

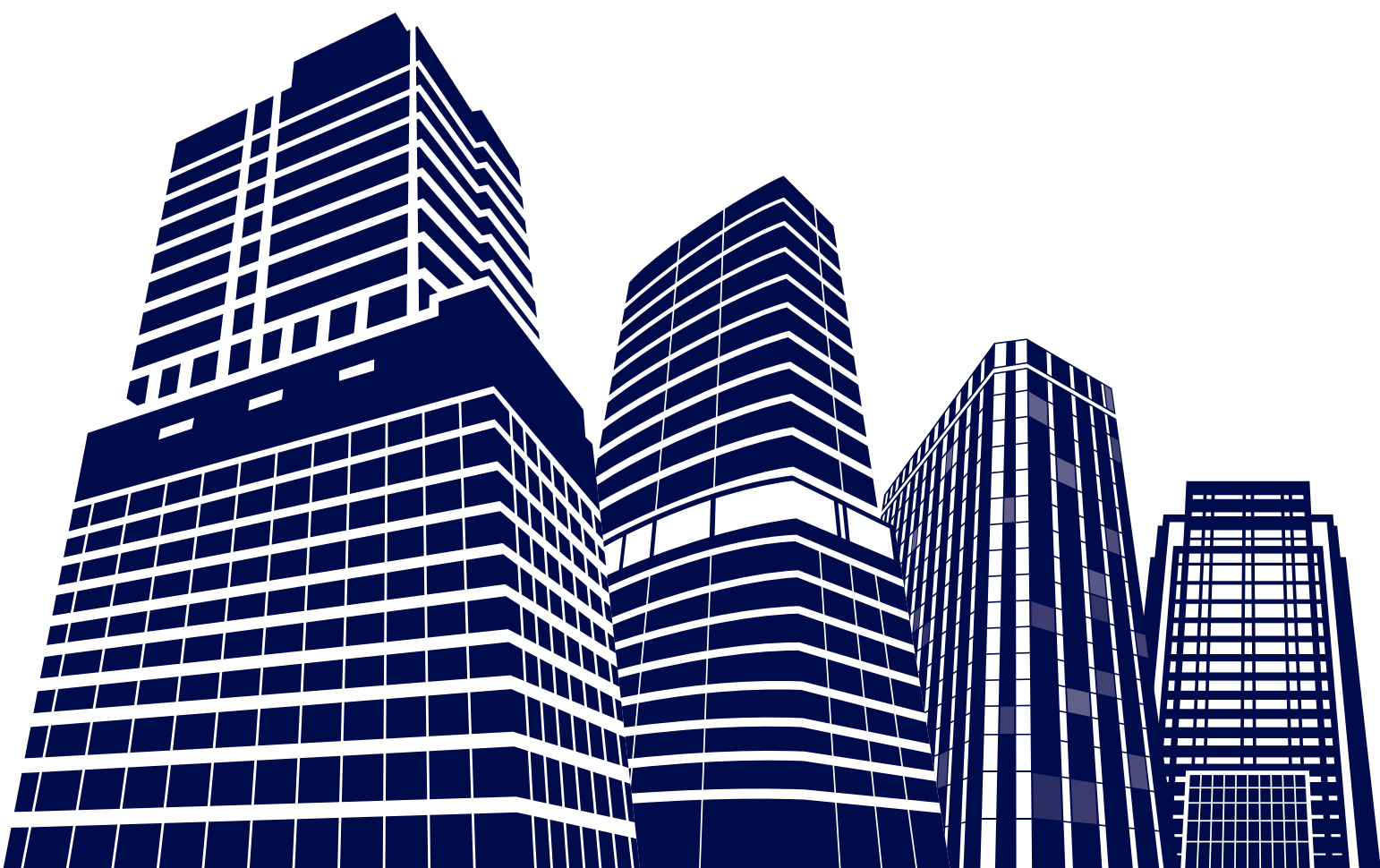
JEI

第23期

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23期 自 平成29年7月1日 至 平成29年12月31日



Japan Excellent, Inc.

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



Japan Excellent, Inc.



赤坂インターシティ



大森ベルポートD館

目次

当期の運用実績	-----1
投資主の皆様へ	-----2
Ⅰ. 投資法人の概要	-----4
Ⅱ. 資産運用報告	-----16
Ⅲ. 貸借対照表	-----40
Ⅳ. 損益計算書	-----42

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



浜離宮インターシティ



目石横浜ビル

Japan Excellent, Inc.

決算・運用状況のご報告（資産運用報告）

第23期 自 平成29年7月1日 至 平成29年12月31日

■ 当期の運用実績

1口当たり分配金	2,670円
営業収益	11,085 百万円
営業利益	4,519 百万円
当期純利益	3,700 百万円
総資産額	282,197 百万円
純資産額	143,933 百万円
1口当たり純資産額	110,234 円

■ トピックス

- 1** ＜外部成長＞
資産入替の先行譲渡により収益性を向上
- 2** ＜内部成長＞
順調な増額改定等により賃貸事業収入は過去最高
- 3** ＜財務戦略＞
先行譲渡に伴う借入金返済等により財務安定性を改善

■ 投資主の皆様へ



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23期決算(自平成29年7月1日 至平成29年12月31日)の内容をご報告申し上げます。

当期は、スポンサーから取得した共有物件を中心に合計83億円の追加取得を行ったほか、今後の資産入替の一環として、収益性の低い物件を中心に合計243億円の資産を譲渡し、収益性の向上を図りました。

また、賃料水準引き上げを念頭に置いた新規テナント誘致並びに賃料増額改定に努め、賃貸事業収入の増加を図りました。

さらに、借入金の返済及び借換により、LTV水準の低下、固定金利比率の向上、有利子負債平均残存期間の長期化といった、財務体質の強化を実現しました。

この結果、当期は、営業収益11,085百万円、営業利益4,519百万円、当期純利益は3,700百万円とそれぞれ過去最高を更新、1口当たり分配金は前期比20円増の2,670円となりました。

今後の運用について

不動産売買市場においては、引き続き良好な資金調達環境と市場参加者の旺盛な投資意欲等を背景に、不動産取引価格は高止まりの状況が続くものと思われます。オフィスビル賃貸市場は、旺盛なオフィス需要に支えられ、当面の間、空室率及び賃料水準の改善が継続すると見込まれます。一方、東京都心部を中心にオフィス床の供給量増加が見込まれるため、市場動向を一層注視してゆく必要があると思われます。

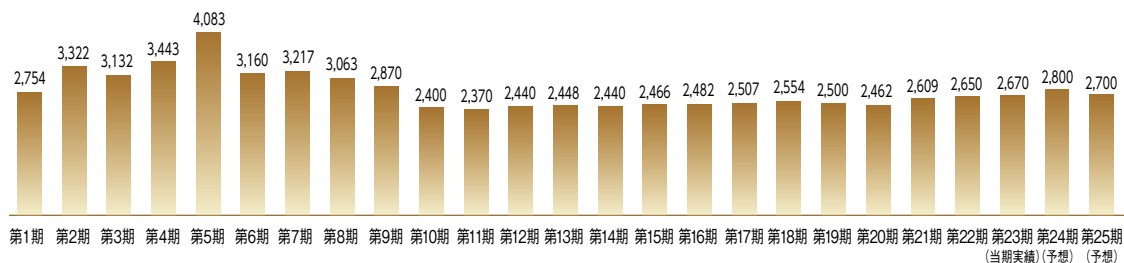
このような認識のもと、本投資法人では、中長期的な資産規模の拡大と収益力の向上に向け、スポンサーパイプラインも活用しつつ、優良不動産への投資や資産の入替を行い、成長を継続してまいります。また、高稼働率の維持に加えて、市況動向を踏まえた賃料水準の向上を図るほか、今後の競争力増強のためのリニューアル工事にも積極的に取り組み、ポートフォリオ全体の収益力増大に努めてまいります。財務面では、引き続き借入金利の固定化、借入期間の長期化、並びに返済期限の分散化を基本方針としつつ、資金調達コストの低減を図り、安定的な財務運営に努めてまいります。

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

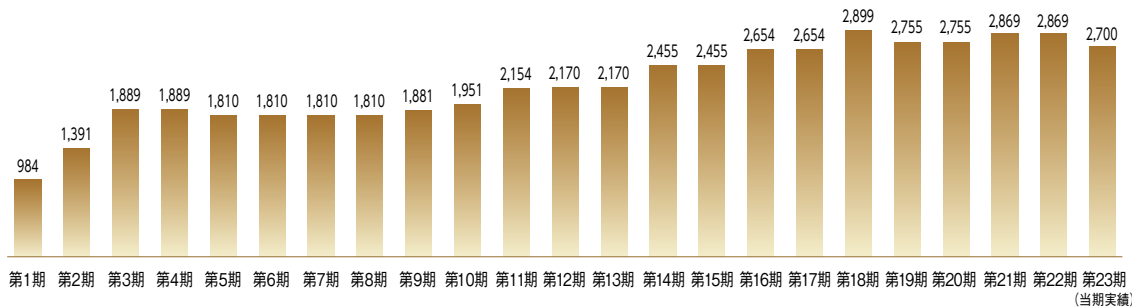
投資主の皆様には今後とも変わらぬご支援・ご理解を賜りますようお願い申し上げます。

■ 運用実績の推移

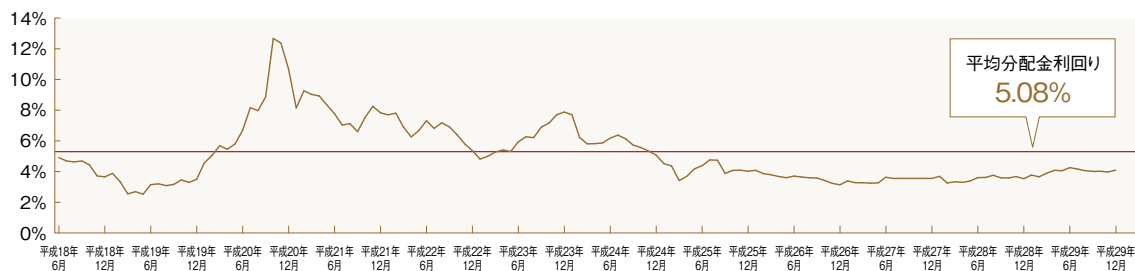
1口当たり分配金(円)



資産規模(億円)



分配金利回りの推移



(注1)平成26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。

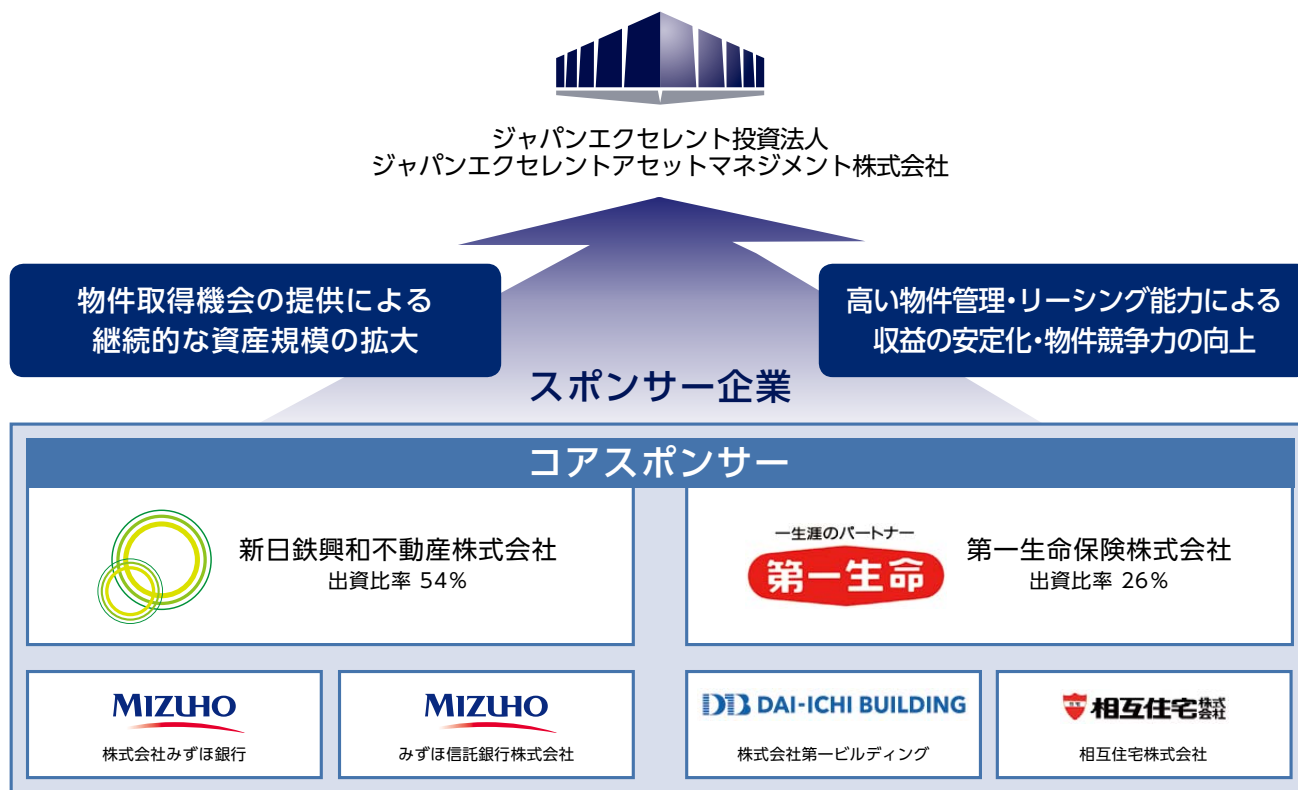
(注2)1口当たり分配金の予想は、平成30年2月15日付「平成29年12月期決算短信」にて公表しました予想数値です。予想数値の前提条件については、平成30年2月15日付「平成29年12月期決算短信」4ページをご参照下さい。なお、予想数値は、今後変更されることがあります。

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

■ 基本方針

■ スポンサー企業の総合力を結集・活用

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



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

新日鉄興和不動産株式会社	<ul style="list-style-type: none"> ● みずほ銀行の親密な不動産会社 ● 東京都心部を中心にオフィスビル、高級賃貸住宅を開発・運用
第一生命保険株式会社	<ul style="list-style-type: none"> ● 総資産、保有契約高で国内トップクラスの生命保険会社 ● 全国でオフィスビルを中心に約280棟の投資用不動産を運用
株式会社第一ビルディング	<ul style="list-style-type: none"> ● 第一生命所有オフィスビルを中心に、全国ベースでビル運営・管理を行うビルマネジメント業界のリーディングカンパニー
相互住宅株式会社	<ul style="list-style-type: none"> ● マンション・オフィスビルの運営・管理業務、都市開発、住宅事業等を手掛ける総合不動産企業
株式会社みずほ銀行	<ul style="list-style-type: none"> ● 国内最大級の顧客基盤を有するリーディングバンク
みずほ信託銀行株式会社	<ul style="list-style-type: none"> ● 法人・個人取引両分野に強みを持つ信託・資産運用業務を主体とする銀行 ● 仲介、コンサルティング、土地信託等、不動産業務に豊富な経験と実績を保有

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

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

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

オフィスビルを中心とする用途別投資比率

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

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

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

オフィスビルへの
投資比率

92.9%

大都市圏を中心とする投資対象地域

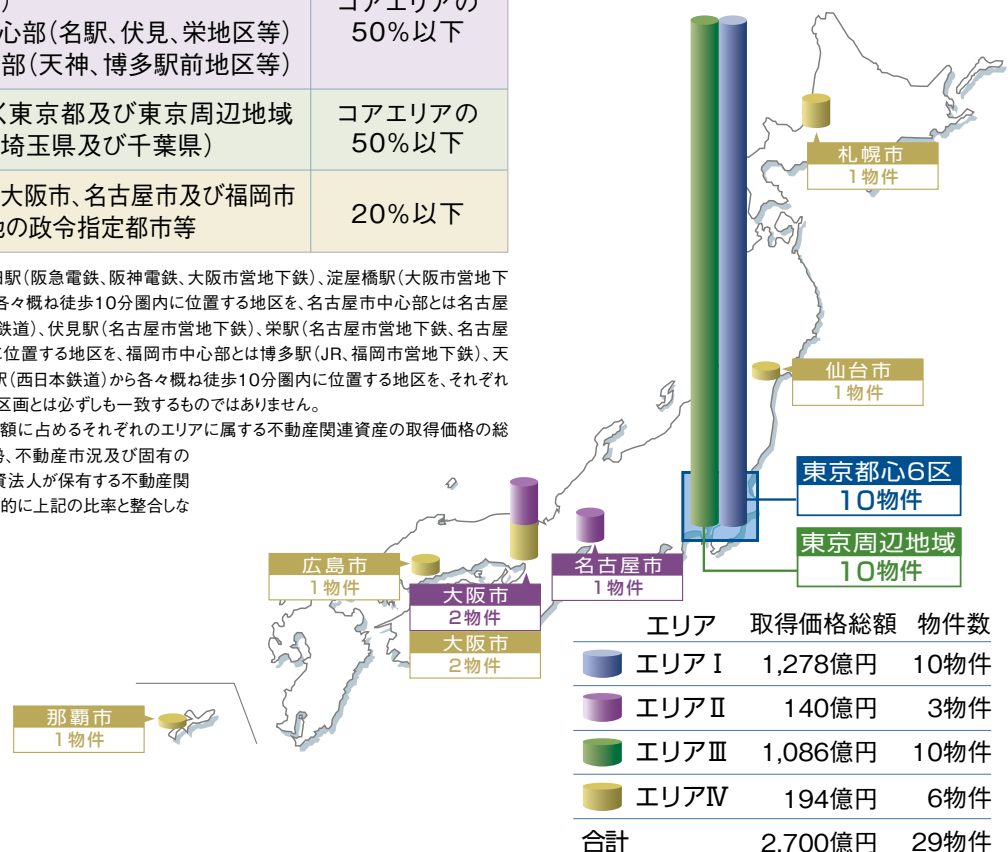
投資対象地域	ポートフォリオに 占める投資比率 ^(注2)
コアエリア	80%以上
■ エリアⅠ 東京都心6区(千代田区、中央区、港区、 新宿区、品川区及び渋谷区)	コアエリアの 50%以上
■ エリアⅡ ^(注1) 大阪市中心部(梅田、堂島・中之島、淀屋橋、 本町地区等) 名古屋市中心部(名駅、伏見、栄地区等) 福岡市中心部(天神、博多駅前地区等)	コアエリアの 50%以下
■ エリアⅢ エリアⅠを除く東京都及び東京周辺地域 (神奈川県、埼玉県及び千葉県)	コアエリアの 50%以下
■ エリアⅣ エリアⅡを除く大阪市、名古屋市及び福岡市 並びにその他の政令指定都市等	20%以下

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

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

東京圏(エリアⅠ+Ⅲ)への
投資比率

87.6%



※本頁は第23期末時点の状況を表しています。

■ 良質な成長の実現

■ スポンサーの都心物件を中心に追加取得(平成29年8月実施)



興和西新橋ビル	
取得価格	7,500百万円
取得持分	共有持分52.2%

赤坂ガーデンシティ	
取得価格	869百万円
取得持分	共有持分1.75%

物件取得による賃貸事業利益増加額 **160百万円**

■ 資産入替の一環として、収益性の低い物件を中心に先行譲渡(平成29年12月実施)

■ 赤坂ガーデンシティ



譲渡価格	22,500百万円
譲渡損益	-608百万円
第22期末 含み損益	-4,565百万円

■ 第44興和ビル



譲渡価格	1,890百万円
譲渡損益	887百万円
第22期末 含み損益	742百万円

譲渡により、ポートフォリオの収益性や各指標が向上

譲渡による指標改善の状況(注)

	譲渡前		譲渡後	差異
NOI利回り	4.70%		4.87%	+0.17pt
1口当たりNAV	125,638円		128,456円	2,818円
総資産LTV	47.9%		43.5%	-4.5pt

(注)算出方法は下記のとおりです。

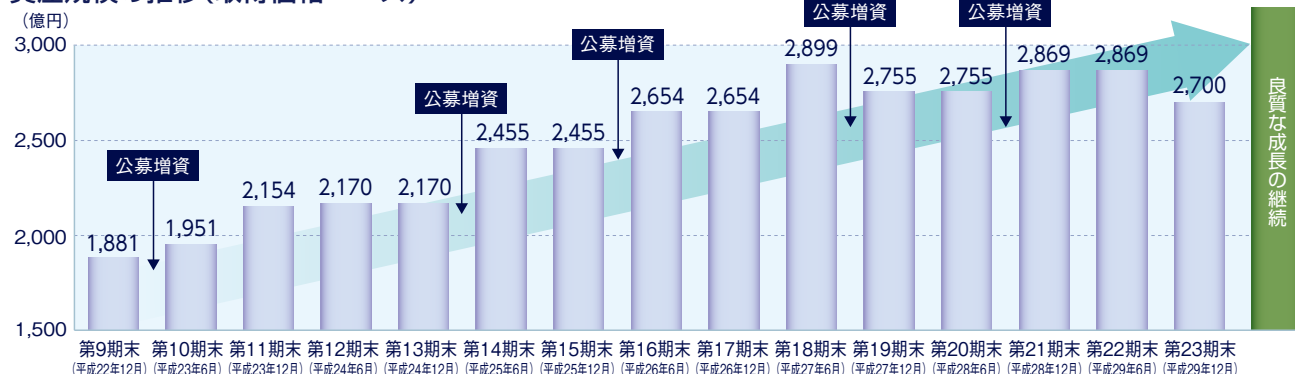
NOI利回り／譲渡前：第22期の保有物件の利回りの実績(年換算値)と、第23期追加取得物件の取得時想定利回りを加重平均。譲渡後：譲渡前の数値から、先行譲渡した赤坂ガーデンシティ・第44興和ビル(以下「本2物件」)の数値を除外して算出。1口当たりNAV／譲渡前：第22期末時点の1口当たりNAVに、第23期追加取得物件の取得時の「鑑定評価額と帳簿価額の差額」(発行済投資口数で除したもの)を加算。譲渡後：譲渡前の数値から、本2物件の「鑑定評価額と帳簿価額との差額」(発行済投資口数で除したもの)を減算。総資産LTV／譲渡前：第22期末時点の総資産LTVに、第23期追加取得物件取得による資産・有利子負債の増加額を反映。譲渡後：譲渡前の数値から、本2物件の譲渡による資産・有利子負債の減少見込額を反映。

■ 外部成長の軌跡

第9期(平成22年12月期)以降、着実に資産規模を拡大しています。

今後も、スポンサーパイプライン活用による優良物件取得、資産入替を行い、良質な成長を目指します。

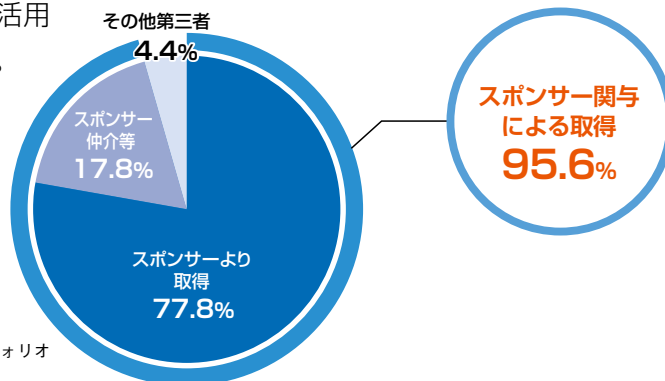
資産規模の推移(取得価格ベース)



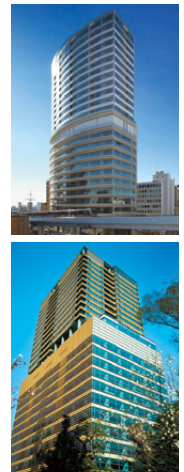
■ スポンサーサポートの活用

スポンサーパイプラインを積極的に活用し、継続的に物件を取得しています。

スポンサーパイプラインを
活用した物件取得
(取得価格ベース)



(注) 上記図表は、第23期末における本投資法人のポートフォリオの取得先の状況をまとめたものです。



■ サステナビリティへの取り組み

■ GRESBリアルエステイット評価



- 2017年GRESBリアルエステイット評価において、
3年連続で「Green Star」の評価を取得
- 総合スコアの順位により5段階で評価される「GRESB Rating」も
2年連続で最上位の評価「5 Star」を獲得

※「グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク (GRESB)」は、欧州の年金基金グループが創設した不動産会社・運用機関のサステナビリティ配慮を測るベンチマークであり、欧米・アジアの主要機関投資家が投資先を選定する際に活用しています。

※「Green Star」は、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。また、「GRESB Rating」は総合スコアのグローバル順位による格付であり、「5Star」は上位20%の参加者に付与されます。

■ 環境認証・評価の取得

DBJ Green Building認証

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



国内トップクラスの卓越した「環境・社会への配慮」がなされたビル



極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル



非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル



優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル



赤坂インターシティ(※)



日石横浜ビル



浜離宮インターシティ



大森ベルポートD館



興和川崎西口ビル

※共有者である新日鉄興和不動産が認証を取得しています。

優良特定地球温暖化対策事業所

準トップレベル事業所



赤坂インターシティ

- 地球温暖化対策が特に優れている事業所を「優良特定地球温暖化対策事業所」として東京都が認定
- 「準トップレベル事業所」は特定温室効果ガスの排出総量削減義務率が4分の3に軽減

CASBEE不動産マーケット普及版評価認証



興和西新橋ビル

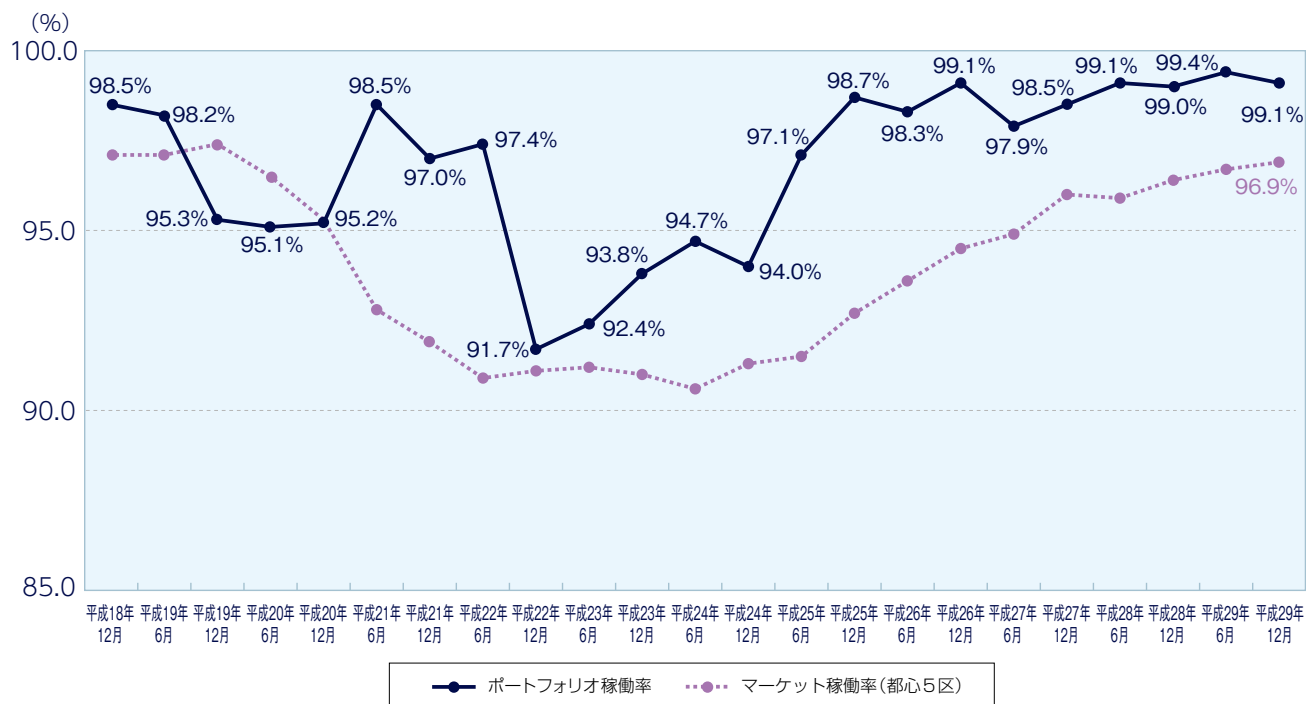


- 国土交通省主導の下、環境性能が高く、良好にマネジメントされている環境価値の高い不動産を適正に認識・評価することを目的に創設された制度

■ 着実な内部成長の実現

■ 稼働率の推移

本投資法人の稼働率はマーケット稼働率(都心5区)を上回る高い水準となっています。
当期末においても、99.1%と安定的に高い稼働率を維持しています。

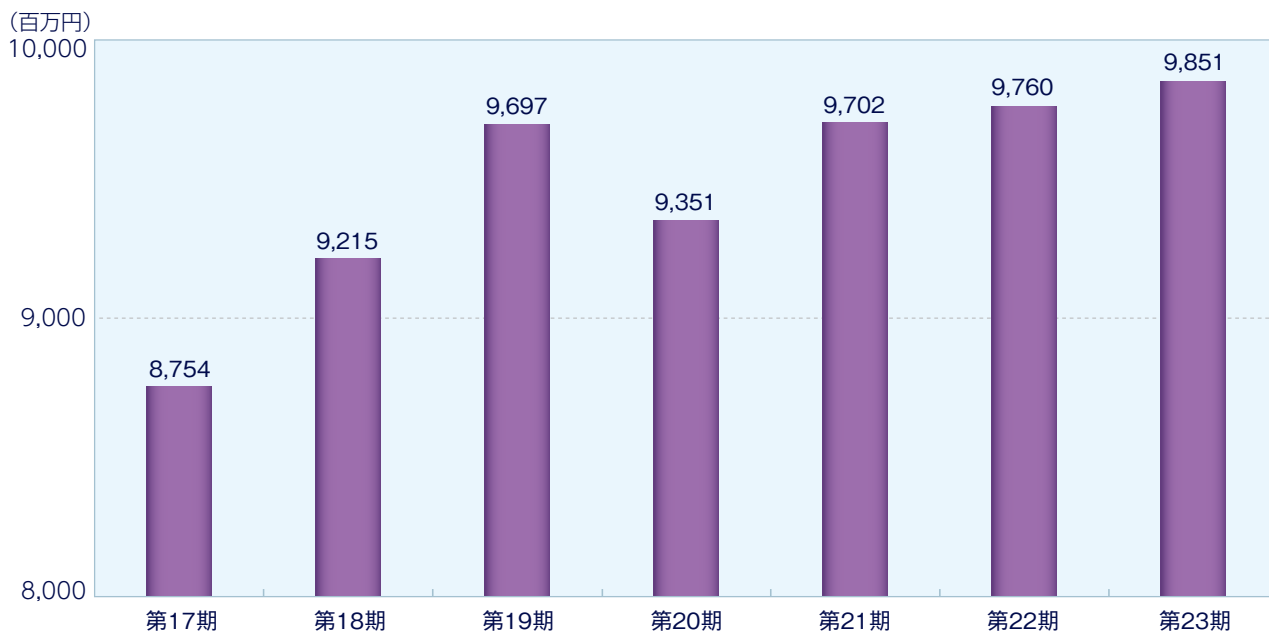


出所：マーケット稼働率(都心5区)については、三鬼商事株式会社による調査結果を基に本資産運用会社が作成

■ 賃貸事業収入の推移

物件取得に加え、既存物件の賃料増額改定等が順調に進捗し、賃貸事業収入は過去最高の9,851百万円となりました。

賃貸事業収入



■ 安定的かつ健全な財務運営

■ 財務の安定性

資産入替の先行譲渡に伴う借入金返済により、財務の安定性は大きく向上しました。

総資産LTV、固定金利比率、有利子負債平均残存期間はいずれも改善しています。

	第22期末	第23期末	差異
有利子負債残高	1,379億円	1,225億円	-154億円
総資産LTV(注1)	46.4%	43.4%	-3.0pt
期末平均有利子負債金利(注2)	0.82%	0.85%	+0.03pt
固定金利比率(注3)	81.3%	96.2%	+14.9pt
有利子負債平均残存期間(注4)	3.7年	4.4年	+0.7年

(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

(注4) 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。

■ 高格付けの維持

日本格付研究所(JCR)よりAA-の格付けを取得。安定性の高い財務運営が評価され、引き続き高い格付けを維持しています。

JCR長期発行体格付(アウトルック)

AA-
(安定的)

R&I発行体格付(アウトルック)

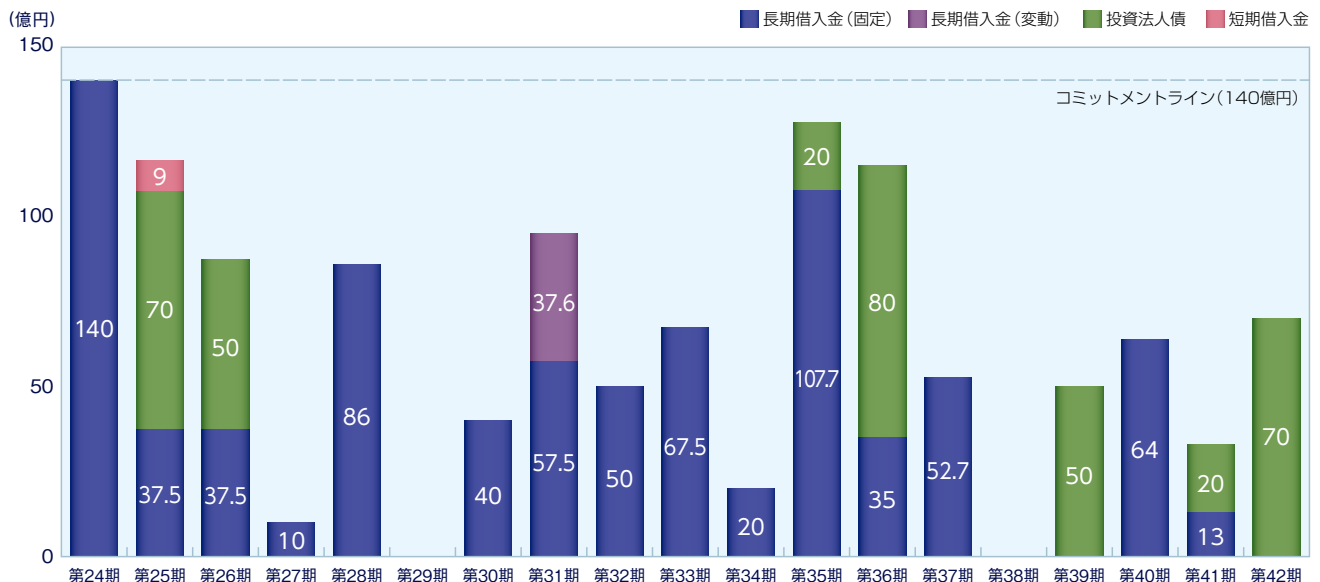
A+
(安定的)

Moody's発行体格付(アウトルック)

A3
(安定的)

■ 資金調達の安定性

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



■ ポートフォリオ一覧

■ ポートフォリオ一覧（第23期末時点）

物件 番号	名称	所在地	所有形態	(注1) 建築時期	(注2) 取得価格 (百万円)	
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	平成 8年 9月	22,552	
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	平成 6年 3月	9,450	
I-3	JEI浜松町ビル	東京都港区浜松町	不動産信託受益権	平成 3年12月	8,350	
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	平成 17年 1月	28,146	
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	昭和 53年 3月	4,705	
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	平成 19年12月	11,000	
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	平成 23年 3月	19,080	
I-13	新富町ビル	東京都中央区入船	不動産信託受益権	平成 2年11月	1,750	
I-14	興和西新橋ビル	東京都港区西新橋	不動産	平成 8年 7月	11,431	
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	平成 21年12月	11,420	
小 計				—	127,884	
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	平成 3年 7月	5,610	
II-2	JEI西本町ビル	大阪府大阪市西区	不動産信託受益権	昭和 63年 2月	6,673	
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	—	1,770	
小 計				—	14,053	
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	平成 7年 7月	13,890	
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	昭和 63年 4月	10,976	
III-3	JEI本郷ビル	東京都文京区本郷	不動産信託受益権	平成 3年 2月	5,400	
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	平成 4年 4月	4,725	
III-7	JEI両国ビル	東京都墨田区両国	不動産信託受益権	平成 8年 8月	2,550	
III-8	海老名プライムタワー	神奈川県海老名市中央	不動産信託受益権	平成 7年 5月	6,470	
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	昭和 63年 2月	32,000	
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	平成 4年11月	1,620	
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	平成 6年12月	6,500	
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	平成 9年 5月	24,500	
小 計				—	108,631	
IV-2	JEI京橋ビル	大阪府大阪市都島区	不動産信託受益権	昭和 62年 4月	3,308	
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	平成 11年 2月	2,760	
IV-4	SE札幌ビル	北海道札幌市北区	不動産信託受益権	平成 元年 3月	5,500	
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	平成 8年 7月	2,120	
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	平成 2年 1月	4,410	
IV-7	JEI那覇ビル	沖縄県那覇市久茂地	不動産信託受益権	平成 2年 6月	1,380	
小 計				—	19,478	
合 計					270,047	

(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)「延床面積」欄には、登記簿上表示されている建物又は信託建物の床面積の合計を記載しています。また、建物又は信託建物が区分所有建物の専有部分である場合には、一棟の建物の床面積を記載しています。

(注4)「賃貸可能面積」は、個々の不動産又は信託不動産のうち本投資法人の保有部分における賃貸が可能な面積を意味し、小数点第3位を四捨五入しています。物件が所有権の共有持分である場合には、共有する不動産の賃貸可能面積に本投資法人又は信託受託者が保有する持分の割合を乗じた数値とします。

(注5)「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち、平成29年12月31日現在において実際に本投資法人、信託受託者又はマスターリース会社とエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている面積を意味し、原則としてエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示されている賃貸面積を記載しています。マスターリース会社が自ら建物を使用収益している場合には、当該使用収益している部分の面積を意味し、当該マスターリースにかかる賃貸借契約等に基づき合理的に算出される面積を記載しています。数値はいずれも、小数点第3位を四捨五入しています。物件が所有権の共有持分である場合には、共有する不動産全体の賃貸面積に本投資法人又は信託受託者が保有する持分の割合を乗じた数値を記載しています。

(注3) 延床面積 (㎡)	(注4) 賃貸可能面積 (㎡)	(注5) 賃貸面積 (㎡)	(注6) 稼働率 (%)	賃貸事業収入 (百万円)	(注8) NOI (百万円)	(注9) 投資比率 (%)	(注10) PML (%)
155,778.75	25,801.66	25,801.66	100.0	871	562	8.4	3.61
19,518.15	11,749.30	11,654.49	99.2	157	82	3.5	6.61
8,327.53	6,411.26	6,411.26	100.0	212	147	3.1	4.18
73,061.33	11,021.03	10,870.26	98.6	536	400	10.4	2.97
7,374.74	5,483.36	5,483.36	100.0	159	115	1.7	6.95
33,283.49	12,122.85	12,122.85	100.0	334	294	4.1	6.56
35,555.87	19,718.11	19,558.46	99.2	679	470	7.1	2.60
3,169.78	2,378.54	2,378.54	100.0	64	52	0.6	4.13
19,418.17	8,949.04	8,949.04	100.0	(注7)	248	4.2	3.30
8,402.51	5,420.80	4,625.14	85.3	273	188	4.2	5.74
363,890.32	109,055.95	107,855.06	98.2	—	2,563	47.4	—
80,809.95	11,766.75	11,337.85	96.4	(注7)	193	2.1	1.44
15,800.31	10,601.70	10,276.76	96.9	183	129	2.5	11.27
(地積) 3,158.45	3,158.45	3,158.45	100.0	83	39	0.7	—
99,768.71	25,526.90	24,773.06	97.8	—	362	5.2	—
53,711.13	25,043.93	25,043.93	100.0	726	551	5.1	3.19
31,009.62	18,612.72	18,612.72	100.0	(注7)	293	4.1	3.25
5,877.11	4,078.37	4,078.37	100.0	(注7)	109	2.0	6.16
22,141.60	10,606.35	10,606.35	100.0	193	130	1.7	5.86
5,820.56	3,871.64	3,871.64	100.0	96	66	0.9	5.57
55,806.20	25,256.43	25,178.30	99.7	375	190	2.4	6.53
61,856.92	38,375.65	37,371.15	97.4	849	590	11.8	3.74
4,017.44	2,875.95	2,875.95	100.0	48	36	0.6	4.65
19,099.27	9,230.09	9,230.09	100.0	305	211	2.4	1.92
72,116.15	40,440.73	40,314.37	99.7	1,051	656	9.1	3.19
331,456.00	178,391.86	177,182.87	99.7	—	2,838	40.2	—
10,021.32	7,734.95	7,734.95	100.0	162	129	1.2	7.28
9,919.93	6,639.38	6,639.38	100.0	134	94	1.0	6.66
23,644.22	13,384.95	13,384.95	100.0	280	231	2.0	0.41
22,737.38	6,265.22	6,226.65	99.4	169	105	0.8	1.24
12,759.65	6,633.93	6,633.93	100.0	177	144	1.6	7.83
4,371.94	3,220.59	3,220.59	100.0	68	47	0.5	3.47
83,454.44	43,879.02	43,840.45	99.9	992	752	7.2	—
878,569.47	356,853.73	353,651.44	99.1	9,851	6,517	100.0	2.27

(注 6)「稼働率」欄には平成29年12月31日現在における個々の不動産又は信託不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しており、小数点第2位を四捨五入しています。

(注 7) 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。

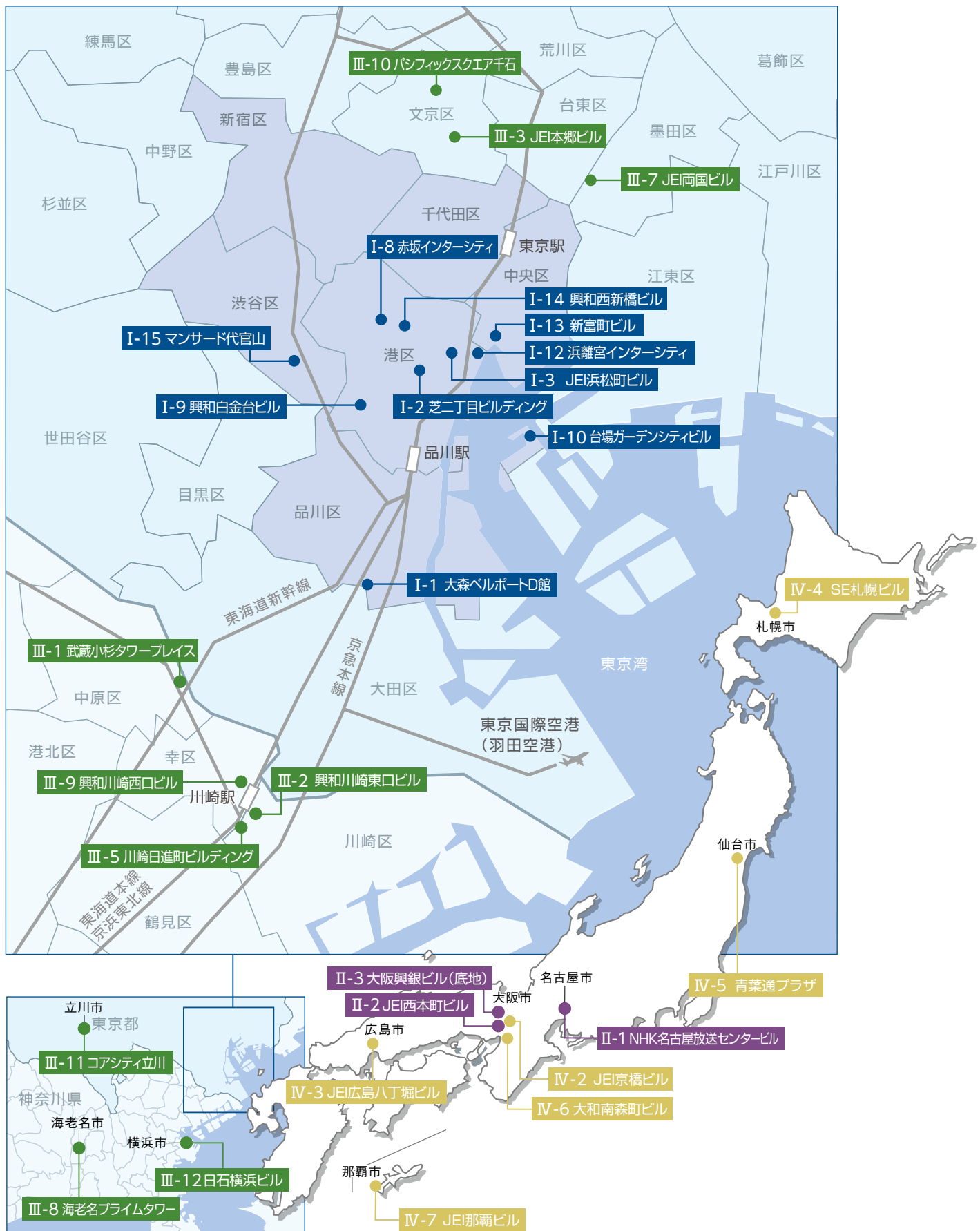
(注 8)「NOI」は、不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋当期減価償却費により算出し、百万円未満を切り捨てています。

(注 9)「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10)「PML」欄の記載については、PML算定報告を含む建物状況調査報告書中のPMLの記載に基づいて記載しています。当該記載は報告者の意見を示したものととどまり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。合計欄には、ポートフォリオ全体のPMLを記載しています。

■ ポートフォリオ一覧

■ ポートフォリオマップ（第23期末時点）



I-8 赤坂インターシティ
AKASAKA INTERCITY



所在地 東京都港区赤坂一丁目11番44号
敷地面積 8,019.87m²
延床面積 73,061.33m²
構造 S、SRC
階数 地下3階29階建
建築時期 平成17年1月28日

I-12 浜離宮インターシティ
HAMARIKYU INTERCITY



所在地 東京都港区海岸一丁目9番1号及び15号
(事務所部分:1号、住宅部分:15号)
敷地面積 3,843.34m²
延床面積 35,555.87m²
構造 S、SRC
階数 地下2階25階建
建築時期 平成23年3月7日

I-1 大森ベルポートD館
Omori Bellport D



所在地 東京都品川区南大井六丁目26番3号
敷地面積 22,294.51m²
延床面積 155,778.75m²
構造 S、RC、SRC
階数 地下3階17階建
建築時期 平成8年9月24日

I-2 芝二丁目ビルディング
Shiba 2-Chome Building



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

I-3 JEI浜松町ビル
JEI Hamamatsucho Building



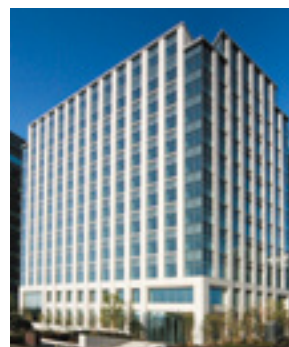
所在地 東京都港区浜松町
二丁目2番12号
敷地面積 1,102.48m²
(内、387.85m²は借地です。)
延床面積 8,327.53m²
構造 SRC、S
階数 地下1階8階建
建築時期 平成3年12月16日

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 1,439.29m²
延床面積 7,374.74m²
構造 SRC
階数 地下1階9階建
建築時期 昭和53年3月14日

I-10 台場ガーデンシティビル
Daiba Garden City Building



所在地 東京都港区台場
二丁目3番5号
敷地面積 5,353.64m²
延床面積 33,283.49m²
構造 S、SRC
階数 地下2階13階建
建築時期 平成19年12月25日

I-13 新富町ビル Shintomicho Building



所在地 東京都中央区入船三丁目10番9号
敷地面積 644.69m²
延床面積 3,169.78m²
構造 S
階数 8階建
建築時期 平成2年11月1日

I-15 マンサード代官山 Mansard Daikanyama



所在地 東京都渋谷区猿楽町10番1号
敷地面積 2,271.76m²
延床面積 8,402.51m²
構造 S、SRC
階数 地下1階10階建
建築時期 平成21年12月16日

II-2 JEI西本町ビル JEI Nishi-Honmachi Building



所在地 大阪府大阪市西区阿波座一丁目3番15号
敷地面積 1,970.44m²
延床面積 15,800.31m²
構造 SRC
階数 地下1階11階建
建築時期 昭和63年2月19日

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



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

III-3 JEI本郷ビル JEI Hongo Building



所在地 東京都文京区本郷二丁目38番16号
敷地面積 984.89m²
延床面積 5,877.11m²
構造 SRC
階数 地下1階8階建
建築時期 平成3年2月6日

III-7 JEI両国ビル JEI Ryogoku Building



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

I-14 興和西新橋ビル Kowa Nishi-Shimbashi Building



所在地 東京都港区西新橋二丁目1番1号
敷地面積 2,492.53m²
延床面積 19,418.17m²
構造 S、SRC
階数 地下2階16階建
建築時期 平成8年7月31日

II-1 NHK名古屋放送センタービル NHK Nagoya Housou-Center Building



所在地 愛知県名古屋市中区東桜一丁目13番3号
敷地面積 7,927.36m²
延床面積 80,809.95m²
構造 SRC、S
階数 地下4階22階建
建築時期 平成3年7月3日

II-3 大阪興銀ビル(底地) Osaka Kogin Building (Land with Leasehold Interest)



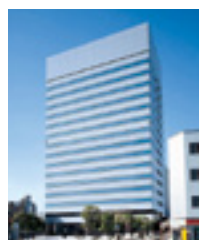
所在地 大阪府大阪市中央区高麗橋四丁目1番1号
敷地面積 3,158.45m²
延床面積 3,158.45m²(地積)
構造 —
階数 —
建築時期 —

III-2 興和川崎東口ビル Kowa Kawasaki Higashiguchi Building



所在地 神奈川県川崎市川崎区日進町1番地53
敷地面積 1,652.89m²
延床面積 31,009.62m²
構造 S、SRC
階数 地下3階21階建
建築時期 昭和63年4月30日

III-5 川崎日進町ビルディング Kawasaki Nisshincho Building



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

III-8 海老名プライムタワー Ebina Prime Tower



所在地 神奈川県海老名市中央二丁目9番50号
敷地面積 12,008.62m²
延床面積 55,806.20m²
構造 事務所・ホテル・会館・店舗:S、RC、SRC / 体育館:SRC
階数 事務所・ホテル・会館・店舗:地下1階25階建 / 体育館:3階建
建築時期 平成7年5月31日

Ⅲ-9 興和川崎西口ビル Kowa Kawasaki Nishiguchi Building



所在地 神奈川県川崎市幸区堀川町66番2号
敷地面積 8,196.21m²
延床面積 61,856.92m²
構造 S, SRC
階数 地下2階21階建
建築時期 昭和63年2月29日

Ⅲ-10 パシフィックスクエア千石 Pacific Square Sengoku



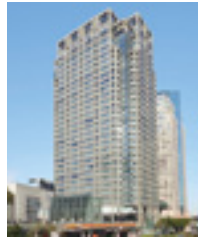
所在地 東京都文京区本駒込二丁目29番24号
敷地面積 640.24m²
延床面積 4,017.44m²
構造 SRC
階数 地下1階9階建
建築時期 平成4年11月6日

Ⅲ-11 コアシティ立川 Core City Tachikawa



所在地 東京都立川市曙町二丁目37番7号
敷地面積 2,421.50m²
延床面積 19,099.27m²
構造 S, SRC
階数 地下2階12階建
建築時期 平成6年12月15日

Ⅲ-12 日石横浜ビル Nisseki Yokohama Building



所在地 神奈川県横浜市中区桜木町一丁目1番8号
敷地面積 6,637.16m²
延床面積 72,116.65m²
構造 S, SRC
階数 地下2階30階建
建築時期 平成9年5月28日

Ⅳ-2 JEI京橋ビル JEI Kyobashi Building



所在地 大阪府大阪市都島区片町二丁目2番48号
敷地面積 2,064.00m²
延床面積 10,021.32m²
構造 SRC
階数 12階建
建築時期 昭和62年4月27日

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



所在地 広島県広島市中区八丁堀14番4号
敷地面積 1,187.73m²
延床面積 9,919.93m²
構造 S, SRC
階数 地下1階12階建
建築時期 平成11年2月23日

Ⅳ-4 SE札幌ビル SE Sapporo Building



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

Ⅳ-5 青葉通プラザ Aoba-dori Plaza



所在地 宮城県仙台市青葉区中央三丁目2番1号
敷地面積 2,908.56m²
延床面積 22,737.38m²
構造 S, SRC
階数 地下1階15階建
建築時期 平成8年7月26日

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



所在地 大阪府大阪市北区天神橋二丁目北2番6号
敷地面積 1,635.11m²
延床面積 12,759.65m²
構造 SRC
階数 地下1階9階建
建築時期 平成2年1月8日

Ⅳ-7 JEI那覇ビル JEI Naha Building



所在地 沖縄県那覇市久茂地二丁目8番1号
敷地面積 749.04m²
延床面積 4,371.94m²
構造 SRC
階数 10階建
建築時期 平成2年6月12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19期	第20期	第21期	第22期	第23期
計算期間	自 平成27年 7月 1日 至 平成27年12月31日	自 平成28年 1月 1日 至 平成28年 6月30日	自 平成28年 7月 1日 至 平成28年12月31日	自 平成29年 1月 1日 至 平成29年 6月30日	自 平成29年 7月 1日 至 平成29年12月31日
営業収益 (百万円)	10,839	10,223	10,653	10,642	11,085
(うち不動産賃貸事業収益) (百万円)	(10,669)	(10,223)	(10,653)	(10,642)	(10,806)
営業費用 (百万円)	6,537	6,240	6,431	6,488	6,565
(うち不動産賃貸事業費用) (百万円)	(5,916)	(5,655)	(5,849)	(5,890)	(5,931)
営業利益 (百万円)	4,301	3,982	4,221	4,154	4,519
経常利益 (百万円)	3,385	3,113	3,407	3,460	3,701
当期純利益 (百万円)	3,384	3,112	3,406	3,459	3,700
総資産額 (百万円)	284,443	283,653	296,081	297,177	282,197
(対前期比) (%)	(△5.5)	(△0.3)	(4.4)	(0.4)	(△5.0)
純資産額 (百万円)	137,857	137,808	143,640	143,693	143,933
(対前期比) (%)	(5.2)	(△0.0)	(4.2)	(0.0)	(0.2)
出資総額 (百万円)	134,434	134,434	139,972	139,972	139,972
発行済投資口の総口数 (口)	1,264,450	1,264,450	1,305,700	1,305,700	1,305,700
1口当たり純資産額 (円)	109,025	108,987	110,010	110,050	110,234
1口当たり当期純利益(注1) (円)	2,685	2,461	2,614	2,649	2,833
分配金総額 (百万円)	3,161	3,113	3,406	3,460	3,486
1口当たり分配金額 (円)	2,500	2,462	2,609	2,650	2,670
(うち1口当たり利益分配金) (円)	(2,500)	(2,462)	(2,609)	(2,650)	(2,670)
(うち1口当たり利益超過分配金) (円)	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
総資産経常利益率(注2) (%)	1.2	1.1	1.2	1.2	1.3
(年換算値) (%)	(2.3)	(2.2)	(2.3)	(2.4)	(2.5)
自己資本利益率(注3) (%)	2.5	2.3	2.4	2.4	2.6
(年換算値) (%)	(5.0)	(4.5)	(4.8)	(4.9)	(5.1)
自己資本比率(注4) (%)	48.5	48.6	48.5	48.4	51.0
(対前期増減) (%)	(4.9)	(0.1)	(△0.1)	(△0.2)	(2.7)
配当性向(注5) (%)	93.4	100.0	100.0	100.0	94.2
投資物件数 (件)	30	30	31	31	29
テナント数 (件)	224	228	237	242	243
全賃貸可能面積(注6)(注7) (㎡)	356,918	356,884	362,305	362,292	356,854
期末稼働率 (%)	98.5	99.1	99.0	99.4	99.1
減価償却費 (百万円)	1,908	1,899	1,956	1,967	1,972
資本的支出額 (百万円)	635	729	1,294	1,056	1,092
賃貸NOI(Net Operating Income)(注8) (百万円)	6,662	6,467	6,760	6,719	6,847
1口当たりFFO(注9) (円)	4,051	3,964	4,107	4,156	4,131
FFO(Funds from Operation)倍率(注10) (倍)	16.5	17.6	18.2	14.9	16.0
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注11) (倍)	8.1	8.2	9.4	10.7	10.7
有利子負債額 (百万円)	131,900	131,900	137,900	137,900	122,500
総資産有利子負債比率(注12) (%)	46.4	46.5	46.6	46.4	43.4
運用日数 (日)	184	182	184	181	184

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。

(注2) 総資産経常利益率 = (経常利益 / ((期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2)) × 100

- (注3) 自己資本利益率＝(当期純利益／((期首純資産額＋期末純資産額)÷2))×100
- (注4) 自己資本比率＝(期末純資産額／期末総資産額)×100
- (注5) 配当性向＝(1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)／1口当たり当期純利益)×100(小数点第一位未満を四捨五入しています。
第19期及び第21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
- (注6) 共有の物件については、物件全体の賃貸可能面積に共有持分の割合を乗じた数値を、本投資法人の賃貸可能面積とみなして算出しています。以下同じです。
- (注7) 面積は表示単位未満を四捨五入しています。以下同じです。
- (注8) 賃貸NOI＝(不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用)＋減価償却費
- (注9) 1口当たりFFO＝(当期純利益＋減価償却費－不動産等売却益＋不動産等売却損)／発行済投資口の総口数(小数点以下を切り捨てています。)
- (注10) FFO倍率＝期末投資口価格／年換算1口当たりFFO
- (注11) デット・サービス・カバレッジ・レシオ＝(金利支払前税引前当期純利益＋減価償却費)／(支払利息＋投資法人債利息)
- (注12) 総資産有利子負債比率＝(期末有利子負債額／期末総資産額)×100

(2) 当期の資産の運用の経過

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に基づき、平成18年2月20日に設立されました。その後、平成18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、平成18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、平成29年12月末に第23期の決算を終了しました。

① 運用環境及び運用実績

当期（平成29年12月期）におけるわが国経済は、世界経済の回復や個人消費の持ち直し、人手不足感の強まりから醸成される企業の投資意欲等を背景に、前期から引き続いて改善基調が継続しています。

不動産売買市場においては、良好な資金調達環境が継続するなか、取引利回りが低水準で推移し、取引価格は高止まりの状況にあります。また、海外投資家、私募ファンド、私募REIT、一般の事業法人等の市場参加も継続しています。

オフィスビル賃貸市場については、テナントの館内増床・拡張移転・立地改善等の需要が引き続きみられ、空室率及び募集賃料水準は改善しています。本投資法人は賃料水準を重視した営業活動に努めており、既存契約については、増額改定の機を捉えて物件価値に見合った賃料への増額取組みを推進し、また新規契約については、市場動向を踏まえ賃料設定水準を引き上げてリーシング活動を行ってまいりました。その結果、当期末の賃貸事業収入は前期比0.9%増加し、9,851百万円となりました。

当期末における本投資法人の全保有運用資産は29物件、取得価格総額2,700億円、総賃貸可能面積356,853.73㎡（107,948.25坪）となっています。

② 資金調達の実績・概況

当期は、8月に興和西新橋ビル及び赤坂ガーデンシティ追加持分等取得資金として、合計86億円を平均借入期間7.8年、平均借入金利0.77%の条件にて借りました。

また、11月に期限の到来した借入金合計120億円（平均借入期間5.9年、平均借入金利1.41%）について、平均借入期間5.2年、平均借入金利0.57%の条件にて借換えを行いました。

さらに、12月には赤坂ガーデンシティ及び第44興和ビルの売却により取得した売却代金を原資として、借入金合計240億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1）は4.4年（対前期末0.7年長期化）、期末

平均有利子負債金利（注2）は0.85%（対前期末0.03%上昇）、総資産有利子負債比率（総資産LTV）は43.4%（対前期末3.0%低下）となりました。

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

当期末現在で本投資法人が取得している格付は以下のとおりです。

信用格付業者	発行体格付（アウトルック）	債券格付（注3）
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付 AA－（安定的）	AA－
株式会社格付投資情報センター（R&I）	発行体格付 A＋（安定的）	A＋
ムーディーズ・ジャパン株式会社	発行体格付 A3（安定的）	－

③ 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11,085百万円、営業利益4,519百万円、経常利益3,701百万円、当期純利益3,700百万円となりました。

当期の分配金については、投資法人の税制の特例（租税特別措置法第67条の15）を適用し、また分配金水準の安定化を目的に「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」（租税特別措置法第65条の7）を適用しました。

上記に基づき、当期末処分利益の一部214,060,652円を圧縮積立金として内部留保し、内部留保控除後の当期末処分利益を超えない額で、発行済投資口の総口数1,305,700口の整数倍の最大値となる3,486,219,000円を利益分配金として分配することとし、投資口1口当たりの分配金は2,670円となりました。

（注1）有利子負債平均残存期間＝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÷期末時点における各借入金及び投資法人債の残高（加重平均）

（注2）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3）株式会社日本格付研究所（JCR）は第4回無担保投資法人債、第5回無担保投資法人債、第6回無担保投資法人債、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及び第11回無担保投資法人債に対する格付です。株式会社格付投資情報センター（R&I）は第4回無担保投資法人債に対する格付です。

(3) 増資等の状況

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

年月日	摘 要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増 減	残 高	増 減	残 高	
平成18年 2 月20日	私募設立	400	400	200	200	(注1)
平成18年 6 月26日	公募増資	128,000	128,400	64,230	64,430	(注2)
平成18年 7 月21日	第三者割当増資	6,400	134,800	3,211	67,641	(注3)
平成19年 7 月11日	公募増資	19,000	153,800	18,702	86,344	(注4)
平成19年 8 月 8 日	第三者割当増資	750	154,550	738	87,083	(注5)
平成23年 1 月31日	公募増資	31,000	185,550	13,608	100,691	(注6)
平成23年 2 月28日	第三者割当増資	3,100	188,650	1,360	102,052	(注7)
平成25年 1 月30日	公募増資	33,000	221,650	14,408	116,460	(注8)
平成25年 2 月27日	第三者割当増資	3,300	224,950	1,440	117,901	(注9)
平成26年 1 月 1 日	投資口の分割	899,800	1,124,750	—	117,901	(注10)
平成26年 1 月27日	公募増資	80,000	1,204,750	9,135	127,036	(注11)
平成26年 2 月26日	第三者割当増資	8,000	1,212,750	913	127,950	(注12)
平成27年 7 月13日	公募増資	47,000	1,259,750	5,894	133,845	(注13)
平成27年 8 月12日	第三者割当増資	4,700	1,264,450	589	134,434	(注14)
平成28年 7 月11日	公募増資	37,500	1,301,950	5,034	139,469	(注15)
平成28年 8 月10日	第三者割当増資	3,750	1,305,700	503	139,972	(注16)

(注 1) 1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

(注 2) 1口当たり発行価格520,000円（引受価額501,800円）にて、上場時に取得した物件の取得資金等の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注 3) 1口当たり発行価額501,800円にて、新規物件の取得資金の一部等に充当することを目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注 4) 1口当たり発行価格1,019,200円（引受価額984,360円）にて、物件取得のために調達した資金の一部弁済を目的として、公募により新投資口を発行しました。

(注 5) 1口当たり発行価額984,360円にて、物件取得のために調達した資金の一部弁済を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注 6) 1口当たり発行価格454,930円（引受価額438,984円）にて、物件取得のために調達した借入金の弁済と物件の取得資金等の調達を目的として、公募により新投資口を発行しました。

(注 7) 1口当たり発行価額438,984円にて、物件取得のために調達した借入金の弁済と物件の取得資金等の調達を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注 8) 1口当たり発行価格451,425円（引受価額436,609円）にて、物件の取得資金等の調達を目的として、公募により新投資口を発行しました。

(注 9) 1口当たり発行価額436,609円にて、物件の取得資金等の調達を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注10) 平成25年12月31日を基準日として同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、平成26年1月1日を効力発生日として1口につき5口の割合をもって分割しました。

(注11) 1口当たり発行価格118,072円（引受価額114,196円）にて、物件の取得資金等の調達を目的として、公募により新投資口を発行しました。

(注12) 1口当たり発行価額114,196円にて、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金及び投資法人債の償還資金の一部に充当することを目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注13) 1口当たり発行価格129,675円（引受価額125,419円）にて、物件取得のために調達した借入金の一部弁済を目的として、公募により新投資口を発行しました。

(注14) 1口当たり発行価額125,419円にて、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当することを目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注15) 1口当たり発行価格138,742円（引受価額134,259円）にて、物件取得のために調達した借入金の一部弁済を目的として、公募により新投資口を発行しました。

(注16) 1口当たり発行価額134,259円にて、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当することを目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注17) 本投資法人においては、当期末時点で、自己保有投資口（投信法第94条において準用する会社法第308条第2項の規定により議決権を有しない投資口）は存在せず、また、相互保有投資口（投信法施行規則第160条の規定により議決権を有しない投資口）も存在しません。

〔投資口の取引所価格の推移〕

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

期別最高・最低 投資口価格	期別 決算年月	第19期 平成27年12月	第20期 平成28年6月	第21期 平成28年12月	第22期 平成29年6月	第23期 平成29年12月
	最高（円）	141,900	161,000	149,200	147,200	137,200
	最低（円）	122,400	123,200	132,900	125,100	121,100

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

(4) 分配金等の実績

当期の分配金については、投資法人の税制の特例（租税特別措置法第67条の15）を適用し、また分配金水準の安定化を目的に「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」（租税特別措置法第65条の7）を適用しました。

上記に基づき、当期末処分利益の一部214,060,652円を圧縮積立金として内部留保し、内部留保控除後の当期末処分利益を超えない額で、発行済投資口の総口数1,305,700口の整数倍の最大値となる3,486,219,000円を利益分配金として分配することとし、投資口1口当たりの分配金は2,670円となりました。

期	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期
計算期間	自 平成27年 7 月 1 日 至 平成27年12月31日	自 平成28年 1 月 1 日 至 平成28年 6 月30日	自 平成28年 7 月 1 日 至 平成28年12月31日	自 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 6 月30日	自 平成29年 7 月 1 日 至 平成29年12月31日
当期末処分利益総額	3,385,019千円	3,113,717千円	3,406,981千円	3,460,111千円	3,700,279千円
利益留保額	261,241千円	641千円	409千円	6千円	214,060千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	3,161,125千円 (2,500円)	3,113,075千円 (2,462円)	3,406,571千円 (2,609円)	3,460,105千円 (2,650円)	3,486,219千円 (2,670円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	3,161,125千円 (2,500円)	3,113,075千円 (2,462円)	3,406,571千円 (2,609円)	3,460,105千円 (2,650円)	3,486,219千円 (2,670円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)
出資払戻総額のうち一時差異等 調整引当額からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち1口当 たり一時差異等調整引当額分配金)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)
出資払戻総額のうち税法上の出 資等減少分配からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち税法 上の出資等減少分配からの分配金)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)

(5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

① 投資環境の見通し

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

オフィスビル賃貸市場は、オフィス需要が堅調であることから、当面は競争力のあるビルを中心に、空室率及び募集賃料水準は改善していくと予想されます。今後は東京都心を中心にオフィス床の供給量の増加が見込まれていますので、市場動向を注視していく必要があると思われます。

② 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

内部成長面においては、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まいります。こうした活動と市場動向を踏まえた新規賃料の設定、加えて物件価値に見合った賃料への増額取組を推進するとともに、中長期的な資産価値の維持及び物件競争力向上に向けた戦略的な追加投資を継続的に実施し、ポートフォリオ全体の収益力向上を目指します。

財務面においては、長期かつ固定金利にて資金調達することを引き続きの基本方針とし、安定的かつ健全な財務運営を継続してまいります。

(6) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

2 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期 別	第19期 平成27年12月31日現在	第20期 平成28年6月30日現在	第21期 平成28年12月31日現在	第22期 平成29年6月30日現在	第23期 平成29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	1,264,450口	1,264,450口	1,305,700口	1,305,700口	1,305,700口
出資総額	134,434百万円	134,434百万円	139,972百万円	139,972百万円	139,972百万円
投資主数	8,465人	7,686人	7,850人	8,086人	7,680人

(2) 投資口に関する事項

当期末現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住 所	所有投資口数 (口)	発行済投資口の 総口数に対する 所有投資口数の 割合 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行 株式会社 (信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	353,977	27.11
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	171,525	13.14
新日鉄興和不動産株式会社	東京都港区南青山一丁目15番5号	71,560	5.48
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ棟	64,469	4.94
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	52,772	4.04
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	ONE LINCOLN STREET, BOSTON MA USA 02111	23,722	1.82
STATE STREET BANK - WEST PENSION FUND CLIENTS - EXEMPT 505233	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U.S.A.	21,219	1.63
第一生命保険株式会社	東京都千代田区有楽町一丁目13番1号	20,660	1.58
DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	6300 BEE CAVE ROAD, BUILDING ONE AUSTIN TX 78746 US	16,913	1.30
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U.S.A.	16,086	1.23
合 計		812,903	62.26

(3) 役員等に関する事項

① 当期における役員等の氏名又は名称

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額
執行役員	小川 秀彦	ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社 代表取締役社長	一千円
監督役員	長濱 毅	アンダーソン・毛利・友常法律事務所 顧問	6,540千円
監督役員	前川 俊一	椙山女学園大学 現代マネジメント学部教授	
監督役員	高木 英治	高木英治公認会計士事務所	
会計監査人	新日本有限責任監査法人	－	12,200千円 (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 過去2年間に業務の停止の処分を受けた者に関する事項

本投資法人の会計監査人は、平成27年12月22日、金融庁から、契約の新規の締結に関する業務の停止3か月（平成28年1月1日から同年3月31日まで）の処分を受けました。

(4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

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

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

3 投資法人の運用資産の状況

(1) 投資法人の資産の構成

資産の種類	用途	投資対象地域 (注1)	第22期 (平成29年6月30日現在)		第23期 (平成29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	3,796	1.3	11,032	3.9
		エリアⅡ	5,650	1.9	5,583	2.0
エリアⅠ		116,027	39.0	93,492	33.1	
エリアⅡ		9,111	3.1	9,057	3.2	
エリアⅢ		101,644	34.2	100,441	35.6	
エリアⅣ		18,883	6.4	18,747	6.6	
不動産信託受益権	その他（商業施設・住宅等）	エリアⅠ	18,025	6.1	17,918	6.3
計			273,139	91.9	256,272	90.8
預金・その他の資産			24,037	8.1	25,925	9.2
資産総額計			297,177	100.0	282,197	100.0

(注1) 投資対象地域については、以下の区分とします。

エリアⅠ：東京都心6区（千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区及び渋谷区）

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

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

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

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

以下、同様です。

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

(2) 主要な保有資産

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

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能 面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	主たる用途
興和川崎西口ビル	29,076	38,375.65	37,371.15	97.4	8.7	オフィスビル
赤坂インターシティ	27,138	11,021.03	10,870.26	98.6	5.4	オフィスビル
日石横浜ビル	23,933	40,440.73	40,314.37	99.7	10.6	オフィスビル
大森ベルポートD館	21,040	25,801.66	25,801.66	100.0	8.7	オフィスビル
浜離宮インターシティ	17,918	19,718.11	19,558.46	99.2	6.8	その他（商業 施設・住宅等）
武蔵小杉タワープレイス	12,659	25,043.93	25,043.93	100.0	7.5	オフィスビル
マンサード代官山	11,405	5,420.80	4,625.14	85.3	2.7	オフィスビル
興和西新橋ビル	11,032	8,949.04	8,949.04	100.0	(注4)	オフィスビル
台場ガーデンシティビル	9,981	12,122.85	12,122.85	100.0	3.1	オフィスビル
興和川崎東口ビル	9,483	18,612.72	18,612.72	100.0	(注4)	オフィスビル
合 計	173,668	205,506.52	203,269.58	98.9	—	—

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

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

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

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

(3) 不動産等組入資産明細

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

物件 番号	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末算定価額 (百万円) (注)	帳簿価額 (百万円)
I-1	大森ベルポートD館	東京都品川区南大井六丁目26番3号	不動産信託受益権	25,700	21,040
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	12,000	9,160
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	7,680	8,219
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	26,700	27,138
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	5,090	4,766
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	11,500	9,981

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-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	22,400	17,918
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	2,050	1,780
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	12,000	11,032
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	12,200	11,405
エリア I				137,320	122,442
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	5,720	5,583
II-2	JEI西本町ビル	大阪府大阪市西区阿波座一丁目3番15号	不動産信託受益権	4,700	7,192
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	2,200	1,865
エリア II				12,620	14,640
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	20,700	12,659
III-2	興和川崎東口ビル	神奈川県川崎市川崎区日進町1番地53	不動産信託受益権	9,650	9,483
III-3	JEI本郷ビル	東京都文京区本郷二丁目38番16号	不動産信託受益権	4,750	5,086
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	4,230	4,355
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	2,250	2,265
III-8	海老名プライムタワー	神奈川県海老名市中央二丁目9番50号	不動産信託受益権	4,340	5,735
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	25,800	29,076
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	1,300	1,643
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	8,340	6,201
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	27,600	23,933
エリア III				108,960	100,441
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	4,230	2,924
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	3,410	2,619
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	7,450	5,286
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	3,690	2,205
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	5,240	4,271
IV-7	JEI那覇ビル	沖縄県那覇市久茂地二丁目8番1号	不動産信託受益権	1,640	1,438
エリア IV				25,660	18,747
合 計				284,560	256,272

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

物件 番号	不動産の名称	第22期 自 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 6 月30日				第23期 自 平成29年 7 月 1 日 至 平成29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	1	100.0	940	8.8	1	100.0	937	8.7
I - 2	芝二丁目ビルディング	2	100.0	371	3.5	2	99.2	158	1.5
I - 3	JEI浜松町ビル	1	100.0	209	2.0	1	100.0	226	2.1
I - 7	赤坂ガーデンシティ (注3)	1	100.0	390	3.7	—	—	402	3.7
I - 8	赤坂インターシティ	14	100.0	578	5.4	13	98.6	587	5.4
I - 9	興和白金台ビル	1	100.0	170	1.6	1	100.0	179	1.7
I -10	台場ガーデンシティビル	1	100.0	334	3.1	1	100.0	334	3.1
I -12	浜離宮インターシティ	1	98.9	719	6.8	1	99.2	734	6.8
I -13	新富町ビル	11	100.0	71	0.7	11	100.0	71	0.7
I -14	興和西新橋ビル	5	100.0	(注2)	(注2)	5	100.0	(注2)	(注2)
I -15	マンサード代官山	7	97.4	291	2.7	8	85.3	294	2.7
エリア I		45	99.7	—	—	44	98.9	—	—
II - 1	NHK名古屋放送センタービル	31	94.2	366	3.4	35	96.4	353	3.3
II - 2	JEI西本町ビル	1	100.0	193	1.8	1	96.9	210	2.0
II - 3	大阪興銀ビル (底地)	1	100.0	83	0.8	1	100.0	83	0.8
エリア II		33	97.3	—	—	37	97.0	—	—
III - 1	武蔵小杉タワープレイス	40	100.0	778	7.3	40	100.0	812	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	100.0	(注2)	(注2)
III - 5	川崎日進町ビルディング	1	100.0	190	1.8	1	100.0	195	1.8
III - 6	第44興和ビル (注3)	1	100.0	90	0.8	—	—	85	0.8
III - 7	JEI両国ビル	1	95.8	104	1.0	1	100.0	107	1.0
III - 8	海老名プライムタワー	39	99.6	429	4.0	38	99.7	442	4.1
III - 9	興和川崎西口ビル	1	100.0	938	8.8	1	97.4	939	8.7
III -10	パシフィックスクエア千石	10	100.0	54	0.5	10	100.0	55	0.5
III -11	コアシティ立川	1	98.5	308	2.9	1	100.0	311	2.9
III -12	日石横浜ビル	1	99.7	1,138	10.7	1	99.7	1,149	10.6
エリア III		97	99.7	—	—	95	99.3	—	—
IV - 2	JEI京橋ビル	1	100.0	168	1.6	1	100.0	182	1.7
IV - 3	JEI広島八丁堀ビル	1	98.0	141	1.3	1	100.0	148	1.4

物件 番号	不動産の名称	第22期 自 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 6 月30日				第23期 自 平成29年 7 月 1 日 至 平成29年12月31日			
		テナント総数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (%)	賃貸事業収入 〈期間中〉 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	テナント総数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (%)	賃貸事業収入 〈期間中〉 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)
IV- 4	SE札幌ビル	1	98.6	361	3.4	1	100.0	368	3.4
IV- 5	青葉通プラザ	53	98.5	189	1.8	53	99.4	191	1.8
IV- 6	大和南森町ビル	10	100.0	195	1.8	10	100.0	198	1.8
IV- 7	JEI那覇ビル	1	91.7	74	0.7	1	100.0	80	0.7
エリアⅣ		67	98.5	—	—	67	99.9	—	—
合 計		242	99.4	10,642	100.0	243	99.1	10,806	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もとに、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JEB本郷ビルについては、エンドテナントから賃料の開示の同意が得られていないため記載していません。

(注3) 赤坂ガーデンシティ及び第44興和ビルについては、平成29年12月20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

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	31,390,000	—

(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。

(8) 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

4 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目 的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	当期支払額	既支払総額
興和川崎西口ビル	神奈川県 川崎市	空調改修（1/4期）	自 平成29年11月 至 平成30年 6 月	219	—	—
JEI那覇ビル	沖縄県 那覇市	外壁改修	自 平成30年 2 月 至 平成30年 6 月	100	—	—
武蔵小杉 タワープレイス	神奈川県 川崎市	中央監視装置更新 (1/2期)	自 平成29年10月 至 平成30年 3 月	90	—	—
興和川崎西口ビル	神奈川県 川崎市	エレベーター改修 (第1期)	自 平成30年 1 月 至 平成30年 6 月	83	—	—
NHK名古屋放送 センタービル	愛知県 名古屋市	トイレ・給湯室改修 (1/2期)	自 平成29年 4 月 至 平成30年 3 月	79	—	—
浜離宮 インターシティ	東京都 港区	共用部照明改修	自 平成30年 1 月 至 平成30年 5 月	33	—	—
NHK名古屋放送 センタービル	愛知県 名古屋市	監視カメラ設備更新	自 平成29年 9 月 至 平成30年 2 月	31	—	—

(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1,092百万円であり、当期に費用に区分された修繕費202百万円と合わせ1,295百万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	共用部リニューアル	自 平成29年 3 月 至 平成29年12月	408
芝二丁目ビルディング	東京都港区	オフィス棟全館共用部改修	自 平成29年 4 月 至 平成29年 7 月	96
興和川崎西口ビル	神奈川県川崎市	乗用エレベーター更新 に伴う耐火被覆補修	自 平成29年11月 至 平成29年12月	90
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 (1/5期)	自 平成29年12月 至 平成29年12月	48
青葉通プラザ	宮城県仙台市	蓄熱装置更新	自 平成29年10月 至 平成29年12月	38
その他の工事			—	410
合 計				1,092

(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み立てています。

項 目	第19期 自 平成27年 7 月 1 日 至 平成27年12月31日	第20期 自 平成28年 1 月 1 日 至 平成28年 6 月30日	第21期 自 平成28年 7 月 1 日 至 平成28年12月31日	第22期 自 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 6 月30日	第23期 自 平成29年 7 月 1 日 至 平成29年12月31日
当期首積立金残高(百万円)	317	310	436	450	546
当期積立額(百万円)	65	619	675	468	484
当期積立金取崩額(百万円)	72	492	662	371	742
次期繰越額(百万円)	310	436	450	546	289

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22期 自 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 6 月30日	第23期 自 平成29年 7 月 1 日 至 平成29年12月31日
(a) 資産運用報酬	442,866	457,509
(b) 資産保管委託報酬	22,025	22,102
(c) 一般事務委託報酬	41,489	41,804
(d) 役員報酬	6,540	6,540
(e) 会計監査人報酬	11,000	11,000
(f) その他費用	73,724	95,510
合 計	597,646	634,466

(2) 借入状況

当期末における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

区 分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済 期限	返済 方法	使 途	摘 要
短期 借入金	株式会社みずほ銀行	平成29年 8月10日	－	900,000	0.25952	平成30年 7月31日	期限 一括	不動産の 購入資金 に充てる ため	無担保 無保証
小 計			－	900,000					
1年内 返済 予定の 長期 借入金	株式会社日本政策投資銀行	平成22年 11月30日	6,000,000	－	1.73875 (注3)	平成29年 11月30日	期限 一括	借入金の 返済に充 てるため	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	平成24年 7月31日	1,000,000	－	1.08375 (注3)				
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000,000	－					
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	－					
	株式会社みずほ銀行	平成25年 6月28日	1,000,000	－	1.04550 (注3)				
	株式会社あおぞら銀行		500,000	－					
	株式会社りそな銀行		500,000	－	1.19212 (注3)				
	損害保険ジャパン日本興亜株式会社		500,000	－					
	東京海上日動火災保険株式会社		500,000	－					
	第一生命保険株式会社	平成23年 6月29日	3,000,000	3,000,000	1.65125 (注3)	平成30年 6月29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	平成25年 6月28日	5,000,000	5,000,000	0.81225 (注3)	平成30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
	三菱UFJ信託銀行株式会社		2,000,000	2,000,000					
	株式会社三井住友銀行		1,100,000	1,100,000					
	信金中央金庫		1,000,000	1,000,000					
	農林中央金庫		1,000,000	1,000,000					
	株式会社福岡銀行		700,000	700,000					
	株式会社りそな銀行		200,000	200,000					
	株式会社みずほ銀行	平成26年 3月11日	－	850,000	0.74500 (注3)	平成30年 11月1日			
	農林中央金庫		－	1,450,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		－	850,000					
	みずほ信託銀行株式会社		－	600,000					
	小 計			26,000,000	17,750,000				
長期 借入金	株式会社みずほ銀行	平成29年 1月31日	3,500,000	－	0.21538	平成30年 7月31日 (注2)	期限 一括	借入金の 返済に充 てるため	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		2,800,000	－					
	株式会社三井住友銀行		2,700,000	－					
	株式会社みずほ銀行	平成26年 3月11日	850,000	－	0.74500 (注3)	平成30年 11月1日			
	農林中央金庫		1,450,000	－					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		850,000	－					
	みずほ信託銀行株式会社		600,000	－					
	株式会社みずほ銀行		850,000	850,000	0.77500 (注3)	平成31年 3月8日			
	農林中央金庫		1,450,000	1,450,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		850,000	850,000					
	みずほ信託銀行株式会社		600,000	600,000					
	日本生命保険相互会社	平成28年 12月12日	1,000,000	1,000,000	0.25000 (注3)	平成31年 12月12日			
	株式会社みずほ銀行	平成28年 6月29日	4,400,000	－	0.28538	平成31年 12月30日 (注2)			
	三菱UFJ信託銀行株式会社		4,600,000	－					
	株式会社三井住友銀行		4,000,000	－					
	株式会社日本政策投資銀行	平成24年 1月31日	2,000,000	2,000,000	1.60000 (注3)	平成32年 1月31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											
長期 借入金	株式会社みずほ銀行	平成25年 6月28日	500,000	500,000	1.36400 (注3)	平成32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			
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000								
	みずほ信託銀行株式会社		600,000	600,000								
	三菱UFJ信託銀行株式会社		500,000	500,000								
	第一生命保険株式会社	平成25年 12月27日	1,000,000	1,000,000	1.31261 (注3)							
	株式会社みずほ銀行		675,000	675,000								
	農林中央金庫		1,162,500	1,162,500								
	三菱UFJ信託銀行株式会社		675,000	675,000								
	みずほ信託銀行株式会社	平成25年 6月28日	487,500	487,500	1.00000 (注3)							
	株式会社日本政策投資銀行		2,000,000	2,000,000								
	第一生命保険株式会社		平成26年 7月31日	2,000,000						2,000,000	0.98834 (注3)	平成33年 6月30日
	株式会社みずほ銀行		平成28年 11月29日	520,000						520,000	0.40896	平成33年 11月29日
	三菱UFJ信託銀行株式会社	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	平成26年 12月29日	1,950,000	1,950,000	0.81875 (注3)	平成33年 12月30日						
	三菱UFJ信託銀行株式会社		2,000,000	2,000,000								
	みずほ信託銀行株式会社		1,200,000	1,200,000								
	株式会社りそな銀行		600,000	600,000								
	損害保険ジャパン日本興亜株式会社	平成29年 1月31日	2,000,000	2,000,000	0.35000 (注3)	平成34年 1月31日						
	東京海上日動火災保険株式会社		1,000,000	1,000,000								
	株式会社日本政策投資銀行	平成26年 7月31日	2,000,000	2,000,000	1.15417 (注3)	平成34年 6月30日						
	損害保険ジャパン日本興亜株式会社	平成29年 11月30日	—	500,000	0.35000 (注3)	平成34年 11月30日						
	東京海上日動火災保険株式会社		—	500,000								
	株式会社みずほ銀行	平成26年 12月29日	1,950,000	1,950,000	0.93625 (注3)	平成34年 12月30日						
	三菱UFJ信託銀行株式会社		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	平成27年 6月30日	2,000,000	2,000,000	1.20250 (注3)	平成35年 6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								
長期 借入金	株式会社みずほ銀行	平成27年 11月30日	420,000	420,000	0.84375 (注3)	平成35年 11月30日	期日 一括	借入金の 返済に充 てるため	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		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					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年 11月30日	－	1,000,000	0.64801 (注3)	平成36年 5月31日			
	株式会社三井住友銀行		－	3,500,000					
	株式会社りそな銀行		－	500,000					
	株式会社あおぞら銀行		－	500,000					
	株式会社日本政策投資銀行	－	3,500,000	0.68431 (注3)	平成36年 11月30日				
	株式会社みずほ銀行	870,000	870,000	0.96275 (注3)					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	590,000	590,000						
	株式会社三井住友銀行	350,000	350,000						
	みずほ信託銀行株式会社	1,560,000	1,560,000						
	株式会社りそな銀行	1,000,000	1,000,000						
	株式会社あおぞら銀行	750,000	750,000						
	株式会社福岡銀行	150,000	150,000						
	株式会社みずほ銀行	平成29年 9月29日	－	2,200,000	0.83441 (注3)	平成38年 3月31日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社		－	1,750,000					
	株式会社三井住友銀行		－	1,100,000					
	農林中央金庫		－	850,000					
	株式会社あおぞら銀行		－	500,000					
	株式会社日本政策投資銀行		－	1,300,000	0.83071 (注3)	平成38年 9月30日			
	小 計			75,900,000	67,850,000				
合 計			101,900,000	86,500,000					

(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) 平成29年12月29日付で全額を期限前弁済しています。

(注3) 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。

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
第 4 回無担保投資法人債	平成23年 11月4日	2,000,000	2,000,000	1.40000	平成30年 11月2日	期限一括	(注1)	(注5)
第 5 回無担保投資法人債	平成25年 11月25日	5,000,000	5,000,000	0.46000			(注2)	
第 6 回無担保投資法人債	平成26年 3月10日	5,000,000	5,000,000	0.46000	平成31年 3月11日		(注3)	
第 7 回無担保投資法人債		8,000,000	8,000,000	1.13000	平成36年 3月11日		(注2)	
第 8 回無担保投資法人債	平成27年 9月9日	5,000,000	5,000,000	1.03000	平成37年 9月9日		(注2)	
第 9 回無担保投資法人債	平成28年 10月27日	2,000,000	2,000,000	0.45000	平成38年 10月27日		(注4)	
第10回無担保投資法人債	平成28年 12月20日	2,000,000	2,000,000	0.39000	平成35年 12月20日		(注2)	
第11回無担保投資法人債	平成29年 4月25日	7,000,000	7,000,000	0.65000	平成39年 4月23日			
合 計		36,000,000	36,000,000					

(注 1) 資金使途は、物件取得資金に充当しています。

(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及び既存借入金の返済に充当しています。

(注 4) 資金使途は、既存投資法人債の償還に充当しています。

(注 5) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

(4) 短期投資法人債

該当事項はありません。

(5) 新投資口予約権

該当事項はありません。

6 期中の売買状況

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

(単位：百万円)

資産の種類	不動産等の名称	取 得		譲 渡			
		取得年月日	取得価額 (注1)	譲渡年月日	譲渡価額 (注1)	帳簿価額 (注2)	売却損益 (注3)
不動産	興和西新橋ビル (持分等追加取得)	平成29年 8月1日	7,500	—	—	—	—
不動産	赤坂ガーデンシティ (持分追加取得)	平成29年 8月10日	869	—	—	—	—
不動産信託受益権	赤坂ガーデンシティ	—	—	平成29年 12月20日	22,500	23,106	△608
不動産信託受益権	第44興和ビル	—	—	平成29年 12月20日	1,890	1,001	887
合 計		—	8,369	—	24,390	24,108	279

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

(注2) 売却時の帳簿価額を記載しています。

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

(2) その他の資産の売買状況等

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	興和西新橋ビル (持分等追加取得)	不動産	平成29年 8月1日	7,500	7,820	一般財団法人 日本不動産研究所	平成29年 6月1日
取得	赤坂ガーデンシティ (持分追加取得)	不動産	平成29年 8月10日	869	1,040	一般財団法人 日本不動産研究所	平成29年 7月31日
譲渡	赤坂ガーデンシティ	不動産 信託受益権	平成29年 12月20日	22,500	19,100	一般財団法人 日本不動産研究所	平成29年 11月1日
譲渡	第44興和ビル	不動産 信託受益権	平成29年 12月20日	1,890	1,810	一般財団法人 日本不動産研究所	平成29年 11月1日

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

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	8,369百万円	24,390百万円
利害関係人等との取引状況の内訳		
新日鉄興和不動産株式会社	7,500百万円 (89.6%)	1,890百万円 (7.7%)
合 計	7,500百万円 (89.6%)	1,890百万円 (7.7%)

(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	1,441,309千円	新日鉄興和不動産株式会社	171,910千円	11.9%
		興和不動産ファシリティーズ株式会社	294,386千円	20.4%
		株式会社日鉄コミュニティ	72千円	0.0%
合 計	1,441,309千円	—	466,370千円	32.4%

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

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

新日鉄興和不動産株式会社	21,433千円
興和不動産ファシリティーズ株式会社	662,054千円
株式会社日本設計	1,709千円

(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

平成29年9月29日に本投資法人の第7回投資主総会が開催されました。投資主総会で承認された事項のうち主な概要は以下のとおりです。

議 案	概 要
執行役員1名選任の件	小川秀彦が執行役員に選任されました。なお、任期は平成29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	佐々木敏彦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	長濱毅、前川俊一、高木英治の3名が監督役員に選任されました。なお、任期は平成29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) (平成29年6月30日)	当 期 (平成29年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,373,222	7,486,725
信託現金及び信託預金	16,808,808	16,104,436
営業未収入金	486,122	456,268
前払費用	187,093	185,552
繰延税金資産	4	18
その他	9,374	6,291
流動資産合計	22,864,624	24,239,293
固定資産		
有形固定資産		
建物	5,889,094	6,907,674
減価償却累計額	△1,247,300	△1,344,714
建物 (純額)	4,641,793	5,562,960
構築物	33,189	42,147
減価償却累計額	△6,085	△6,840
構築物 (純額)	27,103	35,306
機械及び装置	6,253	6,253
減価償却累計額	△2,255	△2,536
機械及び装置 (純額)	3,998	3,716
工具、器具及び備品	12,270	12,270
減価償却累計額	△5,035	△5,685
工具、器具及び備品 (純額)	7,234	6,584
土地	3,032,788	9,272,487
建設仮勘定	12,606	12,606
信託建物	120,033,829	115,754,810
減価償却累計額	△25,904,049	△26,343,882
信託建物 (純額)	94,129,780	89,410,927
信託構築物	1,096,996	1,009,801
減価償却累計額	△222,277	△224,455
信託構築物 (純額)	874,718	785,346
信託機械及び装置	797,332	815,194
減価償却累計額	△375,536	△398,497
信託機械及び装置 (純額)	421,796	416,697
信託工具、器具及び備品	194,343	225,151
減価償却累計額	△114,567	△121,358
信託工具、器具及び備品 (純額)	79,775	103,792
信託土地	160,660,425	141,454,273
信託建設仮勘定	139,031	99,194
有形固定資産合計	264,031,052	247,163,894
無形固定資産		
借地権	1,721,607	1,721,607
商標権	113	88
信託借地権	7,382,016	7,382,016
信託その他無形固定資産	4,848	4,710
無形固定資産合計	9,108,586	9,108,423
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	15,181	15,181
長期前払費用	628,970	796,524
その他	379,051	738,882
投資その他の資産合計	1,023,203	1,550,588
固定資産合計	274,162,842	257,822,906
繰延資産		
投資法人債発行費	149,786	135,216
繰延資産合計	149,786	135,216
資産合計	297,177,254	282,197,416

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (平成29年6月30日)	当 期 (平成29年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,465,612	1,627,141
短期借入金	—	900,000
1年内償還予定の投資法人債	—	7,000,000
1年内返済予定の長期借入金	26,000,000	17,750,000
未払金	438,800	445,675
未払費用	133,136	144,768
未払法人税等	678	977
未払消費税等	289,887	677,350
前受金	83,886	79,326
その他	—	0
流動負債合計	28,412,001	28,625,240
固定負債		
投資法人債	36,000,000	29,000,000
長期借入金	75,900,000	67,850,000
預り敷金及び保証金	723,098	1,084,728
信託預り敷金及び保証金	12,448,681	11,703,805
固定負債合計	125,071,779	109,638,534
負債合計	153,483,781	138,263,774
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	139,972,885	139,972,885
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	260,476	260,476
任意積立金合計	260,476	260,476
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	3,460,111	3,700,279
剰余金合計	3,720,588	3,960,756
投資主資本合計	143,693,473	143,933,641
純資産合計	※2 143,693,473	※2 143,933,641
負債純資産合計	297,177,254	282,197,416

損益計算書

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) 自 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 6 月30日		当 期 自 平成29年 7 月 1 日 至 平成29年12月31日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	9,760,176	※1	9,851,628
その他賃貸事業収入	※1	882,490	※1	954,398
不動産等売却益		—	※2	279,042
営業収益合計		10,642,667		11,085,069
営業費用				
賃貸事業費用	※1	5,890,983	※1	5,931,137
資産運用報酬		442,866		457,509
資産保管手数料		22,025		22,102
一般事務委託手数料		41,489		41,804
役員報酬		6,540		6,540
その他営業費用		84,724		106,510
営業費用合計		6,488,630		6,565,603
営業利益		4,154,037		4,519,465
営業外収益				
受取利息		98		105
その他		1,034		658
営業外収益合計		1,132		763
営業外費用				
支払利息		437,910		442,384
融資関連費用		114,622		221,464
投資法人債利息		123,538		140,286
投資法人債発行費償却		13,554		14,570
その他		5,143		271
営業外費用合計		694,770		818,977
経常利益		3,460,399		3,701,251
税引前当期純利益		3,460,399		3,701,251
法人税、住民税及び事業税		693		993
法人税等調整額		4		△14
法人税等合計		698		978
当期純利益		3,459,701		3,700,272
前期繰越利益		409		6
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		3,460,111		3,700,279

投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 平成29年1月1日 至 平成29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	139,972,885	260,476	260,476	3,406,981	3,667,457	143,640,343	143,640,343
当期変動額							
剰余金の分配	—	—	—	△3,406,571	△3,406,571	△3,406,571	△3,406,571
当期純利益	—	—	—	3,459,701	3,459,701	3,459,701	3,459,701
当期変動額合計	—	—	—	53,130	53,130	53,130	53,130
当期末残高	※1 139,972,885	260,476	260,476	3,460,111	3,720,588	143,693,473	143,693,473

当期（自 平成29年7月1日 至 平成29年12月31日）

（単位：千円）

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本 合計	
		任意積立金		当期末処分 利益又は 当期末処理 損失（△）	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金 合計				
当期首残高	139,972,885	260,476	260,476	3,460,111	3,720,588	143,693,473	143,693,473
当期変動額							
剰余金の分配	－	－	－	△3,460,105	△3,460,105	△3,460,105	△3,460,105
当期純利益	－	－	－	3,700,272	3,700,272	3,700,272	3,700,272
当期変動額合計	－	－	－	240,167	240,167	240,167	240,167
当期末残高	※1 139,972,885	260,476	260,476	3,700,279	3,960,756	143,933,641	143,933,641

注記表

(継続企業の前提に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 6 月30日	当 期 自 平成29年 7 月 1 日 至 平成29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 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 6 月30日	当 期 自 平成29年 7 月 1 日 至 平成29年12月31日
1. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2年～60年 構築物 2年～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。 ③長期前払費用 定額法を採用しています。	①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2年～60年 構築物 2年～57年 機械及び装置 6年～16年 工具、器具及び備品 3年～15年 ②無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 ③長期前払費用 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産（信託受益権を含む。）に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については賦課決定された税額のうち、当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。	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24,555千円です。

期 別 項 目	前 期（ご参考） 自 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 6 月30日	当 期 自 平成29年 7 月 1 日 至 平成29年12月31日
4. 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>
5. 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) 平成29年6月30日現在	当 期 平成29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 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>

(損益計算書に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 6 月30日		当 期 自 平成29年 7 月 1 日 至 平成29年12月31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	8,044,157	賃料収入	8,167,243
共益費収入	1,447,214	共益費収入	1,414,547
その他賃貸収入	268,805	その他賃貸収入	269,837
計	9,760,176	計	9,851,628
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	758,214	水道光熱費収入	857,938
その他収入	124,276	その他収入	96,459
計	882,490	計	954,398
不動産賃貸事業収益合計	10,642,667	不動産賃貸事業収益合計	10,806,026
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	1,477,096	維持管理費	1,441,309
水道光熱費	1,004,220	水道光熱費	1,122,414
公租公課	915,948	公租公課	939,173
損害保険料	25,047	損害保険料	26,035
修繕工事費	271,949	修繕工事費	202,706
減価償却費	1,967,524	減価償却費	1,972,924
その他費用	229,197	その他費用	226,572
不動産賃貸事業費用合計	5,890,983	不動産賃貸事業費用合計	5,931,137
C. 不動産賃貸事業損益 (A－B)	4,751,684	C. 不動産賃貸事業損益 (A－B)	4,874,889
—		※2. 不動産等売却損益の内訳	(単位：千円)
		①赤坂ガーデンシティ	
		不動産等売却収入	22,500,000
		不動産等売却原価	23,106,531
		その他売却費用	2,012
		不動産等売却損	608,544
		②第44興和ビル	
		不動産等売却収入	1,890,000
		不動産等売却原価	1,001,482
		その他売却費用	930
		不動産等売却益	887,586

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 6 月30日	当 期 自 平成29年 7 月 1 日 至 平成29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 1,305,700口	※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口総口数 10,000,000口 発行済投資口の総口数 1,305,700口

(税効果会計に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 6 月30日	当 期 自 平成29年 7 月 1 日 至 平成29年12月31日
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 4 繰延税金資産計 4 (繰延税金資産の純額) 4	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 18 繰延税金資産計 18 (繰延税金資産の純額) 18
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 31.74 (調整) 支払分配金の損金算入額 △31.74 その他 0.02 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.02	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 31.74 (調整) 支払分配金の損金算入額 △29.90 圧縮積立金繰入額 △1.84 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 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 6 月30日	当 期 自 平成29年 7 月 1 日 至 平成29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)

<p>前 期（ご参考） 自 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 6 月30日</p>	<p>当 期 自 平成29年 7 月 1 日 至 平成29年12月31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）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「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）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「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 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 6 月30日				当 期 自 平成29年 7 月 1 日 至 平成29年12月31日			
を用いた場合、当該価額が異なる場合があります。 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。				を用いた場合、当該価額が異なる場合があります。 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 平成29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）。				2. 金融商品の時価等に関する事項 平成29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)		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	5,373,222	5,373,222	—	(1) 現金及び預金	7,486,725	7,486,725	—
(2) 信託現金及び信託預金	16,808,808	16,808,808	—	(2) 信託現金及び信託預金	16,104,436	16,104,436	—
資産計	22,182,030	22,182,030	—	資産計	23,591,162	23,591,162	—
(3) 短期借入金	—	—	—	(3) 短期借入金	900,000	900,000	—
(4) 1年内償還予定の投資法人債	—	—	—	(4) 1年内償還予定の投資法人債	7,000,000	7,034,020	34,020
(5) 1年内返済予定の長期借入金	26,000,000	26,171,999	171,999	(5) 1年内返済予定の長期借入金	17,750,000	17,819,871	69,871
(6) 投資法人債	36,000,000	36,436,630	436,630	(6) 投資法人債	29,000,000	29,453,940	453,940
(7) 長期借入金	75,900,000	76,886,676	986,676	(7) 長期借入金	67,850,000	68,994,628	1,144,628
負債計	137,900,000	139,495,305	1,595,305	負債計	122,500,000	124,202,459	1,702,459
(8) デリバティブ取引	—	—	—	(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				(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			
<u>資 産</u> (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。				<u>資 産</u> (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。			
<u>負 債</u> (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				<u>負 債</u> (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 平成29年 1 月 1 日
至 平成29年 6 月30日

の合計額を同様の借入を行った場合に合理的に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。)

固定金利によるものの時価については、当該長期借入金の元利金の合計額を同様の借入を行った場合に合理的に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

- (4) 1年内償還予定の投資法人債及び (6) 投資法人債
本投資法人の発行する投資法人債の時価については、金融データ提供会社による公表参考値によっています。

デリバティブ取引

(8) デリバティブ取引

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

(単位：千円)

ヘッジ 会計の 方法	デリバティブ 取引の種類等	主な ヘッジ 対象	契約額等		時価	当該時 価の算 定方法
			うち1年超			
金利 スワップの 特例処理	金利スワップ取引 変動受取・ 固定支払	長期 借入金	51,140,000	35,140,000	*	—

*金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています（上記（注1）負債参照）。

(注 2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区 分	貸借対照表計上額（千円）
①預り敷金及び保証金*	723,098
②信託預り敷金及び保証金*	12,448,681

*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。

当 期
自 平成29年 7 月 1 日
至 平成29年12月31日

の合計額を同様の借入を行った場合に合理的に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。)

固定金利によるものの時価については、当該長期借入金の元利金の合計額を同様の借入を行った場合に合理的に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

- (4) 1年内償還予定の投資法人債及び (6) 投資法人債
本投資法人の発行する投資法人債の時価については、金融データ提供会社による公表参考値によっています。

デリバティブ取引

(8) デリバティブ取引

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

(単位：千円)

ヘッジ 会計の 方法	デリバティブ 取引の種類等	主な ヘッジ 対象	契約額等		時価	当該時 価の算 定方法
			うち1年超			
金利 スワップの 特例処理	金利スワップ取引 変動受取・ 固定支払	長期 借入金	46,140,000	31,390,000	*	—

*金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています（上記（注1）負債参照）。

(注 2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区 分	貸借対照表計上額（千円）
①預り敷金及び保証金*	1,084,728
②信託預り敷金及び保証金*	11,703,805

*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 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 6 月30日				当 期 自 平成29年 7 月 1 日 至 平成29年12月31日			
(注 3) 金銭債権の決算日後の償還予定額 (単位：千円)				(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	5,373,222	—	—	現金及び預金	7,486,725	—	—
信託現金及び信託預金	16,808,808	—	—	信託現金及び信託預金	16,104,436	—	—
合 計	22,182,030	—	—	合 計	23,591,162	—	—
	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	900,000	—	—
1年内償還予定の投資法人債	—	—	—	1年内償還予定の投資法人債	7,000,000	—	—
1年内返済予定の長期借入金	26,000,000	—	—	1年内返済予定の長期借入金	17,750,000	—	—
投資法人債	—	12,000,000	—	投資法人債	—	5,000,000	—
長期借入金	—	16,500,000	22,600,000	長期借入金	—	4,750,000	8,600,000
合 計	26,000,000	28,500,000	22,600,000	合 計	25,650,000	9,750,000	8,600,000
	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	—	—	24,000,000	投資法人債	—	—	24,000,000
長期借入金	4,000,000	14,510,000	18,290,000	長期借入金	13,510,000	11,750,000	29,240,000
合 計	4,000,000	14,510,000	42,290,000	合 計	13,510,000	11,750,000	53,240,000

(賃貸等不動産に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 6 月30日				当 期 自 平成29年 7 月 1 日 至 平成29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	
273,958,219	△818,694	273,139,525	292,790,000	273,139,525	△16,867,295	256,272,229	284,560,000
(注 1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。				(注 1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。			
(注 2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な減少額は減価償却費(1,967,524千円)です。				(注 2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な増加額は興和西新橋ビルの持分等追加取得(7,262,043千円)及び赤坂ガーデンシティの持分追加取得(898,762千円)によるものであり、主な減少額は赤坂ガーデンシティの売却(23,106,531千円)、減価償却費(1,972,924千円)及び第44興和ビルの売却(1,001,482千円)によるものです。			
(注 3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。				(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>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 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 6 月30日		当 期 自 平成29年 7 月 1 日 至 平成29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 平成29年1月1日 至 平成29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)	科 目	期末残高 (千円)
利害 関係人等	第一生命保険 株式会社	保険業	1.58%	—	—	1年内返済予定 の長期借入金	3,000,000
						長期借入金	3,000,000
資産保管 会社	みずほ信託銀行 株式会社	銀行業	—	—	—	長期借入金	7,807,500

(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 平成29年7月1日 至 平成29年12月31日）

属 性	会社等の名称	事業の内容	議決権等の 所有（被所有） 割合	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)(注2)	科 目	期末残高 (千円)
利害 関係人等	新日鉄興和不動産 株式会社	不動産業	5.48%	物件の取得	7,500,000	—	—
				物件の譲渡	1,890,000		
利害 関係人等	第一生命保険 株式会社	保険業	1.58%	—	—	1年内返済予定 の長期借入金	3,000,000
						長期借入金	3,000,000
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	600,000
						長期借入金	7,207,500

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

(注2) 物件の売買取引条件については、市場実勢に基づいて決定しています。

(1口当たり情報に関する注記)

前 期（ご参考） 自 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 6 月30日		当 期 自 平成29年 7 月 1 日 至 平成29年12月31日	
1. 1口当たり純資産額	110,050円	1. 1口当たり純資産額	110,234円
2. 1口当たり当期純利益	2,649円	2. 1口当たり当期純利益	2,833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 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 6 月30日	当 期 自 平成29年 7 月 1 日 至 平成29年12月31日
当期純利益（千円）	3,459,701	3,700,272
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	3,459,701	3,700,272
期中平均投資口数（口）	1,305,700	1,305,700

(重要な後発事象に関する注記)

前 期（ご参考） 自 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 6 月30日	当 期 自 平成29年 7 月 1 日 至 平成29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 銭 の 分 配 に 係 る 計 算 書

(単位：円)

区 分	前 期 (ご参考) 自 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 6 月30日	当 期 自 平成29年 7 月 1 日 至 平成29年12月31日
I 当期末処分利益	3,460,111,693	3,700,279,652
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	3,460,105,000 (2,650)	3,486,219,000 (2,670)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	—	214,060,652
IV 次期繰越利益	6,693	—
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、当期末処分利益を超えない額で、発行済投資口の総口数1,305,700口の整数倍の最大値となる3,460,105,000円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第33条第1項第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</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ています。</p> <p>かかる方針により、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1,305,700口の整数倍の最大値となる3,486,219,000円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第33条第1項第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

監査報告書

独立監査人の監査報告書

平成30年2月15日

ジャパンエクセレント投資法人
役員会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

岸 洋平 

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

齋 木 夏生 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、ジャパンエクセレント投資法人の平成29年7月1日から平成29年12月31日までの第23期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

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

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

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

利害関係

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

以 上

キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

	前 期（ご参考） 自 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 6 月30日	当 期 自 平成29年 7 月 1 日 至 平成29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	3,460,399	3,701,251
減価償却費	1,967,549	1,972,950
投資法人債発行費償却	13,554	14,570
受取利息	△98	△105
支払利息	561,449	582,670
営業未収入金の増減額（△は増加）	73,336	29,853
未収消費税等の増減額（△は増加）	58,187	—
前払費用の増減額（△は増加）	△7,422	1,540
営業未払金の増減額（△は減少）	124,373	△103,534
未払金の増減額（△は減少）	5,780	6,463
未払消費税等の増減額（△は減少）	289,887	387,463
前受金の増減額（△は減少）	7,744	△4,559
長期前払費用の増減額（△は増加）	76,246	△167,553
信託有形固定資産の売却による減少額	—	24,108,013
その他	△2,806	△358,243
小計	6,628,182	30,170,782
利息の受取額	98	105
利息の支払額	△610,586	△571,039
法人税等の支払額	△779	△694
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,016,915	29,599,154
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	△102,514	△7,267,725
信託有形固定資産の取得による支出	△909,906	△1,680,016
預り敷金及び保証金の受入による収入	13,393	395,152
預り敷金及び保証金の返還による支出	△23,387	△33,522
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	628,846	656,954
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△89,501	△1,401,829
投資活動によるキャッシュ・フロー	△483,068	△9,330,987
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	—	10,600,000
短期借入金の返済による支出	△1,000,000	△9,700,000
長期借入れによる収入	12,000,000	17,700,000
長期借入金の返済による支出	△18,000,000	△34,000,000
投資法人債の発行による収入	6,959,000	—
分配金の支払額	△3,407,199	△3,459,034
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,448,199	△18,859,034
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	2,085,647	1,409,132
現金及び現金同等物の期首残高	20,096,382	22,182,030
現金及び現金同等物の期末残高	※1 22,182,030	※1 23,591,162

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕（参考情報）

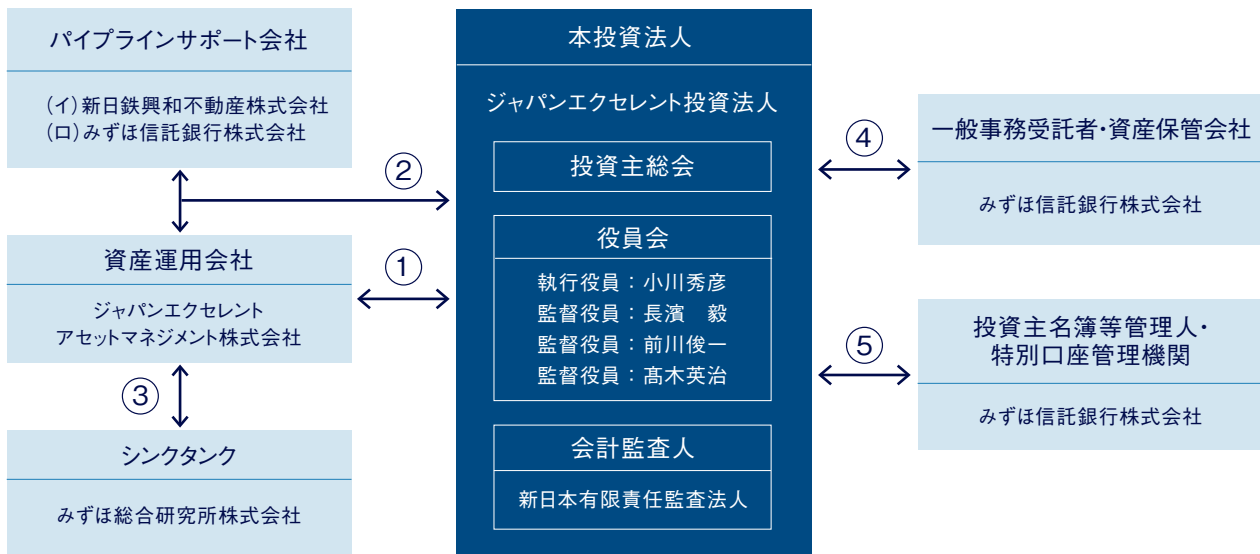
期 別 項 目	前 期（ご参考） 自 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 6 月30日	当 期 自 平成29年 7 月 1 日 至 平成29年12月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

前 期（ご参考） 自 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 6 月30日	当 期 自 平成29年 7 月 1 日 至 平成29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 (平成29年6月30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 (平成29年12月31日現在) (単位：千円)
現金及び預金 5,373,222	現金及び預金 7,486,725
信託現金及び信託預金 16,808,808	信託現金及び信託預金 16,104,436
現金及び現金同等物 <u>22,182,030</u>	現金及び現金同等物 <u>23,591,162</u>

■ 投資法人の仕組み・投資口価格の推移

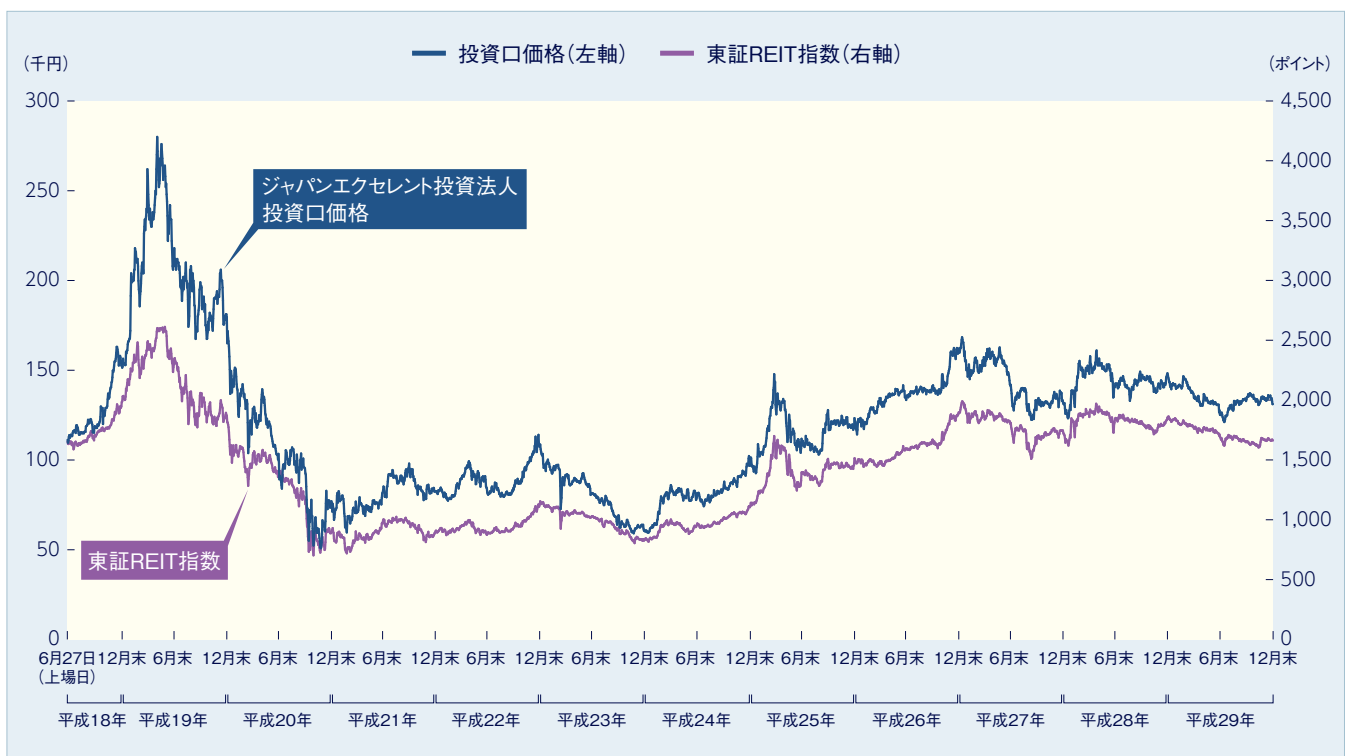
■ 投資法人の仕組み



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

■ 投資口価格と東証REIT指数の推移

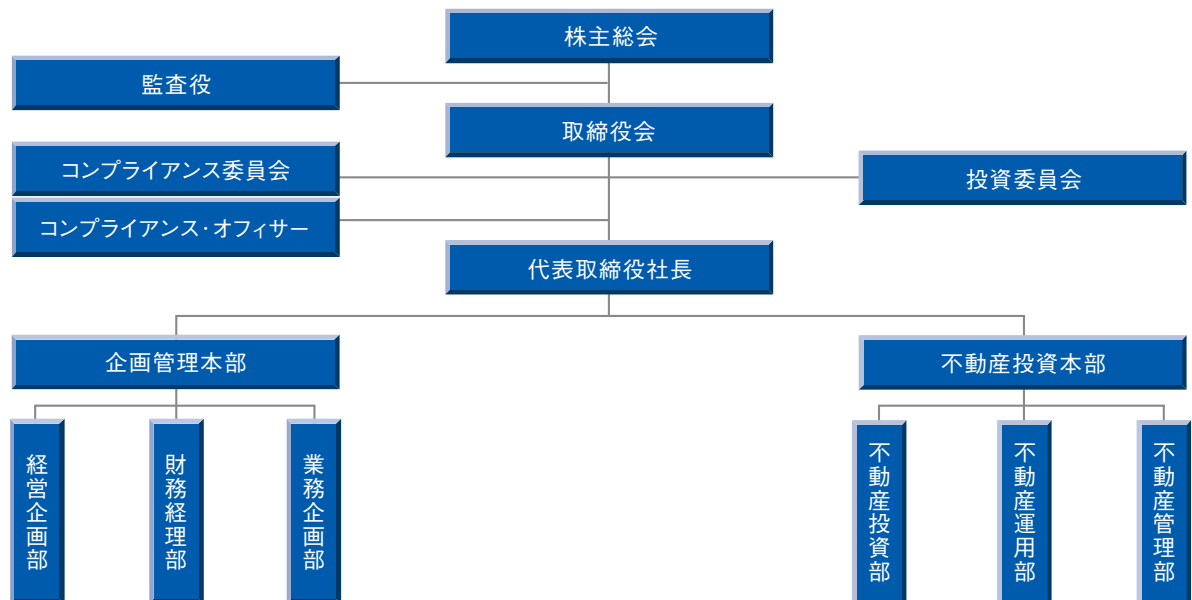
上場日以降の本投資法人の投資口価格と東証REIT指数の推移は以下のとおりです。



(注) 平成25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	平成17年4月14日	
資本金	4億5千万円	
株主	新日鉄興和不動産株式会社 54.0% 第一生命保険株式会社 26.0% 株式会社第一ビルディング 5.0% 相互住宅株式会社 5.0% 株式会社みずほ銀行 5.0% みずほ信託銀行株式会社 5.0%	
業務内容	金融商品取引業者：登録番号 関東財務局長(金商)第331号 (投資運用業) 宅地建物取引業：免許証番号 東京都知事(3)第84511号 取引一任代理等：認可番号 国土交通大臣認可第44号	

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

■ 投資主インフォメーション

1 住所等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印等の変更は、お取引証券会社にお申し出ください。

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

2 分配金について

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

3 投資主メモ

決 算 期 日：毎年6月末日、12月末日

投 資 主 総 会：2年に1回以上開催

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

分 配 金 支 払 確 定 基 準 日：毎年6月末日、12月末日

上 場 金 融 商 品 取 引 所：東京証券取引所（証券コード：8987）

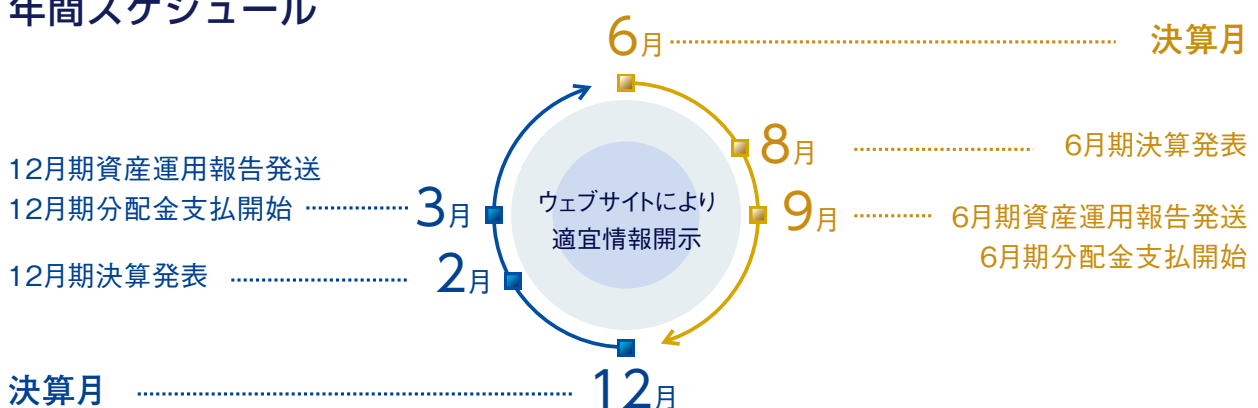
公 告 掲 載 新 聞：日本経済新聞

投資主名簿等管理人
及び特別口座管理機関：東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社

同 事 務 取 扱 場 所：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 TEL0120-288-324（フリーダイヤル）
（郵送物送付先及び
電話お問合せ先）

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.