

## 2022年6月期 決算短信 (REIT)

2022年8月15日

不動産投資信託証券発行者名	日本ビルファンド投資法人	上 場 取 引 所 東	
コード番号	8951	U R L	<a href="https://www.nbf-m.com/nbf/">https://www.nbf-m.com/nbf/</a>
代表者	(役職名) 執行役員	(氏名)	西山 晃一
資産運用会社名	日本ビルファンドマネジメント株式会社		
代表者	(役職名) 代表取締役社長	(氏名)	小野沢 英一郎
問合せ先責任者	(役職名) 投資本部 ファイナンス部長	(氏名)	半田 由紀夫
	TEL	03-3516-3370	

有価証券報告書提出予定日 2022年9月29日 分配金支払開始予定日 2022年9月15日

決算補足説明資料作成の有無：有  
 決算説明会開催の有無：有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

### 1. 2022年6月期の運用、資産の状況 (2022年1月1日～2022年6月30日)

#### (1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2022年6月期	52,215	3.7	26,806	16.5	25,440	17.1	25,439	17.1
2021年12月期	50,334	8.9	23,004	1.0	21,728	1.4	21,727	1.4

  

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2022年6月期	14,998	3.7	1.9	48.7
2021年12月期	13,148	3.2	1.7	43.2

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

#### (2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2022年6月期	13,476	22,922	—	—	90.1	3.3
2021年12月期	11,848	19,578	—	—	90.1	2.9

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

(注2) 2021年12月期の1口当たり分配金は、当期末処分利益21,727百万円に圧縮積立金取崩額2,021百万円を加算したうえで、圧縮積立金繰入額4,170百万円を控除した19,578百万円を発行済投資口の総口数で除して計算しています。1口当たり分配金と1口当たり当期純利益の差異は、当該計算によるものです。

(注3) 2022年6月期の1口当たり分配金は、当期末処分利益25,439百万円から圧縮積立金繰入額2,517百万円を控除した22,922百万円を発行済投資口の総口数で除して計算しています。1口当たり分配金と1口当たり当期純利益の差異は、当該計算によるものです。

#### (3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2022年6月期	1,367,719	709,154	51.8	416,906
2021年12月期	1,306,855	672,290	51.4	406,832

#### (4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2022年6月期	38,814	△88,739	35,374	11,430
2021年12月期	87,756	△86,541	△19,308	25,981

2. 2022年12月期（2022年7月1日～2022年12月31日）及び2023年6月期（2023年1月1日～2023年6月30日）の運用状況の予想

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%		
2022年12月期	47,326	△9.4	21,442	△20.0	20,071	△21.1	20,071	△21.1	11,500	円
2023年6月期	44,532	△5.9	18,439	△14.0	17,057	△15.0	17,057	△15.0	11,500	円

(参考) 1口当たり予想当期純利益(予想当期純利益÷予想期中平均投資口数) (2022年12月期) 11,799円、(2023年6月期) 10,028円  
 (注1) 2022年12月期の1口当たり分配金は、当期純利益から509百万円(圧縮積立金取崩額265百万円と圧縮積立金繰入額774百万円の差額)を控除した金額を分配することを想定して算定しています。  
 (注2) 2023年6月期の1口当たり分配金は、当期純利益に圧縮積立金取崩額2,504百万円を加算した金額を分配することを想定して算定しています。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

- ① 期末発行済投資口の総口数(自己投資口を含む) 2022年6月期 1,700,991口 2021年12月期 1,652,500口
- ② 期末自己投資口数 2022年6月期 0口 2021年12月期 0口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、20ページ「1口当たり情報に関する注記」に記載の期中平均投資口数をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、7ページ記載の「2022年12月期（2022年7月1日～2022年12月31日）及び2023年6月期（2023年1月1日～2023年6月30日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

以上

## 目次

1. 運用状況	2
（1）運用状況	2
2. 財務諸表	9
（1）貸借対照表	9
（2）損益計算書	11
（3）投資主資本等変動計算書	12
（4）金銭の分配に係る計算書	13
（5）キャッシュ・フロー計算書	14
（6）継続企業の前提に関する注記	15
（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記	15
（8）財務諸表に関する注記事項	17
（9）発行済投資口の総口数の増減	21
3. 参考情報	22
（1）投資状況	22
（2）投資不動産物件及びその他投資資産の主要なもの	23
①投資不動産物件及びその他投資資産の主要なものの価格及び投資比率	23
②投資不動産及び信託不動産の内容	26
A. テナント等の概要	26
B. 上位10テナントに関する情報	28
C. 保有不動産の資本的支出	29

## 1. 運用状況

### (1) 運用状況

#### ① 当期の概況

#### A. 投資法人の主な推移

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

2001年5月に22物件、取得価格累計1,921億円で運用を開始して以降、継続的な物件取得により資産の着実な成長を実現しており、当期末時点で本投資法人が保有する物件数は73物件、取得価格累計1兆4,516億円となっています。

#### B. 投資環境と運用実績

当期における日本経済は、年初からの新型コロナウイルス感染症の変異株の感染急拡大によって個人消費の伸びが抑制されましたが、後半は活動制限の緩和に伴う外食及び旅行等の個人消費に持ち直しの動きが見られ、企業活動の緩やかな再開を背景に企業の設備投資姿勢は改善傾向の基調が続いています。しかしながら、ロシアによるウクライナ侵攻をはじめとする地政学的リスクにより、先行き不透明感が高まりました。

東京都心部のオフィスビル賃貸市場については、継続していた空室率の上昇に頭打ちの兆しが見られるも、6%台での横ばいの状況が続き、空室率低下の兆候はなく、募集賃料は小幅ながらも引き続き下落傾向となっています。

オフィスビル売買市場については、金利上昇局面での影響に注視は必要であるものの、未だ海外・国内投資家、国内不動産会社、一般事業会社及びJ-REIT等による物件取得意欲は高い状況が続いています。こうした状況下で、優良物件の売却情報は限定的であることから、競争の激しい物件取得環境が継続しています。

本投資法人は、このような環境のもと、2022年3月に「中之島三井ビルディング」（不動産、取得価格：440億円）及び、既保有物件である「飯田橋グラン・ブルーム」（不動産、取得価格：361億円）の追加取得、2022年1月に「サンマリオンNBFタワー」（信託受益権、譲渡価格：144億円）の譲渡を行い、ポートフォリオの見直しを進めました。

また、保有物件については、調整局面が続いている稼働率水準の回復を目指してマーケット動向を的確に考慮したうえでの柔軟なリーシング活動に取り組んでいます。既存テナントについては、良好なリレーションの維持とビルに対する満足度の向上を基本方針として、賃料水準の維持・向上、解約防止に努めており、稼働率ならびに賃貸事業収入は安定的に推移しています。また、戦略的かつメリハリのある追加投資による物件競争力の向上を、適正なコストコントロールに基づいて実施しています。

更に、ESGへの取り組み強化のため、資産運用会社に専任部署を新設し、環境負荷低減等の数値目標を新たに設定し、目標達成に向けて取り組みを推進しております。

このような運用の結果、当期末時点において、本投資法人が保有する物件数は73物件、取得価格累計は1兆4,516億円、総賃貸可能面積は1,237,167㎡（374,243坪）となりました。また、当期末時点のポートフォリオ全体の稼働率（サブリース勘案後）は96.6%（前期末比0.2ポイントの上昇）、テナント総数（サブリース勘案後）は1,601となっています。

#### C. 資金調達の概要

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

当期は、48,491口（公募（2022年1月）：47,500口、第三者割当（2022年1月）：991口）の新投資口を発行し、310億円（公募（2022年1月）：303.6億円、第三者割当（2022年1月）：6.3億円）を調達しました。

当該新投資口の発行により調達した資金については、当期に取得した中之島三井ビルディング及び飯田橋グラン・ブルーム（追加取得）の取得資金の一部に充当しています。当期末の発行済投資口数は1,700,991口、出資総額は6,730.4億円となりました。

期末LTVは42.0%、期末長期固定金利比率（有利子負債残高に対する約定時の借入期間、発行時の償還期間が1年超の固定金利で調達した有利子負債残高の比率をいいます。以下同様です。）は91.3%となっています。

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

前期末時点及び当期末時点における有利子負債残高の状況は以下のとおりです。

（単位：百万円）

	前期末残高	当期末残高	増減
短期借入金	—	14,000	14,000
長期借入金（変動金利）	27,000	36,000	9,000
長期借入金（固定金利）	466,500	467,500	1,000
投資法人債	57,000	57,000	—
有利子負債合計	550,500	574,500	24,000

機動的な資金調達及び借換えリスク軽減等のための安定的な調達基盤の確保といった観点から、コミットメントラインを設定しています。

#### コミットメントラインの概要

借入極度額	320億円	200億円
契約期限	2022年8月31日	2025年3月31日
担保・保証等	無担保・無保証	無担保・無保証

本投資法人は、2021年1月に投資法人債（短期投資法人債を除きます。）に係る発行登録書を提出しており概要は、以下のとおりです。なお、当期末における発行枠残高は1,950億円となっています。

発行予定額	2,000億円以内
発行予定期間	2021年2月8日より2023年2月7日まで
資金使途	特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。）の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金、運転資金等に充当する予定です。

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

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

#### D. 業績及び分配の概要

このような運用の結果、当期の運用実績として、営業収益は52,215百万円（前期比1,880百万円増、3.7%増）、不動産賃貸事業利益は22,027百万円（前期比410百万円減、1.8%減）、資産運用報酬・保管及び事務委託コスト等の費用控除後の営業利益は26,806百万円（前期比3,802百万円増、16.5%増）、経常利益は25,440百万円（前期比3,712百万円増、17.1%増）、当期純利益は25,439百万円（前期比3,712百万円増、17.1%増）となりました。

分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針に従い、投資法人の課税の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、当期末処分利益25,439百万円から圧縮積立金繰入額2,517百万円を控除し、その残額である22,922百万円を分配することとしました。

この結果、投資口1口当たりの分配金は13,476円（前期比1,628円増、13.7%増）となりました。

## ② 次期の見通し

## A. 今後の運用方針及び対処すべき課題

今後の日本経済は、新型コロナウイルス感染症対策をとりながら、地域観光支援やインバウンド受け入れの段階的緩和等の政策による個人消費を中心に、景気は回復基調を維持し、社会経済活動の正常化が期待されますが、新型コロナウイルスの感染者増加による影響には注視が必要です。

また、ウクライナ情勢の長期化や中国における経済活動の抑制による資源・エネルギー価格の高騰やサプライチェーンの停滞に加え、金融引き締めによる金利上昇、円安の影響による物価上昇が景気の下振れ要因となること懸念される等、不安定な状況が続くものと考えられます。

オフィスビル賃貸市場については、働き方の変化による移転や拡張計画等の前向きな動きはみられるものの、2023年に大型供給が控えていることから、稼働率水準及び募集賃料の調整局面は続くと考えられ、市場の動向を引き続き注視しながら運用を行う必要があります。

オフィスビル売買市場については、国内外の投資家の物件取得意欲が引き続き高く、優良物件の売却情報は限定的であることから、引き続き競争の激しい物件取得環境が続くことが見込まれます。

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

なお、ESGについては、ESGへの配慮が不動産投資運用業務における重要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ていきます。

## (a) 新規物件の投資方針

競争の激しい物件取得環境が継続する一方で、国内外の金利上昇等の景気への影響が懸念されている現在の状況を踏まえ、中長期的にポートフォリオ全体に貢献できる物件の取得に努め、ポートフォリオの更なる強化を図っていきます。なお、投資にあたっては、財務運営状況を十分に考慮し、経済情勢、金融マーケット及び不動産マーケットの動向を注視しながら、適切な判断を行います。

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

## (b) 保有物件の運用方針

オフィス賃貸市場の動向を注視し、市場環境に即した適切で柔軟な対応を行うことで、賃貸事業収入の持続的な拡大を図ります。新規リーシングについては、マーケット動向を的確に考慮したうえでの柔軟な対応により稼働率の回復を目指し、既存テナントについては、良好なリレーションの維持、ビルに対する満足度の向上を基本方針として、賃料水準の維持・向上、解約防止に努めます。また、建物への設備投資については、リニューアル工事や環境対応工事等、賃貸ビルとしての競争力の維持・向上に資する適切かつ効果的な工事、設備の更新・新設等を実施します。

## (c) 財務戦略等

借入れによる資金調達については、資産の長期運用及び調達の安定性並びに今後の金利上昇への対応の観点から、従来通り長期固定金利の資金調達を基本とします。また、多様な調達基盤の維持の観点からも、金融マーケット環境を注視しつつ、引き続き投資法人債の発行にも取り組みます。

LTVのターゲットは引き続き36%から46%を当面の目標とし、上限の目途を56%とします。また、長期固定金利比率のターゲットについては、90%以上を当面の目標として財務運営を行います。

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

## B. 決算後に生じた重要な事実

(a) 2022年1月6日付で、以下の資産の譲渡について売買契約を締結し、2022年7月1日付で譲渡を完了しています。譲渡日現在の概況等は以下のとおりです。

物件の名称	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
譲渡年月日	2022年7月1日	
譲渡価格	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	
特記事項	譲渡に際して、譲渡年月日と同日付で本物件の信託設定を行い、かかる信託の受益権を譲渡しました。	

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
譲渡年月日	2022年7月1日	
譲渡価格	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
譲渡年月日	2022年7月1日	
譲渡価格	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ーズ	
特記事項	譲渡に際して、譲渡年月日と同日付で本物件の信託設定を行い、かかる信託の受益権を譲渡しました。	

## C. 運用状況の見通し

2022年12月期（2022年7月1日～2022年12月31日）の運用状況については、オフィス賃貸市場の賃料動向等に鑑み、以下のとおり算出しています。運用状況の予想の前提条件については、後記「2022年12月期及び2023年6月期 運用状況の予想の前提条件」を参照ください。

営業収益	47,326	百万円
営業利益	21,442	百万円
経常利益	20,071	百万円
当期純利益	20,071	百万円
1口当たり分配金	11,500	円※
1口当たり利益超過分配金	—	円

※後記「2022年12月期及び2023年6月期 運用状況の予想の前提条件」の「1口当たり分配金」参照

また、2023年6月期（2023年1月1日～2023年6月30日）の運用状況については、オフィス賃貸市場の賃料動向等に鑑み、以下のとおり算出しています。運用状況の予想の前提条件については、後記「2022年12月期及び2023年6月期 運用状況の予想の前提条件」を参照ください。

営業収益	44,532	百万円
営業利益	18,439	百万円
経常利益	17,057	百万円
当期純利益	17,057	百万円
1口当たり分配金	11,500	円※
1口当たり利益超過分配金	—	円

※後記「2022年12月期及び2023年6月期 運用状況の予想の前提条件」の「1口当たり分配金」参照

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

2022年12月期（2022年7月1日～2022年12月31日）及び

2023年6月期（2023年1月1日～2023年6月30日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件						
保有物件	<ul style="list-style-type: none"> <li>2022年6月期末時点で本投資法人が保有している73物件に、以下の譲渡を反映し、2022年12月期及び2023年6月期では70物件を前提としています。</li> </ul> <table border="1" data-bbox="459 389 1385 629"> <thead> <tr> <th data-bbox="459 389 1031 443">譲渡資産</th> <th data-bbox="1031 389 1385 443">引渡日</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="459 443 1031 506">東陽町センタービル</td> <td data-bbox="1031 443 1385 629" rowspan="3">2022年7月1日</td> </tr> <tr> <td data-bbox="459 506 1031 568">NBF新潟テレコムビル</td> </tr> <tr> <td data-bbox="459 568 1031 629">NBF広島立町ビル</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>ポートフォリオ全体の期中平均稼働率※1は、2022年12月期95.8%、2023年6月期96.1%を見込んでいます。 ※1 各月末稼働率を面積ベースで加重平均した稼働率</li> <li>実際には、本表の各項目における数値は、運用資産の異動その他の要因により変動する可能性があります。</li> </ul>	譲渡資産	引渡日	東陽町センタービル	2022年7月1日	NBF新潟テレコムビル	NBF広島立町ビル
譲渡資産	引渡日						
東陽町センタービル	2022年7月1日						
NBF新潟テレコムビル							
NBF広島立町ビル							
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書日付現在の1,700,991口を前提としています。</li> </ul>						
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>2022年12月期において、「東陽町センタービル」（譲渡価格9,600百万円）、「NBF新潟テレコムビル」（譲渡価格3,900百万円）及び「NBF広島立町ビル」（譲渡価格3,520百万円）を2022年7月1日に譲渡しており、譲渡代金を2022年3月31日取得の「飯田橋グラン・ブルーム（追加取得）」（取得価格36,104百万円）及び「中之島三井ビルディング」（取得価格44,000百万円）の取得資金として実行した借入金の返済等に充当します。</li> <li>その他、2022年12月期及び2023年6月期において、長期借入金53,000百万円の返済期限が到来しますが、当該有利子負債の返済資金については、借入金等で調達することを前提としています。</li> </ul>						
総資産有利子負債比率	<ul style="list-style-type: none"> <li>2022年6月期末時点の総資産有利子負債比率※2は42.0%であり、2022年7月1日の「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」の譲渡にかかる譲渡代金を借入金等の返済に充当することにより、2022年12月期末では41.4%程度まで低下し、その後同水準で推移することを見込んでいます。 ※2 有利子負債残高÷総資産×100</li> </ul>						
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>2022年12月期の「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」の譲渡に伴い、2022年12月期に2,190百万円の売却益を、営業収益に計上する見込みです（後記「1口当たり分配金」参照）。</li> </ul>						

項目	前提条件
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・取得した資産の固定資産税及び都市計画税等について、前所有者と期間按分による精算を行う場合には、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため費用計上されません。したがって、2022年1月1日以降取得の「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」の固定資産税及び都市計画税等につきましては、2022年12月期は精算金相当分を費用計上しませんが、2023年6月期以降は費用計上されることになります。なお、2023年6月期に費用計上される上記物件の固定資産税及び都市計画税等は、180百万円（6ヵ月分）を想定しています。</li> <li>・公租公課は、2022年12月期4,207百万円、2023年6月期4,612百万円を想定しています。</li> <li>・減価償却費は、2022年12月期7,895百万円、2023年6月期7,923百万円を想定しています。</li> <li>・修繕費は、2022年12月期911百万円、2023年6月期1,149百万円を想定しています。</li> <li>・外注委託費は、過去の実績を勘案の上、想定しています。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・営業外費用（支払利息、投資法人債利息等）は、2022年12月期1,374百万円、2023年6月期1,384百万円を想定しています。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2022年12月期においては、「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」の売却益2,190百万円のうち、内部留保（圧縮積立金）を774百万円繰り入れることを想定していますが、「東陽町センタービル」の譲渡に伴い、内部留保（圧縮積立金）の取崩しが265百万円発生することから、正味の内部留保繰入額は509百万円となることを想定しています。</li> <li>・2023年6月期においては、内部留保（圧縮積立金）の取崩しが2,504百万円発生することを想定しています。</li> <li>・テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動や、物件の異動、金利の変動、新投資口の発行等により1口当たりの分配金の額が変動する可能性があります。</li> <li>・内部留保（圧縮積立金）の実際の取崩額及び繰入額は、変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利益を超える金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点で行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・法令、税制、会計基準、株式会社東京証券取引所規則、一般社団法人投資信託協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>

## 2. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2021年12月31日)	当期 (2022年6月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	21,746,901	6,979,909
信託現金及び信託預金	4,234,731	4,450,665
営業未収入金	309,331	323,989
未収消費税等	—	430,760
その他	681,715	635,744
流動資産合計	26,972,680	12,821,068
固定資産		
有形固定資産		
建物	256,107,301	279,981,763
減価償却累計額	△88,187,163	△92,416,091
建物（純額）	167,920,137	187,565,672
構築物	3,491,879	3,690,209
減価償却累計額	△2,185,634	△2,249,264
構築物（純額）	1,306,245	1,440,944
機械及び装置	2,157,259	2,232,148
減価償却累計額	△1,524,986	△1,579,066
機械及び装置（純額）	632,273	653,082
工具、器具及び備品	2,449,152	3,125,495
減価償却累計額	△1,455,206	△1,581,102
工具、器具及び備品（純額）	993,945	1,544,392
土地	606,512,029	668,616,651
建設仮勘定	246,113	112,793
信託建物	204,673,636	198,925,579
減価償却累計額	△90,112,036	△88,135,842
信託建物（純額）	114,561,600	110,789,736
信託構築物	2,915,298	2,862,941
減価償却累計額	△1,815,510	△1,809,223
信託構築物（純額）	1,099,788	1,053,718
信託機械及び装置	2,236,857	2,055,669
減価償却累計額	△1,688,955	△1,538,213
信託機械及び装置（純額）	547,902	517,455
信託工具、器具及び備品	2,354,151	2,447,354
減価償却累計額	△1,414,019	△1,446,024
信託工具、器具及び備品（純額）	940,132	1,001,330
信託土地	343,550,974	339,734,994
有形固定資産合計	1,238,311,143	1,313,030,769
無形固定資産		
地上権	11,882,865	11,882,865
信託借地権	23,726,920	23,726,920
その他	157,304	137,704
無形固定資産合計	35,767,090	35,747,489
投資その他の資産		
敷金及び保証金	1,148,365	1,152,660
長期前払費用	6,448	5,702
その他	4,451,292	4,784,329
投資その他の資産合計	5,606,106	5,942,692
固定資産合計	1,279,684,339	1,354,720,952
繰延資産		
投資法人債発行費	198,002	177,907
繰延資産合計	198,002	177,907
資産合計	1,306,855,022	1,367,719,928

(単位：千円)

	前期 (2021年12月31日)	当期 (2022年6月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	2,707,480	2,872,450
短期借入金	—	14,000,000
1年内返済予定の長期借入金	41,000,000	53,000,000
1年内償還予定の投資法人債	—	10,000,000
未払金	5,776,064	5,413,721
未払費用	619,117	664,394
未払法人税等	893	914
未払消費税等	868,793	—
前受金	4,561,733	4,325,012
その他	211,857	208,325
流動負債合計	55,745,939	90,484,819
固定負債		
投資法人債	57,000,000	47,000,000
長期借入金	452,500,000	450,500,000
預り敷金及び保証金	42,642,831	44,449,204
信託預り敷金及び保証金	26,507,962	25,968,743
その他	167,433	162,467
固定負債合計	578,818,228	568,080,415
負債合計	634,564,167	658,565,235
<b>純資産の部</b>		
投資主資本		
出資総額	642,044,378	673,047,099
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	8,518,706	10,667,656
任意積立金合計	8,518,706	10,667,656
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	21,727,769	25,439,937
剰余金合計	30,246,476	36,107,593
投資主資本合計	672,290,854	709,154,693
純資産合計	672,290,854	709,154,693
負債純資産合計	1,306,855,022	1,367,719,928

## （2）損益計算書

（単位：千円）

	前期 (自 2021年7月1日 至 2021年12月31日)	当期 (自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)
営業収益		
不動産賃貸収入	※1 40,880,198	※1 41,113,228
その他賃貸事業収入	※1 3,453,780	※1 4,114,441
不動産等売却益	※2 6,000,996	※2 6,988,205
営業収益合計	50,334,974	52,215,875
営業費用		
賃貸事業費用	※1 21,896,098	※1 23,200,226
不動産等売却損	※2 3,273,490	—
資産運用報酬	1,780,369	1,917,521
役員報酬	12,600	12,600
会計監査人報酬	15,000	15,000
資産保管手数料	61,053	60,948
一般事務委託手数料	49,424	48,233
その他営業費用	242,922	154,438
営業費用合計	27,330,960	25,408,969
営業利益	23,004,014	26,806,906
営業外収益		
受取利息	172	191
未払分配金戻入	1,431	1,114
固定資産税等還付金	490	408
還付加算金	3	6
保険差益	1,863	4,520
修繕積立金精算差益	60,232	—
その他	34	13
営業外収益合計	64,228	6,256
営業外費用		
支払利息	1,135,365	1,106,726
投資法人債利息	158,924	157,507
投資法人債発行費償却	20,094	20,094
投資口交付費	—	50,836
その他	25,207	37,156
営業外費用合計	1,339,591	1,372,320
経常利益	21,728,651	25,440,841
税引前当期純利益	21,728,651	25,440,841
法人税、住民税及び事業税	919	943
法人税等調整額	△37	△39
法人税等合計	882	904
当期純利益	21,727,769	25,439,937
前期繰越利益	—	—
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	21,727,769	25,439,937

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期（自 2021年7月1日 至 2021年12月31日）

(単位：千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		任意積立金		当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	642,044,378	6,398,981	6,398,981	21,427,535	27,826,516	669,870,895	669,870,895
当期変動額							
圧縮積立金の積立		2,119,725	2,119,725	△2,119,725	—	—	—
剰余金の配当				△19,307,810	△19,307,810	△19,307,810	△19,307,810
当期純利益				21,727,769	21,727,769	21,727,769	21,727,769
当期変動額合計	—	2,119,725	2,119,725	300,234	2,419,959	2,419,959	2,419,959
当期末残高	642,044,378	8,518,706	8,518,706	21,727,769	30,246,476	672,290,854	672,290,854

当期（自 2022年1月1日 至 2022年6月30日）

(単位：千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		任意積立金		当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	642,044,378	8,518,706	8,518,706	21,727,769	30,246,476	672,290,854	672,290,854
当期変動額							
新投資口の発行	31,002,720					31,002,720	31,002,720
圧縮積立金の積立		4,170,541	4,170,541	△4,170,541	—	—	—
圧縮積立金の取崩		△2,021,592	△2,021,592	2,021,592	—	—	—
剰余金の配当				△19,578,820	△19,578,820	△19,578,820	△19,578,820
当期純利益				25,439,937	25,439,937	25,439,937	25,439,937
当期変動額合計	31,002,720	2,148,949	2,148,949	3,712,167	5,861,117	36,863,838	36,863,838
当期末残高	673,047,099	10,667,656	10,667,656	25,439,937	36,107,593	709,154,693	709,154,693

## （4）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

科目	前期	当期
	自 2021年7月1日 至 2021年12月31日	自 2022年1月1日 至 2022年6月30日
I 当期末処分利益	21,727,769,685	25,439,937,575
II 任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	2,021,592,003	—
III 分配金の額	19,578,820,000	22,922,554,716
(投資口1口当たり分配金の額)	(11,848)	(13,476)
IV 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	4,170,541,688	2,517,382,859
V 次期繰越利益	0	0

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第14条第1項に定める「租税特別措置法第67条の15（以下、「投資法人の課税の特例」という。）に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、投資法人の課税の特例の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額を加算したうえで、租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金繰入額を控除し、その残額である19,578,820,000円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、規約第14条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第14条第1項に定める「租税特別措置法第67条の15（以下、「投資法人の課税の特例」という。）に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、投資法人の課税の特例の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、当期末処分利益から租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金繰入額を控除し、その残額である22,922,554,716円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、規約第14条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
------------	---	---

## （5）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期 (自 2021年7月1日 至 2021年12月31日)	当期 (自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	21,728,651	25,440,841
減価償却費	7,424,987	7,728,633
長期前払費用償却額	3,553	1,665
投資法人債発行費償却	20,094	20,094
投資口交付費	—	50,836
受取利息	△172	△191
未払分配金戻入	△1,431	△1,114
修繕積立金精算差益	△60,232	—
支払利息	1,294,289	1,264,233
固定資産除却損	1,228	13,480
営業未収入金の増減額（△は増加）	36,252	△14,657
未収消費税等の増減額（△は増加）	—	△430,760
未払消費税等の増減額（△は減少）	50,153	△868,793
営業未払金の増減額（△は減少）	36,712	164,970
未払金の増減額（△は減少）	819,295	△448,570
前受金の増減額（△は減少）	△345,493	△236,720
長期前払費用の支払額	△1,500	△300
有形固定資産の売却による減少額	48,415,201	—
信託有形固定資産の売却による減少額	9,464,945	7,313,494
その他	233,635	36,925
小計	89,120,172	40,034,066
利息の受取額	172	191
利息の支払額	△1,363,258	△1,218,957
法人税等の支払額	△918	△922
営業活動によるキャッシュ・フロー	87,756,168	38,814,378
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△82,722,098	△86,404,448
信託有形固定資産の取得による支出	△6,127,025	△2,943,450
預り敷金及び保証金の返還による支出	△6,151,856	△4,750,991
預り敷金及び保証金の受入による収入	6,018,831	6,018,145
敷金及び保証金の差入による支出	△51,994	△7,494
敷金及び保証金の回収による収入	218,990	3,199
その他	2,273,269	△654,504
投資活動によるキャッシュ・フロー	△86,541,882	△88,739,544
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	—	90,000,000
短期借入金の返済による支出	—	△76,000,000
長期借入れによる収入	8,000,000	27,000,000
長期借入金の返済による支出	△8,000,000	△17,000,000
投資口の発行による収入	—	30,951,884
分配金の支払額	△19,308,444	△19,577,777
財務活動によるキャッシュ・フロー	△19,308,444	35,374,106
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△18,094,158	△14,551,059
現金及び現金同等物の期首残高	44,075,792	25,981,633
現金及び現金同等物の期末残高	25,981,633	11,430,574

## （6）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

## （7）重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～50年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～50年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>2～17年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～20年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。</p>	建物	2～50年	構築物	2～50年	機械及び装置	2～17年	工具、器具及び備品	2～20年
建物	2～50年								
構築物	2～50年								
機械及び装置	2～17年								
工具、器具及び備品	2～20年								
2. 繰延資産の処理方法	<p>①投資法人債発行費 投資法人債償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p> <p>②投資口交付費 発生時に全額費用処理しています。</p>								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>①収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。</p> <p>(1)不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産等の売買契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。なお、損益計算書上は不動産等の売却代金である「不動産等売却収入」から売却した不動産等の帳簿価額である「不動産等売却原価」及び売却に直接要した諸費用である「その他売却費用」を控除した金額を「不動産等売却益」又は「不動産等売却損」として表示しています。</p> <p>(2)水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。なお、損益計算書上は「その他賃貸事業収入」として表示し、（損益計算書に関する注記）には、その内訳として「付帯収益」にて表示しています。</p> <p>②固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。</p> <p>不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期55,489千円、当期277,936千円です。</p>								
4. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針	<p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 ③信託預り敷金及び保証金</p>								

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

## (8) 財務諸表に関する注記事項

(損益計算書に関する注記)

## ※1. 不動産等賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前 期 自 2021年7月1日 至 2021年12月31日		当 期 自 2022年1月1日 至 2022年6月30日	
A. 不動産賃貸事業収益				
不動産賃貸収入				
家賃	38,559,544		38,769,831	
共益費	2,138,194		2,168,753	
その他賃貸収入	182,459	40,880,198	174,643	41,113,228
その他賃貸事業収入				
駐車場使用料	708,065		659,443	
施設使用料	301,504		302,959	
付帯収益	2,094,144		1,940,287	
解約金	311,245		1,153,362	
雑収益	38,819	3,453,780	58,388	4,114,441
不動産賃貸事業収益合計		44,333,978		45,227,670
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	6,385,598		5,971,717	
公租公課	3,443,328		4,285,133	
修繕費	1,184,263		1,693,907	
保険料	39,228		38,940	
諸経費	3,418,692		3,481,894	
減価償却費	7,424,987		7,728,633	
不動産賃貸事業費用合計		21,896,098		23,200,226
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)		22,437,879		22,027,443

## ※2. 不動産等売却損益の内訳

前期（自 2021年7月1日 至 2021年12月31日）

(単位：千円)

NBF御茶ノ水ビル	
不動産等売却収入	16,100,000
不動産等売却原価	19,302,804
その他売却費用	70,686
不動産等売却損	3,273,490
中野坂上サンブライツツイン	
不動産等売却収入	40,000,000
不動産等売却原価	35,894,119
その他売却費用	120,137
不動産等売却益	3,985,742
NBFユニックスビル	
不動産等売却収入	4,900,000
不動産等売却原価	2,683,223
その他売却費用	201,522
不動産等売却益	2,015,253

当期（自 2022年1月1日 至 2022年6月30日）

（単位：千円）

サンマリオンNBFタワー	
不動産等売却収入	14,400,000
不動産等売却原価	7,313,494
その他売却費用	98,300
不動産等売却益	6,988,205

（資産除去債務に関する注記）

前期（自 2021年7月1日 至 2021年12月31日）

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

そのため、当該債務に見合う資産除去債務を計上していません。

当期（自 2022年1月1日 至 2022年6月30日）

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

そのため、当該債務に見合う資産除去債務を計上していません。

（賃貸等不動産に関する注記）

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

（単位：千円）

	前期 自 2021年7月1日 至 2021年12月31日	当期 自 2022年1月1日 至 2022年6月30日
貸借対照表計上額		
期首残高	1,251,402,994	1,273,838,568
期中増減額	22,435,573	74,832,600
期末残高	1,273,838,568	1,348,671,168
期末時価	1,588,260,000	1,682,280,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注2）賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加額は、「飯田橋グラン・ブルーム」の取得及び「横浜S Tビル」の追加取得（2物件合計 81,141,439千円）によるものであり、主な減少額は「NBF御茶ノ水ビル」、「中野坂上サンブライトツイン」及び「NBFユニックスビル」の譲渡（3物件合計 57,880,147千円）及び減価償却費の計上によるものです。また、当期の主な増加額は、「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（2物件合計 80,954,146千円）によるものであり、主な減少額は「サンマリオンNBFタワー」の譲渡（7,313,494千円）及び減価償却費の計上によるものです。

（注3）期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

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

## (収益認識に関する注記)

前期（自 2021年7月1日 至 2021年12月31日）

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

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

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

当期（自 2022年1月1日 至 2022年6月30日）

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

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

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

## (セグメント情報等に関する注記)

(セグメント情報)

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

## (関連情報)

前期（自 2021年7月1日 至 2021年12月31日）

## 1. 製品及びサービスに関する情報

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

## 2. 地域に関する情報

## (1) 売上高

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

## (2) 有形固定資産

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

## 3. 主要な顧客に関する情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント
三井不動産株式会社	18,185,976	不動産賃貸事業

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

当期（自 2022年1月1日 至 2022年6月30日）

## 1. 製品及びサービスに関する情報

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

## 2. 地域に関する情報

## (1) 売上高

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

## (2) 有形固定資産

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

## 3. 主要な顧客に関する情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント
三井不動産株式会社	20,291,178	不動産賃貸事業

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

## (1口当たり情報に関する注記)

	前 期 自 2021年7月1日 至 2021年12月31日	当 期 自 2022年1月1日 至 2022年6月30日
1口当たり純資産額	406,832円	416,906円
1口当たり当期純利益	13,148円	14,998円

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

(注2)1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前 期 自 2021年7月1日 至 2021年12月31日	当 期 自 2022年1月1日 至 2022年6月30日
当期純利益（千円）	21,727,769	25,439,937
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	21,727,769	25,439,937
期中平均投資口数（口）	1,652,500	1,696,119

## (重要な後発事象に関する注記)

## 資産の譲渡

2022年1月6日付で、以下の資産の譲渡について売買契約を締結し、2022年7月1日付で譲渡しました。

資産名称：東陽町センタービル

特定資産の種類：不動産（※1）

譲渡価格：9,600百万円

譲渡先：国内法人

譲渡日：2022年7月1日

※1. 譲渡に際して、譲渡日と同日付で本不動産の信託設定を行い、かかる信託の受益権を譲渡しました。

資産名称：NBF新潟テレコムビル

特定資産の種類：信託受益権

譲渡価格：3,900百万円

譲渡先：国内法人

譲渡日：2022年7月1日

資産名称：NBF広島立町ビル

特定資産の種類：不動産（※2）

譲渡価格：3,520百万円

譲渡先：国内法人

譲渡日：2022年7月1日

※2. 譲渡に際して、譲渡日と同日付で本不動産の信託設定を行い、かかる信託の受益権を譲渡しました。

## 〔開示の省略〕

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

## （9）発行済投資口の総口数の増減

2022年1月19日及び同年1月28日に新投資口の発行（公募47,500口及び第三者割当991口）を行い、31,002百万円を調達しました。なお、最近5年間における発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は以下のとおりです。

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

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

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

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

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

## 3. 参考情報

## (1) 投資状況

資産の種類	地域等	第41期 (2021年12月31日現在)		第42期 (2022年6月30日現在)	
		保有総額(注1) (百万円)	対総資産比率 (%)	保有総額(注1) (百万円)	対総資産比率 (%)
不動産 (注3)	東京23区	663,769	50.8	701,593	51.3
	うち都心5区(注4)	473,078	36.2	511,457	37.4
	東京周辺都市部	49,087	3.8	49,158	3.6
	地方都市部	76,389	5.8	120,951	8.8
信託不動産	東京23区	407,615	31.2	407,695	29.8
	うち都心5区(注4)	309,675	23.7	310,044	22.7
	東京周辺都市部	22,374	1.7	22,191	1.6
	地方都市部	54,601	4.2	47,080	3.4
小計		1,273,838	97.5	1,348,671	98.6
預金・その他の資産		33,016	2.5	19,048	1.4
資産総額計(注2)		1,306,855 (1,273,838)	100.0 (97.5)	1,367,719 (1,348,671)	100.0 (98.6)

(注1)不動産及び信託不動産の保有総額は、決算日時点の貸借対照表計上額によっています。なお、貸借対照表計上額は、土地、建物、構築物、機械及び装置、工具、器具及び備品もしくは信託が保有するこれらの資産及び無形固定資産（借地権、地上権など）と長期前払費用の合計の取得価額（取得に係る諸費用を含みます。）から減価償却累計額を控除した帳簿価額です。

(注2)括弧内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産の保有に相当する部分を記載しています。

(注3)西新宿六丁目共有組合（民法第667条に規定する組合）及び中目黒G Tタワー共有床組合（民法第667条に規定する組合）への出資部分（以下「任意組合出資持分」といいます。）については、不動産（東京23区）に含めて記載しており、また、以下において、それぞれ西新宿三井ビルディング、中目黒G Tタワーとして一括して記載しています。

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

## (2) 投資不動産物件及びその他投資資産の主要なもの

## ① 投資不動産物件及びその他投資資産の主要なもの価格及び投資比率

以下は2022年6月30日現在において本投資法人が保有する不動産及び信託受益権にかかる信託不動産（以下「本件不動産」といいます。）の価格及び投資比率を示しています。本件不動産（但し、下記「芝NBFタワー」、「虎ノ門琴平タワー」及び「NBF銀座通りビル」についてはそれぞれ敷地の賃借権及び地上権を含みます。）は、いずれもテナントに対する賃貸用であり、主たる用途がオフィスである建物及びその敷地です。

地域区分	物件名称	取得価格 (千円)	貸借対照表 計上額 (千円)	価格（不動産 鑑定評価額） (千円)	不動産 鑑定 機関	投資比率 (%)	
東京 23区	新宿三井ビルディング	170,000,000	174,515,907	177,000,000	大和	11.7	
	飯田橋グラン・ブルーム	113,509,102	113,686,502	125,000,000	大和	7.8	
	六本木ティークューブ	62,800,000	62,683,572	62,400,000	大和	4.3	
	グラントウキョウサウスタワー	47,000,000	47,458,897	48,900,000	大和	3.2	
	西新宿三井ビルディング	45,271,040	32,067,568	45,000,000	大和	3.1	
	セレスティン芝三井ビルディング	42,000,000	41,314,805	51,900,000	大和	2.9	
	NBF品川タワー	36,300,000	38,362,312	49,500,000	大和	2.5	
	芝NBFタワー	32,000,000	27,426,246	29,300,000	谷澤	2.2	
	NBFプラチナタワー	31,000,000	25,408,637	63,600,000	谷澤	2.1	
	NBFコモディオ汐留	28,800,000	27,327,962	36,600,000	大和	2.0	
	G-BASE田町	28,200,000	27,550,517	29,500,000	大和	1.9	
	虎ノ門琴平タワー	24,543,000	17,432,333	35,900,000	大和	1.7	
	NBF渋谷ガーデンフロント	20,269,000	20,679,576	33,200,000	谷澤	1.4	
	NBF銀座通りビル	17,000,000	17,463,906	18,600,000	大和	1.2	
	新宿三井ビルディング二号館	16,285,400	16,860,032	20,700,000	谷澤	1.1	
	興和西新橋ビルB棟	13,473,200	11,129,663	14,700,000	谷澤	0.9	
	リパシティM-SQUARE	13,350,000	11,174,690	13,800,000	大和	0.9	
	NBF虎ノ門ビル	13,337,000	12,887,386	17,900,000	大和	0.9	
	新橋M-SQUARE	11,900,000	11,280,495	14,800,000	大和	0.8	
	NBF ALLIANCE	9,126,000	9,391,386	12,900,000	大和	0.6	
	四谷メディカルビル	8,800,000	7,325,154	7,980,000	大和	0.6	
	NBF渋谷イースト	8,000,000	8,410,199	9,960,000	大和	0.6	
	NBF芝公園ビル	6,770,000	6,896,193	8,450,000	大和	0.5	
	NBF高輪ビル	6,667,200	6,098,479	7,570,000	谷澤	0.5	
	NBF赤坂山王スクエア	6,250,000	6,309,231	7,410,000	大和	0.4	
	NBF神田須田町ビル	5,960,000	5,354,385	8,700,000	大和	0.4	
	NBF小川町ビルディング	5,420,000	5,442,650	6,950,000	大和	0.4	
	住友電設ビル	5,365,000	4,825,634	6,030,000	谷澤	0.4	
	NBF東銀座スクエア	5,200,000	4,255,920	8,390,000	大和	0.4	
	パナソニック東京汐留ビル	5,075,000	4,738,896	5,980,000	大和	0.3	
	日本橋兜町M-SQUARE	4,850,000	4,320,162	5,580,000	大和	0.3	
	NBF八丁堀テラス	4,528,349	4,533,411	5,710,000	谷澤	0.3	
	龍角散ビル	4,050,000	4,101,330	4,910,000	大和	0.3	
	神宮前M-SQUARE	3,700,000	2,788,110	5,050,000	大和	0.3	
	都心5区計		856,799,291	821,502,165	999,870,000	-	59.0
		NBF大崎ビル	66,660,000	61,821,079	85,900,000	大和	4.6
	ゲートシティ大崎	57,281,060	48,222,532	71,300,000	大和	3.9	
	NBF豊洲キャナルフロント	35,200,000	27,741,729	38,600,000	大和	2.4	
	上野イーストタワー	35,000,000	33,398,713	39,400,000	大和	2.4	
	NBF豊洲ガーデンフロント	25,018,000	21,440,225	29,700,000	大和	1.7	
	大崎ブライトコア・ブライトブラザ	24,380,000	23,541,410	25,600,000	大和	1.7	
	中目黒GTタワー	23,856,000	16,230,672	23,200,000	谷澤	1.6	
	大崎ブライトタワー	13,970,000	13,871,778	14,500,000	大和	1.0	
	NBF上野ビル	10,400,000	8,386,360	9,840,000	大和	0.7	
	NBF池袋イースト	8,630,000	8,883,372	13,500,000	大和	0.6	
	東五反田スクエア	8,350,000	7,115,551	8,640,000	大和	0.6	
	東陽町センタービル	7,800,000	9,045,811	8,810,000	大和	0.5	
	NBF池袋タワー	4,695,000	4,105,572	5,760,000	大和	0.3	
	NBF池袋シティビル	4,428,000	3,981,986	5,950,000	大和	0.3	
東京23区計		1,182,467,351	1,109,288,963	1,380,570,000	-	81.5	

地域区分	物件名称	取得価格 (千円)	貸借対照表 計上額 (千円)	価格（不動産 鑑定評価額） (千円)	不動産 鑑定 機関	投資比率 (%)
東京 周辺 都市部	調布サウスゲートビル	9,320,000	7,599,317	9,950,000	大和	0.6
	新川崎三井ビルディング	25,820,000	21,582,280	23,300,000	大和	1.8
	横浜S Tビル	16,749,300	15,541,404	21,200,000	谷澤	1.2
	パレール三井ビルディング	3,800,000	2,994,214	4,860,000	大和	0.3
	つくば三井ビルディング	8,875,500	6,649,894	8,850,000	谷澤	0.6
	シーノ大宮ノースウィング	16,816,345	12,930,274	24,000,000	谷澤	1.2
	N B F 浦和ビル	2,000,000	1,868,054	2,220,000	大和	0.1
	N B F 松戸ビル	2,455,000	2,184,396	2,520,000	谷澤	0.2
東京周辺都市部計		85,836,145	71,349,836	96,900,000	-	5.9
地方 都市部	札幌エルプラザ	4,404,405	2,916,445	8,080,000	谷澤	0.3
	N B F 札幌南二条ビル	1,870,300	1,610,526	1,590,000	谷澤	0.1
	N B F 新潟テレコムビル	3,957,500	3,203,145	2,730,000	谷澤	0.3
	三井住友銀行名古屋ビル	14,900,000	14,682,563	16,800,000	大和	1.0
	名古屋三井ビルディング新館	13,200,000	13,307,591	13,900,000	大和	0.9
	名古屋三井ビルディング本館	13,050,000	13,754,004	14,000,000	大和	0.9
	N B F 名古屋広小路ビル	7,232,000	6,103,591	6,750,000	大和	0.5
	中之島三井ビルディング	44,000,000	44,465,244	47,600,000	大和	3.0
	アクア堂島N B F タワー	17,810,000	14,903,334	20,500,000	大和	1.2
	中之島セントラルタワー	14,900,000	13,300,843	19,200,000	谷澤	1.0
	信濃橋三井ビルディング	14,400,000	10,457,896	13,800,000	大和	1.0
	堺筋本町センタービル	12,700,000	12,681,381	14,700,000	大和	0.9
	N B F 広島立町ビル	2,930,000	2,488,235	2,530,000	谷澤	0.2
	広島袋町ビルディング	2,215,000	1,683,768	2,340,000	谷澤	0.2
	N B F 松山日銀前ビル	3,310,000	2,779,915	3,890,000	大和	0.2
博多祇園M-SQUARE	8,000,000	6,254,026	12,300,000	大和	0.6	
N B F 熊本ビル	4,500,000	3,439,852	4,100,000	大和	0.3	
地方都市部計		183,379,205	168,032,368	204,810,000	-	12.6
ポートフォリオ合計（73棟）		1,451,682,702	1,348,671,168	1,682,280,000	-	100.0

(参考)

譲渡物件の状況

地域区分	物件名称	譲渡価格 (千円)	譲渡日	価格（不動産 鑑定評価額） (千円)
東京23区	東陽町センタービル	9,600,000	2022年 7月1日	8,810,000
地方都市部	N B F 新潟テレコムビル	3,900,000	2022年 7月1日	2,730,000
	N B F 広島立町ビル	3,520,000	2022年 7月1日	2,530,000

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

(注2) 上表の「価格（不動産鑑定評価額）」は、2022年6月30日を価格時点とする株式会社谷澤総合鑑定所又は大和不動産鑑定株式会社作成の不動産鑑定評価書に基づいています。表中では、株式会社谷澤総合鑑定所を「谷澤」、大和不動産鑑定株式会社を「大和」と表示しています。不動産鑑定評価においては、テナント入居中という現況を踏まえ、積算価格を検証手段として、全て収益価格での不動産鑑定評価額を決定しています。

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

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

(注5) 「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7月26日の取得価格の合計額です。

(注6) 「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7) 「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8) 「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9) 「N B F 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) 「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11) 「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12) 「中目黒G T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13) 「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14)「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15)「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16)「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17)「札幌エルプラザ」の取得価格は2003年11月5日、2004年3月5日、2004年11月30日及び2005年10月5日の取得価格の合計額です。
- (注18)「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19)「堺筋本町センタービル」の取得価格は2005年3月25日及び2014年1月30日の取得価格の合計額です。
- (注20)「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21)「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。
- (注23)「NBF八丁堀テラス」の取得価格は、NBF新川ビル（東館及びメゾンニューリバー、NBF八丁堀テラス）の取得価格を2020年6月30日を価格時点とする株式会社谷澤総合鑑定所の鑑定評価額の比率で按分し、算出した金額です。
- (注24)「横浜STビル」の取得価格は2001年5月23日及び2021年11月30日の取得価格の合計額です。
- (注25)「飯田橋グラン・ブルーム」の取得価格は2021年9月30日及び2022年3月31日の取得価格の合計額です。当該取得価格は、取得先である三井不動産株式会社と2022年5月31日付で覚書を締結し変更した取得価格の合計額であり、貸借対照表計上額は、取得価格の変更を反映した帳簿価額です。
- (注26)投資比率は、取得価格合計に対する比率の小数点第1位未満を四捨五入して求めています。

## ② 投資不動産及び信託不動産の内容

## A. テナント等の概要

本件不動産に関する賃貸状況の概要は次のとおりです。（2022年6月30日現在）

地域区分	物件名称	第42期 総賃貸収入 (百万円)	総賃貸可能 面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	延べ テナント数	
東京 23区	都心 5区	新宿三井ビルディング(注1)	4,953	102,718	98,532	95.9	89
		飯田橋グラン・ブルーム(注1)	2,096	44,496	44,496	100.0	36
		六本木ティーキューブ(注1)	1,186	34,740	32,421	93.3	62
		グラントウキョウサウスタワー	484	10,955	7,537	68.8	4
		西新宿三井ビルディング(注1)	1,228	33,558	29,412	87.6	48
		セレスティン芝三井ビルディング(注1)	1,395	38,011	36,435	95.9	9
		NBF品川タワー	(注3)	22,778	22,702	99.7	11
		芝NBFタワー	999	24,730	24,730	100.0	28
		NBFプラチナタワー	1,426	33,503	33,503	100.0	11
		NBFコモディオ汐留	801	20,538	18,197	88.6	17
		G-BASE田町	556	12,481	10,986	88.0	9
		虎ノ門琴平タワー(注1)	933	16,848	16,848	100.0	27
		NBF渋谷ガーデンフロント	(注3)	14,887	13,780	92.6	3
		NBF銀座通りビル	(注3)	3,440	3,440	100.0	1
		新宿三井ビルディング二号館	605	14,617	13,475	92.2	45
		興和西新橋ビルB棟(注1)	430	10,347	10,038	97.0	18
		リバーシティM-SQUARE	600	16,261	16,261	100.0	7
		NBF虎ノ門ビル	730	10,089	7,899	78.3	11
		新橋M-SQUARE	274	5,390	4,375	81.2	8
		NBF ALLIANCE	271	4,033	3,648	90.5	6
		四谷メディカルビル(注1)	243	7,481	7,251	96.9	39
		NBF渋谷イースト	208	4,999	4,632	92.7	4
		NBF芝公園ビル(注1)	191	7,084	5,117	72.2	18
	NBF高輪ビル	283	10,448	9,994	95.7	13	
	NBF赤坂山王スクエア	206	5,258	5,258	100.0	6	
	NBF神田須田町ビル	198	4,470	4,470	100.0	9	
	NBF小川町ビルディング(注1)	207	5,340	5,340	100.0	17	
	住友電設ビル	(注3)	5,971	5,971	100.0	1	
	NBF東銀座スクエア	205	4,871	4,871	100.0	7	
	パナソニック東京汐留ビル	(注3)	4,577	4,577	100.0	1	
	日本橋兜町M-SQUARE	(注3)	3,298	3,298	100.0	2	
	NBF八丁堀テラス	(注3)	5,270	5,270	100.0	1	
	龍角散ビル	185	5,332	5,332	100.0	15	
	神宮前M-SQUARE	380	7,213	7,213	100.0	7	
	NBF大崎ビル	(注3)	74,425	74,425	100.0	2	
	ゲートシティ大崎(注1)	1,996	41,881	40,924	97.7	75	
	NBF豊洲キャナルフロント	998	36,639	33,535	91.5	14	
	上野イーストタワー	(注3)	28,711	28,711	100.0	2	
	NBF豊洲ガーデンフロント	810	28,299	28,299	100.0	5	
	大崎ブライトコア・ブライトブラザ(注1)	663	14,174	12,745	89.9	17	
	中目黒GTタワー(注1)	952	21,438	21,438	100.0	17	
	大崎ブライトタワー(注1)	(注3)	6,070	6,029	99.3	10	
	NBF上野ビル	305	8,504	8,504	100.0	6	
NBF池袋イースト	411	11,073	11,073	100.0	21		
東五反田スクエア(注1)	228	6,166	5,470	88.7	13		
東陽町センタービル	(注3)	11,294	11,294	100.0	1		
NBF池袋タワー	195	5,642	5,642	100.0	17		
NBF池袋シティビル	178	5,127	5,127	100.0	9		

地域区分	物件名称	第42期 総賃貸収入 (百万円)	総賃貸可能 面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	延べ テナント数
東京 周辺 都市部	調布サウスゲートビル	(注3)	13,762	13,762	100.0	1
	新川崎三井ビルディング(注1)	1,073	39,837	38,007	95.4	22
	横浜STビル	823	24,104	23,999	99.6	98
	パレール三井ビルディング(注1)	306	12,545	12,545	100.0	31
	つくば三井ビルディング	434	16,832	16,523	98.2	60
	シーノ大宮ノースウィング	843	20,698	20,337	98.3	39
	NBF浦和ビル	104	3,455	3,455	100.0	13
	NBF松戸ビル	120	4,770	4,770	100.0	27
地方 都市部	札幌エルプラザ	342	11,396	11,396	100.0	14
	NBF札幌南二条ビル	112	5,351	5,351	100.0	3
	NBF新潟テレコムビル	189	10,192	10,133	99.4	31
	三井住友銀行名古屋ビル	648	17,658	17,538	99.3	10
	名古屋三井ビルディング新館(注1)	415	11,222	9,869	87.9	23
	名古屋三井ビルディング本館(注1)	488	12,989	12,633	97.3	69
	NBF名古屋広小路ビル	259	9,876	9,876	100.0	23
	中之島三井ビルディング(注1)	666	42,389	42,201	99.6	50
	アクア堂島NBFタワー	659	21,958	21,131	96.2	46
	中之島セントラルタワー	594	17,291	17,209	99.5	28
	信濃橋三井ビルディング(注1)	601	24,450	24,311	99.4	58
	堺筋本町センタービル	543	23,178	22,734	98.1	56
	サンマリオンNBFタワー	58	—	—	—	—
	NBF広島立町ビル	128	5,567	5,301	95.2	29
	広島袋町ビルディング	104	3,930	3,888	98.9	17
	NBF松山日銀前ビル	168	5,984	5,984	100.0	21
	博多祇園M-SQUARE	471	14,328	13,425	93.7	19
NBF熊本ビル	189	7,931	7,931	100.0	14	
合計		45,227	1,237,167	1,194,833	96.6	1,601

(注1) 賃借人が転借人に転貸借（サブリース）等を行っている物件のうち、転借人への賃貸借の状況により賃借人が支払う賃料が変動しうる賃貸借契約が締結されている物件です。

(注2) 上表の「第42期総賃貸収入」は各物件の営業収益の合計であり、百万円未満を切捨てて表示しています。

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

(注4) 上表の「総賃貸可能面積」とは、一定の時点における一体として使用されていると認められる土地に係る建物・施設における貸付が可能な事務所、店舗、倉庫及び住宅の合計面積（原則として共用部分等を除きますが、一棟貸等により共用部分等を含めて貸し付けている場合には当該面積を含みます。）のうち本投資法人の持分に相当するものとして算出された面積をいいます。

(注5) 上表の「総賃貸面積」とは、特段の記載がない限り、賃貸借契約において賃貸面積として記載されている面積のうち本投資法人の持分に相当する面積をいいます。

(注6) 上表の「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」はともに小数点以下を四捨五入しています。

(注7) 上表の「稼働率」とは、各物件の「総賃貸可能面積」に占める「総賃貸面積」の割合（小数点第1位未満を四捨五入）です。

(注8) 興和西新橋ビルB棟及びNBF芝公園ビルは、賃借人が転借人に転貸借（サブリース）を行っている物件であり、その住宅部分については、転借人への賃貸借状況により賃借人が支払う賃料が変動しうる賃貸借契約が締結されています。これらの物件の「稼働率」には、「総賃貸可能面積」に対する、住宅部分の転借人に係る「総賃貸面積」及び住宅部分以外の「総賃貸面積」の合計が占める割合を記載しています。また、これらの物件の「延べテナント数」には、住宅部分に係る転借人及び住宅部分以外に係る賃借人の合計数を記載しています。

(注9) 新宿三井ビルディング、飯田橋グラン・ブルーム、六本木ティーキューブ、西新宿三井ビルディング、セレスティン芝三井ビルディング、虎ノ門琴平タワー、四谷メディカルビル、NBF小川町ビルディング、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、中之島三井ビルディング及び信濃橋三井ビルディングは、賃借人が転借人に転貸借（サブリース）を行っている物件であり、転借人への賃貸借状況により賃借人が支払う賃料が変動しうる賃貸借契約が締結されております。なお、セレスティン芝三井ビルディングのホテル部分については、賃借人との間で固定賃料による賃貸借契約が締結されています。これらの物件の「稼働率」には、「総賃貸可能面積」に対する、転借人に係る「総賃貸面積」が占める割合を記載しています。また、これらの物件の「延べテナント数」には、転借人の合計数を記載しています。

(注10) 上表の「延べテナント数」について、一のテナントが複数の賃貸借契約を締結している場合、同一物件については一のテナントとして、複数の物件にわたる場合は、複数のテナントとする方法で「延べテナント数」を算定しています。「延べテナント数」については、本投資法人が所有権（区分所有の場合には区分所有権）ではなく、持分（区分所有の場合には区分所有権に対する持分）を有する場合であっても、その持分にかかわらず、所有又は区分所有の対象全体についての数値を記載しています。

## B. 上位10テナントに関する情報

2022年6月30日現在の賃貸面積ベースの上位10テナントは、以下の表のとおりです。なお、ここで「テナント」とは、本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借契約が締結されている賃借人をいいます。

テナント名	賃貸物件	賃貸面積 (㎡) (注1)	比率 (%) (注3)
1. 三井不動産株式会社	新宿三井ビルディング 他24物件	502,396 (注2)	42.0
2. ソニーグループ株式会社	NBF大崎ビル 他1物件	75,057	6.3
3. 株式会社日立リアルエステートパートナーズ	上野イーストタワー 他6物件	30,669	2.6
4. 株式会社博報堂DYホールディングス	NBF豊洲ガーデンフロント 他1物件	21,121	1.8
5. アフラック生命保険株式会社	調布サウスゲートビル 他3物件	15,260	1.3
6. アクサ生命保険株式会社	NBFプラチナタワー 他1物件	14,676	1.2
7. 楽天グループ株式会社	NBF品川タワー 他1物件	13,871	1.2
8. ソフトバンク株式会社	NBF豊洲キャナルフロント 他1物件	13,842	1.2
9. インフィニオンテクノロジーズジャパン株式会社	NBF渋谷ガーデンフロント	12,468	1.0
10. 三井住友建設株式会社	リバーシティM-SQUARE	11,952	1.0

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

(注2) 三井不動産株式会社が本投資法人又は信託受託者を賃借人として自ら使用する場合は、本投資法人又は信託受託者と三井不動産株式会社との間の賃貸借契約に表示された賃貸面積を、三井不動産株式会社がサブリースを行っている場合は、転借人に係る賃貸借契約に表示された賃貸面積を、それぞれ合計した数値を記載しています。

(注3) 上表の「比率」は2022年6月30日現在の総賃貸面積の合計に対して各テナントの賃貸面積の占める割合（小数点第1位未満を四捨五入）です。

## C. 保有不動産の資本的支出

## (a) 資本的支出の予定

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

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

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総額	当期 支払額	既支払 総額
2022年12月期（第43期）計上予定					
新宿三井ビルディング (東京都新宿区)	空調設備改修工事	自 2022年2月 至 2022年9月	359	—	—
NBFコモディオ汐留 (東京都港区)	空調設備改修工事	自 2022年7月 至 2022年12月	195	—	—
新宿三井ビルディング (東京都新宿区)	セキュリティシステム改修 工事	自 2022年9月 至 2022年12月	159	—	—
アクア堂島NBFタワー (大阪府大阪市)	原状回復工事	自 2022年7月 至 2022年12月	150	—	—
興和西新橋ビルB棟 (東京都港区)	空調設備改修工事	自 2022年7月 至 2022年12月	140	—	—
つくば三井ビルディング (茨城県つくば市)	特定天井耐震工事	自 2022年7月 至 2022年12月	125	—	—
芝NBFタワー (東京都港区)	エレベーター改修工事	自 2022年7月 至 2022年12月	117	—	—
広島袋町ビルディング (広島県広島市)	空調設備改修工事	自 2022年6月 至 2022年12月	110	—	—
新宿三井ビルディング (東京都新宿区)	中央監視設備改修工事	自 2021年1月 至 2022年9月	110	—	44
三井住友銀行名古屋ビル (愛知県名古屋市)	照明設備改修工事	自 2022年7月 至 2022年11月	104	—	—
リバーシティM-SQUARE (東京都中央区)	非常用発電設備改修工事	自 2022年2月 至 2022年12月	102	4	4
NBF ALLIANCE (東京都港区)	原状回復工事	自 2022年9月 至 2022年12月	100	—	—
神宮前M-SQUARE (東京都渋谷区)	特定天井耐震工事	自 2022年7月 至 2022年12月	73	—	—
龍角散ビル (東京都千代田区)	セキュリティシステム改修 工事	自 2022年7月 至 2022年12月	41	—	—
NBF札幌南二条ビル (北海道札幌市)	エレベーター改修工事	自 2022年7月 至 2022年12月	39	—	—
2023年6月期（第44期）計上予定					
新宿三井ビルディング (東京都新宿区)	自動火災報知設備改修工事	自 2022年4月 至 2023年6月	278	—	—
リバーシティM-SQUARE (東京都中央区)	非常用発電設備改修工事	自 2023年1月 至 2023年6月	255	4	4
芝NBFタワー (東京都港区)	非常用発電設備改修工事	自 2022年2月 至 2023年6月	243	—	—

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総額	当期 支払額	既支払 総額
芝NBFタワー (東京都港区)	照明設備改修工事	自 2022年8月 至 2023年6月	235	—	—
NBF ALLIANCE (東京都港区)	貸付整備工事	自 2022年11月 至 2023年3月	200	—	—
NBF池袋タワー (東京都豊島区)	トイレ改修工事	自 2023年1月 至 2023年6月	170	—	—
新宿三井ビルディング (東京都新宿区)	セキュリティシステム改修 工事	自 2023年1月 至 2023年6月	166	—	—
西新宿三井ビルディング (東京都新宿区)	空調設備改修工事	自 2022年10月 至 2023年3月	158	—	—
セレスティン芝三井ビルディング (東京都港区)	非常用発電設備改修工事	自 2023年1月 至 2023年6月	155	—	—
ゲートシティ大崎 (東京都品川区)	空調設備改修工事	自 2022年4月 至 2023年3月	154	—	—
龍角散ビル (東京都千代田区)	トイレ改修工事	自 2023年1月 至 2023年6月	147	—	—
NBFコモディオ汐留 (東京都港区)	セキュリティシステム改修 工事	自 2023年1月 至 2023年6月	142	—	—
パレール三井ビルディング (神奈川県川崎市)	照明設備改修工事	自 2023年4月 至 2023年6月	136	—	—
横浜STビル (神奈川県横浜市)	入退館管理システム改修工 事	自 2023年1月 至 2023年6月	130	—	—
ゲートシティ大崎 (東京都品川区)	自動火災報知設備改修工事	自 2022年7月 至 2023年2月	126	—	—
名古屋三井ビルディング本館 (愛知県名古屋市)	空調設備改修工事	自 2022年8月 至 2023年6月	105	—	—
六本木ティーキューブ (東京都港区)	空調設備改修工事	自 2023年5月 至 2023年6月	100	—	—
NBF高輪ビル (東京都港区)	照明設備改修工事	自 2023年1月 至 2023年6月	90	—	—
NBF池袋シティビル (東京都豊島区)	外壁補修工事	自 2023年2月 至 2023年5月	78	—	—
NBF池袋シティビル (東京都豊島区)	照明設備改修工事	自 2023年1月 至 2023年6月	77	—	—
住友電設ビル (東京都港区)	エレベーター改修工事	自 2023年3月 至 2023年6月	54	—	—
広島袋町ビルディング (広島県広島市)	空調設備改修工事	自 2023年1月 至 2023年6月	46	—	—
NBF東銀座スクエア (東京都中央区)	外壁改修工事	自 2023年1月 至 2023年6月	45	—	—
NBF札幌南二条ビル (北海道札幌市)	駐車場設備改修工事	自 2023年1月 至 2023年6月	34	—	—
広島袋町ビルディング (広島県広島市)	照明設備改修工事	自 2023年1月 至 2023年6月	21	—	—
2023年12月期（第45期）計上予定					
芝NBFタワー (東京都港区)	照明設備改修工事	自 2023年7月 至 2023年12月	235	—	—

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総額	当期 支払額	既支払 総額
リバーシティM-SQUARE (東京都中央区)	非常用発電設備改修工事	自 2023年7月 至 2023年9月	196	4	4
龍角散ビル (東京都千代田区)	トイレ改修工事	自 2023年7月 至 2023年12月	173	—	—
NBF池袋タワー (東京都豊島区)	トイレ改修工事	自 2023年7月 至 2023年12月	145	—	—
パレール三井ビルディング (神奈川県川崎市)	照明設備改修工事	自 2023年7月 至 2023年12月	136	—	—
興和西新橋ビルB棟 (東京都港区)	空調設備改修工事	自 2023年7月 至 2023年12月	124	—	—
NBF高輪ビル (東京都港区)	照明設備改修工事	自 2023年7月 至 2023年12月	107	—	—
名古屋三井ビルディング本館 (愛知県名古屋市)	空調設備改修工事	自 2023年7月 至 2023年12月	105	—	—
住友電設ビル (東京都港区)	エレベーター改修工事	自 2023年7月 至 2023年12月	85	—	—
2024年6月期（第46期）計上予定					
興和西新橋ビルB棟 (東京都港区)	空調設備改修工事	自 2024年1月 至 2024年6月	200	—	—
名古屋三井ビルディング本館 (愛知県名古屋市)	空調設備改修工事	自 2024年1月 至 2024年6月	105	—	—
2024年12月期（第47期）計上予定					
中之島三井ビルディング (大阪府大阪市)	空調設備改修工事	自 2022年6月 至 2024年7月	751	—	—
興和西新橋ビルB棟 (東京都港区)	空調設備改修工事	自 2024年7月 至 2024年12月	150	—	—
名古屋三井ビルディング本館 (愛知県名古屋市)	空調設備改修工事	自 2024年7月 至 2024年12月	105	—	—
2025年6月期（第48期）計上予定					
興和西新橋ビルB棟 (東京都港区)	空調設備改修工事	自 2025年1月 至 2025年6月	185	—	—

## (b) 期中の資本的支出

既存保有物件において、当期に行った資本的支出に該当する主な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は8,820百万円であり、当期に費用処理された修繕費1,693百万円と合わせ、10,514百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	工事金額 (百万円)
NBF 渋谷ガーデンフロント (東京都渋谷区)	競争力維持向上を目的としたリニューアル工事等	自 2022年1月 至 2022年6月	2,648
NBF 品川タワー (東京都港区)	競争力維持向上を目的としたリニューアル工事 セキュリティシステム改修工事 給排水設備改修工事等		1,025
新宿三井ビルディング (東京都新宿区)	セキュリティシステム改修工事 空調設備改修工事 トイレ改修工事等		533
名古屋三井ビルディング本館 (愛知県名古屋市)	受変電設備改修工事 浸水対策工事 電気錠改修工事等		418
新川崎三井ビルディング (神奈川県川崎市)	エレベーター改修工事 空調設備改修工事 浸水対策工事等		405
芝NBFタワー (東京都港区)	受変電設備改修工事 エレベーター改修工事 セキュリティシステム改修工事等		343
ゲートシティ大崎 (東京都品川区)	空調設備改修工事 自動火災報知設備改修工事 照明設備改修工事等		328
NBF 豊洲キャナルフロント (東京都江東区)	空調設備改修工事 貸付整備工事 電力量計改修工事等		271
東陽町センタービル (東京都江東区)	空調設備改修工事等		253
三井住友銀行名古屋ビル (愛知県名古屋市)	照明設備改修工事 空調設備改修工事 給排水設備改修工事等		231
NBF コモディオ汐留 (東京都港区)	空調設備改修工事 貸付整備工事 駐車場設備改修工事等		206
信濃橋三井ビルディング (大阪府大阪市)	非常用発電設備改修工事 空調設備改修工事 浸水対策工事等		186
セレスティン芝三井ビルディング (東京都港区)	照明設備改修工事 空調設備改修工事 側溝修繕工事等		157
興和西新橋ビルB棟 (東京都港区)	空調設備改修工事 住宅設備改修工事 駐車場設備改修工事等		154
横浜STビル (神奈川県横浜市)	受変電設備改修工事 消火設備改修工事 給排水設備改修工事等		125

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	工事金額 (百万円)
NBF浦和ビル (埼玉県さいたま市)	トイレ改修工事 エレベーター改修工事 空調設備改修工事等	自 2022年1月 至 2022年6月	125
リバーシティM-SQUARE (東京都中央区)	照明設備改修工事 駐車場設備改修工事 空調設備改修工事等		122
六本木ティーキューブ (東京都港区)	空調設備改修工事 自動ドア機器改修工事 住宅設備改修工事等		120
住友電設ビル (東京都港区)	トイレ改修工事 給湯器改修工事 屋外階段改修工事等		91
NBF札幌南二条ビル (北海道札幌市)	トイレ改修工事 給排水設備改修工事 空調設備改修工事等		49
NBF松山日銀前ビル (愛媛県松山市)	空調設備改修工事 受発電設備改修工事 積算電力量計改修工事等		45
広島袋町ビルディング (広島県広島市)	空調設備改修工事 貸付整備工事 電力メーター改修工事等		32
その他のビル	資産保全工事及びテナント満足度の維持向上を目的とした改修工事等		942
合計			8,820