

平成29年6月期 決算短信 (REIT)

平成29年8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 <http://www.excellent-reit.co.jp>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 小川 秀彦

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

有価証券報告書提出予定日 平成29年9月22日 分配金支払開始予定日 平成29年9月15日

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

(百万円未満切捨て)

1. 平成29年6月期の運用、資産の状況 (平成29年1月1日～平成29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	%
29年6月期	10,642	(△0.1)	4,154	(△1.6)	3,460	(1.6)	3,459	(1.6)
28年12月期	10,653	(4.2)	4,221	(6.0)	3,407	(9.4)	3,406	(9.4)

	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	%	%	%
29年6月期	2,649	2.4	1.2	32.5
28年12月期	2,614	2.4	1.2	32.0

(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	%	%
29年6月期	2,650	3,460	—	—	100.0	2.4
28年12月期	2,609	3,406	—	—	100.0	2.4

(注1) 平成28年12月期の配当性向については、新投資口の発行を行っていることから、以下の算式により計算しています。

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

(注2) 平成28年12月期の1口当たり分配金と1口当たり当期純利益の差異の主な要因は、1口当たり当期純利益の計算が期中平均投資口数に基づいていることによるものです。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
29年6月期	297,177	143,693	48.4	110,050
28年12月期	296,081	143,640	48.5	110,010

(参考) 自己資本 平成29年6月期 143,693百万円 平成28年12月期 143,640百万円

(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
29年6月期	6,016	△483	△3,448	22,182
28年12月期	5,351	△11,992	8,364	20,096

2. 平成29年12月期の運用状況の予想 (平成29年7月1日～平成29年12月31日) 及び平成30年6月期の運用状況の予想 (平成30年1月1日～平成30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 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
29年12月期	10,827	(1.7)	4,273	(2.9)	3,487	(0.8)	3,486	(0.8)	2,670	—
30年6月期	10,935	(1.0)	4,378	(2.5)	3,657	(4.9)	3,656	(4.9)	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)

(平成29年12月期) 2,670円、(平成30年6月期) 2,800円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

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

29年6月期	1,305,700口	28年12月期	1,305,700口
29年6月期	0口	28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、21ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

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

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料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、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。前提条件の詳細については、後記7ページ記載の「平成29年12月期（平成29年7月1日～平成29年12月31日）及び平成30年6月期（平成30年1月1日～平成30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

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成29年3月27日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため、開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成29年3月27日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため、開示を省略します。

(2) 運用状況

① 当期の概況

(イ) 本投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に基づき、平成18年2月20日に設立されました。その後、平成18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、平成18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、平成29年6月末に第22期の決算を終了しました。

(ロ) 運用環境及び運用実績

当期（平成29年6月期）におけるわが国経済は、個人消費の持ち直しや企業業績の改善、雇用情勢の改善等を背景に、緩やかな回復基調が続いています。

不動産売買市場においては、良好な資金調達環境が継続するなか、取引利回りが低水準で推移し、取引価格は高止まりの状況にあります。また、海外投資家、私募ファンド、私募REIT、一般の事業法人等の市場参加も継続しています。

オフィスビル賃貸市場については、テナントの館内増床・拡張移転・立地改善等の需要が引き続きみられ、空室率及び募集賃料水準は着実に改善しています。本投資法人は賃料水準を重視した営業活動に努めており、既存契約については、増額改定の機を捉えて物件価値に見合った賃料への増額取組みを推進してまいりました。また新規契約については、市場動向を踏まえ賃料設定水準を引き上げてリーシング活動を行った結果、ポートフォリオの当期末の稼働率は99.4%（前期末は99.0%）となりました。

当期末における本投資法人の全保有運用資産は31物件、取得価格総額2,869億円、総賃貸可能面積362,291.56㎡（109,593.20坪）となっています。

(ハ) 資金調達の概要

当期は、投資法人債の発行環境が良好であったため、期間10年、70億円の投資法人債を発行し、債務の長期化を図りました。

また、当期に期限の到来した借入金合計120億円（平均借入期間4.7年、平均借入金利1.1%）を、平均借入期間2.4年、平均借入金利0.25%の条件にて借換えを行いました。

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1）は3.7年（対前期末0.2年長期化）、期末平均有利子負債金利（注2）は0.82%（対前期末0.06%低下）となり、債務の長期化及び調達金利の低下を図りました。

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

当期末現在で本投資法人が取得している格付は以下のとおりです。

信用格付業者	発行体格付（アウトLOOK）	債券格付（注3）
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付 AA-（安定的）	AA-
株式会社格付投資情報センター（R&I）	発行体格付 A+（安定的）	A+
ムーディーズ・ジャパン株式会社	発行体格付 A3（安定的）	—

(注1) 有利子負債平均残存期間＝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÷期末時点における各借入金及び投資法人債の残高（加重平均）

(注2) 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3) 株式会社日本格付研究所（JCR）は第4回無担保投資法人債、第5回無担保投資法人債、第6回無担保投資法人債、

第7回無担保投資法人債、第8回無担保投資法人債、第9回無担保投資法人債、第10回無担保投資法人債及び第11回無担保投資法人債に対する格付です。株式会社格付投資情報センター(R&I)は第4回無担保投資法人債に対する格付です。

(二) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の業績は、営業収益10,642百万円、営業利益4,154百万円、経常利益3,460百万円、当期純利益3,459百万円となりました。

当期の分配金については、投資法人の税制の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金相当額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金は2,650円となりました。

② 次期の見通し

(イ) 投資環境の見通し

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

オフィスビル賃貸市場は、オフィス需要が堅調であることから、当面は競争力のあるビルを中心に、空室率及び募集賃料水準は改善していくと予想されますが、今後は東京都心を中心にオフィス床の供給量の増加が見込まれていますので、企業業績を含めて市場動向を注視していく必要があると思われま

(ロ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人では、外部成長面において、中長期的な資産規模の拡大とポートフォリオの収益安定化に向け、今後も資産の入替を含め、投資規模・集積性・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いきます。このために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。なお、平成29年8月1日には、興和西新橋ビルの持分等をスポンサーである新日鉄興和不動産株式会社から追加取得しています。

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

財務面においては、長期かつ固定金利にて資金調達することを引き続きの基本方針とし、安定的かつ健全な財務運営を継続してまいります。金融環境の動向を見据え、期間に応じた金利水準及び各期の償還債務残高の状況を勘案しながら、都度機動的な判断を実施することになります。

(ハ) 運用状況の見通し

A. 2営業期間の業績予想

平成29年12月期(平成29年7月1日～平成29年12月31日)及び平成30年6月期(平成30年1月1日～平成30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「平成29年12月期(平成29年7月1日～平成29年12月31日)及び平成30年6月期(平成30年1月1日～平成30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。

平成29年12月期(平成29年7月1日～平成29年12月31日)

営業収益	10,827百万円
営業利益	4,273百万円
経常利益	3,487百万円
当期純利益	3,486百万円
1口当たり分配金	2,670円
1口当たり利益超過分配金	－円

平成30年6月期(平成30年1月1日～平成30年6月30日)

営業収益	10,935百万円
営業利益	4,378百万円
経常利益	3,657百万円
当期純利益	3,656百万円
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
該当事項はありません。

C. 参考情報

(i) 資産の取得（興和西新橋ビル（持分等追加取得））について

本投資法人は、平成29年7月26日付で、以下のとおり、不動産売買契約を締結し、平成29年8月1日付で引渡しを受けました。

〈取得資産の概要〉

取得資産	不動産
資産の名称	興和西新橋ビル（持分等追加取得）
所在地	東京都港区西新橋二丁目1番1号
取得価格（注）	7,500,000,000円
契約締結日	平成29年7月26日
引渡日	平成29年8月1日
取得先	新日鉄興和不動産株式会社

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

(ii) 資金の借入れについて

本投資法人は、平成29年7月26日付で、上記(i)記載の資産の取得資金及びこれに関連する諸費用等の一部に充当するため、以下のとおり、極度ローン個別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
借入金額	7,700,000,000円
利率	基準金利（全銀協1ヵ月日本円TIBOR）+0.20%
借入日	平成29年8月1日
元本弁済期日	平成29年9月29日
元本弁済方法	元本弁済期日に一括弁済（期限前弁済可）
担保の有無	無担保・無保証

(iii) 資産の取得（赤坂ガーデンシティ（持分追加取得））について

本投資法人は、平成29年8月7日付で、以下のとおり、複数の売主との間で不動産売買契約を締結し、平成29年8月10日付で引渡しを受けました。

〈取得資産の概要〉

取得資産（注1）	不動産
資産の名称	赤坂ガーデンシティ（持分追加取得）
所在地	東京都港区赤坂四丁目15番1号
取得価格（注2）	869,591,115円
契約締結日	平成29年8月7日
引渡日	平成29年8月10日
取得先	売主より開示の同意が得られていないため、記載していません。

(注1) 本投資法人は、受託者をみずほ信託銀行株式会社とし、赤坂ガーデンシティの一部を主たる信託財産とする信託の受益権を既に保有していました。本投資法人は、上記資産の追加取得後直ちにこれを当該信託に追加しており、本書の日付においては、追加取得した持分を含めた一つの信託について受益権を保有しています。

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

(iv) 資金の借入れについて

本投資法人は、平成29年8月7日付で、上記(iii)記載の資産の取得資金及びこれに関連する諸費用等の一部に充当するため、以下のとおり、極度ローン個別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
借入金額	900,000,000円
利率	基準金利(全銀協3ヵ月日本円TIBOR) + 0.20%
借入日	平成29年8月10日
元本弁済期日	平成30年7月31日
元本弁済方法	元本弁済期日に一括弁済(期限前弁済可)
担保の有無	無担保・無保証

平成29年12月期(平成29年7月1日～平成29年12月31日)及び
平成30年6月期(平成30年1月1日～平成30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"> 平成29年6月期末現在保有する31物件に、平成29年8月1日に取得した「興和西新橋ビル(持分等追加取得)」及び平成29年8月10日に取得した「赤坂ガーデンシティ(持分追加取得)」を加えた前提としています。 実際には運用資産の異動により予想が変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績をベースに費用の変動要素を反映して算出しています。 一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算します。この場合、本投資法人においては精算金相当分を取得原価に算入しています。 維持管理費の額は平成29年12月期においては1,429百万円、平成30年6月期においては1,506百万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平成29年12月期においては921百万円、平成30年6月期においては957百万円が費用計上される見込みです。 建物の修繕費は、各営業期間において必要と想定される額を費用として計上しています(平成29年12月期に257百万円、平成30年6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。 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(平成29年12月期に1,993百万円、平成30年6月期に2,011百万円)。
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、平成29年12月期に787百万円、平成30年6月期に721百万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、146,500百万円(借入金110,500百万円、投資法人債36,000百万円)の有利子負債を有しています。 平成30年6月期末までに返済期限が到来する短期借入金7,700百万円及び長期借入金26,000百万円については、借換え等を行うことを前提としています。
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在の1,305,700口を前提としており、平成30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。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生、金利の変動又は新投資口の追加発行等を含む種々の要因により変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益を超える金銭の分配(1口当たり利益超過分配金)については行わないことを前提としています。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

(3) 投資リスク

最近の有価証券報告書(平成29年3月27日提出)における「投資リスク」から重要な変更がないため、開示を省略します。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成28年12月31日)	当期 (平成29年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,790,935	5,373,222
信託現金及び信託預金	16,305,446	16,808,808
営業未収入金	559,458	486,122
未収消費税等	58,187	—
前払費用	179,671	187,093
繰延税金資産	8	4
その他	4,073	9,374
流動資産合計	20,897,782	22,864,624
固定資産		
有形固定資産		
建物	5,815,863	5,889,094
減価償却累計額	△1,159,974	△1,247,300
建物（純額）	4,655,889	4,641,793
構築物	33,189	33,189
減価償却累計額	△5,574	△6,085
構築物（純額）	27,614	27,103
機械及び装置	6,253	6,253
減価償却累計額	△1,973	△2,255
機械及び装置（純額）	4,279	3,998
工具、器具及び備品	12,270	12,270
減価償却累計額	△4,384	△5,035
工具、器具及び備品（純額）	7,885	7,234
土地	3,032,788	3,032,788
建設仮勘定	3,812	12,606
信託建物	119,082,833	120,033,829
減価償却累計額	△24,080,901	△25,904,049
信託建物（純額）	95,001,931	94,129,780
信託構築物	1,090,502	1,096,996
減価償却累計額	△203,794	△222,277
信託構築物（純額）	886,707	874,718
信託機械及び装置	772,751	797,332
減価償却累計額	△346,901	△375,536
信託機械及び装置（純額）	425,850	421,796
信託工具、器具及び備品	193,087	194,343
減価償却累計額	△106,209	△114,567
信託工具、器具及び備品（純額）	86,878	79,775
信託土地	160,660,425	160,660,425
信託建設仮勘定	55,969	139,031
有形固定資産合計	264,850,033	264,031,052
無形固定資産		
借地権	1,721,607	1,721,607
商標権	138	113
信託借地権	7,382,016	7,382,016
信託その他無形固定資産	4,562	4,848
無形固定資産合計	9,108,325	9,108,586

(単位：千円)

	前期 (平成28年12月31日)	当期 (平成29年6月30日)
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	15,181	15,181
長期前払費用	705,216	628,970
その他	382,193	379,051
投資その他の資産合計	1,102,591	1,023,203
固定資産合計	275,060,949	274,162,842
繰延資産		
投資法人債発行費	122,341	149,786
繰延資産合計	122,341	149,786
資産合計	296,081,074	297,177,254
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,204,829	1,465,612
短期借入金	1,000,000	—
1年内返済予定の長期借入金	24,000,000	26,000,000
未払金	434,187	438,800
未払費用	182,273	133,136
未払法人税等	764	678
未払消費税等	—	289,887
前受金	76,142	83,886
その他	105	—
流動負債合計	26,898,303	28,412,001
固定負債		
投資法人債	29,000,000	36,000,000
長期借入金	83,900,000	75,900,000
預り敷金及び保証金	733,092	723,098
信託預り敷金及び保証金	11,909,335	12,448,681
固定負債合計	125,542,427	125,071,779
負債合計	152,440,731	153,483,781
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	139,972,885	139,972,885
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	260,476	260,476
任意積立金合計	260,476	260,476
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,406,981	3,460,111
剰余金合計	3,667,457	3,720,588
投資主資本合計	143,640,343	143,693,473
純資産合計	※2 143,640,343	※2 143,693,473
負債純資産合計	296,081,074	297,177,254

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 至	平成28年7月1日 平成28年12月31日	自 至	平成29年1月1日 平成29年6月30日
営業収益				
賃貸事業収入		※1 9,702,024		※1 9,760,176
その他賃貸事業収入		※1 951,062		※1 882,490
営業収益合計		10,653,086		10,642,667
営業費用				
賃貸事業費用		※1 5,849,144		※1 5,890,983
資産運用報酬		442,497		442,866
資産保管手数料		21,155		22,025
一般事務委託手数料		40,025		41,489
役員報酬		6,540		6,540
その他営業費用		72,502		84,724
営業費用合計		6,431,865		6,488,630
営業利益		4,221,220		4,154,037
営業外収益				
受取利息		158		98
その他		713		1,034
営業外収益合計		871		1,132
営業外費用				
支払利息		506,703		437,910
融資関連費用		142,818		114,622
投資口交付費		13,965		—
投資法人債利息		128,180		123,538
投資法人債発行費償却		13,592		13,554
その他		9,699		5,143
営業外費用合計		814,961		694,770
経常利益		3,407,130		3,460,399
税引前当期純利益		3,407,130		3,460,399
法人税、住民税及び事業税		788		693
法人税等調整額		1		4
法人税等合計		790		698
当期純利益		3,406,339		3,459,701
前期繰越利益		641		409
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		3,406,981		3,460,111

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 平成28年7月1日 至 平成28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	134,434,701	260,476	260,476	3,113,717	3,374,193	137,808,895	137,808,895
当期変動額							
新投資口の発行	5,538,183	-	-	-	-	5,538,183	5,538,183
剰余金の分配	-	-	-	△3,113,075	△3,113,075	△3,113,075	△3,113,075
当期純利益	-	-	-	3,406,339	3,406,339	3,406,339	3,406,339
当期変動額合計	5,538,183	-	-	293,264	293,264	5,831,447	5,831,447
当期末残高	※1 139,972,885	260,476	260,476	3,406,981	3,667,457	143,640,343	143,640,343

当期(自 平成29年1月1日 至 平成29年6月30日)

(単位:千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		任意積立金		当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	139,972,885	260,476	260,476	3,406,981	3,667,457	143,640,343	143,640,343
当期変動額							
新投資口の発行	-	-	-	-	-	-	-
剰余金の分配	-	-	-	△3,406,571	△3,406,571	△3,406,571	△3,406,571
当期純利益	-	-	-	3,459,701	3,459,701	3,459,701	3,459,701
当期変動額合計	-	-	-	53,130	53,130	53,130	53,130
当期末残高	※1 139,972,885	260,476	260,476	3,460,111	3,720,588	143,693,473	143,693,473

（4）金銭の分配に係る計算書

区分	前期	当期
	自 平成28年7月1日 至 平成28年12月31日	自 平成29年1月1日 至 平成29年6月30日
	(単位：円)	(単位：円)
I 当期末処分利益	3,406,981,184	3,460,111,693
II 分配金の額	3,406,571,300	3,460,105,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(2,609)	(2,650)
III 次期繰越利益	409,884	6,693
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1,305,700口の整数倍の最大値となる3,406,571,300円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第33条第1項第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第33条第1項第2号に定める「金銭の分配の方針」の趣旨に基づき、分配可能金額を限度とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとし、当期末処分利益を超えない額で、発行済投資口の総口数1,305,700口の整数倍の最大値となる3,460,105,000円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第33条第1項第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 至	平成28年7月1日 平成28年12月31日	自 至	平成29年1月1日 平成29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		3,407,130		3,460,399
減価償却費		1,956,920		1,967,549
投資法人債発行費償却		13,592		13,554
投資口交付費		13,965		—
受取利息		△158		△98
支払利息		634,884		561,449
営業未収入金の増減額(△は増加)		93,587		73,336
未収消費税等の増減額(△は増加)		△58,187		58,187
前払費用の増減額(△は増加)		△53,299		△7,422
営業未払金の増減額(△は減少)		75,659		124,373
未払金の増減額(△は減少)		17,248		5,780
未払消費税等の増減額(△は減少)		△98,318		289,887
前受金の増減額(△は減少)		△6,394		7,744
長期前払費用の増減額(△は増加)		34,713		76,246
その他		△39,653		△2,806
小計		5,991,692		6,628,182
利息の受取額		158		98
利息の支払額		△639,938		△610,586
法人税等の支払額		△546		△779
営業活動によるキャッシュ・フロー		5,351,365		6,016,915
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		△8,933		△102,514
信託有形固定資産の取得による支出		△12,513,882		△909,906
預り敷金及び保証金の受入による収入		6,369		13,393
預り敷金及び保証金の返還による支出		△13,607		△23,387
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		680,893		628,846
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△143,788		△89,501
投資活動によるキャッシュ・フロー		△11,992,949		△483,068
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		14,500,000		—
短期借入金の返済による支出		△14,500,000		△1,000,000
長期借入れによる収入		10,760,000		12,000,000
長期借入金の返済による支出		△3,760,000		△18,000,000
投資法人債の発行による収入		3,969,500		6,959,000
投資法人債の償還による支出		△5,000,000		—
投資口の発行による収入		5,506,766		—
分配金の支払額		△3,112,259		△3,407,199
財務活動によるキャッシュ・フロー		8,364,006		△3,448,199
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		1,722,422		2,085,647
現金及び現金同等物の期首残高		18,373,960		20,096,382
現金及び現金同等物の期末残高		※1 20,096,382		※1 22,182,030

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>① 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2年～60年 構築物 2年～59年 機械及び装置 6年～16年 工具、器具及び備品 3年～15年</p> <p>② 無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。</p> <p>③ 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>
<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産（信託受益権を含む。）に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については賦課決定された税額のうち、当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。前期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は27,726千円です。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ありませぬ。</p>
<p>4. ヘッジ会計の方法</p>	<p>① ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しています。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利</p> <p>③ ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ ヘッジの有効性の評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>
<p>5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>
<p>6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<p>① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある以下の項目については、貸借対照表において区分掲記しています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 (3) 信託借地権、信託その他無形固定資産 (4) 信託預り敷金及び保証金</p> <p>② 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。但し、資産に係る控除対象外消費税等は、個々の資産の取得原価に算入しています。</p>

(8) 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 (平成28年12月31日)	当期 (平成29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 (平成28年12月31日)	当期 (平成29年6月30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 平成28年7月1日 至 平成28年12月31日		自 平成29年1月1日 至 平成29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	7,969,256		8,044,157	
共益費収入	1,459,895		1,447,214	
その他賃貸収入	272,872	9,702,024	268,805	9,760,176
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	838,617		758,214	
その他収入	112,444	951,062	124,276	882,490
不動産賃貸事業収益合計		10,653,086		10,642,667
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
維持管理費	1,422,920		1,477,096	
水道光熱費	1,064,241		1,004,220	
公租公課	891,506		915,948	
損害保険料	25,281		25,047	
修繕工事費	267,395		271,949	
減価償却費	1,956,895		1,967,524	
その他費用	220,903	5,849,144	229,197	5,890,983
不動産賃貸事業費用合計		5,849,144		5,890,983
C. 不動産賃貸事業損益				
(A - B)		4,803,941		4,751,684

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

	前期		当期	
	自 平成28年7月1日 至 平成28年12月31日		自 平成29年1月1日 至 平成29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		1,305,700口

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前期		当期	
	自 平成28年7月1日 至 平成28年12月31日		自 平成29年1月1日 至 平成29年6月30日	
現金及び預金		3,790,935千円		5,373,222千円
信託現金及び信託預金		16,305,446千円		16,808,808千円
現金及び現金同等物		20,096,382千円		22,182,030千円

（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）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

平成28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	3,790,935	3,790,935	—
(2) 信託現金及び信託預金	16,305,446	16,305,446	—
資産計	20,096,382	20,096,382	—
(3) 短期借入金	1,000,000	1,000,000	—
(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	24,000,000	24,207,439	207,439
(6) 投資法人債	29,000,000	29,596,890	596,890
(7) 長期借入金	83,900,000	85,175,932	1,275,932
負債計	137,900,000	139,980,262	2,080,262
(8) デリバティブ取引	—	—	—

平成29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	5,373,222	5,373,222	—
(2) 信託現金及び信託預金	16,808,808	16,808,808	—
資産計	22,182,030	22,182,030	—
(3) 短期借入金	—	—	—
(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	26,000,000	26,171,999	171,999
(6) 投資法人債	36,000,000	36,436,630	436,630
(7) 長期借入金	75,900,000	76,886,676	986,676
負債計	137,900,000	139,495,305	1,595,305
(8) デリバティブ取引	—	—	—

（注1）金融商品の時価の算定方法

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の時価については、当該長期借入金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 (平成28年12月31日)	当期 (平成29年6月30日)
① 預り敷金及び保証金 *	733,092	723,098
② 信託預り敷金及び保証金 *	11,909,335	12,448,681

* 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（平成28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	3,790,935	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	16,305,446	—	—	—	—	—
合計	20,096,382	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日（平成29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	5,373,222	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	16,808,808	—	—	—	—	—
合計	22,182,030	—	—	—	—	—

(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（平成28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	1,000,000	—	—	—	—	—
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	24,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	7,000,000	5,000,000	—	—	17,000,000
長期借入金	—	23,750,000	17,750,000	8,600,000	13,510,000	20,290,000
合計	25,000,000	30,750,000	22,750,000	8,600,000	13,510,000	37,290,000

借入金、投資法人債及びその他の有利子負債の決算日（平成29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	—	—	—	—	—	—
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	26,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	12,000,000	—	—	—	24,000,000
長期借入金	—	16,500,000	22,600,000	4,000,000	14,510,000	18,290,000
合計	26,000,000	28,500,000	22,600,000	4,000,000	14,510,000	42,290,000

（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（平成28年12月31日）

該当事項はありません。

当期（平成29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（平成28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	60,140,000	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を含めて記載しています（上記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項（注1）金融商品の時価の算定方法 負債」参照）。

当期（平成29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	51,140,000	35,140,000	*	—

* 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を含めて記載しています（上記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項（注1）金融商品の時価の算定方法 負債」参照）。

（賃貸等不動産に関する注記）

本投資法人では、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸オフィスビル等を有しています。これら賃貸等不動産に関する貸借対照表計上額及び時価は、以下のとおりです。

（単位：千円）

	前期 自 平成28年7月1日 至 平成28年12月31日	当期 自 平成29年1月1日 至 平成29年6月30日
貸借対照表計上額		
期首残高	263,249,595	273,958,219
期中増減額	10,708,624	△818,694
期末残高	273,958,219	273,139,525
期末時価	286,880,000	292,790,000

（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マンサード代官山の取得（11,514,768千円）によるものであり、主な減少額は減価償却費（1,956,895千円）です。当期の主な減少額は減価償却費（1,967,524千円）です。

（注3） 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する当期における損益については、（損益計算書に関する注記）をご覧ください。

（セグメント情報等）

<セグメント情報>

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

<関連情報>

前期（自 平成28年7月1日 至 平成28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 平成29年1月1日 至 平成29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せん。

(1口当たり情報に関する注記)

	前期	当期
	自 平成28年7月1日 至 平成28年12月31日	自 平成29年1月1日 至 平成29年6月30日
1口当たり純資産額	110,010円	110,050円
1口当たり当期純利益	2,614円	2,649円

(注1) 前期の1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。

(注2) 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3) 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 平成28年7月1日 至 平成28年12月31日	自 平成29年1月1日 至 平成29年6月30日
当期純利益(千円)	3,406,339	3,459,701
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)	3,406,339	3,459,701
期中平均投資口数(口)	1,302,847	1,305,700

(重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

（9）発行済投資口の総口数の増減

平成29年6月期中の発行済投資口の総口数の増減はありません。なお、当期までにおける、発行済投資口の総口数及び出資総額の増減の状況は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成18年2月20日	私募設立	400	400	200	200	（注1）
平成18年6月26日	公募増資	128,000	128,400	64,230	64,430	（注2）
平成18年7月21日	第三者割当増資	6,400	134,800	3,211	67,641	（注3）
平成19年7月11日	公募増資	19,000	153,800	18,702	86,344	（注4）
平成19年8月8日	第三者割当増資	750	154,550	738	87,083	（注5）
平成23年1月31日	公募増資	31,000	185,550	13,608	100,691	（注6）
平成23年2月28日	第三者割当増資	3,100	188,650	1,360	102,052	（注7）
平成25年1月30日	公募増資	33,000	221,650	14,408	116,460	（注8）
平成25年2月27日	第三者割当増資	3,300	224,950	1,440	117,901	（注9）
平成26年1月1日	投資口の分割	899,800	1,124,750	—	117,901	（注10）
平成26年1月27日	公募増資	80,000	1,204,750	9,135	127,036	（注11）
平成26年2月26日	第三者割当増資	8,000	1,212,750	913	127,950	（注12）
平成27年7月13日	公募増資	47,000	1,259,750	5,894	133,845	（注13）
平成27年8月12日	第三者割当増資	4,700	1,264,450	589	134,434	（注14）
平成28年7月11日	公募増資	37,500	1,301,950	5,034	139,469	（注15）
平成28年8月10日	第三者割当増資	3,750	1,305,700	503	139,972	（注16）

（注1）1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

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

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

（注4）1口当たり発行価格1,019,200円（引受価額984,360円）にて、第2期における物件取得のために調達した資金の一部弁済を目的として、公募により新投資口を発行しました。

（注5）1口当たり発行価額984,360円にて、第2期における物件取得のために調達した資金の一部弁済を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

（注6）1口当たり発行価格454,930円（引受価額438,984円）にて、第9期における物件取得のために調達した短期借入金の弁済と第10期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7）1口当たり発行価額438,984円にて、第9期における物件取得のために調達した短期借入金の弁済と第10期に取得した物件の取得資金等の調達を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

（注8）1口当たり発行価格451,425円（引受価額436,609円）にて、第14期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9）1口当たり発行価額436,609円にて、第14期に取得した物件の取得資金等の調達を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

（注10）平成25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、平成26年1月1日を効力発生日として1口につき5口の割合をもって分割しました。

（注11）1口当たり発行価格118,072円（引受価額114,196円）にて、第16期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12）1口当たり発行価額114,196円にて、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金及び投資法人債の償還資金の一部に充当することを目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

（注13）1口当たり発行価格129,675円（引受価額125,419円）にて、第18期における物件取得のために調達した借入金の一部弁済を目的として、公募により新投資口を発行しました。

- (注14) 1口当たり発行価額125,419円にて、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当することを目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。
- (注15) 1口当たり発行価格138,742円(引受価額134,259円)にて、第21期における物件取得のために調達した借入金の一部弁済を目的として、公募により新投資口を発行しました。
- (注16) 1口当たり発行価額134,259円にて、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当することを目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。
- (注17) 本投資法人においては、第22期末時点で、自己保有投資口(投信法第94条において準用する会社法第308条第2項の規定により議決権を有しない投資口)は存在せず、また、相互保有投資口(投信法施行規則第160条の規定により議決権を有しない投資口)も存在しません。

4. 役員の変動

(1) 投資法人の役員の変動

当期における役員の変動はありません。

(2) 資産運用会社の役員の変動

当期における役員の変動はありません。

5. 参考情報

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

(1) 投資状況

資産の種類	用途	投資対象地域 (注1)	前期 (平成28年12月31日現在)		当期 (平成29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	3,808	1.3	3,796	1.3
		エリア II	5,645	1.9	5,650	1.9
エリア I		116,091	39.2	116,027	39.0	
エリア II		9,107	3.1	9,111	3.1	
エリア III		102,242	34.5	101,644	34.2	
エリア IV		18,896	6.4	18,883	6.4	
不動産信託受益権	その他（商業施設・住宅等）	エリア I	18,166	6.1	18,025	6.1
計			273,958	92.5	273,139	91.9
預金・その他の資産			22,122	7.5	24,037	8.1
資産総額計			296,081	100.0	297,177	100.0

(注1) 投資対象地域につきましては、以下の区分とします。

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

エリア II：大阪市中心部（梅田、堂島・中之島、淀屋橋、本町地区等）、

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

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

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

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

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

(2) 投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

② 投資不動産物件

不動産は、後記「③ その他投資資産の主要なもの」に一括表記しています。

③ その他投資資産の主要なもの

本投資法人が第22期末現在において保有する資産（以下「第22期末保有資産」といいます。）に係る不動産及び不動産信託受益権（以下、それらの不動産ないし信託受益権の信託財産たる不動産をそれぞれ「本物件」ということがあります。）の概要は以下のとおりです。なお、本投資法人の所有物件は、すべてテナントに対する賃貸を目的として保有するものであり、主たる用途は、浜離宮インターシティを除きオフィスビルに該当します（浜離宮インターシティはその他（商業施設・住宅等）に該当します。）。

(イ) 第22期末保有資産の価格及び投資比率

第22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、平成29年6月30日現在のものです。

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	21,119	25,700	26,400	4.2	25,700	4.0	4.3	7.9
I-2	芝二丁目ビルディング (注6)	9,450	9,142	11,900	11,975	事務所:4.1 住宅:4.6	11,663	事務所:3.7 住宅:4.3	事務所:4.2 住宅:4.8	3.3
I-3	J E I 浜松町ビル	8,350	8,250	7,350	7,460	3.8	7,240	3.5	4.0	2.9
I-7	赤坂ガーデンシティ	23,300	22,265	17,700	17,900	3.5	17,400	3.1	3.7	8.1
I-8	赤坂インターシティ	28,146	27,194	26,700	27,000	3.3	26,400	3.0	3.4	9.8
I-9	興和白金台ビル	4,705	4,787	5,090	5,110	4.5	5,060	4.2	4.6	1.6
I-10	台場ガーデンシティビル	11,000	10,066	12,000	11,800	4.4	12,000	4.0	4.6	3.8
I-12	浜離宮インターシティ	19,080	18,025	22,400	22,800	3.7	22,000	3.5	3.9	6.6
I-13	新富町ビル	1,750	1,763	2,040	2,040	4.3	2,040	4.1	4.5	0.6
I-14	興和西新橋ビル	3,931	3,796	4,040	4,080	3.6	4,000	3.2	3.8	1.4
I-15	マンサード代官山	11,420	11,437	12,100	12,300	3.4	11,800	3.2	3.6	4.0
エリアI		143,684	137,849	147,020	148,865	-	145,303	-	-	50.1
II-1	NHK名古屋放送 センタービル	5,610	5,650	5,710	5,780	4.8	5,640	4.6	5.0	2.0
II-2	J E I 西本町ビル	6,673	7,245	4,690	4,800	4.7	4,640	4.5	4.9	2.3
II-3	大阪興銀ビル(底地)	1,770	1,865	2,140	2,180	3.7	2,100	3.5	3.9	0.6
エリアII		14,053	14,761	12,540	12,760	-	12,380	-	-	4.9
III-1	武蔵小杉タワープレイス	13,890	12,750	20,300	20,400	4.4	20,100	4.1	4.6	4.8
III-2	興和川崎東口ビル	10,976	9,553	9,450	9,590	4.9	9,300	4.5	5.1	3.8
III-3	J E I 本郷ビル	5,400	5,115	4,690	4,750	4.4	4,620	4.2	4.6	1.9
III-5	川崎日進町ビルディング	4,725	4,377	4,150	4,200	5.0	4,100	4.7	5.2	1.6
III-6	第44興和ビル	1,150	1,007	1,750	1,760	5.5	1,730	5.2	5.8	0.4
III-7	J E I 両国ビル	2,550	2,257	2,230	2,280	4.7	2,230	4.5	4.9	0.9
III-8	海老名プライムタワー	6,470	5,792	4,290	4,280	5.3	4,290	5.1	5.5	2.3
III-9	興和川崎西口ビル	32,000	28,773	25,400	25,800	4.8	24,900	4.5	4.9	11.1
III-10	パシフィックスクエア千石	1,620	1,655	1,310	1,450	4.4	1,310	4.2	4.6	0.6
III-11	コアシティ立川	6,500	6,220	8,270	8,320	4.6	8,210	4.3	4.8	2.3
III-12	日石横浜ビル	24,500	24,141	26,700	26,900	4.2	26,400	4.0	4.4	8.5
エリアIII		109,781	101,644	108,540	109,730	-	107,190	-	-	38.3
IV-2	J E I 京橋ビル	3,308	2,975	4,150	4,200	5.3	4,130	5.1	5.5	1.2
IV-3	J E I 広島八丁堀ビル	2,760	2,627	3,280	3,310	5.1	3,250	4.9	5.3	1.0
IV-4	S E 札幌ビル	5,500	5,358	6,970	7,070	5.3	6,970	5.1	5.5	1.9
IV-5	青葉通プラザ	2,120	2,188	3,570	3,540	5.0	3,590	4.5	5.2	0.7
IV-6	大和南森町ビル	4,410	4,284	5,140	5,150	4.7	5,130	4.5	4.9	1.5
IV-7	J E I 那覇ビル	1,380	1,448	1,580	1,590	5.6	1,570	5.3	5.8	0.5
エリアIV		19,478	18,883	24,690	24,860	-	24,640	-	-	6.8
合計		286,997	273,139	292,790	296,215	-	289,513	-	-	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。）を記載しています。但し、大阪興銀ビル（底地）については、停止条件付信託受益権売買契約に記載された本土地の売買代金（10,100,000,000円）より、借地人から収受した借地権に係る権利金相当額（8,330,000,000円）を控除した金額（1,770,000,000円）を取得価格として計算しています。
- (注2) 当期末帳簿価額は、平成29年6月30日現在における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、平成29年6月30日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、第22期末保有資産が共有物件である場合には、共有する不動産全体に関する金額に、本投資法人又は信託受託者が保有する持分の割合を乗じた数値によっています。また、期末算定価額は、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。）及び不動産鑑定評価基準に従って鑑定評価を行った鑑定士が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものです。
- (注4) 各物件における不動産鑑定評価書を作成した不動産鑑定機関は以下のとおりです。なお、不動産鑑定機関と本投資法人及び本資産運用会社の間には、特別の利害関係はありません。

不動産鑑定機関	名称
一般財団法人日本不動産研究所	芝二丁目ビルディング・J E I 浜松町ビル・赤坂ガーデンシティ・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・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・第44興和ビル・海老名プライムタワー・コアシティ立川・日石横浜ビル・J E I 広島八丁堀ビル・青葉通プラザ・J E I 那覇ビル
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・J E I 両国ビル・パシフィックスクエア千石・S E 札幌ビル
日本ヴァリュアーズ株式会社	興和川崎東口ビル・J E I 本郷ビル・川崎日進町ビルディング・興和川崎西口ビル
大和不動産鑑定株式会社	J E I 西本町ビル・J E I 京橋ビル・大和南森町ビル

- (注5) 投資比率は、取得価格の総額に対する各物件の取得価格の比率を記載しています。
- (注6) 芝二丁目ビルディングは事務所棟と住宅棟より構成されているため、「直接還元利回り」欄、「割引率」欄及び「最終還元利回り」欄にはそれぞれ事務所棟と住宅棟に該当する数値に分けて記載しています。

(ロ) テナント等の概要

A. 賃貸状況の概要

平成29年6月30日現在の第22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。

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	143,345	1,013,187
I-2	芝二丁目ビルディング	11,749.30	11,749.30	100.0	2	60,463	414,711
I-3	J E I 浜松町ビル	6,411.26	6,411.26	100.0	1	34,164	372,880
I-7	赤坂ガーデンシティ	8,769.53	8,769.53	100.0	1	62,239	587,706
I-8	赤坂インターシティ	11,021.03	11,021.03	100.0	14	90,760	652,573
I-9	興和白金台ビル	5,483.36	5,483.36	100.0	1	26,193	244,851
I-10	台場ガーデンシティビル	12,122.85	12,122.85	100.0	1	55,007	277,603
I-12	浜離宮インターシティ	19,718.11	19,500.96	98.9	1	110,706	665,701
I-13	新富町ビル	2,378.54	2,378.54	100.0	11	10,324	87,297
I-14	興和西新橋ビル	3,051.10	3,051.10	100.0	5	(注7)	(注7)
I-15	マンサード代官山	5,420.80	5,278.26	97.4	7	42,392	473,818
II-1	NHK名古屋放送センタービル	11,766.40	11,086.87	94.2	31	(注7)	(注7)
II-2	J E I 西本町ビル	10,601.70	10,601.70	100.0	1	27,259	265,788
II-3	大阪興銀ビル(底地)	3,158.45	3,158.45	100.0	1	13,994	-
III-1	武蔵小杉タワープレイス	25,043.93	25,043.93	100.0	40	117,383	838,905
III-2	興和川崎東口ビル	18,612.72	18,612.72	100.0	1	(注7)	(注7)
III-3	J E I 本郷ビル	4,078.37	4,078.37	100.0	1	(注7)	(注7)
III-5	川崎日進町ビルディング	10,606.35	10,606.35	100.0	1	31,437	375,644
III-6	第44興和ビル	2,549.71	2,549.71	100.0	1	12,359	101,854
III-7	J E I 両国ビル	3,871.64	3,708.68	95.8	1	15,054	163,939
III-8	海老名プライムタワー	25,256.43	25,144.46	99.6	39	57,963	403,720
III-9	興和川崎西口ビル	38,375.65	38,375.65	100.0	1	140,647	1,049,588
III-10	パンフィックススクエア千石	2,875.95	2,875.95	100.0	10	7,684	69,159
III-11	コアシティ立川	9,246.98	9,111.77	98.5	1	48,829	328,569
III-12	日石横浜ビル	40,440.73	40,314.38	99.7	1	167,467	1,485,472
IV-2	J E I 京橋ビル	7,734.95	7,734.95	100.0	1	25,913	186,247
IV-3	J E I 広島八丁堀ビル	6,639.38	6,505.34	98.0	1	19,898	202,621
IV-4	S E 札幌ビル	13,384.95	13,198.07	98.6	1	44,000	250,034
IV-5	青葉通プラザ	6,265.21	6,173.12	98.5	53	26,079	272,576
IV-6	大和南森町ビル	6,633.93	6,633.93	100.0	10	28,623	408,774
IV-7	J E I 那覇ビル	3,220.59	2,954.63	91.7	1	8,871	74,056
	合計	362,291.56	360,036.88	99.4	242	1,596,314	12,643,831

- (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、平成29年6月30日現在における本投資法人の保有部分に係る賃貸可能な貸室面積を記載しています。物件が共有の場合には、共有不動産全体の賃貸可能面積に保有する持分の割合を乗じた数値を記載しています。
- (注2) 「賃貸面積」欄には、賃貸可能面積のうち、実際に本投資法人、信託受託者又はマスターリース会社とエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている面積を意味し、原則として、平成29年6月30日現在におい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、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、平成29年6月30日現在における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、平成29年6月30日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（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、J E I 西本町ビル及び日石横浜ビルの一部区画に係るマスターリース契約は賃料固定型です。なお、合計額には、エンドテナント等から月額契約賃料の開示の同意が得られていない物件に係る月額契約賃料を含みます。
- (注6) 「敷金・保証金の合計」欄には、原則として、平成29年6月30日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（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・保証金等の同日現在における残高（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。
- (注7) 興和西新橋ビル、興和川崎東口ビル及びJ E I 本郷ビルについてはエンドテナントから、また、NHK名古屋放送センタービルについては共同事業者から、それぞれ開示の同意が得られていないため記載していません。

B. 稼働率等の推移

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

	平成24年 12月末	平成25年 6月末	平成25年 12月末	平成26年 6月末	平成26年 12月末	平成27年 6月末	平成27年 12月末
物件数	24	28	28	30	30	31	30
テナント数の合計	134	152	157	206	214	219	224
全賃貸可能面積（㎡）	266,915.61	302,505.42	302,505.42	330,284.81	330,179.79	370,671.48	356,917.89
稼働率（%）	94.0	97.1	98.7	98.3	99.1	97.9	98.5

	平成28年 6月末	平成28年 12月末	平成29年 6月末
物件数	30	31	31
テナント数の合計	228	237	242
全賃貸可能面積（㎡）	356,883.84	362,304.64	362,291.56
稼働率（%）	99.1	99.0	99.4

(ハ) 主要な不動産の物件に関する情報

本投資法人の第22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、第22期末保有資産全ての総賃料収入の合計の10%以上を占める資産（以下「主要な不動産等」といいます。）は、日石横浜ビルの1物件です。

この主要な不動産等の概要（賃貸可能面積、賃貸面積、テナント総数、月額契約賃料）に関しては、前記「(ロ) テナント等の概要 A. 賃貸状況の概要」をご覧ください。

以下には、本投資法人が主要な不動産等を取得した日以降の情報に基づき、第18期末ないし第22期末の稼働率の推移を記載しています。

(単位：%)

	平成27年 6月末	平成27年 12月末	平成28年 6月末	平成28年 12月末	平成29年 6月末
日石横浜ビル	95.9	98.3	99.7	98.3	99.7

(二) 主要なテナントに関する情報

A. 主要なテナントの概要

平成29年6月30日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借人となることの同意を全てのエンドテナントより取得したものと仮定し、マスターリース会社を主要なテナントとして記載しています。これに対し、「エンドテナント」とは、本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借契約が締結されている賃借人（マスターリース会社を除きます。）及びマスターリース会社との間で賃貸借契約が締結されている転借人を指します。

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積		年間賃料		敷金・保証金	
			賃貸面積 (㎡) (注1)	比率 (%) (注2)	年間賃料 総額 (千円) (注3) (注4)	比率 (%) (注5)	敷金・保証 金の合計 (千円) (注6) (注7)	比率 (%) (注8)
株式会社第一 ビルディング	不動産業	大森ベルポートD館 芝二丁目ビルディング J E I 浜松町ビル 赤坂ガーデンシティ J E I 西本町ビル 川崎日進町ビルディング J E I 両国ビル J E I 広島八丁堀ビル S E 札幌ビル J E I 那覇ビル	97,841.46	27.2	5,282,991	27.6	3,702,348	29.3
新日鉄興和 不動産 株式会社 (注9)	不動産業	興和白金台ビル 浜離宮インターシティ 興和川崎東口ビル J E I 本郷ビル 第44興和ビル 興和川崎西口ビル	88,600.77	24.6	4,592,755	24.0	2,718,420	21.5
J X 不動産 株式会社	不動産業	日石横浜ビル	40,314.38	11.2	2,009,607	10.5	1,485,472	11.7
主要なテナントの合計			226,756.61	63.0	11,885,354	62.0	7,906,240	62.5
ポートフォリオ全体の合計			360,036.88	100.0	19,155,772	100.0	12,643,831	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、平成29年6月30日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、平成29年6月30日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、平成29年6月30日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、平成29年6月30日現在において、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、平成29年6月30日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、同社を除き、本資産運用会社の利害関係人等へのテナントとしての賃貸はありません。また、エンドテナントの本資産運用会社の利害関係人等の状況は、後記「(参考) 上位10エンドテナントの状況」に記載しています。

B. 主要なテナントへの賃貸条件

平成29年6月30日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	平成30年6月28日	期間満了の3ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。
I-2	芝二丁目ビルディング	期間の定め無し	該当事項はありません。
I-3	J E I 浜松町ビル	平成30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-7	赤坂ガーデンシティ	平成29年10月31日	
II-2	J E I 西本町ビル	平成30年3月27日	
III-5	川崎日進町ビルディング	平成34年4月29日	期間満了の1年前までに意思表示がなされなければ5年間自動更新されます。
III-7	J E I 両国ビル	平成30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。
IV-3	J E I 広島八丁堀ビル	平成30年5月21日	
IV-4	S E 札幌ビル	平成30年2月28日	
IV-7	J E I 那覇ビル	平成29年12月6日	

<テナント名>新日鉄興和不動産株式会社

物件番号	物件名称	契約期間満了日	契約更新の方法
I-9	興和白金台ビル	平成32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	平成30年2月3日	
III-2	興和川崎東口ビル	平成30年6月26日	
III-3	J E I 本郷ビル	平成30年6月28日	
III-6	第44興和ビル	平成30年6月26日	
III-9	興和川崎西口ビル	平成29年10月25日	

<テナント名>J X不動産株式会社

物件番号	物件名称	契約期間満了日	契約更新の方法
III-12	日石横浜ビル	平成37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

平成29年6月30日現在における上位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（第22期末保有資産の複数を同一のエンドテナントが賃借している場合は、その賃貸面積の合計）が全賃貸面積に占める割合の高い順に10位までのエンドテナントを指します。

エンドテナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡)	面積比率 (%)
全国共済農業協同組合連合会	保険業	興和川崎西口ビル	20,549.29	5.7
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	5.2
株式会社日立アーバンインベストメント	不動産業	大森ベルポートD館 海老名プライムタワー J E I 広島八丁堀ビル S E 札幌ビル	10,118.99	2.8
ロシュ・ダイアグノスティックス株式会社	医薬品	芝二丁目ビルディング	9,284.18	2.6
(注1)	(注1)	(注1)	8,968.71	2.5
(注1)	(注1)	台場ガーデンシティビル	7,286.83	2.0
日立造船株式会社	機械	大森ベルポートD館	5,383.97	1.5
株式会社ジャックス	その他金融業	海老名プライムタワー	5,183.63	1.4
リコージャパン株式会社	電気機器	興和川崎西口ビル	4,995.87	1.4
生活協同組合コープ	小売業	日石横浜ビル	4,615.74	1.3
上位10エンドテナントの合計			94,999.93	26.4
ポートフォリオ全体の合計			360,036.88	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	武蔵小杉タワーブレイス 海老名プライムタワー 興和川崎西口ビル	727.48

(ホ) 建物状況調査報告書（建物エンジニアリングレポート）の概要

本投資法人は、第22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。

（平成29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3）（注4）
		長期修繕費 （千円） （注2）	建物再調達 価格 （百万円）	調査年月	PML （%）
I-1	大森ベルポートD館	103,598	11,628	平成27年11月	3.61
I-2	芝二丁目ビルディング	76,736	5,032	平成27年11月	6.61
I-3	J E I 浜松町ビル	26,710	2,055	平成27年10月	4.18
I-7	赤坂ガーデンシティ	15,869	3,910	平成29年2月	1.59
I-8	赤坂インターシティ	26,983	6,492	平成29年2月	2.97
I-9	興和白金台ビル	20,979	2,224	平成27年10月	6.95
I-10	台場ガーデンシティビル	32,078	5,625	平成27年10月	6.56
I-12	浜離宮インターシティ	37,730	15,550	平成28年9月	2.60
I-13	新富町ビル	15,504	898	平成28年12月	4.13
I-14	興和西新橋ビル	8,461	1,466	平成24年11月	3.30
I-15	マンサード代官山	13,965	2,780	平成28年4月	5.74
Ⅱ-1	NHK名古屋放送センタービル	125,004	5,847	平成27年11月	1.44
Ⅱ-2	J E I 西本町ビル	45,842	4,290	平成28年11月	11.27
Ⅲ-1	武蔵小杉タワープレイス	131,960	10,048	平成27年11月	3.19
Ⅲ-2	興和川崎東口ビル	177,089	7,572	平成27年10月	3.25
Ⅲ-3	J E I 本郷ビル	27,693	1,360	平成27年10月	6.16
Ⅲ-5	川崎日進町ビルディング	55,968	5,160	平成27年11月	5.86
Ⅲ-6	第44興和ビル	16,551	965	平成27年11月	5.27
Ⅲ-7	J E I 両国ビル	28,136	1,483	平成27年10月	5.57
Ⅲ-8	海老名プライムタワー	121,780	11,802	平成28年11月	6.53
Ⅲ-9	興和川崎西口ビル	226,539	15,231	平成29年2月	3.74
Ⅲ-10	パシフィックスクエア千石	17,959	1,064	平成28年7月	4.65
Ⅲ-11	コアシティ立川	15,801	4,093	平成24年11月	1.92
Ⅲ-12	日石横浜ビル	158,675	24,980	平成27年3月	3.19
Ⅳ-2	J E I 京橋ビル	43,205	2,557	平成28年7月	7.28
Ⅳ-3	J E I 広島八丁堀ビル	22,758	2,559	平成29年2月	6.66
Ⅳ-4	S E 札幌ビル	54,454	4,824	平成29年3月	0.41
Ⅳ-5	青葉通ブラザ	13,205	2,847	平成25年7月	1.24
Ⅳ-6	大和南森町ビル	25,387	2,093	平成25年6月	7.83
Ⅳ-7	J E I 那覇ビル	12,314	1,447	平成27年10月	3.47
	合計	1,698,946	167,886		2.21

（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・J E I 浜松町ビル・赤坂ガーデンシティ・新富町ビル・NHK名古屋放送センタービル・J E I 西本町ビル・武蔵小杉タワープレイス・興和川崎東口ビル・J E I 本郷ビル・J E I 両国ビル・興和川崎西口ビル
SOMPO リスクア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・川崎日進町ビルディング・第44興和ビル・海老名プライムタワー・コアシティ立川・日石横浜ビル・J E I 京橋ビル・J E I 広島八丁堀ビル・S E 札幌ビル・青葉通プラザ・大和南森町ビル・J E I 那覇ビル
東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	パシフィックスクエア千石

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

（注3）SOMPO リスクアマネジメント株式会社が評価したPMLを記載し、合計欄には、ポートフォリオ全体のPMLを記載しています。PMLとは、想定した予定使用期間中（50年＝一般的建物の耐用年数）での超過確率10%の損失を生じる地震により、どの程度の被害を受けるかを、90%非超過確率に相当する予想損失額の再調達価格に対する割合（%）で示したものを意味します。但し、予想損失額は、地震動による建物（構造体、仕上げ、建築設備）のみの直接損失に関するものだけであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。

（注4）第22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。

(へ) 運用資産の資本的支出

A. 資本的支出の予定

平成29年6月30日現在において、本投資法人がその第22期末保有資産につき、計画している改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、以下の工事予定金額には、会計上、費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総額	当期支払額	既支払総額
興和川崎西口ビル	神奈川県川崎市	共用部リニューアル	自 平成29年3月 至 平成29年12月	378	—	—
海老名プライムタワー	神奈川県海老名市	自動火災報知設備更新	自 平成29年4月 至 平成29年12月	103	—	—
芝二丁目ビルディング	東京都港区	オフィス棟全館共用部改修	自 平成29年4月 至 平成29年7月	94	37	37
興和川崎西口ビル	神奈川県川崎市	乗用エレベーター更新に伴う耐火被覆補修	自 平成29年7月 至 平成29年12月	90	—	—
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(1/5期)	自 平成29年7月 至 平成29年12月	56	—	—
浜離宮インターシティ	東京都港区	共用部照明改修	自 平成29年7月 至 平成29年12月	36	—	—

B. 期中の資本的支出

平成29年6月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。平成29年6月期の資本的支出は1,056百万円であり、平成29年6月期に費用に区分された修繕費271百万円と合わせ1,328百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	実施期間	支払金額(百万円)
芝二丁目ビルディング	東京都港区	ウォールスルーエアコン更新	自 平成29年4月 至 平成29年6月	244
SE札幌ビル	北海道札幌市	共用部リニューアル	自 平成29年2月 至 平成29年6月	159
武蔵小杉タワープレイス	神奈川県川崎市	ウォールスルーエアコン更新(5/5期)	自 平成29年1月 至 平成29年3月	85
NHK名古屋放送センタービル	愛知県名古屋市	低層階空調機更新	自 平成28年7月 至 平成29年3月	61
日石横浜ビル	神奈川県横浜市	積算電力量計取替	自 平成28年10月 至 平成29年2月	38
JEI西本町ビル	大阪府大阪市	熱源チラー更新	自 平成29年4月 至 平成29年6月	36
大森ベルポートD館	東京都品川区	外壁シーリング打替及び屋上防水補修(6/7期)	自 平成29年3月 至 平成29年6月	30
その他の工事			—	399
合計				1,056

C. 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

項目	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期
	自 平成27年1月1日 至 平成27年6月30日	自 平成27年7月1日 至 平成27年12月31日	自 平成28年1月1日 至 平成28年6月30日	自 平成28年7月1日 至 平成28年12月31日	自 平成29年1月1日 至 平成29年6月30日
当期首積立金残高 (百万円)	316	317	310	436	450
当期積立額 (百万円)	119	65	619	675	468
当期積立金取崩額 (百万円)	118	72	492	662	371
次期繰越額 (百万円)	317	310	436	450	546