

# 決算・ 運用状況の ご報告

## 資産運用報告

2023年12月期（第45期）

2023年7月1日～2023年12月31日


## 日本ビルファンド投資法人

東京都中央区日本橋室町二丁目3番1号

<https://www.nbf-m.com/nbf/>



ご挨拶



NBF

Nippon Building Fund

日本ビルファンド投資法人

執行役員

西山 晃一

投資主の皆様には、平素より格別のご支援を賜り厚く御礼申し上げます。

2024年2月15日開催の投資法人役員会において、2023年12月期(第45期)の計算書類等が承認されましたのでご報告申し上げます。

本投資法人(以下、「NBF」と言います。)は2001年9月に国内初の不動産投資法人として東京証券取引所不動産投資信託市場(J-REIT市場)に上場し、22年間にわたり45期のトラックレコードを積み上げてきました。

当期におきましても1口当たり11,500円の安定分配を実現することができました。

不動産・金融マーケットに大きな変化が起きている中ではありますが、NBFはオフィスビルの取得・売却、新規のテナントの募集及びビルの管理運用等、スポンサーである三井不動産グループのノウハウを最大限活用し、中長期的な観点から運用資産の着実な成長と安定的な収益の確保を目指し、適切な運用を行ってまいります。

投資主の皆様におかれましては、今後も変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

NBFの特徴

✓

三井不動産をメインスポンサーとするオフィス特化型J-REIT

J-REIT最長のトラックレコード	45期(22年)にわたる安定した分配実績
J-REIT最大規模	取得価格(累計) 1兆4,656億円 時価総額 1兆393億円
堅実な財務基盤	J-REIT最高水準の格付(JCR:AA+、R&I:AA、S&P:A+)
スポンサー力	三井不動産グループのノウハウを最大限活用 (物件の取得、テナントのリーシング、管理運営)

2023年12月期(第45期)決算ハイライト

✓

上場以来、45期(22年)にわたり継続して安定的な分配を実現

2023年12月期(第45期)

確定分配金

投資口 1口当たり

11,500円

(分配金支払開始日 2024年3月15日)

2024年6月期(第46期)

予想分配金

投資口 1口当たり

12,500円

2024年12月期(第47期)

予想分配金

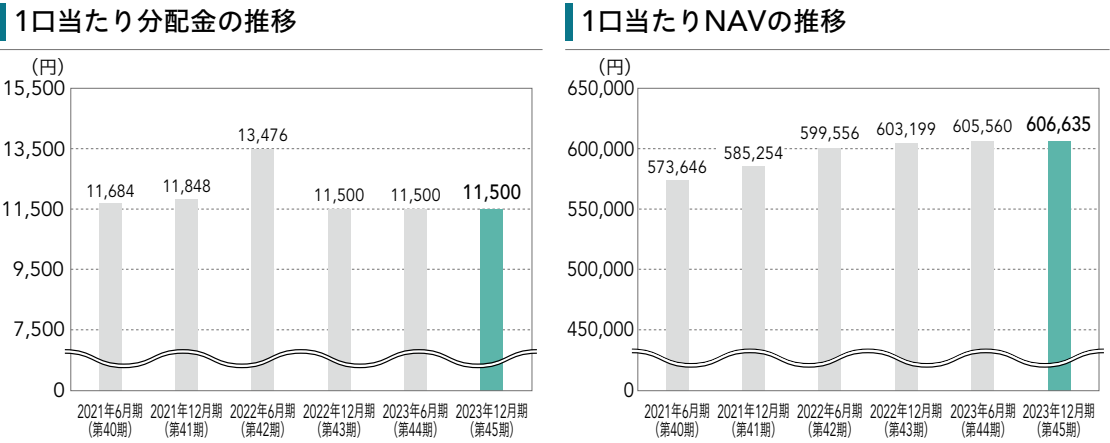
投資口 1口当たり

12,000円

✓

・1口当たり分配金の安定成長  
・1口当たりNAVの増大

▶ 投資主価値の向上



業績予想

	2023年12月期(第45期) (実績)	2024年6月期(第46期) (予想)	2024年12月期(第47期) (予想)
営業収益	47,349	50,113	50,419
営業利益	20,767	23,751	23,580
当期純利益	19,513	22,377	22,077
分配金(円)	11,500	12,500	12,000

外部成長


NBFの方針

・物件入替によるポートフォリオの質の強化・収益性の向上

✔ 大規模な物件入替を実施し、ポートフォリオのクオリティを改善

取得物件

豊洲ベイサイドクロスタワー（追加取得）



取得価格	438億円
鑑定評価額*1	439億円
取得持分*2	約26.72%
取得日（予定）	2024年3月29日
延床面積	約53,997坪
NOI利回り*3	3.5%
築年数*4	3.8年
取得先	三井不動産（株）

\*1 2023年11月30日時点


\*2 既取得分との合計約47.69%

\*3 鑑定NOI/取得価格

\*4 2023年12月31日時点

譲渡物件

グラントウキョウサウスタワー（一部譲渡）




譲渡価格	412億円
鑑定評価額*1	391億円
譲渡益（予定）	31億円
譲渡日（予定）	2024年3月28日
NOI利回り*2	1.9%
築年数*3	16.2年
譲渡先	合同会社東京セントラルリアルティ


\*1 2023年6月30日時点

\*2 第45期実績NOI×2/簿価

\*3 2023年12月31日時点




NBF芝公園ビル



つば三井ビルディング

交換取引（2023年11月30日実行）

淀屋橋フレックスタワー

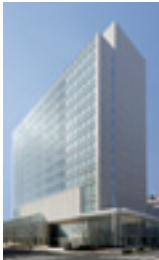


取得価格	98億円
鑑定評価額*1	103億円
NOI利回り*2	4.9%
築年数*3	17.1年
取得先	グローバル・ワン不動産投資法人

\*1 2023年7月31日時点

\*2 鑑定NOI/圧縮後簿価（第45期末時点）

\*3 2023年12月31日時点



NBF上野ビル

譲渡価格	99億円
鑑定評価額*1	98億円
NOI利回り*2	3.7%
築年数*3	13.9年
譲渡先	グローバル・ワン不動産投資法人

\*1 2023年6月30日時点

\*2 第44期実績NOI×2/簿価

\*3 2023年11月30日時点

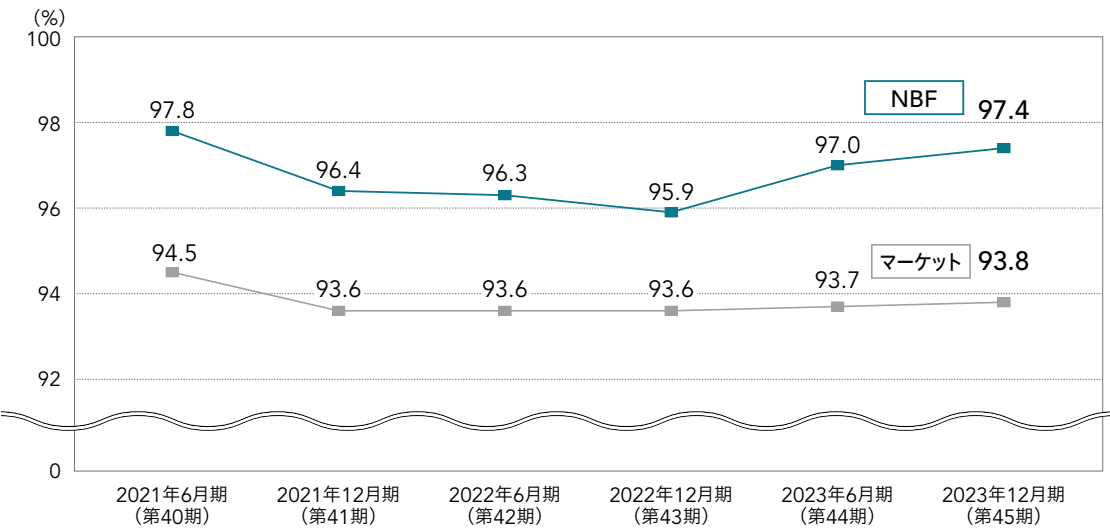
内部成長

NBFの方針

・稼働率の維持・向上、今後の賃料単価の向上を目指す

✔ マーケット稼働率を上回り、NBFの期中平均稼働率は97.4%に改善

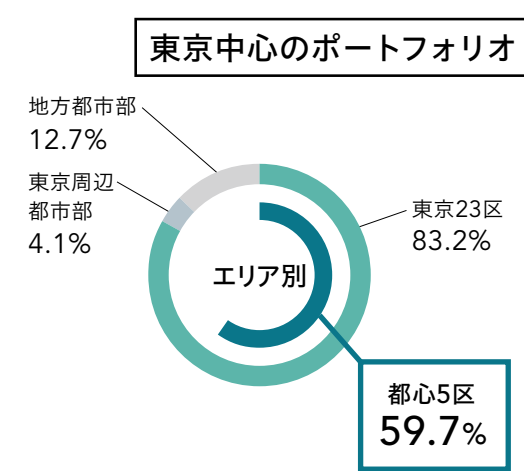
稼働率の推移



期	NBF (%)	マーケット (%)
2021年6月期 (第40期)	97.8	94.5
2021年12月期 (第41期)	96.4	93.6
2022年6月期 (第42期)	96.3	93.6
2022年12月期 (第43期)	95.9	93.6
2023年6月期 (第44期)	97.0	93.7
2023年12月期 (第45期)	97.4	93.8

エリア別投資比率

1物件当たり投資額



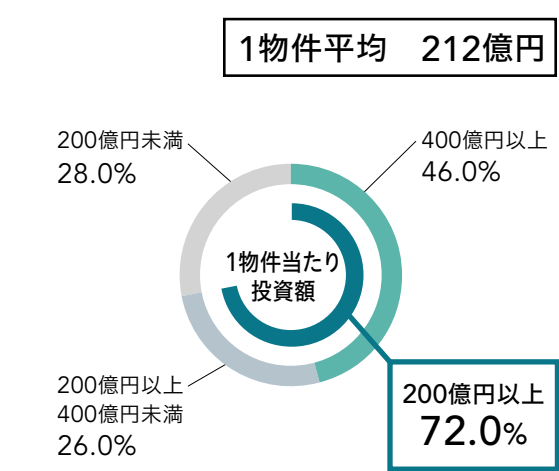
東京中心のポートフォリオ

東京23区 83.2%

都心5区 59.7%

地方都市部 12.7%

東京周辺都市部 4.1%



1物件平均 212億円

200億円以上 46.0%

200億円未満 28.0%

200億円以上400億円未満 26.0%

2

3



財務状況

NBFの方針

・支払金利抑制(長期変動金利借入の活用、調達期間の調整)

・物件取得時における適切なエクイティファイナンスの実施及びLTV水準のコントロール

堅実な財務戦略によりJ-REITの中で最高位の格付を取得

財務指標

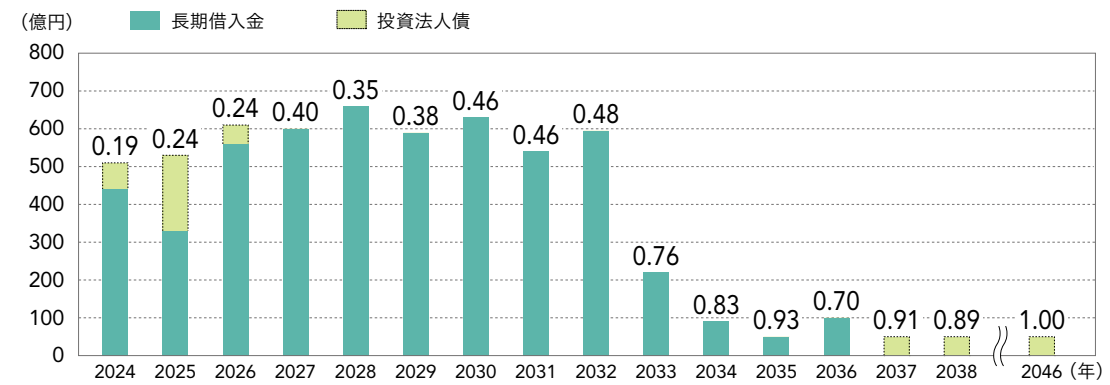
LTV	長期固定金利比率
42.8%	90.5%
平均調達金利	平均残存年数
0.40%	5.23年

格付

JCR :	AA+	R&I :	AA	S&P :	A+
-------	-----	-------	----	-------	----

返済期限の分散による安定的な財務運営

返済期限の分散

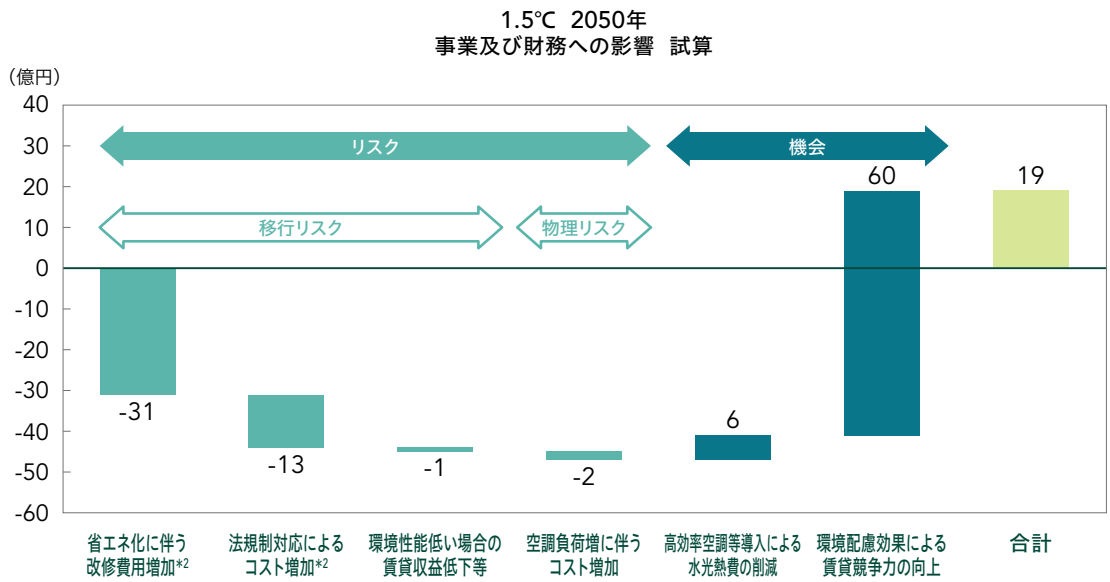


※グラフ上部の数値は平均金利(単位:%)

主な取り組み

KPI及び数値目標		
GHG排出量(総量)(Scope 1及び2)	2030年までに <b>42%</b> 削減(2021年基準)	SBT認定
CO <sub>2</sub> 排出量原単位	2030年までに <b>46%</b> 削減(2013年基準)	
水使用量原単位	2030年までに <b>5%</b> 削減(2019年基準)	
廃棄物リサイクル率	<b>65%</b>	
グリーンビルディング認証取得率	<b>100%</b>	
グリーンファイナンスの調達金額	<b>100億円以上/年</b>	

TCFD(気候関連財務情報開示タスクフォース)に基づく定量評価実施\*1



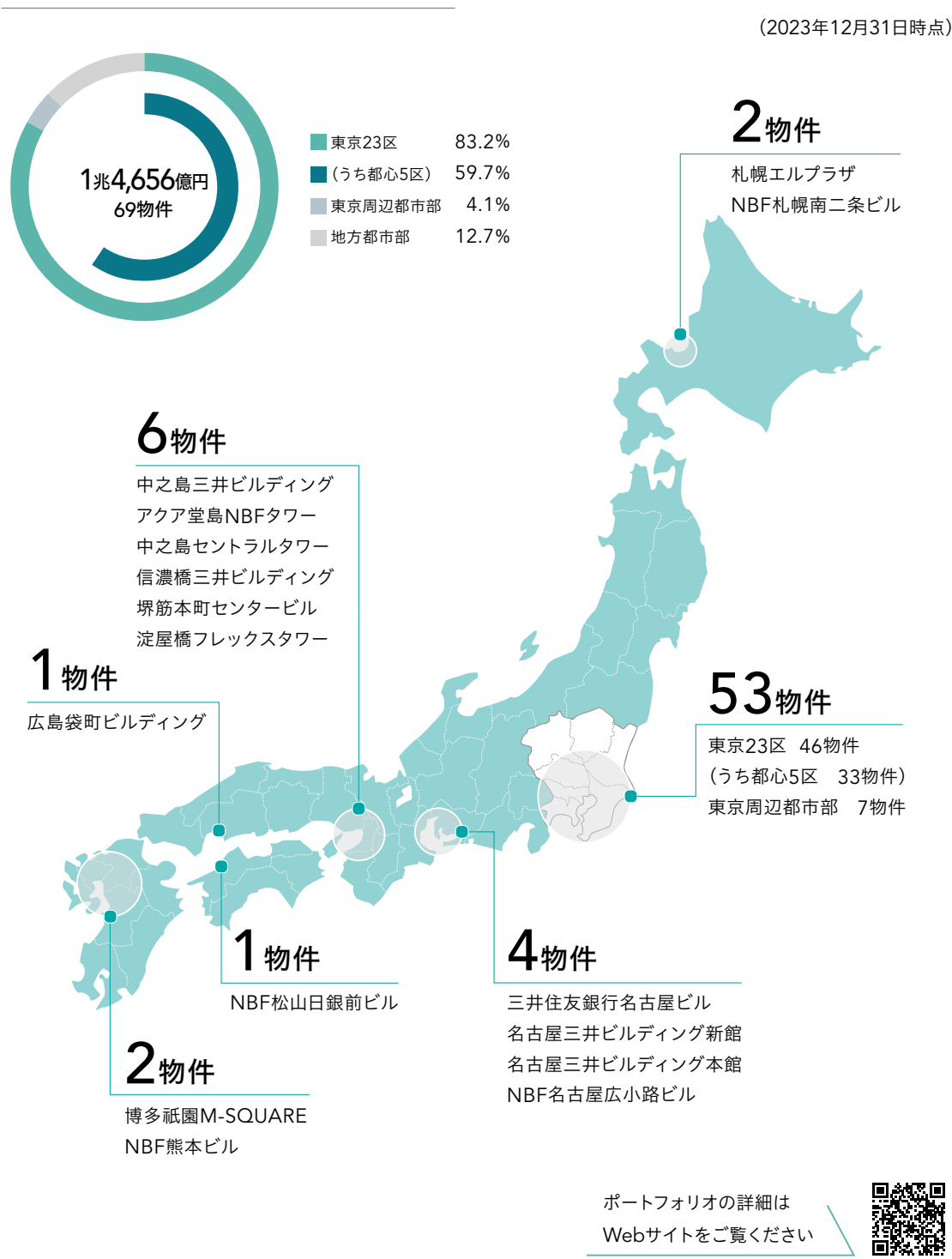
\*1 TCFDに基づく定量評価の詳細は右記URLをご参照ください。(https://esg.nbf-m.com/ja/environment/climate.html)  
\*2 移行リスクの一部については、CRREM(Carbon Risk Real Estate Monitor)を用いて評価分析を行っています。

グリーンビルディング認証取得

	評価	取得物件数	取得率 (延床面積ベース)
DBJ Green Building認証	★★★★	7	15.6%
	★★★	12	13.2%
	小計	19	28.8%
CASBEE-不動産	S	32	59.7%
	A	16	8.7%
	小計	48	68.4%
合計		67	97.2%

東京都心部を中心に東京周辺都市部及び地方都市部にも分散投資を行っています

エリア別投資比率 (取得価格ベース)



新宿三井ビルディング



所在地	東京都新宿区	
取得価格	1,700億円	詳しくはこちら

飯田橋グラン・ブルーム



所在地	東京都千代田区	
取得価格	1,389億円	詳しくはこちら

豊洲ベイサイドクロスタワー



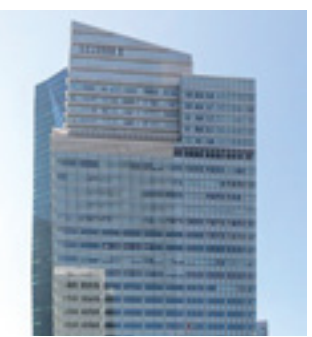
所在地	東京都江東区	
取得価格	(予定) 801億円	詳しくはこちら

NBF大崎ビル



所在地	東京都品川区	
取得価格	666億円	詳しくはこちら

六本木ティーキューブ



所在地	東京都港区	
取得価格	628億円	詳しくはこちら

ゲートシティ大崎



所在地	東京都品川区	
取得価格	572億円	詳しくはこちら

西新宿三井ビルディング



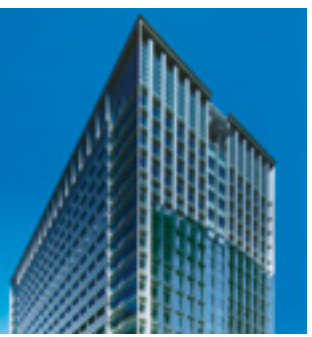
所在地	東京都新宿区	
取得価格	453億円	詳しくはこちら

中之島三井ビルディング



所在地	大阪府大阪市北区	
取得価格	440億円	詳しくはこちら

セレスティン芝三井ビルディング



所在地	東京都港区	
取得価格	420億円	詳しくはこちら

＊本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

1. 投資法人の運用状況等の推移

期 別 計 算 期 間	単位	第41期 自 2021年 7 月 1 日 至 2021年12月31日	第42期 自 2022年 1 月 1 日 至 2022年 6 月30日	第43期 自 2022年 7 月 1 日 至 2022年12月31日	第44期 自 2023年 1 月 1 日 至 2023年 6 月30日	第45期 自 2023年 7 月 1 日 至 2023年12月31日
営業収益	百万円	50,334	52,215	47,366	47,030	47,349
（うち不動産賃貸事業収益）	百万円	(44,333)	(45,227)	(45,172)	(45,148)	(45,635)
営業費用	百万円	27,330	25,408	25,770	26,390	26,582
（うち不動産賃貸事業費用）	百万円	(21,896)	(23,200)	(23,672)	(24,278)	(24,501)
営業利益	百万円	23,004	26,806	21,596	20,640	20,767
経常利益	百万円	21,728	25,440	20,289	19,336	19,513
当期純利益	(a) 百万円	21,727	25,439	20,288	19,335	19,513
総資産額 （対前期比）	(b) 百万円 %	1,306,855 (+0.1)	1,367,719 (+4.7)	1,368,739 (+0.1)	1,385,920 (+1.3)	1,385,619 (△0.0)
純資産額 （対前期比）	(c) 百万円 %	672,290 (+0.4)	709,154 (+5.5)	706,521 (△0.4)	706,295 (△0.0)	706,247 (△0.0)
出資総額	百万円	642,044	673,047	673,047	673,047	673,047
発行済投資口の総口数	(d) 口	1,652,500	1,700,991	1,700,991	1,700,991	1,700,991
1口当たり純資産額	(c)／(d) 円	406,832	416,906	415,358	415,225	415,197
分配総額	(e) 百万円	19,578	22,922	19,561	19,561	19,561
1口当たり分配金	(e)／(d) 円	11,848	13,476	11,500	11,500	11,500
（うち1口当たり利益分配金）	円	(11,848)	(13,476)	(11,500)	(11,500)	(11,500)
（うち1口当たり利益超過分配金）	円	(―)	(―)	(―)	(―)	(―)
総資産経常利益率	(注1) %	1.7 (3.3)	1.9 (3.8)	1.5 (3.0)	1.4 (2.8)	1.4 (2.8)
自己資本利益率	(注1) %	3.2 (6.5)	3.7 (7.4)	2.9 (5.7)	2.7 (5.5)	2.8 (5.5)
自己資本比率 （対前期比増減）	(c)／(b) %	51.4 (+0.1)	51.8 (+0.4)	51.6 (△0.2)	51.0 (△0.7)	51.0 (+0.0)
配当性向	(注2)(e)／(a) %	90.1	90.1	96.4	101.1	100.2
投資物件数	(注3) 件	73	73	71	70	69
期末テナント数	(注4) 件	1,567	1,601	1,547	1,552	1,534
総賃貸可能面積	㎡	1,197,970	1,237,167	1,219,233	1,202,427	1,194,435
期末稼働率	(注4) %	96.4	96.6	96.1	97.5	97.5
当期減価償却費	百万円	7,424	7,728	7,917	7,873	7,973
当期資本的支出額	百万円	5,664	8,820	3,650	5,118	4,840
賃貸NOI(Net Operating Income) (注1)	百万円	29,862	29,756	29,418	28,743	29,106

(注1) 記載した指標は以下の方法により算定しています。なお、月数により年換算した数値を括弧内に併記しています。

総資産経常利益率	経常利益／平均総資産額	平均総資産額＝(期首総資産額＋期末総資産額)÷2
自己資本利益率	当期純利益／平均純資産額	平均純資産額＝(期首純資産額＋期末純資産額)÷2
賃貸NOI	当期賃貸営業利益(賃貸事業収益－賃貸事業費用)＋当期減価償却費	

(注2) 配当性向については、小数点第1位未満を切捨てにより表示しています。

(注3) 投資物件数は、社会通念上オフィスビルとして一体と認められる単位で記載しています。

(注4) 期末テナント数はビル毎の延べ賃貸先数を記載しており、期末稼働率は決算日時点における総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。以下同様です。

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

本投資法人は、オフィスビルを投資対象とするオフィス特化型Ｊ－ＲＥＩＴです。投資対象地域は、東京都心部及び東京周辺都市部を中心としつつ、地方都市部にも投資を行います。「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、2001年3月16日に設立され、同年9月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8951）しました。

2001年5月に22物件、取得価格累計1,921億円で運用を開始して以降、継続的な物件取得により資産の着実な成長を実現しております。

(2) 投資環境と運用実績

当期における日本経済は、物価上昇の影響を受けながらも、企業による設備投資の増加や賃金上昇に伴う個人消費の回復、インバウンド需要の拡大等は底堅く推移し、緩やかな景気回復が継続しました。

一方、世界的な金融引き締めや日本銀行によるＹＣＣ（イールドカーブ・コントロール）の運用の柔軟化に伴う金利上昇の影響はありましたが、日本国内における影響は限定的でした。

東京都心部のオフィスビル賃貸市場については、出社率の回復や新規雇用に伴う必要なオフィス面積の見直し機運が更に高まり館内増床や立地改善のための前向きな移転が引き続き促進されるなど、企業のオフィス機能再認識により需要が継続的に回復してきました。東京都心部のマーケット空室率は、2023年の大量供給の懸念があった中で、6％台を維持しかつ低下傾向で推移する結果となりました。

オフィスビル売買市場については、国内外の金融政策の影響はあるものの、国内外投資家の物件取得意欲は高く、引き続き堅調に推移しました。優良物件の売却情報は限定的であることから、競争の激しい物件取得環境が継続しています。

本投資法人は、このような環境のもと、当期においては、2023年9月に「西新宿三井ビルディング（追加取得）」（不動産、取得価格：121百万円）の取得、同年11月に「淀屋橋フレックスタワー」（信託受益権、取得価格：9,833百万円）と「ＮＢＦ上野ビル」（不動産、譲渡価格9,900百万円）の交換及び「ＮＢＦ芝公園ビル」（不動産、譲渡価格8,500百万円）の譲渡を行い、ポートフォリオのクオリティの充実を図りました。

また、保有物件については、97％台の巡航稼働率に回復し、更なる向上を目指してマーケット動向を的確に考慮した中長期的な視点でのリーシング活動に取り組んでいます。既存テナントについては、良好なりレーションの維持とオフィスビルに対する満足度の向上を基本方針として、賃料水準の維持・向上、解約防止に努めており、稼働率ならびに賃貸事業収入は安定的に推移しています。また、戦略的かつメリハリのある追加投資による物件競争力の向上を、適正なコストコントロールに基づいて実施しています。

このような運用の結果、当期末時点において、本投資法人が保有する物件数は69物件、取得価格累計は1兆4,656億円、総賃貸可能面積は1,194,435㎡（361,316坪）となりました。また、上記リーシング活動の成果により、当期のポートフォリオ全体の期中平均稼働率（サブリース勘案後）は97.4％、当期末時点の稼働率（同）は97.5％、テナント総数（同）は1,534となっています。



(3) 資金調達の概要

本投資法人は、総資産有利子負債比率（総資産に対する有利子負債残高の比率をいいます。以下「L T V」といいます。）の上限の目安を56%としつつ、当面のターゲットを36%から46%のレンジに定め、保守的な財務運営を行っています。

期末L T Vは42.8%、期末長期固定金利比率（有利子負債残高に対する約定時の借入期間、発行時の償還期間が1年超の固定金利で調達した有利子負債残高の比率をいいます。以下同様です。）は90.5%となっています。

（注）有利子負債とは、貸借対照表に計上される「短期借入金」、「長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を含みます。）」、「投資法人債（1年内償還予定の投資法人債を含みます。）」を指します。

前期末時点及び当期末時点における有利子負債残高の状況は以下のとおりです。

(単位:百万円)

	前期末残高	当期末残高	増 減
短期借入金	5,000	5,000	—
長期借入金（変動金利）	51,000	51,000	—
長期借入金（固定金利）	491,500	489,500	△2,000
投資法人債	47,000	47,000	—
有利子負債合計	594,500	592,500	△2,000

（注）当期末のグリーンファイナンスの残高は63,000百万円です。

機動的な資金調達及び借換えリスク軽減等のための安定的な調達基盤の確保といった観点から、総額600億円のコミットメントラインを設定しています。

コミットメントラインの概要

借入極度額	400億円	200億円
契約期限	2025年8月29日	2026年3月31日
担保・保証等	無担保・無保証	無担保・無保証

本投資法人は、2023年1月に投資法人債（短期投資法人債を除きます。）に係る発行登録書を提出しており、概要は以下のとおりです。なお、当期末における発行枠残高は2,000億円となっています。

発行予定額	2,000億円以内
発行予定期間	2023年2月8日より2025年2月7日まで
資金使途	特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。）の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金、運転資金等に充当する予定です。

また、当期末時点において本投資法人が取得している発行体格付（発行体の将来の信用力に関する各信用格付業者の意見）は以下のとおりです。

信用格付業者の商号又は名称	格付内容
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付：AA+ 格付の見通し：安定的
株式会社格付投資情報センター（R&I）	発行体格付：AA 格付の方向性：安定的
S&Pグローバル・レーティング・ジャパン株式会社（S&P）	長期発行体格付：A+ 短期発行体格付：A- 1 アウトルック：安定的

(4) 業績及び分配の概要

このような運用の結果、当期の運用実績として、営業収益は47,349百万円（前期比318百万円増、0.7%増）、不動産等売却益を除いた不動産賃貸事業収益は45,635百万円（前期比486百万円増、1.1%増）、不動産賃貸事業利益は21,133百万円（前期比263百万円増、1.3%増）、営業利益は20,767百万円（前期比126百万円増、0.6%増）、経常利益は19,513百万円（前期比177百万円増、0.9%増）、当期純利益は19,513百万円（前期比177百万円増、0.9%増）と増収増益になりました。

分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針に従い、投資法人の課税の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、当期末処分利益19,513百万円に圧縮積立金取崩額533百万円を加算したうえで、圧縮積立金繰入額485百万円を計上した結果、正味48百万円の圧縮積立金取崩額を加算した19,561百万円を分配することとしました。

この結果、投資口1口当たりの分配金は11,500円（前期比同額）となりました。

3. 増資等の状況

最近5年間における増資等の概要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	
2020年10月26日	公募増資	229,000	1,641,000	117,041	636,166	(注1)
2020年11月6日	第三者割当増資	11,500	1,652,500	5,877	642,044	(注2)
2022年1月19日	公募増資	47,500	1,700,000	30,369	672,413	(注3)
2022年1月28日	第三者割当増資	991	1,700,991	633	673,047	(注4)

(注1) 1口当たり発行価格527,240円（発行価額511,100円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注2) 1口当たり発行価額511,100円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価格659,540円（発行価額639,350円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり発行価額639,350円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

【投資口の取引所価格の推移】

本投資法人の投資口が上場する株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（終値）は以下のとおりです。

期 決算年月	第41期 2021年12月	第42期 2022年6月	第43期 2022年12月	第44期 2023年6月	第45期 2023年12月
最 高	746,000円	723,000円	708,000円	589,000円	629,000円
最 低	670,000円	627,000円	580,000円	540,000円	580,000円

4. 分配金等の実績

当期（第45期）の分配金は、本投資法人の規約に定める分配の方針に従い、投資法人の課税の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、当期末処分利益19,513百万円に圧縮積立金取崩額533百万円を加算したうえで、圧縮積立金繰入額485百万円を計上した結果、正味48百万円の圧縮積立金取崩額を加算した19,561百万円を分配することとしました。

この結果、投資口1口当たりの分配金は11,500円（前期比同額）となりました。

期	第41期	第42期	第43期	第44期	第45期
計算期間	自 2021年 7 月 1 日 至 2021年12月31日	自 2022年 1 月 1 日 至 2022年 6 月30日	自 2022年 7 月 1 日 至 2022年12月31日	自 2023年 1 月 1 日 至 2023年 6 月30日	自 2023年 7 月 1 日 至 2023年12月31日
当期末処分利益総額	21,727,769千円	25,439,937千円	20,288,900千円	19,335,863千円	19,513,116千円
利益留保額	4,170,541千円	2,517,382千円	1,639,062千円	1,912,612千円	485,676千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	19,578,820千円 (11,848円)	22,922,554千円 (13,476円)	19,561,396千円 (11,500円)	19,561,396千円 (11,500円)	19,561,396千円 (11,500円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	19,578,820千円 (11,848円)	22,922,554千円 (13,476円)	19,561,396千円 (11,500円)	19,561,396千円 (11,500円)	19,561,396千円 (11,500円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	一千円 (一円)	一千円 (一円)	一千円 (一円)	一千円 (一円)	一千円 (一円)
出資払戻総額のうち一時 差異等調整引当額からの 分配金総額 (1口当たり出資払戻額 のうち1口当たり一時差 異等調整引当額分配金)	一千円 (一円)	一千円 (一円)	一千円 (一円)	一千円 (一円)	一千円 (一円)
出資払戻総額のうち税法 上の出資等減少分配から の分配金総額 (1口当たり出資払戻額 のうち税法上の出資等減 少分配からの分配金)	一千円 (一円)	一千円 (一円)	一千円 (一円)	一千円 (一円)	一千円 (一円)



5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

今後の日本経済は、国外における中東情勢等の地政学リスクや海外経済の減速、また国内では物価上昇、日本銀行によるＹＣＣの撤廃やマイナス金利政策の解除も見込まれていることから楽観はできないものの、賃金の上昇やインバウンド需要の増加も見込まれることから、緩やかな景気回復が継続するものと見ています。

オフィスビル賃貸市場については、2025年に大量供給が予定されるオフィスビルのリーシング活動開始に伴う影響には引き続き注視が必要であるものの、企業のオフィス機能再認識による需要は底堅く、特に立地競争力の高いオフィスは、より高く評価されていくものと見ています。

オフィスビル売買市場については、金利上昇等の市況動向は注視が必要なものの、国内外の投資家の物件取得意欲は総じて高く、優良物件の売却情報は限定的であることから、引き続き厳しい物件取得環境が続くことが見込まれます。

このような環境下、本投資法人は、中長期的な観点から運用資産の着実な成長と安定的な収益の確保を目指し、以下の運用方針のもと、適正な運用を実施します。

なお、不動産投資運用業務においてＥＳＧへの取り組みは重要な課題であるとの認識に基づき、三井不動産グループが定める「グループ環境方針」及び「社会貢献活動方針」のもと、環境負荷の低減、安全・安心、快適性の向上及び様々な主体との多様な連携・協力で配慮した資産運用業務を行うよう努めていきます。

(a) 新規物件の投資方針

競争の激しい物件取得環境が継続する一方で、国内の金利上昇等の景気への影響が懸念されている現在の状況を踏まえ、中長期的にポートフォリオに貢献できる物件の取得に努め、ポートフォリオのクオリティの更なる強化を図っていきます。

なお、投資にあたっては、財務運営状況を十分に考慮し、経済情勢、金融マーケット及び不動産マーケットの動向を注視しながら、適切な判断を行います。

また、資産の入れ替えについては、新規物件取得の進捗とポートフォリオ全体の損益に与える影響を考慮しながら、マーケットの環境を踏まえ、物件の成長性や安定性・規模・立地・ポートフォリオ構成等を勘案して、適宜実施します。

(b) 保有物件の運用方針

オフィスビル賃貸市場の動向を注視し、市場環境に即した適切で柔軟な対応を行うことで、賃貸事業収入の持続的な拡大を図ります。新規リーシングについては、マーケット動向を的確に考慮したうえでの柔軟な対応により稼働率の維持・向上を目指し、既存テナントについては、良好なリレーションの維持、ビルに対する満足度の向上を基本方針として、賃料水準の維持・向上、解約防止に努めます。また、建物への設備投資については、リニューアル工事や環境対応工事等、賃貸ビルとしての競争力の維持・向上に資する工事を、適切かつ効果的に実施しつつ、建物管理費やエネルギーコストの増加抑制に努めます。

(c) 財務戦略等

借入れによる資金調達については、ＹＣＣの撤廃やマイナス金利政策の解除も見込まれ、金融マーケットは調整局面を迎えています。引き続き資産の長期運用及び調達の安定性並びに今後の金利上昇への対応の観点から、従来通り長期固定金利の資金調達を基本とします。また、多様な調達基盤の維持の観点からも、金融マーケットを注視しつつ、投資法人債の発行にも取り組みます。

ＬＴＶのターゲットは36%から46%を当面の目標とし、上限の目途を56%とします。また、長期固定金利比率のターゲットについては、80%以上を当面の目標として財務運営を行います。

また、適切な情報開示と透明性確保の観点から、ＩＲ活動において正確・公平でタイムリーな情報開示を積極的かつグローバルに実施します。

6. 決算後に生じた重要な事実

(a) 2024年1月5日付で以下の資産の取得について売買契約を締結しており、同年3月29日付で取得を予定しています。当該売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。本投資法人（買主）の責に帰すべき事由に基づき本物件の売買契約が解除された場合には、売主に対し、かかる契約の違約金を支払うことになっていす。なお、契約にかかる違約金は売買価格の10%となります。契約締結日現在の概況等は以下のとおりです。

物件の名称		豊洲ベイサイドクロスタワー（追加取得）
特定資産の種類		不動産
所在地（住居表示）		東京都江東区豊洲二丁目2番1号
土地	地積	19,733.22㎡（敷地全体）
	用途地域	第一種住居地域、工業地域
	所有形態	所有権（取得対象は東京都江東区豊洲二丁目15番12の敷地権割合26.17%及び東京都江東区豊洲二丁目15番13の共有持分26.17%）
建物	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付き36階建
	延床面積	178,504.10㎡（建物全体）
	所有形態	所有権（区分所有権）
	建築時期	2020年3月31日
	所有階・床面積・用途等	所有階：14階の一部・24階～28階・31階 事務所 21,607.59㎡ 地下1階～4階 店舗 6,859.68㎡ 所有割合：専有面積割合で約26.72%（事務所：約20.28%、店舗：約6.44%）に相当（既存保有分と併せて約47.69%に相当）（注1）
取得予定年月日		2024年3月29日
取得予定価格		43,800,000,000円
信託受託者		—
建物管理会社		三井不動産株式会社（以下、本表において「三井不動産」といいます。）
特記事項		①本投資法人は、取得対象区画のすべてを三井不動産に賃貸する予定であるため、賃借人は三井不動産1社となります。三井不動産は転借人にこれを転貸する予定です。取得対象区画のうち事務所区画である14階の一部・24階～28階・31階を含む、本建物の4階～32階（32階屋外テラスを含む）は、各区分所有者と三井不動産の間で締結された「一元運用に関する覚書」の対象である「一元運用区画」（一元運用区画から生じる賃貸収益、賃貸費用は、各区分所有者が自己の区分所有区画に関わらず一元運用権利割合に応じて収受、負担）となっており、取得対象区画における一元運用権利割合は約23.92%（本物件既存持分（約24.74%）と併せて約48.66%）です（注2）。取得対象区画のうち事務所区画である14階の一部・24階～28階・31階については、既存のマスターリース契約を変更することにより賃貸借の対象に含める予定です。取得対象区画のうち地下1階～4階の店舗区画については、固定賃料型マスターリース契約を締結しています。  ②本物件は、豊洲交番や東京メトロ有楽町線の地下鉄出入口等の既存の建物及び隣接するＳＭＢＣ豊洲ビル等を含む複数の敷地・建物と一体で開発されており、連担保建築物設計制度（注3）に係る建築基準法の認定を受けています。認定を受けた区域全体は建物毎に複数の敷地に分割されており、各敷地についてそれぞれの特性に応じた建ぺい率の規制と容積率の緩和等が適用されています。

特記事項	③東京都江東区豊洲二丁目15番13は共有土地であり、当該共有に係る共有物に関する協定書の適用を受けます。なお、当該協定書においては、共有持分を譲渡する場合の他の共有者の優先交渉権、譲渡及び担保設定に関する制限、共有に係る分割請求の禁止等が定められています。
	④本物件は、区分所有建物であり、当該区分所有に係る区分所有者間基本協定及び管理規約の適用を受けます。なお、区分所有者間基本協定においては、専有部分を譲渡する場合の他の区分所有者の優先交渉権等が、管理規約においては、専有部分と敷地利用権及び共用部分等の共有持分の分離処分の禁止等が定められています。
	⑤本物件の関連資産である豊洲パークブリッジ（歩行者連絡横断橋）は、団地に関するいわゆる団地共用部分等であり、当該団地共有に係る団地管理規約の適用を受けます。団地管理規約においては、豊洲パークブリッジの共有持分と本物件の敷地の分離処分の禁止等が定められています。
	⑥本敷地は工場跡地を含んでおり、その一部には砒素による汚染土壌が残置されていることから土壌汚染対策法に基づく形質変更時要届出区域が存在すること、及び、関係法令に基づき適切に管理された状態であることを、株式会社イー・アール・エスに確認しています。

（注１）取得対象には、本建物に付随する全体共用部分等（付随設備等を含む）の共有持分（約29.10％）、団地共用部分等の共有持分（約20.90％）等を含みます。なお、事務所区画に付随する全体共用部分等（付随設備等を含む）の共有持分は約20.18％、団地共用部分等の共有部分は約14.50％であり、商業区画に付随する全体共用部分等（付随設備等を含む）の共有持分は約8.91％、団地共用部分等の共有部分は約6.40％です。

（注２）一元運用区画は、本建物の４階～32階（４階店舗区画を除き、32階屋外テラスを含む）が対象です。

（注３）複数の敷地により構成される一団の土地の区域内において、既存建築物の存在を前提とした合理的な設計により建築物を建築する場合に、特定行政庁が認めるものについては、複数建築物が同一の敷地内にあるものとみなして、建築規制が適用される制度です。

(b) 2024年１月５日付で以下の資産の譲渡について売買契約を締結しており、同年９月30日付で譲渡を予定しています。当該売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。本投資法人（売主）の責に帰すべき事由に基づき本物件の売買契約が解除された場合には、買主に対し、かかる契約の違約金を支払うことになっています。なお、契約にかかる違約金は売買価格相当額となります。契約締結日現在の概況等は以下のとおりです。

物件の名称		つくば三井ビルディング
特定資産の種類		信託受益権
所在地（住居表示）		茨城県つくば市竹園一丁目6番1号
土地	地積	6,280.82㎡
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100％
建物	構造	鉄骨造陸屋根地下2階付19階建
	延床面積	26,266.10㎡
	所有形態	所有権100％
	建築時期	1990年3月14日
	用途	事務所、店舗、駐車場
譲渡予定年月日		2024年9月30日
譲渡予定価格		10,920,000,000円
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
建物管理会社		東京美装興業株式会社

(c) 2024年１月31日付で以下の資産の譲渡について売買契約を締結しており、同年３月28日付で譲渡を予定しています。当該売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。本投資法人（売主）の責に帰すべき事由に基づき本物件の売買契約が解除された場合には、買主に対し、かかる契約の違約金を支払うことになっています。なお、契約にかかる違約金は売買価格の20％となります。契約締結日現在の概況等は以下のとおりです。

物件の名称		グラントウキョウサウスタワー（区分所有権の一部）
特定資産の種類		不動産
所在地（住居表示）		東京都千代田区丸の内一丁目9番2号
土地	地積	20,778.29㎡（敷地全体）
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権（1,800.85㎡）の共有持分約40.94％ 借地権（20,778.29㎡）の準共有持分約4.18％
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下4階付42階建
	延床面積	137,662.87㎡（建物全体）
	所有形態	所有権（区分所有権）
	建築時期	2007年10月10日
	所有階・ 床面積・ 用途等	所有階：事務所、物置　6～9階　8,682.72㎡  所有割合：専有面積割合で約10.66％に相当
譲渡予定年月日		2024年3月28日
譲渡予定価格		41,200,000,000円
信託受託者		—
建物管理会社		株式会社ＪＲ東日本ビルディング

(参考情報)

2023年3月15日付で、以下の資産の譲渡について売買契約を締結しており、2024年3月29日付で譲渡を予定しています。当該売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。本投資法人（売主）の責に帰すべき事由に基づき本物件の売買契約が解除された場合には、買主に対し、かかる契約の違約金を支払うことになっていす。なお、契約にかかる違約金は売買価格の10%となります。契約締結日現在の概況等は以下のとおりです。

物件の名称		パナソニック東京汐留ビル
特定資産の種類		信託受益権
所在地（住居表示）		東京都港区東新橋一丁目5番1号
土地	地積	19,708.36㎡（敷地全体）
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権（所有権の共有持分（1万分の2,014）を信託財産とした信託受益権の準共有持分10%（敷地全体面積の約2.01%相当））
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下4階付43階建（1棟の建物表示であり、パナソニック東京汐留ビルの構造は鉄骨造地下4階付24階建）
	延床面積	263,035.06㎡（建物全体）
	所有形態	所有権（本建物を信託財産とした信託受益権の準共有持分10%（本建物は隣接する汐留シティセンターと1棟を構成する区分所有建物であり、その区分所有割合（共用部分の持分割合）は1万分の2,014です。）（延床面積（建物全体）の約2.01%相当））
	建築時期	2003年1月9日
	用途	事務所、店舗（パナソニック東京汐留ビルの用途）
譲渡予定年月日		2024年3月29日
譲渡予定価格		6,700,000,000円
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
建物管理会社		パナソニック ファシリティーズ株式会社

1. 出資の状況

期 決算年月	第41期 2021年12月31日現在	第42期 2022年6月30日現在	第43期 2022年12月31日現在	第44期 2023年6月30日現在	第45期 2023年12月31日現在
発行可能投資口総口数	4,000,000口	4,000,000口	4,000,000口	4,000,000口	4,000,000口
発行済投資口の総口数	1,652,500口	1,700,991口	1,700,991口	1,700,991口	1,700,991口
出資総額	642,044百万円	673,047百万円	673,047百万円	673,047百万円	673,047百万円
投資主数	16,019人	16,485人	16,866人	18,270人	17,378人

2. 投資口に関する事項

2023年12月31日現在における発行済投資口の総口数のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数に 対する所有投資口数の割合 (%)
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	445,112	26.16
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	260,470	15.31
野村信託銀行株式会社（投信口）	80,133	4.71
三井不動産株式会社	57,630	3.38
ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティ－505234	36,410	2.14
住友生命保険相互会社	24,512	1.44
S S B T C C L I E N T O M N I B U S A C C O U N T	24,461	1.43
ジェーピー モルガン チェース バンク 385771	19,699	1.15
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505103	18,085	1.06
J P モルガン証券株式会社	18,067	1.06
合 計	984,579	57.88

(注) 発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数点第2位未満を切捨てにより表示しています。



3. 役員等に関する事項

(1) 当期末における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	西山 晃一	—	3,600
監督役員 (注1)	岡田 理樹	石井法律事務所パートナー 弁護士	9,000
	林 敬子	林敬子公認会計士事務所所長 公認会計士	
	小林 一寿	ケイ・ソー不動産鑑定代表 不動産鑑定士	
会計監査人	有限責任 あずさ監査法人	—	15,000 (注2)

(注1) 監督役員の兼職については、上記記載以外も含めて、いずれも本投資法人と利害関係はありません。  
(注2) 有限責任 あずさ監査法人に対する公認会計士法第2条第1項以外の業務に係る支払報酬はありません。また、同監査法人と同一のネットワークに属する者への支払報酬はありません。

(2) 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質及び監査報酬額等、諸般の事情を総合的に勘案し、本投資法人の役員会において検討します。

(3) 役員等と投資法人との間の補償契約に関する事項

該当事項はありません。

4. 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は以下のとおりです。

被保険者の範囲	役員等賠償責任保険契約の内容の概要
執行役員及び監督役員	(填補の対象とされる保険事故の概要) 被保険者がその地位に基づき行った行為に起因して損害賠償請求がなされたことにより、被保険者が被る損害賠償金や訴訟費用等が填補されることになります。 (保険料の負担割合) 全額を本投資法人が負担しています。 (役員等の職務の執行の適正性が損なわれないようするための措置) 犯罪行為又は法令に違反することを認識しながら行った行為等にかかる被保険者の被る損害等は補償の対象外としています。

5. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2023年12月31日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委託区分	名 称
資産運用会社	日本ビルファンドマネジメント株式会社
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資主名簿等管理人）	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（特別口座管理事務受託者）	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（会計事務等）	令和アカウンティング・ホールディングス株式会社
一般事務受託者（機関の運営）	日本ビルファンドマネジメント株式会社
一般事務受託者（納税事務等）	PwC税理士法人
一般事務受託者（投資法人債に関する事務）	三井住友信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行

1. 本投資法人の資産の構成

資産の種類	地域等	第44期 (2023年6月30日現在)		第45期 (2023年12月31日現在)	
		保有総額（注1） (百万円)	対総資産比率 (%)	保有総額（注1） (百万円)	対総資産比率 (%)
不動産 (注3)	東京23区	751,786	54.2	734,943	53.0
	うち都心5区（注4）	536,050	38.7	528,547	38.1
	東京周辺都市部	27,220	2.0	27,248	2.0
	地方都市部	117,726	8.5	117,520	8.5
信託不動産	東京23区	405,965	29.3	405,728	29.3
	うち都心5区（注4）	309,155	22.3	309,218	22.3
	東京周辺都市部	21,891	1.6	21,551	1.6
	地方都市部	43,471	3.1	51,482	3.7
小 計		1,368,061	98.7	1,358,473	98.0
預金・その他の資産		17,859	1.3	27,145	2.0
資産総額計（注2）		1,385,920 (1,368,061)	100.0 (98.7)	1,385,619 (1,358,473)	100.0 (98.0)

(注1) 不動産及び信託不動産の保有総額は、決算日時点の貸借対照表計上額によっています。なお、貸借対照表計上額は、土地、建物、構築物、機械及び装置、工具、器具及び備品もしくは信託が保有するこれらの資産及び無形固定資産（借地権、地上権など）と長期前払費用の合計の取得価額（取得に係る諸費用を含みます。）から減価償却累計額を控除した帳簿価額です。

(注2) 括弧内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産の保有に相当する部分を記載しています。

(注3) 西新宿六丁目共有組合（民法第667条に規定する組合）及び中目黒GTタワー共有床組合（民法第667条に規定する組合）への出資部分（以下「任意組合出資持分」といいます。）については、不動産（東京23区）に含めて記載しており、また、以下において、それぞれ西新宿三井ビルディング、中目黒GTタワーとして一括して記載しています。

(注4) 「都心5区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区をいいます。なお、以下においても同様です。

2. 主要な保有資産

2023年12月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産(帳簿価額上位10物件)の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能 面積(注2) (㎡)	賃貸面積 (注2) (㎡)	稼働率 (%)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	主たる用途
新宿三井ビルディング	175,375	102,718	97,233	94.7	10.6	オフィスビル
飯田橋グラン・ブルーム	137,772	54,185	54,185	100.0	6.2	オフィスビル
六本木ティーキューブ	62,567	34,740	33,219	95.6	2.9	オフィスビル
NBF大崎ビル	60,747	74,425	74,306	99.8	(注3)	オフィスビル
ゲートシティ大崎	47,921	41,881	40,337	96.3	4.3	オフィスビル
グラントウキョウサウスタワー	47,294	10,924	9,418	86.2	1.5	オフィスビル
中之島三井ビルディング	44,098	42,389	41,491	97.9	3.0	オフィスビル
セレスティン芝三井ビルディング	41,275	38,011	38,011	100.0	3.2	オフィスビル
NBF品川タワー	37,846	22,778	22,646	99.4	(注3)	オフィスビル
豊洲ベイサイドクロスタワー	36,329	22,643	22,643	100.0	(注3)	オフィスビル
合 計	691,229	444,694	433,489	97.5	40.4	

(注1) 不動産等を信託財産とする信託受益権については、当該信託財産内のすべての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じたすべ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する会計方針を採用しています。

(注2) 賃貸可能面積及び賃貸面積は、小数点以下を四捨五入しています。

(注3) 当該物件については、テナント又は共有者から賃料収入を開示することにつき同意を得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として記載していません。

3. 不動産等組入資産明細

2023年12月31日現在、本投資法人が保有するオフィスビル（不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権等）の明細は以下のとおりです。（注1）

不動産等の名称			所在地	所有形態	賃貸可能 面積(注2) (㎡)	期末算定 価額(注3) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
東京 23 区	都 心 5 区	新宿三井ビルディング	東京都新宿区西新宿二丁目1番1号	不動産	102,718	180,000	175,375
		飯田橋グラン・ブルーム	東京都千代田区富士見二丁目10番2号	不動産	54,185	154,000	137,772
		六本木ティーキューブ	東京都港区六本木三丁目1番1号	信託受益権	34,740	62,700	62,567
		グラントウキョウサウスタワー	東京都千代田区丸の内一丁目9番2号	不動産	10,924	48,700	47,294
		西新宿三井ビルディング	東京都新宿区西新宿六丁目24番1号	不動産	33,770	45,900	31,770
		セレスティン芝三井ビルディング	東京都港区芝三丁目23番1号	不動産	38,011	47,000	41,275
		NBF品川タワー	東京都港区港南二丁目16番5号	信託受益権	22,778	49,000	37,846
		芝NBFタワー	東京都港区芝大門一丁目1番30号	信託受益権	24,730	29,300	27,512
		NBFプラチナタワー	東京都港区白金一丁目17番3号	信託受益権	33,503	64,300	25,339
		NBFコモディオ汐留	東京都港区東新橋二丁目14番1号	信託受益権	20,538	36,600	27,748
		G-BASE田町	東京都港区芝五丁目29番11号	信託受益権	12,481	29,500	27,148
		虎ノ門琴平タワー	東京都港区虎ノ門一丁目2番8号	不動産	16,848	35,800	17,224
		NBF渋谷ガーデンフロント	東京都渋谷区渋谷三丁目25番18号、26番3号	不動産	14,887	34,500	20,343
		NBF銀座通りビル	東京都中央区銀座五丁目7番5号	信託受益権	3,440	19,100	17,447
		新宿三井ビルディング二号館	東京都新宿区西新宿三丁目2番11号	信託受益権	14,617	20,600	16,355
		興和西新橋ビルB棟	東京都港区西新橋二丁目14番1号	信託受益権	10,347	14,200	11,359
		リバーシティM-SQUARE	東京都中央区佃二丁目1番6号	不動産	16,261	13,700	11,545
		NBF虎ノ門ビル	東京都港区西新橋一丁目6番21号	信託受益権	10,089	17,900	12,778
		新橋M-SQUARE	東京都港区新橋一丁目10番6号	不動産	5,390	14,300	11,171
		NBFALLIANCE	東京都港区南青山五丁目2番1号	信託受益権	4,035	13,600	9,620
		四谷メディカルビル	東京都新宿区左門町17番4、20番1,2,4,5,6,12,13,17,18,20,21,23,24,25	信託受益権	7,481	7,990	7,348
		NBF渋谷イースト	東京都渋谷区渋谷三丁目3番5号	不動産	4,999	10,100	8,328
		NBF高輪ビル	東京都港区高輪一丁目3番13号	信託受益権	10,448	7,780	6,157
		NBF赤坂山王スクエア	東京都港区赤坂二丁目2番12号	信託受益権	5,258	7,540	6,249
		NBF神田須田町ビル	東京都千代田区神田須田町二丁目3番1	不動産	4,470	8,670	5,233
		NBF小川町ビルディング	東京都千代田区神田小川町一丁目3番1	不動産	5,340	6,890	5,435
		住友電設ビル	東京都港区三田三丁目12番15号	信託受益権	5,971	5,320	4,826
		NBF東銀座スクエア	東京都中央区築地一丁目13番14号	信託受益権	4,871	8,210	4,217
		パナソニック東京汐留ビル	東京都港区東新橋一丁目5番1号	信託受益権	4,577	5,950	4,696
		日本橋兜町M-SQUARE	東京都中央区日本橋兜町1番4号	不動産	3,298	5,540	4,276

不動産等の名称			所 在 地	所有形態	賃貸可能 面積(注2) (㎡)	期末算定 価額(注3) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
東京 23 区	都心5区	N B F 八丁堀テラス	東京都中央区新川二丁目20番15号	不動産	5,270	5,460	4,436
		龍角散ビル	東京都千代田区東神田二丁目5番12号	不動産	5,332	4,920	4,433
		神宮前M-S Q U A R E	東京都渋谷区神宮前一丁目4番16号	不動産	7,213	4,980	2,628
		都心5区計			558,821	1,020,050	837,766
	東京23区	N B F 大崎ビル	東京都品川区大崎二丁目10番1号	信託受益権	74,425	86,100	60,747
		ゲートシティ大崎	東京都品川区大崎一丁目11番1号、2号、6号	不動産	41,881	71,700	47,921
		豊洲ベイサイドクロスタワー	東京都江東区豊洲二丁目2番1号	不動産	22,643	37,000	36,329
		N B F 豊洲キャナルフロント	東京都江東区豊洲五丁目6番52号	信託受益権	36,639	38,400	27,363
		上野イーストタワー	東京都台東区東上野二丁目16番1号	不動産	28,711	39,400	32,783
		N B F 豊洲ガーデンフロント	東京都江東区豊洲五丁目6番15号	不動産	28,299	29,700	21,051
		大崎プライトコア・プライトプラザ	東京都品川区北品川五丁目5番15号、4番1号	不動産	14,174	25,600	23,119
		中目黒G T タワー	東京都目黒区上目黒二丁目1番1号	不動産	21,438	20,700	15,885
		大崎プライトタワー	東京都品川区北品川五丁目6番1号	不動産	6,070	14,600	13,660
		N B F 池袋イースト	東京都豊島区東池袋三丁目4番3号	不動産	11,073	13,600	8,685
		東五反田スクエア	東京都品川区東五反田二丁目10番2号	不動産	6,166	8,850	6,959
		N B F 池袋タワー	東京都豊島区東池袋一丁目33番8号	信託受益権	5,642	5,760	4,254
		N B F 池袋シティビル	東京都豊島区東池袋一丁目17番8号	信託受益権	5,021	5,750	4,144
		東京23区計				861,003	1,417,210
東京 周 辺 都 市 部	調布サウスゲートビル	東京都調布市小島町二丁目48番26	不動産	13,762	9,780	7,471	
	横浜S T ビル	神奈川県横浜市区北幸一丁目11番15号	信託受益権	24,104	22,300	15,255	
	パレール三井ビルディング	神奈川県川崎市川崎区東田町8番	不動産	12,545	4,880	2,915	
	つくば三井ビルディング	茨城県つくば市竹園一丁目6番1号	信託受益権	16,834	8,870	6,295	
	シーノ大宮ノースウィング	埼玉県さいたま市大宮区桜木町一丁目10番15,16	不動産	20,698	24,600	12,907	
	N B F 浦和ビル	埼玉県さいたま市浦和区東高砂町2番5号	不動産	3,455	2,120	1,837	
	N B F 松戸ビル	千葉県松戸市本町18番4,10,11,12,14,15	不動産	4,770	2,490	2,116	
東京周辺都市部計				96,167	75,040	48,799	
地 方 都 市 部	札幌エルプラザ	北海道札幌市北区北八条西三丁目28番、31番2	不動産	11,396	8,420	2,879	
	N B F 札幌南二条ビル	北海道札幌市中央区南二条西二丁目18番1	信託受益権	5,351	1,600	1,748	
	三井住友銀行名古屋ビル	愛知県名古屋市中区錦二丁目18番19号	信託受益権	17,658	16,600	14,765	
	名古屋三井ビルディング新館	愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目24番20号	不動産	11,222	14,200	13,178	
	名古屋三井ビルディング本館	愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目24番30号	不動産	12,989	14,100	13,833	
	N B F 名古屋広小路ビル	愛知県名古屋市中区栄二丁目3番6号	不動産	9,879	6,630	5,983	
	中之島三井ビルディング	大阪府大阪市北区中之島三丁目3番3号	不動産	42,389	47,600	44,098	

不動産等の名称		所 在 地	所有形態	賃貸可能 面積(注2) (㎡)	期末算定 価額(注3) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
地 方 都 市 部	アクア堂島NBFタワー	大阪府大阪市北区堂島浜一丁目4番16号	信託受益権	21,917	20,500	14,405
	中之島セントラルタワー	大阪府大阪市北区中之島二丁目2番7号	不動産	17,279	19,500	13,274
	信濃橋三井ビルディング	大阪府大阪市西区靱本町一丁目11番7号	不動産	24,413	13,800	10,214
	堺筋本町センタービル	大阪府大阪市中央区本町二丁目1番6号	信託受益権	23,168	14,900	12,372
	淀屋橋フレックスタワー	大阪府大阪市中央区高麗橋三丁目3番11号	信託受益権	7,432	10,300	8,189
	広島袋町ビルディング	広島県広島市中区袋町5番25号	不動産	3,930	2,350	1,781
	NBF松山日銀前ビル	愛媛県松山市三番町四丁目9番6	不動産	5,984	3,890	2,795
	博多祇園M-SQUARE	福岡県福岡市博多区冷泉町2番1号	不動産	14,328	12,700	6,185
	NBF熊本ビル	熊本県熊本市中央区辛島町3番20号	不動産	7,931	4,330	3,295
地方都市部計				237,265	211,420	169,002
合 計				1,194,435	1,703,670	1,358,473

(ご参考) 第46期取得予定・第46期及び第47期譲渡予定物件の状況

取得 又は 譲渡	不動産等の名称			所 在 地	特定 資産の 種類	賃貸 可能 面積 (注 2) (㎡)	鑑定 評価額 (百万円)	取得予定 価格又は 譲渡予定 価格 (百万円)
取得	東京23区		豊洲ベイサイドクロスタワー (追加取得)	東京都江東区 豊洲二丁目2番1号	不動産	28,870	43,900	43,800
譲渡	東京 23区	都心 5区	グラントウキョウサウスタワー (区分所有権の一部)	東京都千代田区 丸の内一丁目9番2号	不動産	8,749	39,100	41,200
			パナソニック東京汐留ビル	東京都港区 東新橋一丁目5番1号	信託受益権	4,577	5,950	6,700
	東京周辺 都市部		つくば三井ビルディング	茨城県つくば市 竹園一丁目6番1号	信託受益権	16,834	8,870	10,920



本投資法人が投資するオフィスビル毎の賃貸事業の推移は以下のとおりです。（注１）

不動産等の名称		第44期(2023年1月1日～2023年6月30日)				第45期(2023年7月1日～2023年12月31日)			
		テナント総数 期末時点 (件)	稼働率 期末時点 (注５) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (注５) (%)	テナント総数 期末時点 (件)	稼働率 期末時点 (注５) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (注５) (%)
東京都心5区	新宿三井ビルディング（注４）	92	97.7	5,025	11.1	95	94.7	4,839	10.6
	飯田橋グラン・ブルーム（注４）	34	100.0	2,758	6.1	33	100.0	2,841	6.2
	六本木ティーキューブ（注４）	73	95.6	1,135	2.5	64	95.6	1,317	2.9
	グラントウキョウサウスタワー	6	75.0	645	1.4	8	86.2	666	1.5
	西新宿三井ビルディング（注４）	53	95.3	1,135	2.5	54	99.7	1,220	2.7
	セレスティン芝三井ビルディング(注4)	11	100.0	1,427	3.2	11	100.0	1,472	3.2
	N B F 品川タワー	10	99.4	(注６)	(注６)	10	99.4	(注６)	(注６)
	芝N B F タワー	28	100.0	1,006	2.2	27	100.0	971	2.1
	N B F プラチナタワー	10	100.0	1,457	3.2	10	100.0	1,449	3.2
	N B F コモディオ汐留	17	90.9	815	1.8	18	93.3	797	1.7
	G-B A S E 田町	10	94.0	566	1.3	12	88.0	622	1.4
	虎ノ門琴平タワー（注４）	26	97.8	920	2.0	26	97.5	900	2.0
	N B F 渋谷ガーデンフロント	4	99.9	(注６)	(注６)	4	99.9	(注６)	(注６)
	N B F 銀座通りビル	1	100.0	(注６)	(注６)	1	100.0	(注６)	(注６)
	新宿三井ビルディング二号館	45	93.8	599	1.3	46	100.0	607	1.3
	興和西新橋ビルB棟（注４）	20	93.4	405	0.9	20	100.0	398	0.9
	リバーシティM-S Q U A R E	7	100.0	565	1.3	7	100.0	558	1.2
	N B F 虎ノ門ビル	11	78.3	300	0.7	9	69.9	276	0.6
	新橋M-S Q U A R E	10	100.0	299	0.7	10	100.0	323	0.7
	N B F A L L I A N C E	5	100.0	290	0.6	5	100.0	321	0.7
	四谷メディカルビル（注４）	40	97.8	225	0.5	40	97.8	236	0.5
	N B F 渋谷イースト	4	100.0	231	0.5	3	92.7	233	0.5
	N B F 芝公園ビル（注４）	19	83.2	204	0.5	—	—	178	0.4
	N B F 高輪ビル	13	93.6	275	0.6	13	100.0	287	0.6
	N B F 赤坂山王スクエア	6	100.0	206	0.5	6	100.0	211	0.5
	N B F 神田須田町ビル	9	95.6	181	0.4	10	100.0	201	0.4
	N B F 小川町ビルディング（注４）	16	97.7	194	0.4	16	95.5	195	0.4
	住友電設ビル	1	100.0	(注６)	(注６)	1	100.0	(注６)	(注６)
	N B F 東銀座スクエア	6	88.0	191	0.4	6	53.9	168	0.4
	パナソニック東京汐留ビル	1	100.0	(注６)	(注６)	1	100.0	(注６)	(注６)

不動産等の名称			第44期(2023年1月1日～2023年6月30日)				第45期(2023年7月1日～2023年12月31日)			
			テナント総数 期末時点 (件)	稼働率 期末時点 (注5) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (注5) (%)	テナント総数 期末時点 (件)	稼働率 期末時点 (注5) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (注5) (%)
東京23区	都心5区	日本橋兜町M-S Q U A R E	2	100.0	(注6)	(注6)	2	100.0	(注6)	(注6)
		N B F 八丁堀テラス	1	100.0	(注6)	(注6)	1	100.0	(注6)	(注6)
		龍角散ビル	15	100.0	187	0.4	15	100.0	187	0.4
		神宮前M-S Q U A R E	7	100.0	407	0.9	7	100.0	407	0.9
	N B F 大崎ビル	2	100.0	(注6)	(注6)	1	99.8	(注6)	(注6)	
	ゲートシティ大崎 (注4)	72	94.5	1,989	4.4	75	96.3	1,939	4.3	
	豊洲バイサイドクロスタワー (注4)	3	100.0	(注6)	(注6)	3	100.0	(注6)	(注6)	
	N B F 豊洲キャナルフロント	16	98.1	951	2.1	16	100.0	998	2.2	
	上野イーストタワー	2	100.0	(注6)	(注6)	2	100.0	(注6)	(注6)	
	N B F 豊洲ガーデンフロント	5	100.0	850	1.9	5	100.0	874	1.9	
	大崎ブライトコア・ブライトプラザ(注4)	18	96.1	646	1.4	19	91.5	607	1.3	
	中目黒G T タワー (注4)	17	100.0	979	2.2	17	100.0	946	2.1	
	大崎ブライトタワー (注4)	11	99.3	(注6)	(注6)	12	99.6	(注6)	(注6)	
	N B F 上野ビル	6	100.0	300	0.7	—	—	243	0.5	
	N B F 池袋イースト	22	100.0	400	0.9	21	100.0	425	0.9	
	東五反田スクエア (注4)	15	96.3	241	0.5	17	100.0	243	0.5	
	N B F 池袋タワー	17	100.0	199	0.4	18	100.0	193	0.4	
	N B F 池袋シティビル	9	93.8	158	0.4	9	93.8	160	0.4	
	東京周辺都市部	調布サウスゲートビル	1	100.0	(注6)	(注6)	1	100.0	(注6)	(注6)
		新川崎三井ビルディング (注4)	—	—	94	0.2	—	—	—	—
横浜S T ビル		99	99.6	835	1.8	99	100.0	854	1.9	
パレール三井ビルディング (注4)		30	100.0	304	0.7	28	100.0	308	0.7	
つくば三井ビルディング		61	96.9	446	1.0	61	98.7	442	1.0	
シーノ大宮ノースウィング		39	98.2	833	1.8	40	100.0	845	1.9	
N B F 浦和ビル		14	100.0	103	0.2	15	100.0	106	0.2	
N B F 松戸ビル		26	90.9	120	0.3	26	90.9	111	0.2	
地方都市部	札幌エルプラザ	14	100.0	343	0.8	14	100.0	346	0.8	
	N B F 札幌南二条ビル	3	100.0	117	0.3	3	100.0	120	0.3	
	三井住友銀行名古屋ビル	11	99.8	638	1.4	11	99.8	648	1.4	
	名古屋三井ビルディング新館 (注4)	25	87.7	406	0.9	24	83.2	374	0.8	
	名古屋三井ビルディング本館 (注4)	67	97.6	486	1.1	67	97.1	504	1.1	

不動産等の名称		第44期(2023年1月1日～2023年6月30日)				第45期(2023年7月1日～2023年12月31日)			
		テナント総数 期末時点 (件)	稼働率 期末時点 (注5) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (注5) (%)	テナント総数 期末時点 (件)	稼働率 期末時点 (注5) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (注5) (%)
地方都市部	NBF名古屋広小路ビル	22	98.1	256	0.6	22	91.8	244	0.5
	中之島三井ビルディング（注4）	48	96.0	1,345	3.0	49	97.9	1,351	3.0
	アクア堂島NBFタワー	46	91.0	649	1.4	46	96.4	648	1.4
	中之島セントラルタワー	30	99.3	606	1.3	29	100.0	604	1.3
	信濃橋三井ビルディング（注4）	58	99.8	624	1.4	57	96.3	612	1.3
	堺筋本町センタービル	58	97.2	581	1.3	57	96.9	575	1.3
	淀屋橋フレックスタワー	—	—	—	—	12	95.2	44	0.1
	広島袋町ビルディング	17	97.9	102	0.2	16	95.1	102	0.2
	NBF松山日銀前ビル	21	100.0	165	0.4	19	92.0	159	0.4
	博多祇園M-SQUARE	21	100.0	464	1.0	21	100.0	479	1.0
	NBF熊本ビル	13	100.0	188	0.4	11	96.8	190	0.4
合 計		1,552	97.5	45,148	100.0	1,534	97.5	45,635	100.0

(注1) 不動産等を信託財産とする信託受益権については、当該信託財産内のすべての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じたすべ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する会計方針を採用しています。

(注2) 賃貸可能面積は、小数点以下を四捨五入しています。

(注3) 期末算定価額は、本投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額（決算日を価格時点とする株式会社谷澤総合鑑定所又は大和不動産鑑定株式会社作成の不動産鑑定評価書による）を記載しています。

(注4) 賃借人が転借人に転賃借（サブリース）等を行っている物件のうち、転借人への賃貸借の状況により賃借人が支払う賃料が変動しうる賃貸借契約が締結されている物件です。なお、セレスティン芝三井ビルディングのホテル部分については、賃借人との間で固定賃料による賃貸借契約が締結されています。

(注5) 稼働率及び対総賃貸事業収入比率は、小数点第1位未満を四捨五入しています。

(注6) 当該物件については、テナント又は共有者から賃料収入を開示することにつき同意を得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として記載していません。

4. その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記「3.不動産等組入資産明細」に一括して記載しており、2023年12月31日現在同欄記載以外に本投資法人が投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。なお、任意組合出資持分は、特定資産（不動産）への投資に付随するものであることから特定資産（不動産）に含めて記載しています。

1. 資本的支出の予定

既存保有物件において、現在計画している改修工事等に伴う資本的支出のうち主要なものは以下のとおりです。なお、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。

また、定常的に支出される建築・設備関係の修繕工事に加えて、テナント満足度調査や近隣競合ビルのスペック調査等の結果を踏まえて、マーケットのなかでの競争力の維持向上、テナント満足度の維持向上を目的とした改修工事を今後とも実施します。

不動産等の名称 (所在)	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
2024年6月期（第46期）計上予定					
西新宿三井ビルディング (東京都新宿区)	空調設備改修工事	自 2023年 7月 至 2024年 2月	320	—	—
芝NＢＦタワー (東京都港区)	トイレ改修工事	自 2024年 1月 至 2024年 6月	308	—	—
興和西新橋ビルＢ棟 (東京都港区)	空調設備改修工事	自 2024年 1月 至 2024年 6月	200	—	—
NＢＦプラチナタワー (東京都港区)	照明設備改修工事	自 2023年11月 至 2024年 6月	200	—	—
新宿三井ビルディング (東京都新宿区)	低層部表層改修工事	自 2024年 1月 至 2024年 5月	194	—	—
ゲートシティ大崎 (東京都品川区)	トイレ改修工事	自 2023年 7月 至 2024年 3月	157	—	—
堺筋本町センタービル (大阪府大阪市)	空調設備改修工事	自 2023年11月 至 2024年 4月	151	—	—
NＢＦコモディオ汐留 (東京都港区)	照明設備改修工事	自 2023年11月 至 2024年 2月	131	—	—
セレスティン芝三井ビルディング (東京都港区)	中央監視装置改修工事	自 2024年 1月 至 2024年 6月	122	—	—
シーノ大宮ノースウィング (埼玉県さいたま市)	照明設備改修工事	自 2024年 1月 至 2024年 6月	115	—	—
NＢＦ池袋シティビル (東京都豊島区)	トイレ改修工事	自 2024年 1月 至 2024年 6月	113	—	—
博多祇園M－SQUARE (福岡県福岡市)	照明設備改修工事	自 2024年 1月 至 2024年 6月	108	—	—
西新宿三井ビルディング (東京都新宿区)	低層共用部改修工事	自 2023年 8月 至 2024年 2月	107	—	—
中目黒GＴタワー (東京都目黒区)	中央監視設備改修工事	自 2023年8月 至 2024年3月	107	—	—
アクア堂島NＢＦタワー (大阪府大阪市)	照明設備改修工事	自 2024年 1月 至 2024年 6月	104	—	—
四谷メディカルビル (東京都新宿区)	空調設備改修工事	自 2023年11月 至 2024年 1月	89	—	—
NＢＦ小川町ビルディング (東京都千代田区)	受変電設備改修工事	自 2024年 5月 至 2024年 5月	77	—	—
NＢＦ赤坂山王スクエア (東京都港区)	受変電設備改修工事	自 2023年 5月 至 2024年 6月	68	—	—
龍角散ビル (東京都千代田区)	照明設備改修工事	自 2024年 5月 至 2024年 6月	68	—	—
札幌エルプラザ (北海道札幌市)	鍵管理設備改修工事	自 2023年 7月 至 2024年 3月	43	—	—

不動産等の名称 (所在)	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
広島袋町ビルディング (広島県広島市)	照明設備改修工事	自 2024年 1月 至 2024年 6月	22	—	—
2024年12月期 (第47期) 計上予定					
中之島三井ビルディング (大阪府大阪市)	自動制御機器改修工事	自 2022年 6月 至 2024年 7月	751	—	—
芝N B Fタワー (東京都港区)	トイレ改修工事	自 2024年 7月 至 2024年12月	279	—	—
横浜S Tビル (神奈川県横浜市)	非常用発電設備改修工事	自 2024年 1月 至 2024年12月	270	—	—
N B F豊洲ガーデンフロント (東京都江東区)	空調設備改修工事	自 2023年10月 至 2024年 7月	251	—	—
N B F プラチナタワー (東京都港区)	照明設備改修工事	自 2024年 5月 至 2024年12月	220	—	—
N B F 大崎ビル (東京都品川区)	照明設備改修工事	自 2024年 7月 至 2024年12月	186	—	—
新宿三井ビルディング (東京都新宿区)	天井内設備改修工事	自 2024年 5月 至 2024年11月	160	—	—
堺筋本町センタービル (大阪府大阪市)	空調設備改修工事	自 2024年 5月 至 2024年10月	150	—	—
興和西新橋ビルB棟 (東京都港区)	空調設備改修工事	自 2024年 7月 至 2024年12月	150	—	—
横浜S Tビル (神奈川県横浜市)	エレベーター改修工事	自 2024年 5月 至 2024年12月	135	—	—
N B F 池袋イースト (東京都豊島区)	受変電設備改修工事	自 2023年 6月 至 2024年10月	132	—	—
パレール三井ビルディング (神奈川県川崎市)	外壁改修工事	自 2024年 1月 至 2024年12月	126	125	125
シーノ大宮ノースウィング (埼玉県さいたま市)	照明設備改修工事	自 2024年 7月 至 2024年12月	114	—	—
アクア堂島N B Fタワー (大阪府大阪市)	照明設備改修工事	自 2024年 7月 至 2024年12月	104	—	—
N B F 渋谷イースト (東京都渋谷区)	受変電設備改修工事	自 2023年 7月 至 2024年12月	102	—	—
住友電設ビル (東京都港区)	パントリー改修工事	自 2024年 1月 至 2024年 7月	71	—	—
N B F 池袋シティビル (東京都豊島区)	受変電設備改修工事	自 2023年 8月 至 2024年12月	58	—	—
札幌エルプラザ (北海道札幌市)	鍵管理設備改修工事	自 2024年 7月 至 2024年12月	33	—	—
2025年 6月期 (第48期) 計上予定					
堺筋本町センタービル (大阪府大阪市)	受変電設備改修工事	自 2025年 1月 至 2025年 6月	672	—	—
ゲートシティ大崎 (東京都品川区)	トイレ改修工事	自 2023年11月 至 2025年 3月	399	—	—
パレール三井ビルディング (神奈川県川崎市)	トイレ改修工事	自 2024年 1月 至 2025年 3月	363	—	—
芝N B Fタワー (東京都港区)	トイレ改修工事	自 2025年 1月 至 2025年 6月	336	—	—

不動産等の名称 (所在)	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
西新宿三井ビルディング (東京都新宿区)	空調設備改修工事	自 2024年 4月 至 2025年 3月	331	—	—
N B F 大崎ビル (東京都品川区)	照明設備改修工事	自 2025年 1月 至 2025年 6月	191	—	—
興和西新橋ビルB棟 (東京都港区)	空調設備改修工事	自 2025年 1月 至 2025年 6月	185	—	—
中目黒G Tタワー (東京都目黒区)	中央監視設備改修工事	自 2024年 4月 至 2025年 3月	134	—	—
西新宿三井ビルディング (東京都新宿区)	トイレ改修工事	自 2024年 8月 至 2025年 2月	125	—	—
横浜S Tビル (神奈川県横浜市)	エレベーター改修工事	自 2024年11月 至 2025年 6月	118	—	—
四谷メディカルビル (東京都新宿区)	空調設備改修工事	自 2025年 1月 至 2025年 6月	117	—	—
シーノ大宮ノースウィング (埼玉県さいたま市)	照明設備改修工事	自 2025年 1月 至 2025年 6月	115	—	—
セレスティン芝三井ビルディング (東京都港区)	自動火災報知設備改修工事	自 2024年 5月 至 2025年 1月	114	—	—
N B F 池袋タワー (東京都豊島区)	受変電設備改修工事	自 2025年 4月 至 2025年 4月	50	—	—
2025年12月期 (第49期) 計上予定					
N B F 大崎ビル (東京都品川区)	照明設備改修工事	自 2025年 7月 至 2025年12月	190	—	—
芝N B Fタワー (東京都港区)	トイレ改修工事	自 2025年 7月 至 2025年12月	113	—	—
シーノ大宮ノースウィング (埼玉県さいたま市)	照明設備改修工事	自 2025年 7月 至 2025年12月	110	—	—
2026年 6月期 (第50期) 計上予定					
ゲートシティ大崎 (東京都品川区)	トイレ改修工事	自 2024年11月 至 2026年 3月	413	—	—
西新宿三井ビルディング (東京都新宿区)	トイレ改修工事	自 2025年 5月 至 2026年 2月	314	—	—
中目黒G Tタワー (東京都目黒区)	中央監視設備改修工事	自 2025年 4月 至 2026年 3月	115	—	—
横浜S Tビル (神奈川県横浜市)	エレベーター改修工事	自 2025年11月 至 2026年 6月	114	—	—



2. 期中の資本的支出

既存保有物件において、当期に行った資本的支出に該当する主な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は4,840百万円であり、当期に費用処理された修繕費1,344百万円と合わせ、6,184百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在)	目 的	期 間	工事金額 (百万円)
芝N B Fタワー (東京都港区)	照明設備改修工事 トイレ・給湯室系統給排水配管 及び設備改修工事 通用口廊下等床改修工事	自 2023年 7月 至 2023年12月	427
N B F プラチナタワー (東京都港区)	照明設備改修工事 セキュリティシステム改修工事 電力量計交換工事		382
龍角散ビル (東京都千代田区)	トイレ改修工事 エレベーター改修工事 照明設備改修工事		279
セレスティン芝三井ビルディング (東京都港区)	中央監視装置改修工事 セキュリティシステム改修工事 空調設備改修工事		230
興和西新橋ビルB棟 (東京都港区)	空調設備改修工事 照明設備改修工事 トイレ改修工事		192
リバーシティM－S Q U A R E (東京都中央区)	非常用発電機改修工事 消火設備改修工事 空調設備改修工事		191
博多祇園M－S Q U A R E (福岡県福岡市)	照明設備改修工事 駐車場設備改修工事 空調設備改修工事		182
六本木ティーキューブ (東京都港区)	空調設備改修工事 インターネット環境改修工事 吸収冷温水発生器改修工事		177
シーノ大宮ノースウィング (埼玉県さいたま市)	照明設備改修工事 空調設備改修工事 共用部カーペット・扉改修工事		175
N B F コモディオ汐留 (東京都港区)	照明設備改修工事 給水ユニット改修工事 駐車場設備改修工事		174
N B F 池袋シティビル (東京都豊島区)	トイレ改修工事 エレベーター改修工事 喫煙所臭気対策工事		143
N B F 八丁堀テラス (東京都中央区)	受変電設備改修工事 空調室内機部品交換工事 駐車場設備改修工事		142
N B F 札幌南二条ビル (北海道札幌市)	冷温水配管改修工事 空調設備改修工事 自動ドア改修工事		129
三井住友銀行名古屋ビル (愛知県名古屋市)	空調設備改修工事 防災システム改修工事 駐車場設備改修工事		125
中之島セントラルタワー (大阪府大阪市)	照明設備改修工事 空調設備改修工事 電力量計改修工事		120
N B F 池袋タワー (東京都豊島区)	トイレ改修工事 シャッター整備工事 ポンプ呼水槽改修工事		117
N B F 松山日銀前ビル (愛媛県松山市)	照明設備改修工事 加湿器エレメント改修工事 室外機圧縮機改修工事		113

不動産等の名称 (所在)	目 的	期 間	工事金額 (百万円)
調布サウスゲートビル (東京都調布市)	照明設備改修工事 上水・雑用水ポンプ改修工事 氷蓄熱設備電装部品改修工事	自 2023年 7月 至 2023年12月	109
四谷メディカルビル (東京都新宿区)	空調設備改修工事 電力量計改修工事 加圧給水ポンプ改修工事		105
N B F 品川タワー (東京都港区)	照明設備改修工事 貸付整備工事 空調中央監視盤改修工事		101
N B F 高輪ビル (東京都港区)	照明設備改修工事 防犯カメラ改修工事 トイレ改修工事		90
住友電設ビル (東京都港区)	エレベーター改修工事 耐火被覆補修及びシステム天井落下防止対策工事 風除室外側自動ドア部品交換工事		72
日本橋兜町M－S Q U A R E (東京都中央区)	照明設備改修工事 自動ドア改修工事 トイレ改修工事		51
札幌エルプラザ (北海道札幌市)	自動火災報知設備改修工事 東西外構及び埋設配管改修工事 中央監視設備改修工事		30
その他のビル	資産保全工事及びテナント満足度の維持向上を目的とした改修工事等		974
合計			4,840

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

該当事項はありません。

1. 運用等に係る費用明細

(単位:千円)

項 目	第44期	第45期
(a) 資産運用報酬	1,726,762	1,744,403
(b) 資産保管委託報酬	63,764	65,758
(c) 一般事務委託報酬	54,245	49,756
(d) 役員報酬	12,600	12,600
(e) 会計監査人報酬	15,000	15,000
(f) その他の費用	239,158	193,249
合 計	2,111,530	2,080,768

(注) 資産運用報酬には、上記記載金額のほか、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得及び不動産等の売却費用に計上した物件譲渡に係る運用報酬分が第44期には232,000千円、第45期には141,770千円あります。

2. 借入状況

2023年12月31日現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

	区 分	借入日	当期首 残 高 (百万円)	当期末 残 高 (百万円)	利率 (%) (注 1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
	借入先								
短期 借入金	(株)みずほ銀行	2023.12.29	5,000	5,000	0.105	2024. 1.31	期限一括	(注 2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注 3)
	小 計		5,000	5,000					
長期 借入金	(株)三菱UFJ銀行	2016. 6. 1	7,000	7,000	0.358	2028. 6. 1	期限一括	(注 2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注 3)
		2019. 3. 1	4,000	4,000	0.180	2027. 3. 1			
		2019. 3. 1	3,000	3,000	0.104	2025. 2.28			
		2019. 3. 1	3,000	3,000	0.138	2026. 2.27			
		2019. 7. 2	5,000	5,000	0.400	2029. 7. 2			
		2020. 2.28	8,000	8,000	0.400	2030. 2.28			
		2020. 2.28	2,000	2,000	0.270	2027. 2.26			
		2020. 5.29	7,000	7,000	0.270	2027. 5.31			
		2020. 7.31	6,000	6,000	0.150	2024. 7.31			
		2020. 7.31	4,000	4,000	0.400	2030. 7.31			
		2021. 1. 7	5,000	5,000	0.320	2028. 1. 7			
		2021. 1. 7	5,000	5,000	0.400	2030. 1. 7			
		2021. 1. 7	5,000	5,000	0.450	2031. 1. 7			
		2021. 2.26	6,000	6,000	0.450	2031. 2.28			
		2021. 2.26	4,000	4,000	0.180	2026. 2.27			
		2021. 6.30	3,000	3,000	0.400	2030. 6.28			
		2021. 6.30	2,000	2,000	0.335	2029. 1.31			
		2023. 3.31	4,000	4,000	0.396	2028. 3.31			

	区 分		借入日	当期首 残 高 (百万円)	当期末 残 高 (百万円)	利率 (%) (注 1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
	借入先									
長期 借 入 金	(株)日本政策投資銀行	2015. 9.11	13,000	13,000	0.747	2027. 9.10	期限一括	(注 2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注 3)	
		2016. 2.15	10,000	10,000	0.357	2028. 2.15				
		2016. 4. 8	10,000	10,000	0.256	2026. 4. 8				
		2016. 6. 1	5,000	5,000	0.250	2026. 6. 1				
		2016. 9.14	5,000	5,000	0.387	2028. 9.14				
		2017. 9.27	10,000	10,000	0.491	2029. 9.27				
		2018. 5.30	6,000	6,000	0.230	2024. 5.30				
		2019. 5.23	2,500	2,500	0.417	2029. 5.23				
		2019. 8. 5	5,000	5,000	0.400	2029. 8. 3				
		2021. 1. 7	3,000	3,000	0.450	2031. 1. 7				
		2023. 6.30	9,000	9,000	0.528	2030. 6.28				
	(株)三井住友銀行	2016. 6. 1	11,000	11,000	(注 4) 0.176	2029. 6. 1				
		2020. 4.28	6,000	6,000	0.150	2024. 4.26				
		2021. 1. 7	20,000	20,000	0.450	2031. 1. 7				
		2021. 1. 7	10,000	10,000	0.320	2028. 1. 7				
		2021. 6.30	1,000	1,000	0.350	2029. 6.29				
		2022.12.30	4,000	4,000	0.383	2026.12.30				
		2023. 2.28	5,000	5,000	0.468	2027. 2.26				
		2023. 2.28	3,000	3,000	0.693	2029. 2.28				
		2023. 2.28	2,000	2,000	0.806	2030. 2.28				
		2023. 4.28	3,000	3,000	0.318	2027. 4.30				
		2023. 4.28	2,000	2,000	0.597	2030. 4.30				
	三井住友信託銀行(株)	2018. 6. 1	6,000	6,000	0.223	2024. 5.31				
		2018. 6. 1	4,000	4,000	(注 4) 0.113	2024. 5.31				
		2019. 1.25	5,000	5,000	0.090	2024. 1.25				
		2019. 9.11	3,000	3,000	0.270	2026. 9.11				
		2019.12.30	10,000	10,000	0.210	2025.12.30				
		2020. 1.27	3,000	3,000	0.270	2027. 1.27				
		2021. 1. 7	10,000	10,000	0.400	2030. 1. 7				
		2022. 3.30	5,000	5,000	0.450	2032. 3.30				
		2022.12.30	3,000	3,000	0.815	2028.12.29				
	住友生命保険(相)	2016. 2. 3	3,000	3,000	0.300	2026. 2. 3				
		2016. 5.23	5,000	5,000	0.250	2026. 5.22				
		2017. 7.19	5,000	5,000	0.655	2032. 7.16				
		2018. 4.27	5,000	5,000	0.646	2033. 4.28				
		2018. 4.27	2,000	2,000	0.403	2028. 4.28				
		2019. 3.28	2,000	2,000	0.364	2032. 3.31				

	区 分	借入日	当期首 残 高 (百万円)	当期末 残 高 (百万円)	利率 (%) (注 1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
	借入先								
長期 借 入 金	住友生命保険(相)	2019. 5.23	3,000	3,000	0.650	2034. 5.23	期限一括	(注 2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注 3)
		2021. 1. 7	5,000	5,000	0.500	2032. 1. 7			
		2021. 1. 7	5,000	5,000	0.700	2036. 1. 7			
		2021. 7.16	5,000	5,000	0.700	2036. 7.16			
		2022.10.31	1,000	1,000	0.931	2034.10.31			
		2023. 3.30	2,000	2,000	0.890	2033. 9.30			
		2023. 3.30	2,000	2,000	1.005	2035. 3.30			
	(株)みずほ銀行	2018.11.30	7,000	7,000	(注4) 0.120	2025.11.30			
		2021. 1. 7	10,000	10,000	0.450	2031. 1. 7			
		2021. 1. 7	5,000	5,000	0.425	2030. 7. 7			
		2022. 5.27	10,000	10,000	(注 4) 0.155	2032. 5.27			
		2023. 4.28	3,000	3,000	0.246	2026. 4.30			
	信金中央金庫	2016. 9.14	5,000	5,000	0.250	2026. 9.14			
		2016.12.30	3,000	3,000	0.381	2026.12.30			
		2017. 6. 1	3,000	3,000	0.356	2027. 6. 1			
		2017. 7.12	4,000	4,000	0.433	2027. 7.12			
		2018. 3.29	4,000	4,000	0.219	2024. 3.29			
		2019. 3.28	3,000	3,000	0.100	2025.12.30			
		2019. 3.28	2,000	2,000	0.188	2028. 4.28			
		2019. 6.24	6,000	6,000	0.307	2029. 6.22			
		2021. 1. 7	5,000	5,000	0.450	2031. 1. 7			
	農林中央金庫	2019. 6.21	3,000	3,000	0.300	2027. 6.21			
		2019. 6.21	2,000	2,000	0.270	2026. 6.19			
		2020. 3.25	2,000	2,000	0.300	2028. 3.24			
		2020. 9.30	5,000	5,000	0.270	2027. 9.30			
		2021. 1. 7	5,000	5,000	0.320	2028. 1. 7			
		2022.10.31	1,000	1,000	0.616	2030.10.31			
		2023. 3.30	3,000	3,000	0.851	2033. 3.30			
		2023. 5.31	3,000	3,000	0.760	2032. 5.31			
	日本生命保険(相)	2019. 5.23	2,000	2,000	0.400	2029. 5.23			
		2020.12.29	2,000	2,000	0.200	2026. 5.29			
		2020.12.29	2,000	2,000	0.450	2030.12.27			
		2022. 3.23	5,000	5,000	0.425	2032. 1.30			
		2022.10.31	5,000	5,000	0.712	2032. 4.30			
	みずほ信託銀行(株)	2023. 4.28	3,000	3,000	0.868	2033. 4.30			
		2022.11. 1	4,000	4,000	(注 4) 0.165	2032.10.31			
		2023. 2.28	4,000	4,000	(注 4) 0.115	2028. 2.29			

	区 分	借入日	当期首 残 高 (百万円)	当期末 残 高 (百万円)	利率 (%) (注 1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
	借入先								
長期 借 入 金	みずほ信託銀行(株)	2023. 2.28	3,000	3,000	(注 4) 0.105	2025. 2.28	期限一括	(注 2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注 3)
		2023. 2.28	3,000	3,000	(注 4) 0.105	2026. 2.27			
	大樹生命保険(株)	2013. 5.30	2,000	2,000	1.486	2025. 5.30			
		2013.12.13	2,000	—	1.047	2023.12.13			
		2019. 3.29	1,000	1,000	0.084	2025. 3.31			
		2019. 9.11	1,000	1,000	0.416	2030. 1.31			
		2020. 2.13	1,000	1,000	0.400	2030. 2.13			
		2021. 3.30	2,000	2,000	0.491	2032. 1.30			
		2022.11. 1	2,000	2,000	1.008	2034.11. 1			
		2023. 3.30	2,000	2,000	0.987	2035. 3.30			
	(株)福岡銀行	2017. 6. 1	2,000	2,000	0.238	2024. 5.31			
		2019. 5.23	2,000	2,000	0.300	2027. 5.21			
		2021. 1. 7	2,000	2,000	0.400	2030. 1. 7			
		2022. 6.30	2,000	2,000	0.710	2032. 6.30			
		2022.10.31	1,000	1,000	0.767	2032.10.29			
	(株)山口銀行	2023. 6.30	2,000	2,000	(注 4) 0.170	2033. 6.30			
		2017. 1.10	1,000	1,000	0.477	2029. 1.10			
		2019. 5.23	2,000	2,000	0.400	2029. 5.23			
		2020. 8.31	1,000	1,000	0.500	2032. 8.31			
		2021. 1. 7	1,000	1,000	0.500	2032. 1. 7			
		2022.10.31	1,000	1,000	0.855	2033.10.31			
	(株)第四北越銀行	2023. 3.30	2,000	2,000	0.936	2034. 3.30			
		2017. 3. 3	2,000	2,000	0.257	2024. 3. 1			
		2017. 6.30	2,000	2,000	0.245	2024. 6.28			
		2021. 1. 7	2,000	2,000	0.400	2030. 1. 7			
		2022. 4.27	2,000	2,000	0.320	2029. 4.27			
	(株)八十二銀行	2020. 6.26	2,000	2,000	0.270	2027. 6.26			
		2020.12. 2	1,000	1,000	0.270	2027.12. 2			
		2021. 1. 7	1,000	1,000	0.320	2028. 1. 7			
	(株)山梨中央銀行	2022.10.31	1,000	1,000	0.767	2032.10.31			
		2017.10.13	1,000	1,000	0.272	2024.10.11			
		2018. 5.14	1,000	1,000	0.275	2025. 5.14			
		2019. 3.28	1,000	1,000	0.322	2031. 3.28			
	(株)伊予銀行	2022.10.31	1,000	1,000	0.767	2032.10.29			
		2015. 6.30	1,000	1,000	(注 4) 0.059	2025. 6.30			
		2021. 4.30	1,000	1,000	0.320	2028. 4.28			
		2022. 1.27	1,000	1,000	0.320	2029. 1.26			
		2022.10.31	1,000	1,000	(注 4) 0.165	2032.10.29			



	区 分	借入日	当期首 残 高 (百万円)	当期末 残 高 (百万円)	利率 (%) (注 1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
	借入先								
長期 借 入 金	大同生命保険(株)	2015. 9.11	1,000	—	0.417	2023. 9.11	期限一括	(注 2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注 3)
		2019. 3. 7	1,000	1,000	0.302	2029. 3. 7			
		2020.10. 2	1,000	1,000	0.400	2030.10. 2			
		2022. 6.30	1,000	1,000	0.716	2034. 6.30			
		2023. 9.11	—	1,000	1.033	2033. 9. 9			
	太陽生命保険(株)	2020. 5.29	1,000	1,000	0.650	2035. 5.31			
		2021. 7. 9	1,500	1,500	0.350	2029. 7. 9			
		2021. 7. 9	1,500	1,500	0.500	2032. 7. 9			
	(株)七十七銀行	2019. 5.23	1,000	1,000	0.400	2029. 5.23			
		2020. 3.25	1,000	1,000	0.400	2030. 3.25			
		2023. 6.30	2,000	2,000	0.616	2031. 6.30			
	(株)常陽銀行	2017. 3. 3	1,000	1,000	0.386	2027. 3. 3			
		2020. 2.28	1,000	1,000	0.300	2028. 2.28			
		2022.10.31	1,000	1,000	0.616	2030.10.31			
	(株)中国銀行	2020. 5.19	1,000	1,000	0.270	2027. 5.19			
		2021. 5.28	2,000	2,000	0.320	2028. 5.26			
	(株)群馬銀行	2021. 1. 7	1,000	1,000	0.320	2028. 1. 7			
		2022.10.31	1,000	1,000	0.539	2029.10.31			
		2023. 3.30	1,000	1,000	0.598	2030. 3.30			
	(株)SBI新生銀行	2013. 5.31	1,000	1,000	1.533	2025. 5.30			
		2021. 1. 7	1,000	1,000	0.450	2031. 1.31			
		2023. 3.30	1,000	1,000	0.851	2033. 3.30			
	(株)京葉銀行	2022. 4.27	1,000	1,000	0.450	2032. 4.27			
		2022.10.31	1,000	1,000	0.616	2030.10.31			
		2023. 3.30	1,000	1,000	0.503	2029. 3.30			
	朝日信用金庫	2023. 3.30	3,000	3,000	0.851	2033. 3.30			
	(株)千葉銀行	2018. 6.28	1,000	1,000	0.258	2025. 6.27			
		2019. 5.23	1,000	1,000	0.270	2026. 5.22			
	(株)もみじ銀行	2022. 9.30	1,000	1,000	0.724	2031. 9.30			
		2023. 3.30	1,000	1,000	0.851	2033. 3.30			
	(株)滋賀銀行	2022.10.31	1,000	1,000	0.616	2030.10.31			
		2022.10.31	1,000	1,000	0.767	2032.10.29			
	(株)りそな銀行	2017. 6. 1	1,000	1,000	(注 4) 0.136	2027. 6. 1			
	三井住友海上火災保険(株)	2021. 1. 7	1,000	1,000	0.320	2028. 1. 7			
	(株)きらぼし銀行	2022. 9.30	1,000	1,000	0.792	2032 .9.30			
	(株)関西みらい銀行	2022.10.31	1,000	1,000	0.767	2032.10.31			
	小 計			542,500	540,500				
合 計			547,500	545,500					

(注 1) 利率は借入れ毎に表示しています。利率は、小数点第 3 位未満を切り捨てて表示しています。  
(注 2) 資金使途は、いずれも不動産又は不動産信託受益権の購入資金、借入金の借換資金及び運転資金等です。  
(注 3) 上記借入金については、本投資法人と各個別金融機関の間の「融資に関する合意書」において、すべての金融機関からの借入金相互間で同順位である旨の特約が付されています。  
(注 4) 変動金利による借入れです。その他は、すべて固定金利による借入れです。

3. 投資法人債

2023年12月31日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘 柄	発行年月日	当期首 残 高 (百万円)	当期末 残 高 (百万円)	利率 (%) (注 2)	償還期限	償還方法	使 途	摘 要
第14回無担保投資法人債	2016. 6. 9	5,000	5,000	1.000	2046. 6. 8	期限一括	(注 1)	
第15回無担保投資法人債	2017. 5.22	5,000	5,000	0.914	2037. 5.22			
第16回無担保投資法人債	2018. 5.23	5,000	5,000	0.220	2025. 5.23			
第17回無担保投資法人債	2018. 5.23	5,000	5,000	0.888	2038. 5.21			
第18回無担保投資法人債	2018.12.19	7,000	7,000	0.200	2024. 1.10			
第19回無担保投資法人債	2020. 8.14	15,000	15,000	0.180	2025. 8.14			
第20回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2021. 3.22	5,000	5,000	0.150	2026. 3.19			
合 計		47,000	47,000					

(注 1) 資金使途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金、借入金の借換資金及び運転資金等です。  
(注 2) 利率は、小数点第 3 位未満を切り捨てて表示しています。

1. 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

資産の種類	不動産等の名称	取 得		譲 渡			
		取得年月日	取得価格 (百万円) (注 1)	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円) (注 1)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円) (注 2)
不動産	西新宿三井ビルディング (追加取得分)	2023. 9. 7	121	—	—	—	—
信託受益権	淀屋橋フレックスタワー	2023.11.30	9,833	—	—	—	—
不動産 (注 3)	N B F 上野ビル	—	—	2023.11.30	9,900	8,131	(注 4)
不動産 (注 3)	N B F 芝公園ビル	—	—	2023.11.30	8,500	6,728	1,714
合 計		—	9,954	—	18,400	14,859	1,714

(注 1) 取得価格又は譲渡価格は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を考慮しない金額（売買契約書等に記載された価格）を記載しています。

(注 2) 売却損益には、上記のほか、「その他譲渡費用」及び「固定資産圧縮額」を反映した金額を記載しています。

(注 3) 譲渡に際して、譲渡年月日と同日付で本物件の信託設定を行い、かかる信託の受益権を譲渡しました。

(注 4) 「淀屋橋フレックスタワー」と「N B F 上野ビル」の交換取引により、法人税法第50条「交換により取得した資産の圧縮額の損金算入」を適用し、交換譲渡資産である「N B F 上野ビル」から発生した交換差益1,701百万円と同額を圧縮記帳（交換差益と帳簿価額を相殺処理）することにより、「淀屋橋フレックスタワー」の帳簿価額を減額処理しています。その結果、「N B F 上野ビル」の交換差益は発生しません。

2. その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

3. 特定資産の価格等の調査

取得 又は 譲渡	不動産等の名称	取引 年月日	資産の内容	取得価格 又は 譲渡価格 (百万円)(注 1)	不動産鑑定 評価額 (百万円)	不動産 鑑定機関	価格時点
取得	西新宿三井ビルディング (追加取得分)	2023. 9. 7	土地 建物（附属 設備を含む） 信託土地	121	228	大和不動産 鑑定株式会社	2023. 7.31
取得	淀屋橋フレックスタワー	2023.11.30	信託建物（附属 設備を含む）				
譲渡	N B F 上野ビル	2023.11.30	土地 建物（附属 設備を含む） (注 3)	9,900	9,840	大和不動産 鑑定株式会社	2023. 6.30
譲渡	N B F 芝公園ビル	2023.11.30	土地 建物（附属 設備を含む） (注 3)				

(注 1) 取得価格又は譲渡価格は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を考慮しない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。

(注 2) 上記記載の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準 各論第 3 章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。

(注 3) 譲渡に際して、譲渡年月日と同日付で本物件の信託設定を行い、かかる信託の受益権を譲渡しました。

4. 利害関係人等との取引状況

( 1 ) 取引状況

特定資産の売買取引等について、該当事項はありません。

( 2 ) 支払手数料等の金額

区 分		支払手数料 総額 A (千円)	利害関係人等との取引の内訳		B ／ A (%)
			支 払 先	支払額 B (千円)	
オフィスマネジメント 報酬等(注 4)	オフィスマネジメント報酬	1,330,116	三井不動産株式会社	1,266,926	95.2
	統括・調整業務報酬		株式会社 N B F オフィスマネジメント	63,000	4.7
建物管理委託報酬		5,461,030	三井不動産株式会社	1,504,281	27.5
			三井不動産ファシリティーズ株式会社	544,096	10.0
			三井不動産ビルマネジメント株式会社	359,514	6.6
			三井不動産ファシリティーズ・ウエスト株式会社	205,842	3.8
			三井不動産レジデンシャルリース株式会社	588	0.0
賃貸借媒介手数料等		145,699	三井不動産株式会社	64,656	44.4
			株式会社 N B F オフィスマネジメント	28,105	19.3
			三井不動産リアルティ株式会社	4,025	2.8

(注 1) 上表において、利害関係人等とは、本投資法人の資産運用会社の利害関係人等（投信法施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第 1 項第27号に定義されます。）をいいます。

(注 2) 上記数値は、売買契約書に記載された売買価格を記載しています。

(注 3) 括弧内の数値は、それぞれの総額に対する比率(%)を記載しています。

(注 4) 三井不動産株式会社がマスターリースを行っている等により、同社にオフィスマネジメント業務の委託が行われていない物件（1.新宿三井ビルディング、2.飯田橋グラン・ブルーム、3.六本木ティーキューブ、4.西新宿三井ビルディング、5.セレスティン芝三井ビルディング、6.虎ノ門琴平タワー、7.四谷メディカルビル、8.N B F 小川町ビルディング、9.パナソニック東京汐留ビル、10.ゲートシティ大崎、11.大崎ブライトコア・ブライトプラザ、12.中目黒 G T タワー、13.豊洲ベイサイドクロスタワー、14.大崎ブライトタワー、15.東五反田スクエア、16.パレール三井ビルディング、17.名古屋三井ビルディング新館、18.名古屋三井ビルディング本館、19.中之島三井ビルディング及び20.信濃橋三井ビルディングの20物件）については、株式会社 N B F オフィスマネジメントと締結した統括・調整業務委託契約に基づき、当該物件の所有者及び建物賃貸人（建物管理委託者）として行う業務が同社に委託されています。

(注 5) 上記記載の支払手数料以外に、当期中に利害関係人等へ発注した修繕工事等の支払額は以下のとおりです。

三井不動産ビルマネジメント株式会社	1,568,602千円
三井不動産株式会社	1,350,144千円
三井不動産ファシリティーズ・ウエスト株式会社	73,917千円
三井不動産ファシリティーズ株式会社	41,582千円
三井不動産リアルティ株式会社	10,255千円
三井デザインテック株式会社	4,420千円
株式会社原宿の杜守	4,165千円
三井不動産レジデンシャルリース株式会社	809千円

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

該当事項はありません。

1. 資産、負債、元本及び損益の状況等

資産、負債、元本及び損益の状況については、後記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表及び金銭の分配に係る計算書の前期情報はご参考であり、当期においては「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではありません。

また、キャッシュ・フロー計算書は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けていません。

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

4. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

1. お知らせ

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等の概要は以下のとおりです。

承認日	項 目	概 要
2023年7月31日	投資法人債に係る 一般事務の委託	発行時期を2023年8月8日から2024年2月7日までの間とする投資法人債に関する発行条件等を策定し、投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務、並びに発行代理人、財務代理人及び支払代理人等の一般事務の委託につき、候補会社を承認し、その他の必要な事項の決定を執行役員に一任しました。

2. その他

該当事項はありません。



Ⅱ. 貸借対照表 貸借対照表

(単位:千円)		
	前 期 (ご参考) (2023年 6月30日)	当 期 (2023年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,542,903	14,184,851
信託現金及び信託預金	4,413,421	4,699,660
営業未収入金	333,959	266,352
その他	631,761	634,970
流動資産合計	10,922,046	19,785,835
固定資産		
有形固定資産		
建物	277,089,869	269,235,233
減価償却累計額	△92,387,932	△ 92,443,699
建物（純額）	184,701,937	176,791,534
構築物	3,736,284	3,719,320
減価償却累計額	△2,194,880	△ 2,223,382
構築物（純額）	1,541,403	1,495,938
機械及び装置	2,356,101	2,305,720
減価償却累計額	△1,663,121	△ 1,583,500
機械及び装置（純額）	692,980	722,219
工具、器具及び備品	3,320,610	3,294,278
減価償却累計額	△1,720,071	△ 1,835,880
工具、器具及び備品（純額）	1,600,539	1,458,397
土地	696,313,364	687,360,566
建設仮勘定	—	138,388
信託建物	200,064,772	203,863,579
減価償却累計額	△92,735,518	△ 95,766,038
信託建物（純額）	107,329,254	108,097,540
信託構築物	2,880,597	2,885,535
減価償却累計額	△1,893,536	△ 1,940,848
信託構築物（純額）	987,061	944,687
信託機械及び装置	2,060,312	2,093,920
減価償却累計額	△1,542,222	△ 1,576,556
信託機械及び装置（純額）	518,090	517,363
信託工具、器具及び備品	2,512,451	2,615,773
減価償却累計額	△1,579,773	△ 1,665,696
信託工具、器具及び備品（純額）	932,677	950,076
信託土地	337,745,914	※2 344,452,359
有形固定資産合計	1,332,363,222	1,322,929,072
無形固定資産		
地上権	11,882,865	11,882,865
信託借地権	23,726,920	23,726,920
その他	82,791	67,516
無形固定資産合計	35,692,576	35,677,302
投資その他の資産		
敷金及び保証金	1,153,730	1,155,794
長期前払費用	5,358	5,665
その他	5,645,940	5,945,518
投資その他の資産合計	6,805,028	7,106,979
固定資産合計	1,374,860,828	1,365,713,354
繰延資産		
投資法人債発行費	137,718	120,296
繰延資産合計	137,718	120,296
資産合計	1,385,920,593	1,385,619,485

(単位:千円)		
	前 期 (ご参考) (2023年 6月30日)	当 期 (2023年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	3,042,148	3,184,420
短期借入金	5,000,000	5,000,000
1年内返済予定の長期借入金	40,000,000	44,000,000
1年内償還予定の投資法人債	7,000,000	7,000,000
未払金	4,374,796	5,094,148
未払費用	540,755	548,541
未払法人税等	923	925
未払消費税等	278,654	1,393,729
前受金	4,360,288	4,336,693
その他	196,927	247,123
流動負債合計	64,794,495	70,805,581
固定負債		
投資法人債	40,000,000	40,000,000
長期借入金	502,500,000	496,500,000
預り敷金及び保証金	46,061,059	44,894,668
信託預り敷金及び保証金	26,141,594	27,047,362
その他	127,937	124,647
固定負債合計	614,830,591	608,566,678
負債合計	679,625,087	679,372,260
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	673,047,099	673,047,099
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	13,912,542	13,687,009
任意積立金合計	13,912,542	13,687,009
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	19,335,863	19,513,116
剰余金合計	33,248,406	33,200,126
投資主資本合計	706,295,505	706,247,225
純資産合計	※3 706,295,505	※3 706,247,225
負債純資産合計	1,385,920,593	1,385,619,485

Ⅲ. 損益計算書 損益計算書

(単位:千円)				
	前 期 (ご参考) (自 2023年 1月 1日 至 2023年 6月30日)		当 期 (自 2023年 7月 1日 至 2023年12月31日)	
営業収益				
不動産賃貸収入	※1	41,895,424	※1	42,126,228
その他賃貸事業収入	※1	3,253,328	※1	3,508,895
不動産等売却益	※2	1,882,014	※2	1,714,557
営業収益合計		47,030,767		47,349,682
営業費用				
賃貸事業費用	※1	24,278,721	※1	24,501,676
資産運用報酬		1,726,762		1,744,403
役員報酬		12,600		12,600
会計監査人報酬		15,000		15,000
資産保管手数料		63,764		65,758
一般事務委託手数料		54,245		49,756
その他営業費用		239,158		193,249
営業費用合計		26,390,251		26,582,445
営業利益		20,640,516		20,767,237
営業外収益				
受取利息		100		87
未払分配金戻入		1,377		1,768
還付加算金		—		193
保険差益		4,258		2,814
その他		70		29
営業外収益合計		5,806		4,893
営業外費用				
支払利息		1,096,237		1,110,250
投資法人債利息		155,749		100,562
投資法人債発行費償却		20,094		17,422
その他		37,496		29,896
営業外費用合計		1,309,577		1,258,132
経常利益		19,336,745		19,513,998
税引前当期純利益		19,336,745		19,513,998
法人税、住民税及び事業税		939		938
法人税等調整額		△57		△ 56
法人税等合計		881		881
当期純利益		19,335,863		19,513,116
前期繰越利益		—		—
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		19,335,863		19,513,116

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 2023年 1月 1 日 至 2023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 未処理損失 (△)	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金 合計				
当期首残高	673,047,099	13,185,039	13,185,039	20,288,900	33,473,939	706,521,038	706,521,038
当期変動額							
圧縮積立金の積立		1,639,062	1,639,062	△1,639,062	—	—	—
圧縮積立金の取崩		△911,559	△911,559	911,559	—	—	—
剰余金の配当				△19,561,396	△19,561,396	△19,561,396	△19,561,396
当期純利益				19,335,863	19,335,863	19,335,863	19,335,863
当期変動額合計	—	727,503	727,503	△953,036	△225,532	△225,532	△225,532
当期末残高	673,047,099	13,912,542	13,912,542	19,335,863	33,248,406	706,295,505	706,295,505

当期（自 2023年7月1日 至 2023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 未処理損失 (△)	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金 合計				
当期首残高	673,047,099	13,912,542	13,912,542	19,335,863	33,248,406	706,295,505	706,295,505
当期変動額							
圧縮積立金の積立		1,912,612	1,912,612	△ 1,912,612	—	—	—
圧縮積立金の取崩		△ 2,138,145	△ 2,138,145	2,138,145	—	—	—
剰余金の配当				△ 19,561,396	△19,561,396	△19,561,396	△ 19,561,396
当期純利益				19,513,116	19,513,116	19,513,116	19,513,116
当期変動額合計	—	△ 225,532	△ 225,532	177,252	△ 48,280	△ 48,280	△ 48,280
当期末残高	673,047,099	13,687,009	13,687,009	19,513,116	33,200,126	706,247,225	706,247,225

(継続企業の前提に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 2023年 1月 1日 至 2023年 6月30日	当 期 自 2023年 7月 1日 至 2023年12月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

	前 期 (ご参考) 自 2023年 1月 1日 至 2023年 6月30日	当 期 自 2023年 7月 1日 至 2023年12月31日
1. 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。 <div>建物 2～50年 構築物 2～50年 機械及び装置 2～17年 工具、器具及び備品 2～20年</div> 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。	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。 <div>建物 2～50年 構築物 2～50年 機械及び装置 2～17年 工具、器具及び備品 2～20年</div> 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。
2. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 投資法人債償還までの期間にわたり定額法により償却しています。	投資法人債発行費 投資法人債償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
3. 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。 (1)不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産等の売買契約に定められた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等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 なお、損益計算書上は、不動産等の売却代金である「不動産等売却収入」から売却した不動産等の帳簿価額である「不動産等売却原価」及び売却に直接要した諸費用である「その他売却費用」を控除した金額を「不動産等売却益」又は「不動産等売却損」として表示しています。 (2)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。なお、損益計算書上は「その他賃貸事業収入」として表示し、（損益計算書に関する注記）には、その内訳として「付帯収益」にて表示しています。	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。 (1)不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産等の売買契約に定められた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等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 なお、損益計算書上は、不動産等の売却代金である「不動産等売却収入」から売却した不動産等の帳簿価額である「不動産等売却原価」及び売却に直接要した諸費用である「その他売却費用」を控除した金額を「不動産等売却益」又は「不動産等売却損」として表示しています。 (2)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。なお、損益計算書上は「その他賃貸事業収入」として表示し、（損益計算書に関する注記）には、その内訳として「付帯収益」にて表示しています。

	前 期 (ご参考) 自 2023年 1月 1日 至 2023年 6月30日	当 期 自 2023年 7月 1日 至 2023年12月31日
	②固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、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、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。 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、111,909千円です。	②固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、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、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。 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、3,144千円です。
4. 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針	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、信託財産内の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下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 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、信託借地権 ③信託預り敷金及び保証金	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、信託財産内の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下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 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、信託借地権 ③信託預り敷金及び保証金
5. 消費税等の処理方法	資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。	資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。

(貸借対照表に関する注記)

	前 期 (ご参考) (2023年 6月30日)	当 期 (2023年12月31日)
1. 特定融資枠に係る借入未実行枠残高等	本投資法人は、リファイナンスリスクの軽減を図ることを主たる目的として取引銀行等と特定融資枠（コミットメントライン）契約を締結しています。 <div>(単位:千円)</div> <div>(借入コミットメント) 特定融資枠の総額 60,000,000 当期末借入残高 — 当期末未実行枠残高 60,000,000</div>	本投資法人は、リファイナンスリスクの軽減を図ることを主たる目的として取引銀行等と特定融資枠（コミットメントライン）契約を締結しています。 <div>(単位:千円)</div> <div>(借入コミットメント) 特定融資枠の総額 60,000,000 当期末借入残高 — 当期末未実行枠残高 60,000,000</div>
※2. 交換により取得した固定資産の圧縮記帳額	—	信託土地 1,701,894千円
※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円	50,000千円

(損益計算書に関する注記)

	前 期 (ご参考) 自 2023年 1月 1日 至 2023年 6月30日	当 期 自 2023年 7月 1日 至 2023年12月31日
※1. 不動産等賃貸事業損益の内訳	(単位:千円) A. 不動産賃貸事業収益 不動産賃貸収入 (家賃) (共益費) (その他賃貸収入) 計 その他賃貸事業収入 (駐車場使用料) (施設使用料) (付帯収益) (解約金) (雑収益) 計 不動産賃貸事業収益合計  B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (外注委託費) (公租公課) (修繕費) (保険料) (諸経費) (減価償却費) 不動産賃貸事業費用合計  C. 不動産賃貸事業損益(A－B)	(単位:千円) A. 不動産賃貸事業収益 不動産賃貸収入 (家賃) (共益費) (その他賃貸収入) 計 その他賃貸事業収入 (駐車場使用料) (施設使用料) (付帯収益) (解約金) (雑収益) 計 不動産賃貸事業収益合計  B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (外注委託費) (公租公課) (修繕費) (保険料) (諸経費) (減価償却費) 不動産賃貸事業費用合計  C. 不動産賃貸事業損益(A－B)
※2. 不動産等売却損益の内訳	(単位:千円) 新川崎三井ビルディング 不動産等売却収入 不動産等売却原価 その他売却費用 不動産等売却益	(単位:千円) N B F 芝公園ビル 不動産等売却収入 不動産等売却原価 その他売却費用 不動産等売却益
3. 不動産等交換差損益の内訳	—	(単位:千円) N B F 上野ビル 不動産等譲渡対価 不動産等譲渡原価 その他譲渡費用 固定資産圧縮額 不動産等交換差損益

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前 期 (ご参考) (2023年 6月30日)	当 期 (2023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 発行済投資口の総口数	4,000,000□ 1,700,991□

(税効果会計に関する注記)

	前 期 (ご参考) (2023年 6月30日)	当 期 (2023年12月31日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	(単位:千円) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 減価償却超過額 繰延税金資産合計 (繰延税金資産の純額)	(単位:千円) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 減価償却超過額 繰延税金資産合計 (繰延税金資産の純額)
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	法定実効税率 (調整) 支払配当の損金算入額 圧縮積立金繰入額 圧縮積立金取崩額 その他 税効果会計適用後の法人税等の負担率	法定実効税率 (調整) 支払配当の損金算入額 圧縮積立金繰入額 圧縮積立金取崩額 その他 税効果会計適用後の法人税等の負担率



(金融商品に関する注記)

前期（自 2023年1月1日 至 2023年6月30日）（ご参考）

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

本投資法人は、中長期的な観点から、資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して、資産の取得又は債務の返済（預り敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等の資金を、新投資口の発行、借入れ又は投資法人債の発行で調達します。

余資運用については、有価証券及び金銭債権を投資対象としていますが、安全性を考慮して、原則として預金にて運用を行います。

デリバティブ取引については、負債から生じる金利変動リスク及びその他リスクを回避するために限定して利用することがありますが、投機的な取引は行いません。なお、現在デリバティブ取引は行っていません。

(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

預金は、本投資法人の余資を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入期間を短期に限定し、信用格付の高い預入先金融機関と取引することで、信用リスクを限定しています。

借入金・投資法人債は、主に不動産等の取得又は既存の借入れ・投資法人債のリファイナンス等を目的としたものであり、返済・償還時の流動性リスクに晒されていますが、資金調達手段の多様化、返済期限や借入先の分散化、コミットメントラインの設定、手許流動性の確保によって流動性リスクの軽減を図るとともに、月次で資金繰計画を作成するなどの方法により流動性リスクを管理しています。

また、借入金のうち変動金利によるものは、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、総資産有利子負債比率を低位に保ち、長期固定金利比率を高位に保つことで、市場金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にしています。

預り敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、テナント退去による流動性リスクに晒されていますが、月次で資金繰計画を作成するなどの方法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等を採用しているため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2023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、「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。

	貸借対照表計上額 (千円)	時 価 (千円)	差 額 (千円)
(1) 1年内返済予定の長期借入金	40,000,000	39,995,365	△4,634
(2) 1年内償還予定の投資法人債	7,000,000	7,000,000	—
(3) 投資法人債	40,000,000	38,453,000	△1,547,000
(4) 長期借入金	502,500,000	501,482,037	△1,017,962
(5) 預り敷金及び保証金	46,061,059	45,470,293	△590,765
(6) 信託預り敷金及び保証金	26,141,594	25,806,310	△335,284
負 債 計	661,702,653	658,207,006	△3,495,647

(注1) 金融商品の時価の算定方法

負 債

(1)1年内返済予定の長期借入金、(4)長期借入金

長期借入金のうち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。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を新規に同様の借入れを行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しています。

(2)1年内償還予定の投資法人債、(3)投資法人債

これらの時価については、市場価格のあるものは市場価格に基づき、市場価格のないものは、元利金の合計額を当該投資法人債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しています。

(5)預り敷金及び保証金、(6)信託預り敷金及び保証金

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、その将来キャッシュ・フローを、返還するまでの預り期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しています。

(注2) 借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額

(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
投資法人債	7,000,000	5,000,000	20,000,000	—	—	15,000,000
長期借入金	40,000,000	20,000,000	61,000,000	52,000,000	81,000,000	288,500,000
合 計	47,000,000	25,000,000	81,000,000	52,000,000	81,000,000	303,500,000

当期（自 2023年7月1日 至 2023年12月31日）

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

本投資法人は、中長期的な観点から、資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して、資産の取得又は債務の返済（預り敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等の資金を、新投資口の発行、借入れ又は投資法人債の発行で調達します。

余資運用については、有価証券及び金銭債権を投資対象としていますが、安全性を考慮して、原則として預金にて運用を行います。

デリバティブ取引については、負債から生じる金利変動リスク及びその他リスクを回避するために限定して利用することがありますが、投機的な取引は行いません。なお、現在デリバティブ取引は行っていません。

(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

預金は、本投資法人の余資を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入期間を短期に限定し、信用格付の高い預入先金融機関と取引することで、信用リスクを限定しています。

借入金・投資法人債は、主に不動産等の取得又は既存の借入れ・投資法人債のリファイナンス等を目的としたものであり、返済・償還時の流動性リスクに晒されていますが、資金調達手段の多様化、返済期限や借入先の分散化、コミットメントラインの設定、手許流動性の確保によって流動性リスクの軽減を図るとともに、月次で資金繰計画を作成するなどの方法により流動性リスクを管理しています。

また、借入金のうち変動金利によるものは、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、総資産有利子負債比率を低位に保ち、長期固定金利比率を高位に保つことで、市場金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にしています。

預り敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、テナント退去による流動性リスクに晒されていますが、月次で資金繰計画を作成するなどの方法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等を採用しているため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2023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、「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。

	貸借対照表計上額 (千円)	時 価 (千円)	差 額 (千円)
(1) 1年内返済予定の長期借入金	44,000,000	44,003,256	3,256
(2) 1年内償還予定の投資法人債	7,000,000	7,000,000	－
(3) 投資法人債	40,000,000	37,747,500	△2,252,500
(4) 長期借入金	496,500,000	490,748,286	△5,751,713
(5) 預り敷金及び保証金	44,894,668	44,322,462	△572,206
(6) 信託預り敷金及び保証金	27,047,362	26,702,630	△344,732
負 債 計	659,442,031	650,524,135	△8,917,895

(注1) 金融商品の時価の算定方法

負 債

(1)1年内返済予定の長期借入金、(4)長期借入金

長期借入金のうち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。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を新規に同様の借入れを行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しています。

(2)1年内償還予定の投資法人債、(3)投資法人債

これらの時価については、市場価格のあるものは市場価格に基づき、市場価格のないものは、元利金の合計額を当該投資法人債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しています。

(5)預り敷金及び保証金、(6)信託預り敷金及び保証金

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、その将来キャッシュ・フローを、返還するまでの預り期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しています。

(注2) 借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額 (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
投資法人債	7,000,000	20,000,000	5,000,000	－	－	15,000,000
長期借入金	44,000,000	33,000,000	56,000,000	60,000,000	66,000,000	281,500,000
合 計	51,000,000	53,000,000	61,000,000	60,000,000	66,000,000	296,500,000

(資産除去債務に関する注記)

前期（自 2023年1月1日 至 2023年6月30日）（ご参考）

本投資法人は、所有する一部の有形固定資産にアスベストを使用しており、当該資産の除去時にアスベスト撤去に係る義務を有していますが、当該債務に関連する資産を除去する具体的な方法や時期等が明確でないことから、資産除去債務を合理的に見積もることができません。

そのため、当該債務に見合う資産除去債務を計上していません。

当期（自 2023年7月1日 至 2023年12月31日）

本投資法人は、所有する一部の有形固定資産にアスベストを使用しており、当該資産の除去時にアスベスト撤去に係る義務を有していますが、当該債務に関連する資産を除去する具体的な方法や時期等が明確でないことから、資産除去債務を合理的に見積もることができません。

そのため、当該債務に見合う資産除去債務を計上していません。

(賃貸等不動産に関する注記)

前期（自 2023年1月1日 至 2023年6月30日）（ご参考）

本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸用のオフィスビル（土地を含みます。）を有しています。

これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

貸借対照表計上額（千円）			当期末の時価（千円）
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
1,344,812,079	23,249,078	1,368,061,157	1,711,380,000

(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) 当期増減額のうち、主な増加額は「飯田橋グラン・ブルーム」の追加取得及び「豊洲ベイサイドクロスタワー」の追加取得（2物件合計47,373,567千円）によるものであり、主な減少額は「新川崎三井ビルディング」の譲渡（21,482,822千円）及び減価償却費の計上によるものです。

(注3) 当期末の時価は、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）に記載のとおりです。

当期（自 2023年7月1日 至 2023年12月31日）

本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸用のオフィスビル（土地を含みます。）を有しています。

これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

貸借対照表計上額（千円）			当期末の時価（千円）
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
1,368,061,157	△ 9,587,505	1,358,473,651	1,703,670,000

(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) 当期増減額のうち、主な増加額は「西新宿三井ビルディング」の追加取得及び「淀屋橋フレックスタワー」の取得（2物件合計10,019,071千円）によるものであり、主な減少額は「N B F芝公園ビル」及び「N B F上野ビル」の譲渡（2物件合計14,859,750千円）及び減価償却費の計上によるものです。

(注3) 当期末の時価は、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）に記載のとおりです。

(関連当事者との取引に関する注記)

前期（自 2023年1月1日 至 2023年6月30日）（ご参考）

種類	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科 目	期末残高 (千円)
資産運用会社	日本ビルファンド マネジメント株式会社	投資運用業	—	機関運営委託報酬	6,500	未払金	825
利害関係人等	三井不動産株式会社	不動産業	3.38%	オフィスマネジメント報酬	1,234,649	その他(流動資産)	29,242
				建物管理委託報酬	1,417,443	(営業)未払金	1,314,439
				賃貸借媒介手数料等	39,971		
				修繕工事等 (注1)	1,677,261		
				賃貸収入等 (注2) (注3)	21,308,388	その他 (流動資産)	26,413
						営業未収入金	39,281
						前受金	93,700
						(信託)預り敷金及び保証金	32,263,442
				—	—	敷金及び保証金	1,000,792
				不動産の購入（注4）	47,000,000	未払金	—
利害関係人等	住友生命保険相互会社	保険業	1.44%	賃貸収入等 (注2)	229,008	営業未収入金	1,092
						前受金	40,814
						(信託)預り敷金及び保証金	329,670
				支払利息	121,501	未払費用	86,312
						長期借入金	45,000,000
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業	0.47%	信託報酬	9,800	—	—
				支払利息	72,937	未払費用	40,304
						短期借入金	—
						1年内返済予定の長期借入金	15,000,000
						長期借入金	34,000,000
				コミットメントライン 関連手数料等	8,432	未払金	1,399
				一般事務委託報酬等	266,167		
				投資法人債関連手数料	465		

(注1) 上記記載の修繕工事等には、工事関係の支出のほか損害保険料等の額も含んでいます。

(注2) 上記記載の賃貸収入等には、通常の賃貸事業収入のほかそれに付随した駐車場使用料・付帯収益・雑収益等も含んでいます。

(注3) 本投資法人は、マスターリース契約に係る物件を三井不動産株式会社に賃貸し、三井不動産株式会社は転借人にこれを転貸しています。転貸部分について、本投資法人が計上する賃料収入は、転借人から三井不動産株式会社が受領する転貸賃料から一定料率の金額を控除したものととなります。そのほか一部の物件に関しては、同社に賃貸しています。

(注4) 上記記載の不動産の購入は「飯田橋グラン・ブルーム（追加取得）」及び「豊洲ベイサイドクロスタワー（追加取得）」に係るものであり、売買契約書に記載された売買価格を記載しています。

(注5) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注6) 取引条件については、市場の実勢等に基づいて決定しています。

(注7) 投資口の所有口数割合は、小数点第2位未満を切捨ててにより表示しています。

当期（自 2023年7月1日 至 2023年12月31日）

種類	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科 目	期末残高 (千円)
資産運用会社	日本ビルファンド マネジメント株式会社	投資運用業	—	機関運営委託報酬	1,500	未払金	825
利害関係人等	三井不動産株式会社	不動産業	3.38%	オフィスマネジメント報酬	1,266,926	その他(流動資産)	19,006
				建物管理委託報酬	1,504,281	(営業)未払金	1,152,342
				賃貸借媒介手数料等	64,656		
				修繕工事等 (注1)	1,350,144		
				賃貸収入等 (注2) (注3)	21,570,199	その他 (流動資産)	26,049
						営業未収入金	74,087
						前受金	91,066
						(信託)預り敷金及び保証金	31,632,761
				—	—	敷金及び保証金	1,000,792
				賃貸収入等 (注2)	228,939	営業未収入金	990
						前受金	40,814
利害関係人等	住友生命保険相互会社	保険業	1.44%	支払利息	132,910	(信託)預り敷金及び保証金	329,670
						未払費用	87,422
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業	0.47%	信託報酬	10,250	長期借入金	45,000,000
						—	—
						未払費用	40,912
						短期借入金	—
				支払利息	74,674	1年内返済予定の長期借入金	15,000,000
						長期借入金	34,000,000
				コミットメントライン 関連手数料等	9,073	未払金	1,694
				一般事務委託報酬等	24,972		
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業	0.47%	投資法人債関連手数料	315		

(注1) 上記記載の修繕工事等には、工事関係の支出のほか損害保険料等の額も含んでいます。

(注2) 上記記載の賃貸収入等には、通常の賃貸事業収入のほかそれに付随した駐車場使用料・付帯収益・雑収益等も含んでいます。

(注3) 本投資法人は、マスターリース契約に係る物件を三井不動産株式会社に賃貸し、三井不動産株式会社は転借人にこれを転貸しています。転貸部分について、本投資法人が計上する賃料収入は、転借人から三井不動産株式会社が受領する転貸賃料から一定料率の金額を控除したものととなります。そのほか一部の物件に関しては、同社に賃貸しています。

(注4) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注5) 取引条件については、市場の実勢等に基づいて決定しています。

(注6) 投資口の所有口数割合は、小数点第2位未満を切捨ててにより表示しています。



(1口当たり情報に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 2023年 1月 1日 至 2023年 6月30日	当 期 自 2023年 7月 1日 至 2023年12月31日
1口当たり純資産額 1口当たり当期純利益	415,225円 11,367円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数（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。また、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。	1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数（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。また、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) 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 (ご参考) 自 2023年 1月 1日 至 2023年 6月30日	当 期 自 2023年 7月 1日 至 2023年12月31日
当期純利益（千円）	19,335,863	19,513,116
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）	19,335,863	19,513,116
期中平均投資口数（口）	1,700,991	1,700,991

(重要な後発事象に関する注記)

前 期(ご参考) 自 2023年 1月 1日 至 2023年 6月30日	当 期 自 2023年 7月 1日 至 2023年12月31日
該当事項はありません。	<div>1. 資産の取得に係る売買契約の締結 2024年1月5日付で、以下の資産の取得について売買契約を締結しており、2024年3月29日付で取得を予定しています。当該売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。本投資法人（買主）の責に帰すべき事由に基づき本物件の売買契約が解除された場合には、売主に対し、売買代金の10％に相当する違約金を支払うことになっています。契約締結日現在の概況等は以下のとおりです。</div> <div>資産名称：豊洲ベイサイドクロスタワー（追加取得） 特定資産の種類：不動産 取得予定価格：43,800百万円 取得先：三井不動産株式会社 取得予定日：2024年3月29日</div> <div>2. 資産の譲渡に係る売買契約の締結 2024年1月5日付で、以下の資産の譲渡について売買契約を締結しており、2024年9月30日付で譲渡を予定しています。当該売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。本投資法人（売主）の責に帰すべき事由に基づき本物件の売買契約が解除された場合には、買主に対し、売買価格相当額を違約金として支払うことになっています。契約締結日現在の概況等は以下のとおりです。</div>

前 期(ご参考) 自 2023年 1月 1日 至 2023年 6月30日	当 期 自 2023年 7月 1日 至 2023年12月31日
	<div>資産名称：つくば三井ビルディング 特定資産の種類：信託受益権 譲渡予定価格：10,920百万円 譲渡先：国内の合同会社 譲渡予定日：2024年9月30日</div> <div>2024年1月31日付で、以下の資産の譲渡について売買契約を締結しており、2024年3月28日付で譲渡を予定しています。当該売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。本投資法人（売主）の責に帰すべき事由に基づき本物件の売買契約が解除された場合には、買主に対し、売買代金の20％に相当する違約金を支払うことになっています。契約締結日現在の概況等は以下のとおりです。</div> <div>資産名称：グラントウキョウサウスタワー（区分所有権の一部） 特定資産の種類：不動産(※1) 譲渡予定価格：41,200百万円 譲渡先：合同会社東京セントラルリアルティ 譲渡予定日：2024年3月28日 ※1. 譲渡に際して、譲渡日と同日付で本不動産の信託設定を行い、かかる信託の受益権を譲渡します。</div>

(収益認識に関する注記)

前期（自 2023年1月1日 至 2023年6月30日）（ご参考）

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、（損益計算書に関する注記）の「※1. 不動産等賃貸事業損益の内訳」及び「※2. 不動産等売却損益の内訳」をご参照ください。

なお、（損益計算書に関する注記）には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の適用対象のため「収益認識会計基準」の適用外となる「不動産賃貸収入」等が含まれていますが、適用対象となる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（「その他賃貸事業収入」のうち「付帯収益」）」が該当します。

当期（自 2023年7月1日 至 2023年12月31日）

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、（損益計算書に関する注記）の「※1. 不動産等賃貸事業損益の内訳」、「※2. 不動産等売却損益の内訳」及び「3. 不動産等交換差損益の内訳」をご参照ください。

なお、（損益計算書に関する注記）には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の適用対象のため「収益認識会計基準」の適用外となる「不動産賃貸収入」等が含まれていますが、適用対象となる主な顧客との契約から生じる収益は「不動産等売却収入」、「不動産等譲渡対価」及び「水道光熱費収入（「その他賃貸事業収入」のうち「付帯収益」）」が該当します。



(単位:円)		
	前 期 (ご参考) 自 2023年 1月 1日 至 2023年 6月30日	当 期 自 2023年 7月 1日 至 2023年12月31日
I 当期末処分利益	19,335,863,530	19,513,116,231
II 任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	2,138,145,687	533,956,772
III 分配金の額	19,561,396,500	19,561,396,500
(投資口1口当たり分配金の額)	(11,500)	(11,500)
IV 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	1,912,612,717	485,676,503
V 次期繰越利益	0	0

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第14条第1項に定める「租税特別措置法第67条の15（以下、「投資法人の課税の特例」という。）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」旨の方針に従い、投資法人の課税の特例の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額を加算したうえで、租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金繰入額を控除し、その残額である19,561,396,500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14条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第14条第1項に定める「租税特別措置法第67条の15（以下、「投資法人の課税の特例」という。）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」旨の方針に従い、投資法人の課税の特例の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額を加算したうえで、租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金繰入額を控除し、その残額である19,561,396,500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14条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。
------------	--	--

独立監査人の監査報告書			
2024年 2月15日			
日本ビルファンド投資法人 役員会 御中			
有限責任 あずさ監査法人 東京事務所			
指定有限責任社員 業 務 執 行 社 員	公認会計士	田澤 治郎	
指定有限責任社員 業 務 執 行 社 員	公認会計士	竹内 知明	

＜計算書類等監査＞  
監査意見  
当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、日本ビルファンド投資法人の2023年7月1日から2023年12月31日までの第45期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査意見の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠  
当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

強調事項  
資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は資産の取得及び譲渡に係る売買契約の締結を行っている。当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

その他の記載内容  
その他の記載内容は、資産運用報告及びその附属明細書に含まれる情報のうち、監査意見の対象とした会計に関する部分以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

<報酬関連情報>

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、投資法人の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、資産運用報告の「投資法人の概況」に含まれる3. 役員等に関する事項に記載されている。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(単位:千円)

	前 期 (ご参考) (自 2023年 1月 1日 至 2023年 6月30日)	当 期 (自 2023年 7月 1日 至 2023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	19,336,745	19,513,998
減価償却費	7,873,563	7,973,062
長期前払費用償却額	1,071	796
投資法人債発行費償却	20,094	17,422
受取利息	△100	△ 87
未払分配金戻入	△1,377	△ 1,768
支払利息	1,251,986	1,210,813
固定資産除却損	973	1,314
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△19,079	67,606
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△1,788,759	1,115,075
営業未払金の増減額 (△は減少)	△89,581	142,271
未払金の増減額 (△は減少)	508,050	833,770
前受金の増減額 (△は減少)	△66,867	△ 23,595
長期前払費用の支払額	△800	△ 1,000
有形固定資産の売却による減少額	21,482,822	6,795,474
その他	126,490	45,273
小 計	48,635,232	37,690,428
利息の受取額	100	87
利息の支払額	△1,277,182	△ 1,203,027
法人税等の支払額	△920	△ 937
営業活動によるキャッシュ・フロー	47,357,230	36,486,551
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	△49,765,777	△ 2,814,306
信託有形固定資産の取得による支出	△2,350,763	△ 2,585,488
預り敷金及び保証金の返還による支出	△2,309,027	△ 3,586,689
預り敷金及び保証金の受入による収入	4,103,581	3,326,067
敷金及び保証金の差入による支出	△3,494	△ 2,728
敷金及び保証金の回収による収入	—	664
その他	△572,258	△ 334,573
投資活動によるキャッシュ・フロー	△50,897,739	△ 5,997,054
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	48,000,000	50,000,000
短期借入金の返済による支出	△51,000,000	△ 50,000,000
長期借入れによる収入	69,000,000	1,000,000
長期借入金の返済による支出	△39,000,000	△ 3,000,000
投資法人債の償還による支出	△10,000,000	—
分配金の支払額	△19,561,207	△ 19,561,309
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,561,207	△ 21,561,309
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△6,101,716	8,928,186
現金及び現金同等物の期首残高	16,058,042	9,956,325
現金及び現金同等物の期末残高 ※1	9,956,325	18,884,512

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則(昭和38年大蔵省令第59号)」に基づき作成していますが、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けていません。

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)(参考情報)

	前 期 (ご参考) 自 2023年 1月 1日 至 2023年 6月30日	当 期 自 2023年 7月 1日 至 2023年12月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少な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。	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。

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)(参考情報)

前 期 (ご参考) 自 2023年 1月 1日 至 2023年 6月30日	当 期 自 2023年 7月 1日 至 2023年12月31日
※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 <div>(2023年 6月30日現在)</div> <div>現金及び預金5,542,903千円</div> <div>信託現金及び信託預金4,413,421千円</div> <div>現金及び現金同等物9,956,325千円</div>	※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 <div>(2023年12月31日現在)</div> <div>現金及び預金14,184,851千円</div> <div>信託現金及び信託預金4,699,660千円</div> <div>現金及び現金同等物18,884,512千円</div>
	2. 重要な非資金取引の内容  本投資法人は、2023年11月30日付で固定資産の交換取引を実施しました。当該取引により発生した主な非資金取引は以下のとおりです。  <div>交換による取得物件の金額△9,833,000千円</div> <div>交換による譲渡物件の金額9,900,000千円</div> <div>交換取引に係る差金収入67,000千円</div> <div>(「有形固定資産の売却による減少額」に含めて表示)</div>

MEMO

# 投資主インフォメーション

## 投資主メモ

決算期日	毎年6月30日・12月31日
投資主総会	原則として2年に1回開催
分配金支払確定基準日	毎年6月30日・12月31日(分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いします。)
上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード:8951)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	〒100-8233 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
連絡先	〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 受付フリーダイヤル:0120-782-031 受付時間:9:00~17:00(土・日・祝日及び同社所定の休日を除きます。)
同取次窓口	三井住友信託銀行株式会社 全国本支店

### ■住所などの変更手続きについて

住所、氏名、届出印などの変更は、お取引証券会社等にお申し出ください。

### ■分配金について

分配金は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行本支店又は郵便局(銀行代理業者)にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。なお、受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、投資主名簿等管理人の三井住友信託銀行証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受け取りください(連絡先等については、上記の「投資主メモ」をご参照ください)。

また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定などの手続きをご希望の方は、お取引証券会社等へご連絡ください。

なお、分配金は、本投資法人規約の規定により、分配金支払い開始の日から満3年を経過しますとお支払いできなくなりますので、お早めにお受け取りください。

### ■その他

特別口座で管理されている投資口に関する住所変更、分配金振込指定に必要な各用紙のご請求は、口座管理機関である三井住友信託銀行証券代行部にお申し出ください(連絡先については、上記の「投資主メモ」をご参照ください)。