

2023年12月期 決算短信 (REIT)

2024年2月19日

不動産投資信託証券発行者名 ジャパンエクセレント投資法人 上場取引所 東
コード番号 8987 U R L <https://www.excellent-reit.co.jp>
代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 香山 秀一郎

資産運用会社名 ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社
代表者 (役職名) 代表取締役 (氏名) 香山 秀一郎
問合せ先責任者 (役職名) 経営企画部長 (氏名) 堀川 主計
TEL 03-5412-7911 (代表)

有価証券報告書提出予定日 2024年3月22日 分配金支払開始予定日 2024年3月15日

決算補足説明資料作成の有無 : 有
決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2023年12月期の運用、資産の状況 (2023年7月1日~2023年12月31日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2023年12月期	10,857	△21.5	4,665	4.2	4,050	4.3	4,049	4.3
2023年6月期	13,823	29.2	4,477	8.3	3,882	10.8	3,881	10.8

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2023年12月期	3,027	2.7	1.4	37.3
2023年6月期	2,901	2.6	1.3	28.1

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は 含まない)	分配金総額 (利益超過分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2023年12月期	2,800	3,745	-	-	92.5	2.5
2023年6月期	2,800	3,745	-	-	96.5	2.5

(注1) 2023年12月期の分配金総額 (利益超過分配金を含まない) と当期純利益の差異は圧縮積立金304百万円の積立てによるものです。
2023年6月期の分配金総額 (利益超過分配金を含まない) と当期純利益の差異は圧縮積立金136百万円の積立てによるものです。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2023年12月期	294,823	150,659	51.1	112,634
2023年6月期	287,045	150,354	52.4	112,406

(参考) 自己資本 2023年12月期 150,659百万円 2023年6月期 150,354百万円

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2023年12月期	5,541	△18,976	4,239	21,548
2023年6月期	28,546	△3,880	△11,761	30,744

2. 2024年6月期の運用状況の予想（2024年1月1日～2024年6月30日）及び2024年12月期の運用状況の予想（2024年7月1日～2024年12月31日）

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		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 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2024年6月期	11,419	5.2	4,747	1.7	4,102	1.3	4,101	1.3	2,760	—
2024年12月期	11,116	△2.7	4,536	△4.4	3,824	△6.8	3,823	△6.8	2,600	—

（参考）1口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想当期末投資口数）（2024年6月期）3,066円、（2024年12月期）2,858円

（注）1口当たり分配金は、当期純利益から圧縮積立金の繰入額（2024年6月期に410百万円、2024年12月期に345百万円）を控除した残額を分配することを前提として計算しています。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

- ① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）
- ② 期末自己投資口数

2023年12月期	1,337,598口	2023年6月期	1,337,598口
2023年12月期	0口	2023年6月期	0口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、25ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査対象外です。

※ 特記事項

本書に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、7ページ記載の「2024年6月期（2024年1月1日～2024年6月30日）及び2024年12月期（2024年7月1日～2024年12月31日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

以上

○目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
① 当期の概況	2
(イ) 本投資法人の主な推移	2
(ロ) 運用環境及び運用実績	2
(ハ) 資金調達の概要	2
(ニ) サステナビリティへの取組	3
(ホ) 業績及び分配の概要	3
② 次期の見通し	4
(イ) 事業環境の見通し	4
(ロ) 今後の運用方針及び対処すべき課題	4
(ハ) 運用状況の見通し	5
(2) 投資リスク	8
2. 財務諸表	9
(1) 貸借対照表	9
(2) 損益計算書	11
(3) 投資主資本等変動計算書	12
(4) 金銭の分配に係る計算書	14
(5) キャッシュ・フロー計算書	15
(6) 継続企業の前提に関する注記	16
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	16
(8) 財務諸表に関する注記事項	18
(9) 発行済投資口の総口数の増減	27
3. 参考情報	28
(1) 運用資産等の価格に関する情報	28
(2) 資本的支出の状況	40

1. 運用状況

(1) 運用状況

① 当期の概況

(イ) 本投資法人の主な推移

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、2023年12月末に第35期の決算を終了しました。

(ロ) 運用環境及び運用実績

当期（2023年12月期）における世界経済は、インフレ抑制を企図した欧米金融当局による大幅かつ急速な政策金利の引き上げが一服し、長期金利は下落に転じることとなりましたが、先行きの景気減速の懸念、政策金利の引き下げ時期等を巡り不透明な状況が継続することとなりました。

我が国においては、新型コロナウイルス感染症の影響がほぼなくなる中で、徐々に個人消費が回復し、堅調な設備投資や訪日外国人客の増加等もあり、景気は概ね底堅く推移する状況が続きました。そのような中、日銀は金融緩和の大枠を維持しつつも、政策変更については国内物価や賃金の動きを見極めるスタンスを示したことから、市場では長期金利が緩やかに上昇することとなり、今後のスタンス変更の時期について注目が集まる展開となりました。

不動産売買市場におけるオフィス物件の動向については、欧米を中心とした一部海外投資家の動きが鈍くなる面もありましたが、良好な資金調達環境及び、内外金利差、円安等の要因により、国内外の投資家の取得意欲は引き続き旺盛であり、厳しい物件取得環境が続きました。このような状況下において、本投資法人は、スポンサーである日鉄興和不動産株式会社より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）を追加取得（取得価格：計83億円）した他、大崎ブライトタワー・大崎ブライトプラザ（注1）の取得（取得価格131億円）を決定しました。

オフィス賃貸市場では、新型コロナウイルスの5類移行に伴う入社率の向上、企業業績の回復や人材確保等を目的とする立地・グレードの改善や拡張等の前向きな転移が増加してきたこと、並びに足許の新規供給が山場を越えたこと等を受け、東京ビジネスエリア（都心5区）の空室率は6%前半（三鬼商事株式会社公表）での推移から、2023年7月以降はやや低下基調が続いています。また賃料についても、徐々に下げ止まりの傾向がでてきており、2023年12月には41ヶ月ぶりに新規成約賃料がわずかながら反転（三鬼商事株式会社公表）することとなりました。

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2,819億円、総賃貸可能面積は314,924.82㎡（95,264.76坪）となっています。

なお、当期末の稼働率（注2）につきましては、大口の空室を抱えていた武蔵小杉タワープレイス等の空室埋め戻しを進めたことにより97.9%に改善しています。

(ハ) 資金調達の概要

当期は、12月に追加取得したグランフロント大阪の取得資金83億円のうち、50億円を短期借入にて調達し、長短金利差を活かして調達コストを引き下げる工夫を行い、また残り30億円をグリーンローンによる長期固定借入（期間10年）とするとともに、償還を迎えた投資法人債20億円に対しては同額の投資法人債を期間10年で起債し、借入比で有利な長期調達を実施しました。また、11月に返済期限が到来した107.7億円の借入金については、長期変動金利（平均借入期間6.5年）の活用等により金融コストの削減を図りました。

これらの結果、当期末における有利子負債平均残存期間（注3）は4.1年（前期末比0.3年長期化）、総資産有利子負債比率（総資産LTV）（注4）は、グランフロント大阪を追加取得するにあたり借入を実施したことで43.6%（前期末比1.6ポイント上昇）となりました。

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

当期末現在で本投資法人が取得している格付は以下のとおりです。

信用格付業者	発行体格付（アウトロック）	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－

(ニ) 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、CO₂排出原単位について、2030年度のCO₂排出原単位を2013年度比で46%削減する中期目標（前倒しで達成済み）及び2050年度のCO₂排出量をネットゼロとする長期目標を設定しており、保有物件の照明器具のLED化、省エネ性能に優れた空調設備への改修、「RE100」対応電力等のCO₂フリー電力への切替等を推進しています。環境負荷の低減策として、エネルギー消費原単位及び水消費原単位については、各年度において前年度比1%、中長期的には2015年度から2019年度の前単位平均比で2020年度から2024年度の前単位平均を5%以上減少させることを目標として設定しています。加えて、グリーンビル認証の取得に継続的に取り組んでおり、認証取得物件数は27物件、賃貸可能面積の90.1%（2023年12月31日現在・底地を除くベース）となっています。また、2023年10月にはグリーンビル認証取得率を90%以上（賃貸可能面積・底地を除くベース）に維持する目標を設定しました。

このような本投資法人のサステナビリティへの取組は、2023年のGRESBリアルエステイト評価（注6）において、9年連続で「Green Star」（注7）を取得し、4年連続で「GRESB Rating」（注8）の最上位「5 Star」という高い評価を受けております。

また、本投資法人が資産の運用を委託しているジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、2021年6月に賛同したTCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）（注9）提言に基づき、TCFDが推奨する4つの項目（「ガバナンス」、「戦略」、「リスク管理」、「指標と目標」）ごとに、本投資法人及び本資産運用会社における方針・取組等をまとめ、気候変動がもたらす財務インパクトの定性・定量的分析を実施し、本投資法人のホームページ上で開示しています。

(ホ) 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10,857百万円、営業利益4,665百万円、経常利益4,050百万円、当期純利益4,049百万円となりました。

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、利益分配金が損金算入されることを企図するとともに、「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」（租税特別措置法第65条の7）による圧縮積立金の積立てを行いました。

その結果、当期末処分利益から圧縮積立金304百万円を控除した上で、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金は2,800円となりました。

(注1) 大崎ブライタワー・大崎ブライトラザの取得予定日は2024年4月26日であり、当該物件の取得に係る売買契約は金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される「投資法人によるフォワード・コミットメント等（※）」に該当します。また、当該物件については、2023年12月31日を価格時点とする株式会社中央不動産鑑定所の不動産鑑定評価書を取得しており、同日時点における鑑定評価額は13,500百万円です。

※先日付の売買契約であって、契約締結から1年以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。

(注2) 稼働率は、不動産又は信託不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合です。

(注3) 有利子負債平均残存期間は、全ての有利子負債について、期末時点における借入金及び投資法人債の返済期日及び償還日までの残存期間を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。

(注4) 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11回無担保投資法人債、第13回無担保投資法人債、第14回無担保投資法人債、第15回無担保投資法人債、第16回無担保投資法人債、第17回無担保投資法人債及び第18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%の格付が「5 Star」、次の20%が「4 Star」などと呼ばれます。

(注9) 「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。

② 次期の見通し

(イ) 事業環境の見通し

不動産売買市場においては、市場参加者の投資意欲は引き続き旺盛であること等から、概ね堅調な推移になるものと想定しています。しかしながら、今後は日銀のスタンスの変化と長期金利の動向をより一層注視する必要があり、また同時に政治・経済・地政学の情勢変化にも目配せを行っていく必要があると考えています。

オフィスビルの賃貸市場においては、出社率の回復、働き方改革を踏まえた企業のオフィス機能の見直し等を受けて、大型床についても動きが出てきている状況ながら、リモートワークの定着状況や大企業を中心とするもう一段の集約化の可能性、2025年の新規床の供給計画等を勘案すると、オフィス需要の本格的な回復にはもう少し時間を要するものと思われます。東京ビジネスエリア（都心5区）については、2024年の新規供給が過去平均を下回ること等から、空室率は概ね横這い圏での推移、また新規成約賃料については底打ちを探る展開になるかと思えます。但し、働き方改革や人材確保等の観点から、オフィスビルの立地、環境性能、快適性等がより重視されることとなり、この条件面での優劣による二極化が更に進展するものと想定されます。

(ロ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

A. 外部成長

本投資法人では、中長期的な資産規模拡大を目指し、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、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。

また、ポートフォリオの質を高めるべく、築年、エリア適性、収益性の観点から売却の候補物件を選定し、より資本効率を意識しながら入替等を行う方向に注力していく方針です。

B. 内部成長

本投資法人においては、スポンサー、PM会社及び仲介会社と連携した着実なリーシング活動の結果、大口先退去の影響は解消され、稼働率は巡航と目される水準まで戻りました。これを機に、リーシングマーケットの状況を睨みつつ、埋め戻しや契約更改に際しては、従来の稼働率重視からより収益重視の方向へ軸足を移した交渉を行っていく方針です。

C. 財務戦略

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

総資産LTVは、60%を上限とし、35%から50%を目処に運用します。

D. サステナビリティへの取組、BCP対応等

本投資法人は、企業の社会的責任として持続可能な社会の実現を目指し、環境負荷の低減及びステークホルダーとの連携・協働に努めることを基本方針としています。引き続きエネルギー利用の効率化や防災セキュリティ性能の向上、テナントの利便性・快適性の向上に取り組むことを通じ、ポートフォリオ全体のESG評価の向上を目指します。

また、BCP対応については、本投資法人では、近年高まる建物の耐震性への関心に対応し、被害の最小化・迅速な復旧のための体制を整えています。また、物件取得に際しては、選定の条件として、新耐震基準又はそれと同等水準以上の耐震性能を有していることを定めています。加えて、自然災害や大規模停電等不測の事態に備え、危機管理規程と業務継続計画を策定し、組織的・機動的な対応を行っています。

(ハ) 運用状況の見通し

A. 2 営業期間の業績予想

2024年6月期（2024年1月1日～2024年6月30日）及び2024年12月期（2024年7月1日～2024年12月31日）の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでいます。運用状況の予想の前提条件につきましては、後記「2024年6月期（2024年1月1日～2024年6月30日）及び2024年12月期（2024年7月1日～2024年12月31日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

2024年6月期（2024年1月1日～2024年6月30日）

営業収益	11,419百万円
営業利益	4,747百万円
経常利益	4,102百万円
当期純利益	4,101百万円
1口当たり分配金	2,760円
1口当たり利益超過分配金	－円

2024年12月期（2024年7月1日～2024年12月31日）

営業収益	11,116百万円
営業利益	4,536百万円
経常利益	3,824百万円
当期純利益	3,823百万円
1口当たり分配金	2,600円
1口当たり利益超過分配金	－円

(注) 上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点でのものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

B. 決算後に生じた重要な事実

自己投資口の取得

本投資法人は、2024年2月19日開催の役員会において、投信法第80条の5第2項の規定により読み替えて適用される同法第80条の2の規定に基づき、以下のとおり自己投資口の取得に係る事項について決定しました。

なお、取得したすべての投資口については、2024年6月期（第36期）中に消却することを予定しています。

(i) 自己投資口の取得を行う理由

本投資法人の投資口価格の水準、財務状況、市場環境等を総合的に勘案した結果、自己投資口の取得及び消却により資本効率の向上及び投資主還元を行うことが、中長期的な投資主価値の向上につながると判断したことによります。

(ii) 取得に係る事項の内容

取得し得る投資口の総口数	18,000口（上限）
投資口の取得価額の総額	2,000百万円（上限）
取得期間	2024年2月20日から2024年5月10日まで
取得方法	証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付

C. 参考情報

(i) 資産の譲渡（JEI本郷ビル）について

本投資法人は、2024年2月19日、以下のとおり、2024年2月20日付で不動産信託受益権売買契約を締結することを決定しました。

（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	JEI本郷ビル	
所在地	東京都文京区本郷二丁目38番16号	
譲渡予定価格（注1）	①2,460百万円 （準共有持分40%）	②3,690百万円 （準共有持分60%）
契約締結予定日	2024年2月20日	
引渡予定日	2024年7月11日	2025年1月17日
譲渡先	非開示（注2）	

（注1）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。

（注2）譲渡予定資産の譲渡先は、国内の一般事業法人ですが、当該譲渡先からその概要につき開示の同意が得られていないため、非開示としています。

(ii) 投資法人債の発行について

本投資法人は2024年2月8日付で、以下のとおり、投資法人債を発行しました。

（投資法人債の概要）

銘柄名	第19回無担保投資法人債 （別称：第3回JEIグリーンボンド）	第20回無担保投資法人債
発行年月日	2024年2月8日	
発行価額の総額	2,000百万円	2,400百万円
利率	0.724%	1.392%
償還期限	2029年2月8日	2034年2月8日
用途	投資法人債の償還に充てるため	
担保	無担保・無保証（注）	
財務代理人	株式会社みずほ銀行	

（注）特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

2024年6月期（2024年1月1日～2024年6月30日）及び
2024年12月期（2024年7月1日～2024年12月31日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・2023年12月期末現在の保有物件に加え、下記①譲渡及び②取得を前提としています。 ①JEI京橋ビルの信託受益権及びJEI本郷ビルの信託受益権の譲渡（総称して、以下「本譲渡」といいます。詳細については、2023年6月29日付「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡に関するお知らせ（「BIZCORE築地」の取得、「興和川崎西口ビル」・「JEI京橋ビル」の譲渡）」及び2024年2月19日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ（「JEI本郷ビル」の譲渡）」をご参照ください。） <li style="padding-left: 20px;">【譲渡日（実績及び予定）】 <li style="padding-left: 40px;">JEI京橋ビル : 2024年1月22日 準共有持分 20%（※） <li style="padding-left: 40px;">JEI本郷ビル : 2024年7月11日 準共有持分 40% <li style="padding-left: 40px;">JEI本郷ビル : 2025年1月17日 準共有持分 60% <li style="padding-left: 20px;">※ 本投資法人が保有する準共有持分の全てです。 ②大崎ブライトタワー・大崎ブライトプラザの取得（以下「本取得」といいます。詳細については、2023年8月17日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ（大崎ブライトタワー・大崎ブライトプラザ）」をご参照ください。） <li style="padding-left: 20px;">【取得日（予定）】 <li style="padding-left: 40px;">大崎ブライトタワー・大崎ブライトプラザ：2024年4月26日 ・実際には運用資産の異動により予想が変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。 ・本譲渡による不動産等売却益の額は、2024年6月期においては721百万円、2024年12月期においては450百万円が収益計上される見込みです。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値をベースに費用の変動要素を反映して算出しています。 ・減価償却費については、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しています（2024年6月期に1,839百万円、2024年12月期に1,873百万円）。 ・一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、本投資法人においては精算金相当分を取得原価に算入しています。 ・維持管理費の額は、2024年6月期においては1,558百万円、2024年12月期においては1,518百万円が費用計上される見込みです。 ・固定資産税及び都市計画税等の額は、2024年6月期においては1,013百万円、2024年12月期においては1,049百万円が費用計上される見込みです。 ・建物の修繕費は、各営業期間において必要と想定される額を費用として計上しています（2024年6月期に411百万円、2024年12月期に209百万円）。なお、予期し難い修繕費が発生する可能性があること等の理由により、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意ください。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・営業外費用（支払利息、融資関連費用等）については、2024年6月期に644百万円、2024年12月期に712百万円を見込んでいます。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在、133,000百万円（借入金90,600百万円、投資法人債42,400百万円）の有利子負債を有しています。 ・2024年6月期については、本取得の取得資金の一部に充当するため、10,000百万円の借入を予定しています。 ・2024年12月期末までに返済期限が到来する長期借入金9,770百万円、短期借入金5,000百万円及び投資法人債8,000百万円については、本譲渡に伴う譲渡資金の一部2,000百万円による弁済を行うほかは、借換え等を行うことを前提としています。
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在の1,337,598口を前提としており、2024年12月期末までの投資口数に変動がないことを前提としています。 ・上記「（ハ）運用状況の見通しB. 決算後に生じた重要な事実」に記載の自己投資口取得の取得・消却は考慮していません。

項目	前提条件
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い、利益の金額を限度とし、かつ、配当可能利益の額の90%に相当する金額を超えて分配することを前提として算出しています。 ・ 当期純利益から圧縮積立金の繰入額（2024年6月期に410百万円、2024年12月期に345百万円）を控除した残額を分配することを前提として計算しています。 ・ 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生、金利の変動又は新投資口の追加発行等を含む種々の要因により変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 利益を超える金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）については行わないことを前提としています。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・ 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

（2）投資リスク

最近の有価証券報告書（2023年9月15日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため、開示を省略します。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2023年6月30日)	当期 (2023年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	20,308,437	10,466,806
信託現金及び信託預金	10,436,250	11,082,033
営業未収入金	336,670	355,880
前払費用	427,743	329,252
その他	29,770	562,804
流動資産合計	31,538,871	22,796,778
固定資産		
有形固定資産		
建物	8,150,407	8,264,577
減価償却累計額	△2,589,435	△2,716,388
建物（純額）	5,560,972	5,548,188
構築物	43,802	43,802
減価償却累計額	△15,826	△16,675
構築物（純額）	27,976	27,127
機械及び装置	6,253	11,987
減価償却累計額	△5,573	△5,985
機械及び装置（純額）	679	6,001
工具、器具及び備品	62,263	62,263
減価償却累計額	△45,281	△49,076
工具、器具及び備品（純額）	16,982	13,186
土地	10,609,617	10,609,617
建設仮勘定	7,891	21,416
信託建物	106,863,318	110,651,974
減価償却累計額	△33,667,876	△34,981,265
信託建物（純額）	73,195,441	75,670,708
信託構築物	952,590	957,509
減価償却累計額	△345,829	△360,515
信託構築物（純額）	606,760	596,993
信託機械及び装置	1,361,005	1,382,270
減価償却累計額	△693,252	△730,868
信託機械及び装置（純額）	667,752	651,402
信託工具、器具及び備品	245,933	264,147
減価償却累計額	△180,889	△192,142
信託工具、器具及び備品（純額）	65,043	72,004
信託土地	148,137,279	161,880,603
信託建設仮勘定	65,561	95,485
有形固定資産合計	238,961,958	255,192,736
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	1,833	733
信託その他無形固定資産	80,579	83,373
無形固定資産合計	9,186,036	9,187,730

（単位：千円）

	前期 (2023年6月30日)	当期 (2023年12月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	5,222,632	5,245,671
繰延税金資産	13	15
差入敷金及び保証金	19,029	19,826
長期前払費用	738,188	932,057
その他	1,260,880	1,327,899
投資その他の資産合計	7,240,744	7,525,470
固定資産合計	255,388,740	271,905,937
繰延資産		
投資法人債発行費	118,110	121,174
繰延資産合計	118,110	121,174
資産合計	287,045,722	294,823,890
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,338,161	1,261,692
短期借入金	—	5,000,000
1年内償還予定の投資法人債	10,000,000	8,000,000
1年内返済予定の長期借入金	14,270,000	9,770,000
未払金	486,371	464,979
未払費用	160,313	161,568
未払法人税等	667	700
未払消費税等	841,781	—
前受金	56,148	46,093
その他	5,587	55,740
流動負債合計	27,159,032	24,760,774
固定負債		
投資法人債	28,000,000	30,000,000
長期借入金	68,330,000	75,830,000
預り敷金及び保証金	1,208,748	1,221,816
信託預り敷金及び保証金	11,993,418	12,352,276
固定負債合計	109,532,167	119,404,092
負債合計	136,691,199	144,164,866
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	147,907,649	147,907,649
出資総額控除額	※ ₃ △1,999,960	※ ₃ △1,999,960
出資総額（純額）	145,907,689	145,907,689
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	565,459	701,559
任意積立金合計	565,459	701,559
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	3,881,374	4,049,775
剰余金合計	4,446,834	4,751,334
投資主資本合計	150,354,523	150,659,023
純資産合計	※ ₂ 150,354,523	※ ₂ 150,659,023
負債純資産合計	287,045,722	294,823,890

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期		当期	
	自	2023年1月1日 至 2023年6月30日	自	2023年7月1日 至 2023年12月31日
営業収益				
貸貸事業収入		※1, ※3 9,274,240		※1, ※3 9,300,104
その他貸貸事業収入		※1, ※3 805,286		※1, ※3 801,987
不動産等売却益		※2, ※3 3,683,632		※2 697,348
匿名組合分配金		60,370		57,668
営業収益合計		13,823,530		10,857,108
営業費用				
貸貸事業費用		※1, ※3 5,972,173		※1, ※3 5,561,502
不動産等売却損		※2, ※3 2,703,576		—
資産運用報酬		458,964		457,823
資産保管手数料		21,917		21,393
一般事務委託手数料		40,530		40,398
役員報酬		5,100		4,200
その他営業費用		143,762		106,057
営業費用合計		9,346,024		6,191,374
営業利益		4,477,505		4,665,734
営業外収益				
受取利息		87		95
その他		505		523
営業外収益合計		592		619
営業外費用				
支払利息		291,393		274,137
融資関連費用		133,371		164,716
投資法人債利息		153,249		159,374
投資法人債発行費償却		12,995		12,544
その他		4,826		4,881
営業外費用合計		595,836		615,654
経常利益		3,882,261		4,050,698
税引前当期純利益		3,882,261		4,050,698
法人税、住民税及び事業税		884		925
法人税等調整額		2		△1
法人税等合計		886		923
当期純利益		3,881,374		4,049,775
前期繰越利益		—		—
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		3,881,374		4,049,775

（3）投資主資本等変動計算書

前期（自 2023年1月1日 至 2023年6月30日）

（単位：千円）

	投資主資本				
	出資総額			剰余金	
	出資総額	出資総額控除額	出資総額（純額）	任意積立金	
				圧縮積立金	任意積立金合計
当期首残高	147,907,649	△1,999,960	145,907,689	808,535	808,535
当期変動額					
圧縮積立金の取崩	-	-	-	△243,076	△243,076
剰余金の分配	-	-	-	-	-
当期純利益	-	-	-	-	-
当期変動額合計	-	-	-	△243,076	△243,076
当期末残高	※1 147,907,649	△1,999,960	145,907,689	565,459	565,459

（単位：千円）

	投資主資本			純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	
	当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	3,502,198	4,310,733	150,218,422	150,218,422
当期変動額				
圧縮積立金の取崩	243,076	-	-	-
剰余金の分配	△3,745,274	△3,745,274	△3,745,274	△3,745,274
当期純利益	3,881,374	3,881,374	3,881,374	3,881,374
当期変動額合計	379,176	136,100	136,100	136,100
当期末残高	3,881,374	4,446,834	150,354,523	150,354,523

当期（自 2023年7月1日 至 2023年12月31日）

（単位：千円）

	投資主資本				
	出資総額			剰余金	
	出資総額	出資総額控除額	出資総額（純額）	任意積立金	
				圧縮積立金	任意積立金合計
当期首残高	147,907,649	△1,999,960	145,907,689	565,459	565,459
当期変動額					
圧縮積立金の積立	-	-	-	136,100	136,100
剰余金の分配	-	-	-	-	-
当期純利益	-	-	-	-	-
当期変動額合計	-	-	-	136,100	136,100
当期末残高	※1 147,907,649	△1,999,960	145,907,689	701,559	701,559

（単位：千円）

	投資主資本			純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	
	当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	3,881,374	4,446,834	150,354,523	150,354,523
当期変動額				
圧縮積立金の積立	△136,100	-	-	-
剰余金の分配	△3,745,274	△3,745,274	△3,745,274	△3,745,274
当期純利益	4,049,775	4,049,775	4,049,775	4,049,775
当期変動額合計	168,400	304,500	304,500	304,500
当期末残高	4,049,775	4,751,334	150,659,023	150,659,023

（4）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

区分	前期	当期
	自 2023年1月1日 至 2023年6月30日	自 2023年7月1日 至 2023年12月31日
I 当期末処分利益	3,881,374,641	4,049,775,243
II 分配金の額	3,745,274,400	3,745,274,400
（投資口1口当たり分配金の額）	(2,800)	(2,800)
III 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	136,100,241	304,500,843
IV 次期繰越利益	-	-
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第33条第1項第2号に定める「金銭の分配の方針」の趣旨に基づき、分配可能金額を限度とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとし、当期末処分利益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1,337,598口の整数倍の最大値となる3,745,274,400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1,337,598口の整数倍の最大値となる3,745,274,400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>

（5）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期		当期	
	自	2023年1月1日 至 2023年6月30日	自	2023年7月1日 至 2023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		3,882,261		4,050,698
減価償却費		1,961,548		1,781,540
投資法人債発行費償却		12,995		12,544
受取利息		△87		△95
支払利息		444,642		433,512
営業未収入金の増減額（△は増加）		86,801		△19,209
未収消費税等の増減額（△は増加）		94,779		△530,763
前払費用の増減額（△は増加）		△135,539		98,490
営業未払金の増減額（△は減少）		△74,024		△354,838
未払金の増減額（△は減少）		47,602		△25,419
未払消費税等の増減額（△は減少）		841,781		△841,781
前受金の増減額（△は減少）		10,736		△10,055
長期前払費用の増減額（△は増加）		108,861		△193,868
信託有形固定資産の売却による減少額		21,837,292		1,598,865
信託無形固定資産の売却による減少額		1,889		-
その他		△134,366		△25,301
小計		28,987,176		5,974,318
利息の受取額		87		95
利息の支払額		△439,977		△432,256
法人税等の支払額		△679		△667
営業活動によるキャッシュ・フロー		28,546,607		5,541,488
投資活動によるキャッシュ・フロー				
投資有価証券の払戻による収入		63,661		18,973
投資有価証券の取得による支出		-		△42,012
有形固定資産の取得による支出		△149,380		△188,859
信託有形固定資産の取得による支出		△3,246,198		△19,137,033
信託無形固定資産の取得による支出		△26,625		-
差入敷金及び保証金の差入による支出		-		△796
預り敷金及び保証金の受入による収入		6,213		17,711
預り敷金及び保証金の返還による支出		△37,181		△4,644
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		774,466		831,148
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△1,265,597		△470,970
その他		-		△434
投資活動によるキャッシュ・フロー		△3,880,641		△18,976,915
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		-		5,000,000
短期借入金の返済による支出		△3,000,000		-
長期借入れによる収入		-		13,770,000
長期借入金の返済による支出		△5,000,000		△10,770,000
投資法人債の発行による収入		1,984,414		1,984,391
投資法人債の償還による支出		△2,000,000		△2,000,000
分配金の支払額		△3,745,416		△3,744,811
財務活動によるキャッシュ・フロー		△11,761,001		4,239,579
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）		12,904,964		△9,195,847
現金及び現金同等物の期首残高		17,839,723		30,744,687
現金及び現金同等物の期末残高		※1 30,744,687		※1 21,548,840

（6）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 資産の評価基準及び評価方法	投資有価証券 その他有価証券 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法を採用しています。なお、匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。
2. 固定資産の減価償却の方法	① 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2年～62年 構築物 2年～59年 機械及び装置 6年～16年 工具、器具及び備品 3年～15年 ② 無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づいています。 ③ 長期前払費用 定額法を採用しています。
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。
4. 収益及び費用の計上基準	① 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 ・不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産等の売却に係る契約に定められている引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 ・水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。 ② 固定資産税等の処理方法 保有する不動産（信託受益権を含む。）に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については賦課決定された税額のうち、当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。前期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は6,050千円です。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22,162千円です。

<p>5. ヘッジ会計の方法</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>
<p>6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<p>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。</p>
<p>7. その他財務諸表作成のための基礎となる事項</p>	<p>① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある以下の項目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <p>(1) 信託現金及び信託預金</p> <p>(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</p> <p>(3) 信託借地権、信託その他無形固定資産</p> <p>(4) 信託預り敷金及び保証金</p> <p>② 控除対象外消費税等の処理方法 資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。</p>

（8）財務諸表に関する注記事項

（開示の省略）

リース取引、有価証券、退職給付、税効果会計、関連当事者との取引及び資産除去債務に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しています。

（貸借対照表に関する注記）

1. コミットメントライン契約

本投資法人は、リファイナンスリスクを軽減し、財務の安全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。

	前期 (2023年6月30日)	当期 (2023年12月31日)
コミットメントライン契約の総額	14,000,000千円	14,000,000千円
借入残高	－千円	－千円
差引	14,000,000千円	14,000,000千円

※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に規定する最低純資産額

	前期 (2023年6月30日)	当期 (2023年12月31日)
	50,000千円	50,000千円

※3. 自己投資口の消却の状況

	前期 (2023年6月30日)	当期 (2023年12月31日)
総消却口数	15,402口	15,402口
消却総額	1,999,960千円	1,999,960千円

（損益計算書に関する注記）

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

（単位：千円）

	前期 自 2023年1月1日 至 2023年6月30日		当期 自 2023年7月1日 至 2023年12月31日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	7,776,941		7,789,883	
共益費収入	1,223,070		1,240,277	
その他賃貸収入	274,228	9,274,240	269,943	9,300,104
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	681,096		697,257	
その他収入	124,190	805,286	104,729	801,987
不動産賃貸事業収益合計		10,079,527		10,102,091
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
維持管理費	1,525,027		1,490,876	
水道光熱費	1,149,170		1,053,798	
公租公課	1,036,895		960,846	
損害保険料	21,609		20,644	
修繕工事費	139,029		115,762	
減価償却費	1,960,448		1,780,440	
その他費用	139,992	5,972,173	139,133	5,561,502
不動産賃貸事業費用合計		5,972,173		5,561,502
C. 不動産賃貸事業損益				
(A-B)		4,107,354		4,540,588

※2. 不動産等売却損益の内訳（単位：千円）

前期（自 2023年1月1日 至 2023年6月30日）

①新富町ビル（準共有持分60.0%）

不動産等売却収入	1,860,000
不動産等売却原価	1,031,830
その他売却費用	30,304
不動産等売却益	797,865

②興和川崎西口ビル（準共有持分65.0%）

不動産等売却収入	16,050,000
不動産等売却原価	18,750,487
その他売却費用	3,089
不動産等売却損	2,703,576

③JEI京橋ビル（準共有持分80.0%）

不動産等売却収入	5,040,000
不動産等売却原価	2,126,568
その他売却費用	27,664
不動産等売却益	2,885,767

当期（自 2023年7月1日 至 2023年12月31日）

パシフィックスクエア千石

不動産等売却収入	2,300,000
不動産等売却原価	1,598,865
その他売却費用	3,785
不動産等売却益	697,348

※3. 主要投資主との取引（単位：千円）

	前期		当期	
	自 2023年1月1日 至 2023年6月30日		自 2023年7月1日 至 2023年12月31日	
営業取引による取引高				
賃貸事業収入	110,032		110,032	
その他賃貸事業収入	480		831	
不動産等売却益 （その他売却費用）	△53,100		—	
賃貸事業費用	466,798		383,406	
不動産等売却損	2,703,576		—	

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

	前期		当期	
	自 2023年1月1日 至 2023年6月30日		自 2023年7月1日 至 2023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		10,000,000口	
発行済投資口の総口数	1,337,598口		1,337,598口	

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

※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

	前期		当期	
	自 2023年1月1日 至 2023年6月30日		自 2023年7月1日 至 2023年12月31日	
現金及び預金	20,308,437千円		10,466,806千円	
信託現金及び信託預金	10,436,250千円		11,082,033千円	
現金及び現金同等物	30,744,687千円		21,548,840千円	

（金融商品に関する注記）

1. 金融商品の状況に関する事項

（1）金融商品に対する取組方針

本投資法人では、資産運用会社が定める財務方針、「年間資金調達計画」に則り、本投資法人の運用資産の成長に必要な資金と債務の返済に際し、主に銀行借入や投資法人債の発行、投資口の発行により調達しています。有利子負債による資金調達においては、財務の安定性の確保及び将来の金利上昇リスクを回避するため、調達期間の長期化、金利の固定化及び返済期限の分散等に留意しています。また、余資運用については、預金並びに安全性・流動性を伴う金銭債権及び有価証券等を対象としていますが、原則として預金にて運用しています。デリバティブ取引については、借入金等の金利変動リスクをヘッジする目的に限定して利用していません。

（2）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

① 市場リスク（金利変動リスク）

借入金及び投資法人債は、主に物件の取得あるいは既往の借入のリファイナンスを目的としたものです。このうち変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、本投資法人では継続的なモニタリングを通じた金利予測に基づき、原則としてデリバティブ取引（金利スワップ取引）を利用して変動金利を固定金利に交換することにより、金利変動リスクをヘッジしています。また、デリバティブ取引（金利スワップ取引）の利用に当たっては、信用リスクの軽減のため格付の高い金融機関とのみ取引を行っています。なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジの手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性の評価の方法については、「重要な会計方針に係る事項に関する注記」に記載されている「ヘッジ会計の方法」をご覧ください。

② 流動性リスク（支払期日に必要資金を調達できなくなるリスク）

借入金、投資法人債は流動性リスクに晒されていますが、返済及び償還期限の分散、資金調達手段の多様化及びコミットメントラインの設定（当期末現在利用残高なし）によってリスクを低減するとともに、常時、手許流動性を管理することにより流動性リスクを管理しています。

③ 信用リスク

投資有価証券は、匿名組合等に対する出資であり、発行体の信用リスクに晒されていますが、定期的に発行体の財務状況等を把握しています。

（3）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示したものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2023年6月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、「投資有価証券」は次表には含めていません（注2参照）。また、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は、現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価 (注1)	差額
(1) 1年内償還予定の投資法人債	10,000,000	10,045,242	45,242
(2) 1年内返済予定の長期借入金	14,270,000	14,313,142	43,142
(3) 投資法人債	28,000,000	27,535,253	△464,747
(4) 長期借入金	68,330,000	68,596,416	266,416
負債計	120,600,000	120,490,053	△109,946
(5) デリバティブ取引	—	—	—

2023年12月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、「投資有価証券」は次表には含めていません（注2参照）。また、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は、現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価 (注1)	差額
(1) 1年内償還予定の投資法人債	8,000,000	8,012,360	12,360
(2) 1年内返済予定の長期借入金	9,770,000	9,810,581	40,581
(3) 投資法人債	30,000,000	29,279,348	△720,652
(4) 長期借入金	75,830,000	75,749,777	△80,222
負債計	123,600,000	122,852,067	△747,932
(5) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 1年内償還予定の投資法人債及び(3) 投資法人債

本投資法人の発行する投資法人債の時価については、金融データ提供会社による公表参考値によっています。

(2) 1年内返済予定の長期借入金及び(4) 長期借入金

変動金利によるものは短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっています（但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（後記（デリバティブ取引に関する注記）参照）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を同様の借入を行った場合に合理的に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。）。

固定金利によるもの時価については、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。

(5) デリバティブ取引

（デリバティブ取引に関する注記）をご参照ください。

(注2) 「投資有価証券」のうち匿名組合出資持分については、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日）第24-16項の取扱いを適用し、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日）第4項（1）に定める事項を注記していません。

なお、本項の取扱いを適用した組合等への出資の貸借対照表計上額は、前期5,177,903千円、当期5,158,930千円です。

また、「投資有価証券」のうち匿名組合出資持分以外については、重要性が乏しいため記載を省略しています。

(注3) 「預り敷金及び保証金」、「信託預り敷金及び保証金」については、重要性が乏しいため記載を省略しています。

(注4) 借入金、投資法人債及びその他の有利子負債の決算日（2023年6月30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	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内償還予定の投資法人債	10,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	14,270,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	5,000,000	9,000,000	—	14,000,000
長期借入金	—	16,270,000	17,660,000	7,300,000	1,000,000	26,100,000
合計	24,270,000	16,270,000	22,660,000	16,300,000	1,000,000	40,100,000

借入金、投資法人債及びその他の有利子負債の決算日（2023年12月31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	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内償還予定の投資法人債	8,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	9,770,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	5,000,000	2,000,000	7,000,000	4,000,000	12,000,000
長期借入金	—	17,510,000	14,450,000	5,250,000	2,000,000	36,620,000
合計	17,770,000	22,510,000	16,450,000	12,250,000	6,000,000	48,620,000

（デリバティブ取引に関する注記）

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（2023年6月30日）

該当事項はありません。

当期（2023年12月31日）

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期（2023年6月30日）

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	34,640,000	29,370,000	*	—

* 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「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項（注1）金融商品の時価の算定方法」参照）。

当期（2023年12月31日）

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	29,370,000	24,100,000	*	—

* 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「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項（注1）金融商品の時価の算定方法」参照）。

（賃貸等不動産に関する注記）

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。

（単位：千円）

	前期 自 2023年1月1日 至 2023年6月30日	当期 自 2023年7月1日 至 2023年12月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	268,467,759	248,146,162
期中増減額	△20,321,596	16,233,571
期末残高	248,146,162	264,379,734
期末時価	324,568,000	338,627,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注2）賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加額は新横浜アリーナ通りビルの取得（2,093,066千円）によるものであり、主な減少額は新富町ビルの売却（1,031,830千円）、興和川崎西口ビルの売却（18,750,487千円）、JEI京橋ビルの部分売却（2,126,568千円）及び減価償却費（1,960,448千円）によるものです。当期の主な増加額はBIZCORE築地の取得（9,835,214千円）、グランフロント大阪（うめきた広場・南館）の持分追加取得（4,657,733千円）及びグランフロント大阪（北館）の持分追加取得（3,657,521千円）によるものであり、主な減少額はパシフィックスクエア千石の売却（1,598,865千円）及び減価償却費（1,780,440千円）によるものです。

（注3）前期の期末時価は、パシフィックスクエア千石及びJEI京橋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。

当期の期末時価は、JEI京橋ビル及び売却予定であるJEI本郷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。

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。

（収益認識に関する注記）

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期（自 2023年1月1日 至 2023年6月30日）

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益（注1）	外部顧客への売上高
不動産等の売却	22,950,000	（注2）3,683,632
水道光熱費収入	681,096	681,096
その他	—	9,458,801
合計	23,631,096	13,823,530

（注1）企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

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

当期（自 2023年7月1日 至 2023年12月31日）

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益（注）	外部顧客への売上高
不動産等の売却	—	697,348
水道光熱費収入	697,257	697,257
その他	—	9,462,503
合計	697,257	10,857,108

（注）企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等及び日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための情報

前期（自 2023年1月1日 至 2023年6月30日）

「重要な会計方針に係る事項に関する注記」に記載のとおりです。

当期（自 2023年7月1日 至 2023年12月31日）

「重要な会計方針に係る事項に関する注記」に記載のとおりです。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当計算期間末において存在する顧客との契約から翌計算期間以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

前期（自 2023年1月1日 至 2023年6月30日）

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位：千円)

顧客との契約から生じた債権（期首残高）	263,261
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	258,230
契約資産（期首残高）	—
契約資産（期末残高）	—
契約負債（期首残高）	—
契約負債（期末残高）	—

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

2023年6月30日現在、不動産等の売却にかかる残存履行義務に配分した取引価格は、2023年2月10日に売却契約を締結した不動産等にかかる2,300,000千円及び2023年6月30日に売却契約を締結した不動産等にかかる1,260,000千円です。本投資法人は、当該残存履行義務について、それぞれ2023年7月3日及び2024年1月22日の当該不動産等の引渡しに伴い、収益を認識することを見込んでいます。

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

当期（自 2023年7月1日 至 2023年12月31日）

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位：千円)

顧客との契約から生じた債権（期首残高）	258,230
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	250,440
契約資産（期首残高）	—
契約資産（期末残高）	—
契約負債（期首残高）	—
契約負債（期末残高）	—

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

2023年12月31日現在、不動産等の売却にかかる残存履行義務に配分した取引価格は、2023年6月30日に売却契約を締結した不動産等にかかる1,260,000千円です。本投資法人は、当該残存履行義務について、2024年1月22日の当該不動産等の引渡しに伴い、収益を認識することを見込んでいます。

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

（セグメント情報等に関する注記）

<セグメント情報>

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

<関連情報>

前期（自 2023年1月1日 至 2023年6月30日）

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への営業収益がすべて損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

当期（自 2023年7月1日 至 2023年12月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への営業収益がすべて損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

（1口当たり情報に関する注記）

	前期	当期
	自 2023年1月1日 至 2023年6月30日	自 2023年7月1日 至 2023年12月31日
1口当たり純資産額	112,406円	112,634円
1口当たり当期純利益	2,901円	3,027円

（注1）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2）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	当期
	自 2023年1月1日 至 2023年6月30日	自 2023年7月1日 至 2023年12月31日
当期純利益（千円）	3,881,374	4,049,775
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）	3,881,374	4,049,775
期中平均投資口数（口）	1,337,598	1,337,598

（重要な後発事象に関する注記）

自己投資口の取得

本投資法人は、2024年2月19日開催の役員会において、投信法第80条の5第2項の規定により読み替えて適用される同法第80条の2の規定に基づき、以下のとおり自己投資口の取得に係る事項について決定しました。なお、取得したすべての投資口については、2024年6月期（第36期）中に消却することを予定していません。

（i）自己投資口の取得を行う理由

本投資法人の投資口価格の水準、財務状況、市場環境等を総合的に勘案した結果、自己投資口の取得及び消却により資本効率の向上及び投資主還元を行うことが、中長期的な投資主価値の向上につながると判断したことによります。

（ii）取得に係る事項の内容

取得し得る投資口の総口数	18,000口（上限）
投資口の取得価額の総額	2,000,000千円（上限）
取得期間	2024年2月20日から2024年5月10日まで
取得方法	証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付

（9）発行済投資口の総口数の増減

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

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（純額）（百万円） （注1）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2020年1月21日	公募増資	43,000	1,348,700	7,213	147,186	（注2）
2020年2月13日	第三者割当増資	4,300	1,353,000	721	147,907	（注3）
2022年4月28日	消却	△15,402	1,337,598	△1,999	145,907	（注4）

（注1）出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。なお、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額控除額については考慮していません。

（注2）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3）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4）2022年2月18日から2022年4月13日にかけて、証券会社との取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口15,402口については、2022年4月18日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、その全てを2022年4月28日に消却しました。

（注5）本投資法人においては、当期末時点で、自己保有投資口（投信法第94条において準用する会社法第308条第2項の規定により議決権を有しない投資口）は存在せず、また、相互保有投資口（投信法施行規則第160条の規定により議決権を有しない投資口）も存在しません。

3. 参考情報

「3. 参考情報」において、特段の記載のない限り、金額は単位未満を切り捨て、面積及び比率は表示単位未満を四捨五入しています。以下、同様です。

(1) 運用資産等の価格に関する情報

① 投資状況

資産の種類	用途	投資対象地域 (注1)	第34期 (2023年6月30日現在)		第35期 (2023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	10,946	3.8	10,959	3.7
		エリアⅡ	5,336	1.9	5,325	1.8
		エリアⅣ	1,662	0.6	1,661	0.6
エリアⅠ		129,543	45.1	138,887	47.1	
エリアⅡ		10,747	3.7	19,081	6.5	
エリアⅢ		66,463	23.2	64,975	22.0	
エリアⅣ		23,447	8.2	23,487	8.0	
計			248,146	86.4	264,379	89.7
匿名組合出資持分(注3)			5,177	1.8	5,158	1.7
預金・その他の資産			33,721	11.7	25,285	8.6
資産総額計			287,045	100.0	294,823	100.0

(注1) 投資対象地域については、以下の区分とします。

エリアⅠ：東京都心6区（千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区及び渋谷区）

エリアⅡ：大阪市中心部（梅田、堂島・中之島、淀屋橋、本町地区等）、

名古屋市中心部（名駅、伏見、栄地区等）、福岡市中心部（天神、博多駅前地区等）

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

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

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

以下、同様です。

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

(注3) 赤坂二丁目合同会社を営業者とする匿名組合出資持分です。

② 投資資産

(イ) 投資有価証券の主要銘柄

本投資法人が保有する投資有価証券の概要は以下のとおりです。

A. 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 （千円）	備考
		単価	金額	単価	金額		
株式会社KMO	1,615株	50	81,577	50	81,577	—	—

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

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

（注3）一般社団法人ナレッジキャピタルの基金返還請求権の詳細は、後記「B. 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。

B. 株式以外の有価証券

種類	銘柄	帳簿価額（千円）	評価額（千円） （注1）	対総資産 比率 （%）	備考
基金返還請求権	一般社団法人 ナレッジキャピタル	5,163	5,163	0.0	（注2）
匿名組合出資持分	赤坂二丁目合同会社を 営業者とする匿名組合 出資持分	5,158,930	5,158,930	1.7	（注3）
合計	—	5,164,093	5,164,093	1.8	—

（注1）評価額については、帳簿価額を記載しています。

（注2）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3）運用資産は、アークヒルズフロントタワーを信託財産とする信託の受益権です。

(ロ) 投資不動産物件

不動産は、後記「(ハ) その他投資資産の主要なもの」に一括表記しています。

(ハ) その他投資資産の主要なもの

本投資法人が当期末現在において保有する資産（以下「当期末保有資産」といいます。）に係る不動産及び不動産信託受益権（以下、それらの不動産ないし信託受益権の信託財産たる不動産をそれぞれ「本物件」ということがあります。）の概要は以下のとおりです。

A. 当期末保有資産の価格及び投資比率

当期末保有資産に係る不動産及び不動産信託受益権の取得価格、当期末帳簿価額、期末算定価額及び投資比率は以下のとおりです。なお、以下表中の各数値は、別段の記載がない限り、当期末現在のものです。

物件 番号	名称	取得価格 (百万円) (注1)	当期末 帳簿価額 (百万円) (注2)	期末算定価額(百万円)(注3)(注4)						投資 比率 (%) (注5)
				直接還元法		DCF法				
				直接還元 価格 (百万円)	直接還元 利回り (%)	DCF 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)		
I-1	大森ベルポートD館	22,552	20,340	25,700	26,900	3.7	25,200	3.5	3.8	8.0
I-2	芝二丁目ビルディング (注6)	9,450	8,968	13,700	13,720	事務所:3.4 住宅:3.7	13,620	事務所:3.1 住宅:3.4	事務所:3.5 住宅:3.8	3.4
I-3	JEI浜松町ビル	8,350	7,915	9,450	9,590	3.2	9,310	2.9	3.3	3.0
I-8	赤坂インターシティ	28,146	26,363	30,700	31,100	2.7	30,300	2.4	2.8	10.0
I-10	台場ガーデンシティビル	11,000	9,011	9,660	9,900	3.9	9,550	3.7	4.1	3.9
I-12	浜離宮インターシティ	19,080	16,360	28,700	29,000	3.0	28,400	2.8	3.1	6.8
I-14	興和西新橋ビル	11,431	10,959	12,500	12,700	2.9	12,300	2.5	3.1	4.1
I-15	マンサード代官山	11,420	11,058	13,500	13,700	2.8	13,300	2.6	2.9	4.1
I-16	赤坂インターシティAIR	6,590	6,411	8,260	8,360	2.6	8,150	2.3	2.7	2.3
I-17	BIZCORE赤坂見附	6,200	6,111	6,200	6,290	3.0	6,100	2.8	3.1	2.2
I-18	BIZCORE神保町	10,200	9,913	9,900	10,400	3.3	9,680	3.4	3.5	3.6
I-19	BIZCORE渋谷	6,640	6,624	6,950	7,170	3.1	6,850	3.2	3.3	2.4
I-20	BIZCORE築地	9,800	9,808	10,200	10,300	3.4	10,100	3.2	3.5	3.5
エリアI		160,859	149,847	185,420	189,130	—	182,860	—	—	57.1
II-1	NHK名古屋放送 センタービル	5,610	5,325	6,320	6,470	3.9	6,160	3.7	4.1	2.0
II-3	大阪興銀ビル(底地)	1,770	1,865	2,840	2,890	2.8	2,790	2.6	2.9	0.6
II-4	グランフロント大阪 (うめきた広場・南館)	9,518	9,592	9,740	9,830	3.3	9,640	3.1	3.5	3.4
II-5	グランフロント大阪 (北館)	7,632	7,623	7,550	7,510	3.4	7,550	3.2	3.6	2.7
エリアII		24,531	24,407	26,450	26,700	—	26,140	—	—	8.7
III-1	武蔵小杉タワープレイス	13,890	12,264	22,200	22,300	3.8	22,000	3.5	3.9	4.9
III-2	興和川崎東口ビル	10,976	10,856	9,710	9,650	4.7	9,760	4.3	4.9	3.9
III-3	JEI本郷ビル	5,400	4,869	4,510	4,640	4.1	4,380	3.9	4.3	1.9
III-5	川崎日進町ビルディング	4,725	4,249	4,250	4,280	4.8	4,210	4.5	5.0	1.7
III-7	JEI両国ビル	2,550	2,466	2,760	2,800	4.1	2,740	3.9	4.3	0.9
III-11	コアシティ立川	6,500	5,895	10,200	10,200	3.8	10,100	3.5	3.9	2.3
III-12	日石横浜ビル	24,500	21,540	30,000	30,200	3.4	29,800	3.2	3.5	8.7
III-13	横浜弁天通第一生命 ビルディング	640	748	733	737	4.1	728	3.9	4.2	0.2
III-14	新横浜アリーナ通りビル	2,077	2,083	2,170	2,200	3.5	2,140	3.3	3.6	0.7
エリアIII		71,258	64,975	86,533	87,007	—	85,858	—	—	25.3

物件 番号	名称	取得価格 (百万円) (注1)	当期末 帳簿価額 (百万円) (注2)	期末算定価額(百万円)(注3)(注4)					投資 比率 (%) (注5)	
				直接還元法		DCF法				
				直接還元 価格 (百万円)	直接還元 利回り (%)	DCF 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)		
IV-2	JEI京橋ビル	661	525	784	784	5.1	784	4.9	5.3	0.2
IV-3	JEI広島八丁堀ビル	2,760	2,877	4,310	4,340	4.1	4,280	3.9	4.2	1.0
IV-4	SE札幌ビル	5,500	4,994	11,200	11,500	4.3	11,100	4.1	4.5	2.0
IV-5	青葉通プラザ	2,120	2,297	4,520	4,520	4.1	4,510	3.6	4.3	0.8
IV-6	大和南森町ビル	4,410	4,227	5,340	5,400	4.5	5,310	4.3	4.7	1.6
IV-7	JEI那覇ビル	1,380	1,651	2,090	2,100	4.6	2,080	4.3	4.7	0.5
IV-8	広島第一生命OS ビルディング	2,780	2,755	3,650	3,670	4.1	3,620	3.9	4.2	1.0
IV-9	仙信ビル	1,580	1,661	1,650	1,760	4.2	1,600	4.3	4.4	0.6
IV-10	札幌大手町ビル	4,069	4,157	4,564	4,564	3.8	4,564	3.5	3.8	1.4
	エリアIV	25,260	25,149	38,108	38,638	—	37,848	—	—	9.0
	合計	281,909	264,379	336,511	341,475	—	332,706	—	—	100.0

(注1) 取得価格は、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。)に記載しています。但し、大阪興銀ビル(底地)については、停止条件付信託受益権売買契約に記載された本土地の売買代金(10,100,000,000円)より、借地人から收受した借地権に係る権利金相当額(8,330,000,000円)を控除した金額(1,770,000,000円)を取得価格として計算しています。JEI京橋ビルについては、2023年6月30日付で保有する信託受益権の一部(80.0%)を譲渡したため、当初取得価格に期末保有割合20.0%を乗じた金額を記載しています。

(注2) 当期末帳簿価額は、減価償却後の帳簿価額を記載しています。

(注3) 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不動産鑑定評価額を記載しています。なお、当期末保有資産が共有の場合(信託受益権を準共有する場合を含みます。以下同じです。)には、共有する不動産全体に関する金額に、本投資法人の保有持分割合を考慮した数値を記載しています。また、期末算定価額は、不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。)及び不動産鑑定評価基準に従って鑑定評価を行った鑑定士が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものです。

(注4) 各物件における不動産鑑定評価書を作成した不動産鑑定機関は以下のとおりです。なお、不動産鑑定機関と本投資法人及び本資産運用会社の間には、特別の利害関係はありません。

不動産鑑定機関	名称
一般財団法人日本不動産研究所	芝二丁目ビルディング・JEI浜松町ビル・赤坂インターシティ・浜離宮インターシティ・興和西新橋ビル・マンサード代官山・赤坂インターシティAIR・BIZCORE赤坂見附・BIZCORE築地・NHK名古屋放送センタービル・大阪興銀ビル(底地)・武蔵小杉タワープレイス・コアシティ立川・日石横浜ビル・横浜弁天通第一生命ビルディング・新横浜アリーナ通りビル・JEI広島八丁堀ビル・青葉通プラザ・JEI那覇ビル・広島第一生命OSビルディング・札幌大手町ビル
株式会社中央不動産鑑定所	大森バルポートD館・台場ガーデンシティビル・JEI両国ビル・SE札幌ビル
日本ヴァリュアーズ株式会社	グランフロント大阪(うめきた広場・南館)・グランフロント大阪(北館)・興和川崎東口ビル・JEI本郷ビル・川崎日進町ビルディング
大和不動産鑑定株式会社	JEI京橋ビル・大和南森町ビル
株式会社谷澤総合鑑定所	BIZCORE神保町・BIZCORE渋谷・仙信ビル

(注5) 投資比率は、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います。

(注6) 芝二丁目ビルディングは事務所棟と住宅棟より構成されているため、「直接還元利回り」欄、「割引率」欄及び「最終還元利回り」欄にはそれぞれ事務所棟と住宅棟に該当する数値に分けて記載しています。

B. テナント等の概要

(i) 賃貸状況の概要

当期における運用資産の賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率、テナント総数、不動産賃貸事業収益の合計は以下のとおりです。なお、以下表中の各数値は、別段の記載がない限り、当期末現在のものです。

物件 番号	名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント 総数 (注4)	不動産賃貸 事業収益 (千円) (注5)
I-1	大森ベルポートD館	25,828.29	25,828.29	100.0	25	870,097
I-2	芝二丁目ビルディング	11,749.30	11,749.30	100.0	2 (注4)	378,953
I-3	JEI浜松町ビル	6,411.28	3,926.56	61.2	5	159,695
I-8	赤坂インターシティ	11,021.03	10,833.54	98.3	17	561,916
I-10	台場ガーデンシティビル	12,122.85	11,036.97	91.0	4	337,649
I-12	浜離宮インターシティ	19,718.11	19,477.37	98.8	12 (注4)	769,177
I-14	興和西新橋ビル	8,949.04	8,949.04	100.0	5	(注6)
I-15	マンサード代官山	5,420.80	5,278.27	97.4	10	280,931
I-16	赤坂インターシティAIR	2,580.24	2,374.13	92.0	1 (注4)	(注6)
I-17	BIZCORE赤坂見附	2,387.43	2,387.43	100.0	8	118,993
I-18	BIZCORE神保町	5,261.75	5,261.75	100.0	8	(注6)
I-19	BIZCORE渋谷	2,788.64	2,788.64	100.0	7	148,028
I-20	BIZCORE築地	4,829.68	4,829.68	100.0	1	(注6)
II-1	NHK名古屋放送センタービル	11,768.25	11,394.44	96.8	43	367,567
II-3	大阪興銀ビル（底地）	3,158.45	3,158.45	100.0	1 (注4)	98,531
II-4	グランフロント大阪 （うめきた広場・南館）	5,084.45	4,758.41	93.6	2 (注4)	(注6)
II-5	グランフロント大阪（北館）	8,001.51	7,806.34	97.6	5 (注4)	(注6)
III-1	武蔵小杉タワープレイス	24,928.37	24,928.37	100.0	51	739,316
III-2	興和川崎東口ビル	18,612.72	18,612.72	100.0	1	(注6)
III-3	JEI本郷ビル	4,078.37	4,078.37	100.0	4	(注6)
III-5	川崎日進町ビルディング	10,516.72	9,924.88	94.4	35	203,405
III-7	JEI両国ビル	3,871.64	3,871.64	100.0	17	116,095
III-10	パシフィックスクエア千石	—	—	—	—	701
III-11	コアシティ立川	9,230.09	9,230.09	100.0	25	320,205
III-12	日石横浜ビル	40,414.25	40,338.95	99.8	49	1,187,501
III-13	横浜弁天通第一生命ビルディング	2,119.49	2,119.49	100.0	13	42,370
III-14	新横浜アリーナ通りビル	1,978.19	1,978.19	100.0	12	69,402
IV-2	JEI京橋ビル	1,546.99	1,546.99	100.0	22	38,965
IV-3	JEI広島八丁堀ビル	6,639.38	6,639.38	100.0	45	149,443
IV-4	SE札幌ビル	13,384.95	13,384.95	100.0	43	450,805
IV-5	青葉通プラザ	6,265.22	6,034.87	96.3	47	181,666
IV-6	大和南森町ビル	6,633.93	6,633.93	100.0	10	193,589
IV-7	JEI那覇ビル	3,220.59	3,220.59	100.0	18	90,753
IV-8	広島第一生命OSビルディング	7,517.73	7,418.77	98.7	29	147,547
IV-9	仙信ビル	2,191.10	1,929.20	88.0	17	45,952
IV-10	札幌大手町ビル	4,693.99	4,693.99	100.0	28	136,020
	合計	314,924.82	308,423.98	97.9	622	10,102,091

- (注1) 「賃貸可能面積」欄には、各物件（信託不動産を含みます。）につき、本投資法人の保有部分に係る賃貸が可能な貸室面積を記載しています。物件が共有の場合（信託受益権を準共有する場合を含みます。以下同じです。）には、各物件全体の賃貸可能面積に本投資法人の保有持分割合を考慮した数値を記載しています。
- (注2) 「賃貸面積」欄には、原則として、本投資法人、信託受託者又はマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結された賃貸借契約に表示されている賃貸面積を記載しています。マスターリース会社が自ら建物を使用収益している場合には、当該使用収益している部分の面積を含むものとし、当該マスターリースに係る賃貸借契約等に基づき合理的に算出される面積を記載しています。物件が共有の場合には、当該物件全体の賃貸面積に本投資法人の保有持分割合を考慮した数値を記載しています。なお、エンドテナントにつき、賃貸借契約が解除されていても、当期末現在において退去が完了していない場合、当該エンドテナントを含めて賃貸面積を算出しています。本書において賃貸面積を基に数値を算定する場合、同様とします。なお、「エンドテナント」とは、当該物件の直接の賃借人（マスターリース会社を除きます。）、及びマスターリース会社がある物件についてマスターリース会社から不動産を借り受けている転借人をいいます。以下同じです。
- (注3) 「稼働率」欄には、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を記載しています。
- (注4) 「テナント総数」欄には、原則として、エンドテナント数を記載しています。1テナントが複数の貸室を賃借している場合には、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合には物件毎に1テナントとして算出しています。ただし、住宅部分及び本投資法人の保有持分割合が相対的に低い物件は、マスターリース会社をテナントと捉えて、当該物件のマスターリース会社の数をカウントしています。また、底地物件については、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5) 「不動産賃貸事業収益」欄には、各物件の営業収益を記載しています。
- (注6) 同意が得られていないため非開示としています。

(ii) 稼働率等の推移

本投資法人の各期末保有資産における、最近5年間の各期末日現在の稼働率等の推移は以下のとおりです。

	2019年 6月末	2019年 12月末	2020年 6月末	2020年 12月末	2021年 6月末	2021年 12月末	2022年 6月末
物件数	31	33	35	34	35	36	35
テナント数の合計(注)	204	200	193	191	187	587	585
全賃貸可能面積 (㎡)	343,830.44	345,940.29	332,701.82	331,111.56	336,375.40	341,069.62	335,534.27
稼働率 (%)	99.4	99.6	99.6	98.0	96.4	93.1	90.8

	2022年 12月末	2023年 6月末	2023年 12月末
物件数	36	35	35
テナント数の合計(注)	617	611	622
全賃貸可能面積 (㎡)	337,388.63	306,716.67	314,924.82
稼働率 (%)	93.0	96.5	97.9

(注) 第31期(2021年12月末)より、「テナント数の合計」欄には原則として、各期末現在における物件毎のエンドテナント数を記載しています。1テナントが複数の貸室を賃借している場合には、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合には物件毎に1テナントとして算出しています。ただし、住宅部分及び本投資法人の保有持分割合が相対的に低い物件は、マスターリース会社をテナントと捉えて、当該物件のマスターリース会社の数をカウントしています。また、底地物件については、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。

C. 主要な不動産の物件に関する情報

本投資法人の当期末保有資産のうち、各当該資産から得られる不動産賃貸事業収益が、当期末保有資産全ての不動産賃貸事業収益の合計の10%以上を占める資産(以下「主要な不動産等」といいます。)は、日石横浜ビルの1物件です。

この主要な不動産等の概要(賃貸可能面積、賃貸面積、テナント総数、不動産賃貸事業収益)に関しては、前記「B. テナント等の概要 (i) 賃貸状況の概要」をご覧ください。

以下には、本投資法人の主要な不動産等の最近5年間の稼働率の推移を記載しています。

(単位: %)

	2019年 6月末	2019年 12月末	2020年 6月末	2020年 12月末	2021年 6月末	2021年 12月末	2022年 6月末	2022年 12月末	2023年 6月末	2023年 12月末
日石横浜ビル	99.2	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	98.4	99.5	98.4	99.8

D. 主要なテナントに関する情報

(i) 主要なテナントの概要

当期末現在における主要なテナント毎の賃貸面積及び年間賃料総額等は下表のとおりです。なお、ここに「主要なテナント」とは、当該テナントへの賃貸面積が、ポートフォリオ全体の総賃貸面積の合計の10%以上を占めるものをいいます。また、ここに「テナント」とは、本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借契約が締結されている賃借人及びマスターリース会社をいい、マスターリース会社から転貸を受けている転借人は含みません。

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積		年間賃料		敷金・保証金	
			賃貸面積 (㎡) (注1)	比率 (%) (注2)	年間賃料 総額 (千円) (注3) (注4)	比率 (%) (注5)	敷金・保証金 の合計 (千円) (注6) (注7)	比率 (%) (注8)
株式会社 第一ビルディング	不動産業	大森ベルポートD館 芝二丁目ビルディング JEI浜松町ビル 台場ガーデンシティビル 川崎日進町ビルディング JEI両国ビル コアシティ立川 横浜弁天通第一生命ビルディング JEI広島八丁堀ビル SE札幌ビル 大和南森町ビル JEI那覇ビル 広島第一生命OSビルディング 仙信ビル	114,448.98	37.1	6,885,583	34.7	4,956,567	34.3
日鉄興和不動産 株式会社	不動産業	浜離宮インターシティ 興和西新橋ビル BIZCORE赤坂見附 BIZCORE神保町 BIZCORE渋谷 BIZCORE築地 興和川崎東口ビル JEI本郷ビル	66,385.00	21.5	4,722,675	23.8	3,292,880	22.8
ENEOS不動産 株式会社	不動産業	日石横浜ビル	40,338.95	13.1	2,405,598	12.1	1,627,579	11.3
主要なテナントの合計			221,172.93	71.7	14,013,857	70.6	9,877,027	68.3
ポートフォリオ全体の合計			308,423.98	100.0	19,838,351	100.0	14,463,753	100.0

(注1) テナントがマスターリース会社として転貸人となっている物件については、エンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。

(注2) 賃貸面積の「比率」欄には、原則として、当期末現在におけるポートフォリオ全体の賃貸面積合計に対する比率を記載しています。

(注3) 「年間賃料総額」欄には、当期末現在に保有する物件の第34期及び第35期の不動産賃貸事業収益の合計を記載しています。

(注4) 年間賃料の開示の同意が得られていない物件に係る年間賃料を含む数値です。

(注5) 年間賃料の「比率」欄には、原則として、当期末現在におけるポートフォリオ全体の年間賃料総額に対する比率を記載しています。

(注6) 「敷金・保証金の合計」欄には、原則として、各物件に係る賃貸借契約に基づく当期末現在の敷金・保証金等の残高（返還不要部分がある場合には、当該金額控除後の金額）の合計額を記載しています。

(注7) 敷金・保証金の開示の同意が得られていない物件に係る敷金・保証金を含む数値です。

(注8) 敷金・保証金の「比率」欄には、原則として、当期末現在におけるポートフォリオ全体の敷金・保証金に対する比率を記載しています。

(ii) 主要なテナントへの賃貸条件

当期末現在における主要なテナントへの賃貸条件は下表のとおりです。

<テナント名>株式会社第一ビルディング

物件番号	物件名称	契約期間満了日	契約更新の方法
I-1	大森ベルポートD館	2024年6月28日	期間満了の3ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。
I-2	芝二丁目ビルディング	期間の定め無し	該当事項はありません。
I-3	JEI浜松町ビル	2024年6月28日	期間満了の3ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。
I-10	台場ガーデンシティビル	2025年2月3日	期間満了の6ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。
III-5	川崎日進町ビルディング	2027年4月29日	期間満了の1年前までに意思表示がなされなければ5年間自動更新されます。
III-7	JEI両国ビル	2024年6月27日	期間満了の3ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。
III-11	コアシティ立川	2025年3月31日	期間満了の6ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。
III-13	横浜弁天通第一生命ビルディング	2024年5月31日	期間満了の3ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。
IV-3	JEI広島八丁堀ビル	2024年5月21日	
IV-4	SE札幌ビル	2025年2月28日	
IV-6	大和南森町ビル	2025年3月31日	
IV-7	JEI那覇ビル	2024年12月6日	
IV-8	広島第一生命OSビルディング	2024年5月31日	
IV-9	仙信ビル	2024年11月30日	

<テナント名>日鉄興和不動産株式会社

物件番号	物件名称	契約期間満了日	契約更新の方法
I-12	浜離宮インターシティ	2025年2月3日	いずれかの当事者が契約期間満了前の3ヶ月前までに、書面による別段の意思表示をしない場合には、さらに1年間更新され、以降も同様の扱いとされます。
I-14	興和西新橋ビル	2036年7月31日	いずれかの当事者が契約期間満了前の3ヶ月前までに、書面による別段の意思表示をしない場合には、さらに20年間更新され、以降も同様の扱いとされます。
I-17	BIZCORE赤坂見附	2024年9月30日	いずれかの当事者が契約期間満了前の3ヶ月前までに、書面による別段の意思表示をしない場合には、さらに1年間更新され、以降も同様の扱いとされます。
I-18	BIZCORE神保町	2024年6月24日	
I-19	BIZCORE渋谷	2024年7月31日	
I-20	BIZCORE築地	2024年7月3日	
III-2	興和川崎東口ビル	2024年6月26日	
III-3	JEI本郷ビル	2024年6月28日	

<テナント名>ENEOS不動産株式会社

物件番号	物件名称	契約期間満了日	契約更新の方法
III-12	日石横浜ビル	2025年3月31日	いずれかの当事者が契約期間満了前の3ヶ月前までに、書面による別段の意思表示をしない場合には、さらに1年間更新され、以降も同様の扱いとされます。

（参考）上位10エンドテナントの状況

当期末現在における上位10エンドテナントの状況は下表のとおりです。なお、ここで「上位10エンドテナント」とは、特定のエンドテナントに対する賃貸面積（当期末保有資産の複数を同一のエンドテナントが賃借している場合は、その賃貸面積の合計）が全賃貸面積に占める割合の高い順に10位までのエンドテナントを指します。

エンドテナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡)	面積比率 (%)
東芝情報システム株式会社	情報・通信業	興和川崎東口ビル	18,612.72	6.0
株式会社日立リアルエステートパートナーズ	不動産業	大森ベルポートD館 横浜弁天通第一生命ビルディング JEI広島八丁堀ビル SE札幌ビル 青葉通プラザ	11,654.01	3.8
株式会社長谷工コーポレーション	建設業	芝二丁目ビルディング	9,284.18	3.0
(注)	(注)	(注)	7,286.83	2.4
(注)	(注)	(注)	6,572.84	2.1
(注)	(注)	(注)	6,539.19	2.1
日立造船株式会社	機械	大森ベルポートD館	5,383.97	1.7
(注)	(注)	日石横浜ビル	4,916.10	1.6
株式会社J-POWERビジネスサービス	サービス業	BIZCORE築地	4,829.68	1.6
(注)	(注)	日石横浜ビル	3,672.31	1.2
上位10エンドテナントの合計			78,751.83	25.5
ポートフォリオ全体の合計			308,423.98	100.0

(注) 同意が得られていないため非開示としています。

E. 建物状況調査報告書（建物エンジニアリングレポート）の概要

本投資法人は、当期末保有資産にかかる不動産及び信託不動産について、建物状況調査報告書（建物エンジニアリングレポート）及びPML評価報告書（以下、両報告書をあわせて「建物状況調査報告書等」ということがあります。）を取得しています。建物状況調査報告書には、建物検査、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等が記載され、PML評価報告書は耐震性能に係る評価を記載しています。以下は、建物状況調査報告書等からの抜粋事項であり、建物状況調査報告書等の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。なお、Ⅱ－3 大阪興銀ビル（底地）は底地のため、記載を省略しています。

(2023年12月31日時点)

物件番号	名称	建物状況調査報告書（注1）			PML評価報告書 （注4）（注5）
		長期修繕費 （千円） （注2）（注3）	建物再調達価格 （百万円） （注3）	調査年月	PML （%）
I-1	大森ベルポートD館	196,358	12,069	2019年9月	4.5
I-2	芝二丁目ビルディング	80,847	7,747	2023年10月	5.8
I-3	JEI浜松町ビル	28,375	2,321	2019年11月	7.9
I-8	赤坂インターシティ	38,081	7,586	2022年3月	1.8
I-10	台場ガーデンシティビル	37,500	5,944	2020年10月	6.3
I-12	浜離宮インターシティ	46,163	17,820	2021年9月	0.2
I-14	興和西新橋ビル	54,868	5,344	2022年9月	4.7
I-15	マンサード代官山	15,421	3,010	2021年4月	5.3
I-16	赤坂インターシティAIR	7,222	2,008	2023年4月	1.9
I-17	BIZCORE赤坂見附	3,318	1,047	2019年6月	5.7
I-18	BIZCORE神保町	17,578	2,515	2021年3月	7.0
I-19	BIZCORE渋谷	5,379	1,410	2022年6月	5.4
I-20	BIZCORE築地	12,455	2,478	2023年4月	5.0
Ⅱ-1	NHK名古屋放送センタービル	149,410	6,828	2020年3月	4.0
Ⅱ-4	グランフロント大阪 （うめきた広場・南館）	13,977	3,564	2019年10月	3.2
Ⅱ-5	グランフロント大阪（北館）	19,403	5,205	2019年10月	3.2
Ⅲ-1	武蔵小杉タワープレイス	153,641	11,206	2019年5月	4.2
Ⅲ-2	興和川崎東口ビル	163,151	8,177	2020年10月	4.0
Ⅲ-3	JEI本郷ビル	34,479	1,527	2019年5月	6.8
Ⅲ-5	川崎日進町ビルディング	54,846	5,452	2019年11月	5.5
Ⅲ-7	JEI両国ビル	31,347	1,605	2020年3月	6.8
Ⅲ-11	コアシティ立川	23,417	5,278	2022年9月	2.6
Ⅲ-12	日石横浜ビル	269,222	32,262	2023年11月	1.4
Ⅲ-13	横浜弁天通第一生命ビルディング	13,402	1,358	2023年1月	8.3
Ⅲ-14	新横浜アリーナ通りビル	11,940	1,240	2022年10月	8.2
Ⅳ-2	JEI京橋ビル	12,945	566	2021年7月	2.7
Ⅳ-3	JEI広島八丁堀ビル	17,322	2,907	2022年8月	0.8
Ⅳ-4	SE札幌ビル	51,028	5,511	2022年2月	0.2
Ⅳ-5	青葉通プラザ	22,875	3,734	2023年5月	0.1未満
Ⅳ-6	大和南森町ビル	24,623	2,834	2023年5月	3.2
Ⅳ-7	JEI那覇ビル	14,803	1,557	2020年9月	5.3
Ⅳ-8	広島第一生命OSビルディング	43,633	4,663	2023年1月	0.9
Ⅳ-9	仙信ビル	6,273	652	2019年5月	1.7
Ⅳ-10	札幌大手町ビル	21,455	2,142	2021年9月	1.9
	合計	1,696,757	179,572		2.2

（注1）各物件の建物状況調査報告書の作成会社は、以下のとおりです。作成会社と本投資法人及び本資産運用会社の間には、特別の利害関係はありません。

作成会社	物件名称
清水建設株式会社	大森ベルポートD館・JEI浜松町ビル・NHK名古屋放送センタービル・武蔵小杉タワープレイス・興和川崎東口ビル・JEI本郷ビル・JEI両国ビル
株式会社シミズ・ビルライフケア	芝二丁目ビルディング
SOMPOリスクマネジメント株式会社	赤坂インターシティ・台場ガーデンシティビル・浜離宮インターシティ・興和西新橋ビル・マンサード代官山・赤坂インターシティAIR・BIZCORE神保町・BIZCORE渋谷・BIZCORE築地・川崎日進町ビルディング・コアシティ立川・日石横浜ビル・横浜弁天通第一生命ビルディング・新横浜アリーナ通りビル・JEI京橋ビル・JEI広島八丁堀ビル・SE札幌ビル・青葉通プラザ・大和南森町ビル・JEI那覇ビル・広島第一生命OSビルディング・仙信ビル
東京海上ディーアール株式会社	BIZCORE赤坂見附・グランフロント大阪（うめきた広場・南館）・グランフロント大阪（北館）・札幌大手町ビル

（注2）長期修繕費には、12年以内に必要とする修繕費用予測の年平均額を記載しています。

（注3）物件が共有の場合には、建物状況報告書に記載の金額に本投資法人の保有持分割合を考慮した金額を記載しています。

（注4）SOMPOリスクマネジメント株式会社が評価したPMLを記載し、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5）当期末保有資産で地震保険を付保しているものではありません。

（2）資本的支出の状況

① 資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	当期支払額	既支払総額
興和川崎東口ビル	神奈川県川崎市	低層用・高層用エレベータ更新（第3期）	自 2023年12月 至 2024年1月	152	-	-
武蔵小杉 タワープレイス	神奈川県川崎市	高層用エレベータ更新 （第3期）	自 2024年1月 至 2024年6月	103	-	-
NHK名古屋放送 センタービル	愛知県名古屋市	非常用発電機更新（1号機）	自 2022年4月 至 2024年2月	84	-	-
NHK名古屋放送 センタービル	愛知県名古屋市	エレベータ更新（第3期）	自 2023年9月 至 2024年1月	77	-	-
JEI広島八丁堀ビル	広島県広島市	空調改修（第6期）	自 2023年9月 至 2024年1月	55	-	-
興和川崎東口ビル	神奈川県川崎市	屋上廻り外壁内側塗装	自 2024年1月 至 2024年6月	45	-	-
NHK名古屋放送 センタービル	愛知県名古屋市	防犯システム改修	自 2024年1月 至 2024年6月	44	-	-
浜離宮インターシティ	東京都港区	専有部LED化（第1期）	自 2024年1月 至 2024年6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1,418百万円であり、当期に費用に区分された修繕費115百万円とあわせ1,533百万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)
興和川崎東口ビル	神奈川県川崎市	低層用・高層用エレベータ更新 (第1期、第2期)	自 2023年5月 至 2023年10月	291
武蔵小杉タワープレイス	神奈川県川崎市	高層用エレベータ更新 (第1期、第2期)	自 2023年4月 至 2023年9月	155
大森ベルポートD館	東京都品川区	冷却塔更新	自 2023年7月 至 2023年12月	63
NHK名古屋放送 センタービル	愛知県名古屋市	エレベータ更新 (第2期)	自 2022年10月 至 2023年8月	62
日石横浜ビル	神奈川県横浜市	外壁他補修 (第3期)	自 2023年8月 至 2023年12月	42
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4期、第5期)	自 2023年9月 至 2023年12月	40
武蔵小杉タワープレイス	神奈川県川崎市	専有部LED化 (第2期)	自 2023年7月 至 2023年12月	31
JEI那覇ビル	沖縄県那覇市	専有部LED化 (第1期)	自 2023年10月 至 2023年12月	20
横浜弁天通第一生命 ビルディング	神奈川県横浜市	専有部間仕切関連	自 2023年11月 至 2023年12月	9
その他の工事				700
合計				1,418

③ 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

項目	第31期	第32期	第33期	第34期	第35期
	自 2021年7月1日 至 2021年12月31日	自 2022年1月1日 至 2022年6月30日	自 2022年7月1日 至 2022年12月31日	自 2023年1月1日 至 2023年6月30日	自 2023年7月1日 至 2023年12月31日
当期首積立金残高 (百万円)	380	298	555	447	414
当期積立額 (百万円)	1,217	1,123	620	851	724
当期積立金取崩額 (百万円)	1,299	866	729	884	560
次期繰越額 (百万円)	298	555	447	414	578