

2020年6月期 決算短信 (REIT)

2020年8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) 香山 秀一郎
 資産運用会社名 ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社
 代表者 (役職名) 代表取締役 (氏名) 香山 秀一郎
 問合せ先責任者 (役職名) 経営企画部長 (氏名) 堀川 主計
 TEL 03-5412-7911 (代表)

有価証券報告書提出予定日 2020年9月18日 分配金支払開始予定日 2020年9月11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. 2020年6月期の運用、資産の状況 (2020年1月1日~2020年6月30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	%
2020年6月期	12,717	16.8	6,290	116.0	5,631	150.6	5,631	150.7
2019年12月期	10,890	2.1	2,912	△32.6	2,247	△39.1	2,246	△39.1

	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	%	%	%
2020年6月期	4,179	3.8	1.9	44.3
2019年12月期	1,720	1.6	0.8	20.6

(2) 分配状況

	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金を 含む)	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	分配金総額 (利益超過 分配金を 含む)	分配金総額 (利益超過 分配金は 含まない)	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	円	円	百万円	百万円	百万円		
2020年6月期	2,960	2,960	-	4,004	4,004	-	71.1	2.7
2019年12月期	2,918	1,841	1,077	3,810	2,403	1,406	107.0	1.7

(注1) 2020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一時差異等調整引当額戻入額1,406百万円及び圧縮積立金219百万円の積立によるものです。

2019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158百万円の取崩しによるものです。

(注2) 2019年12月期の利益超過分配金は一時差異等調整引当額によるものです。

(注3) 2020年6月期の配当性向については、期中に新投資口の発行を行っていることから、次の算式により計算しております。

配当性向 = 分配金総額(利益超過分配金は含まない) ÷ 当期純利益 × 100

また、一時差異等調整引当額戻入額を考慮した次の算式で計算した配当性向は94.8%となります。

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 - 一時差異等調整引当額戻入額) × 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
2020年6月期	293,532	152,133	51.8	112,441
2019年12月期	288,790	142,377	49.3	109,042

(参考) 自己資本 2020年6月期 152,133百万円 2019年12月期 142,377百万円

(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
2020年6月期	21,102	△11,271	99	33,815
2019年12月期	7,515	△8,569	△709	23,884

2. 2020年12月期の運用状況の予想（2020年7月1日～2020年12月31日）及び2021年6月期の運用状況の予想（2021年1月1日～2021年6月30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 分配金を 含む）	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	円
2020年12月期	11,131	△12.5	4,834	△23.1	4,211	△25.2	4,210	△25.2	3,000	3,000	-
2021年6月期	10,696	△3.9	4,533	△6.2	3,938	△6.5	3,937	△6.5	2,910	2,910	-

（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）（2020年12月期）3,111円、（2021年6月期）2,910円

（注）1口当たり分配金は、当期純利益から圧縮積立金の繰入額（2020年12月期に151百万円）を控除した残額を分配することを前提として計算しています。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

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

2020年6月期	1,353,000口	2019年12月期	1,305,700口
2020年6月期	0口	2019年12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、26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、6ページ記載の「2020年12月期（2020年7月1日～2020年12月31日）及び2021年6月期（2021年1月1日～2021年6月30日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

以上

○目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
① 当期の概況	2
(イ) 本投資法人の主な推移	2
(ロ) 運用環境及び運用実績	2
(ハ) 資金調達の概要	2
(ニ) サステナビリティへの取組	3
(ホ) 業績及び分配の概要	3
② 次期の見通し	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
(2) 投資リスク	7
2. 財務諸表	10
(1) 貸借対照表	10
(2) 損益計算書	12
(3) 投資主資本等変動計算書	13
(4) 金銭の分配に係る計算書	14
(5) キャッシュ・フロー計算書	15
(6) 継続企業の前提に関する注記	16
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	16
(8) 財務諸表に関する注記事項	18
(9) 発行済投資口の総口数の増減	27
3. 参考情報	29
(1) 運用資産等の価格に関する情報	29
(2) 資本的支出の状況	40

1. 運用状況

(1) 運用状況

① 当期の概況

(イ) 本投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、2006年2月20日に設立されました。その後、2006年3月15日に関東財務局長への登録が完了（登録番号 関東財務局長 第52号）し、2006年6月27日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード8987）しました。

上場後は中長期的な観点から安定成長と収益の確保を目標として、主にオフィスビルへの投資・運用を行っており、この度、2020年6月末に第28期の決算を終了しました。

(ロ) 運用環境及び運用実績

当期（2020年6月期）における世界経済は、新型コロナウイルス感染症の拡大の影響により、感染を防ぐためのロックダウン等による経済活動の抑制が景気の下振れ要因となっています。一方で、世界各国での財政政策による景気の下支えや、経済活動再開の動きなどから経済指標は改善しつつあるものの、感染第2波への懸念が高まっている状況です。

米国においては、FRBによる金融緩和姿勢が継続する中で、10年国債金利は一段と低下し、長期金利は歴史的な低水準で推移する展開となっています。

我が国においても、日銀は実体経済の悪化が金融システムの安定性に影響を及ぼす点を注視し、金融緩和の姿勢を堅持しており、10年国債利回りはゼロ近傍で推移しています。

不動産売買市場においては、資金調達環境に変調の兆しが見られない中、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者の動きも続いており、取引価格は高止まりの状況であることから取引利回りが低水準で推移しています。

オフィスビル賃貸市場について、三鬼商事株式会社が公表した都心5区の空室率は2020年6月末で1%台と依然として低い水準を維持し、また平均賃料は78か月連続で上昇しました。こうした中、テナントの館内増床や拡張移転、立地改善等の需要を取り込む一方、既存テナントに対して更改期を捉えて物件価値に見合った賃料への増額取組を強化した結果、当期末の稼働率（注1）は99.6%となり、既存物件（前期、当期売買物件を除く）の賃貸事業収入は前期より98百万円増加しました。

当期末における本投資法人の全保有運用資産は35物件、取得価格総額は2,733億円、総賃貸可能面積は332,701.82㎡（100,642.30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、中長期に安定かつ健全な財務運営に取り組んでいます。

当期は、1月にグランフロント大阪等を取得する資金として公募増資を実施し、約79億円を調達するとともに、期限の到来した借入金86億円についてリファイナンスを行い、平均借入期間を6.8年から8.9年に長期化しました。また4月には公募増資及び物件売却により得た資金により、短期借入金40億円を期限前弁済しました。

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4.5年（対前期末比0.3年長期化）、期末平均有利子負債金利（注3）は0.75%（対前期末比0.02%低下）、総資産有利子負債比率（総資産LTV）（注4）は42.8%（対前期末比2.1%低下）となりました。

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

当期末現在で本投資法人が取得している格付は以下のとおりです。

信用格付業者	発行体格付（アウトルック）	債券格付（注5）
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付 AA-（安定的）	AA-
ムーディーズ・ジャパン株式会社	発行体格付 A3（安定的）	—

(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、環境負荷の低減として、エネルギー消費原単位及びCO₂排出原単位について各年度において前年度比1%、中長期的には2015年度から2019年度の原単位平均比で2020年度から2024年度の原単位平均を5%以上減少させることを目標とし、保有物件の照明器具のLED化や省エネ性能に優れた空調設備への改修等を行っています。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19物件、全体の77.6%（2020年6月30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6）の2019年調査において5年連続で「Green Star」（注7）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8）でも4年連続で「4Star」以上を獲得するなど高い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、ESGの視点を投資プロセスに組み込むことで、受益者の長期的パフォーマンスを向上させ、受託者責任を更に果たすことを目指す責任投資原則（PRI）の基本的な考え方に賛同し、2020年6月に署名を実施し、同年7月に署名機関となりました。

(ホ) 業績及び分配の概要

当期の業績は、営業収益12,717百万円、営業利益6,290百万円、経常利益5,631百万円、当期純利益5,631百万円となりました。

当期の分配金については、「投資法人に係る課税の特例」（租税特別措置法第67条の15）を適用し、一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）の戻入れ、分配金水準の安定化を目的に「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」（租税特別措置法第65条の7）による圧縮積立金の積み立てを行いました。

その結果、当期末処分利益から一時差異等調整引当額戻入額1,406百万円、圧縮積立金219百万円を控除し、控除後の当期末処分利益を超えない額で投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金は2,960円となりました。

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

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

（注3）期末平均有利子負債金利は、全ての有利子負債について、当期末の金利を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。

（注4）総資産有利子負債比率＝（期末有利子負債額／期末総資産額）×100

（注5）第7回無担保投資法人債、第8回無担保投資法人債、第9回無担保投資法人債、第10回無担保投資法人債、第11回無担保投資法人債、第12回無担保投資法人債、第13回無担保投資法人債、第14回無担保投資法人債及び第15回無担保投資法人債に対する格付です。

（注6）欧州の年金基金グループが創設した不動産会社・運用機関のESG配慮を測るベンチマークであり、欧米・アジアの主要機関投資家が投資先を選定する際などに活用しています。

（注7）2つの評価軸（「マネジメントと方針」と「実行と計測」）の双方において、得点率が50%を超える高評価の場合に付与されます。

（注8）「GRESB Rating」では、総合スコアのグローバル順位によって格付が与えられ、上位20%が「5Star」、次の20%が「4Star」などと呼ばれます。

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、堅調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、取引価格は当面高止まりが継続するものと想定されますが、新型コロナウイルスの感染症、米中間の紛争及び米大統領選などの影響を十分注視する必要があると考えています。

オフィスビル賃貸市場について、需要は底堅く推移すると予想していますが、新型コロナウイルスの感染症の影響などによる企業業績の動向やテナントニーズの変化等に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、外部成長の軸足を資産入替から資産規模拡大へ移し、投資規模・エリアのバランスに留意した競争力のある物件取得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省エネやBCP対応も踏まえ継続的に実施し、ポートフォリオ全体の収益力及びESG評価の向上を目指します。なお、新型コロナウイルスの感染症の拡大による影響につきましては、直ちに収益に大きな影響を及ぼす可能性は小さいと考えていますが、今後については状況を注視してまいります。

C. 財務戦略

本投資法人では、金利低減を図りつつ、金利の固定化、残存期間の長期化、返済期限の分散化を基本方針とする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、グリーンボンドなどの新しい調達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。

また、環境を配慮したグリーンボンドの枠組みに社会性を加味して、ESGの取組を一步進化させたサステナビリティ・ファイナンスの枠組みを整備し、2020年9月にサステナビリティ・ローンによる借換えを実行する予定です。

(ハ) 運用状況の見通し

A. 2営業期間の業績予想

2020年12月期（2020年7月1日～2020年12月31日）及び2021年6月期（2021年1月1日～2021年6月30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「2020年12月期（2020年7月1日～2020年12月31日）及び2021年6月期（2021年1月1日～2021年6月30日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

2020年12月期（2020年7月1日～2020年12月31日）

営業収益	11,131百万円
営業利益	4,834百万円
経常利益	4,211百万円
当期純利益	4,210百万円
1口当たり分配金	3,000円
1口当たり利益超過分配金	－円

2021年6月期（2021年1月1日～2021年6月30日）

営業収益	10,696百万円
営業利益	4,533百万円
経常利益	3,938百万円
当期純利益	3,937百万円
1口当たり分配金	2,910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) 資金の借入（サステナビリティ・ローン）について

本投資法人は、2020年8月20日付で、以下のとおり、借入契約を締結しました。

<借入金の概要>

借入先	株式会社みずほ銀行
借入額	2,000,000,000円
利率	基準金利（全銀協1ヶ月 日本円TIBOR）+0.20000%
借入日	2020年9月30日
元本弁済期日	2022年9月30日
元本弁済方法	元本弁済期日に一括弁済
担保の有無	無担保・無保証

2020年12月期（2020年7月1日～2020年12月31日）及び
2021年6月期（2021年1月1日～2021年6月30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"> ・2020年6月期末現在の保有物件に加え、JEI西本町ビルの信託受益権の一部の譲渡（以下「本譲渡」といいます。詳細については2019年12月6日付「国内不動産信託受益権の譲渡・一部譲渡及び貸借の解消に関するお知らせ（JEI西本町ビル、興和川崎西口ビル）」をご参照ください。）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"> ・本譲渡による不動産等売却益の額は2020年12月期においては314百万円が収益計上される見込みです。 ・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。 ・上記の他、新型コロナウイルスの感染症の拡大の影響として見込まれる賃貸事業収入等の減収を一定程度織り込んで算出しています。
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。 ・一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、本投資法人においては精算金相当分を取得原価に算入しています。 ・維持管理費の額は、2020年12月期においては1,370百万円、2021年6月期においては1,431百万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2020年12月期においては921百万円、2021年6月期においては955百万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（2020年12月期に316百万円、2021年6月期に168百万円）。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（2020年12月期に1,826百万円、2021年6月期に1,842百万円）。
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、2020年12月期に623百万円、2021年6月期に595百万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、125,600百万円（借入金92,600百万円、投資法人債33,000百万円）の有利子負債を有しています。 ・2021年6月期末までに返済期限が到来する短期借入金5,000百万円及び長期借入金6,000百万円については、同額にて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1,353,000口を前提としており、2021年6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。 ・本譲渡による売却益の一部を圧縮積立金として内部留保することを前提としています（2020年12月期に151百万円）。 ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生、金利の変動又は新投資口の追加発行等を含む種々の要因により変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・利益を超える金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）については行わないことを前提としています。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

(2) 投資リスク

新型コロナウイルスの感染症の拡大及び2020年4月1日施行の「民法の一部を改正する法律（平成29年法律第44号）」による民法改正に伴い、最近の有価証券報告書（2020年3月19日提出）における「投資リスク／（1）リスク要因」のうち「① 投資法人が発行する投資口及び投資法人債に係るリスク／（ハ）市場価格の変動に係るリスク」及び「③ 不動産に係るリスク／（ハ）不動産の瑕疵に係るリスク、（チ）不動産の運用費用の増加に係るリスク、（ラ）不動産の売却に伴う責任に係るリスク」については本日現在、以下のとおりとなっています。変更となった箇所は下線で示しています。

① 投資法人が発行する投資口及び投資法人債に係るリスク

（ハ）市場価格の変動に係るリスク

近時、世界的な新型コロナウイルスの感染症の拡大により、業務の停滞や経済活動への悪影響が生じています。経済活動の停滞が継続することで中長期的に本投資法人の業績に悪影響を及ぼす可能性があります。また、日本経済全体のみならず、世界の状況に鑑みても、市場の株価全体が大きく悪影響を受けており、本投資口もその例外ではありません。今後の感染症の拡大や、その影響の長期化の懸念が広がる中、さらに市場全体が悪影響を受けるおそれもあります。

以上に加え、本投資口の市場価格は、本投資口の売買高及び需給バランス、不動産投資信託証券以外の金融商品に対する投資との比較における優劣、日本及び外国における金利動向、為替相場、市場環境や景気動向等によって左右されます。また、地震、気候変動に起因する風水害等の天災の他、不動産取引の信用性に影響を及ぼす社会的事象等を契機として、本投資口の市場価格が下落するおそれがあります。

また、本投資法人は、不動産等及び不動産対応証券を投資対象としていますが、それらの評価額は、不動産市況、景気動向、オフィスその他の用途の不動産の需給バランス、法制又は税制の変更、社会情勢その他の要因により変動します。本投資口の市場価格は、一般に本投資法人の保有に係る運用資産の評価額に影響されるため、運用資産である不動産等の評価額の変動や、これに影響を及ぼすと考えられる諸要因により変動することがあります。

さらに、本投資法人は、その事業遂行のために必要に応じて資金を調達しますが、その資金調達が投資口の追加発行により行われる場合には、投資口1口当たりの純資産額が減少することがあります。

本投資法人が発行する投資口の追加発行を行う場合や、本投資口が取引所において一時的に大量に売却される場合、市場における投資口の需給バランスに影響を与え、本投資口の市場価格が大幅に下落する可能性があります。なお、本投資法人が新投資口予約権の無償割当て（ライツオファリング）を行う場合も同様です。

その他、本投資法人債は金利動向等の市場環境等により価格変動のおそれがあり、また格付の見直しや引下げによる影響を受けることがあります。

③ 不動産に係るリスク

（ハ）不動産の瑕疵及び契約不適合に係るリスク

不動産は、物件毎に個性を持ち、代替性が低いという性質を有しています。従って、取得済みの資産又は今後取得する不動産に一定の瑕疵があった場合、又は種類、品質若しくは数量に関して契約の内容に適合しない場合、本投資法人は損害を被ることがあります。かかる瑕疵又は契約不適合が存在する場合として、例えば、建物の構造、用いられる材質、地盤、特に土地に含有される有害物質、地質の構造等に関する欠陥や瑕疵等があり、この他、不動産には様々な法規制が適用されているため、法令上の規制違反の状態をもって瑕疵又は契約不適合とされることもあります。また、建築基準法等の行政法規が求める所定の手続を経由した不動産についても、当該行政法規が求める安全性や構造耐力等を有するとの保証はありませんし、不動産に想定し得ない隠れた欠陥・瑕疵等が取得後に判明するおそれもあります。たとえば、建物の施工を請負った建設会社又はその下請業者において、建物が適正に施工されない場合があり得るほか、免震装置、制振装置その他の建築資材の強度・機能等の不具合や基準への不適合がないとの保証はありません。その他、不動産に関する権利が第三者の権利により制限を受け、又は第三者の権利を侵害していることもあり得ます。

また、民法の一部を改正する法律（平成29年法律第44号）（以下「民法改正法」といいます。）による民法改正（以下「民法改正」といい、民法改正前の民法を「旧民法」、民法改正後の民法を「新民法」といいます。）が施行された2020年4月1日より前に締結された不動産の売買においては、旧民法の規定が適用され（民法改正法附則第34条第1項等）、特約で排除されていない限り、その対象となる不動産に隠れた瑕疵があった場合には、売主は、買主に対して瑕疵担保責任を負うこととなります（買主は瑕疵があることを知った日から1年以内に解除権又は損害賠償請求権の行使をすることができます。）。従って、本投資法人が特定の不動産の買主となる場合、不動産に係る物理的、法的な瑕疵があり、それが隠れたものである場合には、上記に従い、本投資法人は売主に対して瑕疵担保責任を追及することができます。

他方で、民法改正法が施行された2020年4月1日以降に締結された不動産の売買においては、新民法が適用され、その対象となる不動産が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであった場合には、特約で排除されていない限り、売主は、買主に対して契約不適合による担保責任を負うこととなります。買主

は、契約不適合を知った時から1年以内に、売主に対して契約不適合であることについて通知をした場合、責任を追及することができ、また、売主が不動産の引渡しの際にその不適合を知り、又は重大な過失によって知らなかったときには、かかる期間制限なく、契約不適合による担保責任を追及することができます。買主は、契約不適合が買主の責めに帰すべき事由によるものである場合を除き、責任の追及として、契約不適合が売主の責めに帰すべき事由によるものであるか否かを問わず、履行の追完請求権や代金減額請求権を行使することができます。また、買主は、不履行の程度が契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときを除き、契約を解除することができます。さらに、買主は、契約不適合について売主の責めに帰すべき事由がある場合、履行利益も含み得る損害賠償責任を追及することができます。したがって、本投資法人が特定の不動産の買主となる場合、上記に従い、本投資法人は売主に対して契約不適合による担保責任を追及することができますが、上記一定の場合を除き期間制限を超えて責任を追及することはできません。

また、本投資法人では、取得しようとする不動産に係る売買契約等において売主から一定の事実に関する表明及び保証を取得し、瑕疵の内容等について責任の所在を明確化した上で不動産を取得することを原則としています。

しかし、売主が既に解散・清算されている場合、又は売主が倒産し、若しくはその主要な資産が本投資法人に売却した不動産のみであった特別目的会社等であるためにその資力が十分でない場合には、買主である本投資法人は、実際には売主との関係において上記の瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任による保護を受けることができず、損害を被ることになります。また、個別の事情により、売買契約上売主が瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を負担する期間又は補償金額を限定し、又はこれを全く負わない旨の特約をすることがあります。さらに、売主が表明・保証した事項が真実かつ正確であるとの保証はなく、表明・保証は法律上の制度ではないため、個別の事情により、売主が行う表明・保証の対象、これに基づく補償責任の期間又は補償金額が限定され、あるいは表明・保証が全く行われない場合もあります。

このような場合には、当該瑕疵又は契約不適合を理由とした不動産の資産価値が減耗することを防ぐために買主である本投資法人がその補修その他の措置を執ることになり、予定しない補修費用等が発生し、売主からかかる費用の賠償や補償が得られないと、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。また、当該瑕疵又は契約不適合の程度によっては、補修その他の措置を執ったとしても、不動産の資産価値の減耗を防ぐことができない可能性があります。

不動産信託受益権においても、直接の売買対象である不動産信託受益権又はその信託財産である不動産に隠れた瑕疵又は契約不適合があった場合については、上記と同様のリスクがあります。そこで、不動産の信託契約及び受益権譲渡契約において、売主に信託設定日等において既に存在していた信託財産である不動産の瑕疵又は契約不適合について瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を負担させ、又は一定の事実に関する表明及び保証を取得することがあります。しかし、このような責任を負担させても上記のように実効性がない場合及びそもそも責任を負担させなかった場合には、当該不動産の実質的所有者である本投資法人がこれを負担することになり、予定しない補修費用等が発生し、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。また、当該瑕疵又は契約不適合の程度によっては、補修その他の措置を執ったとしても、不動産の資産価値の減耗を防ぐことができない可能性があります。

なお、投資法人は、宅地建物取引業法上宅地建物取引業者とみなされ（同法第77条の2第2項）、投資法人が宅地建物取引業者でない者に対して不動産を売却する場合には、民法改正の前後を問わず、宅地建物取引業法上、不動産の売主として民法上負う瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を完全に排除することができます（同法第40条）。したがって、本投資法人又は不動産信託受託者が不動産の売主となる場合には一定限度の瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を負うことになる場合があります。

加えて、わが国の法制度上、不動産登記にはいわゆる公信力がありません。従って、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことや予想に反して当該不動産に第三者の権利が設定されていることがあります。このような場合、上記と同様に、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上許容される限度で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

(チ) 不動産の運用費用の増加に係るリスク

経済全般のインフレーション、不動産管理や建物管理に係る費用又は備品調達等の管理コストの上昇、修繕費の負担、各種保険料の値上げ、公租公課の増大その他の理由により、不動産の運用に関する費用が増加する可能性があります。一方で、運用不動産からの収入がこれに対応して増加するとの保証はありません。

なお、新民法においては、①賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知し、若しくは賃貸人がその旨を知ったにもかかわらず、賃貸人が相当期間内に必要な修繕をしないとき、又は②急迫の事情がある場合、賃借人が修繕権を持つものとされています（新民法第607条の2）。かかる修繕権を賃貸借契約上特約で排除していない場合、予期しない金額で賃借人が賃貸人のコントロールの及ばない修繕を行い、本投資法人が修繕費用の請求を受けるおそれがあります。

(ラ) 不動産の売却に伴う責任に係るリスク

本投資法人が運用資産を売却した場合に、当該運用資産に物的若しくは法律的な瑕疵又は契約不適合があるために、法律の規定に従い、瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を負う可能性があります。特に、本投資法人は、宅地建物取引業法上のみなし宅地建物取引業者となりますので、買主が宅地建物取引業者でない場合には、瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を排除することが原則としてできません。

また、法律の規定以外にも、売買契約上の規定に従い、運用不動産の性状その他に関する表明保証責任、瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を負う可能性があります。

これらの法律上又は契約上の表明保証責任、瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を負う場合には、買主から売買契約を解除され、又は買主が被った損害の賠償をしなければならず、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

さらに、賃貸中の運用不動産の売却においては、新所有者が賃借人に対する敷金返還債務等を承継するものと解されており、実務もこれに倣うのが通常ですが、旧所有者が当該債務を免れることについて賃借人の承諾を得ていない場合、旧所有者は新所有者とともに当該債務を負い続けると解される可能性があり、予定外の出費を強いられる場合があります。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2019年12月31日)	当期 (2020年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,165,726	17,620,815
信託現金及び信託預金	16,718,701	16,194,569
営業未収入金	380,012	328,891
前払費用	209,551	183,384
その他	26,877	6,212
流動資産合計	24,500,869	34,333,873
固定資産		
有形固定資産		
建物	7,598,970	7,615,202
減価償却累計額	△1,764,625	△1,879,772
建物（純額）	5,834,344	5,735,430
構築物	42,243	42,243
減価償却累計額	△10,056	△10,874
構築物（純額）	32,186	31,369
機械及び装置	6,253	6,253
減価償却累計額	△3,662	△3,943
機械及び装置（純額）	2,591	2,309
工具、器具及び備品	49,835	52,930
減価償却累計額	△18,274	△21,761
工具、器具及び備品（純額）	31,560	31,169
土地	10,607,317	10,609,617
建設仮勘定	—	1,396
信託建物	117,124,985	111,853,059
減価償却累計額	△31,341,504	△30,252,179
信託建物（純額）	85,783,481	81,600,880
信託構築物	953,841	950,335
減価償却累計額	△269,725	△283,161
信託構築物（純額）	684,115	667,174
信託機械及び装置	1,024,281	951,662
減価償却累計額	△511,390	△497,773
信託機械及び装置（純額）	512,890	453,889
信託工具、器具及び備品	301,435	291,508
減価償却累計額	△160,456	△158,044
信託工具、器具及び備品（純額）	140,978	133,463
信託土地	149,590,759	148,707,325
信託建設仮勘定	115,459	106,322
有形固定資産合計	253,335,685	248,080,348
無形固定資産		
借地権	1,721,607	1,721,607
信託借地権	7,382,016	7,382,016
ソフトウェア	9,533	8,433
信託その他無形固定資産	3,969	2,737
無形固定資産合計	9,117,127	9,114,794

（単位：千円）

	前期 (2019年12月31日)	当期 (2020年6月30日)
投資その他の資産		
投資有価証券	—	44,729
繰延税金資産	50	—
差入敷金及び保証金	15,181	18,181
長期前払費用	820,887	919,312
その他	845,077	877,329
投資その他の資産合計	1,681,196	1,859,553
固定資産合計	264,134,010	259,054,697
繰延資産		
投資法人債発行費	155,922	144,225
繰延資産合計	155,922	144,225
資産合計	288,790,801	293,532,796
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,321,419	1,220,492
短期借入金	9,000,000	5,000,000
1年内返済予定の長期借入金	10,600,000	6,000,000
未払金	405,506	554,959
未払費用	153,400	146,620
未払法人税等	1,514	586
未払消費税等	77,233	533,554
前受金	200,331	170,345
その他	5	14,148
流動負債合計	22,759,411	13,640,707
固定負債		
投資法人債	33,000,000	33,000,000
長期借入金	77,000,000	81,600,000
預り敷金及び保証金	1,174,194	1,197,748
信託預り敷金及び保証金	12,480,048	11,961,335
固定負債合計	123,654,242	127,759,084
負債合計	146,413,653	141,399,791
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	139,972,885	147,907,649
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	—	※3 △1,406,238
出資総額控除額合計	—	△1,406,238
出資総額（純額）	139,972,885	146,501,410
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	158,039	—
任意積立金合計	158,039	—
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	2,246,223	5,631,594
剰余金合計	2,404,262	5,631,594
投資主資本合計	142,377,147	152,133,005
純資産合計	※2 142,377,147	※2 152,133,005
負債純資産合計	288,790,801	293,532,796

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期		当期	
	自 2019年7月1日 至 2019年12月31日		自 2020年1月1日 至 2020年6月30日	
営業収益				
賃貸事業収入		※1 9,984,107		※1 10,250,100
その他賃貸事業収入		※1 906,756		※1 763,414
不動産等売却益		—		※2 1,704,073
営業収益合計		10,890,864		12,717,589
営業費用				
賃貸事業費用		※1 5,906,910		※1 5,697,217
不動産等売却損		※2 120,673		—
減損損失		※3 1,407,147		—
資産運用報酬		390,335		530,406
資産保管手数料		21,332		21,515
一般事務委託手数料		38,715		40,720
役員報酬		6,220		5,580
その他営業費用		87,044		131,239
営業費用合計		7,978,378		6,426,679
営業利益		2,912,485		6,290,909
営業外収益				
受取利息		122		118
その他		594		457
営業外収益合計		717		575
営業外費用				
支払利息		367,351		342,909
融資関連費用		134,676		148,204
投資口交付費		—		25,351
投資法人債利息		130,647		131,174
投資法人債発行費償却		11,550		11,696
その他		21,360		367
営業外費用合計		665,585		659,705
経常利益		2,247,617		5,631,780
税引前当期純利益		2,247,617		5,631,780
法人税、住民税及び事業税		1,533		605
法人税等調整額		△42		50
法人税等合計		1,490		655
当期純利益		2,246,126		5,631,125
前期繰越利益		97		469
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		2,246,223		5,631,594

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2019年7月1日 至 2019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	158,039	158,039	3,691,310	3,849,350	143,822,235	143,822,235
当期変動額							
剰余金の分配	-	-	-	△3,691,213	△3,691,213	△3,691,213	△3,691,213
当期純利益	-	-	-	2,246,126	2,246,126	2,246,126	2,246,126
当期変動額合計	-	-	-	△1,445,087	△1,445,087	△1,445,087	△1,445,087
当期末残高	※1 139,972,885	158,039	158,039	2,246,223	2,404,262	142,377,147	142,377,147

当期(自 2020年1月1日 至 2020年6月30日)

(単位:千円)

	投資主資本			
	出資総額			
	出資総額	出資総額控除額		出資総額(純額)
		一時差異等調整引当額	出資総額控除額合計	
当期首残高	139,972,885	-	-	139,972,885
当期変動額				
新投資口の発行	7,934,764	-	-	7,934,764
圧縮積立金の取崩	-	-	-	-
剰余金の分配	-	-	-	-
一時差異等調整引当額による利益超過分配	-	△1,406,238	△1,406,238	△1,406,238
当期純利益	-	-	-	-
当期変動額合計	7,934,764	△1,406,238	△1,406,238	6,528,525
当期末残高	※1 147,907,649	△1,406,238	△1,406,238	146,501,410

(単位:千円)

	投資主資本					純資産合計
	剰余金				投資主資本合計	
	任意積立金		当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計		
	圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	158,039	158,039	2,246,223	2,404,262	142,377,147	142,377,147
当期変動額						
新投資口の発行	-	-	-	-	7,934,764	7,934,764
圧縮積立金の取崩	△158,039	△158,039	158,039	-	-	-
剰余金の分配	-	-	△2,403,793	△2,403,793	△2,403,793	△2,403,793
一時差異等調整引当額による利益超過分配	-	-	-	-	△1,406,238	△1,406,238
当期純利益	-	-	5,631,125	5,631,125	5,631,125	5,631,125
当期変動額合計	△158,039	△158,039	3,385,371	3,227,331	9,755,857	9,755,857
当期末残高	-	-	5,631,594	5,631,594	152,133,005	152,133,005

（4）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

区分	前期	当期
	自 2019年7月1日 至 2019年12月31日	自 2020年1月1日 至 2020年6月30日
I 当期末処分利益	2,246,223,674	5,631,594,684
II 任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	158,039,114	—
III 利益超過分配金加算額	1,406,238,900	—
うち一時差異等調整引当額	1,406,238,900	—
IV 出資総額組入額		
うち一時差異等調整引当額戻入額	—	1,406,238,900
V 分配金の額	3,810,032,600	4,004,880,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(2,918)	(2,960)
うち利益分配金	2,403,793,700	4,004,880,000
(うち1口当たり利益分配金)	(1,841)	(2,960)
うち一時差異等調整引当額	1,406,238,900	—
(うち1口当たり利益超過分配金 (一時差異等調整引当額に係るもの))	(1,077)	—
VI 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	—	219,594,343
VII 次期繰越利益	469,088	881,441
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、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額を加算した金額を超えない額で、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2,403,793,700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号に定める分配可能金額を超えた金銭の分配の方針に基づき、減損損失による所得超過税会不一致（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号（イ）に定めるものをいいます。）が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額の分配を1,406,238,900円行うこととしました。</p>	<p>本投資法人の規約第33条第1項第2号に定める「金銭の分配の方針」の趣旨に基づき、分配可能金額を限度とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとし、当期末処分利益から一時差異等調整引当額戻入額及び租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金繰入額を控除し、その残額のうち発行済投資口の総口数1,353,000口の整数倍の最大値となる4,004,880,000円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第33条第1項第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

（5）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期		当期	
	自 2019年7月1日 至 2019年12月31日		自 2020年1月1日 至 2020年6月30日	
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		2,247,617		5,631,780
減価償却費		1,930,311		1,947,843
投資法人債発行費償却		11,550		11,696
減損損失		1,407,147		—
投資口交付費		—		25,351
受取利息		△122		△118
支払利息		497,999		474,084
営業未収入金の増減額（△は増加）		△17,050		51,120
前払費用の増減額（△は増加）		2,716		26,166
営業未払金の増減額（△は減少）		113,902		△112,593
未払金の増減額（△は減少）		△35,959		149,503
未払消費税等の増減額（△は減少）		△143,919		456,321
前受金の増減額（△は減少）		114,642		△29,986
長期前払費用の増減額（△は増加）		81,121		△98,425
信託有形固定資産の売却による減少額		1,830,607		13,058,874
信託無形固定資産の売却による減少額		189		1,101
その他		△30,931		△7,575
小計		8,009,820		21,585,144
利息の受取額		122		118
利息の支払額		△494,068		△480,864
法人税等の支払額		△761		△1,514
営業活動によるキャッシュ・フロー		7,515,112		21,102,883
投資活動によるキャッシュ・フロー				
投資有価証券の取得による支出		—		△44,729
有形固定資産の取得による支出		△1,641,801		△16,757
信託有形固定資産の取得による支出		△7,387,277		△10,711,613
差入敷金及び保証金の差入による支出		—		△3,000
預り敷金及び保証金の受入による収入		48,212		34,358
預り敷金及び保証金の返還による支出		△3,364		△10,804
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		756,307		303,617
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△341,503		△822,329
その他		—		△454
投資活動によるキャッシュ・フロー		△8,569,427		△11,271,713
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		4,000,000		5,000,000
短期借入金の返済による支出		△2,000,000		△9,000,000
長期借入れによる収入		1,000,000		8,600,000
長期借入金の返済による支出		△1,000,000		△8,600,000
投資口の発行による収入		—		7,909,412
投資法人債の発行による収入		982,400		—
分配金の支払額		△3,691,491		△3,809,625
財務活動によるキャッシュ・フロー		△709,091		99,787
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）		△1,763,406		9,930,957
現金及び現金同等物の期首残高		25,647,834		23,884,427
現金及び現金同等物の期末残高		※1 23,884,427		※1 33,815,385

(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 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。
2. 固定資産の減価償却の方法	① 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2年～60年 構築物 2年～59年 機械及び装置 6年～16年 工具、器具及び備品 3年～15年 ② 無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 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	①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。 ②投資口交付費 支出時に全額費用として処理しています。
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産（信託受益権を含む。）に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については賦課決定された税額のうち、当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。前期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は6,668千円です。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61,820千円です。
5. ヘッジ会計の方法	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。 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 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。 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。
6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	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 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。
----------------------------	--

(追加情報)

(一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記)

前期 (自 2019年7月1日 至 2019年12月31日)

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
信託土地、信託建物	減損損失の発生	1,406,238

2. 戻入れの具体的な方法

減損損失

該当物件の売却時点において対応すべき金額を戻し入れる予定です。

当期 (自 2020年1月1日 至 2020年6月30日)

1. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額

(単位：千円)

発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額
信託土地、信託建物	減損損失計上物件の売却	△1,406,238

2. 戻入れの具体的な方法

減損損失

該当物件の売却時点において対応すべき金額を戻し入れる予定です。

(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 (2019年12月31日)	当期 (2020年6月30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 (2019年12月31日)	当期 (2020年6月30日)
	50,000千円	50,000千円

※3. 一時差異等調整引当額

前期(自 2019年7月1日 至 2019年12月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2020年1月1日 至 2020年6月30日)

1. 引当ての発生事由、発生した資産等、当初発生額及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	発生した事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入の事由
信託土地、 信託建物	減損損失の発生	1,406,238	－	1,406,238	－	1,406,238	－

2. 戻入の具体的な方法

減損損失

該当物件の売却等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。

（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 2019年7月1日 至 2019年12月31日		自 2020年1月1日 至 2020年6月30日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	8,442,609		8,712,571	
共益費収入	1,267,889		1,266,554	
その他賃貸収入	273,608	9,984,107	270,975	10,250,100
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	793,195		642,291	
その他収入	113,561	906,756	121,123	763,414
不動産賃貸事業収益合計		10,890,864		11,013,515
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
維持管理費	1,458,956		1,455,588	
水道光熱費	1,013,977		864,406	
公租公課	944,725		963,729	
損害保険料	20,796		22,556	
修繕工事費	311,820		214,894	
減価償却費	1,929,198		1,946,743	
その他費用	227,435	5,906,910	229,299	5,697,217
不動産賃貸事業費用合計		5,906,910		5,697,217
C. 不動産賃貸事業損益				
(A-B)		4,983,953		5,316,297

※2. 不動産等売却損益の内訳（単位：千円）

前期（自 2019年7月1日 至 2019年12月31日）

①JEI西本町ビル（準共有持分5.0%）

不動産等売却収入	450,500	
不動産等売却原価	348,972	
その他売却費用	140	
不動産等売却益		101,386

②興和川崎西口ビル（準共有持分5.0%）

不動産等売却収入	1,260,143	
不動産等売却原価	1,481,825	
その他売却費用	378	
不動産等売却損		222,060

当期（自 2020年1月1日 至 2020年6月30日）

①JEI西本町ビル（準共有持分80.0%）

不動産等売却収入	7,208,000	
不動産等売却原価	5,560,522	
その他売却費用	2,250	
不動産等売却益		1,645,227

②興和川崎西口ビル（準共有持分30.0%）

不動産等売却収入	7,560,857	
不動産等売却原価	7,499,453	
その他売却費用	2,557	
不動産等売却益		58,846

※3. 減損損失

前期（自 2019年7月1日 至 2019年12月31日）

本投資法人は以下の資産グループについて減損損失を計上しています。

（単位：千円）

物件名	場所	種類	減損損失
興和川崎西口ビル	神奈川県川崎市	信託土地	885,863
		信託建物	521,284

減損損失の算定にあたっては、それぞれの物件ごとに1つの資産グループとしています。その結果、売却を予定している固定資産グループ1件について、当期において帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（1,407,147千円）として営業費用の区分に計上しています。

なお、売却に起因する減損損失は、営業費用の性質を有するとみなし、「投資法人の計算に関する規則」第48条第2項に従い、計上区分を営業費用としています。

また、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額により測定しています。正味売却価額は実際の売却額から処分費用見込額を控除して算定しています。

当期（自 2020年1月1日 至 2020年6月30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	当期
	自 2019年7月1日 至 2019年12月31日	自 2020年1月1日 至 2020年6月30日
※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	1,353,000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 2019年7月1日 至 2019年12月31日	自 2020年1月1日 至 2020年6月30日
現金及び預金	7,165,726千円	17,620,815千円
信託現金及び信託預金	16,718,701千円	16,194,569千円
現金及び現金同等物	23,884,427千円	33,815,385千円

（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。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) 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

2019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	7,165,726	7,165,726	—
(2) 信託現金及び信託預金	16,718,701	16,718,701	—
資産計	23,884,427	23,884,427	—
(3) 短期借入金	9,000,000	9,000,000	—
(4) 1年内償還予定の投資法人債	—	—	—
(5) 1年内返済予定の長期借入金	10,600,000	10,637,781	37,781
(6) 投資法人債	33,000,000	33,281,107	281,107
(7) 長期借入金	77,000,000	78,227,367	1,227,367
負債計	129,600,000	131,146,256	1,546,256
(8) デリバティブ取引	—	—	—

2020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	17,620,815	17,620,815	—
(2) 信託現金及び信託預金	16,194,569	16,194,569	—
資産計	33,815,385	33,815,385	—
(3) 短期借入金	5,000,000	5,000,000	—
(4) 1年内償還予定の投資法人債	—	—	—
(5) 1年内返済予定の長期借入金	6,000,000	6,042,447	42,447
(6) 投資法人債	33,000,000	33,075,225	75,225
(7) 長期借入金	81,600,000	82,901,849	1,301,849
負債計	125,600,000	127,019,521	1,419,521
(8) デリバティブ取引	—	—	—

（注1）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

- (1) 現金及び預金並びに(2) 信託現金及び信託預金

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

負債

- (3) 短期借入金

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

- (5) 1年内返済予定の長期借入金及び(7) 長期借入金

変動金利によるものは短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっています（但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（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。

- (4) 1年内償還予定の投資法人債及び(6) 投資法人債

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

- (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 (2019年12月31日)	当期 (2020年6月30日)
① 投資有価証券 *1	—	44,729
② 預り敷金及び保証金 *2	1,174,194	1,197,748
③ 信託預り敷金及び保証金 *2	12,480,048	11,961,335

*1投資有価証券

市場価格がなく、かつ、合理的にキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

*2預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金

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

（注3）金銭債権の決算日（2019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	7,165,726	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	16,718,701	—	—	—	—	—
合計	23,884,427	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日（2020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	17,620,815	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	16,194,569	—	—	—	—	—
合計	33,815,385	—	—	—	—	—

（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（2019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	9,000,000	—	—	—	—	—
1年内償還予定の投資法人債	—	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	10,600,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	4,000,000	8,000,000	21,000,000
長期借入金	—	13,510,000	11,750,000	15,770,000	9,770,000	26,200,000
合計	19,600,000	13,510,000	11,750,000	19,770,000	17,770,000	47,200,000

借入金、投資法人債及びその他の有利子負債の決算日（2020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	5,000,000	—	—	—	—	—
1年内償還予定の投資 法人債	—	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期 借入金	6,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	2,000,000	10,000,000	—	21,000,000
長期借入金	—	14,510,000	11,750,000	14,270,000	14,270,000	26,800,000
合計	11,000,000	14,510,000	13,750,000	24,270,000	14,270,000	47,800,000

（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（2019年12月31日）

該当事項はありません。

当期（2020年6月30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（2019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	40,540,000	*	—

* 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（2020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	46,140,000	*	—

* 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています（上記「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	当期
	自 2019年7月1日 至 2019年12月31日	自 2020年1月1日 至 2020年6月30日
貸借対照表計上額		
期首残高	258,028,172	262,443,280
期中増減額	4,415,107	△5,256,569
期末残高	262,443,280	257,186,710
期末時価	322,764,988	318,853,500

（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BIZCORE赤坂見附の取得（6,233,065千円）及び仙信ビルの取得（1,631,012千円）によるものであり、主な減少額は興和川崎西口ビルの部分売却（1,481,825千円）、JEI西本町ビルの部分売却（348,972千円）、興和川崎西口ビルの減損損失計上（1,407,147千円）及び減価償却費（1,929,198千円）によるものです。当期の主な増加額はグランフロント大阪（うめきた広場・南館）の取得（4,901,720千円）及びグランフロント大阪（北館）の取得（4,027,111千円）によるものであり、主な減少額は興和川崎西口ビルの部分売却（7,499,453千円）、JEI西本町ビルの部分売却（5,560,522千円）及び減価償却費（1,946,743千円）によるものです。

（注3）前期の期末時価は、JEI西本町ビル及び興和川崎西口ビル(30%)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西本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。

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 2019年7月1日 至 2019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。

当期（自 2020年1月1日 至 2020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。

（1口当たり情報に関する注記）

	前期 自 2019年7月1日 至 2019年12月31日	当期 自 2020年1月1日 至 2020年6月30日
1口当たり純資産額	109,042円	112,441円
1口当たり当期純利益	1,720円	4,179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 2019年7月1日 至 2019年12月31日	当期 自 2020年1月1日 至 2020年6月30日
当期純利益（千円）	2,246,126	5,631,125
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）	2,246,126	5,631,125
期中平均投資口数（口）	1,305,700	1,347,258

（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）（注1）		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2）
2006年6月26日	公募増資	128,000	128,400	64,230	64,430	（注3）
2006年7月21日	第三者割当増資	6,400	134,800	3,211	67,641	（注4）
2007年7月11日	公募増資	19,000	153,800	18,702	86,344	（注5）
2007年8月8日	第三者割当増資	750	154,550	738	87,083	（注6）
2011年1月31日	公募増資	31,000	185,550	13,608	100,691	（注7）
2011年2月28日	第三者割当増資	3,100	188,650	1,360	102,052	（注8）
2013年1月30日	公募増資	33,000	221,650	14,408	116,460	（注9）
2013年2月27日	第三者割当増資	3,300	224,950	1,440	117,901	（注10）
2014年1月1日	投資口の分割	899,800	1,124,750	—	117,901	（注11）
2014年1月27日	公募増資	80,000	1,204,750	9,135	127,036	（注12）
2014年2月26日	第三者割当増資	8,000	1,212,750	913	127,950	（注13）
2015年7月13日	公募増資	47,000	1,259,750	5,894	133,845	（注14）
2015年8月12日	第三者割当増資	4,700	1,264,450	589	134,434	（注15）
2016年7月11日	公募増資	37,500	1,301,950	5,034	139,469	（注16）
2016年8月10日	第三者割当増資	3,750	1,305,700	503	139,972	（注17）
2020年1月21日	公募増資	43,000	1,348,700	7,213	147,186	（注18）
2020年2月13日	第三者割当増資	4,300	1,353,000	721	147,907	（注19）

（注1）一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。

（注2）1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

（注3）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4）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5）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6）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7）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8）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9）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10）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11）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12）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13）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14）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15）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16）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17) 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18) 1口当たり発行価格173,355円（引受価額167,754円）にて、物件取得のために調達した借入金の弁済と物件の取得資金の一部に充当することを目的として、公募により新投資口を発行しました。
- (注19) 1口当たり発行価額167,754円にて、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当することを目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。
- (注20) 本投資法人においては、当期末時点で、自己保有投資口（投信法第94条において準用する会社法第308条第2項の規定により議決権を有しない投資口）は存在せず、また、相互保有投資口（投信法施行規則第160条の規定により議決権を有しない投資口）も存在しません。

3. 参考情報

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

(1) 運用資産等の価格に関する情報

① 投資状況

資産の種類	用途	投資対象地域 (注1)	第27期 (2019年12月31日現在)		第28期 (2020年6月30日現在)	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%)
不動産	オフィスビル	エリア I	10,997	3.8	10,966	3.7
		エリア II	5,603	1.9	5,532	1.9
		エリア IV	1,628	0.6	1,633	0.6
エリア I		104,923	36.3	104,631	35.6	
エリア II		8,495	2.9	11,818	4.0	
エリア III		92,056	31.9	84,140	28.7	
エリア IV		21,300	7.4	21,158	7.2	
不動産信託受益権	その他（商業施設・住宅等）	エリア I	17,437	6.0	17,305	5.9
計			262,443	90.9	257,186	87.6
預金・その他の資産			26,347	9.1	36,346	12.4
資産総額計			288,790	100.0	293,532	100.0

(注1) 投資対象地域については、以下の区分とします。

エリア I：東京都心6区（千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区及び渋谷区）

エリア II：大阪市中心部（梅田、堂島・中之島、淀屋橋、本町地区等）、

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

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

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

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

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

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	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	833株	50	42,069	50	42,069	—	—

(注1) 本投資法人は、グランフロント大阪（北館）の取得に伴い、ナレッジキャピタル（注2）の企画運営法人である株式会社KMOの普通株式833株及び一般社団法人ナレッジキャピタルに係る基金の返還請求権（注3）を取得したものです。なお、上記株式及び上記返還請求権については、グランフロント大阪（北館）の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）	対総資産比率（％）
基金返還請求権	一般社団法人 ナレッジキャピタル	2,659	2,659	0.0

（注）評価額については、帳簿価額を記載しています。

（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。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。）。

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	20,779	25,900	26,500	4.0	25,700	3.8	4.1	8.3
I-2	芝二丁目ビルディング (注6)	9,450	9,017	13,500	13,640	事務所：3.6 住宅：4.3	13,320	事務所：3.3 住宅：4.0	事務所：3.8 住宅：4.5	3.5
I-3	JEI浜松町ビル	8,350	8,109	9,030	9,180	3.4	8,870	3.1	3.6	3.1
I-8	赤坂インターシティ	28,146	26,758	30,100	30,400	2.9	29,800	2.6	3.0	10.3
I-9	興和白金台ビル	4,705	4,665	5,400	5,470	4.2	5,320	4.0	4.4	1.7
I-10	台場ガーデンシティビル	11,000	9,584	10,200	10,300	4.2	10,200	4.0	4.4	4.0
I-12	浜離宮インターシティ	19,080	17,305	25,900	26,400	3.3	25,400	3.1	3.5	7.0
I-13	新富町ビル	1,750	1,727	2,200	2,170	4.1	2,210	3.9	4.3	0.6
I-14	興和西新橋ビル	11,431	10,966	13,300	13,400	3.1	13,100	2.7	3.3	4.2
I-15	マンサード代官山	11,420	11,245	13,900	14,200	3.0	13,600	2.8	3.2	4.2
I-16	赤坂インターシティAIR	6,590	6,540	7,770	7,940	2.8	7,600	2.5	3.0	2.4
I-17	BIZCORE赤坂見附	6,200	6,203	6,610	6,750	3.2	6,460	3.0	3.4	2.3
エリアI		140,674	132,903	163,810	166,350	—	161,580	—	—	51.5
II-1	NHK名古屋放送 センタービル	5,610	5,532	6,170	6,280	4.3	6,050	4.1	4.5	2.1
II-2	JEI西本町ビル	1,001	1,038	864	872	4.7	861	4.5	4.9	0.4
II-3	大阪興銀ビル(底地)	1,770	1,865	2,470	2,530	3.2	2,400	3.0	3.4	0.6
II-4	グランフロント大阪 (うめきた広場・南館)	4,868	4,895	5,070	5,150	3.6	5,000	3.4	3.8	1.8
II-5	グランフロント大阪 (北館)	3,982	4,019	4,140	4,190	3.7	4,090	3.5	3.9	1.5
エリアII		17,232	17,350	18,714	19,022	—	18,401	—	—	6.3
III-1	武蔵小杉タワープレイス	13,890	12,434	21,300	21,500	4.0	21,100	3.7	4.2	5.1
III-2	興和川崎東口ビル	10,976	9,832	10,200	10,200	4.7	10,200	4.3	4.9	4.0
III-3	JEI本郷ビル	5,400	4,960	4,750	4,820	4.1	4,670	3.9	4.3	2.0
III-5	川崎日進町ビルディング	4,725	4,168	4,730	4,750	4.8	4,700	4.5	5.0	1.7
III-7	JEI両国ビル	2,550	2,191	2,650	2,710	4.4	2,620	4.2	4.6	0.9
III-9	興和川崎西口ビル	20,800	19,272	16,400	16,400	4.6	16,300	4.3	4.7	7.6
III-10	パンフィックスクエア千石	1,620	1,612	1,580	1,660	4.2	1,550	4.0	4.4	0.6
III-11	コアシティ立川	6,500	6,090	9,400	9,490	4.1	9,310	3.8	4.3	2.4
III-12	日石横浜ビル	24,500	22,909	30,400	30,700	3.7	30,000	3.5	3.9	9.0
III-13	横浜弁天通第一生命 ビルディング	640	667	672	678	4.5	665	4.3	4.7	0.2
エリアIII		91,601	84,140	102,082	102,908	—	101,115	—	—	33.5

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-2	JEI京橋ビル	3,308	2,819	4,400	4,420	5.1	4,390	4.9	5.3	1.2
IV-3	JEI広島八丁堀ビル	2,760	2,543	3,850	3,900	4.6	3,790	4.4	4.8	1.0
IV-4	SE札幌ビル	5,500	5,097	8,950	8,800	4.8	9,010	4.6	5.0	2.0
IV-5	青葉通プラザ	2,120	2,200	4,460	4,450	4.5	4,470	4.0	4.7	0.8
IV-6	大和南森町ビル	4,410	4,189	5,200	5,210	4.6	5,190	4.4	4.8	1.6
IV-7	JEI那覇ビル	1,380	1,459	1,940	1,950	5.1	1,920	4.8	5.3	0.5
IV-8	広島第一生命OS ビルディング	2,780	2,847	3,290	3,330	4.6	3,250	4.4	4.8	1.0
IV-9	仙信ビル	1,580	1,633	1,670	1,770	4.4	1,630	4.5	4.6	0.6
エリアIV		23,838	22,792	33,760	33,830	—	33,650	—	—	8.7
合計		273,345	257,186	318,366	322,110	—	314,746	—	—	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。JEI西本町ビルについては、2019年12月20日付及び2020年3月27日付で保有する信託受益権の一部（5.0%及び80.0%）を譲渡したため、当初取得価格に期末保有割合15.0%を乗じた金額を記載しています。興和川崎西口ビルについては、2019年12月20日付及び2020年6月26日付で保有する信託受益権の一部（5.0%及び30.0%）を譲渡したため、当初取得価格に期末保有割合65.0%を乗じた金額を記載しています。

(注2) 当期末帳簿価額は、減価償却後の帳簿価額を記載しています。

(注3) 期末算定価額は、本投資法人の規約及び一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、当期末を価格時点とする不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書に記載された不動産鑑定評価額を記載しています。なお、当期末保有資産が共有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・JEI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・BIZCORE赤坂見附・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・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
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・新富町ビル・JEI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	グランフロント大阪（うめきた広場・南館）・グランフロント大阪（北館）・興和川崎東口ビル・JEI本郷ビル・川崎日進町ビルディング・興和川崎西口ビル
大和不動産鑑定株式会社	JEI西本町ビル・JEI京橋ビル・大和南森町ビル
株式会社谷澤総合鑑定所	仙信ビル

(注5) 投資比率は、取得価格の総額に対する各物件の取得価格の比率を記載しています。

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

B. テナント等の概要

(i) 賃貸状況の概要

当期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	139,941	1,001,916
I-2	芝二丁目ビルディング	11,749.30	11,654.49	99.2	2	61,372	675,429
I-3	JEI浜松町ビル	6,411.26	6,411.26	100.0	1	38,233	457,577
I-8	赤坂インターシティ	11,021.03	11,021.03	100.0	13	95,479	692,068
I-9	興和白金台ビル	5,483.36	5,483.36	100.0	1	27,857	261,070
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	19,456.12	98.7	1	116,325	706,962
I-13	新富町ビル	2,378.54	2,378.54	100.0	11	10,538	88,237
I-14	興和西新橋ビル	8,949.04	8,949.04	100.0	1	(注7)	(注7)
I-15	マンサード代官山	5,420.80	5,264.90	97.1	10	48,319	554,817
I-16	赤坂インターシティAIR	2,580.24	2,580.24	100.0	1	(注7)	(注7)
I-17	BIZCORE赤坂見附	2,387.43	2,387.43	100.0	1	24,794	282,123
II-1	NHK名古屋放送センタービル	11,770.33	11,770.33	100.0	36	(注7)	(注7)
II-2	JEI西本町ビル	1,590.26	1,546.19	97.2	1	5,310	57,159
II-3	大阪興銀ビル（底地）	3,158.45	3,158.45	100.0	1	14,892	-
II-4	グランフロント大阪 （うめきた広場・南館）	2,624.00	2,608.15	99.4	2	(注7)	(注7)
II-5	グランフロント大阪（北館）	4,127.65	4,076.71	98.8	5	(注7)	(注7)
III-1	武蔵小杉タワープレイス	25,043.93	25,043.93	100.0	38	119,486	852,013
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	JEI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	36,588	420,848
III-7	JEI両国ビル	3,871.64	3,871.64	100.0	1	16,614	184,489
III-9	興和川崎西口ビル	24,944.17	24,944.17	100.0	1	96,507	710,762
III-10	パシフィックスクエア千石	2,875.95	2,875.95	100.0	1	8,777	82,275
III-11	コアシティ立川	9,230.09	9,230.09	100.0	1	50,350	358,986
III-12	日石横浜ビル	40,440.72	40,440.72	100.0	1	178,641	1,653,250
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	5,865	59,343
IV-2	JEI京橋ビル	7,734.95	7,734.95	100.0	1	26,059	200,000
IV-3	JEI広島八丁堀ビル	6,639.38	6,372.68	96.0	1	20,954	206,513
IV-4	SE札幌ビル	13,384.95	13,384.95	100.0	1	52,351	410,163
IV-5	青葉通プラザ	6,265.22	6,190.35	98.8	50	26,999	280,591
IV-6	大和南森町ビル	6,633.93	6,633.93	100.0	1	28,857	408,774
IV-7	JEI那覇ビル	3,220.59	3,220.59	100.0	1	10,788	96,308
IV-8	広島第一生命OSビルディング	7,517.73	7,212.25	95.9	1	20,260	175,215
IV-9	仙信ビル	2,187.33	1,990.68	91.0	1	6,711	41,995
	合計	332,701.82	331,234.56	99.6	193	1,626,446	13,735,869

- (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、当該共有不動産全体の賃貸可能面積に保有する持分の割合（赤坂インターシティAIR、グランフロント大阪（うめきた広場・南館）及びグランフロント大阪（北館）については、受託者が保有する所有権の共有持分の割合に本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分の割合を乗じた割合です。以下同じです。）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もとに、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。物件が共有の場合には、共有する不動産全体の月額契約賃料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金額を記載しています。
- (注6) 「敷金・保証金の合計」欄には、原則として、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。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。物件が共有の場合には、共有する不動産全体の敷金・保証金の合計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金額を記載しています。
- (注7) 興和西新橋ビル、興和川崎東ロビル及びJEI本郷ビルについてはエンドテナントから、また、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AIR、グランフロント大阪（うめきた広場・南館）及びグランフロント大阪（北館）については共有者から、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。

(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。

	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
物件数	30	30	31	31	29	30	31
テナント数の合計	224	228	237	242	243	202	204
全賃貸可能面積（㎡）	356,917.89	356,883.84	362,304.64	362,291.56	356,853.73	341,247.30	343,830.44
稼働率（%）	98.5	99.1	99.0	99.4	99.1	99.6	99.6

	2019年 6月末	2019年 12月末	2020年 6月末
物件数	31	33	35
テナント数の合計	204	200	193
全賃貸可能面積（㎡）	343,830.44	345,940.29	332,701.82
稼働率（%）	99.4	99.6	99.6

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「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：%)

	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	2019年 6月末	2019年 12月末	2020年 6月末
日石横浜ビル	98.3	99.7	98.3	99.7	99.7	98.8	100.0	99.2	100.0	100.0

D. 主要なテナントに関する情報

(i) 主要なテナントの概要

当期末現在における主要なテナント毎の賃貸面積及び年間賃料総額等は下表のとおりです。なお、ここで「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 (注9)	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 JEI西本町ビル 川崎日進町ビルディング JEI両国ビル パシフィックスクエア千石 コアシティ立川 横浜弁天通第一生命ビルディング JEI広島八丁堀ビル SE札幌ビル 大和南森町ビル JEI那覇ビル 広島第一生命OSビルディング 仙信ビル	110,561.95	33.4	5,956,468	30.5	4,618,778	33.6
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 興和西新橋ビル BIZCORE赤坂見附 興和川崎東口ビル JEI本郷ビル 興和川崎西口ビル	83,911.21	25.3	5,060,601	25.9	3,218,689	23.4
JX不動産株式会社	不動産業	日石横浜ビル	40,440.72	12.2	2,143,698	11.0	1,653,250	12.0
主要なテナントの合計			234,913.88	70.9	13,160,768	67.4	9,490,718	69.1
ポートフォリオ全体の合計			331,234.56	100.0	19,517,352	100.0	13,735,869	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) 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ます。なお、株式会社第一ビルディング及び日鉄興和不動産株式会社を除き、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。

(ii) 主要なテナントへの賃貸条件

当期末現在における主要なテナントへの賃貸条件は下表のとおりです。

<テナント名>株式会社第一ビルディング

物件番号	物件名称	契約期間満了日	契約更新の方法
I-1	大森ベルポートD館	2021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	2021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	JEI西本町ビル	2021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	JEI両国ビル	2021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	2021年4月30日	
III-11	コアシティ立川	2021年3月31日	期間満了の6ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。
III-13	横浜弁天通第一生命ビルディング	2021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	2021年5月21日	
IV-4	SE札幌ビル	2021年2月28日	
IV-6	大和南森町ビル	2021年3月31日	
IV-7	JEI那覇ビル	2020年12月6日	
IV-8	広島第一生命OSビルディング	2021年5月31日	
IV-9	仙信ビル	2020年11月30日	

<テナント名>日鉄興和不動産株式会社

物件番号	物件名称	契約期間満了日	契約更新の方法
I-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	2021年2月3日	
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	2021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。
III-2	興和川崎東口ビル	2021年6月26日	
III-3	JEI本郷ビル	2021年6月28日	
III-9	興和川崎西口ビル	2020年10月25日	

<テナント名>JX不動産株式会社

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

（参考）上位10エンドテナントの状況

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

エンドテナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡)	面積比率 (%)
東芝情報システム株式会社	情報・通信業	興和川崎東口ビル	18,612.72	5.6
全国共済農業協同組合連合会	保険業	興和川崎西口ビル	14,009.96	4.2
株式会社日立リアルエステートパートナーズ（注1）	不動産業	大森ベルポートD館 横浜弁天通第一生命ビルディング JEI広島八丁堀ビル SE札幌ビル	10,449.47	3.2
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	2.8
（注2）	（注2）	（注2）	8,968.71	2.7
（注2）	（注2）	台場ガーデンシティビル	7,286.83	2.2
（注2）	（注2）	（注2）	6,572.84	2.0
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2）	（注2）	日石横浜ビル	4,551.90	1.4
（注2）	（注2）	浜離宮インターシティ	4,243.04	1.3
上位10エンドテナントの合計			89,363.62	27.0
ポートフォリオ全体の合計			331,234.56	100.0

（注1）株式会社日立アーバンインベストメントは、2020年4月1日付で株式会社日立ライフと合併し、株式会社日立リアルエステートパートナーズとなりました。

（注2）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3）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	2,834.04

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。

(2020年6月30日時点)

物件番号	名称	建物状況調査報告書（注1）			PML評価報告書（注4）（注5）
		長期修繕費（千円） （注2）（注3）	建物再調達価格（百万円） （注3）	調査年月	PML（%）
I-1	大森ベルポートD館	196,358	12,069	2019年9月	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	JEI浜松町ビル	28,375	2,321	2019年11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
I-17	BIZCORE赤坂見附	3,318	1,047	2019年6月	8.41
Ⅱ-1	NHK名古屋放送センタービル	149,410	6,828	2020年3月	1.44
Ⅱ-2	JEI西本町ビル	6,876	643	2016年11月	11.27
Ⅱ-4	グランフロント大阪 （うめきた広場・南館）	7,209	1,838	2019年10月	0.63
Ⅱ-5	グランフロント大阪（北館）	10,008	2,685	2019年10月	0.58
Ⅲ-1	武蔵小杉タワープレイス	153,641	11,206	2019年5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	JEI本郷ビル	34,479	1,527	2019年5月	6.16
Ⅲ-5	川崎日進町ビルディング	54,846	5,452	2019年11月	5.86
Ⅲ-7	JEI両国ビル	31,347	1,605	2020年3月	5.57
Ⅲ-9	興和川崎西口ビル	147,250	9,900	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	JEI京橋ビル	43,205	2,557	2016年7月	7.28
Ⅳ-3	JEI広島八丁堀ビル	22,758	2,559	2017年2月	6.66
Ⅳ-4	SE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	JEI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
Ⅳ-9	仙信ビル	6,273	652	2019年5月	2.87
合計		1,712,911	164,588		1.95

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

作成会社	物件名称
清水建設株式会社	大森ベルポートD館・芝二丁目ビルディング・JEI浜松町ビル・新富町ビル・NHK名古屋放送センタービル・JEI西本町ビル・武蔵小杉タワープレイス・興和川崎東口ビル・JEI本郷ビル・JEI両国ビル・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・JEI京橋ビル・JEI広島八丁堀ビル・SE札幌ビル・青葉通プラザ・大和南森町ビル・JEI那覇ビル・広島第一生命OSビルディング・仙信ビル
東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	BIZCORE赤坂見附・グランフロント大阪（うめきた広場・南館）・グランフロント大阪（北館）・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）物件が共有等の場合には、建物状況報告書に記載されている金額に本投資法人又は信託受託者が保有する持分等の割合を乗じ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。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5）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。

（2）資本的支出の状況

① 資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	当期支払額	既支払総額
興和川崎東口ビル	神奈川県川崎市	空調改修（第3期）	自 2020年1月 至 2020年12月	445	—	—
興和川崎東口ビル	神奈川県川崎市	トイレ改修（第2期）	自 2020年7月 至 2020年12月	155	—	—
SE札幌ビル	北海道札幌市	101号室貸室整備	自 2020年9月 至 2020年11月	57	—	—
興和川崎東口ビル	神奈川県川崎市	西面外壁シーリング打替およびクリーニング	自 2020年9月 至 2020年12月	56	—	—
大森ベルポート D館	東京都品川区	OAフロア新設	自 2020年9月 至 2020年10月	38	—	—
SE札幌ビル	北海道札幌市	立体駐車場改修	自 2020年11月 至 2020年12月	37	—	—
JEI両国ビル	東京都墨田区	非常用発電機更新	自 2020年9月 至 2020年12月	27	—	—
JEI那覇ビル	沖縄県那覇市	受変電設備更新	自 2020年12月 至 2020年12月	20	—	—
横浜弁天通第一生命ビルディング	神奈川県横浜市	受変電設備機器更新（第1期）	自 2020年11月 至 2020年11月	7	—	—

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806百万円であり、当期に費用に区分された修繕費214百万円とあわせ1,021百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	実施期間	支払金額 (百万円)
興和川崎西口ビル	神奈川県川崎市	空調改修（第3-2期）	自 2019年12月 至 2020年6月	204
大森ベルポート D館	東京都品川区	熱供給設備 熱源機器更新（第1期）	自 2019年8月 至 2020年3月	68
SE札幌ビル	北海道札幌市	自火報設備更新	自 2019年4月 至 2020年3月	57
大森ベルポート D館	東京都品川区	熱供給設備 特高受変電設備更新 （第1期）	自 2019年8月 至 2020年3月	46
興和川崎東口ビル	神奈川県川崎市	トイレ改修工事（第1期）	自 2020年2月 至 2020年6月	46
日石横浜ビル	神奈川県横浜市	基準階共用部照明更新（LED化）	自 2020年1月 至 2020年6月	35
横浜弁天通第一生命 ビルディング	神奈川県横浜市	外壁防水塗膜材塗布	自 2020年5月 至 2020年6月	9
その他の工事			—	338
合計				806

③ 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

項目	第24期	第25期	第26期	第27期	第28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	自 2019年1月1日 至 2019年6月30日	自 2019年7月1日 至 2019年12月31日	自 2020年1月1日 至 2020年6月30日
当期首積立金残高 (百万円)	289	258	290	284	300
当期積立額 (百万円)	636	469	411	899	1,553
当期積立金取崩額 (百万円)	667	437	417	884	1,380
次期繰越額 (百万円)	258	290	284	300	473