

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2026年3月30日
【計算期間】	第49期（自 2025年7月1日 至 2025年12月31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
【連絡場所】	東京都中央区日本橋室町二丁目3番1号
【電話番号】	03 (3516) 3370
【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【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】

① 主要な経営指標等の推移

回次 決算年月		第40期 2021年6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
営業収益	百万円	46,213	50,334	52,215	47,366	47,030
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(44,688)	(44,333)	(45,227)	(45,172)	(45,148)
営業費用	百万円	23,435	27,330	25,408	25,770	26,390
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(21,215)	(21,896)	(23,200)	(23,672)	(24,278)
営業利益	百万円	22,778	23,004	26,806	21,596	20,640
経常利益	百万円	21,428	21,728	25,440	20,289	19,336
当期純利益	百万円	21,427	21,727	25,439	20,288	19,335
出資総額	百万円	642,044	642,044	673,047	673,047	673,047
発行済投資口の総口数	口	1,652,500	1,652,500	1,700,991	1,700,991	1,700,991
純資産額	百万円	669,870	672,290	709,154	706,521	706,295
総資産額	百万円	1,305,388	1,306,855	1,367,719	1,368,739	1,385,920
1口当たり純資産額 (注1)	円	405,368	406,832	416,906	415,358	415,225
1口当たり当期純利益 (注1)(注2)(注3)	円	12,966	13,148	14,998	11,927	11,367
分配総額	百万円	19,307	19,578	22,922	19,561	19,561
1口当たり分配金額	円	11,684	11,848	13,476	11,500	11,500
(うち1口当たり利益分配金額)	円	(11,684)	(11,848)	(13,476)	(11,500)	(11,500)
(うち1口当たり利益超過分配金額)	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
自己資本比率 (注4)	%	51.3	51.4	51.8	51.6	51.0
自己資本利益率 (注4)	%	3.2 (6.4)	3.2 (6.5)	3.7 (7.4)	2.9 (5.7)	2.7 (5.5)
[その他参考情報]						
当期運用日数	日	181	184	181	184	181
総資産経常利益率 (注4)	%	1.7 (3.4)	1.7 (3.3)	1.9 (3.8)	1.5 (3.0)	1.4 (2.8)
配当性向 (注6)	%	90.1	90.1	90.1	96.4	101.1
期末投資物件数 (注7)	件	75	73	73	71	70
期末総賃貸可能面積 (注8)	m ²	1,216,543	1,197,970	1,237,167	1,219,233	1,202,427
期末テナント数 (注8)	件	1,606	1,567	1,601	1,547	1,552
期末稼働率 (注8)	%	97.2	96.4	96.6	96.1	97.5
当期減価償却費	百万円	7,399	7,424	7,728	7,917	7,873
当期資本的支出額	百万円	6,777	5,664	8,820	3,650	5,118
賃貸NOI (ネットオペレーティングインカム) (注4)	百万円	30,872	29,862	29,756	29,418	28,743
1口当たりFFO (ファンズ フロムオペレーション) (注2)(注4)	円	16,544	15,991	15,435	15,292	14,889

回次		第45期	第46期	第47期	第48期	第49期
決算年月		2023年12月	2024年6月	2024年12月	2025年6月	2025年12月
営業収益	百万円	47,349	50,254	50,810	51,218	48,547
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(45,635)	(45,016)	(46,071)	(46,371)	(48,547)
営業費用	百万円	26,582	25,610	26,741	26,145	27,329
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(24,501)	(23,373)	(24,591)	(23,868)	(25,250)
営業利益	百万円	20,767	24,643	24,068	25,073	21,217
経常利益	百万円	19,513	23,345	22,667	23,546	19,300
当期純利益	百万円	19,513	23,344	22,666	23,545	19,299
出資総額	百万円	673,047	673,047	673,047	673,047	691,097
発行済投資口の総口数	口	1,700,991	1,700,991	8,504,955	8,504,955	8,650,000
純資産額	百万円	706,247	710,030	710,444	713,051	729,181
総資産額	百万円	1,385,619	1,383,883	1,382,958	1,392,761	1,448,831
1口当たり純資産額 (注1)	円	415,197	83,484	83,533	83,839	84,298
1口当たり当期純利益 (注1)(注2)(注3)	円	11,471	2,744	2,665	2,768	2,231
分配総額	百万円	19,561	22,252	20,939	21,219	21,227
1口当たり分配金額	円	11,500	13,082	2,462	2,495	2,454
(うち1口当たり利益分配金額)	円	(11,500)	(13,082)	(2,462)	(2,495)	(2,454)
(うち1口当たり利益超過分配金額)	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
自己資本比率 (注4)	%	51.0	51.3	51.4	51.2	50.3
自己資本利益率 (注4)	%	2.8 (5.5)	3.3 (6.6)	3.2 (6.4)	3.3 (6.6)	2.7 (5.4)
[その他参考情報]						
当期運用日数	日	184	182	184	181	184
総資産経常利益率 (注4)	%	1.4 (2.8)	1.7 (3.4)	1.6 (3.3)	1.7 (3.4)	1.4 (2.7)
配当性向 (注6)	%	100.2	95.3	92.3	90.1	109.9
期末投資物件数 (注7)	件	69	68	67	68	70
期末総賃貸可能面積 (注8)	m ²	1,194,435	1,209,996	1,193,084	1,207,586	1,239,418
期末テナント数 (注8)	件	1,534	1,564	1,499	1,545	1,584
期末稼働率 (注8)	%	97.5	98.0	98.0	98.6	98.3
当期減価償却費	百万円	7,973	7,937	7,846	7,669	7,852
当期資本的支出額	百万円	4,840	4,962	4,782	4,849	4,987
賃貸NOI (ネットオペレーティングインカム) (注4)	百万円	29,106	29,580	29,326	30,172	31,149
1口当たりFFO (ファンズ フロムオペレーション) (注2)(注4)	円	15,150	15,311	3,030	3,100	3,139

- (注) 1. 2024年10月1日を効力発生日として投資口1口につき5口の割合による投資口の分割をしています。「1口当たり純資産額」及び「1口当たり当期純利益」については、第46期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。
2. 上表において、「1口当たり当期純利益」は、「当期純利益」を日数加重平均投資口数で除することにより、また、「1口当たりFFO」は、第47期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定し、「当期純利益」から不動産等売却損益を控除した額と「当期減価償却費」の合計を日数加重平均投資口数で除することにより、算定しています。
3. 上表において、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、「1口当たり当期純利益」が希薄化していないため記載していません。
4. 上表において、記載した以下の指標は以下の式から算定しています。また6ヶ月決算であるため月数により年換算した数値を括弧内に表示しています。
- ・「自己資本比率」＝純資産額／総資産額
 - ・「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
 - ・「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
 - ・「賃貸NOI」＝不動産賃貸事業損益(不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用)＋当期減価償却費
 - ・「FFO」＝当期純利益＋当期減価償却費－不動産等売却損益
5. 本書において特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は四捨五入、比率は四捨五入により記載しています。
6. 「配当性向」については、小数点第1位未満を四捨五入により記載しています。
7. 上表において、「期末投資物件数」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。
8. 上表において、「期末総賃貸可能面積」及び「期末テナント数」は、各期の期末における各物件の「総賃貸可能面積」及び「延べテナント数」の合計を記載しています。「期末稼働率」は、各期の期末における各物件の「総賃貸可能面積」の合計に占める「総賃貸面積」の割合を記載しています。「総賃貸可能面積」、「延べテナント数」及び「総賃貸面積」の定義については、後記「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／D.テナント等の概要」の注書きをご参照下さい。

② 事業の状況

(ア) 業績等の概要

A. 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います。

B. 投資環境と運用実績

当期における日本経済は、物価上昇や米国の関税政策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底堅さ、インバウンド需要の拡大等を背景に、堅調に推移いたしました。

一方、日本銀行による政策金利の引き上げ等の金融政策の見直しや、国内長期金利の上昇、世界的な金利動向の変化など外部環境の不確実性もあり、日本企業の動向には注視が必要です。

東京都心部のオフィスビル賃貸市場については、企業のオフィス回帰傾向や新規雇用に伴うオフィス面積の見直し、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など、企業のオフィスニーズ拡大が引き続き好調であり、前期に3%台で推移していた東京都心部のマーケット空室率は、2%台にまで低下しています。

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、機関投資家の物件取得意欲は依然として高く、特に潤沢な待機資金と堅調なオフィスビル賃貸市況を下支えとした海外機関投資家の需要は堅調に推移しました。引き続き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、2025年7月に「フロンティア武蔵小杉N棟・S棟」(信託受益権、取得価格:29,000百万円)、同年11月に「NBF CONNECT SAPPORO(2026年4月1日付で「CONNECT SAPPORO」から名称変更予定。以下、新名称にて表記)」(信託受益権、取得価格:13,800百万円)の取得を行い、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、98%台と期中平均稼働率は高水準を維持、更なる内部成長を目指してマーケット動向を的確に考慮し、中長期的な視点も合わせ、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維持・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70物件、取得価格累計は1兆5,190億円、総賃貸可能面積は1,239,418㎡(374,923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98.5%、当期末時点の稼働率(同)は98.3%、テナント総数(同)は1,584となっています。

(注) NBF虎ノ門ビル(底地)は、上記物件数及び取得価格累計には含み、総賃貸可能面積、テナント総数には含みません。

C. 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「LTV」といいます。）の上限の目途を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。

当期におきましては7月にエクイティ・ファイナンスを実施して総額約180億円を調達し、また長期の有利子負債による資金調達を実施した結果、期末LTVは43.3%、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。）は83.9%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）	73,000	101,000	28,000
長期借入金（固定金利）	481,000	507,000	26,000
投資法人債	35,000	20,000	△15,000
有利子負債合計	594,000	628,000	34,000

（注）当期末のグリーンファイナンスの残高は117,000百万円です。

機動的な資金調達及びリファイナンスリスク軽減の観点から、安定的な調達基盤の確保のため総額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	2028年8月29日	2028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、2025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	2025年2月8日より2027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

D. サステナビリティへの取り組み

本投資法人は、三井不動産グループが定めるサステナビリティ課題への取り組み方針のもと、以下のような取り組みを行っています。

環境への取り組みについては、主要KPIの一つとして気候関連課題（環境負荷の低減）への対応を掲げており、数値目標としてGHG排出量総量（Scope1+2+3）を2050年までに90%削減（2021年基準、ネットゼロ目標としてSBT認定）、GHG排出量総量（Scope1+2）を2030年までに42%削減（2021年基準、ニアターム目標としてSBT認定）、CO₂排出量原単位を2030年までに46%削減（2013年基準）、水使用量原単位を2030年までに5%削減（2019年基準）、廃棄物リサイクル率65%を設定しています。各目標達成に向けて、再生可能エネルギーの導入、照明LED化工事の推進、節水機器の導入、廃棄物の削減等に取り組むことで環境負荷の低減を進めています。2024年実績において、GHG排出量総量（Scope1+2）の削減率（基準年比）は71.0%となり、2030年までのSBT認定ニアターム目標に到達しました。

社会への取り組みについては、地域社会との関係において、まちづくりへの貢献や地域コミュニティの活性化等を意識しており、また、テナントに向けては、日々の管理や顧客満足度調査で得られた様々な課題や改善点を運用に反映するためにPDCAサイクルを設定し、真摯に解決・改善に努め、安全・安心・快適な環境を提供しています。

ガバナンスへの取り組みについて、資産運用会社においてはコンプライアンスの徹底を経営の最重要課題の一つとしており、全従業員・役員を対象に、法令やコンプライアンス遵守に関する研修を定期的に行い、個人及び組織力の向上に努めています。

本投資法人は外部機関からの評価・認証取得にも積極的に取り組んでおり、継続的に参加しているGRESBリアルエステイト評価において、2025年は2年連続総合スコアで5スター評価（最高位）を獲得し、また、グリーンビルディング認証取得率は当期末時点で99.3%となっています。

資産運用会社は、気候関連課題に関する情報開示を促進するため、2021年にTCFD（Task Force on Climate-related Financial Disclosures：気候関連財務情報開示タスクフォース）への賛同を表明しました。TCFD提言で情報開示が推奨されている4つの項目（ガバナンス、戦略、リスク管理、指標と目標）に基づき、気候変動が事業や財務に影響を及ぼすリスクと機会について分析を行い、本投資法人のホームページに開示しています。

（注）本書作成時点で本投資法人が取得しているグリーンビルディング認証は、DBJ Green Building認証、CASBEE-建築、CASBEE-不動産、BELS評価です。

E. 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48,547百万円（前期比2,671百万円減、5.2%減）、不動産等売却益を除いた不動産賃貸事業収益は48,547百万円（前期比2,175百万円増、4.7%増）、不動産賃貸事業利益は23,296百万円（前期比793百万円増、3.5%増）、営業利益は21,217百万円（前期比3,855百万円減、15.4%減）、経常利益は19,300百万円（前期比4,246百万円減、18.0%減）、当期純利益は19,299百万円（前期比4,246百万円減、18.0%減）となりました。

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19,299百万円に圧縮積立金取崩額1,927百万円を加算した21,227百万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2,454円（前期比41円減、1.6%減）となりました。

(イ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

今後の日本経済は、円安などによる物価上昇が続く中でも賃金の上昇や雇用環境の改善を背景に、個人消費は底堅く推移し、景気回復が継続するものと見込まれますが、日本銀行の政策金利の引き上げや国内外の金融市場の変動がJ-REITマーケットに及ぼす影響については注視する必要があります。

オフィスビル賃貸市場については、新規に供給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拡大ニーズ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込まれます。

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、国内外の機関投資家の物件取得意欲は高く、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。

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、資産の入替については、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、市場環境を考慮した上で、適切かつ柔軟な対応を行うことにより、賃貸事業収入の持続的な拡大を図ります。新規リーシングにおいては、マーケット動向を的確に把握し、募集条件の改善と高稼働率維持の両立を目指します。既存テナントに対しては、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、解約防止を図りつつ、賃料水準の向上に努めます。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、併せて建物管理費やエネルギーコストも適切にコントロールしてまいります。

C. 財務戦略等

借入れによる資金調達については、金融マーケットの動向に留意し、調達期間や固定、変動借入のバランスを意識したうえで、リスクを抑えながら適切な調達を実施し、支払金利の抑制に努めます。また、多様な調達基盤を維持するために、金融マーケットの動向を踏まえつつ、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%を目標とし、上限の目安を56%とします。

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。

(ウ) 決算後に生じた重要な事実

A. 2026年1月7日及び2026年1月14日開催の役員会において、新投資口の発行に関する決議を行い、2026年1月20日及び2026年1月26日に、それぞれ払込を完了しています。この結果、本書の日付現在の出資総額は713,889,399,600円、発行済投資口の総口数は8,815,000口になっています。

一般募集（公募）による新投資口の発行

発行新投資口数 157,200口

上記発行新投資口数のうち、66,000口は、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されました。

発行価格（募集価格） 142,492円

発行価格（募集価格）の総額 22,399,742,400円

払込金額（発行価額） 138,130円

払込金額（発行価額）の総額 21,714,036,000円

払込期日 2026年1月20日

第三者割当による新投資口の発行

発行新投資口数 7,800口

払込金額（発行価額） 138,130円

払込金額（発行価額）の総額 1,077,414,000円

払込期日 2026年1月26日

割当先 野村証券株式会社

B. 2026年1月7日付で以下の資産の取得について各売買契約を締結しており、同年3月31日付で取得を予定しています。当該各売買契約は、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。本投資法人による各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。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	日本橋本町M-SQUARE（注）	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
所在地（住居表示）	東京都中央区日本橋本町一丁目9番3号	
土地	地積	1,432.67㎡
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建
	延床面積	14,117.81㎡
	所有形態	所有権100%
	建築時期	2025年10月10日
用途	事務所・駐車場・店舗	
取得予定年月日	2026年3月31日	
取得予定価格	32,108,000,000円	
信託受託者	受益権A：三菱UFJ信託銀行株式会社 受益権B：三菱UFJ信託銀行株式会社（予定）	
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、本物件を構成する2つの信託の信託受益権のすべてを取得することによって、本物件を実質的に100%所有する予定です。	
	②本投資法人は、信託受託者をして、本物件のすべてを三井不動産株式会社に賃貸させ、三井不動産株式会社はこれを転賃する予定です。	

（注）受益権Aの取得に係る売買契約と受益権Bの取得に係る売買契約は一体不可分の契約であり、一方の契約が解約、解除等により効力を失った場合には他方の契約も当然に失効する定めとなっています。

C. 2026年1月7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31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%に相当する違約金及び当該違約金を超える損害が発生した場合には当該損害を支払う定めとなっています。契約締結日現在の概況等は以下のとおりです。

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
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	区分所有権（専有面積割合合計9.19%）（既存保有分との合計は約56.88%） 事務所29階・30階と32階 9,790.09㎡
	建築時期	2020年3月31日
	用途	事務所・店舗・ホテル・保育所他（全体）
取得予定年月日	2026年3月31日	
取得予定価格	14,810,000,000円	
信託受託者	—	
建物管理会社	三井不動産株式会社	
特記事項	<p>①本投資法人は、本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。本建物の4階～32階（32階屋外テラス含む）は、各区分所有者と三井不動産株式会社の間で締結された「一元運用に関する覚書」の対象である「一元運用区画」であり、一元運用区画から生じる賃貸収益、賃貸費用は、各区分所有者が一元運用権利割合に応じて收受、負担しています。本建物の地下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。</p> <p>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SMB C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、連担建築物設計制度（※）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。（※）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。</p> <p>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。</p> <p>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禁止等が定められています。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	

D. 2026年1月7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、2026年6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。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	住友電設ビル	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
所在地（住居表示）	東京都港区三田三丁目12番15号	
土地	地積	1,458.95㎡
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建
	延床面積	9,185.13㎡
	所有形態	所有権100%
	建築時期	1991年6月27日
	用途	事務所、店舗、駐車場
譲渡予定年月日	2026年6月30日	
譲渡予定価格	10,000,000,000円	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
建物管理会社	三井不動産ファシリティーズ株式会社	

(参考情報)

2025年9月30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、2026年7月1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。本投資法人による売買契約上の義務違反により本譲渡に係る売買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（但し、本投資法人の責めに帰する事由により取得契約又は売買契約に定める義務が重要な点において履行されなかったこと（表明保証した事項が不正確であったことを含みません。）により当該契約が解除された場合には、NBF CONNECT SAPPOROの取得及びNBF札幌南二条ビルの譲渡の各売買価格の合計額の10%に相当する違約金）を支払う定めとなっています。契約締結日現在の概況等は以下のとおりです。

物件の名称	NBF札幌南二条ビル	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
所在地（地番）	北海道札幌市中央区南二条西二丁目18番1	
土地	地積	970.43㎡
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建
	延床面積	8,149.78㎡
	所有形態	所有権100%
	建築時期	1990年11月26日
	用途	事務所、店舗、駐車場、診療所
譲渡予定年月日	2026年7月1日	
譲渡予定価格	1,900,000,000円	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
建物管理会社	東京美装北海道株式会社	

(2) 【投資法人の目的及び基本的性格】

本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産（後記「2 投資方針／（2）投資対象」をご参照下さい。）に対する投資として運用することを目的及び基本的性格として設立された法人であり、本投資法人からその資産の運用を委託された資産運用会社（日本ビルファンドマネジメント株式会社）がこれを運用するものです。

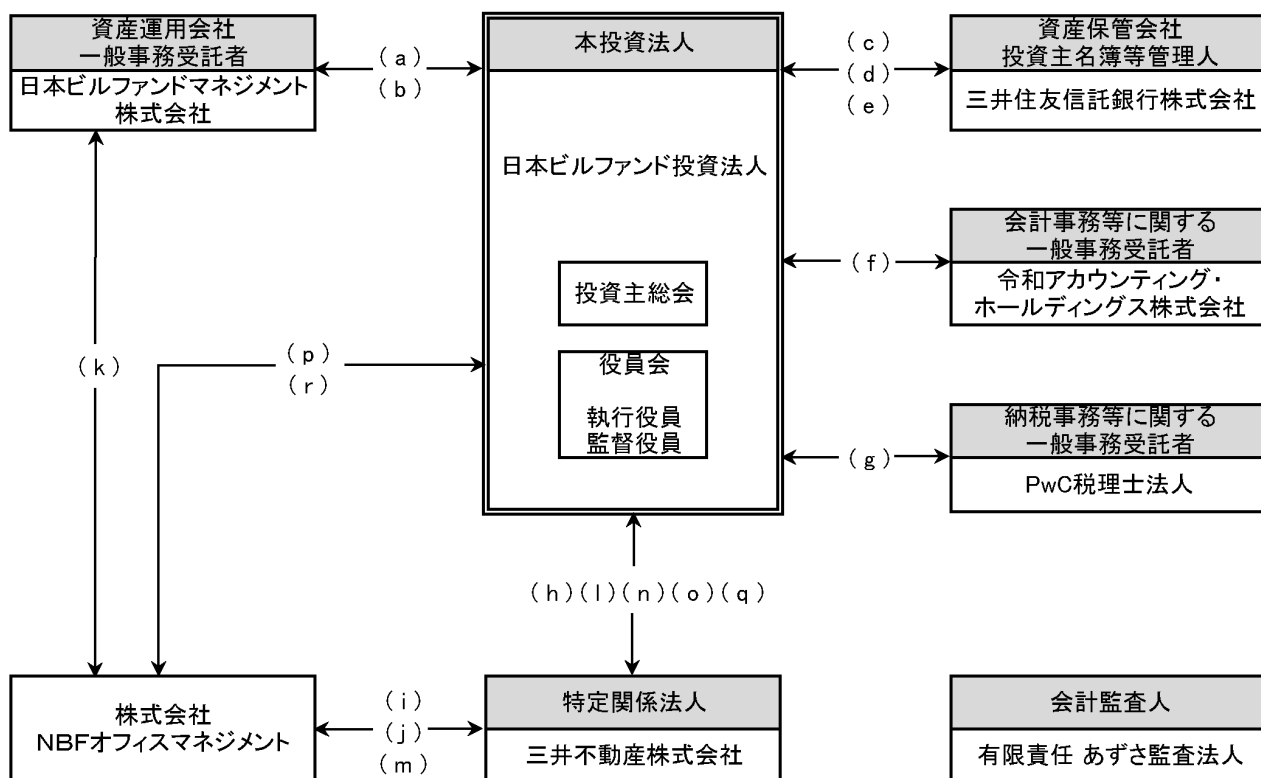
本投資法人の特色は、主として東京都心部、東京周辺都市部及び地方都市部に立地する主たる用途がオフィスである建物及びその敷地から構成される不動産並びにかかる不動産を裏付けとする有価証券及び信託の受益権その他の資産に投資をすることによって、中長期的な観点から、本投資法人に属する資産（以下、「運用資産」といいます。）の着実な成長と安定した収益の確保をめざして運用を行うことです。本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻が認められないクローズド・エンド型です。

なお、本投資法人は、資産の運用以外の行為を営業として行うことができません（投信法第63条第1項）。

(3) 【投資法人の仕組み】

① 本投資法人並びに本投資法人の関係法人の仕組み及び業務の概要

本投資法人の関係法人（本投資法人の資産運用会社、一般事務受託者、資産保管会社、特定関係法人）及びその他の関係者の名称及び関係業務の概要は、以下に記載した通りです。



記号	契約名等	記号	契約名等
(a)	資産運用委託契約	(j)	不動産等に関する調査補佐業務委託契約
(b)	機関の運営に関する一般事務委託契約	(k)	不動産等に関する調査業務委託契約
(c)	資産保管業務委託契約	(l)	物件移管業務委託契約
(d)	投資主名簿等管理人委託契約	(m)	物件移管業務再委託契約
(e)	特別口座の管理に関する契約	(n)	新規テナント一般媒介契約
(f)	会計事務等に関する一般事務委託契約	(o)	開発型案件取得にかかる業務委託に関する協定
(g)	納税事務委託契約及び税務コンサルティング・サービスに係る顧問契約	(p)	既存テナント一般媒介契約
(h)	オフィスマネジメント契約	(q)	不動産賃貸借契約
(i)	オフィスマネジメント業務再委託契約	(r)	統括・調整業務委託契約

- (注) 1. 本投資法人の特定関係法人（特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）第12条第3項に定める特定関係法人をいいます。以下同じです。）は、三井不動産株式会社です。
 2. 本投資法人が不動産を裏付けとする信託受益権を保有する場合などでは、契約関係及び当事者が異なります。

(ア) 日本ビルファンド投資法人（本投資法人）

投資法人として、投資主より受け入れた資金や投資法人債、借入れ等により調達した資金等を、主として不動産並びに不動産を裏付けとする有価証券（信託の受益権を含みます。）及びその他の資産に投資することにより運用を行います。

(イ) 日本ビルファンドマネジメント株式会社（資産運用会社及び機関の運営に関する一般事務受託者）

- A. 資産運用委託契約（上記仕組図(a)）に従い、本投資法人からの委託に基づき、資産運用会社として、本投資法人規約並びに同規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用を行います。
- B. 機関の運営に関する一般事務委託契約（上記仕組図(b)）に従い、本投資法人からの委託に基づき、機関の運営に関する一般事務受託者として、以下の事務を行います。
 - a 投資主総会の運営に関する事務（投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等の送付並びに議決権行使書面（又は委任状）に関する事務を除きます。）
 - b 役員会の運営に関する事務

(ウ) 三井住友信託銀行株式会社（資産保管会社、投資主名簿等管理人、特別口座管理事務受託者及び投資法人債に係る一般事務受託者）

- A. 資産保管業務委託契約（上記仕組図(c)）に従い、本投資法人からの委託に基づき、資産保管会社として、本投資法人の保有する資産に関して、それぞれの資産に係る権利を行使する際に必要となる当該資産に係る権利を証する書面（不動産の登記済権利証、登記識別情報通知書、信託受益権証書、契約書、有価証券その他の証書、書類）その他の書類の保管等の業務を行います。
- B. 投資主名簿等管理人委託契約（上記仕組図(d)）に従い、本投資法人からの委託に基づき、投資主名簿等管理人として、以下の事務を行います。
 - a 投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事項
 - b 投資主名簿への記録、投資口の質権の登録又はその抹消に関する事項
 - c 投資主等（本投資法人の投資主及び登録投資口質権者又はこれらの者の代理人等をいいます。以下、「投資主等」といいます。）の氏名、住所の登録に関する事項
 - d 投資主等の提出する届出の受理に関する事項
 - e 投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等の送付並びに議決権行使書面（又は委任状）の作成等に関する事項
 - f 金銭の分配の計算及びその支払いのための手続に関する事項
 - g 分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定及びその支払いに関する事項
 - h 投資口に関する照会応答、諸証明書の発行に関する事項
 - i 委託事務を処理するため使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理保管に関する事項
 - j 募集投資口の発行に関する事項
 - k 投資口の併合又は分割に関する事項
 - l 投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事項（上記に掲げる事務に関連するものに限りません。）
 - m 法令又は投資主名簿等管理人委託契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事項
 - n その他振替機関との情報の授受に関する事項
 - o 支払調書等の作成対象となる投資主等の個人番号および法人番号（以下「個人番号等」といいます。）について、振替機関あて請求および通知受領に関する事務
 - p 投資主等に係る個人番号等の収集に関する事務
 - q 投資主等の個人番号等の登録、保管および別途定める保管期間経過後の廃棄または削除に関する事務
 - r 行政機関等あて個人番号等の提供に関する事務
 - s その他、行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（平成25年法律第27号。以下「マイナンバー法」といいます。）に基づく上記oからrに付随する事務
 - t 上記に掲げる事務のほか、協議のうえ定める事項
- C. 特別口座の管理に関する契約（上記仕組図(e)）に従い、本投資法人からの委託に基づき、特別口座管理事務受託者として、以下の事務を行います。
 - a 振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置に関する事項
 - b 総投資主報告に関する事項
 - c 新規記載又は記録手続及び抹消手続又は全部抹消手続に関する事項
 - d 株式会社証券保管振替機構（以下、「保管振替機構」といいます。）からの本投資法人に対する個別投資主通知及び本投資法人の保管振替機構に対する情報提供請求に関する事項
 - e 振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録及び信託の受託者並びに信託財産に係る記載又は記録に関する事項

- f 特別口座の開設及び廃止に関する事項
 - g 特別口座の加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更の登録及び特別口座の加入者情報の保管振替機構への届出に関する事項
 - h 特別口座の加入者本人のために開設された他の口座への振替手続に関する事項
 - i 社債、株式等の振替に関する法律（以下、「振替法」といいます。）で定める取得者等による特別口座開設等請求に関する事項
 - j 特別口座の加入者からの個別投資主通知の申出に関する事項
 - k 特別口座の加入者又は利害関係を有する者からの情報提供請求に関する事項
 - l 上記に掲げる事務のほか、特別口座の加入者等（投資主、投資口質権者及びこれらの法定代理人又は以上の者の常任代理人をいいます。以下、「特別口座の加入者等」といいます。）による請求に関する事項
 - m 上記に掲げる事項のほか、特別口座の加入者等からの特別口座の加入者等に係る情報及び届出印鑑に関する届出の受理に関する事項
 - n 特別口座の加入者等からの照会に対する応答に関する事項
 - o 投資口の併合又は分割に関する事項
 - p 特別口座の加入者等の個人番号等の収集、登録に関する事務
 - q 特別口座の加入者等から収集した個人番号等の保管および別途定める保管期間経過後の廃棄、削除に関する事務
 - r 振替機関に対する特別口座の加入者等に係る個人番号等の通知に関する事務
 - s その他、マイナンバー法に基づく上記 p から r に付随する事務
 - t 上記に掲げる事項のほか、振替制度の運営に関する事項及び協議のうえ定める事項
- D. 投資法人債に関する一般事務の受託内容については、後記「(ク)投資法人債に関する一般事務受託者等」をご参照下さい。

(エ) 令和アカウンティング・ホールディングス株式会社（会計事務等に関する一般事務受託者）

会計事務等に関する一般事務委託契約（上記仕組図（f））に従い、本投資法人からの委託に基づき、会計事務等に関する一般事務受託者として、以下の事務を行います。

- a 計算に関する事務
- b 会計帳簿の作成に関する事務
- c 納税に関する事務（税理士法第2条第1項に掲げる業務以外の業務）

(オ) 三井不動産株式会社（特定関係法人、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）

A. 特定関係法人

本投資法人の特定関係法人に該当します。

- a 資産運用会社の発行済株式数の46%を所有し、かつ同社の役員若しくは使用人である者が資産運用会社の取締役会の構成員の過半数を占める会社（親会社）です。
- b 本投資法人の保有資産の一部における賃借人です。本投資法人との間における不動産及び不動産信託受益権の信託財産である不動産の貸借の取引を行っています。かかる取引の対価として、第49期（2025年12月期）の末日から過去3年間における本投資法人及び信託受託者が受領した金額の合計額の1営業期間当たりの平均額、及び第50期（2026年6月期）以降の3年間に本投資法人及び信託受託者が受領することが見込まれる金額の合計額の1営業期間当たりの平均額は、第49期（2025年12月期）における本投資法人の営業収益の合計額の20%以上に該当するため、資産運用会社の利害関係人等のうち金融商品取引法施行令第29条の3第3項第3号及び第4号の取引（貸借の取引）を行い、又は行った法人に該当します。

その他、本投資法人との間で、オフィスマネジメント契約、物件移管業務委託契約、開発型案件取得にかかる業務委託に関する協定及び新規テナント一般媒介契約を締結するとともに、他の関係法人との間でその他本投資法人の保有資産に関連する付随的契約を締結しています。

B. オフィスマネジメント業務

個々若しくは複数の不動産について締結されたオフィスマネジメント契約（上記仕組図（h））に基づき、本投資法人が直接に保有する不動産又は信託不動産につき、「オフィスマネジメント業務」を行います。

本投資法人が直接に保有する不動産（下表の a））に関しては、本投資法人との間のオフィスマネジメント契約に基づいて運営管理業務を提供します。また、信託不動産（下表の b））に関しては、本投資法人及び信託受託者との間のオフィスマネジメント契約に基づいて運営管理業務及び信託代行業務を提供します。

下表はそれぞれの業務の概要を示しています。

（注）オフィスマネジメント業務は三井不動産グループにおける呼称であり、オフィス資産の総合的な管理運営を指します。本投資

法人が直接に保有する不動産又は信託不動産に係るオフィスマネジメント業務の概要は以下の通りです。また、以下の概要はオフィスマネジメント契約の全てにあてはまるものではなく、不動産が特定のテナントに一棟貸しされている場合、共有物件又は区分所有物件である場合その他の事情により以下と内容が異なる場合があります。また、本投資法人が保有する信託受益権その他資産の裏付けとなる不動産についても同様の業務を提供することがあります。

	a) 本投資法人が直接に保有する不動産の場合	b) 信託不動産の場合
運営管理業務	<p>不動産に係る以下の業務</p> <ul style="list-style-type: none"> ・収益管理業務（運営管理計画及び変更計画の作成、承認済の運営管理計画に基づく運営管理業務の履行、運営管理業務の進捗に関する報告など） ・運営企画業務（運営コンセプトの立案、収益・維持向上策の立案、工事等計画の立案など） ・運営業務（計画を実行するために、必要又は合理的と考えられる諸契約の締結又は解約等を本投資法人に依頼すること） ・リーシングマネジメント業務（マーケティング業務（再委託対象外）、賃貸営業計画の作成など） ・資金移動の指図業務 ・危機管理業務（罹災対応、訴訟・紛争事件対応） ・会計・経理補助業務 ・賃貸借契約管理業務（賃貸人の代行業務、請求代行など） ・建物管理委託契約管理業務（建物管理委託契約等の準備・手配、建物管理会社変更時対応など） ・その他不動産関係契約管理業務 ・資産保全業務（建物設備の予防保全業務、テナントの室内工事承認など） ・賃貸窓口業務 <ul style="list-style-type: none"> i) テナント引合情報の収集（再委託対象外） ii) 賃貸営業に関するコンサルティング業務（再委託対象外） iii) 新規テナント空室営業関係業務（再委託対象外） iv) 既存テナント対応業務 	<p>信託不動産に係る受益者たる本投資法人による指図権の行使等に関する以下の業務</p> <ul style="list-style-type: none"> ・収益管理業務（同左） ・運営企画業務（同左） ・運営業務（計画を実行するために、必要又は合理的と考えられる諸契約の締結又は解約等を信託受託者に指図すること） ・リーシングマネジメント業務（同左） ・資金移動の指図業務 ・危機管理業務（同左） ・信託不動産の売却の指図通知業務（本投資法人から書面にて信託不動産に関する売却指図を受領した場合に限り、信託受託者に対して当該信託不動産売却指図書を送付を行うこと）
信託代行業務 （信託受託者による業務の代行業務）	—	<ul style="list-style-type: none"> ・会計・経理補助業務 ・賃貸借契約管理業務（上記運営管理業務「a」本投資法人が直接に保有する不動産の場合」の同項目の内容と同じ。） ・建物管理委託契約管理業務（同上） ・その他信託不動産関係契約管理業務 ・資産保全業務（同上） ・賃貸窓口業務（同上）

また、オフィスマネジメント業務受託者は、自ら所有若しくは他者から受託する資産に関し、本投資法人から受託する業務と同種の業務を受託していることに鑑み、自己の責任と負担のもとに、本投資法人に係る不動産に関する収益管理、賃貸営業施策及び運営管理方針等の独立性を確保することを目的として、上記の業務のうち、「再委託対象外」と記載した業務を除く全ての業務（以下、「オフィスマネジメント再委託業務」といいます。）を、本投資法人からの受託業務を専業とする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再委託します（上記仕組図（i））。但し、オフィスマネジメント業務受託者は、オフィスマネジメント業務再受託者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し、再委託後も当該業務の履行について責任を負いません。

オフィスマネジメント業務受託者は、オフィスマネジメント契約存続中はもちろんオフィスマネジメント契約終了後においても、オフィスマネジメント契約による業務を通じて知り得た秘密について、第三者に漏らしてはならないとされており、オフィスマネジメント業務再受託者についても同様の守秘義務を遵守させることとなっています。

なお、オフィスマネジメント業務再受託者の作為又は不作為を原因として本投資法人、信託受託者又はその他の第三者が損害を被った場合には、オフィスマネジメント業務受託者はオフィスマネジメント業務再受託者ととも賠償責任を負います。

C. 不動産に関する調査補佐業務

不動産等に関する調査補佐業務委託契約（上記仕組図(j)）に従い、株式会社NBFオフィスマネジメントが資産運用会社に対して、不動産等に関する調査業務委託契約（上記仕組図(k)）に基づく不動産に関する調査業務を行うために必要な資料の作成及び収集、報告等を行います（以下、「調査補佐業務」といいます。）。

D. 物件移管業務

本投資法人との間での物件移管業務委託契約（上記仕組図(l)）に従い、本投資法人が取得し、資産運用会社が運用を行う不動産に関し、本投資法人が行う不動産の管理の委託に支障が生じないように、当該不動産に存在する瑕疵等につき、不動産の引渡し前にその治癒の手配（原所有者と折衝の上当該原所有者等が瑕疵等の治癒を行うことの手配を行うことをいいます。）及び不動産の管理の委託に先立ち必要となる各種届出の手配等を行います。具体的には、以下の業務（以下、「物件移管業務」といいます。）を行います。

- a 賃貸借契約関係
- b 建物管理体制
- c 管理状況の確認
- d 建物使用状況の確認
- e 法定選任状況の確認
- f 法定届出状況の確認
- g ユーティリティ関係
- h 賃貸営業準備業務（再委託対象外）
- i 不動産引渡し関係

また、物件移管業務受託者は、自己の責任と負担のもとに、不動産に関する運営管理方針の独立性を確保することを目的として、上記の業務中、「再委託対象外」と記載した業務を除く全ての業務（以下、「物件移管再委託業務」といいます。）を株式会社NBFオフィスマネジメントに再委託します（上記仕組図(m)）。但し、物件移管業務受託者は、物件移管業務再受託者が物件移管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とともに、本投資法人から指示があった場合、その指示された事項に限って、物件移管業務再受託者に対して業務監査を行います。なお、物件移管業務再受託者の作為又は不作為を原因として本投資法人、資産運用会社又はその他の第三者が損害を被った場合には、物件移管業務受託者は物件移管業務再受託者とともに賠償責任を負います。

E. 新規テナント一般媒介業務

本投資法人（信託受託者を含みます。）との間で個々若しくは複数の不動産ごとに締結される新規テナント一般媒介契約（上記仕組図(n)）に従い、本投資法人（信託受託者を含みます。）が保有する不動産の空室情報等を既存テナント以外のテナント候補に配布し、引合い情報の確保を行い、賃貸借契約の締結を媒介します（以下、「新規テナント斡旋業務」といいます。）。

F. 開発型案件取得に係る業務

本投資法人との間の開発型案件取得にかかる業務委託に関する協定（上記仕組図(o)）に従い、本投資法人が開発型案件への投資を行う場合の各種リスク（開発リスク、許認可取得リスク、完工リスク等）を低減するため及び物件が稼働するまでの運営を円滑に行うため、開発型案件に関するノウハウ及び運営管理に関するノウハウの提供（具体的には、総合企画業務、コンサルティング業務及び稼働前準備業務）を行います。

G. 建物賃貸借契約

本投資法人（信託受託者を含みます。）との間の建物賃貸借契約（上記仕組図(q)）に基づき不動産を賃借し、当該不動産の転貸を行います。かかる建物賃貸借契約の対象となる物件等については、後記「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／F. 主要テナントに関する情報 (a) 主要テナント」をご参照下さい。

かかる建物賃貸借契約の対象となる物件では、オフィスマネジメント業務は行われません。詳細は後記「② 資産運用及び管理に関連する業務の契約上の関係の概要／(イ) 不動産の管理等に関連する業務」をご参照下さい。

(カ) 株式会社NBF オフィスマネジメント (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)

A. オフィスマネジメント再委託業務

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との間で個々若しくは複数の不動産について締結されるオフィスマネジメント業務再委託契約 (上記仕組図(i)) に従い、上記「(オ) 三井不動産株式会社 / B. オフィスマネジメント業務」記載の業務のうち、「再委託対象外」と記載した業務を除く全ての業務 (オフィスマネジメント再委託業務) の再委託を受け、かかる業務を行います。

B. 統括・調整業務

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について、本投資法人との間で締結された統括・調整業務委託契約 (上記仕組図(r)) に従い、当該物件の所有者及び建物賃貸人 (建物管理委託者) 又は当該物件の信託に係る受益者として行う業務の委託を受け、かかる業務を行います。

C. 物件移管再委託業務

物件移管業務受託者である三井不動産株式会社から再委託を受けた物件移管業務再委託契約 (上記仕組図(m)) に従い、上記「(オ) 三井不動産株式会社 / D. 物件移管業務」記載の業務のうち、「再委託対象外」と記載した業務を除く全ての業務 (物件移管再委託業務) を行います。

D. 既存テナント一般媒介業務

本投資法人 (信託受託者を含みます。) との間で個々若しくは複数の不動産について締結される既存テナント一般媒介契約 (上記仕組図(p)) に従い、既存テナントに対し本投資法人 (信託受託者を含みます。) が保有する不動産の空室情報等を提供し、引合い情報の確保を行い、賃貸借契約の締結の媒介業務を行います (以下、「既存テナント斡旋業務」といいます。)

E. 不動産に関する調査業務

資産運用会社から委託を受け、不動産等に関する調査業務委託契約 (上記仕組図(k)) に基づき、資産運用会社が本投資法人の資産運用の一環として取得を検討している不動産 (有価証券の裏付けとなる不動産を含みます。) について、当該不動産に関する調査 (以下、「調査業務」といいます。) を行います。

調査業務受託者が実施する調査業務の内容は以下に記載する事項の一部又は全てです。但し、①調査業務受託者は、不動産の原所有者からのみ取得できる情報又は原所有者に関する情報等については、(a) 一般に入手可能な情報源から入手したもの、(b) 資産運用会社若しくは仲介会社から提供されたもの、又は(c) 調査業務受託者が現に有するものの限度で調査を行えば足り、②調査業務には、(a) 宅地建物取引業 (宅地建物取引業法第2条第2号に規定する業務をいいます。) における媒介、(b) 投資運用業 (金融商品取引法第28条第4項に規定する業務をいいます。) 又は投資助言・代理業 (金融商品取引法第28条第3項に規定する業務をいいます。) に該当する行為は含みません。

- a 不動産のオフィスマーケットの調査
- b 不動産の管理コストの査定
- c 不動産の共有規約・区分所有規約・管理規約等の確認
- d 不動産の建物 (計画中のものを含む) 及び管理の状況 (管理体制・管理状況・法定資格者選任状況・法定届出状況・ユーティリティ・建物利用上の制約等の調査又は確認)
- e 不動産の売買マーケットに関する一般情報の調査
- f 不動産の保有・賃貸・売買全般に関する事項の調査又は情報提供
- g その他経済全般、不動産マーケットに関連する情報の調査

(キ) PwC 税理士法人 (納税事務等に関する一般事務受託者)

納税事務委託契約及び税務コンサルティング・サービスに係る顧問契約 (上記仕組図(g)) に従い、本投資法人からの委託に基づき、納税事務等に関する一般事務受託者として、納税に関する事務を行います。

(ク) 投資法人債に関する一般事務受託者等

投資法人債に関する一般事務受託者等は以下の通りです。

社名	銘柄	役割	業務内容
三井住友信託銀行株式会社	第14回債 第17回債 第19回債 第20回債	発行代理人 支払代理人 財務代理人	<p>第14回、第17回、第19回及び第20回無担保投資法人債に関して、財務代理契約に基づき、以下の事務を行います（但し、①発行代理人事務については既に終了しています。）。</p> <p>①発行代理人事務</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人債の払込金の受領及び払込金の本投資法人への交付 ・本投資法人債に関する銘柄情報、DVP決済の場合における新規記録情報及び新規記録DVP決済情報、非DVP決済の場合における新規記録情報及び払込完了通知、その他必要事項の保管振替機構への通知、保管振替機構からの新規記録を行った旨その他の通知の内容の確認、その他本投資法人債の新規記録手続に関する事務 ・その他本投資法人と三井住友信託銀行株式会社との協議のうえ必要と認められる事務 <p>②支払代理人事務</p> <ul style="list-style-type: none"> ・元金の償還、利息支払の事務 ・元利金支払手数料支払基金の支払事務 ・本投資法人債の買入消却に係る事務 ・業務規程等に定める本投資法人債に関する重要な事項等の保管振替機構に対する通知に係る事務 ・租税特別措置法に基づく利子所得税の納付に係る事務 ・振替法第115条が準用する同法第67条第2項に基づき本投資法人が投資法人債券を発行することとなった場合における本投資法人債の元利金支払事務 <p>③財務代理人事務</p> <ul style="list-style-type: none"> ・投資法人債原簿及び謄本の調製ならびに投資法人債原簿の管理 ・その他本投資法人と三井住友信託銀行株式会社との協議のうえ必要と認められる事務
株式会社三井住友銀行	第15回債	発行代理人 支払代理人 財務代理人	<p>第15回無担保投資法人債に関して、財務代理契約に基づき、以下の事務を行います（但し、①発行事務については既に終了しています。）。</p> <p>①発行事務</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人債の払込金の本投資法人への交付 ・投資法人債原簿の作成その他の投資法人債原簿に関する事務 ・投資法人債券台帳の作成 ・保管振替機構への本投資法人債の銘柄情報等の通知、新規記録情報の承認および新規記録の確認等 ・その他本投資法人と株式会社三井住友銀行との協議のうえ必要と認められる事務 <p>②期中事務</p> <ul style="list-style-type: none"> ・投資法人債原簿の備置きその他の投資法人債原簿に関する事務 ・租税特別措置法等に基づく納税事務 ・本投資法人債の買入消却に関わる事務 ・投資法人債券台帳の管理 ・その他本投資法人と株式会社三井住友銀行との協議のうえ必要と認められる事務 ・投資法人債の元利金支払に関する事務

なお、本投資法人が発行している投資法人債の正式名称と略称は以下の通りです。

(以下において略称による記載とします。)

正 式 名 称	略 称
日本ビルファンド投資法人第14回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	第14回債／第14回無担保投資法人債
日本ビルファンド投資法人第15回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	第15回債／第15回無担保投資法人債
日本ビルファンド投資法人第17回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	第17回債／第17回無担保投資法人債
日本ビルファンド投資法人第19回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	第19回債／第19回無担保投資法人債
日本ビルファンド投資法人第20回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付) (グリーンボンド)	第20回債／第20回無担保投資法人債

(注) 第19回無担保投資法人債は2025年8月14日に、第20回無担保投資法人債は2026年3月19日に全て償還されています。詳細については、後記「第二部投資法人の詳細情報／第5投資法人の経理状況／1財務諸表／(7)附属明細表／E.投資法人債明細表」をご参照下さい。

② 資産運用及び管理に関連する業務の契約上の関係の概要

以上の関係法人及びその業務のうち、本投資法人の資産運用及び管理に関連する業務の契約の関係をまとめると概要は以下の通りです。

(ア) 資産運用及び不動産の取得に関連する業務

資産運用会社である日本ビルファンドマネジメント株式会社は、本投資法人の資産運用の一環として、不動産、不動産の賃借権、地上権、信託の受益権（不動産、不動産の賃借権及び地上権のみを信託するものに限り、）、商法第535条に規定される匿名組合契約に係る匿名組合出資持分（主として、不動産、不動産の賃借権、地上権又はこれらのみを信託する信託の受益権を裏付けとするものに限り、）及び民法第667条に規定する組合への出資持分（主として不動産、不動産の賃借権又は地上権を組合財産とし、その賃貸・運営・管理等を目的とするものに限り、）以下、「任意組合出資持分」といいます。）（以下、併せて「不動産等」といいます。）等の取得の適否を検討します。資産運用会社は、調査業務受託者である株式会社NBF オフィスマネジメントに対し、不動産等に関する調査業務の提供を求めることができます。調査業務受託者は、かかる調査を行うために調査補佐業務受託者である三井不動産株式会社から必要な資料等の提供を受けることができます。

本投資法人が不動産等を取得するにあたり、物件移管業務受託者である三井不動産株式会社が、不動産の引渡し前に行うべき不動産に存在する瑕疵等の治癒の手配及び不動産の管理の委託に先立ち必要となる各種届出の手配等を行います。かかる業務のうち一部の業務を除く全ての業務は物件移管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。

(イ) 不動産の管理等に関連する業務

本投資法人が不動産を直接取得した場合には、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が本投資法人の委託を受けて、当該不動産の運営管理を行います。

信託不動産に関しては、信託受託者が管理権限を有するとともに、一定事項について受益者である本投資法人が指図権を有していますが、オフィスマネジメント業務受託者が本投資法人の委託を受けて、本投資法人が受益者として有する指図権を行使するとともに、信託受託者の委託を受けて、信託不動産の管理に関する信託受託者の業務の代行を行います。

本投資法人が直接取得した不動産及び信託不動産に係るオフィスマネジメント業務のうち、一部の業務を除く全ての業務はオフィスマネジメント業務再受託者に対して再委託されます。

本投資法人又は信託受託者が、不動産を三井不動産株式会社に賃貸し、三井不動産株式会社が転借人にこれを転貸する場合には、当該不動産の運営管理は賃借人である三井不動産株式会社が行い、オフィスマネジメント契約は締結されません。かかる場合には、本投資法人との間で統括・調整業務委託契約を締結した株式会社NBF オフィスマネジメントが、統括・調整業務受託者として、当該物件の所有者及び建物賃貸人又は当該物件の信託に係る受益者としての業務を行います。

また、本投資法人が直接取得した不動産又は信託不動産に関する空室情報などの提供、引合い情報の確保、賃貸借契約の締結の媒介は、現に入居しているテナントに対しては既存テナント一般媒介業者である株式会社NBF オフィスマネジメントが、現に入居しているテナント以外の者に対しては新規テナント一般媒介業者である三井不動産株式会社がそれぞれ行います。

(4) 【投資法人の機構】

① 投資法人の統治に関する事項

本投資法人の執行役員は1名以上、監督役員は4名以内（但し、執行役員の数に1を加えた数以上）とされています（規約第28条第1項）。

本書提出日現在、本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会、執行役員1名、監督役員3名並びにすべての執行役員及び監督役員を構成員とする役員会に加えて、会計監査人により構成されています。

(ア) 投資主総会

投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。本投資法人は、開催場所を東京都区内として、2019年2月15日及び同日以後遅滞なく投資主総会を招集し、以後、隔年毎の2月15日及び同日以後遅滞なく招集します（規約第18条第1項）。このほか、本投資法人は、法令に別段の定めがある場合、その他必要があるときは、投資主総会を随時招集することができます（規約第18条第2項）。投資主総会における各投資主の議決権及び決議方法については後記「第二部投資法人の詳細情報／第3管理及び運営／3投資主・投資法人債権者の権利／（1）投資主の権利／⑤投資主総会における議決権」をご参照下さい。投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数で行います（規約第21条）。規約の変更等一定の重要事項については、発行済投資口の総口数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上による決議（特別決議）を経なければなりません（投信法第93条の2第2項）。

本投資法人の資産運用の方針及び資産評価の基準は、本投資法人規約に定められています。かかる規約中に定められた資産運用の方針及び資産評価の基準を変更する場合には、上記の通り投資主総会の決議（特別決議）により規約が変更される必要があります。

また、本投資法人は、資産運用会社である日本ビルファンドマネジメント株式会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています。資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員はかかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を得ることが必要となります（投信法第205条）。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合にも原則として投資主総会の決議が必要です（投信法第206条第1項）。

(イ) 執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表します（投信法第109条第1項）。但し、資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管業務委託契約の締結その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を得なければなりません（投信法第109条第2項）。

監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第111条第1項）。

また、役員会は一定の職務執行に関する上記の承認権限を有するほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第1項）。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、議決に加わることのできる構成員の過半数が出席し、その出席者の過半数をもって決議されます（規約第30条）。

なお、法令及び本投資法人の役員会規則において、決議について特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は決議に参加することができないこと（投信法第115条、会社法第369条第2項）及びその場合には当該執行役員又は監督役員の数は出席した執行役員及び監督役員の数に算入しないことが定められています。

法令、規約又は本投資法人役員会規則で定められた本投資法人の役員会の主な機能は以下の事項等の承認等です（投信法第114条第1項）。

- A. 投資主総会の招集の決定
- B. 執行役員及び監督役員の報酬の額の決定
- C. 執行役員、会計監査人の解任
- D. 計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の承認
- E. 基準日の設定
- F. 投資口を引き受ける者の募集に関する事項
- G. 投資法人債を引き受ける者の募集に関する事項、投資法人債の管理の委託
- H. 投資主名簿及び投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資主名簿及び投資法人債原簿に関する事務の委託
- I. 資産運用委託契約、資産保管業務委託契約の締結又は契約内容の変更
- J. 資産運用報酬、資産保管手数料その他の資産の運用又は保管に係る費用の支払
- K. 一般事務の委託

- L. 合併契約の締結
- M. 投信法第206条第2項に規定される資産運用委託契約の解約
- N. 投資口の分割
- O. 取得した自己の投資口の処分又は消却
- P. 投資主との合意により自己の投資口を取得する場合における取得に関する事項の決定
- Q. 資産運用会社の利害関係人等との間で、不動産又は有価証券の取得、譲渡又は貸借のうち一定の重要な取引を行う場合における承認

(ウ) 会計監査人

本投資法人は、有限責任 あずさ監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表及び資産運用報告、金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書等（以下、「計算書類等」といいます。）の監査を行う（投信法第115条の2）とともに、執行役員の職務執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告（投信法第115条の3）その他法令で定める職務を行います。

(エ) 内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本投資法人は、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。本投資法人では、「役員会規則」において、3ヶ月に1回以上開催することと定めている役員会を、実際には月1回程度の頻度で開催しています。

本投資法人の役員会においては、法令に定められた承認事項に加え、本投資法人の運営及び資産運用会社の業務執行状況の報告を行っています。この報告手続を通じ、資産運用会社及びその利害関係者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、執行役員の職務遂行状況を監督できる体制を維持しています。

なお、監督役員については、弁護士、不動産鑑定士、公認会計士等外部の専門性を有した有識者が選任されており、各監督役員はそれぞれの専門的見地から、執行役員の職務執行に関する監督機能を果たしています。

(オ) 内部管理、監督役員による監督及び会計監査との相互連携

各監督役員は、役員会において、執行役員及び資産運用会社から資産運用状況、コンプライアンス及びリスク管理に関する報告を求めるとともに、必要な調査を行うことにより、執行役員の職務執行に関する監督を遂行しています。

また、会計監査人は本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の不正の行為又は法令等に違反する重大な事実があることを発見した場合には、その事実を監督役員に報告する職責を担っています。会計監査人は、監督役員に対し、計算書類等を承認する役員会に先立ち監査報告を行うとともに、本投資法人に影響する不正、不正の疑い又は不正の申立てを把握しているかについてのヒアリングを行うことにより、監督役員との相互連携を図っています。

(カ) 投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

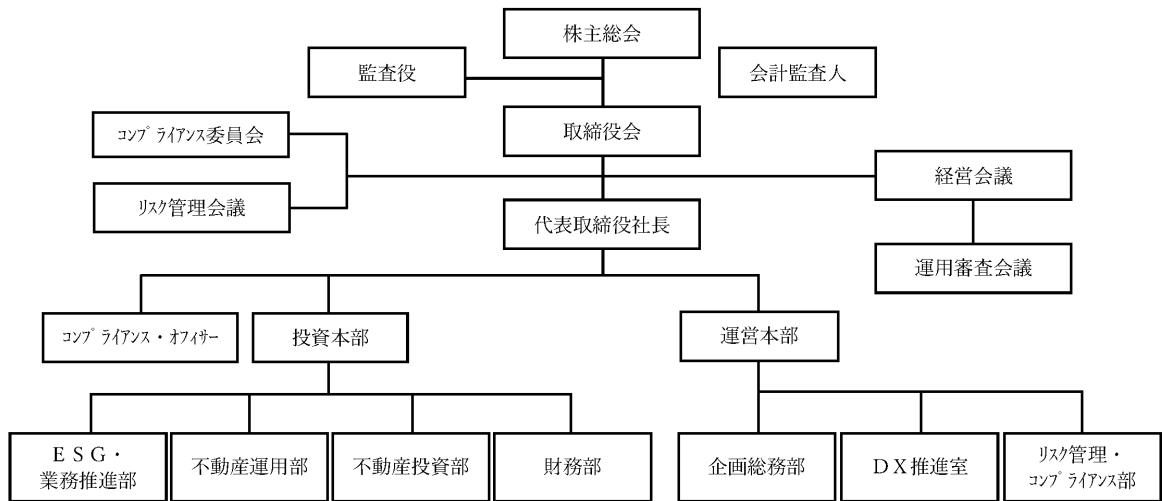
本投資法人は、資産運用会社にて行われる内部監査結果（重要な指摘がある場合）、3ヶ月に一度開催されるリスク管理会議の内容等について、本投資法人役員会にて報告を受けており、資産運用会社の内部統制状況等を把握しています。

また、その他の業務を委託する関係法人については、資産運用会社を通じて、必要に応じて各関係法人の内部管理、内部統制状況等のヒアリングを行い、業務執行状況を管理する体制を整えています。

② 投資法人の運用体制

上記の通り、本投資法人の資産運用は、資産運用会社に委託しています。資産運用会社は本投資法人との資産運用委託契約に基づき、本投資法人の資産の運用を行います。

(ア) 資産運用会社の業務運営の組織体系



取締役会は、基本的な経営方針について決定を行うとともに、取締役の職務の執行を監督します。

経営会議は、代表取締役社長、投資本部長及び運営本部長で構成されます。全般的業務執行方針及び計画並びに重要な業務の執行に関して審議し、コンプライアンスの確認を行うとともに、決裁権者への上程の是非を検討します。

代表取締役である社長は、業務を統括し執行します。投資本部長及び運営本部長は、各々取締役が兼任し、社長の指揮・監督のもと、各々投資本部及び運営本部を統括します。

コンプライアンス委員会は、代表取締役社長、投資本部長、運営本部長、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員で構成されます。利害関係人等との取引等、コンプライアンス上の重要事項について、コンプライアンスに係る確認を行います。

コンプライアンス・オフィサーは、資産運用会社のコンプライアンスを統括するとともに内部監査責任者として資産運用会社の内部監査に係る業務を行います。

リスク管理会議は、運営本部長を議長として、代表取締役社長、投資本部長及びコンプライアンス・オフィサーの他、部長及びリスク管理・コンプライアンス部により構成されます。3ヶ月に1回以上定期的に開催され、リスク管理に関する検討やモニタリング等を行います。

運用審査会議は、代表取締役社長、投資本部長、運営本部長、コンプライアンス・オフィサー及び部長で構成されます。資産の運用に関する運用方針・計画策定並びに資産運用の実行について、コンプライアンス・チェックを含む検討を行います。

各本部及び各部は、投資本部長又は運営本部長の統括のもと、部長、マネージャー、アソシエイト及び一般職で構成されます。各本部及び各部の業務分掌につきましては、後記「(イ) 資産運用会社の業務分掌体制」をご参照下さい。

監査役は、会計監査及び業務監査を行います。

(イ) 資産運用会社の業務分掌体制

各本部及び各部の業務分掌体制は以下の通りとなっています。

組織	業務分掌
投資本部	本投資法人の資産（本表において、以下「資産」という。）運用の方針策定及び資産運用の実行並びに予実績管理、ファイナンス計画及びインベスターリレーションズ並びに資産運用管理事務に関する業務
E S G ・ 業務推進部	<ul style="list-style-type: none"> ・ポートフォリオの構築に係る総括方針（新規投資・追加投資・資産売却）の策定に関する事項 ・単期・中長期の資産運用計画（運営管理計画を含む。）の策定、実績管理に関する事項 ・決算・業績予想に関する事項 ・事業周辺に関する調査・研究、及び事業性検証に関する事項 ・E S G ・ S D G s に関する業務の総括並びに環境方針及び環境への取り組みの企画・立案に関する事項 ・保有資産の管財業務、投資本部内の情報システムにおけるインフラ整備に関する事項 ・投資本部における課題の抽出・設定とソリューションの推進、リスクマネジメント及びコンプライアンスの総括、その他投資本部各部に属さない事項
不動産運用部	<ul style="list-style-type: none"> ・資産の管理運営計画に基づく実行に関する事項 ・資産の賃貸計画の策定・実行に関する事項 ・資産の大規模修繕計画の策定・実行に関する事項 ・資産の防災、B C P 等に係る施策の策定・実行に関する事項 ・資産の取得計画策定・実行時の当該物件の運用面における助言に関する事項 ・資産の売却計画策定・実行時の当該物件の運用面における助言及び買主候補への当該物件に関する対応業務（情報開示・質疑応答等）に関する事項
不動産投資部	<ul style="list-style-type: none"> ・資産の取得計画の策定・実行に関する事項 ・資産の売却計画の策定・実行に関する事項全般（資産の売却計画策定・実行時の当該物件の運用面における助言及び買主候補への当該物件に関する対応業務（情報開示・質疑応答等）に関する事項を除く）
財務部	<ul style="list-style-type: none"> ・ファイナンス計画（借入金、投資法人債の発行・償還、投資口発行及び自己投資口の取得に関する各計画）の策定・実行に関する事項 ・投資口発行に係る投資家対応に関する事項 ・資金管理全般に関する事項 ・ファイナンスストラクチャリング全般に関する事項 ・余資の運用計画の策定・実行に関する事項 ・本投資法人の投資主等に対するインベスターリレーションズに関する事項 ・ディスクロージャーに係る管理全般に関する事項 ・本投資法人の広報に関する事項 ・経済全般の動向・不動産マーケット等に係る調査計画の策定・実施・報告に関する事項 ・資産保管業務に関する事項 ・資産の運用手法の研究・開発に関する事項

組織	業務分掌
運営本部	本投資法人の資産運用管理事務並びに資産運用会社の経営方針・計画策定その他の会社運営全般に関する業務
<p data-bbox="225 255 480 808">企画総務部</p> <p data-bbox="225 808 480 958">D X 推進室</p>	<p data-bbox="480 255 1442 808"> 本投資法人の資産運用管理事務（資金管理全般に関する事項・ファイナンスストラクチャリング全般に関する事項・ディスクロージャーに係る管理全般に関する事項・資産保管業務に関する事項を除く。）に関する次の事項 ・本投資法人の投資主名簿管理・分配金支払等の投資主対応に関する事項 ・本投資法人の機関（投資主総会及び役員会）の運営に関する事項 ・法定帳簿の備え置き・届出等のその他資産運用管理事務全般に関する事項 ・本投資法人の計理の統括に関する事項 資産運用会社の経営方針・計画策定その他の会社運営に関する次の事項 ・経営方針・組織・予算策定等経営企画全般に関する事項 ・株主総会・取締役会・経営会議・運用審査会議の運営に関する事項 ・諸規程・規則等の制定・改廃に関する事項 ・人事全般に関する事項 ・経理・財務全般に関する事項 ・総務全般に関する事項 ・情報セキュリティ（文書管理を含む。）に係る業務の総括監理に関する事項 ・株主等に対するインベスターリレーションズに関する事項 ・広報に関する事項 ・行政機関及び業界諸団体等対応に関する事項（リスク管理・コンプライアンスに関する事項を除く。） </p> <p data-bbox="480 808 1442 958"> ・資産運用会社のD X（デジタルテクノロジーによる事業変革、働き方改革、システム先進化等）推進に係る業務の統括に関する事項 ・情報システム資産の調達、運用、保守に係る企画、推進に関する事項 ・情報システム資産の開発並びに他部門によるシステムの企画・開発に対する支援に関する事項 </p>
リスク管理・コンプライアンス部	<ul style="list-style-type: none"> ・リスク管理の計画策定・実行に関する事項 ・リスク管理に係る諸規程・規則等の制定・改廃に関する事項 ・リスク管理会議の運営に関する事項 ・運用状況の分析・評価及びリスクモニタリングに関する事項 ・資産運用会社の防災並びに災害発生時の事業継続に係る業務の総括監理に関する事項 ・苦情に関する相談・報告に関する事項 ・法人関係情報及び個人情報情報の管理に関する事項 ・自主点検に関する事項 ・コンプライアンス・オフィサーのコンプライアンスに関する業務及び内部監査に関する業務の補佐 ・反社会的勢力への対応の統括に関する事項 ・リスク管理・コンプライアンスに係る行政機関及び業界諸団体等対応に関する事項 ・その他リスク管理、コンプライアンス、内部監査に付随する事項 ・重要な法律文書及び契約書の審査、標準契約書の作成に関する事項 ・訴訟行為、執行保全行為に関する事項

(ウ) 資産運用会社における投資運用の意思決定機構

A. 本投資法人の資産の運用に係る運用方針の決定を行う社内組織

運用資産の運用方針は、投資本部において起案され、コンプライアンス・オフィサーの事前チェックを受けた後、各部の部長以上で構成される運用審査会議に提出されます。運用審査会議は、月1回以上開催されており、運用資産の運用方針の詳細につき審議を行います。またコンプライアンス上の重要事項等については、コンプライアンス委員会においても審議を行います。運用審査会議、コンプライアンス委員会における検討結果は、社長、投資本部長及び運営本部長にて構成される経営会議に提出され、当該会議の審議結果を踏まえて社長が決裁を行うことで成立します。

B. 本投資法人の資産の運用を行う部門における運用体制

本投資法人の資産の運用を行う部門は、投資本部です。投資本部は、ESG・業務推進部、不動産運用部、不動産投資部及び財務部で構成されます。ESG・業務推進部、不動産運用部及び不動産投資部では、運用資産の運用方針に則って、運用資産の取得・売却、管理運営及び賃貸計画の策定及び実行等を行います。財務部では、運用資産に係る資金調達、配当・償還、余資運用及びファイナンスストラクチャリングに関する業務等を行います。上記の業務の企画、実行に当たっては、原則として運用審査会議で審議を行い、利害関係人等との取引等、コンプライアンス上の重要事項等については、コンプライアンス委員会においても審議を行います。

運用審査会議及びコンプライアンス委員会における検討結果は、経営会議に提出され、当該会議の審議結果を踏まえて、最終的に社長が決裁・承認を行います。

具体的な運用事例として、以下に運用資産の取得及び売却のプロセスにつき記載します。なお、資産運用業務のリスク管理については、その実効性を高めることを目的とし、リスク管理会議が定期的かつ必要に応じて開催されます。

(注) 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を受ける必要があります(投信法第201条の2)。

a 運用資産の取得及び売却に関する企画プロセス

運用資産の取得及び売却の企画にあたり、不動産投資部において運用資産の取得又は売却企画決裁書を起案し、コンプライアンス・オフィサーの事前チェックを受けた後、運用審査会議に提出します。

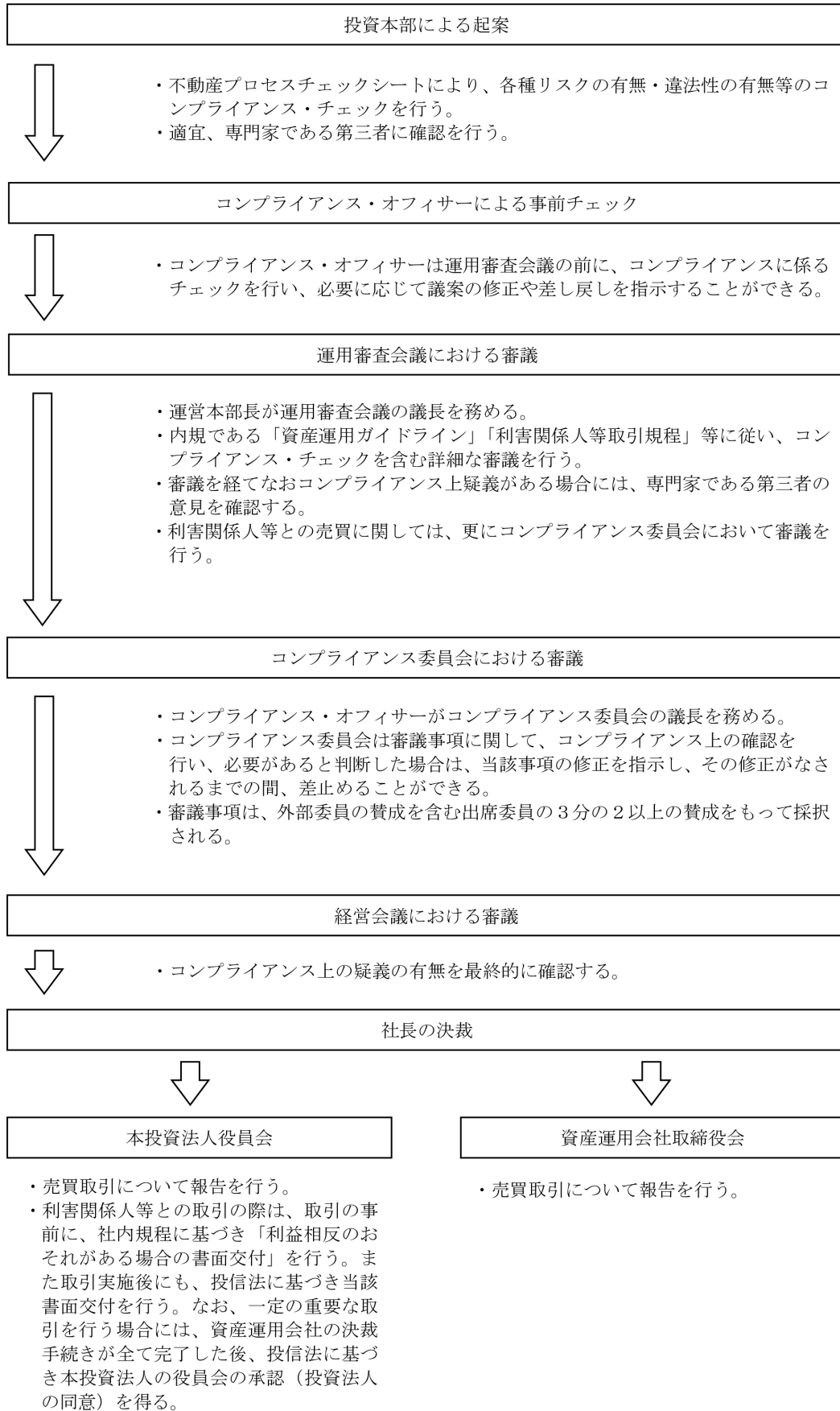
運用審査会議においては、企画決裁書について、コンプライアンス・チェックを含む詳細な検討を行ったうえで、経営会議においても審議を行い、決裁は社長が行います。

b 運用資産の取得及び売却に関する実行プロセス

運用資産の取得及び売却の実行にあたり、不動産投資部において運用資産の取得又は売却実行決裁書を起案し、コンプライアンス・オフィサーの事前チェックを受けた後、運用審査会議に提出します。

運用審査会議においては、実行決裁書について、コンプライアンス・チェックを含む詳細な審議を行い、利害関係人等との売買の場合はコンプライアンス委員会においても審議を行います。運用審査会議及びコンプライアンス委員会における検討結果を受けて、経営会議においても審議を行い、決裁は社長が行います。

<運用資産の取得及び売却に関する意思決定フロー>



(エ) 投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況

後記「3投資リスク／（7）投資リスクに対するリスク管理体制について」をご参照下さい。

(5) 【投資法人の出資総額】

本書提出日現在の本投資法人の出資総額、発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数は次の通りです。

出資総額	713,889,399千円
発行可能投資口総口数	20,000,000口
発行済投資口の総口数	8,815,000口

最近5年間における発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は次の通りです。

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	
2022年1月19日	公募増資	47,500	1,700,000	30,369	672,413	(注1)
2022年1月28日	第三者割当増資	991	1,700,991	633	673,047	(注2)
2024年10月1日	投資口の分割	6,803,964	8,504,955	—	673,047	(注3)
2025年7月1日	公募増資	138,045	8,643,000	17,179	690,226	(注4)
2025年7月7日	第三者割当増資	7,000	8,650,000	871	691,097	(注5)
2026年1月20日	公募増資	157,200	8,807,200	21,714	712,811	(注6)
2026年1月26日	第三者割当増資	7,800	8,815,000	1,077	713,889	(注7)

- (注) 1. 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。
2. 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。
3. 2024年10月1日を効力発生日として投資口1口につき5口の割合による投資口の分割をしました。
4. 1口当たり発行価格128,380円(発行価額124,450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。
5. 1口当たり発行価額124,450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。
6. 1口当たり発行価格142,492円(発行価額138,130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。
7. 1口当たり発行価額138,130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。

(6) 【主要な投資主の状況】

① 主要な投資主の状況

本書提出日の直近決算日である2025年12月31日現在の主要な投資主は以下の通りです。

氏名又は名称	住所	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 数の比率 (%) (注)
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	東京都中央区晴海一丁目 8 番12号	2,144,062	24.78
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	東京都港区赤坂一丁目 8 番 1 号 赤坂インターシティA I R	1,307,404	15.11
野村信託銀行株式会社 (投信口)	東京都千代田区大手町二丁目 2 番 2 号	416,672	4.81
三井不動産株式会社	東京都中央区日本橋室町二丁目 1 番 1 号	293,150	3.38
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 5 0 5 0 0 1	ONE CONGRESS STREET, SUITE 1, BOSTON, MASSACHUSETTS	202,755	2.34
J P モルガン証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目 7 番 3 号 東京ビルディング	171,806	1.98
住友生命保険相互会社	東京都中央区八重洲二丁目 2 番 1 号	122,560	1.41
ジェービー モルガン チェース バンク 3 8 5 7 8 1	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM	116,518	1.34
ビーエヌワイエム アズ エージェンティ クライアーツ 10 パーセント	240 GREENWICH STREET, NEW YORK, NEW YORK 10286 U. S. A.	103,157	1.19
LEGAL + GENERAL ASSURANCE PENSIONS MANAGEMENT LIMITED	ONE COLEMAN STREET LONDON GB EC2R 5AA	90,006	1.04
合計		4,968,090	57.43

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

② 所有者別状況

(2025年12月31日現在)

区分	投資口の状況							1口未満投資口 の状況
	政府及び 公共団体	金融機関	証券会社	その他の 法人	外国法人等 (うち個人)	個人 その他	計	
投資主数 (人)	—	220	26	480	722 (57)	17,632	19,080	—
所有投資口数 (口)	—	4,904,836	319,531	545,817	2,532,503 (750)	347,313	8,650,000	—
比率 (%)	—	56.70	3.69	6.31	29.27 (0.00)	4.01	100.00	—

(注) 比率は小数点第2位未満を切捨ててにより表示しています。

2【投資方針】

(1)【投資方針】

① 基本方針

本投資法人は、資産を主として不動産等資産（投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号、その後の改正を含みます。以下、「投信法施行規則」といいます。）第105条第1号へに定めるもののうち、不動産、不動産の賃借権、地上権又はこれらの資産のみを信託する信託の受益権をいいます。）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めざして運用を行います（規約「資産運用の対象及び方針」Ⅰ）。

② 投資態度

資産運用会社は、以下の本投資法人の投資態度に基づき本投資法人の資産の運用等を行います。なお、資産運用会社は、本投資法人の規約に基づいて、本投資法人の投資態度に従った資産運用ガイドラインを社内規程として制定しています。

(ア) 投資対象物件

主として東京都心部、東京周辺都市部及び地方都市部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（以下総称して「不動産関連資産」といいます。）に投資します（規約「資産運用の対象及び方針Ⅱ（2）①」）。

(イ) ポートフォリオ構築方針

不動産関連資産の選別投資によるポートフォリオ構築については、わが国の地域別のオフィスストックの量的割合を踏まえて、中長期的な観点から、ポートフォリオ全体の運用資産の着実な成長と安定した収益の確保をめざして行います。

A. 地域分散

地震リスク、空室リスク等のキャッシュフローリスクを軽減させることを目的として、該当地域を東京都心部、東京周辺都市部及び地方都市部の3地域に分類し、不動産、不動産の賃借権、地上権並びに信託の受益権の裏付けとなる不動産、不動産の賃借権、地上権の価格の合計額の70%以上を目途として東京都心部及び東京周辺都市部から、30%以下を目途として地方都市部から、それぞれ選別して取得することにより地域分散を図ります（規約「資産運用の対象及び方針Ⅱ（2）③」）。

地域	具体的な地域	地域の基本特性	組入れ比率
東京都心部	うち都心5区 (千代田区、中央区、港区、 新宿区、渋谷区)	<ul style="list-style-type: none"> 地方都市部と比較し、相対的に賃料水準は高く、空室率は低い。また、相対的にマーケット（賃貸・売買）の規模が大きく、成長性が高い。 利回りは相対的に低い。 売却時における流動性は相対的に高い。 	70%以上
東京周辺都市部	1都6県（東京都（23区を除く）、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）	<ul style="list-style-type: none"> 東京都心部と地方都市部の中間的な基本特性を持つ。 	
地方都市部	上記以外の道府県に所在する主要都市	<ul style="list-style-type: none"> 東京都心部と比較し、相対的に賃料水準は低く、空室率は高い。また、相対的にマーケット（賃貸・売買）の規模が小さく成長性が低い。 利回りは相対的に高い。 売却時における流動性は相対的に低い。 	30%以下

(注) 資金動向、市況動向、不動産市場動向等の急激な変化等予期しえない事由により、上記のような運用ができない場合があります（規約「資産運用の対象及び方針」Ⅱ（2）⑧）。

(ウ) 取得方針

A. 不動産の投資割合

本投資法人は「特定不動産の割合」につき、75%以上を維持します（規約「資産運用の対象及び方針Ⅱ（２）⑤」）。「特定不動産の割合」とは、特定不動産の価額の合計額の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をいいます。

（注）特定不動産とは、本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。

B. デューデリジェンス

個々の不動産関連資産に投資する際には、当該不動産関連資産の取得価格と収益予想から想定される投資利回り、及び当該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立地エリアの将来性及び安定性、それらの劣化又は陳腐化リスクに対する対応状況、並びに保険付保状況等を総合的に判断して選別します。選別に際しては、建物規模、建築及び設備スペック、耐震性能、権利関係への対応、入居テナント属性、建物管理関係及び環境・地質等を考慮の上総合的に判断します（規約「資産運用の対象及び方針」Ⅱ（２）②）。

なお、以下の表に記載する項目は考慮にあたっての検討事項であり、本投資法人が取得した又は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が結果的に以下の項目の全てを満たさないこともあります。

項目	内容
建物規模	専有面積（当該物件における専有面積）及び基準階専有面積（1フロアでの専有面積） ・総専有面積の目安は約1,650㎡（約500坪）以上 ・基準階専有面積の目安は約330㎡（約100坪）以上
建築及び設備スペック	賃貸に適した貸付床の形状・分割対応、十分な階高・意匠・電気容量・空調方式等
耐震性能	新耐震基準（昭和56年に改正された建築基準法に基づく基準を指します。）又はそれと同水準以上の性能の確保（構造評定・構造評価（一般財団法人日本建築センターが建築基準法に基づいて行う建物構造の評定・評価）を取得していること等）
権利関係への対応	共有、区分所有、借地物件等、本投資法人が完全な所有権を有しない物件についての、以下の点が適切であること ・敷金保全措置、修繕費負担能力に対する補完措置 ・共有持分分割請求及び共有持分売却等に関する適切な措置等
入居テナント属性	適正なテナントの信用力、テナントの使用目的及び形態並びに賃料収納状況等
環境・地質等	アスベスト等の有害物質の使用状況がないこと、若しくはその対応策のあること、土壌汚染状況が環境基準等に適合していること等

C. 未完成・未稼働資産

本投資法人は、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。引渡時点において未稼働資産である不動産関連資産については、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、本投資法人はこれ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。なお、稼働資産とは、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うち建物が竣工しており賃貸中又は賃貸可能であるものをいい、本投資法人が保有する不動産関連資産のうちある時点において稼働資産となった不動産関連資産は引き続き稼働資産とみなします（建物の建替え又は大規模修繕等が行われる場合を含みます。）。また、未稼働資産とは、稼働資産以外の不動産関連資産をいいます（規約「資産運用の対象及び方針」Ⅱ（２）④）。

(エ) 運営方針

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おいては、中長期視点から継続的な設備投資による資産価値・競争力の維持・向上を図り、かつ収入拡大（賃料等の増加、空室率の低減、契約期間の長期化及び固定化等）と費用逓減（外注委託費、水道光熱費等の削減）による運用収益の安定的な成長を目指します（規約「資産運用の対象及び方針」Ⅱ（２）⑥）。

本投資法人は、中長期的な安定収益の確保を目的として、原則として運用資産に属するすべての不動産関連資産の本体をなす不動産若しくはその裏付けとなる不動産又は当該不動産に付随する動産（以下総称して「賃貸資産」といいます。）を賃貸（駐車場、看板等の設置等を含みます。）します。かかる賃貸に際して、敷金又は保証金等これらに類する金銭を受け入れることがあり、かかる金銭は、規約の定めに基づいて運用されます（規約「資産運用の対象及び方針」Ⅳ（１）（２））。

本投資法人は、運用資産に属する賃貸資産以外の資産の貸付けは行いません（規約「資産運用の対象及び方針」Ⅳ（３））。

本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金、圧縮積立金、一時差異等調整積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を積み立てることができます（規約第14条第1項（２））。

(オ) 売却方針

個々の不動産関連資産の売却は、将来における収益予想、資産価値の増減及びその予測、立地エリアの将来性・安定性、不動産の劣化又は陳腐化リスク及びそれに対するコスト予測、並びにポートフォリオの構成等を考慮のうえ総合的に判断します。なお、売却若しくは保有の検討は、保有する全ての不動産関連資産について定期的実施します（規約「資産運用の対象及び方針」Ⅱ（２）⑦）。

(カ) 財務方針

本投資法人の収益性の向上のため、資金調達については、手元資金の状況、各資金調達手法に係る市場環境、1口当たり分配金への影響、レバレッジによる収益性向上効果と調達後のレバレッジ水準等を勘案し、調達方法を総合的に判断します。

また、レバレッジ水準を適正にコントロールするための指標として主に本投資法人の総資産に対する有利子負債残高（借入残高及び投資法人債発行残高の合計）の比率（以下、「総資産有利子負債比率」といいます。）を用いるものとし、資産運用の安定性に鑑み、レバレッジは保守的にコントロールします。

A. エクイティファイナンス

資産の取得、修繕等、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の返済（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。）の金額・時期、J-R E I T市場及び本投資法人の投資口価格・資本市場の動向、1口当たり分配金への影響等を勘案のうえで新投資口の発行を行います。

B. デットファイナンス

資産の取得、修繕等又は分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の返済（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、資金を借入れ（コール市場を通じる場合を含みます。）又は投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同様です。）を発行します（規約「資産運用の対象及び方針」Ⅱ（２）⑨）。また、金融市場の混乱に備え、資産運用の安定性に資するため、長期の固定金利による負債を中心に調達するとともに、返済期限の分散に留意します。資金を借入れる場合は、金融商品取引法に規定する適格機関投資家（租税特別措置法第67条の15（以下、「投資法人の課税の特例」といいます。）に規定された機関投資家に限ります。）からの借入れに限ります。また、借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、その合計額が1兆円を超えないものとします。借入れ又は投資法人債の発行につき、本投資法人は運用資産を担保として提供することができます（規約第15条）。

C. 総資産有利子負債比率

本投資法人の総資産有利子負債比率の上限は、資産運用会社が定めた規程の中で定められています。これにおいては、総資産有利子負債比率の上限として56%を目途としています（但し、資産の取得に伴い、一時的に56%を超えることがあります。）。

D. デリバティブ取引

本投資法人は、本投資法人にかかる負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限って、金融商品取引法に定めるデリバティブ取引（金融商品取引法第2条第20項に定めるものをいいます。）に係る権利に投資することがあります（規約「資産運用の対象及び方針」

Ⅱ（1）b. ⑩及びⅢ（2））。

(キ) 開示方針

「開かれた透明性のある投資法人」であることを自ら示し、社会の認知を得ることを開示の方針とします。また全ての投資主に対して正確で偏りのない情報を遅滞なく伝達できる環境を常に整えることに努めます。

本投資法人は投信法、金融商品取引法、東京証券取引所、一般社団法人投資信託協会等がそれぞれ要請する様式に従って開示を行うほか、自主的に投資判断上重要と考える情報を積極的に開示します。

A. 不動産鑑定評価等

資産運用報告等により価格を開示する目的で、本投資法人が定める資産評価の方法及び基準（後記「第二部投資法人の詳細情報／第3管理及び運営／1資産管理等の概要／（1）資産の評価／②純資産総額」をご参照下さい。）と異なる方法で評価する場合には、（a）不動産、不動産の賃借権及び地上権については、原則として不動産鑑定士による鑑定評価等に基づいた価額とし、（b）信託の受益権、匿名組合出資持分及び任意組合出資持分については、信託財産、匿名組合又は任意組合の構成資産が不動産、不動産の賃借権及び地上権の場合は（a）に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準と慣行に従った評価をした上で、これらの合計額から信託負債の額、匿名組合又は任意組合の負債合計額を控除して当該信託受益権の持分相当額、当該匿名組合出資持分相当額又は当該任意組合出資持分相当額を算定した価額とします（規約「資産評価の方法及び基準」Ⅳ）。物件取得時からその後最初に到来する決算日に係る鑑定評価額等を開示するまでの期間においては、物件の売買契約書等に記載された売買価格（取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税を除きます。）をもって開示評価額とします。

(2) 【投資対象】

① 投資対象とする資産の種類、内容等

規約に規定する本投資法人の投資対象は以下の通りです（規約「資産運用の対象及び方針」Ⅱ（1））。前記「（1）投資方針／②投資態度」を併せてご参照下さい。

(ア) 投資対象とする特定資産

本投資法人は、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目的として、以下に掲げる特定資産に投資します。

A. 不動産、不動産の賃借権及び地上権

B. 不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託（不動産に付随する金銭とあわせて信託する包括信託を含みます。）の受益権

C. 商法（明治32年法律第48号、その後の改正を含みます。）第535条に規定される匿名組合契約に係る匿名組合出資持分（主として上記A. 又はB. を裏付けとするものに限ります。以下E. からH. についても同様とします。）

D. 民法（明治29年法律第89号、その後の改正を含みます。）第667条に規定される組合の出資持分（主として上記A. 又はB. を組合財産とし、その賃貸・運営・管理等を目的とするものに限ります。但し、金融商品取引法第2条第2項第5号に該当するものに限ります。）

E. 特定目的会社に係る優先出資証券（金融商品取引法第2条第1項第8号に定めるものをいいます。）

F. 特定目的信託に係る受益証券（金融商品取引法第2条第1項第13号に定めるものをいいます。）

G. 投資信託の受益証券（金融商品取引法第2条第1項第10号に定めるものをいいます。）

H. 投資証券（金融商品取引法第2条第1項第11号に定めるものをいいます。）

I. 金銭の信託の受益権（信託財産を主として上記A.、C. 又はD. に対する投資として運用するものに限ります。）

(イ) 上記(ア)以外の特定資産

本投資法人は、資金の効率的な運用その他必要がある場合は、以下に掲げる特定資産に投資することがあります。

- A. 預金
- B. わが国の法人が発行する譲渡性預金証書
- C. コール・ローン
- D. 国債証券（金融商品取引法第2条第1項第1号で定めるものをいいます。）
- E. 地方債証券（金融商品取引法第2条第1項第2号で定めるものをいいます。）
- F. コマーシャル・ペーパー（金融商品取引法第2条第1項第15号で定めるものをいいます。）
- G. 特定目的会社に係る特定社債券（金融商品取引法第2条第1項第4号に定めるものをいいます。但し、主として上記(ア) A. 又はB. を裏付けとするものに限ります。）
- H. 金銭債権（投信法上の特定資産に該当するものに限ります。但し、上記(ア) 及び上記A. ないしG. に該当するものを除きます。）
- I. 有価証券（金融商品取引法第2条第1項及び第2項で定めるものをいいます。但し、上記(ア) 及び上記A. ないしH. に該当するものを除きます。）
- J. デリバティブ取引（金融商品取引法第2条第20項に定めるものをいいます。）に係る権利
- K. 再生可能エネルギー発電設備（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号、その後の改正を含む。以下、「投信法施行令」といいます。）第3条第11号に定めるものをいいます。）

(ウ) 特定資産以外の資産

本投資法人は、資金の効率的な運用その他必要がある場合は、以下に掲げる資産に投資することがあります。

- A. 任意組合出資持分（上記(ア) D. に該当するものを除きます。）
- B. 地役権
- C. 商標権
- D. 著作権
- E. 動産（本E. において上記(イ) K. に該当するものを除きます。）
- F. 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号、その後の改正を含みます。）に基づく算定割当量その他これに類似するもの又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含みます。）
- G. 信用金庫法（昭和26年法律第238号、その後の改正を含みます。）に定める出資
- H. 中小企業等協同組合法（昭和24年法律第181号、その後の改正を含みます。）に定める出資
- I. 上記(ア) A. ないしI. に該当する特定資産への投資に付随して取得が必要となる権利

(エ) 金融商品取引法第2条第2項に定める有価証券表示権利について当該権利を表示する有価証券が発行されていない場合においては、当該権利を有価証券とみなして、上記(ア) から(ウ) までを適用するものとします。

② 投資基準及び種類別、地域別等による投資割合

前記「(1) 投資方針／②投資態度」をご参照下さい。

(3) 【分配方針】

① 利益の分配

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行います（規約第14条第1項）。

(ア) 本投資法人の運用資産の運用等によって生じる分配可能金額（以下、「分配可能金額」といいます。）は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準と慣行に準拠して決算日毎に計算される利益（投信法第136条第1項に規定するものをいいます。本（3）において以下同じです。）の金額とします。

(イ) 分配金額は、「投資法人の課税の特例」に規定される本投資法人の配当可能利益の額（以下、「配当可能利益の額」といいます。）の100分の90に相当する金額（法令等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とします。）を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とします（但し、分配可能金額を上限とします。）。なお、本投資法人は運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金、圧縮積立金、一時差異等調整積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を積み立てることができます。

(ウ) 分配金に充当せず留保した利益又は決算日までの分配可能利益については、規約中の「資産運用の対象及び方針」に基づき運用を行います。

② 利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、以下の場合、出資の戻しとして分配可能金額を超えて分配することができます。但し、一般社団法人投資信託協会の規則等において定める額を限度とします（規約第14条第2項）。

(ア) 経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向並びに保有資産の状況及び財務の状況等により、本投資法人が適切と判断する場合

(イ) 本投資法人における課税負担の軽減を目的として、本投資法人が決定した金額をもって、一時差異等調整引当額の利用等を行う場合

なお、利益を超える金銭の分配に関しては、本投資法人が「利益配当等の損金算入要件」（後記「4 手数料等及び税金／（5）課税上の取扱い／③投資法人の税務／（ア）配当等の額の損金算入要件」に記載する要件）を満たすことを目的とする場合等で、利益を超える金銭の分配を行うことが必要であると本投資法人の役員会において判断される場合には、上記の分配方針に従い利益を超える金銭の分配を行うことができるものとします。詳細は、後記「4 手数料等及び税金／（5）課税上の取扱い」をご参照下さい。

③ 分配金の分配方法

分配金（上記本項①及び②を問いません。）は金銭により分配するものとし、原則として決算日から3ヶ月以内に、決算日現在の最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に、投資口の所有口数又は登録投資口質権の対象たる投資口の口数に応じて分配します（規約第14条第3項）。

④ 分配金の除斥期間等

上記①及び②に規定する分配金はその支払開始の日から満3年を経過したときは、本投資法人はその支払いの義務を免れます。なお、未払分配金には利息を付しません（規約第14条第4項）。

(4) 【投資制限】

① 投資法人規約による投資制限

本投資法人の投資法人規約による投資制限は次の通りです。なお、前記「(1) 投資方針／②投資態度」もご参照下さい。

(ア) 投資ロケーションと通貨

本投資法人は、わが国以外に所在する不動産を本体又はその裏付けとする不動産関連資産への投資は行いません（規約「資産運用の対象及び方針」Ⅲ（3））。本投資法人は、外貨建資産への投資は行いません（規約「資産運用の対象及び方針」Ⅲ（4））。

(イ) 借入

本投資法人が資金を借入れる場合は、金融商品取引法に規定する適格機関投資家（「投資法人の課税の特例」に規定された機関投資家に限ります。）からの借入れに限ります。また、この場合、本投資法人は運用資産を担保として提供することができます。借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、その合計額が1兆円を超えないものとします（規約第15条）。

(ウ) 集中投資

不動産関連資産の選別については、地震リスク、空室リスク等のキャッシュフローリスクを軽減させることを目的として、該当地域を東京都心部、東京周辺都市部及び地方都市部の3地域に分類し、不動産、不動産の賃借権、地上権並びに信託の受益権の裏付けとなる不動産、不動産の賃借権、地上権の価格の合計額の70%以上を目途として東京都心部及び東京周辺都市部から、30%以下を目途として地方都市部から、それぞれ選別して取得することにより地域分散を図ります（規約「資産運用の対象及び方針」Ⅱ（2）③）。

(エ) 投資対象

前記「(2) 投資対象／(イ) 上記(ア)以外の特定資産」に掲げる金銭債権及び有価証券への投資は、積極的に投資を行うものではなく、安全性及び換金性又は前記「(2) 投資対象／(ア) 投資対象とする特定資産」に掲げる特定資産との関連性を勘案して行うものとし（規約「資産運用の対象及び方針」Ⅲ（1））、デリバティブ取引に係る権利への投資は、本投資法人にかかる負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とする場合に限るものとします（規約「資産運用の対象及び方針」Ⅲ（2））。

また、他のファンド（投資証券及び投資信託の受益証券）への投資については、主として以下のA.又はB.を裏付けとするものに限ります（規約「資産運用の対象及び方針」Ⅱ（1）a. ⑦及び⑧）。

A. 不動産、不動産の賃借権及び地上権

B. 不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託（不動産に付随する金銭とあわせて信託する包括信託を含みます。）の受益権

(オ) 法令諸規則の遵守

本投資法人の運用資産は、規約中の「資産運用の対象及び方針」の定めのほか、金融商品取引法及び投信法等の関係法令並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則等（改正を含みます。）を遵守し運用します（規約「資産運用の対象及び方針」V）。

② 金融商品取引法及び投信法による制限

本投資法人は、金融商品取引法及び投信法による投資制限に従います。主なものは次の通りです。

(ア) 登録を行った投資法人は、金融商品取引業者である資産運用会社はその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりません（投信法第198条第1項）が、資産運用会社は、当該投資法人の資産の運用に係る業務に関して一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、投資法人が一定の投資制限に服することになります。かかる禁止行為のうち、後記「第二部投資法人の詳細情報／第3管理及び運営／2 利害関係人との取引制限」に記載される利害関係人との取引制限を除く主なものは次の通りです。

A. 自己取引等

資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第1号）。但し、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして金融商品取引業等に関する内閣府令（以下、「業府令」といいます。）第128条に定めるものを除きます。

B. 運用財産相互間の取引

資産運用会社が運用財産相互間において取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第2号）。但し、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれがないものとして業府令第129条に定めるものを除きます。

C. 第三者の利益を図る取引

資産運用会社が特定の金融商品、金融指標又はオプションに関し、取引に基づく価格、指標、数値又は対価の額の変動を利用して自己又は当該投資法人以外の第三者の利益を図る目的をもって、正当な根拠を有しない取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第3号）。

D. 投資法人の利益を害する取引

資産運用会社が通常の実行の条件と異なる条件で、かつ、当該条件での取引が当該投資法人の利益を害することとなる条件での取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第4号）。

E. その他業府令で定める取引

上記のほか、以下の行為（金融商品取引法第42条の2第7号、業府令第130条）。

- (a) 資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと。
- (b) 資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、当該投資法人の利益を害することとなる取引を行うことを内容とした運用を行うこと。
- (c) 第三者の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額又は市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと。
- (d) 他人から不当な取引の制限その他の拘束を受けて運用財産の運用を行うこと。
- (e) 有価証券の売買その他の取引等について、不当に取引高を増加させ、又は作為的な値付けをすることを目的とした取引を行うことを内容とした運用を行うこと。
- (f) 第三者の代理人となって当該第三者との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（あらかじめ個別の取引ごとにすべての権利者に当該取引の内容及び当該取引を行おうとする理由を説明し、当該権利者の同意を得て行うものを除きます。）。
- (g) 以下に掲げる者が有価証券の引受け等を行っている場合において、当該者に対する当該有価証券の取得又は買付けの申込みの額が当該者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該者の要請を受けて、当該有価証券を取得し、又は買い付けることを内容とした運用を行うこと。
 - (i) 自己の関係外国法人等（業府令第126条第3号に規定されます。）
 - (ii) 直近2事業年度において金融商品取引法第2条第8項第1号から第3号まで、第8号及び第9号に掲げる行為を行った運用財産に係る有価証券（当該運用財産に係る権利者の権利を表示するもの又は当該権利に限ります。以下本(ii)において同じです。）の合計額が当該2事業年度において発行された運用財産に係る有価証券の額の100分の50を超える者
- (h) その他業府令第130条に定める内容の運用を行うこと。

(イ) 同一株式の取得制限

投資法人は、原則として、同一の法人の発行する株式を、保有する当該株式に係る議決権の総数が当該株式に係る議決権の総数の100分の50を超えることとなる場合には取得することができません（投信法第194条第1項、投信法施行規則第221条）。

(ウ) 自己投資口の取得及び質受けの禁止

投資法人は、当該投資法人の投資口を取得し、又は質権の目的として受けることができません。但し、次に掲げる場合において当該投資口を取得するときは、この限りではありません（投信法第80条第1項）。

- A. その資産を主として投信法施行令で定める特定資産に対する投資として運用することを目的とする投資法人が、投資主との合意により当該投資法人の投資口を有償で取得することができる旨を規約で定めた場合
- B. 合併後消滅する投資法人から当該投資口を承継する場合
- C. 投信法の規定により当該投資口の買取りをする場合
- D. その他投信法施行規則で定める場合

(エ) 子法人による親法人投資口の取得制限

他の投資法人（子法人）の発行済投資口の過半数に当たる投資口を有する投資法人（親法人）の投資口については、次に掲げる場合を除くほか、当該子法人は、取得することができません（投信法第81条第1項、第2項）。

- A. 合併後消滅する投資法人から親法人投資口を承継する場合
- B. その他投信法施行規則で定める場合

③ その他の制限

(ア) 有価証券の引受け及び信用取引

本投資法人は、資産運用会社が定めた資産運用ガイドラインに基づき、有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

3 【投資リスク】

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、後記「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）資産運用会社に関するリスク
- （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、電氣的事故、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

本投資法人は前記「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等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、多額の資金的支出、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（前記「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、本書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（前記「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（本書提出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（本書提出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回及び第17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（本書提出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。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、後記「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、これらに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借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こと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ます。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續の履践等、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らず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ます、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關して、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つたり、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と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、前記「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です。

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つたり、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。

(カ) 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。この点に關連して、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して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。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ととどまります。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ととどまり、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、電氣的事故、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、電氣的事故、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、前記「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。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ず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を負う場合があります。

(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（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。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す。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、取用、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。

(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す。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、後記「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、後記「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

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、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（後記「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となります。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（機関投資家のみにより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となります。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、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、每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。

4 【手数料等及び税金】

(1) 【申込手数料】

該当事項はありません。

(2) 【買戻し手数料】

本書提出日現在、本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第5条第1項）ので、該当事項はありません。但し、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得できる旨を規約で定めています（規約第5条第2項）。

(3) 【管理報酬等】

管理報酬等の料率等については、以下の通りです。

管理報酬等の名称 支払先	算出方法・料率	支払方法・支払時期
A. 役員報酬 執行役員及び監督役員	執行役員及び監督役員の報酬は、執行役員及び監督役員の各々について1人当たり月額700千円を限度とし、当該職務と類似の職務を行う取締役及び監査役等の報酬水準、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額（本書提出日現在、執行役員及び監督役員に対する報酬は、月額500千円）。	当月分を当月末日（かかる末日が銀行休業日の場合は直前の営業日）までに支払う。
B. 資産運用報酬 資産運用会社 （日本ビルファンドマネジメント株式会社）	<p>運用報酬 1</p> <p>決算日毎に算定される、本投資法人が収益計上した不動産等（前記「2 投資方針／（2）投資対象／①投資対象とする資産の種類、内容等」（ア）及び（ウ）A.記載の資産。以下本項において同じ。）に係る（i）賃料、共益費、駐車場使用料、付帯収益、施設利用料、施設設置料、遅延損害金、賃貸借契約解約に伴う解約違約金若しくはそれに類する金銭その他賃貸業務から生じた賃貸事業収入及び（ii）配当金、分配金若しくはそれに類する金銭その他収入金の合計額（但し、不動産等の譲渡による収益を除く。以下本項において「賃貸収益等」という。）の2.5%に相当する金額（1円未満切捨）とする。</p> <p>運用報酬 2</p> <p>本投資法人の決算日毎に算定される運用報酬2控除前の税引前当期純利益（但し、繰越欠損金がある場合は、その全額を補填した後の金額）の3%に相当する金額（1円未満切捨。但し、負の値の場合は0円）とする。</p> <p>運用報酬 3</p> <p>運用資産として新たに不動産等を取得（本投資法人が行う合併においては、当該合併に伴う承継）した場合、当該不動産等の取得価格（注）に応じて、原則として以下の料率を乗じた金額の合計額（1円未満切捨）を支払う。但し、本投資法人の役員会の承認を経た上で、以下の料率を上限とする範囲内で決定した料率とすることができる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・100億円以下の部分に対して、0.5% ・100億円超300億円以下の部分に対して、0.2% ・300億円超500億円以下の部分に対して、0.05% ・500億円超の部分に対して、なし <p>（注）土地・建物一体の取得価格とする。なお、複数の不動産等が同時に取得される場合はそれぞれの不動産等の取得価格をいい、出資による場合は出資金額をいい、本投資法人が行う合併の場合は当該合併により承継するそれぞれの不動産等の合併時における評価額をいう。但し、消費税及び地方消費税並びに取得又は承継に伴う費用を除く。</p> <p>運用報酬 4</p> <p>運用資産として保有していた不動産等を譲渡した場合、当該不動産等の譲渡価格（注）に応じて、原則として以下の料率を乗じた金額の合計額（1円未満切捨）を支払う。但し、本投資法人の役員会の承認を経た上で、以下の料率を上限とする範囲内で決定した料率とすることができる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・100億円以下の部分に対して、0.5% ・100億円超300億円以下の部分に対して、0.2% ・300億円超500億円以下の部分に対して、0.05% ・500億円超の部分に対して、なし <p>（注）複数の不動産等が同時に譲渡される場合はそれぞれの不動産等の譲渡価格をいう。但し、消費税及び地方消費税並びに譲渡に伴う費用を除く。</p>	<p>運用報酬 1</p> <p>資産運用会社が資産運用委託契約に従い本投資法人に対して1年毎に年初に提出する年度運用計画に基づいて、毎年3月、6月、9月及び12月の各末日（かかる末日が銀行休業日の場合は直前の営業日）までに、それまでの3ヶ月分の賃貸収益等の2.5%に相当する金額を支払い、決算確定後遅滞なく過不足を精算する。</p> <p>運用報酬 2</p> <p>決算確定後遅滞なく支払う。</p> <p>運用報酬 3</p> <p>原則として、取得日（本投資法人が行う合併においては、合併の効力発生日）の属する月の翌月末日（かかる末日が銀行休業日の場合は直前の営業日）までに支払う。</p> <p>運用報酬 4</p> <p>原則として、譲渡日の属する月の翌月末日（かかる末日が銀行休業日の場合は直前の営業日）までに支払う。</p>

管理報酬等の名称 支払先	算出方法・料率	支払方法・支払時期
C. 投資主名簿等管理委託報酬 投資主名簿等管理人 (三井住友信託銀行株式会社)	別表参照。	毎月末に締切り、翌月15日までの請求に基づき、翌月末日までに支払う。
D. 特別口座管理委託報酬 特別口座管理事務受託者 (三井住友信託銀行株式会社)	別表参照。	毎月末に締切り、翌月15日までの請求に基づき、翌月末日までに支払う。
E. 会計事務委託報酬 会計事務等に関する一般事務受託者 (令和アカウンティング・ホールディングス株式会社)	月額①②の合計額の12分の1(千円未満切捨)。 ① 固定部分 10,170千円 ② 変動部分 毎年4月1日及び10月1日時点の不動産の物件数に応じ、30物件以下の物件数に対し1物件当たり780千円、30物件超60物件以下の物件数に対し1物件当たり590千円及び60物件超の物件数に対し1物件当たり390千円の合計額	請求に基づき当月分を当月末までに支払う。
F. 機関の運営委託報酬 機関の運営に関する一般事務受託者 (日本ビルファンドマネジメント株式会社)	役員会の運営に関する事務の報酬 年額3,000千円。 投資主総会の運営に関する事務の報酬 投資主総会の1開催当たり5,000千円。	役員会の運営に関する事務の報酬 毎年4月1日から9月末日までの報酬額を10月末までに、毎年10月1日から翌年3月末日までの報酬額を翌年4月末日までに支払う。 投資主総会の運営に関する事務の報酬 当該総会の終了の月の翌月末までに支払う。
G. 資産保管報酬 資産保管会社 (三井住友信託銀行株式会社)	1年間当たり、資産保管の対象資産額の期初残高×0.01%(1円未満切捨)を上限として、甲の資産残高に応じて甲乙間で別途合意の上で算出した金額を、日割計算にて求める。 (注) 1. 上記において期初残高は、本投資法人の規約に定める決算日における本投資法人の決算により定める。 2. 資産保管の対象資産額は、本投資法人が資産保管会社に保管を委託する資産のうち、次の①から④までの価額の合計額。 ① 不動産、不動産の賃借権及び地上権 ② 不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託(不動産に付随する金銭とあわせて信託する包括信託を含む。)の受益権のうち上記①にかかるもの ③ 金銭の信託の受益権(但し、信託財産を主として①に対する投資として運用するものに限る。)のうち上記①又は②にかかるもの ④ 民法第667条に規定される組合の出資持分のうち上記①を出資することにより設立され、その賃貸・運営・管理等を目的としたもの 3. なお、本投資法人が上記2. ①又は②を主たる投資対象とする匿名組合出資持分を取得する場合には、別途協議の上、資産保管の対象資産額を決定するものとする(第49期においては該当なし。)	毎年1月1日から6月末日までの期間に対応する手数料を6月末日までに、7月1日から12月末日までの期間に対応する手数料を12月末日までに支払う。

管理報酬等の名称 支払先	算出方法・料率	支払方法・支払時期
H. 会計監査人報酬 会計監査人 (有限責任 あずさ監 査法人)	監査の対象となる計算期間毎に20,000千円以内で役員会で決定する金額。なお、 第49期の会計監査人報酬（英文財務諸表監査報酬を含む）を17,000千円とした。	毎年3月、6月、9月及び12月の 各末日（かかる末日が銀行休業日 の場合は直前の営業日）までにそ れまでの3ヶ月分を支払う。
I. オフィスマネジメ ント報酬 オフィスマネジメント 業務受託者 (三井不動産株式会 社)	業務委託料 以下の合計額。 ・不動産の賃貸事業から生じる各決算期末に計上される収益の2.5% ・当該業務委託料及び減価償却費控除前の営業利益の3%（但し不動産等その他 の運用資産売却による利益を除く。但し各オフィスマネジメント契約等毎に下 限は0とする。） ・既存テナントの賃貸借契約の更新・改定等に関し、従前賃料より増額する契約 を締結した場合、その賃料増額分の1ヶ月分 工事管理業務料 オフィスマネジメント業務受託者が管理工事、貸付工事、大規模修繕工事の計 画作成及び工事管理を行う場合、以下の通り工事ごとにその金額（税別、以下同 じ）により工事管理業務料が支払われる。 ① 1件500千円未満 工事金額の0% ② 1件500千円以上10,000千円未満 工事金額の5% ③ 1件10,000千円以上120,000千円未満 ②+10,000千円を超える部分の3% ④ 1件120,000千円以上 ③+120,000千円を超える部分の [13.5×0.4÷(√√√(A÷1,000,000))] % *Aは工事総額。また料率は小数点以下第3位を四捨五入して算出する。 *大規模リニューアルの企画及び工事管理、テナント、近隣、行政等工事実施に あたり各種折衝業務が多大な工事等、工事管理業務が通常工事に比して大きな ものについては、別途協議の上、工事管理業務料を決定する（第49期において は該当なし。）。 売却時物件移管料 原則1物件当たり2,400千円。ただし、移管料が著しく不当となった場合は、 本投資法人及びオフィスマネジメント業務受託者との間で、協議により別途定め ることが出来る（第49期においては該当なし。）。	業務委託料 不動産の場合には本投資法人か ら、信託不動産の場合には信託不 動産に係る信託財産からそれぞれ 月次払いで支払われる。 ただし、賃貸借契約の更新・改 定等に関して支払われる業務委託 料については、不動産の場合には 本投資法人から、信託不動産の場 合には信託不動産に係る信託財産 から、それぞれ賃貸借契約締結後 の翌月末日に支払われる。 工事管理業務料 不動産の場合には本投資法人か ら、信託不動産の場合には当該信 託不動産に係る信託財産から、そ れぞれ支払われる。 売却時物件移管料 不動産の場合には本投資法人か ら、信託不動産の場合には当該信 託不動産に係る信託財産から、そ れぞれ支払われる。
J. 統括・調整業務報 酬 統括・調整業務受託者 (株式会社NBFオフ ィスマネジメント)	業務委託料 原則1物件当たり年額6,300千円。ただし、物件特性に鑑み当該金額が著しく 不相当と思われる場合は、本投資法人及び統括・調整業務受託者との間で、物件 毎に別途定めることができる。 物件移管業務費 対象物件の売却に伴う物件移管業務費について、金額は協議の上別途決定（第 49期においては該当なし。）。	業務委託料 当月分の請求書を翌月10日まで に本投資法人に送付し、本投資法 人は請求書に基づき翌月末日まで に支払う。また、1ヶ月未満の業 務委託料については日割り計算と する。 物件移管業務費 本投資法人及び統括・調整業務 受託者との間で別途協議の上決定 する。
K. 取得時物件移管手 数料 物件移管業務受託者 (三井不動産株式会 社)	単独所有物件については、1物件当たり2,700千円。 単独所有物件以外の物件については、本投資法人及び物件移管業務受託者との間 で別途合意する額（第49期においては該当なし。）。	本投資法人が、物件移管業務受託 者から、物件移管業務の結果の報 告を受けた後1ヶ月以内に支払 う。
L. 既存テナント一般 媒介報酬 既存テナント一般媒介 業者 (株式会社NBFオフ ィスマネジメント)	既存テナント一般媒介業者の媒介により、本投資法人が直接保有する不動産又は 信託不動産に関し賃貸借契約が成約した場合（館内テナント増床時を含む。）に は、媒介手数料として当該賃貸借契約に係る賃料の1ヶ月相当分が支払われる。	不動産の場合には本投資法人か ら、信託不動産の場合には信託不 動産に係る信託財産から、それぞ れ賃貸借契約締結後の翌月末日に 支払われる。

管理報酬等の名称 支払先	算出方法・料率	支払方法・支払時期
M. 新規テナント一般媒介報酬 新規テナント一般媒介業者 (三井不動産株式会社)	新規テナント一般媒介業者の媒介により、本投資法人が直接保有する不動産又は信託不動産に関し賃貸借契約が成約した場合に、媒介手数料として当該賃貸借契約に係る賃料の1ヶ月相当分が支払われる。	不動産の場合には本投資法人から、信託不動産の場合には信託不動産に係る信託財産から、それぞれ賃貸借契約締結後の翌月末日に支払われる。
N. 開発業務受託報酬 開発業務受託者 (三井不動産株式会社)	本投資法人及び開発業務受託者との間で別途協議の上決定する(第49期においては該当なし。)	本投資法人及び開発業務受託者との間で別途協議の上決定する。
O. 税務委託報酬 納税事務等に関する一般事務受託者 (PwC税理士法人)	納税事務報酬 一計算期間当たり1,800千円。 税務コンサルティング報酬 月額800千円。	請求に基づき、請求月の翌月末までに支払う。
P. 投資法人債財務代理手数料 第14回、第17回、第19回及び第20回無担保投資法人債財務代理人 (三井住友信託銀行株式会社)	口座管理機関に対して、元金支払手数料として支払元金額の10,000分の0.075、利金支払手数料として支払利金の基となる元金金額の10,000分の0.075を支払う。 三井住友信託銀行株式会社に対して、買入消却事務手数料として、消却金額の10,000分の0.075を支払う。	三井住友信託銀行株式会社を經由して各口座管理機関に支払う。 買入消却をする場合に支払う。
Q. 投資法人債財務代理手数料 第15回無担保投資法人債財務代理人 (株式会社三井住友銀行)	口座管理機関に対して、元金支払手数料として支払元金額の10,000分の0.075、利金支払手数料として支払利金の基となる元金金額の10,000分の0.075を支払う。	株式会社三井住友銀行を經由して各口座管理機関に支払う。

[投資主名簿等管理委託報酬の別表]

A. 通常事務手数料

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲														
1. 基本手数料	<p>(1)直近の総投資主通知投資主数を基準として、投資主1名につき下記段階に応じ区分計算した合計額の6分の1。 但し、月額最低料金は200,000円とする。</p> <table border="1"> <tr><td>5,000名まで</td><td>480円</td></tr> <tr><td>10,000名まで</td><td>420円</td></tr> <tr><td>30,000名まで</td><td>360円</td></tr> <tr><td>50,000名まで</td><td>300円</td></tr> <tr><td>100,000名まで</td><td>260円</td></tr> <tr><td>100,001名以上</td><td>225円</td></tr> </table> <p>(2)除籍投資主</p> <table border="1"> <tr><td>1名につき</td><td>70円</td></tr> </table>	5,000名まで	480円	10,000名まで	420円	30,000名まで	360円	50,000名まで	300円	100,000名まで	260円	100,001名以上	225円	1名につき	70円	<ul style="list-style-type: none"> 投資主名簿等の管理 平常業務に伴う月報等諸報告 期末、中間一定日及び四半期一定日現在（臨時確定を除く）における投資主の確定と諸統計表の作成 除籍投資主データの整理
5,000名まで	480円															
10,000名まで	420円															
30,000名まで	360円															
50,000名まで	300円															
100,000名まで	260円															
100,001名以上	225円															
1名につき	70円															
2. 分配金事務手数料	<p>(1)基準日現在における総投資主通知投資主数を基準として、投資主1名につき下記段階に応じ区分計算した合計額。 但し、最低料金は350,000円とする。</p> <table border="1"> <tr><td>5,000名まで</td><td>120円</td></tr> <tr><td>10,000名まで</td><td>110円</td></tr> <tr><td>30,000名まで</td><td>100円</td></tr> <tr><td>50,000名まで</td><td>80円</td></tr> <tr><td>100,000名まで</td><td>60円</td></tr> <tr><td>100,001名以上</td><td>50円</td></tr> </table> <p>(2)指定振込払いの取扱 1件につき 150円</p> <p>(3)ゆうちょ分配金領収証の分割 1枚につき 100円</p> <p>(4)特別税率の適用 1件につき 150円</p> <p>(5)分配金計算書作成 1件につき 15円</p>	5,000名まで	120円	10,000名まで	110円	30,000名まで	100円	50,000名まで	80円	100,000名まで	60円	100,001名以上	50円	<ul style="list-style-type: none"> 分配金の計算及び分配金明細表の作成 分配金領収証の作成 印紙税の納付手続 分配金支払調書の作成 分配金の未払確定及び未払分配金明細表の作成 分配金振込通知及び分配金振込テープ又は分配金振込票の作成 一般税率以外の源泉徴収税率の適用 分配金計算書の作成 		
5,000名まで	120円															
10,000名まで	110円															
30,000名まで	100円															
50,000名まで	80円															
100,000名まで	60円															
100,001名以上	50円															
3. 分配金支払手数料	<p>(1)分配金領収証及び郵便振替支払通知書 1枚につき 450円</p> <p>(2)毎月末現在における未払の分配金領収証及び郵便振替支払通知書 1枚につき 3円</p> <p>(3)除斥期間満了予告通知発送 1件につき 55円</p>	<ul style="list-style-type: none"> 取扱期間経過後の分配金の支払 未払分配金の管理 分配金を受け取っていない投資主に対する除斥期間満了予告通知の発送 														
4. 諸届・調査・証明手数料	<p>(1)諸届 1件につき 300円</p> <p>(2)調査 1件につき 1,200円</p> <p>(3)証明 1件につき 600円</p> <p>(4)投資口異動証明 1件につき 1,200円</p> <p>(5)個別投資主通知 1件につき 300円</p> <p>(6)情報提供請求 1件につき 300円</p> <p>(7)個人番号等登録 1件につき 300円</p>	<ul style="list-style-type: none"> 投資主情報変更通知データの受理及び投資主名簿の更新 口座管理機関経由の分配金振込指定の受理 電子提供措置事項を記載した書面の交付請求（撤回を含む）および同書面の交付終了通知に関する異議申述の受理 税務調査等についての調査、回答 諸証明書の発行 投資口異動証明書の発行 個別投資主通知の受理及び報告 情報提供請求及び振替口座簿記載事項通知の受領、報告 株式等振替制度の対象とならない投資主等及び新投資口予約権者等の個人番号等の収集・登録 														

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
5. 諸通知発送手数料	(1)封入発送料 (機械封入) 封入物2種まで1通につき 25円 1種増すごとに 5円加算 (2)封入発送料 (手封入) 封入物2種まで1通につき 40円 1種増すごとに 10円加算 (3)葉書発送料 1通につき 8円 (4)宛名印書料 1通につき 15円 (5)照合料 1照合につき 10円 (6)資料交換等送付料 1通につき 60円	封入発送料……招集通知、決議通知等の封入、発送、選別及び書留受領証の作成 葉書発送料……葉書の発送 宛名印書料……諸通知等発送のための宛名印書 照合料………2種以上の封入物についての照合 資料交換等送付料…資料交換及び投信資料等の宛名印書、封入、発送
6. 還付郵便物整理手数料	1通につき 200円	投資主総会関係書類、分配金、その他還付郵便物の整理、保管、再送
7. 投資主総会関係手数料	(1)議決権行使書面作成料 議決権行使書面 1枚につき 15円 (2)議決権行使書面集計料 a. 投資主名簿等管理人が集計登録を行う場合 議決権行使書面 1枚につき 70円 議決権不統一行使集計料 1件につき 70円加算 投資主提案等の競合議案集計料 1件につき 70円加算 但し、最低料金は70,000円とする。 b. 本投資法人が集計登録を行う場合 議決権行使書面 1枚につき 35円 但し、最低料金は30,000円とする。 (3)投資主総会受付補助等 1名につき 1日10,000円 (4)データ保存料 1回につき 70,000円	・議決権行使書面用紙の作成 ・議決権行使書面の集計 ・議決権不統一行使の集計 ・投資主提案等の競合議案の集計 ・投資主総会受付事務補助 ・書面行使した議決権行使書面の表裏イメージデータ及び投資主情報に関するCD-ROMの作成
8. 投資主一覧表作成手数料	(1)全投資主を記載する場合 1名につき 20円 (2)一部の投資主を記載する場合 該当投資主1名につき 20円	大口投資主一覧表等各種投資主一覧表の作成
9. CD-ROM作成手数料	(1)全投資主対象の場合 1名につき 15円 (2)一部の投資主対象の場合 該当投資主1名につき 20円 但し、(1)(2)ともに最低料金は50,000円とする。 (3)投資主情報分析CD-ROM作成料 30,000円加算 (4)CD-ROM複写料 1枚につき 27,500円	CD-ROMの作成
10. 複写手数料	複写用紙1枚につき 30円	投資主一覧表及び分配金明細表等の複写
11. 分配金振込投資主勧誘料	投資主1名につき 50円	分配金振込勧誘状の宛名印書及び封入ならびに発送

B. 振替制度関係手数料

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
1. 新規住所氏名データ処理手数料	新規住所氏名データ 1件につき 100円	新規住所氏名データの作成
2. 総投資主通知データ処理手数料	総投資主通知データ 1件につき 150円	総投資主通知データの受領及び投資主名簿への更新
3. 個人番号等データ処理手数料	個人番号等データ処理 1件につき 300円	個人番号等の振替機関への請求 個人番号等の振替機関からの受領 個人番号等の保管及び廃棄、削除 行政機関等に対する個人番号等の提供

[特別口座管理委託報酬の別表]

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲						
1. 特別口座管理料	<p>毎月末現在における該当加入者数を基準として、加入者1名につき下記段階に応じ区分計算した合計額。 但し、月額最低料金は20,000円とする。</p> <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>5,000名まで</td> <td>150円</td> </tr> <tr> <td>10,000名まで</td> <td>130円</td> </tr> <tr> <td>10,001名以上</td> <td>110円</td> </tr> </table>	5,000名まで	150円	10,000名まで	130円	10,001名以上	110円	<ul style="list-style-type: none"> ・特別口座の管理 ・振替・取次の取扱の報告 ・保管振替機構との投資口数残高照合 ・取引残高報告書の作成
5,000名まで	150円							
10,000名まで	130円							
10,001名以上	110円							
2. 振替手数料	振替請求1件につき	800円						
3. 諸届取次手数料	諸届1件につき	300円						
4. 個人番号等登録手数料	個人番号等の登録1件につき	300円						

(4) 【その他の手数料等】

本投資法人は、運用資産に関する租税、一般事務受託者、資産保管会社及び資産運用会社が本投資法人から委託を受けた事務を処理するに際し要する諸費用並びに一般事務受託者、資産保管会社及び資産運用会社が立て替えた立替金の遅延利息又は損害金の請求があった場合、かかる遅延利息又は損害金を負担します（規約第37条第1項）。

これに加えて、本投資法人は、以下に掲げる費用を負担します（規約第37条第2項）。

- A. 投資口等の発行に関する費用
- B. 有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用
- C. 目論見書の作成、印刷及び交付に係る費用
- D. 法令に定める財務諸表、資産運用報告等の作成、印刷及び交付に係る費用（監督官庁等に提出する場合の提出費用を含みます。）
- E. 本投資法人の公告に係る費用及び広告宣伝等に関する費用
- F. 専門家等に対する報酬又は費用（法律顧問、鑑定評価、資産精査及び司法書士等を含みます。）
- G. 役員に係る実費、保険料、立替金等並びに投資主総会及び役員会等の開催に伴う諸費用
- H. 運用資産の取得又は管理・運営に関する費用（媒介手数料、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。）
- I. 借入金及び投資法人債に係る利息
- J. 本投資法人の運営に要する費用
- K. その他上記に類する本投資法人が負担すべき費用

(5) 【課税上の取扱い】

2026年3月30日現在、投資主及び投資法人に関する課税上の取扱いは下記の通りです。なお、税法等が改正された場合には、以下の内容が変更になることがあります。

① 個人投資主の税務

(ア) 配当等の額に係る税務

個人投資主が本投資法人の投資口に係り受け取る金銭の分配のうち、本投資法人の利益および一時差異等調整引当額の増加からなる金額（以下「配当等の額」といいます。）は、株式の配当と同様に配当所得として取り扱われます。

※一時差異等調整引当額は、利益を超える金銭の分配で、投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定義される金額をいいます。

従って、配当等の額を受け取る際に原則20%の税率により源泉徴収された後、総合課税の対象となります。但し、二重課税の調整措置を目的として設けられている配当控除の適用はありません。上場投資法人である本投資法人の投資口（以下「本上場投資口」といいます。）の配当等の額は、上場株式等の配当等として以下のように取り扱われます。なお、大口個人投資主（基準日において発行済投資口の総口数の3%以上を保有する者）が1回に受ける配当等の額が5万円超（6ヵ月決算換算）の場合には、下記にかかわらず、原則どおりの20%の税率により所得税が源泉徴収され、総合課税による確定申告が要求されます。また、2037年12月31日までの間、源泉徴収される配当等の額に係る所得税の額に対して2.1%の税率により復興特別所得税が源泉徴収されます。

A. 個人投資主が受け取るべき上場株式等の配当等の源泉徴収税率は、原則として20%（所得税15%、住民税5%）となります（復興特別所得税が併せて源泉徴収されます。）。また、個人投資主は、上場株式等の配当等の金額にかかわらず、総合課税に代えて源泉徴収だけで納税手続きを終了させる確定申告不要の特例の選択が可能です。

したがって、個人投資主が受け取るべき配当等の源泉徴収税率は、以下のとおりとなります。

本投資法人の配当等の額の支払開始時期	源泉徴収税率 (所得税及び住民税の合計)	所得税	住民税
2014年1月1日から 2037年12月31日まで	20.315%	15.315% (※)	5%
2038年1月1日以降	20%	15%	5%

(※)2037年12月31日までの所得税率には、復興特別所得税（所得税の2.1%相当）を含みます。

- B. 個人投資主が受け取るべき上場株式等の配当等に係る配当所得については、20%（所得税15%、住民税5%）の税率による申告分離課税を選択することができます（復興特別所得税が併せて課されます。）。
- C. 個人投資主が受け取るべき上場株式等の配当等については、金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座（源泉徴収を選択した特定口座）内に受け入れることを選択できます。
- D. 2014年1月1日から2027年12月31日までの期間、少額投資非課税制度（NISA）に基づき、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定に係るもの（2014年1月1日から2023年12月31日までの期間における新規投資額で毎年100万円を上限。ただし、2016年分以降は120万円を上限。）に係る配当等で、非課税口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課税されません。
- E. 2024年1月1日以後、少額投資非課税制度に基づき、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座内において管理されている上場株式等のうち、特定非課税管理勘定（成長投資枠）に係るもの（2024年1月1日以後における新規投資額で毎年240万円、総額1,200万円を上限。）に係る配当等で、非課税口座に特定非課税管理勘定を設けた日以後に支払いを受けるべきものについては、所得税及び住民税が課税されません。なお、非課税口座を開設できるのは、その年の1月1日において満18歳以上である者に限りません。
- F. 未成年者少額投資非課税制度（ジュニアNISA）に基づき、金融商品取引業者等の営業所に開設した未成年者口座内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定に係るもの（2016年4月1日から2023年12月31日までの期間における新規投資額で毎年80万円を上限。）又は継続管理勘定に係るものに係る配当等で、未成年者口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間又は継続管理勘定を設けた日から未成年者口座を開設した者がその年1月1日において18歳である年の前年12月31日までの間に支払いを受けるべきものについては、所得税及び住民税が課税されません。

※本①(ア)Aにおける確定申告不要の特例およびBにおける申告分離課税について、大口個人投資主（基準日において発行済投資口の総口数の3%以上を保有する者（2023年10月1日以後に配当等の支払を受ける場合は、基準日においてその者を判定の基礎となる株主とした場合に同族会社に該当することとなる法人が保有する本上場投資口と合算して発行済投資口の総口数の3%以上を保有する者を含みます。））が1回に受ける配当等の額が5万円超（6ヵ月決算換算）の場合には、総合課税による確定申告が要求されます。

※本①(ア)D及びEにおける非課税口座並びにFにおける未成年者口座について配当等が非課税となるのは、配当金の受領方法について「株式数比例配分方式」を選択した場合に限ります。

(ご参考)

- (1) 2018年1月1日から2042年12月31日までの25年間、非課税累積投資契約に係る非課税措置（通称つみたてNISA）に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において設定した累積投資勘定に管理されている一定の公募等株式投資信託（2018年1月1日から2023年12月31日までの期間における新規投資額で毎年40万円を上限。）に係る配当等で、その非課税口座に累積投資勘定を設けた年の1月1日から20年以内に支払いを受けるべきものについても、所得税及び住民税が課税されないこととされています。しかし、本投資法人の投資口自体はつみたてNISAの対象となる一定の公募等株式投資信託には該当しないこととされています。
- (2) 2024年1月1日以後、特定非課税累積投資契約に係る非課税措置に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において設定した特定累積投資勘定（つみたて投資枠）に管理されている一定の公募等株式投資信託（2024年1月1日以後における新規投資額で毎年120万円、総額1,800万円を上限。）に係る配当等で、その非課税口座に特定累積投資勘定を設けた日以後に支払いを受けるべきものについても、所得税及び住民税が課税されないこととされています。しかし、本投資法人の投資口自体は対象となる一定の公募等株式投資信託には該当しないこととされています。
- (3) 2023年12月31日までに非課税口座に設けられる勘定は、毎年、非課税管理勘定（一般NISA）又は累積投資勘定（つみたてNISA）のいずれかに限ります。
- (4) 2024年1月1日以後に非課税口座に設けられる勘定は、特定非課税管理勘定（成長投資枠）及び特定累積投資勘定（つみたて投資枠）の併用が可能ですが、特定非課税管理勘定及び特定累積投資勘定における投資額の総額は1,800万円が上限となります。

(イ) 出資等減少分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る利益を超える金銭の分配のうち、一時差異等調整引当額の増加額以外のもの（以下「出資等減少分配」といいます。）は、出資総額等の減少額として取扱われ、この金額のうち本投資法人の税務上の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（注1）として上記（ア）における配当等の額と同様の課税関係が適用されます。

また、出資等減少分配額のうちみなし配当を上回る金額は投資口の譲渡に係る収入金額（注2）として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注3）を算定し、投資口の譲渡損益の額（注4）を計算します。この譲渡損益の取扱いとは下記（ウ）の投資口の譲渡の場合と同様になります。

出資等減少分配を受けた後の投資口の取得価額は、この出資等減少分配を受ける直前の投資口の取得価額から、出資等減少分配に係る譲渡原価を控除した金額となります。

(ウ) 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が本上場投資口を譲渡した際の譲渡益の取扱いについては、株式を譲渡した場合と同様に、株式等の譲渡所得等として原則20%（所得税15%、地方税5%）の税率による申告分離課税の対象となります。

本上場投資口の譲渡損が生じた場合は、他の上場株式等の譲渡所得等の金額との相殺は認められますが、一般株式等（上場株式等以外の株式等をいいます。）に係る譲渡所得等の金額との相殺は認められません。また、株式等の譲渡所得等の合計額が損失となった場合には、その損失は他の所得と相殺することはできません。但し、本上場投資口を金融商品取引業者等を通じて譲渡等した場合は、以下の特例の対象となります。なお、2037年12月31日までの各年分の株式等に係る譲渡所得等に課される所得税の額に対して2.1%の税率により復興特別所得税が課されます。

※2016年1月1日以降、株式等は上場株式等（金融商品取引所に上場されている株式、投資口等や国債、地方債、公募公社債等をいいます。）と一般株式等（上場株式等以外の株式等をいいます。）に区分され、株式等を譲渡した場合はそれぞれ別々の申告分離課税制度となりました。

A. 申告分離課税による税率は、以下のとおりとなります。

本上場投資口を 譲渡した時期	申告分離課税 による税率 (所得税及び 住民税の合計)	所得税	住民税
2014年1月1日から 2037年12月31日まで	20.315%	15.315%(※)	5%
2038年1月1日以降	20%	15%	5%

(※)2037年12月31日までの所得税率には、復興特別所得税(所得税の2.1%相当)を含みます。

- B. その年分の上場株式等に係る譲渡損失の金額があるとき、又はその年の前年以前3年内の各年に生じた上場株式等に係る譲渡損失の金額(前年以前に既に控除したものを除きます。)があるときは、これらの損失の金額を上場株式等に係る配当所得等の金額(上場株式等に係る利子所得の金額および配当所得の金額で、申告分離課税を選択したものに限ります。)から控除することができます。
- C. 上場株式等の譲渡等により生じた譲渡損失のうちその譲渡日の属する年分の上場株式等に係る譲渡所得等の金額の計算上控除しきれない金額(上記B.の適用を受けている場合には適用後の金額)は、一定の要件の下で、その年の翌年以後3年内の各年分の上場株式等に係る譲渡所得等の金額からの繰越控除が認められます。この規定の適用を受ける場合は、譲渡損失が生じた年以降、連続して確定申告書及び譲渡損失の金額の計算に関する明細書等の提出が必要となります。
- D. 金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座内において譲渡等した場合の所得に関しては、源泉徴収で課税関係を終了させる確定申告不要の選択が認められます。源泉税率は、20%(所得税15%、住民税5%)となります(2037年12月31日までの間の譲渡等については復興特別所得税が併せて源泉徴収されます。)
- E. 金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座内に上場株式等の配当等を受け入れることを選択した場合において、その年中にその源泉徴収選択口座内における上場株式等の譲渡損失の金額があるときは、その年中に受け入れた源泉徴収選択口座内における上場株式等の配当等の額の総額からその譲渡損失の金額を控除した金額に対して源泉徴収税率を適用して所得税の計算が行われます。
- F. 2014年1月1日から2027年12月31日までの期間、少額投資非課税制度(NISA)に基づき、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定に係るもの(2014年1月1日から2023年12月31日までの期間における新規投資額で毎年100万円を上限。ただし、2016年分以降は120万円を上限。)について、非課税口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間に、金融商品取引業者等への売委託による方法等により上場株式等を譲渡した場合には、当該譲渡による譲渡所得等については、所得税及び住民税が課税されません。
- G. 2024年1月1日以後、少額投資非課税制度に基づき、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座内において管理されている上場株式等のうち、特定非課税管理勘定(成長投資枠)に係るもの(2024年1月1日以後における新規投資額で毎年240万円、総額1,200万円を上限。)について、非課税口座に特定非課税管理勘定を設けた日以後に、金融商品取引業者等への売委託による方法等により上場株式等を譲渡した場合には、その譲渡所得等については、所得税及び住民税が課税されません。なお、非課税口座を開設できるのは、その年の1月1日において満18歳以上である者に限ります。
- H. 未成年者少額投資非課税制度(ジュニアNISA)に基づき、金融商品取引業者等の営業所に開設した未成年者口座において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定に係るもの(2016年4月1日から2023年12月31日までの期間における新規投資額で毎年80万円を上限。)又は継続管理勘定に係るものについて、未成年者口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間又は継続管理勘定を設けた日から未成年者口座を開設した者がその年1月1日において18歳である年の前年12月31日までの間に、金融商品取引業者等への売委託による方法等により上場株式等を譲渡した場合には、その譲渡所得等については、所得税及び住民税が課税されません。
- ※本①(ウ)F及びGにおける非課税口座並びに①(ウ)Hにおける未成年者口座で譲渡損失が生じて、①(ウ)Bの上場株式等に係る配当所得等の金額からの控除及び①(ウ)Eの上場株式等の配当等の額からの控除、並びに①(ウ)Cの譲渡損失の繰越控除は適用できません。

(ご参考)

- (1) 2018年1月1日から2042年12月31日までの25年間、非課税累積投資契約に係る非課税措置（通称つみたてNISA）に基づき、非課税口座に累積投資勘定を設けた年の1月1日から20年以内に、その累積投資勘定に管理されている一定の公募等株式投資信託（2018年1月1日から2023年12月31日までの期間における新規投資額で毎年40万円を上限。）の受益権を譲渡した場合、その譲渡所得等についても、所得税及び住民税が課税されないこととされています。しかし、本投資法人の投資口自体はつみたてNISAの対象となる一定の公募等株式投資信託には該当しないこととされています。
- (2) 2024年1月1日以後、特定非課税累積投資契約に係る非課税措置に基づき、非課税口座に特定累積投資勘定（つみたて投資枠）を設けた日以後に、その特定累積投資勘定に管理されている一定の公募等株式投資信託（2024年1月1日以後における新規投資額で毎年120万円、総額1,800万円を上限。）の受益権を譲渡した場合、その譲渡所得等についても、所得税及び住民税が課税されないこととされています。しかし、本投資法人の投資口自体は対象となる一定の公募等株式投資信託には該当しないこととされています。
- (3) 2023年12月31日までに非課税口座に設けられる勘定は、毎年、非課税管理勘定（一般NISA）又は累積投資勘定（つみたてNISA）のいずれかに限ります。
- (4) 2024年1月1日以後に非課税口座に設けられる勘定は、特定非課税管理勘定（成長投資枠）及び特定累積投資勘定（つみたて投資枠）の併用が可能ですが、特定非課税管理勘定及び特定累積投資勘定における投資額の総額は1,800万円が上限となります。

② 法人投資主の税務

(ア) 配当等の額に係る税務

法人投資主が本上場投資口に係り受け取る配当等の額は、原則として分配の決議のあった日の属する投資主の事業年度において収益計上されます。配当等の額を受け取る際には20%の税率により源泉徴収がされます。

但し、2014年1月1日以後に受け取るべき本上場投資口の配当等の額については15%に軽減されています（源泉徴収される地方税はありません。）。

法人税の計算上、本投資法人から受け取る配当等の額については、受取配当等の益金不算入の規定の適用はなく、源泉税については納付すべき法人税の計算上、所得税額控除の対象となります。また、2037年12月31日までの間、源泉徴収される配当等の額に係る所得税の額に対して2.1%の税率により復興特別所得税が源泉徴収されます。源泉徴収された復興特別所得税は、法人税の額から控除されます。

2023年10月1日以後、本投資法人の発行済投資口の総口数の3分の1超を配当等の額に係る基準日等において保有する一定の法人投資主が本投資法人から配当等の額を受け取る場合には、所得税の源泉徴収はありません。

所得税の源泉徴収税率は、以下のとおりとなります。

本投資法人の配当等の額の支払開始時期	源泉徴収税率 (所得税のみ)	所得税	住民税
2014年1月1日から 2037年12月31日まで	15.315%	15.315% (※)	0%
2038年1月1日以降	15%	15%	0%

(※)2037年12月31日までの所得税率には、復興特別所得税（所得税の2.1%相当）を含みます。

(イ) 出資等減少分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る出資等減少分配額のうち本投資法人の税務上の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（注1）として上記（ア）における配当等の額と同様の課税関係が適用されます。

また、出資等減少分配額のうちみなし配当を上回る金額は投資口の譲渡に係る収入金額（注2）として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注3）を算定し、投資口の譲渡損益の額（注4）を計算します。この譲渡損益の取扱いは下記（ウ）の投資口の譲渡の場合と同様となります。

出資等減少分配を受けた後の投資口の取得価額は、この出資等減少分配を受ける直前の投資口の取得価額から、出資等減少分配に係る譲渡原価を控除した金額となります。

(ウ) 投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が投資口を譲渡した際の取扱いについては、有価証券の譲渡として、原則として約定日の属する事業年度に譲渡損益を計上します。

③ 投資法人の税務

(ア) 配当等の額の損金算入要件

税法上、一定の要件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、配当等の額を損金に算入することが認められています。

配当等の額を損金算入するために留意すべき主要な要件は次の通りです。

- A. 配当等の額が配当可能利益の額の90%超（又は金銭の分配の額が配当可能額の90%超）であること
- B. 他の法人（租税特別措置法施行規則に定める一定の法人を除きます。）の発行済株式又は出資（匿名組合に対する出資を含みます。）の総数又は総額の50%以上（割合の判定にあたっては、匿名組合を通じて間接的に保有する株式等を含めて判定します。）を有していないこと
- C. 機関投資家（投資法人の課税の特例に規定するものをいいます。）以外の者から借入を行っていないこと
- D. 事業年度の終了時において同族会社のうち投資法人の課税の特例に定めるものに該当していないこと
- E. 投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨が投資法人の規約において記載されていること
- F. 事業年度の終了時において発行済の投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること

(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。

(注) 1. みなし配当の金額は次のように計算されます。なお、この金額は本投資法人からお知らせします。

みなし配当の金額＝出資等減少分配額－投資主の所有投資口に相当する投資法人の税務上の資本金等の額

2. 投資口の譲渡に係る収入金額は、以下の通り算定されます。

投資口の譲渡に係る収入金額＝出資等減少分配額－みなし配当金額（注1）

3. 投資主の譲渡原価は次の算式により計算されます。

出資等減少分配直前の投資口× の取得価額	投資法人の出資等減少分配による出資総額等減少額 ────────────────── 投資法人の税務上の前々期末の簿価純資産価額（前々期末時から 当該出資等減少分配の直前の時までの間に、税務上の資本金等の額 又は連結個別資本金等の額が増加し又は減少した場合には、その増 加した金額を加算し又はその減少した金額を控除した金額となりま す。）
-------------------------	---

※この割合は小数点第3位未満の端数がある時は切り上げとなります。この割合に関しては、本投資法人からお知らせすることになっています。

4. 投資口の譲渡損益は次のように計算されます。

投資口の譲渡損益の額＝譲渡収入金額（注2）－譲渡原価の額（注3）

5 【運用状況】

(1) 【投資状況】

(2025年12月31日現在)

資産の種類	内容等による区分	地域等	価格 (貸借対照表計上額) (百万円)	投資比率 (%)
不動産	—	東京23区	733,636	50.6
		うち都心5区	486,738	33.6
		東京周辺都市部	27,665	1.9
		地方都市部	126,126	8.7
		小計	887,428	61.3
その他の資産	不動産又は不動産の賃借権若しくは地上権を主な信託財産とする信託受益権	東京23区	369,670	25.5
		うち都心5区	274,209	18.9
		東京周辺都市部	88,627	6.1
		地方都市部	65,383	4.5
		小計	523,682	36.1
	預金・その他資産	37,720	2.6	
	その他の資産合計	561,402	38.7	
資産総額			1,448,831	100.0

	金額 (百万円)	資産総額に対する比率 (%)
負債総額	719,649	49.7
純資産総額	729,181	50.3

- (注) 1. 上表における不動産（不動産の賃借権、地上権を含めて「不動産等」といいます。）及び不動産等を主な信託財産とする信託受益権に係る信託不動産は、いずれもテナントに対する賃貸用であり、主たる用途がオフィスである建物及びその敷地です。
2. 上表の「投資比率」は、本投資法人の資産総額に対する当該資産の価格（貸借対照表計上額）の比率（小数点第1位未満を四捨五入）です。
3. 上表における不動産及び不動産等を主な信託財産とする信託受益権に係る信託不動産の「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。
4. 上表における「預金・その他資産」には、信託財産内の預金、敷金及び保証金、建設仮勘定（信託建設仮勘定を含みます。）が含まれています。なお、上表における不動産等を主な信託財産とする信託受益権に係る信託不動産には、信託財産内の預金は含まれていません。
5. 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G Tタワー共有床組合（民法第667条に規定する組合）への出資持分（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G Tタワーとして一括して記載しています。
6. 「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、本書中の他の箇所においても同様です。

(2) 【投資資産】

① 【投資有価証券の主要銘柄】

信託受益権及び任意組合出資持分については、後記「③その他投資資産の主要なもの」をご参照下さい。その他には該当事項はありません。

② 【投資不動産物件】

投資不動産については、後記「③その他投資資産の主要なもの」に一括表記しており、同項記載以外に投資不動産物件はありません。

③ 【その他投資資産の主要なもの】

本投資法人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あわせて「③その他投資資産の主要なもの」に含めて記載しています（以下「5運用状況」においては、本投資法人が2025年12月31日現在において保有する不動産及び信託受益権に係る信託不動産を「本件不動産」といいます。）。なお、任意組合出資持分につきましては、不動産に含めて記載しています。

(ア) 投資不動産物件及び信託不動産の価格及び投資比率

以下は2025年12月31日現在の本件不動産の価格及び投資比率等を示しています。本件不動産（但し、下記「虎ノ門琴平タワー」及び「NBF銀座通りビル」についてはそれぞれ敷地の賃借権及び地上権を含みます。）は、いずれもテナントに対する賃貸用であり、主たる用途がオフィスである建物及びその敷地です。

地域区分	物件名称	取得価格 (千円)	貸借対照表 計上額 (千円)	価格(不動産 鑑定評価額) (千円)	不動産 鑑定機関	投資比率 (%)			
東京 23区	都心 5区	新宿三井ビルディング	170,000,000	175,537,937	184,000,000	大和	11.2		
		飯田橋グラン・ブルーム	138,909,102	135,523,998	154,000,000	大和	9.1		
		六本木ティーキューブ	62,800,000	62,129,469	63,200,000	大和	4.1		
		西新宿三井ビルディング	45,392,204	31,915,468	46,100,000	大和	3.0		
		セレスティン芝三井ビルディング	42,000,000	41,134,739	47,200,000	大和	2.8		
		NBF品川タワー	36,300,000	37,303,912	47,700,000	大和	2.4		
		NBFプラチナタワー	31,000,000	25,321,171	60,800,000	谷澤	2.0		
		NBFコモディオ汐留	28,800,000	27,591,934	35,800,000	大和	1.9		
		G-BASE田町	28,200,000	26,674,626	29,100,000	大和	1.9		
		虎ノ門琴平タワー	24,543,000	17,026,000	34,300,000	大和	1.6		
		NBF渋谷ガーデンフロント	20,269,000	19,878,480	37,200,000	谷澤	1.3		
		NBF銀座通りビル	17,000,000	17,425,076	19,000,000	大和	1.1		
		新宿三井ビルディング二号館	16,285,400	15,775,462	19,600,000	谷澤	1.1		
		興和西新橋ビルB棟	13,536,200	11,710,476	13,400,000	谷澤	0.9		
		リバーシティM-SQUARE	13,350,000	11,167,859	13,500,000	大和	0.9		
		新橋M-SQUARE	11,900,000	11,061,277	15,100,000	大和	0.8		
		NBF虎ノ門ビル(底地)	11,416,000	11,869,021	18,600,000	大和	0.8		
		グラントウキョウサウスタワー	9,398,168	9,441,945	9,610,000	大和	0.6		
		NBF ALLIANCE	9,126,000	9,562,539	13,700,000	大和	0.6		
		四谷メディカルビル	8,800,000	7,512,403	7,460,000	大和	0.6		
		NBF渋谷イースト	8,000,000	8,279,706	11,000,000	大和	0.5		
		NBF高輪ビル	6,667,200	6,027,755	7,850,000	谷澤	0.4		
		NBF赤坂山王スクエア	6,250,000	6,277,029	8,140,000	大和	0.4		
		NBF神田須田町ビル	5,960,000	5,086,939	8,680,000	大和	0.4		
		NBF小川町ビルディング	5,420,000	5,400,299	6,600,000	大和	0.4		
		住友電設ビル	5,365,000	4,796,836	5,360,000	谷澤	0.4		
		NBF東銀座スクエア	5,200,000	4,232,236	7,990,000	大和	0.3		
		日本橋兜町M-SQUARE	4,850,000	4,257,858	5,570,000	大和	0.3		
		NBF八丁堀テラス	4,528,349	4,101,664	5,540,000	谷澤	0.3		
		龍角散ビル	4,050,000	4,327,607	5,270,000	大和	0.3		
		神宮前M-SQUARE	3,700,000	2,596,703	4,320,000	大和	0.2		
		都心5区計		799,015,623	760,948,440	945,690,000	-	52.6	
		東京 23区	豊洲	豊洲ベイサイドクロスタワー	80,100,000	78,755,379	80,900,000	大和	5.3
				NBF大崎ビル	66,660,000	59,991,582	87,400,000	大和	4.4
				ゲートシティ大崎	57,281,060	47,525,115	72,000,000	大和	3.8
				NBF豊洲キャナルフロント	35,200,000	27,034,033	38,500,000	大和	2.3
上野イーストタワー	35,000,000			32,031,252	42,300,000	大和	2.3		
NBF豊洲ガーデンフロント	25,018,000			21,221,922	30,100,000	大和	1.6		
大崎ブライトコア・ブライトブラザ	24,380,000			22,582,726	25,600,000	大和	1.6		
中目黒GTタワー	23,856,000			15,801,952	21,000,000	谷澤	1.6		
大崎ブライトタワー	13,970,000			13,384,632	14,700,000	大和	0.9		
NBF池袋イースト	8,630,000			8,798,767	14,300,000	大和	0.6		
東五反田スクエア	8,350,000			6,796,004	9,050,000	大和	0.5		
NBF池袋タワー	4,695,000			4,152,394	6,000,000	大和	0.3		
NBF池袋シティビル	4,428,000			4,282,696	5,820,000	大和	0.3		
東京23区計				1,186,583,683	1,103,306,900	1,393,360,000	-	78.1	

地域区分	物件名称	取得価格 (千円)	貸借対照表 計上額 (千円)	価格(不動産 鑑定評価額) (千円)	不動産 鑑定機関	投資比率 (%)
東京 周辺 都市部	調布サウスゲートビル	9,320,000	7,293,407	9,240,000	大和	0.6
	横浜三井ビルディング	43,190,000	43,590,231	44,200,000	大和	2.8
	フロンティア武蔵小杉N棟・S棟	29,000,000	29,503,891	30,500,000	大和	1.9
	横浜STビル	16,749,300	15,533,571	23,700,000	谷澤	1.1
	パレール三井ビルディング	3,800,000	3,151,242	4,990,000	大和	0.3
	シーノ大宮ノースウィング	16,816,345	13,356,485	24,300,000	谷澤	1.1
	NBF浦和ビル	2,000,000	1,835,672	2,230,000	大和	0.1
	NBF松戸ビル	2,455,000	2,029,180	2,550,000	谷澤	0.2
東京周辺都市部計		123,330,645	116,293,682	141,710,000	-	8.1
地方 都市部	NBF CONNECT SAPPORO	13,800,000	13,897,617	14,600,000	大和	0.9
	札幌エルプラザ	4,404,405	2,871,483	9,240,000	谷澤	0.3
	NBF札幌南二条ビル	1,870,300	1,682,974	1,740,000	谷澤	0.1
	Dタワー富山	9,000,000	9,200,066	9,240,000	谷澤	0.6
	三井住友銀行名古屋ビル	14,900,000	14,419,538	16,900,000	大和	1.0
	名古屋三井ビルディング新館	13,200,000	13,077,899	15,300,000	大和	0.9
	名古屋三井ビルディング本館	13,050,000	13,949,395	14,300,000	大和	0.9
	NBF名古屋広小路ビル	7,232,000	5,919,911	6,790,000	大和	0.5
	中之島三井ビルディング	44,000,000	44,157,319	46,500,000	大和	2.9
	アクア堂島NBFタワー	17,810,000	14,200,467	22,400,000	大和	1.2
	中之島セントラルタワー	14,900,000	13,171,252	20,200,000	谷澤	1.0
	信濃橋三井ビルディング	14,400,000	10,124,320	14,000,000	大和	0.9
	堺筋本町センタービル	12,700,000	12,979,570	16,200,000	大和	0.8
	淀屋橋フレックスタワー	9,833,000	8,203,695	10,600,000	谷澤	0.6
	広島袋町ビルディング	2,215,000	1,739,519	2,390,000	谷澤	0.1
	NBF松山日銀前ビル	3,310,000	2,717,828	4,040,000	大和	0.2
博多祇園M-SQUARE	8,000,000	6,033,403	13,800,000	大和	0.5	
NBF熊本ビル	4,500,000	3,164,171	4,880,000	大和	0.3	
地方都市部計		209,124,705	191,510,436	243,120,000	-	13.8
ポートフォリオ合計(70棟)		1,519,039,034	1,411,111,019	1,778,190,000	-	100.0

(ご参考)

取得予定物件の状況

地域区分	物件名称	取得予定価格 (千円)	取得予定日	価格(不動産鑑定評価額) (千円)
東京 23区	都心 5区 日本橋本町M-SQUARE	32,108,000	2026年3月31日	32,800,000
東京23区	豊洲ベイサイドクロスタワー (追加取得)	14,810,000	2026年3月31日	16,000,000

譲渡予定物件の状況

地域区分	物件名称	譲渡予定価格 (千円)	譲渡予定日	価格(不動産鑑定評価額) (千円)
東京 23区	都心 5区 住友電設ビル	10,000,000	2026年6月30日	5,360,000
地方都市部	NBF札幌南二条ビル	1,900,000	2026年7月1日	1,740,000

(注) 1. 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、貸借対照表計上額及び価格(不動産鑑定評価額)です。

2. 上表の「価格(不動産鑑定評価額)」は、2025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。表中では、株式会社谷澤総合鑑定所を「谷澤」、大和不動産鑑定株式会社を「大和」と表示しています。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「日本橋本町M-SQUARE」、「豊洲ベイサイドクロスタワー(追加取得)」の「価格(不動産鑑定評価額)」は、2025年11月30日時点の評価額を記載しています。

3. 上表の「取得価格」は、本投資法人と売主の間の売買契約等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。
4. 上表の「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）と長期前払費用との合計の取得価額（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。
5. 「NBF虎ノ門ビル（底地）」は2025年1月6日付で建物を譲渡しました。取得価格は、物件取得時の土地取得価格です。
6. 「グラントウキョウサウスタワー」の取得価格は、2021年1月8日の取得価格（以下、「本取得価格」といいます。）から、本取得価格に2024年3月28日の一部譲渡対象の持分割合（約80%）を乗じた価格を減じた価格です。
7. 「NBF八丁堀テラス」の取得価格は、NBF新川ビル（東館及びメゾンニューリバー、NBF八丁堀テラス）の取得価格を2020年6月30日を価格時点とする株式会社谷澤総合鑑定所の鑑定評価額の比率で按分し、算出した金額です。
8. 投資比率は、取得価格合計に対する比率の小数点第1位未満を四捨五入して求めています。

(イ) 投資不動産物件及び信託不動産の内容

A. 投資不動産物件及び信託不動産の概要

本件不動産の概要は下記記載の通りです。

本件不動産はいずれもテナントに対するオフィスを主たる用途とした賃貸を主要な目的とする建物及びその敷地ですが、一部の建物には、ホテルや住居などを用途とした賃貸部分が部分的に含まれています。

特段の記載がない限り、下記の地積、建物構造、延床面積、建築時期、建物用途（種類）はいずれも登記簿の記載に基づいています。また、取得価格は、本件不動産又は本件不動産を主な信託財産とする信託受益権の売主と本投資法人との間の売買契約等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。

本件不動産につき、隣地土地との間で越境がある場合には、隣地所有者との間の越境に関する確認書が存在する場合と存在しない場合とがあり、以下では重要性が高いと思われるもののみを記載することとしています。

また、本件不動産又は本件不動産を主な信託財産とする信託受益権につき、売主が瑕疵担保責任あるいは表明保証責任を負担するか否か、また負担する場合の期間や内容については記載していません。

なお、下記の不動産概要及び特記事項は、特段の記載がない限り、2025年12月31日現在、資産運用会社が認識しているものです。

物件の名称	新宿三井ビルディング	
特定資産の種類	不動産	
所在地（住居表示）	東京都新宿区西新宿二丁目1番1号	
土地	地積	14,449.38㎡
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付56階建
	延床面積	179,696.87㎡
	所有形態	所有権100%
	建築時期	1974年9月30日
	用途	事務所
取得年月日	2021年1月8日	
取得価格	170,000,000,000円	
信託受託者	-	
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、本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。 ②本物件には、点検・記録等の管理を実施すべきアスベストを含有する吹付け材の使用が確認されていますが、安定した状態であり、健康被害を及ぼす状態ではありません。今後は状況に応じて撤去又は封じ込め等を行っていく予定です。	

物件の名称	飯田橋グラン・ブルーム	
特定資産の種類	不動産	
所在地（住居表示）	東京都千代田区富士見二丁目10番2号	
土地	地積	11,061.91㎡（敷地全体）
	用途地域	商業地域
	所有形態	（ア）所有権（敷地権割合約39.54%） （イ）所有権（敷地権割合約18.17%） （ウ）所有権（敷地権割合約13.13%）
建物	構造	鉄骨造陸屋根地下2階付30階建
	延床面積	122,280.29㎡（建物全体）
	所有形態	所有権（区分所有）
	建築時期	2014年4月23日
	所有階・床面積・用途等	所有階：（ア）1階～3階の一部 店舗 4,070.86㎡ 6階の一部、9階、10階、15階～22階 事務所 27,079.40㎡ （イ）23階～27階 事務所 13,228.80㎡ （ウ）8階の一部及び28階～30階 事務所 9,199.50㎡ 所有割合：（ア）専有面積割合で約41.10%に相当 （イ）専有面積割合で約17.45%に相当 （ウ）専有面積割合で約12.14%に相当
取得年月日	（ア）2021年9月30日 （イ）2022年3月31日 （ウ）2023年3月31日	
取得価格	138,909,102,000円 （ア）77,405,047,000円 （イ）36,104,055,000円 （ウ）25,400,000,000円	
信託受託者	-	
建物管理会社	三井不動産株式会社	
特記事項	<p>①本物件は、隣接するパークコート千代田富士見ザタワー及び教会棟と一体で開発されており、本物件の敷地とパークコート千代田富士見ザタワー及び教会棟の敷地は建築基準法に基づき一団地と認定されており、容積率、建ぺい率等の建築基準法の一定の規制については、一団地を本物件の敷地とみなして適用されます。</p> <p>②本投資法人は、本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。また、本物件の1階から6階の一部、7階から10階及び13階から30階は、各区分所有者と三井不動産株式会社の間で締結された「一元運用に関する覚書」の対象である「一元運用区画」であり、一元運用区画から生じる賃貸収益、賃貸費用は、各区分所有者が一元運用権利割合に応じて収受、負担しています。</p> <p>③本物件は区分所有建物であり、当該区分所有に係る規約の適用を受けます。なお、当該規約においては、区分所有権を譲渡する場合の他の区分所有者の優先交渉権、専有部分と敷地部分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。</p>	

物件の名称	六本木ティーキューブ	
特定資産の種類	信託受益権	
所在地（住居表示）	東京都港区六本木三丁目1番1号	
土地	地積	6,053.62㎡
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付27階建
	延床面積	60,978.17㎡
	所有形態	所有権100%
	建築時期	2003年9月30日
	用途	事務所、店舗、共同住宅、駐車場
取得年月日	2018年3月30日	
取得価格	62,800,000,000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	本投資法人は、本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これを転借人に転貸しています。	

物件の名称	西新宿三井ビルディング	
特定資産の種類	不動産	
所在地（住居表示）	東京都新宿区西新宿六丁目24番1号	
土地	地積	10,014.02㎡（敷地全体）
	用途地域	商業地域
土地	所有形態	(ア) 所有権（敷地権割合約3.67%） (イ) 所有権（敷地権割合約72.97%） (ウ) 所有権（敷地権割合約0.29%） (エ) 所有権（敷地権割合約0.03%） (オ) 所有権（敷地権割合約0.54%） (カ) 所有権（敷地権割合約0.28%） (キ) 所有権（敷地権割合約0.23%） (ク) 所有権（敷地権割合約0.50%）
	所有階・床面積・用途等	<p>構造 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付27階建</p> <p>延床面積 84,634.02㎡（建物全体）</p> <p>所有形態 所有権（区分所有及び区分所有の共有）</p> <p>建築時期 1999年4月28日</p> <p>所有階：(ア) 18階の区分所有権1,558.18㎡（18階の事務所部分） (イ) 区分所有権（事務所棟の1階～17階、19階・20階の事務所・店舗部分28,725.55㎡）及び区分所有部分（区分所有権の共有持分、21階～25階の事務所部分）の床面積合計8,006.38㎡に対する共有持分約28.73% (ウ) 区分所有部分（区分所有権の共有持分、21階～25階の事務所部分）の床面積合計8,006.38㎡に対する共有持分約1.53% (エ) 区分所有部分（区分所有権の共有持分、21階～25階の事務所部分）の床面積合計8,006.38㎡に対する共有持分約0.16% (オ) 区分所有部分（区分所有権の共有持分、21階～25階の事務所部分）の床面積合計8,006.38㎡に対する共有持分約2.85% (カ) 区分所有部分（区分所有権の共有持分、21階～25階の事務所部分）の床面積合計8,006.38㎡に対する共有持分約1.47% (キ) 区分所有部分（区分所有権の共有持分、21階～25階の事務所部分）の床面積合計8,006.38㎡に対する共有持分約1.22% (ク) 区分所有部分（区分所有権の共有持分、21階～25階の事務所部分）の床面積合計8,006.38㎡に対する共有持分約2.60%</p> <p>所有割合：(ア) 事務所棟の専有面積割合で約4.06%に相当 (イ) 事務所棟の専有面積割合で約81.05%に相当 (ウ) 事務所棟の専有面積割合で約0.32%に相当 (エ) 事務所棟の専有面積割合で約0.03%に相当 (オ) 事務所棟の専有面積割合で約0.60%に相当 (カ) 事務所棟の専有面積割合で約0.31%に相当 (キ) 事務所棟の専有面積割合で約0.26%に相当 (ク) 事務所棟の専有面積割合で約0.54%に相当</p>
取得年月日	(ア) 2002年9月30日 (イ) 2006年4月24日 (ウ) 2011年12月6日 (エ) 2012年11月1日 (オ) 2013年12月16日 (カ) 2016年7月21日 (キ) 2019年7月26日 (ク) 2023年9月7日	
取得価格	45,392,204,173円 (ア) 1,603,393,173円 (イ) 43,300,000,000円 (ウ) 98,805,000円 (エ) 8,250,000円 (オ) 135,000,000円 (カ) 68,250,000円 (キ) 57,342,000円 (ク) 121,164,000円	
信託受託者	—	
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、本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。また、本物件の3階から25階は各区分所有者と三井不動産株式会社の間で締結された「一元運用に関する覚書」の対象である「一元運用区画」であり、一元運用区画から生じる賃貸収益、賃貸費用は、各区分所有者が一元運用権利割合に応じて收受、負担しています。
	②本物件は、区分所有建物であり、当該区分所有に係る規約等の適用を受けます。なお、当該規約においては、区分所有権を譲渡する場合の他の区分所有者の優先的な買取権などが定められています。また、共有持分を取得したため、当該共有に係る規約等の適用を受けます。なお、当該規約等においては、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。

物件の名称	セレスティン芝三井ビルディング		
特定資産の種類	不動産		
所在地（住居表示）	東京都港区芝三丁目23番1号		
土地	地積	7,679.46㎡	
	用途地域	商業地域、近隣商業地域	
	所有形態	所有権100%（敷地権） （ア）所有権（敷地権割合約47.48%） （イ）所有権（敷地権割合約52.52%）	
建物	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付17階建	
	延床面積	59,918.71㎡	
	所有形態	所有権100%	
	建築時期	2002年4月1日	
	所有階・床面積・用途等	（ア） 所有階：1階 店舗 746.77㎡（持分60%） 3階 事務所 2,454.94㎡（持分60%） 4階～9階 事務所 14,737.62㎡（持分100%） （イ） 所有階：1階 店舗 746.77㎡（持分40%） 3階 事務所 2,454.94㎡（持分40%） 10階～13階 事務所 9,825.08㎡（持分100%） 地下1階、1階、14階～17階 ホテル 9,370.87㎡（持分100%）	
取得年月日	（ア） 2013年5月31日 （イ） 2018年3月30日		
取得価格	42,000,000,000円 （ア） 22,500,000,000円 （イ） 19,500,000,000円		
信託受託者	—		
建物管理会社	三井不動産株式会社		
特記事項	本投資法人は、本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これを転借人に転貸しています。		

物件の名称	N B F 品川タワー	
特定資産の種類	信託受益権	
所在地（住居表示）	東京都港区港南二丁目16番5号	
土地	地積	20,476.14㎡（敷地全体）
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権の共有持分（53分の16）を信託財産とした信託受益権の準共有持分（60%） （上記地積の約18.1%相当）
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3階付33階建（建物全体）
	延床面積	222,346.26㎡（建物全体）
	所有形態	N B F 品川タワーを信託財産とした信託受益権の準共有持分（60%） （N B F 品川タワーは隣接する品川グラウンドセントラルタワーと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53分の16です。） （上記延床面積の約18.1%相当）
	建築時期	2003年4月1日
	所有階	地下3階～地上29階（信託財産の専有部分及び共用部分）
	用途	事務所・店舗
取得年月日	2011年9月1日	
取得価格	36,300,000,000円	
信託受託者	三菱U F J 信託銀行株式会社	
建物管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社	
特記事項	①本物件は信託受益権の準共有持分であり、本投資法人は他の準共有者との間で準共有者に係る協定等の適用を受けます。なお、本協定において準共有持分を譲渡する場合の他の準共有者の優先的な買取権、準共有に係る分割請求の禁止などが定められています。	
	②本物件は区分所有建物であり、当該区分所有に係る規約等の適用を受けます。	
	③一部の土地については、他の所有者との間で相互に地上権を設定しています。	

物件の名称	N B F プラチナタワー	
特定資産の種類	信託受益権	
所在地（住居表示）	東京都港区白金一丁目17番3号	
土地	地積	4,373.93㎡
	用途地域	商業地域、準工業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付26階建
	延床面積	48,762.65㎡
	所有形態	所有権100%
	建築時期	2005年11月21日
	用途	事務所・店舗
取得年月日	2006年3月31日	
取得価格	31,000,000,000円	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
建物管理会社	三井不動産ファシリティーズ株式会社	
特記事項	①本物件は、2つの信託により構成されていますが、本投資法人は、双方の信託受益権を取得することによって、本物件を実質的に100%所有しています。	
	②本敷地に関しては、「東京都環境確保条例」の規定に従い、東京都と協議の上で、東京都土壌汚染対策指針に従って策定された、東京都が適正なものと認めた計画に従い、土壌汚染対策を行い、これを完了しています。	

物件の名称	N B F コモディオ汐留	
特定資産の種類	信託受益権	
所在地（住居表示）	東京都港区東新橋二丁目14番1号	
土地	地積	3,862.61㎡
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
	延床面積	28,796.14㎡
	所有形態	所有権100%
	建築時期	2006年7月10日
	用途	事務所
取得年月日	2012年7月2日	
取得価格	28,800,000,000円	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
建物管理会社	三井不動産ファシリティーズ株式会社	
特記事項	本敷地に関しては、「東京都環境確保条例」に基づく土壤汚染状況調査及び汚染拡散防止措置を行い、これを完了しています。	

物件の名称	G - B A S E 田町	
特定資産の種類	信託受益権	
所在地（住居表示）	東京都港区芝五丁目29番11号	
土地	地積	2,445.37㎡
	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18階建
	延床面積	17,764.27㎡
	所有形態	所有権100%
	建築時期	2018年1月10日
	用途	事務所、店舗
取得年月日	(ア) 2019年3月29日（持分70%相当） (イ) 2019年4月25日（持分30%相当）	
取得価格	28,200,000,000円 (ア) 19,740,000,000円 (イ) 8,460,000,000円	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
建物管理会社	グローブシップ株式会社	
特記事項	本敷地の一部には都市計画道路（計画幅員36m）が計画決定しており、現況の道路境界線より約3.4m後退した部分が当該都市計画道路予定部分（約52㎡）となり建築制限があります。	

物件の名称	虎ノ門琴平タワー		
特定資産の種類	不動産		
所在地（住居表示）	東京都港区虎ノ門一丁目2番8号		
土地	地積	2,291.42㎡（敷地全体）	
	用途地域	商業地域	
	所有形態	（ア）地上権1,256.19㎡の準共有持分（492,557/621,044） （イ）1,035.23㎡の地上権及び地役権	
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26階建	
	延床面積	29,353.21㎡（建物全体）	
	所有形態	所有権（区分所有）	
	建築時期	2004年11月13日	
	所有階・床面積・用途等	（ア）事務所（事務所棟4階から25階）	16,784.72㎡
	（イ）事務所（事務所棟4階から25階）	16,784.72㎡	（持分1,192,222/1,684,779）
取得年月日	（ア） 2004年11月30日 （イ） 2006年4月24日		
取得価格	24,543,000,000円 （ア） 6,043,000,000円 （イ） 18,500,000,000円		
信託受託者	—		
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、本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規約の適用を受けます。なお、当該規約においては、区分所有権を譲渡する場合の他の区分所有者優先交渉権又は優先買取権、専有部分と敷地部分の分離処分の禁止、分有形態にある土地の利用権の相互利用などが定められています。 ③本敷地の一部には都市計画道路（計画幅員30m）が計画決定しており、現況の道路境界線より約1.9m後退した部分が当該都市計画道路予定部分（81.70㎡）となり建築制限があります。		

物件の名称	NBF渋谷ガーデンフロント		
特定資産の種類	不動産		
所在地（住居表示）	東京都渋谷区渋谷三丁目25番18号、26番3号		
土地	地積	3,750.71㎡	
	用途地域	商業地域	
	所有形態	所有権100%	
建物	構造	NBF渋谷ガーデンフロント：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建 NBF渋谷ガーデンフロントアネックス：鉄骨造合金メッキ鋼板葺平家建	
	延床面積	NBF渋谷ガーデンフロント： 22,393.57㎡ NBF渋谷ガーデンフロントアネックス：256.97㎡	
	所有形態	所有権100%	
	建築時期	2003年9月30日	
	用途	NBF渋谷ガーデンフロント：事務所、駐車場、機械室 NBF渋谷ガーデンフロントアネックス：店舗、駐車場	
取得年月日	（ア） 2004年2月2日（所有権の共有持分50%） （イ） 2013年3月29日（所有権の共有持分50%）		
取得価格	20,269,000,000円 （ア） 8,700,000,000円 （イ） 11,569,000,000円		
信託受託者	—		
建物管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社		
注記	呼称は、「NBF渋谷ガーデンフロント」及び「NBF渋谷ガーデンフロントアネックス」を合わせて「NBF渋谷ガーデンフロント」とします。		

物件の名称	N B F 銀座通りビル	
特定資産の種類	信託受益権	
所在地（住居表示）	東京都中央区銀座五丁目7番5号	
土地	地積	425.60㎡（敷地全体）
	用途地域	商業地域
	所有形態	借地権183.43㎡ 所有権242.17㎡
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建
	延床面積	3,408.79㎡
	所有形態	所有権100%
	建築時期	1990年6月12日 1997年9月30日増築
	用途	事務所・店舗
取得年月日	2007年4月25日	
取得価格	17,000,000,000円	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
建物管理会社	日本管財株式会社	
特記事項	①本敷地の一部が借地（183.43㎡）であり、本借地の現状を変更する場合などには、本借地所有者の承諾が必要になります。また、借地権を信託財産とする信託に係る信託受益権を譲渡する際には、本借地所有者の承諾及び承諾料の支払が必要となります。	
	②本投資法人は、本信託受益権を売却しようとするときは、その旨を売主に対して書面で通知し、売主が購入を希望する場合には、売買条件について誠意をもって協議を行うこととされています。	

物件の名称	新宿三井ビルディング二号館	
特定資産の種類	信託受益権	
所在地（住居表示）	東京都新宿区西新宿三丁目2番11号	
土地	地積	2,980.64㎡
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%
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4階付18階建
	延床面積	27,685.90㎡
	所有形態	所有権100%
	建築時期	1983年10月19日
	用途	事務所、店舗、診療所、駐車場、機械室
取得年月日	2001年5月23日	
取得価格	16,285,400,000円	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
建物管理会社	三井不動産ファシリティーズ株式会社	
特記事項	本物件には、点検・記録等の管理を実施すべきアスベストを含有する吹付け材の使用が確認されていますが、安定した状態であり、健康被害を及ぼす状態ではありません。今後は状況に応じて撤去又は封じ込め等を行っていく予定です。	

物件の名称	興和西新橋ビルB棟		
特定資産の種類	信託受益権		
所在地（住居表示）	東京都港区西新橋二丁目14番1号		
土地	地積	2,444.94㎡（敷地全体）	
	用途地域	商業地域	
土地	所有形態	(ア) 2,377.04㎡の所有権（共有持分約87.17%） (イ) 141.55㎡の所有権（共有持分約6.67%） (ウ) 55.53㎡の所有権（共有持分約5.75%） (エ) 291.19㎡の所有権（共有持分約15.88%）及び86.47㎡の所有権（共有持分約9.26%） (オ) 141.55㎡の所有権（共有持分約10.00%）	
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付16階建	
	延床面積	20,180.42㎡（建物全体）	
	所有形態	所有権（区分所有及び区分所有の共有）	
	建築時期	1994年8月29日	
	所有階・床面積・用途等	(ア) 事務所及び倉庫部分	12,435.64㎡（うち持分1,000,000分の799,475）
		駐車場部分及び物置部分 住宅部分	1,101.77㎡（うち持分1,000,000分の830,050） 2,237.25㎡（持分100%）
	所有階・床面積・用途等	(イ) 事務所及び倉庫部分	12,435.64㎡（うち持分1,000,000分の4,346）
駐車場部分及び物置部分		1,101.77㎡（うち持分1,000,000分の3,683）	
所有階・床面積・用途等	(ウ) 事務所及び倉庫部分	12,435.64㎡（うち持分1,000,000分の3,635）	
	駐車場部分及び物置部分	1,101.77㎡（うち持分1,000,000分の3,081）	
所有階・床面積・用途等	(エ) 事務所及び倉庫部分	12,435.64㎡（うち持分1,000,000分の16,388）	
	駐車場部分及び物置部分	1,101.77㎡（うち持分1,000,000分の13,889）	
所有階・床面積・用途等	(オ) 事務所及び倉庫部分	12,435.64㎡（うち持分1,000,000分の5,477）	
	駐車場部分及び物置部分	1,101.77㎡（うち持分1,000,000分の4,642）	
所有階・床面積・用途等	(ア) 専有面積割合で約83.00%に相当		
	(イ) 専有面積割合で約0.37%に相当		
所有階・床面積・用途等	(ウ) 専有面積割合で約0.31%に相当		
	(エ) 専有面積割合で約1.39%に相当		
所有階・床面積・用途等	(オ) 専有面積割合で約0.46%に相当		
取得年月日	(ア) 2001年5月23日 (イ) 2016年3月1日 (ウ) 2017年4月28日 (エ) 2019年8月1日 (オ) 2024年10月31日		
取得価格	13,536,200,000円 (ア) 13,217,000,000円 (イ) 48,200,000円 (ウ) 38,000,000円 (エ) 170,000,000円 (オ) 63,000,000円		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		
建物管理会社	日鉄興和不動産ファミリーーズ株式会社		

特記事項	①本物件の住宅部分は、「東京都港区開発事業に係る定住促進指導要綱」に基づき、付置住宅、要請住宅、隣接する「興和西新橋ビルA棟」の隔地住宅としてその用途について制限されています。
	②建物の事務所部分、駐車場部分及び規約共用部分のうち、信託受託者以外の共有者の共有持分部分は、共有者から日鉄興和不動産株式会社に賃貸され、さらに日鉄興和不動産株式会社から信託受託者に転貸され、信託受託者は、テナントなどに対し、信託受託者の共有持分部分とともに賃貸しています。また、信託受託者及び共有者は、本物件の土地の共有持分につき、本物件の建物の区分所有権の共有者に対してそれぞれ相互に使用貸借をしています。
	③本投資法人が信託受益権を第三者に売却しようとするときは、遅滞無くその旨を先買権保有者に通知すること、及び先買権保有者は購入の条件を提示して、信託受益権の購入を申し込むことができます。
	④信託受託者は、三井不動産レジデンシャルリース株式会社との間で住宅部分の賃貸面積1,595.22㎡及び駐車場部分（一部）に関する賃貸借契約を締結しており、賃借人である三井不動産レジデンシャルリース株式会社は転借人に転貸しています。
	⑤信託受託者及びその他の共有者は、共有持分の処分等に関する協定書及びケー・エヌ・ビル変更管理規約において、本物件を譲渡、貸与、抵当権の設定等をする場合には、土地と建物を分離して行うことはできないとされています。また、共有に係る分割請求の禁止などが定められています。
	⑥本敷地は土壤汚染対策法及び「東京都環境確保条例」の適用は受けないと考えられますが、隣接地にて土壌調査を行った結果、敷地の一部から（本建物の建築前の）過去の土地利用に起因すると思われる水銀による土壌溶出量基準（2003年3月環境省告示第18号による）について不適合であるとの報告書を受領しました。本投資法人は、本敷地の土壤汚染の可能性は否定できないものの、本敷地の利用状況に鑑み、人体への影響が生じるリスクは低いこと、及び将来本敷地において建替等を行う際に汚染土壌の除去等の措置を行った場合の費用等について株式会社イー・アール・エスに確認しています。

物件の名称	リバーシティM-SQUARE	
特定資産の種類	不動産	
所在地（住居表示）	東京都中央区佃二丁目1番6号	
土地	地積	4,808.71㎡
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建
	延床面積	26,439.03㎡
	所有形態	所有権100%
	建築時期	2010年1月15日
	用途	事務所、店舗、駐車場
取得年月日	2011年2月28日	
取得価格	13,350,000,000円	
信託受託者	—	
建物管理会社	三井不動産ファシリティーズ株式会社	
特記事項	本敷地に関しては、「東京都環境確保条例」の規定に従い、掘削除去及び舗装・盛土（一部で土壌の入れ替え）措置が実施され、「汚染拡散防止措置完了届出書」が東京都に受理されています。	

物件の名称	NBF虎ノ門ビル（底地）	
特定資産の種類	信託受益権	
所在地（住居表示）	東京都港区西新橋一丁目6番21号	
土地	地積	1,804.45㎡
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	—
	延床面積	—
	所有形態	—
	建築時期	—
	用途	—
取得年月日	2004年6月30日	
取得価格	11,416,000,000円	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
建物管理会社	—	

物件の名称	新橋M-SQUARE	
特定資産の種類	不動産	
所在地（住居表示）	東京都港区新橋一丁目10番6号	
土地	地積	920.32㎡
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建
	延床面積	7,306.77㎡
	所有形態	所有権100%
	建築時期	2011年10月31日
	用途	事務所、銀行、駐車場
取得年月日	2013年2月1日	
取得価格	11,900,000,000円	
信託受託者	—	
建物管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社	

物件の名称	グラントウキョウサウスタワー	
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10.23% 借地権（20,778.29㎡）の準共有持分約1.04%
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）
	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 5階 2,170.68㎡（持分100%） 所有割合：専有面積割合で約2.67%に相当
取得年月日	2021年1月8日	
取得価格	9,398,168,280円	
信託受託者	-	
建物管理会社	株式会社J R 東日本ビルディング	
特記事項	①本物件は、隣接するグラントウキョウノースタワーと一体で開発されており、本物件の敷地とグラントウキョウノースタワーの敷地は建築基準法に基づき一団地と認定されており（グラントウキョウ団地）、容積率、建ぺい率等の建築基準法の一定の規制については、一団地を本物件の敷地とみなして適用されます。	
	②グラントウキョウ団地は各区分所有者兼土地所有者間で相互に借地権が設定されており、各区分所有者はグラントウキョウ団地の敷地全体を無償で利用できます。	
	③本物件及びグラントウキョウノースタワーの区分所有者の間でグラントウキョウ団地に関して合意書が締結されており、当該合意書においては、区分所有権を譲渡する場合の他の当事者の優先交渉権等が定められています。 本物件は区分所有建物であり、当該区分所有に係る管理規約及び区分所有者の間で締結されている合意書の適用を受けます。なお、当該管理規約においては、専有部分と敷地部分の分離処分の禁止等が、当該合意書においては、区分所有権を譲渡する場合の他の区分所有者の優先交渉権等が、それぞれ定められています。	

物件の名称	NBF ALLIANCE	
特定資産の種類	信託受益権	
所在地（住居表示）	東京都港区南青山五丁目2番1号	
土地	地積	1,673.27㎡
	用途地域	第二種住居地域、第二種中高層住居専用地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建
	延床面積	6,068.48㎡
	所有形態	所有権100%
	建築時期	1989年1月25日
	用途	事務所、店舗、駐車場
取得年月日	2004年7月1日	
取得価格	9,126,000,000円	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
建物管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社	

物件の名称	四谷メディカルビル	
特定資産の種類	信託受益権	
所在地（地番）	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	
土地	地積	2,062.40㎡
	用途地域	商業地域、第一種住居地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建
	延床面積	9,722.22㎡
	所有形態	所有権100%
	建築時期	2004年5月20日
	用途	事務所、共同住宅、診療所、店舗、駐車場
取得年月日	2005年8月31日	
取得価格	8,800,000,000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本物件は、「新宿区中高層階住居専用地区内における建築物の制限に関する条例」に基づく第4種中高層階住居専用地区内に位置し、4階以上の部分の延床面積の5分の1以上を住宅等の用途にすることが義務づけられています。	
	②信託受託者は本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これを転借人に転貸しています。	

物件の名称	NBF渋谷イースト	
特定資産の種類	不動産	
所在地（住居表示）	東京都渋谷区渋谷三丁目3番5号	
土地	地積	1,418.21㎡
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付8階建
	延床面積	7,615.76㎡
	所有形態	所有権100%
	建築時期	1992年1月31日
	用途	事務所・駐車場
取得年月日	2008年1月9日	
取得価格	8,000,000,000円	
信託受託者	—	
建物管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社	

物件の名称	NBF高輪ビル	
特定資産の種類	信託受益権	
所在地（住居表示）	東京都港区高輪一丁目3番13号	
土地	地積	2,618.77㎡
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
	延床面積	12,847.59㎡
	所有形態	所有権100%
	建築時期	1987年11月26日
	用途	事務所、駐車場、倉庫、塵芥置場、ポンプ室
取得年月日	2001年5月23日	
取得価格	6,667,200,000円	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
建物管理会社	いづみビルクリエイト株式会社	
特記事項	本物件には、点検・記録等の管理を実施すべきアスベストを含有する吹付け材の使用が確認されていますが、安定した状態であり、健康被害を及ぼす状態ではありません。今後は状況に応じて撤去又は封じ込め等を行っていく予定です。	

物件の名称	N B F 赤坂山王スクエア	
特定資産の種類	信託受益権	
所在地（住居表示）	東京都港区赤坂二丁目2番12号	
土地	地積	926.63㎡
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建
	延床面積	7,427.94㎡
	所有形態	所有権100%
	建築時期	1989年9月7日
	用途	事務所
取得年月日	2005年2月24日	
取得価格	6,250,000,000円	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
建物管理会社	東洋ビルメンテナンス株式会社	
特記事項	本物件北東側に隣接する東京都下水道局所管の土地（2355番・2356番のうち275.14㎡）について東京都公営企業管理者下水道局長より駐車場用地として下水道用地使用許可を受けています。契約については1年更新で都度、東京都の審査の対象となります。	

物件の名称	N B F 神田須田町ビル	
特定資産の種類	不動産	
所在地（地番）	東京都千代田区神田須田町二丁目3番1	
土地	地積	730.71㎡
	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9階建
	延床面積	5,930.20㎡
	所有形態	所有権100%
	建築時期	2013年7月30日
	用途	事務所
取得年月日	2015年6月30日	
取得価格	5,960,000,000円	
信託受託者	—	
建物管理会社	株式会社シミズ・ビルライフケア	

物件の名称	NBF小川町ビルディング			
特定資産の種類	不動産			
所在地（地番）	東京都千代田区神田小川町一丁目3番1			
土地	地積	1,114.85㎡（敷地全体）		
	用途地域	商業地域		
	所有形態	（ア）所有権（敷地権割合約83.75%） （イ）所有権（敷地権割合約8.63%）		
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
	延床面積	8,350.32㎡（建物全体）		
	所有形態	所有権（区分所有）		
	建築時期	1986年10月27日		
	所有階・床面積・用途等	（ア）事務所（3階の一部、4～10階部分）	4,492.69㎡	（持分100%）
		店舗、車庫及び物置	590.57㎡	（持分100%）
		（イ）事務所（2階の一部、3階の一部）	427.20㎡	（持分100%）
		店舗	95.67㎡	（持分100%）
取得年月日	（ア）2005年9月30日 （イ）2020年11月30日			
取得価格	5,420,000,000円 （ア）4,940,000,000円 （イ）480,000,000円			
信託受託者	—			
建物管理会社	三井不動産株式会社			
特記事項	①本物件は、区分所有建物であり、当該区分所有に係る規約の適用を受けます。なお、当該規約においては、区分所有権を譲渡しようとするときは、他の区分所有者に対し、他に優先して譲渡を申し出るものとされています。			
	②本投資法人は、本物件を、三井不動産株式会社に賃貸し、三井不動産株式会社はこれを転借人に転貸しています。また、本物件の2階から10階は各区分所有者と三井不動産株式会社の間で締結された「一元運用に関する覚書」の対象である「一元運用区画」であり、一元運用区画から生じる賃貸収益、賃貸費用は、各区分所有者が一元運用権利割合に応じて収受、負担しています。			

物件の名称	住友電設ビル		
特定資産の種類	信託受益権		
所在地（住居表示）	東京都港区三田三丁目12番15号		
土地	地積	1,458.95㎡	
	用途地域	商業地域	
	所有形態	所有権100%	
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建	
	延床面積	9,185.13㎡	
	所有形態	所有権100%	
	建築時期	1991年6月27日	
	用途	事務所、店舗、駐車場	
取得年月日	2001年5月23日		
取得価格	5,365,000,000円		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		
建物管理会社	三井不動産ファシリティーズ株式会社		

（注）「住友電設ビル」は、2026年6月30日付で譲渡予定です。

物件の名称	N B F 東銀座スクエア	
特定資産の種類	信託受益権	
所在地（住居表示）	東京都中央区築地一丁目13番14号	
土地	地積	940.09㎡
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
	延床面積	7,152.99㎡
	所有形態	所有権100%
	建築時期	2005年2月28日
	用途	事務所、駐車場、店舗
取得年月日	2005年3月28日	
取得価格	5,200,000,000円	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
建物管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社	

物件の名称	日本橋兜町M-SQUARE	
特定資産の種類	不動産	
所在地（住居表示）	東京都中央区日本橋兜町1番4号	
土地	地積	808.05㎡
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建
	延床面積	5,053.97㎡
	所有形態	所有権100%
	建築時期	2009年6月15日
	用途	事務所、店舗、駐車場、ゴミ置場、倉庫
取得年月日	2011年2月28日	
取得価格	4,850,000,000円	
信託受託者	—	
建物管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社	

物件の名称	N B F 八丁堀テラス	
特定資産の種類	不動産	
所在地（住居表示）	東京都中央区新川二丁目20番15号	
土地	地積	1,532.18㎡
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建
	延床面積	8,352.69㎡
	所有形態	所有権100%
	建築時期	1989年11月30日
	用途	事務所、車庫
取得年月日	2002年12月25日	
取得価格	4,528,349,311円	
信託受託者	—	
建物管理会社	日鉄興和不動産ファシリティーズ株式会社	
特記事項	本物件には、点検・記録等の管理を実施すべきアスベストを含有する吹付け材の使用が確認されていますが、安定した状態であり、健康被害を及ぼす状態ではありません。今後は状況に応じて撤去又は封じ込め等を行っていく予定です。	

物件の名称	龍角散ビル	
特定資産の種類	不動産	
所在地（住居表示）	東京都千代田区東神田二丁目5番12号	
土地	地積	1,545.95㎡（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89.0%）
建物	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
	延床面積	10,073.78㎡（建物全体）
	所有形態	所有権（区分所有）
	建築時期	1991年11月30日
	所有階・床面積・用途等	所有階：倉庫 1階 12.04㎡（持分100%） 事務所 1階～8階 5,305.11㎡（持分100%） 所有割合：専有面積割合で89.0%に相当
取得年月日	2012年2月1日	
取得価格	4,050,000,000円	
信託受託者	—	
建物管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社	
特記事項	本物件は、区分所有建物であり、当該区分所有に係る規約の適用を受けます。なお、当該規約においては、区分所有権を譲渡する場合の他の区分所有者の優先的な買取権などが定められています。	

物件の名称	神宮前M-SQUARE	
特定資産の種類	不動産	
所在地（住居表示）	東京都渋谷区神宮前一丁目4番16号	
土地	地積	2,543.35㎡（定期転借地権の契約面積）
	用途地域	商業地域
	所有形態	定期借地権
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建
	延床面積	10,123.45㎡
	所有形態	所有権100%
	建築時期	2009年2月27日
	用途	事務所・店舗
取得年月日	2014年3月5日	
取得価格	3,700,000,000円	
信託受託者	—	
建物管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社	
特記事項	<p>①本投資法人は当該敷地について三井不動産株式会社と事業用定期転借地権設定契約を締結しています（契約期限 2059年3月31日）。また、当該契約の終了日付で、本建物を三井不動産株式会社に無償で譲渡することになっています。</p> <p>②本土地は、所有者である東京都から借地人である株式会社原宿の杜守に賃借され、株式会社原宿の杜守から転借地人である三井不動産株式会社に賃借され、三井不動産株式会社から転借地人である本投資法人に対して賃借されています。本投資法人の転借地権は、株式会社原宿の杜守の借地権及び三井不動産株式会社の転借地権の双方が有効に存続していることを前提とします。</p> <p>③本敷地の一部には都市計画道路（計画幅員27m）が事業決定しており、現況の道路境界線より約2m後退した部分が当該都市計画道路予定部分（10.24㎡）となり建築制限があります。</p>	

物件の名称	豊洲バイサイドクロスタワー	
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
土地	所有形態	<p>(ア) 所有権（敷地権割合9.41%）（注1） （注1）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9.41%、及び東京都江東区豊洲二丁目15番13の共有持分9.41%です。</p> <p>(イ) 所有権（敷地権割合13.67%）（注2） （注2）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13.67%、及び東京都江東区豊洲二丁目15番13の共有持分13.67%です。</p> <p>(ウ) 所有権（敷地権割合26.17%）（注3） （注3）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%です。</p>
	所有階・床面積・用途等	<p>(ア) 所有階：15階～17階 事務所 9,116.77㎡（注4） （注4）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8.51%）、団地共用部分等の共有持分（約6.11%）等を含みます。</p> <p>(イ) 所有階：18階～21階 事務所 13,229.23㎡（注5） （注5）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12.36%）、団地共用部分等の共有持分（約8.88%）等を含みます。</p> <p>(ウ) 所有階：14階の一部・24階～28階・31階 事務所 21,607.59㎡（専有面積割合約20.28%） 地下1階～4階 店舗 6,859.68㎡（専有面積割合約6.44%）（注6） （注6）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。</p> <p>(ア) 所有割合：専有面積割合で約8.55%に相当 (イ) 所有割合：専有面積割合で約12.42%に相当 (ウ) 所有割合：専有面積割合で約26.72%に相当</p>
取得年月日	<p>(ア) 2022年11月1日 (イ) 2023年3月31日 (ウ) 2024年3月29日</p>	
取得価格	<p>80,100,000,000円 (ア) 14,700,000,000円 (イ) 21,600,000,000円 (ウ) 43,800,000,000円</p>	
信託受託者	—	
建物管理会社	三井不動産株式会社	
特記事項	<p>①本投資法人は、本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。本建物の4階～32階（32階屋外テラス含む）は、各区分所有者と三井不動産株式会社の間で締結された「一元運用に関する覚書」の対象である「一元運用区画」であり、一元運用区画から生じる賃貸収益、賃貸費用は、各区分所有者が一元運用権利割合に応じて收受、負担しています。本建物の地下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。</p>	
	<p>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SMB C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、連担建築物設計制度（※）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。</p> <p>（※）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。</p>	
	<p>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せん。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。</p>	
	<p>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せん。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禁止等が定められています。</p>	

特記事項	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留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。

物件の名称	N B F 大崎ビル	
特定資産の種類	信託受益権	
所在地（住居表示）	東京都品川区大崎二丁目10番1号	
土地	地積	16,558.52㎡（敷地全体）
	用途地域	近隣商業地域、準工業地域
	所有形態	所有権100%を信託財産とした信託受益権の準共有持分（60%）
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25階建
	延床面積	123,603.89㎡（建物全体）
	所有形態	所有権100%を信託財産とした信託受益権の準共有持分（60%）
	建築時期	2011年2月24日
	用途	事務所・駐車場・店舗
取得年月日	2013年2月28日	
取得価格	66,660,000,000円	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
建物管理会社	A N A スカイビルサービス株式会社他	
特記事項	①本敷地に関し、「東京都環境確保条例」に基づき土壌調査が実施され土壌汚染が認められたものの、建築工事の際の掘削などにより適切に場外に搬出しています。	
	②本物件は信託受益権の準共有持分であり、本投資法人は他の準共有者との間で準共有者に係る協定書等の適用を受けます。なお、本協定において準共有持分を譲渡する場合の他の準共有者の優先的な買取権、準共有に係る分割請求の禁止などが定められています。	

物件の名称	ゲートシティ大崎			
特定資産の種類	不動産			
所在地（住居表示）	東京都品川区大崎一丁目11番1号、2号、6号			
土地	地積	42,509.31㎡（敷地全体）		
	用途地域	準工業地域		
	所有形態	（ア）42,476.01㎡の所有権（敷地権割合約12.27%）及び33.30㎡の所有権 （イ）42,476.01㎡の所有権（敷地権割合約5.49%） （ウ）42,476.01㎡の所有権（敷地権割合約7.01%）		
建物	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下4階付24階建		
	延床面積	287,349.75㎡（建物全体）		
	所有形態	所有権（区分所有及び区分所有の共有）		
	建築時期	1999年1月6日		
	所有階・床面積・用途等	（ア）事務所（西3階）	1,105.18㎡	（持分1/1）
		事務所（西6階の一部）	1,922.51㎡	（持分1/1）
		事務所（西9階）	4,037.46㎡	（持分1/1）
		事務所（西10階）	4,037.46㎡	（持分1/1）
		事務所（西11階）	4,037.46㎡	（持分4,977,000/23,989,050）
		事務所（西12階）	4,037.46㎡	（持分5,065,000/24,414,040）
事務所（西13階）		4,037.46㎡	（持分5,065,000/24,414,040）	
事務所（西14階）		4,037.46㎡	（持分5,065,000/24,414,040）	
事務所（西21階の一部）		690.47㎡	（持分1/1）	
事務所（西24階）		2,843.00㎡	（持分1/1）	
事務所（東23階）		1,392.69㎡	（持分1/1）	
店舗（地下1階～（地上）3階）		5,433.97㎡	（持分12.3%）	
（イ）事務所（西16階）		858.74㎡	（持分1/1）	
事務所（西17階）		3,442.93㎡	（持分1/1）	
事務所（西18階）		3,442.93㎡	（持分1/1）	
事務所（東17階）		858.74㎡	（持分1/1）	
店舗（地下1階～（地上）3階）		5,433.97㎡	（持分約6.36%）	
（ウ）事務所（西5階）		4,034.14㎡	（持分1/1）	
事務所（西6階の一部）		2,112.64㎡	（持分1/1）	
事務所（西16階の一部）		2,576.22㎡	（持分1/1）	
事務所（東1階）	729.95㎡	（持分1/1）		
事務所（東18階の一部）	1,719.23㎡	（持分1/1）		
店舗（地下1階～（地上）3階）	5,433.97㎡	（持分10.41%）		
取得年月日	（ア）2006年4月24日 （イ）2011年3月31日 （ウ）2013年3月22日			
取得価格	57,281,060,184円 （ア）30,100,000,000円 （イ）11,631,060,184円 （ウ）15,550,000,000円			
信託受託者	—			
建物管理会社	三井不動産株式会社			
特記事項	①本物件は、区分所有建物かつ共有建物であり、当該区分所有及び共有に係る規約・協定書等の適用を受けます。なお、当該区分所有に係る規約において、専有部分と敷地部分の分離処分の禁止が、また当該共有に係る協定書において、共有持分を譲渡する場合の他の共有者の優先買取権、共有に係る分割請求の禁止などが定められています。			
	②本敷地に関しては、「東京都環境確保条例」に基づき再開発着工前及び外構掘削工事（2014年度非常用発電機・同オイルタンク設置工事等）の際、土壌調査が実施され一部基準を超えるポイントがありましたが、工事の際の掘削などにより適切に場外に搬出しています。			
	③本投資法人は、本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。また、本投資法人の取得床を含む本物件事務所部分は、各区分所有者と三井不動産株式会社との間で締結された「ゲートシティ大崎業務商業棟に関する共同運用規定」の対象である「共同運用区画」であり、共同運用区画から生じる賃貸収益・賃貸費用は、各区分所有者が共同運用割合に応じて収受、負担しています。			

物件の名称	NBF豊洲キャナルフロント	
特定資産の種類	信託受益権	
所在地（住居表示）	東京都江東区豊洲五丁目6番52号	
土地	地積	14,327.30㎡
	用途地域	準工業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨造陸屋根11階建
	延床面積	46,002.37㎡
	所有形態	所有権100%
	建築時期	2004年9月7日
	用途	事務所、店舗
取得年月日	2005年9月13日	
取得価格	35,200,000,000円	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
建物管理会社	株式会社シミズ・ビルライフケア	
特記事項	本敷地に関し、信託受託者は、「東京都環境確保条例」の規定に従い、「土地利用の履歴等調査届出書」を提出しており、当該届出書に対し、東京都から「調査の結果について審査したところ、本調査は東京都土壌汚染対策指針に従って実施されており、土壌汚染のおそれはないものと認められます。」旨記載された書面の交付を受けています。	

物件の名称	上野イーストタワー	
特定資産の種類	不動産	
所在地（住居表示）	東京都台東区東上野二丁目16番1号	
土地	地積	3,508.73㎡
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100% (ア) 所有権（共有持分60%） (イ) 所有権（共有持分40%）
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付25階建
	延床面積	41,180.99㎡
	所有形態	所有権100% (ア) 所有権（共有持分60%） (イ) 所有権（共有持分40%）
	建築時期	2015年12月7日
	用途	事務所、ホテル、駐車場、集会所、店舗
取得年月日	(ア) 2016年6月1日 (イ) 2021年3月29日	
取得価格	35,000,000,000円 (ア) 21,600,000,000円 (イ) 13,400,000,000円	
信託受託者	-	
建物管理会社	株式会社シミズ・ビルライフケア	

物件の名称	N B F 豊洲ガーデンフロント	
特定資産の種類	不動産	
所在地（住居表示）	東京都江東区豊洲五丁目6番15号	
土地	地積	12,550.55㎡
	用途地域	準工業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨造陸屋根9階建
	延床面積	35,621.93㎡
	所有形態	所有権100%
	建築時期	2007年9月7日
	用途	事務所
取得年月日	2008年3月31日	
取得価格	25,018,000,000円	
信託受託者	-	
建物管理会社	株式会社シミズ・ビルライフケア	
特記事項	<p>本敷地に関して、売主は、「東京都環境確保条例」の規定に従い、「土地利用の履歴等調査届出書」及び「土壌汚染状況調査報告書」により、土壌の一部に指定基準を超過する物質があることを報告しています。調査の結果、原因は自然的原因によるものと考えられることなどから、東京都環境局から、本敷地については、上記条例に基づいた土壌汚染対策の必要がないとの確認を得ています。</p>	

物件の名称	大崎ブライトコア・ブライトブラザ	
特定資産の種類	不動産	
所在地（住居表示）	大崎ブライトコア：東京都品川区北品川五丁目5番15号 大崎ブライトブラザ：東京都品川区北品川五丁目4番1号	
土地	地積	大崎ブライトコア：5,811.01㎡（敷地全体） 大崎ブライトブラザ：3,711.54㎡（敷地全体）
	用途地域	準工業地域
	所有形態	(ア) 大崎ブライトコア：所有権（敷地権割合約9.58%） 大崎ブライトブラザ：所有権（共有持分16.50%） (イ) 大崎ブライトコア：所有権（敷地権割合約20.19%） (ウ) 大崎ブライトコア：所有権（敷地権割合約7.78%） 大崎ブライトブラザ：所有権（共有持分約45.00%） (エ) 大崎ブライトコア：所有権（敷地権割合約6.32%） 大崎ブライトブラザ：所有権（共有持分約11.50%） (オ) 大崎ブライトコア：所有権（敷地権割合約5.81%）
建物	構造	大崎ブライトコア：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20階建 大崎ブライトブラザ：鉄骨造陸屋根2階建
	延床面積	大崎ブライトコア：42,929.11㎡（建物全体） 大崎ブライトブラザ：4,084.84㎡（建物全体）
	所有形態	大崎ブライトコア：所有権（区分所有及び区分所有の共有） 大崎ブライトブラザ：所有権（共有）
	建築時期	大崎ブライトコア：2015年4月1日 大崎ブライトブラザ：2015年4月17日
	所有階・床面積・用途等	(ア) 大崎ブライトコア：区分所有権（9階及び10階の一部の事務所2,186.30㎡）及び区分所有部分（区分所有権の共有持分、1～2階の店舗）の床面積合計1,297.71㎡に対する共有持分17.935% 大崎ブライトブラザ：区分所有部分（区分所有権の共有持分、1～2階の店舗）の床面積合計1,736.98㎡に対する共有持分16.50% (イ) 大崎ブライトコア：区分所有権（10階の一部及び11～13階の事務所4,960.34㎡） (ウ) 大崎ブライトコア：区分所有権（14階の事務所1,433.71㎡）及び区分所有権（1～2階の店舗（床面積合計1,297.71㎡））の共有持分48.91% 大崎ブライトブラザ：区分所有権（1～2階の店舗（床面積合計1,736.98㎡））の共有持分45.00% (エ) 大崎ブライトコア：区分所有権（15階の事務所1,427.22㎡）及び区分所有権（1～2階の店舗（床面積合計1,297.71㎡））の共有持分12.50% 大崎ブライトブラザ：区分所有権（1～2階の店舗（床面積合計1,736.98㎡））の共有持分11.50% (オ) 大崎ブライトコア：区分所有権（8階の事務所1,434.16㎡） (ア) 大崎ブライトコア：所有割合・専有面積割合で約9.44%に相当 大崎ブライトブラザ：所有割合・共有持分で16.50%に相当 (イ) 大崎ブライトコア：所有割合・専有面積割合で約19.35%に相当 (ウ) 大崎ブライトコア：所有割合・専有面積割合で約8.07%に相当 大崎ブライトブラザ：所有割合・共有持分で45.00%に相当 (エ) 大崎ブライトコア：所有割合・専有面積割合で約6.20%に相当 大崎ブライトブラザ：所有割合・共有持分で11.50%に相当 (オ) 大崎ブライトコア：所有割合・専有面積割合で約5.59%に相当
取得年月日	(ア) 2016年11月25日 (イ) 2018年3月30日 (ウ) 2019年4月1日 (エ) 2019年10月31日 (オ) 2020年3月26日	
取得価格	24,380,000,000円 (ア) 4,500,000,000円 (イ) 9,780,000,000円 (ウ) 4,200,000,000円 (エ) 3,100,000,000円 (オ) 2,800,000,000円	
信託受託者	—	
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、本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。また、大崎ブライトコアの5階から17階は各区分所有者と三井不動産株式会社との間で締結された「一元運用に関する覚書」の対象である「一元運用区画」であり、一元運用区画から生じる賃貸収益、賃貸費用は、各区分所有者が一元運用権利割合に応じて収受し、負担しています。
	②本物件は区分所有建物かつ共有建物であり、当該区分所有および共有に係る規約・協定書等の適用を受けます。なお、当該区分所有に係る規約において、区分所有持分を譲渡する場合の他の区分所有者の優先交渉権、専有部分と敷地部分の分離処分禁止が、また当該共有に係る協定書において、共有持分を譲渡する場合の他の共有者の優先交渉権、共有に係る分割の禁止などが定められています。
	③本物件に係る敷地に関し、「東京都環境確保条例」に基づき土壌調査が実施され土壌汚染が認められたものの、汚染土壌の掘削・除去・清浄土による埋め戻し対策工事が実施されており、当該敷地の汚染土壌は適切に掘削・除去されていることが確認されています。

物件の名称	中目黒G Tタワー	
特定資産の種類	不動産	
所在地（住居表示）	東京都目黒区上目黒二丁目1番1号	
土地	地積	6,971.15㎡（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72.09%）
建物	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付25階建
	延床面積	56,171.33㎡（建物全体）
	所有形態	所有権（区分所有及び区分所有の共有）
	建築時期	2002年3月25日
	所有階・床面積・用途等	<p>(ア) 区分所有部分の床面積合計13,536.35㎡（うち区分所有部分は事務所棟の地下1階・地下2階の店舗、14～25階の事務所）</p> <p>(イ) 区分所有部分（共有持分）の床面積合計1,916.20㎡に対する共有持分15.5553%（事務所棟の6階、7階の事務所）</p> <p>(ウ) 区分所有部分の床面積合計7,415.75㎡（区分所有部分は事務所棟の4～5階・8～13階の事務所）、区分所有部分（共有持分）の床面積合計1,916.20㎡に対する共有持分2.3879%（事務所棟の6階、7階の事務所）</p> <p>所有割合：(ア) 専有面積割合で約59.19%に相当 (イ) 専有面積割合で約1.3%に相当 (ウ) 専有面積割合で約32.63%に相当</p>
取得年月日	<p>(ア) 2003年2月3日</p> <p>(イ) 2003年9月1日</p> <p>(ウ) 2005年9月27日</p>	
取得価格	<p>23,856,000,000円</p> <p>(ア) 13,763,000,000円</p> <p>(イ) 293,000,000円</p> <p>(ウ) 9,800,000,000円</p>	
信託受託者	—	
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、本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。また、本物件の4階から25階は各区分所有者と三井不動産株式会社との間で締結された「一元運用に関する覚書」の対象である「一元運用区画」であり、一元運用区画から生じる賃貸収益、賃貸費用は、各区分所有者が一元運用権利割合に応じて収受し、負担しています。	
	②本物件は、区分所有建物であり、当該区分所有に係る規約等の適用を受けます。なお、規約においては、区分所有権を譲渡する場合の他の区分所有者の優先的な買取権などが定められています。	

物件の名称	大崎ブライタワー	
特定資産の種類	不動産	
所在地（住居表示）	東京都品川区北品川五丁目6番1号	
土地	地積	7,813.22㎡（敷地全体）
	用途地域	準工業地域
	所有形態	所有権（敷地権割合約10.91%）
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31階建
	延床面積	89,234.27㎡（建物全体）
	所有形態	所有権（区分所有権及び区分所有権の共有）
	建築時期	2015年4月1日
	所有階・床面積・用途等	区分所有権（6階～8階の事務所、床面積合計5,687.10㎡）及び区分所有部分（1～3階の店舗、床面積合計1,847.15㎡）の共有持分10.855% 所有割合・専有面積割合で約10.96%に相当
取得年月日	2020年10月1日	
取得価格	13,970,000,000円	
信託受託者	—	
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、本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。また、本物件の4階から12階及び22階から30階は各区分所有者と三井不動産株式会社の間で締結された「一元運用に関する覚書」の対象である「一元運用区画」であり、一元運用区画から生じる賃貸収益、賃貸費用は、各区分所有者が一元運用権利割合に応じて収受、負担しています。	
	②本物件は区分所有建物かつ共有建物であり、当該区分所有及び共有に係る規約・協定書等の適用を受けます。なお、当該区分所有に係る規約において、区分所有持分を譲渡する場合の他の区分所有者の優先交渉権、専有部分と敷地部分の分離処分禁止が、また当該共有に係る協定書において、共有持分を譲渡する場合の共有者の優先交渉権、共有に係る分割の禁止などが定められています。	
	③本物件の一部の区画は、当該区画に係るテナントとの合意で、当該区画に係る区分所有持分又はその共有持分を譲渡する場合のテナントの優先交渉権が定められており、当該優先交渉権は②に記載の規約に基づく他の区分所有者の優先交渉権に優先するものとして定められています。	
	④本敷地に関し、「東京都環境確保条例」に基づき土壌調査が実施され土壌汚染が認められたものの、汚染土壌の掘削・除去・清浄土による埋め戻し対策工事が実施されており、当該敷地の汚染土壌は適切に掘削・除去されていることが確認されています。	

物件の名称	NBF池袋イースト	
特定資産の種類	不動産	
所在地（住居表示）	東京都豊島区東池袋三丁目4番3号	
土地	地積	2,027.19㎡
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建
	延床面積	15,727.15㎡
	所有形態	所有権100%
	建築時期	1993年2月16日
	用途	事務所・店舗
取得年月日	2013年3月25日	
取得価格	8,630,000,000円	
信託受託者	—	
建物管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社	
特記事項	本敷地は土壌汚染対策法及び「東京都環境確保条例」の適用は受けないと考えられますが、土壌調査を行った結果、敷地の一部から従前の利用に起因すると思われる鉛の土壌含有量基準（土壌汚染対策法施行規則別表第三及び第四の基準による）について不適合であるとの報告書を受領しました。本投資法人は取得にあたり、本敷地の舗装状況や利用状況に鑑み、人体への影響が生じるリスクは低いこと、及び将来本敷地において建替等を行う際に汚染土壌の除去等の措置を行った場合の費用等について株式会社イー・アール・エスに確認しています。	

物件の名称	東五反田スクエア	
特定資産の種類	不動産	
所在地（住居表示）	東京都品川区東五反田二丁目10番2号	
土地	地積	3,788.02㎡（敷地全体）
	用途地域	準工業地域
	所有形態	所有権（敷地権割合約38.3%）
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付16階建
	延床面積	27,564.04㎡（建物全体）
	所有形態	所有権（区分所有）
	建築時期	2009年4月30日
	所有階・床面積・用途等	所有階：店舗 1階 112.47㎡（持分100%） 事務所 4階・6階～10階 6,006.82㎡（持分100%） 所有割合：専有面積割合で約38.42%に相当
取得年月日	2012年2月1日	
取得価格	8,350,000,000円	
信託受託者	—	
建物管理会社	三井不動産株式会社	
特記事項	<p>①本投資法人は、本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。また、本物件の1階の一部及び4階から16階は各区分所有者と三井不動産株式会社の間で締結された「東五反田スクエアに関する一元運用規定」の対象である「一元運用区画」であり、一元運用区画から生じる賃貸収益、賃貸費用は、各区分所有者が一元運用権利割合に応じて収受、負担しています。</p> <p>②本物件は、区分所有建物であり、当該区分所有に係る規約等の適用を受けます。なお、当該規約においては、区分所有権を譲渡する場合の他の区分所有者の優先的な買取権などが定められています。</p>	

物件の名称	NBF池袋タワー	
特定資産の種類	信託受益権	
所在地（住居表示）	東京都豊島区東池袋一丁目33番8号	
土地	地積	994.03㎡
	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13階建
	延床面積	7,981.88㎡
	所有形態	所有権100%
	建築時期	1993年4月8日
	用途	事務所、駐車場
取得年月日	2004年6月30日	
取得価格	4,695,000,000円	
信託受託者	株式会社りそな銀行	
建物管理会社	三井不動産ファシリティーズ株式会社	

物件の名称	NBF池袋シティビル	
特定資産の種類	信託受益権	
所在地（住居表示）	東京都豊島区東池袋一丁目17番8号	
土地	地積	857.54㎡
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
	延床面積	6,747.21㎡
	所有形態	所有権100%
	建築時期	1993年2月26日
	用途	事務所
取得年月日	2004年5月13日	
取得価格	4,428,000,000円	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
建物管理会社	東京美装興業株式会社	
特記事項	本物件は、2つの信託により構成されていますが、本投資法人は、双方の信託受益権を取得することによって、本物件を実質的に100%所有しています。	

物件の名称	調布サウスゲートビル		
特定資産の種類	不動産		
所在地（地番）	東京都調布市小島町二丁目48番26		
土地	地積	3,400.82㎡（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80.73%）	
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付11階建	
	延床面積	22,788.71㎡（建物全体）	
	所有形態	所有権（区分所有）	
	建築時期	2007年10月26日	
	所有階・床面積・用途等	所有階：事務所・休憩室・倉庫（3階～11階）	13,684.05㎡
	所有割合：専有面積割合で約84.39%に相当		
取得年月日	2011年4月15日		
取得価格	9,320,000,000円		
信託受託者	—		
建物管理会社	株式会社シミズ・ビルライフケア		
特記事項	①本物件は、区分所有建物であり、当該区分所有に係る規約の適用を受けます。なお、規約においては、分割請求の禁止などが定められています。		
	②本投資法人が賃貸借契約期間中、本物件を売却する場合には、まず賃借人に対して、売却を申し入れ、賃借人の購入の意思を確認する必要があります。		

物件の名称	横浜三井ビルディング		
特定資産の種類	信託受益権		
所在地（住居表示）	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。		

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	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㎡
	用途地域	工業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	「N棟」 鉄骨造陸屋根地下1階付14階建
	延床面積	「N棟」 23,631.35㎡
	所有形態	所有権100%
	建築時期	「N棟・S棟」 2010年2月24日
	用途	「N棟」 事務所・店舗・駐車場
取得年月日	2025年7月2日	
取得価格	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	

物件の名称	横浜S Tビル	
特定資産の種類	信託受益権	
所在地（住居表示）	神奈川県横浜市西区北幸一丁目11番15号	
土地	地積	6,348.45㎡（敷地全体）
	用途地域	商業地域
	所有形態	(ア) 所有権の共有持分75% (イ) 所有権の共有持分15%
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付18階建
	延床面積	42,568.77㎡（建物全体）
	所有形態	(ア) 所有権の共有持分75% (イ) 所有権の共有持分15%
	建築時期	1987年10月31日
用途	事務所、店舗、駐車場	
取得年月日	(ア) 2001年5月23日 (イ) 2021年11月30日	
取得価格	16,749,300,000円 (ア) 13,529,300,000円 (イ) 3,220,000,000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	
特記事項	<p>①本投資法人は、(ア) 共有持分75%及び(イ) 共有持分15%のそれぞれを主な信託財産とする各信託受益権を保有しており、その合計の共有持分は90%となります。本物件の建物のうち、(ア) 共有持分75%を保有する信託受託者たる三井住友信託銀行株式会社（以下、「本信託受託者」といいます。）以外の共有者の共有持分は、本信託受託者に賃貸され、本信託受託者は、転借人に対し、本信託受託者の共有持分とともに、一括して一棟の建物を賃貸しています。</p> <p>②本物件は、共有建物であり、当該共有に係る協定書の適用を受けます。なお、当該協定書においては、他の共有者に優先して譲渡の申出を行うこと、共有者の同意なく第三者に譲渡、質入、担保設定などが行えないこと、共有に係る分割請求の禁止などが定められています。</p> <p>③本物件には、点検・記録等の管理を実施すべきアスベストを含有する吹付け材の使用が確認されていますが、安定した状態であり、健康被害を及ぼす状態ではありません。今後は状況に応じて撤去又は封じ込め等を行っていく予定です。</p>	

物件の名称	パレール三井ビルディング	
特定資産の種類	不動産	
所在地（地番）	神奈川県川崎市川崎区東田町8番	
土地	地積	5,673.25㎡（敷地全体）
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権（敷地権割合51.8299%の準共有持分97.5%）
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付22階建
	延床面積	50,934.97㎡（建物全体）
	所有形態	所有権（区分所有の共有）
	建築時期	1990年10月16日
	所有階・床面積・用途等	事務所、機械室 （1階、7～20階、22階の一部） 16,310.43㎡（持分97.5%）
取得年月日	2006年4月24日	
取得価格	3,800,000,000円	
信託受託者	—	
建物管理会社	三井不動産株式会社	
特記事項	①本物件は区分所有建物かつ共有建物であり、当該区分所有に係る規約等の適用を受け、当該規約においては、専有部分と敷地部分の分離処分の禁止などが定められています。また、他の共有者との間で締結している共有に関する覚書においては、共有持分を譲渡する場合の他の共有者の優先交渉権又は優先買取権、共有に係る分割請求の禁止などが定められています。	
	②本投資法人は、本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これを転借人に転貸しています。	

物件の名称	シーノ大宮ノースウィング	
特定資産の種類	不動産	
所在地（地番）	埼玉県さいたま市大宮区桜木町一丁目10番15,16	
土地	地積	業務棟：3,083.98㎡ 管理棟：2,366.04㎡（敷地全体）
	用途地域	商業地域
	所有形態	業務棟：所有権100%（うち、（イ）所有権の共有持分35.65148%） 管理棟：所有権の共有持分34.81816%（うち、（イ）所有権の共有持分12.41319%）
建物	構造	業務棟：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付20階建 管理棟：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階建
	延床面積	業務棟：30,227.21㎡ 管理棟：385.79㎡（建物全体）
	所有形態	業務棟：所有権100% 管理棟：所有権の共有持分34.81816%
	建築時期	2004年2月20日
	所有階・床面積・用途等	業務棟：事務所、会議室 （ア）9～20階の区分所有権13,047.58㎡ （イ）1～8階の区分所有権7,353.54㎡ 管理棟：管理室 （ア）地下1階・地下2階の所有権の共有持分22.40497% （イ）地下1階・地下2階の所有権の共有持分12.41319%
取得年月日	（ア）2004年10月1日 （イ）2004年11月1日	
取得価格	16,816,345,000円 （ア）11,236,345,000円 （イ）5,580,000,000円	
信託受託者	—	
建物管理会社	大成有楽不動産株式会社	
注記	本物件の呼称は、「シーノ大宮ノースウィング（業務棟）」及び「シーノ大宮アトリウム（管理棟）」を合わせて「シーノ大宮ノースウィング」とします。	
特記事項	①本物件のシーノ大宮アトリウム（管理棟）は、シーノ大宮ノースウィング（業務棟）を含む4棟で構成される団地に関するいわゆる団地共用部分であり、シーノ大宮アトリウム（管理棟）の共有持分をシーノ大宮ノースウィング（業務棟）から分離して処分することはできません。	
	②本物件のシーノ大宮アトリウム（管理棟）に係る管理規約において、シーノ大宮ノースウィング（業務棟）の土地と建物を分離して処分することができないことが定められています。	

物件の名称	NBF浦和ビル	
特定資産の種類	不動産	
所在地（住居表示）	埼玉県さいたま市浦和区東高砂町2番5号	
土地	地積	1,005.16㎡
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建
	延床面積	5,090.72㎡
	所有形態	所有権100%
	建築時期	1990年6月20日
	用途	事務所、駐車場、銀行、物置、倉庫、休憩室
取得年月日	2005年9月30日	
取得価格	2,000,000,000円	
信託受託者	—	
建物管理会社	東京美装興業株式会社	
特記事項	都市計画道路及び鉄道高架化用地収用の結果、本物件に係る建物は容積率超過の既存不適格建物となっています。このため、将来、増改築等を行う際には、現在の建物と同一規模の建物が建築できない可能性があります。	

物件の名称	NBF松戸ビル	
特定資産の種類	不動産	
所在地（地番）	千葉県松戸市本町18番4, 10, 11, 12, 14, 15	
土地	地積	1,064.25㎡
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
	延床面積	6,386.17㎡
	所有形態	所有権100%
	建築時期	1992年8月6日
	用途	事務所
取得年月日	2001年5月31日	
取得価格	2,455,000,000円	
信託受託者	—	
建物管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社	

物件の名称	NBF CONNECT SAPPORO	
特定資産の種類	信託受益権	
所在地（地番）	北海道札幌市中央区南三条西一丁目8番地10、7番地3	
土地	地積	1,350.82㎡
	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1階付13階建
	延床面積	13,108.36㎡
	所有形態	所有権100%
	建築時期	2024年8月22日
	用途	事務所
取得年月日	2025年11月28日	
取得価格	13,800,000,000円	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
建物管理会社	株式会社ザイマックス北海道	
特記事項	なし	

物件の名称	札幌エルプラザ												
特定資産の種類	不動産												
所在地（地番）	北海道札幌市北区北八条西三丁目28番, 31番 2												
土地	地積	4,937.44㎡（敷地全体）											
	用途地域	商業地域											
	所有形態	所有権（敷地権割合30.6603%）											
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付13階建											
	延床面積	（ア）（ウ）（エ）（オ）32,601.54㎡（建物全体）											
	所有形態	所有権（区分所有）											
	建築時期	2003年3月7日											
	所有階・床面積・用途等	<table border="0"> <tr> <td>（ア）地下1階・1階・6階及び9階の各一部、7階、8階、12階及び13階</td> <td>8,127.54㎡</td> <td>（事務所・店舗）</td> </tr> <tr> <td>（ウ）6階の一部</td> <td>135.40㎡</td> <td>（事務所）</td> </tr> <tr> <td>（エ）9階の一部</td> <td>437.25㎡</td> <td>（事務所）</td> </tr> <tr> <td>（オ）10階の全部、9階の一部</td> <td>2,246.43㎡</td> <td>（事務所）</td> </tr> </table>	（ア）地下1階・1階・6階及び9階の各一部、7階、8階、12階及び13階	8,127.54㎡	（事務所・店舗）	（ウ）6階の一部	135.40㎡	（事務所）	（エ）9階の一部	437.25㎡	（事務所）	（オ）10階の全部、9階の一部	2,246.43㎡
（ア）地下1階・1階・6階及び9階の各一部、7階、8階、12階及び13階	8,127.54㎡	（事務所・店舗）											
（ウ）6階の一部	135.40㎡	（事務所）											
（エ）9階の一部	437.25㎡	（事務所）											
（オ）10階の全部、9階の一部	2,246.43㎡	（事務所）											
取得年月日	（ア）2003年11月5日 （イ）2004年3月5日 （ウ）2004年11月30日 （エ）2004年11月30日 （オ）2005年10月5日												
取得価格	4,404,405,514円 （ア）3,195,000,000円 （イ）0円 （ウ）59,239,496円 （エ）180,166,018円 （オ）970,000,000円												
信託受託者	—												
建物管理会社	大成有楽不動産株式会社他												
特記事項	①本物件は、区分所有建物であり、当該区分所有に係る規約の適用を受けます。なお、当該規約においては、区分所有権を譲渡する場合の他の区分所有者の優先的な買取権などが定められています。 ②隣接する北8西3東地区第一種市街地再開発事業の施行により本物件敷地と隣接する当該事業地の間にある中通りが廃道され、これにより、本物件の(a)車両出入口の確保及び(b)建築基準法による隣地斜線の抵触解消を目的として、本投資法人を含む札幌エルプラザ（共有）所有者は北8西3東地区市街地再開発組合から（イ）土地（177.75㎡）を無償で譲受けました。												

物件の名称	NBF札幌南二条ビル	
特定資産の種類	信託受益権	
所在地（地番）	北海道札幌市中央区南二条西二丁目18番 1	
土地	地積	970.43㎡
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建
	延床面積	8,149.78㎡
	所有形態	所有権100%
	建築時期	1990年11月26日
	用途	事務所、店舗、駐車場、診療所
取得年月日	2001年5月23日	
取得価格	1,870,300,000円	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
建物管理会社	東京美装北海道株式会社	

（注）「NBF札幌南二条ビル」は、2026年7月1日付で譲渡予定です。

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100%
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100%
	建築時期	2024年2月29日
	用途	事務所、店舗
取得年月日	2025年6月30日	
取得価格	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	

物件の名称	三井住友銀行名古屋ビル	
特定資産の種類	信託受益権	
所在地（住居表示）	愛知県名古屋市中区錦二丁目18番19号	
土地	地積	3,181.60㎡
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下2階付16階建
	延床面積	27,661.97㎡
	所有形態	所有権100%
	建築時期	2001年4月27日
	用途	事務所、店舗、駐車場、倉庫
取得年月日	2013年2月1日	
取得価格	14,900,000,000円	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
建物管理会社	東西建築サービス株式会社	

物件の名称	名古屋三井ビルディング新館	
特定資産の種類	不動産	
所在地（住居表示）	愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目24番20号	
土地	地積	1,699.19㎡
	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1階付14階建
	延床面積	16,672.44㎡
	所有形態	所有権100%
	建築時期	2011年5月13日
	用途	事務所
取得年月日	2020年10月1日	
取得価格	13,200,000,000円	
信託受託者	-	
建物管理会社	三井不動産株式会社	
特記事項	<p>①本投資法人は、本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。</p> <p>②本物件と隣接する名古屋三井ビルディング本館は建築確認申請においては一体敷地上に建築されています（本物件は名古屋三井ビルディング本館の増築抜いで建築されています。）。本物件及び名古屋三井ビルディング本館の所有に関して、両物件の所有者又は共有者となる本投資法人及び三井不動産株式会社の間で所有者間協定が締結されており、当該協定において、各物件を譲渡する場合の優先交渉権などが定められています。</p>	

物件の名称	名古屋三井ビルディング本館	
特定資産の種類	不動産	
所在地（住居表示）	愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目24番30号	
土地	地積	3,526.16㎡（敷地全体）
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権（共有持分70%）
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付18階建
	延床面積	31,256.75㎡（建物全体）
	所有形態	所有権（共有持分70%）
	建築時期	1987年3月13日
	用途	事務所・店舗
取得年月日	2020年10月1日	
取得価格	13,050,000,000円	
信託受託者	-	
建物管理会社	三井不動産株式会社	
特記事項	<p>①本投資法人は、本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。</p> <p>②本物件は共有建物であり、当該共有に係る協定書の適用を受けます。なお、当該協定書において、共有持分を譲渡する場合の他の共有者の優先交渉権、共有に係る分割請求の禁止などが定められています。</p> <p>③本物件と隣接する名古屋三井ビルディング新館は建築確認申請においては一体敷地上に建築されています（名古屋三井ビルディング新館は本物件の増築抜いで建築されています。）。本物件及び名古屋三井ビルディング新館の所有に関して、両物件の所有者又は共有者となる本投資法人及び三井不動産株式会社の間で所有者間協定が締結されており、当該協定において、各物件を譲渡する場合の優先交渉権などが定められています。</p> <p>④本物件には、点検・記録等の管理を実施すべきアスベストを含有する吹付け材の使用が確認されていますが、安定した状態であり、健康被害を及ぼす状態ではありません。今後は状況に応じて撤去又は封じ込め等を行っていく予定です。</p> <p>⑤本物件の北西側道路の地下部分に、笹島交差点地下横断通路が売主等の負担により整備され、一般の通行の用に供されています。本投資法人は当該地下横断通路の維持・管理等に係る権利義務について、売主から承継しています。</p>	

物件の名称	NBF名古屋広小路ビル	
特定資産の種類	不動産	
所在地（住居表示）	愛知県名古屋市中区栄二丁目3番6号	
土地	地積	1,683.76㎡（敷地全体。うち、（イ）431.30㎡）
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%
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9階建
	延床面積	14,589.78㎡（建物全体。うち、（イ）3,388.10㎡）
	所有形態	所有権100%
	建築時期	2000年10月25日 2008年3月17日増築
用途	事務所・店舗・駐車場	
取得年月日	（ア）2004年3月30日 （イ）2008年3月17日	
取得価格	7,232,000,000円 （ア）5,406,000,000円 （イ）1,826,000,000円	
信託受託者	—	
建物管理会社	大成株式会社	

物件の名称	中之島三井ビルディング	
特定資産の種類	不動産	
所在地（住居表示）	大阪府大阪市北区中之島三丁目3番3号	
土地	地積	4,793.79㎡ ※上記のうち、大阪府大阪市北区中之島三丁目5番10の土地353㎡は敷地民有の公道となっています。
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%
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31階建
	延床面積	67,672.24㎡
	所有形態	所有権100%
	建築時期	2002年7月29日
用途	事務所、駐車場、店舗	
取得年月日	2022年3月31日	
取得価格	44,000,000,000円	
信託受託者	—	
建物管理会社	三井不動産株式会社	
特記事項	本投資法人は、本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が転借人にこれを転貸していません。	

物件の名称	アクア堂島NBFタワー	
特定資産の種類	信託受益権	
所在地（住居表示）	大阪府大阪市北区堂島浜一丁目4番16号	
土地	地積	3,531.37㎡
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%
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19階建
	延床面積	35,912.97㎡
	所有形態	所有権100%
	建築時期	1993年4月21日（建物東側） 1995年11月1日（建物西側） 1996年12月2日（駐車場）
用途	事務所、店舗、駐車場	
取得年月日	2004年9月30日	
取得価格	17,810,000,000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・ウエスト株式会社	

物件の名称	中之島セントラルタワー	
特定資産の種類	不動産	
所在地（住居表示）	大阪府大阪市北区中之島二丁目2番7号	
土地	地積	5,534.15㎡（敷地全体）
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権（共有持分40%）
建物	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付28階建
	延床面積	70,775.57㎡（建物全体）
	所有形態	所有権（共有持分40%）
	建築時期	2005年8月2日
	用途	事務所、駐車場、店舗
取得年月日	2014年3月31日	
取得価格	14,900,000,000円	
信託受託者	—	
建物管理会社	三井不動産ファシリティーズ・ウエスト株式会社	
特記事項	本物件は、共有建物であり、共有に係る規約・協定書等の適用を受けます。なお、当該共有に係る協定書において、共有持分を譲渡する場合の他の共有者の優先買取権、共有に係る分割請求の禁止などが定められています。	

物件の名称	信濃橋三井ビルディング	
特定資産の種類	不動産	
所在地（住居表示）	大阪府大阪市西区靱本町一丁目11番7号	
土地	地積	4,298.26㎡（敷地全体）
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権の共有持分99%
建物	構造	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12階建
	延床面積	36,301.54㎡（建物全体）
	所有形態	所有権の共有持分99%
	建築時期	1982年9月29日
	用途	事務所、車庫
取得年月日	2006年4月24日	
取得価格	14,400,000,000円	
信託受託者	—	
建物管理会社	三井不動産株式会社	
特記事項	①本物件は、共有建物であり、当該共有に係る協定書の適用を受けます。なお、当該協定書においては、他の共有者に優先して譲渡の申出を行うこと、共有者の同意なく第三者に譲渡、質入、担保設定などが行えないこと、共有に係る分割請求の禁止などが定められています。	
	②本物件は、2001年に耐震診断を実施し、「耐震性は確保されている」旨の報告を受けています。さらに、2005年12月26日に財団法人日本建築総合試験所（現一般財団法人日本建築総合試験所）から、「当該耐震診断は妥当であると判断する」旨の評定を受けています。	
	③本投資法人は、本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これを転借人に転貸しています。	
	④本物件には、点検・記録等の管理を実施すべきアスベストを含有する吹付け材の使用が確認されていますが、安定した状態であり、健康被害を及ぼす状態ではありません。今後は状況に応じて撤去又は封じ込め等を行っていく予定です。	

物件の名称	堺筋本町センタービル		
特定資産の種類	信託受益権		
所在地（住居表示）	大阪府大阪市中央区本町二丁目1番6号		
土地	地積	3,645.74㎡	
	用途地域	商業地域	
	所有形態	所有権100%	
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付16階建	
	延床面積	32,989.71㎡	
	所有形態	所有権100%	
	建築時期	1991年5月22日	
	所有階・床面積・用途等	(ア) 事務所部分 2階から15階部分 19,485.51㎡ (持分 55.39%) 事務所部分 16階部分 531.65㎡ (持分100.00%) (イ) 店舗部分 1階から2階部分 1,951.30㎡ (持分100.00%) 事務所部分 2階から15階部分 19,485.51㎡ (持分 44.61%) 事務所部分 16階部分 1,013.65㎡ (持分100.00%)	
取得年月日	(ア) 2005年3月25日 (イ) 2014年1月30日		
取得価格	12,700,000,000円 (ア) 6,500,000,000円 (イ) 6,200,000,000円		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		
建物管理会社	三井不動産ファシリティーズ・ウエスト株式会社		

物件の名称	淀屋橋フレックスタワー		
特定資産の種類	信託受益権		
所在地（住居表示）	大阪府大阪市中央区高麗橋三丁目3番11号		
土地	地積	1,692.51㎡	
	用途地域	商業地域	
	所有形態	所有権	
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建	
	延床面積	10,997.50㎡	
	所有形態	所有権	
	建築時期	2006年11月30日	
	用途	事務所・駐車場	
取得年月日	2023年11月30日		
取得価格	9,833,000,000円		
信託受益者	三井住友信託銀行株式会社		
建物管理会社	株式会社アサヒファシリティーズ		
特記事項	本物件は、総合設計制度によって、公開空地を設ける等の条件が付されたうえ容積率が約87%緩和され建設されています。		

物件の名称	広島袋町ビルディング	
特定資産の種類	不動産	
所在地（住居表示）	広島県広島市中区袋町5番25号	
土地	地積	2,039.20㎡（敷地全体）
	用途地域	商業地域
	所有形態	(ア) 所有権（敷地権割合10%） (イ) 所有権（敷地権割合20%）
建物	構造	鉄骨造陸屋根14階建
	延床面積	16,411.08㎡（建物全体）
	所有形態	所有権（区分所有の共有）
	建築時期	2002年1月30日
	所有階・床面積・用途等	(ア) 事務所（3階から13階） 10,055.53㎡（持分238万/1,904万） (イ) 事務所（3階から13階） 10,055.53㎡（持分476万/1,904万）
取得年月日	(ア) 2003年11月7日 (イ) 2012年4月13日	
取得価格	2,215,000,000円 (ア) 835,000,000円 (イ) 1,380,000,000円	
信託受託者	—	
建物管理会社	合同産業株式会社	
特記事項	本物件は、区分所有建物かつ共有建物であり、当該区分所有及び共有に係る規約の適用を受けます。なお、当該規約においては、区分所有権又は共有持分を譲渡する場合の他の区分所有者又は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。	

物件の名称	NBF松山日銀前ビル	
特定資産の種類	不動産	
所在地（地番）	愛媛県松山市三番町四丁目9番6	
土地	地積	1,136.19㎡
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付12階建
	延床面積	9,266.82㎡
	所有形態	所有権100%
	建築時期	2009年3月11日
	用途	事務所、店舗、駐車場
取得年月日	2012年3月30日	
取得価格	3,310,000,000円	
信託受託者	—	
建物管理会社	株式会社レーベントラスト	
特記事項	本投資法人が、本物件を第三者に売却する場合には、まず売主に対して通知することとなっています。	

物件の名称	博多祇園M-SQUARE	
特定資産の種類	不動産	
所在地（住居表示）	福岡県福岡市博多区冷泉町2番1号	
土地	地積	3,384.06㎡
	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10階建
	延床面積	18,670.54㎡
	所有形態	所有権100%
	建築時期	2009年6月25日
	用途	事務所、店舗
取得年月日	2011年2月28日	
取得価格	8,000,000,000円	
信託受託者	—	
建物管理会社	株式会社ファビルス	

物件の名称	N B F 熊本ビル	
特定資産の種類	不動産	
所在地（住居表示）	熊本県熊本市中央区辛島町3番20号	
土地	地積	1,775.52㎡
	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10階建
	延床面積	9,766.12㎡
	所有形態	所有権100%
	建築時期	2008年2月18日
	用途	事務所、店舗、駐車場
取得年月日	2008年3月24日	
取得価格	4,500,000,000円	
信託受託者	—	
建物管理会社	太平ビルサービス株式会社	

B. エンジニアリングレポートにおける数値の抜粋

本件不動産に関しては、それぞれ下記の日付でエンジニアリングレポートが作成されています（本投資法人による取得以前の報告書も含まれます。）。そのうち長期修繕更新費用の見積合計及び地震リスクの分析における予想最大損失率（PML）は以下のとおりです。なお、本書提出日現在、本件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。

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1) (注3)
新宿三井ビルディング	株式会社イー・アール・エス	2025年11月28日	37,994,996	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	2025年11月28日	4,840,289	6.0
NBFプラチナタワー	株式会社イー・アール・エス	2025年12月26日	4,041,197	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6)	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	2025年6月30日	1,536,350	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	2025年11月28日	138,497	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	2025年5月28日	740,590	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	2025年5月27日	1,048,227	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	2025年5月27日	572,591	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
豊洲ペ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6)	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	2025年6月30日	2,113,114	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1) (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	2025年5月27日	1,318,896	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	3,538,645	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5月13日	[N棟] 968,596 [S棟] 473,562	[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6)	株式会社イー・アール・エス	2025年11月28日	2,152,262	2.1
シーノ大宮ノースウィング (注6)	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
NBF CONNECT SAPPO RO	株式会社イー・アール・エス	2025年9月12日	117,077	0.3
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	161,223	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	2025年8月29日	1,063,344	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	2025年9月30日	1,689,726	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	2025年11月28日	4,533,975	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	2025年9月30日	713,619	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5)				1.7

- (注) 1. 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・エス作成の2026年1月9日付「地震リスク評価 (ポートフォリオ) 報告書」によるものです。
2. 上表の「長期修繕更新費用の見積合計」は、上表の報告書日付から将来12年間の総修繕更新費です。
3. 上表の「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が発生するかを、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。
ただし、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。
4. NBF虎ノ門ビル (底地) は2025年1月6日付で建物を譲渡したため、上表には記載しておりません。
5. 「地震リスク分析における予想最大損失率」の合計欄の「ポートフォリオPML」は、NBF虎ノ門ビル (底地) を除く69物件の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。
6. 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. 運用資産への資本的支出

(a) 資本的支出の予定について

既存保有物件において、当期末時点で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
2026年6月期 (第50期) 計上予定					
リバーシティM-SQUARE (東京都中央区)	中央監視設備改修工事	自 2024年9月 至 2026年3月	499	—	—
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	420	—	—
シーノ大宮ノースウィング (埼玉県さいたま市)	空調設備改修工事	自 2026年2月 至 2026年5月	340	—	—
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3月	237	—	—
六本木ティーキューブ (東京都港区)	セキュリティシステム改修 工事	自 2024年10月 至 2026年1月	187	—	—
NBF豊洲ガーデンフロント (東京都江東区)	照明設備改修工事	自 2025年7月 至 2026年1月	181	—	—
中目黒GT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	120	—	—
横浜ST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	—	—
札幌エルプラザ (北海道札幌市)	空調設備改修工事	自 2026年2月 至 2026年6月	86	—	—
龍角散ビル (東京都千代田区)	受変電設備改修工事	自 2026年5月 至 2026年5月	82	—	—
NBF池袋タワー (東京都豊島区)	非常用発電設備改修工事	自 2026年4月 至 2026年5月	61	—	—
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 2025年7月 至 2026年6月	40	—	—
札幌エルプラザ (北海道札幌市)	空調設備改修工事	自 2026年2月 至 2026年6月	33	—	—

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
2026年12月期 (第51期) 計上予定					
NBF プラチナタワー (東京都港区)	中央監視設備改修工事	自 2026年3月 至 2026年12月	406	—	—
淀屋橋フレックスタワー (大阪府大阪市)	空調設備改修工事	自 2026年7月 至 2026年12月	246	—	—
NBF 豊洲ガーデンフロント (東京都江東区)	照明設備改修工事	自 2026年1月 至 2026年7月	220	—	—
中之島三井ビルディング (大阪府大阪市)	空調設備改修工事	自 2026年2月 至 2026年7月	158	—	—
NBF 高輪ビル (東京都港区)	空調設備改修工事	自 2026年7月 至 2026年12月	130	—	—
NBF 品川タワー (東京都港区)	空調設備改修工事	自 2026年1月 至 2026年8月	122	—	—
札幌エルプラザ (北海道札幌市)	空調設備改修工事	自 2026年7月 至 2026年12月	97	—	—
博多祇園M-SQUARE (福岡県福岡市)	照明設備改修工事	自 2026年1月 至 2026年7月	95	—	—
NBF 熊本ビル (熊本県熊本市)	照明設備改修工事	自 2026年1月 至 2026年12月	87	—	—
調布サウスゲートビル (東京都調布市)	照明設備改修工事	自 2026年7月 至 2026年12月	75	—	—
NBF 浦和ビル (埼玉県さいたま市)	空調設備改修工事	自 2026年7月 至 2026年12月	40	—	—
札幌エルプラザ (北海道札幌市)	空調設備改修工事	自 2026年7月 至 2026年12月	34	—	—

(b) 期中に行った資本的支出について

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4,987百万円であり、当期に費用処理された修繕費976百万円と合わせ、5,964百万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)
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 中央監視設備改修工事 等	自 2025年7月 至 2025年12月	369
横浜三井ビルディング (神奈川県横浜市)	照明設備改修工事 セキュリティシステム改修工事 等		335
横浜STビル (神奈川県横浜市)	共用部改修工事 エレベーター改修工事 等		314
NBF豊洲ガーデンフロント (東京都江東区)	照明設備改修工事 空調設備改修工事 等		286
新宿三井ビルディング (東京都新宿区)	トイレ改修工事 非常用発電設備改修工事 等		283
NBF大崎ビル (東京都品川区)	照明設備改修工事 中央監視設備改修工事 等		263
アクア堂島NBFタワー (大阪府大阪市)	照明設備改修工事 エレベーター改修工事 等		242
中之島セントラルタワー (大阪府大阪市)	空調設備改修工事 機械式駐車場設備改修工事 等		216
神宮前M-SQUARE (東京都渋谷区)	照明設備改修工事 セキュリティシステム改修工事 等		153
中之島三井ビルディング (大阪府大阪市)	セキュリティシステム改修工事 機械式駐車場設備改修工事 等		142
NBF豊洲キャナルフロント (東京都江東区)	空調設備改修工事 消防設備改修工事 等		121
六本木ティーキューブ (東京都港区)	空調設備改修工事 照明設備改修工事 等		120
信濃橋三井ビルディング (大阪府大阪市)	照明設備改修工事 空調設備改修工事 等		111
NBF池袋イースト (東京都豊島区)	エレベーター改修工事 受変電設備改修工事 等		111
新宿三井ビルディング二号館 (東京都新宿区)	衛生施設等更新工事 空調設備改修工事 等		109
住友電設ビル (東京都港区)	受変電設備改修工事 空調設備改修工事 等		109
セレスティン芝三井ビルディング (東京都港区)	消防設備改修工事 空調設備改修工事 等		108

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	工事金額 (百万円)
NBF名古屋広小路ビル (愛知県名古屋市)	中央監視設備改修工事 消防設備改修工事 等	自 2025年7月 至 2025年12月	104
調布サウスゲートビル (東京都調布市)	受変電設備改修工事 空調設備改修工事 等		92
四谷メディカルビル (東京都新宿区)	空調設備改修工事 セキュリティシステム改修工事 等		88
NBF東銀座スクエア (東京都中央区)	照明設備改修工事 自動火災報知設備改修工事 等		56
パレール三井ビルディング (神奈川県川崎市)	照明設備改修工事 空調設備改修工事 等		45
NBF松山日銀前ビル (愛媛県松山市)	空調設備改修工事 トイレ改修工事 等		32
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		1,167
合計			

D. テナント等の概要

2025年12月31日現在の物件不動産に関する賃貸状況の概要は次のとおりです。

地域区分	物件名称	第49期 総賃貸収入 (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(注1)	5,077	102,718	101,076	98.4	100
		飯田橋グラン・ブルーム(注1)	3,084	54,185	54,185	100.0	34
		六本木ティーキューブ(注1)	1,532	34,608	33,399	96.5	65
		西新宿三井ビルディング(注1)	1,283	33,770	33,683	99.7	52
		セレスティン芝三井ビルディング(注1)	1,481	38,011	38,011	100.0	11
		NBF品川タワー	(注3)	22,778	22,709	99.7	11
		NBFプラチナタワー	1,420	33,503	32,874	98.1	8
		NBFコモディオ汐留	856	20,538	20,538	100.0	22
		G-BASE田町	551	12,481	12,481	100.0	13
		虎ノ門琴平タワー(注1)	889	16,848	16,650	98.8	26
		NBF渋谷ガーデンフロント	(注3)	14,887	14,877	99.9	4
		NBF銀座通りビル	(注3)	3,440	3,440	100.0	1
		新宿三井ビルディング二号館	617	14,617	14,617	100.0	44
		興和西新橋ビルB棟(注1)	422	10,405	10,293	98.9	22
		リバーシティM-SQUARE	564	16,261	16,261	100.0	7
		新橋M-SQUARE	318	5,390	5,390	100.0	10
		NBF虎ノ門ビル(底地)	98	-	-	-	-
		グラントウキョウサウスタワー	151	2,175	2,091	96.1	4
		NBF ALLIANCE	323	4,035	4,035	100.0	5
		四谷メディカルビル(注1)	236	7,481	7,265	97.1	39
		NBF渋谷イースト	242	4,999	4,999	100.0	4
		NBF高輪ビル	304	10,448	10,448	100.0	13
		NBF赤坂山王スクエア	203	5,258	5,258	100.0	6
		NBF神田須田町ビル	211	4,470	4,470	100.0	10
		NBF小川町ビルディング(注1)	199	5,340	5,340	100.0	18
		住友電設ビル	(注3)	5,971	5,971	100.0	1
		NBF東銀座スクエア	194	4,871	4,871	100.0	8
		日本橋兜町M-SQUARE	(注3)	3,298	3,298	100.0	2
		NBF八丁堀テラス	(注3)	5,270	5,270	100.0	1
		龍角散ビル	185	5,332	5,332	100.0	16
		神宮前M-SQUARE	400	7,213	6,344	88.0	7
		豊洲ベイサイドクロスタワー(注1)	(注3)	51,512	51,512	100.0	4
	NBF大崎ビル	(注3)	74,425	74,425	100.0	3	
	ゲートシティ大崎(注1)	2,084	41,880	41,718	99.6	80	
	NBF豊洲キャナルフロント	1,062	36,639	36,639	100.0	17	
	上野イーストタワー	(注3)	28,711	28,711	100.0	2	
	NBF豊洲ガーデンフロント	834	28,299	28,299	100.0	5	
	大崎ブライトコア・ブライトブラザ(注1)	670	14,179	14,097	99.4	22	
	中目黒GTタワー(注1)	940	21,438	21,438	100.0	17	
	大崎ブライトタワー(注1)	(注3)	6,079	6,066	99.8	12	
	NBF池袋イースト	447	11,073	10,835	97.9	20	
	東五反田スクエア(注1)	264	6,166	6,166	100.0	16	
NBF池袋タワー	211	5,642	5,642	100.0	18		
NBF池袋シティビル	182	5,021	5,021	100.0	9		

地域区分	物件名称	第49期 総賃貸収入 (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 都市部	調布サウスゲートビル	(注3)	13,762	13,762	100.0	1
	横浜三井ビルディング(注1)	1,371	38,372	38,233	99.6	51
	フロンティア武蔵小杉N棟・S棟	856	22,410	22,130	98.8	29
	横浜STビル	857	24,104	23,447	97.3	94
	パレール三井ビルディング(注1)	309	12,545	11,998	95.6	31
	シーノ大宮ノースウィング	874	20,698	20,666	99.8	41
	NBF浦和ビル	110	3,455	3,455	100.0	15
	NBF松戸ビル	110	4,770	4,770	100.0	31
地方 都市部	NBF CONNECT SAPPORO	17	9,422	5,868	62.3	9
	札幌エルプラザ	348	11,396	11,396	100.0	13
	NBF札幌南二条ビル	126	5,351	5,351	100.0	3
	Dタワー富山	161	10,949	5,106	46.6	13
	三井住友銀行名古屋ビル	614	17,658	17,306	98.0	11
	名古屋三井ビルディング新館(注1)	457	11,222	11,222	100.0	31
	名古屋三井ビルディング本館(注1)	508	12,989	12,608	97.1	66
	NBF名古屋広小路ビル	253	9,883	9,645	97.6	24
	中之島三井ビルディング(注1)	1,413	42,389	41,737	98.5	54
	アクア堂島NBFタワー	666	21,917	20,815	95.0	44
	中之島セントラルタワー	633	17,279	17,278	100.0	30
	信濃橋三井ビルディング(注1)	627	24,413	24,044	98.5	61
	堺筋本町センタービル	607	23,163	22,964	99.1	56
	淀屋橋フレックスタワー	282	7,432	7,432	100.0	13
	広島袋町ビルディング	103	3,930	3,930	100.0	19
	NBF松山日銀前ビル	160	5,984	5,665	94.7	22
	博多祇園M-SQUARE	488	14,328	13,905	97.0	20
NBF熊本ビル	201	7,931	7,931	100.0	13	
合 計		48,547	1,239,418	1,218,708	98.3	1,584

延べテナントの総数		1,584
総賃貸可能面積の合計 (㎡)		1,239,418
総賃貸面積の合計 (㎡)		1,218,708
最近5年の稼働率 (%)	2025年12月31日	98.3
	2025年6月30日	98.6
	2024年12月31日	98.0
	2024年6月30日	98.0
	2023年12月31日	97.5
	2023年6月30日	97.5
	2022年12月31日	96.1
	2022年6月30日	96.6
	2021年12月31日	96.4
2021年6月30日	97.2	

- (注) 1. 賃借人が転借人に転貸借(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。
2. 上表の「第49期総賃貸収入」は各物件の営業収益の合計であり、百万円未満を切捨てて表示しています。
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。
4. 上表の「総賃貸可能面積」とは、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。
5. 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いいます。
6. 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。
7. 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)です。

8. 興和西新橋ビルB棟は、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、その住宅部分については、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。
9. 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。
10. 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、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、その持分にかかわらず、所有又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。
11. NBF虎ノ門ビル（底地）は2025年1月6日付で建物を譲渡しました。総賃貸可能面積及び総賃貸面積、稼働率、延べテナント数は「-」で表示しています。

E. 主要な不動産の物件に関する情報

2025年12月31日時点において、本件不動産のうち、第49期総賃料収入の合計の10%以上を占める物件は新宿三井ビルディング（10.5%）です。

新宿三井ビルディング		最近5年間の稼働率の推移（%）			
テナント数	100	2025年12月31日	98.4	2023年6月30日	97.7
総賃貸面積	101,076㎡	2025年6月30日	98.3	2022年12月31日	96.6
総賃貸可能面積	102,718㎡	2024年12月31日	98.2	2022年6月30日	95.9
総賃料収入	第49期 5,077百万円	2024年6月30日	96.7	2021年12月31日	94.2
		2023年12月31日	94.7	2021年6月30日	97.0

（注）上表において「稼働率」は、総賃貸面積の総賃貸可能面積に占める割合（小数点以下第2位を四捨五入）を示しています。「最近5年の稼働率」は、本投資法人が資産運用を開始した後の各時点における「稼働率」を記載しています。

F. 主要テナントに関する情報

(a) 主要テナント

一つのテナントに対する賃貸面積が、2025年12月31日時点の全賃貸面積の10%以上を占めるテナントは三井不動産株式会社（47.0%）の1社です。

テナント名	三井不動産株式会社	業種	不動産業
-------	-----------	----	------

物件名	三井不動産株式会社へ賃貸する面積(m ²)	エンドテナント賃貸面積(m ²)	年間総賃貸収入(百万円)	契約満了日	全賃貸面積に占める賃貸面積の割合(%)	敷金・保証金等(百万円)
新宿三井ビルディング	102,718	101,076	10,135	2031年1月31日	8.3	11,937
飯田橋グラン・ブルーム	54,185	54,185	6,095	2029年6月30日	4.4	5,639
六本木ティーキューブ	34,608	33,399	3,024	2029年10月31日	2.7	2,217
西新宿三井ビルディング	33,770	33,683	2,569	2031年4月30日	2.8	-
セレスティン芝三井ビルディング	38,011	38,011	2,925	2028年3月31日 2033年3月29日	3.1	2,253
NBF品川タワー	1,653	1,653	(注9)	2027年9月30日	0.1	(注9)
虎ノ門琴平タワー	16,848	16,650	1,781	2029年11月30日	1.4	-
新橋M-SQUARE	463	463	51	2028年3月31日	0.0	52
四谷メディカルビル	7,481	7,265	462	2029年5月31日	0.6	405
NBF赤坂山王スクエア	579	579	48	2028年1月31日	0.0	44
NBF小川町ビルディング	5,340	5,340	401	2030年9月30日	0.4	438
豊洲ベイサイドクロスタワー	51,512	51,512	(注9)	2030年3月31日 2034年3月28日	4.2	(注9)
ゲートシティ大崎	41,880	41,718	3,868	2029年1月31日	3.4	563
大崎ブライトコア・ブライトプラザ	14,179	14,097	1,321	2030年4月14日 2030年4月29日	1.2	1,116
中目黒GTタワー	21,438	21,438	1,747	2027年3月31日	1.8	-
大崎ブライトタワー	6,079	6,066	(注9)	2030年4月14日	0.5	(注9)
東五反田スクエア	6,166	6,166	517	2027年3月31日	0.5	-
横浜三井ビルディング	38,372	38,233	2,021	2035年3月30日	3.1	2,508
パレール三井ビルディング	12,545	11,998	615	2029年4月24日	1.0	400
NBF松戸ビル	92	92	4	2027年5月31日	0.0	4
名古屋三井ビルディング新館	11,222	11,222	879	2030年9月30日	0.9	804
名古屋三井ビルディング本館	12,989	12,608	1,005	2030年9月30日	1.0	748
中之島三井ビルディング	42,389	41,737	2,792	2032年3月31日	3.4	2,606
信濃橋三井ビルディング	24,413	24,044	1,220	2031年4月23日	2.0	1,045
合計	578,933	573,235	48,998		47.0	37,838

- (注) 1. 上記物件（セレスティン芝三井ビルディング（ホテル部分）、NBF品川タワー、新橋M-SQUARE、NBF赤坂山王スクエア及びNBF松戸ビルを除きます。以下、本注記において「マスターリース物件」といいます。）は、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。
2. 上表の「三井不動産株式会社へ賃貸する面積」は、本投資法人又は信託受託者とマスターリース会社又はエンドテナントとしての三井不動産株式会社との賃貸借契約書に表示された面積をそれぞれ記載し、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いいます。
3. 上表の「エンドテナント賃貸面積」は、マスターリース物件については、三井不動産株式会社とエンドテナントの間の賃貸借契約書に表示された面積の合計を記載しています。マスターリース物件以外の物件については、本投資法人又は信託受託者とエンドテナントとしての三井不動産株式会社との賃貸借契約書に表示された面積を記載しています。
4. 上表の「全賃貸面積に占める賃貸面積の割合」は、2025年12月31日時点で本投資法人が保有する本件不動産の総賃貸面積に対してエンドテナント賃貸面積の占める割合（小数点第1位未満を四捨五入）です。
5. 上表の「年間総賃貸収入」は、第48期及び第49期の各物件の賃貸事業収入等の合計であり、百万円未満を切り捨てて表示しています。
6. 本投資法人が計上する賃料収入は、マスターリース物件については、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なります。
7. 上表の「敷金・保証金等」は、マスターリース物件については、三井不動産株式会社とエンドテナントの間の賃貸借契約書

に表示された敷金・保証金等を百万円未満を切り捨てて表示しています。マスターリース物件以外の物件については、本投資法人又は信託受託者とエンドテナントとしての三井不動産株式会社との賃貸借契約書に表示された敷金・保証金等を百万円未満を切り捨てて表示しています。

8. マスターリース物件のうち、ゲートシティ大崎、セレスティン芝三井ビルディング（ホテル部分）及び豊洲ベイサイドクロスタワーを除く物件の契約更改の方法については、期間満了の1年前までに賃貸人又は賃借人の書面による通知がある場合を除き、更に5年間延長され、その後も同様となります。ゲートシティ大崎については期間満了の1年前から9ヶ月前までの期間内に、豊洲ベイサイドクロスタワーについては期間満了の1年前までに、賃貸人又は賃借人の書面による通知がある場合を除き、更に10年間延長され、その後も同様となります。セレスティン芝三井ビルディング（ホテル部分）については、定期建物賃貸借契約が締結されており、契約を再締結するか否かは、1年6ヶ月前までに賃貸人及び賃借人で協議の上、決定することとしています。
9. 当該物件については、テナント又は共有者から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。

(b) 主要テナント含め上位10テナント

2025年12月31日現在の賃貸面積ベースの上位10テナントは、以下の表のとおりです。なお、ここで「テナント」とは、本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借契約が締結されている賃借人をいいます。

テナント名	賃貸物件	賃貸面積 (㎡) (注1)	比率 (%) (注3)
1. 三井不動産株式会社	新宿三井ビルディング 他23物件	573,235 (注2)	47.0
2. ソニーグループ株式会社	NBF大崎ビル	73,477	6.0
3. 株式会社日立リアルエステートパートナーズ	上野イーストタワー 他4物件	27,147	2.2
4. 株式会社博報堂DYホールディングス	NBF豊洲ガーデンフロント 他2物件	22,072	1.8
5. アフラック生命保険株式会社	調布サウスゲートビル 他2物件	16,423	1.3
6. アクサ生命保険株式会社	NBFプラチナタワー	14,222	1.2
7. 楽天グループ株式会社	NBF品川タワー 他1物件	13,871	1.1
8. エフサステクノロジーズ株式会社	フロンティア武蔵小杉 N棟・S棟	13,029	1.1
9. ソフトバンク株式会社	NBF豊洲キャナルフロント	12,588	1.0
10. インフィニオンテクノロジーズジャパン株式会社	NBF渋谷ガーデンフロント	12,468	1.0

(注) 1. 上表の「賃貸面積」は、特段の記載がない限り、本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借契約が締結されている賃借人との間の賃貸借契約に関するものであり、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いいます。また、各テナントが本件不動産につき複数の賃貸借契約を締結している場合には、各賃貸借契約の賃貸面積の合計です。なお、「賃貸面積」は小数点以下を四捨五入しています。

2. 三井不動産株式会社が本投資法人又は信託受託者を賃借人として自ら使用する場合は、本投資法人又は信託受託者と三井不動産株式会社との間の賃貸借契約に表示された賃貸面積を合計した数値を記載しています。三井不動産株式会社がサブリースを行っている場合は、原則として、転借人に係る賃貸借契約に表示された賃貸面積を合計した数値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、同契約に表示された賃貸面積を基に計算した数値を記載しています。

3. 上表の「比率」は2025年12月31日現在の総賃貸面積の合計に対して各テナントの賃貸面積の占める割合（小数点第1位未満を四捨五入）です。

(ウ) 信託受益権の内容

本投資法人は、以下の信託受益権を保有しています。その概要は以下のとおりです。

A. 信託受益権の表示

(2025年12月31日現在)

地域区分	信託の対象となる不動産 (物件の名称)	信託設定日 (注)	信託受託者の名称	信託期間満了日 (注)	
東京 23区	都心 5区	六本木ティーキューブ	1999年10月28日	三井住友信託銀行株式会社	2028年3月31日
		NBF品川タワー	2011年9月1日	三菱UFJ信託銀行株式会社	2031年3月31日
		NBFプラチナタワー	2003年3月31日	三井住友信託銀行株式会社	2026年3月31日
		NBFコモディオ汐留	2004年9月27日	三井住友信託銀行株式会社	2032年6月30日
		G-BASE田町	2018年1月31日	三井住友信託銀行株式会社	2029年3月30日
		NBF銀座通りビル	2007年4月25日	三井住友信託銀行株式会社	2027年3月31日
		新宿三井ビルディング二号館	2000年3月17日	三井住友信託銀行株式会社	2030年3月31日
		興和西新橋ビルB棟	2000年6月1日	三井住友信託銀行株式会社	2030年5月31日
		NBF虎ノ門ビル(底地)	2004年2月20日	三菱UFJ信託銀行株式会社	2034年2月28日
		NBF ALLIANCE	2004年1月26日	みずほ信託銀行株式会社	2034年1月31日
		四谷メディカルビル	2002年3月26日	三井住友信託銀行株式会社	2034年5月31日
		NBF高輪ビル	2000年3月17日	三井住友信託銀行株式会社	2030年3月31日
		NBF赤坂山王スクエア	2001年3月15日	三菱UFJ信託銀行株式会社	2027年12月31日
		住友電設ビル	2001年3月16日	三井住友信託銀行株式会社	2031年3月31日
		NBF東銀座スクエア	2005年3月28日	三井住友信託銀行株式会社	2035年3月31日
		NBF大崎ビル	2013年2月28日	みずほ信託銀行株式会社	2033年2月28日
		NBF豊洲キャナルフロント	2002年12月16日	三井住友信託銀行株式会社	2032年12月31日
		NBF池袋タワー	2004年2月20日	株式会社りそな銀行	2034年2月19日
		NBF池袋シティビル	2002年9月26日 2004年4月13日	三菱UFJ信託銀行株式会社	2027年9月30日
	東京 周辺 都市部	横浜三井ビルディング	2025年3月31日	三井住友信託銀行株式会社	2035年3月31日
フロンティア武蔵小杉N棟・S棟		2018年3月23日	三菱UFJ信託銀行株式会社	2035年7月31日	
横浜STビル		2001年3月23日	三井住友信託銀行株式会社	2031年3月31日	
	2021年11月30日	三井住友信託銀行株式会社	2031年3月31日		
地方 都市部	NBF CONNECT SAPPORO	2024年10月31日	三井住友信託銀行株式会社	2035年11月30日	
	NBF札幌南二条ビル	2001年3月23日	三井住友信託銀行株式会社	2031年3月31日	
	三井住友銀行名古屋ビル	2004年9月28日	三井住友信託銀行株式会社	2033年2月28日	
	アクア堂島NBFタワー	2004年2月20日	三菱UFJ信託銀行株式会社	2034年2月28日	
	堺筋本町センタービル	2005年11月30日	三井住友信託銀行株式会社	2034年1月31日	
	淀屋橋フレックスタワー	2005年8月3日	三井住友信託銀行株式会社	2033年11月30日	

(注) 上記の「信託設定日」及び「信託期間満了日」は、それぞれ関連する信託契約の記載をもとにしています。関連する信託契約の規定に従い、信託期間が延長又は短縮されることがあります。

B. 信託受益権の概要

本投資法人が保有する信託受益権は、いずれも上表記載の信託設定日における不動産の所有者（以下、「当初委託者」といいます。）が、当該不動産につき、上表記載の信託受託者との間で信託契約を締結して設定した不動産管理処分信託の受益権の全部又は一部です。不動産に対する信託設定と同時に当初委託者等は当該不動産に係る賃借人に対する敷金返還債務相当額の金銭を信託の受託者に対して交付しています。本投資法人が保有する信託受益権の受益者の権利義務の内容は、関連する信託契約並びに信託法及び民法等の適用のある法令により定められています。本投資法人が保有する信託受益権に係る信託契約は、当初委託者、信託受託者等の交渉を経て締結されたものであるため、その内容は必ずしも一様ではありませんが、概ね次の特徴を有しています。以下の特徴は本投資法人が保有する信託受益権に係る信託契約の全てにあてはまるものではなく、信託不動産が共有物件又は区分所有物件である場合、信託不動産を特定のテナントに一棟貸ししている場合その他の特殊事情により以下と異なる内容を規定している場合もあります。また、今後本投資法人が取得する信託受益権に係る信託契約には以下の特徴があてはまらない可能性があります。

(a) 所有権の帰属、受益権の権利内容

信託不動産の所有権は信託受託者に帰属し、不動産登記簿上も信託受託者が所有者として表示されます。信託法上、受益者は、信託財産に対する給付請求権（元本に係る受益権及び収益に係る受益権）、信託事務の処理に関する信託受託者に対する一定の指図権や信託事務の処理につき信託受託者に報告等を求める権利、帳簿等の閲覧等を請求する権利、信託財産への不法な強制執行等に対する異議権、信託受託者の権限違反行為に対する取消権等、信託受託者及び信託不動産に対する一定の権利を有しています。なお、本投資法人は、オフィスマネジメント契約に基づいて、信託受託者に対する一定の指図権の行使等を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に委託しています（三井不動産株式会社にさらにその一部を株式会社NBFオフィスマネジメントに再委託しています。）。前記「1 投資法人の概況／（3）投資法人の仕組み／①本投資法人並びに本投資法人の関係法人の仕組図及び業務の概要／（オ）三井不動産株式会社」をご参照下さい。

(b) 信託期間

本投資法人が保有する信託受益権に係る信託期間は信託契約中に個別に定められています。本投資法人が保有する信託受益権に係る信託期間の満了日は上表記載のとおりです。なお、信託期間は信託契約の規定に従い、延長又は短縮されることがあります。

(c) 信託不動産の管理及び運用

信託財産は、信託契約に定められる信託期間中に、信託契約の規定に従って、信託受託者により管理、運用及び処分され、信託受益権に係る収益の配当及び元本の交付が行われます。信託受託者による信託不動産の管理及び運用の方法は概ね以下のとおりです。

- (i) 信託受託者は、受益者の指図に基づいて、信託不動産のうち建物部分の全部又は一部を第三者（信託の当初委託者である場合も含まれます。）に賃貸して運用します。
- (ii) 信託受託者は、受益者の指図に基づいて、信託不動産について、一定の損害保険（原則として地震保険を除きます。）を付保します。
- (iii) 信託受託者は、上記の他、信託不動産の価値及び機能を維持するために、受益者の指図により信託不動産の管理・運用を行います。また、受益者からの指図がない場合であっても信託受託者が自己の判断により信託不動産の管理・運用を行うことができる場合があります。
- (iv) 信託受託者は、オフィスマネジメント契約に基づいて、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に対し、信託不動産に係る運用及び管理業務を委託しています。前記「1 投資法人の概況／（3）投資法人の仕組み／①本投資法人並びに本投資法人の関係法人の仕組図及び業務の概要／（オ）三井不動産株式会社」をご参照下さい。
- (v) 信託受託者は、受益者から指図を受けた場合であっても、①信託目的の遂行上著しく不都合であると認めた場合、②法令、通達若しくはそれらの解釈に明らかに抵触すると認めた場合又は③かかる指図に基づく管理・運用・処分若しくはその他の管理・運営が客観的に不可能若しくは著しく困難であると認めた場合には、その指図に従わないことができます。
- (vi) 受益者が指図を行うことが信託契約上予定されているにもかかわらず指図がない場合には、信託受託者に故意又は過失がある場合を除き、信託受託者が受益者に指図を促したにもかかわらず、相当期間内に指図が行われなかったことにより信託財産に生じた損害等の責任を負いません。また、信託受託者が受益者に催告したにもかかわらず受益者が合理的期間内に指図を行わない場合は、信託受託者は受益者に対する事前の書面による通知を行った上で、善管注意義務及び忠実義務を負担する信託受託者として

合理的であると判断したところに従って行動することができることとされている場合があります。

- (vii) 信託受託者は、信託不動産について修繕・保守・改良等が必要な場合には、受益者の指図が特にない場合であっても、第三者に対して損害を与えるおそれがある場合等（所有者としての第三者賠償責任の発生を未然に防ぐ場合等）において、信託受託者の判断により信託不動産の修繕・保守・改良等を行うことができます。

(d) 信託不動産の処分

信託受託者は、受益者の指図に従い、信託契約に定める売却要領に従った売却活動を行います。一般に売却活動の方法は、①入札業務受託業者による入札形式による売却活動、②複数の一般媒介業務受託業者による一般媒介売却活動及び③専任媒介業務受託業者による専任媒介売却活動のいずれかの方法のうち受益者が指定する方法によるものとされています。また、信託受託者に売却活動を一任できることとされている場合もあります。なお、売却に際して、買受人を宅地建物取引業者に限定し、信託受託者が買受人に対して瑕疵担保責任を負わない旨の特約を付すること等を条件としている場合があります。

(e) 信託に関する費用

本投資法人が保有する信託受益権に係る信託に関する主な費用は以下のとおりです。

- (i) 信託財産に関する公租公課、営繕費用、管理費用、管理委託手数料、損害保険料、テナント募集に伴う募集費用、テナント仲介手数料、パソコンバンキング手数料、信託土地の収用又はこれに類する手続に関する費用及びその他信託事務の処理に必要な費用
- (ii) 信託不動産の賃貸借に伴う敷金・保証金返還債務及びその他の債務の履行に係る費用
- (iii) 賃貸借契約に基づき支払義務のある賃料並びに共益費・付帯収益、駐車料・施設利用料及び敷金運用益相当額等その他の債務
- (iv) 信託事務の処理にあたり、信託受託者が受けた損害等の補填及び復旧に要する費用、並びに信託受託者が第三者に対し支払義務を負うことになった損害賠償金等
- (v) オフィスマネジメント契約及び建物管理請負契約に関する請負代金及び業務委託料等、これらの契約に関する費用
- (vi) 不動産鑑定報酬、建物調査・診断費用及び信託不動産売却に係る費用
- (vii) 信託報酬
- (viii) 訴訟関連費用
- (ix) 信託契約の変更に係る費用
- (x) 信託不動産が受益者に交付される場合に信託不動産上に設定されることがある抵当権の設定及び登記費用
- (xi) その他これらに準ずる費用

信託費用、信託不動産の修繕、保存又は改良に必要な資金、敷金及び保証金等の債務の元本返済等の支出は、信託財産から支弁されますが、信託財産から支弁できない場合には、信託受託者は受益者に対して請求できます。また、一定の場合（信託受託者の要請にもかかわらず受益者が金銭を追加信託しない場合等）において、信託受託者は、信託不動産の全部又は一部を売却して、信託費用又は信託のための立替金に充当することができます。

(f) 計算期間及び利益の分配

本投資法人が保有する信託受益権に係る信託の計算期間は、いずれも毎年3月、6月、9月及び12月末日を末日とする3ヶ月間です。信託が終了する場合には、その直前の計算期間末日の翌日から当該信託終了日までを計算期間とします。

信託受託者は、受益者に対し、信託収益から信託費用、積立金、保険料及び修繕費、信託報酬等を差し引いた残金を交付します。但し、信託受託者は、一定の金額を信託勘定内に留保できる場合があります。

(g) 信託の終了と信託財産の交付

信託受託者は、信託期間の満了等により信託契約が終了した場合、信託財産を現状有姿のまま受益者に交付します。

信託不動産の全部の処分が完了し、売却代金金額を受領した場合にも信託契約が終了します。この場合、信託受託者は、かかる代金から信託費用等を控除して受益者に交付します。

(h) 信託受益権の譲渡制限

受益者は、信託受託者の事前の承諾を得た場合を除き、信託受益権を譲渡、質入れ、担保供与その他の方法により処分することができません。

(i) 信託報酬

第49期において費用計上された信託報酬の金額は15,988千円でした。また、信託不動産を処分する際には別途処分報酬を信託受託者に支払いますが、処分報酬の額は、当該処分に対する信託受託者の関与度、処分価格等により決定します。

(エ) 担保提供の状況

該当事項はありません。

(3) 【運用実績】

① 【純資産等の推移】

2025年12月期の直近6計算期間末日の本投資法人の総資産額、純資産総額及び投資口1口当たりの純資産額の推移は次のとおりです。なお、総資産額、純資産総額及び1口当たりの純資産額を期中では正確に把握することが困難であるため、記載していません。

計算期間		総資産額 (百万円)	純資産総額 (百万円)	1口当たりの純資産額 (円)
第44期	自 2023年1月1日	1,385,920	706,295	415,225
	至 2023年6月30日	(1,366,359)	(686,734)	(403,725)
第45期	自 2023年7月1日	1,385,619	706,247	415,197
	至 2023年12月31日	(1,366,058)	(686,685)	(403,697)
第46期	自 2024年1月1日	1,383,883	710,030	83,484
	至 2024年6月30日	(1,361,630)	(687,778)	(80,867)
第47期	自 2024年7月1日	1,382,958	710,444	83,533
	至 2024年12月31日	(1,362,019)	(689,505)	(81,071)
第48期	自 2025年1月1日	1,392,761	713,051	83,839
	至 2025年6月30日	(1,371,542)	(691,831)	(81,344)
第49期	自 2025年7月1日	1,448,831	729,181	84,298
	至 2025年12月31日	(1,427,604)	(707,954)	(81,844)

- (注) 1. 「1口当たりの純資産額」は小数点以下を切り捨てて表示しています。
 2. 各計算期間末に分配を行った後の分配落後の額を括弧内に記載しています。
 3. 2024年10月1日を効力発生日として投資口1口につき5口の割合による投資口の分割をしています。1口当たりの純資産額については、第46期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

なお、本投資口の取引所価格の推移は次のとおりです。

最近3年間の事業年度別最高・最低投資口価格	回次 決算年月	第44期 2023年6月	第45期 2023年12月	第46期 2024年6月	第47期 2024年12月	第48期 2025年6月	第49期 2025年12月
	最高(円)	589,000	629,000	627,000	(注2) 681,000 (注3) 135,200	135,000	151,800
	最低(円)	540,000	580,000	563,000	(注2) 557,000 (注3) 122,400	118,100	129,000

月別最高・最低投資口価格	月別	2025年 1月	2025年 2月	2025年 3月	2025年 4月	2025年 5月	2025年 6月
	最高(円)	124,800	126,600	131,500	134,600	135,000	134,200
	最低(円)	118,100	121,700	121,800	125,000	129,500	131,800

月別最高・最低投資口価格	月別	2025年 7月	2025年 8月	2025年 9月	2025年 10月	2025年 11月	2025年 12月
	最高(円)	138,900	147,300	144,300	142,600	151,800	145,400
	最低(円)	129,000	138,400	139,500	138,000	143,300	141,400

- (注) 1. 最高・最低投資口価格は東京証券取引所不動産投資信託証券市場の終値によります。
 2. 2024年10月1日を効力発生日とする投資口1口につき5口の割合での投資口分割に伴い、権利落前までの期間(2024年9月26日まで)における最高・最低価格(終値)を記載しています。
 3. 2024年10月1日を効力発生日とする投資口1口につき5口の割合での投資口分割に伴い、権利落後の期間(2024年9月27日以降)における最高・最低価格(終値)を記載しています。

②【分配の推移】

2025年12月期の直近6計算期間の本投資法人の分配総額及び投資口1口当たりの分配の額の推移は次のとおりです。

計算期間	分配総額（百万円）	1口当たりの利益分配金（円）	1口当たりの利益超過分配金（円）
第44期 自 2023年1月1日 至 2023年6月30日	19,561	11,500	—
第45期 自 2023年7月1日 至 2023年12月31日	19,561	11,500	—
第46期 自 2024年1月1日 至 2024年6月30日	22,252	13,082	—
第47期 自 2024年7月1日 至 2024年12月31日	20,939	2,462	—
第48期 自 2025年1月1日 至 2025年6月30日	21,219	2,495	—
第49期 自 2025年7月1日 至 2025年12月31日	21,227	2,454	—

(注)2024年9月30日を基準日とし、2024年10月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました。

③【自己資本利益率（収益率）の推移】

2025年12月期の直近6計算期間末日の本投資法人の自己資本利益率（純資産当期純利益率）の推移は次のとおりです。

計算期間		自己資本利益率（%）（注）	
第44期	自 2023年1月1日 至 2023年6月30日	2.7	(5.5)
第45期	自 2023年7月1日 至 2023年12月31日	2.8	(5.5)
第46期	自 2024年1月1日 至 2024年6月30日	3.3	(6.6)
第47期	自 2024年7月1日 至 2024年12月31日	3.2	(6.4)
第48期	自 2025年1月1日 至 2025年6月30日	3.3	(6.6)
第49期	自 2025年7月1日 至 2025年12月31日	2.7	(5.4)

（注） 括弧内の数値は、月数により年換算した数値です。

第二部【投資法人の詳細情報】

第1【投資法人の追加情報】

1【投資法人の沿革】

2001年3月16日	本投資法人設立（設立企画人は中央三井信託銀行株式会社（現三井住友信託銀行株式会社）、三井不動産株式会社及びエム・エフ資産運用株式会社（現日本ビルファンドマネジメント株式会社）の3社）
2001年5月10日	投信法第187条に基づく登録
2001年5月23日	資産運用開始（22棟のオフィスビル等を信託財産とする信託受益権を取得）
2001年6月12日	規約を変更
2001年8月29日	規約を変更
2001年9月10日	東京証券取引所不動産投資信託証券市場に投資証券が上場
2003年3月14日	規約を変更
2005年3月10日	規約を変更
2007年3月8日	規約を変更
2009年3月12日	規約を変更
2011年3月10日	規約を変更
2013年3月14日	規約を変更
2014年1月1日	投資口の分割（投資口1口を2口に分割） 規約を変更
2015年3月12日	規約を変更
2017年3月15日	規約を変更
2019年3月13日	規約を変更
2023年3月14日	規約を変更
2024年10月1日	投資口の分割（投資口1口を5口に分割） 規約を変更
2025年3月13日	規約を変更

2 【役員 の 状 況】

本投資法人の役員は以下の通りです。また投信法上、本投資法人が使用人を雇用することは認められていません（投信法第63条第2項）。

(本書提出日現在)

氏名 (生年月日)	役職名	主要略歴	所有 投資口数
飯野 健司 (1955年1月3日生)	執行 役員	1978年4月 三井不動産株式会社入社 2001年6月 日本ビルファンドマネジメント株式会社出向 同社取締役投資本部長 2004年4月 三井不動産株式会社ビルディング本部ビルディング営業一部長 2007年4月 同社執行役員人事部長 2009年4月 同社常務執行役員人事部長 2011年4月 同社常務執行役員 2011年6月 同社常務取締役常務執行役員 2013年4月 同社取締役常務執行役員 2016年4月 同社取締役 2016年6月 同社常任監査役 2020年6月 同社顧問 2020年6月 三井不動産リアルティ株式会社常任監査役 2021年6月 令和アカウンティング・ホールディングス株式会社社外監査役 2022年6月 西日本旅客鉄道株式会社社外取締役（現職） 2025年3月 本投資法人執行役員（現職） 2025年7月 令和アカウンティング・ホールディングス株式会社顧問（現職） 現在 に至る	122口

氏名 (生年月日)	役職名	主要略歴	所有 投資口数
岡田 理樹 (1959年1月9日生)	監督 役員	1988年4月 弁護士登録 第二東京弁護士会入会 石井法律事務所入所 1994年9月 ビルスベリー・マディソン&ストロ (現ビルスベリー・ウィンスロップ・ ショウ・ピットマン) 法律事務所 (ロサンゼルス) 入所 1998年4月 石井法律事務所パートナー (現職) 1999年8月 医療法人社団清新会理事 2000年7月 公益財団法人介護労働安定センター評議員 (現職) 2004年6月 株式会社インターネットイニシアティブ監査役 2007年4月 第二東京弁護士会副会長 2013年4月 医療法人社団新愛会理事 (現職) 法政大学法科大学院兼任教授 (法曹倫理担当) 2013年8月 NTT東日本関東病院治験審査委員会委員 (現職) 2016年2月 社会福祉法人恩賜財団母子愛育会愛育病院倫理委員会委員 2016年4月 東邦大学薬学部生命倫理委員会委員 2020年4月 第二東京弁護士会会長 兼 日本弁護士連合会副会長 2021年3月 本投資法人監督役員 (現職) 2024年4月 日本弁護士連合会事務総長 (現職) 2025年4月 東邦大学薬学部生命倫理委員会委員 (現職) 現在に至る	—
林 敬子 (1960年8月11日生)	監督 役員	1986年4月 東京国税局入局 1990年10月 監査法人トーマツ (現有限責任監査法人トーマツ) 入所 1994年3月 公認会計士登録 2006年7月 監査法人トーマツ (現有限責任監査法人トーマツ) パートナー 2011年10月 有限責任監査法人トーマツ ダイバーシティ推進室長 2013年10月 デロイトトーマツグループ ダイバーシティ推進責任者 2016年7月 日本公認会計士協会常務理事 2018年11月 有限責任監査法人トーマツ特例子会社トーマツチャレンジド株式会社代表取締役 2019年1月 防衛装備庁防衛調達審議会委員 (現職) 2019年10月 日本公認会計士協会監査・規律審査会審査会長 2020年6月 ライフネット生命保険株式会社社外取締役 株式会社明電舎社外取締役 (監査等委員) (現職) 2020年7月 林敬子公認会計士事務所所長 (現職) 2021年2月 日本フィルコン株式会社社外監査役 2021年3月 本投資法人監督役員 (現職) 2021年6月 ライフネット生命保険株式会社社外取締役 (監査等委員) 2023年4月 早稲田大学大学院会計研究科教授 (現職) 2025年6月 テルモ株式会社社外取締役 (監査等委員) (現職) 現在に至る	—
小林 一寿 (1967年3月25日生)	監督 役員	1989年4月 東京佐川急便株式会社 (現佐川急便株式会社) 入社 2000年9月 有限会社アイ・ティ・オー総合不動産鑑定入社 2002年3月 不動産鑑定士登録 2004年2月 ケイ・ツー不動産鑑定設立代表 (現職) 2005年5月 神奈川県不動産鑑定協同組合理事 (現職) 2008年4月 社団法人神奈川県不動産鑑定士協会 (現一般社団法人神奈川県不動産鑑定士協会) 理事 2018年6月 国土交通省土地鑑定委員会地価公示神奈川県代表幹事 (現職) 2018年10月 東京国税局神奈川県統括鑑定評価員 (現職) 2019年4月 神奈川県地価調査幹事会代表幹事 (現職) 2019年5月 一般社団法人神奈川県不動産鑑定士協会理事 2022年4月 神奈川簡易裁判所民事調停委員 (現職) 2023年3月 本投資法人監督役員 (現職) 現在に至る	—

(注) 1. 執行役員及び監督役員は、上記記載以外にも他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

2. 執行役員 (1名) 及び監督役員全員 (3名) は2025年3月13日開催の第14回投資主総会において選任されました。任期は、2025年3月13日から、選任後2年を経過した日の翌日から30日以内に開催される執行役員及び監督役員の選任を議案とする投資主総会の終結の時までです。

3. 執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、2025年3月13日開催の第14回投資主総会において、補欠執行役員として山下大輔及び首藤英樹が選任されました。当該選任決議が効力を有する期間は、執行役員の任期が終了する時までです。

4. 執行役員の所有する本投資法人の投資口数は、2025年12月31日現在の数値であり、1口未満を切り捨てて記載しています。

3【その他】

① 役員の変更

執行役員及び監督役員は投資主総会の決議によって選任されます（投信法第96条第1項、規約第28条第2項）。

執行役員及び監督役員の任期は就任後2年です。但し、投資主総会の決議によって、法令に定める限度において、その期間を延長し又は短縮することができます。また、補欠又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一です（規約第28条第3項）。

補欠の役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会において選任された被補欠者である役員の任期が満了する時までです。但し、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げません（規約第28条第4項）。

執行役員及び監督役員は投資主総会の決議によって解任することができます（投信法第104条第1項）。執行役員又は監督役員の職務遂行に関して不正な行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会において執行役員又は監督役員の解任が否決された場合には、発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6ヶ月前より引続き当該投資口を有する者に限ります。）は、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます（投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号）。

② 規約の変更

本投資法人の規約を変更するためには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上にあたる多数をもって、規約の変更に関する議案が可決される必要があります（投信法第140条、第93条の2第2項第3号）。なお、本投資法人は、2001年6月12日、同年8月29日、2003年3月14日、2005年3月10日、2007年3月8日、2009年3月12日、2011年3月10日、2013年3月14日、2014年1月1日、2015年3月12日、2017年3月15日、2019年3月13日、2023年3月14日、2024年10月1日及び2025年3月13日において、規約の変更を行っています。

③ 事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

④ 出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

⑤ 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

該当事項はありません。

第2【手続等】

1【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

2【買戻し手続等】

本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第5条第1項）ので、該当事項はありません。但し、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得できる旨を規約に定めています（規約第5条第2項）。

第3【管理及び運営】

1【資産管理等の概要】

(1)【資産の評価】

① 1口当たりの純資産額

本投資法人の投資口1口当たりの純資産額（以下、「1口当たり純資産額」といいます。）は、本投資法人の資産総額から、負債総額を控除した金額（以下、「純資産総額」といいます。）をその時点における本投資法人の発行済投資口の総口数で除して算出します。

1口当たり純資産額は、後記「(4) 計算期間」記載の計算期間の末日（以下、「決算日」といいます。）ごとに算出し、決算日後に作成される計算書類に記載され、投資主に提供される（本投資法人のウェブサイトにおいて計算書類を閲覧することができます。）ほか、金融商品取引法に基づいて決算日後3ヶ月以内に提出される有価証券報告書に記載されます。また、1口当たり純資産額は一般社団法人投資信託協会の規則に従って、公表されます。

② 純資産総額

純資産総額の算出に当たり、運用資産の評価方法及び基準は、運用資産の種類に応じて次の通りとするほか（規約「資産評価の方法及び基準」Ⅲ）、投信法、「投資法人の計算に関する規則」並びに一般社団法人投資信託協会の「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」に従います。なお、運用資産の評価に当たっては、投資主のために慎重かつ忠実にかかる業務を行い、また、評価の信頼性の確保に努めます（規約「資産評価の方法及び基準」Ⅰ(2)及び(4)）。また、運用資産の評価に当たっては、継続性を原則とします（規約「資産評価の方法及び基準」Ⅰ(3)）。

(a) 不動産、不動産の賃借権及び地上権

取得価額から減価償却累計額を控除した価額をもって評価します。なお、減価償却額の算定方法は、建物部分及び設備等部分について定額法により算定します。但し、正当な事由により定額法による算定が適当ではなくなった場合で、かつ投資者保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、他の算定方法に変更することができるものとします。

(b) 不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権

信託財産が上記(a)に掲げる資産の場合は上記(a)に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準と慣行に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額をもって評価します。

(c) 匿名組合出資持分

匿名組合出資持分の構成資産が上記(a)又は(b)に掲げる資産の場合は上記(a)又は(b)に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準と慣行に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資の持分相当額を算定した価額をもって評価します。

(d) 任意組合出資持分

任意組合出資持分の構成資産が上記(a)又は(b)に掲げる資産の場合は上記(a)又は(b)に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準と慣行に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該任意組合出資の持分相当額を算定した価額をもって評価します。

(e) 金銭の信託の受益権

信託財産の構成資産が上記(a)又は(b)に掲げる資産の場合は、上記(a)又は(b)に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準と慣行に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額をもって評価します。

(f) 有価証券（上記(a)ないし(e)に該当するものを除きます。）

当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額を用います。市場価格のない株式等は取得原価により評価します。

(g) 金銭債権

取得価額から貸倒見積高に基づいて算定された貸倒引当金を控除した額をもって評価します。但し、債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得金額と債権金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した価額をもって評価します。

(h) デリバティブ取引に係る権利

デリバティブ取引により生じる債権及び債務は時価で評価します。

但し、金融商品に関する会計基準及び金融商品会計に関する実務指針により、ヘッジ会計の要件を充足するものについては、ヘッジ会計を適用することができるものとし、さらに金融商品に関する会計基準及び金

融商品会計に関する実務指針により金利スワップの特例処理の要件を満たす取引については、特例処理を適用することができるものとします。

(i) その他

上記(a)ないし(h)に定めがない場合については、一般社団法人投資信託協会の「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準と慣行により付されるべき評価額をもって評価します。

③ その他

資産運用報告等に価格を記載する目的で、上記②と異なる方法で評価する場合には、以下のように評価するものとします。

(a) 不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として不動産鑑定士による鑑定評価等に基づいた価額とします。

(b) 信託の受益権、匿名組合出資持分及び任意組合出資持分

信託財産、匿名組合又は任意組合の構成資産が不動産、不動産の賃借権及び地上権の場合は上記(a)に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準と慣行に従った評価をした上で、これらの合計額から信託負債の額、匿名組合又は任意組合の負債合計額を控除して当該信託受益権の持分相当額、当該匿名組合出資持分相当額又は当該任意組合出資持分相当額を算定した価額とします。

(2) 【保管】

株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律の一部を改正する法律（以下、「決済合理化法」といいます。）の施行日である2009年1月5日をもって、本投資法人の投資口は振替投資口（振替法第226条第1項に定義されます。また、振替投資口である本投資法人の投資口を、以下、「本振替投資口」といいます。）となり、投資証券の券面は発行することができないこととなりました（振替法第227条第1項）。また、既に発行されていた投資証券の券面は同日において無効となりました（振替法第227条第3項）。これにより、投資口についての権利の帰属は全て振替法に従い、振替口座簿への記載又は記録によって行われることとなりました（振替法第226条第1項）。

(3) 【存続期間】

本投資法人の規約に存続期間の定めはありません。

(4) 【計算期間】

本投資法人の決算期間は、毎年1月1日から6月30日まで及び7月1日から12月31日までの各6ヶ月間となっています（規約第13条）。

(5) 【その他】

① 増減資に関する制限

(a) 投資口の追加発行

本投資法人は、発行可能投資口総口数2,000万口の範囲内において、役員会の承認を得た上で投資口の追加発行を行うことができます（規約第6条第1項及び第3項）。但し、後記「③規約の変更」記載の方法によって、規約を変更することにより発行可能投資口総口数の上限を変更することができます。

なお、本投資法人の投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は100分の50を超えるものとします（規約第6条第2項）。

(b) 最低純資産額の変更

本投資法人は、5,000万円を純資産額の最低限度額（以下、「最低純資産額」といいます。）として保持します（規約第9条）。最低純資産額を減少させることを内容とする規約の変更を行う場合には、後記「③規約の変更」記載の手続のほか、本投資法人の債権者に対する異議申述手続を行う必要があります（投信法第142条）が、投信法第67条第4項により、現在のところ5,000万円を下回る額を最低純資産額とする規約の変更はできません。

(c) 自己投資口の取得及び質受けの禁止

本投資法人は、自らが発行した投資口を取得し、又は質権の目的として受けることができません。但し次に掲げる場合において自らが発行した投資口を取得するときはこの限りではありません（投信法第80条第1項、規約第5条第2項）。

a) 投資主との合意により、有償で取得する場合

b) 合併後消滅する投資法人から当該投資口を承継する場合

c) 投信法の規定により投資口の買取りをする場合

d) その他投信法施行規則で定める場合

② 解散

本投資法人は、投信法に従い、規約で定めた存続期間の満了若しくは解散事由の発生、投資主総会の決議、合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）、破産手続開始の決定、解散を命ずる裁判、又は投信法第187条の登録の取消しのいずれかの事由が発生した場合には解散します（投信法第143条）。なお、本投資法人の規約に存続期間及び解散事由の定めはありません。

③ 規約の変更

規約を変更するには、発行済投資口の総口数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席した投資主の議決権の3分の2以上により可決される必要があります（投信法第93条の2第2項第3号、第140条）。但し、書面による議決権行使が認められていること、及び投資主総会に出席せず、かつ議決権を行使しないときに議案に賛成するものとみなすことについては、後記「3 投資主・投資法人債権者の権利／（1）投資主の権利／⑤投資主総会における議決権」をご参照下さい。

本投資法人が、規約の変更を行うことを決定した場合、東京証券取引所規則に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、運用体制、投資制限又は配当の分配方針に関する重要な変更にあたる場合には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は金融商品取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されず。規約については本投資法人ウェブサイトにおいて閲覧することもできます。また、かかる規約の変更により投信法第188条第1項の各号に規定される事項に変更があった場合には、その旨は関東財務局長に届けられ、投資法人登録簿に登録されます（投信法第191条）。投資法人登録簿は公衆の縦覧に供されます（投信法第189条第3項）。

④ 関係法人との契約の更改等

(a) 資産運用委託契約

委託先	日本ビルファンドマネジメント株式会社
期間	本書提出日現在、延長により有効に継続しています（次回期間満了日：2026年5月9日）。
更新	期間満了の3ヶ月前までに双方いずれからも文書による別段の申出がないときは、さらに1年間延長されるものとし、以後も同様とします。
解約	<ul style="list-style-type: none"> ・ 契約を解約する場合は、いずれか一方から相手方に対し、その3ヶ月前までに文書により通知します。解約は双方が協議し、その協議結果は、本投資法人の投資主総会の承認を得るものとし、 ・ 本投資法人は、資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合には、役員会の決議により契約を解除することができるものとし、この場合、本投資法人の投資主総会の承認を得ることを要しないものとし、 <ul style="list-style-type: none"> a) 資産運用会社が職務上の義務に反し、又は職務を怠ったとき b) 上記 a) に掲げる場合のほか、資産の運用に係る業務を引続き委託することに堪えない重大な事由があるとき ・ 本投資法人は、資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合には、契約を解除しなければなりません。 <ul style="list-style-type: none"> a) 金融商品取引業者でなくなったとき b) 投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき c) 解散したとき

(b) 機関の運営に関する一般事務委託契約

委託先	日本ビルファンドマネジメント株式会社
期間	本書提出日現在、延長により有効に継続しています（次回期間満了日：2026年3月31日）。
更新	期間満了の3ヶ月前までに双方いずれからも文書による別段の申出がないときは、さらに1年間延長されるものとし、以後も同様とします。
解約	<ul style="list-style-type: none"> ・ 契約を解約する場合は、いずれか一方から相手方に対し、その3ヶ月前までに文書により通知します。但し、機関の運営に関する一般事務受託者が契約を解約する場合は、本投資法人が法令に基づき機関の運営に関する事務の委託を義務付けられていることに鑑み、本投資法人が機関の運営に関する一般事務受託者以外の者との間で当該事務の委託に関する契約を締結することができるまで、契約は引続き効力を有するものとし、 ・ 各当事者は、相手方が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該相手方に対する文書による通知により、直ちに契約を解約することができます。 <ul style="list-style-type: none"> a) 契約の各条項に違反し、かつ引続き契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合 b) 破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申出がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき c) 本投資法人と機関の運営に関する一般事務受託者の間で別途締結されている資産運用委託契約が終了したとき

(c) 資産保管業務委託契約

委託先	三井住友信託銀行株式会社
期間	本書提出日現在、延長により有効に継続しています（次回期間満了日：2026年12月31日）。
更新	期間満了の3ヶ月前までに本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方から文書による申し出がなされなかったときは、期間満了の日の翌日より1年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	<ul style="list-style-type: none"> ・契約は、各当事者いずれか一方から相手方に対し、その3ヶ月前までに文書により通知することにより解約することができます。但し、契約は、本投資法人が資産保管会社以外の資産保管業務を受託する者（以下、「後任保管会社」といいます。）との間で資産保管業務委託契約を締結するまで、90日間引続き効力を有するものとします。なお、90日経過後、本投資法人がその期間内に後任保管会社との資産保管業務委託契約締結に向けて真摯な努力をしていないと資産保管会社が合理的に判断した場合には、資産保管会社は、文書による通知のうえ契約を解約することができます。 ・各当事者は、相手方が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該相手方に対する文書による通知により、直ちに契約を解約することができます。 <ul style="list-style-type: none"> a) 契約の各条項に違反し、かつ引続き契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合 b) 破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき

(d) 投資主名簿等管理人委託契約

委託先	三井住友信託銀行株式会社
期間	期間の定めはありません。
更新	—
解約	<ul style="list-style-type: none"> ・契約は、いずれか一方から相手方に対し、文書により通知することにより解約することができ、その通知到達の日から3ヶ月以上経過後の両当事者で合意によって定める日に終了します。 ・各当事者は、相手方が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該相手方に対する文書による通知により、契約を解約することができます。 <ul style="list-style-type: none"> a) 契約の各条項に違反し、かつ引続き契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合には、解約通知到達の日から2週間経過後に終了します。 b) 破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたときには、解約の通知において指定する日に終了します。

(e) 特別口座の管理に関する契約

委託先	三井住友信託銀行株式会社
期間	期間の定めはありません。
更新	—
解約	<ul style="list-style-type: none"> ・契約は、特別口座の加入者が存在しなくなった場合に、特別口座管理事務受託者が速やかに全ての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了した時に終了します。 ・契約は、振替法に定めるところにより、本投資法人の発行する全ての振替投資口が振替機関によって取扱われなくなった場合に、特別口座管理事務受託者が速やかに全ての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了した時に終了します。 ・契約は、次に定める事由の一つにでも該当する場合、解約され、解約の通知到達の日から2週間経過後若しくはその通知において指定された日に終了します。 <ul style="list-style-type: none"> a) 当事者のいずれか一方が契約の各条項に違反し、かつ引続き契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合で、相手方に対して文書による解約の通知をした場合 b) 本投資法人及び特別口座管理事務受託者の間に投資主名簿等管理人委託契約が締結されている場合に、同契約の終了事由又は投資主名簿等管理人が解約権を行使しうる事由が発生した場合で、特別口座管理事務受託者が本投資法人に対して文書による解約の通知をした場合 c) 経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等によって口座管理事務手数料を変更し得る事情が生じたにもかかわらず、本投資法人及び特別口座管理事務受託者の間で口座管理事務手数料の変更の協議が整わなかった場合で、特別口座管理事務受託者が本投資法人に対して文書による解約の通知をした場合

(f) 投資法人債財務代理契約

委託先	(第14回、第17回、第19回及び第20回無担保投資法人債) 三井住友信託銀行株式会社 (第15回無担保投資法人債) 株式会社三井住友銀行
期間	期間の定めはありません。
更新	—
解約	—

(g) 会計事務等に関する一般事務委託契約

委託先	令和アカウンティング・ホールディングス株式会社
期間	本書提出日現在、延長により有効に継続しています(次回期間満了日:2026年3月31日)。
更新	期間満了の3ヶ月前までに双方いずれからも文書による別段の申出がないときは、さらに1年間延長されるものとし、以後も同様とします。
解約	<ul style="list-style-type: none"> ・ 契約を解約する場合は、いずれか一方から相手方に対し、その3ヶ月前までに文書により通知します。但し、会計事務等に関する一般事務受託者が契約を解約する場合は、本投資法人が法令に基づき会計帳簿の作成等の事務の委託を義務付けられていることに鑑み、本投資法人が会計事務等に関する一般事務受託者以外の者との間で当該事務の委託に関する契約を締結することができるまで、契約は引続き効力を有するものとします。 ・ 本投資法人及び会計事務等に関する一般事務受託者は、相手方が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該相手方に対する文書による通知により、直ちに契約を解約することができます。 <ul style="list-style-type: none"> a) 契約の各条項に違背し、かつ引続き契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合 b) 破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき

(h) 納税事務等に関する一般事務委託契約

委託先	PwC 税理士法人
期間	本書提出日現在、有効に継続しています(次回期間満了日:2026年12月31日)。
更新	期間満了の3ヶ月前までに双方いずれからも文書による別段の申出がないときは、期間満了日の翌日から1年間延長されるものとし、以後も同様とします。
解約	<ul style="list-style-type: none"> ・ 各当事者は、以下のいずれかの事由が生じたときは、相手方に対する書面による通知をもって直ちに本契約に基づく義務の履行を停止することができます。 <ul style="list-style-type: none"> a) 本契約に基づく相手方の義務の履行若しくはその履行能力に重要かつ有害な影響を及ぼす状況が存在し、又は発生した場合。 b) 本契約に基づく義務の履行のために重要な情報の開示を相手方が怠った場合。 <p>上記に従って通知をした当事者は、その義務の履行の停止期間が30日間を超えたときは、相手方に対する書面による通知をもって直ちに本契約を解除することができます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 各当事者は、相手方に本契約の重大な違反があつて、当該違反の是正が不可能なとき、又は当該違反の是正を求める書面による請求があつた時から30日以内に当該違反が是正されなかったときは、相手方に対する書面による通知をもって直ちに本契約を解除することができます。 ・ 各当事者は、60日前までに相手方に書面で通知することにより、いつでも本契約を解除することができます。

(i) オフィスマネジメント契約

委託元	(本投資法人が直接に保有する不動産の場合) 本投資法人 (信託不動産の場合) 本投資法人及び信託受託者							
委託先	三井不動産株式会社							
期間	(本投資法人が直接に保有する不動産の場合) 資産運用委託契約が終了する日までとします。 (信託不動産の場合) 信託不動産に係る信託契約の契約期間の末日までとします。							
更新	-							
解約	<p>a) 本投資法人が直接に保有する不動産の場合</p> <table border="1"> <tr> <td> <p>オフィスマネジメント業務受託者が右の各号に該当する場合で本投資法人が催告を行った後30日を経過しても是正のない場合には、本投資法人は何らの手続をすることなく、契約の一部又は全部を解約することができます。(注)</p> </td> <td> <p>i) その責に帰すべき事由により、運営管理業務の遂行に著しく障害をきたしたとき</p> </td> </tr> <tr> <td> <p>本投資法人が右の各号に該当する場合で、オフィスマネジメント業務受託者が本投資法人に対して催告を行った後30日を経過しても是正のない場合には、オフィスマネジメント業務受託者は、契約の一部又は全部を解約することができます。(注)</p> </td> <td> <p>ii) その責に帰すべき事由により、本契約の相手方又は第三者の財産、信用又は身体に著しい損害が生じたとき</p> <p>iii) 契約に関し重大な違反をしたとき</p> <p>iv) 財産・信用又は事業等に重大な変更を生じ、契約の継続が困難であると判断したとき</p> </td> </tr> </table> <p>(注) 上記に従って契約が解約される場合で、本投資法人が要望したときは、運営管理業務を引き継ぐ第三者が新たに選任されるまでの相当の期間、オフィスマネジメント業務受託者は契約に基づき運営管理業務を継続するものとします。</p> <p>b) 信託不動産の場合</p> <table border="1"> <tr> <td> <p>オフィスマネジメント業務受託者が右の各号に該当する場合で、本投資法人が催告を行った後30日を経過しても是正のない場合には、本投資法人は何らの手続をすることなく、運営管理業務に関する部分について、契約の一部解約をすることができます。かかる場合、本投資法人はその旨を信託受託者に対し書面にて通知するものとします。</p> </td> <td> <p>i) その責に帰すべき事由により運営管理業務の遂行に著しく障害をきたしたとき</p> <p>ii) その責に帰すべき事由により本投資法人又は第三者の財産、信用又は身体に著しい損害が生じたとき</p> <p>iii) 契約に関し重大な違反をしたとき</p> <p>iv) 財産・信用又は事業等に重大な変更を生じ、契約の継続が困難であると判断したとき</p> </td> </tr> </table>		<p>オフィスマネジメント業務受託者が右の各号に該当する場合で本投資法人が催告を行った後30日を経過しても是正のない場合には、本投資法人は何らの手続をすることなく、契約の一部又は全部を解約することができます。(注)</p>	<p>i) その責に帰すべき事由により、運営管理業務の遂行に著しく障害をきたしたとき</p>	<p>本投資法人が右の各号に該当する場合で、オフィスマネジメント業務受託者が本投資法人に対して催告を行った後30日を経過しても是正のない場合には、オフィスマネジメント業務受託者は、契約の一部又は全部を解約することができます。(注)</p>	<p>ii) その責に帰すべき事由により、本契約の相手方又は第三者の財産、信用又は身体に著しい損害が生じたとき</p> <p>iii) 契約に関し重大な違反をしたとき</p> <p>iv) 財産・信用又は事業等に重大な変更を生じ、契約の継続が困難であると判断したとき</p>	<p>オフィスマネジメント業務受託者が右の各号に該当する場合で、本投資法人が催告を行った後30日を経過しても是正のない場合には、本投資法人は何らの手続をすることなく、運営管理業務に関する部分について、契約の一部解約をすることができます。かかる場合、本投資法人はその旨を信託受託者に対し書面にて通知するものとします。</p>	<p>i) その責に帰すべき事由により運営管理業務の遂行に著しく障害をきたしたとき</p> <p>ii) その責に帰すべき事由により本投資法人又は第三者の財産、信用又は身体に著しい損害が生じたとき</p> <p>iii) 契約に関し重大な違反をしたとき</p> <p>iv) 財産・信用又は事業等に重大な変更を生じ、契約の継続が困難であると判断したとき</p>
<p>オフィスマネジメント業務受託者が右の各号に該当する場合で本投資法人が催告を行った後30日を経過しても是正のない場合には、本投資法人は何らの手続をすることなく、契約の一部又は全部を解約することができます。(注)</p>	<p>i) その責に帰すべき事由により、運営管理業務の遂行に著しく障害をきたしたとき</p>							
<p>本投資法人が右の各号に該当する場合で、オフィスマネジメント業務受託者が本投資法人に対して催告を行った後30日を経過しても是正のない場合には、オフィスマネジメント業務受託者は、契約の一部又は全部を解約することができます。(注)</p>	<p>ii) その責に帰すべき事由により、本契約の相手方又は第三者の財産、信用又は身体に著しい損害が生じたとき</p> <p>iii) 契約に関し重大な違反をしたとき</p> <p>iv) 財産・信用又は事業等に重大な変更を生じ、契約の継続が困難であると判断したとき</p>							
<p>オフィスマネジメント業務受託者が右の各号に該当する場合で、本投資法人が催告を行った後30日を経過しても是正のない場合には、本投資法人は何らの手続をすることなく、運営管理業務に関する部分について、契約の一部解約をすることができます。かかる場合、本投資法人はその旨を信託受託者に対し書面にて通知するものとします。</p>	<p>i) その責に帰すべき事由により運営管理業務の遂行に著しく障害をきたしたとき</p> <p>ii) その責に帰すべき事由により本投資法人又は第三者の財産、信用又は身体に著しい損害が生じたとき</p> <p>iii) 契約に関し重大な違反をしたとき</p> <p>iv) 財産・信用又は事業等に重大な変更を生じ、契約の継続が困難であると判断したとき</p>							

解約	<p>オフィスマネジメント業務受託者が右の各号に該当する場合で、信託受託者が催告を行った後30日を経過しても是正のない場合には、信託受託者は書面にて本投資法人に通知し、本投資法人の書面による承諾を得た上で、信託代行業務に関する部分について、契約の一部解約をすることができます。</p>	<ul style="list-style-type: none"> i) その責に帰すべき事由により信託代行業務の遂行に著しく障害をきたしたとき ii) その責に帰すべき事由により信託受託者又は第三者の財産、信用又は身体に著しい損害が生じたとき iii) (同上) iv) (同上) v) 能力が著しく低下し、これによって信託不動産の管理状況に相当な影響が生じているものと、信託受託者が合理的な理由に基づき判断した場合
	<p>本投資法人は、オフィスマネジメント業務受託者の信託代行業務受託者としての能力が著しく低下し、これによって信託不動産の管理状況に相当な影響が生じていると認められる場合、信託受託者に対し、信託代行業務に関する部分について、契約の一部解約をすることを請求するための指図の通知（以下、「OM委託解約指図通知」といいます。）を交付することができます。この場合、信託受託者は信託代行業務に関し契約を一部解約するものとします。但し、信託受託者は、契約の一部解約により信託不動産の管理状況が改善することが見込まれないと合理的に判断した場合には、OM委託解約指図通知の受領にかかわらず、契約の一部解約を行わないことができ、本投資法人に対し、契約の一部解約を行わない旨及びその理由を、書面をもって報告するものとします。</p>	
	<p>本投資法人が右の各号に該当する場合で、オフィスマネジメント業務受託者が本投資法人に対して催告を行った後30日を経過しても是正のない場合には、オフィスマネジメント業務受託者は、運営管理業務に関する部分について、契約の一部解約をすることができます。但し、オフィスマネジメント業務受託者がオフィスマネジメント契約の一部解約をする場合、信託受託者が要望するときは、運営管理業務を引き継ぐ第三者が新たに選任されるまでの相当の期間、又は当該第三者が新たに選任されない場合には信託受託者が自ら運営管理業務を実施するためにオフィスマネジメント業務受託者から運営管理業務を引き継ぐために必要な相当の期間、オフィスマネジメント業務受託者は運営管理業務を継続するものとします。</p>	<ul style="list-style-type: none"> i) その責に帰すべき事由により運営管理業務の遂行に著しく障害をきたしたとき ii) その責に帰すべき事由によりオフィスマネジメント業務受託者又は第三者の財産、信用又は身体に著しい損害が生じたとき iii) (同上) iv) 当事者であるいずれかの契約の条項につき、重大な違反をしたとき
	<p>信託受託者が右 i ないし iii 号に該当する場合で、オフィスマネジメント業務受託者が信託受託者に対して催告を行った後30日を経過しても是正のない場合、又は iv 号に該当する事実が発生した場合には、オフィスマネジメント業務受託者は、信託代行業務に関する部分について、契約の一部解約をすることができます。但し、オフィスマネジメント業務受託者がオフィスマネジメント契約の一部解約をする場合、本投資法人が要望するときは、信託代行業務を引き継ぐ第三者が新たに選任されるまでの相当の期間、又は当該第三者が新たに選任されない場合に信託受託者が自ら信託代行業務を実施するためにオフィスマネジメント業務受託者から信託代行業務を引き継ぐために必要な相当の期間、オフィスマネジメント業務受託者は信託代行業務を継続するものとします。</p>	<ul style="list-style-type: none"> i) その責に帰すべき事由により信託代行業務の遂行に著しく障害をきたしたとき ii) その責に帰すべき事由によりオフィスマネジメント業務受託者又は第三者の財産、信用又は身体に著しい損害が生じたとき iii) (同上) iv) (同上)

(j) 物件移管業務委託契約

委託先	三井不動産株式会社
期間	資産運用委託契約が終了する日までとします。
更新	—
解約	本投資法人は、14日前の事前の書面による通知により、いつでも契約を解約することができます。但し、物件移管業務受託者が個別の物件について物件移管業務を遂行中である場合、本投資法人は、その完了まで物件移管業務の遂行を続行するよう求めることができます。

(k) 開発型案件取得にかかる業務委託に関する協定

委託先	三井不動産株式会社
期間	本書提出日現在、延長により有効に継続しています（次回期間満了日：2026年7月31日）。
更新	期間満了の1ヶ月前までにいずれかから書面による解約の申し出がなされなかったときは、期間満了の日の翌日より1年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	具体的な業務ごとに本投資法人と三井不動産株式会社で別途協議の上決定します。

(l) 新規テナント一般媒介契約

委託元	本投資法人又は信託受託者
委託先	三井不動産株式会社
期間	オフィスマネジメント契約が終了する日までとします。
更新	—
解約	新規テナント一般媒介業者が次の各号に該当する場合で、本投資法人又は信託受託者が催告を行った後30日を経過しても是正のない場合には、本投資法人又は信託受託者は何らの手続をすることなく、契約の解除をすることができます。 a) その責に帰すべき事由により、本投資法人若しくは信託受託者又は第三者の財産、信用又は身体に著しい損害が生じたとき b) 契約に関し違反をしたとき

(m) 統括・調整業務委託契約

委託先	株式会社NBFオフィスマネジメント
期間	対象とする不動産等を保有しなくなるまでとします。
更新	—
解約	<ul style="list-style-type: none"> ・各当事者が、やむを得ない理由により契約を解約する場合、解約日の6ヶ月前までに書面をもってその旨を相手方に通知し、契約を解約することができます。 ・いずれか一方が、次の各号に該当する場合において、相手方が催告を行った後30日を経過しても是正のない場合には、相手方は何らの手続をすることなく契約を解約することができます。 <ul style="list-style-type: none"> a) その責に帰すべき事由により、委託業務の遂行に著しく障害をきたしたとき b) その責に帰すべき事由により、相手方又は第三者の財産、信用、又は身体に著しい損害が生じたとき c) 契約に関し重大な違反をしたとき d) その財産、信用又は事業等に重大な変更を生じ、契約の継続が困難であると判断したとき ・NBF虎ノ門ビルの底地に係る契約についてのみ、上記の点に加え、対象とする信託受益権が売却される場合、及び対象とする不動産に係る定期借地契約が解除若しくは他者に貸主たる地位が承継される場合には、当然に契約は解約されます。

(n) 既存テナント一般媒介契約

委託元	本投資法人又は信託受託者
委託先	株式会社NBF オフィスマネジメント
期間	オフィスマネジメント契約が終了する日までとします。
更新	－
解約	<p>既存テナント一般媒介業者が次の各号に該当する場合で、本投資法人又は信託受託者が催告を行った後30日を経過しても是正のない場合には、本投資法人又は信託受託者は何らの手続をすることなく、契約の解除をすることができます。</p> <p>a) その責に帰すべき事由により、本投資法人若しくは信託受託者又は第三者の財産、信用又は身体に著しい損害が生じたとき</p> <p>b) 契約に関し違反をしたとき</p>

なお、本投資法人と関係法人との間で締結されている契約ではありませんが、関係法人間で締結している契約のうち、以下はその主要なものです。

(o) 不動産等に関する調査業務委託契約

委託者	日本ビルファンドマネジメント株式会社
委託先	株式会社NBF オフィスマネジメント
期間	資産運用委託契約が終了する日までとします。
更新	－
解約	委託者は、14日前の事前の書面による通知により、いつでも契約を解約することができます。

(p) 不動産等に関する調査補佐業務委託契約

委託者	株式会社NBF オフィスマネジメント
委託先	三井不動産株式会社
期間	不動産等に関する調査業務委託契約が終了する日までとします。
更新	－
解約	委託者は、14日前の事前の書面による通知により、いつでも契約を解約することができます。

(q) オフィスマネジメント業務再委託契約

委託元	三井不動産株式会社
委託先	株式会社NBF オフィスマネジメント
期間	オフィスマネジメント契約が終了する日までとします。
更新	－
解約	－

(r) 物件移管業務再委託契約

委託元	三井不動産株式会社
委託先	株式会社NBF オフィスマネジメント
期間	物件移管業務委託契約が終了する日までとします。
更新	－
解約	－

なお、特定関係法人である三井不動産株式会社との賃貸借契約の契約満了日等については、前記「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／F. 主要テナントに関する情報 (a) 主要テナント」をご参照下さい。

⑤ 関係法人との契約の変更等に係る開示方法

資産運用会社、資産保管会社若しくは一般事務受託者が変更された場合、又は投資法人登録簿に記載された資産運用委託契約若しくは一般事務委託契約の概要が変更された場合、本投資法人は、関東財務局長に変更内容の届出を行います（投信法第191条、第188条第1項、投信法施行規則第214条）。

また、資産運用会社、資産保管会社、特定関係法人又は主要な一般事務受託者の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて、本投資法人は、臨時報告書を提出します（金融商品取引法第24条の5第4項）。

⑥ 公告

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載する方法により行います（規約第4条）。

2 【利害関係人との取引制限】

(1) 利害関係人等との取引制限

資産運用会社が一定の者との間で行う取引については、法令により、一定の制限が課せられています。かかる制限には、以下のものが含まれます。なお、第三者の利益を図る取引の制限については、前記「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／②金融商品取引法及び投信法による制限／C. 第三者の利益を図る取引」をご参照下さい。

- ① 通常の見取の条件と異なる条件であって見取の公正を害するおそれのある条件で、自己の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の見取、店頭デリバティブ見取又は対象資産（投信法施行令第3条第3号から第12号までに掲げるもの）の売買その他の見取を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第1号、投信法第223条の3第3項及び投信法施行令第130条第2項）。
- ② 自己との間で金融商品取引法第2条第8項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件として自己の親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金融商品取引法第44条の3第1項第2号及び投信法第223条の3第3項）。
- ③ 通常の見取の条件と著しく異なる条件で、自己の親法人等又は子法人等と資産の売買その他の見取を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第4号、業府令第153条第1項第1号及び投信法第223条の3第3項）。

なお、「親法人等」とは、金融商品取引法第31条の4第3項に定める者をいい、「子法人等」とは、同条第4項に定める者をいいます。

また、登録投資法人とその資産運用会社の利害関係人等との間において、不動産又は有価証券の取得、譲渡又は貸借の見取が行われる場合に、当該資産運用会社は、あらかじめ、当該投資法人の同意（役員会の承認を必要とします。）を得なければなりません（投信法第201条の2）。但し、一定の軽微基準に該当する場合は、この限りではありません（同条第1項括弧書き、投信法施行規則第245条の2）。

(2) 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本項において同じ。）の売買その他の投信法施行令で定める見取が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該見取に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第203条第2項）。但し、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて、投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第203条第4項、第5条第2項）。

(3) 資産の運用の制限

登録投資法人は、その執行役員又は監督役員、資産運用会社、当該投資法人の執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限ります。）、資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で次に掲げる行為（投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条、第117条、第118条）。

- ① 有価証券の取得又は譲渡
- ② 有価証券の貸借
- ③ 不動産の取得又は譲渡
- ④ 不動産の貸借
- ⑤ 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る見取等以外の特定資産に係る見取

なお、投信法施行令第117条において、投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として、資産運用会社に宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること、資産運用会社に不動産の管理を委託すること等が認められています。

(4) 利害関係人等に対する取引状況等

第49期における利害関係人等との取引状況等は以下の通りです。

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

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2)	オフィス マネジメント報酬	1,335,732	三井不動産株式会社	1,271,398	95.2
	統括・調整業務報酬		株式会社NBF オフィスマネジメント	64,231	4.8
建物管理委託報酬		6,361,730	三井不動産株式会社	1,874,792	29.5
			三井不動産ファシリティーズ 株式会社	433,427	6.8
			三井不動産ビルマネジメント 株式会社	385,800	6.1
			三井不動産 ファシリティーズ・ウエスト 株式会社	225,556	3.5
			三井不動産レジデンシャル リース株式会社	307	0.0
賃貸借媒介手数料等		93,259	三井不動産株式会社	62,540	67.1
			株式会社NBF オフィスマネジメント	13,150	14.1

(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) 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. NBF小川町ビルディング、9. 豊洲ベイサイドクロスタワー、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GTタワー、13. 大崎ブライトタワー、14. 東五反田スクエア、15. 横浜三井ビルディング、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NBF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3) 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。

三井不動産株式会社	1,932,740千円
三井不動産ビルマネジメント株式会社	758,460千円
三井不動産ファシリティーズ・ウエスト株式会社	200,876千円
三井デザインテック株式会社	128,515千円
三井不動産ファシリティーズ株式会社	31,533千円
第一園芸株式会社	15,949千円
株式会社原宿の杜守	4,165千円
三井不動産リアルティ株式会社	388千円
三井不動産レジデンシャルリース株式会社	308千円

3 【投資主・投資法人債権者の権利】

(1) 投資主の権利

投資主が有する主な権利の内容及び行使手続の概要は次の通りです。

① 投資口の譲渡権

投資主は投資口を自由に譲渡することができます（投信法第78条第1項）。なお、投信法においては、投資口を譲渡するには、投資証券を交付しなければならないと規定されていますが（投信法第78条第3項）、振替法によって、本振替投資口の譲渡は、投資主から、銀行・証券会社等の口座管理機関に対する振替の申請により、譲受人がその口座における保有欄に当該譲渡に係る口数の増加の記載又は記録を受けることにより、効力が生じます（振替法第228条、第140条）。

ただし、本振替投資口の譲渡は、その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）。なお、投資主名簿の記載又は記録は、振替機関が、本投資法人に対して行う総投資主通知（振替法第228条、第151条第1項に定める事項の通知をいいます。）により行われます（振替法第228条、第152条第1項）。

② 投資証券交付請求権及び不所持請求権

投信法において、投資主は、投資口を発行した日以後、遅滞なく投資証券の交付を受けることができ（投信法第85条第1項）、投資証券の不所持を申し出ることでもできると規定されています（投信法第85条第3項、会社法第217条）。

しかしながら、振替法により、本投資法人は、本振替投資口について投資証券の券面を発行することができず（振替法第227条第1項）、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しないとき、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときに限って、本投資法人に対して、投資証券の券面の発行を請求することができます（振替法第227条第2項）。

③ 金銭分配請求権

投資主は、投信法及び本投資法人の規約に定められた金銭の分配方針に従って作成された金銭の分配に係る計算書に従い、金銭の分配を受ける権利を有しています（投信法第77条第2項第1号、第137条第2項）。金銭の分配方針に関しては、前記「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」をご参照下さい。

④ 残余財産分配請求権

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています（投信法第77条第2項第2号、第158条）。

⑤ 投資主総会における議決権

投信法又は本投資法人の規約により定められる一定の事項は、投資主により構成される投資主総会で決議されます（投信法第89条第1項）。

投資主は投資主総会において、その有する投資口1口につき1個の議決権を有しています（投信法第77条第2項第3号、第94条第1項、会社法第308条第1項）。投資主総会においては、原則として投資主総会の決議は、出席した当該投資主の議決権の過半数でこれを行います（投信法第93条の2第1項、規約第21条）。

規約の変更その他一定の重要事項に関しては、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって決議されなければなりません（投信法第93条の2第2項）。なお、投資主は、投資主総会に出席する代わりに書面によって議決権を行使することも可能です（投信法第90条の2第2項、第92条第1項、規約第24条第1項）。また、投資主総会に出席しない投資主は、本投資法人の承諾を得て、電磁的方法により議決権を行使することができます（投信法第92条の2、規約第25条）。さらに、議決権は、代理人をもって行使することができますが（投信法第94条第1項、会社法第310条第1項）、その代理人は本投資法人の議決権を有する他の投資主1名とします（規約第23条）。投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第22条第1項）。ただし、上記のみなし賛成に関する規定は、以下の各事項に係る議案の決議には適用しません（規約第22条第2項）。

(i) 執行役員、監督役員又は会計監査人の解任

(ii) 規約の変更（但し、みなし賛成に関連する規定の策定又は改廃に限る。）

(iii) 解散

(iv) 資産運用会社による資産運用委託契約の解約に対する承認

(v) 投資法人による資産運用委託契約の解約

投資主総会において権利を行使することができる投資主は、各決算期から3ヶ月以内に開催する投資主総会については、当該決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主とします（投信法第77条の3第2項、規約第26条第1項）。但し、必要があるときは、本投資法人の役員会の決議を経て法令に従いあらかじめ公告する基準日現在の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、その権利を行使すべき投資主とすることができます（投信法第77条の3第3項、会社法第124条第2項、第3項、規約第26条第2項）。

⑥ その他投資主総会に関する権利

発行済投資口の総口数の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主（6ヶ月前より引続き当該投資口を有する者に限ります。）は、投資主総会の目的たる事項及び招集の理由を執行役員に示して投資主総会の招集を請求することができ、遅滞なく投資主総会招集の手続きがなされない場合には、監督官庁の許可を得て招集することができます（投信法第90条第3項、会社法第297条第1項、第4項第1号）。

発行済投資口の総口数の100分の1以上の口数の投資口を有する投資主（6ヶ月前より引続き当該投資口を有する者に限ります。）は、執行役員に対して投資主総会の日より8週間前までに一定の事項を投資主総会の目的となすべきことを請求することができます。但し、その事項が投資主総会の決議すべきものでない場合はこの限りではありません（投信法第94条第1項、会社法第303条第2項）。また、発行済投資口の総口数の100分の1以上の口数の投資口を有する投資主（6ヶ月前より引続き当該投資口を有する者に限ります。）は、執行役員に対して投資主総会の日より8週間前までに書面をもって、会議の目的である事項についてその投資主の提出する議案の要領を投信法第91条第1項に定める通知に記載することを請求することができます。投資主がかかる請求をする場合において、当該投資主が提出しようとする議案の数が10を超えるときは、10を超える数に相当することとなる数の議案については、かかる請求権は適用されません（投信法第94条第1項、会社法第305条第1項本文、第4項、第5項）。

発行済投資口の総口数の100分の1以上の口数の投資口を有する投資主（6ヶ月前より引続き当該投資口を有する者に限ります。）は、投資主総会招集の方法及びその決議の方法を調査させるため、投資主総会に先立って検査役の選任を監督官庁に請求することができます（投信法第94条第1項、会社法第306条第1項）。

発行済投資口の総口数の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主は、投資法人の業務の執行に関し、不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを疑うに足りる事由があるときは、当該投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため、監督官庁に対し、検査役の選任の申立てをすることができます（投信法第110条）。

投資主は、投資主総会につき、①招集の方法及び決議の方法が法令若しくは規約に違反し又は著しく不正なとき、②決議の内容が規約に違反するとき、又は③決議につき特別の利害関係を有する投資主が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときは、当該決議の3ヶ月以内に、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます（投信法第94条第2項、会社法第831条）。また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議の不存在又は無効を確認する訴えを提起することができます（投信法第94条第2項、会社法第830条）。

⑦ 代表訴訟提起権、違法行為差止請求権、役員解任請求権、新投資口発行無効訴権、新投資口発行差止請求権、投資口併合差止請求権、合併無効訴権及び合併差止請求権

6ヶ月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面等にて執行役員、監督役員又は会計監査人の責任を追及する訴えを提起することができるほか（投信法第116条、会社法第847条第1項）、執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令又は規約に違反する行為を行い、又はこれらの行為を行うおそれがある場合において、当該行為によって、本投資法人に回復することが出来ない損害を生ずるおそれがある場合には、執行役員に対してその行為を止めるよう請求することができます（投信法第109条第5項、会社法第360条第1項）。

執行役員、監督役員及び会計監査人は投資主総会の決議により解任することができますが（投信法第104条第1項）、執行役員又は監督役員の職務遂行に関して不正な行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会において当該執行役員又は監督役員の解任が否決された場合には、発行済投資口の総口数の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主（6ヶ月前より引続き当該投資口を有する者に限ります。）は、当該投資主総会の日から30日以内に、訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます（投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号）。

投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口発行の効力が生じた日から6ヶ月以内に本投資法人に対して投資口の発行の無効確認の訴えを提起することができます（投信法第84条第2項、会社法第828条第1項第2号、第2項第2号）。

投資主は、新投資口の発行が法令若しくは規約に違反する場合又は著しく不公正な方法により行われる場合に

において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、新投資口の発行をやめることを請求することができます（投信法第84条第1項、会社法第210条）。

投資主は、本投資法人の投資口の併合が法令又は規約に違反する場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、当該併合をやめることを請求できます（投信法第81条の2第2項、会社法第182条の3）。

本投資法人の合併手続に瑕疵があったときは、投資主（当該合併の効力の生じた日に投資主であった者に限りません。）は、本投資法人に対して合併の効力が生じた日から6ヶ月以内に合併無効確認の訴えを提起することができます（投信法第150条、会社法第828条第1項第7号、第8号、第2項第7号、第8号）。

投資主は、本投資法人の合併が法令又は規約に違反する場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、一定の場合を除き、本投資法人に対し、当該合併をやめることを請求できます（投信法第150条、会社法第784条の2、第796条の2、第805条の2）。

⑧ 帳簿等閲覧請求権

投資主は、本投資法人の営業時間内に、請求の理由を明らかにした上で、会計帳簿及びこれに関連する資料の閲覧又は謄写を請求することができます（投信法第128条の3）。

なお、振替投資口についての少数投資主権等を行使しようとする投資主は、口座を開設している口座管理機関を経由して、振替機関に対して、本投資法人に対する個別投資主通知（振替法第228条、第154条第3項に定める事項の通知をいいます。）を行うよう申し出なければなりません（振替法第228条、第154条第3項、第4項）。投資主は振替機関から本投資法人に対して個別投資主通知が行われた後4週間を経過する日までの間に少数投資主権等を行使することができます（振替法第228条、第154条第2項）。

⑨ 書面交付請求権

投資主総会の招集に際し、投資主参考書類等の内容である情報について電子提供措置が採られます（投信法第94条第1項、会社法第325条の3第1項、規約第20条第1項）。投資主は、本投資法人に対し、電子提供措置事項を記載した書面の交付を請求することができます（投信法第94条第1項、会社法第325条の5第1項）。また、本投資法人は、投資主に対して、書面交付請求の日又は前回異議申述のあった日から1年を経過した場合、書面の交付を終了する旨を通知し、かつ、これに異議のある場合には1ヶ月以上の催告期間内に異議を述べるべき旨を催告することができますが、投資主は、かかる催告期間内に異議の申述をすることで、引き続き書面の交付を受けることができます（投信法第94条第1項、会社法第325条の5第4項、第5項）。

(2) 投資法人債権者の権利

投資法人債権者が有する主な権利の内容及び行使手続の概要は次の通りです。

① 投資法人債の譲渡権

本投資法人は、無記名式の投資法人債のみを発行しています。

投資法人債の発行の決定時点において、振替法の規定の適用を受けることとする旨を定めた投資法人債で振替機関が取り扱うもの（以下、合わせて「振替投資法人債」といいます。）については、投資法人債券は発行されず（振替法第115条、第67条）、その譲渡は、投資法人債権者から、銀行・証券会社等の口座管理機関に対する振替の申請により、譲受人がその口座における保有欄に当該譲渡に係る金額の増額の記載又は記録を受けることにより、効力が生じます（振替法第115条、第73条）。第14回、第15回、第17回、第19回及び第20回無担保投資法人債は振替投資法人債です。

登録債の場合、投資法人債権者は、譲渡人及び譲受人間の意思表示により、投資法人債を第三者に譲渡することができます。譲受人が譲渡を本投資法人に対抗するためには、移転の登録が必要となります。

なお、適格機関投資家向け勧誘として投資法人債の勧誘が行われた場合は、投資法人債権者は適格機関投資家に対してのみ当該投資法人債を譲渡することができます。

② 元利金支払請求権

投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、元利金の支払いを受けることができます。

③ 投資法人債管理者及び投資法人債管理補助者

本投資法人が投資法人債を募集する場合には、本投資法人は、投資法人債管理者を定め、投資法人債権者のために弁済の受領、債権の保全その他の投資法人債の管理を行うことを委託しなくてはなりません。但し、募集に係る各投資法人債の金額が1億円以上である場合は、この限りではありません（投信法第139条の8但書）。かかる場合には、投資法人は、投資法人債管理補助者を定め、当該投資法人債権者のために、投資法人債の管理の補助を行うことを委託することができます。但し、当該投資法人債が担保付投資法人債である場合は、この限り

ではありません（投信法139条の9の2）。

④ 財務代理人

第14回、第17回、第19回及び第20回無担保投資法人債に関しては、三井住友信託銀行株式会社、第15回無担保投資法人債に関しては、株式会社三井住友銀行をそれぞれ財務代理人として、投資法人債に関する事務を委託しています。

⑤ 投資法人債権者集会

投資法人債権者の権利に重大な関係がある事項について、投資法人債権者の総意を決定するために、投信法及び会社法に従って、投資法人債権者集会が設置されます。

投資法人債権者集会における決議事項は、投信法に規定する事項及び投資法人債権者の利害に関する事項とされています（投信法第139条の10第2項、会社法第716条）。投資法人債権者集会の決議は、裁判所の認可によって効力が生じるものとされています（投信法第139条の10第2項、会社法第734条第1項）。投資法人債権者集会において、投資法人債権者は、その有する投資法人債の金額の合計額に応じた議決権を有します（投信法第139条の10第2項、会社法第723条第1項）。投資法人債権者は、投資法人債権者集会に出席する代わりに書面によって議決権を行使することも可能です（投信法第139条の10第2項、会社法第726条第1項）。また、投資法人債権者集会に出席しない投資法人債権者は、招集者の承諾を得て、電磁的方法により議決権を行使することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第727条第1項）。さらに、議決権は、代理人をもって行使することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第725条第1項）。

法定の決議事項には、投資法人債の元利金の支払いを怠った場合に期限の利益を喪失させる措置に関する事項が含まれています（投信法第139条の10第2項、会社法第739条第1項）。

投資法人債権者集会における決議方法は、次のとおりです（投信法第139条の10第2項、会社法第724条）。

(a) 原則として、出席した議決権者の議決権の総額の2分の1を超える議決権を有する者の同意をもって行われます。

(b) 一定の重要な事項については、議決権者の議決権の総額の5分の1以上で、かつ、出席した議決権者の議決権の総額の3分の2以上の議決権を有する者の同意をもって行われます。

ある種類の投資法人債の総額の10分の1以上に当たる投資法人債を保有する投資法人債権者は、本投資法人又は投資法人債管理者に対して、投資法人債権者集会の目的たる事項及び招集の理由を示して、投資法人債権者集会の招集を請求することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第718条第1項）。かかる請求の後遅滞なく投資法人債権者集会の招集手続きが行われない場合、又は、請求があった日から8週間以内の日を投資法人債権者集会の日とする投資法人債権者集会の招集通知が発せられない場合には、かかる請求を行った投資法人債権者は、裁判所の許可を得て投資法人債権者集会の招集をすることができます（投信法第139条の10第2項、会社法第718条第3項）。

投資法人債権者は、本投資法人の営業時間内に、投資法人債権者集会の議事録の閲覧又は謄写を請求することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第731条第3項）。

⑥ 担保提供制限条項

本投資法人が発行した第14回、第15回、第17回、第19回及び第20回無担保投資法人債には、以下の担保提供制限条項が含まれています。

「(1) 本投資法人は、本投資法人債の未償還残高が存する限り、本投資法人債発行後、本投資法人が国内で既に発行した、又は国内で今後発行する他の無担保投資法人債（ただし、次号で定義する担付切換条項が特約されている無担保投資法人債を除きます。）のために担保を提供する場合（本投資法人の資産に担保権を設定する場合、本投資法人の特定の資産につき担保権設定の予約をする場合又は本投資法人の特定の資産につき特定の債務以外の債務の担保に供しない旨を約する場合をいいます。）には、本投資法人債のために投信法及び担保付社債信託法に基づき同順位の担保権を設定します。」

⑦ 財務制限条項

第14回、第15回、第17回、第19回及び第20回無担保投資法人債には、担付切換条項等その他の財務上の特約は付されていません。担付切換条項とは、純資産額維持条項等本投資法人の財務指標に一定の事由が生じた場合に期限の利益を喪失する旨の特約を解除するために担保権を設定する旨の特約又は本投資法人が自らいつでも担保権を設定することができる旨の特約をいいます。

第4【関係法人の状況】

1【資産運用会社の概況】

(1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

- ① 名称
日本ビルファンドマネジメント株式会社
- ② 資本金の額
495百万円（本書提出日現在）
- ③ 事業の内容
 - i 投資運用業
 - ii 不動産の管理業務
 - iii 宅地建物取引業
 - iv 投資法人の機関の運営に関する事務
 - v 前各号に付帯する一切の業務

(ア) 会社の沿革

- 2000年9月19日 会社設立
- 2000年11月17日 宅地建物取引業法上の宅地建物取引業者としての免許取得
- 2000年11月22日 事業目的の変更（投資法人資産運用業、委託代行業務の追加等）
- 2001年1月26日 事業目的の変更（投資法人の機関の運営に関する業務の受託の追加）
- 2001年1月29日 宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得
- 2001年2月15日 不動産投資顧問業登録規程上の総合不動産投資顧問業登録
- 2001年3月7日 旧投信法上の投資信託委託業者としての認可取得
- 2001年3月22日 資本金の額を1億円から1億9,800万円に増額
- 2001年5月23日 商号変更（エム・エフ資産運用株式会社から現商号へ変更）
- 2001年6月16日 資本金の額を1億9,800万円から4億9,500万円に増額
- 2007年9月30日 金融商品取引業みなし登録 関東財務局長（金商）第371号

（注）不動産投資顧問業登録規程上の総合不動産投資顧問業登録につきましては、2006年2月15日の登録期限満了時において、登録更新の手続きを行っていません。

(イ) 株式の総数及び資本金の額の増減

- A. 発行可能株式総数（本書提出日現在）
39,600株
- B. 発行済株式の総数（本書提出日現在）
9,900株
- C. 最近5年間における資本金の額の増減
該当事項はありません。

(ウ) 経理の概況

本資産運用会社の経理の概況は以下の通りです。

最近の事業年度における主な資産と負債の概況

区分	第25期 (2025年3月31日現在) (単位：千円)
総資産	3,495,270
総負債	615,043
純資産	2,880,226

(エ) その他

A. 役員の変更

本資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において議決権のある発行済株式の総数の3分の1以上に当たる株式を有する株主が出席し、その議決権の過半数の決議によって選任されます（会社法第329条第1項、第341条、資産運用会社定款）。取締役の選任については、累積投票によりません（資産運用会社定款）。取締役の任期は、選任後2年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時まで（会社法第332条第1項）、監査役の任期は、選任後4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時まで（会社法第336条第1項）です。但し、任期満了前に退任した取締役の補欠として、又は増員により選任された取締役の任期は、前任者又は他の在任取締役の任期の残存期間と同一とし、任期満了前に退任した監査役の補欠として選任された監査役の任期は、前任者の任期の残存期間とされています（資産運用会社定款）。本資産運用会社において取締役及び監査役の変更があった場合には、その日から2週間以内に監督官庁へ届け出ることが必要です（金融商品取引法第31条第1項、第29条の2第1項第3号）。また、本資産運用会社取締役が他の会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員）、監査役若しくは執行役に就任した場合又は他の会社の取締役、会計参与、監査役若しくは執行役を退任した場合には、遅滞なく、その旨を監督官庁に届け出なければなりません（金融商品取引法第31条の4第1項）。

B. 定款の変更

本資産運用会社の定款を変更するためには株主総会の決議が必要です（会社法第466条）。

C. 訴訟事件その他資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書提出日現在において、本資産運用会社に関し、訴訟事件その他重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

(オ) 関係業務の概要

本投資法人が、資産運用会社に委託する業務の内容は以下の通りです。

- A. 本投資法人の資産の運用に係る業務
- B. 本投資法人の資金調達に係る業務
- C. 本投資法人の運用資産の状況についての本投資法人への報告業務
- D. 本投資法人の運用資産に係る運用計画の策定業務
- E. その他本投資法人が随時委託する上記A. からD. までに関連し又は付随する業務
- F. 本投資法人の機関の運営に関する事務

(2) 【運用体制】

本資産運用会社の運用体制については、前記「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／（4）投資法人の機構／②投資法人の運用体制」をご参照下さい。

(3) 【大株主の状況】

本書提出日現在の本資産運用会社の株主の状況は以下の通りです。

名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式（自己株式を除く。）の総数に対する所有株式数の比率（%）
三井不動産株式会社	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号	4,554	46.0
住友生命保険相互会社	東京都中央区八重洲二丁目2番1号	3,465	35.0
三井住友信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号	495	5.0
株式会社三井住友銀行	東京都千代田区丸の内一丁目1番2号	495	5.0
大同生命保険株式会社	大阪府大阪市西区江戸堀一丁目2番1号	297	3.0
三井住友海上火災保険株式会社	東京都千代田区神田駿河台三丁目9番地	297	3.0
ブリテル・ファンド・トラスティーズ リミテッド	One America Square, 17 Crosswall, London, England	297	3.0
合計		9,900	100.0

(4) 【役員の状況】

本書提出日現在の役員の状況は以下の通りです。なお、本資産運用会社の役職員数（非常勤を除く）は38名です。

氏名	役職名	主要略歴	所有株式数
山下 大輔	代表取締役社長	1988年4月 三井不動産株式会社入社 2006年4月 同社ビルディング本部ビルディング事業企画部運用グループ長 2007年4月 同社ビルディング本部ビルディング事業企画部事業企画グループ長 2014年4月 三井ホーム株式会社出向 経営企画部長 2016年4月 同社執行役員経営企画部長 2017年4月 三井不動産株式会社すまいとくらしの連携本部業務推進室長 2021年4月 三井不動産リアルティ株式会社出向 取締役 常務執行役員 2024年4月 日本ビルファンドマネジメント株式会社出向 代表取締役社長（現職） 現在に至る	—
首藤 英樹	取締役投資本部長	1991年4月 三井不動産株式会社入社 2018年4月 三井不動産アジア株式会社出向 エグゼクティブディレクター 2019年4月 TID Pte. Ltd. 出向 マネージングディレクター 2020年4月 日本ビルファンドマネジメント株式会社出向 投資本部不動産投資チームゼネラル・マネジャー 2021年4月 同社取締役投資本部長 2021年10月 同社取締役投資本部長 兼 不動産運用第一部長 2022年4月 同社取締役投資本部長 2023年4月 同社取締役投資本部長 兼 財務部長 2024年6月 同社取締役投資本部長 兼 財務部長 兼 不動産投資部長（現職） 現在に至る	—
中見 寛	取締役運営本部長	1990年4月 住友生命保険相互会社入社 2007年1月 同社不動産部大阪不動産運用室長 2009年4月 同社不動産部不動産運用室長 2012年3月 株式会社スミセイビルマネージメント出向 執行役員ビルディングマネージメント本部長 2015年3月 住友生命保険相互会社国際業務部次長 2015年10月 同社国際業務部担当部長 2019年4月 同社不動産部次長 2024年4月 日本ビルファンドマネジメント株式会社出向 取締役運営本部長（現職） 現在に至る	—
伊藤 博文	取締役（非常勤）	1990年4月 三井不動産株式会社入社 2014年4月 同社ビルディング本部運営企画部事業グループ長 2017年4月 三井不動産ファシリティーズ株式会社出向 事業推進部長 2019年4月 同社取締役執行役員事業推進部長 2023年4月 三井不動産株式会社関連事業部長（現職） 日本ビルファンドマネジメント株式会社取締役（現職） 現在に至る	—
緒方 雄祐	取締役（非常勤）	1989年4月 住友生命保険相互会社入社 2010年9月 同社契約サービス部ネットサービス推進室長 2011年3月 同社契約サービス部ダイレクトサービス推進室長 2013年7月 同社不動産部不動産企画室長 2016年3月 同社不動産部上席部長代理 2018年7月 同社不動産部次長 2019年4月 同社不動産部長（現職） 日本ビルファンドマネジメント株式会社取締役（現職） 現在に至る	—

氏名	役職名	主要略歴	所有株式数
溝口 賢治	監査役 (非常勤)	2001年4月 三井不動産株式会社入社 2024年4月 同社関連事業部業務グループ (現職) 2025年4月 日本ビルファンドマネジメント株式会社監査役 (現職) 現在に至る	—
丹下 知浩	監査役 (非常勤)	1988年4月 住友生命保険相互会社入社 2005年8月 同社コンプライアンス統括部上席部長代理兼法務室上席調査役 2005年10月 同社コンプライアンス統括部法務室長 2008年3月 同社総務部文書法務室長 2009年7月 同社総務部次長兼文書法務室長 2010年3月 同社総務部次長兼経営総務室長 2014年3月 同社総務部長 2016年3月 同社公法人部長 2020年3月 同社調査広報部審議役 2020年4月 一般社団法人生命保険協会出向企画部長 2025年4月 住友生命保険相互会社事業企画部担当部長 (現職) 日本ビルファンドマネジメント株式会社監査役 (現職) 現在に至る	—

(注) 2026年3月31日付で取締役緒方雄祐、監査役溝口賢治及び監査役丹下知浩が退任することに伴い、株主総会に代わる全株主の同意により橋本泰久が取締役 (非常勤) に、萩原秀行及び川口博之が監査役 (非常勤) に選任され、2026年4月1日付で就任する予定です。

氏名	役職名 (予定)	主要略歴	所有株式数
橋本 泰久	取締役 (非常勤)	1995年4月 住友生命保険相互会社入社 2014年3月 同社運用企画部上席部長代理 2016年3月 同社不動産部不動産企画室長 2022年10月 同社不動産部上席部長代理 2023年7月 同社不動産部次長 (現職) 2026年4月 同社不動産部長 (予定) 日本ビルファンドマネジメント株式会社取締役就任 (予定)	—
萩原 秀行	監査役 (非常勤)	1985年4月 三井不動産株式会社入社 2005年4月 同社広報部ブランド・マネジメントグループ長 2007年10月 同社業務管理部検査グループ長 2012年4月 同社監査室監査グループ長 2014年4月 同社人事部部長補佐 2019年4月 株式会社エスエルトワーズ出向 代表取締役社長 2023年4月 三井不動産ファシリティーズ・ウエスト株式会社出向 代表取締役社長 2025年4月 一般財団法人交詢社出向 総務部長 (現職) 2026年4月 同社 総務部長 兼 三井不動産株式会社 関連事業部業務グループ 上席統括 (予定) 日本ビルファンドマネジメント株式会社監査役就任 (予定)	—
川口 博之	監査役 (非常勤)	1990年4月 住友生命保険相互会社入社 2008年7月 同社営業人事部営業人事室上席調査役 2009年3月 同社釧路CS支社帯広CS営業部長 2011年10月 同社損保事業部損保企画室長 2015年7月 同社損保事業部次長 兼 損保企画室長 2016年3月 同社損保事業部長 2017年3月 同社南神奈川支社長 2020年3月 同社公法人部長 2023年7月 同社金融総合法人部長 (現職) 2026年4月 同社事業企画部担当部長 (予定) 日本ビルファンドマネジメント株式会社監査役就任 (予定)	—

(5) 【事業の内容及び営業の概況】

本資産運用会社は、金融商品取引法に定める金融商品取引業者であり、下記の様に本投資法人の資産の運用に関する業務を受託している他、本投資法人の機関の運営に関する業務を受託しています。本書提出日現在、本資産運用会社が資産の運用を行う投資法人は、本投資法人のみです。

① 資産運用会社としての業務

- (ア) 本投資法人規約（同規約に定める資産運用の対象及び方針を含みます。）に従い、運用資産の管理及び運用を行うこと、並びに本投資法人のために資金の借入れ等を行うこと
- (イ) 運用資産を資産運用会社の資産を含む他の資産と合同せず単独で管理及び運用すること
- (ウ) 運用資産の運用状況について、法令の定めるところに従い本投資法人に対して定期的に報告すること
- (エ) 運用資産の年度運用計画を1年毎に年初に、及び期中運用計画（仮期中運用計画を含みます。）をその都度本投資法人に対して提出すること
- (オ) 上記に定めるもののほか、本投資法人から運用資産の運用状況に関し報告を求められたときには、正当な理由がない限りその指示に従い報告を行うこと

② 機関の運営に関する一般事務受託者としての業務

- (ア) 投資主総会の運営に関する事務（投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等の送付並びに議決権行使書面（又は委任状）に関する事務を除きます。）
- (イ) 役員会の運営に関する事務

2 【その他の関係法人の概況】

一 三井住友信託銀行株式会社（資産保管会社及び一般事務受託者）

(1) 【名称、資本金の額及び事業の内容】

名称	資本金の額 (2025年9月30日現在)	事業の内容
三井住友信託銀行株式会社	342,037百万円	銀行業及び信託業務

(2) 【関係業務の概要】

本投資法人の資産保管会社及び一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号関係のうち、投資主名簿等管理人及び特別口座管理事務受託者としての事務並びに第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事務。）としての業務を行います。業務の内容については、前記「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／（3）投資法人の仕組み／①本投資法人並びに本投資法人の関係法人の仕組図及び業務の概要／（ウ）三井住友信託銀行株式会社」をご参照下さい。

(3) 【資本関係】

本書提出日直近決算日である2025年12月31日現在、本投資法人の投資口を40,000口保有しています。また役員の兼職関係はありません。

二 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）

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

名称	資本金の額 (2025年9月30日現在)	事業の内容
令和アカウンティング・ホールディングス株式会社	182百万円	税務、財務及びコンサルティング業務

(2) 関係業務の概要

一般事務受託者（投信法第117条第5号及び第6号関係のうち、計算、会計帳簿の作成に関する事務及び納税に関する事務の補助業務。）としての業務を行います。業務の内容については、前記「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／（3）投資法人の仕組み／①本投資法人並びに本投資法人の関係法人の仕組図及び業務の概要／（エ）令和アカウンティング・ホールディングス株式会社」をご参照下さい。

(3) 資本関係

本書提出日直近決算日である2025年12月31日現在、該当事項はありません。また役員の兼職関係はありません。

三 PwC税理士法人（一般事務受託者）

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

名称	資本金の額 (2025年9月30日現在)	事業の内容
PwC税理士法人	—	税務代理、税務書類の作成及び税務相談に関する事務等

(2) 関係業務の概要

一般事務受託者（投信法第117条第6号関係のうち、納税に関する事務。）としての業務を行います。業務の内容については、前記「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／（3）投資法人の仕組み／①本投資法人並びに本投資法人の関係法人の仕組み及び業務の概要／（キ）PwC税理士法人」をご参照下さい。

(3) 資本関係

本書提出日直近決算日である2025年12月31日現在、該当事項はありません。また役員の兼職関係はありません。

四 株式会社三井住友銀行（一般事務受託者）

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

名称	資本金の額 (2025年9月30日現在)	事業の内容
株式会社三井住友銀行	1,771,093百万円	銀行業

(2) 関係業務の概要

一般事務受託者（投信法第117条第6号関係のうち、第15回無担保投資法人債に関する事務。）としての業務を行います。業務の内容については、前記「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／（3）投資法人の仕組み／①本投資法人並びに本投資法人の関係法人の仕組み及び業務の概要／（ク）投資法人債に関する一般事務受託者等」をご参照下さい。

(3) 資本関係

本書提出日直近決算日である2025年12月31日現在、該当事項はありません。また役員の兼職関係はありません。

五 三井不動産株式会社（特定関係法人、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）

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

名称	資本金の額 (2025年9月30日現在)	事業の内容
三井不動産株式会社	341,800百万円	賃貸事業、分譲事業及びその他の事業

(2) 関係業務の概要

オフィスマネジメント業務、不動産等に関する調査補佐業務、物件移管業務、新規テナント斡旋業務及び開発業務を行います。業務の内容については、前記「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／（3）投資法人の仕組み／①本投資法人並びに本投資法人の関係法人の仕組み及び業務の概要／（オ）三井不動産株式会社」をご参照下さい。

(3) 資本関係

本書提出日直近決算日である2025年12月31日現在、本投資法人の投資口を293,150口保有しています。また役員の兼職関係はありません。

六 株式会社NBF オフィスマネジメント（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）

（1）名称、資本金の額及び事業の内容

名称	資本金の額 (2025年9月30日現在)	事業の内容
株式会社NBF オフィスマネジメント	10百万円	不動産の管理、売買、賃貸及び利用に関する事務の代行業務等

（2）関係業務の概要

オフィスマネジメント再委託業務、統括・調整業務、物件移管再委託業務、既存テナント斡旋業務及び調査業務を行います。業務の内容については、前記「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／（3）投資法人の仕組み／① 本投資法人並びに本投資法人の関係法人の仕組み及び業務の概要／（カ）株式会社NBF オフィスマネジメント」をご参照下さい。

（3）資本関係

本書提出日直近決算日である2025年12月31日現在、該当事項はありません。また役員の兼職関係はありません。

第5【投資法人の経理状況】

1. 財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、「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、その後の改正を含みます。）及び同規則第2条の規定により、「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含みます。）に基づいて作成しています。

2. 監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第49期計算期間（2025年7月1日から2025年12月31日まで）の財務諸表について、有限責任 あずさ監査法人の監査を受けています。

3. 連結財務諸表について

本投資法人は子会社がありませんので、連結財務諸表は作成していません。

1 【財務諸表】

(1) 【貸借対照表】

(単位：千円)

	第48期 (2025年6月30日)	第49期 (2025年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,992,715	23,912,472
信託現金及び信託預金	3,940,095	4,602,459
営業未収入金	331,899	292,327
未収消費税等	612,506	—
その他	855,205	883,105
流動資産合計	14,732,422	29,690,364
固定資産		
有形固定資産		
建物	290,410,646	292,953,195
減価償却累計額	△104,969,946	△109,358,103
建物（純額）	185,440,699	183,595,091
構築物	4,164,025	4,168,983
減価償却累計額	△2,428,721	△2,498,290
構築物（純額）	1,735,303	1,670,692
機械及び装置	2,861,748	2,898,019
減価償却累計額	△1,774,787	△1,855,356
機械及び装置（純額）	1,086,961	1,042,663
工具、器具及び備品	3,749,237	3,832,095
減価償却累計額	△2,364,372	△2,520,804
工具、器具及び備品（純額）	1,384,864	1,311,291
土地	687,926,194	687,926,194
信託建物	185,393,581	199,169,828
減価償却累計額	△81,182,797	△84,157,285
信託建物（純額）	104,210,783	115,012,543
信託構築物	2,848,370	2,928,005
減価償却累計額	△1,933,567	△1,975,308
信託構築物（純額）	914,802	952,696
信託機械及び装置	2,235,818	2,496,616
減価償却累計額	△1,648,804	△1,694,488
信託機械及び装置（純額）	587,014	802,128
信託工具、器具及び備品	2,557,728	2,711,828
減価償却累計額	△1,731,831	△1,818,056
信託工具、器具及び備品（純額）	825,896	893,771
信託土地	367,382,786	399,029,183
有形固定資産合計	1,351,495,307	1,392,236,257
無形固定資産		
地上権	11,882,865	11,882,865
信託借地権	6,962,946	6,962,946
その他	25,509	19,632
無形固定資産合計	18,871,321	18,865,443
投資その他の資産		
敷金及び保証金	1,263,672	1,261,223
長期前払費用	7,630	9,318
その他	6,313,588	6,698,263
投資その他の資産合計	7,584,892	7,968,804
固定資産合計	1,377,951,520	1,419,070,505
繰延資産		
投資法人債発行費	78,001	70,380
繰延資産合計	78,001	70,380
資産合計	1,392,761,944	1,448,831,251

(単位：千円)

	第48期 (2025年6月30日)	第49期 (2025年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	3,146,401	5,033,366
短期借入金	5,000,000	—
1年内返済予定の長期借入金	69,100,000	64,100,000
1年内償還予定の投資法人債	20,000,000	5,000,000
未払金	3,820,894	4,196,005
未払費用	583,145	701,480
未払法人税等	680	681
未払消費税等	—	672,577
前受金	3,959,545	4,318,495
その他	237,531	295,156
流動負債合計	105,848,198	84,317,763
固定負債		
投資法人債	15,000,000	15,000,000
長期借入金	484,900,000	543,900,000
預り敷金及び保証金	47,503,108	48,425,044
信託預り敷金及び保証金	26,411,895	27,989,304
その他	47,614	17,168
固定負債合計	573,862,618	635,331,517
負債合計	679,710,817	719,649,280
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	673,047,099	691,097,949
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	16,458,125	18,784,164
任意積立金合計	16,458,125	18,784,164
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	23,545,902	19,299,856
剰余金合計	40,004,027	38,084,021
投資主資本合計	713,051,126	729,181,970
純資産合計	※2 713,051,126	※2 729,181,970
負債純資産合計	1,392,761,944	1,448,831,251

(2) 【損益計算書】

(単位：千円)

	第48期 (自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)	第49期 (自 2025年7月1日 至 2025年12月31日)
営業収益		
不動産賃貸収入	※1 43,186,781	※1 44,809,206
その他賃貸事業収入	※1 3,184,398	※1 3,737,803
不動産等売却益	※2 4,847,782	—
営業収益合計	51,218,963	48,547,009
営業費用		
賃貸事業費用	※1 23,868,118	※1 25,250,123
資産運用報酬	1,887,530	1,810,605
役員報酬	12,300	12,000
会計監査人報酬	15,750	16,500
資産保管手数料	63,903	65,851
一般事務委託手数料	54,569	50,271
その他営業費用	243,638	124,110
営業費用合計	26,145,810	27,329,461
営業利益	25,073,153	21,217,548
営業外収益		
受取利息	9,489	25,113
未払分配金戻入	1,312	1,041
還付加算金	—	1,849
保険差益	1,738	1,658
受取精算金	6,413	—
その他	2,509	281
営業外収益合計	21,463	29,945
営業外費用		
支払利息	1,413,215	1,777,661
投資法人債利息	91,123	77,724
投資法人債発行費償却	13,699	7,620
投資口交付費	—	37,044
その他	29,793	46,703
営業外費用合計	1,547,831	1,946,754
経常利益	23,546,784	19,300,738
税引前当期純利益	23,546,784	19,300,738
法人税、住民税及び事業税	941	943
法人税等調整額	△59	△61
法人税等合計	882	882
当期純利益	23,545,902	19,299,856
前期繰越利益	—	—
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	23,545,902	19,299,856

(3) 【投資主資本等変動計算書】

第48期（自 2025年1月1日 至 2025年6月30日）

(単位：千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		任意積立金		当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	673,047,099	14,730,985	14,730,985	22,666,339	37,397,324	710,444,424	710,444,424
当期変動額							
圧縮積立金の積立		2,264,967	2,264,967	△2,264,967	—	—	—
圧縮積立金の取崩		△537,827	△537,827	537,827	—	—	—
剰余金の配当				△20,939,199	△20,939,199	△20,939,199	△20,939,199
当期純利益				23,545,902	23,545,902	23,545,902	23,545,902
当期変動額合計	—	1,727,140	1,727,140	879,562	2,606,702	2,606,702	2,606,702
当期末残高	673,047,099	16,458,125	16,458,125	23,545,902	40,004,027	713,051,126	713,051,126

第49期（自 2025年7月1日 至 2025年12月31日）

(単位：千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		任意積立金		当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	673,047,099	16,458,125	16,458,125	23,545,902	40,004,027	713,051,126	713,051,126
当期変動額							
新投資口の発行	18,050,850					18,050,850	18,050,850
圧縮積立金の積立		2,326,039	2,326,039	△2,326,039	—	—	—
剰余金の配当				△21,219,862	△21,219,862	△21,219,862	△21,219,862
当期純利益				19,299,856	19,299,856	19,299,856	19,299,856
当期変動額合計	18,050,850	2,326,039	2,326,039	△4,246,045	△1,920,006	16,130,843	16,130,843
当期末残高	691,097,949	18,784,164	18,784,164	19,299,856	38,084,021	729,181,970	729,181,970

(4) 【金銭の分配に係る計算書】

(単位：円)

科目	第48期	第49期
	自 2025年1月1日 至 2025年6月30日	自 2025年7月1日 至 2025年12月31日
I 当期未処分利益	23,545,902,154	19,299,856,290
II 任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	—	1,927,243,710
III 分配金の額	21,219,862,725	21,227,100,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(2,495)	(2,454)
IV 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	2,326,039,429	—
V 次期繰越利益	0	0

分配金の額の算出方法	<p>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、当期未処分利益から租税特別措置法第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21,219,862,725円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>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。</p>	<p>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、当期未処分利益に圧縮積立金取崩額を加算したうえで、その全額である21,227,100,000円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>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。</p>
------------	---	--

(5) 【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	第48期 (自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)	第49期 (自 2025年7月1日 至 2025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	23,546,784	19,300,738
減価償却費	7,669,161	7,852,749
長期前払費用償却額	1,201	1,014
投資法人債発行費償却	13,699	7,620
投資口交付費	-	37,044
受取利息	△9,489	△25,113
未払分配金戻入	△1,312	△1,041
支払利息	1,504,339	1,855,385
固定資産除却損	1,308	1,625
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△47,990	39,571
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△612,506	612,506
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△1,880,936	672,577
営業未払金の増減額 (△は減少)	△208,148	1,886,965
未払金の増減額 (△は減少)	△202,549	601,236
前受金の増減額 (△は減少)	△200,866	358,950
長期前払費用の支払額	△1,800	△3,000
信託有形固定資産の売却による減少額	11,224,647	-
信託無形固定資産の売却による減少額	16,763,973	-
その他	60,879	△2
小計	57,620,395	33,198,829
利息の受取額	9,489	25,113
利息の支払額	△1,490,038	△1,737,051
法人税等の支払額	△999	△942
営業活動によるキャッシュ・フロー	56,138,846	31,485,949
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	△11,285,637	△2,869,382
信託有形固定資産の取得による支出	△45,600,081	△45,920,545
預り敷金及び保証金の返還による支出	△2,647,143	△1,500,564
預り敷金及び保証金の受入による収入	4,384,220	3,999,909
敷金及び保証金の差入による支出	△4,530	△1,057
敷金及び保証金の回収による収入	2,219	3,507
その他	△445,753	△410,258
投資活動によるキャッシュ・フロー	△55,596,706	△46,698,392
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	30,000,000	-
短期借入金の返済による支出	△30,000,000	△5,000,000
長期借入れによる収入	25,700,000	74,000,000
長期借入金の返済による支出	△13,000,000	△20,000,000
投資法人債の償還による支出	△5,000,000	△15,000,000
投資口の発行による収入	-	18,013,805
分配金の支払額	△20,936,728	△21,219,242
財務活動によるキャッシュ・フロー	△13,236,728	30,794,562
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△12,694,588	15,582,120
現金及び現金同等物の期首残高	25,627,400	12,932,811
現金及び現金同等物の期末残高	※1 12,932,811	※1 28,514,931

(6) 【注記表】

(継続企業の前提に関する注記)

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)

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"><tr><td>建物</td><td>2～50年</td></tr><tr><td>構築物</td><td>2～50年</td></tr><tr><td>機械及び装置</td><td>2～17年</td></tr><tr><td>工具、器具及び備品</td><td>2～20年</td></tr></table> <p>②無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。</p>	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
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								
2. 繰延資産の処理方法	<p>①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。</p> <p>②投資口交付費 発生時に全額費用処理しています。</p>								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期は204,788千円、当期は73,299千円です。</p>								
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	<p>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。</p> <p>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。</p> <ul style="list-style-type: none">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. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>								

6. 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。
------------------	-------------------------------------

(未適用の会計基準等)

(リースに関する会計基準等)

- ・「リースに関する会計基準」(企業会計基準第34号 2024年9月13日 企業会計基準委員会)
- ・「リースに関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第33号 2024年9月13日 企業会計基準委員会)等

1. 概要

企業会計基準委員会において、日本基準を国際的に整合性のあるものとする取組みの一環として、借手の全てのリースについて資産及び負債を認識するリースに関する会計基準の開発に向けて、国際的な会計基準を踏まえた検討が行われ、基本的な方針として、IFRS第16号の単一の会計処理モデルを基礎とするものの、IFRS第16号の全ての定めを採り入れるのではなく、主要な定めのみを採り入れることにより、簡素で利便性が高く、かつ、IFRS第16号の定めを個別財務諸表に用いても、基本的に修正が不要となることを目指したリース会計基準等が公表されました。

借手の会計処理として、借手のリースの費用配分の方法については、IFRS第16号と同様に、リースがファイナンス・リースであるかオペレーティング・リースであるかにかかわらず、全てのリースについて使用権資産に係る減価償却費及びリース負債に係る利息相当額を計上する単一の会計処理モデルが適用されます。

2. 適用予定日

2027年12月期の期首から適用します。

3. 当該会計基準等の適用による影響

「リースに関する会計基準」等の適用による財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中です。

(貸借対照表に関する注記)

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。

(単位：千円)

	第48期 (2025年6月30日)	第49期 (2025年12月31日)
(借入コミットメント)		
特定融資枠の総額	60,000,000	60,000,000
借入残高	—	—
未実行枠残高	60,000,000	60,000,000

※2. 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

	第48期 (2025年6月30日)	第49期 (2025年12月31日)
	50,000千円	50,000千円

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	第48期 自 2025年1月1日 至 2025年6月30日	第49期 自 2025年7月1日 至 2025年12月31日
A. 不動産賃貸事業収益		
不動産賃貸収入		
家賃	40,894,541	42,402,552
共益費	1,921,665	2,022,901
その他賃貸収入	370,575	383,752
その他賃貸事業収入	43,186,781	44,809,206
駐車場使用料	671,231	697,134
施設使用料	311,388	311,730
付帯収益	2,063,890	2,604,635
解約金	56,096	58,998
雑収益	81,790	65,304
不動産賃貸事業収益合計	46,371,180	48,547,009
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
外注委託費	6,843,407	7,600,503
公租公課	4,906,104	4,854,835
修繕費	1,046,272	976,251
保険料	41,915	43,257
諸経費	3,361,257	3,922,526
減価償却費	7,669,161	7,852,749
不動産賃貸事業費用合計	23,868,118	25,250,123
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	22,503,061	23,296,886

※2. 不動産等売却損益の内訳

第48期（自 2025年1月1日 至 2025年6月30日）

（単位：千円）

芝NBFタワー

不動産等売却収入	32,100,000
不動産等売却原価	27,153,982
その他売却費用	106,072
不動産等売却益	4,839,944

NBF虎ノ門ビル

不動産等売却収入	860,000
不動産等売却原価	834,638
その他売却費用	17,523
不動産等売却益	7,838

第49期（自 2025年7月1日 至 2025年12月31日）

該当事項はありません。

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

	第48期 自 2025年1月1日 至 2025年6月30日	第49期 自 2025年7月1日 至 2025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	20,000,000口	20,000,000口
発行済投資口の総口数	8,504,955口	8,650,000口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

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

	第48期	第49期
	自 2025年1月1日 至 2025年6月30日	自 2025年7月1日 至 2025年12月31日
現金及び預金	8,992,715千円	23,912,472千円
信託現金及び信託預金	3,940,095千円	4,602,459千円
現金及び現金同等物	12,932,811千円	28,514,931千円

(リース取引に関する注記)

オペレーティング・リース取引 (借主側)

該当事項はありません。

オペレーティング・リース取引 (貸主側)

未経過リース料

	第48期 (2025年6月30日)	第49期 (2025年12月31日)
1年内	18,953,217千円	17,947,752千円
1年超	27,402,522千円	38,941,545千円
合計	46,355,739千円	56,889,298千円

(金融商品に関する注記)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、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

2025年6月30日（前期末）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	69,100,000	68,852,242	△247,757
(2) 1年内償還予定の投資法人債	20,000,000	19,963,500	△36,500
(3) 投資法人債	15,000,000	11,575,000	△3,425,000
(4) 長期借入金	484,900,000	474,478,442	△10,421,557
(5) 預り敷金及び保証金	47,503,108	46,552,501	△950,607
(6) 信託預り敷金及び保証金	26,411,895	25,883,354	△528,540

2025年12月31日（当期末）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」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	64,100,000	63,910,807	△189,192
(2) 1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	4,990,500	△9,500
(3) 投資法人債	15,000,000	10,901,500	△4,098,500
(4) 長期借入金	543,900,000	523,976,137	△19,923,862
(5) 預り敷金及び保証金	48,425,044	47,697,523	△727,521
(6) 信託預り敷金及び保証金	27,989,304	27,568,803	△420,501

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(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（2025年6月30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	20,000,000	—	—	—	—	15,000,000
長期借入金	69,100,000	52,000,000	81,000,000	51,500,000	73,500,000	226,900,000
合計	89,100,000	52,000,000	81,000,000	51,500,000	73,500,000	241,900,000

借入金及び投資法人債の決算日（2025年12月31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	5,000,000	—	—	—	—	15,000,000
長期借入金	64,100,000	60,000,000	66,000,000	66,000,000	69,000,000	282,900,000
合計	69,100,000	60,000,000	66,000,000	66,000,000	69,000,000	297,900,000

(有価証券に関する注記)

第48期（2025年6月30日）

該当事項はありません。

第49期（2025年12月31日）

該当事項はありません。

(デリバティブ取引に関する注記)

第48期（2025年6月30日）

該当事項はありません。

第49期（2025年12月31日）

該当事項はありません。

(退職給付に関する注記)

- 第48期 (2025年6月30日)
該当事項はありません。
第49期 (2025年12月31日)
該当事項はありません。

(税効果会計に関する注記)

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

	第48期 (2025年6月30日)	第49期 (2025年12月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	16千円	16千円
減価償却超過額	649千円	710千円
繰延税金資産合計	666千円	727千円
繰延税金資産の純額	666千円	727千円

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

	第48期 (2025年6月30日)	第49期 (2025年12月31日)
法定実効税率 (調整)	31.46%	31.46%
支払配当の損金算入額	△28.35%	△34.60%
圧縮積立金繰入額	△3.11%	0.00%
圧縮積立金取崩額	0.00%	3.14%
その他	0.00%	0.00%
税効果会計適用後の法人税等 の負担率	0.00%	0.00%

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(令和7年法律第13号)が2025年3月31日に国会で成立し、2026年4月1日以後に開始する計算期間から「防衛特別法人税」の課税が行われることとなりました。

これに伴い、2026年7月1日に開始する計算期間以降に解消が見込まれる一時差異に係る繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率が変更されます。なお、この税率変更による影響はありません。

(持分法損益等に関する注記)

- 第48期 (自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)
該当事項はありません。
第49期 (自 2025年7月1日 至 2025年12月31日)
該当事項はありません。

(関連当事者との取引に関する注記)

1. 親会社及び法人主要投資主等

第48期 (自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)

該当事項はありません。

第49期 (自 2025年7月1日 至 2025年12月31日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

第48期 (自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)

該当事項はありません。

第49期 (自 2025年7月1日 至 2025年12月31日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

第48期 (自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)

該当事項はありません。

第49期 (自 2025年7月1日 至 2025年12月31日)

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

第48期 (自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)

該当事項はありません。

第49期 (自 2025年7月1日 至 2025年12月31日)

該当事項はありません。

(資産除去債務に関する注記)

第48期 (自 2025年1月1日 至 2025年6月30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。

第49期 (自 2025年7月1日 至 2025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)

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、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位：千円)

	第48期 自 2025年1月1日 至 2025年6月30日	第49期 自 2025年7月1日 至 2025年12月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	1,348,317,570	1,370,374,258
期中増減額	22,056,688	40,736,760
期末残高	1,370,374,258	1,411,111,019
期末時価	1,726,080,000	1,778,190,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 賃貸等不動産の期中増減額のうち前期(第48期)の主な増加額は、「横浜三井ビルディング」及び「Dタワー富山」の取得(2物件合計 52,862,075千円)によるものであり、主な減少額は「芝NBFタワー」の譲渡及び「NBF虎ノ門ビル」の一部譲渡(2物件合計 27,988,621千円)及び減価償却費の計上によるものです。また、当期(第49期)の主な増加額は、「フロンティア武蔵小杉N棟・S棟」及び「NBF CONNECT SAPPORO」の取得(2物件合計 43,598,116千円)によるものであり、主な減少額

は減価償却費の計上によるものです。

(注3) 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損益につきましては、(損益計算書に関する注記)に記載のとおりです。

(収益認識に関する注記)

第48期(自 2025年1月1日 至 2025年6月30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。

第49期(自 2025年7月1日 至 2025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。

(セグメント情報等に関する注記)

[セグメント情報]

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

[関連情報]

第48期(自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)

1. 製品及びサービスに関する情報

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

2. 地域に関する情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客に関する情報

(単位: 千円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント
三井不動産株式会社	24,000,330	不動産賃貸事業

(注) 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。そのほか一部の物件に関しては、同社に賃貸しています。

第49期（自 2025年7月1日 至 2025年12月31日）

1. 製品及びサービスに関する情報

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

2. 地域に関する情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客に関する情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント
三井不動産株式会社	25,192,147	不動産賃貸事業

(注) 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。そのほか一部の物件に関しては、同社に賃貸しています。

(1口当たり情報に関する注記)

	第48期 自 2025年1月1日 至 2025年6月30日	第49期 自 2025年7月1日 至 2025年12月31日
1口当たり純資産額	83,839円	84,298円
1口当たり当期純利益	2,768円	2,231円

(注1) 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2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	第48期 自 2025年1月1日 至 2025年6月30日	第49期 自 2025年7月1日 至 2025年12月31日
当期純利益(千円)	23,545,902	19,299,856
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)	23,545,902	19,299,856
期中平均投資口数(口)	8,504,955	8,649,772

(重要な後発事象に関する注記)

1. 新投資口の発行

2026年1月7日及び2026年1月14日開催の役員会において、新投資口の発行に関する決議を行い、2026年1月20日及び2026年1月26日に、それぞれ払込を完了しています。この結果、本書の日付現在の出資総額は713,889,399,600円、発行済投資口の総口数は8,815,000口になっています。

一般募集(公募)による新投資口の発行

発行新投資口数 157,200口

上記発行新投資口数のうち、66,000口は、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されました。

発行価格(募集価格) 142,492円
 発行価格(募集価格)の総額 22,399,742,400円
 払込金額(発行価額) 138,130円
 払込金額(発行価額)の総額 21,714,036,000円
 払込期日 2026年1月20日

第三者割当による新投資口の発行

発行新投資口数 7,800口
 払込金額(発行価額) 138,130円
 払込金額(発行価額)の総額 1,077,414,000円
 払込期日 2026年1月26日
 割当先 野村證券株式会社

2. 資産の取得に係る売買契約の締結

2026年1月7日付で、以下の資産の取得について各売買契約を締結しており、2026年3月31日付で取得を予定しています。当該各売買契約は、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。本投資法人による各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。契約締結日現在の概況等は以下のとおりです。

資産名称：日本橋本町M-SQUARE
 特定資産の種類：信託受益権
 取得価格：32,108百万円
 取得先：三井不動産株式会社、鹿島建設株式会社
 取得予定日：2026年3月31日

2026年1月7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、2026年3月31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%に相当する違約金及び当該違約金を超える損害が発生した場合には当該損害を支払う定めとなっています。契約締結日現在の概況等は以下のとおりです。

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

取得価格：14,810百万円

取得先：三井不動産株式会社

取得予定日：2026年3月31日

3. 資産の譲渡に係る売買契約の締結

2026年1月7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、2026年6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。契約締結日現在の概況等は以下のとおりです。

資産名称：住友電設ビル

特定資産の種類：信託受益権

譲渡予定価格：10,000百万円

譲渡先：三井不動産株式会社

譲渡予定日：2026年6月30日

(7) 【附属明細表】

A. 有価証券明細表

該当事項はありません。

B. デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

該当事項はありません。

C. 不動産等明細表のうち総括表

資産の種類	当期首残高 (千円)	当期 増加額 (千円)	当期 減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	減価償却累計額		差引当期末 残高 (千円)	摘要
					又は償却 累計額 (千円)	当期 償却額 (千円)		
(流動資産)	—	—	—	—	—	—	—	
(有形固定資産)								
建物	290,410,646	2,543,383	835	292,953,195	109,358,103	4,388,609	183,595,091	(注1)
構築物	4,164,025	4,958	—	4,168,983	2,498,290	69,568	1,670,692	(注1)
機械及び装置	2,861,748	36,271	—	2,898,019	1,855,356	80,568	1,042,663	(注1)
工具、器具 及び備品	3,749,237	84,288	1,430	3,832,095	2,520,804	157,604	1,311,291	(注1)
土地	687,926,194	—	—	687,926,194	—	—	687,926,194	
信託建物	185,393,581	13,778,470	2,223	199,169,828	84,157,285	2,975,815	115,012,543	(注2、3)
信託構築物	2,848,370	79,634	—	2,928,005	1,975,308	41,740	952,696	(注2、3)
信託機械及び装置	2,235,818	260,797	—	2,496,616	1,694,488	45,683	802,128	(注2、3)
信託工具、 器具及び備品	2,557,728	155,245	1,145	2,711,828	1,818,056	87,279	893,771	(注2、3)
信託土地	367,382,786	31,646,397	—	399,029,183	—	—	399,029,183	(注4)
小計	1,549,530,137	48,589,447	5,634	1,598,113,951	205,877,693	7,846,872	1,392,236,257	
(無形固定資産)								
地上権	11,882,865	—	—	11,882,865	—	—	11,882,865	
信託借地権	6,962,946	—	—	6,962,946	—	—	6,962,946	
その他	444,161	—	—	444,161	424,529	5,877	19,632	
小計	19,289,972	—	—	19,289,972	424,529	5,877	18,865,443	
長期前払費用	7,630	3,000	1,311	9,318	—	—	9,318	
合計	1,568,827,741	48,592,447	6,946	1,617,413,242	206,302,222	7,852,749	1,411,111,019	

(注) 当期増減額の主要な内訳は以下のとおりです。

1. 建物等の増加 (資金的支出に伴う増加)

東京都江東区所在 「NBF豊洲ガーデンフロント」	建物等	286,243千円
(照明器具更新工事他)		
2. 信託建物等の増加 (売買等に伴う増加)

神奈川県川崎市所在 「フロンティア武蔵小杉N棟・S棟」	信託建物等	7,854,710千円
北海道札幌市所在 「NBF CONNECT SAPPORO」	信託建物等	4,097,008千円
3. 信託建物等の増加 (資金的支出に伴う増加)

神奈川県横浜市所在 「横浜三井ビルディング」	信託建物等	335,163千円
(照明器具LED化工事他)		
4. 信託土地の増加 (売買等に伴う増加)

神奈川県川崎市所在 「フロンティア武蔵小杉N棟・S棟」	信託土地	21,818,404千円
北海道札幌市所在 「NBF CONNECT SAPPORO」	信託土地	9,827,992千円

D. その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

E. 投資法人債明細表

(2025年12月31日現在)

銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	利率 (注6)	償還期限	使途	担保
第14回無担保投資法人債(注2、3)	2016年 6月9日	5,000,000	—	5,000,000	1.000%	2046年 6月8日	(注4)	—
第15回無担保投資法人債(注2、3)	2017年 5月22日	5,000,000	—	5,000,000	0.914%	2037年 5月22日	(注5)	—
第17回無担保投資法人債(注2、3)	2018年 5月23日	5,000,000	—	5,000,000	0.888%	2038年 5月21日	(注4、5)	—
第19回無担保投資法人債(注2、3)	2020年 8月14日	15,000,000	15,000,000	—	0.180%	2025年 8月14日	(注4)	—
第20回無担保投資法人債(グリーンボンド)(注2、3)	2021年 3月22日	5,000,000	—	5,000,000	0.150%	2026年 3月19日	(注4)	—
合計	—	35,000,000	15,000,000	20,000,000	—	—	—	—

(注) 1. 投資法人債の貸借対照表日以後5年以内における1年毎の返済予定額の総額は以下のとおりです。

	1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
投資法人債	5,000,000	—	—	—	—

2. 公募及び特定投資法人債間限定同順位特約付です。
3. 担保提供制限条項が付されています。
4. 資金使途は、借入金の借換資金等です。
5. 資金使途は、投資法人債の償還資金等です。
6. 利率は、小数点第3位未満を切り捨てて表示しています。

F. 投資法人債発行費用の償却の状況表

銘柄	期首残高 (千円)	期中取得価額 (千円)	期中償却 (千円)	期末残高 (千円)
第14回無担保投資法人債	27,677	—	658	27,018
第15回無担保投資法人債	21,431	—	899	20,532
第17回無担保投資法人債	22,217	—	860	21,357
第19回無担保投資法人債	2,255	—	2,255	—
第20回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	4,420	—	2,947	1,473
合計	78,001	—	7,620	70,380

G. 借入金等明細表

区分	借入先	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	利率 (注1)	返済期限	使途	摘要
短期借入金	㈱みずほ銀行	5,000,000	—	5,000,000	—	0.643%	—	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
	合計	5,000,000	—	5,000,000	—				
長期借入金 (注5)	㈱三菱UFJ銀行	7,000,000	—	—	7,000,000	0.358%	2028.6.1	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
	㈱三菱UFJ銀行	4,000,000	—	—	4,000,000	0.180%	2027.3.1		
	㈱三菱UFJ銀行	3,000,000	—	—	3,000,000	0.138%	2026.2.27		
	㈱三菱UFJ銀行	5,000,000	—	—	5,000,000	0.400%	2029.7.2		
	㈱三菱UFJ銀行	8,000,000	—	—	8,000,000	0.400%	2030.2.28		
	㈱三菱UFJ銀行	2,000,000	—	—	2,000,000	0.270%	2027.2.26		
	㈱三菱UFJ銀行	7,000,000	—	—	7,000,000	0.270%	2027.5.31		
	㈱三菱UFJ銀行	4,000,000	—	—	4,000,000	0.400%	2030.7.31		
	㈱三菱UFJ銀行	5,000,000	—	—	5,000,000	0.320%	2028.1.7		
	㈱三菱UFJ銀行	5,000,000	—	—	5,000,000	0.400%	2030.1.7		
	㈱三菱UFJ銀行	5,000,000	—	—	5,000,000	0.450%	2031.1.7		
	㈱三菱UFJ銀行	6,000,000	—	—	6,000,000	0.450%	2031.2.28		
	㈱三菱UFJ銀行	4,000,000	—	—	4,000,000	0.180%	2026.2.27		
	㈱三菱UFJ銀行	3,000,000	—	—	3,000,000	0.400%	2030.6.28		
	㈱三菱UFJ銀行	2,000,000	—	—	2,000,000	0.335%	2029.1.31		
	㈱三菱UFJ銀行	4,000,000	—	—	4,000,000	0.396%	2028.3.31		
	㈱三菱UFJ銀行	5,400,000	—	—	5,400,000	0.625%	2026.1.27		
	㈱三菱UFJ銀行	2,700,000	—	—	2,700,000	0.614%	2026.1.14		
	㈱三井住友銀行	11,000,000	—	—	11,000,000	0.723% (注4)	2029.6.1		
	㈱三井住友銀行	20,000,000	—	—	20,000,000	0.450%	2031.1.7		
	㈱三井住友銀行	10,000,000	—	—	10,000,000	0.320%	2028.1.7		
	㈱三井住友銀行	1,000,000	—	—	1,000,000	0.350%	2029.6.29		
	㈱三井住友銀行	4,000,000	—	—	4,000,000	0.383%	2026.12.30		
	㈱三井住友銀行	5,000,000	—	—	5,000,000	0.468%	2027.2.26		
	㈱三井住友銀行	3,000,000	—	—	3,000,000	0.693%	2029.2.28		
	㈱三井住友銀行	2,000,000	—	—	2,000,000	0.806%	2030.2.28		
	㈱三井住友銀行	3,000,000	—	—	3,000,000	0.318%	2027.4.30		
	㈱三井住友銀行	2,000,000	—	—	2,000,000	0.597%	2030.4.30		
	㈱三井住友銀行	3,000,000	—	—	3,000,000	0.741%	2029.4.26		
	㈱三井住友銀行	3,000,000	—	—	3,000,000	0.934%	2031.4.25		
㈱三井住友銀行	4,100,000	—	—	4,100,000	1.475%	2033.3.28			
㈱三井住友銀行	3,900,000	—	—	3,900,000	1.402%	2032.3.26			
㈱三井住友銀行	—	4,000,000	—	4,000,000	1.542%	2035.6.29			
㈱三井住友銀行	—	3,000,000	—	3,000,000	0.826% (注4)	2035.11.27			
㈱日本政策投資銀行	13,000,000	—	—	13,000,000	0.747%	2027.9.10			

区分	借入先	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	利率 (注1)	返済期限	使途	摘要
長期借入金 (注5)	㈱日本政策投資銀行	10,000,000	—	—	10,000,000	0.357%	2028.2.15	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
	㈱日本政策投資銀行	10,000,000	—	—	10,000,000	0.256%	2026.4.8		
	㈱日本政策投資銀行	5,000,000	—	—	5,000,000	0.250%	2026.6.1		
	㈱日本政策投資銀行	5,000,000	—	—	5,000,000	0.387%	2028.9.14		
	㈱日本政策投資銀行	10,000,000	—	—	10,000,000	0.491%	2029.9.27		
	㈱日本政策投資銀行	2,500,000	—	—	2,500,000	0.417%	2029.5.23		
	㈱日本政策投資銀行	5,000,000	—	—	5,000,000	0.400%	2029.8.3		
	㈱日本政策投資銀行	3,000,000	—	—	3,000,000	0.450%	2031.1.7		
	㈱日本政策投資銀行	9,000,000	—	—	9,000,000	0.528%	2030.6.28		
	㈱日本政策投資銀行	5,400,000	—	—	5,400,000	1.009%	2031.5.30		
	三井住友信託銀行㈱	3,000,000	—	—	3,000,000	0.270%	2026.9.11		
	三井住友信託銀行㈱	10,000,000	—	10,000,000	—	0.210%	2025.12.30		
	三井住友信託銀行㈱	3,000,000	—	—	3,000,000	0.270%	2027.1.27		
	三井住友信託銀行㈱	10,000,000	—	—	10,000,000	0.400%	2030.1.7		
	三井住友信託銀行㈱	5,000,000	—	—	5,000,000	0.450%	2032.3.30		
	三井住友信託銀行㈱	3,000,000	—	—	3,000,000	0.815%	2028.12.29		
	三井住友信託銀行㈱	3,000,000	—	—	3,000,000	0.688%	2030.1.25		
	三井住友信託銀行㈱	2,000,000	—	—	2,000,000	0.583%	2029.1.25		
	三井住友信託銀行㈱	7,000,000	—	—	7,000,000	0.766% (注4)	2033.5.31		
	三井住友信託銀行㈱	3,000,000	—	—	3,000,000	0.748% (注4)	2032.5.31		
	三井住友信託銀行㈱	5,000,000	—	—	5,000,000	0.754% (注4)	2033.3.28		
	三井住友信託銀行㈱	—	4,000,000	—	4,000,000	1.397%	2034.6.30		
	三井住友信託銀行㈱	—	10,000,000	—	10,000,000	1.952%	2033.12.30		
	㈱みずほ銀行	7,000,000	—	7,000,000	—	0.656% (注4)	2025.11.30		
	㈱みずほ銀行	10,000,000	—	—	10,000,000	0.450%	2031.1.7		
	㈱みずほ銀行	5,000,000	—	—	5,000,000	0.425%	2030.7.7		
	㈱みずほ銀行	10,000,000	—	—	10,000,000	0.711% (注4)	2032.5.27		
	㈱みずほ銀行	3,000,000	—	—	3,000,000	0.246%	2026.4.30		
	㈱みずほ銀行	—	10,000,000	—	10,000,000	1.974%	2039.7.1		
	㈱みずほ銀行	—	5,000,000	—	5,000,000	0.845% (注4)	2037.7.31		
	㈱みずほ銀行	—	3,000,000	—	3,000,000	0.886% (注4)	2037.11.27		
	㈱みずほ銀行	—	7,000,000	—	7,000,000	0.879% (注4)	2038.11.30		
	住友生命保険(相)	3,000,000	—	—	3,000,000	0.300%	2026.2.3		
	住友生命保険(相)	5,000,000	—	—	5,000,000	0.250%	2026.5.22		
住友生命保険(相)	5,000,000	—	—	5,000,000	0.655%	2032.7.16			
住友生命保険(相)	5,000,000	—	—	5,000,000	0.646%	2033.4.28			
住友生命保険(相)	2,000,000	—	—	2,000,000	0.403%	2028.4.28			
住友生命保険(相)	2,000,000	—	—	2,000,000	0.364%	2032.3.31			
住友生命保険(相)	3,000,000	—	—	3,000,000	0.650%	2034.5.23			
住友生命保険(相)	5,000,000	—	—	5,000,000	0.500%	2032.1.7			

区分	借入先	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	利率 (注1)	返済期限	使途	摘要
長期借入金 (注5)	住友生命保険(相)	5,000,000	—	—	5,000,000	0.700%	2036.1.7	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
	住友生命保険(相)	5,000,000	—	—	5,000,000	0.700%	2036.7.16		
	住友生命保険(相)	1,000,000	—	—	1,000,000	0.931%	2034.10.31		
	住友生命保険(相)	2,000,000	—	—	2,000,000	0.890%	2033.9.30		
	住友生命保険(相)	2,000,000	—	—	2,000,000	1.005%	2035.3.30		
	信金中央金庫	5,000,000	—	—	5,000,000	0.250%	2026.9.14		
	信金中央金庫	3,000,000	—	—	3,000,000	0.381%	2026.12.30		
	信金中央金庫	3,000,000	—	—	3,000,000	0.356%	2027.6.1		
	信金中央金庫	4,000,000	—	—	4,000,000	0.433%	2027.7.12		
	信金中央金庫	2,000,000	—	—	2,000,000	0.188%	2028.4.28		
	信金中央金庫	3,000,000	—	3,000,000	—	0.100%	2025.12.30		
	信金中央金庫	6,000,000	—	—	6,000,000	0.307%	2029.6.22		
	信金中央金庫	5,000,000	—	—	5,000,000	0.450%	2031.1.7		
	信金中央金庫	4,000,000	—	—	4,000,000	0.890% (注4)	2034.3.31		
	信金中央金庫	—	3,000,000	—	3,000,000	1.170% (注4)	2034.12.29		
	農林中央金庫	3,000,000	—	—	3,000,000	0.300%	2027.6.21		
	農林中央金庫	2,000,000	—	—	2,000,000	0.270%	2026.6.19		
	農林中央金庫	2,000,000	—	—	2,000,000	0.300%	2028.3.24		
	農林中央金庫	5,000,000	—	—	5,000,000	0.270%	2027.9.30		
	農林中央金庫	5,000,000	—	—	5,000,000	0.320%	2028.1.7		
	農林中央金庫	1,000,000	—	—	1,000,000	0.616%	2030.10.31		
	農林中央金庫	3,000,000	—	—	3,000,000	0.851%	2033.3.30		
	農林中央金庫	3,000,000	—	—	3,000,000	0.760%	2032.5.31		
	日本生命保険(相)	2,000,000	—	—	2,000,000	0.400%	2029.5.23		
	日本生命保険(相)	2,000,000	—	—	2,000,000	0.200%	2026.5.29		
	日本生命保険(相)	2,000,000	—	—	2,000,000	0.450%	2030.12.27		
	日本生命保険(相)	5,000,000	—	—	5,000,000	0.425%	2032.1.30		
	日本生命保険(相)	5,000,000	—	—	5,000,000	0.712%	2032.4.30		
	日本生命保険(相)	3,000,000	—	—	3,000,000	0.868%	2033.4.30		
	みずほ信託銀行(株)	4,000,000	—	—	4,000,000	0.704% (注4)	2032.10.31		
	みずほ信託銀行(株)	4,000,000	—	—	4,000,000	0.654% (注4)	2028.2.29		
	みずほ信託銀行(株)	3,000,000	—	—	3,000,000	0.644% (注4)	2026.2.27		
	みずほ信託銀行(株)	—	5,000,000	—	5,000,000	1.868%	2038.7.1		
㈱福岡銀行	2,000,000	—	—	2,000,000	0.300%	2027.5.21			
㈱福岡銀行	2,000,000	—	—	2,000,000	0.400%	2030.1.7			
㈱福岡銀行	2,000,000	—	—	2,000,000	0.710%	2032.6.30			
㈱福岡銀行	1,000,000	—	—	1,000,000	0.767%	2032.10.29			
㈱福岡銀行	2,000,000	—	—	2,000,000	0.879% (注4)	2033.6.30			
㈱福岡銀行	2,000,000	—	—	2,000,000	0.783% (注4)	2034.5.31			
㈱福岡銀行	2,000,000	—	—	2,000,000	0.789% (注4)	2035.3.28			

区分	借入先	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	利率 (注1)	返済期限	使途	摘要
長期借入金 (注5)	大樹生命保険㈱	1,000,000	—	—	1,000,000	0.416%	2030.1.31	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
	大樹生命保険㈱	1,000,000	—	—	1,000,000	0.400%	2030.2.13		
	大樹生命保険㈱	2,000,000	—	—	2,000,000	0.491%	2032.1.30		
	大樹生命保険㈱	2,000,000	—	—	2,000,000	1.008%	2034.11.1		
	大樹生命保険㈱	2,000,000	—	—	2,000,000	0.987%	2035.3.30		
	大樹生命保険㈱	2,000,000	—	—	2,000,000	1.277%	2036.3.28		
	㈱第四北越銀行	2,000,000	—	—	2,000,000	0.400%	2030.1.7		
	㈱第四北越銀行	2,000,000	—	—	2,000,000	0.320%	2029.4.27		
	㈱第四北越銀行	2,000,000	—	—	2,000,000	0.837%	2031.3.1		
	㈱第四北越銀行	2,000,000	—	—	2,000,000	0.775%	2029.6.28		
	㈱第四北越銀行	1,000,000	—	—	1,000,000	0.847% (注4)	2030.3.28		
	㈱第四北越銀行	—	1,000,000	—	1,000,000	0.874% (注4)	2032.7.1		
	㈱山口銀行	1,000,000	—	—	1,000,000	0.477%	2029.1.10		
	㈱山口銀行	2,000,000	—	—	2,000,000	0.400%	2029.5.23		
	㈱山口銀行	1,000,000	—	—	1,000,000	0.500%	2032.8.31		
	㈱山口銀行	1,000,000	—	—	1,000,000	0.500%	2032.1.7		
	㈱山口銀行	1,000,000	—	—	1,000,000	0.855%	2033.10.31		
	㈱山口銀行	2,000,000	—	—	2,000,000	0.936%	2034.3.30		
	㈱山口銀行	—	1,000,000	—	1,000,000	1.542%	2035.6.29		
	㈱SBI新生銀行	1,000,000	—	—	1,000,000	0.450%	2031.1.31		
	㈱SBI新生銀行	1,000,000	—	—	1,000,000	0.851%	2033.3.30		
	㈱SBI新生銀行	1,000,000	—	—	1,000,000	0.897% (注4)	2035.3.28		
	㈱SBI新生銀行	1,000,000	—	—	1,000,000	0.878% (注4)	2035.5.31		
	㈱SBI新生銀行	—	1,000,000	—	1,000,000	1.542%	2035.6.29		
	㈱SBI新生銀行	—	1,000,000	—	1,000,000	1.950%	2035.11.27		
	㈱八十二長野銀行	2,000,000	—	—	2,000,000	0.270%	2027.6.26		
	㈱八十二長野銀行	1,000,000	—	—	1,000,000	0.270%	2027.12.2		
	㈱八十二長野銀行	1,000,000	—	—	1,000,000	0.320%	2028.1.7		
	㈱八十二長野銀行	1,000,000	—	—	1,000,000	0.767%	2032.10.31		
	㈱群馬銀行	1,000,000	—	—	1,000,000	0.320%	2028.1.7		
	㈱群馬銀行	1,000,000	—	—	1,000,000	0.539%	2029.10.31		
	㈱群馬銀行	1,000,000	—	—	1,000,000	0.598%	2030.3.30		
	㈱群馬銀行	1,000,000	—	—	1,000,000	0.875% (注4)	2033.3.28		
	㈱群馬銀行	—	1,000,000	—	1,000,000	0.883% (注4)	2033.7.1		
	㈱京葉銀行	1,000,000	—	—	1,000,000	0.450%	2032.4.27		
	㈱京葉銀行	1,000,000	—	—	1,000,000	0.616%	2030.10.31		
㈱京葉銀行	1,000,000	—	—	1,000,000	0.503%	2029.3.30			
㈱京葉銀行	1,000,000	—	—	1,000,000	1.475%	2033.3.28			
㈱京葉銀行	—	1,000,000	—	1,000,000	1.307%	2033.7.1			
㈱伊予銀行	1,000,000	—	—	1,000,000	0.320%	2028.4.28			

区分	借入先	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	利率 (注1)	返済期限	使途	摘要
長期 借入 金 (注5)	㈱伊予銀行	1,000,000	—	—	1,000,000	0.320%	2029.1.26	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
	㈱伊予銀行	1,000,000	—	—	1,000,000	0.704% (注4)	2032.10.29		
	㈱伊予銀行	—	2,000,000	—	2,000,000	0.803% (注4)	2035.6.29		
	㈱常陽銀行	1,000,000	—	—	1,000,000	0.386%	2027.3.3		
	㈱常陽銀行	1,000,000	—	—	1,000,000	0.300%	2028.2.28		
	㈱常陽銀行	1,000,000	—	—	1,000,000	0.616%	2030.10.31		
	㈱常陽銀行	1,000,000	—	—	1,000,000	0.855% (注4)	2031.3.28		
	㈱山梨中央銀行	1,000,000	—	—	1,000,000	0.322%	2031.3.28		
	㈱山梨中央銀行	1,000,000	—	—	1,000,000	0.767%	2032.10.29		
	㈱山梨中央銀行	1,000,000	—	—	1,000,000	0.876% (注4)	2032.10.11		
	㈱山梨中央銀行	1,000,000	—	—	1,000,000	1.038%	2031.5.14		
	大同生命保険㈱	1,000,000	—	—	1,000,000	0.302%	2029.3.7		
	大同生命保険㈱	1,000,000	—	—	1,000,000	0.400%	2030.10.2		
	大同生命保険㈱	1,000,000	—	—	1,000,000	0.716%	2034.6.30		
	大同生命保険㈱	1,000,000	—	—	1,000,000	1.033%	2033.9.9		
	太陽生命保険㈱	1,000,000	—	—	1,000,000	0.650%	2035.5.31		
	太陽生命保険㈱	1,500,000	—	—	1,500,000	0.350%	2029.7.9		
	太陽生命保険㈱	1,500,000	—	—	1,500,000	0.500%	2032.7.9		
	㈱七十七銀行	1,000,000	—	—	1,000,000	0.400%	2029.5.23		
	㈱七十七銀行	1,000,000	—	—	1,000,000	0.400%	2030.3.25		
	㈱七十七銀行	2,000,000	—	—	2,000,000	0.616%	2031.6.30		
	㈱千葉銀行	1,000,000	—	—	1,000,000	0.270%	2026.5.22		
	㈱千葉銀行	—	3,000,000	—	3,000,000	0.746% (注4)	2032.7.1		
	㈱中国銀行	1,000,000	—	—	1,000,000	0.270%	2027.5.19		
	㈱中国銀行	2,000,000	—	—	2,000,000	0.320%	2028.5.26		
	朝日信用金庫	3,000,000	—	—	3,000,000	0.851%	2033.3.30		
	㈱北陸銀行	—	2,000,000	—	2,000,000	0.883% (注4)	2033.7.1		
	㈱北陸銀行	—	1,000,000	—	1,000,000	0.867% (注4)	2030.11.27		
	㈱もみじ銀行	1,000,000	—	—	1,000,000	0.724%	2031.9.30		
	㈱もみじ銀行	1,000,000	—	—	1,000,000	0.851%	2033.3.30		
	㈱滋賀銀行	1,000,000	—	—	1,000,000	0.616%	2030.10.31		
	㈱滋賀銀行	1,000,000	—	—	1,000,000	0.767%	2032.10.29		
	㈱福井銀行	1,000,000	—	—	1,000,000	0.895% (注4)	2035.3.28		
㈱福井銀行	—	1,000,000	—	1,000,000	0.927% (注4)	2035.11.27			
㈱西日本シティ銀行	—	1,000,000	—	1,000,000	1.221%	2032.7.1			
㈱西日本シティ銀行	—	1,000,000	—	1,000,000	0.927% (注4)	2035.11.27			
㈱りそな銀行	1,000,000	—	—	1,000,000	0.683% (注4)	2027.6.1			
三井住友海上火災保険㈱	1,000,000	—	—	1,000,000	0.320%	2028.1.7			
㈱きらぼし銀行	1,000,000	—	—	1,000,000	0.792%	2032.9.30			
㈱関西みらい銀行	1,000,000	—	—	1,000,000	0.767%	2032.10.31			

区分	借入先	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	利率 (注1)	返済期限	使途	摘要
長期借入金 (注5)	㈱鹿児島銀行	—	1,000,000	—	1,000,000	0.867% (注4)	2030.11.27	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
	㈱岩手銀行	—	1,000,000	—	1,000,000	0.907% (注4)	2035.6.29		
	㈱十六銀行	—	1,000,000	—	1,000,000	1.950%	2035.11.27		
	合計	554,000,000	74,000,000	20,000,000	608,000,000				

- (注) 1. 利率は、小数点第3位未満を切り捨てて表示しています。
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。
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。
4. 変動金利による借入れです。その他は、全て固定金利による借入れです。
5. 長期借入金（1年以内に返済予定のものを除く。）の貸借対照表日以後5年以内における1年毎の返済予定額の総額は以下のとおりです。

	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	60,000,000	66,000,000	66,000,000	69,000,000

その他

以下に添付する①個別物件の収益状況 [参考情報] については、有限責任あずさ監査法人による監査を受けていません。

① 個別物件の収益状況 [参考情報] (2025年7月1日～2025年12月31日)

	東京23区								
	新宿三井ビルディング (千円)	飯田橋グラン・ブルーム (千円)	六本木タワーキューブ (千円)	西新宿三井ビルディング (千円)	セレスティン芝三井ビルディング (千円)	NBF品川タワー (注2) (千円)	NBFプラチナタワー (千円)	NBFコモディオ汐留 (千円)	G-BASE田町 (千円)
第49期中の営業日数	184	184	184	184	184	184	184	184	184
不動産賃貸事業収入									
賃貸料(含む共益費)	4,668,546	2,913,861	1,442,145	1,244,104	1,348,960		1,333,468	798,295	504,973
その他収入	408,517	171,110	90,301	38,899	132,203		87,279	58,430	46,599
不動産賃貸事業収入小計A	5,077,063	3,084,972	1,532,446	1,283,003	1,481,163		1,420,747	856,726	551,572
不動産賃貸事業費用									
公租公課	736,804	194,913	175,356	159,301	171,476		95,369	75,593	53,967
諸経費	1,134,793	578,889	371,045	241,072	392,746		362,390	182,263	97,355
(うち水道光熱費)	578,773	—	119,916	—	135,276		113,671	51,124	32,938
(うち建物管理費)	446,878	566,546	214,877	209,862	233,515		140,449	77,864	32,851
(うちオフィスマネジメントフィー)	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150		67,732	41,711	26,730
(うち修繕費)	97,982	8,221	30,771	16,848	19,128		30,680	6,455	2,763
(うちその他経費)	8,008	971	2,329	11,211	1,677		9,856	5,107	2,071
減価償却費	174,305	603,111	212,358	245,821	167,795	217,130	171,505	119,268	134,708
不動産賃貸事業費用小計B	2,045,902	1,376,913	758,760	646,196	732,018		629,265	377,125	286,031
不動産賃貸事業損益A-B	3,031,160	1,708,058	773,686	636,807	749,145	491,766	791,482	479,601	265,541
賃貸NOI (ネットオペレーティングインカム) (注1)	3,205,465	2,311,169	986,045	882,629	916,940	708,896	962,987	598,869	400,250

	東京23区									
	虎ノ門琴平タワー (千円)	NBF渋谷ガーデンフロント (注2) (千円)	NBF銀座通りビル (注2) (千円)	新宿三井ビルディング二号館 (千円)	興和西新橋ビルB棟 (千円)	リバーシティM-SQUARE (千円)	新橋M-SQUARE (千円)	NBF虎ノ門ビル (千円)	グラントウキョウサウスタワー (千円)	NBF ALLIANCE (千円)
第49期中の営業日数	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
不動産賃貸事業収入										
賃貸料(含む共益費)	852,706			573,062	393,548	522,871	306,190	98,252	146,644	308,739
その他収入	36,313			44,184	29,042	41,547	12,732	—	5,271	14,393
不動産賃貸事業収入小計A	889,020			617,246	422,591	564,419	318,922	98,252	151,915	323,132
不動産賃貸事業費用										
公租公課	36,155			82,546	70,554	64,382	45,351	88,550	18,208	43,174
諸経費	375,920			169,396	93,219	171,270	60,605	1,706	30,110	54,394
(うち水道光熱費)	60,695			40,285	24,291	50,368	14,007	—	4,702	11,165
(うち建物管理費)	100,280			87,825	44,435	85,451	28,621	—	15,534	17,096
(うちオフィスマネジメントフィー)	3,150			28,115	19,023	25,261	15,576	1,231	7,128	15,723
(うち修繕費)	21,015			8,949	3,558	8,368	705	—	316	8,399
(うちその他経費)	190,779			4,220	1,910	1,821	1,694	474	2,428	2,009
減価償却費	89,665	161,170	5,431	141,548	102,704	128,530	49,779	—	11,916	30,991
不動産賃貸事業費用小計B	501,741			393,491	266,478	364,183	155,736	90,256	60,235	128,560
不動産賃貸事業損益A-B	387,278	539,924	254,158	223,754	156,113	200,235	163,186	7,995	91,680	194,572
賃貸NOI (ネットオペレーティングインカム) (注1)	476,943	701,095	259,590	365,303	258,817	328,766	212,965	7,995	103,596	225,563

	東京23区									
	四谷メ ディカルビ ル (千円)	NBF 澁 谷イース ト (千円)	NBF 高 輪ビル (千円)	NBF 赤 坂山王ス クエア (千円)	NBF 神 田須田町 ビル (千円)	NBF 小川 町ビルデ ィング (千円)	住友電設 ビル (注2) (注4) (千円)	NBF 東 銀座スク エア (千円)	日本橋兜 町M-S QUAR E (注2) (千円)	NBF 八 丁堀テラ ス (注2) (千円)
第49期中の営業 日数	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
不動産賃貸事業 収入										
賃貸料 (含む 共益費)	219,932	227,160	275,404	181,591	194,201	198,068		170,442		
その他収入	16,340	15,827	29,263	21,610	17,148	1,261		23,919		
不動産賃貸事業 収入小計A	236,272	242,988	304,668	203,202	211,349	199,329		194,361		
不動産賃貸事業 費用										
公租公課	27,716	21,130	30,403	41,902	15,846	27,238		19,753		
諸経費	88,786	44,641	96,657	47,673	39,772	45,625		58,523		
(うち水道 光熱費)	17,031	13,342	29,103	13,403	13,628	—		16,797		
(うち建物 管理費)	45,037	17,940	24,246	17,644	13,305	34,958		22,057		
(うちオフ ィスマネ ィメントフ ィー)	3,150	11,743	14,412	8,752	10,525	3,210		8,968		
(うち修繕 費)	19,930	670	22,567	1,345	1,030	3,507		8,123		
(うちその 他経費)	3,637	945	6,327	6,528	1,282	3,949		2,577		
減価償却費	49,002	47,009	57,558	35,756	43,241	36,903	54,925	22,133	21,848	99,453
不動産賃貸事業 費用小計B	165,505	112,781	184,619	125,333	98,860	109,768		100,410		
不動産賃貸事業 損益A-B	70,767	130,206	120,048	77,869	112,488	89,561	△40,626	93,950	50,568	12,352
賃貸NOI (ネットオペ レーティングイン カム) (注1)	119,769	177,216	177,606	113,626	155,730	126,465	14,299	116,084	72,416	111,806

	東京23区									
	龍角散ビル (千円)	神宮前M-SQUARE (千円)	豊洲ベイサイドクロスタワー (注2) (千円)	NBF大崎ビル (注2) (千円)	ゲートシティ大崎 (千円)	NBF豊洲キャナルフロント (千円)	上野イーストタワー (注2) (千円)	NBF豊洲ガーデンフロント (千円)	大崎ブライトコア・ブライイトプラザ (千円)	中目黒GTタワー (千円)
第49期中の営業日数	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
不動産賃貸事業収入										
賃貸料(含む共益費)	168,581	378,992			1,846,459	920,130		740,577	617,453	906,513
その他収入	16,780	21,376			238,316	142,555		93,895	52,654	33,973
不動産賃貸事業収入小計A	185,361	400,368			2,084,775	1,062,685		834,473	670,107	940,487
不動産賃貸事業費用										
公租公課	23,675	12,917			207,258	80,204		60,153	70,595	114,095
諸経費	56,370	259,067			496,472	300,202		234,056	135,810	290,371
(うち水道光熱費)	17,324	21,441			113,367	120,168		95,342	—	—
(うち建物管理費)	21,014	31,999			372,067	102,409		81,117	126,537	263,667
(うちオフィスマネジメントフィー)	8,377	14,402			3,150	51,407		47,379	3,251	3,150
(うち修繕費)	8,688	2,745			6,295	22,569		7,928	5,151	22,703
(うちその他経費)	965	188,478			1,591	3,647		2,288	869	850
減価償却費	52,792	47,139	508,028	408,294	280,337	148,689	212,282	97,507	145,275	151,832
不動産賃貸事業費用小計B	132,839	319,124			984,068	529,096		391,717	351,681	556,299
不動産賃貸事業損益A-B	52,522	81,243	1,037,147	959,452	1,100,707	533,589	373,193	442,756	318,426	384,187
賃貸NOI (ネットオペレーティングインカム) (注1)	105,315	128,383	1,545,175	1,367,746	1,381,044	682,279	585,475	540,264	463,701	536,020

	東京23区				
	大崎ブ ライ トタ ワ ー (注2) (千円)	NBF池 袋イ ース ト (千円)	東五反 田ス クエ ア (千円)	NBF池 袋タ ワー (千円)	NBF池 袋シ ティ ビル (千円)
第49期中の営業 日数	184	184	184	184	184
不動産賃貸事業 収入					
賃貸料 (含む 共益費)		411,577	249,601	189,400	167,743
その他収入		35,571	14,438	21,738	14,766
不動産賃貸事業 収入小計A		447,149	264,039	211,138	182,509
不動産賃貸事業 費用					
公租公課		29,092	28,945	17,272	19,642
諸経費		125,016	64,636	71,392	44,526
(うち水道 光熱費)		27,191	—	16,596	10,998
(うち建物 管理費)		42,053	61,029	26,728	21,468
(うちオフ イスマ ネジ メント フィ ー)		21,773	3,150	10,090	9,108
(うち修繕 費)		15,038	—	13,940	1,393
(うちそ の他 経費)		18,959	457	4,036	1,558
減価償却費	71,403	88,737	38,078	51,056	34,751
不動産賃貸事業 費用小計B		242,846	131,660	139,720	98,920
不動産賃貸事業 損益A-B	167,797	204,302	132,379	71,417	83,589
賃貸NOI (ネットオペ レーテ ィング イン カム) (注1)	239,201	293,040	170,457	122,474	118,340

個別物件の収益状況〔参考情報〕（2025年7月1日～2025年12月31日）

	東京周辺都市部							
	調布サウスゲートビル (注2) (千円)	横浜三井ビルディング (千円)	フロンティア武蔵小杉N棟・S棟 (注3) (千円)	横浜STビル (千円)	パレール三井ビルディング (千円)	シーノ大宮ノースウィング (千円)	NBF浦和ビル (千円)	NBF松戸ビル (千円)
第49期中の営業日数	184	184	183	184	184	184	184	184
不動産賃貸事業収入								
賃貸料（含む共益費）		1,270,436	756,966	801,427	295,930	785,391	92,948	96,081
その他収入		101,232	99,899	56,495	13,709	88,938	17,629	14,042
不動産賃貸事業収入小計A		1,371,668	856,865	857,922	309,639	874,330	110,577	110,123
不動産賃貸事業費用								
公租公課		—	31	77,630	29,319	56,264	7,972	7,988
諸経費		384,726	182,107	323,639	161,537	190,315	27,846	38,617
（うち水道光熱費）		154,942	78,105	75,202	56,630	65,262	9,569	11,776
（うち建物管理費）		213,384	53,871	91,782	98,000	64,234	10,652	16,181
（うちオフィスマネジメントフィー）		3,150	46,635	43,423	3,150	44,930	5,430	5,072
（うち修繕費）		11,267	250	108,211	975	12,207	440	2,578
（うちその他経費）		1,982	3,244	5,019	2,780	3,679	1,753	3,008
減価償却費	74,193	216,333	175,635	215,553	43,271	96,366	23,317	28,540
不動産賃貸事業費用小計B		601,060	357,774	616,823	234,127	342,945	59,135	75,145
不動産賃貸事業損益A-B	156,278	770,607	499,091	241,099	75,511	531,384	51,442	34,978
賃貸NOI （ネットオペレーティングインカム） （注1）	230,471	986,941	674,727	456,652	118,783	627,751	74,759	63,518

個別物件の収益状況 [参考情報] (2025年7月1日～2025年12月31日)

	地方都市部									
	NBF CONN ECT SAPP ORO (注3) (千円)	札幌エル プラザ (千円)	NBF札 幌南二条 ビル (注4) (千円)	Dタワー 富山 (千円)	三井住友 銀行名古 屋ビル (千円)	名古屋三 井ビルデ ィング新 館 (千円)	名古屋三 井ビルデ ィング本 館 (千円)	NBF名 古屋広小 路ビル (千円)	中之島三 井ビルデ ィング (千円)	アクア堂 島NBF タワー (千円)
第49期中の営業 日数	34	184	184	184	184	184	184	184	184	184
不動産賃貸事業 収入										
賃貸料(含む 共益費)	15,356	299,878	108,871	147,449	537,735	424,995	469,130	226,530	1,321,713	603,002
その他収入	2,594	48,669	17,225	14,506	76,572	32,131	39,187	26,593	92,150	63,114
不動産賃貸事業 収入小計A	17,950	348,547	126,096	161,955	614,307	457,127	508,317	253,124	1,413,863	666,116
不動産賃貸事業 費用										
公租公課	20	22,527	14,204	30	84,417	50,390	75,318	37,034	150,271	84,114
諸経費	3,277	107,150	44,409	75,620	201,493	118,728	146,231	75,847	449,870	193,362
(うち水道 光熱費)	—	38,318	15,559	14,881	55,368	35,208	28,183	24,025	139,192	64,525
(うち建物 管理費)	2,065	41,551	17,335	44,402	67,826	75,394	90,821	25,850	276,996	78,567
(うちオフ ィスマネジ メントフィ ー)	916	16,782	7,801	6,917	27,532	3,150	3,150	11,561	3,150	30,995
(うち修繕 費)	—	7,546	2,110	1,440	42,009	947	20,332	10,833	16,707	14,036
(うちその 他経費)	295	2,950	1,602	7,979	8,757	4,028	3,743	3,576	13,823	5,237
減価償却費	28,267	36,938	30,549	106,269	133,437	52,168	36,930	46,455	224,225	194,571
不動産賃貸事業 費用小計B	31,565	166,615	89,163	181,920	419,349	221,287	258,479	159,336	824,366	472,047
不動産賃貸事業 損益A-B	△13,614	181,931	36,933	△19,964	194,958	235,840	249,837	93,787	589,496	194,069
賃貸NOI (ネットオペレ ーティングイン カム) (注1)	14,652	218,870	67,482	86,304	328,396	288,009	286,768	140,243	813,721	388,640

	地方都市部							
	中之島セントラルタワー (千円)	信濃橋三井ビルディング (千円)	堺筋本町センタービル (千円)	淀屋橋フレックスタワー (千円)	広島袋町ビルディング (千円)	NBF 松山日銀前ビル (千円)	博多祇園M-SQUARE (千円)	NBF 熊本ビル (千円)
第49期中の営業日数	184	184	184	184	184	184	184	184
不動産賃貸事業収入								
賃貸料 (含む共益費)	574,568	564,077	541,524	250,961	95,767	137,365	444,532	176,380
その他収入	58,833	63,785	65,651	31,345	8,181	22,707	44,083	25,063
不動産賃貸事業収入小計A	633,401	627,863	607,176	282,306	103,948	160,072	488,616	201,444
不動産賃貸事業費用								
公租公課	69,546	77,486	74,225	23,531	8,988	8,386	30,800	12,558
諸経費	181,516	244,486	160,401	60,661	25,436	44,845	125,531	51,323
(うち水道光熱費)	52,393	64,431	54,660	22,317	8,336	14,015	53,048	20,614
(うち建物管理費)	76,571	86,284	70,418	14,052	8,162	20,762	43,639	18,743
(うちオフィスマネジメントフィー)	29,294	3,150	28,024	13,592	4,977	7,467	24,217	9,614
(うち修繕費)	16,888	77,828	4,529	2,553	3,565	990	2,640	1,743
(うちその他経費)	6,368	12,792	2,769	8,146	393	1,610	1,985	607
減価償却費	83,566	106,105	146,881	17,349	26,469	31,408	65,600	40,555
不動産賃貸事業費用小計B	334,629	428,078	381,509	101,542	60,893	84,639	221,931	104,436
不動産賃貸事業損益A-B	298,771	199,784	225,666	180,763	43,054	75,432	266,684	97,007
賃貸NOI (ネットオペレーティングインカム) (注1)	382,338	305,889	372,548	198,113	69,524	106,840	332,284	137,563

- (注) 1. ネットオペレーティングインカム (NOI) は個別物件ごとの不動産賃貸事業損益 (A-B) + 減価償却費により算出しています。
2. 不動産賃貸事業損益、賃貸NOI (ネットオペレーティングインカム) 及び減価償却費の金額の記載のみであるのは、当物件について、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開示していません。
3. フロントピア武蔵小杉N棟・S棟は2025年7月2日、NBF CONNECT SAPPOROは2025年11月28日に取得しています。
4. 住友電設ビルは2026年6月30日、NBF札幌南二条ビルは2026年7月1日に譲渡予定です。

2 【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

(2025年12月31日現在)

I	資産総額	1,448,831,251,346円
II	負債総額	719,649,280,571円
III	純資産総額 (I - II)	729,181,970,775円
IV	発行済数量	8,650,000口
V	1 単位当たり純資産額 (III / IV)	84,298円

(注) 1 単位当たりの純資産額は小数点以下を切り捨てにより表示しています。

第6【販売及び買戻しの実績】

2025年12月期の直近6計算期間の本投資法人による投資口の買戻し及び払戻しの実績はありません。なお、2025年12月期の直近6計算期間の本投資法人の投資口の発行実績は次のとおりです。

計算期間	発行日	発行口数 (口)	発行済投資口の総口数 (口)
第44期 自 2023年1月1日 至 2023年6月30日	該当なし		1,700,991 (72,400)
第45期 自 2023年7月1日 至 2023年12月31日	該当なし		1,700,991 (72,400)
第46期 自 2024年1月1日 至 2024年6月30日	該当なし		1,700,991 (72,400)
第47期 自 2024年7月1日 至 2024年12月31日	2024年10月1日	6,803,964 (289,600)	8,504,955 (362,000)
第48期 自 2025年1月1日 至 2025年6月30日	該当なし		8,504,955 (362,000)
第49期 自 2025年7月1日 至 2025年12月31日	2025年7月1日	138,045 (58,018)	8,643,000 (420,018)
	2025年7月7日	7,000 (0)	8,650,000 (420,018)

- (注) 1. 括弧内の数値は本邦外における発行済投資口の総口数です。
 2. 2024年10月1日を効力発生日として投資口1口につき5口の割合による投資口の分割をしました。
 3. 2025年7月1日に1口当たり発行価格128,380円(発行価額124,450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。
 4. 2025年7月7日に1口当たり発行価額124,450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。

第7【参考情報】

当計算期間の開始日から本書提出日までの間に、本投資法人は以下の書類を提出しました。

(1) 有価証券報告書

計算期間 第48期（自2025年1月1日至2025年6月30日）
2025年9月29日関東財務局長に提出。

(2) 有価証券届出書

2026年1月7日関東財務局長に提出。

(3) 有価証券届出書の訂正届出書

2026年1月8日及び2026年1月14日関東財務局長に提出。

独立監査人の監査報告書

2026年3月30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
大森 敏晃

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている日本ビルファンド投資法人の2025年7月1日から2025年12月31日までの第49期計算期間の財務諸表、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、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、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、日本ビルファンド投資法人の2025年12月31日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況を、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、「財務諸表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（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）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

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、投資法人は新投資口の発行、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、有価証券報告書に含まれる情報のうち、財務諸表及びその監査報告書以外の情報である。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。

当監査法人の財務諸表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。

財務諸表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財務諸表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。

財務諸表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財務諸表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財務諸表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。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき財務諸表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。

財務諸表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、全体としての財務諸表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財務諸表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、財務諸表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。
- ・財務諸表監査の目的は、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財務諸表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財務諸表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財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表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。
- ・財務諸表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財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表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。

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

1. 上記の監査報告書の原本は本投資法人（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
2. X B R Lデータは監査の対象には含まれていません。