

2019年6月期 決算短信 (REIT)

2019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 <https://www.nbf-m.com/nbf/>
 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) 田邊 義幸
 問 合 せ 先 責 任 者 (役職名) 投資本部マネージャー (氏名) 山下 恭司
 T E L 03-6259-8681

有価証券報告書提出予定日 2019年9月27日 分配金支払開始予定日 2019年9月13日
 決算補足説明資料作成の有無 無
 決算説明会開催の有無 無 (機関投資家・アナリスト向け)

1. 2019年6月期の運用、資産の状況 (2019年1月1日～2019年6月30日)

(百万円未満切捨て)

(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	%
2019年6月期	38,529	2.8	16,731	4.4	15,391	6.0	15,390	6.0
2018年12月期	37,468	2.3	16,031	1.6	14,519	3.6	14,518	3.6

	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	%	%	%
2019年6月期	10,899	2.8	1.5	39.9
2018年12月期	10,282	2.7	1.4	38.8

(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	%	%
2019年6月期	10,560	14,910	—	—	96.8	2.8
2018年12月期	10,283	14,519	—	—	100.0	2.7

(注1) 配当性向については、次の算式により計算しており、小数点第1位未満を切捨てにより表示しています。

$$\text{配当性向} = \text{分配金総額} \div \text{当期純利益} \times 100$$

(注2) 2019年6月期の1口当たり分配金は、当期末処分利益から圧縮積立金繰入額478百万円を控除した金額を発行済投資口の総口数で除して算定しています。

(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
2019年6月期	1,043,765	541,338	51.9	383,384
2018年12月期	1,024,893	540,467	52.7	382,767

(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
2019年6月期	29,626	△35,587	3,099	17,344
2018年12月期	24,884	△4,121	△13,031	20,206

2. 2019年12月期（2019年7月1日～2019年12月31日）及び2020年6月期（2020年1月1日～2020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	%	円	円
2019年12月期	39,201	1.7	16,835	0.6	15,462	0.5	15,462	0.5	10,950	—
2020年6月期	38,389	△2.1	16,426	△2.4	15,109	△2.3	15,109	△2.3	10,700	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (予想当期純利益÷予想期末投資口数)
(2019年12月期) 10,950円、(2020年6月期) 10,700円

※ 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） | 2019年6月期 | 1,412,000口 | 2019年12月期 | 1,412,000口 |
| ② 期末自己投資口数 | 2019年6月期 | 0口 | 2019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、18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、8ページ記載の「2019年12月期（2019年7月1日～2019年12月31日）及び2020年6月期（2020年1月1日～2020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。

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	16
（9）発行済投資口の総口数の増減	18
3. 参考情報	19
（1）投資状況	19
（2）投資不動産物件及びその他投資資産の主要なもの	20
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	20
②投資不動産及び信託不動産の内容	23
A. テナント等の概要	23
B. 上位10テナントに関する情報	25
C. 保有不動産の資本的支出	26

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、取得価格合計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71物件、取得価格合計1兆1,294億円となっています。

B. 投資環境と運用実績

当期における日本経済は、輸出や生産に弱さがみられるものの、企業収益及び雇用・所得環境の改善を背景に、国内需要を中心に緩やかな景気回復基調が続きました。

東京都心部のオフィスビル賃貸市場については、好調な企業業績を背景に、館内増床や拡張移転等の需要が引き続き堅調に推移し、空室率は低下傾向が続きました。また、このような堅調な需要を受け、募集賃料は引き続き上昇傾向が続いています。

オフィスビル売買市場については、金融緩和による良好な資金調達環境が継続するなか、J-REIT、国内外投資家、一般事業会社等による物件取得意欲は引き続き高い状況にあります。一方で、優良物件の売却情報は限定的であることから、厳しい物件取得競争が継続しており、期待利回りが低水準で推移し、売買価格が高止まりした状態が続いています。

本投資法人は、このような環境のもと、「中長期的な観点から運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指す」という基本方針に基づき運用を行っています。

当期は、2019年3月及び4月に「G-BASE田町」（信託受益権、取得価格合計：282億円）を取得しました。また、既保有物件である「大崎ブライトコア・ブライトプラザ」の持分（不動産、取得価格：42億円）及び「中野坂上サンブライトツイン」の持分（不動産、取得価格：4.8億円）をそれぞれ2019年4月及び6月に追加取得しました。一方、2019年2月に「NBF芝公園大門通りビル」（信託受益権、譲渡価格：62億円）及び「NBF宇都宮ビル」（不動産、譲渡価格：30.5億円）の2物件の譲渡を行いました。

保有物件については、マーケット動向を把握した適切かつ柔軟なリーシング活動及びテナントリレーション強化による稼働率の維持と賃料増額改定の取組み強化により、安定的な賃貸事業収入の拡大を図っています。加えて、戦略的かつメリハリのある追加投資を行うとともに、工事実施時期及びコストの適正化により費用の削減にも努めています。

本投資法人では、ESG（Environment：環境／Social：社会／Governance：ガバナンス）への取り組みも推進しており、2018年に実施されたグローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク（Global Real Estate Sustainability Benchmark：GRESB）リアルエステイト評価において最高位の「Green Star」の評価を、GRESBレーティングにおいて最上位の「5 Star」の評価を取得しています。また、GRESB開示評価においても最上位の「A」の評価を取得しています。

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71物件、取得価格合計は1兆1,294億円、総賃貸可能面積は1,091,311㎡（330,121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99.5%（前期末比0.0ポイントの下落）、テナント総数（サブリース勘案後）は1,483となっています。

C. 資金調達概要

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。）の上限の目途を56%としつつ、当面のターゲットを36%から46%に定め、保守的な財務運営を行っています。

当期においては、長期借入金318億円が返済期限を迎えました。これら長期借入金の返済資金及び物件の取得資金の一部として、長期借入金の借入れにより、合計495億円を調達しました。なお、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。

これらの結果、LTVは41.7%、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92.9%となっています。

前期末時点及び当期末時点における有利子負債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	—	—	—
長期借入金（変動金利）	31,000	31,000	—
長期借入金（固定金利）	350,125	367,750	17,625
投資法人債	37,000	37,000	—
有利子負債合計	418,125	435,750	17,625

コミットメントラインの概要

借入極度額	400億円	200億円
契約期限	2019年8月30日	2022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、2019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、その概要は、以下のとおりです。なお、当期末における発行枠残高は2,000億円となっています。

発行予定額	2,000億円以内
発行予定期間	2019年2月7日より2021年2月6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

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38,529百万円（前期比1,061百万円増、2.8%増）、不動産賃貸事業利益は17,926百万円（前期比292百万円増、1.7%増）、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16,731百万円（前期比699百万円増、4.4%増）、経常利益は15,391百万円（前期比871百万円増、6.0%増）、当期純利益は15,390百万円（前期比871百万円増、6.0%増）となりました。なお、NBF芝公園大門通りビル及びNBF宇都宮ビルの譲渡益については、全額を圧縮積立金として内部留保することとしました。

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、当期未処分利益から圧縮積立金繰入額（478百万円）を控除した金額から、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除いた全額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10,560円（前期比277円増、2.7%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、雇用・所得環境の改善が続くなかで、政府の各種政策の効果もあって、緩やかな回復が続くことが期待されます。一方で、通商問題の動向が世界経済に与える影響や中国経済の先行きなど海外経済の不確実性、金融資本市場の変動の影響及び2019年10月に予定されている消費増税の影響などに留意する必要があります。

オフィスビル賃貸市場については、2020年までは都心部を中心に大型の新規物件の増加が見込まれるものの、新築ビルの多くではテナント誘致が順調に進捗していること、堅調な企業業績を背景に底堅い需要が継続することが見込まれることから、オフィスの需給バランスはタイトな状況が続くことが予想されます。

オフィスビル売買市場については、今後も良好な資金調達環境を背景に、国内外の投資家の物件取得意欲が引き続き高いなか、優良物件の売却情報は限定的であることから、厳しい物件取得競争が続くことが見込まれ、売買価格は高水準で推移することが予想されます。

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。

(a) 新規物件の投資方針

厳しい物件取得競争が続く一方で、金融市場の調達環境が良好な状況を踏まえ、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、金融・経済情勢や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にも考慮しながら、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

オフィス賃貸市況動向を注視し、市場環境に即した柔軟な対応を行うことで、賃貸事業収入の拡大を図ります。既存テナントについては、良好なリレーションの維持、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、資産の長期運用の観点及び調達の安定性の観点から、従来どお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、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行うことを方針としてIR活動を実施します。

B. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

(a) 2019年7月26日付で、以下の資産の取得について売買契約を締結しており、同日付で取得を完了しています。契約締結日現在の概況等は以下のとおりです。

物件の名称	西新宿三井ビルディング（追加取得分）	
特定資産の種類	不動産	
所在地（住居表示）	東京都新宿区西新宿六丁目24番1号	
土地	地積	10,014.02㎡（敷地全体）
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権（敷地権割合約0.23%）
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付27階建
	延床面積	84,634.02㎡（建物全体）
	所有形態	所有権（区分所有の共有）
	建築時期	1999年4月28日
	所有階・床面積・用途等	所有階：区分所有部分（区分所有権の共有持分、21階～25階の事務所部分）の床面積合計8,006.38㎡に対する共有持分約1.22% 所有割合：事務所棟の専有面積割合で約0.26%に相当
取得年月日	2019年7月26日	
取得価格	57,342,000円	
信託受託者	—	
建物管理会社	三井不動産株式会社	
特記事項	<p>①本投資法人は、本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これを転借人に転貸しています。また、本物件の3階から25階は各区分所有者と三井不動産株式会社の間で締結された「一元運用に関する覚書」の対象である「一元運用区画」であり、一元運用区画から生じる賃貸収益、賃貸費用は、各区分所有者が一元運用管理割合に応じて収受、負担しています。</p> <p>②本物件は、区分所有建物であり、当該区分所有に係る規約等の適用を受けます。なお、当該規約においては、区分所有権を譲渡する場合の他の区分所有者の優先的な買取権などが定められています。また、共有持分を取得したため、当該共有に係る規約等の適用を受けます。なお、当該規約等においては、共有持分を譲渡する場合の他の共有者の優先買取権、共有に係る分割請求の禁止などが定められています。</p>	

(b) 2019年8月1日付で、以下の資産の取得について売買契約を締結しており、同日付で取得を完了しています。契約締結日現在の概況等は以下のとおりです。

物件の名称	興和西新橋ビルB棟（追加取得分）	
特定資産の種類	信託受益権 ※取得先から信託財産となる不動産を取得後、同日付で追加信託し、信託受益権を保有します。	
所在地（住居表示）	東京都港区西新橋二丁目14番1号	
土地	地積	2,449.40㎡（敷地全体）
	用途地域	商業地域
	所有形態	291.19㎡の所有権（共有持分約15.88%） 86.47㎡の所有権（共有持分約9.26%）
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付16階建
	延床面積	20,180.42㎡（建物全体）
	所有形態	所有権（区分所有の共有）
	建築時期	1994年8月29日
	所有階・床面積・用途等	事務所及び倉庫部分 12,435.64㎡（共有持分約1.64%） 駐車場部分及び物置部分 1,101.77㎡（共有持分約1.39%） 専有面積割合で約1.39%に相当
取得年月日	2019年8月1日	
取得価格	170,000,000円	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
建物管理会社	日鉄興和不動産株式会社	
特記事項	①本物件の住宅部分は、「東京都港区開発事業に係る定住促進指導要綱」に基づき、付置住宅、要請住宅、隣接する「興和西新橋ビルA棟」の隔地住宅としてその用途について制限されています。	
	②建物の事務所部分、駐車場部分及び規約共用部分のうち、信託受託者以外の共有者の共有持分は、共有者から日鉄興和不動産株式会社に賃貸され、さらに日鉄興和不動産株式会社から信託受託者に転貸され、信託受託者は、テナントなどに対し、信託受託者の共有持分部分とともに賃貸しています。また、信託受託者及び共有者は、本物件の土地持分につき、本物件の建物の区分所有権の共有者に対してそれぞれ相互に使用貸借をしています。	
	③本投資法人が信託受益権を第三者に売却しようとするときは、遅滞無くその旨を先買権保有者に通知すること、及び先買権保有者は購入の条件を提示して、信託受益権の購入を申し込むことができます。	
	④信託受託者は、三井不動産レジデンシャルリース株式会社との間で駐車場部分（一部）に関する賃貸借契約を締結しており、賃借人である三井不動産レジデンシャルリース株式会社は転借人に転貸しています。	
	⑤信託受託者及びその他の共有者は、共有持分の処分等に関する協定書及びケー・エヌ・ビル変更管理規約において、本物件を譲渡、貸与、抵当権の設定等をする場合には、土地と建物を分離して行うことはできないとされています。また、共有に係る分割請求の禁止などが定められています。	

C. 運用状況の見通し

2019年12月期(2019年7月1日～2019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「2019年12月期及び2020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	39,201 百万円
営業利益	16,835 百万円
経常利益	15,462 百万円
当期純利益	15,462 百万円
1口当たり分配金	10,950 円
1口当たり利益超過分配金	0 円

また、2020年6月期(2020年1月1日～2020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「2019年12月期及び2020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	38,389 百万円
営業利益	16,426 百万円
経常利益	15,109 百万円
当期純利益	15,109 百万円
1口当たり分配金	10,700 円
1口当たり利益超過分配金	0 円

(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。

2019年12月期（2019年7月1日～2019年12月31日）及び
2020年6月期（2020年1月1日～2020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"> 2019年6月期末時点で本投資法人が保有している71物件に、以下の追加取得を反映した71物件を前提としています。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>取得資産</th> <th>引渡日</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>西新宿三井ビルディング（追加取得分）</td> <td>2019年7月26日</td> </tr> <tr> <td>興和西新橋ビルB棟（追加取得分）</td> <td>2019年8月1日</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> 物件合計の期中平均稼働率※は、2019年12月期 99.4%、2020年6月期 99.2%を見込んでいます。※各月末稼働率を面積ベースで加重平均した稼働率 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。 	取得資産	引渡日	西新宿三井ビルディング（追加取得分）	2019年7月26日	興和西新橋ビルB棟（追加取得分）	2019年8月1日
取得資産	引渡日						
西新宿三井ビルディング（追加取得分）	2019年7月26日						
興和西新橋ビルB棟（追加取得分）	2019年8月1日						
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> 本書日付現在の1,412,000口を前提としています。 						
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 2019年12月期及び2020年6月期において、長期借入金62,250百万円の返済期限が到来しますが、これらの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。 						
総資産有利子負債比率	<ul style="list-style-type: none"> 2019年6月期末時点の総資産有利子負債比率※は41.7%であり、2019年12月期末及び2020年6月期末は同程度のまま推移することを前提としています。 ※有利子負債残高÷総資産×100 						
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 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。従いまして、2019年1月1日以降取得の「G—B A S E田町」、「大崎ブライトコア・ブライトプラザ（追加取得分）」、「中野坂上サンブライトツイン（追加取得分）」、「西新宿三井ビルディング（追加取得分）」及び「興和西新橋ビルB棟（追加取得分）」の固定資産税及び都市計画税等につきましては、2019年12月期は精算金相当分を費用計上しませんが、翌年以降は費用計上します。なお、上記物件の2020年度固定資産税及び都市計画税等は、67百万円（6ヵ月分）を想定しています。 公租公課は、2019年12月期3,444百万円、2020年6月期3,573百万円を想定しています。 減価償却費は、2019年12月期7,248百万円、2020年6月期7,197百万円を想定しています。 修繕費は、2019年12月期950百万円、2020年6月期930百万円を想定しています。 外注委託費は、過去の実績を勘案の上、想定しています。 						
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業外費用（支払利息、投資法人債利息等）は、2019年12月期1,376百万円、2020年6月期1,320百万円を想定しています。 						
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 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。 なお、圧縮積立金の取崩しは行わないことを前提としています。 						
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 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。 						
その他	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。 						

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

	(単位：千円)	
	前 期 (2018年12月31日)	当 期 (2019年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	16,112,003	12,496,985
信託現金及び信託預金	4,094,119	4,847,698
営業未収入金	331,736	868,945
その他	870,879	875,324
流動資産合計	21,408,739	19,088,953
固定資産		
有形固定資産		
建物	236,635,513	236,674,903
減価償却累計額	△ 78,441,350	△ 81,240,688
建物（純額）	158,194,163	155,434,214
構築物	3,345,511	3,370,625
減価償却累計額	△ 2,006,603	△ 2,064,187
構築物（純額）	1,338,908	1,306,438
機械及び装置	2,123,322	2,012,785
減価償却累計額	△ 1,524,815	△ 1,476,073
機械及び装置（純額）	598,507	536,711
工具、器具及び備品	1,990,573	2,004,797
減価償却累計額	△ 1,280,593	△ 1,314,029
工具、器具及び備品（純額）	709,979	690,767
土地	351,816,814	354,316,854
建設仮勘定	—	335,194
信託建物	192,201,633	199,713,277
減価償却累計額	△ 77,002,721	△ 79,862,306
信託建物（純額）	115,198,911	119,850,971
信託構築物	2,800,287	2,949,031
減価償却累計額	△ 1,559,803	△ 1,616,744
信託構築物（純額）	1,240,483	1,332,287
信託機械及び装置	2,063,409	2,082,702
減価償却累計額	△ 1,544,643	△ 1,557,392
信託機械及び装置（純額）	518,765	525,309
信託工具、器具及び備品	1,593,974	1,768,296
減価償却累計額	△ 1,154,026	△ 1,178,871
信託工具、器具及び備品（純額）	439,947	589,425
信託土地	330,048,153	346,146,213
有形固定資産合計	960,104,636	981,064,388
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	275,300	255,486
無形固定資産合計	35,885,085	35,865,271
投資その他の資産		
敷金及び保証金	1,299,560	1,302,388
長期前払費用	19,498	16,845
その他	5,990,032	6,252,038
投資その他の資産合計	7,309,091	7,571,272
固定資産合計	1,003,298,813	1,024,500,931
繰延資産		
投資法人債発行費	185,628	175,246
繰延資産合計	185,628	175,246
資産合計	1,024,893,181	1,043,765,132

(単位：千円)

	前 期 (2018年12月31日)	当 期 (2019年6月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,564,646	3,730,736
1年内返済予定の長期借入金	61,125,000	62,250,000
未払金	4,809,205	3,651,686
未払費用	632,758	650,867
未払法人税等	605	1,160
未払消費税等	1,314,703	200,991
前受金	4,647,540	4,564,719
その他	282,742	278,274
流動負債合計	75,377,202	75,328,437
固定負債		
投資法人債	37,000,000	37,000,000
長期借入金	320,000,000	336,500,000
預り敷金及び保証金	24,306,909	24,326,393
信託預り敷金及び保証金	27,632,532	29,152,787
その他	108,678	119,025
固定負債合計	409,048,120	427,098,206
負債合計	484,425,323	502,426,643
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	519,124,828	519,124,828
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	6,823,233	6,823,233
任意積立金合計	6,823,233	6,823,233
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	14,519,796	15,390,427
剰余金合計	21,343,029	22,213,660
投資主資本合計	540,467,857	541,338,488
純資産合計	540,467,857	541,338,488
負債純資産合計	1,024,893,181	1,043,765,132

(2) 損益計算書

		(単位：千円)	
		前 期	当 期
		(自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)	(自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)
営業収益			
不動産賃貸収入	*1	34,081,786	34,476,444
その他賃貸事業収入	*1	3,386,283	3,573,771
不動産等売却益	*2	—	478,962
営業収益合計		<u>37,468,070</u>	<u>38,529,178</u>
営業費用			
賃貸事業費用	*1	19,833,663	20,123,636
資産運用報酬		1,385,758	1,427,276
役員報酬		12,600	12,600
会計監査人報酬		14,000	14,750
資産保管手数料		49,840	48,915
一般事務委託手数料		45,457	50,355
その他営業費用		95,315	120,284
営業費用合計		<u>21,436,634</u>	<u>21,797,818</u>
営業利益		<u>16,031,435</u>	<u>16,731,359</u>
営業外収益			
受取利息		73	68
未払分配金戻入		1,458	1,044
還付加算金		3,253	—
固定資産受贈益		—	48,000
保険差益		10,660	8,600
その他		0	625
営業外収益合計		<u>15,445</u>	<u>58,338</u>
営業外費用			
支払利息		1,351,189	1,219,289
投資法人債利息		135,156	140,283
投資法人債発行費償却		7,540	10,381
その他		33,496	28,383
営業外費用合計		<u>1,527,383</u>	<u>1,398,338</u>
経常利益		<u>14,519,497</u>	<u>15,391,359</u>
税引前当期純利益		<u>14,519,497</u>	<u>15,391,359</u>
法人税、住民税及び事業税		605	1,171
法人税等調整額		29	△ 38
法人税等合計		<u>634</u>	<u>1,133</u>
当期純利益		<u>14,518,863</u>	<u>15,390,226</u>
前期繰越利益		933	200
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)		<u>14,519,796</u>	<u>15,390,427</u>

(3)投資主資本等変動計算書

前期（自 2018年7月1日 至 2018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	519,124,828	6,439,515	6,439,515	14,010,450	20,449,966	539,574,794	539,574,794
当期変動額							
圧縮積立金の積立		383,717	383,717	△383,717	—	—	—
剰余金の配当				△13,625,800	△13,625,800	△13,625,800	△13,625,800
当期純利益				14,518,863	14,518,863	14,518,863	14,518,863
当期変動額合計	—	383,717	383,717	509,345	893,063	893,063	893,063
当期末残高	519,124,828	6,823,233	6,823,233	14,519,796	21,343,029	540,467,857	540,467,857

当期（自 2019年1月1日 至 2019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	519,124,828	6,823,233	6,823,233	14,519,796	21,343,029	540,467,857	540,467,857
当期変動額							
剰余金の配当				△14,519,596	△14,519,596	△14,519,596	△14,519,596
当期純利益				15,390,226	15,390,226	15,390,226	15,390,226
当期変動額合計	—	—	—	870,630	870,630	870,630	870,630
当期末残高	519,124,828	6,823,233	6,823,233	15,390,427	22,213,660	541,338,488	541,338,488

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

科 目	前 期	当 期
	自 2018年7月1日 至 2018年12月31日	自 2019年1月1日 至 2019年6月30日
I 当期末処分利益	14,519,796,208	15,390,427,168
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	14,519,596,000 (10,283)	14,910,720,000 (10,560)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	—	478,962,223
IV 次期繰越利益	200,208	744,945

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、当期末処分利益から投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除いた全額である14,519,596,000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、その残額のうち1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除いた全額である14,910,720,000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>
------------	--	---

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前 期 (自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)	当 期 (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	14,519,497	15,391,359
減価償却費	7,095,231	7,221,890
長期前払費用償却額	3,580	3,613
投資法人債発行費償却	7,540	10,381
受取利息	△ 73	△ 68
未払分配金戻入	△ 1,458	△ 1,044
支払利息	1,486,345	1,359,573
固定資産除却損	6,047	2,107
営業未収入金の増減額 (△は増加)	24,780	△ 537,209
未収消費税等の増減額 (△は増加)	625,212	—
未払消費税等の増減額 (△は減少)	1,314,703	△ 1,113,711
営業未払金の増減額 (△は減少)	△ 949,424	1,166,089
未払金の増減額 (△は減少)	2,122,857	△ 1,163,518
前受金の増減額 (△は減少)	105,659	△ 82,821
長期前払費用の支払額	—	△ 1,000
有形固定資産の売却による減少額	—	2,570,192
信託有形固定資産の売却による減少額	—	6,185,121
その他	104,949	△ 42,153
小 計	26,465,450	30,968,804
利息の受取額	73	68
利息の支払額	△ 1,579,769	△ 1,341,464
法人税等の支払額	△ 1,380	△ 615
営業活動によるキャッシュ・フロー	24,884,373	29,626,792
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△ 2,046,037	△ 6,113,851
信託有形固定資産の取得による支出	△ 2,322,378	△ 30,483,861
預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 718,047	△ 1,724,530
預り敷金及び保証金の受入による収入	1,389,186	3,264,269
敷金及び保証金の差入による支出	△ 47,930	△ 4,593
敷金及び保証金の回収による収入	3,598	1,765
その他	△ 380,193	△ 526,694
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 4,121,800	△ 35,587,496
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	13,000,000	60,000,000
短期借入金の返済による支出	△ 17,000,000	△ 60,000,000
長期借入れによる収入	7,000,000	49,500,000
長期借入金の返済による支出	△ 9,375,000	△ 31,875,000
投資法人債の発行による収入	7,000,000	—
投資法人債発行費の支出	△ 32,418	△ 2,811
分配金の支払額	△ 13,624,116	△ 14,522,924
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 13,031,534	3,099,264
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	7,731,038	△ 2,861,439
現金及び現金同等物の期首残高	12,475,085	20,206,123
現金及び現金同等物の期末残高	20,206,123	17,344,684

（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</td> <td>物</td> <td>2～50年</td> </tr> <tr> <td>構</td> <td>築</td> <td>物</td> <td>2～50年</td> </tr> <tr> <td>機</td> <td>械</td> <td>及</td> <td>び</td> <td>装</td> <td>置</td> <td>2～17年</td> </tr> <tr> <td>工</td> <td>具</td> <td>、</td> <td>器</td> <td>具</td> <td>及</td> <td>び</td> <td>備</td> <td>品</td> <td>2～19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	2～19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	2～19年																
2. 繰延資産の処理方法	<p>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>																								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>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。 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。 不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期は該当がなく、当期は94,489千円です。</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。 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> <ul style="list-style-type: none"> 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 																								
5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>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。</p>																								
6. 消費税等の処理方法	<p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。 なお、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せん。</p>																								

(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 2018年7月1日 至 2018年12月31日		当 期 自 2019年1月1日 至 2019年6月30日	
A. 不動産賃貸事業収益				
不動産賃貸収入				
家賃	31,261,085		31,695,115	
共益費	2,584,615		2,555,981	
その他賃貸収入	236,086	34,081,786	225,347	34,476,444
その他賃貸事業収入				
駐車場使用料	688,114		639,080	
施設使用料	280,696		292,154	
付帯収益	2,328,586		1,974,417	
解約金	51,588		333,600	
雑収益	37,297	3,386,283	334,519	3,573,771
不動産賃貸事業収益合計		37,468,070		38,050,216
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	5,313,610		5,319,654	
公租公課	3,100,013		3,461,582	
修繕費	964,951		913,590	
保険料	33,349		32,951	
諸経費	3,326,721		3,174,180	
減価償却費	7,095,017		7,221,677	
不動産賃貸事業費用合計		19,833,663		20,123,636
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)		17,634,406		17,926,579

*2. 不動産等売却益の内訳

前期（自 2018年7月1日 至 2018年12月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2019年1月1日 至 2019年6月30日）

(単位：千円)

NBF芝公園大門通りビル	
不動産等売却収入	6,200,000
不動産等売却原価	6,185,121
その他売却費用	9,225
不動産等売却益	5,652
NBF宇都宮ビル	
不動産等売却収入	3,050,000
不動産等売却原価	2,570,192
その他売却費用	6,497
不動産等売却益	473,309

（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（土地を含む。）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 2018年7月1日 至 2018年12月31日	当 期 自 2019年1月1日 至 2019年6月30日
貸借対照表計上額		
期首残高	998,531,121	996,008,828
期中増減額	△2,522,292	20,602,303
期末残高	996,008,828	1,016,611,132
期末時価	1,239,870,000	1,278,810,000

(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、前期の主な減少額は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、「G-BASE田町」、「中野坂上サンブライトツイン（追加取得分）」及び「大崎ブライトコア・ブライトプラザ（追加取得分）」の取得（33,174,394千円）によるものであり、主な減少額は、「NBF芝公園大門通りビル」及び「NBF宇都宮ビル」の譲渡（8,755,314千円）並びに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。

（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 2018年7月1日 至 2018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	11,278,527	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 2019年1月1日 至 2019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	11,247,901	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 2018年7月1日 至 2018年12月31日	当 期 自 2019年1月1日 至 2019年6月30日
1口当たり純資産額	382,767 円	383,384 円
1口当たり当期純利益	10,282 円	10,899 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 2018年7月1日 至 2018年12月31日	当 期 自 2019年1月1日 至 2019年6月30日
当期純利益（千円）	14,518,863	15,390,226
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）	14,518,863	15,390,226
期中平均投資口数（口）	1,412,000	1,412,000

(重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

〔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、退職給付及び資産除去債務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

当期において増資等は行っておらず、発行済投資口の総口数及び出資総額の増減はありません。

3. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	地域等	第35期 (2018年12月31日現在)		第36期 (2019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)(注4)	東京23区	420,005	41.0	423,061	40.5
	うち都心5区(注5)	234,338	22.9	233,393	22.4
	東京周辺都市部	53,236	5.2	50,285	4.8
	地方都市部	51,299	5.0	50,821	4.9
信託不動産 (注4)	東京23区	394,721	38.5	415,987	39.9
	うち都心5区(注5)	286,259	27.9	308,308	29.5
	東京周辺都市部	19,645	1.9	19,544	1.9
	地方都市部	57,100	5.6	56,912	5.5
小計		996,008	97.2	1,016,611	97.4
預金・その他の資産		28,884	2.8	27,153	2.6
資産総額計(注2)		1,024,893 (996,008)	100.0 (97.2)	1,043,765 (1,016,611)	100.0 (97.4)

(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GT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GTタワーとして一括して記載しています。

(注4) 中野坂上サンブライトツインについては、不動産及び信託不動産を保有していますので、それぞれを区分して記載しています。

(注5) 「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 の価格及び投資比率

以下は2019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	六本木ティーキューブ	62,800,000	62,955,323	63,500,000	大和	5.6	
	西新宿三井ビルディング	45,213,698	32,883,256	43,000,000	大和	4.0	
	セレスティン芝三井ビルディング	42,000,000	41,617,613	50,000,000	大和	3.7	
	NBF品川タワー	36,300,000	36,066,245	48,700,000	大和	3.2	
	芝NBFタワー	32,000,000	26,881,900	29,700,000	谷澤	2.8	
	NBFプラチナタワー	31,000,000	26,357,498	63,600,000	谷澤	2.7	
	NBF南青山ビル	31,000,000	31,405,119	20,000,000	大和	2.7	
	NBFコモディオ汐留	28,800,000	27,387,683	34,900,000	大和	2.6	
	G-BASE田町	28,200,000	28,319,811	28,200,000	大和	2.5	
	虎ノ門琴平タワー	24,543,000	17,901,275	35,700,000	大和	2.2	
	NBF御茶ノ水ビル	20,840,000	19,644,350	14,200,000	大和	1.8	
	NBF渋谷ガーデンフロント	20,269,000	18,456,096	33,900,000	谷澤	1.8	
	NBF銀座通りビル	17,000,000	17,497,735	18,500,000	大和	1.5	
	新宿三井ビルディング二号館	16,285,400	15,826,195	20,000,000	谷澤	1.4	
	リバーシティM-SQUARE	13,350,000	11,674,966	15,800,000	大和	1.2	
	NBF虎ノ門ビル	13,337,000	13,006,551	17,100,000	大和	1.2	
	興和西新橋ビルB棟	13,303,200	10,931,635	14,900,000	谷澤	1.2	
	NBF新川ビル	12,614,118	11,359,475	14,970,000	谷澤	1.1	
	新橋M-SQUARE	11,900,000	11,517,808	15,500,000	大和	1.1	
	NBF ALLIANCE	9,126,000	9,298,700	12,400,000	大和	0.8	
	四谷メディカルビル	8,800,000	7,458,225	7,960,000	大和	0.8	
	NBF渋谷イースト	8,000,000	7,991,434	7,370,000	大和	0.7	
	NBF芝公園ビル	6,770,000	6,463,043	8,390,000	大和	0.6	
	NBF高輪ビル	6,667,200	6,178,460	7,610,000	谷澤	0.6	
	NBF赤坂山王スクエア	6,250,000	6,391,898	7,080,000	大和	0.6	
	NBF神田須田町ビル	5,960,000	5,640,495	8,560,000	大和	0.5	
	住友電設ビル	5,365,000	4,585,158	6,010,000	谷澤	0.5	
	NBF東銀座スクエア	5,200,000	4,314,105	8,300,000	大和	0.5	
	パナソニック東京汐留ビル	5,075,000	4,851,108	6,290,000	大和	0.4	
	NBF小川町ビルディング	4,940,000	5,072,827	6,270,000	大和	0.4	
	日本橋兜町M-SQUARE	4,850,000	4,421,284	5,630,000	大和	0.4	
	龍角散ビル	4,050,000	4,262,899	5,100,000	大和	0.4	
	神宮前M-SQUARE	3,700,000	3,081,898	4,320,000	大和	0.3	
	都心5区計		585,508,617	541,702,083	683,460,000	-	51.8
		NBF大崎ビル	66,660,000	64,091,965	88,300,000	大和	5.9
		ゲートシティ大崎	57,281,060	48,322,389	68,100,000	大和	5.1
		中野坂上サンブライトツイン	41,230,488	36,397,235	31,800,000	大和	3.7
		NBF豊洲キャナルフロント	35,200,000	28,453,023	38,700,000	大和	3.1
		NBF豊洲ガーデンフロント	25,018,000	22,163,654	29,800,000	大和	2.2
		中目黒GTタワー	23,856,000	16,806,484	22,600,000	谷澤	2.1
		上野イーストタワー	21,600,000	20,913,613	22,600,000	大和	1.9
		大崎ブライトコア・ブライトプラザ	18,480,000	18,403,732	19,100,000	大和	1.6
	NBF上野ビル	10,400,000	8,878,461	9,560,000	大和	0.9	
	NBF池袋イースト	8,630,000	9,171,930	12,800,000	大和	0.8	
	東五反田スクエア	8,350,000	7,456,841	8,470,000	大和	0.7	
	東陽町センタービル	7,800,000	8,127,930	8,740,000	大和	0.7	
	NBF池袋タワー	4,695,000	4,097,631	5,690,000	大和	0.4	
	NBF池袋シティビル	4,428,000	4,061,670	5,530,000	大和	0.4	
東京23区計		919,137,165	839,048,649	1,055,250,000	-	81.4	

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	8,276,889	10,300,000	大和	0.8
	新川崎三井ビルディング	25,820,000	21,754,231	23,600,000	大和	2.3
	横浜S Tビル	13,529,300	12,431,133	16,400,000	谷澤	1.2
	パレール三井ビルディング	3,800,000	3,067,970	4,110,000	大和	0.3
	つくば三井ビルディング	8,875,500	7,112,894	8,710,000	谷澤	0.8
	シーノ大宮ノースウィング	16,816,345	13,227,975	22,200,000	谷澤	1.5
	NBF浦和ビル	2,000,000	1,790,367	2,530,000	大和	0.2
	NBF松戸ビル	2,455,000	2,167,856	2,530,000	谷澤	0.2
東京周辺都市部計		82,616,145	69,829,318	90,380,000	-	7.3
地方 都市部	札幌エルプラザ	4,404,405	2,963,735	7,450,000	谷澤	0.4
	NBF札幌南二条ビル	1,870,300	1,542,971	1,510,000	谷澤	0.2
	NBFユニックスビル	4,028,900	2,716,337	3,380,000	谷澤	0.4
	NBF新潟テレコムビル	3,957,500	3,342,026	2,750,000	谷澤	0.4
	三井住友銀行名古屋ビル	14,900,000	14,372,812	16,700,000	大和	1.3
	NBF名古屋広小路ビル	7,232,000	6,090,651	6,790,000	大和	0.6
	アクア堂島NBFタワー	17,810,000	15,266,979	17,300,000	大和	1.6
	中之島セントラルタワー	14,900,000	13,989,045	18,800,000	谷澤	1.3
	信濃橋三井ビルディング	14,400,000	10,231,792	13,400,000	大和	1.3
	堺筋本町センタービル	12,700,000	11,937,671	14,400,000	大和	1.1
	サンマリオンNBFタワー	10,500,000	7,733,255	6,720,000	谷澤	0.9
	NBF広島立町ビル	2,930,000	2,596,258	2,550,000	谷澤	0.3
	広島袋町ビルディング	2,215,000	1,757,778	2,520,000	谷澤	0.2
	NBF松山日銀前ビル	3,310,000	2,919,180	3,830,000	大和	0.3
	博多祇園M-SQUARE	8,000,000	6,564,671	11,100,000	大和	0.7
	NBF熊本ビル	4,500,000	3,707,997	3,980,000	大和	0.4
地方都市部計		127,658,105	107,733,164	133,180,000	-	11.3
ポートフォリオ合計(71棟)		1,129,411,416	1,016,611,132	1,278,810,000	-	100.0

(ご参考) 第37期取得物件の状況

地域区分	物件名称	取得価格 (千円)	取得日	価格(不動産 鑑定評価額) (千円)
東京 23区	都心 5区	西新宿三井ビルディング (追加取得分)	2019年7月26日	97,100
		興和西新橋ビルB棟 (追加取得分)	2019年8月1日	212,000

(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」は、2019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。

なお、2019年7月26日に取得した西新宿三井ビルディング(追加取得分)については、2019年6月30日を価格時点とする大和不動産鑑定株式会社の不動産鑑定評価書、2019年8月1日に取得した興和西新橋ビルB棟(追加取得分)については、2019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不動産鑑定評価書に基づいています。

(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格(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日及び2016年7月21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) 「NBF渋谷ガーデンフロント」の取得価格は2004年2月2日及び2013年3月29日の取得価格の合計額です。

(注10) 「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日及び2017年4月28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) 「中野坂上サンブライツイン」の取得価格は2002年2月1日、2002年3月26日、2007年3月23日、2008年3月14日及び2019年6月14日の取得価格の合計額です。
- (注13) 「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14) 「大崎ブライツコア・ブライツプラザ」の取得価格は2016年11月25日、2018年3月30日及び2019年4月1日の取得価格の合計額です。
- (注15) 「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16) 「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17) 「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18) 「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19) 「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20) 「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21) 「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22) 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。(2019年6月30日現在)

地域区分	物件名称	第36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	六本木ティーキューブ(注1)	1,656	34,637	34,238	98.8	69	
	西新宿三井ビルディング(注1)	1,159	33,458	33,441	99.9	50	
	セレスティン芝三井ビルディング(注1)	1,452	38,011	38,011	100.0	10	
	NBF品川タワー	(注3)	35,641	35,641	100.0	10	
	芝NBFタワー	995	24,730	24,730	100.0	29	
	NBFプラチナタワー	1,401	33,503	33,503	100.0	11	
	NBF南青山ビル	486	9,632	9,632	100.0	14	
	NBFコモディオ汐留	865	20,538	20,538	100.0	17	
	G-BASE田町	286	12,481	12,481	100.0	9	
	虎ノ門琴平タワー(注1)	884	16,848	16,848	100.0	28	
	NBF御茶ノ水ビル	293	6,627	6,627	100.0	6	
	NBF渋谷ガーデンフロント	(注3)	16,516	16,516	100.0	1	
	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	593	14,828	14,592	98.4	46	
	リバーシティM-SQUARE	617	16,261	16,261	100.0	7	
	NBF虎ノ門ビル	452	10,049	10,006	99.6	11	
	都心 5区	興和西新橋ビルB棟(注1)	(注3)	10,173	9,727	95.6	16
	NBF新川ビル(注1)	(注3)	17,307	16,766	96.9	27	
	新橋M-SQUARE	336	5,390	5,390	100.0	9	
	NBF ALLIANCE	291	4,033	4,033	100.0	7	
	四谷メディカルビル(注1)	237	7,481	7,415	99.1	40	
	NBF渋谷イースト	215	4,999	4,999	100.0	4	
	NBF芝公園ビル(注1)	247	7,084	7,084	100.0	18	
	NBF高輪ビル	279	10,450	10,450	100.0	15	
	NBF赤坂山王スクエア	178	5,258	5,258	100.0	6	
	NBF芝公園大門通りビル(注4)	32	—	—	—	—	
	NBF神田須田町ビル	197	4,470	4,470	100.0	9	
	住友電設ビル	(注3)	5,991	5,991	100.0	1	
	NBF東銀座スクエア	207	4,871	4,871	100.0	6	
	パナソニック東京汐留ビル	(注3)	4,577	4,577	100.0	1	
	NBF小川町ビルディング(注1)	167	4,805	4,805	100.0	17	
	日本橋兜町M-SQUARE	(注3)	3,298	3,298	100.0	2	
	龍角散ビル	184	5,332	5,332	100.0	12	
	神宮前M-SQUARE	338	7,213	6,720	93.2	7	
	NBF大崎ビル	(注3)	74,425	74,425	100.0	1	
	ゲートシティ大崎(注1)	2,103	41,881	41,881	100.0	76	
	中野坂上サンブライトツイン	1,019	32,533	32,533	100.0	20	
	NBF豊洲キャナルフロント	1,009	36,654	35,702	97.4	14	
	NBF豊洲ガーデンフロント	814	28,299	28,299	100.0	4	
	中目黒GTタワー(注1)	930	21,423	21,423	100.0	17	
	上野イーストタワー	(注3)	17,227	17,227	100.0	2	
	大崎ブライトコア・ブライトプラザ(注1)	445	10,847	10,847	100.0	20	
	NBF上野ビル	277	8,504	8,504	100.0	6	
NBF池袋イースト	397	11,073	10,501	94.8	19		
東五反田スクエア(注1)	234	6,166	6,166	100.0	14		
東陽町センタービル	(注3)	11,294	11,294	100.0	1		
NBF池袋タワー	186	5,631	5,631	100.0	18		
NBF池袋シティビル	172	5,127	5,127	100.0	9		

地域区分	物件名称	第36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)	1,102	39,837	39,645	99.5	22
	横浜STビル	652	20,087	20,087	100.0	98
	パレール三井ビルディング(注1)	295	12,545	12,545	100.0	32
	つくば三井ビルディング	445	16,832	16,523	98.2	60
	NBF宇都宮ビル(注4)	34	—	—	—	—
	シーノ大宮ノースウィング	776	20,698	20,698	100.0	43
	NBF浦和ビル	102	3,455	3,455	100.0	12
	NBF松戸ビル	123	4,770	4,770	100.0	24
地方 都市部	札幌エルプラザ	322	11,396	11,396	100.0	13
	NBF札幌南二条ビル	102	5,351	5,351	100.0	3
	NBFユニックスビル	279	13,355	13,355	100.0	53
	NBF新潟テレコムビル	198	10,193	10,160	99.7	33
	三井住友銀行名古屋ビル	718	17,658	16,981	96.2	11
	NBF名古屋広小路ビル	250	9,876	9,876	100.0	22
	アクア堂島NBFタワー	611	21,958	21,381	97.4	47
	中之島セントラルタワー	588	17,291	17,290	100.0	29
	信濃橋三井ビルディング(注1)	557	25,314	25,202	99.6	63
	堺筋本町センタービル	548	23,230	23,230	100.0	52
	サンマリオンNBFタワー	344	14,954	14,954	100.0	30
	NBF広島立町ビル	133	5,567	5,445	97.8	29
	広島袋町ビルディング	102	3,927	3,927	100.0	14
	NBF松山日銀前ビル	172	5,983	5,813	97.2	21
	博多祇園M-SQUARE	431	14,328	14,328	100.0	18
	NBF熊本ビル	187	7,931	7,931	100.0	16
合計		38,050	1,091,311	1,085,352	99.5	1,483

(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36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) NBF芝公園大門通りビル及びNBF宇都宮ビルは、2019年2月15日付で譲渡しています。

(注5) 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6) 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7) 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8) 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9) 興和西新橋ビルB棟、NBF新川ビル及び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10) 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、中目黒GTタワー、大崎プライトコア・プライトプラザ、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、事務所部分については、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。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11) 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

2019年6月30日現在の賃貸面積ベースの上位10社は、以下の表のとおりです。

テナント名	賃貸物件	賃貸面積 (㎡)	比率 (%)
1. 三井不動産株式会社	ゲートシティ大崎 他15物件	294,854	27.1
2. ソニー株式会社	NBF大崎ビル 他1物件	75,176	6.9
3. 三菱重工業株式会社	NBF品川タワー	34,187	3.1
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	25,114	2.3
5. 株式会社博報堂DYホールディングス	NBF豊洲ガーデンフロント 他2物件	22,367	2.1
6. アフラック生命保険株式会社	調布サウスゲートビル 他4物件	15,743	1.5
7. 日鉄ソリューションズ株式会社	NBF新川ビル	15,302	1.4
8. アクサ生命保険株式会社	NBFプラチナタワー 他2物件	15,130	1.4
9. 株式会社日立アーバンインベストメント	上野イーストタワー 他4物件	14,910	1.4
10. 富士ゼロックス株式会社	中野坂上サンブライトツイン	14,243	1.3

(注1) 上表の数値は、本投資法人又は信託受託者を賃貸人とする賃貸借契約に関するものです(当該賃貸借契約に基づく転貸借契約を反映していません)。なお、上表の三井不動産株式会社に係る「賃貸物件」については、本投資法人又は信託受託者が三井不動産株式会社に賃貸し、三井不動産株式会社が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。)

(注2) 上表の「賃貸面積」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。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3) 上表の「比率」は2019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
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	自 2019年1月 至 2019年12月	1,704	-	-
堺筋本町センタービル (大阪府大阪市)	空調設備改修工事	自 2020年1月 至 2020年6月	642	-	-
信濃橋三井ビルディング (大阪府大阪市)	受変電設備改修工事	自 2018年6月 至 2020年4月	564	310	310
芝NBFタワー (東京都港区)	空調設備改修工事	自 2019年7月 至 2020年6月	549	-	-
NBF芝公園ビル (東京都港区)	空調設備改修工事	自 2019年7月 至 2020年6月	406	-	-
新宿三井ビルディング二号館 (東京都新宿区)	受変電設備改修工事	自 2020年1月 至 2020年6月	360	-	-
堺筋本町センタービル (大阪府大阪市)	エレベーター改修工事	自 2019年8月 至 2021年6月	294	-	-
アクア堂島NBFタワー (大阪府大阪市)	トイレ設備改修工事	自 2019年1月 至 2019年12月	258	-	-
NBF渋谷イースト (東京都渋谷区)	空調設備改修工事	自 2019年6月 至 2020年11月	229	-	-
つくば三井ビルディング (茨城県つくば市)	エレベーター改修工事	自 2019年7月 至 2020年5月	220	-	-
東陽町センタービル (東京都江東区)	空調設備改修工事	自 2020年1月 至 2020年6月	216	-	-
NBFユニックスビル (福島県福島市)	照明器具改修工事	自 2019年7月 至 2020年6月	168	-	-
新川崎三井ビルディング (神奈川県川崎市)	空調設備改修工事	自 2019年2月 至 2019年7月	150	-	-
ゲートシティ大崎 (東京都品川区)	空調設備改修工事	自 2019年4月 至 2020年2月	135	-	-
新宿三井ビルディング二号館 (東京都新宿区)	照明器具改修工事	自 2019年7月 至 2019年12月	132	-	-
NBF品川タワー (東京都港区)	非常用発電設備改修工事	自 2019年7月 至 2020年12月	126	-	-
つくば三井ビルディング (茨城県つくば市)	照明器具改修工事	自 2019年7月 至 2019年12月	107	-	-
NBF松戸ビル (千葉県松戸市)	照明器具改修工事	自 2019年11月 至 2020年6月	84	-	-
NBF広島立町ビル (広島県広島市)	エレベーター改修工事	自 2019年3月 至 2019年11月	70	-	-

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
住友電設ビル (東京都港区)	照明器具改修工事	自 2020年1月 至 2020年6月	57	-	-
NBF池袋シティビル (東京都豊島区)	空調設備改修工事	自 2020年3月 至 2020年6月	50	-	-
札幌エルプラザ (北海道札幌市)	外壁改修工事	自 2019年7月 至 2019年12月	48	-	-
神宮前M-SQUARE (東京都渋谷区)	トイレ設備改修工事	自 2019年5月 至 2019年8月	48	-	-
NBF札幌南二条ビル (北海道札幌市)	照明器具改修工事	自 2019年7月 至 2020年1月	47	-	-
神宮前M-SQUARE (東京都渋谷区)	貸付整備工事	自 2019年5月 至 2019年8月	45	-	-
NBF松戸ビル (千葉県松戸市)	排水管改修工事	自 2020年1月 至 2020年6月	39	-	-
NBF松戸ビル (千葉県松戸市)	外壁改修工事	自 2020年1月 至 2020年6月	29	-	-
NBF浦和ビル (埼玉県さいたま市)	外壁改修工事	自 2020年4月 至 2020年6月	18	-	-

(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3,361百万円であり、当期に費用処理された修繕費913百万円と合わせ、4,275百万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、 排気ファン改修工事、上水加圧給水ポンプユニッ ト改修工事等	自 2019年1月 至 2019年6月	901
NBF芝公園ビル (東京都港区)	空調設備改修工事、照明器具改修工事、電力量計 改修工事等		254
ゲートシティ大崎 (東京都品川区)	空調設備改修工事、高天井耐震対策工事、共用廊 下壁クロス改修工事等		174
サンマリオンNBFタワー (大阪府大阪市)	空調設備改修工事、屋上歩廊架台設置工事、機械 式駐車場設備改修工事等		152
芝NBFタワー (東京都港区)	空調設備改修工事、スプリンクラーポンプ改修工 事、電力量計改修工事等		148
つくば三井ビルディング (茨城県つくば市)	照明器具改修工事、エレベーター改修工事、防火 シャッター改修工事等		136
三井住友銀行名古屋ビル (愛知県名古屋市)	空調設備改修工事、貸室原状回復工事、機械式駐 車場設備改修工事等		102
NBF広島立町ビル (広島県広島市)	照明器具改修工事、機械式駐車場設備改修工事、 貸室原状回復工事等		55
NBF浦和ビル (埼玉県さいたま市)	照明器具改修工事、電力量計改修工事、空調設備 改修工事等		39
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		1,395
合計			3,361