【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2025年６月19日
【発行者名】	日本ビルファンド投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員　　飯野　健司
【本店の所在の場所】	東京都中央区日本橋室町二丁目３番１号
【事務連絡者氏名】	日本ビルファンドマネジメント株式会社 取締役投資本部長　　首藤　英樹
【電話番号】	03（3516）3370
【届出の対象とした募集内国投資証券に係る投資法人の名称】	日本ビルファンド投資法人
【届出の対象とした募集内国投資証券の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：その他の者に対する割当　　876,463,000円 （注）発行価額の総額は、2025年６月６日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。
安定操作に関する事項	該当事項はありません。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町２番１号）

第一部【証券情報】

第１【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

（１）【投資法人の名称】

日本ビルファンド投資法人（以下、「本投資法人」又は「ＮＢＦ」といいます。）
（英文ではNippon Building Fund Inc.と表示します。）

（２）【内国投資証券の形態等】

本書により募集の対象とされる有価証券は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下、「投信法」といいます。）に従って設立された本投資法人の投資口（以下、「本投資口」といいます。）です。本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。以下、「振替法」といいます。）の規定の適用を受ける振替投資口であり、振替法第227条第２項に基づき請求される場合を除き、本投資口を表示する投資証券を発行することはできません。

本投資口は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付又は信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

（注）投信法上、均等の割合的単位に細分化された投資法人の社員たる地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。本投資口を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

（３）【発行数】

7,000口

（注１）本投資法人は、2025年６月19日（木）開催の本投資法人役員会において、本第三者割当（下記（注２）に定義します。）とは別に、本投資口138,045口の公募による新投資口発行に係る募集（以下、「一般募集」といいます。）を行うことを決議しています。一般募集においては、発行投資口数138,045口のうちの一部が、欧州及びアジアを中心とする海外市場（但し、米国及びカナダを除きます。）の海外投資家に対して販売（以下、「海外販売」といいます。）されることがあります。

（注２）上記発行数は、後記「第５ 募集又は売出しに関する特別記載事項／オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載のオーバーアロットメントによる売出し（以下、「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）に関連して、野村證券株式会社を割当先として行う第三者割当による新投資口発行（以下、「本第三者割当」といいます。）の発行数です。野村證券株式会社は後記「第５ 募集又は売出しに関する特別記載事項／オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

（注３）割当予定先の概要及び本投資法人と割当予定先との関係等は以下のとおりです。

割当予定先の氏名又は名称			野村證券株式会社
割当口数			7,000口
払込金額			876,463,000円（注４）
割当予定先の内容	本店所在地		東京都中央区日本橋一丁目13番１号
	代表者の氏名		代表取締役社長　奥田健太郎
	資本金の額		10,000百万円
	事業の内容		金融商品取引業
	大株主		野村ホールディングス株式会社　　100％
本投資法人との関係	出資関係	本投資法人が保有している割当予定先の株式の数	－
		割当予定先が保有している本投資口の数（2024年12月31日現在）	23,867口
	取引関係		一般募集の共同主幹事会社です。
	人的関係		－
本投資口の保有に関する事項			－

（注４）払込金額は、2025年６月６日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

（４）【発行価額の総額】
876,463,000円

（注）発行価額の総額は、2025年６月６日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

（５）【発行価格】
未定

（注）発行価格は、2025年６月25日（水）から2025年６月30日（月）までの間のいずれかの日（以下、「発行価格等決定日」といいます。）に一般募集において決定される発行価額（本投資法人が引受人より受け取る投資口１口当たりの払込金額）と同一の価格とします。

（６）【申込手数料】
申込手数料はありません。

（７）【申込単位】
１口以上１口単位

（８）【申込期間】
2025年７月４日（金）

（注）申込期間については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定です。なお、上記申込期間については、一般募集における払込期日の繰り下がりに応じて繰り下げることがあります。申込期間は一般募集の払込期日の３営業日後の日であり、申込期間が最も繰り下がった場合は、「2025年７月９日（水）」となることがあります。

（９）【申込証拠金】
該当事項はありません。

（１０）【申込取扱場所】
本投資法人　本店
東京都中央区日本橋室町二丁目３番１号

（１１）【払込期日】
2025年７月７日（月）

（注）払込期日については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定です。なお、上記払込期日については、一般募集における払込期日の繰り下がりに応じて繰り下げることがあります。払込期日は一般募集の払込期日の４営業日後の日であり、払込期日が最も繰り下がった場合は、「2025年７月10日（木）」となることがあります。

（１２）【払込取扱場所】
株式会社三井住友銀行　本店営業部（東京都千代田区丸の内一丁目１番２号）
三井住友信託銀行株式会社　日本橋営業部（東京都中央区日本橋室町二丁目１番１号）

（１３）【引受け等の概要】
該当事項はありません。

（１４）【振替機関に関する事項】
株式会社証券保管振替機構
東京都中央区日本橋兜町７番１号

（１５）【手取金の使途】

本第三者割当における手取金上限876,463,000円については、将来の特定資産（投信法第２条第１項に定義された意味を有します。以下同様です。）の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当します。なお、本第三者割当と同日付をもって決議された一般募集に係る日本国内における販売（以下、「国内販売」といいます。）における手取金17,284,476,405円については、海外販売における手取金（未定）と併せて、後記「第二部 参照情報／第２ 参照書類の補完情報／３．不動産等の取得及び譲渡について／（２）取得予定物件の概要」に記載の本投資法人が取得を予定している特定資産のうちフロンティア武蔵小杉Ｎ棟・Ｓ棟の取得資金の一部に充当します。

（注）上記の各手取金は、2025年６月６日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。なお、国内販売における手取金は、本書の日付現在における、国内販売に係る投資口数（発行数）の上限数（一般募集における発行投資口の全口数）に係るものです。

（１６）【その他】

① 申込みの方法は、申込期間内に申込取扱場所へ申込みをし、払込期日に新投資口払込金額を払込むものとします。

② 野村證券株式会社は後記「第５ 募集又は売出しに関する特別記載事項／オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

第２【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第３【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

第４【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第５【募集又は売出しに関する特別記載事項】

オーバーアロットメントによる売出し等について

本投資法人は、2025年６月19日（木）開催の本投資法人役員会において、本第三者割当とは別に、本投資口138,045口の一般募集を行うことを決議していますが、一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の事務主幹事会社である野村證券株式会社が本投資法人の投資主から7,000口を上限として借り入れる本投資口の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。本第三者割当は、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、野村證券株式会社が上記本投資法人の投資主から借り入れた本投資口（以下、「借入投資口」といいます。）の返還に必要な本投資口を野村證券株式会社に取得させるために行われます。

また、野村證券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の翌日から本第三者割当の払込期日の３営業日前の日までの間（以下、「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所（以下、「東京証券取引所」といいます。）においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下、「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。野村證券株式会社がシンジケートカバー取引により買い付けた全ての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、野村證券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

更に、野村證券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買い付けた本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって買い付け、借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、野村證券株式会社は本第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

上記に記載の取引に関して、野村證券株式会社は、大和証券株式会社と協議の上、これを行います。

第二部【参照情報】
第１【参照書類】

金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。以下、「金融商品取引法」といいます。）第27条において準用する金融商品取引法第５条第１項第２号に掲げる事項については、以下に掲げる書類をご参照下さい。

１【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間　第47期（自2024年７月１日　至2024年12月31日）2025年３月28日関東財務局長に提出。

２【半期報告書】

該当事項はありません。

３【臨時報告書】

該当事項はありません。

４【訂正報告書】

該当事項はありません。

第２【参照書類の補完情報】

参照書類である2025年３月28日付の有価証券報告書（以下、「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、参照有価証券報告書提出日後本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

以下は、

・参照有価証券報告書「第一部ファンド情報／第１ファンドの状況／１投資法人の概況／（１）主要な経営指標等の推移／②事業の状況」に記載された事業の概況について、

・参照有価証券報告書「第一部ファンド情報／第１ファンドの状況／３投資リスク」に記載されたリスクについて、

・参照有価証券報告書「第一部ファンド情報／第１ファンドの状況／４手数料等及び税金／（５）課税上の取扱い」に記載された課税上の取扱いについて、

・参照有価証券報告書「第一部ファンド情報／第１ファンドの状況／５運用状況」に記載された投資不動産物件について、

それぞれにつき補完する記載を行い、又は参照有価証券報告書の提出日後において発生した変更事項を記載したものです。

（ⅰ）以下の記載事項における将来の事項及び（ⅱ）参照有価証券報告書に記載されている将来の事項（（ⅰ）を除きます。）については、本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

（注）以下の文中において記載する数値は、別途注記する場合を除き、単位未満を切り捨てて記載し、比率及び年数については小数第２位を四捨五入して記載しています。

１．事業の概況

本投資法人は、主として東京都心部（注１）、東京周辺都市部（注２）及び地方都市部（注３）に立地する主たる用途がオフィスである建物及びその敷地から構成される不動産並びにかかる不動産を裏付けとする有価証券及び信託の受益権その他の資産に投資をすることによって、中長期的な観点から、ＮＢＦに属する資産（以下、「運用資産」といいます。）の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行うことを目的として設立されました。

2001年９月10日に国内初の上場不動産投資法人として東京証券取引所・不動産投資信託証券市場（Ｊ－ＲＥＩＴ市場）に上場（銘柄コード8951）して以来、オフィスビルへの投資を通じ着実に成長を続けています。

ＮＢＦは、2025年１月31日に公表した「横浜三井ビルディング」、2025年２月17日に公表した「Ｄタワー富山」及び一般募集（以下、一般募集及び本第三者割当を合わせて「本募集」ということがあります。）による調達資金を用いた2025年５月30日付公表の「フロンティア武蔵小杉Ｎ棟・Ｓ棟」の３物件（以下、「取得（予定）３物件」といいます。）の取得並びに2025年３月27日付で完了した「芝ＮＢＦタワー」の譲渡（以下、本募集及び取得（予定）３物件の取得と合わせて「本取組み」ということがあります。）後では、物件数69物件・資産規模１兆5,052億円（取得（予定）価格の累計。以下同様です。）となる予定の国内最大のＪ－ＲＥＩＴ（注４）です。

（注１）「東京都心部」とは、東京23区をいいます。以下同様です。
（注２）「東京周辺都市部」とは、１都６県（東京都（23区を除きます。）、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県及び栃木県）に所在する都市をいいます。以下同様です。
（注３）「地方都市部」とは、上記以外の道府県に所在する主要都市をいいます。以下同様です。
（注４）「国内最大のＪ－ＲＥＩＴ」については、本取組みが完了する予定の2025年７月２日時点において、ＮＢＦが保有又は保有する予定の全保有物件の取得（予定）価格の合計と、2025年４月末日までの他のＪ－ＲＥＩＴの有価証券届出書、有価証券報告書及び適時開示による公表情報に基づき、他のＪ－ＲＥＩＴが2025年４月30日時点において保有しているものと想定される物件の取得（予定）価格の合計を比較しています。

２．オファリングハイライト

ＮＢＦは、本募集による資金調達及びそれに伴う物件取得並びに物件譲渡により、以下４点を取り組むことで、投資主価値の向上を目指します。

（１）外部成長：収益性とクオリティを兼ね備えた物件取得による不動産賃貸収入の拡大
（２）内部成長：好調なオフィス賃貸マーケットを受け、賃料上昇による不動産賃貸収入の拡大
（３）財務：堅実な財務戦略　ＬＴＶ（注１）43.1％（ターゲット36％～46％）長期固定金利比率（注２）85.7％（ターゲット80％以上）
（４）外部成長・内部成長の両輪による更なるＥＰＵ／ＤＰＵ（注３）の成長を目指す

（注１）「ＬＴＶ」とは、総資産に対する有利子負債＊の比率をいいます。以下同様です。
＊「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。）」及び「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。
（注２）「長期固定金利比率」とは、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。
（注３）「ＥＰＵ」とは譲渡損益を除いた１口当たり当期純利益、「ＤＰＵ」とは１口当たり分配金をいいます。以下同様です。

（１）外部成長：収益性とクオリティを兼ね備えた物件取得による不動産賃貸収入の拡大

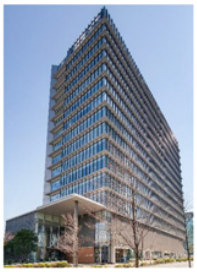
現在のオフィス賃貸マーケットは、新型コロナウイルス感染症等の影響を受け、低下が続いていた稼働率が底打ちし、堅調な企業業績を背景に業容拡大による館内増床や立地改善のための前向きな移転、従業員の新規採用など企業のオフィスニーズが拡大する中で需要が継続的に回復していることを背景に、賃料も上昇傾向にあります。

ＮＢＦの継続的な成長には、外部成長と内部成長の両輪が重要であり、従来よりポートフォリオの適切な運営を通じた投資主価値の向上に努めていますが、外部成長に関しては競争の厳しい物件取得環境が継続しています。

このような環境の中、ＮＢＦは強固なスポンサーパイプラインを活用した物件の入替や、第三者からの収益性とクオリティを兼ね備えた物件の取得による外部成長を推進することで、ポートフォリオの質の向上を図るとともに、ＥＰＵとＤＰＵの安定成長を目指しています。本取組みを通じて、ＮＢＦは規模の拡大とともに不動産賃貸収入の拡大が可能であると考えています。

＜2025年１月以降公表の取得（予定）物件・譲渡物件＞

取得（予定）物件（3物件･811億円）



フロンティア武蔵小杉N棟･S棟

取得予定価格	290億円
取得予定年月	2025年7月

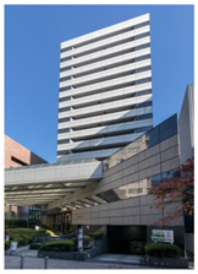
横浜三井ビルディング

取得価格	431億円
取得年月	2025年3月

Dタワー富山

取得予定価格	90億円
取得予定年月	2025年6月

譲渡物件（1物件･321億円）



芝NBFタワー

譲渡価格	321億円
譲渡年月	2025年3月

	取得（予定）物件	譲渡物件
取得（予定）価格 / 譲渡価格（合計）	811億円	321億円
鑑定評価額（合計）	839億円	285億円
NOI	33億円	11億円
NOI利回り	4.1%	3.4%
償却後利回り	3.0%	1.0%
築年数（平均）	12.0年	38.4年

（注１）「取得（予定）価格」は、本投資法人と取得先との間の売買契約に表示された各取得（予定）価格の合計、「譲渡価格」は本投資法人と譲渡先との間の売買契約に表示された譲渡価格であり、取得諸経費、譲渡諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除いています。以下同様です。
（注２）「鑑定評価額」は、フロンティア武蔵小杉Ｎ棟・Ｓ棟については2025年３月31日を、横浜三井ビルディングについては2024年12月31日を、Ｄタワー富山については2025年１月１日を、芝ＮＢＦタワーについては2024年６月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づいています。
（注３）「ＮＯＩ（ネット・オペレーティング・インカム）」は、取得（予定）物件は不動産鑑定評価書に基づくＮＯＩ（年間）の合計、譲渡物件は2025年１月から同年３月におけるＮＢＦの想定ＮＯＩに４を乗じた値をいいます。以下同様です。
（注４）「ＮＯＩ利回り」は、取得（予定）物件は取得（予定）物件のＮＯＩを取得（予定）価格で除した値、譲渡物件については譲渡物件のＮＯＩを取得価格で除した値をいいます。
（注５）「償却後利回り」は、取得（予定）物件のＮＯＩからＮＢＦが想定する減価償却費を控除した値を取得（予定）価格で除した値、譲渡物件は2025年１月から同年３月におけるＮＢＦの想定ＮＯＩに４を乗じた値からＮＢＦが想定する減価償却費を控除した値を取得価格で除した値をいいます。
（注６）「築年数（平均）」は、2025年３月31日を基準日としており、取得（予定）物件の築年数は取得（予定）価格で加重平均することで算出しています。

（２）内部成長：好調なオフィス賃貸マーケットを受け、賃料上昇による不動産賃貸収入の拡大

ａ．外部環境（賃貸マーケットの動向）

都心５区（注）の稼働率は底打ちし、不動産賃貸マーケットは回復局面に入っています。ＮＢＦのポートフォリオ稼働率は2025年３月末時点で99.1％とマーケットの回復に先行する形で上昇を続け、今後は賃料の引上げが期待できる局面に入ると考えています。このような環境下、外部環境の変化に柔軟に対応すべく、現在のオフィス賃貸マーケットを注視しながらポートフォリオの運用を行っています。

三鬼商事株式会社のデータによると、2025年５月末時点の都心５区の空室率は3.56％と低水準にあり、平均賃料も16ヵ月連続で上昇するなどオフィス市況の改善が続いています。オフィス賃貸マーケットについては、2025年以降に供給が予定されるオフィスビルのリーシング活動による影響には今後も注視が必要ですが、引き続き企業のオフィスニーズ拡大による需要は底堅く、特に立地競争力の高いオフィスビルは、より高く評価されていくものと見込まれます。

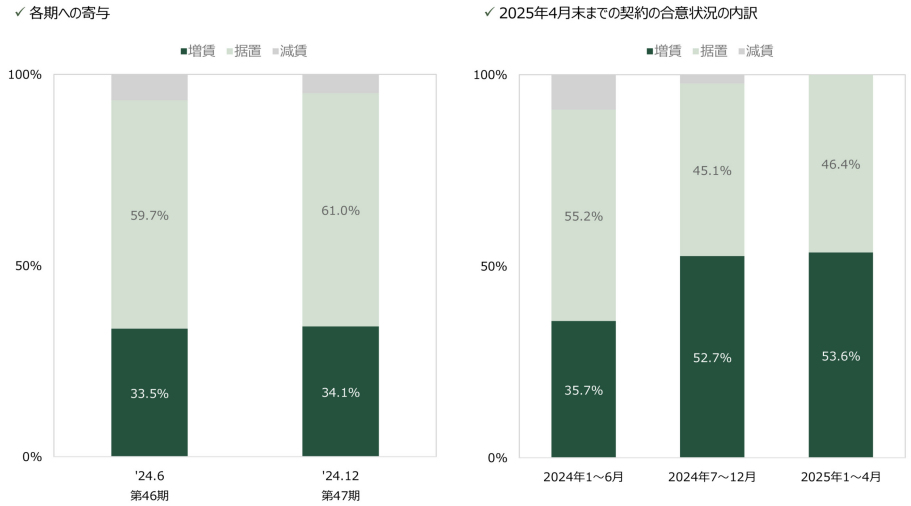
ＮＢＦの保有物件の期中平均稼働率は2024年12月期（第47期）において98％台に回復しており、更なる内部成長を目指してマーケット動向を的確に把握し、中長期的な観点でリーシング活動に取り組んでいます。既存テナントについては、良好なリレーションの維持とオフィスビルに対する満足度の向上を基本方針として、賃料水準の維持・向上、解約防止に努めており、稼働率及び賃貸事業収入は安定的に推移しています。既存物件の賃料改定における増賃件数割合は増加傾向にあり、不動産賃貸収入は年間２％以上の増加を目指します。また、戦略的かつメリハリのある追加投資による物件競争力の向上を、適正なコストコントロールに基づいて実施しています。

また、建築費の高騰により、今後はオフィスビルの新規の供給は減少が見込まれ、ＮＢＦが保有しているようなハイスペックな既存オフィスビルの選好はより高まるものと考えています。Ｊ－ＲＥＩＴ最大かつ良質なポートフォリオを有し、三井不動産株式会社（以下、「三井不動産」ということがあります。）の強力なノウハウを活用することのできるＮＢＦの強みをより発揮できるマーケットが継続

すると考えています。
（注）「都心５区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。

ｂ．内部成長（賃料動向）
保有物件の賃料動向に関して、2024年６月期（第46期）及び2024年12月期（第47期）の業績に寄与した賃料改定においては増賃の割合が30%台となりました。一方、2024年以降に合意した賃料更改においては増賃となる件数の割合が上昇しており、特に2024年下半期以降には過半のテナントと増額改定の合意をするなど賃料増額の取り組みが一段と進捗しています。
今後も増額改定件数割合の増加及び賃料単価の上昇を図ることで更なる賃料収入の増加を図ります。

＜増減賃内訳（件数ベース）＞



（注１）「各期への寄与」は、2024年６月期（第46期）及び2024年12月期（第47期）に賃料改定を実施したテナントの増賃改定・据置・減賃改定の各割合を件数ベースで表しています。
（注２）「2025年４月末までの契約の合意状況の内訳」は、2024年１月から６月、同年７月から12月及び2025年１月から４月において、賃料改定に合意したテナントの増賃改定・据置・減賃改定の各割合を件数ベースで表しています。

（３）財務：堅実な財務戦略　ＬＴＶ43.1%（ターゲット36%～46%）長期固定金利比率85.7%（ターゲット80%以上）
本取組み後のＬＴＶは43.1%、長期固定金利比率は85.7%です。財務における基本方針として、ＬＴＶの当面のターゲットを36%～46%（上限の目処56%）、長期固定金利比率の当面のターゲットを80%以上とし、将来の金利上昇やリファイナンスリスクにも耐えうる強固な財務基盤を確保するとともに、堅実な財務運営を行っています。
具体的には、機動性の高い無担保・無保証のコーポレートファイナンスを活用し、財務の安定性に配慮しつつ、資産の長期運用及び将来の金利上昇リスク軽減の観点から長期固定金利による調達を進めています。さらに、一時期に返済期限が集中しないよう、返済期間を分散させています。
借入れによる資金調達については、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が、調達年限や長期変動金利借入等を柔軟に活用し支払金利の抑制に努めます。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。
上記、堅実な財務運営に基づき、Ｊ－ＲＥＩＴ最高水準の格付を取得しています。

＜ファイナンスデータ＞

LTV（簿価ベース） **43.1%** （本取組み後(見込み)）	長期固定金利比率 **85.7%** （本取組み後(見込み)）	J-REIT最高水準の格付 **JCR ： AA+** **R&I ： AA** **S&P ： A+** （2025年3月31日時点）
平均調達金利 **0.52%** （2025年3月31日時点）	長期有利子負債の 平均残存年数 **4.73年** （2025年3月31日時点）	取引金融機関数 **34社** （2025年3月31日時点）

（注１）「ＬＴＶ（簿価ベース）（本取組み後（見込み））」＝（2024年12月期（第47期）期末時点の有利子負債残高（586,300百万円）＋2025年１月以降本取組み後までの調達及び返済を考慮したネット有利子負債増加額（29,700百万円（見込み）））／（2024年12月期（第47期）末時点の総資産（1,382,958百万円）＋2025年１月以降本取組み後までの調達及び返済を考慮したネット有利子負債増加額（29,700百万円（見込み））＋本募集における出資総額*）

＊「本募集における出資総額」は、一般募集及び本第三者割当における発行価額の総額です。一般募集及び本第三者割当における発行価額の総額は2025年６月６日現在の東京証券取引所における本投資口の終値を基準として算出した見込額であり、また本第三者割当については払込金額の全額について野村證券株式会社から払込がなされることを前提としています。

したがって、一般募集及び本第三者割当における実際の発行価額が前記発行価額よりも低額となった場合又は本第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について払込がなされないこととなった場合には、一般募集及び本第三者割当における発行価額の総額は前記よりも減少することとなり、実際の本取組み後のＬＴＶが高くなる可能性があります。

逆に実際の発行価額が前記発行価額よりも高額となった場合には、一般募集及び本第三者割当における発行価額の総額は前記よりも増加することとなり、実際の本取組み後のＬＴＶが低くなる可能性があります。

（注２）「長期固定金利比率（本取組み後（見込み））」＝（本取組み後の長期固定有利子負債（528,000百万円）（見込み））／（本取組み後の有利子負債（616,000百万円）（見込み））

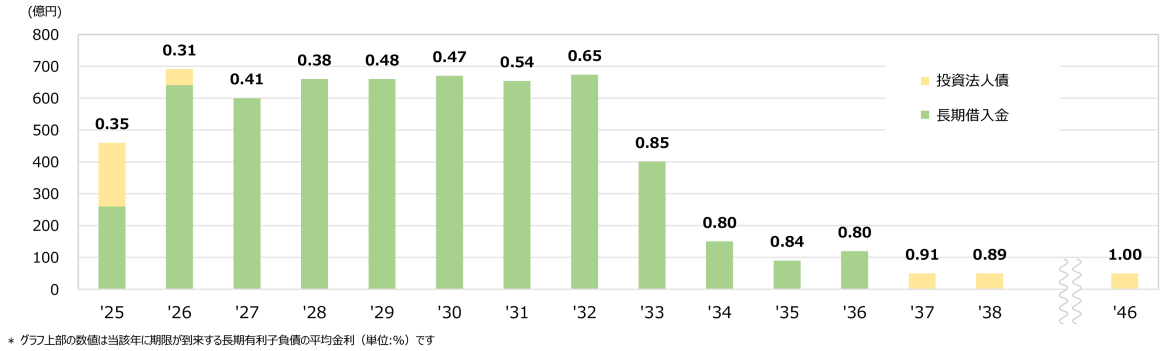
（注３）「平均調達金利」は、2025年３月31日時点における有利子負債の加重平均金利を表しています。

（注４）「長期有利子負債の平均残存年数」は、2025年３月31日時点における長期有利子負債の返済期日又は償還期限までの期間の加重平均年数を表しています。

返済期限の分散

ＮＢＦでは、長期固定金利での資金調達を行うとともに返済期限を分散する財務戦略により、リファイナンスリスクの軽減を図っています。

＜返済期限の分散（2025年３月31日時点）＞



＊ グラフ上部の数値は当該年に期限が到来する長期有利子負債の平均金利（単位:%）です

（４）外部成長・内部成長の両輪による更なるＥＰＵ／ＤＰＵの成長を目指す

ＮＢＦは2024年12月期（第47期）決算発表にて、新たな分配方針としてＥＰＵの110%の分配を打ち出しました。今後は、外部成長と内部成長の両輪による更なるＥＰＵの成長を目指すとともに、継続的な物件入替、内部留保の活用によってＥＰＵの110%分を持続的に分配し、ＤＰＵの安定成長を目指すことで、投資主の皆様への還元を積極的に行っていく方針です。

３．不動産等の取得及び譲渡について

（１）取得（予定）３物件の概要等

物件名	所在地	投資エリア	取得（予定）時期	取得（予定）価格	鑑定評価額
フロンティア武蔵小杉Ｎ棟・Ｓ棟	神奈川県川崎市	東京周辺 都市部	2025年７月	29,000百万円	30,500百万円
Ｄタワー富山	富山県富山市	地方都市部	2025年６月	9,000百万円	9,240百万円
横浜三井ビルディング	神奈川県横浜市	東京周辺 都市部	2025年３月	43,190百万円	44,200百万円
合計	－	－	－	81,190百万円	83,940百万円

フロンティア武蔵小杉Ｎ棟・Ｓ棟及びＤタワー富山に係る売買契約は、フォワード・コミットメント（契約締結から１ヶ月を経過した後に決済・引渡を行うもの）に該当します。

フロンティア武蔵小杉Ｎ棟・Ｓ棟に係る売買契約については、本投資法人による売買契約上の義務違反により当該契約が解除された場合には、相手先に対し、売買価格の10%に相当する違約金を支払う定めとなっています。

Ｄタワー富山に係る売買契約については、本投資法人による売買契約上の義務違反により当該契約が解除された場合には、相手先に対し、売買価格の20%に相当する違約金を支払う定めとなっています。

（２）取得予定物件の概要

物件の名称		フロンティア武蔵小杉Ｎ棟・Ｓ棟　（以下、本表においてフロンティア武蔵小杉Ｎ棟を「Ｎ棟」、フロンティア武蔵小杉Ｓ棟を「Ｓ棟」といいます。）
特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地（住居表示）		［Ｎ棟］ 神奈川県川崎市中原区中丸子13番２ ［Ｓ棟］ 神奈川県川崎市中原区中丸子13番31
土地	地積	［Ｎ棟］ 4,422.16㎡ ［Ｓ棟］ 3,198.82㎡
	用途地域	工業地域
	所有形態	所有権
建物	構造	［Ｎ棟］ 鉄骨造陸屋根地下１階付14階建 ［Ｓ棟］ 鉄骨造陸屋根地下１階付６階建
	延床面積	［Ｎ棟］ 23,631.35㎡ ［Ｓ棟］ 8,194.57㎡
	所有形態	所有権
	建築時期	［Ｎ棟］ 2010年２月24日 ［Ｓ棟］ 2010年２月24日
	用途	［Ｎ棟］ 事務所・店舗・駐車場 ［Ｓ棟］ 事務所・店舗
取得予定年月日		2025年７月２日
取得予定価格		29,000,000,000円
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
建物管理会社		株式会社ザイマックス
特記事項		なし

・本物件の特性

(1)武蔵小杉のオフィスマーケット

・交通アクセスが良く、競合エリアとのオフィス賃料等比較からもオフィス需要は安定
・電子機械メーカーの拠点、住宅集積地としてＩＴ・教育系テナントのニーズが高い

(2)立地

・ＪＲ（横須賀線、湘南新宿ライン）、相鉄・ＪＲ直通線「武蔵小杉」駅から徒歩２分
・ＪＲ（南武線）、東急（東横線、目黒線）「武蔵小杉」駅から徒歩７分
・計６路線が利用でき、東京都心部や横浜、川崎へのアクセスが良好な立地

(3)スペック

・基準階面積：Ｎ棟354坪・Ｓ棟373坪、天井高2,800㎜、ＯＡフロア100㎜、駐車場：114台を確保
・共用部にはラウンジや飲食スペースがあり、テナントニーズに応えた充実したスペース
・自己評価において、ＣＡＳＢＥＥ（注１）－不動産「Ａランク」に相当
・ＢＣＰ（注２）対策の一環として、2019年の台風19号による内水氾濫への行政の対策工事完了を確認済みであり、物件での対応も完了

（注１）「ＣＡＳＢＥＥ（Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency：建築環境総合性能評価システム）」とは、一般財団法人建築環境・省エネルギー機構（ＩＢＥＣ）が制定する建築物の環境性能で評価し格付けする手法であり、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮の他、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。評価結果は、竣工後１年以上経過した建築物を対象に、「Ｓランク（素晴らしい）」、「Ａランク（大変良い）」、「Ｂ＋ランク（良い）」、「Ｂ－ランク（やや劣る）」及び「Ｃランク（劣る）」の５段階があります。

（注２）「ＢＣＰ」とは、企業が自然災害等の緊急事態においても、重要な業務が継続できるよう備えておくための事業継続計画（Business Continuity Plan）をいいます。

物件の名称		Ｄタワー富山
特定資産の種類		不動産
所在地（住居表示）		富山県富山市牛島町９番５号
土地	地積	4,000.00㎡
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権
建物	構造	鉄骨造陸屋根７階建
	延床面積	14,161.11㎡
	所有形態	所有権
	建築時期	2024年２月29日
	用途	事務所・店舗
取得予定年月日		2025年６月30日
取得予定価格		9,000,000,000円
信託受託者		－
建物管理会社		太平ビルサービス株式会社
特記事項		なし

（３）取得済物件の概要

2025年１月31日付で、以下の資産の取得について売買契約を締結し、2025年３月31日付で取得を完了しています。

物件の名称		横浜三井ビルディング
特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地（住居表示）		神奈川県横浜市西区高島一丁目１番２号
土地	地積	7,798.99㎡（敷地全体）
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権（敷地権割合約73.29％）
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付30階建
	延床面積	89,203.55㎡（建物全体）
	所有形態	事務所　３階、５階～30階 49,643.52㎡の共有持分76.0％を対象とした信託受益権 店　舗　１階 845.98㎡の共有持分76.0％を対象とした信託受益権 駐車場　地下１階、地下２階 2,397.16㎡の共有持分76.0％を対象とした信託受益権 専有面積割合で約73.37％に相当
	建築時期	2012年２月29日
	用途	事務所・博物館・店舗（建物全体）
取得年月日		2025年３月31日
取得価格		43,190,000,000円
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
建物管理会社		三井不動産株式会社
特記事項		①本投資法人は、信託受託者をして、本物件を三井不動産に賃貸させ、三井不動産はこれを転借人に転貸しています。
		②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、当該協定においては、専有部分を譲渡する場合の他の区分所有者の優先買取権、敷地又は共用部分等に係る分割請求の禁止等が、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分離処分の禁止等が定められています。
		③本物件は区分所有権の共有持分であり、本投資法人は他の共有者との間で共有物に関する協定書等の適用を受けます。なお、当該協定書においては、共有持分又は共有持分を対象とした信託受益権を譲渡する場合の他の共有者の優先的な買取権、共有に係る分割請求の禁止などが定められています。

（４）譲渡済物件の概要

2025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、2025年３月27日付で譲渡を完了しています。

物件名	所在地	投資エリア	譲渡時期	譲渡価格	鑑定評価額 （注）
芝ＮＢＦタワー	東京都港区	都心５区	2025年３月	32,100百万円	28,500百万円

（注）2024年６月30日時点の鑑定評価額

物件の名称		芝ＮＢＦタワー
特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地（住居表示）		東京都港区芝大門一丁目１番30号
上地	地積	6,471.72㎡（敷地全体）
	用途地域	商業地域
	所有形態	借地権6,071.66㎡　所有権400.06㎡
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下３階付18階建
	延床面積	44,437.17㎡
	所有形態	所有権100％
	建築時期	1986年10月１日
	用途	事務所・倉庫・電気室・機械室・作業所
譲渡年月日		2025年３月27日
譲渡価格		32,100,000,000円
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
建物管理会社		三井不動産ファシリティーズ株式会社

４．ポートフォリオ全体に係る事項

下記Ａ、Ｂ及びＣの表は、ＮＢＦの保有に係る不動産等（取得予定物件及び取得済物件を含み、譲渡済物件を除きます。）につき、不動産等の価格及び投資比率、エンジニアリングレポートの数値の抜粋、賃貸状況を一覧表にしたものです。

ＮＢＦが直接に保有する投資不動産物件に加え、信託受益権に係る信託不動産を合わせて「投資不動産物件及び信託不動産」に含めて記載しています。なお、民法（明治29年法律第89号、その後の改正を含みます。以下、「民法」といいます。）第667条に規定される任意組合の出資持分につきましては、不動産等に含めて記載しています。

Ａ．投資不動産物件及び信託不動産の価格及び投資比率

＜本取組み後保有資産＞

地域区分		物件名称	取得(予定)価格（百万円）（注１）	価格（不動産鑑定評価額）（百万円）（注２）	投資比率（%）（注３）
東京23区	都心５区	新宿三井ビルディング	170,000	182,000	11.3
		飯田橋グラン・ブルーム	138,909	154,000	9.2
		六本木ティーキューブ	62,800	62,800	4.2
		西新宿三井ビルディング	45,392	45,900	3.0
		セレスティン芝三井ビルディング	42,000	47,100	2.8
		ＮＢＦ品川タワー	36,300	47,900	2.4
		ＮＢＦプラチナタワー	31,000	63,100	2.1
		ＮＢＦコモディオ汐留	28,800	35,500	1.9
		Ｇ－ＢＡＳＥ田町	28,200	28,800	1.9
		虎ノ門琴平タワー	24,543	33,500	1.6
		ＮＢＦ渋谷ガーデンフロント	20,269	37,100	1.3
		ＮＢＦ銀座通りビル	17,000	19,100	1.1
		新宿三井ビルディング二号館	16,285	19,800	1.1
		興和西新橋ビルＢ棟	13,536	13,500	0.9
		リバーシティＭ－ＳＱＵＡＲＥ	13,350	13,700	0.9
		新橋Ｍ－ＳＱＵＡＲＥ	11,900	14,300	0.8
		ＮＢＦ虎ノ門ビル（底地）	11,416	17,573	0.8
		グラントウキョウサウスタワー	9,398	9,610	0.6
		ＮＢＦ ＡＬＬＩＡＮＣＥ	9,126	13,600	0.6
		四谷メディカルビル	8,800	7,970	0.6
		ＮＢＦ渋谷イースト	8,000	10,200	0.5
		ＮＢＦ高輪ビル	6,667	7,770	0.4
		ＮＢＦ赤坂山王スクエア	6,250	7,550	0.4
		ＮＢＦ神田須田町ビル	5,960	8,670	0.4
		ＮＢＦ小川町ビルディング	5,420	6,880	0.4
		住友電設ビル	5,365	5,320	0.4
		ＮＢＦ東銀座スクエア	5,200	8,200	0.3
		日本橋兜町Ｍ－ＳＱＵＡＲＥ	4,850	5,560	0.3
		ＮＢＦ八丁堀テラス	4,528	5,430	0.3
		龍角散ビル	4,050	4,950	0.3
		神宮前Ｍ－ＳＱＵＡＲＥ	3,700	4,320	0.2
	＜都心５区計＞		799,015	941,703	53.1

地域 区分	物件名称	取得(予定)価格 (百万円)（注１）	価格 (不動産鑑定評価額) (百万円)（注２）	投資比率 (%)（注３）
東京 23区	豊洲ベイサイドクロスタワー	80,100	80,900	5.3
	ＮＢＦ大崎ビル	66,660	86,100	4.4
	ゲートシティ大崎	57,281	71,600	3.8
	ＮＢＦ豊洲キャナルフロント	35,200	38,400	2.3
	上野イーストタワー	35,000	39,400	2.3
	ＮＢＦ豊洲ガーデンフロント	25,018	30,000	1.7
	大崎ブライトコア・ブライトプラザ	24,380	25,600	1.6
	中目黒ＧＴタワー	23,856	20,900	1.6
	大崎ブライトタワー	13,970	14,700	0.9
	ＮＢＦ池袋イースト	8,630	13,600	0.6
	東五反田スクエア	8,350	8,920	0.6
	ＮＢＦ池袋タワー	4,695	5,770	0.3
	ＮＢＦ池袋シティビル	4,428	5,770	0.3
＜東京23区計＞		1,186,583	1,383,363	78.8
東京 周辺部	調布サウスゲートビル	9,320	9,630	0.6
	横浜三井ビルディング	43,190	44,200	2.9
	フロンティア武蔵小杉Ｎ棟・Ｓ棟	29,000	30,500	1.9
	横浜ＳＴビル	16,749	23,400	1.1
	パレール三井ビルディング	3,800	4,950	0.3
	シーノ大宮ノースウィング	16,816	23,500	1.1
	ＮＢＦ浦和ビル	2,000	2,170	0.1
	ＮＢＦ松戸ビル	2,455	2,510	0.2
＜東京周辺部計＞		123,330	140,860	8.2
地方 都市部	札幌エルプラザ	4,404	8,940	0.3
	ＮＢＦ札幌南二条ビル	1,870	1,700	0.1
	Ｄタワー富山	9,000	9,240	0.6
	三井住友銀行名古屋ビル	14,900	16,800	1.0
	名古屋三井ビルディング新館	13,200	14,700	0.9
	名古屋三井ビルディング本館	13,050	14,300	0.9
	ＮＢＦ名古屋広小路ビル	7,232	6,670	0.5
	中之島三井ビルディング	44,000	47,800	2.9
	アクア堂島ＮＢＦタワー	17,810	21,300	1.2
	中之島セントラルタワー	14,900	19,700	1.0
	信濃橋三井ビルディング	14,400	14,000	1.0
	堺筋本町センタービル	12,700	15,800	0.8
	淀屋橋フレックスタワー	9,833	10,400	0.7
	広島袋町ビルディング	2,215	2,350	0.1
	ＮＢＦ松山日銀前ビル	3,310	3,950	0.2
	博多祇園Ｍ－ＳＱＵＡＲＥ	8,000	13,200	0.5
	ＮＢＦ熊本ビル	4,500	4,550	0.3
＜地方都市部計＞		195,324	225,400	13.0
合計		1,505,239	1,749,623	100.0

（注１）上表の「取得(予定)価格」は、本投資法人と売主の間の売買契約に表示された数値であり、取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除いています。なお、「ＮＢＦ虎ノ門ビル（底地）」の「取得価格」は、物件取得時の土地取得価格です。

（注２）上表の「価格」は、2024年12月31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基づいています。不動産鑑定評価においては、テナント入居中という現況を踏まえ、積算価格を検証手段として、全て収益価格での不動産鑑定評価額を決定しています。なお、「ＮＢＦ虎ノ門ビル（底地）」については、物件全体の鑑定評価額から、建物部分の鑑定評価額（2024年５月31日時点）を控除した価格です。また、フロンティア武蔵小杉Ｎ棟・Ｓ棟については2025年３月31日を価格時点とする大和不動産鑑定株式会社の不動産鑑定評価書、Ｄタワー富山については2025年１月１日を価格時点とする株式会社谷澤総合鑑定所の不動産鑑定評価書に基づいています。

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。

不動産鑑定機関	物件名称
株式会社谷澤総合鑑定所	ＮＢＦプラチナタワー、ＮＢＦ渋谷ガーデンフロント、新宿三井ビルディング二号館、興和西新橋ビルＢ棟、ＮＢＦ高輪ビル、住友電設ビル、ＮＢＦ八丁堀テラス、中目黒ＧＴタワー、横浜ＳＴビル、シーノ大宮ノースウィング、ＮＢＦ松戸ビル、札幌エルプラザ、ＮＢＦ札幌南二条ビル、Ｄタワー富山、中之島セントラルタワー、淀屋橋フレックスタワー、広島袋町ビルディング
大和不動産鑑定株式会社	新宿三井ビルディング、飯田橋グラン・ブルーム、六本木ティーキューブ、西新宿三井ビルディング、セレスティン芝三井ビルディング、ＮＢＦ品川タワー、ＮＢＦコモディオ汐留、Ｇ－ＢＡＳＥ田町、虎ノ門琴平タワー、ＮＢＦ銀座通りビル、リバーシティＭ－ＳＱＵＡＲＥ、新橋Ｍ－ＳＱＵＡＲＥ、ＮＢＦ虎ノ門ビル（底地）、グラントウキョウサウスタワー、ＮＢＦ ＡＬＬＩＡＮＣＥ、四谷メディカルビル、ＮＢＦ渋谷イースト、ＮＢＦ赤坂山王スクエア、ＮＢＦ神田須田町ビル、ＮＢＦ小川町ビルディング、ＮＢＦ東銀座スクエア、日本橋兜町Ｍ－ＳＱＵＡＲＥ、龍角散ビル、神宮前Ｍ－ＳＱＵＡＲＥ、豊洲ベイサイドクロスタワー、ＮＢＦ大崎ビル、ゲートシティ大崎、ＮＢＦ豊洲キャナルフロント、上野イーストタワー、ＮＢＦ豊洲ガーデンフロント、大崎ブライトコア・ブライトプラザ、大崎ブライトタワー、ＮＢＦ池袋イースト、東五反田スクエア、ＮＢＦ池袋タワー、ＮＢＦ池袋シティビル、調布サウスゲートビル、フロンティア武蔵小杉Ｎ棟・Ｓ棟、パレール三井ビルディング、ＮＢＦ浦和ビル、三井住友銀行名古屋ビル、名古屋三井ビルディング本館、名古屋三井ビルディング新館、ＮＢＦ名古屋広小路ビル、中之島三井ビルディング、アクア堂島ＮＢＦタワー、信濃橋三井ビルディング、堺筋本町センタービル、ＮＢＦ松山日銀前ビル、博多祇園Ｍ－ＳＱＵＡＲＥ、ＮＢＦ熊本ビル

（注３）投資比率及び地域区分毎の投資比率は、取得予定物件及び取得済物件を含み、譲渡済物件を控除したポートフォリオ全体の価格（取得（予定）価格）合計に対する当該物件の価格（取得（予定）価格）及び当該地域区分にかかる物件の価格（取得（予定）価格）合計の比率について、小数第１位未満を四捨五入して記載しています。

（注４）区分所有物件及び共有物件については、それぞれ本投資法人の持分に関する取得価格及び不動産鑑定評価額です。

Ｂ．エンジニアリングレポートにおける数値の抜粋

物件名称	建物状況調査報告書			地震リスク評価（ポートフォリオ）報告書
	報告書作成者	報告書日付	長期修繕更新費用の見積合計（千円）（注２）	地震リスク分析における予想最大損失率（ＰＭＬ）（％）（注３）
新宿三井ビルディング	株式会社イー・アール・エス	2020年９月９日	18,881,504	0.9
飯田橋グラン・ブルーム	株式会社イー・アール・エス	2021年７月19日	1,602,567	3.3
六本木ティーキューブ	株式会社イー・アール・エス	2022年11月28日	3,525,856	2.7
西新宿三井ビルディング	株式会社イー・アール・エス	2021年６月25日	5,099,606	1.2
セレスティン芝三井ビルディング	株式会社イー・アール・エス	2022年11月28日	4,640,907	2.1
ＮＢＦ品川タワー	株式会社イー・アール・エス	2020年６月22日	2,676,286	6.0
ＮＢＦプラチナタワー	株式会社イー・アール・エス	2021年６月25日	2,101,770	3.3
ＮＢＦコモディオ汐留	株式会社イー・アール・エス	2022年４月18日	707,818	9.4
Ｇ－ＢＡＳＥ田町	株式会社イー・アール・エス	2023年６月15日	351,764	2.6
虎ノ門琴平タワー	株式会社イー・アール・エス	2024年４月19日	2,197,612	3.2
ＮＢＦ渋谷ガーデンフロント（注５）	株式会社イー・アール・エス	2023年５月16日	1,834,028	3.4
ＮＢＦ銀座通りビル	株式会社イー・アール・エス	2022年４月18日	45,180	11.9
新宿三井ビルディング二号館	株式会社イー・アール・エス	2021年６月25日	883,970	0.9
興和西新橋ビルＢ棟	株式会社イー・アール・エス	2022年４月18日	1,120,898	3.2
リバーシティＭ－ＳＱＵＡＲＥ	東京海上ディーアール株式会社	2020年６月30日	1,452,745	5.8
新橋Ｍ－ＳＱＵＡＲＥ	株式会社イー・アール・エス	2022年４月18日	262,487	3.2
グラントウキョウサウスタワー	株式会社イー・アール・エス	2020年９月14日	529,346	2.5
ＮＢＦ　ＡＬＬＩＡＮＣＥ	東京海上ディーアール株式会社	2024年４月30日	574,392	13.5
四谷メディカルビル	株式会社イー・アール・エス	2020年６月22日	336,931	9.2
ＮＢＦ渋谷イースト	東京海上ディーアール株式会社	2022年６月30日	313,055	5.8
ＮＢＦ高輪ビル	東京海上ディーアール株式会社	2021年５月31日	924,845	7.4
ＮＢＦ赤坂山王スクエア	東京海上ディーアール株式会社	2024年10月31日	507,748	9.9
ＮＢＦ神田須田町ビル	株式会社イー・アール・エス	2024年９月９日	280,997	3.4
ＮＢＦ小川町ビルディング	株式会社イー・アール・エス	2020年６月22日	480,057	4.5
住友電設ビル	東京海上ディーアール株式会社	2022年６月30日	646,216	4.7
ＮＢＦ東銀座スクエア	株式会社イー・アール・エス	2020年６月22日	170,490	4.7
日本橋兜町Ｍ－ＳＱＵＡＲＥ	東京海上ディーアール株式会社	2024年12月27日	201,384	8.7
ＮＢＦ八丁堀テラス	株式会社イー・アール・エス	2022年６月21日	437,217	3.9
龍角散ビル	東京海上ディーアール株式会社	2021年６月30日	734,954	10.8
神宮前Ｍ－ＳＱＵＡＲＥ	株式会社イー・アール・エス	2023年６月15日	374,653	7.0
豊洲ベイサイドクロスタワー	株式会社イー・アール・エス	2022年８月31日	1,232,930	4.1
ＮＢＦ大崎ビル	株式会社イー・アール・エス	2023年５月16日	3,228,545	0.9
ゲートシティ大崎	株式会社イー・アール・エス	2022年11月28日	21,662,896	0.7
ＮＢＦ豊洲キャナルフロント	東京海上ディーアール株式会社	2024年10月31日	1,653,425	9.9
上野イーストタワー	株式会社イー・アール・エス	2021年６月25日	698,574	3.1
ＮＢＦ豊洲ガーデンフロント	東京海上ディーアール株式会社	2023年６月30日	1,115,523	4.7
大崎ブライトコア・ブライトプラザ（注５）	株式会社イー・アール・エス	2021年９月10日	729,601	3.4
中目黒ＧＴタワー	株式会社イー・アール・エス	2022年11月28日	5,141,701	0.7
大崎ブライトタワー	東京海上ディーアール株式会社	2020年８月31日	1,518,211	0.4

物件名称	建物状況調査報告書			地震リスク評価（ポートフォリオ）報告書
	報告書作成者	報告書日付	長期修繕更新費用の見積合計（千円）（注２）	地震リスク分析における予想最大損失率（ＰＭＬ）（％）（注３）
ＮＢＦ池袋イースト	株式会社イー・アール・エス	2022年６月21日	733,411	2.3
東五反田スクエア	株式会社イー・アール・エス	2021年６月25日	656,916	3.5
ＮＢＦ池袋タワー	東京海上ディーアール株式会社	2023年６月30日	397,474	4.1
ＮＢＦ池袋シティビル	東京海上ディーアール株式会社	2023年６月30日	274,434	11.1
調布サウスゲートビル	株式会社イー・アール・エス	2020年６月22日	687,929	7.6
横浜三井ビルディング	株式会社イー・アール・エス	2024年９月27日	3,538,644	2.4
フロンティア武蔵小杉Ｎ棟・Ｓ棟	株式会社イー・アール・エス	2025年３月31日	［Ｎ棟］968,592 ［Ｓ棟］473,568	［Ｎ棟］3.1 ［Ｓ棟］9.2
横浜ＳＴビル	株式会社イー・アール・エス	2022年６月21日	2,855,169	0.2
パレール三井ビルディング（注５）	株式会社イー・アール・エス	2020年９月10日	1,837,101	2.1
シーノ大宮ノースウィング（注５）	株式会社イー・アール・エス	2024年９月９日	3,710,157	3.4
ＮＢＦ浦和ビル	東京海上ディーアール株式会社	2024年12月27日	560,515	12.6
ＮＢＦ松戸ビル	東京海上ディーアール株式会社	2022年６月30日	440,782	8.3
札幌エルプラザ	株式会社イー・アール・エス	2023年６月15日	979,515	0.3
ＮＢＦ札幌南二条ビル	東京海上ディーアール株式会社	2022年６月30日	360,166	0.3
Ｄタワー富山	株式会社イー・アール・エス	2025年１月24日	161,220	0.9
三井住友銀行名古屋ビル	株式会社イー・アール・エス	2022年11月28日	2,390,009	6.8
名古屋三井ビルディング新館	東京海上ディーアール株式会社	2020年８月31日	679,351	5.4
名古屋三井ビルディング本館	東京海上ディーアール株式会社	2020年８月31日	1,516,645	6.9
ＮＢＦ名古屋広小路ビル	東京海上ディーアール株式会社	2023年６月30日	950,351	9.4
中之島三井ビルディング	株式会社イー・アール・エス	2021年12月14日	6,518,035	3.3
アクア堂島ＮＢＦタワー	株式会社イー・アール・エス	2023年５月16日	2,060,293	1.0
中之島セントラルタワー	株式会社イー・アール・エス	2023年５月16日	2,641,068	3.9
信濃橋三井ビルディング	株式会社イー・アール・エス	2020年９月10日	1,694,315	9.4
堺筋本町センタービル	株式会社イー・アール・エス	2024年４月19日	1,384,295	5.5
淀屋橋フレックスタワー	株式会社イー・アール・エス	2023年７月13日	385,662	6.0
広島袋町ビルディング	株式会社イー・アール・エス	2021年６月25日	1,127,065	0.5
ＮＢＦ松山日銀前ビル	株式会社イー・アール・エス	2021年６月25日	158,870	1.5
博多祇園Ｍ－ＳＱＵＡＲＥ	東京海上ディーアール株式会社	2020年６月30日	808,429	0.2
ＮＢＦ熊本ビル	東京海上ディーアール株式会社	2023年６月30日	361,040	1.9
ポートフォリオＰＭＬ（注４）				1.7

（注１）上表においては、取得予定物件及び取得済物件を含み譲渡済物件を除きます。
（注２）上表の「長期修繕の費用見積合計」数値は、上表の報告書日付から将来12年間の総修繕費です。
（注３）上表の「地震リスク分析における予想最大損失率（ＰＭＬ）」の数値については、株式会社イー・アール・エスに調査を依頼しています。「ＰＭＬ」（Probable Maximum Loss）は、通常「予想最大損失率」として訳されています。統一された厳密な定義はありませんが、建築物に関する地震ＰＭＬは、想定される最大規模の地震が発生した場合にどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率として示したものです。但し、一般に、ＰＭＬは建物（構造部材、非構造部材、建築設備）のみの被害率を表し、生産設備機器等、家具、什器等の被害や、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な被害は含まれていません。
（注４）「地震リスク分析における予想最大損失率（ＰＭＬ）」の合計欄の「ポートフォリオＰＭＬ」は、株式会社イー・アール・エス作成の2025年５月23日付「ポートフォリオ地震リスク分析」によるポートフォリオにおいて生じる最大規模の損失額（475年に一度、その損失額を超える程度）の、再調達価格に対する比率で示しています。
（注５）ＮＢＦ渋谷ガーデンフロント、大崎ブライトコア・ブライトプラザ、パレール三井ビルディング及びシーノ大宮ノースウィングについては、複数建物合計数値です。

C．投資不動産物件及び信託不動産の賃貸状況

＜2025年３月末保有資産（譲渡済資産を除く）＞

地域区分		物件	総賃貸収入（2025年１月１日～３月31日）（百万円）	総賃貸可能面積（㎡）	総賃貸面積（㎡）	稼働率（%）	延べテナント数
東京23区	都心５区	新宿三井ビルディング	2,536	102,718	101,190	98.5	100
		飯田橋グラン・ブルーム	1,481	54,185	54,185	100.0	34
		六本木ティーキューブ	739	34,608	34,141	98.7	72
		西新宿三井ビルディング	624	33,770	33,683	99.7	53
		セレスティン芝三井ビルディング	719	38,011	38,011	100.0	11
		ＮＢＦ品川タワー	－	22,778	22,709	99.7	11
		ＮＢＦプラチナタワー	693	33,503	32,874	98.1	8
		ＮＢＦコモディオ汐留	425	20,538	20,538	100.0	22
		Ｇ－ＢＡＳＥ田町	260	12,481	12,481	100.0	13
		虎ノ門琴平タワー	452	16,848	16,650	98.8	26
		ＮＢＦ渋谷ガーデンフロント	－	14,887	14,877	99.9	4
		ＮＢＦ銀座通りビル	－	3,440	3,440	100.0	1
		新宿三井ビルディング二号館	303	14,617	13,954	95.5	45
		興和西新橋ビルＢ棟	187	10,405	10,405	100.0	23
		リバーシティＭ－ＳＱＵＡＲＥ	278	16,261	16,261	100.0	7
		新橋Ｍ－ＳＱＵＡＲＥ	159	5,390	5,390	100.0	10
		ＮＢＦ虎ノ門ビル（底地）	－	－	－	－	－
		グラントウキョウサウスタワー	76	2,175	2,091	96.1	4
		ＮＢＦ ＡＬＬＩＡＮＣＥ	160	4,035	4,035	100.0	5
		四谷メディカルビル	112	7,481	7,213	96.4	38
		ＮＢＦ渋谷イースト	118	4,999	4,999	100.0	4
		ＮＢＦ高輪ビル	152	10,448	10,448	100.0	13
		ＮＢＦ赤坂山王スクエア	103	5,258	5,258	100.0	6
		ＮＢＦ神田須田町ビル	103	4,470	4,470	100.0	10
		ＮＢＦ小川町ビルディング	100	5,340	5,340	100.0	18
		住友電設ビル	－	5,971	5,971	100.0	1
		ＮＢＦ東銀座スクエア	93	4,871	4,871	100.0	8
		日本橋兜町Ｍ－ＳＱＵＡＲＥ	－	3,298	3,298	100.0	2
		ＮＢＦ八丁堀テラス	－	5,270	5,270	100.0	1
		龍角散ビル	94	5,332	5,332	100.0	15
		神宮前Ｍ－ＳＱＵＡＲＥ	204	7,213	7,213	100.0	7
	＜都心５区計＞		－	510,603	506,598	99.2	572
東京23区		豊洲ベイサイドクロスタワー	－	51,512	51,512	100.0	4
		ＮＢＦ大崎ビル	－	74,425	74,425	100.0	3
		ゲートシティ大崎	989	41,881	41,767	99.7	79
		ＮＢＦ豊洲キャナルフロント	514	36,639	36,639	100.0	17
		上野イーストタワー	－	28,711	28,711	100.0	2
		ＮＢＦ豊洲ガーデンフロント	417	28,299	28,299	100.0	5
		大崎ブライトコア・ブライトプラザ	324	14,179	14,097	99.4	22
		中目黒ＧＴタワー	428	21,438	21,438	100.0	17
		大崎ブライトタワー	－	6,079	6,053	99.6	11
		ＮＢＦ池袋イースト	219	11,073	11,073	100.0	21
		東五反田スクエア	129	6,166	6,166	100.0	17
		ＮＢＦ池袋タワー	103	5,642	5,642	100.0	18
		ＮＢＦ池袋シティビル	83	5,021	4,644	92.5	9
＜東京23区計＞			－	841,667	837,064	99.5	797

地域区分	物件	総賃貸収入（2025年１月１日～３月31日）（百万円）	総賃貸可能面積（㎡）	総賃貸面積（㎡）	稼働率（%）	延べテナント数
東京周辺部	調布サウスゲートビル	－	13,762	13,762	100.0	1
	横浜三井ビルディング	0	38,372	38,157	99.4	51
	横浜ＳＴビル	415	24,104	23,321	96.8	93
	パレール三井ビルディング	153	12,545	11,998	95.6	31
	シーノ大宮ノースウィング	426	20,698	20,666	99.9	41
	ＮＢＦ浦和ビル	54	3,455	3,455	100.0	15
	ＮＢＦ松戸ビル	58	4,770	4,770	100.0	28
＜東京周辺部計＞		－	117,705	116,129	98.7	260
地方都市部	札幌エルプラザ	170	11,396	11,177	98.1	12
	ＮＢＦ札幌南二条ビル	60	5,351	5,351	100.0	3
	三井住友銀行名古屋ビル	324	17,658	17,624	99.8	11
	名古屋三井ビルディング新館	207	11,222	10,822	96.4	30
	名古屋三井ビルディング本館	248	12,989	12,916	99.4	66
	ＮＢＦ名古屋広小路ビル	121	9,883	9,645	97.6	24
	中之島三井ビルディング	685	42,389	41,533	98.0	52
	アクア堂島ＮＢＦタワー	333	21,917	20,815	95.0	44
	中之島セントラルタワー	308	17,279	17,278	100.0	30
	信濃橋三井ビルディング	302	24,413	23,784	97.4	59
	堺筋本町センタービル	280	23,163	22,964	99.1	58
	淀屋橋フレックスタワー	131	7,432	7,432	100.0	13
	広島袋町ビルディング	48	3,930	3,792	96.5	18
	ＮＢＦ松山日銀前ビル	78	5,984	5,524	92.3	20
	博多祇園Ｍ－ＳＱＵＡＲＥ	241	14,328	14,328	100.0	21
	ＮＢＦ熊本ビル	98	7,931	7,931	100.0	13
＜地方都市部計＞		－	237,264	232,915	98.2	474
小計		22,448	1,196,637	1,186,108	99.1	1,531

＜取得予定物件＞

地域区分	物件	総賃貸収入（2025年１月１日～３月31日）（百万円）	総賃貸可能面積（㎡）	総賃貸面積（㎡）	稼働率（%）	延べテナント数
東京周辺部	フロンティア武蔵小杉Ｎ棟・Ｓ棟	362	22,410	22,410	100.0	29
地方都心部	Ｄタワー富山	74	10,965	5,122	46.7	13
取得予定物件 小計		436	33,375	27,532	82.5	42

合計	22,884	1,230,012	1,213,639	98.7	1,573

（注１）上表「合計」欄においては、取得予定物件を含み譲渡済物件を除いた数値を記載しています。
（注２）上表の数値は、特段の記載がない限り、本投資法人又は信託受託者を賃貸人とする賃貸借契約に関するものです。
（注３）上表の数値は、2025年３月31日を記載時点としています。但し、フロンティア武蔵小杉Ｎ棟・Ｓ棟及びＤタワー富山は売主から受領した資料に基づいて算出しており、総賃貸可能面積、総賃貸面積、稼働率及び延べテナント数は2025年４月30日を記載時点としています。なお、各時点においてテナントから解約予告を受けている場合でも、「総賃貸面積」及び「延べテナント数」に含めています。他方、入居申込を受けている場合にも、「総賃貸面積」及び「延べテナント数」に含めていません。
（注４）上表の「総賃貸収入」とは、特段の記載がない限り、2025年１月１日から2025年３月31日までの営業収益の合計です。フロンティア武蔵小杉Ｎ棟・Ｓ棟及びＤタワー富山は売主から受領した資料に基づいて記載しています。なお、横浜三井ビルディングは2025年３月31日に取得しました。
（注５）上表の「総賃貸収入」が「－」となっている物件については、主要テナントとの賃貸借契約に記載された月額契約賃料が当該物件のすべてのテナントとの間の賃貸借契約に記載された月額契約賃料合計の80%以上を占めており、かかる主要テナントから月額契約賃料を開示することにつき同意を得られていないなどの理由から、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。
（注６）上表の「総賃貸可能面積」とは、特段の記載がない限り、一定の時点における一体として使用されていると認められる土地に係る建物・施設における貸付が可能な事務所、店舗、倉庫及び住宅の合計面積（原則として共用部分等を除きますが、一棟貸等により共用部分等を含めて貸し付けている場合には当該面積を含みます。）のうち本投資法人の持分に相当するものとして算出された面積をいいます。
（注７）上表の「総賃貸面積」とは、特段の記載がない限り、賃貸借契約において賃貸面積として記載されている面積のうち本投資法人の持分に相当する面積を記載しています。
（注８）上表の「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」はともに小数点以下を四捨五入しています。
（注９）上表の「稼働率」とは、各物件の「総賃貸可能面積」に占める「総賃貸面積」の割合（小数点第１位未満を四捨五入して記載）を示しています。
（注10）新宿三井ビルディング、飯田橋グラン・ブルーム、六本木ティーキューブ、西新宿三井ビルディング、セレスティン芝三井ビルディン

グ、虎ノ門琴平タワー、四谷メディカルビル、ＮＢＦ小川町ビルディング、豊洲ベイサイドクロスタワー、ゲートシティ大崎、大崎ブライトコア・ブライトプラザ、中目黒ＧＴタワー、大崎ブライトタワー、東五反田スクエア、横浜三井ビルディング、パレール三井ビルディング、名古屋三井ビルディング新館、名古屋三井ビルディング本館、中之島三井ビルディング及び信濃橋三井ビルディングは、賃借人が転借人に転貸借（サブリース）を行っている物件であり、転借人への賃貸借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おります。なお、セレスティン芝三井ビルディングのホテル部分及び豊洲ベイサイドクロスタワーの店舗区画については、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。原則として、これらの物件の「稼働率」には「総賃貸可能面積」に対する転借人に係る「総賃貸面積」が占める割合を、「延べテナント数」には転借人の合計数を記載していますが、豊洲ベイサイドクロスタワー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ることから賃借人を１社として「延べテナント数」を算出しており、「稼働率」は賃借人に係る賃貸面積を基に算出しています。

（注11）興和西新橋ビルＢ棟は、テナントが転借人に転貸借（サブリース）を行っている物件であり、その住宅部分については、転借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動しうる賃貸借契約が締結されています。「稼働率」には、「総賃貸可能面積」に対する、住宅部分の転借人に係る「総賃貸面積」及び住宅部分以外の「総賃貸面積」の合計が占める割合を記載しています。また、「延べテナント数」には、住宅部分に係る転借人及び住宅部分以外に係る賃借人の合計数を記載しています。

（注12）上表の「延べテナント数」について、一のテナントが複数の賃貸借契約を締結している場合、同一物件については一のテナントとして複数の物件にわたる場合は複数のテナントとする方法で、「延べテナント数」を算定しています。「延べテナント数」については、本投資法人が所有権（区分所有の場合には区分所有権）ではなく、共有又は準共有持分（区分所有の場合には区分所有権に対する持分）を有する場合であっても、その持分にかかわりなく、共有又は準共有（区分所有の場合には区分所有）の対象全体についての数値を記載しています。

D．取得資産の担保提供の状況
該当事項はありません。

５．ＮＢＦの資産運用等に関する各種データについて
ａ．借入金の状況（2025年４月30日時点）

１．短期借入金

取引先	借入残高（百万円）	返済期日	適用金利（%）（注１）	摘要
株式会社みずほ銀行	5,000	2025年５月30日	0.660	
小計1	5,000	－	－	－

２．長期借入金

取引先	借入残高（百万円）	返済期日	適用金利（%）（注１）	摘要
株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2,700	2026年１月14日	0.614	無担保 無保証 同順位
	5,400	2026年１月27日	0.625	
	3,000	2026年２月27日	0.138	
	4,000	2026年２月27日	0.180	
	2,000	2027年２月26日	0.270	
	4,000	2027年３月１日	0.180	
	7,000	2027年５月31日	0.270	
	5,000	2028年１月７日	0.320	
	4,000	2028年３月31日	0.396	
	7,000	2028年６月１日	0.358	
	2,000	2029年１月31日	0.335	
	5,000	2029年７月２日	0.400	
	5,000	2030年１月７日	0.400	
	8,000	2030年２月28日	0.400	
	3,000	2030年６月28日	0.400	
	4,000	2030年７月31日	0.400	
	5,000	2031年１月７日	0.450	
	6,000	2031年２月28日	0.450	
株式会社日本政策投資銀行	10,000	2026年４月８日	0.256	
	5,000	2026年６月１日	0.250	
	13,000	2027年９月10日	0.747	
	10,000	2028年２月15日	0.357	
	5,000	2028年９月14日	0.387	
	2,500	2029年５月23日	0.417	
	5,000	2029年８月３日	0.400	
	10,000	2029年９月27日	0.491	
	9,000	2030年６月28日	0.528	
	3,000	2031年１月７日	0.450	
	5,400	2031年５月30日	1.009	

取引先	借入残高 （百万円）	返済期日	適用金利（%） （注１）	摘要
株式会社三井住友銀行	4,000	2026年12月30日	0.383	無担保 無保証 同順位
	5,000	2027年２月26日	0.468	
	3,000	2027年４月30日	0.318	
	10,000	2028年１月７日	0.320	
	3,000	2029年２月28日	0.693	
	3,000	2029年４月26日	0.741	
	11,000	2029年６月１日	0.739	
	1,000	2029年６月29日	0.350	
	2,000	2030年２月28日	0.806	
	2,000	2030年４月30日	0.597	
	20,000	2031年１月７日	0.450	
	3,000	2031年４月25日	0.934	
	3,900	2032年３月26日	1.402	
	4,100	2033年３月28日	1.475	
三井住友信託銀行株式会社	10,000	2025年12月30日	0.210	
	3,000	2026年９月11日	0.270	
	3,000	2027年１月27日	0.270	
	3,000	2028年12月29日	0.815	
	2,000	2029年１月25日	0.583	
	10,000	2030年１月７日	0.400	
	3,000	2030年１月25日	0.688	
	5,000	2032年３月30日	0.450	
	3,000	2032年５月31日	0.764	
	5,000	2033年３月28日	0.764	
	7,000	2033年５月31日	0.782	
住友生命保険相互会社	3,000	2026年２月３日	0.300	
	5,000	2026年５月22日	0.250	
	2,000	2028年４月28日	0.403	
	5,000	2032年１月７日	0.500	
	2,000	2032年３月31日	0.364	
	5,000	2032年７月16日	0.655	
	5,000	2033年４月28日	0.646	
	2,000	2033年９月30日	0.890	
	3,000	2034年５月23日	0.650	
	1,000	2034年10月31日	0.931	
	2,000	2035年３月30日	1.005	
	5,000	2036年１月７日	0.700	
	5,000	2036年７月16日	0.700	

取引先	借入残高 （百万円）	返済期日	適用金利（%） （注１）	摘要
信金中央金庫	3,000	2025年12月30日	0.100	無担保 無保証 同順位
	5,000	2026年９月14日	0.250	
	3,000	2026年12月30日	0.381	
	3,000	2027年６月１日	0.356	
	4,000	2027年７月12日	0.433	
	2,000	2028年４月28日	0.188	
	6,000	2029年６月22日	0.307	
	5,000	2031年１月７日	0.450	
	4,000	2034年３月31日	0.920	
株式会社みずほ銀行	7,000	2025年11月30日	0.675	
	3,000	2026年４月30日	0.246	
	5,000	2030年７月７日	0.425	
	10,000	2031年１月７日	0.450	
	10,000	2032年５月27日	0.720	
農林中央金庫	2,000	2026年６月19日	0.270	
	3,000	2027年６月21日	0.300	
	5,000	2027年９月30日	0.270	
	5,000	2028年１月7日	0.320	
	2,000	2028年３月24日	0.300	
	1,000	2030年10月31日	0.616	
	3,000	2032年５月31日	0.760	
	3,000	2033年３月30日	0.851	
日本生命保険相互会社	2,000	2026年５月29日	0.200	
	2,000	2029年５月23日	0.400	
	2,000	2030年12月27日	0.450	
	5,000	2032年１月30日	0.425	
	5,000	2032年４月30日	0.712	
	3,000	2033年４月30日	0.868	
株式会社福岡銀行	2,000	2027年５月21日	0.300	
	2,000	2030年１月７日	0.400	
	2,000	2032年６月30日	0.710	
	1,000	2032年10月29日	0.767	
	2,000	2033年６月30日	0.910	
	2,000	2034年５月31日	0.800	
	2,000	2035年３月28日	0.800	
大樹生命保険株式会社	2,000	2025年５月30日	1.486	
	1,000	2030年１月31日	0.416	
	1,000	2030年２月13日	0.400	
	2,000	2032年１月30日	0.491	
	2,000	2034年11月１日	1.008	
	2,000	2035年３月30日	0.987	
	2,000	2036年３月28日	1.277	

取引先	借入残高 （百万円）	返済期日	適用金利（%） （注１）	摘要
みずほ信託銀行株式会社	4,000	2032年10月31日	0.720	無担保 無保証 同順位
	3,000	2026年２月27日	0.660	
	4,000	2028年２月29日	0.670	
株式会社第四北越銀行	2,000	2029年４月27日	0.320	
	2,000	2029年６月28日	0.775	
	2,000	2030年１月７日	0.400	
	1,000	2030年３月28日	0.870	
	2,000	2031年３月１日	0.837	
株式会社山口銀行	1,000	2029年１月10日	0.477	
	2,000	2029年５月23日	0.400	
	1,000	2032年１月７日	0.500	
	1,000	2032年８月31日	0.500	
	1,000	2033年10月31日	0.855	
	2,000	2034年３月30日	0.936	
株式会社八十二銀行	2,000	2027年６月26日	0.270	
	1,000	2027年12月２日	0.270	
	1,000	2028年１月７日	0.320	
	1,000	2032年10月31日	0.767	
株式会社伊予銀行	1,000	2025年６月30日	0.543	
	1,000	2028年４月28日	0.320	
	1,000	2029年１月26日	0.320	
	1,000	2032年10月29日	0.720	
株式会社SBI新生銀行	1,000	2025年５月30日	1.533	
	1,000	2031年１月31日	0.450	
	1,000	2033年３月30日	0.851	
	1,000	2035年３月28日	0.920	
株式会社群馬銀行	1,000	2028年１月７日	0.320	
	1,000	2029年10月31日	0.539	
	1,000	2030年３月30日	0.598	
	1,000	2033年３月28日	0.900	
株式会社京葉銀行	1,000	2029年３月30日	0.503	
	1,000	2030年10月31日	0.616	
	1,000	2032年４月27日	0.450	
	1,000	2033年３月28日	1.475	
株式会社七十七銀行	1,000	2029年５月23日	0.400	
	1,000	2030年３月25日	0.400	
	2,000	2031年６月30日	0.616	
株式会社常陽銀行	1,000	2027年３月３日	0.386	
	1,000	2028年２月28日	0.300	
	1,000	2030年10月31日	0.616	
	1,000	2031年３月28日	0.880	

取引先	借入残高 （百万円）	返済期日	適用金利（%） （注１）	摘要
大同生命保険株式会社	1,000	2029年３月７日	0.302	無担保 無保証 同順位
	1,000	2030年10月２日	0.400	
	1,000	2033年９月９日	1.033	
	1,000	2034年６月30日	0.716	
太陽生命保険株式会社	1,500	2029年７月９日	0.350	
	1,500	2032年７月９日	0.500	
	1,000	2035年５月31日	0.650	
株式会社山梨中央銀行	1,000	2025年５月14日	0.275	
	1,000	2031年３月28日	0.322	
	1,000	2032年10月11日	0.905	
	1,000	2032年10月29日	0.767	
朝日信用金庫	3,000	2033年３月30日	0.851	
株式会社中国銀行	1,000	2027年５月19日	0.270	
	2,000	2028年５月26日	0.320	
株式会社滋賀銀行	1,000	2030年10月31日	0.616	
	1,000	2032年10月29日	0.767	
株式会社千葉銀行	1,000	2025年６月27日	0.258	
	1,000	2026年５月22日	0.270	
株式会社もみじ銀行	1,000	2031年９月30日	0.724	
	1,000	2033年３月30日	0.851	
株式会社関西みらい銀行	1,000	2032年10月31日	0.767	
株式会社きらぼし銀行	1,000	2032年９月30日	0.792	
株式会社福井銀行	1,000	2035年３月28日	0.920	
三井住友海上火災保険株式会社	1,000	2028年１月７日	0.320	
株式会社りそな銀行	1,000	2027年６月１日	0.699	
小計2	558,000	－	－	－
合計（小計1+小計2）	563,000	－	－	－

（注１）適用金利は、借入先金融機関ごとの借入利率を小数点第４位を切り捨てて表示しています。
（注２）資金使途は、いずれも不動産等の購入資金、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、本投資法人と各借入先との間の「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）無担保・無保証、期日一括返済、変動金利借入。

ｂ．投資法人債の概要（2025年４月30日時点）

銘柄	発行残高 （百万円）	償還期限	適用利率（％）	摘要
第14回無担保投資法人債	5,000	2046年６月８日	1.000	（注１、２、３）
第15回無担保投資法人債	5,000	2037年５月22日	0.914	（注１、２、４）
第16回無担保投資法人債	5,000	2025年５月23日	0.220	（注１、２、３、４）
第17回無担保投資法人債	5,000	2038年５月21日	0.888	（注１、２、３、４）
第19回無担保投資法人債	15,000	2025年８月14日	0.180	（注１、２、５）
第20回無担保投資法人債 （グリーンボンド）	5,000	2026年３月19日	0.150	（注１、２、５）
合計	40,000	－	－	－

（注１）公募及び特定投資法人債間限定同順位特約付です。
（注２）格付条件付担保提供制限条項及び格付条件付財務制限条項が付されています。
（注３）資金使途は、借入金の借換資金等です。
（注４）資金使途は、投資法人債の償還資金等です。
（注５）資金使途は、有利子負債の返済資金及び運転資金、特定資産の取得資金等です。

６．投資リスク

以下は、参照有価証券報告書「第一部ファンド情報／第１ファンドの状況／３投資リスク」に記載されたリスクの全文を記載しています。なお、参照有価証券報告書提出日後、その内容について変更又は追加があった箇所を下線で示しています。

以下では、本投資法人が発行する投資証券（以下、「本投資証券」といい、本投資法人の投資口で振替機関が取り扱う本投資口を含むものとします。）又は投資法人債券（以下、「本投資法人債券」といい、本投資法人の投資法人債で振替機関が取扱う投資法人債を含むものとします。）への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。本投資証券又は本投資法人債券への投資に関する全てのリスクが以下で網羅されているものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。以下における不動産に関する記述は、不動産を主たる裏付けとする不動産関連資産についてもほぼ同様に当てはまりますが、資産の種類の違いに応じた追加的なリスクも存在します。

また、本投資法人が取得した不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産に特有のリスクについては、参照有価証券報告書「第一部ファンド情報／第１ファンドの状況／５　運用状況／（２）投資資産／③その他投資資産の主要なもの／（イ）投資不動産物件及び信託不動産の内容」をあわせてご参照下さい。

以下に記載するリスクが現実化した場合、分配金の額が低下したり、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格が下落したりする可能性があり、その結果として、投資した金額を回収できなくなる可能性があります。

本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。

本投資証券及び本投資法人債券に投資を行う者は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討した上で本投資証券及び本投資法人債券に関する投資判断を行う必要があります。

本項に記載されている項目は、以下の通りです。

（１）一般的なリスク
- （ア）金銭の分配に関するリスク
- （イ）投資口及び投資法人債の売却及び換金性に関するリスク
- （ウ）投資口及び投資法人債の価格変動に関するリスク
- （エ）投資法人の法律上、税制上、その他諸制度の取扱いに関するリスク
- （オ）投資口の希薄化に関するリスク
- （カ）投資法人の合併に関するリスク

（２）商品設計及び関係者に関するリスク
- （ア）投資口及び投資法人債の商品性に関するリスク
- （イ）収入及び費用、キャッシュフローの変動に関するリスク
- （ウ）総資産有利子負債比率に関するリスク
- （エ）借入れ及び投資法人債に関するリスク
- （オ）インサイダー取引に関するリスク
- （カ）本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している日本ビルファンドマネジメント株式会社（以下、「資産運用会社」といいます。）に関するリスク
- （キ）オフィスマネジメント業務受託者等に関するリスク
- （ク）本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク
- （ケ）本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク
- （コ）本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
- （サ）敷金・保証金の利用に関するリスク
- （シ）本投資法人が倒産し又は登録を取り消されるリスク
- （ス）売主の倒産等の影響を受けるリスク

（３）不動産に関するリスク
- （ア）不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク
- （イ）不動産の欠陥・瑕疵及び契約不適合に関するリスク
- （ウ）物件の取得競争に関するリスク
- （エ）テナントの誘致競争に関するリスク

（オ）共有物件に関するリスク
（カ）区分所有物件に関するリスク
（キ）底地物件に関するリスク
（ク）借地物件に関するリスク
（ケ）借家物件に関するリスク
（コ）未稼働物件（開発物件を含みます。）の取得に関するリスク
（サ）有害物質又は放射能汚染等に関するリスク
（シ）地球温暖化対策に関するリスク
（ス）専門家報告書に関するリスク
（セ）わが国における不動産の賃貸借契約に関するリスク
（ソ）火災、破裂爆発、落雷、風ひょう雪災、水災、電気的事故、機械的事故その他偶然不測の事故に関するリスク
（タ）地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火、津波、液状化等に関するリスク
（チ）不動産の偏在に関するリスク
（ツ）テナントの信用力及び賃料未払に関するリスク
（テ）テナント集中に関するリスク
（ト）転貸に関するリスク
（ナ）不動産に係る所有者責任に関するリスク
（ニ）不動産の運用費用等に関するリスク
（ヌ）不動産の売却に伴う責任に関するリスク
（ネ）民法上の組合の組合員となることに関するリスク
（ノ）不動産に関する権利関係の複雑性及び不動産登記に公信力がないことによるリスク
（ハ）不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
（ヒ）法令の改正等に関するリスク
（フ）先日付の売買契約（フォワード・コミットメント）に関するリスク
（ヘ）資産の取得・譲渡等に関するリスク

（４）信託受益権に関するリスク
（ア）信託受益者として負うリスク
（イ）信託の受益権の流動性に関するリスク
（ウ）信託受託者に関するリスク

（５）税制等に関するリスク
（ア）配当等の額の損金算入に関する課税の特例の適用に関する一般的なリスク
（イ）過大な税負担等の発生により支払配当要件が満たされないリスク
（ウ）税務調査等による更正のため追加的な税金が発生するリスク
（エ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
（オ）同族会社に該当するリスク
（カ）借入金に係る配当等の額の損金算入要件に関するリスク
（キ）投資口を保有する投資主数に関するリスク
（ク）一般的な税制の変更に関するリスク
（ケ）減損会計の適用に関するリスク

（６）自然災害、感染症の拡大等に関するリスク

（７）投資リスクに対するリスク管理体制について

（８）重要事象等に関するリスク

（１）一般的なリスク

（ア）金銭の分配に関するリスク

本投資法人は参照有価証券報告書「第一部ファンド情報／第１ファンドの状況／２　投資方針／（３）分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無、金額及びその支払いは、いかなる場合においても保証されるものではありません。

（イ）投資口及び投資法人債の売却及び換金性に関するリスク

本投資証券は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段としては、投資主総会での決議に基づき本投資法人が解散し、清算される場合の残余財産分配請求権等を除き、原則としてその売却によることとなります。本投資証券は、東京証券取引所の不動産投資信託証券市場（以下、「不動産投信市場」といいます。）に上場されていますが、本投資証券が不動産投信市場に上場されていても、投資主が本投資証券の売却を希望する場合に買主が存在する保証はなく、また、価格の保証も存在しません。本投資証券の不動産投信市場における売却が困難又は不可能となった場合、投資主は、本投資証券を希望する時期及び条件で換価できない可能性があります。また、本投資法人債券については、確立された取引市場は存在しないため、買主が存在するとの保証はなく、譲渡価格の保証もありません。

また、東京証券取引所が定める上場廃止基準に抵触する場合には、本投資証券の上場が廃止される可能性があります。上場廃止後は不動産投信市場における本投資証券の売却は不可能となり、投資主の換価手段が大きく制限されます。

（ウ）投資口及び投資法人債の価格変動に関するリスク

本投資証券及び本投資法人債券の市場価格は、不動産投信市場における売買の需給等により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、戦争やテロ、伝染病の拡大（パンデミック）その他市場を取り巻く様々な要素の影響を受けて変動します。

本投資法人は、不動産関連資産を主な投資対象としていますが、不動産の価格は、不動産市況、社会情勢その他の要因を理由として変動します。さらに不動産の流動性は一般に低く、望ましい時期に不動産を売却することができない可能性、売却価格が下落する可能性等もあります。これらの要因により本投資法人の資産の価値が下落する可能性があり、かかる資産の価値の下落が本投資証券及び本投資法人債券の市場価格の下落をもたらす可能性があります。本投資法人若しくは資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の資産運用会社に対して監督官庁による行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資証券及び本投資法人債券の市場価格が下落することがあります。

また、不動産投信市場に関連する法制や税制の変更、大口投資主又は大口投資法人債権者による多数の投資口又は投資法人債の売却等が本投資証券及び本投資法人債券の価格形成に影響を及ぼす可能性があります。

これらの諸要素に起因して本投資証券及び本投資法人債券の市場価格が下落した場合、投資主及び投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

（エ）投資法人の法律上、税制上、その他諸制度の取扱いに関するリスク

投資法人に関する法律上、税制上、その他諸制度上の取扱い若しくは解釈が大幅に変更され、又は新たな法令が制定される可能性があり、それに伴い、本投資法人の現在の運用方針、運営形態等の変更が必要となる可能性があります。その結果、投資主及び投資法人債権者にとっての投資判断や手続等に影響を及ぼすほか、本投資法人の存続又は収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（オ）投資口の希薄化に関するリスク

本投資法人は、資産の取得、修繕等、本投資法人の運営に要する資金、又は債務の返済（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。）等の資金の手当てを目的として投資口を随時追加発行する予定です。投資口が追加発行された場合、既存の投資主が有する投資口の本投資法人の全投資口に対する割合は希薄化する可能性があります。また、追加発行された投資口に対して、その保有期間にかかわらず、既存の投資主が有する投資口と同額の金銭の分配が行われる可能性があります。さらに、追加発行の結果、本投資法人の１口当たりの純資産

額が影響を受けることがあり、さらには市場における投資口の需給バランスに影響を与えることになり、その結果、本投資証券の市場価格が悪影響を受けるおそれがあります。

（カ）投資法人の合併に関するリスク

本投資法人が他の投資法人と合併する場合、本投資法人の資産運用ガイドラインに定めるポートフォリオ構築方針とは異なる資産構成や、総資産有利子負債比率が上昇し資金調達条件に変化が生じることがあります。また、合併に反対する投資主又は新投資口予約権者から自己の有する投資口又は新投資口予約権を公正な価格で買い取ることを請求される可能性があり（投信法第149条の３第１項、第149条の３の２第１項、第149条の８第１項、第149条の13第１項、第149条の13の２第１項）、かかる請求がなされた場合、本投資法人の財務状況に悪影響を及ぼす可能性があります。他方、本投資法人が投信法第149条の７第２項に定める簡易合併の手続により同条第１項の投資主総会の承認を受けずに合併を行う場合、本投資法人の投資主は当該合併に反対する場合においても買取請求権を行使することはできません（投信法第149条の７第２項、第149条の８第１項）。さらに、本投資法人が合併した後において期待されたメリットが得られる保証はなく、想定外の費用や負担が生じる可能性もあります。これらの結果、本投資法人の投資主及び投資法人債権者に損害を及ぼす可能性があります。

（２）商品設計及び関係者に関するリスク

（ア）投資口及び投資法人債の商品性に関するリスク

本投資法人の投資口は、株式会社における株式に類似する性質を持ちます。また、本投資法人の投資法人債は、株式会社における社債に類似する性質を持ちます。本投資法人の投資口及び投資法人債にかかる投資金額の回収や利回りは本投資法人の業務及び財産の状況並びに様々な経済状況等に影響されます。

本投資証券及び本投資法人債券は、元本の保証が行われる商品ではなく、また、換価時に投資金額以上の回収を図ることができる保証もありません。

本投資証券及び本投資法人債券は、本投資法人について破産手続その他の倒産手続が開始された場合その他信用状況が悪化した場合、その投資金額の全部又は一部の回収ができない可能性があります。

（イ）収入及び費用、キャッシュフローの変動に関するリスク

本投資法人の収益は、主として本投資法人が保有する不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産の賃料収入に依存しています。当該不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下、賃料水準の低下、テナントによる賃料の支払債務の不履行・遅延等により、大きく減少する可能性があります。

不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料は、一般的な賃料水準であるとは限りません。特に、定期賃貸借契約が締結される場合、通常の賃貸借契約に比し、契約期間中の賃料収入の安定が期待できる反面、通常の賃貸借契約に比べて賃料が低く抑えられることがあります。

不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産に係るテナントによる賃料の支払いが遅延し、又は不履行となる場合、本投資法人は予定した収入を予定した時期に得られないことになります。

テナントが支払うべき賃料は、賃貸借契約の更新時であるか、契約期間中であるかを問わず、賃貸人とテナントの合意により減額される可能性があります。また、テナントが賃貸人に対し、借地借家法（平成３年法律第90号。その後の改正を含みます。）（以下、「借地借家法」といいます。）第32条に基づく賃料減額請求権を行使した場合、賃貸人の同意なしに賃料が引き下げられる可能性があります。オフィスビルに関する賃料水準が一般的に低下した場合には、このような賃料減額の可能性がより増大するとともに、新たに入居するテナントとの間で締結される賃貸借契約に基づいて支払われる賃料が従前の賃料に比して低額となり、賃料収入の減少をもたらす可能性があります。

また、上記収入の減少だけでなく、退去するテナントへの敷金の返還、多額の資本的支出、未稼働不動産の取得等はキャッシュフローを減ずる効果をもたらし、投資主への分配金額及び投資法人債権者への元利金の支払に悪影響を及ぼす可能性があります。

不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産の売却に伴う収入は、恒常的

に発生するものではなく、本投資法人の運用方針や不動産市場の環境に左右されるものであって、安定的に得られる性格のものではありません。

一方、不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産に関する費用としては、減価償却費、当該不動産に関して課される公租公課、当該不動産に関して付保された保険の保険料、水道光熱費、清掃委託費用、警備委託費用、設備管理委託費用、造作買取費用、修繕費用等があります。かかる費用の額は状況により増大する可能性があります。

このように、不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、当該不動産に関する費用は増大する可能性があり、これら双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額及び投資法人債権者への元利金の支払が悪影響を受けることがあります。

（ウ）総資産有利子負債比率に関するリスク

本投資法人は、総資産有利子負債比率の上限については、56%を目途としていますが、資産の取得に伴い、56%を超えることがあります（参照有価証券報告書「第一部ファンド情報／第１ファンドの状況／２投資方針／（１）投資方針／②投資態度／（カ）財務方針／C．総資産有利子負債比率」参照）。総資産有利子負債比率が高まった場合、一般的に、分配可能金額が金利変動の影響を受け易くなり、その結果、投資主への分配金額が減少するおそれがあります。

（エ）借入れ及び投資法人債に関するリスク

本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部ファンド情報／第１ファンドの状況／２投資方針」に記載の投資方針に従い、継続的に「投資法人の課税の特例」に規定された機関投資家からの借入れ及び投資法人債の発行による資金調達を行うことを予定しています。その上限は、借入れについては１兆円、投資法人債については１兆円（但し、合計して１兆円を超えません。）とされています（参照有価証券報告書「第一部ファンド情報／第１ファンドの状況／２投資方針／（１）投資方針／②投資態度／（カ）財務方針／B．デットファイナンス」参照）。

借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はありません。なお、既存の借入れの返済期限又は投資法人債の償還期限が到来した場合に、同一の借入先からほぼ同一の条件にて新規の借入れ又は新規の投資法人債の発行を行う借換え等についても、国内外の金融情勢の混乱により、金融機関の融資姿勢が慎重となった場合には、そのような借換え等ができなくなることがあります。また金利、財務制限条項等の面で従来より不利な条件にて借入れ等を行う可能性があります。

また、本投資法人が借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、総資産有利子負債比率に応じて投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、規約の変更が制限される等の可能性があり、このような制約が本投資法人の運営に支障をもたらし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

さらに、本投資法人のキャッシュフロー、金利情勢その他の理由により、本投資法人が保有する運用資産を処分しなければ借入れ及び投資法人債の返済ができなくなる可能性があります。この場合本投資法人の希望しない時期及び条件で運用資産を処分せざるを得ない状況も想定され、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

本投資法人が借入れ又は投資法人債について債務不履行となった場合、それらの債権者により本投資法人の資産に対して仮差押え等の保全処分や差押え等の強制執行が行われることがあるとともに、本投資法人に対して破産手続等の倒産手続の申立が行われる可能性があります。

（オ）インサイダー取引に関するリスク

不動産投資法人の投資口の取引が、金融商品取引法が定めるインサイダー取引の規制対象となり、発行者である投資法人の役員だけでなく、資産運用会社及びその一定の関係者（資産運用会社の親会社、及び投信法第201条第１項に規定する資産運用会社の利害関係人等のうち、一定の基準を満たす取引を行い、又は行った法人）の役職員が会社関係者として上記規制の対象者に含まれるとともに、投資法人及び資産運用会社に関連する事実が重要事実として規定されています。本投資法人の投資口につきインサイダー取引規制に違反する行為が行われた場合には、投資家の本投資法人の投資口又は不動産投信市場に対する信頼を害し、ひいては本投資法人の投資口の流動性の低下や市場価格の下落等の悪影響をもたらす可能性があります。なお、重要事実の範囲は限定されているものの、本投資法人の投資法人債についてインサイダー取引規制に違反する行為

が行われた場合には、上記と同様の悪影響が生じる可能性があります。

（カ）資産運用会社に関するリスク

本投資法人にとって適切な運用資産を確保するためには、特に資産運用会社の能力、経験及びノウハウに拠るところが大きいと考えられますが、資産運用会社においてかかる業務遂行に必要な人的・財産的基礎が常に維持されるとの保証はありません。

本投資法人は、投資主総会の決議を経て資産運用会社との資産運用委託契約を解約することができます（投信法第206条第１項）。また、本投資法人は、資産運用会社が職務上の義務に違反した場合その他一定の場合には、役員会の決議により資産運用会社との資産運用委託契約を解約することができます（投信法第206条第２項）。さらに、本投資法人は、資産運用会社が投信法第199条の要件を満たさなくなったときその他一定の場合には資産運用会社との資産運用委託契約を解約しなければなりません（投信法第207条第１項）。資産運用会社との資産運用委託契約が解約された場合、本投資法人は、新たな資産運用会社に対して資産運用業務を委託しなければなりません（投信法第198条第１項）が、適切な資産運用会社との間で時機を得て新たな資産運用委託契約を締結できる保証はありません。新たな資産運用会社に業務が承継されない限り、本投資法人の収益等に悪影響が生じ、場合によっては本投資証券が上場廃止となる可能性があります。また、資産運用会社の変更は、本投資法人の借入金債務及び投資法人債の期限の利益の喪失事由となることがあります。

また、資産運用会社の株主である三井不動産株式会社は、本投資法人から物件移管業務の委託を受けているほか、本投資法人が本書提出日現在保有する不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産の多くについて不動産の管理及び運営に関する業務（オフィスマネジメント業務）の委託を受けており、今後本投資法人が取得する不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産についても原則としてオフィスマネジメント業務を行うことが予定されています。資産運用会社は、三井不動産株式会社に対する物件移管業務及びオフィスマネジメント業務の報酬につき、合理的な水準よりも高く設定することにより、三井不動産株式会社の利益を図ることが可能な立場にあります。

本投資法人は、投信法施行令第123条に定める利害関係人等に該当する三井不動産株式会社及びその他資産運用会社の株主又はそれらの関連会社等（以下、「資産運用会社関係者」といいます。）から資産を取得する可能性があります。この場合、資産運用会社は、資産運用会社関係者に有利な条件で、本投資法人にかかる資産を取得させることにより、資産運用会社関係者の利益を図ることが可能な立場にあります。

資産運用会社関係者は、自ら不動産投資、運用業務を行っており又は行うことがあるほか、資産運用業務を行う他の会社に出資を現在行っており又は将来行う可能性があります。本投資法人と資産運用会社関係者が特定の資産の取得又は処分に関して競合する場合、資産運用会社が本投資法人の利益を優先せず、資産運用会社関係者又はその顧客の利益を優先し、その結果、本投資法人の利益を害することとなる可能性が存在します。

しかし、金融商品取引法上、資産運用会社は、本投資法人のため忠実に、かつ本投資法人に対し、善良な管理者の注意をもって本投資法人の資産の運用に係る業務を遂行することが義務づけられているほか（金融商品取引法第42条）、自己又は第三者の利益を図るため投資法人の利益を害することとなる取引を行うことが明示的に禁止されています（金融商品取引法第42条の２、第44条の３）。

（キ）オフィスマネジメント業務受託者等に関するリスク

オフィスマネジメント業務受託者である三井不動産株式会社は、原則として本投資法人が保有する不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産につき、オフィスマネジメント業務を行います。また、三井不動産株式会社は新規テナント斡旋業務も行います。オフィスマネジメント業務は、一部の業務を除きその全てがオフィスマネジメント業務再受託者である株式会社ＮＢＦオフィスマネジメントに対して再委託されます。株式会社ＮＢＦオフィスマネジメントは、既存テナント斡旋業務も行います。一般に、不動産の管理及び運営業務やテナント斡旋業務の成否は、これらの業務受託者の能力、経験及びノウハウに拠るところが大きいと考えられますが、これらの業務受託者である三井不動産株式会社や株式会社ＮＢＦオフィスマネジメントにおいてかかる業務遂行に必要な人的・財産的基礎が常に維持されるとの保証はありません。しかし、三井不動産株式会社は、オフィスマネジメント契約及びオフィスマネジメント業務再委託契約において、株式会社ＮＢＦオフィスマネジメントがオフィスマネジメント再委託業務を履行

するために必要な人員及び不動産の運営管理に関するノウハウと業務システムを提供することを約束するとともに、株式会社ＮＢＦオフィスマネジメントによるオフィスマネジメント再委託業務の履行について責任を負い、かつ、株式会社ＮＢＦオフィスマネジメントの作為又は不作為を原因として本投資法人等が損害を被った場合に賠償の責を負うものとされています。

これらの業務受託者に各契約に基づく義務の違反がある場合その他一定の場合には、当該契約を解除することができますが、その場合、適切な代替の業務受託者を見つけることができない可能性があります。

オフィスマネジメント業務受託者である三井不動産株式会社は、自ら若しくはその子会社等を通じて、又は第三者から賃借しテナントに転貸する形式で、多数のオフィスビルの貸主になっています。また、複数のオフィスビルに関して、他の顧客からオフィスビルの管理及び運営業務を受託し、他の不動産投資ファンドにおいても、本投資法人が保有する不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産に係るオフィスマネジメント業務受託者と類似又は同種の業務を行う可能性があります。これらの場合、三井不動産株式会社は、本投資法人以外の者の利益を優先することにより、本投資法人の利益を害する可能性があります。

また、資産運用会社が三井不動産株式会社以外の者に対してオフィスマネジメント業務を委託する場合には、三井不動産株式会社以外のオフィスマネジメント業務受託者についても同様のリスクがあります。

（ク）本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに拠るところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を必ずしも維持できる保証はありません。資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は、委託を受けた業務の執行につき金融商品取引法及び投信法上の善管注意義務及び忠実義務を負っていますが、これらの者による業務の懈怠その他義務違反があった場合には本投資法人の存続又は収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。また、一定の場合には、資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者との委託契約が解約されることがあります。投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関しては第三者への委託が制度化されている（投信法第198条、第208条及び第117条）ため、委託契約が解約された場合には、本投資法人が新たな受託者に委託する必要があります。しかし、新たな受託者を選任できる保証はなく、速やかに選任できない場合には本投資法人の存続又は収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。また適切な資産運用会社を選任できない場合には、東京証券取引所の「有価証券上場規程」により本投資証券が上場廃止になる可能性もあります。

このほかに、資産運用会社、本投資法人又は運用資産である信託受益権に関する信託受託者から委託を受けている業者として、オフィスマネジメント業務再受託者、統括・調整業務受託者、物件移管業務再受託者、既存テナント一般媒介業者及び調査業務受託者を兼ねる株式会社ＮＢＦオフィスマネジメントがあります。さらに、オフィスマネジメント業務受託者、調査補佐業務受託者、物件移管業務受託者、新規テナント一般媒介業者及び開発業務受託者を兼ねる三井不動産株式会社があります。また、本投資法人又は信託受託者が委託する建物管理会社等もあります。本投資法人の収益性の向上のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに拠るところが大きいと考えられますが、これらの者について業務遂行に必要な人的・財産的基礎が常に維持されるとの保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他義務違反があった場合には本投資法人の存続又は収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ケ）本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク

本投資法人の一般事務受託者若しくは資産保管会社又は資産運用会社の株主若しくは資産運用会社の役職員の出向元企業等、本投資法人に現在関与し又は将来関与する可能性がある法人は、それぞれの立場において自己又は第三者の利益を図ることが可能な立場にあります。

Ａ．三井不動産株式会社は、本書提出日現在、次のそれぞれの立場において本投資法人に関与しています。

（ａ）オフィスマネジメント業務受託者

（ｂ）株式会社ＮＢＦオフィスマネジメントに対する調査補佐業務の提供者

（ｃ）本投資法人に対する物件移管業務の提供者

（ｄ）新規テナント斡旋業務の提供者

（ｅ）不動産関連資産売買の仲介業者
（ｆ）資産運用会社の株主（本書提出日現在における出資割合は46％）
（ｇ）資産運用会社の役職員の出向元企業（2025年４月30日現在における常勤の出向役職員は７名）
（ｈ）本投資法人が保有する不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産の賃借人
（ｉ）本投資法人が保有する不動産関連資産の原所有者
（ｊ）不動産関連資産の原所有者に対する不動産関連資産のアセットマネジメント業務受託者
（ｋ）不動産関連資産の原所有者がファンド等である場合におけるファンドマネジメント業務受託者
（ｌ）不動産関連資産の原所有者に対する出資者
（ｍ）開発業務受託者

Ｂ．三井住友信託銀行株式会社は、本書提出日現在、次のそれぞれの立場において本投資法人に関与しています。
（ａ）資産保管会社
（ｂ）投資主名簿等管理人及び特別口座管理事務受託者
（ｃ）貸付人
（ｄ）不動産関連資産売買の仲介業者
（ｅ）資産運用会社の株主（本書提出日現在における出資割合は５％）
（ｆ）資産運用会社の職員の出向元企業（2025年４月30日現在における出向職員は１名）
（ｇ）本投資法人が保有する信託受益権に係る信託受託者
（ｈ）第14回、第17回、第19回及び第20回無担保投資法人債に関する財務代理人、発行代理人及び支払代理人

Ｃ．住友生命保険相互会社は、本書提出日現在、次のそれぞれの立場において本投資法人に関与しています。
（ａ）貸付人
（ｂ）資産運用会社の株主（本書提出日現在における出資割合は35％）
（ｃ）資産運用会社の役職員の出向元企業（2025年４月30日現在における常勤の出向役職員は３名）
（ｄ）本投資法人が保有する不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産の賃借人
（ｅ）本投資法人が保有する不動産関連資産の原所有者

以上の各社は、現在又は将来において以上の立場又はその他の立場において本投資法人に関与する可能性がありますが、そのそれぞれの立場において、自己又は第三者の利益を図ることが可能です。また、以上の会社の子会社又は関連会社が何らかの立場（例、運用不動産の賃借人、管理業務受託者、出資者等）で本投資法人に関与する可能性があります。また、以上の各社以外の会社も、本投資法人に将来関与する可能性があり、その立場において、自己又は第三者の利益を図ることが可能です。

しかし、投信法上、一般事務受託者や資産保管会社は、本投資法人のため忠実に、かつ本投資法人に対し、善良な管理者の注意をもって事務ないし業務を遂行することが義務づけられています（投信法第118条、第209条）。また、本投資法人は、それらとの間の契約において、可能な限り、本投資法人に対する忠実義務ないし善管注意義務を課すこととしています。詳細は、参照有価証券報告書「第二部投資法人の詳細情報／第４関係法人の状況」をご参照下さい。

（コ）本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

本投資法人の規約に記載されている「資産運用の対象及び方針」の変更には、投資主総会の決議が必要です（投信法第140条）が、資産運用会社が定めたより詳細な資産運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を経ることなく変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらが変更される可能性があります。

（サ）敷金・保証金の利用に関するリスク

本投資法人は、運用資産である不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産の賃借人が賃貸人に対し無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を投資資金として効率的に運用しています。しかし、そのような場合で賃貸借契約の中途解約により想定外の時期に敷金又は保証金の返還義務が生じた場合には、本投資法人は、敷金又は保証金の返還資金をそれらよりも調達コストの高い借入れ等により調達せざるを得なくなる可能性があります。また、敷金又は保証金の投資運用が失敗に終わり損失が生じる可能性もあります。その結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

（シ）本投資法人が倒産し又は登録を取り消されるリスク

本投資法人は、破産法、民事再生法及び投信法上の特別清算手続（投信法第164条）に服します。

本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります（投信法第216条）。その場合には、本投資証券の上場が廃止され、本投資法人は解散し（投信法第143条第７号）、清算手続に入ります（投信法第150条の２第１号）。

本投資法人が清算される場合、投資主は、すべての債権者への弁済（投資法人債の償還を含みます。）後の残余財産による分配からしか投資金額を回収することができません。また、この場合、投資法人債権者は、清算手続に従って投資額を回収することになるため、投資金額の全額を回収できない可能性があります。このため、投資主及び投資法人債権者は、投資金額の全部又は一部について回収を得ることができない可能性があります。

（ス）売主の倒産等の影響を受けるリスク

一般的に、不動産関連資産を売却した後に売主が倒産手続に入った場合当該不動産関連資産の売買が管財人により否認されることがあります。また、財産状態が健全でない売主が不動産関連資産を売却した場合に当該不動産関連資産の売買が当該売主の債権者により詐害行為を理由に取り消されることがあります（いわゆる否認及び詐害行為のリスク）。さらに、当該取引を担保取引であると法的に性格づけることにより、当該不動産関連資産は破産者である売主の破産財団を構成し、又は更生会社若しくは再生会社である売主の財産に属するとみなされることがあります（いわゆる真正譲渡でないとみなされるリスク）。

（３）不動産に関するリスク

以下に記載するリスクは、主として本投資法人が不動産を直接に取得する場合を念頭においていますが、本投資法人が不動産を主たる裏付けとする信託の受益権及びその他の資産を取得する場合であってもほぼ同様にあてはまります。

（ア）不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク

一般的に、不動産は代替性がない上、流動性が低く、またそれぞれの物件の個性が強いため、類似の物件が類似の価格で売買されるとは限らず、不動産鑑定士による鑑定評価や関係者との交渉等、売却及び取得に多くの時間と費用を要します。本投資法人は保有する不動産からの収益獲得を主な目的としており、かかる不動産の売買に予想よりも多くの時間と費用が費やされた場合又は不動産が取得若しくは売却できなかった場合若しくは不動産売買の不成立等に伴い違約金その他の費用が発生した場合には、本投資法人の収益等につき悪影響をもたらす可能性があります。特に、不動産が共有物件又は区分所有物件である場合、土地と建物が別人の所有に属する場合等権利関係の態様によっては、取得又は売却に、より多くの時間と費用を要することがあり、場合によっては取得又は売却ができない可能性があります。また、経済環境や不動産需給関係の影響により、本投資法人が取得を希望する不動産を希望通りの時期・条件で取得できず、又は本投資法人が売却を希望する不動産を希望通りの時期・条件で売却できない可能性があり、その結果、本投資法人の投資方針に従った運用ができず、収益等が悪影響を受ける可能性があります。

（イ）不動産の欠陥・瑕疵及び契約不適合に関するリスク

不動産には権利、地盤地質、建物の杭や梁等の構造、材質等に関して欠陥、瑕疵又は契約不適合等が存在している可能性があります。権利に関しては、不動産をめぐる権利義務関係の複雑性ゆえに、本投資法人が取得した権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者

の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。また、建物の施工を請け負った建設会社又はその下請業者において、建物が適正に施工されていない場合があり得るほか、免震装置、制震装置を含む設備・装置等の強度・機能等の不具合や基準への不適合がないとの保証はありません。これらの欠陥、瑕疵又は契約不適合等により、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

資産運用会社が不動産の選定・取得の判断を行うにあたっては、対象となる不動産について専門業者からエンジニアリングレポートを取得するとともに、原則として当該不動産の売主から譲渡の時点における一定の表明及び保証を取得しています。しかし、これらの表明及び保証の内容が真実かつ正確である保証はありませんし、エンジニアリングレポートで指摘されなかった事項や売主が表明及び保証した事項であっても、取得後に欠陥、瑕疵又は契約不適合等が判明する可能性もあります。なお、本投資法人は、不動産の売主が表明及び保証を行わない場合であっても、当該不動産を取得する可能性があります。また、本投資法人は、不動産の売主が瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を負わない場合にも、当該不動産を取得する可能性があります。その他、不動産を取得するまでの時間的制約等から、隣接地権者からの境界確定同意が取得できないまま、当該不動産を取得する可能性もあります。

隣地の所有者若しくは占有者からの境界確認書その他境界を確定させる書面が取得できない場合、又は境界標の確認ができないまま当該不動産を取得する場合には、後日、このような不動産を処分するときに事実上の障害が発生する可能性や、境界に関して紛争が発生し、所有する土地の面積の減少、損害賠償責任の負担等、これらの不動産について予定外の費用又は損失が発生する可能性があります。同様に、越境物の存在により、不動産の利用が制限され、賃料に悪影響を与える可能性や、越境物の除去費用等の追加負担が本投資法人に発生し、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

また、売主が表明及び保証を行った場合や、売主が瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を負担した場合であっても、売主に対して、表明及び保証した事実が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を追及しようとしても、売主の損害賠償責任、瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任の責任額や負担期間が限定されていたり、売主の資力が不十分であったり、売主が解散等により存在しなくなっている等の事情により、実効性がない可能性があります。

(ウ) 物件の取得競争に関するリスク

本投資法人は、規約において、資産を主として不動産等資産に対する投資として運用することを目的とし、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行うことをその投資の基本方針としています（規約「資産運用の対象及び方針」Ⅰ）。しかしながら、不動産投資信託その他のファンド、大小の投資家等による不動産投資が活発化し、物件の取得競争が激化した場合に、物件がそもそも取得できず又は投資採算の観点から希望した価格で物件が取得できない等の事情により、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを実現できない可能性があります。その他、本書記載の様々なリスクや要因により、本投資法人はその投資方針に従った運用ができず、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(エ) テナントの誘致競争に関するリスク

通常、不動産は、他の不動産とのテナント誘致競争にさらされているため、競合する不動産の新築、リニューアル等の競争条件の変化や、競合不動産の募集賃料水準の引下げ等により、賃料引下げや稼働率の低下を余儀なくされ、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(オ) 共有物件に関するリスク

不動産が第三者との間で共有されている場合には、当該不動産の持分を譲渡する場合における他の共有者の先買権又は優先交渉権、譲渡における一定の手続の履践等、共有者間で締結される協定書又は規約等による一定の制限に服する場合があります。

共有物の管理は、共有者間で別段の定めがある場合を除き、共有者の持分の過半数で行うものとされているため（民法第252条第１項）、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有物件について共有物の管理者（民法第252条の２）が選任された場合には、当該管理者の行為が、共有

者が共有物の管理に関して決定した事項に違反するものであっても、共有者は当該効力の無効を善意の第三者に対抗できません（民法第252条の２第４項）。

さらに、共有者は共有物の分割請求権を有するため（民法第256条）、共有者の請求により不動産が分割される可能性があります（分割の方法は現物分割とは限りません。）。共有者間で不分割の合意（民法第256条）がある場合であっても、合意の有効期間が満了していたり、その合意が未登記であるために第三者に対抗できないことがあります。また、共有者間で不分割の合意がある場合であっても、共有者について破産手続、会社更生手続又は民事再生手続が開始された場合は共有物の分割が行われる可能性があります（破産法第52条、会社更生法第60条、民事再生法第48条）。

共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条第１項）、他の共有者によるこれらの権利行使によって当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

共有者と共同して不動産を第三者に賃貸している場合、賃貸借契約に基づく各共有者の権利が不可分債権とみなされ、当該賃貸借契約に基づく権利の全体が当該共有者の債権者等による差押等の対象となる可能性があります。また、共有物に係る賃貸借契約に基づく敷金返還債務が共有者間の不可分債務とみなされた場合には、本投資法人の持分に対応する部分のみならず、当該賃貸借契約に基づく敷金返還債務の全部について、本投資法人が賃借人に対して債務を負担する可能性があります。

さらに、共有者は自己の持分を原則として自由に処分することができるため、本投資法人の意向にかかわりなく不動産の共有者が変更される可能性があります。

共有者が自ら負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払い又は積立てを履行しない場合、本投資法人が影響を受ける場合があります。

これらの他にも、共有物件に特有の法律上又は事実上のリスクがあり得ます。

（カ）区分所有物件に関するリスク

不動産が区分所有物件である場合には、その管理及び運営は区分所有者間で定められる管理規約に服することに加えて、区分所有権を譲渡する場合における他の区分所有者の先買権又は優先交渉権、譲渡における一定の手続の履践等、管理規約による一定の制限に服する場合があります。しかも、管理規約は、原則として区分所有者及びその議決権の各４分の３以上の多数決によって変更できるため（建物の区分所有等に関する法律第31条）、本投資法人が議決権の４分の３を有していない場合には、区分所有物件の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

また、区分所有者は、自己の専有部分を原則として自由に処分することができるため、他の区分所有者の意向に関わりなく区分所有者が変更される可能性があります。

他の区分所有者が自己の負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払い又は積立てを履行しない場合、本投資法人が影響を受ける場合があります。

さらに本投資法人の意向に関わりなく、他の区分所有者は自己の専有部分を原則として自由に賃貸その他使用収益することができ、他の区分所有者による使用収益の状況によって本投資法人が影響を受ける可能性があります。

また、不動産が区分所有物件である場合には、本投資法人及びその他の各区分所有者がそれぞれの専有部分を三井不動産株式会社に賃貸、同社が転借人にこれを転貸し、転貸部分全体から生じる賃貸収益、賃貸費用等を、本投資法人を含むすべての各区分所有者に対して、各区分所有者間の合意により定められる一定の割合に応じて収受、負担する運用方法（以下、「一元運用」といいます。）を行う場合があります。一元運用を行った場合には、本投資法人の収益は、本投資法人が保有する区分所有部分に限られず、一元運用の対象となる賃貸部分全体の運用状況に影響されるため、本投資法人の保有する区分所有部分以外の一元運用の対象の賃貸部分の運用状況が悪化した場合には、本投資法人の収益も悪化する可能性があります。

これらの他にも、区分所有物件に特有の法律上又は事実上のリスクがあり得ます。

（キ）底地物件に関するリスク

本投資法人は、第三者が賃借してその上に建物を所有している土地、いわゆる底地を取得し、又は自ら所有していた土地建物のうち建物のみを売却して底地を保有することがあります。底地物件の場合は特有のリスクがあります。借地権は、定期借地権の場合は借地契約に定める期限の到来により当然に消滅し、普通借地権の場合には期限到来時に本投資法人が更新を拒絶しかつ本

投資法人に更新を拒絶する正当事由がある場合に限り消滅します。借地権が消滅する場合、本投資法人は借地権者より時価での建物買取を請求される場合があります（借地借家法第13条、借地法（大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。）（以下「借地法」といいます。）第4条）。普通借地権の場合、借地権の期限到来時に更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、借地権者より時価での建物買取を請求される場合においても、買取価格が本投資法人が希望する価格以下である保証はありません。

借地契約では、多くの場合、賃料等の借地契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。賃料の改定により賃料が減額された場合、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。借地権者は借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求をすることができ、これにより、当該底地から得られる賃料収入が減少し、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

また、借地権者の財務状況が悪化した場合又は破産手続、再生手続若しくは更生手続その他の倒産手続きの対象となった場合、借地契約に基づく土地の賃料の支払が滞る可能性があり、この延滞賃料の合計額が敷金及び保証金等で担保される範囲を超える場合は投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

（ク）借地物件に関するリスク

本投資法人が建物の敷地の所有権を有しないことがあります。この場合、敷地利用権について民法、借地借家法等の適用のある法令に従い対抗要件が具備されていないときは、本投資法人は、敷地利用権を敷地の新所有者に対して対抗できず、敷地の明渡義務を負う可能性があります。また、敷地利用権が解除その他の理由により消滅した場合、本投資法人は、敷地の明渡義務を負う可能性があります。さらに、建物の処分に付随する敷地利用権の処分に関して、敷地の所有者の同意等が要求されることがあります。このため、本投資法人が建物を処分できなかったり、本投資法人が希望する価格、時期等の条件で建物を処分することができない可能性があります。また、敷地の所有者の資力の悪化や倒産等により、本投資法人が差し入れた敷金・保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。本投資法人が有する敷地の所有者に対する敷金・保証金等の返還請求権について担保設定や保証はなされないのが通例です。

（ケ）借家物件に関するリスク

本投資法人は、建物を第三者から賃借の上、当該賃借部分を本投資法人が保有する他の建物と一体的に又は当該賃借部分を単独で、テナントへ転貸することがあります。

この場合、建物の賃貸人の資力の悪化や倒産等により、建物の賃貸人に差し入れた敷金・保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。

加えて、本投資法人と賃貸人の間の賃貸借契約が終了し、転貸権限を喪失した場合において、本投資法人のテナントに対する債務不履行を構成する可能性があります。

（コ）未稼働物件（開発物件を含みます。）の取得に関するリスク

本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部ファンド情報／第１ファンドの状況／２投資方針／（１）投資方針／②投資態度／（ウ）取得方針／Ｃ．未完成・未稼働資産」に記載の通り、原則として、引渡時点において稼働資産である不動産関連資産を取得します。しかし、本投資法人は、投資額、稼働予定時期、収益予想等を総合的に判断し、本投資法人の運用資産の運用に与える影響を考慮の上、引渡時点において未稼働資産である不動産関連資産を取得することができます。但し、当該未稼働資産の引渡直後において引渡済の未稼働資産（稼働資産となった未稼働資産を除きます。）の契約上の取得価格の合計が、直近の決算日における本投資法人の貸借対照表上の資産総額の10%を超えない範囲に限ります。

未稼働資産はその多くが開発段階にあることも想定され、この場合、既に完成した物件を取得する場合に比べて、次に例示するような固有のリスクが加わります。

なお、次のリスクは大規模修繕、増改築や再建築の場合にも当てはまります。

①開発途中において、地中障害物、埋蔵文化財、土壌汚染等が発見されることがあり、これらが開発の遅延、変更又は中止の原因となる可能性

②工事請負業者の倒産又は請負契約の不履行により、開発が遅延、変更又は中止される可能性

③開発コストが当初の計画を大きく上回る可能性

④天変地異等により開発が遅延、変更又は中止される可能性

⑤行政上の許認可手続又は近隣対策により開発が遅延、変更又は中止される可能性
⑥開発過程において事故が生じる可能性
⑦その他予期せぬ事情により開発の遅延、変更又は中止が必要となる可能性

これら以外の理由によっても、未稼働資産からの収益等は稼働状態になった後も、予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が被る可能性があります。その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

なお、未稼働資産の取得にはあたりませんが、本投資法人は上記リスクを極力排除すべく、物件の開発中に物件完成引渡時の売買価格を決定して売買契約（予約を含みます。）を締結しておき、稼働資産となった後に当該物件を取得する場合があります。この場合、売買の成立に賃貸借契約の成就が停止条件として付されていない売買契約等の下では、市場環境の変化により契約締結時点において想定された期待収益及び利益が物件完成・引渡後に獲得できない可能性があります。

（サ）有害物質又は放射能汚染等に関するリスク

運用不動産として取得した土地について産業廃棄物やダイオキシン等の有害物質が埋設されていたり、利用する地下水に有害物質が含まれている場合、当該土地及び建物の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替や洗浄等が必要となって予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。この点に関連して、土壌汚染対策法に規定する特定有害物質にかかる一定の施設を設置していた場合や、土壌の特定有害物質による汚染により人の健康にかかる被害が生じる可能性があると認められる場合には、その土地の所有者、管理者又は占有者等は、かかる汚染の除去及び拡散の防止その他必要な措置を講じるよう命じられることがあります（土壌汚染対策法第７条）。このような場合に本投資法人に多額の負担が生じる可能性があります。本投資法人は、かかる負担について、その原因となった者に対し費用償還を請求できる可能性がありますが、仮にかかる請求が可能な場合であっても、その者の財産状況が悪化しているような場合には、本投資法人の損害を回復することができない可能性があります。その結果、本投資法人が損害を受ける可能性があります。

また、運用不動産として取得した建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材等が使用されている場合若しくは使用されている可能性がある場合又はＰＣＢが保管されている場合等には、状況によって当該建物及びその敷地の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、かかる有害物質を除去するために建材等の全面的又は部分的交換や保管・撤去費用等が必要となり、予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。

なお、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、運用不動産の所有者は損害を賠償する義務を負う可能性があります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

また、原子力発電所の事故等により、運用不動産又はその所在周辺地域において、放射能汚染又は風評被害が発生し、当該地域における社会的ないし経済的活動が阻害され、その結果、当該運用不動産の収益性や価値が大幅に減少する可能性があります。その他、原子力発電所の事故処理に長期間を要することとなる場合、当該運用不動産の所在する地域だけでなく、不動産市場や金融市場、さらには日本経済全体も影響を受けることとなり、それがひいては本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

（シ）地球温暖化対策に関するリスク

法律又は条例により、地球温暖化対策として、一定の要件を満たす不動産の所有者に温室効果ガス排出に関する報告や排出量削減の義務が課されることがあります。これらの制度創設又は拡充に伴い、排出量削減のための建物改修工事や義務を達成出来ない場合の排出権の購入等の負担を負う可能性があります。

（ス）専門家報告書に関するリスク

不動産の鑑定評価額等（不動産の調査価格を含みます。）は、個々の不動産鑑定士の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものにとどまります。同じ物件について鑑定を行った場合でも、不動産鑑定士、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額等が異なる可能性があります。また、かかる鑑定の結果が、現在及び将来において当該鑑定評価額等による売買を保証又は約束するものではなく、不動産が将来売却される場合であっても鑑定

評価額等をもって売却できるとは限りません。
エンジニアリングレポート（地震リスクレポートを含みます。）についても、建物の評価に関する専門家が調査した結果を記載したものにとどまり、建物に重大な欠陥、瑕疵が存在しないことを保証又は約束するものではありません。さらにエンジニアリングレポート等で特段の指摘を受けておらず、建築基準法等の行政法規が求める所定の手続を経た不動産であっても、建築基準関係法規の求める安全性や耐震強度等を有するとの保証はなく、また、不適切な設計施工等が存在し、それが当該不動産の取得後に判明する可能性もあります。
また、不動産に関して算出される地震リスクの分析における予想最大損失率（ＰＭＬ値）は、予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、この値も個々の専門家の分析に基づく予想値であり、将来、地震が発生した場合、予想以上の復旧費用が必要となる可能性があります。

（セ）わが国における不動産の賃貸借契約に関するリスク
日本におけるオフィスビルのテナントとの賃貸借契約の期間は２年が一般的であり、賃貸借期間経過後に契約が更新される保証はありません。また、テナントが一定期間前の通知を行うことにより賃貸借期間中であっても賃貸借契約を解約できることとされている場合も多く見受けられます。また、賃貸借契約において期間内にテナントが解約した場合の違約金について規定する場合がありますが、かかる規定が場合によっては無効とされる可能性があります。賃貸借契約の更新がなされず、又は賃貸借期間中に解約された場合、すぐに新たなテナントが入居する保証はなく、その結果、賃料収入が減少し、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。これに対し、不動産の賃貸人からの賃貸借契約の解約及び更新拒絶は、正当事由が認められる等の特段の事情がある場合を除いて原則として困難です。
定期建物賃貸借契約においては、テナントの賃料減額請求権を契約で排除することが可能です（借地借家法第38条第７項）。また、定期建物賃貸借契約の有効期間中は契約中に定められた賃料をテナントに対して請求できるのが原則です。しかし、定期建物賃貸借契約においてテナントが早期解約した場合、残期間全体についてのテナントに対する賃料請求が場合によっては認められない可能性があります。また、定期建物賃貸借契約において契約期間中は賃料改定を行わない約束がなされた場合、一般的な賃料水準が上昇することにより、一般的な賃料水準に対する当該定期建物賃貸借契約の賃料が相対的に低下する可能性があります。

（ソ）火災、破裂爆発、落雷、風ひょう雪災、水災、電気的事故、機械的事故その他偶然不測の事故に関するリスク
火災、破裂爆発、落雷、風ひょう雪災、水災、電気的事故、機械的事故その他偶然不測の事故等の災害により、不動産が滅失、毀損又は劣化し、その価値が影響を受ける可能性があります。本書提出日現在、本投資法人が保有する不動産に関しては、火災保険等の保険契約が締結されており、今後本投資法人が取得する不動産に関しても原則として適切な保険を付保する予定ですが、不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約でカバーされない事故が発生した場合又は保険契約に基づく支払いが保険会社により行われない場合には、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。また、火災、洪水等の偶然不測の事故によりテナントの支払能力等が悪影響を受ける可能性があります。
また、保険金が支払われた場合であっても、行政規制その他の理由により事故発生前の状態に回復させることが不可能である可能性があります。

（タ）地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火、津波、液状化等に関するリスク
地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火、津波、液状化等の災害により不動産等が滅失、毀損又は劣化し、その価値が影響を受ける可能性があります。また、これらの災害に起因して、鉄道網や道路網の寸断や毀損による利便性の低下、物件の稼働を支える社会基盤（社会的インフラ）としての発電・配電設備の毀損その他の事象を原因とする電力供給不足等により、不動産等の稼働に支障が生じる可能性やテナントの支払能力等が悪影響を受ける可能性があります。なお、災害発生時の影響と保険料負担を随時比較考慮して付保方針を決定しますが、本書提出日現在、本投資法人が保有する不動産については地震保険、地震家賃保険は付保していません。

（チ）不動産の偏在に関するリスク

本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部ファンド情報／第１ファンドの状況／２投資方針／（４）投資制限」に記載された投資方針を定めているため、不動産等が東京都心部及び東京周辺都市部に偏在する可能性があります。したがって、特に東京都心部及び東京周辺都市部における地震その他の災害、稼働率の低下、賃料水準の下落等が、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、資産総額に占める個別の不動産の割合は、資産総額の規模が拡大する過程で一般に低下していくと考えられます。しかしながら、資産総額に占める割合が大きい不動産に関して、地震その他の災害、稼働率の低下、賃料水準の下落等の事情が発生した場合には、本投資法人の収益等又は存続に悪影響をもたらす可能性があります。

（ツ）テナントの信用力及び賃料未払に関するリスク

テナントの財務状況が悪化し、又はテナントが破産手続、会社更生手続その他の倒産手続の対象となった場合には、賃料の支払いが滞る可能性があります。延滞賃料・共益費等（原状回復費用その他のテナントによる損害金を含みます。）の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超えると、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。また、テナントが倒産手続の対象となった場合には、解約制限の定めのある賃貸借契約であっても、倒産法に基づいて、管財人等により、契約が解除されることがあります。

本投資法人では、新規のテナントを入居させるに当たって、一定の信用調査を行いますが、かかる調査が完全であるとは限らず、また、入居後に財務状況が悪化することもあり、リスクを完全に防ぐことはできません。なお、後記「（テ）テナント集中に関するリスク」もご参照下さい。

（テ）テナント集中に関するリスク

本投資法人が保有する不動産のテナント数が少なくなればなるほど、本投資法人は特定のテナントの支払能力、退去その他の事情による影響を受けやすくなります。特に、１テナントしか存在しない不動産においては、本投資法人の当該不動産からの収益等は、当該テナントの支払能力、当該不動産からの転出・退去その他の事情により大きく左右されます。また、賃貸面積の大きなテナントが退去したときに、空室率が高くなり、他のテナントを探しその空室率を回復させるのに時間を要することがあり、その期間が長期になればなるほど、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性が高くなります。

（ト）転貸に関するリスク

賃借人に、不動産の一部又は全部を転貸させる権限を与えた場合、本投資法人は、不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなり、また、退去させられなくなる可能性があるほか、賃借人（転貸人）から支払われる賃料が、エンドテナント（転借人）から賃借人（転貸人）に対して支払われる賃料に連動する場合、エンドテナント（転借人）の信用状態等が本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

また、賃貸借契約が合意解約された場合その他一定の場合には、転貸借契約上の敷金等の返還義務が、賃貸人に承継される可能性があります。かかる事態に備え、賃貸借契約上、賃貸借契約終了時に、賃借人（転貸人）が賃貸人に対し、受け入れた敷金等を引き渡すよう定められることが通常です。しかし、かかる引渡義務が完全に履行されなかった場合には、敷金等の返還原資は賃貸人の負担となり、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。また、賃借人（転貸人）の財務状況が悪化した場合、エンドテナント（転借人）から賃借人（転貸人）に賃料が支払われたにもかかわらず、賃借人（転貸人）から賃貸人である本投資法人又は信託受託者への賃料の支払いが滞る可能性があります。

本投資法人が賃貸している不動産を賃借人が転貸人となり転貸している場合には、転貸条件が必ずしも賃貸条件と同一ではなく、何らかの理由で本投資法人が転借人と直接賃貸借契約関係を持つこととなった場合、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

（ナ）不動産に係る所有者責任に関するリスク

本投資法人が保有する不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法上無過失責任を負うこととされています（民法第717条）。

本書提出日現在、本投資法人が保有する不動産に関しては、施設賠償責任保険等の保険契約が締結されており、今後本投資法人が取得する不動産に関しても原則として適切な保険を付保する予定ですが、不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、受領した保険金をもってしても原状復旧ができない場合、原状復旧に時間を要する場合又は保険契約に基づく支払いが保険会社により行われない又は支払いが遅れる場合には、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

信託不動産の場合には、信託受託者は、信託事務の遂行に関して被った損害につき、信託財産から支弁を受け又は受益者に請求することができます。このため、信託財産からの支弁又は受益者に対する請求がなされた場合、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

（ニ）不動産の運用費用等に関するリスク

運用不動産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕又は建替えが必要となる場合には、かかる修繕又は建替えに関連して多額の費用を要する場合があります。また、かかる修繕又は建替えが困難又は不可能な場合には、運用不動産からの収入が減少し、運用不動産の価値が下落する可能性があります。

さらに、経済状況によっては、インフレーション、水道光熱費等の費用の高騰、不動産管理や建物管理に係る費用、備品調達等の管理コスト及び各種保険料等のコストの上昇、租税公課の増大その他の理由により、運用不動産の運用に関する費用が増加する可能性があります。

（ヌ）不動産の売却に伴う責任に関するリスク

本投資法人が運用不動産を売却した場合に、運用不動産に物的又は法的な瑕疵があった場合又は種類、品質若しくは数量に関して契約の内容に適合しない場合、法令の規定に従い、瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を負担する可能性があります。特に、本投資法人は、宅地建物取引業法上のみなし宅地建物取引業者となります（宅地建物取引業法第77条の２第２項）ので、買主が宅地建物取引業者でない場合には、本投資法人の瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任に関するリスクを排除できない場合があります（宅地建物取引業法第40条、第78条第２項）。

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

これらの法令上又は契約上の表明保証責任や瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を負担する場合には、買主から売買契約を解除され、あるいは、買主が被った損害の賠償をしなければならず、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

さらに、賃貸されている運用不動産の売却においては、新所有者が賃借人に対する敷金返還債務等を承継するものと解されており、実務もこれにならうのが通常ですが、旧所有者が当該債務を免れることについて賃借人の承諾を得ていない場合には、旧所有者は新所有者とともに当該債務を負い続けると解される可能性があり、予想外の債務又は義務等を負う場合があり得ます。

（ネ）民法上の組合の組合員となることに関するリスク

民法上の組合の組合財産は、全組合員の共有に属するとされていますが（民法第668条）、組合員は、組合財産の分割請求権を有せず、組合財産に対する自らの持分の譲渡、質入れその他の処分を組合及び第三者に対抗することができません（民法第676条第１項）。また、各組合員は、組合の債務につき、損益の分担割合に応じて（又は債権者がかかる分担割合を知らない場合には各組合員に対して均等の割合で）、直接的かつ無限の責任を負担します。したがって、本投資法人が民法上の組合の組合員となった場合、出資した金額を超えて当該組合の債務について直接的な支払義務を負うことがあります。

（ノ）不動産に関する権利関係の複雑性及び不動産登記に公信力がないことによるリスク

不動産をめぐる権利義務関係も、その特殊性や複雑性ゆえに種々の問題を引き起こす可能性があります。本投資法人は運用不動産を取得するにあたって、不動産登記簿を確認する等売主の所有権の帰属に関する調査を行いますが、不動産登記にいわゆる公信力がない一方で、実際の取引において売主の権利帰属を確実に知る方法が必ずしもあるとはいえないため、本投資法人の取得後に、売主が所有者でなかったことが判明する可能性があります。また、本投資法人が取得した権利が第三者の権利の対象になっていることや第三者の権利を侵害していることが、本投資法人の取得後になって判明する可能性があります。これらの問題が発生した場合、法律上又は契約上

の瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任や表明保証責任を追及することが考えられますが、責任の内容、範囲及び期間に制限がある場合や責任追及が可能であっても実効性がない場合もあります。

（ハ）不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）又はその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています（いわゆる既存不適格）。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるので、現行の規定に合致させる必要があり、そのため費用等追加的な負担が必要となる可能性があり、また、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用不動産に適用される可能性があります。例えば、一定割合において住宅を付置する義務や、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産を処分するときや建替え等を行うときに、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な負担が生じたりする可能性があります。更に、運用不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

（ヒ）法令の改正等に関するリスク

将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。また、消防法その他オフィスビルの管理に影響する関係法令の改正により、オフィスビルの管理費用等が増加する可能性があります。さらに、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により運用不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令又は行政行為の変更等が本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

（フ）先日付の売買契約（フォワード・コミットメント）に関するリスク

本投資法人は、不動産の取得にあたって、売買契約の締結から一定期間経過後に決済及び物件引渡しを行う場合（以下、「フォワード・コミットメント」といいます。）があります。フォワード・コミットメントは、売買契約の締結から決済までに一定の期間があることから、その間の経済環境の変化等により、決済のための資金が調達できず、不動産を取得できない可能性や、当該物件の評価額が変動する可能性があります。また、何らかの理由により物件の取得を中止する場合には、違約金や損害賠償義務等を負担する可能性があります。これらの結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

なお、本投資法人が2025年２月17日付で締結したＤタワー富山の取得に係る売買契約及び2025年５月30日付で締結したフロンティア武蔵小杉Ｎ棟・Ｓ棟の取得に係る売買契約は、フォワード・コミットメントに該当します。

Ｄタワー富山の取得に係る売買契約については、本投資法人による売買契約上の義務違反により当該契約が解除された場合には、相手先に対し、売買価格の20％に相当する違約金を支払う定めとなっています。

フロンティア武蔵小杉Ｎ棟・Ｓ棟の取得に係る売買契約については、本投資法人による売買契約上の義務違反により当該契約が解除された場合には、相手先に対し、売買価格の10％に相当する違約金を支払う定めとなっています。

（ヘ）資産の取得・譲渡等に関するリスク

本投資法人は、現に保有する資産の運用のみを目的とするものではなく、投資主価値の最大化に資するため、継続的に資産の取得又は譲渡に向けた検討を行います。本投資法人が新たな資産の取得又は保有する資産の譲渡を決定した後に、売買契約に定められた一定の条件が成就しない場合や、経済環境が著しく変動した場合等においては、当該資産を取得又は譲渡することができない可能性があります。この場合、本投資法人は、代替資産の取得又は譲渡のための努力を行う予定ですが、資産の取得の面では、短期間に投資に適した物件を取得することができる保証はなく、短期間に物件を取得できず、かつかかる資金を有効に運用できない場合には、本投資法人の

収益等に悪影響を及ぼす可能性があり、また、資産の譲渡の面では、同様の条件で他の譲渡先に譲渡することができない場合には、想定していた譲渡による手取金や売却益の活用ができなくなること等により、投資主に損害を与える可能性があります。

（４）信託受益権に関するリスク

本投資法人が、不動産を主たる裏付けとする信託の受益権を取得する場合には、以下のような信託の受益権特有のリスクがあります。

（ア）信託受益者として負うリスク

信託受益者とは信託の利益を享受する者ですが、他方で信託受託者による信託事務の処理上発生した信託財産に関する租税、受託者の報酬、信託財産に瑕疵又は契約不適合があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用などの信託費用については、最終的に受益者が負担することになることがあります。即ち、信託受託者が信託財産としての不動産、不動産の賃借権又は地上権を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的にはすべて受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人が、一旦、信託の受益権を保有するに至った場合には、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを信託受益者たる本投資法人が負担することになるため、かかる信託の受益権を取得する場合には、信託財産に関する物件精査を実施させ、保険金支払能力を有する保険会社を保険者、受託者を被保険者とする損害保険を付保させる等、本投資法人自ら不動産、不動産の賃借権又は地上権を取得する場合と同等の注意をもって取得する必要があります。但し、それにもかかわらず、上記のような信託費用が発生したときは、その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

（イ）信託の受益権の流動性に関するリスク

本投資法人が信託の受益権を運用資産とする場合で、信託受託者を通じて信託財産としての不動産を処分する場合には、既に述べた不動産の流動性リスクが存在します。また、信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を契約上要求されるのが通常です。このように信託の受益権は流動性が低いというリスクが存在します。

（ウ）信託受託者に関するリスク

A．信託受託者の倒産に関するリスク

信託法上、信託受託者が破産手続又は更生手続その他の倒産手続の対象となった場合に、信託財産が破産財団又は更生会社の財産その他受託者の固有財産に属するか否かに関しては、信託法の諸規定、とりわけ信託財産の独立性という観点から、信託財産が信託受託者の破産財団又は更生会社の財産その他受託者の固有財産に帰属するものとされるリスクは低いと考えられます。

但し、信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された財産について信託の公示（信託の登記）が必要とされ、本投資法人はこの信託設定登記がなされるものに限り取得する予定ですが、必ずこのような取扱いがなされるとの保証はありません。

B．信託受託者の不当な行為に関するリスク

信託受託者が何らかの債務負担を行った場合や信託契約に違反した場合において、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。信託受託者は信託契約において原則として受益者の指図に従って行為することとされているため、そのリスクは低いと考えられますが、常にかかる指図権の行使により損害発生を予防できるとは限りません。

（５）税制等に関するリスク

（ア）配当等の額の損金算入に関する課税の特例の適用に関する一般的なリスク

税法上、一定の要件（以下、「配当等の額の損金算入要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、参照有価証券報告書「第一部ファンド情報／第１ファンドの状況／４手数料等及び税金／（５）課税上の取扱い」に記載する配当等の額を損金に算入することが認められています。本投資法人は、かかる要件を満たすよう継続して努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の減少、分配金支払原資の不足、法律の改正その他の要因により配当等の額の損金算入要件の全てを満たすことができない可能性があ

ります。かかる場合、配当等の額を損金算入することができなくなることにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。なお、課税上の取扱いについては、参照有価証券報告書「第一部ファンド情報／第１ファンドの状況／４手数料等及び税金／（５）課税上の取扱い」をご参照下さい。

（イ）過大な税負担等の発生により支払配当要件が満たされないリスク

2009年４月１日以後に終了する事業年度については、配当等の額の損金算入要件のうち、配当可能利益の額の90%超の配当等の額の支払を行うべきとする要件（以下、「支払配当要件」といいます。）においては、投資法人の税引前の会計上の利益を基礎として支払配当要件の判定を行うこととされています。したがって、会計処理と税務上の取扱いの差異等により、過大な税負担が発生した場合には、会計上の税引後の利益を基礎とする分配可能金額が税引前の利益の90%以下となること等により、上記支払配当要件を満たすことが困難となる可能性があります。なお、2015年４月１日以後に開始する計算期間については、会計処理と税務上の取扱いの差異が生じた場合であっても、一時差異等調整引当額の増加額（参照有価証券報告書「第一部ファンド情報／第１ファンドの状況／４　手数料等及び税金（５）課税上の取扱い」をご参照下さい。）を配当等の額として取扱い、損金算入することが可能になるという手当てがなされています。

（ウ）税務調査等による更正のため追加的な税金が発生するリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、税務当局との見解の相違等により過年度の課税所得計算について税務否認等の更正処分を受けた場合には、予想外の追加的な課税が発生することとなり、投資主への分配金の予想額の修正が必要となる場合があります。

かかる場合、上記の追加的な課税のみならず、本投資法人の当該事業年度における利益配当等の損金算入の全額が税務否認され、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や本投資法人の存続等に悪影響をもたらす可能性があります。

（エ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、その規約における投資方針において、「特定不動産の割合」を100分の75以上とすること（規約「資産運用の対象及び方針」Ⅱ（２）⑤）としています。本投資法人は、本書提出日現在において、上記内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産取得税及び登録免許税の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

（オ）同族会社に該当するリスク

配当等の額の損金算入要件のうち、事業年度終了時に同族会社のうち「投資法人の課税の特例」に定めるもの（投資法人の投資主の一人及びこれと特殊の関係にある者等が、その投資法人の発行済投資口の総口数若しくは議決権の総数の100分の50を超える数を有する場合における当該投資法人をいいます。）に該当していないこととする要件については、本投資証券が市場で流通することにより、本投資法人の意思にかかわらず、結果として満たされなくなるリスクがあります。かかる場合、配当等の額を損金算入することができなくなることにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

（カ）借入金に係る配当等の額の損金算入要件に関するリスク

配当等の額の損金算入要件のひとつに、借入れを行う場合には「投資法人の課税の特例」に規定された機関投資家（以下本「(５)税制等に関するリスク」において「機関投資家」といいます。）のみから行うことという要件があります。したがって、本投資法人が何らかの理由により機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合、機関投資家以外の者に借入れにかかる債権を譲渡された場合、又は、保証金若しくは敷金等の全部若しくは一部がテナントからの借入金に該当すると解釈された場合においては、配当等の額の損金算入要件を満たせないことになります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

（キ）投資口を保有する投資主数に関するリスク

配当等の額の損金算入要件のひとつに、事業年度末において投資法人の投資口が機関投資家のみにより保有されること、又は50人以上の投資主に保有されることという要件があります。しかし、本投資法人は投資主による投資口の売買をコントロールすることができないため、本投資法人の投資口が50人未満の投資主に保有される（機関投資家のみに保有される場合を除きます。）こととなる場合においては、配当等の額の損金算入要件を満たせないことになります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

（ク）一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、信託の受益権その他本投資法人の運用資産に関する税制若しくは投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈が変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。また、投資口に係る税制等が変更された場合、本投資証券の保有又は売却による投資主の手取金の額が減少する可能性があります。

（ケ）減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会　平成14年８月９日）及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第６号　平成15年10月31日））が、本投資法人においても適用されています。

「減損会計」とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。「減損会計」の適用に伴い、地価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があり、また、税務上は当該資産の売却まで損金を認識することができない（税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除きます。）ため、税務と会計の差異が発生することとなり、本投資法人の税負担が増加する可能性があります。

但し、2015年４月１日以後に開始する計算期間については、会計処理と税務上の取扱いの差異が生じた場合であっても、一時差異等調整引当額の増加額を配当等の額として取扱い、損金算入することが可能になるという手当てがなされています。

（６）自然災害、感染症の拡大等に関するリスク

一般的に、自然災害や感染症等のリスク、更には気候変動などに伴うものも含め自然災害の大規模化等を本投資法人及び資産運用会社の対応のみで回避することは困難であり、これらの感染症の拡大や自然災害等による損害が発生した場合には、本投資法人の財務状態及び経営成績に重大な悪影響が生じる可能性があります。

（７）投資リスクに対するリスク管理体制について

上記の様々なリスクに鑑み、本投資法人及び資産運用会社は、本投資法人の資産運用に関し、以下のような体制により、投資運用に関するリスクの回避及び最小化を図っています。本投資法人及び資産運用会社は可能な限り、本投資証券及び本投資法人債への投資に関するリスクの発生の回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針ですが、これらの措置が結果的に十分な成果を収めるとの保証はありません。

①投資法人について

本投資法人は、本書提出日現在、執行役員１名及び監督役員３名により構成される役員会により運営されています。役員会は３ヶ月に一度以上、必要に応じて随時開催し、法令及び本投資法人の役員会規則に定める承認事項の決議や業務の執行状況等の報告を行っています。これにより、資産運用会社又はその利害関係人等から独立した地位にある監督役員は的確に情報を入手し、執行役員の業務執行状況を監督できる体制となっています。同時にかかる報告により、本投資法人は、資産運用会社の利害関係人等との取引について、利益相反取引のおそれがないかの確認を行い、利益相反等に係るリスクの管理に努めています。また、本投資法人が資産運用会社の利害関係人等との間で、運用不動産の取得、譲渡又は貸借のうち一定の重要な取引を行う場合には、かかる取引の契約締結前に、本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法

人の同意を得ることとされています（投信法第201条の２）。これにより、かかる利害関係人等との間の取引について、その契約締結前に役員会が利益相反取引のおそれがないかの確認を行い、利益相反等に係るリスクの管理に努めています。

また、監督役員は必要に応じて、執行役員、一般事務受託者、資産運用会社及び資産保管会社から本投資法人の業務及び財産の状況に関する報告を求め、又は必要な調査を行うことができます（投信法第111条第２項）。

このほか、本投資法人はインサイダー取引が行われることを未然に防止するため、内部者取引管理規則を定めて、役員による本投資法人の投資口及び投資法人債の売買を禁止しています。

②資産運用会社について

資産運用会社は、上記の様々なリスクについて、複数の異なる目線から重層的な検証を行うことで実効性のあるリスク管理体制を整備し、また、コンプライアンス上の問題にも対応できる体制を整備しています。

（ア）資産運用ガイドラインの遵守等によるリスク管理

資産運用会社は、本投資法人の資産運用にあたり遵守する方針、計画として「経営方針」及び「年度運用計画」を策定しています。また、遵守すべき基準として「資産運用ガイドライン」を定めています。

資産運用ガイドラインには、資産の運用・取得・売却方針、資金の調達・運用方針、分配方針等が定められており、これらを遵守することにより、リスクの管理に努めています。

また、個別の資産の取得・運用、資金の調達・運用等にあたっては、「運用審査会議」、「コンプライアンス委員会」、「経営会議」においてこれらの基準・方針等を遵守し、リスクへの対応が図られているかの検証を行っています。

（イ）利益相反のおそれがある取引に対する取組み

資産運用会社は、資産運用に係る取引を行う上で本投資法人の利益と資産運用会社又はその利害関係人等の利益が相反するおそれがある取引については、本投資法人ないしその投資主に対する説明責任を常に意識し、法令及び社内規程に従い、公正・公平ではない取引を未然に防止しています。

具体的には、「利害関係人等取引規程」に基づき、管理の対象となる利害関係人等の範囲を法令上の利害関係人等より広く定義し、利害関係人等との取引に関する意思決定手続、対象となる取引の範囲及び取引の基準を定め、利益相反が生じるリスクを適切に管理します。

また、利害関係人等を相手方とする不動産等資産の取得等、「コンプライアンス委員会規程」に定める一定の取引等については、コンプライアンス委員会の審議議案ないしは報告事項とすることで、利益相反取引のおそれがあるかどうかについての確認等、コンプライアンスに係る確認を行います。

（ウ）コンプライアンスに関する取組み

コンプライアンスに関しては、「コンプライアンス規程」及び「コンプライアンス・マニュアル」に基づき、年度毎の実施計画として毎年策定する「コンプライアンス・プログラム」により、達成状況の確認と問題点の把握を行っています。コンプライアンス・プログラムは、毎期首にコンプライアンス・オフィサーが各本部及び各部と協議のうえ取りまとめ、取締役会の承認を経て、コンプライアンス委員会に報告します。更に、コンプライアンス・オフィサーは、年に１回、コンプライアンス・プログラムの進捗状況について各本部及び各部から報告を受け、コンプライアンス委員会及び取締役会に報告します。

（エ）リスク管理に関する取組み

「リスク管理規程」を制定し、リスク管理の基本姿勢を定めており、管理すべきリスク項目については３ヶ月に１回以上定期的に開催する「リスク管理会議」において、「リスク管理ガイドライン」に基づく「リスクのモニタリング」が適切に行われているかどうかを確認します。なお、リスク管理会議の概要は必要に応じて資産運用会社の取締役会及び本投資法人の役員会にも報告されます。

（オ）内部監査の実施

コンプライアンス・オフィサーは内部監査業務の責任者として、「内部監査規程」に基づき定期的に内部監査を実施し、内部監査報告書を作成し、社長及び取締役会に報告します。内部監査の実施にあたっては、内部監査機能の補強・補完のため、取締役会が承認した場合は、内部監査業務を社外の第三者に委託することができます。

（カ）インサイダー取引の防止

インサイダー取引が行われることを未然に防止するため、「内部者取引管理規程」及び「コンプライアンス・マニュアル」を定めて、役職員による本投資法人の投資口及び投資法人債の売買を禁止しています。

（８）重要事象等に関するリスク

本書提出日現在、本投資法人が将来にわたって営業活動を継続するとの前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況その他本投資法人の経営に重要な影響を及ぼす事象は存在しないと判断しています。

７．課税上の取扱い

以下は、参照有価証券報告書「第一部ファンド情報／第１ファンドの状況／４手数料等及び税金／（５）課税上の取扱い」に記載された課税上の取扱いに関し、参照有価証券報告書提出日以後本書提出日現在までに、その内容について変更又は追加があった項目のみを抜粋の上、変更又は追加があった箇所につき下線で示しています。なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、当該内容は変更されることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては、異なる取扱いが行われることがあります。

（前略）

③ 投資法人の税務

（中略）

（イ）不動産流通税の軽減措置

Ａ．登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対して、原則として登録免許税が不動産の価額に対し２％の税率により課されますが、売買により取得した土地については税率が2026年３月31日までは1.5％となります。但し、規約において、資産運用の方針として、本投資法人が取得する特定資産のうち特定不動産の価額の合計額が本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合である「特定不動産の割合」を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人は、取得する不動産に対する登録免許税の税率が特例により2027年３月31日までは1.3％に軽減されます。

Ｂ．不動産取得税

不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が不動産の価格に対し４％の税率により課されますが、住宅及び土地の取得については2027年３月31日までに取得した場合に限り３％となります。また、宅地及び宅地比準土地については、2027年３月31日までに取得した場合には課税標準が２分の１に軽減されます。但し、上記Ａ．の要件を満たす投資法人（借入要件に関し、適格機関投資家の範囲については、地方税法施行規則の規定に従います。）が2027年３月31日までに取得する不動産に対しては、特例により不動産取得税の課税標準が５分の２に軽減されます。また、特別土地保有税については2003年以降当分の間、その課税が行われないこととなりました。

第３【参照書類を縦覧に供している場所】

日本ビルファンド投資法人本店
（東京都中央区日本橋室町二丁目３番１号）
株式会社東京証券取引所
（東京都中央区日本橋兜町２番１号）

第三部【特別情報】
第１【内国投資証券事務の概要】

１．投資主名簿への記載又は記録の手続、取扱場所、取次所、投資主名簿等管理人の名称及び住所並びに手数料

本投資口は振替投資口であるため、投資主は、本投資法人又は投資主名簿等管理人である三井住友信託銀行株式会社に対して投資口の名義書換を直接請求することはできません。また、本投資口については、投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条第１項、第227条第１項）。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（振替機関である株式会社証券保管振替機構が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。）により行われます（振替法第228条、第152条第１項）。投資主は、振替機関又は口座管理機関に対して振替（譲渡人の口座における保有欄の口数を減少させ、譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同様です。）の申請を行い、本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うことになります（振替法第228条、第140条）。なお、本投資口の譲渡は、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第１項）。投資主名簿に係る取扱場所、取次所、投資主名簿等管理人の名称及び住所並びに手数料は次のとおりです。

取扱場所	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
取次所	該当事項はありません。
投資主名簿等管理人の住所及び名称	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
手数料	該当事項はありません。

２．投資主に対する特典

該当事項はありません。

３．内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

４．その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

投資主総会の開催時期、場所及び手続

本投資法人の投資主総会は原則として２年に１回以上開催されます。開催時期については確定していません。開催場所は東京都区内です。投資主総会は、投資主総会の日の２ヶ月前までに公告を行い、かつ当該日の２週間前までに各投資主に対して書面で通知を発する方法により招集されます（投信法第91条第１項）。

第２【その他】

該当事項はありません。