

決算・運用状況の ご報告

資産運用報告

2025年12月期(第49期)

2025年7月1日～2025年12月31日



NBF Nippon
Building
Fund

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
飯野 健司



ご挨拶

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。

2026年2月16日開催の投資法人役員会において、2025年12月期(第49期)の計算書類等が承認されましたのでご報告申し上げます。

本投資法人(以下、「NBF」と言います。)は2001年9月に国内初の不動産投資法人として東京証券取引所不動産投資信託市場(J-REIT市場)に上場し、24年間にわたり49期のトラックレコードを積み上げてきました。

当期におきましては、物件の入替によるポートフォリオのクオリティの更なる充実化に努め、1口当たり分配金は2,454円となりました。

また1月には、日本橋本町M-SQUARE、豊洲ベイサイドクロスタワー(追加取得)、NBF CONNECT SAPPORO(2025年11月取得済*)の取得に際し、新投資口の発行を実施しています。

不動産賃貸マーケットは堅調に推移しています。東京都心部における空室率は2%台となり、またNBFのポートフォリオ全体においても98%台の高稼働であり、賃貸収入も増加傾向にあります。

NBFはオフィスビルの売買、新規のテナント募集及びビルの運用管理等において、スポンサーである三井不動産グループのノウハウを最大限活用し、中長期的な観点から運用資産の着実な成長と安定的な収益の確保を目指し、適切な運用を行ってまいります。

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

*1 NBF CONNECT SAPPORO:2026年4月1日付でCONNECT SAPPOROから名称変更予定です。

NBFの特徴

三井不動産をメインスポンサーとするオフィス特化型J-REIT

J-REIT最長のトラックレコード	49期(24年)にわたる安定した分配実績	
J-REIT最大規模	取得価格(累計)	1兆5,190億円
	時価総額	1兆2,360億円
堅実な財務基盤	J-REIT最高水準の格付(JCR:AA+, R&I:AA, S&P:A+)	
スポンサーカ	三井不動産グループのノウハウを最大限活用(物件の取得、テナントのリーシング、管理運営)	

2025年12月期(第49期)決算ハイライト

上場以来、49期(24年)にわたり継続して安定的な分配を実現

2025年12月期(第49期)

確定分配金

投資口1口当たり

2,454円

(分配金支払開始日 2026年3月16日)

2026年6月期(第50期)

予想分配金

投資口1口当たり **2,460円**

2026年12月期(第51期)

予想分配金

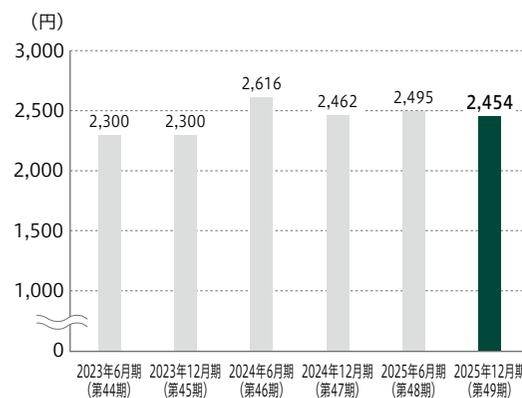
投資口1口当たり **2,465円**

投資主価値の向上に努めます。

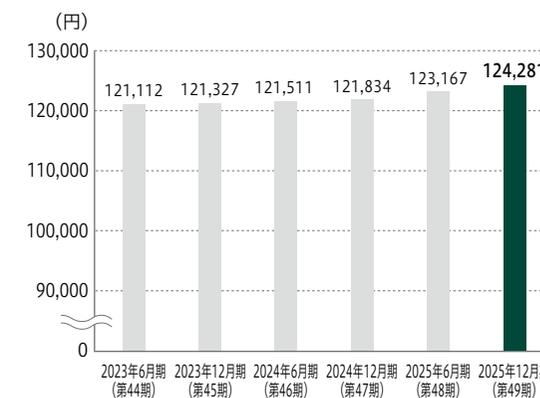
- ・1口当たり分配金の中長期的な安定成長
- ・1口当たりNAVの増大

投資主価値の向上

1口当たり分配金の推移



1口当たりNAVの推移



*2024年9月30日を基準日として投資口の5分割を実施いたしました。第46期以前の1口当たり分配金と1口当たりNAVは投資口分割考慮後の数値を記載しています。

2026年1月に公募増資を実施いたしました。

調達総額:約227億円、発行口数:165,000口

業績予想

	2025年12月期(第49期) (実績)	2026年6月期(第50期) (予想)	2026年12月期(第51期) (予想)
営業収益	48,547	53,924	50,639
営業利益	21,217	26,476	22,718
当期純利益	19,299	24,064	19,963

(百万円)

トピックス

外部成長

機動的な物件入替を実施し、ポートフォリオの収益性・クオリティを向上

取得物件		譲渡物件	
日本橋本町M-SQUARE	豊洲ペイサイドクロスタワー (追加取得) *1	住友電設ビル	
			
取得予定価格 321.0億円 鑑定評価額* 328.0億円 取得予定日 2026年3月31日 * 2025年11月30日時点	取得予定価格 148.1億円 鑑定評価額*2 160.0億円 取得予定日 2026年3月31日 *1 区分所有権(専有面積割合9.19%)の追加取得 *2 2025年11月30日時点	譲渡予定価格 100.0億円 譲渡益(予定) 51.1億円 譲渡予定日 2026年6月30日	

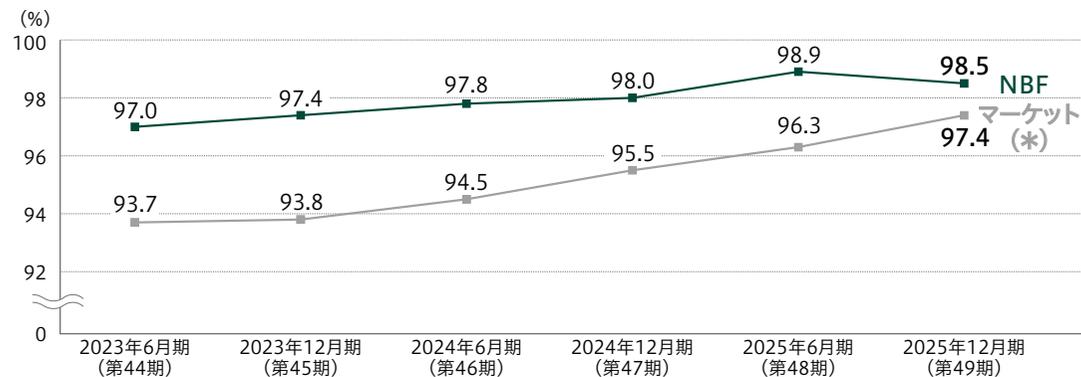
スポンサー等との入替

取得物件		譲渡物件	
NBF CONNECT SAPPORO*1	NBF札幌南二条ビル		
			
取得価格 138.0億円 鑑定評価額*2 146.0億円 取得日 2025年11月28日 *1 2026年4月1日付でCONNECT SAPPOROから名称変更予定 *2 2025年12月31日時点	譲渡予定価格 19.0億円 譲渡益(予定) 2.1億円 譲渡予定日 2026年7月1日	第三者との入替	

内部成長

NBFの期中平均稼働率は98.5%、マーケット稼働率を上回る

稼働率の推移



* 三鬼商事株式会社の公表データに基づき資産運用会社にて作成

財務状況

堅実な財務戦略を維持。J-REITの中で最高位の格付を取得

財務指標

LTV	長期固定金利比率	平均調達金利	平均残存年数
43.3%	83.9%	0.67%	5.03年

格付

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

その他の取り組みはWebサイトをご覧ください

NBF Webサイト	物件一覧	ESGへの取り組み
		
個人投資家の皆様へ	決算説明会資料	
		

*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45期 自2023年7月1日 至2023年12月31日	第46期 自2024年1月1日 至2024年6月30日	第47期 自2024年7月1日 至2024年12月31日	第48期 自2025年1月1日 至2025年6月30日	第49期 自2025年7月1日 至2025年12月31日
営業収益	百万円	47,349	50,254	50,810	51,218	48,547
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(45,635)	(45,016)	(46,071)	(46,371)	(48,547)
営業費用	百万円	26,582	25,610	26,741	26,145	27,329
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(24,501)	(23,373)	(24,591)	(23,868)	(25,250)
営業利益	百万円	20,767	24,643	24,068	25,073	21,217
経常利益	百万円	19,513	23,345	22,667	23,546	19,300
当期純利益	(a) 百万円	19,513	23,344	22,666	23,545	19,299
総資産額 (対前期比)	(b) 百万円 %	1,385,619 (△0.0)	1,383,883 (△0.1)	1,382,958 (△0.1)	1,392,761 (+0.7)	1,448,831 (+4.0)
純資産額 (対前期比)	(c) 百万円 %	706,247 (△0.0)	710,030 (+0.5)	710,444 (+0.1)	713,051 (+0.4)	729,181 (+2.3)
出資総額	百万円	673,047	673,047	673,047	673,047	691,097
発行済投資口の総口数	(d) 口	1,700,991	1,700,991	8,504,955	8,504,955	8,650,000
1口当たり純資産額 (注1)(c)/(d)	円	415,197	83,484	83,533	83,839	84,298
分配総額	(e) 百万円	19,561	22,252	20,939	21,219	21,227
1口当たり分配金 (e)/(d)	円	11,500	13,082	2,462	2,495	2,454
(うち1口当たり利益分配金)	円	(11,500)	(13,082)	(2,462)	(2,495)	(2,454)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
総資産経常利益率 (注2)	%	1.4 (2.8)	1.7 (3.4)	1.6 (3.3)	1.7 (3.4)	1.4 (2.7)
自己資本利益率 (注2)	%	2.8 (5.5)	3.3 (6.6)	3.2 (6.4)	3.3 (6.6)	2.7 (5.4)
自己資本比率 (対前期比増減) (c)/(b)	%	51.0 (+0.0)	51.3 (+0.3)	51.4 (+0.1)	51.2 (△0.2)	50.3 (△0.9)
配当性向 (注3)(e)/(a)	%	100.2	95.3	92.3	90.1	109.9
投資物件数 (注4)	件	69	68	67	68	70
期末テナント数 (注5)	件	1,534	1,564	1,499	1,545	1,584
総賃貸可能面積	m ²	1,194,435	1,209,996	1,193,084	1,207,586	1,239,418
期末稼働率 (注5)	%	97.5	98.0	98.0	98.6	98.3
当期減価償却費	百万円	7,973	7,937	7,846	7,669	7,852
当期資本的支出額	百万円	4,840	4,962	4,782	4,849	4,987
賃貸NOI(Net Operating Income) (注2)	百万円	29,106	29,580	29,326	30,172	31,149

(注1) 2024年10月1日を効力発生日として投資口1口につき5口の割合による投資口の分割をしています。1口当たり純資産額については第46期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

(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ます。

(2) 投資環境と運用実績

当期における日本経済は、物価上昇や米国の関税政策の影響を受けながらも、企業による設備投資の増加や賃金上昇に伴う個人消費の底堅さ、インバウンド需要の拡大等を背景に、堅調に推移いたしました。

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

東京都心部のオフィスビル賃貸市場については、企業のオフィス回帰傾向や新規雇用に伴うオフィス面積の見直し、業容拡大による館内増床や立地改善のための前向きな移転など、企業のオフィスニーズ拡大が引き続き好調であり、前期に3%台で推移していた東京都心部のマーケット空室率は、2%台にまで低下しています。

オフィスビル売買市場については、国内外の金融政策の影響はあるものの、機関投資家の物件取得意欲は依然として高く、特に潤沢な待機資金と堅調なオフィスビル賃貸市況を下支えとした海外機関投資家の需要は堅調に推移しました。引き続き優良物件の売却情報は限定的であることから、競争の激しい物件取得環境が継続しています。

本投資法人は、このような環境のもと、当期においては、2025年7月に「フロンティア武蔵小杉N棟・S棟」(信託受益権、取得価格:29,000百万円)、同年11月に「NBF CONNECT SAPPORO(2026年4月1日付で「CONNECT SAPPORO」から名称変更予定。以下、新名称にて表記)」(信託受益権、取得価格:13,800百万円)の取得を行い、ポートフォリオのクオリティの充実を図りました。

また、保有物件については、98%台と期中平均稼働率は高水準を維持、更なる内部成長を目指してマーケット動向を的確に考慮し、中長期的な視点も合わせ、リーシング活動に取り組んでいます。既存テナントについては、良好なリレーションの維持とオフィスビルに対する満足度の向上を基本方針として、賃料水準の維持・向上、解約防止に努めており、稼働率ならびに賃貸事業収入は安定的に推移しています。また、戦略的かつメリハリのある追加投資による物件競争力の維持・向上を、適正なコストコントロールに基づいて実施しています。

このような運用の結果、当期末時点において、本投資法人が保有する物件数は70物件、取得価格累計は1兆5,190億円、総賃貸可能面積は1,239,418m²(374,923坪)となりました。また、上記リーシング活動の成果により、当期のポートフォリオ全体の期中平均稼働率(サブリース勘案後)は98.5%、当期末時点の稼働率(同)は98.3%、テナント総数(同)は1,584となっています。

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

(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。）の上限の目途を56%としつつ、当面のターゲットを36%から46%のレンジに定め、保守的な財務運営を行っています。

当期におきましては7月にエクイティ・ファイナンスを実施して総額約180億円を調達し、また長期の有利子負債による資金調達を実施した結果、期末LTVは43.3%、期末長期固定金利比率（有利子負債残高に対する約定時の借入期間、発行時の償還期間が1年超の固定金利で調達した有利子負債残高の比率をいいます。）は83.9%となっています。

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

前期末時点及び当期末時点における有利子負債残高の状況は以下のとおりです。

(単位:百万円)

	前期末残高	当期末残高	増減
短期借入金	5,000	-	△5,000
長期借入金（変動金利）	73,000	101,000	28,000
長期借入金（固定金利）	481,000	507,000	26,000
投資法人債	35,000	20,000	△15,000
有利子負債合計	594,000	628,000	34,000

（注）当期末のグリーンファイナンスの残高は117,000百万円です。

機動的な資金調達及びリファイナンスリスク軽減の観点から、安定的な調達基盤の確保のため総額600億円のコミットメントラインを設定しています。

コミットメントラインの概要

借入極度額	400億円	200億円
契約期限	2028年8月29日	2028年3月31日
担保・保証等	無担保・無保証	無担保・無保証

本投資法人は、2025年1月に投資法人債（短期投資法人債を除きます。）に係る発行登録書を提出しており、概要は以下のとおりです。なお、当期末における発行枠残高は2,000億円となっています。

発行予定額	2,000億円以内
発行予定期間	2025年2月8日より2027年2月7日まで
資金使途	特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。）の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金、運転資金等に充当する予定です。

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

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

(4) サステナビリティへの取り組み

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

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

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

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

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

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

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

(5) 業績及び分配の概要

このような運用の結果、当期の運用実績として、営業収益は48,547百万円（前期比2,671百万円減、5.2%減）、不動産等売却益を除いた不動産賃貸事業収益は48,547百万円（前期比2,175百万円増、4.7%増）、不動産賃貸事業利益は23,296百万円（前期比793百万円増、3.5%増）、営業利益は21,217百万円（前期比3,855百万円減、15.4%減）、経常利益は19,300百万円（前期比4,246百万円減、18.0%減）、当期純利益は19,299百万円（前期比4,246百万円減、18.0%減）となりました。

分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針に従い、投資法人の課税の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、当期末処分利益19,299百万円に圧縮積立金取崩額1,927百万円を加算した21,227百万円を分配することとしました。

この結果、投資口1口当たりの分配金は2,454円（前期比41円減、1.6%減）となりました。

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

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

(注2) 1口当たり発行価額639,350円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注3) 2024年10月1日を効力発生日として投資口1口につき5口の割合による投資口の分割をしました。

(注4) 1口当たり発行価格128,380円(発行価額124,450円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注5) 1口当たり発行価額124,450円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

【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45期 2023年12月	第46期 2024年6月	第47期 2024年12月	第48期 2025年6月	第49期 2025年12月
最 高	629,000円	627,000円	(注1) 681,000円 (注2) 135,200円	135,000円	151,800円
最 低	580,000円	563,000円	(注1) 557,000円 (注2) 122,400円	118,100円	129,000円

(注1) 2024年10月1日を効力発生日とする投資口1口につき5口の割合での投資口分割に伴い、権利落前までの期間(2024年9月26日まで)における最高・最低価格(終値)を記載しています。

(注2) 2024年10月1日を効力発生日とする投資口1口につき5口の割合での投資口分割に伴い、権利落後の期間(2024年9月27日以降)における最高・最低価格(終値)を記載しています。

4. 分配金等の実績

当期(第49期)の分配金は、本投資法人の規約に定める分配の方針に従い、投資法人の課税の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、当期末処分利益19,299百万円に圧縮積立金取崩額1,927百万円を加算したうえで、その全額である21,227百万円を分配することとしました。

この結果、投資口1口当たりの分配金は2,454円(前期比41円減、1.6%減)となりました。

(注) 2024年10月1日を効力発生日として投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行っています。

期	第45期	第46期	第47期	第48期	第49期
計算期間	自 2023年7月1日 至 2023年12月31日	自 2024年1月1日 至 2024年6月30日	自 2024年7月1日 至 2024年12月31日	自 2025年1月1日 至 2025年6月30日	自 2025年7月1日 至 2025年12月31日
当期末処分利益総額	19,513,116千円	23,344,619千円	22,666,339千円	23,545,902千円	19,299,856千円
利益留保額	485,676千円	1,635,477千円	2,264,967千円	2,326,039千円	—千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	19,561,396千円 (11,500円)	22,252,364千円 (13,082円)	20,939,199千円 (2,462円)	21,219,862千円 (2,495円)	21,227,100千円 (2,454円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	19,561,396千円 (11,500円)	22,252,364千円 (13,082円)	20,939,199千円 (2,462円)	21,219,862千円 (2,495円)	21,227,100千円 (2,454円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—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)	—千円	—千円	—千円	—千円	—千円
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)	—千円	—千円	—千円	—千円	—千円

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

オフィスビル賃貸市場については、新規に供給されるオフィスビルのリーシング活動による影響には今後も注視が必要ですが、引き続き企業のオフィス拡大ニーズによる需要は底堅く、特に立地競争力の高いオフィスは、より高く評価されていくものと見込まれます。

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

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

(a) 新規物件の投資方針

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

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

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

(b) 保有物件の運用方針

オフィスビル賃貸市場の動向を注視し、市場環境を考慮した上で、適切かつ柔軟な対応を行うことにより、賃貸事業収入の持続的な拡大を図ります。新規リーシングにおいては、マーケット動向を的確に把握し、募集条件の改善と高稼働率維持の両立を目指します。既存テナントに対しては、良好なリレーションの維持、ビルに対する満足度の向上を基本方針とし、解約防止を図りつつ、賃料水準の向上に努めます。また、建物への設備投資については、リニューアル工事や環境対応工事等、賃貸ビルとしての競争力の維持・向上に資する工事を、適切かつ効果的に実施し、併せて建物管理費やエネルギーコストも適切にコントロールしてまいります。

(c) 財務戦略等

借入れによる資金調達については、金融マーケットの動向に留意し、調達期間や固定、変動借入のバランスを意識したうえで、リスクを抑えながら適切な調達を実施し、支払金利の抑制に努めます。また、多様な調達基盤を維持するために、金融マーケットの動向を踏まえつつ、投資法人債の発行にも取り組みます。

L T Vのターゲットは36%から46%を目標とし、上限の目途を56%とします。

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

一般募集（公募）による新投資口の発行	
発行新投資口数	157,200口
上記発行新投資口数のうち、66,000口は、欧州及びアジアを中心とする海外市場（但し、米国及びカナダを除きます。）の海外投資家に対して販売されました。	
発行価格（募集価格）	142,492円
発行価格（募集価格）の総額	22,399,742,400円
払込金額（発行価額）	138,130円
払込金額（発行価額）の総額	21,714,036,000円
払込期日	2026年1月20日

第三者割当による新投資口の発行	
発行新投資口数	7,800口
払込金額（発行価額）	138,130円
払込金額（発行価額）の総額	1,077,414,000円
払込期日	2026年1月26日
割当先	野村證券株式会社

(b) 2026年1月7日付で以下の資産の取得について各売買契約を締結しており、同年3月31日付で取得を予定しています。当該各売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。本投資法人による各売買契約上の義務違反により当該契約が解除された場合には、相手先に対し、売買価格の20%に相当する違約金を支払う定めとなっています。契約締結日現在の概況等は以下のとおりです。

物件の名称	日本橋本町M-SQUARE(注)	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
所在地（住居表示）	東京都中央区日本橋本町一丁目9番3号	
土地	地積	1,432.67㎡
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建
	延床面積	14,117.81㎡
	所有形態	所有権100%
	建築時期	2025年10月10日
	用途	事務所・駐車場・店舗
取得予定年月日	2026年3月31日	
取得予定価格	32,108,000,000円	
信託受託者	受益権A：三菱UFJ信託銀行株式会社 受益権B：三菱UFJ信託銀行株式会社（予定）	
建物管理会社	三井不動産株式会社	
特記事項	①本投資法人は、本物件を構成する2つの信託の信託受益権のすべてを取得することによって、本物件を実質的に100%所有する予定です。 ②本投資法人は、信託受託者をして、本物件のすべてを三井不動産株式会社に賃貸させ、三井不動産株式会社はこれを転賃する予定です。	

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

(c) 2026年1月7日付で以下の資産の取得について売買契約を締結しており、同年3月31日付で取得を予定しています。当該売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。本投資法人による売買契約上の義務違反により当該契約が解除された場合には、相手先に対し、売買価格の10%に相当する違約金及び当該違約金を超える損害が発生した場合には当該損害を支払う定めとなっています。契約締結日現在の概況等は以下のとおりです。

物件の名称	豊洲ベイサイドクロスタワー（追加取得）	
特定資産の種類	不動産	
所在地（住居表示）	東京都江東区豊洲二丁目2番1号	
土地	地積	19,733.22㎡（敷地全体）
	用途地域	第一種住居地域、工業地域
	所有形態	所有権
建物	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付き36階建
	延床面積	178,504.10㎡（建物全体）
	所有形態	区分所有権（専有面積割合合計約9.19%）（既存保有分との合計は約56.88%） 事務所29階・30階と32階 9,790.09㎡
	建築時期	2020年3月31日
	用途	事務所・店舗・ホテル・保育所他（全体）
取得予定年月日	2026年3月31日	
取得予定価格	14,810,000,000円	
信託受託者	—	
建物管理会社	三井不動産株式会社	
特記事項	<p>①本投資法人は、本物件を三井不動産株式会社に賃貸し、三井不動産株式会社は転借人にこれを転貸しています。本建物の4階～32階（32階屋外テラス含む）は、各区分所有者と三井不動産株式会社の間で締結された「一元運用に関する覚書」の対象である「一元運用区画」であり、一元運用区画から生じる賃貸収益、賃貸費用は、各区分所有者が一元運用権利割合に応じて収受、負担しています。本建物の地下1階～4階の店舗区画については、固定賃料型マスターリース契約を締結しています。</p> <p>②本物件は、豊洲交番や東京メトロ有楽町線の地下鉄出入口等の既存の建物及び隣接するSMB C豊洲ビル等を含む複数の敷地・建物と一体で開発されており、連担建築物設計制度（※）に係る建築基準法の認定を受けています。認定を受けた区域全体は建物毎に複数の敷地に分割されており、各敷地についてそれぞれの特性に応じた建ぺい率の規制と容積率の緩和等が適用されています。</p> <p>（※）複数の敷地により構成される一団の土地の区域内において、既存建築物の存在を前提とした合理的な設計により建築物を建築する場合に、特定行政庁が認めるものについては、複数建築物が同一の敷地内にあるものとみなして、建築規制が適用される制度です。</p> <p>③東京都江東区豊洲二丁目15番13は共有土地であり、当該共有に係る共有物に関する協定書の適用を受けます。なお、当該協定書においては、共有持分を譲渡する場合の他の共有者の優先交渉権、譲渡及び担保設定に関する制限、共有に係る分割請求の禁止等が定められています。</p> <p>④本物件は、区分所有建物であり、当該区分所有に係る区分所有者間基本協定及び管理規約の適用を受けます。なお、区分所有者間基本協定においては、専有部分を譲渡する場合の他の区分所有者の優先交渉権等が、管理規約においては、専有部分と敷地利用権及び共用部分等の共有持分の分離処分の禁止等が定められています。</p> <p>⑤本物件の関連資産である豊洲パークブリッジ（歩行者連絡横断橋）は、団地に関するいわゆる団地共用部分等であり、当該団地共有に係る団地管理規約の適用を受けます。団地管理規約においては、豊洲パークブリッジの共有持分と本物件の敷地の分離処分の禁止等が定められています。</p> <p>⑥本敷地は工場跡地を含んでおり、その一部には砒素による汚染土壌が残置されていることから土壌汚染対策法に基づく形質変更時要届出区域が存在すること、及び、関係法令に基づき適切に管理された状態であることを、株式会社イー・アール・エスに確認しています。</p>	

(d) 2026年1月7日付で以下の資産の譲渡について売買契約を締結しており、2026年6月30日付で譲渡を予定しています。当該売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。本投資法人による売買契約上の義務違反により当該契約が解除された場合には、相手先に対し、売買価格の20%に相当する違約金を支払う定めとなっています。契約締結日現在の概況等は以下のとおりです。

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

(参考情報)

2025年9月30日付で以下の資産の譲渡について売買契約を締結しており、2026年7月1日付で譲渡を予定しています。当該売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。本投資法人による売買契約上の義務違反により本譲渡に係る売買契約が解除された場合には、相手先に対し、売買価格の10%に相当する違約金（但し、本投資法人の責めに帰する事由により取得契約又は売買契約に定める義務が重要な点において履行されなかったこと（表明保証した事項が不正確であったことを含みません。）により当該契約が解除された場合には、NBF CONNECT SAPPOROの取得及びNBF札幌南二条ビルの譲渡の各売買価格の合計額の10%に相当する違約金）を支払う定めとなっています。契約締結日現在の概況等は以下のとおりです。

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

1. 出資の状況

期 決算年月	第45期 2023年12月31日現在	第46期 2024年6月30日現在	第47期 2024年12月31日現在	第48期 2025年6月30日現在	第49期 2025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	20,000,000口 (注)	20,000,000口	20,000,000口
発行済投資口の総口数	1,700,991口	1,700,991口	8,504,955口 (注)	8,504,955口	8,650,000口
出資総額	673,047百万円	673,047百万円	673,047百万円	673,047百万円	691,097百万円
投資主数	17,378人	18,315人	17,618人	18,385人	19,080人

(注) 2024年10月1日を効力発生日として投資口1口につき5口の割合による投資口の分割をしています。

2. 投資口に関する事項

2025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）	2,144,062	24.78
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	1,307,404	15.11
野村信託銀行株式会社（投信口）	416,672	4.81
三井不動産株式会社	293,150	3.38
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505001	202,755	2.34
J P モルガン証券株式会社	171,806	1.98
住友生命保険相互会社	122,560	1.41
ジェーピー モルガン チェース バンク 385781	116,518	1.34
ビーエヌワイエム アズ エージェンティ クライアランス 10 パーセント	103,157	1.19
LEGAL + GENERAL ASSURANCE PENSIONS MANAGEMENT LIMITED	90,006	1.04
合 計	4,968,090	57.43

(注) 発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、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 (注1)	飯野 健司	西日本旅客鉄道株式会社 社外取締役	3,000
監督役員 (注1)	岡田 理樹	石井法律事務所パートナー 弁護士	9,000
	林 敬子	林敬子公認会計士事務所所長 公認会計士	
	小林 一寿	ケイ・ツー不動産鑑定代表 不動産鑑定士	
会計監査人	有限責任 あずさ監査法人	—	19,600 (注2)

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

(注2) 有限責任 あずさ監査法人に対する公認会計士法第2条第1項以外の業務に係る報酬（2,600千円）が含まれています。また、同監査法人と同一のネットワークに属する者への支払報酬はありません。

(2) 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

(3) 役員等と投資法人との間の補償契約に関する事項

該当事項はありません。

4. 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は以下のとおりです。

被保険者の範囲	役員等賠償責任保険契約の内容の概要
執行役員及び監督役員	(填補の対象とされる保険事故の概要) 被保険者がその地位に基づき行った行為に起因して損害賠償請求がなされたことにより、被保険者が被る損害賠償金や訴訟費用等が填補されることとなります。(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

2025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48期 (2025年6月30日現在)		第49期 (2025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	735,842	52.8	733,636	50.6
	うち都心5区(注4)	487,872	35.0	486,738	33.6
	東京周辺都市部	27,397	2.0	27,665	1.9
	地方都市部	126,216	9.1	126,126	8.7
信託不動産	東京23区	370,340	26.6	369,670	25.5
	うち都心5区(注4)	274,670	19.7	274,209	18.9
	東京周辺都市部	58,906	4.2	88,627	6.1
	地方都市部	51,670	3.7	65,383	4.5
小計		1,370,374	98.4	1,411,111	97.4
預金・その他の資産		22,387	1.6	37,720	2.6
資産総額計(注2)		1,392,761 (1,370,374)	100.0 (98.4)	1,448,831 (1,411,111)	100.0 (97.4)

(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

2025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	175,537	102,718	101,076	98.4	10.5	オフィスビル
飯田橋グラン・ブルーム	135,523	54,185	54,185	100.0	6.4	オフィスビル
豊洲バイサイドクロスタワー	78,755	51,512	51,512	100.0	(注3)	オフィスビル
六本木ティーキューブ	62,129	34,608	33,399	96.5	3.2	オフィスビル
NBF大崎ビル	59,991	74,425	74,425	100.0	(注3)	オフィスビル
ゲートシティ大崎	47,525	41,880	41,718	99.6	4.3	オフィスビル
中之島三井ビルディング	44,157	42,389	41,737	98.5	2.9	オフィスビル
横浜三井ビルディング	43,590	38,372	38,233	99.6	2.8	オフィスビル
セレスティン芝三井ビルディング	41,134	38,011	38,011	100.0	3.1	オフィスビル
NBF品川タワー	37,303	22,778	22,709	99.7	(注3)	オフィスビル
合計	725,649	500,879	497,005	99.2	44.0	

(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

2025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)
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	184,000	175,537
飯田橋グラン・ブルーム	東京都千代田区富士見二丁目10番2号	不動産	54,185	154,000	135,523
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	34,608	63,200	62,129
西新宿三井ビルディング	東京都新宿区西新宿六丁目24番1号	不動産	33,770	46,100	31,915
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	47,200	41,134
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	47,700	37,303
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	60,800	25,321
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	35,800	27,591
G-BASE田町	東京都港区芝五丁目29番11号	信託受益権	12,481	29,100	26,674
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	34,300	17,026
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	37,200	19,878
NBF銀座通りビル	東京都中央区銀座五丁目7番5号	信託受益権	3,440	19,000	17,425
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	19,600	15,775
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	10,405	13,400	11,710
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	13,500	11,167
新橋M-SQUARE	東京都港区新橋一丁目10番6号	不動産	5,390	15,100	11,061
NBF虎ノ門ビル（底地）	東京都港区西新橋一丁目6番21号	信託受益権	—	18,600	11,869
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	2,175	9,610	9,441
NBF ALLIANCE	東京都港区南青山五丁目2番1号	信託受益権	4,035	13,700	9,562
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	7,460	7,512
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	11,000	8,279
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	7,850	6,027
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	8,140	6,277
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	5,086
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	6,600	5,400
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	5,360	4,796
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	7,990	4,232
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	5,570	4,257
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	5,540	4,101

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)
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	5,270	4,327
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	4,320	2,596
都心5区計			510,603	945,690	760,948
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	51,512	80,900	78,755
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	87,400	59,991
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	41,880	72,000	47,525
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	38,500	27,034
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	42,300	32,031
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	30,100	21,221
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	14,179	25,600	22,582
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	21,000	15,801
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	6,079	14,700	13,384
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	14,300	8,798
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	9,050	6,796
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	6,000	4,152
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	5,021	5,820	4,282
東京23区計			841,667	1,393,360	1,103,306
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	9,240	7,293
横浜三井ビルディング	神奈川県横浜市西区高島一丁目1番2号	信託受益権	38,372	44,200	43,590
フロンティア武蔵小杉N棟・S棟	神奈川県川崎市中原区中丸子13番2、13番31	信託受益権	22,410	30,500	29,503
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	23,700	15,533
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	4,990	3,151
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	24,300	13,356
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	2,230	1,835
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	2,550	2,029
東京周辺都市部計			140,115	141,710	116,293
NBF CONNECT SAPPORO	北海道札幌市中央区南三条西一丁目8番10	信託受益権	9,422	14,600	13,897
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	9,240	2,871
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	1,740	1,682
Dタワー富山	富山県富山市牛島町9番5号	不動産	10,949	9,240	9,200
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	16,900	14,419
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	15,300	13,077
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	14,300	13,949
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	9,883	6,790	5,919

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	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	46,500	44,157
	アクア堂島NBFタワー	大阪府大阪市北区堂島浜一丁目4番16号	信託受益権	21,917	22,400	14,200
	中之島セントラルタワー	大阪府大阪市北区中之島二丁目2番7号	不動産	17,279	20,200	13,171
	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	24,413	14,000	10,124
	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	23,163	16,200	12,979
	淀屋橋フレックスタワー	大阪府大阪市中央区高麗橋三丁目3番11号	信託受益権	7,432	10,600	8,203
	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	2,390	1,739
	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	4,040	2,717
	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	13,800	6,033
	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	4,880	3,164
地方都市部計				257,635	243,120	191,510
合計				1,239,418	1,778,190	1,411,111

(ご参考) 第50期取得予定・第50期及び第51期譲渡予定物件の状況

取得又は譲渡	不動産等の名称		所在地	特定資産の種類	賃貸可能面積(注2) (㎡)	鑑定評価額(注3) (百万円)	取得予定価格又は譲渡予定価格 (百万円)
取得	東京23区 都心5区	日本橋本町M-SQUARE	東京都中央区日本橋本町一丁目9番3号	信託受益権	10,614	32,800	32,108
	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	10,013	16,000	14,810
譲渡	東京23区 都心5区	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	5,360	10,000
	地方都市部	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	1,740	1,900

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48期(2025年1月1日~2025年6月30日)				第49期(2025年7月1日~2025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) (%)
新宿三井ビルディング(注4)	99	98.3	5,071	10.9	100	98.4	5,077	10.5
飯田橋グラン・ブルーム(注4)	34	100.0	3,010	6.5	34	100.0	3,084	6.4
六本木ティーキューブ(注4)	70	98.1	1,491	3.2	65	96.5	1,532	3.2
西新宿三井ビルディング(注4)	53	99.6	1,286	2.8	52	99.7	1,283	2.6
セレスティン芝三井ビルディング(注4)	11	100.0	1,444	3.1	11	100.0	1,481	3.1
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	—	—	471	1.0	—	—	—	—
NBFプラチナタワー	8	100.0	1,387	3.0	8	98.1	1,420	2.9
NBFコモディオ汐留	22	100.0	849	1.8	22	100.0	856	1.8
G-BASE田町	13	100.0	535	1.2	13	100.0	551	1.1
虎ノ門琴平タワー(注4)	25	96.6	892	1.9	26	98.8	889	1.8
NBF渋谷ガーデンフロント	4	99.9	(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	98.4	601	1.3	44	100.0	617	1.3
興和西新橋ビルB棟(注4)	23	100.0	395	0.9	22	98.9	422	0.9
リバーシティM-SQUARE	7	100.0	557	1.2	7	100.0	564	1.2
新橋M-SQUARE	10	100.0	317	0.7	10	100.0	318	0.7
NBF虎ノ門ビル(底地)	— (注7)	— (注7)	95	0.2	— (注7)	— (注7)	98	0.2
グラントウキョウサウスタワー	4	96.1	152	0.3	4	96.1	151	0.3
NBF ALLIANCE	5	100.0	321	0.7	5	100.0	323	0.7
四谷メディカルビル(注4)	39	97.1	226	0.5	39	97.1	236	0.5
NBF渋谷イースト	4	100.0	236	0.5	4	100.0	242	0.5
NBF高輪ビル	13	100.0	305	0.7	13	100.0	304	0.6
NBF赤坂山王スクエア	6	100.0	199	0.4	6	100.0	203	0.4
NBF神田須田町ビル	10	100.0	208	0.4	10	100.0	211	0.4
NBF小川町ビルディング(注4)	18	100.0	201	0.4	18	100.0	199	0.4
住友電設ビル(注9)	1	100.0	(注6)	(注6)	1	100.0	(注6)	(注6)
NBF東銀座スクエア	8	100.0	187	0.4	8	100.0	194	0.4

不動産等の名称		第48期(2025年1月1日～2025年6月30日)				第49期(2025年7月1日～2025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-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	189	0.4	16	100.0	185	0.4	
	神宮前M-SQUARE	7	100.0	411	0.9	7	88.0	400	0.8	
	豊洲ベイサイドクロスタワー (注4)	4 (注8)	100.0 (注8)	(注6)	(注6)	4 (注8)	100.0 (注8)	(注6)	(注6)	
	NBF大崎ビル	3	100.0	(注6)	(注6)	3	100.0	(注6)	(注6)	
	ゲートシティ大崎 (注4)	79	99.7	2,037	4.4	80	99.6	2,084	4.3	
	NBF豊洲キャナルフロント	17	100.0	1,031	2.2	17	100.0	1,062	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	5	100.0	827	1.8	5	100.0	834	1.7	
	大崎ブライトコア・ブライトプラザ(注4)	22	99.4	669	1.4	22	99.4	670	1.4	
	中目黒GTタワー (注4)	17	100.0	875	1.9	17	100.0	940	1.9	
	大崎ブライトタワー (注4)	12	99.8	(注6)	(注6)	12	99.8	(注6)	(注6)	
	NBF池袋イースト	21	100.0	440	0.9	20	97.9	447	0.9	
	東五反田スクエア (注4)	17	100.0	259	0.6	16	100.0	264	0.5	
	NBF池袋タワー	18	100.0	205	0.4	18	100.0	211	0.4	
	NBF池袋シティビル	9	100.0	167	0.4	9	100.0	182	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)
		横浜三井ビルディング (注4)	51	99.4	649	1.4	51	99.6	1,371	2.8
		フロンティア武蔵小杉N棟・S棟	—	—	—	—	29	98.8	856	1.8
横浜STビル		94	97.3	840	1.8	94	97.3	857	1.8	
パレール三井ビルディング (注4)		31	95.6	305	0.7	31	95.6	309	0.6	
シーノ大宮ノースウィング		41	99.8	853	1.8	41	99.8	874	1.8	
NBF浦和ビル		15	100.0	108	0.2	15	100.0	110	0.2	
NBF松戸ビル		28	100.0	121	0.3	31	100.0	110	0.2	
地方 都市 部	NBF CONNECT SAPORO	—	—	—	—	9	62.3	17	0.0	
	札幌エルプラザ	12	98.1	348	0.8	13	100.0	348	0.7	
	NBF札幌南二条ビル (注9)	3	100.0	120	0.3	3	100.0	126	0.3	
	Dタワー富山	13	46.6	0	0.0	13	46.6	161	0.3	
	三井住友銀行名古屋ビル	11	98.0	628	1.4	11	98.0	614	1.3	
	名古屋三井ビルディング新館 (注4)	31	100.0	421	0.9	31	100.0	457	0.9	
	名古屋三井ビルディング本館 (注4)	66	98.0	497	1.1	66	97.1	508	1.0	

不動産等の名称		第48期(2025年1月1日～2025年6月30日)				第49期(2025年7月1日～2025年12月31日)			
		テナント総数 期末時点 (件)	稼働率 期末時点 (注5) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (注5) (%)	テナント総数 期末時点 (件)	稼働率 期末時点 (注5) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (注5) (%)
地 方 都 市 部	NBF名古屋広小路ビル	24	97.6	246	0.5	24	97.6	253	0.5
	中之島三井ビルディング (注4)	54	98.9	1,378	3.0	54	98.5	1,413	2.9
	アクア堂島NBFタワー	43	93.4	664	1.4	44	95.0	666	1.4
	中之島セントラルタワー	30	100.0	627	1.4	30	100.0	633	1.3
	信濃橋三井ビルディング (注4)	59	89.3	592	1.3	61	98.5	627	1.3
	堺筋本町センタービル	56	98.8	574	1.2	56	99.1	607	1.3
	淀屋橋フレックスタワー	13	100.0	267	0.6	13	100.0	282	0.6
	広島袋町ビルディング	19	100.0	98	0.2	19	100.0	103	0.2
	NBF松山日銀前ビル	21	94.7	155	0.3	22	94.7	160	0.3
	博多祇園M-SQUARE	21	100.0	482	1.0	20	97.0	488	1.0
	NBF熊本ビル	13	100.0	197	0.4	13	100.0	201	0.4
	合 計	1,545	98.6	46,371	100.0	1,584	98.3	48,547	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。なお、底地物件を除いています。
- (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。なお、「日本橋本町M-SQUARE」、「豊洲ベイサイドクロスタワー（追加取得）」の「期末算定価額」は、2025年11月30日時点の評価額を記載しています。
- (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及び豊洲ベイサイドクロスタワーの店舗区画については、賃借人との間で固定賃料による賃貸借契約が締結されています。
- (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) 建物部分は、2025年1月6日に譲渡しました。なお、稼働率、延べテナント数は一で表示しています。
- (注8) 店舗区画については、固定賃料型マスターリース契約を締結していることから、賃借人を1社として算出しており、稼働率は賃借人に係る賃貸面積を基に算出しています。
- (注9) 住友電設ビルは2026年6月30日付、NBF札幌南二条ビルは2026年7月1日付にて譲渡予定です。

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、2025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
2026年6月期 (第50期) 計上予定					
リバーシティM-SQUARE (東京都中央区)	中央監視設備改修工事	自 2024年 9月 至 2026年 3月	499	—	—
ゲートシティ大崎 (東京都品川区)	トイレ改修工事	自 2024年11月 至 2026年 3月	420	—	—
シーノ大宮ノースウイング (埼玉県さいたま市)	空調設備改修工事	自 2026年 2月 至 2026年 5月	340	—	—
西新宿三井ビルディング (東京都新宿区)	トイレ改修工事	自 2025年 5月 至 2026年 3月	237	—	—
六本木ティーキューブ (東京都港区)	セキュリティシステム改修工事	自 2024年10月 至 2026年 1月	187	—	—
NBF豊洲ガーデンフロント (東京都江東区)	照明設備改修工事	自 2025年 7月 至 2026年 1月	181	—	—
中目黒GTタワー (東京都目黒区)	中央監視設備改修工事	自 2025年 4月 至 2026年 3月	120	—	—
横浜STビル (神奈川県横浜市)	エレベーター改修工事	自 2025年11月 至 2026年 6月	114	—	—
札幌エルプラザ (北海道札幌市)	空調設備改修工事	自 2026年 2月 至 2026年 6月	86	—	—
龍角散ビル (東京都千代田区)	受変電設備改修工事	自 2026年 5月 至 2026年 5月	82	—	—
NBF池袋タワー (東京都豊島区)	非常用発電設備改修工事	自 2026年 4月 至 2026年 5月	61	—	—
パレール三井ビルディング (神奈川県川崎市)	外壁改修工事	自 2025年 7月 至 2026年 6月	40	—	—
札幌エルプラザ (北海道札幌市)	空調設備改修工事	自 2026年 2月 至 2026年 6月	33	—	—
2026年12月期 (第51期) 計上予定					
NBFプラチナタワー (東京都港区)	中央監視設備改修工事	自 2026年 3月 至 2026年12月	406	—	—
淀屋橋フレックスタワー (大阪府大阪市)	空調設備改修工事	自 2026年 7月 至 2026年12月	246	—	—
NBF豊洲ガーデンフロント (東京都江東区)	照明設備改修工事	自 2026年 1月 至 2026年 7月	220	—	—
中之島三井ビルディング (大阪府大阪市)	空調設備改修工事	自 2026年 2月 至 2026年 7月	158	—	—
NBF高輪ビル (東京都港区)	空調設備改修工事	自 2026年 7月 至 2026年12月	130	—	—
NBF品川タワー (東京都港区)	空調設備改修工事	自 2026年 1月 至 2026年 8月	122	—	—

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
札幌エルプラザ (北海道札幌市)	空調設備改修工事	自 2026年 7月 至 2026年12月	97	—	—
博多祇園M-SQUARE (福岡県福岡市)	照明設備改修工事	自 2026年 1月 至 2026年 7月	95	—	—
NBF熊本ビル (熊本県熊本市)	照明設備改修工事	自 2026年 1月 至 2026年12月	87	—	—
調布サウスゲートビル (東京都調布市)	照明設備改修工事	自 2026年 7月 至 2026年12月	75	—	—
NBF浦和ビル (埼玉県さいたま市)	空調設備改修工事	自 2026年 7月 至 2026年12月	40	—	—
札幌エルプラザ (北海道札幌市)	空調設備改修工事	自 2026年 7月 至 2026年12月	34	—	—

2. 期中の資本的支出

既存保有物件において、当期に行った資本的支出に該当する主な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は4,987百万円であり、当期に費用処理された修繕費976百万円と合わせ、5,964百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	工事金額 (百万円)
シーノ大宮ノースウイング (埼玉県さいたま市)	照明設備改修工事 中央監視設備改修工事 等	自 2025年 7月 至 2025年12月	369
横浜三井ビルディング (神奈川県横浜市)	照明設備改修工事 セキュリティシステム改修工事 等		335
横浜STビル (神奈川県横浜市)	共用部改修工事 エレベーター改修工事 等		314
NBF豊洲ガーデンフロント (東京都江東区)	照明設備改修工事 空調設備改修工事 等		286
新宿三井ビルディング (東京都新宿区)	トイレ改修工事 非常用発電設備改修工事 等		283
NBF大崎ビル (東京都品川区)	照明設備改修工事 中央監視設備改修工事 等		263
アクア堂島NBFタワー (大阪府大阪市)	照明設備改修工事 エレベーター改修工事 等		242
中之島セントラルタワー (大阪府大阪市)	空調設備改修工事 機械式駐車場設備改修工事 等		216
神宮前M-SQUARE (東京都渋谷区)	照明設備改修工事 セキュリティシステム改修工事 等		153
中之島三井ビルディング (大阪府大阪市)	セキュリティシステム改修工事 機械式駐車場設備改修工事 等		142
NBF豊洲キャナルフロント (東京都江東区)	空調設備改修工事 消防設備改修工事 等		121
六本木ティーキューブ (東京都港区)	空調設備改修工事 照明設備改修工事 等		120
信濃橋三井ビルディング (大阪府大阪市)	照明設備改修工事 空調設備改修工事 等		111
NBF池袋イースト (東京都豊島区)	エレベーター改修工事 受変電設備改修工事 等		111
新宿三井ビルディング二号館 (東京都新宿区)	衛生施設等更新工事 空調設備改修工事 等	109	
住友電設ビル (東京都港区)	受変電設備改修工事 空調設備改修工事 等	109	

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	工事金額 (百万円)
セレスティン芝三井ビルディング (東京都港区)	消防設備改修工事 空調設備改修工事 等	自 2025年 7月 至 2025年12月	108
N B F 名古屋小径ビル (愛知県名古屋市)	中央監視設備改修工事 消防設備改修工事 等		104
調布サウスゲートビル (東京都調布市)	受変電設備改修工事 空調設備改修工事 等		92
四谷メディカルビル (東京都新宿区)	空調設備改修工事 セキュリティシステム改修工事 等		88
N B F 東銀座スクエア (東京都中央区)	照明設備改修工事 自動火災報知設備改修工事 等		56
パレール三井ビルディング (神奈川県川崎市)	照明設備改修工事 空調設備改修工事 等		45
N B F 松山日銀前ビル (愛媛県松山市)	空調設備改修工事 トイレ改修工事 等		32
その他のビル	資産保全工事及びテナント満足度の 維持向上を目的とした改修工事等		1,167
合計			4,987

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48期	第49期
(a) 資産運用報酬	1,887,530	1,810,605
(b) 資産保管委託報酬	63,903	65,851
(c) 一般事務委託報酬	54,569	50,271
(d) 役員報酬	12,300	12,000
(e) 会計監査人報酬	15,750	16,500
(f) その他の費用	243,638	124,110
合計	2,277,691	2,079,338

(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が第48期には236,945千円、第49期には145,600千円あります。

2. 借入状況

2025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	借入先	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	用途	摘要
短期 借入金	(株)みずほ銀行	2025. 6.30	5,000	—	0.643	2025. 7.31	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
	小計		5,000	—					
長期 借入金	(株)三菱UFJ銀行	2016. 6. 1	7,000	7,000	0.358	2028. 6. 1	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
		2019. 3. 1	4,000	4,000	0.180	2027. 3. 1			
		2019. 3. 1	3,000	3,000	0.138	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	4,000	4,000	0.400	2030. 7.31			
		2021. 1. 7	5,000	5,000	0.320	2028. 1. 7			
		2021. 1. 7	5,000	5,000	0.400	2030. 1. 7			
		2021. 1. 7	5,000	5,000	0.450	2031. 1. 7			
		2021. 2.26	6,000	6,000	0.450	2031. 2.28			
		2021. 2.26	4,000	4,000	0.180	2026. 2.27			
		2021. 6.30	3,000	3,000	0.400	2030. 6.28			
		2021. 6.30	2,000	2,000	0.335	2029. 1.31			
		2023. 3.31	4,000	4,000	0.396	2028. 3.31			
2024.11.27	5,400	5,400	0.625	2026. 1.27					
2025. 1.10	2,700	2,700	0.614	2026. 1.14					

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)三井住友銀行	2016. 6. 1	11,000	11,000	(注4) 0.732	2029. 6. 1	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)	
		2021. 1. 7	20,000	20,000	0.450	2031. 1. 7				
		2021. 1. 7	10,000	10,000	0.320	2028. 1. 7				
		2021. 6. 30	1,000	1,000	0.350	2029. 6. 29				
		2022.12.30	4,000	4,000	0.383	2026.12.30				
		2023. 2. 28	5,000	5,000	0.468	2027. 2. 26				
		2023. 2. 28	3,000	3,000	0.693	2029. 2. 28				
		2023. 2. 28	2,000	2,000	0.806	2030. 2. 28				
		2023. 4. 28	3,000	3,000	0.318	2027. 4. 30				
		2023. 4. 28	2,000	2,000	0.597	2030. 4. 30				
		2024. 4. 26	3,000	3,000	0.741	2029. 4. 26				
		2024. 4. 26	3,000	3,000	0.934	2031. 4. 25				
		2025. 3. 28	4,100	4,100	1.475	2033. 3. 28				
		2025. 3. 28	3,900	3,900	1.402	2032. 3. 26				
		2025. 7. 1	—	4,000	1.542	2035. 6. 29				
		2025.11.27	—	3,000	(注4) 1.066	2035.11.27				
		(株)日本政策投資銀行	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				
	2019. 5. 23		2,500	2,500	0.417	2029. 5. 23				
	2019. 8. 5		5,000	5,000	0.400	2029. 8. 3				
	三井住友信託銀行(株)	2021. 1. 7	3,000	3,000	0.450	2031. 1. 7				
		2023. 6. 30	9,000	9,000	0.528	2030. 6. 28				
		2024. 5. 30	5,400	5,400	1.009	2031. 5. 30				
		2019. 9. 11	3,000	3,000	0.270	2026. 9. 11				
		2019.12.30	10,000	—	0.210	2025.12.30				
		2020. 1. 27	3,000	3,000	0.270	2027. 1. 27				
		2021. 1. 7	10,000	10,000	0.400	2030. 1. 7				
		2022. 3. 30	5,000	5,000	0.450	2032. 3. 30				
		2022.12.30	3,000	3,000	0.815	2028.12.29				
2024. 1. 25		3,000	3,000	0.688	2030. 1. 25					
2024. 1. 25		2,000	2,000	0.583	2029. 1. 25					
	2024. 5. 31	7,000	7,000	(注4) 1.028	2033. 5. 31					
	2024. 5. 31	3,000	3,000	(注4) 1.010	2032. 5. 31					
	2025. 3. 28	5,000	5,000	(注4) 1.000	2033. 3. 28					
	2025. 7. 1	—	4,000	1.397	2034. 6. 30					
	2025.12.30	—	10,000	1.952	2033.12.30					

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)みずほ銀行	2018.11.30	7,000	—	(注4) 0.658	2025.11.30	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)	
		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) 0.956	2032. 5. 27				
		2023. 4. 28	3,000	3,000	0.246	2026. 4. 30				
		2025. 7. 1	—	10,000	1.974	2039. 7. 1				
		2025. 7. 31	—	5,000	(注4) 1.106	2037. 7. 31				
		2025.11.27	—	3,000	(注4) 1.096	2037.11.27				
		2025.11.28	—	7,000	(注4) 1.126	2038.11.30				
		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				
	信金中央金庫	2022.10.31	1,000	1,000	0.931	2034.10.31				
		2023. 3. 30	2,000	2,000	0.890	2033. 9. 30				
		2023. 3. 30	2,000	2,000	1.005	2035. 3. 30				
		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				
		2019. 3. 28	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				
	農林中央金庫	2021. 1. 7	5,000	5,000	0.450	2031. 1. 7				
		2024. 3. 29	4,000	4,000	(注4) 1.162	2034. 3. 31				
		2025.12.30	—	3,000	(注4) 1.170	2034.12.29				
		2019. 6. 21	3,000	3,000	0.300	2027. 6. 21				
2019. 6. 21		2,000	2,000	0.270	2026. 6. 19					
2020. 3. 25		2,000	2,000	0.300	2028. 3. 24					
2020. 9. 30		5,000	5,000	0.270	2027. 9. 30					
2021. 1. 7		5,000	5,000	0.320	2028. 1. 7					
2022.10.31		1,000	1,000	0.616	2030.10.31					
2023. 3. 30		3,000	3,000	0.851	2033. 3. 30					
2023. 5. 31	3,000	3,000	0.760	2032. 5. 31						

	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	日本生命保険(相)	2019. 5.23	2,000	2,000	0.400	2029. 5.23	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
		2020.12.29	2,000	2,000	0.200	2026. 5.29			
		2020.12.29	2,000	2,000	0.450	2030.12.27			
		2022. 3.23	5,000	5,000	0.425	2032. 1.30			
		2022.10.31	5,000	5,000	0.712	2032. 4.30			
		2023. 4.28	3,000	3,000	0.868	2033. 4.30			
	みずほ信託銀行(株)	2022.11. 1	4,000	4,000	(注4) 0.966	2032.10.31			
		2023. 2.28	4,000	4,000	(注4) 0.916	2028. 2.29			
		2023. 2.28	3,000	3,000	(注4) 0.906	2026. 2.27			
		2025. 7. 1	—	5,000	1.868	2038. 7. 1			
	(株)福岡銀行	2019. 5.23	2,000	2,000	0.300	2027. 5.21			
		2021. 1. 7	2,000	2,000	0.400	2030. 1. 7			
		2022. 6.30	2,000	2,000	0.710	2032. 6.30			
		2022.10.31	1,000	1,000	0.767	2032.10.29			
		2023. 6.30	2,000	2,000	(注4) 1.152	2033. 6.30			
		2024. 5.31	2,000	2,000	(注4) 1.046	2034. 5.31			
		2025. 3.28	2,000	2,000	(注4) 1.036	2035. 3.28			
	大樹生命保険(株)	2019. 9.11	1,000	1,000	0.416	2030. 1.31			
		2020. 2.13	1,000	1,000	0.400	2030. 2.13			
		2021. 3.30	2,000	2,000	0.491	2032. 1.30			
		2022.11. 1	2,000	2,000	1.008	2034.11. 1			
		2023. 3.30	2,000	2,000	0.987	2035. 3.30			
		2024. 3.28	2,000	2,000	1.277	2036. 3.28			
	(株)第四北越銀行	2021. 1. 7	2,000	2,000	0.400	2030. 1. 7			
		2022. 4.27	2,000	2,000	0.320	2029. 4.27			
		2024. 3. 1	2,000	2,000	0.837	2031. 3. 1			
		2024. 6.28	2,000	2,000	0.775	2029. 6.28			
		2025. 3.28	1,000	1,000	(注4) 1.112	2030. 3.28			
		2025. 7. 1	—	1,000	(注4) 1.146	2032. 7. 1			
	(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	1,000	0.855	2033.10.31				
2023. 3.30		2,000	2,000	0.936	2034. 3.30				
2025. 7. 1		—	1,000	1.542	2035. 6.29				

	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)SBI新生銀行	2021. 1. 7	1,000	1,000	0.450	2031. 1.31	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
		2023. 3.30	1,000	1,000	0.851	2033. 3.30			
		2025. 3.28	1,000	1,000	(注4) 1.162	2035. 3.28			
		2025. 5.30	1,000	1,000	(注4) 0.906	2035. 5.31			
		2025. 7. 1	—	1,000	1.542	2035. 6.29			
		2025.11.27	—	1,000	1.950	2035.11.27			
		2020. 6.26	2,000	2,000	0.270	2027. 6.26			
	(株)八十二長野銀行	2020.12. 2	1,000	1,000	0.270	2027.12. 2			
		2021. 1. 7	1,000	1,000	0.320	2028. 1. 7			
		2022.10.31	1,000	1,000	0.767	2032.10.31			
		2021. 1. 7	1,000	1,000	0.320	2028. 1. 7			
	(株)群馬銀行	2021. 1. 7	1,000	1,000	0.320	2028. 1. 7			
		2022.10.31	1,000	1,000	0.539	2029.10.31			
		2023. 3.30	1,000	1,000	0.598	2030. 3.30			
		2025. 3.28	1,000	1,000	(注4) 1.142	2033. 3.28			
		2025. 7. 1	—	1,000	(注4) 0.898	2033. 7. 1			
	(株)京葉銀行	2022. 4.27	1,000	1,000	0.450	2032. 4.27			
		2022.10.31	1,000	1,000	0.616	2030.10.31			
		2023. 3.30	1,000	1,000	0.503	2029. 3.30			
		2025. 3.28	1,000	1,000	1.475	2033. 3.28			
	(株)伊予銀行	2025. 7. 1	—	1,000	1.307	2033. 7. 1			
		2021. 4.30	1,000	1,000	0.320	2028. 4.28			
		2022. 1.27	1,000	1,000	0.320	2029. 1.26			
		2022.10.31	1,000	1,000	(注4) 0.966	2032.10.29			
	(株)常陽銀行	2025. 7. 1	—	2,000	(注4) 0.812	2035. 6.29			
		2017. 3. 3	1,000	1,000	0.386	2027. 3. 3			
		2020. 2.28	1,000	1,000	0.300	2028. 2.28			
		2022.10.31	1,000	1,000	0.616	2030.10.31			
		2025. 3.28	1,000	1,000	(注4) 1.122	2031. 3.28			
	(株)山梨中央銀行	2019. 3.28	1,000	1,000	0.322	2031. 3.28			
2022.10.31		1,000	1,000	0.767	2032.10.29				
2024.10.11		1,000	1,000	(注4) 0.899	2032.10.11				
大同生命保険(株)	2025. 5.14	1,000	1,000	1.038	2031. 5.14				
	2019. 3. 7	1,000	1,000	0.302	2029. 3. 7				
	2020.10. 2	1,000	1,000	0.400	2030.10. 2				
	2022. 6.30	1,000	1,000	0.716	2034. 6.30				
太陽生命保険(株)	2023. 9.11	1,000	1,000	1.033	2033. 9. 9				
	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				

区分	借入先	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
2020. 3.25	1,000	1,000	0.400	2030. 3.25					
2023. 6.30	2,000	2,000	0.616	2031. 6.30					
(株)千葉銀行	2019. 5.23	1,000	1,000	0.270	2026. 5.22				
	2025. 7. 1	—	3,000	(注4) 1.006	2032. 7. 1				
(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				
朝日信用金庫	2023. 3.30	3,000	3,000	0.851	2033. 3.30				
(株)北陸銀行	2025. 7. 1	—	2,000	(注4) 0.898	2033. 7. 1				
	2025.11.27	—	1,000	(注4) 0.867	2030.11.27				
(株)もみじ銀行	2022. 9.30	1,000	1,000	0.724	2031. 9.30				
	2023. 3.30	1,000	1,000	0.851	2033. 3.30				
(株)滋賀銀行	2022.10.31	1,000	1,000	0.616	2030.10.31				
	2022.10.31	1,000	1,000	0.767	2032.10.29				
(株)福井銀行	2025. 3.28	1,000	1,000	(注4) 1.162	2035. 3.28				
	2025.11.27	—	1,000	(注4) 0.927	2035.11.27				
(株)西日本シティ銀行	2025. 7. 1	—	1,000	1.221	2032. 7. 1				
	2025.11.27	—	1,000	(注4) 0.927	2035.11.27				
(株)りそな銀行	2017. 6. 1	1,000	1,000	(注4) 0.692	2027. 6. 1				
三井住友海上火災保険(株)	2021. 1. 7	1,000	1,000	0.320	2028. 1. 7				
(株)きらぼし銀行	2022. 9.30	1,000	1,000	0.792	2032. 9.30				
(株)関西みらい銀行	2022.10.31	1,000	1,000	0.767	2032.10.31				
(株)鹿児島銀行	2025.11.27	—	1,000	(注4) 0.867	2030.11.27				
(株)岩手銀行	2025. 7. 1	—	1,000	(注4) 0.922	2035. 6.29				
(株)十六銀行	2025.11.27	—	1,000	1.950	2035.11.27				
小 計		554,000	608,000						
合 計		559,000	608,000						

(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。当期に返済した借入の利率は前期末時点を記載しています。

3. 投資法人債

2025年12月31日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘 柄	発行年月日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	利率 (%) (注2)	償還期限	償還方法	使 途	摘 要
第14回無担保投資法人債	2016. 6. 9	5,000	5,000	1.000	2046. 6. 8	期限一括	(注1)	
第15回無担保投資法人債	2017. 5.22	5,000	5,000	0.914	2037. 5.22			
第17回無担保投資法人債	2018. 5.23	5,000	5,000	0.888	2038. 5.21			
第19回無担保投資法人債	2020. 8.14	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		35,000	20,000					

(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)	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
信託受益権	フロンティア武蔵小杉N棟・S棟	2025.7.2	29,000	—	—	—	—
信託受益権	NBF CONNECT SAPPORO	2025.11.28	13,800	—	—	—	—
合計		—	42,800	—	—	—	—

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

2. その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

3. 特定資産の価格等の調査

取得 又は 譲渡	不動産等の名称	取引 年月日	資産の内容	取得価格 又は 譲渡価格 (百万円)(注1)	不動産鑑定 評価額 (百万円)	不動産 鑑定機関	価格時点
取得	フロンティア武蔵小杉N棟・S棟	2025.7.2	信託土地 信託建物（附属 設備を含む）	29,000	30,500	大和不動産鑑定 株式会社	2025.3.31
取得	NBF CONNECT SAPPORO	2025.11.28	信託土地 信託建物（附属 設備を含む）	13,800	14,600	大和不動産鑑定 株式会社	2025.7.31

(注1) 取得価格は、当該不動産等の取得に要した諸費用（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。

4. 利害関係人等との取引状況

(1) 取引状況

特定資産の売買取引等について、該当事項はありません。

(2) 支払手数料等の金額

区分	支払手数料 総額A (千円)	利害関係人等との取引の内訳		B/A (%)
		支払先	支払額B (千円)	
オフィスマネジメント 報酬等(注2)	1,335,732	三井不動産株式会社	1,271,398	95.2
		株式会社NBFオフィスマネジメント	64,231	4.8
建物管理委託報酬	6,361,730	三井不動産株式会社	1,874,792	29.5
		三井不動産ファシリティーズ株式会社	433,427	6.8
		三井不動産ビルマネジメント株式会社	385,800	6.1
		三井不動産ファシリティーズ・ウエスト株式会社	225,556	3.5
		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	307	0.0
賃貸借媒介手数料等	93,259	三井不動産株式会社	62,540	67.1
		株式会社NBFオフィスマネジメント	13,150	14.1

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

(注2) 三井不動産株式会社がマスターリースを行っている等により、同社にオフィスマネジメント業務の委託が行われていない物件（1.新宿三井ビルディング、2.飯田橋グラン・ブルーム、3.六本木ティーキューブ、4.西新宿三井ビルディング、5.セレスティン芝三井ビルディング、6.虎ノ門琴平タワー、7.四谷メディカルビル、8.NBF小川町ビルディング、9.豊洲ベイサイドクロスタワー、10.ゲートシティ大崎、11.大崎ブライトコア・ブライトプラザ、12.中目黒GTタワー、13.大崎ブライトタワー、14.東五反田スクエア、15.横浜三井ビルディング、16.パレール三井ビルディング、17.名古屋三井ビルディング新館、18.名古屋三井ビルディング本館、19.中之島三井ビルディング及び20.信濃橋三井ビルディングの20物件）については、株式会社NBFオフィスマネジメントと締結した統括・調整業務委託契約に基づき、当該物件の所有者及び建物賃貸人（建物管理委託者）として行う業務が同社に委託されています。

(注3) 上記記載の支払手数料以外に、当期中に利害関係人等へ発注した修繕工事等の支払額は以下のとおりです。

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

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
2025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2025年8月8日から2026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) (2025年6月30日)	当期 (2025年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,992,715	23,912,472
信託現金及び信託預金	3,940,095	4,602,459
営業未収入金	331,899	292,327
未収消費税等	612,506	—
その他	855,205	883,105
流動資産合計	14,732,422	29,690,364
固定資産		
有形固定資産		
建物	290,410,646	292,953,195
減価償却累計額	△104,969,946	△109,358,103
建物 (純額)	185,440,699	183,595,091
構築物	4,164,025	4,168,983
減価償却累計額	△2,428,721	△2,498,290
構築物 (純額)	1,735,303	1,670,692
機械及び装置	2,861,748	2,898,019
減価償却累計額	△1,774,787	△1,855,356
機械及び装置 (純額)	1,086,961	1,042,663
工具、器具及び備品	3,749,237	3,832,095
減価償却累計額	△2,364,372	△2,520,804
工具、器具及び備品 (純額)	1,384,864	1,311,291
土地	687,926,194	687,926,194
信託建物	185,393,581	199,169,828
減価償却累計額	△81,182,797	△84,157,285
信託建物 (純額)	104,210,783	115,012,543
信託構築物	2,848,370	2,928,005
減価償却累計額	△1,933,567	△1,975,308
信託構築物 (純額)	914,802	952,696
信託機械及び装置	2,235,818	2,496,616
減価償却累計額	△1,648,804	△1,694,488
信託機械及び装置 (純額)	587,014	802,128
信託工具、器具及び備品	2,557,728	2,711,828
減価償却累計額	△1,731,831	△1,818,056
信託工具、器具及び備品 (純額)	825,896	893,771
信託土地	367,382,786	399,029,183
有形固定資産合計	1,351,495,307	1,392,236,257
無形固定資産		
地上権	11,882,865	11,882,865
信託借地権	6,962,946	6,962,946
その他	25,509	19,632
無形固定資産合計	18,871,321	18,865,443
投資その他の資産		
敷金及び保証金	1,263,672	1,261,223
長期前払費用	7,630	9,318
その他	6,313,588	6,698,263
投資その他の資産合計	7,584,892	7,968,804
固定資産合計	1,377,951,520	1,419,070,505
繰延資産		
投資法人債発行費	78,001	70,380
繰延資産合計	78,001	70,380
資産合計	1,392,761,944	1,448,831,251

(単位:千円)

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

Ⅲ. 損益計算書 損益計算書

(単位:千円)

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

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 2025年 1月 1日 至 2025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		当期末処分 利益又は当期 未処理損失 (△)			
	圧縮積立金	任意積立金 合計					
当期首残高	673,047,099	14,730,985	14,730,985	22,666,339	37,397,324	710,444,424	710,444,424
当期変動額							
圧縮積立金の積立		2,264,967	2,264,967	△2,264,967	—	—	—
圧縮積立金の取崩		△537,827	△537,827	537,827	—	—	—
剰余金の配当				△20,939,199	△20,939,199	△20,939,199	△20,939,199
当期純利益				23,545,902	23,545,902	23,545,902	23,545,902
当期変動額合計	—	1,727,140	1,727,140	879,562	2,606,702	2,606,702	2,606,702
当期末残高	673,047,099	16,458,125	16,458,125	23,545,902	40,004,027	713,051,126	713,051,126

(単位:千円)

当期 (自 2025年 7月 1日 至 2025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		当期末処分 利益又は当期 未処理損失 (△)			
	圧縮積立金	任意積立金 合計					
当期首残高	673,047,099	16,458,125	16,458,125	23,545,902	40,004,027	713,051,126	713,051,126
当期変動額							
新投資口の発行	18,050,850					18,050,850	18,050,850
圧縮積立金の積立		2,326,039	2,326,039	△2,326,039	—	—	—
剰余金の配当				△21,219,862	△21,219,862	△21,219,862	△21,219,862
当期純利益				19,299,856	19,299,856	19,299,856	19,299,856
当期変動額合計	18,050,850	2,326,039	2,326,039	△4,246,045	△1,920,006	16,130,843	16,130,843
当期末残高	691,097,949	18,784,164	18,784,164	19,299,856	38,084,021	729,181,970	729,181,970

(継続企業の前提に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 2025年 1月 1日 至 2025年 6月30日	当 期 自 2025年 7月 1日 至 2025年12月31日
該当事項はありません。	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 2025年 1月 1日 至 2025年 6月30日	当 期 自 2025年 7月 1日 至 2025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。 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 2025年 1月 1日 至 2025年 6月30日	当 期 自 2025年 7月 1日 至 2025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、204,788千円です。	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、73,299千円です。
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) (2025年 6月30日)	当期 (2025年12月31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>(単位:千円)</p> <p>(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</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>(単位:千円)</p> <p>(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</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 2025年 1月 1日 至 2025年 6月30日	当期 自 2025年 7月 1日 至 2025年12月31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)	40,894,541	42,402,552
(共益費)	1,921,665	2,022,901
(その他賃貸収入)	370,575	383,752
計	43,186,781	44,809,206
その他賃貸事業収入		
(駐車場使用料)	671,231	697,134
(施設使用料)	311,388	311,730
(付帯収益)	2,063,890	2,604,635
(解約金)	56,096	58,998
(雑収益)	81,790	65,304
計	3,184,398	3,737,803
不動産賃貸事業収益合計	46,371,180	48,547,009
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
(外注委託費)	6,843,407	7,600,503
(公租公課)	4,906,104	4,854,835
(修繕費)	1,046,272	976,251
(保険料)	41,915	43,257
(諸経費)	3,361,257	3,922,526
(減価償却費)	7,669,161	7,852,749
不動産賃貸事業費用合計	23,868,118	25,250,123
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	22,503,061	23,296,886
※2. 不動産等売却損益の内訳	(単位:千円)	
芝NBFタワー		
不動産等売却収入	32,100,000	
不動産等売却原価	27,153,982	
その他売却費用	106,072	
不動産等売却益	4,839,944	
NBF虎ノ門ビル		
不動産等売却収入	860,000	
不動産等売却原価	834,638	
その他売却費用	17,523	
不動産等売却益	7,838	

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期 (ご参考) (2025年 6月30日)	当期 (2025年12月31日)
1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	発行可能投資口総口数 20,000,000口 発行済投資口の総口数 8,504,955口	発行可能投資口総口数 20,000,000口 発行済投資口の総口数 8,650,000口

(税効果会計に関する注記)

	前期 (ご参考) (2025年 6月30日)	当期 (2025年12月31日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生との主な原因別内訳	(単位:千円) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 16 減価償却超過額 649 繰延税金資産合計 666 (繰延税金資産の純額) 666	(単位:千円) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 16 減価償却超過額 710 繰延税金資産合計 727 (繰延税金資産の純額) 727
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% (調整) 支払配当の損金算入額 △28.35 圧縮積立金繰入額 △3.11 圧縮積立金取崩額 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	法定実効税率 31.46% (調整) 支払配当の損金算入額 △34.60 圧縮積立金繰入額 0.00 圧縮積立金取崩額 3.14 その他 0.00 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.00
3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正	「所得税法等の一部を改正する法律」(令和7年法律第13号)が2025年3月31日に国会で成立し、2026年4月1日以後に開始する計算期間から「防衛特別法人税」の課税が行われることとなりました。 これに伴い、2026年7月1日に開始する計算期間以降に解消が見込まれる一時差異に係る繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率が変更されます。なお、この税率変更による影響はありません。	「所得税法等の一部を改正する法律」(令和7年法律第13号)が2025年3月31日に国会で成立し、2026年4月1日以後に開始する計算期間から「防衛特別法人税」の課税が行われることとなりました。 これに伴い、2026年7月1日に開始する計算期間以降に解消が見込まれる一時差異に係る繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率が変更されます。なお、この税率変更による影響はありません。

(金融商品に関する注記)

前期 (自 2025年1月1日 至 2025年6月30日) (ご参考)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

影響を限定的にしています。

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2025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	69,100,000	68,852,242	△247,757
(2) 1年内償還予定の投資法人債	20,000,000	19,963,500	△36,500
(3) 投資法人債	15,000,000	11,575,000	△3,425,000
(4) 長期借入金	484,900,000	474,478,442	△10,421,557
(5) 預り敷金及び保証金	47,503,108	46,552,501	△950,607
(6) 信託預り敷金及び保証金	26,411,895	25,883,354	△528,540
負 債 計	662,915,004	647,305,041	△15,609,962

(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	20,000,000	—	—	—	—	15,000,000
長期借入金	69,100,000	52,000,000	81,000,000	51,500,000	73,500,000	226,900,000
合 計	89,100,000	52,000,000	81,000,000	51,500,000	73,500,000	241,900,000

当期（自 2025年7月1日 至 2025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

2025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、現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

	貸借対照表計上額 (千円)	時 価 (千円)	差 額 (千円)
(1) 1年内返済予定の長期借入金	64,100,000	63,910,807	△189,192
(2) 1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	4,990,500	△9,500
(3) 投資法人債	15,000,000	10,901,500	△4,098,500
(4) 長期借入金	543,900,000	523,976,137	△19,923,862
(5) 預り敷金及び保証金	48,425,044	47,697,523	△727,521
(6) 信託預り敷金及び保証金	27,989,304	27,568,803	△420,501
負 債 計	704,414,349	679,045,271	△25,369,077

(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	5,000,000	—	—	—	—	15,000,000
長期借入金	64,100,000	60,000,000	66,000,000	66,000,000	69,000,000	282,900,000
合 計	69,100,000	60,000,000	66,000,000	66,000,000	69,000,000	297,900,000

(資産除去債務に関する注記)

前期（自 2025年1月1日 至 2025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 2025年7月1日 至 2025年12月31日）

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

そのため、当該債務に見合う資産除去債務を計上していません。

(賃貸等不動産に関する注記)

前期（自 2025年1月1日 至 2025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	
1,348,317,570	22,056,688	1,370,374,258	1,726,080,000

(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「横浜三井ビルディング」及び「Dタワー富山」の取得（2物件合計52,862,075千円）によるものであり、主な減少額は「芝NBFタワー」の譲渡及び「NBF虎ノ門ビル」の一部譲渡（2物件合計27,988,621千円）及び減価償却費の計上によるものです。

(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 2025年7月1日 至 2025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	
1,370,374,258	40,736,760	1,411,111,019	1,778,190,000

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

(注2) 当期増減額のうち、主な増加額は、「フロンティア武蔵小杉N棟・S棟」及び「NBF CONNECT SAPPORO」の取得（2物件合計 43,598,116千円）によるものであり、主な減少額は減価償却費の計上によるものです。

(注3) 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 2025年1月1日 至 2025年6月30日）（ご参考）

種類	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）		
資産運用会社	日本ビルファンド マネジメント株式会社	投資運用業	—	機関運営委託報酬	6,500	未払金	825		
利害関係人等	三井不動産株式会社	不動産業	3.38%	オフィスマネジメント報酬	1,136,353	その他(流動資産)	12,687		
				建物管理委託報酬	1,638,871			(営業) 未払金	867,437
				賃貸借媒介手数料等	21,684				
				修繕工事等 (注1)	1,866,886	その他 (流動資産)	28,481		
				賃貸収入等 (注2) (注3)	24,000,330	営業未収入金	48,413		
						前受金	66,701		
						(信託)預り敷金及び保証金	37,995,092		
				—	—	敷金及び保証金	1,107,526		
信託受益権の譲渡 (注4)	860,000	—	—						
不動産の購入 (注5)	43,190,000	未払金	—						
利害関係人等	住友生命保険相互会社	保険業	1.44%	賃貸収入等 (注2)	236,816	営業未収入金	1,092		
						前受金	43,461		
						(信託)預り敷金及び保証金	360,242		
				支払利息	130,743	未払費用	86,262		
						1年内返済予定の長期借入金	8,000,000		
長期借入金	37,000,000								
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	12,227	—	—		
				支払利息	124,012	未払費用	51,990		
						短期借入金	—		
						1年内返済予定の長期借入金	10,000,000		
						長期借入金	44,000,000		
				コミットメントライン 関連手数料等	8,926	未払金	1,451		
				一般事務委託報酬等	228,835				
投資法人債関連手数料	300								

(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利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) 上記記載の信託受益権の譲渡は「NBF虎ノ門ビル」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) 上記記載の不動産の購入は「横浜三井ビルディング」に係るものであり、売買契約書に記載された売買価格を記載しています。また、未

払金には物件売買精算に係る未払金を記載しています。
 (注6) 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7) 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8) 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。

当期（自 2025年7月1日 至 2025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	1,271,398	その他(流動資産)	8,685
				建物管理委託報酬	1,874,792	(営業)未払金	1,132,678
				賃貸借媒介手数料等	62,540		
				修繕工事等(注1)	1,932,740	その他(流動資産)	28,109
				賃貸収入等(注2)(注3)	25,192,147	営業未収入金	57,365
						前受金	66,388
—	—	(信託)預り敷金及び保証金	38,084,888				
利害関係人等	住友生命保険相互会社	保険業	1.41%	賃貸収入等(注2)	248,681	営業未収入金	1,110
						前受金	44,404
						(信託)預り敷金及び保証金	360,242
				支払利息	132,910	未払費用	87,333
						1年内返済予定の長期借入金	8,000,000
長期借入金	37,000,000						
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業	0.46%	信託報酬	11,175	—	—
				支払利息	165,418	未払費用	54,433
						短期借入金	—
						1年内返済予定の長期借入金	3,000,000
				長期借入金	55,000,000		
				コミットメントライン関連手数料等	9,073	未払金	1,603
一般事務委託報酬等	26,627						
投資法人債関連手数料	337						

(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まれています。
 (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・雑収益等も含まれています。
 (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が転賃人にこれを転賃しています。転賃部分について、本投資法人が計上する賃料収入は、転賃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します。そのほか一部の物件に関しては、同社に賃貸しています。
 (注4) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。
 (注5) 取引条件については、市場の実勢等に基づいて決定しています。
 (注6) 投資口の所有口数割合は、小数点第2位未満を切捨てて表示しています。

(1口当たり情報に関する注記)

前期(ご参考) 自 2025年 1月 1日 至 2025年 6月30日	当期 自 2025年 7月 1日 至 2025年12月31日
1口当たり純資産額 83,839円	1口当たり純資産額 84,298円
1口当たり当期純利益 2,768円	1口当たり当期純利益 2,231円
<p>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。</p>	
<p>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。</p>	

(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 2025年 1月 1日 至 2025年 6月30日	当期 自 2025年 7月 1日 至 2025年12月31日
当期純利益(千円)	23,545,902	19,299,856
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益(千円)	23,545,902	19,299,856
期中平均投資口数(口)	8,504,955	8,649,772

(重要な後発事象に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 2025年 1月 1日 至 2025年 6月30日	当 期 自 2025年 7月 1日 至 2025年12月31日																																								
<p>1. 新投資口の発行</p> <p>2025年6月19日及び2025年6月25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、2025年7月1日及び2025年7月7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691,097,949,600円、発行済投資口の総口数は8,650,000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 138,045口 上記発行新投資口数のうち、58,018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> <table border="0"> <tr> <td>発行価格（募集価格）</td> <td>128,380円</td> </tr> <tr> <td>発行価格（募集価格）の総額</td> <td>17,722,217,100円</td> </tr> <tr> <td>払込金額（発行価額）</td> <td>124,450円</td> </tr> <tr> <td>払込金額（発行価額）の総額</td> <td>17,179,700,250円</td> </tr> <tr> <td>払込期日</td> <td>2025年7月1日</td> </tr> </table> <p>第三者割当による新投資口の発行</p> <table border="0"> <tr> <td>発行新投資口数</td> <td>7,000口</td> </tr> <tr> <td>払込金額（発行価額）</td> <td>124,450円</td> </tr> <tr> <td>払込金額（発行価額）の総額</td> <td>871,150,000円</td> </tr> <tr> <td>払込期日</td> <td>2025年7月7日</td> </tr> <tr> <td>割当先</td> <td>野村證券株式会社</td> </tr> </table> <p>2. 資産の取得</p> <p>2025年5月30日付で、以下の資産の取得について売買契約を締結し、2025年7月2日付で取得しました。</p> <p>資産名称：フロンティア武蔵小杉N棟・S棟 特定資産の種類：信託受益権 取得価格：29,000百万円 取得先：国内の合同会社 取得日：2025年7月2日</p>	発行価格（募集価格）	128,380円	発行価格（募集価格）の総額	17,722,217,100円	払込金額（発行価額）	124,450円	払込金額（発行価額）の総額	17,179,700,250円	払込期日	2025年7月1日	発行新投資口数	7,000口	払込金額（発行価額）	124,450円	払込金額（発行価額）の総額	871,150,000円	払込期日	2025年7月7日	割当先	野村證券株式会社	<p>1. 新投資口の発行</p> <p>2026年1月7日及び2026年1月14日開催の役員会において、新投資口の発行に関する決議を行い、2026年1月20日及び2026年1月26日に、それぞれ払込を完了しています。この結果、本書の日付現在の出資総額は713,889,399,600円、発行済投資口の総口数は8,815,000口になっています。</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 157,200口 上記発行新投資口数のうち、66,000口は、欧州及びアジアを中心とする海外市場（但し、米国及びカナダを除きます。）の海外投資家に対して販売されました。</p> <table border="0"> <tr> <td>発行価格（募集価格）</td> <td>142,492円</td> </tr> <tr> <td>発行価格（募集価格）の総額</td> <td>22,399,742,400円</td> </tr> <tr> <td>払込金額（発行価額）</td> <td>138,130円</td> </tr> <tr> <td>払込金額（発行価額）の総額</td> <td>21,714,036,000円</td> </tr> <tr> <td>払込期日</td> <td>2026年1月20日</td> </tr> </table> <p>第三者割当による新投資口の発行</p> <table border="0"> <tr> <td>発行新投資口数</td> <td>7,800口</td> </tr> <tr> <td>払込金額（発行価額）</td> <td>138,130円</td> </tr> <tr> <td>払込金額（発行価額）の総額</td> <td>1,077,414,000円</td> </tr> <tr> <td>払込期日</td> <td>2026年1月26日</td> </tr> <tr> <td>割当先</td> <td>野村證券株式会社</td> </tr> </table> <p>2. 資産の取得に係る売買契約の締結</p> <p>2026年1月7日付で、以下の資産の取得について各売買契約を締結しており、2026年3月31日付で取得を予定しています。当該各売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。本投資法人による各売買契約上の義務違反により当該契約が解除された場合には、相手先に対し、売買価格の20%に相当する違約金を支払う定めとなっています。契約締結日現在の概況等は以下のとおりです。</p> <p>資産名称：日本橋本町M-SQUARE 特定資産の種類：信託受益権 取得予定価格：32,108百万円 取得先：三井不動産株式会社、鹿島建設株式会社 取得予定日：2026年3月31日</p>	発行価格（募集価格）	142,492円	発行価格（募集価格）の総額	22,399,742,400円	払込金額（発行価額）	138,130円	払込金額（発行価額）の総額	21,714,036,000円	払込期日	2026年1月20日	発行新投資口数	7,800口	払込金額（発行価額）	138,130円	払込金額（発行価額）の総額	1,077,414,000円	払込期日	2026年1月26日	割当先	野村證券株式会社
発行価格（募集価格）	128,380円																																								
発行価格（募集価格）の総額	17,722,217,100円																																								
払込金額（発行価額）	124,450円																																								
払込金額（発行価額）の総額	17,179,700,250円																																								
払込期日	2025年7月1日																																								
発行新投資口数	7,000口																																								
払込金額（発行価額）	124,450円																																								
払込金額（発行価額）の総額	871,150,000円																																								
払込期日	2025年7月7日																																								
割当先	野村證券株式会社																																								
発行価格（募集価格）	142,492円																																								
発行価格（募集価格）の総額	22,399,742,400円																																								
払込金額（発行価額）	138,130円																																								
払込金額（発行価額）の総額	21,714,036,000円																																								
払込期日	2026年1月20日																																								
発行新投資口数	7,800口																																								
払込金額（発行価額）	138,130円																																								
払込金額（発行価額）の総額	1,077,414,000円																																								
払込期日	2026年1月26日																																								
割当先	野村證券株式会社																																								

前 期 (ご参考) 自 2025年 1月 1日 至 2025年 6月30日	当 期 自 2025年 7月 1日 至 2025年12月31日
	<p>2026年1月7日付で、以下の資産の取得について売買契約を締結しており、2026年3月31日付で取得を予定しています。当該売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。本投資法人による売買契約上の義務違反により当該契約が解除された場合には、相手先に対し、売買価格の10%に相当する違約金及び当該違約金を超える損害が発生した場合には当該損害を支払う定めとなっています。契約締結日現在の概況等は以下のとおりです。</p> <p>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：14,810百万円 取得先：三井不動産株式会社 取得予定日：2026年3月31日</p> <p>3. 資産の譲渡に係る売買契約の締結</p> <p>2026年1月7日付で、以下の資産の譲渡について売買契約を締結しており、2026年6月30日付で譲渡を予定しています。当該売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。本投資法人による売買契約上の義務違反により当該契約が解除された場合には、相手先に対し、売買価格の20%に相当する違約金を支払う定めとなっています。契約締結日現在の概況等は以下のとおりです。</p> <p>資産名称：住友電設ビル 特定資産の種類：信託受益権 譲渡予定価格：10,000百万円 譲渡先：三井不動産株式会社 譲渡予定日：2026年6月30日</p>

(収益認識に関する注記)

前期（自 2025年1月1日 至 2025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 2025年7月1日 至 2025年12月31日）

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、（損益計算書に関する注記）の「※1. 不動産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 2025年 1月 1日 至 2025年 6月30日	当 期 自 2025年 7月 1日 至 2025年12月31日
I 当期末処分利益	23,545,902,154	19,299,856,290
II 任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	—	1,927,243,710
III 分配金の額	21,219,862,725	21,227,100,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(2,495)	(2,454)
IV 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	2,326,039,429	—
V 次期繰越利益	0	0

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第14条第1項に定める「租税特別措置法第67条の15（以下、「投資法人の課税の特例」という。）に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、投資法人の課税の特例の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、当期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21,219,862,725円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、規約第14条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第14条第1項に定める「租税特別措置法第67条の15（以下、「投資法人の課税の特例」という。）に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額を加算したうえで、その全額である21,227,100,000円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、規約第14条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
------------	---	--

独立監査人の監査報告書

2026年2月16日

日本ビルファンド投資法人
役員会 御中

有限責任 あずさ監査法人
東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 田澤 治郎

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 大森 敏晃

<計算書類等監査>
監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、日本ビルファンド投資法人の2025年7月1日から2025年12月31日までの第49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（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

強調事項

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、投資法人は新投資口の発行、資産の取得及び譲渡に係る売買契約の締結を行っている。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

その他の記載内容

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

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

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

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

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

計算書類等の監査における監査人の責任

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

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

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

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

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

<報酬関連情報>

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

利害関係

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

以 上

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

(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 2025年 1月 1日 至 2025年 6月30日	当 期 自 2025年 7月 1日 至 2025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 2025年 1月 1日 至 2025年 6月30日	当 期 自 2025年 7月 1日 至 2025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	(2025年6月30日現在)	(2025年12月31日現在)
現金及び預金	8,992,715千円	現金及び預金 23,912,472千円
信託現金及び信託預金	3,940,095千円	信託現金及び信託預金 4,602,459千円
現金及び現金同等物	<u>12,932,811千円</u>	現金及び現金同等物 <u>28,514,931千円</u>

投資主インフォメーション

■ 投資主メモ

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

■ 住所などの変更手続きについて

住所、氏名、届出印などの変更は、お取引証券会社等にお申し出ください。

■ 分配金について

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

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

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

■ その他

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