

Japan Excellent, Inc.

証券コード 8987

# 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30期

自 2021年1月1日 至 2021年6月30日

第 30 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.



■ BIZCORE神保町



■ 赤坂インターシティ

### 当期の運用実績

1口当たり分配金 **2,938円**

営業収益 10,567 百万円

営業利益 4,590 百万円

当期純利益 3,975 百万円

総資産額 293,970 百万円

純資産額 152,335 百万円

1口当たり純資産額 112,590 円





■ 赤坂インターシティAIR



■ 大森ベルポートD館

## トピックス

- 1

外部成長 |

スポンサーよりBIZCORE神保町を取得  
築古の興和白金台ビルを売却決定
- 2

内部成長 |

稼働率は96.4%で着地  
改定対象面積の10.5%で+6.0%の増額を実現
- 3

財務戦略 |

全額手元資金による物件取得、敷金リリース等  
キャッシュマネジメントにより資産効率を向上
- 4

ESGの取組加速 |

TCFDへ賛同表明、MSCIジャパンESGセ  
レクト・リーダーズ指数へ組入れ

## 目次

当期の運用実績 .....	表紙裏
投資主の皆様へ .....	2
I. 投資法人の概要 .....	4
II. 資産運用報告 .....	18
III. 貸借対照表 .....	42
IV. 損益計算書 .....	44
V. 投資主資本等変動計算書 .....	45
VI. 注記表 .....	46
VII. 金銭の分配に係る計算書 .....	58
VIII. 監査報告書 .....	59
IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報) ...	61
X. その他 .....	63

## ごあいさつ

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

ここに本投資法人第30期決算（自2021年1月1日 至2021年6月30日）の内容をご報告申し上げます。

当期は、スポンサーである日鉄興和不動産が開発を進めている中規模ハイグレードオフィスビル『BIZCOREシリーズ』より、BIZCORE神保町を取得するとともに、築年数の経過した興和白金台ビルを2期先の第32期に譲渡することを決定いたしました。

リーシング面では、リーシングマーケットの動きが想定以上に鈍かったことから、ポートフォリオ全体の期末稼働率は96.4%となりました。また、賃料改定については、テナントの業況等を総合的に勘案した柔軟な対応を行いつつ、改定対象面積の10.5%で+6.0%の増額を実現しました。

財務面では、全額手元資金によるBIZCORE神保町の取得や預り敷金のリリース等、キャッシュマネジメントによる資産効率の向上を図るとともに、長期借入金の借換えによる金利の引下げ・借入期間の長期化・返済期限分散化を実現しました。

これらの結果、当期は、営業収益10,567百万円、営業利益4,590百万円、当期純利益3,975百万円、1口当たり分配金は前期比62円減の2,938円となりました。

また、ESGについては、TCFDへの賛同表明、保有3物件での使用電力切替えによるCO2排出量ゼロ化等、様々な取組みを進め、MSCIジャパンESGセレクトリーダーズ指数への組入を実現しました。

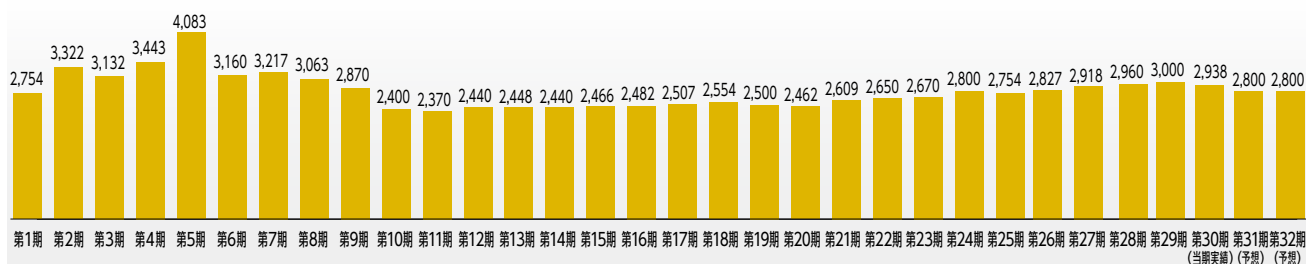


ジャパンエクセレント投資法人 執行役員

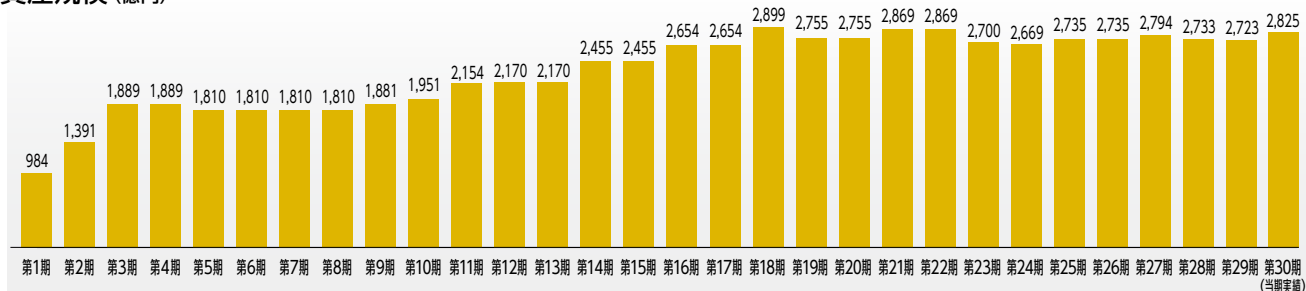
香山 秀一郎

## 運用実績の推移

1口当たり分配金 (円)



資産規模 (億円)





## 今後の運用について

不動産売買市場においては、市場参加者の旺盛な投資意欲等を背景に、当面は堅調な取引価格での推移となるものと想定しますが、新型コロナウイルス感染症の影響や、経済環境の変化による投資家の動向を注視していく必要があると考えています。

このような環境下、本投資法人では、中長期的な資産規模拡大を目指し、投資規模・エリアのバランスに留意した競争力のある物件取得に取り組んでいきます。引き続きスポンサー企業との連携を主軸としつつ、運用会社による物件情報ルートの新規開拓・深耕強化を行い、取引機会を的確に捕捉していきます。同時に中長期的なポートフォリオ改善を図るべく、築古物件、将来的な競争力低下が懸念される物件につき、入替を前提とした売却を引き続き検討していきます。

オフィスビル賃貸市場においては、空室率は緩やかに上昇していますが、ワクチン接種の進展による経済活動全般の活性化や、オフィスの機能見直しに係る具体的な動きの顕現化等が、今後のオフィス需要へ与えていく影響等を、引続き注視していく必要があると考えています。こうした中、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。現時点において、空室のある物件及び空室の発生が見込まれる物件については、スポン

サーとの連携、物件による難易度等を勘案した弾力的な条件設定等により、早期の埋め戻しに注力していきます。賃料更改については、テナントの業況等を総合的に勘案し退去の防遏を最優先としつつも、環境好転時には機動的に増額更改へ取り組む方針です。

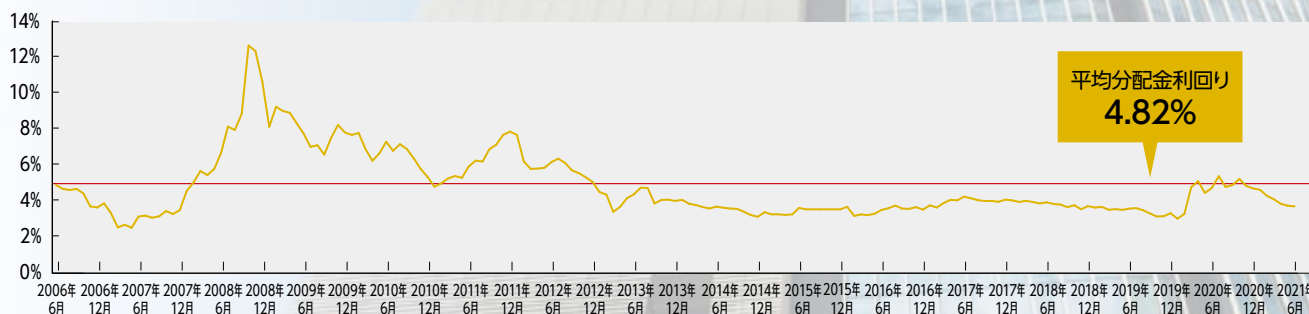
財務面では、引き続き調達金利の低減、借入金利の固定化、残存期間の長期化、並びに返済期限の分散化を基本方針とした安定的かつ健全な財務運営に努めてまいります。

ESGについては取組みを更に加速させるため、従前の取組みに加えて、カーボンニュートラル・TCFD提言に沿った非財務情報の開示の拡充等新たなテーマに向けてチャレンジすることで、更なる進化・深化を図っていきたくと考えております。

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

投資主の皆様には今後とも変わらぬご支援・ご理解を賜りますよう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、2021年8月18日付「2021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、2021年8月18日付「2021年6月期決算短信」6ページをご参照ください。なお、予想数値は、今後変更されることがあります。

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

# 基本方針

## スポンサー企業の総合力を結集・活用

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

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



物件取得機会の提供  
による継続的な  
資産規模の拡大

高い物件管理・リーシング  
能力による収益力の強化及び  
安定化・物件競争力の向上

安定的・機動的な  
資金調達

MIZUHO  
株式会社みずほ銀行

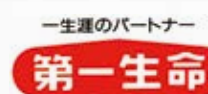
SOHGO  
相互住宅  
株式会社

MIZUHO  
みずほ信託銀行株式会社

DAI-ICHI BUILDING  
株式会社第一ビルディング



日鉄興和不動産  
出資比率 54%



第一生命保険株式会社  
出資比率 26%

(注) 上記の各コアスポンサーの出資比率は、本資産運用会社であるジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社に対する出資比率です。

## スポンサー企業 (コアスポンサー)

日鉄興和不動産株式会社	<ul style="list-style-type: none"><li>➢ みずほ銀行と親密な不動産会社</li><li>➢ 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</li></ul>
第一生命保険株式会社	<ul style="list-style-type: none"><li>➢ 総資産、保有契約高で国内トップクラスの生命保険会社</li><li>➢ 全国でオフィスビルを中心に約277棟の投資用不動産を運用</li></ul>
株式会社第一ビルディング	<ul style="list-style-type: none"><li>➢ 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</li></ul>
相互住宅株式会社	<ul style="list-style-type: none"><li>➢ 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</li></ul>
株式会社みずほ銀行	<ul style="list-style-type: none"><li>➢ 国内最大級の顧客基盤を有するリーディングバンク</li></ul>
みずほ信託銀行株式会社	<ul style="list-style-type: none"><li>➢ 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</li><li>➢ 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</li></ul>



大都市圏<sup>(注)</sup>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）	ポートフォリオに占める投資比率（注2）
オフィスビル	90%以上
その他（商業施設・住宅等）	10%以下

オフィスビルへの  
投資比率

100.0%

(注1)各不動産関連資産全体における賃貸可能面積の過半を占める用途に基づくことを原則とし、賃料収入等の比率も考慮の上、いずれの用途に属するかを決定するものとし、当該不動産関連資産の取得価格の全額をもって、決定された用途別の取得価格に算入するものとします。

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

大都市圏を中心とする投資対象地域

投資対象地域		ポートフォリオに 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

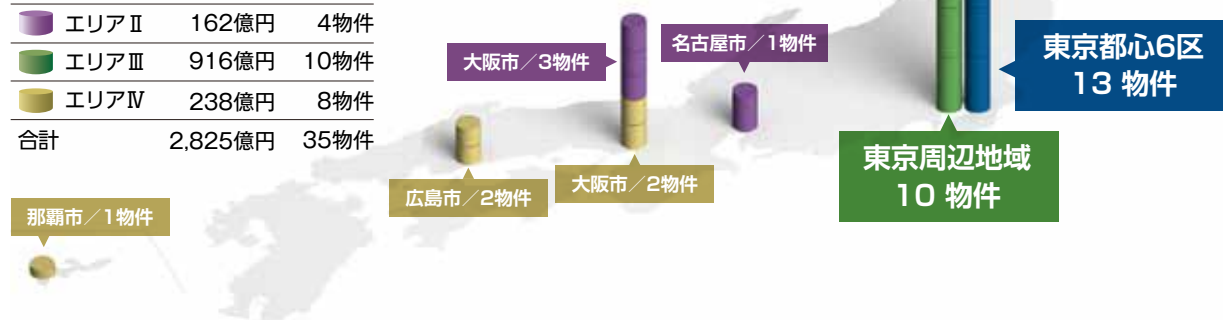
東京圏(エリアⅠ+Ⅲ)への  
投資比率

85.8%

(注1) 大阪市中心部とは大阪駅(JR)、大阪梅田駅(阪急電鉄、阪神電鉄)、梅田駅(Osaka Metro)、淀屋橋駅(Osaka Metro)、本町駅(Osaka Metro)から各々概ね徒歩10分圏内に位置する地区を、名古屋市中心部とは名古屋駅(JR、名古屋営地下鉄、名古屋鉄道)、伏見駅(名古屋営地下鉄)、栄駅(名古屋営地下鉄、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、福岡営地下鉄)、天神駅(福岡営地下鉄)、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する。但し、これらは行政区画とは必ずしも一致するものではありません。

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

	エリア	取得価格総額	物件数
	エリアⅠ	1,508億円	13物件
	エリアⅡ	162億円	4物件
	エリアⅢ	916億円	10物件
	エリアⅣ	238億円	8物件
	合計	2,825億円	35物件



## 新規取得物件

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、第二弾としてBIZCORE神保町(83.2%相当)を取得しました。

I-18

BIZCORE神保町

■ BIZCORE Jinbocho



### 東京駅、大手町駅へのアクセスが容易な立地

- 「神保町」駅、「新御茶ノ水」駅、「小川町」駅他計7駅11路線利用可能な高い利便性
- 近年大規模開発が進み、オフィス街として成熟しつつあるエリアに立地

### 最新の大型オフィスビル並みのスペック

- 天井高2,800mm、1フロア約270坪の明るく開放的な整形無柱の貸室
- 個別空調・自動調光・自動降下式ブラインドの採用

### 優れた耐震性能と災害時の高い事業継続性、環境配慮

- 入居者専用の災害用備蓄品倉庫を設け、3日分の備蓄品を備蓄
- 災害時、非常用発電機により最大72時間15VA/㎡を専有部内に供給

所在地	東京都千代田区神田小川町		
構造	鉄骨造陸屋根8階建		
延床面積	8,217.64㎡		
建築時期	2017年11月		
取得価格	10,200百万円		
鑑定評価額	10,300百万円	取得日	2021年6月25日
NOI利回り(注)	3.6%	償却後NOI利回り(注)	3.0%
稼働率	100.0%(2021年6月25日時点)		

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

## 資産入替の概要

資産入替の一環として、築40年超を経過し、今後多額の設備の維持管理コストが見込まれる興和白金台ビルについて、アセットリサイクルの観点および本物件の売却益を活用することで今後の分配金の安定化が図れることからスポンサーに売却決定しました。

### 譲渡物件

I-9

興和白金台ビル

■ Kowa Shirokanedai Building



- 長期のフォワードコミットメントを活用し、売却価格を足許の相場水準で確定
- 売却益(805百万円)を分配金安定化のため2022年6月期の分配金原資として活用するとともに、残額(320百万円)を内部留保する予定
- 代り物件については、今後スポンサーと協議予定

### 譲渡の概要

物件名称	興和白金台ビル
譲渡価格	5,400百万円
鑑定価格 (2021年8月1日時点)	5,010百万円
帳簿価格 (2021年6月期末)	4,638百万円
譲渡損益(注1)	805百万円
契約日	2021年8月18日
譲渡予定日	2022年6月29日
譲渡先	日鉄興和不動産株式会社

(注1) 帳簿価格が未確定のため、概算金額を記載しています。

(注2) 想定した予定使用期間(50年間)における発生確率10%を超える地震による被害の程度を、予想損失額の建物再調達価格に対する割合で示したものです。

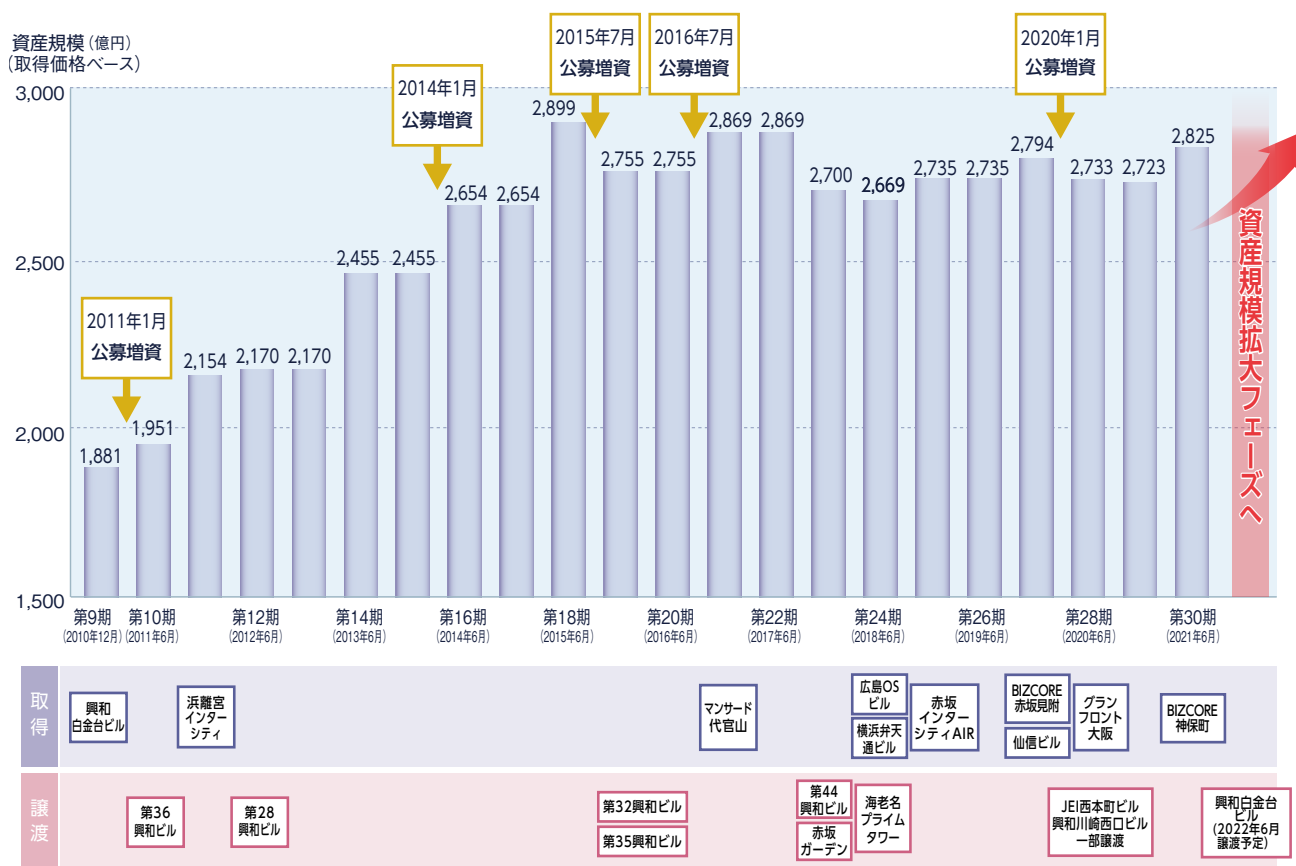
### 譲渡物件の概要

所在地	東京都港区白金台
延床面積	7,374.74㎡
建築時期	1978年3月
取得時期	2010年12月
取得価格	4,705百万円
期末稼働率	92.0%
PML値(注2)	6.95%



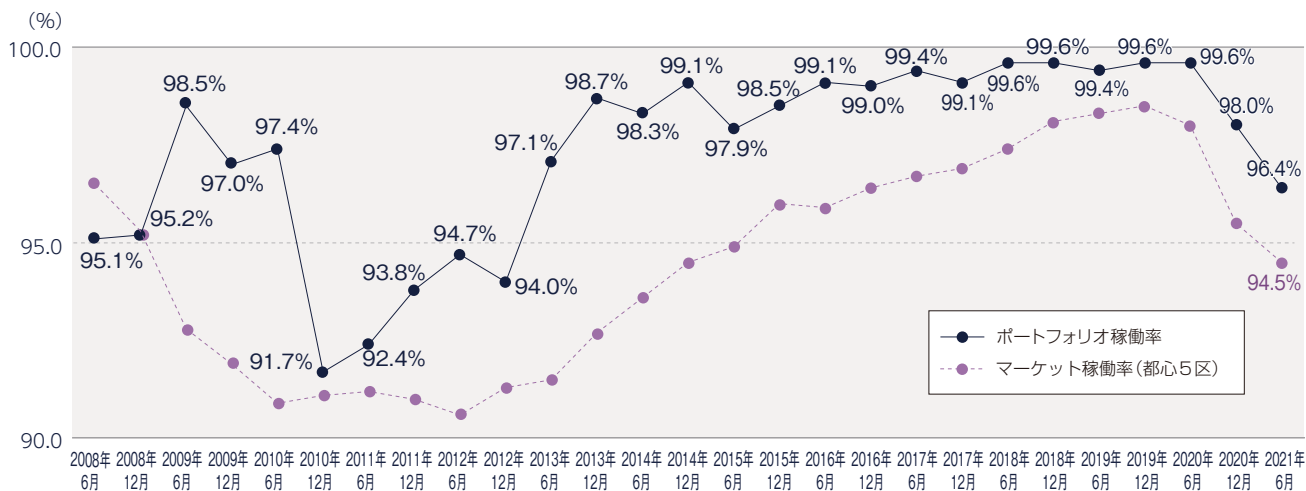
## 外部成長の軌跡と今後の戦略

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



## 稼働率の推移

期末稼働率は大型床を中心にテナントの様子見姿勢が続き、96.4%で着地しました。  
 今後はオフィス需要の持ち直しを想定し、稼働率は2021年12月期をボトムに緩やかな回復を予想しています。



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

# 健全な財務運営

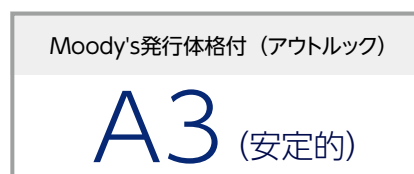
## 財務の安定性

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

	第29期末	第30期末	差異	(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
有利子負債残高	1,256億円	1,256億円	-	
総資産LTV (注1)	42.7%	42.7%	-	
有利子負債平均残存期間 (注2)	4.6年	4.4年	▲0.2年	
平均有利子負債金利	0.77%	0.74%	▲0.03pt	
固定金利比率 (注3)	95.4%	95.4%	-	

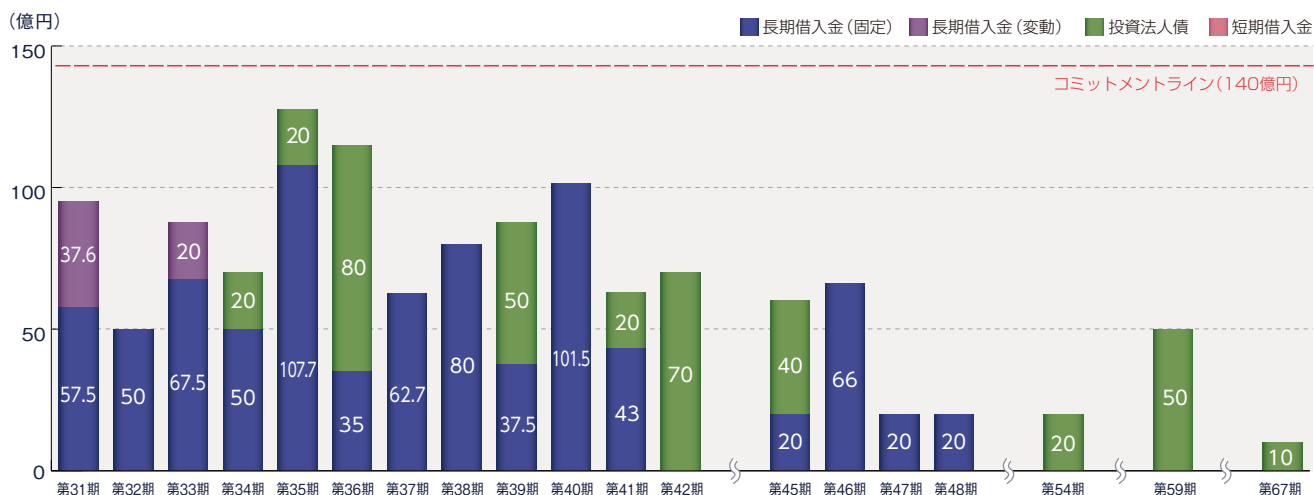
## 高格付の維持

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。



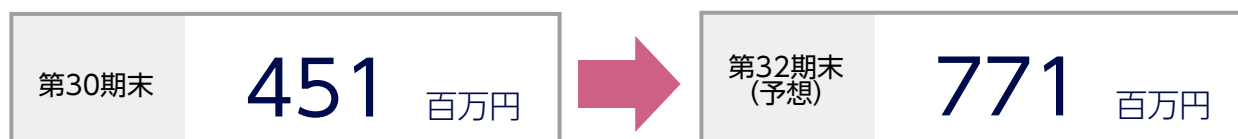
## 資金調達の安定性

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。



## 圧縮積立金(内部留保)の積み増し

売却益を活用し内部留保を積み増します。安定的な分配金の支払いのために活用します。



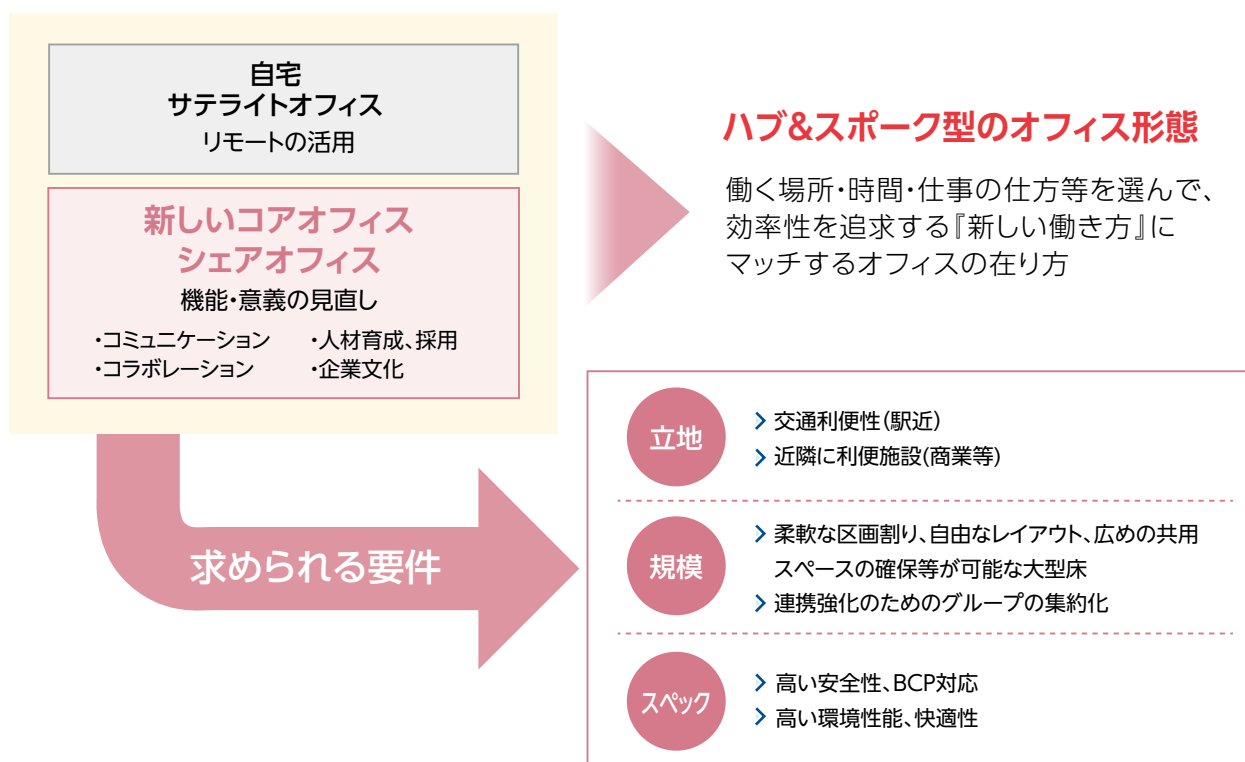


# 今後の取組方針・戦略

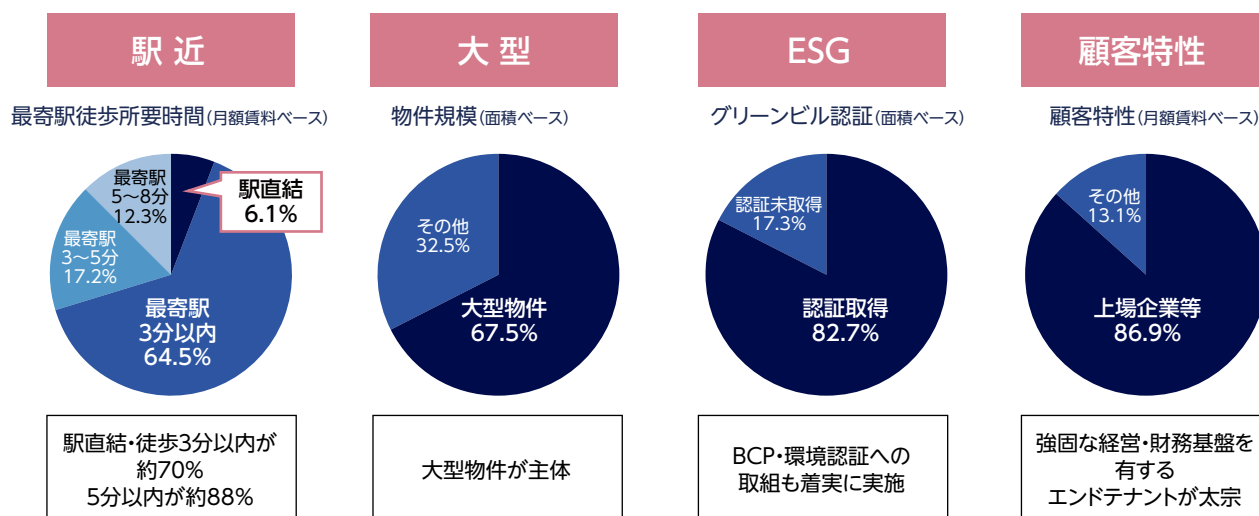
## 目指すべき方向感

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

### コロナ後のオフィスに求められる要件



### 本投資法人のポートフォリオ・顧客特性



**ポートフォリオ・顧客特性を踏まえ、新たなコアオフィスとして『選ばれるオフィス』を目指していく方向感**

# ESGの取組

## サステナビリティ方針

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

## 足許の取組

### TCFD(気候関連財務情報開示タスクフォース)への賛同

2021年6月

- ▶ 気候関連の情報開示及び金融機関の対応をどのように行うかを検討するため設立された「TCFD(気候関連財務情報開示タスクフォース)」へ賛同
- ▶ 国内の賛同企業による組織である「TCFDコンソーシアム」に加入、今後、気候変動リスクについて分析・開示を推進



### 21世紀金融行動原則への署名

2021年6月

- ▶ 持続可能な社会の形成のために必要な責任と役割を果たしたいと考える金融機関の行動指針「持続可能な社会の形成に向けた金融行動原則(21世紀金融行動原則)」に署名



### 保有物件の使用電力由来のCO2排出量削減

2021年1月・6月

- ▶ 再生可能エネルギー由来電力の100%使用開始により、**日石横浜ビルにおける使用電力由来のCO2排出量をゼロに**
- ▶ 化石燃料を使用せず、CO2を排出しない、クリーンな電力「CO2フリー電力」の100%使用開始により、**芝二丁目ビルディング・大和南森町ビルにおける使用電力由来のCO2排出量をゼロに**

本取組により、SDGsの目標7「エネルギーをみんなにそしてクリーンに」及び目標13「気候変動に具体的な対策を」に貢献



### グリーンビル認証の取得

2021年3月

(NHK名古屋放送センタービル、広島第一生命OSビルディング)

- ▶ **新たに2物件が、グリーンビル認証を取得**  
この結果、取得割合(面積ベース)は2020年12月末の78.1%から2021年6月末現在**82.7%**へ、物件数ベースでは同55.9%から**60.0%**へと上昇

### 興和川崎東口ビル照明のLED化決定

2021年6月

- ▶ 興和川崎東口ビル専有部の照明器具を2021年7月から2023年6月にかけてLED化する工事を決定。年間CO2排出量を65%削減見込み

### 社員持投資口制度の導入

2021年6月

- ▶ 投資法人の投資主と資産運用会社の社員との利害の一致の促進による中長期的な投資主価値の向上と資産運用会社の社員の福利厚生増進を図るため、2021年6月に制度導入・設立 同年9月より買付開始予定

### 入替災害用備蓄食料をフードバンクへ寄贈

2021年3月

- ▶ 入替で不要となる災害用備蓄食料を、児童養護・母子支援・障がい者支援等の福祉施設や生活困窮者などに食品の提供を行う認定NPO法人セカンドハーベスト・ジャパンへ寄贈



### MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数へ組入れ

2021年5月

- ▶ MSCIジャパンIMIトップ700指数構成銘柄の中から、ESGに優れた企業を選別して構成される「MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数」に組入れ

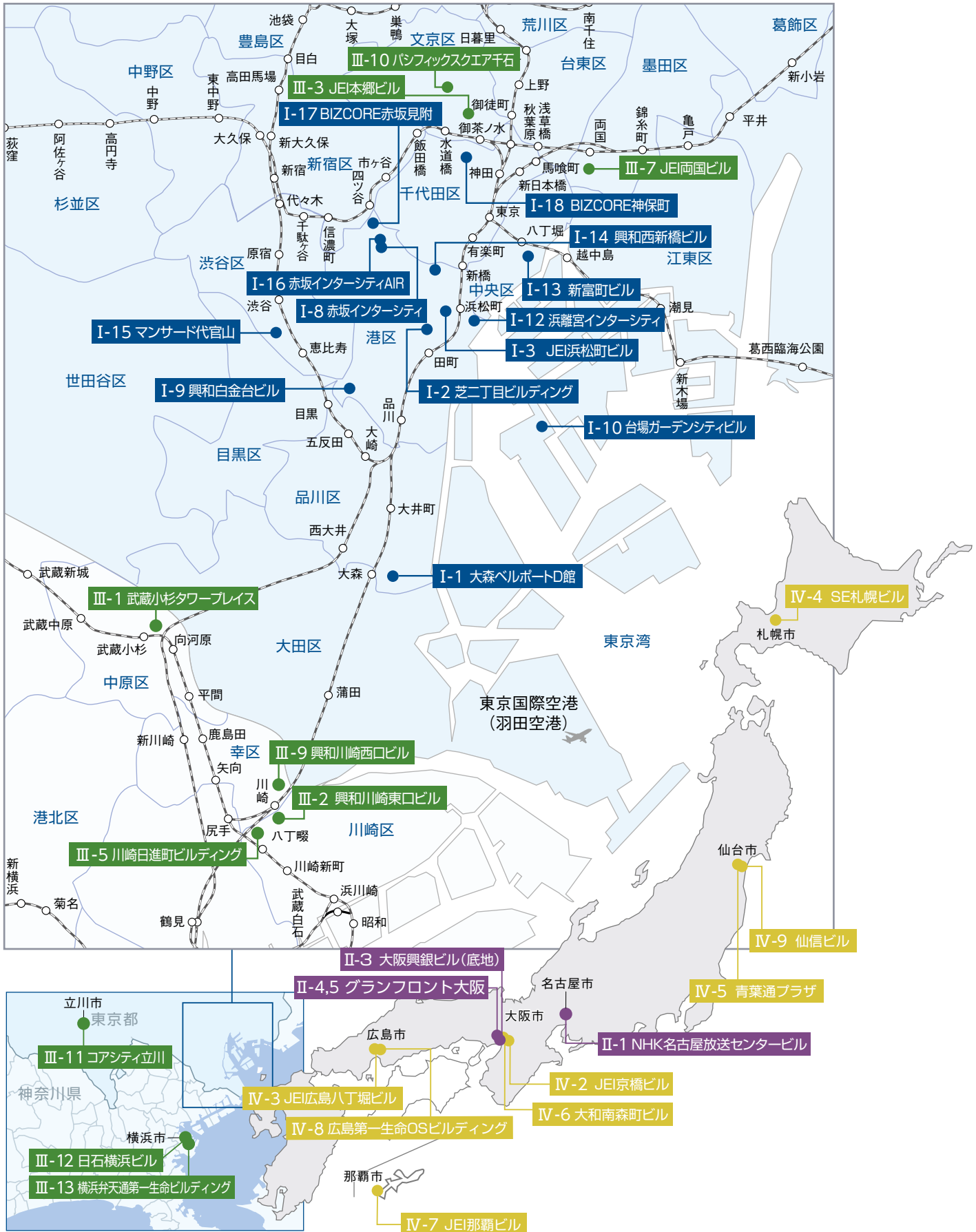
2021 CONSTITUENT MSCIジャパン  
ESGセレクト・リーダーズ指数

(注) 本投資法人のMSCI指数へ組入れや本資産運用報告における本投資法人によるMSCI社のロゴ・商標・サービスマーク並びに指数の使用は、MSCI社及びその関連会社による本投資法人へのスポンサーシップ・宣伝・販売促進を企図するものではありません。MSCI指数はMSCI社に独占権があり、MSCI社及びMSCI指数並びにそのロゴは、MSCI社及びその関連会社の商標・サービスマークです。



# ポートフォリオ一覧

## ポートフォリオマップ



# ポートフォリオ一覧

## ポートフォリオ一覧（第30期末時点）

物件番号	名称	所在地	所有形態	(注1) 建築時期	
I-1	大森ベルポートD館	東京都品川区南大井	不動産信託受益権	1996年 9月	
I-2	芝二丁目ビルディング	東京都港区芝	不動産信託受益権	1994年 3月	
I-3	JEI浜松町ビル	東京都港区浜松町	不動産信託受益権	1991年 12月	
I-8	赤坂インターシティ	東京都港区赤坂	不動産信託受益権	2005年 1月	
I-9	興和白金台ビル	東京都港区白金台	不動産信託受益権	1978年 3月	
I-10	台場ガーデンシティビル	東京都港区台場	不動産信託受益権	2007年 12月	
I-12	浜離宮インターシティ	東京都港区海岸	不動産信託受益権	2011年 3月	
I-13	新富町ビル	東京都中央区入船	不動産信託受益権	1990年 11月	
I-14	興和西新橋ビル	東京都港区西新橋	不動産	1996年 7月	
I-15	マンサード代官山	東京都渋谷区猿楽町	不動産信託受益権	2009年 12月	
I-16	赤坂インターシティAIR	東京都港区赤坂	不動産信託受益権	2017年 8月	
I-17	BIZCORE赤坂見附	東京都港区赤坂	不動産信託受益権	2019年 3月	
I-18	BIZCORE神保町	東京都千代田区神田小川町	不動産信託受益権	2017年 11月	
小 計				—	
II-1	NHK名古屋放送センタービル	愛知県名古屋市中区	不動産	1991年 7月	
II-3	大阪興銀ビル(底地)	大阪府大阪市中央区	不動産信託受益権	—	
II-4	グランフロント大阪(南館・うめきた広場)	大阪府大阪市北区	不動産信託受益権	2013年2月/3月	
II-5	グランフロント大阪(北館)	大阪府大阪市北区	不動産信託受益権	2013年 2月	
小 計				—	
III-1	武蔵小杉タワープレイス	神奈川県川崎市中原区	不動産信託受益権	1995年 7月	
III-2	興和川崎東口ビル	神奈川県川崎市川崎区	不動産信託受益権	1988年 4月	
III-3	JEI本郷ビル	東京都文京区本郷	不動産信託受益権	1991年 2月	
III-5	川崎日進町ビルディング	神奈川県川崎市川崎区	不動産信託受益権	1992年 4月	
III-7	JEI両国ビル	東京都墨田区両国	不動産信託受益権	1996年 8月	
III-9	興和川崎西口ビル	神奈川県川崎市幸区	不動産信託受益権	1988年 2月	
III-10	パシフィックスクエア千石	東京都文京区本駒込	不動産信託受益権	1992年 11月	
III-11	コアシティ立川	東京都立川市曙町	不動産信託受益権	1994年 12月	
III-12	日石横浜ビル	神奈川県横浜市中区	不動産信託受益権	1997年 5月	
III-13	横浜弁天通第一生命ビルディング	神奈川県横浜市中区	不動産信託受益権	1986年 12月	
小 計				—	
IV-2	JEI京橋ビル	大阪府大阪市都島区	不動産信託受益権	1987年 4月	
IV-3	JEI広島八丁堀ビル	広島県広島市中区	不動産信託受益権	1999年 2月	
IV-4	SE札幌ビル	北海道札幌市北区	不動産信託受益権	1989年 3月	
IV-5	青葉通プラザ	宮城県仙台市青葉区	不動産信託受益権	1996年 7月	
IV-6	大和南森町ビル	大阪府大阪市北区	不動産信託受益権	1990年 1月	
IV-7	JEI那覇ビル	沖縄県那覇市久茂地	不動産信託受益権	1990年 6月	
IV-8	広島第一生命OSビルディング	広島県広島市南区	不動産信託受益権	1989年 3月	
IV-9	仙信ビル	宮城県仙台市青葉区	不動産	1984年 10月	
小 計				—	
合 計					

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

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

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

(注4)「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち、2021年6月30日現在において実際に本投資法人、信託受益者又はマスターリース会社とエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている面積を意味し、原則としてエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示されている賃貸面積を記載しています。数値はいずれも、小数点第3位を四捨五入しています。物件が所有権の共有持分である場合には、共有する不動産全体の賃貸面積に本投資法人又は信託受益者が保有する持分の割合を乗じた数値を記載しています。

(注5)「稼働率」欄には2021年6月30日現在における個々の不動産又は信託不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しており、小数点第2位を四捨五入しています。



(注2) 取得価格 (百万円)	(注3) 賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	(注4) 賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	(注5) 稼働率 (%)	賃貸事業収入 (百万円)	(注7) NOI (百万円)	(注8) 投資比率 (%)	(注9) PML (%)
22,552	25,801.66	25,801.66	100.0	868	597	8.0	3.61
9,450	11,749.30	11,654.49	99.2	372	289	3.3	6.61
8,350	6,411.26	6,411.26	100.0	233	177	3.0	4.18
28,146	11,021.03	11,021.03	100.0	566	457	10.0	2.97
4,705	5,483.36	5,043.47	92.0	158	115	1.7	6.95
11,000	12,122.85	10,014.67	82.6	322	242	3.9	6.56
19,080	19,718.11	19,433.75	98.6	725	514	6.8	2.60
1,750	2,378.54	2,378.54	100.0	67	53	0.6	4.13
11,431	8,949.04	8,949.04	100.0	(注6)	232	4.0	3.30
11,420	5,420.80	3,940.58	72.7	241	176	4.0	5.74
6,590	2,580.24	2,580.24	100.0	(注10)	124	2.3	0.66
6,200	2,387.43	2,387.43	100.0	150	117	2.2	8.41
10,200	5,261.75	5,261.75	100.0	(注10)	5	3.6	3.56
150,874	119,285.37	114,897.91	96.3	—	3,103	53.4	—
5,610	11,771.26	11,156.62	94.8	(注11)	214	2.0	1.44
1,770	3,158.45	3,158.45	100.0	89	39	0.6	—
4,868	2,625.19	2,584.27	98.4	(注10)	96	1.7	0.63
3,982	4,127.62	4,011.27	97.2	(注10)	69	1.4	0.58
16,231	21,682.52	20,910.61	96.4	—	420	5.7	—
13,890	25,043.93	25,043.93	100.0	733	548	4.9	3.19
10,976	18,612.72	18,612.72	100.0	(注6)	298	3.9	3.25
5,400	4,078.37	3,009.33	73.8	(注6)	109	1.9	6.16
4,725	10,606.35	6,186.26	58.3	134	65	1.7	5.86
2,550	3,871.64	3,871.64	100.0	103	72	0.9	5.57
20,800	24,944.17	24,944.17	100.0	587	440	7.4	3.74
1,620	2,875.95	2,875.95	100.0	55	39	0.6	4.65
6,500	9,230.09	9,030.26	97.8	309	230	2.3	1.92
24,500	40,440.72	40,440.72	100.0	1,121	744	8.7	3.19
640	2,119.49	2,119.49	100.0	38	22	0.2	5.92
91,601	141,823.43	136,134.47	96.0	—	2,572	32.4	—
3,308	7,734.95	7,734.95	100.0	168	139	1.2	7.28
2,760	6,639.38	6,531.91	98.4	142	98	1.0	6.66
5,500	13,384.95	13,291.51	99.3	342	287	1.9	0.41
2,120	6,265.22	6,014.97	96.0	170	114	0.8	1.24
4,410	6,633.93	6,633.93	100.0	178	141	1.6	7.83
1,380	3,220.59	2,879.19	89.4	67	48	0.5	3.47
2,780	7,517.73	7,158.21	95.2	134	97	1.0	9.89
1,580	2,187.33	2,063.57	94.3	47	35	0.6	2.87
23,838	53,584.08	52,308.24	97.6	—	962	8.4	—
282,544	336,375.40	324,231.23	96.4	9,845	7,059	100.0	1.97

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

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

(注8) 「投資比率」欄は取得価格の総額に対する各物件の取得価格の比率を記載しており、小数点第2位を四捨五入しています。

(注9) 「PML」欄の記載については、PML算定報告を含む建物状況調査報告書中のPMLの記載に基づいて記載しています。当該記載は報告者の意見を示したものとどまり、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。

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

I-18

## BIZCORE神保町

■ BIZCORE Jinbocho



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

I-8

## 赤坂インターシティ

■ AKASAKA INTERCITY



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

I-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： 16,088.32㎡  
 延床面積： 176,536.75㎡  
 構造： S、SRC  
 階数： 地下3階39階建  
 建築時期： 2017年8月31日

I-1

## 大森ベルポートD館

■ Omori Bellport D



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



## I-2 芝二丁目ビルディング

■ Shiba 2-Chome Building

所在地： 東京都港区芝二丁目6番1号  
敷地面積： 3,355.00m<sup>2</sup>  
延床面積： 19,518.15m<sup>2</sup>  
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： 1,102.48m<sup>2</sup>  
(内、387.85m<sup>2</sup>は借地です。)  
延床面積： 8,327.53m<sup>2</sup>  
構造： SRC、S  
階数： 地下1階8階建  
建築時期： 1991年12月16日



## I-9 興和白金台ビル

■ Kowa Shirokanedai Building

所在地： 東京都港区白金台  
三丁目19番1号  
敷地面積： 1,439.29m<sup>2</sup>  
延床面積： 7,374.74m<sup>2</sup>  
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： 5,353.64m<sup>2</sup>  
延床面積： 33,283.49m<sup>2</sup>  
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： 3,843.34m<sup>2</sup>  
延床面積： 35,555.87m<sup>2</sup>  
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： 644.69m<sup>2</sup>  
延床面積： 3,169.78m<sup>2</sup>  
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： 2,492.53m<sup>2</sup>  
延床面積： 19,418.17m<sup>2</sup>  
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： 2,271.76m<sup>2</sup>  
延床面積： 8,402.51m<sup>2</sup>  
構造： S、SRC  
階数： 地下1階10階建  
建築時期： 2009年12月16日



## I-17 BIZCORE赤坂見附

■ BIZCORE Akasaka-mitsuke

所在地： 東京都港区赤坂三丁目1番2号  
敷地面積： 449.62m<sup>2</sup>  
延床面積： 3,515.63m<sup>2</sup>  
構造： S、SRC  
階数： 地下1階10階建  
建築時期： 2019年3月11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： 7,927.36m<sup>2</sup>  
延床面積： 80,809.95m<sup>2</sup>  
構造： SRC、S  
階数： 地下4階22階建  
建築時期： 1991年7月3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: 3,158.45m<sup>2</sup>  
延床面積: 3,158.45m<sup>2</sup>(地積)  
構造: —  
階数: —  
建築時期: —



## Ⅱ-4,5 グランフロント大阪

■ GRAND FRONT OSAKA

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



## Ⅲ-1 武蔵小杉タワープレイス

■ Musashikosugi Tower Place

所在地: 神奈川県川崎市中原区小杉町  
一丁目403番地  
敷地面積: 8,329.62m<sup>2</sup>  
延床面積: 53,711.13m<sup>2</sup>  
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: 1,652.89m<sup>2</sup>  
延床面積: 31,009.62m<sup>2</sup>  
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: 984.89m<sup>2</sup>  
延床面積: 5,877.11m<sup>2</sup>  
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: 3,673.94m<sup>2</sup>  
延床面積: 22,141.60m<sup>2</sup>  
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: 968.33m<sup>2</sup>  
延床面積: 5,820.56m<sup>2</sup>  
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: 8,196.21m<sup>2</sup>  
延床面積: 61,856.92m<sup>2</sup>  
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: 640.24m<sup>2</sup>  
延床面積: 4,017.44m<sup>2</sup>  
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: 2,421.50m<sup>2</sup>  
延床面積: 19,099.27m<sup>2</sup>  
構造: S、SRC  
階数: 地下2階12階建  
建築時期: 1994年12月15日



### Ⅲ-12 日石横浜ビル

■ Nisseki Yokohama Building

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



### Ⅲ-13 横浜弁天通第一生命ビルディング

■ Yokohama Bentendori Dai-ichi Seimei Building

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



### Ⅳ-2 JEI京橋ビル

■ JEI Kyobashi Building

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



### Ⅳ-3 JEI広島八丁堀ビル

■ JEI Hiroshima Hacchobori Building

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



### Ⅳ-4 SE札幌ビル

■ SE Sapporo Building

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



### Ⅳ-5 青葉通プラザ

■ Aoba-dori Plaza

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



### Ⅳ-6 大和南森町ビル

■ Daiwa Minami-morimachi Building

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



### Ⅳ-7 JEI那覇ビル

■ JEI Naha Building

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



### Ⅳ-8 広島第一生命OSビルディング

■ Hiroshima Dai-ichi Seimei OS Building

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



### Ⅳ-9 仙信ビル

■ Senshin Building

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

# 1. 資産運用の概況

## (1) 投資法人の運用状況等の推移

期	第26期	第27期	第28期	第29期	第30期
計算期間	自 2019年 1月 1日 至 2019年 6月30日	自 2019年 7月 1日 至 2019年12月31日	自 2020年 1月 1日 至 2020年 6月30日	自 2020年 7月 1日 至 2020年12月31日	自 2021年 1月 1日 至 2021年 6月30日
営業収益 (百万円)	10,668	10,890	12,717	11,043	10,567
(うち不動産賃貸事業収益) (百万円)	(10,668)	(10,890)	(11,013)	(10,729)	(10,567)
営業費用 (百万円)	6,349	7,978	6,426	6,119	5,977
(うち不動産賃貸事業費用) (百万円)	(5,747)	(5,906)	(5,697)	(5,487)	(5,355)
営業利益 (百万円)	4,318	2,912	6,290	4,924	4,590
経常利益 (百万円)	3,691	2,247	5,631	4,291	3,976
当期純利益 (百万円)	3,690	2,246	5,631	4,290	3,975
総資産額 (百万円)	286,172	288,790	293,532	294,004	293,970
(対前期比) (%)	(0.3)	(0.9)	(1.6)	(0.2)	(△0.0)
純資産額 (百万円)	143,822	142,377	152,133	152,418	152,335
(対前期比) (%)	(0.1)	(△1.0)	(6.9)	(0.2)	(△0.1)
出資総額(注1) (百万円)	139,972	139,972	147,907	147,907	147,907
発行済投資口の総口数 (口)	1,305,700	1,305,700	1,353,000	1,353,000	1,353,000
1口当たり純資産額 (円)	110,149	109,042	112,441	112,652	112,590
1口当たり当期純利益(注2) (円)	2,826	1,720	4,179	3,171	2,938
分配金総額 (百万円)	3,691	3,810	4,004	4,059	3,975
1口当たり分配金額 (円)	2,827	2,918	2,960	3,000	2,938
(うち1口当たり利益分配金) (円)	(2,827)	(1,841)	(2,960)	(3,000)	(2,938)
(うち1口当たり利益超過分配金)(注3) (円)	(—)	(1,077)	(—)	(—)	(—)
総資産経常利益率(注4) (%)	1.3	0.8	1.9	1.5	1.4
(年換算値) (%)	(2.6)	(1.6)	(3.9)	(2.9)	(2.7)
自己資本利益率(注5) (%)	2.6	1.6	3.8	2.8	2.6
(年換算値) (%)	(5.2)	(3.1)	(7.7)	(5.6)	(5.3)
自己資本比率(注6) (%)	50.3	49.3	51.8	51.8	51.8
(対前期増減)	(△0.1)	(△1.0)	(2.5)	(0.0)	(△0.0)
配当性向(注7) (%)	100.0	107.0	71.1	94.6	100.0
投資物件数 (件)	31	33	35	34	35
テナント数 (件)	204	200	193	191	187
全賃貸可能面積(注8)(注9) (㎡)	343,830	345,940	332,702	331,112	336,375
期末稼働率 (%)	99.4	99.6	99.6	98.0	96.4
減価償却費 (百万円)	1,935	1,929	1,946	1,824	1,847
資本的支出額 (百万円)	1,285	1,726	806	1,127	1,547
賃貸NOI(Net Operating Income)(注10) (百万円)	6,856	6,913	7,263	7,066	7,059
1口当たりFFO(注11) (円)	4,309	4,367	4,341	4,287	4,303
FFO(Funds from Operation)倍率(注12) (倍)	18.2	20.3	14.4	15.0	18.3
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注13) (倍)	12.5	9.4	17.0	13.9	13.2
有利子負債額 (百万円)	126,600	129,600	125,600	125,600	125,600
総資産有利子負債比率(注14) (%)	44.2	44.9	42.8	42.7	42.7
運用日数 (日)	181	184	182	184	181



- (注1) 出資総額は、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動を考慮しておりません。
- (注2) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。
- (注3) 第27期の1口当たり利益超過分配金は一時差異等調整引当額によるものです。
- (注4) 総資産経常利益率＝（経常利益／（（期首総資産額＋期末総資産額）÷2））×100
- (注5) 自己資本利益率＝（当期純利益／（（期首純資産額＋期末純資産額）÷2））×100
- (注6) 自己資本比率＝（期末純資産額／期末総資産額）×100
- (注7) 配当性向＝（1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）／1口当たり当期純利益）×100（小数第一位未満を四捨五入しています。）  
第28期については、新投資口の発行を行っていることから、以下の算式により計算しています。  
配当性向＝（分配金総額（利益超過分配金は含まない）／当期純利益）×100  
また、一時差異等調整引当額戻入額を考慮した次の算式で計算した配当性向は94.8%となります。  
（分配金総額（利益超過分配金は含まない）／（当期純利益－一時差異等調整引当額戻入額））×100
- (注8) 共有の物件（信託受益権を準共有する場合を含みます。）については、物件全体の賃貸可能面積に共有持分の割合を乗じた数値（赤坂インターシティAIR、グランフロント大阪（うめきた広場・南館）及びグランフロント大阪（北館）については、受託者が保有する所有権の共有持分の割合に本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分の割合を乗じた数値です。）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、2021年6月末に第30期の決算を終了しました。

### ① 運用環境及び運用実績

当期（2021年6月期）における世界経済は、欧米主要国における新型コロナウイルス感染症のワクチンの接種の順調な進捗や追加景気対策等を反映して回復に向かいつつありますが、回復の度合いは各国で異なる状況となっています。新型コロナウイルス感染症が再拡大する地域もあり、感染を防ぐための経済活動の抑制が景気の下振れ要因となる懸念が生じており、留意が必要な状況となっています。

米国においては、足許の景気関連指標の改善、消費者物価指数の上昇等を背景とするインフレ懸念と中長期的な失速懸念等が交錯し、10年国債金利は上昇に転じた後、急低下するなど、ボラティリティが上昇する展開となっています。

我が国においては、日銀が実体経済の動きを注視しつつ、金融緩和の姿勢を堅持していることから、10年超の国債利回りはボラティリティが上昇する傾向が見られるものの、ゼロ近傍での推移となっています。

不動産売買市場においては、金融緩和政策を背景とした良好な資金調達環境が継続したことや、内外金利差が維持されていること等から、国内外の投資家の取得意欲は旺盛であり、優良な物件売却案件は激しい競合状態になるなど、引き続き厳しい取得環境が継続しています。かかる状況下におきまして、本投資法人は、2021年6月、コアスポンサーである日鉄興和不動産株式会社よりBIZCORE神保町（取得価格102億円）を取得しました。

オフィスビル賃貸市場については、コロナ禍によるテレワークの促進や企業業績悪化による固定費の削減等の理由から解約増加の動きがみられました。三鬼商事株式会社が公表した都心5区の空室率は上昇傾向にあり、2021年6月末の空室率は6.2%と2020年12月末に比べて1.7ポイント上昇しました。また平均賃料単価は2020年8月以降低下に転じ、2021年6月の同賃料は2020年12月に比べて3.8%低下しました。こうした状況の中、緊急事態宣言等によるリーシング活動の停滞の影響を受け、当期末の稼働率（注1）は96.4%と前期末比で1.6ポイント低下となりました。

当期末における本投資法人の全保有運用資産は35件、取得価格総額は2,825億円、総賃貸可能面積は336,375.40㎡（101,753.56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、資産規模拡大の一環として、6月にBIZCORE神保町を102億円で取得しましたが、取得資金については、資産効率の向上を企図して、全額手元資金を充当しました。また、6月末には返済期限の到来した長期借入金40億円について、長期借入金（返済期間8.8年、40億円）による借換えを実施しました。

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4.4年（対前期末比0.2年短期化）、期末平均有利子負債金利（注3）は0.74%（対前期末比0.03ポイント低下）、総資産有利子負債比率（総資産LTV）（注4）は42.7%（対前期末比不変）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。

本投資法人は、環境負荷の低減として、エネルギー消費原単位、CO<sub>2</sub>排出原単位及び水消費原単位について各年度において前年度比1%、中長期的には2015年度から2019年度の原単位平均比で2020年度から2024年度の原単位平均を5%以上減少させることを目標として設定しており、保有物件の照明器具のLED化や省エネ性能に優れた空調設備への改修等を推進しています。また、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21物件、賃貸可能面積の82.7%（2021年6月30日現在・底地を除くベース）となっています。加えて、保有物件の電源の切り替えによる使用電力由来のCO<sub>2</sub>排出量の削減を順次進めており、日石横浜ビル、芝二丁目ビルディング及び大和南森町ビルにおいて既に切り替えを実施しています。

このような本投資法人のサステナビリティへの取組みは、グローバル・リアルエスティート・サステナビリティ・ベンチマーク（GRESB）（注6）の2020年調査において6年連続で「Green Star」（注7）を取得し、「GRESB Rating」（注8）の最上位「5 Star」という高い評価を受けています。また、2021年5月にはMSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数（注9）への組入れが決定しました。

また、本投資法人が資産の運用を委託しているジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社は、2021年6月にTCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）（注10）提言への賛同表明、TCFDコンソーシアム（注11）への加入及び21世紀金融行動原則（注12）への署名を行いました。

### 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10,567百万円、営業利益4,590百万円、経常利益3,976百万円、当期純利益3,975百万円となりました。

当期の分配金については、「投資法人に係る課税の特例」（租税特別措置法第67条の15）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末処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金は2,938円となりました。

- (注1) 稼働率は、個々の不動産又は信託不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合です。
- (注2) 有利子負債平均残存期間は、全ての有利子負債について、期末時点における借入金及び投資法人債の返済期日及び償還日までの残存期間を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。
- (注3) 期末平均有利子負債金利は、全ての有利子負債について、当期末の金利を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。
- (注4) 総資産有利子負債比率＝(期末有利子負債額/期末総資産額)×100
- (注5) 第7回無担保投資法人債、第8回無担保投資法人債、第9回無担保投資法人債、第10回無担保投資法人債、第11回無担保投資法人債、第12回無担保投資法人債、第13回無担保投資法人債、第14回無担保投資法人債、第15回無担保投資法人債及び第16回無担保投資法人債に対する格付です。
- (注6) 欧州の年金基金グループが創設した不動産会社・運用機関のESG配慮を測るベンチマークであり、欧米・アジアの主要機関投資家が投資先を選定する際に活用しています。
- (注7) 2つの評価軸(「マネジメントと方針」と「実行と計測」)の双方において、得点率が50%を超える高評価の場合に付与されます。
- (注8) 「GRESB Rating」では、総合スコアのグローバル順位によって格付が与えられ、上位20%が「5Star」、次の20%が「4Star」などと呼ばれます。
- (注9) 「MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数」は、MSCIジャパンIMIトップ700指数構成銘柄の中から、環境(Environment)・社会(Society)・ガバナンス(Governance)に優れた企業を選別して構成される指数です。なお、本指数は、年金積立金管理運用独立行政法人(GPIF)のバシッ運用を行う際のESG指数の一つに選定されています。
- (注10) 「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。
- (注11) 「TCFDコンソーシアム」は、TCFD提言(TCFDが2017年6月に公表した報告書)に賛同する企業や金融機関等が一体となって取組を推進し、企業の効果的な情報開示や、開示された情報を金融機関等の適切な投資判断に繋げるための取組について議論する場として2019年5月に設立された組織です。
- (注12) 「21世紀金融行動原則」は、中央環境審議会「環境と金融に関する専門委員会」の提言に基づき、持続可能な社会の形成のために必要な責任と役割を果たしたいと考える金融機関の行動指針として、幅広い金融機関で構成される起草委員会によって2011年10月にまとめられた行動原則です。

### (3) 増資等の状況

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

年月日	摘 要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(百万円)(注1)		備 考
		増 減	残 高	増 減	残 高	
2016年 7 月11日	公募増資	37,500	1,301,950	5,034	139,469	(注2)
2016年 8 月10日	第三者割当増資	3,750	1,305,700	503	139,972	(注3)
2020年 1 月21日	公募増資	43,000	1,348,700	7,213	147,186	(注4)
2020年 2 月13日	第三者割当増資	4,300	1,353,000	721	147,907	(注5)

- (注1) 一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。
- (注2) 1口当たり発行価格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3) 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4) 1口当たり発行価格173,355円(引受価額167,754円)にて、物件取得のために調達した借入金の弁済と物件の取得資金の一部に充当することを目的として、公募により新投資口を発行しました。
- (注5) 1口当たり発行価額167,754円にて、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当することを目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。
- (注6) 本投資法人においては、当期末時点で、自己保有投資口(投信法第94条において準用する会社法第308条第2項の規定により議決権を有しない投資口)は存在せず、また、相互保有投資口(投信法施行規則第160条の規定により議決権を有しない投資口)も存在しません。

#### 〔投資口の取引所価格の推移〕

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

期別最高・最低 投資口価格	期別 決算年月	第26期 2019年6月	第27期 2019年12月	第28期 2020年6月	第29期 2020年12月	第30期 2021年6月
	最高(円)	164,500	189,600	200,600	127,900	163,300
	最低(円)	147,600	159,600	75,400	110,600	120,000

(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末処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの利益分配金は2,938円となりました。

期	第26期	第27期	第28期	第29期	第30期
計算期間	自 2019年 1 月 1 日 至 2019年 6 月30日	自 2019年 7 月 1 日 至 2019年12月31日	自 2020年 1 月 1 日 至 2020年 6 月30日	自 2020年 7 月 1 日 至 2020年12月31日	自 2021年 1 月 1 日 至 2021年 6 月30日
当期末処分利益総額	3,691,310千円	2,246,223千円	5,631,594千円	4,291,443千円	3,975,882千円
利益留保額	97千円	469千円	220,475千円	232,443千円	768千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	3,691,213千円 (2,827円)	3,810,032千円 (2,918円)	4,004,880千円 (2,960円)	4,059,000千円 (3,000円)	3,975,114千円 (2,938円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	3,691,213千円 (2,827円)	2,403,793千円 (1,841円)	4,004,880千円 (2,960円)	4,059,000千円 (3,000円)	3,975,114千円 (2,938円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	－ (－)	1,406,238千円 (1,077円)	－ (－)	－ (－)	－ (－)
出資払戻総額のうち一時差異等 調整引当額からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち1口当 たり一時差異等調整引当額分配金)	－ (－)	1,406,238千円 (1,077円)	－ (－)	－ (－)	－ (－)
出資払戻総額のうち税法上の出 資等減少分配からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち税法 上の出資等減少分配からの分配金)	－ (－)	－ (－)	－ (－)	－ (－)	－ (－)

## (5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

### ① 事業環境の見通し

不動産売買市場においては、市場参加者の旺盛な投資意欲等を背景に、当面は堅調な取引価格での推移となるものと想定していますが、新型コロナウイルス感染症の影響や経済情勢の変化等による環境変化を注視していく必要があると考えています。

オフィスビル賃貸市場においては、テナントのコスト削減や効率化・集約化の動き等を受け、足許のオフィス需要がある程度減少するものと思われることから、2023年の新規供給の増加に向けて、空室率は緩やかに上昇し、新規成約賃料は弱含みの展開となると考えています。

ただし、ワクチン接種の進展による経済活動全般の活性化や、オフィスの機能見直しに係る具体的な動きの顕現化等により、年明け以降はテナント側の過度な様子見姿勢が徐々に後退し、オフィスの待機需要が顕現化してくることも予想されることから、その動向を見極めていく必要があります。

### ② 今後の運用方針及び対処すべき課題

#### A. 外部成長

本投資法人では、外部成長の軸足を資産入替から資産規模拡大へ移し、投資規模・エリアのバランスに留意した競争力のある物件取得に取り組んでいきます。引き続きスポンサー企業との連携を主軸としつつ、運用会社による物件情報ルートの新規開拓・深耕強化を行い、売却情報の早期入手に努め、取引機会を的確に捕捉していきます。同時に中長期的なポートフォリオ改善を図るべく、築古物件、将来的な競争力低下が懸念される物件につき入替を前提とした売却を検討していきます。

## 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。

現時点において空室のある物件及び空室の発生が見込まれる物件については、スポンサーとの連携、物件による難易度等を勘案した弾力的な条件設定等により、早期の埋め戻しに注力していきます。賃料更改については、テナントの業況等を総合的に勘案し退去の防遏を最優先としつつ、柔軟に増額交渉を進めることとしており、環境好転時には機動的に増額更改の方向へ軌道修正を行う方針です。

中長期的には、省エネやBCP対応を踏まえつつ、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実施することで、ポートフォリオ全体の収益力及びESG評価の向上を目指します。

なお、新型コロナウイルス感染症の影響を踏まえたテナントからの要請につきましては、引き続ききめ細かく相談に応じつつ、個別に対応を検討していく所存です。

## C. 財務戦略

本投資法人では、金利低減を図りつつ、金利の固定化、残存期間の長期化、返済期限の分散化を基本方針とする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、グリーンボンドやサステナビリティローンなどの新しい資金調達手法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. 資産の譲渡（興和白金台ビル）について

本投資法人は、2021年8月18日付で、以下のとおり、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	興和白金台ビル
所在地	東京都港区白金台三丁目19番1号
譲渡予定価格（注）	5,400,000,000円
契約締結日	2021年8月18日
引渡日	2022年6月29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26期 2019年6月30日現在	第27期 2019年12月31日現在	第28期 2020年6月30日現在	第29期 2020年12月31日現在	第30期 2021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	1,353,000口	1,353,000口	1,353,000口
出資総額（注）	139,972百万円	139,972百万円	147,907百万円	147,907百万円	147,907百万円
投資主数	6,393人	6,046人	6,746人	6,914人	6,797人

（注）一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。

### (2) 投資口に関する事項

当期末現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住 所	所有投資口数 (口)	発行済投資口の 総口数に対する 所有投資口数の 割合（％）
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	325,781	24.08
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	219,062	16.19
日鉄興和不動産株式会社	東京都港区赤坂一丁目8番1号	71,560	5.29
株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	63,088	4.66
野村信託銀行株式会社（投信口）	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	52,053	3.85
第一生命保険株式会社	東京都千代田区有楽町一丁目13番1号	20,660	1.53
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U.S.A.	19,774	1.46
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	ONE LINCOLN STREET, BOSTON MA USA 02111	19,354	1.43
株式会社日本カストディ銀行 (信託口7)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	18,936	1.40
野村證券株式会社	13-1, NIHONBASHI, 1-CHOME, CHUO-KU, TOKYO, 1038011, JAPAN	17,987	1.33
合 計		828,255	61.22



### (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	香山 秀一郎	ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社 代表取締役社長	一千円
監督役員	前川 俊一	椋山女学園大学 現代マネジメント学部 非常勤講師	5,580千円
監督役員	高木 英治	高木英治公認会計士事務所	
監督役員	平川 修	アンダーソン・毛利・友常法律事務所 顧問	
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	—	16,851千円 (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等を加えた額を記載しています。

#### ② 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

#### ③ 役員等と投資法人との間の補償契約に関する事項

該当事項はありません。

### (4) 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は以下のとおりです。

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

### (5) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

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

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

### 3. 投資法人の運用資産の状況

#### (1) 投資法人の資産の構成

資産の種類	用 途 (注1)	投資対象地域 (注2)	第29期 (2020年12月31日現在)		第30期 (2021年6月30日現在)	
			保有総額 (百万円) (注3)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円) (注3)	対総資産比率 (%)
不動産	オフィスビル	エリアⅠ	10,960	3.7	10,936	3.7
		エリアⅡ	5,467	1.9	5,428	1.8
		エリアⅣ	1,632	0.6	1,625	0.6
エリアⅠ		104,208	35.4	131,012	44.6	
エリアⅡ		10,772	3.7	10,757	3.7	
エリアⅢ		84,149	28.6	84,292	28.7	
エリアⅣ		21,094	7.2	21,061	7.2	
不動産信託受益権	その他（商業施設・住宅等）	エリアⅠ	17,178	5.8	－	－
計			255,463	86.9	265,113	90.2
預金・その他の資産			38,540	13.1	28,856	9.8
資産総額計			294,004	100.0	293,970	100.0

(注1) 本資産運用会社の資産運用ガイドラインの改訂（2021年6月28日付）により、用途別投資比率における用途について、各不動産等及び不動産対応証券全体における賃貸可能面積の比率のみならず、賃料収入等の比率も考慮の上、いずれの用途に属するかを決定することとなりました。かかる資産運用ガイドラインの改訂を受けて、浜離宮インターシティの用途をその他（商業施設・住宅等）からオフィスビルに変更しています。以下、同様です。

(注2) 投資対象地域については、以下の区分とします。

エリアⅠ：東京都心6区（千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区及び渋谷区）

エリアⅡ：大阪市中心部（梅田、堂島・中之島、淀屋橋、本町地区等）、名古屋市中心部（名駅、伏見、栄地区等）、福岡市中心部（天神、博多駅前地区等）

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

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

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

以下、同様です。

(注3) 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	26,603	11,021.03	11,021.03	100.0	6.0	オフィスビル
日石横浜ビル	22,426	40,440.72	40,440.72	100.0	11.4	オフィスビル
大森ベルポートD館	20,653	25,801.66	25,801.66	100.0	8.7	オフィスビル

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能 面積 (㎡) (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	19,206	24,944.17	24,944.17	100.0	6.1	オフィスビル
浜離宮インターシティ	17,030	19,718.11	19,433.75	98.6	7.3	オフィスビル
武蔵小杉タワープレイス	12,339	25,043.93	25,043.93	100.0	7.5	オフィスビル
マンサード代官山	11,170	5,420.80	3,940.58	72.7	2.4	オフィスビル
興和西新橋ビル	10,936	8,949.04	8,949.04	100.0	(注4)	オフィスビル
興和川崎東口ビル	10,612	18,612.72	18,612.72	100.0	(注4)	オフィスビル
BIZCORE神保町	10,046	5,261.75	5,261.75	100.0	(注4)	オフィスビル
合 計	161,025	185,213.93	183,449.35	99.0	—	—

(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。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、BIZCORE神保町については一元運用を行っている他の専有部分の所有者から、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。

### (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	20,653
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	13,600	8,962
I-3	JEI浜松町ビル	東京都港区浜松町二丁目2番12号	不動産信託受益権	9,060	8,062
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	30,200	26,603
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	5,010	4,638
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	10,100	9,416
I-12	浜離宮インターシティ	東京都港区海岸一丁目9番1号及び15号	不動産信託受益権	25,900	17,030
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	2,210	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	13,700	10,936
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	13,700	11,170
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	7,780	6,503
I-17	BIZCORE赤坂見附	東京都港区赤坂三丁目1番2号	不動産信託受益権	6,630	6,176
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	10,300	10,046
エリア I				174,090	141,948
II-1	NHK名古屋放送センタービル	愛知県名古屋市中区東桜一丁目13番3号	不動産	6,170	5,428
II-3	大阪興銀ビル（底地）	大阪府大阪市中央区高麗橋四丁目1番1号	不動産信託受益権	2,470	1,865



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）
Ⅱ-4	グランフロント大阪 （うめきた広場・南館）	大阪府大阪市北区大深町4番1号（うめきた広場） 大阪府大阪市北区大深町4番20号（南館）	不動産信託受益権	5,050	4,882
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	3,850	4,009
エリアⅡ				17,540	16,185
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	21,500	12,339
Ⅲ-2	興和川崎東口ビル	神奈川県川崎市川崎区日進町1番地53	不動産信託受益権	10,600	10,612
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	4,650	4,941
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	4,680	4,127
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	2,660	2,319
Ⅲ-9	興和川崎西口ビル	神奈川県川崎市幸区堀川町66番2号	不動産信託受益権	16,400	19,206
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	1,490	1,616
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	9,460	6,026
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	31,200	22,426
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	682	675
エリアⅢ				103,322	84,292
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	4,420	2,767
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	3,940	2,582
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	9,160	5,066
Ⅳ-5	青葉通プラザ	宮城県仙台市青葉区中央三丁目2番1号	不動産信託受益権	4,460	2,194
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	4,167
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	2,020	1,462
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	3,330	2,820
Ⅳ-9	仙信ビル	宮城県仙台市青葉区中央一丁目6番27号	不動産	1,690	1,625
エリアⅣ				34,210	22,687
合 計				329,162	265,113

（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	不動産等の名称	第29期 自 2020年 7 月 1 日 至 2020年12月31日				第30期 自 2021年 1 月 1 日 至 2021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	921	8.6	1	100.0	914	8.7
I-2	芝二丁目ビルディング	2	100.0	373	3.5	2	99.2	373	3.5
I-3	JEI浜松町ビル	1	100.0	245	2.3	1	100.0	244	2.3
I-8	赤坂インターシティ	13	100.0	615	5.7	13	100.0	633	6.0

物件 番号	不動産等の名称	第29期 自 2020年 7 月 1 日 至 2020年12月31日				第30期 自 2021年 1 月 1 日 至 2021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 - 9	興和白金台ビル	1	97.3	180	1.7	1	92.0	169	1.6
I -10	台場ガーデンシティビル	1	100.0	331	3.1	1	82.6	341	3.2
I -12	浜離宮インターシティ	1	98.6	759	7.1	1	98.6	773	7.3
I -13	新富町ビル	11	100.0	74	0.7	11	100.0	74	0.7
I -14	興和西新橋ビル	1	93.2	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
I -15	マンサード代官山	9	94.1	312	2.9	7	72.7	253	2.4
I -16	赤坂インターシティAIR	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
I -17	BIZCORE赤坂見附	1	100.0	153	1.4	1	100.0	153	1.5
I -18	BIZCORE神保町	—	—	—	—	1	100.0	(注2)	(注2)
エリア I		43	98.8	—	—	42	96.3	—	—
II - 1	NHK名古屋放送センタービル	35	98.8	382	3.6	33	94.8	373	3.5
II - 2	JEI西本町ビル (注3)	—	—	2	0.0	—	—	—	—
II - 3	大阪興銀ビル (底地)	1	100.0	89	0.8	1	100.0	89	0.8
II - 4	グランフロント大阪 (うめきた広場・南館)	2	98.0	(注2)	(注2)	2	98.4	(注2)	(注2)
II - 5	グランフロント大阪 (北館)	5	97.6	(注2)	(注2)	5	97.2	(注2)	(注2)
エリア II		43	98.6	—	—	41	96.4	—	—
III - 1	武蔵小杉タワープレイス	39	100.0	813	7.6	39	100.0	797	7.5
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	73.8	(注2)	(注2)
III - 5	川崎日進町ビルディング	1	65.3	204	1.9	1	58.3	137	1.3
III - 7	JEI両国ビル	1	100.0	117	1.1	1	100.0	112	1.1
III - 9	興和川崎西口ビル	1	100.0	648	6.0	1	100.0	642	6.1
III -10	パシフィックスクエア千石	1	100.0	60	0.6	1	100.0	61	0.6
III -11	コアシティ立川	1	100.0	319	3.0	1	97.8	320	3.0
III -12	日石横浜ビル	1	100.0	1,193	11.1	1	100.0	1,202	11.4
III -13	横浜弁天通第一生命ビルディング	1	100.0	42	0.4	1	100.0	41	0.4
エリア III		48	97.4	—	—	48	96.0	—	—
IV - 2	JEI京橋ビル	1	98.9	187	1.7	1	100.0	185	1.8
IV - 3	JEI広島八丁堀ビル	1	94.2	154	1.4	1	98.4	153	1.5
IV - 4	SE札幌ビル	1	100.0	411	3.8	1	99.3	419	4.0
IV - 5	青葉通プラザ	50	99.4	193	1.8	49	96.0	187	1.8
IV - 6	大和南森町ビル	1	100.0	198	1.8	1	100.0	194	1.8
IV - 7	JEI那覇ビル	1	91.3	76	0.7	1	89.4	77	0.7
IV - 8	広島第一生命OSビルディング	1	97.2	140	1.3	1	95.2	141	1.3
IV - 9	仙信ビル	1	92.8	49	0.5	1	94.3	51	0.5
エリア IV		57	97.8	—	—	56	97.6	—	—
合 計		191	98.0	10,729	100.0	187	96.4	10,567	100.0

- (注1) テナント総数は、各期末現在における各物件毎のテナント総数を記載しています。マスターリース契約が締結されている場合は、1テナントとして記載しています。1テナントが複数の貸室を賃借している場合には、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合には複数テナントとして算出しています。また、大阪興銀ビル（底地）については、借地に関する賃貸借契約を基に、テナント数を「1」とカウントしています。
- (注2) 興和西新橋ビル、興和川崎東口ビル及びJEI本郷ビルについてはエンドテナントから、また赤坂インターシティAIR、グランフロント大阪（うめきた広場・南館）及びグランフロント大阪（北館）については共有者から、BIZCORE神保町については一元運用を行っている他の専有部分の所有者から、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。
- (注3) JEI西本町ビルについては、2020年7月3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	46,140,000	40,390,000	—

(注1) スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

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

### ② 株式

銘柄（注1）	株式数	取得価額（千円）（注4）		評価額（千円）（注5）		評価損益	備 考
		単 価	金 額	単 価	金 額		
株式会社KMO	833株	50	42,069	50	42,069	—	—

(注1) 本投資法人は、グランフロント大阪（北館）の取得（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833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	—	2,659	—	2,659	—	—

（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	—	454	—	454	—	—

（注1）本投資法人は、グランフロント大阪（うめきた広場・南館）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
興和白金台ビル	東京都港区	空調改修（第1期）	自 2021年10月 至 2021年12月	122	—	—
興和川崎東口ビル	神奈川県川崎市	ゴンドラ設備更新	自 2021年 4 月 至 2021年12月	81	—	—
芝二丁目ビルディング	東京都港区	外壁改修	自 2021年 1 月 至 2021年12月	75	—	—
JEI両国ビル	東京都墨田区	非常用発電機更新	自 2021年10月 至 2021年12月	63	—	—
JEI広島八丁堀ビル	広島県広島市	空調改修（第2期）	自 2021年10月 至 2021年12月	62	—	—
興和川崎東口ビル	神奈川県川崎市	非常用エレベーター改修	自 2021年 7 月 至 2021年12月	61	—	—
興和川崎東口ビル	神奈川県川崎市	外壁廻りシール改修（第1期）	自 2021年 7 月 至 2021年12月	56	—	—
SE札幌ビル	北海道札幌市	特高受変電設備更新（第1期）	自 2020年 8 月 至 2021年12月	48	—	—
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3期）	自 2021年 8 月 至 2021年12月	45	—	—
日石横浜ビル	神奈川県横浜市	屋上及び外壁他補修（第1期）	自 2021年 2 月 至 2021年 8 月	43	—	—
川崎日進町ビルディング	神奈川県川崎市	蓄熱槽改修（第1期）	自 2021年10月 至 2021年12月	41	—	—
芝二丁目ビルディング	東京都港区	立体駐車場改修	自 2021年 8 月 至 2021年12月	40	—	—
川崎日進町ビルディング	神奈川県川崎市	外壁廻りシール改修（第1期）	自 2021年 8 月 至 2021年12月	40	—	—
SE札幌ビル	北海道札幌市	立体駐車場改修	自 2021年11月 至 2021年12月	36	—	—
JEI那覇ビル	沖縄県那覇市	外壁改修（北面）	自 2021年10月 至 2021年12月	36	—	—
興和川崎東口ビル	神奈川県川崎市	専有部照明更新及び誘導灯更新（第1期）	自 2021年 7 月 至 2021年12月	34	—	—
JEI那覇ビル	沖縄県那覇市	エレベーターリニューアル	自 2021年10月 至 2021年12月	29	—	—
横浜弁天通第一生命ビルディング	神奈川県横浜市	受変電設備更新（第2期）	自 2021年11月 至 2021年11月	14	—	—

## (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1,547百万円であり、当期に費用に区分された修繕費158百万円とあわせ1,705百万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4期）	自 2020年 7 月 至 2021年 6 月	271
興和川崎東口ビル	神奈川県 川崎市	空調改修（第4期）	自 2021年 1 月 至 2021年 6 月	247
JEI両国ビル	東京都 墨田区	空調改修（第1期）	自 2021年 1 月 至 2021年 6 月	150
興和川崎東口ビル	神奈川県 川崎市	トイレ改修（第3期）	自 2021年 1 月 至 2021年 6 月	123
JEI広島八丁堀ビル	広島県 広島市	空調改修（第1期）	自 2021年 4 月 至 2021年 6 月	68
大森ベルポートD館	東京都 品川区	熱源機器更新（第2期）	自 2020年 8 月 至 2021年 3 月	57
SE札幌ビル	北海道 札幌市	立体駐車場改修	自 2021年 5 月 至 2021年 6 月	38
大森ベルポートD館	東京都 品川区	特高受変電設備更新（第2期）	自 2020年 8 月 至 2021年 3 月	37
興和川崎東口ビル	神奈川県 川崎市	トイレ改修工事に伴う付帯建築及び設備更新	自 2021年 1 月 至 2021年 6 月	35
新富町ビル	東京都 中央区	エレベーター制御系リニューアル	自 2020年12月 至 2021年 6 月	30
その他の工事			—	484
合 計				1,547

## (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26期 自 2019年 1 月 1 日 至 2019年 6 月30日	第27期 自 2019年 7 月 1 日 至 2019年12月31日	第28期 自 2020年 1 月 1 日 至 2020年 6 月30日	第29期 自 2020年 7 月 1 日 至 2020年12月31日	第30期 自 2021年 1 月 1 日 至 2021年 6 月30日
当期首積立金残高（百万円）	290	284	300	473	250
当期積立額（百万円）	411	899	1,553	260	963
当期積立金取崩額（百万円）	417	884	1,380	484	834
次期繰越額（百万円）	284	300	473	250	380



## 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29期 自 2020年 7 月 1 日 至 2020年12月31日	第30期 自 2021年 1 月 1 日 至 2021年 6 月30日
(a) 資産運用報酬	470,777	454,816
(b) 資産保管委託報酬	21,847	21,880
(c) 一般事務委託報酬	40,065	40,427
(d) 役員報酬	5,580	5,580
(e) 会計監査人報酬	11,000	11,000
(f) その他費用	82,428	87,788
合 計	631,698	621,492

### (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
1年内 返済 予定の 長期 借入金	株式会社日本政策投資銀行	2013年 6月28日	2,000,000	－	1.60750 (注2)	2021年 6月30日	期限 一括	借入金の 返済に充 てるため	無担保 無保証
	第一生命保険株式会社	2014年 7月31日	2,000,000	－	0.98834 (注2)				
	株式会社みずほ銀行	2016年 11月29日	520,000	520,000	0.42738	2021年 11月29日			
	株式会社三菱UFJ銀行		540,000	540,000					
	株式会社三井住友銀行		1,080,000	1,080,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,620,000	1,620,000					
	株式会社みずほ銀行	2014年 12月29日	1,950,000	1,950,000	0.81875 (注2)	2021年 12月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行		2,000,000	2,000,000					
	みずほ信託銀行株式会社		1,200,000	1,200,000					
	株式会社りそな銀行		600,000	600,000					
	損害保険ジャパン株式会社	2017年 1月31日	－	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					
	株式会社日本政策投資銀行	2014年 7月31日	－	2,000,000	1.15417 (注2)	2022年 6月30日			
小 計			13,510,000	14,510,000					

	区 分	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済 期限	返済 方法	使 途	摘 要
	借入先								
長期 借入金	損害保険ジャパン株式会社	2017年	2,000,000	－	0.35000	2022年	期限 一括	借入金の 返済に充 てるため	無担保 無保証
	東京海上日動火災保険株式会社	1月31日	1,000,000	－	(注2)	1月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	2014年 7月31日	2,000,000	－	1.15417 (注2)	2022年 6月30日			
	株式会社みずほ銀行	2020年 9月30日	2,000,000	2,000,000	0.28176	2022年 9月30日			
	損害保険ジャパン株式会社	2017年	500,000	500,000	0.35000	2022年			
	東京海上日動火災保険株式会社	11月30日	500,000	500,000	(注2)	11月30日			
	株式会社みずほ銀行	2014年 12月29日	1,950,000	1,950,000	0.93625 (注2)	2022年 12月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行		2,000,000	2,000,000					
	みずほ信託銀行株式会社		1,200,000	1,200,000					
	株式会社りそな銀行		600,000	600,000					
	株式会社日本政策投資銀行	2015年 6月30日	2,000,000	2,000,000	1.20250 (注2)	2023年 6月30日			
	第一生命保険株式会社	2018年 6月29日	3,000,000	3,000,000	0.46000 (注2)				
	株式会社みずほ銀行	2015年 11月30日	420,000	420,000	0.84375 (注2)	2023年 11月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行		250,000	250,000					
	株式会社三井住友銀行		140,000	140,000					
	みずほ信託銀行株式会社		1,560,000	1,560,000					
	農林中央金庫		1,500,000	1,500,000					
	株式会社りそな銀行		500,000	500,000					
	株式会社あおぞら銀行		750,000	750,000					
	株式会社福岡銀行		150,000	150,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 11月30日	1,000,000	1,000,000	0.64801 (注2)				
	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					
	日本生命保険相互会社	2019年 12月12日	1,000,000	1,000,000	0.42000 (注2)	2024年 12月12日			
	株式会社みずほ銀行	2018年 6月29日	3,700,000	3,700,000	0.67400 (注2)	2025年 6月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三井住友銀行		400,000	400,000					
	農林中央金庫		1,000,000	1,000,000					
	信金中央金庫		1,000,000	1,000,000					

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	株式会社福岡銀行	2018年	700,000	700,000	0.67400	2025年	期限 一括	借入金の 返済に充 てるため	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行	6月29日	200,000	200,000	(注2)	6月30日			
	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	2019年 3月8日	500,000	500,000	0.57100 (注2)				
	株式会社みずほ銀行		850,000	850,000					
	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	2017年 9月29日	1,450,000	1,450,000	0.83071 (注2)	2026年 9月30日			
	株式会社日本政策投資銀行		1,300,000	1,300,000					
	株式会社みずほ銀行		1,300,000	1,300,000					
	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	2018年 6月29日	700,000	700,000	0.79100 (注2)	2026年 12月30日			
	株式会社日本政策投資銀行		2,000,000	2,000,000					
	株式会社みずほ銀行		1,175,000	1,175,000					
	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	2020年 1月31日	1,000,000	1,000,000	0.71200 (注2)	2029年 1月31日			
	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					
	株式会社日本政策投資銀行	2021年 6月30日	－	2,000,000	0.55801 (注2)	2029年 12月30日			
	第一生命保険株式会社	2021年 6月30日	－	2,000,000	0.65000 (注2)	2030年 6月28日			
小 計			74,090,000	73,090,000					
合 計			87,600,000	87,600,000					

(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 7 回無担保投資法人債	2014年 3月10日	8,000,000	8,000,000	1.13000	2024年 3月11日	期限 一括	(注1)	(注4)
	第 8 回無担保投資法人債	2015年 9月9日	5,000,000	5,000,000	1.03000	2025年 9月9日		(注2)	
	第 9 回無担保投資法人債	2016年 10月27日	2,000,000	2,000,000	0.45000	2026年 10月27日		(注3)	
	第10回無担保投資法人債	2016年 12月20日	2,000,000	2,000,000	0.39000	2023年 12月20日		(注2)	
	第11回無担保投資法人債	2017年 4月25日	7,000,000	7,000,000	0.65000	2027年 4月23日		(注2)	
	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		(注3)	
	第15回無担保投資法人債	2019年 9月10日	1,000,000	1,000,000	1.07000	2039年 9月9日		(注2)	
	小 計		29,000,000	29,000,000					
グリーン ボンド	第14回無担保投資法人債	2018年 8月10日	4,000,000	4,000,000	0.63000	2028年 8月10日	期限 一括	(注2)	(注4)
	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)	
	小 計		9,000,000	9,000,000					
合 計			38,000,000	38,000,000					

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

(注 2) 資金使途は、既存借入金の返済に充当しています。

(注 3) 資金使途は、既存投資法人債の償還に充当しています。

(注 4) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

### (4) 短期投資法人債

該当事項はありません。

### (5) 新投資口予約権

該当事項はありません。

## 6. 期中の売買状況

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

(単位：百万円)

資産の種類	不動産等の名称	取 得		譲 渡			
		取得年月日	取得価額 (注)	譲渡年月日	譲渡価額	帳簿価額	売却損益
不動産信託受益権	BIZCORE神保町	2021年 6月25日	10,200	—	—	—	—
合 計		—	10,200	—	—	—	—

(注) 取得価額は、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を考慮しない金額（信託受益権売買契約書等に記載された不動産等の売買金額）を記載しています。

### (2) その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

### (3) 特定資産の価格等の調査

#### ① 不動産等

取得 又は 譲渡	物件名	資産の種類	取得又は 譲渡 年月日	取得価格又は 譲渡価格 (百万円) (注)	不動産鑑定 評価額 (百万円)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	BIZCORE神保町	不動産 信託受益権	2021年 6月25日	10,200	10,300	株式会社 谷澤総合鑑定所	2021年 4月1日

(注) 取得価格又は譲渡価格は、信託受益権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。）を記載しています。

#### ② その他

該当事項はありません。

## (4) 利害関係人等との取引状況

### ① 取引状況

区 分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総 額	10,200百万円	一百万円
利害関係人等との取引状況の内訳		
日鉄興和不動産株式会社	10,200百万円（100.0%）	一百万円（－%）
合 計	10,200百万円（100.0%）	一百万円（－%）

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

### ② 支払手数料等の金額

区 分	支払手数料等総額 (A)	利害関係人等との取引内訳		B/A
		支払先	支払金額 (B)	
維持管理費	1,393,314千円	株式会社第一ビルディング	494,414千円	35.5%
		日鉄興和不動産株式会社	481,745千円	34.6%
		相互住宅株式会社	110,616千円	7.9%
		赤坂インターシティマネジメント株式会社	20,387千円	1.5%
合 計	1,393,314千円	－	1,107,164千円	79.5%

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

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

興和不動産ファシリティーズ株式会社	208,001千円
株式会社日本設計	32,955千円
日鉄興和不動産株式会社	26,973千円
株式会社第一ビルディング	11,939千円

## (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
2021年2月17日	投資法人債に係る一般事務の委託	2021年2月17日から2022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) (2020年12月31日)	当 期 (2021年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	19,651,182	9,677,336
信託現金及び信託預金	16,371,216	16,340,661
営業未収入金	325,765	294,323
未収消費税等	—	88,018
前払費用	207,275	331,441
その他	2,787	5,545
流動資産合計	36,558,228	26,737,327
固定資産		
有形固定資産		
建物	7,656,347	7,707,346
減価償却累計額	△1,995,468	△2,111,993
建物（純額）	5,660,879	5,595,353
構築物	42,243	42,243
減価償却累計額	△11,691	△12,509
構築物（純額）	30,551	29,734
機械及び装置	6,253	6,253
減価償却累計額	△4,224	△4,495
機械及び装置（純額）	2,028	1,757
工具、器具及び備品	59,934	59,934
減価償却累計額	△25,558	△29,708
工具、器具及び備品（純額）	34,375	30,226
土地	10,609,617	10,609,617
建設仮勘定	1,396	1,396
信託建物	112,298,457	116,030,100
減価償却累計額	△31,697,587	△33,357,152
信託建物（純額）	80,600,870	82,672,947
信託構築物	950,236	963,467
減価償却累計額	△298,237	△313,763
信託構築物（純額）	651,998	649,703
信託機械及び装置	1,030,829	1,101,196
減価償却累計額	△523,993	△561,488
信託機械及び装置（純額）	506,836	539,708
信託工具、器具及び備品	293,163	293,163
減価償却累計額	△171,158	△184,191
信託工具、器具及び備品（純額）	122,004	108,971
信託土地	148,021,777	155,755,010
信託建設仮勘定	115,225	13,360
有形固定資産合計	246,357,561	256,007,787
無形固定資産		
借地権	1,721,607	1,721,607
信託借地権	7,382,016	7,382,016
ソフトウェア	7,333	6,233
信託その他無形固定資産	2,644	2,550
無形固定資産合計	9,113,601	9,112,408
投資その他の資産		
投資有価証券	44,729	44,729
繰延税金資産	—	26
差入敷金及び保証金	19,029	19,029
長期前払費用	823,528	824,794
その他	921,016	1,070,376
投資その他の資産合計	1,808,304	1,958,956
固定資産合計	257,279,468	267,079,152
繰延資産		
投資法人債発行費	166,949	154,092
繰延資産合計	166,949	154,092
資産合計	294,004,645	293,970,571

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (2020年12月31日)	当 期 (2021年6月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,674,407	1,618,995
1年内返済予定の長期借入金	13,510,000	14,510,000
未払金	466,577	474,398
未払費用	155,114	151,765
未払法人税等	584	1,119
未払消費税等	119,228	—
前受金	172,768	74,940
その他	—	7,268
流動負債合計	16,098,680	16,838,488
固定負債		
投資法人債	38,000,000	38,000,000
長期借入金	74,090,000	73,090,000
預り敷金及び保証金	1,200,885	1,199,012
信託預り敷金及び保証金	12,196,393	12,507,748
固定負債合計	125,487,278	124,796,760
負債合計	141,585,958	141,635,249
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	147,907,649	147,907,649
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	219,594	451,790
任意積立金合計	219,594	451,790
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	4,291,443	3,975,882
剰余金合計	4,511,037	4,427,673
投資主資本合計	152,418,687	152,335,322
純資産合計	※2 152,418,687	※2 152,335,322
負債純資産合計	294,004,645	293,970,571



## 損益計算書

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) 自 2020年 7 月 1 日 至 2020年12月31日		当 期 自 2021年 1 月 1 日 至 2021年 6 月30日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	9,998,859	※1	9,845,709
その他賃貸事業収入	※1	730,694	※1	722,082
不動産等売却益	※2	314,238		—
営業収益合計		11,043,792		10,567,792
営業費用				
賃貸事業費用	※1	5,487,364	※1	5,355,733
資産運用報酬		470,777		454,816
資産保管手数料		21,847		21,880
一般事務委託手数料		40,065		40,427
役員報酬		5,580		5,580
その他営業費用		93,428		98,788
営業費用合計		6,119,062		5,977,226
営業利益		4,924,730		4,590,565
営業外収益				
受取利息		136		181
その他		403		402
営業外収益合計		540		583
営業外費用				
支払利息		336,430		327,031
融資関連費用		141,088		118,123
投資法人債利息		139,556		149,430
投資法人債発行費償却		12,276		12,856
その他		4,751		6,951
営業外費用合計		634,103		614,393
経常利益		4,291,167		3,976,756
税引前当期純利益		4,291,167		3,976,756
法人税、住民税及び事業税		605		1,147
法人税等調整額		—		△26
法人税等合計		605		1,121
当期純利益		4,290,562		3,975,635
前期繰越利益		881		247
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		4,291,443		3,975,882

## 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 2020年7月1日 至 2020年12月31日）

（単位：千円）

	投資主資本			
	出資総額			
	出資総額	出資総額控除額		出資総額（純額）
		一時差異等調整引当額	出資総額控除額合計	
当期首残高	147,907,649	△1,406,238	△1,406,238	146,501,410
当期変動額				
圧縮積立金の積立	—	—	—	—
剰余金の分配	—	—	—	—
一時差異等調整引当額の戻入	—	1,406,238	1,406,238	1,406,238
当期純利益	—	—	—	—
当期変動額合計	—	1,406,238	1,406,238	1,406,238
当期末残高	※1 147,907,649	—	—	147,907,649

（単位：千円）

	投資主資本					純資産合計
	剰余金				投資主資本 合計	
	任意積立金		当期末処分利益又は 当期末処理損失(△)	剰余金合計		
	圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	—	—	5,631,594	5,631,594	152,133,005	152,133,005
当期変動額						
圧縮積立金の積立	219,594	219,594	△219,594	—	—	—
剰余金の分配	—	—	△4,004,880	△4,004,880	△4,004,880	△4,004,880
一時差異等調整引当額 の戻入	—	—	△1,406,238	△1,406,238	—	—
当期純利益	—	—	4,290,562	4,290,562	4,290,562	4,290,562
当期変動額合計	219,594	219,594	△1,340,151	△1,120,556	285,682	285,682
当期末残高	219,594	219,594	4,291,443	4,511,037	152,418,687	152,418,687

当期（自 2021年1月1日 至 2021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		当期末処分利益又は 当期末処理損失(△)	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	147,907,649	219,594	219,594	4,291,443	4,511,037	152,418,687	152,418,687
当期変動額							
圧縮積立金の積立	-	232,196	232,196	△232,196	-	-	-
剰余金の分配	-	-	-	△4,059,000	△4,059,000	△4,059,000	△4,059,000
当期純利益	-	-	-	3,975,635	3,975,635	3,975,635	3,975,635
当期変動額合計	-	232,196	232,196	△315,561	△83,364	△83,364	△83,364
当期末残高	※1 147,907,649	451,790	451,790	3,975,882	4,427,673	152,335,322	152,335,322

# 注記表

## (継続企業の前提に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 2020年 7 月 1 日 至 2020年12月31日	当 期 自 2021年 1 月 1 日 至 2021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 2020年 7 月 1 日 至 2020年12月31日	当 期 自 2021年 1 月 1 日 至 2021年 6 月30日
1. 資産の評価基準 及び評価方法	投資有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。	投資有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。
2. 固定資産の減価 償却の方法	①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div>建物</div> <div>2年～60年</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div>構築物</div> <div>2年～59年</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div>機械及び装置</div> <div>6年～16年</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div>工具、器具及び備品</div> <div>3年～15年</div> </div> 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。 <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div>建物</div> <div>2年～60年</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div>構築物</div> <div>2年～59年</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div>機械及び装置</div> <div>6年～16年</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div>工具、器具及び備品</div> <div>3年～15年</div> </div> 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	固定資産税等の処理方法 保有する不動産（信託受益権を含む）に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については賦課決定された税額のうち、当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。	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16,585千円です。

期 別 項 目	前 期 (ご参考) 自 2020年 7 月 1 日 至 2020年12月31日	当 期 自 2021年 1 月 1 日 至 2021年 6 月30日
5. ヘッジ会計の方法	<p>①ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しています。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ヘッジの有効性の評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>	<p>①ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しています。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ヘッジの有効性の評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある以下の項目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <p>(1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 (3) 信託借地権、信託その他無形固定資産 (4) 信託預り敷金及び保証金</p> <p>②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。但し、資産に係る控除対象外消費税等は、個々の資産の取得原価に算入しています。</p>	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある以下の項目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <p>(1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 (3) 信託借地権、信託その他無形固定資産 (4) 信託預り敷金及び保証金</p> <p>②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。但し、資産に係る控除対象外消費税等は、個々の資産の取得原価に算入しています。</p>



(貸借対照表に関する注記)

前 期 (ご参考) 2020年12月31日現在	当 期 2021年6月30日現在																
<p>1. 本投資法人は、リファイナンスリスクを軽減し、財務の安定性を高めることを主たる目的として、取引銀行3行とコミットメントライン契約を締結しています。</p> <p>コミットメントライン契約の総額 14,000,000千円</p> <p>借入残高 一千円</p> <p>差引 14,000,000千円</p>	<p>1. 本投資法人は、リファイナンスリスクを軽減し、財務の安定性を高めることを主たる目的として、取引銀行3行とコミットメントライン契約を締結しています。</p> <p>コミットメントライン契約の総額 14,000,000千円</p> <p>借入残高 一千円</p> <p>差引 14,000,000千円</p>																
<p>※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に規定する最低純資産額</p> <p>50,000千円</p>	<p>※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に規定する最低純資産額</p> <p>50,000千円</p>																
<p>3. 一時差異等調整引当額</p> <p>①引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等、当初発生額及び引当額</p> <p>(単位：千円)</p> <table border="1"> <tr> <td>発生した資産等</td><td>信託土地、信託建物</td></tr> <tr> <td>発生した事由</td><td>減損損失の発生</td></tr> <tr> <td>当初発生額</td><td>1,406,238</td></tr> <tr> <td>当期首残高</td><td>1,406,238</td></tr> <tr> <td>当期引当額</td><td>—</td></tr> <tr> <td>当期戻入額</td><td>△1,406,238</td></tr> <tr> <td>当期末残高</td><td>—</td></tr> <tr> <td>戻入れの事由</td><td>減損損失計上物件の売却</td></tr> </table> <p>②戻入れの具体的な方法</p> <p>減損損失</p> <p>該当物件の売却等の時点において、対応すべき金額の戻入れを行いました。</p>	発生した資産等	信託土地、信託建物	発生した事由	減損損失の発生	当初発生額	1,406,238	当期首残高	1,406,238	当期引当額	—	当期戻入額	△1,406,238	当期末残高	—	戻入れの事由	減損損失計上物件の売却	<p>—</p>
発生した資産等	信託土地、信託建物																
発生した事由	減損損失の発生																
当初発生額	1,406,238																
当期首残高	1,406,238																
当期引当額	—																
当期戻入額	△1,406,238																
当期末残高	—																
戻入れの事由	減損損失計上物件の売却																

## (損益計算書に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 2020年 7 月 1 日 至 2020年12月31日		当 期 自 2021年 1 月 1 日 至 2021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	8,484,786	賃料収入	8,248,679
共益費収入	1,249,688	共益費収入	1,331,991
その他賃貸収入	264,384	その他賃貸収入	265,038
計	9,998,859	計	9,845,709
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	654,642	水道光熱費収入	582,002
その他収入	76,052	その他収入	140,080
計	730,694	計	722,082
不動産賃貸事業収益合計	10,729,554	不動産賃貸事業収益合計	10,567,792
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	1,371,601	維持管理費	1,393,314
水道光熱費	831,159	水道光熱費	759,875
公租公課	919,625	公租公課	934,741
損害保険料	20,494	損害保険料	20,903
修繕工事費	282,172	修繕工事費	158,083
減価償却費	1,824,586	減価償却費	1,847,474
その他費用	237,725	その他費用	241,341
不動産賃貸事業費用合計	5,487,364	不動産賃貸事業費用合計	5,355,733
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	5,242,190	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	5,212,058
※2. 不動産等売却損益の内訳	(単位：千円)	—	
JEI西本町ビル (準共有持分15.0%)			
不動産等売却収入	1,351,500		
不動産等売却原価	1,036,839		
その他売却費用	421		
不動産等売却益	314,238		

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 2020年 7 月 1 日 至 2020年12月31日	当 期 自 2021年 1 月 1 日 至 2021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 1,353,000口	※ 1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口総口数 10,000,000口 発行済投資口の総口数 1,353,000口

(税効果会計に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 2020年 7 月 1 日 至 2020年12月31日	当 期 自 2021年 1 月 1 日 至 2021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 —	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 26 繰延税金資産計 26 (繰延税金資産の純額) 26
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 △29.76 圧縮積立金繰入額 △1.70 その他 0.01 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.01	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 △31.45 その他 0.02 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.03

(リースにより使用する固定資産に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 2020年 7 月 1 日 至 2020年12月31日	当 期 自 2021年 1 月 1 日 至 2021年 6 月30日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

## (金融商品に関する注記)

<p>前 期 (ご参考)</p> <p>自 2020年 7 月 1 日 至 2020年12月31日</p>	<p>当 期</p> <p>自 2021年 1 月 1 日 至 2021年 6 月30日</p>
<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針</p> <p>本投資法人では、資産運用会社が定める財務方針、「年間資金調達計画」に則り、本投資法人の運用資産の成長に必要な資金と債務の返済に際し、主に銀行借入や投資法人債の発行、投資口の発行により調達しています。有利子負債による資金調達においては、財務の安定性の確保及び将来の金利上昇リスクを回避するため、調達期間の長期化、金利の固定化及び返済期限の分散等に留意しています。また、余資運用については、預金並びに安全性・流動性を伴う金銭債権及び有価証券等を対象としていますが、原則として預金にて運用しています。デリバティブ取引については、借入金等の金利変動リスクをヘッジする目的に限定して利用しています。</p> <p>(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制</p> <p>①市場リスク（金利変動リスク）</p> <p>借入金及び投資法人債は、主に物件の取得あるいは既往の借入のリファイナンスを目的としたものです。このうち変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、本投資法人では継続的なモニタリングを通じた金利予測に基づき、原則としてデリバティブ取引（金利スワップ取引）を利用して変動金利を固定金利に交換することにより、金利変動リスクをヘッジしています。また、デリバティブ取引（金利スワップ取引）の利用に当たっては、信用リスクの軽減のため格付の高い金融機関とのみ取引を行っています。なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジの手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性の評価の方法については、「重要な会計方針に係る事項に関する注記」に記載されている「5.ヘッジ会計の方法」をご覧ください。</p> <p>②流動性リスク（支払期日に必要資金を調達できなくなるリスク）</p> <p>借入金、投資法人債は流動性リスクに晒されていますが、返済及び償還期限の分散、資金調達手段の多様化及びコミットメントラインの設定（当期末現在利用残高なし）によってリスクを低減するとともに、常時、手許流動性を管理することにより流動性リスクを管理しています。</p> <p>(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明</p> <p>金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件</p>	<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針</p> <p>本投資法人では、資産運用会社が定める財務方針、「年間資金調達計画」に則り、本投資法人の運用資産の成長に必要な資金と債務の返済に際し、主に銀行借入や投資法人債の発行、投資口の発行により調達しています。有利子負債による資金調達においては、財務の安定性の確保及び将来の金利上昇リスクを回避するため、調達期間の長期化、金利の固定化及び返済期限の分散等に留意しています。また、余資運用については、預金並びに安全性・流動性を伴う金銭債権及び有価証券等を対象としていますが、原則として預金にて運用しています。デリバティブ取引については、借入金等の金利変動リスクをヘッジする目的に限定して利用しています。</p> <p>(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制</p> <p>①市場リスク（金利変動リスク）</p> <p>借入金及び投資法人債は、主に物件の取得あるいは既往の借入のリファイナンスを目的としたものです。このうち変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、本投資法人では継続的なモニタリングを通じた金利予測に基づき、原則としてデリバティブ取引（金利スワップ取引）を利用して変動金利を固定金利に交換することにより、金利変動リスクをヘッジしています。また、デリバティブ取引（金利スワップ取引）の利用に当たっては、信用リスクの軽減のため格付の高い金融機関とのみ取引を行っています。なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジの手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性の評価の方法については、「重要な会計方針に係る事項に関する注記」に記載されている「5.ヘッジ会計の方法」をご覧ください。</p> <p>②流動性リスク（支払期日に必要資金を調達できなくなるリスク）</p> <p>借入金、投資法人債は流動性リスクに晒されていますが、返済及び償還期限の分散、資金調達手段の多様化及びコミットメントラインの設定（当期末現在利用残高なし）によってリスクを低減するとともに、常時、手許流動性を管理することにより流動性リスクを管理しています。</p> <p>(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明</p> <p>金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件</p>



前 期 (ご参考)  
自 2020年 7 月 1 日  
至 2020年12月31日

を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。  
また、「2.金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示したものではありません。

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

2020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	19,651,182	19,651,182	—
(2)信託現金及び信託預金	16,371,216	16,371,216	—
資産計	36,022,399	36,022,399	—
(3)短期借入金	—	—	—
(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	13,510,000	13,567,552	57,552
(6)投資法人債	38,000,000	38,127,360	127,360
(7)長期借入金	74,090,000	75,380,152	1,290,152
負債計	125,600,000	127,075,065	1,475,065
(8)デリバティブ取引	—	—	—

(注 1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

### 資 産

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

### 負 債

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

(5) 1年内返済予定の長期借入金及び (7) 長期借入金  
変動金利によるものは短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっています（但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（下記 (8) ②参照）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金

当 期  
自 2021年 1 月 1 日  
至 2021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

2021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	9,677,336	9,677,336	—
(2)信託現金及び信託預金	16,340,661	16,340,661	—
資産計	26,017,997	26,017,997	—
(3)短期借入金	—	—	—
(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	14,510,000	14,554,118	44,118
(6)投資法人債	38,000,000	38,160,172	160,172
(7)長期借入金	73,090,000	74,230,931	1,140,931
負債計	125,600,000	126,945,222	1,345,222
(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 2020年 7 月 1 日 至 2020年12月31日							当 期 自 2021年 1 月 1 日 至 2021年 6 月30日						
<p>の合計額を同様の借入を行った場合に合理的に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。)</p> <p>固定金利によるものの時価については、当該長期借入金の元利金の合計額を同様の借入を行った場合に合理的に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。</p> <p>(4) 1年内償還予定の投資法人債及び (6) 投資法人債 本投資法人の発行する投資法人債の時価については、金融データ提供会社による公表参考値によっています。</p>							<p>の合計額を同様の借入を行った場合に合理的に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。)</p> <p>固定金利によるものの時価については、当該長期借入金の元利金の合計額を同様の借入を行った場合に合理的に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。</p> <p>(4) 1年内償還予定の投資法人債及び (6) 投資法人債 本投資法人の発行する投資法人債の時価については、金融データ提供会社による公表参考値によっています。</p>						
デリバティブ取引							デリバティブ取引						
(8) デリバティブ取引							(8) デリバティブ取引						
①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当するものはありません。							①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当するものはありません。						
②ヘッジ会計が適用されているもの：ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。							②ヘッジ会計が適用されているもの：ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。						
(単位：千円)							(単位：千円)						
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	46,140,000	40,390,000	*	—	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	46,140,000	40,390,000	*	—
* 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)。							* 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています (上記 (注1) 負債参照)。						
(注 2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品							(注 2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品						
区 分			貸借対照表計上額 (千円)				区 分			貸借対照表計上額 (千円)			
①投資有価証券*1			44,729				①投資有価証券*1			44,729			
②預り敷金及び保証金*2			1,200,885				②預り敷金及び保証金*2			1,199,012			
③信託預り敷金及び保証金*2			12,196,393				③信託預り敷金及び保証金*2			12,507,748			
*1 投資有価証券 市場価格がなく、かつ、合理的にキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。							*1 投資有価証券 市場価格がなく、かつ、合理的にキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。						
*2 預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金 賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であり、合理的にキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。							*2 預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金 賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であり、合理的にキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。						

前 期（ご参考） 自 2020年 7 月 1 日 至 2020年12月31日				当 期 自 2021年 1 月 1 日 至 2021年 6 月30日			
(注 3) 金銭債権の決算日後の償還予定額 (単位：千円)				(注 3) 金銭債権の決算日後の償還予定額 (単位：千円)			
	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内		1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
現金及び預金	19,651,182	—	—	現金及び預金	9,677,336	—	—
信託現金及び信託預金	16,371,216	—	—	信託現金及び信託預金	16,340,661	—	—
合 計	36,022,399	—	—	合 計	26,017,997	—	—
	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超		3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	—	—	—	現金及び預金	—	—	—
信託現金及び信託預金	—	—	—	信託現金及び信託預金	—	—	—
合 計	—	—	—	合 計	—	—	—
(注 4) 借入金、投資法人債及びその他の有利子負債の決算日後の返済及び償還予定額 (単位：千円)				(注 4) 借入金、投資法人債及びその他の有利子負債の決算日後の返済及び償還予定額 (単位：千円)			
	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内		1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
短期借入金	—	—	—	短期借入金	—	—	—
1年内償還予定の投資法人債	—	—	—	1年内償還予定の投資法人債	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	13,510,000	—	—	1年内返済予定の長期借入金	14,510,000	—	—
投資法人債	—	—	4,000,000	投資法人債	—	2,000,000	10,000,000
長期借入金	—	13,750,000	15,770,000	長期借入金	—	13,750,000	14,270,000
合 計	13,510,000	13,750,000	19,770,000	合 計	14,510,000	15,750,000	24,270,000
	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超		3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
短期借入金	—	—	—	短期借入金	—	—	—
1年内償還予定の投資法人債	—	—	—	1年内償還予定の投資法人債	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	—	—	—	1年内返済予定の長期借入金	—	—	—
投資法人債	8,000,000	5,000,000	21,000,000	投資法人債	—	5,000,000	21,000,000
長期借入金	9,770,000	11,750,000	23,050,000	長期借入金	14,270,000	13,900,000	16,900,000
合 計	17,770,000	16,750,000	44,050,000	合 計	14,270,000	18,900,000	37,900,000

## (賃貸等不動産に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 2020年 7 月 1 日 至 2020年12月31日				当 期 自 2021年 1 月 1 日 至 2021年 6 月30日			
<p>本投資法人では、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸オフィスビル等を有しています。これら賃貸等不動産に関する貸借対照表計上額及び時価は、以下のとおりです。</p>				<p>本投資法人では、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸オフィスビル等を有しています。これら賃貸等不動産に関する貸借対照表計上額及び時価は、以下のとおりです。</p>			
貸借対照表計上額 (千円)			当期末の時価 (千円)	貸借対照表計上額 (千円)			当期末の時価 (千円)
当期首残高	当期増減額	当期末残高		当期首残高	当期増減額	当期末残高	
257,186,710	△1,722,880	255,463,830	318,162,000	255,463,830	9,650,132	265,113,962	329,552,000
<p>(注 1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。</p> <p>(注 2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な減少額はJEI西本町ビルの売却 (1,036,839千円) 及び減価償却費 (1,824,586千円) によるものです。</p> <p>(注 3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。</p>				<p>(注 1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。</p> <p>(注 2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な増加額はBIZCORE神保町の取得 (10,051,592千円) によるものであり、主な減少額は減価償却費 (1,847,474千円) によるものです。</p> <p>(注 3) 当期末の時価は、売却予定である興和白金台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>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 2020年 7 月 1 日 至 2020年12月31日		当 期 自 2021年 1 月 1 日 至 2021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 2020年7月1日 至 2020年12月31日）

属 性	会社等の名称	事業の内容	議決権等の 所有（被所有） 割合	取引の内容	取引金額 (千円) (注)	科 目	期末残高 (千円)
利害 関係人等	第一生命保険 株式会社	保険業	1.53%	—	—	1年内返済予定 の長期借入金	2,000,000
						長期借入金	4,000,000
資産保管 会社	みずほ信託銀行 株式会社	銀行業	—	—	—	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) 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 2021年1月1日 至 2021年6月30日）

属 性	会社等の名称	事業の内容	議決権等の 所有（被所有） 割合	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)(注2)	科 目	期末残高 (千円)
利害 関係人等	日鉄興和不動産 株式会社	不動産業	5.29%	物件の取得	10,200,000	—	—
利害 関係人等	第一生命保険 株式会社	保険業	1.53%	資金の返済	2,000,000	1年内返済予定 の長期借入金	—
				資金の借入	2,000,000	長期借入金	6,000,000
資産保管 会社	みずほ信託銀行 株式会社	銀行業	—	—	—	1年内返済予定 の長期借入金	1,200,000
						長期借入金	6,607,500

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

(注2) 物件の売買取引条件については、市場実勢に基づいて決定しています。

## (1口当たり情報に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 2020年 7 月 1 日 至 2020年12月31日		当 期 自 2021年 1 月 1 日 至 2021年 6 月30日	
1. 1口当たり純資産額	112,652円	1. 1口当たり純資産額	112,590円
2. 1口当たり当期純利益	3,171円	2. 1口当たり当期純利益	2,938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 2020年 7 月 1 日 至 2020年12月31日	当 期 自 2021年 1 月 1 日 至 2021年 6 月30日
当期純利益 (千円)	4,290,562	3,975,635
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)	4,290,562	3,975,635
期中平均投資口数 (口)	1,353,000	1,353,000

## (重要な後発事象に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 2020年 7 月 1 日 至 2020年12月31日	当 期 自 2021年 1 月 1 日 至 2021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 2020年 7 月 1 日 至 2020年12月31日	当 期 自 2021年 1 月 1 日 至 2021年 6 月30日
I 当期末処分利益	4,291,443,584	3,975,882,133
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	4,059,000,000 (3,000)	3,975,114,000 (2,938)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	232,196,582	—
IV 次期繰越利益	247,002	768,133
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第33条第1項第2号に定める「金銭の分配の方針」の趣旨に基づき、分配可能金額を限度とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとし、当期末処分利益から租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金繰入額を控除し、その残額のうち発行済投資口の総口数1,353,000口の整数倍の最大値となる4,059,000,000円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第33条第1項第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<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、当期末処分利益を超えない額で、発行済投資口の総口数1,353,000口の整数倍の最大値となる3,975,114,000円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第33条第1項第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

## 監査報告書

## 独立監査人の監査報告書


2021年8月18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 公認会計士  
業務執行社員佐藤 賢治 指定有限責任社員 公認会計士  
業務執行社員八幡 正博 

## 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2021年1月1日から2021年6月30日までの第30期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

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

## 監査意見の根拠

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

## 計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

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

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

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



#### 計算書類等の監査における監査人の責任

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

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

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

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

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

#### 利害関係

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

以 上

## キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

	前 期（ご参考） 自 2020年 7 月 1 日 至 2020年12月31日	当 期 自 2021年 1 月 1 日 至 2021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	4,291,167	3,976,756
減価償却費	1,825,686	1,848,574
投資法人債発行費償却	12,276	12,856
受取利息	△136	△181
支払利息	475,986	476,462
営業未収入金の増減額（△は増加）	3,125	31,441
未収消費税等の増減額（△は増加）	—	△88,018
前払費用の増減額（△は増加）	△23,890	△124,165
営業未払金の増減額（△は減少）	△68,139	△193,389
未払金の増減額（△は減少）	△88,063	△950
未払消費税等の増減額（△は減少）	△414,325	△119,228
前受金の増減額（△は減少）	2,422	△97,827
長期前払費用の増減額（△は増加）	95,783	△1,265
信託有形固定資産の売却による減少額	1,036,839	—
その他	△54,835	△145,266
小計	7,093,897	5,575,798
利息の受取額	136	181
利息の支払額	△467,492	△479,810
法人税等の支払額	△586	△584
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,625,954	5,095,584
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	△16,478	△85,519
信託有形固定資産の取得による支出	△600,013	△11,264,469
差入敷金及び保証金の差入による支出	△848	—
預り敷金及び保証金の受入による収入	47,550	12,585
預り敷金及び保証金の返還による支出	△44,414	△14,458
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	596,892	769,843
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△361,834	△458,489
投資活動によるキャッシュ・フロー	△379,145	△11,040,506
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	△5,000,000	—
長期借入れによる収入	2,000,000	4,000,000
長期借入金の返済による支出	△2,000,000	△4,000,000
投資法人債の発行による収入	4,965,000	—
分配金の支払額	△4,004,794	△4,059,480
財務活動によるキャッシュ・フロー	△4,039,794	△4,059,480
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	2,207,014	△10,004,401
現金及び現金同等物の期首残高	33,815,385	36,022,399
現金及び現金同等物の期末残高	※1 36,022,399	※1 26,017,997

## 〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕（参考情報）

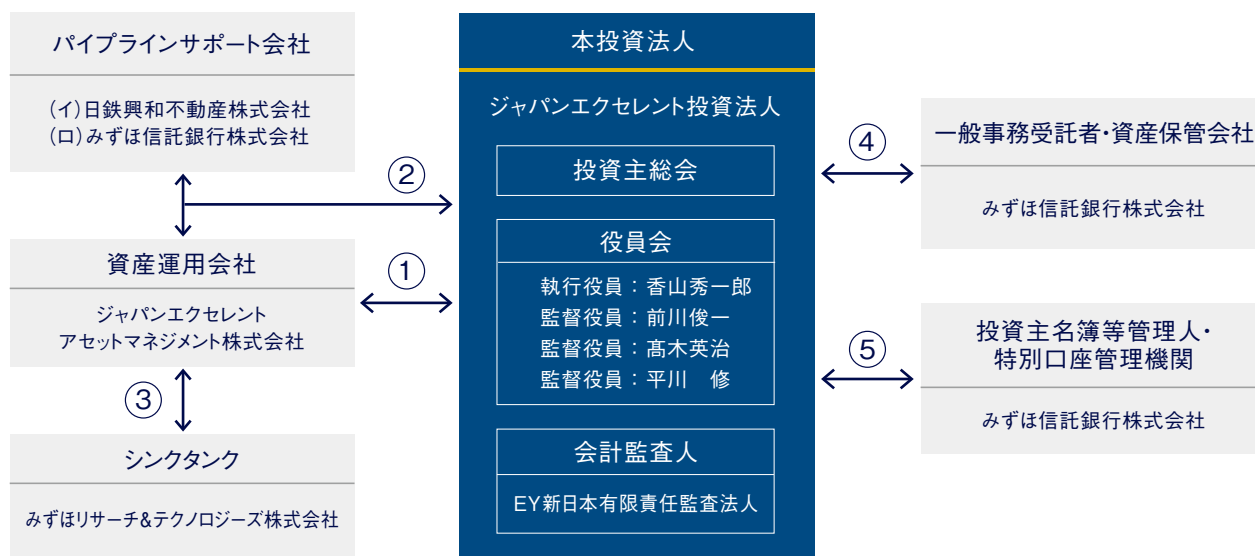
期 別 項 目	前 期（ご参考） 自 2020年 7 月 1 日 至 2020年12月31日	当 期 自 2021年 1 月 1 日 至 2021年 6 月30日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

## 〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

前 期（ご参考） 自 2020年 7 月 1 日 至 2020年12月31日	当 期 自 2021年 1 月 1 日 至 2021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 (2020年12月31日現在) (単位：千円)	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (2021年6月30日現在) (単位：千円)
現金及び預金	現金及び預金
19,651,182	9,677,336
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
16,371,216	16,340,661
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
<u>36,022,399</u>	<u>26,017,997</u>

# 投資法人の仕組み・投資口価格の推移

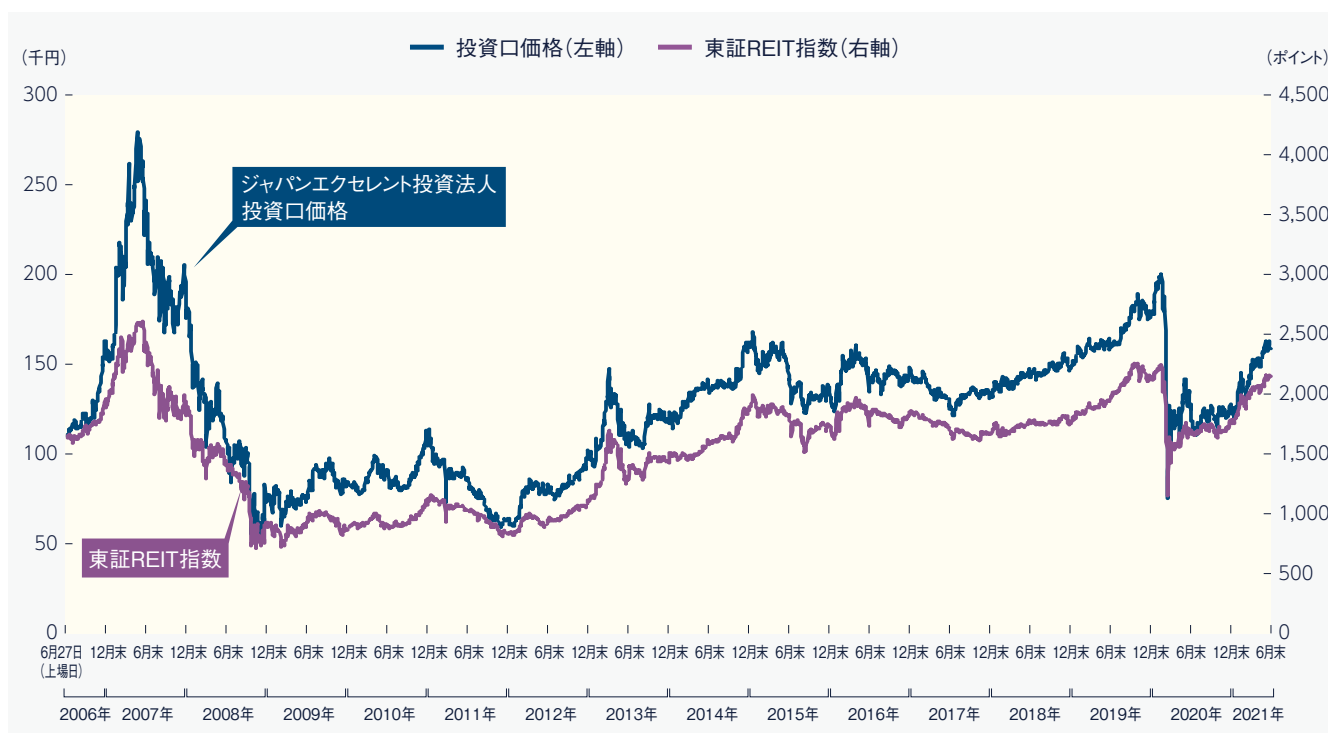
## 投資法人の仕組み



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

## 投資口価格と東証REIT指数の推移

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

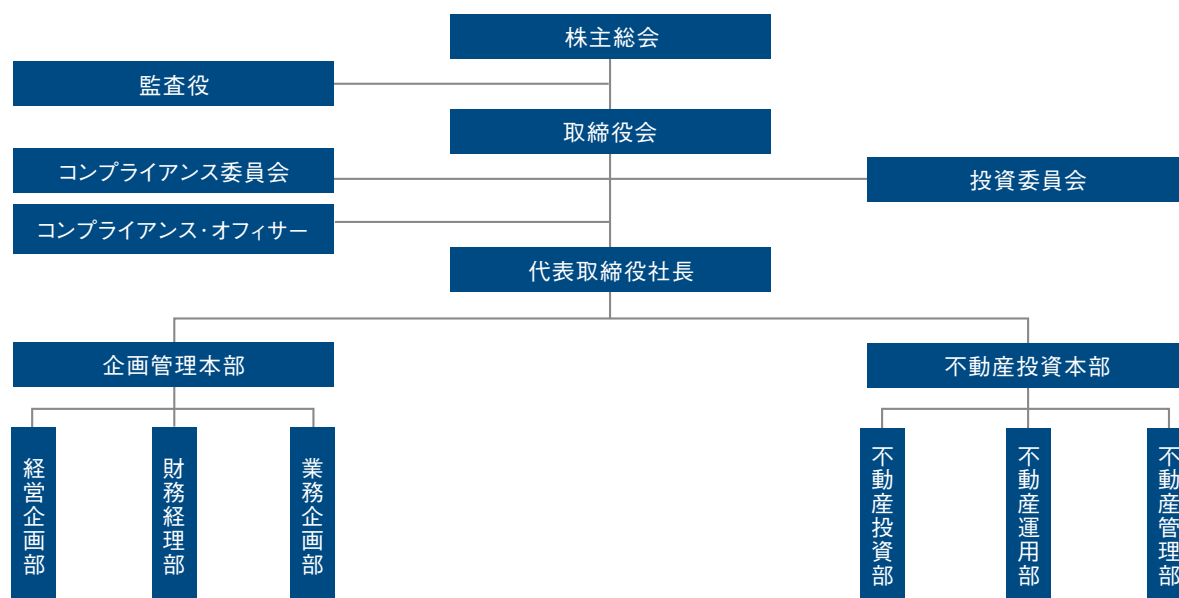


(注) 2013年12月25日以前の投資口価格は、5で除した数値を記載しています。



# 資産運用会社の概要

## ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社組織図



## 会社概要

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

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

# 投資主インフォメーション

## ① 住所等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印等の変更は、お取引証券会社にお申し出ください。

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

## ② 分配金について

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

## ③ 投資主メモ

決 算 期 日：毎年6月末日、12月末日

投 資 主 総 会：2年に1回以上開催

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

分 配 金 支 払 確 定 基 準 日：毎年6月末日、12月末日

上 場 金 融 商 品 取 引 所：東京証券取引所（証券コード：8987）

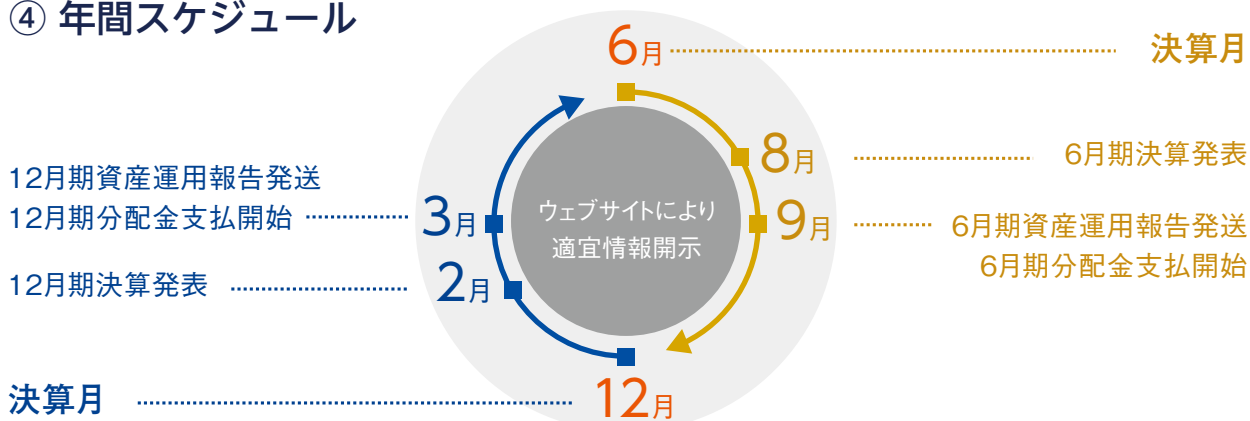
公 告 掲 載 新 聞：日本経済新聞

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

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