



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6月期(第40期)

決算説明会資料

2021年8月17日

NBF
Nippon Building Fund

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 2021年6月期(第40期)決算 損益計算書(P/L)	7	
2-2 2021年6月期(第40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	
3-1 NBFの入替戦略(2021年3月以降に公表した物件の入替)(1/3)	12	
3-1 NBFの入替戦略(2021年3月以降に公表した物件の入替)(2/3)	13	
3-1 NBFの入替戦略(2021年3月以降に公表した物件の入替)(3/3)	14	
3-2 外部成長 取得物件(1/2)	15	
3-2 外部成長 取得・譲渡物件(2/2)	16	
3-2 外部成長 (詳細データ)	17	
3-3 内部留保の推移	18	
3-4 内部成長 期中平均稼働率と入居率・退去率	19	
3-5 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	20	
3-6 内部成長 戦略的な投資によるバリューアップ(NBF渋谷イースト)	21	
3-7 財務 (1/2)	22	
3-7 財務 (2/2)	23	
3-8 継続鑑定評価	24	
4. 業績予想		
4-1 2021年12月期(第41期)・2022年6月期(第42期)業績予想	27	
(参考)業績の見通し	28	
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)	31	
5-1 オフィスビル賃貸マーケット動向(2/2)	32	
5-2 不動産売買マーケット動向	33	
5-3 NBF投資口価格・東証REIT指数・10年国債金利	34	
6. NBFの優位性		
6-1 J-REIT最長のトラックレコード(1/2)	36	
6-1 J-REIT最長のトラックレコード(2/2)	37	
6-2 J-REIT最大の規模	38	
6-3 東京を中心としたポートフォリオ	39	
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	40	
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	41	
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	42	
6-5 保守的な財務運営	43	
7. ESGへの取り組み		
7-1 ESGに関する取り組み状況(ハイライト)	45	
7-2 ESGへの取り組み方針	46	
7-3 環境(Environment)への取り組み	47	
7-4 テナント(Social)への取り組み	48	
7-5 従業員への取り組み事例(Social)への取り組み	49	
7-6 ガバナンス(Governance)への取り組み	50	
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*(2021年1月1日~2021年6月30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	
	2021年6月期 (第40期)			2021年12月期 (第41期)	2022年6月期 (第42期)
	前期比				
営業収益	46,213百万円	+4,465百万円	+10.7%	50,396百万円	50,777百万円
営業利益	22,778百万円	+4,066百万円	+21.7%	22,375百万円	24,277百万円
営業利益 (不動産売却損益除く)	21,291百万円	+3,968百万円	+22.9%	19,679百万円	17,252百万円
当期純利益	21,427百万円	+4,154百万円	+24.0%	21,003百万円	22,926百万円
当期純利益 (不動産売却損益除く)	19,940百万円	+4,055百万円	+25.5%	18,308百万円	15,901百万円
1口当たり分配金	11,684円	+684円	+6.2%	11,500円	12,500円
1口当たり分配金：業績予想 (2021年2月公表) 11,350円比+334円					
発行済投資口数	1,652,500口		-	1,652,500口	1,652,500口
期中平均稼働率	97.8%		-1.0%	96.7%	97.5%

(2021年6月30日時点)

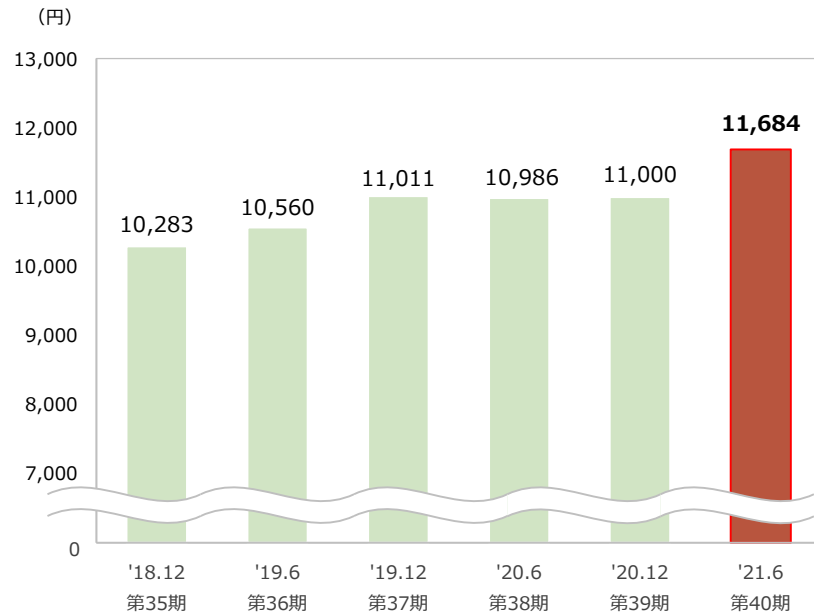
Asset	資産規模 (取得価格累計)	鑑定評価含み益	エリア分散	稼働率 (期中平均) *1
	1兆3,675億円	2,973億円	東京23区 : 82.7% 都心 5区 : 55.9%	97.8%
Debt	LTV	長期固定金利比率	平均金利	平均残存年数
	42.2%	95.1%	0.47%	6.08年
Equity	時価総額	1口当たりNAV *2		
	1兆1,451億円	573,646円		

*1 各月末稼働率を面積ベースで加重平均した稼働率

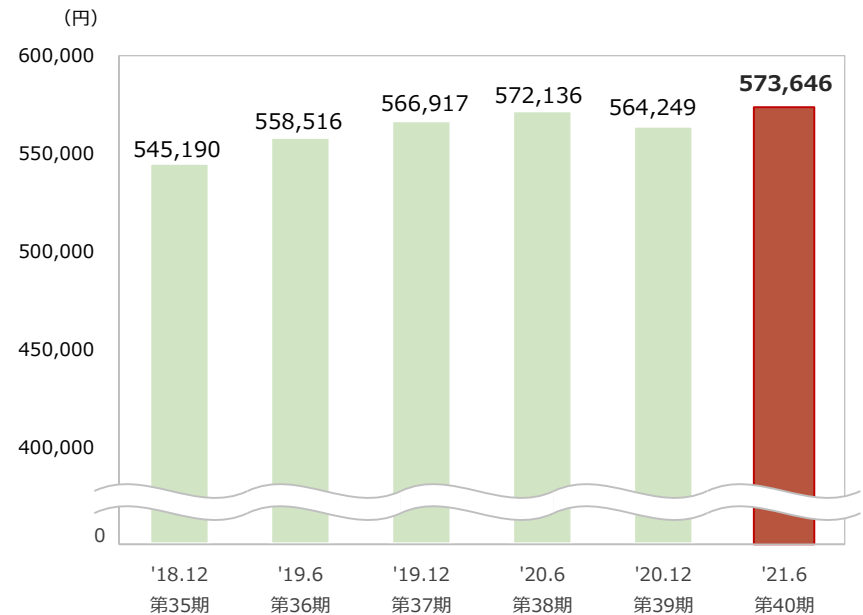
*2 (期末出資総額 + 期末圧縮積立金 + 翌期圧縮積立金 (積立額-取崩額) + 期末鑑定評価含み益) / 期末発行済投資口数

20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



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
2021年6月期（第40期）実績 （期末保有物件数：75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物件及び追加取得1物件	大崎ブライタワー（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） グラントウキョウサウスタワー（第40期取得） 上野イーストタワー（第40期追加取得）
	売却物件	2021年6月期（第40期）売却2物件	NBF新川ビルの一部（東館・住宅棟）50%（第40期売却） NBF南青山ビル（第40期売却）
	既存物件	上記を除いた2021年6月期（第40期）末に保有している70物件	-
2021年12月期（第41期）予想 （期末保有予定物件数：73物件）	取得物件	2021年6月期（第40期）取得2物件及び追加取得1物件 2021年12月期（第41期）取得予定1物件	新宿三井ビルディング（第40期取得） グラントウキョウサウスタワー（第40期取得） 上野イーストタワー（第40期追加取得） 飯田橋グラン・ブルーム（第41期取得予定）
	売却物件	2021年6月期（第40期）売却2物件 及び2021年12月期（第41期）売却予定3物件	NBF新川ビルの一部（東館・住宅棟）50%（第40期売却） NBF南青山ビル（第40期売却） NBF御茶ノ水ビル（第41期売却予定） 中野坂上サンブライツツイン（第41期売却予定） NBFユニックスビル（第41期売却予定）
	既存物件	上記を除いた2021年12月期（第41期）末に保有予定の70物件	-
2022年6月期（第42期）予想 （期末保有予定物件数：72物件）	取得物件	2021年12月期（第41期）取得予定1物件	飯田橋グラン・ブルーム（第41期取得予定）
	売却物件	2021年12月期（第41期）売却予定3物件 及び2022年6月期（第42期）売却予定1物件	NBF御茶ノ水ビル（第41期売却予定） 中野坂上サンブライツツイン（第41期売却予定） NBFユニックスビル（第41期売却予定） サンマリオンNBFタワー（第42期売却予定）
	既存物件	上記を除いた2022年6月期（第42期）末に保有予定の71物件	-

2-1 2021年6月期（第40期）決算 損益計算書（P/L）

(百万円)

科目	2020年12月期 (第39期)	2021年6月期 (第40期)	前期比	
			増減	増減率
営業収益	41,747	46,213	4,465	10.7%
不動産賃貸事業収益 計	40,359	44,688	4,329	10.7%
不動産賃貸収入	36,622	41,571	4,948	13.5%
その他賃貸事業収入	3,736	3,117	-618	-16.6%
不動産等売却益	1,388	1,524	136	9.8%
営業費用	23,035	23,435	399	1.7%
不動産賃貸事業費用 計	21,220	21,215	-5	-0.0%
不動産賃貸費用（減価償却費除く）	14,039	13,816	-223	-1.6%
減価償却費	7,181	7,399	218	3.0%
不動産等売却損	-	38	38	-
資産運用報酬	1,543	1,779	236	15.3%
販売費及び一般管理費	271	401	130	48.0%
営業利益	18,712	22,778	4,066	21.7%
営業外損益	-1,438	-1,350	88	-6.1%
営業外収益	2	7	4	-
営業外費用	1,441	1,357	-83	-5.8%
経常利益	17,274	21,428	4,154	24.0%
特別損益	-	-	-	-
税引前当期純利益	17,274	21,428	4,154	24.0%
法人税等合計	0	0	0	-
当期純利益	17,273	21,427	4,154	24.0%
圧縮積立金積立額	-	2,119	2,119	-
圧縮積立金取崩額	903	-	-903	-
分配金総額	18,177	19,307	1,130	6.2%
1口当たり分配金（円）	11,000	11,684	684	6.2%
期中平均稼働率（%）	98.8	97.8	-1.0	-
期末発行済投資口数（口）	1,652,500	1,652,500	-	-

【参考】

賃貸NOI	26,319	30,872	4,553	17.3%
営業利益（不動産等売却損益除く）	17,323	21,291	3,968	22.9%
当期純利益（不動産等売却損益除く）	15,884	19,940	4,055	25.5%

●主な増減要因

(百万円)

営業収益	+4,465
不動産賃貸収入	+4,948
入替(取得/売却物件)*	+5,262
既存物件	-313
その他賃貸事業収入	-618
付帯収益（季節要因等）	-165
雑収益等（解約金等）	-501
不動産等売却益	+136
営業利益	+4,066
入替(取得/売却物件)*	+4,123
既存物件	+212
不動産等売却損益	+98
資産運用報酬・販管費	-366
営業外損益	+88
営業外費用	-83
支払金利	+145
増資コスト剥落	-238

*NBF八丁堀テラスを含みます。

2-2 2021年6月期（第40期）決算 貸借対照表（B/S）

資産の部

(百万円)

科目	2020年12月期末 (第39期末)	2021年6月期末 (第40期末)	前期比	
			増減	増減率
流動資産	134,904	45,324	-89,580	-66.4%
現金及び預金	133,731	44,075	-89,655	-67.0%
その他	1,172	1,248	75	6.4%
固定資産	1,062,324	1,259,846	197,522	18.6%
有形固定資産	1,018,377	1,215,913	197,535	19.4%
無形固定資産	35,806	35,786	-19	-0.1%
投資その他の資産	8,139	8,145	5	0.1%
繰延資産	207	218	10	5.2%
資産合計	1,197,435	1,305,388	107,952	9.0%

負債及び純資産の部

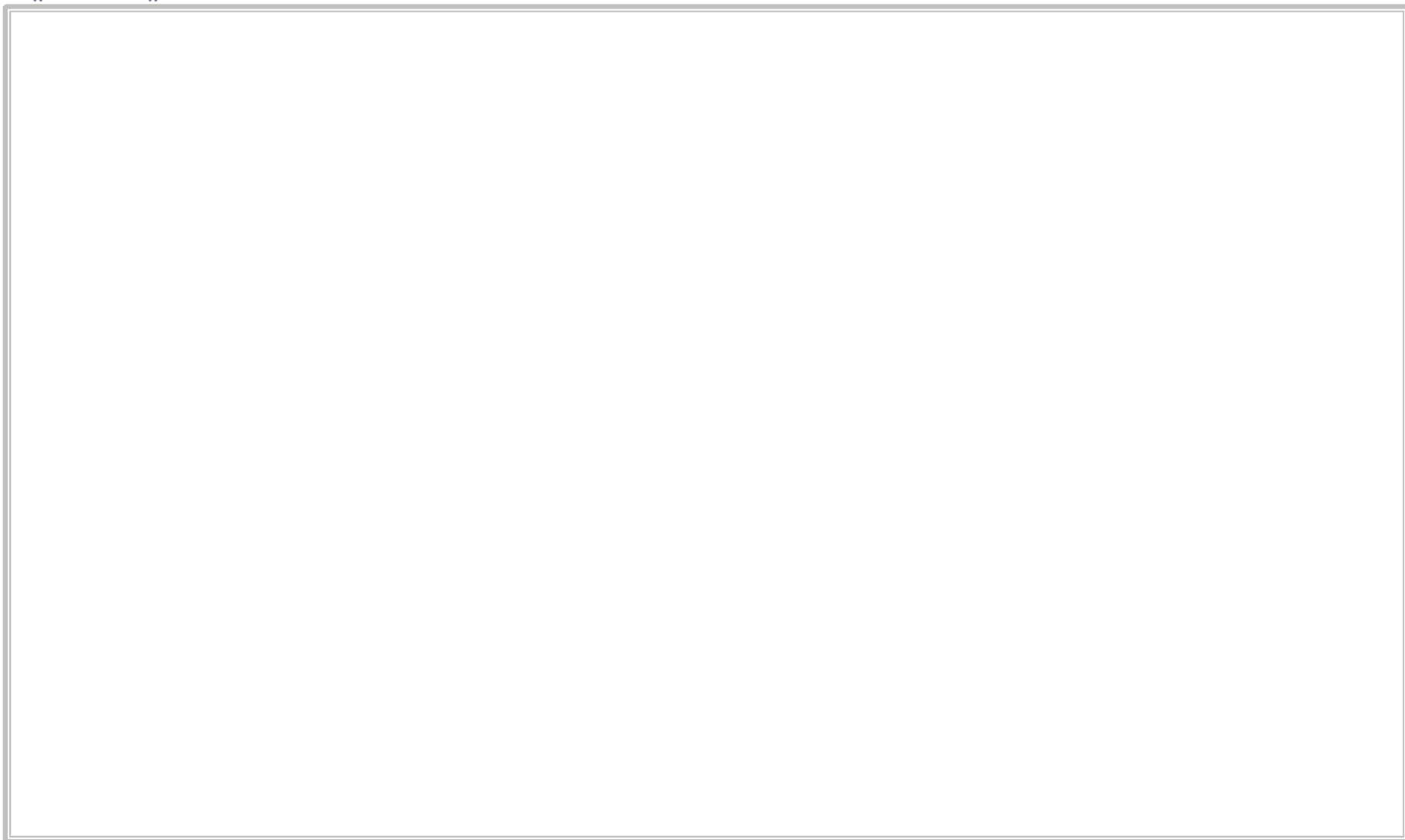
科目	2020年12月期末 (第39期末)	2021年6月期末 (第40期末)	前期比	
			増減	増減率
流動負債	60,106	40,577	-19,528	-32.5%
短期借入金	10,000	-	-10,000	-
一年以内返済予定の長期借入金	35,000	25,000	-10,000	-28.6%
一年以内償還予定の投資法人債	-	-	-	-
その他	15,106	15,577	471	3.1%
固定負債	470,708	594,940	124,231	26.4%
投資法人債	52,000	57,000	5,000	9.6%
長期借入金	362,500	468,500	106,000	29.2%
預り敷金及び保証金等 (有利子負債)	56,208 (459,500)	69,440 (550,500)	13,231 (91,000)	23.5% (19.8%)
負債合計	530,814	635,517	104,702	19.7%
投資主資本	666,620	669,870	3,250	0.5%
出資総額	642,044	642,044	-	-
剰余金	24,576	27,826	3,250	13.2%
圧縮積立金	7,302	6,398	-903	-12.4%
当期末処分利益	17,274	21,427	4,153	24.0%
純資産合計	666,620	669,870	3,250	0.5%
負債及び純資産合計	1,197,435	1,305,388	107,952	9.0%

● 前期比増減の主な要因

(百万円)

資産	+107,952
流動資産	- 89,580
現金及び預金	- 89,655
固定資産	+197,522
第40期取得3物件	+233,422
第40期売却2物件	-35,759
資本的支出	+6,777
減価償却累計額	-7,399
その他等	+481
負債	+104,702
有利子負債	+91,000
短期借入金	-10,000
長期借入金	+96,000
投資法人債	+5,000
純資産	+3,250
剰余金	+3,250
圧縮積立金取崩	-903
当期末処分利益	+4,153

《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カを活用しマーケット変化に柔軟に対応

内部成長 / オフィス賃貸市場

現在のオフィス賃貸市場認識

- ・ 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**
- ・ テレワーク等が強制的に進むことで、**新しい働き方を企業が模索**
- ・ 度重なる緊急事態宣言の発出により、マーケット正常化は想定より後ろ倒し

今後のオフィス賃貸市場見通し

- ・ ワクチンの接種による従業員の**オフィス出社再開**
- ・ 緊急事態宣言解除後の**経済の活性化期待**
- ・ COVID-19の収束が進むにつれ、**企業のオフィス活用変化に対応**
- ・ **東京都心のハイスペックオフィスに対するテナントニーズは不変**

外部成長 / オフィス売買市場

現在のオフィス売買市場認識

- ・ 低金利政策は継続され、低水準の取引利回りは継続
- ・ 海外投資家、私募ファンドによる投資意欲が旺盛
- ・ 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**

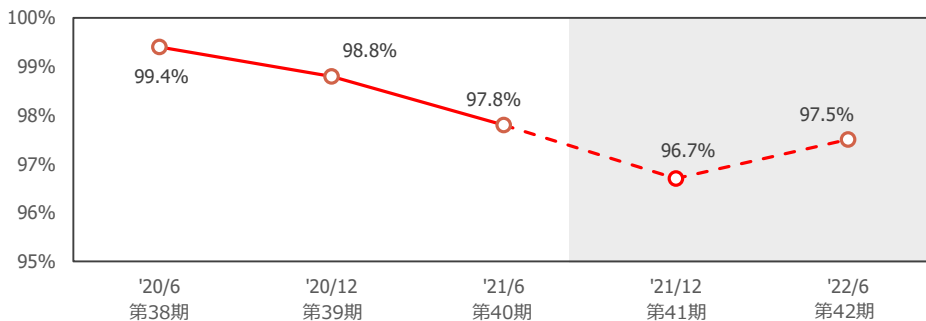
NBFの稼働率見通し

- ・ 緊急事態宣言の継続などにより、**従前の想定より稼働率の回復は後ろ倒しとなる見通し**
- ・ 優良なポートフォリオ、三井不動産の営業力などの強みを活かし、21/12（第41期）を底に回復

当面の分配金成長の軸足を外部成長へシフト

【 NBFの稼働率予想 】

(予想)



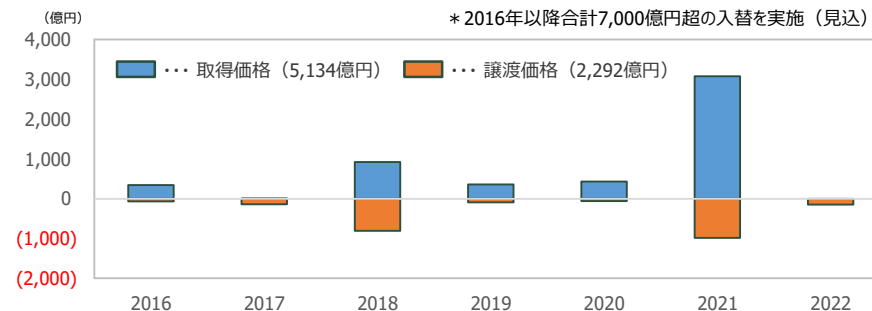
NBFの外部成長戦略

- ・ ポートフォリオのクオリティの向上を図るとともに、積極的な**外部成長により分配金成長**を図る
- ・ 含み益を実現し、**NAVの改善、投資主還元、内部留保の拡大**を実現

ポートフォリオの入替戦略を推進

【 取得・売却実績/予定 (2016~2022) 】

* 2016年以降合計7,000億円超の入替を実施 (見込)



入替戦略による効果

取得物件（合計 910億円）

上野イーストタワー
(追加取得 40%)

飯田橋グラン・ブルーム

資金効率改善
+ 160億円

NOI実額の増大
+ 316百万円

NOI利回り改善
譲渡物件 取得物件
3.0% ⇒ 3.6%

NAVの改善
+ 22,059円/口

築年数の若返り
譲渡物件 取得物件
23年 ⇒ 7年

環境性能の改善*
譲渡物件 取得物件
74 ⇒ 47
kg-CO2/m² kg-CO2/m²

*CO₂排出量原単位の改善

譲渡物件（合計 1,070億円）

NBF南青山ビル

中野坂上サンブライトツイン

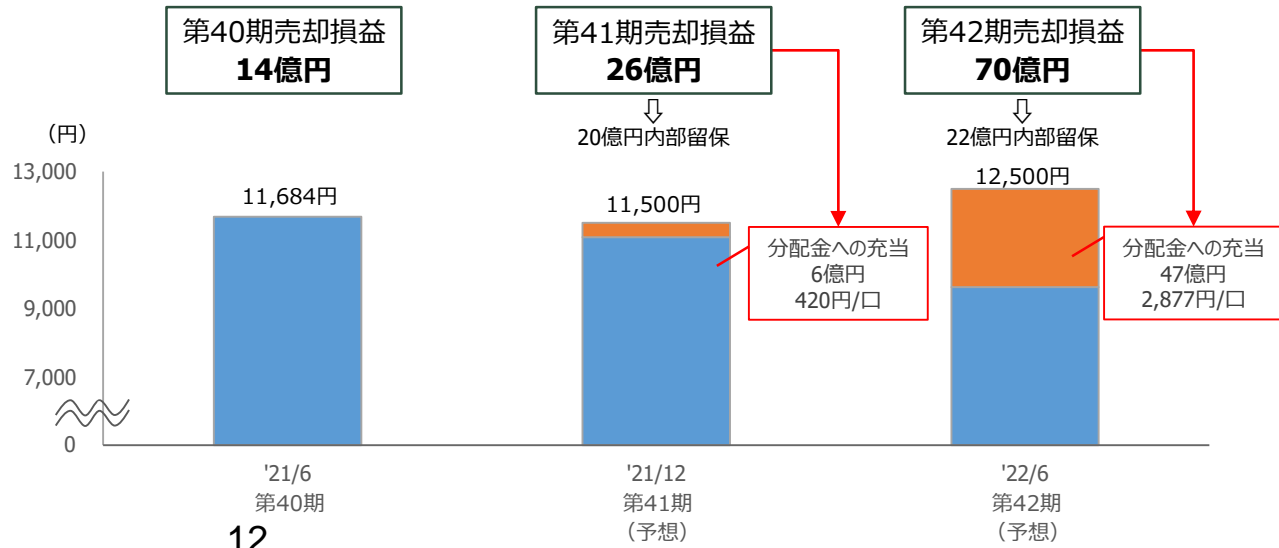
NBF御茶ノ水ビル

サンマリオンNBFタワー

NBFユニックスビル

含み益の実現（投資主還元）

- 配当金推移



総額1,980億円（取得・譲渡の合計額）の入替によりポートフォリオ性能の改善を実現

160億円の資金回収
資金効率改善

NOI実額の増大
NOI利回りの改善

NAV
22,059円/口の改善

築年数の若返り

環境性能の改善

取得物件：合計910億円

譲渡物件：合計1,070億円

上野イーストタワー



飯田橋グラン・ブルーム



取得2物件

築年数	7年
取得価格合計	910億円
鑑定評価額合計	992億円
含み損益	82億円
NOI	3,266百万円
NOI利回り	3.6%
CO ₂ 排出量原単位	47kg-CO ₂ /㎡

NBF南青山ビル



中野坂上
サンライトツイン



NBF御茶ノ水ビル



NBFユニックスビル



サンマリオン
NBFタワー



譲渡5物件

築年数	23年
譲渡価格合計	1,070億円
鑑定評価額合計	763億円
含み損益	▽205億円
NOI	2,950百万円
NOI利回り	3.0%
CO ₂ 排出量原単位	74kg-CO ₂ /㎡

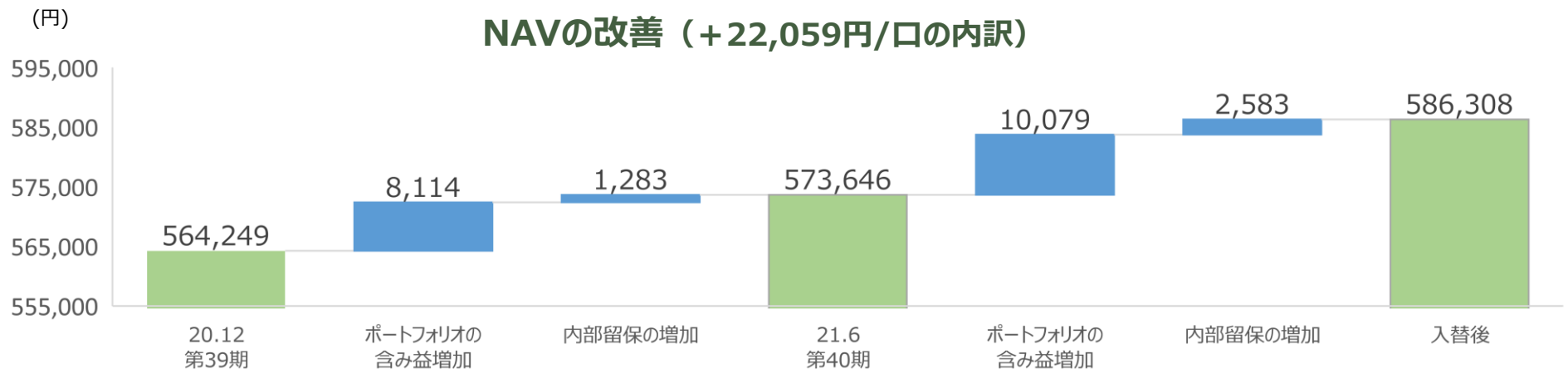
ポートフォリオ入替の効果

- ① 資金回収・資金効率の改善 : 資金回収+16,000百万円
- ② NAVの改善（含み益の増加等） : NAV+22,059円/口の改善
- ③ NOI・NOI利回りの改善 : NOI実額+316百万円の増大
- ④ 築年数の若返り : 築浅物件の取得及び築年数の経過した物件の売却
- ⑤ 環境性能の改善 : CO₂排出量原単位の改善

(単位:百万円)

	① 売買価格	鑑定評価額	② 含み損益	③ NOI	NOI利回り	④ 築年数	⑤ CO ₂ 排出量 原単位
取得物件合計	91,000	99,200	8,200	3,266	3.6%	7年	47kg-CO ₂ /㎡
譲渡物件合計	107,000	76,340	▽ 20,540	2,950	3.0%	23年	74kg-CO ₂ /㎡
差額	+16,000	-	+28,740	+316	-	-	-

NAVの改善（+22,059円/口の内訳）



飯田橋グラン・ブルーム

商業施設一体型のハイスペックオフィス



所在地	東京都千代田区富士見
取得予定日	2021年9月30日
取得予定価格	776億円
鑑定評価額 (2021年6月30日時点)	849億円
竣工日	2014年4月
取得先	三井不動産(株)
延床面積 (登記簿面積)	約36,989坪
取得持分	約38%相当(オフィス・専有面積割合) 約84%相当(商業施設・専有面積割合)
NOI利回り (鑑定NOI/取得価格)	3.5%

物件の特徴

立地

都心主要エリアへの良好なアクセス

- ・JR「飯田橋」駅徒歩1分、また東京メトロ、都営大江戸線を含め5路線が乗り入れ、都心主要エリアへのアクセスが良好

スペック

商業施設を兼ね備えた希少な複合再開発物件

- ・地上30階、基準階面積約805坪、天井高2,800mm、OAフロア100mmの大規模オフィスビル
- ・72時間対応の非常用発電機の設置、約100㎡の防災備蓄倉庫の完備等BCP対策を兼ね備えた競争力の高い物件
- ・低層部の商業施設「飯田橋スクラテラス」には、飲食を中心にオフィスワーカーや地域生活者のニーズに応える店舗が出店

環境対応

環境性能を意識した開発

- ・LED照明を配備し低層階に太陽光パネルを設置
- ・環境性能を兼ね備えたビル (CO₂排出量原単位48kg-CO₂/㎡)



「ワークスタイリング飯田橋」

- ・飯田橋グラン・ブルームの2階(オフィスロビーフロア)に入居
- ・住宅エリア至近の立地により、多様化するオフィスニーズにも対応



■ 2021年6月期 (第40期) 取得物件

新宿三井ビルディング



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)
NOI利回り (鑑定NOI/取得価格)	4.2%

グラントウキョウサウスター



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)
NOI利回り (鑑定NOI/取得価格)	3.0%

上野イーストタワー (追加取得 40%)



所在地	東京都台東区東上野
取得日	2021年3月29日
取得価格	134億円
鑑定評価額 (2021年1月31日時点)	143億円
竣工日	2015年12月
取得先	清水建設 (株)
NOI利回り (鑑定NOI/取得価格)	4.2%

■ 2021年6月期 (第40期) 譲渡物件

NBF新川ビル (東館・住宅棟)



所在地	東京都中央区新川	
譲渡日	2020年12月25日	2021年3月31日
譲渡価格	59.5億円	59.5億円
譲渡損益	13.8億円	15.2億円
鑑定評価額 (2020年6月30日時点)	101.6億円	

NBF南青山ビル



所在地	東京都港区南青山
譲渡日	2021年3月25日
譲渡価格	316億円
譲渡損益	▽0.3億円
鑑定評価額 (2020年12月31日時点)	203億円

取得物件

	上野イーストタワー (追加取得 40%)	飯田橋グラン・ブルーム	合計
所在地	東京都台東区	東京都千代田区	-
取得（予定）日	2021年3月	2021年9月	-
築年数	6年	7年	7年
取得価格	134億円	776億円	910億円
鑑定評価額	143億円 (2021年1月31日時点)	849億円 (2021年6月30日時点)	992億円
含み損益	9億円	73億円	82億円
NOI	566百万円	2,700百万円	3,266百万円
NOI利回り	4.2%	3.5%	3.6%
CO ₂ 排出量原単位	43kg-CO ₂ /㎡	48kg-CO ₂ /㎡	47kg-CO₂/㎡

取得物件

- ・築年数は取得価格による加重平均（2021年6月30日時点）
- ・含み損益 鑑定評価額-取得価格
- ・NOI
上野イーストタワーは
第39期（2020年12月期）実績+第40期（2021年6月期）実績の持分40%相当
飯田橋グラン・ブルームは鑑定NOIを採用
- ・NOI利回り：NOI/取得（予定）価格
- ・CO₂排出量原単位は2020年の実績値データ、合計は加重平均値
飯田橋グラン・ブルームは売主から受領したデータに基づく

売却物件

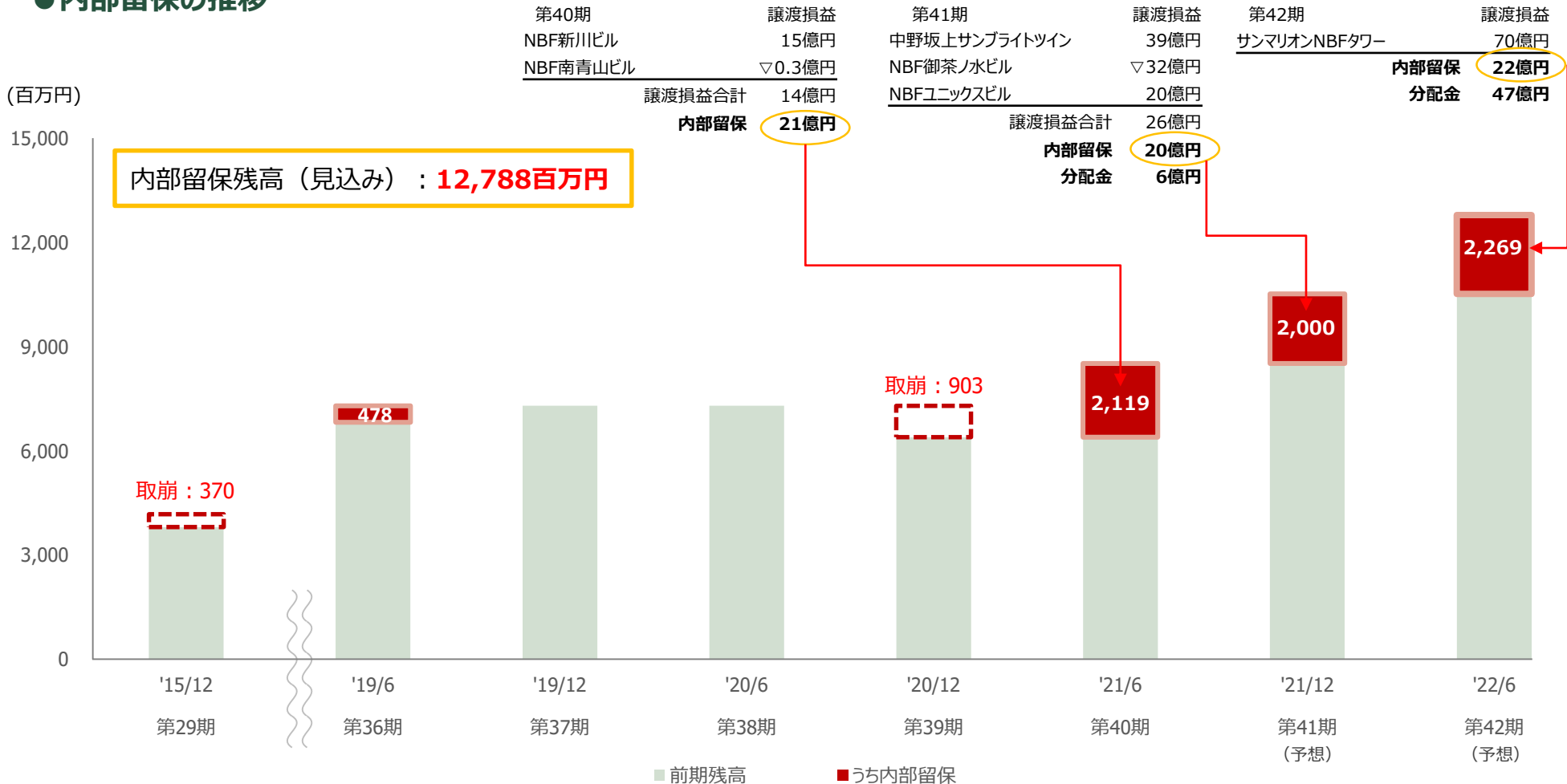
- ・築年数は当初取得価格による加重平均（2021年6月30日時点）
- ・含み損益 鑑定評価額-簿価
- ・NOI
第39期（2020年12月期）実績+第40期（2021年6月期）実績
* NBF南青山ビルは第39期（2020年12月期）実績×2（年換算）
- ・NOI利回り：NOI/簿価（2021年6月末時点）
- ・CO₂排出量原単位は2020年の実績値データ、合計は加重平均値

譲渡物件

	NBF南青山ビル	NBF御茶ノ水ビル	中野坂上 サンライトツイン	NBFユニックスビル	サンマリオン NBFタワー	合計
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	-
譲渡（予定）日	2021年3月	2021年8月	2021年9月	2021年9月	2022年1月	-
築年数	26年	12年	25年	27年	25年	23年
譲渡価格	316億円	161億円	400億円	49億円	144億円	1,070億円
簿価	315億円 (2020年12月31日時点)	193億円 (2021年6月30日時点)	359億円 (2021年6月30日時点)	27億円 (2021年6月30日時点)	74億円 (2021年6月30日時点)	968億円
鑑定評価額	203億円 (2020年12月31日時点)	143億円 (2021年6月30日時点)	315億円 (2021年6月30日時点)	33億円 (2021年6月30日時点)	68億円 (2021年6月30日時点)	763億円
含み損益	▽111億円	▽50億円	▽44億円	6億円	▽5億円	▽205億円
NOI	532百万円	451百万円	1,206百万円	310百万円	449百万円	2,950百万円
NOI利回り	1.7%	2.3%	3.4%	11.5%	6.0%	3.0%
CO ₂ 排出量原単位	63kg-CO ₂ /㎡	80kg-CO ₂ /㎡	93kg-CO ₂ /㎡	53kg-CO ₂ /㎡	54kg-CO ₂ /㎡	74kg-CO₂/㎡

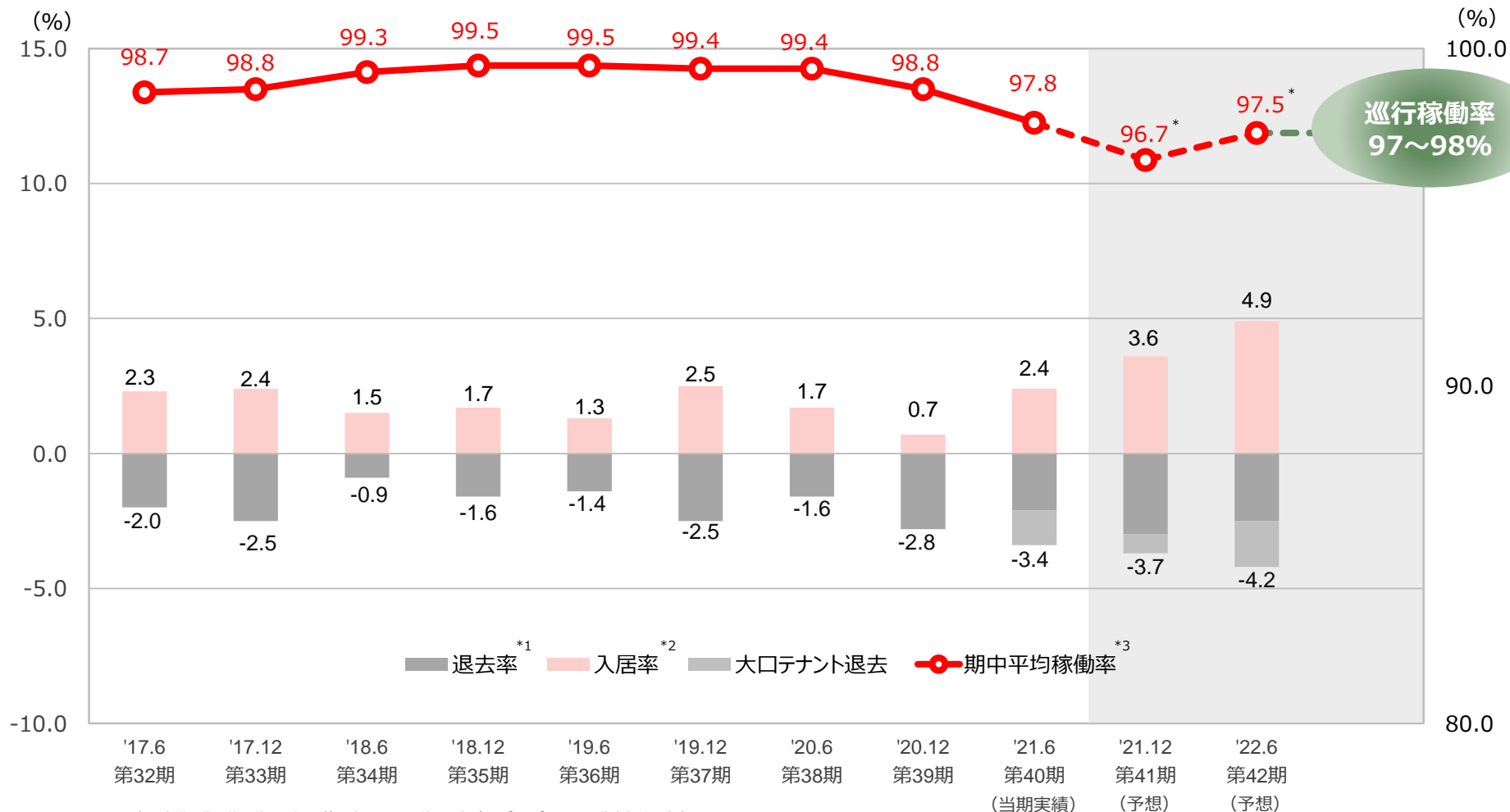
【譲渡益・内部留保活用方針】
 従来：大型テナントの退去、災害発生時、含み損物件の売却、期中POなどに活用
 今後：上記に加え譲渡益の一部を安定分配の一部として活用

●内部留保の推移



入居率・退去率を保守的に想定、稼働率は2021年12月期を底に回復

● 期中平均稼働率と入居率・退去率

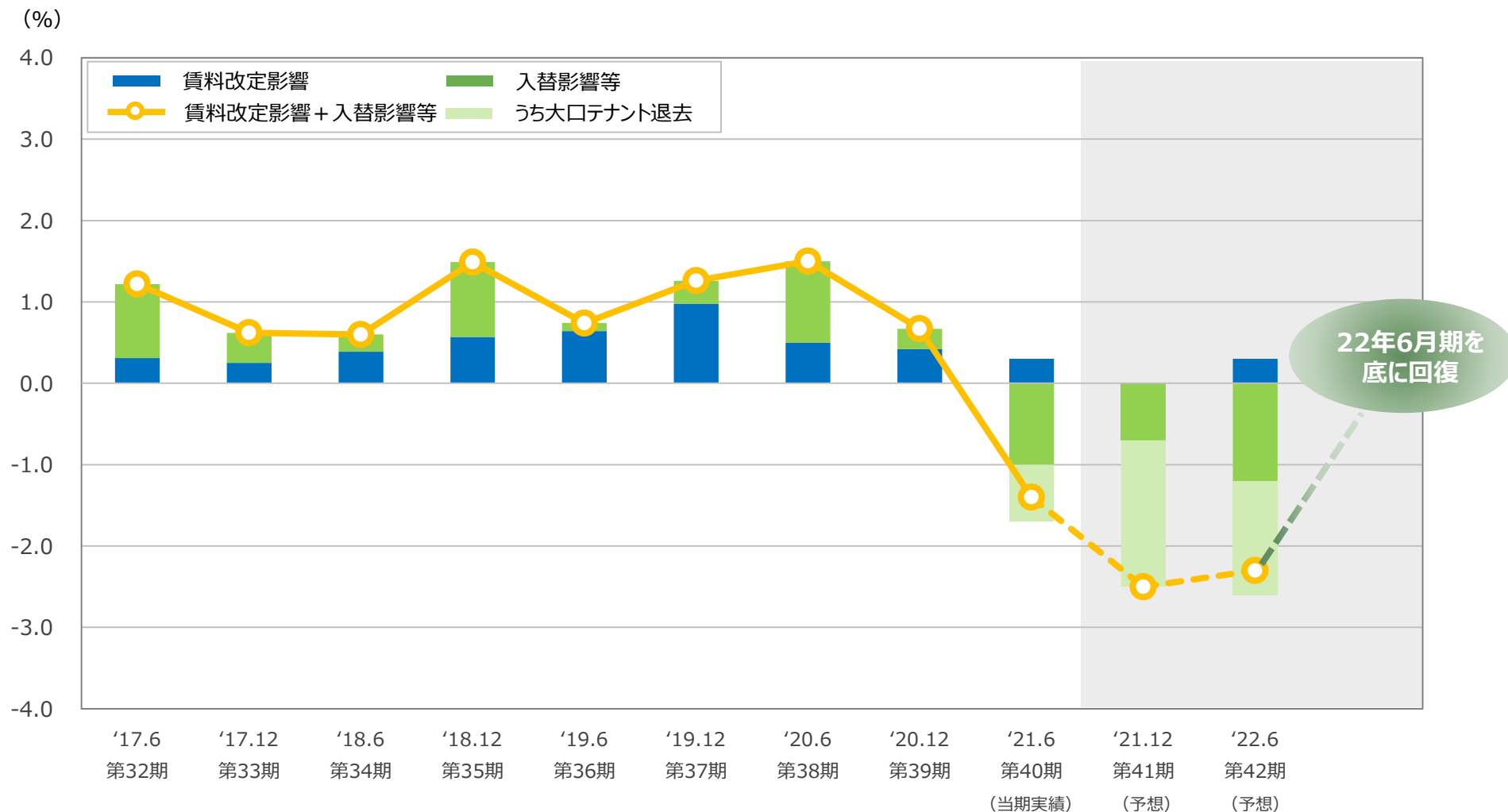


*1 各月末総賃貸可能面積を平均した値に対する退去面積の比率 (サービスアパートメント・住宅部分を除く)
 *2 各月末総賃貸可能面積を平均した値に対する入居面積の比率 (サービスアパートメント・住宅部分を除く)
 *3 各月末稼働率を面積ベースで加重平均した稼働率

*2021年12月期 (第41期) 及び2022年6月期 (第42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。

大型テナントの退去による不動産賃貸収入の減少は2022年6月期を底に回復

● 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

□ NBF渋谷イースト



所在地 東京都渋谷区渋谷三丁目
 延床面積 7,615.76㎡ (約2,304坪)
 階数 地下2階付8階建
 建築時期 1992年1月 (築29年)
 最寄り駅 JR渋谷駅 徒歩7分

強み

- JR渋谷駅徒歩10分圏内の利便性
- 渋谷エリアでは希少な緑の多い落ち着いた周辺環境

課題

- 築年経過による外観・設備の刷新
- ユニバーサルデザインへの取り組み
- 強みを活かしたビル運営

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

■ 余剰スペースを有効活用し、くつろぎのスペースを創出



屋上階多目的スペース



多目的スペース内に作業スペースを設置

■ 緑をイメージした共用部の改修



エレベーターホール



自然植栽による空間デザイン

■ ユニバーサルデザインに取り組むとともに、自然を感じられるエントランスへ改修



エントランスアプローチにスロープを設置



エントランスリニューアル

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

2021年6月期（第40期）の長期借入金・投資法人債

返済概要	
返済総額	27,000百万円
平均金利	0.85%
平均約定年数	7.9年



新規調達概要	
調達総額	128,000百万円
平均金利	0.40%
平均約定年数	9.0年

● ファイナンスデータ

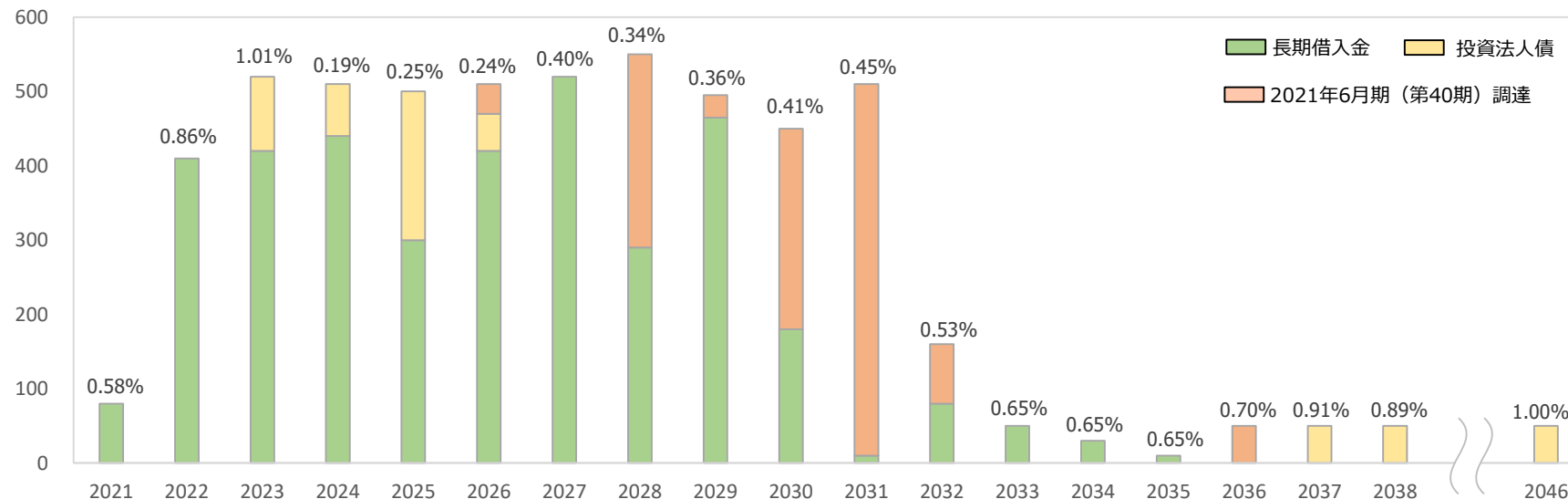
項目	2020年12月期末 (第39期末)	2021年6月期末 (第40期末)	前期比
LTV	38.4%	*42.2%	+3.8pt
長期固定金利比率	91.7%	95.1%	+3.4pt
平均調達金利	0.50%	0.47%	-0.03pt
平均残存年数 (長期有利子負債)	5.35年	6.08年	+0.73年

・ LTV 46.0%までの借入余力 約920億円

● 返済期限の分散

(億円)

(2021年6月30日時点)



● 2021年6月期（第40期）に調達した長期有利子負債

・長期借入金

(百万円)

借入日	銘柄	金額	期間	固定/変動	金利
2021/1/7	三井住友銀行	10,000	7.0年	固定	0.320%
	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			
	三井住友信託銀行	10,000	9.0年		0.400%
	三菱UFJ銀行	5,000			
	福岡銀行	2,000			
	第四北越銀行	2,000	9.5年		0.425%
	みずほ銀行	5,000			
	三井住友銀行	20,000	10.0年		0.450%
	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			
新生銀行	1,000	10.1年	0.500%		
住友生命保険	5,000	11.0年			
山口銀行	1,000	15.0年		0.700%	
住友生命保険	5,000			0.180%	
2021/2/26	三菱UFJ銀行	4,000	5.0年	0.450%	
		6,000	10.0年	0.491%*	
2021/3/30	大樹生命保険	2,000	10.8年	0.320%	
2021/4/30	伊予銀行	1,000	7.0年	0.320%	
2021/5/28	中国銀行	2,000	7.0年	0.350%	
2021/6/30	三井住友銀行	1,000	8.0年	0.335%	
	三菱UFJ銀行	2,000	7.6年	0.400%	
		3,000	9.0年		
合計	-	123,000	9.2年	-	0.414%

・投資法人債（グリーンボンド）

(百万円)

借入日	銘柄	金額	期間	固定/変動	金利
2021/3/22	第20回無担保投資法人債	5,000	5.0年	固定	0.150%
長期借入金+投資法人債		128,000	9.0年	-	0.404%

・金利は小数点第四位以下を切り捨てて表示しています。

● 有利子負債残高

(百万円)

項目	2020年12月期末 (第39期末)	2021年6月期末 (第40期末)	前期比
短期借入金	10,000	0	-10,000
長期借入金（変動金利）	28,000	27,000	-1,000
長期借入金（固定金利）	369,500	466,500	+97,000
投資法人債	52,000	57,000	+5,000
合計	459,500	550,500	+91,000

● 格付けの状況

(2021年6月30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

【参考：2021年12月期（第41期）調達実績】

(百万円)

借入日	銘柄	金額	期間	固定/変動	金利
2021/7/9	太陽生命保険	1,500	8.0年	固定	0.350%
		1,500	11.0年		0.500%
2021/7/16	住友生命保険	5,000	15.0年		0.700%

● 継続鑑定評価

	2020年12月期末 (第39期末)	2021年6月期末 (第40期末)	前期比
物件数	74物件	75物件	+1物件
継続鑑定評価額	13,381億円	15,487億円	+2,106億円
簿価	10,541億円	12,514億円	+1,972億円
含み益	2,839億円	2,973億円	+134億円

● 物件ごとの変動（前期比）

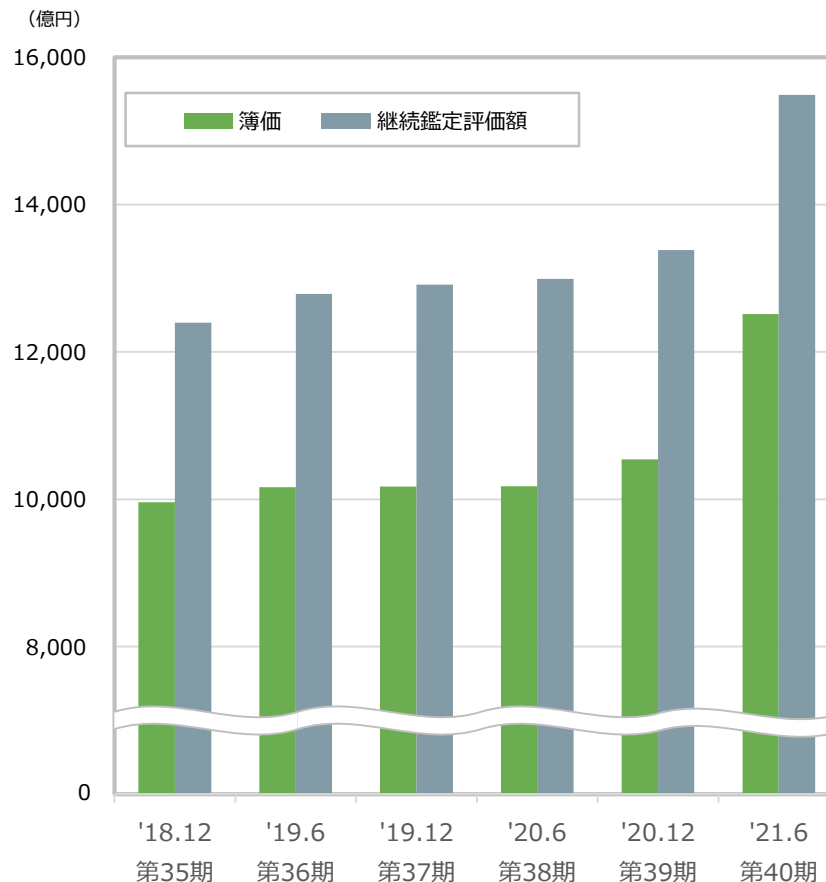
直接還元法のキャップレート（物件）

	2020年12月期末 (第39期末)	2021年6月期末 (第40期末)
低下	0	11
維持	71	59
上昇	0	3

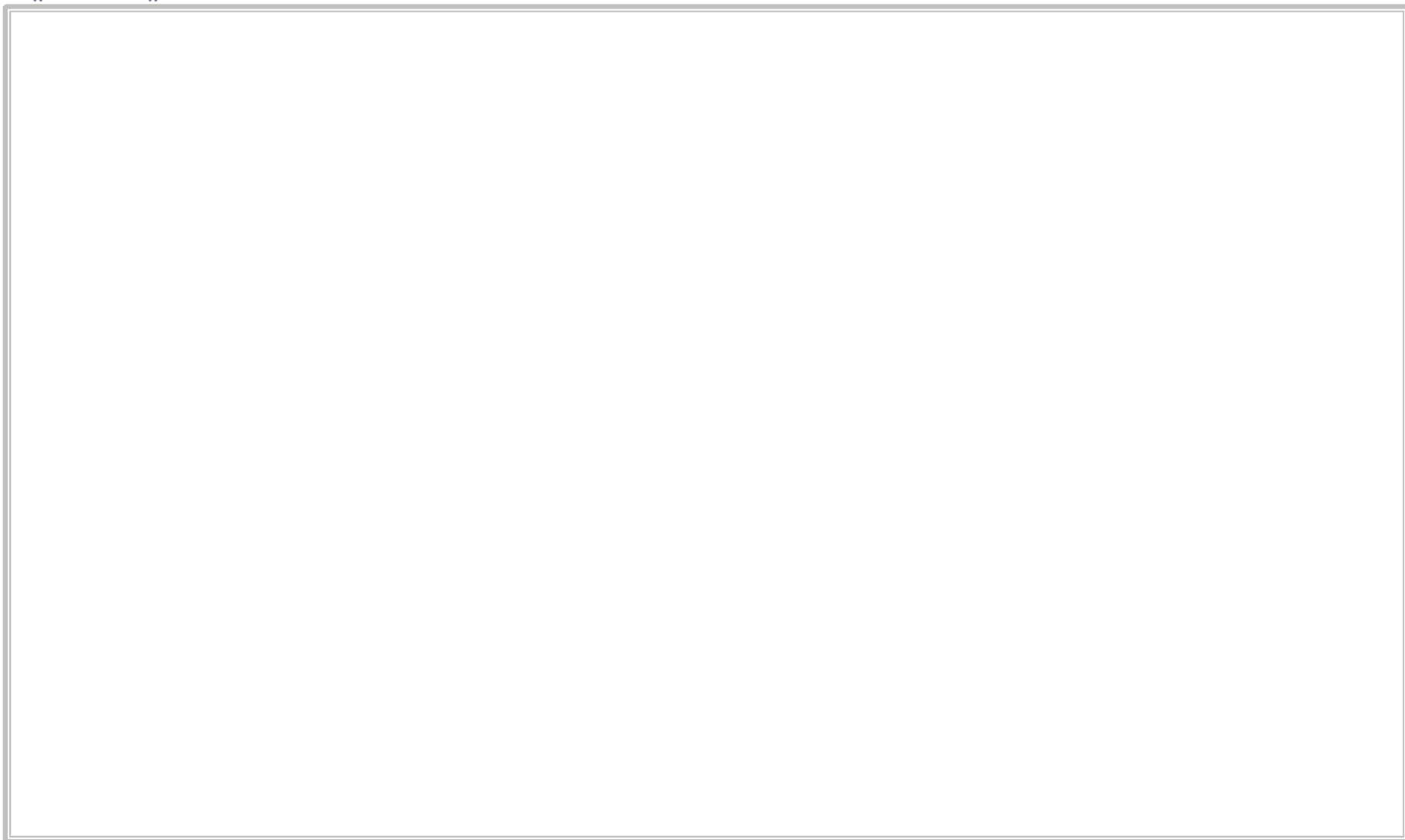
鑑定評価額（物件）

	2020年12月期末 (第39期末)	2021年6月期末 (第40期末)
増加	17	23
維持	45	36
減少	9	14

● 継続鑑定評価額・簿価の推移



《MEMO》



4.

業績予想

NBF
Nippon Building Fund

(百万円)

●主な増減要因

 (百万円)
 次期予想 2期先予想

科目	2021年6月期 (当期実績) (第40期)	2021年12月期 (次期予想) (第41期)	当期実績比		2022年6月期 (2期先予想) (第42期)	次期予想比	
			増減	増減率		増減	増減率
営業収益	46,213	50,396	4,182	9.1%	50,777	381	0.8%
不動産賃貸事業収益 計	44,688	44,425	-263	-0.6%	43,751	-673	-1.5%
不動産賃貸収入	41,571	40,706	-864	-2.1%	39,658	-1,048	-2.6%
その他賃貸事業収入	3,117	3,719	601	19.3%	4,093	374	10.1%
不動産等売却益	1,524	5,970	4,445	-	7,025	1,054	17.7%
営業費用	23,435	28,020	4,585	19.6%	26,499	-1,521	-5.4%
不動産賃貸事業費用 計	21,215	22,616	1,401	6.6%	24,396	1,779	7.9%
不動産賃貸費用（減価償却費除く）	13,816	15,161	1,345	9.7%	16,893	1,732	11.4%
減価償却費	7,399	7,455	56	0.8%	7,503	47	0.6%
不動産等売却損	38	3,274	3,236	-	-	-3,274	-
資産運用報酬	1,779	1,760	-19	-1.1%	1,802	42	2.4%
販売費及び一般管理費	401	368	-32	-8.2%	299	-68	-18.7%
営業利益	22,778	22,375	-403	-1.8%	24,277	1,902	8.5%
営業外損益	-1,350	-1,371	-21	1.6%	-1,351	20	-1.5%
営業外収益	7	2	-4	-	2	-	-
営業外費用	1,357	1,374	16	1.2%	1,354	-20	-1.5%
経常利益	21,428	21,003	-424	-2.0%	22,926	1,922	9.2%
特別損益	-	-	-	-	-	-	-
税引前当期純利益	21,428	21,003	-424	-2.0%	22,926	1,922	9.2%
法人税等合計	0	0	0	-	0	0	-
当期純利益	21,427	21,003	-423	-2.0%	22,926	1,922	9.2%
圧縮積立金積立額	2,119	2,000	-119	-5.6%	2,269	269	13.5%
分配金総額	19,307	19,003	-304	-1.6%	20,656	1,652	8.7%
1口当たり分配金（円）	11,684	11,500	-184	-1.6%	12,500	1,000	8.7%
期中平均稼働率（%）	97.8	96.7	-1.1	-	97.5	0.8	-
期末発行済投資口数（口）	1,652,500	1,652,500	-	-	1,652,500	-	-

【参考】

賃貸NOI	30,872	29,264	-1,608	-5.2%	26,858	-2,406	-8.2%
営業利益（不動産等売却損益除く）	21,291	19,679	-1,612	-7.6%	17,252	-2,427	-12.3%
当期純利益（不動産等売却損益除く）	19,940	18,308	-1,633	-8.2%	15,901	-2,407	-13.1%

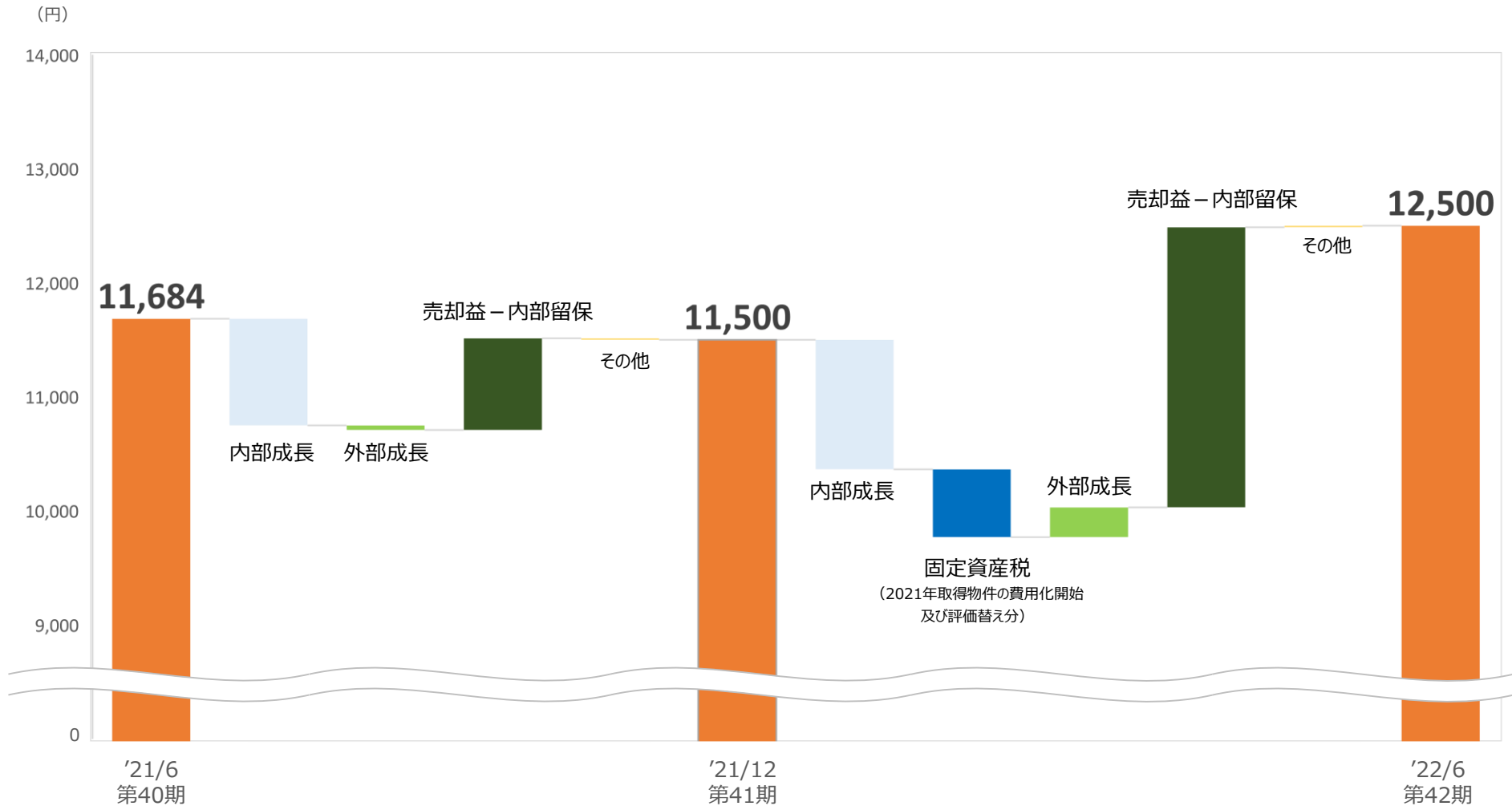
営業収益	+4,182	+381
不動産賃貸収入	-864	-1,048
入替(取得/売却物件)*	+244	-134
既存物件	-1,107	-913
その他賃貸事業収入	+601	+374
付帯収益（季節要因等）	+589	-346
その他（解約金等）	-70	+742
不動産等売却益	+4,445	+1,054
営業利益	-403	+1,902
入替(取得/売却物件)*	-66	+434
既存物件	-1,598	-2,887
不動産等売却損益	+1,209	+4,328
資産運用報酬・販管費	+51	+26
営業外損益	-21	+20
営業外費用	+16	-20
支払金利	+13	-20

2021年12月期（第41期）及び2022年6月期（第42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。

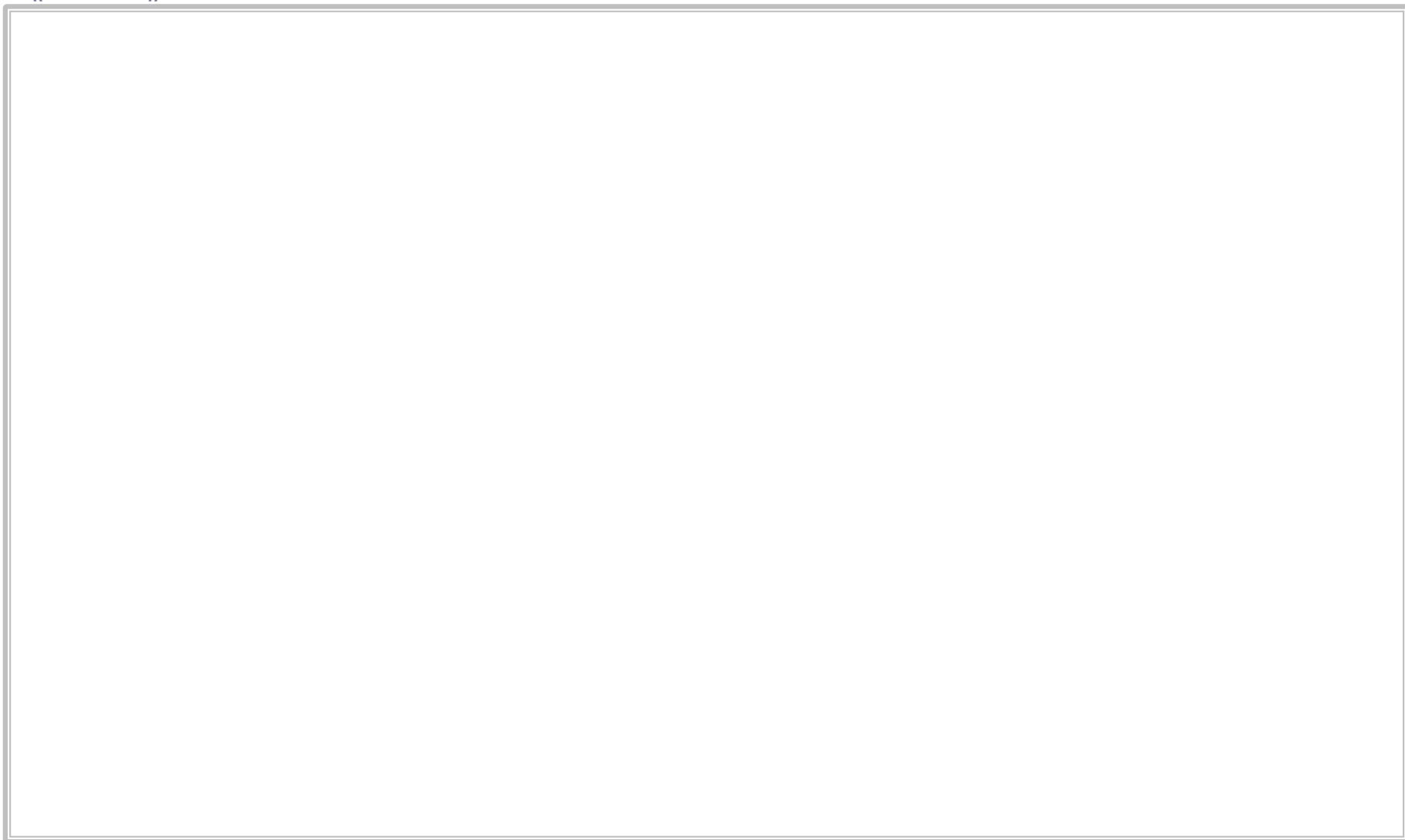
*NBF八丁堀テラスを含みます。

一口当たりの分配金

譲渡益の活用により内部成長の減速を補い、1口当たり分配金の安定成長を目指す



《MEMO》



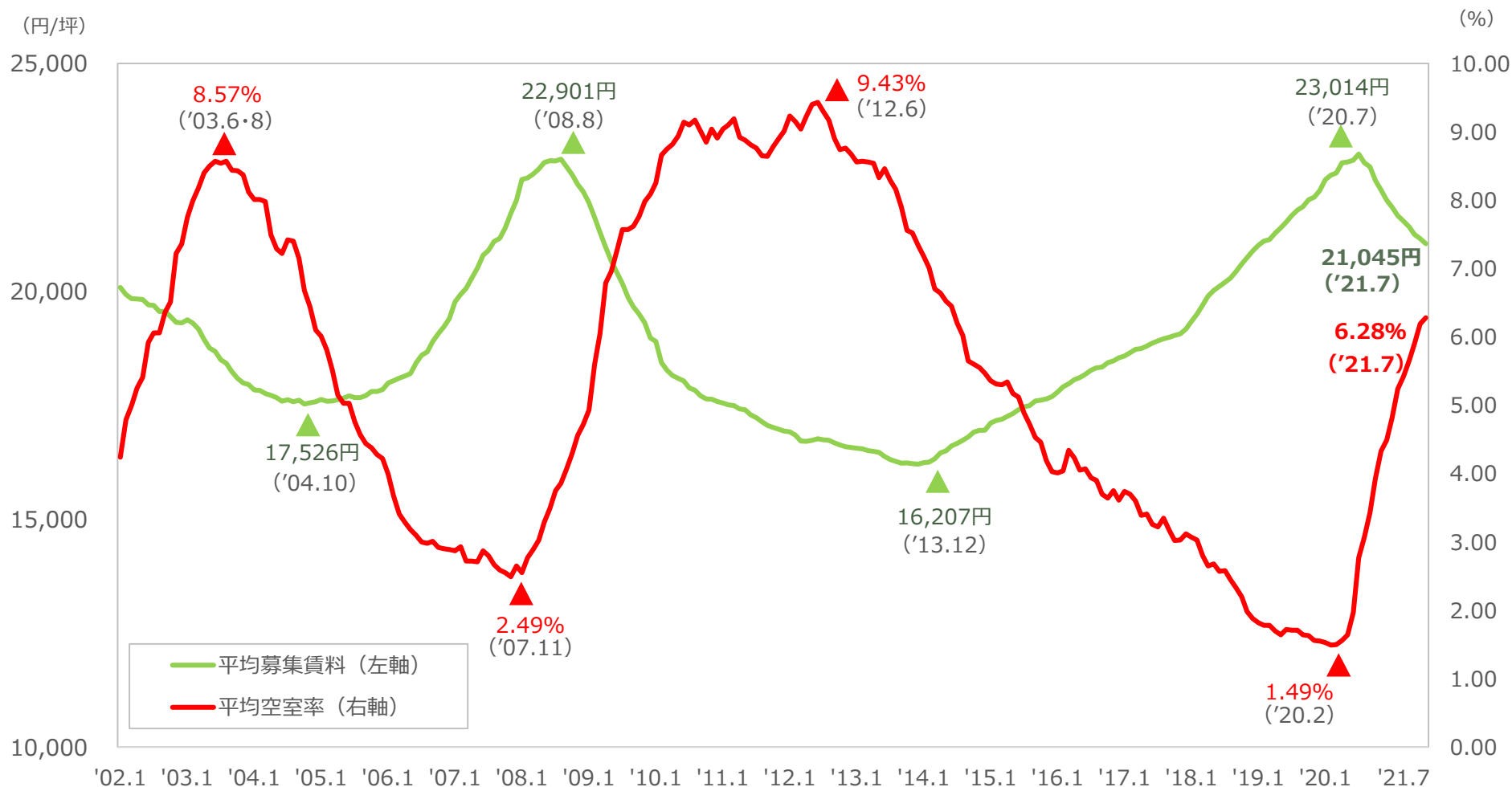
5.

マーケットについて

NBF
Nippon Building Fund

東京ビジネス地区の2021年7月の空室率は6.28%、募集賃料は21,045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)

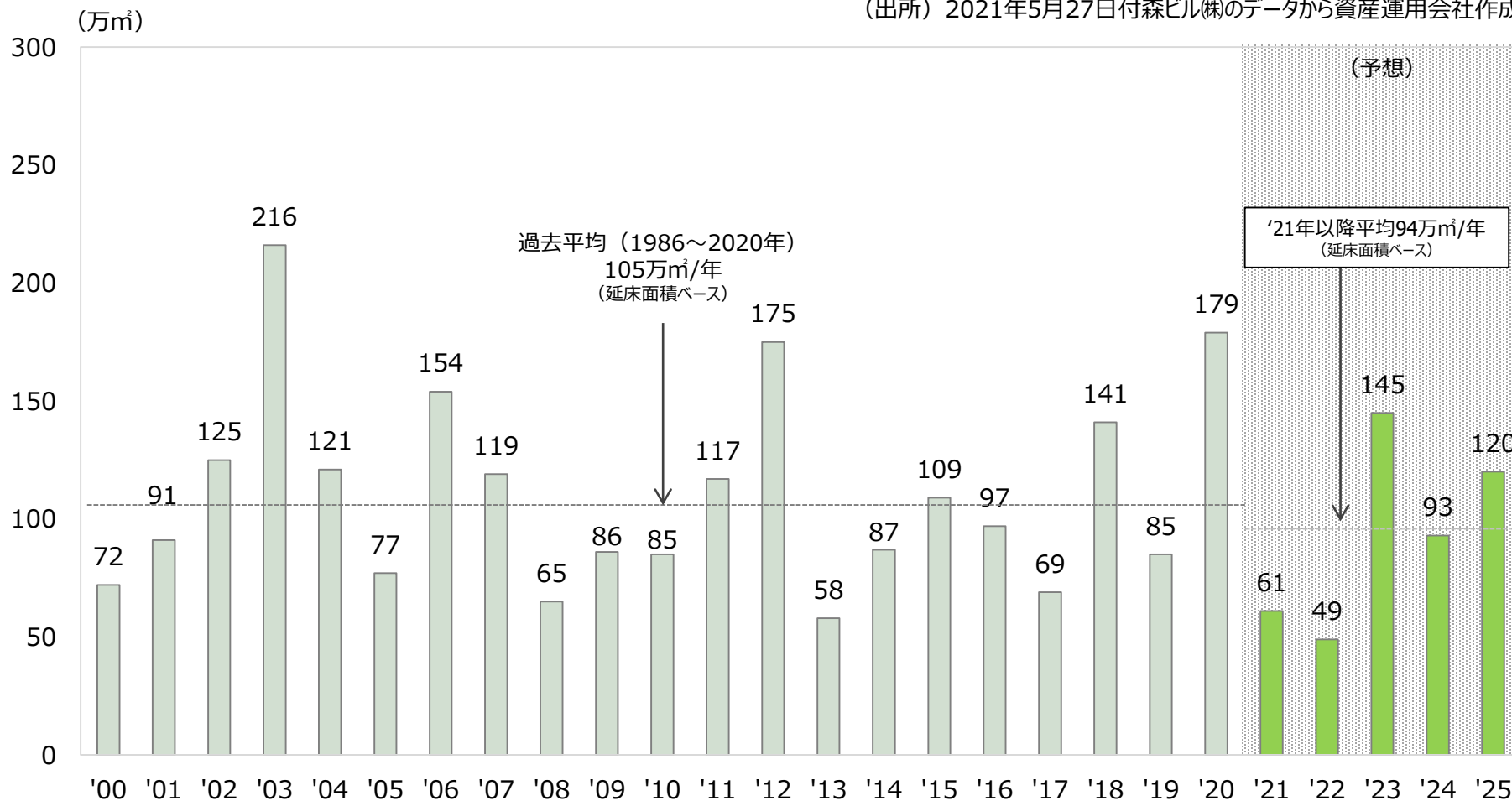


* 千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

(出所) 三鬼商事(株)のデータから資産運用会社作成

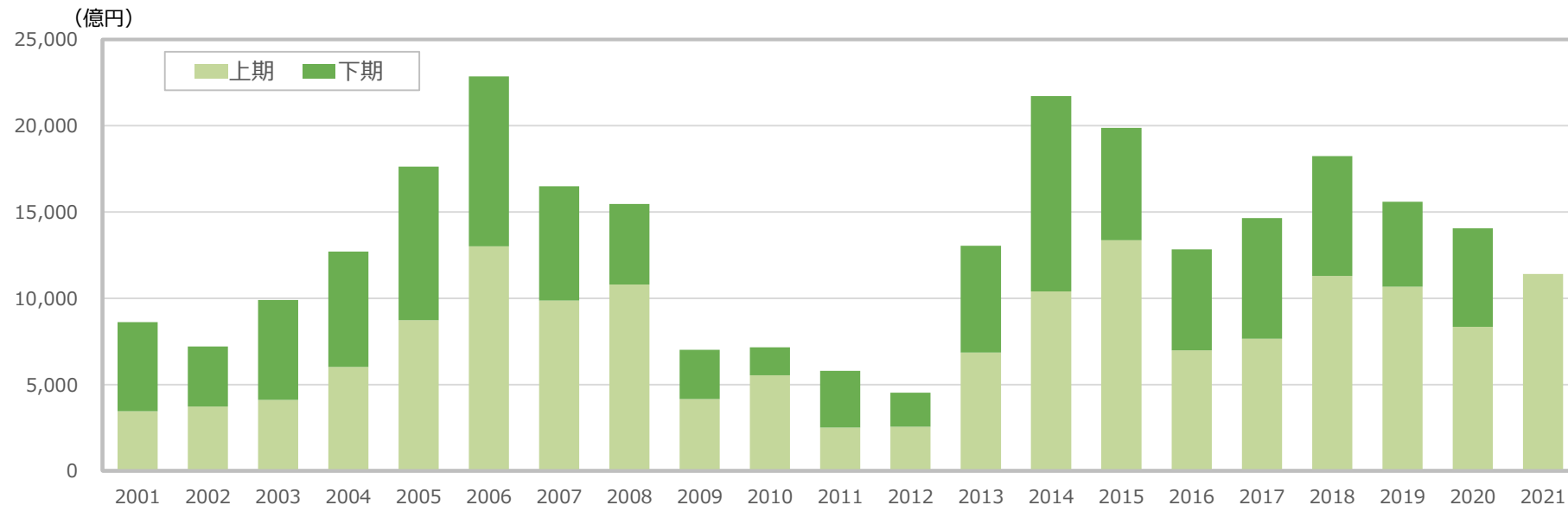
● 東京23区大規模オフィスビル供給量推移

(出所) 2021年5月27日付森ビル(株)のデータから資産運用会社作成



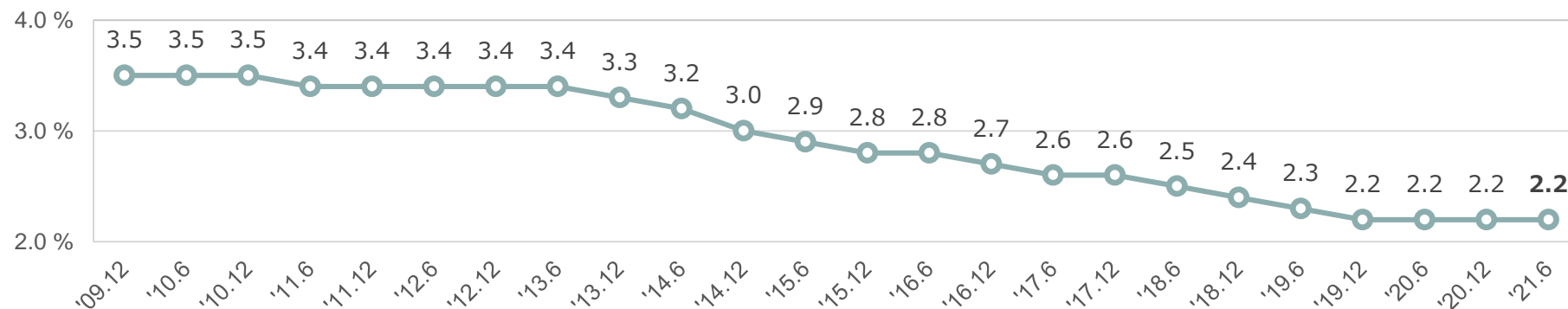
* 大規模オフィスビルとは、事務所延床面積10,000㎡以上のオフィスビルを表します。

●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



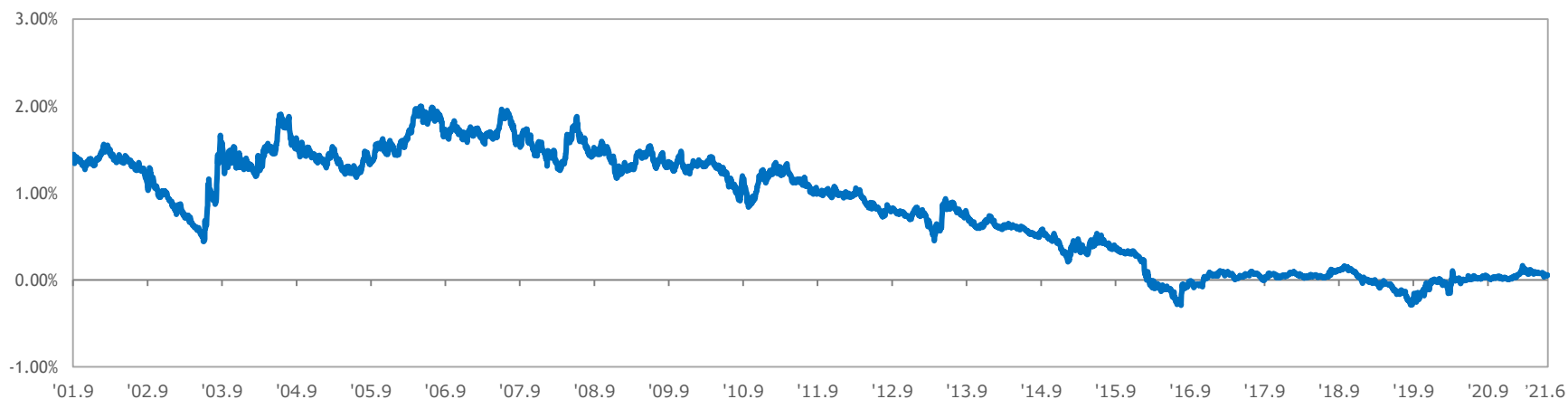
(出所) 日本不動産研究所のデータから資産運用会社作成

*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

● NBFの投資口価格 東証REIT指数の推移



● 10年国債金利の推移



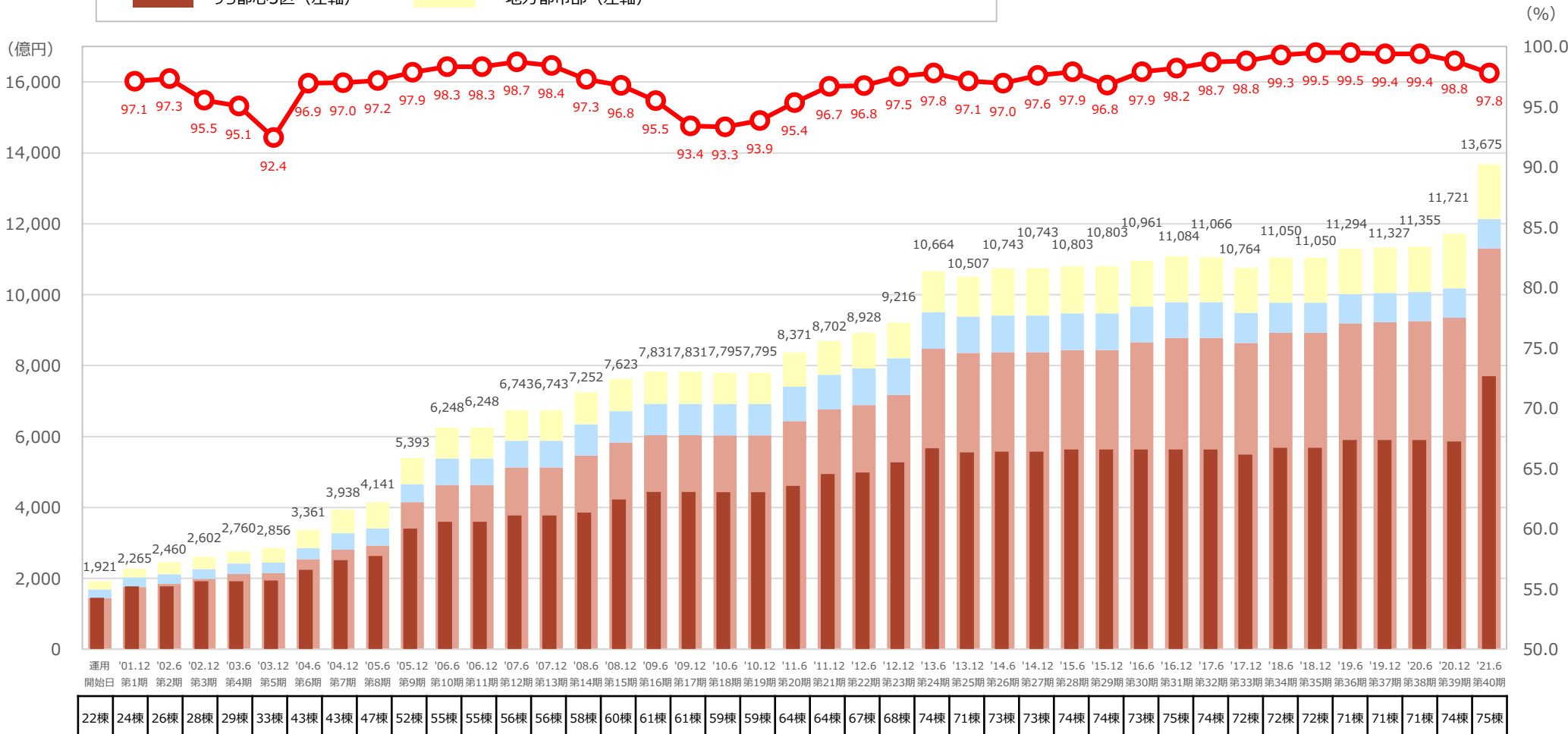
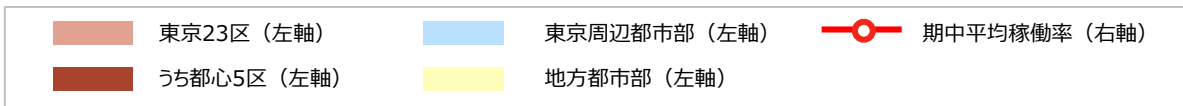
6.

NBFの優位性

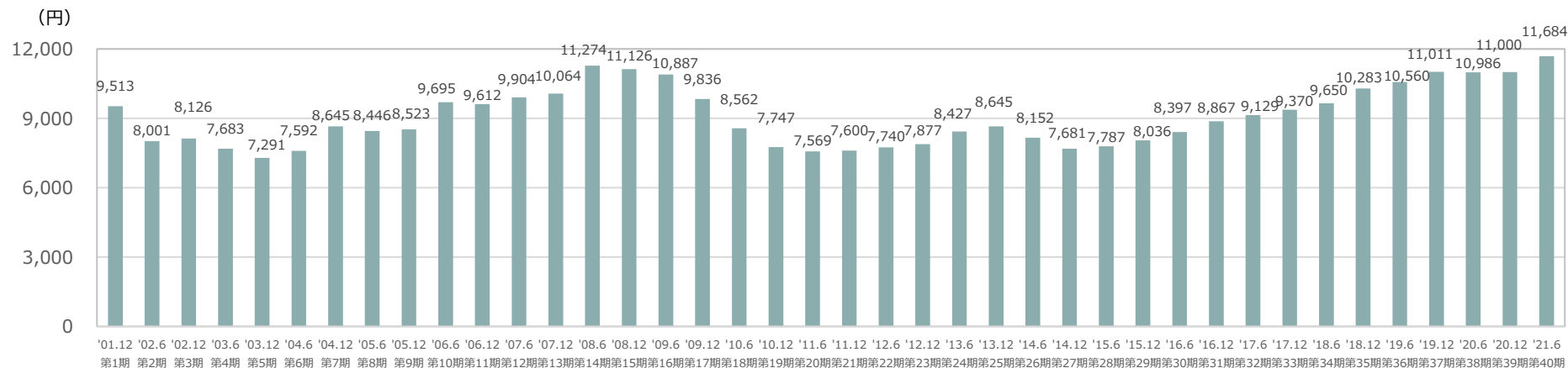


- 6-1 J-REIT最長のトラックレコード
- 6-2 J-REIT最大の規模
- 6-3 東京を中心としたポートフォリオ
- 6-4 スポンサー（三井不動産グループ）の活用
 - ・パイプライン
 - ・リーシング
 - ・プロパティマネジメント
- 6-5 保守的な財務運営

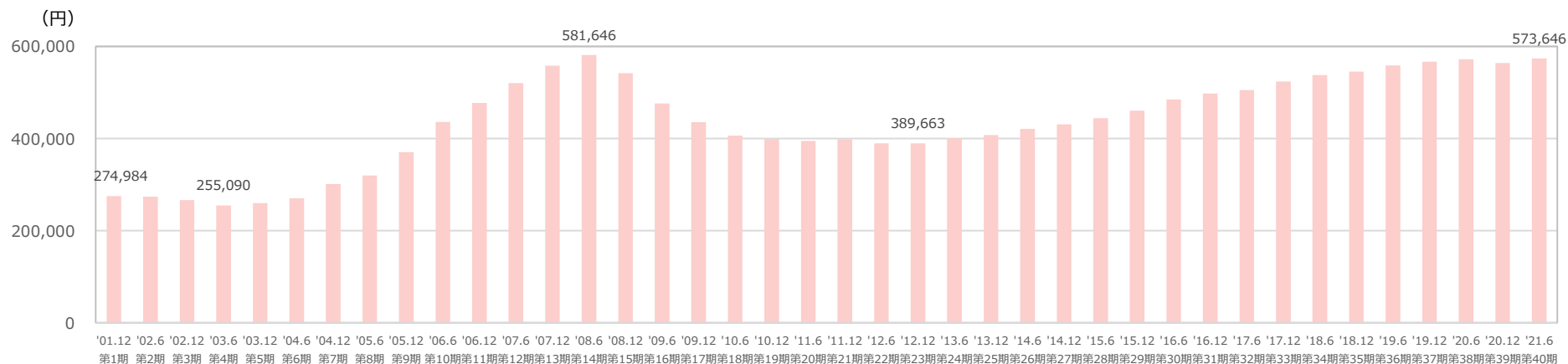
● 資産規模 (取得価格の累計) ・期中平均稼働率の推移



● 1口当たり分配金の推移^{*1}

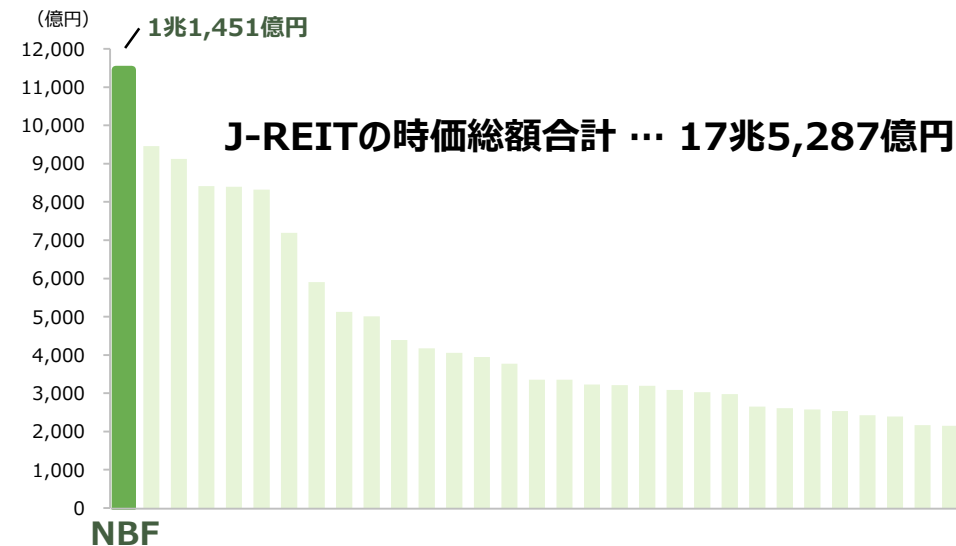


● 1口当たりNAVの推移^{*1,*2}

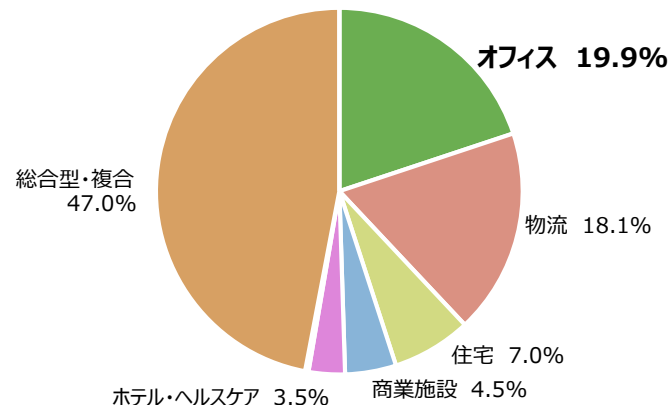


*1: 過去の実績値（第25期（2013年12月期）以前）については、投資口の2分割を行ったものとして記載しています。
 なお、計算上、1円未満の端数については切り捨てて表示しています。
 *2: 1口当たりNAV = (期末出資総額 + 期末圧縮積立金累計 + 翌期圧縮積立金 (積立額 - 取崩額) + 期末鑑定評価含み益) / 期末発行済投資口数

● 時価総額

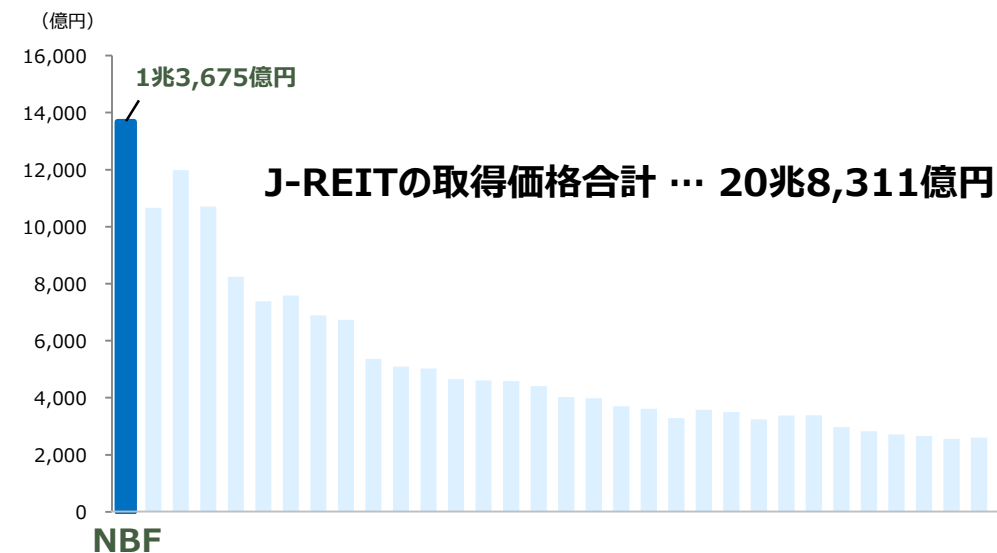


投資法人別占有率 (2021年6月30日時点)

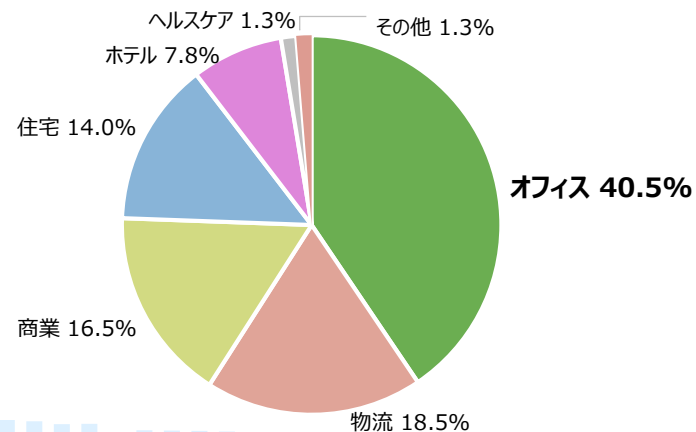


(出所) Quickより資産運用会社作成

● 取得価格



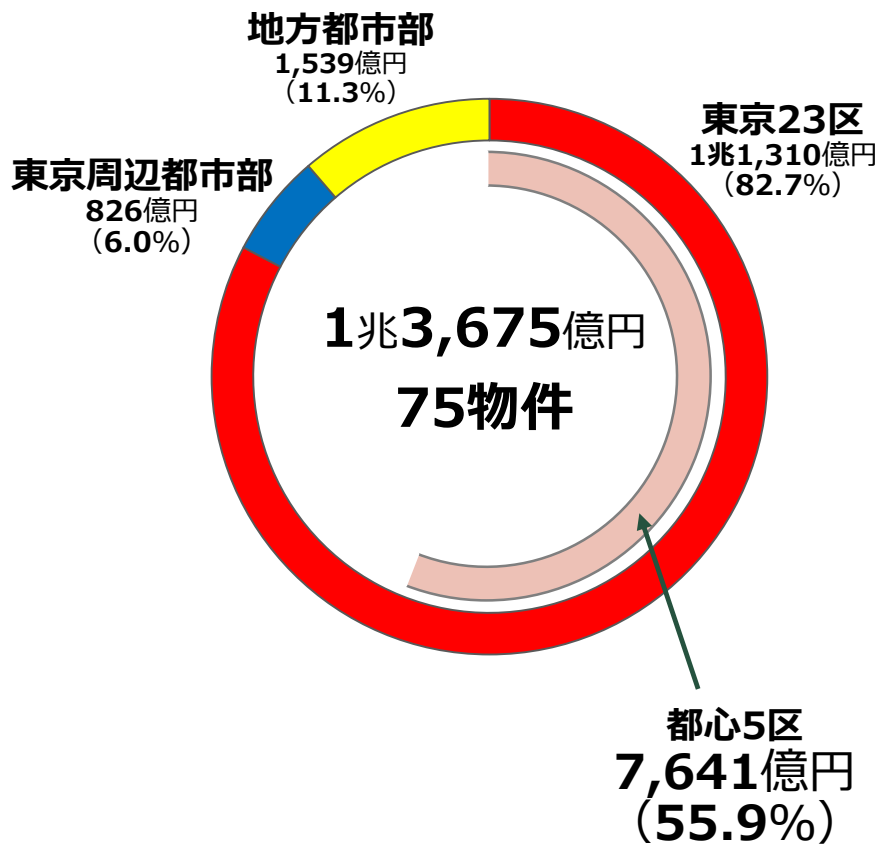
アセットタイプ別占有率



(出所) 開示資料より資産運用会社作成

● 地域別投資比率 (取得価格ベース)

(2021年6月30日時点)



東京23区

都心5区



新宿三井ビルディング
(東京都新宿区)



六本木ティーキューブ
(東京都港区)



NBF大崎ビル
(東京都品川区)



セレスティンザ三井ビルディング
(東京都港区)



グラントウキョウサウスタワー
(東京都千代田区)



ゲートシティ大崎
(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



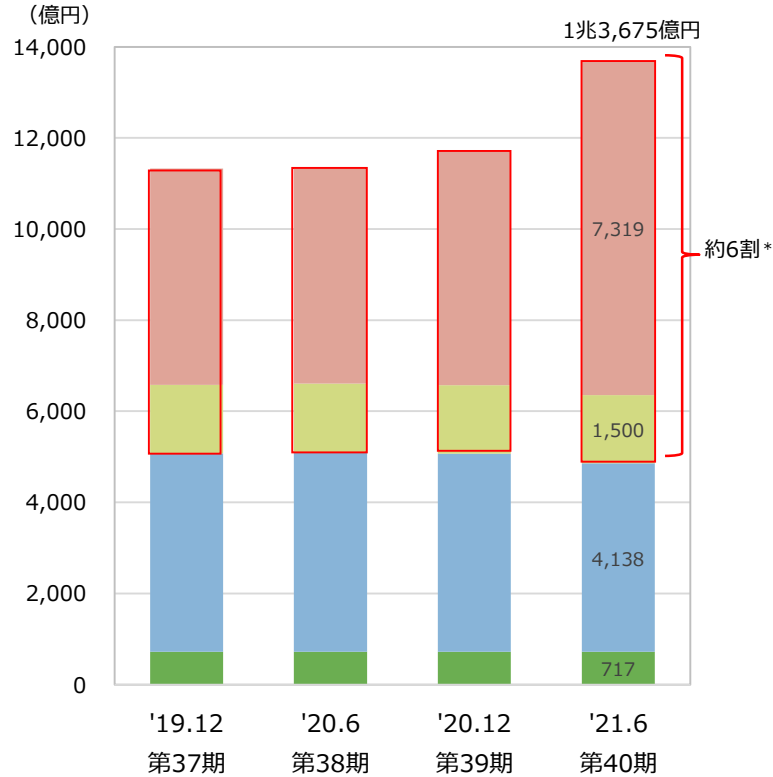
中之島セントラルタワー
(大阪府大阪市)



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

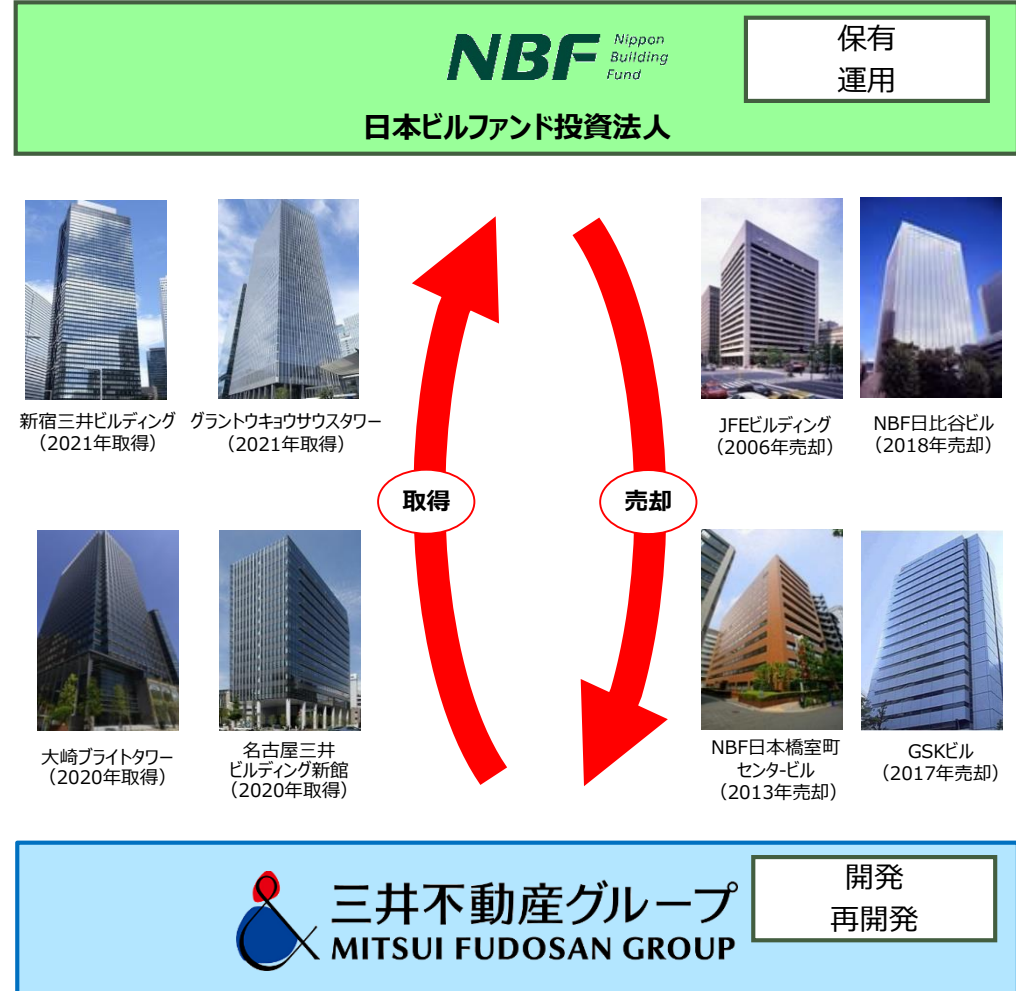
上場以降の取得物件の約6割が
三井不動産グループ関連（取得・仲介）



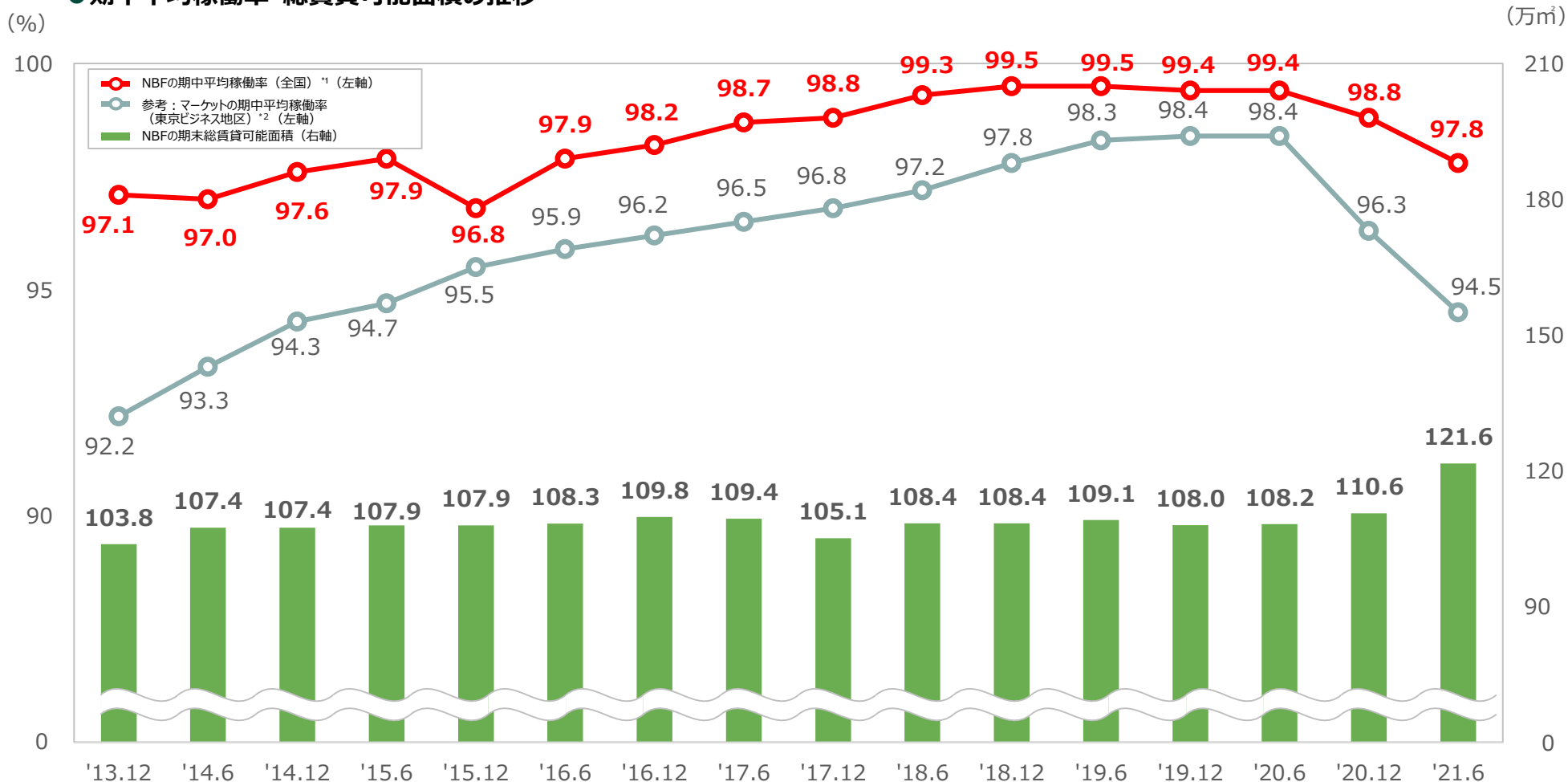
- 三井不動産・三井不動産が運用するファンドからの取得
- 三井不動産の仲介による取得
- 上記以外 (外部から) の取得
- 運用開始時取得物件

*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

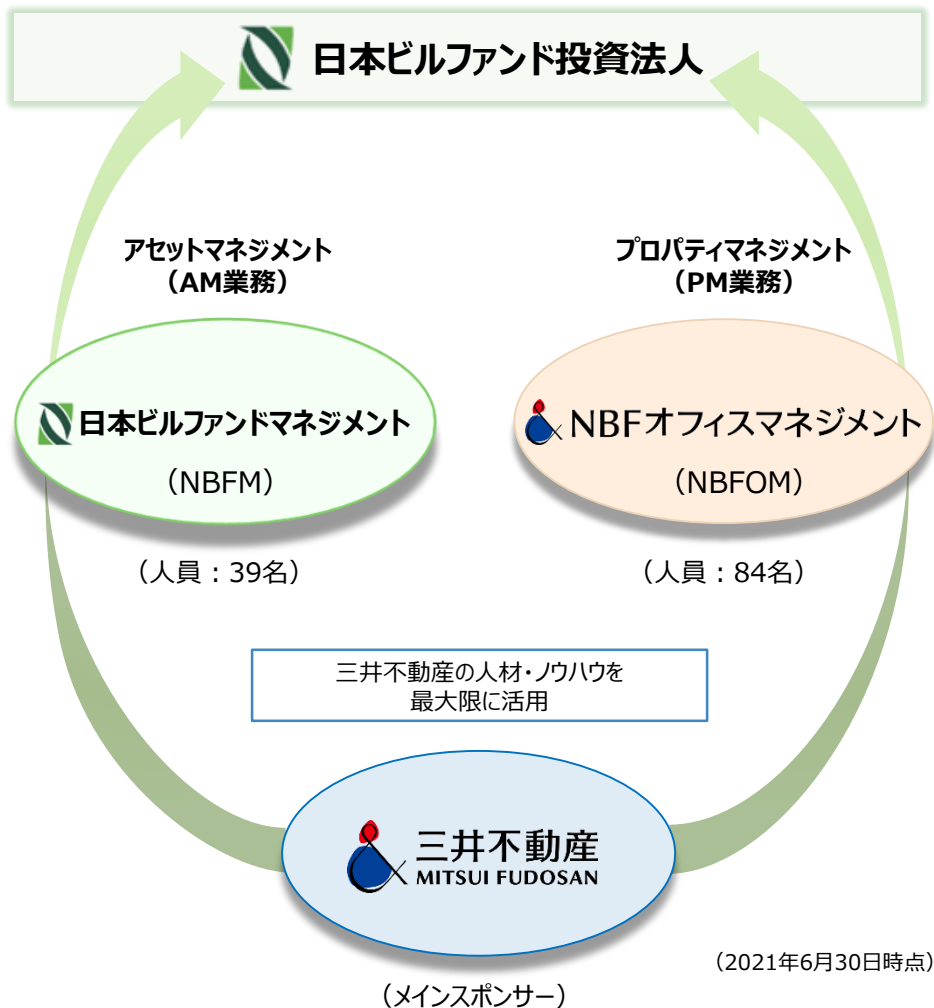


●期中平均稼働率・総賃貸可能面積の推移



*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

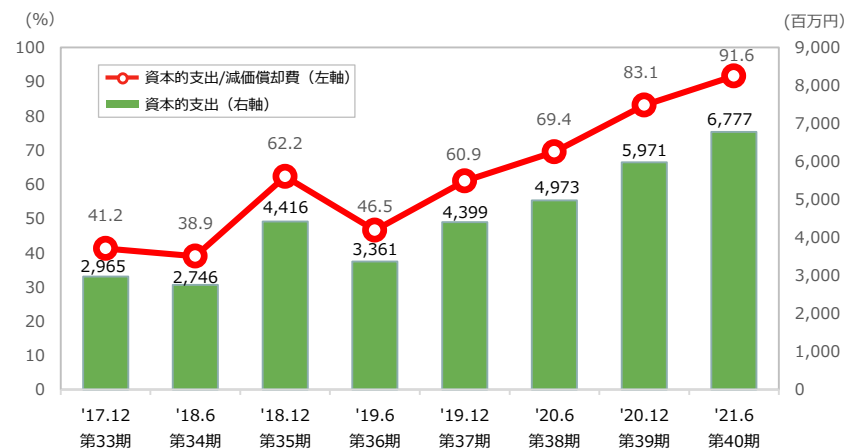
● 三井不動産グループのノウハウを最大限活用

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

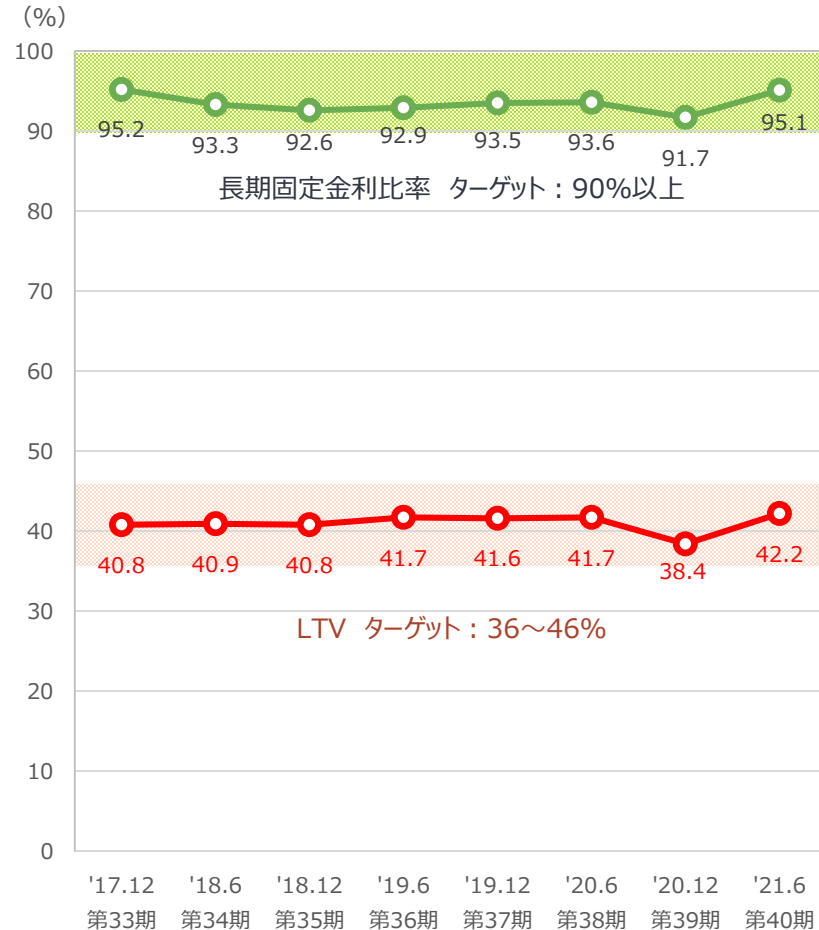
● 戦略的でメリハリのある工事の実行

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

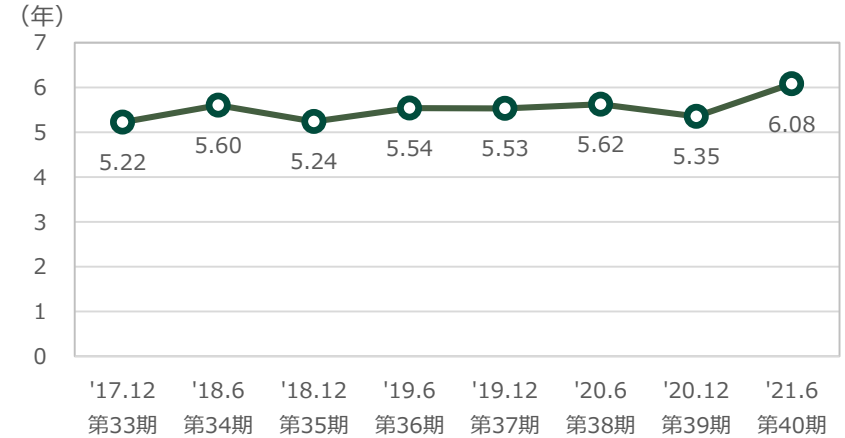
・減価償却費に占める資本的支出の割合（実績）



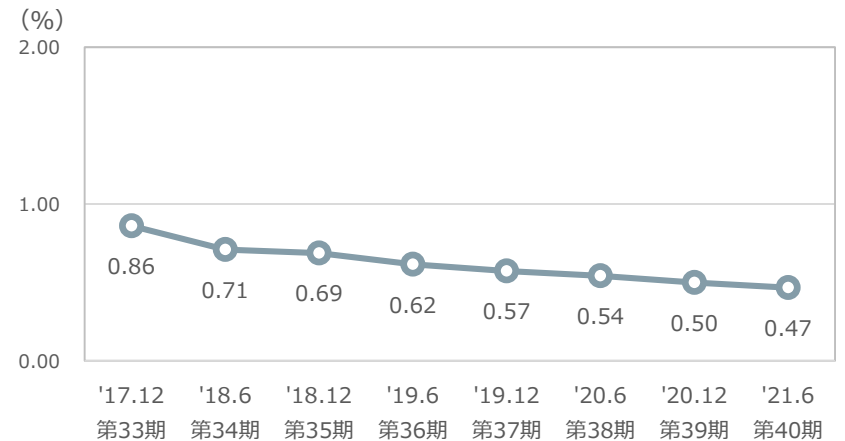
● LTV・長期固定金利比率の推移



● 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

(投資法人及び資産運用会社の取り組み)

☑ MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数への採用

- 2021年5月にMSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数に採用
 - * MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数は日本の年金積立金管理運用独立行政法人（GPIF）が運用を行う際の ESG 指数にも選定

☑ 国際イニシアティブへの賛同・参加（TCFD・CDP）

- 2021年2月にTCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）に賛同し、長期的なKPI（環境パフォーマンス目標）を設定
- また、7月にCDP気候変動プログラムに対する取り組みへ参加

☑ 環境パフォーマンスについて第三者保証を取得

- 2020年12月の環境パフォーマンスデータの一部について、デロイト トーマツ サステナビリティ株式会社による第三者保証を取得

☑ グリーン電力の活用を開始

- 保有する12物件において、非化石電力の購入を開始
 - * 非化石電力とは天然ガスや石炭、石油などの化石燃料に由来しない電力です

☑ グリーンボンドを起債

- 2021年3月にNBF初となるグリーンボンド（GB）を起債しています

【 第20回無担保投資法人債（GB） 】

発行総額 : 50億円
 期間 : 5年
 利率 : 0.15%
 資金用途 : グリーン適格資産の取得



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

6年連続でGRESB評価を取得



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】

	2019年12月末	2020年6月末	2020年12月末	2021年6月末
認証取得物件数	38	38	41	43
取得物件の延床面積	1,158,809㎡	1,161,207㎡	1,209,736㎡	1,424,256㎡
取得率（物件数ベース）	53.5%	53.5%	55.4%	57.3%
取得率（延床面積ベース）	69.5%	69.5%	70.3%	74.4%

※ 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・サービスマークおよ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インデックスおよびロゴは、MSCIまたは関連会社の商標・サービスマークです。

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CO₂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、新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いきます

*年間総エネルギー消費量をCO₂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、CO₂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

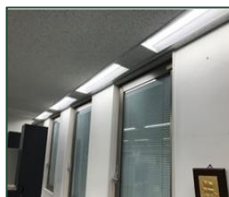
- 対象物件 37物件 (各専有部・共用部)
- 対象期間 2018年12月期 (第35期) ~2023年6月 (第44期)



ゲートシティ大崎 専有部

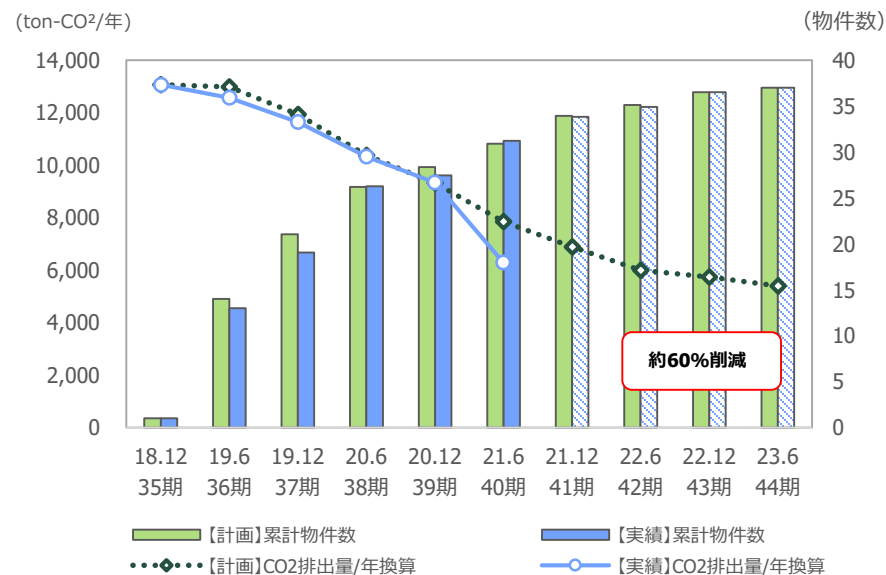


六本木ティーキューブ ロビー階



住友電設ビル 専有部

対象期LED化物件数とCO₂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

☑ 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2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】

快適な職務環境の提供（新宿三井ビルディング2号館）

- 多様な働き方に配慮した共用スペースのリニューアル



【テナント専用ラウンジの設置】



【車いす・ベビーカー用スロープの整備】

テナント向けCSイベント

- テナント向けCSイベントの実施



【非接触型イベント（フォトコンテスト）】



【季節イベント（七夕）】



【オリジナルビール製作・ホップ栽培イベント】



【ビールネーミング募集ポスター】

☑ コロナ禍における従業員支援

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

- 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
- 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 (ジアイーノ) 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、カフェテリアスペースを設置し、オフィスコーヒーサービスを提供
- オフィスBGMの提供



【オープン / カフェテリアスペース】



【緑を意識した執務スペース】



【オフィスBGM】

● 健康保持・増進に向けたイベントへの参加



【ウォーキングイベント】

- 役職員の心身の健康保持・増進と意識向上、加えて、役職員同士のコミュニケーション促進の観点から、全従業員を対象として、三井不動産(株)の運営する健康経営支援サービス「&well」の利用を開始。
- 6月には&well参加企業がエントリーするウォーキングイベントに参加。

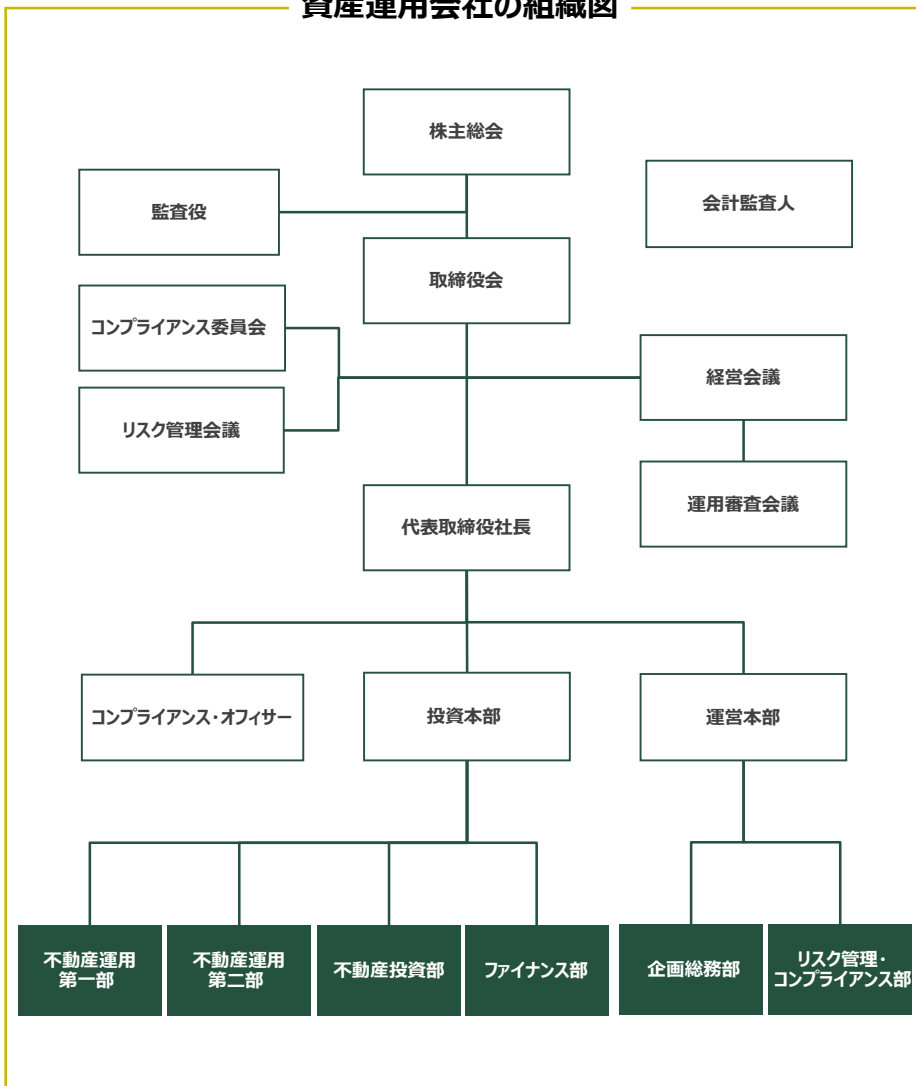


【健康経営支援サービス「&well」】

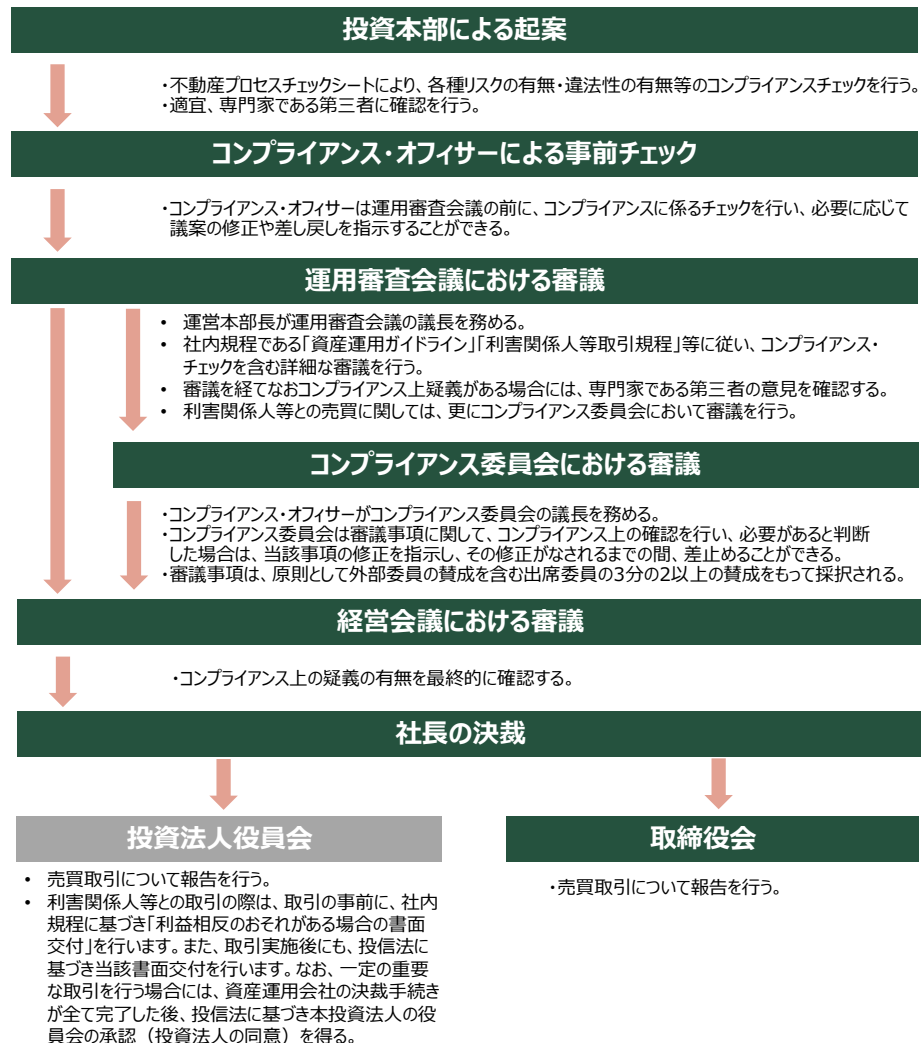
&wellは、「街とオフィスビルから、働く人が元気になる」をテーマに、日常に彩りを添える健康プログラムなどを通じて、オフィスワーカーの心身ともに健康なビジネスライフと企業の健康のサポートを目的とした、三井不動産が提供するサービスです。

・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売却に関する資産運用会社の意思決定フロー



8.

Appendix



● 主要テナント上位10社（賃貸面積ベース）

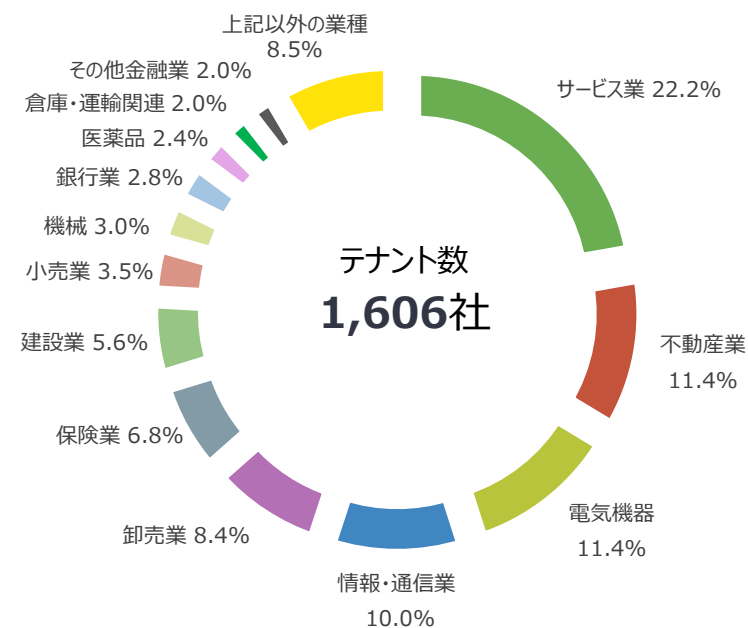
（2021年6月30日時点）

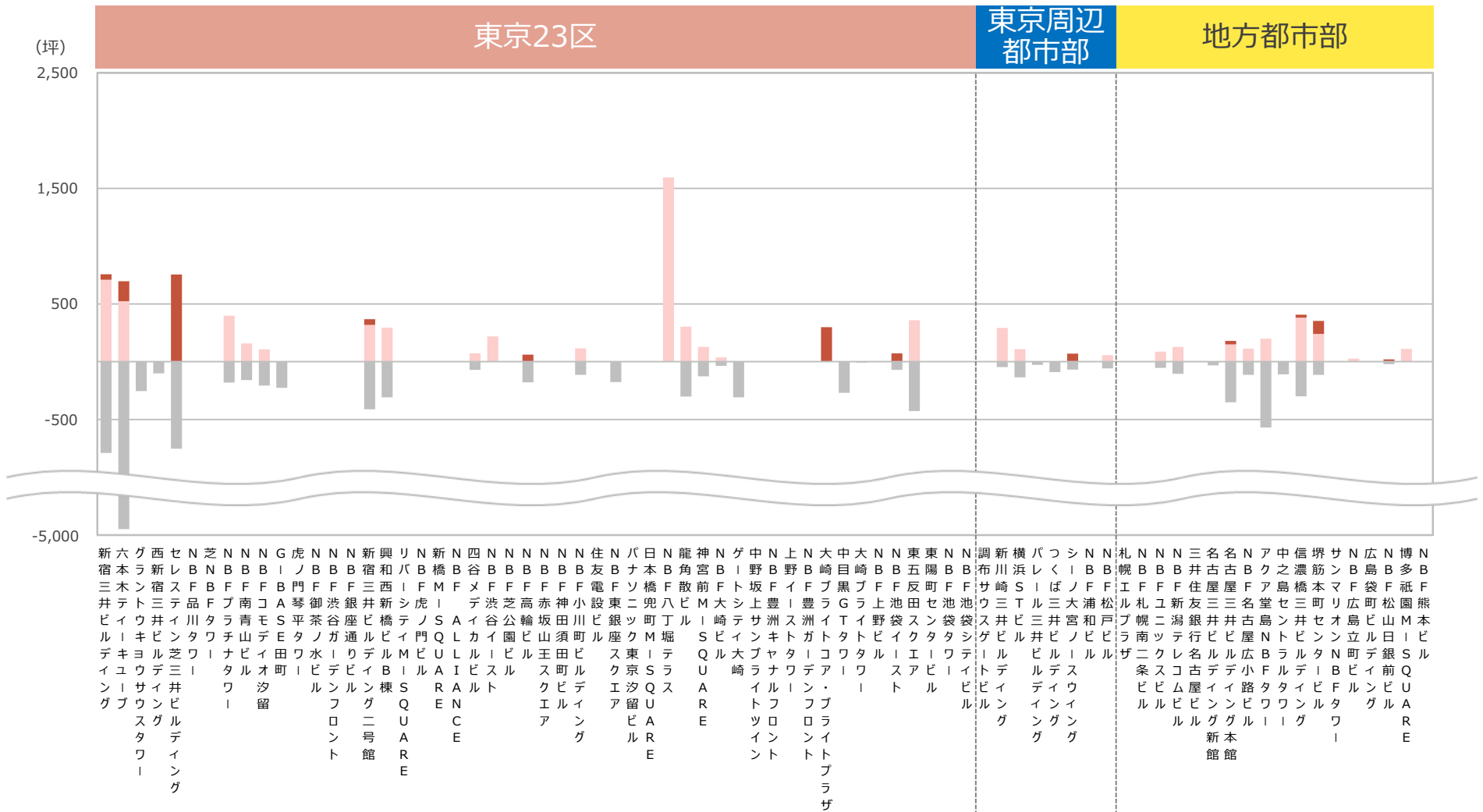
テナント名	賃貸物件	賃貸面積 (㎡)	全賃貸面積に占める 賃貸面積の割合 (%)
1. 三井不動産株式会社*1	新宿三井ビルディング 他22物件	411,069	34.8
2. ソニーグループ株式会社	NBF大崎ビル 他1物件	75,057	6.3
3. 株式会社日立リアルエステートパートナーズ	上野イーストタワー 他7物件	40,459	3.4
4. トランス・コスモス株式会社	NBF渋谷ガーデンフロント 他3物件	25,285	2.1
5. 株式会社博報堂DYホールディングス	NBF豊洲ガーデンフロント 他1物件	21,121	1.8
6. アフラック生命保険株式会社	調布サウスゲートビル 他3物件	15,260	1.3
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	1.3
8. 富士フイルムビジネスソリューション株式会社	中野坂上サンブライトツイン	14,243	1.2
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	1.2
10. 三井住友建設株式会社	リバーシティM-SQUARE	11,952	1.0

*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。

● テナント業種*2分布

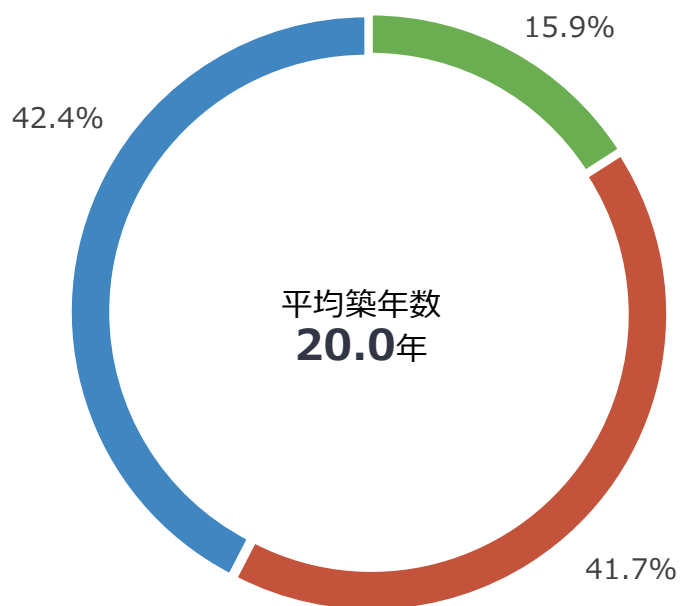




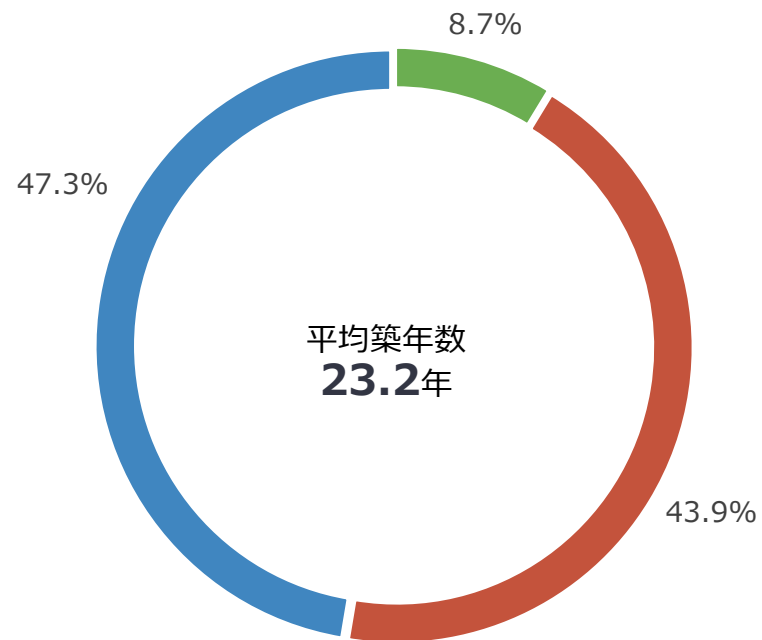
■ 入居面積 (2.0%)
 ■ 館内増床面積 (0.5%)
 ■ 退去面積 (3.4%)
 () は各月末総賃貸可能面積を平均した値に対する割合

* 入居面積・退去面積からサービスアパートメント・住宅部分は除いています。

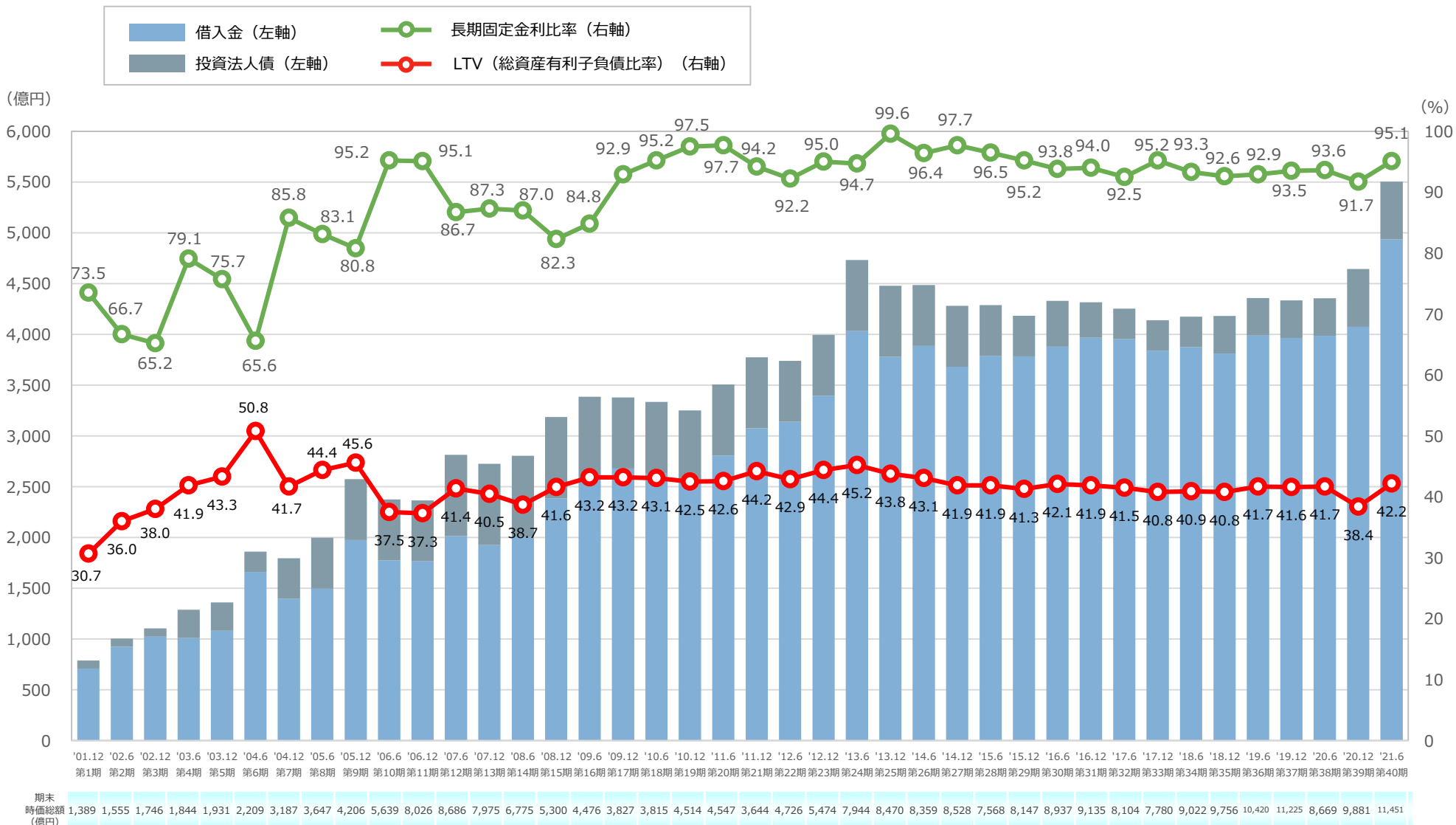
2020年12月期末
(第39期末)



2021年6月期末
(第40期末)



- 10年以下
- 10年超20年以下
- 20年超



5 借入金の調達先一覧

(百万円)

	借入先	2020/12期末 (第39期末)	2021/6期末 (第40期末)	返済方法	その他
短期借入金	三井住友銀行	10,000	-		
	小計	10,000	-		
長期借入金 (約定ベース)	日本政策投資銀行	76,500	79,500	期限一括	無担保・無保証
	三菱UFJ銀行	64,000	79,000		
	三井住友銀行	37,000	67,000		
	三井住友信託銀行	39,000	44,000		
	住友生命保険	30,000	40,000		
	みずほ銀行	25,000	40,000		
	信金中央金庫	30,000	35,000		
	農林中央金庫	12,000	17,000		
	みずほ信託銀行	14,000	14,000		
	大樹生命保険	11,000	11,000		
	福岡銀行	8,000	10,000		
	日本生命保険	9,000	9,000		
	第四北越銀行	4,000	6,000		
	山口銀行	4,000	5,000		
	大同生命保険	4,000	4,000		
	太陽生命保険	4,000	4,000		
	七十七銀行	4,000	4,000		
	八十二銀行	3,000	4,000		
	伊予銀行	3,000	3,000		
	中国銀行	3,000	3,000		
	明治安田生命保険	3,000	3,000		
	山梨中央銀行	3,000	3,000		
	常陽銀行	2,000	2,000		
	千葉銀行	2,000	2,000		
	新生銀行	1,000	2,000		
	りそな銀行	1,000	1,000		
	群馬銀行	-	1,000		
	三井住友海上火災保険	-	1,000		
	広島銀行	1,000	-		
		小計	397,500		
	合計	407,500	493,500		

(27社)

(28社)

6 投資主の状況

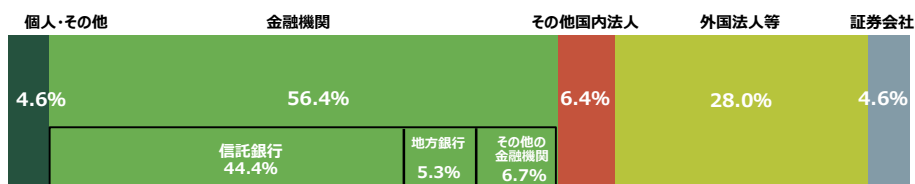
【所有者別投資口数】

所有者区分	2020年12期末 (第39期末)		2021年6期末 (第40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	75,766	4.6	69,648	4.2	-6,118
金融機関	931,344	56.4	948,689	57.4	17,345
都市銀行	-	-	-	-	-
地方銀行	87,166	5.3	88,871	5.4	1,705
信託銀行	733,806	44.4	749,227	45.3	15,421
生命保険会社	50,683	3.1	45,350	2.7	-5,333
損害保険会社	5,575	0.3	5,790	0.4	215
信用金庫	23,978	1.5	22,705	1.4	-1,273
その他	30,136	1.8	36,746	2.2	6,610
その他国内法人	106,161	6.4	100,713	6.1	-5,448
外国法人等	462,858	28.0	442,878	26.8	-19,980
証券会社	76,371	4.6	90,572	5.5	14,201
合計	1,652,500	100.0	1652,500	100.0	-

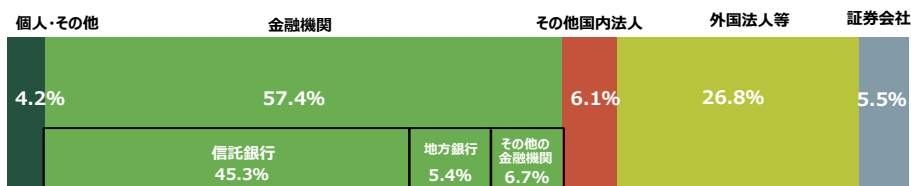
【所有者別投資主数】

所有者区分	2020年12期末 (第39期末)		2021年6期末 (第40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	16,909	92.3	15,667	91.9	-1,242
金融機関	242	1.3	245	1.4	3
都市銀行	-	-	-	-	-
地方銀行	61	0.3	60	0.4	-1
信託銀行	15	0.1	15	0.1	-
生命保険会社	9	0.0	8	0.0	-1
損害保険会社	4	0.0	4	0.0	-
信用金庫	84	0.5	84	0.5	-
その他	69	0.4	74	0.4	5
その他国内法人	503	2.7	456	2.7	-47
外国法人等	635	3.5	644	3.8	9
証券会社	26	0.1	29	0.2	3
合計	18,315	100.0	17,041	100.0	-1,274

【2020年12月期末（第39期末）】



【2021年6月期末（第40期末）】



【投資主上位10社】

投資主名	2020年12期末 (第39期末)		2021年6期末 (第40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）	357,136	21.6	356,165	21.6
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	227,136	13.7	224,893	13.6
野村信託銀行株式会社（投信口）	78,418	4.7	67,872	4.1
三井不動産株式会社	55,630	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）	49,513	3.0	52,456	3.2
JPMorgan証券株式会社	30,810	1.9	35,784	2.2
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 ティー 505234	27,482	1.7	30,224	1.8
SSBTC CLIENT OMNIBUS AC COUNT	21,204	1.3	27,648	1.7
住友生命保険相互会社	24,512	1.5	24,512	1.5
株式会社日本カストディ銀行（信託口7）	-	-	23,041	1.4

項目		第36期	第37期	第38期	第39期	第40期
		2019年6月期	2019年12月期	2020年6月期	2020年12月期	2021年6月期
営業収益	百万円	38,529	39,134	38,591	41,747	46,213
不動産賃貸収入等	百万円	38,050	39,134	38,591	40,359	44,688
不動産等売却益	百万円	478	-	-	1,388	1,524
賃貸NOI *1	百万円	25,148	25,815	25,592	26,319	30,872
NOI利回り *2	%	5.04	5.09	5.03	5.08	5.10
税引前当期純利益	百万円	15,391	15,548	15,513	17,274	21,428
当期純利益	百万円	15,390	15,547	15,512	17,273	21,427
F F O *3	百万円	22,132	22,768	22,680	23,066	27,340
A F F O *4	百万円	18,771	18,369	17,706	17,094	20,562
減価償却費	百万円	7,221	7,221	7,167	7,181	7,399
不動産等売却損	百万円	-	-	-	-	38
資本的支出額	百万円	3,361	4,399	4,973	5,971	6,777
総資産額	百万円	1,043,765	1,042,753	1,044,475	1,197,435	1,305,388
有利子負債	百万円	435,750	433,500	435,500	459,500	550,500
純資産額	百万円	541,338	541,975	541,940	666,620	669,870
分配総額	百万円	14,910	15,547	15,512	18,177	19,307
発行済投資口数 (期末)	口	1,412,000	1,412,000	1,412,000	1,652,500	1,652,500
1口当たり純資産額	円	383,384	383,835	383,810	403,401	405,368
1口当たり分配金	円	10,560	11,011	10,986	11,000	11,684
1口当たりF F O *5	円	15,674	16,125	16,062	15,338	16,544
1口当たりN A V *6	円	558,516	566,917	572,136	564,249	573,646
総資産経常利益率 *7	%	1.49 (2.98)	1.49 (2.98)	1.49 (2.97)	1.54 (3.08)	1.71 (3.42)
自己資本当期純利益率 *7	%	2.85 (5.69)	2.87 (5.75)	2.86 (5.72)	2.86 (5.72)	3.21 (6.41)
L T V (総資産有利子負債比率)	%	41.7	41.6	41.7	38.4	42.2
D S C R *8	倍	17.3	18.4	19.7	21.1	22.0
配当性向	%	96.8	100.0	99.9	105.2	90.1
当期運用日数	日	181	184	182	184	181
投資物件数 (期末)	件	71	71	71	74	75
テナント数 (期末)	件	1,483	1,472	1,464	1,551	1,606
総賃貸可能面積 (期末)	m ²	1,091,311	1,080,595	1,082,105	1,106,692	1,216,543
期中平均稼働率	%	99.5	99.4	99.4	98.8	97.8

*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

●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 (%)
新宿三井ビルディング	102,718	99,686	97.0	89	1.3
六本木ティーキューブ	34,740	19,147	55.1	52	1.6
グラントウキョウサウスタワー	10,955	10,113	92.3	3	1.0
西新宿三井ビルディング	33,558	33,206	99.0	49	1.9
セレスティン芝三井ビルディング	38,011	38,011	100.0	9	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	32,903	98.2	10	1.6
NBFコモディオ汐留	20,538	19,646	95.7	16	7.3
G-BASE田町	12,481	11,733	94.0	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	14,321	96.6	47	1.7
興和西新橋ビルB棟	10,347	10,234	98.9	20	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	3,648	90.5	6	7.3
四谷メディカルビル	7,481	7,415	99.1	41	5.6
NBF渋谷イースト	4,999	4,641	92.8	5	4.4
NBF芝公園ビル	7,084	7,084	100.0	19	5.9
NBF高輪ビル	10,450	10,060	96.3	14	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	5,340	5,340	100.0	18	4.2
住友電設ビル	5,971	5,971	100.0	1	5.2
NBF東銀座スクエア	4,871	4,287	88.0	6	3.1
パナソニック東京汐留ビル	4,577	4,577	100.0	1	1.6
日本橋兜町M-SQUARE	3,298	3,298	100.0	2	6.4
NBF八丁堀テラス	5,270	5,270	100.0	1	3.5
龍角散ビル	5,332	5,332	100.0	15	4.4
神宮前M-SQUARE	7,213	7,213	100.0	7	3.5
NBF大崎ビル	74,425	74,425	100.0	2	0.9
ゲートシティ大崎	41,881	40,834	97.5	70	1.5
中野坂上サンライトツイン	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
上野イーストタワー	28,711	28,711	100.0	1	1.8
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	14,092	99.4	19	2.2
中目黒GTタワー	21,423	20,533	95.8	17	1.2
大崎ブライトタワー	6,070	6,043	99.6	11	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	5,941	96.3	15	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 (49物件)	852,008	825,157	96.8	784	-

●東京周辺都市部

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 (%)
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	37,656	94.5	22	2.2
横浜S Tビル	20,087	19,752	98.3	97	1.7
パレール三井ビルディング	12,545	12,455	99.3	30	2.8
つくば三井ビルディング	16,833	15,598	92.7	56	0.5
シーノ大宮ノースウィング	20,698	20,601	99.5	41	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	26	7.8
東京周辺都市部 (8物件)	131,986	128,049	97.0	285	-

●地方都市部

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 (%)
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	13,295	99.3	50	2.7
N B F 新潟テレコムビル	10,192	9,983	97.9	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	11,119	99.1	26	2.5
名古屋三井ビルディング本館	12,989	12,015	92.5	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	20,478	93.3	44	3.8
中之島セントラルタワー	17,291	16,924	97.9	28	3.2
信濃橋三井ビルディング	25,314	25,240	99.7	59	5.3
堺筋本町センタービル	23,230	23,128	99.6	53	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	5,567	100.0	30	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	5,984	5,984	100.0	21	4.0
博多祇園M-S Q U A R E	14,328	14,150	98.8	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)	232,550	228,941	98.4	537	-
合計 (75物件)	1,216,543	1,182,147	97.2	1,606	1.4

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40期末					第39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
新宿三井ビルディング*1	170,000	172,594	173,000	3.3%	3.1%	3.4%	173,000	3.3%	3.1%	3.4%	405	-
六本木ティーキューブ	62,800	62,803	63,600	3.3%	3.1%	3.5%	63,600	3.3%	3.1%	3.5%	796	-
グラントウキョウサウスタワー*1	47,000	47,494	48,500	2.8%	2.5%	2.9%	48,500	2.8%	2.5%	2.9%	1,005	-
西新宿三井ビルディング	45,271	32,377	44,900	3.5%	3.2%	3.7%	45,400	3.5%	3.2%	3.7%	12,522	-500
セレスティン芝三井ビルディング	42,000	41,315	51,900	3.3%	3.1%	3.5%	51,800	3.3%	3.1%	3.5%	10,584	100
NBF品川タワー	36,300	37,211	49,400	3.1%	2.9%	3.3%	49,400	3.1%	2.8%	3.3%	12,188	-
芝NBFタワー	32,000	27,449	29,300	3.3%	3.5%	3.5%	29,600	3.3%	3.5%	3.5%	1,850	-300
NBFプラチナタワー	31,000	25,658	63,600	3.3%	3.5%	3.4%	63,700	3.3%	3.5%	3.4%	37,941	-100
NBFコモディオ汐留	28,800	27,206	36,600	3.4%	3.2%	3.6%	36,600	3.4%	3.2%	3.6%	9,393	-
G-BASE田町	28,200	27,809	28,800	3.2%	3.0%	3.4%	28,300	3.2%	3.0%	3.4%	990	500
虎ノ門琴平タワー	24,543	17,472	35,800	3.2%	3.1%	3.7%	35,800	3.2%	3.1%	3.7%	18,327	-
NBF御茶ノ水ビル	20,840	19,330	14,300	3.2%	3.0%	3.4%	14,300	3.2%	3.0%	3.4%	-5,030	-
NBF渋谷ガーデンフロント	20,269	18,192	33,000	3.1%	3.2%	3.2%	34,100	3.0%	3.2%	3.2%	14,807	-1,100
NBF銀座通りビル	17,000	17,475	17,900	2.9%	2.6%	3.0%	17,500	2.9%	2.6%	3.0%	424	400
新宿三井ビルディング二号館	16,285	16,763	20,700	3.4%	3.5%	3.5%	20,600	3.4%	3.5%	3.5%	3,936	100
興和西新橋ビルB棟	13,473	11,037	15,200	3.2%	3.3%	3.3%	15,200	3.2%	3.3%	3.3%	4,162	-
リバーシティM-SQUARE	13,350	11,260	13,900	3.8%	3.7%	4.0%	13,800	3.8%	3.7%	4.0%	2,639	100
NBF虎ノ門ビル	13,337	12,969	17,900	3.2%	3.0%	3.4%	17,900	3.2%	3.0%	3.4%	4,930	-
新橋M-SQUARE	11,900	11,344	14,900	3.1%	2.9%	3.3%	15,300	3.1%	2.9%	3.3%	3,555	-400
NBFALLIANCE	9,126	9,397	12,900	3.1%	2.9%	3.3%	12,300	3.1%	2.8%	3.3%	3,502	600
四谷メディカルビル	8,800	7,354	7,970	3.8%	3.6%	4.0%	7,970	3.8%	3.6%	4.0%	615	-
NBF渋谷イースト	8,000	8,495	9,190	3.4%	3.2%	3.6%	9,070	3.4%	3.2%	3.6%	694	120
NBF芝公園ビル	6,770	6,668	8,490	3.7%	3.5%	3.9%	8,490	3.7%	3.5%	3.9%	1,821	-
NBF高輪ビル	6,667	6,085	7,590	4.1%	4.3%	4.3%	7,610	4.1%	4.3%	4.3%	1,504	-20
NBF赤坂山王スクエア	6,250	6,301	7,360	3.2%	3.0%	3.4%	7,360	3.2%	3.0%	3.4%	1,058	-
NBF神田須田町ビル	5,960	5,453	8,740	3.3%	3.1%	3.5%	8,740	3.3%	3.1%	3.5%	3,286	-

*1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の第39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)

9 物件価格一覧 (2/3) (東京23区)

物件名	取得価格 (百万円)	第40期末					第39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
NBF小川町ビルディング	5,420	5,487	7,000	3.5%	3.3%	3.7%	7,000	3.5%	3.3%	3.7%	1,512	-
住友電設ビル	5,365	4,737	6,030	3.8%	4.0%	4.0%	6,070	3.8%	4.0%	4.0%	1,292	-40
NBF東銀座スクエア	5,200	4,241	8,270	3.5%	3.3%	3.7%	8,270	3.5%	3.3%	3.7%	4,028	-
パナソニック東京汐留ビル	5,075	4,774	5,980	3.2%	3.0%	3.4%	5,960	3.2%	3.0%	3.4%	1,205	20
日本橋兜町M-SQUARE	4,850	4,368	5,420	3.4%	3.2%	3.6%	5,420	3.4%	3.2%	3.6%	1,051	-
NBF八丁堀テラス	4,528	4,706	5,930	3.8%	3.7%	4.0%	5,690	3.9%	3.7%	4.0%	1,223	240
龍角散ビル	4,050	4,148	4,820	3.8%	3.6%	4.0%	4,960	3.8%	3.6%	4.0%	671	-140
神宮前M-SQUARE*1	3,700	2,898	4,970	3.5%	3.3%	3.8%	4,970	3.5%	3.3%	3.8%	2,071	-
NBF大崎ビル	66,660	62,576	84,100	3.3%	3.1%	3.5%	86,600	3.2%	3.0%	3.4%	21,523	-2,500
ゲートシティ大崎	57,281	48,242	71,100	3.4%	3.2%	3.6%	71,100	3.4%	3.2%	3.6%	22,857	-
中野坂上サンブライトツイン	41,230	35,914	31,500	3.7%	3.3%	3.9%	31,400	3.7%	3.3%	3.9%	-4,414	100
NBF豊洲キャナルフロント	35,200	27,751	38,600	3.7%	3.5%	3.9%	38,600	3.7%	3.4%	3.9%	10,848	-
上野イーストタワー*2	35,000	33,814	38,500	3.5%	3.3%	3.7%	22,600	3.6%	3.4%	3.8%	4,685	1,600
追加取得							14,300	3.8%	3.6%	4.0%		
NBF豊洲ガーデンフロント	25,018	21,686	29,800	3.8%	3.6%	4.0%	29,800	3.8%	3.6%	4.0%	8,113	-
大崎ブライトコア・ブライトプラザ	24,380	23,840	25,500	3.2%	3.0%	3.4%	25,000	3.2%	3.0%	3.4%	1,659	500
中目黒G Tタワー	23,856	16,392	23,000	3.5%	3.6%	3.7%	23,000	3.5%	3.6%	3.7%	6,607	-
大崎ブライトタワー	13,970	14,015	14,200	3.2%	3.0%	3.4%	14,200	3.2%	3.0%	3.4%	184	-
NBF上野ビル	10,400	8,546	9,840	3.7%	3.5%	3.9%	9,840	3.7%	3.4%	3.9%	1,293	-
NBF池袋イースト	8,630	9,031	13,500	4.0%	3.8%	4.2%	13,500	4.0%	3.8%	4.2%	4,468	-
東五反田スクエア	8,350	7,218	8,620	3.5%	3.3%	3.7%	8,620	3.5%	3.3%	3.7%	1,401	-
東陽町センタービル	7,800	8,594	8,810	3.8%	3.6%	4.0%	8,810	3.8%	3.6%	4.0%	215	-
NBF池袋タワー	4,695	4,048	5,760	3.9%	3.7%	4.1%	5,750	3.9%	3.7%	4.1%	1,711	10
NBF池袋シティビル	4,428	4,014	5,890	3.8%	3.6%	4.0%	5,890	3.8%	3.6%	4.0%	1,875	-
東京23区49物件計	1,131,028	1,048,574	1,292,580	3.4%	-	-	1,293,290	3.4%	-	-	244,005	-710

*1 神宮前M-SQUAREについては、定期借地権付建物であり、CR欄記載数値は、有期還元法インクワッ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、転売時割引率（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。
 *2 上野イーストタワーの第39期末鑑定評価額は、上段既存持分（60%）と下段追加取得分（40%、価格時点：2021年1月31日）にて記載しています。

●東京周辺都市部・地方都市部

物件名	取得価格 (百万円)	第40期末					第39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
調布サウスゲートビル	9,320	7,833	9,950	4.6%	4.4%	4.8%	9,940	4.6%	4.4%	4.8%	2,116	10	
新川崎三井ビルディング	25,820	21,599	23,300	4.6%	4.4%	4.8%	23,700	4.6%	4.4%	4.8%	1,700	-400	
横浜S Tビル	13,529	12,356	17,100	3.8%	3.9%	4.0%	17,100	3.8%	3.9%	4.0%	4,743	-	
パレール三井ビルディング	3,800	3,025	4,790	4.3%	4.1%	4.5%	4,600	4.4%	4.2%	4.6%	1,764	190	
つくば三井ビルディング	8,875	6,931	8,490	4.8%	4.6%	5.0%	8,680	4.8%	4.6%	5.0%	1,558	-190	
シーノ大宮ノースウイング	16,816	13,016	22,600	4.2%	4.3%	4.4%	22,600	4.2%	4.3%	4.4%	9,583	-	
N B F 浦和ビル	2,000	1,743	2,210	4.5%	4.3%	4.7%	2,160	4.6%	4.4%	4.8%	466	50	
N B F 松戸ビル	2,455	2,200	2,520	4.6%	4.6%	4.8%	2,520	4.6%	4.6%	4.8%	319	-	
東京周辺都市部8物件計	82,616	68,708	90,960	4.4%	-	-	91,300	4.4%	-	-	22,251	-340	
札幌エルプラザ	4,404	2,894	7,890	4.3%	4.4%	4.5%	7,890	4.3%	4.4%	4.5%	4,995	-	
N B F 札幌南二条ビル	1,870	1,568	1,490	4.8%	4.6%	4.9%	1,510	4.8%	4.6%	4.9%	-78	-20	
N B F ユニックスビル	4,028	2,704	3,390	5.4%	5.4%	5.6%	3,390	5.4%	5.4%	5.6%	685	-	
N B F 新潟テレコムビル	3,957	3,272	2,750	5.2%	5.0%	5.4%	2,750	5.2%	5.0%	5.4%	-522	-	
三井住友銀行名古屋ビル	14,900	14,460	16,700	4.1%	3.9%	4.3%	16,700	4.2%	4.0%	4.4%	2,239	-	
名古屋三井ビルディング新館	13,200	13,383	13,600	3.8%	3.6%	4.0%	13,500	3.7%	3.5%	3.9%	216	100	
名古屋三井ビルディング本館	13,050	13,365	13,400	4.2%	3.9%	4.3%	13,300	4.2%	3.9%	4.3%	34	100	
N B F 名古屋広小路ビル	7,232	6,157	6,790	4.1%	3.9%	4.3%	6,790	4.2%	4.0%	4.4%	632	-	
アクア堂島N B F タワー	17,810	15,094	20,500	3.7%	3.5%	3.9%	19,800	3.8%	3.6%	4.0%	5,405	700	
中之島セントラルタワー	14,900	13,538	18,900	3.4%	3.5%	3.6%	18,900	3.4%	3.5%	3.6%	5,361	-	
信濃橋三井ビルディング	14,400	10,461	13,800	4.4%	4.2%	4.6%	13,600	4.5%	4.3%	4.7%	3,338	200	
堺筋本町センタービル	12,700	12,901	14,300	4.0%	3.8%	4.2%	14,400	4.1%	3.9%	4.3%	1,398	-100	
サンマリオンN B F タワー	10,500	7,447	6,850	4.2%	4.3%	4.4%	6,800	4.2%	4.3%	4.4%	-597	50	
N B F 広島立町ビル	2,930	2,552	2,530	4.9%	5.0%	5.1%	2,530	4.9%	5.0%	5.1%	-22	-	
広島袋町ビルディング	2,215	1,688	2,340	4.8%	4.9%	5.0%	2,520	4.8%	4.9%	5.0%	651	-180	
N B F 松山日銀前ビル	3,310	2,810	3,830	5.6%	5.4%	5.8%	3,830	5.6%	5.4%	5.8%	1,019	-	
博多祇園M - S Q U A R E	8,000	6,277	12,100	4.4%	4.2%	4.6%	11,700	4.5%	4.3%	4.7%	5,822	400	
N B F 熊本ビル	4,500	3,539	4,090	5.4%	5.2%	5.6%	4,040	5.5%	5.3%	5.7%	550	50	
地方都市部18物件計	153,908	134,120	165,250	4.1%	-	-	163,950	4.2%	-	-	31,129	1,300	
総合計	1,367,552	1,251,402	1,548,790	3.5%	-	-	1,548,540	3.5%	-	-	297,387	250	

10 個別物件の収益状況 (1/3) (東京23区)

●東京23区

(百万円)

	新宿三井ビルディング	六本木タワーキューブ	グラントウキョウサウスタワー	西新宿三井ビルディング	セレスティン芝三井ビルディング	NBF品川タワー*1	芝NBFタワー	NBFプラチナタワー	NBF南青山ビル	NBFコモディオ汐留	G-BASE田町	虎ノ門 寿平タワー	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	リバーシティ M-SQUARE
不動産賃貸事業収益	4,812	1,342	1,006	1,283	1,470		998	1,410	239	871	588	936	304			597	404	597
不動産賃貸収入	4,542	1,284	828	1,250	1,380		953	1,335	211	822	560	904	278			557	374	559
その他賃貸事業収入	270	58	178	33	90		44	74	28	49	28	32	25			39	30	38
不動産賃貸事業費用	894	643	237	554	606		680	541	139	358	267	487	164			415	211	323
公租公課	-	175	-	140	151		57	91	45	64	48	35	22			72	54	57
諸経費	787	293	144	206	301		312	281	62	167	83	318	54			155	86	153
水道光熱費	223	58	11	-	88		41	69	13	34	22	41	15			22	21	28
建物管理委託費	455	206	37	195	202		91	135	17	59	21	93	20			71	33	81
オフィスマネジメントフィー	3	3	54	3	3		46	68	10	43	29	3	14			27	18	27
修繕費	91	22	39	5	6		38	4	10	24	8	23	1			26	5	15
その他諸経費	13	2	2	2	1		93	3	10	5	1	157	1			6	8	1
減価償却費	106	174	93	207	153		311	168	30	126	135	133	86			187	69	111
不動産賃貸事業利益	3,917	698	769	729	864	619	317	868	100	513	320	449	140	497	275	182	192	274
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	4,024	873	862	937	1,018	799	628	1,037	130	639	455	582	227	588	280	369	262	386

	NBF 虎ノ門ビル	新橋 M-SQUARE	NBF ALLIANCE	四谷 メディカルビル	NBF 渋谷イースト	NBF 芝公園ビル	NBF 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	NBF 新川ビル	NBF 八丁堀テラス*1	龍角散ビル	神宮前 M-SQUARE
不動産賃貸事業収益	463	369	271	233	183	278	287	200	201	199		182			2		164	374
不動産賃貸収入	441	355	261	213	171	245	261	182	189	197		166			1		151	358
その他賃貸事業収入	22	14	9	19	11	33	25	17	12	2		15			1		13	16
不動産賃貸事業費用	204	156	111	123	132	142	137	107	100	239		87			219		102	297
公租公課	85	38	32	24	18	26	26	36	14	24		17			6		21	13
諸経費	75	69	54	62	69	47	60	39	32	183		45			138		43	213
水道光熱費	15	11	6	16	6	13	20	8	7	-		8			5		13	12
建物管理委託費	36	22	12	36	15	17	20	16	13	30		20			6		19	22
オフィスマネジメントフィー	21	18	13	3	8	13	14	9	10	3		8			3		7	14
修繕費	-	16	18	3	37	1	1	0	0	149		3			123		0	2
その他諸経費	1	0	3	3	0	1	2	4	0	0		4			0		3	161
減価償却費	42	49	24	36	44	68	50	31	53	32		24			74		37	71
不動産賃貸事業利益	258	212	159	109	50	136	149	93	100	-40	91	95	86	69	-216	-212	62	77
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	301	262	184	145	94	205	200	124	154	-8	134	120	107	100	-142	-163	99	148

●東京23区

(百万円)

	NBF大崎ビル*1	ゲートシティ大崎	中野坂上サブプライムツイン	NBF豊洲キャナルフロント	上野イーストタワー*1	NBF豊洲ガーデンフロント	大崎プライトコア・プライトプラザ	中目黒GTタワー	大崎プライトタワー*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		2,104	1,052	1,040		823	657	912		299	410	222		192	177
不動産賃貸収入		1,898	1,007	933		751	609	832		277	384	219		175	163
その他賃貸事業収入		206	44	106		72	47	80		21	25	3		17	14
不動産賃貸事業費用		882	593	440		374	330	455		185	182	129		105	79
公租公課		183	125	71		55	60	101		23	24	25		14	16
諸経費		449	250	217		172	111	216		73	80	39		48	37
水道光熱費		82	42	72		62	18	49		17	15	-		10	8
建物管理委託費		279	120	90		64	85	156		38	40	33		24	15
オフィスマネジメントフィー		3	48	50		39	3	3		13	20	3		9	8
修繕費		71	35	2		3	3	6		1	0	0		3	4
その他諸経費		12	4	2		1	0	0		1	2	1		1	0
減価償却費		250	217	150		147	158	138		89	77	65		41	26
不動産賃貸事業利益	1,028	1,222	459	600	373	449	326	456	191	113	227	92	127	87	98
減価償却費控除前事業利益(NOI)	1,431	1,472	676	750	585	596	485	594	264	202	305	158	169	129	124

●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		1,059	691	304	428	827	104	120
不動産賃貸収入		965	626	293	393	752	90	106
その他賃貸事業収入		93	64	10	35	74	13	14
不動産賃貸事業費用		667	387	138	312	393	47	67
公租公課		87	52	27	25	50	6	7
諸経費		334	164	74	111	257	22	32
水道光熱費		83	40	39	33	36	6	7
建物管理委託費		139	65	28	53	53	9	15
オフィスマネジメントフィー		51	39	3	20	42	5	5
修繕費		55	13	1	0	124	1	2
その他諸経費		4	5	1	3	1	0	1
減価償却費		245	171	36	175	84	17	27
不動産賃貸事業利益	139	392	303	165	115	434	57	52
減価償却費控除前事業利益(NOI)	261	637	474	202	291	518	74	80

● 地方都市部

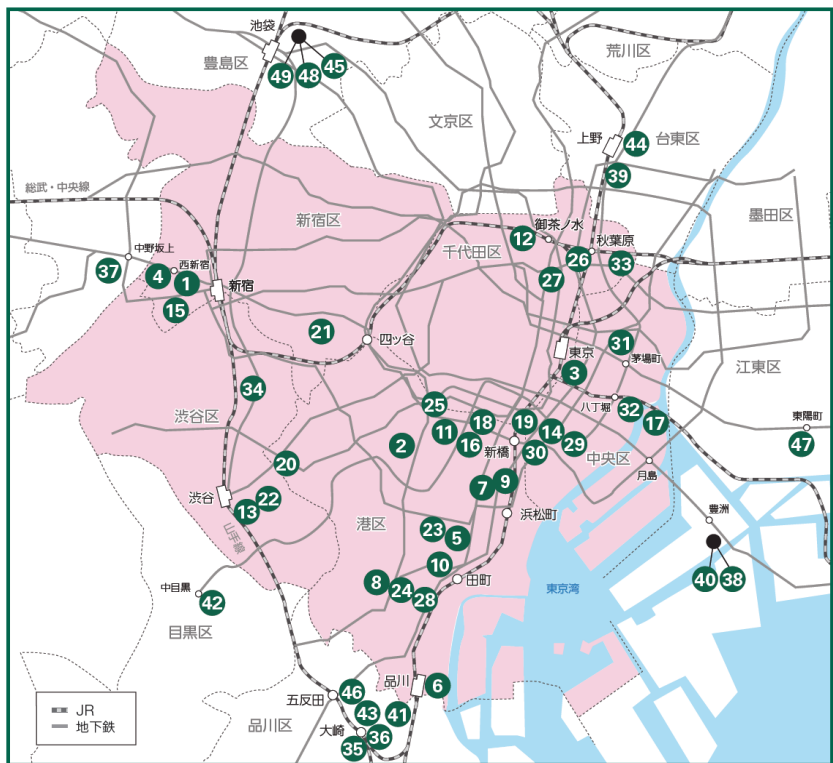
(百万円)

	札幌エルプラザ	NBF札幌南 二条ビル	NBF ユニックスビル	NBF 新源テレコムビル	三井住友銀行 名古屋ビル	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	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 松山白銀前ビル	博多祇園 M-SQUARE	NBF熊本ビル	総合計
不動産賃貸事業収益	358	109	272	194	653	425	480	248	646	583	588	549	356	129	103	167	462	188	44,688
不動産賃貸収入	290	95	241	170	577	397	442	226	578	521	533	493	314	114	94	144	417	171	41,571
その他賃貸事業収入	68	13	31	23	75	27	37	22	68	62	55	55	41	15	8	22	44	16	3,117
不動産賃貸事業費用	158	125	154	114	328	188	171	140	414	342	286	338	251	81	50	101	219	108	21,215
公租公課	19	12	27	18	67	42	55	28	76	59	64	63	35	14	8	8	24	11	3,615
諸経費	106	91	83	57	148	97	101	61	159	139	124	159	95	33	23	49	101	40	10,200
水道光熱費	30	12	31	19	39	23	19	16	49	33	45	36	26	9	6	9	34	11	2,164
建物管理委託費	55	17	37	25	72	69	68	18	65	65	69	71	48	15	8	22	39	19	4,583
オフィスマネジメントフィー	16	4	12	8	30	3	3	12	30	27	3	24	16	5	4	7	23	9	1,426
修繕費	1	55	0	0	4	1	7	12	7	7	5	13	3	1	1	6	3	-	1,364
その他諸経費	1	1	2	2	2	0	2	0	6	5	0	13	1	0	1	2	0	0	661
減価償却費	32	22	43	38	112	48	14	50	178	143	97	116	120	34	19	44	92	56	7,399
不動産賃貸事業利益	200	-16	118	80	324	236	309	107	232	240	301	210	104	48	52	65	243	80	23,473
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	232	5	161	118	436	285	323	158	410	384	399	326	224	82	72	110	336	136	30,872

*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

49 物件 1兆 1,310 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)

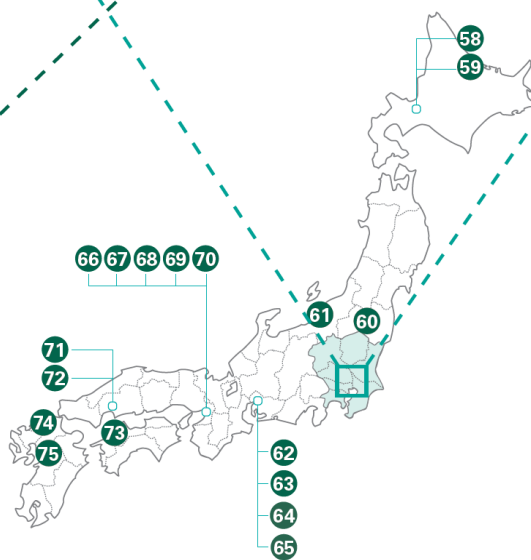
75 物件 1兆 3,675 億円

● エリア分布
地方都市部
11.3%

東京周辺
都市部
6.0%

都心5区
55.9%

東京23区
82.7%



① 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

⑤ セレスティ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

⑨ 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

⑬ 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
アクセス: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
アクセス:平屋建
建築時期 2003年9月30日

⑰ リバーシティM-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

② 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

⑥ 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

⑩ 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

⑭ 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

⑱ 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

③ 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

⑦ 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

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2階付26階建
建築時期 2004年11月13日

⑬ 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

④ 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

⑧ 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

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

⑲ 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

24 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

25 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

26 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

27 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

28 中野坂上サンライトツイン

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	中野サンフライトツイン: 63,396.95㎡ 中野サンフライトアクセス: 2,463.94㎡
階数	中野サンフライトツイン: 地下2階付30階建 中野サンフライトアクセス: 地下1階付5階建
建築時期	1996年9月30日

29 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

30 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

31 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

32 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

33 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12月7日

34 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

35 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

36 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

37 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

38 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

39 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

40 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

41 NBF八丁堀テラス

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	1,532.18㎡
延床面積	8,352.69㎡
階数	地下1階付10階建
建築時期	1989年11月30日

42 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

43 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

44 大崎ブライトコア・ブライトプラザ

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

45 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

46 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

47 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

48 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

49 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

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

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

44 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

47 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

52 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

53 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2月20日

44 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

48 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 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

57 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

㊦ 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

㊦ 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

㊦ 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)

㊦ 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

㊦ 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

㊦ 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

㊦ 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

㊦ 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

㊦ 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

㊦ 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

㊦ 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

㊦ 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

㊦ 信濃橋三井ビルディング


所在地 大阪府大阪市西区本町
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

㊦ 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

㊦ 飯田橋グラン・ブルーム


所在地 東京都千代田区富士見
二丁目10番2号
地積 11,061.91㎡
延床面積 122,280.29㎡
階数 地下2階付30階建
建築時期 2014年4月23日

㊦ 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

㊦ 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

㊦ 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

㊦ 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

第41期取得予定物件
(2021年9月30日取得予定)

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。