



決算・運用状況の ご報告(資産運用報告)

2023年6月期(第44期)

2023年1月1日～2023年6月30日

ご挨拶



日本ビルファンド投資法人
執行役員
西山 晃一

投資主の皆様には、平素より格別のご支援を賜り厚く御礼申し上げます。

2023年8月15日開催の投資法人役員会において、2023年6月期(第44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、22年間にわたり44期のトラックレコードを積み上げてきました。

当期におきましても1口当たり11,500円の安定分配を実現することができ、ひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と感謝いたしております。

不動産・金融マーケットに大きな変化が起きている中ではありますが、NBFはオフィスビルの取得・売却、新規のテナントの募集及びビルの管理運用等、スポンサーである三井不動産グループのノウハウを最大限活用し、中長期的な観点から運用資産の着実な成長と安定的な収益の確保を目指し、適切な運用を行ってまいります。

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

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	44期(22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) 1兆4,728億円 時価総額 9,627億円
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)

2023年6月期(第44期)決算ハイライト

- 上場以来、44期(22年)にわたり継続して安定的な分配金を実現

2023年6月期(第44期)

確定分配金

投資口
1口当たり **11,500円**

(分配金支払開始日 2023年9月15日)

2023年12月期(第45期)

予想分配金
投資口
1口当たり **11,500円**

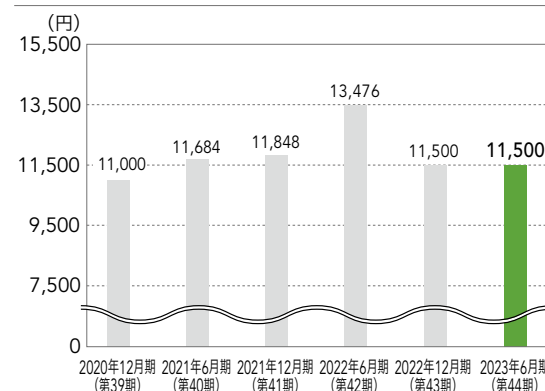
2024年6月期(第46期)

予想分配金
投資口
1口当たり **11,500円**

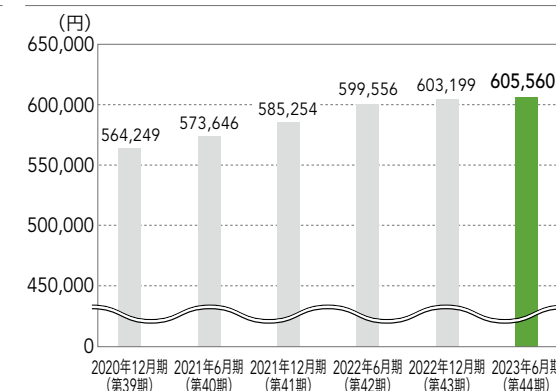
- 1口当たり分配金の安定成長
- 1口当たりNAVの増大

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



業績予想

	2023年6月期(第44期) (実績)	2023年12月期(第45期) (予想)	2024年6月期(第46期) (予想)
営業収益	47,030	45,497	46,826
営業利益	20,640	18,754	20,517
当期純利益	19,335	17,452	19,165
分配金(円)	11,500	11,500	11,500

(百万円)

成長戦略

外部成長

NBFの方針

- ・金利動向及び投資口価格を意識し、競争力の高い物件を継続的に取得
- ・物件の入替によるポートフォリオのクオリティ改善を継続

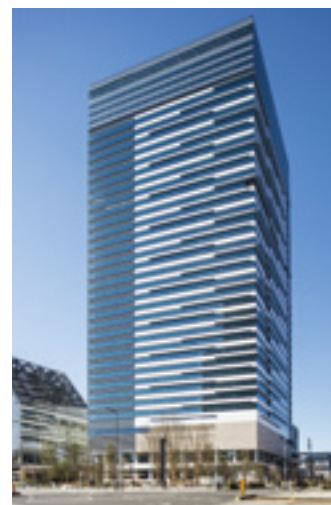
✔ スポンサーからの物件取得と将来の収益性等を考慮した入替

物件の取得・譲渡

取得物件

飯田橋グラン・ブルーム
(持分 約12.14% 追加取得)

豊洲ベイサイドクロスタワー
(持分 約12.42% 追加取得)



	飯田橋 グラン・ブルーム	豊洲ベイサイド クロスタワー
取得価格	254億円	216億円
鑑定評価額	288億円	219億円
取得日	2023年3月31日	
延床面積	約12万㎡	約17万㎡
NOI利回り	3.5%	3.5%
築年数	8.9年	3.0年

※既取得分との合計約70.69%

※既取得分との合計約20.97%

譲渡物件

新川崎三井ビルディング



譲渡価格	240億円
譲渡益	18億円
譲渡日	2023年1月11日
築年数	33.6年

パナソニック東京汐留ビル



譲渡価格	67億円
譲渡益(予定)	19億円
譲渡予定日	2024年3月29日
築年数	21.2年

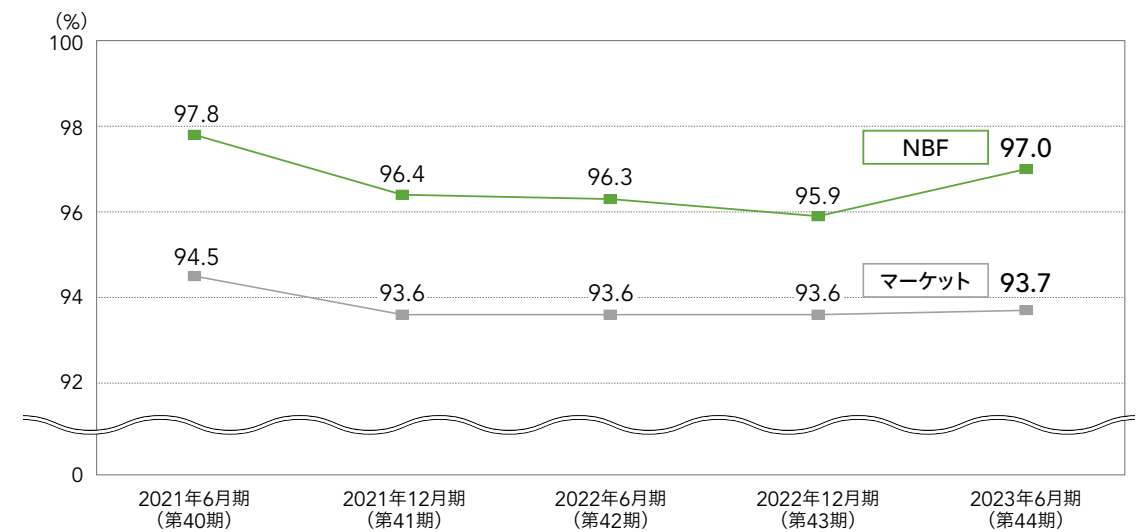
内部成長

NBFの方針

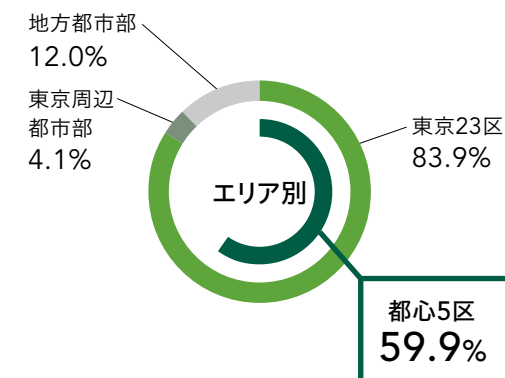
- ・稼働率優先のリーシング戦略により、NBFの稼働率は97%台へ回復
- ・今後の賃貸収入向上を企図し、巡航稼働率97%台での運用を継続

✔ マーケット稼働率を上回り、NBFの期中平均稼働率は97.0%に改善

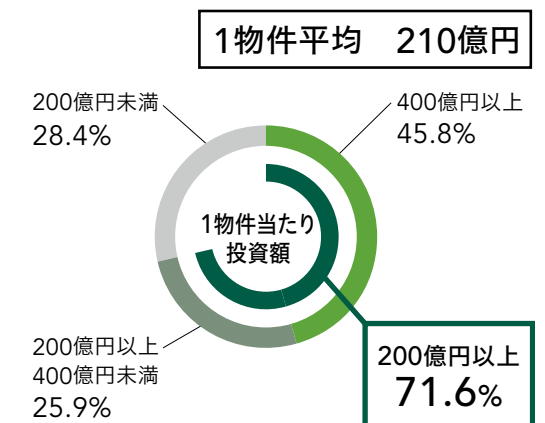
稼働率の推移



エリア別投資比率



1物件当たり投資額



財務状況

NBFの方針

- ・支払金利抑制(長期変動金利借入の活用、調達期間の調整)
- ・物件取得時における適切なエクイティファイナンスの実施及びLTV水準のコントロール

✔ 堅実な財務戦略によりJ-REITの中で最高位の格付を取得

財務指標

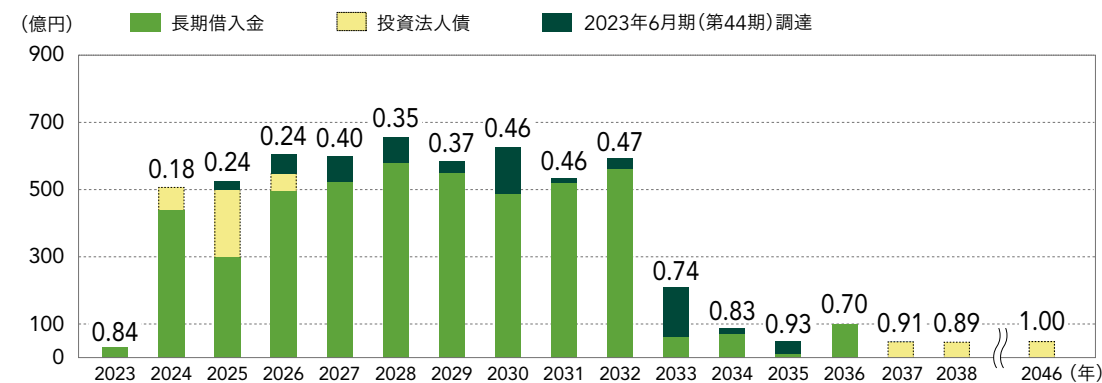


格付

JCR : **AA+** | R&I : **AA** | S&P : **A+**

✔ 返済期限の分散による安定的な財務運営

返済期限の分散



※グラフ上部の数値は平均金利(単位:%)

主な取り組み

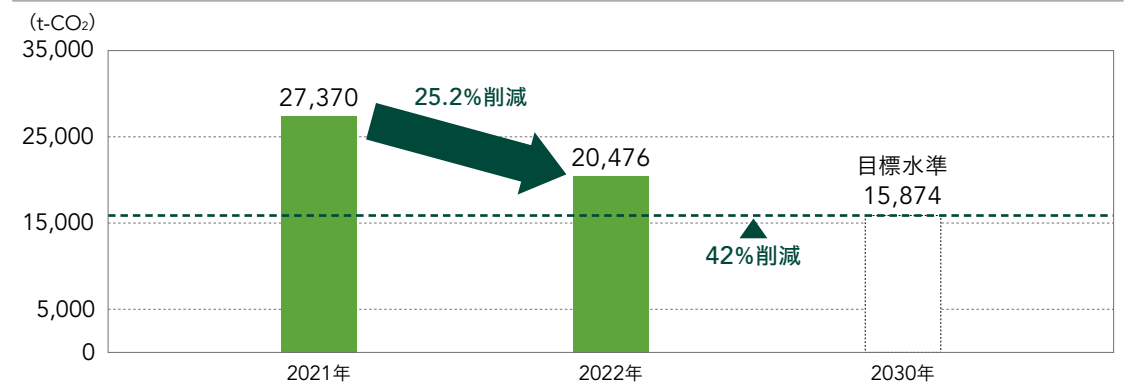
GHG(温室効果ガス)排出量総量の削減目標について、国際的な共同イニシアティブであるSBTi(Science Based Targets initiative)より、科学的根拠に基づいているとの認定を取得しました。



KPI及び数値目標

GHG排出量(総量)(Scope 1および2)	2030年までに 42% 削減(2021年基準)	SBT認定
CO ₂ 排出量原単位	2030年までに 46% 削減(2013年基準)	
水使用量原単位	2030年までに 5% 削減(2019年基準)	
廃棄物リサイクル率	65%	
グリーンビルディング認証取得率	100%	
グリーンファイナンスの調達金額	100億円以上/年	

GHG排出量(t-CO₂)



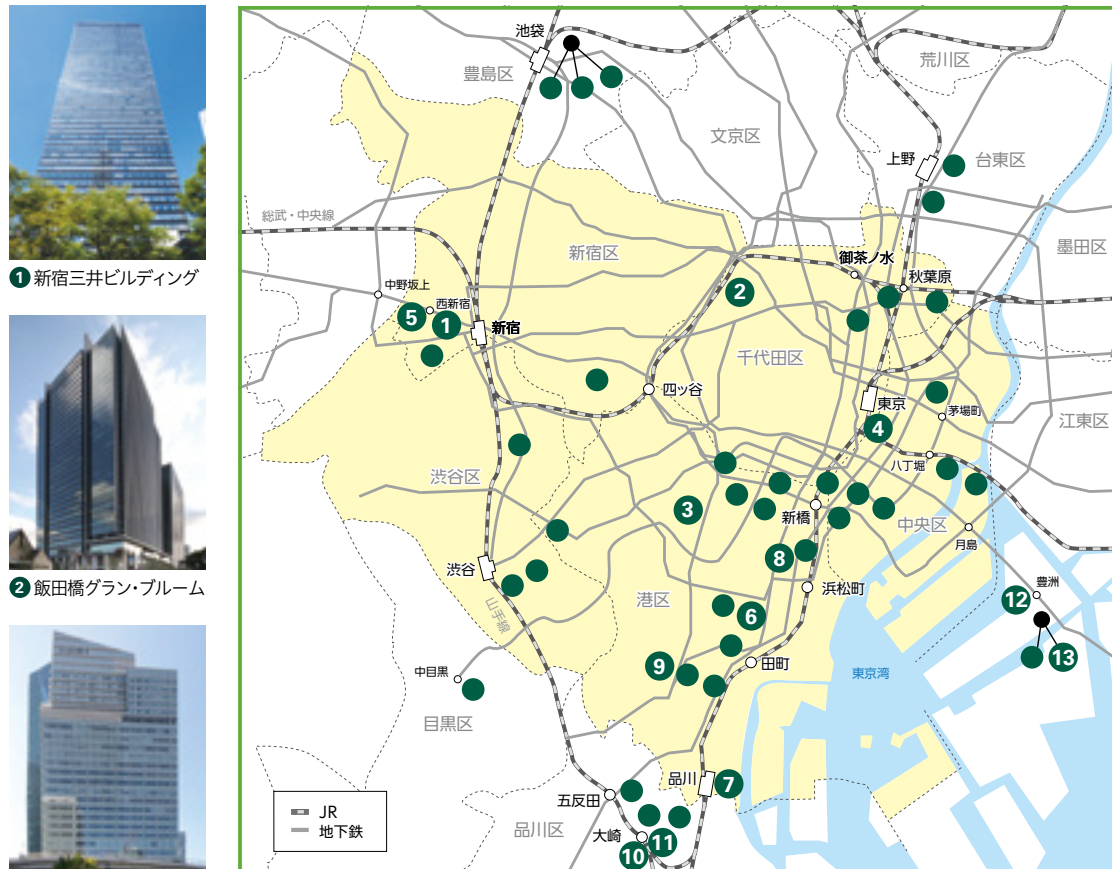
グリーンビルディング認証取得

	評価	取得物件数	取得率 (延床面積ベース)
DBJ Green Building 認証	★★★★	8	24.9%
	★★★	27	40.0%
	小計	35	-
CASBEE-不動産	S	14	21.0%
	A	13	7.3%
	小計	27	-
合計		62	93.1%

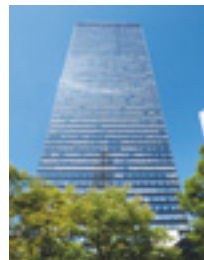
保有物件(70物件)

東京23区(48物件)／うち都心5区(34物件)

2023年6月30日時点



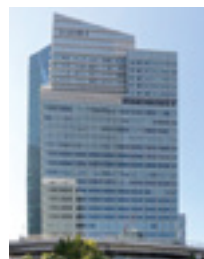
* 都心5区は黄色で表しています。



① 新宿三井ビルディング



② 飯田橋グラン・ブルーム



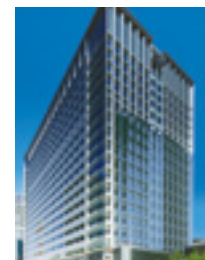
③ 六本木ティーキューブ



④ グラントウキョウサウスタワー



⑤ 西新宿三井ビルディング



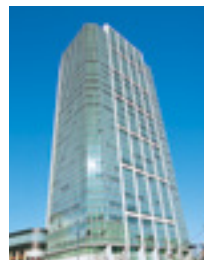
⑥ セレストイン芝三井ビルディング



⑦ NBF品川タワー



⑧ 芝NBFタワー



⑨ NBFプラチナタワー



⑩ NBF大崎ビル



⑪ ゲートシティ大崎



⑫ 豊洲ベイサイドクロスタワー



⑬ NBF豊洲チャナルフロント

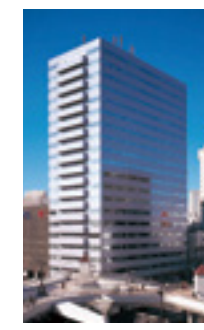
東京周辺都市部(7物件)・地方都市部(15物件)



⑭ 調布サウスゲートビル



⑮ 横浜STビル



⑯ パレル三井ビルディング



⑰ シーノ大宮ノースウィング



⑱ 三井住友銀行名古屋ビル



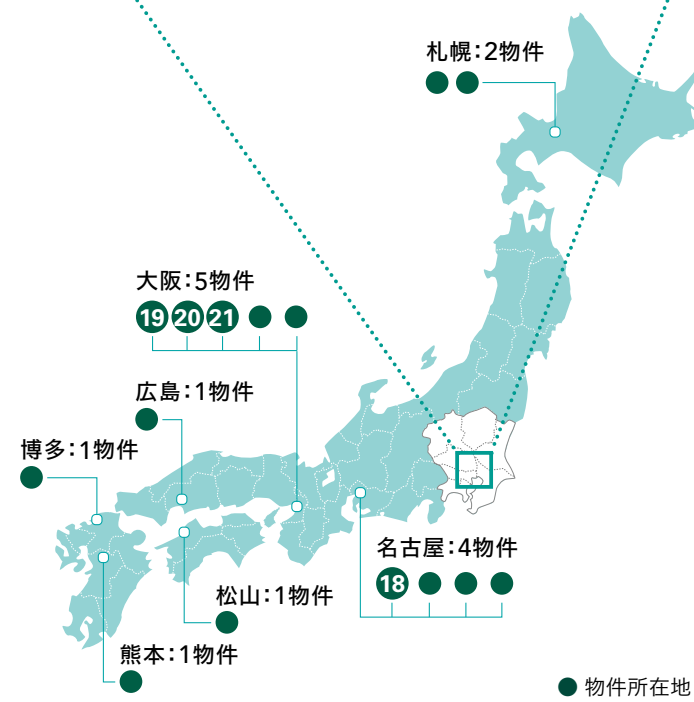
⑲ 中之島三井ビルディング



⑳ アクア堂島NBFタワー



㉑ 中之島セントラルタワー



*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40期 自2021年1月1日 至2021年6月30日	第41期 自2021年7月1日 至2021年12月31日	第42期 自2022年1月1日 至2022年6月30日	第43期 自2022年7月1日 至2022年12月31日	第44期 自2023年1月1日 至2023年6月30日
営業収益	百万円	46,213	50,334	52,215	47,366	47,030
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(44,688)	(44,333)	(45,227)	(45,172)	(45,148)
営業費用	百万円	23,435	27,330	25,408	25,770	26,390
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(21,215)	(21,896)	(23,200)	(23,672)	(24,278)
営業利益	百万円	22,778	23,004	26,806	21,596	20,640
経常利益	百万円	21,428	21,728	25,440	20,289	19,336
当期純利益 (a)	百万円	21,427	21,727	25,439	20,288	19,335
総資産額 (対前期比) (b)	百万円 %	1,305,388 (+9.0)	1,306,855 (+0.1)	1,367,719 (+4.7)	1,368,739 (+0.1)	1,385,920 (+1.3)
純資産額 (対前期比) (c)	百万円 %	669,870 (+0.5)	672,290 (+0.4)	709,154 (+5.5)	706,521 (△0.4)	706,295 (△0.0)
出資総額	百万円	642,044	642,044	673,047	673,047	673,047
発行済投資口の総口数 (d)	口	1,652,500	1,652,500	1,700,991	1,700,991	1,700,991
1口当たり純資産額 (c)/(d)	円	405,368	406,832	416,906	415,358	415,225
分配総額 (e)	百万円	19,307	19,578	22,922	19,561	19,561
1口当たり分配金 (e)/(d)	円	11,684	11,848	13,476	11,500	11,500
(うち1口当たり利益分配金)	円	(11,684)	(11,848)	(13,476)	(11,500)	(11,500)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
総資産経常利益率 (注1)	%	1.7 (3.4)	1.7 (3.3)	1.9 (3.8)	1.5 (3.0)	1.4 (2.8)
自己資本利益率 (注1)	%	3.2 (6.4)	3.2 (6.5)	3.7 (7.4)	2.9 (5.7)	2.7 (5.5)
自己資本比率 (対前期比増減) (c)/(b)	%	51.3 (△4.4)	51.4 (+0.1)	51.8 (+0.4)	51.6 (△0.2)	51.0 (△0.7)
配当性向 (注2)(e)/(a)	%	90.1	90.1	90.1	96.4	101.1
投資物件数 (注3)	件	75	73	73	71	70
期末テナント数 (注4)	件	1,606	1,567	1,601	1,547	1,552
総賃貸可能面積	m ²	1,216,543	1,197,970	1,237,167	1,219,233	1,202,427
期末稼働率 (注4)	%	97.2	96.4	96.6	96.1	97.5
当期減価償却費	百万円	7,399	7,424	7,728	7,917	7,873
当期資本的支出額	百万円	6,777	5,664	8,820	3,650	5,118
賃貸NOI(Net Operating Income) (注1)	百万円	30,872	29,862	29,756	29,418	28,743

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

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

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

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

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

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

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

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

(2) 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が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、良好なり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1,202,427m²(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。

(3) 資金調達概要

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

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
資金使途	特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。）の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金、運転資金等に充当する予定です。

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

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

(4) 業績及び分配概要

このような運用の結果、当期の運用実績として、営業収益は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。

3. 増資等の状況

最近5年間に於ける増資等の概要は以下のとおりです。

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

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

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

【投資口の取引所価格の推移】

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

期 決算年月	第40期 2021年6月	第41期 2021年12月	第42期 2022年6月	第43期 2022年12月	第44期 2023年6月
最 高	731,000円	746,000円	723,000円	708,000円	589,000円
最 低	572,000円	670,000円	627,000円	580,000円	540,000円

4. 分配金等の実績

当期(第44期)の分配金は、本投資法人の規約に定める分配の方針に従い、投資法人の課税の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、当期末処分利益19,335百万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。

期	第40期	第41期	第42期	第43期	第44期
計算期間	自2021年1月1日 至2021年6月30日	自2021年7月1日 至2021年12月31日	自2022年1月1日 至2022年6月30日	自2022年7月1日 至2022年12月31日	自2023年1月1日 至2023年6月30日
当期末処分利益総額	21,427,535千円	21,727,769千円	25,439,937千円	20,288,900千円	19,335,863千円
利益留保額	2,119,725千円	4,170,541千円	2,517,382千円	1,639,062千円	1,912,612千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	19,307,810千円 (11,684円)	19,578,820千円 (11,848円)	22,922,554千円 (13,476円)	19,561,396千円 (11,500円)	19,561,396千円 (11,500円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	19,307,810千円 (11,684円)	19,578,820千円 (11,848円)	22,922,554千円 (13,476円)	19,561,396千円 (11,500円)	19,561,396千円 (11,500円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	—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、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・協力で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。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。

6. 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せん。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%（敷地全体面積の約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	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	

1. 出資の状況

期 決算年月	第40期 2021年6月30日現在	第41期 2021年12月31日現在	第42期 2022年6月30日現在	第43期 2022年12月31日現在	第44期 2023年6月30日現在
発行可能投資口総口数	4,000,000口	4,000,000口	4,000,000口	4,000,000口	4,000,000口
発行済投資口の総口数	1,652,500口	1,652,500口	1,700,991口	1,700,991口	1,700,991口
出資総額	642,044百万円	642,044百万円	673,047百万円	673,047百万円	673,047百万円
投資主数	17,041人	16,019人	16,485人	16,866人	18,270人

2. 投資口に関する事項

2023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）	454,427	26.71
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	281,372	16.54
野村信託銀行株式会社（投信口）	78,845	4.63
三井不動産株式会社	57,630	3.38
ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティー 505234	34,826	2.04
住友生命保険相互会社	24,512	1.44
J P モルガン証券株式会社	22,051	1.29
日本証券金融株式会社	19,186	1.12
ジェーピー モルガン チェース バンク 385771	18,738	1.10
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505103	17,593	1.03
合 計	1,009,180	59.32

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

3. 役員等に関する事項

(1) 当期末における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	西山 晃一	—	3,600
監督役員 (注1)	岡田 理樹	石井法律事務所パートナー 弁護士	9,000 (注2)
	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	—	17,950 (注3)

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

(注2) 監督役員全員（3名）は、2023年3月14日開催の第13回投資主総会において選任されました。任期は、2023年3月14日から、選任後2年を経過した日の翌日から30日以内に開催される監督役員の選任を議案とする投資主総会の終結の時までです。前監督役員の佐藤 元彦は、任期満了に伴い2023年3月14日付で退任しました。「当該営業期間における役職毎の報酬の総額」には、当期中に退任した役員に支払った報酬を含めて記載しています。

(注3) 有限責任 あずさ監査法人への支払報酬総額には、公認会計士法第2条第1項以外の業務に係る報酬（2,950千円）が含まれています。また、同監査法人と同一のネットワークに属する者への支払報酬はありません。

(2) 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

(3) 役員等と投資法人との間の補償契約に関する事項

該当事項はありません。

4. 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は以下のとおりです。

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

5. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2023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

2023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	175,493	102,718	100,357	97.7	11.1	オフィスビル
飯田橋グラン・ブルーム	138,355	54,185	54,185	100.0	6.1	オフィスビル
六本木ティーキューブ	62,578	34,740	33,202	95.6	2.5	オフィスビル
NBF大崎ビル	61,120	74,425	74,425	100.0	(注3)	オフィスビル
ゲートシティ大崎	48,131	41,881	39,573	94.5	4.4	オフィスビル
グラントウキョウサウスタワー	47,345	10,924	8,191	75.0	1.4	オフィスビル
中之島三井ビルディング	44,304	42,389	40,696	96.0	3.0	オフィスビル
セレスティン芝三井ビルディング	41,198	38,011	38,011	100.0	3.2	オフィスビル
NBF品川タワー	37,957	22,778	22,646	99.4	(注3)	オフィスビル
豊洲バイサイドクロスタワー	36,472	22,643	22,643	100.0	(注3)	オフィスビル
合計	692,957	444,694	433,927	97.6	39.8	

(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

2023年6月30日現在、本投資法人が保有するオフィスビル（不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権等）の明細は以下のとおりです。（注1）

不動産等の名称	所在地	所有形態	賃貸可能面積(注2) (㎡)	期末算定価額(注3) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
新宿三井ビルディング	東京都新宿区西新宿二丁目1番1号	不動産	102,718	180,000	175,493
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	138,355
六本木ティーキューブ	東京都港区六本木三丁目1番1号	信託受益権	34,740	62,700	62,578
グラントウキョウサウスタワー	東京都千代田区丸の内一丁目9番2号	不動産	10,924	48,700	47,345
西新宿三井ビルディング	東京都新宿区西新宿六丁目24番1号	不動産	33,558	45,600	31,825
セレストイン芝三井ビルディング	東京都港区芝三丁目23番1号	不動産	38,011	47,000	41,198
NBF品川タワー	東京都港区港南二丁目16番5号	信託受益権	22,778	49,000	37,957
芝NBFタワー	東京都港区芝大門一丁目1番30号	信託受益権	24,730	29,300	27,440
NBFプラチナタワー	東京都港区白金一丁目17番3号	信託受益権	33,503	64,600	25,118
NBFコモディオ汐留	東京都港区東新橋二丁目14番1号	信託受益権	20,538	36,600	27,690
G-BASE田町	東京都港区芝五丁目29番11号	信託受益権	12,481	29,500	27,283
虎ノ門琴平タワー	東京都港区虎ノ門一丁目2番8号	不動産	16,848	35,900	17,272
NBF渋谷ガーデンフロント	東京都渋谷区渋谷三丁目25番18号、26番3号	不動産	14,887	34,500	20,432
NBF銀座通りビル	東京都中央区銀座五丁目7番5号	信託受益権	3,440	18,600	17,452
新宿三井ビルディング二号館	東京都新宿区西新宿三丁目2番11号	信託受益権	14,617	20,800	16,510
興和西新橋ビルB棟	東京都港区西新橋二丁目14番1号	信託受益権	10,347	14,400	11,246
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	13,700	11,491
NBF虎ノ門ビル	東京都港区西新橋一丁目6番21号	信託受益権	10,089	17,900	12,812
新橋M-SQUARE	東京都港区新橋一丁目10番6号	不動産	5,390	14,100	11,214
NBF ALLIANCE	東京都港区南青山五丁目2番1号	信託受益権	4,035	13,600	9,629
四谷メディカルビル	東京都新宿区左門町17番4、20番1,2,4,5,6,12,13,17,18,20,21,23,24,25	信託受益権	7,481	7,990	7,280
NBF渋谷イースト	東京都渋谷区渋谷三丁目3番5号	不動産	4,999	9,990	8,367
NBF芝公園ビル	東京都港区芝三丁目2番18号	不動産	7,084	8,450	6,788
NBF高輪ビル	東京都港区高輪一丁目3番13号	信託受益権	10,448	7,780	6,123
NBF赤坂山王スクエア	東京都港区赤坂二丁目2番12号	信託受益権	5,258	7,490	6,274
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	8,670	5,280
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	6,890	5,454
住友電設ビル	東京都港区三田三丁目12番15号	信託受益権	5,971	5,350	4,804
NBF東銀座スクエア	東京都中央区築地一丁目13番14号	信託受益権	4,871	8,360	4,237
パナソニック東京汐留ビル	東京都港区東新橋一丁目5番1号	信託受益権	4,577	5,950	4,713

不動産等の名称	所在地	所有形態	賃貸可能面積(注2) (㎡)	期末算定価額(注3) (百万円)	帳簿価額 (百万円)	
都心5区	日本橋兜町M-SQUARE	東京都中央区日本橋兜町1番4号	不動産	3,298	5,540	4,257
	NBF八丁堀テラス	東京都中央区新川二丁目20番15号	不動産	5,270	5,510	4,391
	龍角散ビル	東京都千代田区東神田二丁目5番12号	不動産	5,332	4,920	4,197
	神宮前M-SQUARE	東京都渋谷区神宮前一丁目4番16号	不動産	7,213	5,050	2,683
都心5区計			565,693	1,028,440	845,206	
東京23区	NBF大崎ビル	東京都品川区大崎二丁目10番1号	信託受益権	74,425	86,100	61,120
	ゲートシティ大崎	東京都品川区大崎一丁目11番1号、2号、6号	不動産	41,881	71,700	48,131
	豊洲ベイサイドクロスタワー	東京都江東区豊洲二丁目2番1号	不動産	22,643	37,000	36,472
	NBF豊洲キャナルフロント	東京都江東区豊洲五丁目6番52号	信託受益権	36,639	38,600	27,474
	上野イーストタワー	東京都台東区東上野二丁目16番1号	不動産	28,711	39,400	33,000
	NBF豊洲ガーデンフロント	東京都江東区豊洲五丁目6番15号	不動産	28,299	29,700	21,166
	大崎ブライトコア・ブライトプラザ	東京都品川区北品川五丁目5番15号、4番1号	不動産	14,174	25,600	23,260
	中目黒GTタワー	東京都目黒区上目黒二丁目1番1号	不動産	21,438	20,700	15,995
	大崎ブライトタワー	東京都品川区北品川五丁目6番1号	不動産	6,070	14,600	13,732
	NBF上野ビル	東京都台東区東上野四丁目24番11号	不動産	8,504	9,840	8,205
	NBF池袋イースト	東京都豊島区東池袋三丁目4番3号	不動産	11,073	13,600	8,745
	東五反田スクエア	東京都品川区東五反田二丁目10番2号	不動産	6,166	8,850	7,023
	NBF池袋タワー	東京都豊島区東池袋一丁目33番8号	信託受益権	5,642	5,760	4,187
	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	5,750	4,027
	東京23区計			876,379	1,435,640	1,157,751
	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	9,860
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	22,200	15,433
パレール三井ビルディング		神奈川県川崎市川崎区東田町8番	不動産	12,545	4,870	2,949
つくば三井ビルディング		茨城県つくば市竹園一丁目6番1	信託受益権	16,834	8,870	6,457
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	12,810
NBF浦和ビル		埼玉県さいたま市浦和区東高砂町2番5号	不動産	3,455	2,120	1,858
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	2,500	2,133	
東京周辺都市部計			96,167	74,720	49,111	
地方都市部	札幌エルプラザ	北海道札幌市北区北八条西三丁目28番、31番2	不動産	11,396	8,420	2,883
	NBF札幌南二条ビル	北海道札幌市中央区南二条西二丁目18番1	信託受益権	5,351	1,600	1,646

不動産等の名称		所在地	所有形態	賃貸可能面積(注2) (㎡)	期末算定価額(注3) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
地方都市部	三井住友銀行名古屋ビル	愛知県名古屋市中区錦二丁目18番19号	信託受益権	17,658	16,800	14,771
	名古屋三井ビルディング新館	愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目24番20号	不動産	11,222	14,200	13,220
	名古屋三井ビルディング本館	愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目24番30号	不動産	12,989	14,100	13,801
	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	9,879	6,750	6,002
	中之島三井ビルディング	大阪府大阪市北区中之島三丁目3番3号	不動産	42,389	47,600	44,304
	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	20,500	14,575
	中之島セントラルタワー	大阪府大阪市北区中之島二丁目2番7号	不動産	17,291	19,100	13,243
	信濃橋三井ビルディング	大阪府大阪市西区靱本町一丁目11番7号	不動産	24,450	13,800	10,297
	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	23,168	14,900	12,478
	広島袋町ビルディング	広島県広島市中区袋町5番25号	不動産	3,930	2,350	1,804
	NBF松山日銀前ビル	愛媛県松山市三番町四丁目9番6	不動産	5,984	3,890	2,730
	博多祇園M-SQUARE	福岡県福岡市博多区冷泉町2番1号	不動産	14,328	12,700	6,103
	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	4,310	3,334
地方都市部計				229,881	201,020	161,197
合計				1,202,427	1,711,380	1,368,061

(ご参考) 第46期譲渡予定物件の状況

不動産等の名称		所在地	特定資産の種類	賃貸可能面積(注2) (㎡)	期末算定価額(注3) (百万円)	譲渡予定価格 (百万円)	
東京23区	都心5区	パナソニック東京汐留ビル	東京都港区東新橋一丁目5番1号	信託受益権	4,577	5,950	6,700

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43期(2022年7月1日~2022年12月31日)				第44期(2023年1月1日~2023年6月30日)			
	テナント総数 期末時点 (件)	稼働率 期末時点 (注5) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (注5) (%)	テナント総数 期末時点 (件)	稼働率 期末時点 (注5) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (注5) (%)
新宿三井ビルディング(注4)	89	96.6	5,002	11.1	92	97.7	5,025	11.1
飯田橋グラン・ブルーム(注4)	34	99.8	2,485	5.5	34	100.0	2,758	6.1
六本木ティーキューブ(注4)	65	79.1	1,161	2.6	73	95.6	1,135	2.5
グラントウキョウサウスタワー	5	72.0	630	1.4	6	75.0	645	1.4
西新宿三井ビルディング(注4)	47	85.1	1,120	2.5	53	95.3	1,135	2.5
セレスティン芝三井ビルディング(注4)	10	96.7	1,434	3.2	11	100.0	1,427	3.2
NBF品川タワー	11	99.7	(注6)	(注6)	10	99.4	(注6)	(注6)
芝NBFタワー	28	100.0	1,006	2.2	28	100.0	1,006	2.2
NBFプラチナタワー	11	100.0	1,461	3.2	10	100.0	1,457	3.2
NBFコモディオ汐留	17	90.9	821	1.8	17	90.9	815	1.8
G-BASE田町	10	94.0	564	1.2	10	94.0	566	1.3
虎ノ門琴平タワー(注4)	26	97.8	926	2.1	26	97.8	920	2.0
NBF渋谷ガーデンフロント	4	99.9	(注6)	(注6)	4	99.9	(注6)	(注6)
NBF銀座通りビル	1	100.0	(注6)	(注6)	1	100.0	(注6)	(注6)
新宿三井ビルディング二号館	45	93.8	598	1.3	45	93.8	599	1.3
興和西新橋ビルB棟(注4)	18	91.7	420	0.9	20	93.4	405	0.9
リバーシティM-SQUARE	7	100.0	606	1.3	7	100.0	565	1.3
NBF虎ノ門ビル	11	78.3	312	0.7	11	78.3	300	0.7
新橋M-SQUARE	8	75.9	270	0.6	10	100.0	299	0.7
NBFALLIANCE	5	75.8	263	0.6	5	100.0	290	0.6
四谷メディカルビル(注4)	38	88.9	244	0.5	40	97.8	225	0.5
NBF渋谷イースト	4	96.4	229	0.5	4	100.0	231	0.5
NBF芝公園ビル(注4)	18	72.2	199	0.4	19	83.2	204	0.5
NBF高輪ビル	13	84.2	253	0.6	13	93.6	275	0.6
NBF赤坂山王スクエア	6	100.0	206	0.5	6	100.0	206	0.5
NBF神田須田町ビル	9	100.0	202	0.4	9	95.6	181	0.4
NBF小川町ビルディング(注4)	16	92.4	198	0.4	16	97.7	194	0.4
住友電設ビル	1	100.0	(注6)	(注6)	1	100.0	(注6)	(注6)
NBF東銀座スクエア	7	100.0	210	0.5	6	88.0	191	0.4
パナソニック東京汐留ビル	1	100.0	(注6)	(注6)	1	100.0	(注6)	(注6)

不動産等の名称		第43期(2022年7月1日～2022年12月31日)				第44期(2023年1月1日～2023年6月30日)			
		テナント総数 期末時点 (件)	稼働率 期末時点 (注5) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (注5) (%)	テナント総数 期末時点 (件)	稼働率 期末時点 (注5) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (注5) (%)
都 心 5 区	日本橋兜町M-SQUARE	2	100.0	(注6)	(注6)	2	100.0	(注6)	(注6)
	NBF八丁堀テラス	1	100.0	(注6)	(注6)	1	100.0	(注6)	(注6)
	龍角散ビル	15	100.0	189	0.4	15	100.0	187	0.4
	神宮前M-SQUARE	7	100.0	410	0.9	7	100.0	407	0.9
	NBF大崎ビル	2	100.0	(注6)	(注6)	2	100.0	(注6)	(注6)
東 京 23 区	ゲートシティ大崎(注4)	75	97.6	1,991	4.4	72	94.5	1,989	4.4
	豊洲ベイサイドクロスタワー(注4)	3	100.0	(注6)	(注6)	3	100.0	(注6)	(注6)
	NBF豊洲チャンネルフロント	15	93.3	954	2.1	16	98.1	951	2.1
	上野イーストタワー	2	100.0	(注6)	(注6)	2	100.0	(注6)	(注6)
	NBF豊洲ガーデンフロント	5	100.0	835	1.8	5	100.0	850	1.9
	大崎プライトコア・プライトプラザ(注4)	17	89.9	617	1.4	18	96.1	646	1.4
	中目黒GTタワー(注4)	17	100.0	963	2.1	17	100.0	979	2.2
	大崎プライトタワー(注4)	10	99.3	(注6)	(注6)	11	99.3	(注6)	(注6)
	NBF上野ビル	6	100.0	303	0.7	6	100.0	300	0.7
	NBF池袋イースト	20	92.7	418	0.9	22	100.0	400	0.9
	東五反田スクエア(注4)	14	94.8	225	0.5	15	96.3	241	0.5
	NBF池袋タワー	17	100.0	200	0.4	17	100.0	199	0.4
	NBF池袋シティビル	9	100.0	183	0.4	9	93.8	158	0.4
	東陽町センタービル	—	—	(注6)	(注6)	—	—	—	—
	東 京 周 辺 都 市 部	調布サウスゲートビル	1	100.0	(注6)	(注6)	1	100.0	(注6)
新川崎三井ビルディング(注4)		22	95.4	1,085	2.4	—	—	94	0.2
横浜STビル		98	99.0	831	1.8	99	99.6	835	1.8
パレール三井ビルディング(注4)		31	100.0	309	0.7	30	100.0	304	0.7
つくば三井ビルディング		61	99.2	432	1.0	61	96.9	446	1.0
シーノ大宮ノースウィング		38	97.4	830	1.8	39	98.2	833	1.8
NBF浦和ビル		14	100.0	111	0.2	14	100.0	103	0.2
NBF松戸ビル		27	100.0	124	0.3	26	90.9	120	0.3
地 方 都 市 部	札幌エルプラザ	14	100.0	343	0.8	14	100.0	343	0.8
	NBF札幌南二条ビル	3	100.0	116	0.3	3	100.0	117	0.3
	三井住友銀行名古屋ビル	10	99.3	632	1.4	11	99.8	638	1.4

不動産等の名称		第43期(2022年7月1日～2022年12月31日)				第44期(2023年1月1日～2023年6月30日)			
		テナント総数 期末時点 (件)	稼働率 期末時点 (注5) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (注5) (%)	テナント総数 期末時点 (件)	稼働率 期末時点 (注5) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (注5) (%)
地 方 都 市 部	名古屋三井ビルディング新館(注4)	25	95.7	393	0.9	25	87.7	406	0.9
	名古屋三井ビルディング本館(注4)	67	95.5	489	1.1	67	97.6	486	1.1
	NBF名古屋広小路ビル	22	98.1	256	0.6	22	98.1	256	0.6
	中之島三井ビルディング(注4)	48	97.8	1,386	3.1	48	96.0	1,345	3.0
	アクア堂島NBFタワー	47	93.8	845	1.9	46	91.0	649	1.4
	中之島セントラルタワー	29	99.3	605	1.3	30	99.3	606	1.3
	信濃橋三井ビルディング(注4)	58	99.4	624	1.4	58	99.8	624	1.4
	堺筋本町センタービル	58	99.0	553	1.2	58	97.2	581	1.3
	広島袋町ビルディング	17	97.9	103	0.2	17	97.9	102	0.2
	NBF松山日銀前ビル	21	100.0	168	0.4	21	100.0	165	0.4
	博多祇園M-SQUARE	20	97.5	460	1.0	21	100.0	464	1.0
	NBF熊本ビル	14	100.0	190	0.4	13	100.0	188	0.4
	NBF新潟テレコムビル	—	—	4	0.0	—	—	—	—
	NBF広島立町ビル	—	—	2	0.0	—	—	—	—
合 計	1,547	96.1	45,172	100.0	1,552	97.5	45,148	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勘定科目に計上する会計方針を採用しています。
- (注2) 賃貸可能面積は、小数点以下を四捨五入しています。
- (注3) 期末算定価額は、本投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額（決算日を価格時点とする株式会社谷澤総合鑑定所又は大和不動産鑑定株式会社作成の不動産鑑定評価書による）を記載しています。
- (注4) 賃借人が転借人に転貸借（サブリース）等を行っている物件のうち、転借人への賃貸借の状況により賃借人が支払う賃料が変動しうる賃貸借契約が締結されている物件です。なお、セレスティン芝三井ビルディングのホテル部分については、賃借人との間で固定賃料による賃貸借契約が締結されています。
- (注5) 稼働率及び対総賃貸事業収入比率は、小数点第1位未満を四捨五入しています。
- (注6) 当該物件については、テナント又は共有者から賃料収入を開示することにつき同意を得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として記載していません。

4. その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記「3.不動産等組入資産明細」に一括して記載しており、2023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
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	—	—
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	—	—

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
住友電設ビル (東京都港区)	給排水設備改修工事	自 2023年 7月 至 2023年12月	75	—	—
住友電設ビル (東京都港区)	エレベーター改修工事	自 2023年 6月 至 2023年11月	64	—	—
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	—	—
NBF 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	—	—
NBF 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	—	—

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
龍角散ビル (東京都千代田区)	照明設備改修工事	自 2024年 1月 至 2024年 6月	69	—	—
NBF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-SQUARE (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NBF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	—	—
NBF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	—	—
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 2024年12月	226	—	—
NBF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ST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	—	—
NBF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NBF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	—	—
NBF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-SQUARE (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	—	—
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	—	—

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
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	—	—

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
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		102
NBF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

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	工事金額 (百万円)
NBF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	自 2023年 1月 至 2023年 6月	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
NBF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

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43期	第44期
(a) 資産運用報酬	1,756,839	1,726,762
(b) 資産保管委託報酬	64,976	63,764
(c) 一般事務委託報酬	48,061	54,245
(d) 役員報酬	12,600	12,600
(e) 会計監査人報酬	15,000	15,000
(f) その他の費用	200,036	239,158
合計	2,097,514	2,111,530

(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43期には144,500千円、第44期には232,000千円あります。

2. 借入状況

2023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								
短期借入金	(株)みずほ銀行	2023. 6.30	8,000	5,000	0.085	2023. 7.31	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
	小 計		8,000	5,000					
長期借入金	(株)三菱UFJ銀行	2016. 6. 1	7,000	7,000	0.358	2028. 6. 1	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
		2019. 3. 1	4,000	4,000	0.180	2027. 3. 1			
		2019. 3. 1	3,000	3,000	0.104	2025. 2.28			
		2019. 3. 1	3,000	3,000	0.138	2026. 2.27			
		2019. 7. 2	5,000	5,000	0.400	2029. 7. 2			
		2020. 2.28	8,000	8,000	0.400	2030. 2.28			
		2020. 2.28	2,000	2,000	0.270	2027. 2.26			
		2020. 5.29	7,000	7,000	0.270	2027. 5.31			
		2020. 7.31	6,000	6,000	0.150	2024. 7.31			
		2020. 7.31	4,000	4,000	0.400	2030. 7.31			
		2021. 1. 7	5,000	5,000	0.320	2028. 1. 7			
		2021. 1. 7	5,000	5,000	0.400	2030. 1. 7			
		2021. 1. 7	5,000	5,000	0.450	2031. 1. 7			
		2021. 2.26	6,000	6,000	0.450	2031. 2.28			
		2021. 2.26	4,000	4,000	0.180	2026. 2.27			
		2021. 6.30	3,000	3,000	0.400	2030. 6.28			
		2021. 6.30	2,000	2,000	0.335	2029. 1.31			
		2023. 3.31	—	4,000	0.396	2028. 3.31			

	区分	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
	借入先								
長期借入金	(株)日本政策投資銀行	2012. 7. 2	10,000	—	1.263	2023. 7. 2	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
		2015. 9.11	13,000	13,000	0.747	2027. 9.10			
		2016. 2.15	10,000	10,000	0.357	2028. 2.15			
		2016. 4. 8	10,000	10,000	0.256	2026. 4. 8			
		2016. 6. 1	5,000	5,000	0.250	2026. 6. 1			
		2016. 9.14	5,000	5,000	0.387	2028. 9.14			
		2017. 9.27	10,000	10,000	0.491	2029. 9.27			
		2018. 5.30	6,000	6,000	0.230	2024. 5.30			
		2019. 5.23	2,500	2,500	0.417	2029. 5.23			
		2019. 8. 5	5,000	5,000	0.400	2029. 8. 3			
		2021. 1. 7	3,000	3,000	0.450	2031. 1. 7			
		2023. 6.30	—	9,000	0.528	2030. 6.28			
		2013. 2.28	10,000	—	0.982	2023. 2.28			
		2013. 4.30	5,000	—	0.958	2023. 4.28			
		2016. 6. 1	11,000	11,000	(注4) 0.164	2029. 6. 1			
		2020. 4.28	6,000	6,000	0.150	2024. 4.26			
		2021. 1. 7	20,000	20,000	0.450	2031. 1. 7			
		2021. 1. 7	10,000	10,000	0.320	2028. 1. 7			
		2021. 6.30	1,000	1,000	0.350	2029. 6.29			
		2022.12.30	4,000	4,000	0.383	2026.12.30			
2023. 2.28	—	5,000	0.468	2027. 2.26					
2023. 2.28	—	3,000	0.693	2029. 2.28					
2023. 2.28	—	2,000	0.806	2030. 2.28					
2023. 4.28	—	3,000	0.318	2027. 4.30					
2023. 4.28	—	2,000	0.597	2030. 4.30					
2018. 6. 1	6,000	6,000	0.223	2024. 5.31					
2018. 6. 1	4,000	4,000	(注4) 0.093	2024. 5.31					
2019. 1.25	5,000	5,000	0.090	2024. 1.25					
2019. 9.11	3,000	3,000	0.270	2026. 9.11					
2019.12.30	10,000	10,000	0.210	2025.12.30					
2020. 1.27	3,000	3,000	0.270	2027. 1.27					
2021. 1. 7	10,000	10,000	0.400	2030. 1. 7					
2022. 3.30	5,000	5,000	0.450	2032. 3.30					
2022.12.30	3,000	3,000	0.815	2028.12.29					
2016. 2. 3	3,000	3,000	0.300	2026. 2. 3					
2016. 5.23	5,000	5,000	0.250	2026. 5.22					
2017. 7.19	5,000	5,000	0.655	2032. 7.16					
2018. 4.27	5,000	5,000	0.646	2033. 4.28					
2018. 4.27	2,000	2,000	0.403	2028. 4.28					
2019. 3.28	2,000	2,000	0.364	2032. 3.31					

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
住友生命保険(相)	2019. 5.23	3,000	3,000	0.650	2034. 5.23	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
	2021. 1. 7	5,000	5,000	0.500	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	0.890	2033. 9.30			
	2023. 3.30	—	2,000	1.005	2035. 3.30			
信金中央金庫	2016. 9.14	5,000	5,000	0.250	2026. 9.14	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
	2016.12.30	3,000	3,000	0.381	2026.12.30			
	2017. 6. 1	3,000	3,000	0.356	2027. 6. 1			
	2017. 7.12	4,000	4,000	0.433	2027. 7.12			
	2018. 3.29	4,000	4,000	0.219	2024. 3.29			
	2019. 3.28	3,000	3,000	0.100	2025.12.30			
	2019. 3.28	2,000	2,000	0.188	2028. 4.28			
	2019. 6.24	6,000	6,000	0.307	2029. 6.22			
2021. 1. 7	5,000	5,000	0.450	2031. 1. 7				
(株)みずほ銀行	2018.11.30	7,000	7,000	(注4) 0.100	2025.11.30	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
	2021. 1. 7	10,000	10,000	0.450	2031. 1. 7			
	2021. 1. 7	5,000	5,000	0.425	2030. 7. 7			
	2022. 5.27	10,000	10,000	(注4) 0.145	2032. 5.27			
農林中央金庫	2019. 6.21	3,000	3,000	0.300	2027. 6.21	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
	2019. 6.21	2,000	2,000	0.270	2026. 6.19			
	2020. 3.25	2,000	2,000	0.300	2028. 3.24			
	2020. 9.30	5,000	5,000	0.270	2027. 9.30			
	2021. 1. 7	5,000	5,000	0.320	2028. 1. 7			
	2022.10.31	1,000	1,000	0.616	2030.10.31			
	2023. 3.30	—	3,000	0.851	2033. 3.30			
	2023. 5.31	—	3,000	0.760	2032. 5.31			
日本生命保険(相)	2019. 5.23	2,000	2,000	0.400	2029. 5.23	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
	2020.12.29	2,000	2,000	0.200	2026. 5.29			
	2020.12.29	2,000	2,000	0.450	2030.12.27			
	2022. 3.23	5,000	5,000	0.425	2032. 1.30			
	2022.10.31	5,000	5,000	0.712	2032. 4.30			
2023. 4.28	—	3,000	0.868	2033. 4.30				
(株)みずほ信託銀行	2013. 2.28	10,000	—	0.982	2023. 2.28	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
	2022.11. 1	4,000	4,000	(注4) 0.145	2032.10.31			
	2023. 2.28	—	4,000	(注4) 0.095	2028. 2.29			

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
(株)みずほ信託銀行	2023. 2.28	—	3,000	(注4) 0.085	2025. 2.28	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
	2023. 2.28	—	3,000	(注4) 0.085	2026. 2.27			
大樹生命保険(株)	2013. 5.30	2,000	2,000	1.486	2025. 5.30	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
	2013.12.13	2,000	2,000	1.047	2023.12.13			
	2019. 3.29	1,000	1,000	0.084	2025. 3.31			
	2019. 9.11	1,000	1,000	0.416	2030. 1.31			
	2020. 2.13	1,000	1,000	0.400	2030. 2.13			
	2021. 3.30	2,000	2,000	0.491	2032. 1.30			
	2022.11. 1	2,000	2,000	1.008	2034.11. 1			
	2023. 3.30	—	2,000	0.987	2035. 3.30			
(株)福岡銀行	2015. 6.30	2,000	—	0.548	2023. 6.30	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
	2017. 6. 1	2,000	2,000	0.238	2024. 5.31			
	2019. 5.23	2,000	2,000	0.300	2027. 5.21			
	2021. 1. 7	2,000	2,000	0.400	2030. 1. 7			
	2022. 6.30	2,000	2,000	0.710	2032. 6.30			
	2022.10.31	1,000	1,000	0.767	2032.10.29			
(株)第四北越銀行	2023. 6.30	—	2,000	(注4) 0.164	2033. 6.30	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
	2017. 3. 3	2,000	2,000	0.257	2024. 3. 1			
	2017. 6.30	2,000	2,000	0.245	2024. 6.28			
	2021. 1. 7	2,000	2,000	0.400	2030. 1. 7			
(株)山口銀行	2022. 4.27	2,000	2,000	0.320	2029. 4.27	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
	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	0.936	2034. 3.30			
(株)八十二銀行	2020. 6.26	2,000	2,000	0.270	2027. 6.26	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
	2020.12. 2	1,000	1,000	0.270	2027.12. 2			
	2021. 1. 7	1,000	1,000	0.320	2028. 1. 7			
	2022.10.31	1,000	1,000	0.767	2032.10.31			
(株)山梨中央銀行	2017.10.13	1,000	1,000	0.272	2024.10.11	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
	2018. 5.14	1,000	1,000	0.275	2025. 5.14			
	2019. 3.28	1,000	1,000	0.322	2031. 3.28			
	2022.10.31	1,000	1,000	0.767	2032.10.29			
(株)伊予銀行	2015. 6.30	1,000	1,000	(注4) 0.029	2025. 6.30	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
	2021. 4.30	1,000	1,000	0.320	2028. 4.28			
	2022. 1.27	1,000	1,000	0.320	2029. 1.26			
	2022.10.31	1,000	1,000	(注4) 0.145	2032.10.29			

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
長期 借 入 金	大同生命保険(株)	2015. 9.11	1,000	1,000	0.417	2023. 9.11	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
		2019. 3. 7	1,000	1,000	0.302	2029. 3. 7			
		2020.10. 2	1,000	1,000	0.400	2030.10. 2			
		2022. 6.30	1,000	1,000	0.716	2034. 6.30			
	太陽生命保険(株)	2020. 5.29	1,000	1,000	0.650	2035. 5.31			
		2021. 7. 9	1,500	1,500	0.350	2029. 7. 9			
		2021. 7. 9	1,500	1,500	0.500	2032. 7. 9			
	(株)七十七銀行	2015. 6.30	2,000	—	(注4) 0.019	2023. 6.30			
		2019. 5.23	1,000	1,000	0.400	2029. 5.23			
		2020. 3.25	1,000	1,000	0.400	2030. 3.25			
		2023. 6.30	—	2,000	0.616	2031. 6.30			
	(株)常陽銀行	2017. 3. 3	1,000	1,000	0.386	2027. 3. 3			
		2020. 2.28	1,000	1,000	0.300	2028. 2.28			
		2022.10.31	1,000	1,000	0.616	2030.10.31			
	(株)中国銀行	2020. 5.19	1,000	1,000	0.270	2027. 5.19			
		2021. 5.28	2,000	2,000	0.320	2028. 5.26			
	(株)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			
	(株)SBI新生銀行	2023. 3.30	—	1,000	0.598	2030. 3.30			
		2013. 5.31	1,000	1,000	1.533	2025. 5.30			
		2021. 1. 7	1,000	1,000	0.450	2031. 1.31			
	(株)京葉銀行	2023. 3.30	—	1,000	0.851	2033. 3.30			
		2022. 4.27	1,000	1,000	0.450	2032. 4.27			
		2022.10.31	1,000	1,000	0.616	2030.10.31			
	朝日信用金庫	2023. 3.30	—	3,000	0.503	2029. 3.30			
		2018. 6.28	1,000	1,000	0.258	2025. 6.27			
	(株)千葉銀行	2019. 5.23	1,000	1,000	0.270	2026. 5.22			
		2022.10.31	1,000	1,000	0.616	2030.10.31			
	(株)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			
(株)もみじ銀行	2022. 9.30	1,000	1,000	0.724	2031. 9.30				
	2023. 3.30	—	1,000	0.851	2033. 3.30				
(株)りそな銀行	2017. 6. 1	1,000	1,000	(注4) 0.124	2027. 6. 1				
三井住友海上火災保険(株)	2021. 1. 7	1,000	1,000	0.320	2028. 1. 7				
(株)さらばし銀行	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				
小 計		512,500	542,500						
合 計		520,500	547,500						

(注1) 利率は借入れ毎に表示しています。利率は、小数点第3位未満を切り捨てて表示しています。

(注2) 資金使途は、いずれも不動産又は不動産信託受益権の購入資金、借入金の借換資金及び運転資金等です。

(注3) 上記借入金については、本投資法人と各個別金融機関の間の「融資に関する合意書」において、すべての金融機関からの借入金相互間で同順位である旨の特約が付されています。

(注4) 変動金利による借入れです。その他は、すべて固定金利による借入れです。

3. 投資法人債

2023年6月30日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘 柄	発行年月日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	利率 (%) (注2)	償還期限	償還方法	使 途	摘 要		
第13回無担保投資法人債	2013. 6.26	10,000	—	1.168	2023. 6.26	期限一括	(注1)			
第14回無担保投資法人債	2016. 6. 9	5,000	5,000	1.000	2046. 6. 8					
第15回無担保投資法人債	2017. 5.22	5,000	5,000	0.914	2037. 5.22					
第16回無担保投資法人債	2018. 5.23	5,000	5,000	0.220	2025. 5.23					
第17回無担保投資法人債	2018. 5.23	5,000	5,000	0.888	2038. 5.21					
第18回無担保投資法人債	2018.12.19	7,000	7,000	0.200	2024. 1.10					
第19回無担保投資法人債	2020. 8.14	15,000	15,000	0.180	2025. 8.14					
第20回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2021. 3.22	5,000	5,000	0.150	2026. 3.19					
合 計		57,000	47,000							

(注1) 資金使途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金、借入金の借換資金及び運転資金等です。

(注2) 利率は、小数点第3位未満を切り捨てて表示しています。

I. 資産運用報告 期中の売買状況

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

資産の種類	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価格 (百万円) (注1)	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円) (注2)
不動産 (注3)	新川崎三井ビルディング	—	—	2023. 1.11	24,000	21,482	1,882
不動産	飯田橋グラン・ブルーム (追加取得分)	2023. 3.31	25,400	—	—	—	—
不動産	豊洲ベイサイドクロスタワー (追加取得分)	2023. 3.31	21,600	—	—	—	—
合 計		—	47,000	—	24,000	21,482	1,882

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

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

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

2. その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

3. 特定資産の価格等の調査

取得 又は 譲渡	不動産等の名称	取引 年月日	資産の内容	取得価格 又は 譲渡価格 (百万円)(注1)	不動産鑑定 評価額 (百万円)	不動産 鑑定機関	価格時点
譲渡	新川崎三井ビルディング	2023. 1.11	土地 (注3) 建物 (附属設備を含む) (注3)	24,000	23,300	大和不動産鑑定株式会社	2022. 6.30
取得	飯田橋グラン・ブルーム (追加取得分)	2023. 3.31	土地 建物 (附属設備を含む)	25,400	28,800	大和不動産鑑定株式会社	2022.11.30
取得	豊洲ベイサイドクロスタワー (追加取得分)	2023. 3.31	土地 建物 (附属設備を含む)	21,600	21,900	大和不動産鑑定株式会社	2022.11.30

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

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

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

4. 利害関係人等との取引状況

(1) 取引状況

区 分	売 買 金 額 等(注2)(注3)	
	買 付 額 等	売 付 額 等
総 額	47,000百万円	24,000百万円
利害関係人等との取引状況の内訳		
三井不動産株式会社	47,000百万円(100.0%)	— (—)
合 計	47,000百万円(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)	1,297,818	三井不動産株式会社	1,234,649	95.1
		株式会社NBFオフィスマネジメント	63,169	4.9
建物管理委託報酬	4,960,265	三井不動産株式会社	1,417,443	28.6
		三井不動産ファシリティーズ株式会社	538,678	10.9
		三井不動産ビルマネジメント株式会社	351,376	7.1
		三井不動産ファシリティーズ・ウエスト株式会社	212,887	4.3
		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	1,131	0.0
賃貸借媒介手数料等	74,627	三井不動産株式会社	39,971	53.6
		株式会社NBFオフィスマネジメント	15,660	21.0

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

(注2) 上記数値は、売買契約書に記載された売買価格を記載しています。

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

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

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

三井不動産株式会社	1,677,261千円
三井不動産ビルマネジメント株式会社	1,286,468千円
三井不動産ファシリティーズ・ウエスト株式会社	81,193千円
三井不動産ファシリティーズ株式会社	22,614千円
三井デザインテック株式会社	19,190千円
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	1,944千円

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

(1) 2023年3月14日に、本投資法人の第13回投資主総会が開催されました。
投資主総会で承認された事項の概要は以下のとおりです。

議案	概要
第1号議案 規約一部変更の件	以下の事項について規約を変更しました。 1. 投資主総会参考書類等の電子提供措置の新設 2. 投資主総会の決議に関する定めを一部修正するための規定の変更 3. 資産評価の方法等に関する規定の変更 4. その他、必要な表現の変更及び明確化等
第2号議案 執行役員1名選任の件	西山晃一が執行役員に選任されました。
第3号議案 補欠執行役員2名選任の件	小野沢英一郎・首藤英樹の2名が補欠執行役員に選任されました。
第4号議案 監督役員3名選任の件	岡田理樹・林敬子・小林一寿の3名が監督役員に選任されました。

(2) 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
2023年1月31日	投資法人債に係る一般事務の委託	発行時期を2023年2月8日から2023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。
2023年6月23日	納税事務等に関する一般事務委託契約の一部変更	PwC税理士法人と2021年1月29日付で締結した「納税事務委託契約及び税務コンサルティング・サービスに係る顧問契約」に関し、業務委託料の見直しに係る変更契約を締結しました。

2. その他

該当事項はありません。

II. 貸借対照表 貸借対照表

(単位:千円)

	前期 (ご参考) (2022年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 (ご参考) (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	※2 706,521,038	※2 706,295,505
負債純資産合計	1,368,739,451	1,385,920,593

Ⅲ. 損益計算書 損益計算書

(単位:千円)

	前 期 (ご参考) (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

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書 投資主資本等変動計算書

(単位:千円)

前期 (ご参考) (自 2022年 7月 1日 至 2022年12月31日)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金			投資主 資本合計		
		任意積立金	当期末処分 利益又は当期 未処理損失 (△)	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

(単位:千円)

当期 (自 2023年 1月 1日 至 2023年 6月30日)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金			投資主 資本合計		
		任意積立金	当期末処分 利益又は当期 未処理損失 (△)	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

(継続企業の前提に関する注記)

前 期 (ご参考) 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
該当事項はありません。	該当事項はありません。

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

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

	前 期 (ご参考) 自 2022年 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
	②固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、9,573千円です。	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、111,909千円です。
4. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針	保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 ③信託預り敷金及び保証金	保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 ③信託預り敷金及び保証金
5. 消費税等の処理方法	資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。	資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。

(貸借対照表に関する注記)

	前期 (ご参考) (2022年12月31日)	当期 (2023年 6月30日)
1. 特定融資枠に係る借入未実行枠残高等	<p>本投資法人は、リファイナンスリスクの軽減を図ることを主たる目的として取引銀行等と特定融資枠（コミットメントライン）契約を締結しています。</p> <p>(単位:千円)</p> <p>(借入コミットメント) 特定融資枠の総額 60,000,000 当期末借入残高 — 当期末未実行枠残高 60,000,000</p>	<p>本投資法人は、リファイナンスリスクの軽減を図ることを主たる目的として取引銀行等と特定融資枠（コミットメントライン）契約を締結しています。</p> <p>(単位:千円)</p> <p>(借入コミットメント) 特定融資枠の総額 60,000,000 当期末借入残高 — 当期末未実行枠残高 60,000,000</p>
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円	50,000千円

(損益計算書に関する注記)

	前期 (ご参考) 自 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. 不動産等賃貸事業損益の内訳	(単位:千円)	(単位:千円)	
A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
不動産賃貸収入		不動産賃貸収入	
(家賃)	39,269,174	(家賃)	39,699,277
(共益費)	2,032,429	(共益費)	1,985,961
(その他賃貸収入)	207,230	(その他賃貸収入)	210,185
計	41,508,833	計	41,895,424
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
(駐車場使用料)	653,737	(駐車場使用料)	664,826
(施設使用料)	312,459	(施設使用料)	308,887
(付帯収益)	2,417,942	(付帯収益)	2,180,152
(解約金)	240,758	(解約金)	39,000
(雑収益)	39,105	(雑収益)	60,460
計	3,664,003	計	3,253,328
不動産賃貸事業収益合計	45,172,837	不動産賃貸事業収益合計	45,148,752
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
(外注委託費)	6,258,124	(外注委託費)	6,164,563
(公租公課)	4,191,626	(公租公課)	4,587,691
(修繕費)	979,877	(修繕費)	1,189,842
(保険料)	42,443	(保険料)	43,590
(諸経費)	4,282,576	(諸経費)	4,419,468
(減価償却費)	7,917,848	(減価償却費)	7,873,563
不動産賃貸事業費用合計	23,672,496	不動産賃貸事業費用合計	24,278,721
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	21,500,340	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	20,870,031
※2. 不動産等売却損益の内訳	(単位:千円)	(単位:千円)	
東陽町センタービル		新川崎三井ビルディング	
不動産等売却収入	9,600,000	不動産等売却収入	24,000,000
不動産等売却原価	9,034,883	不動産等売却原価	21,482,822
その他売却費用	56,755	その他売却費用	635,163
不動産等売却益	508,361	不動産等売却益	1,882,014
NBF新潟テレコムビル			
不動産等売却収入	3,900,000		
不動産等売却原価	3,196,803		
その他売却費用	28,441		
不動産等売却益	674,754		
NBF広島立町ビル			
不動産等売却収入	3,520,000		
不動産等売却原価	2,482,660		
その他売却費用	26,294		
不動産等売却益	1,011,045		

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前 期 (ご参考) (2022年12月31日)		当 期 (2023年 6月30日)	
1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	発行可能投資口総口数	4,000,000口	発行可能投資口総口数	4,000,000口
	発行済投資口の総口数	1,700,991口	発行済投資口の総口数	1,700,991口

(税効果会計に関する注記)

	前 期 (ご参考) (2022年12月31日)		当 期 (2023年 6月30日)	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	(繰延税金資産)	(単位:千円)	(繰延税金資産)	(単位:千円)
	未払事業税損金不算入額	15	未払事業税損金不算入額	16
	減価償却超過額	364	減価償却超過額	421
	繰延税金資産合計	379	繰延税金資産合計	437
	(繰延税金資産の純額)	379	(繰延税金資産の純額)	437
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	△30.33	支払配当の損金算入額	△31.83
	圧縮積立金繰入額	△2.54	圧縮積立金繰入額	△3.11
	圧縮積立金取崩額	1.41	圧縮積立金取崩額	3.48
	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 2022年7月1日 至 2022年12月31日) (ご参考)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

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

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法

負 債

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(4)長期借入金

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

(2)1年内償還予定の投資法人債、(3)投資法人債

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

(5)預り敷金及び保証金、(6)信託預り敷金及び保証金

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

(注2) 借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額

(単位:千円)

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

当期 (自 2023年1月1日 至 2023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

2023年6月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。

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

	貸借対照表計上額 (千円)	時 価 (千円)	差 額 (千円)
(1) 1年内返済予定の長期借入金	40,000,000	39,995,365	△4,634
(2) 1年内償還予定の投資法人債	7,000,000	7,000,000	—
(3) 投資法人債	40,000,000	38,453,000	△1,547,000
(4) 長期借入金	502,500,000	501,482,037	△1,017,962
(5) 預り敷金及び保証金	46,061,059	45,470,293	△590,765
(6) 信託預り敷金及び保証金	26,141,594	25,806,310	△335,284
負債計	661,702,653	658,207,006	△3,495,647

(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	7,000,000	5,000,000	20,000,000	—	—	15,000,000
長期借入金	40,000,000	20,000,000	61,000,000	52,000,000	81,000,000	288,500,000
合計	47,000,000	25,000,000	81,000,000	52,000,000	81,000,000	303,500,000

(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）（ご参考）

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

そのため、当該債務に見合う資産除去債務を計上していません。

当期（自 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除去に係る義務を有していますが、当該債務に関連する資産を除去する具体的な方法や時期等が明確でないことから、資産除去債務を合理的に見積もることができません。

そのため、当該債務に見合う資産除去債務を計上していません。

(賃貸等不動産に関する注記)

前期（自 2022年7月1日 至 2022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	
1,348,671,168	△3,859,089	1,344,812,079	1,683,890,000

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

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

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

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

当期（自 2023年1月1日 至 2023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	
1,344,812,079	23,249,078	1,368,061,157	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) 当期増減額のうち、主な増加額は「飯田橋グラン・ブルーム」の追加取得及び「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) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

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

(関連当事者との取引に関する注記)

前期（自 2022年7月1日 至 2022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	1,250,657	その他(流動資産)	27,238
				建物管理委託報酬	1,627,052		
				賃貸借媒介手数料等	69,911		
				修繕工事等(注1)	1,709,989	その他(流動資産)	26,145
				賃貸収入等(注2)(注3)	21,461,144		
				—	—	営業未収入金	80,851
				—	—	前受金	99,291
—	—	(信託)預り敷金及び保証金	30,974,999				
—	—	敷金及び保証金	1,000,792				
—	—	不動産の購入(注4)	14,700,000	未払金	—		
利害関係人等	住友生命保険相互会社	保険業	1.44%	賃貸収入等(注2)	228,533	営業未収入金	1,203
				—	—	前受金	40,697
				—	—	(信託)預り敷金及び保証金	326,763
				支払利息	110,664	未払費用	77,648
—	—	長期借入金	41,000,000				
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業	0.47%	信託報酬	10,350	—	—
				—	—	未払費用	34,659
				支払利息	65,165	短期借入金	—
				—	—	1年内返済予定の長期借入金	—
				—	—	長期借入金	49,000,000
				コミットメントライン関連手数料等	8,065	未払金	1,512
一般事務委託報酬等	26,965						
投資法人債関連手数料	390						

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

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

(注3) 本投資法人は、マスターリース契約に係る物件を三井不動産株式会社に賃貸し、三井不動産株式会社は転借人にこれを転貸しています。転貸部分については、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となります。そのほか一部の物件に関しては、同様に賃貸しています。

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

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

(注6) 取引条件については、市場の実勢等に基づいて決定しています。

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

当期（自 2023年1月1日 至 2023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	6,500	未払金	825
利害関係人等	三井不動産株式会社	不動産業	3.38%	オフィスマネジメント報酬	1,234,649	その他(流動資産)	29,242
				建物管理委託報酬	1,417,443	(営業)未払金	1,314,439
				賃貸借媒介手数料等	39,971		
				修繕工事等(注1)	1,677,261	その他(流動資産)	
				賃貸収入等(注2)(注3)	21,308,388	営業未収入金	39,281
				—	—	前受金	93,700
				—	—	(信託)預り敷金及び保証金	32,263,442
—	—	敷金及び保証金	1,000,792				
—	—	不動産の購入(注4)	47,000,000	未払金	—		
利害関係人等	住友生命保険相互会社	保険業	1.44%	賃貸収入等(注2)	229,008	営業未収入金	1,092
						前受金	40,814
				支払利息	121,501	(信託)預り敷金及び保証金	329,670
						未払費用	86,312
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業	0.47%	信託報酬	9,800	長期借入金	45,000,000
						未払費用	40,304
						短期借入金	—
						1年内返済予定の長期借入金	15,000,000
				長期借入金	34,000,000		
				コミットメントライン関連手数料等	8,432	未払金	1,399
				一般事務委託報酬等	266,167		
投資法人債関連手数料	465						

- (注1) 上記記載の修繕工事等には、工事関係の支出のほか損害保険料等の額も含まれています。
(注2) 上記記載の賃貸収入等には、通常の賃貸事業収入のほかそれに付随した駐車場使用料・付帯収益・雑収益等も含まれています。
(注3) 本投資法人は、マスターリース契約に係る物件を三井不動産株式会社に賃貸し、三井不動産株式会社は転借人にこれを転貸しています。転貸部分について、本投資法人が計上する賃料収入は、転借人から三井不動産株式会社が受領する転貸賃料から一定料率の金額を控除したものととなります。そのほか一部の物件に関しては、同社に賃貸しています。
(注4) 上記記載の不動産の購入は「飯田橋グラン・ブルーム（追加取得）」及び「豊洲ベ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5) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。
(注6) 取引条件については、市場の実勢等に基づいて決定しています。
(注7) 投資口の所有口数割合は、小数点第2位未満を切捨てて表示しています。

(1口当たり情報に関する注記)

前期(ご参考) 自 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	1口当たり純資産額	415,225円
1口当たり当期純利益	11,927円	1口当たり当期純利益	11,367円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数(日数加重平均投資口数)で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数(日数加重平均投資口数)で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期(ご参考) 自 2022年 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)

前 期(ご参考) 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
<p>1. 資産の取得に係る売買契約の締結</p> <p>2023年1月5日付で、以下の資産の取得について売買契約を締結しており、2023年3月31日付で取得を予定しています。当該売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。本投資法人（買主）の責に帰すべき事由に基づき本物件の売買契約が解除された場合には、売主に対し、売買代金の10%に相当する違約金を支払うことになっています。契約締結日現在の概況等は以下のとおりです。</p> <p>資産名称：飯田橋グラン・ブルーム（追加取得） 特定資産の種類：不動産 取得予定価格：25,400百万円 取得先：三井不動産株式会社 取得予定日：2023年3月31日</p> <p>資産名称：豊洲ベイサイドクロスタワー（追加取得） 特定資産の種類：不動産 取得予定価格：21,600百万円 取得先：三井不動産株式会社 取得予定日：2023年3月31日</p> <p>2. 資産の譲渡</p> <p>2022年10月31日付けで、以下の資産の譲渡について売買契約を締結し、2023年1月11日付けで譲渡しました。</p> <p>資産名称：新川崎三井ビルディング 特定資産の種類：不動産 ※1 譲渡価格：24,000百万円 譲渡先：S M F L みらいパートナーズ株式会社 譲渡日：2023年1月11日 ※1. 譲渡に際して、譲渡日と同日付で本不動産の信託設定を行い、かかる信託の受益権を譲渡しました。</p>	<p>該当事項はありません。</p>

(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）（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 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。

(単位:円)

	前 期 (ご参考) 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
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 (投資口1口当たり分配金の額)	19,561,396,500 (11,500)	19,561,396,500 (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>
------------	---	---

独立監査人の監査報告書

2023年8月15日

日本ビルファンド投資法人
役員会 御中

有限責任 あずさ監査法人
東京事務所

指定有限責任社員 公認会計士 松本 大明
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 竹内 知明
業務執行社員

<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2023年1月1日から2023年6月30日までの第44期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査意見の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

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

監査意見の根拠

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

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。

(単位:千円)

	前 期 (ご参考) (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
短期借入れ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
長期借入れ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	※1 16,058,042	9,956,325

(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。

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

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

計算書類等の監査における監査人の責任

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

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

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

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

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

<報酬関連情報>

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

利害関係

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

以 上

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)(参考情報)

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

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)(参考情報)

前 期 (ご参考) 自 2022年 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. 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 現金及び預金 信託現金及び信託預金 現金及び現金同等物	※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 現金及び預金 信託現金及び信託預金 現金及び現金同等物
(2022年12月31日現在) 11,477,854千円 4,580,187千円 <u>16,058,042千円</u>	(2023年6月30日現在) 5,542,903千円 4,413,421千円 <u>9,956,325千円</u>

MEMO

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・祝日及び同社所定の休日を除きます。)
同取次窓口	三井住友信託銀行株式会社 全国本支店

■ 住所などの変更手続きについて

住所、氏名、届出印などの変更は、お取引証券会社等にお申し出ください。

■ 分配金について

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

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

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

■ 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)。