

# 2022年1月6日付で公表した ニュースリリースについての 補足説明資料

「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」

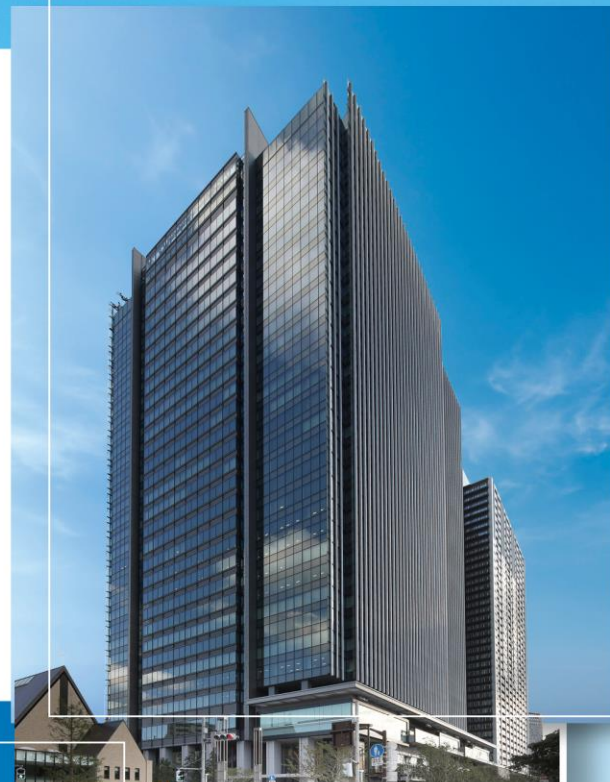
「国内不動産の取得及び譲渡に関するお知らせ(「中之島三井ビルディング」  
他1物件の取得及び「東陽町センタービル」他2物件の譲渡)」

「2022年6月期の運用状況及び1口当たり分配金の予想の修正並びに  
2022年12月期の運用状況及び1口当たり分配金の予想に関するお知らせ」



**日本ビルファンド投資法人**

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



**2022年1月6日**

本資料は、有価証券上場規程に従い2022年1月6日付で公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」、「国内不動産の取得及び譲渡に関するお知らせ（「中之島三井ビルディング」他1物件の取得及び「東陽町センタービル」他2物件の譲渡）」及び「2022年6月期の運用状況及び1口当たり分配金の予想の修正並びに2022年12月期の運用状況及び1口当たり分配金の予想に関するお知らせ」にて記載した内容並びにそれらに付随する情報を追加し整理したものです。本募集の詳細については、上記「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。

本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、これらに付随する政令、内閣府令及び規則並びに有価証券上場規程に基づく開示書類又は資産運用報告ではありません。また、本資料は、情報提供を目的としたものであり、日本ビルファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の投資口（以下「本投資口」といいます。）の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。また、本資料を掲載している本投資法人のホームページ（以下「本ホームページ」といいます。）上のいかなる情報及び本ホームページ又はその掲載資料のリンク先に掲載されているいかなる情報についても、本投資法人が特定の商品の募集、勧誘、売買の推奨を目的とするものではありません。

本資料は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申込みの勧誘を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国における証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

本資料の内容は未監査であり、その内容の正確性、公正性及び完全性を保証するものではありません。また、本資料の内容には、本投資法人の戦略、目標、将来予想及びその業績に関するその他の将来の見通し並びにこれらに関する試算値に関する記述が含まれています。このような将来に関する記述は、本資料の日付現在本投資法人及び本投資法人の資産運用会社である日本ビルファンドマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）において入手可能な情報に基づきなされた一定の仮定、前提及び判断によるものであり、かかる記述にはリスク及び不確実性が内在しており、かかるリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けます。したがって、かかる戦略、目標、将来予想等は将来における本投資法人の業績、経営成績、財務内容等を保証するものではなく、実際の結果は、かかる将来予想に関する記述の存在により明示的又は黙示的に示される将来における業績、経営成績、財務内容等と大きく異なるおそれがあります。また、本投資法人は、これらの将来に関する記述が達成されることを保証又は約束するものではありません。なお、かかる将来に関する記述に関する仮定及び前提については、後記「注記」の内容をご参照ください。

本資料には、本投資法人及び本資産運用会社が第三者から提供された情報又は第三者が公表する情報等を基に本資産運用会社が作成した図表・データ等が含まれており、また、本投資法人及び本資産運用会社の本資料の日付現在の分析、判断、その他の見解が含まれています。これらについて異なった見解が存在し、又は本投資法人及び本資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。

本資料の内容に関しては、万全を期していますが、本投資法人はその内容の正確性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がありますので、予めご了承ください。

本投資法人の事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。

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あり、その他の国の居住者を対象とするものではありません。

不動産投資信託証券発行者 日本ビルファンド投資法人（コード番号：8951）  
資産運用会社：日本ビルファンドマネジメント株式会社

## 1. オフリング・ハイライト

**NBFは1口当たり分配金の安定成長、1口当たりNAVの増大を目指します**

**1 スポンサーパイプラインを活用した良質な物件の取得による外部成長**

**2 総額約3,000億円の資産の入替による  
ポートフォリオのクオリティ改善と競争力向上**

**3 安定したDPU・EPUの成長及びNAVの増大を通じた投資主価値向上**



## 競争力の高い優良物件を三井不動産（スポンサー）から取得

### 飯田橋グラン・ブルーム（追加取得後の持分約58.55%）



#### 複合施設型のハイスペックオフィスビル

取得予定価格

**362**億円

NOI利回り

**3.5%**

所在地	東京都千代田区富士見
建築時期	2014年4月
取得予定時期	2022年3月
鑑定評価額	404億円
延床面積	122,280㎡
取得予定持分	約17.45%（専有面積割合）
稼働率	100%
テナント数	36社

### 中之島三井ビルディング



#### 「ヒト×仕事×食事×AI」により生まれ変わった新しいオフィスビル

取得予定価格

**440**億円

NOI利回り

**4.7%**

所在地	大阪府大阪市北区中之島
建築時期	2002年7月 (2019年大規模リニューアル)
取得予定時期	2022年3月
鑑定評価額	468億円
延床面積	67,672㎡
取得予定持分	100%
稼働率	95.7%
テナント数	44社

## 総額約3,000億円の資産入替を通じ、ポートフォリオの競争力を強化

### 競争力の高い物件への入替（2021年3月以降公表）

取得（予定）物件					合計/平均
	所在地	東京都台東区	神奈川県横浜市	東京都千代田区	
取得（予定）日	2021年3月 共有持分40% (合計取得持分100%)	2021年11月 共有持分15% (合計取得持分90%)	①2021年9月 約41.10% ②2022年3月 約17.45%	2022年3月	-
築年数	6年	34年	8年	19年	11年
取得（予定）価格	134億円	32億円	①776億円、②362億円	440億円	<b>1,744</b> 億円
鑑定評価額	143億円	32億円	①849億円、②404億円	468億円	1,896億円
NOI（年間）	569百万円	167百万円	①2,700百万円 ②1,265百万円	2,035百万円	<b>6,737</b> 百万円
NOI利回り	4.2%	5.2%	3.5%	4.7%	<b>3.9%</b>
CO <sub>2</sub> 排出量原単位	43kg-CO <sub>2</sub> /㎡	59kg-CO <sub>2</sub> /㎡	48kg-CO <sub>2</sub> /㎡	55kg-CO <sub>2</sub> /㎡	51kg-CO <sub>2</sub> /㎡



譲渡（予定）物件									合計/平均
	所在地	東京都港区	東京都千代田区	東京都中野区	福島県福島市	大阪府大阪市	新潟県新潟市	広島県広島市	
譲渡（予定）日	2021年3月	2021年8月	2021年9月	2022年1月	2022年7月	2022年7月	2022年7月	2022年7月	-
築年数	26年	13年	25年	27年	26年	32年	30年	28年	24年
譲渡（予定）価格	316億円	161億円	400億円	49億円	144億円	39億円	35億円	96億円	<b>1,240</b> 億円
簿価	314億円	193億円	359億円	27億円	74億円	32億円	25億円	85億円	1,113億円
鑑定評価額	203億円	143億円	315億円	33億円	68億円	27億円	25億円	88億円	904億円
NOI（年間）	532百万円	451百万円	1,206百万円	310百万円	449百万円	231百万円	160百万円	279百万円	<b>3,621</b> 百万円
NOI利回り	1.7%	2.3%	3.4%	11.5%	6.0%	7.1%	6.3%	3.3%	<b>3.3%</b>
CO <sub>2</sub> 排出量原単位	63kg-CO <sub>2</sub> /㎡	80kg-CO <sub>2</sub> /㎡	93kg-CO <sub>2</sub> /㎡	54kg-CO <sub>2</sub> /㎡	54kg-CO <sub>2</sub> /㎡	65kg-CO <sub>2</sub> /㎡	45kg-CO <sub>2</sub> /㎡	69kg-CO <sub>2</sub> /㎡	71kg-CO <sub>2</sub> /㎡

### 本取組みを通じたポートフォリオの変化

	本取組み前	本取組み後（見込み）
<b>資産規模</b>		
物件数	76物件	70物件
取得（予定）価格の合計	1兆3,851億円	1兆4,372億円
鑑定評価額の合計	1兆5,547億円	<b>1兆6,539</b> 億円
<b>収益性</b>		
NOI（年間）	61,366百万円	64,482百万円
NOI利回り	4.83%	<b>4.84%</b>
<b>安定性</b>		
都心5区比率	57.4%	<b>59.6%</b>
1物件当たり投資額	182億円	205億円
<b>環境性能</b>		
CO <sub>2</sub> 排出量原単位	63.2 kg-CO <sub>2</sub> /㎡	61.9 kg-CO <sub>2</sub> /㎡
<b>財務</b>		
LTV	42.2%	<b>41.4%</b>
借入余力	約920億円	<b>約1,100</b> 億円

## 外部環境（賃貸マーケットの動向）

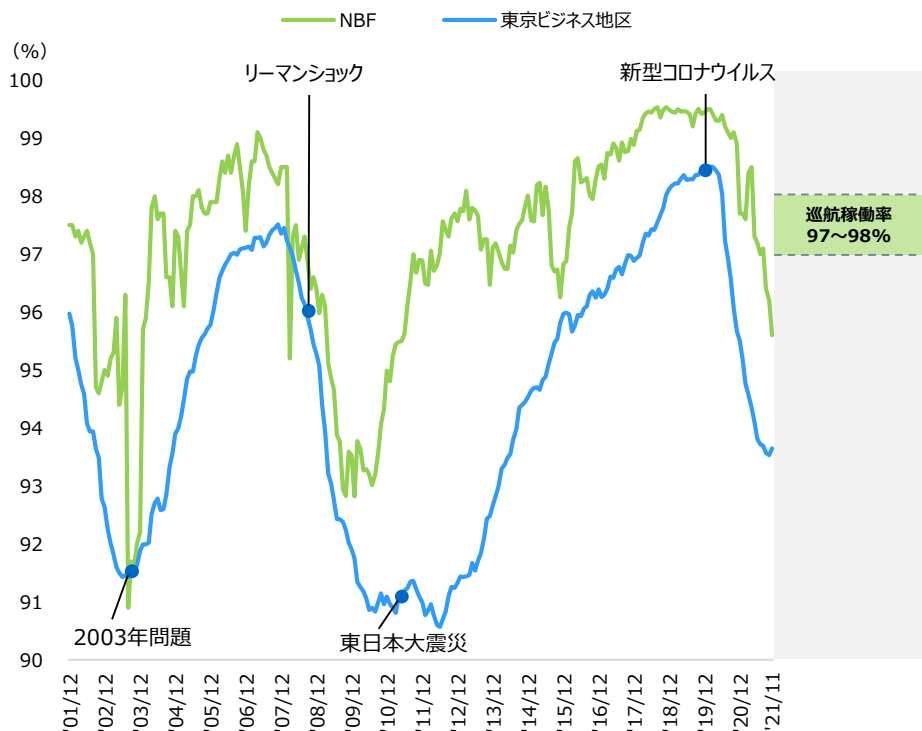
# 緊急事態宣言の長期化により賃貸マーケットの回復は後ろ倒しに、 経済活動の回復に従いNBFの巡航稼働率は97～98%を見込む

### オフィス賃貸マーケットの見通し

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

◆NBFのポートフォリオ稼働率はマーケット稼働率対比で安定的に推移

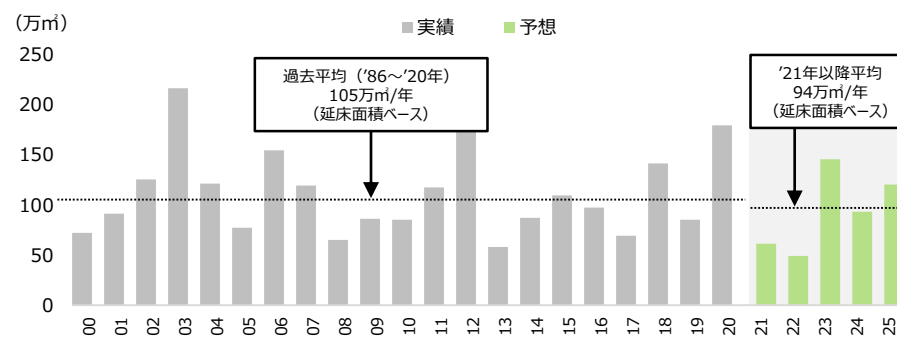
NBF及び東京ビジネス地区のオフィスビル稼働率推移



出所：三鬼商事のデータから資産運用会社作成

◆2023年以降のオフィスビル大量供給を控えるが、2021年以降の5年間の供給量予想平均は過去を下回る見込み

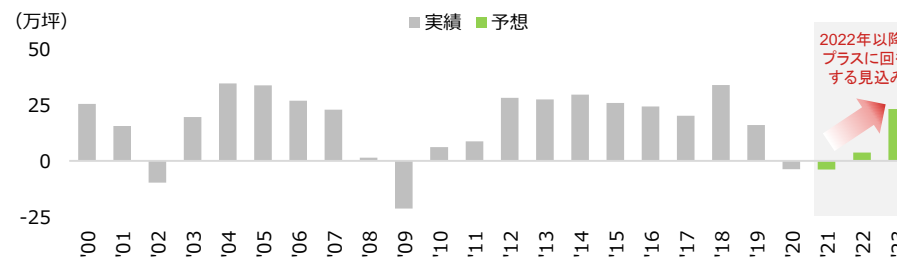
東京23区の大規模オフィスビル供給量推移



出所：森ビルのデータから資産運用会社作成

◆2022年以降のオフィス需要は増加の見込み

都心5区におけるネット・アブソープションの推移



出所：三幸エステートのデータから資産運用会社作成

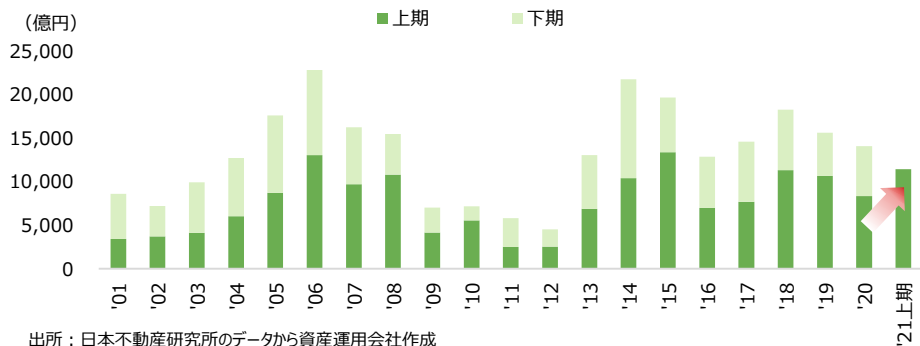
# 外部環境（売買マーケットの動向）

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

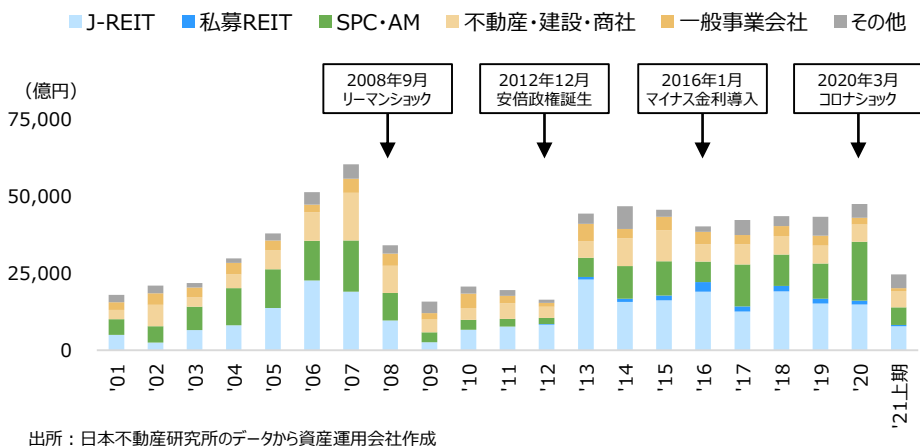
### オフィス売買マーケットの見通し

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

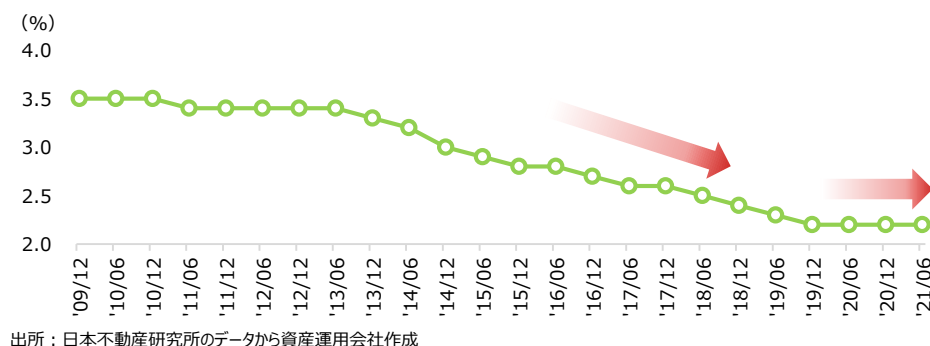
#### ◆不動産（オフィス）取引金額の推移



#### ◆属性別の投資額の推移



#### ◆プライムエリアオフィスの利回りベンチマークの推移



#### ◆鑑定評価額を上回る価格での譲渡を公表

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



# ポートフォリオの状況

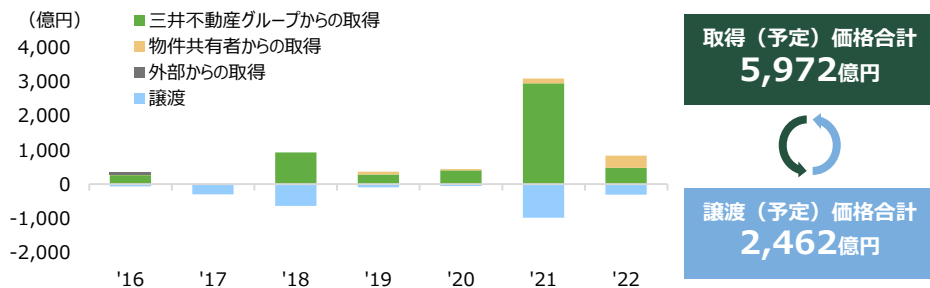
## 三井不動産からの優良物件の継続的な取得により、強固なポートフォリオを構築

### 優良物件の継続的な取得と売買マーケットの潮流を捉えた資産入替

◆ 2016年以降の総額8,434億円の資産入替を伴う外部成長



注：譲渡資産（一部）については7ページ参照

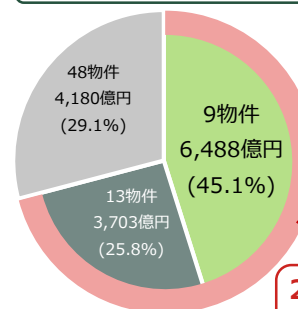


### 本取組み後のポートフォリオの状況

◆ 1物件当たり投資額

- 400億円以上
- 200億円以上400億円未満
- 200億円未満

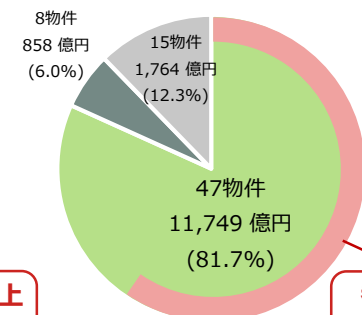
平均**205億円**



200億円以上 **70.9%**

◆ エリア別投資比率

- 東京23区
- 東京周辺都市部
- 地方都市部



都心5区 **59.6%**

◆ テナント分散

保有物件のエンドテナントの合計数

**1,528件**

◆ 保有物件のうち三井不動産のシェアオフィス「ワークスタイリング」の入居数

NBF保有物件入居数 **11**

**WORK STYLING**

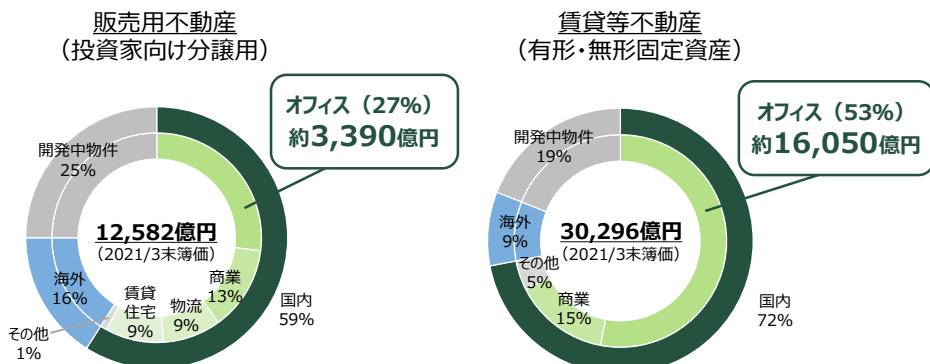
全国拠点数 **144拠点**

会員企業数 **約750社**

会員数 **約21万人超**

(2021/10末時点)

◆ 三井不動産の保有不動産の状況



出所：三井不動産のデータから資産運用会社作成

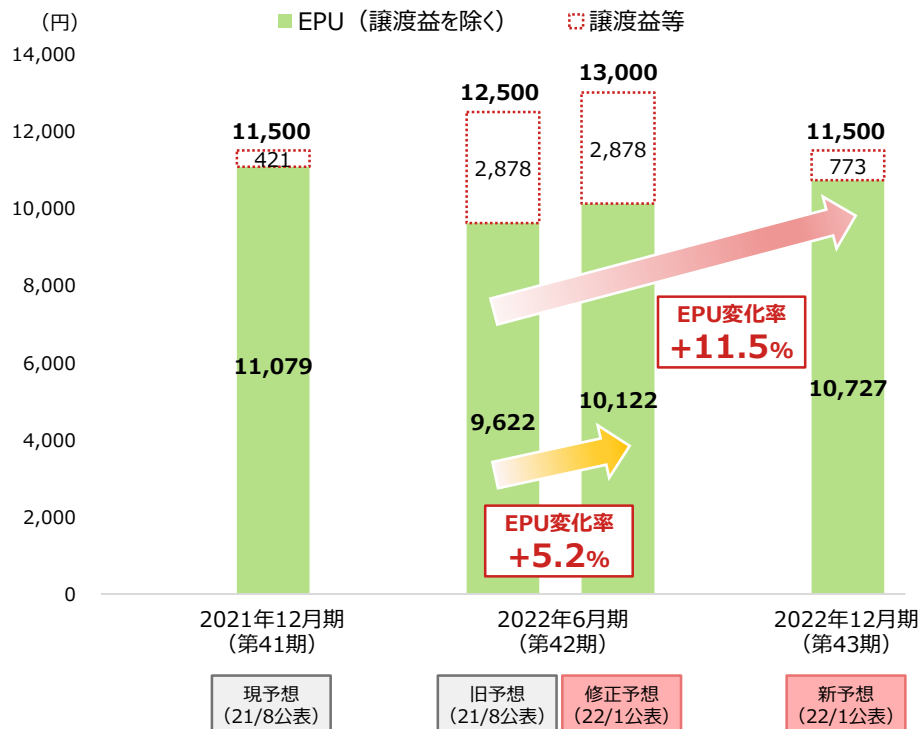
出所：三井不動産のデータから資産運用会社作成

# 1口当たり分配金・1口当たりNAVの推移

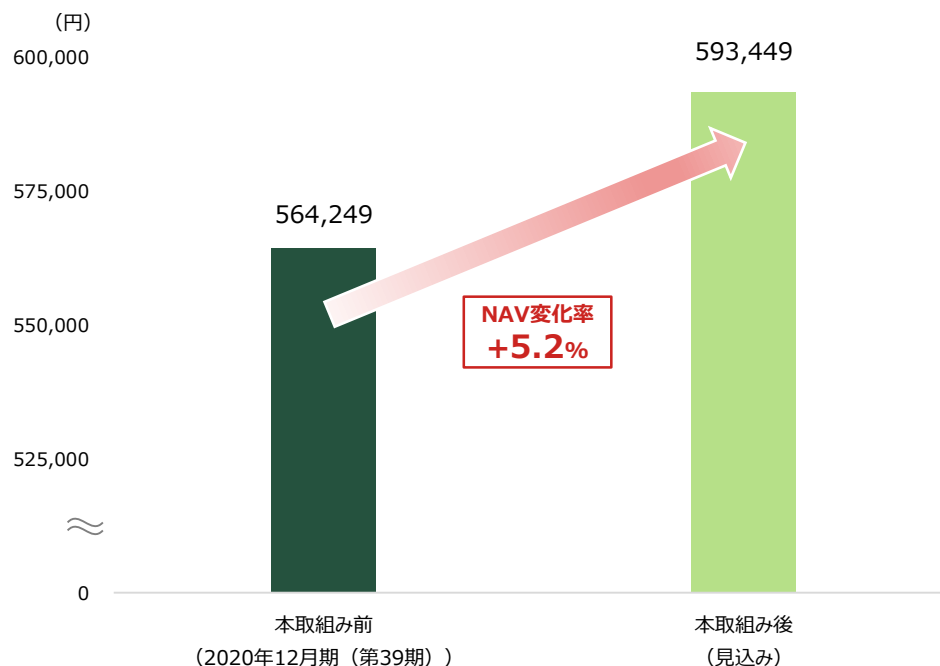
## 資産の入替及び含み益の顕在化により 1口当たり分配金の安定化・1口当たりNAVの増大の実現を見込む

### 1口当たり分配金の変化及び稼働率の前提

◆ 本取組みを通じ、外部成長を軸足とした投資主価値の向上を推進



### 1口当たりNAVの向上



	2021年12月期	2022年6月期	2022年12月期
業績予想の前提稼働率 (期中平均)	96.7%	96.0%	96.7%
LTV	42.2% (2021年6月期実績)	42.0%	41.4%

注：上記の「1口当たり分配金」、「EPU (譲渡益を除く)」及び「譲渡益等」は、2022年1月6日現在の本投資法人の予想値であり、その実現を保証又は約束するものではありません。2021年12月期 (第41期) の各数値の算出方法は2021年8月16日公表の「決算短信 (REIT)」、それ以外の各数値の算出方法については本日付公表のプレスリリース「2022年6月期の運用状況及び1口当たり分配金の予想の修正並びに2022年12月期の運用状況及び1口当たり分配金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

## 2. 財務状況及びESGへの取り組み

## 保守的な財務戦略

LTV  
**41.4%**  
(本取組み後(見込み))

長期固定金利比率  
**95.1%**  
(本取組み後(見込み))

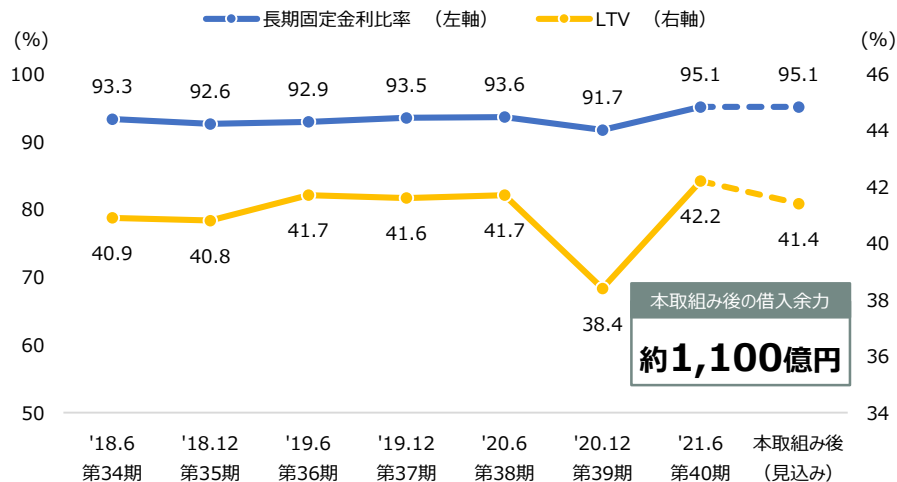
J-REIT最高水準の格付  
**JCR : AA+**  
**R&I : AA**  
**S&P : A+**  
(2021年10月31日時点)

平均調達金利  
**0.47%**  
(2021年10月31日時点)

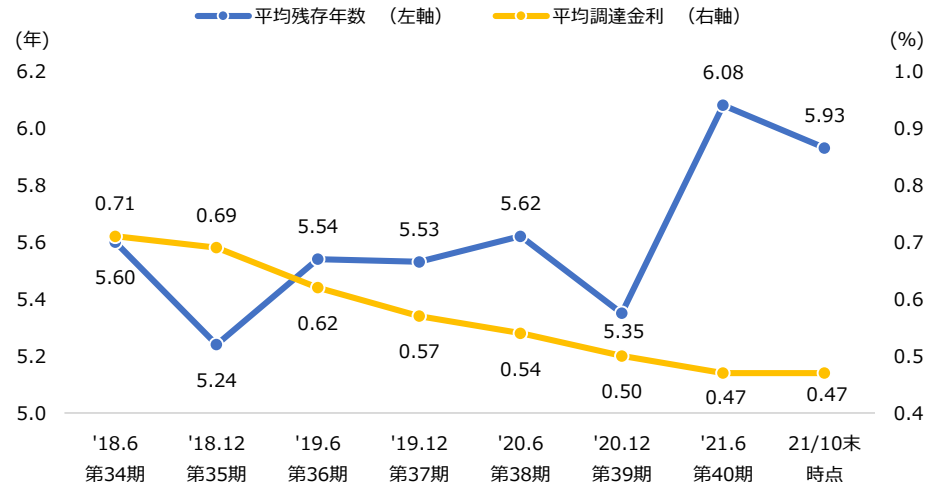
長期有利子負債の  
平均残存年数  
**5.93年**  
(2021年10月31日時点)

取引金融機関数  
**28社**  
(2021年10月31日時点)

### ◆ LTV・長期固定金利比率の推移

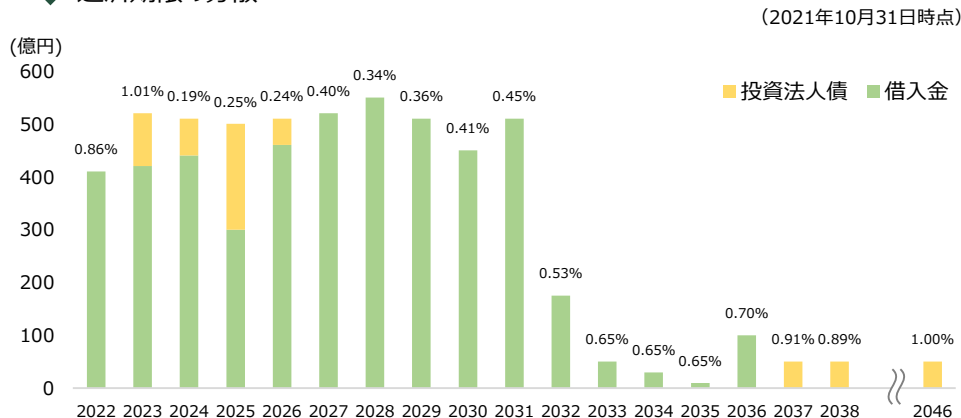


### ◆ 平均調達金利と長期有利子負債の平均残存年数の推移





## ◆ 返済期限の分散

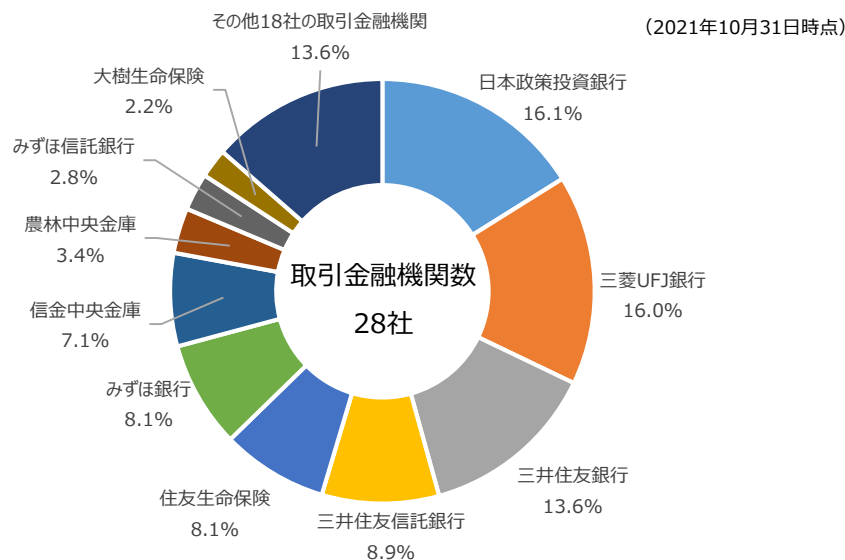


## ◆ 信用格付の状況

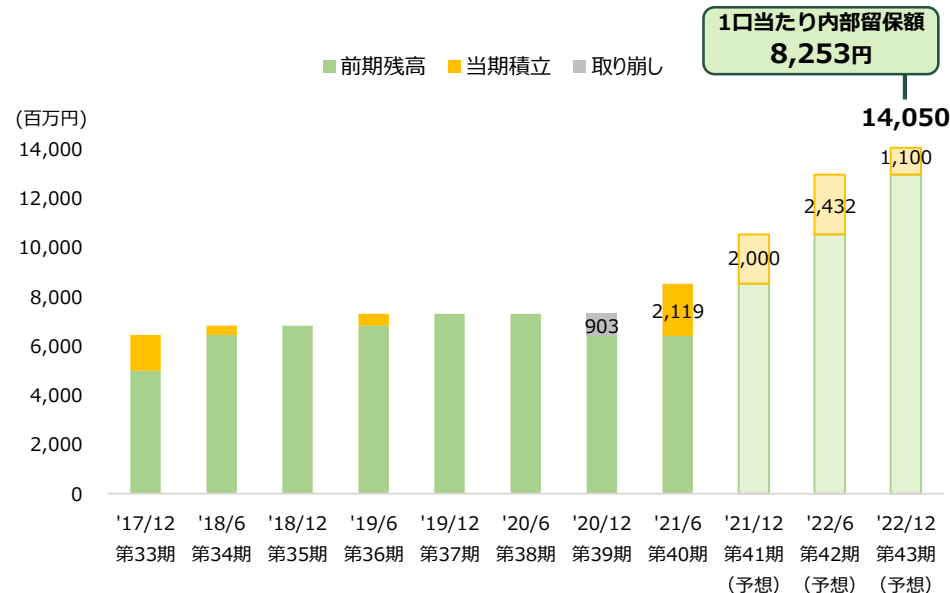
(2021年10月31日時点)

格付会社名	格付	備考
株式会社日本格付研究所(JCR)	長期発行体格付 : AA+	格付けの見通し : 安定的
株式会社格付投資情報センター(R&I)	発行体格付 : AA	格付けの方向性 : 安定的
S&Pグローバル・レーティング・ジャパン株式会社(S&P)	長期会社格付 : A+ 短期会社格付 : A-1	アウトルック : 安定的

## ◆ 金融機関取引の状況



## ◆ 内部留保の推移



## NBFは基本姿勢にもとづき、以下の外部評価・認証の取得、国際イニシアティブへの賛同・参加を行っています

### 基本姿勢

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

#### ◆ MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数への採用

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

#### ◆ 国際イニシアティブへの賛同・参加



気候関連財務情報開示タスクフォース



CDP気候変動プログラム

#### ◆ 7年連続でGRESB評価を取得



G R E S B  
\*\*\*\*\* 2021

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



G R E S B  
Public Disclosure 2021

GRESB開示評価「A」

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

#### ◆ グリーンボンドフレームワークの設定



##### 【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

#### ◆ グリーンビルディング認証の取得

##### 【グリーンビルディング 認証取得状況】

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

## 環境 (Environment)

### ◆ 環境パフォーマンス改善への取り組み

- 資産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ています
- 2013年を基準とし2030年までにエネルギー由来CO<sub>2</sub>排出量削減量 **40%以上(原単位)** を目指します\*
- グリーン電力の導入、太陽光パネルの設置など新たな施策に取り組むとともに、LED化の促進、環境性能の高い物件への入替、空調機器の入替、環境性能の高い設備の導入など従来の取り組みを行ってまいります

\*年間総エネルギー消費量をCO<sub>2</sub>排出削減目標に包含

### ◆ グリーン電力の促進についての取り組み

- 東京電力エナジーパートナー株式会社より、2021年6月から保有12物件にて非化石電力「FIT非化石証書付き電力」の導入を開始しました
- 非化石電力は共用部にて活用し、CO<sub>2</sub>削減効果が見込まれています

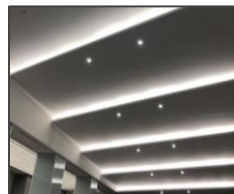
### ◆ LED化 (専有部・共用部) の推進の状況

#### LED化の推進計画

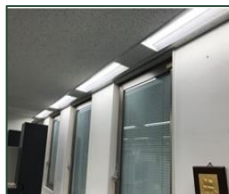
- 対象物件 37物件 (各専有部・共用部)
- 対象期間 2018年12月期 (第35期) ~2023年6月期 (第44期)



ゲートシティ大崎 専有部

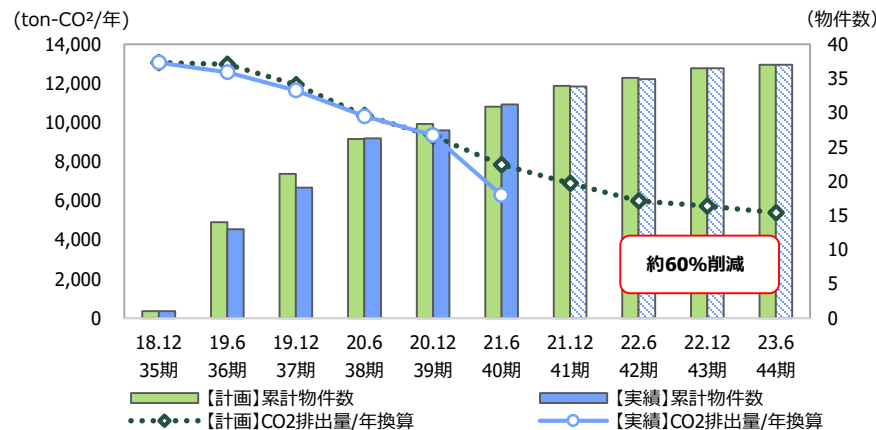


六本木ティークューブ ロビー階



住友電設ビル 専有部

#### 対象期LED化物件数とCO<sub>2</sub>排出量削減の推移



\*41期以降は予想値

\*40期実績はコロナ禍に伴う出社率低下による特殊要因

\*上表における「約60%削減」とは2018年12月期を基準とした、2023年6月期におけるCO<sub>2</sub>排出量の推定削減割合をいいます

## 社会 (Social)

### ◆ テナント/地域社会に対する取り組みイベント等の実施

#### 安全・安心に配慮した運営

- 新型コロナウイルス感染症に対する取り組み (新宿三井ビルディング二号館)



【高性能空気清浄機の設置】



【共用部入口の検温器設置】

- セキュリティの充実化 (新宿三井ビルディング)



【専有部エントランス セキュリティゲートの設置】



【防災センターの見せる化】

#### テナント向けCSイベント



【非接触型イベント (フォトコンテスト)】



【季節イベント (七夕)】

### ◆ コロナ禍における従業員支援

#### 安全な労働環境の提供

- 新型コロナウイルス ワクチン職域接種の実施 (契約社員含む全社員)
- PCR検査の定期実施 (契約社員、出向者を含む希望者全員)
- 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
- WEB会議システムの拡充
- 電子決裁システムの導入



【定期的なPCR検査の実施 (希望者)】

【空間除菌脱臭機 (ジアイノ) の設置】

### ◆ 健康と快適性に関する取り組み (ウェルネス)

#### 快適なオフィススペースの提供

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



【オープン / カフェリアスペース】



【緑を意識した執務スペース】



【オフィスBGM】

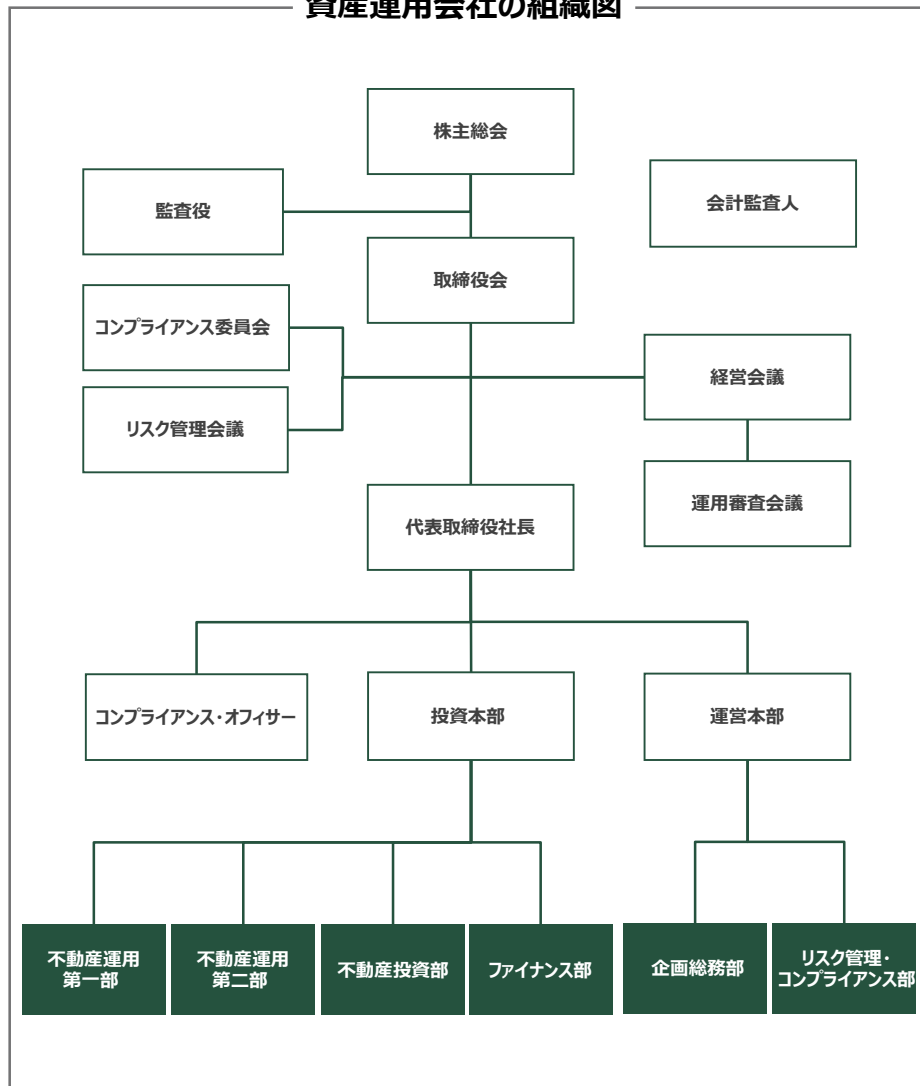


# ESGへの積極的な取り組み④

## ガバナンス (Governance)

- 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



### ● 運用資産の取得及び譲渡に関する資産運用会社の意思決定フロー

#### 投資本部による起案

- 不動産プロセスチェックシートにより、各種リスクの有無・違法性の有無等のコンプライアンスチェックを行う。
- 適宜、専門家である第三者に確認を行う。

#### コンプライアンス・オフィサーによる事前チェック

- コンプライアンス・オフィサーは運用審査会議の前に、コンプライアンスに係るチェックを行い、必要に応じて議案の修正や差し戻しを指示することができる。

#### 運用審査会議における審議

- 運営本部長が運用審査会議の議長を務める。
- 社内規程である「資産運用ガイドライン」「利害関係人等取引規程」等に従い、コンプライアンス・チェックを含む詳細な審議を行う。
- 審議を経てなおコンプライアンス上疑義がある場合には、専門家である第三者の意見を確認する。
- 利害関係人等との売買に関しては、更にコンプライアンス委員会において審議を行う。

#### コンプライアンス委員会における審議

- コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス委員会の議長を務める。
- コンプライアンス委員会は審議事項に関して、コンプライアンス上の確認を行い、必要があると判断した場合は、当該事項の修正を指示し、その修正がなされるまでの間、差し止めることができる。
- 審議事項は、原則として外部委員の賛成を含む出席委員の3分の2以上の賛成をもって採択される。

#### 経営会議における審議

- コンプライアンス上の疑義の有無を最終的に確認する。

#### 社長の決裁

#### 投資法人役員会

- 売買取引について報告を行う。
- 利害関係人等との取引の際は、取引の事前に、社内規程に基づき「利益相反のおそれがある場合の書面交付」を行う。また、取引実施後にも、投信法に基づき当該書面交付を行う。なお、一定の重要な取引を行う場合には、資産運用会社の決裁手続きが全て完了した後、投信法に基づき本投資法人の役員会の承認（投資法人の同意）を得る。

#### 取締役会

- 売買取引について報告を行う。

P3

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

P4

(注1) 「NOI（ネット・オペレーティング・インカム）」とは、不動産賃貸事業収益から不動産賃貸事業費用を控除した金額をいいます。取得予定2物件のNOIは不動産鑑定評価書に基づくNOIをいいます。以下同様です。

(注2) 取得予定2物件とは、「飯田橋グラン・ブルーム（追加取得予定持分約17.45%）」及び「中之島三井ビルディング」を総称していいます。以下同様です。

(注3) 取得予定2物件の「NOI利回り」は、NOI/取得予定価格をいいます。

P5

(注1) 「本取組み」とは、本募集による調達資金を用いた取得予定2物件の取得を含む、2021年3月以降に公表した、総額約3,000億円となる4物件の取得及び8物件の譲渡を総称していいます。以下同様です。

(注2) 「本募集」とは、一般募集及び本第三者割当による新投資口発行をいいます。以下同様です。一般募集とは、本資料作成日と同日付で開催された本投資法人役員会において決議された公募による新投資口発行に係る募集をいいます。以下同様です。本第三者割当とは、本資料作成日と同日付で開催された本投資法人役員会において決議された野村證券株式会社を割当先とする本投資口の第三者割当による新投資口発行をいいます。以下同様です。

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

(注4) 「NOI（年間）」は、取得（予定）物件については不動産鑑定評価書に基づくNOI、譲渡（予定）物件については2020年12月期（第39期）及び2021年6月期（第40期）の実績NOIに基づき算出したNOIをいいます。また、本取組み前の「NOI（年間）」は、本取組み前保有物件の2020年12月期（第39期）及び2021年6月期（第40期）の実績NOI（ただし、「新宿三井ビルディング」、「グラントウキョウサウスタワー」は取得時の不動産鑑定評価書に記載されたNOI、「NBF南青山ビル」及び「上野イーストタワー（既保有持分）」は2020年12月期（第39期）の実績に基づき算出したNOI、「名古屋三井ビルディング新館」、「名古屋三井ビルディング本館」及び「NBF小川町ビルディング（追加取得）」は2020年12月期（第39期）の実績及び2021年6月期（第40期）の実績に基づき算出したNOI）の合計をいい、本取組み後の「NOI（年間）」は、本取組み前のNOI（年間）に取得（予定）物件のNOIの合計を加算し、譲渡（予定）物件のNOIの合計を控除したものをいいます。

(注5) 「本取組み前保有物件」とは、2021年3月に譲渡した「NBF新川ビル（東館及びメゾンニューリバー）（共有持分50%）」以外の2020年12月期（第39期）末時点の保有物件、「新宿三井ビルディング」及び「グラントウキョウサウスタワー」を総称していいます。

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

(注7) 「CO<sub>2</sub>排出量原単位」は、対象物件の運用にあたって排出される延床面積1平方メートルあたりのCO<sub>2</sub>排出量をいい、2020年の実績値を記載しています。合計は加重平均値（延床面積ベース）を記載しています。

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

(注9) 「簿価」は、2021年6月30日時点（NBF南青山ビルは2020年12月31日時点）の帳簿価格を記載しています。

## P5 (続き)

(注10)「都心5区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区を総称しています。以下同様です。また、「都心5区比率」は、取得（予定）価格ベースで記載していません。

(注11)「1物件当たり投資額」は、取得（予定）価格の合計を、物件数で除して算出しています。

(注12) 本取組み前のLTV = 2021年6月期（第40期）期末時点の有利子負債残高（550,500百万円） / 2021年6月期（第40期）期末時点の総資産（1,305,388百万円）

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

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

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

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

(注13) 借入余力とは、LTVが46%となるまでの有利子負債の調達余力を試算した数値です。なお、実際に係る借入余力の全額につき有利子負債を調達できることを保証するものではありません。

## P6

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

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

(注3)「NBFのポートフォリオ稼働率」とは、総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合（小数第1位未満を四捨五入）を示しています。「総賃貸面積」とは、特段の記載がない限り、賃貸借契約において賃貸面積として記載されている面積のうちNBFの持分に相当する面積をいいます。

(注4)「大規模オフィスビル」とは、事務所延床面積10,000㎡以上のオフィスビルを表します。

(注5)「東京23区の大規模オフィスビル供給量推移」のデータは東京23区に所在する大規模オフィスビルの新規供給にかかる延床面積の合計を記載しています。2021年以降の数値は予想値であり、実際の数値とは一致しないことがあります。

(注6)「ネット・アブソープション」とは、各期間におけるテナント入居面積（稼働面積）の増減を指し、以下のとおり算出します。テナント入居面積が増加した場合、オフィス需要が拡大するため、ネット・アブソープションはプラスになります。なお、建物解体等による滅失の影響は考慮していません。

「ネット・アブソープション」=「竣工済ビル募集面積（期初時点）」+「新規供給面積（期間中竣工した新築ビル貸付総面積）」-「竣工済ビル募集面積（期末時点）」

(注7) 2021年以降の数値は予想値であり、実際の数値とは一致しないことがあります。

## P7

- (注1) 「不動産（オフィス）取引金額の推移」及び「属性別の投資額の推移」において2021年は上半期までのデータを記載しています。
- (注2) SPCは「特定目的会社等」、AMはアセットマネージャーの名義で、不動産を取得したことが公表されている事例を指します。
- (注3) 「プライムエリアオフィス」とは、千代田区丸の内・大手町及び中央区日本橋地区における築5年程度、延床面積20,000坪以上、基準階面積500坪以上のオフィスをいいます。
- (注4) 「利回りベンチマーク」とは、日本不動産研究所が還元利回りにおいてベースとする各用途・各地域の利回りをいいます。
- (注5) 「鑑定評価額」は、「NBF新川ビル（東館・住宅棟）」は2020年6月末時点の、「NBF南青山ビル」は2020年12月末時点の、その他の物件は2021年6月末時点の鑑定評価額の合計を記載しています。

## P8

- (注1) 「総額8,434億円の資産入替」は2016年以降に本投資法人が取得若しくは譲渡した物件の取得（予定）価格及び譲渡（予定）価格の合計が約8,434億円であることを示しています。
- (注2) 「三井不動産グループからの取得」、「物件共有者からの取得」、「外部からの取得」は取得（予定）物件の取得（予定）価格に基づき、「譲渡」は譲渡（予定）物件の譲渡（予定）価格に基づいています。
- (注3) 「東京周辺都市部」とは、1都6県（東京都（23区を除きます）、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県及び栃木県）に所在する都市をいいます。以下同様です。
- (注4) 「地方都市部」とは、上記以外の道府県に所在する主要都市をいいます。以下同様です。
- (注5) 本取組み後の「エンドテナント数」は、本書の日付現在の保有物件（譲渡（予定）物件を除きます。）については2021年10月31日時点のエンドテナント数、取得予定物件については売主から受領した資料に基づいて2021年10月31日時点のエンドテナント数とし、これらを合算することにより算出しています。以下同様です。

## P9

- (注1) 「1口当たり分配金」の試算の前提条件は、2021年12月期（第41期）の各数値については2021年8月16日公表の「決算短信（REIT）」、それ以外の各数値については本日付公表のプレスリリース「2022年6月期の運用状況及び1口当たり分配金の予想の修正並びに2022年12月期の運用状況及び1口当たり分配金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。
- (注2) 「EPU（譲渡益を除く）」とは、1口当たり当期純利益から各期の譲渡（予定）物件の譲渡益を各期末時点の発行済投資口数で除算したものを控除した金額を記載しています。
- (注3) 「譲渡益等」とは、各期の譲渡（予定）物件の譲渡益に各期に想定されている圧縮積立金の取崩額を加算若しくは圧縮積立金の積立額を減算したものを各期末時点の発行済投資口数で除算した金額を記載しています。
- (注4) 「EPU変化率」とは、2021年8月公表の2022年6月期のEPU（譲渡益を除く）の予想値から2022年1月6日公表の2022年6月期のEPU（譲渡益を除く）の予想値への変化率（小数第2位未満を四捨五入）及び同様に2022年1月6日公表の2022年12月期のEPU（譲渡益を除く）の予想値への変化率（小数第2位未満を四捨五入）を指します。
- (注5) 本取組み前（2020年12月期（第39期））の1口当たりNAV（純資産価値）＝（2020年12月期（第39期）期末出資総額＋2020年12月期（第39期）未鑑定評価額合計額－2020年12月期（第39期）未帳簿価格合計額＋2020年12月期（第39期）未時点の圧縮積立金累計額）/2020年12月期（第39期）未発行済投資口数（1,652,500口）



## P9 (続き)

- (注6) 本取組み後の1口当たりNAV(純資産価値) = ( (2021年6月期(第40期) 期末出資総額 + 本募集における出資総額 \* 1) + (2021年6月期(第40期) 期末鑑定評価額合計額(譲渡(予定)物件を除く) + 取得(予定)物件の鑑定評価額合計額(「上野イーストタワー(追加取得)」を除く)) - (2021年6月期(第40期) 期末簿価合計額(譲渡(予定)物件を除く) + 取得(予定)物件の取得予定価格の合計(「上野イーストタワー(追加取得)」を除く)) ) + 圧縮積立金累計額 \* 2) / (2021年6月期(第40期) 期末発行済投資口数(1,652,500口) + 本募集における発行予定口数(50,000口) \* 3)
- \* 1 「本募集における出資総額」は、一般募集及び本第三者割当における発行価額の総額です。一般募集及び本第三者割当における発行価額の総額は2021年12月17日現在の東京証券取引所における本投資口の終値を基準として算出した見込額であり、また本第三者割当については払込金額の全額について野村證券株式会社から払込がなされることを前提としています。  
したがって、一般募集及び本第三者割当における実際発行価額が前記発行価額よりも低額となった場合又は本第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について払込がなされないこととなった場合には、一般募集及び本第三者割当における発行価額の総額は前記よりも減少することとなり、実際の本取組み後の1口当たりNAV(純資産価値)が低くなる可能性があります。  
逆に実際発行価額が前記発行価額よりも高額となった場合には、一般募集及び本第三者割当における発行価額の総額は前記よりも増加することになり、実際の本取組み後の1口当たりNAV(純資産価値)が高くなる可能性があります。
  - \* 2 圧縮積立金累計額は、2021年12月期(第41期)に2,000百万円、2022年6月期(第42期)に2,432百万円及び2022年12月期(第43期)に1,100百万円の圧縮積立金を積み立て、本取組み後において累計14,050百万円となることを前提としています。  
したがって、圧縮積立金取り崩し額が増額若しくは圧縮積立金積立額が減額となった場合には本取組み後の1口当たりNAV(純資産価値)は前記よりも低くなる可能性があります。  
逆に圧縮積立金取り崩し額が減額若しくは圧縮積立金積立額が増額となった場合には本取組み後の1口当たりNAV(純資産価値)は前記よりも高くなる可能性があります。
  - \* 3 「本募集における発行予定口数(50,000口)」は、本第三者割当の投資口数(2,500口)が全て発行されることを前提としています。したがって、本第三者割当による新投資口発行の全部又は一部について払込がなされないこととなった場合には、本取組み後の1口当たりNAV(純資産価値)が変動することになります。

## P11

- (注1) 本取組み後の長期固定金利比率 = (2021年6月期(第40期) 期末時点の長期固定有利子負債(466,500百万円) + 取得予定2物件の取得資金として調達する長期固定有利子負債(5,000百万円(見込み))) / (2021年10月31日時点の有利子負債(550,500百万円) + 取得予定2物件の取得資金として調達する有利子負債(5,000百万円(見込み)))
- (注2) 平均調達金利 = 各時点における有利子負債の加重平均金利
- (注3) 平均残存年数 = 各時点における長期有利子負債の返済期日又は償還期限までの期間の加重平均年数

## P12

- (注1) 「返済期限の分散」に記載の各年毎の比率は、当該年に返済期限が到来する有利子負債の加重平均金利です。
- (注2) 内部留保の残高は各期末の圧縮積立金残高に当期積立金を加算し、取り崩し額を減算しています。2021年12月期(第41期)の積立て見込み額2,000百万円は当該期に同額を積立てることを想定しており、2022年6月期(第42期)の積立て見込み額2,432百万円は当該期に同額を積立て、2022年12月期(第43期)の積立て見込み額1,100百万円は当該期に同額を積立てることを想定しています。また、2022年12月期(第43期)の1口当たり内部留保は、当該期の内部留保の残高(見込み)を、本募集後の発行済投資口数1,702,500口で除した金額を記載しています。2021年12月期(第41期)以降の数値は予想値であり、実際の数値とは一致しないことがあります。