



2020年12月期（第39期）

決算説明会資料



日本ビルファンド投資法人
日本ビルファンドマネジメント株式会社

2021年2月16日

1. 決算ハイライト		
1-1 決算ハイライト(1/3)	3	
1-1 決算ハイライト(2/3)	4	
1-1 決算ハイライト(3/3)	5	
2. 決算実績		
2-1 2020年12月期(第39期)決算 損益計算書(P/L)	7	
2-2 2020年12月期(第39期)決算 貸借対照表(B/S)	8	
3. 運用実績と見通し		
3-1 NBFにおける今後の運用方針	11	
3-2 外部成長 (ハイライト)	12	
3-3 外部成長 取得物件 1/3	13	
3-3 外部成長 取得物件 2/3	14	
3-3 外部成長 取得物件 3/3	15	
3-4 外部成長 NBF新川ビルについて	16	
3-5 内部成長 期中平均稼働率と入居率・退去率	17	
3-6 内部成長 既存物件における不動産賃貸収入の前期比変動率内訳	18	
3-7 内部成長 戦略的投資によるバリューアップ (新宿三井ビルディング2号館)	19	
3-8 財務 (1/2)	20	
3-8 財務 (2/2)	21	
3-9 継続鑑定評価	22	
4. 業績予想		
4-1 2021年6月期(第40期)・2021年12月期 (第41期) 業績予想	25	
(参考)業績の見通し	26	
5. マーケットについて		
5-1 オフィスビル賃貸マーケット動向(1/2)	29	
5-1 オフィスビル賃貸マーケット動向(2/2)	30	
5-2 不動産売買マーケット動向	31	
5-3 NBF投資口価格・東証REIT指数・10年国債金利	32	
6. NBFの優位性		
6-1 J-REIT最長のトラックレコード(1/2)	34	
6-1 J-REIT最長のトラックレコード(2/2)	35	
6-2 J-REIT最大の規模	36	
6-3 東京を中心としたポートフォリオ	37	
6-4 スポンサー(三井不動産グループ)の活用(1/3)パイプライン	38	
6-4 スポンサー(三井不動産グループ)の活用(2/3)リーシング	39	
6-4 スポンサー(三井不動産グループ)の活用(3/3)プロパティマネジメント	40	
6-5 保守的な財務運営	41	
7. ESGへの取り組み		
7-1 ESGへの取り組み (ハイライト)	43	
7-2 ESGへの取り組み 長期CO ₂ 排出量(原単位)削減目標(KPI)の設定	44	
7-2 ESGへの取り組み GRESB評価・DBJグリーンビルディング認証・ グリーンボンド	45	
7-3 ESGへの取り組み方針	46	
7-4 環境(Environment)への取り組み	47	
7-5 社会(Social)への取り組み	48	
7-6 ガバナンス(Governance)への取り組み	49	
8. Appendix		
1 主要テナント上位10社(賃貸面積ベース)・テナント業種	52	
2 ビル別入居・退去面積一覧*(2020年7月1日~2020年12月31日)	53	
3 築年数の状況	54	
4 財務運営の推移	55	
5 借入金の調達先一覧	56	
6 投資主の状況	57	
7 主要な経営指標等の推移	58	
8 物件概要一覧(1/2)(東京23区)	59	
8 物件概要一覧(2/2)(東京周辺都市部・地方都市部)	60	
9 物件価格一覧(1/3)(東京23区)	61	
9 物件価格一覧(2/3)(東京23区)	62	
9 物件価格一覧(3/3)(東京周辺都市部・地方都市部)	63	
10 個別物件の収益状況(1/3)(東京23区)	64	
10 個別物件の収益状況(2/3)(東京23区・東京周辺都市部)	65	
10 個別物件の収益状況(3/3)(地方都市部)	66	
11 ポートフォリオマップ	67	
12 物件一覧(1/4)(東京23区)	68	
12 物件一覧(2/4)(東京23区)	69	
12 物件一覧(3/4)(東京23区・東京周辺都市部)	70	
12 物件一覧(4/4)(地方都市部)	71	

Disclaimer

1.

決算ハイライト

NBF
Nippon Building Fund

	実績			予想	
	2020年12月期 (第39期)			2021年6月期 (第40期)	2021年12月期 (第41期)
	前期比				
営業収益	41,747百万円	+3,156百万円	+8.2%	46,396百万円	44,632百万円
営業利益	18,712百万円	+1,951百万円	+11.6%	21,753百万円	19,669百万円
営業利益 (不動産売却損益除く)	17,323百万円	+563百万円	+3.4%	20,155百万円	19,669百万円
当期純利益	17,273百万円	+1,761百万円	+11.4%	20,354百万円	18,261百万円
当期純利益 (不動産売却損益除く)	15,884百万円	+372百万円	+2.4%	18,757百万円	18,261百万円
1口当たり分配金	11,000円	+14円	+0.1%	11,350円	11,050円
発行済投資口数	1,652,500口	+240,500口	+17.0%	1,652,500口	1,652,500口
期中平均稼働率	98.8%		-0.6%	97.5%	97.5%

(2020年12月31日時点)

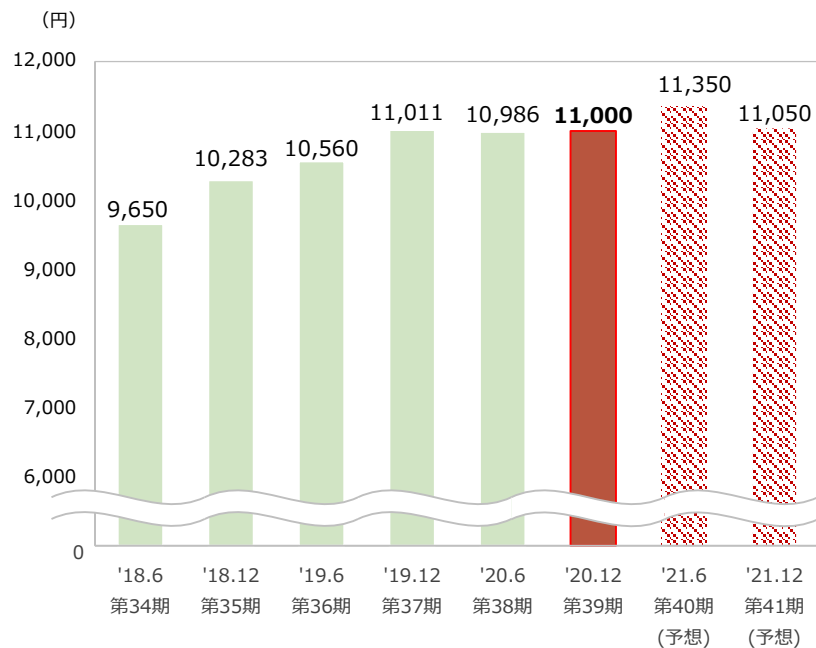
Asset	資産規模 (取得価格累計)	鑑定評価含み益	エリア分散	稼働率 (期中平均) *1
	1兆1,721億円	2,839億円	東京23区 : 79.8% 都心 5区 : 49.7%	98.8%
Debt	LTV	長期固定金利比率	平均金利	平均残存年数
	38.4%	91.7%	0.50%	5.35年
Equity	時価総額	1口当たりNAV *2		
	9,881億円	564,249円		

*1 各月末稼働率を面積ベースで加重平均した稼働率

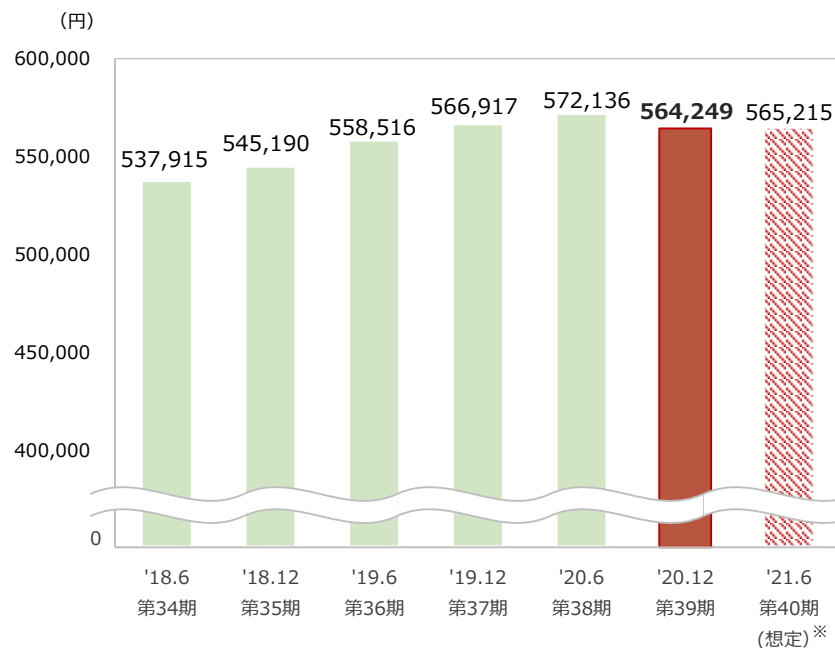
*2 (期末出資総額 + 期末圧縮積立金 + 翌期圧縮積立金 (積立額-取崩額) + 期末鑑定評価含み益) / 期末発行済投資口数

19年のトラックレコードを活かし、1口当たり分配金・1口当たりNAVは安定

1口当たり分配金の推移



1口当たりNAVの推移



※2020年12月期の1口当たりNAVに2021年6月期(第40期)に売却予定のNBF新川ビル(東館、住宅棟50%)の売却益1,597百万円を全額内部留保することを想定しています。

1口当たり分配金の中長期的な安定成長、1口当たりNAVの増大を通じて投資主価値の向上を目指します

2.

決算実績



【用語の定義】

決算期	用語	定義	物件名
2020年12月期（第39期）実績 （期末保有物件数：74物件）	取得物件	2020年6月期（第38期）追加取得1物件 2020年12月期（第39期）取得3物件及び追加取得1物件	大崎ブライトコア・ブライトプラザ（第38期追加取得） 大崎ブライトタワー（第39期取得） 名古屋三井ビルディング本館（第39期取得） 名古屋三井ビルディング新館（第39期取得） NBF小川町ビルディング（第39期追加取得）
	売却物件	2020年12月期（第39期）売却1物件	NBF新川ビルの一部（東館・住宅棟）50%（第39期売却）
	既存物件	上記を除いた2020年12月期（第39期）末に保有している70物件	—
2021年6月期（第40期）予想 （期末保有予定物件数：76物件）	取得物件	2020年12月期（第39期）取得3物件及び追加取得1物件 2021年6月期（第40期）取得2物件	大崎ブライトタワー（第39期取得） 名古屋三井ビルディング本館（第39期取得） 名古屋三井ビルディング新館（第39期取得） NBF小川町ビルディング（第39期追加取得） 新宿三井ビルディング（第40期取得）※ Grantウキョウサウスタワー（第40期取得）※
	売却物件	2020年12月期（第39期）及び2021年6月期（第40期）売却予定1物件	NBF新川ビルの一部（東館・住宅棟）50%（第39期売却） NBF新川ビルの一部（東館・住宅棟）50%（第40期売却予定）
	既存物件	上記を除いた2021年6月期（第40期）末に保有予定の70物件	—
2021年12月期（第41期）予想 （期末保有予定物件数：76物件）	取得物件	2021年6月期（第40期）取得2物件	新宿三井ビルディング（第40期取得）※ Grantウキョウサウスタワー（第40期取得）※
	売却物件	2021年6月期（第40期）売却予定1物件	NBF新川ビルの一部（東館・住宅棟）50%（第40期売却予定）
	既存物件	上記を除いた2021年6月期（第41期）末に保有予定の73物件	—

2-1 2020年12月期（第39期）決算 損益計算書（P/L）

(百万円)

科目	2020年6月期 (第38期)	2020年12月期 (第39期)	前期比	
			増減	増減率
営業収益	38,591	41,747	3,156	8.2%
不動産賃貸事業収益 計	38,591	40,359	1,768	4.6%
不動産賃貸収入	35,890	36,622	731	2.0%
その他賃貸事業収入	2,700	3,736	1,036	38.4%
不動産等売却益	-	1,388	1,388	-
営業費用	21,830	23,035	1,204	5.5%
不動産賃貸事業費用 計	20,166	21,220	1,054	5.2%
不動産賃貸費用（減価償却費除く）	12,998	14,039	1,041	8.0%
減価償却費	7,167	7,181	13	0.2%
資産運用報酬	1,444	1,543	98	6.8%
販売費及び一般管理費	219	271	51	23.6%
営業利益	16,760	18,712	1,951	11.6%
営業外損益	-1,247	-1,438	-191	15.3%
営業外収益	13	2	-10	-79.1%
営業外費用	1,260	1,441	180	14.4%
経常利益	15,513	17,274	1,760	11.3%
特別損益	-	-	-	-
税引前当期純利益	15,513	17,274	1,760	11.3%
法人税等合計	1	0	0	-
当期純利益	15,512	17,273	1,761	11.4%
圧縮積立金取崩額	-	903	903	-
分配金総額	15,512	18,177	2,665	17.2%
1口当たり分配金（円）	10,986	11,000	14	0.1%
期中平均稼働率（%）	99.4	98.8	-0.6%	-
期末発行済投資口数（口）	1,412,000	1,652,500	240,500	17.0%
【参考】				
賃貸NOI	25,592	26,319	727	2.8%
営業利益（不動産等売却益除く）	16,760	17,323	563	3.4%
当期純利益（不動産等売却益除く）	15,512	15,884	372	2.4%

● 主な増減要因

(百万円)

営業収益	+3,156
不動産賃貸収入	+731
既存物件	+247
取得物件	+607
NBF新川ビル(全体) *	-122
その他賃貸事業収入	+1,036
付帯収益（季節要因等）	+197
雑収益等（解約金等）	+838
不動産等売却益	+1,388
営業利益	+1,951
既存物件	+187
取得物件	+440
不動産等売却益	+1,388
資産運用報酬・販管費	-149
営業外損益	-191
営業外費用	+180
支払金利	-56
増資コスト	+238

* NBF新川ビルは一部継続保有するため建物全体の数値を記載しています。

2-2 2020年12月期（第39期）決算 貸借対照表（B/S）

資産の部

(百万円)

科目	2020年6月期末 (第38期末)	2020年12月期末 (第39期末)	前期比	
			増減	増減率
流動資産	18,718	134,904	116,185	-
現金及び預金	17,482	133,731	116,249	-
その他	1,236	1,172	-63	-5.2%
固定資産	1,025,601	1,062,324	36,722	3.6%
有形固定資産	981,984	1,018,377	36,393	3.7%
無形固定資産	35,825	35,806	-19	-0.1%
投資その他の資産	7,792	8,139	347	4.5%
繰延資産	154	207	52	34.2%
資産合計	1,044,475	1,197,435	152,960	14.6%

負債及び純資産の部

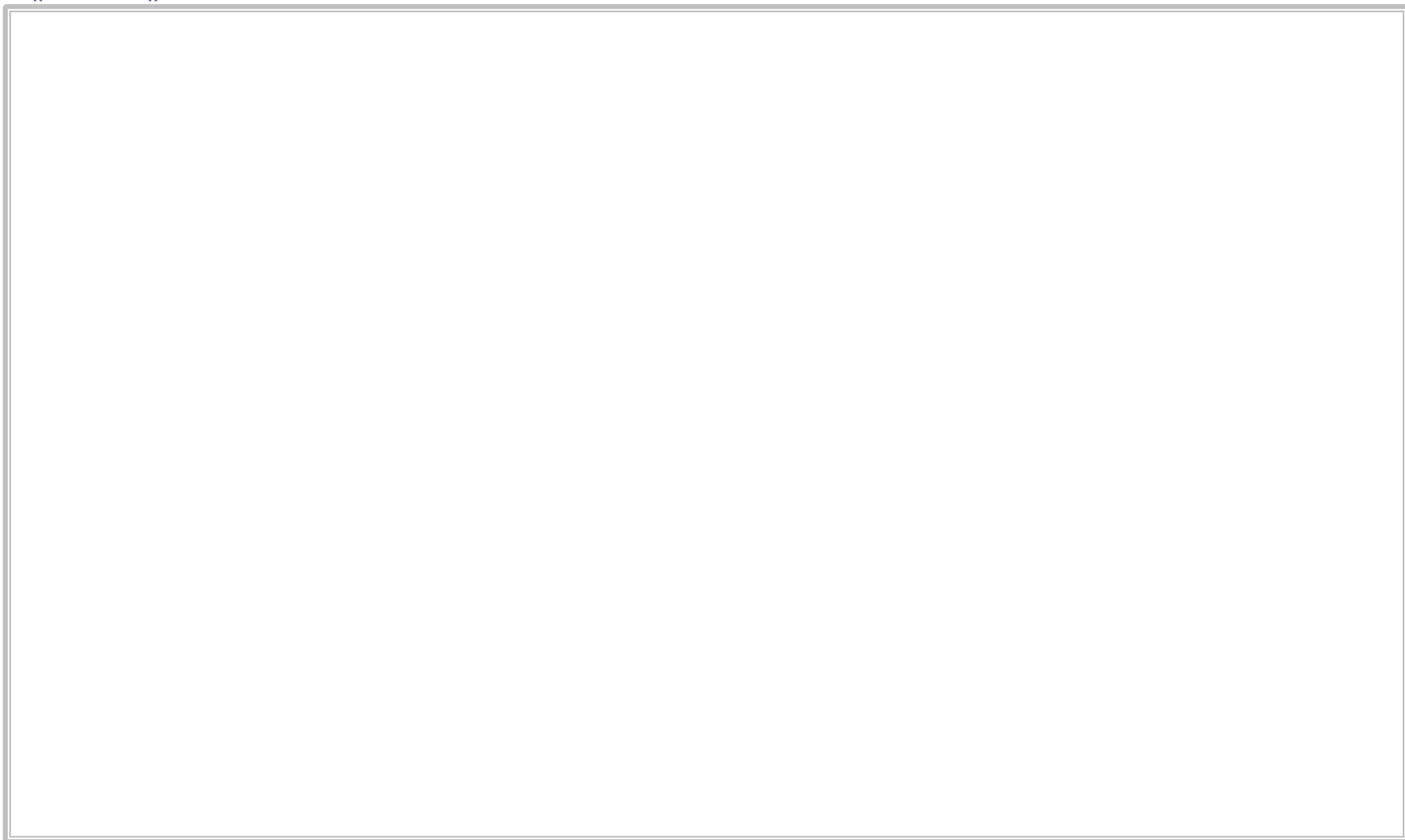
科目	2020年6月期末 (第38期末)	2020年12月期末 (第39期末)	前期比	
			増減	増減率
流動負債	63,041	60,106	-2,935	-4.7%
短期借入金	-	10,000	10,000	-
一年以内返済予定の長期借入金	50,000	35,000	-15,000	-30.0%
一年以内償還予定の投資法人債	-	-	-	-
その他	13,041	15,106	2,064	-15.8%
固定負債	439,493	470,708	31,215	7.1%
投資法人債	37,000	52,000	15,000	40.5%
長期借入金	348,500	362,500	14,000	4.0%
預り敷金及び保証金等 (有利子負債)	(435,500)	(459,500)	(24,000)	(5.5%)
負債合計	502,535	530,814	28,279	5.6%
投資主資本	541,940	666,620	124,680	23.0%
出資総額	519,124	642,044	122,919	23.7%
剰余金	22,815	24,576	1,761	7.7%
圧縮積立金	7,302	7,302	-	-
当期末処分利益	15,513	17,274	1,761	11.4%
純資産合計	541,940	666,620	124,680	23.0%
負債及び純資産合計	1,044,475	1,197,435	152,960	14.6%

● 前期比増減の主な要因

(百万円)

資産	+152,960
流動資産	+116,185
現金及び預金	+116,249
固定資産	+36,722
第39期取得4物件	+41,232
不動産売却 (NBF新川東館・住宅棟の50%)	-3,706
資本的支出	+5,971
減価償却累計額	-7,181
その他等	+406
負債	+28,279
有利子負債	+24,000
短期借入金	+10,000
長期借入金	-1,000
投資法人債	+15,000
純資産	+124,680
出資総額	+122,919
剰余金	+1,761
圧縮積立金	-
当期末処分利益	+1,761

《MEMO》



3.

運用実績と見通し



優良なポートフォリオと強固なスポンサー力を活用しマーケット変化に柔軟に適応

内部成長

オフィス賃貸市場

COVID-19流行前
(~2020.2)

- ・稼働率、平均募集賃料はリーマンショック前を上回る高水準で推移
- ・企業の床拡張ニーズや優秀な人材確保のためのオフィス移転ニーズは旺盛

COVID-19流行後
(2020.3~)

- ・経済活動が停滞し、空室率・平均募集賃料の水準がともに調整
- ・テレワーク等が半ば強制的に進むことで、新しい働き方を企業が模索
- ・テナントの移転手続き決定に時間を要する

今後のオフィス
賃貸市場見通し

- ・COVID-19収束が進むにつれ、都心中心に床拡張や人材確保の動きは再開
- ・一方でテレワーク等の推進により、テナントニーズも多様化
- ・東京都心のハイベックオフィスに対するテナントニーズは不変

外部成長

オフィス売買市場

COVID-19流行前
(~2020.2)

- ・低金利環境を背景に取引利回りは低水準で推移
- ・マイナス金利による運用難の中、取引件数が減少し、取引量は低水準

COVID-19流行後
(2020.3~)

- ・経済活動は停滞するも、低金利環境は継続され、低水準の取引利回りは継続
- ・企業の事業再編等による売却案件を確認

今後のオフィス
売買市場見通し

- ・低金利環境の継続に加え、海外投資家を中心とした強い需要により、取引利回りは低水準で推移
- ・企業の事業再編や働き方改革が進み、本社等の売却案件増加と上記の強い買い手需要により市場は活性化

NBFの方針

内部成長：多様なニーズに対する柔軟な対応

- ・ **スポンサー三井不動産の強固な営業力を活用**
良好なテナントリレーションを維持し、COVID-19終息後のニーズを確保
- ・ **東京都心部中心のポートフォリオとテナント分散効果による稼働率の安定**
需要の厚い都心中心のポートフォリオとテナント分散（約1,600社）
- ・ **ESGに配慮した積極的なバリューアップ工事の推進**
感染症対策やESG等テナントニーズを満たす工事を積極的に実施し、資産性能を向上
- ・ **テレワーク等「新たな働き方」への対応**
三井不動産のシェアオフィス「ワークスタイリング」の誘致

外部成長：規模拡大・入替によるポートフォリオ性能の更なる改善

- ・ **資産規模・収益拡大の好機**
スポンサーパイプラインに加え、企業の事業見直しなどによる取得機会の増加
- ・ **入替戦略の継続**
コロナ禍による影響や環境負荷に対するテナントや投資家のニーズの変化
環境性能を重視した入替戦略を継続
- ・ **保守的な財務運営**
適切なLTVコントロールと低金利でのデットファイナンスを継続

取得物件

2020年10月取得 (第39期)



東京23区

大崎ブライトタワー

139.7億円



地方都市部

名古屋三井ビルディング本館

130.5億円

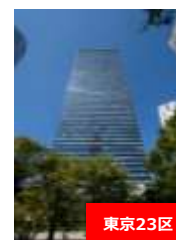


地方都市部

名古屋三井ビルディング新館

132億円

2021年1月取得 (第40期)



東京23区

新宿三井ビルディング

1,700億円



東京23区

グラントウキョウサウスタワー

470億円

合計
2,577億円*

鑑定NOI
(鑑定NOI利回り)

4.9億円
(3.6%)

6.4億円
(5.0%)

5.6億円
(4.3%)

71.5億円
(4.2%)

13.9億円
(3.0%)

102億円*
(4.0%)

DBJ Green
Building 認証

★★★★

★★★

★★★

★★★★

★★★★

-

*2020年11月 (第39期) に追加取得したNBF小川町ビルディング (取得価格 4.8億円、鑑定NOI 0.3億円) も含まれます

2020年10月のエクイティファイナンスについて

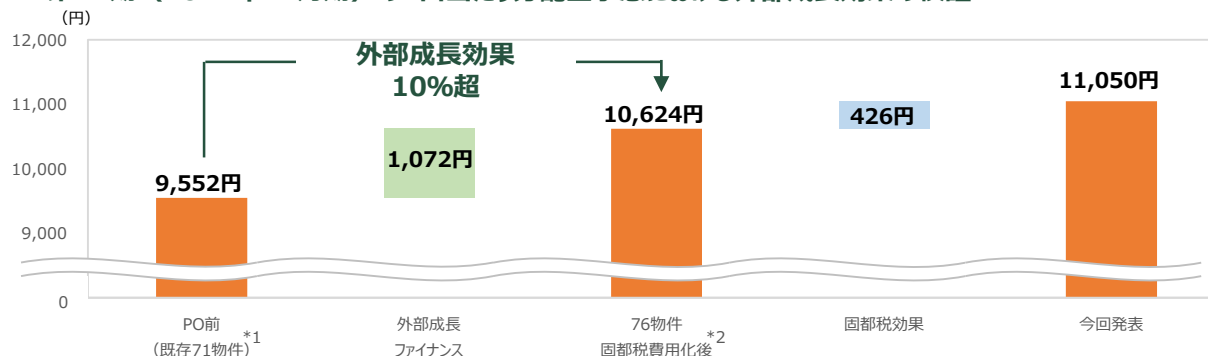
概要

調達総額 **1,229億円**

発行口数 **240,500口**

※1 1口当たり分配金予想 (11,050円) からエクイティファイナンス及び上記物件取得の影響を考慮して算出しています。
 ※2 固都税効果は、第40期 (2021年6月期) 取得2物件の固定資産税等を費用化したものと仮定して、以下の計算式で算出
 計算式:
 (新宿三井ビルディング+グラントウキョウサウスタワーの合計額705百万円) ÷ 本募集後の投資口数1,652,500口

第41期 (2021年12月期) の1口当たり分配金予想における外部成長効果の検証



新宿三井ビルディング

「経年優化」を体現するオフィスビル

100年建築の思想のもと、常に競争力のあるオフィスビルの価値を追求



所在地	東京都新宿区西新宿
取得日	2021年1月8日
取得価格	1,700億円
鑑定評価額 (2020年8月31日時点)	1,730億円
竣工日	1974年9月
取得先	三井不動産 (株)
延床面積	約54,358坪
取得持分	100%
NOI利回り (鑑定NOI/取得価格)	4.2%

物件の特徴

1974年に当時日本一の高層ビルとして竣工し現在に至るまで、積極的なリニューアルや地域貢献の取り組みにより、ハード・ソフト両面においてテナント満足度を高め、三井不動産の都市開発コンセプトである「経年優化」を体現する物件

Hard	Soft
<p>◆ 常に最新鋭のスペックを目指した工事を実施</p> <ul style="list-style-type: none"> 1974年 当時日本一の高層ビルとして竣工 1995年～2000年 全面リニューアル工事 <ul style="list-style-type: none"> 累計で300億円を投資<small>(※)</small> 2010年 共用部リフレッシュ工事 2013年～2015年 BCP対応工事 2017年～ ロビー階及び外構リニューアル工事 2019年 防災センター見える化工事 <p><small>※2000年3月31日付三井不動産ニュースリリースより 注：上記金額は、本体工事費のほか、テナント移転費、解体費を含みます</small></p>	<p>◆ 竣工以来46年の長期に亘り、三井不動産がテナント満足度を高める管理を継続</p> <p>高層化によってできた足元の広場に、緑と水を取り入れ、人間的な温かな空間を提供 (55HIROBA)</p> <p>◆ テナントとの強固なリレーションを構築</p> <p>55HIROBAにおける地域イベント (会社対抗のど自慢大会等) の開催 新宿区主催の一斉道路美化清掃へ入居者とビルスタッフが参加</p>

BELCA賞表彰

BELCA賞は、長期に亘り適切な維持保全、優れた改修を実施した既存の建築物のうち、特に優秀なものを選び、表彰する制度です
本物件は第7回ロングライフ部門 (1997年) と第27回ベストフォーム部門 (2018年) の二度選定されています



会社対抗のど自慢大会

- 本物件に入居するテナントによる参加型イベント
- 竣工以降、年に一回、合計45回の開催実績



「ワークスタイリング新宿三井ビルディング」

- ・ 新宿三井ビルディングの11階に入居
- ・ 「躍動するビジネス都市新宿新都心の中心に、ハイグレードなオフィスを」をコンセプトに多様化するオフィスニーズに対応



グラントウキョウサウスタワー

JR東京駅直結の希少性の高いオフィスビル

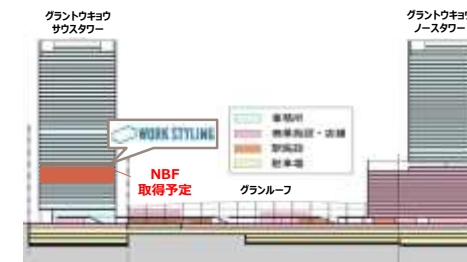


所在地	東京都千代田区丸の内
取得日	2021年1月8日
取得価格	470億円
鑑定評価額 (2020年8月31日時点)	485億円
竣工日	2007年10月
取得先	三井不動産(株)
延床面積	約41,643坪
取得持分	約13.33%(専有面積割合)
NOI利回り (鑑定NOI/取得価格)	3.0%

物件の特徴

JR東京駅直結の超高層ツインタワー

- 日本を代表するターミナル駅「JR東京駅」直結
- 巨大な歩行者空間「グランルーフ」で南北につながれた「グラントウキョウノースタワー」との視認性の高いツインタワー



「ワークスタイリング八重洲」

- グラントウキョウサウスタワー9階に入居
- 「JR東京駅直結、至高のロケーションにビジネスを成功に導くオフィスを」をコンセプトに新しいワークスタイルを提供



東京都環境確保条例における「トップレベル事業所(優良特定地球温暖化対策事務所)」認定を取得

◆ 本物件の環境施策

- CO₂削減への取り組み(テナントとの協力体制構築)
- CO₂濃度による外気量制御の導入
- 高効率照明器具・熱源機器の導入
- BEMSによる効率的な運用
- 空調温度制御不感帯の設定

大崎ブライツタワー

スポンサーから東京都心部における築浅物件の取得



所在地	東京都品川区北品川
取得日	2020年10月1日
取得価格	139.7億円
鑑定評価額 (2020年12月31日時点)	142.0億円
竣工日	2015年4月
取得先	三井不動産(株)
延床面積	約26,993坪
取得持分	専有面積割合 約10.96%
NOI利回り (鑑定NOI/取得価格)	3.6%

名古屋三井ビルディング本館・新館

名古屋地区におけるスポンサー旗艦物件の取得



物件名	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
所在地	愛知県名古屋市中村区名駅南	
取得日	2020年10月1日	
取得価格	130.5億円	132.0億円
鑑定評価額 (2020年12月31日時点)	133.0億円	135.0億円
竣工日	1987年3月	2011年5月
取得先	三井不動産(株)	
延床面積(全体)	約9,455坪	約5,043坪
取得持分	70%	100%
NOI利回り (鑑定NOI/取得価格)	5.0%	4.3%

NBF新川ビル（東館・住宅棟）

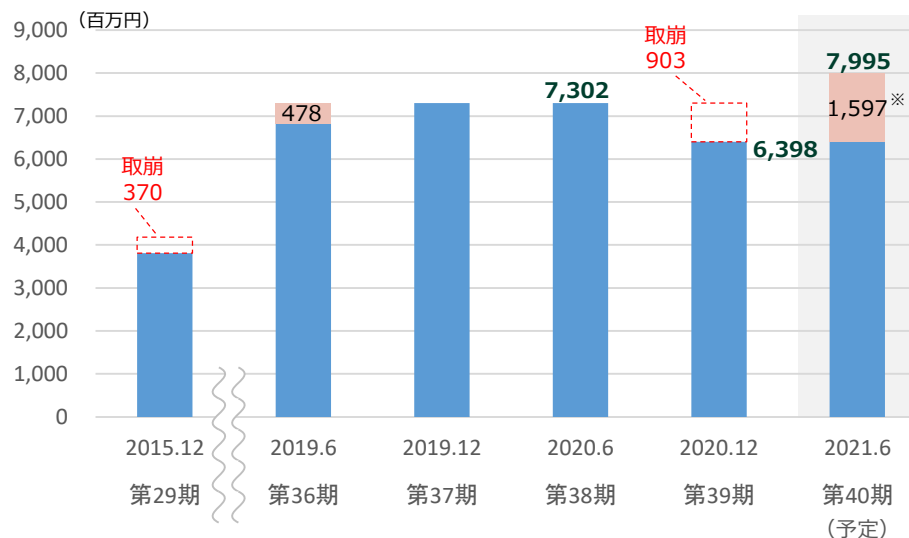
高稼働資産への入れ替え



所在地	東京都中央区新川	
譲渡予定日	2020年12月25日	2021年3月31日
譲渡予定価格	59.5億円	59.5億円
譲渡損益	13.8億円	15.9億円
鑑定評価額 (2020年6月30日時点)	101.6億円	

※2020年11月末に一棟貸しテナントが退去
 ※本件譲渡対象は東館と住宅棟（西館は「NBF八丁堀テラス」に名称変更のうえ継続保有）
 尚、NBF八丁堀テラスは後継テナント契約済、3月契約開始（稼働率=100%）

● 内部留保の推移



※ 第40期の不動産等売却益1,597百万円は全額内部留保を想定しています

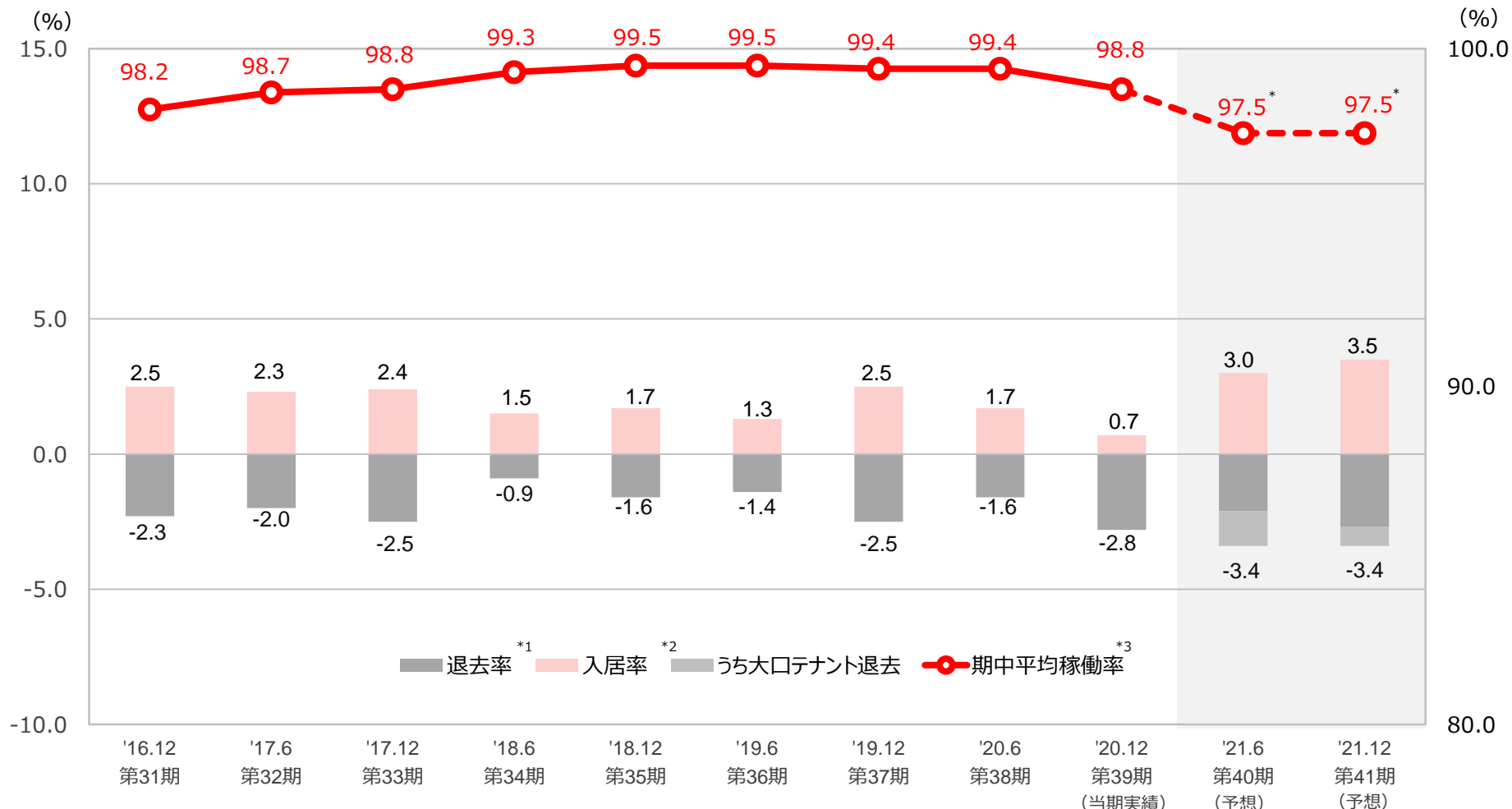
● 内部留保について

【内部留保活用方針】

大型テナントの一時的な退去、災害発生時、
 含み損物件の売却、期中POなどに活用

緊急事態宣言の長期化により、大型テナント退去後の埋め戻しを保守的に想定

● 期中平均稼働率と入居率・退去率

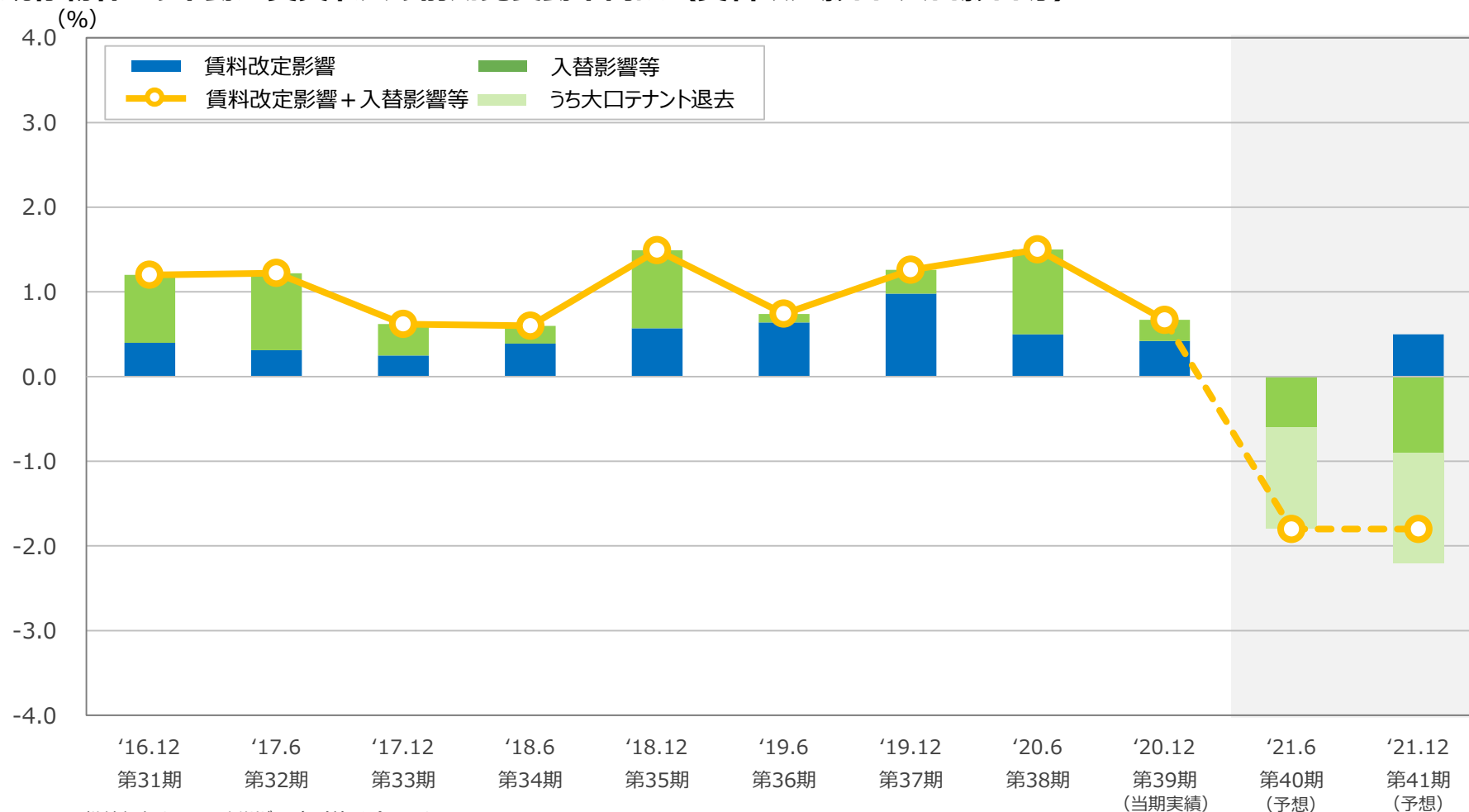


*1 各月末総賃貸可能面積を平均した値に対する退去面積の比率 (サービスアパートメント・住宅部分を除く)
 *2 各月末総賃貸可能面積を平均した値に対する入居面積の比率 (サービスアパートメント・住宅部分を除く)
 *3 各月末稼働率を面積ベースで加重平均した稼働率

*2021年6月期 (第40期) 及び2021年12月期 (第41期) の期中平均稼働率・入居率・退去率は現時点の予想数値であり、状況の変化等により実際の数値は変動する可能性があります。

テナントの退去から賃料発生までの期間を保守的に想定

● 既存物件*の不動産賃貸収入の前期比変動率内訳（賃料改定影響・入替影響等）



いつまでも「選ばれるオフィス」を志向し、ポテンシャルの高い物件中心に戦略的なバリューアップ工事を実施

新宿三井ビルディング2号館



所在地 東京都新宿区西新宿
 延床面積 約8,374坪
 階数 地下4階、地上18階建
 建築時期 1983.10（築37年）
 最寄り駅 都営大江戸線都庁前駅 徒歩6分
 JR新宿駅 徒歩9分

強み

- ・ 甲州街道に面する視認性
- ・ JR新宿駅徒歩10分圏内の利便性
- ・ 基準階 約276坪の大規模オフィス
- ・ リニューアル等による設備性能の維持
- ・ 「三井ビル」のブランド

課題

- ・ 築年経過による外観・設備の刷新
- ・ 変化するテナントニーズの充足
- ・ 余剰スペースの有効活用
- ・ ユニバーサルデザインへの取り組み
- ・ COVID-19対応

強みと課題を基に周辺競合物件と比較
 投資効果と投資回収期間を検証

戦略的投資物件に選定

■ エントランス、ロビーの刷新



特殊仕上げ柱によるデザイン調和



照明効果によるリフレッシュ効果の演出と
 接見スペース設置による利便性の向上

■ 利便性と衛生面の向上



給湯室拡張と使用中モニターランプ設置
 （利用者の重複回避）
 高機能の空気清浄設備設置 など

■ テナント専用ラウンジの設置



館内ワーカー向けに執務室以外の良質な
 ワーキングスペースを提供

■ バイクシェアサービスの設置



余剰となっていた自転車置き場の有効活用
 収入増のみならず社会貢献活動にも寄与

■ ユニバーサルデザインへの取り組み



全ての利用者に優しい、サステナビリティの
 取り組み

返済期限の分散・資金調達安定化と調達コストの削減を継続

● 新規調達・返済実績

2020年12月期（第39期）の長期借入金・投資法人債

返済概要		新規調達概要	
返済総額	23,000百万円	調達総額	37,000百万円
平均金利	0.77%	平均金利	0.24%
平均約定年数	7.7年	平均約定年数	6.3年

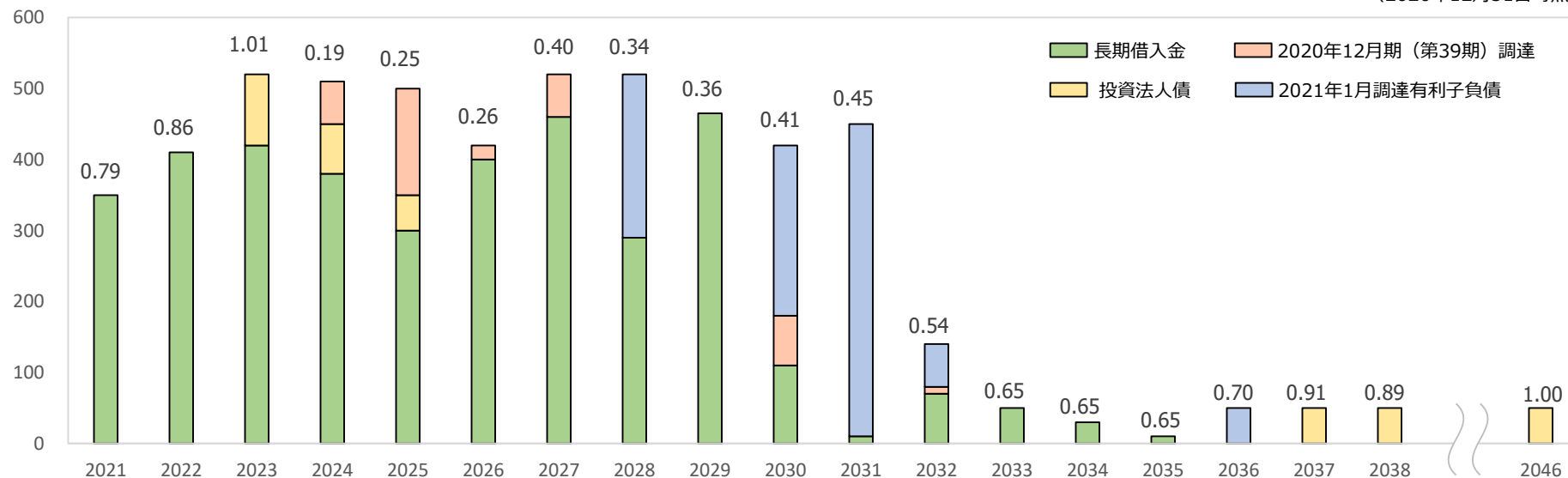
● ファイナンスデータ

項目	2020年6月期末 (第38期末)	2020年12月期末 (第39期末)	前期比	2021年1月 PO物件取得後
LTV	*41.7%	*38.4%	▼3.3pt	-
長期固定金利比率	93.6%	91.7%	▼1.9pt	93.2%
平均調達金利	0.54%	0.50%	▼0.04pt	*0.48%
平均残存年数 (長期有利子負債)	5.62年	5.35年	▼0.27年	6.08年

- ・ 2021年1月物件取得と2021年3月の物件譲渡後LTV 約42.7%
LTV 46.0%までの借入余力 約780億円

● 返済期限の分散

(億円)



* 「%」は各年限の返済期限を迎える有利子負債の平均金利（2021年1月調達の有利子負債を含む）

●有利子負債残高

項目	2020年6月期末 (第38期末)	2020年12月期末 (第39期末)	前期比	2021年1月 PO物件取得後 (参考)
短期借入金	0	10,000	10,000	10,000
長期借入金 (変動金利)	28,000	28,000	0	28,000
長期借入金 (固定金利)	370,500	369,500	-1,000	471,500
投資法人債	37,000	52,000	15,000	52,000
合計	435,500	459,500	24,000	561,500

●2020年12月期 (第39期) に調達した長期有利子負債

借入日	金融機関名	金額 (百万円)	期間	固定/変動	金利	
2020/7/31	三菱UFJ銀行	6,000	4.0年	固定	0.15%	
		4,000	10.0年		0.40%	
2020/8/14	第19回投資法人債	15,000	5.0年		0.18%	
2020/8/31	山口銀行	1,000	12.0年		0.50%	
2020/9/30	農林中央金庫	5,000	7.0年		0.27%	
2020/10/2	大同生命保険	1,000	10.0年		0.40%	
2020/12/2	八十二銀行	1,000	7.0年		0.27%	
2020/12/29	日本生命保険	2,000	5.4年		0.20%	
		2,000	10.0年		0.45%	
合計	-	37,000	6.3年		-	0.24%

●2021年1月7日 (第40期) に調達した長期借入金

借入日	銘柄	金額 (百万円)	期間	固定/変動	金利
2021/1/7	三井住友銀行	10,000	7.0年	固定	0.32%
	三菱UFJ銀行	5,000			
	農林中央金庫	5,000			
	八十二銀行	1,000			
	群馬銀行	1,000			
	三井住友海上火災保険	1,000	9.0年		0.40%
	三井住友信託銀行	10,000			
	三菱UFJ銀行	5,000			
	福岡銀行	2,000	9.5年		0.42%
	第四北越銀行	2,000			
	みずほ銀行	5,000	10.0年		0.45%
	三井住友銀行	20,000			
	みずほ銀行	10,000			
	三菱UFJ銀行	5,000			
	信金中央金庫	5,000			
	日本政策投資銀行	3,000	10.1年		0.50%
	新生銀行	1,000			
住友生命保険	5,000	11.0年	0.70%		
山口銀行	1,000				
住友生命保険	5,000	15.0年	0.70%		
合計	-	102,000	9.4年	-	0.43%

●格付けの状況

(2020年12月31日時点)

格付会社名	格付	備考
JCR	長期発行体格付 : AA+	格付けの見通し : 安定的
R&I	発行体格付 : AA	格付けの方向性 : 安定的
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

● 継続鑑定評価

	2020年6月期末 (第38期末)	2020年12月期末 (第39期末)	前期比
物件数	71物件	74物件	+3物件
継続鑑定評価額	12,992億円	13,381億円	+389億円
簿価	10,178億円	10,541億円	+363億円
含み益	2,814億円	2,839億円	+25億円

● 物件ごとの変動（前期比）

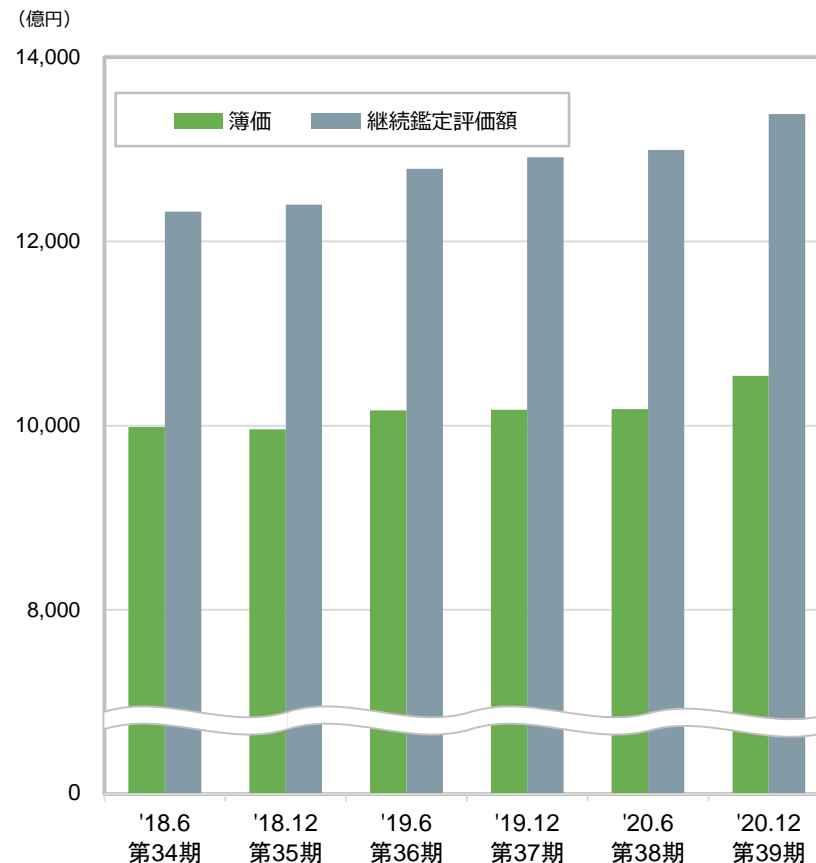
直接還元法のキャップレート（物件）

	2020年6月期末 (第38期末)	2020年12月期末 (第39期末)
低下	0	0
維持	71	71
上昇	0	0

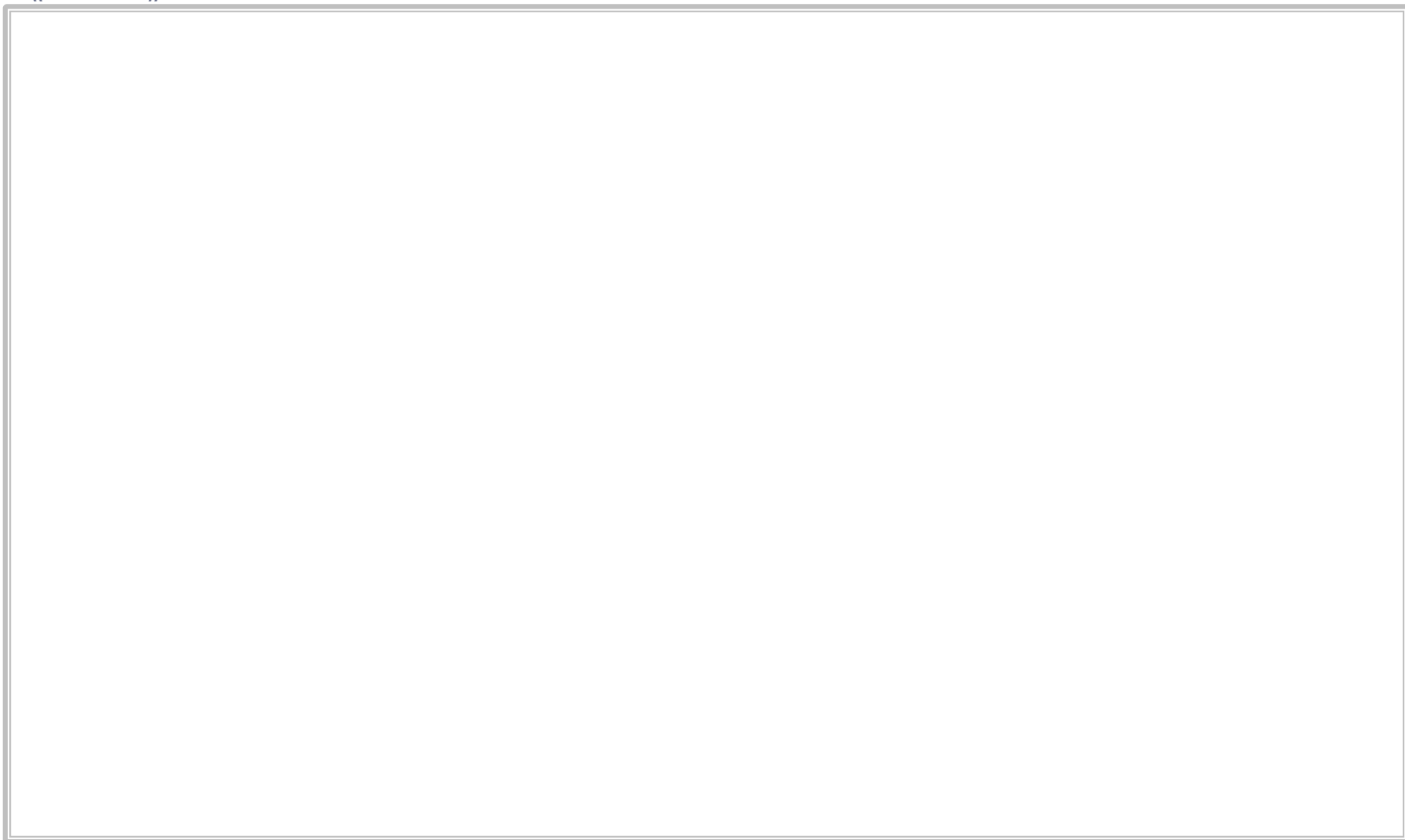
鑑定評価額（物件）

	2020年6月期末 (第38期末)	2020年12月期末 (第39期末)
増加	28	17
維持	20	45
減少	23	9

● 継続鑑定評価額・簿価の推移



《MEMO》



4.

業績予想

NBF
Nippon Building Fund

4-1 2021年6月期（第40期）・2021年12月期（第41期）業績予想

(百万円)

●主な増減要因

(百万円)
次期予想 2期先予想

科目	2020年12月期 (当期実績) (第39期)	2021年6月期 (次期予想) (第40期)	当期実績比		2021年12月期 (2期先予想) (第41期)	次期予想比	
			増減	増減率		増減	増減率
営業収益	41,747	46,396	4,648	11.1%	44,632	-1,764	-3.8%
不動産賃貸事業収益 計	40,359	44,799	4,440	11.0%	44,632	-166	-0.4%
不動産賃貸収入	36,622	41,483	4,861	13.3%	40,950	-533	-1.3%
その他賃貸事業収入	3,736	3,315	-421	-11.3%	3,681	366	11.1%
不動産等売却益	1,388	1,597	208	15.1%	-	-1,597	-
営業費用	23,035	24,643	1,608	7.0%	24,962	318	1.3%
不動産賃貸事業費用 計	21,220	22,600	1,379	6.5%	23,038	438	1.9%
不動産賃貸費用（減価償却費除く）	14,039	15,210	1,170	8.3%	15,556	345	2.3%
減価償却費	7,181	7,389	208	2.9%	7,481	92	1.2%
資産運用報酬	1,543	1,749	206	13.4%	1,680	-68	-3.9%
販売費及び一般管理費	271	293	22	8.2%	243	-50	-17.1%
営業利益	18,712	21,753	3,040	16.2%	19,669	-2,083	-9.6%
営業外損益	-1,438	-1,398	39	-2.8%	-1,408	-10	0.7%
営業外収益	2	1	-1	-45.0%	1	0	-
営業外費用	1,441	1,399	-41	-2.9%	1,409	10	0.7%
経常利益	17,274	20,354	3,080	17.8%	18,261	-2,093	-10.3%
特別損益	-	-	-	-	-	-	-
税引前当期純利益	17,274	20,354	3,080	17.8%	18,261	-2,093	-10.3%
法人税等合計	0	0	-	-	0	0	-
当期純利益	17,273	20,354	3,080	17.8%	18,261	-2,093	-10.3%
圧縮積立金取崩額	903	-1,597	-2,500	-	-	1,597	-
分配金総額	18,177	18,755	578	3.2%	18,261	-495	-2.6%
1口当たり分配金（円）	11,000	11,350	350	3.2%	11,050	-300	-2.6%
期中平均稼働率（%）	98.8	97.5	-1.3	-	97.5	-	-
期末発行済投資口数（口）	1,652,500	1,652,500	-	-	1,652,500	-	-

【参考】

賃貸NOI	26,319	29,588	3,269	12.4%	29,075	-513	-1.7%
営業利益（不動産等売却損益除く）	17,323	20,155	2,831	16.3%	19,669	-486	-2.4%
当期純利益（不動産等売却損益除く）	15,884	18,757	2,873	18.1%	18,261	-496	-2.6%

営業収益	+4,648	-1,764
不動産賃貸収入	+4,861	-533
既存物件	-465	-829
取得物件	+5,955	+210
NBF新川ビル(全体) *	-628	+85
その他賃貸事業収入	-421	+366
付帯収益（季節要因等）	+259	+198
その他（解約金等）	-680	+168
不動産等売却益	+208	-1,597

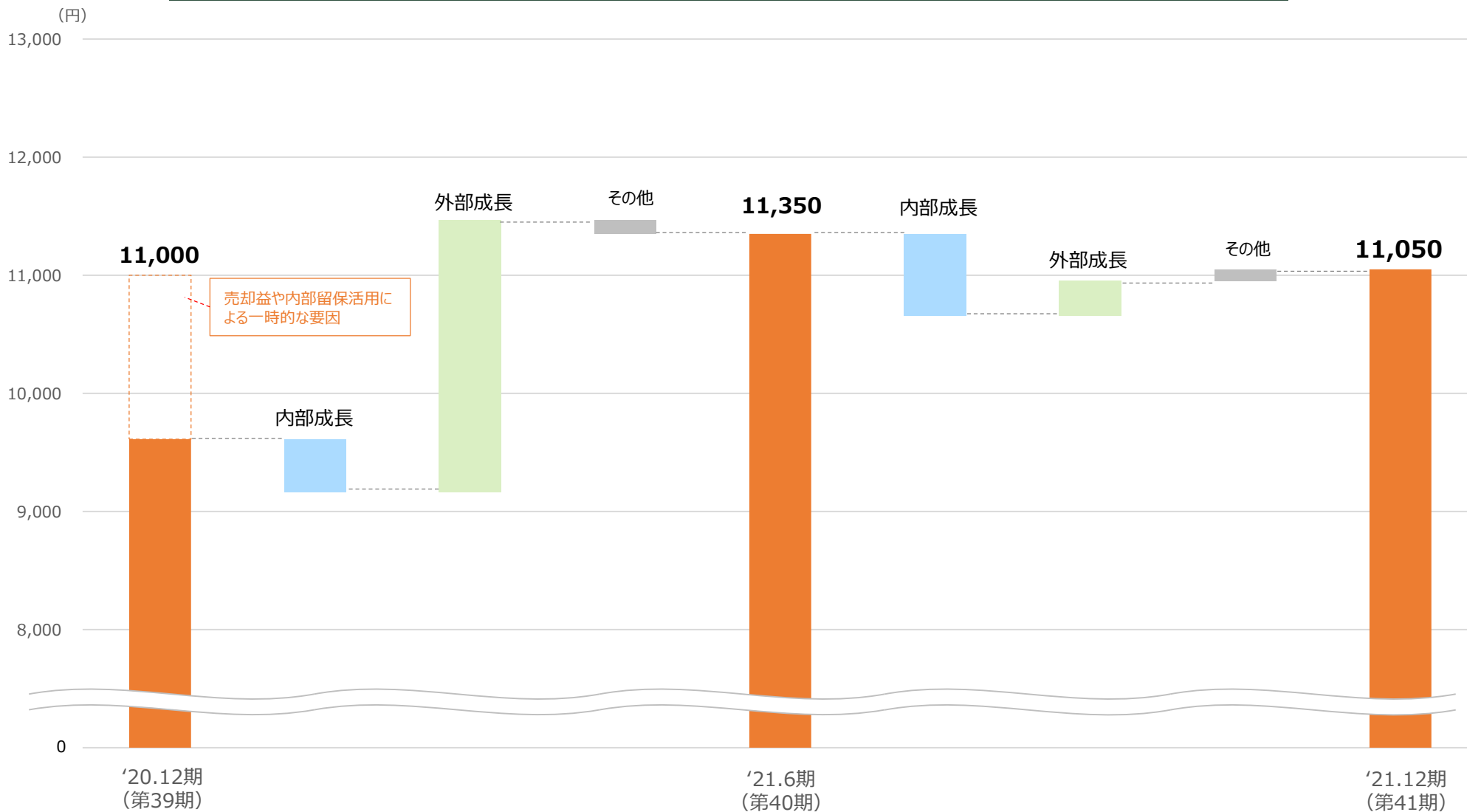
営業利益	+3,040	-2,083
既存物件	-744	-1,189
取得物件	+4,677	+210
NBF新川ビル(全体) *	-872	+374
不動産等売却益	+208	-1,597
資産運用報酬・販管費	-228	+118

営業外損益	+39	-10
営業外費用	-41	+10
支払金利	+189	+10
増資コスト	-238	-

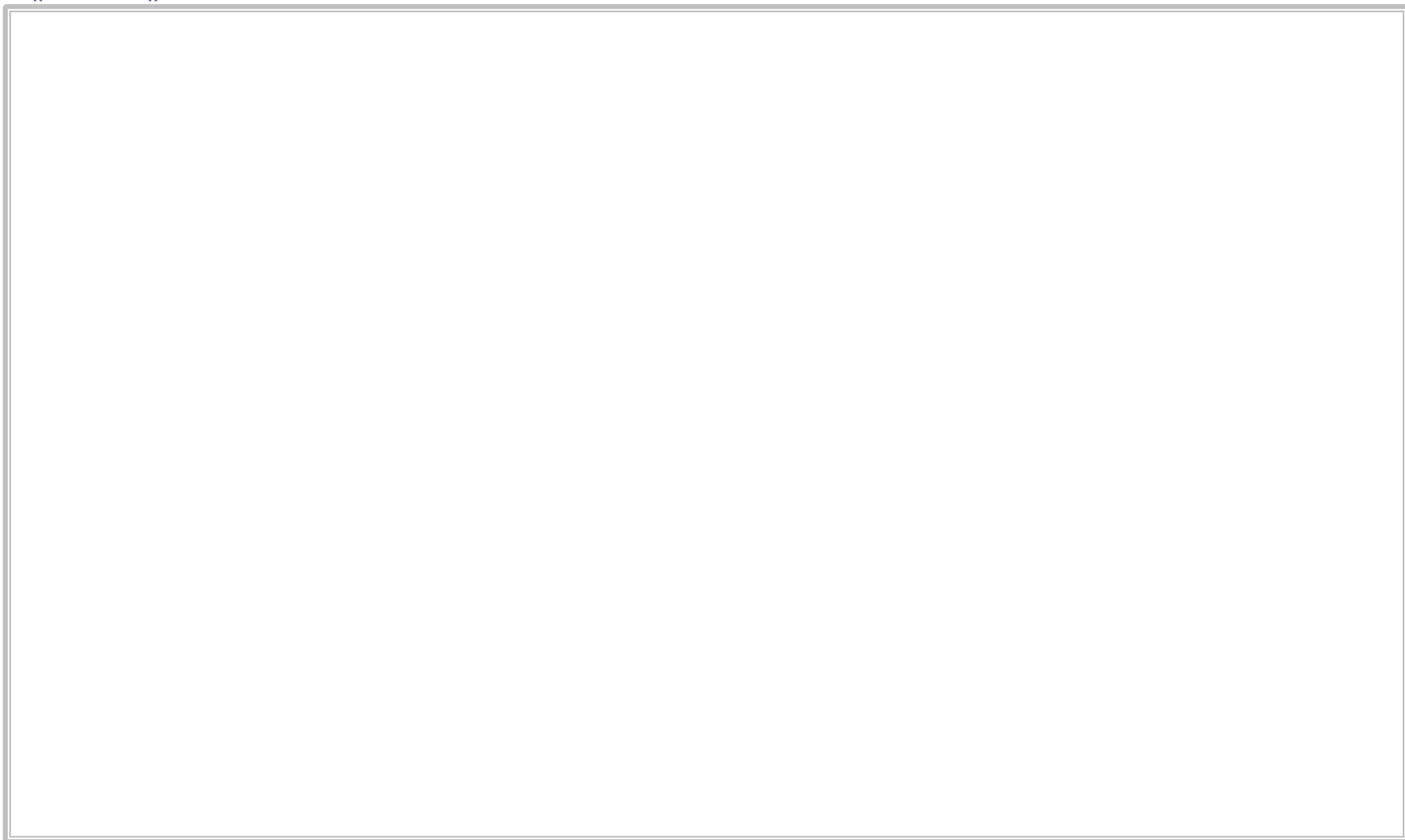
2021年6月期（第40期）及び2021年12月期（第41期）の予想数値は、一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の数値はこれらから変動する可能性があります。また、分配金の額を保証するものではありません。

* NBF新川ビルは一部継続保有するため建物全体の数値を記載しています。

一口当たりの分配金



《MEMO》



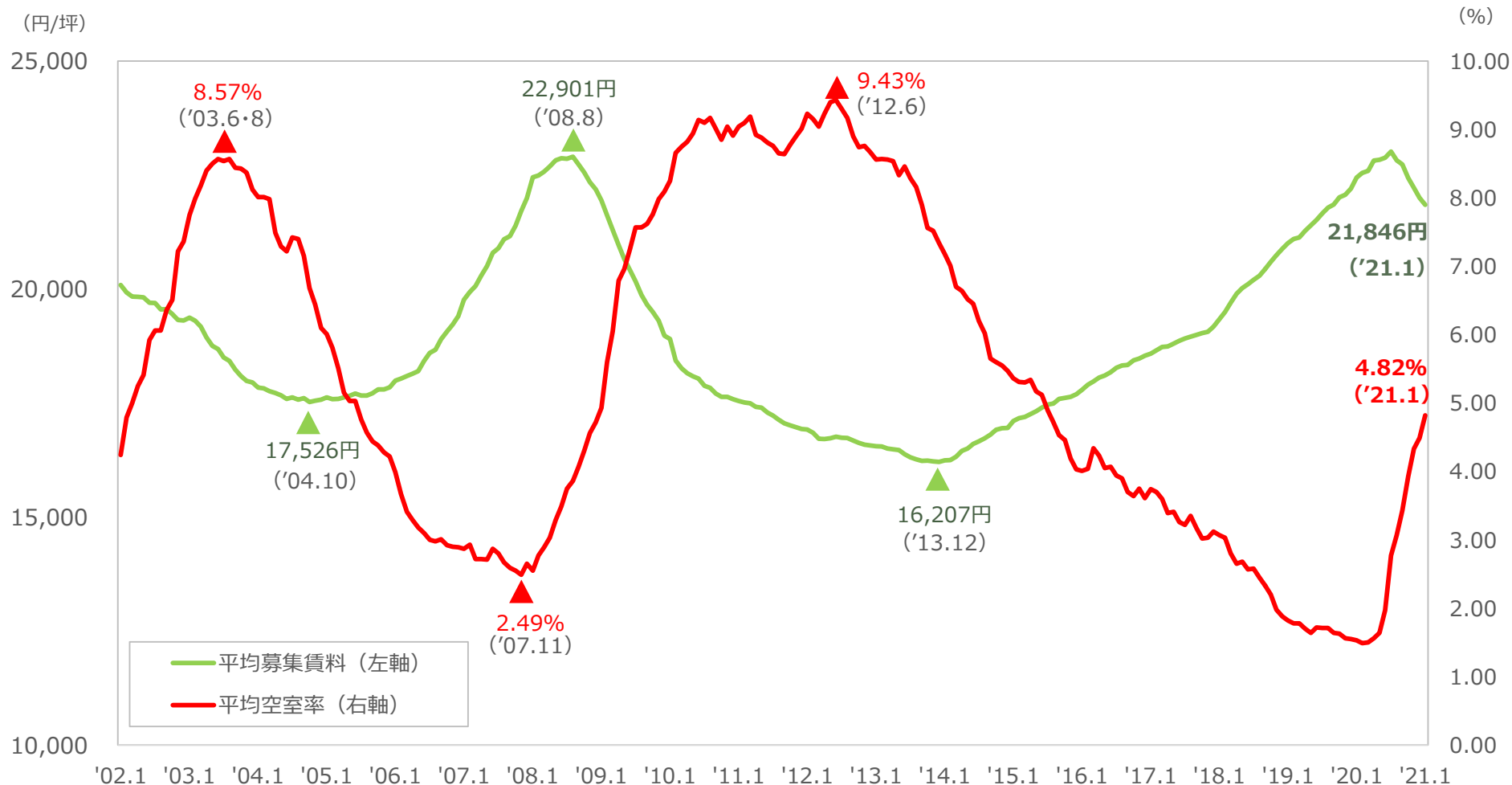
5.

マーケットについて

NBF
Nippon Building Fund

東京ビジネス地区の2021年1月の空室率は4.82%、募集賃料は21,846円

●東京ビジネス地区*のオフィス市況 (平均募集賃料・平均空室率)

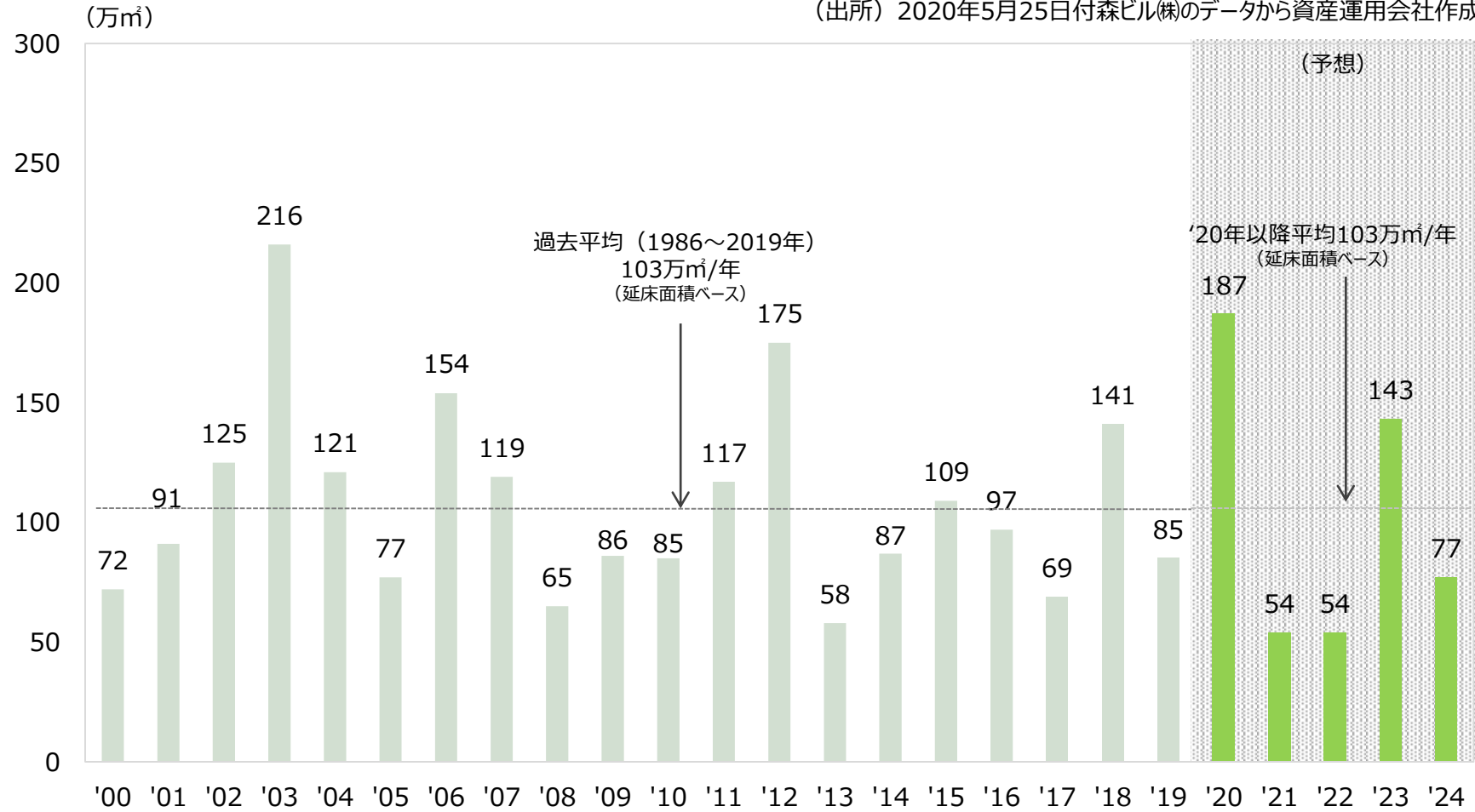


* 千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

(出所) 三鬼商事(株)のデータから資産運用会社作成

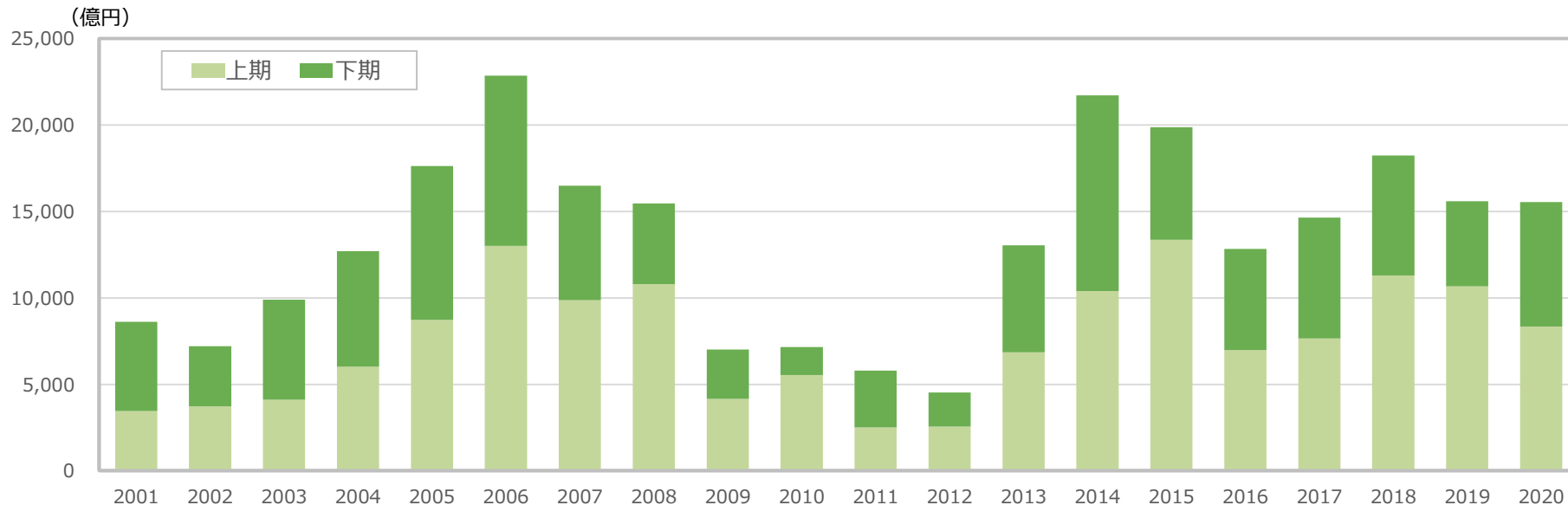
● 東京23区大規模オフィスビル供給量推移

(出所) 2020年5月25日付森ビル(株)のデータから資産運用会社作成



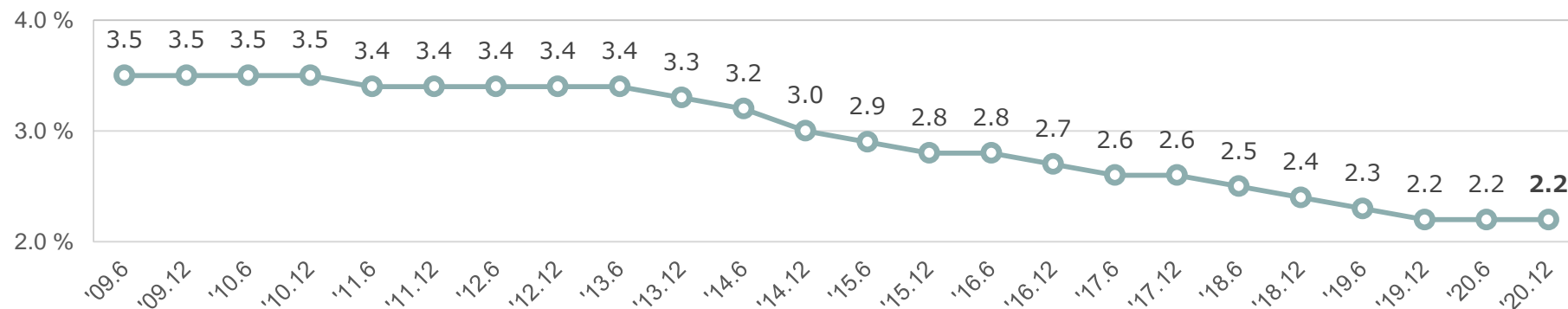
* 大規模オフィスビルとは、事務所延床面積10,000㎡以上のオフィスビルを表します。

●不動産（オフィス）取引金額の推移



(出所) 日本不動産研究所のデータから資産運用会社作成

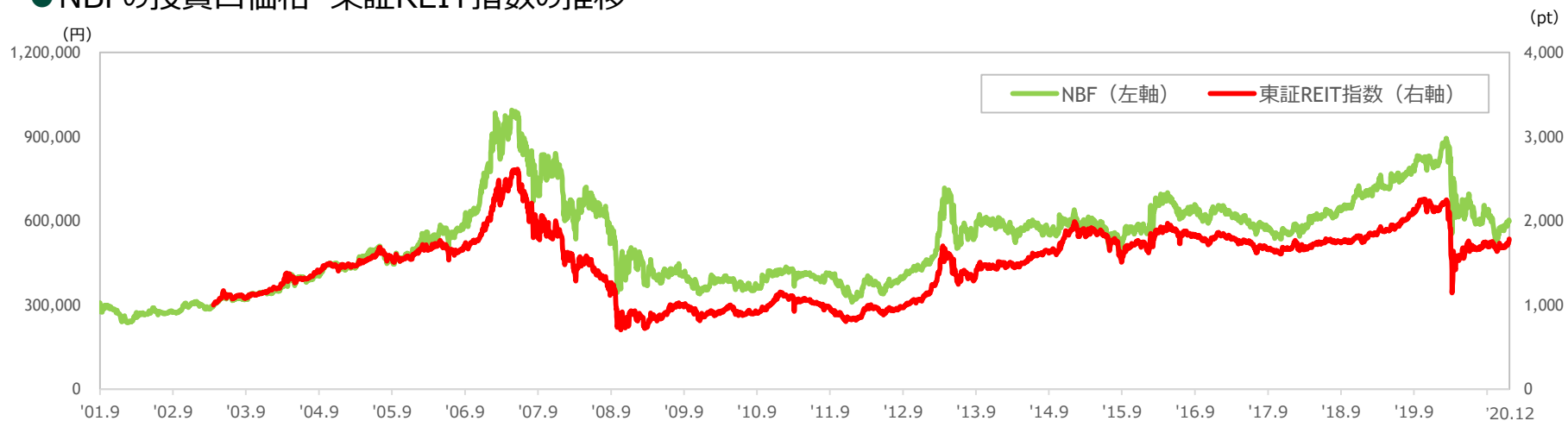
●プライムエリアオフィス*1の利回りベンチマーク*2の推移



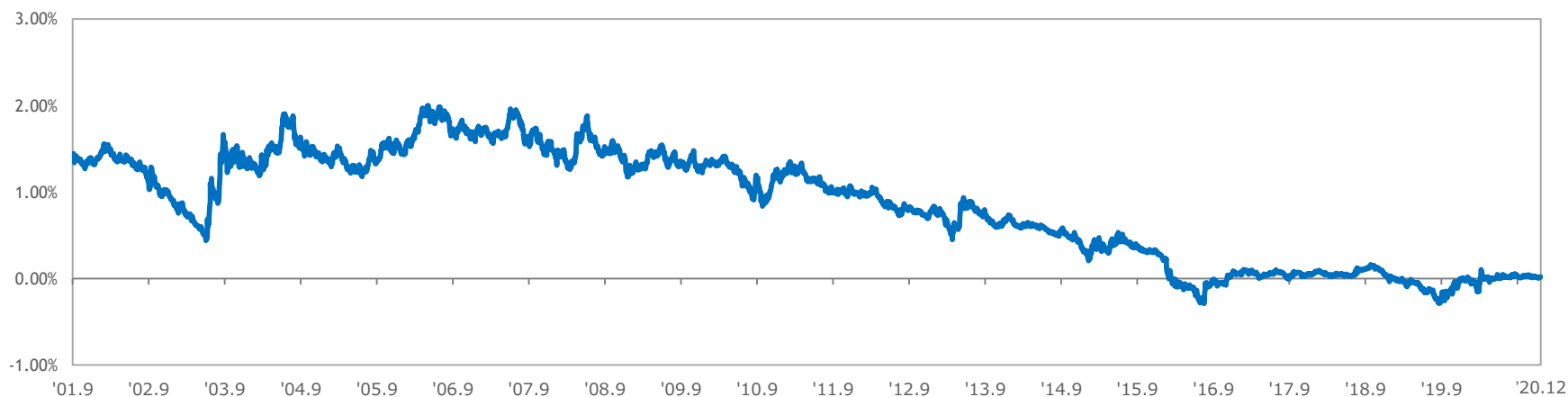
*1 プライムエリアオフィス：千代田区丸の内、大手町地区における築5年程度、延床面積20,000坪以上、基準面積500坪以上
 *2 利回りベンチマーク（NCFベース）：日本不動産研究所が還元利回りの査定においてベースとする各用途・各地域ごとの利回りを指す

(出所) 日本不動産研究所のデータから資産運用会社作成

● NBFの投資口価格 東証REIT指数の推移



● 10年国債金利の推移



6.

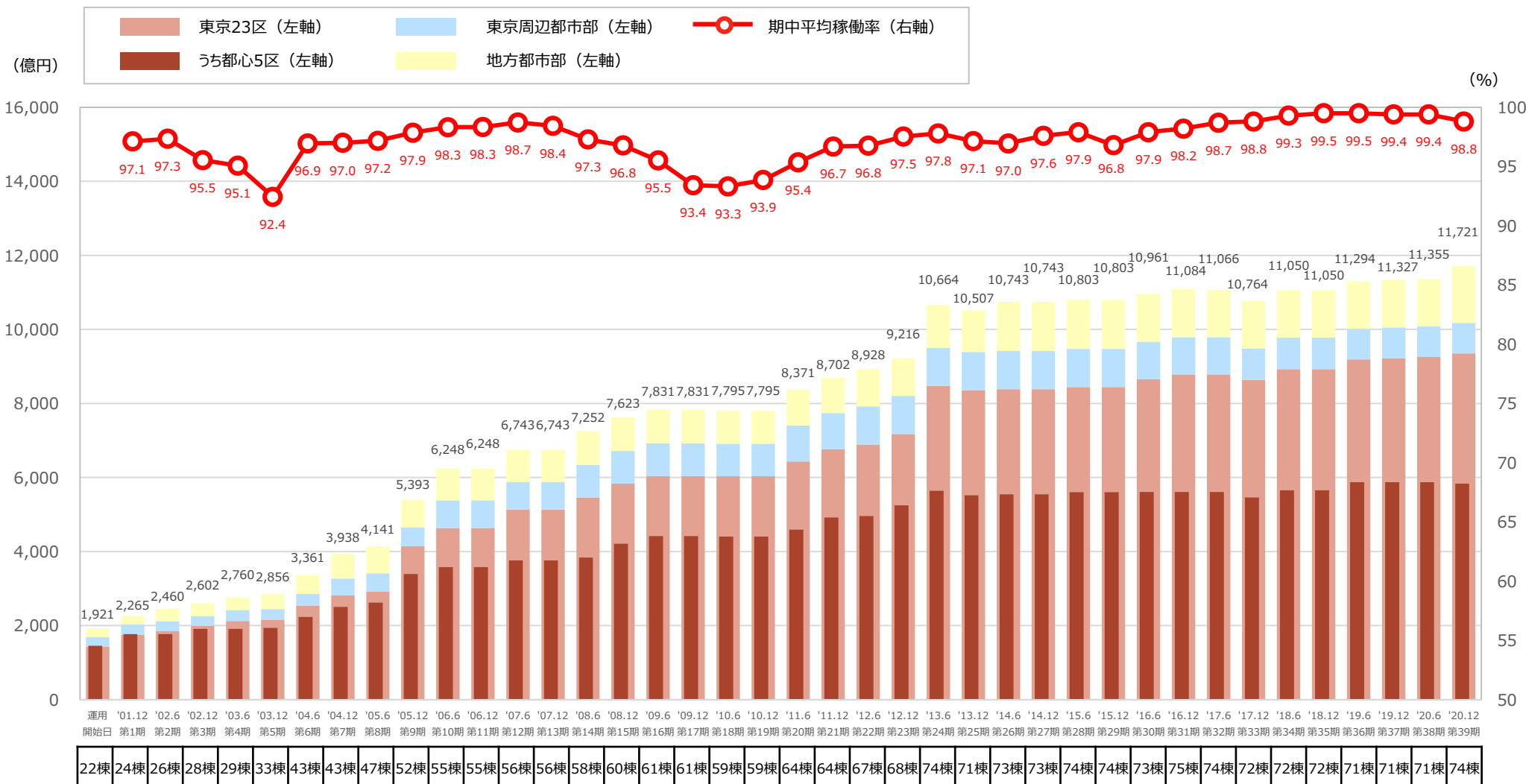
NBFの優位性



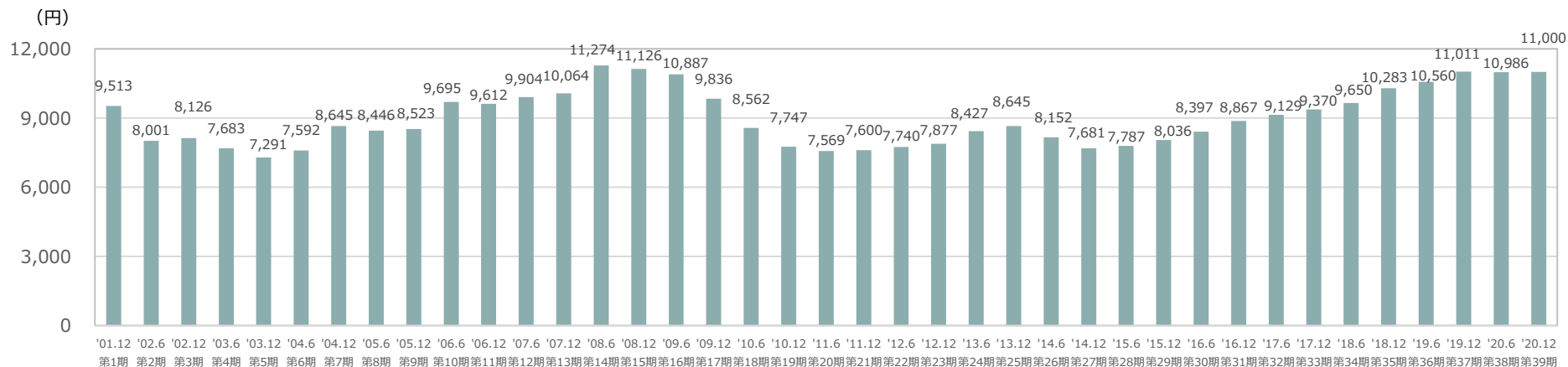
- 6-1 J-REIT最長のトラックレコード
- 6-2 J-REIT最大の規模
- 6-3 東京を中心としたポートフォリオ
- 6-4 スポンサー（三井不動産グループ）の活用
 - ・パイプライン
 - ・リーシング
 - ・プロパティマネジメント
- 6-5 保守的な財務運営

6-1 J-REIT最長のトラックレコード (1/2)

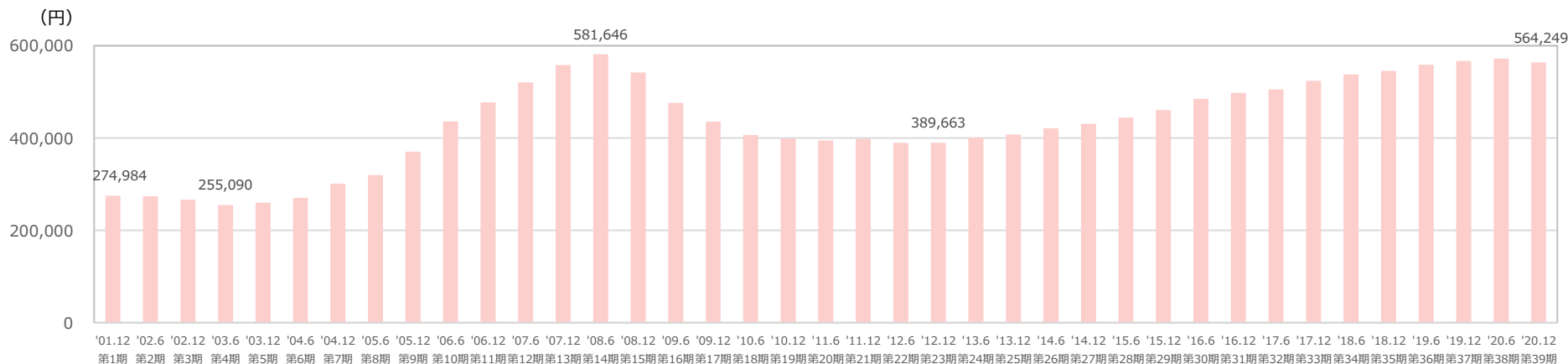
●資産規模（取得価格の累計）・期中平均稼働率の推移



● 1口当たり分配金の推移^{*1}



● 1口当たりNAVの推移^{*1,*2}

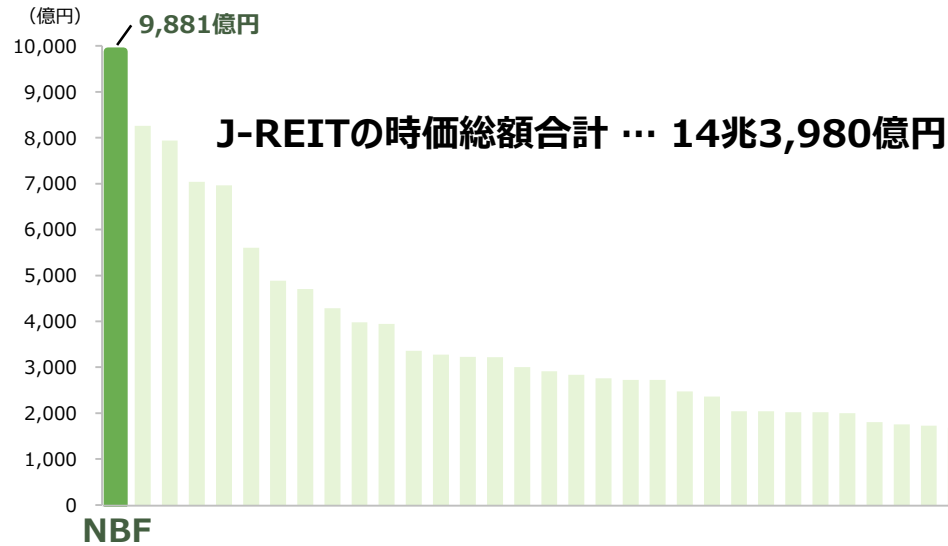


*1: 過去の実績値（第25期（2013年12月期）以前）については、投資口の2分割を行ったものとして記載しています。

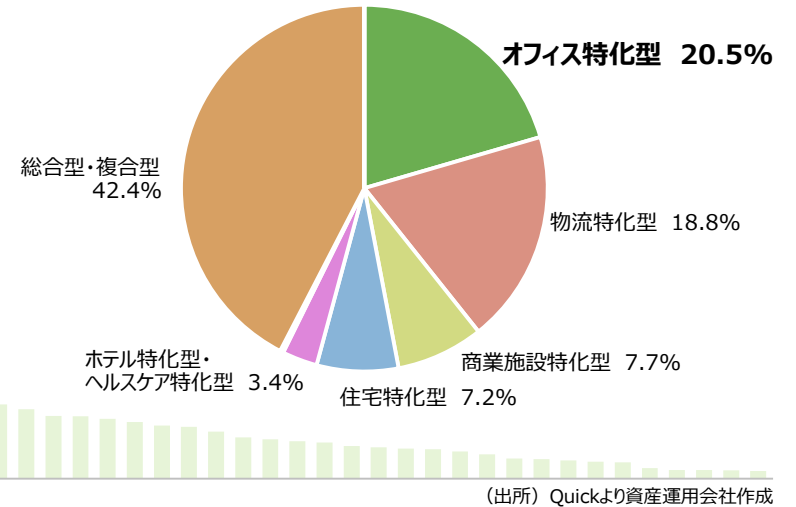
なお、計算上、1円未満の端数については切り捨てて表示しています。

*2: 1口当たりNAV = (期末出資総額 + 期末圧縮積立金累計 + 翌期圧縮積立金 (積立額 - 取崩額) + 期末鑑定評価含み益) / 期末発行済投資口数

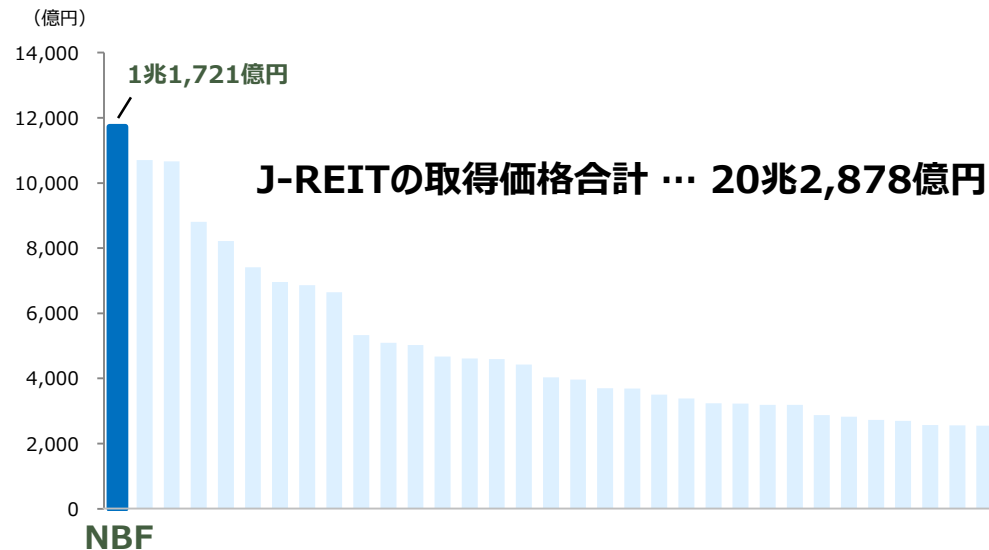
● 時価総額



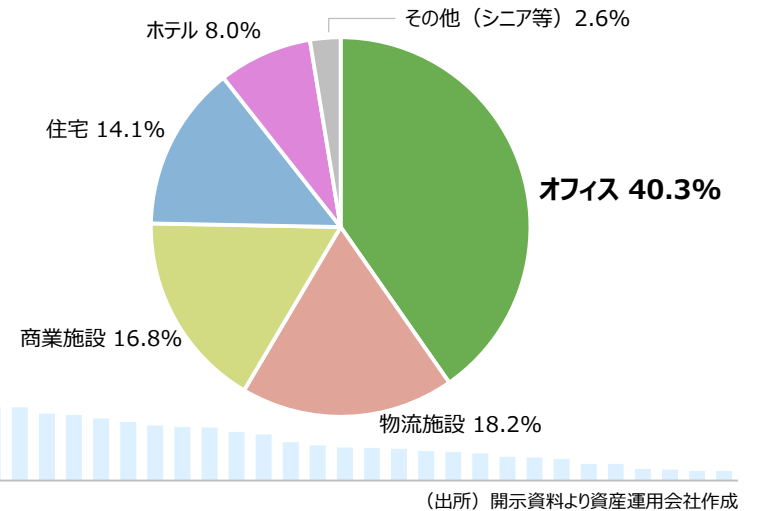
投資法人別占有率 (2020年12月31日時点)



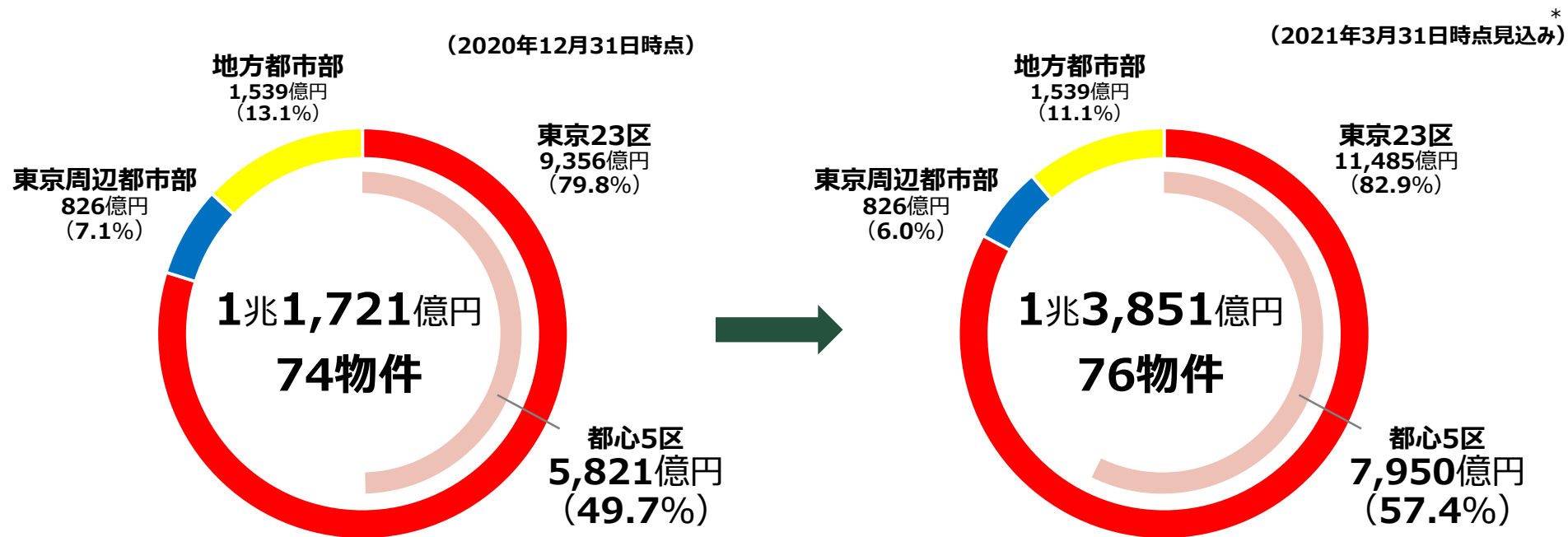
● 取得価格



アセットタイプ別占有率



● 地域別投資比率 (取得価格ベース)



*NBF新川ビル (東館・住宅棟) 売却後の地域別投資比率

東京23区

都心5区



六本木
ティーキューブ
(東京都港区)



セレスティン芝
三井ビルディング
(東京都港区)



西新宿三井
ビルディング
(東京都新宿区)



NBFプラチナタワー
(東京都港区)



ゲートシティ大崎
(東京都品川区)



NBF大崎ビル
(東京都品川区)

東京周辺都市部



新川崎三井
ビルディング
(神奈川県川崎市)



横浜STビル
(神奈川県横浜市)

地方都市部



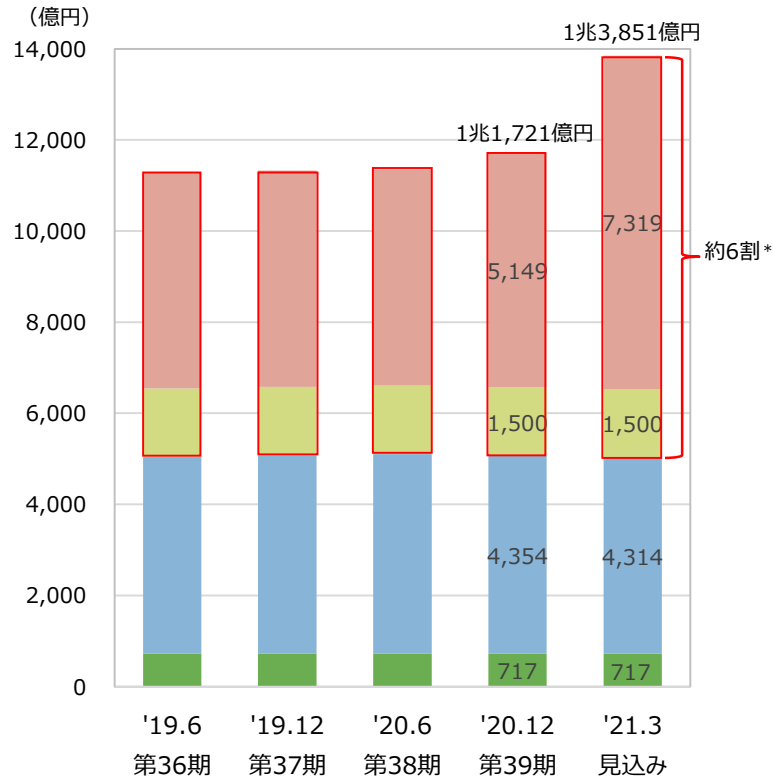
中之島
セントラルタワー
(大阪府大阪市)



三井住友銀行
名古屋ビル
(愛知県名古屋市)

● 売主別取得累計額の推移

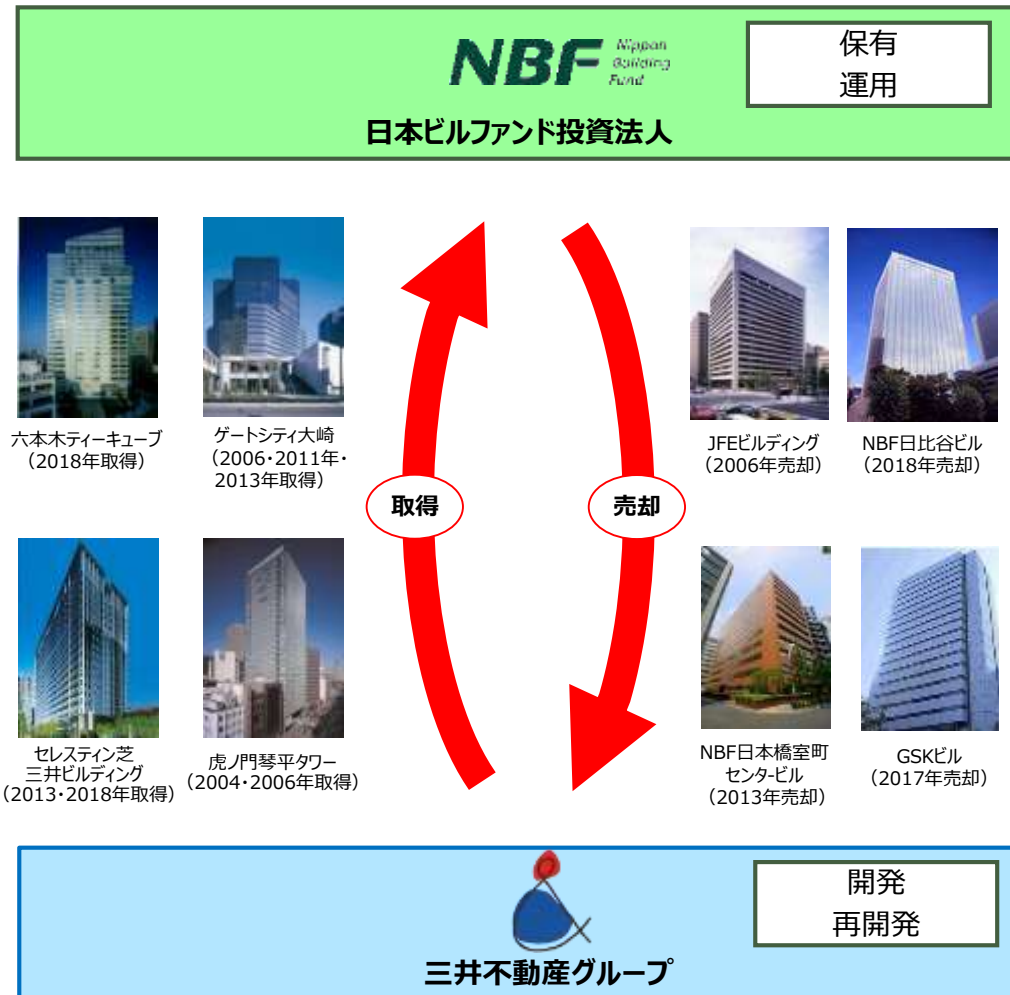
上場以降の取得物件の約6割が
三井不動産グループ関連（取得・仲介）



- 三井不動産・三井不動産が運用するファンドからの取得
- 三井不動産の仲介による取得
- 上記以外（外部から）の取得
- 運用開始時取得物件

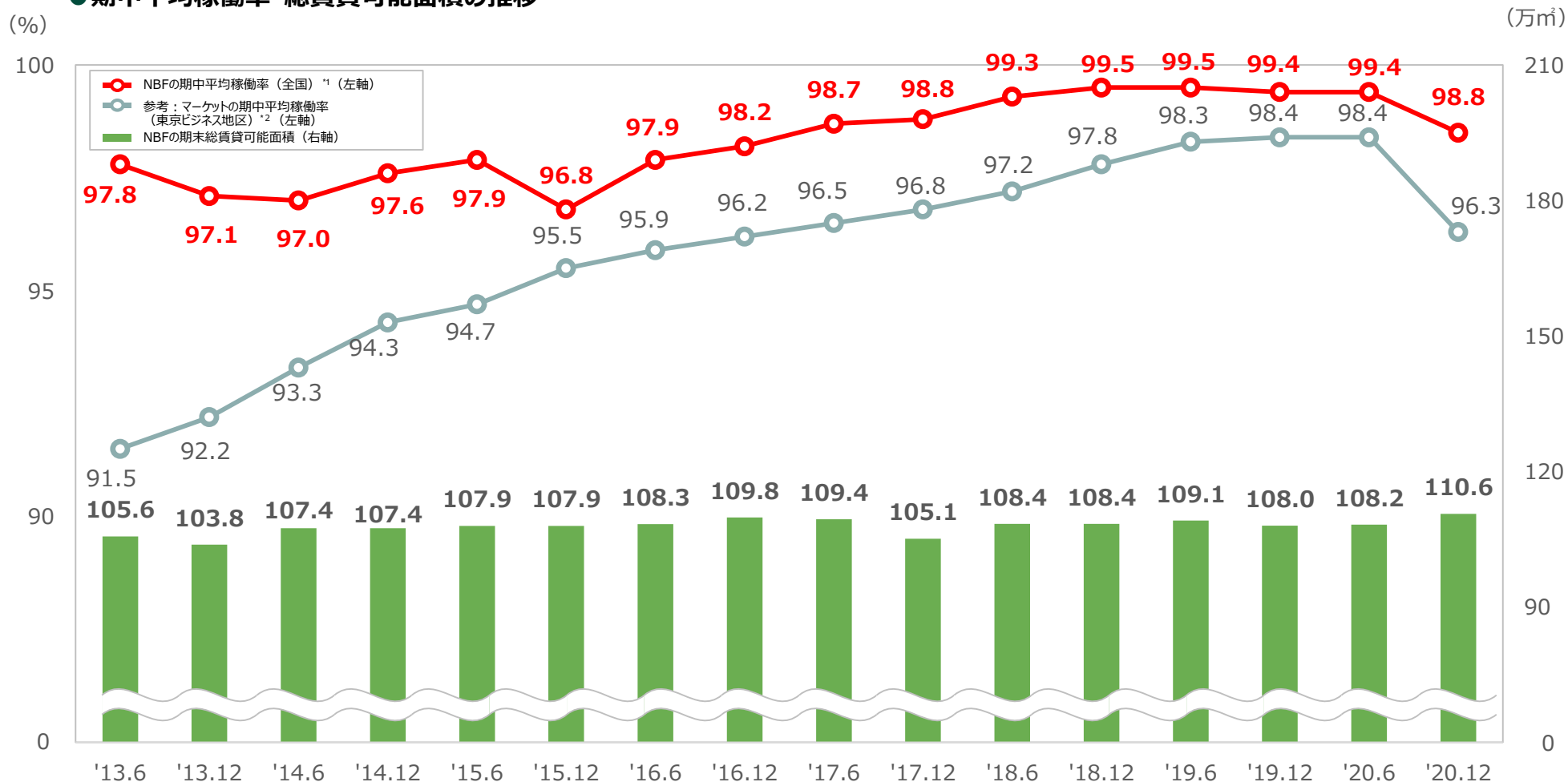
*上場（2001年9月）以降の取得累計額に対する比率

● 三井不動産グループとの共生モデル



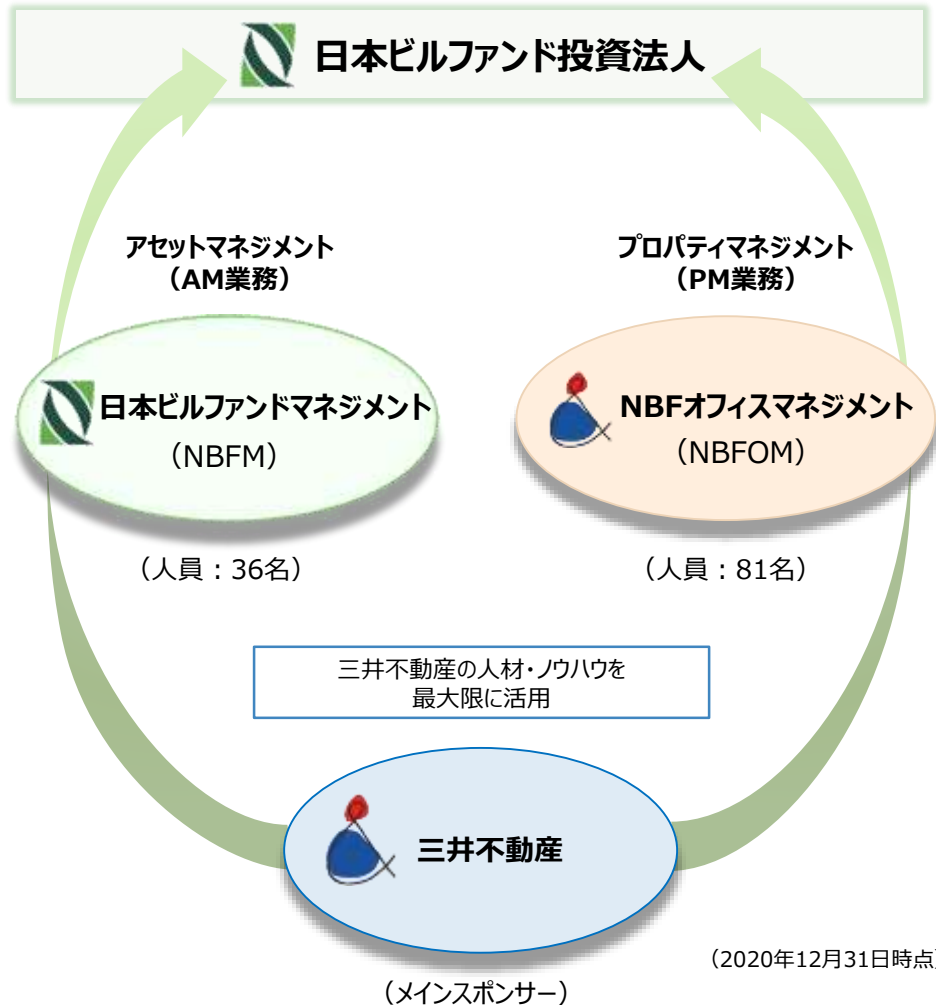
6-4 スポンサー（三井不動産グループ）の活用（2/3）リーシング

●期中平均稼働率・総賃貸可能面積の推移



*1 各月末稼働率を面積ベースで加重平均した稼働率
 *2 各月末稼働率を平均した稼働率（三鬼商事(株)のデータより資産運用会社作成）

● 日本ビルファンドマネジメントとNBFオフィスマネジメントはNBFの両輪としてNBFを支えています



NBFオフィスマネジメントの強み・特長

● 既存テナントとの強固なリレーション

NBF専属PM会社として、既存テナントとのリレーションを構築
 物件の管理・運営とテナントのコミュニケーションを図ることにより高い稼働率を実現
 また、契約更新時にテナントとの条件交渉を担う

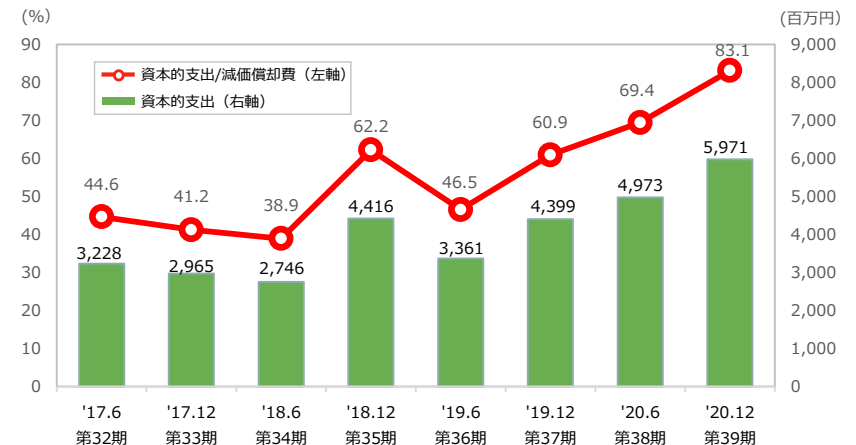
● 三井不動産グループのノウハウを最大限活用

三井不動産グループの管理・運営ノウハウを活用
 NBF全物件で共通した管理・運営を実行しNBFブランドを確立

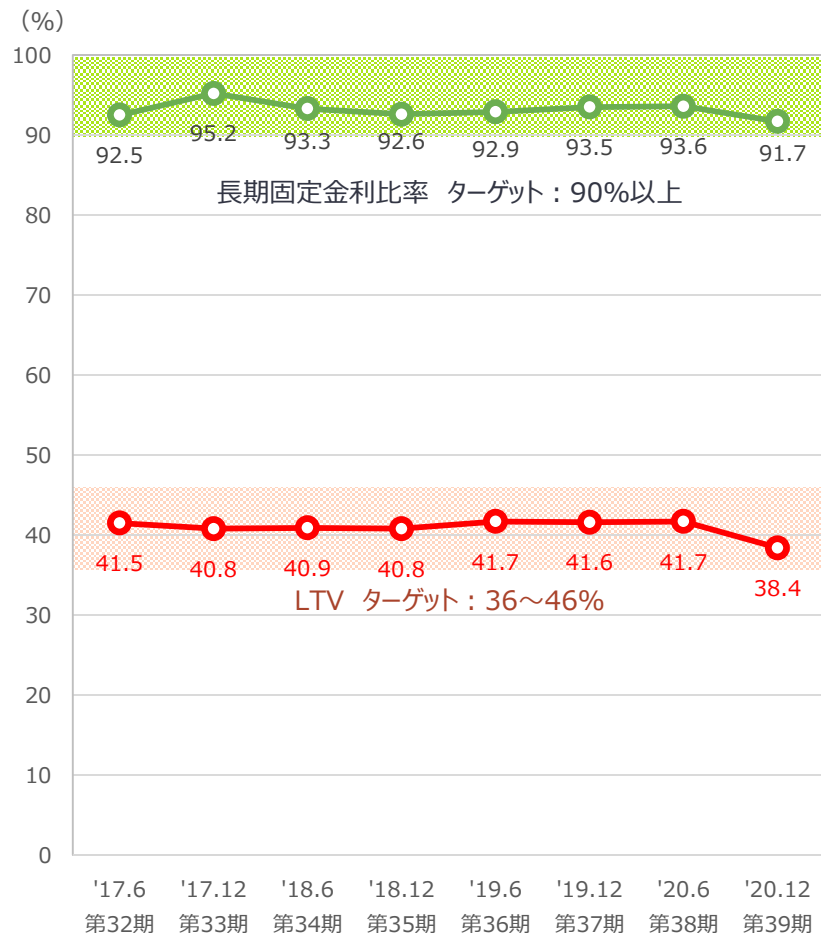
● 戦略的でメリハリのある工事の実行

NBFMの企図する戦略に基づいて、NBFMと一体となり競争力向上を
 目指した追加投資、LCC工事等を実行

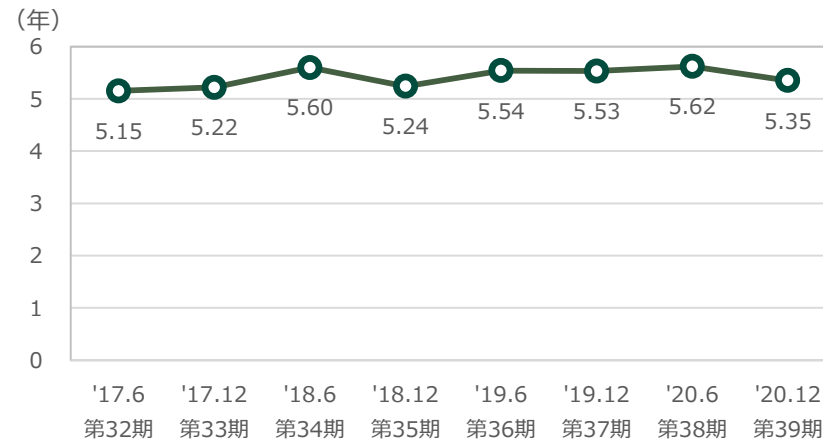
・減価償却費に占める資本的支出の割合（実績）



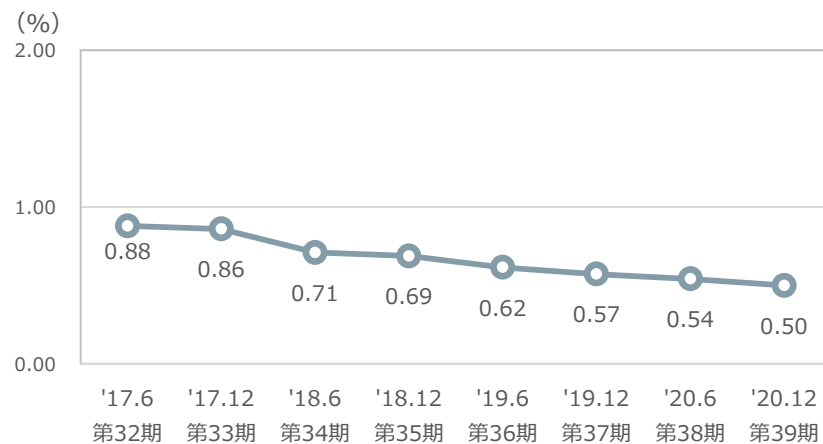
● LTV・長期固定金利比率の推移



● 長期有利子負債の平均残存年数の推移



● 平均調達金利の推移



7.

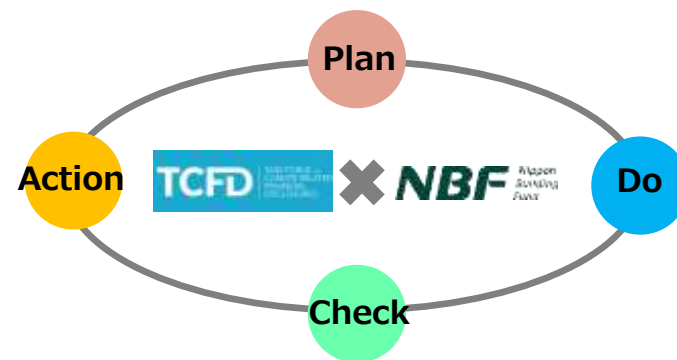
ESGへの取り組み

(投資法人並びに資産運用会社の取り組み)



◆ 気候変動に関する取り組み～TCFDへの賛同

- NBFMは、気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）の最終報告書について2021年2月に賛同
- NBFのポートフォリオに係る気候変動関連リスクと機会の評価と管理についてHPやESGレポートを通じて開示
- 運用会社の役職員全員で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ました。



◆ 長期的な環境パフォーマンス目標（KPI）の設定

- NBFではTCFDの賛同を機に、ESGに係る取り組みをより分かりやすく詳細に開示していく方針
- その一環として長期的な環境パフォーマンス目標を設定し、目標達成に向けてその取り組みや実績を開示

変更前

年間総エネルギー消費量（原単位）
前年比▼1%以上

エネルギー由来CO₂排出量（原単位）
前年比▼1%以上



変更後

2013年-2030年
*エネルギー由来CO₂排出量削減量
（原単位）
40%以上

*年間総エネルギー消費量目標をCO₂排出削減目標に包含

変更の目的

- ① 脱炭素社会の実現に貢献（企業としての社会的責任）
- ② ポートフォリオ全体のグリーン性を向上させることによる気候変動の移行リスクと機会への対応
- ③ 長期目標設定による社内のPDCA体制を強化

↓

ESGへの取り組みを更に推進

◆ 2020年度 GRESB 最高評価獲得

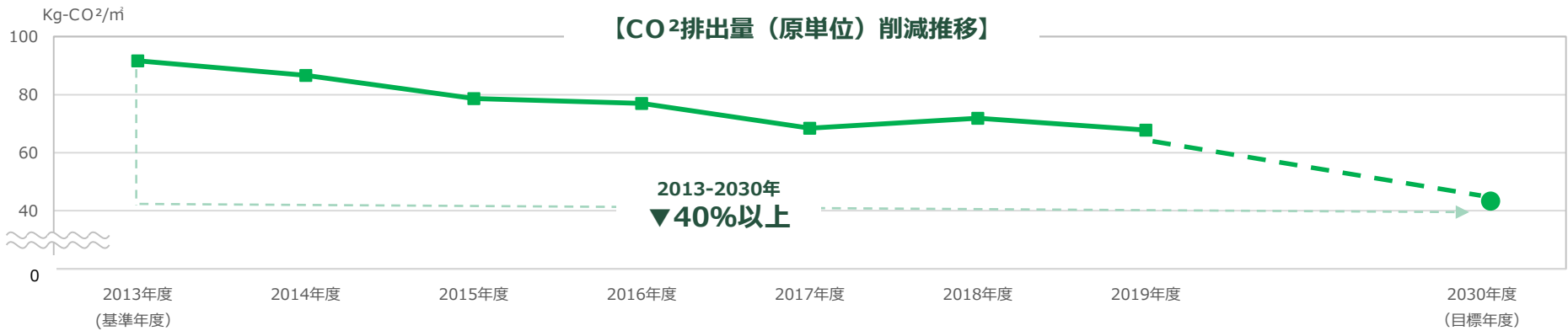
- NBFは2015年度より毎年GRESB評価に参加
- 2020年度も昨年度に引き続き**最高評価**を獲得

◆ DBJグリーンビル認証の積極的な取得

- 直近に取得した5物件のDBJグリーンビルディング認証を取得
- NBFでは3つ星以上の環境性の高いビルを中心に取得を行っており、ポートフォリオ（延床面積ベース）の**73.7%**で認証を取得

◆ グリーンボンドの発行に向けた取り組み

- NBFではグリーンボンドフレームワークを作成し、2021年2月15日に訂正発行登録書を提出し、グリーンボンドの発行準備を完了
- DBJグリーンビルディング認証において3つ星以上を確保した物件等を適格クライテリアとし、**新たな資金調達手法**として検討



◆ **NBFの今までの主な取り組み**

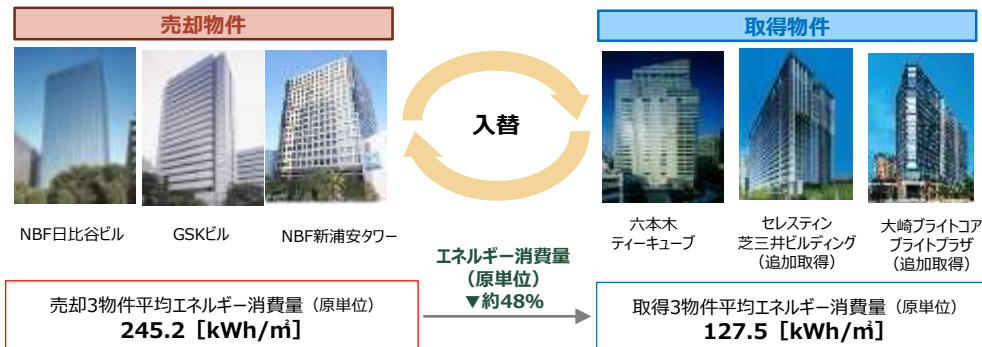
① **LED化、空調設備入替による省エネ化、節水機器の導入**

- LCC工事に伴う、LED化工事を継続的に実施し、環境負荷削減に向けた取り組みを推進
- 空調設備を計画的に省エネ効率の高い機器へ入れ替え、環境負荷を削減
- 節水工事については各物件で概ね対応済

② **物件入替による環境負荷の低減**

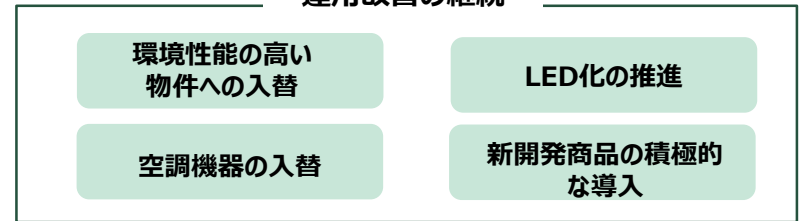
- 原単位あたりエネルギー消費量の高い物件を売却し、低い物件を取得することにより、環境性能の高いポートフォリオに強化

【第33期～第34期にかけて実施した大規模入替事例】

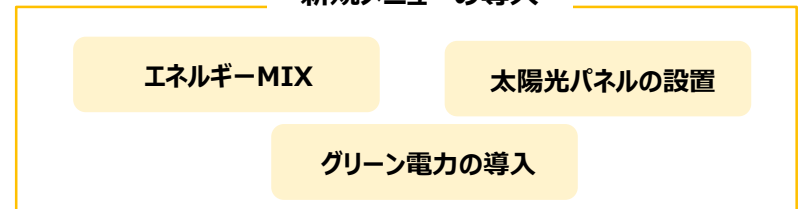


◆ **NBFの今後の主な取り組み**

運用改善の継続



新規メニューの導入



2020年 GRESB評価

昨年に引き続き最高評価を獲得



- 6年連続で「Green Star」を取得
- GRESBレーティング：最上位の「5Star」を取得
- GRESB開示評価：最上位の「A」を取得

グリーンボンドの発行に向けた取り組み

グリーンボンドフレームワークを作成し、新たな資金調達方法を拡充

【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

【今後の方針】

- 投資クライテリアに合致する物件の取得時や設備投資時において、他の調達手法と諸条件を比較し活用を検討

DBJグリーンビルディング認証の積極的な取得

ポートフォリオの73.4%が3つ星以上の認証を取得

【新規認証取得物件】

大崎プライト
タワー



★★★★

グラントウキョウ
サウスタワー



★★★★

新宿三井
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



★★★

※2021年2月12日付認証を取得

*DBJグリーンビルディング認証の評点ランクについて

同制度の認証水準は「環境・社会への配慮」において国内収益不動産全体の上位約20%を評価対象として想定しており、そのうちの上位60%の建物に3つ星以上（最高評価5つ星）の評価が付与される。

【認証取得状況】

	2018年12月末	2019年12月末	2020年6月末	2021年2月15日
認証取得物件数 (※1)	24	38	38	43
取得物件の延床面積 (※2)	850,895㎡	1,158,809㎡	1,161,207㎡	1,407,493㎡
取得率 (物件数ベース)	33.3%	53.5%	53.5%	56.6%
取得率 (延床面積ベース) (※2)	51.3%	69.5%	69.5%	73.7%

※1 全物件について、評価ランクが「3つ星」以上の認証を取得した割合

※2 持分面積を乗じた面積、もしくは専有部分の面積を基に算出

ESGへの取り組みは、ポートフォリオの競争力向上に資すると考えており、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。また、より一層ESGの取り組みを推進するため、2021年2月にTCFDについて賛同しました。

基本姿勢

資産運用会社は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・協力で配慮した資産運用業務を行うよう努めます

資産運用会社におけるESG推進体制

- 「ESGに関する取り組み指針」に基づいた環境配慮・社会配慮の取り組みの推進を行うため、最終的な決定権限者である資産運用会社の代表取締役社長を含めた「ESG推進会議」と、その下部組織である「ESG推進部会」を設置しています
- エネルギー消費量の削減などの具体的な数値目標や実施事項を「ESG推進部会」において検討し、「ESG推進会議」において決定しています

ESGレポートの発行

- 本投資法人並びに資産運用会社のESGに対する考え方と取り組みについて、ステークホルダーの皆様に対してお報告することを目的としてESGレポートを6ヶ月毎に発行しています



気候変動課題への対応 ～TCFDの賛同～



【気候変動について】

- 2015年12月国連気候変動枠組条約第21回締約国会議（COP21）においてパリ協定が採択され、脱炭素社会へ世界全体が動き出しました。
- パリ協定は「世界の平均気温の上昇を工業化以前よりも2℃（努力目標1.5℃）未満に抑制」、「21世紀後半までに世界全体でカーボンニュートラル」を目指す国際条約です。
- 先行される欧州では脱炭素社会を見据えた基準や政策が開始しています。日本においても「2050年までにCO₂排出量実質ゼロ」が目標となるなど、気候変動課題を始めとした環境への取り組みが話題となっています。

【TCFDへの賛同】

- 2015年12月に発足した「気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）」は気候変動がもたらす「リスク」及び「機会」の財務的影響を把握し、開示することを金融機関および企業に推奨する最終報告書を発行しました。
- その最終提言の内容は世界の多くの投資家などから賛同を得ており、NBFもその内容に2021年2月に賛同し、気候関連財務情報を含むESG情報の開示に積極的に取り組んでいく方針です。
- そのためNBFでは「環境配慮等推進会議」を「ESG推進会議」に改称し、同会議の監督の下で気候関連財務リスクを含むESGリスクの分析把握及び管理を推進するとともに確実にPDCAサイクルが実施される体制を構築しました。

● LED化（専有部・共用部）の推進

目的

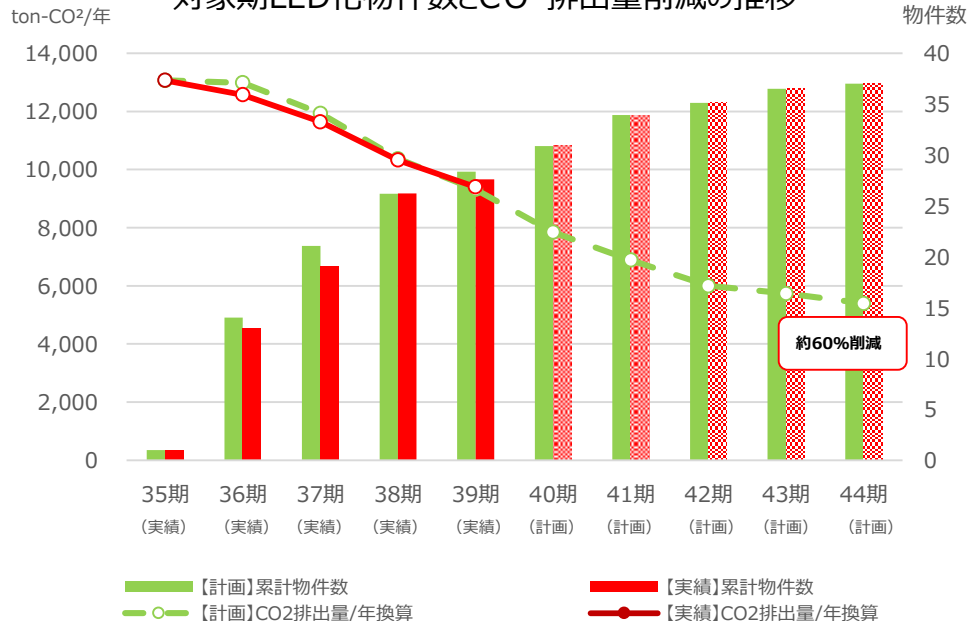
- 二酸化炭素（CO₂）の排出量の削減
- 環境対応によるビルの資産価値向上
- テナントニーズへの対応

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（第44期）

※前回計画より、対象物件・対象期間を拡大し、LED化を更に促進

対象期LED化物件数とCO₂排出量削減の推移



導入事例

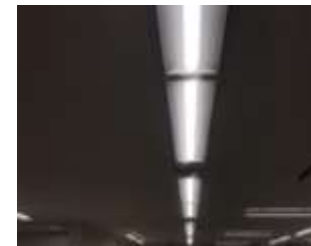
● 39期に実施した主なLED化工事事例



【新川崎三井ビルディング 専有部】



【ゲートシティ大崎 専有部】



【NBF松戸ビル 専有部】



【六本木ティーキューブ ロビー階】



【NBF名古屋広小路ビル 共用部】



【住友電設ビル 専有部】

●テナント向けへの取り組み事例

感染症対策に向けた取り組み

- テナントワーカーや来館者に対する安心・安全の確保を目的に導入

サーモグラフィーの設置



NBF池袋イーストビル

サニタイザーの設置



NBF Alliance

NBF南札幌二条ビル

テナント向けCS企画

- テナントワーカー向けに非接触型イベントを中心に開催



フォトコンテストの開催



クリスマスツリーの展示



七夕イベントの開催

●従業員への取り組み事例

(資産運用会社：日本ビルファンドマネジメント株式会社)

コロナ禍における従業員支援

- 従業員支援、安全な労働環境の提供を目的とした制度、設備を導入

従業員に対する取り組み

- ・テレワーク実施規程の制定 (契約社員含む全社員)
- ・時差通勤の奨励
- ・自宅待機、時短出勤時の給与補償
- ・出社率のコントロール

安全な労働環境の提供

- ・WEB会議システムの拡充
- ・電子決裁システムの導入
- ・オープンスペースへのアクリルパーテーションの設置
- ・定期的なドアノブ消毒の実施
- ・消毒剤及び空間除菌脱臭機 (ジアイーノ) の設置
- ・ソーシャルディスタンス (マスク着用のうえ1m) の徹底



健康と快適性に関する取り組み

- シェアオフィスの利用、時差出勤、在宅勤務制度、プレミアムフライデーの実施など多様な働き方を支援するほか、平時においては定期的な社内イベントを実施
- 従業員の快適性に配慮したワークスペースを創出

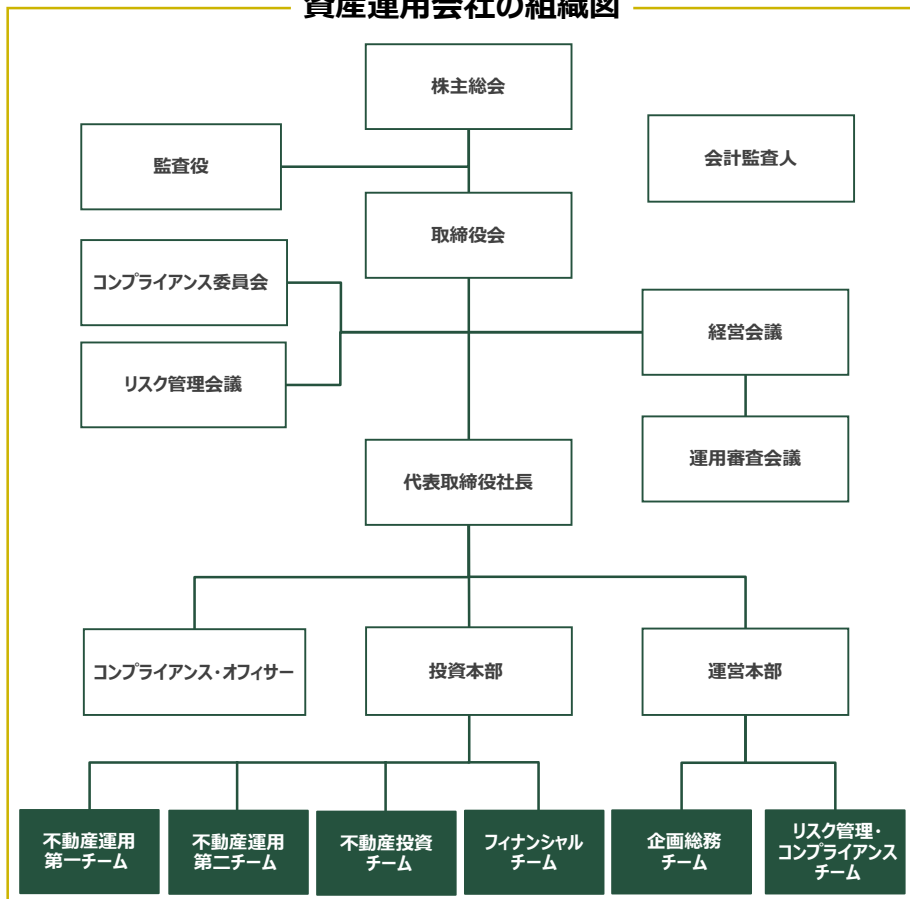
【オープンスペース / カフェテリアスペース】

【オフィスBGMの導入】



・資産運用会社においては、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・コンプライアンスを徹底、コーポレート・ガバナンスの継続的な改善・向上に努めています

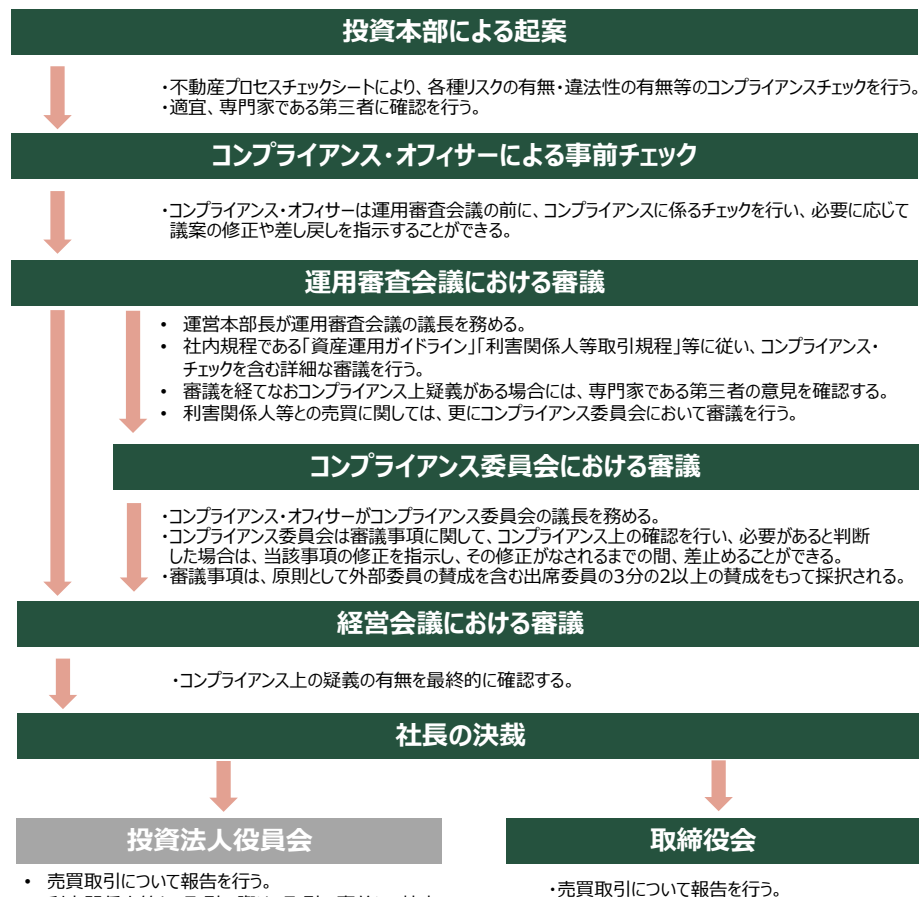
資産運用会社の組織図



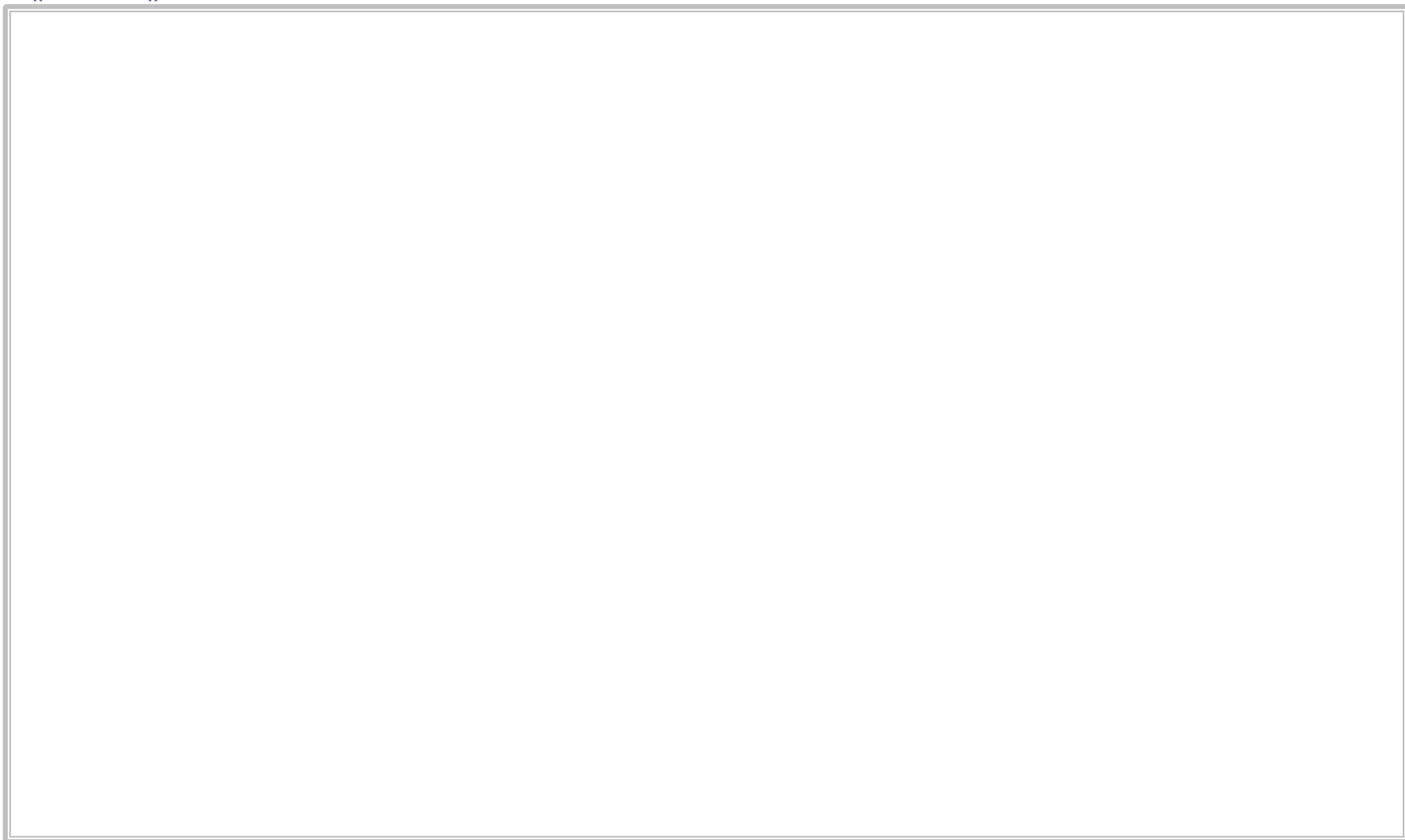
執行役員及び監督役員を選任（2021年3月9日の投資主総会にて決議予定）

執行役員	西山 晃一（重任）	監督役員	佐藤 元彦（重任）
監督役員	岡田 理樹（新任）	監督役員	林 敬子（新任）

● 運用資産の取得及び売却に関する資産運用会社の意思決定フロー



《MEMO》



8.

Appendix

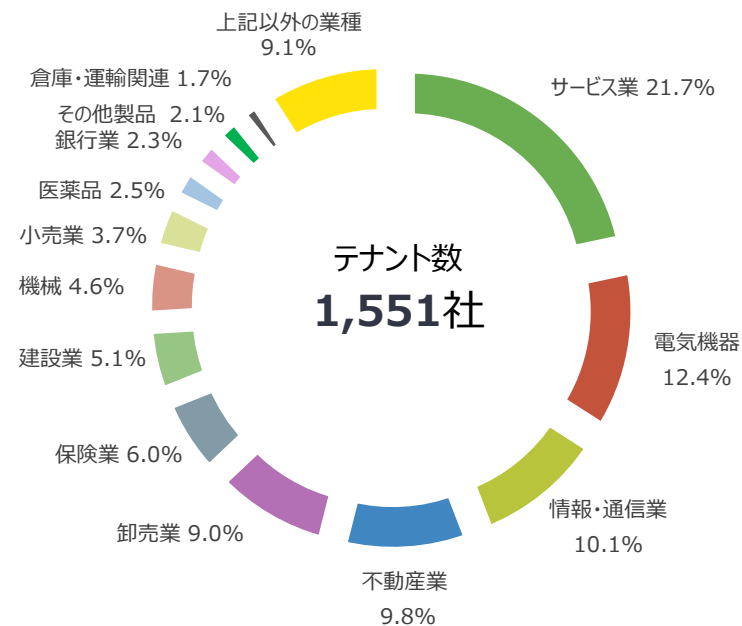


● 主要テナント上位10社（賃貸面積ベース）

(2020年12月31日時点)

テナント名	賃貸物件	賃貸面積 (㎡)	全賃貸面積に占める賃貸面積の割合 (%)
1. 三井不動産株式会社*1	ゲートシティ大崎 他19物件	330,671	30.6
2. ソニー株式会社	NBF大崎ビル 他1物件	75,176	7.0
3. トランス・コスモス株式会社	NBF渋谷ガーデンフロント 他3物件	25,285	2.3
4. 株式会社日立リアルエステートパートナーズ	上野イーストタワー 他6物件	23,244	2.1
5. 株式会社博報堂DYホールディングス	NBF豊洲ガーデンフロント 他2物件	22,367	2.1
6. アフラック生命保険株式会社	調布サウスゲートビル 他4物件	16,053	1.5
7. アクサ生命保険株式会社	NBFプラチナタワー 他2物件	15,130	1.4
8. 富士ゼロックス株式会社	中野坂上サンブライトツイン	14,243	1.3
9. ソフトバンク株式会社	NBF豊洲キャナルフロント 他1件	13,842	1.3
10. 三井住友建設株式会社	リバーシティM-SQUARE	11,952	1.1

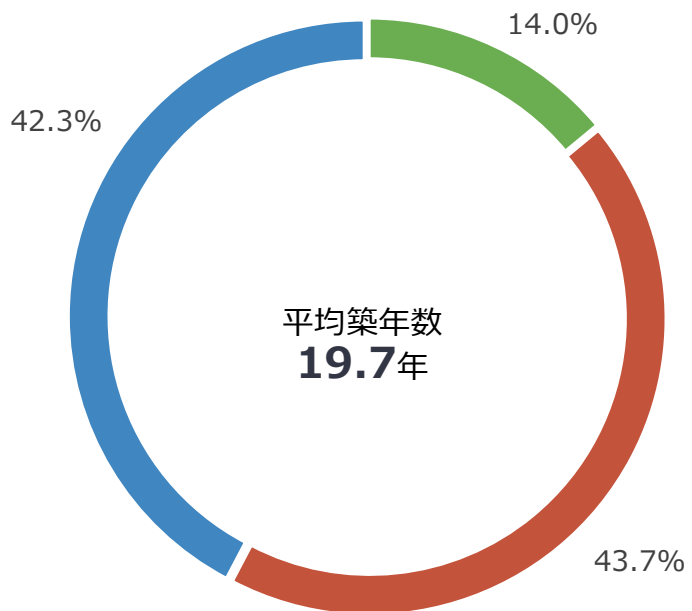
● テナント業種*2分布



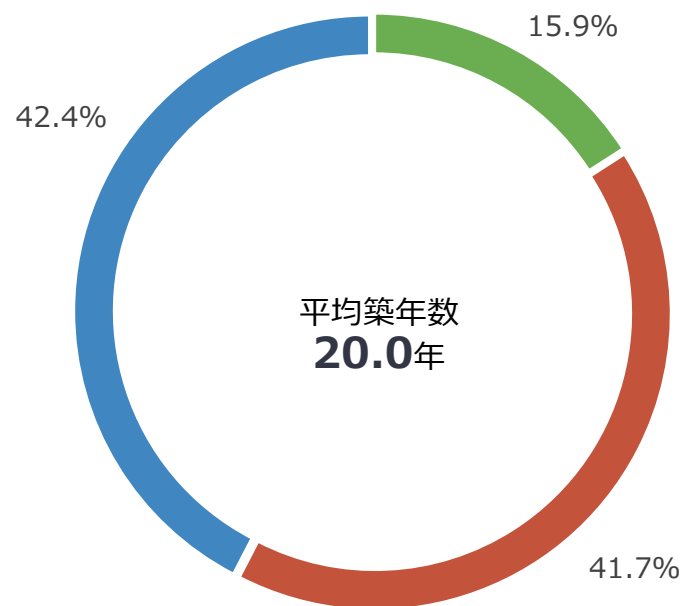
*1 表の三井不動産(株)に係る「賃貸物件」については本投資法人が三井不動産(株)に賃貸し、三井不動産(株)は転借人にこれを転貸しています。
 (但し、一部の賃貸物件における賃貸を除きます。)
 本投資法人が三井不動産(株)から受領する賃料は、転借人から三井不動産(株)が受領する転賃賃料から一定料率の金額を控除したものとなります。

*2 業種は、証券コード協議会、「業種別分類項目及び業種コード」を基に資産運用会社が分類し、サプリース勘案後のテナントの業種で算出しています。

2020年6月期末
(第38期末)



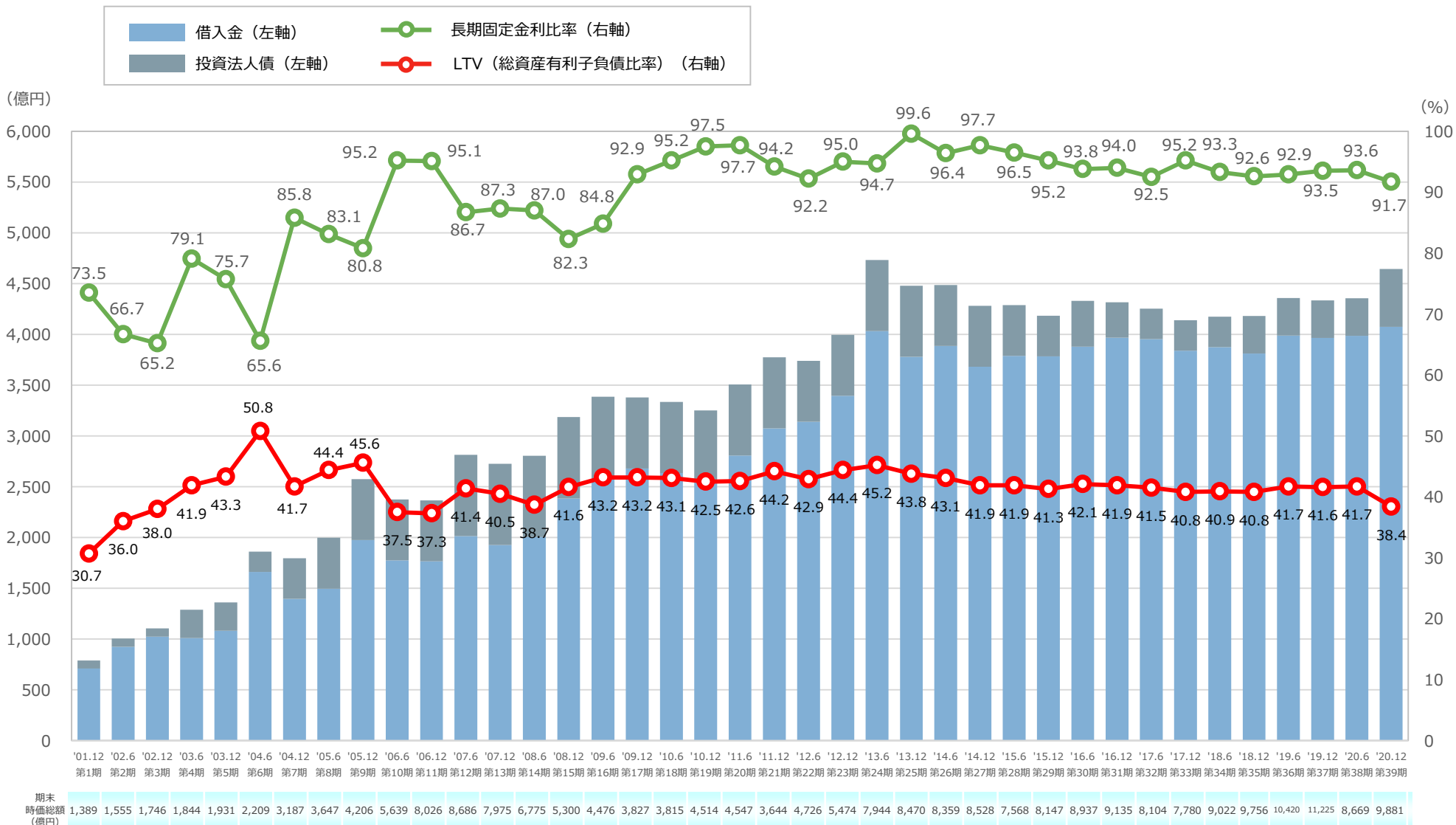
2020年12月期末
(第39期末)



- 10年以下
- 10年超20年以下
- 20年超

※参考 2021年1月末時点の平均築年数：23.1年

4 財務運営の推移



5 借入金の調達先一覧

(単位：百万円)

	借入先	2020/6期末 (第38期末)	2020/12期末 (第39期末)	2021/1/7時点	返済方法	その他
短期借入金	三井住友銀行	-	10,000	10,000		
	小計	-	10,000	10,000		
長期借入金 (約定ベース)	日本政策投資銀行	76,500	76,500	79,500		
	三菱UFJ銀行	69,000	64,000	79,000		
	三井住友銀行	37,000	37,000	67,000		
	三井住友信託銀行	39,000	39,000	49,000		
	住友生命保険	30,000	30,000	40,000		
	みずほ銀行	25,000	25,000	40,000		
	信金中央金庫	30,000	30,000	35,000		
	農林中央金庫	12,000	12,000	17,000		
	みずほ信託銀行	14,000	14,000	14,000		
	大樹生命保険	11,000	11,000	11,000		
	福岡銀行	8,000	8,000	10,000		
	日本生命保険	5,000	9,000	9,000		
	第四北越銀行※	4,000	4,000	6,000		
	山口銀行	4,000	4,000	5,000		
	大同生命保険	4,000	4,000	4,000	期限一括	無担保・無保証
	太陽生命保険	4,000	4,000	4,000		
	七十七銀行	4,000	4,000	4,000		
	八十二銀行	3,000	3,000	4,000		
	伊予銀行	3,000	3,000	3,000		
	中国銀行	3,000	3,000	3,000		
	明治安田生命保険	3,000	3,000	3,000		
	山梨中央銀行	3,000	3,000	3,000		
	常陽銀行	2,000	2,000	2,000		
	新生銀行	1,000	1,000	2,000		
	千葉銀行	2,000	2,000	2,000		
	りそな銀行	1,000	1,000	1,000		
	広島銀行	1,000	1,000	1,000		
	群馬銀行	-	-	1,000		
	三井住友海上火災保険	-	-	1,000		
		小計	398,500	397,500	499,500	
	合計	398,500	407,500	509,500		

(27社)

(27社)

(29社)

6 投資主の状況

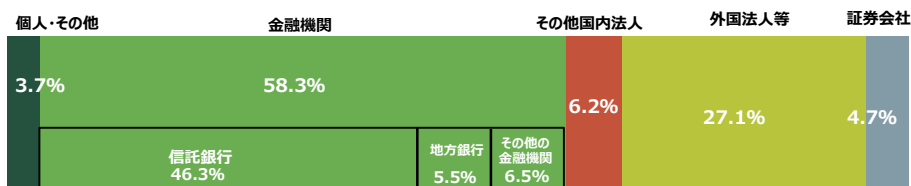
【所有者別投資口数】

所有者区分	2020年6期末 (第38期末)		2020年12期末 (第39期末)		増減 投資口数
	投資口数	比率 (%)	投資口数	比率 (%)	
個人・その他	51,768	3.7	75,766	4.6	23,998
金融機関	823,728	58.3	931,344	56.4	107,616
都市銀行	-	-	-	-	-
地方銀行	77,808	5.5	87,166	5.3	9,358
信託銀行	653,519	46.3	733,806	44.4	80,287
生命保険会社	49,264	3.5	50,683	3.1	1,419
損害保険会社	7,189	0.5	5,575	0.3	-1,614
信用金庫	17,378	1.2	23,978	1.5	6,600
その他	18,570	1.3	30,136	1.8	11,566
その他国内法人	87,409	6.2	106,161	6.4	18,752
外国法人等	382,229	27.1	462,858	28.0	80,629
証券会社	66,866	4.7	76,371	4.6	9,505
合計	1,412,000	100.0	1,652,500	100.0	240,500

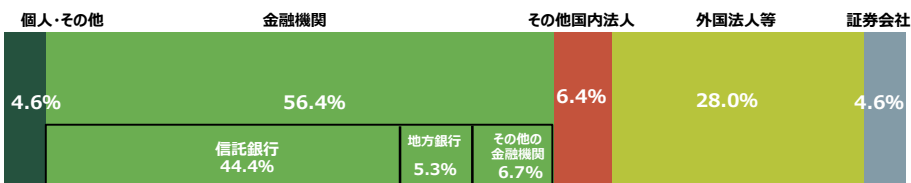
【所有者別投資主数】

所有者区分	2020年6期末 (第38期末)		2020年12期末 (第39期末)		増減 投資主数
	投資主数	比率 (%)	投資主数	比率 (%)	
個人・その他	11,046	90.9	16,909	92.3	5,863
金融機関	194	1.6	242	1.3	48
都市銀行	-	-	-	-	-
地方銀行	54	0.4	61	0.3	7
信託銀行	16	0.1	15	0.1	-1
生命保険会社	9	0.1	9	0.0	-
損害保険会社	5	0.0	4	0.0	-1
信用金庫	62	0.5	84	0.5	22
その他	48	0.4	69	0.4	21
その他国内法人	313	2.6	503	2.7	190
外国法人等	575	4.7	635	3.5	60
証券会社	27	0.2	26	0.1	-1
合計	12,155	100.0	18,315	100.0	6,160

【2020年6月期末 (第38期末)】



【2020年12月期末 (第39期末)】



【投資主上位10社】

投資主名	2020年6期末 (第38期末)		2020年12期末 (第39期末)	
	投資口数	比率 (%)	投資口数	比率 (%)
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	312,018	22.1	357,136	21.6
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	209,034	14.8	227,136	13.7
野村信託銀行株式会社 (投信口)	68,402	4.8	78,418	4.7
三井不動産株式会社	47,630	3.4	55,630	3.4
株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	39,730	2.8	49,513	3.0
JPMorgan証券株式会社	18,919	1.3	30,810	1.9
ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリー ティアー 505234	40,292	2.9	27,482	1.7
住友生命保険相互会社	24,512	1.7	24,512	1.5
SSBTC CLIENT OMNIBUS AC COUNT	14,925	1.1	21,204	1.3
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505103	17,607	1.2	18,640	1.1

7 主要な経営指標等の推移

項目		第35期	第36期	第37期	第38期	第39期
		2018年12月期	2019年6月期	2019年12月期	2020年6月期	2020年12月期
営業収益	百万円	37,468	38,529	39,134	38,591	41,747
不動産賃貸収入等	百万円	37,468	38,050	39,134	38,591	40,359
不動産等売却益	百万円	-	478	-	-	1,388
賃貸NOI *1	百万円	24,729	25,148	25,815	25,592	26,319
NOI利回り *2	%	4.97	5.04	5.09	5.03	5.08
税引前当期純利益	百万円	14,519	15,391	15,548	15,513	17,274
当期純利益	百万円	14,518	15,390	15,547	15,512	17,273
F F O *3	百万円	21,613	22,132	22,768	22,680	23,066
A F F O *4	百万円	17,197	18,771	18,369	17,706	17,094
減価償却費	百万円	7,095	7,221	7,221	7,167	7,181
不動産等売却損	百万円	-	-	-	-	-
資本的支出額	百万円	4,416	3,361	4,399	4,973	5,971
総資産額	百万円	1,024,893	1,043,765	1,042,753	1,044,475	1,197,435
有利子負債	百万円	418,125	435,750	433,500	435,500	459,500
純資産額	百万円	540,467	541,338	541,975	541,940	666,620
分配総額	百万円	14,519	14,910	15,547	15,512	18,177
発行済投資口数 (期末)	口	1,412,000	1,412,000	1,412,000	1,412,000	1,652,500
1口当たり純資産額	円	382,767	383,384	383,835	383,810	403,401
1口当たり分配金	円	10,283	10,560	11,011	10,986	11,000
1口当たりF F O *5	円	15,307	15,674	16,125	16,062	15,338
1口当たりN A V *6	円	545,190	558,516	566,917	572,136	564,249
総資産経常利益率 *7	%	1.42 (2.84)	1.49 (2.98)	1.49 (2.98)	1.49 (2.97)	1.54 (3.08)
自己資本当期純利益率 *7	%	2.69 (5.38)	2.85 (5.69)	2.87 (5.75)	2.86 (5.72)	2.86 (5.72)
L T V (総資産有利子負債比率)	%	40.8	41.7	41.6	41.7	38.4
D S C R *8	倍	15.6	17.3	18.4	19.7	21.1
配当性向	%	100.0	96.8	100.0	99.9	105.2
当期運用日数	日	184	181	184	182	184
投資物件数 (期末)	件	72	71	71	71	74
テナント数 (期末)	件	1,525	1,483	1,472	1,464	1,551
総賃貸可能面積 (期末)	m ²	1,084,895	1,091,311	1,080,595	1,082,105	1,106,692
期中平均稼働率	%	99.5	99.5	99.4	99.4	98.8

- *1 賃貸NOIについては不動産等売却損益は含まない
- *2 NOI利回り = 通期稼働物件のNOI ÷ 当該物件の期末簿価 × 2
- *3 F F O = 当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等売却損益
- *4 A F F O = F F O - 資本的支出額
- *5 1口当たりF F O = F F O / 期中平均投資口数
- *6 1口当たりN A V = (期末出資総額 + 期末圧縮積立金 + 翌期圧縮積立金 (積立額 - 取崩額) + 期末鑑定評価含み益) / 期末発行済投資口数
- *7 括弧内の数値は、月数により年換算した数値
- *8 D S C R = (営業利益 - 不動産等売却損益 + 減価償却費) / 支払利息

8 物件概要一覧 (1/2) (東京23区)

●東京23区

物件名	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	期末稼働率 (%)	テナント数	PML (%)
六本木ティーキューブ	34,637	32,630	94.2	53	1.6
西新宿三井ビルディング	33,558	33,540	99.9	50	1.9
セレスティン芝三井ビルディング	38,011	38,011	100.0	10	1.9
NBF品川タワー	22,803	22,803	100.0	11	1.7
芝NBFタワー	24,730	24,730	100.0	27	2.3
NBFプラチナタワー	33,503	32,187	96.1	11	1.6
NBF南青山ビル	9,632	9,632	100.0	12	4.7
NBFコモディオ汐留	20,538	19,978	97.3	16	7.3
G-BASE田町	12,481	12,481	100.0	9	1.2
虎ノ門琴平タワー	16,848	16,848	100.0	28	1.6
NBF御茶ノ水ビル	6,627	6,627	100.0	6	5.8
NBF渋谷ガーデンフロント	16,516	16,516	100.0	1	3.4
NBF銀座通りビル	3,440	3,440	100.0	1	8.2
新宿三井ビルディング二号館	14,828	14,471	97.6	48	1.7
興和西新橋ビルB棟	10,347	10,122	97.8	18	2.0
リバーシティM-SQUARE	16,261	16,261	100.0	7	4.0
NBF虎ノ門ビル	10,089	9,972	98.8	12	8.4
新橋M-SQUARE	5,390	5,390	100.0	9	2.6
NBF ALLIANCE	4,033	3,642	90.3	6	7.3
四谷メディカルビル	7,481	7,370	98.5	39	5.6
NBF新川ビル	11,078	647	5.8	23	3.5
NBF渋谷イースト	4,999	3,916	78.3	4	4.4
NBF芝公園ビル	7,084	7,033	99.3	18	5.9
NBF高輪ビル	10,450	10,450	100.0	15	5.3
NBF赤坂山王スクエア	5,258	5,258	100.0	6	9.9

物件名	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	期末稼働率 (%)	テナント数	PML (%)
NBF神田須田町ビル	4,470	4,470	100.0	9	3.7
NBF小川町ビルディング	4,577	4,577	100.0	1	1.6
住友電設ビル	5,340	5,340	100.0	18	4.2
NBF東銀座スクエア	5,971	5,971	100.0	1	5.2
パナソニック東京汐留ビル	4,871	4,871	100.0	6	3.1
日本橋兜町M-SQUARE	3,298	3,298	100.0	2	6.4
龍角散ビル	5,332	5,332	100.0	13	4.4
神宮前M-SQUARE	7,213	7,213	100.0	8	3.5
NBF大崎ビル	74,425	74,425	100.0	1	0.9
ゲートシティ大崎	41,881	41,857	99.9	75	1.5
中野坂上サンブライトツイン	32,533	32,533	100.0	20	1.4
NBF豊洲キャナルフロント	36,654	36,654	100.0	15	4.2
NBF豊洲ガーデンフロント	28,299	28,299	100.0	4	3.5
大崎ブライトコア・ブライトプラザ	14,174	13,107	92.5	19	2.2
中目黒GTタワー	21,423	21,423	100.0	17	1.2
上野イーストタワー	17,227	17,227	100.0	1	1.8
大崎ブライトタワー	6,070	6,069	100.0	13	0.9
NBF上野ビル	8,504	8,504	100.0	6	1.9
NBF池袋イースト	11,073	11,073	100.0	20	2.8
東五反田スクエア	6,166	6,166	100.0	14	2.0
東陽町センタービル	11,294	11,294	100.0	1	5.6
NBF池袋タワー	5,642	5,642	100.0	17	3.9
NBF池袋シティビル	5,127	5,127	100.0	9	9.9
東京23区 (48物件)	742,186	724,426	97.6	730	-

●東京周辺都市部

物件名	総賃貸可能面積 (m ²)	総賃貸面積 (m ²)	期末稼働率 (%)	テナント数	PML (%)
調布サウスゲートビル	13,762	13,762	100.0	1	4.3
新川崎三井ビルディング	39,837	36,845	92.5	20	2.2
横浜S Tビル	20,087	19,848	98.8	96	1.7
パレール三井ビルディング	12,545	12,545	100.0	31	2.8
つくば三井ビルディング	16,833	15,894	94.4	58	0.5
シーノ大宮ノースウィング	20,698	20,601	99.5	43	1.9
N B F 浦和ビル	3,455	3,455	100.0	12	10.2
N B F 松戸ビル	4,770	4,770	100.0	25	7.8
東京周辺都市部 (8物件)	131,986	127,720	96.8	286	-

●地方都市部

物件名	総賃貸可能面積 (m ²)	総賃貸面積 (m ²)	期末稼働率 (%)	テナント数	PML (%)
札幌エルプラザ	11,396	11,396	100.0	14	0.3
N B F 札幌南二条ビル	5,351	5,351	100.0	3	1.0
N B F ユニックスビル	13,384	13,183	98.5	50	2.7
N B F 新潟テレコムビル	10,193	9,909	97.2	31	4.9
三井住友銀行名古屋ビル	17,658	17,624	99.8	11	3.9
名古屋三井ビルディング新館	11,222	11,222	100.0	26	2.5
名古屋三井ビルディング本館	12,989	12,581	96.9	65	3.7
N B F 名古屋広小路ビル	9,876	9,876	100.0	23	7.1
アクア堂島N B Fタワー	21,958	21,381	97.4	46	3.8
中之島セントラルタワー	17,291	17,290	100.0	29	3.2
信濃橋三井ビルディング	25,284	24,881	98.4	57	5.3
堺筋本町センタービル	23,230	22,638	97.4	50	3.8
サンマリオンN B Fタワー	14,954	14,954	100.0	29	1.8
N B F 広島立町ビル	5,567	5,481	98.5	29	4.3
広島袋町ビルディング	3,927	3,927	100.0	16	3.5
N B F 松山日銀前ビル	5,983	5,983	100.0	22	4.0
博多祇園M-S Q U A R E	14,328	13,788	96.2	20	0.0
N B F 熊本ビル	7,931	7,931	100.0	14	3.0
地方都市部 (18物件)	232,520	229,394	98.7	535	-
合計 (74物件)	1,106,692	1,081,539	97.7	1,551	1.5

9 物件価格一覧 (1/3) (東京23区)

● 東京23区

物件名	取得価格 (百万円)	第39期末					第38期末				含み損益 ② - ① (百万円)	鑑定評価前期比 ② - ③ (百万円)	
		①期末簿価 (百万円)	②鑑定評価額 (百万円)	直接 還元法	DCF法		③鑑定評価額 (百万円)	直接 還元法	DCF法				
				CR	DR	TCR		CR	DR	TCR			
六本木ティーキューブ	62,800	62,736	63,600	3.3%	3.1%	3.5%	63,600	3.3%	3.1%	3.5%	863	-	
西新宿三井ビルディング	45,271	32,526	45,400	3.5%	3.2%	3.7%	45,400	3.5%	3.2%	3.7%	12,873	-	
セレスティン芝三井ビルディング	42,000	41,398	51,800	3.3%	3.1%	3.5%	51,700	3.3%	3.1%	3.5%	10,401	100	
N B F 品川タワー	36,300	37,388	49,400	3.1%	2.8%	3.3%	49,400	3.1%	2.9%	3.3%	12,011	-	
芝N B Fタワー	32,000	27,239	29,600	3.3%	3.5%	3.5%	29,600	3.3%	3.5%	3.5%	2,360	-	
N B F プラチナタワー	31,000	25,792	63,700	3.3%	3.5%	3.4%	63,700	3.3%	3.5%	3.4%	37,907	-	
N B F 南青山ビル	31,000	31,485	20,300	3.0%	2.7%	3.2%	20,300	3.0%	2.8%	3.2%	-11,185	-	
N B F コモディオ汐留	28,800	27,078	36,600	3.4%	3.2%	3.6%	36,100	3.4%	3.2%	3.6%	9,521	500	
G-BASE田町	28,200	27,922	28,300	3.2%	3.0%	3.4%	28,300	3.2%	3.0%	3.4%	377	-	
虎ノ門琴平タワー	24,543	17,563	35,800	3.2%	3.1%	3.7%	35,800	3.2%	3.1%	3.7%	18,236	-	
N B F 御茶ノ水ビル	20,840	19,412	14,300	3.2%	3.0%	3.4%	14,300	3.2%	3.0%	3.4%	-5,112	-	
N B F 渋谷ガーデンフロント	20,269	18,274	34,100	3.0%	3.2%	3.2%	34,000	3.0%	3.2%	3.2%	15,825	100	
N B F 銀座通りビル	17,000	17,480	17,500	2.9%	2.6%	3.0%	17,500	2.9%	2.6%	3.0%	19	-	
新宿三井ビルディング二号館	16,285	16,382	20,600	3.4%	3.5%	3.5%	20,200	3.4%	3.5%	3.5%	4,217	400	
興和西新橋ビルB棟	13,473	11,080	15,200	3.2%	3.3%	3.3%	15,200	3.2%	3.3%	3.3%	4,119	-	
リバーシティM - SQUARE	13,350	11,364	13,800	3.8%	3.7%	4.0%	14,000	3.8%	3.7%	4.0%	2,435	-200	
N B F 虎ノ門ビル	13,337	13,001	17,900	3.2%	3.0%	3.4%	17,900	3.2%	3.0%	3.4%	4,898	-	
新橋M - SQUARE	11,900	11,390	15,300	3.1%	2.9%	3.3%	15,300	3.1%	2.9%	3.3%	3,909	-	
N B F ALLIANCE	9,126	9,311	12,300	3.1%	2.8%	3.3%	12,300	3.1%	2.9%	3.3%	2,988	-	
四谷メディカルビル	8,800	7,364	7,970	3.8%	3.6%	4.0%	7,970	3.8%	3.6%	4.0%	605	-	
N B F 新川ビル*1	(西館)	4,528	4,080	5,690	3.9%	3.7%	4.0%	10,770	3.9%	3.7%	4.0%	2,982	-
	(東館)	3,704	3,000	4,640	4.0%	3.7%	4.1%		4.0%	3.7%	4.1%		
	(住宅棟)	338	705	440	4.5%	4.4%	4.6%		4.5%	4.2%	4.6%		
N B F 渋谷イースト	8,000	8,403	9,070	3.4%	3.2%	3.6%	8,240	3.4%	3.2%	3.6%	666	830	

*1 N B F 新川ビルは西館・東館・住宅棟からなっており、取得価格は物件全体の数値をそれぞれ記載しています。また、期末簿価、鑑定評価額、CR欄、DR欄、TCR欄の各数値については、西館・東館・住宅棟各数値をそれぞれ記載しています。

9 物件価格一覧 (2/3) (東京23区)

物件名	取得価格 (百万円)	第39期末					第38期末				含み損益 ② - ① (百万円)	鑑定評価前期比 ② - ③ (百万円)
		①期末簿価 (百万円)	②鑑定評価額 (百万円)	直接 還元法	D C F 法		③鑑定評価額 (百万円)	直接 還元法	D C F 法			
				C R	D R	T C R		C R	D R	T C R		
N B F 芝公園ビル	6,770	6,726	8,490	3.7%	3.5%	3.9%	8,490	3.7%	3.5%	3.9%	1,763	-
N B F 高輪ビル	6,667	6,131	7,610	4.1%	4.3%	4.3%	7,610	4.1%	4.3%	4.3%	1,478	-
N B F 赤坂山王スクエア	6,250	6,327	7,360	3.2%	3.0%	3.4%	7,360	3.2%	3.0%	3.4%	1,032	-
N B F 神田須田町ビル	5,960	5,504	8,740	3.3%	3.1%	3.5%	8,730	3.3%	3.1%	3.5%	3,235	10
N B F 小川町ビルディング *1 追加取得	5,420	5,513	7,000	3.5%	3.3%	3.7%	6,320	3.5%	3.3%	3.7%	1,486	123
							557	4.5%	4.3%	4.7%		
住友電設ビル	5,365	4,764	6,070	3.8%	4.0%	4.0%	6,070	3.8%	4.0%	4.0%	1,305	-
N B F 東銀座スクエア	5,200	4,255	8,270	3.5%	3.3%	3.7%	8,340	3.5%	3.3%	3.7%	4,014	-70
パナソニック東京汐留ビル	5,075	4,783	5,960	3.2%	3.0%	3.4%	5,990	3.2%	3.0%	3.4%	1,176	-30
日本橋兜町M - S Q U A R E	4,850	4,354	5,420	3.4%	3.2%	3.6%	5,420	3.4%	3.2%	3.6%	1,065	-
龍角散ビル	4,050	4,177	4,960	3.8%	3.6%	4.0%	5,010	3.8%	3.6%	4.0%	782	-50
神宮前M - S Q U A R E *2	3,700	2,968	4,970	3.5%	3.3%	3.8%	4,840	3.5%	3.3%	3.8%	2,001	130
N B F 大崎ビル	66,660	62,923	86,600	3.2%	3.0%	3.4%	86,600	3.2%	3.0%	3.4%	23,676	-
ゲートシティ大崎	57,281	48,068	71,100	3.4%	3.2%	3.6%	70,800	3.4%	3.2%	3.6%	23,031	300
中野坂上サンブライトツイン	41,230	35,971	31,400	3.7%	3.3%	3.9%	31,400	3.7%	3.3%	3.9%	-4,571	-
N B F 豊洲キャナルフロント	35,200	27,883	38,600	3.7%	3.4%	3.9%	38,600	3.7%	3.5%	3.9%	10,716	-
N B F 豊洲ガーデンフロント	25,018	21,815	29,800	3.8%	3.6%	4.0%	29,800	3.8%	3.6%	4.0%	7,984	-
大崎ブライトコア・ブライトプラザ	24,380	23,993	25,000	3.2%	3.0%	3.4%	25,000	3.2%	3.0%	3.4%	1,006	-
中目黒G Tタワー	23,856	16,473	23,000	3.5%	3.6%	3.7%	23,000	3.5%	3.6%	3.7%	6,526	-
上野イーストタワー	21,600	20,440	22,600	3.6%	3.4%	3.8%	22,600	3.6%	3.4%	3.8%	2,159	-
大崎ブライトタワー*3	13,970	14,051	14,200	3.2%	3.0%	3.4%	14,200	3.2%	3.0%	3.4%	148	-
N B F 上野ビル	10,400	8,629	9,840	3.7%	3.4%	3.9%	9,830	3.7%	3.5%	3.9%	1,210	10
N B F 池袋イースト	8,630	9,100	13,500	4.0%	3.8%	4.2%	13,500	4.0%	3.8%	4.2%	4,399	-
東五反田スクエア	8,350	7,279	8,620	3.5%	3.3%	3.7%	8,600	3.5%	3.3%	3.7%	1,340	20
東陽町センタービル	7,800	8,344	8,810	3.8%	3.6%	4.0%	8,790	3.8%	3.6%	4.0%	465	20
N B F 池袋タワー	4,695	4,013	5,750	3.9%	3.7%	4.1%	5,740	3.9%	3.7%	4.1%	1,736	10
N B F 池袋シティビル	4,428	4,039	5,890	3.8%	3.6%	4.0%	5,890	3.8%	3.6%	4.0%	1,850	-
東京23区計 (48物件)	935,671	850,924	1,082,870	3.4%	-	-	1,080,667	3.4%	-	-	231,945	2,203

*1 NBF小川町ビルディング (追加取得) の第38期末鑑定評価額は取得決定時の鑑定評価書に基づいています (価格時点: 2020年10月31日)

*2 神宮前M - S Q U A R Eについては、定期借地権付建物であり、CR欄記載数値は、有期還元法インクド式における割引率を記載しています。また、DR欄記載数値は、1年目から10年目の期間中における割引率を、TCR欄記載数値は、転売割引率 (11年目以降から借地契約満了時点) をそれぞれ記載しています。

*3 大崎ブライトタワーの第38期末鑑定評価額は取得決定時の鑑定評価書に基づいています (価格時点: 2020年8月31日)

● 東京周辺都市部・地方都市部

物件名	取得価格 (百万円)	第39期末					第38期末			含み損益 ② - ① (百万円)	鑑定評価前期比 ② - ③ (百万円)	
		①期末簿価 (百万円)	②鑑定評価額 (百万円)	直接 還元法	DCF法		③鑑定評価額 (百万円)	直接 還元法	DCF法			
				CR	DR	TCR		CR	DR			TCR
調布サウスゲートビル	9,320	7,943	9,940	4.6%	4.4%	4.8%	9,970	4.6%	4.4%	4.8%	1,996	-30
新川崎三井ビルディング	25,820	21,619	23,700	4.6%	4.4%	4.8%	23,700	4.6%	4.4%	4.8%	2,080	-
横浜S Tビル	13,529	12,310	17,100	3.8%	3.9%	4.0%	17,100	3.8%	3.9%	4.0%	4,789	-
パレール三井ビルディング	3,800	3,026	4,600	4.4%	4.2%	4.6%	4,580	4.4%	4.2%	4.6%	1,573	20
つくば三井ビルディング	8,875	7,098	8,680	4.8%	4.6%	5.0%	8,760	4.8%	4.6%	5.0%	1,581	-80
シーノ大宮ノースウイング	16,816	13,088	22,600	4.2%	4.3%	4.4%	22,500	4.2%	4.3%	4.4%	9,511	100
N B F 浦和ビル	2,000	1,758	2,160	4.6%	4.4%	4.8%	2,160	4.6%	4.4%	4.8%	401	-
N B F 松戸ビル	2,455	2,221	2,520	4.6%	4.6%	4.8%	2,520	4.6%	4.6%	4.8%	298	-
東京周辺都市部8物件計	82,616	69,067	91,300	4.4%	-	-	91,290	4.4%	-	-	22,232	10
札幌エルプラザ	4,404	2,926	7,890	4.3%	4.4%	4.5%	7,840	4.3%	4.4%	4.5%	4,963	50
N B F 札幌南二条ビル	1,870	1,559	1,510	4.8%	4.6%	4.9%	1,540	4.8%	4.6%	4.9%	-49	-30
N B F ユニックスビル	4,028	2,743	3,390	5.4%	5.4%	5.6%	3,410	5.4%	5.4%	5.6%	646	-20
N B F 新潟テレコムビル	3,957	3,296	2,750	5.2%	5.0%	5.4%	2,750	5.2%	5.0%	5.4%	-546	-
三井住友銀行名古屋ビル	14,900	14,422	16,700	4.2%	4.0%	4.4%	16,700	4.2%	4.0%	4.4%	2,277	-
名古屋三井ビルディング新館*1	13,200	13,355	13,500	3.7%	3.5%	3.9%	13,500	3.7%	3.5%	3.9%	144	-
名古屋三井ビルディング本館*1	13,050	13,278	13,300	4.2%	3.9%	4.3%	13,300	4.2%	3.9%	4.3%	21	-
N B F 名古屋広小路ビル	7,232	6,068	6,790	4.2%	4.0%	4.4%	6,790	4.2%	4.0%	4.4%	721	-
アクア堂島N B F タワー	17,810	15,095	19,800	3.8%	3.6%	4.0%	19,800	3.8%	3.6%	4.0%	4,704	-
中之島セントラルタワー	14,900	13,620	18,900	3.4%	3.5%	3.6%	18,900	3.4%	3.5%	3.6%	5,279	-
信濃橋三井ビルディング	14,400	10,492	13,600	4.5%	4.3%	4.7%	13,400	4.5%	4.3%	4.7%	3,107	200
堺筋本町センタービル	12,700	12,704	14,400	4.1%	3.9%	4.3%	14,400	4.1%	3.9%	4.3%	1,695	-
サンマリオンN B F タワー	10,500	7,499	6,800	4.2%	4.3%	4.4%	6,800	4.2%	4.3%	4.4%	-699	-
N B F 広島立町ビル	2,930	2,581	2,530	4.9%	5.0%	5.1%	2,530	4.9%	5.0%	5.1%	-51	-
広島袋町ビルディング	2,215	1,705	2,520	4.8%	4.9%	5.0%	2,540	4.8%	4.9%	5.0%	814	-20
N B F 松山日銀前ビル	3,310	2,836	3,830	5.6%	5.4%	5.8%	3,830	5.6%	5.4%	5.8%	993	-
博多祇園M - S Q U A R E	8,000	6,364	11,700	4.5%	4.3%	4.7%	11,700	4.5%	4.3%	4.7%	5,335	-
N B F 熊本ビル	4,500	3,595	4,040	5.5%	5.3%	5.7%	4,040	5.5%	5.3%	5.7%	444	-
地方都市部18物件計	153,908	134,148	163,950	4.2%	-	-	163,770	4.2%	-	-	29,801	180
合計(74物件)	1,172,195	1,054,141	1,338,120	3.5%	-	-	1,335,727	3.5%	-	-	283,978	2,393

*1 名古屋三井ビルディング新館及び本館の第38期末鑑定評価額は取得決定時の鑑定評価書に基づいています (価格時点: 2020年8月31日)

●東京23区

(百万円)

	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	NBF品川 タワー *1	芝NBFタワー	NBF プラチナタワー	NBF 南青山ビル	NBF コモテリオ汐留	G-BASE田町	虎ノ門琴平タワー	NBF 御茶ノ水ビル	NBF渋谷 ガーデンフロント *1	NBF 銀座通りビル*1	新宿三井 ビルディング 二号館	興和西新橋ビル B棟*1	リバーシティ M-SQUARE	NBF 虎ノ門ビル	新橋 M-SQUARE
不動産賃貸事業収益	1,654	1,276	1,505		998	1,421	484	893	613	937	307			617		603	465	366
不動産賃貸収入	1,557	1,242	1,395		949	1,338	451	837	583	897	278			571		559	441	350
その他賃貸事業収入	97	33	110		49	82	33	56	29	39	28			45		44	23	16
不動産賃貸事業費用	714	546	674		714	647	276	354	273	503	169			449		309	216	143
公租公課	172	140	151		50	89	99	62	48	36	23			68		57	83	38
諸経費	372	195	366		370	316	119	167	89	323	60			205		139	93	55
水道光熱費	84	-	95		49	81	27	40	23	44	17			28		33	18	12
建物管理委託費	210	173	184		91	134	36	75	30	93	25			76		72	44	22
オフィスマネジメントフィー	3	3	3		47	68	21	44	32	3	14			28		28	21	18
修繕費	72	9	80		86	20	24	2	1	24	0			57		3	7	1
その他諸経費	2	9	1		96	10	8	5	2	157	1			14		2	1	1
減価償却費	169	210	156		293	241	57	124	134	144	86			174		111	38	49
不動産賃貸事業利益	940	729	831	608	284	773	208	539	339	433	138	505	273	168	191	294	248	223
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	1,109	940	987	793	577	1,015	266	663	474	577	224	595	279	343	260	405	287	272

	NBF ALLIANCE	四谷 メテカルビル	NBF新川ビル *1	NBF 渋谷イースト	NBF 芝公園ビル	NBF 高輪ビル	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	住友電設ビル*1	NBF 東銀座スクエア	パナソニック 東京汐留ビル*1	日本橋兜町 M-SQUARE *1	龍角散ビル	神宮前 M-SQUARE	NBF大崎ビル *1	ゲートシティ 大崎	中野坂上 サンフライトツイン
不動産賃貸事業収益	243	232		165	272	293	199	202	185		201			211	392		2,142	1,080
不動産賃貸収入	233	210		154	238	265	182	188	183		181			170	372		1,906	997
その他賃貸事業収入	10	21		11	34	27	17	14	2		19			40	19		236	83
不動産賃貸事業費用	99	121		139	156	137	107	101	88		90			112	303		928	765
公租公課	31	24		18	26	25	35	14	21		16			21	13		184	127
諸経費	46	61		83	61	62	40	33	34		40			53	218		502	423
水道光熱費	7	18		6	14	25	9	9	-		11			15	14		110	45
建物管理委託費	14	35		14	20	20	16	12	27		17			18	27		374	253
オフィスマネジメントフィー	11	3		7	13	15	9	10	3		9			9	15		3	44
修繕費	10	2		48	11	0	1	-	1		0			5	0		9	74
その他諸経費	2	1		5	1	1	5	1	3		1			3	161		4	4
減価償却費	22	35		37	68	48	30	53	31		34			37	71		242	214
不動産賃貸事業利益	144	111	463	26	116	156	92	101	97	93	110	85	72	99	89	1,026	1,213	315
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	166	146	660	63	185	204	123	154	129	135	144	108	102	136	160	1,428	1,456	530

●東京23区

(百万円)

	NBF豊洲 キャナルフロント	NBF豊洲 ガーデンフロント	大崎 フライトコア・ フライトプラザ	中目黒 GTタワー	上野 イーストタワー *1	大崎プライト タワー *1	NBF上野ビル	NBF 池袋イースト	東五反田 スクエア	東陽町 センタービル*1	NBF 池袋タワー	NBF 池袋シティビル
不動産賃貸事業収益	1,030	831	622	953			296	412	241		192	175
不動産賃貸収入	914	751	579	862			272	387	238		174	162
その他賃貸事業収入	116	79	43	91			24	25	3		17	13
不動産賃貸事業費用	463	398	348	476			200	181	135		115	81
公租公課	71	55	56	101			22	25	25		14	15
諸経費	241	195	132	237			88	80	45		59	39
水道光熱費	81	64	22	59			21	18	-		11	9
建物管理委託費	91	77	102	168			42	34	39		25	19
オフィスマネジメントフィー	51	46	3	3			13	20	3		9	8
修繕費	14	5	1	5			9	4	2		11	1
その他諸経費	3	2	2	0			1	2	0		1	1
減価償却費	150	147	159	137			89	76	65		41	26
不動産賃貸事業利益	567	432	274	477	245	92	96	231	106	74	76	94
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	717	580	433	614	410	129	185	307	171	110	118	120

●東京周辺都市部

(百万円)

	調布 サウスゲートビル *1	新川崎 三井ビルディング	横浜STビル	パレール 三井ビルディング	つくば三井 ビルディング	シーノ大宮 ノースウイング	NBF浦和ビル	NBF松戸ビル
不動産賃貸事業収益		1,116	661	307	436	824	104	122
不動産賃貸収入		1,014	617	292	398	744	90	105
その他賃貸事業収入		101	43	14	37	79	13	16
不動産賃貸事業費用		667	400	186	318	397	69	120
公租公課		90	53	28	26	50	6	7
諸経費		342	181	122	118	262	44	87
水道光熱費		92	45	48	35	40	6	8
建物管理委託費		135	67	66	44	57	8	13
オフィスマネジメントフィー		61	35	3	20	41	5	6
修繕費		51	26	0	14	118	23	58
その他諸経費		1	6	3	3	3	0	0
減価償却費		234	165	35	173	84	17	26
不動産賃貸事業利益	136	449	260	120	118	427	35	1
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	258	683	426	156	291	511	53	27

10 個別物件の収益状況 (3/3) (地方都市部)

● 地方都市部

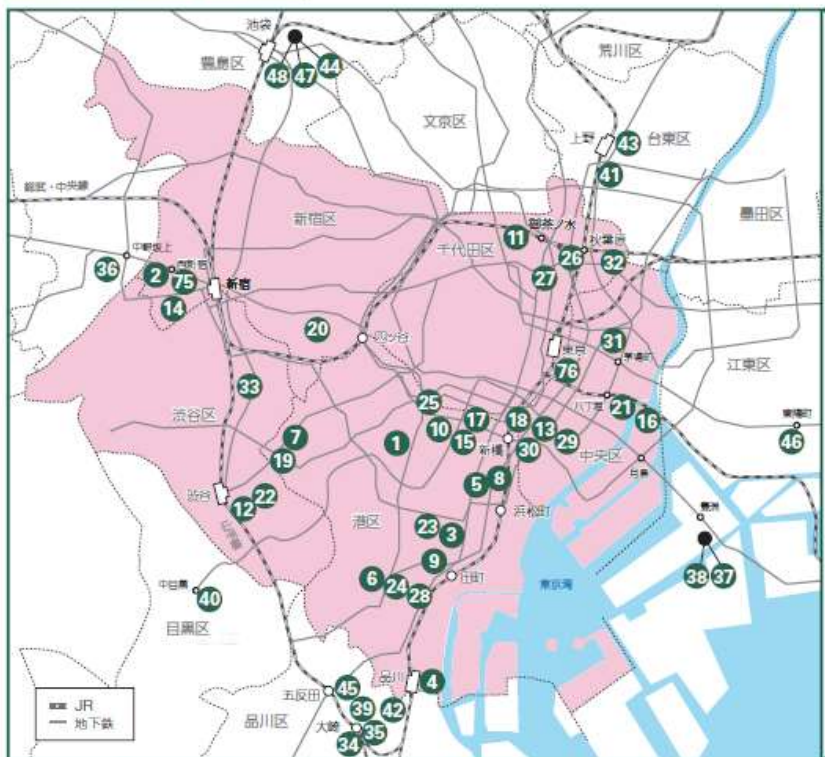
(百万円)

	札幌エルプラザ	NBF 札幌南二条ビル	NBF ユニックスビル	NBF 新潟テレコムビル	三井住友銀行 名古屋ビル	名古屋三井ビル テイング新館	名古屋三井ビル テイング本館	NBF 名古屋広 小路ビル	アクア堂島 NBFタワー	中之島 セントラルタワー	信濃橋 三井ビルディング	堺筋本町 センタービル	サンマリオン NBFタワー	NBF 広島立町ビル	広島袋町 ビルディング	NBF 松山日銀前ビル	博多祇園 M-SQUARE	NBF熊本ビル	総合計
不動産賃貸事業収益	339	110	272	192	657	209	236	275	641	593	605	548	363	128	103	167	451	188	40,359
不動産賃貸収入	289	95	239	167	577	198	226	227	567	528	533	486	312	114	94	145	400	170	36,622
その他賃貸事業収入	49	14	32	24	79	10	10	47	73	64	71	62	51	14	8	22	50	18	3,736
不動産賃貸事業費用	171	70	165	118	331	70	53	134	437	366	339	329	258	84	50	94	223	113	21,220
公租公課	19	11	27	18	67	-	-	28	77	59	60	64	36	14	8	8	24	10	3,554
諸経費	120	36	94	61	156	46	46	57	181	163	162	160	103	36	23	42	105	46	10,484
水道光熱費	39	13	33	21	48	3	2	20	56	40	54	43	30	8	8	11	36	13	2,191
建物管理委託費	10	15	37	25	70	39	38	22	68	69	94	71	48	17	8	21	38	19	4,348
オフィスマネジメントフィー	15	4	11	8	30	1	1	13	29	27	3	24	16	5	4	7	21	9	1,445
修繕費	53	0	7	3	3	0	3	0	8	24	7	16	5	3	0	0	5	3	1,798
その他諸経費	1	1	5	2	3	0	0	2	18	1	2	3	2	0	0	0	3	1	701
減価償却費	31	21	43	38	107	24	6	47	177	142	116	104	118	34	19	43	92	56	7,181
不動産賃貸事業利益	167	39	106	73	326	139	183	141	203	226	266	219	105	43	53	73	227	74	19,138
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	199	61	149	112	433	163	190	188	381	369	382	324	224	77	72	116	320	130	26,319

*1 不動産賃貸事業利益及びNOIの記載のみであることの説明
当該物件につきましては、テナント又は共有者から賃料収入を開示することにつき同意を得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として記載していません。

11 ポートフォリオマップ

東京23区／うち都心5区※



※ 都心5区は で表しています。

東京23区

48 物件 9,356 億円

地方都市部

18 物件 1,539 億円

東京周辺都市部



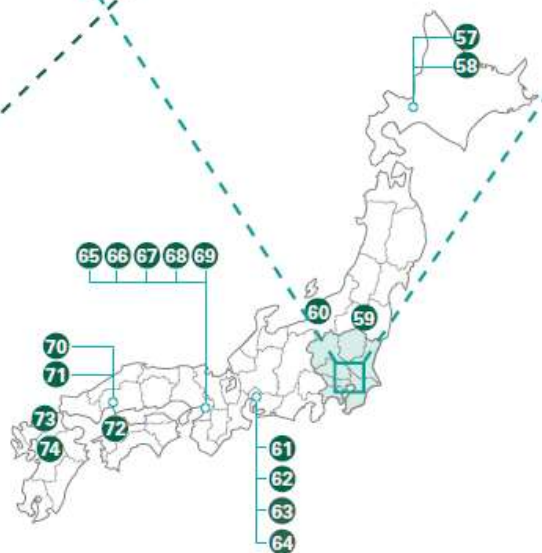
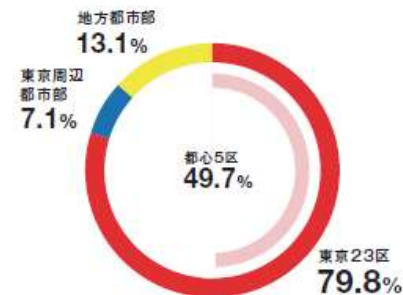
東京周辺都市部

8 物件 826 億円


取得価格(累計)

74 物件 1兆1,721 億円

● エリア分布



① 六本木ティーキューブ



所在地	東京都港区六本木三丁目1番1号
地積	6,053.62㎡
延床面積	60,978.17㎡
階数	地下1階付27階建
建築時期	2003年9月30日

⑤ 芝NBFタワー



所在地	東京都港区芝大門一丁目1番30号
地積	6,471.72㎡
延床面積	44,437.17㎡
階数	地下3階付18階建
建築時期	1986年10月1日

⑥ G-BASE田町



所在地	東京都港区芝五丁目29番11号
地積	2,445.37㎡
延床面積	17,764.27㎡
階数	18階建
建築時期	2018年1月10日

⑬ NBF銀座通りビル



所在地	東京都中央区銀座五丁目7番5号
地積	426.60㎡
延床面積	3,408.79㎡
階数	地下1階付10階建
建築時期	1990年6月12日 1997年9月30日増築

⑭ NBF虎ノ門ビル



所在地	東京都港区西新橋一丁目6番21号
地積	1,804.45㎡
延床面積	18,082.47㎡
階数	地下5階付9階建
建築時期	1963年4月17日 1971年4月25日増築

② 西新宿三井ビルディング




所在地	東京都新宿区西新宿六丁目24番1号
地積	10,014.02㎡
延床面積	84,634.02㎡
階数	地下2階付27階建
建築時期	1999年4月28日

③ NBFプラチナタワー



所在地	東京都港区白金一丁目17番3号
地積	4,373.93㎡
延床面積	48,762.65㎡
階数	地下2階付26階建
建築時期	2005年11月21日

⑪ 虎ノ門琴平タワー



所在地	東京都港区虎ノ門一丁目2番8号
地積	2,291.42㎡
延床面積	29,353.21㎡
階数	地下3階付26階建
建築時期	2004年11月13日

⑫ 新宿三井ビルディング二号館



所在地	東京都新宿区西新宿三丁目2番11号
地積	2,980.64㎡
延床面積	27,685.90㎡
階数	地下4階付18階建
建築時期	1983年10月19日

⑯ 新橋M-SQUARE



所在地	東京都港区新橋一丁目10番6号
地積	920.32㎡
延床面積	7,306.77㎡
階数	地下1階付地上11階建
建築時期	2011年10月31日

⑧ セレステイン芝三井ビルディング



所在地	東京都港区芝三丁目23番1号
地積	7,679.46㎡
延床面積	59,918.71㎡
階数	地下2階付地上17階建
建築時期	2002年4月1日

⑦ NBF南青山ビル



所在地	東京都港区南青山三丁目1番31号
地積	3,272.74㎡
延床面積	18,720.59㎡
階数	地下2階付11階建
建築時期	1995年1月31日

⑫ NBF御茶ノ水ビル



所在地	東京都千代田区神田駿河台二丁目3番11.31.32.34.35.36
地積	1,767.94㎡
延床面積	9,258.36㎡
階数	地下1階付11階建
建築時期	2009年3月26日

⑭ 興和西新橋ビルB棟



所在地	東京都港区西新橋二丁目14番1号
地積	2,449.40㎡
延床面積	20,180.42㎡
階数	地下2階付16階建
建築時期	1994年8月29日

⑮ NBF ALLIANCE



所在地	東京都港区南青山五丁目2番1号
地積	1,673.27㎡
延床面積	6,214.73㎡
階数	地下1階付5階建
建築時期	1989年1月25日

④ NBF品川タワー



所在地	東京都港区港南二丁目16番5号
地積	20,476.14㎡
延床面積	222,346.26㎡
階数	地下3階付33階建
建築時期	2003年4月1日

③ NBFコモディオ汐留



所在地	東京都港区東新橋二丁目14番1号
地積	3,862.61㎡
延床面積	28,796.14㎡
階数	地下1階付9階建
建築時期	2006年7月10日

⑫ NBF渋谷ガーデンフロント



所在地	東京都渋谷区渋谷三丁目25番18号、26番3号
地積	3,750.71㎡
延床面積	NBF渋谷ガーデンフロント: 22,393.57㎡ NBF渋谷ガーデンフロント アネックス: 256.97㎡
階数	NBF渋谷ガーデンフロント: 地下1階付14階建 NBF渋谷ガーデンフロント アネックス: 平屋建
建築時期	2003年9月30日

⑬ リバーシテム-SQUARE



所在地	東京都中央区佃二丁目1番6号
地積	4,808.71㎡
延床面積	26,439.03㎡
階数	地下1階付8階建
建築時期	2010年1月15日

⑫ 四谷メディカルビル



所在地	東京都新宿区左門町17番4号
地積	2,062.40㎡
延床面積	9,722.22㎡
階数	地下1階付11階建
建築時期	2004年5月20日

21 NBF新川ビル



所在地	東京都中央区新川二丁目31番1号、31番7号、20番15号
地積	東館およびマシニューリバー: 2,775.23㎡ 西館: 1,532.18㎡
延床面積	東館およびマシニューリバー: 17,586.10㎡ 西館: 8,352.69㎡
階数	東館およびマシニューリバー: 地下2階付15階建 西館: 地下1階付10階建
建築時期	1989年11月30日

22 NBF赤坂山王スクエア



所在地	東京都港区赤坂二丁目2番12号
地積	926.63㎡
延床面積	7,427.94㎡
階数	地下1階付8階建
建築時期	1989年9月7日

23 NBF東銀座スクエア



所在地	東京都中央区築地一丁目13番14号
地積	940.09㎡
延床面積	7,152.99㎡
階数	地下1階付9階建
建築時期	2005年2月28日

24 神宮前M-SQUARE



所在地	東京都渋谷区神宮前一丁目4番16号
地積	2,543.35㎡
延床面積	10,123.45㎡
階数	地下1階付10階建
建築時期	2009年2月27日

25 NBF豊洲キャナルフロント



所在地	東京都江東区豊洲五丁目6番52号
地積	14,335.60㎡
延床面積	46,002.37㎡
階数	11階建
建築時期	2004年9月7日

26 NBF渋谷イースト



所在地	東京都渋谷区渋谷三丁目3番5号
地積	1,418.21㎡
延床面積	7,615.76㎡
階数	地下2階付8階建
建築時期	1992年11月31日

27 NBF神田須田町ビル



所在地	東京都千代田区神田須田町二丁目3番1号
地積	730.71㎡
延床面積	5,930.20㎡
階数	9階建
建築時期	2013年7月30日

28 パナソニック東京汐留ビル



所在地	東京都港区東新橋一丁目5番1号
地積	19,708.36㎡
延床面積	263,035.06㎡
階数	地下4階付43階建
建築時期	2003年1月9日

29 NBF大崎ビル



所在地	東京都品川区大崎二丁目10番1号
地積	16,558.52㎡
延床面積	123,603.89㎡
階数	地下2階付25階建
建築時期	2011年2月24日

30 NBF豊洲ガーデンフロント




所在地	東京都江東区豊洲五丁目6番15号
地積	12,551.33㎡
延床面積	35,621.93㎡
階数	9階建
建築時期	2007年9月7日

31 NBF芝公園ビル



所在地	東京都港区芝三丁目2番18号
地積	1,895.59㎡
延床面積	11,661.69㎡
階数	地下2階付12階建
建築時期	1990年8月17日

32 NBF小川町ビルディング



所在地	東京都千代田区神田小川町一丁目3番1号
地積	1,114.85㎡
延床面積	8,350.32㎡
階数	地下1階付10階建
建築時期	1986年10月27日

33 日本橋兜町M-SQUARE



所在地	東京都中央区日本橋兜町1番4号
地積	808.05㎡
延床面積	5,053.97㎡
階数	地下1階付8階建
建築時期	2009年6月15日

34 ゲートシティ大崎



所在地	東京都品川区大崎一丁目11番1号、2号、6号
地積	42,509.31㎡
延床面積	287,349.75㎡
階数	地下4階付24階建
建築時期	1999年1月6日

35 大崎ライトコア・プライトプラザ



所在地	ライトコア: 東京都品川区北品川五丁目5番15号 プライトプラザ: 東京都品川区北品川五丁目4番1号
地積	ライトコア: 5,811.01㎡ プライトプラザ: 3,711.54㎡
延床面積	ライトコア: 42,929.11㎡ プライトプラザ: 4,084.84㎡
階数	ライトコア: 地下2階付20階建 プライトプラザ: 2階建
建築時期	2015年4月1日

36 NBF高輪ビル



所在地	東京都港区高輪一丁目3番13号
地積	2,618.77㎡
延床面積	12,847.59㎡
階数	9階建
建築時期	1987年11月26日

37 住友電設ビル



所在地	東京都港区三田三丁目12番15号
地積	1,458.95㎡
延床面積	9,185.13㎡
階数	地下1階付12階建
建築時期	1991年6月27日

38 龍角散ビル



所在地	東京都千代田区東神田二丁目5番12号
地積	1,545.95㎡
延床面積	10,073.78㎡
階数	地下1階付9階建
建築時期	1991年11月30日

39 中野坂上サンブライトツイン



所在地	東京都中野区本町二丁目46番1号、4号
地積	10,331.90㎡
延床面積	中野サンブライトツイン: 63,396.95㎡ 中野サンブライトアネックス: 2,463.94㎡
階数	中野サンブライトツイン: 地下2階付30階建 中野サンブライトアネックス: 地下1階付5階建
建築時期	1996年9月30日

40 中目黒GTタワー



所在地	東京都目黒区上目黒二丁目1番1号
地積	6,971.15㎡
延床面積	56,171.33㎡
階数	地下3階付25階建
建築時期	2002年3月25日

12 物件一覧 (3/4) (東京23区・東京周辺都市部)

44 上野イーストタワー



所在地 東京都台東区東上野
二丁目16番地1号
地積 3,508.73㎡
延床面積 41,180.99㎡
階数 地下2階付25階建
建築時期 2015年12月7日

45 東五反田スクエア



所在地 東京都品川区東五反田
二丁目10番2号
地積 3,788.02㎡
延床面積 27,564.04㎡
階数 地下2階付16階建
建築時期 2009年4月30日

46 調布サウスゲートビル



所在地 東京都調布市小島町
二丁目48番26
地積 3,400.82㎡
延床面積 22,788.71㎡
階数 地下1階付11階建
建築時期 2007年10月26日

47 つくば三井ビルディング



所在地 茨城県つくば市竹園
一丁目6番1号
地積 6,280.82㎡
延床面積 26,266.10㎡
階数 地下2階付19階建
建築時期 1990年3月14日

48 大崎ブライトタワー



所在地 東京都品川区北品川
5-6-1
地積 7,813.22㎡
延床面積 89,234.27㎡
階数 地下2階付31階建
建築時期 2015年4月1日

49 東陽町センタービル



所在地 東京都江東区東陽二丁目
3番2号
地積 5,700.14㎡
延床面積 19,033.93㎡
階数 地下1階付5階建
建築時期 1994年3月18日

50 新川崎三井ビルディング



所在地 神奈川県川崎市幸区
鹿島田一丁目1番2号
地積 19,478.07㎡
延床面積 138,485.98㎡
階数 地下2階付32階建
建築時期 1989年5月22日

51 シーノ大宮ノースウイング



所在地 埼玉県さいたま市大宮区
桜木町一丁目10番15号
地積 業務棟: 3,083.98㎡
管理棟: 2,366.04㎡
延床面積 業務棟: 30,227.21㎡
管理棟: 385.79㎡
階数 業務棟: 地下1階付20階建
管理棟: 地下2階建
建築時期 2004年2月20日

52 NBF上野ビル



所在地 東京都台東区東上野
四丁目24番11号
地積 2,405.22㎡
延床面積 15,467.77㎡
階数 地下2階付13階建
建築時期 2010年1月5日

53 NBF池袋タワー



所在地 東京都豊島区東池袋
一丁目33番8号
地積 994.03㎡
延床面積 7,981.88㎡
階数 13階建
建築時期 1993年4月8日

54 横浜STビル



所在地 神奈川県横浜市西区
北幸一丁目11番15号
地積 6,348.45㎡
延床面積 42,568.77㎡
階数 地下2階付18階建
建築時期 1987年10月31日

55 NBF浦和ビル



所在地 埼玉県さいたま市浦和区
東高砂町2番5号
地積 1,005.16㎡
延床面積 5,090.72㎡
階数 地下1階付8階建
建築時期 1990年6月20日

56 NBF池袋イースト



所在地 東京都豊島区東池袋
三丁目4番3号
地積 2,027.19㎡
延床面積 15,727.15㎡
階数 地下1階付14階建
建築時期 1993年2月16日

57 NBF池袋シティビル



所在地 東京都豊島区東池袋
一丁目17番8号
地積 857.54㎡
延床面積 6,747.21㎡
階数 地下1階付9階建
建築時期 1993年2月26日

58 バレール三井ビルディング



所在地 神奈川県川崎市川崎区
東田町8番地
地積 5,673.25㎡
延床面積 50,934.97㎡
階数 地下1階付22階建
建築時期 1990年10月16日

59 NBF松戸ビル



所在地 千葉県松戸市本町
18番4号
地積 1,064.25㎡
延床面積 6,386.17㎡
階数 8階建
建築時期 1992年8月6日

① 札幌エルプラザ



所在地 北海道札幌市北区
北八条西三丁目28番
地積 4,937.44㎡
延床面積 32,601.54㎡
階数 地下2階付13階建
建築時期 2003年3月7日

② 三井住友銀行名古屋ビル



所在地 愛知県名古屋市中区錦
二丁目18番19号
地積 3,181.60㎡
延床面積 27,661.97㎡
階数 地下2階付地上16階建
建築時期 2001年4月27日

③ アクア堂島NBFタワー



所在地 大阪府大阪市北区堂島浜
一丁目4番16号
地積 3,531.37㎡
延床面積 35,912.97㎡
階数 地下2階付19階建
建築時期 1993年4月21日(建物東側)
1995年11月1日(建物西側)
1996年12月2日(駐車場)

④ サンマリオンNBFタワー



所在地 大阪府大阪市中央区
南本町二丁目6番12号
地積 2,150.36㎡
延床面積 23,755.80㎡
階数 地下2階付22階建
建築時期 1996年1月30日

⑤ 博多祇園M-SQUARE



所在地 福岡県福岡市博多区
冷泉町2番1号
地積 3,384.06㎡
延床面積 18,670.54㎡
階数 10階建
建築時期 2009年6月25日

⑥ NBF札幌南二条ビル



所在地 北海道札幌市中央区
南二条西二丁目18番1号
地積 970.42㎡
延床面積 8,149.78㎡
階数 地下2階付9階建
建築時期 1990年11月26日

⑦ 名古屋三井ビルディング新館



所在地 愛知県名古屋市中村区
名駅南一丁目24番30号
地積 1,699.19㎡
延床面積 16,672.44㎡
階数 地下1階付14階建
建築時期 2011年5月13日

⑧ 中之島セントラルタワー



所在地 大阪府大阪市北区中之島
二丁目2番7号
地積 5,534.15㎡
延床面積 70,775.57㎡
階数 地下2階付28階建
建築時期 2005年8月2日

⑨ NBF広島立町ビル



所在地 広島県広島市中区立町
2番27号
地積 1,013.35㎡
延床面積 8,656.97㎡
階数 地下1階付12階建
建築時期 1991年11月12日

⑩ NBF熊本ビル



所在地 熊本県熊本市中央区
幸島町3番20号
地積 1,775.52㎡
延床面積 9,766.12㎡
階数 10階建
建築時期 2008年2月18日

⑪ NBFユニックスビル



所在地 福島県福島市栄町
6番6号
地積 3,112.75㎡
延床面積 23,420.12㎡
階数 地下2階付11階建
建築時期 1994年9月30日

⑫ 名古屋三井ビルディング本館



所在地 愛知県名古屋市中村区
名駅南一丁目24番30号
地積 3,526.16㎡
延床面積 31,256.75㎡
階数 地下2階付18階建
建築時期 1987年3月13日

⑬ 信濃橋三井ビルディング



所在地 大阪府大阪市西区船場
一丁目11番7号
地積 4,298.26㎡
延床面積 36,301.54㎡
階数 地下2階付12階建
建築時期 1982年9月29日

⑭ 広島袋町ビルディング



所在地 広島県広島市中区袋町
5番25号
地積 2,039.20㎡
延床面積 16,411.08㎡
階数 14階建
建築時期 2002年1月30日

⑮ 新宿三井ビルディング



所在地 東京都新宿区西新宿
二丁目1番1号
地積 14,449.38㎡
延床面積 179,696.87㎡
階数 地下3階付56階建
建築時期 1974年9月30日

⑯ NBF新潟テレコムビル



所在地 新潟県新潟市中央区万代
四丁目4番27号
地積 2,385.83㎡
延床面積 14,146.71㎡
階数 10階建
建築時期 1989年5月11日

⑰ NBF名古屋広小路ビル



所在地 愛知県名古屋市中区栄
二丁目3番6号
地積 1,683.76㎡
延床面積 14,589.78㎡
階数 地下2階付9階建
建築時期 2000年10月25日
2008年3月17日増築

⑱ 堺筋本町センタービル



所在地 大阪府大阪市中央区本町
二丁目1番6号
地積 3,645.74㎡
延床面積 32,989.71㎡
階数 地下1階付16階建
建築時期 1991年5月22日

⑲ NBF松山日銀前ビル



所在地 愛媛県松山市三番町
四丁目9番6
地積 1,136.19㎡
延床面積 9,266.82㎡
階数 地下2階付12階建
建築時期 2009年3月11日

⑳ グラントウキョウサウスタワー



所在地 東京都千代田区丸の内
一丁目9番2号
地積 20,778.92㎡
延床面積 137,662.87㎡
階数 地下4階付42階建
建築時期 2007年10月10日

第40期取得物件
(2021年1月8日取得済)

本資料は情報提供を目的としたものであり、有価証券、商品又は取引についての投資の勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。日本ビルファンド投資法人の投資口又は投資法人債のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせください。本資料は、金融商品取引法又は投資信託及び投資法人に関する法律に基づく開示書類又は資産運用報告を構成するものではありません。

日本ビルファンド投資法人及び日本ビルファンドマネジメント株式会社は、本資料で提供している情報に関して万全を期しておりますが、日本ビルファンド投資法人又は日本ビルファンドマネジメント株式会社が作成した情報であるか又は第三者から受領した情報であるかを問わず、その情報の正確性、妥当性及び完全性を保証するものではありません。

本資料に記載された情報のうち、過去又は現在の事実に関するもの以外は、本資料の作成日（但し、本資料中に特段の記載がある場合は当該日）において入手可能な情報に基づいてなされた日本ビルファンド投資法人又は日本ビルファンドマネジメント株式会社がその仮定又は判断に基づいて行った将来の予想に関する記述です。将来の予想に関する記述は、本資料作成日における日本ビルファンド投資法人の投資方針、適用法令、市場環境、金利情勢、実務慣行その他の事実関係を前提としており、本資料作成日以降における事情の変更を反映又は考慮しておりません。将来の予想に関する記述は、明示的であるか否かを問わず、既知のリスクの不確実性又は未知のリスクその他の要因を内在しており、日本ビルファンド投資法人の実際の業績、経営結果、財務状況等はこれらと大幅に異なる可能性があります。

本資料の内容は、予告なしに変更又は廃止される場合があります。日本ビルファンド投資法人及び日本ビルファンドマネジメント株式会社は、本書の内容（将来の予想に関する記述を含みます。）を更新又は公表する義務を負いません。

日本ビルファンド投資法人及び日本ビルファンドマネジメント株式会社の事前の承諾なしに本資料に記載されている内容の複製・転用などを行うことを禁止します。

なお、本資料は日本の居住者が利用するために作成されたもので、その他の国の居住者を対象とするものではありません。