



決算・運用状況のご報告

資産運用報告

2024年12月期(第47期)

2024年7月1日～2024年12月31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。

2025年2月17日開催の投資法人役員会において、2024年12月期(第47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47期のトラックレコードを積み上げてきました。

当期におきましては、2024年9月30日を基準日として投資口の5分割を実施し、分配金は投資口1口当たり2,462円となりました。

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

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

NBFの特徴

三井不動産をメインスポンサーとするオフィス特化型J-REIT

J-REIT最長のトラックレコード	47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) 1兆4,579億円 時価総額 1兆410億円
堅実な財務基盤	J-REIT最高水準の格付(JCR:AA+, R&I:AA, S&P:A+)
スポンサーカ	三井不動産グループのノウハウを最大限活用 (物件の取得、テナントのリーシング、管理運営)

2024年12月期(第47期)決算ハイライト

上場以来、47期(23年)にわたり継続して安定的な分配を実現

2024年12月期(第47期)

確定分配金

投資口1口当たり

2,462円

(分配金支払開始日 2025年3月17日)

2025年6月期(第48期)

予想分配金

投資口1口当たり

2,400円

2025年12月期(第49期)

予想分配金

投資口1口当たり

2,400円

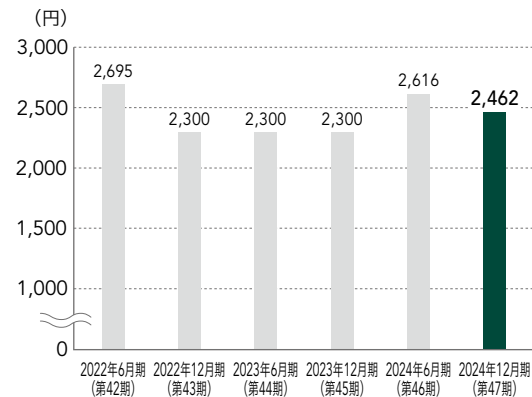
投資口分割実施について

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した。

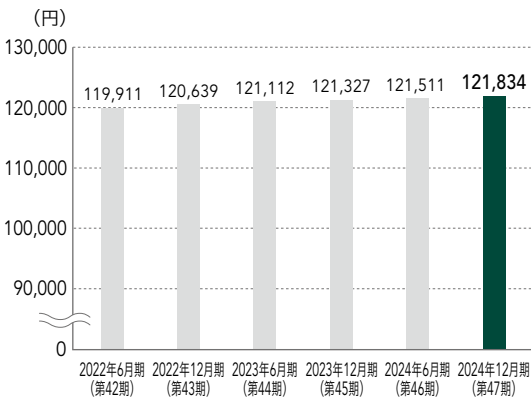
- 1口当たり分配金の安定成長
- 1口当たりNAVの増大

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



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

業績予想

	2024年12月期(第47期) (実績)	2025年6月期(第48期) (予想)	2025年12月期(第49期) (予想)
営業収益	50,810	50,600	47,311
営業利益	24,068	24,258	20,154
当期純利益	22,666	22,656	18,289

外部成長

- ✓ 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

興和西新橋ビルB棟（追加取得）



取得価格	63百万円
取得持分*	約0.46%
取得日	2024年10月31日

* 既取得分との合計約85.53%

譲渡物件

つくば三井ビルディング

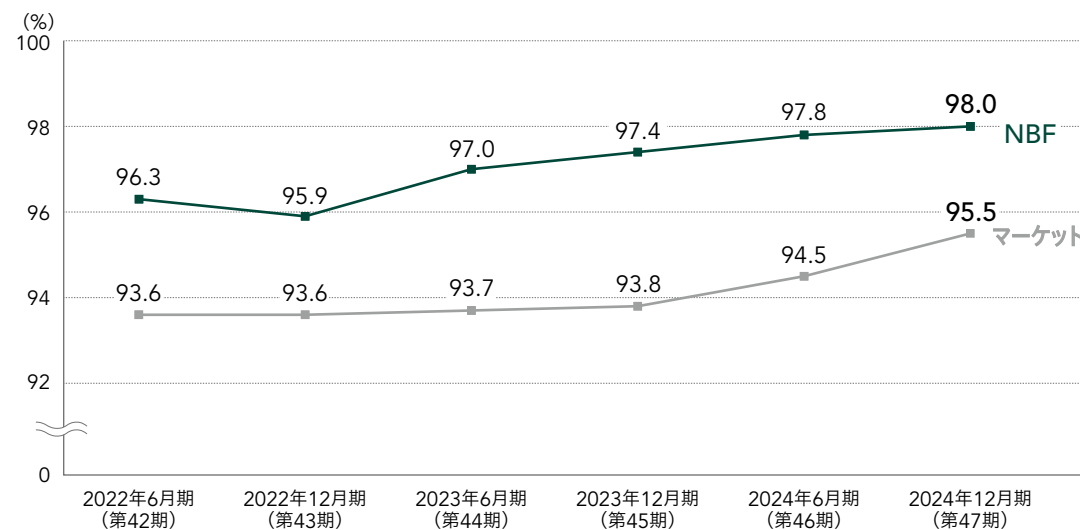


譲渡価格	109億円
譲渡益	47億円
譲渡日	2024年9月30日

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98.0%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%	88.2%	0.48%	4.82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	第47期 自 2024年 7 月 1 日 至 2024年12月31日
営業収益	百万円	47,366	47,030	47,349	50,254	50,810
（うち不動産賃貸事業収益）	百万円	(45,172)	(45,148)	(45,635)	(45,016)	(46,071)
営業費用	百万円	25,770	26,390	26,582	25,610	26,741
（うち不動産賃貸事業費用）	百万円	(23,672)	(24,278)	(24,501)	(23,373)	(24,591)
営業利益	百万円	21,596	20,640	20,767	24,643	24,068
経常利益	百万円	20,289	19,336	19,513	23,345	22,667
当期純利益	(a) 百万円	20,288	19,335	19,513	23,344	22,666
総資産額 （対前期比）	(b) 百万円 %	1,368,739 (+0.1)	1,385,920 (+1.3)	1,385,619 (△0.0)	1,383,883 (△0.1)	1,382,958 (△0.1)
純資産額 （対前期比）	(c) 百万円 %	706,521 (△0.4)	706,295 (△0.0)	706,247 (△0.0)	710,030 (+0.5)	710,444 (+0.1)
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	8,504,955
1口当たり純資産額 （注1）(c)／(d)	円	415,358	415,225	415,197	83,484	83,533
分配総額	(e) 百万円	19,561	19,561	19,561	22,252	20,939
1口当たり分配金 (e)／(d)	円	11,500	11,500	11,500	13,082	2,462
（うち1口当たり利益分配金）	円	(11,500)	(11,500)	(11,500)	(13,082)	(2,462)
（うち1口当たり利益超過分配金）	円	(―)	(―)	(―)	(―)	(―)
総資産経常利益率 （注2）	%	1.5 (3.0)	1.4 (2.8)	1.4 (2.8)	1.7 (3.4)	1.6 (3.3)
自己資本利益率 （注2）	%	2.9 (5.7)	2.7 (5.5)	2.8 (5.5)	3.3 (6.6)	3.2 (6.4)
自己資本比率 （対前期比増減）	(c)／(b) %	51.6 (△0.2)	51.0 (△0.7)	51.0 (+0.0)	51.3 (+0.3)	51.4 (+0.1)
配当性向 （注3）(e)／(a)	%	96.4	101.1	100.2	95.3	92.3
投資物件数 （注4）	件	71	70	69	68	67
期末テナント数 （注5）	件	1,547	1,552	1,534	1,564	1,499
総賃貸可能面積	㎡	1,219,233	1,202,427	1,194,435	1,209,996	1,193,084
期末稼働率 （注5）	%	96.1	97.5	97.5	98.0	98.0
当期減価償却費	百万円	7,917	7,873	7,973	7,937	7,846
当期資本的支出額	百万円	3,650	5,118	4,840	4,962	4,782
賃貸NOI(Net Operating Income)（注2）	百万円	29,418	28,743	29,106	29,580	29,326

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

（注2） 記載した指標は以下の方法により算定しています。なお、月数により年換算した数値を括弧内に併記しています。

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

（注3） 配当性向については、小数点第1位未満を切捨ててにより表示しています。

（注4） 投資物件数は、社会通念上オフィスビルとして一体と認められる単位で記載しています。

（注5） 期末テナント数はビル毎の延べ賃貸先数を記載しており、期末稼働率は決算日時点における総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しています。以下同様です。

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

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

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

(2) 投資環境と運用実績

当期における日本経済は、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、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、日本銀行による政策金利の引き上げ等の金融政策の見直しや世界的な利下げもありましたが、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、従業員のコミュニケーションスペースの拡張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、業容拡大による館内増床や立地改善のための前向きな移転が引き続き促進されるなど、企業のオフィスニーズ拡大の動きが進み需要が継続的に回復してきました。前期に5％台で推移していた東京都心部のマーケット空室率は、4％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依然として高く、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9月に「つくば三井ビルディング」（信託受益権、譲渡価格：10,920百万円）の譲渡、同年10月に「興和西新橋ビルB棟（追加取得）」（不動産、取得価格：63百万円）の取得を行い、ポートフォリオのクオリティの充実を図りました。

また、保有物件については、98％台の期中平均稼働率に回復、更なる内部成長を目指してマーケット動向を的確に考慮し、中長期的な視点で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67物件、取得価格累計は1兆4,579億円、総賃貸可能面積は1,193,084㎡（360,907坪）となりました。また、上記リーシング活動の成果により、当期のポートフォリオ全体の期中平均稼働率（サブリース勘案後）は98.0％、当期末時点の稼働率（同）は98.0％、テナント総数（同）は1,499となっています。

なお、本投資法人は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投資口の流動性の向上を図ることを目的として、2024年10月1日を効力発生日として投資口を1口につき5口の割合をもって分割しました。

(3) 資金調達の概要

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

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88.2%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）	63,000	64,000	1,000
長期借入金（固定金利）	478,900	477,300	△1,600
投資法人債	40,000	40,000	－
有利子負債合計	586,900	586,300	△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、2025年1月に投資法人債（短期投資法人債を除きます。）に係る発行登録書を提出しており、概要は以下のとおりです。なお、当期末における発行枠残高は2,000億円となっています。

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

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

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

(4) サステナビリティへの取り組み

本投資法人は、三井不動産グループが定める「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66%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、資産運用会社においてはコンプライアンスの徹底を経営の最重要課題の一つとしており、全従業員・役員を対象に、法令やコンプライアンス遵守に関する研修を定期的に行い、個人及び組織力の向上に努めています。

本投資法人は外部機関からの評価・認証取得にも積極的に取り組んでおり、継続的に参加しているGRESBリアルエステイト評価において、2024年に総合スコアで5スター評価（最高位）を獲得し、また、グリーンビルディング認証取得率は当期末時点で100%（延床面積ベース。本書提出日時点で売却済みであるNBF虎ノ門ビル（建物部分）を除く。）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50,810百万円（前期比556百万円増、1.1%増）、不動産等売却益を除いた不動産賃貸事業収益は46,071百万円（前期比1,055百万円増、2.3%増）、不動産賃貸事業利益は21,480百万円（前期比163百万円減、0.8%減）、営業利益は24,068百万円（前期比574百万円減、2.3%減）、経常利益は22,667百万円（前期比678百万円減、2.9%減）、当期純利益は22,666百万円（前期比678百万円減、2.9%減）となりました。

分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針に従い、投資法人の課税の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、当期末処分利益22,666百万円に圧縮積立金取崩額537百万円を加算したうえで、圧縮積立金繰入額2,264百万円を計上した結果、正味1,727百万円の圧縮積立金繰入額を控除した20,939百万円を分配することとしました。

この結果、投資口1口当たりの分配金は2,462円（前期比154円減、5.9%減）となりました。

（注）本投資法人は、2024年10月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合で投資口の分割を行っています。前期首に当該投資口分割が行われたと仮定して前期比増減額及び増減率を算定しています。

3. 増資等の状況

最近５年間における増資等の概要は以下のとおりです。

年 月 日	摘 要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円）		備 考
		増 減	残 高	増 減	残 高	
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)
2024年10月１日	投資口の分割	6,803,964	8,504,955	－	673,047	(注５)

(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。

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

【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	第47期 2024年12月
最 高	708,000円	589,000円	629,000円	627,000円	(注１) 681,000円 (注２) 135,200円
最 低	580,000円	540,000円	580,000円	563,000円	(注１) 557,000円 (注２) 122,400円

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

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

4. 分配金等の実績

当期（第47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22,666百万円に圧縮積立金取崩額537百万円を加算したうえで、圧縮積立金繰入額2,264百万円を計上した結果、正味1,727百万円の圧縮積立金繰入額を控除した20,939百万円を分配することとしました。

この結果、投資口１口当たりの分配金は2,462円（前期比154円減、5.9％減）となりました。

(注) 本投資法人は、2024年10月１日を効力発生日として、投資口１口につき５口の割合で投資口の分割を行っています。
前期首に当該投資口分割が行われたと仮定して前期比増減額及び増減率を算定しています。

期	第43期	第44期	第45期	第46期	第47期
計算期間	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	自 2024年 7 月 1 日 至 2024年12月31日
当期末処分利益総額	20,288,900千円	19,335,863千円	19,513,116千円	23,344,619千円	22,666,339千円
利益留保額	1,639,062千円	1,912,612千円	485,676千円	1,635,477千円	2,264,967千円
金銭の分配金総額 (１口当たり分配金)	19,561,396千円 (11,500円)	19,561,396千円 (11,500円)	19,561,396千円 (11,500円)	22,252,364千円 (13,082円)	20,939,199千円 (2,462円)
うち利益分配金総額 (１口当たり利益分配金)	19,561,396千円 (11,500円)	19,561,396千円 (11,500円)	19,561,396千円 (11,500円)	22,252,364千円 (13,082円)	20,939,199千円 (2,462円)
うち出資払戻総額 (１口当たり出資払戻額)	一千円 (一円)	一千円 (一円)	一千円 (一円)	一千円 (一円)	一千円 (一円)
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)	一千円 (一円)	一千円 (一円)	一千円 (一円)	一千円 (一円)	一千円 (一円)
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)	一千円 (一円)	一千円 (一円)	一千円 (一円)	一千円 (一円)	一千円 (一円)

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を背景に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や国内外の金融市場の変動が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年以降に供給が予定されるオフィスビルのリーシング活動による影響には今後も注視が必要ですが、引き続き企業のオフィスニーズ拡大による需要は底堅く、特に立地競争力の高いオフィスは、より高く評価されていくものと見込まれます。

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

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

(a) 新規物件の投資方針

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

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

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

(b) 保有物件の運用方針

オフィスビル賃貸市場の動向を注視し、市場環境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、募集条件の改善と高稼働率維持の両立を目指し、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、解約防止を図りつつ、賃料水準の維持・向上に努めます。また、建物への設備投資については、リニューアル工事や環境対応工事等、賃貸ビルとしての競争力の維持・向上に資する工事を、適切かつ効果的に実施しつつ、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％以上を目標として財務運営を行います。

また、適切な情報開示と透明性確保の観点から、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) 2025年1月31日付で以下の資産の取得について売買契約を締結しており、同年3月31日付で取得を予定しています。当該売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。本投資法人（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、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		横浜三井ビルディング
特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地（住居表示）		神奈川県横浜市西区高島一丁目1番2号
土地	地積	7,798.99㎡（敷地全体）
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権（敷地権割合約73.29％）
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付30階建
	延床面積	89,203.55㎡（建物全体）
	所有形態	【事務所】3階、5階～30階 49,643.52㎡の共有持分76.0％を対象とした信託受益権
		【店 舗】1階 845.98㎡の共有持分76.0％を対象とした信託受益権
		【駐車場】地下1階、地下2階 2,397.16㎡の共有持分76.0％を対象とした信託受益権
		専有面積割合で約73.37％に相当
	建築時期	2012年2月29日
	用途	事務所・博物館・店舗（建物全体）
取得予定年月日		2025年3月31日
取得予定価格		43,190,000,000円
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
建物管理会社		三井不動産株式会社
特記事項		①本投資法人は、信託受託者をして、本物件を三井不動産に賃貸させ、三井不動産はこれを転借人に転貸する予定です。 ②本物件は、区分所有建物であり、当該区分所有に係る区分所有者間基本協定及び管理規約の適用を受ける予定です。なお、当該協定においては、専有部分を譲渡する場合の他の区分所有者の優先買取権、敷地又は共用部分等に係る分割請求の禁止等が、管理規約においては、専有部分と敷地利用権及び共用部分等の分離処分の禁止等が定められています。 ③本物件は区分所有権の共有持分であり、本投資法人は他の共有者との間で共有物に関する協定書等の適用を受ける予定です。なお、当該協定書においては、共有持分又は共有持分を対象とした信託受益権を譲渡する場合の他の共有者の優先的な買取権、共有に係る分割請求の禁止などが定められています。

（b）2025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、2025年3月27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20%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		芝NBFタワー
特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地（住居表示）		東京都港区芝大門一丁目1番30号
土地	地積	6,471.72㎡（敷地全体）
	用途地域	商業地域
	所有形態	借地権6,071.66㎡ 所有権400.06㎡
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付18階建
	延床面積	44,437.17㎡
	所有形態	所有権100%
	建築時期	1986年10月1日
	用途	事務所・倉庫・電気室・機械室・作業所
譲渡予定年月日		2025年3月27日
譲渡予定価格		32,100,000,000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

（c）2025年2月17日付で以下の資産の取得について売買契約を締結しており、同年6月30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、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20%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		Dタワー富山
特定資産の種類		不動産
所在地（住居表示）		富山県富山市牛島町9番5号
土地	地積	4,000.00㎡
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権
建物	構造	鉄骨造陸屋根7階建
	延床面積	14,161.11㎡
	所有形態	所有権
	建築時期	2024年2月29日
	用途	事務所・店舗
取得予定年月日		2025年6月30日
取得予定価格		9,000,000,000円
信託受託者		—
建物管理会社		大和ハウスプロパティマネジメント株式会社

（d）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日付で譲渡を完了しています。譲渡日現在の概況等は以下のとおりです。

物件の名称		NBF虎ノ門ビル（建物部分）
特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地（住居表示）		東京都港区西新橋一丁目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
譲渡年月日		2025年1月6日
譲渡価格		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	第47期 2024年12月31日現在
発行可能投資口総口数	4,000,000口	4,000,000口	4,000,000口	4,000,000口	20,000,000口 (注)
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	8,504,955口 (注)
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	16,866人	18,270人	17,378人	18,315人	17,618人

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

2. 投資口に関する事項

2024年12月31日現在における発行済投資口の総口数のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数に 対する所有投資口数の割合 (%)
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	2,113,131	24.84
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	1,281,553	15.06
野村信託銀行株式会社（投信口）	383,122	4.50
三井不動産株式会社	288,150	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	225,477	2.65
ステート ストリート バンク アンドトラスト カンパニー 505001	133,490	1.56
住友生命保険相互会社	122,560	1.44
ジェーピー モルガン チェース バンク 385781	108,055	1.27
J P モルガン証券株式会社	92,446	1.08
LEGAL + GENERAL ASSURANCE PENSIONS MANAGEMENT LIMITED	81,260	0.95
合 計	4,829,244	56.78

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

3. 役員等に関する事項

(1) 当期末における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	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	—	15,180 (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報酬（180千円）が含まれています。また、同監査法人と同一のネットワークに属する者への支払報酬はありません。

(2) 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

(3) 役員等と投資法人との間の補償契約に関する事項

該当事項はありません。

4. 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は以下のとおりです。

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

5. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2024年12月31日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委託区分	名 称
資産運用会社	日本ビルファンドマネジメント株式会社
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資主名簿等管理人）	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（特別口座管理事務受託者）	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（会計事務等）	令和アカウンティング・ホールディングス株式会社
一般事務受託者（機関の運営）	日本ビルファンドマネジメント株式会社
一般事務受託者（納税事務等）	PwC税理士法人
一般事務受託者（投資法人債に関する事務）	三井住友信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行

1. 本投資法人の資産の構成

資産の種類	地域等	第46期 (2024年6月30日現在)		第47期 (2024年12月31日現在)	
		保有総額（注1） (百万円)	対総資産比率 (%)	保有総額（注1） (百万円)	対総資産比率 (%)
不動産 (注3)	東京23区	739,717	53.5	737,541	53.3
	うち都心5区（注4）	490,132	35.4	488,822	35.3
	東京周辺都市部	27,191	2.0	27,089	2.0
	地方都市部	117,239	8.5	117,356	8.5
信託不動産	東京23区	400,362	28.9	399,486	28.9
	うち都心5区（注4）	304,202	22.0	303,602	22.0
	東京周辺都市部	21,301	1.5	15,441	1.1
	地方都市部	51,397	3.7	51,401	3.7
小 計		1,357,209	98.1	1,348,317	97.5
預金・その他の資産		26,673	1.9	34,640	2.5
資産総額計（注2）		1,383,883 (1,357,209)	100.0 (98.1)	1,382,958 (1,348,317)	100.0 (97.5)

(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12月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産(帳簿価額上位10物件)の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能 面積(注2) (㎡)	賃貸面積 (注2) (㎡)	稼働率 (%)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	主たる用途
新宿三井ビルディング	175,494	102,718	100,890	98.2	10.7	オフィスビル
飯田橋グラン・ブルーム	136,658	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	79,743	51,512	51,512	100.0	(注3)	オフィスビル
六本木ティーキューブ	62,332	34,608	34,188	98.8	3.1	オフィスビル
NＢＦ大崎ビル	60,288	74,425	74,425	100.0	(注3)	オフィスビル
ゲートシティ大崎	47,654	41,881	41,737	99.7	4.3	オフィスビル
中之島三井ビルディング	44,372	42,389	41,377	97.6	3.0	オフィスビル
セレスティン芝三井ビルディング	41,193	38,011	38,011	100.0	3.2	オフィスビル
NＢＦ品川タワー	37,579	22,778	22,709	99.7	(注3)	オフィスビル
上野イーストタワー	32,422	28,711	28,711	100.0	(注3)	オフィスビル
合 計	717,739	491,219	487,746	99.3	44.5	

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

(注2) 賃貸可能面積及び賃貸面積は、小数点以下を四捨五入しています。

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

3. 不動産等組入資産明細

2024年12月31日現在、本投資法人が保有するオフィスビル（不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権等）の明細は以下のとおりです。（注1）

不動産等の名称		所 在 地	所有形態	賃貸可能 面積(注2) (㎡)	期末算定 価額(注3) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
東京 23区 心 区	新宿三井ビルディング	東京都新宿区西新宿二丁目1番1号	不動産	102,718	182,000	175,494
	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	136,658
	六本木ティーキューブ	東京都港区六本木三丁目1番1号	信託受益権	34,608	62,800	62,332
	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	31,870
	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	41,193
	NＢＦ品川タワー	東京都港区港南二丁目16番5号	信託受益権	22,778	47,900	37,579
	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	27,343
	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	63,100	25,524
	NＢＦコモディオ汐留	東京都港区東新橋二丁目14番1号	信託受益権	20,538	35,500	27,730
	G-B A S E 田町	東京都港区芝五丁目29番11号	信託受益権	12,481	28,800	26,931
	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	33,500	17,106
	NＢＦ渋谷ガーデンフロント	東京都渋谷区渋谷三丁目25番18号、26番3号	不動産	14,887	37,100	20,070
	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	17,436
	新宿三井ビルディング二号館	東京都新宿区西新宿三丁目2番11号	信託受益権	14,617	19,800	15,976
	興和西新橋ビルB棟	東京都港区西新橋二丁目14番1号	信託受益権	10,405	13,500	11,693
	リバーシティM-S Q U A R E	東京都中央区佃二丁目1番6号	不動産	16,261	13,700	11,406
	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	18,400	12,708
	新橋M-S Q U A R E	東京都港区新橋一丁目10番6号	不動産	5,390	14,300	11,146
	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	9,457
	NＢＦ A L L I A N C E	東京都港区南青山五丁目2番1号	信託受益権	4,035	13,600	9,572
	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	7,389
	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	10,200	8,349
	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	7,770	6,072
	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	6,308
	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	5,148
	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	6,880	5,461
	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	4,792
	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	8,200	4,210
	日本橋兜町M-S Q U A R E	東京都中央区日本橋兜町1番4号	不動産	3,298	5,560	4,221
	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	5,430	4,301

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	4,950	4,401
		神宮前M-SQUARE	東京都渋谷区神宮前一丁目4番16号	不動産	7,213	4,320	2,532
		都心5区計			545,422	971,030	792,425
	地方都市部	豊洲ペイサイドクロスタワー	東京都江東区豊洲二丁目2番1号	不動産	51,512	80,900	79,743
		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	60,288
		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	47,654
		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	27,141
		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	32,422
		NBF豊洲ガーデンフロント	東京都江東区豊洲五丁目6番15号	不動産	28,299	30,000	21,105
		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	22,860
		中目黒GTタワー	東京都目黒区上目黒二丁目1番1号	不動産	21,438	20,900	15,794
		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	13,524
		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	8,753
		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	8,920	6,859
		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	4,166
		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	5,770	4,288
		東京23区計			876,486	1,412,690	1,137,028
	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	9,630	7,340
		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	23,400	15,441
		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	4,950	2,867
		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	23,500	13,020
		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	1,797
		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	2,510	2,062
		東京周辺都市部計			79,333	66,160	42,531
	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	8,940	2,890
		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	1,700	1,732
		三井住友銀行名古屋ビル	愛知県名古屋市中区錦二丁目18番19号	信託受益権	17,658	16,800	14,653
		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	14,700	13,102
		名古屋三井ビルディング本館	愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目24番30号	不動産	12,989	14,300	13,943
		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	6,670	5,905
		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	47,800	44,372
		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	21,300	14,313

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	19,700	13,109
	信濃橋三井ビルディング	大阪府大阪市西区靱本町一丁目11番7号	不動産	24,413	14,000	10,156
	堺筋本町センタービル	大阪府大阪市中央区本町二丁目1番6号	信託受益権	23,163	15,800	12,537
	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	10,400	8,164
	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	1,790
	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	3,950	2,730
	博多祇園M-SQUARE	福岡県福岡市博多区冷泉町2番1号	不動産	14,328	13,200	6,128
	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	4,550	3,225
地方都市部計				237,264	216,160	168,758
合 計				1,193,084	1,695,010	1,348,317

(ご参考) 第48期取得予定・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)	取得予定 価格又は 譲渡(予定) 価格 (百万円)
取得	東京周辺都市部	横浜三井ビルディング	神奈川県横浜市西区高島一丁目1番2号	信託受益権	38,318	44,200	43,190
	地方都市部	Dタワー富山	富山県富山市牛島町9番5号	不動産	10,965	9,240	9,000
譲渡	東京23区	都心5区	NBF虎ノ門ビル（建物部分）	信託受益権	10,089	827	860
			芝NBFタワー	信託受益権	24,730	28,500	32,100

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46期(2024年1月1日～2024年6月30日)				第47期(2024年7月1日～2024年12月31日)			
		テナント総数 期末時点 (件)	稼働率 期末時点 (注５) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (注５) (%)	テナント総数 期末時点 (件)	稼働率 期末時点 (注５) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (注５) (%)
東京都 23区	新宿三井ビルディング（注４）	95	96.7	4,778	10.6	99	98.2	4,944	10.7
	飯田橋グラン・ブルーム（注４）	33	100.0	2,873	6.4	34	100.0	2,963	6.4
	六本木ティーキューブ（注４）	74	98.8	1,363	3.0	73	98.8	1,419	3.1
	西新宿三井ビルディング（注４）	54	99.7	1,260	2.8	52	99.7	1,256	2.7
	セレスティン芝三井ビルディング(注4)	11	100.0	1,439	3.2	11	100.0	1,470	3.2
	NＢＦ品川タワー	11	99.7	(注６)	(注６)	11	99.7	(注６)	(注６)
	芝NＢＦタワー	27	99.3	998	2.2	28	100.0	997	2.2
	NＢＦプラチナタワー	9	98.2	1,418	3.2	8	96.3	1,412	3.1
	NＢＦコモディオ汐留	21	100.0	776	1.7	22	100.0	806	1.8
	G-B A S E 田町	12	94.0	403	0.9	13	100.0	513	1.1
	虎ノ門琴平タワー（注４）	25	95.2	872	1.9	26	98.8	892	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	611	1.4	46	98.4	600	1.3
	興和西新橋ビルB棟（注４）	22	80.1	367	0.8	23	100.0	348	0.8
	リバーシティM-S Q U A R E	7	100.0	555	1.2	7	100.0	560	1.2
	NＢＦ虎ノ門ビル	7	51.5	221	0.5	1	5.8	99	0.2
	新橋M-S Q U A R E	10	100.0	317	0.7	10	100.0	318	0.7
	グラントウキョウサウスタワー	4	96.1	301	0.7	4	96.1	124	0.3
	NＢＦ A L L I A N C E	5	100.0	320	0.7	5	100.0	322	0.7
	四谷メディカルビル（注４）	39	97.2	232	0.5	38	96.1	228	0.5
	NＢＦ渋谷イースト	4	100.0	221	0.5	4	100.0	236	0.5
	NＢＦ高輪ビル	13	100.0	296	0.7	13	100.0	306	0.7
	NＢＦ赤坂山王スクエア	6	100.0	209	0.5	6	100.0	209	0.5
	NＢＦ神田須田町ビル	10	100.0	206	0.5	10	100.0	209	0.5
	NＢＦ小川町ビルディング（注４）	17	97.7	194	0.4	18	100.0	196	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	8	100.0	130	0.3	8	100.0	190	0.4
	パナソニック東京汐留ビル	—	—	(注６)	(注６)	—	—	—	—

不動産等の名称			第46期(2024年1月1日～2024年6月30日)				第47期(2024年7月1日～2024年12月31日)			
			テナント総数 期末時点 (件)	稼働率 期末時点 (注5) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (注5) (%)	テナント総数 期末時点 (件)	稼働率 期末時点 (注5) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (注5) (%)
東京 23 区	都心5区	日本橋兜町M-S Q U A R E	2	100.0	(注6)	(注6)	2	100.0	(注6)	(注6)
		N B F 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	188	0.4
		神宮前M-S Q U A R E	7	100.0	408	0.9	7	100.0	412	0.9
	豊洲ベイサイドクロスタワー（注4）	4 (注7)	100.0 (注7)	(注6)	(注6)	4 (注7)	100.0 (注7)	(注6)	(注6)	
	N B F 大崎ビル	2	100.0	(注6)	(注6)	2	100.0	(注6)	(注6)	
	ゲートシティ大崎（注4）	77	98.1	1,973	4.4	78	99.7	1,998	4.3	
	N B F 豊洲キャナルフロント	16	97.4	1,004	2.2	17	100.0	1,031	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)	
	N B F 豊洲ガーデンフロント	5	100.0	860	1.9	5	100.0	873	1.9	
	大崎ブライトコア・ブライトプラザ(注4)	20	93.3	621	1.4	21	98.2	638	1.4	
	中目黒G Tタワー（注4）	17	95.8	893	2.0	15	90.8	868	1.9	
	大崎ブライトタワー（注4）	12	99.6	(注6)	(注6)	11	99.3	(注6)	(注6)	
	N B F 池袋イースト	20	97.2	427	0.9	21	100.0	430	0.9	
	東五反田スクエア（注4）	17	100.0	256	0.6	17	100.0	258	0.6	
	N B F 池袋タワー	18	100.0	195	0.4	18	100.0	205	0.4	
	N B F 池袋シティビル	10	100.0	171	0.4	9	92.5	194	0.4	
	東京 周 辺 都 市 部	調布サウスゲートビル	1	100.0	(注6)	(注6)	1	100.0	(注6)	(注6)
		横浜S Tビル	96	97.0	840	1.9	93	96.8	844	1.8
		パレール三井ビルディング（注4）	29	100.0	308	0.7	31	95.6	299	0.6
つくば三井ビルディング		62	99.2	442	1.0	—	—	218	0.5	
シーノ大宮ノースウィング		41	99.6	802	1.8	41	99.6	855	1.9	
N B F 浦和ビル		15	100.0	105	0.2	15	100.0	108	0.2	
N B F 松戸ビル		28	94.7	111	0.2	28	94.7	117	0.3	
地 方 都 市 部	札幌エルプラザ	12	98.1	327	0.7	12	98.1	343	0.7	
	N B F 札幌南二条ビル	3	100.0	120	0.3	3	100.0	121	0.3	
	三井住友銀行名古屋ビル	11	99.8	642	1.4	11	99.8	646	1.4	
	名古屋三井ビルディング新館（注4）	27	90.3	359	0.8	29	92.9	379	0.8	
	名古屋三井ビルディング本館（注4）	69	100.0	496	1.1	66	98.9	506	1.1	
	N B F 名古屋広小路ビル	22	93.3	217	0.5	23	95.2	237	0.5	

不動産等の名称		第46期(2024年1月1日～2024年6月30日)				第47期(2024年7月1日～2024年12月31日)			
		テナント総数 期末時点 (件)	稼働率 期末時点 (注5) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (注5) (%)	テナント総数 期末時点 (件)	稼働率 期末時点 (注5) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (注5) (%)
地方都市部	中之島三井ビルディング（注4）	54	98.6	1,381	3.1	53	97.6	1,391	3.0
	アクア堂島NBFタワー	45	96.5	665	1.5	45	96.5	681	1.5
	中之島セントラルタワー	30	100.0	616	1.4	30	100.0	622	1.4
	信濃橋三井ビルディング（注4）	58	97.1	598	1.3	57	96.5	611	1.3
	堺筋本町センタービル	58	98.1	584	1.3	58	99.1	567	1.2
	淀屋橋フレックスタワー	12	97.7	259	0.6	12	95.2	271	0.6
	広島袋町ビルディング	18	100.0	100	0.2	17	94.4	100	0.2
	NBF松山日銀前ビル	19	96.0	151	0.3	19	92.3	157	0.3
	博多祇園M-SQUARE	21	100.0	478	1.1	21	100.0	485	1.1
	NBF熊本ビル	12	97.5	185	0.4	13	100.0	195	0.4
合 計		1,564	98.0	45,016	100.0	1,499	98.0	46,071	100.0

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

(注2) 賃貸可能面積は、小数点以下を四捨五入しています。

(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12月31日現在同欄記載以外に本投資法人が投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。なお、任意組合出資持分は、特定資産（不動産）への投資に付随するものであることから特定資産（不動産）に含めて記載しています。

1. 資本的支出の予定

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

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

不動産等の名称 (所在)	目 的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総額	当期支払額	既支払総額
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	—	—
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	—	—
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	—	—
N B F 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	186	—	—
新宿三井ビルディング (東京都新宿区)	駐車場泡消火設備改修工事	自 2024年 9月 至 2025年 6月	163	—	—
中目黒G Tタワー (東京都目黒区)	中央監視設備改修工事	自 2024年 4月 至 2025年 3月	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S Tビル (神奈川県横浜市)	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ィング (埼玉県さいたま市)	照明設備改修工事	自 2025年 1月 至 2025年 6月	115	—	—
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	—	—
N B F 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	—	—
N B F 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	—	—

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
2025年12月期 (第49期) 計上予定					
N B F 豊洲ガーデンフロント (東京都江東区)	照明設備改修工事	自 2024年12月 至 2025年 7月	232	—	—
中之島セントラルタワー (大阪府大阪市)	空調設備改修工事	自 2024年10月 至 2025年11月	208	—	—
N B F 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	—	—
神宮前M－S Q U A R E (東京都渋谷区)	照明設備改修工事	自 2025年 1月 至 2025年12月	145	—	—
シーノ大宮ノースウィング (埼玉県さいたま市)	照明設備改修工事	自 2025年 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	—	—
パレール三井ビルディング (神奈川県川崎市)	照明設備改修工事	自 2024年 6月 至 2025年12月	46	—	—
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－S Q U A R E (東京都中央区)	中央監視設備改修工事	自 2024年 9月 至 2026年 3月	499	—	—
ゲートシティ大崎 (東京都品川区)	トイレ改修工事	自 2024年11月 至 2026年 3月	439	—	—
西新宿三井ビルディング (東京都新宿区)	トイレ改修工事	自 2025年 5月 至 2026年 2月	277	—	—
六本木ティーキューブ (東京都港区)	セキュリティシステム 改修工事	自 2024年10月 至 2026年 1月	187	—	—
N B F 豊洲ガーデンフロント (東京都江東区)	照明設備改修工事	自 2025年 7月 至 2026年 1月	181	—	—
中目黒G T タワー (東京都目黒区)	中央監視設備改修工事	自 2025年 4月 至 2026年 3月	122	—	—
横浜S T ビル (神奈川県横浜市)	エレベーター改修工事	自 2025年11月 至 2026年 6月	114	—	—
2026年12月期 (第51期) 計上予定					
N B F 豊洲ガーデンフロント (東京都江東区)	照明設備改修工事	自 2026年 1月 至 2026年 7月	220	—	—
新宿三井ビルディング (東京都新宿区)	トイレ改修工事	自 2026年 6月 至 2026年12月	133	—	—
2027年 6 月期 (第52期) 計上予定					
西新宿三井ビルディング (東京都新宿区)	トイレ改修工事	自 2025年 8月 至 2027年 3月	346	—	—
ゲートシティ大崎 (東京都品川区)	トイレ改修工事	自 2026年 7月 至 2027年 3月	211	—	—
N B F 豊洲ガーデンフロント (東京都江東区)	照明設備改修工事	自 2026年 7月 至 2027年 1月	192	—	—
新宿三井ビルディング (東京都新宿区)	トイレ改修工事	自 2027年 1月 至 2027年 6月	133	—	—
2027年12月期 (第53期) 計上予定					
新宿三井ビルディング (東京都新宿区)	トイレ改修工事	自 2027年 7月 至 2027年12月	133	—	—

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4,782百万円であり、当期に費用処理された修繕費1,131百万円と合わせ、5,913百万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)
中之島三井ビルディング (大阪府大阪市)	空調設備改修工事 自動扉部品改修工事 等	自 2024年 7月 至 2024年12月	775
横浜S T ビル (神奈川県横浜市)	非常用発電設備改修工事 エレベーター改修工事 等		480
N B F プラチナタワー (東京都港区)	照明設備改修工事 非常用発電設備改修工事 等		282
芝N B F タワー (東京都港区)	給排水設備改修工事 非常用発電設備改修工事 等		275
堺筋本町センタービル (大阪府大阪市)	空調設備改修工事 受変電設備改修工事 等		245
N B F 豊洲ガーデンフロント (東京都江東区)	空調設備改修工事 共用部廊下クロス改修工事 等		238
N B F 大崎ビル (東京都品川区)	照明器具改修工事 ゴンドラ設備改修工事 等		211
N B F 池袋イースト (東京都豊島区)	受変電設備改修工事 エレベーター改修工事 等		194
興和西新橋ビルB棟 (東京都港区)	空調設備改修工事 照明設備改修工事 等		184
アクア堂島N B F タワー (大阪府大阪市)	照明設備改修工事 トイレ改修工事 等		163
新宿三井ビルディング (東京都新宿区)	防犯カメラ設備改修工事 O Aフロア改修工事 等		141
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 ゴンドラ設備改修工事 等		131
N B F 品川タワー (東京都港区)	照明設備改修工事 揚水ポンプ改修工事 等		119
N B F 渋谷イースト (東京都渋谷区)	受変電設備改修工事 中央監視設備改修工事 等		101
リバーシティM－S Q U A R E (東京都中央区)	機械式駐車場設備改修工事 照明設備改修工事 等		101
N B F 池袋シティビル (東京都豊島区)	受変電設備改修工事 エレベーター改修工事 等		92
N B F 八丁堀テラス (東京都中央区)	空調設備改修工事 駐車場泡消火設備改修工事 等		60
住友電設ビル (東京都港区)	パントリー改修工事 機械式駐車場設備改修工事 等		49
N B F 札幌南二条ビル (北海道札幌市)	空調設備改修工事 ガラス扉改修工事 等		39
広島袋町ビルディング (広島県広島市)	照明設備改修工事 機械式駐車場設備改修工事 等		24
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		869
合計			4,782

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46期	第47期
(a) 資産運用報酬	1,847,446	1,852,847
(b) 資産保管委託報酬	64,484	65,142
(c) 一般事務委託報酬	48,364	56,415
(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	248,744	147,941
合 計	2,236,640	2,149,946

(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46期には226,000千円、第47期には52,155千円あります。

2. 借入状況

2024年12月31日現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

	区 分		借入日	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		2024.12.30	5,000	5,000	0.446	2025. 1.31	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	4,000	4,000	0.400	2030. 7.31			
			2020. 7.31	6,000	—	0.150	2024. 7.31			
			2021. 1. 7	5,000	5,000	0.320	2028. 1. 7			
			2021. 1. 7	5,000	5,000	0.400	2030. 1. 7			
			2021. 1. 7	5,000	5,000	0.450	2031. 1. 7			
			2021. 2.26	6,000	6,000	0.450	2031. 2.28			
			2021. 2.26	4,000	4,000	0.180	2026. 2.27			
			2021. 6.30	3,000	3,000	0.400	2030. 6.28			
			2021. 6.30	2,000	2,000	0.335	2029. 1.31			
			2023. 3.31	4,000	4,000	0.396	2028. 3.31			
			2024.11.27	—	5,400	0.625	2026. 1.27			

	区 分	借入日	当期首 残 高 (百万円)	当期末 残 高 (百万円)	利率 (%) (注 1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
	借入先								
長期 借入 金	(株)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			
		2019. 5.23	2,500	2,500	0.417	2029. 5.23			
		2019. 8. 5	5,000	5,000	0.400	2029. 8. 3			
		2021. 1. 7	3,000	3,000	0.450	2031. 1. 7			
		2023. 6.30	9,000	9,000	0.528	2030. 6.28			
		2024. 5.30	5,400	5,400	1.009	2031. 5.30			
	(株)三井住友銀行	2016. 6. 1	11,000	11,000	(注 4) 0.514	2029. 6. 1			
		2021. 1. 7	20,000	20,000	0.450	2031. 1. 7			
		2021. 1. 7	10,000	10,000	0.320	2028. 1. 7			
		2021. 6.30	1,000	1,000	0.350	2029. 6.29			
		2022.12.30	4,000	4,000	0.383	2026.12.30			
		2023. 2.28	5,000	5,000	0.468	2027. 2.26			
		2023. 2.28	3,000	3,000	0.693	2029. 2.28			
		2023. 2.28	2,000	2,000	0.806	2030. 2.28			
		2023. 4.28	3,000	3,000	0.318	2027. 4.30			
		2023. 4.28	2,000	2,000	0.597	2030. 4.30			
		2024. 4.26	3,000	3,000	0.741	2029. 4.26			
		2024. 4.26	3,000	3,000	0.934	2031. 4.25			
	三井住友信託銀行(株)	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	3,000	0.688	2030. 1.25			
		2024. 1.25	2,000	2,000	0.583	2029. 1.25			
		2024. 5.31	7,000	7,000	(注 4) 0.568	2033. 5.31			
		2024. 5.31	3,000	3,000	(注 4) 0.550	2032. 5.31			
	住友生命保険(相)	2016. 2. 3	3,000	3,000	0.300	2026. 2. 3			
		2016. 5.23	5,000	5,000	0.250	2026. 5.22			
		2017. 7.19	5,000	5,000	0.655	2032. 7.16			

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) 0.461	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) 0.506	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			
		2019. 3.28	3,000	3,000	0.100	2025.12.30			
		2019. 3.28	2,000	2,000	0.188	2028. 4.28			
		2019. 6.24	6,000	6,000	0.307	2029. 6.22			
		2021. 1. 7	5,000	5,000	0.450	2031. 1. 7			
	2024. 3.29	4,000	4,000	(注 4) 0.704	2034. 3.31				
	農林中央金庫	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				
2023. 4.28		3,000	3,000	0.868	2033. 4.30				
みずほ信託銀行㈱	2022.11. 1	4,000	4,000	(注 4) 0.506	2032.10.31				
	2023. 2.28	4,000	4,000	(注 4) 0.456	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) 0.446	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) 0.446	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	2,000	1.277	2036. 3.28			
		(株)福岡銀行	2019. 5.23	2,000	2,000	0.300			
	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) 0.694	2033. 6.30			
	2024. 5.31		2,000	2,000	(注 4) 0.586	2034. 5.31			
	(株)山口銀行	2017. 1.10	1,000	1,000	0.477	2029. 1.10			
		2019. 5.23	2,000	2,000	0.400	2029. 5.23			
		2020. 8.31	1,000	1,000	0.500	2032. 8.31			
		2021. 1. 7	1,000	1,000	0.500	2032. 1. 7			
		2022.10.31	1,000	1,000	0.855	2033.10.31			
		2023. 3.30	2,000	2,000	0.936	2034. 3.30			
	(株)第四北越銀行	2021. 1. 7	2,000	2,000	0.400	2030. 1. 7			
		2022. 4.27	2,000	2,000	0.320	2029. 4.27			
		2024. 3. 1	2,000	2,000	0.837	2031. 3. 1			
		2024. 6.28	2,000	2,000	0.775	2029. 6.28			
(株)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				
	2022.10.31	1,000	1,000	0.767	2032.10.31				
(株)山梨中央銀行	2017.10.13	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				
	2022.10.31	1,000	1,000	0.767	2032.10.29				
	2024.10.11	—	1,000	(注 4) 0.526	2032.10.11				
(株)伊予銀行	2015. 6.30	1,000	1,000	(注 4) 0.293	2025. 6.30				
	2021. 4.30	1,000	1,000	0.320	2028. 4.28				

	区 分	借入日	当期首 残 高 (百万円)	当期末 残 高 (百万円)	利率 (%) (注 1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
	借入先								
長期 借 入 金	(株)伊予銀行	2022. 1.27	1,000	1,000	0.320	2029. 1.26	期限一括	(注 2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注 3)
		2022.10.31	1,000	1,000	(注 4) 0.506	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			
	(株)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			
	(株)常陽銀行	2017. 3. 3	1,000	1,000	0.386	2027. 3. 3			
		2020. 2.28	1,000	1,000	0.300	2028. 2.28			
		2022.10.31	1,000	1,000	0.616	2030.10.31			
	(株)中国銀行	2020. 5.19	1,000	1,000	0.270	2027. 5.19			
		2021. 5.28	2,000	2,000	0.320	2028. 5.26			
	(株)群馬銀行	2021. 1. 7	1,000	1,000	0.320	2028. 1. 7			
		2022.10.31	1,000	1,000	0.539	2029.10.31			
		2023. 3.30	1,000	1,000	0.598	2030. 3.30			
	(株)SBI新生銀行	2013. 5.31	1,000	1,000	1.533	2025. 5.30			
		2021. 1. 7	1,000	1,000	0.450	2031. 1.31			
		2023. 3.30	1,000	1,000	0.851	2033. 3.30			
	(株)京葉銀行	2022. 4.27	1,000	1,000	0.450	2032. 4.27			
		2022.10.31	1,000	1,000	0.616	2030.10.31			
		2023. 3.30	1,000	1,000	0.503	2029. 3.30			
	朝日信用金庫	2023. 3.30	3,000	3,000	0.851	2033. 3.30			
	(株)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			
	(株)もみじ銀行	2022. 9.30	1,000	1,000	0.724	2031. 9.30			
		2023. 3.30	1,000	1,000	0.851	2033. 3.30			
	(株)滋賀銀行	2022.10.31	1,000	1,000	0.616	2030.10.31			
2022.10.31		1,000	1,000	0.767	2032.10.29				
(株)りそな銀行	2017. 6. 1	1,000	1,000	(注 4) 0.474	2027. 6. 1				
三井住友海上火災保険(株)	2021. 1. 7	1,000	1,000	0.320	2028. 1. 7				
(株)きらぼし銀行	2022. 9.30	1,000	1,000	0.792	2032. 9.30				
(株)関西みらい銀行	2022.10.31	1,000	1,000	0.767	2032.10.31				
小 計			541,900	541,300					
合 計			546,900	546,300					

(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12月31日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘 柄	発行年月日	当期首 残 高 (百万円)	当期末 残 高 (百万円)	利率 (%) (注 2)	償還期限	償還方法	使 途	摘 要
第14回無担保投資法人債	2016. 6. 9	5,000	5,000	1.000	2046. 6. 8	期限一括	(注 1)	
第15回無担保投資法人債	2017. 5.22	5,000	5,000	0.914	2037. 5.22			
第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		40,000	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。

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	つくば三井ビルディング	—	—	2024.9.30	10,920	6,058	4,738
不動産 (注 3)	興和西新橋ビルB棟 (追加取得分)	2024.10.31	63	—	—	—	—
合 計		—	63	—	10,920	6,058	4,738

(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) 取得先から信託財産となる不動産を取得後、同日付で追加信託し、信託受益権を保有しています。

2. その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

3. 特定資産の価格等の調査

取得 又は 譲渡	不動産等の名称	取引 年月日	資産の内容	取得価格 又は 譲渡価格 (百万円)(注 1)	不動産鑑定 評価額 (百万円)	不動産 鑑定機関	価格時点
譲渡	つくば三井ビルディング	2024. 9.30	信託土地 信託建物（附属 設備を含む） 土地	10,920	8,870	株式会社 谷澤総合鑑定所	2023. 6.30
取得	興和西新橋ビルB棟 (追加取得分)	2024.10.31	建物（附属設備 を含む） (注 3)				

(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) 取得先から信託財産となる不動産を取得後、同日付で追加信託し、信託受益権を保有しています。

4. 利害関係人等との取引状況

(1) 取引状況

特定資産の売買取引等について、該当事項はありません。

(2) 支払手数料等の金額

区 分		支払手数料 総額A (千円)	利害関係人等との取引の内訳		B／A (%)
			支 払 先	支払額B (千円)	
オフィスマネジメント 報酬等(注 2)	オフィスマネジメント報酬	1,258,389	三井不動産株式会社	1,198,464	95.2
	統括・調整業務報酬		株式会社NＢＦオフィスマネジメント	59,850	4.8
建物管理委託報酬		5,928,477	三井不動産株式会社	1,525,538	25.7
			三井不動産ファシリティーズ株式会社	555,427	9.4
			三井不動産ビルマネジメント株式会社	365,905	6.2
			三井不動産ファシリティーズ・ウエスト株式会社	216,890	3.7
			三井不動産レジデンシャルリース株式会社	394	0.0
賃貸借媒介手数料等		55,349	三井不動産株式会社	28,939	52.3
			株式会社NＢＦオフィスマネジメント	13,640	24.6

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

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

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

三井不動産株式会社	1,629,257千円
三井不動産ビルマネジメント株式会社	728,268千円
三井不動産ファシリティーズ・ウエスト株式会社	369,546千円
三井不動産ファシリティーズ株式会社	47,248千円
三井デザインテック株式会社	26,137千円
三井不動産レジデンシャル株式会社	13,291千円
三井不動産リアルティ株式会社	5,817千円
第一園芸株式会社	5,269千円
株式会社原宿の杜守	4,165千円
三井不動産レジデンシャルリース株式会社	1,397千円

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7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8月8日から2025年2月7日までの間とする投資法人債に関する発行条件等を策定し、投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務、並びに発行代理人、財務代理人及び支払代理人等の一般事務の委託につき、候補会社を承認し、その他の必要な事項の決定を執行役員に一任しました。
2024年8月15日	投資口の分割	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、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) (2024年 6月30日)	当 期 (2024年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	13,398,317	21,347,745
信託現金及び信託預金	4,505,107	4,279,654
営業未収入金	336,669	283,908
その他	961,696	926,301
流動資産合計	19,201,790	26,837,610
固定資産		
有形固定資産		
建物	280,764,967	283,093,453
減価償却累計額	△ 96,295,687	△100,635,007
建物（純額）	184,469,280	182,458,445
構築物	4,071,535	4,078,829
減価償却累計額	△ 2,289,650	△ 2,359,162
構築物（純額）	1,781,885	1,719,667
機械及び装置	2,411,990	2,498,891
減価償却累計額	△ 1,643,096	△ 1,705,499
機械及び装置（純額）	768,894	793,392
工具、器具及び備品	3,566,926	3,595,150
減価償却累計額	△ 2,020,760	△ 2,195,680
工具、器具及び備品（純額）	1,546,166	1,399,469
土地	683,699,019	683,733,119
建設仮勘定	138,388	—
信託建物	204,475,484	197,190,449
減価償却累計額	△ 98,266,216	△ 94,861,241
信託建物（純額）	106,209,267	102,329,208
信託構築物	2,868,438	2,792,222
減価償却累計額	△ 1,970,930	△ 1,923,978
信託構築物（純額）	897,507	868,243
信託機械及び装置	2,145,779	2,156,292
減価償却累計額	△ 1,609,477	△ 1,627,734
信託機械及び装置（純額）	536,301	528,558
信託工具、器具及び備品	2,690,123	2,684,564
減価償却累計額	△ 1,741,418	△ 1,781,159
信託工具、器具及び備品（純額）	948,705	903,404
信託土地	340,681,706	337,934,668
有形固定資産合計	1,321,677,124	1,312,668,177
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	53,928	32,446
無形固定資産合計	35,663,714	35,642,232
投資その他の資産		
敷金及び保証金	1,154,433	1,261,361
長期前払費用	7,127	7,160
その他	6,073,426	6,449,985
投資その他の資産合計	7,234,987	7,718,507
固定資産合計	1,364,575,826	1,356,028,917
繰延資産		
投資法人債発行費	105,714	91,701
繰延資産合計	105,714	91,701
資産合計	1,383,883,330	1,382,958,228

(単位:千円)		
	前 期 (ご参考) (2024年 6月30日)	当 期 (2024年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	4,689,229	3,354,549
短期借入金	5,000,000	5,000,000
1年内返済予定の長期借入金	20,000,000	33,000,000
1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	20,000,000
未払金	3,806,924	3,792,371
未払費用	572,091	568,845
未払法人税等	928	739
未払消費税等	101,503	1,880,936
前受金	4,314,735	4,160,411
その他	216,536	227,842
流動負債合計	43,701,949	71,985,697
固定負債		
投資法人債	35,000,000	20,000,000
長期借入金	521,900,000	508,300,000
預り敷金及び保証金	46,258,772	46,336,573
信託預り敷金及び保証金	26,908,879	25,841,354
その他	83,280	50,179
固定負債合計	630,150,932	600,528,107
負債合計	673,852,882	672,513,804
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	13,638,729	14,730,985
任意積立金合計	13,638,729	14,730,985
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	23,344,619	22,666,339
剰余金合計	36,983,349	37,397,324
投資主資本合計	710,030,448	710,444,424
純資産合計	※2 710,030,448	※2 710,444,424
負債純資産合計	1,383,883,330	1,382,958,228

Ⅲ. 損益計算書 損益計算書

(単位:千円)				
	前 期 (ご参考) (自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日)		当 期 (自 2024年 7月 1日 至 2024年12月31日)	
営業収益				
不動産賃貸収入	※1	42,004,149	※1	42,570,481
その他賃貸事業収入	※1	3,012,673	※1	3,501,496
不動産等売却益	※2	5,237,212	※2	4,738,757
営業収益合計		50,254,035		50,810,736
営業費用				
賃貸事業費用	※1	23,373,444	※1	24,591,826
資産運用報酬		1,847,446		1,852,847
役員報酬		12,600		12,600
会計監査人報酬		15,000		15,000
資産保管手数料		64,484		65,142
一般事務委託手数料		48,364		56,415
その他営業費用		248,744		147,941
営業費用合計		25,610,084		26,741,772
営業利益		24,643,951		24,068,963
営業外収益				
受取利息		68		1,311
未払分配金戻入		1,893		1,508
還付加算金		—		392
保険差益		—		4,125
その他		30		13
営業外収益合計		1,991		7,353
営業外費用				
支払利息		1,146,914		1,272,265
投資法人債利息		92,826		93,003
投資法人債発行費償却		14,581		14,013
その他		46,119		29,811
営業外費用合計		1,300,441		1,409,094
経常利益		23,345,501		22,667,221
税引前当期純利益		23,345,501		22,667,221
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		882		882
当期純利益		23,344,619		22,666,339
前期繰越利益		—		—
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		23,344,619		22,666,339

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 2024年 1月 1 日 至 2024年 6月30日）							(単位:千円)
	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主 資本合計	
		任意積立金		当期末処分 利益又は当期 未処理損失 (△)	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金 合計				
当期首残高	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

当期（自 2024年7月1日 至 2024年12月31日）							(単位:千円)
	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主 資本合計	
		任意積立金		当期末処分 利益又は当期 未処理損失 (△)	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金 合計				
当期首残高	673,047,099	13,638,729	13,638,729	23,344,619	36,983,349	710,030,448	710,030,448
当期変動額							
圧縮積立金の積立		1,635,477	1,635,477	△ 1,635,477	—	—	—
圧縮積立金の取崩		△ 543,222	△ 543,222	543,222	—	—	—
剰余金の配当				△ 22,252,364	△22,252,364	△22,252,364	△ 22,252,364
当期純利益				22,666,339	22,666,339	22,666,339	22,666,339
当期変動額合計	—	1,092,255	1,092,255	△ 678,280	413,975	413,975	413,975
当期末残高	673,047,099	14,730,985	14,730,985	22,666,339	37,397,324	710,444,424	710,444,424

(継続企業の前提に関する注記)

前 期（ご参考） 自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日	当 期 自 2024年 7月 1日 至 2024年12月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

	前 期（ご参考） 自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日	当 期 自 2024年 7月 1日 至 2024年12月31日																
1. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 <table><tr><td>建物</td><td>2～50年</td></tr><tr><td>構築物</td><td>2～50年</td></tr><tr><td>機械及び装置</td><td>2～17年</td></tr><tr><td>工具、器具及び備品</td><td>2～20年</td></tr></table> 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。	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	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。 <table><tr><td>建物</td><td>2～50年</td></tr><tr><td>構築物</td><td>2～50年</td></tr><tr><td>機械及び装置</td><td>2～17年</td></tr><tr><td>工具、器具及び備品</td><td>2～20年</td></tr></table> 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。	建物	2～50年	構築物	2～50年	機械及び装置	2～17年	工具、器具及び備品	2～20年
建物	2～50年																	
構築物	2～50年																	
機械及び装置	2～17年																	
工具、器具及び備品	2～20年																	
建物	2～50年																	
構築物	2～50年																	
機械及び装置	2～17年																	
工具、器具及び備品	2～20年																	
2. 繰延資産の処理方法	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 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日	当 期 自 2024年 7月 1日 至 2024年12月31日
	②固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、136,997千円です。	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、116千円です。
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） (2024年 6月30日)	当 期 (2024年12月31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) <table><tr><td>(借入コミットメント)</td><td></td></tr><tr><td>特定融資枠の総額</td><td>60,000,000</td></tr><tr><td>当期末借入残高</td><td>—</td></tr><tr><td>当期末未実行枠残高</td><td><u>60,000,000</u></td></tr></table>	(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	<u>60,000,000</u>	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) <table><tr><td>(借入コミットメント)</td><td></td></tr><tr><td>特定融資枠の総額</td><td>60,000,000</td></tr><tr><td>当期末借入残高</td><td>—</td></tr><tr><td>当期末未実行枠残高</td><td><u>60,000,000</u></td></tr></table>	(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	<u>60,000,000</u>
(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	<u>60,000,000</u>																	
(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	<u>60,000,000</u>																	
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円	50,000千円																

(損益計算書に関する注記)

	前 期 (ご参考) 自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日	当 期 自 2024年 7月 1日 至 2024年12月31日
※1. 不動産等賃貸事業損益の内訳	(単位:千円) A. 不動産賃貸事業収益 不動産賃貸収入 (家賃) 39,744,616 (共 益 費) 2,026,833 (その他賃貸収入) 232,700 計 42,004,149 その他賃貸事業収入 (駐車場使用料) 667,895 (施設使用料) 302,803 (付 帯 収 益) 1,944,651 (解 約 金) 19,112 (雑 収 益) 78,210 計 3,012,673 不動産賃貸事業収益合計 45,016,823 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (外 注 委 託 費) 6,154,431 (公 租 公 課) 4,766,368 (修 繕 費) 1,014,226 (保 険 料) 42,638 (諸 経 費) 3,458,697 (減 価 償 却 費) 7,937,081 不動産賃貸事業費用合計 23,373,444 C. 不動産賃貸事業損益(A－B) 21,643,378	(単位:千円) A. 不動産賃貸事業収益 不動産賃貸収入 (家賃) 40,343,293 (共 益 費) 1,961,278 (その他賃貸収入) 265,910 計 42,570,481 その他賃貸事業収入 (駐車場使用料) 673,219 (施設使用料) 305,074 (付 帯 収 益) 2,407,412 (解 約 金) 16,652 (雑 収 益) 99,137 計 3,501,496 不動産賃貸事業収益合計 46,071,978 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (外 注 委 託 費) 7,091,104 (公 租 公 課) 4,673,561 (修 繕 費) 1,131,106 (保 険 料) 42,964 (諸 経 費) 3,806,679 (減 価 償 却 費) 7,846,410 不動産賃貸事業費用合計 24,591,826 C. 不動産賃貸事業損益(A－B) 21,480,152
※2. 不動産等売却損益の内訳	(単位:千円) グラントウキョウサウスタワー 不動産等売却収入 41,200,000 不動産等売却原価 37,818,706 その他売却費用 107,680 不動産等売却益 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	(単位:千円) つくば三井ビルディング 不動産等売却収入 10,920,000 不動産等売却原価 6,058,608 その他売却費用 122,634 不動産等売却益 4,738,757

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前 期 (ご参考) (2024年 6月30日)		当 期 (2024年12月31日)	
1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	発行可能投資口総口数 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	20,000,000口 8,504,955口

(税効果会計に関する注記)

	前 期 (ご参考) (2024年 6月30日)	当 期 (2024年12月31日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生 of 主な原因別内訳	(単位:千円) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 減価償却超過額 繰延税金資産合計 (繰延税金資産の純額)	(単位:千円) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 減価償却超過額 繰延税金資産合計 (繰延税金資産の純額)
	16 534 550 550	16 590 606 606
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 (調整) 支払配当の損金算入額 圧縮積立金繰入額 圧縮積立金取崩額 その他 税効果会計適用後の法人税等の負担率	法定実効税率 (調整) 支払配当の損金算入額 圧縮積立金繰入額 圧縮積立金取崩額 その他 税効果会計適用後の法人税等の負担率
	31.46% △29.99 △2.20 0.73 0.00 0.00	31.46% △29.06 △3.14 0.75 0.00 0.00

(金融商品に関する注記)

前期（自 2024年1月1日 至 2024年6月30日）（ご参考）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

当期（自 2024年7月1日 至 2024年12月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2024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	33,000,000	32,936,147	△63,852
(2) 1年内償還予定の投資法人債	20,000,000	19,947,500	△52,500
(3) 投資法人債	20,000,000	17,134,500	△2,865,500
(4) 長期借入金	508,300,000	498,012,892	△10,287,107
(5) 預り敷金及び保証金	46,336,573	45,617,048	△719,524
(6) 信託預り敷金及び保証金	25,841,354	25,440,084	△401,270
負 債 計	653,477,927	639,088,173	△14,389,754

(注1) 金融商品の時価の算定方法

負 債

(1)1年内返済予定の長期借入金、(4)長期借入金

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

(2)1年内償還予定の投資法人債、(3)投資法人債

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

(5)預り敷金及び保証金、(6)信託預り敷金及び保証金

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

(注2) 借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額 (単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	20,000,000	5,000,000	—	—	—	15,000,000
長期借入金	33,000,000	61,400,000	60,000,000	66,000,000	66,000,000	254,900,000
合 計	53,000,000	66,400,000	60,000,000	66,000,000	66,000,000	269,900,000

(資産除去債務に関する注記)

前期（自 2024年1月1日 至 2024年6月30日）（ご参考）

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

そのため、当該債務に見合う資産除去債務を計上していません。

当期（自 2024年7月1日 至 2024年12月31日）

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

そのため、当該債務に見合う資産除去債務を計上していません。

(賃貸等不動産に関する注記)

前期（自 2024年1月1日 至 2024年6月30日）（ご参考）

本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸用のオフィスビル（土地を含みます。）を有しています。

これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

貸借対照表計上額（千円）			当期末の時価（千円）
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
1,358,473,651	△ 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「豊洲ペ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。

当期（自 2024年7月1日 至 2024年12月31日）

本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸用のオフィスビル（土地を含みます。）を有しています。

これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

貸借対照表計上額（千円）			当期末の時価（千円）
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
1,357,209,577	△ 8,892,006	1,348,317,570	1,695,010,000

(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「興和西新橋ビルB棟」の追加取得（65,630千円）によるものであり、主な減少額は「つくば三井ビルディング」の譲渡（6,058,608千円）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 2024年1月1日 至 2024年6月30日）（ご参考）

種類	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合	取引の内容	取引金額(千円)	科 目	期末残高(千円)
資産運用会社	日本ビルファンド マネジメント株式会社	投資運用業	—	機関運営委託報酬	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
利害関係人等	住友生命保険相互会社	保険業	1.44%	—	—	敷金及び保証金	1,000,792
				不動産の購入（注4）	43,800,000	未払金	—
				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
						長期借入金	45,000,000
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業	0.47%	信託報酬	11,485	—	—
				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んでいます。

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

(注3) 本投資法人は、マスターリース契約に係る物件を三井不動産株式会社に賃貸し、三井不動産株式会社は転借人にこれを転貸しています。転貸部分について、本投資法人が計上する賃料収入は、転借人から三井不動産株式会社が受領する転貸賃料から一定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「豊洲ペ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位未満を切捨てにより表示しています。

当期（自 2024年 7月 1日 至 2024年12月31日）

種類	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科 目	期末残高 (千円)
資産 運用会社	日本ビルファンド マネジメント株式会社	投資 運用業	—	機関運営委託報酬	1,500	未払金	825
利害 関係人等	三井不動産株式会社	不動 産業	3.38%	オフィスマネジメント報酬	1,198,464	その他(流動資産)	12,846
				建物管理委託報酬	1,525,538	(営業) 未払金	551,585
				賃貸借媒介手数料等	28,939		
				修繕工事等 (注1)	1,629,257	その他 (流動資産)	28,601
				賃貸収入等 (注2) (注3)	22,975,205	営業未収入金	53,846
						前受金	50,860
						(信託)預り敷金 及び保証金	34,403,001
				—	—	敷金及び保証金	1,107,526
利害 関係人等	住友生命保険相互会社	保険業	1.44%	賃貸収入等 (注2)	231,666	営業未収入金	1,080
						前受金	41,285
				支払利息	132,910	(信託)預り敷金 及び保証金	329,670
						未払費用	87,460
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	11,624	—	—
				支払利息	105,292	未払費用	52,295
						短期借入金	—
						1年内返済予定 の長期借入金	10,000,000
						長期借入金	39,000,000
				コミットメントライン 関連手数料等	9,073	未払金	5,096
				一般事務委託報酬等	39,999		
				投資法人債関連手数料	262		

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

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

(注3) 本投資法人は、マスターリース契約に係る物件を三井不動産株式会社に賃貸し、三井不動産株式会社は転借人にこれを転貸しています。転貸部分について、本投資法人が計上する賃料収入は、転借人から三井不動産株式会社が受領する転賃貸料から一定料率の金額を控除したものとなります。そのほか一部の物件に関しては、同社に賃貸しています。

(注4) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注5) 取引条件については、市場の実勢等に基づいて決定しています。

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

(1口当たり情報に関する注記)

前 期（ご参考） 自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日		当 期 自 2024年 7月 1日 至 2024年12月31日	
1口当たり純資産額	83,484円	1口当たり純資産額	83,533円
1口当たり当期純利益	2,744円	1口当たり当期純利益	2,665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) 本投資法人は、2024年10月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合で投資口の分割を行っています。前期首に当該投資口分割が行われたと仮定して1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益を算定しています。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前 期（ご参考） 自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日	当 期 自 2024年 7月 1日 至 2024年12月31日
当期純利益（千円）	23,344,619	22,666,339
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	23,344,619	22,666,339
期中平均投資口数（口）	8,504,955	8,504,955

(重要な後発事象に関する注記)

前 期（ご参考） 自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日	当 期 自 2024年 7月 1日 至 2024年12月31日
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。	1. 資産の取得に係る売買契約の締結 2025年1月31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、2025年3月31日付で取得を予定しています。当該売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。本投資法人（買主）の責に帰すべき事由に基づき本物件の売買契約が解除された場合には、売主に対し、売買代金の10%に相当する違約金を支払うことになっています。契約締結日現在の概況等は以下のとおりです。
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。	資産名称：横浜三井ビルディング 特定資産の種類：信託受益権 取得予定価格：43,190百万円 取得先：三井不動産株式会社 取得予定日：2025年3月31日
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。	2025年2月17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、2025年6月30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。
③本分割により増加する投資口数等 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	資産名称：Dタワー富山 特定資産の種類：不動産 取得予定価格：9,000百万円 取得先：非開示(注) 取得予定日：2025年6月30日 (注)取得先の承諾が得られていないため、非開示としています。
④本分割の日程 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）	2. 資産の譲渡に係る売買契約の締結 2025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、2025年3月27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として売買代金の20%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。
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。 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	資産名称：芝NBFタワー 特定資産の種類：信託受益権 譲渡予定価格：32,100百万円 譲渡先：トヨタ不動産株式会社 譲渡予定日：2025年3月27日

前 期（ご参考） 自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日	当 期 自 2024年 7月 1日 至 2024年12月31日
	3. 資産の譲渡 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、2025年1月6日付で譲渡しました。 資産名称：NBF虎ノ門ビル（建物部分） 特定資産の種類：信託受益権 譲渡価格：860百万円 譲渡先：三井不動産株式会社 譲渡日：2025年1月6日

(収益認識に関する注記)

前期（自 2024年 1 月 1 日 至 2024年 6 月30日）（ご参考）

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

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

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

当期（自 2024年 7 月 1 日 至 2024年12月31日）

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

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

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

(単位:円)

	前 期（ご参考） 自 2024年 1 月 1 日 至 2024年 6 月30日	当 期 自 2024年 7 月 1 日 至 2024年12月31日
I 当期末処分利益	23,344,619,772	22,666,339,601
II 任意積立金取崩額 圧縮積立金取崩額	543,222,221	537,827,464
III 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	22,252,364,262 (13,082)	20,939,199,210 (2,462)
IV 任意積立金 圧縮積立金繰入額	1,635,477,731	2,264,967,855
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 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。	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 20,939,199,210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		2025年2月17日	
日本ビルファンド投資法人 役員会 御中			
有限責任 あずさ監査法人			
東京事務所			
指定有限責任社員 業 務 執 行 社 員	公認会計士	田澤 治郎	
指定有限責任社員 業 務 執 行 社 員	公認会計士	大森 敏晃	
<計算書類等監査> 監査意見			
当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、日本ビルファンド投資法人の2024年7月1日から2024年12月31日までの第47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、投資法人は資産の取得及び譲渡に係る売買契約の締結を行っている。当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。			
その他の記載内容			
その他の記載内容は、資産運用報告及びその附属明細書に含まれる情報のうち、監査意見の対象とした会計に関する部分以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。			
当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。			
計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。			
当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。			
その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。			

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

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

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

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

計算書類等の監査における監査人の責任

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

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

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

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

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

<報酬関連情報>

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

利害関係

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

以 上

(単位:千円)

	前 期 (ご参考) (自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日)	当 期 (自 2024年 7月 1日 至 2024年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	23,345,501	22,667,221
減価償却費	7,937,081	7,846,410
長期前払費用償却額	930	790
投資法人債発行費償却	14,581	14,013
受取利息	△ 68	△ 1,311
未払分配金戻入	△ 1,893	△ 1,508
支払利息	1,239,740	1,365,269
固定資産除却損	882	1,278
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△ 70,316	52,760
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△ 1,292,226	1,779,433
営業未払金の増減額 (△は減少)	1,504,808	△ 1,334,679
未払金の増減額 (△は減少)	△ 1,434,662	135,776
前受金の増減額 (△は減少)	△ 21,957	△ 154,323
長期前払費用の支払額	△ 2,600	△ 1,000
有形固定資産の売却による減少額	37,818,706	－
信託有形固定資産の売却による減少額	4,697,220	6,047,645
その他	△ 404,827	19,042
小 計	73,330,901	38,436,818
利息の受取額	68	1,311
利息の支払額	△ 1,216,190	△ 1,368,515
法人税等の支払額	△ 935	△ 1,127
営業活動によるキャッシュ・フロー	72,113,843	37,068,487
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	△ 46,459,544	△ 2,465,749
信託有形固定資産の取得による支出	△ 2,265,712	△ 2,526,179
預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 2,933,953	△ 1,950,251
預り敷金及び保証金の受入による収入	4,159,573	960,528
敷金及び保証金の差入による支出	△ 2,147	△ 108,980
敷金及び保証金の回収による収入	3,509	2,052
その他	△ 437,032	△ 406,341
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 47,935,308	△ 6,494,921
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	42,000,000	44,000,000
短期借入金の返済による支出	△ 42,000,000	△ 44,000,000
長期借入れによる収入	38,400,000	6,400,000
長期借入金の返済による支出	△ 37,000,000	△ 7,000,000
投資法人債の償還による支出	△ 7,000,000	－
分配金の支払額	△ 19,559,623	△ 22,249,589
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 25,159,623	△ 22,849,589
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△ 981,088	7,723,975
現金及び現金同等物の期首残高	18,884,512	17,903,424
現金及び現金同等物の期末残高	※ 1 17,903,424	25,627,400

(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 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日	当 期 自 2024年 7月 1日 至 2024年12月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から３ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から３ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)(参考情報)

前 期 (ご参考) 自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日	当 期 自 2024年 7月 1日 至 2024年12月31日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されて いる科目の金額との関係 (2024年 6月30日現在) 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 17,903,424千円	※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 (2024年12月31日現在) 現金及び預金 21,347,745千円 信託現金及び信託預金 4,279,654千円 現金及び現金同等物 25,627,400千円

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)。