

2021年12月期 決算短信 (REIT)

2022年2月17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 2022年3月18日 分配金支払開始予定日 2022年3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. 2021年12月期の運用、資産の状況 (2021年7月1日～2021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	%
2021年12月期	10,666	0.9	4,485	△2.3	3,846	△3.3	3,846	△3.3
2021年6月期	10,567	△4.3	4,590	△6.8	3,976	△7.3	3,975	△7.3

	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	%	%	%
2021年12月期	2,842	2.5	1.3	36.1
2021年6月期	2,938	2.6	1.4	37.6

(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	%	%
2021年12月期	2,843	3,846	-	-	100.0	2.5
2021年6月期	2,938	3,975	-	-	100.0	2.6

(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
2021年12月期	293,960	152,206	51.8	112,495
2021年6月期	293,970	152,335	51.8	112,590

(参考) 自己資本 2021年12月期 152,206百万円 2021年6月期 152,335百万円

(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
2021年12月期	6,161	△5,650	△3,974	22,553
2021年6月期	5,095	△11,040	△4,059	26,017

2. 2022年6月期の運用状況の予想 (2022年1月1日～2022年6月30日) 及び2022年12月期の運用状況の予想 (2022年7月1日～2022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
2022年6月期	11,117	4.2	4,684	4.4	4,088	6.3	4,087	6.3	2,800	-
2022年12月期	10,486	△5.7	4,215	△10.0	3,586	△12.3	3,585	△12.3	2,800	-

(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) (2022年6月期) 3,020円、(2022年12月期) 2,650円

(注) 1口当たり分配金は、2022年6月期においては当期純利益から圧縮積立金の繰入額 (298百万円) を控除した残額を分配すること、2022年12月期においては圧縮積立金の一部 (202百万円) を取り崩して分配することを前提として計算しています。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 有
- 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

2021年12月期	1,353,000口	2021年6月期	1,353,000口
2021年12月期	0口	2021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、23ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査対象外です。

※ 特記事項

本書に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、7ページ記載の「2022年6月期（2022年1月1日～2022年6月30日）及び2022年12月期（2022年7月1日～2022年12月31日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

以上

○目次

1. 運用状況	2
（1）運用状況	2
① 当期の概況	2
（イ）本投資法人の主な推移	2
（ロ）運用環境及び運用実績	2
（ハ）資金調達の概要	2
（ニ）サステナビリティへの取組	3
（ホ）業績及び分配の概要	3
② 次期の見通し	4
（イ）事業環境の見通し	4
（ロ）今後の運用方針及び対処すべき課題	4
（ハ）運用状況の見通し	5
（2）投資リスク	8
2. 財務諸表	9
（1）貸借対照表	9
（2）損益計算書	11
（3）投資主資本等変動計算書	12
（4）金銭の分配に係る計算書	13
（5）キャッシュ・フロー計算書	14
（6）継続企業の前提に関する注記	15
（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記	15
（8）会計方針の変更に関する注記	16
（9）財務諸表に関する注記事項	17
（10）発行済投資口の総口数の増減	25
3. 参考情報	26
（1）運用資産等の価格に関する情報	26
（2）資本的支出の状況	38

1. 運用状況

(1) 運用状況

① 当期の概況

(イ) 本投資法人の主な推移

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

上場後は中長期的な観点から安定成長と収益の確保を目標として、主にオフィスビルへの投資・運用を行っており、この度、2021年12月末に第31期の決算を終了しました。

(ロ) 運用環境及び運用実績

当期（2021年12月期）における世界経済は、欧米主要国における新型コロナウイルス感染症のワクチンの接種の順調な進捗や追加景気対策等を反映して回復に向かいつつありますが、感染力の強い変異株による感染が再拡大しており、感染を防ぐための経済活動の抑制に留意が必要な状況となっています。

米国においては、足許の景気関連指標の改善、消費者物価指数の上昇等を背景とするインフレ懸念により、米国連邦準備制度理事会（FRB）による利上げペースが早まるとの観測から、金利は大きく上昇する展開となっています。

我が国においては、新型コロナウイルス感染症の影響により、今後も変異株による感染再拡大の影響が懸念され先行きが不透明な状況となっていますが、7月～9月のGDP成長率の前年同期比は1.2%と回復基調にあります。国内の金融市場においては、日銀が従来の緩和スタンスを維持していることから落ち着いているものの、今後の変化には引き続き注意が必要です。

不動産売買市場においては、金融緩和政策を背景とした良好な資金調達環境が継続したことや、内外金利差が維持されていること等から、国内外の投資家の取得意欲は旺盛であり、優良な物件売却案件は激しい競争状態になるなど、引き続き厳しい取得環境が継続しています。かかる状況下におきまして、本投資法人は、2021年12月に札幌大手町ビル（取得価格 40.6億円）を取得しました。

オフィスビル賃貸市場については、コロナ禍によるテレワークの促進や固定費削減等の観点からの効率化・集約化を受けた減床の動きがあります。

一方、館内増床・拡張移転やビルグレードの改善等による成約の動きが見られるようになってきており、三鬼商事株式会社が公表した都心5区の空室率は、2021年前半の増加ペースより緩やかになっており、2021年12月末の空室率は6.3%と2021年6月末に比べて0.1ポイントの上昇に留まりました。

また平均賃料単価は2020年8月以降低下に転じ、2021年12月の同賃料は2021年6月に比べて2.7%低下しました。こうした状況の中、緊急事態宣言等によるリーシング活動の停滞の影響を受け、当期末の稼働率（注1）は93.1%と前期末比で3.3ポイント低下となりました。

当期末における本投資法人の全保有運用資産は36件、取得価格総額は2,866億円、総賃貸可能面積は341,069.62㎡（103,173.56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、資産規模拡大の一環として、2021年12月に札幌大手町ビルを40.6億円で取得しましたが、取得資金については、資産効率の向上を企図して、全額手元資金を充当しました。また、同年11～12月末には返済期限の到来した長期借入金合計95.1億円について、新たにグリーンファイナンス・フレームワークを設定の上、オフィスリートとしては初となるグリーンローンでのシンジケーション方式による長期借入金（返済期間4年・37.6億円、返済期間8年・57.5億円）の借換えを実施しました。

これらの結果、当期末における有利子負債平均残存期間（注2）は4.4年（対前期末比不変）、期末平均有利子負債金利（注3）は0.73%（対前期末比0.01ポイント低下）、総資産有利子負債比率（総資産LTV）（注4）は42.7%（対前期末比不変）となりました。

なお、本投資法人は、資金調達の安定化及びリファイナンスリスク軽減を図るべく、従来から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）	—

(二) サステナビリティへの取組

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

本投資法人は、CO2排出原単位については、2030年度のCO2排出原単位を2013年度比で46%削減するという新たな目標を2021年10月に設定し、保有物件の照明器具のLED化、省エネ性能に優れた空調設備への改修、「RE100」対応電力等再生可能エネルギー由来電力を含むCO2フリー電力への切替等を推進しています。また、環境負荷の低減として、エネルギー消費原単位及び水消費原単位については、各年度において前年度比1%、中長期的には2015年度から2019年度の原単位平均比で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て設定しています。加えて、グリーンビル認証の取得に継続的に取り組んでおり、認証取得物件数は23物件、賃貸可能面積の84.7%（2021年12月31日現在・底地を除くベース）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2021年調査において7年連続で「Green Star」（注7）を取得し、2年連続で「GRESB Rating」（注8）の最上位「5 Star」という高い評価を受けています。また、本投資法人は、2021年5月以降、MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数（注9）の構成銘柄となっています。

また、本投資法人が資産の運用を委託しているジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社（以下、「本資産運用会社」といいます。）は、2021年6月に賛同したTCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）（注10）提言に基づき、TCFDが推奨する4つの項目（「ガバナンス」、「戦略」、「リスク管理」、「指標と目標」）ごとに、本投資法人及び本資産運用会社における方針・取組等をまとめ、2022年2月に本投資法人のホームページ上で開示しました。

(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10,666百万円、営業利益4,485百万円、経常利益3,846百万円、当期純利益3,846百万円となりました。

当期の分配金については、「投資法人に係る課税の特例」（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金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未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2,843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、第15回無担保投資法人債及び第16回無担保投資法人債に対する格付です。

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

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

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

（注9）「MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数」は、MSCIジャパンIMIトップ700指数構成銘柄の中から、環境（Environment）・社会（Society）・ガバナンス（Governance）に優れた企業を選別して構成される指数です。なお、本指数は、年金積立金管理運用独立行政法人（GPIF）のパッシブ運用を行う際のESG指数の一つに選定されています。

（注10）「TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）」は、G20の要請を受け、金融セクターが取り組むべき気候関連課題を議論するために金融安定理事会（FSB）が2015年に設立した国際イニシアティブです。

② 次期の見通し

(イ) 事業環境の見通し

不動産売買市場においては、市場参加者の旺盛な投資意欲等を背景に、当面は堅調な取引価格での推移となるものと想定していますが、新型コロナウイルス感染症の影響や経済情勢の変化等による環境変化を注視していく必要があると考えています。

オフィスビル賃貸市場においては、テナントのコスト削減や効率化・集約化の動き、2023年以降の新規床の供給増加等がある一方、経済活動全般の更なる活性化やアフターコロナを見据えたオフィス機能見直しの動き等が相反する影響を及ぼし合うと思われることから、『空室率は当面はボックス圏内での動き、新規成約賃料はビル所有者側の稼働優先姿勢等を受け弱含みの展開』となるものと考えています。

ただし、変異株による感染再拡大の影響が懸念され先行きが不透明な状況であることから、先行きの動向については注視していく必要があると考えています。

(ロ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

A. 外部成長

本投資法人では、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に取り組んでいきます。引き続きスポンサー企業との連携を主軸としつつ、運用会社による物件情報ルートの新規開拓・深耕強化を行い、売却情報の早期入手に努め、取引機会を的確に捕捉していきます。同時に中長期的なポートフォリオ改善を図るべく、築古物件、将来的な競争力低下が懸念される物件につき入替を前提とした売却を検討していきます。

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いきます。

現時点において空室のある物件及び空室の発生が見込まれる物件については、スポンサーとの連携、物件による難易度等を勘案した弾力的な条件設定等により、早期の埋め戻しに注力していきます。賃料更改については、退去の防遏を最優先に柔軟に対応することとしています。環境好転時には機動的に見直しを行う方針です。

中長期的には、サステナビリティへの取組やBCP対応を踏まえつつ、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実施することで、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感染症の影響を踏まえたテナントからの要請につきましては、引き続ききめ細かく相談に応じつつ、個別に対応を検討していく所存です。

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資金調達を継続することで、安定的かつ健全な財務運営を継続していきます。また、資金調達手段の多様化による調達基盤の維持・強化の観点から、グリーンボンドやサステナビリティファイナンスなどの新しい資金調達手法にも取り組んでいきます。

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いきます。

(ハ) 運用状況の見通し

A. 2 営業期間の業績予想

2022年6月期（2022年1月1日～2022年6月30日）及び2022年12月期（2022年7月1日～2022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「2022年6月期（2022年1月1日～2022年6月30日）及び2022年12月期（2022年7月1日～2022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。

2022年6月期（2022年1月1日～2022年6月30日）

営業収益	11,117百万円
営業利益	4,684百万円
経常利益	4,088百万円
当期純利益	4,087百万円
1口当たり分配金	2,800円
1口当たり利益超過分配金	－円

2022年12月期（2022年7月1日～2022年12月31日）

営業収益	10,486百万円
営業利益	4,215百万円
経常利益	3,586百万円
当期純利益	3,585百万円
1口当たり分配金	2,800円
1口当たり利益超過分配金	－円

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

B. 決算後に生じた重要な事実

自己投資口の取得

本投資法人は、2022年2月17日開催の役員会において、投信法第80条の5第2項の規定により読み替えて適用される同法第80条の2の規定に基づき、以下のとおり自己投資口の取得に係る事項について決定しました。なお、取得したすべての投資口については、2022年6月期（第32期）中に消却することを予定しています。

(i) 自己投資口の取得を行う理由

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

(ii) 取得に係る事項の内容

取得し得る投資口の総口数	18,000口（上限）
投資口の取得価額の総額	2,000百万円（上限）
取得期間	2022年2月18日から2022年4月13日まで
取得方法	証券会社との自己投資口取得に係る取引一任取引契約に基づく東京証券取引所における市場買付

C. 参考情報

(i) 匿名組合出資持分売買契約の締結について

本投資法人は、2022年2月18日付で、以下のとおり、匿名組合出資持分売買契約を締結することとしました。

<取得予定資産の概要>

取得予定資産	不動産等を信託財産とする信託の受益権を運用する合同会社に対する匿名組合出資持分
資産の名称	赤坂二丁目合同会社 匿名組合出資持分（注1）
信託財産たる不動産	アークヒルズフロントタワー
信託財産たる不動産の所在地	東京都港区赤坂二丁目23番1号
取得予定価格（注2）	5,230百万円（匿名組合出資持分49%）
取得予定日	2022年5月11日
取得先	日鉄興和不動産株式会社

（注1）赤坂二丁目合同会社を営業者とする匿名組合契約に係る匿名組合出資持分です。

（注2）取得予定価格は、取得に係る諸経費及び消費税相当額を含まない売買代金を記載しています。

(ii) 資産の譲渡（新富町ビル）について

本投資法人は、2022年2月17日付で、以下のとおり、信託受益権売買契約を締結しました。

<譲渡予定資産の概要>

譲渡予定資産	不動産信託受益権	
資産の名称	新富町ビル	
所在地	東京都中央区入船三丁目10番9号	
譲渡予定価格（注）	①1,240百万円 （準共有持分40%）	②1,860百万円 （準共有持分60%）
契約締結日	2022年2月17日	
引渡予定日	2022年7月22日	2023年1月26日
譲渡先	ヒューリック株式会社	

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

(iii) 資金の借入について

本投資法人は、2022年1月26日付で、既存借入の返済に充当するため、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	損害保険ジャパン株式会社 東京海上日動火災保険株式会社
借入額	3,000百万円
利率	0.28000%
借入日	2022年1月31日
元本弁済期日	2027年1月31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

2022年6月期（2022年1月1日～2022年6月30日）及び
2022年12月期（2022年7月1日～2022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"> ・2021年12月期末現在の保有物件に加え、興和白金台ビルの信託受益権の譲渡及び新富町ビルの信託受益権の譲渡（以下「本譲渡」といいます。詳細については2021年8月18日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ（興和白金台ビル）」及び2022年2月17日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ（新富町ビル）」をご参照ください。）を前提としています。 ・2022年5月11日を取得予定日とする不動産等を信託財産とする信託の受益権を運用する合同会社に対する匿名組合出資持分の取得（詳細については2022年2月17日付「匿名組合出資持分の取得に関するお知らせ」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"> ・テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。 ・本譲渡による不動産等売却益の額は2022年6月期においては805百万円、2022年12月期においては523百万円が収益計上される見込みです。 ・上記の他、新型コロナウイルス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。 ・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（2022年6月期に1,932百万円、2022年12月期に1,918百万円）。 ・一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、本投資法人においては精算金相当分を取得原価に算入しています。 ・維持管理費の額は、2022年6月期においては1,630百万円、2022年12月期においては1,534百万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、2022年6月期においては988百万円、2022年12月期においては976百万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（2022年6月期に209百万円、2022年12月期に199百万円）。なお、予期し難い修繕費が発生する可能性があること等の理由により、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意ください。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・営業外費用（支払利息、融資関連費用等）については、2022年6月期に597百万円、2022年12月期に629百万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87,600百万円、投資法人債38,000百万円）の有利子負債を有しています。 ・2022年12月期末までに返済期限が到来する長期借入金10,750百万円については、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、2022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。 ・「(ハ) 運用状況の見直しB. 決算後に生じた重要な事実」に記載の自己投資口取得の取得・消却は考慮していません。
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。 ・2022年6月期においては、本譲渡による売却益の一部（298百万円）を圧縮積立金の積立として内部留保することを前提としています。 ・2022年12月期においては、圧縮積立金の一部（202百万円）を取り崩して分配することを前提としています。 ・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。

項目	前提条件
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・利益を超える金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）については行わないことを前提としています。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

（2）投資リスク

最近の有価証券報告書（2021年9月17日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため、開示を省略します。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2021年6月30日)	当期 (2021年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,677,336	7,457,720
信託現金及び信託預金	16,340,661	15,095,859
営業未収入金	294,323	310,297
未収消費税等	88,018	—
前払費用	331,441	268,332
その他	5,545	5,949
流動資産合計	26,737,327	23,138,159
固定資産		
有形固定資産		
建物	7,707,346	7,733,210
減価償却累計額	△2,111,993	△2,228,705
建物（純額）	5,595,353	5,504,505
構築物	42,243	42,243
減価償却累計額	△12,509	△13,326
構築物（純額）	29,734	28,916
機械及び装置	6,253	6,253
減価償却累計額	△4,495	△4,765
機械及び装置（純額）	1,757	1,488
工具、器具及び備品	59,934	59,934
減価償却累計額	△29,708	△33,857
工具、器具及び備品（純額）	30,226	26,077
土地	10,609,617	10,609,617
建設仮勘定	1,396	1,396
信託建物	116,030,100	117,595,795
減価償却累計額	△33,357,152	△35,057,805
信託建物（純額）	82,672,947	82,537,989
信託構築物	963,467	975,252
減価償却累計額	△313,763	△329,648
信託構築物（純額）	649,703	645,603
信託機械及び装置	1,101,196	1,175,883
減価償却累計額	△561,488	△601,377
信託機械及び装置（純額）	539,708	574,505
信託工具、器具及び備品	293,163	299,524
減価償却累計額	△184,191	△196,563
信託工具、器具及び備品（純額）	108,971	102,960
信託土地	155,755,010	159,396,690
信託建設仮勘定	13,360	14,087
有形固定資産合計	256,007,787	259,443,838
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
ソフトウエア	6,233	5,133
信託その他無形固定資産	2,550	63,514
無形固定資産合計	9,112,408	9,172,272

(単位：千円)

	前期 (2021年6月30日)	当期 (2021年12月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	44,729	44,729
繰延税金資産	26	2
差入敷金及び保証金	19,029	19,029
長期前払費用	824,794	860,678
その他	1,070,376	1,140,629
投資その他の資産合計	1,958,956	2,065,069
固定資産合計	267,079,152	270,681,180
繰延資産		
投資法人債発行費	154,092	141,235
繰延資産合計	154,092	141,235
資産合計	293,970,571	293,960,575
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,618,995	1,592,910
1年内返済予定の長期借入金	14,510,000	13,750,000
未払金	474,398	461,921
未払費用	151,765	155,047
未払法人税等	1,119	638
未払消費税等	—	301,987
前受金	74,940	40,673
その他	7,268	—
流動負債合計	16,838,488	16,303,178
固定負債		
投資法人債	38,000,000	38,000,000
長期借入金	73,090,000	73,850,000
預り敷金及び保証金	1,199,012	1,185,270
信託預り敷金及び保証金	12,507,748	12,415,766
固定負債合計	124,796,760	125,451,036
負債合計	141,635,249	141,754,215
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	147,907,649	147,907,649
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	451,790	451,790
任意積立金合計	451,790	451,790
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,975,882	3,846,920
剰余金合計	4,427,673	4,298,711
投資主資本合計	152,335,322	152,206,360
純資産合計	※2 152,335,322	※2 152,206,360
負債純資産合計	293,970,571	293,960,575

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	2021年1月1日 2021年6月30日	自 至	2021年7月1日 2021年12月31日
営業収益				
貸貸事業収入		※1 9,845,709		※1 9,883,583
その他貸貸事業収入		※1 722,082		※1 782,710
営業収益合計		10,567,792		10,666,294
営業費用				
貸貸事業費用		※1 5,355,733		※1 5,563,185
資産運用報酬		454,816		457,209
資産保管手数料		21,880		21,877
一般事務委託手数料		40,427		40,331
役員報酬		5,580		5,520
その他営業費用		98,788		92,568
営業費用合計		5,977,226		6,180,693
営業利益		4,590,565		4,485,600
営業外収益				
受取利息		181		159
その他		402		650
営業外収益合計		583		810
営業外費用				
支払利息		327,031		318,005
融資関連費用		118,123		156,455
投資法人債利息		149,430		151,969
投資法人債発行費償却		12,856		12,856
その他		6,951		286
営業外費用合計		614,393		639,573
経常利益		3,976,756		3,846,838
税引前当期純利益		3,976,756		3,846,838
法人税、住民税及び事業税		1,147		662
法人税等調整額		△26		23
法人税等合計		1,121		686
当期純利益		3,975,635		3,846,152
前期繰越利益		247		768
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		3,975,882		3,846,920

（3）投資主資本等変動計算書

前期（自 2021年1月1日 至 2021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	147,907,649	219,594	219,594	4,291,443	4,511,037	152,418,687	152,418,687
当期変動額							
圧縮積立金の積立	-	232,196	232,196	△232,196	-	-	-
剰余金の分配	-	-	-	△4,059,000	△4,059,000	△4,059,000	△4,059,000
当期純利益	-	-	-	3,975,635	3,975,635	3,975,635	3,975,635
当期変動額合計	-	232,196	232,196	△315,561	△83,364	△83,364	△83,364
当期末残高	※1 147,907,649	451,790	451,790	3,975,882	4,427,673	152,335,322	152,335,322

当期（自 2021年7月1日 至 2021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	147,907,649	451,790	451,790	3,975,882	4,427,673	152,335,322	152,335,322
当期変動額							
剰余金の分配	-	-	-	△3,975,114	△3,975,114	△3,975,114	△3,975,114
当期純利益	-	-	-	3,846,152	3,846,152	3,846,152	3,846,152
当期変動額合計	-	-	-	△128,961	△128,961	△128,961	△128,961
当期末残高	※1 147,907,649	451,790	451,790	3,846,920	4,298,711	152,206,360	152,206,360

（4）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

区分	前期 自 2021年1月1日 至 2021年6月30日	当期 自 2021年7月1日 至 2021年12月31日
I 当期末処分利益	3,975,882,133	3,846,920,332
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	3,975,114,000 (2,938)	3,846,579,000 (2,843)
III 次期繰越利益	768,133	341,332
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第33条第1項第2号に定める「金銭の分配の方針」の趣旨に基づき、分配可能金額を限度とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとし、当期末処分利益を超えない額で、発行済投資口の総口数1,353,000口の整数倍の最大値となる3,975,114,000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>	<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1,353,000口の整数倍の最大値となる3,846,579,000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	2021年1月1日 至 2021年6月30日	自	2021年7月1日 至 2021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		3,976,756		3,846,838
減価償却費		1,848,574		1,892,278
投資法人債発行費償却		12,856		12,856
受取利息		△181		△159
支払利息		476,462		469,975
営業未収入金の増減額（△は増加）		31,441		△15,973
未収消費税等の増減額（△は増加）		△88,018		88,018
前払費用の増減額（△は増加）		△124,165		63,108
営業未払金の増減額（△は減少）		△193,389		129,623
未払金の増減額（△は減少）		△950		△11,189
未払消費税等の増減額（△は減少）		△119,228		301,987
前受金の増減額（△は減少）		△97,827		△34,266
長期前払費用の増減額（△は増加）		△1,265		△35,883
その他		△145,266		△78,323
小計		5,575,798		6,628,891
利息の受取額		181		159
利息の支払額		△479,810		△466,693
法人税等の支払額		△584		△1,119
営業活動によるキャッシュ・フロー		5,095,584		6,161,237
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		△85,519		△23,152
信託有形固定資産の取得による支出		△11,264,469		△5,522,084
預り敷金及び保証金の受入による収入		12,585		42,401
預り敷金及び保証金の返還による支出		△14,458		△56,143
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		769,843		532,575
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△458,489		△624,557
投資活動によるキャッシュ・フロー		△11,040,506		△5,650,961
財務活動によるキャッシュ・フロー				
長期借入れによる収入		4,000,000		9,510,000
長期借入金の返済による支出		△4,000,000		△9,510,000
分配金の支払額		△4,059,480		△3,974,693
財務活動によるキャッシュ・フロー		△4,059,480		△3,974,693
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）		△10,004,401		△3,464,417
現金及び現金同等物の期首残高		36,022,399		26,017,997
現金及び現金同等物の期末残高		※1 26,017,997		※1 22,553,580

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 資産の評価基準及び評価方法	投資有価証券 その他有価証券 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法を採用しています。
2. 固定資産の減価償却の方法	① 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2年～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	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
4. 収益及び費用の計上基準	① 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 ・不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産等の売却に係る契約に定められている引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 ・水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として收受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。 ② 固定資産税等の処理方法 保有する不動産（信託受益権を含む。）に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については賦課決定された税額のうち、当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。前期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は16,585千円です。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1,962千円です。
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。

<p>6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>
<p>7. その他財務諸表作成のための基礎となる事項</p>	<p>① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある以下の項目については、貸借対照表において区分掲記しています。 (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) 会計方針の変更に関する注記

1. 収益認識に関する会計基準等

「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。）等を当期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしています。これによる当期の財務諸表への影響は軽微です。

なお、収益認識会計基準等89-3項に定める経過的な取扱いに従って、前期に係る「収益認識関係」注記については記載していません。

2. 時価の算定に関する会計基準等

「時価の算定に関する会計基準」（企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。）等を当期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 2019年7月4日）第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしています。これによる当期の財務諸表への影響は軽微です。

(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 (2021年6月30日)	当期 (2021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 (2021年6月30日)	当期 (2021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 2021年1月1日	至 2021年6月30日	自 2021年7月1日	至 2021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	8,248,679		8,282,650	
共益費収入	1,331,991		1,330,321	
その他賃貸収入	265,038	9,845,709	270,611	9,883,583
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	582,002		652,213	
その他収入	140,080	722,082	130,496	782,710
不動産賃貸事業収益合計		10,567,792		10,666,294
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
維持管理費	1,504,097		1,553,766	
水道光熱費	759,875		867,102	
公租公課	934,741		940,823	
損害保険料	20,903		21,364	
修繕工事費	158,083		160,180	
減価償却費	1,847,474		1,891,178	
その他費用	130,558	5,355,733	128,769	5,563,185
不動産賃貸事業費用合計		5,355,733		5,563,185
C. 不動産賃貸事業損益				
(A-B)		5,212,058		5,103,108

(表示方法の変更)

本投資法人は、実態に即した明瞭な表示にするため、従来、「その他費用」に含めて表示していた「管理組合費」、「消耗品費」及び「仲介手数料」については、「維持管理費」に含めることとしました。

この結果、前期の「その他費用」に含めていた110,783千円は、「維持管理費」として組み替えています。

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

	前期	当期
	自 2021年1月1日 至 2021年6月30日	自 2021年7月1日 至 2021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	1,353,000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 2021年1月1日 至 2021年6月30日	自 2021年7月1日 至 2021年12月31日
現金及び預金	9,677,336千円	7,457,720千円
信託現金及び信託預金	16,340,661千円	15,095,859千円
現金及び現金同等物	26,017,997千円	22,553,580千円

（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

2021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。また、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は、現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価 (注1)	差額
(1) 1年内償還予定の投資法人債	—	—	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	14,510,000	14,554,118	44,118
(3) 投資法人債	38,000,000	38,160,172	160,172
(4) 長期借入金	73,090,000	74,230,931	1,140,931
負債計	125,600,000	126,945,222	1,345,222
(5) デリバティブ取引	—	—	—

2021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。また、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は、現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価 (注1)	差額
(1) 1年内償還予定の投資法人債	—	—	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	13,750,000	13,803,225	53,225
(3) 投資法人債	38,000,000	38,215,545	215,545
(4) 長期借入金	73,850,000	74,622,233	772,233
負債計	125,600,000	126,641,003	1,041,003
(5) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 1年内償還予定の投資法人債及び(3) 投資法人債

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

(2) 1年内返済予定の長期借入金及び(4) 長期借入金

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

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

(5) デリバティブ取引

（デリバティブ取引に関する注記）をご参照ください。

(注2) 「投資有価証券」、「預り敷金及び保証金」、「信託預り敷金及び保証金」については、重要性が乏しいため記載を省略しています。

(注3) 借入金、投資法人債及びその他の有利子負債の決算日（2021年6月30日）後の返済及び償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内償還予定の投資法人債	—	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	14,510,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	2,000,000	10,000,000	—	5,000,000	21,000,000
長期借入金	—	13,750,000	14,270,000	14,270,000	13,900,000	16,900,000
合計	14,510,000	15,750,000	24,270,000	14,270,000	18,900,000	37,900,000

借入金、投資法人債及びその他の有利子負債の決算日（2021年12月31日）後の返済及び償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内償還予定の投資法人債	—	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	13,750,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	4,000,000	8,000,000	5,000,000	2,000,000	19,000,000
長期借入金	—	15,770,000	9,770,000	15,510,000	14,450,000	18,350,000
合計	13,750,000	19,770,000	17,770,000	20,510,000	16,450,000	37,350,000

(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（2021年6月30日）

該当事項はありません。

当期（2021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（2021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	40,390,000	*	—

* 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」参照）。

当期（2021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	40,390,000	34,640,000	*	—

* 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」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 2021年1月1日 至 2021年6月30日	当期 自 2021年7月1日 至 2021年12月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	255,463,830	265,113,962
期中増減額	9,650,132	3,497,014
期末残高	265,113,962	268,610,977
期末時価	329,552,000	340,752,000

（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BIZCORE神保町の取得（10,051,592千円）によるものであり、主な減少額は減価償却費（1,847,474千円）によるものです。当期の主な増加額は札幌大手町ビルの取得（4,077,449千円）によるものであり、主な減少額は減価償却費（1,891,178千円）によるものです。

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

当期の期末時価は、売却予定である興和白金台ビル及び新富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。

（収益認識に関する注記）

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

当期（自 2021年7月1日 至 2021年12月31日）

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益（注）	外部顧客への売上高
不動産等の売却	—	—
水道光熱費収入	652,213	652,213
その他	—	10,014,080
合計	652,213	10,666,294

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

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための情報

当期（自 2021年7月1日 至 2021年12月31日）

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当計算期間末に

おいて存在する顧客との契約から翌計算期間以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

当期（自 2021年7月1日 至 2021年12月31日）

（1）契約資産および契約負債の残高等

（単位：千円）

	当期
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	219,470
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	233,782
契約資産（期首残高）	—
契約資産（期末残高）	—
契約負債（期首残高）	—
契約負債（期末残高）	—

（2）残存履行義務に配分した取引価格

2021年12月31日現在、不動産等の売却にかかる残存履行義務に配分した取引価格の総額は、2021年8月18日に売却契約を締結した不動産等にかかる5,400,000千円です。本投資法人は、当該残存履行義務について、2022年6月29日に予定している当該不動産等の引渡しに伴い、収益を認識することを見込んでいます。

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

（セグメント情報等に関する注記）

<セグメント情報>

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

<関連情報>

前期（自 2021年1月1日 至 2021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 2021年7月1日 至 2021年12月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

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

（1口当たり情報に関する注記）

	前期	当期
	自 2021年1月1日 至 2021年6月30日	自 2021年7月1日 至 2021年12月31日
1口当たり純資産額	112,590円	112,495円
1口当たり当期純利益	2,938円	2,842円

（注1）潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

（注2）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期	当期
	自 2021年1月1日 至 2021年6月30日	自 2021年7月1日 至 2021年12月31日
当期純利益（千円）	3,975,635	3,846,152
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）	3,975,635	3,846,152
期中平均投資口数（口）	1,353,000	1,353,000

（重要な後発事象に関する注記）

自己投資口の取得

本投資法人は、2022年2月17日開催の役員会において、投信法第80条の5第2項の規定により読み替えて適用される同法第80条の2の規定に基づき、以下のとおり自己投資口の取得に係る事項について決定しました。なお、取得したすべての投資口については、2022年6月期（第32期）中に消却することを予定しています。

（i）自己投資口の取得を行う理由

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

（ii）取得に係る事項の内容

取得し得る投資口の総口数	18,000口（上限）
投資口の取得価額の総額	2,000,000千円（上限）
取得期間	2022年2月18日から2022年4月13日まで
取得方法	証券会社との自己投資口取得に係る取引一任取引契約に基づく東京証券取引所における市場買付

(10) 発行済投資口の総口数の増減

当期末までの最近5年間における発行済投資口の総口数及び出資総額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	
2020年1月21日	公募増資	43,000	1,348,700	7,213	147,186	(注2)
2020年2月13日	第三者割当増資	4,300	1,353,000	721	147,907	(注3)

(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173,355円（引受価額167,754円）にて、物件取得のために調達した借入金の弁済と物件の取得資金の一部に充当することを目的として、公募により新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価額167,754円にて、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当することを目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注4) 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30期 (2021年6月30日現在)		第31期 (2021年12月31日現在)	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%)
不動産	オフィスビル	エリアⅠ	10,936	3.7	10,904	3.7
		エリアⅡ	5,428	1.8	5,369	1.8
		エリアⅣ	1,625	0.6	1,619	0.6
エリアⅠ		131,012	44.6	130,640	44.4	
エリアⅡ		10,757	3.7	10,737	3.7	
エリアⅢ		84,292	28.7	84,040	28.6	
エリアⅣ		21,061	7.2	25,298	8.6	
計			265,113	90.2	268,610	91.4
預金・その他の資産			28,856	9.8	25,349	8.6
資産総額計			293,970	100.0	293,960	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（注1）	株式数	取得価額（千円）（注4）		評価額（千円）（注5）		評価損益 （千円）	備考
		単価	金額	単価	金額		
株式会社KM0	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（不動産信託受益権の一部）に伴い、ナレッジキャピタル（注2）の企画運営法人である株式会社KM0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返還請求権（注3）を取得したものです。かかる株式については、グランフロント大阪（北館）に係る不動産信託受益権の準共有持分と独立して譲渡することはできないものとされています。

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

(注3) 一般社団法人ナレッジキャピタルの基金返還請求権の詳細は、後記「B. 株式以外の有価証券」に記載しています。

(注4) 取得価額は、取得に要した費用を含めた金額を記載しています。

(注5) 当該非上場株式の評価額については、帳簿価額を記載しています。

B. 株式以外の有価証券

種類	銘柄（注1）	帳簿価額（千円）	評価額（千円） （注2）	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1) 本投資法人は、グランフロント大阪（北館）の取得（不動産信託受益権の一部）に伴い、一般社団法人ナレッジキャピタルに係る基金返還請求権を取得したものです。かかる基金返還請求権については、グランフロント大阪（北館）に係る不動産信託受益権の準共有持分と独立して譲渡することはできないものとされています。

(注2) 当該基金返還請求権の評価額については、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、主たる用途はオフィスビルに該当します。

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	20,554	25,900	26,400	4.0	25,700	3.8	4.1	7.9
I-2	芝二丁目ビルディング (注6)	9,450	8,979	14,000	14,110	事務所：3.5 住宅：4.0	13,910	事務所：3.2 住宅：3.7	事務所：3.6 住宅：4.1	3.3
I-3	JEI浜松町ビル	8,350	8,037	9,450	9,530	3.3	9,360	3.0	3.4	2.9
I-8	赤坂インターシティ	28,146	26,540	31,400	31,700	2.8	31,000	2.5	2.9	9.8
I-9	興和白金台ビル	4,705	4,734	5,070	5,120	4.2	5,020	4.0	4.3	1.6
I-10	台場ガーデンシティビル	11,000	9,335	10,100	10,100	4.2	10,100	4.0	4.4	3.8
I-12	浜離宮インターシティ	19,080	16,902	27,200	27,500	3.2	26,900	3.0	3.3	6.7
I-13	新富町ビル	1,750	1,737	2,090	2,060	4.1	2,100	3.9	4.3	0.6
I-14	興和西新橋ビル	11,431	10,904	14,100	14,300	3.0	13,900	2.6	3.2	4.0
I-15	マンサード代官山	11,420	11,151	14,000	14,300	2.9	13,700	2.7	3.0	4.0
I-16	赤坂インターシティAIR	6,590	6,485	8,080	8,170	2.7	7,980	2.4	2.8	2.3
I-17	BIZCORE赤坂見附	6,200	6,163	6,800	6,890	3.1	6,710	2.9	3.2	2.2
I-18	BIZCORE神保町	10,200	10,017	10,300	10,600	3.4	10,100	3.5	3.6	3.6
エリア I		150,874	141,545	178,490	180,780	—	176,480	—	—	52.6
II-1	NHK名古屋放送 センタービル	5,610	5,369	6,220	6,340	4.2	6,090	4.0	4.4	2.0
II-3	大阪興銀ビル (底地)	1,770	1,865	2,570	2,610	3.1	2,530	2.9	3.2	0.6
II-4	グランフロント大阪 (うめきた広場・南館)	4,868	4,874	5,050	5,100	3.6	4,970	3.4	3.8	1.7
II-5	グランフロント大阪 (北館)	3,982	3,997	3,850	3,820	3.7	3,850	3.5	3.9	1.4
エリア II		16,231	16,107	17,690	17,870	—	17,440	—	—	5.7
III-1	武蔵小杉タワープレイス	13,890	12,241	21,400	21,500	4.1	21,300	3.6	4.0	4.8
III-2	興和川崎東口ビル	10,976	10,689	10,600	10,600	4.7	10,600	4.3	4.9	3.8
III-3	JEI本郷ビル	5,400	4,937	4,630	4,710	4.1	4,540	3.9	4.3	1.9
III-5	川崎日進町ビルディング	4,725	4,161	4,720	4,750	4.8	4,690	4.5	5.0	1.6
III-7	JEI両国ビル	2,550	2,363	2,670	2,710	4.4	2,650	4.2	4.6	0.9
III-9	興和川崎西口ビル	20,800	19,046	16,400	16,600	4.6	16,300	4.3	4.7	7.3
III-10	パシフィックスクエア千石	1,620	1,608	1,490	1,550	4.2	1,460	4.0	4.4	0.6
III-11	コアシティ立川	6,500	6,008	9,680	9,700	4.0	9,650	3.7	4.1	2.3
III-12	日石横浜ビル	24,500	22,296	32,400	32,600	3.6	32,200	3.4	3.7	8.5
III-13	横浜弁天通第一生命 ビルディング	640	687	704	708	4.4	700	4.2	4.5	0.2
エリア III		91,601	84,040	104,694	105,428	—	104,090	—	—	32.0

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	2,726	3,990	4,000	5.1	3,990	4.9	5.3	1.2
IV-3	JEI広島八丁堀ビル	2,760	2,637	4,070	4,090	4.5	4,050	4.3	4.6	1.0
IV-4	SE札幌ビル	5,500	5,110	9,190	9,080	4.8	9,240	4.6	5.0	1.9
IV-5	青葉通プラザ	2,120	2,226	4,560	4,570	4.4	4,550	3.9	4.6	0.7
IV-6	大和南森町ビル	4,410	4,182	5,170	5,200	4.6	5,150	4.4	4.8	1.5
IV-7	JEI那覇ビル	1,380	1,533	2,080	2,100	5.0	2,060	4.7	5.2	0.5
IV-8	広島第一生命OS ビルディング	2,780	2,807	3,430	3,450	4.5	3,410	4.3	4.6	1.0
IV-9	仙信ビル	1,580	1,619	1,680	1,780	4.4	1,630	4.5	4.6	0.6
IV-10	札幌大手町ビル	4,069	4,074	4,368	4,410	4.3	4,368	3.9	4.3	1.4
	エリアIV	27,907	26,917	38,538	38,680	—	38,406	—	—	9.7
	合計	286,613	268,610	339,412	342,758	—	336,416	—	—	100.0

(注1) 取得価格は、売買契約書に記載された各物件の売買代金（消費税等相当額を含みません。）に記載しています。但し、大阪興銀ビル（底地）については、停止条件付信託受益権売買契約に記載された本土地の売買代金（10,100,000,000円）より、借地人から收受した借地権に係る権利金相当額（8,330,000,000円）を控除した金額（1,770,000,000円）を取得価格として計算しています。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・札幌大手町ビル
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・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京橋ビル・大和南森町ビル
株式会社谷澤総合鑑定所	BIZCORE神保町・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	23	142,292	1,008,465
I-2	芝二丁目ビルディング	11,749.30	11,749.30	100.0	2 (注4)	61,765	675,429
I-3	JEI浜松町ビル	6,411.26	6,411.26	100.0	4	38,233	457,577
I-8	赤坂インターシティ	11,021.03	10,539.80	95.6	12	86,275	749,228
I-9	興和白金台ビル	5,483.36	5,190.14	94.7	15	25,661	260,870
I-10	台場ガーデンシティビル	12,122.85	10,014.67	82.6	2	49,191	364,044
I-12	浜離宮インターシティ	19,718.11	18,786.01	95.3	7 (注4)	113,144	665,238
I-13	新富町ビル	2,378.54	2,378.54	100.0	11	10,489	88,402
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	3,940.58	72.7	7	30,490	399,546
I-16	赤坂インターシティAIR	2,580.24	2,574.85	99.8	1 (注4)	(注7)	(注7)
I-17	BIZCORE赤坂見附	2,387.43	2,387.43	100.0	8	24,693	280,920
I-18	BIZCORE神保町	5,261.75	3,812.22	72.5	5	(注7)	(注7)
II-1	NHK名古屋放送センタービル	11,771.49	10,950.08	93.0	35	(注7)	(注7)
II-3	大阪興銀ビル（底地）	3,158.45	3,158.45	100.0	1 (注4)	14,892	-
II-4	グランフロント大阪 （うめきた広場・南館）	2,625.19	2,560.96	97.6	2 (注4)	(注7)	(注7)
II-5	グランフロント大阪（北館）	4,127.62	4,054.69	98.2	5 (注4)	(注7)	(注7)
III-1	武蔵小杉タワープレイス	25,043.93	16,174.54	64.6	37	73,703	694,023
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	3,543.85	86.9	4	(注7)	(注7)
III-5	川崎日進町ビルディング	10,606.35	7,136.91	67.3	14	20,916	344,040
III-7	JEI両国ビル	3,871.64	3,871.64	100.0	18	16,264	189,955
III-9	興和川崎西口ビル	24,944.17	24,279.42	97.3	22	93,830	694,461
III-10	パシフィックスクエア千石	2,875.95	2,875.95	100.0	10	8,866	83,162
III-11	コアシティ立川	9,230.09	9,084.05	98.4	24	49,387	360,252
III-12	日石横浜ビル	40,440.72	40,440.72	100.0	45	179,680	1,685,609
III-13	横浜弁天通第一生命ビルディング	2,119.49	2,119.49	100.0	13	5,877	63,154
IV-2	JEI京橋ビル	7,734.95	7,734.95	100.0	21	27,044	205,943
IV-3	JEI広島八丁堀ビル	6,639.38	6,531.91	98.4	43	22,450	230,957
IV-4	SE札幌ビル	13,384.95	13,384.95	100.0	43	53,423	428,106
IV-5	青葉通プラザ	6,265.22	4,826.50	77.0	48	20,262	186,621
IV-6	大和南森町ビル	6,633.93	6,633.93	100.0	10	28,157	408,774
IV-7	JEI那覇ビル	3,220.59	3,220.59	100.0	18	11,672	114,624
IV-8	広島第一生命OSビルディング	7,517.73	7,238.74	96.3	28	20,621	179,604
IV-9	仙信ビル	2,187.33	2,013.22	92.0	16	6,877	46,047
IV-10	札幌大手町ビル	4,693.99	4,624.61	98.5	27	18,002	385,448
	合計	341,069.62	317,608.37	93.1	587	1,553,242	14,080,821

- (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、原則として、本投資法人、信託受託者又はマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結された賃貸借契約に表示されている賃貸面積を記載しています。マスターリース会社が自ら建物を使用収益している場合には、当該使用収益している部分の面積を含むものとし、当該マスターリースに係る賃貸借契約等に基づき合理的に算出される面積を記載しています。物件が共有の場合には、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。なお、「エンドテナント」とは、本投資法人又は信託受託者から直接不動産を借り受けている賃借人（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がある物件についてマスターリース会社から不動産を借り受けている転借人をいいます。
- (注3) 「稼働率」欄には、個々の不動産又は信託不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しています。
- (注4) 「テナント総数」欄には、原則として、エンドテナント数を記載しています。1テナントが複数の貸室を賃借している場合には、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合には物件毎に1テナントとして算出しています。ただし、①芝二丁目ビルディング及び浜離宮インターシティの住宅部分については、個々のエンドテナントの重要性が低いことから、マスターリース会社をテナントと捉えて、テナント数を「1」とカウントし、②不動産を共有し、又は信託受益権を準共有する物件であって、本投資法人の持分又は準共有持分の割合が低い物件（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））についても、個々のテナントの重要性が低いことから、マスターリース会社をテナントと捉えて、当該物件のマスターリース会社の数をカウントしています。また、③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（消費税等を含みません。）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、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、興和川崎東口ビル及び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）については共同事業者から、BIZCORE神保町については一元運用を行っている他の専有部分の所有者から、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。

	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
物件数	31	29	30	31	31	33	35
テナント数の合計 (注)	242	243	202	204	204	200	193
全賃貸可能面積 (㎡)	362,291.56	356,853.73	341,247.30	343,830.44	343,830.44	345,940.29	332,701.82
稼働率 (%)	99.4	99.1	99.6	99.6	99.4	99.6	99.6

	2020年 12月末	2021年 6月末	2021年 12月末
物件数	34	35	36
テナント数の合計 (注)	191	187	587
全賃貸可能面積 (㎡)	331,111.56	336,375.40	341,069.62
稼働率 (%)	98.0	96.4	93.1

(注) 第31期より、「テナント数の合計」欄には原則として、各期末現在における物件毎のエンドテナント数を記載しています。1テナントが複数の貸室を賃借している場合には、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合には物件毎に1テナントとして算出しています。ただし、①芝二丁目ビルディング及び浜離宮インターシティの住宅部分については、個々のエンドテナントの重要性が低いことから、マスターリース会社をテナントと捉えて、テナント数を「1」とカウントし、②不動産を共有し、又は信託受益権を準共有する物件であって、本投資法人の持分又は準共有持分の割合が低い物件（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））についても、個々のテナントの重要性が低いことから、マスターリース会社をテナントと捉えて、当該物件のマスターリース会社の数をカウントしています。また、③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。

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：%)

	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	2020年 12月末	2021年 6月末	2021年 12月末
日石横浜ビル	99.7	99.7	98.8	100.0	99.2	100.0	100.0	100.0	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賃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 台場ガーデンシティビル 川崎日進町ビルディング JEI両国ビル 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	115,623.21	36.4	6,347,988	34.1	4,935,975	35.1
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 BIZCORE神保町 興和川崎東口ビル JEI本郷ビル 興和川崎西口ビル	85,560.83	26.9	5,255,369	28.2	3,478,538	24.7
ENEOS不動産株式 会社	不動産業	日石横浜ビル	40,440.72	12.7	2,156,166	11.6	1,685,609	12.0
主要なテナントの合計			241,624.76	76.1	13,759,524	73.8	10,100,123	71.7
ポートフォリオ全体の合計			317,608.37	100.0	18,638,913	100.0	14,080,821	100.0

(注1) テナントがマスターリース会社として転賃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、主要なテナントには該当しませんが、本資産運用会社の利害関係人等である相互住宅株式会社とマスターリース契約を締結しています。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	2022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	2022年6月28日	期間満了の3ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。
I-10	台場ガーデンシティビル	2023年2月3日	期間満了の6ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。
III-5	川崎日進町ビルディング	2027年4月29日	期間満了の1年前までに意思表示がなされなければ5年間自動更新されます。
III-7	JEI両国ビル	2022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	2022年4月30日	
III-11	コアシティ立川	2023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	2022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	2022年5月21日	
IV-4	SE札幌ビル	2023年2月28日	
IV-6	大和南森町ビル	2023年3月31日	
IV-7	JEI那覇ビル	2022年12月6日	
IV-8	広島第一生命OSビルディング	2022年5月31日	
IV-9	仙信ビル	2022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	2022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	2023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	2022年9月30日	いずれかの当事者が契約期間満了前の3ヶ月前までに、書面による別段の意思表示をしない場合には、さらに1年間更新され、以降も同様の扱いとされます。
I-18	BIZCORE神保町	2022年6月24日	
III-2	興和川崎東口ビル	2022年6月26日	
III-3	JEI本郷ビル	2022年6月28日	
III-9	興和川崎西口ビル	2022年10月25日	

<テナント名>ENEOS不動産株式会社

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

（参考）上位10エンドテナントの状況

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

エンドテナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡)	面積比率 (%)
東芝情報システム株式会社	情報・通信業	興和川崎東口ビル	18,612.72	5.9
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	4.4
株式会社日立リアルエステートパートナーズ	不動産業	大森ベルポートD館 横浜弁天通第一生命ビルディング JEI広島八丁堀ビル SE札幌ビル	10,449.47	3.3
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	2.9
(注1)	(注1)	(注1)	8,372.71	2.6
(注1)	(注1)	(注1)	6,572.84	2.1
(注1)	(注1)	日石横浜ビル	5,663.41	1.8
日立造船株式会社	機械	大森ベルポートD館	5,383.97	1.7
(注1)	(注1)	日石横浜ビル	4,768.18	1.5
(注1)	(注1)	(注1)	3,974.73	1.3
上位10エンドテナントの合計			87,092.17	27.4
ポートフォリオ全体の合計			317,608.37	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	2,834.04
日鉄興和不動産株式会社	赤坂インターシティAIR	151.02
相互住宅株式会社	武蔵小杉タワープレイス	91.80

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。

(2021年12月31日時点)

物件番号	名称	建物状況調査報告書（注1）			PML評価報告書 （注4）（注5）
		長期修繕費 （千円） （注2）（注3）	建物再調達価格 （百万円） （注3）	調査年月	PML （%）
I-1	大森ベルポートD館	196,358	12,069	2019年9月	4.5
I-2	芝二丁目ビルディング	73,835	5,885	2018年10月	5.8
I-3	JEI浜松町ビル	28,375	2,321	2019年11月	7.9
I-8	赤坂インターシティ	26,983	6,492	2017年2月	1.8
I-9	興和白金台ビル	44,498	2,380	2020年7月	6.0
I-10	台場ガーデンシティビル	37,500	5,944	2020年10月	6.3
I-12	浜離宮インターシティ	46,163	17,820	2021年9月	0.2
I-13	新富町ビル	20,243	979	2021年9月	7.9
I-14	興和西新橋ビル	30,863	4,639	2017年9月	4.7
I-15	マンサード代官山	15,421	3,010	2021年4月	5.3
I-16	赤坂インターシティAIR	4,120	1,680	2018年4月	1.9
I-17	BIZCORE赤坂見附	3,318	1,047	2019年6月	5.7
I-18	BIZCORE神保町	17,578	2,515	2021年3月	7.0
Ⅱ-1	NHK名古屋放送センタービル	149,410	6,828	2020年3月	4.0
Ⅱ-4	グランフロント大阪 （うめきた広場・南館）	7,209	1,838	2019年10月	3.2
Ⅱ-5	グランフロント大阪（北館）	10,008	2,685	2019年10月	3.2
Ⅲ-1	武蔵小杉タワープレイス	153,641	11,206	2019年5月	4.2
Ⅲ-2	興和川崎東口ビル	163,151	8,177	2020年10月	4.0
Ⅲ-3	JEI本郷ビル	34,479	1,527	2019年5月	6.8
Ⅲ-5	川崎日進町ビルディング	54,846	5,452	2019年11月	5.5
Ⅲ-7	JEI両国ビル	31,347	1,605	2020年3月	6.8
Ⅲ-9	興和川崎西口ビル	147,250	9,900	2017年2月	3.9
Ⅲ-10	パシフィックスクエア千石	22,569	1,284	2021年5月	5.2
Ⅲ-11	コアシティ立川	22,678	4,547	2017年9月	2.6
Ⅲ-12	日石横浜ビル	178,753	25,923	2018年11月	1.4
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	8.3
Ⅳ-2	JEI京橋ビル	64,728	2,830	2021年7月	2.7
Ⅳ-3	JEI広島八丁堀ビル	22,758	2,559	2017年2月	0.8
Ⅳ-4	SE札幌ビル	54,454	4,824	2017年3月	0.2
Ⅳ-5	青葉通プラザ	14,034	3,149	2018年3月	0.1未満
Ⅳ-6	大和南森町ビル	29,270	2,345	2018年3月	3.2
Ⅳ-7	JEI那覇ビル	14,803	1,557	2020年9月	5.3
Ⅳ-8	広島第一生命OSビルディング	41,273	3,876	2018年1月	0.9
Ⅳ-9	仙信ビル	6,273	652	2019年5月	1.7
Ⅳ-10	札幌大手町ビル	21,455	2,142	2021年9月	1.9
	合計	1,803,322	172,866		2.3

（注1）各物件の建物状況調査報告書の作成会社は、以下のとおりです。作成会社と本投資法人及び本資産運用会社の間には、特別の利害関係はありません。なお、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社は2021年7月1日付で東京海上ディーアール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・JEI浜松町ビル・新富町ビル・NHK名古屋放送センタービル・武蔵小杉タワープレイス・興和川崎東口ビル・JEI本郷ビル・JEI両国ビル・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・BIZCORE神保町・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
東京海上ディーアール株式会社	BIZCORE赤坂見附・グランフロント大阪（うめきた広場・南館）・グランフロント大阪（北館）・パシフィックスクエア千石・札幌大手町ビル

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

（注3）物件が共有等の場合には、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。なお、SOMPOリスクマネジメント株式会社より2021年10月付で「地震PML評価システム」の更新及び「地震PML評価報告書」の改訂について通知を受けており、更新後のPMLを記載しています。

（注5）当期末保有資産で地震保険を付保しているものではありません。

（2）資本的支出の状況

① 資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	当期支払額	既支払総額
JEI両国ビル	東京都墨田区	空調改修（第2期）	自 2021年7月 至 2022年3月	199	-	-
興和白金台ビル	東京都港区	空調改修（第2期）	自 2022年3月 至 2022年5月	119	-	-
興和西新橋ビル	東京都港区	冷温水発生機器更新	自 2022年3月 至 2022年5月	71	-	-
興和川崎東口ビル	神奈川県川崎市	外壁廻りシール改修（第2期）	自 2022年1月 至 2022年6月	67	-	-
NHK名古屋放送センタービル	愛知県名古屋市	オフィスゾーン照明器具LED化（第2期）	自 2021年8月 至 2022年2月	62	-	-
JEI広島八丁堀ビル	広島県広島市	空調改修（第3期）	自 2022年1月 至 2022年6月	61	-	-
大森ベルポート D館	東京都品川区	熱源機器更新（第3期）	自 2021年8月 至 2022年3月	59	-	-
大森ベルポート D館	東京都品川区	空調自動制御機器更新（第3期）	自 2021年10月 至 2022年1月	46	-	-
SE札幌ビル	北海道札幌市	立体駐車場改修	自 2022年5月 至 2022年6月	37	-	-
JEI広島八丁堀ビル	広島県広島市	空調ドレン配管更新	自 2022年1月 至 2022年6月	32	-	-
NHK名古屋放送センタービル	愛知県名古屋市	エレベータ更新	自 2021年6月 至 2022年3月	31	-	-
横浜弁天通第一生命ビルディング	神奈川県横浜市	エレベータ更新	自 2022年1月 至 2022年6月	18	-	-
横浜弁天通第一生命ビルディング	神奈川県横浜市	外調機更新	自 2022年1月 至 2022年6月	10	-	-
横浜弁天通第一生命ビルディング	神奈川県横浜市	共用部LED化	自 2022年1月 至 2022年6月	8	-	-

② 期中の資本的支出

当期中に本投資法人が実施した資本的支出に該当する工事は以下のとおりです。当期の資本的支出は1,305百万円であり、当期に費用に区分された修繕費160百万円とあわせ1,465百万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)
興和白金台ビル	東京都港区	空調改修（第1期）	自 2021年10月 至 2021年12月	114
興和川崎東口ビル	神奈川県川崎市	ゴンドラ設備更新	自 2021年10月 至 2021年12月	84
JEI広島八丁堀ビル	広島県広島市	空調改修（第2期）	自 2021年9月 至 2021年11月	68
JEI両国ビル	東京都墨田区	非常用発電機更新	自 2021年8月 至 2021年12月	65
興和川崎東口ビル	神奈川県川崎市	外壁廻りシール改修（第1期）	自 2021年7月 至 2021年12月	57
SE札幌ビル	北海道札幌市	特高受変電設備更新（第1期）	自 2020年7月 至 2021年12月	55
日石横浜ビル	神奈川県横浜市	屋上および外壁他補修（第1期）	自 2021年2月 至 2021年8月	45
川崎日進町ビルディング	神奈川県川崎市	外壁廻りシール改修（第1期）	自 2021年8月 至 2021年12月	41
SE札幌ビル	北海道札幌市	立体駐車場改修	自 2021年11月 至 2021年12月	37
興和川崎東口ビル	神奈川県川崎市	専有部照明更新及び誘導灯更新 （第1期）	自 2021年10月 至 2021年12月	35
JEI那覇ビル	沖縄県那覇市	外壁改修（北面）	自 2021年10月 至 2021年12月	34
芝二丁目ビルディング	東京都港区	外壁改修	自 2021年2月 至 2021年7月	31
JEI那覇ビル	沖縄県那覇市	エレベーターリニューアル	自 2021年10月 至 2021年12月	29
横浜弁天通第一生命 ビルディング	神奈川県横浜市	受変電設備更新（第2期）	自 2021年11月 至 2021年12月	16
その他の工事				587
合計				1,305

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てています。

項目	第27期 自 2019年7月1日 至 2019年12月31日	第28期 自 2020年1月1日 至 2020年6月30日	第29期 自 2020年7月1日 至 2020年12月31日	第30期 自 2021年1月1日 至 2021年6月30日	第31期 自 2021年7月1日 至 2021年12月31日
当期首積立金残高 (百万円)	284	300	473	250	380
当期積立額 (百万円)	899	1,553	260	963	1,217
当期積立金取崩額 (百万円)	884	1,380	484	834	1,299
次期繰越額 (百万円)	300	473	250	380	298