

2025年12月期 決算短信 (REIT)

2026年2月20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) 佐藤 正浩  
 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) 稲垣 修  
 問合せ先責任者 (役職名) 経営企画部長 (氏名) 姫野 元治  
 TEL 03-5412-7911 (代表)

有価証券報告書提出予定日 2026年3月27日 分配金支払開始予定日 2026年3月19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. 2025年12月期の運用、資産の状況 (2025年7月1日~2025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	%
2025年12月期	11,672	2.0	5,157	△1.4	4,351	△2.3	4,350	△2.3
2025年6月期	11,447	△10.2	5,231	16.7	4,452	18.9	4,451	18.9

  

	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	%	%	%
2025年12月期	3,371	3.0	1.5	37.3
2025年6月期	3,403	3.0	1.5	38.9

(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	%	%
2025年12月期	3,036	3,917	-	-	90.1	2.7
2025年6月期	3,106	4,008	-	-	90.0	2.8

(注1) 2025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433百万円の積立て及び圧縮積立金0百万円の取崩しによるものです。  
 2025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443百万円の積立て及び圧縮積立金0百万円の取崩しによるものです。  
 (注2) 2025年6月期の配当性向については、次の算式で計算しています。  
 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

(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
2025年12月期	291,192	146,208	50.2	113,297
2025年6月期	295,765	145,865	49.3	113,031

(参考) 自己資本 2025年12月期 146,208百万円 2025年6月期 145,865百万円

(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
2025年12月期	12,917	△3,723	△9,807	15,018
2025年6月期	6,745	△12,389	△3,860	15,632

2. 2026年6月期の運用状況の予想（2026年1月1日～2026年6月30日）及び2026年12月期の運用状況の予想（2026年7月1日～2026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
2026年6月期	11,553	△1.0	5,128	△0.6	4,272	△1.8	4,271	△1.8	3,050	-
2026年12月期	11,434	△1.0	4,883	△4.8	3,887	△9.0	3,886	△9.0	3,100	-

（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）（2026年6月期）3,310円、（2026年12月期）3,012円

（注1）2026年6月期の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335百万円を控除し、圧縮積立金0百万円を取り崩して分配することを前提として計算しています。

（注2）2026年12月期の1口当たり分配金は、圧縮積立金の一部114百万円を取り崩して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

2025年12月期	1,290,487口	2025年6月期	1,290,487口
2025年12月期	0口	2025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「2026年6月期（2026年1月1日～2026年6月30日）及び2026年12月期（2026年7月1日～2026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	2
（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	26
3. 参考情報	27
（1）運用資産等の価格に関する情報	27
（2）資本的支出の状況	38

## 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、2025年12月末に第39期の決算を終了しました。

##### (ロ) 運用環境及び運用実績

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

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

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

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

##### (ハ) 資金調達の概要

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

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

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

当期末現在で本投資法人が取得している格付は以下のとおりです。

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

##### (ニ) サステナビリティへの取組

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

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

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

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

#### （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11,672百万円、営業利益5,157百万円、経常利益4,351百万円、当期純利益4,350百万円となりました。

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

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

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

（注2）有利子負債平均残存期間は、全ての有利子負債について、期末時点における借入金及び投資法人債の返済期日及び償還日までの残存期間を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。

（注3）総資産有利子負債比率＝（期末有利子負債額／期末総資産額）×100

（注4）第9回無担保投資法人債、第11回無担保投資法人債、第13回無担保投資法人債、第14回無担保投資法人債、第15回無担保投資法人債、第16回無担保投資法人債、第17回無担保投資法人債、第18回無担保投資法人債、第19回無担保投資法人債、第20回無担保投資法人債、第21回無担保投資法人債及び第22回無担保投資法人債に対する格付です。

（注5）欧州の年金基金グループが創設した不動産会社・運用機関のESG配慮を測るベンチマークであり、欧米・アジアの主要機関投資家が投資先を選定する際に活用しています。

（注6）2つの評価軸（「マネジメントと方針」と「実行と計測」）の双方において、得点率が50%を超える高評価の場合に付与されます。

（注7）「GRESB Rating」では、総合スコアのグローバル順位によって格付が与えられ、上位20%の格付が「5 Star」、次の20%が「4 Star」などと呼ばれます。

（注8）「TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）」は、G20の要請を受け、金融セクターが取り組むべき気候関連課題を議論するために金融安定理事会（FSB）が2015年に設立した国際イニシアティブです。

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

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

(ロ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

A. 外部成長

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

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

B. 内部成長

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

C. 財務・資本戦略

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

総資産LTVは60%を上限とし、35%から50%を目処に運用します。

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

D. サステナビリティへの取組、BCP対応等

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

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

(ハ) 運用状況の見通し

A. 2 営業期間の業績予想

2026年6月期（2026年1月1日～2026年6月30日）及び2026年12月期（2026年7月1日～2026年12月31日）の運用状況については、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いては、後記「2026年6月期（2026年1月1日～2026年6月30日）及び2026年12月期（2026年7月1日～2026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。

2026年6月期（2026年1月1日～2026年6月30日）

営業収益	11,553百万円
営業利益	5,128百万円
経常利益	4,272百万円
当期純利益	4,271百万円
1口当たり分配金	3,050円
1口当たり利益超過分配金	－円

2026年12月期（2026年7月1日～2026年12月31日）

営業収益	11,434百万円
営業利益	4,883百万円
経常利益	3,887百万円
当期純利益	3,886百万円
1口当たり分配金	3,100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

該当事項はありません。

C. 参考情報

(i) 資産の取得（アクアタウン納屋橋）について

本投資法人は、2026年2月20日付で、以下のとおり、不動産信託受益権売買契約を締結しました。

<取得予定資産の概要>

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

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

(ii) 資産の取得（赤坂インターシティAIR持分追加取得）について

本投資法人は、2026年2月20日付で、以下のとおり、不動産信託受益権売買契約を締結しました。

<取得予定資産の概要>

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

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

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

(iii) 資産の譲渡（BIZCORE赤坂見附）について

本投資法人は、2026年2月20日付で、以下のとおり、不動産信託受益権売買契約を締結しました。

(譲渡予定資産の概要)

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

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



2026年6月期（2026年1月1日～2026年6月30日）及び  
2026年12月期（2026年7月1日～2026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	<p>・2025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。</p> <p>①JEI浜松町ビルの信託受益権の譲渡及びBIZCORE赤坂見附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、2025年2月21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（「アークヒルズフロントタワー」の取得・「JEI浜松町ビル」の譲渡）」及び2026年2月20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（「赤坂インターシティAIR（持分追加取得）」・「アクアタウン納屋橋」の取得、「BIZCORE赤坂見附」の譲渡）」をご参照ください。）を前提としています。</p> <p>【譲渡日（実績及び予定）】</p> <p>JEI浜松町ビル : 2026年1月16日 準共有持分 55%※</p> <p>※本投資法人が保有する準共有持分の全てです。</p> <p>BIZCORE赤坂見附 : 2026年7月3日</p> <p>②赤坂インターシティAIR（持分追加取得）及びアクアタウン納屋橋の取得（総称して、以下「本取得」といいます。詳細については、2026年2月20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（「赤坂インターシティAIR（持分追加取得）」・「アクアタウン納屋橋」の取得、「BIZCORE赤坂見附」の譲渡）」をご参照ください。）を前提としています。</p> <p>【取得日（予定）】</p> <p>アクアタウン納屋橋 : 2026年2月27日</p> <p>赤坂インターシティAIR（持分追加取得） : 2026年3月19日</p> <p>・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。</p>
営業収益	<p>・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。</p> <p>・本譲渡による不動産等売却益の額は、2026年6月期においては695百万円、2026年12月期においては384百万円が収益計上される見込みです。</p>
営業費用	<p>・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。</p> <p>・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（2026年6月期に1,843百万円、2026年12月期に1,877百万円）。</p> <p>・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。</p> <p>・維持管理費の額は、2026年6月期においては1,621百万円、2026年12月期においては1,617百万円が費用計上される見込みです。</p> <p>・固定資産税及び都市計画税等の額は、2026年6月期においては1,013百万円、2026年12月期においては1,025百万円が費用計上される見込みです。</p> <p>・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（2026年6月期に129百万円、2026年12月期に122百万円）。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。</p>
営業外費用	<p>・営業外費用（支払利息、融資関連費用等）については、2026年6月期に930百万円、2026年12月期に1,013百万円を見込んでいます。</p>
有利子負債	<p>・本書の日付現在、127,600百万円（借入金89,600百万円、投資法人債38,000百万円）の有利子負債を有しています。</p> <p>・本書の日付現在から2026年12月期末までに返済期限又は償還期限が到来する投資法人債2,000百万円、短期借入金5,000百万円、長期借入金14,450百万円については、借換え等を行うことを前提としています。</p>
発行済投資口の総口数	<p>・本書の日付現在の1,290,487口を前提としており、2026年12月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。</p>

項目	前提条件
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 2026年6月期の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335百万円を控除し、圧縮積立金0百万円を取り崩して分配することを前提として計算しています。</li> <li>・ 2026年12月期の1口当たり分配金は、圧縮積立金の一部114百万円を取り崩して分配することを前提として計算しています。</li> <li>・ 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。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> </ul>

(2) 投資リスク

最近の有価証券報告書（2025年9月26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 (2025年6月30日)	当期 (2025年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	4,332,151	3,783,487
信託現金及び信託預金	11,300,382	11,235,236
営業未収入金	417,131	448,903
前払費用	445,030	419,427
その他	914,509	15,282
流動資産合計	17,409,204	15,902,337
固定資産		
有形固定資産		
建物	8,999,928	8,615,433
減価償却累計額	△3,133,593	△3,192,811
建物（純額）	5,866,334	5,422,622
構築物	51,776	50,121
減価償却累計額	△19,582	△20,405
構築物（純額）	32,194	29,715
機械及び装置	16,166	6,253
減価償却累計額	△6,889	△5,940
機械及び装置（純額）	9,277	312
工具、器具及び備品	62,263	57,196
減価償却累計額	△55,139	△51,927
工具、器具及び備品（純額）	7,123	5,269
土地	10,609,617	9,292,709
建設仮勘定	31,777	27,436
信託建物	108,006,267	108,531,616
減価償却累計額	△35,054,016	△36,032,091
信託建物（純額）	72,952,250	72,499,524
信託構築物	966,490	1,037,859
減価償却累計額	△394,494	△410,981
信託構築物（純額）	571,996	626,878
信託機械及び装置	1,528,472	1,522,090
減価償却累計額	△811,572	△851,974
信託機械及び装置（純額）	716,900	670,116
信託工具、器具及び備品	311,547	318,475
減価償却累計額	△203,616	△211,771
信託工具、器具及び備品（純額）	107,930	106,703
信託土地	180,346,058	180,463,245
信託建設仮勘定	87,585	22,051
有形固定資産合計	271,339,048	269,166,584
無形固定資産		
借地権	1,721,607	1,721,607
信託借地権	1,976,372	1,087,004
ソフトウェア	2,256	1,968
信託その他無形固定資産	74,078	70,980
無形固定資産合計	3,774,314	2,881,560

（単位：千円）

	前期 (2025年6月30日)	当期 (2025年12月31日)
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	86,741	86,741
繰延税金資産	13	18
差入敷金及び保証金	33,826	33,826
長期前払費用	992,865	913,989
その他	1,964,564	2,056,226
投資その他の資産合計	3,078,011	3,090,802
固定資産合計	278,191,374	275,138,947
<b>繰延資産</b>		
投資法人債発行費	164,585	150,874
繰延資産合計	164,585	150,874
資産合計	295,765,165	291,192,160
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	1,094,560	1,730,695
短期借入金	6,800,000	5,000,000
1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	2,000,000
1年内返済予定の長期借入金	17,660,000	14,450,000
未払金	486,961	511,851
未払費用	224,243	225,175
未払法人税等	691	722
未払消費税等	—	430,051
前受金	40,121	42,543
その他	10,017	4,299
流動負債合計	31,316,596	24,395,340
<b>固定負債</b>		
投資法人債	38,000,000	36,000,000
長期借入金	65,940,000	70,150,000
預り敷金及び保証金	1,180,214	1,134,418
信託預り敷金及び保証金	13,462,490	13,303,793
固定負債合計	118,582,704	120,588,212
負債合計	149,899,300	144,983,552
<b>純資産の部</b>		
<b>投資主資本</b>		
出資総額	147,907,649	147,907,649
出資総額控除額	※ <sub>3</sub> △7,999,752	※ <sub>3</sub> △7,999,752
出資総額（純額）	139,907,896	139,907,896
<b>剰余金</b>		
<b>任意積立金</b>		
圧縮積立金	1,506,268	1,949,714
任意積立金合計	1,506,268	1,949,714
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	4,451,699	4,350,996
剰余金合計	5,957,967	6,300,710
投資主資本合計	145,865,864	146,208,607
純資産合計	※ <sub>2</sub> 145,865,864	※ <sub>2</sub> 146,208,607
負債純資産合計	295,765,165	291,192,160

（2）損益計算書

（単位：千円）

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

（3）投資主資本等変動計算書

前期（自 2025年1月1日 至 2025年6月30日）

（単位：千円）

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

（単位：千円）

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

当期（自 2025年7月1日 至 2025年12月31日）

（単位：千円）

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

（単位：千円）

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

（4）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

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



（5）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

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

（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。
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～60年 機械及び装置 6年～16年 工具、器具及び備品 3年～15年 ② 無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づいています。 ③ 長期前払費用 定額法を採用しています。
3. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
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44,571千円です。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2,341千円です。

<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くな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。

	前期 (2025年6月30日)	当期 (2025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 (2025年6月30日)	当期 (2025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 (2025年6月30日)	当期 (2025年12月31日)
総消却口数	62,513口	62,513口
消却総額	7,999,752千円	7,999,752千円

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

※2. 不動産等売却損益の内訳（単位：千円）

前期（自 2025年1月1日 至 2025年6月30日）

JEI本郷ビル（準共有持分60.0%）

不動産等売却収入	3,690,000	
不動産等売却原価	2,900,026	
その他売却費用	21,316	
不動産等売却益		768,656

当期（自 2025年7月1日 至 2025年12月31日）

①JEI浜松町ビル（準共有持分45.0%）

不動産等売却収入	4,189,500	
不動産等売却原価	3,535,308	
その他売却費用	96,997	
不動産等売却益		557,194

②仙信ビル

不動産等売却収入	1,711,000	
不動産等売却原価	1,708,260	
その他売却費用	51,982	
不動産等売却損		49,243

※3. 主要投資主との取引（単位：千円）

	前期		当期	
	自 2025年1月1日 至 2025年6月30日		自 2025年7月1日 至 2025年12月31日	
営業取引による取引高				
貸貸事業収入		17,659		30,075
その他貸貸事業収入		947		2,563
不動産等売却益（その他売却費用）		△18,450		△20,947
貸貸事業費用		309,820		317,580

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

	前期		当期	
	自 2025年1月1日 至 2025年6月30日		自 2025年7月1日 至 2025年12月31日	
※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		1,290,487口		1,290,487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 2025年1月1日 至 2025年6月30日		自 2025年7月1日 至 2025年12月31日	
現金及び預金		4,332,151千円		3,783,487千円
信託現金及び信託預金		11,300,382千円		11,235,236千円
現金及び現金同等物		15,632,533千円		15,018,724千円

（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す。

（2）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

① 市場リスク（金利変動リスク）

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

2025年6月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、「投資有価証券」は次表には含めていません（注2参照）。また、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は、現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

（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	5,000,000	5,000,990	990
(2) 1年内返済予定の長期借入金	17,660,000	17,690,961	30,961
(3) 投資法人債	38,000,000	36,131,625	△1,868,375
(4) 長期借入金	65,940,000	65,237,505	△702,494
負債計	126,600,000	124,061,081	△2,538,918
(5) デリバティブ取引	—	—	—

2025年12月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、「投資有価証券」は次表には含めていません（注2参照）。また、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は、現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

(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	2,000,000	1,985,894	△14,106
(2) 1年内返済予定の長期借入金	14,450,000	14,465,783	15,783
(3) 投資法人債	36,000,000	33,204,658	△2,795,341
(4) 長期借入金	70,150,000	68,438,802	△1,711,197
負債計	122,600,000	118,095,138	△4,504,861
(5) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 1年内償還予定の投資法人債及び(3) 投資法人債

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

(2) 1年内返済予定の長期借入金及び(4) 長期借入金

変動金利によるものは短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっています（但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（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」、「預り敷金及び保証金」及び「信託預り敷金及び保証金」については、重要性が乏しいため記載を省略しています。

(注3) 借入金、投資法人債及びその他の有利子負債の決算日（2025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	5,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	17,660,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	9,000,000	—	6,000,000	—	23,000,000
長期借入金	—	7,300,000	3,540,000	9,750,000	23,520,000	21,830,000
合計	22,660,000	16,300,000	3,540,000	15,750,000	23,520,000	44,830,000

借入金、投資法人債及びその他の有利子負債の決算日（2025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	2,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	14,450,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	7,000,000	4,000,000	2,000,000	—	23,000,000
長期借入金	—	5,840,000	6,860,000	20,740,000	21,430,000	15,280,000
合計	16,450,000	12,840,000	10,860,000	22,740,000	21,430,000	38,280,000

（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（2025年6月30日）

該当事項はありません。

当期（2025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（2025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	16,100,000	8,600,000	*	—

\* 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（2025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	13,970,000	7,220,000	*	—

\* 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています（上記「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 2025年1月1日 至 2025年6月30日	当期 自 2025年7月1日 至 2025年12月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	261,310,821	275,111,106
期中増減額	13,800,285	△3,064,929
期末残高	275,111,106	272,046,177
期末時価	350,111,000	352,445,500

（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アークヒルズフロントタワーの取得（17,003,878千円）によるものであり、減少額はJEI本郷ビルの部分売却（2,900,026千円）及び減価償却費（1,761,590千円）によるものです。当期の主な増加額はBIZCORE神保町の持分追加取得（645,398千円）及び浦和SHビルの取得（1,826,639千円）によるものであり、減少額はJEI浜松町ビルの部分売却（3,535,308千円）、仙信ビルの売却（1,708,260千円）及び減価償却費（1,789,009千円）によるものです。

（注3） 前期の期末時価は、売却予定であるJEI浜松町ビルについては譲渡価格、それ以外の物件については社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

当期の期末時価は、JEI浜松町ビル及び売却予定であるBIZCORE赤坂見附については譲渡価格、それ以外の物件については社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

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 2025年1月1日 至 2025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	3,690,000	（注2）768,656
水道光熱費収入	643,389	643,389
その他	—	10,035,697
合計	4,333,389	11,447,742

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

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

当期（自 2025年7月1日 至 2025年12月31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	1,711,000	（注2）557,194
水道光熱費収入	755,224	755,224
その他	—	10,360,234
合計	2,466,224	11,672,653

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

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

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための情報

前期（自 2025年1月1日 至 2025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 2025年7月1日 至 2025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 2025年1月1日 至 2025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）	301,180
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	301,449
契約資産（期首残高）	—
契約資産（期末残高）	—
契約負債（期首残高）	—
契約負債（期末残高）	—

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

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

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

当期（自 2025年7月1日 至 2025年12月31日）

(1) 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）	301,449
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	298,818
契約資産（期首残高）	—
契約資産（期末残高）	—
契約負債（期首残高）	—
契約負債（期末残高）	—

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

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

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

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

（重要な後発事象に関する注記）

該当事項はありません。

（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	
2022年4月28日	消却	△15,402	1,337,598	△1,999	145,907	（注2）
2024年6月28日	消却	△15,984	1,321,614	△1,999	143,907	（注3）
2025年6月27日	消却	△31,127	1,290,487	△3,999	139,907	（注4）

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

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

（注3）2024年2月20日から2024年5月10日にかけて、証券会社との取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口15,984口については、2024年6月17日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、その全てを2024年6月28日に消却しました。

（注4）2025年2月25日から2025年5月30日にかけて、証券会社との取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口31,127口については、2025年2月21日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、その全てを2025年6月27日に消却しました。

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

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、同じです。

(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38期 (2025年6月30日現在)		第39期 (2025年12月31日現在)	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%)
不動産	オフィスビル	エリアⅠ	11,024	3.7	11,045	3.8
		エリアⅡ	5,541	1.9	5,453	1.9
		エリアⅣ	1,711	0.6	—	—
不動産信託受益権		エリアⅠ	167,701	56.7	164,580	56.5
エリアⅡ		17,217	5.8	17,169	5.9	
エリアⅢ		48,643	16.4	50,404	17.3	
エリアⅣ		23,270	7.9	23,391	8.0	
計			275,111	93.0	272,046	93.4
預金・その他の資産			20,654	7.0	19,145	6.6
資産総額計			295,765	100.0	291,192	100.0

(注1) 投資対象地域については、以下の区分とします。

エリアⅠ：東京都心6区（千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区及び渋谷区）

エリアⅡ：大阪市中心部（梅田、堂島・中之島、淀屋橋、本町地区等）、

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

※大阪市中心部とは大阪駅（JR）、大阪梅田駅（阪急電鉄、阪神電鉄）、梅田駅（Osaka Metro）、淀屋橋駅（Osaka Metro）、本町駅（Osaka Metro）から各々概ね徒歩10分圏内に位置する地区を、名古屋市中心部とは名古屋駅（JR、名古屋市営地下鉄、名古屋鉄道）、伏見駅（名古屋市営地下鉄）、栄駅（名古屋市営地下鉄、名古屋鉄道）から各々概ね徒歩10分圏内に位置する地区を、福岡市中心部とは博多駅（JR、福岡市営地下鉄）、天神駅（福岡市営地下鉄）、西鉄福岡駅（西日本鉄道）から各々概ね徒歩10分圏内に位置する地区を、それぞれ指すものとします。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、同じです。

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

② 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）
合計	—	5,163	5,163	0.0	—

（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。

(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	20,047	25,900	27,000	3.7	25,400	3.5	3.8	7.8
I-2	芝二丁目ビルディング (注6)	9,450	9,178	13,800	13,770	事務所:3.4 住宅:3.7	13,670	事務所:3.1 住宅:3.4	事務所:3.5 住宅:3.8	3.3
I-3	JEI浜松町ビル	4,592	4,320	4,818	4,862	3.2	4,768	2.9	3.3	1.6
I-8	赤坂インターシティ	28,146	26,403	30,700	31,000	2.7	30,300	2.4	2.8	9.7
I-10	台場ガーデンシティビル	11,000	8,723	8,380	7,570	3.9	8,730	3.7	4.1	3.8
I-12	浜離宮インターシティ	19,080	16,108	29,500	29,700	3.0	29,200	2.8	3.1	6.6
I-14	興和西新橋ビル	11,431	11,045	12,700	12,900	2.9	12,500	2.5	3.1	3.9
I-15	マンサード代官山	11,420	10,952	13,900	14,100	2.9	13,700	2.7	3.0	3.9
I-16	赤坂インターシティAIR	6,590	6,357	7,970	8,060	2.6	7,870	2.3	2.7	2.3
I-17	BIZCORE赤坂見附	6,200	6,065	5,910	5,980	3.0	5,840	2.8	3.1	2.1
I-18	BIZCORE神保町	10,860	10,449	10,600	10,900	3.3	10,400	3.4	3.5	3.7
I-19	BIZCORE渋谷	6,640	6,551	7,330	7,440	3.1	7,280	3.2	3.3	2.3
I-20	BIZCORE築地	9,800	9,703	10,400	10,400	3.4	10,300	3.2	3.5	3.4
I-21	大崎ブライトタワー ・大崎ブライトプラザ	13,100	12,774	13,400	13,600	3.2	13,400	3.0	3.4	4.5
I-22	アークヒルズ フロントタワー	17,250	16,942	17,700	17,900	3.2	17,500	2.8	3.4	5.9
エリアI		188,112	175,626	213,008	215,182	—	210,858	—	—	64.7
II-1	NHK名古屋放送 センタービル	5,610	5,453	5,100	5,230	3.9	4,960	3.7	4.1	1.9
II-4	グランフロント大阪 (うめきた広場・南館)	9,518	9,574	10,600	10,700	3.1	10,500	2.9	3.3	3.3
II-5	グランフロント大阪 (北館)	7,632	7,594	8,410	8,410	3.2	8,410	3.0	3.4	2.6
エリアII		22,761	22,623	24,110	24,340	—	23,870	—	—	7.8
III-1	武蔵小杉タワープレイス	13,890	12,110	22,900	23,000	3.8	22,700	3.5	3.9	4.8
III-5	川崎日進町ビルディング	4,725	4,331	3,520	3,530	4.8	3,510	4.5	5.0	1.6
III-7	JEI両国ビル	2,550	2,382	3,070	3,080	4.1	3,060	3.9	4.3	0.9
III-11	コアシティ立川	6,500	5,867	10,200	10,200	3.8	10,200	3.5	3.9	2.2
III-12	日石横浜ビル	24,500	21,008	31,600	31,800	3.4	31,400	3.2	3.5	8.4
III-13	横浜弁天通第一生命 ビルディング	640	746	844	849	4.1	838	3.9	4.2	0.2
III-14	新横浜アリーナ通りビル	2,077	2,133	2,200	2,230	3.5	2,170	3.3	3.6	0.7
III-15	浦和SHビル	1,760	1,824	1,800	1,800	3.9	1,800	3.8	4.1	0.6
エリアIII		56,642	50,404	76,134	76,489	—	75,678	—	—	19.5

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-3	JEI広島八丁堀ビル	2,760	2,957	4,680	4,700	4.1	4,650	3.9	4.2	0.9
IV-4	SE札幌ビル	5,500	4,876	12,700	13,300	4.1	12,500	3.9	4.3	1.9
IV-5	青葉通プラザ	2,120	2,492	4,670	4,680	4.1	4,660	3.6	4.3	0.7
IV-6	大和南森町ビル	4,410	4,221	5,440	5,480	4.4	5,420	4.2	4.6	1.5
IV-7	JEI那覇ビル	1,380	1,634	2,290	2,300	4.6	2,280	4.3	4.7	0.5
IV-8	広島第一生命OS ビルディング	2,780	2,908	3,930	3,950	4.1	3,910	3.9	4.2	1.0
IV-10	札幌大手町ビル	4,069	4,301	4,641	4,634	3.8	4,641	3.5	3.8	1.4
	エリアIV	23,019	23,391	38,351	39,044	—	38,061	—	—	7.9
	合計	290,534	272,046	351,603	355,055	—	348,467	—	—	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。

(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・アークヒルズフロントタワー・NHK名古屋放送センタービル・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・浦和SH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・大崎ブライトタワー・大崎ブライトプラザ・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）・川崎日進町ビルディング
大和不動産鑑定株式会社	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

(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)
I-1	大森ベルポートD館	25,828.29	25,828.29	100.0	24	907,446
I-2	芝二丁目ビルディング	11,749.30	11,749.30	100.0	2 (注4)	381,861
I-3	JEI浜松町ビル	3,526.21	3,526.21	100.0	8	220,394
I-8	赤坂インターシティ	11,021.03	11,021.03	100.0	17	626,694
I-10	台場ガーデンシティビル	12,122.85	11,036.97	91.0	4	419,943
I-12	浜離宮インターシティ	19,718.11	19,155.83	97.1	12 (注4)	830,820
I-14	興和西新橋ビル	8,949.04	8,949.04	100.0	5	(注5)
I-15	マンサード代官山	5,420.81	5,420.81	100.0	10	291,577
I-16	赤坂インターシティAIR	2,580.24	2,264.15	87.7	1 (注4)	(注5)
I-17	BIZCORE赤坂見附	2,387.43	2,122.16	88.9	7	134,808
I-18	BIZCORE神保町	5,592.40	5,592.40	100.0	8	(注5)
I-19	BIZCORE渋谷	2,788.64	2,788.64	100.0	7	163,769
I-20	BIZCORE築地	4,829.68	4,829.68	100.0	1	(注5)
I-21	大崎ブライトタワー ・大崎ブライトプラザ	5,930.27	5,914.52	99.7	1 (注4)	(注5)
I-22	アークヒルズフロントタワー	8,973.84	8,973.84	100.0	8	421,097
II-1	NHK名古屋放送センタービル	11,773.60	11,421.01	97.0	43	369,172
II-4	グランフロント大阪 (うめきた広場・南館)	5,084.45	5,014.19	98.6	2 (注4)	(注5)
II-5	グランフロント大阪(北館)	8,025.61	7,713.86	96.1	5 (注4)	(注5)
III-1	武蔵小杉タワープレイス	24,928.37	24,928.37	100.0	51	807,893
III-5	川崎日進町ビルディング	10,466.21	10,466.21	100.0	40	217,275
III-7	JEI両国ビル	3,871.64	3,871.64	100.0	17	126,752
III-11	コアシティ立川	9,228.13	9,228.13	100.0	25	318,929
III-12	日石横浜ビル	40,414.24	40,338.94	99.8	50	1,282,915
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	44,345
III-14	新横浜アリーナ通りビル	1,953.66	1,657.21	84.8	13	60,927
III-15	浦和SHビル	2,610.91	2,610.91	100.0	5	(注5)
IV-3	JEI広島八丁堀ビル	6,639.38	6,172.57	93.0	45	158,392
IV-4	SE札幌ビル	13,384.95	12,810.52	95.7	43	447,518
IV-5	青葉通プラザ	6,215.02	6,161.50	99.1	48	191,618
IV-6	大和南森町ビル	6,633.93	6,633.93	100.0	10	197,079
IV-7	JEI那覇ビル	3,220.59	3,220.59	100.0	19	95,449
IV-8	広島第一生命OSビルディング	7,517.73	7,517.73	100.0	29	156,859
IV-9	仙信ビル	—	—	—	—	36,582
IV-10	札幌大手町ビル	4,693.99	4,150.00	88.4	25	178,437
	合計	300,200.04	295,209.67	98.3	598	11,115,458

- (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、原則として個々の不動産又は信託不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しています。BIZCORE神保町について、本投資法人が保有する専有部分のうち事務所部分は、事務所を用途とする他の専有部分の一部と一元的に運用されており、本投資法人は、自己の保有部分の稼働状況にかかわらず、当該一元運用区画全体の収益及び費用に本投資法人の保有割合を乗じた金額を収受し、負担しているため、当該物件の稼働率と不動産賃貸事業収益は必ずしも相関しません。大崎ブライトタワー・大崎ブライトプラザは、①タワー棟事務所区画、②タワー棟商業区画及び③プラザ棟より構成されており、各区画（タワー棟事務所区画については、本投資法人の区分所有部分）の稼働率を前述の方法で算出の上、各区画の賃貸可能面積を基準としたそれらの加重平均を記載しています。なお、タワー棟事務所区画のうち、本投資法人が保有する専有部分は、他の専有部分の一部と一元的に運用されており、本投資法人は、自己の保有部分の稼働状況にかかわらず、当該一元運用区画全体の収益及び費用に一定の権利割合を乗じた金額を収受し、負担しているため、当該物件の稼働率と不動産賃貸事業収益は必ずしも相関しません。
- (注4) 「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。但し、住宅部分及び本投資法人の保有持分割合が相対的に低い物件は、マスターリース会社をテナントと捉えて、当該物件のマスターリース会社の数をカウントしています。
- (注5) 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。

	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	2024年 6月末
物件数	35	36	35	36	35	35	35
テナント数の合計(注)	187	587	585	617	611	622	603
全賃貸可能面積 (㎡)	336,375.40	341,069.62	335,534.27	337,388.63	306,716.67	314,924.82	319,257.60
稼働率 (%)	96.4	93.1	90.8	93.0	96.5	97.9	98.4

	2024年 12月末	2025年 6月末	2025年 12月末
物件数	33	33	33
テナント数の合計(注)	606	610	598
全賃貸可能面積 (㎡)	295,883.72	302,340.95	300,200.04
稼働率 (%)	99.0	98.9	98.3

(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。但し、住宅部分及び本投資法人の保有持分割合が相対的に低い物件は、マスターリース会社をテナントと捉えて、当該物件のマスターリース会社の数をカウントしています。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: %)

	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	2024年 6月末	2024年 12月末	2025年 6月末	2025年 12月末
日石横浜ビル	100.0	100.0	98.4	99.5	98.4	99.8	99.8	99.2	99.8	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以下のとおりです。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 日石横浜ビル 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	152,055.46	51.5	9,778,291	45.5	6,862,334	44.4
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 アークヒルズフロントタワー	52,411.59	17.8	4,587,141	21.3	3,410,310	22.1
主要なテナントの合計			204,467.05	69.3	14,365,433	66.9	10,272,644	66.5
ポートフォリオ全体の合計			295,209.67	100.0	21,487,282	100.0	15,444,632	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38期及び第39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（返還不要な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以下のとおりです。

<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	2026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	2026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	2027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	2026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	2027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-12	日石横浜ビル	2028年3月31日	
III-13	横浜弁天通第一生命ビルディング	2026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	2026年5月21日	
IV-4	SE札幌ビル	2027年2月28日	
IV-6	大和南森町ビル	2027年3月31日	
IV-7	JEI那覇ビル	2026年12月6日	
IV-8	広島第一生命OSビルディング	2026年5月31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	2027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	2026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	2026年6月24日	
I-19	BIZCORE渋谷	2026年7月31日	
I-20	BIZCORE築地	2026年7月3日	
I-22	アークヒルズフロントタワー	2027年4月15日	いずれかの当事者が契約期間満了前の6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以下のとおりです。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 (%)
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 JEI広島八丁堀ビル SE札幌ビル 横浜弁天通第一生命ビルディング 青葉通プラザ	12,453.48	4.2
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	3.1
(注)	(注)	日石横浜ビル	9,148.77	3.1
(注)	(注)	(注)	7,286.83	2.5
(注)	(注)	(注)	6,572.84	2.2
(注)	(注)	(注)	6,539.19	2.2
(注)	(注)	(注)	5,903.64	2.0
カナデビア株式会社	機械	大森ベルポートD館	5,383.97	1.8
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)	アークヒルズフロントタワー 大森ベルポートD館	4,098.23	1.4
上位10エンドテナントの合計			71,500.81	24.2
ポートフォリオ全体の合計			295,209.67	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。

（2025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	226,714	24,454	2024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	15,606	1,276	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	46,812	7,860	2025年9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	7,159	1,153	2024年2月	5.7
I-18	BIZCORE神保町	23,835	3,462	2025年8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
I-21	大崎ブライトタワー ・大崎ブライトプラザ	13,627	3,399	2023年6月	1.7
I-22	アークヒルズフロントタワー	32,829	5,752	2024年11月	1.8
II-1	NHK名古屋放送センタービル	139,126	11,151	2025年4月	4.0
II-4	グランフロント大阪 （うめきた広場・南館）	22,046	4,231	2024年8月	3.2
II-5	グランフロント大阪（北館）	34,709	6,417	2024年8月	3.2
III-1	武蔵小杉タワープレイス	124,407	15,762	2024年5月	4.2
III-5	川崎日進町ビルディング	94,144	6,997	2024年10月	5.5
III-7	JEI両国ビル	33,720	2,786	2025年4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
III-15	浦和SHビル	14,505	1,618	2025年7月	6.9
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	14,704	1,978	2025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-10	札幌大手町ビル	21,455	2,142	2021年9月	1.9
合計		1,603,296	207,635		2.3

（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
日本管財株式会社	大森ベルポートD館・NHK名古屋放送センタービル・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
清水建設株式会社	JEI浜松町ビル
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・アークヒルズフロントタワー・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・浦和SH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
東京海上ディアーアル株式会社	BIZCORE赤坂見附・大崎ブライトタワー・大崎ブライトプラザ・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）・武蔵小杉タワープレイス・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
芝二丁目ビルディング	東京都港区	熱源更新	自 2026年2月 至 2026年4月	203	-	-
日石横浜ビル	神奈川県横浜市	専有部LED化（第3期）	自 2026年2月 至 2026年5月	161	-	-
SE札幌ビル	北海道札幌市	専有部LED化（第3期）	自 2026年4月 至 2026年6月	76	-	-
札幌大手町ビル	北海道札幌市	1階貸室整備	自 2025年11月 至 2026年3月	72	-	-
大森ベルポートD館	東京都品川区	専有部LED化（第4期）	自 2026年4月 至 2026年6月	54	-	-
NHK名古屋放送センタービル	愛知県名古屋市	高層用エレベータ更新（10号機）	自 2026年1月 至 2026年3月	52	-	-
NHK名古屋放送センタービル	愛知県名古屋市	高層用エレベータ更新（9号機）	自 2026年4月 至 2026年6月	52	-	-
浜離宮インターシティ	東京都港区	専有部・共用部LED化（第3期）	自 2026年1月 至 2026年6月	47	-	-
JEI両国ビル	東京都墨田区	外壁補修（第1期）	自 2026年3月 至 2026年5月	42	-	-
大和南森町ビル	大阪府大阪市	トイレリニューアル（第1期）	自 2025年10月 至 2026年2月	39	-	-
青葉通プラザ	宮城県仙台市	エレベータ制御リニューアル（第4期）	自 2026年1月 至 2026年3月	33	-	-
興和西新橋ビル	東京都港区	専有部LED化（第7期）	自 2026年5月 至 2026年6月	30	-	-



② 期中の資本的支出

当期中に本投資法人が実施した資本的支出に該当する工事は以下のとおりです。当期の資本的支出は1,559百万円であり、当期に費用に区分された修繕費165百万円とあわせ1,724百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	実施期間	支払金額 (百万円)
芝二丁目ビルディング	東京都港区	吸収式冷温水発生機更新	自 2025年9月 至 2025年12月	278
日石横浜ビル	神奈川県横浜市	専有部LED化（第2期）	自 2025年8月 至 2025年12月	128
青葉通プラザ	宮城県仙台市	エレベータ制御リニューアル （第3期）	自 2025年7月 至 2025年11月	63
浜離宮インターシティ	東京都港区	専有部・共用部LED化（第2期）	自 2025年8月 至 2025年12月	49
SE札幌ビル	北海道札幌市	専有部LED化（第2期）	自 2025年11月 至 2025年12月	47
芝二丁目ビルディング	東京都港区	外壁補修（第4期）	自 2025年4月 至 2025年7月	38
SE札幌ビル	北海道札幌市	受変電設備更新（第3期）	自 2025年9月 至 2025年12月	38
広島第一生命 OSビルディング	広島県広島市	専有部LED化（第3期）	自 2025年11月 至 2025年12月	38
日石横浜ビル	神奈川県横浜市	中央監視設備SCS他更新（第2期）	自 2025年11月 至 2025年12月	36
芝二丁目ビルディング	東京都港区	外壁補修（第3期）	自 2025年1月 至 2025年7月	35
川崎日進町ビルディング	神奈川県川崎市	蓄熱槽改修（第5期）	自 2025年10月 至 2025年12月	31
横浜弁天通第一生命 ビルディング	神奈川県横浜市	専有部LED化（第1期）	自 2025年10月 至 2025年12月	16
その他の工事				757
合計				1,559

③ 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

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