

2024年6月期 決算短信 (REIT)

2024年8月15日

不動産投資信託証券発行者名	日本ビルファンド投資法人	上場取引所	東
コード番号	8951	URL	https://www.nbf-m.com/nbf/
代表者	(役職名) 執行役員	(氏名)	西山 晃一
資産運用会社名	日本ビルファンドマネジメント株式会社		
代表者	(役職名) 代表取締役社長	(氏名)	山下 大輔
問合せ先責任者	(役職名) 投資本部 財務部部長	(氏名)	半田 由紀夫
TEL	03-3516-3370		

有価証券報告書提出予定日 2024年9月27日

分配金支払開始予定日 2024年9月13日

決算補足説明資料作成の有無：有

決算説明会開催の有無：有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2024年6月期の運用、資産の状況 (2024年1月1日～2024年6月30日)

(1) 運用状況

(％表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	％	百万円	％	百万円	％	百万円	％
2024年6月期	50,254	6.1	24,643	18.7	23,345	19.6	23,344	19.6
2023年12月期	47,349	0.7	20,767	0.6	19,513	0.9	19,513	0.9

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	％	％	％
2024年6月期	13,724	3.3	1.7	46.5
2023年12月期	11,471	2.8	1.4	41.2

(注) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	％	％
2024年6月期	13,082	22,252	—	—	95.3	3.1
2023年12月期	11,500	19,561	—	—	100.2	2.8

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

(注2) 2023年12月期の1口当たり分配金は、当期末処分利益19,513百万円に圧縮積立金取崩額533百万円を加算したうえで、圧縮積立金繰入額485百万円を計上した結果、正味48百万円の圧縮積立金取崩額を加算した19,561百万円を発行済投資口の総口数で除して計算しています。1口当たり分配金と1口当たり当期純利益の差異は、当該計算によるものです。

(注3) 2024年6月期の1口当たり分配金は、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22,252百万円を発行済投資口の総口数で除して計算しています。1口当たり分配金と1口当たり当期純利益の差異は、当該計算によるものです。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	％	円
2024年6月期	1,383,883	710,030	51.3	417,421
2023年12月期	1,385,619	706,247	51.0	415,197

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2024年6月期	72,113	△47,935	△25,159	17,903
2023年12月期	36,486	△5,997	△21,561	18,884

2. 2024年12月期（2024年7月1日～2024年12月31日）及び2025年6月期（2025年1月1日～2025年6月30日）の運用状況の予想

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%		
2024年12月期	50,568	0.6	23,599	△4.2	22,084	△5.4	22,084	△5.4	円 2,400	円 —
2025年6月期	45,640	△9.7	19,485	△17.4	17,880	△19.0	17,880	△19.0	円 2,400	円 —

(参考) 1口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想期中平均投資口数） (2024年12月期) 2,597円、(2025年6月期) 2,102円

(注1) 2024年8月15日開催の役員会において、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うことを決定しております。

(注2) 2024年12月期の1口当たり分配金は、当期純利益から圧縮積立金繰入額1,664百万円を控除した金額を分配することを想定して算定しています。

(注3) 2025年6月期の1口当たり分配金は、当期純利益に圧縮積立金取崩額2,531百万円を加算した金額を分配することを想定して算定しています。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

- ① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む） 2024年6月期 1,700,991口 2023年12月期 1,700,991口
- ② 期末自己投資口数 2024年6月期 0口 2023年12月期 0口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、23ページ「1口当たり情報に関する注記」に記載の期中平均投資口数をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、8ページ記載の「2024年12月期（2024年7月1日～2024年12月31日）及び2025年6月期（2025年1月1日～2025年6月30日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

以上

目次

1. 運用状況	2
（1）運用状況	2
2. 財務諸表	9
（1）貸借対照表	9
（2）損益計算書	11
（3）投資主資本等変動計算書	12
（4）金銭の分配に係る計算書	13
（5）キャッシュ・フロー計算書	14
（6）継続企業の前提に関する注記	15
（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記	15
（8）財務諸表に関する注記事項	17
（9）発行済投資口の総口数の増減	25
3. 参考情報	26
（1）投資状況	26
（2）投資不動産物件及びその他投資資産の主要なもの	27
①投資不動産物件及びその他投資資産の主要なものの価格及び投資比率	27
②投資不動産及び信託不動産の内容	30
A. テナント等の概要	30
B. 上位10テナントに関する情報	32
C. 保有不動産の資本的支出	33

1. 運用状況

（1）運用状況

① 当期の概況

A. 投資法人の主な推移

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

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

B. 投資環境と運用実績

当期における日本経済は、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、良好なり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1,209,996㎡（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。

C. 資金調達の概要

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

期末LTVは42.4%、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
資金用途	特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。）の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金、運転資金等に充当する予定です。

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

信用格付業者の商号又は名称	格付内容
株式会社日本格付研究所（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

D. 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。

E. 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。

② 次期の見通し

A. 今後の運用方針及び対処すべき課題

今後の日本経済は、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-REIT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、NBF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。

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

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、IR活動において正確・公平でタイムリーな情報開示を積極的かつグローバルに実施します。

B. 決算後に生じた重要な事実

(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。

(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	

C. 運用状況の見通し

2024年12月期（2024年7月1日～2024年12月31日）の運用状況については、オフィス賃貸市場の賃料動向等に鑑み、以下のとおり算出しています。運用状況の予想の前提条件については、後記「2024年12月期及び2025年6月期 運用状況の予想の前提条件」を参照ください。

営業収益	50,568	百万円
営業利益	23,599	百万円
経常利益	22,084	百万円
当期純利益	22,084	百万円
1口当たり分配金	2,400	円※
1口当たり利益超過分配金	—	円

※後記「2024年12月期及び2025年6月期 運用状況の予想の前提条件」の「1口当たり分配金」参照

また、2025年6月期（2025年1月1日～2025年6月30日）の運用状況については、オフィス賃貸市場の賃料動向等に鑑み、以下のとおり算出しています。運用状況の予想の前提条件については、後記「2024年12月期及び2025年6月期 運用状況の予想の前提条件」を参照ください。

営業収益	45,640	百万円
営業利益	19,485	百万円
経常利益	17,880	百万円
当期純利益	17,880	百万円
1口当たり分配金	2,400	円※
1口当たり利益超過分配金	—	円

※後記「2024年12月期及び2025年6月期 運用状況の予想の前提条件」の「1口当たり分配金」参照

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

2024年12月期（2024年7月1日～2024年12月31日）及び

2025年6月期（2025年1月1日～2025年6月30日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件									
保有物件	<ul style="list-style-type: none"> 2024年6月期末時点で本投資法人が保有している68物件に、以下の譲渡を反映し、2024年12月期及び2025年6月期は67物件を前提としています。 <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>譲渡予定資産</th> <th>譲渡予定価格</th> <th>引渡予定日</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>つくば三井ビルディング</td> <td>10,920百万円</td> <td>2024年9月30日</td> </tr> <tr> <td>NBF虎ノ門ビル（建物部分）</td> <td>860百万円</td> <td>2025年1月6日</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ポートフォリオ全体の期中平均稼働率※1は、2024年12月期98.0%、2025年6月期98.7%を見込んでいます。 ※1 各月末稼働率を面積ベースで加重平均した稼働率 実際には、本表の各項目における数値は、運用資産の異動その他の要因により変動する可能性があります。 	譲渡予定資産	譲渡予定価格	引渡予定日	つくば三井ビルディング	10,920百万円	2024年9月30日	NBF虎ノ門ビル（建物部分）	860百万円	2025年1月6日
譲渡予定資産	譲渡予定価格	引渡予定日								
つくば三井ビルディング	10,920百万円	2024年9月30日								
NBF虎ノ門ビル（建物部分）	860百万円	2025年1月6日								
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> 本書日付現在の発行済投資口の総口数1,700,991口に、2024年10月1日を効力発生日として行う予定である、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割により増加する投資口数6,803,964口を加えた8,504,955口を前提としています。 									
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 本書日付現在、2024年12月期及び2025年6月期において、短期借入金5,000百万円、長期借入金14,000百万円の返済期限及び投資法人債5,000百万円の償還期限が到来しますが、当該有利子負債の返済資金については、借入金等で調達することを前提としています。 									
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 「つくば三井ビルディング」の譲渡に伴い、2024年12月期に4,695百万円の譲渡益を営業収益に計上する見込みです。また、「NBF虎ノ門ビル（建物部分）」の譲渡に伴い、2025年6月期に1百万円の譲渡益を営業収益に計上する見込みです（後記「1口当たり分配金」参照）。 									
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 取得した資産の固定資産税及び都市計画税等について、前所有者と期間按分による精算を行う場合には、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため費用計上されません。したがって、2024年3月29日付で取得した「豊洲ベイサイドクロスタワー（追加取得）」の固定資産税及び都市計画税等について、2024年12月期は精算金相当分を費用計上しませんが、2025年6月期以降は費用計上されることとなります。なお、2025年6月期に費用計上される上記物件の固定資産税及び都市計画税等は、101百万円（6ヵ月分）を想定しています。 公租公課は、2024年12月期4,665百万円、2025年6月期4,923百万円を想定しています。 減価償却費は、2024年12月期7,862百万円、2025年6月期7,857百万円を想定しています。 修繕費は、2024年12月期1,147百万円、2025年6月期1,200百万円を想定しています。 外注委託費は、過去の実績を勘案の上、想定しています。 									
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業外費用（支払利息、投資法人債利息等）は、2024年12月期1,517百万円、2025年6月期1,607百万円を想定しています。 									
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 2024年12月期においては、「つくば三井ビルディング」の譲渡益4,695百万円の一部を圧縮積立金に繰り入れることを想定していますが、その一方で圧縮積立金の取崩しも発生することから、正味の圧縮積立金1,664百万円の繰り入れが発生することを想定しています。 2025年6月期においては、圧縮積立金2,531百万円の取崩しが発生することを想定しています。 テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動や、物件の異動、金利の変動、新投資口の発行等により1口当たりの分配金の額が変動する可能性があります。 圧縮積立金の実際の取崩額及び繰入額は、変動する可能性があります。 									
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益を超える金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点で行う予定はありません。 									
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、株式会社東京証券取引所規則、一般社団法人投資信託協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。 									

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (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 (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

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期 (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

(3) 投資主資本等変動計算書

前期（自 2023年7月1日 至 2023年12月31日）

(単位：千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		任意積立金		当期末処分利益 又は当期末処理 損失（△）	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	673,047,099	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

当期（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 又は当期末処理 損失（△）	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	673,047,099	13,687,009	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

（4）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

科目	前期	当期
	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
I 当期未処分利益	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	19,561,396,500	22,252,364,262
(投資口1口当たり分配金の額)	(11,500)	(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	<p>本投資法人の規約第14条第1項に定める「租税特別措置法第67条の15（以下、「投資法人の課税の特例」という。）に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、投資法人の課税の特例の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、当期未処分利益に圧縮積立金取崩額を加算したうえで、租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金繰入額を控除し、その残額である19,561,396,500円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、規約第14条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第14条第1項に定める「租税特別措置法第67条の15（以下、「投資法人の課税の特例」という。）に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、投資法人の課税の特例の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、当期未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。</p> <p>なお、規約第14条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
------------	---	---

（5）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期 (自 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	※1 17,903,424

（6）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～50年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～50年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>2～17年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～20年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。</p>	建物	2～50年	構築物	2～50年	機械及び装置	2～17年	工具、器具及び備品	2～20年
建物	2～50年								
構築物	2～50年								
機械及び装置	2～17年								
工具、器具及び備品	2～20年								
2. 繰延資産の処理方法	<p>投資法人債発行費 投資法人債償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>①収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。</p> <p>(1)不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産等の売買契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。なお、損益計算書上は不動産等の売却代金である「不動産等売却収入」から売却した不動産等の帳簿価額である「不動産等売却原価」及び売却に直接要した諸費用である「その他売却費用」を控除した金額を「不動産等売却益」又は「不動産等売却損」として表示しています。</p> <p>(2)水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。なお、損益計算書上は「その他賃貸事業収入」として表示し、（損益計算書に関する注記）には、その内訳として「付帯収益」にて表示しています。</p> <p>②固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 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。 不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期3,144千円、当期136,997千円です。</p>								
4. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針	<p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 ③信託預り敷金及び保証金</p>								

5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。
6. 消費税等の処理方法	資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。

（8）財務諸表に関する注記事項

（貸借対照表に関する注記）

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）

	前 期 (2023年12月31日)	当 期 (2024年6月30日)
（借入コミットメント）		
特定融資枠の総額	60,000,000	60,000,000
当期末借入残高	—	—
当期末未実行枠残高	60,000,000	60,000,000

※2. 交換により取得した固定資産の圧縮記帳額

（単位：千円）

	前 期 (2023年12月31日)	当 期 (2024年6月30日)
信託土地	1,701,894	—

※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

（単位：千円）

	前 期 (2023年12月31日)	当 期 (2024年6月30日)
	50,000	50,000

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産等賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前 期		当 期	
	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	
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	42,126,228	232,700	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	3,508,895	78,210	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

前期（自 2023年7月1日 至 2023年12月31日）

（単位：千円）

NBF芝公園ビル	
不動産等売却収入	8,500,000
不動産等売却原価	6,728,474
その他売却費用	56,968
不動産等売却益	1,714,557

当期（自 2024年1月1日 至 2024年6月30日）

（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

3. 不動産等交換差損益の内訳

前期（自 2023年7月1日 至 2023年12月31日）

（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	—

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。

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

※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

（単位：千円）

	前 期		当 期	
	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
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	
現金及び現金同等物	18,884,512		17,903,424	

2. 重要な非資金取引の内容

前期（自 2023年7月1日 至 2023年12月31日）

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。

	（単位：千円）
交換による取得物件の金額	△9,833,000
交換による譲渡物件の金額	9,900,000
交換取引に係る差金収入	67,000
（「有形固定資産の売却による減少額」に含めて表示）	

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。

（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）

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

そのため、当該債務に見合う資産除去債務を計上していません。

（賃貸等不動産に関する注記）

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

（単位：千円）

	前 期 自 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
貸借対照表計上額		
期首残高	1,368,061,157	1,358,473,651
期中増減額	△ 9,587,505	△ 1,264,074
期末残高	1,358,473,651	1,357,209,577
期末時価	1,703,670,000	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）賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加額は、「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。また、当期の主な増加額は、「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）期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

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

(収益認識に関する注記)

前期（自 2023年7月1日 至 2023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」、「※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。

(セグメント情報等に関する注記)

(セグメント情報)

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

(関連情報)

前期（自 2023年7月1日 至 2023年12月31日）

1. 製品及びサービスに関する情報

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

2. 地域に関する情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客に関する情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント
三井不動産株式会社	21,570,199	不動産賃貸事業

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

当期（自 2024年1月1日 至 2024年6月30日）

1. 製品及びサービスに関する情報

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

2. 地域に関する情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客に関する情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント
三井不動産株式会社	21,899,185	不動産賃貸事業

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

(1口当たり情報に関する注記)

	前期 自 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	417,421円
1口当たり当期純利益	11,471円	13,724円

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

(注2)1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 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)

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。

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

- 本分割前の本投資法人発行済投資口の総口数：1,700,991口
- 本分割により増加する投資口の総口数：6,803,964口
- 本分割後の本投資法人発行済投資口の総口数：8,504,955口
- 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

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

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。

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

〔開示の省略〕

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

（9）発行済投資口の総口数の増減

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

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

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

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

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

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

3. 参考情報

(1) 投資状況

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

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

(2) 投資不動産物件及びその他投資資産の主要なもの

① 投資不動産物件及びその他投資資産の主要なもの価格及び投資比率

以下は2024年6月30日現在において本投資法人が保有する不動産及び信託受益権にかかる信託不動産（以下「本件不動産」といいます。）の価格及び投資比率を示しています。本件不動産（但し、下記「芝NBFタワー」、「虎ノ門琴平タワー」及び「NBF銀座通りビル」についてはそれぞれ敷地の賃借権及び地上権を含みます。）は、いずれもテナントに対する賃貸用であり、主たる用途がオフィスである建物及びその敷地です。

地域区分	物件名称	取得価格 (千円)	貸借対照表 計上額 (千円)	価格（不動産 鑑定評価額） (千円)	不動産 鑑定 機関	投資比率 (%)		
東京 23区	都心 5区	新宿三井ビルディング	170,000,000	175,520,445	181,000,000	大和	11.6	
		飯田橋グラン・ブルーム	138,909,102	137,240,617	154,000,000	大和	9.5	
		六本木ティークューブ	62,800,000	62,494,241	62,700,000	大和	4.3	
		西新宿三井ビルディング	45,392,204	32,033,198	45,900,000	大和	3.1	
		セレスティン芝三井ビルディング	42,000,000	41,326,465	47,100,000	大和	2.9	
		NBF品川タワー	36,300,000	37,677,812	49,000,000	大和	2.5	
		芝NBFタワー	32,000,000	27,441,766	28,500,000	谷澤	2.2	
		NBFプラチナタワー	31,000,000	25,403,078	63,600,000	谷澤	2.1	
		NBFコモディオ汐留	28,800,000	27,765,907	36,600,000	大和	2.0	
		G-BASE田町	28,200,000	27,061,466	29,400,000	大和	1.9	
		虎ノ門琴平タワー	24,543,000	17,149,968	33,900,000	大和	1.7	
		NBF渋谷ガーデンフロント	20,269,000	20,213,236	34,900,000	谷澤	1.4	
		NBF銀座通りビル	17,000,000	17,442,046	19,100,000	大和	1.2	
		新宿三井ビルディング二号館	16,285,400	16,157,998	20,300,000	谷澤	1.1	
		興和西新橋ビルB棟	13,473,200	11,536,175	13,700,000	谷澤	0.9	
		リバーシティM-SQUARE	13,350,000	11,448,513	13,600,000	大和	0.9	
		NBF虎ノ門ビル	13,337,000	12,742,535	17,900,000	大和	0.9	
		新橋M-SQUARE	11,900,000	11,137,835	14,300,000	大和	0.8	
		グラントウキョウサウスタワー	9,398,168	9,477,339	9,610,000	大和	0.6	
		NBF ALLIANCE	9,126,000	9,601,657	13,600,000	大和	0.6	
		四谷メディカルビル	8,800,000	7,392,494	7,970,000	大和	0.6	
		NBF渋谷イースト	8,000,000	8,292,849	10,100,000	大和	0.5	
		NBF高輪ビル	6,667,200	6,116,814	7,780,000	谷澤	0.5	
		NBF赤坂山王スクエア	6,250,000	6,341,347	7,550,000	大和	0.4	
		NBF神田須田町ビル	5,960,000	5,191,805	8,670,000	大和	0.4	
		NBF小川町ビルディング	5,420,000	5,484,124	6,890,000	大和	0.4	
		住友電設ビル	5,365,000	4,795,938	5,320,000	谷澤	0.4	
		NBF東銀座スクエア	5,200,000	4,231,217	8,210,000	大和	0.4	
		日本橋兜町M-SQUARE	4,850,000	4,248,947	5,560,000	大和	0.3	
		NBF八丁堀テラス	4,528,349	4,339,888	5,440,000	谷澤	0.3	
	龍角散ビル	4,050,000	4,451,688	4,920,000	大和	0.3		
	神宮前M-SQUARE	3,700,000	2,575,369	4,910,000	大和	0.3		
	都心5区計		832,873,623	794,334,793	972,030,000	-	56.8	
	東京 23区	豊洲	豊洲ベイサイドクロスタワー	80,100,000	80,081,817	80,900,000	大和	5.5
			NBF大崎ビル	66,660,000	60,475,972	86,100,000	大和	4.5
			ゲートシティ大崎	57,281,060	47,909,505	71,600,000	大和	3.9
NBF豊洲キャナルフロント			35,200,000	27,242,262	38,400,000	大和	2.4	
上野イーストタワー			35,000,000	32,594,673	39,400,000	大和	2.4	
NBF豊洲ガーデンフロント			25,018,000	20,956,372	29,700,000	大和	1.7	
大崎ブライトコア・ブライトプラザ			24,380,000	22,993,830	25,600,000	大和	1.7	
中目黒GTタワー			23,856,000	15,912,463	20,700,000	谷澤	1.6	
大崎ブライトタワー			13,970,000	13,592,606	14,700,000	大和	1.0	
NBF池袋イースト			8,630,000	8,640,707	13,600,000	大和	0.6	
東五反田スクエア			8,350,000	6,903,093	8,890,000	大和	0.6	
NBF池袋タワー			4,695,000	4,214,819	5,770,000	大和	0.3	
NBF池袋シティビル			4,428,000	4,227,377	5,750,000	大和	0.3	
東京23区計			1,220,441,683	1,140,080,295	1,413,140,000	-	83.2	

地域区分	物件名称	取得価格 (千円)	貸借対照表 計上額 (千円)	価格（不動産 鑑定評価額） (千円)	不動産 鑑定 機関	投資比率 (%)
東京 周辺 都市部	調布サウスゲートビル	9,320,000	7,412,474	9,680,000	大和	0.6
	横浜STビル	16,749,300	15,160,858	23,100,000	谷澤	1.1
	パレール三井ビルディング	3,800,000	2,897,369	4,940,000	大和	0.3
	つくば三井ビルディング	8,875,500	6,140,504	8,870,000	谷澤	0.6
	シーノ大宮ノースウィング	16,816,345	12,975,880	25,300,000	谷澤	1.1
	NBF浦和ビル	2,000,000	1,816,866	2,170,000	大和	0.1
	NBF松戸ビル	2,455,000	2,088,679	2,550,000	谷澤	0.2
東京周辺都市部計		60,016,145	48,492,633	76,610,000	-	4.1
地方 都市部	札幌エルプラザ	4,404,405	2,906,261	8,710,000	谷澤	0.3
	NBF札幌南二条ビル	1,870,300	1,722,984	1,660,000	谷澤	0.1
	三井住友銀行名古屋ビル	14,900,000	14,743,410	16,700,000	大和	1.0
	名古屋三井ビルディング新館	13,200,000	13,148,483	14,300,000	大和	0.9
	名古屋三井ビルディング本館	13,050,000	13,935,771	14,100,000	大和	0.9
	NBF名古屋広小路ビル	7,232,000	5,945,911	6,630,000	大和	0.5
	中之島三井ビルディング	44,000,000	43,862,830	47,600,000	大和	3.0
	アクア堂島NBFタワー	17,810,000	14,338,183	20,700,000	大和	1.2
	中之島セントラルタワー	14,900,000	13,188,045	19,600,000	谷澤	1.0
	信濃橋三井ビルディング	14,400,000	10,237,458	13,800,000	大和	1.0
	堺筋本町センタービル	12,700,000	12,414,046	15,300,000	大和	0.9
	淀屋橋フレックスタワー	9,833,000	8,178,547	10,300,000	谷澤	0.7
	広島袋町ビルディング	2,215,000	1,792,190	2,350,000	谷澤	0.2
	NBF松山日銀ビル	3,310,000	2,762,910	3,940,000	大和	0.2
	博多祇園M-SQUARE	8,000,000	6,207,914	13,000,000	大和	0.5
NBF熊本ビル	4,500,000	3,251,698	4,440,000	大和	0.3	
地方都市部計		186,324,705	168,636,647	213,130,000	-	12.7
ポートフォリオ合計（68棟）		1,466,782,534	1,357,209,577	1,702,880,000	-	100.0

(参考)

譲渡予定物件の状況

地域区分	物件名称	譲渡予定価格 (千円)	譲渡予定日	価格（不動産 鑑定評価額） (千円)
東京周辺都市部	つくば三井ビルディング	10,920,000	2024年 9月30日	8,870,000
東京 23区	都心 5区 NBF虎ノ門ビル（建物部分）	860,000	2025年 1月6日	827,000

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

(注2) 上表の「価格（不動産鑑定評価額）」は、2024年6月30日を価格時点とする株式会社谷澤総合鑑定所又は大和不動産鑑定株式会社作成の不動産鑑定評価書に基づいています。表中では、株式会社谷澤総合鑑定所を「谷澤」、大和不動産鑑定株式会社を「大和」と表示しています。不動産鑑定評価においては、テナント入居中という現況を踏まえ、積算価格を検証手段として、全て収益価格での不動産鑑定評価額を決定しています。

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

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

(注5) 「飯田橋グラン・ブルーム」の取得価格は2021年9月30日、2022年3月31日及び2023年3月31日の取得価格の合計額です。

(注6) 「西新宿三井ビルディング」の取得価格は2002年9月30日、2006年4月24日、2011年12月6日、2012年11月1日、2013年12月16日、2016年7月21日、2019年7月26日及び2023年9月7日の取得価格の合計額です。

(注7) 「セレスティン芝三井ビルディング」の取得価格は2013年5月31日及び2018年3月30日の取得価格の合計額です。

(注8) 「G-BASE田町」の取得価格は2019年3月29日及び2019年4月25日の取得価格の合計額です。

(注9) 「虎ノ門琴平タワー」の取得価格は2004年11月30日及び2006年4月24日の取得価格の合計額です。

(注10) 「NBF渋谷ガーデンフロント」の取得価格は2004年2月2日及び2013年3月29日の取得価格の合計額です。

(注11) 「興和西新橋ビルB棟」の取得価格は2001年5月23日、2016年3月1日、2017年4月28日及び2019年8月1日の取得価格の合計額です。

(注12) 「グラントウキョウサウスタワー」の取得価格は、2021年1月8日の取得価格（以下、「本取得価格」といいます。）から、本取得価格に2024年3月28日の一部譲渡対象の持分割合（約80%）を乗じた価格を減じた価格です。

(注13) 「NBF小川町ビルディング」の取得価格は2005年9月30日及び2020年11月30日の取得価格の合計額です。

(注14) 「NBF八丁堀テラス」の取得価格は、NBF新川ビル（東館及びメゾンニューリバー、NBF八丁堀テラス）の取得価格を2020年6月30日を価格時点とする株式会社谷澤総合鑑定所の鑑定評価額の比率で按分し、算出した金額です。

(注15) 「豊洲ベイサイドクロスタワー」の取得価格は2022年11月1日、2023年3月31日及び2024年3月29日の取得価格の合計額です。

- (注16)「ゲートシティ大崎」の取得価格は2006年4月24日、2011年3月31日及び2013年3月22日の取得価格の合計額です。
- (注17)「上野イーストタワー」の取得価格は2016年6月1日及び2021年3月29日の取得価格の合計額です。
- (注18)「大崎ブライトコア・ブライトプラザ」の取得価格は2016年11月25日、2018年3月30日、2019年4月1日、2019年10月31日及び2020年3月26日の取得価格の合計額です。
- (注19)「中目黒GTタワー」の取得価格は2003年2月3日、2003年9月1日及び2005年9月27日の取得価格の合計額です。
- (注20)「横浜STビル」の取得価格は2001年5月23日及び2021年11月30日の取得価格の合計額です。
- (注21)「つくば三井ビルディング」の取得価格は2001年5月23日及び2003年3月28日の取得価格の合計額です。
- (注22)「シーノ大宮ノースウイング」の取得価格は2004年10月1日及び2004年11月1日の取得価格の合計額です。
- (注23)「札幌エルプラザ」の取得価格は2003年11月5日、2004年3月5日、2004年11月30日及び2005年10月5日の取得価格の合計額です。
- (注24)「NBF名古屋広小路ビル」の取得価格は2004年3月30日及び2008年3月17日の取得価格の合計額です。
- (注25)「堺筋本町センタービル」の取得価格は2005年3月25日及び2014年1月30日の取得価格の合計額です。
- (注26)「広島袋町ビルディング」の取得価格は2003年11月7日及び2012年4月13日の取得価格の合計額です。
- (注27)投資比率は、取得価格合計に対する比率の小数点第1位未満を四捨五入して求めています。

② 投資不動産及び信託不動産の内容

A. テナント等の概要

本件不動産に関する賃貸状況の概要は次のとおりです。（2024年6月30日現在）

地域区分	物件名称	第46期 総賃貸収入 (百万円)	総賃貸可能 面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	延べ テナント数	
東京 23区	都心 5区	新宿三井ビルディング(注1)	4,778	102,718	99,324	96.7	95
		飯田橋グラン・ブルーム(注1)	2,873	54,185	54,185	100.0	33
		六本木ティーキューブ(注1)	1,363	34,740	34,311	98.8	74
		西新宿三井ビルディング(注1)	1,260	33,770	33,683	99.7	54
		セレスティン芝三井ビルディング(注1)	1,439	38,011	38,011	100.0	11
		NBF品川タワー	(注3)	22,778	22,709	99.7	11
		芝NBFタワー	998	24,730	24,563	99.3	27
		NBFプラチナタワー	1,418	33,503	32,903	98.2	9
		NBFコモディオ汐留	776	20,538	20,538	100.0	21
		G-BASE田町	403	12,481	11,730	94.0	12
		虎ノ門琴平タワー(注1)	872	16,848	16,043	95.2	25
		NBF渋谷ガーデンフロント	(注3)	14,887	14,877	99.9	4
		NBF銀座通りビル	(注3)	3,440	3,440	100.0	1
		新宿三井ビルディング二号館	611	14,617	14,617	100.0	46
		興和西新橋ビルB棟(注1)	367	10,347	8,285	80.1	22
		リバーシティM-SQUARE	555	16,261	16,261	100.0	7
		NBF虎ノ門ビル	221	10,089	5,198	51.5	7
		新橋M-SQUARE	317	5,390	5,390	100.0	10
		グラントウキョウサウスタワー	301	2,175	2,091	96.1	4
		NBF ALLIANCE	320	4,035	4,035	100.0	5
		四谷メディカルビル(注1)	232	7,481	7,271	97.2	39
		NBF渋谷イースト	221	4,999	4,999	100.0	4
		NBF高輪ビル	296	10,448	10,448	100.0	13
		NBF赤坂山王スクエア	209	5,258	5,258	100.0	6
		NBF神田須田町ビル	206	4,470	4,470	100.0	10
		NBF小川町ビルディング(注1)	194	5,340	5,219	97.7	17
		住友電設ビル	(注3)	5,971	5,971	100.0	1
		NBF東銀座スクエア	130	4,871	4,871	100.0	8
		パナソニック東京汐留ビル	(注3)	-	-	-	-
		日本橋兜町M-SQUARE	(注3)	3,298	3,298	100.0	2
		NBF八丁堀テラス	(注3)	5,270	5,270	100.0	1
		龍角散ビル	187	5,332	5,332	100.0	15
	神宮前M-SQUARE	408	7,213	7,213	100.0	7	
	豊洲ベイサイドクロスタワー(注1)	(注3)	51,512	51,512	100.0	4	
	NBF大崎ビル	(注3)	74,425	74,425	100.0	2	
	ゲートシティ大崎(注1)	1,973	41,881	41,074	98.1	77	
	NBF豊洲キャナルフロント	1,004	36,639	35,687	97.4	16	
	上野イーストタワー	(注3)	28,711	28,711	100.0	2	
	NBF豊洲ガーデンフロント	860	28,299	28,299	100.0	5	
	大崎ブライトコア・ブライトプラザ(注1)	621	14,179	13,230	93.3	20	
	中目黒GTタワー(注1)	893	21,438	20,548	95.8	17	
	大崎ブライトタワー(注1)	(注3)	6,079	6,053	99.6	12	
	NBF池袋イースト	427	11,073	10,765	97.2	20	
東五反田スクエア(注1)	256	6,166	6,166	100.0	17		
NBF池袋タワー	195	5,642	5,642	100.0	18		
NBF池袋シティビル	171	5,021	5,021	100.0	10		

地域区分	物件名称	第46期 総賃貸収入 (百万円)	総賃貸可能 面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	延べ テナント数
東京 周辺 都市部	調布サウスゲートビル	(注3)	13,762	13,762	100.0	1
	横浜S Tビル	840	24,104	23,381	97.0	96
	パレール三井ビルディング(注1)	308	12,545	12,545	100.0	29
	つくば三井ビルディング	442	16,834	16,699	99.2	62
	シーノ大宮ノースウィング	802	20,698	20,618	99.6	41
	NBF浦和ビル	105	3,455	3,455	100.0	15
	NBF松戸ビル	111	4,770	4,516	94.7	28
地方 都市部	札幌エルプラザ	327	11,396	11,177	98.1	12
	NBF札幌南二条ビル	120	5,351	5,351	100.0	3
	三井住友銀行名古屋ビル	642	17,658	17,624	99.8	11
	名古屋三井ビルディング新館(注1)	359	11,222	10,131	90.3	27
	名古屋三井ビルディング本館(注1)	496	12,989	12,989	100.0	69
	NBF名古屋広小路ビル	217	9,883	9,220	93.3	22
	中之島三井ビルディング(注1)	1,381	42,389	41,787	98.6	54
	アクア堂島NBFタワー	665	21,917	21,143	96.5	45
	中之島セントラルタワー	616	17,279	17,278	100.0	30
	信濃橋三井ビルディング(注1)	598	24,413	23,698	97.1	58
	堺筋本町センタービル	584	23,168	22,726	98.1	58
	淀屋橋フレックスタワー	259	7,432	7,259	97.7	12
	広島袋町ビルディング	100	3,930	3,930	100.0	18
	NBF松山日銀前ビル	151	5,984	5,741	96.0	19
	博多祇園M-SQUARE	478	14,328	14,328	100.0	21
	NBF熊本ビル	185	7,931	7,735	97.5	12
合 計		45,016	1,209,996	1,186,040	98.0	1,564

- (注1) 賃借人が転借人に転貸借（サブリース）等を行っている物件のうち、転借人への賃貸借の状況により賃借人が支払う賃料が変動しうる賃貸借契約が締結されている物件です。
- (注2) 上表の「第46期総賃貸収入」は各物件の営業収益の合計であり、百万円未満を切捨てて表示しています。
- (注3) 当該物件については、テナント又は共有者から賃料収入を開示することにつき同意を得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として記載していません。
- (注4) 上表の「総賃貸可能面積」とは、一定の時点における一体として使用されていると認められる土地に係る建物・施設における貸付が可能な事務所、店舗、倉庫及び住宅の合計面積（原則として共用部分等を除きますが、一棟貸等により共用部分等を含めて貸し付けている場合には当該面積を含みます。）のうち本投資法人の持分に相当するものとして算出された面積をいいます。
- (注5) 上表の「総賃貸面積」とは、特段の記載がない限り、賃貸借契約において賃貸面積として記載されている面積のうち本投資法人の持分に相当する面積をいいます。
- (注6) 上表の「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」はともに小数点以下を四捨五入しています。
- (注7) 上表の「稼働率」とは、各物件の「総賃貸可能面積」に占める「総賃貸面積」の割合（小数点第1位未満を四捨五入）です。
- (注8) 興和西新橋ビルB棟は、賃借人が転借人に転貸借（サブリース）を行っている物件であり、その住宅部分については、転借人への賃貸借状況により賃借人が支払う賃料が変動しうる賃貸借契約が締結されています。「稼働率」には、「総賃貸可能面積」に対する、住宅部分の転借人に係る「総賃貸面積」及び住宅部分以外の「総賃貸面積」の合計が占める割合を記載しています。また、「延べテナント数」には、住宅部分に係る転借人及び住宅部分以外に係る賃借人の合計数を記載しています。
- (注9) 新宿三井ビルディング、飯田橋グラン・ブルーム、六本木ティーキューブ、西新宿三井ビルディング、セレスティン芝三井ビルディング、虎ノ門琴平タワー、四谷メディカルビル、NBF小川町ビルディング、豊洲ベイサイドクロスタワー、ゲートシティ大崎、大崎プライトコア・プライトプラザ、中目黒GTタワー、大崎プライトタワー、東五反田スクエア、パレール三井ビルディング、名古屋三井ビルディング新館、名古屋三井ビルディング本館、中之島三井ビルディング及び信濃橋三井ビルディングは、賃借人が転借人に転貸借（サブリース）を行っている物件であり、転借人への賃貸借状況により賃借人が支払う賃料が変動しうる賃貸借契約が締結されております。なお、セレスティン芝三井ビルディングのホテル部分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。原則として、これらの物件の「稼働率」には「総賃貸可能面積」に対する転借人に係る「総賃貸面積」が占める割合を、「延べテナント数」には転借人の合計数を記載していますが、豊洲ベイサイドクロスタワーの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「延べテナント数」を算出しており、「稼働率」は賃借人に係る賃貸面積を基に算出しています。
- (注10) 上表の「延べテナント数」について、一のテナントが複数の賃貸借契約を締結している場合、同一物件については一のテナントとして、複数の物件にわたる場合は、複数のテナントとする方法で「延べテナント数」を算定しています。「延べテナント数」については、本投資法人が所有権（区分所有の場合には区分所有権）ではなく、持分（区分所有の場合には区分所有権に対する持分）を有する場合であっても、その持分にかかわらず、所有又は区分所有の対象全体についての数値を記載しています。

B. 上位10テナントに関する情報

2024年6月30日現在の賃貸面積ベースの上位10テナントは、以下の表のとおりです。なお、ここで「テナント」とは、本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借契約が締結されている賃借人をいいます。

テナント名	賃貸物件	賃貸面積 (㎡) (注1)	比率 (%) (注3)
1. 三井不動産株式会社	新宿三井ビルディング 他23物件	531,077 (注2)	44.8
2. ソニーグループ株式会社	NBF大崎ビル	74,306	6.3
3. 株式会社日立リアルエステートパートナーズ	上野イーストタワー 他5物件	27,574	2.3
4. 株式会社博報堂DYホールディングス	NBF豊洲ガーデンフロント 他1物件	21,121	1.8
5. アフラック生命保険株式会社	調布サウスゲートビル 他2物件	16,423	1.4
6. アクサ生命保険株式会社	NBFプラチナタワー 他1物件	14,676	1.2
7. 楽天グループ株式会社	NBF品川タワー 他1物件	13,871	1.2
8. ソフトバンク株式会社	NBF豊洲キャナルフロント	12,588	1.1
9. インフィニオンテクノロジーズジャパン株式会社	NBF渋谷ガーデンフロント	12,468	1.1
10. 三井住友建設株式会社	リバーシティM-SQUARE	11,952	1.0

(注1) 上表の「賃貸面積」は、特段の記載がないかぎり、本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借契約が締結されている賃借人との間の賃貸借契約に関するものであり、賃貸借契約において賃貸面積として記載されている面積のうち本投資法人の持分に相当する面積をいいます。また、各テナントが本件不動産につき複数の賃貸借契約を締結している場合には、各賃貸借契約の賃貸面積の合計です。なお、「賃貸面積」は小数点以下を四捨五入しています。

(注2) 三井不動産株式会社が本投資法人又は信託受託者を賃借人として自ら使用する場合は、本投資法人又は信託受託者と三井不動産株式会社との間の賃貸借契約に表示された賃貸面積を合計した数値を記載しています。三井不動産株式会社がサブリースを行っている場合は、原則として、転借人に係る賃貸借契約に表示された賃貸面積を合計した数値を記載していますが、豊洲ベイサイドクロスタワーの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、同契約に表示された賃貸面積を基に計算した数値を記載しています。

(注3) 上表の「比率」は2024年6月30日現在の総賃貸面積の合計に対して各テナントの賃貸面積の占める割合（小数点第1位未満を四捨五入）です。

C. 保有不動産の資本的支出

(a) 資本的支出の予定

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

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

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総額	当期 支払額	既支払 総額
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	—	—

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	—	—
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	—	—
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	—	—

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					
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	—	—
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	—	—
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	—	—

(b) 期中の資本的支出

既存保有物件において、当期に行った資本的支出に該当する主な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は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 専用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)	専用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 専用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

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	工事金額 (百万円)
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	自 2024年1月 至 2024年6月	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
アクア堂島NBFタワー (大阪府大阪市)	専用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		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