

2021年12月期(第41期)

2021年7月1日～2021年12月31日

## 決算・運用状況のご報告 (資産運用報告)



日本ビルファンド投資法人

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



日本ビルファンド投資法人

執行役員

西山 晃一

はじめに、新型コロナウイルス感染症に罹患された方々及び影響を受けている皆様には心よりお見舞い申し上げますとともに、一日も早いご回復をお祈り申し上げます。

投資主の皆様には、平素より格別のご支援を賜り厚く御礼申し上げます。

2022年2月15日開催の役員会において、投資信託及び投資法人に関する法律第131条第2項所定の計算書類等が承認されましたので、2021年12月期(第41期)決算につきましてご報告申し上げます。当期の運用実績は、資産の入替による収益性の向上が寄与し、営業収益50,334百万円(前期比8.9%増)、営業利益23,004百万円(同1.0%増)、当期純利益21,727百万円(同1.4%増)となりました。

また、分配金につきましては、投資口1口当たり11,848円となり、前期比で164円の増配となりました。

オフィスを取り巻く環境が変化するなか、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した収益の確保を目指す」という基本方針に基づき、調整局面が継続している稼働率水準の回復を目指し、マーケット動向を的確に把握し、適切かつ柔軟なリーシング活動及び良好なテナントリレーションの維持と継続的な賃料増額改定に取り組んでいます。また、スポンサーパイプラインを活かし、物件取得(取得価格合計808.2億円)を行うとともに、保有物件の譲渡(譲渡価格合計610億円)を行い、ポートフォリオの見直しを進めました。引き続き、積極的な物件取得と機動的な譲渡による資産規模の更なる拡大及びポートフォリオのクオリティの向上を図っていきます。

NBFは、国内最大のJ-REITとして、今後もスポンサーである三井不動産グループのノウハウを最大限に活用し、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、適正な運用を行ってまいります。

投資主の皆様におかれましては、今後も変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますよう宜しくお願い申し上げます。

## Contents

投資主の皆様へ .....	表紙裏	Ⅲ. 損益計算書 .....	56
2021年12月期 運用実績 .....	2	Ⅳ. 投資主資本等変動計算書 .....	57
NBFの特徴 .....	6	Ⅴ. 注記表 .....	58
増資による資金調達と物件取得 .....	8	Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書 .....	71
ESGへの取り組み .....	10	Ⅶ. 監査報告書 .....	72
ポートフォリオマップ .....	14	Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書(参考情報) .....	74
NBFのポートフォリオ(主要物件) .....	16	投資法人・資産運用会社の概要 .....	76
I. 資産運用報告 .....	20	投資主インフォメーション .....	77
II. 貸借対照表 .....	54	Webサイトのご案内 .....	裏表紙

## 【分配金について】

2021年12月期(第41期)

投資口1口当たり

確定分配金

11,848円

(分配金支払開始日 2022年3月15日)

2022年6月期(第42期)

投資口1口当たり

予想分配金 13,000円

(分配金支払予定時期 2022年9月中旬)

2022年12月期(第43期)

投資口1口当たり

予想分配金 11,500円

(分配金支払予定時期 2023年3月中旬)

予想分配金は、2022年2月15日付「2021年12月期決算短信」により公表した内容に基づき記載しています(決算短信はNBFのWebサイトなどでもご覧いただけます)。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。

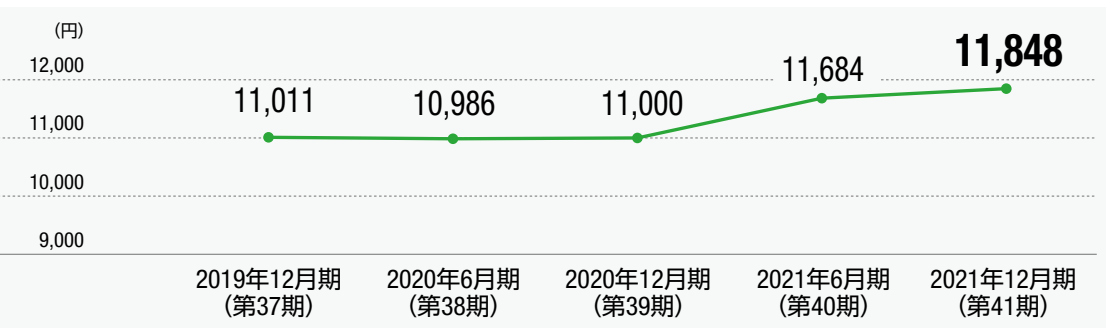
## 【運用の状況】

決算年月	2019年12月期 (第37期)	2020年6月期 (第38期)	2020年12月期 (第39期)	2021年6月期 (第40期)	2021年12月期 (第41期)
営業収益 (百万円)	39,134	38,591	41,747	46,213	50,334
当期純利益 (百万円)	15,547	15,512	17,273	21,427	21,727
総資産額 (百万円)	1,042,753	1,044,475	1,197,435	1,305,388	1,306,855
1口当たりNAV* (円)	566,917	572,136	564,249	573,646	585,254

\* NAV(ネット・アセット・バリュー)は、「(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)」により算出した、投資法人の純資産額です。

1口当たりNAVは、NAVを期末発行済投資口数で除した、投資口1口当たりの純資産額です。以下同様です。

## 【1口当たり分配金の推移】

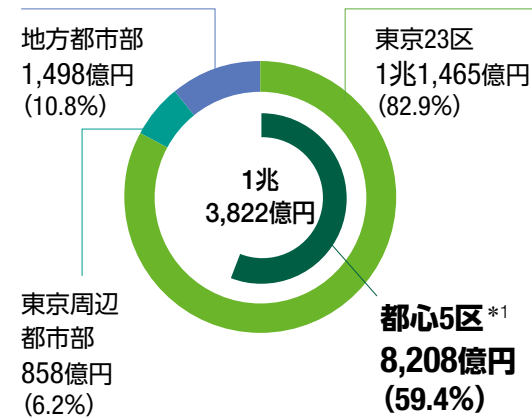


# 2021年12月期 運用実績

## 1. ポートフォリオの状況 (2021年12月31日現在)

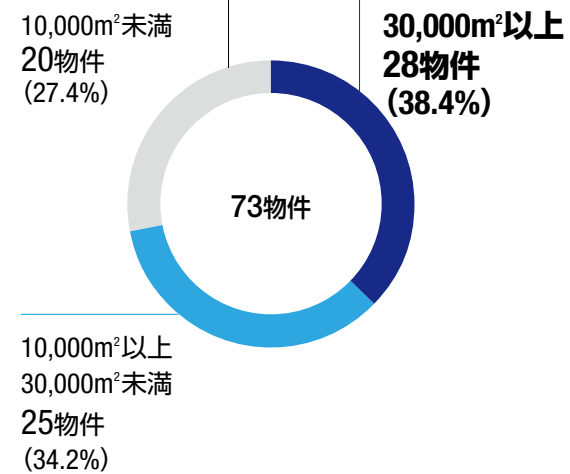
NBFはオフィスビルに特化したJ-REITです。保有物件の取得価格累計は1兆3,822億円、東京都心5区への投資比率が約59.4%となっており、大規模物件を中心に73物件を保有しています。

地域別投資比率(取得価格ベース)



\*1 都心5区とは、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。

面積別投資比率<sup>\*2</sup>(物件数ベース)



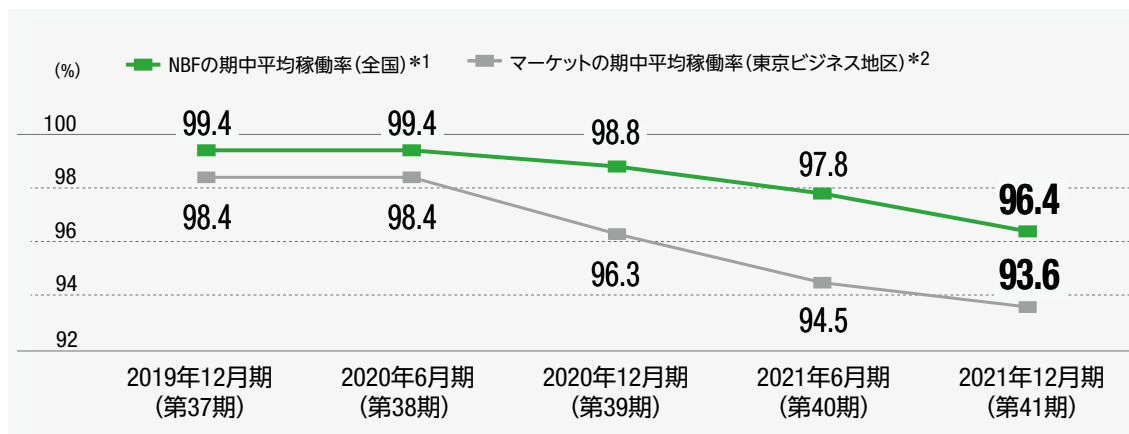
\*2 NBFが共有及び区分所有している物件についても、物件全体の延床面積で比率を算定しています。

### 平均築年数

23.0 年

各物件の期末における築年数を取得価格で加重平均した年数

### 稼働率の推移

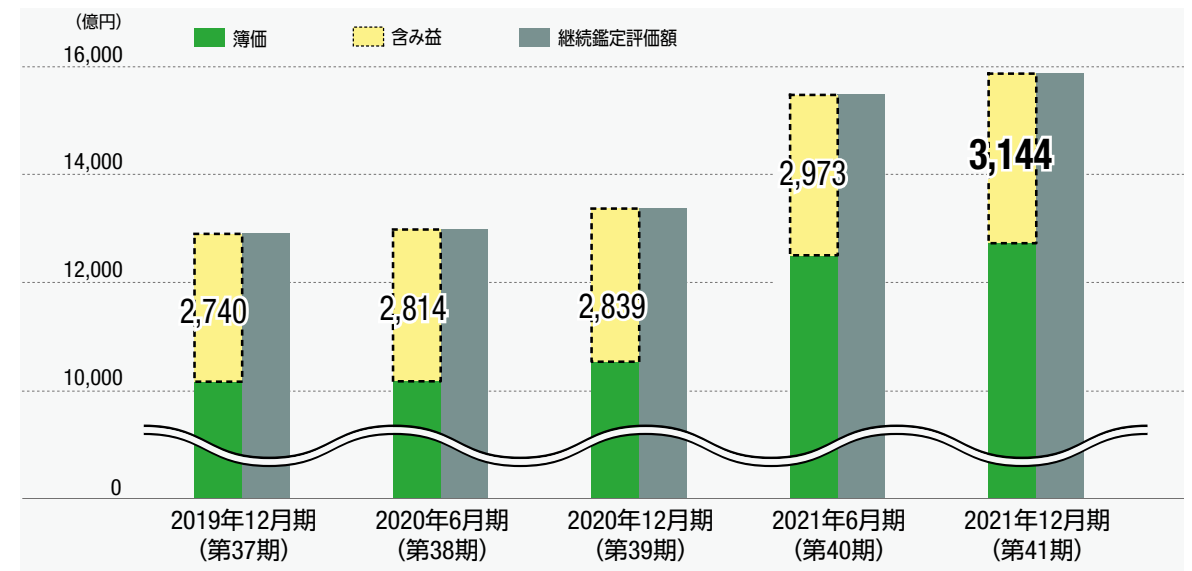


\*1 各月末稼働率を面積ベースで加重平均した稼働率

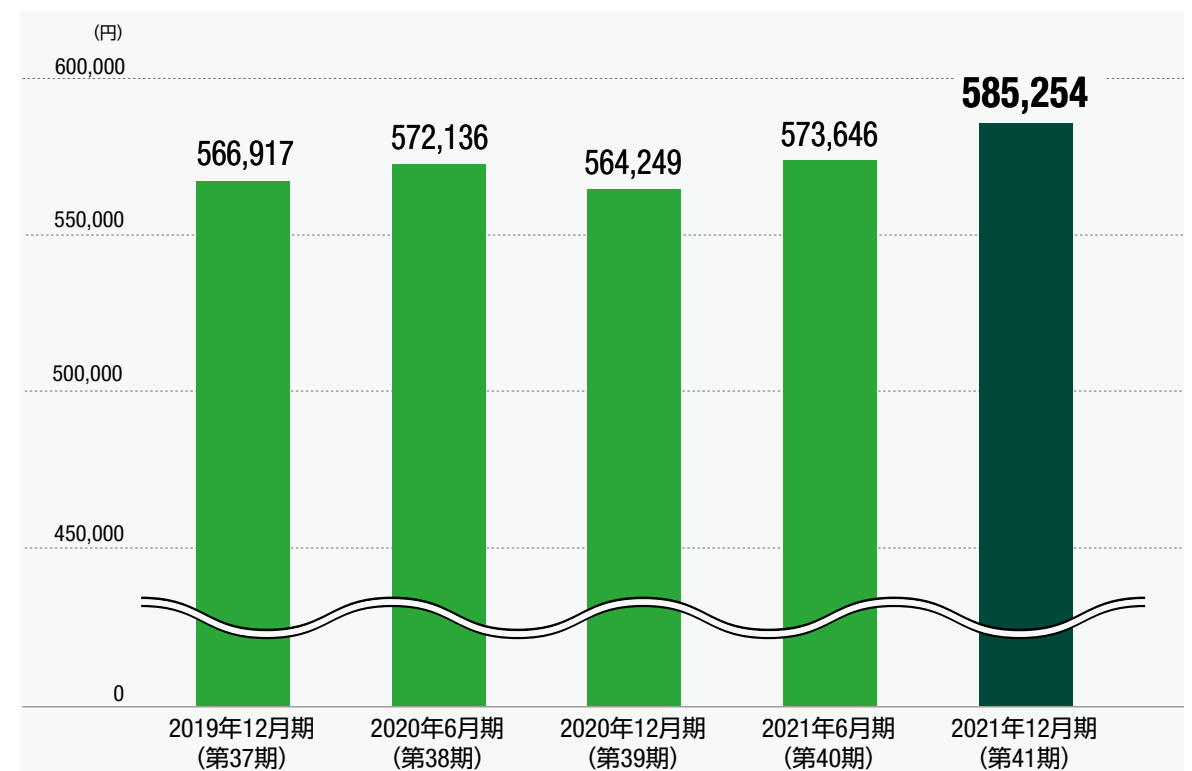
\*2 各月末稼働率を平均した稼働率(三鬼商事株式会社のデータより資産運用会社作成)

## ポートフォリオの継続鑑定評価額・簿価・含み益の推移

継続鑑定評価額・簿価・含み益の推移



### 1口当たりNAVの推移





## 2. 物件の取得・譲渡

### 規模拡大・入替によるポートフォリオのクオリティの改善

取得物件

飯田橋グラン・ブルーム



所在地	東京都千代田区
建築時期	2014年 4 月23日
取得日	2021年 9 月30日
取得価格	776億円

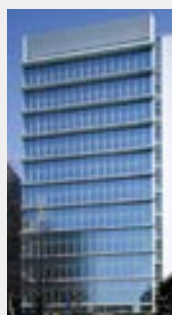
横浜STビル (追加取得)



所在地	神奈川県横浜市
建築時期	1987年10月31日
取得日	2021年11月30日
取得価格	32.2億円

譲渡物件

NBF  
御茶ノ水ビル



161億円

中野坂上  
サンブライト  
ツイン



400億円

NBF  
ユニックスビル



49億円

#### 資産規模の拡大

2021年6月期末  
1 兆 3,675 億円

2021年12月期末  
**1 兆 3,822 億円**  
(+ 147 億円)

#### 都心5区比率の上昇

2021年6月期末  
55.9%

2021年12月期末  
**59.4%**  
(+ 3.5pt)

#### 1 口当たり NAV の増大

2021年6月期末  
573,646 円

2021年12月期末  
**585,254 円**  
(+ 11,608 円)

## 3. 財務状況 (2021年12月31日現在)

### 有利子負債残高

(百万円)

項目	2021年6月期末(第40期末)	2021年12月期末(第41期末)	前期比
短期借入金	—	—	—
長期借入金(変動金利)	27,000	27,000	—
長期借入金(固定金利)	466,500	466,500	—
投資法人債	57,000	57,000	—
合計	550,500	550,500	—

保守的なLTV(総資産有利子負債比率)  
水準を維持しています。

LTV  
(36~46%をターゲットとしています) **42.1%**

既存借入等のリファイナンスのタイミングで  
調達金利の低減を進めています。

平均調達金利 **0.47%**

長期固定金利による借入を中心に  
運用しています。

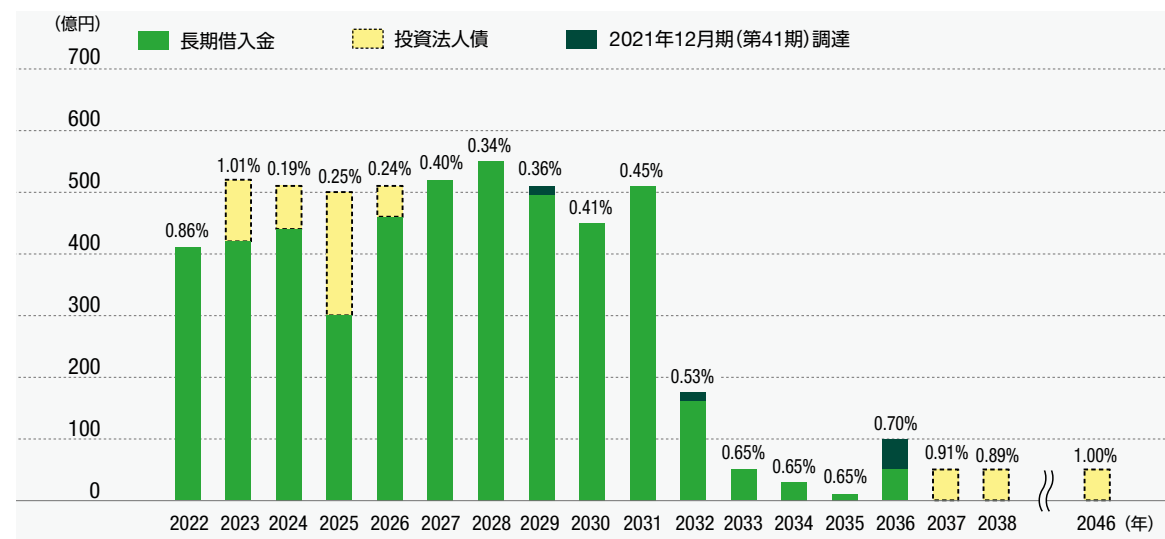
長期固定金利比率 **95.1%**  
(90%以上をターゲットとしています)

長期有利子負債の  
平均残存年数 **5.76年**

格付の状況は以下のとおりです。

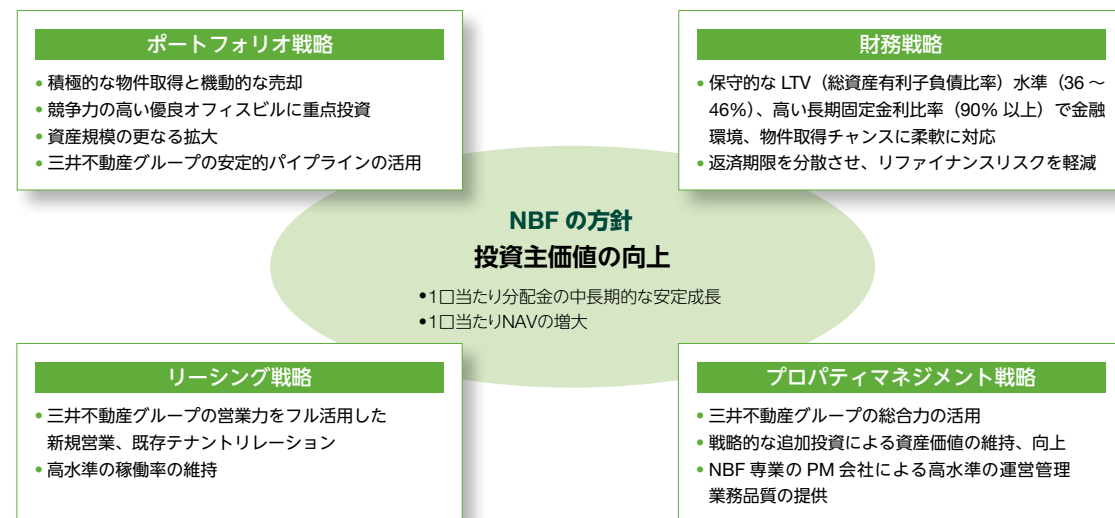
格付会社名	格付
JCR	長期発行体格付 : AA+
R&I	発行体格付 : AA
S&P	長期発行体格付 : A+ 短期発行体格付 : A-1

### 有利子負債の返済期限の分散状況



\*「%」は各年限の返済期限を迎える有利子負債の平均金利

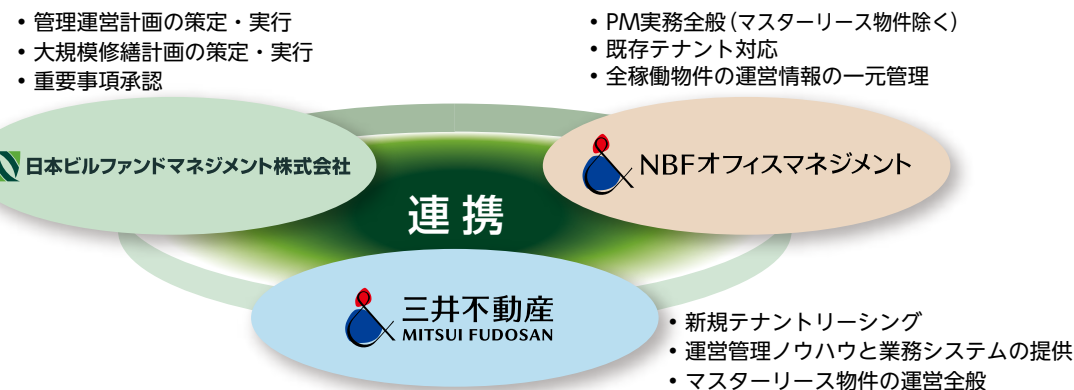
## 1. NBFの戦略



## 2. 三井不動産グループとのコラボレーション

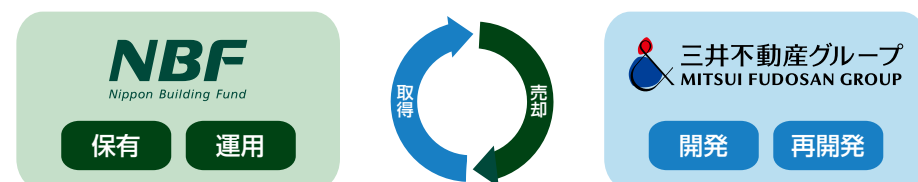
### 内部成長

三井不動産グループの総合力を活用し、保有物件の競争力・稼働率・賃料水準の維持・向上を実現しています。



### 外部成長

三井不動産グループとの共生モデルにより、資産規模の拡大と資産の入替を実現しています。



## 3. 今後の運用方針

### 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

#### 今後のオフィス賃貸市場見通し

- ワクチン接種率向上に伴い、経済活動の持ち直しがみられるも、依然として新型コロナウイルス感染症の影響は継続
- 東京都心部のオフィスビル賃貸市場については、継続していた空室率の上昇が、一旦落ち着いた状況がみられるも、いまだ新規需要は限定的
- 募集賃料は小幅ながらも引き続き下落傾向
- 昨年の後半からの**ワクチン接種**に伴う新型コロナウイルス感染症新規感染者数減少により、**経済活動が再開し、オフィス需要も回復**
- 良質なオフィスビルの新規供給**が、堅調な企業業績を背景とした従業員の新規採用、テレワーク普及に伴う**共用部の充実化・打合せスペース設置等の需要を喚起**
- 東京都心のハイスペックオフィスに対するテナントニーズは継続**

#### NBFの稼働率見通し

新型コロナウイルス感染症の影響の長期化などにより、**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、2022年6月期（第42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

### 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

#### 今後のオフィス売買市場見通し

- 金融緩和により資金調達環境良好
- 海外投資家、国内不動産会社、一般事業会社、私募基金及び J-REIT による物件取得意欲は引き続き高い状況
- 東京のオフィスマーケットに対する投資選好が続く、**多様なプレイヤー**が売買マーケットに参加
- 低金利環境の継続に加え、海外投資家や私募基金を中心とした**旺盛な投資意欲**により、取引利回りは低位で安定的に推移

#### NBFの外部成長戦略

ポートフォリオのクオリティ改善とともに、積極的な**外部成長による分配金成長**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

# 増資による資金調達と物件取得

## 増資の概要(2022年1月)

調達総額

310 億円

発行口数

48,491 口

## オフリング・ハイライト

- スポンサーパイプラインを活用した良質な物件の取得による外部成長
- 総額約3,000億円の資産の入替によるポートフォリオのクオリティ改善
- 安定したDPU\*1・EPU\*1の成長及びNAVの増大を通じた投資主価値向上

## 取得予定物件の概要

### 飯田橋グラン・ブルーム(追加取得)



### 商業施設一体型のハイスペックオフィス

所在	東京都千代田区
取得予定価格	362 億円
鑑定評価額	404 億円
NOI 利回り*2	3.5%
取得持分	約 17.45% (追加取得後: 約 58.55%)



### 中之島三井ビルディング



### 「ヒト×仕事×食事×AI」により生まれ変わったオフィスビル

所在	大阪府大阪市
取得予定価格	440 億円
鑑定評価額	468 億円
NOI 利回り*2	4.7%
取得持分	100.0%



\*1 「DPU」とは1口当たり分配金、「EPU」とは1口当たり当期純利益をいいます。

\*2 鑑定NOI÷取得予定価格

## 総額約3,000億円の資産の入替によるポートフォリオのクオリティ改善

取得(予定)価格合計

1,744 億円



譲渡(予定)価格合計

1,240 億円

## 〈ポートフォリオの入替(2021年3月以降公表)〉

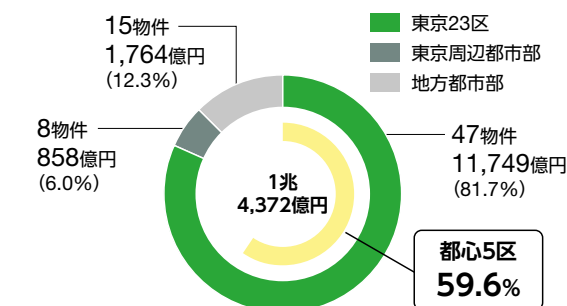
取得予定物件	物件名	上野イーストタワー (追加取得)	横浜STビル (追加取得)	飯田橋 グラン・ブルーム	中之島三井 ビルディング	合計
取得 (予定) 価格		134億円	32億円	①776億円 ②362億円(取得予定)	440億円(取得予定)	1,744億円

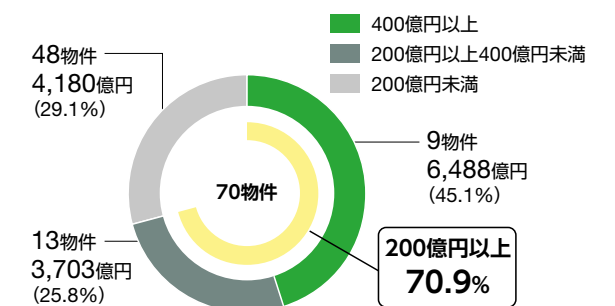
譲渡予定物件	物件名	NBF 南青山 ビル	NBF 御茶ノ水 ビル	中野坂上 サンブライト ツイン	NBF ユニックス ビル	サンマリオン NBF タワー	NBF 新潟テレコム ビル	NBF 広島立町 ビル	東陽町 センター ビル	合計
譲渡 (予定) 価格		316億円	161億円	400億円	49億円	144億円	39億円 (譲渡予定)	35億円 (譲渡予定)	96億円 (譲渡予定)	1,240億円

## 〈ポートフォリオ入替後の状況〉

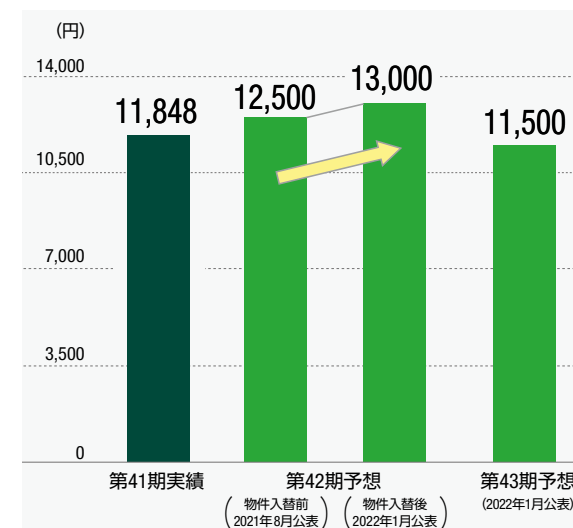
### 地域別投資比率(取得(予定)価格ベース)



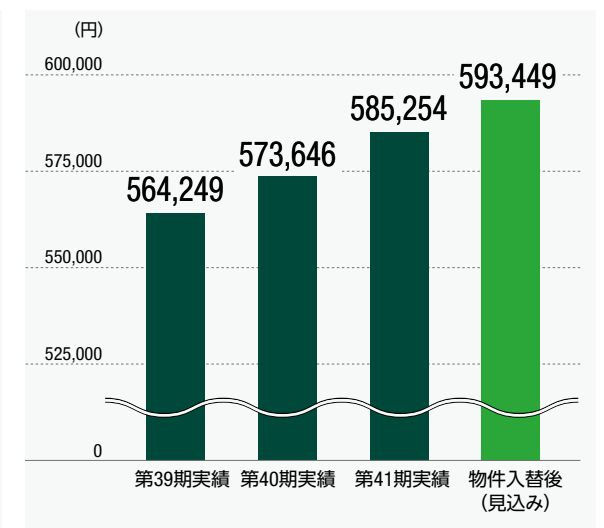
### 取得(予定)価格別投資比率(物件数ベース)



## 1口当たり分配金の推移



## 1口当たりNAVの向上





ESGに関する基本方針

NBFでは、ESG (Environment:環境/Social:社会/Governance:ガバナンス) 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、環境規制の強化や、環境性能・快適性などに優れた不動産を選好するテナントの意識変化などを踏まえ、ESGへの配慮が中長期的な資産価値の維持・向上のために不可欠であるという考え方に賛同し、資産運用会社である日本ビルファンドマネジメント株式会社において「ESGに関する取り組み指針」を定めています。

不動産投資運用におけるESGへの取り組みの一層の充実を図り、ステークホルダーの皆様との信頼関係を構築し企業市民としての責任を果たすとともに、中長期的な資産価値の向上という使命を果たすことに努めてまいります。

ESGに関する外部評価・コミットメント

外部評価

MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数への採用

2021年に、MSCI社が提供する「MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数」に組み入れられました。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指数にも選定されています。

7年連続でGRESBリアルエステイト評価を取得

2021年に実施されたGRESBリアルエステイト評価において「Green Star」の評価を、GRESBレーティングにおいて最上位の「5Star」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。



リアルエステイト評価「5Star」



開示評価「A」

GRESBとは、欧州の年金基金グループを中心に創設された不動産会社・運用機関のサステナビリティ(持続可能性)配慮を測るベンチマークで、欧米や日本を含むアジアの主要機関投資家が投資先を選定する際などに活用しています。

コミットメント

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)を設定しました。
- ・2021年7月にCDP気候変動質問書に対する取り組みに参加しました。

グリーンビルディング認証への取り組み

グリーンビルディング認証とは、建物における環境負荷の低減、利用者の快適性の向上などの取り組みについて、第三者が認証を与え、その性能を保証するものです。

NBFでは、環境負荷低減の取り組み成果の信頼性、客観性を高めると同時に、建物の中長期的な価値向上を意図して、第三者によるグリーンビルディング認証の活用に取り組んでいます。

グリーンビルディング認証取得状況

	2020年6月末	2020年12月末	2021年6月末	2021年12月末
認証取得物件数	38	41	43	46
取得物件の延床面積*	1,161,207m <sup>2</sup>	1,209,736m <sup>2</sup>	1,424,256m <sup>2</sup>	1,454,247m <sup>2</sup>
取得率(物件数ベース)	53.5%	55.4%	57.3%	63.0%
取得率(延床面積ベース)*	69.5%	70.3%	74.4%	78.1%

\* 持分面積を乗じた面積、もしくは専有部分の面積をもとに算出

マテリアリティ及び主要KPIの設定

ステークホルダー及びNBFにおける重要度の高い社会課題を抽出し、マテリアリティを特定しました。

主要KPI

CO <sub>2</sub> 排出量原単位	2030年までに <b>46%</b> 削減(2013年基準)	グリーンビルディング認証の取得率	<b>100%</b>
水使用量原単位	2030年までに <b>5%</b> 削減(2019年基準)	グリーンファイナンスの調達金額	<b>100億円／年</b> 以上
廃棄物リサイクル率	<b>65%</b>		

E (環境)	気候関連課題(環境負荷の低減)への対応		関連するSDGs
	概要	地球温暖化などによる環境への変化について、環境負荷を低減する取り組みを推進し、社会的責任を果たすとともに企業・運用資産の価値の向上に努めます	6 安全な水と衛生 7 持続可能なエネルギー
	目標	● CO <sub>2</sub> 排出量原単位の削減 ● 水使用量原単位の削減 ● 廃棄物リサイクル率の向上	12 持続可能な消費と生産 13 気候変動に具体的な対策を
	グリーンビルディング認証の活用		関連するSDGs
S (社会)	概要	環境負荷の低減とワークプレイスの環境向上の両立を目指し、グリーンビルディング認証による環境性能の客観性を高め、環境性能について、資産取得時の把握及び運用期間中の中長期的な向上に努めます	12 持続可能な消費と生産 13 気候変動に具体的な対策を
	目標	● グリーンビルディング認証の取得率向上	
	グリーンファイナンスの調達		関連するSDGs
	概要	グリーンファイナンスフレームワークにおける適格クライテリアに適合した環境性能の高い物件の取得資金を、グリーンファイナンス(グリーンボンド、グリーンローン等)を通じ調達します	12 持続可能な消費と生産 13 気候変動に具体的な対策を
G (ガバナンス)	目標	● 適格クライテリア適合資産取得資金としてのグリーンファイナンス調達	
	テナント満足度の向上		関連するSDGs
	概要・目標	顧客満足度調査やオフィス環境モニタリングの実施などを通じ、テナント満足度の高いオフィスの運営を目指します	3 持続可能な成長 11 持続可能な都市とコミュニティ
	従業員の健康と快適性の確保・人材育成		関連するSDGs
G (ガバナンス)	概要・目標	働きやすい職場環境の整備やワーク・ライフ・バランスの実現、組織の生産性を高める人材の確保と育成に取り組めます	4 質の高い教育をみんなに 8 豊かさと持続可能な成長
	コミュニティへの貢献		関連するSDGs
	概要・目標	地域社会の発展や安全・安心の向上に取り組み、地域活性化を目的としたプログラムの実施や緑化を推進していきます	11 持続可能な都市とコミュニティ 15 陸の豊かさを保ち増進
	コーポレート・ガバナンスの進化		関連するSDGs
G (ガバナンス)	概要・目標	コンプライアンス委員会、リスク管理会議等のガバナンス・ストラクチャーを構築し、コーポレート・ガバナンスの継続的な改善・向上に努めます	16 平和と公正
	コンプライアンスの徹底		関連するSDGs
G (ガバナンス)	概要・目標	法令や法令規範の遵守に留まらず、社会要請や期待に応えることによって、広く社会から信頼され続ける企業を目指します	16 平和と公正

## 環境への取り組み

NBFでは、「ESGに関する取り組み指針」に基づき、省エネルギーとCO<sub>2</sub>排出量削減の推進、水環境の保全及び省資源・廃棄物削減の推進、気候関連課題への対応と適応力の向上に向けた取り組みを行っています。

### 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CO<sub>2</sub>排出量を46%以上(原単位)削減することを目指します。
- ・グリーン電力の導入、太陽光パネルの設置など新たな施策に取り組むとともに、LED化の促進、環境性能の高い物件への入替、空調機器の入替、環境性能の高い設備の導入など従来の取り組みを行っています。
- ・2019年を基準とし、2030年までに水使用量削減5%(原単位)を目指します。

### LED化(専有部・共用部)の推奨

二酸化炭素(CO<sub>2</sub>)の排出量の削減・環境対応によるビルの資産価値向上などを目的として照明のLED化を推進しています。

#### LED化の推進計画

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

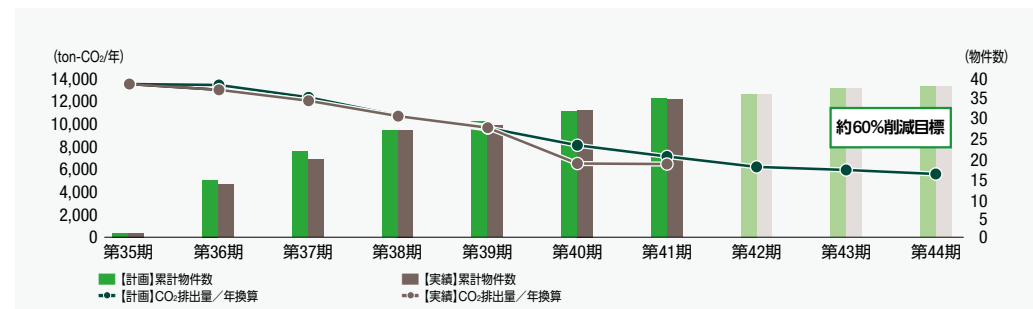


新宿三井ビルディング



六本木ティーキューブ

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



- \* 第42期以降は予想値
- \* 第40期、第41期実績はコロナ禍に伴う出社率低下による特殊要因
- \* 上表における「約60%削減」とは第35期を基準とした、第44期におけるCO<sub>2</sub>排出量の推定削減割合をいいます。

### グリーン電力の促進についての取り組み

・東京電力エナジーパートナー株式会社より、2021年6月から保有12物件にて非化石電力\*「FIT非化石証書付き電力」の導入を開始しました。

・非化石電力\*は共用部にて活用し、CO<sub>2</sub>削減効果が見込まれています。

\* 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。

### その他環境配慮への取り組み

- ・一部物件における再生可能エネルギーの導入や、雨水・中水の再利用設備の設置を行っています。
- ・テナント向けにビル内での省エネ貢献活動を促すサステナビリティ・ガイドの配布や、ヒートアイランド対策と省エネにつながる「打ち水イベント」を実施しています。

## 社会への取り組み

NBFは、テナントの安全・安心に配慮した運営及び従業員の健康と快適性向上などに取り組んでいます。

### テナントに対する取り組み

#### 安全・安心に配慮した運営

新型コロナウイルス感染症への対策機器の設置等の対策を実施するとともに、セキュリティゲートの設置等、安全・安心の向上に取り組んでいます。



高性能空気清浄機の設置



共用部入口の検温機設置



専有部エントランス  
セキュリティゲートの設置



防災センターの見える化

### 従業員に対する取り組み

(日本ビルファンドマネジメント株式会社)

#### コロナ禍における従業員支援

・新型コロナウイルス ワクチン職域接種の実施  
(契約社員、出向者を含む希望者全員)

・PCR検査の定期実施(契約社員、出向者を含む希望者全員)



定期的なPCR検査の実施

### 社会貢献活動に関する取り組み

(日本ビルファンドマネジメント株式会社)

#### 社会貢献活動

・本の寄付を通じて世界の子どもたちに教育の機会を提供する「BOOK BATON PROJECT」に参加



「BOOK BATON PROJECT」への参加

## ガバナンスへの取り組み

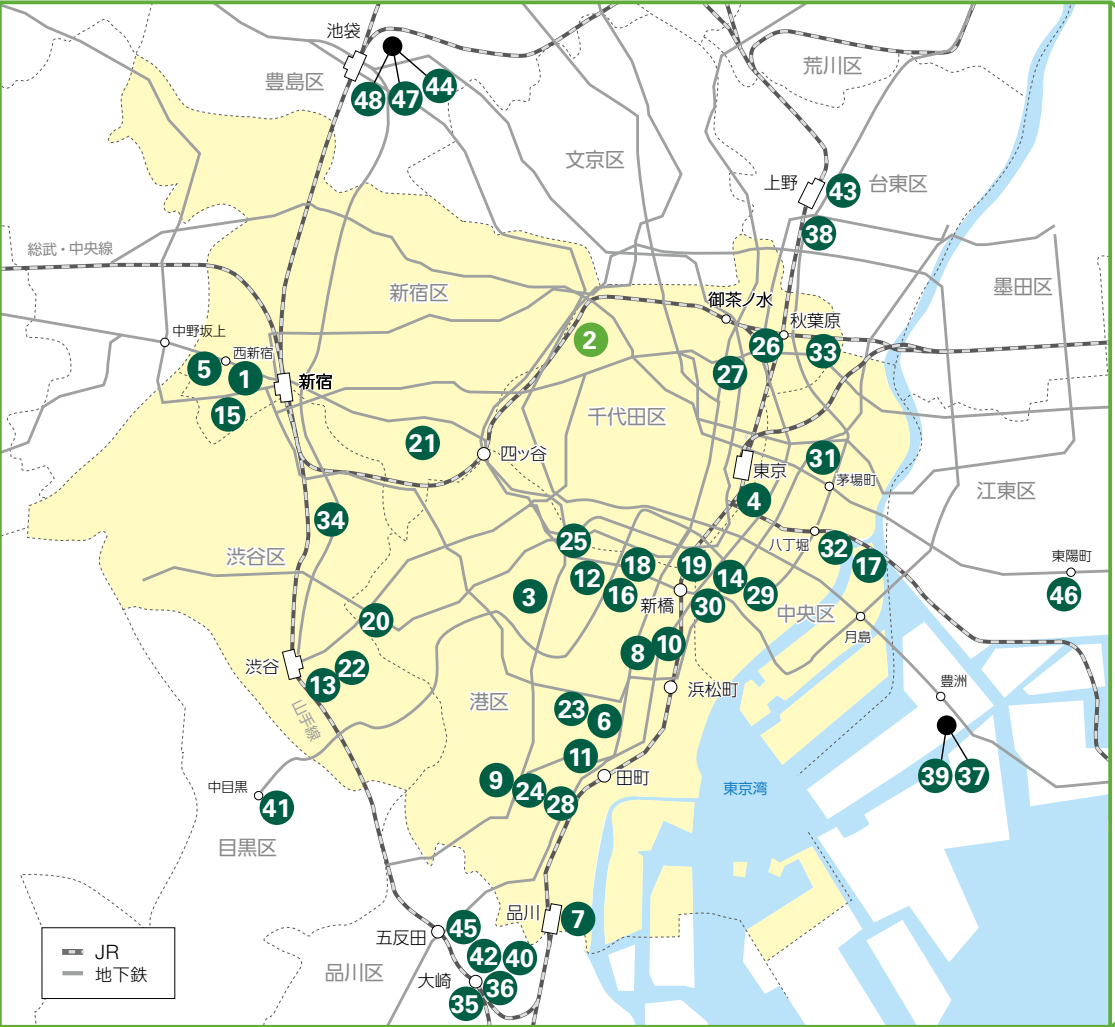
資産運用会社においては、コンプライアンス委員会、リスク管理会議、運用審査会議、経営会議等のガバナンス・ストラクチャーを構築し、業務におけるリスク管理・コンプライアンスを徹底、コーポレート・ガバナンスの継続的な改善・向上に努めています。

### 投資運用の意思決定機関





東京23区／うち都心5区\*

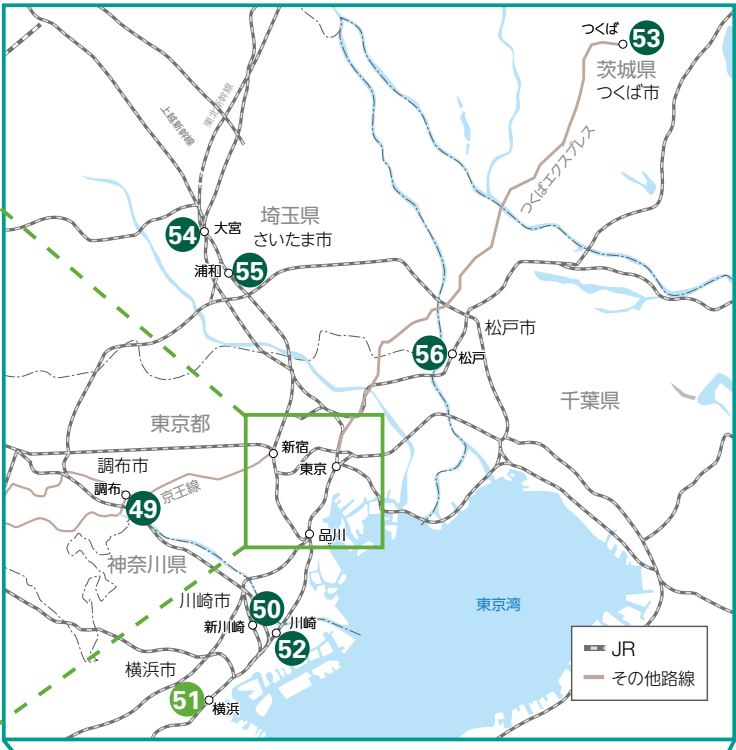


※ 都心5区は黄色で表しています。

東京23区

- |                                 |                      |                  |                         |
|---------------------------------|----------------------|------------------|-------------------------|
| 1 新宿三井ビルディング                    | 12 虎ノ門琴平タワー          | 25 NBF赤坂山王スクエア   | 39 NBF豊洲ガーデンフロント        |
| 2 飯田橋グラン・ブルーム<br>(2021年9月30日取得) | 13 NBF渋谷ガーデンフロント     | 26 NBF神田須田町ビル    | 40 大崎ブライトコア・<br>ブライトプラザ |
| 3 六本木ティーキューブ                    | 14 NBF銀座通りビル         | 27 NBF小川町ビルディング  | 41 中目黒GTタワー             |
| 4 グラントウキョウ<br>サウスタワー            | 15 新宿三井ビルディング<br>二号館 | 28 住友電設ビル        | 42 大崎ブライトタワー            |
| 5 西新宿三井ビルディング                   | 16 興和西新橋ビルB棟         | 29 NBF東銀座スクエア    | 43 NBF上野ビル              |
| 6 セレスティン芝<br>三井ビルディング           | 17 リバーシティM-SQUARE    | 30 パナソニック東京汐留ビル  | 44 NBF池袋イースト            |
| 7 NBF品川タワー                      | 18 NBF虎ノ門ビル          | 31 日本橋兜町M-SQUARE | 45 東五反田スクエア             |
| 8 芝NBFタワー                       | 19 新橋M-SQUARE        | 32 NBF八丁堀テラス     | 46 東陽町センタービル            |
| 9 NBFプラチナタワー                    | 20 NBF ALLIANCE      | 33 龍角散ビル         | 47 NBF池袋タワー             |
| 10 NBFコモディオ汐留                   | 21 四谷メディカルビル         | 34 神宮前M-SQUARE   | 48 NBF池袋シティビル           |
| 11 G-BASE田町                     | 22 NBF渋谷イースト         | 35 NBF大崎ビル       |                         |
|                                 | 23 NBF芝公園ビル          | 36 ゲートシティ大崎      |                         |
|                                 | 24 NBF高輪ビル           | 37 NBF豊洲キャナルフロント |                         |
|                                 |                      | 38 上野イーストタワー     |                         |

東京周辺都市部



東京周辺都市部

- 49 調布サウスゲートビル
- 50 新川崎三井ビルディング
- 51 横浜STビル  
(2021年11月30日追加取得)
- 52 パレール三井ビルディング
- 53 つくば三井ビルディング
- 54 シーノ大宮ノースウィング
- 55 NBF浦和ビル
- 56 NBF松戸ビル

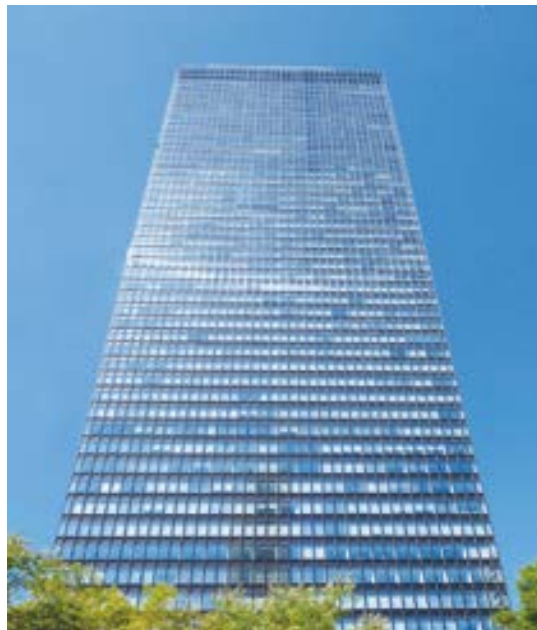
地方都市部

- 57 札幌エルプラザ
- 58 NBF札幌南二条ビル
- 59 NBF新潟テレコムビル
- 60 三井住友銀行名古屋ビル
- 61 名古屋三井ビルディング新館
- 62 名古屋三井ビルディング本館
- 63 NBF名古屋広小路ビル
- 64 アクア堂島NBFタワー
- 65 中之島セントラルタワー
- 66 信濃橋三井ビルディング
- 67 堺筋本町センタービル
- 68 サンマリオンNBFタワー
- 69 NBF広島立町ビル
- 70 広島袋町ビルディング
- 71 NBF松山日銀前ビル
- 72 博多祇園M-SQUARE
- 73 NBF熊本ビル



## NBFのポートフォリオ（主要物件）

### ■ 東京23区



**1** 新宿三井ビルディング（1974年竣工）

**所在地** 新宿区西新宿二丁目  
**アクセス** 都庁前駅 徒歩1分ほか



**2** 飯田橋グラン・ブルーム（2014年竣工）

**所在地** 千代田区富士見二丁目  
**アクセス** 飯田橋駅 徒歩1分



**5** 西新宿三井ビルディング（1999年竣工）

**所在地** 新宿区西新宿六丁目  
**アクセス** 西新宿駅 徒歩4分ほか



**6** セレスティン芝三井ビルディング（2002年竣工）

**所在地** 港区芝三丁目  
**アクセス** 芝公園駅 徒歩3分



**3** 六本木ティーキューブ（2003年竣工）

**所在地** 港区六本木三丁目  
**アクセス** 六本木一丁目駅 直結ほか



**4** グラントウキョウサウスタワー（2007年竣工）

**所在地** 千代田区丸の内一丁目  
**アクセス** 東京駅 直結



**7** NBF品川タワー（2003年竣工）

**所在地** 港区港南二丁目  
**アクセス** 品川駅 徒歩5分



**35** NBF大崎ビル（2011年竣工）

**所在地** 品川区大崎二丁目  
**アクセス** 大崎駅 徒歩2分



■ 東京周辺都市部



**50** 新川崎三井ビルディング (1989年竣工)

**所在地** 川崎市幸区鹿島田一丁目 **アクセス** 新川崎駅 徒歩3分ほか



**51** 横浜STビル (1987年竣工)

**所在地** 横浜市西区北幸一丁目  
**アクセス** 横浜駅 徒歩5分



**54** シーノ大宮ノースウィング (2004年竣工)

**所在地** さいたま市大宮区桜木町一丁目  
**アクセス** 大宮駅 徒歩5分

■ 地方都市部



**60** 三井住友銀行名古屋ビル (2001年竣工)

**所在地** 名古屋市中区錦二丁目  
**アクセス** 伏見駅 徒歩2分



**65** 中之島セントラルタワー (2005年竣工)

**所在地** 大阪市北区中之島二丁目  
**アクセス** 大江橋駅 徒歩1分ほか



**67** 堺筋本町センタービル (1991年竣工)

**所在地** 大阪市中央区本町二丁目  
**アクセス** 堺筋本町駅 徒歩1分ほか



**72** 博多祇園M-SQUARE (2009年竣工)

**所在地** 福岡市博多区冷泉町  
**アクセス** 祇園駅 徒歩2分



\*本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

1. 投資法人の運用状況等の推移

期 別 計 算 期 間	単位	第37期 自 2019年 7月 1日 至 2019年12月31日	第38期 自 2020年 1月 1日 至 2020年 6月30日	第39期 自 2020年 7月 1日 至 2020年12月31日	第40期 自 2021年 1月 1日 至 2021年 6月30日	第41期 自 2021年 7月 1日 至 2021年12月31日
営業収益	百万円	39,134	38,591	41,747	46,213	50,334
（うち不動産賃貸事業収益）	百万円	(39,134)	(38,591)	(40,359)	(44,688)	(44,333)
営業費用	百万円	22,217	21,830	23,035	23,435	27,330
（うち不動産賃貸事業費用）	百万円	(20,540)	(20,166)	(21,220)	(21,215)	(21,896)
営業利益	百万円	16,916	16,760	18,712	22,778	23,004
経常利益	百万円	15,548	15,513	17,274	21,428	21,728
当期純利益	(a) 百万円	15,547	15,512	17,273	21,427	21,727
総資産額 （対前期比）	(b) 百万円 %	1,042,753 (△0.1)	1,044,475 (+0.2)	1,197,435 (+14.6)	1,305,388 (+9.0)	1,306,855 (+0.1)
純資産額 （対前期比）	(c) 百万円 %	541,975 (+0.1)	541,940 (△0.0)	666,620 (+23.0)	669,870 (+0.5)	672,290 (+0.4)
出資総額	百万円	519,124	519,124	642,044	642,044	642,044
発行済投資口の総口数	(d) 口	1,412,000	1,412,000	1,652,500	1,652,500	1,652,500
1口当たり純資産額	(c)／(d) 円	383,835	383,810	403,401	405,368	406,832
分配総額	(e) 百万円	15,547	15,512	18,177	19,307	19,578
1口当たり分配金	(e)／(d) 円	11,011	10,986	11,000	11,684	11,848
（うち1口当たり利益分配金）	円	(11,011)	(10,986)	(11,000)	(11,684)	(11,848)
（うち1口当たり利益超過分配金）	円	(―)	(―)	(―)	(―)	(―)
総資産経常利益率	(注 2) %	1.5 (3.0)	1.5 (3.0)	1.5 (3.1)	1.7 (3.4)	1.7 (3.3)
自己資本利益率	(注 2) %	2.9 (5.7)	2.9 (5.7)	2.9 (5.7)	3.2 (6.4)	3.2 (6.5)
自己資本比率 （対前期比増減）	(c)／(b) %	52.0 (+0.1)	51.9 (△0.1)	55.7 (+3.8)	51.3 (△4.4)	51.4 (+0.1)
配当性向	(注 3)(e)／(a) %	100.0	99.9	105.2	90.1	90.1
投資物件数	(注 4) 件	71	71	74	75	73
期末テナント数	(注 5) 件	1,472	1,464	1,551	1,606	1,567
総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	1,080,595	1,082,105	1,106,692	1,216,543	1,197,970
期末稼働率	(注 5) %	99.4	99.4	97.7	97.2	96.4
当期減価償却費	百万円	7,221	7,167	7,181	7,399	7,424
当期資本的支出額	百万円	4,399	4,973	5,971	6,777	5,664
賃貸NOI(Net Operating Income) (注 2)	百万円	25,815	25,592	26,319	30,872	29,862

(注 1) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。

(注 2) 記載した指標は以下の方法により算定しています。なお、月数により年換算した数値を括弧内に併記しています。

総資産経常利益率	経常利益／平均総資産額	平均総資産額＝(期首総資産額＋期末総資産額)÷2
自己資本利益率	当期純利益／平均純資産額	平均純資産額＝(期首純資産額＋期末純資産額)÷2
賃貸NOI	当期賃貸営業利益(賃貸事業収益－賃貸事業費用)＋当期減価償却費	

(注 3) 配当性向については、小数点第 1 位未満を切捨てにより表示しています。

(注 4) 投資物件数は、社会通念上オフィスビルとして一体と認められる単位で記載しています。

(注 5) 期末テナント数はビル毎の延べ賃貸先数を記載しており、期末稼働率は決算日時点における総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しています。以下同様です。

2. 当期の資産の運用の経過

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

2001年 5月に 22物件、取得価格累計 1,921億円 で運用を開始して以降、継続的な物件取得により資産の着実な成長を実現しており、当期末時点で本投資法人が保有する物件数は 73物件、取得価格累計 1 兆 3,822億円 となっています。

(2) 投資環境と運用実績

当期における日本経済は、新型コロナウイルス感染症に係る緊急事態宣言が期初に発令され、外出自粛により個人消費が減少しました。ワクチン接種が進捗し期中に同宣言が解除された以降には外食や国内旅行などの消費が持ち直し、企業の景況感や生産活動にも持ち直しの動きが見られました。しかしながら、年末には新たな変異株の感染拡大が確認されるなど、依然として新型コロナウイルス感染症の影響が続いています。

東京都心部のオフィスビル賃貸市場については、継続していた空室率の上昇が、昨年末には一旦落ち着いた状況が見られましたが、未だ新規需要は限定的であり、空室率低下には至っていません。募集賃料は小幅ながらも引き続き下落傾向となっています。

オフィスビル売買市場については、引き続き金融緩和により資金調達環境が良好であり、海外投資家、国内不動産会社、一般事業会社、私募ファンド及び J－R E I T による物件取得意欲は引き続き高い状況にあります。こうした状況下で、優良物件の売却情報は限定的であることから、厳しい物件取得環境が継続しています。

本投資法人は、このような環境のもと、「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、優良物件の取得が厳しい環境下において、2021年 9月に「飯田橋 グラン・ブルーム」（不動産、取得価格：776億円）を取得し、2021年 11月に既保有物件である「横浜 S Tビル」の共有持分 15%（信託受益権、取得価格：32.2億円）を追加取得しました。また、2021年 8月に「N B F 御茶ノ水ビル」（信託受益権、譲渡価格：161億円）、2021年 9月に「中野坂上 サンプライトツイン」（信託受益権、譲渡価格：400億円）、「N B F ユニックスビル」（信託受益権、譲渡価格：49億円）を譲渡し、ポートフォリオの見直しを進めました。

なお、2021年 8月に「サンマリオン N B F タワー」（信託受益権、譲渡価格：144億円）の譲渡について売買契約を締結し、2022年 1月に譲渡を完了しています。

保有物件については、調整局面が続いている稼働率水準の回復を目指し、マーケット動向を的確に把握し、適切かつ柔軟なリーシング活動及び良好なテナントリレーションの維持と継続的な賃料増額改定に取り組んでおり、賃貸事業収入は安定的に推移しています。加えて、戦略的かつメリハリのある追加投資を行い、物件競争力の向上に努めるとともに、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、E S G への取り組みを推進しています。当期におきましては、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: G R E S B）リアルエステイト評価において最高位の「Green Star」の評価（7 年連続）を、G R E S B レーティングにおいて最上位の「5 star」の評価を、また、G R E S B 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 73物件、取得価格累計は 1 兆 3,822億円、総賃貸可能面積は 1,197,970m<sup>2</sup>（362,385坪）となりました。また、当期末時点のポートフォリオ全体の稼働率（サブリース勘案後）は 96.4%（前期末比 0.8ポイントの下落）、テナント総数（サブリース勘案後）は 1,567 となっています。

(3) 資金調達の概要

本投資法人は、総資産有利子負債比率（総資産に対する有利子負債残高の比率をいいます。以下「L T V」といいます。）の上限の用途を56%としつつ、当面のターゲットを36～46%のレンジに定め、保守的な財務運営に努めています。

当期末のL T Vは42.1%、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95.1%となっています。

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

前期末時点及び当期末時点における有利子負債残高の状況は以下のとおりです。

(単位:百万円)

	前期末残高	当期末残高	増 減
短期借入金	—	—	—
長期借入金（変動金利）	27,000	27,000	—
長期借入金（固定金利）	466,500	466,500	—
投資法人債	57,000	57,000	—
有利子負債合計	550,500	550,500	—

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

コミットメントラインの概要

借入極度額	320億円	200億円
契約期限	2022年8月31日	2024年3月31日
担保・保証等	無担保・無保証	無担保・無保証

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

発行予定額	2,000億円以内
発行予定期間	2021年2月8日より2023年2月7日まで
資金使途	特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。）の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金、運転資金等に充当する予定です。 また、グリーンボンドを発行した場合の手取金については、全額を適格クライテリア（注）を満たす特定資産（以下「グリーン適格資産」といいます。）の取得資金、又はグリーン適格資産の取得に要した借入金の返済資金、又は既に発行した、グリーン適格資産の取得資金、若しくはグリーン適格資産の取得に要した借入金の返済資金に充てた投資法人債（グリーンボンドを含みます。）の償還資金に充当する予定です。

(注) 本投資法人は、グリーンファイナンスで調達した資金と同額を、以下のクライテリアを満たすグリーン適格資産の取得資金、又はグリーン適格資産の取得に要した借入金の返済資金、又は既に発行したグリーン適格資産の取得資金、若しくはグリーン適格資産の取得に要した借入金の返済資金に充てた投資法人債（グリーンボンドを含みます。）の償還資金に充当する予定です。適格クライテリアとは、本投資法人が保有する特定資産のうち、以下の第三者認証機関による認証のいずれかを取得・更新済、又は今後取得・更新見込みのものをいいます。リファイナンスの場合は、グリーンボンド発行日又はグリーンローン実行日若しくはレポーティング時点から起算して、DBJ Green Building認証は過去3年以内、CASBEE不動産評価認証は過去5年以内に取得済又は更新済、若しくは今後取得又は更新見込みであるものに限定します。

- ① DBJ Green Building認証における5つ星、4つ星又は3つ星
- ② BELS評価における5つ星、4つ星又は3つ星
- ③ CASBEE不動産評価認証におけるS、A又はB＋ランク

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

(4) 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50,334百万円（前期比4,121百万円増、8.9%増）、不動産賃貸事業利益は22,437百万円（前期比1,035百万円減、4.4%減）、資産運用報酬・保管及び事務委託コスト等の費用控除後の営業利益は23,004百万円（前期225百万円増、1.0%増）、経常利益は21,728百万円（前期比300百万円増、1.4%増）、当期純利益は21,727百万円（前期比300百万円増、1.4%増）となりました。

分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針に従い、投資法人の課税の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、当期末処分利益21,727百万円に圧縮積立金取崩額2,021百万円を加算したうえで、圧縮積立金繰入額4,170百万円を控除し、その残額である19,578百万円を分配することとしました。

この結果、投資口1口当たりの分配金は11,848円（前期比164円増、1.4%増）となりました。

3. 増資等の状況

最近5年間における増資等の概要は以下のとおりです。

年 月 日	摘 要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円）		備 考
		増 減	残 高	増 減	残 高	
2020年10月26日	公募増資	229,000	1,641,000	117,041	636,166	(注1)
2020年11月6日	第三者割当増資	11,500	1,652,500	5,877	642,044	(注2)

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

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

【投資口の取引所価格の推移】

本投資法人の投資口が上場する株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（終値）は以下のとおりです。

期 決算年月	第37期 2019年12月	第38期 2020年6月	第39期 2020年12月	第40期 2021年6月	第41期 2021年12月
最 高	832,000円	894,000円	655,000円	731,000円	746,000円
最 低	742,000円	555,000円	528,000円	572,000円	670,000円

4. 分配金等の実績

当期（第41期）の分配金は、本投資法人の規約に定める分配の方針に従い、投資法人の課税の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、当期末処分利益21,727百万円に圧縮積立金取崩額2,021百万円を加算したうえで、圧縮積立金繰入額4,170百万円を控除し、その残額である19,578百万円を分配することとしました。

この結果、投資口1口当たりの分配金は11,848円（前期比164円増、1.4％増）となりました。

期	第37期	第38期	第39期	第40期	第41期
計算期間	自 2019年 7 月 1 日 至 2019年12月31日	自 2020年 1 月 1 日 至 2020年 6 月30日	自 2020年 7 月 1 日 至 2020年12月31日	自 2021年 1 月 1 日 至 2021年 6 月30日	自 2021年 7 月 1 日 至 2021年12月31日
当期末処分利益総額	15,548,031千円	15,513,000千円	17,274,285千円	21,427,535千円	21,727,769千円
利益留保額	499千円	768千円	一千円	2,119,725千円	4,170,541千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	15,547,532千円 (11,011円)	15,512,232千円 (10,986円)	18,177,500千円 (11,000円)	19,307,810千円 (11,684円)	19,578,820千円 (11,848円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	15,547,532千円 (11,011円)	15,512,232千円 (10,986円)	18,177,500千円 (11,000円)	19,307,810千円 (11,684円)	19,578,820千円 (11,848円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	一千円 (一円)	一千円 (一円)	一千円 (一円)	一千円 (一円)	一千円 (一円)
出資払戻総額のうち一時 差異等調整引当額からの 分配金総額 (1口当たり出資払戻額の うち1口当たり一時差異 等調整引当額分配金)	一千円  (一円)	一千円  (一円)	一千円  (一円)	一千円  (一円)	一千円  (一円)
出資払戻総額のうち税法 上の出資等減少分配から の分配金総額 (1口当たり出資払戻額の うち税法上の出資等減少 分配からの分配金)	一千円  (一円)	一千円  (一円)	一千円  (一円)	一千円  (一円)	一千円  (一円)

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

今後の日本経済は、3回目のワクチン接種、医療体制の強化、感染予防を行いながら、引き続き経済活動の正常化が見込まれる一方で、新たな変異株の感染状況等、新型コロナウイルスへの警戒感が続いていることから、国内外の市況につき注視する必要があります。また、感染症の影響により世界的なサプライチェーンの目詰まりが、半導体をはじめとした部品不足や、原材料価格の高騰による物価上昇を引き起こしており、経済回復を阻害する一因となっています。米中の貿易摩擦は未だ解決の糸口が見えておらず、依然として不透明な国際情勢が続くものと考えられます。

オフィスビル賃貸市場については、東京都心部における現時点の新規供給は減少しておりますが、これから2023年までにかけでの新規供給物件のリーシング動向が注目される中、コロナ禍を契機として停滞している需要の力強い回復基調が見込まれるまでは、空室率の動向について引き続き注視しながら運用を行う必要があります。

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

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

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

(a) 新規物件の投資方針

厳しい物件取得環境が継続する一方で、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、感染症による金融マーケットへの影響のほか、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・環境性能・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、市場環境に即した適切で柔軟な対応を行うことで、賃貸事業収入の持続的な拡大を図ります。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国内外の投資家に向けて積極的に行うことを方針としてIR活動を実施します。



6. 決算後に生じた重要な事実

(a) 2022年1月6日及び2022年1月13日開催の役員会において、新投資口の発行に関する決議を行い、2022年1月19日及び2022年1月28日に、それぞれ払込を完了しています。この結果、本書の日付現在の出資総額は673,047,099,350円、発行済投資口の総口数は1,700,991口になっています。

一般募集（公募）による新投資口の発行	
発行新投資口数	47,500口
	上記発行新投資口数のうち、14,400口は、欧州及びアジアを中心とする海外市場（但し、米国及びカナダを除きます。）の海外投資家に対して販売されました。
発行価格（募集価格）	659,540円
発行価格（募集価格）の総額	31,328,150,000円
払込金額（発行価額）	639,350円
払込金額（発行価額）の総額	30,369,125,000円
払込期日	2022年1月19日

第三者割当による新投資口の発行	
発行新投資口数	991口
払込金額（発行価額）	639,350円
払込金額（発行価額）の総額	633,595,850円
払込期日	2022年1月28日
割当先	野村證券株式会社

(b) 2022年1月6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、2022年3月31日付で取得を予定しています。当該売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。本投資法人（買主）の責に帰すべき事由に基づき本物件の売買契約が解除された場合には、売主に対し、売買代金の10%に相当する違約金を支払うことになっています。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		飯田橋グラン・ブルーム（追加取得）
特定資産の種類		不動産
所在地（住居表示）		東京都千代田区富士見二丁目10番2号
土地	地積	11,061.91㎡（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18.17%）
建物	構造	鉄骨造陸屋根地下2階付30階建
	延床面積	122,280.29㎡（建物全体）
	所有形態	所有権（区分所有）
	建築時期	2014年4月23日
	所有階・床面積・用途等	所有階：23階～27階 事務所 13,228.80㎡
		所有割合：専有面積割合で約17.45%に相当（既存保有分と併せて約58.55%に相当）
取得予定年月日		2022年3月31日
取得予定価格		36,200,000,000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		①本物件は、隣接するパークコート千代田富士見ザタワー及び教会棟と一体で開発されており、本物件の敷地とパークコート千代田富士見ザタワー及び教会棟の敷地は建築基準法に基づき一団地と認定されており、容積率、建ぺい率等の建築基準法の一定の規制については、一団地を本物件の敷地とみなして適用されます。
		②本投資法人は、取得対象区画のすべてを三井不動産株式会社に賃貸する予定であるため、賃借人は三井不動産株式会社1社となります。なお、三井不動産株式会社は転借人にこれを転貸する予定です。また、取得対象区画（23階～27階）を含む、本建物の1階から6階の一部、7階から10階及び13階から30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」（一元運用区画から生じる賃貸収益、賃貸費用は、各区分所有者が自己の区分所有区画に関わらず一元運用権利割合に応じて収受、負担）となっており、取得対象区画における一元運用権利割合は約20.68%（本物件既存持分（約44.54%）と併せて約65.21%）です。
		③本物件は区分所有建物であり、当該区分所有に係る規約の適用を受けます。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交渉権、専有部分と敷地部分及び共用部分等の共有持分の分離処分の禁止等が定められています。

物件の名称		中之島三井ビルディング
特定資産の種類		不動産
所在地（住居表示）		大阪府大阪市北区中之島三丁目3番3号
土地	地積	4,793.79㎡ ※上記のうち、大阪府大阪市北区中之島三丁目5番10の土地353㎡は敷地民有の公道となっています。
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付31階建
	延床面積	67,672.24㎡
	所有形態	所有権100%
	建築時期	2002年7月29日
	用途	事務所、駐車場、店舗
取得予定年月日		2022年3月31日
取得予定価格		44,000,000,000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		本投資法人は、本物件のすべてを三井不動産株式会社に賃貸する予定であるため、賃借人は三井不動産株式会社1社となります。なお、三井不動産株式会社は転借人にこれを転貸する予定です。

(c) 2022年1月6日付で、以下の資産の譲渡について売買契約を締結しており、2022年7月1日付で譲渡を予定しています。当該売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。本投資法人（売主）の責に帰すべき事由に基づき本物件の売買契約が解除された場合には、買主に対し、かかる契約の違約金を支払うことになっています。なお、東陽町センタービルの契約にかかる違約金は売買契約の10%、NBF新潟テレコムビル及びNBF広島立町ビルの契約にかかる違約金は売買契約の20%となります。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		東陽町センタービル
特定資産の種類		不動産
所在地（住居表示）		東京都江東区東陽二丁目3番2号
土地	地積	5,700.14㎡
	用途地域	商業地域、準工業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付5階建
	延床面積	19,033.93㎡
	所有形態	所有権100%
	建築時期	1994年3月18日
	用途	事務所
譲渡予定年月日		2022年7月1日
譲渡予定価格		9,600,000,000円
信託受託者		—
建物管理会社		三井不動産ファシリティーズ株式会社
特記事項		譲渡に際して、譲渡予定年月日と同日付で本物件の信託設定を行い、かかる信託の受益権を譲渡します。

物件の名称		NBF新潟テレコムビル
特定資産の種類		信託受益権
所在地（住居表示）		新潟県新潟市中央区万代四丁目4番27号
土地	地積	2,385.83㎡
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
	延床面積	14,146.71㎡
	所有形態	所有権100%
	建築時期	1989年5月11日
	用途	店舗、事務所
譲渡予定年月日		2022年7月1日
譲渡予定価格		3,900,000,000円
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
建物管理会社		株式会社BSNウェーブ
特記事項		本敷地の一部（地番2449番6）に横断歩道橋階段施設のための地上権（登記済）が設定されています。

## 1. 出資の状況

期 決算年月	第37期 2019年12月31日現在	第38期 2020年6月30日現在	第39期 2020年12月31日現在	第40期 2021年6月30日現在	第41期 2021年12月31日現在
発行可能投資口総口数	4,000,000口	4,000,000口	4,000,000口	4,000,000口	<b>4,000,000口</b>
発行済投資口の総口数	1,412,000口	1,412,000口	1,652,500口	1,652,500口	<b>1,652,500口</b>
出資総額	519,124百万円	519,124百万円	642,044百万円	642,044百万円	<b>642,044百万円</b>
投資主数	11,774人	12,155人	18,315人	17,041人	<b>16,019人</b>

## 2. 投資口に関する事項

2021年12月31日現在における発行済投資口の総口数のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数に 対する所有投資口数の割合 (%)
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	352,995	21.36
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	255,289	15.44
野村信託銀行株式会社（投信口）	70,463	4.26
三井不動産株式会社	55,630	3.36
株式会社日本カストディ銀行（証券投資信託口）	46,877	2.83
J P モルガン証券株式会社	37,000	2.23
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	29,661	1.79
S S B T C C L I E N T O M N I B U S A C C O U N T	28,635	1.73
住友生命保険相互会社	24,512	1.48
ジェーピー モルガン チェース バンク 3 8 5 7 8 1	19,531	1.18
合 計	920,593	55.70

(注) 発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数点第2位未満を切捨ててにより表示しています。

## 3. 役員等に関する事項

(1) 当期末における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	西山 晃一	—	3,600
監督役員 (注)	岡田 理樹	石井法律事務所パートナー 弁護士	9,000
	佐藤 元彦	総合財産鑑定代表 不動産鑑定士	
	林 敬子	林敬子公認会計士事務所所長 公認会計士	
会計監査人	有限責任 あずさ監査法人	—	15,000

(注) 監督役員の兼職については、上記記載以外も含めて、いずれも本投資法人と利害関係はありません。

物件の名称	N B F 広島立町ビル	
特定資産の種類	不動産	
所在地（住居表示）	広島県広島市中区立町2番27号	
土地	地積	1,013.35㎡
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建
	延床面積	8,656.97㎡
	所有形態	所有権100%
	建築時期	1991年11月12日
	用途	事務所、店舗、駐車場
譲渡予定年月日	2022年7月1日	
譲渡予定価格	3,520,000,000円	
信託受託者	—	
建物管理会社	株式会社アサヒファシリティズ	
特記事項	譲渡に際して、譲渡予定年月日と同日付で本物件の信託設定を行い、かかる信託の受益権を譲渡します。	

(d) 2021年8月16日付で、以下の資産の譲渡について売買契約を締結し、2022年1月31日付で譲渡を完了しています。譲渡日現在の概況等は以下のとおりです。

物件の名称	サンマリオンN B F タワー	
特定資産の種類	信託受益権	
所在地（住居表示）	大阪府大阪市中央区南本町二丁目6番12号	
土地	地積	2,150.36㎡
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付22階建
	延床面積	23,755.80㎡
	所有形態	所有権100%
	建築時期	1996年1月30日
	用途	事務所、車庫
譲渡年月日	2022年1月31日	
譲渡価格	14,400,000,000円	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
建物管理会社	三井不動産ファシリティーズ・ウエスト株式会社	



(2) 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質及び監査報酬額等、諸般の事情を総合的に勘案し、本投資法人の役員会において検討します。

(3) 役員等と投資法人との間の補償契約に関する事項

該当事項はありません。

4. 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は以下のとおりです。

被保険者の範囲	役員等賠償責任保険契約の内容の概要
執行役員及び監督役員	(填補の対象とされる保険事故の概要) 被保険者がその地位に基づき行った行為に起因して損害賠償請求がなされたことにより、被保険者が被る損害賠償金や訴訟費用等が填補されることになります。 (保険料の負担割合) 全額を本投資法人が負担しています。 (役員等の職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置) 犯罪行為又は法令に違反することを認識しながら行った行為等にかかる被保険者の被る損害等は補償の対象外としています。

5. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2021年12月31日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委託区分	名 称
資産運用会社	日本ビルファンドマネジメント株式会社
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資主名簿等管理人）	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（特別口座管理事務受託者）	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（会計事務等）	令和アカウンティング・ホールディングス株式会社
一般事務受託者（機関の運営）	日本ビルファンドマネジメント株式会社
一般事務受託者（納税事務等）	PwC税理士法人
一般事務受託者（投資法人債に関する事務）	三井住友信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行

1. 本投資法人の資産の構成

資産の種類	地域等	第40期 (2021年6月30日現在)		第41期 (2021年12月31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	634,112	48.6	663,769	50.8
	うち都心5区（注5）	413,608	31.7	473,078	36.2
	東京周辺都市部	49,419	3.8	49,087	3.8
	地方都市部	76,669	5.9	76,389	5.8
信託不動産 (注4)	東京23区	414,462	31.8	407,615	31.2
	うち都心5区（注5）	309,277	23.7	309,675	23.7
	東京周辺都市部	19,288	1.5	22,374	1.7
	地方都市部	57,450	4.4	54,601	4.2
小 計		1,251,402	95.9	1,273,838	97.5
預金・その他の資産		53,985	4.1	33,016	2.5
資産総額計（注2）		1,305,388 (1,251,402)	100.0 (95.9)	1,306,855 (1,273,838)	100.0 (97.5)

(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るため、それぞれを区分して記載しています。なお、本物件は2021年9月30日付で譲渡を完了しており、上表の2021年12月31日現在の保有総額には含まれていません。

(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. 主要な保有資産

2021年12月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産(帳簿価額上位10物件)の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能 面積(注2) (㎡)	賃貸面積 (注2) (㎡)	稼働率 (%)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	主たる用途
新宿三井ビルディング	174,125	102,718	96,710	94.2	11.4	オフィスビル
飯田橋グラン・ブルーム	77,780	31,090	31,090	100.0	1.9	オフィスビル
六本木ティーキューブ	62,740	34,740	26,603	76.6	2.0	オフィスビル
N B F 大崎ビル	62,187	74,425	74,425	100.0	(注3)	オフィスビル
ゲートシティ大崎	48,162	41,881	40,932	97.7	4.6	オフィスビル
グラントウキョウサウスタワー	47,400	10,955	10,955	100.0	2.0	オフィスビル
セレスティン芝三井ビルディング	41,301	38,011	36,435	95.9	3.2	オフィスビル
N B F 品川タワー	37,550	22,778	14,876	65.3	(注3)	オフィスビル
上野イーストタワー	33,629	28,711	28,711	100.0	(注3)	オフィスビル
西新宿三井ビルディング	32,184	33,558	32,758	97.6	2.7	オフィスビル
合 計	617,062	418,867	393,495	93.9	36.5	

(注1) 不動産等を信託財産とする信託受益権については、当該信託財産内のすべての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じたすべ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する会計方針を採用しています。

(注2) 賃貸可能面積及び賃貸面積は、小数点以下を四捨五入しています。

(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。

3. 不動産等組入資産明細

2021年12月31日現在、本投資法人が保有するオフィスビル（不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権等）の明細は以下のとおりです。（注１）

不動産等の名称		所 在 地	所有形態	賃貸可能 面積(注 2) (㎡)	期末算定 価額(注 3) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
東京 23 区	新宿三井ビルディング	東京都新宿区西新宿二丁目 1 番 1 号	不動産	102,718	173,000	174,125
	飯田橋グラン・ブルーム	東京都千代田区富士見二丁目10番 2 号	不動産	31,090	84,900	77,780
	六本木ティーキューブ	東京都港区六本木三丁目 1 番 1 号	信託受益権	34,740	63,600	62,740
	グラントウキョウサウスタワー	東京都千代田区丸の内一丁目 9 番 2 号	不動産	10,955	48,500	47,400
	西新宿三井ビルディング	東京都新宿区西新宿六丁目24番 1 号	不動産	33,558	45,000	32,184
	セレスティン芝三井ビルディング	東京都港区芝三丁目23番 1 号	不動産	38,011	51,900	41,301
	N B F 品川タワー	東京都港区港南二丁目16番 5 号	信託受益権	22,778	49,300	37,550
	芝N B F タワー	東京都港区芝大門一丁目 1 番30号	信託受益権	24,730	29,300	27,417
	N B F プラチナタワー	東京都港区白金一丁目17番 3 号	信託受益権	33,503	63,600	25,543
	N B F コモディオ汐留	東京都港区東新橋二丁目14番 1 号	信託受益権	20,538	36,600	27,262
	G-B A S E 田町	東京都港区芝五丁目29番11号	信託受益権	12,481	29,100	27,675
	虎ノ門琴平タワー	東京都港区虎ノ門一丁目 2 番 8 号	不動産	16,848	35,800	17,454
	N B F 渋谷ガーデンフロント	東京都渋谷区渋谷三丁目25番18号、26番3号	不動産	16,516	33,200	18,134
	N B F 銀座通りビル	東京都中央区銀座五丁目 7 番 5 号	信託受益権	3,440	17,800	17,469
	新宿三井ビルディング二号館	東京都新宿区西新宿三丁目 2 番11号	信託受益権	14,617	20,700	16,990
	興和西新橋ビルB棟	東京都港区西新橋二丁目14番 1 号	信託受益権	10,347	15,200	11,048
	リバーシティM・S Q U A R E	東京都中央区佃二丁目 1 番 6 号	不動産	16,261	13,900	11,165
	N B F 虎ノ門ビル	東京都港区西新橋一丁目 6 番21号	信託受益権	10,089	17,900	12,930
	新橋M・S Q U A R E	東京都港区新橋一丁目10番 6 号	不動産	5,390	14,800	11,323
	N B F A L L I A N C E	東京都港区南青山五丁目 2 番 1 号	信託受益権	4,033	12,900	9,411
	四谷メディカルビル	東京都新宿区左門町17番 4、20番1,2,4,5,6,12,13,17,18,20,21,23,24,25	信託受益権	7,481	7,970	7,352
	N B F 渋谷イースト	東京都渋谷区渋谷三丁目 3 番 5 号	不動産	4,999	9,190	8,455
	N B F 芝公園ビル	東京都港区芝三丁目 2 番18号	不動産	7,084	8,470	6,941
	N B F 高輪ビル	東京都港区高輪一丁目 3 番13号	信託受益権	10,448	7,590	6,149
	N B F 赤坂山王スクエア	東京都港区赤坂二丁目 2 番12号	信託受益権	5,258	7,360	6,332
	N B F 神田須田町ビル	東京都千代田区神田須田町二丁目 3 番 1	不動産	4,470	8,710	5,403
	N B F 小川町ビルディング	東京都千代田区神田小川町一丁目 3 番 1	不動産	5,340	6,950	5,457
	住友電設ビル	東京都港区三田三丁目12番15号	信託受益権	5,971	6,030	4,779
	N B F 東銀座スクエア	東京都中央区築地一丁目13番14号	信託受益権	4,871	8,240	4,261
	パナソニック東京汐留ビル	東京都港区東新橋一丁目 5 番 1 号	信託受益権	4,577	5,980	4,759

不動産等の名称		所 在 地	所有形態	賃貸可能 面積(注2) (㎡)	期末算定 価額(注3) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
都心5区	日本橋兜町M-S Q U A R E	東京都中央区日本橋兜町1番4号	不動産	3,298	5,420	4,339
	N B F 八丁堀テラス	東京都中央区新川二丁目20番15号	不動産	5,270	5,940	4,624
	龍角散ビル	東京都千代田区東神田二丁目5番12号	不動産	5,332	4,830	4,128
	神宮前M-S Q U A R E	東京都渋谷区神宮前一丁目4番16号	不動産	7,213	4,970	2,858
都心5区計				544,256	954,650	782,753
東京23区	N B F 大崎ビル	東京都品川区大崎二丁目10番1号	信託受益権	74,425	84,100	62,187
	ゲートシティ大崎	東京都品川区大崎一丁目11番1号、2号、6号	不動産	41,881	71,200	48,162
	N B F 豊洲キャナルフロント	東京都江東区豊洲五丁目6番52号	信託受益権	36,654	38,600	27,623
	上野イーストタワー	東京都台東区東上野二丁目16番1号	不動産	28,711	38,600	33,629
	N B F 豊洲ガーデンフロント	東京都江東区豊洲五丁目6番15号	不動産	28,299	29,600	21,577
	大崎ブライトコア・ブライトプラザ	東京都品川区北品川五丁目5番15号、4番1号	不動産	14,174	25,500	23,686
	中目黒G T タワー	東京都目黒区上目黒二丁目1番1号	不動産	21,438	23,000	16,268
	大崎ブライトタワー	東京都品川区北品川五丁目6番1号	不動産	6,070	14,200	13,944
	N B F 上野ビル	東京都台東区東上野四丁目24番11号	不動産	8,504	9,840	8,456
	N B F 池袋イースト	東京都豊島区東池袋三丁目4番3号	不動産	11,073	13,500	8,956
	東五反田スクエア	東京都品川区東五反田二丁目10番2号	不動産	6,166	8,620	7,156
	東陽町センタービル	東京都江東区東陽二丁目3番2号	不動産	11,294	8,810	8,852
	N B F 池袋タワー	東京都豊島区東池袋一丁目33番8号	信託受益権	5,642	5,760	4,124
	N B F 池袋シティビル	東京都豊島区東池袋一丁目17番8号	信託受益権	5,127	5,890	4,004
	東京23区計				843,714	1,331,870
東京周辺都市部	調布サウスゲートビル	東京都調布市小島町二丁目48番26	不動産	13,762	9,930	7,713
	新川崎三井ビルディング	神奈川県川崎市幸区鹿島田一丁目1番2号	不動産	39,837	23,300	21,431
	横浜S Tビル	神奈川県横浜市区西区北幸一丁目11番15号	信託受益権	24,104	20,400	15,606
	パレール三井ビルディング	神奈川県川崎市川崎区東田町8番	不動産	12,545	4,820	3,011
	つくば三井ビルディング	茨城県つくば市竹園一丁目6番1	信託受益権	16,833	8,220	6,768
	シーノ大宮ノースウィング	埼玉県さいたま市大宮区桜木町一丁目10番15,16	不動産	20,698	22,900	12,976
	N B F 浦和ビル	埼玉県さいたま市浦和区東高砂町2番5号	不動産	3,455	2,210	1,761
	N B F 松戸ビル	千葉県松戸市本町18番4,10,11,12,14,15	不動産	4,770	2,520	2,194
東京周辺都市部計				136,003	94,300	71,462
地方都市部	札幌エルプラザ	北海道札幌市北区北八条西三丁目28番、31番2	不動産	11,396	7,900	2,948
	N B F 札幌南二条ビル	北海道札幌市中央区南二条西二丁目18番1	信託受益権	5,351	1,460	1,583
	N B F 新潟テレコムビル	新潟県新潟市中央区万代四丁目4番27号	信託受益権	10,192	2,730	3,235

不動産等の名称		所 在 地	所有形態	賃貸可能 面積(注2) (㎡)	期末算定 価額(注3) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
地 方 都 市 部	三井住友銀行名古屋ビル	愛知県名古屋市中区錦二丁目18番19号	信託受益権	17,658	16,700	14,573
	名古屋三井ビルディング新館	愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目24番20号	不動産	11,222	13,600	13,340
	名古屋三井ビルディング本館	愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目24番30号	不動産	12,989	13,400	13,359
	N B F 名古屋広小路ビル	愛知県名古屋市中区栄二丁目3番6号	不動産	9,876	6,750	6,155
	アクア堂島N B F タワー	大阪府大阪市北区堂島浜一丁目4番16号	信託受益権	21,958	20,500	15,082
	中之島セントラルタワー	大阪府大阪市北区中之島二丁目2番7号	不動産	17,291	19,100	13,444
	信濃橋三井ビルディング	大阪府大阪市西区靱本町一丁目11番7号	不動産	24,450	13,800	10,373
	堺筋本町センタービル	大阪府大阪市中央区本町二丁目1番6号	信託受益権	23,178	14,400	12,791
	サンマリオンN B F タワー	大阪府大阪市中央区南本町二丁目6番12号	信託受益権	14,954	6,860	7,334
	N B F 広島立町ビル	広島県広島市中区立町2番27号	不動産	5,567	2,530	2,519
	広島袋町ビルディング	広島県広島市中区袋町5番25号	不動産	3,930	2,340	1,670
	N B F 松山日銀前ビル	愛媛県松山市三番町四丁目9番6	不動産	5,984	3,830	2,779
	博多祇園M-S Q U A R E	福岡県福岡市博多区冷泉町2番1号	不動産	14,328	12,100	6,310
	N B F 熊本ビル	熊本県熊本市中央区辛島町3番20号	不動産	7,931	4,090	3,487
	地方都市部計			218,253	162,090	130,990
合 計				1,197,970	1,588,260	1,273,838

(ご参考) 第42期取得予定・第42期及び第43期譲渡(予定)物件の状況

取得 又は 譲渡	不動産等の名称			所在地	特定資産 の種類	賃貸可能 面積 (注2) (㎡)	期末算定 価額 (注3) (百万円)	取得予定 価格又は 譲渡 (予定) 価格 (百万円)
取得	東京 23区	都心 5区	飯田橋グラン・ブルーム (追加取得)	東京都千代田区富士見二丁目10番2号	不動産	13,406	40,400	36,200
	地方都市部		中之島三井ビルディング	大阪府大阪市北区中之島三丁目3番3号	不動産	41,202	46,800	44,000
譲渡	東京23区		東陽町センタービル	東京都江東区東陽二丁目3番2号	不動産	11,294	8,810	9,600
	地方都市部		N B F 新潟テレコムビル	新潟県新潟市中央区万代四丁目4番27号	信託 受益権	10,192	2,730	3,900
			サンマリオンN B F タワー	大阪府大阪市中央区南本町二丁目6番12号	信託 受益権	14,954	6,860	14,400
			N B F 広島立町ビル	広島県広島市中区立町2番27号	不動産	5,567	2,530	3,520

本投資法人が投資するオフィスビル毎の賃貸事業の推移は以下のとおりです。（注1）

不動産等の名称		第40期(2021年1月1日～2021年6月30日)				第41期(2021年7月1日～2021年12月31日)			
		テナント総数 期末時点 (件)	稼働率 期末時点 (注5) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (注5) (%)	テナント総数 期末時点 (件)	稼働率 期末時点 (注5) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (注5) (%)
東 都 京 23 区 心 区	新宿三井ビルディング（注4）	89	97.0	4,812	10.8	87	94.2	5,062	11.4
	飯田橋グラン・ブルーム（注4）	—	—	—	—	36	100.0	822	1.9
	六本木ティーキューブ（注4）	52	55.1	1,342	3.0	44	76.6	875	2.0
	グラントウキョウサウスタワー	3	92.3	1,006	2.3	4	100.0	883	2.0
	西新宿三井ビルディング（注4）	49	99.0	1,283	2.9	49	97.6	1,189	2.7
	セレスティン芝三井ビルディング(注4)	9	100.0	1,470	3.3	9	95.9	1,401	3.2
	N B F 品川タワー	11	100.0	(注6)	(注6)	11	65.3	(注6)	(注6)
	芝N B F タワー	27	100.0	998	2.2	28	100.0	996	2.2
	N B F プラチナタワー	10	98.2	1,410	3.2	10	98.2	1,424	3.2
	N B F 南青山ビル	—	—	239	0.5	—	—	—	—
	N B F コモディオ汐留	16	95.7	871	2.0	16	92.8	880	2.0
	G-B A S E 田町	9	94.0	588	1.3	9	88.0	551	1.2
	虎ノ門琴平タワー（注4）	28	100.0	936	2.1	27	100.0	935	2.1
	N B F 御茶ノ水ビル	6	100.0	304	0.7	—	—	79	0.2
	N B F 渋谷ガーデンフロント	1	100.0	(注6)	(注6)	2	100.0	(注6)	(注6)
	N B F 銀座通りビル	1	100.0	(注6)	(注6)	1	100.0	(注6)	(注6)
	新宿三井ビルディング二号館	47	96.6	597	1.3	47	99.8	625	1.4
	興和西新橋ビルB棟（注4）	20	98.9	404	0.9	21	100.0	373	0.8
	リバーシティM-S Q U A R E	7	100.0	597	1.3	7	100.0	604	1.4
	N B F 虎ノ門ビル	12	98.8	463	1.0	12	98.8	464	1.0
	新橋M-S Q U A R E	9	100.0	369	0.8	7	75.9	318	0.7
	N B F A L L I A N C E	6	90.5	271	0.6	6	90.5	271	0.6
	四谷メディカルビル（注4）	41	99.1	233	0.5	38	95.9	242	0.5
	N B F 渋谷イースト	5	92.8	183	0.4	4	85.5	208	0.5
	N B F 芝公園ビル（注4）	19	100.0	278	0.6	17	66.6	246	0.6
	N B F 高輪ビル	14	96.3	287	0.6	12	91.9	290	0.7
	N B F 赤坂山王スクエア	6	100.0	200	0.4	6	100.0	205	0.5
	N B F 神田須田町ビル	9	100.0	201	0.5	9	100.0	203	0.5
	N B F 小川町ビルディング（注4）	18	100.0	199	0.4	18	100.0	206	0.5
	住友電設ビル	1	100.0	(注6)	(注6)	1	100.0	(注6)	(注6)
	N B F 東銀座スクエア	6	88.0	182	0.4	7	100.0	193	0.4



不動産等の名称			第40期(2021年1月1日～2021年6月30日)				第41期(2021年7月1日～2021年12月31日)			
			テナント総数 期末時点 (件)	稼働率 期末時点 (注5) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (注5) (%)	テナント総数 期末時点 (件)	稼働率 期末時点 (注5) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (注5) (%)
東京 23 区	都心5区	パナソニック東京汐留ビル	1	100.0	(注6)	(注6)	1	100.0	(注6)	(注6)
		日本橋兜町M-SQUARE	2	100.0	(注6)	(注6)	2	100.0	(注6)	(注6)
		NBF新川ビル(注4)(注7)	—	—	2	0.0	—	—	—	—
		NBF八丁堀テラス(注7)	1	100.0	(注6)	(注6)	1	100.0	(注6)	(注6)
		龍角散ビル	15	100.0	164	0.4	15	100.0	184	0.4
		神宮前M-SQUARE	7	100.0	374	0.8	7	100.0	407	0.9
	東 部 区	NBF大崎ビル	2	100.0	(注6)	(注6)	2	100.0	(注6)	(注6)
		ゲートシティ大崎(注4)	70	97.5	2,104	4.7	74	97.7	2,046	4.6
		中野坂上サンブライトツイン	20	100.0	1,052	2.4	—	—	597	1.3
		NBF豊洲キャナルフロント	15	100.0	1,040	2.3	15	100.0	1,055	2.4
		上野イーストタワー	1	100.0	(注6)	(注6)	2	100.0	(注6)	(注6)
		NBF豊洲ガーデンフロント	4	100.0	823	1.8	4	93.3	823	1.9
		大崎ブライトコア・プライトプラザ(注4)	19	99.4	657	1.5	19	99.4	672	1.5
		中目黒GTタワー(注4)	17	95.8	912	2.0	18	100.0	934	2.1
		大崎ブライトタワー(注4)	11	99.6	(注6)	(注6)	11	99.6	(注6)	(注6)
		NBF上野ビル	6	100.0	299	0.7	6	100.0	303	0.7
		NBF池袋イースト	20	100.0	410	0.9	20	100.0	416	0.9
		東五反田スクエア(注4)	15	96.3	222	0.5	15	96.3	238	0.5
		東陽町センタービル	1	100.0	(注6)	(注6)	1	100.0	(注6)	(注6)
		NBF池袋タワー	17	100.0	192	0.4	17	100.0	194	0.4
		NBF池袋シティビル	9	100.0	177	0.4	9	100.0	178	0.4
	東京 周 辺 都 市 部	調布サウスゲートビル	1	100.0	(注6)	(注6)	1	100.0	(注6)	(注6)
		新川崎三井ビルディング(注4)	22	94.5	1,059	2.4	21	94.5	1,068	2.4
		横浜STビル	97	98.3	691	1.5	98	98.8	722	1.6
		パレール三井ビルディング(注4)	30	99.3	304	0.7	31	100.0	305	0.7
		つくば三井ビルディング	56	92.7	428	1.0	59	96.5	432	1.0
		シーノ大宮ノースウィング	41	99.5	827	1.9	41	100.0	847	1.9
		NBF浦和ビル	12	100.0	104	0.2	12	100.0	105	0.2
		NBF松戸ビル	26	100.0	120	0.3	26	100.0	122	0.3
地方 都 市 部	札幌エルプラザ	14	100.0	358	0.8	14	100.0	337	0.8	
	NBF札幌南二条ビル	3	100.0	109	0.2	3	100.0	114	0.3	

不動産等の名称		第40期(2021年1月1日～2021年6月30日)				第41期(2021年7月1日～2021年12月31日)			
		テナント総数 期末時点 (件)	稼働率 期末時点 (注5) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (注5) (%)	テナント総数 期末時点 (件)	稼働率 期末時点 (注5) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (注5) (%)
地方 都 市 部	NBFユニックスビル	50	99.3	272	0.6	—	—	134	0.3
	NBF新潟テレコムビル	31	97.9	194	0.4	31	97.1	192	0.4
	三井住友銀行名古屋ビル	11	99.8	653	1.5	11	99.8	656	1.5
	名古屋三井ビルディング新館(注4)	26	99.1	425	1.0	26	98.3	426	1.0
	名古屋三井ビルディング本館(注4)	65	92.5	480	1.1	70	97.6	479	1.1
	NBF名古屋広小路ビル	23	100.0	248	0.6	23	100.0	260	0.6
	アクア堂島NBFタワー	44	93.3	646	1.4	45	94.4	647	1.5
	中之島セントラルタワー	28	97.9	583	1.3	28	99.5	590	1.3
	信濃橋三井ビルディング(注4)	59	99.7	588	1.3	60	99.8	612	1.4
	堺筋本町センタービル	53	99.6	549	1.2	54	96.0	540	1.2
	サンマリオンNBFタワー	29	100.0	356	0.8	29	97.9	361	0.8
	NBF広島立町ビル	30	100.0	129	0.3	30	100.0	134	0.3
	広島袋町ビルディング	16	100.0	103	0.2	16	100.0	103	0.2
	NBF松山日銀前ビル	21	100.0	167	0.4	21	100.0	167	0.4
	博多祇園M-SQUARE	20	98.8	462	1.0	19	100.0	470	1.1
	NBF熊本ビル	14	100.0	188	0.4	14	100.0	190	0.4
合 計		1,606	97.2	44,688	100.0	1,567	96.4	44,333	100.0

(注1) 不動産等を信託財産とする信託受益権については、当該信託財産内のすべての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じたすべ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する会計方針を採用しています。

(注2) 賃貸可能面積は、小数点以下を四捨五入しています。なお、飯田橋グラン・ブルーム（追加取得）、中之島三井ビルディングの賃貸可能面積については売主から受領した資料に基づいて算出しています。

(注3) 期末算定価額は、本投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額（決算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よる）を記載しています。なお、飯田橋グラン・ブルーム（追加取得）及び中之島三井ビルディングについては、2021年11月30日を価格時点とする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。

(注4) 賃借人が転借人に転賃借（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。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。

(注5) 稼働率及び対総賃貸事業収入比率は、小数点第1位未満を四捨五入しています。

(注6) 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7) 2021年3月31日付でNBF新川ビル東館及びメゾンニューリバー（共有持分50%）を譲渡したことに関連して、物件の呼称を「NBF新川ビル」から「NBF八丁堀テラス」に変更しました。NBF新川ビルの第40期賃貸事業収入については、NBF新川ビル東館及びメゾンニューリバー（共有持分50%）に係る数値を記載しています。NBF八丁堀テラスの第40期賃貸事業収入については、旧NBF新川ビル西館に係る数値を記載しています。

4. その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記「3.不動産等組入資産明細」に一括して記載しており、2021年12月31日現在同欄記載以外に本投資法人が投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。なお、任意組合出資持分は、特定資産（不動産）への投資に付随するものであることから特定資産（不動産）に含めて記載しています。

1. 資本的支出の予定

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

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

不動産等の名称 (所在)	目 的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総額	当期支払額	既支払総額
2022年6月期（第42期）計上予定					
N B F 渋谷ガーデンフロント (東京都渋谷区)	貸付整備工事・建築設備改修 工事	自 2021年11月 至 2022年 6月	1,760	—	—
N B F 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 2021年 7月 至 2022年 2月	1,371	—	—
N B F 渋谷ガーデンフロント (東京都渋谷区)	原状回復工事	自 2021年10月 至 2022年 3月	739	—	—
N B F 渋谷ガーデンフロント (東京都渋谷区)	中央監視設備改修工事	自 2021年12月 至 2022年 6月	410	—	—
名古屋三井ビルディング本館 (愛知県名古屋市)	受変電設備改修工事	自 2020年10月 至 2022年 5月	389	47	142
東陽町センタービル (東京都江東区)	空調設備改修工事	自 2022年 1月 至 2022年 6月	270	—	—
N B F 豊洲キャナルフロント (東京都江東区)	空調設備改修工事	自 2021年 5月 至 2022年 5月	256	—	—
芝N B F タワー (東京都港区)	受変電設備改修工事	自 2022年 1月 至 2022年 6月	207	—	—
新宿三井ビルディング (東京都新宿区)	セキュリティシステム改修工事	自 2021年 1月 至 2022年 3月	200	—	40
リバーシティM－SQUARE (東京都中央区)	照明設備改修工事	自 2021年 8月 至 2022年 6月	189	—	—
N B F コモディオ汐留 (東京都港区)	空調設備改修工事	自 2022年 1月 至 2022年 6月	177	—	—
ゲートシティ大崎 (東京都品川区)	空調設備改修工事	自 2021年 4月 至 2022年 3月	165	—	—
信濃橋三井ビルディング (大阪府大阪市)	非常用発電機改修工事	自 2021年 3月 至 2022年 2月	165	—	—
三井住友銀行名古屋ビル (愛知県名古屋市)	照明設備改修工事	自 2022年 1月 至 2022年 6月	150	—	—
新宿三井ビルディング (東京都新宿区)	セキュリティシステム改修工事	自 2022年 1月 至 2022年 6月	150	—	—
新川崎三井ビルディング (神奈川県川崎市)	エレベーター改修工事	自 2021年11月 至 2022年 4月	124	—	—
芝N B F タワー (東京都港区)	エレベーター改修工事	自 2022年 1月 至 2022年 6月	117	—	—
新宿三井ビルディング (東京都新宿区)	照明設備改修工事	自 2021年12月 至 2022年 6月	103	—	—
住友電設ビル (東京都港区)	トイレ改修工事	自 2022年 1月 至 2022年 6月	101	—	—

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
N B F 浦和ビル (埼玉県さいたま市)	トイレ改修工事	自 2022年 1月 至 2022年 6月	91	—	—
広島袋町ビルディング (広島県広島市)	空調設備改修工事	自 2022年 3月 至 2022年 6月	71	—	—
神宮前M－SQUARE (東京都渋谷区)	空調設備改修工事	自 2021年11月 至 2022年 5月	56	—	—
広島袋町ビルディング (広島県広島市)	空調設備改修工事	自 2022年 3月 至 2022年 6月	43	—	—
N B F 浦和ビル (埼玉県さいたま市)	エレベーター改修工事	自 2021年12月 至 2022年 6月	39	—	—
N B F 札幌南二条ビル (北海道札幌市)	トイレ改修工事	自 2022年 1月 至 2022年 6月	28	—	—
N B F 札幌南二条ビル (北海道札幌市)	給排水設備改修工事	自 2022年 1月 至 2022年 6月	23	—	—
2022年12月期（第43期）計上予定					
横浜S Tビル (神奈川県横浜市)	非常用発電設備改修工事	自 2022年 7月 至 2022年12月	450	—	—
新宿三井ビルディング (東京都新宿区)	空調設備改修工事	自 2021年 9月 至 2022年 9月	359	—	—
N B F コモディオ汐留 (東京都港区)	空調設備改修工事	自 2022年 7月 至 2022年12月	195	—	—
新宿三井ビルディング (東京都新宿区)	セキュリティシステム改修工事	自 2022年 7月 至 2022年12月	150	—	—
つくば三井ビルディング (茨城県つくば市)	特定天井耐震工事	自 2022年 7月 至 2022年12月	138	—	—
新川崎三井ビルディング (神奈川県川崎市)	受変電設備改修工事	自 2022年 4月 至 2022年 8月	125	—	—
興和西新橋ビルB棟 (東京都港区)	空調設備改修工事	自 2022年 7月 至 2022年12月	122	—	—
芝N B F タワー (東京都港区)	エレベーター改修工事	自 2022年 7月 至 2022年12月	117	—	—
N B F コモディオ汐留 (東京都港区)	特定天井耐震工事	自 2022年 8月 至 2022年11月	112	—	—
新宿三井ビルディング (東京都新宿区)	中央監視設備改修工事	自 2021年 1月 至 2022年 9月	110	—	44
N B F コモディオ汐留 (東京都港区)	中央監視設備改修工事	自 2022年 2月 至 2022年12月	110	—	—
三井住友銀行名古屋ビル (愛知県名古屋市)	照明設備改修工事	自 2022年 7月 至 2022年11月	104	—	—
六本木ティーキューブ (東京都港区)	空調設備改修工事	自 2022年11月 至 2022年12月	100	—	—
神宮前M－SQUARE (東京都渋谷区)	特定天井耐震工事	自 2022年 7月 至 2022年12月	86	—	—
広島袋町ビルディング (広島県広島市)	空調設備改修工事	自 2022年 7月 至 2022年12月	71	—	—
N B F 札幌南二条ビル (北海道札幌市)	エレベーター改修工事	自 2022年 7月 至 2022年12月	48	—	—

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
龍角散ビル (東京都千代田区)	セキュリティシステム改修工事	自 2022年 7月 至 2022年12月	45	—	—
広島袋町ビルディング (広島県広島市)	空調設備改修工事	自 2022年 7月 至 2022年12月	43	—	—
2023年6月期（第44期）計上予定					
新宿三井ビルディング (東京都新宿区)	自動火災報知設備改修工事	自 2022年 4月 至 2023年 6月	278	—	—
リパーシィム－SQUARE (東京都中央区)	非常用発電設備改修工事	自 2023年 1月 至 2023年 6月	249	—	—
芝NBFタワー (東京都港区)	非常用発電設備改修工事	自 2022年 2月 至 2023年 6月	243	—	—
興和西新橋ビルB棟 (東京都港区)	空調設備改修工事	自 2023年 1月 至 2023年 6月	127	—	—
2023年12月期（第45期）計上予定					
リパーシィム－SQUARE (東京都中央区)	非常用発電設備改修工事	自 2023年 7月 至 2023年 9月	191	—	—
興和西新橋ビルB棟 (東京都港区)	空調設備改修工事	自 2023年 7月 至 2023年12月	114	—	—
2024年6月期（第46期）計上予定					
興和西新橋ビルB棟 (東京都港区)	空調設備改修工事	自 2024年 1月 至 2024年 6月	198	—	—
2024年12月期（第47期）計上予定					
興和西新橋ビルB棟 (東京都港区)	空調設備改修工事	自 2024年 7月 至 2024年12月	128	—	—

2. 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5,664百万円であり、当期に費用処理された修繕費1,184百万円と合わせ、6,848百万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)
新宿三井ビルディング (東京都新宿区)	空調設備改修工事 セキュリティシステム改修工事 共用部廊下照明器具改修工事等	自 2021年 7月 至 2021年 12月	715
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 トイレ改修工事 電力量計改修工事等		523
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 中央監視設備改修工事 セキュリティシステム改修工事等		426
NBF芝公園ビル (東京都港区)	トイレ改修工事 エレベーター改修工事 専用部OAフロア改修工事等		341
東陽町センタービル (東京都江東区)	空調設備改修工事 ヒーティングタワー散水ポンプ改修工事 エントランス緑石改修工事等		308
芝NBFタワー (東京都港区)	受変電設備改修工事 エレベーター改修工事 消火設備改修工事等		291
三井住友銀行名古屋ビル (愛知県名古屋市中)	空調設備改修工事 中央監視設備改修工事 駐車場設備改修工事等		230
横浜STビル (神奈川県横浜市)	トイレ改修工事 受変電設備改修工事 雑用水高架水槽改修工事等		226
NBFコモディオ汐留 (東京都港区)	空調設備改修工事 全熱交換器加湿エレメント改修工事 入退室監視装置改修工事等		190
ゲートシティ大崎 (東京都品川区)	システム天井照明器具改修工事 空調設備改修工事 ホール照明設備改修工事等		175
アクア堂島NBFタワー (大阪府大阪市)	エレベーター改修工事 自動扉エンジン改修工事 ゴンドラ設備改修工事等		169
セレスティン芝三井ビルディング (東京都港区)	天井グリッド照明設備改修工事 空調設備改修工事 発電機系統蓄電池・整流器改修工事等		128
博多祇園M－SQUARE (福岡県福岡市)	空調設備改修工事 非常発電機改修工事 蒸気加湿器改修工事等		126
NBF池袋タワー (東京都豊島区)	エレベーター改修工事 空調設備改修工事 サービスセンター空調機改修工事等		119
虎ノ門琴平タワー (東京都港区)	照明設備改修工事 排煙ダンパー改修工事 非常放送設備改修工事等		117
NBF高輪ビル (東京都港区)	エレベーター改修工事 非常用発電設備改修工事 空調設備改修工事等		114
六本木ティーキューブ (東京都港区)	空調設備改修工事 共用部照明設備改修工事 セキュリティシステム改修工事等		114



不動産等の名称 (所在)	目 的	期 間	工事金額 (百万円)
札幌エルプラザ (北海道札幌市)	照明設備改修工事 自動火災報知設備改修工事 照明設備改修工事等	自 2021年 7月 至 2021年 12月	87
住友電設ビル (東京都港区)	トイレ改修工事 駐車場設備改修工事等		85
N B F 札幌南二条ビル (北海道札幌市)	トイレ改修工事 給排水設備改修工事 エレベーター用防災キャビネット設置工事等		37
N B F 浦和ビル (埼玉県さいたま市)	トイレ改修工事 機械式駐車場設備改修工事等		35
神宮前M－S Q U A R E (東京都渋谷区)	空調設備改修工事 積算電力量計改修工事 消防設備改修工事等		32
その他のビル	資産保全工事及びテナント満足度の維持向上を目的とした改修工事等		1,063
合 計			5,664

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

該当事項はありません。

1. 運用等に係る費用明細

(単位:千円)

項 目	第40期	第41期
(a) 資産運用報酬	1,779,957	1,780,369
(b) 資産保管委託報酬	51,509	61,053
(c) 一般事務委託報酬	60,016	49,424
(d) 役員報酬	12,600	12,600
(e) 会計監査人報酬	15,000	15,000
(f) その他の費用	262,273	242,922
合 計	2,181,357	2,161,370

(注) 資産運用報酬には、上記記載金額のほか、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得及び不動産等の売却費用に計上した物件譲渡に係る運用報酬分が第40期には370,150千円、第41期には297,800千円あります。

2. 借入状況

2021年12月31日現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

	区 分	借入日	当期首 残 高 (百万円)	当期末 残 高 (百万円)	利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
	借入先								
長期 借 入 金	(株)日本政策投資銀行	2012. 7. 2	10,000	10,000	1.263	2023. 7. 2	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
		2015. 9.11	13,000	13,000	0.747	2027. 9.10			
		2016. 2.15	10,000	10,000	0.357	2028. 2.15			
		2016. 4. 8	10,000	10,000	0.256	2026. 4. 8			
		2016. 6. 1	5,000	5,000	0.250	2026. 6. 1			
		2016. 9.14	5,000	5,000	0.387	2028. 9.14			
		2017. 9.27	10,000	10,000	0.491	2029. 9.27			
		2018. 5.30	6,000	6,000	0.230	2024. 5.30			
		2019. 5.23	2,500	2,500	0.417	2029. 5.23			
		2019. 8. 5	5,000	5,000	0.400	2029. 8. 3			
		2021. 1. 7	3,000	3,000	0.450	2031. 1. 7			
	(株)三菱UFJ銀行	2016. 6. 1	7,000	7,000	0.358	2028. 6. 1			
		2019. 3. 1	4,000	4,000	0.180	2027. 3. 1			
		2019. 3. 1	3,000	3,000	0.104	2025. 2.28			
		2019. 3. 1	3,000	3,000	0.138	2026. 2.27			
		2019. 7. 2	5,000	5,000	0.400	2029. 7. 2			
		2020. 2.28	8,000	8,000	0.400	2030. 2.28			
		2020. 2.28	2,000	2,000	0.270	2027. 2.26			

	区 分	借入日	当期首 残 高 (百万円)	当期末 残 高 (百万円)	利率 (%) (注 1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
	借入先								
長期 借 入 金	㈱三菱UF J 銀行	2020. 5.29	7,000	7,000	0.270	2027. 5.31	期限一括	(注 2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注 3)
		2020. 7.31	6,000	6,000	0.150	2024. 7.31			
		2020. 7.31	4,000	4,000	0.400	2030. 7.31			
		2021. 1. 7	5,000	5,000	0.320	2028. 1. 7			
		2021. 1. 7	5,000	5,000	0.400	2030. 1. 7			
		2021. 1. 7	5,000	5,000	0.450	2031. 1. 7			
		2021. 2.26	6,000	6,000	0.450	2031. 2.28			
		2021. 2.26	4,000	4,000	0.180	2026. 2.27			
		2021. 6.30	3,000	3,000	0.400	2030. 6.28			
		2021. 6.30	2,000	2,000	0.335	2029. 1.31			
	㈱三井住友銀行	2012.12.28	4,000	4,000	1.123	2022.12.30			
		2013. 2.28	10,000	10,000	0.982	2023. 2.28			
		2013. 4.30	5,000	5,000	0.958	2023. 4.28			
		2016. 6. 1	11,000	11,000	(注 4) 0.205	2029. 6. 1			
		2020. 4.28	6,000	6,000	0.150	2024. 4.26			
		2021. 1. 7	20,000	20,000	0.450	2031. 1. 7			
		2021. 1. 7	10,000	10,000	0.320	2028. 1. 7			
		2021. 6.30	1,000	1,000	0.350	2029. 6.29			
	三井住友信託銀行㈱	2018. 6. 1	6,000	6,000	0.223	2024. 5.31			
		2018. 6. 1	4,000	4,000	(注 4) 0.133	2024. 5.31			
		2019. 1.25	5,000	5,000	0.090	2024. 1.25			
		2019. 9.11	3,000	3,000	0.100	2022. 9. 9			
		2019. 9.11	3,000	3,000	0.270	2026. 9.11			
		2019.12.30	10,000	10,000	0.210	2025.12.30			
		2020. 1.27	3,000	3,000	0.270	2027. 1.27			
		2021. 1. 7	10,000	10,000	0.400	2030. 1. 7			
	㈱みずほ銀行	2013. 2.28	10,000	10,000	0.856	2022. 2.28			
		2013. 7.31	8,000	8,000	1.070	2022. 7.29			
		2018.11.30	7,000	7,000	(注4) 0.140	2025.11.30			
		2021. 1. 7	10,000	10,000	0.450	2031. 1. 7			
		2021. 1. 7	5,000	5,000	0.425	2030. 7. 7			
	住友生命保険(相)	2014. 7.16	5,000	—	0.522	2021. 7.16			
		2016. 2. 3	3,000	3,000	0.300	2026. 2. 3			
		2016. 5.23	5,000	5,000	0.250	2026. 5.22			
		2017. 7.19	5,000	5,000	0.655	2032. 7.16			
		2018. 4.27	5,000	5,000	0.646	2033. 4.28			
		2018. 4.27	2,000	2,000	0.403	2028. 4.28			
		2019. 3.28	2,000	2,000	0.364	2032. 3.31			
		2019. 5.23	3,000	3,000	0.650	2034. 5.23			

	区 分	借入日	当期首 残 高 (百万円)	当期末 残 高 (百万円)	利率 (%) (注 1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
	借入先								
長期 借 入 金	住友生命保険(相)	2021. 1. 7	5,000	5,000	0.500	2032. 1. 7	期限一括	(注 2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注 3)
		2021. 1. 7	5,000	5,000	0.700	2036. 1. 7			
		2021. 7.16	—	5,000	0.700	2036. 7.16			
	信金中央金庫	2016. 9.14	5,000	5,000	0.250	2026. 9.14			
		2016.12.30	3,000	3,000	0.381	2026.12.30			
		2017. 6. 1	3,000	3,000	0.356	2027. 6. 1			
		2017. 7.12	4,000	4,000	0.433	2027. 7.12			
		2018. 3.29	4,000	4,000	0.219	2024. 3.29			
		2019. 3.28	3,000	3,000	0.100	2025.12.30			
		2019. 3.28	2,000	2,000	0.188	2028. 4.28			
		2019. 6.24	6,000	6,000	0.307	2029. 6.22			
		2021. 1. 7	5,000	5,000	0.450	2031. 1. 7			
	農林中央金庫	2019. 6.21	3,000	3,000	0.300	2027. 6.21			
		2019. 6.21	2,000	2,000	0.270	2026. 6.19			
		2020. 3.25	2,000	2,000	0.300	2028. 3.24			
		2020. 9.30	5,000	5,000	0.270	2027. 9.30			
		2021. 1. 7	5,000	5,000	0.320	2028. 1. 7			
	みずほ信託銀行㈱	2013. 2.28	10,000	10,000	0.982	2023. 2.28			
		2013. 9.30	4,000	4,000	0.947	2022. 9.30			
	大樹生命保険㈱	2012.11. 1	2,000	2,000	1.033	2022.11. 1			
		2013. 5.30	2,000	2,000	1.486	2025. 5.30			
		2013.12.13	2,000	2,000	1.047	2023.12.13			
		2019. 3.29	1,000	1,000	0.084	2025. 3.31			
		2019. 9.11	1,000	1,000	0.416	2030. 1.31			
		2020. 2.13	1,000	1,000	0.400	2030. 2.13			
	㈱福岡銀行	2021. 3.30	2,000	2,000	0.491	2032. 1.30			
		2015. 6.30	2,000	2,000	0.548	2023. 6.30			
		2017. 6. 1	2,000	2,000	0.238	2024. 5.31			
		2017. 6.30	2,000	2,000	0.177	2022. 6.30			
		2019. 5.23	2,000	2,000	0.300	2027. 5.21			
		2021. 1. 7	2,000	2,000	0.400	2030. 1. 7			
	日本生命保険(相)	2013. 9.30	3,000	3,000	0.947	2022. 9.30			
		2019. 5.23	2,000	2,000	0.400	2029. 5.23			
		2020.12.29	2,000	2,000	0.200	2026. 5.29			
		2020.12.29	2,000	2,000	0.450	2030.12.27			
	㈱第四北越銀行	2017. 3. 3	2,000	2,000	0.257	2024. 3. 1			
		2017. 6.30	2,000	2,000	0.245	2024. 6.28			
		2021. 1. 7	2,000	2,000	0.400	2030. 1. 7			
	㈱山口銀行	2017. 1.10	1,000	1,000	0.477	2029. 1.10			
		2019. 5.23	2,000	2,000	0.400	2029. 5.23			
		2020. 8.31	1,000	1,000	0.500	2032. 8.31			
		2021. 1. 7	1,000	1,000	0.500	2032. 1. 7			

	区 分	借入日	当期首 残 高 (百万円)	当期末 残 高 (百万円)	利率 (%) (注 1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
	借入先								
長期借入金	㈱八十二銀行	2020. 6.26	2,000	2,000	0.270	2027. 6.26	期限一括	(注 2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注 3)
		2020.12. 2	1,000	1,000	0.270	2027.12. 2			
		2021. 1. 7	1,000	1,000	0.320	2028. 1. 7			
	大同生命保険㈱	2015. 6.30	1,000	1,000	0.456	2022. 6.30			
		2015. 9.11	1,000	1,000	0.417	2023. 9.11			
		2019. 3. 7	1,000	1,000	0.302	2029. 3. 7			
		2020.10. 2	1,000	1,000	0.400	2030.10. 2			
	太陽生命保険㈱	2012. 7. 2	1,000	—	0.997	2021. 7. 2			
		2014. 7.11	2,000	—	0.532	2021. 7. 9			
		2020. 5.29	1,000	1,000	0.650	2035. 5.31			
		2021. 7. 9	—	1,500	0.350	2029. 7. 9			
		2021. 7. 9	—	1,500	0.500	2032. 7. 9			
	㈱七十七銀行	2015. 6.30	2,000	2,000	(注 4) 0.025	2023. 6.30			
		2019. 5.23	1,000	1,000	0.400	2029. 5.23			
		2020. 3.25	1,000	1,000	0.400	2030. 3.25			
	㈱山梨中央銀行	2017.10.13	1,000	1,000	0.272	2024.10.11			
		2018. 5.14	1,000	1,000	0.275	2025. 5.14			
		2019. 3.28	1,000	1,000	0.322	2031. 3.28			
	㈱中国銀行	2020. 5.19	1,000	1,000	0.270	2027. 5.19			
		2021. 5.28	2,000	2,000	0.320	2028. 5.26			
	㈱伊予銀行	2015. 1.27	1,000	1,000	(注 4) 0.011	2022. 1.27			
		2015. 6.30	1,000	1,000	(注 4) 0.045	2025. 6.30			
		2021. 4.30	1,000	1,000	0.320	2028. 4.28			
	明治安田生命保険(相)	2012. 4.27	3,000	3,000	1.277	2022. 4.27			
	㈱常陽銀行	2017. 3. 3	1,000	1,000	0.386	2027. 3. 3			
		2020. 2.28	1,000	1,000	0.300	2028. 2.28			
	㈱新生銀行	2013. 5.31	1,000	1,000	1.533	2025. 5.30			
		2021. 1. 7	1,000	1,000	0.450	2031. 1.31			
	㈱千葉銀行	2018. 6.28	1,000	1,000	0.258	2025. 6.27			
		2019. 5.23	1,000	1,000	0.270	2026. 5.22			
㈱群馬銀行	2021. 1. 7	1,000	1,000	0.320	2028. 1. 7				
㈱りそな銀行	2017. 6. 1	1,000	1,000	(注 4) 0.165	2027. 6. 1				
三井住友海上火災保険㈱	2021. 1. 7	1,000	1,000	0.320	2028. 1. 7				
小 計			493,500	493,500					
合 計			493,500	493,500					

(注 1) 利率は借入れ毎に表示しています。利率は、小数点第3位未満を切り捨てて表示しています。  
(注 2) 資金使途は、いずれも不動産又は不動産信託受益権の購入資金、借入金の借換資金及び運転資金等です。  
(注 3) 上記借入金については、本投資法人と各個別金融機関の間の「融資に関する合意書」において、すべての金融機関からの借入金相互間で同順位である旨の特約が付されています。  
(注 4) 変動金利による借入れです。その他は、すべて固定金利による借入れです。

3. 投資法人債

2021年12月31日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘 柄	発行年月日	当期首 残 高 (百万円)	当期末 残 高 (百万円)	利率 (%) (注 2)	償還期限	償還方法	使 途	摘 要
第13回無担保投資法人債	2013. 6.26	10,000	10,000	1.168	2023. 6.26	期限一括	(注 1)	
第14回無担保投資法人債	2016. 6. 9	5,000	5,000	1.000	2046. 6. 8			
第15回無担保投資法人債	2017. 5.22	5,000	5,000	0.914	2037. 5.22			
第16回無担保投資法人債	2018. 5.23	5,000	5,000	0.220	2025. 5.23			
第17回無担保投資法人債	2018. 5.23	5,000	5,000	0.888	2038. 5.21			
第18回無担保投資法人債	2018.12.19	7,000	7,000	0.200	2024. 1.10			
第19回無担保投資法人債	2020. 8.14	15,000	15,000	0.180	2025. 8.14			
第20回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2021. 3.22	5,000	5,000	0.150	2026. 3.19			
合 計		57,000	57,000					

(注 1) 資金使途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金、借入金の借換資金及び運転資金等です。  
(注 2) 利率は、小数点第 3 位未満を切り捨てて表示しています。



1. 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

資産の種類	不動産等の名称	取 得		譲 渡			
		取得年月日	取得価額 (百万円)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
不動産 (注 1)	N B F 御茶ノ水ビル	—	—	2021.8.16	16,100	19,302	△3,273
不動産	飯田橋グラン・ブルーム	2021.9.30	77,600	—	—	—	—
不動産(注 2) ／信託受益権	中野坂上サンブライトツイン	—	—	2021.9.30	40,000	35,894	3,985
信託受益権	N B F ユニックスビル	—	—	2021.9.30	4,900	2,683	2,015
信託受益権	横浜 S T ビル(追加取得分)	2021.11.30	3,220	—	—	—	—
合 計		—	80,820	—	61,000	57,880	2,727

(注 1) 譲渡に際して、譲渡年月日と同日付で信託設定を行い、かかる信託の受益権を譲渡しました。

(注 2) 譲渡に際して、不動産に係る部分について、譲渡年月日と同日付で追加信託設定を行い、本物件における本投資法人が保有する持分全体の受益権を譲渡しました。

(注 3) 取得価額又は譲渡価額は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を考慮しない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。

(注 4) 売却損益には、上記のほかに「その他売却費用」を反映した金額を記載しています。

2. その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

3. 特定資産の価格等の調査

取得 又は 譲渡	不動産等の名称	取引 年月日	資産の内容	取得価額 又は 譲渡価額 (百万円)	不動産鑑定 評価額 (百万円)	不動産 鑑定機関	価格時点
譲渡	N B F 御茶ノ水ビル	2021.8.16	土地(注 1)	16,100	14,300	大和不動産鑑定株式会社	2021.6.30
			建物（附属設備を含む）(注 1)				
取得	飯田橋グラン・ブルーム	2021.9.30	土地	77,600	84,900	大和不動産鑑定株式会社	2021.6.30
			建物（附属設備を含む）				
譲渡	中野坂上サンブライトツイン	2021.9.30	土地(注 2)/ 信託土地	40,000	31,500	大和不動産鑑定株式会社	2021.6.30
			建物(注 2)/ 信託建物（附属設備を含む）				
譲渡	N B F ユニックスビル	2021.9.30	信託土地	4,900	3,390	株式会社谷澤総合鑑定所	2021.6.30
			信託建物（附属設備を含む）				
取得	横浜 S T ビル (追加取得分)	2021.11.30	信託土地	3,220	3,220	株式会社谷澤総合鑑定所	2021.8.31
			信託建物（附属設備を含む）				

(注 1) 譲渡に際して、譲渡年月日と同日付で信託設定を行い、かかる信託の受益権を譲渡しました。

(注 2) 譲渡に際して、不動産に係る部分について、譲渡年月日と同日付で追加信託設定を行い、本物件における本投資法人が保有する持分全体の受益権を譲渡しました。

(注 3) 取得価額又は譲渡価額は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を考慮しない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。

(注 4) 上記記載の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準 各論第 3 章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。

4. 利害関係人等との取引状況

( 1 ) 取引状況

区 分	売 買 金 額 等(注 2)(注 3)	
	買 付 額 等	売 付 額 等
総 額	80,820百万円	61,000百万円
利害関係人等との取引状況の内訳		
三井不動産株式会社	77,600百万円(96.0%)	— (—)
合 計	77,600百万円(96.0%)	— (—)

( 2 ) 支払手数料等の金額

区 分		支払手数料 総額 A (千円)	利害関係人等との取引の内訳		B / A (%)
			支 払 先	支払額 B (千円)	
オフィスマネジメント報酬等 (注 4)	オフィスマネジメント報酬	1,500,905	三井不動産株式会 社	1,442,612	96.1%
	統括・調整業務報酬		株式会社 N B F オフィスマネジメント	58,292	3.9%
建物管理委託報酬		4,995,309	三井不動産株式会社	1,411,352	28.3%
			三井不動産ファシリティーズ株式会社	587,004	11.8%
			三井不動産ファシリティーズ・ウエスト株式会社	249,716	5.0%
			三井不動産ビルマネジメント株式会社	242,392	4.9%
			三井不動産レジデンシャルリース株式会社	555	0.0%
賃貸借媒介手数料等		246,950	三井不動産株式会社	95,884	38.8%
			株式会社 N B F オフィスマネジメント	5,961	2.4%

(注 1) 上表において、利害関係人等とは、本投資法人の資産運用会社の利害関係人等（投信法施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第 1 項第27号に定義されます。）をいいます。

(注 2) 上記数値は、売買契約書に記載された売買価格を記載しています。

(注 3) 括弧内の数値は、それぞれの総額に対する比率(%)を記載しています。

(注 4) 三井不動産株式会社がマスターリースを行っている等により、同社にオフィスマネジメント業務の委託が行われていない物件（新宿三井ビルディング、飯田橋グラン・ブルーム、六本木ティーキューブ、西新宿三井ビルディング、セレスティン芝三井ビルディング、虎ノ門 琴平タワー、四谷メディカルビル、パナソニック東京汐留ビル、N B F 小川町ビルディング、ゲートシティ大崎、大崎ブライトコア・ブライトプラザ、中目黒 G T タワー、大崎ブライトタワー、東五反田スクエア、新川崎三井ビルディング、パレール三井ビルディング、名古屋三井ビルディング新館、名古屋三井ビルディング本館及び信濃橋三井ビルディングの19物件）については、株式会社 N B F オフィスマネジメントと締結した統括・調整業務委託契約に基づき、当該物件の所有者及び建物賃貸人（建物管理委託者）として行う業務が同社に委託されています。

(注 5) 上記記載の支払手数料以外に、当期中に利害関係人等へ発注した修繕工事等の支払額は以下のとおりです。

三井不動産株式会社	1,354,627千円
三井不動産ビルマネジメント株式会社	655,870千円
三井不動産ファシリティーズ・ウエスト株式会社	78,799千円
三井不動産ファシリティーズ株式会社	18,415千円
三井デザインテック株式会社	4,216千円
株式会社原宿の杜守	4,165千円
三井不動産レジデンシャルリース株式会社	860千円
三井不動産リアルティ株式会社	211千円
三井ホームリンケージ株式会社	46千円

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

該当事項はありません。

## 1. 資産、負債、元本及び損益の状況等

資産、負債、元本及び損益の状況については、後記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

## 2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

## 3. 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

## 4. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

## 1. お知らせ

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等の概要は以下のとおりです。

承認日	項 目	概 要
2021年7月30日	投資法人債に係る一般事務の委託	発行時期を2021年8月8日から2022年2月7日までの間とする投資法人債に関する発行条件等を策定し、投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務、並びに発行代理人、財務代理人及び支払代理人等の一般事務の委託につき、候補会社を承認し、その他の必要な事項の決定を執行役員に一任しました。

## 2. その他

該当事項はありません。

Ⅱ. 貸借対照表 貸借対照表

(単位:千円)

	前 期 (ご参考) (2021年 6月30日)	当 期 (2021年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	39,658,418	21,746,901
信託現金及び信託預金	4,417,373	4,234,731
営業未収入金	345,584	309,331
その他	902,840	681,715
流動資産合計	45,324,216	26,972,680
固定資産		
有形固定資産		
建物	252,867,186	256,107,301
減価償却累計額	△91,269,130	△88,187,163
建物（純額）	161,598,055	167,920,137
構築物	3,580,440	3,491,879
減価償却累計額	△2,247,941	△2,185,634
構築物（純額）	1,332,498	1,306,245
機械及び装置	2,265,011	2,157,259
減価償却累計額	△1,623,463	△1,524,986
機械及び装置（純額）	641,547	632,273
工具、器具及び備品	2,434,393	2,449,152
減価償却累計額	△1,541,601	△1,455,206
工具、器具及び備品（純額）	892,792	993,945
土地	583,854,033	606,512,029
建設仮勘定	304,435	246,113
信託建物	210,966,135	204,673,636
減価償却累計額	△92,586,821	△90,112,036
信託建物（純額）	118,379,314	114,561,600
信託構築物	2,980,371	2,915,298
減価償却累計額	△1,841,978	△1,815,510
信託構築物（純額）	1,138,392	1,099,788
信託機械及び装置	2,287,703	2,236,857
減価償却累計額	△1,728,370	△1,688,955
信託機械及び装置（純額）	559,332	547,902
信託工具、器具及び備品	2,335,397	2,354,151
減価償却累計額	△1,436,400	△1,414,019
信託工具、器具及び備品（純額）	898,997	940,132
信託土地	346,314,479	343,550,974
有形固定資産合計	1,215,913,880	1,238,311,143
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	176,905	157,304
無形固定資産合計	35,786,691	35,767,090
投資その他の資産		
敷金及び保証金	1,315,362	1,148,365
長期前払費用	6,859	6,448
その他	6,823,578	4,451,292
投資その他の資産合計	8,145,800	5,606,106
固定資産合計	1,259,846,371	1,279,684,339
繰延資産		
投資法人債発行費	218,096	198,002
繰延資産合計	218,096	198,002
資産合計	1,305,388,685	1,306,855,022

(単位:千円)

	前 期 (ご参考) (2021年 6月30日)	当 期 (2021年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,670,767	2,707,480
1年内返済予定の長期借入金	25,000,000	41,000,000
未払金	6,281,154	5,776,064
未払費用	688,086	619,117
未払法人税等	892	893
未払消費税等	818,639	868,793
前受金	4,907,226	4,561,733
その他	210,328	211,857
流動負債合計	40,577,094	55,745,939
固定負債		
投資法人債	57,000,000	57,000,000
長期借入金	468,500,000	452,500,000
預り敷金及び保証金	40,204,113	42,642,831
信託預り敷金及び保証金	29,079,705	26,507,962
その他	156,875	167,433
固定負債合計	594,940,695	578,818,228
負債合計	635,517,790	634,564,167
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	642,044,378	642,044,378
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	6,398,981	8,518,706
任意積立金合計	6,398,981	8,518,706
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	21,427,535	21,727,769
剰余金合計	27,826,516	30,246,476
投資主資本合計	669,870,895	672,290,854
純資産合計	※2 669,870,895	※2 672,290,854
負債純資産合計	1,305,388,685	1,306,855,022



Ⅲ. 損益計算書 損益計算書

(単位:千円)

	前 期 (ご参考) (自 2021年 1月 1日 至 2021年 6月30日)		当 期 (自 2021年 7月 1日 至 2021年12月31日)	
営業収益				
不動産賃貸収入	※1	41,571,020	※1	40,880,198
その他賃貸事業収入	※1	3,117,904	※1	3,453,780
不動産等売却益	※2	1,524,776	※2	6,000,996
営業収益合計		46,213,701		50,334,974
営業費用				
賃貸事業費用	※1	21,215,629	※1	21,896,098
不動産等売却損	※2	38,014	※2	3,273,490
資産運用報酬		1,779,957		1,780,369
役員報酬		12,600		12,600
会計監査人報酬		15,000		15,000
資産保管手数料		51,509		61,053
一般事務委託手数料		60,016		49,424
その他営業費用		262,273		242,922
営業費用合計		23,435,001		27,330,960
営業利益		22,778,700		23,004,014
営業外収益				
受取利息		287		172
未払分配金戻入		2,075		1,431
固定資産税等還付金		4		490
還付加算金		338		3
保険差益		4,491		1,863
修繕積立金精算差益		—		60,232
その他		30		34
営業外収益合計		7,229		64,228
営業外費用				
支払利息		1,150,712		1,135,365
投資法人債利息		155,658		158,924
投資法人債発行費償却		19,111		20,094
その他		32,029		25,207
営業外費用合計		1,357,512		1,339,591
経常利益		21,428,417		21,728,651
税引前当期純利益		21,428,417		21,728,651
法人税、住民税及び事業税		936		919
法人税等調整額		△54		△37
法人税等合計		881		882
当期純利益		21,427,535		21,727,769
前期繰越利益		—		—
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		21,427,535		21,727,769

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書 投資主資本等変動計算書

前期 (ご参考) (自 2021年1月1日 至 2021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 未処理損失 (△)	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金 合計				
当期首残高	642,044,378	7,302,195	7,302,195	17,274,285	24,576,481	666,620,859	666,620,859
当期変動額							
圧縮積立金の取崩		△903,214	△903,214	903,214	—	—	—
剰余金の配当				△18,177,500	△18,177,500	△18,177,500	△18,177,500
当期純利益				21,427,535	21,427,535	21,427,535	21,427,535
当期変動額合計	—	△903,214	△903,214	4,153,249	3,250,035	3,250,035	3,250,035
当期末残高	642,044,378	6,398,981	6,398,981	21,427,535	27,826,516	669,870,895	669,870,895

当期 (自 2021年7月1日 至 2021年12月31日)

(単位:千円)

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

(継続企業の前提に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 2021年 1月 1日 至 2021年 6月30日	当 期 自 2021年 7月 1日 至 2021年12月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

	前 期 (ご参考) 自 2021年 1月 1日 至 2021年 6月30日	当 期 自 2021年 7月 1日 至 2021年12月31日																
1. 固定資産の減価償却の方法	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。 <table><tr><td>建物</td><td>2～50年</td></tr><tr><td>構築物</td><td>2～50年</td></tr><tr><td>機械及び装置</td><td>2～17年</td></tr><tr><td>工具、器具及び備品</td><td>2～20年</td></tr></table> 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。	建物	2～50年	構築物	2～50年	機械及び装置	2～17年	工具、器具及び備品	2～20年	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。 <table><tr><td>建物</td><td>2～50年</td></tr><tr><td>構築物</td><td>2～50年</td></tr><tr><td>機械及び装置</td><td>2～17年</td></tr><tr><td>工具、器具及び備品</td><td>2～20年</td></tr></table> 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。	建物	2～50年	構築物	2～50年	機械及び装置	2～17年	工具、器具及び備品	2～20年
建物	2～50年																	
構築物	2～50年																	
機械及び装置	2～17年																	
工具、器具及び備品	2～20年																	
建物	2～50年																	
構築物	2～50年																	
機械及び装置	2～17年																	
工具、器具及び備品	2～20年																	
2. 繰延資産の処理方法	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。	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。																
3. 収益及び費用の計上基準	—	①収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 (1)不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産等の売買契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 なお、損益計算書上は、不動産等の売却代金である「不動産等売却収入」から売却した不動産等の帳簿価額である「不動産等売却原価」及び売却に直接要した諸費用である「その他売却費用」を控除した金額を「不動産等売却益」又は「不動産等売却損」として表示しています。 (2)水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。なお、損益計算書上は「その他賃貸事業収入」として表示し、(損益計算書に関する注記)には、その内訳として「付帯収益」にて表示しています。																

	前 期 (ご参考) 自 2021年 1月 1日 至 2021年 6月30日	当 期 自 2021年 7月 1日 至 2021年12月31日
	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。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、1,330,518千円です。	②固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 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。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、55,489千円です。
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	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。 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	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。 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. 消費税等の処理方法	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す。	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す。

(会計方針の変更に関する注記)

前 期 (ご参考) (2021年6月30日)	当 期 (2021年12月31日)
—	(収益認識に関する会計基準等の適用) 「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」といいます。）等を当期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしました。当該会計基準の適用による計算書類への影響は軽微です。  (時価の算定に関する会計基準等の適用) 「時価の算定に関する会計基準」（企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」といいます。）等を当期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 2019年7月4日）第44－2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしました。これによる、計算書類への影響は軽微です。

(貸借対照表に関する注記)

	前 期 (ご参考) 2021年 6月30日	当 期 (2021年12月31日)
1. 特定融資枠に係る借入未実行枠残高等	本投資法人は、リファイナンスリスクの軽減を図ることを主たる目的として取引銀行等と特定融資枠（コミットメントライン）契約を締結しています。  (単位:千円) (借入コミットメント) 特定融資枠の総額 当期末借入残高 当期末未実行枠残高	本投資法人は、リファイナンスリスクの軽減を図ることを主たる目的として取引銀行等と特定融資枠（コミットメントライン）契約を締結しています。  (単位:千円) (借入コミットメント) 特定融資枠の総額 当期末借入残高 当期末未実行枠残高
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円	50,000千円

(損益計算書に関する注記)

	前 期 (ご参考) 自 2021年 1月 1日 至 2021年 6月30日	当 期 自 2021年 7月 1日 至 2021年12月31日
※1. 不動産等賃貸事業損益の内訳	(単位:千円) A. 不動産賃貸事業収益 不動産賃貸収入 (家賃) (共益費) (その他賃貸収入) 計 その他賃貸事業収入 (駐車場使用料) (施設使用料) (付帯収益) (解約金) (雑収益) 計 不動産賃貸事業収益合計  B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (外注委託費) (公租公課) (修繕費) (保険料) (諸経費) (減価償却費) 不動産賃貸事業費用合計  C. 不動産賃貸事業損益(A－B)	(単位:千円) A. 不動産賃貸事業収益 不動産賃貸収入 (家賃) (共益費) (その他賃貸収入) 計 その他賃貸事業収入 (駐車場使用料) (施設使用料) (付帯収益) (解約金) (雑収益) 計 不動産賃貸事業収益合計  B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (外注委託費) (公租公課) (修繕費) (保険料) (諸経費) (減価償却費) 不動産賃貸事業費用合計  C. 不動産賃貸事業損益(A－B)

	前 期 (ご参考) 自 2021年 1月 1日 至 2021年 6月30日	当 期 自 2021年 7月 1日 至 2021年12月31日
※2. 不動産等売却損益の内訳	(単位:千円) NBF新川ビル（東館及びメゾンニユーリバー共有持分50%） 不動産等売却収入 不動産等売却原価 その他売却費用 不動産等売却益  NBF南青山ビル 不動産等売却収入 不動産等売却原価 その他売却費用 不動産等売却損	(単位:千円) NBF御茶ノ水ビル 不動産等売却収入 不動産等売却原価 その他売却費用 不動産等売却損  中野坂上サンブライトツイン 不動産等売却収入 不動産等売却原価 その他売却費用 不動産等売却益  NBFユニックスビル 不動産等売却収入 不動産等売却原価 その他売却費用 不動産等売却益

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前 期 (ご参考) (2021年 6月30日)	当 期 (2021年12月31日)
1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	発行可能投資口総口数 発行済投資口の総口数	発行可能投資口総口数 発行済投資口の総口数

(税効果会計に関する注記)

	前 期 (ご参考) (2021年 6月30日)	当 期 (2021年12月31日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生 の主な原因別内訳	(単位:千円) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 減価償却超過額 繰延税金資産合計 (繰延税金資産の純額)	(単位:千円) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 減価償却超過額 繰延税金資産合計 (繰延税金資産の純額)
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	法定実効税率 (調整) 支払配当の損金算入額 圧縮積立金繰入額 その他 税効果会計適用後の法人税等の負担率	法定実効税率 (調整) 支払配当の損金算入額 圧縮積立金繰入額 圧縮積立金取崩額 その他 税効果会計適用後の法人税等の負担率



(金融商品に関する注記)

前期（自 2021年1月1日 至 2021年6月30日）（ご参考）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、中長期的な観点から、資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して、資産の取得又は債務の返済（預り敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等の資金を、新投資口の発行、借入れ又は投資法人債の発行で調達します。

余資運用については、有価証券及び金銭債権を投資対象としていますが、安全性を考慮して、原則として預金にて運用を行います。

デリバティブ取引については、負債から生じる金利変動リスク及びその他リスクを回避するために限定して利用することがありますが、投機的な取引は行いません。なお、現在デリバティブ取引は行っていません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

預金は、本投資法人の余資を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入期間を短期に限定し、信用格付の高い預入先金融機関と取引することで、信用リスクを限定しています。

借入金・投資法人債は、主に不動産等の取得又は既存の借入れ・投資法人債のリファイナンス等を目的としたものであり、返済・償還時の流動性リスクに晒されていますが、資金調達手段の多様化、返済期限や借入先の分散化、コミットメントラインの設定、手許流動性の確保によって流動性リスクの軽減を図るとともに、月次で資金繰計画を作成するなどの方法により流動性リスクを管理しています。

また、借入金のうち変動金利によるものは、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、総資産有利子負債比率を低位に保ち、長期固定金利比率を高位に保つことで、市場金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にしています。

預り敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、テナント退去による流動性リスクに晒されていますが、月次で資金繰計画を作成するなどの方法により流動性リスクを管理しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2021年6月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。  
なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（（注2）参照）。

	貸借対照表計上額 (千円)	時 価 (千円)	差 額 (千円)
(1) 現金及び預金	39,658,418	39,658,418	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,417,373	4,417,373	—
資 産 計	44,075,792	44,075,792	—
(1) 1年内返済予定の長期借入金	25,000,000	25,076,530	76,530
(2) 投資法人債	57,000,000	56,643,700	△356,300
(3) 長期借入金	468,500,000	470,775,535	2,275,535
負 債 計	550,500,000	552,495,766	1,995,766

(注1) 金融商品の時価の算定方法

資 産

(1)現金及び預金、(2)信託現金及び信託預金

これらは、短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によります。

負 債

(1)1年内返済予定の長期借入金、(3)長期借入金

長期借入金のうち変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっています。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を新規に同様の借入れを行った場合に想定される利率で割引いた現在価値により算定しています。

(2)投資法人債

これらの時価については、市場価格のあるものは市場価格に基づき、市場価格のないものは、元利金の合計額を当該投資法人債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割引いた現在価値により算定しています。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区 分	貸借対照表計上額（千円）
①預り敷金及び保証金	40,204,113
②信託預り敷金及び保証金	29,079,705

テナントから預託されている預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、賃貸借契約の期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があります、実質的な預託期間を算定することができないことから、合理的な将来キャッシュ・フローを見積もることが困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額 (単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	39,658,418	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	4,417,373	—	—	—	—	—
合 計	44,075,792	—	—	—	—	—

(注4) 借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額 (単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	—	10,000,000	7,000,000	5,000,000	20,000,000	15,000,000
長期借入金	25,000,000	53,000,000	50,000,000	17,000,000	55,000,000	293,500,000
合 計	25,000,000	63,000,000	57,000,000	22,000,000	75,000,000	308,500,000

当期（自 2021年7月1日 至 2021年12月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、中長期的な観点から、資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して、資産の取得又は債務の返済（預り敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等の資金を、新投資口の発行、借入れ又は投資法人債の発行で調達します。

余資運用については、有価証券及び金銭債権を投資対象としていますが、安全性を考慮して、原則として預金にて運用を行います。

デリバティブ取引については、負債から生じる金利変動リスク及びその他リスクを回避するために限定して利用することがありますが、投機的な取引は行いません。なお、現在デリバティブ取引は行っていません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

預金は、本投資法人の余資を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入期間を短期に限定し、信用格付の高い預入先金融機関と取引することで、信用リスクを限定しています。

借入金・投資法人債は、主に不動産等の取得又は既存の借入れ・投資法人債のリファイナンス等を目的としたものであり、返済・償還時の流動性リスクに晒されていますが、資金調達手段の多様化、返済期限や借入先の分散化、コミットメントラインの設定、手許流動性の確保によって流動性リスクの軽減を図るととも

に、月次で資金繰計画を作成するなどの方法により流動性リスクを管理しています。

また、借入金のうち変動金利によるものは、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、総資産有利子負債比率を低位に保ち、長期固定金利比率を高位に保つことで、市場金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にしています。

預り敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、テナント退去による流動性リスクに晒されていますが、月次で資金繰計画を作成するなどの方法により流動性リスクを管理しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2021年12月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。

なお、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」は、現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

	貸借対照表計上額 (千円)	時 価 (千円)	差 額 (千円)
(1) 1年内返済予定の長期借入金	41,000,000	41,153,996	153,996
(2) 投資法人債	57,000,000	56,608,600	△391,400
(3) 長期借入金	452,500,000	454,533,684	2,033,684
(4) 預り敷金及び保証金	42,642,831	41,932,576	△710,254
(5) 信託預り敷金及び保証金	26,507,962	26,066,448	△441,513
負 債 計	619,650,794	620,295,306	644,511

(注1) 金融商品の時価の算定方法

負 債

(1)1年内返済予定の長期借入金、(3)長期借入金

長期借入金のうち変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっています。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を新規に同様の借入れを行った場合に想定される利率で割引いた現在価値により算定しています。

(2)投資法人債

これらの時価については、市場価格のあるものは市場価格に基づき、市場価格のないものは、元利金の合計額を当該投資法人債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割引いた現在価値により算定しています。

(4)預り敷金及び保証金、(5)信託預り敷金及び保証金

預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金については、その将来キャッシュ・フローを、返還するまでの預り期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しています。

(注2) 借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	－	10,000,000	7,000,000	20,000,000	5,000,000	15,000,000
長期借入金	41,000,000	42,000,000	44,000,000	30,000,000	46,000,000	290,500,000
合 計	41,000,000	52,000,000	51,000,000	50,000,000	51,000,000	305,500,000

(単位:千円)

(資産除去債務に関する注記)

前期（自 2021年1月1日 至 2021年6月30日）（ご参考）

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

そのため、当該債務に見合う資産除去債務を計上していません。

当期（自 2021年7月1日 至 2021年12月31日）

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

そのため、当該債務に見合う資産除去債務を計上していません。

(賃貸等不動産に関する注記)

前期（自 2021年1月1日 至 2021年6月30日）（ご参考）

本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸用のオフィスビル（土地を含みます。）を有しています。

これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

貸借対照表計上額（千円）			当期末の時価（千円）
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
1,054,141,243	197,261,751	1,251,402,994	1,548,790,000

(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) 当期増減額のうち、主な増加額は「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」の取得並びに「上野イーストタワー」の追加取得（3物件合計 233,422,281千円）によるものであり、主な減少額は「N B F新川ビルのうち東館及びメゾンニューリバー（共有持分50%）」及び「N B F南青山ビル」の譲渡（2物件合計 35,759,054千円）及び減価償却費の計上によるものです。

(注3) 当期末の時価は、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当期における損益については、（損益計算書に関する注記）に記載のとおりです。

当期（自 2021年7月1日 至 2021年12月31日）

本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸用のオフィスビル（土地を含みます。）を有しています。

これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

貸借対照表計上額（千円）			当期末の時価（千円）
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
1,251,402,994	22,435,573	1,273,838,568	1,588,260,000

(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) 当期増減額のうち、主な増加額は「飯田橋グラン・ブルーム」の取得及び「横浜S Tビル」の追加取得（2物件合計 81,141,439千円）によるものであり、主な減少額は「N B F御茶ノ水ビル」、「中野坂上サンブライトツイン」及び「N B Fユニックスビル」の譲渡（3物件合計 57,880,147千円）及び減価償却費の計上によるものです。

(注3) 当期末の時価は、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当期における損益については、（損益計算書に関する注記）に記載のとおりです。

(関連当事者との取引に関する注記)

前期（自 2021年1月1日 至 2021年6月30日）（ご参考）

種類	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科 目	期末残高 (千円)
資産 運用会社	日本ビルファンド マネジメント株式会社	投資 運用業	—	機関運営委託報酬	6,500	未払金	825
利害 関係人等	三井不動産株式会社	不動産業	3.36%	オフィスマネジメント報酬	1,520,058	その他(流動資産)	28,864
				建物管理委託報酬	1,413,514	(営業) 未払金	2,000,414
				賃貸借媒介手数料等	18,222		
				修繕工事等 (注1)	1,499,169		
				賃貸収入等 (注2) (注3)	17,681,991	その他 (流動資産)	24,722
						営業未収入金	68,630
						前受金	113,981
						(信託)預り敷金 及び保証金	24,746,395
				—	—	敷金及び保証金	961,551
				不動産の購入（注4）	217,000,000	未払金	—
利害 関係人等	住友生命保険相互会社	保険業	1.48%	賃貸収入等 (注2)	243,759	営業未収入金	937
						前受金	43,709
						(信託)預り敷金 及び保証金	355,166
				支払利息	115,950	未払費用	71,071
						1年内返済予定 の長期借入金	5,000,000
						長期借入金	35,000,000
資産 保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業	0.48%	信託報酬	11,999	—	—
				支払利息	60,704	未払費用	29,555
						長期借入金	44,000,000
				コミットメントライン 関連手数料等	7,934	未払金	1,491
				一般事務委託報酬等	212,355		
				投資法人債関連手数料	3,972		

- (注1) 上記記載の修繕工事等には、工事関係の支出のほか損害保険料等の額も含んでいます。
- (注2) 上記記載の賃貸収入等には、通常の賃貸事業収入のほかそれに付随した駐車場使用料・付帯収益・雑収益等も含んでいます。
- (注3) 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。転貸部分について、本投資法人が計上する賃料収入は、転借人から三井不動産株式会社が受領する転貸賃料から一定料率の金額を控除したものととなります。そのほか一部の物件に関しては、同社に賃貸しています。
- (注4) 上記記載の不動産の購入は「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」に係るものであり、売買契約書に記載された売買価格を記載しています。
- (注5) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。
- (注6) 取引条件については、市場の実勢等に基づいて決定しています。
- (注7) 投資口の所有口数割合は、小数点第2位未満を切捨ててにより表示しています。

当期（自 2021年7月1日 至 2021年12月31日）

種類	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科 目	期末残高 (千円)
資産 運用会社	日本ビルファンド マネジメント株式会社	投資 運用業	—	機関運営委託報酬	1,500	未払金	825
利害 関係人等	三井不動産株式会社	不動産業	3.36%	オフィスマネジメント報酬	1,442,612	その他(流動資産)	33,131
				建物管理委託報酬	1,411,352	(営業) 未払金	1,081,984
				賃貸借媒介手数料等	95,884		
				修繕工事等 (注1)	1,354,627	その他 (流動資産)	26,113
				賃貸収入等 (注2) (注3)	18,185,976	営業未収入金	108,557
						前受金	99,541
						(信託)預り敷金 及び保証金	26,076,208
				—	—	敷金及び保証金	1,000,792
				不動産の購入 (注4)	77,600,000	未払金	—
利害 関係人等	住友生命保険相互会社	保険業	1.48%	賃貸収入等 (注2)	231,711	営業未収入金	975
						前受金	40,281
						(信託)預り敷金 及び保証金	326,763
				支払利息	108,647	未払費用	76,217
						長期借入金	40,000,000
資産 保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業	0.48%	信託報酬	11,799	—	—
				支払利息	52,067	未払費用	29,752
						1年内返済予定 の長期借入金	3,000,000
						長期借入金	41,000,000
				コミットメントライン 関連手数料等	8,021	未払金	2,045
				一般事務委託報酬等	40,930		
投資法人債関連手数料	390						

- (注1) 上記記載の修繕工事等には、工事関係の支出のほか損害保険料等の額も含んでいます。
- (注2) 上記記載の賃貸収入等には、通常の賃貸事業収入のほかそれに付随した駐車場使用料・付帯収益・雑収益等も含んでいます。
- (注3) 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。転貸部分について、本投資法人が計上する賃料収入は、転借人から三井不動産株式会社が受領する転貸賃料から一定料率の金額を控除したものととなります。そのほか一部の物件に関しては、同社に賃貸しています。
- (注4) 上記記載の不動産の購入は「飯田橋グラン・ブルーム」に係るものであり、売買契約書に記載された売買価格を記載しています。
- (注5) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。
- (注6) 取引条件については、市場の実勢等に基づいて決定しています。
- (注7) 投資口の所有口数割合は、小数点第2位未満を切捨ててにより表示しています。



(1口当たり情報に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 2021年 1月 1日 至 2021年 6月30日		当 期 自 2021年 7月 1日 至 2021年12月31日	
1口当たり純資産額	405,368円	1口当たり純資産額	406,832円
1口当たり当期純利益	12,966円	1口当たり当期純利益	13,148円
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。		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) 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 (ご参考) 自 2021年 1月 1日 至 2021年 6月30日	当 期 自 2021年 7月 1日 至 2021年12月31日
当期純利益（千円）	21,427,535	21,727,769
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	21,427,535	21,727,769
期中平均投資口数（口）	1,652,500	1,652,500

(重要な後発事象に関する注記)

前 期(ご参考) 自 2021年 1月 1日 至 2021年 6月30日	当 期 自 2021年 7月 1日 至 2021年12月31日
1. 資産の取得に係る売買契約の締結 2021年8月16日付で、以下の資産の取得について売買契約を締結しました。  資産名称：飯田橋グラン・ブルーム 特定資産の種類：不動産 取得予定価格：77,600百万円 取得先：三井不動産株式会社 取得予定日：2021年9月30日 ※1.本投資法人（買主）の責に帰すべき事由に基づき本物件の売買契約が解除された場合には、売主に対し、かかる契約の違約金として売買代金の10%を支払うことになっています。  2. 資産の譲渡に係る売買契約の締結 2021年8月16日付で、以下の資産の譲渡について売買契約を締結しました。 なお、本投資法人（売主）の責に帰すべき事由に基づき各物件の売買契約が解除された場合には、買主に対し、かかる各契約の違約金として売買代金の20%を支払うことになっています。  資産名称：中野坂上サンブライトツイン 特定資産の種類：信託受益権及び不動産(※2) 譲渡予定価格：40,000百万円 譲渡先：国内の特定目的会社 譲渡予定日：2021年9月30日	1. 新投資口の発行 2022年1月6日及び2022年1月13日開催の役員会において、新投資口の発行に関する決議を行い、2022年1月19日及び2022年1月28日に、それぞれ払込を完了しています。この結果、本書の日付現在の出資総額は673,047,099,350円、発行済投資口の総口数は1,700,991口になっています。  一般募集（公募）による新投資口の発行 発行新投資口数 47,500口 上記発行新投資口数のうち、14,400口は、欧州及びアジアを中心とする海外市場（但し、米国及びカナダを除きます。）の海外投資家に対して販売されました。 発行価格（募集価格） 659,540円 発行価格（募集価格）の総額 31,328,150,000円 払込金額（発行価額） 639,350円 払込金額（発行価額）の総額 30,369,125,000円 払込期日 2022年1月19日  第三者割当による新投資口の発行 発行新投資口数 991口 払込金額（発行価額） 639,350円 払込金額（発行価額）の総額 633,595,850円 払込期日 2022年1月28日 割当先 野村證券株式会社

前 期(ご参考) 自 2021年 1月 1日 至 2021年 6月30日	当 期 自 2021年 7月 1日 至 2021年12月31日
※2.譲渡に際して、譲渡予定日と同日付で不動産部分の追加信託設定を行い、かかる信託の受益権を譲渡します。 ※3.本物件の譲渡に係る売買契約において、本物件の譲渡実行までの間に、NＢＦユニックスビル又はサンマリオンNＢＦタワーのいずれかに関して売買契約が解除されたことにより譲渡が実行されない場合に、買主が本物件の譲渡に係る売買契約を解除できる旨が定められています。  資産名称：NＢＦユニックスビル 特定資産の種類：信託受益権 譲渡予定価格：4,900百万円 譲渡先：国内の特定目的会社 譲渡予定日：2021年9月30日 ※4.本物件の譲渡に係る売買契約において、本物件の譲渡実行までの間に、中野坂上サンブライトツイン又はサンマリオンNＢＦタワーのいずれかに関して売買契約が解除されたことにより譲渡が実行されない場合に、買主が本物件の譲渡に係る売買契約を解除できる旨が定められています。  資産名称：サンマリオンNＢＦタワー 特定資産の種類：信託受益権 譲渡予定価格：14,400百万円 譲渡先：国内の特定目的会社 譲渡予定日：2022年1月31日 ※5.本物件の譲渡に係る売買契約において、中野坂上サンブライトツイン又はNＢＦユニックスビルのいずれかに関して売買契約が解除されたことにより譲渡が実行されない場合に、買主が本物件の譲渡に係る売買契約を解除できる旨が定められています。  3. 資産の譲渡 2021年8月16日付で、以下の資産の譲渡について売買契約を締結し、同日付で譲渡しました。  資産名称：NＢＦ御茶ノ水ビル 特定資産の種類：不動産(※6) 譲渡価格：16,100百万円 譲渡先：ヒューリック株式会社 譲渡日：2021年8月16日 ※6.譲渡に際して、譲渡日と同日付で本不動産の信託設定を行い、かかる信託の受益権を譲渡しました。	2. 資産の取得に係る売買契約の締結 2022年1月6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、2022年3月31日付で取得を予定しています。当該売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。本投資法人（買主）の責に帰すべき事由に基づき本物件の売買契約が解除された場合には、売主に対し、売買代金の10%に相当する違約金を支払うことになっています。契約締結日現在の概況等は以下のとおりです。  資産名称：飯田橋グラン・ブルーム（追加取得） 特定資産の種類：不動産 取得予定価格：36,200百万円 取得先：三井不動産株式会社 取得予定日：2022年3月31日  資産名称：中之島三井ビルディング 特定資産の種類：不動産 取得予定価格：44,000百万円 取得先：三井不動産株式会社 取得予定日：2022年3月31日  3. 資産の譲渡に係る売買契約の締結 2022年1月6日付で、以下の資産の譲渡について売買契約を締結しており、2022年7月1日付で譲渡を予定しています。当該売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。本投資法人（売主）の責に帰すべき事由に基づき本物件の売買契約が解除された場合には、買主に対し、かかる契約の違約金を支払うことになっています。なお、東陽町センタービルの契約にかかる違約金は売買契約の10%、NＢＦ新潟テレコムビル及びNＢＦ広島立町ビルの契約にかかる違約金は売買契約の20%となります。契約締結日現在の概況等は以下のとおりです。  資産名称：東陽町センタービル 特定資産の種類：不動産(※1) 譲渡予定価格：9,600百万円 譲渡先：国内法人 譲渡予定日：2022年7月1日 ※1. 譲渡に際して、譲渡予定日と同日付で本物件の信託設定を行い、かかる信託の受益権を譲渡します。  資産名称：NＢＦ新潟テレコムビル 特定資産の種類：信託受益権 譲渡予定価格：3,900百万円 譲渡先：国内法人 譲渡予定日：2022年7月1日

前 期(ご参考) 自 2021年 1月 1日 至 2021年 6月30日	当 期 自 2021年 7月 1日 至 2021年12月31日
	資産名称：N B F 広島立町ビル 特定資産の種類：不動産(※2) 譲渡予定価格：3,520百万円 譲渡先：国内法人 譲渡予定日：2022年7月1日 ※2. 譲渡に際して、譲渡予定日と同日付で本物件の信託設定を行い、かかる信託の受益権を譲渡します。  4. 資産の譲渡 2021年8月16日付で、以下の資産の譲渡について売買契約を締結し、2022年1月31日付で譲渡しました。  資産名称：サンマリオンN B F タワー 特定資産の種類：信託受益権 譲渡価格：14,400百万円 譲渡先：国内の特定目的会社 譲渡日：2022年1月31日

(収益認識に関する注記)

当期（自 2021年7月1日 至 2021年12月31日）

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

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

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

(単位:円)

	前 期（ご参考） 自 2021年 1月 1日 至 2021年 6月30日	当 期 自 2021年 7月 1日 至 2021年12月31日
I 当期末処分利益	21,427,535,281	21,727,769,685
II 任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	—	2,021,592,003
III 分配金の額	19,307,810,000	19,578,820,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(11,684)	(11,848)
IV 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	2,119,725,281	4,170,541,688
V 次期繰越利益	0	0

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第14条第1項に定める「租税特別措置法第67条の15（以下、「投資法人の課税の特例」という。）に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、投資法人の課税の特例の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、当期末処分利益から租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金繰入額を控除し、その残額である19,307,810,000円を利益分配金として分配することとしました。 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。	本投資法人の規約第14条第1項に定める「租税特別措置法第67条の15（以下、「投資法人の課税の特例」という。）に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、投資法人の課税の特例の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額を加算したうえで、租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金繰入額を控除し、その残額である19,578,820,000円を利益分配金として分配することとしました。 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。
------------	--	--

独立監査人の監査報告書		2022 年 2 月 15 日
日本ビルファンド投資法人 役員会 御中		
有限責任 あずさ監査法人		
東京事務所		
指定有限責任社員 業 務 執 行 社 員	公認会計士	松本大明
指定有限責任社員 業 務 執 行 社 員	公認会計士	KT 内 知 明

#### 監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、日本ビルファンド投資法人の2021年 7 月 1 日から2021年12月31日までの第41期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### 監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

#### 強調事項

資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は新投資口の発行、資産の取得に係る売買契約の締結、資産の譲渡に係る売買契約の締結及び資産の譲渡を行っている。  
当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

#### 計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

#### 計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- 計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- 計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

#### 利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上



Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書(参考情報) **キャッシュ・フロー計算書(参考情報)**

(単位:千円)

	前 期 (ご参考) (自 2021年 1月 1日 至 2021年 6月30日)	当 期 (自 2021年 7月 1日 至 2021年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	21,428,417	<b>21,728,651</b>
減価償却費	7,399,474	<b>7,424,987</b>
長期前払費用償却額	2,881	<b>3,553</b>
投資法人債発行費償却	19,111	<b>20,094</b>
受取利息	△287	<b>△172</b>
未払分配金戻入	△2,075	<b>△1,431</b>
修繕積立金精算差益	—	<b>△60,232</b>
支払利息	1,306,371	<b>1,294,289</b>
固定資産除却損	8,434	<b>1,228</b>
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△53,373	<b>36,252</b>
未払消費税等の増減額 (△は減少)	803,864	<b>50,153</b>
営業未払金の増減額 (△は減少)	△59,206	<b>36,712</b>
未払金の増減額 (△は減少)	△1,797,882	<b>819,295</b>
前受金の増減額 (△は減少)	80,783	<b>△345,493</b>
長期前払費用の支払額	△1,100	<b>△1,500</b>
有形固定資産の売却による減少額	35,759,054	<b>48,415,201</b>
信託有形固定資産の売却による減少額	—	<b>9,464,945</b>
その他	△97,319	<b>233,635</b>
小 計	64,797,147	<b>89,120,172</b>
利息の受取額	287	<b>172</b>
利息の支払額	△1,096,301	<b>△1,363,258</b>
法人税等の支払額	△627	<b>△918</b>
営業活動によるキャッシュ・フロー	63,700,506	<b>87,756,168</b>
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	△235,824,513	<b>△82,722,098</b>
信託有形固定資産の取得による支出	△3,061,455	<b>△6,127,025</b>
預り敷金及び保証金の返還による支出	△2,389,389	<b>△6,151,856</b>
預り敷金及び保証金の受入による収入	15,605,759	<b>6,018,831</b>
敷金及び保証金の差入による支出	△8,747	<b>△51,994</b>
敷金及び保証金の回収による収入	4,541	<b>218,990</b>
その他	△478,284	<b>2,273,269</b>
投資活動によるキャッシュ・フロー	△226,152,090	<b>△86,541,882</b>
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	20,000,000	<b>—</b>
短期借入金の返済による支出	△30,000,000	<b>—</b>
長期借入れによる収入	123,000,000	<b>8,000,000</b>
長期借入金の返済による支出	△27,000,000	<b>△8,000,000</b>
投資法人債の発行による収入	5,000,000	<b>—</b>
投資法人債発行費の支出	△29,963	<b>—</b>
分配金の支払額	△18,174,179	<b>△19,308,444</b>
財務活動によるキャッシュ・フロー	72,795,856	<b>△19,308,444</b>
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△89,655,726	<b>△18,094,158</b>
現金及び現金同等物の期首残高	133,731,519	<b>44,075,792</b>
現金及び現金同等物の期末残高	※1 44,075,792	<b>25,981,633</b>

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和38年大蔵省令第59号）」に基づき作成していますが、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けていません。

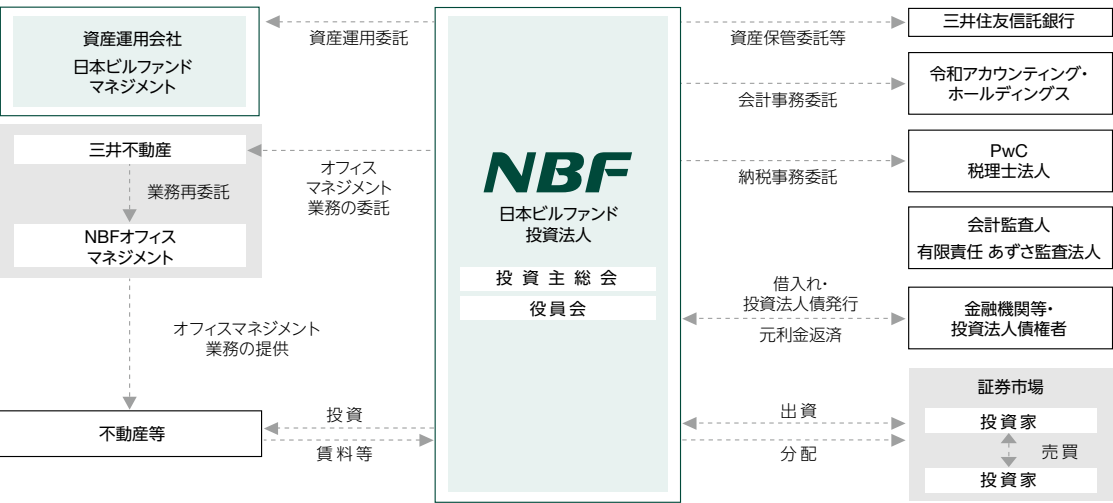
**(重要な会計方針に係る事項に関する注記)(参考情報)**

	前 期 (ご参考) 自 2021年 1月 1日 至 2021年 6月30日	当 期 自 2021年 7月 1日 至 2021年12月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から３ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	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。

**(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)(参考情報)**

前 期 (ご参考) 自 2021年 1月 1日 至 2021年 6月30日	当 期 自 2021年 7月 1日 至 2021年12月31日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
(2021年 6月30日現在)	(2021年12月31日現在)
現金及び預金 39,658,418千円	現金及び預金 21,746,901千円
信託現金及び信託預金 4,417,373千円	信託現金及び信託預金 4,234,731千円
現金及び現金同等物 44,075,792千円	現金及び現金同等物 25,981,633千円

投資法人の基本的な仕組み

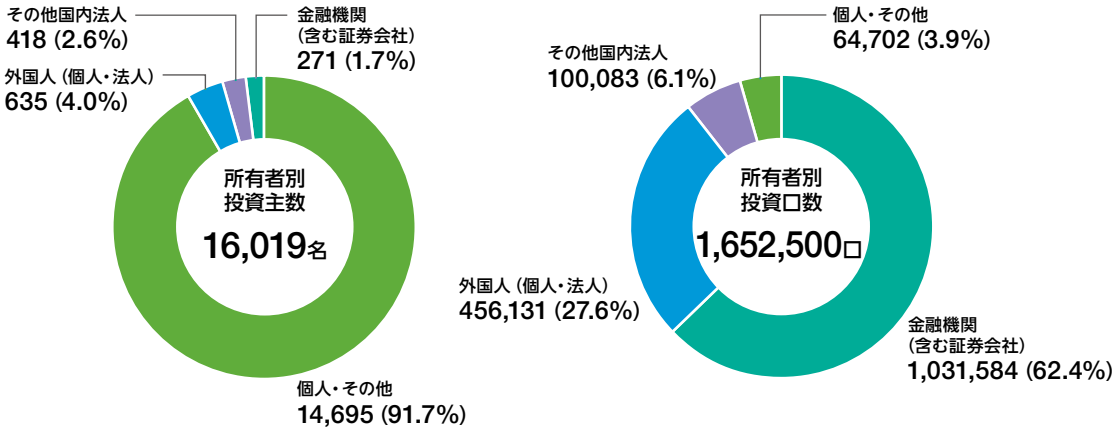


※上図は、NBFの主要な関係者等ならびに一部の契約関係及び主な資金の流れなどを示したものです。

資産運用会社の概要

商号	日本ビルファンドマネジメント株式会社 Nippon Building Fund Management Ltd.
所在地	東京都中央区日本橋室町二丁目3番1号 室町古河三井ビルディング16階
設立	2000年9月19日
資本金	4億9千5百万円
株主(出資比率)	三井不動産株式会社(46%) 住友生命保険相互会社(35%) 三井住友信託銀行株式会社(5%) 株式会社三井住友銀行(5%) 大同生命保険株式会社(3%) 三井住友海上火災保険株式会社(3%) ブリテル・ファンド・トラスティーズ リミテッド(3%)
代表取締役社長	田邊 義幸

投資主分布(2021年12月31日現在)



投資主メモ

決算期日	毎年6月30日・12月31日
投資主総会	原則として2年に1回開催
分配金支払確定基準日	毎年6月30日・12月31日(分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いします。)
上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード: 8951)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	〒100-8233 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
連絡先	〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 受付フリーダイヤル: 0120-782-031 受付時間: 9:00~17:00(土・日・祝日及び同社所定の休日を除きます。)
同取次窓口	三井住友信託銀行株式会社 全国本支店

■ 住所などの変更手続きについて

住所、氏名、届出印などの変更は、お取引証券会社等にお申し出ください。

■ 分配金について

分配金は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行本支店又は郵便局(銀行代理業者)にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。なお、受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、投資主名簿等管理人の三井住友信託銀行証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受け取りください(連絡先等については、上記の「投資主メモ」をご参照ください)。

また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定などの手続きをご希望の方は、お取引証券会社等へご連絡ください。

なお、分配金は、本投資法人規約の規定により、分配金支払い開始の日から満3年を経過しますとお支払いできなくなりますので、お早めにお受け取りください。

■ 分配金計算書について

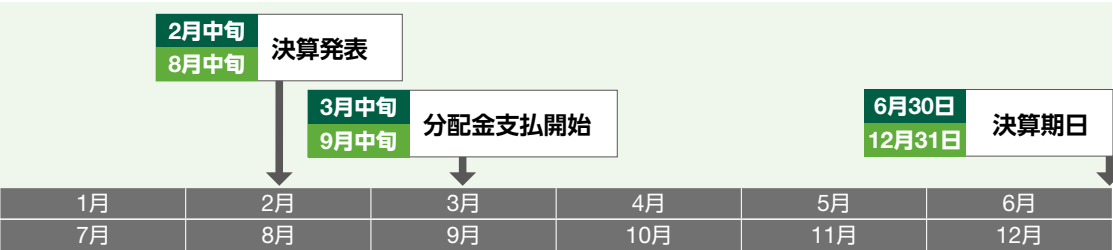
分配金支払いの際に送付しています「分配金計算書」は、租税特別措置法に基づく「支払通知書」を兼ねています。なお、「分配金領収証」にて分配金をお受け取りの投資主様につきましても、「分配金計算書」を同封させていただいています。確定申告をなされる投資主様は大切に保管ください。ただし、株式数比例配分方式をご指定いただいております投資主様におかれましては、お取引の証券会社等へご確認ください。

■ その他

特別口座で管理されている投資口に関する住所変更、分配金振込指定に必要な各用紙のご請求は、口座管理機関である三井住友信託銀行証券代行部にお申し出ください(連絡先については、上記の「投資主メモ」をご参照ください)。

年間スケジュール

NBFの決算日は、毎年6月末日と12月末日の年2回です。



※NBFの投資主総会は、原則として2年に1回開催されます。

## Webサイトのご案内

最新のIR情報はWebサイトをご覧ください。

<https://www.nbf-m.com/nbf/>



ESGサイトにてマテリアリティ及び主要KPIを掲載しています。