

証券コード 8987

Japan Excellent, Inc.

JEI

39

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39期 自 2025年7月1日 至 2025年12月31日



# 投資主の皆様へ

## ごあいさつ



ジャパンエクセレント投資法人  
執行役員

佐藤 正浩

ジャパンエクセレント  
アセットマネジメント株式会社  
代表取締役社長

稲垣 修

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

ここに本投資法人第39期決算（自2025年7月1日至2025年12月31日）の内容をご報告申し上げます。

オフィス賃貸市場においては、堅調なオフィス需要を背景に空室率は低下基調を辿り、賃料は上昇基調を辿っています。また不動産売買市場においては、国内外の投資家の投資意欲が引き続き旺盛であり、価格は高止まりが続いています。

このような状況下、当期は、営業収益 11,672 百万円、

営業利益 5,157 百万円、当期純利益 4,350 百万円を計上しました。この結果、当期の分配金については投資口1口当たり 3,036 円となりました。

本投資法人は、投資主価値の最大化に向け、中長期的な観点からのポートフォリオの質的向上と安定的な収益確保に資する取組みを推進してまいります。また、従来同様、金融商品取引法をはじめ各種規制を厳格に順守することはもとより、投資家の皆様に経営状況を正確にわかりやすく開示してまいります。

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

## 目次

投資主の皆様へ	1	VI. 注記表	34
I. 投資法人の概要	2	VII. 金銭の分配に係る計算書	45
II. 資産運用報告	5	VIII. 監査報告書	46
III. 貸借対照表	29	IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	48
IV. 損益計算書	31	X. その他	50
V. 投資主資本等変動計算書	32		

## 運用実績・業績予想

	2025年6月期 (第38期) 実績	2025年12月期 (第39期) 当期実績	2026年6月期 (第40期) 予想	2026年12月期 (第41期) 予想
営業収益	11,447 百万円	11,672 百万円	11,553 百万円	11,434 百万円
営業利益	5,231 百万円	5,157 百万円	5,128 百万円	4,883 百万円
当期純利益	4,451 百万円	4,350 百万円	4,271 百万円	3,886 百万円
1口当たり 分配金	3,106 円	3,036 円	3,050 円	3,100 円

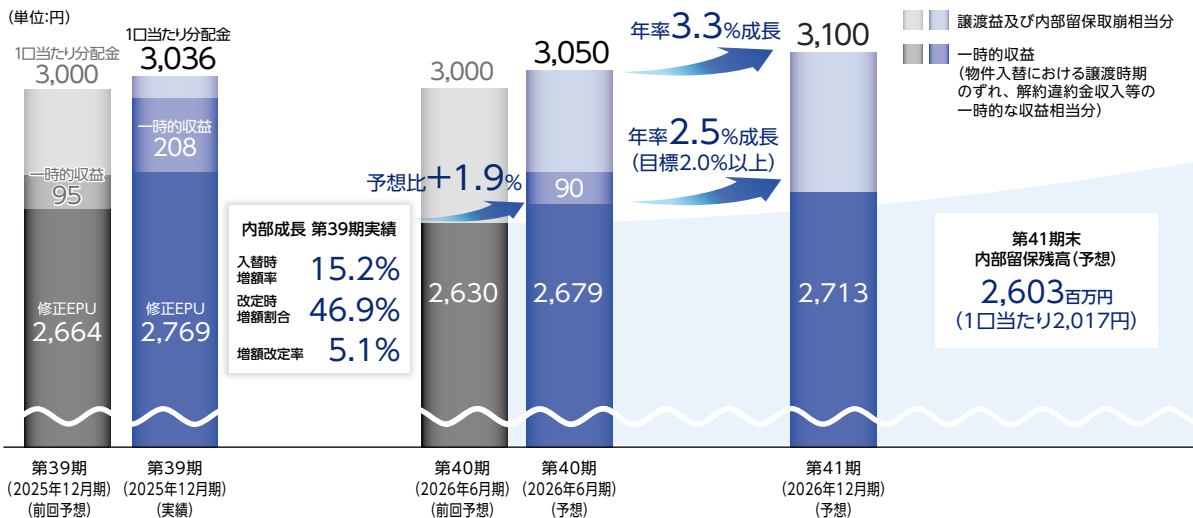
## ハイライト

資産規模	290,534 百万円	含み益	79,556 百万円
物件数	33 物件	NOI利回り	4.80 %
稼働率	98.3 %	1口当たりNAV	174,945 円

# 今後の成長に向けた運営方針

## 今後の運用方針

EPUの増加、譲渡益、潤沢な内部留保の活用により、予想分配金を第40期 3,050円、第41期 3,100円へ引き上げました。資本コストを意識した物件入替による収益力・成長力の強化を図り、EPU年平均2%以上の成長を目指します。



(注1)EPUは1口当たり当期純利益(売却益除く)を記載しています。(注2)修正EPUはEPUから一時的収益を差し引いて算出しています。

## 戦略的な物件入替の実施

戦略的な物件入替を実施し、ポートフォリオの成長性向上・利回り改善を実現しています。

物件取得 総額 約139億円

2026年3月19日追加取得予定

**赤坂インターシティAIR** 成長性向上

取得予定価格	55.4億円
償却後NOI利回り	2.8%
基準階面積	約780坪
賃料ギャップ	▲9.9%

2025年10月31日取得

**浦和SHビル** 利回り改善

取得価格	17.6億円
償却後NOI利回り	4.0%
稼働率	100.0%

2026年2月27日取得

**アクアタウン 納屋橋** 成長性向上

取得価格	60.0億円
償却後NOI利回り	3.5%
竣工年月	2006/11 (築19年)

2026年7月3日譲渡予定

**BIZCORE赤坂見附**

譲渡予定価格	64.5億円 (簿価との差:+3.8億円)
鑑定評価額	59.1億円 (含み損益:▲1.5億円)
償却後NOI利回り	2.4%
基準階面積	約80坪

2025年12月19日譲渡

**仙信ビル**

譲渡価格	17.1億円 (簿価との差:▲0.0億円)
鑑定評価額	15.7億円 (含み損益:▲1.4億円)
償却後NOI利回り	2.4%
稼働率	69.0%

物件譲渡 総額 約77億円

今後も継続的に入替を実施し 譲渡益創出とポートフォリオの質的改善を推進

(注1) 物件取得総額は各取得物件の取得(予定)価格の合計額であり、2025年9月29日に追加取得したBIZCORE神保町の取得価格も合わせた金額です。(注2) 物件譲渡総額は、譲渡決定前の直近決算期の帳簿価額の合計額です。(注3) 取得(予定)資産の償却後NOI利回りは取得年度の特異要因を排除した当初5年間の想定数値の年平均であり、譲渡(予定)資産の償却後NOI利回りは譲渡決定前の直近決算期の実績値です。(注4) 浦和SHビルの稼働率は第39期末時点、仙信ビルの稼働率は第38期末時点の実績値です。(注5) 鑑定評価額及び含み損益は、譲渡決定前の直近決算期の実績値です。(注6) 簿価との差は、譲渡(予定)価格と譲渡決定前の直近決算期の帳簿価額の差額として算定された参考数値であり、会計上の売却損益とは異なります。

## 主要財務指標の推移

金利の固定化比率・残存期間・返済期限の分散に留意しつつ金融コストの増加抑制を図ります。

	第38期末	第39期末	差異
有利子負債残高	1,334億円	1,276億円	▲58億円
総資産LTV (注1)	45.1%	43.8%	▲1.3pt
有利子負債平均残存期間 (注2)	4.3年	4.2年	▲0.1年
有利子負債平均金利	1.00%	1.13%	+0.13pt
固定金利比率 (注3)	74.1%	77.3%	+3.2pt

(注1) 総資産LTV= (期末有利子負債額 / 期末総資産額) × 100 (小数点第二位を四捨五入しています。)  
 (注2) 全ての有利子負債の当期末から返済期限若しくは償還期限までの残存期間を各有利子負債に応じて加重平均して算出しています。  
 (注3) 固定金利比率=固定金利による有利子負債総額 (金利スワップ取引により固定金利化した長期借入金を含みます。) ÷ 有利子負債総額

## 高格付の維持

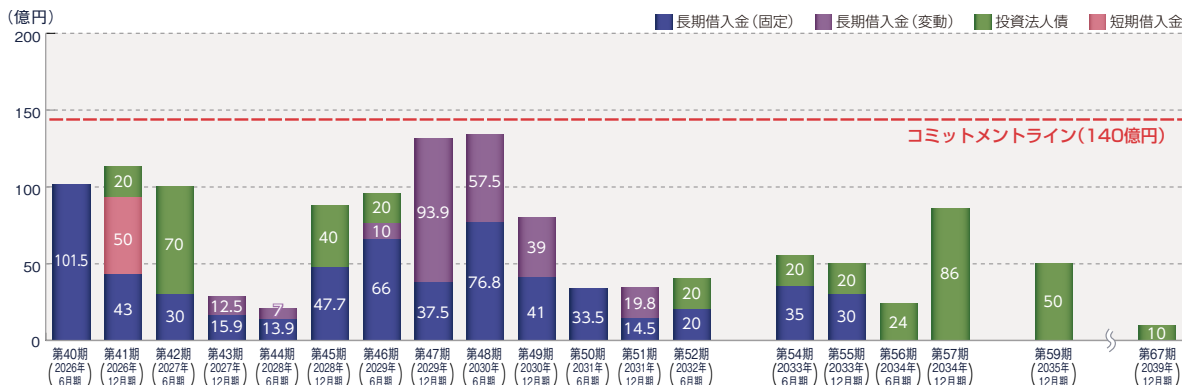
安定性の高い財務運営が評価され、引き続き高い格付を維持しています。

JCR長期発行体格付  
(アウトルック)

**AA-** (安定的)

## 資金調達安定性

返済期限の分散化を図りつつ、総額140億円のコミットメントラインを設定することで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への取組み状況

**- イニシアチブ**

PRI (責任投資原則)    TCFD (気候関連財務情報開示タスクフォース)    21世紀金融行動原則

Signatory of

**- 外部評価**

GRESB リアルエステイト評価    MSCI ESG格付    MSCI ESG RATINGS    BBB

**- 環境認証**

▶ 環境認証の取得状況 2025年12月末時点

環境認証取得物件数    環境認証取得割合 (賃貸可能面積ベース)

**29物件**    **87.5%**

	CASBEE	BELS
認証合計	29物件	4物件
Sランク	18	★★★★ 1
Aランク	11	★★★ 2
		★★ 1

# 1. 資産運用の概況

## (1) 投資法人の運用状況等の推移

期		第35期	第36期	第37期	第38期	第39期
計算期間		自2023年7月1日 至2023年12月31日	自2024年1月1日 至2024年6月30日	自2024年7月1日 至2024年12月31日	自2025年1月1日 至2025年6月30日	自2025年7月1日 至2025年12月31日
営業収益	(百万円)	10,857	11,460	12,752	11,447	11,672
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	(10,102)	(10,662)	(10,981)	(10,466)	(11,115)
営業費用	(百万円)	6,191	6,624	8,268	6,216	6,515
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	(5,561)	(5,979)	(6,007)	(5,557)	(5,799)
営業利益	(百万円)	4,665	4,835	4,483	5,231	5,157
経常利益	(百万円)	4,050	4,201	3,743	4,452	4,351
当期純利益	(百万円)	4,049	4,200	3,742	4,451	4,350
総資産額	(百万円)	294,823	304,049	295,338	295,765	291,192
(対前期比)	(%)	(2.7)	(3.1)	(△2.9)	(0.1)	(△1.5)
純資産額	(百万円)	150,659	149,114	149,074	145,865	146,208
(対前期比)	(%)	(0.2)	(△1.0)	(△0.0)	(△2.2)	(0.2)
出資総額(純額)(注1)	(百万円)	145,907	143,907	143,907	139,907	139,907
発行済投資口の総口数	(口)	1,337,598	1,321,614	1,321,614	1,290,487	1,290,487
1口当たり純資産額	(円)	112,634	112,827	112,797	113,031	113,297
1口当たり当期純利益(注2)	(円)	3,027	3,159	2,832	3,403	3,371
分配金総額	(百万円)	3,745	3,782	3,660	4,008	3,917
1口当たり分配金額	(円)	2,800	2,862	2,770	3,106	3,036
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	(2,800)	(2,862)	(2,770)	(3,106)	(3,036)
(うち1口当たり利益超過分配金)	(円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率(注3)	(%)	1.4	1.4	1.2	1.5	1.5
(年換算値)	(%)	(2.8)	(2.8)	(2.5)	(3.0)	(2.9)
自己資本利益率(注4)	(%)	2.7	2.8	2.5	3.0	3.0
(年換算値)	(%)	(5.3)	(5.6)	(5.0)	(6.1)	(5.9)
自己資本比率(注5)	(%)	51.1	49.0	50.5	49.3	50.2
(対前期増減)		(△1.3)	(△2.1)	(1.4)	(△1.2)	(0.9)
配当性向(注6)	(%)	92.5	90.0	97.8	90.0	90.1
投資物件数	(件)	35	35	33	33	33
テナント数(注7)	(件)	622	603	606	610	598
全賃貸可能面積(注8)(注9)	(㎡)	314,925	319,258	295,884	302,341	300,200
期末稼働率	(%)	97.9	98.4	99.0	98.9	98.3
減価償却費	(百万円)	1,780	1,850	1,865	1,761	1,789
資本的支出額	(百万円)	1,418	1,317	1,513	1,436	1,559
賃貸NOI(Net Operating Income)(注10)	(百万円)	6,321	6,533	6,839	6,670	7,104
1口当たりFFO(Funds from Operation)(注11)	(円)	3,837	4,026	4,187	4,219	4,364
FFO倍率(注12)	(倍)	16.5	14.7	14.0	15.7	17.2
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注13)	(倍)	14.5	14.0	10.8	10.9	10.0
有利子負債額	(百万円)	128,600	138,600	129,600	133,400	127,600
総資産有利子負債比率(注14)	(%)	43.6	45.6	43.9	45.1	43.8
運用日数	(日)	184	182	184	181	184

- (注1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。なお、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額控除額については考慮していません。
- (注2) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。
- (注3) 総資産経常利益率＝(経常利益 / ( (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2 )) × 100
- (注4) 自己資本利益率＝(当期純利益 / ( (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2 )) × 100
- (注5) 自己資本比率＝(期末純資産額 / 期末総資産額) × 100
- (注6) 配当性向＝(1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない) / 1口当たり当期純利益) × 100 (小数第一位未満を四捨五入しています。)
- 第36期及び第38期については、自己投資口の取得・消却を行っていることから、以下の算式により計算しています。  
配当性向＝(分配金総額 (利益超過分配金は含まない) / 当期純利益) × 100
- (注7) テナント数については、1テナントが複数の貸室を賃借している場合には、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合には物件毎に1テナントとして算出しています。但し、住宅部分及び本投資法人の保有持分割合が相対的に低い物件は、マスターリース会社をテナントと捉えて、当該物件のマスターリース会社の数をカウントしています。
- (注8) 物件が共有の場合 (信託受益権を準共有する場合を含みます。以下同じです。) には、物件全体の賃貸可能面積に本投資法人の保有持分割合を考慮した数値を、本投資法人の賃貸可能面積とみなして算出しています。以下同じです。
- (注9) 面積は表示単位未満を四捨五入しています。以下同じです。
- (注10) 賃貸NOI＝(不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用)＋減価償却費
- (注11) 1口当たりFFO＝(当期純利益＋減価償却費－不動産等売却益＋不動産等売却損－減損損失) / 発行済投資口の総口数 (小数点以下を切り捨てています。)
- (注12) FFO倍率＝期末投資口価格 / 年換算1口当たりFFO
- (注13) デット・サービス・カバレッジ・レシオ＝(金利支払前税引前当期純利益＋減価償却費 (※)) / (支払利息＋投資法人債利息)  
※ 賃貸事業費用以外の減価償却費を含めています。
- (注14) 総資産有利子負債比率＝(期末有利子負債額 / 期末総資産額) × 100

## (2) 当期の資産の運用の経過

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律 (昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。) に基づき、2006年2月20日に設立されました。その後、2006年3月15日に関東財務局長への登録が完了 (登録番号 関東財務局長 第52号) し、2006年6月27日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場 (銘柄コード8987) しました。

上場後は中長期的な観点から安定成長と収益の確保を目標として、主にオフィスビルへの投資・運用を行っており、この度、2025年12月末に第39期の決算を終了しました。

### ① 運用環境及び運用実績

当期 (2025年12月期) における日本経済は、米国による関税政策の影響等が懸念されたものの、個人消費は緩やかな回復が継続しており、堅調な設備投資や訪日外国人客の増加等もあって、景気は概ね底堅く推移する状況が続いています。日本銀行は、金融緩和的な政策スタンスを維持しつつも、政策金利の段階的な引き上げを進めており、国内金利は緩やかな上昇が続いています。今後は、物価動向や賃金上昇の持続性等を見極めながら、日本銀行による政策金利の動向が引き続き注目される状況となっています。

不動産売買市場におけるオフィス物件の売買動向については、国内金利が上昇する状況下においても、国内外の投資家の取得意欲は引き続き旺盛であり、物件価格は総じて高止まりの状況が継続しています。そのような環境下、当期は、前期に売却の約定を締結したJEI浜松町ビルについて、11月に一部の売却を完了しました。また、老朽化と低稼働による利回り低迷に加え、含み損を抱える状態が継続していた仙信ビルを12月に売却しました。一方で、9月にBIZCORE神保町の持分を、10月には浦和SHビルを取得しました。これらの物件入替により、中長期的視点に立ったポートフォリオ改善を進めることができ、売却益については投資主への還元と安定的な財務運営を支える財務体力の強化に、また、これらの売却代金については前期に取得したアークヒルズフロントタワーの取得に際して調達した短期借入金の弁済に充当しました。

オフィス賃貸市場では、人材確保のためのオフィス環境改善ニーズの高まり、企業の業容拡大を背景としたオフィス拡張や立地改善目的の移転、館内増床等の需要増に加え、人手不足・建築費高騰等を背景としたオフィスの新規供給減を受け、東京都心部の空室率は低下を続けており、その結果、賃料水準の上昇基調は加速しています。

このような市況の中、本投資法人は、新規テナント誘致の推進と既存テナントの増床ニーズへの対応に的確に対処した結果、当期末の稼働率 (注1) は98.3%と、前期末比0.6ポイント低下したものの高い稼働率を維持できました。また、空室埋め戻し賃料の引き上げ及び既存テナントへの賃料増額改定、管理品質と管理コストの最適化についても積極的に取り組んでいます。なお、当期末において、本投資法人が保有する運用資産は33物件、取得価格総額は2,905億円、総賃貸可能面積は300,200.04㎡ (90,810.51坪) となっています。

## ② 資金調達概要

当期は、円金利の緩やかな上昇が継続する中、物件取得及び売却等の状況を踏まえたきめ細かな手元資金管理による借入金抑制、シンジケートローンの相対借入化等による支払手数料の削減策等にも取り組み、金融コストの増加を抑制しつつ、安定した財務運営を図りました。資金調達としては、9月に償還を迎えた投資法人債50億円については短期借入金にて償還資金を調達し、11月に期限が到来した長期借入金75億円については同額借換えを実施（固定金利、平均期間4.0年）し、計125億円を調達しました。また、物件の売却代金等により、前期に調達した短期借入金68億円の期限前弁済を実施しました。

これらの結果、当期末における有利子負債平均残存期間（注2）は4.2年（前期末比0.1年短期化）、総資産有利子負債比率（総資産LTV）（注3）は43.8%（前期末比1.3%低下）となりました。

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

当期末現在で本投資法人が取得している格付は以下のとおりです。

信用格付業者	発行体格付（アウトLOOK）	債券格付（注4）
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付 AA-（安定的）	AA-

## ③ サステナビリティへの取組

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

本投資法人は、CO<sub>2</sub>排出原単位について、2030年度のCO<sub>2</sub>排出原単位を2023年度比で42%以上削減する中期目標及び2050年度のCO<sub>2</sub>排出量をネットゼロとする長期目標を設定しており、保有物件の照明器具のLED化、省エネ性能に優れた空調設備への改修、「RE100」対応電力等の再生可能エネルギー由来電力への切替え等を推進しています。環境負荷の低減策として、2030年度のエネルギー消費原単位を2023年度比で7%以上削減すること及び水消費原単位については2023年度を基準として2030年度まで増加させないことを目標として設定しています。加えて、グリーンビル認証の取得に継続的に取り組んでおり、認証取得物件数は29物件、賃貸可能面積の87.5%（2025年12月31日現在）となっています。

このような本投資法人のサステナビリティへの取組は、2025年のGRESBリアルエステイト評価（注5）において、11年連続で「Green Star」（注6）を取得し、「GRESB Rating」（注7）では「4 Star」という評価を受けています。

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

## ④ 業績及び分配概要

上記運用の結果、当期の業績は、営業収益11,672百万円、営業利益5,157百万円、経常利益4,351百万円、当期純利益4,350百万円となりました。

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

その結果、分配金については、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額を加算した金額から圧縮積立金433百万円の積立てを行った上で、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金は3,036円となりました。

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

（注2）有利子負債平均残存期間は、全ての有利子負債について、期末時点における借入金及び投資法人債の返済期日及び償還日までの残

存期間を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。

- (注3) 総資産有利子負債比率 = (期末有利子負債額 / 期末総資産額) × 100
- (注4) 第9回無担保投資法人債、第11回無担保投資法人債、第13回無担保投資法人債、第14回無担保投資法人債、第15回無担保投資法人債、第16回無担保投資法人債、第17回無担保投資法人債、第18回無担保投資法人債、第19回無担保投資法人債、第20回無担保投資法人債、第21回無担保投資法人債及び第22回無担保投資法人債に対する格付です。
- (注5) 欧州の年金基金グループが創設した不動産会社・運用機関のESG配慮を測るベンチマークであり、欧米・アジアの主要機関投資家が投資先を選定する際などに活用しています。
- (注6) 2つの評価軸（「マネジメントと方針」と「実行と計測」）の双方において、得点率が50%を超える高評価の場合に付与されません。
- (注7) 「GRESB Rating」では、総合スコアのグローバル順位によって格付が与えられ、上位20%の格付が「5 Star」、次の20%が「4 Star」などと呼ばれます。
- (注8) 「TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）」は、G20の要請を受け、金融セクターが取り組むべき気候関連課題を議論するために金融安定理事会（FSB）が2015年に設立した国際イニシアティブです。

### (3) 増資等の状況

当期末までの最近5年間における発行済投資口の総口数及び出資総額（純額）の増減の状況は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（純額）（百万円） （注1）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2022年4月28日	消却	△15,402	1,337,598	△1,999	145,907	(注2)
2024年6月28日	消却	△15,984	1,321,614	△1,999	143,907	(注3)
2025年6月27日	消却	△31,127	1,290,487	△3,999	139,907	(注4)

- (注1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。なお、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額控除額については考慮していません。
- (注2) 2022年2月18日から2022年4月13日にかけて、証券会社との取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口15,402口については、2022年4月18日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、その全てを2022年4月28日に消却しました。
- (注3) 2024年2月20日から2024年5月10日にかけて、証券会社との取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口15,984口については、2024年6月17日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、その全てを2024年6月28日に消却しました。
- (注4) 2025年2月25日から2025年5月30日にかけて、証券会社との取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口31,127口については、2025年2月21日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、その全てを2025年6月27日に消却しました。
- (注5) 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35期 2023年12月	第36期 2024年6月	第37期 2024年12月	第38期 2025年6月	第39期 2025年12月
	最高（円）	141,100	130,400	129,600	136,600	153,300
	最低（円）	123,100	117,200	113,100	117,300	133,000

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

## (4) 分配金等の実績

当期の分配金については、「投資法人に係る課税の特例」（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図するとともに、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額を加算した金額から圧縮積立金の積立てを行った上で、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金は3,036円となりました。

期	第35期	第36期	第37期	第38期	第39期
計算期間	自 2023年 7月 1日 至 2023年12月31日	自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日	自 2024年 7月 1日 至 2024年12月31日	自 2025年 1月 1日 至 2025年 6月30日	自 2025年 7月 1日 至 2025年12月31日
当期末処分利益総額	4,049,775千円	4,200,539千円	3,742,997千円	4,451,699千円	4,350,996千円
利益留保額	304,500千円	418,080千円	82,289千円	443,609千円	433,240千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	3,745,274千円 (2,800円)	3,782,459千円 (2,862円)	3,660,870千円 (2,770円)	4,008,252千円 (3,106円)	3,917,918千円 (3,036円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	3,745,274千円 (2,800円)	3,782,459千円 (2,862円)	3,660,870千円 (2,770円)	4,008,252千円 (3,106円)	3,917,918千円 (3,036円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)
出資払戻総額のうち一時差異等 調整引当額からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち1口当 たり一時差異等調整引当額分配金)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)
出資払戻総額のうち税法上の出 資等減少分配からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち税法 上の出資等減少分配からの分配金)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)

## (5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

### ① 事業環境の見通し

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

オフィスビルの賃貸市場においては、人材確保や働き方改革の進展等を背景とした企業によるオフィス機能の見直し・拡充等を受け、旺盛な需要が継続し、空室率は引き続き低水準で推移することと想定しています。新規成約賃料及び継続賃料については、上記オフィスビル賃貸市場の状況に加え、インフレの浸透を背景として上昇基調が加速されるものと想定され、2026年乃至2027年につきましても賃料収入の増加基調を継続できるものと考えています。

## ② 今後の運用方針及び対処すべき課題

### A. 外部成長

本投資法人は、投資規模・エリアのバランスに留意した競争力のある物件取得を通じ、中長期的な資産規模拡大を目指していくことを基本方針に据えています。そのために、引き続きスポンサー企業との連携を軸としつつ、運用会社による物件情報ルートの新規開拓・深耕を強化し、売却情報の早期入手と的確な取引機会の捕捉に努めます。

但し、足許の金融・不動産市場の環境を踏まえ、自己資本と借入のバランス（LTV）に留意しながらポートフォリオの質的改善を進める方針です。具体的には、収益性やエリア競争力等の観点から売却候補物件を選定し、資本効率・投資主価値の更なる向上を目指した運営を行います。

### B. 内部成長

本投資法人は、着実なリーシング活動により、稼働率については概ね巡航と目される高い水準を維持しています。これをベースとして、賃料収入の増加による更なる収益性向上を目指し、足許のインフレ状況も考慮しつつ、新規に締結される賃貸借契約における賃料の引上げや既存テナントとの賃料増額交渉に積極的かつ果敢に取り組んでいきます。

### C. 財務・資本戦略

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

総資産LTVは60%を上限とし、35%から50%を目処に運用します。

外部成長の過程で発生する余剰資金については、借入金の返済及び資本コストを意識した自己投資口取得・消却について引き続き検討していきます。

### D. サステナビリティへの取組、BCP対応等

本投資法人は、企業の社会的責任として持続可能な社会の実現を目指し、環境負荷の低減及びステークホルダーとの連携・協働に努めることを基本方針としています。CO<sub>2</sub>排出量削減、エネルギー利用の効率化、グリーンビル認証を軸に据えた環境へ配慮する運営を継続しつつ、防災・セキュリティ性能の向上、テナントの利便性・快適性の向上等に取り組むことで、ポートフォリオ全体のESG評価の向上を目指します。

本投資法人は、BCP対応として、近年高まる建物の耐震性への関心に対応すべく、被害の最小化と迅速な復旧に向けた体制を整えています。物件取得に際しては、新耐震基準又はそれと同等水準以上の耐震性能を有していることを選定条件としています。さらに、自然災害や大規模停電等不測の事態に備え、危機管理規程及び業務継続計画を策定し、組織的かつ機動的な対応を図っています。

## (6) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

## (参考情報)

### 1. 資産の取得（アクアタウン納屋橋）について

本投資法人は、2026年2月20日付で、以下のとおり、不動産信託受益権売買契約を締結しました。  
<取得予定資産の概要>

取得予定資産	不動産信託受益権
資産の名称	アクアタウン納屋橋
所在地	愛知県名古屋市中村区名駅五丁目33番10号（業務施設棟） 愛知県名古屋市中村区名駅五丁目33番21号（住宅棟）
取得予定価格（注）	6,000百万円
契約締結日	2026年2月20日
引渡予定日	2026年2月27日
取得先	合同会社オリエント1号

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

### 2. 資産の取得（赤坂インターシティAIR持分追加取得）について

本投資法人は、2026年2月20日付で、以下のとおり、不動産信託受益権売買契約を締結しました。  
<取得予定資産の概要>

取得予定資産	不動産信託受益権（準共有）（注1）
資産の名称	赤坂インターシティAIR
所在地	東京都港区赤坂一丁目8番1号
取得予定価格（注2）	5,545百万円
契約締結日	2026年2月20日
引渡予定日	2026年3月19日
取得先	日鉄興和不動産株式会社

（注1）本信託の信託財産は、本専有部分の共有持分とこれに対応する敷地及び共用部分の共有持分です。なお、準共有とは、信託受益権を他の受益者と共同して保有することを指します。本投資法人が取得する準共有持分の割合は、13,065,600/598,616,700です。既に保有する準共有持分の割合17,510,400/598,616,700と併せた持分割合は30,576,000/598,616,700となります。

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

### 3. 資産の譲渡（BIZCORE赤坂見附）について

本投資法人は、2026年2月20日付で、以下のとおり、不動産信託受益権売買契約を締結しました。  
<譲渡予定資産の概要>

譲渡予定資産	不動産信託受益権
資産の名称	BIZCORE赤坂見附
所在地	東京都港区赤坂三丁目1番2号
譲渡予定価格（注）	6,450百万円
契約締結日	2026年2月20日
引渡予定日	2026年7月3日
譲渡先	日鉄興和不動産株式会社

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

## 2. 投資法人の概況

### (1) 出資の状況

期 別	第35期 2023年12月31日現在	第36期 2024年6月30日現在	第37期 2024年12月31日現在	第38期 2025年6月30日現在	第39期 2025年12月31日現在
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口	10,000,000口	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	1,337,598口	1,321,614口	1,321,614口	1,290,487口	1,290,487口
出資総額（純額）（注）	145,907百万円	143,907百万円	143,907百万円	139,907百万円	139,907百万円
投資主数	7,167人	7,211人	6,948人	6,761人	6,515人

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

### (2) 投資口に関する事項

当期末現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住 所	所有投資口数 (口)	発行済投資口の 総口数に対する 所有投資口数の 割合 (%) (注)
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	388,840	30.13
日本マスタートラスト信託銀行 株式会社 (信託口)	東京都港区赤坂一丁目8番1号	232,529	18.02
日鉄興和不動産株式会社	東京都港区赤坂一丁目8番1号	134,427	10.42
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	61,387	4.76
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	1.60
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	ONE CONGRESS STREET, SUITE 1, BOSTON, MASSACHUSETTS	18,334	1.42
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	ONE CONGRESS STREET, SUITE 1, BOSTON, MASSACHUSETTS	17,179	1.33
JP MORGAN CHASE BANK 385781	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM	17,115	1.33
JPモルガン証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目7番3号	13,983	1.08
株式会社日本カストディ銀行 (信託口4)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	10,168	0.79
合 計		914,622	70.87

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

### (3) 役員等に関する事項

#### ① 当期における役員等の氏名又は名称

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額
執行役員	小野 和博 (注3)	—	—千円 (注2)
執行役員	佐藤 正浩 (注4)	ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社 取締役企画管理本部長 兼 財務経理部長	—千円 (注2)
監督役員	高木 英治	高木英治公認会計士事務所	1,800千円
監督役員	平川 修 (注5)	アンダーソン・毛利・友常法律事務所 外国法共同事業 顧問	1,200千円
監督役員	小松 広明	明海大学不動産学部 教授	1,800千円
監督役員	奈良橋 美香 (注6)	TH総合法律事務所 パートナー 株式会社関電工 社外取締役	600千円
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	—	13,200千円 (注7)

(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) 執行役員は、本投資法人から報酬を受け取っていません。

(注3) 小野 和博は、2025年10月31日をもって執行役員を退任しました。

(注4) 佐藤 正浩は、2025年9月29日開催の第12回投資主総会において執行役員に選任され、2025年11月1日に就任しました。

(注5) 平川 修は、2025年10月31日をもって監督役員を退任しました。

(注6) 奈良橋 美香は、2025年9月29日開催の第12回投資主総会において監督役員に選任され、2025年11月1日に就任しました。

(注7) 会計監査人の報酬には、英文財務諸表の監査に係る報酬1,200千円が含まれています。なお、会計監査人と同一のネットワークに属するEY税理士法人に対する非監査業務の報酬は、8,281千円です。

#### 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。

#### ③ 役員等と投資法人との間の補償契約に関する事項

該当事項はありません。

### (4) 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は以下のとおりです。

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

### (5) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

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

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

### 3. 投資法人の運用資産の状況

#### (1) 投資法人の資産の構成

資産の種類	用途	投資対象地域 (注1)	第38期 (2025年6月30日現在)		第39期 (2025年12月31日現在)	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%)
不動産	オフィスビル	エリアⅠ	11,024	3.7	11,045	3.8
		エリアⅡ	5,541	1.9	5,453	1.9
		エリアⅣ	1,711	0.6	—	—
不動産信託受益権		エリアⅠ	167,701	56.7	164,580	56.5
		エリアⅡ	17,217	5.8	17,169	5.9
		エリアⅢ	48,643	16.4	50,404	17.3
		エリアⅣ	23,270	7.9	23,391	8.0
計			275,111	93.0	272,046	93.4
預金・その他の資産			20,654	7.0	19,145	6.6
資産総額計			295,765	100.0	291,192	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、但し、これらは行政区画とは必ずしも一致するものではありません。

エリアⅢ：エリアⅠを除く東京都及び東京周辺地域（神奈川県、埼玉県及び千葉県）

エリアⅣ：エリアⅡを除く大阪市、名古屋市及び福岡市並びにその他の政令指定都市等以下、同じです。

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

#### (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	26,403	11,021.03	11,021.03	100.0	5.6	オフィスビル
日石横浜ビル	21,008	40,414.24	40,338.94	99.8	11.5	オフィスビル
大森ベルポートD館	20,047	25,828.29	25,828.29	100.0	8.2	オフィスビル
アークヒルズフロントタワー	16,942	8,973.84	8,973.84	100.0	3.8	オフィスビル
浜離宮インターシティ	16,108	19,718.11	19,155.83	97.1	7.5	オフィスビル
大崎プライトタワー ・大崎プライトプラザ	12,774	5,930.27	5,914.52	99.7	(注4)	オフィスビル
武蔵小杉タワープレイス	12,110	24,928.37	24,928.37	100.0	7.3	オフィスビル
興和西新橋ビル	11,045	8,949.04	8,949.04	100.0	(注4)	オフィスビル
マンサード代官山	10,952	5,420.81	5,420.81	100.0	2.6	オフィスビル
BIZCORE神保町	10,449	5,592.40	5,592.40	100.0	(注4)	オフィスビル
合計	157,844	156,776.40	156,123.07	99.6	—	—

(注1) 賃貸可能面積は、当期末現在における本投資法人の保有部分における賃貸可能な貸室面積を記載しています。物件が共有の場合（信託受益権を準共有する場合を含みます。）には、各物件全体の賃貸可能面積に本投資法人の保有持分割合を考慮した数値を、本投資法人の賃貸可能面積とみなして算出しています。

(注2) 賃貸面積は、原則として、本投資法人、信託受託者又はマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結された賃貸借契約に表示されている賃貸面積を記載しています。マスターリース会社が自ら建物を使用収益している場合には、当該使用収益している部分の面積を含むものとし、当該マスターリースに係る賃貸借契約等に基づき合理的に算出される面積を記載しています。物件が共有の場合には、当該物件全体の賃貸面積に本投資法人の保有持分割合を考慮した数値を記載しています。なお、エンドテナントにつき、賃貸借契約が解除されていても、当期末現在において退去が完了していない場合、当該エンドテナントを含めて賃貸面積を

算出しています。本書において、賃貸面積を基に数値を算定する場合、同様とします。なお、「エンドテナント」とは、当該物件の直接の賃借人（マスターリース会社を除きます。）、及びマスターリース会社がある物件についてマスターリース会社から不動産を借り受けている転借人をいいます。

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

(注4) 同意が得られていないため非開示としています。

### (3) 不動産等組入資産明細

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

物件番号	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末算定価額 (百万円) (注)	帳簿価額 (百万円)
I-1	大森ベルポートD館	東京都品川区南大井六丁目26番3号	不動産信託受益権	25,900	20,047
I-2	芝二丁目ビルディング	東京都港区芝二丁目6番1号	不動産信託受益権	13,800	9,178
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	4,818	4,320
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	30,700	26,403
I-10	台場ガーデンシティビル	東京都港区台場二丁目3番5号	不動産信託受益権	8,380	8,723
I-12	浜離宮インターシティ	東京都港区海岸一丁目9番1号及び15号	不動産信託受益権	29,500	16,108
I-14	興和西新橋ビル	東京都港区西新橋二丁目1番1号	不動産	12,700	11,045
I-15	マンサード代官山	東京都渋谷区猿楽町10番1号	不動産信託受益権	13,900	10,952
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	7,970	6,357
I-17	BIZCORE赤坂見附	東京都港区赤坂三丁目1番2号	不動産信託受益権	5,910	6,065
I-18	BIZCORE神保町	東京都千代田区神田小川町三丁目9番2号	不動産信託受益権	10,600	10,449
I-19	BIZCORE渋谷	東京都渋谷区渋谷一丁目3番15号	不動産信託受益権	7,330	6,551
I-20	BIZCORE築地	東京都中央区築地四丁目6番4号	不動産信託受益権	10,400	9,703
I-21	大崎プライトタワー ・大崎プライトプラザ	東京都品川区北品川五丁目6番1号（タワー） 東京都品川区北品川五丁目4番1号（プラザ）	不動産信託受益権	13,400	12,774
I-22	アークヒルズ フロントタワー	東京都港区赤坂二丁目23番1号	不動産信託受益権	17,700	16,942
エリア I				213,008	175,626
II-1	NHK名古屋放送 センタービル	愛知県名古屋市東区東桜一丁目13番3号	不動産	5,100	5,453
II-4	グランフロント大阪 （うめきた広場・南館）	大阪府大阪市北区大深町4番1号（うめきた広場） 大阪府大阪市北区大深町4番20号（南館）	不動産信託受益権	10,600	9,574
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	8,410	7,594
エリア II				24,110	22,623
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	22,900	12,110
III-5	川崎日進町ビルディング	神奈川県川崎市川崎区日進町7番地1	不動産信託受益権	3,520	4,331
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	3,070	2,382
III-11	コアシティ立川	東京都立川市曙町二丁目37番7号	不動産信託受益権	10,200	5,867
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	31,600	21,008

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-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	844	746
Ⅲ-14	新横浜アリーナ通りビル	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目7番地7	不動産信託受益権	2,200	2,133
Ⅲ-15	浦和SHビル	埼玉県さいたま市浦和区岸町四丁目26番15号	不動産信託受益権	1,800	1,824
エリアⅢ				76,134	50,404
Ⅳ-3	JEI広島八丁堀ビル	広島県広島市中区八丁堀14番4号	不動産信託受益権	4,680	2,957
Ⅳ-4	SE札幌ビル	北海道札幌市北区北七条西一丁目1番2号	不動産信託受益権	12,700	4,876
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	4,670	2,492
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	5,440	4,221
Ⅳ-7	JEI那覇ビル	沖縄県那覇市久茂地二丁目8番1号	不動産信託受益権	2,290	1,634
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	3,930	2,908
Ⅳ-10	札幌大手町ビル	北海道札幌市中央区南一条西四丁目5番1号	不動産信託受益権	4,641	4,301
エリアⅣ				38,351	23,391
合計				351,603	272,046

(注) 期末算定価額は、本投資法人の規約及び一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、当期末を価格時点とする一般財団法人日本不動産研究所、株式会社中央不動産鑑定所、日本ヴァリュアーズ株式会社、大和不動産鑑定株式会社及び株式会社谷澤総合鑑定所の不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書に記載された価格を記載しています。なお、共有の場合（信託受益権を準共有する場合を含みます。）には、共有する不動産全体に関する金額に、本投資法人の保有持分割合を考慮した数値を記載しています。

本投資法人が投資するオフィスビル毎の賃貸事業は以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	第38期 自 2025年 1月 1日 至 2025年 6月30日				第39期 自 2025年 7月 1日 至 2025年 12月31日			
		テナント総数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	賃貸事業収入 (期間中) (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	テナント総数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	賃貸事業収入 (期間中) (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)
I-1	大森ベルポートD館	24	100.0	893	8.5	24	100.0	907	8.2
I-2	芝二丁目ビルディング	2 (注1)	100.0	381	3.6	2 (注1)	100.0	381	3.4
I-3	JEI浜松町ビル	8	100.0	216	2.1	8	100.0	220	2.0
I-8	赤坂インターシティ	17	100.0	585	5.6	17	100.0	626	5.6
I-10	台場ガーデンシティビル	5	100.0	343	3.3	4	91.0	419	3.8
I-12	浜離宮インターシティ	12 (注1)	98.8	822	7.9	12 (注1)	97.1	830	7.5
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	233	2.2	10	100.0	291	2.6
I-16	赤坂インターシティAIR	1 (注1)	100.0	(注2)	(注2)	1 (注1)	87.7	(注2)	(注2)
I-17	BIZCORE赤坂見附	8	100.0	136	1.3	7	88.9	134	1.2
I-18	BIZCORE神保町	8	100.0	(注2)	(注2)	8	100.0	(注2)	(注2)
I-19	BIZCORE渋谷	7	100.0	156	1.5	7	100.0	163	1.5
I-20	BIZCORE築地	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
I-21	大崎ブライトタワー ・大崎ブライトプラザ	1 (注1)	99.7	(注2)	(注2)	1 (注1)	99.7	(注2)	(注2)

物件 番号	不動産等の名称	第38期 自 2025年 1 月 1 日 至 2025年 6 月30日				第39期 自 2025年 7 月 1 日 至 2025年 12月31日			
		テナント総数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	賃貸事業収入 (期間中) (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	テナント総数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	賃貸事業収入 (期間中) (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)
I-22	アークヒルズ フロントタワー	8	100.0	172	1.6	8	100.0	421	3.8
	エリア I	117	99.8	—	—	115	98.3	—	—
II-1	NHK名古屋放送 センタービル	42	96.2	371	3.6	43	97.0	369	3.3
II-4	グランフロント大阪 (うめきた広場・南館)	2 (注1)	95.9	(注2)	(注2)	2 (注1)	98.6	(注2)	(注2)
II-5	グランフロント大阪 (北館)	5 (注1)	98.1	(注2)	(注2)	5 (注1)	96.1	(注2)	(注2)
	エリア II	49	96.8	—	—	50	97.0	—	—
III-1	武蔵小杉タワープレイス	51	100.0	787	7.5	51	100.0	807	7.3
III-3	JE日本郷ビル(注3)	—	—	(注2)	(注2)	—	—	—	—
III-5	川崎日進町ビルディング	40	100.0	212	2.0	40	100.0	217	2.0
III-7	JEI両国ビル	17	100.0	118	1.1	17	100.0	126	1.1
III-11	コアシティ立川	26	100.0	320	3.1	25	100.0	318	2.9
III-12	日石横浜ビル	50	99.8	1,219	11.7	50	99.8	1,282	11.5
III-13	横浜弁天通第一生命 ビルディング	13	100.0	43	0.4	13	100.0	44	0.4
III-14	新横浜アリーナ通りビル	12	86.0	56	0.5	13	84.8	60	0.5
III-15	浦和SHビル	—	—	—	—	5	100.0	(注2)	(注2)
	エリア III	209	99.6	—	—	214	99.6	—	—
IV-3	JEI広島八丁堀ビル	46	97.3	159	1.5	45	93.0	158	1.4
IV-4	SE札幌ビル	42	100.0	450	4.3	43	95.7	447	4.0
IV-5	青葉通プラザ	49	98.8	190	1.8	48	99.1	191	1.7
IV-6	大和南森町ビル	10	100.0	193	1.8	10	100.0	197	1.8
IV-7	JEI那覇ビル	19	100.0	91	0.9	19	100.0	95	0.9
IV-8	広島第一生命OSビルディング	29	100.0	157	1.5	29	100.0	156	1.4
IV-9	仙信ビル(注4)	16	69.0	47	0.4	—	—	36	0.3
IV-10	札幌大手町ビル	24	78.5	137	1.3	25	88.4	178	1.6
	エリア IV	235	96.2	—	—	219	96.6	—	—
	合 計	610	98.9	10,466	100.0	598	98.3	11,115	100.0

(注 1) テナント総数には、原則として、エンドテナント数を記載しています。1テナントが複数の貸室を賃借している場合には、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合には物件毎に1テナントとして算出しています。但し、住宅部分及び本投資法人の保有持分割合が相対的に低い物件は、マスターリース会社をテナントと捉えて、当該物件のマスターリース会社の数をカウントしています。

(注 2) 同意が得られていないため非開示としています。

(注 3) JEI本郷ビルについては、2025年1月17日に売却を完了しています。

(注 4) 仙信ビルについては、2025年12月19日に売却を完了しています。

#### (4) 有価証券組入資産明細

該当事項はありません。

#### (5) 再生可能エネルギー発電設備等明細

該当事項はありません。

#### (6) 公共施設等運営権等明細

該当事項はありません。

#### (7) その他資産の状況

##### 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	13,970,000	7,220,000	—

(注1) スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

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

##### ② 株式

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

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

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

(注3) 一般社団法人ナレッジキャピタルの基金返還請求権の詳細は、後記「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 (注1)	数量	帳簿価額 (千円)		評価額 (千円) (注2)		評価損益	備考
		単価	金額	単価	金額		
基金返還請求権	1件	—	5,163	—	5,163	—	—

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

(注2) 当該基金返還請求権の評価額については、帳簿価額を記載しています。

##### ④ その他の資産

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

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

(注2) 当該基金返還請求権の評価額については、帳簿価額を記載しています。

#### (8) 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

## 4. 保有不動産の資本的支出

### (1) 資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	当期支払額	既支払総額
芝二丁目ビルディング	東京都港区	熱源更新	自 2026年 2月 至 2026年 4月	203	－	－
日石横浜ビル	神奈川県横浜市	専有部LED化（第3期）	自 2026年 2月 至 2026年 5月	161	－	－
SE札幌ビル	北海道札幌市	専有部LED化（第3期）	自 2026年 4月 至 2026年 6月	76	－	－
札幌大手町ビル	北海道札幌市	1階貸室整備	自 2025年11月 至 2026年 3月	72	－	－
大森ベルポートD館	東京都品川区	専有部LED化（第4期）	自 2026年 4月 至 2026年 6月	54	－	－
NHK名古屋放送センタービル	愛知県名古屋市	高層用エレベータ更新（10号機）	自 2026年 1月 至 2026年 3月	52	－	－
NHK名古屋放送センタービル	愛知県名古屋市	高層用エレベータ更新（9号機）	自 2026年 4月 至 2026年 6月	52	－	－
浜離宮インターシティ	東京都港区	専有部・共用部LED化（第3期）	自 2026年 1月 至 2026年 6月	47	－	－
JEI両国ビル	東京都墨田区	外壁補修（第1期）	自 2026年 3月 至 2026年 5月	42	－	－
大和南森町ビル	大阪府大阪市	トイレリニューアル（第1期）	自 2025年10月 至 2026年 2月	39	－	－
青葉通プラザ	宮城県仙台市	エレベータ制御リニューアル（第4期）	自 2026年 1月 至 2026年 3月	33	－	－
興和西新橋ビル	東京都港区	専有部LED化（第7期）	自 2026年 5月 至 2026年 6月	30	－	－

## (2) 期中の資本的支出

当期中に本投資法人が実施した資本的支出に該当する工事は以下のとおりです。当期の資本的支出は1,559百万円であり、当期に費用に区分された修繕費165百万円とあわせ1,724百万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)
芝二丁目ビルディング	東京都港区	吸収式冷温水発生機更新	自 2025年 9月 至 2025年12月	278
日石横浜ビル	神奈川県横浜市	専有部LED化 (第2期)	自 2025年 8月 至 2025年12月	128
青葉通プラザ	宮城県仙台市	エレベータ制御リニューアル (第3期)	自 2025年 7月 至 2025年11月	63
浜離宮インターシティ	東京都港区	専有部・共用部LED化 (第2期)	自 2025年 8月 至 2025年12月	49
SE札幌ビル	北海道札幌市	専有部LED化 (第2期)	自 2025年11月 至 2025年12月	47
芝二丁目ビルディング	東京都港区	外壁補修 (第4期)	自 2025年 4月 至 2025年 7月	38
SE札幌ビル	北海道札幌市	受変電設備更新 (第3期)	自 2025年 9月 至 2025年12月	38
広島第一生命OSビルディング	広島県広島市	専有部LED化 (第3期)	自 2025年11月 至 2025年12月	38
日石横浜ビル	神奈川県横浜市	中央監視設備SCS他更新 (第2期)	自 2025年11月 至 2025年12月	36
芝二丁目ビルディング	東京都港区	外壁補修 (第3期)	自 2025年 1月 至 2025年 7月	35
川崎日進町ビルディング	神奈川県川崎市	蓄熱槽改修 (第5期)	自 2025年10月 至 2025年12月	31
横浜弁天通第一生命ビルディング	神奈川県横浜市	専有部LED化 (第1期)	自 2025年10月 至 2025年12月	16
その他の工事				757
合計				1,559

## (3) 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、減価償却費等の余剰キャッシュ・フローの中から大規模修繕等の支払に充当することを目的とした修繕積立金を以下のとおり積立てています。

項目	第35期 自 2023年7月1日 至 2023年12月31日	第36期 自 2024年1月1日 至 2024年6月30日	第37期 自 2024年7月1日 至 2024年12月31日	第38期 自 2025年1月1日 至 2025年6月30日	第39期 自 2025年7月1日 至 2025年12月31日
当期首積立金残高 (百万円)	414	578	207	311	202
当期積立額 (百万円)	724	696	492	745	504
当期積立金取崩額 (百万円)	560	1,067	388	854	457
次期繰越額 (百万円)	578	207	311	202	250

## 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38期		第39期	
	自 2025年 1月 1日 至 2025年 6月 30日		自 2025年 7月 1日 至 2025年 12月 31日	
(a) 資産運用報酬		472,175		476,532
(b) 資産保管委託報酬		21,973		22,003
(c) 一般事務委託報酬		40,324		39,800
(d) 役員報酬		5,400		5,400
(e) 会計監査人報酬		12,000		12,000
(f) その他費用		107,411		110,258
合計		659,285		665,994

### (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	用途	摘要
短期 借入金	株式会社みずほ銀行	2025年 4月15日	6,800,000	-	0.80176	2026年 4月15日 (注3)	期限 一括	不動産の 購入資金 に充てる ため	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2025年 9月8日	-	5,000,000	0.80848	2026年 9月8日		投資法人 債の償還 に充てる ため	
小計			6,800,000	5,000,000					
1年内 返済 予定の 長期 借入金	株式会社みずほ銀行		850,000	-	0.70600 (注2)	2025年 11月1日	期限 一括	借入金 の返済 に充 てる ため	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年	850,000	-					
	みずほ信託銀行株式会社	11月1日	600,000	-					
	農林中央金庫		1,450,000	-	1.10166	2025年 11月29日			
	株式会社みずほ銀行		520,000	-					
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年	540,000	-					
	株式会社三井住友銀行	11月29日	1,080,000	-	0.83441 (注2)	2026年 3月31日			
	三井住友信託銀行株式会社		1,620,000	-					
	株式会社みずほ銀行		2,200,000	2,200,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年	1,750,000	1,750,000	0.57100 (注2)				
	株式会社三井住友銀行	9月29日	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	0.83071 (注2)	2026年 9月30日			
株式会社みずほ銀行		850,000	850,000						
株式会社三菱UFJ銀行	2019年	850,000	850,000						
みずほ信託銀行株式会社	3月8日	600,000	600,000	0.83071 (注2)					
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	0.83071 (注2)	2026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	株式会社みずほ銀行			-	1,300,000	0.79100 (注2)	2026年 12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		2018年 6月29日	-	1,000,000						
	株式会社三井住友銀行			-	700,000						
小計				17,660,000	14,450,000						
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	-	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			1,300,000	-						
	株式会社三菱UFJ銀行		2018年 6月29日	1,000,000	-	0.79100 (注2)	2026年 12月30日				
	株式会社三井住友銀行			700,000	-						
	損害保険ジャパン株式会社		2022年 1月31日	2,000,000	2,000,000	0.28000 (注2)	2027年 1月31日				
	東京海上日動火災保険株式会社			1,000,000	1,000,000						
	損害保険ジャパン株式会社		2022年 11月30日	500,000	500,000	0.34000 (注2)	2027年 11月30日				
	東京海上日動火災保険株式会社			500,000	500,000						
	株式会社三菱UFJ銀行		2023年 11月30日	1,250,000	1,250,000	1.09807					
	株式会社三菱UFJ銀行		2024年 11月29日	590,000	590,000	1.08125 (注2)					
	株式会社三菱UFJ銀行		2025年 11月28日	-	1,390,000	1.60063 (注2)	2028年 5月31日				
	株式会社福岡銀行		2025年 6月30日	700,000	700,000	1.04981	2028年 6月30日				
	株式会社日本政策投資銀行		2020年 1月31日	2,000,000	2,000,000	0.68778 (注2)	2028年 7月31日				
	株式会社三菱UFJ銀行		2025年 8月29日	-	1,000,000	1.48875 (注2)	2028年 8月31日				
	株式会社福岡銀行		2024年 11月29日	150,000	150,000	1.17125 (注2)	2028年 11月30日				
	三井住友信託銀行株式会社		2025年 11月28日	-	1,620,000	1.69500 (注2)					
	株式会社みずほ銀行		2020年 1月31日	1,175,000	1,175,000	0.71200 (注2)	2029年 1月31日				
	株式会社三菱UFJ銀行			1,175,000	1,175,000						
	株式会社三井住友銀行			1,000,000	1,000,000						
	みずほ信託銀行株式会社			1,087,500	1,087,500						
	農林中央金庫			1,162,500	1,162,500						
	第一生命保険株式会社			1,000,000	1,000,000						0.77000 (注2)
	信金中央金庫			2025年 6月30日	1,000,000						1,000,000
株式会社三井住友銀行		2023年 11月30日	3,640,000	3,640,000	1.13807	2029年 11月30日					
株式会社りそな銀行		2024年 11月29日	1,000,000	1,000,000	1.26375 (注2)						
株式会社あおぞら銀行			750,000	750,000							
株式会社日本政策投資銀行		2021年 6月30日	2,000,000	2,000,000	0.55801 (注2)	2029年 12月30日					
株式会社みずほ銀行		2021年 12月30日	1,950,000	1,950,000	1.22072						
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							

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	2022年 12月30日	1,950,000	1,950,000	1.15676	2030年 1月31日	期限 一括	借入金の 返済に充 てるため	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		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					
	みずほ信託銀行株式会社	2025年 11月4日	-	600,000	1.82508 (注2)				
	株式会社みずほ銀行	2025年 11月28日	-	1,370,000	1.90791 (注2)				
	株式会社みずほ銀行	2024年 11月29日	870,000	870,000	1.31444 (注2)	2030年 5月31日			
	みずほ信託銀行株式会社	1,560,000	1,560,000						
	株式会社三井住友銀行	2025年 11月28日	-	1,080,000	1.94750 (注2)				
	第一生命保険株式会社	2021年 6月30日	2,000,000	2,000,000	0.65000 (注2)	2030年 6月28日			
	株式会社りそな銀行	2025年 6月30日	200,000	200,000	1.49125 (注2)				
	株式会社みずほ銀行	2025年 6月30日	3,700,000	3,700,000	1.49598 (注2)	2030年 7月31日			
	農林中央金庫	2023年 11月30日	1,500,000	1,500,000	1.15807	2030年 11月29日			
	株式会社りそな銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社あおぞら銀行		1,250,000	1,250,000					
	株式会社福岡銀行		150,000	150,000					
	株式会社三井住友銀行	2025年 6月30日	400,000	400,000	1.52772 (注2)	2030年 12月30日			
	株式会社三井住友銀行	2024年 11月29日	350,000	350,000	1.39000 (注2)	2031年 5月30日			
	株式会社日本政策投資銀行	2022年 6月30日	2,000,000	2,000,000	1.08125 (注2)	2031年 6月30日			
	農林中央金庫	2025年 6月30日	1,000,000	1,000,000	1.57125 (注2)				
	農林中央金庫	2025年 11月4日	-	1,450,000	1.87875 (注2)	2031年 10月31日			
	株式会社みずほ銀行	2023年	420,000	420,000	1.18807	2031年 11月28日			
	みずほ信託銀行株式会社	11月30日	1,560,000	1,560,000					
株式会社日本政策投資銀行	2024年 4月26日	2,000,000	2,000,000	1.39750 (注2)	2032年 4月26日	不動産の 購入資金 に充てる ため			
株式会社日本政策投資銀行	2024年 5月31日	3,500,000	3,500,000	1.60750 (注2)	2033年 5月31日	借入金の 返済に充 てるため			
第一生命保険株式会社	2023年 12月7日	3,000,000	3,000,000	1.30000 (注2)	2033年 12月7日	不動産の 購入資金 に充てる ため			
小計		65,940,000	70,150,000						
合計		90,400,000	89,600,000						

(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) 2025年11月28日及び2025年12月30日付で全額を期限前弁済しています。

### (3) 投資法人債

当期末における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

	区 分	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 8 回無担保投資法人債	2015年 9月9日	5,000,000	-	1.03000	2025年 9月9日	期限 一括	(注 1)	(注 3)
	第 9 回無担保投資法人債	2016年 10月27日	2,000,000	2,000,000	0.45000	2026年 10月27日		(注 2)	
	第 11 回無担保投資法人債	2017年 4月25日	7,000,000	7,000,000	0.65000	2027年 4月23日		(注 1)	
	第 13 回無担保投資法人債	2018年 4月20日	2,000,000	2,000,000	0.95000	2033年 4月20日		(注 2)	
	第 15 回無担保投資法人債	2019年 9月10日	1,000,000	1,000,000	1.07000	2039年 9月9日		(注 1)	
	第 17 回無担保投資法人債	2023年 3月30日	2,000,000	2,000,000	0.95000	2032年 3月30日		(注 2)	
	第 18 回無担保投資法人債	2023年 12月19日	2,000,000	2,000,000	1.32900	2033年 12月19日			
	第 20 回無担保投資法人債	2024年 2月8日	2,400,000	2,400,000	1.39200	2034年 2月8日			
		小 計		23,400,000	18,400,000				
グリーン ボンド	第 14 回無担保投資法人債	2018年 8月10日	4,000,000	4,000,000	0.63000	2028年 8月10日	期限 一括	(注 1)	(注 3)
	第 16 回無担保投資法人債	2020年 10月29日	5,000,000	5,000,000	0.75000	2035年 10月29日		(注 2)	
	第 19 回無担保投資法人債	2024年 2月8日	2,000,000	2,000,000	0.72400	2029年 2月8日		(注 1)	
	第 21 回無担保投資法人債	2024年 7月16日	4,800,000	4,800,000	1.74000	2034年 7月14日		(注 1)	
	第 22 回無担保投資法人債	2024年 10月30日	3,800,000	3,800,000	1.69600	2034年 10月30日			
		小 計		19,600,000	19,600,000				
	合 計		43,000,000	38,000,000					

(注 1) 資金使途は、既存借入金の返済に充当しています。

(注 2) 資金使途は、既存投資法人債の償還に充当しています。

(注 3) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

### (4) 短期投資法人債

該当事項はありません。

### (5) 新投資口予約権

該当事項はありません。

## 6. 期中の売買状況

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

(単位：百万円)

資産の種類	不動産等又は 資産対応証券等の名称	取 得		譲 渡			
		取得 年月日	取得価格 (注1)	譲渡 年月日	譲渡価格 (注1)	帳簿価額 (注2)	売却損益 (注3)
不動産信託受益権	BIZCORE神保町 (区分所有権追加取得)	2025年 9月29日	660	—	—	—	—
不動産信託受益権	浦和SHビル	2025年 10月31日	1,760	—	—	—	—
不動産信託受益権	JEI浜松町ビル (準共有持分45.0%)	—	—	2025年 11月28日	4,189	3,535	557
不動産	仙信ビル	—	—	2025年 12月19日	1,711	1,708	△49
合 計		—	2,420	—	5,900	5,243	507

(注1) 取得価格又は譲渡価格は、当該不動産等又は資産対応証券等の取得又は譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を考慮しない金額（売買契約書等に記載された不動産等又は資産対応証券等の売買金額）を記載しています。

(注2) 売却時の帳簿価額を記載しています。

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

### (2) その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

### (3) 特定資産の価格等の調査

#### ① 不動産等

取得 又は 譲渡	物件名	資産の種類	取得 又は 譲渡 年月日	取得価格 又は 譲渡価格 (百万円) (注1)	不動産鑑定 評価額 (百万円)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	BIZCORE神保町 (区分所有権追加取得)	不動産 信託受益権	2025年 9月29日	660	617	株式会社 谷澤総合鑑定所	2025年 9月1日
取得	浦和SHビル	不動産 信託受益権	2025年 10月31日	1,760	1,800	一般財団法人 日本不動産研究所	2025年 10月1日
譲渡	JEI浜松町ビル (準共有持分45.0%)	不動産 信託受益権	2025年 11月28日	4,189	3,951 (注2)	一般財団法人 日本不動産研究所	2024年 12月31日
譲渡	仙信ビル	不動産	2025年 12月19日	1,711	1,570	株式会社 谷澤総合鑑定所	2025年 6月30日

(注1) 取得価格又は譲渡価格は、売買契約書等に記載された物件の売買代金（消費税等相当額を含みません。）の金額を記載しています。

(注2) 不動産鑑定評価額については、当該物件全体に係る不動産鑑定評価額に譲渡対象の信託受益権の準共有持分割合 45.0%を乗じた金額を記載しています。

## ② その他

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

2025年7月1日から2025年12月31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	1,579,242千円	日鉄興和不動産株式会社	317,580千円	20.1%
		赤坂インターシティマネジメント株式会社	26,116千円	1.7%
不動産売買媒介手数料	20,947千円	日鉄興和不動産株式会社	20,947千円	100.0%
合 計	1,600,190千円	—	364,643千円	22.8%

(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。

日鉄興和不動産ファシリティーズ株式会社	245,975千円
日鉄興和不動産株式会社	4,974千円
株式会社日本設計	4,029千円

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

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

## 7. 経理の状況

### (1) 資産、負債、元本及び損益の状況

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

貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表及び金銭の分配に係る計算書の前期情報はご参考であり、当期においては「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではありません。

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

### (2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

### (3) 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

## 8. その他

### (1) お知らせ

#### ① 投資主総会

2025年9月29日に本投資法人の第12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概要は以下のとおりです。

議案	概要
規約一部変更の件	以下の事項につき規約を変更しました。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 執行役員及び監督役員の員数について、本投資法人の適正な運営に必要な役員数と役員数の増大による負担との均衡を図るため、上限を設けるように変更</li> <li>・ 信用組合及び信用金庫からの融資を受けるために「中小企業等協同組合法」及び「信用金庫法」に基づく出資を行うことができるよう、本投資法人の投資対象に当該出資を追加</li> <li>・ 資産運用報酬に合併報酬の新設</li> </ul>
執行役員 1 名選任の件	佐藤正浩が執行役員に選任されました。なお、任期は2025年11月1日から2年間となります。
補欠執行役員 1 名選任の件	稲垣修が補欠執行役員に選任されました。
監督役員 3 名選任の件	高木英治、小松広明、奈良橋美香の3名が監督役員に選任されました。なお、任期は2025年11月1日から2年間となります。

#### ② 役員会

該当事項はありません。

### (2) 自社設定投資信託受益証券等に係る開示

該当事項はありません。

### (3) 海外不動産保有法人及びその有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

### (4) その他

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

# 貸借対照表

(単位：千円)

	前期(ご参考) (2025年6月30日)	当期 (2025年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,332,151	3,783,487
信託現金及び信託預金	11,300,382	11,235,236
営業未収入金	417,131	448,903
前払費用	445,030	419,427
その他	914,509	15,282
流動資産合計	17,409,204	15,902,337
固定資産		
有形固定資産		
建物	8,999,928	8,615,433
減価償却累計額	△3,133,593	△3,192,811
建物(純額)	5,866,334	5,422,622
構築物	51,776	50,121
減価償却累計額	△19,582	△20,405
構築物(純額)	32,194	29,715
機械及び装置	16,166	6,253
減価償却累計額	△6,889	△5,940
機械及び装置(純額)	9,277	312
工具、器具及び備品	62,263	57,196
減価償却累計額	△55,139	△51,927
工具、器具及び備品(純額)	7,123	5,269
土地	10,609,617	9,292,709
建設仮勘定	31,777	27,436
信託建物	108,006,267	108,531,616
減価償却累計額	△35,054,016	△36,032,091
信託建物(純額)	72,952,250	72,499,524
信託構築物	966,490	1,037,859
減価償却累計額	△394,494	△410,981
信託構築物(純額)	571,996	626,878
信託機械及び装置	1,528,472	1,522,090
減価償却累計額	△811,572	△851,974
信託機械及び装置(純額)	716,900	670,116
信託工具、器具及び備品	311,547	318,475
減価償却累計額	△203,616	△211,771
信託工具、器具及び備品(純額)	107,930	106,703
信託土地	180,346,058	180,463,245
信託建設仮勘定	87,585	22,051
有形固定資産合計	271,339,048	269,166,584
無形固定資産		
借地権	1,721,607	1,721,607
信託借地権	1,976,372	1,087,004
ソフトウェア	2,256	1,968
信託その他無形固定資産	74,078	70,980
無形固定資産合計	3,774,314	2,881,560
投資その他の資産		
投資有価証券	86,741	86,741
繰延税金資産	13	18
差入敷金及び保証金	33,826	33,826
長期前払費用	992,865	913,989
その他	1,964,564	2,056,226
投資その他の資産合計	3,078,011	3,090,802
固定資産合計	278,191,374	275,138,947
繰延資産		
投資法人債発行費	164,585	150,874
繰延資産合計	164,585	150,874
資産合計	295,765,165	291,192,160

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (2025年6月30日)	当 期 (2025年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,094,560	1,730,695
短期借入金	6,800,000	5,000,000
1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	2,000,000
1年内返済予定の長期借入金	17,660,000	14,450,000
未払金	486,961	511,851
未払費用	224,243	225,175
未払法人税等	691	722
未払消費税等	—	430,051
前受金	40,121	42,543
その他	10,017	4,299
流動負債合計	31,316,596	24,395,340
固定負債		
投資法人債	38,000,000	36,000,000
長期借入金	65,940,000	70,150,000
預り敷金及び保証金	1,180,214	1,134,418
信託預り敷金及び保証金	13,462,490	13,303,793
固定負債合計	118,582,704	120,588,212
負債合計	149,899,300	144,983,552
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	147,907,649	147,907,649
出資総額控除額	※3 △7,999,752	※3 △7,999,752
出資総額 (純額)	139,907,896	139,907,896
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	1,506,268	1,949,714
任意積立金合計	1,506,268	1,949,714
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	4,451,699	4,350,996
剰余金合計	5,957,967	6,300,710
投資主資本合計	145,865,864	146,208,607
純資産合計	※2 145,865,864	※2 146,208,607
負債純資産合計	295,765,165	291,192,160

(単位：千円)

	前 期 (ご参考)		当 期	
	自 2025年 1 月 1 日 至 2025年 6 月30日		自 2025年 7 月 1 日 至 2025年12月31日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1,※3	9,679,972	※1,※3	10,096,655
その他賃貸事業収入	※1,※3	786,519	※1,※3	1,018,803
不動産等売却益	※2,※3	768,656	※2,※3	557,194
匿名組合分配金		212,594		—
営業収益合計		11,447,742		11,672,653
営業費用				
賃貸事業費用	※1,※3	5,557,221	※1,※3	5,799,809
不動産等売却損		—	※2	49,243
資産運用報酬		472,175		476,532
資産保管手数料		21,973		22,003
一般事務委託手数料		40,324		39,800
役員報酬		5,400		5,400
その他営業費用		119,411		122,258
営業費用合計		6,216,507		6,515,047
営業利益		5,231,234		5,157,605
営業外収益				
受取利息		10,185		17,027
固定資産税等還付金		—		18,800
その他		355		1,548
営業外収益合計		10,540		37,377
営業外費用				
支払利息		406,161		475,497
融資関連費用		145,514		140,235
投資法人債利息		218,853		204,907
投資法人債発行費償却		14,589		13,710
その他		4,060		8,641
営業外費用合計		789,178		842,992
経常利益		4,452,596		4,351,990
税引前当期純利益		4,452,596		4,351,990
法人税、住民税及び事業税		895		999
法人税等調整額		1		△5
法人税等合計		896		994
当期純利益		4,451,699		4,350,996
前期繰越利益		—		—
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		4,451,699		4,350,996

# 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 2025年1月1日 至 2025年6月30日）

（単位：千円）

	投資主資本				
	出資総額			剰余金	
	出資総額	出資総額控除額	出資総額（純額）	任意積立金	
圧縮積立金				任意積立金合計	
当期首残高	147,907,649	△3,999,850	143,907,798	1,424,140	1,424,140
当期変動額					
圧縮積立金の積立	—	—	—	82,289	82,289
圧縮積立金の取崩	—	—	—	△162	△162
剰余金の分配	—	—	—	—	—
当期純利益	—	—	—	—	—
自己投資口の取得	—	—	—	—	—
自己投資口の消却	—	△3,999,901	△3,999,901	—	—
当期変動額合計	—	△3,999,901	△3,999,901	82,127	82,127
当期末残高	※1 147,907,649	△7,999,752	139,907,896	1,506,268	1,506,268

（単位：千円）

	投資主資本				純資産合計
	剰余金		自己投資口	投資主資本合計	
	当期末処分利益又は 当期末処理損失 (△)	剰余金合計			
当期首残高	3,742,997	5,167,138	—	149,074,937	149,074,937
当期変動額					
圧縮積立金の積立	△82,289	—	—	—	—
圧縮積立金の取崩	162	—	—	—	—
剰余金の分配	△3,660,870	△3,660,870	—	△3,660,870	△3,660,870
当期純利益	4,451,699	4,451,699	—	4,451,699	4,451,699
自己投資口の取得	—	—	△3,999,901	△3,999,901	△3,999,901
自己投資口の消却	—	—	3,999,901	—	—
当期変動額合計	708,701	790,828	—	△3,209,073	△3,209,073
当期末残高	4,451,699	5,957,967	—	145,865,864	145,865,864

当期（自 2025年7月1日 至 2025年12月31日）

（単位：千円）

	投資主資本				
	出資総額			剰余金	
	出資総額	出資総額控除額	出資総額（純額）	任意積立金	
圧縮積立金				任意積立金合計	
当期首残高	147,907,649	△7,999,752	139,907,896	1,506,268	1,506,268
当期変動額					
圧縮積立金の積立	–	–	–	443,609	443,609
圧縮積立金の取崩	–	–	–	△162	△162
剰余金の分配	–	–	–	–	–
当期純利益	–	–	–	–	–
当期変動額合計	–	–	–	443,446	443,446
当期末残高	※1 147,907,649	△7,999,752	139,907,896	1,949,714	1,949,714

（単位：千円）

	投資主資本			純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	
	当期末処分利益又は 当期末処理損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	4,451,699	5,957,967	145,865,864	145,865,864
当期変動額				
圧縮積立金の積立	△443,609	–	–	–
圧縮積立金の取崩	162	–	–	–
剰余金の分配	△4,008,252	△4,008,252	△4,008,252	△4,008,252
当期純利益	4,350,996	4,350,996	4,350,996	4,350,996
当期変動額合計	△100,703	342,743	342,743	342,743
当期末残高	4,350,996	6,300,710	146,208,607	146,208,607

## (継続企業の前提に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 2025年 1 月 1 日 至 2025年 6 月30日	当 期 自 2025年 7 月 1 日 至 2025年12月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

## (重要な会計方針に係る事項に関する注記)

期 別 項 目	前 期 (ご参考) 自 2025年 1 月 1 日 至 2025年 6 月30日	当 期 自 2025年 7 月 1 日 至 2025年12月31日
1. 資産の評価基準及び評価方法	投資有価証券 その他有価証券 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法を採用しています。なお、匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。	投資有価証券 その他有価証券 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法を採用しています。
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～62年 構築物 2年～59年 機械及び装置 6年～16年 工具、器具及び備品 3年～15年 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～62年 構築物 2年～60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。	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
4. 収益及び費用の計上基準	①収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 ・不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産等の売却に係る契約に定められている引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 ・水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。	①収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 ・不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産等の売却に係る契約に定められている引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 ・水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。

期別 項目	前期 (ご参考) 自 2025年 1月 1日 至 2025年 6月30日	当期 自 2025年 7月 1日 至 2025年 12月31日
	<p>水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。</p> <p>②固定資産税等の処理方法 保有する不動産（信託受益権を含む）に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については賦課決定された税額のうち、当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は44,571千円です。</p>	<p>水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。</p> <p>②固定資産税等の処理方法 保有する不動産（信託受益権を含む）に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については賦課決定された税額のうち、当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は2,341千円です。</p>
5. ヘッジ会計の方法	<p>①ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しています。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ヘッジの有効性の評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>	<p>①ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しています。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ヘッジの有効性の評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある以下の項目については、貸借対照表において区分掲記しています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 (3) 信託借地権、信託その他無形固定資産 (4) 信託預り敷金及び保証金</p> <p>②控除対象外消費税等の処理方法 資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。</p>	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある以下の項目については、貸借対照表において区分掲記しています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 (3) 信託借地権、信託その他無形固定資産 (4) 信託預り敷金及び保証金</p> <p>②控除対象外消費税等の処理方法 資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。</p>

## (貸借対照表に関する注記)

前 期 (ご参考) 2025年6月30日現在	当 期 2025年12月31日現在
<p>1. 本投資法人は、リファイナンスリスクを軽減し、財務の安定性を高めることを主たる目的として、取引銀行3行とコミットメントライン契約を締結しています。</p> <p>コミットメントライン契約の総額</p> <p style="text-align: right;">14,000,000千円</p> <p>借入残高 <span style="float: right;">-千円</span></p> <hr/> <p>差引 <span style="float: right;">14,000,000千円</span></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</p> <p style="text-align: right;">14,000,000千円</p> <p>借入残高 <span style="float: right;">-千円</span></p> <hr/> <p>差引 <span style="float: right;">14,000,000千円</span></p>
<p>※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に規定する最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>	<p>※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に規定する最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>
<p>※3. 自己投資口の消却の状況</p> <p>総消却口数： <span style="float: right;">62,513口</span></p> <p>消却総額： <span style="float: right;">7,999,752千円</span></p>	<p>※3. 自己投資口の消却の状況</p> <p>総消却口数： <span style="float: right;">62,513口</span></p> <p>消却総額： <span style="float: right;">7,999,752千円</span></p>

## (損益計算書に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 2025年 1 月 1 日 至 2025年 6 月30日	当 期 自 2025年 7 月 1 日 至 2025年12月31日
<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>賃料収入 <span style="float: right;">8,199,102</span></p> <p>共益費収入 <span style="float: right;">1,190,024</span></p> <p>その他賃貸収入 <span style="float: right;">290,845</span></p> <hr/> <p>計 <span style="float: right;">9,679,972</span></p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>水道光熱費収入 <span style="float: right;">643,389</span></p> <p>その他収入 <span style="float: right;">143,130</span></p> <hr/> <p>計 <span style="float: right;">786,519</span></p> <p>不動産賃貸事業収益合計 <span style="float: right;">10,466,491</span></p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>維持管理費 <span style="float: right;">1,489,830</span></p> <p>水道光熱費 <span style="float: right;">1,006,935</span></p> <p>公租公課 <span style="float: right;">982,079</span></p> <p>損害保険料 <span style="float: right;">25,713</span></p> <p>修繕工事費 <span style="float: right;">169,660</span></p> <p>減価償却費 <span style="float: right;">1,761,590</span></p> <p>その他費用 <span style="float: right;">121,412</span></p> <hr/> <p>不動産賃貸事業費用合計 <span style="float: right;">5,557,221</span></p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) <span style="float: right;">4,909,269</span></p>	<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>賃料収入 <span style="float: right;">8,615,695</span></p> <p>共益費収入 <span style="float: right;">1,180,934</span></p> <p>その他賃貸収入 <span style="float: right;">300,025</span></p> <hr/> <p>計 <span style="float: right;">10,096,655</span></p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>水道光熱費収入 <span style="float: right;">755,224</span></p> <p>その他収入 <span style="float: right;">263,579</span></p> <hr/> <p>計 <span style="float: right;">1,018,803</span></p> <p>不動産賃貸事業収益合計 <span style="float: right;">11,115,458</span></p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>維持管理費 <span style="float: right;">1,579,242</span></p> <p>水道光熱費 <span style="float: right;">1,104,826</span></p> <p>公租公課 <span style="float: right;">1,009,732</span></p> <p>損害保険料 <span style="float: right;">25,125</span></p> <p>修繕工事費 <span style="float: right;">165,179</span></p> <p>減価償却費 <span style="float: right;">1,789,009</span></p> <p>その他費用 <span style="float: right;">126,692</span></p> <hr/> <p>不動産賃貸事業費用合計 <span style="float: right;">5,799,809</span></p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) <span style="float: right;">5,315,649</span></p>

前 期 (ご参考) 自 2025年 1 月 1 日 至 2025年 6 月30日	当 期 自 2025年 7 月 1 日 至 2025年12月31日
※2. 不動産等売却損益の内訳 (単位：千円) JEI本郷ビル (準共有持分60.0%) 不動産等売却収入 3,690,000 不動産等売却原価 2,900,026 その他売却費用 21,316 不動産等売却益 <u>768,656</u>	※2. 不動産等売却損益の内訳 (単位：千円) JEI浜松町ビル (準共有持分45.0%) 不動産等売却収入 4,189,500 不動産等売却原価 3,535,308 その他売却費用 96,997 不動産等売却益 <u>557,194</u>  仙信ビル 不動産等売却収入 1,711,000 不動産等売却原価 1,708,260 その他売却費用 51,982 不動産等売却損 <u>49,243</u>
※3. 主要投資主との取引 (単位：千円) 営業取引による取引高 賃貸事業収入 17,659 その他賃貸事業収入 947 不動産等売却益 (その他売却費用) △18,450 賃貸事業費用 309,820	※3. 主要投資主との取引 (単位：千円) 営業取引による取引高 賃貸事業収入 30,075 その他賃貸事業収入 2,563 不動産等売却益 (その他売却費用) △20,947 賃貸事業費用 317,580

### (投資主資本等変動計算書に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 2025年 1 月 1 日 至 2025年 6 月30日	当 期 自 2025年 7 月 1 日 至 2025年12月31日
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口総口数 10,000,000口 発行済投資口の総口数 1,290,487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 1,290,487口

### (税効果会計に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 2025年 1 月 1 日 至 2025年 6 月30日	当 期 自 2025年 7 月 1 日 至 2025年12月31日
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生主な原因別内訳 (単位：千円) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 13 繰延税金資産計 13 (繰延税金資産の純額) <u>13</u>	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生主な原因別内訳 (単位：千円) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 18 繰延税金資産計 18 (繰延税金資産の純額) <u>18</u>
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%) 法定実効税率 31.46 (調整) 支払分配金の損金算入額 △28.32 圧縮積立金繰入額 △3.13 その他 0.01 税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>0.02</u>	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%) 法定実効税率 31.46 (調整) 支払分配金の損金算入額 △28.32 圧縮積立金繰入額 △3.13 その他 0.02 税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>0.03</u>

**(リースにより使用する固定資産に関する注記)**

前 期 (ご参考) 自 2025年 1月 1日 至 2025年 6月30日	当 期 自 2025年 7月 1日 至 2025年12月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

**(金融商品に関する注記)**

前 期 (ご参考) 自 2025年 1月 1日 至 2025年 6月30日	当 期 自 2025年 7月 1日 至 2025年12月31日
<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針</p> <p>本投資法人では、資産運用会社が定める財務方針、「年間資金調達計画」に則り、本投資法人の運用資産の成長に必要な資金と債務の返済に際し、主に銀行借入や投資法人債の発行、投資口の発行により調達しています。有利子負債による資金調達においては、財務の安定性の確保及び将来の金利上昇リスクを回避するため、調達期間の長期化、金利の固定化及び返済期限の分散等に留意しています。また、余資運用については、預金並びに安全性・流動性を伴う金銭債権及び有価証券等を対象としていますが、原則として預金にて運用しています。デリバティブ取引については、借入金等の金利変動リスクをヘッジする目的に限定して利用しています。</p> <p>(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制</p> <p>①市場リスク（金利変動リスク）</p> <p>借入金及び投資法人債は、主に物件の取得あるいは既往の借入のリファイナンスを目的としたものです。このうち変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、本投資法人では継続的なモニタリングを通じた金利予測に基づき、原則としてデリバティブ取引（金利スワップ取引）を利用して変動金利を固定金利に交換することにより、金利変動リスクをヘッジしています。また、デリバティブ取引（金利スワップ取引）の利用に当たっては、信用リスクの軽減のため格付の高い金融機関とのみ取引を行っています。なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジの手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性の評価の方法については、「重要な会計方針に係る事項に関する注記」に記載されている「5. ヘッジ会計の方法」をご覧ください。</p> <p>②流動性リスク（支払期日に必要資金を調達できなくなるリスク）</p> <p>借入金、投資法人債は流動性リスクに晒されていますが、返済及び償還期限の分散、資金調達手段の多様化及びコミットメントラインの設定（当期末現在利用残高なし）によってリスクを低減するとともに、常時、手許流動性を管理することにより流動性リスクを管理しています。</p>	<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針</p> <p>本投資法人では、資産運用会社が定める財務方針、「年間資金調達計画」に則り、本投資法人の運用資産の成長に必要な資金と債務の返済に際し、主に銀行借入や投資法人債の発行、投資口の発行により調達しています。有利子負債による資金調達においては、財務の安定性の確保及び将来の金利上昇リスクを回避するため、調達期間の長期化、金利の固定化及び返済期限の分散等に留意しています。また、余資運用については、預金並びに安全性・流動性を伴う金銭債権及び有価証券等を対象としていますが、原則として預金にて運用しています。デリバティブ取引については、借入金等の金利変動リスクをヘッジする目的に限定して利用しています。</p> <p>(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制</p> <p>①市場リスク（金利変動リスク）</p> <p>借入金及び投資法人債は、主に物件の取得あるいは既往の借入のリファイナンスを目的としたものです。このうち変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、本投資法人では継続的なモニタリングを通じた金利予測に基づき、原則としてデリバティブ取引（金利スワップ取引）を利用して変動金利を固定金利に交換することにより、金利変動リスクをヘッジしています。また、デリバティブ取引（金利スワップ取引）の利用に当たっては、信用リスクの軽減のため格付の高い金融機関とのみ取引を行っています。なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジの手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性の評価の方法については、「重要な会計方針に係る事項に関する注記」に記載されている「5. ヘッジ会計の方法」をご覧ください。</p> <p>②流動性リスク（支払期日に必要資金を調達できなくなるリスク）</p> <p>借入金、投資法人債は流動性リスクに晒されていますが、返済及び償還期限の分散、資金調達手段の多様化及びコミットメントラインの設定（当期末現在利用残高なし）によってリスクを低減するとともに、常時、手許流動性を管理することにより流動性リスクを管理しています。</p>

前期(ご参考)  
自 2025年 1月 1日  
至 2025年 6月30日

- ③信用リスク  
投資有価証券は、株式等に対する出資であり、発行体の信用リスクに晒されていますが、定期的に発行体の財務状況等を把握しています。
- (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明  
金融商品の時価の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示したものではありません。
2. 金融商品の時価等に関する事項  
2025年6月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、「投資有価証券」は次表には含めていません(注2参照)。また、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は、現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

	貸借対照表 計上額 (千円)	時価 (千円) (注1)	差額 (千円)
(1) 1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	5,000,990	990
(2) 1年内返済予定の長期借入金	17,660,000	17,690,961	30,961
(3) 投資法人債	38,000,000	36,131,625	△1,868,375
(4) 長期借入金	65,940,000	65,237,505	△702,494
負債計	126,600,000	124,061,081	△2,538,918
(5) 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

- (1) 1年内償還予定の投資法人債及び(3) 投資法人債  
本投資法人の発行する投資法人債の時価については、金融データ提供会社による公表参考値によっています。
- (2) 1年内返済予定の長期借入金及び(4) 長期借入金  
変動金利によるものは短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっています(但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金(下記(5)②参照)は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を同様の借入を行った場合に合理的に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。)  
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。

当期  
自 2025年 7月 1日  
至 2025年12月31日

- ③信用リスク  
投資有価証券は、株式等に対する出資であり、発行体の信用リスクに晒されていますが、定期的に発行体の財務状況等を把握しています。
- (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明  
金融商品の時価の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示したものではありません。
2. 金融商品の時価等に関する事項  
2025年12月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、「投資有価証券」は次表には含めていません(注2参照)。また、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は、現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

	貸借対照表 計上額 (千円)	時価 (千円) (注1)	差額 (千円)
(1) 1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	1,985,894	△14,106
(2) 1年内返済予定の長期借入金	14,450,000	14,465,783	15,783
(3) 投資法人債	36,000,000	33,204,658	△2,795,341
(4) 長期借入金	70,150,000	68,438,802	△1,711,197
負債計	122,600,000	118,095,138	△4,504,861
(5) 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

- (1) 1年内償還予定の投資法人債及び(3) 投資法人債  
本投資法人の発行する投資法人債の時価については、金融データ提供会社による公表参考値によっています。
- (2) 1年内返済予定の長期借入金及び(4) 長期借入金  
変動金利によるものは短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっています(但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金(下記(5)②参照)は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を同様の借入を行った場合に合理的に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。)  
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。

前 期 (ご参考) 自 2025年 1 月 1 日 至 2025年 6 月30日							当 期 自 2025年 7 月 1 日 至 2025年12月31日						
デリバティブ取引 (5) デリバティブ取引 ①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当するものはありません。 ②ヘッジ会計が適用されているもの：ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。 (単位：千円)							デリバティブ取引 (5) デリバティブ取引 ①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当するものはありません。 ②ヘッジ会計が適用されているもの：ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。 (単位：千円)						
ヘッジ 会計の 方法	デリバティブ 取引の種類等	主な ヘッジ 対象	契約額等		時価	当該時 価の算 定方法	ヘッジ 会計の 方法	デリバティブ 取引の種類等	主な ヘッジ 対象	契約額等		時価	当該時 価の算 定方法
			うち1年超							うち1年超			
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	16,100,000	8,600,000	*	—	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	13,970,000	7,220,000	*	—
*金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています(上記(注1)参照)。 (注2) 「投資有価証券」、「預り敷金及び保証金」、「信託預り敷金及び保証金」については、重要性が乏しいため記載を省略しています。 (注3) 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)							*金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています(上記(注1)参照)。 (注2) 「投資有価証券」、「預り敷金及び保証金」、「信託預り敷金及び保証金」については、重要性が乏しいため記載を省略しています。 (注3) 借入金、投資法人債及びその他の有利子負債の決算日後の返済及び償還予定額 (単位：千円)						
			1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内					1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	
	1年内償還予定 の投資法人債		5,000,000	—	—			1年内償還予定 の投資法人債		2,000,000	—	—	
	1年内返済予定 の長期借入金		17,660,000	—	—			1年内返済予定 の長期借入金		14,450,000	—	—	
	投資法人債		—	9,000,000	—			投資法人債		—	7,000,000	4,000,000	
	長期借入金		—	7,300,000	3,540,000			長期借入金		—	5,840,000	6,860,000	
	合 計		22,660,000	16,300,000	3,540,000			合 計		16,450,000	12,840,000	10,860,000	
			3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超					3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	
	1年内償還予定 の投資法人債		—	—	—			1年内償還予定 の投資法人債		—	—	—	
	1年内返済予定 の長期借入金		—	—	—			1年内返済予定 の長期借入金		—	—	—	
	投資法人債		6,000,000	—	23,000,000			投資法人債		2,000,000	—	23,000,000	
	長期借入金		9,750,000	23,520,000	21,830,000			長期借入金		20,740,000	21,430,000	15,280,000	
	合 計		15,750,000	23,520,000	44,830,000			合 計		22,740,000	21,430,000	38,280,000	

### (賃貸等不動産に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 2025年 1月 1日 至 2025年 6月30日				当 期 自 2025年 7月 1日 至 2025年12月31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	
261,310,821	13,800,285	275,111,106	350,111,000	275,111,106	△3,064,929	272,046,177	352,445,500
<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、当期の主な増加額はアークヒルズフロントタワーの取得(17,003,878千円)によるものであり、主な減少額はJEI本郷ビルの部分売却(2,900,026千円)及び減価償却費(1,761,590千円)によるものです。</p> <p>(注 3) 当期の期末時価は、売却予定であるJEI浜松町ビルについては譲渡価格、それ以外の物件については社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。</p> <p>なお、賃貸等不動産に関する当期における損益については、(損益計算書に関する注記)をご覧ください。</p>				<p>(注 1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。</p> <p>(注 2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、当期の主な増加額はBIZCORE神保町の持分追加取得(645,398千円)及び浦和SHビルの取得(1,826,639千円)によるものであり、主な減少額はJEI浜松町ビルの部分売却(3,535,308千円)、仙信ビルの売却(1,708,260千円)及び減価償却費(1,789,009千円)によるものです。</p> <p>(注 3) 当期の期末時価は、JEI浜松町ビル及び売却予定であるBIZCORE赤坂見附については譲渡価格、それ以外の物件については社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。</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 2025年 1月 1日 至 2025年 6月30日		当 期 自 2025年 7月 1日 至 2025年12月31日	
該当事項はありません。		該当事項はありません。	

**(関連当事者との取引に関する注記)**

前期（ご参考）（自 2025年1月1日 至 2025年6月30日）

属性	会社等の名称	事業の内容	議決権等の 所有（被所有） 割合	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)(注2)	科目	期末残高 (千円)
主要投資主等	赤坂二丁目 合同会社	不動産 賃貸業	—	物件の取得	17,250,000	—	—
資産保管会社	みずほ信託銀行 株式会社	銀行業	—	—	—	1年内返済予定 の長期借入金	1,200,000
				—	—	長期借入金	6,607,500

(注1) 物件等の売買取引条件については、市場実勢に基づいて決定しています。

(注2) 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。

当期（自 2025年7月1日 至 2025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)
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	600,000	1年内返済予定 の長期借入金	600,000
				資金の借入	600,000	長期借入金	7,207,500

(注) 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。

**(1口当たり情報に関する注記)**

前期（ご参考） 自 2025年 1月 1日 至 2025年 6月30日	当期 自 2025年 7月 1日 至 2025年12月31日
1. 1口当たり純資産額 113,031円	1. 1口当たり純資産額 113,297円
2. 1口当たり当期純利益 3,403円	2. 1口当たり当期純利益 3,371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 2025年 1月 1日 至 2025年 6月30日	当期 自 2025年 7月 1日 至 2025年12月31日
当期純利益（千円）	4,451,699	4,350,996
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	4,451,699	4,350,996
期中平均投資口数（口）	1,307,817	1,290,487

**(重要な後発事象に関する注記)**

前期（ご参考） 自 2025年 1月 1日 至 2025年 6月30日	当期 自 2025年 7月 1日 至 2025年12月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

## (収益認識に関する注記)

前期（ご参考）（自 2025年1月1日 至 2025年6月30日）

### 1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益（注1）	外部顧客への売上高
不動産等の売却	3,690,000	(注2) 768,656
水道光熱費収入	643,389	643,389
その他	—	10,035,697
合計	4,333,389	11,447,742

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

(注2) 不動産等の売却については、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。

### 2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための情報

「重要な会計方針に係る事項に関する注記」に記載のとおりです。

### 3. 当該営業期間及び翌営業期間以降の収益の金額を理解するための情報

#### (1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位：千円)

	前期
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	301,180
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	301,449
契約資産（期首残高）	—
契約資産（期末残高）	—
契約負債（期首残高）	—
契約負債（期末残高）	—

#### (2) 残存履行義務に配分した取引価格

2025年6月30日現在、不動産等の売却にかかる残存履行義務に配分した取引価格は、2025年2月21日に売却契約を締結した不動産等にかかる9,310,000千円です。本投資法人は、当該残存履行義務について、2025年11月28日及び2026年1月16日の当該不動産等の引渡しに伴い、収益を認識することを見込んでいます。

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

当期（自 2025年7月1日 至 2025年12月31日）

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益（注1）	外部顧客への売上高
不動産等の売却	1,711,000	(注2) 557,194
水道光熱費収入	755,224	755,224
その他	—	10,360,234
合 計	2,466,224	11,672,653

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

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

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための情報

「重要な会計方針に係る事項に関する注記」に記載のとおりです。

3. 当該営業期間及び翌営業期間以降の収益の金額を理解するための情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位：千円)

	当 期
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	301,449
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	298,818
契約資産（期首残高）	—
契約資産（期末残高）	—
契約負債（期首残高）	—
契約負債（期末残高）	—

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

2025年12月31日現在、不動産等の売却にかかる残存履行義務に配分した取引価格は、2025年2月21日に売却契約を締結した不動産等にかかる5,120,500千円です。本投資法人は、当該残存履行義務について、2026年1月16日の当該不動産等の引渡しに伴い、収益を認識することを見込んでいます。

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

# 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

区 分	前 期 (ご参考) 自 2025年1月1日 至 2025年6月30日	当 期 自 2025年7月1日 至 2025年12月31日
I 当期末処分利益	4,451,699,288	4,350,996,230
II 任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	162,736	162,736
III 分配金の額	4,008,252,622	3,917,918,532
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,106)	(3,036)
IV 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	443,609,402	433,240,434
V 次期繰越利益	—	—
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第33条第1項第2号に定める「金銭の分配の方針」の趣旨に基づき、分配可能金額を限度とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとし、当期末処分利益に租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金取崩額を加算した金額から租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金繰入額を控除し、その残額のうち発行済投資口の総口数1,290,487口の整数倍の最大値となる4,008,252,622円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第33条第1項第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第33条第1項第2号に定める「金銭の分配の方針」の趣旨に基づき、分配可能金額を限度とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとし、当期末処分利益に租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金取崩額を加算した金額から租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金繰入額を控除し、その残額のうち発行済投資口の総口数1,290,487口の整数倍の最大値となる3,917,918,532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>

## 独立監査人の監査報告書

2026年2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 根津 美香

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 齋木 夏生

## &lt;計算書類等監査&gt;

## 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2025年7月1日から2025年12月31日までの第39期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査意見の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

## 監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

## その他の記載内容

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

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

#### 計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

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

#### 計算書類等の監査における監査人の責任

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

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

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

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

#### <報酬関連情報>

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

#### 利害関係

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

以 上

# キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)

Ⅸ. 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 2025年 1 月 1 日 至 2025年 6 月30日	当 期 自 2025年 7 月 1 日 至 2025年12月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,452,596	4,351,990
減価償却費	1,761,878	1,789,297
投資法人債発行費償却	14,589	13,710
受取利息	△10,185	△17,027
支払利息	625,014	680,404
営業未収入金の増減額 (△は増加)	14,642	△31,772
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△297,923	297,923
前払費用の増減額 (△は増加)	△73,196	25,603
営業未払金の増減額 (△は減少)	△432,175	189,971
未払金の増減額 (△は減少)	26,717	22,340
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△721,451	430,051
前受金の増減額 (△は減少)	10,340	2,422
長期前払費用の増減額 (△は増加)	54,606	78,876
有形固定資産の売却による減少額	—	1,708,260
信託有形固定資産の売却による減少額	2,900,026	2,645,940
信託無形固定資産の売却による減少額	—	889,367
その他	△966,949	503,014
小計	7,358,530	13,580,376
利息の受取額	10,185	17,027
利息の支払額	△622,047	△679,472
法人税等の支払額	△697	△691
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,745,970	12,917,239
投資活動によるキャッシュ・フロー		
投資有価証券の払戻による収入	5,115,063	—
有形固定資産の取得による支出	△217,527	△112,971
信託有形固定資産の取得による支出	△18,050,472	△3,405,960
預り敷金及び保証金の受入による収入	2,084	20,402
預り敷金及び保証金の返還による支出	△75,786	△66,197
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,309,931	320,094
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△472,515	△478,791
投資活動によるキャッシュ・フロー	△12,389,222	△3,723,424
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	△1,200,000	△6,800,000
長期借入れによる収入	7,000,000	8,510,000
長期借入金の返済による支出	△10,000,000	△7,510,000
投資法人債の償還による支出	—	△5,000,000
自己投資口の取得による支出	△3,999,901	—
分配金の支払額	△3,660,611	△4,007,624
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,860,513	△9,807,624
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△9,503,765	△613,809
現金及び現金同等物の期首残高	25,136,299	15,632,533
現金及び現金同等物の期末残高	※1 15,632,533	※1 15,018,724

**〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕（参考情報）**

期 別	前 期（ご参考） 自 2025年 1 月 1 日 至 2025年 6 月30日	当 期 自 2025年 7 月 1 日 至 2025年12月31日
項 目		
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	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 2025年 1 月 1 日 至 2025年 6 月30日	当 期 自 2025年 7 月 1 日 至 2025年12月31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 <div style="text-align: right;">(2025年6月30日現在)</div> <div style="text-align: right;">(単位：千円)</div> 現金及び預金 4,332,151 信託現金及び信託預金 11,300,382 現金及び現金同等物 <u>15,632,533</u>	※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 <div style="text-align: right;">(2025年12月31日現在)</div> <div style="text-align: right;">(単位：千円)</div> 現金及び預金 3,783,487 信託現金及び信託預金 11,235,236 現金及び現金同等物 <u>15,018,724</u>

## 投資口価格と東証REIT指数の推移

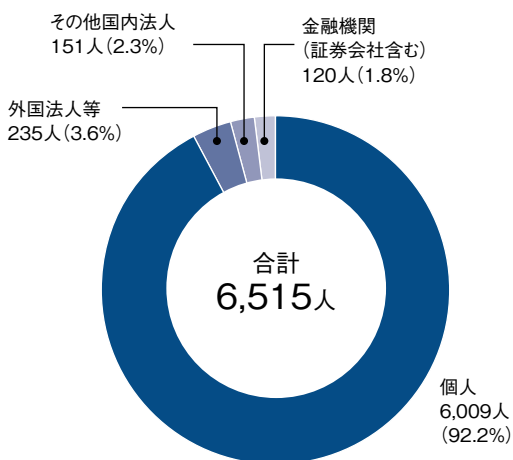
上場日以降の本投資法人の投資口価格と東証REIT指数の推移は以下のとおりです。



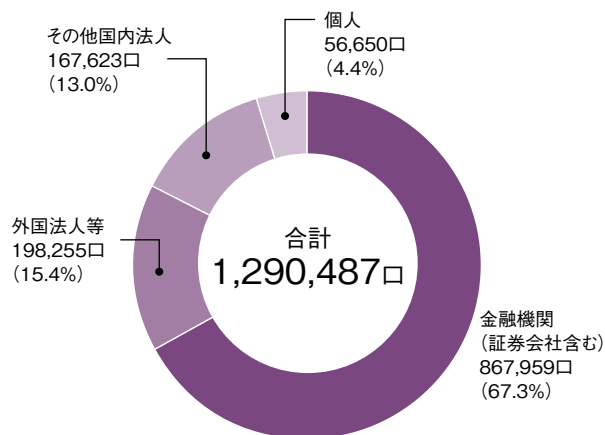
(注)2014年1月1日をもって投資口の5分割を実施しています。当該分割を考慮し、2013年12月25日以前の投資口価格は、5で除した数値を記載しています。

## 投資主の構成 (2025年12月31日現在)

### 投資主数割合



### 投資口数割合



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

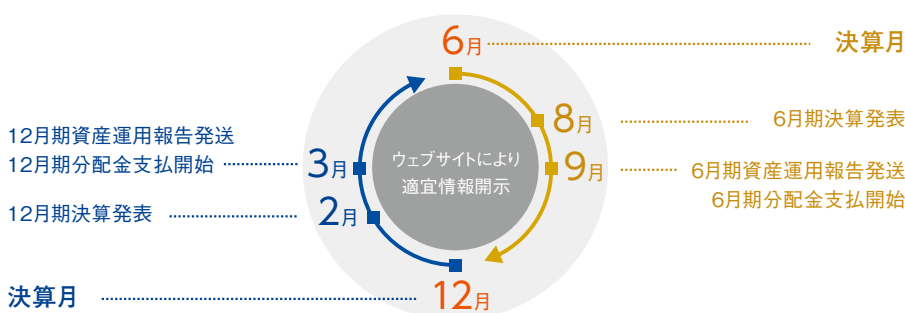
## ② 分配金について

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

## ③ 投資主メモ

決 算 期 日：毎年6月末日、12月末日  
 投 資 主 総 会：2年に1回以上開催  
 同 議 決 権 行 使 投 資 主 確 定 日：役員会で定め、あらかじめ公告する一定の日(基準日)  
 分 配 金 支 払 確 定 基 準 日：毎年6月末日、12月末日  
 上 場 金 融 商 品 取 引 所：東京証券取引所(証券コード:8987)  
 公 告 掲 載 新 聞：日本経済新聞  
 投 資 主 名 簿 等 管 理 人  
 及 び 特 別 口 座 管 理 機 関：東京都千代田区丸の内一丁目3番3号 みずほ信託銀行株式会社  
 同 事 務 取 扱 場 所：東京都千代田区丸の内一丁目3番3号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部  
 (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

## ④ 年間スケジュール



ホームページのご案内

<https://www.excellent-reit.co.jp/>



Japan Excellent, Inc.



この印刷製品は、環境に配慮した資材と工場で製造されています。



環境に配慮して、植物性油を一部使用したインキで印刷しています。



適切に管理された森林からの原材料を使用した用紙を使用しています。