



決算・運用状況のご報告 (資産運用報告)

2022年12月期 (第43期)

2022年7月1日～2022年12月31日

東京都中央区日本橋室町二丁目3番1号

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



日本ビルファンド投資法人

執行役員
西山 晃一

投資主の皆様には、平素より格別のご支援を賜り厚く御礼申し上げます。

2023年2月15日開催の役員会において、投資信託及び投資法人に関する法律第131条第2項所定の計算書類等が承認されましたので、2022年12月期(第43期)決算につきましてご報告申し上げます。当期の運用実績は、営業収益47,366百万円(前期比9.3%減)、営業利益21,596百万円(同19.4%減)、当期純利益20,288百万円(同20.2%減)となりました。

また、分配金につきましては、投資口1口当たり11,500円となり、前期比で1,976円の減配となりました。これは前期に計上した大きな物件譲渡益の剥落によるものでございます。1口当たりネットアセットバリューは増加しており、引き続き、長期的な安定成長を目指していきたいと考えております。

オフィスを取り巻く環境が変化する中、NBFは、「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す」という基本方針に基づき、停滞状態が継続している稼働率水準の回復を目指しています。その中で、マーケット動向を的確に考慮したうえでの柔軟なリーシング活動及び良好なテナントリレーションの維持とビルに対する満足度の向上によって、稼働率ならびに賃貸事業収入の安定化に取り組んでいます。また、優良物件の取得競争が激しい環境下においても、スポンサーである三井不動産グループのパイプラインを活かし、物件取得(当期取得価格147億円)を行うとともに、保有物件の譲渡(当期譲渡価格合計170.2億円)を行い、ポートフォリオの充実を図りました。引き続き、積極的な物件取得と機動的な譲渡による資産規模の更なる拡大及びポートフォリオの質の向上を図ります。

NBFは、国内最大のJ-REITとして、今後も三井不動産グループのノウハウを最大限に活用し、中長期的な観点から運用資産の着実な成長と安定的な収益の確保を目指し、適正な運用を行ってまいります。投資主の皆様におかれましては、今後も変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようよろしくお願い申し上げます。

Contents

| | | | |
|---------------------|-----|----------------------------|-----|
| 投資主の皆様へ | 表紙裏 | Ⅳ. 投資主資本等変動計算書 | 55 |
| 2022年12月期 運用実績..... | 2 | Ⅴ. 注記表 | 56 |
| 今後の運用方針 | 6 | Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書..... | 70 |
| ESGへの取り組み | 8 | Ⅶ. 監査報告書 | 71 |
| ポートフォリオマップ | 12 | Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)..... | 74 |
| NBFのポートフォリオ | 14 | 投資法人・資産運用会社の概要 | 76 |
| Ⅰ. 資産運用報告 | 18 | 投資主インフォメーション | 77 |
| Ⅱ. 貸借対照表 | 52 | Webサイトリニューアルのお知らせ | 裏表紙 |
| Ⅲ. 損益計算書 | 54 | | |

▶ 分配金について

▶ 2022年12月期(第43期)

確定分配金

投資口1口当たり

11,500円

(分配金支払開始日 2023年3月16日)

2023年6月期(第44期)

投資口1口当たり

予想分配金 **11,500円**
 (分配金支払予定時期 2023年9月中旬)

2023年12月期(第45期)

投資口1口当たり

予想分配金 **11,500円**
 (分配金支払予定時期 2024年3月中旬)

予想分配金は、2023年2月15日付「2022年12月期決算短信」により公表した内容に基づき記載しています(決算短信はNBFのWebサイトなどでもご覧いただけます)。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

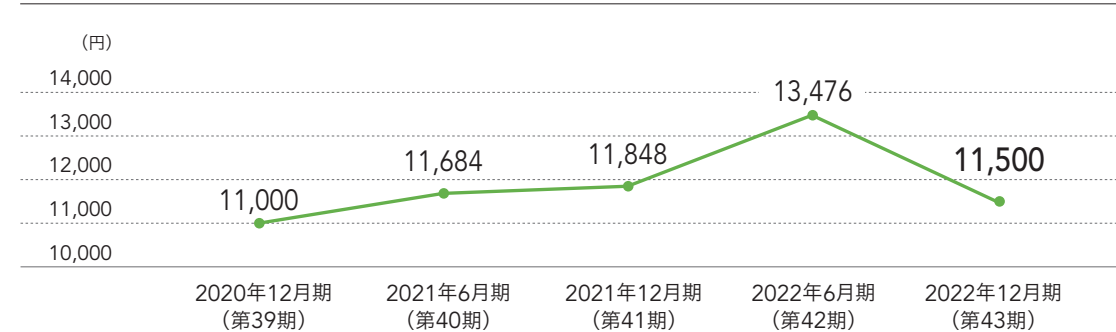
▶ 運用の状況

| 決算年月 | 2020年12月期 (第39期) | 2021年6月期 (第40期) | 2021年12月期 (第41期) | 2022年6月期 (第42期) | 2022年12月期 (第43期) |
|------------------|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
| 営業収益 (百万円) | 41,747 | 46,213 | 50,334 | 52,215 | 47,366 |
| 当期純利益 (百万円) | 17,273 | 21,427 | 21,727 | 25,439 | 20,288 |
| 総資産額 (百万円) | 1,197,435 | 1,305,388 | 1,306,855 | 1,367,719 | 1,368,739 |
| 1口当たりNAV* (円) | 564,249 | 573,646 | 585,254 | 599,556 | 603,199 |

* NAV(ネット・アセット・バリュー)は、「(期末出資総額+期末圧縮積立金+翌期圧縮積立金(積立額-取崩額)+期末鑑定評価含み益)」により算出した、投資法人の純資産額です。

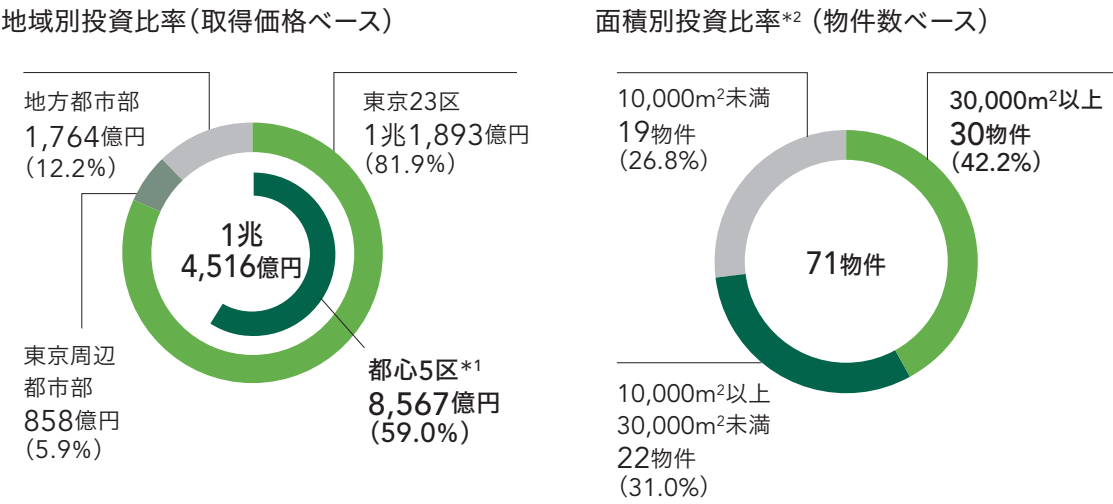
1口当たりNAVは、NAVを期末発行済投資口数で除した、投資口1口当たりの純資産額です。以下同様です。

▶ 1口当たり分配金の推移



1 ポートフォリオの状況 (2022年12月31日時点)

NBFはオフィスビルに特化したJ-REITです。ポートフォリオの取得価格累計は1兆4,516億円、東京都心5区への投資比率が約59.0%となっており、大規模物件を中心に71物件を保有しています。

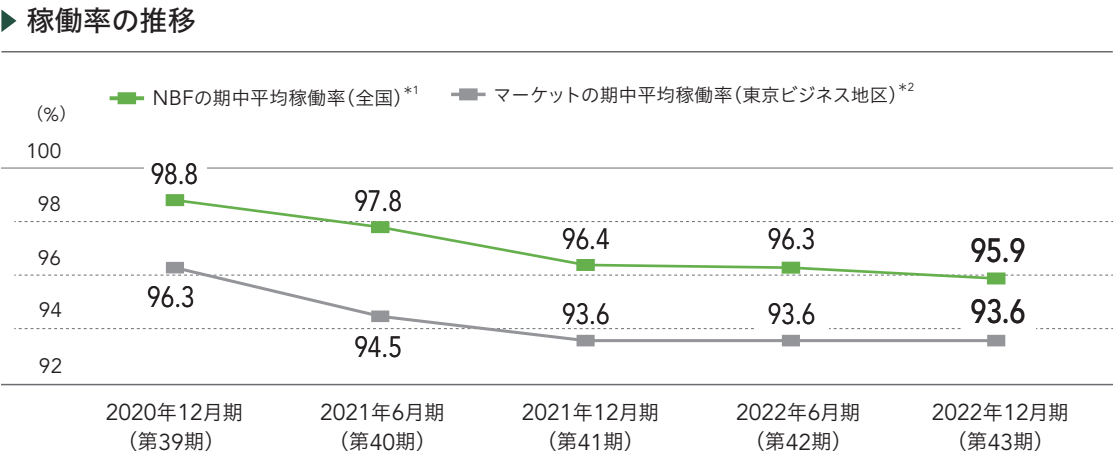


*1 都心5区とは、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。
*2 NBFが共有及び区分所有している物件についても、物件全体の延床面積で比率を算定しています。

平均築年数

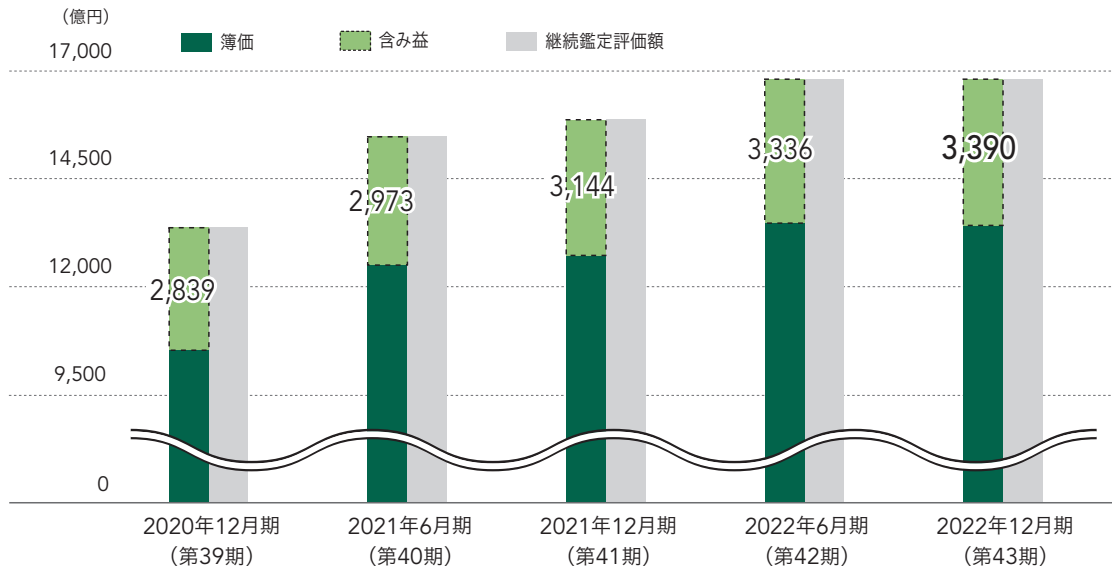
23.2 年

各物件の期末における築年数を取得価格で加重平均した年数

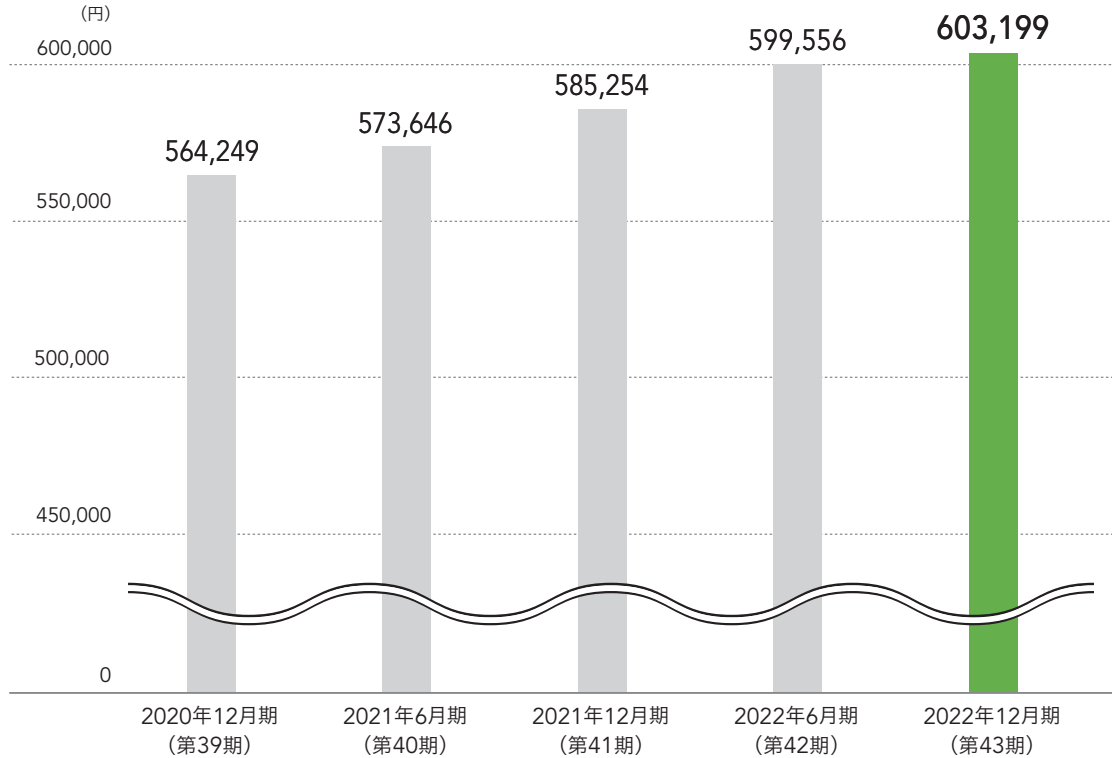


*1 各月末稼働率を面積ベースで加重平均した稼働率
*2 各月末稼働率を平均した稼働率(三鬼商事株式会社のデータより資産運用会社作成)

▶ ポートフォリオの継続鑑定評価額・簿価・含み益の推移



▶ 1口当たりNAVの推移



2 物件の取得・譲渡

良質な物件取得・入替によるポートフォリオの更なる強化

取得物件



豊洲ベイサイドクロスタワー

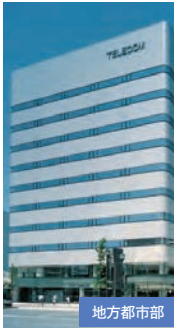
| | |
|------|------------|
| 所在地 | 東京都江東区 |
| 取得価格 | 14,700百万円 |
| 取得持分 | 8.56% |
| 取得日 | 2022年11月1日 |
| 建築時期 | 2020年3月31日 |

譲渡物件



東陽町
センタービル

所在地
東京都江東区
譲渡価格
9,600百万円
譲渡日
2022年7月1日



NBF
新潟テレコムビル

所在地
新潟県新潟市
譲渡価格
3,900百万円
譲渡日
2022年7月1日



NBF
広島立町ビル

所在地
広島県広島市
譲渡価格
3,520百万円
譲渡日
2022年7月1日

1口当たりNAVの増大

2022年6月期末
第42期末
599,556円

(+3,643円)

2022年12月期末
第43期末
603,199円

3 財務状況 (2022年12月31日時点)

▶ 有利子負債残高

| (百万円) | | | |
|-------------|------------------|-------------------|--------|
| 項目 | 2022年6月期末(第42期末) | 2022年12月期末(第43期末) | 前期比 |
| 短期借入金 | 14,000 | 8,000 | △6,000 |
| 長期借入金(変動金利) | 36,000 | 41,000 | 5,000 |
| 長期借入金(固定金利) | 467,500 | 471,500 | 4,000 |
| 投資法人債 | 57,000 | 57,000 | — |
| 合計 | 574,500 | 577,500 | 3,000 |

* 当期末のグリーンファイナンスの残高は40,000百万円です。

▶ 保守的なLTV(総資産有利子負債比率)
水準を維持しています

LTV
(36~46%をターゲットとしています) **42.2%**

▶ 長期固定金利による借入を中心に
運用しています

長期固定金利比率
(90%以上をターゲットとしています) **91.5%**

長期有利子負債の
平均残存年数 **5.56年**

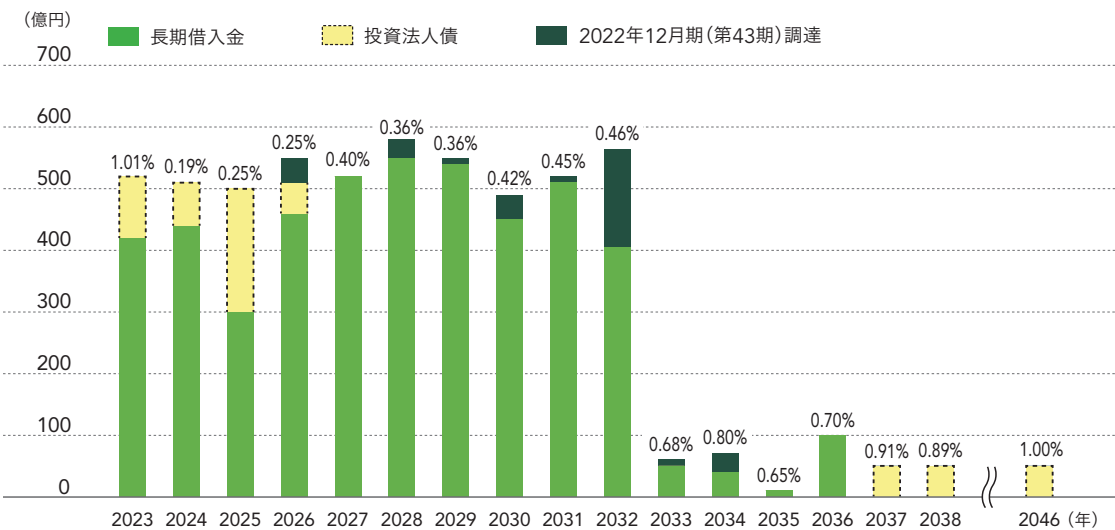
▶ 既存借入等のリファイナンスのタイミング
で調達金利の低減を進めています

平均調達金利 **0.44%**

▶ 格付はJ-REIT最高水準です

| 格付会社名 | 格付 |
|-------|-------------------------------|
| JCR | 長期発行体格付 : AA+ |
| R&I | 発行体格付 : AA |
| S&P | 長期発行体格付 : A+ 短期発行体格付 : A-1 |

▶ 有利子負債の返済期限の分散状況



* 「%」は各年限の返済期限を迎える有利子負債の平均金利

今後の運用方針

1 内部成長／オフィス賃貸市場

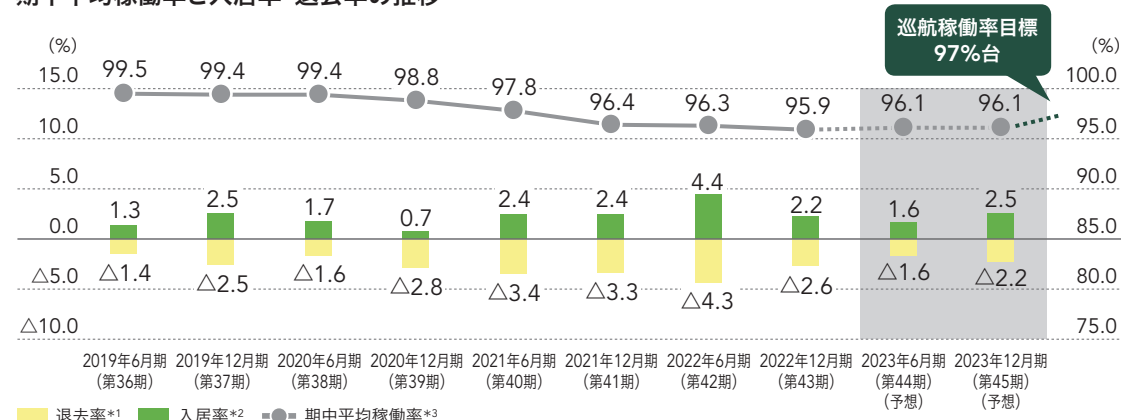
マーケット認識

- 空室率の上昇に一服感は見られるものの、今後の東京都心部を中心とした大量供給に注視
- ポストコロナを見据えてハイスペックオフィスに対するテナントニーズは増加
- エネルギー価格や資源の高騰によるコスト増

NBFの方針

- 稼働率優先のリーシング戦略
- 大型テナントの退去は一巡
→ 巡航稼働率 97% 台での運用
- 三井不動産の営業力を活かしたテナント誘致

期中平均稼働率と入居率・退去率の推移



- *1 各月末総賃貸可能面積を平均した値に対する退去面積の比率(サービスアパートメント・住宅部分を除く)
- *2 各月末総賃貸可能面積を平均した値に対する入居面積の比率(サービスアパートメント・住宅部分を除く)
- *3 各月末稼働率を面積ベースで加重平均した稼働率

2 外部成長／オフィス売買市場

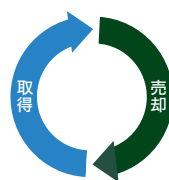
マーケット認識

- 多様なプレイヤーの参加により取得需要は依然として旺盛
- 金利上昇によるキャップレートの上昇は見られない

NBFの方針

- 今後の金利動向を注視しつつ、競争力の高い物件を継続的に取得
- 物件の入替によるポートフォリオのクオリティ改善を継続

三井不動産グループとの共生モデルにより、資産規模の拡大と資産の入替を実現しています。



3 財務戦略／金融市場

マーケット認識

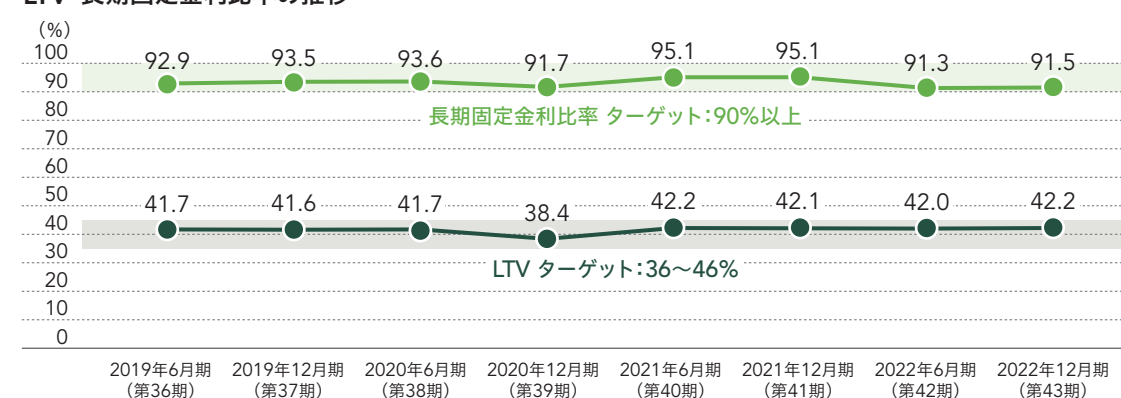
- 金利上昇によるデットファイナンスコスト上昇
- 日銀によるイールドカーブ・コントロールの運用見直し以降、投資口価格は軟調

NBFの方針

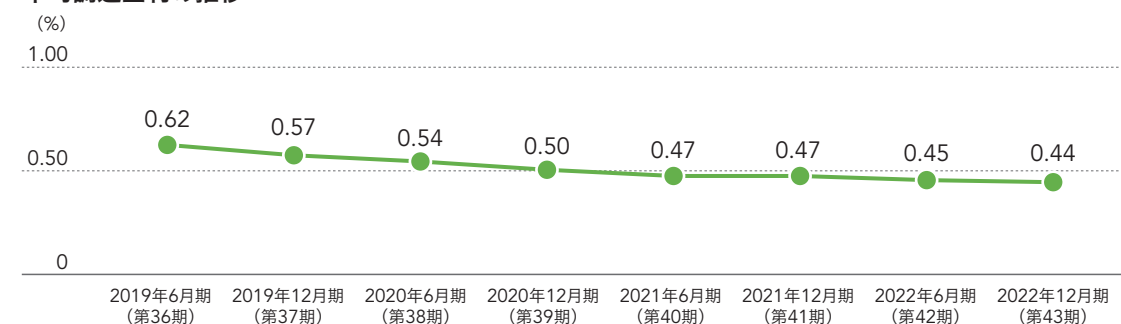
- 物件取得時における適切なエクイティファイナンスの実施、LTV水準のコントロール
- レンダーとの良好なリレーションの継続及び返済期限の分散に留意したデットファイナンスの実施

保守的な財務運営

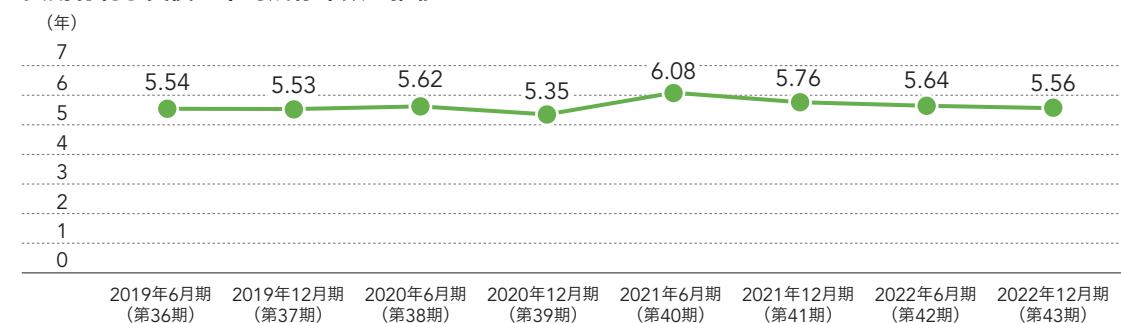
LTV・長期固定金利比率の推移



平均調達金利の推移



長期有利子負債の平均残存年数の推移




1 マテリアリティ及び主要KPI

| 主要KPI及び数値目標 | | | |
|------------------------|---------------------------------|------------------|-------------------|
| CO ₂ 排出量原単位 | 2030年までに 46% 削減(2013年基準) | グリーンビルディング認証の取得率 | 100% |
| 水使用量原単位 | 2030年までに 5% 削減(2019年基準) | グリーンファイナンスの調達金額 | 100億円 以上／年 |
| 廃棄物リサイクル率 | 65% | | |

| E (環境) | 気候関連課題(環境負荷の低減)への対応 | | 関連するSDGs |
|--------------|---------------------|---|---|
| | 概要 | 地球温暖化などによる環境への変化について、環境負荷を低減する取り組みを推進し、社会的責任を果たすとともに企業・運用資産の価値の向上に努めます |   |
| | 目標 | <ul style="list-style-type: none">CO₂排出量原単位の削減水使用量原単位の削減廃棄物リサイクル率の向上 |   |
| | グリーンビルディング認証の活用 | | 関連するSDGs |
| | 概要 | 環境負荷の低減とワークプレイスの環境向上の両立を目指し、グリーンビルディング認証による環境性能の客観性を高め、環境性能について、資産取得時の把握及び運用期間中の中長期的な向上に努めます |   |
| | 目標 | <ul style="list-style-type: none">グリーンビルディング認証の取得率向上 | |
| | グリーンファイナンスの調達 | | 関連するSDGs |
| | 概要 | グリーンファイナンスフレームワークにおける適格クライテリアに適合した環境性能の高い物件の取得資金を、グリーンファイナンス(グリーンボンド、グリーンローン等)を通じ調達します |   |
| | 目標 | <ul style="list-style-type: none">適格クライテリア適合資産取得資金としてのグリーンファイナンス調達 | |
| | テナント満足度の向上 | | 関連するSDGs |
| | 概要・目標 | 顧客満足度調査やオフィス環境モニタリングの実施などを通じ、テナント満足度の高いオフィスの運営を目指します |   |
| S (社会) | 従業員の健康と快適性の確保・人材育成 | | 関連するSDGs |
| | 概要・目標 | 働きやすい職場環境の整備やワーク・ライフ・バランスの実現、組織の生産性を高める人材の確保と育成に取り組みます |   |
| | コミュニティへの貢献 | | 関連するSDGs |
| | 概要・目標 | 地域社会の発展や安全・安心の向上に取り組み、地域活性化を目的としたプログラムの実施や緑化を推進していきます |   |
| G (ガバナンス) | コーポレート・ガバナンスの進化 | | 関連するSDGs |
| | 概要・目標 | コンプライアンス委員会、リスク管理会議等のガバナンス・ストラクチャーを構築し、コーポレート・ガバナンスの継続的な改善・向上に努めます |  |
| | コンプライアンスの徹底 | | 関連するSDGs |
| | 概要・目標 | 法令や法令規範の遵守に留まらず、社会要請や期待に応えることによって、広く社会から信頼され続ける企業を目指します |  |

2 ESGに関する外部評価・コミットメント

| 当期の主な取り組み | |
|--|---|
| シナリオ分析の実施 |  |
| <ul style="list-style-type: none">現在から将来にわたる気候変動の影響や運用環境の変化を踏まえ、不動産投資事業に関するリスクと機会を特定し、それらの事業及び財務への影響を評価しました4℃及び1.5℃の2つのシナリオを想定し、移行リスク・物理リスクの観点で財務への影響を定性的に分析しています | |
| 気候関連財務情報開示タスクフォース | |

外部評価

7年連続でGRESBリアルエステイト評価を取得

2021年に実施されたGRESBリアルエステイト評価において「Green Star」の評価を、GRESBレーティングにおいて最上位の「5Star」の評価を取得しています。また、GRESB開示評価においても最上位の「A」の評価を取得しています。



リアルエステイト評価「5Star」



開示評価「A」

GRESBとは

欧州の年金基金グループを中心に創設された不動産会社・運用機関のサステナビリティ(持続可能性)配慮を測るベンチマークで、欧米や日本を含むアジアの主要機関投資家が投資先を選定する際などに活用しています。

コミットメント

国際イニシアティブへの賛同・参加(CDP・PRI)

- ・2022年にCDP気候変動質問書に参加しました。
- ・2022年8月にPRI(責任投資原則)の署名機関となりました。(日本ビルファンドマネジメント株式会社)



MSCIジャパン ESGセレクト・リーダーズ指数への採用(2021年より構成銘柄に選定)

グリーンビルディング認証への取り組み

| グリーンビルディング認証取得状況 | | | | |
|------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | 2021年6月末 | 2021年12月末 | 2022年6月末 | 2022年12月末 |
| 認証取得物件数 | 43 | 46 | 45 | 54 |
| 取得物件の延床面積* | 1,424,256m ² | 1,454,247m ² | 1,452,821m ² | 1,612,938m ² |
| 取得率(物件数ベース) | 57.3% | 63.0% | 61.6% | 76.1% |
| 取得率(延床面積ベース)* | 74.4% | 78.1% | 75.5% | 84.9% |

* 持分面積を乗じた面積、もしくは専有部分の面積をもとに算出

グリーンファイナンス調達金額

当期の長期借入金のうち、150億円をグリーンローンにて実施しています。

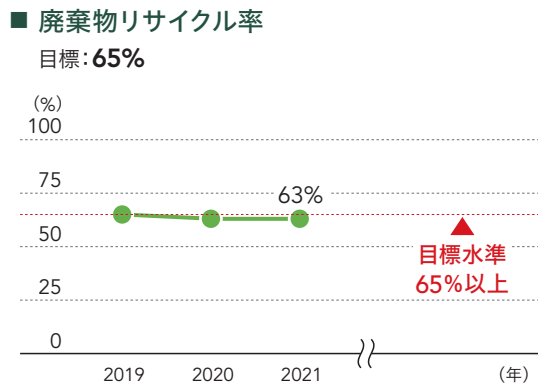
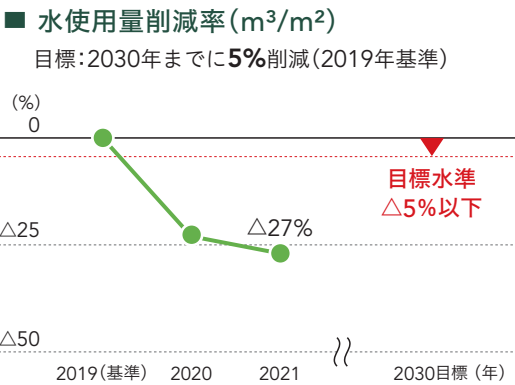
3 環境への取り組み

▶ 環境パフォーマンス改善への取り組み

- 資産運用会社の役職員全員でESGを推進し、確実にPDCAサイクルが実施される社内体制を構築しています
- グリーン電力の導入、太陽光パネルの設置など新たな施策に取り組むとともに、LED化の促進、環境性能の高い物件への入替、空調機器の入替、環境性能の高い設備の導入など従来の取り組みを行っています
- 東京電力エナジーパートナー株式会社より、2022年12月時点で保有17物件にて「FIT非化石証書付き電力」を導入しています
- 非化石電力を活用し、CO₂削減効果が見込まれています

▶ 主要KPIと進捗状況

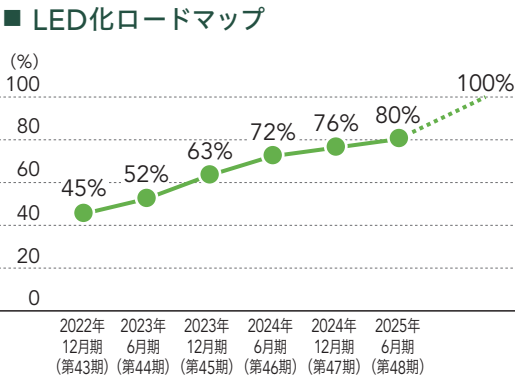
■ CO₂排出量原単位(kg-CO₂/m²)の削減(2013年基準)



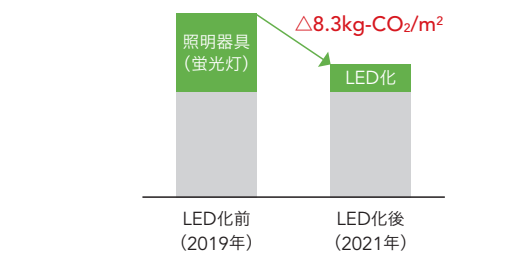
▶ LED化(専有部・共用部)の推進状況



* 器具の台数ベースにより集計



■ LED化に伴うCO₂排出量削減イメージ(住友電設ビル)



* 2020年12月末時点の排出係数を用いて算出
* 住友電設ビル全体の照明器具をLED化した際の数値を推計

4 社会への取り組み

▶ テナントに対する取り組み

■ 更新工事の実施

- 耐震工事(特定天井)
- LED工事



神宮前M-SQUARE



興和西新橋ビルB棟

▶ 従業員に対する取り組み
(日本ビルファンドマネジメント株式会社)

■ コロナ禍における従業員支援

- PCR検査の定期実施(契約社員、出向者を含む希望者全員)
- オープンスペースの亚克力ルパーテーションの設置
- 消毒剤及び空間除菌脱臭機(ジアイノ)の設置



定期的なPCR検査の実施

▶ 社会貢献活動に関する取り組み
(日本ビルファンドマネジメント株式会社)

■ 地域貢献活動の一環として、以下の活動を実施

- 資産運用会社の社員が日本橋川清掃活動に参加(2022年度に2回)
- 資産運用会社の社員が福德神社神幸祭に参加



福德神社「神幸祭」の様子

▶ 出産・育児支援の取り組み
(日本ビルファンドマネジメント株式会社)

■ 出産・育児に臨む社員の仕事との両立を支援するために以下の項目を実施

- 有給の通院休暇を活用
- 産前・産後休暇を有給化
- 法定の規定を上回る育児休業期間を設定(子が2歳を迎える年度末を越えた4月末まで)
- 育児短時間勤務期間を小学校3年生の年度末まで延長

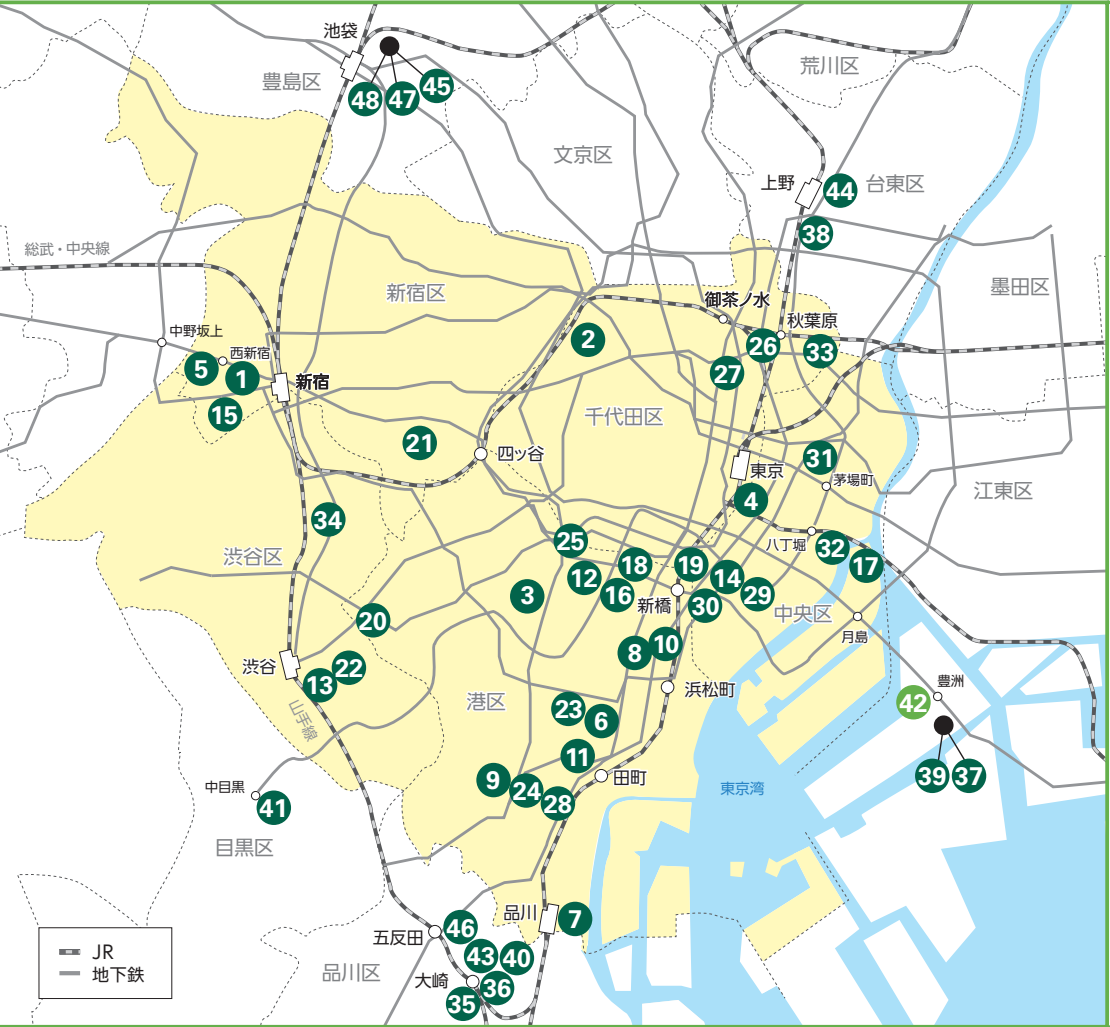
5 ガバナンスへの取り組み

資産運用会社(日本ビルファンドマネジメント株式会社)においては、コンプライアンス委員会、リスク管理会議、運用審査会議、経営会議等のガバナンス・ストラクチャーを構築し、業務におけるリスク管理・コンプライアンスを徹底、コーポレート・ガバナンスの継続的な改善・向上に努めています。

▶ 運用体制(投資運用の意思決定機構)



東京23区／うち都心5区*

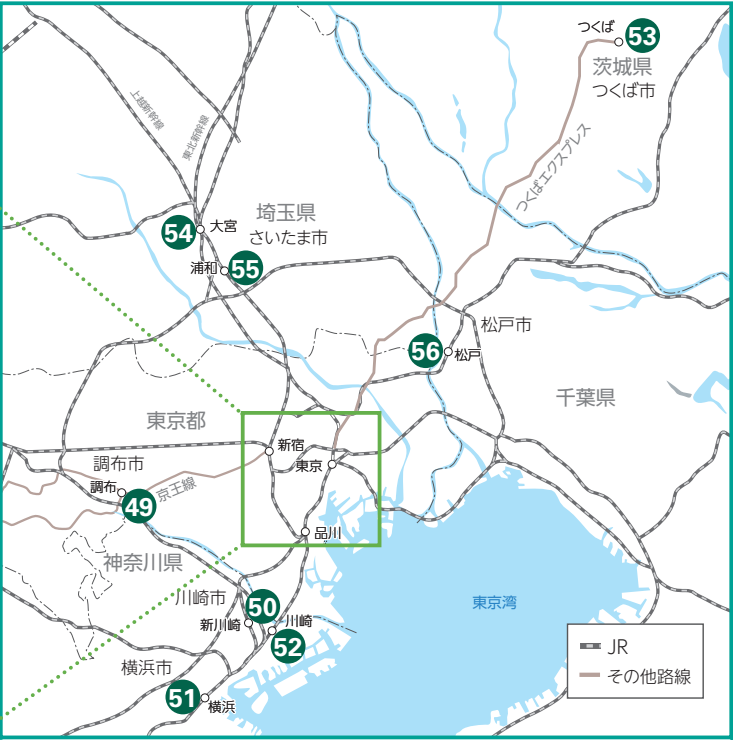


* 都心5区は黄色で表しています。

東京23区

- | | | | |
|---------------|------------------|-----------------|-----------------|
| ① 新宿三井ビルディング | ⑬ NBF渋谷ガーデンフロント | ⑳ NBF神田須田町ビル | ㉔ 大崎ブライトコア・ |
| ② 飯田橋グラン・ブルーム | ⑭ NBF銀座通りビル | ㉕ NBF小川町ビルディング | ブライトプラザ |
| ③ 六本木ティーキューブ | ⑮ 新宿三井ビルディング | ㉖ 住友電設ビル | ㉕ 中目黒GTタワー |
| ④ グラントウキョウ | ⑯ 新宿三井ビルディング | ㉗ NBF東銀座スクエア | ㉖ 豊洲ベイサイドクロスタワー |
| サウスタワー | ⑰ 興和西新橋ビルB棟 | ㉘ パナソニック東京汐留ビル | (2022年11月1日取得) |
| ⑤ 西新宿三井ビルディング | ⑱ リバーシティM-SQUARE | ㉙ 日本橋兜町M-SQUARE | ㉗ 大崎ブライトタワー |
| ⑥ セレスティン芝 | ⑲ NBF虎ノ門ビル | ㉚ NBF八丁堀テラス | ㉘ NBF上野ビル |
| 三井ビルディング | ⑳ NBF新橋M-SQUARE | ㉛ 龍角散ビル | ㉙ NBF池袋イースト |
| ⑦ NBF品川タワー | ㉑ NBF ALLIANCE | ㉜ 神宮前M-SQUARE | ㉚ 東五反田スクエア |
| ⑧ 芝NBFタワー | ㉒ NBF渋谷イースト | ㉝ NBF大崎ビル | ㉛ NBF池袋タワー |
| ⑨ NBFプラチナタワー | ㉓ NBF芝公園ビル | ㉞ ゲートシティ大崎 | ㉜ NBF池袋シティビル |
| ⑩ NBFコモディオ汐留 | ㉔ NBF高輪ビル | ㉟ NBF豊洲キャナルフロント | |
| ⑪ G-BASE田町 | ㉕ NBF赤坂山王スクエア | ㊱ NBF豊洲ガーデンフロント | |
| ⑫ 虎ノ門琴平タワー | | | |

東京周辺都市部

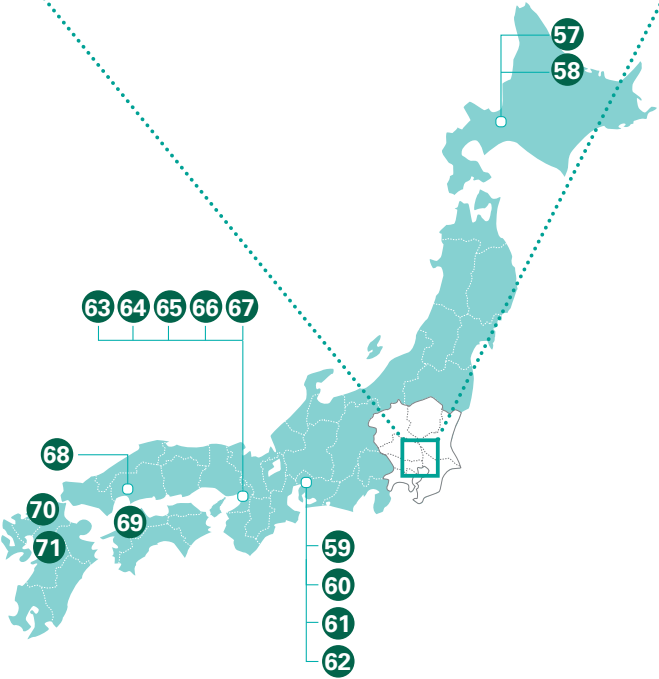


東京周辺都市部

- ④⑨ 調布サウスゲートビル
- ⑤⑩ 新川崎三井ビルディング
- ⑥⑪ 横浜STビル
- ⑦⑫ パレール三井ビルディング
- ⑧⑬ つくば三井ビルディング
- ⑨⑭ シーノ大宮ノースウィング
- ⑩⑮ NBF浦和ビル
- ⑪⑯ NBF松戸ビル

地方都市部

- ⑥⑦ 札幌エルプラザ
- ⑧⑨ NBF札幌南二条ビル
- ⑩⑪ 三井住友銀行名古屋ビル
- ⑫⑬ 名古屋三井ビルディング新館
- ⑭⑮ 名古屋三井ビルディング本館
- ⑯⑰ NBF名古屋広小路ビル
- ⑱⑲ 中之島三井ビルディング
- ⑳㉑ アクア堂島NBFタワー
- ㉒㉒ 中之島セントラルタワー
- ㉓㉓ 信濃橋三井ビルディング
- ㉔㉔ 堺筋本町センタービル
- ㉕㉕ 広島袋町ビルディング
- ㉖㉖ NBF松山日銀前ビル
- ㉗㉗ 博多祇園M-SQUARE
- ㉘㉘ NBF熊本ビル



NBFのポートフォリオ（主要物件）

■ 東京23区



1 新宿三井ビルディング（1974年竣工）

所在地 新宿区西新宿二丁目
アクセス 都庁前駅 徒歩1分ほか



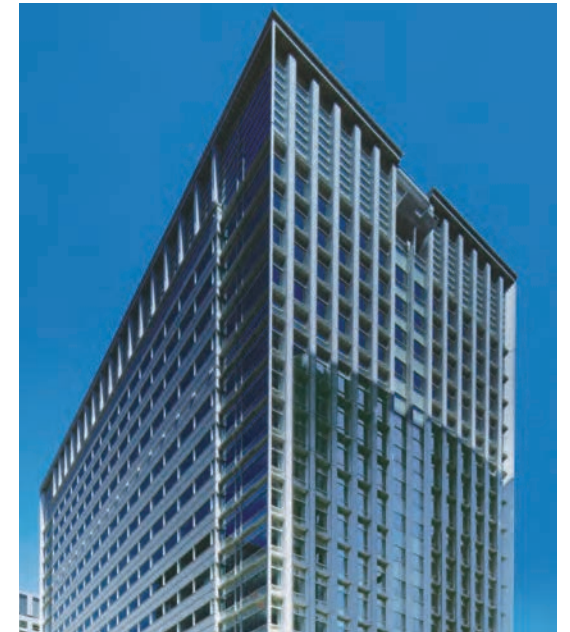
2 飯田橋グラン・ブルーム（2014年竣工）

所在地 千代田区富士見二丁目
アクセス 飯田橋駅 徒歩1分



5 西新宿三井ビルディング（1999年竣工）

所在地 新宿区西新宿六丁目
アクセス 西新宿駅 徒歩4分ほか



6 セレスティン芝三井ビルディング（2002年竣工）

所在地 港区芝三丁目
アクセス 芝公園駅 徒歩3分



3 六本木ティーキューブ（2003年竣工）

所在地 港区六本木三丁目
アクセス 六本木一丁目駅 直結ほか



4 グラントウキョウサウスタワー（2007年竣工）

所在地 千代田区丸の内一丁目
アクセス 東京駅 直結



7 NBF品川タワー（2003年竣工）

所在地 港区港南二丁目
アクセス 品川駅 徒歩5分



35 NBF大崎ビル（2011年竣工）

所在地 品川区大崎二丁目
アクセス 大崎駅 徒歩2分

NBFのポートフォリオ（主要物件）

■ 東京周辺都市部



49 調布サウスゲートビル（2007年竣工）

所在地 調布市小島町二丁目
アクセス 調布駅 徒歩1分



51 横浜STビル（1987年竣工）

所在地 横浜市西区北幸一丁目
アクセス 横浜駅 徒歩5分



52 パレール三井ビルディング（1990年竣工）

所在地 川崎市川崎区東田町
アクセス 川崎駅 徒歩8分ほか



54 シーノ大宮ノースウィング（2004年竣工）

所在地 さいたま市大宮区桜木町一丁目
アクセス 大宮駅 徒歩5分

■ 地方都市部



59 三井住友銀行名古屋ビル（2001年竣工）

所在地 名古屋市中区錦二丁目
アクセス 伏見駅 徒歩2分



63 中之島三井ビルディング（2002年竣工）

所在地 大阪市北区中之島三丁目
アクセス 渡辺橋駅 直結ほか



67 堺筋本町センタービル（1991年竣工）

所在地 大阪市中央区本町二丁目
アクセス 堺筋本町駅 徒歩1分ほか



70 博多祇園M-SQUARE（2009年竣工）

所在地 福岡市博多区冷泉町
アクセス 祇園駅 徒歩2分

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

1. 投資法人の運用状況等の推移

| 期 別 計 算 期 間 | 単位 | 第39期 自 2020年 7月 1日 至 2020年12月31日 | 第40期 自 2021年 1月 1日 至 2021年 6月30日 | 第41期 自 2021年 7月 1日 至 2021年12月31日 | 第42期 自 2022年 1月 1日 至 2022年 6月30日 | 第43期 自 2022年 7月 1日 至 2022年12月31日 |
|----------------------------------|---------------|--|--|--|--|--|
| 営業収益 | 百万円 | 41,747 | 46,213 | 50,334 | 52,215 | 47,366 |
| （うち不動産賃貸事業収益） | 百万円 | (40,359) | (44,688) | (44,333) | (45,227) | (45,172) |
| 営業費用 | 百万円 | 23,035 | 23,435 | 27,330 | 25,408 | 25,770 |
| （うち不動産賃貸事業費用） | 百万円 | (21,220) | (21,215) | (21,896) | (23,200) | (23,672) |
| 営業利益 | 百万円 | 18,712 | 22,778 | 23,004 | 26,806 | 21,596 |
| 経常利益 | 百万円 | 17,274 | 21,428 | 21,728 | 25,440 | 20,289 |
| 当期純利益 | (a) 百万円 | 17,273 | 21,427 | 21,727 | 25,439 | 20,288 |
| 総資産額 （対前期比） | (b) 百万円 % | 1,197,435 (+14.6) | 1,305,388 (+9.0) | 1,306,855 (+0.1) | 1,367,719 (+4.7) | 1,368,739 (+0.1) |
| 純資産額 （対前期比） | (c) 百万円 % | 666,620 (+23.0) | 669,870 (+0.5) | 672,290 (+0.4) | 709,154 (+5.5) | 706,521 (△0.4) |
| 出資総額 | 百万円 | 642,044 | 642,044 | 642,044 | 673,047 | 673,047 |
| 発行済投資口の総口数 | (d) 口 | 1,652,500 | 1,652,500 | 1,652,500 | 1,700,991 | 1,700,991 |
| 1口当たり純資産額 | (c)／(d) 円 | 403,401 | 405,368 | 406,832 | 416,906 | 415,358 |
| 分配総額 | (e) 百万円 | 18,177 | 19,307 | 19,578 | 22,922 | 19,561 |
| 1口当たり分配金 | (e)／(d) 円 | 11,000 | 11,684 | 11,848 | 13,476 | 11,500 |
| （うち1口当たり利益分配金） | 円 | (11,000) | (11,684) | (11,848) | (13,476) | (11,500) |
| （うち1口当たり利益超過分配金） | 円 | (―) | (―) | (―) | (―) | (―) |
| 総資産経常利益率 | (注1) % | 1.5 (3.1) | 1.7 (3.4) | 1.7 (3.3) | 1.9 (3.8) | 1.5 (3.0) |
| 自己資本利益率 | (注1) % | 2.9 (5.7) | 3.2 (6.4) | 3.2 (6.5) | 3.7 (7.4) | 2.9 (5.7) |
| 自己資本比率 （対前期比増減） | (c)／(b) % | 55.7 (+3.8) | 51.3 (△4.4) | 51.4 (+0.1) | 51.8 (+0.4) | 51.6 (△0.2) |
| 配当性向 | (注2)(e)／(a) % | 105.2 | 90.1 | 90.1 | 90.1 | 96.4 |
| 投資物件数 | (注3) 件 | 74 | 75 | 73 | 73 | 71 |
| 期末テナント数 | (注4) 件 | 1,551 | 1,606 | 1,567 | 1,601 | 1,547 |
| 総賃貸可能面積 | ㎡ | 1,106,692 | 1,216,543 | 1,197,970 | 1,237,167 | 1,219,233 |
| 期末稼働率 | (注4) % | 97.7 | 97.2 | 96.4 | 96.6 | 96.1 |
| 当期減価償却費 | 百万円 | 7,181 | 7,399 | 7,424 | 7,728 | 7,917 |
| 当期資本的支出額 | 百万円 | 5,971 | 6,777 | 5,664 | 8,820 | 3,650 |
| 賃貸NOI(Net Operating Income) (注1) | 百万円 | 26,319 | 30,872 | 29,862 | 29,756 | 29,418 |

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

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

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

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

(注4) 期末テナント数はビル毎の延べ賃貸先数を記載しており、期末稼働率は決算日時点における総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しています。以下同様です。

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

本投資法人は、オフィスビルを投資対象とするオフィス特化型Ｊ－ＲＥＩＴです。投資対象地域は、東京都心部及び東京周辺都市部を中心としつつ、地方都市部にも投資を行います。「投資信託及び投資法人に関する法律」（以下「投信法」といいます。）に基づき、2001年3月16日に設立され、同年9月に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード8951）しました。

2001年5月に22物件、取得価格累計1,921億円で運用を開始して以降、継続的な物件取得により資産の着実な成長を実現しており、当期末時点で本投資法人が保有する物件数は71物件、取得価格累計1兆4,516億円となっています。

(2) 投資環境と運用実績

当期における日本経済は、新型コロナウイルス感染症拡大による社会経済活動の規制が緩和されつつあり、個人消費を中心に景気は緩やかな持ち直しの動きが見られました。また、企業収益は資源高の影響を受けながらも、高水準を続けており、設備投資は緩やかな増加傾向が見られました。

しかしながら、欧米の急速な利上げに伴う円安や資源価格の上昇等によって、景気回復の鈍化が懸念される状態となりました。

東京都心部のオフィスビル賃貸市場については、空室率が6％台で停滞したまま改善傾向は認められず、2023年以降のオフィスの大量供給を控え、空室率と募集賃料の動向について、引き続き注視が必要な状況が続いています。

オフィスビル売買市場については、世界的な金利上昇局面の中でも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続いています。

本投資法人は、このような環境のもと、2022年11月に「豊洲ベイサイドクロスタワー」（不動産、取得価格：147億円）の取得を行いました。また、2022年7月に「東陽町センタービル」（信託受益権、譲渡価格：96億円）、「ＮＢＦ新潟テレコムビル」（信託受益権、譲渡価格：39億円）、「ＮＢＦ広島立町ビル」（信託受益権、譲渡価格：35.2億円）の譲渡を行い、ポートフォリオの充実を図りました。

また、保有物件については、停滞状況が続いている稼働率水準の回復を目指して、マーケット動向を的確に考慮したうえでの柔軟な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ビルに対する満足度の向上を基本方針として、賃料水準の維持・向上、解約防止に努めており、稼働率ならびに賃貸事業収入は安定的に推移しています。また、戦略的かつメリハリのある追加投資による物件競争力の向上を、適正なコストコントロールに基づいて実施しています。

このような運用の結果、当期末時点において、本投資法人が保有する物件数は71物件、取得価格累計は1兆4,516億円、総賃貸可能面積は1,219,233㎡（368,817坪）となりました。また、当期末時点のポートフォリオ全体の稼働率（サブリース勘案後）は96.1％（前期末比0.5ポイントの下落）、テナント総数（サブリース勘案後）は1,547となっています。

(3) 資金調達の概要

本投資法人は、総資産有利子負債比率（総資産に対する有利子負債残高の比率をいいます。以下「L T V」といいます。）の上限の用途を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。

期末L T Vは42.2%、期末長期固定金利比率（有利子負債残高に対する約定時の借入期間、発行時の償還期間が1年超の固定金利で調達した有利子負債残高の比率をいいます。以下同様です。）は91.5%となっています。

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

前期末時点及び当期末時点における有利子負債残高の状況は以下のとおりです。

(単位:百万円)

| | 前期末残高 | 当期末残高 | 増 減 |
|-------------|---------|---------|--------|
| 短期借入金 | 14,000 | 8,000 | △6,000 |
| 長期借入金（変動金利） | 36,000 | 41,000 | 5,000 |
| 長期借入金（固定金利） | 467,500 | 471,500 | 4,000 |
| 投資法人債 | 57,000 | 57,000 | — |
| 有利子負債合計 | 574,500 | 577,500 | 3,000 |

（注）当期末のグリーンファイナンスの残高は40,000百万円です。

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

コミットメントラインの概要

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

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

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

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

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

(4) 業績及び分配の概要

このような運用の結果、当期の運用実績として、営業収益は47,366百万円（前期比4,848百万円減、9.3%減）、不動産賃貸事業利益は21,500百万円（前期比527百万円減、2.4%減）、資産運用報酬・保管及び事務委託コスト等の費用控除後の営業利益は21,596百万円（前期比5,209百万円減、19.4%減）、経常利益は20,289百万円（前期比5,151百万円減、20.2%減）、当期純利益は20,288百万円（前期比5,151百万円減、20.2%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20,288百万円に圧縮積立金取崩額911百万円を加算したうえで、圧縮積立金繰入額1,639百万円を計上した結果、正味727百万円の圧縮積立金繰入額を控除した19,561百万円を分配することとしました。

この結果、投資口1口当たりの分配金は11,500円（前期比1,976円減、14.7%減）となりました。

3. 増資等の状況

最近5年間における増資等の概要は以下のとおりです。

| 年 月 日 | 摘 要 | 発行済投資口の総口数（口） | | 出資総額（百万円） | | 備 考 |
|-------------|---------|---------------|-----------|-----------|---------|------|
| | | 増 減 | 残 高 | 増 減 | 残 高 | |
| 2020年10月26日 | 公募増資 | 229,000 | 1,641,000 | 117,041 | 636,166 | (注1) |
| 2020年11月6日 | 第三者割当増資 | 11,500 | 1,652,500 | 5,877 | 642,044 | (注2) |
| 2022年1月19日 | 公募増資 | 47,500 | 1,700,000 | 30,369 | 672,413 | (注3) |
| 2022年1月28日 | 第三者割当増資 | 991 | 1,700,991 | 633 | 673,047 | (注4) |

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

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

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

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

【投資口の取引所価格の推移】

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

| 期 決算年月 | 第39期 2020年12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 |
|-----------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|------------------|
| 最 高 | 655,000円 | 731,000円 | 746,000円 | 723,000円 | 708,000円 |
| 最 低 | 528,000円 | 572,000円 | 670,000円 | 627,000円 | 580,000円 |

4. 分配金等の実績

当期（第43期）の分配金は、本投資法人の規約に定める分配の方針に従い、投資法人の課税の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、当期末処分利益20,288百万円に圧縮積立金取崩額911百万円を加算したうえで、圧縮積立金繰入額1,639百万円を計上した結果、正味727百万円の圧縮積立金繰入額を控除した19,561百万円を分配することとしました。

この結果、投資口1口当たりの分配金は11,500円（前期比1,976円減、14.7%減）となりました。

| 期 | 第39期 | 第40期 | 第41期 | 第42期 | 第43期 |
|--|----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| 計算期間 | 自 2020年 7 月 1 日 至 2020年12月31日 | 自 2021年 1 月 1 日 至 2021年 6 月30日 | 自 2021年 7 月 1 日 至 2021年12月31日 | 自 2022年 1 月 1 日 至 2022年 6 月30日 | 自 2022年 7 月 1 日 至 2022年12月31日 |
| 当期末処分利益総額 | 17,274,285千円 | 21,427,535千円 | 21,727,769千円 | 25,439,937千円 | 20,288,900千円 |
| 利益留保額 | 一千円 | 2,119,725千円 | 4,170,541千円 | 2,517,382千円 | 1,639,062千円 |
| 金銭の分配金総額 (1口当たり分配金) | 18,177,500千円 (11,000円) | 19,307,810千円 (11,684円) | 19,578,820千円 (11,848円) | 22,922,554千円 (13,476円) | 19,561,396千円 (11,500円) |
| うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金) | 18,177,500千円 (11,000円) | 19,307,810千円 (11,684円) | 19,578,820千円 (11,848円) | 22,922,554千円 (13,476円) | 19,561,396千円 (11,500円) |
| うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額) | 一千円 (一円) | 一千円 (一円) | 一千円 (一円) | 一千円 (一円) | 一千円 (一円) |
| 出資払戻総額のうち一時 差異等調整引当額からの 分配金総額 (1口当たり出資払戻額 のうち1口当たり一時差 異等調整引当額分配金) | 一千円 (一円) | 一千円 (一円) | 一千円 (一円) | 一千円 (一円) | 一千円 (一円) |
| 出資払戻総額のうち税法 上の出資等減少分配から の分配金総額 (1口当たり出資払戻額 のうち税法上の出資等減 少分配からの分配金) | 一千円 (一円) | 一千円 (一円) | 一千円 (一円) | 一千円 (一円) | 一千円 (一円) |

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

今後の日本経済は、ウクライナ情勢の長期化や、世界的な金融引き締めによる金利上昇、新型コロナウイルス感染症の影響が残る中国経済の動向等、海外景気の下振れによる景気下押しリスクが懸念されます。また、物価上昇、供給面での制約等に注視が必要な状況が続くと考えられます。

一方で、新型コロナウイルスの感染症法上の位置づけが緩和されること等を背景として、水際対策の見直しによるインバウンドの回復等により、社会経済活動の正常化への加速が期待されます。

オフィスビル賃貸市場については、コロナ禍を契機に企業のオフィス戦略の見直しに伴うビルの選別が進み、集約移転や館内増床等の動きは見られるものの、2023年以降の大量供給を控え、稼働率水準及び募集賃料の停滞状況は続くともみられ、市場の動向を引き続き注視しながら運用を行う必要があります。

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

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

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

(a) 新規物件の投資方針

競争の激しい物件取得環境が継続する一方で、国内外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全体に貢献できる物件の取得に努め、ポートフォリオの更なる強化を図っていきます。

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

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

(b) 保有物件の運用方針

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

(c) 財務戦略等

借入れによる資金調達については、2022年12月の日本銀行の政策決定会合以降、金融マーケットは調整局面を迎えていますが、引き続き資産の長期運用及び調達の安定性並びに今後の金利上昇への対応の観点から、従来通り長期固定金利の資金調達を基本とします。また、多様な調達基盤の維持の観点からも、金融マーケットを注視しつつ、投資法人債の発行にも取り組みます。

LTVのターゲットは36%から46%を当面の目標とし、上限の目途を56%とします。また、長期固定金利比率のターゲットについては、90%以上を当面の目標として財務運営を行います。

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

6. 決算後に生じた重要な事実

(a) 2023年1月5日付で、以下の資産の取得について売買契約を締結しており、2023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（買主）の責に帰すべき事由に基づき本物件の売買契約が解除された場合には、売主に対し、売買代金の10%に相当する違約金を支払うことになっています。契約締結日現在の概況等は以下のとおりです。

| | | |
|-----------|-------------|--|
| 物件の名称 | | 飯田橋グラン・ブルーム（追加取得） |
| 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 | 所有権（敷地権割合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：8階の一部及び28～30階 事務所 9,199.50㎡ |
| | | 所有割合：専有面積割合で12.14%に相当（既存保有分と併せて70.69%に相当） |
| 取得予定年月日 | | 2023年3月31日 |
| 取得予定価格 | | 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 | | ①本投資法人は、取得対象区画のすべてを三井不動産株式会社に賃貸する予定であるため、賃借人は三井不動産株式会社1社となります。なお、三井不動産株式会社は転借人にこれを転貸する予定です。また、取得対象区画（8階の一部及び28階～30階）を含む、本建物の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」（一元運用区画から生じる賃貸収益、賃貸費用は、各区分所有者が自己の区分所有区画に関わらず一元運用権利割合に応じて収受、負担）となっており、取得対象区画における一元運用権利割合は約14.94%（本物件既存持分（約65.21%）と併せて約80.16%）です。 |
| | | ②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。 |
| | | 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。 |

| | | |
|-----------|-------------|--|
| 物件の名称 | | 豊洲ペ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（敷地権割合13.67％） |
| 建物 | 構造 | 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付き36階建 |
| | 延床面積 | 178,504.10㎡（建物全体） |
| | 所有形態 | 所有権（区分所有） |
| | 建築時期 | 2020年3月31日 |
| | 所有階・床面積・用途等 | 所有階：18～21階　事務所　13,229.23㎡ 所有割合：専有面積割合で約12.42％に相当（既存保有分と併せて20.97％に相当）（注1） |
| 取得予定年月日 | | 2023年3月31日 |
| 取得予定価格 | | 21,600,000,000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、取得対象区画のすべてを三井不動産株式会社に賃貸する予定であるため、賃借人は三井不動産株式会社1社となります。なお、三井不動産株式会社は転借人にこれを転貸する予定です。また、取得対象区画（18階～21階）を含む、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」（一元運用区画から生じる賃貸収益、賃貸費用は、各区分所有者が自己の区分所有区画に関わらず一元運用権利割合に応じて収受、負担）となっており、取得対象区画における一元運用権利割合は約14.65％（本物件既存持分（約10.09％）と併せて約24.74％）です。 |
| | | ②本物件は、豊洲交番や東京メトロ有楽町線の地下鉄出入口等の既存の建物及び隣接するS M B 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（注2）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。 |
| | | ③東京都江東区豊洲二丁目15番13は共有土地であり、当該共有に係る共有物に関する協定書の適用を受けます。なお、当該協定書においては、共有持分を譲渡する場合の他の共有者の優先交渉権、譲渡及び担保設定に関する制限、共有に係る分割請求の禁止等が定められています。 |
| | | ④本物件は、区分所有建物であり、当該区分所有に係る区分所有者間基本協定及び管理規約の適用を受けます。なお、区分所有者間基本協定においては、専有部分を譲渡する場合の他の区分所有者の優先交渉権等が、管理規約においては、専有部分と敷地利用権及び共用部分等の共有持分の分離処分の禁止等が定められています。 |
| | | ⑤本物件の関連資産である豊洲パークブリッジ（歩行者連絡横断橋）は、団地に関するいわゆる団地共用部分等であり、当該団地共有に係る団地管理規約の適用を受けます。団地管理規約においては、豊洲パークブリッジの共有持分と本物件の敷地の分離処分の禁止等が定められています。 |
| | | ⑥本敷地は工場跡地を含んでおり、その一部には砒素による汚染土壌が残置されていることから土壌汚染対策法に基づく形質変更時要届出区域が存在すること、及び、関係法令に基づき適切に管理された状態であることを、株式会社イー・アール・エスに確認しています。 |

（注1）取得対象には、本建物に付随する全体共用部分等（付随設備等を含む）の共有持分（約12.36％）、団地共用部分等の共有持分（約8.88％）等を含みます。

（注2）複数の敷地により構成される一団の土地の区域内において、既存建築物の存在を前提とした合理的な設計により建築物を建築する場合に、特定行政庁が認めるものについては、複数建築物が同一の敷地内にあるものとみなして、建築規制が適用される制度です。

(b) 2022年10月31日付で、以下の資産の譲渡について売買契約を締結し、2023年1月11日付で譲渡を完了しています。譲渡日現在の概況等は以下のとおりです。

| | | |
|-----------|------|--|
| 物件の名称 | | 新川崎三井ビルディング |
| 特定資産の種類 | | 不動産 |
| 所在地（住居表示） | | 神奈川県川崎市幸区鹿島田一丁目1番2号 |
| 土地 | 地積 | 19,478.07㎡（敷地全体） |
| | 用途地域 | 商業地域 |
| | 所有形態 | 所有権（共有持分50％） |
| 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32階建 |
| | 延床面積 | 138,485.98㎡（建物全体） |
| | 所有形態 | 所有権（共有持分50％） |
| | 建築時期 | 1989年5月22日 |
| 用途 | | 事務所、店舗、駐車場 |
| 譲渡年月日 | | 2023年1月11日 |
| 譲渡価格 | | 24,000,000,000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共有物に関する協定書において、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、担保設定等が行えないこと、分割請求の禁止等が定められています。 |
| | | ②本敷地の土壌汚染の可能性については、現状の管理運営、使用を行う限りにおいて、人の健康等に被害の恐れがないことを株式会社イー・アール・エスに確認しています。 |
| | | 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。 |
| | | ④本物件の譲渡に係る売買契約において、他の共有持分に関する売買契約が解除等により実行されない場合に、譲渡先が本物件の譲渡に係る売買契約を解除できる旨が定められています。 |
| | | ⑤譲渡に際して、譲渡年月日と同日付で本物件の信託設定を行い、かかる信託の受益権を譲渡しました。 |

1. 出資の状況

| 期 決算年月 | 第39期 2020年12月31日現在 | 第40期 2021年6月30日現在 | 第41期 2021年12月31日現在 | 第42期 2022年6月30日現在 | 第43期 2022年12月31日現在 |
|------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| 発行可能投資口総口数 | 4,000,000口 | 4,000,000口 | 4,000,000口 | 4,000,000口 | 4,000,000口 |
| 発行済投資口の総口数 | 1,652,500口 | 1,652,500口 | 1,652,500口 | 1,700,991口 | 1,700,991口 |
| 出資総額 | 642,044百万円 | 642,044百万円 | 642,044百万円 | 673,047百万円 | 673,047百万円 |
| 投資主数 | 18,315人 | 17,041人 | 16,019人 | 16,485人 | 16,866人 |

2. 投資口に関する事項

2022年12月31日現在における発行済投資口の総口数のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

| 氏名又は名称 | 所有投資口数 (口) | 発行済投資口の総口数に 対する所有投資口数の割合 (%) |
|---|---------------|------------------------------------|
| 株式会社日本カストディ銀行（信託口） | 433,313 | 25.47 |
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口） | 286,072 | 16.81 |
| 野村信託銀行株式会社（投信口） | 74,446 | 4.37 |
| 三井不動産株式会社 | 57,630 | 3.38 |
| ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティー 505234 | 33,385 | 1.96 |
| J P モルガン証券株式会社 | 27,760 | 1.63 |
| 住友生命保険相互会社 | 24,512 | 1.44 |
| S S B T C C L I E N T O M N I B U S A C C O U N T | 21,551 | 1.26 |
| ジェーピー モルガン チェース バンク 385781 | 20,550 | 1.20 |
| 三菱UF J モルガン・スタンレー証券株式会社 | 20,010 | 1.17 |
| 合 計 | 999,229 | 58.74 |

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

3. 役員等に関する事項

(1) 当期末における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

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

(注) 監督役員の兼職については、上記記載以外も含めて、いずれも本投資法人と利害関係はありません。

(2) 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

(3) 役員等と投資法人との間の補償契約に関する事項

該当事項はありません。

4. 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は以下のとおりです。

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

5. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2022年12月31日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

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

1. 本投資法人の資産の構成

| 資産の種類 | 地域等 | 第42期 (2022年6月30日現在) | | 第43期 (2022年12月31日現在) | |
|-------------|------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|-----------------|
| | | 保有総額（注1） (百万円) | 対総資産比率 (%) | 保有総額（注1） (百万円) | 対総資産比率 (%) |
| 不動産 (注3) | 東京23区 | 701,593 | 51.3 | 705,616 | 51.6 |
| | うち都心5区（注4） | 511,457 | 37.4 | 510,805 | 37.3 |
| | 東京周辺都市部 | 49,158 | 3.6 | 48,903 | 3.6 |
| | 地方都市部 | 120,951 | 8.8 | 118,119 | 8.6 |
| 信託不動産 | 東京23区 | 407,695 | 29.8 | 406,373 | 29.7 |
| | うち都心5区（注4） | 310,044 | 22.7 | 309,258 | 22.6 |
| | 東京周辺都市部 | 22,191 | 1.6 | 22,080 | 1.6 |
| | 地方都市部 | 47,080 | 3.4 | 43,719 | 3.2 |
| 小 計 | | 1,348,671 | 98.6 | 1,344,812 | 98.3 |
| 預金・その他の資産 | | 19,048 | 1.4 | 23,927 | 1.7 |
| 資産総額計（注2） | | 1,367,719 (1,348,671) | 100.0 (98.6) | 1,368,739 (1,344,812) | 100.0 (98.3) |

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

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

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

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

2. 主要な保有資産

2022年12月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産(帳簿価額上位10物件)の概要は以下のとおりです。

| 不動産等の名称 | 帳簿価額 (百万円) | 賃貸可能 面積(注2) (㎡) | 賃貸面積 (注2) (㎡) | 稼働率 (%) | 対総賃貸事業 収入比率 (%) | 主たる用途 |
|-----------------|---------------|-----------------------|---------------------|------------|-----------------------|--------|
| 新宿三井ビルディング | 175,040 | 102,718 | 99,185 | 96.6 | 11.1 | オフィスビル |
| 飯田橋グラン・ブルーム | 113,209 | 44,496 | 44,405 | 99.8 | 5.5 | オフィスビル |
| 六本木ティーキューブ | 62,633 | 34,740 | 27,467 | 79.1 | 2.6 | オフィスビル |
| NBF大崎ビル | 61,445 | 74,425 | 74,425 | 100.0 | (注3) | オフィスビル |
| ゲートシティ大崎 | 48,017 | 41,881 | 40,864 | 97.6 | 4.4 | オフィスビル |
| グラントウキョウサウスタワー | 47,403 | 10,924 | 7,864 | 72.0 | 1.4 | オフィスビル |
| 中之島三井ビルディング | 44,461 | 42,389 | 41,449 | 97.8 | 3.1 | オフィスビル |
| セレスティン芝三井ビルディング | 41,271 | 38,011 | 36,764 | 96.7 | 3.2 | オフィスビル |
| NBF品川タワー | 38,164 | 22,778 | 22,714 | 99.7 | (注3) | オフィスビル |
| 上野イーストタワー | 33,233 | 28,711 | 28,711 | 100.0 | (注3) | オフィスビル |
| 合 計 | 664,880 | 441,074 | 423,849 | 96.1 | 39.6 | |

(注1) 不動産等を信託財産とする信託受益権については、当該信託財産内のすべての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じたすべての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上する会計方針を採用しています。

(注2) 賃貸可能面積及び賃貸面積は、小数点以下を四捨五入しています。

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

3. 不動産等組入資産明細

2022年12月31日現在、本投資法人が保有するオフィスビル（不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権等）の明細は以下のとおりです。（注1）

| 不動産等の名称 | | 所在地 | 所有形態 | 賃貸可能 面積(注2) (㎡) | 期末算定 価額(注3) (百万円) | 帳簿価額 (百万円) |
|-------------------|-----------------|---|-------|-----------------------|-------------------------|---------------|
| 東京都 23区 心5区 | 新宿三井ビルディング | 東京都新宿区西新宿二丁目1番1号 | 不動産 | 102,718 | 180,000 | 175,040 |
| | 飯田橋グラン・ブルーム | 東京都千代田区富士見二丁目10番2号 | 不動産 | 44,496 | 125,000 | 113,209 |
| | 六本木ティーキューブ | 東京都港区六本木三丁目1番1号 | 信託受益権 | 34,740 | 62,700 | 62,633 |
| | グラントウキョウサウスタワー | 東京都千代田区丸の内一丁目9番2号 | 不動産 | 10,924 | 48,700 | 47,403 |
| | 西新宿三井ビルディング | 東京都新宿区西新宿六丁目24番1号 | 不動産 | 33,558 | 45,600 | 31,873 |
| | セレスティン芝三井ビルディング | 東京都港区芝三丁目23番1号 | 不動産 | 38,011 | 47,000 | 41,271 |
| | NBF品川タワー | 東京都港区港南二丁目16番5号 | 信託受益権 | 22,778 | 49,500 | 38,164 |
| | 芝NBFタワー | 東京都港区芝大門一丁目1番30号 | 信託受益権 | 24,730 | 29,300 | 27,274 |
| | NBFプラチナタワー | 東京都港区白金一丁目17番3号 | 信託受益権 | 33,503 | 64,600 | 25,263 |
| | NBFコモディオ汐留 | 東京都港区東新橋二丁目14番1号 | 信託受益権 | 20,538 | 36,600 | 27,449 |
| | G-BASE田町 | 東京都港区芝五丁目29番11号 | 信託受益権 | 12,481 | 29,500 | 27,415 |
| | 虎ノ門琴平タワー | 東京都港区虎ノ門一丁目2番8号 | 不動産 | 16,848 | 35,900 | 17,359 |
| | NBF渋谷ガーデンフロント | 東京都渋谷区渋谷三丁目25番18号、26番3号 | 不動産 | 14,887 | 34,400 | 20,545 |
| | NBF銀座通りビル | 東京都中央区銀座五丁目7番5号 | 信託受益権 | 3,440 | 18,600 | 17,458 |
| | 新宿三井ビルディング二号館 | 東京都新宿区西新宿三丁目2番11号 | 信託受益権 | 14,617 | 20,700 | 16,672 |
| | 興和西新橋ビルB棟 | 東京都港区西新橋二丁目14番1号 | 信託受益権 | 10,347 | 14,700 | 11,233 |
| | リバーシティM-SQUARE | 東京都中央区佃二丁目1番6号 | 不動産 | 16,261 | 13,800 | 11,334 |
| | NBF虎ノ門ビル | 東京都港区西新橋一丁目6番21号 | 信託受益権 | 10,089 | 17,900 | 12,849 |
| | 新橋M-SQUARE | 東京都港区新橋一丁目10番6号 | 不動産 | 5,390 | 15,000 | 11,236 |
| | NBFALLIANCE | 東京都港区南青山五丁目2番1号 | 信託受益権 | 4,033 | 13,500 | 9,408 |
| | 四谷メディカルビル | 東京都新宿区左門町17番4、20番1,2,4,5,6,12,13,17,18,20,21,23,24,25 | 信託受益権 | 7,481 | 7,990 | 7,304 |
| | NBF渋谷イースト | 東京都渋谷区渋谷三丁目3番5号 | 不動産 | 4,999 | 9,970 | 8,370 |
| | NBF芝公園ビル | 東京都港区芝三丁目2番18号 | 不動産 | 7,084 | 8,450 | 6,855 |
| | NBF高輪ビル | 東京都港区高輪一丁目3番13号 | 信託受益権 | 10,448 | 7,770 | 6,097 |
| | NBF赤坂山王スクエア | 東京都港区赤坂二丁目2番12号 | 信託受益権 | 5,258 | 7,490 | 6,280 |
| | NBF神田須田町ビル | 東京都千代田区神田須田町二丁目3番1 | 不動産 | 4,470 | 8,680 | 5,316 |
| | NBF小川町ビルディング | 東京都千代田区神田小川町一丁目3番1 | 不動産 | 5,340 | 6,950 | 5,446 |
| | 住友電設ビル | 東京都港区三田三丁目12番15号 | 信託受益権 | 5,971 | 5,400 | 4,794 |
| | NBF東銀座スクエア | 東京都中央区築地一丁目13番14号 | 信託受益権 | 4,871 | 8,390 | 4,237 |
| | パナソニック東京汐留ビル | 東京都港区東新橋一丁目5番1号 | 信託受益権 | 4,577 | 5,950 | 4,720 |

| 不動産等の名称 | | | 所 在 地 | 所有形態 | 賃貸可能 面積(注2) (㎡) | 期末算定 価額(注3) (百万円) | 帳簿価額 (百万円) |
|-----------------------------|-----------------------------|---------------------------|------------------------|---------|-----------------------|-------------------------|---------------|
| 東京 23 区 | 都心5区 | 日本橋兜町M-SQUARE | 東京都中央区日本橋兜町1番4号 | 不動産 | 3,298 | 5,590 | 4,288 |
| | | NBF八丁堀テラス | 東京都中央区新川二丁目20番15号 | 不動産 | 5,270 | 5,710 | 4,449 |
| | | 龍角散ビル | 東京都千代田区東神田二丁目5番12号 | 不動産 | 5,332 | 4,910 | 4,066 |
| | | 神宮前M-SQUARE | 東京都渋谷区神宮前一丁目4番16号 | 不動産 | 7,213 | 5,040 | 2,739 |
| | | 都心5区計 | | | | 556,002 | 1,001,290 |
| | 東京23区 | NBF大崎ビル | 東京都品川区大崎二丁目10番1号 | 信託受益権 | 74,425 | 85,900 | 61,445 |
| | | ゲートシティ大崎 | 東京都品川区大崎一丁目11番1号、2号、6号 | 不動産 | 41,881 | 71,400 | 48,017 |
| | | NBF豊洲キャナルフロント | 東京都江東区豊洲五丁目6番52号 | 信託受益権 | 36,639 | 38,600 | 27,611 |
| | | 上野イーストタワー | 東京都台東区東上野二丁目16番1号 | 不動産 | 28,711 | 39,400 | 33,233 |
| | | NBF豊洲ガーデンフロント | 東京都江東区豊洲五丁目6番15号 | 不動産 | 28,299 | 29,700 | 21,296 |
| | | 大崎ブライトコア・ブライトプラザ | 東京都品川区北品川五丁目5番15号、4番1号 | 不動産 | 14,174 | 25,600 | 23,397 |
| | | 中目黒GTタワー | 東京都目黒区上目黒二丁目1番1号 | 不動産 | 21,438 | 20,700 | 16,101 |
| | | 豊洲ベイサイドクロスタワー | 東京都江東区豊洲二丁目2番1号 | 不動産 | 9,235 | 15,100 | 14,783 |
| | | 大崎ブライトタワー | 東京都品川区北品川五丁目6番1号 | 不動産 | 6,070 | 14,600 | 13,799 |
| | | NBF上野ビル | 東京都台東区東上野四丁目24番11号 | 不動産 | 8,504 | 9,840 | 8,295 |
| | | NBF池袋イースト | 東京都豊島区東池袋三丁目4番3号 | 不動産 | 11,073 | 13,500 | 8,811 |
| | | 東五反田スクエア | 東京都品川区東五反田二丁目10番2号 | 不動産 | 6,166 | 8,770 | 7,073 |
| | | NBF池袋タワー | 東京都豊島区東池袋一丁目33番8号 | 信託受益権 | 5,642 | 5,740 | 4,091 |
| | | NBF池袋シティビル | 東京都豊島区東池袋一丁目17番8号 | 信託受益権 | 5,127 | 5,750 | 3,966 |
| | | 東京23区計 | | | | 853,387 | 1,385,890 |
| 東京 周 辺 都 市 部 | 調布サウスゲートビル | 東京都調布市小島町二丁目48番26 | 不動産 | 13,762 | 9,900 | 7,478 | |
| | 新川崎三井ビルディング | 神奈川県川崎市幸区鹿島田一丁目1番2号 | 不動産 | 39,837 | 23,300 | 21,526 | |
| | 横浜STビル | 神奈川県横浜市西区北幸一丁目11番15号 | 信託受益権 | 24,104 | 21,900 | 15,478 | |
| | パレール三井ビルディング | 神奈川県川崎市川崎区東田町8番 | 不動産 | 12,545 | 4,870 | 2,984 | |
| | つくば三井ビルディング | 茨城県つくば市竹園一丁目6番1 | 信託受益権 | 16,834 | 8,870 | 6,601 | |
| | シーノ大宮ノースウィング | 埼玉県さいたま市大宮区桜木町一丁目10番15,16 | 不動産 | 20,698 | 24,100 | 12,878 | |
| | NBF浦和ビル | 埼玉県さいたま市浦和区東高砂町2番5号 | 不動産 | 3,455 | 2,120 | 1,877 | |
| NBF松戸ビル | 千葉県松戸市本町18番4,10,11,12,14,15 | 不動産 | 4,770 | 2,520 | 2,157 | | |
| 東京周辺都市部計 | | | | 136,004 | 97,580 | 70,983 | |
| 地方 都市部 | 札幌エルプラザ | 北海道札幌市北区北八条西三丁目28番、31番2 | 不動産 | 11,396 | 8,420 | 2,908 | |
| | NBF札幌南二条ビル | 北海道札幌市中央区南二条西二丁目18番1 | 信託受益権 | 5,351 | 1,600 | 1,632 | |

| 不動産等の名称 | | 所 在 地 | 所有形態 | 賃貸可能 面積(注2) (㎡) | 期末算定 価額(注3) (百万円) | 帳簿価額 (百万円) |
|-----------------------|-------------------|------------------------|-------|-----------------------|-------------------------|---------------|
| 地 方 都 市 部 | 三井住友銀行名古屋ビル | 愛知県名古屋市中区錦二丁目18番19号 | 信託受益権 | 17,658 | 16,800 | 14,767 |
| | 名古屋三井ビルディング新館 | 愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目24番20号 | 不動産 | 11,222 | 14,000 | 13,264 |
| | 名古屋三井ビルディング本館 | 愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目24番30号 | 不動産 | 12,989 | 14,100 | 13,728 |
| | N B F 名古屋広小路ビル | 愛知県名古屋市中区栄二丁目 3 番 6 号 | 不動産 | 9,879 | 6,750 | 6,049 |
| | 中之島三井ビルディング | 大阪府大阪市北区中之島三丁目 3 番 3 号 | 不動産 | 42,389 | 47,600 | 44,461 |
| | アクア堂島N B F タワー | 大阪府大阪市北区堂島浜一丁目 4 番16号 | 信託受益権 | 21,872 | 20,500 | 14,734 |
| | 中之島セントラルタワー | 大阪府大阪市北区中之島二丁目 2 番 7 号 | 不動産 | 17,286 | 19,200 | 13,222 |
| | 信濃橋三井ビルディング | 大阪府大阪市西区靱本町一丁目11番 7 号 | 不動産 | 24,450 | 13,800 | 10,396 |
| | 堺筋本町センタービル | 大阪府大阪市中央区本町二丁目 1 番 6 号 | 信託受益権 | 23,178 | 14,900 | 12,584 |
| | 広島袋町ビルディング | 広島県広島市中区袋町 5 番25号 | 不動産 | 3,930 | 2,350 | 1,761 |
| | N B F 松山日銀前ビル | 愛媛県松山市三番町四丁目 9 番 6 | 不動産 | 5,984 | 3,890 | 2,768 |
| | 博多祇園M-S Q U A R E | 福岡県福岡市博多区冷泉町 2 番 1 号 | 不動産 | 14,328 | 12,400 | 6,175 |
| | N B F 熊本ビル | 熊本県熊本市中央区辛島町 3 番20号 | 不動産 | 7,931 | 4,110 | 3,382 |
| 地方都市部計 | | | | 229,841 | 200,420 | 161,839 |
| 合 計 | | | | 1,219,233 | 1,683,890 | 1,344,812 |

(ご参考) 第44期取得予定・譲渡物件の状況

| 取得 又は 譲渡 | 不動産等の名称 | | | 所 在 地 | 特定 資産の 種類 | 賃貸 可能 面積 (注 2) (㎡) | 期末算定 価額 (注 3) (百万円) | 取得予定 価格又は 譲渡価格 (百万円) |
|----------------|-------------|----------|-------------------------|---------------------|-----------------|--------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| 取得 | 東京 23区 | 都心 5区 | 飯田橋グラン・ブルーム (追加取得) | 東京都千代田区富士見二丁目10番2号 | 不動産 | 9,689 | 28,800 | 25,400 |
| | 東京23区 | | 豊洲ベイサイドクロスタワー (追加取得) | 東京都江東区豊洲二丁目2番1号 | 不動産 | 13,407 | 21,900 | 21,600 |
| 譲渡 | 東京周辺 都市部 | | 新川崎三井ビルディング | 神奈川県川崎市幸区鹿島田一丁目1番2号 | 不動産 | 39,837 | 23,300 | 24,000 |

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

| 不動産等の名称 | | 第42期(2022年1月1日～2022年6月30日) | | | | 第43期(2022年7月1日～2022年12月31日) | | | |
|------------|---------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|-------------------------------|
| | | テナント総数 期末時点 (件) | 稼働率 期末時点 (注５) (%) | 賃貸事業 収入 期間中 (百万円) | 対総賃貸事 業収入比率 (注５) (%) | テナント総数 期末時点 (件) | 稼働率 期末時点 (注５) (%) | 賃貸事業 収入 期間中 (百万円) | 対総賃貸事 業収入比率 (注５) (%) |
| 東京都 23区 | 新宿三井ビルディング（注４） | 89 | 95.9 | 4,953 | 11.0 | 89 | 96.6 | 5,002 | 11.1 |
| | 飯田橋グラン・ブルーム（注４） | 36 | 100.0 | 2,096 | 4.6 | 34 | 99.8 | 2,485 | 5.5 |
| | 六本木ティーキューブ（注４） | 62 | 93.3 | 1,186 | 2.6 | 65 | 79.1 | 1,161 | 2.6 |
| | グラントウキョウサウスタワー | 4 | 68.8 | 484 | 1.1 | 5 | 72.0 | 630 | 1.4 |
| | 西新宿三井ビルディング（注４） | 48 | 87.6 | 1,228 | 2.7 | 47 | 85.1 | 1,120 | 2.5 |
| | セレストイン芝三井ビルディング(注4) | 9 | 95.9 | 1,395 | 3.1 | 10 | 96.7 | 1,434 | 3.2 |
| | NＢＦ品川タワー | 11 | 99.7 | (注６) | (注６) | 11 | 99.7 | (注６) | (注６) |
| | 芝NＢＦタワー | 28 | 100.0 | 999 | 2.2 | 28 | 100.0 | 1,006 | 2.2 |
| | NＢＦプラチナタワー | 11 | 100.0 | 1,426 | 3.2 | 11 | 100.0 | 1,461 | 3.2 |
| | NＢＦコモディオ汐留 | 17 | 88.6 | 801 | 1.8 | 17 | 90.9 | 821 | 1.8 |
| | G-B A S E 田町 | 9 | 88.0 | 556 | 1.2 | 10 | 94.0 | 564 | 1.2 |
| | 虎ノ門琴平タワー（注４） | 27 | 100.0 | 933 | 2.1 | 26 | 97.8 | 926 | 2.1 |
| | NＢＦ渋谷ガーデンフロント | 3 | 92.6 | (注６) | (注６) | 4 | 99.9 | (注６) | (注６) |
| | NＢＦ銀座通りビル | 1 | 100.0 | (注６) | (注６) | 1 | 100.0 | (注６) | (注６) |
| | 新宿三井ビルディング二号館 | 45 | 92.2 | 605 | 1.3 | 45 | 93.8 | 598 | 1.3 |
| | 興和西新橋ビルB棟（注４） | 18 | 97.0 | 430 | 1.0 | 18 | 91.7 | 420 | 0.9 |
| | リバーシティM-S Q U A R E | 7 | 100.0 | 600 | 1.3 | 7 | 100.0 | 606 | 1.3 |
| | NＢＦ虎ノ門ビル | 11 | 78.3 | 730 | 1.6 | 11 | 78.3 | 312 | 0.7 |
| | 新橋M-S Q U A R E | 8 | 81.2 | 274 | 0.6 | 8 | 75.9 | 270 | 0.6 |
| | NＢＦ A L L I A N C E | 6 | 90.5 | 271 | 0.6 | 5 | 75.8 | 263 | 0.6 |
| | 四谷メディカルビル（注４） | 39 | 96.9 | 243 | 0.5 | 38 | 88.9 | 244 | 0.5 |
| | NＢＦ渋谷イースト | 4 | 92.7 | 208 | 0.5 | 4 | 96.4 | 229 | 0.5 |
| | NＢＦ芝公園ビル（注４） | 18 | 72.2 | 191 | 0.4 | 18 | 72.2 | 199 | 0.4 |
| | NＢＦ高輪ビル | 13 | 95.7 | 283 | 0.6 | 13 | 84.2 | 253 | 0.6 |
| | NＢＦ赤坂山王スクエア | 6 | 100.0 | 206 | 0.5 | 6 | 100.0 | 206 | 0.5 |
| | NＢＦ神田須田町ビル | 9 | 100.0 | 198 | 0.4 | 9 | 100.0 | 202 | 0.4 |
| | NＢＦ小川町ビルディング（注４） | 17 | 100.0 | 207 | 0.5 | 16 | 92.4 | 198 | 0.4 |
| | 住友電設ビル | 1 | 100.0 | (注６) | (注６) | 1 | 100.0 | (注６) | (注６) |
| | NＢＦ東銀座スクエア | 7 | 100.0 | 205 | 0.5 | 7 | 100.0 | 210 | 0.5 |
| | パナソニック東京汐留ビル | 1 | 100.0 | (注６) | (注６) | 1 | 100.0 | (注６) | (注６) |

| 不動産等の名称 | | 第42期(2022年1月1日～2022年6月30日) | | | | 第43期(2022年7月1日～2022年12月31日) | | | |
|-----------|-----------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|-------------------------------|
| | | テナント総数 期末時点 (件) | 稼働率 期末時点 (注５) (%) | 賃貸事業 収入 期間中 (百万円) | 対総賃貸事 業収入比率 (注５) (%) | テナント総数 期末時点 (件) | 稼働率 期末時点 (注５) (%) | 賃貸事業 収入 期間中 (百万円) | 対総賃貸事 業収入比率 (注５) (%) |
| 東京 23区 | 日本橋兜町M-S Q U A R E | 2 | 100.0 | (注６) | (注６) | 2 | 100.0 | (注６) | (注６) |
| | NＢＦ八丁堀テラス | 1 | 100.0 | (注６) | (注６) | 1 | 100.0 | (注６) | (注６) |
| | 龍角散ビル | 15 | 100.0 | 185 | 0.4 | 15 | 100.0 | 189 | 0.4 |
| | 神宮前M-S Q U A R E | 7 | 100.0 | 380 | 0.8 | 7 | 100.0 | 410 | 0.9 |
| | NＢＦ大崎ビル | 2 | 100.0 | (注６) | (注６) | 2 | 100.0 | (注６) | (注６) |
| | ゲートシティ大崎（注４） | 75 | 97.7 | 1,996 | 4.4 | 75 | 97.6 | 1,991 | 4.4 |
| | NＢＦ豊洲キャナルフロント | 14 | 91.5 | 998 | 2.2 | 15 | 93.3 | 954 | 2.1 |
| | 上野イーストタワー | 2 | 100.0 | (注６) | (注６) | 2 | 100.0 | (注６) | (注６) |
| | NＢＦ豊洲ガーデンフロント | 5 | 100.0 | 810 | 1.8 | 5 | 100.0 | 835 | 1.8 |
| | 大崎ブライトコア・ブライトプラザ(注4) | 17 | 89.9 | 663 | 1.5 | 17 | 89.9 | 617 | 1.4 |
| | 中目黒G T タワー（注４） | 17 | 100.0 | 952 | 2.1 | 17 | 100.0 | 963 | 2.1 |
| | 豊洲ベイサイドクロスタワー （注４） | — | — | — | — | 3 | 100.0 | (注６) | (注６) |
| | 大崎ブライトタワー（注４） | 10 | 99.3 | (注６) | (注６) | 10 | 99.3 | (注６) | (注６) |
| | NＢＦ上野ビル | 6 | 100.0 | 305 | 0.7 | 6 | 100.0 | 303 | 0.7 |
| | NＢＦ池袋イースト | 21 | 100.0 | 411 | 0.9 | 20 | 92.7 | 418 | 0.9 |
| | 東五反田スクエア（注４） | 13 | 88.7 | 228 | 0.5 | 14 | 94.8 | 225 | 0.5 |
| | NＢＦ池袋タワー | 17 | 100.0 | 195 | 0.4 | 17 | 100.0 | 200 | 0.4 |
| | NＢＦ池袋シティビル | 9 | 100.0 | 178 | 0.4 | 9 | 100.0 | 183 | 0.4 |
| | 東陽町センタービル | 1 | 100.0 | (注６) | (注６) | — | — | (注６) | (注６) |
| | 調布サウスゲートビル | 1 | 100.0 | (注６) | (注６) | 1 | 100.0 | (注６) | (注６) |
| | 新川崎三井ビルディング（注４） | 22 | 95.4 | 1,073 | 2.4 | 22 | 95.4 | 1,085 | 2.4 |
| | 横浜S Tビル | 98 | 99.6 | 823 | 1.8 | 98 | 99.0 | 831 | 1.8 |
| | パレール三井ビルディング（注４） | 31 | 100.0 | 306 | 0.7 | 31 | 100.0 | 309 | 0.7 |
| | つくば三井ビルディング | 60 | 98.2 | 434 | 1.0 | 61 | 99.2 | 432 | 1.0 |
| | シーノ大宮ノースウィング | 39 | 98.3 | 843 | 1.9 | 38 | 97.4 | 830 | 1.8 |
| | NＢＦ浦和ビル | 13 | 100.0 | 104 | 0.2 | 14 | 100.0 | 111 | 0.2 |
| | NＢＦ松戸ビル | 27 | 100.0 | 120 | 0.3 | 27 | 100.0 | 124 | 0.3 |
| 地方都 市部 | 札幌エルプラザ | 14 | 100.0 | 342 | 0.8 | 14 | 100.0 | 343 | 0.8 |
| | NＢＦ札幌南二条ビル | 3 | 100.0 | 112 | 0.2 | 3 | 100.0 | 116 | 0.3 |
| | 三井住友銀行名古屋ビル | 10 | 99.3 | 648 | 1.4 | 10 | 99.3 | 632 | 1.4 |

| 不動産等の名称 | | 第42期(2022年1月1日～2022年6月30日) | | | | 第43期(2022年7月1日～2022年12月31日) | | | |
|---------|-------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|-------------------------------|
| | | テナント総数 期末時点 (件) | 稼働率 期末時点 (注5) (%) | 賃貸事業 収入 期間中 (百万円) | 対総賃貸事 業収入比率 (注5) (%) | テナント総数 期末時点 (件) | 稼働率 期末時点 (注5) (%) | 賃貸事業 収入 期間中 (百万円) | 対総賃貸事 業収入比率 (注5) (%) |
| 地方都市部 | 名古屋三井ビルディング新館（注4） | 23 | 87.9 | 415 | 0.9 | 25 | 95.7 | 393 | 0.9 |
| | 名古屋三井ビルディング本館（注4） | 69 | 97.3 | 488 | 1.1 | 67 | 95.5 | 489 | 1.1 |
| | NBF名古屋広小路ビル | 23 | 100.0 | 259 | 0.6 | 22 | 98.1 | 256 | 0.6 |
| | 中之島三井ビルディング（注4） | 50 | 99.6 | 666 | 1.5 | 48 | 97.8 | 1,386 | 3.1 |
| | アクア堂島NBFタワー | 46 | 96.2 | 659 | 1.5 | 47 | 93.8 | 845 | 1.9 |
| | 中之島セントラルタワー | 28 | 99.5 | 594 | 1.3 | 29 | 99.3 | 605 | 1.3 |
| | 信濃橋三井ビルディング（注4） | 58 | 99.4 | 601 | 1.3 | 58 | 99.4 | 624 | 1.4 |
| | 堺筋本町センタービル | 56 | 98.1 | 543 | 1.2 | 58 | 99.0 | 553 | 1.2 |
| | 広島袋町ビルディング | 17 | 98.9 | 104 | 0.2 | 17 | 97.9 | 103 | 0.2 |
| | NBF松山日銀前ビル | 21 | 100.0 | 168 | 0.4 | 21 | 100.0 | 168 | 0.4 |
| | 博多祇園M-SQUARE | 19 | 93.7 | 471 | 1.0 | 20 | 97.5 | 460 | 1.0 |
| | NBF熊本ビル | 14 | 100.0 | 189 | 0.4 | 14 | 100.0 | 190 | 0.4 |
| | NBF新潟テレコムビル | 31 | 99.4 | 189 | 0.4 | — | — | 4 | 0.0 |
| | NBF広島立町ビル | 29 | 95.2 | 128 | 0.3 | — | — | 2 | 0.0 |
| | サンマリオンNBFタワー | — | — | 58 | 0.1 | — | — | — | — |
| 合 計 | | 1,601 | 96.6 | 45,227 | 100.0 | 1,547 | 96.1 | 45,172 | 100.0 |

(注1) 不動産等を信託財産とする信託受益権については、当該信託財産内のすべての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じたすべての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上する会計方針を採用しています。

(注2) 賃貸可能面積は、小数点以下を四捨五入しています。

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

(注4) 賃借人が転借人に転貸借（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。なお、セレスティン芝三井ビルディングのホテル部分については、賃借人との間で固定賃料による賃貸借契約が締結されています。

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

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

4. その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記「3.不動産等組入資産明細」に一括して記載しており、2022年12月31日現在同欄記載以外に本投資法人が投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。なお、任意組合出資持分は、特定資産（不動産）への投資に付随するものであることから特定資産（不動産）に含めて記載しています。

1. 資本的支出の予定

既存保有物件において、現在計画している改修工事等に伴う資本的支出のうち主要なものは以下のとおりです。なお、工事予定金額には会計上、費用処理される部分が含まれています。

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

| 不動産等の名称 (所在) | 目 的 | 予定期間 | 工事予定金額（百万円） | | |
|----------------------------|--------------------|--------------------------|-------------|-------|-------|
| | | | 総額 | 当期支払額 | 既支払総額 |
| 2023年6月期（第44期）計上予定 | | | | | |
| 新宿三井ビルディング (東京都新宿区) | 自動火災報知設備改修工事 | 自 2022年 4月 至 2023年 6月 | 278 | — | — |
| リバーシティM-SQUARE (東京都中央区) | 非常用発電設備改修工事 | 自 2023年 1月 至 2023年 6月 | 249 | — | 4 |
| 芝NBFタワー (東京都港区) | 非常用発電設備改修工事 | 自 2022年 2月 至 2023年 6月 | 243 | — | — |
| 芝NBFタワー (東京都港区) | 照明設備改修工事 | 自 2022年 9月 至 2023年 6月 | 225 | — | — |
| 新宿三井ビルディング (東京都新宿区) | セキュリティシステム改修 工事 | 自 2023年 1月 至 2023年 6月 | 218 | — | — |
| NBF ALLIANCE (東京都港区) | 貸付整備工事 | 自 2022年10月 至 2023年 3月 | 181 | — | — |
| NBF 池袋タワー (東京都豊島区) | トイレ改修工事 | 自 2022年12月 至 2023年 6月 | 157 | — | — |
| ゲートシティ大崎 (東京都品川区) | 空調設備改修工事 | 自 2022年 4月 至 2023年 3月 | 154 | — | — |
| 龍角散ビル (東京都千代田区) | トイレ改修工事 | 自 2022年12月 至 2023年 6月 | 142 | — | — |
| NBF コモディオ汐留 (東京都港区) | 照明設備改修工事 | 自 2023年 3月 至 2023年 6月 | 140 | — | — |
| ゲートシティ大崎 (東京都品川区) | 自動火災報知設備改修工事 | 自 2022年 7月 至 2023年 2月 | 126 | — | — |
| 六本木ティーキューブ (東京都港区) | 空調設備改修工事 | 自 2023年 1月 至 2023年 6月 | 100 | — | — |
| 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 2023年 2月 至 2023年 6月 | 100 | — | — |
| NBF 高輪ビル (東京都港区) | 照明設備改修工事 | 自 2023年 1月 至 2023年 6月 | 90 | — | — |
| NBF 池袋シティビル (東京都豊島区) | 外壁補修工事 | 自 2023年 2月 至 2023年 5月 | 78 | — | — |
| NBF 池袋シティビル (東京都豊島区) | 照明設備改修工事 | 自 2022年11月 至 2023年 6月 | 62 | — | — |
| 住友電設ビル (東京都港区) | エレベーター改修工事 | 自 2023年 3月 至 2023年 6月 | 54 | — | — |
| 広島袋町ビルディング (広島県広島市) | 空調設備改修工事 | 自 2023年 1月 至 2023年 6月 | 46 | — | — |
| NBF 東銀座スクエア (東京都中央区) | 外壁改修工事 | 自 2023年 1月 至 2023年 6月 | 45 | — | — |
| 龍角散ビル (東京都千代田区) | セキュリティシステム改修 工事 | 自 2022年 7月 至 2023年 6月 | 41 | — | — |

| 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 |
| N B F 札幌南二条ビル (北海道札幌市) | 駐車場設備改修工事 | 自 2023年 1月 至 2023年 5月 | 33 | — | — |
| 2023年12月期（第45期）計上予定 | | | | | |
| 芝N B F タワー (東京都港区) | 照明設備改修工事 | 自 2023年 7月 至 2023年12月 | 263 | — | — |
| 芝N B F タワー (東京都港区) | 給排水設備改修工事 | 自 2023年 7月 至 2023年12月 | 241 | — | — |
| N B F プラチナタワー (東京都港区) | 照明設備改修工事 | 自 2023年 7月 至 2023年12月 | 221 | — | — |
| 博多祇園M－S Q U A R E (福岡県福岡市) | 照明設備改修工事 | 自 2023年 7月 至 2023年12月 | 204 | — | — |
| N B F プラチナタワー (東京都港区) | セキュリティシステム改修 工事 | 自 2023年 7月 至 2023年12月 | 200 | — | — |
| リバーシティM－S Q U A R E (東京都中央区) | 非常用発電設備改修工事 | 自 2023年 7月 至 2023年 9月 | 191 | — | 4 |
| 四谷メディカルビル (東京都新宿区) | 空調設備改修工事 | 自 2023年 7月 至 2023年12月 | 170 | — | — |
| 龍角散ビル (東京都千代田区) | トイレ改修工事 | 自 2022年12月 至 2023年12月 | 158 | — | — |
| N B F コモディオ汐留 (東京都港区) | 照明設備改修工事 | 自 2023年 7月 至 2023年10月 | 153 | — | — |
| N B F 池袋タワー (東京都豊島区) | トイレ改修工事 | 自 2023年 7月 至 2023年12月 | 134 | — | — |
| シーノ大宮ノースウィング (埼玉県さいたま市) | 照明設備改修工事 | 自 2023年 7月 至 2023年12月 | 132 | — | — |
| 興和西新橋ビルB棟 (東京都港区) | 空調設備改修工事 | 自 2023年 7月 至 2023年12月 | 124 | — | — |
| N B F 池袋シティビル (東京都豊島区) | トイレ改修工事 | 自 2023年 7月 至 2023年12月 | 115 | — | — |
| N B F 高輪ビル (東京都港区) | 照明設備改修工事 | 自 2023年 7月 至 2023年12月 | 107 | — | — |
| 名古屋三井ビルディング本館 (愛知県名古屋市) | 空調設備改修工事 | 自 2023年 2月 至 2023年12月 | 105 | — | — |
| アクア堂島N B F タワー (大阪府大阪市) | 照明設備改修工事 | 自 2023年 7月 至 2023年12月 | 102 | — | — |
| 六本木ティーキューブ (東京都港区) | 空調設備改修工事 | 自 2023年11月 至 2023年12月 | 100 | — | — |
| 龍角散ビル (東京都千代田区) | エレベーター改修工事 | 自 2022年11月 至 2023年12月 | 97 | — | — |
| N B F 熊本ビル (熊本県熊本市) | 外壁改修工事 | 自 2023年 7月 至 2023年12月 | 91 | — | — |
| 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 2023年 7月 至 2023年12月 | 90 | — | — |
| N B F 松山日銀前ビル (愛媛県松山市) | 照明設備改修工事 | 自 2023年 2月 至 2023年12月 | 85 | — | — |
| N B F 八丁堀テラス (東京都中央区) | 受変電設備改修工事 | 自 2023年 7月 至 2023年 7月 | 85 | — | — |

| 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 |
| 住友電設ビル (東京都港区) | 給排水設備改修工事 | 自 2023年 7月 至 2023年12月 | 75 | — | — |
| 住友電設ビル (東京都港区) | エレベーター改修工事 | 自 2023年 6月 至 2023年11月 | 64 | — | — |
| 札幌エルプラザ (北海道札幌市) | セキュリティシステム改修 工事 | 自 2023年 7月 至 2023年12月 | 43 | — | — |
| N B F 松戸ビル (千葉県松戸市) | エレベーター改修工事 | 自 2023年 7月 至 2023年12月 | 38 | — | — |
| 広島袋町ビルディング (広島県広島市) | 照明設備改修工事 | 自 2023年 7月 至 2023年12月 | 21 | — | — |
| 2024年6月期（第46期）計上予定 | | | | | |
| 芝N B F タワー (東京都港区) | 給排水設備改修工事 | 自 2024年 1月 至 2024年 6月 | 434 | — | — |
| N B F プラチナタワー (東京都港区) | 照明設備改修工事 | 自 2024年 1月 至 2024年 6月 | 224 | — | — |
| 興和西新橋ビルB棟 (東京都港区) | 空調設備改修工事 | 自 2024年 1月 至 2024年 6月 | 200 | — | — |
| 博多祇園M－S Q U A R E (福岡県福岡市) | 照明設備改修工事 | 自 2024年 1月 至 2024年 6月 | 140 | — | — |
| シーノ大宮ノースウィング (埼玉県さいたま市) | 照明設備改修工事 | 自 2024年 1月 至 2024年 6月 | 133 | — | — |
| N B F コモディオ汐留 (東京都港区) | 照明設備改修工事 | 自 2023年11月 至 2024年 2月 | 131 | — | — |
| N B F 池袋シティビル (東京都豊島区) | トイレ改修工事 | 自 2024年 1月 至 2024年 6月 | 115 | — | — |
| 名古屋三井ビルディング本館 (愛知県名古屋市) | 空調設備改修工事 | 自 2023年 9月 至 2024年 5月 | 105 | — | — |
| アクア堂島N B F タワー (大阪府大阪市) | 照明設備改修工事 | 自 2024年 1月 至 2024年 6月 | 102 | — | — |
| 2024年12月期（第47期）計上予定 | | | | | |
| 中之島三井ビルディング (大阪府大阪市) | 空調設備改修工事 | 自 2022年 6月 至 2024年 7月 | 751 | — | — |
| 芝N B F タワー (東京都港区) | 給排水設備改修工事 | 自 2024年 7月 至 2024年12月 | 358 | — | — |
| N B F プラチナタワー (東京都港区) | 照明設備改修工事 | 自 2024年 7月 至 2024年12月 | 224 | — | — |
| 興和西新橋ビルB棟 (東京都港区) | 空調設備改修工事 | 自 2024年 7月 至 2024年12月 | 150 | — | — |
| シーノ大宮ノースウィング (埼玉県さいたま市) | 照明設備改修工事 | 自 2024年 7月 至 2024年12月 | 133 | — | — |
| アクア堂島N B F タワー (大阪府大阪市) | 照明設備改修工事 | 自 2024年 7月 至 2024年12月 | 125 | — | — |
| 名古屋三井ビルディング本館 (愛知県名古屋市) | 空調設備改修工事 | 自 2024年 3月 至 2024年11月 | 105 | — | — |
| 2025年6月期（第48期）計上予定 | | | | | |
| 芝N B F タワー (東京都港区) | 給排水設備改修工事 | 自 2025年 1月 至 2025年 6月 | 434 | — | — |
| 興和西新橋ビルB棟 (東京都港区) | 空調設備改修工事 | 自 2025年 1月 至 2025年 6月 | 185 | — | — |

| 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 |
| シーノ大宮ノースウィング (埼玉県さいたま市) | 照明設備改修工事 | 自 2025年 1月 至 2025年 6月 | 133 | — | — |
| 2025年12月期 (第49期) 計上予定 | | | | | |
| 芝N B F タワー (東京都港区) | 給排水設備改修工事 | 自 2025年 7月 至 2025年12月 | 154 | — | — |
| シーノ大宮ノースウィング (埼玉県さいたま市) | 照明設備改修工事 | 自 2025年 7月 至 2025年12月 | 121 | — | — |

2. 期中の資本的支出

既存保有物件において、当期に行った資本的支出に該当する主な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は3,650百万円であり、当期に費用処理された修繕費979百万円と合わせ、4,630百万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) |
|----------------------------|---|--------------------------|---------------|
| 新宿三井ビルディング (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 | 自 2022年 7月 至 2022年12月 | 685 |
| リバーシティM－SQUARE (東京都中央区) | 非常用発電設備改修工事 照明設備改修工事 セキュリティシステム改修工事等 | | 278 |
| N B F コモディオ汐留 (東京都港区) | 空調設備改修工事 特定天井耐震工事 駐車場設備改修工事等 | | 268 |
| 三井住友銀行名古屋ビル (愛知県名古屋市) | 照明設備改修工事 空調設備改修工事等 | | 214 |
| 新川崎三井ビルディング (神奈川県川崎市) | エレベーター・エスカレーター改修工事 中央監視設備改修工事 空調設備改修工事等 | | 203 |
| 芝N B F タワー (東京都港区) | エレベーター改修工事 浸水対策工事 非常用発電設備改修工事等 | | 186 |
| 興和西新橋ビルB棟 (東京都港区) | 空調設備改修工事 セキュリティシステム改修工事 住宅設備改修工事等 | | 178 |
| 横浜S Tビル (神奈川県横浜市) | 受変電設備改修工事 セキュリティシステム改修工事 照明設備改修工事等 | | 131 |
| 六本木ティーキューブ (東京都港区) | 空調設備改修工事 トイレ改修工事 住宅設備改修工事等 | | 130 |
| つくば三井ビルディング (茨城県つくば市) | 特定天井耐震工事 ゴンドラ設備改修工事 消防設備改修工事等 | | 126 |
| セレスティン芝三井ビルディング (東京都港区) | 照明設備改修工事 給排水設備改修工事 非常用発電設備改修工事等 | | 104 |
| 広島袋町ビルディング (広島県広島市) | 空調設備改修工事 中央監視設備改修工事等 | | 98 |
| N B F 札幌南二条ビル (北海道札幌市) | エレベーター改修工事 空調設備改修工事 受発電設備改修工事等 | | 47 |
| N B F 松山日銀前ビル (愛媛県松山市) | 空調設備改修工事 天井漏水対策工事 屋上設備改修工事等 | | 35 |
| N B F 浦和ビル (埼玉県さいたま市) | 受水槽改修工事 貸付整備工事 外構タイル改修工事等 | | 31 |
| 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 | 930 | |
| 合計 | | | 3,650 |

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

該当事項はありません。

1. 運用等に係る費用明細

(単位:千円)

| 項 目 | 第42期 | 第43期 |
|--------------|-----------|-----------|
| (a) 資産運用報酬 | 1,917,521 | 1,756,839 |
| (b) 資産保管委託報酬 | 60,948 | 64,976 |
| (c) 一般事務委託報酬 | 48,233 | 48,061 |
| (d) 役員報酬 | 12,600 | 12,600 |
| (e) 会計監査人報酬 | 15,000 | 15,000 |
| (f) その他の費用 | 154,438 | 200,036 |
| 合 計 | 2,208,742 | 2,097,514 |

(注) 資産運用報酬には、上記記載金額のほか、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得及び不動産等の売却費用に計上した物件譲渡に係る運用報酬分が第42期には248,852千円、第43期には144,500千円あります。

2. 借入状況

2022年12月31日現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

| | 区 分 | 借入日 | 当期首 残 高 (百万円) | 当期末 残 高 (百万円) | 利率 (%) (注 1) | 返済期限 | 返済方法 | 使 途 | 摘 要 |
|-----------|-------------|------------|---------------------|---------------------|--------------------|------------|------|-------|------------------------------|
| | 借入先 | | | | | | | | |
| 短期 借入金 | (株)みずほ銀行 | 2022.12.30 | — | 8,000 | 0.108 | 2023. 1.31 | 期限一括 | (注 2) | 無担保・ 無保証・ 同順位 (注 3) |
| | (株)三井住友銀行 | — | 10,000 | — | — | — | | | |
| | 三井住友信託銀行(株) | — | 4,000 | — | — | — | | | |
| | 小 計 | | 14,000 | 8,000 | | | | | |
| 長期 借入金 | (株)日本政策投資銀行 | 2012. 7. 2 | 10,000 | 10,000 | 1.263 | 2023. 7. 2 | 期限一括 | (注 2) | 無担保・ 無保証・ 同順位 (注 3) |
| | | 2015. 9.11 | 13,000 | 13,000 | 0.747 | 2027. 9.10 | | | |
| | | 2016. 2.15 | 10,000 | 10,000 | 0.357 | 2028. 2.15 | | | |
| | | 2016. 4. 8 | 10,000 | 10,000 | 0.256 | 2026. 4. 8 | | | |
| | | 2016. 6. 1 | 5,000 | 5,000 | 0.250 | 2026. 6. 1 | | | |
| | | 2016. 9.14 | 5,000 | 5,000 | 0.387 | 2028. 9.14 | | | |
| | | 2017. 9.27 | 10,000 | 10,000 | 0.491 | 2029. 9.27 | | | |
| | | 2018. 5.30 | 6,000 | 6,000 | 0.230 | 2024. 5.30 | | | |
| | | 2019. 5.23 | 2,500 | 2,500 | 0.417 | 2029. 5.23 | | | |
| | | 2019. 8. 5 | 5,000 | 5,000 | 0.400 | 2029. 8. 3 | | | |
| | | 2021. 1. 7 | 3,000 | 3,000 | 0.450 | 2031. 1. 7 | | | |
| | (株)三菱UFJ銀行 | 2016. 6. 1 | 7,000 | 7,000 | 0.358 | 2028. 6. 1 | | | |
| | | 2019. 3. 1 | 4,000 | 4,000 | 0.180 | 2027. 3. 1 | | | |
| | | 2019. 3. 1 | 3,000 | 3,000 | 0.104 | 2025. 2.28 | | | |
| | | 2019. 3. 1 | 3,000 | 3,000 | 0.138 | 2026. 2.27 | | | |
| | | 2019. 7. 2 | 5,000 | 5,000 | 0.400 | 2029. 7. 2 | | | |
| | | 2020. 2.28 | 8,000 | 8,000 | 0.400 | 2030. 2.28 | | | |
| | | 2020. 2.28 | 2,000 | 2,000 | 0.270 | 2027. 2.26 | | | |
| | | 2020. 5.29 | 7,000 | 7,000 | 0.270 | 2027. 5.31 | | | |
| | | 2020. 7.31 | 6,000 | 6,000 | 0.150 | 2024. 7.31 | | | |

| | 区 分 | 借入日 | 当期首 残 高 (百万円) | 当期末 残 高 (百万円) | 利率 (%) (注 1) | 返済期限 | 返済方法 | 使 途 | 摘 要 |
|-------|-------------|------------|---------------------|---------------------|--------------------|------------|------|-------|------------------------------|
| | 借入先 | | | | | | | | |
| 長期借入金 | (株)三菱UFJ銀行 | 2020. 7.31 | 4,000 | 4,000 | 0.400 | 2030. 7.31 | 期限一括 | (注 2) | 無担保・ 無保証・ 同順位 (注 3) |
| | | 2021. 1. 7 | 5,000 | 5,000 | 0.320 | 2028. 1. 7 | | | |
| | | 2021. 1. 7 | 5,000 | 5,000 | 0.400 | 2030. 1. 7 | | | |
| | | 2021. 1. 7 | 5,000 | 5,000 | 0.450 | 2031. 1. 7 | | | |
| | | 2021. 2.26 | 6,000 | 6,000 | 0.450 | 2031. 2.28 | | | |
| | | 2021. 2.26 | 4,000 | 4,000 | 0.180 | 2026. 2.27 | | | |
| | | 2021. 6.30 | 3,000 | 3,000 | 0.400 | 2030. 6.28 | | | |
| | | 2021. 6.30 | 2,000 | 2,000 | 0.335 | 2029. 1.31 | | | |
| | (株)三井住友銀行 | 2012.12.28 | 4,000 | — | 1.123 | 2022.12.30 | | | |
| | | 2013. 2.28 | 10,000 | 10,000 | 0.982 | 2023. 2.28 | | | |
| | | 2013. 4.30 | 5,000 | 5,000 | 0.958 | 2023. 4.28 | | | |
| | | 2016. 6. 1 | 11,000 | 11,000 | (注 4) 0.188 | 2029. 6. 1 | | | |
| | | 2020. 4.28 | 6,000 | 6,000 | 0.150 | 2024. 4.26 | | | |
| | | 2021. 1. 7 | 20,000 | 20,000 | 0.450 | 2031. 1. 7 | | | |
| | | 2021. 1. 7 | 10,000 | 10,000 | 0.320 | 2028. 1. 7 | | | |
| | | 2021. 6.30 | 1,000 | 1,000 | 0.350 | 2029. 6.29 | | | |
| | | 2022.12.30 | — | 4,000 | 0.383 | 2026.12.30 | | | |
| | 三井住友信託銀行(株) | 2018. 6. 1 | 6,000 | 6,000 | 0.223 | 2024. 5.31 | | | |
| | | 2018. 6. 1 | 4,000 | 4,000 | (注 4) 0.116 | 2024. 5.31 | | | |
| | | 2019. 1.25 | 5,000 | 5,000 | 0.090 | 2024. 1.25 | | | |
| | | 2019. 9.11 | 3,000 | 3,000 | 0.270 | 2026. 9.11 | | | |
| | | 2019. 9.11 | 3,000 | — | 0.100 | 2022. 9. 9 | | | |
| | | 2019.12.30 | 10,000 | 10,000 | 0.210 | 2025.12.30 | | | |
| | | 2020. 1.27 | 3,000 | 3,000 | 0.270 | 2027. 1.27 | | | |
| | | 2021. 1. 7 | 10,000 | 10,000 | 0.400 | 2030. 1. 7 | | | |
| | | 2022. 3.30 | 5,000 | 5,000 | 0.450 | 2032. 3.30 | | | |
| | | 2022.12.30 | — | 3,000 | 0.815 | 2028.12.29 | | | |
| | 住友生命保険(相) | 2016. 2. 3 | 3,000 | 3,000 | 0.300 | 2026. 2. 3 | | | |
| | | 2016. 5.23 | 5,000 | 5,000 | 0.250 | 2026. 5.22 | | | |
| | | 2017. 7.19 | 5,000 | 5,000 | 0.655 | 2032. 7.16 | | | |
| | | 2018. 4.27 | 5,000 | 5,000 | 0.646 | 2033. 4.28 | | | |
| | | 2018. 4.27 | 2,000 | 2,000 | 0.403 | 2028. 4.28 | | | |
| | | 2019. 3.28 | 2,000 | 2,000 | 0.364 | 2032. 3.31 | | | |
| | | 2019. 5.23 | 3,000 | 3,000 | 0.650 | 2034. 5.23 | | | |
| | | 2021. 1. 7 | 5,000 | 5,000 | 0.500 | 2032. 1. 7 | | | |
| | | 2021. 1. 7 | 5,000 | 5,000 | 0.700 | 2036. 1. 7 | | | |
| | | 2021. 7.16 | 5,000 | 5,000 | 0.700 | 2036. 7.16 | | | |
| | | 2022.10.31 | — | 1,000 | 0.931 | 2034.10.31 | | | |
| | 信金中央金庫 | 2016. 9.14 | 5,000 | 5,000 | 0.250 | 2026. 9.14 | | | |
| | | 2016.12.30 | 3,000 | 3,000 | 0.381 | 2026.12.30 | | | |
| | | 2017. 6. 1 | 3,000 | 3,000 | 0.356 | 2027. 6. 1 | | | |
| | | 2017. 7.12 | 4,000 | 4,000 | 0.433 | 2027. 7.12 | | | |

| | 区 分 | 借入日 | 当期首 残 高 (百万円) | 当期末 残 高 (百万円) | 利率 (%) (注 1) | 返済期限 | 返済方法 | 使 途 | 摘 要 |
|-------------------|------------|------------|---------------------|---------------------|--------------------|------------|------|-------|------------------------------|
| | 借入先 | | | | | | | | |
| 長期 借 入 金 | 信金中央金庫 | 2018. 3.29 | 4,000 | 4,000 | 0.219 | 2024. 3.29 | 期限一括 | (注 2) | 無担保・ 無保証・ 同順位 (注 3) |
| | | 2019. 3.28 | 3,000 | 3,000 | 0.100 | 2025.12.30 | | | |
| | | 2019. 3.28 | 2,000 | 2,000 | 0.188 | 2028. 4.28 | | | |
| | | 2019. 6.24 | 6,000 | 6,000 | 0.307 | 2029. 6.22 | | | |
| | | 2021. 1. 7 | 5,000 | 5,000 | 0.450 | 2031. 1. 7 | | | |
| | (株)みずほ銀行 | 2013. 7.31 | 8,000 | — | 1.070 | 2022. 7.29 | | | |
| | | 2018.11.30 | 7,000 | 7,000 | (注4) 0.123 | 2025.11.30 | | | |
| | | 2021. 1. 7 | 10,000 | 10,000 | 0.450 | 2031. 1. 7 | | | |
| | | 2021. 1. 7 | 5,000 | 5,000 | 0.425 | 2030. 7. 7 | | | |
| | | 2022. 5.27 | 10,000 | 10,000 | (注 4) 0.168 | 2032. 5.27 | | | |
| | 農林中央金庫 | 2019. 6.21 | 3,000 | 3,000 | 0.300 | 2027. 6.21 | | | |
| | | 2019. 6.21 | 2,000 | 2,000 | 0.270 | 2026. 6.19 | | | |
| | | 2020. 3.25 | 2,000 | 2,000 | 0.300 | 2028. 3.24 | | | |
| | | 2020. 9.30 | 5,000 | 5,000 | 0.270 | 2027. 9.30 | | | |
| | | 2021. 1. 7 | 5,000 | 5,000 | 0.320 | 2028. 1. 7 | | | |
| | 日本生命保険(相) | 2022.10.31 | — | 1,000 | 0.616 | 2030.10.31 | | | |
| | | 2013. 9.30 | 3,000 | — | 0.947 | 2022. 9.30 | | | |
| | | 2019. 5.23 | 2,000 | 2,000 | 0.400 | 2029. 5.23 | | | |
| | | 2020.12.29 | 2,000 | 2,000 | 0.200 | 2026. 5.29 | | | |
| | | 2020.12.29 | 2,000 | 2,000 | 0.450 | 2030.12.27 | | | |
| | みずほ信託銀行(株) | 2022. 3.23 | 5,000 | 5,000 | 0.425 | 2032. 1.30 | | | |
| | | 2022.10.31 | — | 5,000 | 0.712 | 2032. 4.30 | | | |
| | | 2013. 2.28 | 10,000 | 10,000 | 0.982 | 2023. 2.28 | | | |
| | 大樹生命保険(株) | 2013. 9.30 | 4,000 | — | 0.947 | 2022. 9.30 | | | |
| | | 2022.11. 1 | — | 4,000 | (注 4) 0.168 | 2032.10.31 | | | |
| | | 2012.11. 1 | 2,000 | — | 1.033 | 2022.11. 1 | | | |
| | | 2013. 5.30 | 2,000 | 2,000 | 1.486 | 2025. 5.30 | | | |
| | | 2013.12.13 | 2,000 | 2,000 | 1.047 | 2023.12.13 | | | |
| | | 2019. 3.29 | 1,000 | 1,000 | 0.084 | 2025. 3.31 | | | |
| | | 2019. 9.11 | 1,000 | 1,000 | 0.416 | 2030. 1.31 | | | |
| | | 2020. 2.13 | 1,000 | 1,000 | 0.400 | 2030. 2.13 | | | |
| | | 2021. 3.30 | 2,000 | 2,000 | 0.491 | 2032. 1.30 | | | |
| | | 2022.11. 1 | — | 2,000 | 1.008 | 2034.11. 1 | | | |
| | (株)福岡銀行 | 2015. 6.30 | 2,000 | 2,000 | 0.548 | 2023. 6.30 | | | |
| | | 2017. 6. 1 | 2,000 | 2,000 | 0.238 | 2024. 5.31 | | | |
| | | 2019. 5.23 | 2,000 | 2,000 | 0.300 | 2027. 5.21 | | | |
| | | 2021. 1. 7 | 2,000 | 2,000 | 0.400 | 2030. 1. 7 | | | |
| | | 2022. 6.30 | 2,000 | 2,000 | 0.710 | 2032. 6.30 | | | |
| | | 2022.10.31 | — | 1,000 | 0.767 | 2032.10.29 | | | |

| | 区 分 | 借入日 | 当期首 残 高 (百万円) | 当期末 残 高 (百万円) | 利率 (%) (注 1) | 返済期限 | 返済方法 | 使 途 | 摘 要 |
|-------------------|------------|------------|---------------------|---------------------|--------------------|------------|------|-------|------------------------------|
| | 借入先 | | | | | | | | |
| 長期 借 入 金 | (株)第四北越銀行 | 2017. 3. 3 | 2,000 | 2,000 | 0.257 | 2024. 3. 1 | 期限一括 | (注 2) | 無担保・ 無保証・ 同順位 (注 3) |
| | | 2017. 6.30 | 2,000 | 2,000 | 0.245 | 2024. 6.28 | | | |
| | | 2021. 1. 7 | 2,000 | 2,000 | 0.400 | 2030. 1. 7 | | | |
| | | 2022. 4.27 | 2,000 | 2,000 | 0.320 | 2029. 4.27 | | | |
| | (株)山口銀行 | 2017. 1.10 | 1,000 | 1,000 | 0.477 | 2029. 1.10 | | | |
| | | 2019. 5.23 | 2,000 | 2,000 | 0.400 | 2029. 5.23 | | | |
| | | 2020. 8.31 | 1,000 | 1,000 | 0.500 | 2032. 8.31 | | | |
| | | 2021. 1. 7 | 1,000 | 1,000 | 0.500 | 2032. 1. 7 | | | |
| | | 2022.10.31 | — | 1,000 | 0.855 | 2033.10.31 | | | |
| | (株)八十二銀行 | 2020. 6.26 | 2,000 | 2,000 | 0.270 | 2027. 6.26 | | | |
| | | 2020.12. 2 | 1,000 | 1,000 | 0.270 | 2027.12. 2 | | | |
| | | 2021. 1. 7 | 1,000 | 1,000 | 0.320 | 2028. 1. 7 | | | |
| | 大同生命保険(株) | 2022.10.31 | — | 1,000 | 0.767 | 2032.10.31 | | | |
| | | 2015. 9.11 | 1,000 | 1,000 | 0.417 | 2023. 9.11 | | | |
| | | 2019. 3. 7 | 1,000 | 1,000 | 0.302 | 2029. 3. 7 | | | |
| | 太陽生命保険(株) | 2020.10. 2 | 1,000 | 1,000 | 0.400 | 2030.10. 2 | | | |
| | | 2022. 6.30 | 1,000 | 1,000 | 0.716 | 2034. 6.30 | | | |
| | | 2020. 5.29 | 1,000 | 1,000 | 0.650 | 2035. 5.31 | | | |
| | (株)七十七銀行 | 2021. 7. 9 | 1,500 | 1,500 | 0.350 | 2029. 7. 9 | | | |
| | | 2021. 7. 9 | 1,500 | 1,500 | 0.500 | 2032. 7. 9 | | | |
| | | 2015. 6.30 | 2,000 | 2,000 | (注 4) 0.019 | 2023. 6.30 | | | |
| | (株)山梨中央銀行 | 2019. 5.23 | 1,000 | 1,000 | 0.400 | 2029. 5.23 | | | |
| | | 2020. 3.25 | 1,000 | 1,000 | 0.400 | 2030. 3.25 | | | |
| | | 2017.10.13 | 1,000 | 1,000 | 0.272 | 2024.10.11 | | | |
| | (株)伊予銀行 | 2018. 5.14 | 1,000 | 1,000 | 0.275 | 2025. 5.14 | | | |
| | | 2019. 3.28 | 1,000 | 1,000 | 0.322 | 2031. 3.28 | | | |
| | | 2022.10.31 | — | 1,000 | 0.767 | 2032.10.29 | | | |
| | | 2015. 6.30 | 1,000 | 1,000 | (注 4) 0.039 | 2025. 6.30 | | | |
| | (株)中国銀行 | 2021. 4.30 | 1,000 | 1,000 | 0.320 | 2028. 4.28 | | | |
| | | 2022. 1.27 | 1,000 | 1,000 | 0.320 | 2029. 1.26 | | | |
| | | 2022.10.31 | — | 1,000 | (注 4) 0.168 | 2032.10.29 | | | |
| | (株)常陽銀行 | 2020. 5.19 | 1,000 | 1,000 | 0.270 | 2027. 5.19 | | | |
| | | 2021. 5.28 | 2,000 | 2,000 | 0.320 | 2028. 5.26 | | | |
| | | 2017. 3. 3 | 1,000 | 1,000 | 0.386 | 2027. 3. 3 | | | |
| | (株)SBI新生銀行 | 2020. 2.28 | 1,000 | 1,000 | 0.300 | 2028. 2.28 | | | |
| | | 2022.10.31 | — | 1,000 | 0.616 | 2030.10.31 | | | |
| | | 2013. 5.31 | 1,000 | 1,000 | 1.533 | 2025. 5.30 | | | |
| | (株)千葉銀行 | 2021. 1. 7 | 1,000 | 1,000 | 0.450 | 2031. 1.31 | | | |
| | | 2018. 6.28 | 1,000 | 1,000 | 0.258 | 2025. 6.27 | | | |
| | | 2019. 5.23 | 1,000 | 1,000 | 0.270 | 2026. 5.22 | | | |

| | 区 分 | 借入日 | 当期首 残 高 (百万円) | 当期末 残 高 (百万円) | 利率 (%) (注 1) | 返済期限 | 返済方法 | 使 途 | 摘 要 |
|----------------|---------------|------------|---------------------|---------------------|--------------------|------------|------|-------|------------------------------|
| | 借入先 | | | | | | | | |
| 長期 借 入 金 | (株)群馬銀行 | 2021. 1. 7 | 1,000 | 1,000 | 0.320 | 2028. 1. 7 | 期限一括 | (注 2) | 無担保・ 無保証・ 同順位 (注 3) |
| | | 2022.10.31 | — | 1,000 | 0.539 | 2029.10.31 | | | |
| | (株)京葉銀行 | 2022. 4.27 | 1,000 | 1,000 | 0.450 | 2032. 4.27 | | | |
| | | 2022.10.31 | — | 1,000 | 0.616 | 2030.10.31 | | | |
| | (株)滋賀銀行 | 2022.10.31 | — | 1,000 | 0.616 | 2030.10.31 | | | |
| | | 2022.10.31 | — | 1,000 | 0.767 | 2032.10.29 | | | |
| | (株)りそな銀行 | 2017. 6. 1 | 1,000 | 1,000 | (注 4) 0.148 | 2027. 6. 1 | | | |
| | 三井住友海上火災保険(株) | 2021. 1. 7 | 1,000 | 1,000 | 0.320 | 2028. 1. 7 | | | |
| | (株)もみじ銀行 | 2022. 9.30 | — | 1,000 | 0.724 | 2031. 9.30 | | | |
| | (株)きらぼし銀行 | 2022. 9.30 | — | 1,000 | 0.792 | 2032 .9.30 | | | |
| | (株)関西みらい銀行 | 2022.10.31 | — | 1,000 | 0.767 | 2032.10.31 | | | |
| | 小 計 | | 503,500 | 512,500 | | | | | |
| 合 計 | | | 517,500 | 520,500 | | | | | |

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

3. 投資法人債

2022年12月31日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

| 銘 柄 | 発行年月日 | 当期首 残 高 (百万円) | 当期末 残 高 (百万円) | 利率 (%) (注 2) | 償還期限 | 償還方法 | 使 途 | 摘 要 |
|---------------------------|------------|---------------------|---------------------|--------------------|------------|------|-------|-----|
| 第13回無担保投資法人債 | 2013. 6.26 | 10,000 | 10,000 | 1.168 | 2023. 6.26 | 期限一括 | (注 1) | |
| 第14回無担保投資法人債 | 2016. 6. 9 | 5,000 | 5,000 | 1.000 | 2046. 6. 8 | | | |
| 第15回無担保投資法人債 | 2017. 5.22 | 5,000 | 5,000 | 0.914 | 2037. 5.22 | | | |
| 第16回無担保投資法人債 | 2018. 5.23 | 5,000 | 5,000 | 0.220 | 2025. 5.23 | | | |
| 第17回無担保投資法人債 | 2018. 5.23 | 5,000 | 5,000 | 0.888 | 2038. 5.21 | | | |
| 第18回無担保投資法人債 | 2018.12.19 | 7,000 | 7,000 | 0.200 | 2024. 1.10 | | | |
| 第19回無担保投資法人債 | 2020. 8.14 | 15,000 | 15,000 | 0.180 | 2025. 8.14 | | | |
| 第20回無担保投資法人債 (グリーンボンド) | 2021. 3.22 | 5,000 | 5,000 | 0.150 | 2026. 3.19 | | | |
| 合 計 | | 57,000 | 57,000 | | | | | |

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

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

| 資産の種類 | 不動産等の名称 | 取 得 | | 譲 渡 | | | |
|-------------|----------------|------------|-----------------------|------------|-----------------------|---------------|-----------------------|
| | | 取得年月日 | 取得価格 (百万円) (注1) | 譲渡年月日 | 譲渡価格 (百万円) (注1) | 帳簿価額 (百万円) | 売却損益 (百万円) (注2) |
| 不動産 (注3) | 東陽町センタービル | — | — | 2022. 7. 1 | 9,600 | 9,034 | 508 |
| 信託受益権 | N B F 新潟テレコムビル | — | — | 2022. 7. 1 | 3,900 | 3,196 | 674 |
| 不動産 (注3) | N B F 広島立町ビル | — | — | 2022. 7. 1 | 3,520 | 2,482 | 1,011 |
| 不動産 | 豊洲ベイサイドクロスタワー | 2022.11. 1 | 14,700 | — | — | — | — |
| 合 計 | | — | 14,700 | — | 17,020 | 14,714 | 2,194 |

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

(注2) 売却損益には、上記のほかに「その他売却費用」を反映した金額を記載しています。

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

2. その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

3. 特定資産の価格等の調査

| 取得 又は 譲渡 | 不動産等の名称 | 取引 年月日 | 資産の内容 | 取得価格 又は 譲渡価格 (百万円)(注1) | 不動産鑑定 評価額 (百万円) | 不動産 鑑定機関 | 価格時点 |
|----------------|----------------|------------|-------------------------------|---------------------------------|-----------------------|-------------|------------|
| 譲渡 | 東陽町センタービル | 2022. 7. 1 | 土地（注3） 建物（附属設備を含む） （注3） | 9,600 | 8,810 | 大和不動産鑑定株式会社 | 2021.12.31 |
| 譲渡 | N B F 新潟テレコムビル | 2022. 7. 1 | 信託土地 建物（附属設備を含む） （注3） | | | | |
| 譲渡 | N B F 広島立町ビル | 2022. 7. 1 | 土地（注3） 建物（附属設備を含む） （注3） | 3,520 | 2,530 | 株式会社谷澤総合鑑定所 | 2021.12.31 |
| 取得 | 豊洲ベイサイドクロスタワー | 2022.11. 1 | 土地 建物（附属設備を含む） | | | | |

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

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

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

4. 利害関係人等との取引状況

(1) 取引状況

| 区 分 | 売 買 金 額 等(注2)(注3) | |
|-----------------|-------------------|-----------|
| | 買 付 額 等 | 売 付 額 等 |
| 総 額 | 14,700百万円 | 17,020百万円 |
| 利害関係人等との取引状況の内訳 | | |
| 三井不動産株式会社 | 14,700百万円(100.0%) | — (—) |
| 合 計 | 14,700百万円(100.0%) | — (—) |

(2) 支払手数料等の金額

| 区 分 | | 支払手数料 総額A (千円) | 利害関係人等との取引の内訳 | | B／A (%) |
|-----------------------|--------------|----------------------|------------------------|--------------|------------|
| | | | 支 払 先 | 支払額B (千円) | |
| オフィスマネジメント 報酬等(注4) | オフィスマネジメント報酬 | 1,314,707 | 三井不動産株式会社 | 1,250,657 | 95.1 |
| | 統括・調整業務報酬 | | 株式会社N B F オフィスマネジメント | 64,050 | 4.9 |
| 建物管理委託報酬 | | 5,002,266 | 三井不動産株式会社 | 1,627,052 | 32.5 |
| | | | 三井不動産ファシリティーズ株式会社 | 538,222 | 10.8 |
| | | | 三井不動産ビルマネジメント株式会社 | 347,551 | 6.9 |
| | | | 三井不動産ファシリティーズ・ウエスト株式会社 | 213,501 | 4.3 |
| | | | 三井不動産レジデンシャルリース株式会社 | 1,197 | 0.0 |
| 賃貸借媒介手数料等 | | 82,527 | 三井不動産株式会社 | 69,911 | 84.7 |
| | | | 株式会社N B F オフィスマネジメント | 2,839 | 3.4 |

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

(注2) 上記数値は、売買契約書に記載された売買価格を記載しています。

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

(注4) 三井不動産株式会社がマスターリースを行っている等により、同社にオフィスマネジメント業務の委託が行われていない物件（1.新宿三井ビルディング、2.飯田橋グラン・ブルーム、3.六本木ティーキューブ、4.西新宿三井ビルディング、5.セレスティン芝三井ビルディング、6.虎ノ門琴平タワー、7.四谷メディカルビル、8.N B F 小川町ビルディング、9.パナソニック東京汐留ビル、10.ゲートシティ大崎、11.大崎ブライトコア・ブライトプラザ、12.中目黒G Tタワー、13.豊洲ベイサイドクロスタワー、14.大崎ブライトタワー、15.東五反田スクエア、16.新川崎三井ビルディング、17.パレール三井ビルディング、18.名古屋三井ビルディング新館、19.名古屋三井ビルディング本館、20.中之島三井ビルディング及び21.信濃橋三井ビルディングの21物件）については、株式会社N B F オフィスマネジメントと締結した統括・調整業務委託契約に基づき、当該物件の所有者及び建物賃貸人（建物管理委託者）として行う業務が同社に委託されています。

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

| | |
|------------------------|-------------|
| 三井不動産株式会社 | 1,709,989千円 |
| 三井不動産ビルマネジメント株式会社 | 286,677千円 |
| 三井不動産ファシリティーズ・ウエスト株式会社 | 79,246千円 |
| 三井デザインテック株式会社 | 31,700千円 |
| 三井不動産ファシリティーズ株式会社 | 25,620千円 |
| 三井不動産リアルティ株式会社 | 15,000千円 |
| 株式会社原宿の杜守 | 4,165千円 |
| 三井不動産レジデンシャルリース株式会社 | 936千円 |

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

該当事項はありません。

1. 資産、負債、元本及び損益の状況等

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

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

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

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

4. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

1. お知らせ

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

| 承認日 | 項 目 | 概 要 |
|------------|-----------------|---|
| 2022年7月29日 | 投資法人債に係る一般事務の委託 | 発行時期を2022年8月8日から2023年2月7日までの間とする投資法人債に関する発行条件等を策定し、投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務、並びに発行代理人、財務代理人及び支払代理人等の一般事務の委託につき、候補会社を承認し、その他の必要な事項の決定を執行役員に一任しました。 |

2. その他

該当事項はありません。

Ⅱ. 貸借対照表 貸借対照表

| (単位:千円) | | |
|-----------------|----------------------------|----------------------|
| | 前 期 (ご参考) (2022年 6月30日) | 当 期 (2022年12月31日) |
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 6,979,909 | 11,477,854 |
| 信託現金及び信託預金 | 4,450,665 | 4,580,187 |
| 営業未収入金 | 323,989 | 314,879 |
| 未収消費税等 | 430,760 | — |
| その他 | 635,744 | 797,075 |
| 流動資産合計 | 12,821,068 | 17,169,997 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物 | 279,981,763 | 281,021,767 |
| 減価償却累計額 | △92,416,091 | △95,251,221 |
| 建物（純額） | 187,565,672 | 185,770,546 |
| 構築物 | 3,690,209 | 3,796,036 |
| 減価償却累計額 | △2,249,264 | △2,304,684 |
| 構築物（純額） | 1,440,944 | 1,491,351 |
| 機械及び装置 | 2,232,148 | 2,274,547 |
| 減価償却累計額 | △1,579,066 | △1,608,889 |
| 機械及び装置（純額） | 653,082 | 665,658 |
| 工具、器具及び備品 | 3,125,495 | 3,261,155 |
| 減価償却累計額 | △1,581,102 | △1,715,528 |
| 工具、器具及び備品（純額） | 1,544,392 | 1,545,626 |
| 土地 | 668,616,651 | 671,283,315 |
| 建設仮勘定 | 112,793 | — |
| 信託建物 | 198,925,579 | 197,842,595 |
| 減価償却累計額 | △88,135,842 | △89,733,714 |
| 信託建物（純額） | 110,789,736 | 108,108,881 |
| 信託構築物 | 2,862,941 | 2,866,362 |
| 減価償却累計額 | △1,809,223 | △1,846,145 |
| 信託構築物（純額） | 1,053,718 | 1,020,216 |
| 信託機械及び装置 | 2,055,669 | 1,993,309 |
| 減価償却累計額 | △1,538,213 | △1,509,938 |
| 信託機械及び装置（純額） | 517,455 | 483,370 |
| 信託工具、器具及び備品 | 2,447,354 | 2,474,762 |
| 減価償却累計額 | △1,446,024 | △1,494,377 |
| 信託工具、器具及び備品（純額） | 1,001,330 | 980,385 |
| 信託土地 | 339,734,994 | 337,745,914 |
| 有形固定資産合計 | 1,313,030,769 | 1,309,095,268 |
| 無形固定資産 | | |
| 地上権 | 11,882,865 | 11,882,865 |
| 信託借地権 | 23,726,920 | 23,726,920 |
| その他 | 137,704 | 101,779 |
| 無形固定資産合計 | 35,747,489 | 35,711,564 |
| 投資その他の資産 | | |
| 敷金及び保証金 | 1,152,660 | 1,150,236 |
| 長期前払費用 | 5,702 | 5,246 |
| その他 | 4,784,329 | 5,449,324 |
| 投資その他の資産合計 | 5,942,692 | 6,604,807 |
| 固定資産合計 | 1,354,720,952 | 1,351,411,640 |
| 繰延資産 | | |
| 投資法人債発行費 | 177,907 | 157,813 |
| 繰延資産合計 | 177,907 | 157,813 |
| 資産合計 | 1,367,719,928 | 1,368,739,451 |

| (単位:千円) | | |
|---------------------|----------------------------|----------------------|
| | 前 期 (ご参考) (2022年 6月30日) | 当 期 (2022年12月31日) |
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 営業未払金 | 2,872,450 | 3,131,730 |
| 短期借入金 | 14,000,000 | 8,000,000 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 53,000,000 | 42,000,000 |
| 1年内償還予定の投資法人債 | 10,000,000 | 10,000,000 |
| 未払金 | 5,413,721 | 3,752,661 |
| 未払費用 | 664,394 | 565,951 |
| 未払法人税等 | 914 | 904 |
| 未払消費税等 | — | 2,067,413 |
| 前受金 | 4,325,012 | 4,427,156 |
| その他 | 208,325 | 214,593 |
| 流動負債合計 | 90,484,819 | 74,160,410 |
| 固定負債 | | |
| 投資法人債 | 47,000,000 | 47,000,000 |
| 長期借入金 | 450,500,000 | 470,500,000 |
| 預り敷金及び保証金 | 44,449,204 | 44,858,624 |
| 信託預り敷金及び保証金 | 25,968,743 | 25,549,475 |
| その他 | 162,467 | 149,902 |
| 固定負債合計 | 568,080,415 | 588,058,001 |
| 負債合計 | 658,565,235 | 662,218,412 |
| 純資産の部 | | |
| 投資主資本 | | |
| 出資総額 | 673,047,099 | 673,047,099 |
| 剰余金 | | |
| 任意積立金 | | |
| 圧縮積立金 | 10,667,656 | 13,185,039 |
| 任意積立金合計 | 10,667,656 | 13,185,039 |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失（△） | 25,439,937 | 20,288,900 |
| 剰余金合計 | 36,107,593 | 33,473,939 |
| 投資主資本合計 | 709,154,693 | 706,521,038 |
| 純資産合計 | ※2 709,154,693 | ※2 706,521,038 |
| 負債純資産合計 | 1,367,719,928 | 1,368,739,451 |

Ⅲ. 損益計算書 損益計算書

| (単位:千円) | | | | |
|----------------------|----|---|---|------------|
| | | 前 期 (ご参考) (自 2022年 1月 1日 至 2022年 6月30日) | 当 期 (自 2022年 7月 1日 至 2022年12月31日) | |
| 営業収益 | | | | |
| 不動産賃貸収入 | ※1 | 41,113,228 | ※1 | 41,508,833 |
| その他賃貸事業収入 | ※1 | 4,114,441 | ※1 | 3,664,003 |
| 不動産等売却益 | ※2 | 6,988,205 | ※2 | 2,194,160 |
| 営業収益合計 | | 52,215,875 | | 47,366,997 |
| 営業費用 | | | | |
| 賃貸事業費用 | ※1 | 23,200,226 | ※1 | 23,672,496 |
| 資産運用報酬 | | 1,917,521 | | 1,756,839 |
| 役員報酬 | | 12,600 | | 12,600 |
| 会計監査人報酬 | | 15,000 | | 15,000 |
| 資産保管手数料 | | 60,948 | | 64,976 |
| 一般事務委託手数料 | | 48,233 | | 48,061 |
| その他営業費用 | | 154,438 | | 200,036 |
| 営業費用合計 | | 25,408,969 | | 25,770,011 |
| 営業利益 | | 26,806,906 | | 21,596,986 |
| 営業外収益 | | | | |
| 受取利息 | | 191 | | 119 |
| 未払分配金戻入 | | 1,114 | | 1,422 |
| 固定資産税等還付金 | | 408 | | — |
| 還付加算金 | | 6 | | 1,243 |
| 保険差益 | | 4,520 | | 2,022 |
| その他 | | 13 | | 27 |
| 営業外収益合計 | | 6,256 | | 4,835 |
| 営業外費用 | | | | |
| 支払利息 | | 1,106,726 | | 1,095,439 |
| 投資法人債利息 | | 157,507 | | 158,364 |
| 投資法人債発行費償却 | | 20,094 | | 20,094 |
| 投資口交付費 | | 50,836 | | — |
| その他 | | 37,156 | | 38,141 |
| 営業外費用合計 | | 1,372,320 | | 1,312,039 |
| 経常利益 | | 25,440,841 | | 20,289,782 |
| 税引前当期純利益 | | 25,440,841 | | 20,289,782 |
| 法人税、住民税及び事業税 | | 943 | | 922 |
| 法人税等調整額 | | △39 | | △40 |
| 法人税等合計 | | 904 | | 882 |
| 当期純利益 | | 25,439,937 | | 20,288,900 |
| 前期繰越利益 | | — | | — |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失 (△) | | 25,439,937 | | 20,288,900 |

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書 投資主資本等変動計算書

| 前期（ご参考）（自 2022年 1月 1日　至 2022年 6月30日） | | | | | | | (単位:千円) |
|--------------------------------------|-------------|------------|-------------|---------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| | 投資主資本 | | | | | | 純資産合計 |
| | 出資総額 | 剰余金 | | | | 投資主 資本合計 | |
| | | 任意積立金 | | 当期末処分 利益又は当期 未処理損失 (△) | 剰余金合計 | | |
| | | 圧縮積立金 | 任意積立金 合計 | | | | |
| 当期首残高 | 642,044,378 | 8,518,706 | 8,518,706 | 21,727,769 | 30,246,476 | 672,290,854 | 672,290,854 |
| 当期変動額 | | | | | | | |
| 新投資口の発行 | 31,002,720 | | | | | 31,002,720 | 31,002,720 |
| 圧縮積立金の積立 | | 4,170,541 | 4,170,541 | △4,170,541 | — | — | — |
| 圧縮積立金の取崩 | | △2,021,592 | △2,021,592 | 2,021,592 | — | — | — |
| 剰余金の配当 | | | | △19,578,820 | △19,578,820 | △19,578,820 | △19,578,820 |
| 当期純利益 | | | | 25,439,937 | 25,439,937 | 25,439,937 | 25,439,937 |
| 当期変動額合計 | 31,002,720 | 2,148,949 | 2,148,949 | 3,712,167 | 5,861,117 | 36,863,838 | 36,863,838 |
| 当期末残高 | 673,047,099 | 10,667,656 | 10,667,656 | 25,439,937 | 36,107,593 | 709,154,693 | 709,154,693 |

| 当期 (自 2022年7月1日 至 2022年12月31日) | | | | | | | | (単位:千円) |
|--------------------------------|-------------|------------|-------------|---------------------------------|-------------|-------------|-------------|---------|
| | 投資主資本 | | | | | | 純資産合計 | |
| | 出資総額 | 剰余金 | | | | 投資主 資本合計 | | |
| | | 任意積立金 | | 当期末処分 利益又は当期 未処理損失 (△) | 剰余金合計 | | | |
| | | 圧縮積立金 | 任意積立金 合計 | | | | | |
| 当期首残高 | 673,047,099 | 10,667,656 | 10,667,656 | 25,439,937 | 36,107,593 | 709,154,693 | 709,154,693 | |
| 当期変動額 | | | | | | | | |
| 圧縮積立金の積立 | | 2,517,382 | 2,517,382 | △2,517,382 | — | — | — | |
| 剰余金の配当 | | | | △22,922,554 | △22,922,554 | △22,922,554 | △22,922,554 | |
| 当期純利益 | | | | 20,288,900 | 20,288,900 | 20,288,900 | 20,288,900 | |
| 当期変動額合計 | — | 2,517,382 | 2,517,382 | △5,151,037 | △2,633,654 | △2,633,654 | △2,633,654 | |
| 当期末残高 | 673,047,099 | 13,185,039 | 13,185,039 | 20,288,900 | 33,473,939 | 706,521,038 | 706,521,038 | |

(継続企業の前提に関する注記)

| 前 期（ご参考） 自 2022年 1月 1日 至 2022年 6月30日 | 当 期 自 2022年 7月 1日 至 2022年12月31日 |
|--|---------------------------------------|
| 該当事項はありません。 | 該当事項はありません。 |

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

| | 前 期（ご参考） 自 2022年 1月 1日 至 2022年 6月30日 | 当 期 自 2022年 7月 1日 至 2022年12月31日 |
|-----------------|--|--|
| 1. 固定資産の減価償却の方法 | ①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 <div>建物 2～50年</div> <div>構築物 2～50年</div> <div>機械及び装置 2～17年</div> <div>工具、器具及び備品 2～20年</div> ②無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 | ①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 <div>建物 2～50年</div> <div>構築物 2～50年</div> <div>機械及び装置 2～17年</div> <div>工具、器具及び備品 2～20年</div> ②無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 |
| 2. 繰延資産の処理方法 | 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。 ②投資口交付費 発生時に全額費用処理しています。 | 投資法人債発行費 投資法人債償還までの期間にわたり定額法により償却しています。 |
| 3. 収益及び費用の計上基準 | ①収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 (1)不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産等の売買契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 なお、損益計算書上は、不動産等の売却代金である「不動産等売却収入」から売却した不動産等の帳簿価額である「不動産等売却原価」及び売却に直接要した諸費用である「その他売却費用」を控除した金額を「不動産等売却益」又は「不動産等売却損」として表示しています。 (2)水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。なお、損益計算書上は「その他賃貸事業収入」として表示し、（損益計算書に関する注記）には、その内訳として「付帯収益」にて表示しています。 | ①収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 (1)不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産等の売買契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 なお、損益計算書上は、不動産等の売却代金である「不動産等売却収入」から売却した不動産等の帳簿価額である「不動産等売却原価」及び売却に直接要した諸費用である「その他売却費用」を控除した金額を「不動産等売却益」又は「不動産等売却損」として表示しています。 (2)水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。なお、損益計算書上は「その他賃貸事業収入」として表示し、（損益計算書に関する注記）には、その内訳として「付帯収益」にて表示しています。 |

| | 前 期（ご参考） 自 2022年 1月 1日 至 2022年 6月30日 | 当 期 自 2022年 7月 1日 至 2022年12月31日 |
|--------------------------------|---|---|
| | ②固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、277,936千円です。 | ②固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、9,573千円です。 |
| 4. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 | 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 ③信託預り敷金及び保証金 | 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 ③信託預り敷金及び保証金 |
| 5. 消費税等の処理方法 | 資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。 | 資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。 |

(貸借対照表に関する注記)

| | 前 期 (ご参考) (2022年 6月30日) | 当 期 (2022年12月31日) |
|---------------------------------------|--|--|
| 1. 特定融資枠に係る借入未実行枠残高等 | 本投資法人は、リファイナンスリスクの軽減を図ることを主たる目的として取引銀行等と特定融資枠（コミットメントライン）契約を締結しています。 (単位:千円) (借入コミットメント) 特定融資枠の総額 52,000,000 当期末借入残高 — 当期末未実行枠残高 52,000,000 | 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) (借入コミットメント) 特定融資枠の総額 60,000,000 当期末借入残高 — 当期末未実行枠残高 60,000,000 |
| ※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 | 50,000千円 | 50,000千円 |

(損益計算書に関する注記)

| | 前 期 (ご参考) 自 2022年 1月 1日 至 2022年 6月30日 | 当 期 自 2022年 7月 1日 至 2022年12月31日 |
|-------------------|---|---|
| ※1. 不動産等賃貸事業損益の内訳 | (単位:千円) A. 不動産賃貸事業収益 不動産賃貸収入 (家賃) 38,769,831 (共益費) 2,168,753 (その他賃貸収入) 174,643 計 41,113,228 その他賃貸事業収入 (駐車場使用料) 659,443 (施設使用料) 302,959 (付帯収益) 1,940,287 (解約金) 1,153,362 (雑収益) 58,388 計 4,114,441 不動産賃貸事業収益合計 45,227,670 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (外注委託費) 5,971,717 (公租公課) 4,285,133 (修繕費) 1,693,907 (保険料) 38,940 (諸経費) 3,481,894 (減価償却費) 7,728,633 不動産賃貸事業費用合計 23,200,226 C. 不動産賃貸事業損益(A－B) 22,027,443 | (単位:千円) A. 不動産賃貸事業収益 不動産賃貸収入 (家賃) 39,269,174 (共益費) 2,032,429 (その他賃貸収入) 207,230 計 41,508,833 その他賃貸事業収入 (駐車場使用料) 653,737 (施設使用料) 312,459 (付帯収益) 2,417,942 (解約金) 240,758 (雑収益) 39,105 計 3,664,003 不動産賃貸事業収益合計 45,172,837 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (外注委託費) 6,258,124 (公租公課) 4,191,626 (修繕費) 979,877 (保険料) 42,443 (諸経費) 4,282,576 (減価償却費) 7,917,848 不動産賃貸事業費用合計 23,672,496 C. 不動産賃貸事業損益(A－B) 21,500,340 |
| ※2. 不動産等売却損益の内訳 | (単位:千円) サンマリオンNBFタワー 不動産等売却収入 14,400,000 不動産等売却原価 7,313,494 その他売却費用 98,300 不動産等売却益 6,988,205 | (単位:千円) 東陽町センタービル 不動産等売却収入 9,600,000 不動産等売却原価 9,034,883 その他売却費用 56,755 不動産等売却益 508,361 NBF新潟テレコムビル 不動産等売却収入 3,900,000 不動産等売却原価 3,196,803 その他売却費用 28,441 不動産等売却益 674,754 NBF広島立町ビル 不動産等売却収入 3,520,000 不動産等売却原価 2,482,660 その他売却費用 26,294 不動産等売却益 1,011,045 |

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

| | 前 期 (ご参考) (2022年 6月30日) | | 当 期 (2022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 | 4,000,000口 | 発行可能投資口総口数 | 4,000,000口 |
| | 発行済投資口の総口数 | 1,700,991口 | 発行済投資口の総口数 | 1,700,991口 |

(税効果会計に関する注記)

| | 前 期 (ご参考) (2022年 6月30日) | | 当 期 (2022年12月31日) | |
|---|----------------------------|---------|----------------------|---------|
| 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 | (繰延税金資産) | (単位:千円) | (繰延税金資産) | (単位:千円) |
| | 未払事業税損金不算入額 | 16 | 未払事業税損金不算入額 | 15 |
| | 減価償却超過額 | 323 | 減価償却超過額 | 364 |
| | 繰延税金資産合計 | 339 | 繰延税金資産合計 | 379 |
| | (繰延税金資産の純額) | 339 | (繰延税金資産の純額) | 379 |
| 2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 | 法定実効税率 (調整) | 31.46% | 法定実効税率 (調整) | 31.46% |
| | 支払配当の損金算入額 | △28.35 | 支払配当の損金算入額 | △30.33 |
| | 圧縮積立金繰入額 | △3.11 | 圧縮積立金繰入額 | △2.54 |
| | その他 | 0.00 | 圧縮積立金取崩額 | 1.41 |
| | 税効果会計適用後の法人税等の負担率 | 0.00 | その他 | 0.00 |
| | | | 税効果会計適用後の法人税等の負担率 | 0.00 |

(金融商品に関する注記)

前期（自 2022年1月1日 至 2022年6月30日）（ご参考）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

(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

2022年6月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。
なお、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」「短期借入金」は、現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

| | 貸借対照表計上額 (千円) | 時 価 (千円) | 差 額 (千円) |
|-------------------|------------------|-------------|-------------|
| (1) 1年内返済予定の長期借入金 | 53,000,000 | 53,188,562 | 188,562 |
| (2) 1年内償還予定の投資法人債 | 10,000,000 | 10,095,000 | 95,000 |
| (3) 投資法人債 | 47,000,000 | 45,536,100 | △1,463,900 |
| (4) 長期借入金 | 450,500,000 | 444,793,531 | △5,706,468 |
| (5) 預り敷金及び保証金 | 44,449,204 | 43,690,577 | △758,626 |
| (6) 信託預り敷金及び保証金 | 25,968,743 | 25,525,527 | △443,215 |
| 負 債 計 | 630,917,948 | 622,829,299 | △8,088,648 |

(注1) 金融商品の時価の算定方法

負 債

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(4)長期借入金

長期借入金のうち変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっています。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を新規に同様の借入れを行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しています。

(2)1年内償還予定の投資法人債、(3)投資法人債

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

(5)預り敷金及び保証金、(6)信託預り敷金及び保証金

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

(注2) 借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額 (単位:千円)

| | 1年以内 | 1年超 2年以内 | 2年超 3年以内 | 3年超 4年以内 | 4年超 5年以内 | 5年超 |
|-------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 投資法人債 | 10,000,000 | 7,000,000 | 5,000,000 | 20,000,000 | — | 15,000,000 |
| 長期借入金 | 53,000,000 | 50,000,000 | 17,000,000 | 55,000,000 | 40,000,000 | 288,500,000 |
| 合 計 | 63,000,000 | 57,000,000 | 22,000,000 | 75,000,000 | 40,000,000 | 303,500,000 |

当期（自 2022年7月1日 至 2022年12月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

預り敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、テナント退去による流動性リスクに晒されていますが、月次で資金繰計画を作成するなどの方法により流動性リスクを管理しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2022年12月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。

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

| | 貸借対照表計上額 (千円) | 時 価 (千円) | 差 額 (千円) |
|-------------------|------------------|-------------|-------------|
| (1) 1年内返済予定の長期借入金 | 42,000,000 | 42,116,493 | 116,493 |
| (2) 1年内償還予定の投資法人債 | 10,000,000 | 10,045,000 | 45,000 |
| (3) 投資法人債 | 47,000,000 | 44,680,800 | △2,319,200 |
| (4) 長期借入金 | 470,500,000 | 463,778,629 | △6,721,371 |
| (5) 預り敷金及び保証金 | 44,858,624 | 44,313,798 | △544,825 |
| (6) 信託預り敷金及び保証金 | 25,549,475 | 25,239,167 | △310,308 |
| 負 債 計 | 639,908,099 | 630,173,888 | △9,734,211 |

(注1) 金融商品の時価の算定方法

負 債

(1)1年内返済予定の長期借入金、(4)長期借入金

長期借入金のうち変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっています。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を新規に同様の借入れを行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しています。

(2)1年内償還予定の投資法人債、(3)投資法人債

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

(5)預り敷金及び保証金、(6)信託預り敷金及び保証金

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

(注2) 借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額 (単位:千円)

| | 1年以内 | 1年超 2年以内 | 2年超 3年以内 | 3年超 4年以内 | 4年超 5年以内 | 5年超 |
|-------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 投資法人債 | 10,000,000 | 7,000,000 | 20,000,000 | 5,000,000 | — | 15,000,000 |
| 長期借入金 | 42,000,000 | 44,000,000 | 30,000,000 | 50,000,000 | 52,000,000 | 294,500,000 |
| 合 計 | 52,000,000 | 51,000,000 | 50,000,000 | 55,000,000 | 52,000,000 | 309,500,000 |

(資産除去債務に関する注記)

前期（自 2022年1月1日 至 2022年6月30日）（ご参考）

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

そのため、当該債務に見合う資産除去債務を計上していません。

当期（自 2022年7月1日 至 2022年12月31日）

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

そのため、当該債務に見合う資産除去債務を計上していません。

(賃貸等不動産に関する注記)

前期（自 2022年1月1日 至 2022年6月30日）（ご参考）

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

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

| 貸借対照表計上額（千円） | | | 当期末の時価（千円） |
|---------------|------------|---------------|---------------|
| 当期首残高 | 当期増減額 | 当期末残高 | |
| 1,273,838,568 | 74,832,600 | 1,348,671,168 | 1,682,280,000 |

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

(注2) 当期増減額のうち、主な増加額は「飯田橋グラン・ブルーム」の追加取得及び「中之島三井ビルディング」の取得（2物件合計 80,954,146千円）によるものであり、主な減少額は「サンマリオンNBFタワー」の譲渡（7,313,494千円）及び減価償却費の計上によるものです。

(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する当期における損益については、（損益計算書に関する注記）に記載のとおりです。

当期（自 2022年7月1日 至 2022年12月31日）

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

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

| 貸借対照表計上額（千円） | | | 当期末の時価（千円） |
|---------------|------------|---------------|---------------|
| 当期首残高 | 当期増減額 | 当期末残高 | |
| 1,348,671,168 | △3,859,089 | 1,344,812,079 | 1,683,890,000 |

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

(注2) 当期増減額のうち、主な増加額は「豊洲ベイサイドクロスタワー」の取得（14,815,194千円）によるものであり、主な減少額は「東陽町センタービル」、「NBF新潟テレコムビル」及び「NBF広島立町ビル」の譲渡（3物件合計 14,714,347千円）及び減価償却費の計上によるものです。

(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する当期における損益については、（損益計算書に関する注記）に記載のとおりです。

(関連当事者との取引に関する注記)

前期（自 2022年1月1日 至 2022年6月30日）（ご参考）

| 種類 | 会社等の名称 | 事業の内容又は職業 | 投資口の所有口数割合 | 取引の内容 | 取引金額(千円) | 科 目 | 期末残高(千円) |
|--------|------------------------|-----------|------------|------------------|------------|---------------|------------|
| 資産運用会社 | 日本ビルファンド マネジメント株式会社 | 投資運用業 | — | 機関連営委託報酬 | 1,500 | 未払金 | 825 |
| 利害関係人等 | 三井不動産株式会社 | 不動産業 | 3.38% | オフィスマネジメント報酬 | 1,411,143 | その他(流動資産) | 38,937 |
| | | | | 建物管理委託報酬 | 1,306,662 | (営業)未払金 | 1,269,099 |
| | | | | 賃貸借媒介手数料等 | 57,096 | | |
| | | | | 修繕工事等(注1) | 1,920,563 | その他(流動資産) | 26,411 |
| | | | | 賃貸収入等(注2)(注3) | 20,291,178 | 営業未収入金 | 46,664 |
| | | | | | | 前受金 | 113,312 |
| | | | | | | (信託)預り敷金及び保証金 | 30,103,771 |
| 利害関係人等 | 住友生命保険相互会社 | 保険業 | 1.44% | — | — | 敷金及び保証金 | 1,000,792 |
| | | | | 不動産の購入（注4） | 80,104,055 | 未払金 | — |
| | | | | 賃貸収入等(注2) | 226,690 | 営業未収入金 | 989 |
| | | | | | | 前受金 | 40,697 |
| | | | | 支払利息 | 107,329 | (信託)預り敷金及び保証金 | 326,763 |
| | | | | | | 未払費用 | 75,178 |
| | | | | | | 長期借入金 | 40,000,000 |
| 資産保管会社 | 三井住友信託銀行株式会社 | 銀行業 | 0.47% | 信託報酬 | 10,850 | — | — |
| | | | | 支払利息 | 59,647 | 未払費用 | 35,693 |
| | | | | | | 短期借入金 | 4,000,000 |
| | | | | | | 1年内返済予定の長期借入金 | 3,000,000 |
| | | | | | | 長期借入金 | 46,000,000 |
| | | | | コミットメントライン関連手数料等 | 7,978 | 未払金 | 1,338 |
| | | | | 一般事務委託報酬等 | 28,285 | | |
| | | | | 投資法人債関連手数料 | 390 | | |

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

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

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

(注4) 上記記載の不動産の購入は「飯田橋グラン・ブルーム（追加取得）」及び「中之島三井ビルディング」に係るものであり、売買契約書に記載された売買価格（「飯田橋グラン・ブルーム（追加取得）」については、2022年5月31日付締結の覚書による変更後の取得価格）を記載しています。

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

(注6) 取引条件については、市場の実勢等に基づいて決定しています。

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

当期（自 2022年 7月 1日　至 2022年12月31日）

| 種類 | 会社等の名称 | 事業の内容又は職業 | 投資口の所有口数割合 | 取引の内容 | 取引金額 (千円) | 科 目 | 期末残高 (千円) |
|------------|------------------------|-----------|------------|-----------------------|--------------|-------------------|--------------|
| 資産 運用会社 | 日本ビルファンド マネジメント株式会社 | 投資 運用業 | — | 機関運営委託報酬 | 1,500 | 未払金 | 825 |
| 利害 関係人等 | 三井不動産株式会社 | 不動 産業 | 3.38% | オフィスマネジメント報酬 | 1,250,657 | その他(流動資産) | 27,238 |
| | | | | 建物管理委託報酬 | 1,627,052 | (営業) 未払金 | 1,063,042 |
| | | | | 賃貸借媒介手数料等 | 69,911 | | |
| | | | | 修繕工事等 (注1) | 1,709,989 | その他 (流動資産) | 26,145 |
| | | | | 賃貸収入等 (注2) (注3) | 21,461,144 | 営業未収入金 | 80,851 |
| | | | | | | 前受金 | 99,291 |
| | | | | | | (信託)預り敷金 及び保証金 | 30,974,999 |
| | | | | — | — | 敷金及び保証金 | 1,000,792 |
| 利害 関係人等 | 住友生命保険相互会社 | 保険業 | 1.44% | 賃貸収入等 (注2) | 228,533 | 営業未収入金 | 1,203 |
| | | | | | | 前受金 | 40,697 |
| | | | | | | (信託)預り敷金 及び保証金 | 326,763 |
| | | | | 支払利息 | 110,664 | 未払費用 | 77,648 |
| | | | | | | 長期借入金 | 41,000,000 |
| 資産 保管会社 | 三井住友信託銀行 株式会社 | 銀行業 | 0.47% | 信託報酬 | 10,350 | — | — |
| | | | | 支払利息 | 65,165 | 未払費用 | 34,659 |
| | | | | | | 短期借入金 | — |
| | | | | | | 1年内返済予定 の長期借入金 | — |
| | | | | | | 長期借入金 | 49,000,000 |
| | | | | コミットメントライン 関連手数料等 | 8,065 | 未払金 | 1,512 |
| | | | | 一般事務委託報酬等 | 26,965 | | |
| | | | | 投資法人債関連手数料 | 390 | | |

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

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

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

(注4) 上記記載の不動産の購入は「豊洲バイサイドクロスタワー」に係るものであり、売買契約書に記載された売買価格を記載しています。

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

(注6) 取引条件については、市場の実勢等に基づいて決定しています。

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

(1口当たり情報に関する注記)

| 前 期（ご参考） 自 2022年 1月 1日 至 2022年 6月30日 | | 当 期 自 2022年 7月 1日 至 2022年12月31日 | |
|---|----------|---|----------|
| 1口当たり純資産額 | 416,906円 | 1口当たり純資産額 | 415,358円 |
| 1口当たり当期純利益 | 14,998円 | 1口当たり当期純利益 | 11,927円 |
| 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数（日数加重平均投資口数）で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。 | | 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数（日数加重平均投資口数）で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。 | |

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

| | 前 期（ご参考） 自 2022年 1月 1日 至 2022年 6月30日 | 当 期 自 2022年 7月 1日 至 2022年12月31日 |
|-------------------|--|---------------------------------------|
| 当期純利益（千円） | 25,439,937 | 20,288,900 |
| 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） | 25,439,937 | 20,288,900 |
| 期中平均投資口数（口） | 1,696,119 | 1,700,991 |

(重要な後発事象に関する注記)

| 前 期(ご参考) 自 2022年 1月 1日 至 2022年 6月30日 | 当 期 自 2022年 7月 1日 至 2022年12月31日 |
|--|--|
| 資産の譲渡 2022年1月6日付で、以下の資産の譲渡について売買契約を締結し、2022年7月1日付で譲渡しました。 | 1. 資産の取得に係る売買契約の締結 2023年1月5日付で、以下の資産の取得について売買契約を締結しており、2023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（買主）の責に帰すべき事由に基づき本物件の売買契約が解除された場合には、売主に対し、売買代金の10％に相当する違約金を支払うことになっています。契約締結日現在の概況等は以下のとおりです。 |
| 資産名称：東陽町センタービル 特定資産の種類：不動産（※1） 譲渡価格：9,600百万円 譲渡先：国内法人 譲渡日：2022年7月1日 ※1. 譲渡に際して、譲渡日と同日付で本不動産の信託設定を行い、かかる信託の受益権を譲渡しました。 | 資産名称：飯田橋グラン・ブルーム（追加取得） 特定資産の種類：不動産 取得予定価格：25,400百万円 取得先：三井不動産株式会社 取得予定日：2023年3月31日 |
| 資産名称：NBF新潟テレコムビル 特定資産の種類：信託受益権 譲渡価格：3,900百万円 譲渡先：国内法人 譲渡日：2022年7月1日 | 資産名称：豊洲ベイサイドクロスタワー（追加取得） 特定資産の種類：不動産 取得予定価格：21,600百万円 取得先：三井不動産株式会社 取得予定日：2023年3月31日 |
| 資産名称：NBF広島立町ビル 特定資産の種類：不動産（※2） 譲渡価格：3,520百万円 譲渡先：国内法人 譲渡日：2022年7月1日 ※2. 譲渡に際して、譲渡日と同日付で本不動産の信託設定を行い、かかる信託の受益権を譲渡しました。 | 2. 資産の譲渡 2022年10月31日付けで、以下の資産の譲渡について売買契約を締結し、2023年1月11日付けで譲渡しました。 |
| | 資産名称：新川崎三井ビルディング 特定資産の種類：不動産 ※1 譲渡価格：24,000百万円 譲渡先：SMFLみらいパートナーズ株式会社 譲渡日：2023年1月11日 ※1. 譲渡に際して、譲渡日と同日付で本不動産の信託設定を行い、かかる信託の受益権を譲渡しました。 |

(収益認識に関する注記)

前期（自 2022年1月1日 至 2022年6月30日）（ご参考）

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

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

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

当期（自 2022年7月1日 至 2022年12月31日）

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

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

| (単位:円) | | |
|------------------------------|---|---------------------------------------|
| | 前 期 (ご参考) 自 2022年 1月 1日 至 2022年 6月30日 | 当 期 自 2022年 7月 1日 至 2022年12月31日 |
| I 当期末処分利益 | 25,439,937,575 | 20,288,900,156 |
| II 任意積立金取崩額 圧縮積立金取崩額 | — | 911,559,265 |
| III 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額) | 22,922,554,716 (13,476) | 19,561,396,500 (11,500) |
| IV 任意積立金 圧縮積立金繰入額 | 2,517,382,859 | 1,639,062,921 |
| V 次期繰越利益 | 0 | 0 |

| | | |
|------------|--|--|
| 分配金の額の算出方法 | 本投資法人の規約第14条第1項に定める「租税特別措置法第67条の15（以下、「投資法人の課税の特例」という。）に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、投資法人の課税の特例の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、当期末処分利益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22,922,554,716円を利益分配金として分配することとしました。 なお、規約第14条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。 | 本投資法人の規約第14条第1項に定める「租税特別措置法第67条の15（以下、「投資法人の課税の特例」という。）に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、投資法人の課税の特例の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額を加算したうえで、租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金繰入額を控除し、その残額である19,561,396,500円を利益分配金として分配することとしました。 なお、規約第14条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。 |
|------------|--|--|

| 独立監査人の監査報告書 | | 2023 年 2 月 15 日 |
|-------------------------|-------|-----------------|
| 日本ビルファンド投資法人 役員会 御中 | | |
| 有限責任 あずさ監査法人 東京事務所 | | |
| 指定有限責任社員 業 務 執 行 社 員 | 公認会計士 | 松本大明 |
| 指定有限責任社員 業 務 執 行 社 員 | 公認会計士 | K/内知明 |

監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、日本ビルファンド投資法人の2022年7月1日から2022年12月31日までの第43期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査意見の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

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

監査意見の根拠

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

強調事項

資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は資産の取得に係る売買契約の締結及び資産の譲渡を行っている。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

その他の記載内容

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

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

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

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

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

計算書類等の監査における監査人の責任

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

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

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

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

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じ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

| (単位:千円) | | |
|----------------------|---|---|
| | 前 期 (ご参考) (自 2022年 1月 1日 至 2022年 6月30日) | 当 期 (自 2022年 7月 1日 至 2022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 | 25,440,841 | 20,289,782 |
| 減価償却費 | 7,728,633 | 7,917,848 |
| 長期前払費用償却額 | 1,665 | 1,642 |
| 投資法人債発行費償却 | 20,094 | 20,094 |
| 投資口交付費 | 50,836 | — |
| 受取利息 | △191 | △119 |
| 未払分配金戻入 | △1,114 | △1,422 |
| 支払利息 | 1,264,233 | 1,253,804 |
| 固定資産除却損 | 13,480 | 2,182 |
| 営業未収入金の増減額 (△は増加) | △14,657 | 9,109 |
| 未収消費税等の増減額 (△は増加) | △430,760 | 430,760 |
| 未払消費税等の増減額 (△は減少) | △868,793 | 2,067,413 |
| 営業未払金の増減額 (△は減少) | 164,970 | 259,279 |
| 未払金の増減額 (△は減少) | △448,570 | △1,571,925 |
| 前受金の増減額 (△は減少) | △236,720 | 102,143 |
| 長期前払費用の支払額 | △300 | △300 |
| 有形固定資産の売却による減少額 | — | 11,517,543 |
| 信託有形固定資産の売却による減少額 | 7,313,494 | 3,180,239 |
| その他 | 36,925 | △92,111 |
| 小 計 | 40,034,066 | 45,385,964 |
| 利息の受取額 | 191 | 119 |
| 利息の支払額 | △1,218,957 | △1,352,246 |
| 法人税等の支払額 | △922 | △932 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 38,814,378 | 44,032,904 |
| 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 | △86,404,448 | △17,174,201 |
| 信託有形固定資産の取得による支出 | △2,943,450 | △1,617,524 |
| 預り敷金及び保証金の返還による支出 | △4,750,991 | △2,286,687 |
| 預り敷金及び保証金の受入による収入 | 6,018,145 | 2,276,838 |
| 敷金及び保証金の差入による支出 | △7,494 | △581 |
| 敷金及び保証金の回収による収入 | 3,199 | 3,006 |
| その他 | △654,504 | △686,990 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △88,739,544 | △19,486,139 |
| 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 | 90,000,000 | 88,000,000 |
| 短期借入金の返済による支出 | △76,000,000 | △94,000,000 |
| 長期借入れによる収入 | 27,000,000 | 33,000,000 |
| 長期借入金の返済による支出 | △17,000,000 | △24,000,000 |
| 投資口の発行による収入 | 30,951,884 | — |
| 分配金の支払額 | △19,577,777 | △22,919,297 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | 35,374,106 | △19,919,297 |
| 現金及び現金同等物の増減額 (△は減少) | △14,551,059 | 4,627,467 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 25,981,633 | 11,430,574 |
| 現金及び現金同等物の期末残高 ※1 | 11,430,574 | 16,058,042 |

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

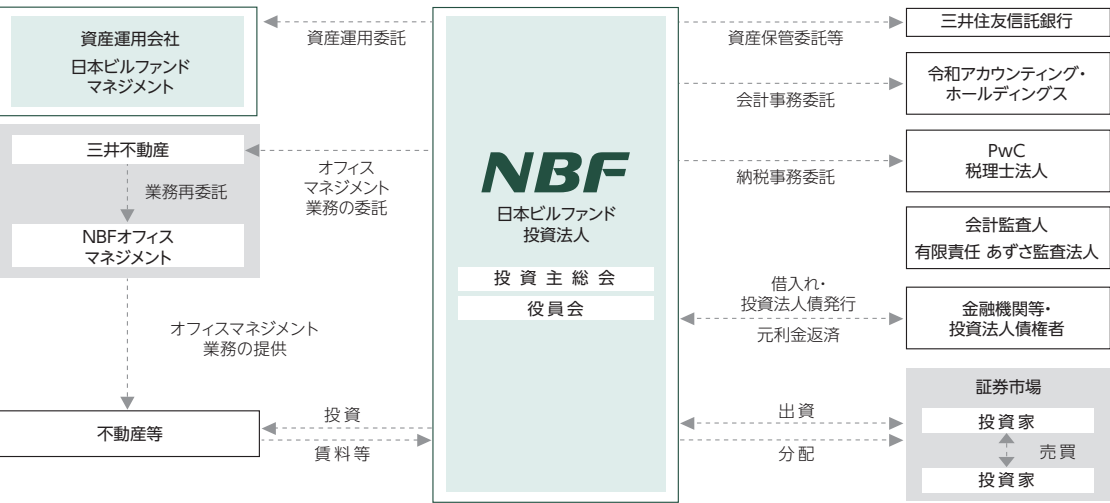
(重要な会計方針に係る事項に関する注記)(参考情報)

| | 前 期 (ご参考) 自 2022年 1月 1日 至 2022年 6月30日 | 当 期 自 2022年 7月 1日 至 2022年12月31日 |
|-----------------------|--|--|
| キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 | キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から３ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。 | キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から３ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。 |

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)(参考情報)

| 前 期 (ご参考) 自 2022年 1月 1日 至 2022年 6月30日 | 当 期 自 2022年 7月 1日 至 2022年12月31日 |
|---|--|
| ※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 <div>(2022年 6月30日現在)</div> <div>現金及び預金 6,979,909千円</div> <div>信託現金及び信託預金 4,450,665千円</div> <div>現金及び現金同等物 11,430,574千円</div> | ※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 <div>(2022年12月31日現在)</div> <div>現金及び預金 11,477,854千円</div> <div>信託現金及び信託預金 4,580,187千円</div> <div>現金及び現金同等物 16,058,042千円</div> |

▶ 投資法人の基本的な仕組み

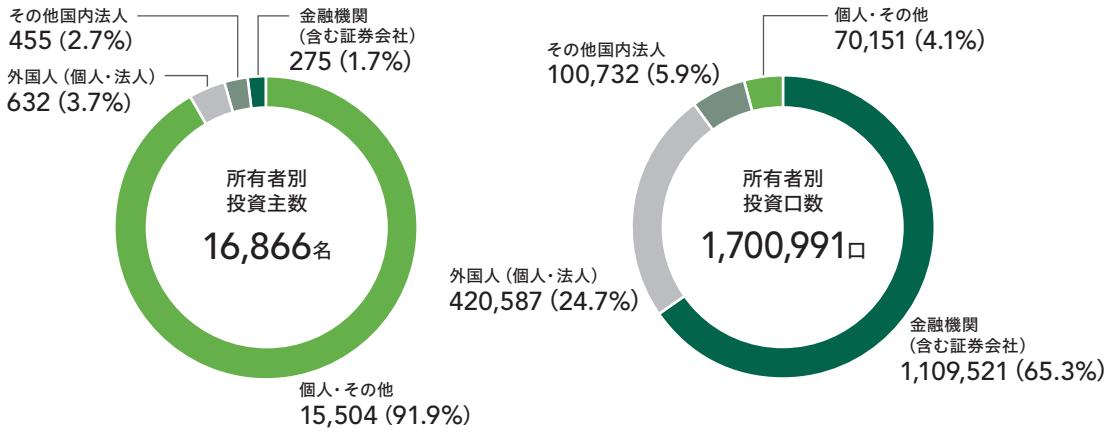


＊ 上図は、NBFの主要な関係者等ならびに一部の契約関係及び主な資金の流れなどを示したものです。

▶ 資産運用会社の概要

| | |
|----------|--|
| 商号 | 日本ビルファンドマネジメント株式会社 Nippon Building Fund Management Ltd. |
| 所在地 | 東京都中央区日本橋室町二丁目3番1号 室町古河三井ビルディング16階 |
| 設立 | 2000年9月19日 |
| 資本金 | 4億9千5百万円 |
| 株主(出資比率) | 三井不動産株式会社(46%) 住友生命保険相互会社(35%) 三井住友信託銀行株式会社(5%) 株式会社三井住友銀行(5%) 大同生命保険株式会社(3%) 三井住友海上火災保険株式会社(3%) ブリテル・ファンド・トラスティズ リミテッド(3%) |
| 代表取締役社長 | 小野沢 英一郎 |

▶ 投資主分布 (2022年12月31日現在)



▶ 投資主メモ

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

■ 住所などの変更手続きについて

住所、氏名、届出印などの変更は、お取引証券会社等にお申し出ください。

■ 分配金について

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

また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定などの手続きをご希望の方は、お取引証券会社等へご連絡ください。なお、分配金は、本投資法人規約の規定により、分配金支払い開始の日から満3年を経過しますとお支払いできなくなりますので、お早めにお受け取りください。

■ 分配金計算書について

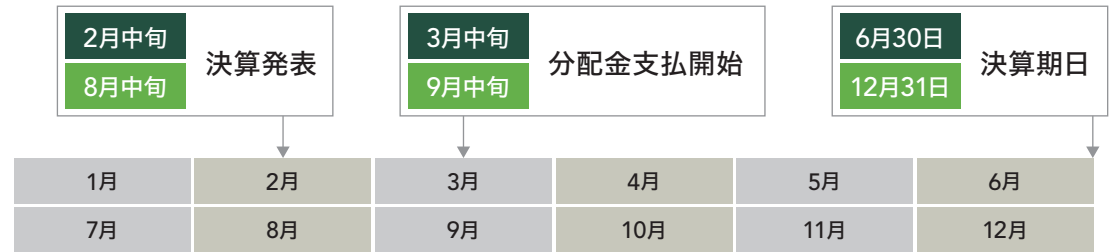
分配金支払いの際に送付しています「分配金計算書」は、租税特別措置法の規定に基づく「支払通知書」を兼ねています。なお、「分配金領収証」にて分配金をお受け取りの投資主様につきましても、「分配金計算書」を同封させていただいています。確定申告をなされる投資主様は大切に保管ください。ただし、株式数比例配分方式をご指定いただいております投資主様におかれましては、お取引の証券会社等へご確認ください。

■ その他

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

▶ 年間スケジュール

NBFの決算日は、毎年6月末日と12月末日の年2回です。

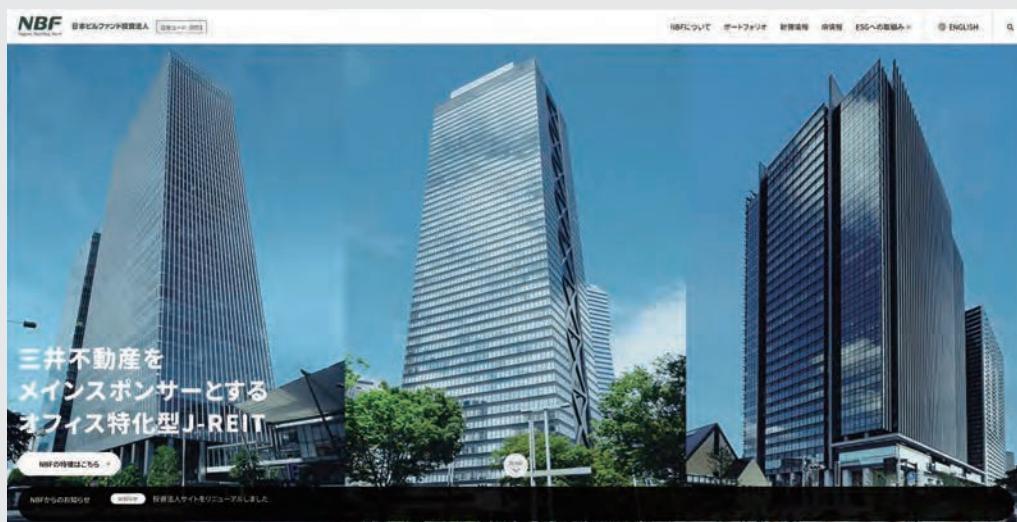


＊ NBFの投資主総会は、原則として2年に1回開催されます。

Webサイトリニューアルのお知らせ

Webサイトリニューアル

2022年12月にNBFのWebサイトをリニューアルしました。
投資主の皆様に分かりやすく、見やすいデザイン・レイアウトに刷新しています。
また、スマートフォンやタブレット端末の閲覧にも対応しています。
奮ってご活用ください。



最新のIR情報はWebサイトをご覧ください。

検索

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