



決算・運用状況のご報告

資産運用報告

2026年6月期〔第50期〕

2026年1月1日～2026年6月30日



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8月17日開催の投資法人役員会において、2026年6月期（第50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、25年間にわたり50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、新投資口の発行を実施し、スポンサーである三井不動産株式会社等から「日本橋本町M-SQUARE」、「豊洲ベイサイドクロスタワー（追加取得）」等の取得、「住友電設ビル」の譲渡など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2,489円と前期比35円の増配となりました。

オフィスビルの賃貸マーケットは、東京都心部における空室率が2％程度で推移するなど堅調さを保っており、NBFのポートフォリオ全体でも98％台の高稼働を維持しています。このように好調なマーケットを背景に賃貸収入の増加スピードは拡大傾向にあります。

世界情勢がめまぐるしく変化する中、国内では金利上昇や円安の影響もありますが、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お願い申し上げます。

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	50期（25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）	1兆5,608億円
	時価総額	1兆1,098億円
堅実な財務基盤	J-REIT最高水準の格付（JCR：AA+、R&I：AA、S&P：A+）	
スポンサー力	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）	

2026年6月期（第50期）決算ハイライト

上場以来、50期（25年）にわたり継続して安定的な分配を実現

2026年6月期（第50期）

確定分配金

投資口1口当たり

2,489円

（分配金支払開始日 2026年9月15日）

2026年12月期（第51期）

予想分配金

投資口1口当たり 2,465円

2027年6月期（第52期）

予想分配金

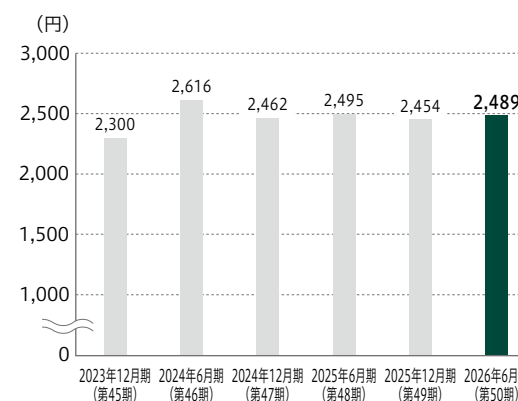
投資口1口当たり 2,541円

投資主価値の向上に努めます。

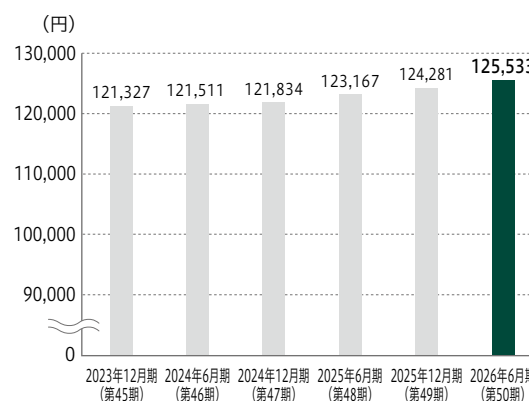
- ・1口当たり分配金の中長期的な安定成長
- ・1口当たりNAVの増大

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

（百万円）

	2026年6月期（第50期） （実績）	2026年12月期（第51期） （予想）	2027年6月期（第52期） （予想）
営業収益	53,858	50,502	51,016
営業利益	26,694	22,704	23,448
当期純利益	24,354	19,968	20,363

● 主な外部成長

✓ 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

日本橋本町M-SQUARE



取得価格	321.0億円
鑑定評価額*	328.0億円
取得日	2026年3月31日

* 2026年6月30日時点

豊洲ペイサイドクロスタワー (追加取得) *1



取得価格	148.1億円
鑑定評価額*2	160.0億円
取得日	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

譲渡物件

住友電設ビル



譲渡価格	100.0億円
譲渡益	51.9億円
譲渡日	2026年6月30日

スポンサー等との入替

取得物件

NBF CONNECT SAPPORO



取得価格	138.0億円
鑑定評価額*	146.0億円
取得日	2025年11月28日

* 2026年6月30日時点

譲渡物件

NBF札幌南二条ビル



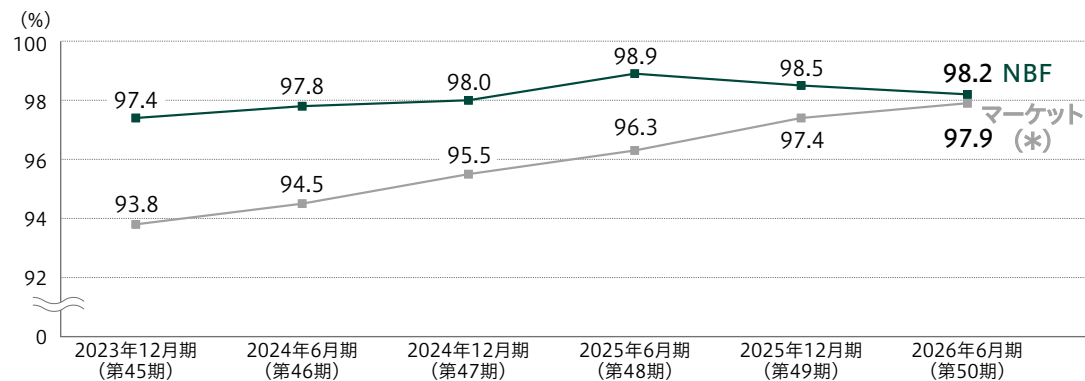
譲渡価格	19.0億円
譲渡益 (予定)	2.2億円
譲渡日	2026年7月1日

第三者との入替

● 内部成長

✓ NBFの期中平均稼働率は98.2%、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
42.6%	76.9%	0.82%	5.12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	第50期 自 2026年 1月 1 日 至 2026年 6月30日
営業収益	百万円	50,254	50,810	51,218	48,547	53,858
（うち不動産賃貸事業収益）	百万円	(45,016)	(46,071)	(46,371)	(48,547)	(48,665)
営業費用	百万円	25,610	26,741	26,145	27,329	27,163
（うち不動産賃貸事業費用）	百万円	(23,373)	(24,591)	(23,868)	(25,250)	(24,890)
営業利益	百万円	24,643	24,068	25,073	21,217	26,694
経常利益	百万円	23,345	22,667	23,546	19,300	24,354
当期純利益	(a) 百万円	23,344	22,666	23,545	19,299	24,354
総資産額 （対前期比）	(b) 百万円 %	1,383,883 (△0.1)	1,382,958 (△0.1)	1,392,761 (+0.7)	1,448,831 (+4.0)	1,475,730 (+1.9)
純資産額 （対前期比）	(c) 百万円 %	710,030 (+0.5)	710,444 (+0.1)	713,051 (+0.4)	729,181 (+2.3)	755,100 (+3.6)
出資総額	百万円	673,047	673,047	673,047	691,097	713,889
発行済投資口の総口数	(d) 口	1,700,991	8,504,955	8,504,955	8,650,000	8,815,000
1口当たり純資産額 （注1）(c)／(d)	円	83,484	83,533	83,839	84,298	85,660
分配総額	(e) 百万円	22,252	20,939	21,219	21,227	21,940
1口当たり分配金 （e）／(d)	円	13,082	2,462	2,495	2,454	2,489
（うち1口当たり利益分配金）	円	(13,082)	(2,462)	(2,495)	(2,454)	(2,489)
（うち1口当たり利益超過分配金）	円	(一)	(一)	(一)	(一)	(一)
総資産経常利益率 （注2）	%	1.7 (3.4)	1.6 (3.3)	1.7 (3.4)	1.4 (2.7)	1.7 (3.3)
自己資本利益率 （注2）	%	3.3 (6.6)	3.2 (6.4)	3.3 (6.6)	2.7 (5.4)	3.3 (6.6)
自己資本比率 （対前期比増減）	(c)／(b) %	51.3 (+0.3)	51.4 (+0.1)	51.2 (△0.2)	50.3 (△0.9)	51.2 (+0.8)
配当性向 （注3）(e)／(a)	%	95.3	92.3	90.1	109.9	90.0
投資物件数 （注4）	件	68	67	68	70	70
期末テナント数 （注5）	件	1,564	1,499	1,545	1,584	1,608
総賃貸可能面積	㎡	1,209,996	1,193,084	1,207,586	1,239,418	1,260,476
期末稼働率 （注5）	%	98.0	98.0	98.6	98.3	98.2
当期減価償却費	百万円	7,937	7,846	7,669	7,852	8,033
当期資本的支出額	百万円	4,962	4,782	4,849	4,987	4,843
賃貸NOI(Net Operating Income)（注2）	百万円	29,580	29,326	30,172	31,149	31,809

(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、賃金上昇に伴う個人消費は底堅いものの、金利上昇や円安等による物価高の影響を受け、先行きの不透明感が意識されました。

また、イラン情勢に起因する原油高や仕入れコストの高騰、政府の財政拡大懸念による国内長期金利の上昇等の不確実性は継続しており、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、昨今の人的資本投資の対象としてのオフィスの立地・環境の改善が企業の重要な課題となるなか、企業のオフィスニーズは引き続き高まっており、東京都心部のマーケット空室率は、前期に引き続き2％程度の低水準で推移しています。

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、2026年3月に「日本橋本町M－SQUARE」（信託受益権、取得価格：32,108百万円）、「豊洲ベイサイドクロスタワー（追加取得）」（不動産、取得価格：14,810百万円）の取得、同年4月に「西新宿三井ビルディング（追加取得）」（不動産、取得価格：246百万円）の取得、同年6月に「住友電設ビル」（信託受益権、譲渡価格：10,000百万円）の譲渡を行い、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、期中平均稼働率は98％台の高水準を維持しており、更なる内部成長を目指して精力的にリーシング活動に取り組んでいます。既存テナントとは、ワークプレイスとしての満足度の向上を基本方針に良好なリレーションを構築しており、好調なオフィスビル賃貸市場を背景に、賃料水準の全体的かつ継続的な向上を達成しています。また、建築資材等の高騰の影響はあるものの、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1兆5,608億円、総賃貸可能面積は1,260,476㎡（381,294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98.2％、当期末時点の稼働率（同）は98.2％、テナント総数（同）は1,608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ませんが、総賃貸可能面積、稼働率、テナント総数には含みません。

一方、住友電設ビルは2026年6月30日付で譲渡済みであるため、物件数及び取得価格累計には含みませんが、2026年6月30日までに発生した収益及び費用は本投資法人に帰属するため、総賃貸可能面積、稼働率及びテナント総数には含みます。

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

当期におきましては1月にエクイティ・ファイナンスを実施して総額約227億円を調達し、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42.6%、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76.9%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	－	－	－
長期借入金（変動金利）	101,000	145,100	44,100
長期借入金（固定金利）	507,000	468,900	△38,100
投資法人債	20,000	15,000	△5,000
有利子負債合計	628,000	629,000	1,000

（注）当期末のグリーンファイナンスの残高は131,000百万円です。

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概要

借入極額	400億円	200億円
契約期限	2028年8月29日	2029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。2025年実績において、GHG排出量総量（Scope1+2）の削減率（基準年比）は74.4%となり、2030年までのSBT認定ニアターム目標に到達しています。

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、CASBEE-不動産をはじめとしたグリーンビルディング認証取得率は当期末時点で100%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。

(5) 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53,858百万円（前期比5,311百万円増、10.9%増）、不動産等売却益を除いた不動産賃貸事業収益は48,665百万円（前期比118百万円増、0.2%増）、不動産賃貸事業利益は23,775百万円（前期比478百万円増、2.1%増）、営業利益は26,694百万円（前期比5,476百万円増、25.8%増）、経常利益は24,354百万円（前期比5,054百万円増、26.2%増）、当期純利益は24,354百万円（前期比5,054百万円増、26.2%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24,354百万円から圧縮積立金繰入額2,413百万円を控除し、その残額である21,940百万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2,489円（前期比35円増、1.4%増）となりました。

3. 増資等の状況

最近5年間ににおける増資等の概要は以下のとおりです。

年 月 日	摘 要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円）		備 考
		増 減	残 高	増 減	残 高	
2022年1月19日	公募増資	47,500	1,700,000	30,369	672,413	(注1)
2022年1月28日	第三者割当増資	991	1,700,991	633	673,047	(注2)
2024年10月1日	投資口の分割	6,803,964	8,504,955	—	673,047	(注3)
2025年 7月1日	公募増資	138,045	8,643,000	17,179	690,226	(注4)
2025年 7月7日	第三者割当増資	7,000	8,650,000	871	691,097	(注5)
2026年1月20日	公募増資	157,200	8,807,200	21,714	712,811	(注6)
2026年1月26日	第三者割当増資	7,800	8,815,000	1,077	713,889	(注7)

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

(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。

(注6) 1口当たり発行価格142,492円（発行価額138,130円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注7) 1口当たり発行価額138,130円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

【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	第50期 2026年6月
最 高	627,000円	(注1) 681,000円 (注2) 135,200円	135,000円	151,800円	149,400円
最 低	563,000円	(注1) 557,000円 (注2) 122,400円	118,100円	129,000円	119,400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50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24,354百万円から圧縮積立金繰入額2,413百万円を控除し、その残額である21,940百万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2,489円（前期比35円増、1.4%増）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46期	第47期	第48期	第49期	第50期
計算期間	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	自 2026年 1 月 1 日 至 2026年 6 月30日
当期末処分利益総額	23,344,619千円	22,666,339千円	23,545,902千円	19,299,856千円	24,354,007千円
利益留保額	1,635,477千円	2,264,967千円	2,326,039千円	—千円	2,413,472千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	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)	21,940,535千円 (2,489円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	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)	21,940,535千円 (2,489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 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—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 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—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、金利上昇や円安等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、イラン情勢、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は限定的で、引き続き企業のオフィス拡大ニーズによる需要は底堅いことから、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、適切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向上を図ります。

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

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		N B F 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
譲渡年月日		2026年7月1日
譲渡価格		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	第50期 2026年6月30日現在
発行可能投資口総口数	4,000,000口	20,000,000口 (注)	20,000,000口	20,000,000口	20,000,000口
発行済投資口の総口数	1,700,991口	8,504,955口 (注)	8,504,955口	8,650,000口	8,815,000口
出資総額	673,047百万円	673,047百万円	673,047百万円	691,097百万円	713,889百万円
投資主数	18,315人	17,618人	18,385人	19,080人	20,689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

2026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）	2,311,591	26.22
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	1,346,727	15.27
野村信託銀行株式会社（投信口）	392,999	4.45
三井不動産株式会社	298,150	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	232,896	2.64
住友生命保険相互会社	122,560	1.39
ジェーピー モルガン チェース バンク 385781	119,570	1.35
ビーエヌワイエム アズ エージーティ クライアンツ 10 パーセント	95,909	1.08
LEGAL + GENERAL ASSURANCE PENSIONS MANAGEMENT LIMITED	87,229	0.98
株式会社日本カストディ銀行（信託口4）	77,358	0.87
合 計	5,084,989	57.68

(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	—	19,250 (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（2,750千円）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になります。 (保険料の負担割合) 全額を本投資法人が負担しています。 (役員等の職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置) 犯罪行為又は法令に違反することを認識しながら行った行為等にかかる被保険者の被る損害等は補償の対象外としています。

5. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2026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49期 (2025年12月31日現在)		第50期 (2026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	733,636	50.6	747,603	50.7
	うち都心5区（注4）	486,738	33.6	486,446	33.0
	東京周辺都市部	27,665	1.9	27,912	1.9
	地方都市部	126,126	8.7	125,843	8.5
信託不動産	東京23区	369,670	25.5	396,031	26.8
	うち都心5区（注4）	274,209	18.9	301,007	20.4
	東京周辺都市部	88,627	6.1	88,267	6.0
	地方都市部	65,383	4.5	64,954	4.4
小 計		1,411,111	97.4	1,450,613	98.3
預金・その他の資産		37,720	2.6	25,116	1.7
資産総額計（注2）		1,448,831 (1,411,111)	100.0 (97.4)	1,475,730 (1,450,613)	100.0 (98.3)

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

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

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

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

2. 主要な保有資産

2026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	175,573	102,718	99,268	96.6	9.7	オフィスビル
飯田橋グラン・ブルーム	134,957	54,185	54,185	100.0	6.3	オフィスビル
豊洲ベイサイドクロスタワー	93,145	61,525	61,525	100.0	(注3)	オフィスビル
六本木ティーキューブ	62,310	34,608	34,240	98.9	3.2	オフィスビル
NBF大崎ビル	59,708	74,425	74,425	100.0	(注3)	オフィスビル
ゲートシティ大崎	47,695	41,880	41,849	99.9	4.3	オフィスビル
中之島三井ビルディング	43,986	42,389	41,549	98.0	2.9	オフィスビル
横浜三井ビルディング	43,390	38,372	37,357	97.4	2.8	オフィスビル
セレスティン芝三井ビルディング	41,053	38,011	38,011	100.0	3.1	オフィスビル
NBF品川タワー	37,130	22,778	22,709	99.7	(注3)	オフィスビル
合 計	738,952	510,892	505,118	98.9	43.6	

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

(注2) 賃貸可能面積及び賃貸面積は、小数点以下を四捨五入しています。

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

3. 不動産等組入資産明細

2026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)
東京都 心 23区	都 心 5 区	新宿三井ビルディング	東京都新宿区西新宿二丁目1番1号	不動産	102,718	184,000	175,573
		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	134,957
		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	62,310
		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	34,204	46,600	32,199
		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	47,300	41,053
		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	48,300	37,130
		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	32,178
		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	60,600	25,174
		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	27,552
		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	26,541
		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	16,968
		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	19,783
		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	17,438
		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	15,659
		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	11,666
		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	11,589
		新橋M-SQUARE	東京都港区新橋一丁目10番6号	不動産	5,390	15,200	11,021
		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	—	19,000	11,868
		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	9,438
		NBFALLIANCE	東京都港区南青山五丁目2番1号	信託受益権	4,035	13,700	9,531
		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	7,475
		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	8,241
		NBF高輪ビル	東京都港区高輪一丁目3番13号	信託受益権	10,446	7,910	5,985
		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	8,160	6,272
		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	5,043
		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	6,610	5,370
		住友電設ビル(注4)	東京都港区三田三丁目12番15号	信託受益権	5,971	—	—
		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	4,220
		日本橋兜町M-SQUARE	東京都中央区日本橋兜町1番4号	不動産	3,298	5,590	4,242
		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	5,480	4,048

不動産等の名称			所 在 地	所有形態	賃貸可能 面積(注2) (㎡)	期末算定 価額(注3) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
東京23区	都心5区	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	5,280	4,359
		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	2,554
		都心5区計			521,648	974,710	787,454
	地方都市部	豊洲ペ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	61,525	96,900	93,145
		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	59,708
		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	47,695
		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	26,892
		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	31,826
		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	21,309
		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	22,455
		中目黒GTタワー	東京都目黒区上目黒二丁目1番1号	不動産	21,438	20,900	15,879
		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	13,322
		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	8,763
		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	6,758
		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	6,400	4,175
		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	5,850	4,248
		東京23区計			862,725	1,438,710	1,143,635
	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	9,240	7,229
		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	43,390
		NBF武蔵小杉ビル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	29,334
		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	15,541
		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	4,990	3,157
		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	13,689
		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	1,814
		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	2,560	2,022
		東京周辺都市部計			140,115	141,720	116,180
	地方都市部	NBFCONNECT 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	13,822
		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	9,170	2,967
		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	1,656
		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	9,144
		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	14,357
		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	13,174
		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	14,029
		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	6,800	5,879

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	43,986
	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	22,500	14,081
	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	20,300	13,097
	信濃橋三井ビルディング	大阪府大阪市西区鞆本町一丁目11番7号	不動産	24,413	14,000	10,035
	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	12,836
	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	10,900	8,199
	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	1,725
	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	4,050	2,686
	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	5,987
	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	4,910	3,128
地方都市部計				257,635	243,600	190,798
合 計				1,260,476	1,824,030	1,450,613

(ご参考) 第51期譲渡物件の状況

取得 又は 譲渡	不動産等の名称		所 在 地	特定 資産の 種類	賃貸 可能 面積 (注2) (㎡)	鑑定 評価額 (注3) (百万円)	譲渡価格 (百万円)
譲渡	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

(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資産運用業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) 当該物件については2026年6月30日付で譲渡済みであるため、期末算定価額及び帳簿価額には含めていませんが、2026年6月30日までに発生した収益及び費用は本投資法人に帰属するため、賃貸可能面積には含めています。

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49期(2025年7月1日～2025年12月31日)				第50期(2026年1月1日～2026年6月30日)			
		テナント総数 期末時点 (件)	稼働率 期末時点 (注３) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (注３) (%)	テナント総数 期末時点 (件)	稼働率 期末時点 (注３) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (注３) (%)
東京都 23区	新宿三井ビルディング（注２）	100	98.4	5,077	10.5	102	96.6	4,737	9.7
	飯田橋グラン・ブルーム（注２）	34	100.0	3,084	6.4	34	100.0	3,081	6.3
	六本木ティーキューブ（注２）	65	96.5	1,532	3.2	72	98.9	1,560	3.2
	西新宿三井ビルディング（注２）	52	99.7	1,283	2.6	52	97.7	1,333	2.7
	セレスティン芝三井ビルディング(注2)	11	100.0	1,481	3.1	11	100.0	1,494	3.1
	N B F 品川タワー	11	99.7	(注４)	(注４)	11	99.7	(注４)	(注４)
	日本橋本町M－S Q U A R E （注２）	—	—	—	—	9	91.3	33	0.1
	N B F プラチナタワー	8	98.1	1,420	2.9	7	94.5	1,333	2.7
	N B F コモディオ汐留	22	100.0	856	1.8	22	100.0	845	1.7
	G-B A S E 田町	13	100.0	551	1.1	13	100.0	558	1.1
	虎ノ門琴平タワー（注２）	26	98.8	889	1.8	27	100.0	898	1.8
	N B F 渋谷ガーデンフロント	4	99.9	(注４)	(注４)	4	99.9	(注４)	(注４)
	N B F 銀座通りビル	1	100.0	(注４)	(注４)	1	100.0	(注４)	(注４)
	新宿三井ビルディング二号館	44	100.0	617	1.3	45	100.0	622	1.3
	興和西新橋ビルB棟（注２）	22	98.9	422	0.9	22	98.9	416	0.9
	リバーシティM-S Q U A R E	7	100.0	564	1.2	7	100.0	561	1.2
	新橋M-S Q U A R E	10	100.0	318	0.7	10	100.0	321	0.7
	N B F 虎ノ門ビル（底地）	— (注５)	— (注５)	98	0.2	— (注５)	— (注５)	98	0.2
	グラントウキョウサウスタワー	4	96.1	151	0.3	4	96.1	151	0.3
	N B F A L L I A N C E	5	100.0	323	0.7	5	100.0	322	0.7
	四谷メディカルビル（注２）	39	97.1	236	0.5	35	97.8	225	0.5
	N B F 渋谷イースト	4	100.0	242	0.5	4	100.0	245	0.5
	N B F 高輪ビル	13	100.0	304	0.6	11	100.0	289	0.6
	N B F 赤坂山王スクエア	6	100.0	203	0.4	5	73.3	182	0.4
	N B F 神田須田町ビル	10	100.0	211	0.4	10	100.0	210	0.4
	N B F 小川町ビルディング（注２）	18	100.0	199	0.4	18	100.0	203	0.4
	住友電設ビル（注７）	1	100.0	(注４)	(注４)	1	100.0	(注４)	(注４)
	N B F 東銀座スクエア	8	100.0	194	0.4	8	100.0	190	0.4

不動産等の名称			第49期(2025年7月1日～2025年12月31日)				第50期(2026年1月1日～2026年6月30日)				
			テナント総数 期末時点 (件)	稼働率 期末時点 (注3) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (注3) (%)	テナント総数 期末時点 (件)	稼働率 期末時点 (注3) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (注3) (%)	
東京 23区	都心5区	日本橋兜町M-S Q U A R E	2	100.0	(注4)	(注4)	2	100.0	(注4)	(注4)	
		N B F 八丁堀テラス	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)	
		龍角散ビル	16	100.0	185	0.4	16	100.0	191	0.4	
		神宮前M-S Q U A R E	7	88.0	400	0.8	8	100.0	343	0.7	
	東京 23区	豊洲ベイサイドクロスタワー（注2）	4 (注6)	100.0 (注6)	(注4)	(注4)	4 (注6)	100.0 (注6)	(注4)	(注4)	
		N B F 大崎ビル	3	100.0	(注4)	(注4)	3	100.0	(注4)	(注4)	
		ゲートシティ大崎（注2）	80	99.6	2,084	4.3	80	99.9	2,070	4.3	
		N B F 豊洲キャナルフロント	17	100.0	1,062	2.2	17	100.0	1,065	2.2	
		上野イーストタワー	2	100.0	(注4)	(注4)	2	100.0	(注4)	(注4)	
		N B F 豊洲ガーデンフロント	5	100.0	834	1.7	5	100.0	847	1.7	
		大崎ブライトコア・ブライトプラザ(注2)	22	99.4	670	1.4	22	99.4	682	1.4	
		中目黒G T タワー（注2）	17	100.0	940	1.9	17	100.0	962	2.0	
		大崎ブライトタワー（注2）	12	99.8	(注4)	(注4)	13	100.0	(注4)	(注4)	
		N B F 池袋イースト	20	97.9	447	0.9	20	97.9	435	0.9	
		東五反田スクエア（注2）	16	100.0	264	0.5	16	100.0	266	0.5	
		N B F 池袋タワー	18	100.0	211	0.4	18	100.0	208	0.4	
		N B F 池袋シティビル	9	100.0	182	0.4	9	100.0	186	0.4	
		東京 周辺 都市部	調布サウスゲートビル	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
			横浜三井ビルディング（注2）	51	99.6	1,371	2.8	51	97.4	1,385	2.8
			N B F 武蔵小杉ビルN棟・S棟 （注8）	29	98.8	856	1.8	28	96.5	861	1.8
横浜S T ビル	94		97.3	857	1.8	94	96.1	861	1.8		
パレール三井ビルディング（注2）	31		95.6	309	0.6	33	97.8	296	0.6		
シーノ大宮ノースウィング	41		99.8	874	1.8	41	99.8	881	1.8		
N B F 浦和ビル	15		100.0	110	0.2	15	100.0	110	0.2		
N B F 松戸ビル	31		100.0	110	0.2	31	100.0	122	0.3		
地方 都市部	N B F C O N N E C T S A P P O R O	9	62.3	17	0.0	11	72.8	115	0.2		
	札幌エルプラザ	13	100.0	348	0.7	14	100.0	356	0.7		
	N B F 札幌南二条ビル（注9）	3	100.0	126	0.3	3	100.0	132	0.3		
	Dタワー富山	13	46.6	161	0.3	17	66.4	188	0.4		
	三井住友銀行名古屋ビル	11	98.0	614	1.3	11	99.3	618	1.3		
	名古屋三井ビルディング新館（注2）	31	100.0	457	0.9	31	100.0	454	0.9		
	名古屋三井ビルディング本館（注2）	66	97.1	508	1.0	66	100.0	510	1.0		

不動産等の名称		第49期(2025年7月1日～2025年12月31日)				第50期(2026年1月1日～2026年6月30日)			
		テナント総数 期末時点 (件)	稼働率 期末時点 (注3) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (注3) (%)	テナント総数 期末時点 (件)	稼働率 期末時点 (注3) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (注3) (%)
地方都市部	NBF名古屋広小路ビル	24	97.6	253	0.5	24	97.6	253	0.5
	中之島三井ビルディング（注2）	54	98.5	1,413	2.9	54	98.0	1,389	2.9
	アクア堂島NBFタワー	44	95.0	666	1.4	44	95.0	679	1.4
	中之島セントラルタワー	30	100.0	633	1.3	29	98.1	639	1.3
	信濃橋三井ビルディング（注2）	61	98.5	627	1.3	62	99.0	630	1.3
	堺筋本町センタービル	56	99.1	607	1.3	56	99.1	605	1.2
	淀屋橋フレックスタワー	13	100.0	282	0.6	13	100.0	262	0.5
	広島袋町ビルディング	19	100.0	103	0.2	19	100.0	104	0.2
	NBF松山日銀前ビル	22	94.7	160	0.3	23	100.0	160	0.3
	博多祇園M-SQUARE	20	97.0	488	1.0	21	98.3	486	1.0
NBF熊本ビル		13	100.0	201	0.4	13	100.0	197	0.4
合 計		1,584	98.3	48,547	100.0	1,608	98.2	48,665	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) 賃借人が転借人に転貸借（サブリース）等を行っている物件のうち、転借人への賃貸借の状況により賃借人が支払う賃料が変動しうる賃貸借契約が締結されている物件です。なお、セレスティン芝三井ビルディングのホテル部分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3) 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4) 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5) 建物部分は、2025年1月6日に譲渡しました。なお、テナント総数、稼働率は一で表示しています。

(注6) 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7) 当該物件については2026年6月30日付で譲渡済みですが、2026年6月30日までに発生した収益及び費用は本投資法人に帰属しているため、テナント総数及び稼働率には含めています。

(注8) 2026年7月1日付で「フロンティア武蔵小杉N棟・S棟」は「NBF武蔵小杉ビルN棟・S棟」に名称変更しています。

(注9) NBF札幌南二条ビルは2026年7月1日付にて譲渡しています。

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、2026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
2026年12月期（第51期）計上予定					
N B F 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	—	—
N B F 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	—	—
N B F 高輪ビル （東京都港区）	空調設備改修工事	自 2026年 9月 至 2026年12月	130	—	—
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	130	—	—
N B F 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	—	—
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	87	—	—
N B F 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	39	—	—
2027年6月期（第52期）計上予定					
信濃橋三井ビルディング （大阪府大阪市）	空調設備改修工事	自 2027年 1月 至 2027年 6月	445	—	—
N B F 豊洲キャナルフロント （東京都江東区）	空調設備改修工事	自 2026年 9月 至 2027年 2月	402	—	—
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 2026年 9月 至 2027年 3月	355	—	—
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 2027年 1月 至 2027年 6月	272	—	—
N B F 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 7月 至 2027年 1月	190	—	—
N B F 品川タワー （東京都港区）	空調設備改修工事	自 2026年 7月 至 2027年 2月	144	—	—
ゲートシティ大崎 （東京都品川区）	トイレ改修工事	自 2026年 7月 至 2027年 3月	142	—	—
ゲートシティ大崎 （東京都品川区）	トイレ改修工事	自 2026年 7月 至 2027年 3月	140	—	—
N B F 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 2027年 4月	127	—	—
シーノ大宮ノースウィング （埼玉県さいたま市）	空調設備改修工事	自 2027年 1月 至 2027年 5月	120	—	—
新宿三井ビルディング （東京都新宿区）	給排水設備改修工事	自 2027年 1月 至 2027年 6月	120	—	—

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
博多祇園M－SQUARE (福岡県福岡市)	空調設備改修工事	自 2027年 1月 至 2027年 6月	90	—	—
N B F 松戸ビル (千葉県松戸市)	エレベーター改修工事	自 2026年 9月 至 2027年 3月	45	—	—
N B F 浦和ビル (埼玉県さいたま市)	空調設備改修工事	自 2027年 1月 至 2027年 6月	39	—	—
神宮前M－SQUARE (東京都渋谷区)	中央監視設備改修工事	自 2027年 1月 至 2027年 6月	28	—	—
広島袋町ビルディング (広島県広島市)	外壁改修工事	自 2026年11月 至 2027年 4月	25	—	—

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4,843百万円であり、当期に費用処理された修繕費891百万円と合わせ、5,735百万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)
リバーシティM－SQUARE (東京都中央区)	中央監視設備更新工事 等	自 2026年 1月 至 2026年 6月	525
ゲートシティ大崎 (東京都品川区)	トイレ改修工事 等		457
シーノ大宮ノースウィング (埼玉県さいたま市)	空調設備改修工事 等		441
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 等		390
西新宿三井ビルディング (東京都新宿区)	トイレ改修工事 等		280
中目黒G Tタワー (東京都目黒区)	中央監視設備改修工事 等		234
横浜S Tビル (神奈川県横浜市)	エレベーター改修工事 等		229
新宿三井ビルディング (東京都新宿区)	空調設備改修工事 等		217
N B F 豊洲ガーデンフロント (東京都江東区)	照明設備改修工事 等		191
名古屋三井ビルディング新館 (愛知県名古屋市)	照明設備改修工事 等		149
札幌エルプラザ (北海道札幌市)	空調設備改修工事 等		134
N B F 大崎ビル (東京都品川区)	中央監視設備更新工事 等		127
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 等		120
龍角散ビル (東京都千代田区)	受変電設備更新工事 等		83
N B F 池袋タワー (東京都豊島区)	非常用発電設備改修工事 等		73
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 等		48

不動産等の名称 (所在)	目 的	期 間	工事金額 (百万円)
N B F 八丁堀テラス (東京都中央区)	制御盤改修工事 等	自 2026年 1月 至 2026年 6月	44
N B F 松戸ビル (千葉県松戸市)	自動火災報知設備改修工事 等		21
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		1,069
合計			4,843

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49期	第50期
(a) 資産運用報酬	1,810,605	1,969,877
(b) 資産保管委託報酬	65,851	66,394
(c) 一般事務委託報酬	50,271	51,270
(d) 役員報酬	12,000	12,000
(e) 会計監査人報酬	16,500	17,000
(f) その他の費用	124,110	157,132
合 計	2,079,338	2,273,674

(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49期には145,600千円、第50期には201,904千円あります。

2. 借入状況

2026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) 1.033	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	4,000	1.542	2035. 6.29			
			2025.11.27	3,000	3,000	(注 4) 1.110	2035.11.27			
			2026. 3.30	—	3,000	(注 4) 1.257	2036. 3.28			

	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	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	—	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	—	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	—	0.625	2026. 1.27				
		2025. 1.10	2,700	—	0.614	2026. 1.14				
		2026. 1.14	—	2,700	(注 4) 1.023	2027. 1.15				
		2026. 1.27	—	5,400	(注 4) 1.018	2027. 1.28				
		2026. 2.27	—	4,500	(注 4) 1.031	2027. 3. 2				
		2026. 2.27	—	2,500	(注 4) 1.272	2029. 2.28				
	(株)日本政策投資銀行	2015. 9.11	13,000	13,000	0.747	2027. 9.10	期限一括	(注 2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注 3)	
		2016. 2.15	10,000	10,000	0.357	2028. 2.15				
		2016. 4. 8	10,000	—	0.256	2026. 4. 8				
		2016. 6. 1	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				
		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				
		2026. 4. 8	—	10,000	(注 4) 1.369	2034. 4. 7				
		2026. 6. 1	—	5,000	(注 4) 1.354	2034. 6. 1				

	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	三井住友信託銀行(株)		2019. 9.11	3,000	3,000	0.270	2026. 9.11	期限一括	(注 2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注 3)
			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) 1.071	2033. 5.31			
			2024. 5.31	3,000	3,000	(注 4) 1.053	2032. 5.31			
			2025. 3.28	5,000	5,000	(注 4) 1.059	2033. 3.28			
			2025. 7. 1	4,000	4,000	1.397	2034. 6.30			
			2025.12.30	10,000	10,000	1.952	2033.12.30			
			2026. 3.30	—	5,000	2.067	2033. 3.30			
			(株)みずほ銀行		2021. 1. 7	10,000	10,000			
	2021. 1. 7	5,000			5,000	0.425	2030. 7. 7			
	2022. 5.27	10,000			10,000	(注 4) 1.013	2032. 5.27			
	2023. 4.28	3,000			—	0.246	2026. 4.30			
	2025. 7. 1	10,000			10,000	1.974	2039. 7. 1			
	2025. 7.31	5,000			5,000	(注 4) 1.149	2037. 7.31			
	2025.11.27	3,000			3,000	(注 4) 1.153	2037.11.27			
	2025.11.28	7,000			7,000	(注 4) 1.169	2038.11.30			
	2026. 3.30	—	6,000	(注 4) 1.287	2037. 3.30					
	住友生命保険(相)		2016. 2. 3	3,000	—	0.300	2026. 2. 3			
			2016. 5.23	5,000	—	0.250	2026. 5.22			
			2017. 7.19	5,000	5,000	0.655	2032. 7.16			
			2018. 4.27	5,000	5,000	0.646	2033. 4.28			
			2018. 4.27	2,000	2,000	0.403	2028. 4.28			
			2019. 3.28	2,000	2,000	0.364	2032. 3.31			
			2019. 5.23	3,000	3,000	0.650	2034. 5.23			
			2021. 1. 7	5,000	5,000	0.500	2032. 1. 7			
			2021. 1. 7	5,000	5,000	0.700	2036. 1. 7			
			2021. 7.16	5,000	5,000	0.700	2036. 7.16			
			2022.10.31	1,000	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			

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			
		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			
		2024. 3.29	4,000	4,000	(注 4) 1.275	2034. 3.31			
		2025.12.30	3,000	3,000	(注 4) 1.283	2034.12.29			
	農林中央金庫	2019. 6.21	3,000	3,000	0.300	2027. 6.21			
		2019. 6.21	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			
	2026. 3.30	—	3,000	2.417	2036. 3.28				
	日本生命保険(相)	2019. 5.23	2,000	2,000	0.400	2029. 5.23			
		2020.12.29	2,000	2,000	0.450	2030.12.27			
		2020.12.29	2,000	—	0.200	2026. 5.29			
		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) 1.009	2032.10.31			
		2023. 2.28	4,000	4,000	(注 4) 0.959	2028. 2.29			
		2023. 2.28	3,000	—	(注 4) 0.901	2026. 2.27			
		2025. 7. 1	5,000	5,000	1.868	2038. 7. 1			
		2026. 2.27	—	3,000	(注 4) 1.139	2036. 2.27			
		2026. 3.30	—	1,000	(注 4) 1.257	2036. 3.28			
	(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) 1.263	2033. 6.30			
		2024. 5.31	2,000	2,000	(注 4) 1.087	2034. 5.31			
		2025. 3.28	2,000	2,000	(注 4) 1.093	2035. 3.28			
		2026. 3.30	—	1,000	(注 4) 1.105	2032. 3.30			

	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	㈱第四北越銀行	2021. 1. 7	2,000	2,000	0.400	2030. 1. 7	期限一括	(注 2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注 3)
		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) 1.232	2030. 3.28			
		2025. 7. 1	1,000	1,000	(注 4) 1.257	2032. 7. 1			
	大樹生命保険㈱	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			
	㈱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	1,000	1.542	2035. 6.29			
	㈱SBI新生銀行	2021. 1. 7	1,000	1,000	0.450	2031. 1.31			
		2023. 3.30	1,000	1,000	0.851	2033. 3.30			
		2025. 3.28	1,000	1,000	(注 4) 1.282	2035. 3.28			
		2025. 5.30	1,000	1,000	(注 4) 1.200	2035. 5.31			
		2025. 7. 1	1,000	1,000	1.542	2035. 6.29			
		2025.11.27	1,000	1,000	1.950	2035.11.27			
		2026. 3.30	—	1,000	(注 4) 1.404	2036. 3.28			
	㈱八十二長野銀行	2020. 6.26	2,000	2,000	0.270	2027. 6.26			
		2020.12. 2	1,000	1,000	0.270	2027.12. 2			
		2021. 1. 7	1,000	1,000	0.320	2028. 1. 7			
		2022.10.31	1,000	1,000	0.767	2032.10.31			
	㈱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) 1.261	2033. 3.28			
		2025. 7. 1	1,000	1,000	(注 4) 1.260	2033. 7. 1			
	㈱伊予銀行	2021. 4.30	1,000	1,000	0.320	2028. 4.28			
		2022. 1.27	1,000	1,000	0.320	2029. 1.26			
		2022.10.31	1,000	1,000	(注 4) 1.009	2032.10.29			
		2025. 7. 1	2,000	2,000	(注 4) 1.113	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	㈱京葉銀行	2022. 4.27	1,000	1,000	0.450	2032. 4.27	期限一括	(注 2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注 3)
		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			
		2025. 7. 1	1,000	1,000	1.307	2033. 7. 1			
	㈱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			
		2022.10.31	1,000	1,000	0.616	2030.10.31			
	㈱山梨中央銀行	2025. 3.28	1,000	1,000	(注 4) 1.241	2031. 3.28			
		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) 1.230	2032.10.11			
		2025. 5.14	1,000	1,000	1.038	2031. 5.14			
	大同生命保険㈱	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			
		2023. 9.11	1,000	1,000	1.033	2033. 9. 9			
	太陽生命保険㈱	2020. 5.29	1,000	1,000	0.650	2035. 5.31			
		2021. 7. 9	1,500	1,500	0.350	2029. 7. 9			
	㈱七十七銀行	2021. 7. 9	1,500	1,500	0.500	2032. 7. 9			
		2019. 5.23	1,000	1,000	0.400	2029. 5.23			
		2020. 3.25	1,000	1,000	0.400	2030. 3.25			
	㈱千葉銀行	2023. 6.30	2,000	2,000	0.616	2031. 6.30			
		2019. 5.23	1,000	—	0.270	2026. 5.22			
		2025. 7. 1	3,000	3,000	(注 4) 1.041	2032. 7. 1			
		2026. 5.22	—	1,000	(注 4) 1.140	2033. 5.20			
	㈱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			
	㈱北陸銀行	2023. 3.30	3,000	3,000	0.851	2033. 3.30			
		2025. 7. 1	2,000	2,000	(注 4) 1.260	2033. 7. 1			
	㈱北陸銀行	2025.11.27	1,000	1,000	(注 4) 1.157	2030.11.27			
		2022. 9.30	1,000	1,000	0.724	2031. 9.30			
	㈱もみじ銀行	2023. 3.30	1,000	1,000	0.851	2033. 3.30			
		2022.10.31	1,000	1,000	0.616	2030.10.31			
	㈱滋賀銀行	2022.10.31	1,000	1,000	0.767	2032.10.29			
		2022.10.31	1,000	1,000	0.767	2032.10.29			
	㈱福井銀行	2025. 3.28	1,000	1,000	(注 4) 1.281	2035. 3.28			
		2025.11.27	1,000	1,000	(注 4) 1.217	2035.11.27			

	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)西日本シティ銀行	2025. 7. 1	1,000	1,000	1.221	2032. 7. 1	期限一括	(注 2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注 3)			
		2025.11.27	1,000	1,000	(注 4) 1.217	2035.11.27						
	(株)りそな銀行	2017. 6. 1	1,000	1,000	(注 4) 0.993	2027. 6. 1						
		2026. 3.30	—	1,000	(注 4) 1.255	2036. 3.28						
	(株)鹿児島銀行	2025.11.27	1,000	1,000	(注 4) 1.159	2030.11.27						
	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)岩手銀行	2025. 7. 1	1,000	1,000	(注 4) 1.284	2035. 6.29						
	(株)十六銀行	2025.11.27	1,000	1,000	1.950	2035.11.27						
	小 計		608,000	614,000								
	合 計		608,000	614,000								

(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。利率は、期中加重平均の小数点第 3 位未満を切り捨てて表示しています。

3. 投資法人債

2026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20回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2021. 3.22	5,000	—	0.150	2026. 3.19			
合 計		20,000	15,000					

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

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

資産の種類	不動産等の名称	取 得		譲 渡			
		取得年月日	取得価格 (百万円) (注1)	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円) (注2)
信託受益権	日本橋本町M－S Q U A R E	2026.3.31	32,108	—	—	—	—
不動産	豊洲ベイサイドクロスタワー (追加取得分)	2026.3.31	14,810	—	—	—	—
不動産	西新宿三井ビルディング (追加取得分)	2026.4.28	246	—	—	—	—
信託受益権	住友電設ビル	—	—	2026.6.30	10,000	4,747	5,192
合 計		—	47,164	—	10,000	4,747	5,192

(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、「その他譲渡費用」を反映した金額を記載しています。

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	日本橋本町M－S Q U A R E	2026.3.31	信託土地 信託建物（附属設備を含む）	32,108	32,800	大和不動産鑑定株式会社	2025.11.30
取得	豊洲ベイサイドクロスタワー (追加取得分)	2026.3.31	土地 建物（附属設備を含む）				
取得	西新宿三井ビルディング (追加取得分)	2026.4.28	土地 建物（附属設備を含む）	246	466	大和不動産鑑定株式会社	2026.4.1
譲渡	住友電設ビル	2026.6.30	信託土地 信託建物（附属設備を含む）	10,000	5,350	株式会社 谷澤総合鑑定所	2025.6.30

(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

区 分	売 買 金 額 等(注2)(注3)	
	買 付 額 等	売 付 額 等
総 額	47,164百万円	10,000百万円
利害関係人等との取引状況の内訳		
三井不動産株式会社	33,595百万円(71.2%)	10,000百万円(100.0%)
合 計	33,595百万円(71.2%)	10,000百万円(100.0%)

(2) 支払手数料等の金額

区 分		支払手数料 総額A (千円)	利害関係人等との取引の内訳		B／A (%)
			支 払 先	支払額B (千円)	
オフィスマネジメント 報酬等(注4)	オフィスマネジメント報酬	1,297,481	三井不動産株式会社	1,231,244	94.9
	統括・調整業務報酬		株式会社N B F オフィスマネジメント	65,823	5.1
建物管理委託報酬		6,024,246	三井不動産株式会社	1,868,038	31.0
			三井不動産ファシリティーズ株式会社	429,076	7.1
			三井不動産ビルマネジメント株式会社	395,900	6.6
			三井不動産ファシリティーズ・ウエスト株式会社	217,216	3.6
			三井不動産レジデンシャルリース株式会社	572	0.0
賃貸借媒介手数料等		83,112	三井不動産株式会社	38,504	46.3
			株式会社N B F オフィスマネジメント	28,927	34.8

(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資産運用業協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第1項第27号に定義されます。）をいいます。

(注2) 上記数値は、売買契約書に記載された売買価格を記載しています。

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

(注4) 三井不動産株式会社がマスターリースを行っている等により、同社にオフィスマネジメント業務の委託が行われていない物件（1.新宿三井ビルディング、2.飯田橋グラン・ブルーム、3.六本木ティーキューブ、4.西新宿三井ビルディング、5.セレスティン芝三井ビルディング、6.日本橋本町M－S Q U A R E、7.虎ノ門琴平タワー、8.四谷メディカルビル、9.N B F 小川町ビルディング、10.豊洲ベイサイドクロスタワー、11.ゲートシティ大崎、12.大崎ブライトコア・ブライトプラザ、13.中目黒G T タワー、14.大崎ブライトタワー、15.東五反田スクエア、16.横浜三井ビルディング、17.パレール三井ビルディング、18.名古屋三井ビルディング新館、19.名古屋三井ビルディング本館、20.中之島三井ビルディング及び21.信濃橋三井ビルディングの21物件）については、株式会社N B F オフィスマネジメントと締結した統括・調整業務委託契約に基づき、当該物件の所有者及び建物賃貸人（建物管理委託者）として行う業務が同社に委託されています。

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

三井不動産株式会社	1,567,879千円
三井不動産ビルマネジメント株式会社	731,268千円
三井デザインテック株式会社	118,247千円
三井不動産ファシリティーズ株式会社	50,886千円
三井不動産ファシリティーズ・ウエスト株式会社	28,144千円
三井不動産リアルティ株式会社	7,718千円
株式会社原宿の杜守	4,165千円
三井不動産レジデンシャルリース株式会社	1,291千円
第一園芸株式会社	1,078千円

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
2026年1月7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、野村證券株式会社、大和証券株式会社、S M B C日興証券株式会社、みずほ証券株式会社、三菱U F J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。
2026年1月29日	投資法人債に係る一般事務の委託	発行時期を2026年2月8日から2026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) (2025年12月31日)	当 期 (2026年 6 月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	23,912,472	11,930,142
信託現金及び信託預金	4,602,459	4,134,734
営業未収入金	292,327	293,010
その他	883,105	962,994
流動資産合計	29,690,364	17,320,882
固定資産		
有形固定資産		
建物	292,953,195	299,557,325
減価償却累計額	△109,358,103	△113,811,085
建物（純額）	183,595,091	185,746,240
構築物	4,168,983	4,252,137
減価償却累計額	△2,498,290	△2,567,560
構築物（純額）	1,670,692	1,684,577
機械及び装置	2,898,019	2,964,786
減価償却累計額	△1,855,356	△1,929,743
機械及び装置（純額）	1,042,663	1,035,042
工具、器具及び備品	3,832,095	3,986,221
減価償却累計額	△2,520,804	△2,663,371
工具、器具及び備品（純額）	1,311,291	1,322,849
土地	687,926,194	699,688,602
信託建物	199,169,828	201,327,422
減価償却累計額	△84,157,285	△85,187,801
信託建物（純額）	115,012,543	116,139,620
信託構築物	2,928,005	2,944,992
減価償却累計額	△1,975,308	△1,993,281
信託構築物（純額）	952,696	951,711
信託機械及び装置	2,496,616	2,553,650
減価償却累計額	△1,694,488	△1,698,014
信託機械及び装置（純額）	802,128	855,635
信託工具、器具及び備品	2,711,828	2,763,668
減価償却累計額	△1,818,056	△1,856,651
信託工具、器具及び備品（純額）	893,771	907,016
信託土地	399,029,183	423,406,712
有形固定資産合計	1,392,236,257	1,431,738,008
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	19,632	19,294
無形固定資産合計	18,865,443	18,865,106
投資その他の資産		
敷金及び保証金	1,261,223	1,264,628
長期前払費用	9,318	10,593
その他	6,698,263	6,464,748
投資その他の資産合計	7,968,804	7,739,970
固定資産合計	1,419,070,505	1,458,343,085
繰延資産		
投資法人債発行費	70,380	66,489
繰延資産合計	70,380	66,489
資産合計	1,448,831,251	1,475,730,456

(単位:千円)		
	前 期 (ご参考) (2025年12月31日)	当 期 (2026年 6 月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	5,033,366	3,401,588
1年内返済予定の長期借入金	64,100,000	64,600,000
1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	—
未払金	4,196,005	2,654,727
未払費用	701,480	898,860
未払法人税等	681	681
未払消費税等	672,577	1,459,145
前受金	4,318,495	4,217,206
その他	295,156	220,597
流動負債合計	84,317,763	77,452,807
固定負債		
投資法人債	15,000,000	15,000,000
長期借入金	543,900,000	549,400,000
預り敷金及び保証金	48,425,044	49,425,989
信託預り敷金及び保証金	27,989,304	29,327,468
その他	17,168	23,863
固定負債合計	635,331,517	643,177,321
負債合計	719,649,280	720,630,128
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	691,097,949	713,889,399
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	18,784,164	16,856,921
任意積立金合計	18,784,164	16,856,921
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	19,299,856	24,354,007
剰余金合計	38,084,021	41,210,928
投資主資本合計	729,181,970	755,100,328
純資産合計	※2 729,181,970	※2 755,100,328
負債純資産合計	1,448,831,251	1,475,730,456

Ⅲ. 損益計算書 損益計算書

(単位:千円)				
	前 期 (ご参考) (自 2025年 7月 1日 至 2025年12月31日)		当 期 (自 2026年 1月 1日 至 2026年 6月30日)	
営業収益				
不動産賃貸収入	※1	44,809,206	※1	45,275,825
その他賃貸事業収入	※1	3,737,803	※1	3,389,522
不動産等売却益		—	※2	5,192,990
営業収益合計		48,547,009		53,858,339
営業費用				
賃貸事業費用	※1	25,250,123	※1	24,890,159
資産運用報酬		1,810,605		1,969,877
役員報酬		12,000		12,000
会計監査人報酬		16,500		17,000
資産保管手数料		65,851		66,394
一般事務委託手数料		50,271		51,270
その他営業費用		124,110		157,132
営業費用合計		27,329,461		27,163,834
営業利益		21,217,548		26,694,504
営業外収益				
受取利息		25,113		29,469
未払分配金戻入		1,041		1,576
還付加算金		1,849		—
保険差益		1,658		1,867
その他		281		12
営業外収益合計		29,945		32,925
営業外費用				
支払利息		1,777,661		2,227,162
投資法人債利息		77,724		71,299
投資法人債発行費償却		7,620		3,891
投資口交付費		37,044		41,529
その他		46,703		28,657
営業外費用合計		1,946,754		2,372,541
経常利益		19,300,738		24,354,889
税引前当期純利益		19,300,738		24,354,889
法人税、住民税及び事業税		943		943
法人税等調整額		△61		△61
法人税等合計		882		882
当期純利益		19,299,856		24,354,007
前期繰越利益		—		—
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		19,299,856		24,354,007

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 2025年7月1日 至 2025年12月31日）							(単位:千円)
	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主 資本合計	
		任意積立金		当期末処分 利益又は当期 未処理損失 (△)	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金 合計				
当期首残高	673,047,099	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

当期（自 2026年1月1日 至 2026年6月30日）							(単位:千円)
	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主 資本合計	
		任意積立金		当期末処分 利益又は当期 未処理損失 (△)	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金 合計				
当期首残高	691,097,949	18,784,164	18,784,164	19,299,856	38,084,021	729,181,970	729,181,970
当期変動額							
新投資口の発行	22,791,450					22,791,450	22,791,450
圧縮積立金の取崩		△1,927,243	△1,927,243	1,927,243	—	—	—
剰余金の配当				△21,227,100	△21,227,100	△21,227,100	△21,227,100
当期純利益				24,354,007	24,354,007	24,354,007	24,354,007
当期変動額合計	22,791,450	△1,927,243	△1,927,243	5,054,151	3,126,907	25,918,357	25,918,357
当期末残高	713,889,399	16,856,921	16,856,921	24,354,007	41,210,928	755,100,328	755,100,328

(継続企業の前提に関する注記)

前 期（ご参考） 自 2025年 7月 1日 至 2025年12月31日	当 期 自 2026年 1月 1日 至 2026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 2025年 7月 1日 至 2025年12月31日	当 期 自 2026年 1月 1日 至 2026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	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。	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 7月 1日 至 2025年12月31日	当 期 自 2026年 1月 1日 至 2026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、73,299千円です。	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、2,809千円です。
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12月31日)	当 期 (2026年 6月30日)
1. 特定融資枠に係る借入未実行枠残高等	本投資法人は、リファイナンスリスクの軽減を図ることを主たる目的として取引銀行等と特定融資枠（コミットメントライン）契約を締結しています。 (単位:千円) (借入コミットメント) 特定融資枠の総額 60,000,000 当期末借入残高 — 当期末未実行枠残高 60,000,000	本投資法人は、リファイナンスリスクの軽減を図ることを主たる目的として取引銀行等と特定融資枠（コミットメントライン）契約を締結しています。 (単位:千円) (借入コミットメント) 特定融資枠の総額 60,000,000 当期末借入残高 — 当期末未実行枠残高 60,000,000
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円	50,000千円

(損益計算書に関する注記)

	前 期 (ご参考) 自 2025年 7月 1 日 至 2025年12月31日	当 期 自 2026年 1月 1 日 至 2026年 6月30日
※1. 不動産等賃貸事業損益の内訳	(単位:千円) A. 不動産賃貸事業収益 不動産賃貸収入 (家 賃) 42,402,552 (共 益 費) 2,022,901 (その他賃貸収入) 383,752 計 44,809,206 その他賃貸事業収入 (駐 車 場 使 用 料) 697,134 (施 設 使 用 料) 311,730 (付 帯 収 益) 2,604,635 (解 約 金) 58,998 (雑 収 益) 65,304 計 3,737,803 不動産賃貸事業収益合計 48,547,009 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (外 注 委 託 費) 7,600,503 (公 租 公 課) 4,854,835 (修 繕 費) 976,251 (保 険 料) 43,257 (諸 経 費) 3,922,526 (減 価 償 却 費) 7,852,749 不動産賃貸事業費用合計 25,250,123 C. 不動産賃貸事業損益(A－B) 23,296,886	(単位:千円) A. 不動産賃貸事業収益 不動産賃貸収入 (家 賃) 42,852,730 (共 益 費) 2,019,434 (その他賃貸収入) 403,660 計 45,275,825 その他賃貸事業収入 (駐 車 場 使 用 料) 716,647 (施 設 使 用 料) 313,388 (付 帯 収 益) 2,219,251 (解 約 金) 35,550 (雑 収 益) 104,685 計 3,389,522 不動産賃貸事業収益合計 48,665,348 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (外 注 委 託 費) 7,255,735 (公 租 公 課) 5,191,375 (修 繕 費) 891,874 (保 険 料) 49,010 (諸 経 費) 3,468,336 (減 価 償 却 費) 8,033,826 不動産賃貸事業費用合計 24,890,159 C. 不動産賃貸事業損益(A－B) 23,775,189
※2. 不動産等売却損益の内訳	—	(単位:千円) 住友電設ビル 不動産等売却収入 10,000,000 不動産等売却原価 4,747,314 その他売却費用 59,694 不動産等売却益 5,192,990

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前 期 (ご参考) (2025年12月31日)	当 期 (2026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 20,000,000口 発行済投資口の総口数 8,650,000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 8,815,000口

(税効果会計に関する注記)

	前 期 (ご参考) (2025年12月31日)		当 期 (2026年 6月30日)	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生主な原因別内訳	(単位:千円)		(単位:千円)	
	(繰延税金資産)		(繰延税金資産)	
	未払事業税損金不算入額	16	未払事業税損金不算入額	16
	減価償却超過額	710	減価償却超過額	771
	繰延税金資産合計	727	繰延税金資産合計	788
	(繰延税金資産の純額)	727	(繰延税金資産の純額)	788
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	△34.60	支払配当の損金算入額	△28.34
	圧縮積立金繰入額	0.00	圧縮積立金繰入額	△3.12
	圧縮積立金取崩額	3.14	圧縮積立金取崩額	0.00
	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 2025年 7月 1 日 至 2025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ない。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

当期（自 2026年1月1日 至 2026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

2026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」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	64,600,000	64,199,852	△400,147
(2) 1年内償還予定の投資法人債	—	—	—
(3) 投資法人債	15,000,000	10,124,500	△4,875,500
(4) 長期借入金	549,400,000	525,376,967	△24,023,032
(5) 預り敷金及び保証金	49,425,989	48,446,124	△979,865
(6) 信託預り敷金及び保証金	29,327,468	28,746,053	△581,414
負 債 計	707,753,457	676,893,497	△30,859,960

(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	—	—	—	—	—	15,000,000
長期借入金	64,600,000	81,000,000	54,000,000	73,500,000	83,400,000	257,500,000
合 計	64,600,000	81,000,000	54,000,000	73,500,000	83,400,000	272,500,000

(資産除去債務に関する注記)

前期（自 2025年7月1日 至 2025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 2026年1月1日 至 2026年6月30日）

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

そのため、当該債務に見合う資産除去債務を計上していません。

(賃貸等不動産に関する注記)

前期（自 2025年7月1日 至 2025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	
1,370,374,258	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。

当期（自 2026年1月1日 至 2026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	
1,411,111,019	39,502,688	1,450,613,708	1,824,030,000

(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、「日本橋本町M-SQUARE」、「豊洲ベイサイドクロスタワー(追加取得)」及び「西新宿三井ビルディング(追加取得)」の取得（3物件合計 47,392,636千円）によるものであり、主な減少額は「住友電設ビル」の譲渡（4,747,314千円）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 2025年7月1日 至 2025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	3.38%	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		
				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
				—	—	敷金及び保証金	1,107,526
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んでいます。
(注2) 上記記載の賃貸収入等には、通常の賃貸事業収入のほかそれに付随した駐車場使用料・付帯収益・雑収益等も含んでいます。
(注3) 本投資法人は、マスターリース契約に係る物件を三井不動産株式会社に賃貸し、三井不動産株式会社は転借人にこれを転貸しています。
転貸部分について、本投資法人が計上する賃料収入は、転借人から三井不動産株式会社が受領する転賃賃料から一定料率の金額を控除した
ものとなります。そのほか一部の物件に関しては、同社に賃貸しています。
(注4) 上記金額のうち、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位未満を切捨てにより表示しています。

当期（自 2026年1月1日 至 2026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	1,231,244	その他(流動資産)	20,973		
				建物管理委託報酬	1,868,038	(営業) 未払金	950,809		
				賃貸借媒介手数料等	38,504				
				修繕工事等 (注1)	1,567,879			その他 (流動資産)	29,915
				賃貸収入等 (注2) (注3)	25,123,499	営業未収入金	25,084		
						前受金	66,723		
						(信託)預り敷金 及び保証金	40,161,283		
						—	敷金及び保証金	1,107,526	
						信託受益権の譲渡 (注4)	10,000,000	—	—
						不動産の購入 (注5)	14,810,000	未払金	—
				信託受益権の購入 (注6)	18,785,000				
				利害 関係人等	住友生命保険相互会社	保険業	1.39%	賃貸収入等 (注2)	251,932
前受金	45,549								
(信託)預り敷金 及び保証金	360,242								
支払利息	125,724	未払費用	80,943						
		1年内返済予定 の長期借入金	—						
		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	0.45%	信託報酬	12,053	—	—		
				支払利息	307,230	未払費用	107,311		
						短期借入金	—		
						1年内返済予定 の長期借入金	6,000,000		
						長期借入金	57,000,000		
				コミットメントライン 関連手数料等	4,487	未払金	1,602		
				一般事務委託報酬等	27,348				
				投資法人債関連手数料	150				

(注1) 上記記載の修繕工事等には、工事関係の支出のほか損害保険料等の額も含んでいます。
(注2) 上記記載の賃貸収入等には、通常の賃貸事業収入のほかそれに付随した駐車場使用料・付帯収益・雑収益等も含んでいます。
(注3) 本投資法人は、マスターリース契約に係る物件を三井不動産株式会社に賃貸し、三井不動産株式会社は転借人にこれを転貸しています。
転貸部分について、本投資法人が計上する賃料収入は、転借人から三井不動産株式会社が受領する転賃賃料から一定料率の金額を控除した
ものとなります。そのほか一部の物件に関しては、同社に賃貸しています。
(注4) 上記記載の信託受益権の譲渡は「住友電設ビル」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「豊洲バイサイドクロスタワー（追加取得）」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6) 上記記載の信託受益権の購入は「日本橋本町M-SQUARE」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7) 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8) 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9) 投資口の所有口数割合は、小数点第2位未満を切捨てにより表示しています。

(1口当たり情報に関する注記)

前 期（ご参考） 自 2025年 7月 1日 至 2025年12月31日		当 期 自 2026年 1月 1日 至 2026年 6月30日	
1口当たり純資産額	84,298円	1口当たり純資産額	85,660円
1口当たり当期純利益	2,231円	1口当たり当期純利益	2,768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 2025年 7月 1日 至 2025年12月31日	当 期 自 2026年 1月 1日 至 2026年 6月30日
当期純利益（千円）	19,299,856	24,354,007
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）	19,299,856	24,354,007
期中平均投資口数（口）	8,649,772	8,797,421

(重要な後発事象に関する注記)

前 期（ご参考） 自 2025年 7月 1日 至 2025年12月31日	当 期 自 2026年 1月 1日 至 2026年 6月30日										
1. 新投資口の発行 2026年1月7日及び2026年1月14日開催の役員会において、新投資口の発行に関する決議を行い、2026年1月20日及び2026年1月26日に、それぞれ払込を完了しています。この結果、本書の日付現在の出資総額は713,889,399,600円、発行済投資口の総口数は8,815,000口になっています。 一般募集（公募）による新投資口の発行 発行新投資口数 157,200口 上記発行新投資口数のうち、66,000口は、欧州及びアジアを中心とする海外市場（但し、米国及びカナダを除きます。）の海外投資家に対して販売されました。 <table><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> 第三者割当による新投資口の発行 発行新投資口数 7,800口 払込金額（発行価額） 138,130円 払込金額（発行価額）の総額 1,077,414,000円 払込期日 2026年1月26日 割当先 野村證券株式会社 2. 資産の取得に係る売買契約の締結 2026年 1月7日付で、以下の資産の取得について各売買契約を締結しており、2026年 3月31日付で取得を予定しています。当該各売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。本投資法人による各売買契約上の義務違反により当該契約が解除された場合には、相手先に対し、売買価格の20％に相当する違約金を支払う定めとなっています。契約締結日現在の概況等は以下のとおりです。 資産名称：日本橋本町M－S Q U A R E 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	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	該当事項はありません。
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										

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

(収益認識に関する注記)

前期（自 2025年 7 月 1 日 至 2025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 2026年 1 月 1 日 至 2026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。

Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前 期（ご参考） 自 2025年 7 月 1 日 至 2025年12月31日	当 期 自 2026年 1 月 1 日 至 2026年 6 月30日
I 当期末処分利益	19,299,856,290	24,354,007,416
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 (投資口1口当たり分配金の額)	21,227,100,000 (2,454)	21,940,535,000 (2,489)
Ⅳ 任意積立金 圧縮積立金繰入額	—	2,413,472,416
V 次期繰越利益	0	0

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第14条第 1 項に定める「租税特別措置法第67条の15（以下、「投資法人の課税の特例」という。）に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、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。 なお、規約第14条第 2 項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第14条第 1 項に定める「租税特別措置法第67条の15（以下、「投資法人の課税の特例」という。）に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、投資法人の課税の特例の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、当期末処分利益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21,940,535,000円を利益分配金として分配することとしました。 なお、規約第14条第 2 項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。
------------	---	--

独立監査人の監査報告書		2026年8月17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	長井	あすか
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2026年1月1日から2026年6月30日までの第50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。			
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

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

以 上

(単位:千円)

	前 期 (ご参考) (自 2025年 7月 1日 至 2025年12月31日)	当 期 (自 2026年 1月 1日 至 2026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	19,300,738	24,354,889
減価償却費	7,852,749	8,033,826
長期前払費用償却額	1,014	1,207
投資法人債発行費償却	7,620	3,891
投資口交付費	37,044	41,529
受取利息	△25,113	△29,469
未払分配金戻入	△1,041	△1,576
支払利息	1,855,385	2,298,461
固定資産除却損	1,625	703
営業未収入金の増減額 (△は増加)	39,571	△683
未収消費税等の増減額 (△は増加)	612,506	－
未払消費税等の増減額 (△は減少)	672,577	786,568
営業未払金の増減額 (△は減少)	1,886,965	△1,631,778
未払金の増減額 (△は減少)	601,236	△1,543,873
前受金の増減額 (△は減少)	358,950	△101,288
長期前払費用の支払額	△3,000	△2,600
信託有形固定資産の売却による減少額	－	4,747,314
その他	△2	△154,479
小 計	33,198,829	36,802,643
利息の受取額	25,113	29,469
利息の支払額	△1,737,051	△2,101,082
法人税等の支払額	△942	△943
営業活動によるキャッシュ・フロー	31,485,949	34,730,086
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	△2,869,382	△18,525,594
信託有形固定資産の取得による支出	△45,920,545	△33,609,051
預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,500,564	△2,059,466
預り敷金及び保証金の受入による収入	3,999,909	4,398,575
敷金及び保証金の差入による支出	△1,057	△3,405
敷金及び保証金の回収による収入	3,507	－
その他	△410,258	95,149
投資活動によるキャッシュ・フロー	△46,698,392	△49,703,792
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	－	18,000,000
短期借入金の返済による支出	△5,000,000	△18,000,000
長期借入れによる収入	74,000,000	55,100,000
長期借入金の返済による支出	△20,000,000	△49,100,000
投資法人債の償還による支出	△15,000,000	△5,000,000
投資口の発行による収入	18,013,805	22,749,920
分配金の支払額	△21,219,242	△21,226,269
財務活動によるキャッシュ・フロー	30,794,562	2,523,650
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	15,582,120	△12,450,054
現金及び現金同等物の期首残高	12,932,811	28,514,931
現金及び現金同等物の期末残高	※1 28,514,931	16,064,877

(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 7月 1日 至 2025年12月31日	当 期 自 2026年 1月 1日 至 2026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 2025年 7月 1日 至 2025年12月31日	当 期 自 2026年 1月 1日 至 2026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	※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12月31日現在)	(2026年 6月30日現在)
現金及び預金 23,912,472千円	現金及び預金 11,930,142千円
信託現金及び信託預金 4,602,459千円	信託現金及び信託預金 4,134,734千円
現金及び現金同等物 28,514,931千円	現金及び現金同等物 16,064,877千円

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)。