行済投資口の総口数　1,305,700口

（税効果会計に関する注記）

前　期（ご参考） 自 2018年７月１日 至 2018年12月31日	当　期 自 2019年１月１日 至 2019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　27 繰延税金資産計　27 （繰延税金資産の純額）　27	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　7 繰延税金資産計　7 （繰延税金資産の純額）　7
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　△31.50 その他　0.02 税効果会計適用後の法人税等の負担率　0.03	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　△31.51 その他　0.02 税効果会計適用後の法人税等の負担率　0.02

（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 2018年７月１日 至 2018年12月31日	当　期 自 2019年１月１日 至 2019年６月30日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

（金融商品に関する注記）

前　期（ご参考） 自 2018年 7 月 1 日 至 2018年12月31日	当　期 自 2019年 1 月 1 日 至 2019年 6 月30日
1. 金融商品の状況に関する事項 （1）金融商品に対する取組方針 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。 （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 ①市場リスク（金利変動リスク） 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「4.ヘッジ会計の方法」をご覧ください。 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） 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。 （3）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 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	1. 金融商品の状況に関する事項 （1）金融商品に対する取組方針 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。 （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 ①市場リスク（金利変動リスク） 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「4.ヘッジ会計の方法」をご覧ください。 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） 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。 （3）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 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

前　期（ご参考） 自 2018年 7 月 1 日 至 2018年12月31日	当　期 自 2019年 1 月 1 日 至 2019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

2018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	8,224,411	8,224,411	−
(2)信託現金及び信託預金	16,014,909	16,014,909	−
資産計	24,239,320	24,239,320	−
(3)短期借入金	2,000,000	2,000,000	−
(4)1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	5,002,800	2,800
(5)1年内返済予定の長期借入金	4,750,000	4,754,243	4,243
(6)投資法人債	32,000,000	32,484,079	484,079
(7)長期借入金	82,850,000	84,648,708	1,798,708
負債計	126,600,000	128,889,831	2,289,831
(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

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	9,553,228	9,553,228	−
(2)信託現金及び信託預金	16,094,605	16,094,605	−
資産計	25,647,834	25,647,834	−
(3)短期借入金	7,000,000	7,000,000	−
(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	9,600,000	9,685,985	85,985
(6)投資法人債	32,000,000	32,733,763	733,763
(7)長期借入金	78,000,000	79,777,491	1,777,491
負債計	126,600,000	129,197,240	2,597,240
(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 2018年 7 月 1 日 至 2018年12月31日	当　期 自 2019年 1 月 1 日 至 2019年 6 月30日

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。)。
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。

(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。

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。

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

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等	うち1年超	時価	当該時価の算定方法
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	42,390,000	＊	—

＊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）。

（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

区　分	貸借対照表計上額（千円）
①預り敷金及び保証金＊	1,126,906
②信託預り敷金及び保証金＊	11,888,617

＊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。

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。)。
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。

(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。

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。

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

（単位：千円）

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

＊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

区　分	貸借対照表計上額（千円）
①預り敷金及び保証金＊	1,129,346
②信託預り敷金及び保証金＊	12,065,244

＊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 2018年７月１日
至 2018年12月31日

（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
現金及び預金	8,224,411	－	－
信託現金及び信託預金	16,014,909	－	－
合　計	24,239,320	－	－

	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	－	－	－
信託現金及び信託預金	－	－	－
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）

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
短期借入金	2,000,000	－	－
1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	－	－
1年内返済予定の長期借入金	4,750,000	－	－
投資法人債	－	－	－
長期借入金	－	10,600,000	13,510,000
合　計	11,750,000	10,600,000	13,510,000

	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
短期借入金	－	－	－
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	－	－	－
投資法人債	－	4,000,000	28,000,000
長期借入金	11,750,000	15,770,000	31,220,000
合　計	11,750,000	19,770,000	59,220,000

当　期
自 2019年１月１日
至 2019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）

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
現金及び預金	9,553,228	－	－
信託現金及び信託預金	16,094,605	－	－
合　計	25,647,834	－	－

	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	－	－	－
信託現金及び信託預金	－	－	－
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）

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
短期借入金	7,000,000	－	－
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	9,600,000	－	－
投資法人債	－	－	－
長期借入金	－	6,000,000	14,510,000
合　計	16,600,000	6,000,000	14,510,000

	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
短期借入金	－	－	－
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	－	－	－
投資法人債	2,000,000	10,000,000	20,000,000
長期借入金	11,750,000	14,270,000	31,470,000
合　計	13,750,000	24,270,000	51,470,000

（賃貸等不動産に関する注記）

前　期（ご参考） 自 2018年 7 月 1 日 至 2018年12月31日	当　期 自 2019年 1 月 1 日 至 2019年 6 月30日
本投資法人では、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸オフィスビル等を有しています。これら賃貸等不動産に関する貸借対照表計上額及び時価は、以下のとおりです。	本投資法人では、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸オフィスビル等を有しています。これら賃貸等不動産に関する貸借対照表計上額及び時価は、以下のとおりです。

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	
253,180,617	5,509,151	258,689,768	303,455,000

（注１）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。
（注２）賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な増加額は赤坂インターシティAIRの取得（6,613,775千円）によるものであり、主な減少額は減価償却費（1,920,688千円）によるものです。
（注３）当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

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。

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	
258,689,768	△661,596	258,028,172	310,488,000

（注１）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。
（注２）賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な減少額は減価償却費（1,935,705千円）によるものです。
（注３）当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する当期における損益については、（損益計算書に関する注記）をご覧ください。

（資産の運用の制限に関する注記）

前　期（ご参考） 自 2018年 7 月 1 日 至 2018年12月31日	当　期 自 2019年 1 月 1 日 至 2019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 2018年7月1日　至 2018年12月31日）

属 性	会社等の名称	事業の内容	議決権等の所有（被所有）割合	取引の内容	取引金額（千円）（注1）（注2）	科 目	期末残高（千円）
利害関係人等	日鉄興和不動産株式会社	不動産業	5.48%	物件の取得	6,590,000	－	－
利害関係人等	第一生命保険株式会社	保険業	1.58%	－	－	長期借入金	6,000,000
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	銀行業	－	資金の借入	600,000	1年内返済予定の長期借入金	600,000
				資金の返済	600,000	長期借入金	7,207,500

（注１）資金の借入については、借入利率は市場金利を勘案して利率を合理的に決定しています。
（注２）物件の売買取引条件については、市場実勢に基づいて決定しています。

当期（自 2019年1月1日　至 2019年6月30日）

属 性	会社等の名称	事業の内容	議決権等の所有（被所有）割合	取引の内容	取引金額（千円）（注1）（注2）	科 目	期末残高（千円）
利害関係人等	第一生命保険株式会社	保険業	1.58%	－	－	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	－	資金の借入	600,000	1年内返済予定の長期借入金	1,087,500
				資金の返済	600,000	長期借入金	6,720,000

（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 2018年７月１日 至 2018年12月31日	当　期 自 2019年１月１日 至 2019年６月30日
1. 1口当たり純資産額　110,076円 2. 1口当たり当期純利益　2,754円 潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	1. 1口当たり純資産額　110,149円 2. 1口当たり当期純利益　2,826円 潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

（注）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前　期（ご参考） 自 2018年７月１日 至 2018年12月31日	当　期 自 2019年１月１日 至 2019年６月30日
当期純利益（千円）	3,596,244	3,690,964
普通投資主に帰属しない金額（千円）	－	－
普通投資口に係る当期純利益（千円）	3,596,244	3,690,964
期中平均投資口数（口）	1,305,700	1,305,700

（重要な後発事象に関する注記）

前　期（ご参考） 自 2018年７月１日 至 2018年12月31日	当　期 自 2019年１月１日 至 2019年６月30日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

区　　分	前　期（ご参考） 自 2018年７月１日 至 2018年12月31日	当　期 自 2019年１月１日 至 2019年６月30日
Ⅰ 当期未処分利益	3,596,244,276	3,691,310,948
Ⅱ 分配金の額	3,595,897,800	3,691,213,900
（投資口1口当たり分配金の額）	（2,754）	（2,827）
Ⅲ 次期繰越利益	346,476	97,048
分配金の額の算出方法	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、当期未処分利益を超えない額で、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3,595,897,800円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第33条第1項第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	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、当期未処分利益を超えない額で、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3,691,213,900円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第33条第1項第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

監査報告書

独立監査人の監査報告書

２０１９年８月１９日

ジャパンエクセレント投資法人
役　員　会　御　中

EY新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　吉村　基

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　齋木夏生

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第１３０条の規定に基づき、ジャパンエクセレント投資法人の２０１９年１月１日から２０１９年６月３０日までの第２６期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

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

監査人の責任
当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。
監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。
当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

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

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

以　上

キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

	前　期（ご参考） 自 2018年７月１日 至 2018年12月31日	当　期 自 2019年１月１日 至 2019年６月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	3,597,409	3,691,747
減価償却費	1,920,714	1,936,097
投資法人債発行費償却	16,989	12,630
受取利息	△132	△127
支払利息	516,906	488,350
営業未収入金の増減額（△は増加）	2,497	29,029
未収消費税等の増減額（△は増加）	53,759	28,951
前払費用の増減額（△は増加）	52,025	△17,900
営業未払金の増減額（△は減少）	170,364	△7,940
未払金の増減額（△は減少）	11,329	6,138
未払消費税等の増減額（△は減少）	－	221,152
前受金の増減額（△は減少）	△580	2,961
長期前払費用の増減額（△は増加）	31,361	△56,306
その他	△33,176	△8,828
小計	6,339,467	6,325,955
利息の受取額	132	127
利息の支払額	△509,400	△492,827
法人税等の支払額	△901	△1,178
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,829,298	5,832,077
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△5,704	△240,408
信託有形固定資産の取得による支出	△7,363,421	△755,652
無形固定資産の取得による支出	－	△11,000
預り敷金及び保証金の受入による収入	22,569	2,440
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	231,706	368,962
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△151,371	△192,334
投資活動によるキャッシュ・フロー	△7,266,221	△827,993
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	8,000,000	5,000,000
短期借入金の返済による支出	△6,900,000	－
長期借入れによる収入	5,750,000	3,750,000
長期借入金の返済による支出	△3,750,000	△3,750,000
投資法人債の発行による収入	3,973,700	－
投資法人債の償還による支出	△7,000,000	△5,000,000
分配金の支払額	△3,656,349	△3,595,570
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,582,649	△3,595,570
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△5,019,572	1,408,513
現金及び現金同等物の期首残高	29,258,892	24,239,320
現金及び現金同等物の期末残高	※1　24,239,320	※1　25,647,834

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕（参考情報）

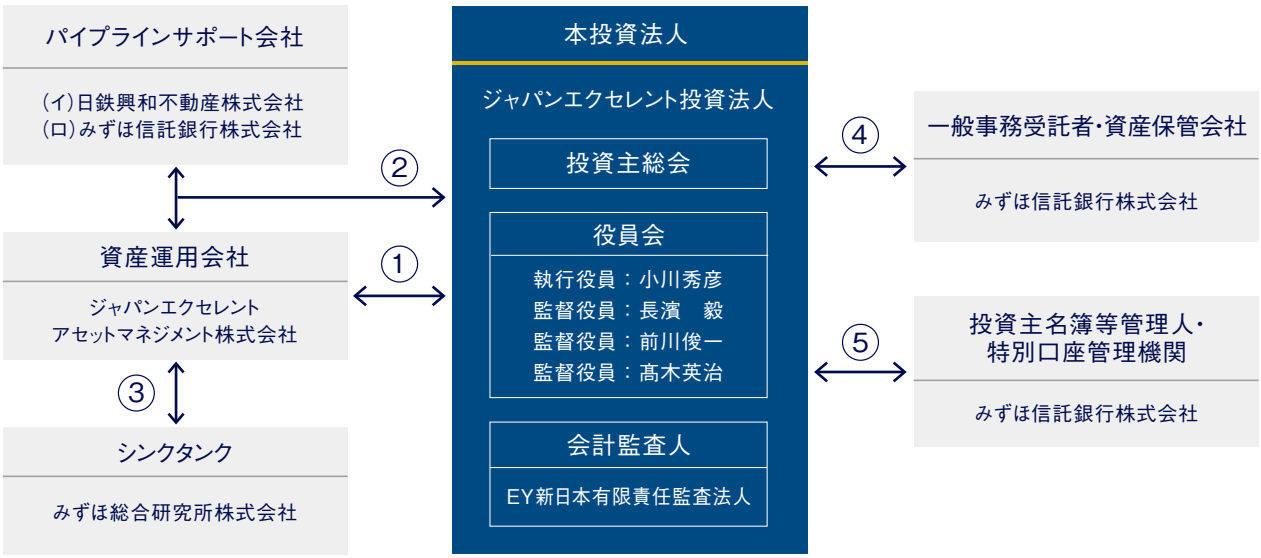
項目＼期別	前　期（ご参考） 自 2018年７月１日 至 2018年12月31日	当　期 自 2019年１月１日 至 2019年６月30日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から３ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価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 2018年７月１日 至 2018年12月31日	当　期 自 2019年１月１日 至 2019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 （2018年12月31日現在） （単位：千円） 現金及び預金　8,224,411 信託現金及び信託預金　16,014,909 現金及び現金同等物　24,239,320	※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6月30日現在） （単位：千円） 現金及び預金　9,553,228 信託現金及び信託預金　16,094,605 現金及び現金同等物　25,647,834

投資法人の仕組み・投資口価格の推移

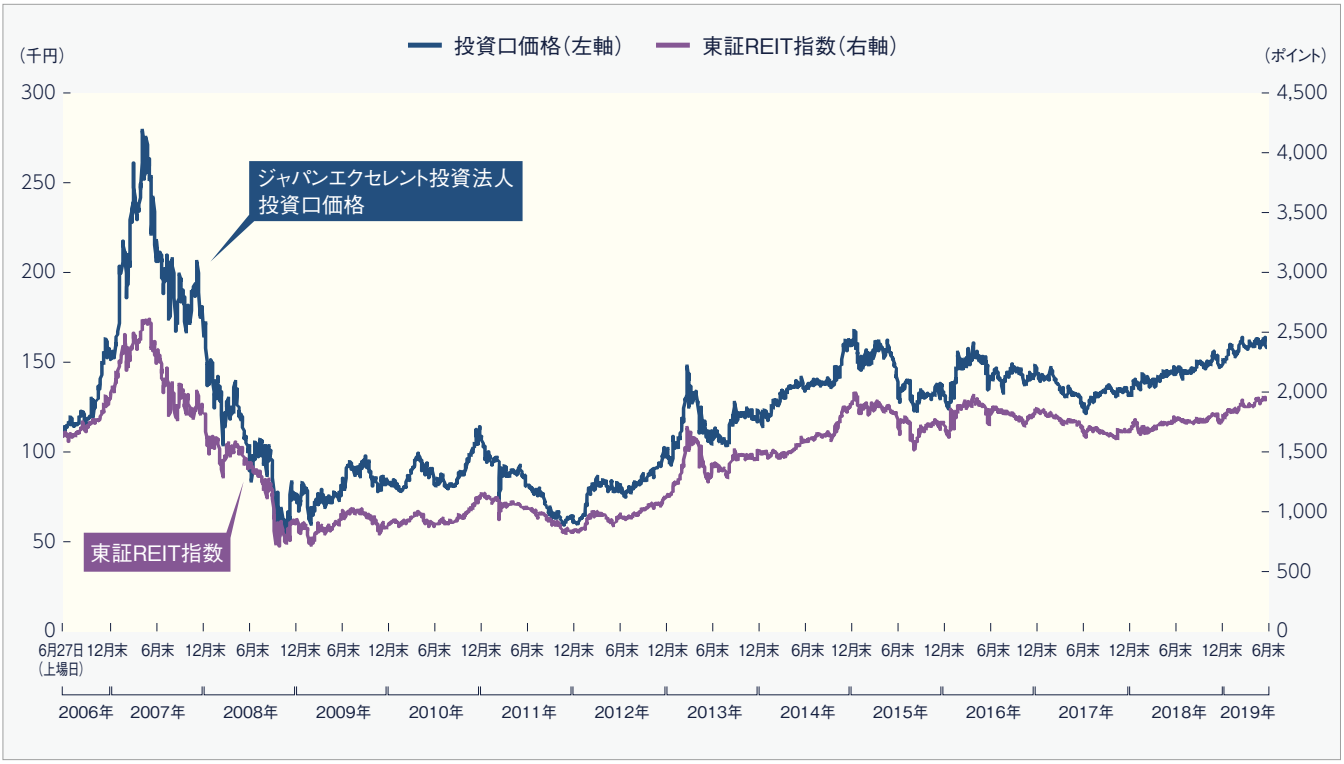
投資法人の仕組み



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

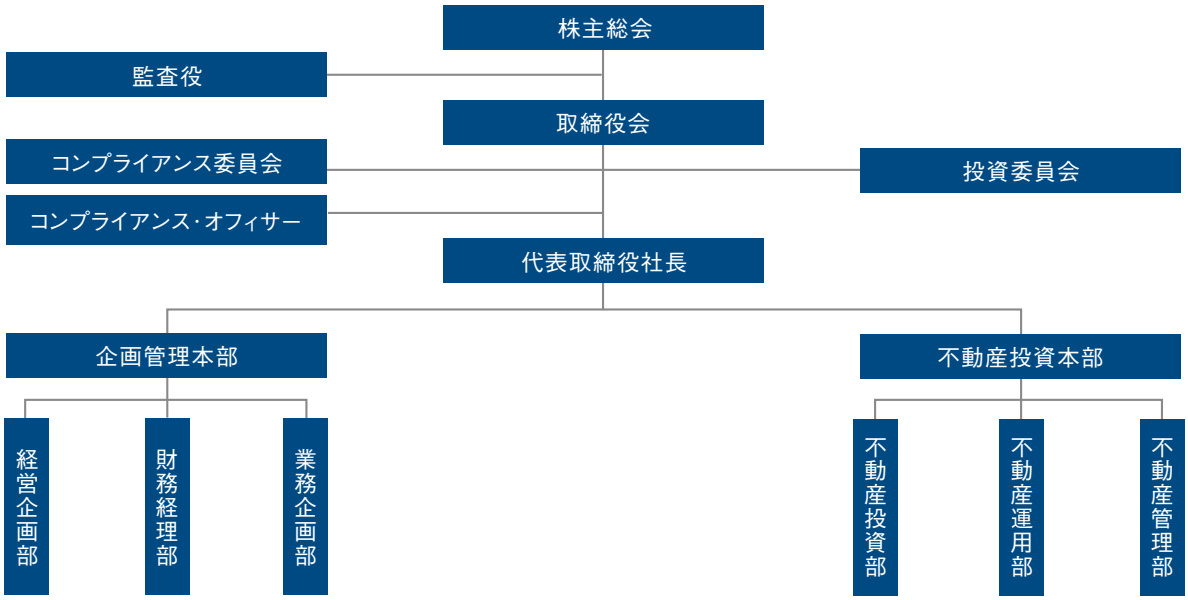
上場日以降の本投資法人の投資口価格と東証REIT指数の推移は以下のとおりです。



(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（3）第84511号 取引一任代理等：認可番号　国土交通大臣認可第44号	

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

投資主インフォメーション

① 住所等の変更手続きについて

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

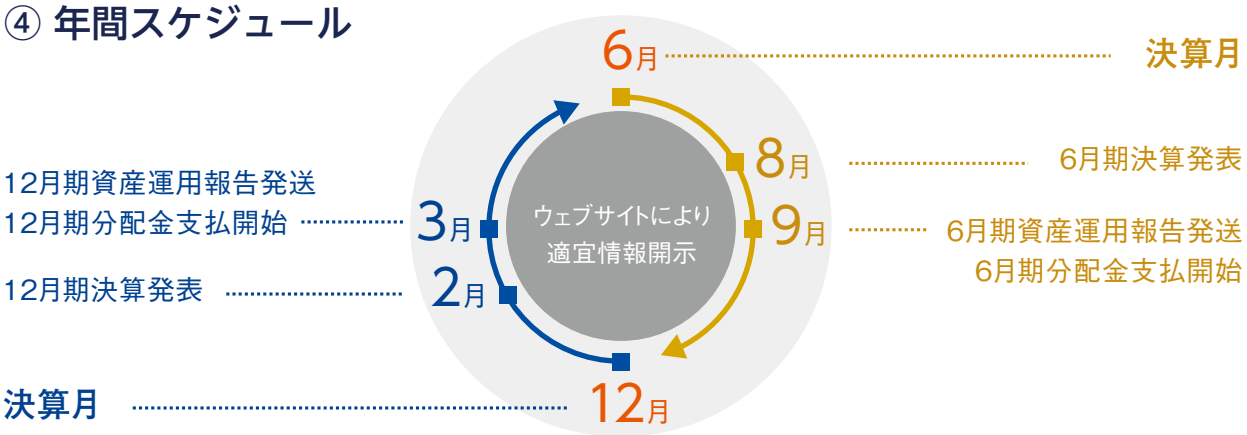
② 分配金について

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

③ 投資主メモ

決算期日	毎年6月末日、12月末日
投資主総会	2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	役員会で定め、あらかじめ公告する一定の日(基準日)
分配金支払確定基準日	毎年6月末日、12月末日
上場金融商品取引所	東京証券取引所(証券コード:8987)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人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 (郵送物送付先及び電話お問い合わせ先)	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 〒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



Japan Excellent, Inc.