

2018年12月期 決算短信 (REIT)

2019年2月15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 <http://www.excellent-reit.co.jp>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 小川 秀彦

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) 小川 秀彦
 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 2019年3月22日 分配金支払開始予定日 2019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. 2018年12月期の運用、資産の状況 (2018年7月1日~2018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	%
2018年12月期	10,657	(1.2)	4,284	(6.4)	3,597	(7.7)	3,596	(7.7)
2018年6月期	10,535	(△5.0)	4,025	(△10.9)	3,340	(△9.8)	3,339	(△9.8)

	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	%	%	%
2018年12月期	2,754	2.5	1.3	33.8
2018年6月期	2,557	2.3	1.2	31.7

(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	%	%
2018年12月期	2,754	3,595	0	0	100.0	2.5
2018年6月期	2,800	3,655	0	0	109.5	2.5

(注) 2018年6月期の1口当たり分配金と1口当たり当期純利益の差異の主な要因は、内部留保の取崩し(316百万円)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
2018年12月期	285,400	143,727	50.4	110,076
2018年6月期	285,008	143,786	50.5	110,122

(参考) 自己資本 2018年12月期 143,727百万円 2018年6月期 143,786百万円

(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
2018年12月期	5,829	△7,266	△3,582	24,239
2018年6月期	9,920	△4,733	480	29,258

2. 2019年6月期の運用状況の予想 (2019年1月1日~2019年6月30日) 及び2019年12月期の運用状況の予想 (2019年7月1日~2019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
2019年6月期	10,668	(0.1)	4,293	(0.2)	3,670	(2.0)	3,669	(2.0)	2,810	-
2019年12月期	10,742	(0.7)	4,330	(0.9)	3,683	(0.4)	3,682	(0.4)	2,820	-

(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)
 (2019年6月期) 2,810円、(2019年12月期) 2,820円

※ 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

2018年12月期	1,305,700口	2018年6月期	1,305,700口
2018年12月期	0口	2018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、19ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく監査手続は終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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大きく異な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、5ページ記載の「2019年6月期（2019年1月1日～2019年6月30日）及び2019年12月期（2019年7月1日～2019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. 投資法人の関係法人	2
2. 運用方針及び運用状況	2
(1) 運用方針	2
(2) 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	3
(イ) 投資環境の見通し	3
(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	4
(3) 投資リスク	5
3. 財務諸表	6
(1) 貸借対照表	6
(2) 損益計算書	8
(3) 投資主資本等変動計算書	9
(4) 金銭の分配に係る計算書	10
(5) キャッシュ・フロー計算書	11
(6) 継続企業の前提に関する注記	12
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	12
(8) 表示方法の変更に関する注記	13
(9) 財務諸表に関する注記事項	13
(10) 発行済投資口の総口数の増減	20
4. 役員の異動	21
(1) 投資法人の役員の異動	21
(2) 資産運用会社の役員の異動	21
5. 参考情報	22
(1) 投資状況	22
(2) 投資資産	22
① 投資有価証券の主要銘柄	22
② 投資不動産物件	22
③ その他投資資産の主要なもの	22
(イ) 当期末保有資産の価格及び投資比率	23
(ロ) テナント等の概要	25
(ハ) 主要な不動産の物件に関する情報	27
(ニ) 主要なテナントに関する情報	28
(ホ) 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	31
(ヘ) 運用資産の資本的支出	32

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（2018年9月21日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため、開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

（1）運用方針

最近の有価証券報告書（2018年9月21日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「配分方針」から重要な変更がないため、開示を省略します。

（2）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（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、2018年12月末に第25期の決算を終了しました。

（ロ）運用環境及び運用実績

当期（2018年12月期）におけるわが国経済は、相次ぐ自然災害による消費マインドの悪化や、米中貿易摩擦等による景気減速懸念があるものの、米国が牽引する形で世界経済が拡大したことから、底堅く推移しました。特に雇用環境は良好で、失業率は1990年代前半の水準まで低下し雇用者所得が拡大、結果として個人消費も底堅く推移しました。また、人手不足が続くなか、省力化投資ニーズの高まりから、設備投資も堅調に推移しています。

また、わが国の金利環境については、7月に行われた日銀政策決定会合以降、金利が一時上昇する局面もありましたが、引き続き日銀の金融緩和政策は継続されており、円の長期金利は低位で推移している状況となっています。

不動産売買市場においては、良好な資金調達環境が継続するなか、取引利回りが低水準で推移し、取引価格は高止まりの状況にあります。また、海外投資家、私募ファンド、私募REIT、一般の事業法人等の市場参加も継続しています。このような売買市場環境を踏まえ、本投資法人におきましては、ポートフォリオの改善を目的に、第23期に売却した赤坂ガーデンシティとの物件入替として、赤坂インターシティAIRの取得を実施しました。

オフィスビル賃貸市場については、テナントの館内増床・拡張移転・立地改善等の需要が引き続きみられ、空室率及び募集賃料水準は改善しています。本投資法人は賃料水準を重視したテナント交渉に努めており、既存契約については、増額改定の機を捉えて物件価値に見合った賃料への増額取組を一層強化し、また新規契約については、市場動向を踏まえ賃料設定水準を引き上げてリーシング活動を行いました。その結果、既存物件の賃料収入増加額は1.1億円、当期末の稼働率（注1）は99.6%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31物件、取得価格総額2,735億円、総賃貸可能面積343,830.44㎡（104,008.71坪）となっています。

（ハ）資金調達の概要

本投資法人は、長期かつ固定金利にて資金調達することを基本とし、中長期の安定的かつ健全な財務運営に取り組んでいます。

当期は、DBJ Green Building認証で最高位を獲得した赤坂インターシティAIR取得に際し、オフィス系J-REITとして初のグリーンボンド（40億円・期間10年）を発行したほか、J-REITとして初となる国際ガイドラインである「グリーンローン原則」に準拠したグリーンローン（20億円・期間2年）にて取得資金の調達を行いました。

11月に期限の到来した借入金37.5億円については、借入期間を4.6年から7.0年に長期化しつつ、借入金利も0.75%から0.706%（注2）と、より低利な条件にて借換えを行いました。また、償還期限を迎えた投資法人債70億円のうち50億円については、前期に調達済みの40億円及び手元資金10億円にて償還の一部に充当し、残り20億円については、機動性を確保するため、短期借入によるリファイナンスを実施しました。

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3）は4.9年（対前期末0.1年長期化）、期末平均有利子負債金利（注4）は0.79%（対前期末0.01%低下）、総資産有利子負債比率（総資産LTV）（注5）は44.4%（対前期末同水準）となりました。

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

当期末現在で本投資法人が取得している格付は以下のとおりです。

信用格付業者	発行体格付（アウトLOOK）	債券格付（注6）
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付 AA-（安定的）	AA-
ムーディーズ・ジャパン株式会社	発行体格付 A3（安定的）	—

(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。

例えば、中長期的に年平均1%のエネルギー消費原単位の削減を目標として、保有物件の照明器具のLED化や省エネ性能に優れた空調設備への改修等、環境負荷の低減に努めています。また、グリーンビル認証の取得にも継続的に取り組んでおり、グリーンビル認証取得物件数は9物件、全体の55.9%（2018年12月31日現在・底地を除く賃貸可能面積ベース）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、グローバル・リアルエステイト・サステナビリティ・ベンチマーク（GRESB）（注7）の2018年調査においては4年連続で「Green Star」（注8）を取得し、総合スコアのグローバル順位による格付である「GRESB Rating」（注9）では3年連続で最高位の「5 Star」を獲得するなど高い評価を受けています。

(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10,657百万円、営業利益4,284百万円、経常利益3,597百万円、当期純利益3,596百万円となりました。

当期の分配金については、投資法人の税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金相当額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金は2,754円となりました。

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

(注2) 金利スワップ契約により固定化された金利を記載しています。

(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) 期末平均有利子負債金利は、全ての有利子負債について、当期末の金利を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。

(注5) 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6) 第6回無担保投資法人債、第7回無担保投資法人債、第8回無担保投資法人債、第9回無担保投資法人債、第10回無担保投資法人債、第11回無担保投資法人債、第12回無担保投資法人債、第13回無担保投資法人債及び第14回無担保投資法人債に対する格付です。

(注7) 欧州の年金基金グループが創設した不動産会社・運用機関のサステナビリティ配慮を測るベンチマークであり、欧米・アジアの主要機関投資家が投資先を選定する際に活用しています。

(注8) 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9) 「5 Star」は上位20%の参加者に付与されます。

② 次期の見通し

(イ) 投資環境の見通し

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

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

(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の拡大とポートフォリオの質の向上に向け、今後も資産の入替を含め、投資規模・エリアのバランスに留意した競争力のある物件取得を企図してまいります。引き続きスポンサー企業との一層の連携強化・協働、また運用会社による物件情報ルートの新規開拓・深耕強化を行い、売却情報の早期入手に努め、取引機会を的確に捕捉してまいります。

B. 内部成長

本投資法人では、既存テナントとのきめ細かなリレーションを一層強化し、テナントサイドのニーズをタイムリーに汲み取っていく活動を継続してまいります。こうした活動と市場動向を踏まえた新規賃料の設定、加えて物件価値に見合った賃料への増額取組を推進するとともに、中長期的な資産価値の維持及び物件競争力向上に向けた戦略的な追加投資を継続的に実施し、ポートフォリオ全体の収益力向上を目指します。

C. 財務戦略

本投資法人では、長期かつ固定金利にて資金調達することを引き続きの基本方針とし、安定的かつ健全な財務運営を継続してまいります。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、金融市場環境を注視しつつ、グリーンボンドの発行にも取り組んでまいります。

総資産LTVは、60%を上限とし、35%から50%を目処に運用します。また、有利子負債の返済期限を分散することにより、リファイナンスリスクの軽減を図り安定性を重視した財務運営を行います。

D. サステナビリティへの取組

本投資法人では、企業の社会的責任として持続可能な社会の実現を目指し、環境負荷の低減及びステークホルダーとの連携・協働に引き続き努めてまいります。

(ハ) 運用状況の見通し

A. 2営業期間の業績予想

2019年6月期（2019年1月1日～2019年6月30日）及び2019年12月期（2019年7月1日～2019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「2019年6月期（2019年1月1日～2019年6月30日）及び2019年12月期（2019年7月1日～2019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。

2019年6月期（2019年1月1日～2019年6月30日）

営業収益	10,668百万円
営業利益	4,293百万円
経常利益	3,670百万円
当期純利益	3,669百万円
1口当たり分配金	2,810円
1口当たり利益超過分配金	－円

2019年12月期（2019年7月1日～2019年12月31日）

営業収益	10,742百万円
営業利益	4,330百万円
経常利益	3,683百万円
当期純利益	3,682百万円
1口当たり分配金	2,820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。

2019年6月期（2019年1月1日～2019年6月30日）及び
2019年12月期（2019年7月1日～2019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"> ・2018年12月期末現在保有する31物件を前提としています。 ・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。
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、過去の実績をベースに費用の変動要素を反映して算出しています。 ・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。この場合、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2019年6月期においては1,418百万円、2019年12月期においては1,383百万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2019年6月期においては929百万円、2019年12月期においては957百万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（2019年6月期に255百万円、2019年12月期に223百万円）。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。 ・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（2019年6月期に1,933百万円、2019年12月期に1,913百万円）。
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、2019年6月期に623百万円、2019年12月期に648百万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、126,600百万円（借入金89,600百万円、投資法人債37,000百万円）の有利子負債を有しています。 ・2019年12月期末までに返済期限が到来する短期借入金2,000百万円、長期借入金4,750百万円及び投資法人債5,000百万円については、借換え等を行うことを前提としています。
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在の1,305,700口を前提としており、2019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。
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。 ・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。

(3) 投資リスク

最近の有価証券報告書（2018年9月21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。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2018年6月30日)	当期 (2018年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	13,652,251	8,224,411
信託現金及び信託預金	15,606,641	16,014,909
営業未収入金	394,487	391,990
未収消費税等	82,710	28,951
前払費用	246,392	194,367
その他	13,139	3,440
流動資産合計	29,995,623	24,858,070
固定資産		
有形固定資産		
建物	7,011,733	7,045,821
減価償却累計額	△1,446,114	△1,548,410
建物（純額）	5,565,618	5,497,411
構築物	42,147	42,147
減価償却累計額	△7,643	△8,446
構築物（純額）	34,503	33,700
機械及び装置	6,253	6,253
減価償却累計額	△2,817	△3,099
機械及び装置（純額）	3,435	3,154
工具、器具及び備品	48,213	49,835
減価償却累計額	△8,098	△11,440
工具、器具及び備品（純額）	40,114	38,394
土地	9,292,709	9,292,709
建設仮勘定	14,169	14,169
信託建物	112,704,953	115,004,570
減価償却累計額	△26,431,338	△28,188,511
信託建物（純額）	86,273,615	86,816,059
信託構築物	921,411	950,998
減価償却累計額	△217,927	△235,257
信託構築物（純額）	703,483	715,741
信託機械及び装置	826,418	906,063
減価償却累計額	△418,788	△448,093
信託機械及び装置（純額）	407,629	457,970
信託工具、器具及び備品	227,219	263,244
減価償却累計額	△128,675	△138,696
信託工具、器具及び備品（純額）	98,544	124,547
信託土地	141,532,889	146,475,849
信託建設仮勘定	105,704	112,000
有形固定資産合計	244,072,419	249,581,709
無形固定資産		
借地権	1,721,607	1,721,607
商標権	63	37
信託借地権	7,382,016	7,382,016
信託その他無形固定資産	4,572	4,435
無形固定資産合計	9,108,260	9,108,097

（単位：千円）

	前期 (2018年6月30日)	当期 (2018年12月31日)
投資その他の資産		
繰延税金資産	14	27
差入敷金及び保証金	15,181	15,181
長期前払費用	877,064	845,703
その他	786,630	828,873
投資その他の資産合計	1,678,890	1,689,786
固定資産合計		
	254,859,570	260,379,592
繰延資産		
投資法人債発行費	153,193	162,503
繰延資産合計	153,193	162,503
資産合計	285,008,387	285,400,167
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,154,693	1,385,707
短期借入金	900,000	2,000,000
1年内償還予定の投資法人債	12,000,000	5,000,000
1年内返済予定の長期借入金	7,500,000	4,750,000
未払金	423,558	433,933
未払費用	146,440	153,947
未払法人税等	880	1,159
前受金	83,308	82,728
その他	—	0
流動負債合計	22,208,883	13,807,474
固定負債		
投資法人債	28,000,000	32,000,000
長期借入金	78,100,000	82,850,000
預り敷金及び保証金	1,104,337	1,126,906
信託預り敷金及び保証金	11,808,282	11,888,617
固定負債合計	119,012,619	127,865,523
負債合計	141,221,503	141,672,998
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	139,972,885	139,972,885
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	474,537	158,039
任意積立金合計	474,537	158,039
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	3,339,461	3,596,244
剰余金合計	3,813,999	3,754,283
投資主資本合計	143,786,884	143,727,168
純資産合計	※2 143,786,884	※2 143,727,168
負債純資産合計	285,008,387	285,400,167

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期		当期	
	自 2018年1月1日 至 2018年6月30日		自 2018年7月1日 至 2018年12月31日	
営業収益				
賃貸事業収入		※1 9,692,018		※1 9,779,867
その他賃貸事業収入		※1 843,357		※1 877,818
営業収益合計		10,535,375		10,657,685
営業費用				
賃貸事業費用		※1 5,754,046		※1 5,780,672
不動産等売却損		※2 165,344		—
資産運用報酬		431,747		445,785
資産保管手数料		21,053		21,250
一般事務委託手数料		39,666		39,428
役員報酬		6,540		6,540
その他営業費用		91,383		79,890
営業費用合計		6,509,782		6,373,568
営業利益		4,025,593		4,284,116
営業外収益				
受取利息		121		132
その他		773		1,274
営業外収益合計		894		1,406
営業外費用				
支払利息		376,796		363,145
融資関連費用		145,278		148,049
投資法人債利息		142,530		153,761
投資法人債発行費償却		15,557		16,989
その他		5,959		6,167
営業外費用合計		686,122		688,113
経常利益		3,340,365		3,597,409
税引前当期純利益		3,340,365		3,597,409
法人税、住民税及び事業税		899		1,179
法人税等調整額		4		△13
法人税等合計		904		1,165
当期純利益		3,339,461		3,596,244
前期繰越利益		—		—
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		3,339,461		3,596,244

（3）投資主資本等変動計算書

前期（自 2018年1月1日 至 2018年6月30日）

（単位：千円）

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		任意積立金		当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	139,972,885	260,476	260,476	3,700,279	3,960,756	143,933,641	143,933,641
当期変動額							
圧縮積立金の積立	-	214,060	214,060	△214,060	-	-	-
剰余金の分配	-	-	-	△3,486,219	△3,486,219	△3,486,219	△3,486,219
当期純利益	-	-	-	3,339,461	3,339,461	3,339,461	3,339,461
当期変動額合計	-	214,060	214,060	△360,817	△146,757	△146,757	△146,757
当期末残高	※1 139,972,885	474,537	474,537	3,339,461	3,813,999	143,786,884	143,786,884

当期（自 2018年7月1日 至 2018年12月31日）

（単位：千円）

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		任意積立金		当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	139,972,885	474,537	474,537	3,339,461	3,813,999	143,786,884	143,786,884
当期変動額							
圧縮積立金の取崩	-	△316,498	△316,498	316,498	-	-	-
剰余金の分配	-	-	-	△3,655,960	△3,655,960	△3,655,960	△3,655,960
当期純利益	-	-	-	3,596,244	3,596,244	3,596,244	3,596,244
当期変動額合計	-	△316,498	△316,498	256,782	△59,715	△59,715	△59,715
当期末残高	※1 139,972,885	158,039	158,039	3,596,244	3,754,283	143,727,168	143,727,168

（4）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

区分	前期	当期
	自 2018年1月1日 至 2018年6月30日	自 2018年7月1日 至 2018年12月31日
I 当期末処分利益	3,339,461,762	3,596,244,276
II 任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	316,498,238	—
III 分配金の額	3,655,960,000	3,595,897,800
(投資口1口当たり分配金の額)	(2,800)	(2,754)
IV 次期繰越利益	—	346,476
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ています。</p> <p>かかる方針により、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額を加算したうえで、発行済投資口の総口数1,305,700口の整数倍の最大値となる3,655,960,000円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第33条第1項第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第33条第1項第2号に定める「金銭の分配の方針」の趣旨に基づき、分配可能金額を限度とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとし、当期末処分利益を超えない額で、発行済投資口の総口数1,305,700口の整数倍の最大値となる3,595,897,800円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第33条第1項第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期 自 2018年1月1日 至 2018年6月30日	当期 自 2018年7月1日 至 2018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	3,340,365	3,597,409
減価償却費	1,926,111	1,920,714
投資法人債発行費償却	15,557	16,989
受取利息	△121	△132
支払利息	519,327	516,906
営業未収入金の増減額(△は増加)	61,780	2,497
未収消費税等の増減額(△は増加)	△82,710	53,759
前払費用の増減額(△は増加)	△60,839	52,025
営業未払金の増減額(△は減少)	△121,402	170,364
未払金の増減額(△は減少)	△21,986	11,329
未払消費税等の増減額(△は減少)	△677,350	-
前受金の増減額(△は減少)	3,982	△580
長期前払費用の増減額(△は増加)	△80,540	31,361
信託有形固定資産の売却による減少額	5,670,803	-
その他	△54,304	△33,176
小計	10,438,673	6,339,467
利息の受取額	121	132
利息の支払額	△517,654	△509,400
法人税等の支払額	△996	△901
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,920,143	5,829,298
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△164,045	△5,704
信託有形固定資産の取得による支出	△4,693,342	△7,363,421
預り敷金及び保証金の受入による収入	41,208	22,569
預り敷金及び保証金の返還による支出	△21,600	-
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	694,141	231,706
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△589,664	△151,371
投資活動によるキャッシュ・フロー	△4,733,302	△7,266,221
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	-	8,000,000
短期借入金の返済による支出	-	△6,900,000
長期借入れによる収入	14,000,000	5,750,000
長期借入金の返済による支出	△14,000,000	△3,750,000
投資法人債の発行による収入	3,966,464	3,973,700
投資法人債の償還による支出	-	△7,000,000
分配金の支払額	△3,485,575	△3,656,349
財務活動によるキャッシュ・フロー	480,889	△3,582,649
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	5,667,730	△5,019,572
現金及び現金同等物の期首残高	23,591,162	29,258,892
現金及び現金同等物の期末残高	※1 29,258,892	※1 24,239,320

(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

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>① 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2年～60年 構築物 2年～57年 機械及び装置 6年～16年 工具、器具及び備品 3年～15年</p> <p>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。</p> <p>③ 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>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。</p>
<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>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18,581千円です。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14,068千円です。</p>
<p>4. 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>5. 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>6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</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。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 (3) 信託借地権、信託その他無形固定資産 (4) 信託預り敷金及び保証金</p> <p>② 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。但し、資産に係る控除対象外消費税等は、個々の資産の取得原価に算入しています。</p>

(8) 表示方法の変更に関する注記

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 平成30年2月16日）等を当期から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しました。

この結果、前期の貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」14千円は、「投資その他の資産」の「繰延税金資産」14千円に含めて表示しています。

(9) 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 (2018年6月30日)	当期 (2018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 (2018年6月30日)	当期 (2018年12月31日)
	50,000千円	50,000千円

(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		当期	
	自 2018年1月1日 至 2018年6月30日		自 2018年7月1日 至 2018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	8,123,091		8,224,089	
共益費収入	1,303,409		1,283,197	
その他賃貸収入	265,516	9,692,018	272,580	9,779,867
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	746,159		792,175	
その他収入	97,198	843,357	85,642	877,818
不動産賃貸事業収益合計		10,535,375		10,657,685
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
維持管理費	1,476,177		1,358,100	
水道光熱費	996,702		1,029,767	
公租公課	932,376		894,114	
損害保険料	25,092		24,388	
修繕工事費	160,310		314,615	
減価償却費	1,926,086		1,920,688	
その他費用	237,300	5,754,046	238,996	5,780,672
不動産賃貸事業費用合計		5,754,046		5,780,672
C. 不動産賃貸事業損益				
(A - B)		4,781,329		4,877,012

※2. 不動産等売却損益の内訳（単位：千円）

前期（自 2018年1月1日 至 2018年6月30日）

海老名プライムタワー

不動産等売却収入	5,600,000	
不動産等売却原価	5,670,803	
その他売却費用	94,540	
不動産等売却損		165,344

当期（自 2018年7月1日 至 2018年12月31日）

該当事項はありません。

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

	前期 自 2018年1月1日 至 2018年6月30日	当期 自 2018年7月1日 至 2018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	1,305,700口	1,305,700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 自 2018年1月1日 至 2018年6月30日	当期 自 2018年7月1日 至 2018年12月31日
現金及び預金	13,652,251千円	8,224,411千円
信託現金及び信託預金	15,606,641千円	16,014,909千円
現金及び現金同等物	29,258,892千円	24,239,320千円

（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) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、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

2018年6月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、以下の表に含めていません（注2）。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価 (注1)	差額
(1) 現金及び預金	13,652,251	13,652,251	—
(2) 信託現金及び信託預金	15,606,641	15,606,641	—
資産計	29,258,892	29,258,892	—
(3) 短期借入金	900,000	900,000	—
(4) 1年内償還予定の投資法人債	12,000,000	12,023,611	23,611
(5) 1年内返済予定の長期借入金	7,500,000	7,522,761	22,761
(6) 投資法人債	28,000,000	28,400,170	400,170
(7) 長期借入金	78,100,000	79,230,238	1,130,238
負債計	126,500,000	128,076,780	1,576,780
(8) デリバティブ取引	—	—	—

2018年12月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、以下の表に含めていません（注2）。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価 (注1)	差額
(1) 現金及び預金	8,224,411	8,224,411	—
(2) 信託現金及び信託預金	16,014,909	16,014,909	—
資産計	24,239,320	24,239,320	—
(3) 短期借入金	2,000,000	2,000,000	—
(4) 1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	5,002,800	2,800
(5) 1年内返済予定の長期借入金	4,750,000	4,754,243	4,243
(6) 投資法人債	32,000,000	32,484,079	484,079
(7) 長期借入金	82,850,000	84,648,708	1,798,708
負債計	126,600,000	128,889,831	2,289,831
(8) デリバティブ取引	—	—	—

（注1）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

(1) 現金及び預金並びに(2) 信託現金及び信託預金

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

負債

(3) 短期借入金

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

(5) 1年内返済予定の長期借入金及び(7) 長期借入金

変動金利によるものは短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によつています（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つています。）。

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つています。

(4) 1年内償還予定の投資法人債及び(6) 投資法人債

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

(8) 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）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

（単位：千円）

区 分	前期 (2018年6月30日)	当期 (2018年12月31日)
① 預り敷金及び保証金 *	1,104,337	1,126,906
② 信託預り敷金及び保証金 *	11,808,282	11,888,617

* 賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であり、合理的にキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

（注3）金銭債権の決算日（2018年6月30日）後の償還予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	13,652,251	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	15,606,641	—	—	—	—	—
合計	29,258,892	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日（2018年12月31日）後の償還予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	8,224,411	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	16,014,909	—	—	—	—	—
合計	24,239,320	—	—	—	—	—

（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（2018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
短期借入金	900,000	—	—	—	—	—
1年内償還予定の投資 法人債	12,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期 借入金	7,500,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	2,000,000	26,000,000
長期借入金	—	9,600,000	4,000,000	14,510,000	11,750,000	38,240,000
合計	20,400,000	9,600,000	4,000,000	14,510,000	13,750,000	64,240,000

借入金、投資法人債及びその他の有利子負債の決算日（2018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
短期借入金	2,000,000	—	—	—	—	—
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	4,750,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	4,000,000	28,000,000
長期借入金	—	10,600,000	13,510,000	11,750,000	15,770,000	31,220,000
合計	11,750,000	10,600,000	13,510,000	11,750,000	19,770,000	59,220,000

（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（2018年6月30日）

該当事項はありません。

当期（2018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（2018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	46,140,000	38,640,000	*	—

* 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 負債」参照）。

当期（2018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	46,140,000	42,390,000	*	—

* 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価を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 負債」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 2018年1月1日 至 2018年6月30日	当期 自 2018年7月1日 至 2018年12月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	256,272,229	253,180,617
期中増減額	△3,091,612	5,509,151
期末残高	253,180,617	258,689,768
期末時価	290,609,000	303,455,000

（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広島第一生命OSビルディングの取得（2,850,787千円）及び横浜弁天通第一生命ビルディングの取得（661,190千円）によるものであり、主な減少額は海老名プライムタワーの売却（5,670,803千円）及び減価償却費（1,926,086千円）です。当期の主な増加額は赤坂インターシティAIRの取得（6,613,775千円）によるものであり、主な減少額は減価償却費（1,920,688千円）です。

（注3）期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

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。

（セグメント情報等）

<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 2018年1月1日 至 2018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 2018年7月1日 至 2018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 2018年1月1日 至 2018年6月30日	当期 自 2018年7月1日 至 2018年12月31日
1口当たり純資産額	110,122円	110,076円
1口当たり当期純利益	2,557円	2,754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 2018年1月1日 至 2018年6月30日	当期 自 2018年7月1日 至 2018年12月31日
当期純利益（千円）	3,339,461	3,596,244
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）	3,339,461	3,596,244
期中平均投資口数（口）	1,305,700	1,305,700

(重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

(10) 発行済投資口の総口数の増減

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

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2006年2月20日	私募設立	400	400	200	200	(注1)
2006年6月26日	公募増資	128,000	128,400	64,230	64,430	(注2)
2006年7月21日	第三者割当増資	6,400	134,800	3,211	67,641	(注3)
2007年7月11日	公募増資	19,000	153,800	18,702	86,344	(注4)
2007年8月8日	第三者割当増資	750	154,550	738	87,083	(注5)
2011年1月31日	公募増資	31,000	185,550	13,608	100,691	(注6)
2011年2月28日	第三者割当増資	3,100	188,650	1,360	102,052	(注7)
2013年1月30日	公募増資	33,000	221,650	14,408	116,460	(注8)
2013年2月27日	第三者割当増資	3,300	224,950	1,440	117,901	(注9)
2014年1月1日	投資口の分割	899,800	1,124,750	—	117,901	(注10)
2014年1月27日	公募増資	80,000	1,204,750	9,135	127,036	(注11)
2014年2月26日	第三者割当増資	8,000	1,212,750	913	127,950	(注12)
2015年7月13日	公募増資	47,000	1,259,750	5,894	133,845	(注13)
2015年8月12日	第三者割当増資	4,700	1,264,450	589	134,434	(注14)
2016年7月11日	公募増資	37,500	1,301,950	5,034	139,469	(注15)
2016年8月10日	第三者割当増資	3,750	1,305,700	503	139,972	(注16)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(注10) 2013年12月31日を基準日として同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、2014年1月1日を効力発生日として1口につき5口の割合をもって分割しました。

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

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

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

- (注14) 1口当たり発行価額125,419円にて、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当することを目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。
- (注15) 1口当たり発行価格138,742円（引受価額134,259円）にて、物件取得のために調達した借入金の一部弁済を目的として、公募により新投資口を発行しました。
- (注16) 1口当たり発行価額134,259円にて、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当することを目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。
- (注17) 本投資法人においては、当期末時点で、自己保有投資口（投信法第94条において準用する会社法第308条第2項の規定により議決権を有しない投資口）は存在せず、また、相互保有投資口（投信法施行規則第160条の規定により議決権を有しない投資口）も存在しません。

4. 役員の変動

(1) 投資法人の役員の変動

当期における役員の変動はありません。

(2) 資産運用会社の役員の変動

当期における役員の変動はありません。

5. 参考情報

「5. 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) 投資状況

資産の種類	用途	投資対象地域 (注1)	第24期 (2018年6月30日現在)		第25期 (2018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	11,045	3.9	11,045	3.9
		エリアⅡ	5,626	2.0	5,555	1.9
エリアⅠ		93,210	32.7	99,445	34.8	
エリアⅡ		9,004	3.2	8,953	3.1	
エリアⅢ		95,051	33.4	94,600	33.1	
エリアⅣ		21,425	7.5	21,390	7.5	
不動産信託受益権	その他（商業施設・住宅等）	エリアⅠ	17,817	6.3	17,698	6.2
計			253,180	88.8	258,689	90.6
預金・その他の資産			31,827	11.2	26,710	9.4
資産総額計			285,008	100.0	285,400	100.0

(注1) 投資対象地域につきましては、以下の区分とします。

エリアⅠ：東京都心6区（千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区及び渋谷区）

エリアⅡ：大阪市中心部（梅田、堂島・中之島、淀屋橋、本町地区等）、

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

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

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

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

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

(2) 投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

② 投資不動産物件

不動産は、後記「③ その他投資資産の主要なもの」に一括表記しています。

③ 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。なお、本投資法人の所有物件は、すべてテナントに対する賃貸を目的として保有するものであり、主たる用途は、浜離宮インターシティを除きオフィスビルに該当します（浜離宮インターシティはその他（商業施設・住宅等）に該当します。）。

(イ) 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	20,940	26,500	27,200	4.1	26,200	3.9	4.2	8.2
I-2	芝二丁目ビルディング (注6)	9,450	9,123	13,000	13,088	事務所:3.8 住宅:4.4	12,771	事務所:3.5 住宅:4.1	事務所:4.0 住宅:4.6	3.5
I-3	J E I 浜松町ビル	8,350	8,163	8,070	8,210	3.6	7,930	3.3	3.8	3.1
I-8	赤坂インターシティ	28,146	26,985	28,400	28,800	3.1	28,000	2.8	3.2	10.3
I-9	興和白金台ビル	4,705	4,726	5,190	5,210	4.4	5,160	4.1	4.5	1.7
I-10	台場ガーデンシティビル	11,000	9,811	10,500	10,400	4.3	10,500	4.0	4.5	4.0
I-12	浜離宮インターシティ	19,080	17,698	24,300	24,700	3.5	23,800	3.3	3.7	7.0
I-13	新富町ビル	1,750	1,761	2,080	2,070	4.2	2,080	4.0	4.4	0.6
I-14	興和西新橋ビル	11,431	11,045	12,800	13,000	3.3	12,600	2.9	3.5	4.2
I-15	マンサード代官山	11,420	11,336	13,300	13,600	3.2	13,000	3.0	3.4	4.2
I-16	赤坂インターシティAIR	6,590	6,595	7,410	7,570	3.0	7,250	2.7	3.2	2.4
エリアI		134,474	128,190	151,550	153,848	-	149,291	-	-	49.2
II-1	NHK名古屋放送 センタービル	5,610	5,555	5,980	6,060	4.5	5,900	4.3	4.7	2.1
II-2	J E I 西本町ビル	6,673	7,088	5,730	5,900	4.7	5,650	4.5	4.9	2.4
II-3	大阪興銀ビル(底地)	1,770	1,865	2,330	2,380	3.4	2,270	3.2	3.6	0.6
エリアII		14,053	14,508	14,040	14,340	-	13,820	-	-	5.1
III-1	武蔵小杉タワープレイス	13,890	12,657	21,100	21,300	4.2	20,900	3.9	4.4	5.1
III-2	興和川崎東口ビル	10,976	9,387	9,710	9,760	4.8	9,650	4.4	5.0	4.0
III-3	J E I 本郷ビル	5,400	5,026	4,640	4,720	4.2	4,550	4.0	4.4	2.0
III-5	川崎日進町ビルディング	4,725	4,282	4,580	4,580	4.9	4,570	4.6	5.1	1.7
III-7	J E I 両国ビル	2,550	2,237	2,410	2,440	4.6	2,400	4.4	4.8	0.9
III-9	興和川崎西口ビル	32,000	29,015	26,000	26,400	4.6	25,500	4.3	4.7	11.7
III-10	パシフィックスクエア千石	1,620	1,628	1,290	1,370	4.3	1,250	4.1	4.5	0.6
III-11	コアシティ立川	6,500	6,184	8,780	8,860	4.3	8,700	4.0	4.5	2.4
III-12	日石横浜ビル	24,500	23,524	28,500	28,900	3.9	28,100	3.7	4.1	9.0
III-13	横浜弁天通第一生命 ビルディング	640	655	665	673	4.7	657	4.5	4.9	0.2
エリアIII		102,801	94,600	107,675	109,003	-	106,277	-	-	37.6
IV-2	J E I 京橋ビル	3,308	2,878	4,260	4,300	5.2	4,240	5.0	5.4	1.2
IV-3	J E I 広島八丁堀ビル	2,760	2,588	3,560	3,600	4.8	3,520	4.6	5.0	1.0
IV-4	S E 札幌ビル	5,500	5,147	8,250	8,190	5.0	8,280	4.8	5.2	2.0
IV-5	青葉通プラザ	2,120	2,196	4,100	4,080	4.7	4,110	4.2	4.9	0.8
IV-6	大和南森町ビル	4,410	4,230	5,170	5,200	4.6	5,160	4.4	4.8	1.6
IV-7	J E I 那覇ビル	1,380	1,513	1,780	1,790	5.3	1,760	5.0	5.5	0.5
IV-8	広島第一生命OS ビルディング	2,780	2,834	3,070	3,110	4.8	3,030	4.6	5.0	1.0
エリアIV		22,258	21,390	30,190	30,270	-	30,100	-	-	8.1
合計		273,587	258,689	303,455	307,461	-	299,488	-	-	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、借地人から収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。
- (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物件である場合には、共有する不動産全体に関する金額に、本投資法人又は信託受託者が保有する持分の割合を乗じた数値によっています。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・J E I 浜松町ビル・赤坂インターシティ・興和白金台ビル・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・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・J E I 広島八丁堀ビル・青葉通プラザ・J E I 那覇ビル・広島第一生命OSビルディング
株式会社中央不動産鑑定所	大森ベルポートD館・台場ガーデンシティビル・新富町ビル・J E I 両国ビル・パシフィックスクエア千石・SE札幌ビル
日本ヴァリュアーズ株式会社	興和川崎東口ビル・J E I 本郷ビル・川崎日進町ビルディング・興和川崎西口ビル
大和不動産鑑定株式会社	J E I 西本町ビル・J E I 京橋ビル・大和南森町ビル

- (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。

(ロ) テナント等の概要

A. 賃貸状況の概要

当期末保有資産の賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率、テナント総数、月額契約賃料及び敷金・保証金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)	月額契約 賃料 (千円) (注5)	敷金・保証 金の合計 (千円) (注6)
I-1	大森ベルポートD館	25,801.66	25,801.66	100.0	1	140,371	991,133
I-2	芝二丁目ビルディング	11,749.30	11,749.30	100.0	2	61,420	675,429
I-3	J E I 浜松町ビル	6,411.26	6,411.26	100.0	1	35,688	391,649
I-8	赤坂インターシティ	11,021.03	11,021.03	100.0	14	93,103	685,809
I-9	興和白金台ビル	5,483.36	5,483.36	100.0	1	27,093	252,938
I-10	台場ガーデンシティビル	12,122.85	12,122.85	100.0	1	55,007	279,875
I-12	浜離宮インターシティ	19,718.11	19,423.04	98.5	1	112,181	681,225
I-13	新富町ビル	2,378.54	2,378.54	100.0	11	10,401	87,461
I-14	興和西新橋ビル	8,949.04	8,949.04	100.0	5	(注7)	(注7)
I-15	マンサード代官山	5,420.80	5,420.80	100.0	10	43,779	505,736
I-16	赤坂インターシティA I R	2,580.24	2,540.60	98.5	1	(注7)	(注7)
II-1	NHK名古屋放送センタービル	11,770.65	11,770.65	100.0	39	(注7)	(注7)
II-2	J E I 西本町ビル	10,601.70	9,956.06	93.9	1	26,614	317,108
II-3	大阪興銀ビル(底地)	3,158.45	3,158.45	100.0	1	14,674	-
III-1	武蔵小杉タワープレイス	25,043.93	25,043.93	100.0	40	117,929	839,212
III-2	興和川崎東口ビル	18,612.72	18,612.72	100.0	1	(注7)	(注7)
III-3	J E I 本郷ビル	4,078.37	4,078.37	100.0	1	(注7)	(注7)
III-5	川崎日進町ビルディング	10,606.35	10,606.35	100.0	1	34,461	400,460
III-7	J E I 両国ビル	3,871.64	3,871.64	100.0	1	16,068	179,628
III-9	興和川崎西口ビル	38,375.65	38,259.90	99.7	1	141,679	1,052,404
III-10	パシフィックスクエア千石	2,875.95	2,875.95	100.0	1	7,880	69,159
III-11	コアシティ立川	9,230.09	9,230.09	100.0	1	49,894	346,078
III-12	日石横浜ビル	40,440.72	40,440.72	100.0	1	171,587	1,571,268
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	1	5,735	55,523
IV-2	J E I 京橋ビル	7,734.95	7,393.87	95.6	1	25,320	180,092
IV-3	J E I 広島八丁堀ビル	6,639.38	6,639.38	100.0	1	21,195	210,280
IV-4	S E 札幌ビル	13,384.95	13,384.95	100.0	1	48,624	322,718
IV-5	青葉通プラザ	6,265.22	6,175.33	98.6	51	26,669	279,356
IV-6	大和南森町ビル	6,633.93	6,633.93	100.0	10	28,723	408,774
IV-7	J E I 那覇ビル	3,220.59	3,220.59	100.0	1	10,191	90,025
IV-8	広島第一生命O Sビルディング	7,529.52	7,529.52	100.0	1	20,299	174,155
	合計	343,830.44	342,303.37	99.6	204	1,582,014	13,086,049

- (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。以下同様とします。）には、共有不動産全体の賃貸可能面積に保有する持分の割合を乗じた数値を記載しています。
- (注2) 「賃貸面積」欄には、賃貸可能面積のうち、実際に本投資法人、信託受託者又はマスターリース会社とエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている面積を意味し、原則として、エンドテナントとの間の賃貸借契約に表示されている賃貸面積を記載しています。マスターリース会社が自ら建物を使用収益している場合には、当該使用収益している部分の面積を含むものとし、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、共有する不動産全体の賃貸面積に本投資法人又は信託受託者が保有する持分の割合を乗じた数値を記載しています。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。
- (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」欄において、マスターリース会社との間でマスターリース契約が締結されている場合、マスターリース会社が賃貸人となることの同意を全てのエンドテナントより取得したものと仮定し、マスターリースの対象となる部分についてのテナント数は1として記載しています。また、大阪興銀ビル（底地）については、借地に関する賃貸借契約を基に、テナント数を「1」とカウントしています。
- (注5) 「月額契約賃料」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ている賃貸借契約（賃料を月額で定めるもの）（但し、賃料がパススルー型でないマスターリース契約によりマスターリース会社に賃貸されている部分については、当該マスターリース契約とします。）に表示された月額賃料（共益費を含みますが、月極駐車場等の附属施設の使用料は除きます。）の合計額（消費税等は含みません。）を記載しています。マスターリース契約を採用している物件のうち、台場ガーデンシティビル及び日石横浜ビルの一部区画に係るマスターリース契約は賃料固定型です。なお、合計額には、エンドテナント等から月額契約賃料の開示の同意が得られていない物件に係る月額契約賃料を含みます。
- (注6) 「敷金・保証金の合計」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ている賃貸借契約（但し、賃料がパススルー型でないマスターリース契約によりマスターリース会社に賃貸されている部分については、当該マスターリース契約とします。）に基づく賃借人の敷金・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。大阪興銀ビル（底地）については、敷金・保証金を受領していません。なお、合計額には、エンドテナント等から敷金・保証金の開示の同意が得られていない物件に係る敷金・保証金を含みます。
- (注7) 興和西新橋ビル、興和川崎東口ビル及びJ E I 本郷ビルについてはエンドテナントから、また、NHK名古屋放送センタービルについては共同事業者から、赤坂インターシティA I Rについては共有者から、それぞれ開示の同意が得られていないため記載していません。

B. 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。

	2014年 6月末	2014年 12月末	2015年 6月末	2015年 12月末	2016年 6月末	2016年 12月末	2017年 6月末
物件数	30	30	31	30	30	31	31
テナント数の合計	206	214	219	224	228	237	242
全賃貸可能面積（㎡）	330,284.81	330,179.79	370,671.48	356,917.89	356,883.84	362,304.64	362,291.56
稼働率（%）	98.3	99.1	97.9	98.5	99.1	99.0	99.4

	2017年 12月末	2018年 6月末	2018年 12月末
物件数	29	30	31
テナント数の合計	243	202	204
全賃貸可能面積（㎡）	356,853.73	341,247.30	343,830.44
稼働率（%）	99.1	99.6	99.6

(ハ) 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総賃料収入が、当期末保有資産全ての総賃料収入の合計の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、月額契約賃料）に関しては、前記「(ロ) テナント等の概要 A. 賃貸状況の概要」をご覧ください。

以下には、本投資法人が主要な不動産等を取得した日以降の情報に基づき、2015年6月末ないし2018年12月末の稼働率の推移を記載しています。

(単位：%)

	2015年 6月末	2015年 12月末	2016年 6月末	2016年 12月末	2017年 6月末	2017年 12月末	2018年 6月末	2018年 12月末
日石横浜ビル	95.9	98.3	99.7	98.3	99.7	99.7	98.8	100.0

(二) 主要なテナントに関する情報

A. 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、ここで「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。従って、マスターリース会社との間でマスターリース契約が締結されている場合、マスターリース会社が賃貸人となることの同意を全てのエンドテナントより取得したものと仮定し、マスターリース会社を主要なテナントとして記載しています。これに対し、「エンドテナント」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（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との間で賃貸借契約が締結されている転借人を指します。

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 J E I 浜松町ビル J E I 西本町ビル 川崎日進町ビルディング J E I 両国ビル パシフィックスクエア千石 横浜弁天通第一生命ビルディング J E I 広島八丁堀ビル S E 札幌ビル J E I 那覇ビル 広島第一生命OSビルディング	101,701.09	29.7	5,062,808	26.7	3,859,051	29.5
新日鉄興和 不動産 株式会社 (注9)	不動産業	興和白金台ビル 浜離宮インターシティ 興和川崎東口ビル J E I 本郷ビル 興和川崎西口ビル	85,857.39	25.1	4,519,098	23.8	2,664,004	20.4
J X 不動産 株式会社	不動産業	日石横浜ビル	40,440.72	11.8	2,059,044	10.8	1,571,268	12.0
主要なテナントの合計			227,999.20	66.6	11,640,951	61.3	8,094,324	61.9
ポートフォリオ全体の合計			342,303.37	100.0	18,984,178	100.0	13,086,049	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、原則として、当期末現在における賃貸借契約における月額賃料（共益費を含みますが、駐車場やバイク置場等の付属設備の使用料は除きます。）を12倍して得られた金額を記載しています。

(注4) テナントから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、当期末現在において、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ている賃貸借契約に基づく賃借人の敷金・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) エンドテナント及び共同事業者から敷金・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。

(注9) 本資産運用会社の利害関係人等に該当し、2019年4月1日付で商号を日鉄興和不動産株式会社に変更する予定です。なお、同社を除き、本資産運用会社の利害関係人等へのテナントとしての賃貸はありません。また、エンドテナントの本資産運用会社の利害関係人等の状況は、後記「(参考) 上位10エンドテナントの状況」に記載しています。

B. 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	2019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	J E I 浜松町ビル	2019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。
II-2	J E I 西本町ビル	2019年3月27日	
III-5	川崎日進町ビルディング	2022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	J E I 両国ビル	2019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-10	パシフィックスクエア千石	2019年4月30日	
III-13	横浜弁天通第一生命ビルディング	2020年5月31日	
IV-3	J E I 広島八丁堀ビル	2019年5月21日	
IV-4	S E 札幌ビル	2019年2月28日	
IV-7	J E I 那覇ビル	2019年12月6日	
IV-8	広島第一生命OSビルディング	2020年5月31日	

<テナント名>新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-9	興和白金台ビル	2020年12月23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-12	浜離宮インターシティ	2019年2月3日	
III-2	興和川崎東口ビル	2019年6月26日	
III-3	J E I 本郷ビル	2019年6月28日	
III-9	興和川崎西口ビル	2019年10月25日	

<テナント名>J X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 (%)
全国共済農業協同組合連合会	保険業	興和川崎西口ビル	21,553.79	6.3
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	5.4
株式会社日立アーバンインベストメント	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 J E I 広島八丁堀ビル S E 札幌ビル	10,449.47	3.1
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	2.7
(注1)	(注1)	(注1)	8,968.71	2.6
(注1)	(注1)	台場ガーデンシティビル	7,286.83	2.1
(注1)	(注1)	(注1)	6,572.84	1.9
日立造船株式会社	機械	大森ベルポートD館	5,383.97	1.6
(注1)	(注1)	浜離宮インターシティ	4,243.04	1.2
(注1)	(注1)	(注1)	4,078.37	1.2
上位10エンドテナントの合計			96,433.92	28.2
ポートフォリオ全体の合計			342,303.37	100.0

（注1）エンドテナントからエンドテナント名、業種及び物件名称の開示の同意等が得られていないため記載していません。

（注2）上記の他に、本資産運用会社の利害関係人等に、以下のとおりエンドテナントとして賃貸しています。

エンドテナント名	物件名称	賃貸面積 (㎡)
第一生命保険株式会社	武蔵小杉タワープレイス 興和川崎西口ビル 横浜弁天通第一生命ビルディング 広島第一生命OSビルディング	3,264.99

(ホ) 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かか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。

(2018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3）（注4）
		長期修繕費 （千円） （注2）	建物再調達 価格 （百万円）	調査年月	PML （%）
I-1	大森ベルポートD館	103,598	11,628	2015年11月	3.61
I-2	芝二丁目ビルディング	73,835	5,885	2018年10月	6.61
I-3	J E I 浜松町ビル	26,710	2,055	2015年10月	4.18
I-8	赤坂インターシティ	26,983	6,492	2017年2月	2.97
I-9	興和白金台ビル	20,979	2,224	2015年10月	6.95
I-10	台場ガーデンシティビル	32,078	5,625	2015年10月	6.56
I-12	浜離宮インターシティ	37,730	15,550	2016年9月	2.60
I-13	新富町ビル	15,504	898	2016年12月	4.13
I-14	興和西新橋ビル	30,863	4,639	2017年9月	3.30
I-15	マンサード代官山	13,966	2,780	2016年4月	5.74
I-16	赤坂インターシティAIR	4,120	1,680	2018年4月	0.66
Ⅱ-1	NHK名古屋放送センタービル	125,004	5,847	2015年11月	1.44
Ⅱ-2	J E I 西本町ビル	45,843	4,290	2016年11月	11.27
Ⅲ-1	武蔵小杉タワープレイス	131,960	10,048	2015年11月	3.19
Ⅲ-2	興和川崎東口ビル	177,089	7,572	2015年10月	3.25
Ⅲ-3	J E I 本郷ビル	27,693	1,360	2015年10月	6.16
Ⅲ-5	川崎日進町ビルディング	55,969	5,160	2015年11月	5.86
Ⅲ-7	J E I 両国ビル	28,136	1,483	2015年10月	5.57
Ⅲ-9	興和川崎西口ビル	226,539	15,231	2017年2月	3.74
Ⅲ-10	パシフィックスクエア千石	17,959	1,064	2016年7月	4.65
Ⅲ-11	コアシティ立川	22,678	4,547	2017年9月	1.92
Ⅲ-12	日石横浜ビル	178,753	25,923	2018年11月	3.19
Ⅲ-13	横浜弁天通第一生命ビルディング	13,671	1,176	2018年1月	5.92
Ⅳ-2	J E I 京橋ビル	43,205	2,557	2016年7月	7.28
Ⅳ-3	J E I 広島八丁堀ビル	22,758	2,559	2017年2月	6.66
Ⅳ-4	S E 札幌ビル	54,454	4,824	2017年3月	0.41
Ⅳ-5	青葉通ブラザ	14,034	3,149	2018年3月	1.24
Ⅳ-6	大和南森町ビル	29,270	2,345	2018年3月	7.83
Ⅳ-7	J E I 那覇ビル	12,314	1,447	2015年10月	3.47
Ⅳ-8	広島第一生命OSビルディング	41,273	3,876	2018年1月	9.89
合計		1,654,971	163,915		2.02

（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。なお、SOMPOリスクマネジメント株式会社は、2018年10月1日付でSOMPOリスクマネジメント株式会社に商号を変更しました。

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・芝二丁目ビルディング・J E I 浜松町ビル・新富町ビル・NHK名古屋放送センタービル・J E I 西本町ビル・武蔵小杉タワープレイス・興和川崎東口ビル・J E I 本郷ビル・J E I 両国ビル・興和川崎西口ビル
SOMPOリスクマネジメント株式会社	赤坂インターシティ・興和白金台ビル・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・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・J E I 京橋ビル・J E I 広島八丁堀ビル・S E 札幌ビル・青葉通プラザ・大和南森町ビル・J E I 那覇ビル・広島第一生命OSビルディング
東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	パシフィックスクエア千石

（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）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。PMLとは、想定した予定使用期間中（50年＝一般的建物の耐用年数）での超過確率10%の損失を生じる地震により、どの程度の被害を受けるかを、90%非超過確率に相当する予想損失額の再調達価格に対する割合（%）で示したものを意味します。但し、予想損失額は、地震動による建物（構造体、仕上げ、建築設備）のみの直接損失に関するものだけであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。

（注4）当期末保有資産で地震保険を付保しているものはありません。

（へ）運用資産の資本的支出

A. 資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	当期支払額	既支払総額
興和川崎西口ビル	神奈川県川崎市	空調改修（2/4期）	自 2018年7月 至 2019年6月	514	—	—
NHK名古屋放送センタービル	愛知県名古屋市	トイレ・給湯室改修（2/2期）	自 2018年3月 至 2019年3月	181	—	—
興和川崎西口ビル	神奈川県川崎市	エレベーター改修（第3期）	自 2018年9月 至 2019年6月	158	—	—
J E I 浜松町ビル	東京都港区	3階・8階トイレリニューアル	自 2018年11月 至 2019年2月	43	—	—
J E I 京橋ビル	大阪府大阪市	乗用エレベーター改修	自 2018年9月 至 2019年6月	40	—	—

B. 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809百万円であり、当期に費用に区分された修繕費314百万円とあわせ1,124百万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)
武蔵小杉タワープレイス	神奈川県川崎市	中央監視装置更新（2/2期）	自 2018年4月 至 2018年12月	94
J E I 那覇ビル	沖縄県那覇市	外壁改修	自 2018年4月 至 2018年7月	81
興和川崎西口ビル	神奈川県川崎市	エレベーター改修（第2期）	自 2018年6月 至 2018年12月	80
コアシティ立川	東京都立川市	防災設備受信機更新	自 2018年10月 至 2018年11月	30
その他の工事			—	523
合計				809

C. 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

項目	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期
	自 2016年7月1日 至 2016年12月31日	自 2017年1月1日 至 2017年6月30日	自 2017年7月1日 至 2017年12月31日	自 2018年1月1日 至 2018年6月30日	自 2018年7月1日 至 2018年12月31日
当期首積立金残高 (百万円)	436	450	546	289	258
当期積立額 (百万円)	675	468	484	636	469
当期積立金取崩額 (百万円)	662	371	742	667	437
次期繰越額 (百万円)	450	546	289	258	290