



決算・運用状況のご報告

資産運用報告

2024年6月期(第46期)

2024年1月1日~2024年6月30日



日本ビルファンド投資法人
執行役員
西山 晃一



ご挨拶

投資主の皆様には、平素より格別のご支援を賜り厚く御礼申し上げます。

2024年8月15日開催の投資法人役員会において、2024年6月期（第46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、23年間にわたり46期のトラックレコードを積み上げてきました。

分配金につきましては、投資口1口当たり13,082円となり、前期比で1,582円の増配となりました。

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 | 46期（23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） 時価総額 | 1兆4,667億円 9,576億円 |
| 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） | |

2024年6月期（第46期）決算ハイライト

上場以来、46期（23年）にわたり継続して安定的な分配を実現

2024年6月期（第46期）

確定分配金
投資口1口当たり

13,082円

（分配金支払開始日 2024年9月13日）

2024年12月期（第47期）

予想分配金
投資口1口当たり **2,400円**

2025年6月期（第48期）

予想分配金
投資口1口当たり **2,400円**

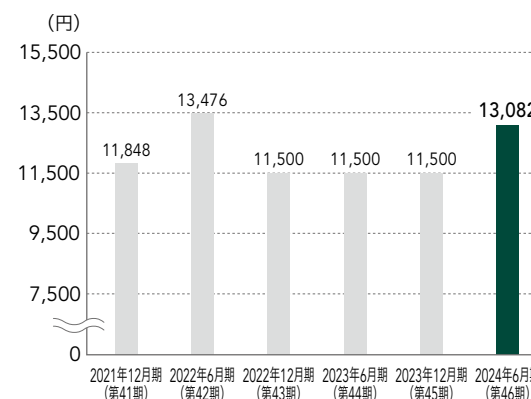
投資口分割実施について

2024年9月30日を基準日として投資口の5分割を実施いたします。

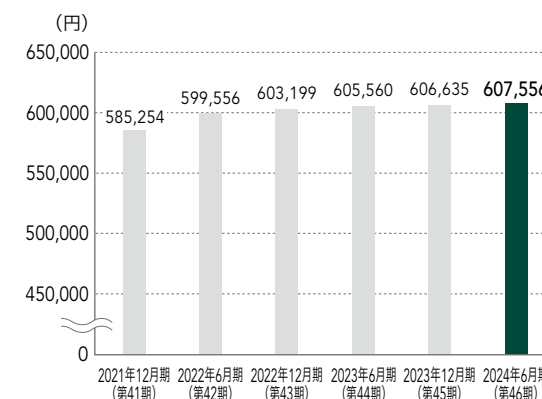
- ・1口当たり分配金の安定成長
- ・1口当たりNAVの増大

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

| | 2024年6月期（第46期） （実績） | 2024年12月期（第47期） （予想） | 2025年6月期（第48期） （予想） |
|-------|------------------------|-------------------------|------------------------|
| 営業収益 | 50,254 | 50,568 | 45,640 |
| 営業利益 | 24,643 | 23,599 | 19,485 |
| 当期純利益 | 23,344 | 22,084 | 17,880 |

(百万円)

外部成長

✔ 大規模な物件入替を実施し、ポートフォリオのクオリティを改善

取得物件

豊洲ベイサイドクロスタワー（追加取得）

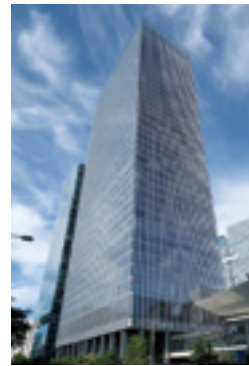


| | |
|--------|------------|
| 取得価格 | 438億円 |
| 取得持分*1 | 約26.72% |
| 取得日 | 2024年3月29日 |

*1 既取得分との合計約47.69%

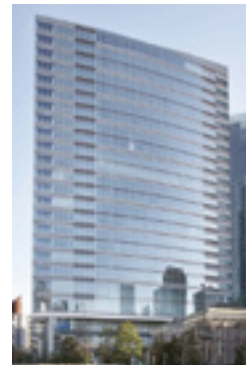
譲渡物件

グラントウキョウ
サウスタワー（一部譲渡）



| | |
|------|------------|
| 譲渡価格 | 412億円 |
| 譲渡益 | 32億円 |
| 譲渡日 | 2024年3月28日 |

パナソニック
東京汐留ビル

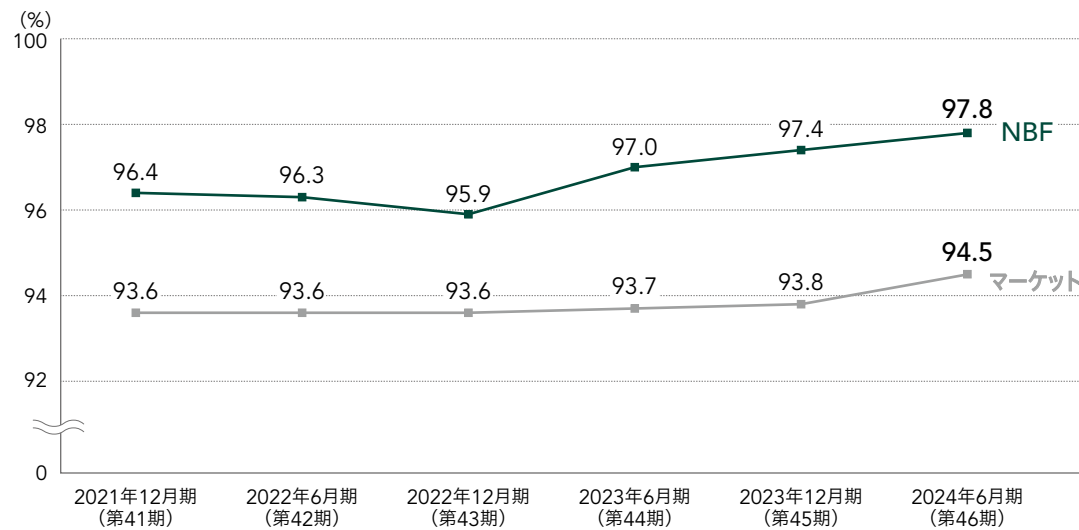


| | |
|------|------------|
| 譲渡価格 | 67億円 |
| 譲渡益 | 19億円 |
| 譲渡日 | 2024年3月29日 |

内部成長

✔ マーケット稼働率を上回り、NBFの期中平均稼働率は97.8%に改善

稼働率の推移



財務状況

✔ 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

| LTV | 長期固定金利比率 | 平均調達金利 | 平均残存年数 |
|-------|----------|--------|--------|
| 42.4% | 88.4% | 0.45% | 5.30年 |

格付

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

その他の取り組みはWEBサイトをご覧ください

NBF webサイト

物件一覧

ESGへの取り組み

個人投資家の皆様へ

決算説明会資料

*本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

1. 投資法人の運用状況等の推移

| 期別 計算期間 | 単位 | 第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 | 第45期 自2023年7月1日 至2023年12月31日 | 第46期 自2024年1月1日 至2024年6月30日 |
|----------------------------------|----------------|-----------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| 営業収益 | 百万円 | 52,215 | 47,366 | 47,030 | 47,349 | 50,254 |
| (うち不動産賃貸事業収益) | 百万円 | (45,227) | (45,172) | (45,148) | (45,635) | (45,016) |
| 営業費用 | 百万円 | 25,408 | 25,770 | 26,390 | 26,582 | 25,610 |
| (うち不動産賃貸事業費用) | 百万円 | (23,200) | (23,672) | (24,278) | (24,501) | (23,373) |
| 営業利益 | 百万円 | 26,806 | 21,596 | 20,640 | 20,767 | 24,643 |
| 経常利益 | 百万円 | 25,440 | 20,289 | 19,336 | 19,513 | 23,345 |
| 当期純利益 (a) | 百万円 | 25,439 | 20,288 | 19,335 | 19,513 | 23,344 |
| 総資産額 (対前期比) (b) | 百万円 % | 1,367,719 (+4.7) | 1,368,739 (+0.1) | 1,385,920 (+1.3) | 1,385,619 (△0.0) | 1,383,883 (△0.1) |
| 純資産額 (対前期比) (c) | 百万円 % | 709,154 (+5.5) | 706,521 (△0.4) | 706,295 (△0.0) | 706,247 (△0.0) | 710,030 (+0.5) |
| 出資総額 | 百万円 | 673,047 | 673,047 | 673,047 | 673,047 | 673,047 |
| 発行済投資口の総口数 (d) | 口 | 1,700,991 | 1,700,991 | 1,700,991 | 1,700,991 | 1,700,991 |
| 1口当たり純資産額 (c)/(d) | 円 | 416,906 | 415,358 | 415,225 | 415,197 | 417,421 |
| 分配総額 (e) | 百万円 | 22,922 | 19,561 | 19,561 | 19,561 | 22,252 |
| 1口当たり分配金 (e)/(d) | 円 | 13,476 | 11,500 | 11,500 | 11,500 | 13,082 |
| (うち1口当たり利益分配金) | 円 | (13,476) | (11,500) | (11,500) | (11,500) | (13,082) |
| (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) | % | 1.9 (3.8) | 1.5 (3.0) | 1.4 (2.8) | 1.4 (2.8) | 1.7 (3.4) |
| 自己資本利益率 (注1) | % | 3.7 (7.4) | 2.9 (5.7) | 2.7 (5.5) | 2.8 (5.5) | 3.3 (6.6) |
| 自己資本比率 (対前期比増減) (c)/(b) | % | 51.8 (+0.4) | 51.6 (△0.2) | 51.0 (△0.7) | 51.0 (+0.0) | 51.3 (+0.3) |
| 配当性向 (注2)(e)/(a) | % | 90.1 | 96.4 | 101.1 | 100.2 | 95.3 |
| 投資物件数 (注3) | 件 | 73 | 71 | 70 | 69 | 68 |
| 期末テナント数 (注4) | 件 | 1,601 | 1,547 | 1,552 | 1,534 | 1,564 |
| 総賃貸可能面積 | m ² | 1,237,167 | 1,219,233 | 1,202,427 | 1,194,435 | 1,209,996 |
| 期末稼働率 (注4) | % | 96.6 | 96.1 | 97.5 | 97.5 | 98.0 |
| 当期減価償却費 | 百万円 | 7,728 | 7,917 | 7,873 | 7,973 | 7,937 |
| 当期資本的支出額 | 百万円 | 8,820 | 3,650 | 5,118 | 4,840 | 4,962 |
| 賃貸NOI(Net Operating Income) (注1) | 百万円 | 29,756 | 29,418 | 28,743 | 29,106 | 29,580 |

(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、物価上昇の影響を受けながらも、企業による設備投資の増加や賃金上昇に伴う個人消費の回復、インバウンド需要の拡大等により底堅く推移し、緩やかな景気回復が継続しました。

一方、日本銀行によるYCC(イールドカーブ・コントロール)の撤廃やマイナス金利解除等の金融政策の見直しもありましたが、金利上昇による日本経済への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、出社率の回復や新規雇用に伴うオフィス面積の見直し機運が更に高まり、館内増床や立地改善のための前向きな移転が引き続き促進されるなど、企業のオフィス機能再認識により需要が継続的に回復してきました。前期に6%台で推移していた東京都心部のマーケット空室率は、5%台前半に低下しています。

オフィスビル売買市場については、国内外の金融政策の影響はあるものの、機関投資家の物件取得意欲は高く、特に国内と海外の金利差、円安等により海外機関投資家の需要は堅調に推移しました。引き続き優良物件の売却情報は限定的であることから、競争の激しい物件取得環境が継続しています。

本投資法人は、このような環境のもと、当期においては、2024年3月に「豊洲ベイサイドクロスタワー(追加取得)」(取得価格:43,800百万円)の取得、「グラントウキョウサウスタワー(区分所有権の一部)」(譲渡価格:41,200百万円)及び「パナソニック東京汐留ビル」(譲渡価格6,700百万円)の譲渡を行い、ポートフォリオのクオリティの充実を図りました。

また、保有物件については、97%台後半の稼働率に回復し、更なる内部成長を目指してマーケット動向を的確に考慮し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オフィスビルに対する満足度の向上を基本方針として、賃料水準の維持・向上、解約防止に努めており、稼働率ならびに賃貸事業収入は安定的に推移しています。また、戦略的かつメリハリのある追加投資による物件競争力の向上を、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68物件、取得価格累計は1兆4,667億円、総賃貸可能面積は1,209,996m²(366,023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97.8%、当期末時点の稼働率(同)は98.0%、テナント総数(同)は1,564となっています。

(3) 資金調達概要

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

期末LTVは42.4%、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88.4%となっています。

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

前期末時点及び当期末時点における有利子負債残高の状況は以下のとおりです。

(単位:百万円)

| | 前期末残高 | 当期末残高 | 増 減 |
|-------------|---------|---------|---------|
| 短期借入金 | 5,000 | 5,000 | - |
| 長期借入金（変動金利） | 51,000 | 63,000 | 12,000 |
| 長期借入金（固定金利） | 489,500 | 478,900 | △10,600 |
| 投資法人債 | 47,000 | 40,000 | △7,000 |
| 有利子負債合計 | 592,500 | 586,900 | △5,600 |

（注）当期末のグリーンファイナンスの残高は65,000百万円です。

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

コミットメントラインの概要

| | | |
|--------|------------|------------|
| 借入極度額 | 400億円 | 200億円 |
| 契約期限 | 2025年8月29日 | 2027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) サステナビリティへの取り組み

本投資法人は、三井不動産グループが定める「グループ環境方針」及び「社会貢献活動方針」のもと、ESGに配慮した以下のような取り組みを行っています。

環境への取り組みについては、主要KPIの一つとして気候関連課題（環境負荷の低減）への対応を掲げており、数値目標としてGHG排出量総量（Scope1+2+3）を2050年までに90%削減（2021年基準、ネットゼロ目標としてSBT認定）、GHG排出量総量（Scope1+2）を2030年までに42%削減（2021年基準、ニアターム目標としてSBT認定）、CO₂排出量原単位を2030年までに46%削減（2013年基準）、水使用量原単位を2030年までに5%削減（2019年基準）、廃棄物リサイクル率65%を設定しています。再生可能エネルギーの導入、照明LED化工事の推進、節水機器の導入、廃棄物の削減等に積極的に取り組むことで環境負荷の低減を進めており、LED化工事は当期末時点でポートフォリオ全体の63%まで完了しています。

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

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

本投資法人は外部機関からの評価・認証取得にも積極的に取り組んでおり、継続的に参加しているGRESBリアルエステイト評価において、2023年に総合スコアで4スター評価（5段階中）を獲得し、また、グリーンビルディング認証取得率は当期末時点で98.8%（延床面積ベース）となっています。

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

（注）本投資法人が取得しているグリーンビルディング認証は、DBJ Green Building認証、CASBEE建築評価認証、CASBEE不動産評価認証です。

(5) 業績及び分配の概要

このような運用の結果、当期の運用実績として、営業収益は50,254百万円（前期比2,904百万円増、6.1%増）、不動産等売却益を除いた不動産賃貸事業収益は45,016百万円（前期比618百万円減、1.4%減）、不動産賃貸事業利益は21,643百万円（前期比509百万円増、2.4%増）、営業利益は24,643百万円（前期比3,876百万円増、18.7%増）、経常利益は23,345百万円（前期比3,831百万円増、19.6%増）、当期純利益は23,344百万円（前期比3,831百万円増、19.6%増）となりました。

分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針に従い、投資法人の課税の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、当期末処分利益23,344百万円に圧縮積立金取崩額543百万円を加算したうえで、圧縮積立金繰入額1,635百万円を計上した結果、正味1,092百万円の圧縮積立金繰入額を控除した22,252百万円を分配することとしました。

この結果、投資口1口当たりの分配金は13,082円（前期比1,582円増、13.8%増）となりました。

3. 増資等の状況

最近5年間に於ける増資等の概要は以下のとおりです。

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

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

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

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

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

【投資口の取引所価格の推移】

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

| 期 決算年月 | 第42期 2022年6月 | 第43期 2022年12月 | 第44期 2023年6月 | 第45期 2023年12月 | 第46期 2024年6月 |
|-----------|-----------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|
| 最 高 | 723,000円 | 708,000円 | 589,000円 | 629,000円 | 627,000円 |
| 最 低 | 627,000円 | 580,000円 | 540,000円 | 580,000円 | 563,000円 |

4. 分配金等の実績

当期(第46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23,344百万円に圧縮積立金取崩額543百万円を加算したうえで、圧縮積立金繰入額1,635百万円を計上した結果、正味1,092百万円の圧縮積立金繰入額を控除した22,252百万円を分配することとしました。

この結果、投資口1口当たりの分配金は13,082円(前期比1,582円増、13.8%増)となりました。

| 期 | 第42期 | 第43期 | 第44期 | 第45期 | 第46期 |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------------|-----------------------------------|
| 計算期間 | 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 | 自2023年7月1日 至2023年12月31日 | 自2024年1月1日 至2024年6月30日 |
| 当期末処分利益総額 | 25,439,937千円 | 20,288,900千円 | 19,335,863千円 | 19,513,116千円 | 23,344,619千円 |
| 利益留保額 | 2,517,382千円 | 1,639,062千円 | 1,912,612千円 | 485,676千円 | 1,635,477千円 |
| 金銭の分配金総額 (1口当たり分配金) | 22,922,554千円 (13,476円) | 19,561,396千円 (11,500円) | 19,561,396千円 (11,500円) | 19,561,396千円 (11,500円) | 22,252,364千円 (13,082円) |
| うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金) | 22,922,554千円 (13,476円) | 19,561,396千円 (11,500円) | 19,561,396千円 (11,500円) | 19,561,396千円 (11,500円) | 22,252,364千円 (13,082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、賃金の上昇やインバウンド需要の増加、政府の財政政策もあり緩やかな景気回復が継続するものと見込まれますが、日本銀行の金融政策がJ-R E I Tマーケットに与える影響については注視する必要があります。

オフィスビル賃貸市場については、2025年に大量供給が予定されるオフィスビルのリーシング活動開始に伴う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込まれます。

オフィスビル売買市場については、金利上昇等の市況動向は注視が必要なものの、国内外の機関投資家の物件取得意欲は総じて高く、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。

(a) 新規物件の投資方針

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

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

また、資産の入れ替えについては、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。

今回、N B F 虎ノ門ビルの建物部分を、スポンサーである三井不動産株式会社に譲渡し、一方で土地については同社と一般定期借地権設定契約を締結することで、同社が開発リスクを負担し、本投資法人は再開発後の建物の取得に関し優先交渉権を得て外部成長を図る等、ポートフォリオの拡大に向けた工夫も行っていきます。

(b) 保有物件の運用方針

オフィスビル賃貸市場の動向を注視し、市場環境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しつつ、建物管理費やエネルギーコストの増加抑制に努めます。

(c) 財務戦略等

借入れによる資金調達については、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が、調達年限や長期変動金利借入等を柔軟に活用し支払金利の抑制に努めます。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。

L T V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。

なお、本投資法人は新たな少額投資非課税制度（新N I S A）が開始されたことを踏まえ、投資口の投資単位当たりの金額を引き下げることにより、投資家の皆様がより投資しやすい環境を整え、更なる投資家層の拡大と投資口の流動性の向上を図ることを目的として、2024年9月30日を基準日として投資口を1口につき5口の割合をもって分割することを決定しました。

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

6. 決算後に生じた重要な事実

(a) 本投資法人は、2024年8月15日開催の役員会において、下記のとおり、投資口の分割（以下、「本分割」といいます。）を決議しました。

(1) 本分割の目的

2024年1月から新たな少額投資非課税制度（新N I S A）が開始されたことを踏まえ、投資口の投資単位当たりの金額を引き下げることにより、投資家の皆様がより投資しやすい環境を整え、更なる投資家層の拡大と本投資法人の投資口の流動性の向上を図ることを目的としています。

(2) 本分割の方法

2024年9月30日を基準日として、同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、1口につき5口の割合をもって分割いたします。

(3) 本分割により増加する投資口数等

- (i) 本分割前の本投資法人発行済投資口の総口数 : 1,700,991口
- (ii) 本分割により増加する投資口の総口数 : 6,803,964口
- (iii) 本分割後の本投資法人発行済投資口の総口数 : 8,504,955口
- (iv) 本分割後の本投資法人発行可能投資口の総口数 : 20,000,000口

(4) 本分割の日程

- (i) 基準日公告日 : 2024年9月13日（金）（予定）
- (ii) 基準日 : 2024年9月30日（月）
- (iii) 効力発生日 : 2024年10月1日（火）

(5) 1口当たり情報に及ぼす影響

本分割が当期首に行われたと仮定した場合の当期における1口当たり情報は、下記の通りです。

- (i) 1口当たり純資産額 : 83,484円
- (ii) 1口当たり当期純利益 : 2,744円

(参考情報)

(a) 2024年1月5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、同年9月30日付で譲渡を予定しています。当該売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。本投資法人（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価格相当額となります。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 | つくば三井ビルディング | |
| 特定資産の種類 | 信託受益権 | |
| 所在地（住居表示） | 茨城県つくば市竹園一丁目6番1号 | |
| 土地 | 地積 | 6,280.82㎡ |
| | 用途地域 | 商業地域 |
| | 所有形態 | 所有権100% |
| 建物 | 構造 | 鉄骨造陸屋根地下2階付19階建 |
| | 延床面積 | 26,266.10㎡ |
| | 所有形態 | 所有権100% |
| | 建築時期 | 1990年3月14日 |
| | 用途 | 事務所、店舗、駐車場 |
| 譲渡予定年月日 | 2024年9月30日 | |
| 譲渡予定価格 | 10,920,000,000円 | |
| 信託受託者 | 三井住友信託銀行株式会社 | |
| 建物管理会社 | 東京美装興業株式会社 | |

(b) 2024年7月12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、2025年1月6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価格の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 | NBF虎ノ門ビル（建物部分） | |
| 特定資産の種類 | 信託受益権 | |
| 所在地（住居表示） | 東京都港区西新橋一丁目6番21号 | |
| 建物 | 構造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下5階付9階建 |
| | 延床面積 | 18,082.47㎡ |
| | 所有形態 | 所有権100% |
| | 建築時期 | 1963年4月17日 1971年4月25日増築 |
| | 用途 | 事務所、倉庫、宿直室 |
| 譲渡予定年月日 | 2025年1月6日 | |
| 譲渡予定価格 | 860,000,000円 | |
| 信託受託者 | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | |
| 建物管理会社 | 三井不動産ファシリティーズ株式会社 | |

1. 出資の状況

| 期 決算年月 | 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 | 第45期 2023年12月31日現在 | 第46期 2024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 | 1,700,991口 | 1,700,991口 | 1,700,991口 | 1,700,991口 | 1,700,991口 |
| 出資総額 | 673,047百万円 | 673,047百万円 | 673,047百万円 | 673,047百万円 | 673,047百万円 |
| 投資主数 | 16,485人 | 16,866人 | 18,270人 | 17,378人 | 18,315人 |

2. 投資口に関する事項

2024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） | 435,833 | 25.62 |
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口） | 258,263 | 15.18 |
| 野村信託銀行株式会社（投信口） | 78,783 | 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 | 37,100 | 2.18 |
| 住友生命保険相互会社 | 24,512 | 1.44 |
| SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT | 23,216 | 1.36 |
| ジェーピー モルガン チェース バンク 385771 | 19,823 | 1.16 |
| 日本証券金融株式会社 | 17,477 | 1.02 |
| JPMorgan証券株式会社 | 16,745 | 0.98 |
| 合 計 | 969,382 | 56.98 |

(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 |
| | 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 | — | 15,000 (注2) |

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

(注2) 有限責任 あずさ監査法人に対する公認会計士法第2条第1項以外の業務に係る支払報酬はありません。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 | <p>(填補の対象とされる保険事故の概要) 被保険者がその地位に基づき行った行為に起因して損害賠償請求がなされたことにより、被保険者が被る損害賠償金や訴訟費用等が填補されることになります。</p> <p>(保険料の負担割合) 全額を本投資法人が負担しています。</p> <p>(役員等の職務の執行の適正性が損なわれないようするための措置) 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。</p> |

5. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2024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45期 (2023年12月31日現在) | | 第46期 (2024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 | 734,943 | 53.0 | 739,717 | 53.5 |
| | うち都心5区(注4) | 528,547 | 38.1 | 490,132 | 35.4 |
| | 東京周辺都市部 | 27,248 | 2.0 | 27,191 | 2.0 |
| | 地方都市部 | 117,520 | 8.5 | 117,239 | 8.5 |
| 信託不動産 | 東京23区 | 405,728 | 29.3 | 400,362 | 28.9 |
| | うち都心5区(注4) | 309,218 | 22.3 | 304,202 | 22.0 |
| | 東京周辺都市部 | 21,551 | 1.6 | 21,301 | 1.5 |
| | 地方都市部 | 51,482 | 3.7 | 51,397 | 3.7 |
| 小 計 | | 1,358,473 | 98.0 | 1,357,209 | 98.1 |
| 預金・その他の資産 | | 27,145 | 2.0 | 26,673 | 1.9 |
| 資産総額計(注2) | | 1,385,619 (1,358,473) | 100.0 (98.0) | 1,383,883 (1,357,209) | 100.0 (98.1) |

(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

2024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 | 175,520 | 102,718 | 99,324 | 96.7 | 10.6 | オフィスビル |
| 飯田橋グラン・ブルーム | 137,240 | 54,185 | 54,185 | 100.0 | 6.4 | オフィスビル |
| 豊洲ベイサイドクロスタワー | 80,081 | 51,512 | 51,512 | 100.0 | (注3) | オフィスビル |
| 六本木ティーキューブ | 62,494 | 34,740 | 34,311 | 98.8 | 3.0 | オフィスビル |
| NBF大崎ビル | 60,475 | 74,425 | 74,425 | 100.0 | (注3) | オフィスビル |
| ゲートシティ大崎 | 47,909 | 41,881 | 41,074 | 98.1 | 4.4 | オフィスビル |
| 中之島三井ビルディング | 43,862 | 42,389 | 41,787 | 98.6 | 3.1 | オフィスビル |
| セレスティン芝三井ビルディング | 41,326 | 38,011 | 38,011 | 100.0 | 3.2 | オフィスビル |
| NBF品川タワー | 37,677 | 22,778 | 22,709 | 99.7 | (注3) | オフィスビル |
| 上野イーストタワー | 32,594 | 28,711 | 28,711 | 100.0 | (注3) | オフィスビル |
| 合 計 | 719,184 | 491,351 | 486,049 | 98.9 | 43.1 | |

(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

2024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 | 181,000 | 175,520 |
| 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 | 137,240 |
| 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 | 62,494 |
| 西新宿三井ビルディング | 東京都新宿区西新宿六丁目24番1号 | 不動産 | 33,770 | 45,900 | 32,033 |
| セレスティン芝三井ビルディング | 東京都港区芝三丁目23番1号 | 不動産 | 38,011 | 47,100 | 41,326 |
| 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 | 37,677 |
| 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 | 28,500 | 27,441 |
| NBFプラチナタワー | 東京都港区白金一丁目17番3号 | 信託受益権 | 33,503 | 63,600 | 25,403 |
| 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 | 27,765 |
| G-BASE田町 | 東京都港区芝五丁目29番11号 | 信託受益権 | 12,481 | 29,400 | 27,061 |
| 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 | 33,900 | 17,149 |
| 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 | 34,900 | 20,213 |
| NBF銀座通りビル | 東京都中央区銀座五丁目7番5号 | 信託受益権 | 3,440 | 19,100 | 17,442 |
| 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 | 20,300 | 16,157 |
| 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 | 13,700 | 11,536 |
| 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 | 13,600 | 11,448 |
| 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 | 12,742 |
| 新橋M-SQUARE | 東京都港区新橋一丁目10番6号 | 不動産 | 5,390 | 14,300 | 11,137 |
| グラントウキョウサウスタワー | 東京都千代田区丸の内一丁目9番2号 | 不動産 | 2,175 | 9,610 | 9,477 |
| NBFALLIANCE | 東京都港区南青山五丁目2番1号 | 信託受益権 | 4,035 | 13,600 | 9,601 |
| 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 | 7,970 | 7,392 |
| 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 | 10,100 | 8,292 |
| 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 | 6,116 |
| 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 | 7,550 | 6,341 |
| 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 | 5,191 |
| 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 | 5,484 |
| 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 | 5,320 | 4,795 |
| 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 | 8,210 | 4,231 |
| 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 | 5,560 | 4,248 |
| 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 | 5,440 | 4,339 |

| 不動産等の名称 | | 所在地 | 所有形態 | 賃貸可能面積(注2) (㎡) | 期末算定価額(注3) (百万円) | 帳簿価額 (百万円) | |
|--------------|-----------------------------|---------------------------|----------------------|-------------------|---------------------|---------------|--------|
| 東京23区 | 都心5区 龍角散ビル | 東京都千代田区東神田二丁目5番12号 | 不動産 | 5,332 | 4,920 | 4,451 | |
| | 都心5区 神宮前M-SQUARE | 東京都渋谷区神宮前一丁目4番16号 | 不動産 | 7,213 | 4,910 | 2,575 | |
| | 都心5区計 | | | 545,495 | 972,030 | 794,334 | |
| | 豊洲ベイサイドクロスタワー | 東京都江東区豊洲二丁目2番1号 | 不動産 | 51,512 | 80,900 | 80,081 | |
| | 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 | 60,475 | |
| | 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 | 71,600 | 47,909 | |
| | 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 | 38,400 | 27,242 | |
| | 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 | 32,594 | |
| | 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 | 20,956 | |
| | 大崎ブライトコア・ブライトプラザ | 東京都品川区北品川五丁目5番15号、4番1号 | 不動産 | 14,179 | 25,600 | 22,993 | |
| | 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 | 15,912 | |
| | 大崎ブライトタワー | 東京都品川区北品川五丁目6番1号 | 不動産 | 6,079 | 14,700 | 13,592 | |
| | 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 | 8,640 | |
| | 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 | 8,890 | 6,903 | |
| | 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 | 5,770 | 4,214 | |
| | 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 | 4,227 | |
| | 東京23区計 | | | 876,560 | 1,413,140 | 1,140,080 | |
| | 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 | 9,680 | 7,412 |
| | | 横浜STビル | 神奈川県横浜市西区北幸一丁目11番15号 | 信託受益権 | 24,104 | 23,100 | 15,160 |
| | | 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 | 4,940 | 2,897 |
| 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号 | 信託受益権 | 16,834 | 8,870 | 6,140 | |
| 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 | 25,300 | 12,975 | |
| 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 | 2,170 | 1,816 | |
| NBF松戸ビル | 千葉県松戸市本町18番4,10,11,12,14,15 | 不動産 | 4,770 | 2,550 | 2,088 | | |
| 東京周辺都市部計 | | | 96,168 | 76,610 | 48,492 | | |
| 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 | 8,710 | 2,906 | |
| | 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 | 1,660 | 1,722 | |
| | 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 | 16,700 | 14,743 | |
| | 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 | 14,300 | 13,148 | |
| | 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 | 13,935 | |
| | NBF名古屋広小路ビル | 愛知県名古屋市中区栄二丁目3番6号 | 不動産 | 9,883 | 6,630 | 5,945 | |
| | 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 | 43,862 | |
| | 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 | 20,700 | 14,338 | |

| 不動産等の名称 | | 所在地 | 所有形態 | 賃貸可能面積(注2) (㎡) | 期末算定価額(注3) (百万円) | 帳簿価額 (百万円) |
|---------|--------------|----------------------|-----------|-------------------|---------------------|---------------|
| 地方都市部 | 中之島セントラルタワー | 大阪府大阪市北区中之島二丁目2番7号 | 不動産 | 17,279 | 19,600 | 13,188 |
| | 信濃橋三井ビルディング | 大阪府大阪市西区鞆本町一丁目11番7号 | 不動産 | 24,413 | 13,800 | 10,237 |
| | 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 | 15,300 | 12,414 |
| | 淀屋橋フレックスタワー | 大阪府大阪市中央区高麗橋三丁目3番11号 | 信託受益権 | 7,432 | 10,300 | 8,178 |
| | 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 | 1,792 |
| | 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 | 3,940 | 2,762 |
| | 博多祇園M-SQUARE | 福岡県福岡市博多区冷泉町2番1号 | 不動産 | 14,328 | 13,000 | 6,207 |
| | 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 | 4,440 | 3,251 |
| 地方都市部計 | | | 237,269 | 213,130 | 168,636 | |
| 合計 | | | 1,209,996 | 1,702,880 | 1,357,209 | |

(ご参考) 第47期及び第48期譲渡予定物件の状況

| 取得又は譲渡 | 不動産等の名称 | 所在地 | 特定資産の種類 | 賃貸可能面積(注2) (㎡) | 鑑定評価額 (百万円) | 譲渡予定価格 (百万円) |
|--------|---------------------------------|------------------|---------|-------------------|----------------|-----------------|
| 譲渡 | 東京周辺都市部 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号 | 信託受益権 | 16,834 | 8,870 | 10,920 |
| | 東京23区 都心5区 NBF虎ノ門ビル(建物部分) | 東京都港区西新橋一丁目6番21号 | 信託受益権 | 10,089 | 827 | 860 |

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45期(2023年7月1日～2023年12月31日) | | | | 第46期(2024年1月1日～2024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) | 95 | 94.7 | 4,839 | 10.6 | 95 | 96.7 | 4,778 | 10.6 |
| 飯田橋グラン・ブルーム(注4) | 33 | 100.0 | 2,841 | 6.2 | 33 | 100.0 | 2,873 | 6.4 |
| 六本木ティーキューブ(注4) | 64 | 95.6 | 1,317 | 2.9 | 74 | 98.8 | 1,363 | 3.0 |
| 西新宿三井ビルディング(注4) | 54 | 99.7 | 1,220 | 2.7 | 54 | 99.7 | 1,260 | 2.8 |
| セレスティン芝三井ビルディング(注4) | 11 | 100.0 | 1,472 | 3.2 | 11 | 100.0 | 1,439 | 3.2 |
| NBF品川タワー | 10 | 99.4 | (注6) | (注6) | 11 | 99.7 | (注6) | (注6) |
| 芝NBFタワー | 27 | 100.0 | 971 | 2.1 | 27 | 99.3 | 998 | 2.2 |
| NBFプラチナタワー | 10 | 100.0 | 1,449 | 3.2 | 9 | 98.2 | 1,418 | 3.2 |
| NBFコモディオ汐留 | 18 | 93.3 | 797 | 1.7 | 21 | 100.0 | 776 | 1.7 |
| G-BASE田町 | 12 | 88.0 | 622 | 1.4 | 12 | 94.0 | 403 | 0.9 |
| 虎ノ門琴平タワー(注4) | 26 | 97.5 | 900 | 2.0 | 25 | 95.2 | 872 | 1.9 |
| 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 | 46 | 100.0 | 607 | 1.3 | 46 | 100.0 | 611 | 1.4 |
| 興和西新橋ビルB棟(注4) | 20 | 100.0 | 398 | 0.9 | 22 | 80.1 | 367 | 0.8 |
| リバーシティM-SQUARE | 7 | 100.0 | 558 | 1.2 | 7 | 100.0 | 555 | 1.2 |
| NBF虎ノ門ビル | 9 | 69.9 | 276 | 0.6 | 7 | 51.5 | 221 | 0.5 |
| 新橋M-SQUARE | 10 | 100.0 | 323 | 0.7 | 10 | 100.0 | 317 | 0.7 |
| グラントウキョウサウスタワー | 8 | 86.2 | 666 | 1.5 | 4 | 96.1 | 301 | 0.7 |
| NBFALLIANCE | 5 | 100.0 | 321 | 0.7 | 5 | 100.0 | 320 | 0.7 |
| 四谷メディカルビル(注4) | 40 | 97.8 | 236 | 0.5 | 39 | 97.2 | 232 | 0.5 |
| NBF渋谷イースト | 3 | 92.7 | 233 | 0.5 | 4 | 100.0 | 221 | 0.5 |
| NBF高輪ビル | 13 | 100.0 | 287 | 0.6 | 13 | 100.0 | 296 | 0.7 |
| NBF赤坂山王スクエア | 6 | 100.0 | 211 | 0.5 | 6 | 100.0 | 209 | 0.5 |
| NBF神田須田町ビル | 10 | 100.0 | 201 | 0.4 | 10 | 100.0 | 206 | 0.5 |
| NBF小川町ビルディング(注4) | 16 | 95.5 | 195 | 0.4 | 17 | 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 | 6 | 53.9 | 168 | 0.4 | 8 | 100.0 | 130 | 0.3 |
| パナソニック東京汐留ビル | 1 | 100.0 | (注6) | (注6) | — | — | (注6) | (注6) |

東京
23
区

| 不動産等の名称 | 第45期(2023年7月1日～2023年12月31日) | | | | 第46期(2024年1月1日～2024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) (%) |
| 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 | 187 | 0.4 | 15 | 100.0 | 187 | 0.4 |
| 神宮前M-SQUARE | 7 | 100.0 | 407 | 0.9 | 7 | 100.0 | 408 | 0.9 |
| 豊洲ベイサイドクロスタワー(注4) | 3 | 100.0 | (注6) | (注6) | 4 (注7) | 100.0 (注7) | (注6) | (注6) |
| NBF大崎ビル | 1 | 99.8 | (注6) | (注6) | 2 | 100.0 | (注6) | (注6) |
| ゲートシティ大崎(注4) | 75 | 96.3 | 1,939 | 4.3 | 77 | 98.1 | 1,973 | 4.4 |
| NBF豊洲キャナルフロント | 16 | 100.0 | 998 | 2.2 | 16 | 97.4 | 1,004 | 2.2 |
| 上野イーストタワー | 2 | 100.0 | (注6) | (注6) | 2 | 100.0 | (注6) | (注6) |
| NBF豊洲ガーデンフロント | 5 | 100.0 | 874 | 1.9 | 5 | 100.0 | 860 | 1.9 |
| 大崎プライムコア・プライムプラザ(注4) | 19 | 91.5 | 607 | 1.3 | 20 | 93.3 | 621 | 1.4 |
| 中目黒GTタワー(注4) | 17 | 100.0 | 946 | 2.1 | 17 | 95.8 | 893 | 2.0 |
| 大崎プライムタワー(注4) | 12 | 99.6 | (注6) | (注6) | 12 | 99.6 | (注6) | (注6) |
| NBF池袋イースト | 21 | 100.0 | 425 | 0.9 | 20 | 97.2 | 427 | 0.9 |
| 東五反田スクエア(注4) | 17 | 100.0 | 243 | 0.5 | 17 | 100.0 | 256 | 0.6 |
| NBF池袋タワー | 18 | 100.0 | 193 | 0.4 | 18 | 100.0 | 195 | 0.4 |
| NBF池袋シティビル | 9 | 93.8 | 160 | 0.4 | 10 | 100.0 | 171 | 0.4 |
| 調布サウスゲートビル | 1 | 100.0 | (注6) | (注6) | 1 | 100.0 | (注6) | (注6) |
| 横浜STビル | 99 | 100.0 | 854 | 1.9 | 96 | 97.0 | 840 | 1.9 |
| パレール三井ビルディング(注4) | 28 | 100.0 | 308 | 0.7 | 29 | 100.0 | 308 | 0.7 |
| つくば三井ビルディング | 61 | 98.7 | 442 | 1.0 | 62 | 99.2 | 442 | 1.0 |
| シーノ大宮ノースウィング | 40 | 100.0 | 845 | 1.9 | 41 | 99.6 | 802 | 1.8 |
| NBF浦和ビル | 15 | 100.0 | 106 | 0.2 | 15 | 100.0 | 105 | 0.2 |
| NBF松戸ビル | 26 | 90.9 | 111 | 0.2 | 28 | 94.7 | 111 | 0.2 |
| 札幌エルプラザ | 14 | 100.0 | 346 | 0.8 | 12 | 98.1 | 327 | 0.7 |
| NBF札幌南二条ビル | 3 | 100.0 | 120 | 0.3 | 3 | 100.0 | 120 | 0.3 |
| 三井住友銀行名古屋ビル | 11 | 99.8 | 648 | 1.4 | 11 | 99.8 | 642 | 1.4 |
| 名古屋三井ビルディング新館(注4) | 24 | 83.2 | 374 | 0.8 | 27 | 90.3 | 359 | 0.8 |
| 名古屋三井ビルディング本館(注4) | 67 | 97.1 | 504 | 1.1 | 69 | 100.0 | 496 | 1.1 |
| NBF名古屋広小路ビル | 22 | 91.8 | 244 | 0.5 | 22 | 93.3 | 217 | 0.5 |

東京
23
区

東京
周辺
都市部

地方
都市部

| 不動産等の名称 | 第45期(2023年7月1日～2023年12月31日) | | | | 第46期(2024年1月1日～2024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) (%) |
| 中之島三井ビルディング(注4) | 49 | 97.9 | 1,351 | 3.0 | 54 | 98.6 | 1,381 | 3.1 |
| アクア堂島NBFタワー | 46 | 96.4 | 648 | 1.4 | 45 | 96.5 | 665 | 1.5 |
| 中之島セントラルタワー | 29 | 100.0 | 604 | 1.3 | 30 | 100.0 | 616 | 1.4 |
| 信濃橋三井ビルディング(注4) | 57 | 96.3 | 612 | 1.3 | 58 | 97.1 | 598 | 1.3 |
| 堺筋本町センタービル | 57 | 96.9 | 575 | 1.3 | 58 | 98.1 | 584 | 1.3 |
| 淀屋橋フレックスタワー | 12 | 95.2 | 44 | 0.1 | 12 | 97.7 | 259 | 0.6 |
| 広島袋町ビルディング | 16 | 95.1 | 102 | 0.2 | 18 | 100.0 | 100 | 0.2 |
| NBF松山日銀前ビル | 19 | 92.0 | 159 | 0.4 | 19 | 96.0 | 151 | 0.3 |
| 博多祇園M-SQUARE | 21 | 100.0 | 479 | 1.0 | 21 | 100.0 | 478 | 1.1 |
| NBF熊本ビル | 11 | 96.8 | 190 | 0.4 | 12 | 97.5 | 185 | 0.4 |
| 合計 | 1,534 | 97.5 | 45,635 | 100.0 | 1,564 | 98.0 | 45,016 | 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すすべての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上する会計方針を採用しています。

(注2) 賃貸可能面積は、小数点以下を四捨五入しています。

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

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

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

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

(注7) 店舗区画については、固定賃料型マスターリース契約を締結していることから、賃借人を1社として算出しており、稼働率は賃借人に係る賃貸面積を基に算出しています。

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、2024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 |
| 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) | 自動制御機器改修工事 | 自2022年6月 至2024年7月 | 751 | — | — |
| 芝NBFタワー (東京都港区) | トイレ改修工事 | 自2024年7月 至2024年12月 | 279 | — | — |
| 横浜STビル (神奈川県横浜市) | 非常用発電設備改修工事 | 自2024年1月 至2024年12月 | 270 | — | — |
| 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 | — | — |
| NBF大崎ビル (東京都品川区) | 照明設備改修工事 | 自2024年7月 至2024年12月 | 186 | — | — |
| 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 | — | — |
| 新宿三井ビルディング (東京都新宿区) | 天井内設備改修工事 | 自2024年4月 至2024年11月 | 143 | — | — |
| 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5月 至2024年12月 | 135 | — | — |
| 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 | — | — |
| パレール三井ビルディング (神奈川県川崎市) | 外壁改修工事 | 自2024年1月 至2024年12月 | 126 | — | 125 |
| 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 | 104 | — | — |
| 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 | — | — |
| 住友電設ビル (東京都港区) | パントリー改修工事 | 自2024年1月 至2024年7月 | 71 | — | — |
| NBF池袋シティビル (東京都豊島区) | 受変電設備改修工事 | 自2023年8月 至2024年12月 | 58 | — | — |
| NBF札幌南二条ビル (北海道札幌市) | 空調設備改修工事 | 自2024年9月 至2024年12月 | 40 | — | — |
| 2025年6月期(第48期)計上予定 | | | | | |
| 堺筋本町センタービル (大阪府大阪市) | 受変電設備改修工事 | 自2025年1月 至2025年6月 | 672 | — | — |
| ゲートシティ大崎 (東京都品川区) | トイレ改修工事 | 自2023年12月 至2025年3月 | 410 | — | — |

| 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 |
| 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) | トイレ改修工事 | 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 3月 | 331 | — | — |
| NBF大崎ビル (東京都品川区) | 照明設備改修工事 | 自 2025年 1月 至 2025年 6月 | 191 | — | — |
| 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 | — | — |
| 新宿三井ビルディング (東京都新宿区) | 駐車場消火設備改修工事 | 自 2025年 2月 至 2025年 6月 | 163 | — | — |
| 中目黒GTタワー (東京都目黒区) | 中央監視装置改修工事 | 自 2025年 1月 至 2025年 6月 | 145 | — | — |
| 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 | — | — |
| 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 7月 至 2025年 6月 | 120 | — | — |
| 横浜STビル (神奈川県横浜市) | 低層用エレベーター改修工事 | 自 2024年11月 至 2025年 6月 | 118 | — | — |
| シーノ大宮ノースウイング (埼玉県さいたま市) | 照明設備改修工事 | 自 2025年 1月 至 2025年 6月 | 115 | — | — |
| セレスティン芝三井ビルディング (東京都港区) | 自動火災報知設備改修工事 | 自 2024年 5月 至 2025年 1月 | 114 | — | — |
| NBF浦和ビル (埼玉県さいたま市) | 受変電設備改修工事 | 自 2023年12月 至 2025年 5月 | 55 | — | — |
| 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 | — | — |
| 札幌エルプラザ (北海道札幌市) | 鍵管理設備改修工事 | 自 2024年 7月 至 2025年 3月 | 33 | — | — |
| 2025年12月期 (第49期) 計上予定 | | | | | |
| NBF豊洲ガーデンフロント (東京都江東区) | 照明設備改修工事 | 自 2024年12月 至 2025年 7月 | 232 | — | — |
| NBF大崎ビル (東京都品川区) | 照明設備改修工事 | 自 2025年 7月 至 2025年12月 | 190 | — | — |
| 芝NBFタワー (東京都港区) | トイレ改修工事 | 自 2025年 7月 至 2025年12月 | 113 | — | — |
| シーノ大宮ノースウイング (埼玉県さいたま市) | 照明設備改修工事 | 自 2025年 7月 至 2025年12月 | 110 | — | — |
| 住友電設ビル (東京都港区) | 受変電設備改修工事 | 自 2024年 3月 至 2025年 8月 | 105 | — | — |
| 広島袋町ビルディング (広島県広島市) | 外壁改修工事 | 自 2025年 7月 至 2025年12月 | 17 | — | — |
| 2026年6月期 (第50期) 計上予定 | | | | | |
| リバーシティM-SQUARE (東京都中央区) | 中央監視装置改修工事 | 自 2024年 9月 至 2026年 3月 | 499 | — | — |
| NBF豊洲ガーデンフロント (東京都江東区) | 照明設備改修工事 | 自 2025年 7月 至 2026年 1月 | 181 | — | — |

| 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 |
| 中目黒GTタワー (東京都目黒区) | 中央監視装置改修工事 | 自 2025年 4月 至 2026年 3月 | 122 | — | — |
| 横浜STビル (神奈川県横浜市) | 低層用エレベーター改修工事 | 自 2025年11月 至 2026年 6月 | 114 | — | — |
| 2026年12月期 (第51期) 計上予定 | | | | | |
| NBF豊洲ガーデンフロント (東京都江東区) | 照明設備改修工事 | 自 2026年 1月 至 2026年 7月 | 220 | — | — |
| NBFコモディオ汐留 (東京都港区) | 全熱交換器改修工事 | 自 2026年 7月 至 2026年12月 | 102 | — | — |
| 2027年6月期 (第52期) 計上予定 | | | | | |
| NBF豊洲ガーデンフロント (東京都江東区) | 照明設備改修工事 | 自 2026年 7月 至 2027年 1月 | 192 | — | — |

2. 期中の資本的支出

既存保有物件において、当期に行った資本的支出に該当する主な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は4,962百万円であり、当期に費用処理された修繕費1,014百万円と合わせ、5,976百万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) |
|----------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------|---------------|
| 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 低層共用部改修工事 専有部照明設備改修工事 等 | 自 2024年 1月 至 2024年 6月 | 488 |
| 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 雨水配管改修工事 空調設備改修工事 等 | | 317 |
| 芝NBFタワー (東京都港区) | トイレ改修工事 機械室照明設備改修工事 地下防火シャッター改修工事 等 | | 295 |
| 興和西新橋ビルB棟 (東京都港区) | 空調設備改修工事 専有部照明設備改修工事 機械式駐車場設備改修工事 等 | | 263 |
| ゲートシティ大崎 (東京都品川区) | トイレ改修工事 空調設備改修工事 共用部照明設備改修工事 等 | | 259 |
| NBFプラチナタワー (東京都港区) | 専有部照明設備改修工事 ゴンドラ設備改修工事 機械式駐車場設備改修工事 等 | | 230 |
| セレスティン芝三井ビルディング (東京都港区) | 中央監視装置改修工事 共用部照明設備改修工事 誘導灯非常灯改修工事 等 | | 207 |
| 中目黒GTタワー (東京都目黒区) | 中央監視装置改修工事 照明設備改修工事 空調設備改修工事 等 | | 166 |
| 堺筋本町センタービル (大阪府大阪市) | 空調設備改修工事 機械式駐車場設備改修工事 積算電力量計改修工事 等 | | 161 |
| 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 空調設備改修工事 給湯室電気温水器改修工事 等 | | 151 |
| NBFコモディオ汐留 (東京都港区) | 照明設備改修工事 店舗系統加圧給水ユニット改修工事 貸付整備工事 等 | | 139 |
| 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 非常用エレベーター改修工事 中央監視設備改修工事 等 | | 135 |
| 信濃橋三井ビルディング (大阪府大阪市) | 分電盤ブレーカー改修工事 照明設備改修工事 中央監視装置改修工事 等 | | 129 |
| 六本木ティーキューブ (東京都港区) | ラウンジ改修工事 空調設備改修工事 専有部クローゼット改修工事 等 | | 128 |
| 博多祇園M-SQUARE (福岡県福岡市) | 照明設備改修工事 機械式駐車場設備改修工事 上水中水加圧給水ポンプ改修工事 等 | | 127 |
| NBF大崎ビル (東京都品川区) | 照明設備改修工事 特高高压電気室 遮断器改修工事 フラッパーゲート改修工事 等 | | 125 |
| NBF赤坂山王スクエア (東京都港区) | 受変電設備改修工事 照明設備改修工事 空調設備改修工事 等 | | 124 |

| 不動産等の名称 (所在) | 目的 | 期間 | 工事金額 (百万円) | |
|---------------------------|--------------------------------------------|--------------------------|---------------|--|
| アクア堂島NBFタワー (大阪府大阪市) | 専有部照明設備改修工事 ブラインド改修工事 トイレ改修工事 等 | 自 2024年 1月 至 2024年 6月 | 116 | |
| NBF池袋シティビル (東京都豊島区) | トイレ改修工事 専用室内 リモートブース設置工事 シャッター改修工事 等 | | 112 | |
| 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 防災システム改修工事 非常放送設備改修工事 等 | | 110 | |
| 横浜STビル (神奈川県横浜市) | 高層用エレベーター改修工事 空調設備改修工事 貸付整備工事 等 | | 104 | |
| 四谷メディカルビル (東京都新宿区) | 空調設備改修工事 機械式駐車場設備改修工事 トイレ電気温水器改修工事 等 | | 86 | |
| 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 トイレ改修工事 中央監視装置改修工事 等 | | 84 | |
| 龍角散ビル (東京都千代田区) | 照明設備改修工事 消火設備アラーム弁改修工事 空調設備改修工事 等 | | 69 | |
| 札幌エルプラザ (北海道札幌市) | 入退室管理設備改修工事 受変電設備改修工事 昇降用駆動装置改修工事 等 | | 61 | |
| 広島袋町ビルディング (広島県広島市) | 照明設備改修工事 受信盤等改修工事 防犯カメラ改修工事 等 | | 36 | |
| 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 | | 729 | |
| 合計 | | | 4,962 | |

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45期 | 第46期 |
|--------------|-----------|-----------|
| (a) 資産運用報酬 | 1,744,403 | 1,847,446 |
| (b) 資産保管委託報酬 | 65,758 | 64,484 |
| (c) 一般事務委託報酬 | 49,756 | 48,364 |
| (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 | 193,249 | 248,744 |
| 合計 | 2,080,768 | 2,236,640 |

(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45期には141,770千円、第46期には226,000千円あります。

2. 借入状況

2024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 | 2024. 6.28 | 5,000 | 5,000 | 0.235 | 2024. 7.31 | 期限一括 | (注2) | 無担保・無保証・同順位(注3) |
| | 小 計 | | 5,000 | 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 | 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 | 2015. 9.11 | 13,000 | 13,000 | 0.747 | 2027. 9.10 | 期限一括 | (注2) | 無担保・無保証・同順位(注3) | | | | | |
| | | 2016. 2.15 | 10,000 | 10,000 | 0.357 | 2028. 2.15 | | | | | | | | |
| | | 2016. 4. 8 | 10,000 | 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 | — | 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 | 9,000 | 0.528 | 2030. 6.28 | | | | | | | | |
| | | 2024. 5.30 | — | 5,400 | 1.009 | 2031. 5.30 | | | | | | | | |
| | | 長期借入金 | (株)三井住友銀行 | 2016. 6. 1 | 11,000 | 11,000 | | | | (注4) 0.305 | 2029. 6. 1 | 期限一括 | (注2) | 無担保・無保証・同順位(注3) |
| | | | | 2020. 4.28 | 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 | | | 5,000 | 0.468 | 2027. 2.26 | | | | | | | | |
| 2023. 2.28 | 3,000 | | | 3,000 | 0.693 | 2029. 2.28 | | | | | | | | |
| 2023. 2.28 | 2,000 | | | 2,000 | 0.806 | 2030. 2.28 | | | | | | | | |
| 2023. 4.28 | 3,000 | | | 3,000 | 0.318 | 2027. 4.30 | | | | | | | | |
| 2023. 4.28 | 2,000 | | | 2,000 | 0.597 | 2030. 4.30 | | | | | | | | |
| 2024. 4.26 | — | | | 3,000 | 0.741 | 2029. 4.26 | | | | | | | | |
| 2024. 4.26 | — | | | 3,000 | 0.934 | 2031. 4.25 | | | | | | | | |
| 長期借入金 | 三井住友信託銀行(株) | | | 2018. 6. 1 | 6,000 | — | 0.223 | 2024. 5.31 | 期限一括 | (注2) | 無担保・無保証・同順位(注3) | | | |
| | | | | 2018. 6. 1 | 4,000 | — | (注4) 0.113 | 2024. 5.31 | | | | | | |
| | | 2019. 1.25 | 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 | | | | | | | | |
| | | 2024. 1.25 | — | 3,000 | 0.688 | 2030. 1.25 | | | | | | | | |
| | | 2024. 1.25 | — | 2,000 | 0.583 | 2029. 1.25 | | | | | | | | |
| | | 2024. 5.31 | — | 7,000 | (注4) 0.357 | 2033. 5.31 | | | | | | | | |
| | | 2024. 5.31 | — | 3,000 | (注4) 0.339 | 2032. 5.31 | | | | | | | | |
| | | 長期借入金 | 住友生命保険(相) | 2016. 2. 3 | 3,000 | 3,000 | 0.300 | 2026. 2. 3 | | | | 期限一括 | (注2) | 無担保・無保証・同順位(注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 | | | | | | | | |

| 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 | 住友生命保険(相) | 2018. 4.27 | 5,000 | 5,000 | 0.646 | 2033. 4.28 | 期限一括 | (注2) | 無担保・ 無保証・ 同順位 (注3) |
| | | 2018. 4.27 | 2,000 | 2,000 | 0.403 | 2028. 4.28 | | | |
| | | 2019. 3.28 | 2,000 | 2,000 | 0.364 | 2032. 3.31 | | | |
| | | 2019. 5.23 | 3,000 | 3,000 | 0.650 | 2034. 5.23 | | | |
| | | 2021. 1. 7 | 5,000 | 5,000 | 0.500 | 2032. 1. 7 | | | |
| | | 2021. 1. 7 | 5,000 | 5,000 | 0.700 | 2036. 1. 7 | | | |
| | | 2021. 7.16 | 5,000 | 5,000 | 0.700 | 2036. 7.16 | | | |
| | | 2022.10.31 | 1,000 | 1,000 | 0.931 | 2034.10.31 | | | |
| | | 2023. 3.30 | 2,000 | 2,000 | 0.890 | 2033. 9.30 | | | |
| | | 2023. 3.30 | 2,000 | 2,000 | 1.005 | 2035. 3.30 | | | |
| | ㈱みずほ銀行 | 2018.11.30 | 7,000 | 7,000 | (注4) 0.250 | 2025.11.30 | | | |
| | | 2021. 1. 7 | 10,000 | 10,000 | 0.450 | 2031. 1. 7 | | | |
| | | 2021. 1. 7 | 5,000 | 5,000 | 0.425 | 2030. 7. 7 | | | |
| | | 2022. 5.27 | 10,000 | 10,000 | (注4) 0.295 | 2032. 5.27 | | | |
| | | 2023. 4.28 | 3,000 | 3,000 | 0.246 | 2026. 4.30 | | | |
| | 信金中央金庫 | 2016. 9.14 | 5,000 | 5,000 | 0.250 | 2026. 9.14 | | | |
| | | 2016.12.30 | 3,000 | 3,000 | 0.381 | 2026.12.30 | | | |
| | | 2017. 6. 1 | 3,000 | 3,000 | 0.356 | 2027. 6. 1 | | | |
| | | 2017. 7.12 | 4,000 | 4,000 | 0.433 | 2027. 7.12 | | | |
| | | 2018. 3.29 | 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 | | | |
| | 農林中央金庫 | 2021. 1. 7 | 5,000 | 5,000 | 0.450 | 2031. 1. 7 | | | |
| | | 2024. 3.29 | — | 4,000 | (注4) 0.397 | 2034. 3.31 | | | |
| | | 2019. 6.21 | 3,000 | 3,000 | 0.300 | 2027. 6.21 | | | |
| | | 2019. 6.21 | 2,000 | 2,000 | 0.270 | 2026. 6.19 | | | |
| | | 2020. 3.25 | 2,000 | 2,000 | 0.300 | 2028. 3.24 | | | |
| | | 2020. 9.30 | 5,000 | 5,000 | 0.270 | 2027. 9.30 | | | |
| | | 2021. 1. 7 | 5,000 | 5,000 | 0.320 | 2028. 1. 7 | | | |
| | | 2022.10.31 | 1,000 | 1,000 | 0.616 | 2030.10.31 | | | |
| | | 2023. 3.30 | 3,000 | 3,000 | 0.851 | 2033. 3.30 | | | |
| | | 2023. 5.31 | 3,000 | 3,000 | 0.760 | 2032. 5.31 | | | |
| 日本生命保険(相) | 2019. 5.23 | 2,000 | 2,000 | 0.400 | 2029. 5.23 | | | | |
| | 2020.12.29 | 2,000 | 2,000 | 0.200 | 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 | | | | |
| みずほ信託銀行(株) | 2023. 4.28 | 3,000 | 3,000 | 0.868 | 2033. 4.30 | | | | |
| | 2022.11. 1 | 4,000 | 4,000 | (注4) 0.295 | 2032.10.31 | | | | |
| | 2023. 2.28 | 4,000 | 4,000 | (注4) 0.245 | 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 | | |
|------------|------------|--------------------|--------------------|-------------------|---------------|------------|------|------|-----------------------------|------------|
| | | | | | | | | | 借入先 | |
| 長期借入金 | みずほ信託銀行(株) | 2023. 2.28 | 3,000 | 3,000 | (注4) 0.235 | 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 | 3,000 | (注4) 0.235 | 2026. 2.27 | | | | |
| | 大樹生命保険(株) | 2013. 5.30 | 2,000 | 2,000 | 1.486 | 2025. 5.30 | | | | |
| | | 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 | 2,000 | 0.987 | 2035. 3.30 | | | | |
| | | 2024. 3.28 | — | 2,000 | 1.277 | 2036. 3.28 | | | | |
| | | ㈱福岡銀行 | 2017. 6. 1 | 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 | | | | |
| | 2023. 6.30 | | 2,000 | 2,000 | (注4) 0.387 | 2033. 6.30 | | | | |
| | 2024. 5.31 | | — | 2,000 | (注4) 0.375 | 2034. 5.31 | | | | |
| | ㈱山口銀行 | | 2017. 1.10 | 1,000 | 1,000 | 0.477 | | | | 2029. 1.10 |
| | | 2019. 5.23 | 2,000 | 2,000 | 0.400 | 2029. 5.23 | | | | |
| | | 2020. 8.31 | 1,000 | 1,000 | 0.500 | 2032. 8.31 | | | | |
| | | 2021. 1. 7 | 1,000 | 1,000 | 0.500 | 2032. 1. 7 | | | | |
| | | 2022.10.31 | 1,000 | 1,000 | 0.855 | 2033.10.31 | | | | |
| | | 2023. 3.30 | 2,000 | 2,000 | 0.936 | 2034. 3.30 | | | | |
| | | ㈱第四北越銀行 | 2017. 3. 3 | 2,000 | — | 0.257 | | | | 2024. 3. 1 |
| | | | 2017. 6.30 | 2,000 | — | 0.245 | | | | 2024. 6.28 |
| | 2021. 1. 7 | | 2,000 | 2,000 | 0.400 | 2030. 1. 7 | | | | |
| | 2022. 4.27 | | 2,000 | 2,000 | 0.320 | 2029. 4.27 | | | | |
| | 2024. 3. 1 | | — | 2,000 | 0.837 | 2031. 3. 1 | | | | |
| | 2024. 6.28 | | — | 2,000 | 0.775 | 2029. 6.28 | | | | |
| | ㈱八十二銀行 | 2020. 6.26 | 2,000 | 2,000 | 0.270 | 2027. 6.26 | | | | |
| | | 2020.12. 2 | 1,000 | 1,000 | 0.270 | 2027.12. 2 | | | | |
| | | 2021. 1. 7 | 1,000 | 1,000 | 0.320 | 2028. 1. 7 | | | | |
| | ㈱山梨中央銀行 | 2022.10.31 | 1,000 | 1,000 | 0.767 | 2032.10.31 | | | | |
| 2017.10.13 | | 1,000 | 1,000 | 0.272 | 2024.10.11 | | | | | |
| 2018. 5.14 | | 1,000 | 1,000 | 0.275 | 2025. 5.14 | | | | | |
| 2019. 3.28 | | 1,000 | 1,000 | 0.322 | 2031. 3.28 | | | | | |
| ㈱伊予銀行 | 2022.10.31 | 1,000 | 1,000 | 0.767 | 2032.10.29 | | | | | |
| | 2015. 6.30 | 1,000 | 1,000 | (注4) 0.146 | 2025. 6.30 | | | | | |
| | 2021. 4.30 | 1,000 | 1,000 | 0.320 | 2028. 4.28 | | | | | |

| 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 |
|---------------|------------|---------|--------------------|--------------------|-------------------|------|------|-----|-----|
| | | | | | | | | | |
| 2022.10.31 | 1,000 | 1,000 | (注4) 0.295 | 2032.10.29 | | | | | |
| 大同生命保険(株) | 2019.3.7 | 1,000 | 1,000 | 0.302 | 2029.3.7 | | | | |
| | 2020.10.2 | 1,000 | 1,000 | 0.400 | 2030.10.2 | | | | |
| | 2022.6.30 | 1,000 | 1,000 | 0.716 | 2034.6.30 | | | | |
| | 2023.9.11 | 1,000 | 1,000 | 1.033 | 2033.9.9 | | | | |
| 太陽生命保険(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 | | | | |
| 七十七銀行 | 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 | 2,000 | 0.616 | 2031.6.30 | | | | |
| 常陽銀行 | 2017.3.3 | 1,000 | 1,000 | 0.386 | 2027.3.3 | | | | |
| | 2022.10.31 | 1,000 | 1,000 | 0.616 | 2030.10.31 | | | | |
| 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 | | | | |
| 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 | | | | |
| SBI新生銀行 | 2023.3.30 | 1,000 | 1,000 | 0.598 | 2030.3.30 | | | | |
| | 2013.5.31 | 1,000 | 1,000 | 1.533 | 2025.5.30 | | | | |
| 2021.1.7 | 2021.1.7 | 1,000 | 1,000 | 0.450 | 2031.1.31 | | | | |
| | 2023.3.30 | 1,000 | 1,000 | 0.851 | 2033.3.30 | | | | |
| 京葉銀行 | 2022.4.27 | 1,000 | 1,000 | 0.450 | 2032.4.27 | | | | |
| | 2022.10.31 | 1,000 | 1,000 | 0.616 | 2030.10.31 | | | | |
| 朝日信用金庫 | 2023.3.30 | 1,000 | 1,000 | 0.503 | 2029.3.30 | | | | |
| | 2023.3.30 | 3,000 | 3,000 | 0.851 | 2033.3.30 | | | | |
| 千葉銀行 | 2018.6.28 | 1,000 | 1,000 | 0.258 | 2025.6.27 | | | | |
| | 2019.5.23 | 1,000 | 1,000 | 0.270 | 2026.5.22 | | | | |
| もみじ銀行 | 2022.9.30 | 1,000 | 1,000 | 0.724 | 2031.9.30 | | | | |
| | 2023.3.30 | 1,000 | 1,000 | 0.851 | 2033.3.30 | | | | |
| 滋賀銀行 | 2022.10.31 | 1,000 | 1,000 | 0.616 | 2030.10.31 | | | | |
| | 2022.10.31 | 1,000 | 1,000 | 0.767 | 2032.10.29 | | | | |
| りそな銀行 | 2017.6.1 | 1,000 | 1,000 | (注4) 0.265 | 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 | | | | |
| きらび銀行 | 2022.9.30 | 1,000 | 1,000 | 0.792 | 2032.9.30 | | | | |
| 関西みらい銀行 | 2022.10.31 | 1,000 | 1,000 | 0.767 | 2032.10.31 | | | | |
| 小 計 | | 540,500 | 541,900 | | | | | | |
| 合 計 | | 545,500 | 546,900 | | | | | | |

(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

2024年6月30日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

| 銘 柄 | 発行年月日 | 当期首 残高 (百万円) | 当期末 残高 (百万円) | 利率 (%) (注2) | 償還期限 | 償還方法 | 使 途 | 摘 要 |
|---------------------------|------------|--------------------|--------------------|-------------------|-----------|------|------|-----|
| 第14回無担保投資法人債 | 2016.6.9 | 5,000 | 5,000 | 1.000 | 2046.6.8 | 期限一括 | (注1) | |
| 第15回無担保投資法人債 | 2017.5.22 | 5,000 | 5,000 | 0.914 | 2037.5.22 | | | |
| 第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 | — | 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 | | 47,000 | 40,000 | | | | | |

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

I. 資産運用報告 期中の売買状況

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

| 資産の種類 | 不動産等の名称 | 取得 | | 譲渡 | | | |
|---------------|------------------------------|------------|-----------------------|------------|-----------------------|---------------|-----------------------|
| | | 取得年月日 | 取得価格 (百万円) (注1) | 譲渡年月日 | 譲渡価格 (百万円) (注1) | 帳簿価額 (百万円) | 売却損益 (百万円) (注2) |
| 信託受益権 (注3) | グラントウキョウサウスタワー (区分所有権の一部) | — | — | 2024. 3.28 | 41,200 | 37,818 | 3,273 |
| 不動産 | 豊洲ベイサイドクロスタワー (追加取得分) | 2024. 3.29 | 43,800 | — | — | — | — |
| 信託受益権 | パナソニック東京汐留ビル | — | — | 2024. 3.29 | 6,700 | 4,697 | 1,963 |
| 合計 | | — | 43,800 | — | 47,900 | 42,515 | 5,237 |

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

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

(注3) 本投資法人は不動産として保有していましたが、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 | グラントウキョウサウスタワー (区分所有権の一部) | 2024. 3.28 | 土地(注3) 建物(附属 設備を含む) (注3) | 41,200 | 39,100 | 大和不動産 鑑定株式会社 | 2023. 6.30 |
| 取得 | 豊洲ベイサイドクロスタワー (追加取得分) | 2024. 3.29 | 土地 建物(附属 設備を含む) | 43,800 | 43,900 | 大和不動産 鑑定株式会社 | 2023.11.30 |
| 譲渡 | パナソニック東京汐留ビル | 2024. 3.29 | 信託土地 信託建物(附属 設備を含む) | 6,700 | 5,950 | 大和不動産 鑑定株式会社 | 2022.12.31 |

(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 | 43,800百万円 | 47,900百万円 |
| 利害関係人等との取引状況の内訳 | | |
| 三井不動産株式会社 | 43,800百万円(100.0%) | —(—) |
| 合計 | 43,800百万円(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) | 1,237,347 | 三井不動産株式会社 | 1,175,787 | 95.0 |
| | | 株式会社NBFオフィスマネジメント | 61,374 | 5.0 |
| 建物管理委託報酬 | 4,990,787 | 三井不動産株式会社 | 1,368,301 | 27.4 |
| | | 三井不動産ファシリティーズ株式会社 | 555,825 | 11.1 |
| | | 三井不動産ビルマネジメント株式会社 | 346,060 | 6.9 |
| | | 三井不動産ファシリティーズ・ウエスト株式会社 | 210,000 | 4.2 |
| | | 三井不動産レジデンシャルリース株式会社 | 96 | 0.0 |
| 賃貸借媒介手数料等 | 57,951 | 三井不動産株式会社 | 20,082 | 34.7 |
| | | 三井不動産リアルティ株式会社 | 11,852 | 20.5 |
| | | 株式会社NBFオフィスマネジメント | 5,506 | 9.5 |

(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.豊洲ベイサイドクロスタワー、11.ゲートシティ大崎、12.大崎ブライトコア・ブライトプラザ、13.中目黒GTタワー、14.大崎ブライトタワー、15.東五反田スクエア、16.パレール三井ビルディング、17.名古屋三井ビルディング新館、18.名古屋三井ビルディング本館、19.中之島三井ビルディング及び20.信濃橋三井ビルディングの20物件）については、株式会社NBFオフィスマネジメントと締結した統括・調整業務委託契約に基づき、当該物件の所有者及び建物賃貸人（建物管理委託者）として行う業務が同社に委託されています。

(注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 | 1,728,650千円 |
| 三井不動産ビルマネジメント株式会社 | 796,029千円 |
| 三井不動産ファシリティーズ・ウエスト株式会社 | 292,115千円 |
| 三井デザインテック株式会社 | 46,460千円 |
| 三井不動産ファシリティーズ株式会社 | 35,103千円 |
| 三井不動産リアルティ株式会社 | 5,070千円 |
| 株式会社原宿の杜守 | 4,165千円 |

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

該当事項はありません。

1. 資産、負債、元本及び損益の状況等

資産、負債、元本及び損益の状況については、後記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表及び金銭の分配に係る計算書の前期情報はご参考であり、当期においては「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではありません。

また、キャッシュ・フロー計算書は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けていません。

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

4. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

1. お知らせ

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等の概要は以下のとおりです。

| 承認日 | 項目 | 概要 |
|------------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2024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2024年2月8日から2024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、候補会を承認し、その他の必要な事項の決定を執行役員に一任しました。 |

2. その他

該当事項はありません。

II. 貸借対照表 貸借対照表

(単位:千円)

| | 前期 (ご参考) (2023年12月31日) | 当期 (2024年6月30日) |
|------------------|---------------------------|--------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 14,184,851 | 13,398,317 |
| 信託現金及び信託預金 | 4,699,660 | 4,505,107 |
| 営業未収入金 | 266,352 | 336,669 |
| その他 | 634,970 | 961,696 |
| 流動資産合計 | 19,785,835 | 19,201,790 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物 | 269,235,233 | 280,764,967 |
| 減価償却累計額 | △ 92,443,699 | △ 96,295,687 |
| 建物 (純額) | 176,791,534 | 184,469,280 |
| 構築物 | 3,719,320 | 4,071,535 |
| 減価償却累計額 | △ 2,223,382 | △ 2,289,650 |
| 構築物 (純額) | 1,495,938 | 1,781,885 |
| 機械及び装置 | 2,305,720 | 2,411,990 |
| 減価償却累計額 | △ 1,583,500 | △ 1,643,096 |
| 機械及び装置 (純額) | 722,219 | 768,894 |
| 工具、器具及び備品 | 3,294,278 | 3,566,926 |
| 減価償却累計額 | △ 1,835,880 | △ 2,020,760 |
| 工具、器具及び備品 (純額) | 1,458,397 | 1,546,166 |
| 土地 | 687,360,566 | 683,699,019 |
| 建設仮勘定 | 138,388 | 138,388 |
| 信託建物 | 203,863,579 | 204,475,484 |
| 減価償却累計額 | △ 95,766,038 | △ 98,266,216 |
| 信託建物 (純額) | 108,097,540 | 106,209,267 |
| 信託構築物 | 2,885,535 | 2,868,438 |
| 減価償却累計額 | △ 1,940,848 | △ 1,970,930 |
| 信託構築物 (純額) | 944,687 | 897,507 |
| 信託機械及び装置 | 2,093,920 | 2,145,779 |
| 減価償却累計額 | △ 1,576,556 | △ 1,609,477 |
| 信託機械及び装置 (純額) | 517,363 | 536,301 |
| 信託工具、器具及び備品 | 2,615,773 | 2,690,123 |
| 減価償却累計額 | △ 1,665,696 | △ 1,741,418 |
| 信託工具、器具及び備品 (純額) | 950,076 | 948,705 |
| 信託土地 | ※2 344,452,359 | 340,681,706 |
| 有形固定資産合計 | 1,322,929,072 | 1,321,677,124 |
| 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 | 67,516 | 53,928 |
| 無形固定資産合計 | 35,677,302 | 35,663,714 |
| 投資その他の資産 | | |
| 敷金及び保証金 | 1,155,794 | 1,154,433 |
| 長期前払費用 | 5,665 | 7,127 |
| その他 | 5,945,518 | 6,073,426 |
| 投資その他の資産合計 | 7,106,979 | 7,234,987 |
| 固定資産合計 | 1,365,713,354 | 1,364,575,826 |
| 繰延資産 | | |
| 投資法人債発行費 | 120,296 | 105,714 |
| 繰延資産合計 | 120,296 | 105,714 |
| 資産合計 | 1,385,619,485 | 1,383,883,330 |

(単位:千円)

| | 前期 (ご参考) (2023年12月31日) | 当期 (2024年6月30日) |
|----------------------|---------------------------|--------------------|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 営業未払金 | 3,184,420 | 4,689,229 |
| 短期借入金 | 5,000,000 | 5,000,000 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 44,000,000 | 20,000,000 |
| 1年内償還予定の投資法人債 | 7,000,000 | 5,000,000 |
| 未払金 | 5,094,148 | 3,806,924 |
| 未払費用 | 548,541 | 572,091 |
| 未払法人税等 | 925 | 928 |
| 未払消費税等 | 1,393,729 | 101,503 |
| 前受金 | 4,336,693 | 4,314,735 |
| その他 | 247,123 | 216,536 |
| 流動負債合計 | 70,805,581 | 43,701,949 |
| 固定負債 | | |
| 投資法人債 | 40,000,000 | 35,000,000 |
| 長期借入金 | 496,500,000 | 521,900,000 |
| 預り敷金及び保証金 | 44,894,668 | 46,258,772 |
| 信託預り敷金及び保証金 | 27,047,362 | 26,908,879 |
| その他 | 124,647 | 83,280 |
| 固定負債合計 | 608,566,678 | 630,150,932 |
| 負債合計 | 679,372,260 | 673,852,882 |
| 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 | 13,687,009 | 13,638,729 |
| 任意積立金合計 | 13,687,009 | 13,638,729 |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失 (△) | 19,513,116 | 23,344,619 |
| 剰余金合計 | 33,200,126 | 36,983,349 |
| 投資主資本合計 | 706,247,225 | 710,030,448 |
| 純資産合計 | ※3 706,247,225 | ※3 710,030,448 |
| 負債純資産合計 | 1,385,619,485 | 1,383,883,330 |

Ⅲ. 損益計算書 損益計算書

| | (単位:千円) | |
|----------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------|
| | 前 期 (ご参考) (自 2023年 7月 1日 至 2023年12月31日) | 当 期 (自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日) |
| 営業収益 | | |
| 不動産賃貸収入 | ※1 42,126,228 | ※1 42,004,149 |
| その他賃貸事業収入 | ※1 3,508,895 | ※1 3,012,673 |
| 不動産等売却益 | ※2 1,714,557 | ※2 5,237,212 |
| 営業収益合計 | 47,349,682 | 50,254,035 |
| 営業費用 | | |
| 賃貸事業費用 | ※1 24,501,676 | ※1 23,373,444 |
| 資産運用報酬 | 1,744,403 | 1,847,446 |
| 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 | 65,758 | 64,484 |
| 一般事務委託手数料 | 49,756 | 48,364 |
| その他営業費用 | 193,249 | 248,744 |
| 営業費用合計 | 26,582,445 | 25,610,084 |
| 営業利益 | 20,767,237 | 24,643,951 |
| 営業外収益 | | |
| 受取利息 | 87 | 68 |
| 未払分配金戻入 | 1,768 | 1,893 |
| 還付加算金 | 193 | — |
| 保険差益 | 2,814 | — |
| その他 | 29 | 30 |
| 営業外収益合計 | 4,893 | 1,991 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 1,110,250 | 1,146,914 |
| 投資法人債利息 | 100,562 | 92,826 |
| 投資法人債発行費償却 | 17,422 | 14,581 |
| その他 | 29,896 | 46,119 |
| 営業外費用合計 | 1,258,132 | 1,300,441 |
| 経常利益 | 19,513,998 | 23,345,501 |
| 税引前当期純利益 | 19,513,998 | 23,345,501 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 938 | 938 |
| 法人税等調整額 | △ 56 | △ 56 |
| 法人税等合計 | 881 | 882 |
| 当期純利益 | 19,513,116 | 23,344,619 |
| 前期繰越利益 | — | — |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失 (△) | 19,513,116 | 23,344,619 |

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) | | | | | | |
|----------|-------------|-------------|-------------|----------------------|--------------|--------------|--------------|
| | 投資主資本 | | | | | | |
| | 出資総額 | 剰余金 | | 当期末処分利益又は当期末処理損失 (△) | 剰余金合計 | 投資主資本合計 | 純資産合計 |
| 圧縮積立金 | | 任意積立金合計 | | | | | |
| 前期首残高 | 673,047,099 | 13,912,542 | 13,912,542 | 19,335,863 | 33,248,406 | 706,295,505 | 706,295,505 |
| 当期変動額 | | | | | | | |
| 圧縮積立金の積立 | | 1,912,612 | 1,912,612 | △ 1,912,612 | — | — | — |
| 圧縮積立金の取崩 | | △ 2,138,145 | △ 2,138,145 | 2,138,145 | — | — | — |
| 剰余金の配当 | | | | △ 19,561,396 | △ 19,561,396 | △ 19,561,396 | △ 19,561,396 |
| 当期純利益 | | | | 19,513,116 | 19,513,116 | 19,513,116 | 19,513,116 |
| 当期変動額合計 | — | △ 225,532 | △ 225,532 | 177,252 | △ 48,280 | △ 48,280 | △ 48,280 |
| 当期末残高 | 673,047,099 | 13,687,009 | 13,687,009 | 19,513,116 | 33,200,126 | 706,247,225 | 706,247,225 |

| | (単位:千円) | | | | | | |
|----------|-------------|------------|------------|----------------------|--------------|--------------|--------------|
| | 投資主資本 | | | | | | |
| | 出資総額 | 剰余金 | | 当期末処分利益又は当期末処理損失 (△) | 剰余金合計 | 投資主資本合計 | 純資産合計 |
| 圧縮積立金 | | 任意積立金合計 | | | | | |
| 当期首残高 | 673,047,099 | 13,687,009 | 13,687,009 | 19,513,116 | 33,200,126 | 706,247,225 | 706,247,225 |
| 当期変動額 | | | | | | | |
| 圧縮積立金の積立 | | 485,676 | 485,676 | △ 485,676 | — | — | — |
| 圧縮積立金の取崩 | | △ 533,956 | △ 533,956 | 533,956 | — | — | — |
| 剰余金の配当 | | | | △ 19,561,396 | △ 19,561,396 | △ 19,561,396 | △ 19,561,396 |
| 当期純利益 | | | | 23,344,619 | 23,344,619 | 23,344,619 | 23,344,619 |
| 当期変動額合計 | — | △ 48,280 | △ 48,280 | 3,831,503 | 3,783,223 | 3,783,223 | 3,783,223 |
| 当期末残高 | 673,047,099 | 13,638,729 | 13,638,729 | 23,344,619 | 36,983,349 | 710,030,448 | 710,030,448 |

(継続企業の前提に関する注記)

| 前 期 (ご参考) 自 2023年 7月 1日 至 2023年12月31日 | 当 期 自 2024年 1月 1日 至 2024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 2023年 7月 1日 至 2023年12月31日 | 当 期 自 2024年 1月 1日 至 2024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 2023年 7月 1日 至 2023年12月31日 | 当 期 自 2024年 1月 1日 至 2024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、3,144千円です。 | 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、136,997千円です。 |
| 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) (2023年12月31日) | 当 期 (2024年 6月30日) |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. 特定融資枠に係る借入未実行枠残高等 | 本投資法人は、リファイナンスリスクの軽減を図ることを主たる目的として取引銀行等と特定融資枠 (コミットメントライン) 契約を締結しています。 (単位:千円) (借入コミットメント) 特定融資枠の総額 60,000,000 当期末借入残高 — 当期末未実行枠残高 60,000,000 | 本投資法人は、リファイナンスリスクの軽減を図ることを主たる目的として取引銀行等と特定融資枠 (コミットメントライン) 契約を締結しています。 (単位:千円) (借入コミットメント) 特定融資枠の総額 60,000,000 当期末借入残高 — 当期末未実行枠残高 60,000,000 |
| ※2. 交換により取得した固定資産の圧縮記帳額 | 信託土地 1,701,894千円 | — |
| ※3. 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 2023年 7月 1日 至 2023年12月31日 | 当 期 自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日 |
|-------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------|
| ※1. 不動産等賃貸事業損益の内訳 | (単位:千円) | (単位:千円) |
| A. 不動産賃貸事業収益 | | |
| 不動産賃貸収入 | | |
| (家賃) | 39,864,365 | 39,744,616 |
| (共益費) | 2,024,052 | 2,026,833 |
| (その他賃貸収入) | 237,811 | 232,700 |
| 計 | 42,126,228 | 42,004,149 |
| その他賃貸事業収入 | | |
| (駐車場使用料) | 661,753 | 667,895 |
| (施設使用料) | 304,984 | 302,803 |
| (付帯収益) | 2,366,847 | 1,944,651 |
| (解約金) | 118,765 | 19,112 |
| (雑収益) | 56,545 | 78,210 |
| 計 | 3,508,895 | 3,012,673 |
| 不動産賃貸事業収益合計 | 45,635,124 | 45,016,823 |
| B. 不動産賃貸事業費用 | | |
| 賃貸事業費用 | | |
| (外注委託費) | 6,678,636 | 6,154,431 |
| (公租公課) | 4,536,906 | 4,766,368 |
| (修繕費) | 1,344,122 | 1,014,226 |
| (保険料) | 43,492 | 42,638 |
| (諸経費) | 3,925,456 | 3,458,697 |
| (減価償却費) | 7,973,062 | 7,937,081 |
| 不動産賃貸事業費用合計 | 24,501,676 | 23,373,444 |
| C. 不動産賃貸事業損益(A-B) | 21,133,448 | 21,643,378 |
| ※2. 不動産等売却損益の内訳 | (単位:千円) | (単位:千円) |
| NBF芝公園ビル | | |
| 不動産等売却収入 | 8,500,000 | 41,200,000 |
| 不動産等売却原価 | 6,728,474 | 37,818,706 |
| その他売却費用 | 56,968 | 107,680 |
| 不動産等売却益 | 1,714,557 | 3,273,612 |
| パナソニック東京汐留ビル | | |
| 不動産等売却収入 | | 6,700,000 |
| 不動産等売却原価 | | 4,697,220 |
| その他売却費用 | | 39,180 |
| 不動産等売却益 | | 1,963,599 |
| 3. 不動産等交換差損益の内訳 | (単位:千円) | — |
| NBF上野ビル | | |
| 不動産等譲渡対価 | 9,900,000 | |
| 不動産等譲渡原価 | 8,131,275 | |
| その他譲渡費用 | 66,829 | |
| 固定資産圧縮額 | 1,701,894 | |
| 不動産等交換差損益 | — | |

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

| | 前 期 (ご参考) (2023年12月31日) | 当 期 (2024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 発行済投資口の総口数 | 4,000,000口 1,700,991口 |
| | 発行可能投資口総口数 発行済投資口の総口数 | 4,000,000口 1,700,991口 |

(税効果会計に関する注記)

| | 前 期 (ご参考) (2023年12月31日) | 当 期 (2024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 | (単位:千円) | (単位:千円) |
| (繰延税金資産) | | (繰延税金資産) |
| 未払事業税損金不算入額 | 15 | 未払事業税損金不算入額 16 |
| 減価償却超過額 | 477 | 減価償却超過額 534 |
| 繰延税金資産合計 | 493 | 繰延税金資産合計 550 |
| (繰延税金資産の純額) | 493 | (繰延税金資産の純額) 550 |
| 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 | △31.54 | 支払配当の損金算入額 △29.99 |
| 圧縮積立金繰入額 | △0.78 | 圧縮積立金繰入額 △2.20 |
| 圧縮積立金取崩額 | 0.86 | 圧縮積立金取崩額 0.73 |
| 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 2023年7月1日 至 2023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

2023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 | 44,000,000 | 44,003,256 | 3,256 |
| (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 | 37,747,500 | △2,252,500 |
| (4) 長期借入金 | 496,500,000 | 490,748,286 | △5,751,713 |
| (5) 預り敷金及び保証金 | 44,894,668 | 44,322,462 | △572,206 |
| (6) 信託預り敷金及び保証金 | 27,047,362 | 26,702,630 | △344,732 |
| 負 債 計 | 659,442,031 | 650,524,135 | △8,917,895 |

(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 | 20,000,000 | 5,000,000 | — | — | 15,000,000 |
| 長期借入金 | 44,000,000 | 33,000,000 | 56,000,000 | 60,000,000 | 66,000,000 | 281,500,000 |
| 合 計 | 51,000,000 | 53,000,000 | 61,000,000 | 60,000,000 | 66,000,000 | 296,500,000 |

当期（自 2024年1月1日 至 2024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

2024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 | 20,000,000 | 20,020,419 | 20,419 |
| (2) 1年内償還予定の投資法人債 | 5,000,000 | 4,986,000 | △14,000 |
| (3) 投資法人債 | 35,000,000 | 32,049,000 | △2,951,000 |
| (4) 長期借入金 | 521,900,000 | 512,785,680 | △9,114,319 |
| (5) 預り敷金及び保証金 | 46,258,772 | 45,542,485 | △716,286 |
| (6) 信託預り敷金及び保証金 | 26,908,879 | 26,492,213 | △416,666 |
| 負 債 計 | 655,067,651 | 641,875,799 | △13,191,852 |

(注1) 金融商品の時価の算定方法

負 債

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(4)長期借入金

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

(2) 1年内償還予定の投資法人債、(3)投資法人債

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

(5)預り敷金及び保証金、(6)信託預り敷金及び保証金

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

(注2) 借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額

(単位:千円)

| | 1年以内 | 1年超 2年以内 | 2年超 3年以内 | 3年超 4年以内 | 4年超 5年以内 | 5年超 |
|-------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 投資法人債 | 5,000,000 | 20,000,000 | — | — | — | 15,000,000 |
| 長期借入金 | 20,000,000 | 61,000,000 | 52,000,000 | 81,000,000 | 51,500,000 | 276,400,000 |
| 合 計 | 25,000,000 | 81,000,000 | 52,000,000 | 81,000,000 | 51,500,000 | 291,400,000 |

(資産除去債務に関する注記)

前期（自 2023年7月1日 至 2023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 2024年1月1日 至 2024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 2023年7月1日 至 2023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 | |
| 1,368,061,157 | △ 9,587,505 | 1,358,473,651 | 1,703,670,000 |

(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「西新宿三井ビルディング」の追加取得及び「淀屋橋フレックスタワー」の取得（2物件合計10,019,071千円）によるものであり、主な減少額は「NBF芝公園ビル」及び「NBF上野ビル」の譲渡（2物件合計14,859,750千円）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 2024年1月1日 至 2024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 | |
| 1,358,473,651 | △ 1,264,074 | 1,357,209,577 | 1,702,880,000 |

(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」の追加取得（44,168,279千円）によるものであり、主な減少額は「グラントウキョウサウスタワー」の一部譲渡及び「パナソニック東京汐留ビル」の譲渡（2物件合計 42,515,927千円）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 2023年7月1日 至 2023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 | 1,266,926 | その他(流動資産) | 19,006 | |
| | | | | 建物管理委託報酬 | 1,504,281 | | (営業)未払金 | 1,152,342 |
| | | | | 賃貸借媒介手数料等 | 64,656 | | | |
| | | | | 修繕工事等(注1) | 1,350,144 | その他(流動資産) | 26,049 | |
| | | | | 賃貸収入等(注2)(注3) | 21,570,199 | 営業未収入金 | 74,087 | |
| | | | | | | 前受金 | 91,066 | |
| — | — | 敷金及び保証金 | 31,632,761 | | | | | |
| 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) | 228,939 | 敷金及び保証金 | 1,000,792 | |
| | | | | | | 営業未収入金 | 990 | |
| | | | | 支払利息 | 132,910 | 前受金 | 40,814 | |
| | | | | | | (信託)預り敷金及び保証金 | 329,670 | |
| 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 | 10,250 | 未払費用 | 87,422 | |
| | | | | | | 長期借入金 | 45,000,000 | |
| | | | | 支払利息 | 74,674 | 長期借入金 | 45,000,000 | |
| | | | | | | 短期借入金 | — | |
| | | | | | | 1年内返済予定の長期借入金 | 15,000,000 | |
| | | | | コミットメントライン関連手数料等 | 9,073 | 未払金 | 1,694 | |
| 一般事務委託報酬等 | 24,972 | | | | | | | |
| 投資法人債関連手数料 | 315 | | | | | | | |

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

(注5) 取引条件については、市場の実勢等に基づいて決定しています。

(注6) 投資口の所有口数割合は、小数点第2位未満を切捨ててにより表示しています。

当期（自 2024年1月1日 至 2024年6月30日）

| 種類 | 会社等の名称 | 事業の内容又は職業 | 投資口の所有口数割合 | 取引の内容 | 取引金額 (千円) | 科目 | 期末残高 (千円) | | |
|------------|--------------------|-----------|------------|------------------|------------|---------------|------------|---------------|--------|
| 資産運用会社 | 日本ビルファンドマネジメント株式会社 | 投資運用業 | — | 機関運営委託報酬 | 1,500 | 未払金 | 825 | | |
| 利害関係人等 | 三井不動産株式会社 | 不動産業 | 3.38% | オフィスマネジメント報酬 | 1,175,787 | その他(流動資産) | 18,885 | | |
| | | | | 建物管理委託報酬 | 1,368,301 | (営業)未払金 | 1,077,613 | | |
| | | | | 賃貸借媒介手数料等 | 20,082 | | | | |
| | | | | 修繕工事等(注1) | 1,728,650 | その他(流動資産) | 25,991 | | |
| | | | | 賃貸収入等(注2)(注3) | 21,899,185 | 営業未収入金 | 59,129 | | |
| | | | | | | 前受金 | 196,206 | | |
| | | | | — | — | (信託)預り敷金及び保証金 | 34,489,546 | | |
| 不動産の購入(注4) | 43,800,000 | 敷金及び保証金 | 1,000,792 | | | | | | |
| 利害関係人等 | 住友生命保険相互会社 | 保険業 | 1.44% | 賃貸収入等(注2) | 229,639 | 営業未収入金 | 1,082 | | |
| | | | | | | 前受金 | 41,285 | | |
| | | | | 支払利息 | 131,466 | (信託)預り敷金及び保証金 | 329,670 | | |
| | | | | | | 未払費用 | 86,747 | | |
| 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 | 11,485 | 長期借入金 | 45,000,000 | | |
| | | | | | | 支払利息 | 88,103 | 未払費用 | 52,021 |
| | | | | | | | | 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 | 8,975 | 未払金 | 1,516 | | |
| 一般事務委託報酬等 | 29,413 | | | | | | | | |
| 投資法人債関連手数料 | 367 | | | | | | | | |

- (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します。そのほか一部の物件に関しては、同社に賃貸しています。
(注4) 上記記載の不動産の購入は「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 2023年 7月 1日 至 2023年12月31日 | | 当期 自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日 | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 1口当たり純資産額 | 415,197円 | 1口当たり純資産額 | 417,421円 |
| 1口当たり当期純利益 | 11,471円 | 1口当たり当期純利益 | 13,724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 2023年 7月 1日 至 2023年12月31日 | 当期 自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日 |
|--------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------|
| 当期純利益 (千円) | 19,513,116 | 23,344,619 |
| 普通投資主に帰属しない金額 (千円) | — | — |
| 普通投資口に係る当期純利益 (千円) | 19,513,116 | 23,344,619 |
| 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 2023年 7月 1日 至 2023年12月31日 | 当 期 自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1. 資産の取得に係る売買契約の締結 2024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、2024年3月29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：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：43,800百万円 取得先：三井不動産株式会社 取得予定日：2024年3月29日</p> <p>2. 資産の譲渡に係る売買契約の締結 2024年1月5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9月30日付で譲渡を予定しています。当該売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。本投資法人（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、売買価格相当額を違約金として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：つくば三井ビルディング 特定資産の種類：信託受益権 譲渡予定価格：10,920百万円 譲渡先：国内の合同会社 譲渡予定日：2024年9月30日</p> <p>2024年1月31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28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、売買代金の20%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：グラントウキョウサウスタワー（区分所有権の一部） 特定資産の種類：不動産(※1) 譲渡予定価格：41,200百万円 譲渡先：合同会社東京セントラルリアルティ 譲渡予定日：2024年3月28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す。</p> | <p>投資口の分割 本投資法人は、2024年8月15日開催の役員会において、下記のとおり、投資口の分割を決議しました。</p> <p>①本分割の目的 2024年1月から新たな少額投資非課税制度（新NISA）が開始されたことを踏まえ、投資口の投資単位当たりの金額を引き下げることにより、投資家の皆様がより投資しやすい環境を整え、更なる投資家層の拡大と本投資法人の投資口の流動性の向上を図ることを目的としています。</p> <p>②本分割の方法 2024年9月30日を基準日として、同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、1口につき5口の割合をもって分割いたします。</p> <p>③本分割により増加する投資口数等</p> <ul style="list-style-type: none"> a. 本分割前の本投資法人発行済投資口の総口数：1,700,991口 b. 本分割により増加する投資口の総口数：6,803,964口 c. 本分割後の本投資法人発行済投資口の総口数：8,504,955口 d. 本分割後の本投資法人発行可能投資口の総口数：20,000,000口 <p>④本分割の日程</p> <ul style="list-style-type: none"> a. 基準日公告日：2024年9月13日（金）（予定） b. 基準日：2024年9月30日（月） c. 効力発生日：2024年10月1日（火） <p>⑤1口当たり情報に及ぼす影響 本分割が当期首に行われたと仮定した場合の当期における1口当たり情報は、それぞれ以下のとおりとなります。</p> <ul style="list-style-type: none"> a. 1口当たり純資産額：83,484円 b. 1口当たり当期純利益：2,744円 |

(収益認識に関する注記)

前期（自 2023年7月1日 至 2023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」、「※2. 不動産等売却損益の内訳」及び「3. 不動産等交換差損益の内訳」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」、「不動産等譲渡対価」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 2024年1月1日 至 2024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 2023年 7月 1日 至 2023年12月31日 | 当 期 自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日 |
|------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------|
| I 当期末処分利益 | 19,513,116,231 | 23,344,619,772 |
| II 任意積立金取崩額 圧縮積立金取崩額 | 533,956,772 | 543,222,221 |
| 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) | 22,252,364,262 (13,082) |
| IV 任意積立金 圧縮積立金繰入額 | 485,676,503 | 1,635,477,731 |
| V 次期繰越利益 | 0 | 0 |

| 分配金の額の算出方法 | 本投資法人の規約第14条第1項に定める「租税特別措置法第67条の15 (以下、「投資法人の課税の特例」という。)に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、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。 なお、規約第14条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。 | 本投資法人の規約第14条第1項に定める「租税特別措置法第67条の15 (以下、「投資法人の課税の特例」という。)に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、投資法人の課税の特例の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、当期末処分利益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22,252,364,262円を利益分配金として分配することとしました。 なお、規約第14条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。 |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | |

独立監査人の監査報告書

2024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 田澤 治郎
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2024年1月1日から2024年6月30日までの第46期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査意見の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

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

監査意見の根拠

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

強調事項

資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は投資口の分割に係る決議を行っている。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

その他の記載内容

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

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

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

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

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

計算書類等の監査における監査人の責任

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

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

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

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

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

<報酬関連情報>

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

利害関係

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

以 上

(単位:千円)

| | 前 期 (ご参考) (自 2023年 7月 1日 至 2023年12月31日) | 当 期 (自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日) |
|----------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------|
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 税引前当期純利益 | 19,513,998 | 23,345,501 |
| 減価償却費 | 7,973,062 | 7,937,081 |
| 長期前払費用償却額 | 796 | 930 |
| 投資法人債発行費償却 | 17,422 | 14,581 |
| 受取利息 | △ 87 | △ 68 |
| 未払分配金戻入 | △ 1,768 | △ 1,893 |
| 支払利息 | 1,210,813 | 1,239,740 |
| 固定資産除却損 | 1,314 | 882 |
| 営業未収入金の増減額 (△は増加) | 67,606 | △ 70,316 |
| 未払消費税等の増減額 (△は減少) | 1,115,075 | △ 1,292,226 |
| 営業未払金の増減額 (△は減少) | 142,271 | 1,504,808 |
| 未払金の増減額 (△は減少) | 833,770 | △ 1,434,662 |
| 前受金の増減額 (△は減少) | △ 23,595 | △ 21,957 |
| 長期前払費用の支払額 | △ 1,000 | △ 2,600 |
| 有形固定資産の売却による減少額 | 6,795,474 | 37,818,706 |
| 信託有形固定資産の売却による減少額 | — | 4,697,220 |
| その他 | 45,273 | △ 404,827 |
| 小 計 | 37,690,428 | 73,330,901 |
| 利息の受取額 | 87 | 68 |
| 利息の支払額 | △ 1,203,027 | △ 1,216,190 |
| 法人税等の支払額 | △ 937 | △ 935 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 36,486,551 | 72,113,843 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 有形固定資産の取得による支出 | △ 2,814,306 | △ 46,459,544 |
| 信託有形固定資産の取得による支出 | △ 2,585,488 | △ 2,265,712 |
| 預り敷金及び保証金の返還による支出 | △ 3,586,689 | △ 2,933,953 |
| 預り敷金及び保証金の受入による収入 | 3,326,067 | 4,159,573 |
| 敷金及び保証金の差入による支出 | △ 2,728 | △ 2,147 |
| 敷金及び保証金の回収による収入 | 664 | 3,509 |
| その他 | △ 334,573 | △ 437,032 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △ 5,997,054 | △ 47,935,308 |
| 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 | 50,000,000 | 42,000,000 |
| 短期借入金の返済による支出 | △ 50,000,000 | △ 42,000,000 |
| 長期借入れによる収入 | 1,000,000 | 38,400,000 |
| 長期借入金の返済による支出 | △ 3,000,000 | △ 37,000,000 |
| 投資法人債の償還による支出 | — | △ 7,000,000 |
| 分配金の支払額 | △ 19,561,309 | △ 19,559,623 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | △ 21,561,309 | △ 25,159,623 |
| 現金及び現金同等物の増減額 (△は減少) | 8,928,186 | △ 981,088 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 9,956,325 | 18,884,512 |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | ※1 18,884,512 | 17,903,424 |

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則(昭和38年大蔵省令第59号)」に基づき作成していますが、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けていません。

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)(参考情報)

| | 前 期 (ご参考) 自 2023年 7月 1日 至 2023年12月31日 | 当 期 自 2024年 1月 1日 至 2024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 2023年 7月 1日 至 2023年12月31日 | 当 期 自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日 | | | | | | | | | | | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|--------------|--------------|--------------------|----------------------------------------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------------|------------|-------------|-----------|---------------------|
| <p>※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</p> <p style="text-align: right;">(2023年12月31日現在)</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">14,184,851千円</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">4,699,660千円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;"><u>18,884,512千円</u></td> </tr> </table> | 現金及び預金 | 14,184,851千円 | 信託現金及び信託預金 | 4,699,660千円 | 現金及び現金同等物 | <u>18,884,512千円</u> | <p>※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</p> <p style="text-align: right;">(2024年6月30日現在)</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">13,398,317千円</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">4,505,107千円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;"><u>17,903,424千円</u></td> </tr> </table> | 現金及び預金 | 13,398,317千円 | 信託現金及び信託預金 | 4,505,107千円 | 現金及び現金同等物 | <u>17,903,424千円</u> |
| 現金及び預金 | 14,184,851千円 | | | | | | | | | | | | |
| 信託現金及び信託預金 | 4,699,660千円 | | | | | | | | | | | | |
| 現金及び現金同等物 | <u>18,884,512千円</u> | | | | | | | | | | | | |
| 現金及び預金 | 13,398,317千円 | | | | | | | | | | | | |
| 信託現金及び信託預金 | 4,505,107千円 | | | | | | | | | | | | |
| 現金及び現金同等物 | <u>17,903,424千円</u> | | | | | | | | | | | | |
| <p>2. 重要な非資金取引の内容</p> <p>本投資法人は、2023年11月30日付で固定資産の交換取引を実施しました。当該取引により発生した主な非資金取引は以下のとおりです。</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>交換による取得物件の金額</td> <td style="text-align: right;">△9,833,000千円</td> </tr> <tr> <td>交換による譲渡物件の金額</td> <td style="text-align: right;"><u>9,900,000千円</u></td> </tr> <tr> <td>交換取引に係る差金収入 （「有形固定資産の売却による減少額」 に含めて表示）</td> <td style="text-align: right;"><u>67,000千円</u></td> </tr> </table> | 交換による取得物件の金額 | △9,833,000千円 | 交換による譲渡物件の金額 | <u>9,900,000千円</u> | 交換取引に係る差金収入 （「有形固定資産の売却による減少額」 に含めて表示） | <u>67,000千円</u> | — | | | | | | |
| 交換による取得物件の金額 | △9,833,000千円 | | | | | | | | | | | | |
| 交換による譲渡物件の金額 | <u>9,900,000千円</u> | | | | | | | | | | | | |
| 交換取引に係る差金収入 （「有形固定資産の売却による減少額」 に含めて表示） | <u>67,000千円</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)。