

2023年6月期 決算短信（REIT）

2023年8月15日

不動産投資信託証券発行者名 日本ビルファンド投資法人 上 場 取 引 所 東
 コー ド 番 号 8951 U R L <https://www.nbf-m.com/nbf/>
 代 表 者 (役職名) 執行役員 (氏名) 西山 晃一
 資 産 運 用 会 社 名 日本ビルファンドマネジメント株式会社
 代 表 者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 小野沢 英一郎
 問 合 せ 先 責 任 者 (役職名) 投資本部 (氏名) 半田 由紀夫
 財 務 部 部 長
 T E L 03-3516-3370

有価証券報告書提出予定日 2023年9月28日

分配金支払開始予定日 2023年9月15日

決算補足説明資料作成の有無：有

決算説明会開催の有無：有（機関投資家・アナリスト向け）

（百万円未満切捨て）

1. 2023年6月期の運用、資産の状況（2023年1月1日～2023年6月30日）

(1) 運用状況

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2023年6月期	47,030	△0.7	20,640	△4.4	19,336	△4.7	19,335	△4.7
2022年12月期	47,366	△9.3	21,596	△19.4	20,289	△20.2	20,288	△20.2

	1口当たり 当期純利益	自 己 資 本 当期純利益率	総 資 産 経常利益率	営 業 収 益 経常利益率
	円	%	%	%
2023年6月期	11,367	2.7	1.4	41.1
2022年12月期	11,927	2.9	1.5	42.8

（注）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で除することにより算定しています。

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2023年6月期	11,500	19,561	—	—	101.1	2.8
2022年12月期	11,500	19,561	—	—	96.4	2.8

（注1）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2）2022年12月期の1口当たり分配金は、当期末処分利益20,288百万円に圧縮積立金取崩額911百万円を加算したうえで、圧縮積立金繰入額1,639百万円を計上した結果、正味727百万円の圧縮積立金繰入額を控除した19,561百万円を発行済投資口の総口数で除して計算しています。1口当たり分配金と1口当たり当期純利益の差異は、当該計算によるものです。

（注3）2023年6月期の1口当たり分配金は、当期末処分利益19,335百万円に圧縮積立金取崩額2,138百万円を加算したうえで、圧縮積立金繰入額1,912百万円を計上した結果、正味225百万円の圧縮積立金取崩額を加算した19,561百万円を発行済投資口の総口数で除して計算しています。1口当たり分配金と1口当たり当期純利益の差異は、当該計算によるものです。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2023年6月期	1,385,920	706,295	51.0	415,225
2022年12月期	1,368,739	706,521	51.6	415,358

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期 末 残 高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2023年6月期	47,357	△50,897	△2,561	9,956
2022年12月期	44,032	△19,486	△19,919	16,058

2. 2023年12月期（2023年7月1日～2023年12月31日）及び2024年6月期（2024年1月1日～2024年6月30日）の運用状況の予想

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2023年12月期	45,497	△3.3	18,754	△9.1	17,452	△9.7	17,452	△9.7	11,500	—
2024年6月期	46,826	2.9	20,517	9.4	19,165	9.8	19,165	9.8	11,500	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想期中平均投資口数）（2023年12月期）10,260円、（2024年6月期）11,267円

(注1) 2023年12月期の1口当たり分配金は、当期純利益に圧縮積立取崩額2,110百万円を加算した金額を分配することを想定して算定しています。

(注2) 2024年6月期の1口当たり分配金は、当期純利益に圧縮積立取崩額397百万円を加算した金額を分配することを想定して算定しています。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

- ① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む） 2023年6月期 1,700,991口 2022年12月期 1,700,991口
- ② 期末自己投資口数 2023年6月期 0口 2022年12月期 0口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、20ページ「1口当たり情報に関する注記」に記載の期中平均投資口数をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、7ページ記載の「2023年12月期（2023年7月1日～2023年12月31日）及び2024年6月期（2024年1月1日～2024年6月30日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

以 上

目次

1. 運用状況	2
（1）運用状況	2
2. 財務諸表	8
（1）貸借対照表	8
（2）損益計算書	10
（3）投資主資本等変動計算書	11
（4）金銭の分配に係る計算書	12
（5）キャッシュ・フロー計算書	13
（6）継続企業の前提に関する注記	14
（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記	14
（8）財務諸表に関する注記事項	16
（9）発行済投資口の総口数の増減	21
3. 参考情報	22
（1）投資状況	22
（2）投資不動産物件及びその他投資資産の主要なもの	23
①投資不動産物件及びその他投資資産の主要なものの価格及び投資比率	23
②投資不動産及び信託不動産の内容	26
A. テナント等の概要	26
B. 上位10テナントに関する情報	28
C. 保有不動産の資本的支出	29

1. 運用状況

（1）運用状況

① 当期の概況

A. 投資法人の主な推移

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

2001年5月に22物件、取得価格累計1,921億円で運用を開始して以降、継続的な物件取得により資産の着実な成長を実現しております。

B. 投資環境と運用実績

当期における日本経済は、ポストコロナを迎え、企業による設備投資の回復や物価高に伴う価格転嫁はあったものの、賃金上昇を追い風とする個人消費の回復が見られました。

一方、欧米の金融引き締めによる金利上昇や米国の地方銀行の破綻等金融マーケットにおいて変化がありましたが、日本国内における影響は限定的でした。

東京都心部のオフィスビル賃貸市場については、コロナ禍を契機とした必要なオフィス面積の見直しの動きが続く中、館内増床や立地改善のための前向きな移転が見られるなど、企業のオフィス機能再認識による需要回復の兆しも出てきました。一方で東京都心部のマーケット空室率は6%台で推移し減少傾向には至っていません。

オフィスビル売買市場については、世界的な金融引き締めによる金利上昇局面の中でも堅調に推移しました。引き続き、優良物件の売却情報は限定的であることから、競争の激しい物件取得環境が継続しています。

本投資法人は、このような環境のもと、2023年3月に「飯田橋グラン・ブルーム」（不動産、取得価格：254億円）及び「豊洲ベイサイドクロスタワー」（不動産、取得価格：216億円）の追加取得を行いました。また、2023年1月に「新川崎三井ビルディング」（信託受益権、譲渡価格：240億円）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、97%台の巡航稼働率を目指し、マーケット動向を的確に考慮した中長期的な視点でのリーシング活動に取り組んでいます。既存テナントについては、良好なリレーションの維持とビルに対する満足度の向上を基本方針として、賃料水準の維持・向上、解約防止に努めており、稼働率ならびに賃貸事業収入は安定的に推移しています。また、戦略的かつメリハリのある追加投資による物件競争力の向上を、適正なコストコントロールに基づいて実施しています。

このような運用の結果、当期末時点において、本投資法人が保有する物件数は70物件、取得価格累計は1兆4,728億円、総賃貸可能面積は1,202,427㎡（363,734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97.0%、当期末時点の稼働率（同）は97.5%、テナント総数（同）は1,552となっています。

C. 資金調達の概要

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

期末LTVは42.9%、期末長期固定金利比率（有利子負債残高に対する約定時の借入期間、発行時の償還期間が1年超の固定金利で調達した有利子負債残高の比率をいいます。以下同様です。）は90.6%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	8,000	5,000	△3,000
長期借入金（変動金利）	41,000	51,000	10,000
長期借入金（固定金利）	471,500	491,500	20,000
投資法人債	57,000	47,000	△10,000
有利子負債合計	577,500	594,500	17,000

（注）当期末のグリーンファイナンスの残高は63,000百万円です。

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

コミットメントラインの概要

借入極度額	400億円	200億円
契約期限	2025年8月29日	2026年3月31日
担保・保証等	無担保・無保証	無担保・無保証

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

発行予定額	2,000億円以内
発行予定期間	2023年2月8日より2025年2月7日まで
資金用途	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（J C R）	長期発行体格付：A A + 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：A A 格付の方向性：安定的
S & P グローバル・レーティング・ジャパン株式会社（S & P）	長期発行体格付：A + 短期発行体格付：A - 1 アウトルック：安定的

D. 業績及び分配の概要

このような運用の結果、当期の運用実績として、営業収益は47,030百万円（前期比336百万円減、0.7%減）となり、不動産等売却益を除いた不動産賃貸事業収益は45,148百万円（前期比24百万円減、0.1%減）で前期比ほぼ横ばいで推移しました。不動産賃貸事業利益は20,870百万円（前期比630百万円減、2.9%減）、営業利益は20,640百万円（前期比956百万円減、4.4%減）、経常利益は19,336百万円（前期比953百万円減、4.7%減）、当期純利益は19,335百万円（前期比953百万円減、4.7%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19,335百万円に圧縮積立金取崩額2,138百万円を加算したうえで、圧縮積立金繰入額1,912百万円を計上した結果、正味225百万円の圧縮積立金取崩額を加算した19,561百万円を分配することとしました。

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

② 次期の見通し

A. 今後の運用方針及び対処すべき課題

今後の日本経済は、新型コロナウイルス感染症による社会経済活動の規制が緩和される中、企業業績は回復基調にあり、収益面では資源高や円安等の影響を受けながらも、設備投資ではデジタル化や脱炭素化に向けた投資に向かい、インバウンド消費の回復からも底堅く推移するものと見ています。

一方7月には日本銀行によるYCC（イールドカーブ・コントロール）の修正が行われ、経済動向への影響等注視が必要になっています。

オフィスビル賃貸市場については、2023年・2025年の大量供給の影響には引き続き注視が必要であるものの、企業のオフィス機能再認識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ています。

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

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

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

（a）新規物件の投資方針

競争の激しい物件取得環境が継続する一方で、国内外の金利上昇等の景気への影響が懸念されている現在の状況を踏まえ、中長期的にポートフォリオ全体に貢献できる物件の取得に努め、ポートフォリオの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、資産の入れ替えについては、新規物件取得の進捗とポートフォリオ全体の損益に与える影響を考慮しながら、マーケットの環境を踏まえ、物件の成長性や安定性・規模・立地・ポートフォリオ構成等を勘案して、適宜実施します。

（b）保有物件の運用方針

オフィス賃貸市場の動向を注視し、市場環境に即した適切で柔軟な対応を行うことで、賃貸事業収入の持続的な拡大を図ります。新規リーシングについては、マーケット動向を的確に考慮したうえでの柔軟な対応により稼働率の維持・向上を目指し、既存テナントについては、良好なリレーションの維持、ビルに対する満足度の向上を基本方針として、賃料水準の維持・向上、解約防止に努めます。また、建物への設備投資については、リニューアル工事や環境対応工事等、賃貸ビルとしての競争力の維持・向上に資する工事を、適切かつ効果的に実施する一方、水道光熱費等のエネルギーコストの削減に努めていきます。

（c）財務戦略等

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

LTVのターゲットは36%から46%を当面の目標とし、上限の目途を56%とします。また、長期固定金利比率のターゲットについては、80%以上を当面の目標として財務運営を行います。

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

B. 決算後に生じた重要な事実
該当事項はありません。

(参考情報)

2023年3月15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、2024年3月29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（売主）の責に帰すべき事由に基づき本物件の売買契約が解除された場合には、買主に対し、かかる契約の違約金を支払うことになっています。なお、契約にかかる違約金は売買代金の10%となります。契約締結日現在の概況等は以下のとおりです。

物件の名称		パナソニック東京汐留ビル
特定資産の種類		信託受益権
所在地（住居表示）		東京都港区東新橋一丁目5番1号
土地	地積	19,708.36㎡（敷地全体）
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権（所有権の共有持分（1万分の2,014）を信託財産とした信託受益権の準共有持分10%（敷地全面積の約2.01%相当））
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下4階付43階建（1棟の建物表示であり、パナソニック東京汐留ビルの構造は鉄骨造地下4階付24階建）
	延床面積	263,035.06㎡（建物全体）
	所有形態	所有権（本建物を信託財産とした信託受益権の準共有持分10%（本建物は隣接する汐留シティセンターと1棟を構成する区分所有建物であり、その区分所有割合（共用部分の持分割合）は1万分の2,014です。）（延床面積（建物全体）の約2.01%相当））
	建築時期	2003年1月9日
	用途	事務所、店舗（パナソニック東京汐留ビルの用途）
譲渡予定年月日		2024年3月29日
譲渡予定価格		6,700,000,000円
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
建物管理会社		パナソニック ファシリティーズ株式会社
特記事項		①本物件は東京都都市計画再開発地区計画に基づいており、本物件、汐留シティセンター、駅舎棟を含むB街区全体において、事務所用途として使用可能な床面積は容積率1,200%のうち1,000%までに制限されています。
		②本物件土地の一部（従前地の5番72、5番97、5番98合計4,138.85㎡）に国指定史跡「旧新橋停車場跡」の保存並びにその史跡上に設置される施設の整備及び維持を目的として公益財団法人東日本鉄道文化財団を権利者として区分地上権が設定されており、旧新橋停車場及び埋設された鉄道遺構が存在しています。
		③本物件は信託受益権の準共有持分であり、本投資法人は他の準共有者との間で準共有者に係る協定等の適用を受けます。なお、本協定において準共有持分を譲渡する場合の他の共有者及びテナントの優先的な買取権、準共有に係る分割請求の禁止等が定められています。
		④本建物は区分所有建物であり、当該区分所有に係る規約等の適用を受けます。

C. 運用状況の見通し

2023年12月期（2023年7月1日～2023年12月31日）の運用状況については、オフィス賃貸市場の賃料動向等に鑑み、以下のとおり算出しています。運用状況の予想の前提条件については、後記「2023年12月期及び2024年6月期 運用状況の予想の前提条件」を参照ください。

営業収益	45,497	百万円
営業利益	18,754	百万円
経常利益	17,452	百万円
当期純利益	17,452	百万円
1口当たり分配金	11,500	円※
1口当たり利益超過分配金	—	円

※後記「2023年12月期及び2024年6月期 運用状況の予想の前提条件」の「1口当たり分配金」参照

また、2024年6月期（2024年1月1日～2024年6月30日）の運用状況については、オフィス賃貸市場の賃料動向等に鑑み、以下のとおり算出しています。運用状況の予想の前提条件については、後記「2023年12月期及び2024年6月期 運用状況の予想の前提条件」を参照ください。

営業収益	46,826	百万円
営業利益	20,517	百万円
経常利益	19,165	百万円
当期純利益	19,165	百万円
1口当たり分配金	11,500	円※
1口当たり利益超過分配金	—	円

※後記「2023年12月期及び2024年6月期 運用状況の予想の前提条件」の「1口当たり分配金」参照

（注）上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点でのものであり、状況の変化により実際の当期純利益、分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

2023年12月期（2023年7月1日～2023年12月31日）及び

2024年6月期（2024年1月1日～2024年6月30日）運用状況の予想の前提条件

項 目	前 提 条 件				
保有物件	<ul style="list-style-type: none"> 2023年6月期末時点で本投資法人が保有している70物件に、以下の譲渡を反映し、2023年12月期は70物件、2024年6月期は69物件を前提としています。 <table border="1"> <tr> <th>譲渡資産</th><th>引渡予定日</th></tr> <tr> <td>パナソニック東京汐留ビル</td><td>2024年3月29日</td></tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> ポートフォリオ全体の期中平均稼働率※1は、2023年12月期97.3%、2024年6月期97.0%を見込んでいます。 ※1 各月末稼働率を面積ベースで加重平均した稼働率 実際には、本表の各項目における数値は、運用資産の異動その他の要因により変動する可能性があります。 	譲渡資産	引渡予定日	パナソニック東京汐留ビル	2024年3月29日
譲渡資産	引渡予定日				
パナソニック東京汐留ビル	2024年3月29日				
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> 本書日付現在の1,700,991口を前提としています。 				
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 2023年12月期及び2024年6月期において、短期借入金5,000百万円、長期借入金40,000百万円の返済期限及び投資法人債7,000百万円の償還期限が到来しますが、当該有利子負債の返済資金については、借入金等で調達することを前提としています。 				
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 2024年6月期の「パナソニック東京汐留ビル」の譲渡に伴い、2024年6月期に1,964百万円の売却益を、営業収益に計上する見込みです（後記「1口当たり分配金」参照）。 				
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 公租公課は、2023年12月期4,606百万円、2024年6月期4,808百万円を想定しています。 減価償却費は、2023年12月期8,006百万円、2024年6月期7,949百万円を想定しています。 修繕費は、2023年12月期1,085百万円、2024年6月期949百万円を想定しています。 外注委託費は、過去の実績を勘案の上、想定しています。 				
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業外費用（支払利息、投資法人債利息等）は、2023年12月期1,304百万円、2024年6月期1,354百万円を想定しています。 				
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 2023年12月期においては、圧縮積立金の取崩しが2,110百万円発生することを想定しています。 2024年6月期においては、「パナソニック東京汐留ビル」の売却益1,964百万円を、圧縮積立金に繰り入れることを想定していますが、その一方で、圧縮積立金の取崩しも発生することから、正味の圧縮積立金397百万円の取崩しが発生することを想定しています。 テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動や、物件の異動、金利の変動、新投資口の発行等により1口当たりの分配金の額が変動する可能性があります。 圧縮積立金の実際の取崩額及び繰入額は、変動する可能性があります。 				
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益を超える金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点で行う予定はありません。 				
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、株式会社東京証券取引所規則、一般社団法人投資信託協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。 				

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2022年12月31日)	当期 (2023年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,477,854	5,542,903
信託現金及び信託預金	4,580,187	4,413,421
営業未収入金	314,879	333,959
その他	797,075	631,761
流動資産合計	17,169,997	10,922,046
固定資産		
有形固定資産		
建物	281,021,767	277,089,869
減価償却累計額	△95,251,221	△92,387,932
建物（純額）	185,770,546	184,701,937
構築物	3,796,036	3,736,284
減価償却累計額	△2,304,684	△2,194,880
構築物（純額）	1,491,351	1,541,403
機械及び装置	2,274,547	2,356,101
減価償却累計額	△1,608,889	△1,663,121
機械及び装置（純額）	665,658	692,980
工具、器具及び備品	3,261,155	3,320,610
減価償却累計額	△1,715,528	△1,720,071
工具、器具及び備品（純額）	1,545,626	1,600,539
土地	671,283,315	696,313,364
信託建物	197,842,595	200,064,772
減価償却累計額	△89,733,714	△92,735,518
信託建物（純額）	108,108,881	107,329,254
信託構築物	2,866,362	2,880,597
減価償却累計額	△1,846,145	△1,893,536
信託構築物（純額）	1,020,216	987,061
信託機械及び装置	1,993,309	2,060,312
減価償却累計額	△1,509,938	△1,542,222
信託機械及び装置（純額）	483,370	518,090
信託工具、器具及び備品	2,474,762	2,512,451
減価償却累計額	△1,494,377	△1,579,773
信託工具、器具及び備品（純額）	980,385	932,677
信託土地	337,745,914	337,745,914
有形固定資産合計	1,309,095,268	1,332,363,222
無形固定資産		
地上権	11,882,865	11,882,865
信託借地権	23,726,920	23,726,920
その他	101,779	82,791
無形固定資産合計	35,711,564	35,692,576
投資その他の資産		
敷金及び保証金	1,150,236	1,153,730
長期前払費用	5,246	5,358
その他	5,449,324	5,645,940
投資その他の資産合計	6,604,807	6,805,028
固定資産合計	1,351,411,640	1,374,860,828
繰延資産		
投資法人債発行費	157,813	137,718
繰延資産合計	157,813	137,718
資産合計	1,368,739,451	1,385,920,593

(単位：千円)

	前期 (2022年12月31日)	当期 (2023年6月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	3,131,730	3,042,148
短期借入金	8,000,000	5,000,000
1年内返済予定の長期借入金	42,000,000	40,000,000
1年内償還予定の投資法人債	10,000,000	7,000,000
未払金	3,752,661	4,374,796
未払費用	565,951	540,755
未払法人税等	904	923
未払消費税等	2,067,413	278,654
前受金	4,427,156	4,360,288
その他	214,593	196,927
流動負債合計	74,160,410	64,794,495
固定負債		
投資法人債	47,000,000	40,000,000
長期借入金	470,500,000	502,500,000
預り敷金及び保証金	44,858,624	46,061,059
信託預り敷金及び保証金	25,549,475	26,141,594
その他	149,902	127,937
固定負債合計	588,058,001	614,830,591
負債合計	662,218,412	679,625,087
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	673,047,099	673,047,099
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	13,185,039	13,912,542
任意積立金合計	13,185,039	13,912,542
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	20,288,900	19,335,863
剰余金合計	33,473,939	33,248,406
投資主資本合計	706,521,038	706,295,505
純資産合計	706,521,038	706,295,505
負債純資産合計	1,368,739,451	1,385,920,593

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2022年7月1日 至 2022年12月31日)	当期 (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)
営業収益		
不動産賃貸収入	※1 41,508,833	※1 41,895,424
その他賃貸事業収入	※1 3,664,003	※1 3,253,328
不動産等売却益	※2 2,194,160	※2 1,882,014
営業収益合計	47,366,997	47,030,767
営業費用		
賃貸事業費用	※1 23,672,496	※1 24,278,721
資産運用報酬	1,756,839	1,726,762
役員報酬	12,600	12,600
会計監査人報酬	15,000	15,000
資産保管手数料	64,976	63,764
一般事務委託手数料	48,061	54,245
その他営業費用	200,036	239,158
営業費用合計	25,770,011	26,390,251
営業利益	21,596,986	20,640,516
営業外収益		
受取利息	119	100
未払分配金戻入	1,422	1,377
還付加算金	1,243	—
保険差益	2,022	4,258
その他	27	70
営業外収益合計	4,835	5,806
営業外費用		
支払利息	1,095,439	1,096,237
投資法人債利息	158,364	155,749
投資法人債発行費償却	20,094	20,094
その他	38,141	37,496
営業外費用合計	1,312,039	1,309,577
経常利益	20,289,782	19,336,745
税引前当期純利益	20,289,782	19,336,745
法人税、住民税及び事業税	922	939
法人税等調整額	△40	△57
法人税等合計	882	881
当期純利益	20,288,900	19,335,863
前期繰越利益	—	—
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	20,288,900	19,335,863

（3）投資主資本等変動計算書

前期（自 2022年7月1日 至 2022年12月31日）

（単位：千円）

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

当期（自 2023年1月1日 至 2023年6月30日）

（単位：千円）

（単位：千円）

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		任意積立金		当期末処分利益 又は当期末処理 損失（△）	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	673,047,099	13,185,039	13,185,039	20,288,900	33,473,939	706,521,038	706,521,038
当期変動額							
圧縮積立金の積立		1,639,062	1,639,062	△1,639,062	—	—	—
圧縮積立金の取崩		△911,559	△911,559	911,559	—	—	—
剰余金の配当				△19,561,396	△19,561,396	△19,561,396	△19,561,396
当期純利益				19,335,863	19,335,863	19,335,863	19,335,863
当期変動額合計	—	727,503	727,503	△953,036	△225,532	△225,532	△225,532
当期末残高	673,047,099	13,912,542	13,912,542	19,335,863	33,248,406	706,295,505	706,295,505

（４）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

科目	前期	当期
	自 2022年7月1日 至 2022年12月31日	自 2023年1月1日 至 2023年6月30日
I 当期末処分利益	20,288,900,156	19,335,863,530
II 任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	911,559,265	2,138,145,687
III 分配金の額	19,561,396,500	19,561,396,500
（投資口1口当たり分配金の額）	（11,500）	（11,500）
IV 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	1,639,062,921	1,912,612,717
V 次期繰越利益	0	0

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

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2022年7月1日 至 2022年12月31日)	当期 (自 2023年1月1日 至 2023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	20,289,782	19,336,745
減価償却費	7,917,848	7,873,563
長期前払費用償却額	1,642	1,071
投資法人債発行費償却	20,094	20,094
受取利息	△119	△100
未払分配金戻入	△1,422	△1,377
支払利息	1,253,804	1,251,986
固定資産除却損	2,182	973
営業未収入金の増減額（△は増加）	9,109	△19,079
未収消費税等の増減額（△は増加）	430,760	—
未払消費税等の増減額（△は減少）	2,067,413	△1,788,759
営業未払金の増減額（△は減少）	259,279	△89,581
未払金の増減額（△は減少）	△1,571,925	508,050
前受金の増減額（△は減少）	102,143	△66,867
長期前払費用の支払額	△300	△800
有形固定資産の売却による減少額	11,517,543	21,482,822
信託有形固定資産の売却による減少額	3,180,239	—
その他	△92,111	126,490
小計	45,385,964	48,635,232
利息の受取額	119	100
利息の支払額	△1,352,246	△1,277,182
法人税等の支払額	△932	△920
営業活動によるキャッシュ・フロー	44,032,904	47,357,230
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	△17,174,201	△49,765,777
信託有形固定資産の取得による支出	△1,617,524	△2,350,763
預り敷金及び保証金の返還による支出	△2,286,687	△2,309,027
預り敷金及び保証金の受入による収入	2,276,838	4,103,581
敷金及び保証金の差入による支出	△581	△3,494
敷金及び保証金の回収による収入	3,006	—
その他	△686,990	△572,258
投資活動によるキャッシュ・フロー	△19,486,139	△50,897,739
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	88,000,000	48,000,000
短期借入金の返済による支出	△94,000,000	△51,000,000
長期借入れによる収入	33,000,000	69,000,000
長期借入金の返済による支出	△24,000,000	△39,000,000
投資法人債の償還による支出	—	△10,000,000
分配金の支払額	△22,919,297	△19,561,207
財務活動によるキャッシュ・フロー	△19,919,297	△2,561,207
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	4,627,467	△6,101,716
現金及び現金同等物の期首残高	11,430,574	16,058,042
現金及び現金同等物の期末残高	16,058,042	9,956,325

（6）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td><td>2～50年</td></tr> <tr> <td>構築物</td><td>2～50年</td></tr> <tr> <td>機械及び装置</td><td>2～17年</td></tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td><td>2～20年</td></tr> </table> <p>②無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。</p>	建物	2～50年	構築物	2～50年	機械及び装置	2～17年	工具、器具及び備品	2～20年
建物	2～50年								
構築物	2～50年								
機械及び装置	2～17年								
工具、器具及び備品	2～20年								
2. 繰延資産の処理方法	<p>投資法人債発行費 投資法人債償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>①収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。</p> <p>(1)不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産等の売買契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。なお、損益計算書上は不動産等の売却代金である「不動産等売却収入」から売却した不動産等の帳簿価額である「不動産等売却原価」及び売却に直接要した諸費用である「その他売却費用」を控除した金額を「不動産等売却益」又は「不動産等売却損」として表示しています。</p> <p>(2)水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。なお、損益計算書上は「その他賃貸事業収入」として表示し、（損益計算書に関する注記）には、その内訳として「付帯収益」にて表示しています。</p> <p>②固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。</p> <p>不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期9,573千円、当期111,909千円です。</p>								
4. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針	<p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>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</p>								

5. 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。
6. 消費税等の処理方法	資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。

（８）財務諸表に関する注記事項

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産等賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前 期 自 2022年7月1日 至 2022年12月31日		当 期 自 2023年1月1日 至 2023年6月30日	
A. 不動産賃貸事業収益				
不動産賃貸収入				
家賃	39,269,174		39,699,277	
共益費	2,032,429		1,985,961	
その他賃貸収入	207,230	41,508,833	210,185	41,895,424
その他賃貸事業収入				
駐車場使用料	653,737		664,826	
施設使用料	312,459		308,887	
付帯収益	2,417,942		2,180,152	
解約金	240,758		39,000	
雑収益	39,105	3,664,003	60,460	3,253,328
不動産賃貸事業収益合計		45,172,837		45,148,752
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	6,258,124		6,164,563	
公租公課	4,191,626		4,587,691	
修繕費	979,877		1,189,842	
保険料	42,443		43,590	
諸経費	4,282,576		4,419,468	
減価償却費	7,917,848		7,873,563	
不動産賃貸事業費用合計		23,672,496		24,278,721
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)		21,500,340		20,870,031

※2. 不動産等売却損益の内訳

前期（自 2022年7月1日 至 2022年12月31日）

（単位：千円）

東陽町センタービル	
不動産等売却収入	9,600,000
不動産等売却原価	9,034,883
その他売却費用	56,755
不動産等売却益	508,361

NBF新潟テレコムビル	
不動産等売却収入	3,900,000
不動産等売却原価	3,196,803
その他売却費用	28,441
不動産等売却益	674,754

NBF広島立町ビル	
不動産等売却収入	3,520,000
不動産等売却原価	2,482,660
その他売却費用	26,294
不動産等売却益	1,011,045

当期（自 2023年1月1日 至 2023年6月30日）

（単位：千円）

新川崎三井ビルディング	
不動産等売却収入	24,000,000
不動産等売却原価	21,482,822
その他売却費用	635,163
不動産等売却益	1,882,014

（資産除去債務に関する注記）

前期（自 2022年7月1日 至 2022年12月31日）

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

そのため、当該債務に見合う資産除去債務を計上していません。

当期（自 2023年1月1日 至 2023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）

本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸用のオフィスビル（土地を含みます。）を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

（単位：千円）

	前 期 自 2022年7月1日 至 2022年12月31日	当 期 自 2023年1月1日 至 2023年6月30日
貸借対照表計上額		
期首残高	1,348,671,168	1,344,812,079
期中増減額	△3,859,089	23,249,078
期末残高	1,344,812,079	1,368,061,157
期末時価	1,683,890,000	1,711,380,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注2）賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加額は、「豊洲ベイサイドクロスタワー」の取得（14,815,194千円）によるものであり、主な減少額は「東陽町センタービル」、「NBF新潟テレコムビル」及び「NBF広島立町ビル」の譲渡（3物件合計 14,714,347千円）及び減価償却費の計上によるものです。また、当期の主な増加額は、「飯田橋グラン・ブルーム」の追加取得及び「豊洲ベイサイドクロスタワー」の追加取得（2物件合計 47,373,567千円）によるものであり、主な減少額は「新川崎三井ビルディング」の譲渡（21,482,822千円）及び減価償却費の計上によるものです。

（注3）期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

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

(収益認識に関する注記)

前期（自 2022年7月1日 至 2022年12月31日）

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

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

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

当期（自 2023年1月1日 至 2023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。

(セグメント情報等に関する注記)

(セグメント情報)

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

(関連情報)

前期（自 2022年7月1日 至 2022年12月31日）

1. 製品及びサービスに関する情報

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

2. 地域に関する情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客に関する情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント
三井不動産株式会社	21,461,144	不動産賃貸事業

(注) 本投資法人は、マスターリース契約に係る物件を三井不動産株式会社に賃貸し、三井不動産株式会社は転借人にこれを転貸しています。そのほか一部の物件に関しては、同社に賃貸しています。

当期（自 2023年1月1日 至 2023年6月30日）

1. 製品及びサービスに関する情報

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

2. 地域に関する情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客に関する情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント
三井不動産株式会社	21,308,388	不動産賃貸事業

(注)本投資法人は、マスターリース契約に係る物件を三井不動産株式会社に賃貸し、三井不動産株式会社は転借人にこれを転貸しています。そのほか一部の物件に関しては、同社に賃貸しています。

(1口当たり情報に関する注記)

	前 期 自 2022年7月1日 至 2022年12月31日	当 期 自 2023年1月1日 至 2023年6月30日
1口当たり純資産額	415,358円	415,225円
1口当たり当期純利益	11,927円	11,367円

(注1)1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数（日数加重平均投資口数）で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2)1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前 期 自 2022年7月1日 至 2022年12月31日	当 期 自 2023年1月1日 至 2023年6月30日
当期純利益（千円）	20,288,900	19,335,863
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）	20,288,900	19,335,863
期中平均投資口数（口）	1,700,991	1,700,991

(重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

〔開示の省略〕

貸借対照表、投資主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書、リース取引、金融商品、有価証券、デリバティブ取引、関連当事者との取引、税効果会計及び退職給付に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しています。

（9）発行済投資口の総口数の増減

当期において増資等は行っておらず、発行済投資口の総口数及び出資総額の増減はありません。なお、最近5年間における発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は以下のとおりです。

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

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

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

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

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

3. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	地域等	第43期 (2022年12月31日現在)		第44期 (2023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	705,616	51.6	751,786	54.2
	うち都心5区（注4）	510,805	37.3	536,050	38.7
	東京周辺都市部	48,903	3.6	27,220	2.0
	地方都市部	118,119	8.6	117,726	8.5
信託不動産	東京23区	406,373	29.7	405,965	29.3
	うち都心5区（注4）	309,258	22.6	309,155	22.3
	東京周辺都市部	22,080	1.6	21,891	1.6
	地方都市部	43,719	3.2	43,471	3.1
小 計		1,344,812	98.3	1,368,061	98.7
預金・その他の資産		23,927	1.7	17,859	1.3
資産総額計（注2）		1,368,739 (1,344,812)	100.0 (98.3)	1,385,920 (1,368,061)	100.0 (98.7)

(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G Tタワー共有床組合（民法第667条に規定する組合）への出資部分（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G T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) 投資不動産物件及びその他投資資産の主要なもの

① 投資不動産物件及びその他投資資産の主要なものの価格及び投資比率

以下は2023年6月30日現在において本投資法人が保有する不動産及び信託受益権にかかる信託不動産（以下「本件不動産」といいます。）の価格及び投資比率を示しています。本件不動産（但し、下記「芝NBFタワー」、「虎ノ門琴平タワー」及び「NBF銀座通りビル」についてはそれぞれ敷地の賃借権及び地上権を含みます。）は、いずれもテナントに対する賃貸用であり、主たる用途がオフィスである建物及びその敷地です。

地域区分		物件名称	取得価格 (千円)	貸借対照表 計上額 (千円)	価格（不動産 鑑定評価額） (千円)	不動産 鑑定 機関	投資比率 (%)	
東京 23区	都心 5区	新宿三井ビルディング	170,000,000	175,493,664	180,000,000	大和	11.5	
		飯田橋グラン・ブルーム	138,909,102	138,355,033	154,000,000	大和	9.4	
		六本木ティーキューブ	62,800,000	62,578,003	62,700,000	大和	4.3	
		グラントウキョウサウスタワー	47,000,000	47,345,677	48,700,000	大和	3.2	
		西新宿三井ビルディング	45,271,040	31,825,623	45,600,000	大和	3.1	
		セレスティン芝三井ビルディング	42,000,000	41,198,434	47,000,000	大和	2.9	
		NBF品川タワー	36,300,000	37,957,506	49,000,000	大和	2.5	
		芝NBFタワー	32,000,000	27,440,627	29,300,000	谷澤	2.2	
		NBFプラチナタワー	31,000,000	25,118,793	64,600,000	谷澤	2.1	
		NBFコモディオ汐留	28,800,000	27,690,134	36,600,000	大和	2.0	
		G－BASE田町	28,200,000	27,283,087	29,500,000	大和	1.9	
		虎ノ門琴平タワー	24,543,000	17,272,473	35,900,000	大和	1.7	
		NBF渋谷ガーデンフロント	20,269,000	20,432,473	34,500,000	谷澤	1.4	
		NBF銀座通りビル	17,000,000	17,452,630	18,600,000	大和	1.2	
		新宿三井ビルディング二号館	16,285,400	16,510,705	20,800,000	谷澤	1.1	
		興和西新橋ビルB棟	13,473,200	11,246,865	14,400,000	谷澤	0.9	
		リバーシティM－SQUARE	13,350,000	11,491,308	13,700,000	大和	0.9	
		NBF虎ノ門ビル	13,337,000	12,812,709	17,900,000	大和	0.9	
		新橋M－SQUARE	11,900,000	11,214,720	14,100,000	大和	0.8	
		NBF ALLIANCE	9,126,000	9,629,967	13,600,000	大和	0.6	
		四谷メディカルビル	8,800,000	7,280,937	7,990,000	大和	0.6	
		NBF渋谷イースト	8,000,000	8,367,440	9,990,000	大和	0.5	
		NBF芝公園ビル	6,770,000	6,788,018	8,450,000	大和	0.5	
		NBF高輪ビル	6,667,200	6,123,032	7,780,000	谷澤	0.5	
		NBF赤坂山王スクエア	6,250,000	6,274,454	7,490,000	大和	0.4	
		NBF神田須田町ビル	5,960,000	5,280,267	8,670,000	大和	0.4	
		NBF小川町ビルディング	5,420,000	5,454,969	6,890,000	大和	0.4	
		住友電設ビル	5,365,000	4,804,312	5,350,000	谷澤	0.4	
		NBF東銀座スクエア	5,200,000	4,237,775	8,360,000	大和	0.4	
		パナソニック東京汐留ビル	5,075,000	4,713,740	5,950,000	大和	0.3	
		日本橋兜町M－SQUARE	4,850,000	4,257,915	5,540,000	大和	0.3	
		NBF八丁堀テラス	4,528,349	4,391,526	5,510,000	谷澤	0.3	
		龍角散ビル	4,050,000	4,197,914	4,920,000	大和	0.3	
		神宮前M－SQUARE	3,700,000	2,683,511	5,050,000	大和	0.3	
		都心5区計			882,199,291	845,206,259	1,028,440,000	-
		NBF大崎ビル	66,660,000	61,120,838	86,100,000	大和	4.5	
		ゲートシティ大崎	57,281,060	48,131,663	71,700,000	大和	3.9	
		豊洲ベイサイドクロスタワー	36,300,000	36,472,787	37,000,000	大和	2.5	
		NBF豊洲キャナルフロント	35,200,000	27,474,555	38,600,000	大和	2.4	
		上野イーストタワー	35,000,000	33,000,893	39,400,000	大和	2.4	
		NBF豊洲ガーデンフロント	25,018,000	21,166,788	29,700,000	大和	1.7	
		大崎ブライトコア・ブライトブラザ	24,380,000	23,260,391	25,600,000	大和	1.7	
		中目黒GTタワー	23,856,000	15,995,556	20,700,000	谷澤	1.6	
	大崎ブライトタワー	13,970,000	13,732,185	14,600,000	大和	0.9		
	NBF上野ビル	10,400,000	8,205,739	9,840,000	大和	0.7		
	NBF池袋イースト	8,630,000	8,745,947	13,600,000	大和	0.6		
	東五反田スクエア	8,350,000	7,023,371	8,850,000	大和	0.6		
	NBF池袋タワー	4,695,000	4,187,173	5,760,000	大和	0.3		
	NBF池袋シティビル	4,428,000	4,027,447	5,750,000	大和	0.3		
東京23区計			1,236,367,351	1,157,751,598	1,435,640,000	-	83.9	

地域区分	物件名称	取得価格 (千円)	貸借対照表 計上額 (千円)	価格（不動産 鑑定評価額） (千円)	不動産 鑑定 機関	投資比率 (%)
東京 周辺 都市部	調布サウスゲートビル	9,320,000	7,468,435	9,860,000	大和	0.6
	横浜S Tビル	16,749,300	15,433,715	22,200,000	谷澤	1.1
	パレール三井ビルディング	3,800,000	2,949,429	4,870,000	大和	0.3
	つくば三井ビルディング	8,875,500	6,457,582	8,870,000	谷澤	0.6
	シーノ大宮ノースウィング	16,816,345	12,810,847	24,300,000	谷澤	1.1
	N B F 浦和ビル	2,000,000	1,858,873	2,120,000	大和	0.1
	N B F 松戸ビル	2,455,000	2,133,089	2,500,000	谷澤	0.2
東京周辺都市部計		60,016,145	49,111,974	74,720,000	-	4.1
地方 都市部	札幌エルプラザ	4,404,405	2,883,330	8,420,000	谷澤	0.3
	N B F 札幌南二条ビル	1,870,300	1,646,067	1,600,000	谷澤	0.1
	三井住友銀行名古屋ビル	14,900,000	14,771,369	16,800,000	大和	1.0
	名古屋三井ビルディング新館	13,200,000	13,220,930	14,200,000	大和	0.9
	名古屋三井ビルディング本館	13,050,000	13,801,632	14,100,000	大和	0.9
	N B F 名古屋広小路ビル	7,232,000	6,002,405	6,750,000	大和	0.5
	中之島三井ビルディング	44,000,000	44,304,303	47,600,000	大和	3.0
	アクア堂島N B F タワー	17,810,000	14,575,853	20,500,000	大和	1.2
	中之島セントラルタワー	14,900,000	13,243,223	19,100,000	谷澤	1.0
	信濃橋三井ビルディング	14,400,000	10,297,500	13,800,000	大和	1.0
	堺筋本町センタービル	12,700,000	12,478,178	14,900,000	大和	0.9
	広島袋町ビルディング	2,215,000	1,804,559	2,350,000	谷澤	0.2
	N B F 松山日銀前ビル	3,310,000	2,730,404	3,890,000	大和	0.2
	博多祇園M－S Q U A R E	8,000,000	6,103,509	12,700,000	大和	0.5
	N B F 熊本ビル	4,500,000	3,334,313	4,310,000	大和	0.3
地方都市部計		176,491,705	161,197,584	201,020,000	-	12.0
ポートフォリオ合計（70棟）		1,472,875,202	1,368,061,157	1,711,380,000	-	100.0

(参考)

譲渡予定物件の状況

地域区分	物件名称	譲渡予定価格 (千円)	譲渡予定日	価格（不動産 鑑定評価額） (千円)
東京 23区	都心 5区 パナソニック東京汐留ビル	6,700,000	2024年 3月29日	5,950,000

(注1) 区分所有物件及び共有物件については、それぞれ本投資法人の持分に関する取得価格、貸借対照表計上額及び価格（不動産鑑定評価額）です。

(注2) 上表の「価格（不動産鑑定評価額）」は、2023年6月30日を価格時点とする株式会社谷澤総合鑑定所又は大和不動産鑑定株式会社作成の不動産鑑定評価書に基づいています。表中では、株式会社谷澤総合鑑定所を「谷澤」、大和不動産鑑定株式会社を「大和」と表示しています。不動産鑑定評価においては、テナント入居中という現況を踏まえ、積算価格を検証手段として、全て収益価格での不動産鑑定評価額を決定しています。

(注3) 上表の「取得価格」は、本投資法人と売主の間の売買契約等に表示された数値であり、取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除いています。

(注4) 上表の「貸借対照表計上額」は土地、建物、構築物、機械及び装置、工具、器具及び備品もしくは信託が保有するこれらの資産及び無形固定資産（借地権、地上権など）と長期前払費用との合計の取得価額（取得に係る諸費用を含む）から減価償却累計額を控除した帳簿価額です。

(注5) 「西新宿三井ビルディング」の取得価格は2002年9月30日、2006年4月24日、2011年12月6日、2012年11月1日、2013年12月16日、2016年7月21日及び2019年7月26日の取得価格の合計額です。

(注6) 「セレスティン芝三井ビルディング」の取得価格は2013年5月31日及び2018年3月30日の取得価格の合計額です。

(注7) 「G－B A S E 田町」の取得価格は2019年3月29日及び2019年4月25日の取得価格の合計額です。

(注8) 「虎ノ門琴平タワー」の取得価格は2004年11月30日及び2006年4月24日の取得価格の合計額です。

(注9) 「N B F 渋谷ガーデンフロント」の取得価格は2004年2月2日及び2013年3月29日の取得価格の合計額です。

(注10) 「興和西新橋ビルB棟」の取得価格は2001年5月23日、2016年3月1日、2017年4月28日及び2019年8月1日の取得価格の合計額です。

(注11) 「ゲートシティ大崎」の取得価格は2006年4月24日、2011年3月31日及び2013年3月22日の取得価格の合計額です。

(注12) 「中目黒G Tタワー」の取得価格は2003年2月3日、2003年9月1日及び2005年9月27日の取得価格の合計額です。

(注13) 「大崎ブライトコア・ブライトプラザ」の取得価格は2016年11月25日、2018年3月30日、2019年4月1日、2019年10月31日及び2020年3月26日の取得価格の合計額です。

(注14) 「つくば三井ビルディング」の取得価格は2001年5月23日及び2003年3月28日の取得価格の合計額です。

(注15) 「シーノ大宮ノースウィング」の取得価格は2004年10月1日及び2004年11月1日の取得価格の合計額です。

(注16) 「札幌エルプラザ」の取得価格は2003年11月5日、2004年3月5日、2004年11月30日及び2005年10月5日の取得価格の合計額です。

(注17) 「N B F 名古屋広小路ビル」の取得価格は2004年3月30日及び2008年3月17日の取得価格の合計額です。

(注18) 「堺筋本町センタービル」の取得価格は2005年3月25日及び2014年1月30日の取得価格の合計額です。

（注19）「広島袋町ビルディング」の取得価格は2003年11月7日及び2012年4月13日の取得価格の合計額です。

（注20）「NBF小川町ビルディング」の取得価格は2005年9月30日及び2020年11月30日の取得価格の合計額です。

（注21）「上野イーストタワー」の取得価格は2016年6月1日及び2021年3月29日の取得価格の合計額です。

（注22）「NBF八丁堀テラス」の取得価格は、NBF新川ビル（東館及びメゾンニューリバー、NBF八丁堀テラス）の取得価格を2020年6月30日を価格時点とする株式会社谷澤総合鑑定所の鑑定評価額の比率で按分し、算出した金額です。

（注23）「横浜STビル」の取得価格は2001年5月23日及び2021年11月30日の取得価格の合計額です。

（注24）「飯田橋グラン・ブルーム」の取得価格は2021年9月30日、2022年3月31日及び2023年3月31日の取得価格の合計額です。

（注25）「豊洲ベイサイドクロスタワー」の取得価格は2022年11月1日及び2023年3月31日の取得価格の合計額です。

（注26）投資比率は、取得価格合計に対する比率の小数点第1位未満を四捨五入して求めています。

② 投資不動産及び信託不動産の内容

A. テナント等の概要

本件不動産に関する賃貸状況の概要は次のとおりです。（2023年6月30日現在）

地域区分	物件名称	第44期 総賃貸収入 (百万円)	総賃貸可能 面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	延べ テナント数
東京 23区	新宿三井ビルディング(注1)	5,025	102,718	100,357	97.7	92
	飯田橋グラン・ブルーム(注1)	2,758	54,185	54,185	100.0	34
	六本木ティーキューブ(注1)	1,135	34,740	33,202	95.6	73
	グラントウキョウサウスタワー	645	10,924	8,191	75.0	6
	西新宿三井ビルディング(注1)	1,135	33,558	31,991	95.3	53
	セレスティン芝三井ビルディング(注1)	1,427	38,011	38,011	100.0	11
	NBF品川タワー	(注3)	22,778	22,646	99.4	10
	芝NBFタワー	1,006	24,730	24,730	100.0	28
	NBFプラチナタワー	1,457	33,503	33,503	100.0	10
	NBFコモディオ汐留	815	20,538	18,667	90.9	17
	G-BASE田町	566	12,481	11,733	94.0	10
	虎ノ門琴平タワー(注1)	920	16,848	16,471	97.8	26
	NBF渋谷ガーデンフロント	(注3)	14,887	14,877	99.9	4
	NBF銀座通りビル	(注3)	3,440	3,440	100.0	1
	新宿三井ビルディング二号館	599	14,617	13,706	93.8	45
	興和西新橋ビルB棟(注1)	405	10,347	9,660	93.4	20
	リバーシティM-SQUARE	565	16,261	16,261	100.0	7
	NBF虎ノ門ビル	300	10,089	7,899	78.3	11
	新橋M-SQUARE	299	5,390	5,390	100.0	10
	NBF ALLIANCE	290	4,035	4,035	100.0	5
	四谷メディカルビル(注1)	225	7,481	7,317	97.8	40
	NBF渋谷イースト	231	4,999	4,999	100.0	4
	NBF芝公園ビル(注1)	204	7,084	5,894	83.2	19
	NBF高輪ビル	275	10,448	9,784	93.6	13
	NBF赤坂山王スクエア	206	5,258	5,258	100.0	6
	NBF神田須田町ビル	181	4,470	4,273	95.6	9
	NBF小川町ビルディング(注1)	194	5,340	5,219	97.7	16
	住友電設ビル	(注3)	5,971	5,971	100.0	1
	NBF東銀座スクエア	191	4,871	4,287	88.0	6
	パナソニック東京汐留ビル	(注3)	4,577	4,577	100.0	1
	日本橋兜町M-SQUARE	(注3)	3,298	3,298	100.0	2
	NBF八丁堀テラス	(注3)	5,270	5,270	100.0	1
	龍角散ビル	187	5,332	5,332	100.0	15
	神宮前M-SQUARE	407	7,213	7,213	100.0	7
	NBF大崎ビル	(注3)	74,425	74,425	100.0	2
	ゲートシティ大崎(注1)	1,989	41,881	39,573	94.5	72
	豊洲ベイサイドクロスタワー(注1)	(注3)	22,643	22,643	100.0	3
	NBF豊洲キャナルフロント	951	36,639	35,949	98.1	16
	上野イーストタワー	(注3)	28,711	28,711	100.0	2
	NBF豊洲ガーデンフロント	850	28,299	28,299	100.0	5
	大崎ブライトコア・ブライトプラザ(注1)	646	14,174	13,618	96.1	18
	中目黒GTタワー(注1)	979	21,438	21,438	100.0	17
	大崎ブライトタワー(注1)	(注3)	6,070	6,030	99.3	11
	NBF上野ビル	300	8,504	8,504	100.0	6
	NBF池袋イースト	400	11,073	11,073	100.0	22
	東五反田スクエア(注1)	241	6,166	5,941	96.3	15
	NBF池袋タワー	199	5,642	5,642	100.0	17
	NBF池袋シティビル	158	5,021	4,711	93.8	9

地域区分	物件名称	第44期 総賃貸収入 (百万円)	総賃貸可能 面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	延べ テナント数
東京 周辺 都市部	調布サウスゲートビル	(注3)	13,762	13,762	100.0	1
	新川崎三井ビルディング(注1)	94	—	—	—	—
	横浜S Tビル	835	24,104	24,012	99.6	99
	パレール三井ビルディング(注1)	304	12,545	12,545	100.0	30
	つくば三井ビルディング	446	16,834	16,313	96.9	61
	シーノ大宮ノースウィング	833	20,698	20,329	98.2	39
	N B F 浦和ビル	103	3,455	3,455	100.0	14
	N B F 松戸ビル	120	4,770	4,338	90.9	26
地方 都市部	札幌エルプラザ	343	11,396	11,396	100.0	14
	N B F 札幌南二条ビル	117	5,351	5,351	100.0	3
	三井住友銀行名古屋ビル	638	17,658	17,624	99.8	11
	名古屋三井ビルディング新館(注1)	406	11,222	9,839	87.7	25
	名古屋三井ビルディング本館(注1)	486	12,989	12,675	97.6	67
	N B F 名古屋広小路ビル	256	9,879	9,693	98.1	22
	中之島三井ビルディング(注1)	1,345	42,389	40,696	96.0	48
	アクア堂島N B F タワー	649	21,917	19,950	91.0	46
	中之島セントラルタワー	606	17,291	17,174	99.3	30
	信濃橋三井ビルディング(注1)	624	24,450	24,410	99.8	58
	堺筋本町センタービル	581	23,168	22,510	97.2	58
	広島袋町ビルディング	102	3,930	3,847	97.9	17
	N B F 松山日銀前ビル	165	5,984	5,984	100.0	21
	博多祇園M-S Q U A R E	464	14,328	14,328	100.0	21
	N B F 熊本ビル	188	7,931	7,931	100.0	13
合 計		45,148	1,202,427	1,172,362	97.5	1,552

(注1) 賃借人が転借人に転貸借（サブリース）等を行っている物件のうち、転借人への賃貸借の状況により賃借人が支払う賃料が変動しうる賃貸借契約が締結されている物件です。

(注2) 上表の「第44期総賃貸収入」は各物件の営業収益の合計であり、百万円未満を切捨てて表示しています。

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

(注4) 上表の「総賃貸可能面積」とは、一定の時点における一体として使用されていると認められる土地に係る建物・施設における貸付が可能な事務所、店舗、倉庫及び住宅の合計面積（原則として共用部分等を除きますが、一棟貸等により共用部分等を含めて貸し付けている場合には当該面積を含みます。）のうち本投資法人の持分に相当するものとして算出された面積をいいます。

(注5) 上表の「総賃貸面積」とは、特段の記載がない限り、賃貸借契約において賃貸面積として記載されている面積のうち本投資法人の持分に相当する面積をいいます。

(注6) 上表の「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」はともに小数点以下を四捨五入しています。

(注7) 上表の「稼働率」とは、各物件の「総賃貸可能面積」に占める「総賃貸面積」の割合（小数点第1位未満を四捨五入）です。

(注8) 興和西新橋ビルB棟及びN B F 芝公園ビルは、賃借人が転借人に転貸借（サブリース）を行っている物件であり、その住宅部分については、転借人への賃貸借状況により賃借人が支払う賃料が変動しうる賃貸借契約が締結されています。これらの物件の「稼働率」には、「総賃貸可能面積」に対する、住宅部分の転借人に係る「総賃貸面積」及び住宅部分以外の「総賃貸面積」の合計が占める割合を記載しています。また、これらの物件の「延べテナント数」には、住宅部分に係る転借人及び住宅部分以外に係る賃借人の合計数を記載しています。

(注9) 新宿三井ビルディング、飯田橋グラン・ブルーム、六本木ティーキューブ、西新宿三井ビルディング、セレスティン芝三井ビルディング、虎ノ門琴平タワー、四谷メディカルビル、N B F 小川町ビルディング、ゲートシティ大崎、N B F 豊洲ベイサイドクロスタワー、大崎プライトコア・プライトプラザ、中目黒G Tタワー、大崎プライトタワー、東五反田スクエア、新川崎三井ビルディング、パレール三井ビルディング、名古屋三井ビルディング新館、名古屋三井ビルディング本館、中之島三井ビルディング及び信濃橋三井ビルディングは、賃借人が転借人に転貸借（サブリース）を行っている物件であり、転借人への賃貸借状況により賃借人が支払う賃料が変動しうる賃貸借契約が締結されています。なお、セレスティン芝三井ビルディングのホテル部分については、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。これらの物件の「稼働率」には、「総賃貸可能面積」に対する、転借人に係る「総賃貸面積」が占める割合を記載しています。また、これらの物件の「延べテナント数」には、転借人の合計数を記載しています。

(注10) 上表の「延べテナント数」について、一のテナントが複数の賃貸借契約を締結している場合、同一物件については一のテナントとして、複数の物件にわたる場合は、複数のテナントとする方法で「延べテナント数」を算定しています。「延べテナント数」については、本投資法人が所有権（区分所有の場合には区分所有権）ではなく、持分（区分所有の場合には区分所有権に対する持分）を有する場合であっても、その持分にかかわらず、所有又は区分所有の対象全体についての数値を記載しています。

B. 上位10テナントに関する情報

2023年6月30日現在の賃貸面積ベースの上位10テナントは、以下の表のとおりです。なお、ここで「テナント」とは、本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借契約が締結されている賃借人をいいます。

テナント名	賃貸物件	賃貸面積 (㎡) (注1)	比率 (%) (注3)
1. 三井不動産株式会社	新宿三井ビルディング 他24物件	501,649 (注2)	42.8
2. ソニーグループ株式会社	NBF大崎ビル 他1物件	75,057	6.4
3. 株式会社日立リアルエステートパートナーズ	上野イーストタワー 他6物件	30,628	2.6
4. 株式会社博報堂DYホールディングス	NBF豊洲ガーデンフロント 他1物件	21,121	1.8
5. アフラック生命保険株式会社	調布サウスゲートビル 他2物件	14,858	1.3
6. アクサ生命保険株式会社	NBFプラチナタワー 他1物件	14,676	1.3
7. 楽天グループ株式会社	NBF品川タワー 他1物件	13,871	1.2
8. ソフトバンク株式会社	NBF豊洲キャナルフロント	13,540	1.2
9. インフィニオンテクノロジーズジャパン株式会社	NBF渋谷ガーデンフロント	12,468	1.1
10. 三井住友建設株式会社	リバーシティM-SQUARE	11,952	1.0

(注1) 上表の「賃貸面積」は、特段の記載がないかぎり、本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借契約が締結されている賃借人との間の賃貸借契約に関するものであり、賃貸借契約において賃貸面積として記載されている面積のうち本投資法人の持分に相当する面積をいいます。また、各テナントが本件不動産につき複数の賃貸借契約を締結している場合には、各賃貸借契約の賃貸面積の合計です。

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

(注3) 上表の「比率」は2023年6月30日現在の総賃貸面積の合計に対して各テナントの賃貸面積の占める割合（小数点第1位未満を四捨五入）です。

C. 保有不動産の資本的支出

(a) 資本的支出の予定

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

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

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総額	当期 支払額	既支払 総額
2023年12月期（第45期）計上予定					
芝NBFタワー (東京都港区)	照明設備改修工事	自 2023年 7 月 至 2023年12月	263	—	—
NBFプラチナタワー (東京都港区)	照明設備改修工事	自 2023年 6 月 至 2023年12月	210	—	—
リバーシティM-SQUARE (東京都中央区)	非常用発電設備改修工事	自 2023年 7 月 至 2023年 9 月	191	—	4
芝NBFタワー (東京都港区)	給排水設備改修工事	自 2023年 7 月 至 2023年12月	162	—	—
龍角散ビル (東京都千代田区)	トイレ改修工事	自 2022年12月 至 2023年12月	158	—	—
博多祇園M-SQUARE (福岡県福岡市)	照明設備改修工事	自 2023年 7 月 至 2023年12月	158	—	—
NBFコモディオ汐留 (東京都港区)	照明設備改修工事	自 2023年 7 月 至 2023年10月	153	—	—
NBFプラチナタワー (東京都港区)	セキュリティシステム改修 工事	自 2023年 6 月 至 2023年12月	140	—	—
NBF池袋タワー (東京都豊島区)	トイレ改修工事	自 2023年 7 月 至 2023年12月	134	—	—
興和西新橋ビルB棟 (東京都港区)	空調設備改修工事	自 2023年 7 月 至 2023年12月	124	—	—
NBF高輪ビル (東京都港区)	照明設備改修工事	自 2023年 9 月 至 2023年12月	118	—	—
四谷メディカルビル (東京都新宿区)	空調設備改修工事	自 2023年 7 月 至 2023年11月	117	—	—
セレスティン芝三井ビルディング (東京都港区)	中央監視設備改修工事	自 2023年 7 月 至 2023年12月	115	—	—
NBF札幌南二条ビル (北海道札幌市)	空調設備改修工事	自 2023年 9 月 至 2023年12月	115	—	—
シーノ大宮ノースウィング (埼玉県さいたま市)	照明設備改修工事	自 2023年 7 月 至 2023年12月	114	—	—
NBF池袋シティビル (東京都豊島区)	トイレ改修工事	自 2023年 7 月 至 2023年12月	113	—	—
龍角散ビル (東京都千代田区)	エレベーター改修工事	自 2022年11月 至 2023年12月	97	—	—
調布サウスゲートビル (東京都調布市)	照明設備改修工事	自 2023年 7 月 至 2023年12月	90	—	—
NBF松山日銀前ビル (愛媛県松山市)	照明設備改修工事	自 2023年 2 月 至 2023年12月	85	—	—

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総額	当期 支払額	既支払 総額
NBF八丁堀テラス (東京都中央区)	受変電設備改修工事	自 2023年7月 至 2023年7月	85	—	—
住友電設ビル (東京都港区)	給排水設備改修工事	自 2023年7月 至 2023年12月	75	—	—
住友電設ビル (東京都港区)	エレベーター改修工事	自 2023年6月 至 2023年11月	64	—	—
NBF熊本ビル (熊本県熊本市)	外壁改修工事	自 2023年7月 至 2023年12月	56	—	—
日本橋兜町M-SQUARE (東京都中央区)	照明設備改修工事	自 2023年11月 至 2023年12月	49	—	—
札幌エルプラザ (北海道札幌市)	セキュリティシステム改修 工事	自 2023年7月 至 2023年12月	43	—	—
2024年6月期（第46期）計上予定					
芝NBFタワー (東京都港区)	給排水設備改修工事	自 2024年1月 至 2024年6月	308	—	—
新宿三井ビルディング (東京都新宿区)	低層部リニューアル工事	自 2023年7月 至 2024年3月	300	—	—
西新宿三井ビルディング (東京都新宿区)	空調設備改修工事	自 2023年7月 至 2024年2月	292	—	—
興和西新橋ビルB棟 (東京都港区)	空調設備改修工事	自 2024年1月 至 2024年6月	200	—	—
NBFプラチナタワー (東京都港区)	照明設備改修工事	自 2023年11月 至 2024年6月	200	—	—
四谷メディカルビル (東京都新宿区)	空調設備改修工事	自 2024年1月 至 2024年6月	194	—	—
ゲートシティ大崎 (東京都品川区)	トイレ改修工事	自 2023年7月 至 2024年3月	157	—	—
堺筋本町センタービル (大阪府大阪市)	空調設備改修工事	自 2023年11月 至 2024年4月	151	—	—
NBFコモディオ汐留 (東京都港区)	照明設備改修工事	自 2023年11月 至 2024年2月	131	—	—
セレスティン芝三井ビルディング (東京都港区)	中央監視設備改修工事	自 2024年1月 至 2024年6月	122	—	—
シーノ大宮ノースウィング (埼玉県さいたま市)	照明設備改修工事	自 2024年1月 至 2024年6月	115	—	—
NBF池袋シティビル (東京都豊島区)	トイレ改修工事	自 2024年1月 至 2024年6月	113	—	—
アクア堂島NBFタワー (大阪府大阪市)	照明設備改修工事	自 2024年1月 至 2024年6月	110	—	—
博多祇園M-SQUARE (福岡県福岡市)	照明設備改修工事	自 2024年1月 至 2024年6月	108	—	—
西新宿三井ビルディング (東京都新宿区)	共用部改修工事	自 2023年8月 至 2024年2月	107	—	—
中目黒GTタワー (東京都目黒区)	中央監視設備改修工事	自 2023年8月 至 2024年3月	105	—	—

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総額	当期 支払額	既支払 総額
N B F 池袋タワー (東京都豊島区)	照明設備改修工事	自 2024年1月 至 2024年6月	85	—	—
N B F 小川町ビルディング (東京都千代田区)	受変電設備改修工事	自 2024年5月 至 2024年5月	77	—	—
龍角散ビル (東京都千代田区)	照明設備改修工事	自 2024年1月 至 2024年6月	69	—	—
N B F 赤坂山王スクエア (東京都港区)	受変電設備改修工事	自 2023年5月 至 2024年6月	68	—	—
神宮前M－S Q U A R E (東京都渋谷区)	照明設備改修工事	自 2024年1月 至 2024年6月	45	—	—
広島袋町ビルディング (広島県広島市)	照明設備改修工事	自 2024年1月 至 2024年6月	22	—	—
2024年12月期（第47期）計上予定					
中之島三井ビルディング (大阪府大阪市)	空調設備改修工事	自 2022年6月 至 2024年7月	751	—	—
芝N B F タワー (東京都港区)	給排水設備改修工事	自 2024年7月 至 2024年12月	279	—	—
N B F 豊洲ガーデンフロント (東京都江東区)	空調設備改修工事	自 2023年10月 至 2024年7月	251	—	—
N B F 大崎ビル (東京都品川区)	照明設備改修工事	自 2023年8月 至 2024年12月	226	—	—
N B F プラチナタワー (東京都港区)	照明設備改修工事	自 2024年5月 至 2024年12月	220	—	—
横浜S T ビル (神奈川県横浜市)	エレベーター改修工事	自 2024年7月 至 2024年12月	152	—	—
堺筋本町センタービル (大阪府大阪市)	空調設備改修工事	自 2024年5月 至 2024年10月	150	—	—
興和西新橋ビルB棟 (東京都港区)	空調設備改修工事	自 2024年7月 至 2024年12月	150	—	—
N B F 池袋イースト (東京都豊島区)	受変電設備改修工事	自 2023年6月 至 2024年10月	132	—	—
シーノ大宮ノースウィング (埼玉県さいたま市)	照明設備改修工事	自 2024年7月 至 2024年12月	114	—	—
アクア堂島N B F タワー (大阪府大阪市)	照明設備改修工事	自 2024年7月 至 2024年12月	110	—	—
N B F 渋谷イースト (東京都渋谷区)	受変電設備改修工事	自 2023年7月 至 2024年12月	102	—	—
神宮前M－S Q U A R E (東京都渋谷区)	照明設備改修工事	自 2024年7月 至 2024年12月	100	—	—
2025年6月期（第48期）計上予定					
ゲートシティ大崎 (東京都品川区)	トイレ改修工事	自 2024年7月 至 2025年3月	419	—	—
パレール三井ビルディング (神奈川県川崎市)	トイレ改修工事	自 2024年1月 至 2025年3月	363	—	—

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
芝NBFタワー (東京都港区)	給排水設備改修工事	自 2025年1月 至 2025年6月	336	—	—
西新宿三井ビルディング (東京都新宿区)	空調設備改修工事	自 2024年4月 至 2025年2月	300	—	—
NBF大崎ビル (東京都品川区)	照明設備改修工事	自 2023年8月 至 2025年6月	226	—	—
興和西新橋ビルB棟 (東京都港区)	空調設備改修工事	自 2025年1月 至 2025年6月	185	—	—
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 2024年8月 至 2025年2月	129	—	—
中目黒GTタワー (東京都目黒区)	中央監視設備改修工事	自 2024年4月 至 2025年3月	129	—	—
シーノ大宮ノースウィング (埼玉県さいたま市)	照明設備改修工事	自 2025年1月 至 2025年6月	115	—	—
アクア堂島NBFタワー (大阪府大阪市)	照明設備改修工事	自 2025年1月 至 2025年6月	101	—	—
NBF池袋タワー (東京都豊島区)	受変電設備改修工事	自 2025年4月 至 2025年4月	50	—	—
2025年12月期（第49期）計上予定					
NBF大崎ビル (東京都品川区)	照明設備改修工事	自 2023年8月 至 2025年12月	226	—	—
芝NBFタワー (東京都港区)	給排水設備改修工事	自 2025年7月 至 2025年12月	113	—	—
シーノ大宮ノースウィング (埼玉県さいたま市大宮区)	照明設備改修工事	自 2025年7月 至 2025年12月	110	—	—
2026年6月期（第50期）計上予定					
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2月	324	—	—
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	134	—	—

(b) 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5,118百万円であり、当期に費用処理された修繕費1,189百万円と合わせ、6,308百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	工事金額 (百万円)
新宿三井ビルディング (東京都新宿区)	自動火災報知設備改修工事 セキュリティシステム改修工事 上水・中水揚水ポンプ改修工事等	自 2023年1月 至 2023年6月	627
芝NBFタワー (東京都港区)	非常用発電設備改修工事 照明設備改修工事 空調設備改修工事等		510
ゲートシティ大崎 (東京都品川区)	空調設備改修工事 自動火災報知設備改修工事 照明設備改修工事等		381
NBFコモディオ汐留 (東京都港区)	照明設備改修工事 中央監視設備改修工事 セキュリティシステム改修工事等		354
リバーシティM-SQUARE (東京都中央区)	非常用発電設備改修工事 セキュリティシステム改修工事 電力量計改修工事等		282
NBF ALLIANCE (東京都港区)	貸付整備工事 トイレ改修工事等		251
龍角散ビル (東京都千代田区)	トイレ改修工事 セキュリティシステム改修工事 空調設備改修工事等		171
西新宿三井ビルディング (東京都新宿区)	空調設備改修工事 照明設備改修工事等		166
横浜STビル (神奈川県横浜市)	入退館管理システム改修工事 泡消火設備改修工事 照明設備改修工事等		152
NBF池袋タワー (東京都豊島区)	トイレ改修工事 空調設備改修工事 駐車場設備改修工事等		143
三井住友銀行名古屋ビル (愛知県名古屋市)	空調設備改修工事 エレベーター改修工事 防災システム改修工事等		139
六本木ティーキューブ (東京都港区)	空調設備改修工事 トイレ改修工事 受変電設備改修工事等		129
中之島三井ビルディング (大阪府大阪市)	照明設備改修工事 空調設備改修工事 チェアゴンドラ改修工事等		125
調布サウスゲートビル (東京都調布市)	照明設備改修工事 中央監視設備改修工事 セキュリティシステム改修工事等		113
中之島セントラルタワー (大阪府大阪市)	照明設備改修工事 入退館管理システム改修工事 貸付整備工事等		107

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	工事金額 (百万円)
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 中央監視設備改修工事 照明設備改修工事等	自 2023年1月 至 2023年6月	102
N B F 池袋シティビル (東京都豊島区)	照明設備改修工事 空調設備改修工事 貸付整備工事等		86
N B F 高輪ビル (東京都港区)	照明設備改修工事 トイレ改修工事 給排水設備改修工事等		78
広島袋町ビルディング (広島県広島市)	空調設備改修工事 共用部リニューアル工事 トイレ改修工事等		66
住友電設ビル (東京都港区)	エレベーター改修工事 電力量計改修工事 空調設備改修工事等		57
N B F 札幌南二条ビル (北海道札幌市)	駐車場設備改修工事等		38
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		1,032
合計			5,118