【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2022年１月６日
【発行者名】	日本ビルファンド投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員　　西山 晃一
【本店の所在の場所】	東京都中央区日本橋室町二丁目３番１号
【事務連絡者氏名】	日本ビルファンドマネジメント株式会社 取締役運営本部長　齋藤　徹也
【電話番号】	03（3516）3370
【届出の対象とした募集（売出）内国投資証券に係る投資法人の名称】	日本ビルファンド投資法人
【届出の対象とした募集（売出）内国投資証券の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：一般募集　31,316,702,500円 売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し　1,700,297,500円 （注１）　発行価額の総額は、2021年12月17日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。 但し、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。 （注２）　売出価額の総額は、2021年12月17日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。
安定操作に関する事項	１　今回の募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する上場投資口について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令第20条第１項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。 ２　上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所です。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町２番１号）

第一部【証券情報】

第１【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

１【募集内国投資証券】

（１）【投資法人の名称】

日本ビルファンド投資法人（以下、「本投資法人」又は「ＮＢＦ」といいます。）
（英文ではNippon Building Fund Inc.と表示します。）

（２）【内国投資証券の形態等】

本書により募集又は売出しの対象とされる有価証券は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下、「投信法」といいます。）に従って設立された本投資法人の投資口（以下、「本投資口」といいます。）です。本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。以下、「振替法」といいます。）の規定の適用を受ける振替投資口であり、振替法第227条第２項に基づき請求される場合を除き、本投資口を表示する投資証券を発行することはできません。

本投資口は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付又は信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

（注）投信法上、均等の割合的単位に細分化された投資法人の社員たる地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。本投資口を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

（３）【発行数】

47,500口

（注１）2022年１月６日（木）開催の本投資法人役員会において決議された公募による新投資口発行に係る募集（以下、「一般募集」といいます。）においては、発行投資口数47,500口のうちの一部が、欧州及びアジアを中心とする海外市場（但し、米国及びカナダを除きます。）の海外投資家に対して販売（以下、「海外販売」といいます。）されることがあります。
上記の発行数（募集内国投資証券の発行数）は、日本国内における販売（以下、「国内販売」といいます。）に係る投資口数（以下、「国内販売口数」といいます。）の上限数（一般募集における発行投資口の全口数）であり、海外販売に係る投資口数（以下、「海外販売口数」といいます。）は、本書の日付現在、未定です。
なお、国内販売口数（発行数）及び海外販売口数は、一般募集（海外販売を含みます。）の需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日（後記「（13）引受け等の概要」に定義します。以下同様です。）に決定します。但し、本投資法人が既に発行した本投資口及び一般募集における本投資口の発行価額の総額の合計額のうち、国内において募集（販売）される本投資口の発行価額の総額の占める割合は、100分の50を超えるものとします。
海外販売の内容につきましては、後記「第５ 募集又は売出しに関する特別記載事項／３ 本邦以外の地域において開始される募集に係る事項について」をご参照下さい。

（注２）一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の事務主幹事会社である野村證券株式会社が本投資法人の投資主から2,500口を上限として借り入れる本投資口の売出し（以下、「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります。
オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項につきましては、後記「第５ 募集又は売出しに関する特別記載事項／１ オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

（４）【発行価額の総額】

31,316,702,500円

（注１）後記「（13）引受け等の概要」に記載のとおり、上記の発行価額の総額は、後記「（13）引受け等の概要」に記載の引受人（以下、「引受人」といいます。）の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、2021年12月17日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

（注２）発行価額の総額は、本書の日付現在における、国内販売口数（発行数）の上限数（一般募集における発行投資口の全口数）に係る見込額です。

（５）【発行価格】

未定

（注１）発行価格等決定日の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値（当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値）に0.90～1.00を乗じた価格（１円未満端数切捨て）を仮条件（以下、「本件仮条件」といいます。）とします。

（注２）日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、本件仮条件により需要状況等を勘案した上で、2022年１月13日（木）から2022年１月18日（火）までの間のいずれかの日（発行価格等決定日）に一般募集における価額（発行価格）を決定し、併せて発行価額（本投資法人が引受人より受け取る投資口１口当たりの払込金額）を決定します。
今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいいます。以下同様です。）が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行数（国内販売口数）、

海外販売口数、発行価額の総額、国内販売における手取金、海外販売における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数、オーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額及び海外販売に係る発行価額の総額をいいます。以下同様です。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（［URL］https://www.nbf-m.com/nbf/release/）（以下、「新聞等」といいます。）において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

（注３）後記「（13）引受け等の概要」に記載のとおり、発行価格と発行価額とは異なります。発行価格と発行価額との差額は、引受人の手取金となります。

（６）【申込手数料】

申込手数料はありません。

（７）【申込単位】

１口以上１口単位

（８）【申込期間】

2022年１月14日（金）

（注）申込期間については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定です。なお、上記申込期間については、需要状況等を勘案した上で繰り下げることがあります。当該需要状況等の把握期間は、最長で2022年１月11日（火）から2022年１月18日（火）までを予定していますが、実際の発行価格等の決定期間は、2022年１月13日（木）から2022年１月18日（火）までを予定しています。
したがいまして、
① 発行価格等決定日が2022年１月13日（木）の場合は上記申込期間のとおり
② 発行価格等決定日が2022年１月14日（金）の場合、申込期間は「2022年１月17日（月）」
③ 発行価格等決定日が2022年１月17日（月）の場合、申込期間は「2022年１月18日（火）」
④ 発行価格等決定日が2022年１月18日（火）の場合、申込期間は「2022年１月19日（水）」
となりますのでご注意下さい。

（９）【申込証拠金】

申込証拠金は、１口につき発行価格と同一の金額とします。

（１０）【申込取扱場所】

引受人の本店及び全国各支店並びに営業所

（１１）【払込期日】

2022年１月19日（水）

（注）払込期日については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定です。なお、上記払込期日については、需要状況等を勘案した上で繰り下げることがあります。当該需要状況等の把握期間は、最長で2022年１月11日（火）から2022年１月18日（火）までを予定していますが、実際の発行価格等の決定期間は、2022年１月13日（木）から2022年１月18日（火）までを予定しています。
したがいまして、
① 発行価格等決定日が2022年１月13日（木）の場合は上記払込期日のとおり
② 発行価格等決定日が2022年１月14日（金）の場合、払込期日は「2022年１月20日（木）」
③ 発行価格等決定日が2022年１月17日（月）の場合、払込期日は「2022年１月21日（金）」
④ 発行価格等決定日が2022年１月18日（火）の場合、払込期日は「2022年１月24日（月）」
となりますのでご注意下さい。

（１２）【払込取扱場所】

株式会社三井住友銀行　本店営業部（東京都千代田区丸の内一丁目１番２号）
三井住友信託銀行株式会社　日本橋営業部（東京都中央区日本橋室町二丁目１番１号）

（注）上記払込取扱場所での申込みの取扱いは行いません。

（１３）【引受け等の概要】

以下に記載する引受人は、2022年１月13日（木）から2022年１月18日（火）までの間のいずれかの日（以下、「発行価格等決定日」といいます。）に決定される発行価額にて本投資口の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行います。引受人は、払込期日に発行価額の総額と同額を本投資法人へ払い込み、一般募集における発行価格の総額との差額は、引受人の手取金となります。本投資法人は、引受人に対し引受手数料を支払いません。

引受人の名称	住所	引受投資口数
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目13番１号	未定
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目９番１号	
ＳＭＢＣ日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目３番１号	
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目５番１号	
三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目９番２号	
岡三証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目17番６号	
東海東京証券株式会社	愛知県名古屋市中村区名駅四丁目７番１号	
合　　計	―	47,500口

（注１）本投資法人は、発行価格等決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結します。
（注２）上記引受人は、引受人以外の金融商品取引業者に一般募集の対象となる本投資口の販売を委託することがあります。
（注３）一般募集の共同主幹事会社は、野村證券株式会社及び大和証券株式会社です。
（注４）各引受人の引受投資口数及び引受投資口数の合計（発行数）は、発行価格等決定日に決定されます。なお、引受投資口数及び引受投資口数の合計は、国内販売口数（発行数）の上限数（一般募集における発行投資口の全口数）（引受投資口数は未定）に係るものです。

（１４）【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構
東京都中央区日本橋兜町７番１号

（１５）【手取金の使途】

国内販売における手取金31,316,702,500円については、海外販売における手取金（未定）及び一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限1,648,247,500円と併せて、後記「第二部 参照情報／第２ 参照書類の補完情報／５．不動産等の取得及び譲渡について／（１）取得予定２物件の概要等」に記載の本投資法人が取得を予定している特定資産（投信法第２条第１項に定義された意味を有します。以下同様です。）の取得資金の一部に充当します。

（注１）上記の第三者割当については、後記「第５ 募集又は売出しに関する特別記載事項／１ オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。
（注２）上記の各手取金は、2021年12月17日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。なお、国内販売における手取金は、本書の日付現在における、国内販売口数（発行数）の上限数（一般募集における発行投資口の全口数）に係るものです。

（１６）【その他】

① 申込みの方法は、申込期間内に申込取扱場所に申込みを行い、申込証拠金は申込期間の翌営業日まで（以下、「申込証拠金の入金期間」といいます。）に当該申込取扱場所へ入金するものとします。
したがいまして、
（イ） 発行価格等決定日が2022年１月13日（木）の場合、申込証拠金の入金期間は「2022年１月14日（金）から2022年１月17日（月）まで」
（ロ） 発行価格等決定日が2022年１月14日（金）の場合、申込証拠金の入金期間は「2022年１月17日（月）から2022年１月18日（火）まで」

（ハ）　発行価格等決定日が2022年１月17日（月）の場合、申込証拠金の入金期間は「2022年１月18日（火）から2022年１月19日（水）まで」

（ニ）　発行価格等決定日が2022年１月18日（火）の場合、申込証拠金の入金期間は「2022年１月19日（水）から2022年１月20日（木）まで」

となりますのでご注意下さい。

②　申込証拠金のうち発行価額相当額は、払込期日に新投資口払込金に振替充当します。

③　申込証拠金には、利息をつけません。

④　一般募集の対象となる本投資口の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。
したがいまして、

（イ）　発行価格等決定日が2022年１月13日（木）の場合、受渡期日は「2022年１月20日（木）」

（ロ）　発行価格等決定日が2022年１月14日（金）の場合、受渡期日は「2022年１月21日（金）」

（ハ）　発行価格等決定日が2022年１月17日（月）の場合、受渡期日は「2022年１月24日（月）」

（ニ）　発行価格等決定日が2022年１月18日（火）の場合、受渡期日は「2022年１月25日（火）」

となりますのでご注意下さい。
一般募集の対象となる本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

⑤　引受人は、本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している日本ビルファンドマネジメント株式会社（以下、「資産運用会社」又は「ＮＢＦＭ」といいます。）の株主である三井不動産株式会社（以下、「指定先」又は「三井不動産」ということがあります。）に対し、一般募集の対象となる本投資口のうち、2,000口を販売する予定です。

２【売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】

（１）【投資法人の名称】

前記「１　募集内国投資証券／(１)投資法人の名称」に同じ。

（２）【内国投資証券の形態等】

前記「１　募集内国投資証券／(２)内国投資証券の形態等」に同じ。

（３）【売出数】

2,500口

（注）オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の事務主幹事会社である野村證券株式会社が本投資法人の投資主から2,500口を上限として借り入れる本投資口の売出しです。
上記売出数はオーバーアロットメントによる売出しの上限口数を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。
オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項につきましては、後記「第５　募集又は売出しに関する特別記載事項／１　オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。
今後、売出数が決定された場合は、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金）及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行数（国内販売口数）、海外販売口数、発行価額の総額、国内販売における手取金、海外販売における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数、オーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額及び海外販売に係る発行価額の総額）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（［URL］https://www.nbf-m.com/nbf/release/）（新聞等）において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

（４）【売出価額の総額】

1,700,297,500円

（注）上記の売出価額の総額は、2021年12月17日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

（５）【売出価格】

未定

（注）売出価格は、前記「１　募集内国投資証券／(５)発行価格」に記載の発行価格と同一の価格とします。

（６）【申込手数料】
申込手数料はありません。

（７）【申込単位】
１口以上１口単位

（８）【申込期間】
2022年１月14日（金）

（注）上記申込期間については、前記「１　募集内国投資証券／(８)申込期間」に記載の申込期間と同一とします。

（９）【申込証拠金】
申込証拠金は、１口につき売出価格と同一の金額とします。

（１０）【申込取扱場所】
野村證券株式会社の本店及び全国各支店

（１１）【受渡期日】
2022年１月20日（木）

（注）上記受渡期日については、前記「１　募集内国投資証券／(16)その他／④」に記載の受渡期日と同一とします。

（１２）【払込取扱場所】
該当事項はありません。

（１３）【引受け等の概要】
該当事項はありません。

（１４）【振替機関に関する事項】
株式会社証券保管振替機構
東京都中央区日本橋兜町７番１号

（１５）【手取金の使途】
該当事項はありません。

（１６）【その他】
①　申込みの方法は、申込期間内に申込取扱場所に申込みを行い、申込証拠金は申込証拠金の入金期間に当該申込取扱場所へ入金するものとします。

（注）上記申込証拠金の入金期間については、前記「１　募集内国投資証券／(16)その他／①」に記載の申込証拠金の入金期間と同一とします。

②　申込証拠金には、利息をつけません。
③　オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

第２【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第３【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

第４【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第５【募集又は売出しに関する特別記載事項】

１　オーバーアロットメントによる売出し等について

一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の事務主幹事会社である野村證券株式会社が本投資法人の投資主から2,500口を上限として借り入れる本投資口の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は、2,500口を予定していますが、当該売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、野村證券株式会社が上記本投資法人の投資主から借り入れた本投資口（以下、「借入投資口」といいます。）の返還に必要な本投資口を野村證券株式会社に取得させるために、本投資法人は2022年１月６日（木）開催の本投資法人役員会において、野村證券株式会社を割当先とする本投資口2,500口の第三者割当による新投資口発行（以下、「本第三者割当」といいます。）を、2022年１月28日（金）から2022年２月２日（水）までの間のいずれかの日（但し、一般募集の払込期日の７営業日後の日とします。）を払込期日（以下、「本第三者割当の払込期日」といいます(注)。）として行うことを決議しています。

また、野村證券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の翌日から本第三者割当の払込期日の４営業日前の日までの間（以下、「シンジケートカバー取引期間」といいます(注)。）、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所（以下、「東京証券取引所」といいます。）においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下、「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。野村證券株式会社がシンジケートカバー取引により買い付けた全ての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、野村證券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

更に、野村證券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買い付けた本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって買い付け、借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、野村證券株式会社は本第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合は、野村證券株式会社による上記本投資法人の投資主からの本投資口の借入れは行われません。したがって、野村證券株式会社は本第三者割当に係る割当てに応じず、申込みを行わないため、失権により本第三者割当における新投資口発行は全く行われません。また、東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

上記に記載の取引に関して、野村證券株式会社は、大和証券株式会社と協議の上、これを行います。

（注）本第三者割当の払込期日及びシンジケートカバー取引期間は、
① 発行価格等決定日が2022年１月13日（木）の場合、本第三者割当の払込期日は「2022年１月28日（金）」、シンジケートカバー取引期間は「2022年１月15日（土）から2022年１月24日（月）までの間」
② 発行価格等決定日が2022年１月14日（金）の場合、本第三者割当の払込期日は「2022年１月31日（月）」、シンジケートカバー取引期間は「2022年１月18日（火）から2022年１月25日（火）までの間」
③ 発行価格等決定日が2022年１月17日（月）の場合、本第三者割当の払込期日は「2022年２月１日（火）」、シンジケートカバー取引期間は「2022年１月19日（水）から2022年１月26日（水）までの間」
④ 発行価格等決定日が2022年１月18日（火）の場合、本第三者割当の払込期日は「2022年２月２日（水）」、シンジケートカバー取引期間は「2022年１月20日（木）から2022年１月27日（木）までの間」
となります。

2　売却・追加発行等の制限

①　一般募集に関連して、指定先に、共同主幹事会社との間で、一般募集に関する発行価格等決定日から一般募集の受渡期日の６ヶ月後の応当日までの期間中、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしには、その保有する本投資口の売却等（但し、オーバーアロットメントによる売出しのために本投資口を野村證券株式会社に貸し渡すこと及び上記期間内に行われることがある同様の取引の場合等を除きます。）を行わない旨約して頂く予定です。
共同主幹事会社は、上記の期間中にその裁量で当該合意の内容の一部又は全部を解除する権利を有する予定です。

②　一般募集に関連して、本投資法人は、共同主幹事会社との間で、一般募集に関する発行価格等決定日から一般募集の受渡期日の３ヶ月後の応当日までの期間中、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしには、本投資口の追加発行等（但し、一般募集、本第三者割当及び投資口分割による新投資口発行等を除きます。）を行わない旨合意しています。
共同主幹事会社は、上記の期間中にその裁量で当該合意の内容の一部又は全部を解除する権利を有しています。

3　本邦以外の地域において開始される募集に係る事項について

一般募集に係る発行投資口数47,500口のうち一部は、欧州及びアジアを中心とする海外市場（但し、米国及びカナダを除きます。）の海外投資家に対して販売されることがあります。かかる海外販売の内容は次のとおりです。

（１）当該特定有価証券の名称
投資証券（振替法の規定の適用を受ける振替投資口）

（２）海外販売に係る発行数（海外販売口数）
未定

（注）上記の発行数は、海外販売口数であり、一般募集（海外販売を含みます。）の需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に決定します。

（３）海外販売に係る発行価格
未定

（注１）日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、本件仮条件により需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に海外販売に係る価額（発行価格）を決定し、併せて発行価額（本投資法人が引受人より受け取る投資口１口当たりの払込金額）を決定します。
（注２）海外販売に係る発行価格及び発行価額は、それぞれ前記「第１　内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）／１　募集内国投資証券／(５)発行価格」に記載の発行価格及び発行価額と同一とします。

（４）海外販売に係る発行価額の総額
未定

（５）引受人の名称
前記「第１　内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）／１　募集内国投資証券／(13) 引受け等の概要」に記載の引受人

（６）募集をする地域
欧州及びアジアを中心とする海外市場（但し、米国及びカナダを除きます。）

（７）海外販売に係る発行年月日（払込期日）
2022年１月19日（水）

（注）海外販売に係る発行年月日（払込期日）は、前記「第１　内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）／１　募集内国投資証券／(11) 払込期日」に記載の払込期日と同一とします。

（８）安定操作に関する事項

①今回の募集に伴い、本投資法人の発行する上場投資口について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号、その後の改正を含みます。）第20条第１項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。

②上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、東京証券取引所です。

第二部【参照情報】
第１【参照書類】

金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。以下、「金融商品取引法」といいます。）第27条において準用する金融商品取引法第５条第１項第２号に掲げる事項については、以下に掲げる書類をご参照下さい。

１【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間　第40期（自2021年１月１日　至2021年６月30日）2021年９月29日関東財務局長に提出。

２【半期報告書】

該当事項はありません。

３【臨時報告書】

該当事項はありません。

４【訂正報告書】

該当事項はありません。

第２【参照書類の補完情報】

参照書類である2021年９月29日付の有価証券報告書（以下、「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、参照有価証券報告書提出日後本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

以下は、

・参照有価証券報告書「第一部ファンド情報／第１ファンドの状況／１投資法人の概況／（１）主要な経営指標等の推移／②事業の状況」に記載された事業の概況について、

・参照有価証券報告書「第一部ファンド情報／第１ファンドの状況／３投資リスク」に記載されたリスクについて、

・参照有価証券報告書「第一部ファンド情報／第１ファンドの状況／５運用状況」に記載された投資不動産物件について、

それぞれにつき補完する記載を行い、又は参照有価証券報告書の提出日後において発生した変更事項を記載したものです。

（ｉ）以下の記載事項における将来の事項及び（ii）参照有価証券報告書に記載されている将来の事項（（ｉ）を除きます。）については、本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

（注）以下の文中において記載する数値は、別途注記する場合を除き、単位未満を切り捨てて記載し、比率及び年数については小数第２位を四捨五入して記載しています。

１．事業の概況

日本ビルファンド投資法人は、主として東京都心部、東京周辺都市部及び地方都市部に立地する主たる用途がオフィスである建物及びその敷地から構成される不動産並びにかかる不動産を裏付けとする有価証券及び信託の受益権その他の資産に投資をすることによって、中長期的な観点から、ＮＢＦに属する資産（以下、「運用資産」といいます。）の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行うことを目的として設立されました。

2001年９月10日に国内初の上場不動産投資法人として東京証券取引所・不動産投資信託証券市場（Ｊ－ＲＥＩＴ市場）に上場（銘柄コード8951）して以来、オフィスビルへの投資を通じ着実に成長を続けています。

ＮＢＦは一般募集及び本第三者割当（以下、「本募集」ということがあります。）による調達資金を用いた取得予定２物件（以下で定義します。）の取得を含む2021年３月以降に公表した総額約3,000億円となる４物件の取得及び８物件の譲渡（以下、本募集及び取得予定２物件の取得と合わせて「本取組み」ということがあります。）後では、物件数70物件・資産規模１兆4,372億円（取得（予定）価格の累計。以下同様です。）となる予定の国内最大のＪ－ＲＥＩＴ(注)です。

なお、本取組みを通じて取得する「上野イーストタワー（追加取得）」、「飯田橋グラン・ブルーム（追加取得を含む）」、「横浜ＳＴビル（追加取得）」及び「中之島三井ビルディング」の４物件を総称して「取得（予定）物件」といい、本取組みを通じて譲渡する「ＮＢＦ南青山ビル」、「ＮＢＦ御茶ノ水ビル」、「中野坂上サンブライトツイン」、「ＮＢＦユニックスビル」、「サンマリオンＮＢＦタワー」、「ＮＢＦ新潟テレコムビル」、「ＮＢＦ広島立町ビル」及び「東陽町センタービル」の８物件を総称して「譲渡（予定）物件」ということがあります。

（注）「国内最大のＪ－ＲＥＩＴ」については、本投資法人が本取組みが完了する予定の2022年７月１日時点において保有又は保有する予定の全保有物件の取得（予定）価格の合計と、2021年11月末日までの他のＪ－ＲＥＩＴの有価証券届出書、有価証券報告書及び適時開示による公表情報に基づき、他のＪ－ＲＥＩＴが2022年７月１日時点において保有しているものと想定される物件の取得（予定）価格の合計を比較しています。

２．オファリングハイライト

ＮＢＦは、本募集による資金調達及びそれに伴う物件取得並びに物件譲渡により、以下３点を取り組むことにより、投資主価値の向上を目指します。

（１）スポンサーパイプラインを活用した良質な物件の取得による外部成長
（２）総額約3,000億円の資産の入替によるポートフォリオのクオリティ改善と競争力向上
（３）安定したＤＰＵ・ＥＰＵ（注）の成長及びＮＡＶ（注）の増大を通じた投資主価値向上

（注）「ＤＰＵ」とは１口当たり分配金、「ＥＰＵ」とは１口当たり当期純利益、「ＮＡＶ」とは「純資産価値（期末出資総額＋期末鑑定評価額合計額－期末簿価合計額＋圧縮積立金累計額）」をいいます。以下同様です。

ア．スポンサーパイプラインを活用した良質な物件の取得による外部成長
外部成長（スポンサーとのコラボレーション：物件取得）
競争力の高い優良物件を三井不動産（スポンサー）から取得

現在のオフィス賃貸マーケットは、新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受け、緊急事態宣言の長期化に伴う経済活動の停滞によって企業の意思決定に時間がかかる等、リーシング活動に時間を要している状況が継続しています。結果として、マーケットにおいても空室率が増加し、それに伴いＮＢＦのポートフォリオ稼働率も影響を受けています。

ＮＢＦの継続的な成長には、内部成長と外部成長の両輪が重要であり、従来よりポートフォリオの適切な運営を通じた投資主価値の向上に努めていますが、内部成長の回復は当初想定より後ろ倒しになっている状況です。

そのような環境の中、ＮＢＦは当面の成長の軸足を外部成長に移行させており、強固なスポンサーパイプラインを活用した資産の入替による外部成長を推進することで、ポートフォリオのクオリティの改善を図るとともに、１口当たり分配金の安定成長及び１口当たりＮＡＶの増大を目指しています。その中で、ＮＢＦは本募集に伴いスポンサーである三井不動産から「飯田橋グラン・ブルーム（追加取得予定持分約17.45%）」及び「中之島三井ビルディング」（以下、「取得予定２物件」（注）といいます。）を取得する予定です。これらの物件取得を通じて、ＮＢＦは更なる成長を図ることが可能であると考えています。

（注）取得予定２物件の詳細は、後記「５．不動産等の取得及び譲渡について　（１）取得予定２物件の概要等」をご参照下さい。

イ．総額約3,000億円の資産の入替によるポートフォリオのクオリティ改善と競争力向上
ａ．外部成長（物件の入替）：総額約3,000億円の資産入替を通じ、ポートフォリオの競争力を強化

新型コロナウイルス感染症拡大以降、賃貸マーケットにおいて空室率が上昇する一方で、オフィスの売買マーケットについては活況を呈しています。

その中でＮＢＦはポートフォリオの競争力向上に向け、2021年３月以降で総額約3,000億円となる資産の入替を進めています。本取組みにおける取得（予定）価格（注１）の合計は約1,744億円、譲渡（予定）価格（注１）の合計は約1,240億円と約500億円の規模でアセットサイズの成長を図っています。本取組み前後の指標の変化としては、ポートフォリオのＮＯＩ（注２）の実額は年間約30億円増加し、平均ＮＯＩ利回り（注３）は譲渡（予定）物件が3.3%に対し、取得（予定）物件は3.9%と大きく改善する見込みです。また、働き方改革が進む中、都心物件や共用スペースが充実した物件が選ばれる傾向にありますが、都心５区（注４）の比率は約60%になり、共用部のスペックが高い投資額200億円以上の大規模物件の比率も約70%へ上昇することが予定されています。さらに、環境性能についてもＣＯ^{2}排出量原単位（注５）が改善することが見込まれるなど、この一連の施策を通じて、ポートフォリオの収益性、安定性が一段と向上し、質の高いポートフォリオを構築できるものと考えています。

財務の面では、本取組み後のＬＴＶ（注６・注７）は41.4%となる見込みであり、ＮＢＦが運用の目途としているＬＴＶ46%までの借入余力（注８）は約1,100億円に拡大します。

＜競争力の高い物件への入替（2021年３月以降公表）＞

		上野イーストタワー（追加取得）	横浜STビル（追加取得）	追加取得予定 飯田橋グラン・ブルーム	新規取得予定 中之島三井ビルディング	合計/平均
取得（予定）物件	所在地	東京都台東区	神奈川県横浜市	東京都千代田区	大阪府大阪市	-
	取得（予定）日	2021年3月 共有持分40%（合計取得持分100%）	2021年11月 共有持分15%（合計取得持分90%）	①2021年9月 約41.10% ②2022年3月 約17.45%	2022年3月	-
	築年数	6年	34年	8年	19年	11年
	取得（予定）価格	134億円	32億円	①776億円、②362億円	440億円	**1,744**億円
	鑑定評価額	143億円	32億円	①849億円、②404億円	468億円	1,896億円
	NOI（年間）	569百万円	167百万円	①2,700百万円 ②1,265百万円	2,035百万円	**6,737**百万円
	NOI利回り	4.2%	5.2%	3.5%	4.7%	**3.9**%
	CO_2排出量原単位	43kg-CO_2/㎡	59kg-CO_2/㎡	48kg-CO_2/㎡	55kg-CO_2/㎡	51kg-CO_2/㎡

		NBF南青山ビル	NBF御茶ノ水ビル	中野坂上サンブライトツイン	NBFユニックスビル	譲渡予定 サンマリオンNBFタワー	譲渡予定 NBF新潟テレコムビル	譲渡予定 NBF広島立町ビル	譲渡予定 東陽町センタービル	合計/平均
譲渡（予定）物件	所在地	東京都港区	東京都千代田区	東京都中野区	福島県福島市	大阪府大阪市	新潟県新潟市	広島県広島市	東京都江東区	-
	譲渡（予定）日	2021年３月	2021年８月	2021年９月		2022年1月	2022年7月			-
	築年数	26年	13年	25年	27年	26年	32年	30年	28年	24年
	譲渡（予定）価格	316億円	161億円	400億円	49億円	144億円	39億円	35億円	96億円	**1,240**億円
	簿価	314億円	193億円	359億円	27億円	74億円	32億円	25億円	85億円	1,113億円
	鑑定評価額	203億円	143億円	315億円	33億円	68億円	27億円	25億円	88億円	904億円
	NOI（年間）	532百万円	451百万円	1,206百万円	310百万円	449百万円	231百万円	160百万円	279百万円	**3,621**百万円
	NOI利回り	1.7%	2.3%	3.4%	11.5%	6.0%	7.1%	6.3%	3.3%	**3.3**%
	CO_2排出量原単位	63kg-CO_2/㎡	80kg-CO_2/㎡	93kg-CO_2/㎡	54kg-CO_2/㎡	54kg-CO_2/㎡	65kg-CO_2/㎡	45kg-CO_2/㎡	69kg-CO_2/㎡	71kg-CO_2/㎡

＜本取組みを通じたポートフォリオの変化＞

		本取組み前	本取組み後（見込み）
資産規模	物件数	76物件	70物件
	取得（予定）価格の合計	1兆3,851億円	1兆4,372億円
	鑑定評価額の合計	1兆5,547億円	**1兆6,539**億円
収益性	NOI（年間）	61,366百万円	64,482百万円
	NOI利回り	4.83%	**4.84**%
安定性	都心5区比率	57.4%	**59.6**%
	1物件当たり投資額	182億円	205億円
環境性能	CO_2排出量原単位	63.2 kg-CO_2/㎡	61.9 kg-CO_2/㎡
財務	LTV	42.2%	**41.4**%
	借入余力	約920億円	**約1,100**億円

（注１）「取得(予定)価格」及び「譲渡(予定)価格」は、本投資法人と売主の間の売買契約に表示された数値であり、取得諸経費、譲渡諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除いています。

（注２）「ＮＯＩ（ネット・オペレーティング・インカム）」とは、不動産賃貸事業収益から不動産賃貸事業費用を控除した金額をいいます。以下同様です。

（注３）「ＮＯＩ利回り」は、取得（予定）物件については、取得（予定）物件のＮＯＩ（の合計）/取得（予定）価格（の合計）、譲渡（予定）物件については譲渡（予定）物件のＮＯＩ（の合計）/2021年６月期（第40期）の期末帳簿価格（ただし、「ＮＢＦ南青山ビル」は2020年12月期（第39期）の期末帳簿価格）（の合計）をいいます。また、本取組み前については、本取組み前のＮＯＩ（年間）/本取組み前保有物件の2021年６月期（第40期）の期末帳簿価格（ただし、「ＮＢＦ南青山ビル」及び「上野イーストタワー（既保有持分）」は2020年12月期（第39期）の期末帳簿価格）をいい、本取組み後については、本取組み後のＮＯＩ（年間）/（本取組み前保有物件の2021年６月期（第40期）の期末帳簿価格＋取得（予定）物件の取得（予定）価格－譲渡（予定）物件の2021年６月期（第40期）の期末帳簿価格（ただし、「ＮＢＦ南青山ビル」は2020年12月期（第39期）の期末帳簿価格））をいいます。

（注４）「都心５区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区を総称していいます。以下同様です。また、「都心５区比率」は、取得（予定）価格ベースで記載しています。

（注５）「CO_2排出量原単位」は、対象物件の運用にあたって排出される延床面積１平方メートルあたりのCO_2排出量をいい、2020年の実績値を記載しています。合計は加重平均値（延床面積ベース）を記載しています。

（注６）「ＬＴＶ」とは、総資産に対する有利子負債の比率をいいます。以下同様です。

（注７）本取組み前のＬＴＶ＝2021年６月期（第40期）期末時点の有利子負債残高（550,500百万円）/2021年６月期（第40期）期末時点の総資産（1,305,388百万円）

本取組み後のＬＴＶ＝（2021年６月期（第40期）期末時点の有利子負債残高（550,500百万円）＋取得（予定）物件の取得資金として調達する有利子負債（5,000百万円（見込み））））/（2021年６月期（第40期）末時点の総資産（1,305,388百万円）＋取得（予定）物件の取得資金として調達する有利子負債（5,000百万円（見込み））＋本募集における出資総額*）

＊「本募集における出資総額」は、一般募集及び本第三者割当における発行価額の総額です。一般募集及び本第三者割当における発行価額の総額は2021年12月17日現在の東京証券取引所における本投資口の終値を基準として算出した見込額であり、また本第三者割当については払込金額の全額について野村證券株式会社から払込がなされることを前提としています。

したがって、一般募集及び本第三者割当における実際の発行価額が前記発行価額よりも低額となった場合又は本第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について払込がなされないこととなった場合には、一般募集及び本第三者割当における発行価額の総額は前記よりも減少することとなり、実際の本取組み後のＬＴＶが高くなる可能性があります。

逆に実際の発行価額が前記発行価額よりも高額となった場合には、一般募集及び本第三者割当における発行価額の総額は前記よりも増加することになり、実際の本取組み後のＬＴＶが低くなる可能性があります。

（注８）借入余力とは、ＬＴＶが46%となるまでの有利子負債の調達余力を試算した数値です。なお、実際に係る借入余力の全額につき有利子負債を調達できることを保証するものではありません。

（注９）「築年数」は、2021年10月31日を基準日（「ＮＢＦ南青山ビル」は2021年３月31日を基準日）として算出しています。以下同様です。平均は、各物件の築年数を取得（予定）価格で加重平均したものを記載しています。

（注10）上記の表における「ＮＯＩ（年間）」は、取得（予定）物件については不動産鑑定評価書に基づくＮＯＩ、譲渡（予定）物件については2020年12月期（第39期）及び2021年６月期（第40期）の実績ＮＯＩに基づき算出したＮＯＩをいいます。また、本取組み前の「ＮＯＩ（年間）」は、本取組み前保有物件の2020年12月期（第39期）及び2021年６月期（第40期）の実績ＮＯＩ（ただし、「新宿三井ビルディング」、「グラントウキョウサウスタワー」は取得時の不動産鑑定評価書に記載されたＮＯＩ、「ＮＢＦ南青山ビル」及び「上野イーストタワー（既保有持分）」は2020年12月期（第39期）の実績に基づき算出したＮＯＩ、「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」及び「ＮＢＦ小川町ビルディング（追加取得）」は2020年12月期（第39期）の実績及び2021年６月期（第40期）の実績に基づき算出したＮＯＩ）の合計をいい、本取組み後の「ＮＯＩ（年間）」は、本取組み前のＮＯＩ（年間）に取得（予定）物件のＮＯＩの合計を加算し、譲渡（予定）物件のＮＯＩの合計を控除したものをいいます。

（注11）「本取組み前保有物件」とは、2021年３月に譲渡した「ＮＢＦ新川ビル（東館及びメゾンニューリバー）（共有持分50%）」以外の2020年12月期（第39期）末時点の保有物件、「新宿三井ビルディング」及び「グラントウキョウサウスタワー」を総称していいます。

（注12）「鑑定評価額」は、2021年10月31日時点の保有資産については2021年６月30日、横浜ＳＴビル(追加取得)については2021年８月31日、飯田橋グラン・ブルーム(追加取得)及び中之島三井ビルディングについては2021年11月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づいています。

（注13）「簿価」は、2021年６月30日時点（ＮＢＦ南青山ビルは2020年12月31日時点）の帳簿価格を記載しています。

（注14）「１物件当たり投資額」は、取得（予定）価格の合計を、物件数で除して算出しています。

ｂ．外部環境（賃貸マーケットの動向）

緊急事態宣言の長期化により賃貸マーケットの回復は後ろ倒しに、経済活動の回復に従いＮＢＦの巡航稼働率（注１）は97-98%を見込む

ＮＢＦは、外部環境の変化に柔軟に対応すべく、現在のオフィス賃貸マーケットを注視しながらポートフォリオの運用を行っています。

＜オフィス賃貸マーケットに対するＮＢＦの考え方（オフィス賃貸マーケットの見通し）＞

- **ワクチン接種率向上に伴う新型コロナウイルス新規感染者数減少により、経済活動が再開し、オフィス需要も回復**
- **良質なオフィスビルの新規供給により、堅調な企業業績を背景とした従業員の新規採用、テレワーク普及に伴う共用部の充実化・打合せスペース設置等の需要を喚起**
- **東京都心のハイスペックオフィスに対するテナントニーズは継続**

新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受け、企業の意思決定の遅れや新しいオフィスの使い方の模索という動きが生じ、オフィス賃貸マーケットにおけるリーシング活動は一時停滞しました。

2021年11月末時点の東京ビジネス地区（注２）の空室率は6.35%となっており、度重なる緊急事態宣言の発出等を背景にオフィス賃貸マーケットの回復はＮＢＦの当初の見込みより１年程度後ろ倒しになるものと認識しています。

今後の見通しについては、2021年11月のマーケット空室率が低下に転じるなど空室率の急激な上昇は考えにくいものの、2023年の東京都心部の新規竣工物件のリーシングが開始されることを考慮すると、マーケットの空室率は上昇する可能性があるものと考えています。

一方、新型コロナウイルス感染症（オミクロン等の変異株を含む）の動向には注視する必要があるものの、足元では新型コロナウイルスワクチン接種率向上、感染状況の鎮静化によるオフィスへの出社再開や、企業業績の回復に伴い経済活動が正常化してきており、ＮＢＦにおいても大規模な床面積の賃貸借契約が締結されるなど企業の意思決定も再開されてきています。

また、東京23区の大規模オフィスビル供給量については、2021年以降のオフィス供給延床面積は年平均約94万㎡と、1986年から2020年までのオフィス供給延床面積の年平均約105万㎡と比べて減少する見込みであることに加え、2022年以降のオフィスの需要もプラスに回復する見込みであることから、経済が回復していくにつれて、オフィスの賃貸マーケットは改善していくものと考えています。

また、ＮＢＦの強みはＪ－ＲＥＩＴ最大の資産規模と良質なポートフォリオ、そして三井不動産の運営インフラを活用できる点にあります。今後のオフィスマーケットでは、日本企業の業績が堅調であることから、従業員の新規採用やテレワークの活用による共用部の充実化、Ｗｅｂ会議等の新規打合せスペースの設置など、新しいオフィスビルの新規供給により供給が需要を呼び込むものと考えています。

これらの強みを有したＮＢＦのポートフォリオ稼働率（注３）は、東京ビジネス地区におけるマーケット稼働率と比較して高い傾向にあります。過去リーマンショックや東日本大震災の時においてもＮＢＦのポートフォリオ稼働率はマーケット稼働率を上回って推移したことから、ＮＢＦのポートフォリオは高い耐性を有していると考えています。以上のマーケット環境、ＮＢＦのポートフォリオの特性を踏まえ、ＮＢＦのポートフォリオの巡航稼働率は97%～98%を目途として運用していく見込みです。

（注１）「巡航稼働率」とは、ＮＢＦの2001年７月から2021年10月までのポートフォリオ月次稼働率の平均値（97.2%）を参考に算出した、今後の資産運用において一時的要因も加味しつつ平均的に稼働したとＮＢＦにおいて想定した場合の想定ポートフォリオ稼働率水準をいいます。実際の運用の結果、上記巡航稼働率の数値と異なる稼働状況となる可能性があり、当該数値は将来の稼働率を保証するものではありません。

（注２）「東京ビジネス地区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区を総称していいます。

（注３）「ＮＢＦのポートフォリオ稼働率」とは、総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合（小数第１位未満を四捨五入）を示しています。「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ＮＢＦの持分に相当する面積をいいます。

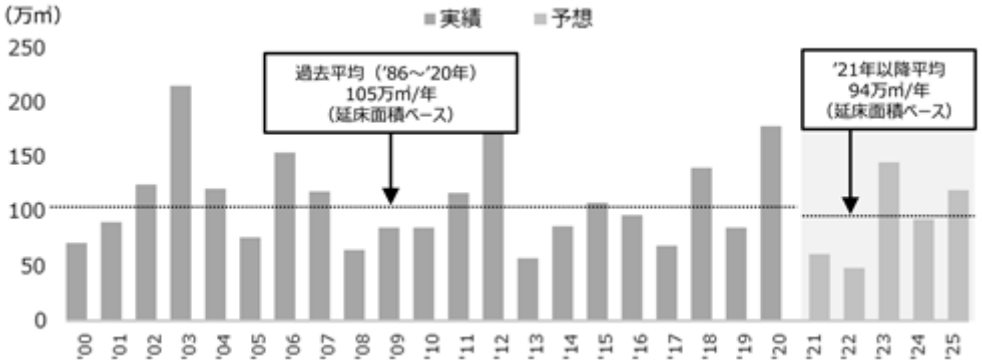
＜ＮＢＦ及び東京ビジネス地区の稼働率の推移＞

・ＮＢＦのポートフォリオ稼働率はマーケット稼働率対比で安定的に推移

出所：三鬼商事株式会社のデータをもとに資産運用会社が作成しています。

＜東京23区の大規模オフィスビル供給量推移＞

・2023年以降オフィスの大量供給を控えるが、2021年以降の５年間の供給量（予想）平均では過去を下回る見込み



出所：森ビル株式会社「東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査2021」のデータをもとに資産運用会社が作成しています。
（注１）「大規模オフィスビル」とは、事務所延床面積10,000㎡以上のオフィスビルを表します。
（注２）「東京23区の大規模オフィスビル供給量推移」のデータは東京23区に所在する大規模オフィスビルの新規供給にかかる延床面積の合計を、各年（度）別に記載しており、2021年以降の数値は予想値であり、実際の数値とは一致しないことがあります。

＜都心５区におけるオフィスのネット・アブソープションの推移＞

・2022年以降のオフィス需要は増加の見込み

出所：三幸エステート株式会社「オフィス・レント・データ2021」（2021年１月）のデータをもとに資産運用会社が作成しています。
（注１）「ネット・アブソープション」とは、各期間におけるテナント入居面積（稼働面積）の増減を指し、以下のとおり算出します。テナント入居面積が増加した場合、オフィス需要が拡大するため、ネット・アブソープションはプラスになります。なお、建物解体等による滅失の影響は考慮していません。
「ネット・アブソープション」＝「竣工済ビル募集面積（期初時点）」＋「新規供給面積（期間中竣工した新築ビル貸付総面積）」－「竣工済ビル募集面積（期末時点）」
（注２）2021年以降の数値は予想値であり、実際の数値とは一致しないことがあります。

ｃ．外部環境（売買マーケットの動向）

多様なプレイヤーによる旺盛な需要により売買マーケットは活性化し、取引利回りは低位で安定的に推移

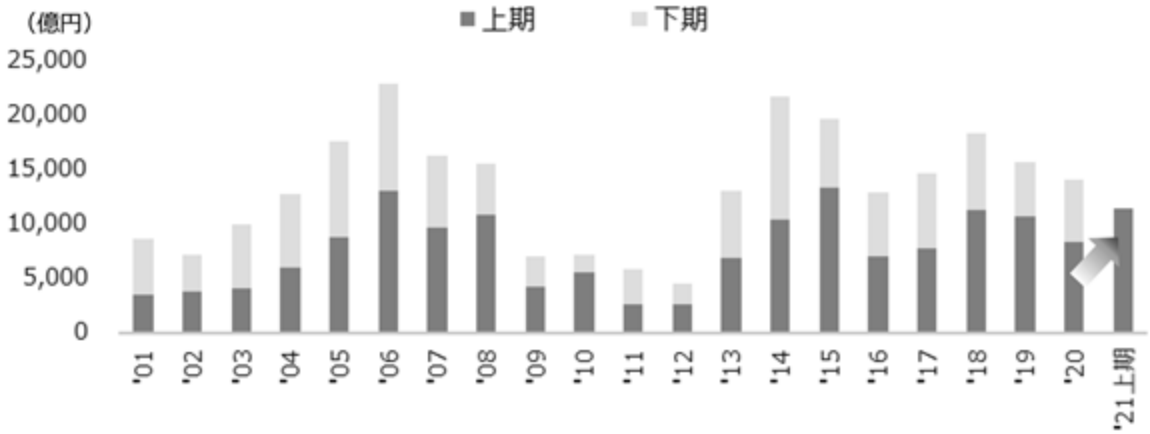
ＮＢＦは、オフィス売買マーケットに対して、下記のとおり考えています。

＜オフィス売買マーケットに対するＮＢＦの考え方（オフィス売買マーケットの見通し）＞

・東京のオフィスマーケットに対する投資選好が続き、多様なプレイヤーが売買マーケットに参加
・低金利環境の継続に加え、海外投資家や私募ファンドを中心とした旺盛な投資意欲により、取引利回りは低位で安定的に推移

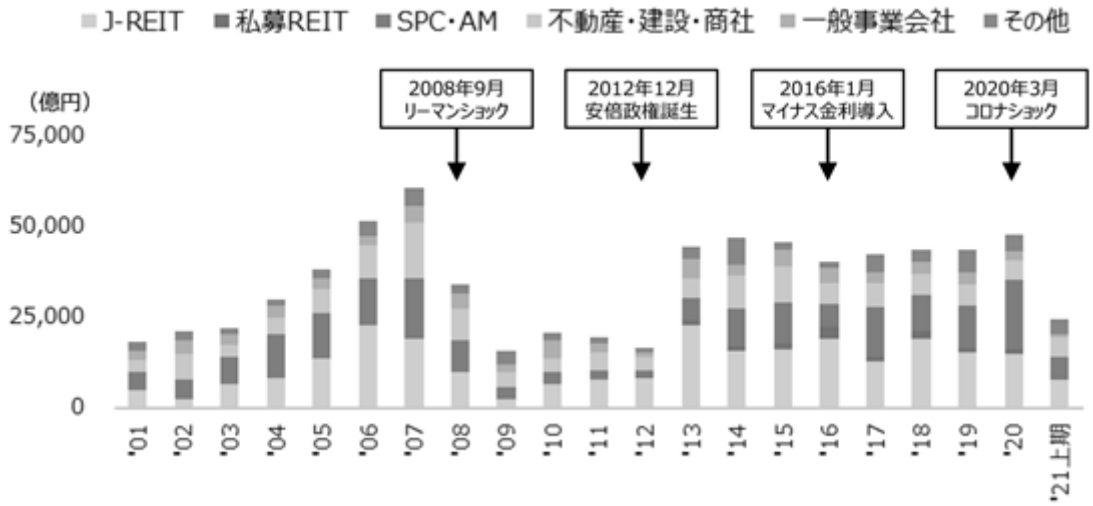
オフィスの売買マーケットにおいて、2021年上半期のオフィス取引金額は2020年上半期を上回り堅調に推移しています。これは、良好な金融環境、日本のクレジットボラティリティの低さを背景に外資系ファンドを中心とした国内外の多様なプレイヤーが、投資意欲を高めていることによるものであると考えています。

＜不動産（オフィス）取引金額の推移＞



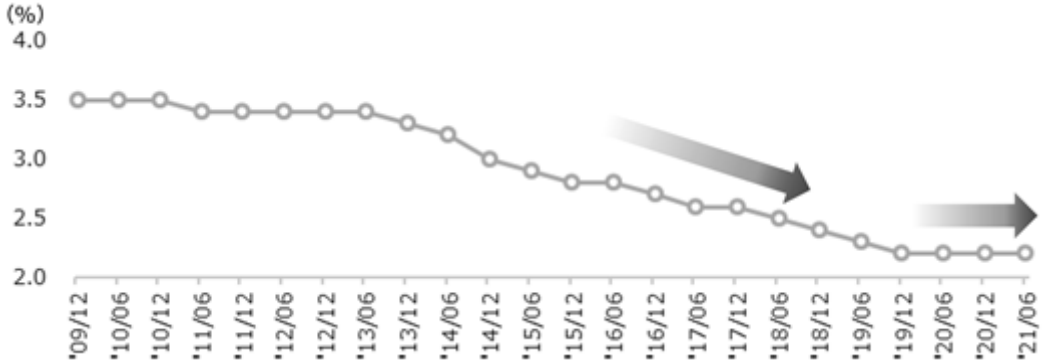
出所：一般財団法人日本不動産研究所のデータから資産運用会社が作成しています。
（注）2021年は上期までのデータを記載しています。

＜属性別の投資額の推移＞



出所：一般財団法人日本不動産研究所のデータから資産運用会社が作成しています。
（注１）2021年は上期までのデータを記載しています。
（注２）ＳＰＣは「特定目的会社等」、AMはアセットマネージャーの名義で不動産を取得したことが公表されている事例を指します。

＜プライムエリアオフィスの取引利回りベンチマークの推移＞



出所：一般財団法人日本不動産研究所のデータから資産運用会社が作成しています。
（注１）「プライムエリアオフィス」とは、千代田区丸の内・大手町及び中央区日本橋地区における築５年程度、延床面積20,000坪以上、基準階面積500坪以上のオフィスをいいます。
（注２）「利回りベンチマーク」とは、日本不動産研究所が還元利回りにおいてベースとする各用途・各地域の利回りをいいます。

こうした活況を呈する売買マーケットを背景に、ＮＢＦにおいても、以下の事例のように鑑定評価額を上回る譲渡価格での物件譲渡を実現してきました。今回の資産入替も、活発な売買マーケットを背景に、ポートフォリオのクオリティ向上に資する取組みとなっています。

＜鑑定評価額を上回る価格での譲渡を公表＞

	39期 (2020/12期)	40期 (2021/6期)	41期 (2021/12期)	42期 (2022/6期)	43期 (2022/12期)
譲渡(予定)価格	59.5億円	375.5億円	610.0億円	144.0億円	170.2億円
鑑定評価額	50.8億円	253.8億円	491.9億円	68.5億円	140.9億円
差額	8.7億円	121.7億円	118.1億円	75.5億円（予定）	29.3億円（予定）
譲渡物件	NBF新川ビル50%（東館・住宅棟）	NBF新川ビル50%（東館・住宅棟） NBF南青山ビル	中野坂上サンブライトツイン NBF御茶ノ水ビル NBFユニックスビル	サンマリオンNBFタワー	NBF新潟テレコムビル NBF広島立町ビル 東陽町センタービル

（注）「鑑定評価額」は、「ＮＢＦ新川ビル（東館・住宅棟）」は2020年６月末時点の、「ＮＢＦ南青山ビル」は2020年12月末時点の、その他の物件は2021年６月末時点の鑑定評価額の合計を記載しています。

ｄ．ポートフォリオの状況

三井不動産からの優良物件の継続的な取得により、強固なポートフォリオを構築

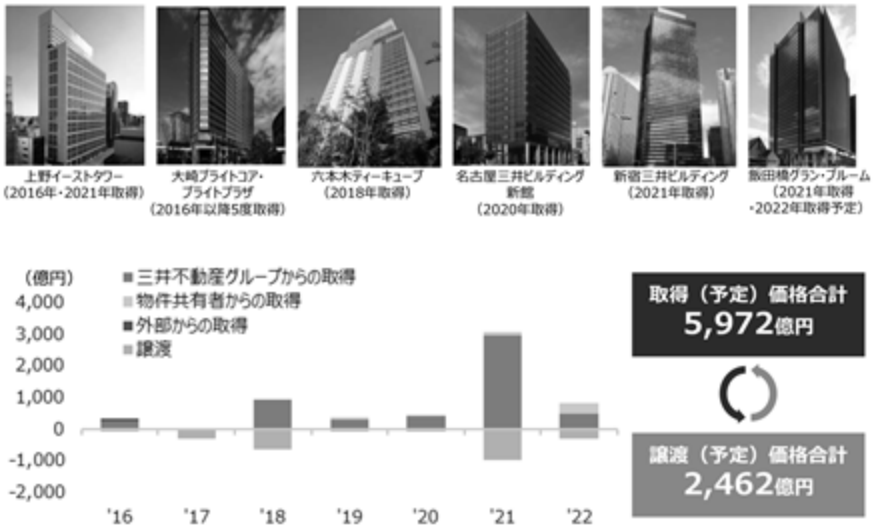
ＮＢＦは、前記のようなマーケット状況を踏まえ、スポンサーである三井不動産の豊富なパイプラインを活用した外部成長と、活況を呈した売買マーケットを活用した物件譲渡による資産入替を推進し、外部成長をドライバーとする投資主価値向上に注力しています。

2016年以降では、5,972億円の取得及び2,462億円の譲渡の結果として、合計で8,434億円の入替を実行し、またその差額である3,510億円の規模の成長を実現しました。

外部成長及び資産の入替を支えているのが、スポンサー及び共有者との優先交渉権を活用した２つの物件取得パイプラインの存在です。特にスポンサーである三井不動産はオフィスを中心とした不動産を保有しており、今後もパイプラインとして継続的に機能していくと考えています。

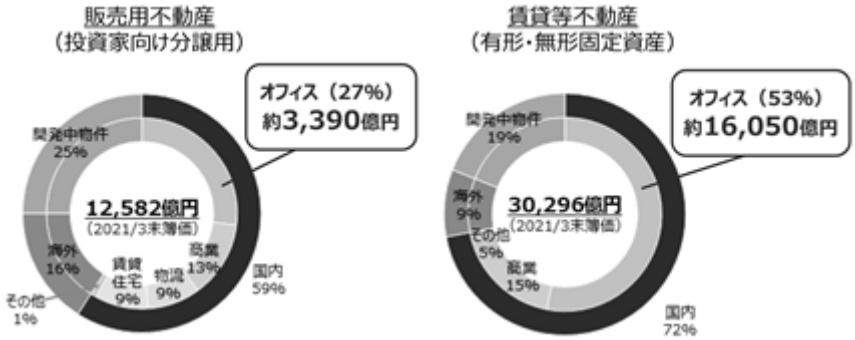
ＮＢＦの内部成長を支える強みは、①ポートフォリオのクオリティと物件の競争力、②三井不動産の強力な運営インフラを活用したきめ細やかなビル管理とテナントリレーションです。アフターコロナの働き方を考慮すると、テレワークとの親和性の高さから、都心部かつ交通アクセスの利便性が重要であると考えています。また、安全性や快適性を含めた共用部のサービスも差別化の大きな要因となります。これらの点を踏まえたポートフォリオ強化を進めた結果、ＮＢＦのポートフォリオでは都心５区の比率は約60%になり、共用部のスペックが高い投資額200億円以上の大規模物件の比率も約70%へ上昇することが予定されています。さらに、テナント分散と安定性の観点では、エンドテナント数は1,528件、アフターコロナに対応したオフィスニーズの観点では、三井不動産のシェアオフィス「ワークスタイリング」が入居する物件が11物件となっており、内部成長を支えるこれらの強みがマーケットを上回るＮＢＦの成果に繋がっていると考えます。

＜優良物件の継続的な取得と売買マーケットの潮流を捉えた資産入替＞
2016年以降の総額8,434億円の資産入替を伴う外部成長



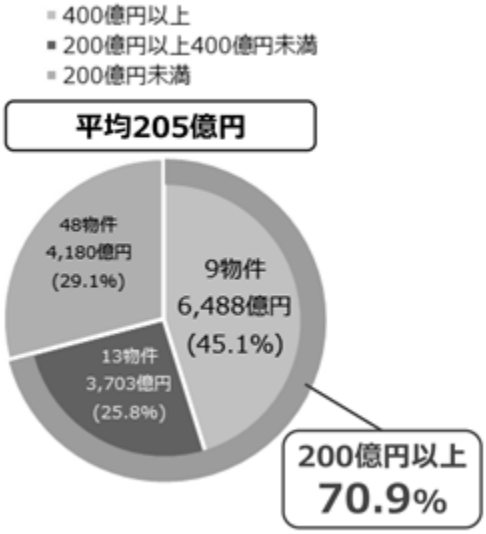
（注１）「総額8,434億円の資産入替」は2016年以降に本投資法人が取得若しくは譲渡した物件の取得（予定）価格及び譲渡（予定）価格の合計が約8,434億円であることを示しています。
（注２）「三井不動産グループからの取得」、「物件共有者からの取得」、「外部からの取得」は取得（予定）物件の取得（予定）価格に基づき、「譲渡」は譲渡（予定）物件の譲渡（予定）価格に基づいています。

＜三井不動産の保有不動産の状況（2021年３月末時点）＞

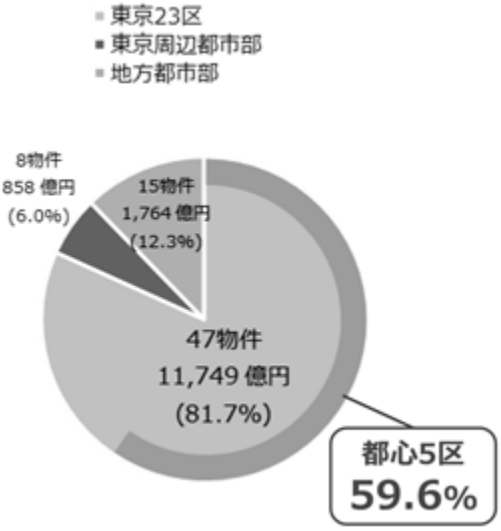


出所：三井不動産のデータから資産運用会社作成

＜１物件当たり投資額（本取組み後・取得(予定)価格ベース）＞



＜エリア別投資比率（本取組み後・取得(予定)価格ベース）＞



（注１）「東京周辺都市部」とは、１都６県（東京都（23区を除きます。）、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県及び栃木県）に所在する都市をいいます。以下同様です。
（注２）「地方都市部」とは、上記以外の道府県に所在する主要都市をいいます。以下同様です。

＜テナント分散＞

保有物件のエンドテナントの合計数

1,528件

（注）本取組み後の「エンドテナント数」は、本書の日付現在の保有物件（譲渡（予定）物件を除きます。）については2021年10月31日時点のエンドテナント数、取得予定２物件については売主から受領した資料に基づいて2021年10月31日時点のエンドテナント数とし、これらを合算することにより算出しています。以下同様です。

＜三井不動産のシェアオフィス「ワークスタイリング」入居数（ＮＢＦ保有分）＞

ＮＢＦ保有物件入居数

11

＜ワークスタイリングの事業詳細（ＮＢＦ保有分以外を含む）＞

WORK STYLING

全国拠点数 **144拠点**

会員企業数 **約750社**

会員数 **約21万人超**

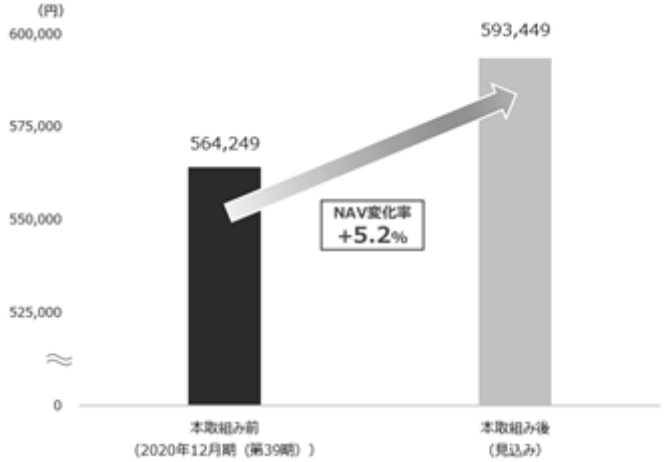
（2021/10末時点）

出所：三井不動産のデータから資産運用会社作成

ウ．安定したＤＰＵ・ＥＰＵの成長及びＮＡＶの増大を通じた投資主価値向上
１口当たりＮＡＶの向上
資産の入替及び含み益の顕在化により１口当たり分配金の安定化及び１口当たりＮＡＶの増大を実現する見込み

ＮＢＦは、１口当たり分配金の成長の軸足を内部成長から外部成長に転換し、併せて、物件入替及び含み益の顕在化によって１口当たり分配金の安定化・１口当たりＮＡＶの増大を実現していく方針であり、本取組みの前後で１口当たりＮＡＶは5.2%向上する見込みです。

＜１口当たりＮＡＶの向上＞



（注１）本取組み前（2020年12月期（第39期））の１口当たりＮＡＶ（純資産価値）＝（2020年12月期（第39期）期末出資総額＋2020年12月期（第39期）末鑑定評価額合計額－2020年12月期（第39期）末帳簿価格合計額＋2020年12月期（第39期）末時点の圧縮積立金累計額）/2020年12月期（第39期）末発行済投資口数（1,652,500口）

（注２）本取組み後の１口当たりＮＡＶ（純資産価値）＝（（2021年６月期（第40期）期末出資総額＋本募集における出資総額＊１）＋（2021年６月期（第40期）期末鑑定評価額合計額（譲渡（予定）物件を除く）＋取得（予定）物件の鑑定評価額合計額（「上野イーストタワー（追加取得）」を除く））－（2021年６月期（第40期）期末簿価合計額（譲渡（予定）物件を除く）＋取得（予定）物件の取得（予定）価格の合計（「上野イーストタワー（追加取得）」を除く））＋圧縮積立金累計額＊２）/（2021年６月期（第40期）期末発行済投資口数（1,652,500口）＋本募集における発行予定口数（50,000口）＊３））

＊１「本募集における出資総額」は、一般募集及び本第三者割当における発行価額の総額です。一般募集及び本第三者割当における発行価額の総額は2021年12月17日現在の東京証券取引所における本投資口の終値を基準として算出した見込額であり、また本第三者割当については払込金額の全額について野村證券株式会社から払込がなされることを前提としています。
したがって、一般募集及び本第三者割当における実際の発行価額が前記発行価額よりも低額となった場合又は本第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について払込がなされないこととなった場合には、一般募集及び本第三者割当における発行価額の総額は前記よりも減少することとなり、実際の本取組み後の１口当たりＮＡＶ（純資産価値）が低くなる可能性があります。
逆に実際の発行価額が前記発行価額よりも高額となった場合には、一般募集及び本第三者割当における発行価額の総額は前記よりも増加することになり、実際の本取組み後の１口当たりＮＡＶ（純資産価値）が高くなる可能性があります。

＊２ 圧縮積立金累計額は、2021年12月期（第41期）に2,000百万円、2022年６月期（第42期）に2,432百万円及び2022年12月期（第43期）に1,100百万円の圧縮積立金を積み立て、本取組み後において累計14,050百万円となることを前提としています。
したがって、圧縮積立金取り崩し額が増額若しくは圧縮積立金積立額が減額となった場合には本取組み後の１口当たりＮＡＶ（純資産価値）は前記よりも低くなる可能性があります。
逆に圧縮積立金取り崩し額が減額若しくは圧縮積立金積立額が増額となった場合には本取組み後の１口当たりＮＡＶ（純資産価値）は前記よりも高くなる可能性があります。

＊３「本募集における発行予定口数（50,000口）」は、本第三者割当の投資口数（2,500口）が全て発行されることを前提としています。したがって、本第三者割当による新投資口発行の全部又は一部について払込がなされないこととなった場合には、本取組み後の１口当たりＮＡＶ（純資産価値）が変動することになります。

３．財務の状況

保守的な財務戦略

財務における基本方針として、ＬＴＶの当面のターゲットを36%から46%（上限の目処56%）、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。）の当面のターゲットを90%以上とし、将来の金利上昇やリファイナンスリスクにも耐えうる強固な財務基盤を確保するとともに、保守的な財務運営を行っています。

具体的には、機動性の高い無担保・無保証のコーポレートファイナンスを活用し、財務の安定性に配慮しつつ、資産の長期運用及び将来の金利上昇リスク軽減の観点から長期固定金利による調達を進めています。さらに、一時期に返済期限が集中しないよう、返済期間を分散させています。

上記、保守的な財務運営に基づき、Ｊ－ＲＥＩＴ最高水準の格付を取得しています。

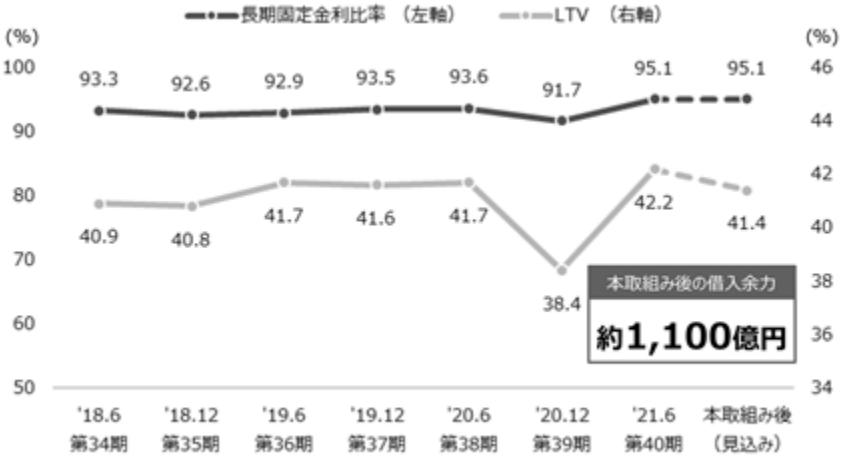
＜保守的な財務戦略＞

ａ．ＬＴＶ・長期固定金利比率の推移

ＮＢＦは、長期的に安定収益が期待できるポートフォリオ構築を目指しており、財務戦略においてもアセットの状況に対応すべく、有利子負債の長期固定金利による調達を推進しています。長期固定金利比率は本取組み後には95.1%となる見込みです。

また、強固な財務基盤が中長期的な成長を支えるという考えのもと、ＬＴＶについては36～46%の範囲でコントロールしています。本取組み後のＬＴＶは41.4%となる見込みであり、ＬＴＶ46%までの借入余力は約1,100億円になることから、強固な財務基盤を構築していると考えています。

＜ＬＴＶ・長期固定金利比率の推移＞



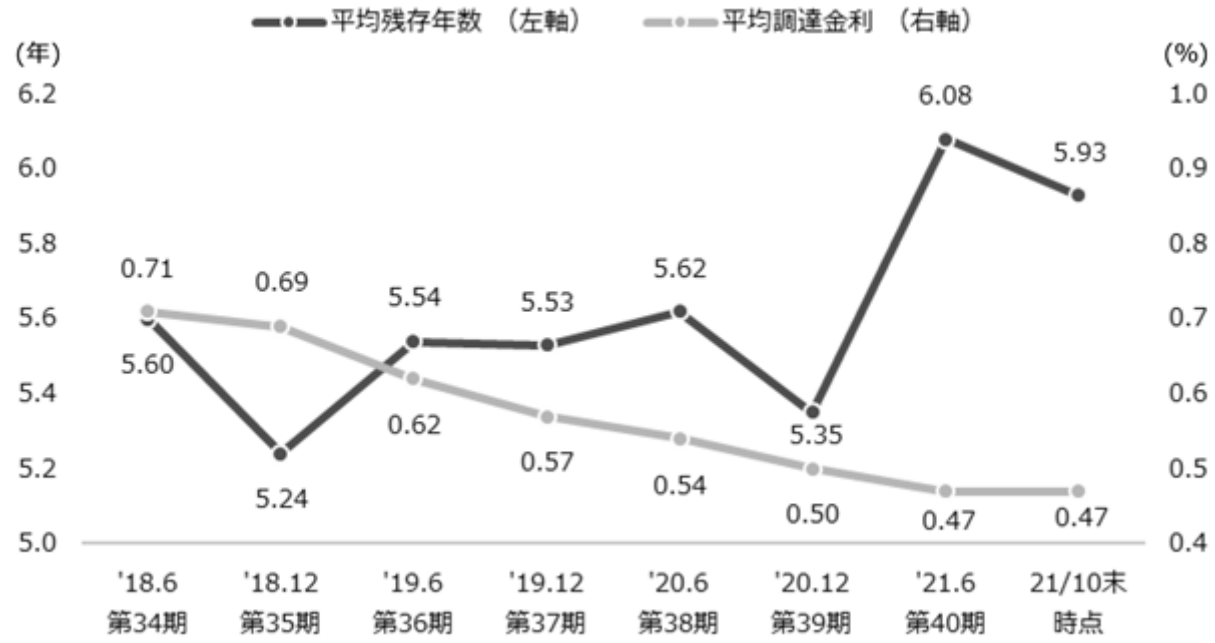
（注）本取組み後の長期固定金利比率＝（2021年６月期（第40期）期末時点の長期固定有利子負債（466,500百万円）＋取得予定２物件の取得資金として調達する長期固定有利子負債（5,000百万円（見込み））／（2021年10月31日時点の有利子負債（550,500百万円）＋取得予定２物件の取得資金として調達する有利子負債（5,000百万円（見込み））

ｂ．平均調達金利と長期有利子負債の平均残存年数の推移

平均調達金利は現状の日銀の金融政策に支えられ、低利での新規調達及び既存有利子負債のリファイナンスによる効果で2021年10月31日時点では0.47%となっています。

また、平均残存年数については長期化を推進しており、2021年10月31日時点の長期有利子負債の平均残存年数は5.93年となっています。

＜平均調達金利と長期有利子負債の平均残存年数の推移＞

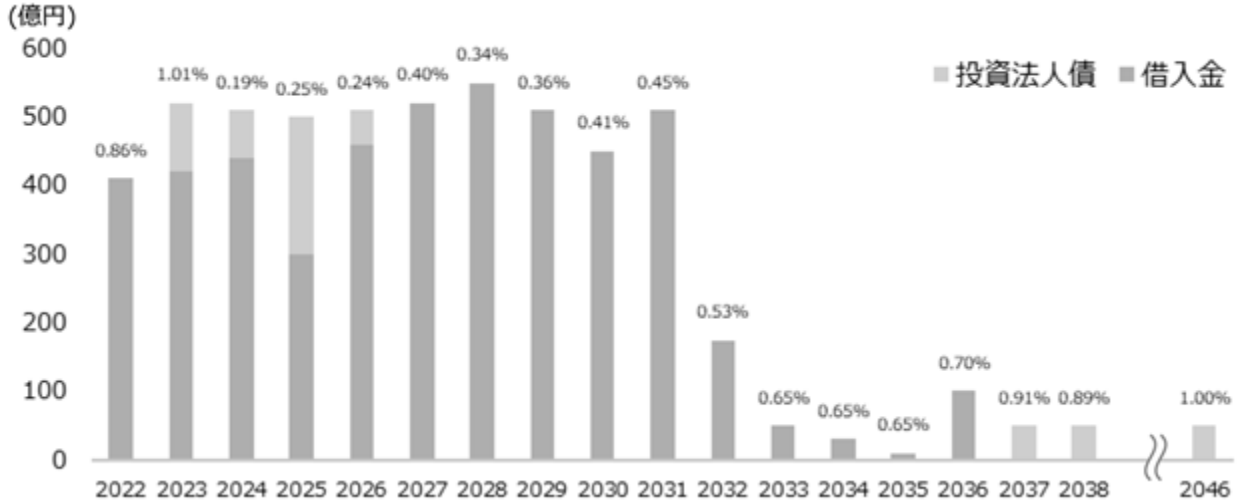


（注１）平均調達金利＝各時点における有利子負債の加重平均金利
（注２）平均残存年数＝各時点における長期有利子負債の返済期日又は償還期限までの期間の加重平均年数

ｃ．返済期限の分散

ＮＢＦでは、長期固定金利での資金調達を行うとともに返済期限を分散する財務戦略により、リファイナンスリスクの軽減を図っています。

＜返済期限の分散（2021年10月31日時点）＞



（注）「返済期限の分散」に記載の各年毎の比率は、当該年に返済期限が到来する有利子負債の加重平均金利です。

ｄ．信用格付の状況

ＮＢＦが持つ特徴・強みにより格付会社から高い信用格付を付与されており、その格付はＪ－ＲＥＩＴ最高水準です。

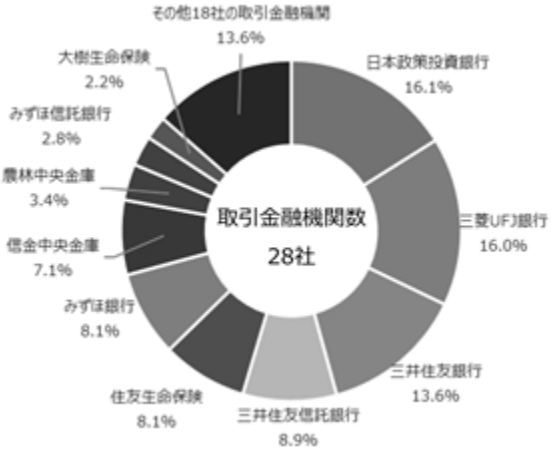
＜信用格付の状況（2021年10月31日時点）＞

格付会社名	格付	備考
株式会社日本格付研究所(JCR)	長期発行体格付： AA+	格付けの見通し ：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	格付けの方向性：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)	長期会社格付 ： A+ 短期会社格付 ： A-1	アウトルック ：安定的

ｅ．金融機関取引の状況

ＮＢＦは、財務リスクの軽減を推進する中で、多様な金融機関からの借入を行うことで借入先の分散を図っています。2021年10月31日時点において、取引金融機関数は28社となっています。

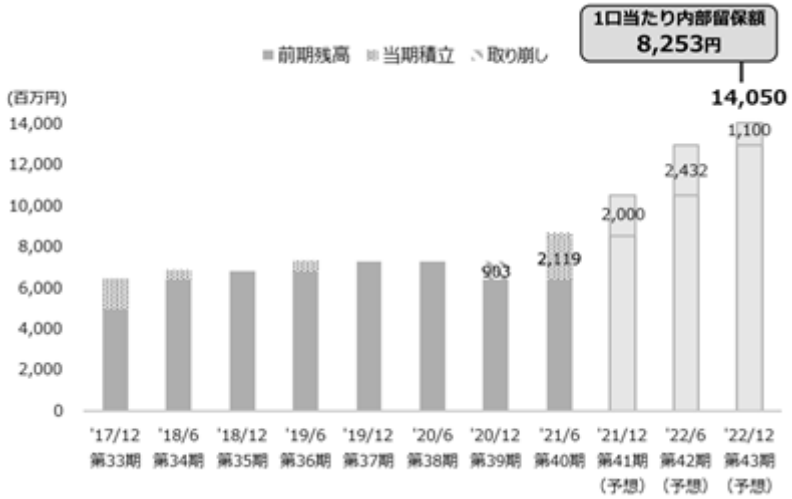
＜金融機関取引の状況（2021年10月31日時点）＞



ｆ．内部留保の推移

ＮＢＦの内部留保は、含み益の顕在化により拡大しており、2022年12月期（第43期）末の内部留保の残高は14,050百万円となる見込みです。

＜内部留保の推移＞



（注）内部留保の残高は各期末の圧縮積立金残高に当期積立金を加算し、取り崩し額を控除しています。2021年12月期（第41期）の積立て見込み額2,000百万円は当該期に同額を積立てることを想定しており、2022年６月期（第42期）の積立て見込み額2,432百万円は当該期に同額を積立て、2022年12月期（第43期）の積立て見込み額1,100百万円は当該期に同額を積立てることを想定しています。また、2022年12月期（第43期）の１口当たり内部留保は、当該期の内部留保の残高（見込み）を、本募集後の発行済投資口数1,702,500口で除した金額を記載しています。2021年12月期（第41期）以降の数値は予想値であり、実際の数値とは一致しないことがあります。

４．ＥＳＧへの積極的な取り組み

ＮＢＦは、ＥＳＧへの取り組みがポートフォリオの競争力向上に資すると考えており、ＮＢＦが定める基本指針である「ＥＳＧに関する取り組み指針」に基づき、ポートフォリオの運用における環境負荷の軽減、地域社会や従業員といったステークホルダーへの配慮などに努めています。

ア．基本姿勢

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

ａ．基本姿勢に基づく外部評価・認証の取得、国際イニシアティブへの賛同・参加

ＮＢＦは、外部評価・認証にも積極的に取り組んでいます。また各種の取り組みにより、ＥＳＧ関連指数への採用実績も見られています。

2021年５月には、日本の年金積立金管理運用独立行政法人（ＧＰＩＦ）が運用を行う際のＥＳＧ指数にも選定されているＭＳＣＩジャパンＥＳＧセレクト・リーダーズ指数（注１）に採用されています。

また、不動産セクターの環境・社会・ガバナンス（ＥＳＧ）を測る年次ベンチマークであるＧＲＥＳＢ（注２）には2015年から参加しており、７年連続で「Green Star」を取得するとともに、総合スコアの順位に基づいて評価されるＧＲＥＳＢレーティングにおいて最上位の「５Star」を取得しています。また、ＧＲＥＳＢにおいても、環境配慮やサステナビリティの取り組みに関する情報開示が優れていることが高く評価され最上位の「Ａ」を取得しました。

2021 CONSTITUENT MSCIジャパン
ESGセレクト・リーダーズ指数

（注１）「ＭＳＣＩジャパンＥＳＧセレクト・リーダーズ指数」とは、親指数（ＭＳＣＩジャパンＩＭＩトップ700 指数：時価総額上位700銘柄）構成銘柄の中から、親指数における各業種分類の時価総額50%を目標に、ＥＳＧ評価に優れた企業を選別して構築される指数です。ＮＢＦのＭＳＣＩジャパンＥＳＧセレクト・リーダーズ指数（以下、「ＭＳＣＩインデックス」といいます。）の組入れや、ＭＳＣＩのロゴ・商標・サービスマーク及びインデックス名を本資料内で使用することは、ＭＳＣＩ又は関連会社によるＮＢＦのスポンサーシップ、保証、又は宣伝を意図するものではありません。ＭＳＣＩインデックスは、ＭＳＣＩの独占的財産であり、ＭＳＣＩ、ＭＳＣＩインデックス及びロゴは、ＭＳＣＩ又は関連会社の商標・サービスマークです。

GRESB ★★★★★ 2021
GRESBリアルエステイト評価
(GRESBレーティング)「5 Star」

GRESB
Public Disclosure 2021
GRESB開示評価「A」

（注２）「ＧＲＥＳＢ」とは、不動産セクターの環境・社会・ガバナンス（ＥＳＧ）配慮を測る年次のベンチマーク調査で欧州の主要年金基金のグループを中心に2009年に創設されました。

ＮＢＦは、2021年２月にＴＣＦＤ（気候関連財務情報開示タスクフォース）に賛同し、長期的なＫＰＩ（環境パフォーマンス目標）を設定しました。また、2021年７月には、ＣＤＰ気候変動プログラムに対する取り組みへの参加を表明しています。

＜ＴＣＦＤ（気候関連財務情報開示タスクフォース）＞

＜ＣＤＰ気候変動プログラム＞

ｂ．グリーンボンドフレームワークの設定

ＮＢＦは、2021年３月にＮＢＦ初となるグリーンボンドを発行しました。発行にあたっては、Sustainalytics社によるフレームワーク及び投資クライテリアの設定を経て、グリーン適格資産である大崎ブライトタワー、名古屋三井ビルディング本館及び新館の３物件を資金使途としています。

【投資クライテリア】

- DBJグリーンビルディング認証3つ星以上
- BELS認証における5つ星、4つ星又は3つ星
- CASBEE認証におけるS、A又はB+ランク

ｃ．グリーンビルディング認証の取得

グリーンビルディング認証とは、建物における環境負荷の低減、利用者の快適性の向上などの取り組みについて、第三者が認証を与え、その性能を保証するものです。

ＮＢＦでは、環境負荷低減の取り組み成果の信頼性、客観性を高めると同時に、建物の中長期的な価値向上を意図して、第三者によるグリーンビルディング認証の活用に取り組んでいます。2021年12月末現在、46物件でグリーンビルディング認証を取得しており、ポートフォリオ全体のうち、物件数ベースで62.2%、延床面積ベースで77.6%を占めています。

＜グリーンビルディング認証の取得状況＞

	2020年6月末	2020年12月末	2021年6月末	2021年12月末
認証取得物件数	38	41	43	46
取得物件の延べ床面積	1,161,207㎡	1,209,736㎡	1,424,256㎡	1,454,247㎡
取得率（物件数ベース）	53.5%	55.4%	57.3%	62.2%
取得率（延床面積ベース）	69.5%	70.3%	74.4%	77.6%

イ．環境（Environment）への取り組み

ａ．環境パフォーマンス改善への取り組み

ＮＢＦＭでは、役職員全員でＥＳＧを推進し、確実にＰＤＣＡサイクルが実施される社内体制を構築しています。また、2030年までに、2013年を基準としてエネルギー由来ＣＯ２削減量40%以上を目指します。

更に、グリーン電力の導入、太陽光パネルの設置等、新たな施策に取り組むとともに、保有物件のＬＥＤ化の推進、環境性能の高い物件への入替、空調機器の入替、環境性能の高い設備の導入など従来の取り組みも継続して行っていく方針です。

ｂ．グリーン電力の促進についての取り組み

ＮＢＦでは、保有物件において、自然を利用した再生可能エネルギー由来の電力を活用することで、地球環境に与える負荷の軽減にも取り組んでいます。具体的には、保有する12物件において非化石電力(注)の導入を開始し、共用部における非化石電力の活用によりＣＯ２の削減効果を見込んでいます。なお、ＮＢＦでは、活用する非化石電力に東京電力エナジーパートナー株式会社の「ＦＩＴ非化石証書付き電力」を採用しています。

（注）「非化石電力」とは、天然ガスや石炭、石油などの化石燃料に由来しない電力を指します。

ｃ．ＬＥＤ化の推進

ＮＢＦでは、保有物件の照明のＬＥＤ化を推進し、省力化を通じたＣＯ２排出量の削減に注力しています。具体的には、2023年６月期までの間に、保有物件のうち、37物件の各専有部及び共用部の全てにおいてＬＥＤ照明を導入する目標を掲げており、現状は目標達成に向けてＬＥＤ照明の導入を進めています。

＜ＬＥＤ化（専有部・共用部）の推進の状況＞

LED化の推進計画

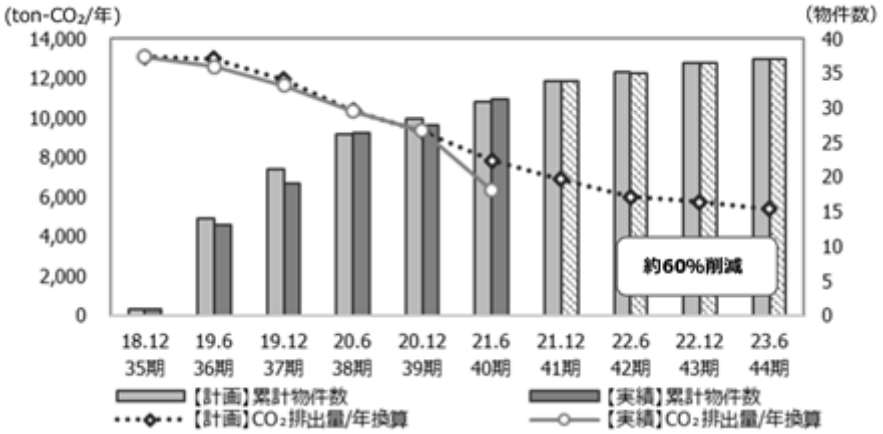
- 対象物件　37物件（各専有部･共用部）
- 対象期間　2018年12月期（第35期）~2023年6月期（第44期）

ゲートシティ大崎　専有部

六本木ティーキューブ　ロビー階

住友電設ビル　専有部

＜対象期ＬＥＤ物件数とＣＯ２排出量削減の推移＞



（注１）2021年12月期（第41期）以降の数値は予想値であり、実際の数値とは一致しないことがあります。
（注２）2021年６月期（第40期）実績はコロナ禍に伴う出社率低下による特殊要因での減少です。
（注３）削減率は、2018年12月期（第35期）を基準とした、2023年６月期（第44期）におけるＣＯ２排出量の推定削減割合を記載しています。

ウ．社会（Social）への取り組み

ａ．テナント/地域社会に対する取り組みイベント等の実施

ＮＢＦは、テナントの安全・安心に配慮した運営に注力し、テナントへの快適な職務環境の提供に貢献するとともに、地域社会の一員として、既保有物件において地域コミュニティ及び地域の活性化への貢献を目的としたテナント向けＣＳイベントの実施にも取り組んでいます。

＜安心・安全に配慮した運営＞

● 新型コロナウイルス感染症に対する取り組み（新宿三井ビルディング二号館）

【 高性能空気清浄機の設置 】

【 共用部入口の検温器設置】

● セキュリティの充実化（新宿三井ビルディング）

【 専有部エントランス セキュリティゲートの設置】

【 防災センターの見せる化】

＜テナント向けＣＳイベント＞

【非接触型イベント（フォトコンテスト）】

【季節イベント（七夕）】

ｂ．コロナ禍における従業員支援

ＮＢＦＭでは、コロナ禍においてもＮＢＦＭの従業員が健康で安心して業務に従事できるように、従業員向け支援として、各種の従業員に対する取り組みを行って参りました。具体的には、テレワーク実施規程の制定、時差通勤の推奨、自宅待機及び時短出勤時の給与保障、出社率のコントロール等です。

また、ＮＢＦＭの従業員に安全な労働環境を提供すべく、新型コロナウイルスワクチン職域接種の実施、ＰＣＲ検査の定期実施、オープンスペースのアクリルパーテーションの設置、消毒剤及び空間除菌脱臭機（ジアイーノ）の設置等を実施した上で、定期的なドアノブの消毒、ソーシャルディスタンス（マスク着用の上、１メートルの距離を置く）の徹底、Ｗｅｂ会議システムの拡充や電子決裁システムの導入等の運用に取り組んでいます。

＜安全な労働環境の提供＞

【 定期的なPCR検査の実施（希望者） 】

【 空間除菌脱臭機（ジアイーノ）の設置 】

ｃ．健康と快適性に関する取り組み（ウェルネス）

ＮＢＦＭでは、従業員が健康で快適に業務に従事できる様、快適なオフィススペースの提供に取り組んできました。従業員によるシェアオフィス（ワークスタイリング）の活用をはじめ、フレックスタイム勤務制度の導入、テレワーク制度の整備等を実施しており、さらには、従業員の業務効率を意識したＰＣ環境の整備、オフィスにおけるオープンスペースやカフェテリアスペースの設置、オフィスコーヒーサービスの導入、オフィスＢＧＭの提供にも取り組み、ＮＢＦＭ従業員が快適に業務に従事できる環境づくりを行っています。

＜快適なオフィススペースの提供＞

- シェアオフィス（ワークスタイリング）の活用
- フレックス制度、テレワーク制度の整備
- 業務効率を意識したPC環境の整備（希望者）
- オープンスペース、カフェテリアスペースを設置し、オフィスコーヒーサービスを提供
- オフィスBGMの提供

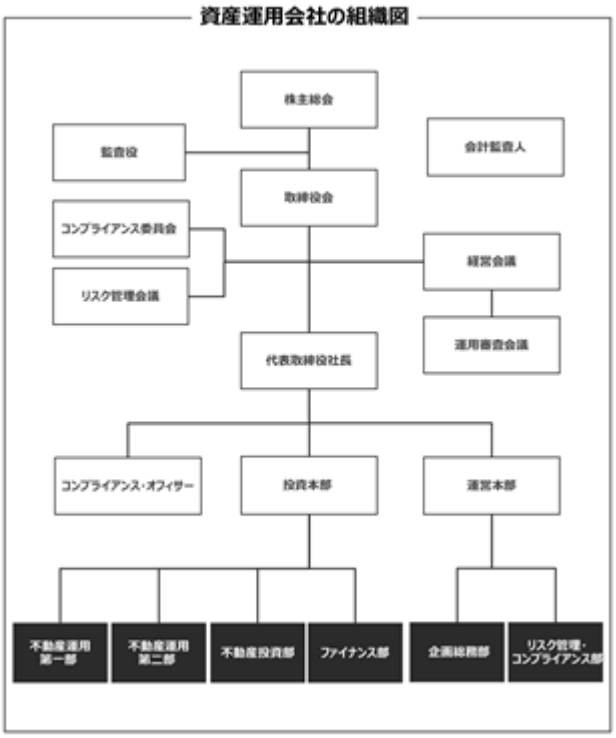
【オープン / カフェテリアスペース 】

【緑を意識した執務スペース】

【オフィスBGM】

エ．ガバナンス（Governance）への取り組み

ＮＢＦＭにおいては、コンプライアンス委員会、リスク管理会議、運用審査会議、経営会議等のガバナンス・ストラクチャーを構築し、業務におけるリスク管理・コンプライアンスの徹底、コーポレート・ガバナンスの継続的な改善・向上に努めます。



５．不動産等の取得及び譲渡について

（１）取得予定２物件の概要等

物件名	所在地	投資エリア	取得予定時期	取得予定価格	鑑定評価額
飯田橋グラン・ブルーム(追加取得)	東京都千代田区	東京都心部	2022年３月	36,200百万円	40,400百万円
中之島三井ビルディング	大阪府大阪市	地方都市部	2022年３月	44,000百万円	46,800百万円
合計	-	-	-	80,200百万円	87,200百万円

飯田橋グラン・ブルーム(追加取得)、中之島三井ビルディングの取得については、フォワード・コミットメント等（契約締結から１ヶ月を経過した後に決済・引渡を行うもの）に該当し、本投資法人による売買契約上の義務違反により当該契約が解除された場合には、相手先に対し、売買価格の10%に相当する違約金を支払う定めとなっています。

もっとも当該売買契約においては、本投資法人の資金調達が行われることが確実であることを条件として売買代金の支払義務が発生するものとされていることから、取得資金の調達が困難となった場合において、売買契約上の代金支払義務の履行が出来ないことを理由として違約金の支払いが必要となることはありません。

物件の名称		飯田橋グラン・ブルーム(追加取得)
特定資産の種類		不動産
所在地（住居表示）		東京都千代田区富士見二丁目10番２号
土地	地積	11,061.91㎡（全体）
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権（敷地権割合約18.17%）
建物	構造	鉄骨造陸屋根地下２階付30階建
	延床面積	122,280.29㎡（建物全体）
	所有形態	所有権（区分所有）
	建築時期	2014年４月23日
	所有階・床面積・用途等	所有階：23階～27階　事務所 13,228.80㎡
		専有面積割合：約17.45%に相当　（既存保有分と併せて約58.55%に相当）
取得予定年月日		2022年３月31日
取得予定価格		36,200,000,000円
信託受託者		-
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、取得対象区画のすべてを三井不動産に賃貸する予定であるため、賃借人は三井不動産１社となります。なお、三井不動産は転借人にこれを転貸する予定です。また、取得対象区画（23階～27階）を含む、本建物の１階から６階の一部、７階から10階及び13階から30階は、各区分所有者と三井不動産の間で締結された「一元運用に関する覚書」の対象である「一元運用区画」（一元運用区画から生じる賃貸収益、賃貸費用は、各区分所有者が自己の区分所有区画に関わらず一元運用権利割合に応じて収受、負担）となっており、取得対象区画における一元運用権利割合は約20.68%（本物件既存持分（約44.54%）と併せて約65.21%）です。
		②本物件は、隣接するパークコート千代田富士見ザ タワー及び教会棟と一体で開発されており、本物件の敷地とパークコート千代田富士見ザ タワー及び教会棟の敷地は建築基準法に基づき一団地と認定されており、容積率、建ぺい率等の建築基準法の一定の規制については、一団地を本物件の敷地とみなして適用されます。
		③本物件は区分所有建物であり、当該区分所有に係る規約の適用を受けます。なお、当該規約においては、区分所有権を譲渡する場合の他の区分所有者の優先交渉権、専有部分と敷地部分及び共用部分等の共有持分の分離処分の禁止等が定められています。

・本物件の特性

(1)立地

JRや東京メトロ・都営地下鉄など複数の路線が乗り入れ、東京駅周辺や新宿駅周辺をはじめとした都内主要エリアへのアクセスが非常に良好な「飯田橋」エリアに所在し、JR中央線・総武線「飯田橋」駅より徒歩１分、東京メトロ・都営地下鉄各線の「飯田橋」駅より徒歩２分と交通利便性の高い立地にあります。また、エリア内では希少な複合再開発物件であり、エリアのランドマークビルとして視認性も優れています。

(2)建物施設等

築浅(築８年)かつ、基準階貸室面積約805坪、天井高2,800㎜、OAフロア100㎜、電気容量60VA等の高い基本スペックを備え、約72時間対応の非常用発電機・約100㎡の防災備蓄倉庫・約1,300㎡の帰宅困難者受け入れスペース（低層部の共用部）・防災井戸水の飲料水転換用ろ過装置等のBCP対策機能も備えた競争力の高い物件です。

物件の名称		中之島三井ビルディング
特定資産の種類		不動産
所在地（住居表示）		大阪府大阪市北区中之島三丁目３番３号
土地	地積	4,793.79㎡ ※上記のうち、大阪府大阪市北区中之島三丁目５番10の土地353㎡は敷地民有の公道となっています。
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権（100%）
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31階建
	延床面積	67,672.24㎡
	所有形態	所有権（100%）
	建築時期	2002年７月29日
	用途	事務所・駐車場・店舗
取得予定年月日		2022年３月31日
取得予定価格		44,000,000,000円
信託受託者		-
建物管理会社		三井不動産株式会社
特記事項		本投資法人は、本物件のすべてを三井不動産に賃貸する予定であるため、賃借人は三井不動産１社となります。なお、三井不動産は転借人にこれを転貸する予定です。

・本物件の特性

(1)立地

京阪中之島線「渡辺橋」駅より直結徒歩１分、大阪メトロ四つ橋線「肥後橋」駅徒歩２分、大阪メトロ御堂筋線・京阪本線「淀屋橋」駅徒歩８分など複数の路線が乗り入れ、大阪駅周辺をはじめとした大阪圏各エリアへのアクセスが非常に良好な「中之島」エリアに所在しています。

同エリアは、大阪市役所及び日本銀行大阪支店等の公共機関や大企業が入居する高層オフィスビルが集積するなど古くよりビジネスの中心地であり、近年はホテル・文化・商業機能も新設され、さらなる進化と賑わいに大きな期待が寄せられます。本物件は、ガラスのカーテンウォールやステンレスを採用した地上31階建ての物件であり、同エリアのランドマークビルとして視認性も優れています。

(2)建物施設等

基準階貸室面積約440坪、天井高2,800㎜、OAフロア125㎜、電気容量50VA/㎡等の高い基本スペックに加え、停電時には専有部内に10VA/㎡の電力を最大64時間供給可能な非常用発電機、2019年開設の入居テナント向けダイニング「CUIMOTTE（クイモッテ）」を中心とする充実の共用スペース等を備えた競争力の高い物件です。

（２）取得済物件の概要

2021年８月16日付で、以下の資産の取得について売買契約を締結し、2021年９月30日付で取得を完了しています。

物件の名称		飯田橋グラン・ブルーム
特定資産の種類		不動産
所在地（住居表示）		東京都千代田区富士見二丁目10番２号
土地	地積	11,061.91㎡（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39.54%）
建物	構造	鉄骨造陸屋根地下２階付30階建
	延床面積	122,280.29㎡（建物全体）
	所有形態	所有権（区分所有）
	建築時期	2014年４月23日
	所有階・床面積・用途等	所有階：１階～３階の一部　店舗　4,070.86㎡（持分100%） ６階、９階、10階、15階～22階　事務所　27,079.40㎡（持分100%）
		所有割合：専有面積割合で約41.10%に相当
取得年月日		2021年９月30日
取得価格		77,600,000,000円
信託受託者		－
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、本物件を三井不動産に賃貸し、三井不動産は転借人にこれを転貸しています。また、本物件の１階から６階の一部、７階から10階及び13階から30階は、各区分所有者と三井不動産の間で締結された「一元運用に関する覚書」の対象である「一元運用区画」であり、一元運用区画から生じる賃貸収益、賃貸費用は、各区分所有者が一元運用権利割合に応じて収受、負担しています。
		②本物件は、隣接するパークコート千代田富士見ザ タワー及び教会棟と一体で開発されており、本物件の敷地とパークコート千代田富士見ザ タワー及び教会棟の敷地は建築基準法に基づき一団地と認定されており、容積率、建ぺい率等の建築基準法の一定の規制については、一団地を本物件の敷地とみなして適用されます。
		③本物件は区分所有建物であり、当該区分所有に係る規約の適用を受けます。なお、当該規約においては、区分所有権を譲渡する場合の他の区分所有者の優先交渉権、専有部分と敷地部分及び共用部分等の共有持分の分離処分の禁止等が定められています。

2021年11月30日付で、以下の資産の取得について売買契約を締結し、同日付で取得を完了しています。

物件の名称		横浜ＳＴビル（追加取得）
特定資産の種類		信託受益権
所在地（住居表示）		神奈川県横浜市西区北幸一丁目11番15号
土地	地積	6,348.45㎡（敷地全体）
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権の共有持分15%
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付18階建
	延床面積	42,568.77㎡（建物全体）
	所有形態	所有権の共有持分15%
	建築時期	1987年10月31日
	用途	事務所、店舗、駐車場
取得年月日		2021年11月30日
取得価格		3,220,000,000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
特記事項		①本投資法人は、既存信託受益権（共有持分75%）を保有していたところ、本物件追加取得部分である本物件の共有持分15%を主な信託財産とする信託受益権の取得により、合計で共有持分90%の信託受益権を保有することとなります。本物件の建物のうち、既存信託受益権の信託受託者たる三井住友信託銀行株式会社（以下、「既存信託受託者」という。）以外の共有者の共有持分は、既存信託受託者に賃貸され、既存信託受託者は、転借人に対し、既存信託受託者の共有持分とともに、一括して一棟の建物を賃貸しています。
		②本物件は、共有建物であり、当該共有に係る協定書の適用を受けます。なお、当該協定書においては、他の共有者に優先して譲渡の申出を行うこと、共有者の同意なく第三者に譲渡、質入、担保設定などが行えないこと、共有に係る分割請求の禁止などが定められています。
		③本物件には、点検・記録等の管理を実施すべきアスベストを含有する吹付け材の使用が確認されていますが、安定した状態であり、健康被害を及ぼす状態ではありません。今後は状況に応じて撤去又は封じ込め等を行っていく予定です。

（３）譲渡予定４物件の概要

物件名	所在地	投資エリア	譲渡予定時期	譲渡予定価格	鑑定評価額（注）
サンマリオンＮＢＦタワー	大阪府大阪市	地方都市部	2022年１月	14,400百万円	6,850百万円
東陽町センタービル	東京都江東区	東京都心部	2022年７月	9,600百万円	8,810百万円
ＮＢＦ新潟テレコムビル	新潟県新潟市	地方都市部	2022年７月	3,900百万円	2,750百万円
ＮＢＦ広島立町ビル	広島県広島市	地方都市部	2022年７月	3,520百万円	2,530百万円
合計	-	-	-	31,420百万円	20,940百万円

（注）2021年６月30日時点の鑑定評価額

サンマリオンＮＢＦタワーの譲渡については、2021年８月16日付で、売買契約を締結し、2022年１月31日付で譲渡を予定しています。東陽町センタービル、ＮＢＦ新潟テレコムビル及びＮＢＦ広島立町ビルの譲渡については、2022年１月６日付で、売買契約を締結し、2022年７月１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、サンマリオンＮＢＦタワー、ＮＢＦ新潟テレコムビル及びＮＢＦ広島立町ビルの契約にかかる違約金は売買契約の20%、東陽町センタービルの契約にかかる違約金は売買契約の10%となります。

物件の名称		サンマリオンＮＢＦタワー
特定資産の種類		信託受益権
所在地（住居表示）		大阪府大阪市中央区南本町二丁目６番12号
土地	地積	2,150.36㎡
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付22階建
	延床面積	23,755.80㎡
	所有形態	所有権100%
	建築時期	1996年１月30日
	用途	事務所・車庫
譲渡予定年月日		2022年１月31日
譲渡予定価格		14,400,000,000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・ウエスト株式会社

物件の名称		東陽町センタービル
特定資産の種類		不動産（※）
所在地（住居表示）		東京都江東区東陽二丁目３番２号
土地	地積	5,700.14㎡
	用途地域	商業地域、準工業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下１階付５階建
	延床面積	19,033.93㎡
	所有形態	所有権100%
	建築時期	1994年３月18日
	用途	事務所
譲渡予定年月日		2022年７月１日
譲渡予定価格		9,600,000,000円
信託受託者		-
建物管理会社		三井不動産ファシリティーズ株式会社

※譲渡に際して、引渡日と同日付で本物件の信託設定を行い、かかる信託の受益権を譲渡します。

物件の名称		ＮＢＦ新潟テレコムビル
特定資産の種類		信託受益権
所在地（住居表示）		新潟県新潟市中央区万代四丁目４番27号
土地	地積	2,385.83㎡
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
	延床面積	14,146.71㎡
	所有形態	所有権100%
	建築時期	1989年５月11日
	用途	店舗・事務所
譲渡予定年月日		2022年７月１日
譲渡予定価格		3,900,000,000円
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
建物管理会社		株式会社ＢＳＮウェーブ
特記事項		本敷地の一部（地番2449番６）に横断歩道橋階段施設のための地上権（登記済）が設定されています。

物件の名称		ＮＢＦ広島立町ビル
特定資産の種類		不動産（※）
所在地（住居表示）		広島県広島市中区立町２番27号
土地	地積	1,013.35㎡
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付12階建
	延床面積	8,656.97㎡
	所有形態	所有権100%
	建築時期	1991年11月12日
	用途	事務所・店舗・駐車場
譲渡予定年月日		2022年７月１日
譲渡予定価格		3,520,000,000円
信託受託者		-
建物管理会社		株式会社アサヒファシリティズ

※譲渡に際して、引渡日と同日付で本物件の信託設定を行い、かかる信託の受益権を譲渡します。

（４）譲渡済物件の概要

2021年８月16日付で、以下の資産の譲渡について売買契約を締結し、2021年９月30日付で譲渡を完了しています。

物件の名称		中野坂上サンブライトツイン
特定資産の種類		（ア）－ａ、ｂ及びｄ信託受益権 （ア）－ｃ、ｅ及び（イ）不動産
所在地（住居表示）		（ア）中野坂上サンブライトツイン：東京都中野区本町二丁目46番１号 （イ）中野坂上サンブライトアネックス：東京都中野区本町二丁目46番４号
土地	地積	10,331.90㎡（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77.6%）
建物	構造	（ア）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 （イ）鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付５階建
	延床面積	（ア）63,396.95㎡（建物全体） （イ） 2,463.94㎡（建物全体）
	所有形態	所有権（区分所有）
	建築時期	1996年９月30日
	所有階・床面積・用途等	（ア）－ａ 南ウイング16階から30階部分事務所 10,955.90㎡ （ア）－ｂ 北ウイング16階事務所 563.95㎡（うち持分74.5404%） 北ウイング17階事務所 563.95㎡ （ア）－ｃ 南ウイング地下１階の一部・１階部分店舗 1,301.03㎡ 南ウイング２階・４階から15階部分事務所 9,288.54㎡ 南ウイング３階部分診療所 716.32㎡ 北ウイング地下１階の一部店舗 445.22㎡ 北ウイング３階部分診療所 563.95㎡ 北ウイング４階から14階部分事務所 6,203.45㎡ （ア）－ｄ 北ウイング16階事務所 563.95㎡（うち持分25.4596%） （ア）－ｅ 北ウイング22階事務所 563.95㎡ （イ） 地下１階・１階の一部・２階・３階部分店舗 927.25㎡ ５階の一部事務所 100.95㎡
		所有割合：（ア）ビル１棟全体区分所有面積37,790.41㎡の約82.5%相当分 （イ）ビル１棟全体区分所有面積 2,044.82㎡の約50.3%相当分
譲渡年月日		2021年９月30日
譲渡価格		40,000,000,000円
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
建物管理会社		三井不動産ビルマネジメント株式会社他
注記		呼称は、「中野坂上サンブライトツイン」及び「中野坂上サンブライトアネックス」を合わせて「中野坂上サンブライトツイン」とします。
特記事項		①中野坂上サンブライトツイン及び中野坂上サンブライトアネックス管理組合の管理規約において、区分所有者はその所有する専有部分の一部又は全部を譲渡しようとする場合は、第三者に優先して他の区分所有者に対して譲渡を申し出るものとすると定められています。
		②本物件の不動産に係る部分については、譲渡に際して、譲渡年月日と同日付で本不動産の信託設定を行い、かかる信託の受益権を譲渡しました。

物件の名称		ＮＢＦユニックスビル
特定資産の種類		信託受益権
所在地（住居表示）		福島県福島市栄町６番６号
土地	地積	3,112.75㎡
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付11階建
	延床面積	23,420.12㎡
	所有形態	所有権100%
	建築時期	1994年９月30日
	用途	事務所・店舗・駐車場
譲渡年月日		2021年９月30日
譲渡価格		4,900,000,000円
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
建物管理会社		日東カストディアル・サービス株式会社

６．ポートフォリオ全体に係る事項

下記Ａ、Ｂ及びＣの表は、ＮＢＦの保有に係る不動産等（取得予定２物件を含み、譲渡予定４物件を除きます。）につき、不動産等の価格及び投資比率、エンジニアリングレポートの数値の抜粋、賃貸状況を一覧表にしたものです。

ＮＢＦが直接に保有する投資不動産物件に加え、信託受益権に係る信託不動産を合わせて「投資不動産物件及び信託不動産」に含めて記載しています。なお、民法（明治29年法律第89号、その後の改正を含みます。以下、「民法」といいます。）第667条に規定される任意組合の出資持分につきましては、不動産等に含めて記載しています。

Ａ．投資不動産物件及び信託不動産の価格及び投資比率

＜本取組み後保有資産＞

地域区分		物件名称	取得(予定)価格（百万円）（注１）	価格（不動産鑑定評価額）（百万円）（注２）	投資比率（%）（注３）
東京23区	都心５区	新宿三井ビルディング	170,000	173,000	11.8
		飯田橋グラン・ブルーム	77,600	84,900	5.4
		飯田橋グラン・ブルーム(追加取得)	36,200	40,400	2.5
		六本木ティーキューブ	62,800	63,600	4.4
		グラントウキョウサウスタワー	47,000	48,500	3.3
		西新宿三井ビルディング	45,271	44,900	3.1
		セレスティン芝三井ビルディング	42,000	51,900	2.9
		ＮＢＦ品川タワー	36,300	49,400	2.5
		芝ＮＢＦタワー	32,000	29,300	2.2
		ＮＢＦプラチナタワー	31,000	63,600	2.2
		ＮＢＦコモディオ汐留	28,800	36,600	2.0
		Ｇ－ＢＡＳＥ田町	28,200	28,800	2.0
		虎ノ門琴平タワー	24,543	35,800	1.7
		ＮＢＦ渋谷ガーデンフロント	20,269	33,000	1.4
		ＮＢＦ銀座通りビル	17,000	17,900	1.2
		新宿三井ビルディング二号館	16,285	20,700	1.1
		興和西新橋ビルＢ棟	13,473	15,200	0.9
		リバーシティＭ－ＳＱＵＡＲＥ	13,350	13,900	0.9
		ＮＢＦ虎ノ門ビル	13,337	17,900	0.9
		新橋Ｍ－ＳＱＵＡＲＥ	11,900	14,900	0.8
		ＮＢＦ　ＡＬＬＩＡＮＣＥ	9,126	12,900	0.6
		四谷メディカルビル	8,800	7,970	0.6
		ＮＢＦ渋谷イースト	8,000	9,190	0.6
		ＮＢＦ芝公園ビル	6,770	8,490	0.5
		ＮＢＦ高輪ビル	6,667	7,590	0.5
		ＮＢＦ赤坂山王スクエア	6,250	7,360	0.4
		ＮＢＦ神田須田町ビル	5,960	8,740	0.4
		ＮＢＦ小川町ビルディング	5,420	7,000	0.4
		住友電設ビル	5,365	6,030	0.4
		ＮＢＦ東銀座スクエア	5,200	8,270	0.4
		パナソニック東京汐留ビル	5,075	5,980	0.4
		日本橋兜町Ｍ－ＳＱＵＡＲＥ	4,850	5,420	0.3
		ＮＢＦ八丁堀テラス	4,528	5,930	0.3
		龍角散ビル	4,050	4,820	0.3
		神宮前Ｍ－ＳＱＵＡＲＥ	3,700	4,970	0.3
	＜都心５区計＞		857,090	994,860	59.6

地域区分	物件名称	取得(予定)価格（百万円）（注１）	価格（不動産鑑定評価額）（百万円）（注２）	投資比率（%）（注３）
東京23区	ＮＢＦ大崎ビル	66,660	84,100	4.6
	ゲートシティ大崎	57,281	71,100	4.0
	ＮＢＦ豊洲キャナルフロント	35,200	38,600	2.4
	上野イーストタワー	35,000	38,500	2.4
	ＮＢＦ豊洲ガーデンフロント	25,018	29,800	1.7
	大崎ブライトコア・ブライトプラザ	24,380	25,500	1.7
	中目黒ＧＴタワー	23,856	23,000	1.7
	大崎ブライトタワー	13,970	14,200	1.0
	ＮＢＦ上野ビル	10,400	9,840	0.7
	ＮＢＦ池袋イースト	8,630	13,500	0.6
	東五反田スクエア	8,350	8,620	0.6
	ＮＢＦ池袋タワー	4,695	5,760	0.3
	ＮＢＦ池袋シティビル	4,428	5,890	0.3
＜東京23区計＞		1,174,958	1,363,270	81.7
東京周辺部	調布サウスゲートビル	9,320	9,950	0.6
	新川崎三井ビルディング	25,820	23,300	1.8
	横浜ＳＴビル	13,529	17,100	0.9
	横浜ＳＴビル(追加取得)	3,220	3,220	0.2
	パレール三井ビルディング	3,800	4,790	0.3
	つくば三井ビルディング	8,875	8,490	0.6
	シーノ大宮ノースウィング	16,816	22,600	1.2
	ＮＢＦ浦和ビル	2,000	2,210	0.1
	ＮＢＦ松戸ビル	2,455	2,520	0.2
＜東京周辺部計＞		85,836	94,180	6.0
地方都市部	札幌エルプラザ	4,404	7,890	0.3
	ＮＢＦ札幌南二条ビル	1,870	1,490	0.1
	三井住友銀行名古屋ビル	14,900	16,700	1.0
	名古屋三井ビルディング新館	13,200	13,600	0.9
	名古屋三井ビルディング本館	13,050	13,400	0.9
	ＮＢＦ名古屋広小路ビル	7,232	6,790	0.5
	中之島三井ビルディング	44,000	46,800	3.1
	アクア堂島ＮＢＦタワー	17,810	20,500	1.2
	中之島セントラルタワー	14,900	18,900	1.0
	信濃橋三井ビルディング	14,400	13,800	1.0
	堺筋本町センタービル	12,700	14,300	0.9
	広島袋町ビルディング	2,215	2,340	0.2
	ＮＢＦ松山日銀前ビル	3,310	3,830	0.2
	博多祇園Ｍ－ＳＱＵＡＲＥ	8,000	12,100	0.6
	ＮＢＦ熊本ビル	4,500	4,090	0.3
＜地方都市部計＞		176,491	196,530	12.3
合計		1,437,286	1,653,980	100.0

（注１）上表の「取得(予定)価格」は、本投資法人と売主の間の売買契約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２）上表の「価格」は、2021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。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。なお、横浜ＳＴビル(追加取得)については、2021年８月31日を価格時点とする株式会社谷澤総合鑑定所、飯田橋グラン・ブルーム(追加取得)及び中之島三井ビルディングについては2021年11月30日を価格時点とする大和不動産鑑定株式会社の不動産鑑定評価書に基づいています。
各物件における不動産鑑定評価書を作成した不動産鑑定機関は以下のとおりです。

不動産鑑定機関	物件名称
株式会社谷澤総合鑑定所	芝ＮＢＦタワー、ＮＢＦプラチナタワー、ＮＢＦ渋谷ガーデンフロント、新宿三井ビルディング二号館、興和西新橋ビルＢ棟、ＮＢＦ高輪ビル、住友電設ビル、ＮＢＦ八丁堀テラス、中目黒ＧＴタワー、横浜ＳＴビル、つくば三井ビルディング、シーノ大宮ノースウィング、ＮＢＦ松戸ビル、札幌エルプラザ、ＮＢＦ札幌南二条ビル、中之島セントラルタワー、広島袋町ビルディング
大和不動産鑑定株式会社	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、グラントウキョウサウスタワー、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、ＮＢＦ品川タワー、ＮＢＦコモディオ汐留、Ｇ－ＢＡＳＥ田町、虎ノ門琴平タワー、ＮＢＦ銀座通りビル、リバーシティＭ－ＳＱＵＡＲＥ、ＮＢＦ虎ノ門ビル、新橋Ｍ－ＳＱＵＡＲＥ、ＮＢＦ ＡＬＬＩＡＮＣＥ、四谷メディカルビル、ＮＢＦ渋谷イースト、ＮＢＦ芝公園ビル、ＮＢＦ赤坂山王スクエア、ＮＢＦ神田須田町ビル、ＮＢＦ小川町ビルディング、ＮＢＦ東銀座スクエア、パナソニック東京汐留ビル、日本橋兜町Ｍ－ＳＱＵＡＲＥ、龍角散ビル、神宮前Ｍ－ＳＱＵＡＲＥ、ＮＢＦ大崎ビル、ゲートシティ大崎、ＮＢＦ豊洲キャナルフロント、上野イーストタワー、ＮＢＦ豊洲ガーデンフロント、大崎ブライトコア・ブライトプラザ、大崎ブライトタワー、ＮＢＦ上野ビル、ＮＢＦ池袋イースト、東五反田スクエア、ＮＢＦ池袋タワー、ＮＢＦ池袋シティビル、調布サウスゲートビル、新川崎三井ビルディング、パレール三井ビルディング、ＮＢＦ浦和ビル、三井住友銀行名古屋ビル、名古屋三井ビルディング本館、名古屋三井ビルディング新館、ＮＢＦ名古屋広小路ビル、アクア堂島ＮＢＦタワー、信濃橋三井ビルディング、堺筋本町センタービル、ＮＢＦ松山日銀前ビル、博多祇園Ｍ－ＳＱＵＡＲＥ、ＮＢＦ熊本ビル、中之島三井ビルディング

（注３）投資比率及び地域区分毎の投資比率は、取得予定２物件を含み、譲渡予定４物件を控除したポートフォリオ全体の価格（取得（予定）価格）合計に対する当該物件の価格（取得（予定）価格）及び当該地域区分にかかる物件の価格（取得（予定）価格）合計の比率について、小数第１位未満を四捨五入して記載しています。
（注４）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（予定）価格及び不動産鑑定評価額です。
（注５）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日及び2019年９月26日の取得価格の合計額です。
（注７）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８）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９）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10）新川崎三井ビルディングの取得価格は2006年３月31日及び2012年３月30日の取得価格の合計額です。
（注11）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12）シーノ大宮ノースウィングの取得価格は2004年10月１日及び2004年11月１日の取得価格の合計額です。
（注13）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日及び平成17年10月５日の取得価格の合計額です。
（注14）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15）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16）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17）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）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20）堺筋本町センタービルの取得価格は2003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21）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22）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。

B．エンジニアリングレポートにおける数値の抜粋

物件名称	建物状況調査報告書			地震リスク評価（ポートフォリオ）報告書
	報告書作成者	報告書日付	長期修繕更新費用の見積合計（千円）（注２）（注３）	地震リスク分析における予想最大損失率（ＰＭＬ）（%）（注４）
新宿三井ビルディング	株式会社イー・アール・エス	2020年９月９日	18,881,504	1.3
飯田橋グラン・ブルーム	株式会社イー・アール・エス	2021年７月19日	1,602,567	1.9
六本木ティーキューブ	株式会社イー・アール・エス	2017年11月２日	1,940,862	1.6
グラントウキョウサウスタワー	株式会社イー・アール・エス	2020年９月14日	529,346	1.0
西新宿三井ビルディング	株式会社イー・アール・エス	2021年６月25日	5,099,606	1.9
セレスティン芝三井ビルディング	株式会社イー・アール・エス	2017年９月22日	2,210,619	1.9
ＮＢＦ品川タワー	株式会社イー・アール・エス	2020年６月22日	2,676,286	1.7
芝ＮＢＦタワー	株式会社イー・アール・エス	2017年６月30日	3,386,842	2.3
ＮＢＦプラチナタワー	株式会社イー・アール・エス	2021年６月25日	2,101,770	1.6
ＮＢＦコモディオ汐留	株式会社イー・アール・エス	2017年６月30日	833,165	7.3
Ｇ－ＢＡＳＥ田町	株式会社イー・アール・エス	2019年１月24日	125,629	1.2
虎ノ門琴平タワー	株式会社イー・アール・エス	2019年６月14日	1,078,453	1.6
ＮＢＦ渋谷ガーデンフロント	株式会社イー・アール・エス	2018年６月29日	870,666	3.4
ＮＢＦ銀座通りビル	株式会社イー・アール・エス	2017年６月30日	37,968	8.2
新宿三井ビルディング二号館	株式会社イー・アール・エス	2021年６月25日	883,970	1.7
興和西新橋ビルＢ棟	株式会社イー・アール・エス	2017年４月３日	1,055,730	2.0
リバーシティＭ－ＳＱＵＡＲＥ	東京海上ディーアール株式会社	2020年６月30日	1,452,745	4.0
ＮＢＦ虎ノ門ビル	東京海上ディーアール株式会社	2018年６月29日	651,257	8.4
新橋Ｍ－ＳＱＵＡＲＥ	株式会社イー・アール・エス	2017年６月30日	130,058	2.6
ＮＢＦ ＡＬＬＩＡＮＣＥ	東京海上ディーアール株式会社	2019年４月26日	566,152	7.3
四谷メディカルビル	株式会社イー・アール・エス	2020年６月22日	336,931	5.6
ＮＢＦ渋谷イースト	東京海上ディーアール株式会社	2017年６月30日	540,636	4.4
ＮＢＦ芝公園ビル	東京海上ディーアール株式会社	2019年４月26日	1,052,915	5.9
ＮＢＦ高輪ビル	東京海上ディーアール株式会社	2021年５月31日	924,845	5.3
ＮＢＦ赤坂山王スクエア	東京海上ディーアール株式会社	2020年６月30日	492,350	9.9
ＮＢＦ神田須田町ビル	株式会社イー・アール・エス	2020年６月22日	110,756	3.7
ＮＢＦ小川町ビルディング	株式会社イー・アール・エス	2020年６月22日	480,057	4.2
住友電設ビル	東京海上ディーアール株式会社	2017年６月30日	579,255	5.2
ＮＢＦ東銀座スクエア	株式会社イー・アール・エス	2020年６月22日	170,490	3.1
パナソニック東京汐留ビル	株式会社イー・アール・エス	2018年６月29日	2,053,611	1.6
日本橋兜町Ｍ－ＳＱＵＡＲＥ	東京海上ディーアール株式会社	2020年６月30日	241,905	6.4
ＮＢＦ八丁堀テラス	株式会社イー・アール・エス	2017年６月30日	354,171	3.5
龍角散ビル	東京海上ディーアール株式会社	2021年６月30日	734,954	4.4
神宮前Ｍ－ＳＱＵＡＲＥ	株式会社イー・アール・エス	2018年６月29日	247,964	3.5
ＮＢＦ大崎ビル	株式会社イー・アール・エス	2018年６月29日	1,345,127	0.9
ゲートシティ大崎	株式会社イー・アール・エス	2017年12月21日	5,980,929	1.5
ＮＢＦ豊洲キャナルフロント	東京海上ディーアール株式会社	2020年６月30日	1,341,220	4.2
上野イーストタワー	株式会社イー・アール・エス	2021年６月25日	698,574	1.8
ＮＢＦ豊洲ガーデンフロント	東京海上ディーアール株式会社	2018年６月29日	1,157,406	3.5
大崎ブライトコア・ブライトプラザ	株式会社イー・アール・エス	2021年９月10日	729,601	2.2
中目黒ＧＴタワー	株式会社イー・アール・エス	2017年12月21日	2,419,867	1.2
大崎ブライトタワー	東京海上ディーアール株式会社	2020年８月31日	1,518,211	0.9
ＮＢＦ上野ビル	株式会社イー・アール・エス	2020年６月22日	400,709	1.9

物件名称	建物状況調査報告書			地震リスク評価（ポートフォリオ）報告書
	報告書作成者	報告書日付	長期修繕更新費用の見積合計（千円）（注２）（注３）	地震リスク分析における予想最大損失率（ＰＭＬ）（％）（注４）
ＮＢＦ池袋イースト	株式会社イー・アール・エス	2017年12月21日	631,107	2.8
東五反田スクエア	株式会社イー・アール・エス	2021年６月25日	656,916	2.0
ＮＢＦ池袋タワー	東京海上ディーアール株式会社	2018年６月29日	485,306	3.9
ＮＢＦ池袋シティビル	東京海上ディーアール株式会社	2018年６月29日	417,859	9.9
調布サウスゲートビル	株式会社イー・アール・エス	2020年６月22日	687,929	4.3
新川崎三井ビルディング	株式会社イー・アール・エス	2021年６月25日	11,565,199	2.2
横浜ＳＴビル	株式会社イー・アール・エス	2017年６月30日	3,257,966	1.7
パレール三井ビルディング	株式会社イー・アール・エス	2020年９月10日	1,837,101	2.8
つくば三井ビルディング	東京海上ディーアール株式会社	2017年６月30日	1,043,022	0.5
シーノ大宮ノースウィング	株式会社イー・アール・エス	2020年６月22日	1,757,546	1.9
ＮＢＦ浦和ビル	東京海上ディーアール株式会社	2020年６月30日	605,457	10.2
ＮＢＦ松戸ビル	東京海上ディーアール株式会社	2017年６月30日	430,966	7.8
札幌エルプラザ	株式会社イー・アール・エス	2018年６月29日	514,540	0.3
ＮＢＦ札幌南二条ビル	東京海上ディーアール株式会社	2017年６月30日	381,652	1.0
三井住友銀行名古屋ビル	株式会社イー・アール・エス	2017年12月21日	1,717,427	3.9
名古屋三井ビルディング新館	東京海上ディーアール株式会社	2020年８月31日	679,351	2.5
名古屋三井ビルディング本館	東京海上ディーアール株式会社	2020年８月31日	1,516,645	3.7
ＮＢＦ名古屋広小路ビル	東京海上ディーアール株式会社	2018年６月29日	792,732	7.1
中之島三井ビルディング	株式会社イー・アール・エス	2021年12月14日	6,518,035	2.9
アクア堂島ＮＢＦタワー	株式会社イー・アール・エス	2018年６月29日	2,431,649	3.8
中之島セントラルタワー	株式会社イー・アール・エス	2018年６月29日	1,588,002	3.2
信濃橋三井ビルディング	株式会社イー・アール・エス	2020年９月10日	1,694,315	5.3
堺筋本町センタービル	株式会社イー・アール・エス	2019年６月14日	1,754,630	3.8
広島袋町ビルディング	株式会社イー・アール・エス	2021年６月25日	1,127,065	3.5
ＮＢＦ松山日銀前ビル	株式会社イー・アール・エス	2021年６月25日	158,870	4.0
博多祇園Ｍ－ＳＱＵＡＲＥ	東京海上ディーアール株式会社	2020年６月30日	808,429	0.1未満
ＮＢＦ熊本ビル	東京海上ディーアール株式会社	2018年６月29日	287,788	3.0
ポートフォリオＰＭＬ（注５）				1.4

（注１）上表においては、取得予定２物件を含み譲渡予定４物件を除きます。
（注２）上表の「長期修繕更新費用の見積合計」数値は、株式会社イー・アール・エス及び東京海上ディーアール株式会社作成の建物状況調査報告書によるものです。
（注３）上表の「長期修繕更新費用の見積合計」は、上表の報告書日付から将来12年間の総修繕費です。
（注４）上表の「地震リスク分析における予想最大損失率（ＰＭＬ）」の数値については、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社に調査を依頼しています。
「ＰＭＬ」（Probable Maximum Loss）は、通常「予想最大損失率」として訳されています。統一された厳密な定義はありませんが、建築物に関する地震ＰＭＬは、想定される最大規模の地震が発生した場合にどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率として示したものです。
但し、一般に、ＰＭＬは建物（構造部材、非構造部材、建築設備）のみの被害率を表し、生産設備機器等、家具、什器等の被害や、火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的な被害は含まれていません。
（注５）「地震リスク分析における予想最大損失率（ＰＭＬ）」の合計欄の「ポートフォリオＰＭＬ」は、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社作成の2021年12月７日付「ポートフォリオ地震リスク分析」による70物件のポートフォリオにおいて生じる最大規模の損失額（475年に一度、その損失額を超える程度）の、再調達価格に対する比率で示しています。
（注６）ＮＢＦ渋谷ガーデンフロント、大崎ブライトコア・ブライトプラザ、パレール三井ビルディング及びシーノ大宮ノースウィングについては、複数建物合計数値です。

C．投資不動産物件及び信託不動産の賃貸状況

＜2021年10月末保有資産＞

地域区分		物件	総賃貸収入（2021年７月１日～10月31日）（百万円）	総賃貸可能面積（㎡）	総賃貸面積（㎡）	稼働率（%）	エンドテナント数
東京23区	都心５区	新宿三井ビルディング	3,401	102,718	96,980	94.4	88
		飯田橋グラン・ブルーム	271	31,090	31,090	100.0	36
		六本木ティーキューブ	585	34,740	18,809	54.1	51
		グラントウキョウサウスタワー	577	10,955	10,955	100.0	4
		西新宿三井ビルディング	768	33,558	32,765	97.6	48
		セレスティン芝三井ビルディング	935	38,011	38,011	100.0	9
		ＮＢＦ品川タワー	-	22,778	14,547	63.9	11
		芝ＮＢＦタワー	665	24,730	24,555	99.3	27
		ＮＢＦプラチナタワー	952	33,503	32,903	98.2	10
		ＮＢＦコモディオ汐留	594	20,538	19,646	95.7	16
		Ｇ－ＢＡＳＥ田町	368	12,481	10,986	88.0	9
		虎ノ門琴平タワー	627	16,848	16,848	100.0	27
		ＮＢＦ渋谷ガーデンフロント	-	16,516	16,516	100.0	2
		ＮＢＦ銀座通りビル	-	3,440	3,440	100.0	1
		新宿三井ビルディング二号館	416	14,617	14,592	99.8	47
		興和西新橋ビルＢ棟	243	10,347	10,347	100.0	21
		リバーシティＭ－ＳＱＵＡＲＥ	404	16,261	16,261	100.0	7
		ＮＢＦ虎ノ門ビル	310	10,089	9,972	98.8	12
		新橋Ｍ－ＳＱＵＡＲＥ	227	5,390	4,883	90.6	8
		ＮＢＦ　ＡＬＬＩＡＮＣＥ	181	4,033	3,648	90.5	6
		四谷メディカルビル	161	7,481	7,201	96.3	38
		ＮＢＦ渋谷イースト	139	4,999	4,274	85.5	4
		ＮＢＦ芝公園ビル	183	7,084	7,033	99.3	18
		ＮＢＦ高輪ビル	194	10,450	10,060	96.3	14
		ＮＢＦ赤坂山王スクエア	137	5,258	5,258	100.0	6
		ＮＢＦ神田須田町ビル	136	4,470	4,470	100.0	9
		ＮＢＦ小川町ビルディング	137	5,340	5,340	100.0	18
		住友電設ビル	-	5,971	5,971	100.0	1
		ＮＢＦ東銀座スクエア	125	4,871	4,871	100.0	7
		パナソニック東京汐留ビル	-	4,577	4,577	100.0	1
		日本橋兜町Ｍ－ＳＱＵＡＲＥ	-	3,298	3,298	100.0	2
		ＮＢＦ八丁堀テラス	-	5,270	5,270	100.0	1
		龍角散ビル	123	5,332	5,332	100.0	15
		神宮前Ｍ－ＳＱＵＡＲＥ	271	7,213	7,213	100.0	7
	＜都心５区計＞		-	544,258	507,924	93.3	581
		ＮＢＦ大崎ビル	-	74,425	74,425	100.0	2
		ゲートシティ大崎	1,361	41,881	40,893	97.6	72
		ＮＢＦ豊洲キャナルフロント	708	36,654	36,654	100.0	15
		上野イーストタワー	-	28,711	28,711	100.0	1
		ＮＢＦ豊洲ガーデンフロント	557	28,299	26,407	93.3	4
		大崎ブライトコア・ブライトプラザ	446	14,174	14,092	99.4	19
		中目黒ＧＴタワー	621	21,423	21,423	100.0	18
		大崎ブライトタワー	-	6,070	6,043	99.6	11
		ＮＢＦ上野ビル	203	8,504	8,504	100.0	6
		ＮＢＦ池袋イースト	278	11,073	11,073	100.0	20
		東五反田スクエア	155	6,166	5,941	96.4	15
		東陽町センタービル	-	11,294	11,294	100.0	1
		ＮＢＦ池袋タワー	130	5,642	5,642	100.0	17
		ＮＢＦ池袋シティビル	119	5,127	5,127	100.0	9
＜東京23区計＞			-	843,701	804,152	95.3	791

地域区分	物件	総賃貸収入（2021年７月１日～10月31日）（百万円）	総賃貸可能面積（㎡）	総賃貸面積（㎡）	稼働率（%）	エンドテナント数
東京周辺部	調布サウスゲートビル	-	13,762	13,762	100.0	1
	新川崎三井ビルディング	710	39,837	37,341	93.7	21
	横浜ＳＴビル	449	20,087	20,000	99.6	99
	パレール三井ビルディング	202	12,545	12,545	100.0	31
	つくば三井ビルディング	287	16,833	16,344	97.1	60
	シーノ大宮ノースウィング	564	20,698	20,601	99.5	41
	ＮＢＦ浦和ビル	70	3,455	3,455	100.0	12
	ＮＢＦ松戸ビル	81	4,770	4,770	100.0	26
＜東京周辺部計＞		-	131,986	128,817	97.6	291
地方都市部	札幌エルプラザ	226	11,396	11,396	100.0	14
	ＮＢＦ札幌南二条ビル	77	5,351	5,351	100.0	3
	ＮＢＦ新潟テレコムビル	-	10,192	9,901	97.1	31
	三井住友銀行名古屋ビル	439	17,658	17,624	99.8	11
	名古屋三井ビルディング新館	284	11,222	11,119	99.1	26
	名古屋三井ビルディング本館	315	12,989	12,556	96.7	69
	ＮＢＦ名古屋広小路ビル	173	9,876	9,876	100.0	23
	アクア堂島ＮＢＦタワー	431	21,958	20,725	94.4	45
	中之島セントラルタワー	388	17,291	17,290	100.0	29
	信濃橋三井ビルディング	404	24,450	24,410	99.8	59
	堺筋本町センタービル	361	23,178	22,383	96.6	54
	サンマリオンＮＢＦタワー	-	14,954	14,954	100.0	30
	ＮＢＦ広島立町ビル	-	5,567	5,567	100.0	30
	広島袋町ビルディング	68	3,927	3,927	100.0	16
	ＮＢＦ松山日銀前ビル	112	5,984	5,984	100.0	21
	博多祇園Ｍ－ＳＱＵＡＲＥ	315	14,328	14,328	100.0	19
	ＮＢＦ熊本ビル	127	7,931	7,931	100.0	14
＜地方都市部計＞		-	218,250	215,319	98.7	494
小計		28,853	1,193,937	1,148,288	96.2	1,576

＜譲渡予定４物件＞

地域区分	物件	総賃貸収入（2021年７月１日～10月31日）（百万円）	総賃貸可能面積（㎡）	総賃貸面積（㎡）	稼働率（%）	エンドテナント数
東京23区	東陽町センタービル	-	11,294	11,294	100.0	1
地方都市部	ＮＢＦ新潟テレコムビル	-	10,192	9,901	97.1	31
	サンマリオンＮＢＦタワー	-	14,954	14,954	100.0	30
	ＮＢＦ広島立町ビル	-	5,567	5,567	100.0	30
譲渡予定４物件 小計		689	42,006	41,715	99.3	92

＜取得（予定）３物件＞

地域区分	物件	総賃貸収入（2021年７月１日～10月31日）（百万円）	総賃貸可能面積（㎡）	総賃貸面積（㎡）	稼働率（%）	エンドテナント数
都心５区	飯田橋グラン・ブルーム（追加取得）	530	13,406	13,406	100.00	36
東京周辺部	横浜ＳＴビル（追加取得）	89	4,017	4,000	99.6	99
地方都市部	中之島三井ビルディング	937	41,202	39,420	95.7	44
取得（予定）３物件 小計		1,558	58,625	56,827	96.9	179

合計	29,721	1,210,556	1,163,400	96.1	1,528

（注１）上表「合計」欄においては、取得（予定）３物件を含み譲渡予定４物件を除いた数値を記載しています。
（注２）上表の数値は、特段の記載がない限り、本投資法人又は信託受託者を賃貸人とする賃貸借契約に関するものです。以下の注書きにおいて「エンドテナント」とは当該賃貸借契約の賃借人を意味します。
（注３）上表の数値は、2021年10月31日を記載時点としています。但し、飯田橋グラン・ブルーム（追加取得）、中之島三井ビルディングは売主から受領した資料に基づいて算出しています。横浜ＳＴビル（追加取得）は既存保有持分（75%）の数値をもとに算出しています。なお、各時点においてテナントから解約予告を受けている場合でも、「総賃貸面積」及び「エンドテナント数」に含めています。他方、入居申込を受けている場合にも、「総賃貸面積」及び「エンドテナント数」に含めていません。
（注４）上表の「総賃貸収入」とは、特段の記載がない限り、2021年７月１日から2021年10月31日までの営業収益の合計です。
飯田橋グラン・ブルーム（追加取得）及び中之島三井ビルディングは売主から受領した資料に基づいて記載しています。

（注５）上表の「総賃貸収入」が「－」となっている物件については、主要テナントとの賃貸借契約に記載された月額契約賃料が当該物件のすべてのテナントとの間の賃貸借契約に記載された月額契約賃料合計の80%以上を占めており、かかる主要テナントから月額契約賃料を開示することにつき同意を得られていない等の理由から、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６）上表の「総賃貸可能面積」とは、特段の記載がない限り、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７）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記載しています。

（注８）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９）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（小数第１位未満を四捨五入して記載）を示しています。

（注10）新宿三井ビルディング、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、ゲートシティ大崎、大崎ブライトコア・ブライトプラザ、中目黒ＧＴタワー、大崎ブライトタワー、東五反田スクエア、新川崎三井ビルディング、パレール三井ビルディング、名古屋三井ビルディング新館、名古屋三井ビルディング本館、信濃橋三井ビルディング及び取得（予定）３物件のうち飯田橋グラン・ブルーム、中之島三井ビルディングは、テナントが転借人に転貸借（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テナントが支払う賃料が変動しうる賃貸借契約が締結されています。これらの物件の「エンドテナント数」には、転借人の合計数を記載しています。

（注11）興和西新橋ビルＢ棟及びＮＢＦ芝公園ビルは、テナントが転借人に転貸借（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テナントが支払う賃料が変動しうる賃貸借契約が締結されています。これらの物件の「エンドテナント数」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12）上表の「エンドテナント数」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「エンドテナント数」を算定しています。「エンドテナント数」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、共有又は準共有持分（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、その持分にかかわりなく、共有又は準共有（区分所有の場合には区分所有）の対象全体についての数値を記載しています。

（注13）取得（予定）３物件のエンドテナント数のうち飯田橋グラン・ブルーム(追加取得)及び横浜ＳＴビル（追加取得）のエンドテナント数については、既存保有持分と同一であり、合計値には含みません。

D．取得資産の担保提供の状況
該当事項はありません。

７．ＮＢＦの資産運用等に関する各種データについて

ａ．借入金の状況（2021年10月31日時点）

１．　短期借入金

取引先	借入残高（百万円）	返済期日	適用金利（%）（注１）	摘要
小計1	-	-	-	-

２．　長期借入金

取引先	借入残高（百万円）	返済期日	適用金利（%）（注１）	摘要
株式会社日本政策投資銀行	10,000	2023年７月２日	1.263	無担保無保証同順位
	6,000	2024年５月30日	0.230	
	10,000	2026年４月８日	0.256	
	5,000	2026年６月１日	0.250	
	13,000	2027年９月10日	0.747	
	10,000	2028年２月15日	0.357	
	5,000	2028年９月14日	0.387	
	2,500	2029年５月23日	0.417	
	5,000	2029年８月３日	0.400	
	10,000	2029年９月27日	0.491	
	3,000	2031年１月７日	0.450	
株式会社三菱ＵＦＪ銀行	6,000	2024年７月31日	0.150	
	3,000	2025年２月28日	0.104	
	3,000	2026年２月27日	0.138	
	4,000	2026年２月27日	0.180	
	2,000	2027年２月26日	0.270	
	4,000	2027年３月１日	0.180	
	7,000	2027年５月31日	0.270	
	5,000	2028年１月７日	0.320	
	7,000	2028年６月１日	0.358	
	2,000	2029年１月31日	0.335	
	5,000	2029年７月２日	0.400	
	5,000	2030年１月７日	0.400	
	8,000	2030年２月28日	0.400	

取引先	借入残高（百万円）	返済期日	適用金利（%）（注１）	摘要
株式会社三菱ＵＦＪ銀行	3,000	2030年６月28日	0.400	無担保 無保証 同順位
	4,000	2030年７月31日	0.400	
	5,000	2031年１月７日	0.450	
	6,000	2031年２月28日	0.450	
株式会社三井住友銀行	4,000	2022年12月30日	1.123	
	10,000	2023年２月28日	0.982	
	5,000	2023年４月28日	0.958	
	6,000	2024年４月26日	0.150	
	10,000	2028年１月７日	0.320	
	11,000	2029年６月１日	0.195（注４）	
	1,000	2029年６月29日	0.350	
	20,000	2031年１月７日	0.450	
三井住友信託銀行株式会社	3,000	2022年９月９日	0.100	
	5,000	2024年１月25日	0.090	
	6,000	2024年５月31日	0.223	
	4,000	2024年５月31日	0.123（注４）	
	10,000	2025年12月30日	0.210	
	3,000	2026年９月11日	0.270	
	3,000	2027年１月27日	0.270	
	10,000	2030年１月７日	0.400	
住友生命保険相互会社	3,000	2026年２月３日	0.300	
	5,000	2026年５月22日	0.250	
	2,000	2028年４月28日	0.403	
	5,000	2032年１月７日	0.500	
	2,000	2032年３月31日	0.364	
	5,000	2032年７月16日	0.655	
	5,000	2033年４月28日	0.646	
	3,000	2034年５月23日	0.650	
	5,000	2036年１月７日	0.700	
	5,000	2036年７月16日	0.700	
株式会社みずほ銀行	10,000	2022年２月28日	0.856	
	8,000	2022年７月29日	1.070	
	7,000	2025年11月30日	0.130（注４）	
	5,000	2030年７月７日	0.425	
	10,000	2031年１月７日	0.450	

取引先	借入残高（百万円）	返済期日	適用金利（%）（注１）	摘要
信金中央金庫	4,000	2024年３月29日	0.219	無担保無保証同順位
	3,000	2025年12月30日	0.100	
	5,000	2026年９月14日	0.250	
	3,000	2026年12月30日	0.381	
	3,000	2027年６月１日	0.356	
	4,000	2027年７月12日	0.433	
	2,000	2028年４月28日	0.188	
	6,000	2029年６月22日	0.307	
	5,000	2031年１月７日	0.450	
農林中央金庫	2,000	2026年６月19日	0.270	
	3,000	2027年６月21日	0.300	
	5,000	2027年９月30日	0.270	
	5,000	2028年１月７日	0.320	
	2,000	2028年３月24日	0.300	
みずほ信託銀行株式会社	4,000	2022年９月30日	0.947	
	10,000	2023年２月28日	0.982	
大樹生命保険株式会社	2,000	2022年11月１日	1.033	
	2,000	2023年12月13日	1.047	
	1,000	2025年３月31日	0.084	
	2,000	2025年５月30日	1.486	
	1,000	2030年１月31日	0.416	
	1,000	2030年２月13日	0.400	
	2,000	2032年１月30日	0.491	
株式会社福岡銀行	2,000	2022年６月30日	0.177	
	2,000	2023年６月30日	0.548	
	2,000	2024年５月31日	0.238	
	2,000	2027年５月21日	0.300	
	2,000	2030年１月７日	0.400	
日本生命保険相互会社	3,000	2022年９月30日	0.947	
	2,000	2026年５月29日	0.200	
	2,000	2029年５月23日	0.400	
	2,000	2030年12月27日	0.450	
株式会社第四北越銀行	2,000	2024年３月１日	0.257	
	2,000	2024年６月28日	0.245	
	2,000	2030年１月７日	0.400	

取引先	借入残高（百万円）	返済期日	適用金利（%）（注１）	摘要
株式会社山口銀行	1,000	2029年１月10日	0.477	無担保 無保証 同順位
	2,000	2029年５月23日	0.400	
	1,000	2032年１月７日	0.500	
	1,000	2032年８月31日	0.500	
大同生命保険株式会社	1,000	2022年６月30日	0.456	
	1,000	2023年９月11日	0.417	
	1,000	2029年３月７日	0.302	
	1,000	2030年10月２日	0.400	
太陽生命保険株式会社	1,500	2029年７月９日	0.350	
	1,500	2032年７月９日	0.500	
	1,000	2035年５月31日	0.650	
株式会社七十七銀行	2,000	2023年６月30日	0.008（注４）	
	1,000	2029年５月23日	0.400	
	1,000	2030年３月25日	0.400	
株式会社八十二銀行	2,000	2027年６月26日	0.270	
	1,000	2027年12月２日	0.270	
	1,000	2028年１月７日	0.320	
株式会社伊予銀行	1,000	2022年１月27日	-(注４)(注５)	
	1,000	2025年６月30日	0.028（注４）	
	1,000	2028年４月28日	0.320	
株式会社中国銀行	1,000	2027年５月19日	0.270	
	2,000	2028年５月26日	0.320	
明治安田生命保険相互会社	3,000	2022年４月27日	1.277	
株式会社山梨中央銀行	1,000	2024年10月11日	0.272	
	1,000	2025年５月14日	0.275	
	1,000	2031年３月28日	0.322	
株式会社新生銀行	1,000	2025年５月30日	1.533	
	1,000	2031年１月31日	0.450	
株式会社常陽銀行	1,000	2027年３月３日	0.386	
	1,000	2028年２月28日	0.300	
株式会社千葉銀行	1,000	2025年６月27日	0.258	
	1,000	2026年５月22日	0.270	
株式会社群馬銀行	1,000	2028年１月７日	0.320	

取引先	借入残高 （百万円）	返済期日	適用金利（%） （注１）	摘要
三井住友海上火災保険株式会社	1,000	2028年１月７日	0.320	無担保 無保証 同順位
株式会社りそな銀行	1,000	2027年６月１日	0.155（注４）	
小計2	493,500	-	-	-
合計（小計1+小計2）	493,500	-	-	-

（注１）適用金利は、借入先金融機関ごとの借入利率の小数第４位を切り捨てて表示しています。
（注２）資金使途は、いずれも不動産等の購入資金、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、本投資法人と各借入先との間の「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）無担保・無保証、期日一括返済、変動金利借入。
（注５）2021年10月31日時点の基準金利は-0.07683%です。なお、利率は基準金利+0.07%です。

b．投資法人債の概要（2021年10月31日時点）

銘柄	発行残高 （千円）	償還期限	適用利率（%）	摘要
第13回無担保投資法人債	10,000,000	2023年６月26日	1.168	（注１、２、３）
第14回無担保投資法人債	5,000,000	2046年６月８日	1.000	（注１、２、３）
第15回無担保投資法人債	5,000,000	2037年５月22日	0.914	（注１、２、４）
第16回無担保投資法人債	5,000,000	2025年５月23日	0.220	（注１、２、３、４）
第17回無担保投資法人債	5,000,000	2038年５月21日	0.888	（注１、２、３、４）
第18回無担保投資法人債	7,000,000	2024年１月10日	0.200	（注１、２、５）
第19回無担保投資法人債	15,000,000	2025年８月14日	0.180	（注１、２、５）
第20回無担保投資法人債 （グリーンボンド）	5,000,000	2026年３月19日	0.150	（注１、２、５）
合計	57,000,000	-	-	-

（注１）公募及び特定投資法人債間限定同順位特約付です。
（注２）格付条件付担保提供制限条項及び格付条件付財務制限条項が付されています。
（注３）資金使途は、借入金の借換資金等です。
（注４）資金使途は、投資法人債の償還資金等です。
（注５）資金使途は、有利子負債の返済資金及び運転資金、特定資産の取得資金等です。

８．投資リスク

以下は、参照有価証券報告書「第一部ファンド情報／第１ファンドの状況／３投資リスク」に記載されたリスクの全文を記載しています。なお、参照有価証券報告書提出日後、その内容について変更又は追加があった箇所を下線で示しています。

以下では、本投資法人が発行する投資証券（以下、「本投資証券」といい、本投資法人の投資口で振替機関が取り扱う本投資口を含むものとします。）又は投資法人債券（以下、「本投資法人債券」といい、本投資法人の投資法人債で振替機関が取扱う投資法人債を含むものとします。）への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。本投資証券又は本投資法人債券への投資に関する全てのリスクが以下で網羅されているものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。以下における不動産に関する記述は、不動産を主たる裏付けとする不動産関連資産についてもほぼ同様に当てはまりますが、資産の種類の違いに応じた追加的なリスクも存在します。

また、本投資法人が取得した不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産に特有のリスクについては、参照有価証券報告書「第一部ファンド情報／第１ファンドの状況／５運用状況／（２）投資資産／③その他投資資産の主要なもの／（イ）投資不動産物件及び信託不動産の内容」をあわせてご参照下さい。

以下に記載するリスクが現実化した場合、分配金の額が低下したり、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格が下落したりする可能性があり、その結果として、投資した金額を回収できなくなる可能性があります。

本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。

本投資証券及び本投資法人債券に投資を行う者は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討した上で本投資証券及び本投資法人債券に関する投資判断を行う必要があります。

本項に記載されている項目は、以下の通りです。

（１）一般的なリスク
- （ア）金銭の分配に関するリスク
- （イ）投資口及び投資法人債の売却及び換金性に関するリスク
- （ウ）投資口及び投資法人債の価格変動に関するリスク
- （エ）投資法人の法律上、税制上、その他諸制度の取扱いに関するリスク
- （オ）投資口の希薄化に関するリスク
- （カ）投資法人の合併に関するリスク

（２）商品設計及び関係者に関するリスク
- （ア）投資口及び投資法人債の商品性に関するリスク
- （イ）収入及び費用、キャッシュフローの変動に関するリスク
- （ウ）総資産有利子負債比率に関するリスク
- （エ）借入れ及び投資法人債に関するリスク
- （オ）インサイダー取引に関するリスク
- （カ）資産運用会社に関するリスク
- （キ）オフィスマネジメント業務受託者等に関するリスク
- （ク）本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク
- （ケ）本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク
- （コ）本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
- （サ）敷金・保証金の利用に関するリスク
- （シ）本投資法人が倒産し又は登録を取り消されるリスク
- （ス）売主の倒産等の影響を受けるリスク

（３）不動産に関するリスク
- （ア）不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク
- （イ）不動産の欠陥・瑕疵及び契約不適合に関するリスク
- （ウ）物件の取得競争に関するリスク
- （エ）テナントの誘致競争に関するリスク
- （オ）共有物件に関するリスク
- （カ）区分所有物件に関するリスク
- （キ）借地物件に関するリスク
- （ク）借家物件に関するリスク

（ケ）未稼働物件（開発物件を含みます。）の取得に関するリスク
（コ）有害物質又は放射能汚染等に関するリスク
（サ）地球温暖化対策に関するリスク
（シ）専門家報告書に関するリスク
（ス）わが国における不動産の賃貸借契約に関するリスク
（セ）火災、破裂爆発、落雷、風ひょう雪災、水災、電気的事故、機械的事故その他偶然不測の事故に関するリスク
（ソ）地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火、津波、液状化等に関するリスク
（タ）不動産の偏在に関するリスク
（チ）テナントの信用力及び賃料未払に関するリスク
（ツ）テナント集中に関するリスク
（テ）転貸に関するリスク
（ト）不動産に係る所有者責任に関するリスク
（ナ）不動産の運用費用等に関するリスク
（ニ）不動産の売却に伴う責任に関するリスク
（ヌ）民法上の組合の組合員となることに関するリスク
（ネ）不動産に関する権利関係の複雑性及び不動産登記に公信力がないことによるリスク
（ノ）不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
（ハ）法令の改正等に関するリスク
（ヒ）先日付の売買契約（フォワード・コミットメント）に関するリスク
（フ）資産の取得・譲渡等に関するリスク

（４）信託受益権に関するリスク
（ア）信託受益者として負うリスク
（イ）信託の受益権の流動性に関するリスク
（ウ）信託受託者に関するリスク

（５）税制等に関するリスク
（ア）配当等の額の損金算入に関する課税の特例の適用に関する一般的なリスク
（イ）過大な税負担等の発生により支払配当要件が満たされないリスク
（ウ）税務調査等による更正のため追加的な税金が発生するリスク
（エ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
（オ）同族会社に該当するリスク
（カ）借入金に係る配当等の額の損金算入要件に関するリスク
（キ）投資口を保有する投資主数に関するリスク
（ク）一般的な税制の変更に関するリスク
（ケ）減損会計の適用に関するリスク

（６）自然災害、感染症の拡大等に関するリスク
（７）投資リスクに対するリスク管理体制について
（８）重要事象等に関するリスク

（１）一般的なリスク

（ア）金銭の分配に関するリスク

本投資法人は参照有価証券報告書「第一部ファンド情報／第１ファンドの状況／２投資方針／（３）分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無、金額及びその支払いは、いかなる場合においても保証されるものではありません。

（イ）投資口及び投資法人債の売却及び換金性に関するリスク

本投資証券は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段としては、投資主総会での決議に基づき本投資法人が解散し、清算される場合の残余財産分配請求権等を除き、原則としてその売却によることとなります。本投資証券は、東京証券取引所の不動産投資信託証券市場（以下、「不動産投信市場」といいます。）に上場されていますが、本投資証券が不動産投信市場に上場されていても、投資主が本投資証券の売却を希望する場合に買主が存在する保証はなく、また、価格の保証も存在しません。本投資証券の不動産投信市場における売却が困難又は不可能となった場合、投資主は、本投資証券を希望する時期及び条件で換価できない可能性があります。また、本投資法人債券については、確立された取引市場は存在しないため、買主が存在するとの保証はなく、譲渡価格の保証もありません。

また、東京証券取引所が定める上場廃止基準に抵触する場合には、本投資証券の上場が廃止される可能性があります。上場廃止後は不動産投信市場における本投資証券の売却は不可能となり、投資主の換価手段が大きく制限されます。

（ウ）投資口及び投資法人債の価格変動に関するリスク

本投資証券及び本投資法人債券の市場価格は、不動産投信市場における売買の需給等により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、戦争やテロ、伝染病の拡大（パンデミック）その他市場を取り巻く様々な要素の影響を受けます。2019年末に中国で確認された新型コロナウイルスは、世界的な拡大懸念から日本を含む世界経済に深刻な影響を与えており、かかる懸念から有価証券の市場価格に対する影響についても見通しが不透明な状況が継続しています。今後、新型コロナウイルス感染症の更なる拡大やその長期化、政府や地方自治体による各種措置や要請等により、更なる経済活動の抑制又はその長期化が生じ、不動産投信市場や本投資証券の市場価格に更なる影響を及ぼす可能性があります。

本投資法人は、不動産関連資産を主な投資対象としていますが、不動産の価格は、不動産市況、社会情勢その他の要因を理由として変動します。さらに不動産の流動性は一般に低く、望ましい時期に不動産を売却することができない可能性、売却価格が下落する可能性等もあります。これらの要因により本投資法人の資産の価値が下落する可能性があり、かかる資産の価値の下落が本投資証券及び本投資法人債券の市場価格の下落をもたらす可能性があります。本投資法人若しくは資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の資産運用会社に対して監督官庁による行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資証券及び本投資法人債券の市場価格が下落することがあります。

また、不動産投信市場に関連する法制や税制の変更、大口投資主又は大口投資法人債権者による多数の投資口又は投資法人債の売却等が本投資証券及び本投資法人債券の価格形成に影響を及ぼす可能性があります。

これらの諸要素に起因して本投資証券及び本投資法人債券の市場価格が下落した場合、投資主及び投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

（エ）投資法人の法律上、税制上、その他諸制度の取扱いに関するリスク

投資法人に関する法律上、税制上、その他諸制度上の取扱い若しくは解釈が大幅に変更され、又は新たな法令が制定される可能性があり、それに伴い、本投資法人の現在の運用方針、運営形態等の変更が必要となる可能性があります。その結果、投資主及び投資法人債権者にとっての投資判断や手続等に影響を及ぼすほか、本投資法人の存続又は収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（オ）投資口の希薄化に関するリスク

本投資法人は、資産の取得、修繕等、本投資法人の運営に要する資金、又は債務の返済（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。）等の資金の手当てを目的として投資口を随時追加発行する予定です。投資口が追加発行された場合、既存の投資主が有する投資口の本投資法人の全投資口に対する割合は希薄化する可能性があります。また、追加発行された投資口に対して、その保有期間にかかわらず、既存の投資主が有する投資口と同額の金銭の分配が行われる可能性があります。さらに、追加発行の結果、本投資法人の１口当たりの純資産額が影響を受けることがあり、さらには市場における投資口の需給バランスに影響を与えることになり、その結果、本投資証券の市場価格が悪影響を受けるおそれがあります。

（カ）投資法人の合併に関するリスク

本投資法人が他の投資法人と合併する場合、本投資法人の資産運用ガイドラインに定めるポートフォリオ構築方針とは異なる資産構成や、総資産有利子負債比率が上昇し資金調達条件に変化が生じることがあります。また、合併に反対する投資主又は新投資口予約権者から自己の有する投資口又は新投資口予約権を公正な価格で買い取ることを請求される可能性があり（投信法第149条の３第１項、第149条の３の２第１項、第149条の８第１項、第149条の13第１項、第149条の13の２第１項）、かかる請求がなされた場合、本投資法人の財務状況に悪影響を及ぼす可能性があります。他方、本投資法人が投信法第149条の７第２項に定める簡易合併の手続により同条第１項の投資主総会の承認を受けずに合併を行う場合、本投資法人の投資主は当該合併に反対する場合においても買取請求権を行使することはできません（投信法第149条の７第２項、第149条の８第１項）。さらに、本投資法人が合併した後において期待されたメリットが得られる保証はなく、想定外の費用や負担が生じる可能性もあります。これらの結果、本投資法人の投資主及び投資法人債権者に損害を及ぼす可能性があります。

（２）商品設計及び関係者に関するリスク

（ア）投資口及び投資法人債の商品性に関するリスク

本投資法人の投資口は、株式会社における株式に類似する性質を持ちます。また、本投資法人の投資法人債は、株式会社における社債に類似する性質を持ちます。本投資法人の投資口及び投資法人債にかかる投資金額の回収や利回りは本投資法人の業務及び財産の状況並びに様々な経済状況等に影響されます。

本投資証券及び本投資法人債券は、元本の保証が行われる商品ではなく、また、換価時に投資金額以上の回収を図ることができる保証もありません。

本投資証券及び本投資法人債券は、本投資法人について破産手続その他の倒産手続が開始された場合その他信用状況が悪化した場合、その投資金額の全部又は一部の回収ができない可能性があります。

（イ）収入及び費用、キャッシュフローの変動に関するリスク

本投資法人の収益は、主として本投資法人が保有する不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産の賃料収入に依存しています。当該不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下、賃料水準の低下、テナントによる賃料の支払債務の不履行・遅延等により、大きく減少する可能性があります。

不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料は、一般的な賃料水準であるとは限りません。特に、定期賃貸借契約が締結される場合、通常の賃貸借契約に比し、契約期間中の賃料収入の安定が期待できる反面、通常の賃貸借契約に比べて賃料が低く抑えられることがあります。

不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産に係るテナントによる賃料の支払いが遅延し、又は不履行となる場合、本投資法人は予定した収入を予定した時期に得られないことになります。

テナントが支払うべき賃料は、賃貸借契約の更新時であるか、契約期間中であるかを問わず、賃貸人とテナントの合意により減額される可能性があります。また、テナントが賃貸人に対し、借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を行使した場合、賃貸人の同意なしに賃料が引き下げられる可能性があります。オフィスビルに関する賃料水準が一般的に低下した場合には、このような賃料減額の可能性がより増大するとともに、新たに入居するテナントとの間で締結される賃貸借契約に基づいて支払われる賃料が従前の賃料に比して低額となり、賃料収入の減少をもたらす可能性があります。

また、上記収入の減少だけでなく、退去するテナントへの敷金の返還、多額の資本的支出、未稼働不動産の取得等はキャッシュフローを減ずる効果をもたらし、投資主への分配金額及び投資法人債権者への元利金の支払に悪影響を及ぼす可能性があります。

不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産の売却に伴う収入は、恒常的に発生するものではなく、本投資法人の運用方針や不動産市場の環境に左右されるものであって、安定的に得られる性格のものではありません。

一方、不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産に関する費用としては、減価償却費、当該不動産に関して課される公租公課、当該不動産に関して付保された保険の保険料、水道光熱費、清掃委託費用、警備委託費用、設備管理委託費用、造作買取費用、修繕費用等があります。かかる費用の額は状況により増大する可能性があります。

このように、不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、当該不動産に関する費用は増大する可能性があり、これら双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額及び投資法人債権者への元利金の支払が悪影響を受けることがあります。

（ウ）総資産有利子負債比率に関するリスク

本投資法人は、総資産有利子負債比率の上限については、56%を目途としていますが、資産の取得に伴い、56%を超えることがあります（参照有価証券報告書「第一部ファンド情報／第１ファンドの状況／２投資方針／（１）投資方針／②投資態度／（カ）財務方針／Ｃ．総資産有利子負債比率」参照）。総資産有利子負債比率が高まった場合、一般的に、分配可能金額が金利変動の影響を受け易くなり、その結果、投資主への分配金額が減少するおそれがあります。

（エ）借入れ及び投資法人債に関するリスク

本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部ファンド情報／第１ファンドの状況／２投資方針」に記載の投資方針に従い、継続的に「投資法人の課税の特例」に規定された機関投資家からの借入れ及び投資法人債の発行による資金調達を行うことを予定しています。その上限は、借入れについては１兆円、投資法人債については１兆円（但し、合計して１兆円を超えません。）とされています（参照有価証券報告書「第一部ファンド情報／第１ファンドの状況／２投資方針／（１）投資方針／②投資態度／（カ）財務方針／Ｂ．デットファイナンス」参照）。

借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はありません。なお、既存の借入れの返済期限又は投資法人債の償還期限が到来した場合に、同一の借入先からほぼ同一の条件にて新規の借入れ又は新規の投資法人債の発行を行う借換え等についても、国内外の金融情勢の混乱により、金融機関の融資姿勢が慎重となった場合には、そのような借換え等ができなくなることがあります。また金利、財務制限条項等の面で従来より不利な条件にて借入れ等を行う可能性があります。

また、本投資法人が借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、総資産有利子負債比率に応じて投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、規約の変更が制限される等の可能性があり、このような制約が本投資法人の運営に支障をもたらし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

さらに、本投資法人のキャッシュフロー、金利情勢その他の理由により、本投資法人が保有する運用資産を処分しなければ借入れ及び投資法人債の返済ができなくなる可能性があります。この場合本投資法人の希望しない時期及び条件で運用資産を処分せざるを得ない状況も想定され、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

本投資法人が借入れ又は投資法人債について債務不履行となった場合、それらの債権者により本投資法人の資産に対して仮差押え等の保全処分や差押え等の強制執行が行われることがあるとともに、本投資法人に対して破産手続等の倒産手続の申立が行われる可能性があります。

（オ）インサイダー取引に関するリスク

不動産投資法人の投資口の取引が、金融商品取引法が定めるインサイダー取引の規制対象となり、発行者である投資法人の役員だけでなく、資産運用会社及びその一定の関係者（資産運用会社の親会社、及び投信法第201条第１項に規定する資産運用会社の利害関係人等のうち、一定の基準を満たす取引を行い、又は行った法人）の役職員が会社関係者として上記規制の対象者に含まれるとともに、投資法人及び資産運用会社に関連する事実が重要事実として規定されています。本投資法人の投資口につきインサイダー取引規制に違反する行為が行われた場合には、投資家の本投資法人の投資口又は不動産投信市場に対する信頼を害し、ひいては本投資法人の投資口の流動性の低下や市場価格の下落等の悪影響をもたらす可能性があります。なお、重要事実の範囲は限定されているものの、本投資法人の投資法人債についてインサイダー取引規制に違反する行為が行われた場合には、上記と同様の悪影響が生じる可能性があります。

（カ）資産運用会社に関するリスク

本投資法人にとって適切な運用資産を確保するためには、特に資産運用会社の能力、経験及びノウハウに拠るところが大きいと考えられますが、資産運用会社においてかかる業務遂行に必要な人的・財産的基礎が常に維持されるとの保証はありません。

本投資法人は、投資主総会の決議を経て資産運用会社との資産運用委託契約を解約することができます（投信法第206条第１項）。また、本投資法人は、資産運用会社が職務上の義務に違反した場合その他一定の場合には、役員会の決議により資産運用会社との資産運用委託契約を解約することができます（投信法第206条第２項）。さらに、本投資法人は、資産運用会社が投信法第199条の要件を満たさなくなったときその他一定の場合には資産運用会社との資産運用委託契約を解約しなければなりません（投信法第207条第１項）。資産運用会社との資産運用委託契約が解約された場合、本投資法人は、新たな資産運用会社に対して資産運用業務を委託しなければなりません（投信法第198条第１項）が、適切な資産運用会社との間で時機を得て新たな資産運用委託契約を締結できる保証はありません。新たな資産運用会社に業務が承継されない限り、本投資法人の収益等に悪影響が生じ、場合によっては本投資証券が上場廃止となる可能性があります。また、資産運用会社の変更は、本投資法人の借入金債務及び投資法人債の期限の利益の喪失事由となることがあります。

また、資産運用会社の株主である三井不動産株式会社は、本投資法人から物件移管業務の委託を受けているほか、本投資法人が本書提出日現在保有する不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産の多くについて不動産の管理及び運営に関する業務（オフィスマネジメント業務）の委託を受けており、今後本投資法人が取得する不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産についても原則としてオフィスマネジメント業務を行うことが予定されています。資産運用会社は、三井不動産株式会社に対する物件移管業務及びオフィスマネジメント業務の報酬につき、合理的な水準よりも高く設定することにより、三井不動産株式会社の利益を図ることが可能な立場にあります。

本投資法人は、投信法施行令第123条に定める利害関係人等に該当する三井不動産株式会社及びその他資産運用会社の株主又はそれらの関連会社等（以下、「資産運用会社関係者」といいます。）から資産を取得する可能性があります。この場合、資産運用会社は、資産運用会社関係者に有利な条件で、本投資法人にかかる資産を取得させることにより、資産運用会社関係者の利益を図ることが可能な立場にあります。

資産運用会社関係者は、自ら不動産投資、運用業務を行っており又は行うことがあるほか、資産運用業務を行う他の会社に出資を現在行っており又は将来行う可能性があります。本投資法人と資産運用会社関係者が特定の資産の取得又は処分に関して競合する場合、資産運用会社が本投資法人の利益を優先せず、資産運用会社関係者又はその顧客の利益を優先し、その結果、本投資法人の利益を害することとなる可能性が存在します。

しかし、金融商品取引法上、資産運用会社は、本投資法人のため忠実に、かつ本投資法人に対し、善良な管理者の注意をもって本投資法人の資産の運用に係る業務を遂行することが義務づけられているほか（金融商品取引法第42条）、自己又は第三者の利益を図るため投資法人の利益を害することとなる取引を行うことが明示的に禁止されています（金融商品取引法第42条の２、第44条の３）。

（キ）オフィスマネジメント業務受託者等に関するリスク

オフィスマネジメント業務受託者である三井不動産株式会社は、原則として本投資法人が保有する不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産につき、オフィスマネジメント業務を行います。また、三井不動産株式会社は新規テナント斡旋業務も行います。オフィスマネジメント業務は、一部の業務を除きその全てがオフィスマネジメント業務再受託者である株式会社ＮＢＦオフィスマネジメントに対して再委託されます。株式会社ＮＢＦオフィスマネジメントは、既存テナント斡旋業務も行います。一般に、不動産の管理及び運営業務やテナント斡旋業務の成否は、これらの業務受託者の能力、経験及びノウハウに拠るところが大きいと考えられますが、これらの業務受託者である三井不動産株式会社や株式会社ＮＢＦオフィスマネジメントにおいてかかる業務遂行に必要な人的・財産的基礎が常に維持されるとの保証はありません。しかし、三井不動産株式会社は、オフィスマネジメント契約及びオフィスマネジメント業務再委託契約において、株式会社ＮＢＦオフィスマネジメントがオフィスマネジメント再委託業務を履行するために必要な人員及び不動産の運営管理に関するノウハウと業務システムを提供することを約束するとともに、株式会社ＮＢＦオフィスマネジメントによるオフィスマネジメント再委託業務の履行について責任を負い、かつ、株式会社ＮＢＦオフィスマネジメントの作為又は不作為を原因として本投資法人等が損害を被った場合に賠償の責を負うものとされています。

これらの業務受託者に各契約に基づく義務の違反がある場合その他一定の場合には、当該契約を解除することができますが、その場合、適切な代替の業務受託者を見つけることができない可能性があります。

オフィスマネジメント業務受託者である三井不動産株式会社は、自ら若しくはその子会社等を通じて、又は第三者から賃借しテナントに転貸する形式で、多数のオフィスビルの貸主になっています。また、複数のオフィスビルに関して、他の顧客からオフィスビルの管理及び運営業務を受託し、他の不動産投資ファンドにおいても、本投資法人が保有する不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産に係るオフィスマネジメント業務受託者と類似又は同種の業務を行う可能性があります。これらの場合、三井不動産株式会社は、本投資法人以外の者の利益を優先することにより、本投資法人の利益を害する可能性があります。

また、資産運用会社が三井不動産株式会社以外の者に対してオフィスマネジメント業務を委託する場合には、三井不動産株式会社以外のオフィスマネジメント業務受託者についても同様のリスクがあります。

（ク）本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに拠るところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を必ずしも維持できる保証はありません。資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は、委託を受けた業務の執行につき金融商品取引法及び投信法上の善管注意義務及び忠実義務を負っていますが、これらの者による業務の懈怠その他義務違反があった場合には本投資法人の存続又は収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。また、一定の場合には、資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者との委託契約が解約されることがあります。投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関しては第三者への委託が制度化されている（投信法第198条、第208条及び第117条）ため、委託契約が解約された場合には、本投資法人が新たな受託者に委託する必要があります。しかし、新たな受託者を選任できる保証はなく、速やかに選任できない場合には本投資法人の存続又は収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。また適切な資産運用会社を選任できない場合には、東京証券取引所の「有価証券上場規程」により本投資証券が上場廃止になる可能性もあります。

このほかに、資産運用会社、本投資法人又は運用資産である信託受益権に関する信託受託者から委託を受けている業者として、オフィスマネジメント業務再受託者、統括・調整業務受託者、物件移管業務再受託者、既存テナント一般媒介業者及び調査業務受託者を兼ねる株式会社ＮＢＦオフィスマネジメントがあります。さらに、オフィスマネジメント業務受託者、調査補佐業務受託者、物件移管業務受託者、新規テナント一般媒介業者及び開発業務受託者を兼ねる三井不動産株式会社があります。また、本投資法人又は信託受託者が委託する建物管理会社等もあります。本投資法人の収益性の向上のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに拠るところが大きいと考えられますが、これらの者について業務遂行に必要な人的・財産的基礎が常に維持されるとの保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他義務違反があった場合には本投資法人の存続又は収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ケ）本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク

本投資法人の一般事務受託者若しくは資産保管会社又は資産運用会社の株主若しくは資産運用会社の役職員の出向元企業等、本投資法人に現在関与し又は将来関与する可能性がある法人は、それぞれの立場において自己又は第三者の利益を図ることが可能な立場にあります。

Ａ．三井不動産株式会社は、本書提出日現在、次のそれぞれの立場において本投資法人に関与しています。

（ａ）オフィスマネジメント業務受託者
（ｂ）株式会社ＮＢＦオフィスマネジメントに対する調査補佐業務の提供者
（ｃ）本投資法人に対する物件移管業務の提供者
（ｄ）新規テナント斡旋業務の提供者
（ｅ）不動産関連資産売買の仲介業者
（ｆ）資産運用会社の株主（本書提出日現在における出資割合は46%）
（ｇ）資産運用会社の役職員の出向元企業（2021年10月31日現在における常勤の出向役職員は７名）
（ｈ）本投資法人が保有する不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産の賃借人
（ｉ）本投資法人が保有する不動産関連資産の原所有者
（ｊ）不動産関連資産の原所有者に対する不動産関連資産のアセットマネジメント業務受託者
（ｋ）不動産関連資産の原所有者がファンド等である場合におけるファンドマネジメント業務受託者
（ｌ）不動産関連資産の原所有者に対する出資者
（ｍ）開発業務受託者

Ｂ．三井住友信託銀行株式会社は、本書提出日現在、次のそれぞれの立場において本投資法人に関与しています。

（ａ）資産保管会社
（ｂ）投資主名簿等管理人及び特別口座管理事務受託者
（ｃ）貸付人
（ｄ）資産運用会社の株主（本書提出日現在における出資割合は５％）
（ｅ）資産運用会社の職員の出向元企業（2021年10月31日現在における出向職員は１名）
（ｆ）本投資法人が保有する信託受益権に係る信託受託者
（ｇ）第13回、第14回、第16回、第17回、第18回、第19回及び第20回無担保投資法人債に関する財務代理人、発行代理人及び支払代理人

Ｃ．住友生命保険相互会社は、本書提出日現在、次のそれぞれの立場において本投資法人に関与しています。

（ａ）貸付人
（ｂ）資産運用会社の株主（本書提出日現在における出資割合は35%）
（ｃ）資産運用会社の役職員の出向元企業（2021年10月31日現在における常勤の出向役職員は３名）
（ｄ）本投資法人が保有する不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産の賃借人
（ｅ）本投資法人が保有する不動産関連資産の原所有者

以上の各社は、現在又は将来において以上の立場又はその他の立場において本投資法人に関与する可能性がありますが、そのそれぞれの立場において、自己又は第三者の利益を図ることが可能です。また、以上の会社の子会社又は関連会社が何らかの立場（例、運用不動産の賃借人、管理業務受託者、出資者等）で本投資法人に関与する可能性があります。また、以上の各社以外の会社も、本投資法人に将来関与する可能性があり、その立場において、自己又は第三者の利益を図ることが可能です。

しかし、投信法上、一般事務受託者や資産保管会社は、本投資法人のため忠実に、かつ本投資法人に対し、善良な管理者の注意をもって事務ないし業務を遂行することが義務づけられています（投信法第118条、第209条）。また、本投資法人は、それらとの間の契約において、可能な限り、本投資法人に対する忠実義務ないし善管注意義務を課すこととしています。詳細

は、参照有価証券報告書「第二部投資法人の詳細情報／第４関係法人の状況」をご参照下さい。

（コ）本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

本投資法人の規約に記載されている「資産運用の対象及び方針」の変更には、投資主総会の決議が必要です（投信法第140条）が、資産運用会社が定めたより詳細な資産運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を経ることなく変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらが変更される可能性があります。

（サ）敷金・保証金の利用に関するリスク

本投資法人は、運用資産である不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産の賃借人が賃貸人に対し無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を投資資金として効率的に運用しています。しかし、そのような場合で賃貸借契約の中途解約により想定外の時期に敷金又は保証金の返還義務が生じた場合には、本投資法人は、敷金又は保証金の返還資金をそれらよりも調達コストの高い借入れ等により調達せざるを得なくなる可能性があります。また、敷金又は保証金の投資運用が失敗に終わり損失が生じる可能性もあります。その結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

（シ）本投資法人が倒産し又は登録を取り消されるリスク

本投資法人は、破産法、民事再生法及び投信法上の特別清算手続（投信法第164条）に服します。

本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります（投信法第216条）。その場合には、本投資証券の上場が廃止され、本投資法人は解散し（投信法第143条第７号）、清算手続に入ります（投信法第150条の２第１号）。

本投資法人が清算される場合、投資主は、すべての債権者への弁済（投資法人債の償還を含みます。）後の残余財産による分配からしか投資金額を回収することができません。また、この場合、投資法人債権者は、清算手続に従って投資額を回収することになるため、投資金額の全額を回収できない可能性があります。このため、投資主及び投資法人債権者は、投資金額の全部又は一部について回収を得ることができない可能性があります。

（ス）売主の倒産等の影響を受けるリスク

一般的に、不動産関連資産を売却した後に売主が倒産手続に入った場合当該不動産関連資産の売買が管財人により否認されることがあります。また、財産状態が健全でない売主が不動産関連資産を売却した場合に当該不動産関連資産の売買が当該売主の債権者により詐害行為を理由に取り消されることがあります（いわゆる否認及び詐害行為のリスク）。さらに、当該取引を担保取引であると法的に性格づけることにより、当該不動産関連資産は破産者である売主の破産財団を構成し、又は更生会社若しくは再生会社である売主の財産に属するとみなされることがあります（いわゆる真正譲渡でないとみなされるリスク）。

（３）不動産に関するリスク

以下に記載するリスクは、主として本投資法人が不動産を直接に取得する場合を念頭においていますが、本投資法人が不動産を主たる裏付けとする信託の受益権及びその他の資産を取得する場合であってもほぼ同様にあてはまります。

（ア）不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク

一般的に、不動産は代替性がない上、流動性が低く、またそれぞれの物件の個性が強いため、類似の物件が類似の価格で売買されるとは限らず、不動産鑑定士による鑑定評価や関係者との交渉等、売却及び取得に多くの時間と費用を要します。本投資法人は保有する不動産からの収益獲得を主な目的としており、かかる不動産の売買に予想よりも多くの時間と費用が費やされた場合又は不動産が取得若しくは売却できなかった場合若しくは不動産売買の不成立等に伴い違約金その他の費用が発生した場合には、本投資法人の収益等につき悪影響をもたらす可能性があります。特に、不動産が共有物件又は区分所有物件である場合、土地と建物が別人の所有に属する場合等権利関係の態様によっては、取得又は売却に、より多くの時間と費用を要することがあり、場合によっては取得又は売却ができない可能性があります。また、経済環境や不動産需給関係の影響により、本投資法人が取得を希望する不動産を希望通りの時期・条件で取得できず、又は本投資法人が売却を希望する不動産を希望通りの時期・条件で売却できな

い可能性があり、その結果、本投資法人の投資方針に従った運用ができず、収益等が悪影響を受ける可能性があります。

（イ）不動産の欠陥・瑕疵及び契約不適合に関するリスク

不動産には権利、地盤地質、建物の杭や梁等の構造、材質等に関して欠陥、瑕疵又は契約不適合等が存在している可能性があります。権利に関しては、不動産をめぐる権利義務関係の複雑性ゆえに、本投資法人が取得した権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。また、建物の施工を請け負った建設会社又はその下請業者において、建物が適正に施工されていない場合があり得るほか、免震装置、制震装置を含む設備・装置等の強度・機能等の不具合や基準への不適合がないとの保証はありません。これらの欠陥、瑕疵又は契約不適合等により、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

資産運用会社が不動産の選定・取得の判断を行うにあたっては、対象となる不動産について専門業者からエンジニアリングレポートを取得するとともに、原則として当該不動産の売主から譲渡の時点における一定の表明及び保証を取得しています。しかし、これらの表明及び保証の内容が真実かつ正確である保証はありませんし、エンジニアリングレポートで指摘されなかった事項や売主が表明及び保証した事項であっても、取得後に欠陥、瑕疵又は契約不適合等が判明する可能性もあります。なお、本投資法人は、不動産の売主が表明及び保証を行わない場合であっても、当該不動産を取得する可能性があります。また、本投資法人は、不動産の売主が瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を負わない場合にも、当該不動産を取得する可能性があります。その他、不動産を取得するまでの時間的制約等から、隣接地権者からの境界確定同意が取得できないまま、当該不動産を取得する可能性もあります。

隣地の所有者若しくは占有者からの境界確認書その他境界を確定させる書面が取得できない場合、又は境界標の確認ができないまま当該不動産を取得する場合には、後日、このような不動産を処分するときに事実上の障害が発生する可能性や、境界に関して紛争が発生し、所有する土地の面積の減少、損害賠償責任の負担等、これらの不動産について予定外の費用又は損失が発生する可能性があります。同様に、越境物の存在により、不動産の利用が制限され、賃料に悪影響を与える可能性や、越境物の除去費用等の追加負担が本投資法人に発生し、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

また、売主が表明及び保証を行った場合や、売主が瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を負担した場合であっても、売主に対して、表明及び保証した事実が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を追及しようとしても、売主の損害賠償責任、瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任の責任額や負担期間が限定されていたり、売主の資力が不十分であったり、売主が解散等により存在しなくなっている等の事情により、実効性がない可能性があります。

（ウ）物件の取得競争に関するリスク

本投資法人は、規約において、資産を主として不動産等資産に対する投資として運用することを目的とし、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行うことをその投資の基本方針としています（規約「資産運用の対象及び方針」Ｉ）。しかしながら、不動産投資信託その他のファンド、大小の投資家等による不動産投資が活発化し、物件の取得競争が激化した場合に、物件がそもそも取得できず又は投資採算の観点から希望した価格で物件が取得できない等の事情により、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを実現できない可能性があります。その他、本書記載の様々なリスクや要因により、本投資法人はその投資方針に従った運用ができず、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

（エ）テナントの誘致競争に関するリスク

通常、不動産は、他の不動産とのテナント誘致競争にさらされているため、競合する不動産の新築、リニューアル等の競争条件の変化や、競合不動産の募集賃料水準の引下げ等により、賃料引下げや稼働率の低下を余儀なくされ、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

（オ）共有物件に関するリスク

不動産が第三者との間で共有されている場合には、当該不動産の持分を譲渡する場合における他の共有者の先買権又は優先交渉権、譲渡における一定の手続の履践等、共有者間で締結される協定書又は規約等による一定の制限に服する場合があります。

共有物の管理は、共有者間で別段の定めがある場合を除き、共有者の持分の過半数で行うものとされているため（民法第252条）、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

さらに、共有者は共有物の分割請求権を有するため（民法第256条）、共有者の請求により不動産が分割される可能性があります（分割の方法は現物分割とは限りません。）。共有者間で不分割の合意（民法第256条）がある場合であっても、合意の有効期間が満了していたり、その合意が未登記であるために第三者に対抗できないことがあります。また、共有者間で不分割の合意がある場合であっても、共有者について破産手続、会社更生手続又は民事再生手続が開始された場合は共有物の分割が行われる可能性があります（破産法第52条、会社更生法第60条、民事再生法第48条）。

共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、他の共有者によるこれらの権利行使によって当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

共有者と共同して不動産を第三者に賃貸している場合、賃貸借契約に基づく各共有者の権利が不可分債権とみなされ、当該賃貸借契約に基づく権利の全体が当該共有者の債権者等による差押等の対象となる可能性があります。また、共有物に係る賃貸借契約に基づく敷金返還債務が共有者間の不可分債務とみなされた場合には、本投資法人の持分に対応する部分のみならず、当該賃貸借契約に基づく敷金返還債務の全部について、本投資法人が賃借人に対して債務を負担する可能性があります。

さらに、共有者は自己の持分を原則として自由に処分することができるため、本投資法人の意向にかかわりなく不動産の共有者が変更される可能性があります。

共有者が自ら負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払い又は積立てを履行しない場合、本投資法人が影響を受ける場合があります。

これらの他にも、共有物件に特有の法律上又は事実上のリスクがあり得ます。

（カ）区分所有物件に関するリスク

不動産が区分所有物件である場合には、その管理及び運営は区分所有者間で定められる管理規約に服することに加えて、区分所有権を譲渡する場合における他の区分所有者の先買権又は優先交渉権、譲渡における一定の手続の履践等、管理規約による一定の制限に服する場合があります。しかも、管理規約は、原則として区分所有者及びその議決権の各４分の３以上の多数決によって変更できるため（建物の区分所有等に関する法律第31条）、本投資法人が議決権の４分の３を有していない場合には、区分所有物件の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

また、区分所有者は、自己の専有部分を原則として自由に処分することができるため、他の区分所有者の意向に関わりなく区分所有者が変更される可能性があります。

他の区分所有者が自己の負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払い又は積立てを履行しない場合、本投資法人が影響を受ける場合があります。

さらに本投資法人の意向に関わりなく、他の区分所有者は自己の専有部分を原則として自由に賃貸その他使用収益することができ、他の区分所有者による使用収益の状況によって本投資法人が影響を受ける可能性があります。

また、不動産が区分所有物件である場合には、本投資法人及びその他の各区分所有者がそれぞれの専有部分を三井不動産株式会社に賃貸、同社が転借人にこれを転貸し、転貸部分全体から生じる賃貸収益、賃貸費用等を、本投資法人を含むすべての各区分所有者に対して、各区分所有者間の合意により定められる一定の割合に応じて収受、負担する運用方法（以下、「一元運用」といいます。）を行う場合があります。一元運用を行った場合には、本投資法人の収益は、本投資法人が保有する区分所有部分に限られず、一元運用の対象となる賃貸部分全体の運

用状況に影響されるため、本投資法人の保有する区分所有部分以外の一元運用の対象の賃貸部分の運用状況が悪化した場合には、本投資法人の収益も悪化する可能性があります。

これらの他にも、区分所有物件に特有の法律上又は事実上のリスクがあり得ます。

（キ）借地物件に関するリスク

本投資法人が建物の敷地の所有権を有しないことがあります。この場合、敷地利用権について民法、借地借家法等の適用のある法令に従い対抗要件が具備されていないときは、本投資法人は、敷地利用権を敷地の新所有者に対して対抗できず、敷地の明渡義務を負う可能性があります。また、敷地利用権が解除その他の理由により消滅した場合、本投資法人は、敷地の明渡義務を負う可能性があります。さらに、建物の処分に付随する敷地利用権の処分に関して、敷地の所有者の同意等が要求されることがあります。このため、本投資法人が建物を処分できなかったり、本投資法人が希望する価格、時期等の条件で建物を処分することができない可能性があります。また、敷地の所有者の資力の悪化や倒産等により、本投資法人が差し入れた敷金・保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。本投資法人が有する敷地の所有者に対する敷金・保証金等の返還請求権について担保設定や保証はなされないのが通例です。

（ク）借家物件に関するリスク

本投資法人は、建物を第三者から賃借の上、当該賃借部分を本投資法人が保有する他の建物と一体的に又は当該賃借部分を単独で、テナントへ転貸することがあります。

この場合、建物の賃貸人の資力の悪化や倒産等により、建物の賃貸人に差し入れた敷金・保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。

加えて、本投資法人と賃貸人の間の賃貸借契約が終了し、転貸権限を喪失した場合において、本投資法人のテナントに対する債務不履行を構成する可能性があります。

（ケ）未稼働物件（開発物件を含みます。）の取得に関するリスク

本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部ファンド情報／第１ファンドの状況／２投資方針／（１）投資方針／②投資態度／（ウ）取得方針／Ｃ．未完成・未稼働資産」に記載の通り、原則として、引渡時点において稼働資産である不動産関連資産を取得します。しかし、本投資法人は、投資額、稼働予定時期、収益予想等を総合的に判断し、本投資法人の運用資産の運用に与える影響を考慮の上、引渡時点において未稼働資産である不動産関連資産を取得することができます。但し、当該未稼働資産の引渡直後において引渡済の未稼働資産（稼働資産となった未稼働資産を除きます。）の契約上の取得価格の合計が、直近の決算日における本投資法人の貸借対照表上の資産総額の10%を超えない範囲に限ります。

未稼働資産はその多くが開発段階にあることも想定され、この場合、既に完成した物件を取得する場合に比べて、次に例示するような固有のリスクが加わります。

なお、次のリスクは大規模修繕、増改築や再建築の場合にも当てはまります。

①開発途中において、地中障害物、埋蔵文化財、土壌汚染等が発見されることがあり、これらが開発の遅延、変更又は中止の原因となる可能性
②工事請負業者の倒産又は請負契約の不履行により、開発が遅延、変更又は中止される可能性
③開発コストが当初の計画を大きく上回る可能性
④天変地異等により開発が遅延、変更又は中止される可能性
⑤行政上の許認可手続又は近隣対策により開発が遅延、変更又は中止される可能性
⑥開発過程において事故が生じる可能性
⑦その他予期せぬ事情により開発の遅延、変更又は中止が必要となる可能性

これら以外の理由によっても、未稼働資産からの収益等は稼働状態になった後も、予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が被る可能性があります。その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

なお、未稼働資産の取得にはあたりませんが、本投資法人は上記リスクを極力排除すべく、物件の開発中に物件完成引渡時の売買価格を決定して売買契約（予約を含みます。）を締結しておき、稼働資産となった後に当該物件を取得する場合があります。この場合、売買の成立に賃貸借契約の成就が停止条件として付されていない売買契約等の下では、市場環境の変化により契約締結時点において想定された期待収益及び利益が物件完成・引渡後に獲得できない可能性があります。

（コ）有害物質又は放射能汚染等に関するリスク

運用不動産として取得した土地について産業廃棄物やダイオキシン等の有害物質が埋設されていたり、利用する地下水に有害物質が含まれている場合、当該土地及び建物の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替や洗浄等が必要となって予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。この点に関連して、土壌汚染対策法に規定する特定有害物質にかかる一定の施設を設置していた場合や、土壌の特定有害物質による汚染により人の健康にかかる被害が生じる可能性があると認められる場合には、その土地の所有者、管理者又は占有者等は、かかる汚染の除去及び拡散の防止その他必要な措置を講じるよう命じられることがあります（土壌汚染対策法第７条）。このような場合に本投資法人に多額の負担が生じる可能性があります。本投資法人は、かかる負担について、その原因となった者に対し費用償還を請求できる可能性がありますが、仮にかかる請求が可能な場合であっても、その者の財産状況が悪化しているような場合には、本投資法人の損害を回復することができない可能性があります。その結果、本投資法人が損害を受ける可能性があります。

また、運用不動産として取得した建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材等が使用されている場合若しくは使用されている可能性がある場合又はＰＣＢが保管されている場合等には、状況によって当該建物及びその敷地の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、かかる有害物質を除去するために建材等の全面的又は部分的交換や保管・撤去費用等が必要となり、予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。

なお、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、運用不動産の所有者は損害を賠償する義務を負う可能性があります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

また、原子力発電所の事故等により、運用不動産又はその所在周辺地域において、放射能汚染又は風評被害が発生し、当該地域における社会的ないし経済的活動が阻害され、その結果、当該運用不動産の収益性や価値が大幅に減少する可能性があります。その他、原子力発電所の事故処理に長期間を要することとなる場合、当該運用不動産の所在する地域だけでなく、不動産市場や金融市場、さらには日本経済全体も影響を受けることとなり、それがひいては本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

（サ）地球温暖化対策に関するリスク

法律又は条例により、地球温暖化対策として、一定の要件を満たす不動産の所有者に温室効果ガス排出に関する報告や排出量削減の義務が課されることがあります。これらの制度創設又は拡充に伴い、排出量削減のための建物改修工事や義務を達成出来ない場合の排出権の購入等の負担を負う可能性があります。

（シ）専門家報告書に関するリスク

不動産の鑑定評価額等（不動産の調査価格を含みます。）は、個々の不動産鑑定士の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものにとどまります。同じ物件について鑑定を行った場合でも、不動産鑑定士、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額等が異なる可能性があります。また、かかる鑑定の結果が、現在及び将来において当該鑑定評価額等による売買を保証又は約束するものではなく、不動産が将来売却される場合であっても鑑定評価額等をもって売却できるとは限りません。

エンジニアリングレポート（地震リスクレポートを含みます。）についても、建物の評価に関する専門家が調査した結果を記載したものにとどまり、建物に重大な欠陥、瑕疵が存在しないことを保証又は約束するものではありません。さらにエンジニアリングレポート等で特段の指摘を受けておらず、建築基準法等の行政法規が求める所定の手続を経た不動産であっても、建築基準関係法規の求める安全性や耐震強度等を有するとの保証はなく、また、不適切な設計施工等が存在し、それが当該不動産の取得後に判明する可能性もあります。

また、不動産に関して算出される地震リスクの分析における予想最大損失率（ＰＭＬ値）は、予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、この値も個々の専門家の分析に基づく予想値であり、将来、地震が発生した場合、予想以上の復旧費用が必要となる可能性があります。

（ス）わが国における不動産の賃貸借契約に関するリスク

日本におけるオフィスビルのテナントとの賃貸借契約の期間は２年が一般的であり、賃貸借期間経過後に契約が更新される保証はありません。また、テナントが一定期間前の通知を行うことにより賃貸借期間中であっても賃貸借契約を解約できることとされている場合も多く見受けられます。また、賃貸借契約において期間内にテナントが解約した場合の違約金について規

定する場合がありますが、かかる規定が場合によっては無効とされる可能性があります。賃貸借契約の更新がなされず、又は賃貸借期間中に解約された場合、すぐに新たなテナントが入居する保証はなく、その結果、賃料収入が減少し、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。これに対し、不動産の賃貸人からの賃貸借契約の解約及び更新拒絶は、正当事由が認められる等の特段の事情がある場合を除いて原則として困難です。

定期建物賃貸借契約においては、テナントの賃料減額請求権を契約で排除することが可能です（借地借家法第38条第７項）。また、定期建物賃貸借契約の有効期間中は契約中に定められた賃料をテナントに対して請求できるのが原則です。しかし、定期建物賃貸借契約においてテナントが早期解約した場合、残期間全体についてのテナントに対する賃料請求が場合によっては認められない可能性があります。また、定期建物賃貸借契約において契約期間中は賃料改定を行わない約束がなされた場合、一般的な賃料水準が上昇することにより、一般的な賃料水準に対する当該定期建物賃貸借契約の賃料が相対的に低下する可能性があります。

（セ）火災、破裂爆発、落雷、風ひょう雪災、水災、電気的事故、機械的事故その他偶然不測の事故に関するリスク

火災、破裂爆発、落雷、風ひょう雪災、水災、電気的事故、機械的事故その他偶然不測の事故等の災害により、不動産が滅失、毀損又は劣化し、その価値が影響を受ける可能性があります。本書提出日現在、本投資法人が保有する不動産に関しては、火災保険等の保険契約が締結されており、今後本投資法人が取得する不動産に関しても原則として適切な保険を付保する予定ですが、不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約でカバーされない事故が発生した場合又は保険契約に基づく支払いが保険会社により行われない場合には、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。また、火災、洪水等の偶然不測の事故によりテナントの支払能力等が悪影響を受ける可能性があります。

また、保険金が支払われた場合であっても、行政規制その他の理由により事故発生前の状態に回復させることが不可能である可能性があります。

（ソ）地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火、津波、液状化等に関するリスク

地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火、津波、液状化等の災害により不動産等が滅失、毀損又は劣化し、その価値が影響を受ける可能性があります。また、地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火、津波、液状化等の災害によりテナントの支払能力等が悪影響を受ける可能性があります。なお、災害発生時の影響と保険料負担を随時比較考慮して付保方針を決定しますが、本書提出日現在、本投資法人が保有する不動産については地震保険、地震家賃保険は付保していません。

（タ）不動産の偏在に関するリスク

本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部ファンド情報／第１ファンドの状況／２投資方針／（４）投資制限」に記載された投資方針を定めているため、不動産等が東京都心部及び東京周辺都市部に偏在する可能性があります。したがって、特に東京都心部及び東京周辺都市部における地震その他の災害、稼働率の低下、賃料水準の下落等が、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、資産総額に占める個別の不動産の割合は、資産総額の規模が拡大する過程で一般に低下していくと考えられます。しかしながら、資産総額に占める割合が大きい不動産に関して、地震その他の災害、稼働率の低下、賃料水準の下落等の事情が発生した場合には、本投資法人の収益等又は存続に悪影響をもたらす可能性があります。

（チ）テナントの信用力及び賃料未払に関するリスク

テナントの財務状況が悪化し、又はテナントが破産手続、会社更生手続その他の倒産手続の対象となった場合には、賃料の支払いが滞る可能性があります。延滞賃料・共益費等（原状回復費用その他のテナントによる損害金を含みます。）の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超えると、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。また、テナントが倒産手続の対象となった場合には、解約制限の定めのある賃貸借契約であっても、倒産法に基づいて、管財人等により、契約が解除されることがあります。

本投資法人では、新規のテナントを入居させるに当たって、一定の信用調査を行いますが、かかる調査が完全であるとは限らず、また、入居後に財務状況が悪化することもあり、リスクを完全に防ぐことはできません。なお、後記「（ツ）テナント集中に関するリスク」もご参照下さい。

（ツ）テナント集中に関するリスク

本投資法人が保有する不動産のテナント数が少なくなればなるほど、本投資法人は特定のテナントの支払能力、退去その他の事情による影響を受けやすくなります。特に、１テナントしか存在しない不動産においては、本投資法人の当該不動産からの収益等は、当該テナントの支払能力、当該不動産からの転出・退去その他の事情により大きく左右されます。また、賃貸面積の大きなテナントが退去したときに、空室率が高くなり、他のテナントを探しその空室率を回復させるのに時間を要することがあり、その期間が長期になればなるほど、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性が高くなります。

（テ）転貸に関するリスク

賃借人に、不動産の一部又は全部を転貸させる権限を与えた場合、本投資法人は、不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなり、また、退去させられなくなる可能性があるほか、賃借人（転貸人）から支払われる賃料が、エンドテナント（転借人）から賃借人（転貸人）に対して支払われる賃料に連動する場合、エンドテナント（転借人）の信用状態等が本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

また、賃貸借契約が合意解約された場合その他一定の場合には、転貸借契約上の敷金等の返還義務が、賃貸人に承継される可能性があります。かかる事態に備え、賃貸借契約上、賃貸借契約終了時に、賃借人（転貸人）が賃貸人に対し、受け入れた敷金等を引き渡すよう定められることが通常です。しかし、かかる引渡義務が完全に履行されなかった場合には、敷金等の返還原資は賃貸人の負担となり、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。また、賃借人（転貸人）の財務状況が悪化した場合、エンドテナント（転借人）から賃借人（転貸人）に賃料が支払われたにもかかわらず、賃借人（転貸人）から賃貸人である本投資法人又は信託受託者への賃料の支払いが滞る可能性があります。

本投資法人が賃貸している不動産を賃借人が転貸人となり転貸している場合には、転貸条件が必ずしも賃貸条件と同一ではなく、何らかの理由で本投資法人が転借人と直接賃貸借契約関係を持つこととなった場合、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

（ト）不動産に係る所有者責任に関するリスク

本投資法人が保有する不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法上無過失責任を負うこととされています（民法第717条）。

本書提出日現在、本投資法人が保有する不動産に関しては、施設賠償責任保険等の保険契約が締結されており、今後本投資法人が取得する不動産に関しても原則として適切な保険を付保する予定ですが、不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、受領した保険金をもってしても原状復旧ができない場合、原状復旧に時間を要する場合又は保険契約に基づく支払いが保険会社により行われない又は支払いが遅れる場合には、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

信託不動産の場合には、信託受託者は、信託事務の遂行に関して被った損害につき、信託財産から支弁を受け又は受益者に請求することができます。このため、信託財産からの支弁又は受益者に対する請求がなされた場合、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

（ナ）不動産の運用費用等に関するリスク

運用不動産につき減失、毀損又は劣化等が生じ、修繕又は建替えが必要となる場合には、かかる修繕又は建替えに関連して多額の費用を要する場合があります。また、かかる修繕又は建替えが困難又は不可能な場合には、運用不動産からの収入が減少し、運用不動産の価値が下落する可能性があります。

さらに、経済状況によっては、インフレーション、水道光熱費等の費用の高騰、不動産管理や建物管理に係る費用、備品調達等の管理コスト及び各種保険料等のコストの上昇、租税公課の増大その他の理由により、運用不動産の運用に関する費用が増加する可能性があります。

（ニ）不動産の売却に伴う責任に関するリスク

本投資法人が運用不動産を売却した場合に、運用不動産に物的又は法的な瑕疵があった場合又は種類、品質若しくは数量に関して契約の内容に適合しない場合、法令の規定に従い、瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を負担する可能性があります。特に、本投資法人は、宅地建物取引業法上のみなし宅地建物取引業者となります（宅地建物取引業法第77条の２第２

項）ので、買主が宅地建物取引業者でない場合には、本投資法人の瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任に関するリスクを排除できない場合があります（宅地建物取引業法第40条、第78条第２項）。
　また、法令の規定以外にも、売買契約上の規定に従い、物件の性状その他に関する表明保証責任や瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を負う可能性があります。
　これらの法令上又は契約上の表明保証責任や瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を負担する場合には、買主から売買契約を解除され、あるいは、買主が被った損害の賠償をしなければならず、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。
　さらに、賃貸されている運用不動産の売却においては、新所有者が賃借人に対する敷金返還債務等を承継するものと解されており、実務もこれにならうのが通常ですが、旧所有者が当該債務を免れることについて賃借人の承諾を得ていない場合には、旧所有者は新所有者とともに当該債務を負い続けると解される可能性があり、予想外の債務又は義務等を負う場合があり得ます。

（ヌ）民法上の組合の組合員となることに関するリスク
　民法上の組合の組合財産は、全組合員の共有に属するとされていますが（民法第668条）、組合員は、組合財産の分割請求権を有せず、組合財産に対する自らの持分の譲渡、質入れその他の処分を組合及び第三者に対抗することができません（民法第676条第１項）。また、各組合員は、組合の債務につき、損益の分担割合に応じて（又は債権者がかかる分担割合を知らない場合には各組合員に対して均等の割合で）、直接的かつ無限の責任を負担します。したがって、本投資法人が民法上の組合の組合員となった場合、出資した金額を超えて当該組合の債務について直接的な支払義務を負うことがあります。

（ネ）不動産に関する権利関係の複雑性及び不動産登記に公信力がないことによるリスク
　不動産をめぐる権利義務関係も、その特殊性や複雑性ゆえに種々の問題を引き起こす可能性があります。本投資法人は運用不動産を取得するにあたって、不動産登記簿を確認する等売主の所有権の帰属に関する調査を行いますが、不動産登記にいわゆる公信力がない一方で、実際の取引において売主の権利帰属を確実に知る方法が必ずしもあるとはいえないため、本投資法人の取得後に、売主が所有者でなかったことが判明する可能性があります。また、本投資法人が取得した権利が第三者の権利の対象になっていることや第三者の権利を侵害していることが、本投資法人の取得後になって判明する可能性があります。これらの問題が発生した場合、法律上又は契約上の瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任や表明保証責任を追及することが考えられますが、責任の内容、範囲及び期間に制限がある場合や責任追及が可能であっても実効性がない場合もあります。

（ノ）不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
　建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）又はその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています（いわゆる既存不適格）。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるので、現行の規定に合致させる必要があり、そのため費用等追加的な負担が必要となる可能性があり、また、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。
　また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用不動産に適用される可能性があります。例えば、一定割合において住宅を付置する義務や、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産を処分するときや建替え等を行うときに、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な負担が生じたりする可能性があります。更に、運用不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

（ハ）法令の改正等に関するリスク
　将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。また、消防法その他オフィスビルの管理に影響する関係法令の改正により、オフィスビルの管理費用等が増加する可能性があります。さらに、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により運用不動産に関する権利が制限される可能性がありま

す。このような法令又は行政行為の変更等が本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

（ヒ）先日付の売買契約（フォワード・コミットメント）に関するリスク
本投資法人は、不動産の取得にあたって、売買契約の締結から一定期間経過後に決済及び物件引渡しを行う場合（以下、「フォワード・コミットメント」といいます。）があります。フォワード・コミットメントは、売買契約の締結から決済までに一定の期間があることから、その間の経済環境の変化等により、決済のための資金が調達できず、不動産を取得できない可能性や、当該物件の評価額が変動する可能性があります。また、何らかの理由により物件の取得を中止する場合には、違約金や損害賠償義務等を負担する可能性があります。これらの結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。
なお、本投資法人が2021年８月16日付で締結した飯田橋グラン・ブルームの当初取得並びに中野坂上サンブライトツイン、ＮＢＦユニックスビル及びサンマリオンＮＢＦタワーの譲渡に係る各売買契約は、フォワード・コミットメントに該当します。このうち、飯田橋グラン・ブルームの当初取得並びに中野坂上サンブライトツイン、ＮＢＦユニックスビルの譲渡は完了しています。また、サンマリオンＮＢＦタワーについては、2022年１月31日に譲渡を実行することを予定しています。サンマリオンＮＢＦタワーの譲渡に係る売買契約については、当該物件の譲渡実行までの間に、天災地変その他本投資法人又は相手先のいずれの責めにも帰することができない事由によって、①不動産の全部が滅失した場合には当然に終了することとされ、また、②不動産の一部滅失若しくは毀損によりその修復が著しく困難となったとき、不動産の修補に要する費用等が過分に生じると合理的に判断されるとき、又は不動産の一部滅失若しくは毀損により当該売買契約を締結した目的を達することができないと相手先が判断したときは、相手先は、当該物件に係る売買契約を解除することができる定めとなっています。さらに、相手先は、当該物件に係る売買契約に関する本投資法人の表明保証違反又は債務不履行・義務違反を理由として、当該物件に係る売買契約を解除することができる定めとなっています。
当該売買契約については、本投資法人による表明保証違反又は債務不履行・義務違反により当該売買契約が解除された場合には、相手先に対し、消費税等を含まない売買価格の20%に相当する違約金を支払う定めとなっています。但し、民法第572条の適用がある場合、譲渡実行の時点において本投資法人若しくは信託受託者に当該物件に係る信託受益権若しくは所有権の全部若しくは一部が帰属していない場合、又は譲渡実行の時点において当該物件に担保権が設定されている場合において、相手先に当該物件に係る売買価格の20%を超える損害が発生したときは、本投資法人が、相手先に対し、当該損害の賠償を行う定めとなっています。
また、本投資法人が2022年１月６日付で締結した飯田橋グラン・ブルームの追加取得及び中之島三井ビルディングの取得並びに東陽町センタービル、ＮＢＦ新潟テレコムビル及びＮＢＦ広島立町ビルの譲渡に係る各売買契約は、フォワード・コミットメントに該当します。
飯田橋グラン・ブルームの追加取得に係る売買契約については、当該物件の譲渡実行までの間に、天災地変その他本投資法人又は相手先のいずれの責めにも帰することができない事由によって、①不動産の全部が滅失した場合には当然に終了することとされ、また、②不動産の一部滅失若しくは毀損によりその修復が著しく困難となったとき、不動産の修補に要する費用等が過分に生じると合理的に判断されるとき、又は不動産の一部滅失若しくは毀損により当該売買契約を締結した目的を達することができないときは、本投資法人は、当該物件に係る売買契約を解除することができる定めとなっています。なお、相手先は、当該物件に係る売買契約に関する本投資法人の表明保証違反又は債務不履行・義務違反を理由として、当該物件に係る売買契約を解除することができる定めとなっています。
当該売買契約については、本投資法人による表明保証違反又は債務不履行・義務違反により当該売買契約が解除された場合には、相手先に対し、消費税等を含まない売買価格の10%に相当する違約金を支払う定めとなっています。もっとも当該売買契約においては、本投資法人の資金調達が行われることが確実であることを条件として売買代金の支払義務が発生するものとされていることから、取得資金の調達が困難となった場合において、売買契約上の代金支払義務の履行が出来ないことを理由として違約金の支払いが必要となることはありません。
中之島三井ビルディングの取得に係る売買契約については、当該物件の譲渡実行までの間に、天災地変その他本投資法人又は相手先のいずれの責めにも帰することができない事由によって、①不動産の全部が滅失した場合には当然に終了することとされ、また、②不動産の一部滅失若しくは毀損によりその修復が著しく困難となったとき、不動産の修補に要する費用等が過分に生じると合理的に判断されるとき、又は不動産の一部滅失若しくは毀損により当該売買契約を締結した目的を達することができないときは、本投資法人は、当該物件に係る売買契約を解除することができる定めとなっています。なお、相手先は、当該物件に係る売買契約に

関する本投資法人の表明保証違反又は債務不履行・義務違反を理由として、当該物件に係る売買契約を解除することができる定めとなっています。

当該売買契約については、本投資法人による表明保証違反又は債務不履行・義務違反により当該売買契約が解除された場合には、相手先に対し、消費税等を含まない売買価格の10%に相当する違約金を支払う定めとなっています。もっとも当該売買契約においては、本投資法人の資金調達が行われることが確実であることを条件として売買代金の支払義務が発生するものとされていることから、取得資金の調達が困難となった場合において、売買契約上の代金支払義務の履行が出来ないことを理由として違約金の支払いが必要となることはありません。

東陽町センタービルの譲渡に係る売買契約については、当該物件の譲渡実行までの間に、天災地変その他本投資法人又は相手先のいずれの責めにも帰することができない事由によって、①不動産が滅失した場合には当然に終了することとされ、また、②不動産の毀損により当該売買契約を締結した目的を達することができないと相手先が判断したときは、相手先は、当該物件に係る売買契約を解除することができる定めとなっています。さらに、相手先は、当該物件に係る売買契約に関する本投資法人の表明保証違反又は債務不履行・義務違反を理由として、当該物件に係る売買契約を解除することができる定めとなっています。

当該売買契約については、本投資法人による表明保証違反又は債務不履行・義務違反により当該売買契約が解除された場合には、相手先に対し、消費税等を含まない売買価格の10%に相当する違約金を支払う定めとなっています。

ＮＢＦ新潟テレコムビルの譲渡に係る売買契約については、当該物件の譲渡実行までの間に、天災地変その他本投資法人又は相手先のいずれの責めにも帰することができない事由によって、①不動産の全部が滅失した場合には当然に終了することとされ、また、②不動産の一部滅失若しくは毀損によりその修復が著しく困難となったとき、不動産の修補に要する費用等が過分に生じると合理的に判断されるとき、又は不動産の一部滅失若しくは毀損により当該売買契約を締結した目的を達することができないと本投資法人又は相手先が判断したときは、本投資法人又は相手先は、当該物件に係る売買契約を解除することができる定めとなっています。さらに、相手先は、当該物件に係る売買契約に関する本投資法人の表明保証違反又は債務不履行・義務違反を理由として、当該物件に係る売買契約を解除することができる定めとなっています。

当該売買契約については、本投資法人による表明保証違反又は債務不履行・義務違反により当該売買契約が解除された場合には、相手先に対し、消費税等を含まない売買価格の20%に相当する違約金を支払う定めとなっています。

ＮＢＦ広島立町ビルの譲渡に係る売買契約については、当該物件の譲渡実行までの間に、天災地変その他本投資法人又は相手先のいずれの責めにも帰することができない事由によって、①不動産の全部が滅失した場合には当然に終了することとされ、また、②不動産の一部滅失若しくは毀損によりその修復が著しく困難となったとき、不動産の修補に要する費用等が過分に生じると合理的に判断されるとき、又は不動産の一部滅失若しくは毀損により当該売買契約を締結した目的を達することができないと本投資法人又は相手先が判断したときは、本投資法人又は相手先は、当該物件に係る売買契約を解除することができる定めとなっています。さらに、相手先は、当該物件に係る売買契約に関する本投資法人の表明保証違反又は債務不履行・義務違反を理由として、当該物件に係る売買契約を解除することができる定めとなっています。

当該売買契約については、本投資法人による表明保証違反又は債務不履行・義務違反により当該売買契約が解除された場合には、相手先に対し、消費税等を含まない売買価格の20%に相当する違約金を支払う定めとなっています。

（フ）資産を取得又は譲渡することができないリスク

本投資法人は、現に保有する資産の運用のみを目的とするものではなく、投資主価値の最大化に資するため、継続的に資産の取得又は譲渡に向けた検討を行います。本投資法人が新たな資産の取得又は保有する資産の譲渡を決定した後に、売買契約に定められた一定の条件が成就しない場合や、経済環境が著しく変動した場合等においては、当該資産を取得又は譲渡することができない可能性があります。この場合、本投資法人は、代替資産の取得又は譲渡のための努力を行う予定ですが、資産の取得の面では、短期間に投資に適した物件を取得することができる保証はなく、短期間に物件を取得できず、かつかかる資金を有効に運用できない場合には、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があり、また、資産の譲渡の面では、同様の条件で他の譲渡先に譲渡することができない場合には、想定していた譲渡による手取金や売却益の活用ができなくなること等により、投資主に損害を与える可能性があります。

（４）信託受益権に関するリスク

本投資法人が、不動産を主たる裏付けとする信託の受益権を取得する場合には、以下のような信託の受益権特有のリスクがあります。

（ア）信託受益者として負うリスク

信託受益者とは信託の利益を享受する者ですが、他方で信託受託者による信託事務の処理上発生した信託財産に関する租税、受託者の報酬、信託財産に瑕疵又は契約不適合があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用などの信託費用については、最終的に受益者が負担することになることがあります。即ち、信託受託者が信託財産としての不動産、不動産の賃借権又は地上権を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的にはすべて受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人が、一旦、信託の受益権を保有するに至った場合には、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを信託受益者たる本投資法人が負担することになるため、かかる信託の受益権を取得する場合には、信託財産に関する物件精査を実施させ、保険金支払能力を有する保険会社を保険者、受託者を被保険者とする損害保険を付保させる等、本投資法人自ら不動産、不動産の賃借権又は地上権を取得する場合と同等の注意をもって取得する必要があります。但し、それにもかかわらず、上記のような信託費用が発生したときは、その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

（イ）信託の受益権の流動性に関するリスク

本投資法人が信託の受益権を運用資産とする場合で、信託受託者を通じて信託財産としての不動産を処分する場合には、既に述べた不動産の流動性リスクが存在します。また、信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を契約上要求されるのが通常です。このように信託の受益権は流動性が低いというリスクが存在します。

（ウ）信託受託者に関するリスク

Ａ．信託受託者の倒産に関するリスク

信託法上、信託受託者が破産手続又は更生手続その他の倒産手続の対象となった場合に、信託財産が破産財団又は更生会社の財産その他受託者の固有財産に属するか否かに関しては、信託法の諸規定、とりわけ信託財産の独立性という観点から、信託財産が信託受託者の破産財団又は更生会社の財産その他受託者の固有財産に帰属するものとされるリスクは低いと考えられます。

但し、信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された財産について信託の公示（信託の登記）が必要とされ、本投資法人はこの信託設定登記がなされるものに限り取得する予定ですが、必ずこのような取扱いがなされるとの保証はありません。

Ｂ．信託受託者の不当な行為に関するリスク

信託受託者が何らかの債務負担を行った場合や信託契約に違反した場合において、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。信託受託者は信託契約において原則として受益者の指図に従って行為することとされているため、そのリスクは低いと考えられますが、常にかかる指図権の行使により損害発生を予防できるとは限りません。

（５）税制等に関するリスク

（ア）配当等の額の損金算入に関する課税の特例の適用に関する一般的なリスク

税法上、一定の要件（以下、「配当等の額の損金算入要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、参照有価証券報告書「第一部ファンド情報／第１ファンドの状況／４手数料等及び税金／（５）課税上の取扱い」に記載する配当等の額を損金に算入することが認められています。本投資法人は、かかる要件を満たすよう継続して努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の減少、分配金支払原資の不足、法律の改正その他の要因により配当等の額の損金算入要件の全てを満たすことができない可能性があります。かかる場合、配当等の額を損金算入することができなくなることにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。なお、課税上の取扱いについては、参照有価証券報告書「第一部ファンド情報／第１ファンドの状況／４手数料等及び税金／（５）課税上の取扱い」をご参照下さい。

（イ）過大な税負担等の発生により支払配当要件が満たされないリスク

2009年４月１日以後に終了する事業年度については、配当等の額の損金算入要件のうち、配当可能利益の額の90%超の配当等の額の支払を行うべきとする要件（以下、「支払配当要件」といいます。）においては、投資法人の税引前の会計上の利益を基礎として支払配当要件の判定を行うこととされています。したがって、会計処理と税務上の取扱いの差異等により、過大な税負担が発生した場合には、会計上の税引後の利益を基礎とする分配可能金額が税引前の利益の90%以下となること等により、上記支払配当要件を満たすことが困難となる可能性があります。なお、2015年４月１日以後に開始する計算期間については、会計処理と税務上の取扱いの差異が生じた場合であっても、一時差異等調整引当額の増加額（参照有価証券報告書「第一部ファンド情報／第１ファンドの状況／４手数料等及び税金（５）課税上の取扱い」をご参照下さい。）を配当等の額として取扱い、損金算入することが可能になるという手当てがなされています。

（ウ）税務調査等による更正のため追加的な税金が発生するリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、税務当局との見解の相違等により過年度の課税所得計算について税務否認等の更正処分を受けた場合には、予想外の追加的な課税が発生することとなり、投資主への分配金の予想額の修正が必要となる場合があります。

かかる場合、上記の追加的な課税のみならず、本投資法人の当該事業年度における利益配当等の損金算入の全額が税務否認され、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や本投資法人の存続等に悪影響をもたらす可能性があります。

（エ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、その規約における投資方針において、「特定不動産の割合」を100分の75以上とすること（規約「資産運用の対象及び方針」Ⅱ（２）⑤）としています。本投資法人は、本書提出日現在において、上記内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産取得税及び登録免許税の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

（オ）同族会社に該当するリスク

配当等の額の損金算入要件のうち、事業年度終了時に同族会社のうち「投資法人の課税の特例」に定めるもの（投資法人の投資主の一人及びこれと特殊の関係にある者等が、その投資法人の発行済投資口の総口数若しくは議決権の総数の100分の50を超える数を有する場合における当該投資法人をいいます。）に該当していないこととする要件については、本投資証券が市場で流通することにより、本投資法人の意思にかかわらず、結果として満たされなくなるリスクがあります。かかる場合、配当等の額を損金算入することができなくなることにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

（カ）借入金に係る配当等の額の損金算入要件に関するリスク

配当等の額の損金算入要件のひとつに、借入れを行う場合には「投資法人の課税の特例」に規定された機関投資家（以下本「(５)税制等に関するリスク」において「機関投資家」といいます。）のみから行うことという要件があります。したがって、本投資法人が何らかの理由により機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合、機関投資家以外の者に借入れにかかる債権を譲渡された場合、又は、保証金若しくは敷金等の全部若しくは一部がテナントからの借入金に該当すると解釈された場合においては、配当等の額の損金算入要件を満たせないことになります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

（キ）投資口を保有する投資主数に関するリスク

配当等の額の損金算入要件のひとつに、事業年度末において投資法人の投資口が機関投資家のみにより保有されること、又は50人以上の投資主に保有されることという要件があります。しかし、本投資法人は投資主による投資口の売買をコントロールすることができないため、本投資法人の投資口が50人未満の投資主に保有される（機関投資家のみに保有される場合を除きます。）こととなる場合においては、配当等の額の損金算入要件を満たせないことになります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

（ク）一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、信託の受益権その他本投資法人の運用資産に関する税制若しくは投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈が変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。また、投資口に係る税制等が変更された場合、本投資証券の保有又は売却による投資主の手取金の額が減少する可能性があります。

（ケ）減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会　平成14年８月９日）及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第６号　平成15年10月31日））が、本投資法人においても適用されています。

「減損会計」とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。「減損会計」の適用に伴い、地価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があり、また、税務上は当該資産の売却まで損金を認識することができない（税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除きます。）ため、税務と会計の差異が発生することとなり、本投資法人の税負担が増加する可能性があります。

但し、2015年４月１日以後に開始する計算期間については、会計処理と税務上の取扱いの差異が生じた場合であっても、一時差異等調整引当額の増加額を配当等の額として取扱い、損金算入することが可能になるという手当てがなされています。

（６）自然災害、感染症の拡大等に関するリスク

一般的に、自然災害や感染症等のリスク、更には昨今の気候変動などに伴う自然災害の大規模化等を本投資法人及び資産運用会社の対応のみで回避することは困難であり、これらの感染症の拡大や自然災害等による損害が発生した場合には、本投資法人の財務状態及び経営成績に重大な悪影響が生じる可能性があります。

現在、新型コロナウイルス感染症の世界的な感染拡大の影響、これを受けた政府や地方自治体の施策等により、国内のみならず世界的に経済活動に重大な停滞が生じています。今後、新型コロナウイルス感染症が更に拡大し、その影響が長期化する場合には、テナントの財務状況の悪化等を理由として、テナントから賃料減額請求を受けたりテナントによる賃料支払いが滞ったりする可能性があるほか、テナント退去に伴う空室リスクが顕在化する可能性や長期的にはオフィススペース需要の低下等に伴う資産価値の下落が生じる可能性があります。加えて、本投資法人の保有資産はオフィスが中心ではあるものの、保有資産の一部にホテル及び商業施設等が含まれており、新型コロナウイルス感染症の感染拡大やその長期化による売上げ低迷に伴い、これらの資産に係るテナントから賃料減額請求を受けたりテナントによる賃料支払いが滞ったりする可能性があるほか、テナント退去に伴う空室リスクが顕在化する可能性もあります。これに加えて、新型コロナウイルス感染症への対策として、予期せぬ費用負担が生じる可能性があります。

また、資産運用会社は、役職員の新型コロナウイルス感染症への感染防止のため、テレワーキングシステム等を活用した業務形態を推奨していますが、これにより従前どおりの業務効率を維持できる保証はなく、資産運用会社の業務が滞り、結果として、本投資法人の資産の運用に悪影響が出る可能性があります。新型コロナウイルス感染症の流行の収束時期は依然として不透明であり、最終的な影響については予測し難いことから、上記の悪影響以外のリスクが顕在化する可能性もあり、その結果、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（７）投資リスクに対するリスク管理体制について

上記の様々なリスクに鑑み、本投資法人及び資産運用会社は、本投資法人の資産運用に関し、以下のような体制により、投資運用に関するリスクの回避及び最小化を図っています。本投資法人及び資産運用会社は可能な限り、本投資証券及び本投資法人債への投資に関するリスクの発生の回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針ですが、これらの措置が結果的に十分な成果を収めるとの保証はありません。

①投資法人について

本投資法人は、本書提出日現在、執行役員１名及び監督役員３名により構成される役員会により運営されています。役員会は３ヶ月に一度以上、必要に応じて随時開催し、法令及び本投資法人の役員会規則に定める承認事項の決議や業務の執行状況等の報告を行っています。これにより、資産運用会社又はその利害関係人等から独立した地位にある監督役員は的確に情報を入手し、執行役員の業務執行状況を監督できる体制となっています。同時にかかる報告により、本投資法人は、資産運用会社の利害関係人等との取引について、利益相反取引のおそれがないかの確認を行い、利益相反等に係るリスクの管理に努めています。また、本投資法人が資産運用会社の利害関係人等との間で、運用不動産の取得、譲渡又は貸借のうち一定の重要な取引を行う場合には、かかる取引の契約締結前に、本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得ることとされています（投信法第201条の２）。これにより、かかる利害関係人等との間の取引について、その契約締結前に役員会が利益相反取引のおそれがないかの確認を行い、利益相反等に係るリスクの管理に努めています。

また、監督役員は必要に応じて、執行役員、一般事務受託者、資産運用会社及び資産保管会社から本投資法人の業務及び財産の状況に関する報告を求め、又は必要な調査を行うことができます（投信法第111条第２項）。

このほか、本投資法人はインサイダー取引が行われることを未然に防止するため、内部者取引管理規則を定めて、役員による本投資法人の投資口及び投資法人債の売買を禁止しています。

②資産運用会社について

資産運用会社は、上記の様々なリスクについて、複数の異なる目線から重層的な検証を行うことで実効性のあるリスク管理体制を整備し、また、コンプライアンス上の問題にも対応できる体制を整備しています。

（ア）資産運用ガイドラインの遵守等によるリスク管理

資産運用会社は、本投資法人の資産運用にあたり遵守する方針、計画として「経営方針」及び「年度運用計画」を策定しています。また、遵守すべき基準として「資産運用ガイドライン」を定めています。

資産運用ガイドラインには、資産の運用・取得・売却方針、資金の調達・運用方針、分配方針等が定められており、これらを遵守することにより、リスクの管理に努めています。

また、個別の資産の取得・運用、資金の調達・運用等にあたっては、「運用審査会議」、「コンプライアンス委員会」、「経営会議」においてこれらの基準・方針等を遵守し、リスクへの対応が図られているかの検証を行っています。

（イ）利益相反のおそれがある取引に対する取組み

資産運用会社は、資産運用に係る取引を行う上で本投資法人の利益と資産運用会社又はその利害関係人等の利益が相反するおそれがある取引については、本投資法人ないしその投資主に対する説明責任を常に意識し、法令及び社内規程に従い、公正・公平ではない取引を未然に防止しています。

具体的には、「利害関係人等取引規程」に基づき、管理の対象となる利害関係人等の範囲を法令上の利害関係人等より広く定義し、利害関係人等との取引に関する意思決定手続、対象となる取引の範囲及び取引の基準を定め、利益相反が生じるリスクを適切に管理します。

また、利害関係人等を相手方とする不動産等資産の取得等、「コンプライアンス委員会規程」に定める一定の取引等については、コンプライアンス委員会の審議議案ないしは報告事項とすることで、利益相反取引のおそれがあるかどうかについての確認等、コンプライアンスに係る確認を行います。

（ウ）コンプライアンスに関する取組み

コンプライアンスに関しては、「コンプライアンス規程」及び「コンプライアンス・マニュアル」に基づき、年度毎の実施計画として毎年策定する「コンプライアンス・プログラム」により、達成状況の確認と問題点の把握を行っています。コンプライアンス・プログラムは、毎期首にコンプライアンス・オフィサーが各本部及び各部と協議のうえ取りまとめ、取締役会の承認を経て、コンプライアンス委員会に報告します。更に、コンプライアンス・オフィサーは、年に１回、コンプライアンス・プログラムの進捗状況について各本部及び各部から報告を受け、コンプライアンス委員会及び取締役会に報告します。

（エ）リスク管理に関する取組み

「リスク管理規程」を制定し、リスク管理の基本姿勢を定めており、管理すべきリスク項目については３ヶ月に１回以上定期的に開催する「リスク管理会議」において、「リスク管理ガイドライン」に基づく「リスクのモニタリング」が適切に行われているかどうかを確認します。なお、リスク管理会議の概要は必要に応じて資産運用会社の取締役会及び本投資法人の役員会にも報告されます。

（オ）内部監査の実施

コンプライアンス・オフィサーは内部監査業務の責任者として、「内部監査規程」に基づき定期的に内部監査を実施し、内部監査報告書を作成し、社長及び取締役会に報告します。内部監査の実施にあたっては、内部監査機能の補強・補完のため、取締役会が承認した場合は、内部監査業務を社外の第三者に委託することができます。

（カ）インサイダー取引の防止

インサイダー取引が行われることを未然に防止するため、「内部者取引管理規程」及び「コンプライアンス・マニュアル」を定めて、役職員による本投資法人の投資口及び投資法人債の売買を禁止しています。

（８）重要事象等に関するリスク

本書提出日現在、本投資法人が将来にわたって営業活動を継続するとの前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況その他本投資法人の経営に重要な影響を及ぼす事象は存在しないと判断しています。

第３【参照書類を縦覧に供している場所】

日本ビルファンド投資法人本店
（東京都中央区日本橋室町二丁目３番１号）
株式会社東京証券取引所
（東京都中央区日本橋兜町２番１号）

第三部【特別情報】
第１【内国投資証券事務の概要】

１．投資主名簿への記載又は記録の手続、取扱場所、取次所、投資主名簿等管理人の名称及び住所並びに手数料

本投資口は振替投資口であるため、投資主は、本投資法人又は投資主名簿等管理人である三井住友信託銀行株式会社に対して投資口の名義書換を直接請求することはできません。また、本投資口については、投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条第１項、第227条第１項）。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（振替機関である株式会社証券保管振替機構が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。）により行われます（振替法第228条、第152条第１項）。投資主は、振替機関又は口座管理機関に対して振替（譲渡人の口座における保有欄の口数を減少させ、譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同様です。）の申請を行い、本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うことになります（振替法第228条、第140条）。なお、本投資口の譲渡は、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第１項）。投資主名簿に係る取扱場所、取次所、投資主名簿等管理人の名称及び住所並びに手数料は次のとおりです。

取扱場所	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
取次所	該当事項はありません。
投資主名簿等管理人の住所及び名称	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
手数料	該当事項はありません。

２．投資主に対する特典

該当事項はありません。

３．内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

４．その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

投資主総会の開催時期、場所及び手続

本投資法人の投資主総会は原則として２年に１回以上開催されます。開催時期については確定していません。開催場所は東京都区内です。投資主総会は、投資主総会の日の２ヶ月前までに公告を行い、かつ当該日の２週間前までに各投資主に対して書面で通知を発する方法により招集されます（投信法第91条第１項）。

第２【その他】

(a)新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙裏に、以下のとおり、金融サービスの提供に関する法律（平成12年法律第101号。その後の改正を含みます。）に係る重要事項の記載を行います。

「不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。」

(b)新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙裏に以下の内容を記載します。

「募集又は売出しの公表後における空売りについて
（１）金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号。その後の改正を含みます。以下、「金商法施行令」といいます。）第26条の６の規定により、「有価証券の取引等の規制に関する内閣府令」（平成19年内閣府令第59号。その後の改正を含みます。以下、「取引等規制府令」といいます。）第15条の５に定める期間（有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書が公衆の縦覧に供された日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書が公衆の縦覧に供された時までの間（＊１））において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場又は金商法施行令第26条の２の２第７項に規定する私設取引システムにおける空売り（＊２）又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ（＊３）の決済を行うことはできません。
（２）金融商品取引業者等は、（１）に規定する投資家がその行った空売り（＊２）に係る有価証券の借入れ（＊３）の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。
（＊１）取引等規制府令第15条の５に定める期間は、2022年１月７日から、発行価格及び売出価格を決定したことによる有価証券届出書の訂正届出書が2022年１月13日から2022年１月18日までの間のいずれかの日に提出され、公衆の縦覧に供された時までの間となります。
（＊２）取引等規制府令第15条の７各号に掲げる、次の取引を除きます。
・先物取引
・国債証券、地方債証券、社債券（新株予約権付社債券及び交換社債券を除きます。）、投資法人債券等の空売り
・取引所金融商品市場における立会外売買による空売り
（＊３）取引等規制府令第15条の６に定めるもの（売戻条件付売買又はこれに類似する取引による買付け）を含みます。」

(c)新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙裏に以下の内容を記載します。

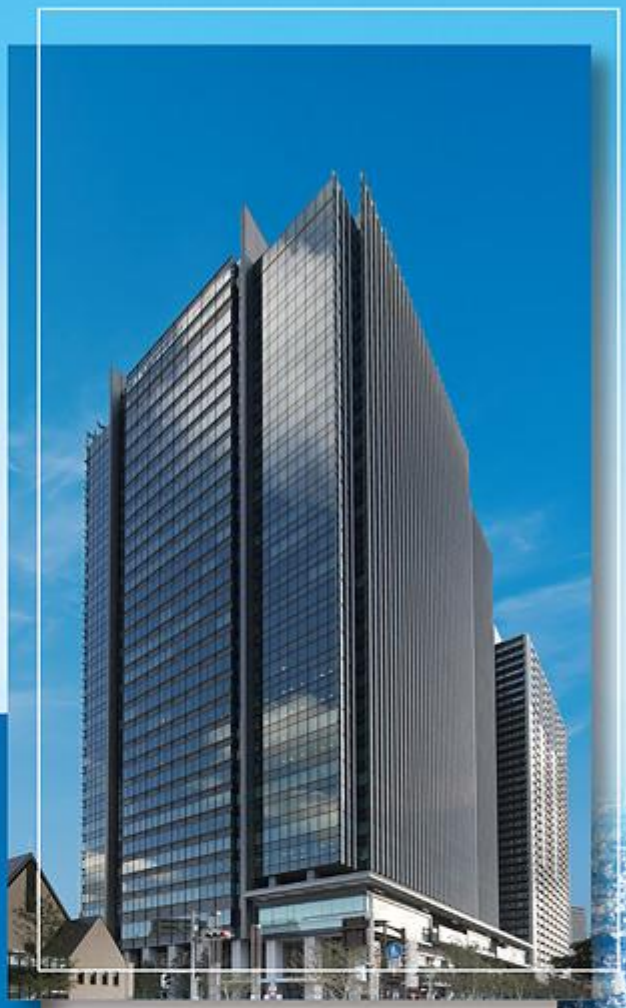
「今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいいます。以下同様です。）が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行数（国内販売口数）、海外販売口数、発行価額の総額、国内販売における手取金、海外販売における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数、オーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額及び海外販売に係る発行価額の総額をいいます。以下同様です。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（［URL］https://www.nbf-m.com/nbf/release/）（以下、「新聞等」といいます。）において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。」

(d)新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙及び裏表紙に、本投資法人のロゴマークや図案、名称、英文名称（Nippon Building Fund）を使用し、取得予定２物件の写真等を掲載することがあります。

(e)新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙に以下の内容を記載します。

新投資口発行及び投資口売出届出目論見書

2022年1月



NBF Nippon Building Fund

日本ビルファンド投資法人

東京都中央区日本橋室町二丁目3番1号
https://www.nbf-m.com/nbf/