

# NIPPON

# BUILDING

# FUND

2022年6月期(第42期)  
2022年1月1日～2022年6月30日

## 決算・運用状況のご報告 (資産運用報告)



日本ビルファンド投資法人

東京都中央区日本橋室町二丁目3番1号  
<https://www.nbf-m.com/nbf/>



日本ビルファンド投資法人

執行役員

西山 晃一



はじめに、新型コロナウイルス感染症に罹患された方々及び影響を受けている皆様には心よりお見舞い申し上げますとともに、一日も早いご回復をお祈り申し上げます。

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。

2022年8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6月期(第42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52,215百万円(前期比3.7%増)、営業利益26,806百万円(同16.5%増)、当期純利益25,439百万円(同17.1%増)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13,476円となり、前期比で1,628円の増配となりました。

オフィスを取り巻く環境が変化中、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、調整局面が続い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(取得価格合計801億円)を行うとともに、保有物件の譲渡(譲渡価格144億円)を行い、ポートフォリオの入替を進めました。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お願い申し上げます。

Contents

投資主の皆様へ .....	表紙裏	III. 損益計算書 .....	54
トップインタビュー .....	2	IV. 投資主資本等変動計算書 .....	55
2022年6月期 運用実績 .....	4	V. 注記表 .....	56
今後の運用方針 .....	8	VI. 金銭の分配に係る計算書 .....	70
ESGへの取り組み .....	10	VII. 監査報告書 .....	71
ポートフォリオマップ .....	14	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 .....	16	投資法人・資産運用会社の概要 .....	76
I. 資産運用報告 .....	20	投資主インフォメーション .....	77
II. 貸借対照表 .....	52	Webサイトのご案内 .....	裏表紙

▶ 分配金について

▶ 2022年6月期(第42期)

確定分配金

投資口1口当たり

13,476円

(分配金支払開始日 2022年9月15日)

予想分配金は、2022年8月15日付「2022年6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。

▶ 2022年12月期(第43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3月中旬)

▶ 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)

▶ 運用の状況

決算年月	2020年6月期 (第38期)	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)
営業収益 (百万円)	38,591	41,747	46,213	50,334	52,215
当期純利益 (百万円)	15,512	17,273	21,427	21,727	25,439
総資産額 (百万円)	1,044,475	1,197,435	1,305,388	1,306,855	1,367,719
1口当たりNAV* (円)	572,136	564,249	573,646	585,254	599,556

\* 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NAVI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





日本ビルファンドマネジメント株式会社  
代表取締役社長

## 小野沢 英一郎

- 1988年4月 三井不動産株式会社入社
- 2008年4月 三井不動産アメリカ株式会社出向  
ヴァイスプレジデント
- 2009年4月 同社 シニアヴァイスプレジデント
- 2014年4月 英国三井不動産株式会社出向  
デビュティーマネージングディレクター
- 2016年4月 同社 取締役社長
- 2020年4月 三井不動産株式会社 海外事業本部  
海外事業二部長
- 2021年4月 同社 海外事業本部 業務推進室長
- 2022年4月 日本ビルファンドマネジメント株式会社出向  
代表取締役社長就任

### ご挨拶

2022年4月にNBFの資産運用会社である日本ビルファンドマネジメント株式会社の代表取締役社長に就任いたしました小野沢英一郎です。私は社会人生活において長きに亘り、国内外のオフィスビル事業に従事してまいりました。その経験を活かし投資主の皆様のご期待に沿うべく、精一杯努めさせていただき所存ですので、倍旧のお引き立てを賜りたくよろしくお願い申し上げます。

昨今の社会情勢においては、新型コロナウイルス感染症による生活様式の変化やロシアによるウクライナへの侵攻など、国内外にかかわらず予想もしていなかった様々な変化が起きています。

NBFにおいては、NBFを取り巻く様々な外的要因に対応すべく、競争力のあるポートフォリオ（保有物件）を構築するとともに、その更なる安定的な運営を継続し、NBFの着実な成長及び投資主価値のより一層の向上に努めてまいります。

### Q 2022年6月期（第42期）中の市場の状況について教えてください。

**A** 当期の日本経済においては、年初に新型コロナウイルス感染症の変異株の感染が急拡大したことによって、個人消費の伸びが抑制されましたが、2022年の4月以降はワクチン接種の促進や医療体制の強化などにより、各種活動制限が緩和されたことに伴い、外食及び旅行などの個人消費に持ち直しの動きが見られました。一方で、ロシアによるウクライナ侵攻をはじめとする地政学的リスクにより、先行き不透明感が高まりました。

東京都心部のオフィスビル賃貸市場については、空室率の上昇に頭打ちの兆しが見られたものの、6%台を横ばいで推移している状況が継続しています。また、テナントの募集賃料についても小幅ながらも下落傾向が続いており、市場の本格的な反転にはいまだしばらく時間がかかるものと見ています。

オフィスビル売買市場では、金利上昇局面における影響については注視が必要であると考えますが、海外・国内投資家、国内不動産会社、一般事業会社及びJ-REITなどによる物件取得意欲は引き続き高い状況にあり、優良物件の売却情報が限定的であることから、競争の激しい物件取得環境が継続しています。

### Q 2022年6月期（第42期）の運用実績について教えてください。

**A** このようなマーケット環境において、NBFの2022年6月期（第42期）の期中平均稼働率は96.3%となり、市場平均を上回る水準となりました。これは、賃料水準の維持・向上、解約防止に向けた既存テナントとの良好なリレーションの維持やビルに対する満足度向上にかかる施策、マーケット動向を的確に考慮した柔軟なリーシング活動が、稼働率ならびに賃貸事業収入の安定化に寄与した結果と考えています。

また、物件競争力の向上を目的として、適正なコストコントロールによって戦略的かつメリハリのある追加投資を実施しています。

さらに、ESGへの取り組みについては、2022年2月にマテリアリティ（NBFが取り組むべき重要項目）及び主要KPI（目標）を設定するとともに、同年4月には資産運用会社においてESGの専任部署を新設し、環境負荷低減などの数値目標の見直し及び新規設定を行うなど、目標達成に向けた体制強化を図り、取り組みを推進しています。

また、2022年1月には、公募増資により約310億円の資金調達を実現するとともに「サンマリオンNBFタワー」を譲渡し、3月に「中之島三井ビルディング」の新規取得及び「飯田橋グラン・ブルーム」の追加取得を行い、ポートフォリオの入替を進めました。取得した2物件はいずれも、立地やビルグレードの観点からも優良物件であり、物件取得競争が激しい中においても、スポンサーである三井不動産グループとのリレーションを活用し、物件取得を実現しています。



飯田橋グラン・ブルーム 中之島三井ビルディング

### Q 今後の見通しについて教えてください。

**A** 当面の日本経済は、新型コロナウイルス感染症対策をとりながら、地域観光支援やインバウンド受け入れの段階的緩和などの政策によって、個人消費を中心に、景気は持ち直しの動きが見られ、社会経済活動の正常化が期待されますが、新型コロナウイルス感染症が消滅していない中では、今後の感染拡大による影響の可能性には引き続き注視が必要であると考えています。また、ウクライナ情勢の長期化による資源・エネルギー価格の高騰や中国における経済活動の抑制（ロックダウン）、サプライチェーンの停滞に加え、金融引き締めによる金利上昇、円安の影響による物価上昇が景気の下振れ要因となることが懸念されるなど、不安定な状況が続くものと予想されます。

このような環境において、オフィスビル賃貸市場については、働き方の変化による移転や拡張計画などの前向きな動きは見られるものの、2023年には東京都心部における新しいビルの竣工も予定されていることから、稼働率やテナントへの募集賃料の調整局面はしばらく続くと考えられ、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ると認識しています。テナントのオフィスビルに対する要望や時代背景に適合した各種施策、リニューアル工事や環境対応工事など、賃貸ビルとしての競争力の維持・向上に資する適切かつ効果的な追加投資を実施し、稼働率の維持向上及び収益の安定化を図ります。

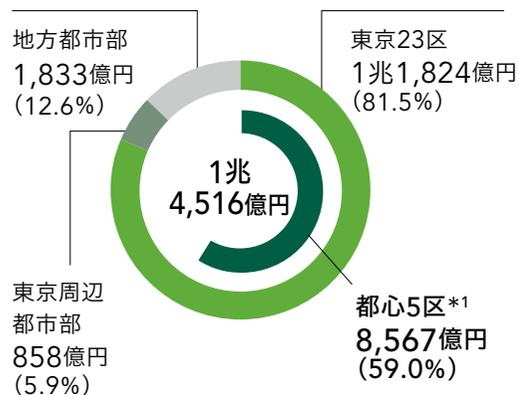
オフィスビルの売買市場については、競争の激しい物件取得環境が続くことが予想されますが、中長期的にポートフォリオの質の向上に寄与する物件の取得機会獲得に努め、ポートフォリオの更なる強化を図ってまいります。

今後も、NBFの着実な成長と安定的な収益の確保及び適正な運用により、投資主価値の向上を目指してまいりますので、投資主の皆様におかれましては、今後も変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

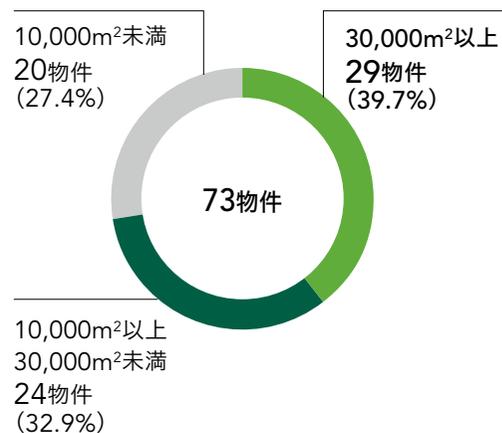
## 1 ポートフォリオの状況 (2022年6月30日時点)

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73物件を保有しています。

地域別投資比率(取得価格ベース)



面積別投資比率\*2(物件数ベース)



\*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。

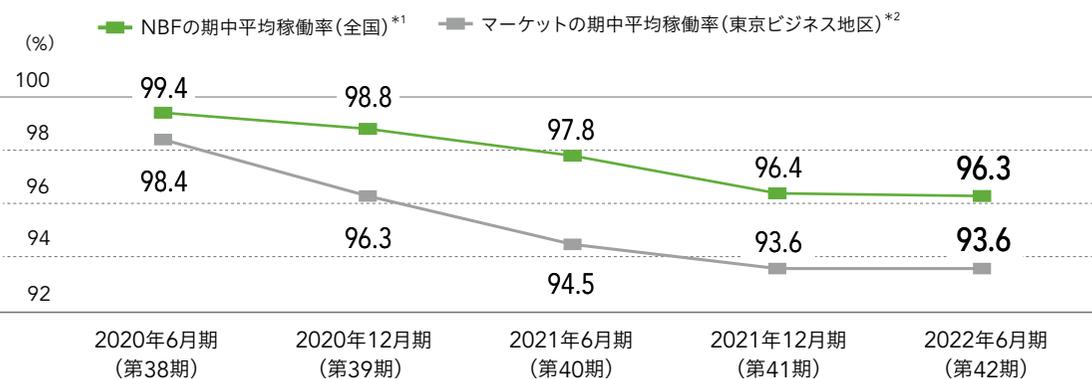
\*2 NBFが共有及び区分所有している物件についても、物件全体の延床面積で比率を算定しています。

平均築年数

**23.0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

### 稼働率の推移

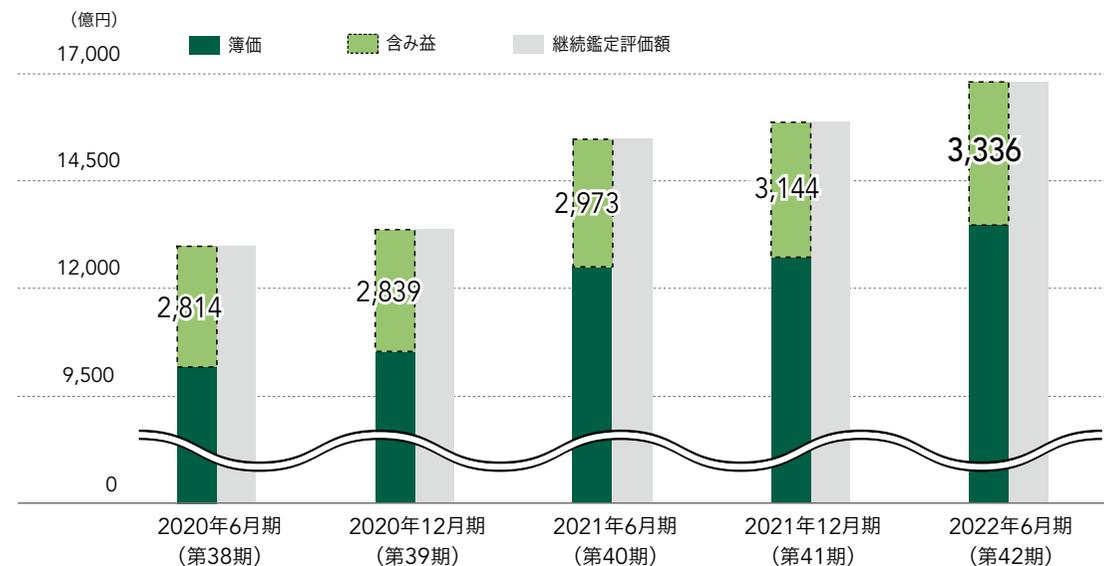


\*1 各月末稼働率を面積ベースで加重平均した稼働率

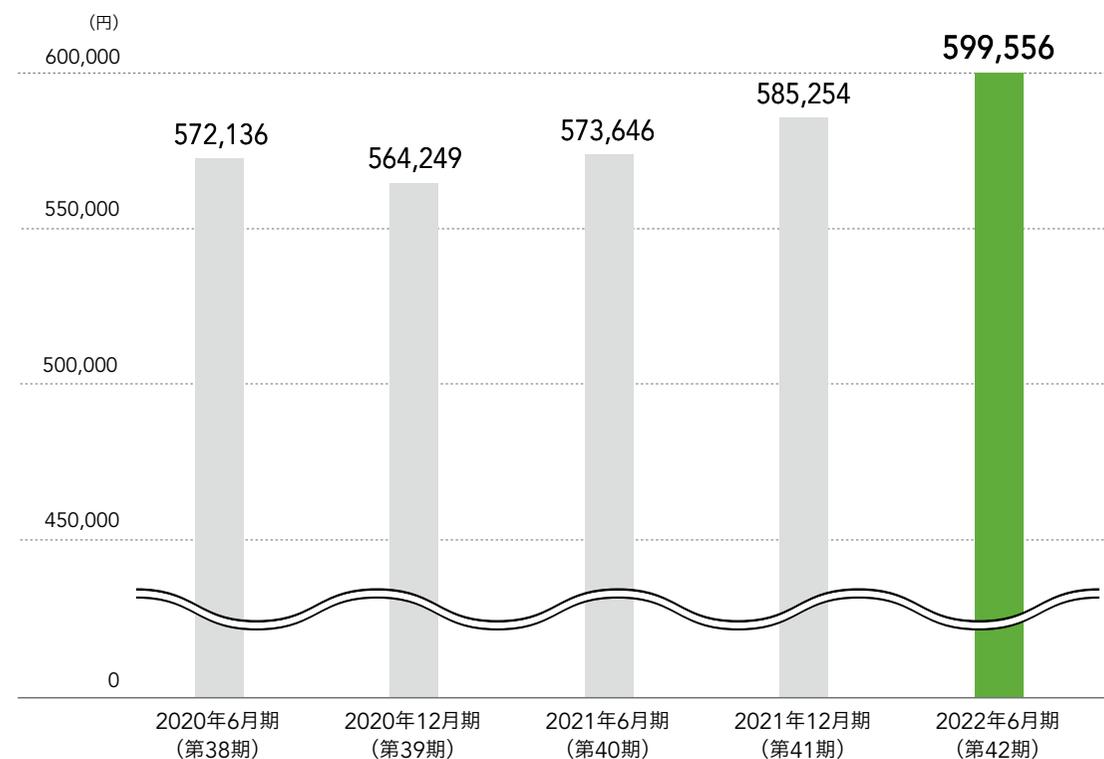
\*2 各月末稼働率を平均した稼働率(三鬼商事株式会社のデータより資産運用会社作成)

### ▶ ポートフォリオの継続鑑定評価額・簿価・含み益の推移

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 公募増資による資金調達と物件の取得・譲渡

### ▶ 公募増資の概要

調達総額 **約310億円** 発行口数 **48,491口**

### ▶ 物件の取得・譲渡

スポンサーパイプラインを活用した良質な物件の取得による外部成長

取得物件



#### ■ 飯田橋グラン・ブルーム (追加取得)

所在	東京都千代田区
取得価格	361億円*
取得持分	約17.45% (追加取得後: 約58.55%)
取得日	2022年3月31日
建築時期	2014年4月23日
CO <sub>2</sub> 排出量原単位	48kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>

\* 2022年5月31日付で取得価格を変更しています。



#### ■ 中之島三井ビルディング

所在	大阪府大阪市
取得価格	440億円
取得持分	100.0%
取得日	2022年3月31日
建築時期	2002年7月29日
CO <sub>2</sub> 排出量原単位	55kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>

譲渡物件



#### ■ サンマリオンNBFタワー

所在	大阪府大阪市
譲渡価格	144億円
譲渡日	2022年1月31日
CO <sub>2</sub> 排出量原単位	54kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>

#### 資産規模の拡大

2021年12月期末 第41期末 **1兆3,822億円**  
 2022年6月期末 第42期末 **1兆4,516億円**  
 (+694億円)

#### 1口当たりNAVの増大

2021年12月期末 第41期末 **585,254円**  
 2022年6月期末 第42期末 **599,556円**  
 (+14,302円)

## 3 財務状況 (2022年6月30日時点)

### ▶ 有利子負債残高

(百万円)

項目	2021年12月期末(第41期末)	2022年6月期末(第42期末)	前期比
短期借入金	—	14,000	14,000
長期借入金(変動金利)	27,000	36,000	9,000
長期借入金(固定金利)	466,500	467,500	1,000
投資法人債	57,000	57,000	—
合計	550,500	574,500	24,000

▶ 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 **42.0%**  
 (36~46%をターゲットとしています)

▶ 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 **0.45%**

▶ 長期固定金利による借入を中心に運用しています

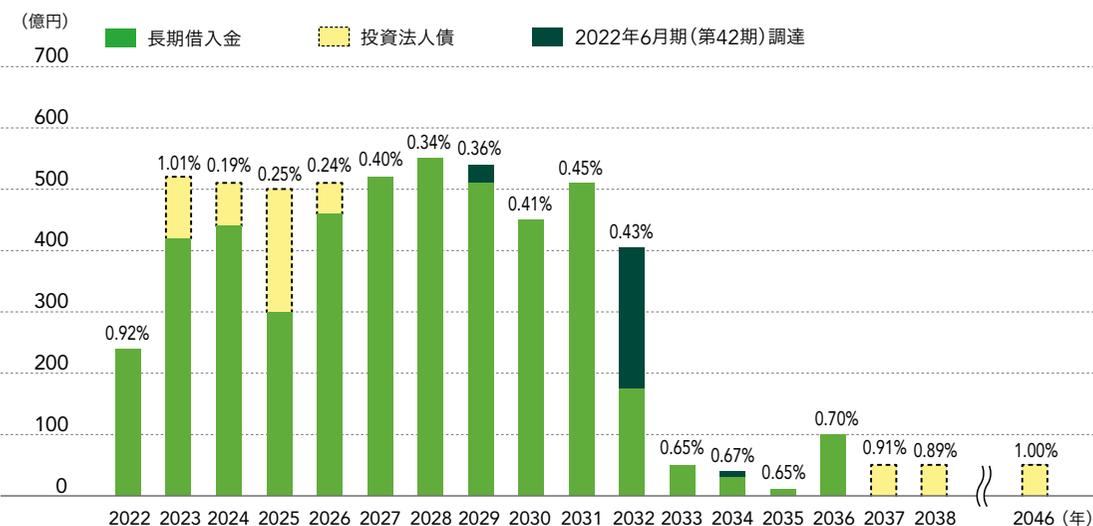
長期固定金利比率 **91.3%**  
 (90%以上をターゲットとしています)

長期有利子負債の平均残存年数 **5.64年**

▶ 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

## 1 内部成長／オフィス賃貸市場

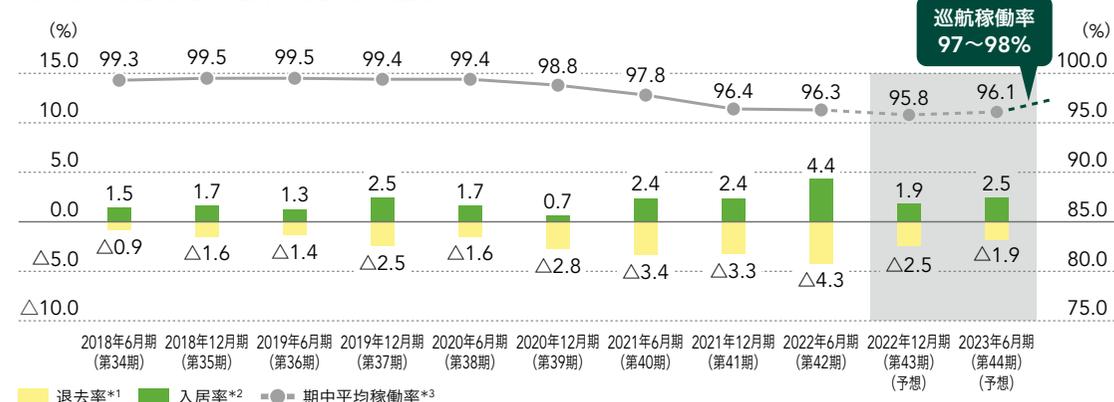
### マーケット認識

- 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
- ハイスペックオフィスに対するテナントニーズは継続
- 電力及び資材の高騰・円安によるコスト増

### NBFの方針

- 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
- 稼働率の安定を優先

### 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

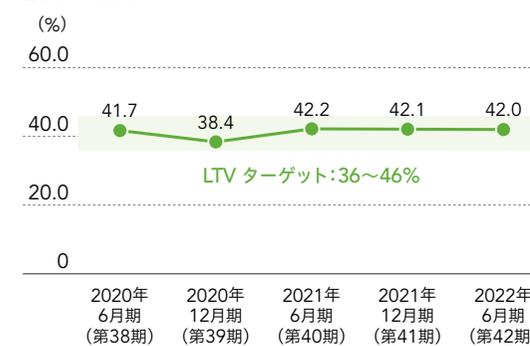
### マーケット認識

- 投資口価格は堅調に推移
- 金利上昇によるデットファイナンスコスト上昇

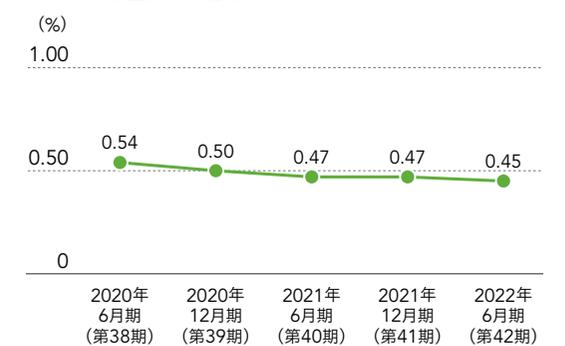
### NBFの方針

- 物件取得のタイミングにおける適切なエクイティファイナンスの実施及び LTV 水準のコントロール
- 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

### LTVの推移



### 平均調達金利の推移



## 4 配分方針／内部留保及び譲渡益の活用

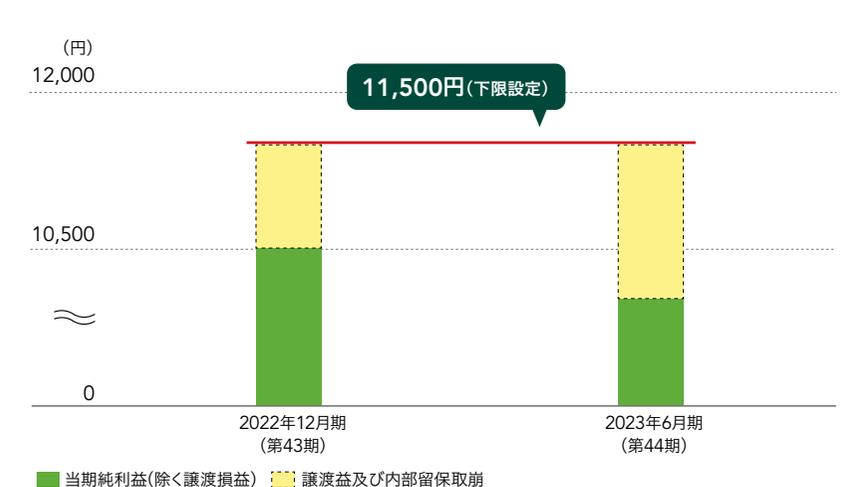
### NBFの配分方針

- 当面の間、1口当たり分配金の下限を11,500円とします

### 繰入方針

1口当たりの分配金の安定成長のために、譲渡益については税効果を勘案し内部留保します

### 配分方針／第43期・第44期の業績予想の前提



## 1 マテリアリティ及び主要KPI

### 主要KPI

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

E (環境)	<b>気候関連課題(環境負荷の低減)への対応</b>	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"> <li>CO<sub>2</sub>排出量原単位の削減</li> <li>水使用量原単位の削減</li> <li>廃棄物リサイクル率の向上</li> </ul>
	関連するSDGs	   
E (環境)	<b>グリーンビルディング認証の活用</b>	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"> <li>グリーンビルディング認証の取得率向上</li> </ul>
E (環境)	<b>グリーンファイナンスの調達</b>	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
S (社会)	<b>テナント満足度の向上</b>	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
	関連するSDGs	 
S (社会)	<b>従業員の健康と快適性の確保・人材育成</b>	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
S (社会)	<b>コミュニティへの貢献</b>	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)	<b>コーポレート・ガバナンスの進化</b>	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
G (ガバナンス)	<b>コンプライアンスの徹底</b>	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

- ESG専任部署を設置(日本ビルファンドマネジメント株式会社)
- 2022年4月に新設
- ESG/SDGsに関する業務・環境への取り組みの企画推進
- PRI(責任投資原則)への署名(日本ビルファンドマネジメント株式会社)
- 2022年8月に署名機関となりました

Signatory of:



### 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。



#### 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(TCFD・CDP)

- 2021年2月にTCFD(気候関連財務情報開示タスクフォース)に賛同し、長期的なKPI(環境パフォーマンス目標)を設定しました。
- 2022年にCDP気候変動質問書に参加しました。



#### 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

	2020年12月末	2021年6月末	2021年12月末	2022年6月末
認証取得物件数	41	43	46	45
取得物件の延床面積*	1,209,736m <sup>2</sup>	1,424,256m <sup>2</sup>	1,454,247m <sup>2</sup>	1,452,821m <sup>2</sup>
取得率(物件数ベース)	55.4%	57.3%	63.0%	61.6%
取得率(延床面積ベース)*	70.3%	74.4%	78.1%	75.5%

\* 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、200億円をグリーンローンにて実施しています。

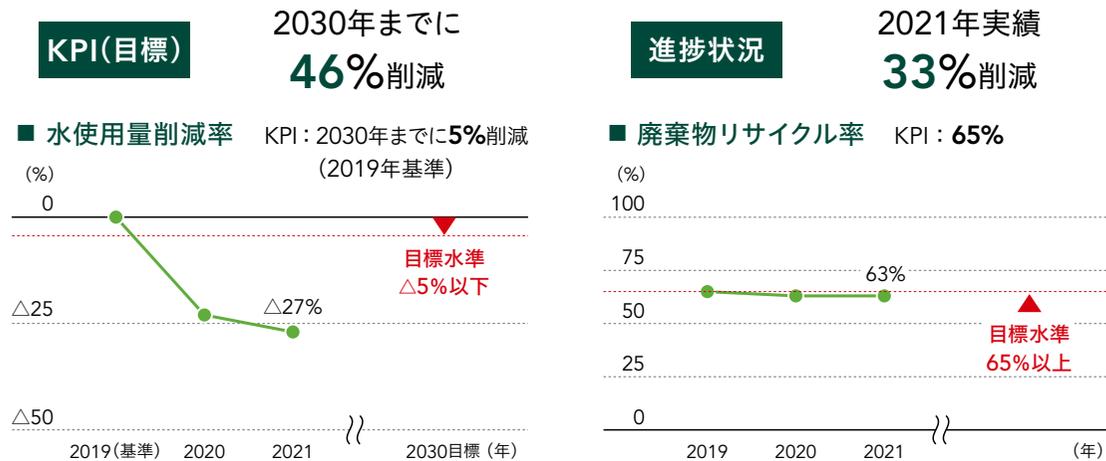
## 3 環境への取り組み

### ▶ 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まいります
- 東京電力エナジーパートナー株式会社より、2022年6月時点で保有13物件にて「FIT非化石証書付き電力」を導入しています
- 非化石電力は共用部にて活用し、CO<sub>2</sub>削減効果が見込まれています

### ▶ 主要KPIと進捗状況

#### ■ CO<sub>2</sub>排出量原単位 (kg-CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>) の削減 (2013年基準)

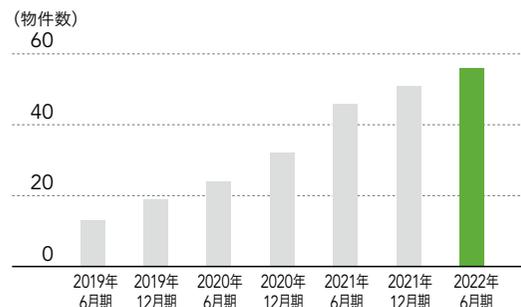


### ▶ LED化 (専有部・共用部) の推進状況

**LED化ビル実績** 56物件\*1 / 70物件 (80%)\*2

\*1 建物内にLEDが設置されている物件数  
\*2 第42期末時点保有物件から、2022年7月1日に譲渡を完了した東陽町センタービル、NBF新潟テレコムビル及びNBF広島立町ビルを除いています。

#### LED化物件数の推移(累計)



#### LED化に伴うCO<sub>2</sub>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

\* 既にLED設置済みのビル等、未施工物件を除いて集計

## 4 社会への取り組み

### ▶ テナントに対する取り組み

快適性向上のための更新工事の実施

#### ■ 更新工事の実施(化粧室)



NBF札幌南二条ビル

NBF浦和ビル

#### ■ テナント向けCSイベント

- 非接触型のイベントとしてフォトコンテストを実施

### ▶ 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

- 新型コロナウイルスワクチン職域接種の実施 (契約社員、出向者を含む希望者全員)
- PCR検査の定期実施 (契約社員、出向者を含む希望者全員)



定期的なPCR検査の実施

## 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)





# 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



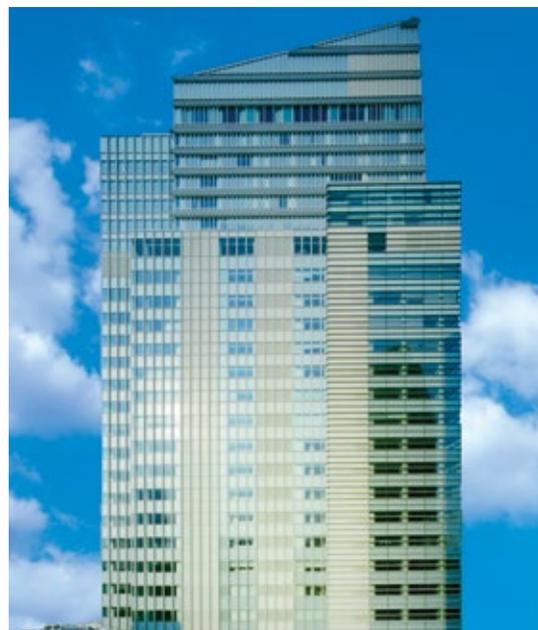
5 西新宿三井ビルディング (1999年竣工)

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



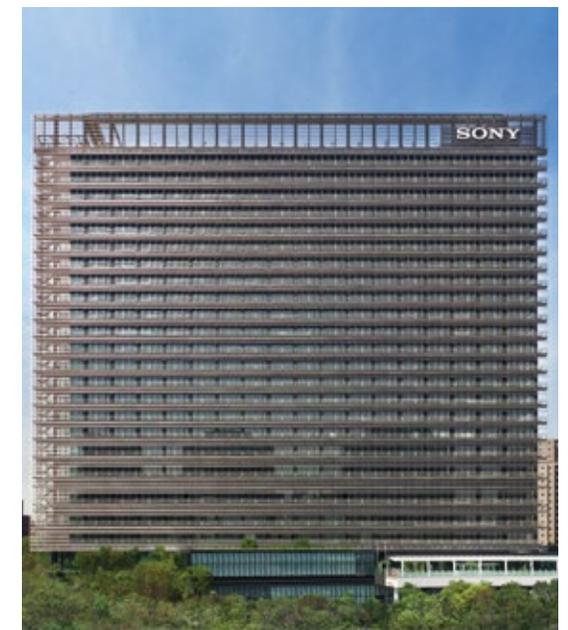
4 グラントウキョウサウスタワー (2007年竣工)

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



**50** 新川崎三井ビルディング (1989年竣工)

**所在地** 川崎市幸区鹿島田一丁目 **アクセス** 新川崎駅 徒歩3分ほか



**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



**54** シーノ大宮ノースウイング (2004年竣工)

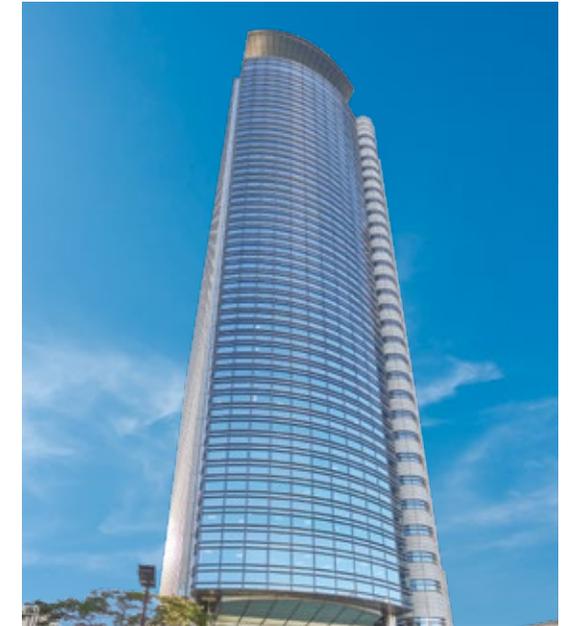
**所在地** さいたま市大宮区桜木町一丁目  
**アクセス** 大宮駅 徒歩5分

## 地方都市部



**60** 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



**64** 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



**68** 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



**72** 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38期	第39期	第40期	第41期	第42期
		自2020年1月1日 至2020年6月30日	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
営業収益	百万円	38,591	41,747	46,213	50,334	<b>52,215</b>
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(38,591)	(40,359)	(44,688)	(44,333)	<b>(45,227)</b>
営業費用	百万円	21,830	23,035	23,435	27,330	<b>25,408</b>
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(20,166)	(21,220)	(21,215)	(21,896)	<b>(23,200)</b>
営業利益	百万円	16,760	18,712	22,778	23,004	<b>26,806</b>
経常利益	百万円	15,513	17,274	21,428	21,728	<b>25,440</b>
当期純利益 (a)	百万円	15,512	17,273	21,427	21,727	<b>25,439</b>
総資産額 (対前期比) (b)	百万円 %	1,044,475 (+0.2)	1,197,435 (+14.6)	1,305,388 (+9.0)	1,306,855 (+0.1)	<b>1,367,719 (+4.7)</b>
純資産額 (対前期比) (c)	百万円 %	541,940 (△0.0)	666,620 (+23.0)	669,870 (+0.5)	672,290 (+0.4)	<b>709,154 (+5.5)</b>
出資総額	百万円	519,124	642,044	642,044	642,044	<b>673,047</b>
発行済投資口の総口数 (d)	口	1,412,000	1,652,500	1,652,500	1,652,500	<b>1,700,991</b>
1口当たり純資産額 (c)/(d)	円	383,810	403,401	405,368	406,832	<b>416,906</b>
分配総額 (e)	百万円	15,512	18,177	19,307	19,578	<b>22,922</b>
1口当たり分配金 (e)/(d)	円	10,986	11,000	11,684	11,848	<b>13,476</b>
(うち1口当たり利益分配金)	円	(10,986)	(11,000)	(11,684)	(11,848)	<b>(13,476)</b>
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(—)	(—)	(—)	(—)	<b>(—)</b>
総資産経常利益率 (注2)	%	1.5 (3.0)	1.5 (3.1)	1.7 (3.4)	1.7 (3.3)	<b>1.9 (3.8)</b>
自己資本利益率 (注2)	%	2.9 (5.7)	2.9 (5.7)	3.2 (6.4)	3.2 (6.5)	<b>3.7 (7.4)</b>
自己資本比率 (対前期比増減) (c)/(b)	%	51.9 (△0.1)	55.7 (+3.8)	51.3 (△4.4)	51.4 (+0.1)	<b>51.8 (+0.4)</b>
配当性向 (注3)(e)/(a)	%	99.9	105.2	90.1	90.1	<b>90.1</b>
投資物件数 (注4)	件	71	74	75	73	<b>73</b>
期末テナント数 (注5)	件	1,464	1,551	1,606	1,567	<b>1,601</b>
総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	1,082,105	1,106,692	1,216,543	1,197,970	<b>1,237,167</b>
期末稼働率 (注5)	%	99.4	97.7	97.2	96.4	<b>96.6</b>
当期減価償却費	百万円	7,167	7,181	7,399	7,424	<b>7,728</b>
当期資本的支出額	百万円	4,973	5,971	6,777	5,664	<b>8,820</b>
賃貸NOI(Net Operating Income) (注2)	百万円	25,592	26,319	30,872	29,862	<b>29,756</b>

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。

(注2) 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3) 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4) 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5) 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73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、年初からの新型コロナウイルス感染症の変異株の感染急拡大によって個人消費の伸びが抑制されましたが、後半は活動制限の緩和に伴う外食及び旅行等の個人消費に持ち直しの動きが見られ、企業活動の緩やかな再開を背景に企業の設備投資姿勢は改善傾向の基調が続いています。しかしながら、ロシアによるウクライナ侵攻をはじめとする地政学的リスクにより、先行き不透明感が高まりました。

東京都心部のオフィスビル賃貸市場については、継続していた空室率の上昇に頭打ちの兆しが見られるも、6%台での横ばいの状況が続き、空室率低下の兆候はなく、募集賃料は小幅ながらも引き続き下落傾向となっています。

オフィスビル売買市場については、金利上昇局面での影響に注視は必要であるものの、未だ海外・国内投資家、国内不動産会社、一般事業会社及びJ-REIT等による物件取得意欲は高い状況が続いています。こうした状況下で、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3月に「中之島三井ビルディング」(不動産、取得価格:440億円)及び、既保有物件である「飯田橋グラン・ブルーム」(不動産、取得価格:361億円)の追加取得、2022年1月に「サンマリオンNBFタワー」(信託受益権、譲渡価格:144億円)の譲渡を行い、ポートフォリオの見直しを進めました。

また、保有物件については、調整局面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。

更に、ESGへの取り組み強化のため、資産運用会社に専任部署を新設し、環境負荷低減等の数値目標を新たに設定し、目標達成に向けて取り組みを推進しております。

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73物件、取得価格累計は1兆4,516億円、総賃貸可能面積は1,237,167m<sup>2</sup>(374,243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96.6%(前期末比0.2ポイントの上昇)、テナント総数(サブリース勘案後)は1,601となっています。

### (3) 資金調達概要

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

当期は、48,491口（公募（2022年1月）：47,500口、第三者割当（2022年1月）：991口）の新投資口を発行し、310億円（公募（2022年1月）：303.6億円、第三者割当（2022年1月）：6.3億円）を調達しました。

当該新投資口の発行により調達した資金については、当期に取得した中之島三井ビルディング及び飯田橋グラン・ブルーム（追加取得）の取得資金の一部に充当しています。当期末の発行済投資口数は1,700,991口、出資総額は6,730.4億円となりました。

期末LTVは42.0%、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91.3%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	14,000
長期借入金（変動金利）	27,000	36,000	9,000
長期借入金（固定金利）	466,500	467,500	1,000
投資法人債	57,000	57,000	—
有利子負債合計	550,500	574,500	24,000

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、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	320億円	200億円
契約期限	2022年8月31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、2021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1,950億円となっています。

発行予定額	2,000億円以内
発行予定期間	2021年2月8日より2023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52,215百万円（前期比1,880百万円増、3.7%増）、不動産賃貸事業利益は22,027百万円（前期比410百万円減、1.8%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26,806百万円（前期比3,802百万円増、16.5%増）、経常利益は25,440百万円（前期比3,712百万円増、17.1%増）、当期純利益は25,439百万円（前期比3,712百万円増、17.1%増）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25,439百万円から圧縮積立金繰入額2,517百万円を控除し、その残額である22,922百万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13,476円（前期比1,628円増、13.7%増）となりました。

### 3. 増資等の状況

最近5年間に於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38期 2020年6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
最 高	894,000円	655,000円	731,000円	746,000円	<b>723,000円</b>
最 低	555,000円	528,000円	572,000円	670,000円	<b>627,000円</b>

### 4. 分配金等の実績

当期(第42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25,439百万円から圧縮積立金繰入額2,517百万円を控除し、その残額である22,922百万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13,476円(前期比1,628円増、13.7%増)となりました。

期	第38期	第39期	第40期	第41期	第42期
計算期間	自2020年1月1日 至2020年6月30日	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
当期末処分利益総額	15,513,000千円	17,274,285千円	21,427,535千円	21,727,769千円	<b>25,439,937千円</b>
利益留保額	768千円	一千円	2,119,725千円	4,170,541千円	<b>2,517,382千円</b>
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	15,512,232千円 (10,986円)	18,177,500千円 (11,000円)	19,307,810千円 (11,684円)	19,578,820千円 (11,848円)	<b>22,922,554千円 (13,476円)</b>
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	15,512,232千円 (10,986円)	18,177,500千円 (11,000円)	19,307,810千円 (11,684円)	19,578,820千円 (11,848円)	<b>22,922,554千円 (13,476円)</b>
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)	<b>一千円 (一円)</b>
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)	<b>一千円 (一円)</b>
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)	<b>一千円 (一円)</b>

## 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、新型コロナウイルス感染症対策をとりながら、地域観光支援やインバウンド受け入れの段階的緩和等の政策による個人消費を中心に、景気は回復基調を維持し、社会経済活動の正常化が期待されますが、新型コロナウイルスの感染者増加による影響には注視が必要です。

また、ウクライナ情勢の長期化や中国における経済活動の抑制による資源・エネルギー価格の高騰やサプライチェーンの停滞に加え、金融引き締めによる金利上昇、円安の影響による物価上昇が景気の下振れ要因となることが懸念される等、不安定な状況が続くものと考えられます。

オフィスビル賃貸市場については、働き方の変化による移転や拡張計画等の前向きな動きはみられるものの、2023年に大型供給が控えていることから、稼働率水準及び募集賃料の調整局面は続くと考えられ、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、国内外の投資家の物件取得意欲が引き続き高く、優良物件の売却情報は限定的であることから、引き続き競争の激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、ESGについては、ESGへの配慮が不動産投資運用業務における重要課題であるとの認識に基づき、三井不動産グループが定める「グループ環境方針」及び「社会貢献活動方針」のもと、環境負荷の低減、安全・安心、快適性の向上及び様々な主体との多様な連携・協力で配慮した資産運用業務を行うよう努めています。

### (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も考慮しながら、マーケット環境を踏まえ、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・向上に資する適切かつ効果的な工事、設備の更新・新設等を実施します。

### (c) 財務戦略等

借入れによる資金調達については、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、金融マーケット環境を注視しつつ、引き続き投資法人債の発行にも取り組みます。

LTVのターゲットは引き続き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) 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	東陽町センタービル	
特定資産の種類	不動産	
所在地（住居表示）	東京都江東区東陽二丁目3番2号	
土地	地積	5,700.14㎡
	用途地域	商業地域、準工業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付5階建
	延床面積	19,033.93㎡
	所有形態	所有権100%
	建築時期	1994年3月18日
用途	事務所	
譲渡年月日	2022年7月1日	
譲渡価格	9,600,000,000円	
信託受託者	—	
建物管理会社	三井不動産ファシリティーズ株式会社	
特記事項	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。	

物件の名称	NBF新潟テレコムビル	
特定資産の種類	信託受益権	
所在地（住居表示）	新潟県新潟市中央区万代四丁目4番27号	
土地	地積	2,385.83㎡
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
	延床面積	14,146.71㎡
	所有形態	所有権100%
	建築時期	1989年5月11日
用途	店舗、事務所	
譲渡年月日	2022年7月1日	
譲渡価格	3,900,000,000円	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
建物管理会社	株式会社BSNウェーブ	
特記事項	本敷地の一部（地番2449番6）に横断歩道橋階段施設のための地上権（登記済）が設定されています。	

物件の名称	N B F 広島立町ビル	
特定資産の種類	不動産	
所在地（住居表示）	広島県広島市中区立町2番27号	
土地	地積	1,013.35㎡
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建
	延床面積	8,656.97㎡
	所有形態	所有権100%
	建築時期	1991年11月12日
	用途	事務所、店舗、駐車場
譲渡年月日	2022年7月1日	
譲渡価格	3,520,000,000円	
信託受託者	—	
建物管理会社	株式会社アサヒファシリティズ	
特記事項	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38期 2020年6月30日現在	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
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	<b>4,000,000口</b>
発行済投資口の総口数	1,412,000口	1,652,500口	1,652,500口	1,652,500口	<b>1,700,991口</b>
出資総額	519,124百万円	642,044百万円	642,044百万円	642,044百万円	<b>673,047百万円</b>
投資主数	12,155人	18,315人	17,041人	16,019人	<b>16,485人</b>

## 2. 投資口に関する事項

2022年6月30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）	416,750	24.50
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	278,933	16.39
野村信託銀行株式会社（投信口）	74,987	4.40
三井不動産株式会社	57,630	3.38
J P モルガン証券株式会社	32,925	1.93
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	32,287	1.89
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	29,226	1.71
住友生命保険相互会社	24,512	1.44
ジェーピー モルガン チェース バンク 385781	18,844	1.10
シービーエヌワイディーエフエーインターナショナルリアルエステート セキュリティーズポートフォリオ	17,580	1.03
合 計	983,674	57.82

(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 (注1)	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	—	17,550 (注2)

(注1) 監督役員の兼職については、上記記載以外も含めて、いずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2) 有限責任 あずさ監査法人への支払報酬総額には、公認会計士法第2条第1項以外の業務に係る報酬 (2,550千円) が含まれています。

(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となります。 (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くするための措置) 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6月30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41期 (2021年12月31日現在)		第42期 (2022年6月30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	663,769	50.8	701,593	51.3
	うち都心5区(注4)	473,078	36.2	511,457	37.4
	東京周辺都市部	49,087	3.8	49,158	3.6
	地方都市部	76,389	5.8	120,951	8.8
信託不動産	東京23区	407,615	31.2	407,695	29.8
	うち都心5区(注4)	309,675	23.7	310,044	22.7
	東京周辺都市部	22,374	1.7	22,191	1.6
	地方都市部	54,601	4.2	47,080	3.4
小 計		1,273,838	97.5	1,348,671	98.6
預金・その他の資産		33,016	2.5	19,048	1.4
資産総額計(注2)		1,306,855 (1,273,838)	100.0 (97.5)	1,367,719 (1,348,671)	100.0 (98.6)

(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6月30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	174,515	102,718	98,532	95.9	11.0	オフィスビル
飯田橋グラン・ブルーム(注4)	113,686	44,496	44,496	100.0	4.6	オフィスビル
六本木ティーキューブ	62,683	34,740	32,421	93.3	2.6	オフィスビル
NBF大崎ビル	61,821	74,425	74,425	100.0	(注3)	オフィスビル
ゲートシティ大崎	48,222	41,881	40,924	97.7	4.4	オフィスビル
グラントウキョウサウスタワー	47,458	10,955	7,537	68.8	1.1	オフィスビル
中之島三井ビルディング	44,465	42,389	42,201	99.6	1.5	オフィスビル
セレスティン芝三井ビルディング	41,314	38,011	36,435	95.9	3.1	オフィスビル
NBF品川タワー	38,362	22,778	22,702	99.7	(注3)	オフィスビル
上野イーストタワー	33,398	28,711	28,711	100.0	(注3)	オフィスビル
合 計	665,929	441,105	428,385	97.1	36.2	

(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。

(注4) 飯田橋グラン・ブルームの帳簿価額は、取得先である三井不動産株式会社との2022年5月31日付覚書による取得価格の変更を反映した帳簿価額です。

### 3. 不動産等組入資産明細

2022年6月30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)
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	177,000	174,515
飯田橋グラン・ブルーム(注7)	東京都千代田区富士見二丁目10番2号	不動産	44,496	125,000	113,686
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	62,400	62,683
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	10,955	48,900	47,458
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	45,000	32,067
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	51,900	41,314
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	38,362
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	27,426
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	63,600	25,408
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	27,327
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	27,550
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	17,432
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	33,200	20,679
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	17,463
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	16,860
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	11,129
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	11,174
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	12,887
新橋M-SQUARE	東京都港区新橋一丁目10番6号	不動産	5,390	14,800	11,280
NBF ALLIANCE	東京都港区南青山五丁目2番1号	信託受益権	4,033	12,900	9,391
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	7,980	7,325
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	9,960	8,410
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	6,896
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	7,570	6,098
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	7,410	6,309
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	8,700	5,354
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	5,442
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	6,030	4,825
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	4,255
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	5,980	4,738

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)	
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	5,580	4,320
	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	4,533
	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	4,101
	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	5,050	2,788
	都心5区計			556,033	999,870	821,502
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	61,821
	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	71,300	48,222
	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	27,741
	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	33,398
	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	21,440
	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	23,541
	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	23,200	16,230
	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	14,500	13,871
	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	8,386
	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	8,883
	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	8,640	7,115
	東陽町センタービル	東京都江東区東陽二丁目3番2号	不動産	11,294	8,810	9,045
	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	5,760	4,105
	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	5,950	3,981
	東京23区計			855,476	1,380,570	1,109,288
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	9,950	7,599
	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	21,582
	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	21,200	15,541
	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	4,860	2,994
	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	16,832	8,850	6,649
	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	24,000	12,930
	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	2,220	1,868
	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	2,184
	東京周辺都市部計			136,003	96,900	71,349
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	8,080	2,916
	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	1,590	1,610
	NBF新潟テレコムビル	新潟県新潟市中央区万代四丁目4番27号	信託受益権	10,192	2,730	3,203

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	14,682
	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	13,900	13,307
	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	14,000	13,754
	NBF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	9,876	6,750	6,103
	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	44,465
	アクア堂島NBFタワー	大阪府大阪市北区堂島浜一丁目4番16号	信託受益権	21,958	20,500	14,903
	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	17,291	19,200	13,300
	信濃橋三井ビルディング	大阪府大阪市西区鞠本町一丁目11番7号	不動産	24,450	13,800	10,457
	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	14,700	12,681
	NBF広島立町ビル	広島県広島市中区立町2番27号	不動産	5,567	2,530	2,488
	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	2,340	1,683
	NBF松山日銀前ビル	愛媛県松山市三番町四丁目9番6	不動産	5,984	3,890	2,779
	博多祇園M-SQUARE	福岡県福岡市博多区冷泉町2番1号	不動産	14,328	12,300	6,254
	NBF熊本ビル	熊本県熊本市中央区辛島町3番20号	不動産	7,931	4,100	3,439
地方都市部計				245,688	204,810	168,032
合計				1,237,167	1,682,280	1,348,671

(ご参考) 第43期譲渡物件の状況

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)	譲渡価格 (百万円)
東京23区	東陽町センタービル	東京都江東区東陽二丁目3番2号	不動産	11,294	8,810	9,600
地方都市部	NBF新潟テレコムビル	新潟県新潟市中央区万代四丁目4番27号	信託受益権	10,192	2,730	3,900
	NBF広島立町ビル	広島県広島市中区立町2番27号	不動産	5,567	2,530	3,520

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41期(2021年7月1日～2021年12月31日)				第42期(2022年1月1日～2022年6月30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) (%)
新宿三井ビルディング(注4)	87	94.2	5,062	11.4	89	95.9	4,953	11.0
飯田橋グラン・ブルーム(注4)	36	100.0	822	1.9	36	100.0	2,096	4.6
六本木ティーキューブ(注4)	44	76.6	875	2.0	62	93.3	1,186	2.6
グラントウキョウサウスタワー	4	100.0	883	2.0	4	68.8	484	1.1
西新宿三井ビルディング(注4)	49	97.6	1,189	2.7	48	87.6	1,228	2.7
セレスティン芝三井ビルディング(注4)	9	95.9	1,401	3.2	9	95.9	1,395	3.1
NBF品川タワー	11	65.3	(注6)	(注6)	11	99.7	(注6)	(注6)
芝NBFタワー	28	100.0	996	2.2	28	100.0	999	2.2
NBFプラチナタワー	10	98.2	1,424	3.2	11	100.0	1,426	3.2
NBFコモディオ汐留	16	92.8	880	2.0	17	88.6	801	1.8
G-BASE田町	9	88.0	551	1.2	9	88.0	556	1.2
虎ノ門琴平タワー(注4)	27	100.0	935	2.1	27	100.0	933	2.1
NBF御茶ノ水ビル	—	—	79	0.2	—	—	—	—
NBF渋谷ガーデンフロント	2	100.0	(注6)	(注6)	3	92.6	(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	47	99.8	625	1.4	45	92.2	605	1.3
興和西新橋ビルB棟(注4)	21	100.0	373	0.8	18	97.0	430	1.0
リバーシティM-SQUARE	7	100.0	604	1.4	7	100.0	600	1.3
NBF虎ノ門ビル	12	98.8	464	1.0	11	78.3	730	1.6
新橋M-SQUARE	7	75.9	318	0.7	8	81.2	274	0.6
NBFALLIANCE	6	90.5	271	0.6	6	90.5	271	0.6
四谷メディカルビル(注4)	38	95.9	242	0.5	39	96.9	243	0.5
NBF渋谷イースト	4	85.5	208	0.5	4	92.7	208	0.5
NBF芝公園ビル(注4)	17	66.6	246	0.6	18	72.2	191	0.4
NBF高輪ビル	12	91.9	290	0.7	13	95.7	283	0.6
NBF赤坂山王スクエア	6	100.0	205	0.5	6	100.0	206	0.5
NBF神田須田町ビル	9	100.0	203	0.5	9	100.0	198	0.4
NBF小川町ビルディング(注4)	18	100.0	206	0.5	17	100.0	207	0.5
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	193	0.4	7	100.0	205	0.5

不動産等の名称		第41期(2021年7月1日～2021年12月31日)				第42期(2022年1月1日～2022年6月30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	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)
	日本橋兜町M-SQUARE	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	184	0.4	15	100.0	185	0.4
	神宮前M-SQUARE	7	100.0	407	0.9	7	100.0	380	0.8
	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)	74	97.7	2,046	4.6	75	97.7	1,996	4.4
	中野坂上サンブライトツイン	—	—	597	1.3	—	—	—	—
	NBF豊洲キャナルフロント	15	100.0	1,055	2.4	14	91.5	998	2.2
	上野イーストタワー	2	100.0	(注6)	(注6)	2	100.0	(注6)	(注6)
	NBF豊洲ガーデンフロント	4	93.3	823	1.9	5	100.0	810	1.8
	大崎ブライトコア・ブライトプラザ(注4)	19	99.4	672	1.5	17	89.9	663	1.5
	中目黒GTタワー(注4)	18	100.0	934	2.1	17	100.0	952	2.1
	大崎ブライトタワー(注4)	11	99.6	(注6)	(注6)	10	99.3	(注6)	(注6)
	NBF上野ビル	6	100.0	303	0.7	6	100.0	305	0.7
	NBF池袋イースト	20	100.0	416	0.9	21	100.0	411	0.9
	東五反田スクエア(注4)	15	96.3	238	0.5	13	88.7	228	0.5
	東陽町センタービル	1	100.0	(注6)	(注6)	1	100.0	(注6)	(注6)
	NBF池袋タワー	17	100.0	194	0.4	17	100.0	195	0.4
	NBF池袋シティビル	9	100.0	178	0.4	9	100.0	178	0.4
東京 周辺 都市 部	調布サウスゲートビル	1	100.0	(注6)	(注6)	1	100.0	(注6)	(注6)
	新川崎三井ビルディング(注4)	21	94.5	1,068	2.4	22	95.4	1,073	2.4
	横浜STビル	98	98.8	722	1.6	98	99.6	823	1.8
	パレール三井ビルディング(注4)	31	100.0	305	0.7	31	100.0	306	0.7
	つくば三井ビルディング	59	96.5	432	1.0	60	98.2	434	1.0
	シーノ大宮ノースウィング	41	100.0	847	1.9	39	98.3	843	1.9
	NBF浦和ビル	12	100.0	105	0.2	13	100.0	104	0.2
	NBF松戸ビル	26	100.0	122	0.3	27	100.0	120	0.3
地方 都市 部	札幌エルプラザ	14	100.0	337	0.8	14	100.0	342	0.8
	NBF札幌南二条ビル	3	100.0	114	0.3	3	100.0	112	0.2

不動産等の名称		第41期(2021年7月1日～2021年12月31日)				第42期(2022年1月1日～2022年6月30日)			
		テナント総数 期末時点 (件)	稼働率 期末時点 (注5) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (注5) (%)	テナント総数 期末時点 (件)	稼働率 期末時点 (注5) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (注5) (%)
地方 都市 部	NBFユニックスビル	—	—	134	0.3	—	—	—	—
	NBF新潟テレコムビル	31	97.1	192	0.4	31	99.4	189	0.4
	三井住友銀行名古屋ビル	11	99.8	656	1.5	10	99.3	648	1.4
	名古屋三井ビルディング新館(注4)	26	98.3	426	1.0	23	87.9	415	0.9
	名古屋三井ビルディング本館(注4)	70	97.6	479	1.1	69	97.3	488	1.1
	NBF名古屋広小路ビル	23	100.0	260	0.6	23	100.0	259	0.6
	中之島三井ビルディング(注4)	—	—	—	—	50	99.6	666	1.5
	アクア堂島NBFタワー	45	94.4	647	1.5	46	96.2	659	1.5
	中之島セントラルタワー	28	99.5	590	1.3	28	99.5	594	1.3
	信濃橋三井ビルディング(注4)	60	99.8	612	1.4	58	99.4	601	1.3
	堺筋本町センタービル	54	96.0	540	1.2	56	98.1	543	1.2
	サンマリオンNBFタワー	29	97.9	361	0.8	—	—	58	0.1
	NBF広島立町ビル	30	100.0	134	0.3	29	95.2	128	0.3
	広島袋町ビルディング	16	100.0	103	0.2	17	98.9	104	0.2
	NBF松山日銀前ビル	21	100.0	167	0.4	21	100.0	168	0.4
	博多祇園M-SQUARE	19	100.0	470	1.1	19	93.7	471	1.0
	NBF熊本ビル	14	100.0	190	0.4	14	100.0	189	0.4
合計	1,567	96.4	44,333	100.0	1,601	96.6	45,227	100.0	

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

(注2) 賃貸可能面積は、小数点以下を四捨五入しています。

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

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

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

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

(注7) 飯田橋グラン・ブルームの帳簿価額は、取得先である三井不動産株式会社との2022年5月31日付覚書による取得価格の変更を反映した帳簿価額です。

#### 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6月30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
2022年12月期 (第43期) 計上予定					
新宿三井ビルディング (東京都新宿区)	空調設備改修工事	自 2022年 2月 至 2022年 9月	359	—	—
NBFコモディオ汐留 (東京都港区)	空調設備改修工事	自 2022年 7月 至 2022年12月	195	—	—
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 2022年 9月 至 2022年12月	159	—	—
アクア堂島NBFタワー (大阪府大阪市)	原状回復工事	自 2022年 7月 至 2022年12月	150	—	—
興和西新橋ビルB棟 (東京都港区)	空調設備改修工事	自 2022年 7月 至 2022年12月	140	—	—
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	自 2022年 7月 至 2022年12月	125	—	—
芝NBFタワー (東京都港区)	エレベーター改修工事	自 2022年 7月 至 2022年12月	117	—	—
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 2022年 6月 至 2022年12月	110	—	—
新宿三井ビルディング (東京都新宿区)	中央監視設備改修工事	自 2021年 1月 至 2022年 9月	110	—	44
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	自 2022年 7月 至 2022年11月	104	—	—
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 2022年 2月 至 2022年12月	102	4	4
NBF ALLIANCE (東京都港区)	原状回復工事	自 2022年 9月 至 2022年12月	100	—	—
神宮前M-SQUARE (東京都渋谷区)	特定天井耐震工事	自 2022年 7月 至 2022年12月	73	—	—
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 2022年12月	41	—	—
NBF札幌南二条ビル (北海道札幌市)	エレベーター改修工事	自 2022年 7月 至 2022年12月	39	—	—
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	255	4	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 8月 至 2023年 6月	235	—	—

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
NBF ALLIANCE (東京都港区)	貸付整備工事	自 2022年11月 至 2023年 3月	200	—	—
NBF池袋タワー (東京都豊島区)	トイレ改修工事	自 2023年 1月 至 2023年 6月	170	—	—
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	166	—	—
西新宿三井ビルディング (東京都新宿区)	空調設備改修工事	自 2022年10月 至 2023年 3月	158	—	—
セレスティン芝三井ビルディング (東京都港区)	非常用発電設備改修工事	自 2023年 1月 至 2023年 6月	155	—	—
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 2023年 1月 至 2023年 6月	147	—	—
NBFコモディオ汐留 (東京都港区)	セキュリティシステム改修工事	自 2023年 1月 至 2023年 6月	142	—	—
パレール三井ビルディング (神奈川県川崎市)	照明設備改修工事	自 2023年 4月 至 2023年 6月	136	—	—
横浜STビル (神奈川県横浜市)	入退館管理システム改修工事	自 2023年 1月 至 2023年 6月	130	—	—
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	—	—
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 2022年 8月 至 2023年 6月	105	—	—
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 5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 2023年 1月 至 2023年 6月	77	—	—
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	—	—
NBF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 6月	34	—	—
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 1月 至 2023年 6月	21	—	—
2023年12月期 (第45期) 計上予定					
芝NBF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	235	—	—
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 7月 至 2023年 9月	196	4	4

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
龍角散ビル (東京都千代田区)	トイレ改修工事	自 2023年 7月 至 2023年12月	173	—	—
NBF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	145	—	—
パレール三井ビルディング (神奈川県川崎市)	照明設備改修工事	自 2023年 7月 至 2023年12月	136	—	—
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	—	—
NBF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 7月 至 2023年12月	105	—	—
住友電設ビル (東京都港区)	エレベーター改修工事	自 2023年 7月 至 2023年12月	85	—	—
2024年6月期 (第46期) 計上予定					
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	—	—
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 1月 至 2024年 6月	105	—	—
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	—	—
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	—	—
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 7月 至 2024年12月	105	—	—
2025年6月期 (第48期) 計上予定					
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	—	—

## 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8,820百万円であり、当期に費用処理された修繕費1,693百万円と合わせ、10,514百万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)
NBF渋谷ガーデンフロント (東京都渋谷区)	競争力維持向上を目的としたリニューアル工事等	自 2022年 1月 至 2022年 6月	2,648
NBF品川タワー (東京都港区)	競争力維持向上を目的としたリニューアル工事 セキュリティシステム改修工事 給排水設備改修工事等		1,025
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 空調設備改修工事 トイレ改修工事等		533
名古屋三井ビルディング本館 (愛知県名古屋市)	受変電設備改修工事 浸水対策工事 電気錠改修工事等		418
新川崎三井ビルディング (神奈川県川崎市)	エレベーター改修工事 空調設備改修工事 浸水対策工事等		405
芝NBFタワー (東京都港区)	受変電設備改修工事 エレベーター改修工事 セキュリティシステム改修工事等		343
ゲートシティ大崎 (東京都品川区)	空調設備改修工事 自動火災報知設備改修工事 照明設備改修工事等		328
NBF豊洲キャナルフロント (東京都江東区)	空調設備改修工事 貸付整備工事 電力量計改修工事等		271
東陽町センタービル (東京都江東区)	空調設備改修工事等		253
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 給排水設備改修工事等		231
NBFコモディオ汐留 (東京都港区)	空調設備改修工事 貸付整備工事 駐車場設備改修工事等		206
信濃橋三井ビルディング (大阪府大阪市)	非常用発電設備改修工事 空調設備改修工事 浸水対策工事等		186
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 空調設備改修工事 側溝修繕工事等		157
興和西新橋ビルB棟 (東京都港区)	空調設備改修工事 住宅設備改修工事 駐車場設備改修工事等		154
横浜STビル (神奈川県横浜市)	受変電設備改修工事 消火設備改修工事 給排水設備改修工事等		125
NBF浦和ビル (埼玉県さいたま市)	トイレ改修工事 エレベーター改修工事 空調設備改修工事等		125
リバーシティM-SQUARE (東京都中央区)	照明設備改修工事 駐車場設備改修工事 空調設備改修工事等		122

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	工事金額 (百万円)
六本木ティーキューブ (東京都港区)	空調設備改修工事 自動ドア機器改修工事 住宅設備改修工事等	自 2022年 1月 至 2022年 6月	120
住友電設ビル (東京都港区)	トイレ改修工事 給湯器改修工事 屋外階段改修工事等		91
NBF札幌南二条ビル (北海道札幌市)	トイレ改修工事 給排水設備改修工事 空調設備改修工事等		49
NBF松山日銀前ビル (愛媛県松山市)	空調設備改修工事 受発電設備改修工事 積算電力量計改修工事等		45
広島袋町ビルディング (広島県広島市)	空調設備改修工事 貸付整備工事 電力メーター改修工事等		32
その他のビル	資産保全工事及びテナント満足度の維持向上を目的とした改修工事等		942
合計			8,820

### 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41期	第42期
(a) 資産運用報酬	1,780,369	1,917,521
(b) 資産保管委託報酬	61,053	60,948
(c) 一般事務委託報酬	49,424	48,233
(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	242,922	154,438
合計	2,161,370	2,208,742

(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41期には297,800千円、第42期には248,852千円あります。

### 2. 借入状況

2022年6月30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	借入先	借入日	当期末 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	用途	摘要
短期 借入金	(株)三井住友銀行	2022. 5.27	—	10,000	0.111	2022. 7. 4	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
	三井住友信託銀行(株)	2022. 5.27	—	4,000	0.111	2022. 7. 4			
	小計		—	14,000					
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				
		2012.12.28	4,000	4,000	1.123	2022.12.30				
	(株)三井住友銀行	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) 0.201	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				
		2018.6.1	6,000	6,000	0.223	2024.5.31				
		2018.6.1	4,000	4,000	(注4) 0.129	2024.5.31				
	三井住友信託銀行(株)	2019.1.25	5,000	5,000	0.090	2024.1.25				
		2019.9.11	3,000	3,000	0.100	2022.9.9				
		2019.9.11	3,000	3,000	0.270	2026.9.11				
		2019.12.30	10,000	10,000	0.210	2025.12.30				
		2020.1.27	3,000	3,000	0.270	2027.1.27				
		2021.1.7	10,000	10,000	0.400	2030.1.7				
		2022.3.30	—	5,000	0.450	2032.3.30				
		(株)みずほ銀行	2013.2.28	10,000	—	0.856				2022.2.28
			2013.7.31	8,000	8,000	1.070				2022.7.29
	2018.11.30		7,000	7,000	(注4) 0.136	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	(注4) 0.181	2032.5.27				
	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					

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	2016.9.14	5,000	5,000	0.250	2026.9.14	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)	
		2016.12.30	3,000	3,000	0.381	2026.12.30				
		2017.6.1	3,000	3,000	0.356	2027.6.1				
		2017.7.12	4,000	4,000	0.433	2027.7.12				
		2018.3.29	4,000	4,000	0.219	2024.3.29				
		2019.3.28	3,000	3,000	0.100	2025.12.30				
		2019.3.28	2,000	2,000	0.188	2028.4.28				
		2019.6.24	6,000	6,000	0.307	2029.6.22				
		2021.1.7	5,000	5,000	0.450	2031.1.7				
		2019.6.21	3,000	3,000	0.300	2027.6.21				
	農林中央金庫	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				
		みずほ信託銀行(株)	2013.2.28	10,000	10,000	0.982				2023.2.28
	2013.9.30		4,000	4,000	0.947	2022.9.30				
	日本生命保険(相)	2013.9.30	3,000	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				
		2022.3.23	—	5,000	0.425	2032.1.30				
	大樹生命保険(株)	2012.11.1	2,000	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				
		(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
			2017.6.30	2,000	—	0.177				2022.6.30
	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	0.710	2032.6.30				
	(株)第四北越銀行	2017.3.3	2,000	2,000	0.257	2024.3.1				
		2017.6.30	2,000	2,000	0.245	2024.6.28				
2021.1.7		2,000	2,000	0.400	2030.1.7					
2022.4.27		—	2,000	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					

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)八十二銀行	2020. 6.26	2,000	2,000	0.270	2027. 6.26	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
		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)	2015. 6.30	1,000	—	0.456	2022. 6.30			
		2015. 9.11	1,000	1,000	0.417	2023. 9.11			
		2019. 3. 7	1,000	1,000	0.302	2029. 3. 7			
		2020.10. 2	1,000	1,000	0.400	2030.10. 2			
		2022. 6.30	—	1,000	0.716	2034. 6.30			
	太陽生命保険(株)	2020. 5.29	1,000	1,000	0.650	2035. 5.31			
		2021. 7. 9	1,500	1,500	0.350	2029. 7. 9			
		2021. 7. 9	1,500	1,500	0.500	2032. 7. 9			
	(株)七十七銀行	2015. 6.30	2,000	2,000	(注4) 0.023	2023. 6.30			
		2019. 5.23	1,000	1,000	0.400	2029. 5.23			
		2020. 3.25	1,000	1,000	0.400	2030. 3.25			
	(株)山梨中央銀行	2017.10.13	1,000	1,000	0.272	2024.10.11			
		2018. 5.14	1,000	1,000	0.275	2025. 5.14			
		2019. 3.28	1,000	1,000	0.322	2031. 3.28			
	(株)中国銀行	2020. 5.19	1,000	1,000	0.270	2027. 5.19			
		2021. 5.28	2,000	2,000	0.320	2028. 5.26			
	(株)伊予銀行	2015. 1.27	1,000	—	(注4) 0.011	2022. 1.27			
		2015. 6.30	1,000	1,000	(注4) 0.043	2025. 6.30			
		2021. 4.30	1,000	1,000	0.320	2028. 4.28			
		2022. 1.27	—	1,000	0.320	2029. 1.26			
	(株)常陽銀行	2017. 3. 3	1,000	1,000	0.386	2027. 3. 3			
		2020. 2.28	1,000	1,000	0.300	2028. 2.28			
	(株)新生銀行	2013. 5.31	1,000	1,000	1.533	2025. 5.30			
		2021. 1. 7	1,000	1,000	0.450	2031. 1.31			
	(株)千葉銀行	2018. 6.28	1,000	1,000	0.258	2025. 6.27			
		2019. 5.23	1,000	1,000	0.270	2026. 5.22			
	(株)群馬銀行	2021. 1. 7	1,000	1,000	0.320	2028. 1. 7			
(株)りそな銀行	2017. 6. 1	1,000	1,000	(注4) 0.161	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)京葉銀行	2022. 4.27	—	1,000	0.450	2032. 4.27				
明治安田生命保険(相)	2012. 4.27	3,000	—	1.277	2022. 4.27				
小 計		493,500	503,500						
合 計		493,500	517,500						

(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6月30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。

# I. 資産運用報告 期中の売買状況

## 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)
信託受益権	サンマリオンNBFタワー	—	—	2022.1.31	14,400	7,313	6,988
不動産	飯田橋グラン・ブルーム (追加取得分)(注3)	2022.3.31	36,104	—	—	—	—
不動産	中之島三井ビルディング	2022.3.31	44,000	—	—	—	—
	合計	—	80,104	—	14,400	7,313	6,988

(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) 飯田橋グラン・ブルーム(追加取得分)については、取得先である三井不動産株式会社と2022年5月31日付で「覚書」を締結し、取得価格を変更しています。

## 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	サンマリオンNBFタワー	2022.1.31	信託土地 信託建物 (附属設備を含む)	14,400	6,860	株式会社谷澤 総合鑑定所	2021.12.31
取得	飯田橋グラン・ブルーム (追加取得分)(注3)	2022.3.31	土地 建物(附属設備 を含む)	36,104	40,200	大和不動産鑑定 株式会社	2021.11.30
取得	中之島三井ビルディング	2022.3.31	土地 建物(附属設備 を含む)	44,000	46,800	大和不動産鑑定 株式会社	2021.11.30

(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) 飯田橋グラン・ブルーム(追加取得分)については、取得先である三井不動産株式会社と2022年5月31日付で「覚書」を締結し、取得価格を変更しています。

## 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	80,104百万円	14,400百万円
利害関係人等との取引状況の内訳		
三井不動産株式会社	80,104百万円(100.0%)	—(—)
合計	80,104百万円(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)	1,472,585	三井不動産株式会社	1,411,143	95.8
		株式会社NBFオフィスマネジメント	61,441	4.2
建物管理委託報酬	4,651,387	三井不動産株式会社	1,306,662	28.1
		三井不動産ファシリティーズ株式会社	576,660	12.4
		三井不動産ビルマネジメント株式会社	228,509	4.9
		三井不動産ファシリティーズ・ウエスト株式会社	214,010	4.6
		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	275	0.0
賃貸借媒介手数料等	91,093	三井不動産株式会社	57,096	62.7
		株式会社NBFオフィスマネジメント	11,905	13.1

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

(注2) 上記数値は、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金額）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（新宿三井ビルディング、飯田橋グラン・ブルーム、六本木ティーキューブ、西新宿三井ビルディング、セレスティン芝三井ビルディング、虎ノ門琴平タワー、四谷メディカルビル、NBF小川町ビルディング、パナソニック東京汐留ビル、ゲートシティ大崎、大崎ブライコア・ブライプラザ、中目黒GTタワー、大崎ブライコタワー、東五反田スクエア、新川崎三井ビルディング、パレール三井ビルディング、名古屋三井ビルディング新館、名古屋三井ビルディング本館、中之島三井ビルディング及び信濃橋三井ビルディングの20物件）については、株式会社NBFオフィスマネジメントと締結した統括・調整業務委託契約に基づき、当該物件の所有者及び建物賃貸人（建物管理委託者）として行う業務が同社に委託されています。

(注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	1,920,563千円
三井不動産ビルマネジメント株式会社	516,441千円
三井デザインテック株式会社	35,510千円
三井不動産ファシリティーズ・ウエスト株式会社	33,256千円
三井不動産ファシリティーズ株式会社	31,995千円
株式会社原宿の杜守	4,165千円

## 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。

### 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1月13日	新投資口の発行に係る新投資口引受契約の締結	新投資口の発行に伴い、野村証券株式会社、大和証券株式会社、SMB C日興証券株式会社、みずほ証券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、岡三証券株式会社及び東海東京証券株式会社に投資口の募集に関する一般事務を委託しました。
2022年1月28日	投資法人債に係る一般事務の委託	発行時期を2022年2月8日から2022年8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) (2021年12月31日)	当 期 (2022年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	21,746,901	6,979,909
信託現金及び信託預金	4,234,731	4,450,665
営業未収入金	309,331	323,989
未収消費税等	—	430,760
その他	681,715	635,744
流動資産合計	26,972,680	12,821,068
固定資産		
有形固定資産		
建物	256,107,301	279,981,763
減価償却累計額	△88,187,163	△92,416,091
建物 (純額)	167,920,137	187,565,672
構築物	3,491,879	3,690,209
減価償却累計額	△2,185,634	△2,249,264
構築物 (純額)	1,306,245	1,440,944
機械及び装置	2,157,259	2,232,148
減価償却累計額	△1,524,986	△1,579,066
機械及び装置 (純額)	632,273	653,082
工具、器具及び備品	2,449,152	3,125,495
減価償却累計額	△1,455,206	△1,581,102
工具、器具及び備品 (純額)	993,945	1,544,392
土地	606,512,029	668,616,651
建設仮勘定	246,113	112,793
信託建物	204,673,636	198,925,579
減価償却累計額	△90,112,036	△88,135,842
信託建物 (純額)	114,561,600	110,789,736
信託構築物	2,915,298	2,862,941
減価償却累計額	△1,815,510	△1,809,223
信託構築物 (純額)	1,099,788	1,053,718
信託機械及び装置	2,236,857	2,055,669
減価償却累計額	△1,688,955	△1,538,213
信託機械及び装置 (純額)	547,902	517,455
信託工具、器具及び備品	2,354,151	2,447,354
減価償却累計額	△1,414,019	△1,446,024
信託工具、器具及び備品 (純額)	940,132	1,001,330
信託土地	343,550,974	339,734,994
有形固定資産合計	1,238,311,143	1,313,030,769
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	157,304	137,704
無形固定資産合計	35,767,090	35,747,489
投資その他の資産		
敷金及び保証金	1,148,365	1,152,660
長期前払費用	6,448	5,702
その他	4,451,292	4,784,329
投資その他の資産合計	5,606,106	5,942,692
固定資産合計	1,279,684,339	1,354,720,952
繰延資産		
投資法人債発行費	198,002	177,907
繰延資産合計	198,002	177,907
資産合計	1,306,855,022	1,367,719,928

(単位:千円)

	前 期 (ご参考) (2021年12月31日)	当 期 (2022年6月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,707,480	2,872,450
短期借入金	—	14,000,000
1年内返済予定の長期借入金	41,000,000	53,000,000
1年内償還予定の投資法人債	—	10,000,000
未払金	5,776,064	5,413,721
未払費用	619,117	664,394
未払法人税等	893	914
未払消費税等	868,793	—
前受金	4,561,733	4,325,012
その他	211,857	208,325
流動負債合計	55,745,939	90,484,819
固定負債		
投資法人債	57,000,000	47,000,000
長期借入金	452,500,000	450,500,000
預り敷金及び保証金	42,642,831	44,449,204
信託預り敷金及び保証金	26,507,962	25,968,743
その他	167,433	162,467
固定負債合計	578,818,228	568,080,415
負債合計	634,564,167	658,565,235
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	642,044,378	673,047,099
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	8,518,706	10,667,656
任意積立金合計	8,518,706	10,667,656
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	21,727,769	25,439,937
剰余金合計	30,246,476	36,107,593
投資主資本合計	672,290,854	709,154,693
純資産合計	※2 672,290,854	※2 709,154,693
負債純資産合計	1,306,855,022	1,367,719,928

### Ⅲ. 損益計算書 損益計算書

(単位:千円)

	前 期 (ご参考) (自 2021年 7月 1日 至 2021年12月31日)		当 期 (自 2022年 1月 1日 至 2022年 6月30日)	
	営業収益			
不動産賃貸収入	※1	40,880,198	※1	41,113,228
その他賃貸事業収入	※1	3,453,780	※1	4,114,441
不動産等売却益	※2	6,000,996	※2	6,988,205
営業収益合計		50,334,974		52,215,875
営業費用				
賃貸事業費用	※1	21,896,098	※1	23,200,226
不動産等売却損	※2	3,273,490		—
資産運用報酬		1,780,369		1,917,521
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		61,053		60,948
一般事務委託手数料		49,424		48,233
その他営業費用		242,922		154,438
営業費用合計		27,330,960		25,408,969
営業利益		23,004,014		26,806,906
営業外収益				
受取利息		172		191
未払分配金戻入		1,431		1,114
固定資産税等還付金		490		408
還付加算金		3		6
保険差益		1,863		4,520
修繕積立金精算差益		60,232		—
その他		34		13
営業外収益合計		64,228		6,256
営業外費用				
支払利息		1,135,365		1,106,726
投資法人債利息		158,924		157,507
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		25,207		37,156
営業外費用合計		1,339,591		1,372,320
経常利益		21,728,651		25,440,841
税引前当期純利益		21,728,651		25,440,841
法人税、住民税及び事業税		919		943
法人税等調整額		△37		△39
法人税等合計		882		904
当期純利益		21,727,769		25,439,937
前期繰越利益		—		—
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		21,727,769		25,439,937

### Ⅳ. 投資主資本等変動計算書 投資主資本等変動計算書

(単位:千円)

前期 (ご参考) (自 2021年7月1日 至 2021年12月31日)

	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	任意積立金 合計	当期末処分 利益又は当期 未処理損失 (△)			
当期首残高	642,044,378	6,398,981	6,398,981	21,427,535	27,826,516	669,870,895	669,870,895
当期変動額							
圧縮積立金の積立		2,119,725	2,119,725	△2,119,725	—	—	—
剰余金の配当				△19,307,810	△19,307,810	△19,307,810	△19,307,810
当期純利益				21,727,769	21,727,769	21,727,769	21,727,769
当期変動額合計	—	2,119,725	2,119,725	300,234	2,419,959	2,419,959	2,419,959
当期末残高	642,044,378	8,518,706	8,518,706	21,727,769	30,246,476	672,290,854	672,290,854

(単位:千円)

当期 (自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)

	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	任意積立金 合計	当期末処分 利益又は当期 未処理損失 (△)			
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

(継続企業の前提に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 2021年 7月 1日 至 2021年12月31日	当 期 自 2022年 1月 1日 至 2022年 6月30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 2021年 7月 1日 至 2021年12月31日	当 期 自 2022年 1月 1日 至 2022年 6月30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。 建物 2~50年 構築物 2~50年 機械及び装置 2~17年 工具、器具及び備品 2~20年 ②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。 建物 2~50年 構築物 2~50年 機械及び装置 2~17年 工具、器具及び備品 2~20年 ②無形固定資産 (信託財産を含む) 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 投資法人債償還までの期間にわたり定額法により償却しています。	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。
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 2021年 7月 1日 至 2021年12月31日	当 期 自 2022年 1月 1日 至 2022年 6月30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、55,489千円です。	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、277,936千円です。
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	消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。 なお、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。

(会計方針の変更に関する注記)

前 期 (ご参考) (2021年12月31日)	当 期 (2022年 6月30日)
<p>(収益認識に関する会計基準等の適用) 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」といいます。)等を当期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしました。当該会計基準の適用による計算書類への影響は軽微です。</p>	—
<p>(時価の算定に関する会計基準等の適用) 「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」といいます。)等を当期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過措置に従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしました。これによる、計算書類への影響は軽微です。</p>	—

(貸借対照表に関する注記)

	前 期 (ご参考) (2021年12月31日)	当 期 (2022年 6月30日)
1. 特定融資枠に係る借入未実行枠残高等	<p>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。</p> <p style="text-align: right;">(単位:千円)</p> <p>借入コミットメント</p> <p>特定融資枠の総額 52,000,000</p> <p>当期末借入残高 —</p> <p>当期末未実行枠残高 <u>52,000,000</u></p>	<p>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。</p> <p style="text-align: right;">(単位:千円)</p> <p>借入コミットメント</p> <p>特定融資枠の総額 52,000,000</p> <p>当期末借入残高 —</p> <p>当期末未実行枠残高 <u>52,000,000</u></p>
※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 2021年 7月 1日 至 2021年12月31日	当 期 自 2022年 1月 1日 至 2022年 6月30日
※1. 不動産等賃貸事業損益の内訳	(単位:千円)	(単位:千円)
A. 不動産賃貸事業収益		
不動産賃貸収入		
(家賃)	38,559,544	38,769,831
(共益費)	2,138,194	2,168,753
(その他賃貸収入)	182,459	174,643
計	40,880,198	41,113,228
その他賃貸事業収入		
(駐車場使用料)	708,065	659,443
(施設使用料)	301,504	302,959
(付帯収益)	2,094,144	1,940,287
(解約金)	311,245	1,153,362
(雑収益)	38,819	58,388
計	3,453,780	4,114,441
不動産賃貸事業収益合計	44,333,978	45,227,670
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
(外注委託費)	6,385,598	5,971,717
(公租公課)	3,443,328	4,285,133
(修繕費)	1,184,263	1,693,907
(保険料)	39,228	38,940
(諸経費)	3,418,692	3,481,894
(減価償却費)	7,424,987	7,728,633
不動産賃貸事業費用合計	21,896,098	23,200,226
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	22,437,879	22,027,443
※2. 不動産等売却損益の内訳	(単位:千円)	(単位:千円)
NBF御茶ノ水ビル		サンマリオンNBFタワー
不動産等売却収入	16,100,000	14,400,000
不動産等売却原価	19,302,804	7,313,494
その他売却費用	70,686	98,300
不動産等売却損	3,273,490	6,988,205
中野坂上サンブライツツイン		
不動産等売却収入	40,000,000	
不動産等売却原価	35,894,119	
その他売却費用	120,137	
不動産等売却益	3,985,742	
NBFユニックスビル		
不動産等売却収入	4,900,000	
不動産等売却原価	2,683,223	
その他売却費用	201,522	
不動産等売却益	2,015,253	

## (投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前 期 (ご参考) (2021年12月31日)		当 期 (2022年 6月30日)	
1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	発行可能投資口総口数	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	1,652,500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) (2021年12月31日)		当 期 (2022年 6月30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	15	未払事業税損金不算入額	16
	減価償却超過額	284	減価償却超過額	323
	繰延税金資産合計	299	繰延税金資産合計	339
	(繰延税金資産の純額)	299	(繰延税金資産の純額)	339
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	31.46%	法定実効税率	31.46%
	(調整)		(調整)	
	支払配当の損金算入額	△28.35	支払配当の損金算入額	△28.35
	圧縮積立金繰入額	△6.04	圧縮積立金繰入額	△3.11
	圧縮積立金取崩額	2.93	その他	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
	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 2021年7月1日 至 2021年12月31日) (ご参考)

### 1. 金融商品の状況に関する事項

#### (1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

#### (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

#### (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

### 2. 金融商品の時価等に関する事項

2021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」は、現金及び短時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	41,000,000	41,153,996	153,996
(2) 投資法人債	57,000,000	56,608,600	△391,400
(3) 長期借入金	452,500,000	454,533,684	2,033,684
(4) 預り敷金及び保証金	42,642,831	41,932,576	△710,254
(5) 信託預り敷金及び保証金	26,507,962	26,066,448	△441,513
負 債 計	619,650,794	620,295,306	644,511

(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、(3)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引いた現在価値により算定しています。

## (2)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引いた現在価値により算定しています。

## (4)預り敷金及び保証金、(5)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	41,000,000	42,000,000	44,000,000	30,000,000	46,000,000	290,500,000
合計	41,000,000	52,000,000	51,000,000	50,000,000	51,000,000	305,500,000

当期 (自 2022年1月1日 至 2022年6月30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

## (資産除去債務に関する注記)

前期（自 2021年7月1日 至 2021年12月31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除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1月1日 至 2022年6月30日）

本投資法人は、所有する一部の有形固定資産にアスベストを使用しており、当該資産の除去時にアスベスト除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 2021年7月1日 至 2021年12月31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	
1,251,402,994	22,435,573	1,273,838,568	1,588,260,000

(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」の取得及び「横浜S Tビル」の追加取得（2物件合計 81,141,439千円）によるものであり、主な減少額は「NBF御茶ノ水ビル」、「中野坂上サンブライトツイン」及び「NBFユニックスビル」の譲渡（3物件合計 57,880,147千円）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1月1日 至 2022年6月30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	
1,273,838,568	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。

## (関連当事者との取引に関する注記)

前期（自 2021年7月1日 至 2021年12月31日）（ご参考）

種類	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
資産運用会社	日本ビルファンド マネジメント株式会社	投資運用業	—	機関運営委託報酬	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	3.36%	オフィスマネジメント報酬	1,442,612	その他(流動資産)	33,131
				建物管理委託報酬	1,411,352	(営業) 未払金	1,081,984
				賃貸借媒介手数料等	95,884		
				修繕工事等(注1)	1,354,627	その他(流動資産)	26,113
				賃貸収入等(注2)(注3)	18,185,976	営業未収入金	108,557
						前受金	99,541
				—	—	(信託)預り敷金及び保証金	26,076,208
不動産の購入(注4)	77,600,000	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	1.48%	賃貸収入等(注2)	231,711	営業未収入金	975
						前受金	40,281
				支払利息	108,647	(信託)預り敷金及び保証金	326,763
						未払費用	76,217
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	0.48%	信託報酬	11,799	—	—
				支払利息	52,067	未払費用	29,752
						1年内返済予定の長期借入金	3,000,000
				長期借入金	41,000,000	—	—
				コミットメントライン関連手数料等	8,021	未払金	2,045
一般事務委託報酬等	40,930						
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率の金額を控除したものととなります。そのほか一部の物件に関しては、同社に賃貸しています。

(注4) 上記記載の不動産の購入は「飯田橋グラン・ブルーム」に係るものであり、売買契約書に記載された売買価格を記載しています。

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

(注6) 取引条件については、市場の実勢等に基づいて決定しています。

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

当期（自 2022年1月1日 至 2022年6月30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	1,411,143	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		
—	—	敷金及び保証金	1,000,792						
—	—	不動産の購入(注4)	80,104,055	未払金	—				
利害関係人等	住友生命保険相互会社	保険業	1.44%	賃貸収入等(注2)	226,690	営業未収入金	989		
				—	—	前受金	40,697		
				—	—	(信託)預り敷金及び保証金	326,763		
				—	—	未払費用	75,178		
—	—	支払利息	107,329	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	—	—		
				—	—	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貸賃料から一定料率の金額を控除したものととなります。そのほか一部の物件に関しては、同社に賃貸しています。  
(注4) 上記記載の不動産の購入は「飯田橋グラン・ブルーム（追加取得）」及び「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位未満を切捨てて表示しています。

### (1口当たり情報に関する注記)

前期(ご参考) 自 2021年 7月 1日 至 2021年12月31日		当期 自 2022年 1月 1日 至 2022年 6月30日	
1口当たり純資産額	406,832円	1口当たり純資産額	416,906円
1口当たり当期純利益	13,148円	1口当たり当期純利益	14,998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 2021年 7月 1日 至 2021年12月31日	当期 自 2022年 1月 1日 至 2022年 6月30日
当期純利益(千円)	21,727,769	25,439,937
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)	21,727,769	25,439,937
期中平均投資口数(口)	1,652,500	1,696,119

### (重要な後発事象に関する注記)

前期(ご参考) 自 2021年 7月 1日 至 2021年12月31日	当期 自 2022年 1月 1日 至 2022年 6月30日
<p>1. 新投資口の発行</p> <p>2022年1月6日及び2022年1月13日開催の役員会において、新投資口の発行に関する決議を行い、2022年1月19日及び2022年1月28日に、それぞれ払込を完了しています。この結果、本書の日付現在の出資総額は673,047,099,350円、発行済投資口の総口数は1,700,991口になっています。</p> <p>一般募集(公募)による新投資口の発行 発行新投資口数 47,500口 上記発行新投資口数のうち、14,400口は、欧州及びアジアを中心とする海外市場(但し、米国及びカナダを除きます。)の海外投資家に対して販売されました。</p> <p>発行価格(募集価格) 659,540円 発行価格(募集価格)の総額 31,328,150,000円 払込金額(発行価額) 639,350円 払込金額(発行価額)の総額 30,369,125,000円 払込期日 2022年1月19日</p> <p>第三者割当による新投資口の発行 発行新投資口数 991口 払込金額(発行価額) 639,350円 払込金額(発行価額)の総額 633,595,850円 払込期日 2022年1月28日 割当先 野村證券株式会社</p>	<p>資産の譲渡</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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 ※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。</p>

前 期(ご参考) 自 2021年 7月 1日 至 2021年12月31日	当 期 自 2022年 1月 1日 至 2022年 6月30日
<p>2. 資産の取得に係る売買契約の締結</p> <p>2022年1月6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、2022年3月31日付で取得を予定していません。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。</p> <p>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：36,200百万円 取得先：三井不動産株式会社 取得予定日：2022年3月31日</p> <p>資産名称：中之島三井ビルディング 特定資産の種類：不動産 取得予定価格：44,000百万円 取得先：三井不動産株式会社 取得予定日：2022年3月31日</p> <p>3. 資産の譲渡に係る売買契約の締結</p> <p>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ており、2022年7月1日付で譲渡を予定していません。当該売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。本投資法人（売主）の責に帰すべき事由に基づき本物件の売買契約が解除された場合には、買主に対し、かかる契約の違約金を支払うことになっています。なお、東陽町センタービルの契約にかかる違約金は売買代金の10%、NBF新潟テレコムビル及びNBF広島立町ビルの契約にかかる違約金は売買代金の20%となります。契約締結日現在の概況等は以下のとおりです。</p> <p>資産名称：東陽町センタービル 特定資産の種類：不動産(※1) 譲渡予定価格：9,600百万円 譲渡先：国内法人 譲渡予定日：2022年7月1日 ※1. 譲渡に際して、譲渡予定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す。</p> <p>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 譲渡予定価格：3,900百万円 譲渡先：国内法人 譲渡予定日：2022年7月1日</p>	

前 期(ご参考) 自 2021年 7月 1日 至 2021年12月31日	当 期 自 2022年 1月 1日 至 2022年 6月30日
<p>資産名称：NBF広島立町ビル 特定資産の種類：不動産(※2) 譲渡予定価格：3,520百万円 譲渡先：国内法人 譲渡予定日：2022年7月1日 ※2. 譲渡に際して、譲渡予定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す。</p> <p>4. 資産の譲渡</p> <p>2021年8月16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1月31日付で譲渡しました。</p> <p>資産名称：サンマリオンNBFタワー 特定資産の種類：信託受益権 譲渡価格：14,400百万円 譲渡先：国内の特定目的会社 譲渡日：2022年1月31日</p>	

### (収益認識に関する注記)

前期（自 2021年7月1日 至 2021年12月31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1月1日 至 2022年6月30日）

#### 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、（損益計算書に関する注記）の「※1. 不動産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 2021年 7月 1日 至 2021年12月31日	当 期 自 2022年 1月 1日 至 2022年 6月30日
I 当期末処分利益	21,727,769,685	25,439,937,575
II 任意積立金取崩額 圧縮積立金取崩額	2,021,592,003	—
III 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	19,578,820,000 (11,848)	22,922,554,716 (13,476)
IV 任意積立金 圧縮積立金繰入額	4,170,541,688	2,517,382,859
V 次期繰越利益	0	0

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第14条第1項に定める「租税特別措置法第67条の15 (以下、「投資法人の課税の特例」という。)に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、投資法人の課税の特例の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、当期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19,578,820,000円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、規約第14条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第14条第1項に定める「租税特別措置法第67条の15 (以下、「投資法人の課税の特例」という。)に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、投資法人の課税の特例の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、当期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。</p> <p>なお、規約第14条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
------------	--	--

独立監査人の監査報告書

2022年8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 公認会計士 **松本大明**  
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 **灯内知明**  
業務執行社員

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1月1日から2022年6月30日までの第42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

Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書(参考情報) **キャッシュ・フロー計算書(参考情報)**

(単位:千円)

	前 期 (ご参考) (自 2021年 7月 1日 至 2021年12月31日)	当 期 (自 2022年 1月 1日 至 2022年 6月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	21,728,651	<b>25,440,841</b>
減価償却費	7,424,987	<b>7,728,633</b>
長期前払費用償却額	3,553	<b>1,665</b>
投資法人債発行費償却	20,094	<b>20,094</b>
投資口交付費	—	<b>50,836</b>
受取利息	△172	△191
未払分配金戻入	△1,431	△1,114
修繕積立金精算差益	△60,232	—
支払利息	1,294,289	<b>1,264,233</b>
固定資産除却損	1,228	<b>13,480</b>
営業未収入金の増減額 (△は増加)	36,252	△14,657
未収消費税等の増減額 (△は増加)	—	△430,760
未払消費税等の増減額 (△は減少)	50,153	△868,793
営業未払金の増減額 (△は減少)	36,712	<b>164,970</b>
未払金の増減額 (△は減少)	819,295	△448,570
前受金の増減額 (△は減少)	△345,493	△236,720
長期前払費用の支払額	△1,500	△300
有形固定資産の売却による減少額	48,415,201	—
信託有形固定資産の売却による減少額	9,464,945	<b>7,313,494</b>
その他	233,635	<b>36,925</b>
小 計	89,120,172	<b>40,034,066</b>
利息の受取額	172	<b>191</b>
利息の支払額	△1,363,258	△1,218,957
法人税等の支払額	△918	△922
営業活動によるキャッシュ・フロー	87,756,168	<b>38,814,378</b>
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	△82,722,098	△86,404,448
信託有形固定資産の取得による支出	△6,127,025	△2,943,450
預り敷金及び保証金の返還による支出	△6,151,856	△4,750,991
預り敷金及び保証金の受入による収入	6,018,831	<b>6,018,145</b>
敷金及び保証金の差入による支出	△51,994	△7,494
敷金及び保証金の回収による収入	218,990	<b>3,199</b>
その他	2,273,269	△654,504
投資活動によるキャッシュ・フロー	△86,541,882	△88,739,544
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	—	<b>90,000,000</b>
短期借入金の返済による支出	—	△76,000,000
長期借入れによる収入	8,000,000	<b>27,000,000</b>
長期借入金の返済による支出	△8,000,000	△17,000,000
投資口の発行による収入	—	<b>30,951,884</b>
分配金の支払額	△19,308,444	△19,577,777
財務活動によるキャッシュ・フロー	△19,308,444	<b>35,374,106</b>
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△18,094,158	△14,551,059
現金及び現金同等物の期首残高	44,075,792	<b>25,981,633</b>
現金及び現金同等物の期末残高	※1 25,981,633	<b>11,430,574</b>

(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。

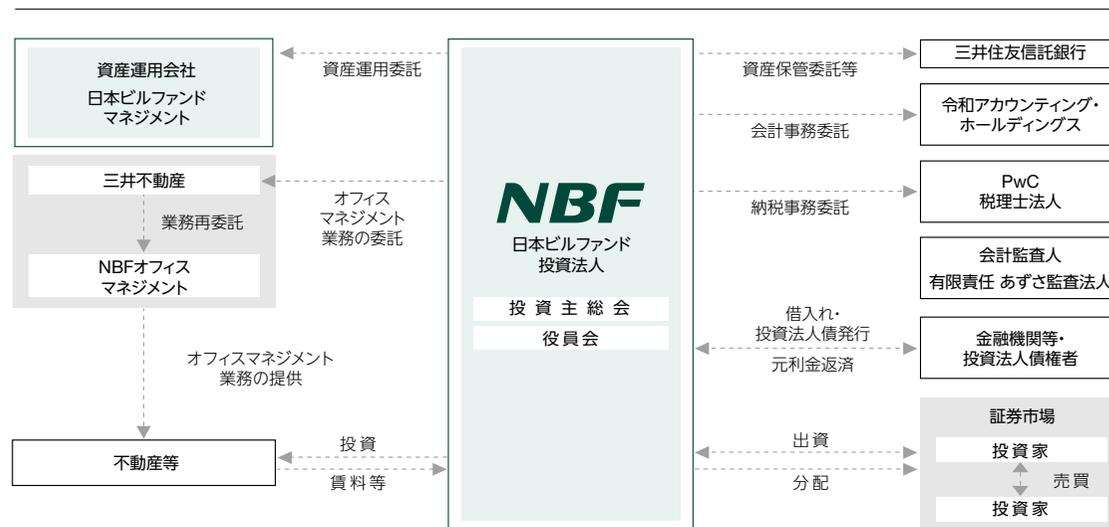
(重要な会計方針に係る事項に関する注記)(参考情報)

	前 期 (ご参考) 自 2021年 7月 1日 至 2021年12月31日	当 期 自 2022年 1月 1日 至 2022年 6月30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 2021年 7月 1日 至 2021年12月31日	当 期 自 2022年 1月 1日 至 2022年 6月30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	(2021年12月31日現在)	(2022年6月30日現在)
現金及び預金	21,746,901千円	現金及び預金 6,979,909千円
信託現金及び信託預金	4,234,731千円	信託現金及び信託預金 4,450,665千円
現金及び現金同等物	<u>25,981,633千円</u>	現金及び現金同等物 <u>11,430,574千円</u>

## ▶ 投資法人の基本的な仕組み

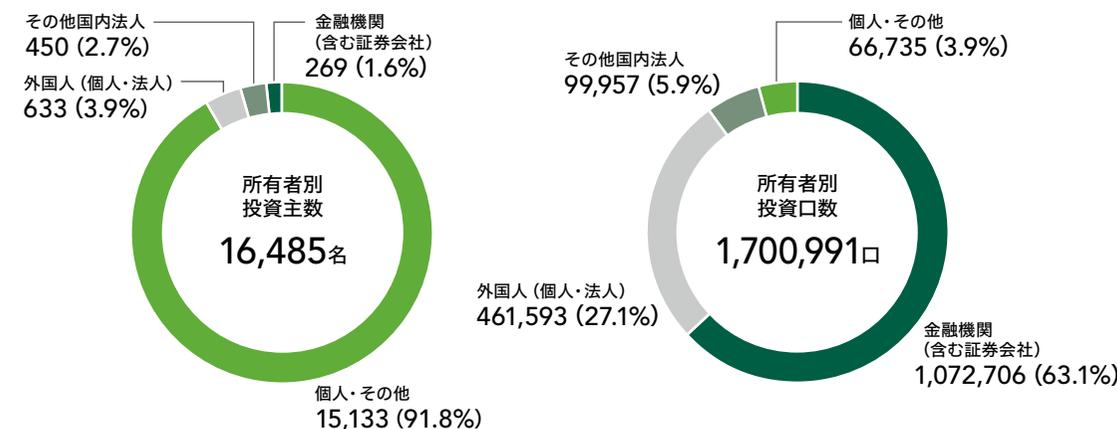


※上図は、NBFの主要な関係者等ならびに一部の契約関係及び主な資金の流れなどを示したものです。

## ▶ 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・トラスティーズ 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6月30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・祝日及び弊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きます。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)。

## ▶ 投資主総会の電子提供に関する通知

### ■ 投資主総会 電子提供制度の導入について

2022年9月1日に投資主総会資料の電子提供制度が導入され、2023年3月以降の投資主総会において当該制度が適用されます。

電子提供制度とは、投資主総会資料を自社のホームページ等のWebサイトに掲載し、投資主様に対し当該Webサイトのアドレス等を書面で通知する方法により、投資主様に対して投資主総会資料を提供することができる制度です。

当該制度では、投資主様にお届けする書面は、簡易的な招集通知(投資主総会資料をWebサイトに掲載したこと及びWebサイトのアドレス等を記載したお知らせ)のみで足りることとなり、投資主総会資料を書面で受領したい投資主様は、2022年9月以降、投資主総会の基準日までに、口座を開設している証券会社又は投資主名簿等管理人を通じて「書面交付請求」のお手続きをお取りいただく必要があります。

ただし、本投資法人は、投資主様への情報ご提供を重視し、「書面交付請求」の有無にかかわらず、従来と同様に投資主総会資料や議決権行使書を書面でお届けする方針です。

## Webサイトのご案内

---

最新のIR情報はWebサイトをご覧ください。

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