

【表紙】

【提出書類】 有価証券届出書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2020年10月 9 日

【発行者名】 日本ビルファンド投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 西山 晃一

【本店の所在の場所】 東京都中央区日本橋室町二丁目 3 番 1 号

【事務連絡者氏名】 日本ビルファンドマネジメント株式会社
取締役運営本部長 齋藤 徹也

【電話番号】 03 (3516) 3370

【届出の対象とした募集（売出） 日本ビルファンド投資法人
内国投資証券に係る投資法人の名称】

【届出の対象とした募集（売出） 形態：投資証券
内国投資証券の形態及び金額】 発行価額の総額：一般募集 99,742,590,000円
売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し 6,919,665,000円

- （注 1） 発行価額の総額は、2020年 9 月 24 日（木）現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。
但し、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。
- （注 2） 売出価額の総額は、2020年 9 月 24 日（木）現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

安定操作に関する事項

- 1 今回の募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する上場投資口について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令第20条第 1 項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。
- 2 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所です。

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所
（東京都中央区日本橋兜町 2 番 1 号）

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

1【募集内国投資証券】

（1）【投資法人の名称】

日本ビルファンド投資法人（以下、「本投資法人」又は「NBF」といいます。）
（英文ではNippon Building Fund Inc.と表示します。）

（2）【内国投資証券の形態等】

本書により募集又は売出しの対象とされる有価証券は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下、「投信法」といいます。）に従って設立された本投資法人の投資口（以下、「本投資口」といいます。）です。本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。以下、「振替法」といいます。）の規定の適用を受ける振替投資口であり、振替法第227条第2項に基づき請求される場合を除き、本投資口を表示する投資証券を発行することはできません。

本投資口は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付又は信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

（注）投信法上、均等の割合的単位に細分化された投資法人の社員たる地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。本投資口を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

（3）【発行数】

171,000口

（注1）上記発行数は2020年10月9日（金）開催の本投資法人役員会決議により発行される、公募による新投資口発行の発行投資口総数229,000口の一部をなすものです。本「1 募集内国投資証券」に記載の募集（以下、「国内一般募集」といいます。）とは別に、米国、欧州及びアジアを中心とする海外市場（但し、米国においては1933年米国証券法に基づくルール144Aに従った適格機関投資家に対する販売に限ります。）における募集（以下、「海外募集」といいます。）が行われます。

なお、公募による新投資口発行に際しては、国内一般募集口数171,000口及び海外募集口数58,000口を目処に募集を行いますが、その最終的な内訳は、需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日（後記「（13）引受け等の概要」に定義します。以下同様です。）に決定されます。

海外募集等の内容につきましては、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項／1 海外市場における本投資口の募集について」をご参照下さい。

（注2）国内一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、国内一般募集とは別に、国内一般募集の事務主幹会社である野村證券株式会社が本投資法人の投資主から11,500口を上限として借り入れる本投資口の日本国内における売出し（以下、「オーバーアロットメントによる売出し」といい、国内一般募集及び海外募集と併せて「グローバル・オフエリング」といいます。）を行う場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項につきましては、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項／2 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

（注3）グローバル・オフエリングのジョイント・グローバル・コーディネーターは野村證券株式会社及び大和証券株式会社（以下、「ジョイント・グローバル・コーディネーター」といいます。）です。

（4）【発行価額の総額】

99,742,590,000円

（注）後記「（13）引受け等の概要」に記載のとおり、上記の発行価額の総額は、後記「（13）引受け等の概要」に記載の引受人（以下、「引受人」といいます。）の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、2020年9月24日（木）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

（5）【発行価格】

未定

（注1）発行価格等決定日の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値（当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値）に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満端数切捨て）を仮条件（以下、「本件仮条件」といいます。）とします。

（注2）日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、本件仮条件により需要状況等を勘案した上で、2020年10月20日（火）から2020年10月22日（木）までの間のいずれかの日（発行価格等決定日）に国内一般

募集における価額（発行価格）を決定し、併せて発行価額（本投資法人が引受人より受け取る投資口1口当たりの払込金額）を決定します。

今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいいます。以下同様です。）が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行数（国内一般募集口数）、海外募集口数、発行価額（国内一般募集における発行価額）の総額、海外募集における発行価額の総額、国内一般募集における手取金、海外募集における手取金、国内一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいいます。以下同様です。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（[URL] <https://www.nbf-m.com/nbf/release/>）（以下、「新聞等」といいます。）において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

（注3）後記「（13）引受け等の概要」に記載のとおり、発行価格と発行価額とは異なります。発行価格と発行価額との差額は、引受人の手取金となります。

（6）【申込手数料】

申込手数料はありません。

（7）【申込単位】

1口以上1口単位

（8）【申込期間】

2020年10月21日（水）から2020年10月22日（木）まで

（注）申込期間については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定です。なお、上記申込期間については、需要状況等を勘案した上で繰り下げることがあります。当該需要状況等の把握期間は、最長で2020年10月15日（木）から2020年10月22日（木）までを予定していますが、実際の発行価格等の決定期間は、2020年10月20日（火）から2020年10月22日（木）までを予定しています。

したがって、

① 発行価格等決定日が2020年10月20日（火）の場合は上記申込期間のとおり

② 発行価格等決定日が2020年10月21日（水）の場合、申込期間は「2020年10月22日（木）から2020年10月23日（金）まで」

③ 発行価格等決定日が2020年10月22日（木）の場合、申込期間は「2020年10月23日（金）から2020年10月26日（月）まで」となりますのでご注意ください。

（9）【申込証拠金】

申込証拠金は、1口につき発行価格と同一の金額とします。

（10）【申込取扱場所】

引受人の本店及び全国各支店並びに営業所

（11）【払込期日】

2020年10月26日（月）

（注）払込期日については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定です。なお、上記払込期日については、需要状況等を勘案した上で繰り下げることがあります。当該需要状況等の把握期間は、最長で2020年10月15日（木）から2020年10月22日（木）までを予定していますが、実際の発行価格等の決定期間は、2020年10月20日（火）から2020年10月22日（木）までを予定しています。

したがって、

① 発行価格等決定日が2020年10月20日（火）の場合は上記払込期日のとおり

② 発行価格等決定日が2020年10月21日（水）の場合、払込期日は「2020年10月27日（火）」

③ 発行価格等決定日が2020年10月22日（木）の場合、払込期日は「2020年10月28日（水）」

となりますのでご注意ください。

（12）【払込取扱場所】

株式会社三井住友銀行 本店営業部（東京都千代田区丸の内一丁目1番2号）

三井住友信託銀行株式会社 日本橋営業部（東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号）

（注）上記払込取扱場所での申込みの取扱いは行いません。

(13) 【引受け等の概要】

以下に記載する引受人は、2020年10月20日（火）から2020年10月22日（木）までの間のいずれの日（以下、「発行価格等決定日」といいます。）に決定される発行価額にて本投資口の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で国内一般募集を行います。引受人は、払込期日に発行価額の総額と同額を本投資法人へ払い込み、国内一般募集における発行価格の総額との差額は、引受人の手取金となります。本投資法人は、引受人に対し引受手数料を支払いません。

引受人の名称	住所	引受投資口数
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目13番1号	未定
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	
SMB C日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目5番2号	
岡三証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目17番6号	
東海東京証券株式会社	愛知県名古屋市中村区名駅四丁目7番1号	
合 計	—	171,000口

(注1) 本投資法人は、発行価格等決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結します。

(注2) 上記引受人は、引受人以外の金融商品取引業者に国内一般募集の対象となる本投資口の販売を委託することがあります。

(注3) 国内一般募集の共同主幹会社は、野村證券株式会社及び大和証券株式会社です。

(注4) 各引受人の引受投資口数及び引受投資口数の合計（国内一般募集口数）は、発行価格等決定日に決定されます。

(14) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(15) 【手取金の使途】

国内一般募集における手取金99,742,590,000円については、海外募集における手取金33,830,820,000円及び国内一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限6,707,835,000円と併せて、後記「第二部 参照情報／第2 参照書類の補完情報／6. 不動産等の取得及び売却について」に記載の本投資法人が取得を予定している特定資産（投信法第2条第1項に定義された意味を有します。以下同様です。）の取得資金に充当します。

(注1) 上記の第三者割当については、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項／2 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

(注2) 上記の各手取金は、2020年9月24日（木）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(16) 【その他】

- ① 申込みの方法は、申込期間内に申込取扱場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものとします。
- ② 申込証拠金のうち発行価額相当額は、払込期日に新投資口払込金に振替充当します。
- ③ 申込証拠金には、利息をつけません。
- ④ 国内一般募集の対象となる本投資口の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。
したがって、
(イ) 発行価格等決定日が2020年10月20日（火）の場合、受渡期日は「2020年10月27日（火）」

- (ロ) 発行価格等決定日が2020年10月21日(水)の場合、受渡期日は「2020年10月28日(水)」
- (ハ) 発行価格等決定日が2020年10月22日(木)の場合、受渡期日は「2020年10月29日(木)」

となりますのでご注意ください。

国内一般募集の対象となる本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

- ⑤ 引受人は、本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している日本ビルファンドマネジメント株式会社(以下、「資産運用会社」又は「NB FM」といいます。)の株主である三井不動産株式会社(以下、「指定先」といいます。)に対し、国内一般募集の対象となる本投資口のうち、8,000口を販売する予定です。

2【売出内国投資証券(オーバーアロットメントによる売出し)】

(1)【投資法人の名称】

前記「1 募集内国投資証券/(1)投資法人の名称」に同じ。

(2)【内国投資証券の形態等】

前記「1 募集内国投資証券/(2)内国投資証券の形態等」に同じ。

(3)【売出数】

11,500口

(注) オーバーアロットメントによる売出しは、国内一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、国内一般募集とは別に、国内一般募集の事務主幹事会社である野村證券株式会社が本投資法人の投資主から11,500口を上限として借り入れる本投資口の日本国内における売出しです。上記売出数はオーバーアロットメントによる売出しの上限口数を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項につきましては、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項/2 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

今後、売出数が決定された場合は、発行価格等(発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金)及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項(発行数(国内一般募集口数)、海外募集口数、発行価額(国内一般募集における発行価額)の総額、海外募集における発行価額の総額、国内一般募集における手取金、海外募集における手取金、国内一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額)について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト([URL] <https://www.nbf-m.com/nbf/release/>)(新聞等)において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

(4)【売出価額の総額】

6,919,665,000円

(注) 上記の売出価額の総額は、2020年9月24日(木)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(5)【売出価格】

未定

(注) 売出価格は、前記「1 募集内国投資証券/(5)発行価格」に記載の発行価格と同一の価格とします。

(6)【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7)【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

2020年10月21日（水）から2020年10月22日（木）まで

(注) 上記申込期間については、前記「1 募集内国投資証券／(8)申込期間」に記載の申込期間と同一とします。

(9) 【申込証拠金】

申込証拠金は、1口につき売出価格と同一の金額とします。

(10) 【申込取扱場所】

野村証券株式会社の本店及び全国各支店

(11) 【受渡期日】

2020年10月27日（火）

(注) 上記受渡期日については、前記「1 募集内国投資証券／(16)その他／④」に記載の受渡期日と同一とします。

(12) 【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(13) 【引受け等の概要】

該当事項はありません。

(14) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(15) 【手取金の使途】

該当事項はありません。

(16) 【その他】

- ① 申込みの方法は、申込期間内に申込取扱場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものとします。
- ② 申込証拠金には、利息をつけません。
- ③ オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

第2【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第3【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

第4【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第5【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1 海外市場における本投資口の募集について

国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しと同時に、米国、欧州及びアジアを中心とする海外市場（但し、米国においては1933年米国証券法に基づくルール144Aに従った適格機関投資家に対する販売に限ります。）における本投資口の募集（海外募集）が行われます。Nomura International plc及びDaiwa Capital Markets Europe Limitedを共同主幹事引受会社とする海外引受会社は、発行価格等決定日に本投資法人との間でInternational Purchase Agreementを締結し、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第1号）として、本投資口の海外募集を総額個別買取引受けにより行います。

なお、海外募集の概要は以下のとおりです。

（1）海外募集を行う特定有価証券の名称

投資証券（振替法の規定の適用を受ける振替投資口）

（2）海外募集における発行数（海外募集口数）

58,000口

（注）公募による新投資口発行の発行投資口総数は229,000口であり、国内一般募集口数171,000口及び海外募集口数58,000口を目標として募集を行いますが、その最終的な内訳は、需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に決定されます。

（3）海外募集における発行価格

未定

（注）日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、本件仮条件により需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に海外募集における価額（発行価格）を決定し、併せて海外募集における発行価額（本投資法人が後記「（5）海外募集における引受人の名称」に記載の引受人より受け取る投資口1口当たりの払込金額）を決定します。

海外募集における発行価格及び海外募集における発行価額は、それぞれ前記「第1 内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）／1 募集内国投資証券／（5）発行価格」に記載の発行価格及び発行価額と同一の価格とします。

（4）海外募集における発行価額の総額

33,830,820,000円

（注）海外募集における発行価額の総額は、2020年9月24日（木）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。なお、本投資法人が既に発行した本投資口並びに国内一般募集及び海外募集における本投資口の発行価額の総額の合計額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の総額の占める割合は、100分の50を超えるものとします。

（5）海外募集における引受人の名称

Nomura International plc

Daiwa Capital Markets Europe Limited

Merrill Lynch International

SMBC Nikko Capital Markets Limited

（6）海外募集をする地域

米国、欧州及びアジアを中心とする海外市場（但し、米国においては1933年米国証券法に基づくルール144Aに従った適格機関投資家に対する販売に限ります。）

（7）海外募集における発行年月日（払込期日）

2020年10月26日（月）

（注）海外募集における発行年月日（払込期日）は、前記「第1 内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）／1 募集内国投資証券／（11）払込期日」に記載の払込期日と同一とします。

(8) 安定操作に関する事項

- ① 海外募集に伴い、本投資法人の発行する上場投資口について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号。その後の改正を含みます。）第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。
- ② 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所（以下、「東京証券取引所」といいます。）です。

(9) その他

海外の投資家向けに英文目論見書を発行していますが、その様式及び内容は本書と同一ではありません。

2 オーバーアロットメントによる売出し等について

国内一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、国内一般募集とは別に、国内一般募集の事務主幹事会社である野村證券株式会社が本投資法人の投資主から11,500口を上限として借り入れる本投資口の日本国内における売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は、11,500口を予定していますが、当該売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、野村證券株式会社が上記本投資法人の投資主から借り入れた本投資口（以下、「借入投資口」といいます。）の返還に必要な本投資口を野村證券株式会社に取得させるために、本投資法人は2020年10月9日（金）開催の本投資法人役員会において、野村證券株式会社を割当先とする本投資口11,500口の第三者割当による新投資口発行（以下、「本第三者割当」といいます。）を、2020年11月6日（金）から2020年11月10日（火）までの間のいずれかの日（但し、国内一般募集の払込期日の8営業日後の日とします。）を払込期日（以下、「本第三者割当の払込期日」といいます（注）。）として行うことを決議しています。

また、野村證券株式会社は、国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から本第三者割当の払込期日の4営業日前の日までの間（以下、「シンジケートカバー取引期間」といいます（注）。）、借入投資口の返還を目的として、東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下、「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。野村證券株式会社がシンジケートカバー取引により買い付けた全ての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、野村證券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

更に、野村證券株式会社は、国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買い付けた本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって買い付け、借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、野村證券株式会社は本第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合は、野村證券株式会社による上記本投資法人の投資主からの本投資口の借入れは行われません。したがって、野村證券株式会社は本第三者割当に係る割当てに応じず、申込みを行わないため、失権により本第三者割当における新投資口発行は全く行われません。また、東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

上記に記載の取引に関して、野村證券株式会社は、大和証券株式会社と協議の上、これを行います。

(注) 本第三者割当の払込期日及びシンジケートカバー取引期間は、

- ① 発行価格等決定日が2020年10月20日（火）の場合、本第三者割当の払込期日は「2020年11月6日（金）」、シンジケートカバー取引期間は「2020年10月23日（金）から2020年10月30日（金）までの間」
- ② 発行価格等決定日が2020年10月21日（水）の場合、本第三者割当の払込期日は「2020年11月9日（月）」、シンジケートカバー取引期間は「2020年10月24日（土）から2020年11月2日（月）までの間」
- ③ 発行価格等決定日が2020年10月22日（木）の場合、本第三者割当の払込期日は「2020年11月10日（火）」、シンジケートカバー取引期間は「2020年10月27日（火）から2020年11月4日（水）までの間」となります。

3 売却・追加発行等の制限

- ① 国内一般募集及び海外募集に関連して、指定先に、ジョイント・グローバル・コーディネーターとの間で、国内一般募集及び海外募集に関する発行価格等決定日から国内一般募集及び海外募集の受渡期日の6ヶ月後の応当日までの期間中、ジョイント・グローバル・コーディネーターの事前の書面による同意なしには、その保有する本投資口の売却等（但し、オーバーアロットメントによる売出しのために本投資口を野村證券株式会社に貸し渡すこと及び上記期間内に行われることがある同様の取引の場合等を除きます。）を行わない旨約して頂く予定です。

ジョイント・グローバル・コーディネーターは、上記の期間中にその裁量で当該合意の内容の一部又は全部を解除する権利を有する予定です。

- ② 国内一般募集及び海外募集に関連して、本投資法人は、ジョイント・グローバル・コーディネーターとの間で、国内一般募集及び海外募集に関する発行価格等決定日から国内一般募集及び海外募集の受渡期日の3ヶ月後の応当日までの期間中、ジョイント・グローバル・コーディネーターの事前の書面による同意なしには、本投資口の追加発行等（但し、国内一般募集、海外募集、本第三者割当及び投資口分割による新投資口発行等を除きます。）を行わない旨合意しています。

ジョイント・グローバル・コーディネーターは、上記の期間中にその裁量で当該合意の内容の一部又は全部を解除する権利を有しています。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。以下、「金融商品取引法」といいます。）第27条において準用する金融商品取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類をご参照下さい。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第38期（自2020年1月1日 至2020年6月30日）2020年9月29日関東財務局長に提出。

2【半期報告書】

該当事項はありません。

3【臨時報告書】

該当事項はありません。

4【訂正報告書】

該当事項はありません。

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である2020年9月29日付の有価証券報告書（以下、「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、参照有価証券報告書提出日後本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

以下は、

- ・参照有価証券報告書「第一部ファンド情報／第1ファンドの状況／1 投資法人の概況／（1）主要な経営指標等の推移／②事業の状況」に記載された事業の概況について、
- ・参照有価証券報告書「第一部ファンド情報／第1ファンドの状況／3 投資リスク」に記載されたリスクについて、
- ・参照有価証券報告書「第一部ファンド情報／第1ファンドの状況／5 運用状況」に記載された投資不動産物件について、

それぞれにつき補完する記載を行い、又は参照有価証券報告書の提出日後において発生した変更事項を記載したものです。

（i）以下の記載事項における将来の事項及び（ii）参照有価証券報告書に記載されている将来の事項（（i）を除きます。）については、本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

（注）以下の文中において記載する数値は、別途注記する場合を除き、単位未満を切り捨てて記載し、比率及び年数については小数第2位を四捨五入して記載しています。

1. 事業の概況

(1) NBFの概要

NBFは、主として東京都心部、東京周辺都市部及び地方都市部に立地する主たる用途がオフィスである建物及びその敷地から構成される不動産並びにかかる不動産を裏付けとする有価証券及び信託の受益権その他の資産に投資をすることによって、中長期的な観点から、NBFに属する資産（以下、「運用資産」といいます。）の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行うことを目的として設立されました。

2001年9月10日に国内初の上場不動産投資法人として東京証券取引所・不動産投資信託証券市場（J-REIT市場）に上場（銘柄コード8951）して以来、オフィスビルへの投資を通じ着実に成長を続けており、国内一般募集及び海外募集並びに本第三者割当（以下、「本募集」ということがあります。）による調達資金を用いた取得予定2物件（以下で定義します。）の取得後（以下、「本募集後」ということがあります。）では、物件数76物件・資産規模1兆3,845億円（取得（予定）価格の累計。以下同様です。）（2020年12月期（第39期）に取得した3物件（以下、「取得済3物件」といいます。）及び2021年6月期（第40期）に取得予定の2物件（以下、「取得予定2物件」といい、取得済3物件と併せて「取得5物件」と総称します。）を含み、2020年12月期（第39期）及び2021年6月期（第40期）にそれぞれ共有持分の50%を譲渡予定の1物件（以下、「譲渡予定資産」といいます。）を除きます。以下同様です。）と国内最大のJ-REITです。

(2) NBFの特徴・強み

NBFは、下記の特徴・強みを持った三井不動産株式会社（以下、「三井不動産」といいます。）をメインスポンサーとするオフィス特化型J-REITです。

ア. J-REIT最長の運用実績

NBFは、米国同時多発テロの前日である2001年9月10日に国内初となる上場不動産投資法人として上場し、19年間で38回の分配等、運用実績を積み上げてきました。

上場以降、ITバブルの崩壊、リーマンショックや東日本大震災等の局面を乗り越え、今まさにCOVID-19（新型コロナウイルス感染症）の影響による社会・経済の変化に直面していますが、19年に亘る運用実績と豊富な経験・ノウハウを活かしオフィスビル賃貸マーケットの動向を注視しつつ、不動産投資マーケットに適応した運用戦略に努める等この局面に対処しています。

イ. J-REIT最大の資産規模

NBFは、2001年5月23日（以下、「運用開始時」といいます。）に物件数22物件、資産規模1,921億円で運用をスタートし、その後、本書の日付現在までの約19年の間に物件数74物件、資産規模1兆1,675億円へと成長を実現しており、J-REIT最大の資産規模となっています。取得予定2物件取得後には、物件数76物件・資産規模1兆3,845億円へと更に規模を拡大します。

NBFは、この規模の優位性を活かすことにより、適切な分散を図りながら、ハイスペック大規模ビルへの投資を行うことが可能となっています。また、物件入替戦略を継続的に推進することでポートフォリオのクオリティの向上も図っています。

一般的に国内外の機関投資家が重要視する流動性の観点でも、2020年8月31日時点における投資口時価総額は9,022億円となっており、国内の機関投資家だけではなく海外の投資家層も拡大しています。

ウ. 東京を中心とした良質なポートフォリオ

NBF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し、資産規模を拡大しながら良質なポートフォリオを築いてきました。

投資エリアについては、投資方針において、不動産賃貸マーケットの需要が厚い東京都心部及び東京周辺都市部においてポートフォリオ全体の70%以上を目途に運用することを定めており、上場時から特に多様なニーズと需要の厚みのある東京都心部への投資を重点的に行っています。

一方、地震その他の地域的要因によるキャッシュフローリスクを軽減することを目的として、30%以下を目途として政令指定都市を中心とした地方都市部にも優良物件への厳選投資を行っています。

この良質なポートフォリオの構築により、本募集後の稼働率^(注1)は99.2%となる見込みです。更に、高い稼働率を維持するとともにテナントの分散にも努め、運用開始時には374件であったエンドテナント数^(注2)は、本募集後では1,643件となる見込みです。

以上のとおり、国内において最もオフィスビルへの需要が厚い東京都心部へ重点投資を行いつつ、エリア・テナントの分散を図りながら収益の安定化を実現しています。

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

本募集後の「稼働率」は、2020年6月30日時点の保有物件(譲渡予定資産を除きます。)については2020年6月30日時点の稼働率、取得5物件については売主から受領した資料に基づいて2020年7月31日時点の稼働率を、それぞれ面積ベースで加重平均することにより算出しています(以下同様です。)

(注2)本募集後の「エンドテナント数」は、2020年6月30日時点の保有物件(譲渡予定資産を除きます。)については2020年6月30日時点のエンドテナント数、取得5物件については売主から受領した資料に基づいて2020年7月31日時点のエンドテナント数とし、これらを合算することにより算出しています(以下同様です。)

エ. 三井不動産グループの総合力を活用

NBFは、三井不動産グループ^(注)が開発する競争力の高い物件の取得を通じた外部成長戦略及び三井不動産グループの基盤・ノウハウを活用したリーシングとプロパティマネジメントを活用した内部成長戦略の両輪によって、投資主価値の維持・向上を実現しています。

(注)「三井不動産グループ」とは、三井不動産並びにその連結子会社275社及び持分法適用関連会社90社(2020年3月31日現在)により構成される企業集団をいいます(以下同様です。)

オ. 保守的な財務運営

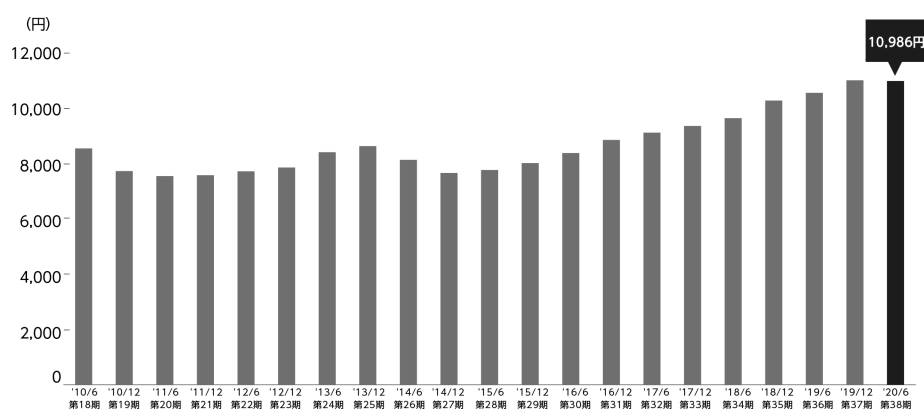
NBFは、保守的な財務運営に基づき、J-REIT最高水準の格付(詳細については、後記「3. 財務の状況/ア. 保守的な財務戦略/d. 信用格付の状況」をご参照下さい。)を取得しているとともに、適切なLTV^(注)コントロールによる安定した分配を行っています。

(注)「LTV」とは、総資産に対する有利子負債の比率(総資産有利子負債比率)をいいます(以下同様です。)

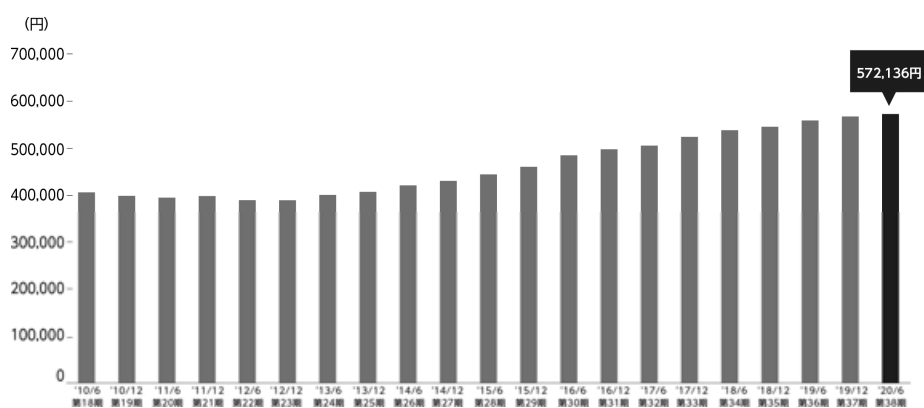
(3) NBFの運用方針

NBFは、1口当たり分配金の中長期的な安定成長及び1口当たりNAV（純資産価値）の増大を通じて「投資主価値の向上」を目指します。

< 1口当たり分配金の推移 (注1) >



< 1口当たりNAV（純資産価値） (注1) (注2) の推移 >



(注1) 2014年1月1日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合による投資口分割を実施しています。

2013年12月期（第25期）以前の期末数値については、上記の投資口分割が行われたと仮定して算出しています。

(注2) $1口当たりNAV（純資産価値） = \frac{（期末出資総額 + 期末鑑定評価額合計額 - 期末簿価合計額 + 圧縮積立金累計額）}{期末発行済投資口数}$

2. オファリングハイライト

NBF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予定2物件並びに大崎ブライトタワー、名古屋三井ビルディング本館及び名古屋三井ビルディング新館の取得済3物件の合計5物件の取得は、以下3点の意義及び効果があり、投資主価値の向上に繋がるものと考えています。

- ① 継続的な外部成長によりポートフォリオクオリティを強化しオフィスREIT市場におけるグローバルでのプレゼンスを向上
- ② マーケットに対する高い適応力を活かした更なる成長
- ③ J-REIT最大の資産規模と良質なポートフォリオによる安定運営

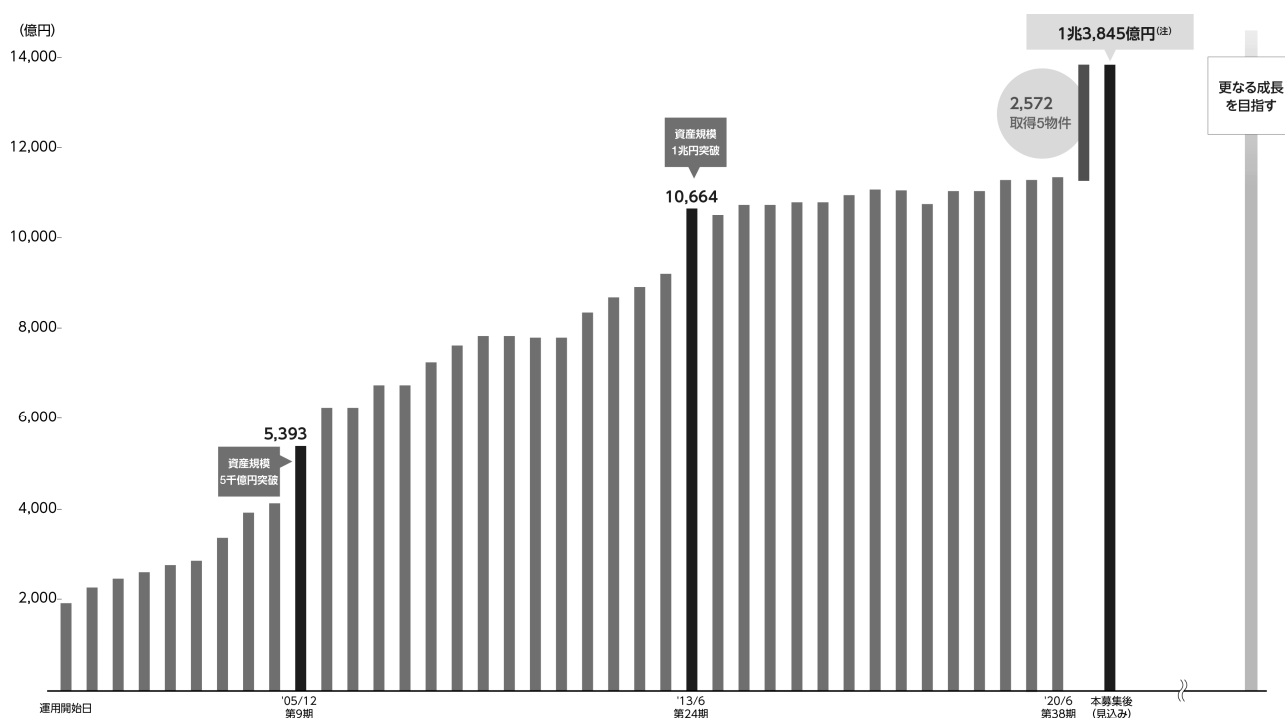
ア. 継続的な外部成長によりポートフォリオクオリティを強化しオフィスREIT市場におけるグローバルでのプレゼンスを向上

a. 資産規模の拡大

NBFは、上場後の2001年12月末には資産規模2,265億円でしたが、三井不動産グループの保有・運用物件や同グループの広範なネットワークを活用した仲介等のスポンサーパイプライン等を活用し、都心5区(注)、東京23区、東京周辺都市部及び地方都市部のエリアにおいて優良な大型オフィスビルの継続的な取得を行っています。その結果、2005年12月末には資産規模5,000億円、2013年6月末には資産規模1兆円をそれぞれ達成しました。その後も着実に資産規模を拡大し、合計2,572億円となる取得5物件の取得後において資産規模は1兆3,845億円とJ-REIT最大の資産規模となる見込みです。

(注) 「都心5区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区を総称しています(以下同様です。)

<J-REIT最大の資産規模を誇るNBFの運用実績(資産規模の推移)>

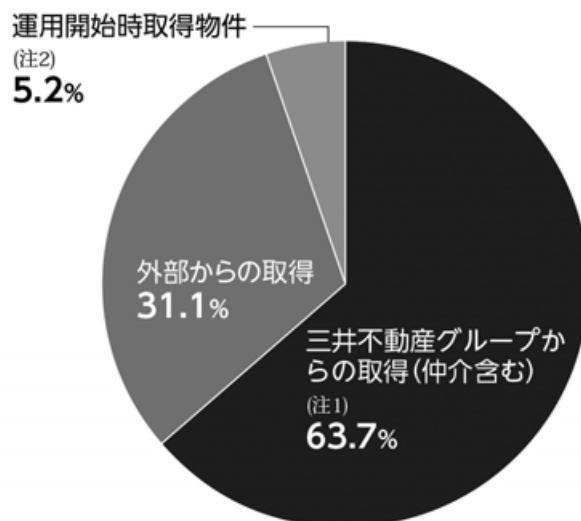


(注) <J-REIT最大の資産規模を誇るNBFの運用実績(資産規模の推移)>における本募集後の資産規模は、2020年6月期(第38期)末の取得価格累計に取得5物件の取得(予定)価格の合計を加算し、譲渡予定資産の当初取得価格を減算し算出しています。

ｂ．三井不動産グループのパイプラインの活用

N B F は、三井不動産グループのパイプライン等を活用した継続的な物件取得による着実な資産規模の拡大がN B F の強みであると考えており、本募集後のポートフォリオのうち63.7%が三井不動産グループからの取得（三井不動産グループの運用するファンドからの物件取得及び三井不動産グループの仲介による物件取得を含みます。）となります。

＜物件取得ルート別比率（本募集後・取得（予定）価格ベース）＞



（注１）「三井不動産グループからの取得（仲介含む）」とは、三井不動産及び三井不動産が運用するファンドからの物件取得並びに三井不動産グループの仲介による物件取得をいいます。なお、比率は、本募集後のポートフォリオにおける取得（予定）価格の総額に占める各物件の取得（予定）価格合計の割合を、小数第２位を四捨五入して記載しています。

（注２）「運用開始時取得物件」とは、運用開始時に取得した22物件のうち、本書の日付現在保有している９物件（取得価格合計717億円）をいいます。

＜N B F の主要物件＞

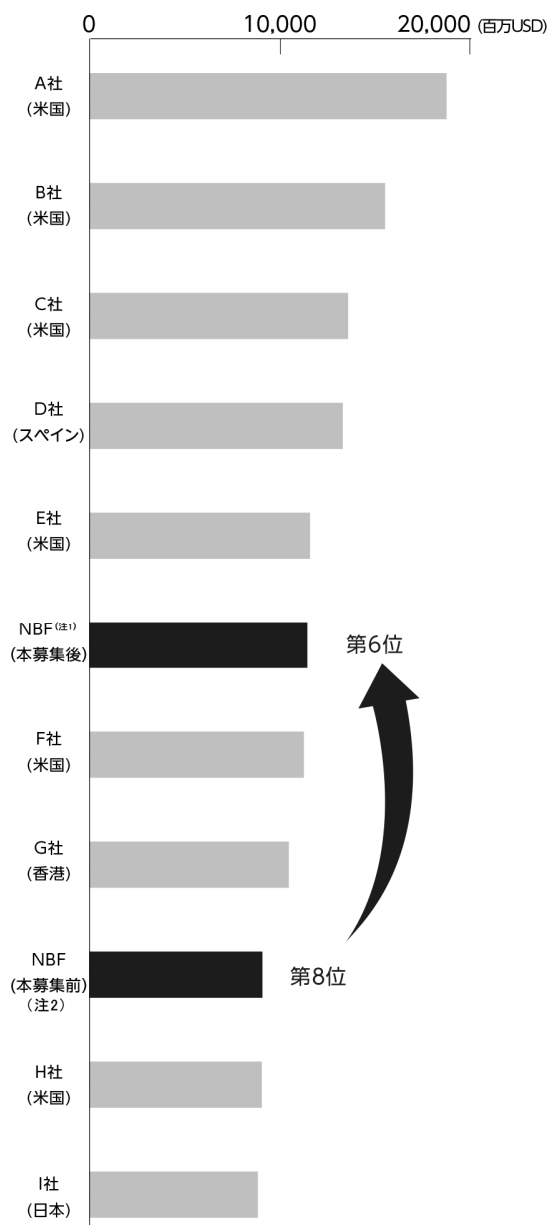
新宿三井ビルディング	NBF大崎ビル	六本木ティーキューブ	ゲートシティ大崎	グラントウキョウサウスタワー	西新宿三井ビルディング	セレスティン芝三井ビルディング	中野坂上サンブライトツイン	NBF品川タワー	NBF豊洲キャナルフロント	芝NBFタワー	NBFプラチナタワー	NBF南青山ビル
1,700億円	666億円	628億円	572億円	470億円	452億円	420億円	412億円	363億円	352億円	320億円	310億円	310億円

物件名称	取得（予定）価格
新宿三井ビルディング	1,700億円
N B F 大崎ビル	666億円
六本木ティーキューブ	628億円
ゲートシティ大崎	572億円
グラントウキョウサウスタワー	470億円
西新宿三井ビルディング	452億円
セレスティン芝三井ビルディング	420億円
中野坂上サンブライトツイン	412億円
N B F 品川タワー	363億円
N B F 豊洲キャナルフロント	352億円
芝N B F タワー	320億円
N B F プラチナタワー	310億円
N B F 南青山ビル	310億円

c. オフィスREITとしてのプレゼンス

NBFは、前記「2. オファリングハイライト／ア 継続的な外部成長によりポートフォリオクオリティを強化し、オフィスREIT市場におけるグローバルでのプレゼンスを向上／a 資産規模の拡大」に記載のとおり、着実な資産規模拡大を実現していますが、今後も資産規模の拡大を通じたポートフォリオの強化により、オフィスREIT市場におけるグローバルでのプレゼンスの更なる向上を目指します。

<資産規模 グローバルランキング（オフィスREIT対象）>



出所： Bloombergにおける2020年8月31日掲載データをもとに資産運用会社が作成しています。

(注1) <資産規模 グローバルランキング（オフィスREIT対象）>におけるNBFの本募集後の資産規模は、Bloombergにおける2020年8月31日時点のNBFの「投資不動産」の数値に同時点の為替レートで換算した取得5物件の取得（予定）価格の合計を加算し、譲渡予定資産の当初取得価格を減算し算出しています。

(注2) 「本募集前」とは、取得5物件の取得前を意味します。

d. インデックスへの組入れ状況

NBFは、資産規模拡大によるポートフォリオの安定性向上を目指すとともに、時価総額の拡大を通じた流動性の拡大により、投資主価値の向上を目指しています。本書の日付現在、NBFは、グローバルな投資家が資産運用におけるベンチマークとする以下の主要なインデックスに採用されています。

<NBFが採用されている主なインデックス>

- ・ MSCI Japan Standard Index
- ・ FTSE Global Equity Index Series (GEIS) (Large Cap)
- ・ FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index Series
- ・ GPR 250 Index/GPR 250 REIT Index
- ・ GPR/APREA Investable 100 Index
- ・ S&P Global Property Index
- ・ 東証REIT Core指数

イ. マーケットに対する高い適応力を活かした更なる成長

a. 三井不動産との「成長・共生モデル」を活かしJ-REIT最大の外部成長を実現

取得5物件の取得（予定）価格合計は、公募増資及びこれに近接して行われた物件の取得としては、J-REITにおいて過去最大となる2,572億円となる予定です。これらの物件取得は、三井不動産が推進するJ-REITとの成長・共生モデルによって実現されたものであり、NBFの資産規模が1兆円を超える大規模なものであるからこそ、このような大規模な物件取得による外部成長が可能であると考えています。

<取得5物件の概要>

新宿三井ビルディング	グラントウキョウ サウスタワー	大崎ブライトタワー	名古屋三井 ビルディング本館・新館
			
取得(予定)価格	取得(予定)価格	取得済み	取得済み
1,700 億円	470 億円	139 億円	本館 130 億円 新館 132 億円
NOI ^(注1) 利回り ^(注2)	NOI ^(注1) 利回り ^(注2)	NOI ^(注1) 利回り ^(注2)	NOI ^(注1) 利回り ^(注2)
4.2 %	3.0 %	3.6 %	本館 5.0 % 新館 4.3 %

(注1) 「NOI（ネット・オペレーティング・インカム）」とは、不動産賃貸事業利益から不動産賃貸事業費用を控除した金額をいいます（以下同様です。）。

(注2) 「NOI利回り」とは、鑑定NOI/取得（予定）価格をいいます。

取得5物件の取得及び本募集により、ポートフォリオの拡大を通じた安定性の向上に加え、1口当たりのNAV（純資産価値）の向上及び借入余力の拡大が見込まれることから、今後の成長に向けた余力も確保することができると見込みです。なお、本募集後のポートフォリオの平均減価償却後NOI利回りは取得5物件の取得前と同水準となる見込みであり、ポートフォリオの収益性も維持できる見込みです。

＜本募集前後のポートフォリオの変化＞

	2020年6月期 (第38期)	取得	譲渡	本募集後 (見込み)
物件数	71物件	5物件	1物件	76物件
取得(予定)価格の累計	1兆1,355億円	2,572億円	119億円	1兆3,845億円
平均NOI利回り	5.0%	4.0%	4.8%	4.8%
平均減価償却後 NOI利回り	3.6%	3.8%	3.1%	3.6%
LTV	41.7%	-	-	41.6%
借入余力	約830億円	-	-	約1,030億円
1口当たりNAV	572,136円	-	-	574,946円

(注1) ＜本募集前後のポートフォリオ変化＞における「取得(予定)価格の累計」中の譲渡予定資産の数値は、譲渡予定価格を記載しています。

(注2) 2020年6月期(第38期)の平均NOI利回り＝2020年6月期(第38期)の期初における保有物件(以下、「期初保有物件」といいます。)の2020年6月期(第38期)実績NOIの合計/期初保有物件の2020年6月期(第38期)の期末帳簿価格の合計

(注3) 2020年6月期(第38期)の平均減価償却後NOI利回り＝(期初保有物件の実績NOIの合計－期初保有物件の実績減価償却費の合計)/期初保有物件の2020年6月期(第38期)の期末帳簿価格の合計

(注4) 取得5物件の平均NOI利回り＝取得5物件の取得時の不動産鑑定評価書に記載されたNOIの合計/取得5物件の取得(予定)価格の合計

(注5) 取得5物件の平均減価償却後NOI利回り＝(取得5物件の取得時の不動産鑑定評価書に記載されたNOIの合計－取得5物件の減価償却費の資産運用会社による見込額)/取得5物件の取得(予定)価格の合計

(注6) 譲渡予定資産の平均NOI利回り＝譲渡予定資産の2020年6月期(第38期)の実績NOIに基づき算出したNOI/譲渡予定資産の2020年6月期(第38期)の期末帳簿価格

(注7) 譲渡予定資産の平均減価償却後NOI利回り＝(譲渡予定資産の2020年6月期(第38期)の実績NOIに基づき算出したNOI－譲渡予定資産の2020年6月期(第38期)の実績減価償却費に基づき算出した減価償却費)/譲渡予定資産の2020年6月期(第38期)の期末帳簿価格

(注8) 本募集後の平均NOI利回り＝(期初保有物件の2020年6月期(第38期)の実績NOIの合計＋2020年3月26日に取得した大崎ブライトコア・ブライトプラザが通期稼働したものと仮定して取得後の実績NOIに基づき算出したNOI＋取得5物件の取得時の不動産鑑定評価書に記載されたNOIの合計－譲渡予定資産の2020年6月期(第38期)の実績NOIに基づき算出したNOI)/(2020年6月30日時点保有物件の2020年6月期(第38期)の期末帳簿価格の合計＋取得5物件の取得(予定)価格の合計－譲渡予定資産の2020年6月期(第38期)の期末帳簿価格)

(注9) 本募集後の平均減価償却後NOI利回り＝(期初保有物件の2020年6月期(第38期)の実績NOIの合計＋2020年3月26日に取得した大崎ブライトコア・ブライトプラザが通期稼働したものと仮定して取得後の実績NOIに基づき算出したNOI＋取得5物件の不動産鑑定評価書に記載されたNOIの合計－譲渡予定資産の2020年6月期(第38期)の実績NOIに基づき算出したNOI)－(期初保有物件の2020年6月期(第38期)の実績減価償却費の合計＋2020年3月26日に取得した大崎ブライトコア・ブライトプラザが通期稼働したものと仮定して取得後の実績減価償却費に基づき算出した減価償却費＋取得5物件の減価償却費の資産運用会社による見込額－譲渡予定資産の2020年6月期(第38期)の実績減価償却費に基づき算出した減価償却費)/(2020年6月30日時点保有物件の2020年6月期(第38期)の期末帳簿価格の合計＋取得5物件の取得(予定)価格の合計－譲渡予定資産の2020年6月期(第38期)の期末帳簿価格)

(注10) 2020年6月期(第38期)末のLTV＝2020年6月期(第38期)期末時点の有利子負債残高(435,500百万円)/2020年6月期(第38期)期末時点の総資産(1,044,475百万円)

本募集後のLTV＝(2020年6月期(第38期)期末時点の有利子負債残高(435,500百万円)＋取得5物件取得資金として調達する有利子負債(99,000百万円(見込み)))/(2020年6月期(第38期)期末時点の総資産(1,044,475百万円)＋取得5物件取得資金として調達する有利子負債(99,000百万円(見込み))＋本募集における出資総額*)

* 「本募集における出資総額」は、国内一般募集及び海外募集並びに本第三者割当における発行価額の総額です。国内一般募集及び海外募集並びに本第三者割当における発行価額の総額は2020年9月24日現在の東京証券取引所における本投資口の終値を基準として算出した見込額であり、また本第三者割当については払込金額の全額について野村證券株式会社から払込がなされることを前提としています。

したがって、国内一般募集及び海外募集並びに本第三者割当における実際の発行価額が前記発行価額よりも低額となった場合又は本第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について払込がなされないこととなった場合には、国内一般募集及び海外募集並びに本第三者割当における発行価額の総額は前記よりも減少することとなり、実際の本募集後のLTVが高くなる可能性があります。

逆に実際の発行価額が前記発行価額よりも高額となった場合には、国内一般募集及び海外募集並びに本第三者割当における発行価額の総額は前記よりも増加することになり、実際の本募集後のLTVが低くなる可能性があります。

(注11) 借入余力とは、LTV46%となるまでの有利子負債の調達余力を試算した数値です。なお、実際に係る借入余力の全額につき有利子負債を調達できることを保証するものではありません。

(注12) 2020年6月期(第38期)期末の1口当たりNAV(純資産価値)＝(2020年6月期(第38期)期末出資総額＋2020年6月期(第38期)期末鑑定評価額合計額－2020年6月期(第38期)期末帳簿価格合計額＋2020年6月期(第38期)期末時点の圧縮積立金累計額)/2020年6月期(第38期)期末発行済投資口数(1,412,000口)。

(注13) 本募集後の1口当たりNAV(純資産価値) = { (2020年6月期(第38期)期末出資総額 + 本募集における出資総額 * 1) + (2020年6月期(第38期)期末鑑定評価額合計額(譲渡予定資産を除く) + 取得5物件鑑定評価額合計額) - (2020年6月期(第38期)期末簿価合計額(譲渡予定資産を除く) + 取得5物件の取得(予定)価格の合計) + 圧縮積立金累計額 * 2 } / (2020年6月期(第38期)期末発行済投資口数(1,412,000口) + 本募集における発行予定口数(240,500口) * 3)

* 1 「本募集における出資総額」は、国内一般募集及び海外募集並びに本第三者割当における発行価額の総額です。国内一般募集及び海外募集並びに本第三者割当における発行価額の総額は2020年9月24日現在の東京証券取引所における本投資口の終値を基準として算出した見込額であり、また本第三者割当については払込金額の全額について野村證券株式会社から払込がなされることを前提としています。

したがって、国内一般募集及び海外募集並びに本第三者割当における実際の発行価額が前記発行価額よりも低額となった場合又は本第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について払込がなされないこととなった場合には、国内一般募集及び海外募集並びに本第三者割当における発行価額の総額は前記よりも減少することとなり、実際の本募集後の1口当たりNAV(純資産価値)が低くなる可能性があります。

逆に実際の発行価額が前記発行価額よりも高額となった場合には、国内一般募集及び海外募集並びに本第三者割当における発行価額の総額は前記よりも増加することになり、実際の本募集後の1口当たりNAV(純資産価値)が高くなる可能性があります。

* 2 圧縮積立金累計額は、2020年6月期(第38期)期末時点の圧縮積立金累計額(7,302百万円)から2020年12月期(第39期)に分配金原資として圧縮積立金を1,860百万円取り崩し、また2021年6月期(第40期)に譲渡予定の譲渡予定資産の売却益1,527百万円(見込額)の全額を圧縮積立金として積立てることを前提としています。なお2020年12月期(第39期)に譲渡予定の譲渡予定資産の売却益については、圧縮積立金として積立てないことを前提としています。

したがって、圧縮積立金取り崩し額が増額もしくは圧縮積立金積立額が減額となった場合には本募集後の1口当たりNAV(純資産価値)は前記よりも低くなる可能性があります。

逆に圧縮積立金取り崩し額が減額もしくは圧縮積立金積立額が増額となった場合には本募集後の1口当たりNAV(純資産価値)は前記よりも高くなる可能性があります。

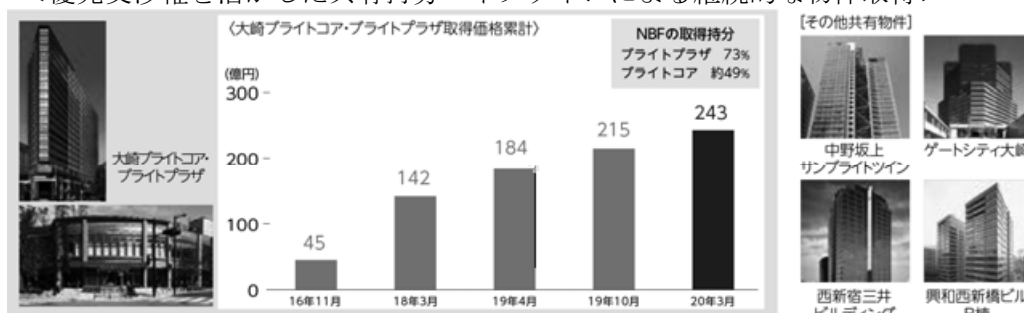
* 3 「本募集における発行予定口数(240,500口)」は、本第三者割当の投資口数(11,500口)が全て発行されることを前提としています。したがって、本第三者割当による新投資口発行の全部又は一部について払込がなされないこととなった場合には、本募集後の1口当たりNAV(純資産価値)が変動することになります。

b. 優先交渉権を活かした共有持分パイプラインによる継続的な物件取得

NBFは、三井不動産との「成長・共生モデル」による外部成長戦略に加え、優先交渉権を活用した既存物件の共同保有者からの継続的な持分取得による資産規模の拡大を図っています。

既保有物件の共同保有者から付与された優先交渉権を活用した物件取得実績として、大崎ブライトコア・ブライトプラザ、中野坂上サンブライトツイン、ゲートシティ大崎、西新宿三井ビルディング、興和西新橋ビルB棟があります。なお、大崎ブライトコア・ブライトプラザについては、合計5回に亘る取得を通じて持分を増加させており、その取得価格累計は243億円となり、本書の日付現在でブライトプラザの73%、ブライトコアの約49%の持分を保有しています。

< 優先交渉権を活かした共有持分パイプラインによる継続的な物件取得 >



(注) 上記のグラフは、大崎ブライトコア・ブライトプラザの取得価格累計額を各年月の時点別に記載しています。

c. 1兆円を超えるポートフォリオと三井不動産グループのネットワークを活かした柔軟なポートフォリオ運営

NBFは、J-REIT最大の資産規模と質を備えたポートフォリオを活かした柔軟なポートフォリオ運営を行っており、個別物件の中長期的な競争力を勘案したポートフォリオの入替等によるマーケット変化に対する高い適応力を強みとしています。

＜大規模なポートフォリオの入替（2017年12月18日公表）＞



六本木ティーキューブ

セレスティン芝
三井ビルディング
(追加取得)

大崎ブライトコア・
ブライトプラザ
(追加取得)



GSKビル



NBF新浦安タワー



NBF日比谷ビル

取得



譲渡

■ 概要

＜取得物件＞

物件名	六本木ティーキューブ	セレスティン 芝三井ビルディング (追加取得)	大崎ブライト コア・ブライト プラザ (追加取得)	合計
取得価格	628億円	195億円	97億円	920億円
減価償却後 NOI利回り（注1）	3.1%	4.1%	2.1%	3.2%

＜譲渡物件＞

物件名	G S Kビル	N B F 新浦安タワー	N B F 日比谷ビル	合計
譲渡価格	114億円	155億円	636億円	905億円
減価償却後 NOI利回り（注1）	6.1%	1.0%	1.8%	2.2%

（注1）減価償却後NOI利回り＝減価償却後NOI／簿価＊

（注2）減価償却後NOI：取得物件は2018年6月期（第34期）実績値（固定資産税相当額を控除）より稼働日数を考慮して年換算して算出しています。

G S Kビル及びN B F 新浦安タワーは2017年12月期（第33期）実績値より稼働日数を考慮して年換算して算出しています。

N B F 日比谷ビルは2018年6月期（第34期）の実績値より稼働日数を考慮して年換算して算出しています。

＊ 簿価：取得物件は取得価格、譲渡物件は譲渡時の帳簿価格に譲渡費用を加算して算出しています。

＜継続的なポートフォリオの入替（2019年2月15日公表）＞



■ 概要

＜取得物件＞

物件名	G－B A S E 田町	大崎ブライトコア・ ブライトプラザ (追加取得)	合計
取得価格	282億円	42億円	324億円
減価償却後NOI利回り (注1)	2.5%	3.1%	2.5%

＜譲渡物件＞

物件名	N B F 芝公園大門通りビル	N B F 宇都宮ビル	合計
譲渡価格	61億円	25億円	87億円
減価償却後NOI利回り (注1)	2.4%	2.3%	2.3%

(注1) 減価償却後NOI利回り＝減価償却後NOI／簿価＊

(注2) 減価償却後NOI：取得物件は2019年12月期（第37期）実績値（固定資産税相当額を控除）より稼働日数を考慮して年換算して算出しています。

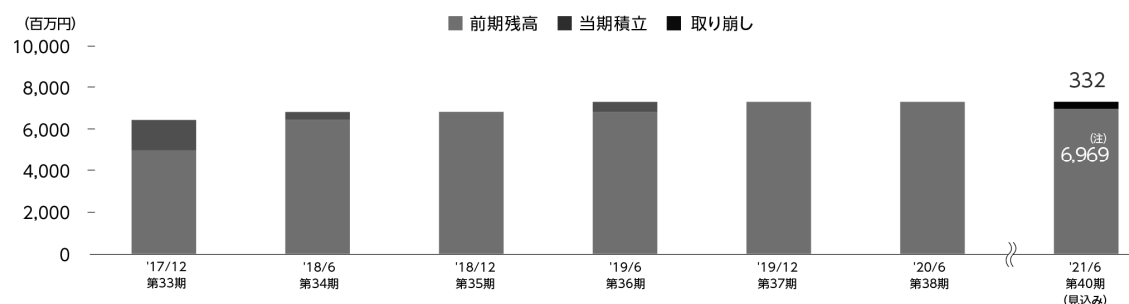
譲渡物件は2018年6月期（第34期）及び2018年12月期（第35期）の実績値より稼働日数を考慮して年換算して算出しています。

＊ 簿価：取得物件は取得価格、譲渡物件は2018年12月期（第35期）末の帳簿価格にて算出しています。

NBFは、上場以来19年間の運用を通じて積み上げてきたポートフォリオの「含み益」
 (注)と「内部留保」を活用することによって安定した分配金マネジメントが可能と考えています。本募集後の含み益は2,837億円となり、また、2021年6月期(第40期)末の内部留保は6,969百万円になる見込みです。NBFの内部留保の推移は、以下のとおりです。

(注) 「含み益」＝「2020年6月30日時点の保有物件の同日時点の鑑定評価額と帳簿価格の差額の合計額」＋「取得(予定)物件の取得時の鑑定評価額と取得(予定)価格の差額の合計額」－「譲渡予定資産の2020年6月30日時点の鑑定評価額と帳簿価格の差額」(以下同様です。)

<内部留保の推移>



(注) 内部留保の残高は各期末の圧縮積立金残高に当期積立金を加算し、取り崩し額を減算しています。
 2021年6月期(第40期)の取り崩し見込み額332百万円は2020年12月期(第39期)に1,860百万円を取り崩し、2021年6月期(第40期)に1,527百万円を積立てることを想定し、その差額を記載しています。

ウ. J-REIT最大の資産規模と良質なポートフォリオによる安定運営

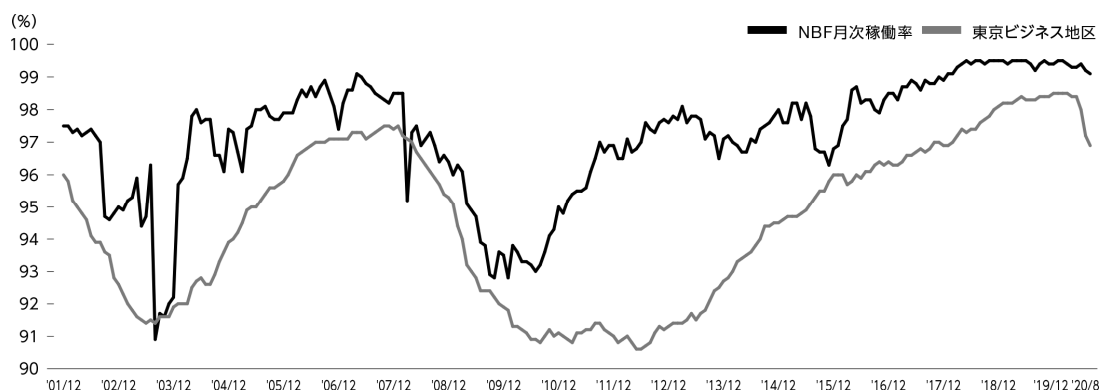
NBFは、リーマンショックなど大きな外部環境の変化に対応してきた経験・ノウハウと大規模かつ分散の効いた良質なポートフォリオの強みを活かし、中長期的な観点から運用資産の着実な成長と安定的な収益の確保を目指します。

a. 安定運営を実現するNBFのポートフォリオ

(i) リーマンショック等外部環境の変化にも対応してきた安定した運用実績

NBFのポートフォリオ稼働率は、東京ビジネス地区^(注)におけるマーケット稼働率と比較して高い傾向にあります。リーマンショック時においてもNBFのポートフォリオ稼働率はマーケット稼働率を上回って推移したことから、高い耐性を有しているポートフォリオであると考えています。

<NBFのポートフォリオ及びマーケット（東京ビジネス地区）稼働率の推移>



出所： 三鬼商事株式会社のデータをもとに資産運用会社が作成しています。

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

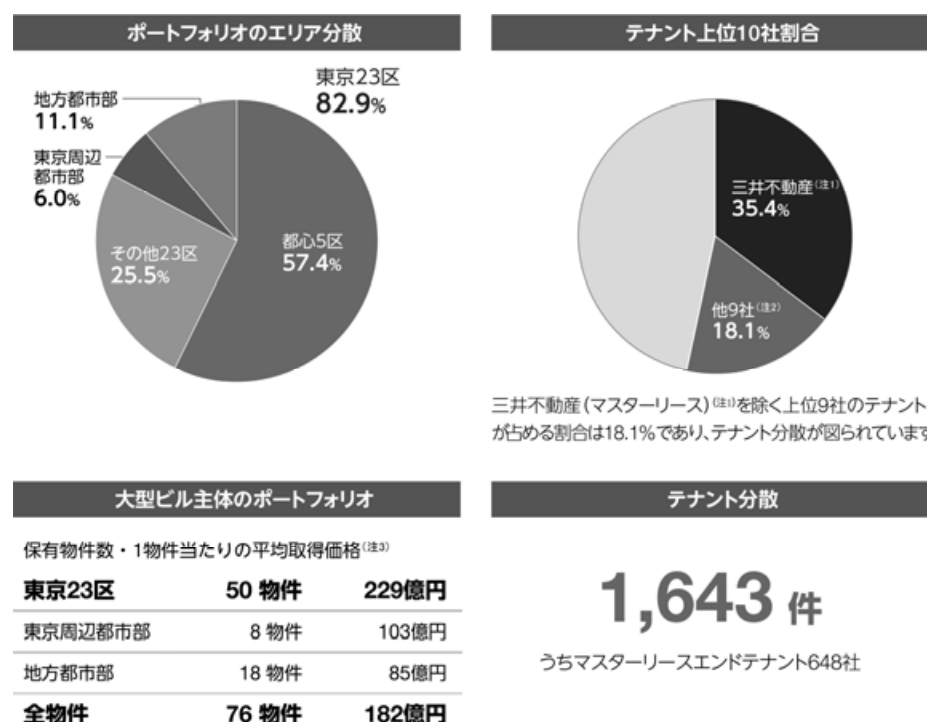
(ii) 東京23区を中心とした大規模かつ分散の効いたポートフォリオ（本募集後）

NBFは、中長期的な安定収益実現の観点でテナントの多様なニーズ及び賃貸需要の厚みが期待できる東京都心部かつ大規模物件への投資を重視しつつ、エリア及びテナントの点で分散の効いたポートフォリオの構築を目指しています。

NBFは、都心のポートフォリオを重視しており、ポートフォリオのエリア分散では、本募集後では、都心5区が占める割合は57.4%、その他23区が25.5%と合計82.9%が東京23区に所在するオフィスビルのポートフォリオとなる見込みです。また、本募集後における1物件当たりの平均取得価格^(注3)は東京23区で229億円、東京周辺都市部103億円、地方都市部85億円、ポートフォリオ全体で182億円となる予定です。

また、エンドテナント数は1,643件とテナント分散が図られた高い安定性を有するポートフォリオであると考えています。

＜東京23区を中心とした大規模かつ分散の効いたポートフォリオ＞



- (注1) NBFが三井不動産へ賃貸し、転借人へ転貸しています(一部自用を含みます。)
- (注2) 賃貸面積ベースで三井不動産を除く上位9社のテナントに係る賃貸面積の総賃貸面積に対する割合をそれぞれ示します。ここでは、三井不動産を除く上位9社の割合の減少(2020年6月期(第38期)期末時点における三井不動産を除く上位9社の割合は20.5%)という点において、テナントリスクの分散が図られています。なお、三井不動産がテナントとなっている物件は、同社が物件を賃借したうえで、転借人にこれを転貸しています(但し、一部の賃貸物件における賃貸を除きます。)
- (注3) 本募集後の1物件当たりの平均取得価格は、各地域及び全物件の取得(予定)価格の合計を物件数で除した金額を記載しています(小数以下切り捨て)。

b. 変化するオフィスニーズへの対応

NBFは、テナントのオフィスニーズはマーケットや環境によって変化していくものと考え、その変化に柔軟に適応することで、安定した運用を目指しています。

NBFは、オフィスを取り巻く環境として、テレワークの拡充等、働き方の多様化が進む一方、企業が競争力確保・向上のために優秀な人材の確保や従業員の労働環境・利便性の向上に取り組む動きは継続することを見込んでいます。また、対面(Face to Face)でのコミュニケーションの重要性は変わらず、コアとなるオフィスのニーズは拡大すると考えていることから、都心のハイスペックオフィスビルへの需要の継続を見込み、テナントニーズの多様化への対応を進めていきます。また、これらのオフィスニーズの変化が加速する可能性はありますが、創造性を必要とするクリエイティブな企業にとって、人々が集うオフィススペースの充実性は一層必要不可欠なものとなると考えており、長年に亘りオフィスビルに特化した運用をしてきたNBFの運用実績と豊富な経験・ノウハウやスポンサーとのネットワークにより、その変化に対応しテナントのニーズに応えていきます。

多様化するテナントニーズへの対応例として、三井不動産のシェアオフィス「ワークスタイリング」が利便性・視認性の高いNBF取得(予定)物件7物件(既保有物件:NBF品川タワー、ゲートシティ大崎、六本木ティーキューブ^(注1)、NBF虎ノ門ビル及びNBF赤坂山王スクエア、取得予定2物件:新宿三井ビルディング及びグラントウキョウサウスタワー)に入居することが挙げられます。ワークスタイリングの入居により、今後、多様化していくテナントニーズに対応し、NBFの既存オフィスワーカーへ提供するサービスの更なる充実が図られます。また、三井不動産のシェアオフィスである「ワークスタイリング」73店舗^(注2)とのネットワーキングによるシナジー効果の提供も期待できると考えています。

- (注1) 六本木ティーキューブに入居するワークスタイリングについては2020年秋に開業予定です。
- (注2) 2020年8月31日時点。三井不動産Webサイト(オープン予定店舗を除く、ワークスタイリングSHARE及びワークスタイリングFLEXの店舗数です。)

＜NBFのポートフォリオにおけるワークスタイリング入居物件＞

既保有物件



NBF品川タワー



ゲートシティ大崎



六本木
ティーキューブ
(2020年秋開業予定)



NBF虎ノ門ビル



NBF赤坂山王スクエア

取得予定2物件

FLEX併設シェアオフィスが入居する2物件を取得予定

ワークスタイリング
SHARE

+

ワークスタイリング
FLEX



新宿三井ビルディング



グラントウキョウ
サウスタワー

3. 財務の状況

ア. 保守的な財務戦略

財務における基本方針として、総資産有利子負債比率（LTV）の当面のターゲットを36%から46%（上限の目処56%）、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。）の当面のターゲットを90%以上とし、将来の金利上昇やリファイナンスリスクにも耐えうる強固な財務基盤を確保するとともに、保守的な財務運営を行っています。

具体的には、機動性の高い無担保・無保証のコーポレートファイナンスを活用し、財務の安定性に配慮しつつ、資産の長期運用及び将来の金利上昇リスク軽減の観点から長期固定金利による調達を進めています。さらに、一時期に返済期限が集中しないよう、返済期間を分散させています。

コミットメントラインについては、機動的な資金調達及びリファイナンスリスクの軽減等のための安定的な資金調達手段の確保といった観点から総額520億円の極度枠を設定しています。また、投資法人債も19回の発行実績があり、2020年8月31日現在の残高は520億円となっています。今後も、資金調達基盤の拡充の観点から引続き投資法人債の発行に取り組んでいきます。

上記、保守的な財務運営に基づき、J-REIT最高水準の格付を取得しています。

＜保守的な財務戦略＞

LTV

41.6%

(本募集後(見込み))

長期固定金利比率

94.8%

(本募集後(見込み))

J-REIT最高水準の格付

JCR : AA+

R&I : AA

S&P : A+

(2020年8月31日時点)

平均金利

0.51%

(2020年8月31日時点)

長期有利子負債の
平均残存年数

5.65年

(2020年8月31日時点)

取引金融機関数

27社

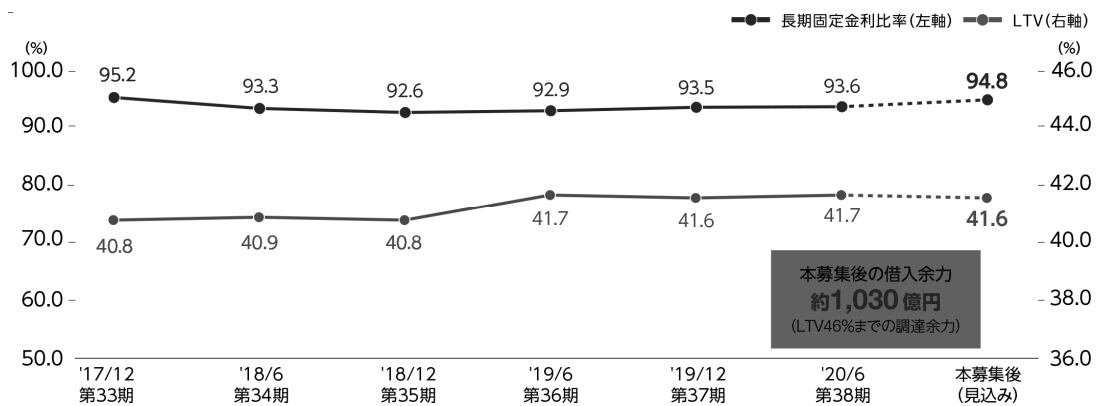
(2020年8月31日時点)

a. LTV・長期固定金利比率

NBFは、長期的に安定収益が期待できるポートフォリオ構築を目指しており、財務戦略においてもアセットの状況に対応すべく、有利子負債の長期固定化を推進しています。長期固定金利比率は本募集後には94.8%となる見込みです。

また、強固な財務基盤が中長期的な成長を支えるという考えのもと、LTVについては36～46%の範囲でコントロールしています。本募集後のLTVは41.6%となる見込みであり、LTV46%までの借入余力は約1,030億円になることから、引続き成長力を確保しながら、強固な財務基盤を構築していると考えています。

< LTV・長期固定金利比率 >



(注1) 本募集後の長期固定金利比率 = (2020年6月期(第38期)期末時点の長期固定有利子負債(407,500百万円) + 取得5物件取得資金として調達する長期固定有利子負債(99,000百万円見込み) / (2020年6月30日時点の有利子負債(435,500百万円) + 取得5物件取得資金として調達する有利子負債(99,000百万円見込み))

(注2) 本募集後のLTV = (2020年6月期(第38期)期末時点の有利子負債残高(435,500百万円) + 取得5物件取得資金として調達する有利子負債(99,000百万円見込み) / (2020年6月期(第38期)期末時点の総資産(1,044,475百万円) + 取得5物件取得資金として調達する有利子負債(99,000百万円見込み) + 本募集における出資総額)

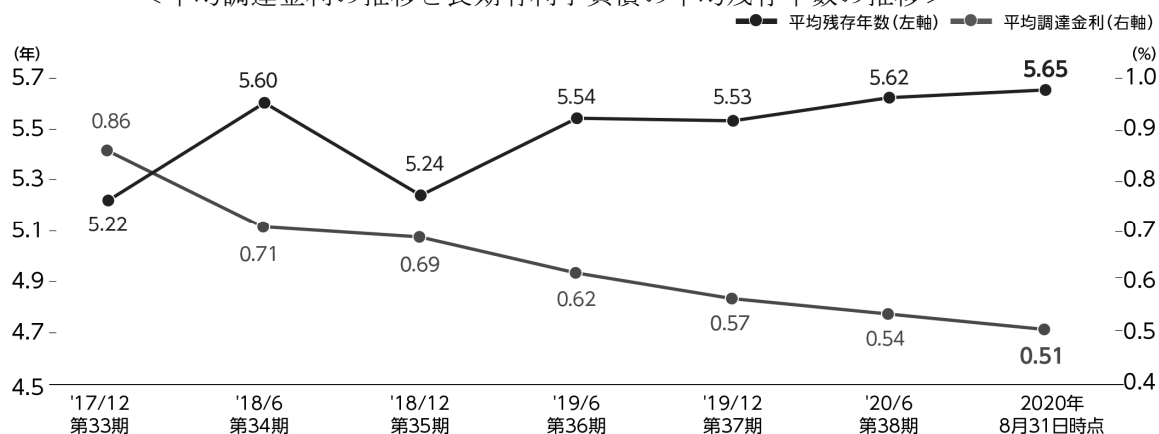
(注3) 借入余力とは、LTV46%となるまでの有利子負債の調達余力を試算した数値です。なお、実際に係る借入余力の全額につき有利子負債を調達できることを保証するものではありません。

b. 平均調達金利の推移と長期有利子負債の平均残存年数の推移

平均調達金利は現状の金融政策に支えられ、低利での新規調達及び既存有利子負債のリファイナンスによる効果で2020年8月31日時点では0.51%となっています。

また、平均残存年数については長期化を推進しており、2020年8月31日時点の長期有利子負債の平均残存年数は5.65年となっています。

＜平均調達金利の推移と長期有利子負債の平均残存年数の推移＞



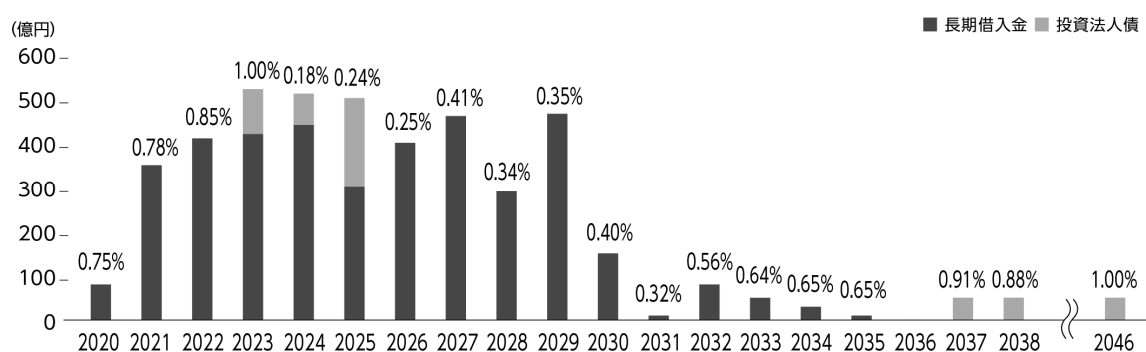
(注1) 平均調達金利＝各時点における有利子負債の加重平均金利

(注2) 平均残存年数＝各時点における長期有利子負債の返済期日又は償還期限までの期間の加重平均年数

c. 返済期限の分散

NBFでは、長期での資金調達を行うとともに返済期限を分散する財務戦略により、財務リスクの軽減を図っています。

＜返済期限の分散（2020年8月31日時点）＞



(注) 各年毎に記載の比率は、当該年に返済期限が到来する有利子負債の加重平均金利です。

d. 信用格付の状況

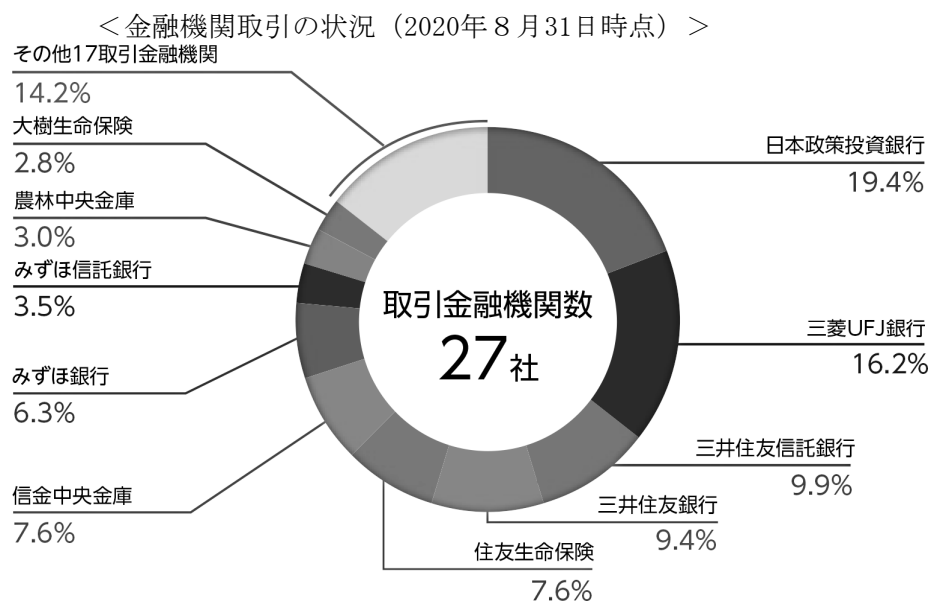
NBFは、NBFが持つ特徴・強みにより格付会社から高い信用格付を付与されており、その格付はJ－R E I Tにおいても最高水準となります。引続き格付の維持に努めていきます。

＜信用格付の状況（2020年8月31日時点）＞

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

e. 金融機関取引の状況

NBFは、財務リスクの軽減を推進する中で、多様な金融機関からの借入を行うことで借入先の分散を図っています。2020年8月31日時点において、取引金融機関数は27社となっています。

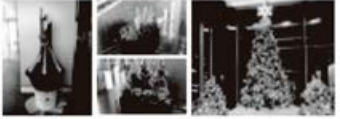


(注) 各取引金融機関からの借入金残高が全取引金融機関からの借入金残高の合計に占める比率を記載しています。

4. 取得5物件におけるE S Gへの取り組み

ア. 環境と社会に配慮した物件取得

N B Fは物件取得にあたり、環境負荷の軽減及び地域社会への貢献を重視しております。

	環境負荷の軽減 (Environment)	地域社会への貢献 (Social)
新宿三井ビルディング	- 東京都環境確保条例において「準トップレベル事業所」認定(注1)を取得 - CO₂削減への取り組み(テナントとの協力体制構築) - 専用室内照明器具のLED化 - 高効率モーターの導入 - 人感センサーの導入 - レトロコミショニングによるPDCA体制(注2)の構築	- のど自慢大会 - eスポーツ大会 
グラントウキョウサウスタワー	- 東京都環境確保条例において「トップレベル事業所」認定(注1)を取得 - CO₂削減への取り組み(テナントとの協力体制構築) - CO₂濃度による外気量制御の導入 - 高効率照明器具・熱源機器の導入 - BEMS(注3)による効率的な設備運用 - 空調温度制御不感帯の設定	- 季節毎の装飾 - クリスマスイベントの開催 
大崎ブライトタワー	- CASBEE新築において「Sクラス相当」を取得 - 自動調光制御システムの導入 - 高性能Low-Eペアガラス(注4)を採用し、熱負荷を基準値より25%削減 - 雨水貯留槽により上水使用量を削減 - パブリックスペース、テラスなどの緑化	- プラネタリウムパーク - 恐竜パーク 
名古屋三井ビルディング本館	2009年に住宅・建築物省CO₂推進モデル事業に認定 - 屋上に太陽光パネルを設置 - 人感センサー設置やLED化の推進 - BEMS(注3)による効率的な設備運用 - レトロコミショニングによるPDCA体制(注2)の構築	- 防災アトラクション(ザ・タワー) - ジャズ アンド ライブアート 
名古屋三井ビルディング新館	- CASBEE名古屋において「Sクラス」を取得 - 自動調光制御システムの導入 - 高性能Low-Eペアガラス(注4)及び日除けルーバー(注5)の採用による熱負荷を軽減 - 全館LED化(バックヤード除く) - BEMS(注3)による効率的な設備運用	

(注1) 東京都は、東京都環境確保条例に基づき、温室効果ガス排出総量削減義務と排出量取引制度(キャップ&トレード制度)において、地球温暖化対策が特に優れた事業所を、その程度に応じて、「トップレベル事業所」、「準トップレベル事業所」に認定しています。

(注2) 「レトロコミショニングによるPDCA体制」とは、現状の運用性能を分析し、より適切なビル運用を行うために必要な調整や改修、並びに運転の最適化を検討・実現させるプロセスです。

(注3) 「BEMS」とは、「Building Energy Management System」の略語です。
電力使用量の可視化及び機器を繁閑に応じて自動制御することで、省エネと快適性の実現を図り、電力消費量削減を図るシステムです。

(注4) 「Low-Eペアガラス」とは、遮熱性と断熱性に優れた複層ガラスであり、空気冷暖房による負荷が低減されます。

(注5) 「日除けルーバー」とは、細長い羽板を平行に並べたものであり、直射日光による熱負荷を軽減します。

イ．NBF及び資産運用会社の取り組み

NBFは、ESGへの取り組みがポートフォリオの競争力向上に資すると考えており、基本指針である「ESGに関する取り組み指針」に基づき、ポートフォリオ運用における環境負荷の軽減、地域社会や従業員といったステークホルダーへの配慮などに努めています。

a．環境（Environment）

- ・GRESB評価
- ・グリーンビルディング認証の取り組み
- ・テナントとのグリーンリース契約の締結
- ・環境パフォーマンスの改善
- ・LED化工事の実施

b．社会（Social）

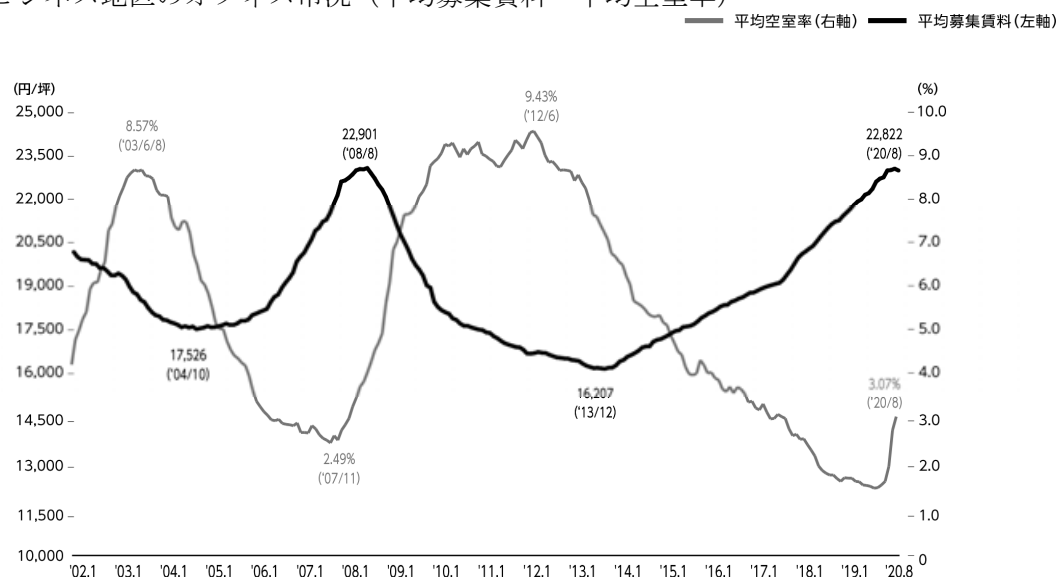
- ・地域社会/テナントに向けた取り組み
- ・災害時の対応
- ・感染防止拡大に向けた取り組み
- ・資産運用会社における専門性の高い従業員の確保

c．ガバナンス（Governance）

- ・コンプライアンス委員会、リスク管理会議、運用審査会議、経営会議等から成るガバナンス・ストラクチャー
- ・運用資産の取得及び売却に関する資産運用会社の意思決定フローの運用
- ・従業員向けの累積投資制度の導入による資産運用会社の従業員と投資主との利益一致

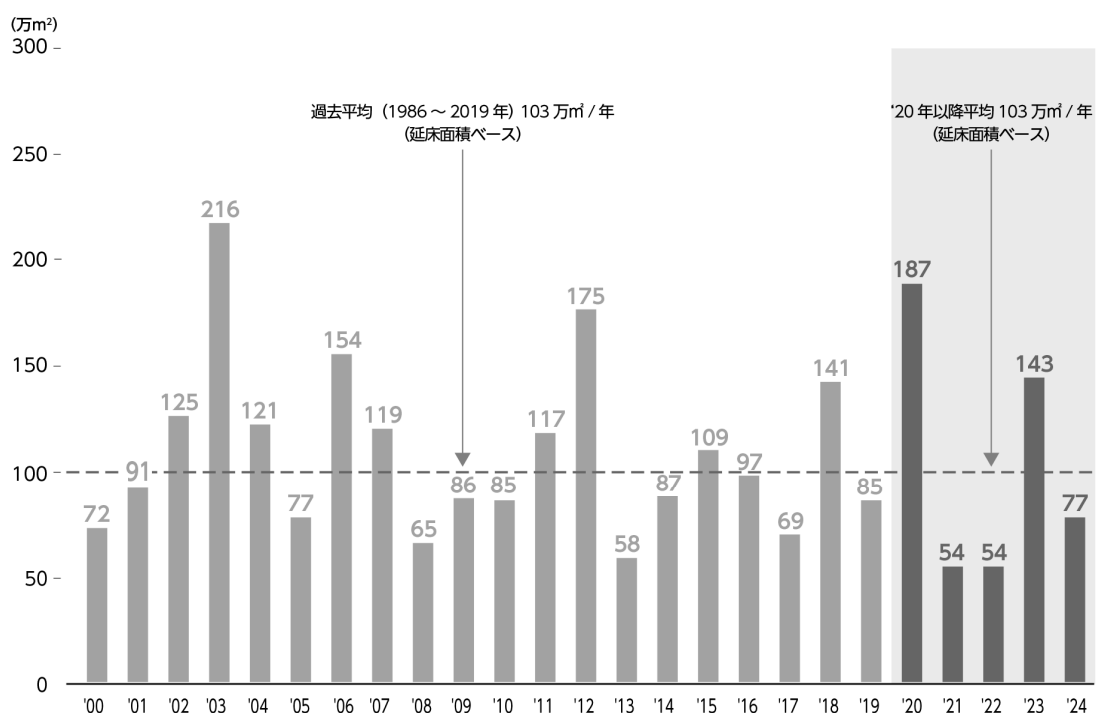
5．オフィスビル賃貸マーケット動向

ア．東京ビジネス地区のオフィス市況（平均募集賃料・平均空室率）



出所：三鬼商事株式会社のデータをもとに資産運用会社が作成しています。

イ．東京23区大規模オフィスビル（注1）供給量推移



出所：2020年5月25日付森ビル株式会社のデータをもとに資産運用会社が作成しています。

（注1）「大規模オフィスビル」とは、事務所延床面積10,000㎡以上のオフィスビルを表します。2020年以降の数値は予想値になります。

（注2）東京23区に所在する大規模オフィスビルの新規供給にかかる延床面積の合計を、各年（度）別に記載しています。

6．不動産等の取得及び売却について

（1）取得5物件の概要等

物件名	所在地	投資エリア	取得（予定）時期	取得（予定）価格	鑑定評価額
大崎ブライトタワー	東京都品川区	東京都心部	2020年10月	13,970百万円	14,200百万円
名古屋三井ビルディング本館	名古屋市中村区	地方都市部	2020年10月	13,050百万円	13,300百万円
名古屋三井ビルディング新館	名古屋市中村区	地方都市部	2020年10月	13,200百万円	13,500百万円
新宿三井ビルディング	東京都新宿区	東京都心部	2021年1月	170,000百万円	173,000百万円
グラントウキョウサウスタワー	東京都千代田区	東京都心部	2021年1月	47,000百万円	48,500百万円
合計	-	-	-	257,220百万円	262,500百万円

なお、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売買契約は、フォワード・コミットメント（先日付での売買契約であって、契約締結から1ヶ月以上経過した後に資金決済・物件引渡しを行うこととしている契約）に該当します。当該売買契約においては、本投資法人による売買契約上の義務違反により当該契約が解除された場合には、相手先に対し、売買価格の10%に相当する違約金を支払う定めとなっています。もっとも、当該売買契約においては、本投資法人の資金調達が行われることが確実であることを条件として売買代金の支払義務が発生するものとされていることから、本募集を含む取得資金の調達が困難となった場合においても、売買契約上の代金支払義務を履行できないことを理由として違約金の支払が必要となることはありません。

①取得済3物件

物件の名称		大崎ブライトタワー
特定資産の種類		不動産
所在地（住居表示）		東京都品川区北品川五丁目6番1号
土地	地積	7,813.22㎡（敷地全体）
	用途地域	準工業地域
	所有形態	所有権（敷地権割合約10.91%）
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	89,234.27㎡（建物全体）
	所有形態	所有権（区分所有権及び区分所有権の共有）
	建築時期	2015年4月1日
	所有階・床面積・用途等	区分所有権（6階～8階の事務所、床面積合計5,687.10㎡）及び区分所有部分（1～3階の店舗、床面積合計1,847.15㎡）の共有持分10.855%（専有面積割合で約10.96%に相当）
取得年月日		2020年10月1日
取得価格		13,970,000,000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本投資法人は、本物件を三井不動産株式会社に賃貸し、三井不動産株式会社は転借人にこれを転貸しています。また、本物件に係る建物の4階から30階は各区分所有者と三井不動産株式会社との間で締結された「一元運用に関する覚書」の対象である「一元運用区画」であり、一元運用区画から生じる賃貸収益、賃貸費用は各区分所有者が一元運用権利割合に応じて収受し負担しています。
		②本物件は区分所有建物かつ共有建物であり、当該区分所有及び共有に係る規約・協定書等の適用を受けます。なお、当該区分所有に係る規約について、区分所有持分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の分離処分の禁止が、また、当該共有に係る協定書において、共有持分を譲渡する場合の共有者の優先交渉権、共有に係る分割の禁止等が定められています。
		③本物件の一部の区画については、当該区画に係るテナントとの合意で、当該区画に係る区分所有持分又はその共有持分を譲渡する場合のテナントの優先交渉権が定められており、当該優先交渉権は②に記載の規約に基づく他の区分所有者の優先交渉権に優先すると定められています。
		④本物件に係る敷地に関し、「東京都環境確保条例」に基づき土壌調査が実施され土壌汚染が認められたものの、汚染土壌の掘削・除去・清浄上による埋め戻し対策工事が実施されており、当該敷地の汚染土壌は適切に掘削・除去されていることが確認されています。

・本物件の特性

品川・大崎エリアのハイスペックな大型ビル

三井不動産が他の地権者と共同で開発した大規模オフィスビル

超高層かつ築浅でオフィスビルの集積が進んでいる大崎エリアにおいて高い競争力を有し、既保有物件の大崎ブライトコア・ブライトプラザに隣接



物件の名称		名古屋三井ビルディング本館
特定資産の種類		不動産
所在地（住居表示）		愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目24番30号
土地	地積	3,526.16㎡（敷地全体）
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権（共有持分70%）
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付18階建
	延床面積	31,256.75㎡（建物全体）
	所有形態	所有権（共有持分70%）
	建築時期	1987年3月13日
	用途	事務所・店舗
取得年月日		2020年10月1日
取得価格		13,050,000,000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本投資法人は、本物件を三井不動産株式会社に賃貸し、三井不動産株式会社は転借人にこれを転貸しています。	
	②本物件は共有建物であり、当該共有物に関する協定書等の適用を受けます。なお、当該共有物に関する協定書において、共有持分を譲渡する場合の共有者の優先交渉権、共有に係る分割の禁止等が定められています。	
	③本物件と隣接する名古屋三井ビルディング新館は建築確認申請においては一体敷地上に建築されています（名古屋三井ビルディング新館は増築扱いで建築されています。）。本物件及び名古屋三井ビルディング新館の所有に関して、両物件の所有者又は共有者となる本投資法人及び三井不動産株式会社の間で所有者間協定を締結し、各物件を譲渡する場合の優先交渉権等が定められています。	
	④本物件には、点検・記録等の管理を実施すべきアスベストを含有する吹付け材の使用が確認されていますが、安定した状態であり、健康被害を及ぼす状態ではありません。今後は状況に応じて撤去又は封じ込め等を行っていく予定です。	
	⑤本物件の北西側道路の地下部分に、笹島交差点地下横断通路が売主等の負担により整備され、一般の通行の用に供されています。本投資法人は当該地下横断通路の維持・管理等に係る権利義務について、売主から承継しています。	

物件の名称	名古屋三井ビルディング新館	
特定資産の種類	不動産	
所在地（住居表示）	愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目24番20号	
土地	地積	1,699.19㎡
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨造陸屋根地下1階付14階建
	延床面積	16,672.44㎡
	所有形態	所有権100%
	建築時期	2011年5月13日
	用途	事務所
取得年月日	2020年10月1日	
取得価格	13,200,000,000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本投資法人は、本物件を三井不動産株式会社に賃貸し、三井不動産株式会社は転借人にこれを転貸しています。	
	②本物件と隣接する名古屋三井ビル本館は建築確認申請においては一体敷地上に建築されています（本物件は名古屋三井ビルディング本館の増築扱いで建築されています。）。本物件及び名古屋三井ビルディング本館の所有に関して、両物件の所有者又は共有者となる本投資法人及び三井不動産株式会社の間で所有者間協定を締結し、各物件を譲渡する場合の優先交渉権等が定められています。	

・本物件の特性

名古屋地区におけるスポンサー旗艦ビル

JR名古屋駅東側に広がる名駅エリアは、交通利便性の高い地域であり、上場企業や金融機関等のオフィスが集積

JR名古屋駅と地下道で直結し、テナントが求めるオフィススペックを有し、高い競争力を保持



②取得予定2物件

物件の名称		新宿三井ビルディング
特定資産の種類		不動産
所在地（住居表示）		東京都新宿区西新宿二丁目1番1号
土地	地積	14,449.38㎡
	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地下3階付56階建
	延床面積	179,696.87㎡
	所有形態	所有権100%
	建築時期	1974年9月30日
	用途	事務所
取得予定年月日		2021年1月8日
取得予定価格		170,000,000,000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		①本投資法人は、本物件を三井不動産株式会社に賃貸し、三井不動産株式会社は転借人にこれを転貸する予定です。
		②本物件には、点検・記録等の管理を実施すべきアスベストを含有する吹付け材の使用が確認されていますが、安定した状態であり、健康被害を及ぼす状態ではありません。今後は状況に応じて撤去又は封じ込め等を行っていく予定です。

・本物件の特性

「経年優化」を体現するオフィスビル

「100年建築」の思想のもと、オフィスビルの変わらぬ価値を追求し、働く人々へ安心・安全と快適な環境を提供し続ける「新宿三井ビルディング」

「都市に豊かさと潤いを」もたらすビルとして、多目的広場（55H I R O B A）で竣工以来続くイベントの開催をはじめ、人々が集う魅力ある街づくりに貢献

物件の特徴

1974年に当時日本一の高層ビルとして竣工し現在に至るまで、積極的なリニューアルや地域貢献の取り組みにより、ハード・ソフト両面においてテナント満足度を高め、三井不動産の都市開発コンセプトである「経年優化」を体現する物件

Hard

- 常に最新鋭のスペックを目指した工事を実施

- 1974年 当時日本一の高層ビルとして竣工

- 1995年～2000年 全面リニューアル工事
累計で300億円を投資(注)



1Fエントランスホール
(改修後)

- 2010年 共用部リフレッシュ工事



大規模制震装置 (TMD)

- 2013年～2015年 BCP対応工事

- 2017年 ロビー階及び
外構リニューアル

- 2019年 防災センター見せる化工事

(注) 上記金額は、本体工事費のほか、テナント移転費、解体費を含みます。
出所: 2000年3月31日付三井不動産ニュースリリースをもとに資産運用会社が作成しています。

BELCA賞表彰

BELCA賞は、長期に亘り適切な維持保全、優れた改修を実施した既存の建築物のうち、特に優秀なものを選び、表彰する制度です

本物件は第7回ロングライフ部門(1997年)及び第27回ベストリフォーム部門(2018年)の2回選定されています



Soft

- 竣工以来46年の長期に亘り、三井不動産がテナント満足度を高める管理を継続

高層化によってできた足元の広場に、緑と水を取り入れ、人間的な温かな空間を提供(55HIROBA)

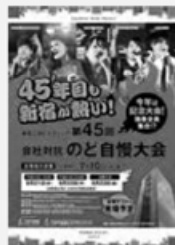
- テナントとの強固なリレーションを構築

55HIROBAにおける地域イベント(会社対抗のど自慢大会等)の開催

新宿区主催の一斉道路美化清掃へ入居者とビルスタッフが参加

会社対抗のど自慢大会

本物件に入居するテナントによる参加型イベント
竣工以降、年に1回、合計45回の開催実績



「ワークスタイリング新宿三井ビルディング」

- 新宿三井ビルディングの11階に入居
- 「躍動するビジネス都市新宿新都心の中心に、ハイグレードなオフィスを」をコンセプトに多様化するオフィスニーズに対応



物件の名称		グラントウキョウサウスタワー
特定資産の種類		不動産
所在地（住居表示）		東京都千代田区丸の内一丁目9番2号
土地	地積	22,579.77㎡（敷地全体）
	用途地域	商業施設
	所有形態	所有権（1,800.85㎡）の共有持分51.17% 借地権（20,778.92㎡）の準共有持分5.22%
建物	構造	鉄骨造・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下4階付42階建
	延床面積	137,662.87㎡（建物全体）
	所有形態	所有権（区分所有権）
	建築時期	2007年10月10日
	所有階・床面積・用途等	区分所有権（5階～9階の事務所、床面積合計10,853.40㎡）（専有面積割合で約13.33%に相当）
取得予定年月日		2021年1月8日
取得予定価格		47,000,000,000円
信託受託者		-
建物管理会社		株式会社ジェイアール東日本ビルディング
特記事項		①本物件は、隣接するグラントウキョウノースタワーと一体で開発されており、本物件の敷地とグラントウキョウノースタワーの敷地は建築基準法に基づき一団地と認定されており（グラントウキョウ団地）、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グラントウキョウ団地は各区分所有者兼土地所有者間で相互に借地権が設定されており、各区分所有者はグラントウキョウ団地の敷地全体を無償で利用できます。
		③本物件及びグラントウキョウノースタワーの区分所有者の間でグラントウキョウ団地に関して合意書が締結されており、当該合意書においては、区分所有権を譲渡する場合の他の当事者の優先交渉権等が定められています。 本物件は、区分所有建物であり、当該区分所有に係る管理規約及び区分所有者の間で締結されている合意書の適用を受けます。なお、当該管理規約においては、専有部分と敷地部分の分離処分の禁止等が、当該合意書においては、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等が、それぞれ定められています。

・本物件の特性

J R 東京駅直結の希少性の高いオフィスビル

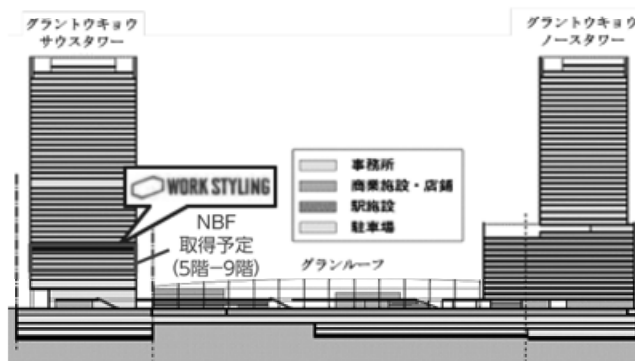
J R 東京駅から直結する、優れた交通利便性とビジネスの効率性を兼ね備えた優良物件
東京都環境確保条例において「トップレベル事業所（優良特定地球温暖化対策事業所）（注）」
認定を取得

（注）東京都は、東京都環境確保条例に基づき、温室効果ガス排出総量削減義務と排出量取引制度（キャップ&トレード制度）において、地球温暖化対策が特に優れた事業所を、その程度に応じて、「トップレベル事業所」、「準トップレベル事業所」に認定しています。

物件の特徴

JR東京駅直結の超高層ツインタワー

- 日本を代表するターミナル駅である「JR東京駅」に直結
- 巨大な歩行者空間「グランルーフ」で南北につながれた「グラントウキョウサウスタワー」との視認性の高いツインタワー



「ワークスタイリング八重洲」

- グラントウキョウサウスタワー9階に入居
- 「JR東京駅直結、至高のロケーションにビジネスを成功に導くオフィスを」をコンセプトに新しいワークスタイルを提供



東京都環境確保条例における「トップレベル事業所（優良特定地球温暖化対策事務所）」認定を取得

本物件の環境施策

- CO₂削減への取り組み（テナントとの協力体制構築）
- CO₂濃度による外気量制御の導入
- 高効率照明器具・熱源機器の導入
- BEMSによる効率的な運用
- 空調温度制御不感帯の設定

(2) 譲渡予定資産の概要

物件名	所在地	投資エリア	譲渡予定時期	譲渡予定価格	鑑定評価額 (注)
NBF新川ビル（東館・メゾンニューリバー）50%（i）	東京都中央区	東京都心部	2020年12月	5,950百万円	10,160百万円
NBF新川ビル（東館・メゾンニューリバー）50%（ii）	東京都中央区	東京都心部	2021年3月	5,950百万円	
合計	-	-	-	11,900百万円	10,160百万円

物件の名称		N B F 新川ビル（東館及びメゾンニューリバー）	
特定資産の種類		不動産	
所在地（住居表示）		東京都中央区新川二丁目31番 1 号、31番 7 号	
上地	地積	2,775.23㎡	
	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15階建	
	延床面積	17,586.10㎡	
	所有形態	所有権100%	
	建築時期	1989年11月30日	
	用途	事務所、共同住宅及び車庫	
譲渡予定年月日		(i) 2020年12月25日 (ii) 2021年 3 月 31日	
譲渡予定価格		(i) 5,950,000,000円 (ii) 5,950,000,000円	
信託受託者		－	
建物管理会社		興和不動産ファシリティーズ株式会社	
特記事項		①譲渡に際して、各譲渡予定年月日と同日付けで本物件に係る共有持分50%の信託設定を行い、かかる信託の受益権を譲渡します。	
		②譲渡対象は東館とメゾンニューリバーとなり、西館は引続き本投資法人にて保有します。	

(注) 2020年6月30日時点の鑑定評価額

7. ESGへの取り組み

(1) ESGへの取り組み方針

NBFは、ESGへの取り組みがポートフォリオの競争力向上に資すると考えており、NBF Mが定める基本指針である「ESGに関する取り組み指針」に基づき、また、ポートフォリオ運用における環境負荷の軽減、地域社会や従業員といったステークホルダーへの配慮などに努めています。

(2) 基本姿勢

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

(3) 外部評価認証の取得

NBFは、外部評価認証にも積極的に取り組んでいます。

なかでも不動産セクターの環境・社会・ガバナンス（ESG）を測る年次ベンチマークであるGRESB（Global Real Estate Benchmark）^{（注）}には2015年から参加しており、5年連続で最上位の「Green Star」を取得するとともに、総合スコアの順位に基づいて評価されるGRESBレーティングにおいて最上位の「5Star」を取得しました。また、GRESBにおいても、環境配慮やサステナビリティの取り組みに関する情報開示が優れていることが高く評価され最上位の「A」を取得しました。



（注）「GRESB（Global Real Estate Benchmark）」とは、不動産セクターの環境・社会・ガバナンス（ESG）配慮を測る年次のベンチマーク調査で欧州の主要年金基金のグループを中心に2009年に創設されました。

(4) 環境（Environment）への取り組み方針

ア. 環境配慮への基本的な考え方

NBF Mは、「ESGに関する取り組み指針」において、次のように定めています。

・省エネルギーとCO₂排出削減の推進

不動産投資運用における効率的なエネルギー利用を推進するとともに、省エネルギーに資する設備等の導入を図り、省エネルギーを通じたCO₂排出削減の取り組みに努めます。

・水環境の保全及び省資源・廃棄物削減の推進

節水への取り組みや節水型機器の導入等により水環境の保全に取り組みます。また、3R（リデュース、リユース、リサイクル）による省資源・廃棄物削減の取り組みに努めます。

イ. 環境目標

前述の基本的な考え方を踏まえ、主要な以下の環境関連指標について年度目標を設定し、把握と管理に努めています。

指標	(単位)	目標値 (2020年度) (注)
年間総エネルギー消費量原単位	千kWh/m ²	2019年比 1 %減
エネルギー由来CO ₂ 排出量原単位	kg-CO ₂ /m ²	2019年比 1 %減

(注) あくまで目標値であり、達成されることが保証されるものではありません。

環境パフォーマンスの改善 (2019年度の実績)

- ・2019年度は前年比で年間総エネルギー消費量原単位で3.2%、エネルギー由来CO₂排出量原単位で5.7%削減しています。

年間総エネルギー
消費量原単位
▼3.2%

エネルギー由来
CO₂排出量原単位
▼5.7%

項目	2018年	2019年	項目	2018年	2019年
エネルギー消費原単位 (KWh/m ²)	148.1	143.3	水消費原単位 (ml/m ²)	0.636	0.615
CO ₂ 排出原単位 (Kg-CO ₂ /m ²)	67.0	63.2	廃棄物リサイクル率 (%)	66.2	63.0

- * 共用部、テナント専有部合算の実績値を掲載しています。
- * 各原単位は、各物件の稼働率、外気温度（水消費除く）で補正の上計算しています。
- * 廃棄物リサイクル率は、廃棄物処理方法による割合（重量による%）の数値を掲載しています。
- * 2018年度より数値の補正方式を更新したため、従来の公表データと一部数値が異なっている部分があります。

ウ. 環境マネジメントシステム／PDCAサイクル

NBFMは、不動産ポートフォリオにおけるエネルギー消費、CO₂排出、水消費、廃棄物発生などの環境負荷を管理し、目標を達成していくために、独自の環境マネジメントシステム（EMS）を構築し、毎年度ごとにPDCAサイクルを実践しています。

エ. 不動産投資を通じた環境配慮の取り組み

投資判断及びモニタリングにおける環境リスクの把握と低減

新規投資先のデューディリジェンス時において、外部専門家を活用して環境・社会リスクを把握し、投資判断に活用しています。既保有物件に対しても定期的に同様の環境・社会リスクのモニタリングを行うとともに、「省エネウォークスルー」などの専門的な建物評価を行い、リスク低減、物件価値向上の機会を見出す取り組みを行っています。

オ. 再開発における三井不動産グループとの共生

三井不動産グループとの共生モデルを通して、三井不動産グループが再開発した優れた環境性能を有する物件をポートフォリオに組み込むことにより、ポートフォリオの環境負荷、環境リスクを低減します。

カ. 建物/設備改修による環境パフォーマンスの向上

運用物件において空調改修工事や照明のLED化、水回り改修などの取り組みを進め、ポートフォリオの省エネルギー化や、節水化を進めています。

<具体的な取り組み事例>

全保有物件のうち、37物件についてLED化を推進し、CO₂排出量の削減に注力

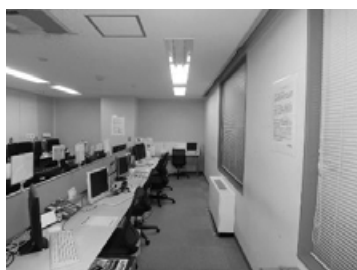
■対象期間：2018年12月期（第35期）～2023年6月期（第44期）

■削減目標：対象37物件の照明器具におけるCO₂排出量削減

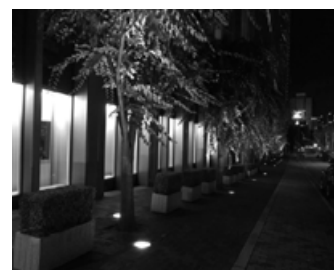
<導入事例>



<新川崎三井ビルディング>
アトリウム



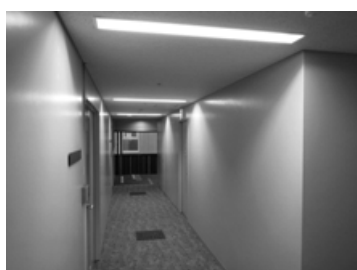
<NBF札幌南二条ビル>
専有部



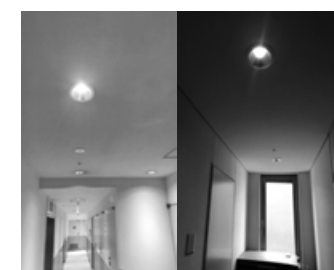
<アクア堂島NBFタワー>
外構部



<豊洲キャナルフロント>
エントランス



<NBF新潟テレコムビル>
共有部



<住友電設ビル>
廊下

キ. グリーンビルディング認証の取り組み

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。

※DBJ Green Building認証^(注)の取得状況

	'18/12	'19/12	'20/6
認証取得物件数	24	38	38
取得物件の延床面積	850,895㎡	1,158,809㎡	1,161,207㎡
取得率(物件数)	33.3%	53.5%	53.5%
取得率(延床面積)	51.3%	69.5%	69.5%

(注) 「DBJ Green Building認証」とは、株式会社日本政策投資銀行が、環境・社会への配慮がなされた不動産を支援するために創設した認証制度です。

ク. テナントとの協力～グリーンリース契約の締結～



<NBF南青山ビル>



<興和西新橋ビルB棟>



<NBF新潟テレコムビル>

(5) 社会 (Social) への取り組み方針

社会配慮への基本的な考え方

NBF及びNBFMでは、投資家、NBFMの従業員、テナント、取引先、地域コミュニティ等といった、事業活動に関連するステークホルダー（社内外の関係者）の皆様と対話し、その期待に応えるよう努めることを社会配慮への基本的な考え方としています。

《主要なステークホルダーに対してNBF及びNBFMが果たす責任》

投資家：安定した利益分配、中長期的な投資主利益の最大化、並びに適時・適切な情報開示

従業員：安心して働き続けることが出来る魅力的な職場環境、人材育成計画の提供

テナント：安全・安心かつ快適な建物空間の提供、テナント満足度の向上

地域コミュニティ：地域の活性化・発展への貢献

<地域社会/テナントに向けた取り組み>

NBFは、地域社会の一員として、既保有物件において地域コミュニティ及び地域の活性化への貢献を目的としたランチタイムコンサート、打ち水プログラム、地域清掃プログラム等に取り組んでいます。

(ランチタイムコンサート)

(七夕/クリスマスイベントの実施)



<NBF豊洲キャナルフロント>



<つくば三井ビルディング/サンマリオンNBFタワー>

※地域コミュニティ向けイベントについて各直近はCOVID-19の流行に伴い、イベントの実施見送りや非接触型イベント（フォトコンテスト、オンライン七夕等）を実施しています。

※毎年把握した課題や改善点をオフィス運営に反映させる体制を株式会社NBFオフィスマネジメントと構築しています。

<災害時の対応>

「六本木ティーキューブ」、「セレスティン芝三井ビルディング」及び「芝NBFタワー」では、港区地域防災計画に則り、専有部の一部を備蓄倉庫として無料で貸し出し、災害時の物資等を保管しています。

＜六本木ティーキューブ＞



＜セレスティン芝三井ビルディング＞



＜芝NBFタワー＞



＜COVID-19感染拡大防止に向けた取り組み＞

テナントに向けた取り組み

- 共用部への消毒剤などの設置
- 共用設備の消毒の徹底
- 警備室等への防沫フィルターの設置
- 清掃スタッフ等へのマスク、フェイスシールドの配布
- 非接触型検温器の設置

NBFMの従業員向けには、以下のような取り組みを行っています。

従業員に対する取り組み

- テレワーク実施規程の制定
- 時差通勤の奨励
- 自宅待機、時短出勤時の給与補償
- マスク配布

＜専門性の高い従業員の確保＞

NBFMでは、事業の状況、組織状態の変化に合わせて適時に適切な人材を確保できるよう、継続して新規採用を実施するとともに、教育・研修プログラム等による既存従業員に対する専門的能力開発を推進しています。また、従業員が安心して働き続けるための福利厚生の充実、働きやすい職場環境の整備を進め、従業員の長期定着とモチベーションの向上による生産性アップを図っています。

こうした人材戦略の一環として、NBFMでは複数のスポンサー等から多様なバックグラウンドを持った専門性の高い人材を受け入れ、その専門能力を活用し、運用ノウハウの質的向上、高度なアセットマネジメント業務の実現を目指しています。

＜専門資格の資格者数＞

・不動産証券化協会（ARES）認定マスター	14名
・宅地建物取引士	23名
・一級建築士	2名
・日本証券アナリスト協会検定会員	3名
・弁護士	1名
・税理士	1名
・ビル経営管理士	5名

※2020年8月31日時点

<スポンサーからの出向者（従業員）数>

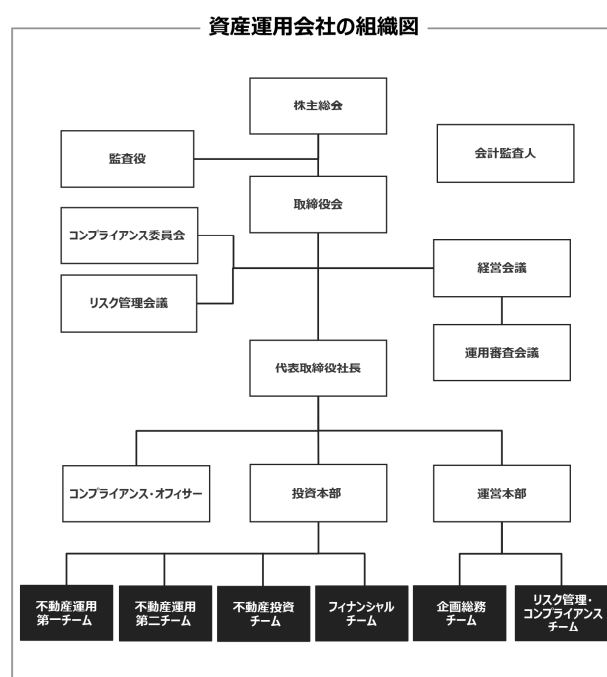
- ・三井不動産株式会社（出資比率46%） 8名
- ・住友生命保険相互会社（出資比率35%） 3名
- ・三井住友信託銀行株式会社（出資比率5%） 1名

※2020年8月31日時点

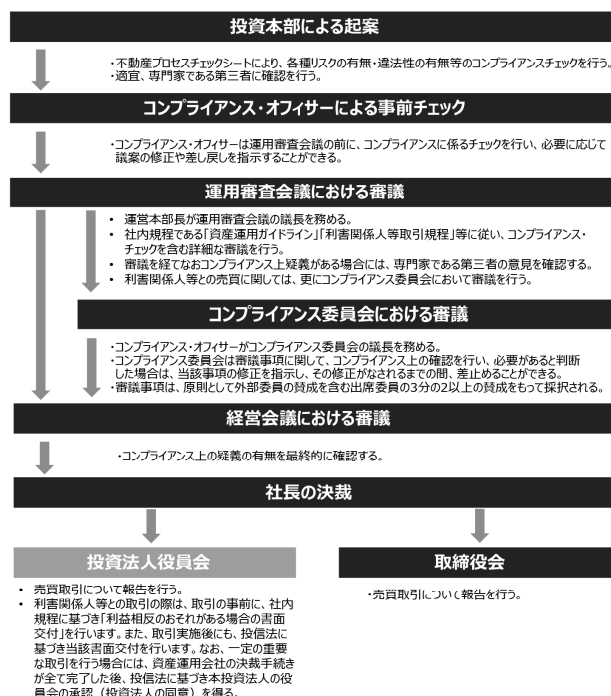
（6）ガバナンス（Governance）への取り組み

NBFM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・コンプライアンスの徹底・コーポレート・ガバナンスの継続的な改善・向上に努めます。

また、2019年9月より従業員向けの累積投資制度を導入し、資産運用会社の従業員と投資主との利益一致を図りました。



● 運用資産の取得及び売却に関する資産運用会社の意思決定フロー



8. ポートフォリオ全体に係る事項

下記A、B及びCの表は、NBFの保有に係る不動産等（取得予定2物件を含みます。）につき、不動産等の価格及び投資比率、エンジニアリングレポートの数値の抜粋、賃貸状況を一覧表にしたものです。

NBFが直接に保有する投資不動産物件に加え、信託受益権に係る信託不動産を合わせて「投資不動産物件及び信託不動産」に含めて記載しています。なお、民法（明治29年法律第89号、その後の改正を含みます。以下、「民法」といいます。）第667条に規定される任意組合の出資持分につきましては、不動産等に含めて記載しています。

A. 投資不動産物件及び信託不動産の価格及び投資比率

<2020年6月期（第38期）末保有資産>

地域 区分	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	価格 (不動産鑑定評価額) (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)
東京 23区	六本木ティーキューブ	62,800	63,600	4.5
	西新宿三井ビルディング	45,271	45,400	3.3
	セレスティン芝三井ビルディング	42,000	51,700	3.0
	NBF品川タワー	36,300	49,400	2.6
	芝NBFタワー	32,000	29,600	2.3
	NBFプラチナタワー	31,000	63,700	2.2
	NBF南青山ビル	31,000	20,300	2.2
	NBFコモディオ汐留	28,800	36,100	2.1
	G-BASE田町	28,200	28,300	2.0
	虎ノ門琴平タワー	24,543	35,800	1.8
	NBF御茶ノ水ビル	20,840	14,300	1.5
	NBF渋谷ガーデンフロント	20,269	34,000	1.5
	NBF銀座通りビル	17,000	17,500	1.2
	新宿三井ビルディング二号館	16,285	20,200	1.2
	興和西新橋ビルB棟	13,473	15,200	1.0
	リバーシティM-SQUARE	13,350	14,000	1.0
	NBF虎ノ門ビル	13,337	17,900	1.0
	NBF新川ビル（西館・東館・メゾンニユーリバー）	12,614	15,850	-
	新橋M-SQUARE	11,900	15,300	0.9
	NBF ALLIANCE	9,126	12,300	0.7
	四谷メディカルビル	8,800	7,970	0.6
	NBF渋谷イースト	8,000	8,240	0.6
	NBF芝公園ビル	6,770	8,490	0.5
	NBF高輪ビル	6,667	7,610	0.5
	NBF赤坂山王スクエア	6,250	7,360	0.5
	NBF神田須田町ビル	5,960	8,730	0.4
	住友電設ビル	5,365	6,070	0.4
	NBF東銀座スクエア	5,200	8,340	0.4
	パナソニック東京汐留ビル	5,075	5,990	0.4
	NBF小川町ビルディング	4,940	6,320	0.4
	日本橋兜町M-SQUARE	4,850	5,420	0.4
	龍角散ビル	4,050	5,010	0.3
	神宮前M-SQUARE	3,700	4,840	0.3
	<都心5区計>	585,735	690,840	-

地域 区分	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	価格 (不動産鑑定評価額) (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)
東京 23区	NBF大崎ビル	66,660	86,600	4.8
	ゲートシティ大崎	57,281	70,800	4.1
	中野坂上サンプライトツイン	41,230	31,400	3.0
	NBF豊洲キャナルフロント	35,200	38,600	2.5
	NBF豊洲ガーデンフロント	25,018	29,800	1.8
	大崎プライトコア・プライトプラザ	24,380	25,000	1.8
	中目黒GTタワー	23,856	23,000	1.7
	上野イーストタワー	21,600	22,600	1.6
	NBF上野ビル	10,400	9,830	0.8
	NBF池袋イースト	8,630	13,500	0.6
	東五反田スクエア	8,350	8,600	0.6
	東陽町センタービル	7,800	8,790	0.6
	NBF池袋タワー	4,695	5,740	0.3
	NBF池袋シティビル	4,428	5,890	0.3
＜東京23区計＞		925,264	1,070,990	-
東京 周辺部	調布サウスゲートビル	9,320	9,970	0.7
	新川崎三井ビルディング	25,820	23,700	1.9
	横浜STビル	13,529	17,100	1.0
	パレール三井ビルディング	3,800	4,580	0.3
	つくば三井ビルディング	8,875	8,760	0.6
	シーノ大宮ノースウィング	16,816	22,500	1.2
	NBF浦和ビル	2,000	2,160	0.1
	NBF松戸ビル	2,455	2,520	0.2
＜東京周辺部計＞		82,616	91,290	-
地方 都市部	札幌エルプラザ	4,404	7,840	0.3
	NBF札幌南二条ビル	1,870	1,540	0.1
	NBFユニックスビル	4,028	3,410	0.3
	NBF新潟テレコムビル	3,957	2,750	0.3
	三井住友銀行名古屋ビル	14,900	16,700	1.1
	NBF名古屋広小路ビル	7,232	6,790	0.5
	アクア堂島NBFタワー	17,810	19,800	1.3
	中之島セントラルタワー	14,900	18,900	1.1
	信濃橋三井ビルディング	14,400	13,400	1.0
	堺筋本町センタービル	12,700	14,400	0.9
	サンマリオンNBFタワー	10,500	6,800	0.8
	NBF広島立町ビル	2,930	2,530	0.2
	広島袋町ビルディング	2,215	2,540	0.2
	NBF松山日銀前ビル	3,310	3,830	0.2
	博多祇園M-SQUARE	8,000	11,700	0.6
	NBF熊本ビル	4,500	4,040	0.3
＜地方都市部計＞		127,658	136,970	-
合計		1,135,538	1,299,250	-

＜譲渡予定資産＞

地域 区分	物件名称	当初取得価格 (百万円) (注1)	価格 (不動産鑑定評価額) (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)
都心5区	NBF新川ビル (東館・メゾンニューリバー)	8,189	10,160	-

<取得5物件>

地域 区分		物件名称	取得（予定）価格 （百万円）（注１）	価格 （不動産鑑定評価額） （百万円）（注２）	投資比率 （％）（注３）
東京 23区	都心 ５区	新宿三井ビルディング	170,000	173,000	12.3
		グラントウキョウサウスタワー	47,000	48,500	3.4
		大崎ブライトタワー	13,970	14,200	1.0
地方 都市部		名古屋三井ビルディング本館	13,050	13,300	0.9
		名古屋三井ビルディング新館	13,200	13,500	1.0
取得５物件 小計			257,220	262,500	18.6

合計	1,384,568	1,551,590	100.0
----	-----------	-----------	-------

（注1）上表の「取得（予定）価格」は、本投資法人と売主の間の売買契約に表示された数値であり、取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除いています。

（注2）上表の「価格」は、第38期末保有資産については、2020年6月30日を価格時点とする株式会社谷澤総合鑑定所又は大和不動産鑑定株式会社作成の不動産鑑定評価書に基づいています。不動産鑑定評価においては、テナント入居中という現況を踏まえ、積算価格を検証手段として、全て収益価格での不動産鑑定評価額を決定しています。なお、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ついては2020年8月31日、大崎ブライタタワー、名古屋三井ビルディング本館及び名古屋三井ビルディング新館については2020年7月31日を価格時点とする大和不動産鑑定株式会社の不動産鑑定評価書に基づいています。

各物件における不動産鑑定評価書を作成した不動産鑑定機関は以下のとおりです。

不動産鑑定機関	物件名称
株式会社谷澤総合鑑定所	芝NBFタワー、NBFプラチナタワー、NBF渋谷ガーデンフロント、新宿三井ビルディング二号館、興和西新橋ビルB棟、NBF新川ビル（西館、東館、メゾンニューリバー）、NBF高輪ビル、住友電設ビル、中目黒GTタワー、横浜STビル、つくば三井ビルディング、シーノ大宮ノースウィング、NBF松戸ビル、札幌エルプラザ、NBF札幌南二条ビル、NBFユニックスビル、NBF新潟テレコムビル、中之島セントラルタワー、サンマリオンNBFタワー、NBF広島立町ビル、広島袋町ビルディング
大和不動産鑑定株式会社	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、NBF品川タワー、NBF南青山ビル、NBFコモディオ汐留、G-BASE田町、虎ノ門琴平タワー、NBF御茶ノ水ビル、NBF銀座通りビル、リバーシティM-SQUARE、NBF虎ノ門ビル、新橋M-SQUARE、NBF ALLIANCE、四谷メディカルビル、NBF渋谷イースト、NBF芝公園ビル、NBF赤坂山王スクエア、NBF神田須田町ビル、NBF東銀座スクエア、パナソニック東京汐留ビル、NBF小川町ビルディング、日本橋兜町M-SQUARE、龍角散ビル、神宮前M-SQUARE、NBF大崎ビル、ゲートシティ大崎、中野坂上サンブライツツイン、NBF豊洲キャナルフロント、NBF豊洲ガーデンフロント、大崎ブライツコア・ブライツプラザ、上野イーストタワー、NBF上野ビル、NBF池袋イースト、東五反田スクエア、東陽町センタービル、NBF池袋タワー、NBF池袋シティビル、調布サウスゲートビル、新川崎三井ビルディング、パレール三井ビルディング、NBF浦和ビル、三井住友銀行名古屋ビル、NBF名古屋広小路ビル、アクア堂島NBFタワー、信濃橋三井ビルディング、堺筋本町センタービル、NBF松山日銀前ビル、博多祇園M-SQUARE、NBF熊本ビル、新宿三井ビルディング、グラントウキョウサウスタワー、大崎ブライタタワー、名古屋三井ビルディング本館、名古屋三井ビルディング新館

（注3）投資比率及び地域区分毎の投資比率は、取得5物件を含み、譲渡予定資産を控除したポートフォリオ全体の価格（取得（予定）価格）合計に対する当該物件の価格（取得（予定）価格）及び当該地域区分にかかる物件の価格（取得（予定）価格）合計の比率について、小数第1位未満を四捨五入して記載しています。

（注4）区分所有物件及び共有物件については、それぞれ本投資法人の持分に関する取得（予定）価格及び不動産鑑定評価額です。

（注5）ゲートシティ大崎の取得価格は2006年4月24日、2011年3月31日及び2013年3月22日の取得価格の合計額です。

（注6）西新宿三井ビルディングの取得価格は2002年9月30日、2006年4月24日、2011年12月6日、2012年11月1日、2013年12月16日、2016年7月21日及び2019年9月26日の取得価格の合計額です。

（注7）虎ノ門琴平タワーの取得価格は2004年11月30日及び2006年4月24日の取得価格の合計額です。

（注8）中目黒GTタワーの取得価格は2003年2月3日、2003年9月1日及び2005年9月27日の取得価格の合計額です。

（注9）NBF渋谷ガーデンフロントの取得価格は2004年2月2日及び2013年3月29日の取得価格の合計額です。

（注10）中野坂上サンブライツツインの取得価格は2002年2月1日、2002年3月26日、2007年3月23日、2008年3月14日及び2019年6月14日の取得価格の合計額です。

（注11）新川崎三井ビルディングの取得価格は2006年3月31日及び2012年3月30日の取得価格の合計額です。

（注12）つくば三井ビルディングの取得価格は2001年5月23日及び2003年3月28日の取得価格の合計額です。

（注13）シーノ大宮ノースウィングの取得価格は2004年10月1日及び2004年11月1日の取得価格の合計額です。

（注14）札幌エルプラザの取得価格は2003年11月5日、2004年3月5日、2004年11月30日及び平成17年10月5日の取得価格の合計額です。

（注15）NBF名古屋広小路ビルの取得価格は2004年3月30日及び2008年3月17日の取得価格の合計額です。

（注16）広島袋町ビルディングの取得価格は2003年11月7日及び2012年4月13日の取得価格の合計額です。

（注17）セレスティン芝三井ビルディングの取得価格は2013年5月31日及び2018年3月30日の取得価格の合計額です。

（注18）大崎ブライツコア・ブライツプラザの取得価格は2016年11月25日、2018年3月30日、2019年4月1日、2019年10月31日及び2020年3月26日の取得価格の合計額です。

（注19）興和西新橋ビルB棟の取得価格は2001年5月23日、2016年3月1日、2017年4月28日及び2019年8月1日の取得価格の合計額です。

（注20）NBF新川ビル（東館・メゾンニューリバー）の当初取得価格及び価格（不動産鑑定評価額）については2020年6月30日時点の譲渡予定資産部分の数値を記載しています。

B. エンジニアリングレポートにおける数値の抜粋

物件名称	建物状況調査報告書			地震リスク評価 (ポートフォリオ) 報告書
	報告書作成者	報告書日付	長期修繕更新費用 の見積合計 (千円) (注2) (注3)	地震リスク分析における 予想最大損失率 (PML) (%) (注4)
六本木ティーキューブ	株式会社イー・アール・エス	2017年11月2日	1,940,862	1.6
西新宿三井ビルディング	株式会社イー・アール・エス	2016年12月28日	2,662,363	1.9
セレスティン芝三井ビルディング	株式会社イー・アール・エス	2017年9月22日	2,210,619	1.9
NBF品川タワー	株式会社イー・アール・エス	2020年6月22日	2,676,286	1.7
芝NBFタワー	株式会社イー・アール・エス	2017年6月30日	3,386,842	2.3
NBFプラチナタワー	株式会社イー・アール・エス	2016年12月28日	1,198,378	1.6
NBF南青山ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年6月29日	1,225,338	4.7
NBFコモディオ汐留	株式会社イー・アール・エス	2017年6月30日	833,165	7.3
G-BASE田町	株式会社イー・アール・エス	2019年1月24日	125,629	1.2
虎ノ門琴平タワー	株式会社イー・アール・エス	2019年6月14日	1,078,453	1.6
NBF御茶ノ水ビル	株式会社イー・アール・エス	2019年6月14日	349,165	5.8
NBF渋谷ガーデンフロント (注6)	株式会社イー・アール・エス	2018年6月29日	870,666	3.4
NBF銀座通りビル	株式会社イー・アール・エス	2017年6月30日	37,968	8.2
新宿三井ビルディング二号館	株式会社イー・アール・エス	2016年12月28日	1,017,256	1.7
興和西新橋ビルB棟	株式会社イー・アール・エス	2017年4月3日	1,055,730	2.0
リバーシティM-SQUARE	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年6月30日	1,452,745	4.0
NBF虎ノ門ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年6月29日	651,257	8.4
NBF新川ビル (西館)	株式会社イー・アール・エス	2017年6月30日	354,171	6.0
新橋M-SQUARE	株式会社イー・アール・エス	2017年6月30日	130,058	2.6
NBF ALLIANCE	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年4月26日	566,152	7.3
四谷メディカルビル	株式会社イー・アール・エス	2020年6月22日	336,931	5.6
NBF渋谷イースト	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年6月30日	540,636	4.4
NBF芝公園ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年4月26日	1,052,915	5.9
NBF高輪ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年12月28日	865,728	5.3
NBF赤坂山王スクエア	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年6月30日	492,350	9.9
NBF神田須田町ビル	株式会社イー・アール・エス	2020年6月22日	110,756	3.7
住友電設ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年6月30日	579,255	5.2
NBF東銀座スクエア	株式会社イー・アール・エス	2020年6月22日	170,490	3.1
パナソニック東京汐留ビル	株式会社イー・アール・エス	2018年6月29日	2,053,611	1.6
NBF小川町ビルディング	株式会社イー・アール・エス	2020年6月22日	480,057	4.2
日本橋兜町M-SQUARE	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年6月30日	241,905	6.4
龍角散ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年12月28日	650,277	4.4
神宮前M-SQUARE	株式会社イー・アール・エス	2018年6月29日	247,964	3.5
NBF大崎ビル	株式会社イー・アール・エス	2018年6月29日	1,345,127	0.9
ゲートシティ大崎	株式会社イー・アール・エス	2017年12月21日	5,980,929	1.5
中野坂上サンブライツイン (注6)	株式会社イー・アール・エス	2017年6月30日	4,902,389	1.4

物件名称	建物状況調査報告書			地震リスク評価 (ポートフォリオ) 報告書
	報告書作成者	報告書日付	長期修繕更新費用 の見積合計 (千円) (注2) (注3)	地震リスク分析における 予想最大損失率 (PML) (%) (注4)
NBF豊洲キャナルフロント	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年6月30日	1,341,220	4.2
NBF豊洲ガーデンフロント	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年6月29日	1,157,406	3.5
大崎ブライトコア・ブライトプラザ (注6)	株式会社イー・アール・エス	2016年10月7日	33,566	2.2
中目黒GTタワー	株式会社イー・アール・エス	2017年12月21日	2,419,867	1.2
上野イーストタワー	株式会社イー・アール・エス	2016年1月22日	36,660	1.8
NBF上野ビル	株式会社イー・アール・エス	2020年6月22日	400,709	1.9
NBF池袋イースト	株式会社イー・アール・エス	2017年12月21日	631,107	2.8
東五反田スクエア	株式会社イー・アール・エス	2016年12月28日	294,873	2.0
東陽町センタービル	株式会社イー・アール・エス	2016年7月22日	1,130,216	5.6
NBF池袋タワー	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年6月29日	485,306	3.9
NBF池袋シティビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年6月29日	417,859	9.9
調布サウスゲートビル	株式会社イー・アール・エス	2020年6月22日	687,929	4.3
新川崎三井ビルディング	株式会社イー・アール・エス	2016年12月28日	10,071,208	2.2
横浜STビル	株式会社イー・アール・エス	2017年6月30日	3,257,966	1.7
パレール三井ビルディング (注6)	株式会社イー・アール・エス	2020年9月10日	1,837,101	2.8
つくば三井ビルディング	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年6月30日	1,043,022	0.5
シーノ大宮ノースウィング (注6)	株式会社イー・アール・エス	2020年6月22日	1,757,546	1.9
NBF浦和ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年6月30日	605,457	10.2
NBF松戸ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年6月30日	430,966	7.8
札幌エルプラザ	株式会社イー・アール・エス	2018年6月29日	514,540	0.3
NBF札幌南二条ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年6月30日	381,652	1.0
NBFユニックスビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年6月30日	1,322,212	2.7
NBF新潟テレコムビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年6月30日	803,246	4.9
三井住友銀行名古屋ビル	株式会社イー・アール・エス	2017年12月21日	1,717,427	3.9
NBF名古屋広小路ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年6月29日	792,732	7.1
アクア堂島NBFタワー	株式会社イー・アール・エス	2018年6月29日	2,431,649	3.8
中之島セントラルタワー	株式会社イー・アール・エス	2018年6月29日	1,588,002	3.2
信濃橋三井ビルディング	株式会社イー・アール・エス	2020年9月10日	1,694,315	5.3
堺筋本町センタービル	株式会社イー・アール・エス	2019年6月14日	1,754,630	3.8
サンマリオンNBFタワー	株式会社イー・アール・エス	2017年6月30日	1,821,873	1.8
NBF広島立町ビル	株式会社イー・アール・エス	2018年6月29日	525,143	4.3
広島袋町ビルディング	株式会社イー・アール・エス	2016年12月28日	460,779	3.5
NBF松山日銀前ビル	株式会社イー・アール・エス	2016年12月28日	75,120	4.0
博多祇園M-SQUARE	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年6月30日	808,429	0.1未満
NBF熊本ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年6月29日	287,788	3.0

物件名称	建物状況調査報告書			地震リスク評価 (ポートフォリオ) 報告書
	報告書作成者	報告書日付	長期修繕更新費用 の見積合計 (千円) (注2) (注3)	地震リスク分析における 予想最大損失率 (PML) (%) (注4)
新宿三井ビルディング	株式会社イー・アール・エス	2020年9月9日	18,881,504	1.3
グラントウキョウサウスタワー	株式会社イー・アール・エス	2020年9月14日	529,346	1.0
大崎プライトタワー	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年5月25日	1,518,211	0.9
名古屋三井ビルディング本館	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年5月18日	1,516,645	3.7
名古屋三井ビルディング新館	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年5月18日	679,351	2.5
ポートフォリオPML (注5)				1.4

(注1) 上表においては、取得5物件を含み譲渡予定資産を除きます。

(注2) 上表の「長期修繕の費用見積合計」数値は、株式会社イー・アール・エス及び東京海上日動リスクコンサルティング株式会社作成の建物状況調査報告書によるものです。

(注3) 上表の「長期修繕の費用見積合計」は、上表の報告書日付から将来12年間の総修繕費です。

(注4) 上表の「地震リスク分析における予想最大損失率 (PML)」の数値については、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社に調査を依頼しています。

「PML」(Probable Maximum Loss)は、通常「予想最大損失率」として訳されています。統一された厳密な定義はありませんが、建築物に関する地震PMLは、想定される最大規模の地震が発生した場合にどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率として示したものです。

但し、一般に、PMLは建物(構造部材、非構造部材、建築設備)のみの被害率を表し、生産設備機器等、家具、什器等の被害や、火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的な被害は含まれていません。

(注5) 「地震リスク分析における予想最大損失率 (PML)」の合計欄の「ポートフォリオPML」は、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社作成の2020年9月11日付「ポートフォリオ地震リスク分析」による76物件のポートフォリオにおいて生じる最大規模の損失額(475年に一度、その損失額を超える程度)の、再調達価格に対する比率で示しています。

(注6) NBF渋谷ガーデンフロント、中野坂上サンブライトツイン、大崎プライトコア・プライトプラザ、パレール三井ビルディング及びシーノ大宮ノースウィングについては、複数建物合計数値です。

C. 投資不動産物件及び信託不動産の賃貸状況

<2020年6月期（第38期）末保有資産>

地域 区分	物件	総賃貸収入 (2020年1月1日 ～6月30日)	総賃貸可能 面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	エンド テナント数
都心 5区	六本木ティーキューブ	1,651	34,637	33,022	95.3	59
	西新宿三井ビルディング	1,264	33,558	33,540	99.9	50
	セレスティン芝三井ビルディング	1,441	38,011	38,011	100.0	10
	NBF品川タワー	-	22,803	22,803	100.0	12
	芝NBFタワー	997	24,730	24,730	100.0	27
	NBFプラチナタワー	1,421	33,503	33,503	100.0	12
	NBF南青山ビル	491	9,632	9,632	100.0	12
	NBFコモディオ汐留	887	20,538	20,538	100.0	17
	G-BASE田町	611	12,481	12,481	100.0	9
	虎ノ門琴平タワー	908	16,848	16,848	100.0	29
	NBF御茶ノ水ビル	305	6,627	6,627	100.0	6
	NBF渋谷ガーデンフロント	-	16,516	16,516	100.0	1
	NBF銀座通りビル	-	3,440	3,440	100.0	1
	新宿三井ビルディング二号館	606	14,828	14,592	98.4	47
	興和西新橋ビルB棟	-	10,347	10,234	98.9	19
	リバーシティM-SQUARE	597	16,261	16,261	100.0	7
	NBF虎ノ門ビル	449	10,089	9,972	98.8	12
	NBF新川ビル（西館・東館・メゾ ンニューリバー）	-	17,307	16,595	95.9	24
	新橋M-SQUARE	365	5,390	5,390	100.0	9
	NBF ALLIANCE	270	4,033	3,695	91.6	6
	四谷メディカルビル	244	7,481	7,415	99.1	40
	NBF渋谷イースト	176	4,999	3,548	71.0	3
	NBF芝公園ビル	267	7,084	7,034	99.3	17
	NBF高輪ビル	287	10,450	10,450	100.0	15
	NBF赤坂山王スクエア	198	5,258	5,258	100.0	6
	NBF神田須田町ビル	199	4,470	4,470	100.0	9
	住友電設ビル	-	5,971	5,971	100.0	1
	NBF東銀座スクエア	203	4,871	4,871	100.0	6
	パナソニック東京汐留ビル	-	4,577	4,577	100.0	1
	NBF小川町ビルディング	179	4,805	4,805	100.0	17
	日本橋兜町M-SQUARE	-	3,298	3,298	100.0	2
	龍角散ビル	186	5,332	5,332	100.0	12
	神宮前M-SQUARE	378	7,213	7,213	100.0	8
	<都心5区計>	-	427,389	422,673	98.9	506
東京 23区	NBF大崎ビル	-	74,425	74,425	100.0	1
	ゲートシティ大崎	2,119	41,881	41,881	100.0	76
	中野坂上サンブライトツイン	1,048	32,533	32,533	100.0	20
	NBF豊洲キャナルフロント	1,012	36,654	36,654	100.0	15
	NBF豊洲ガーデンフロント	822	28,299	28,299	100.0	4
	大崎ブライトコア・ブライトプラザ	641	14,174	14,174	100.0	20
	中目黒GTタワー	946	21,423	21,423	100.0	17
	上野イーストタワー	-	17,227	17,227	100.0	1
	NBF上野ビル	278	8,504	8,504	100.0	6
	NBF池袋イースト	411	11,073	11,073	100.0	20
	東五反田スクエア	234	6,166	6,166	100.0	14
	東陽町センタービル	-	11,294	11,294	100.0	1
	NBF池袋タワー	190	5,642	5,642	100.0	17
	NBF池袋シティビル	170	5,127	5,127	100.0	9
	<東京23区計>	-	741,809	737,094	99.4	727

地域 区分	物件	総賃貸収入 (2020年1月1日 ～6月30日)	総賃貸可能 面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	エンド テナント数
東京 周辺部	調布サウスゲートビル	-	13,762	13,762	100.0	1
	新川崎三井ビルディング	1,114	39,837	39,743	99.8	21
	横浜S Tビル	647	20,087	19,892	99.0	96
	パレール三井ビルディング	300	12,545	12,545	100.0	30
	つくば三井ビルディング	438	16,833	16,314	96.9	60
	シーノ大宮ノースウィング	796	20,698	20,601	99.5	42
	N B F 浦和ビル	99	3,455	3,455	100.0	12
	N B F 松戸ビル	121	4,770	4,770	100.0	25
<東京周辺部計>		-	131,986	131,081	99.3	287
地方 都市部	札幌エルプラザ	356	11,396	11,396	100.0	14
	N B F 札幌南二条ビル	109	5,351	5,351	100.0	3
	N B F ユニックスビル	270	13,384	13,094	97.8	49
	N B F 新潟テレコムビル	195	10,193	9,980	97.9	32
	三井住友銀行名古屋ビル	652	17,658	17,624	99.8	11
	N B F 名古屋広小路ビル	250	9,876	9,876	100.0	22
	アクア堂島N B F タワー	630	21,958	21,381	97.4	46
	中之島セントラルタワー	588	17,291	17,290	100.0	29
	信濃橋三井ビルディング	566	25,284	25,168	99.5	61
	堺筋本町センタービル	571	23,230	23,230	100.0	52
	サンマリオンN B F タワー	347	14,954	14,954	100.0	29
	N B F 広島立町ビル	128	5,567	5,481	98.5	29
	広島袋町ビルディング	103	3,927	3,927	100.0	16
	N B F 松山日銀前ビル	164	5,983	5,983	100.0	22
	博多祇園M-SQUARE	449	14,328	14,328	100.0	20
	N B F 熊本ビル	185	7,931	7,931	100.0	15
<地方都市部計>		-	208,310	206,993	99.4	450
合計		38,591	1,082,105	1,075,168	99.4	1,464

<譲渡予定資産>

地域 区分	物件	総賃貸収入 (2020年1月1日 ～6月30日)	総賃貸可能 面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	エンド テナント数
都心5区	N B F 新川ビル (東館・メゾンニューリバー)	-	11,854	11,854	100.0	24

<取得5物件>

地域 区分		物件	総賃貸収入	総賃貸可能 面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	エンド テナント数
東京 23区	都心 5区	新宿三井ビルディング	5,184	101,255	99,014	97.8	93
		グラントウキョウサウスタワー	937	10,955	10,955	100.0	4
		大崎ブライトタワー	313	6,070	6,070	100.0	13
地方 都市部		名古屋三井ビルディング本館	487	13,064	12,782	97.8	66
		名古屋三井ビルディング新館	431	11,222	11,222	100.0	26
取得5物件小計			7,352	142,566	140,043	98.2	202

合計		45,943	1,212,818	1,203,357	99.2	1,643
----	--	--------	-----------	-----------	------	-------

(注1) 上表においては、取得5物件を含みます。

(注2) 上表においては、譲渡予定資産の総賃貸可能面積、総賃貸面積を控除していますが総賃貸収入は控除していません。

(注3) 上表の数値は、特段の記載がない限り、本投資法人又は信託受託者を賃貸人とする賃貸借契約に関するものです。以下の注書きにおいて「エンドテナント」とは当該賃貸借契約の賃借人を意味します。

(注4) 上表の数値は、2020年6月30日を記載時点としています。

但し、取得5物件は売主から受領した資料に基づいて2020年7月31日を記載時点としています。

(注5) 上表の「総賃貸収入」とは、特段の記載がない限り、2020年1月1日から2020年6月30日までの営業収益の合計です。

取得5物件については売主から受領した資料に基づいて記載しています。

(注6) 上表の「総賃貸収入」が「-」となっている物件については、主要テナントとの賃貸借契約に記載された月額契約賃料が当該物件のすべてのテナントとの間の賃貸借契約に記載された月額契約賃料合計の80%以上を占めており、かかる主要テナントから月額契約賃料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) 上表の「総賃貸可能面積」、「総賃貸面積」、「稼働率」及び「エンドテナント数」については、特段の記載がない限り、各記載時点の数値を記載しています。

なお、各時点においてテナントから解約予告を受けている場合でも、「総賃貸面積」及び「エンドテナント数」に含めています。他方、入居申込を受けている場合にも、「総賃貸面積」及び「エンドテナント数」に含めていません。

- (注8) 上表の「総賃貸可能面積」とは、特段の記載がない限り、一定の時点における一体として使用されていると認められる土地に係る建物・施設における貸付が可能な事務所、店舗、倉庫及び住宅の合計面積（原則として共用部分等を除きますが、一棟貸等により共用部分等を含めて貸し付けている場合には当該面積を含みます。）のうち本投資法人の持分に相当するものとして算出された面積をいいます。
- (注9) 上表の「総賃貸面積」とは、特段の記載がない限り、賃貸借契約において賃貸面積として記載されている面積のうち本投資法人の持分に相当する面積を記載しています。
- (注10) 上表の「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」はともに小数未満を四捨五入しています。
- (注11) 上表の「稼働率」とは、各物件の「総賃貸可能面積」に占める「総賃貸面積」の割合（小数第1位未満を四捨五入）を示しています。
- (注12) ゲートシティ大崎、西新宿三井ビルディング、虎ノ門琴平タワー、中目黒G Tタワー、セレスティン芝三井ビルディング、四谷メディカルビル、東五反田スクエア、NBF小川町ビルディング、新川崎三井ビルディング、パレール三井ビルディング、信濃橋三井ビルディング、六本木ティーキューブ及び大崎ブライトコア・ブライトプラザ、取得5物件のうち大崎ブライトタワー、名古屋三井ビルディング本館、名古屋三井ビルディング新館及び新宿三井ビルディングは、テナントが転借人に転賃借（サブリース）を行っている物件であり、転借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動しうる賃貸借契約が締結されています。これらの物件の「エンドテナント数」には、転借人の合計数を記載しています。
- (注13) 興和西新橋ビルB棟、NBF新川ビル、四谷メディカルビル、NBF芝公園ビル及び六本木ティーキューブは、テナントが転借人に転賃借（サブリース）を行っている物件であり、その住宅部分については、転借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動しうる賃貸借契約が締結されています。これらの物件の「エンドテナント数」には、住宅部分に係る転借人及び住宅部分以外に係る賃借人の合計数を記載しています。
- (注14) 上表の「エンドテナント数」について、一のテナントが複数の賃貸借契約を締結している場合、同一物件については一のテナントとして複数の物件にわたる場合は、複数のテナントとする方法で「エンドテナント数」を算定しています。「エンドテナント数」については、本投資法人が所有権（区分所有の場合には区分所有権）ではなく、共有又は準共有持分（区分所有の場合には区分所有権に対する持分）を有する場合であっても、その持分にかかわらず、共有又は準共有（区分所有の場合には区分所有）の対象全体についての数値を記載しています。
- (注15) 譲渡予定資産であるNBF新川ビル（東館・メゾンニューリバー）の総賃貸可能面積、総賃貸面積、稼働率及びエンドテナント数については2020年6月30日時点の譲渡予定資産部分の数値を記載しています。なお、エンドテナントのうち1テナントは西館にも入居していることから、エンドテナント数の合計においては、本募集後に保有を継続する西館のエンドテナント数を1として算出しています。

D. 取得資産の担保提供の状況

該当事項はありません。

9. N B F の資産運用等に関する各種データについて

a. 借入金の状況（2020年8月31日時点）

1. 短期借入金

該当事項はありません。

2. 長期借入金

借入先	借入残高（百万円）	返済期日	適用金利（%） （注1）	摘要
㈱日本政策投資銀行	10,000	2023年7月2日	1.263	無担保 無保証 同順位 （注3）
	6,000	2024年5月30日	0.230	
	10,000	2026年4月8日	0.256	
	5,000	2026年6月1日	0.250	
	13,000	2027年9月10日	0.747	
	10,000	2028年2月15日	0.357	
	5,000	2028年9月14日	0.387	
	2,500	2029年5月23日	0.417	
	5,000	2029年8月3日	0.400	
	10,000	2029年9月27日	0.491	
㈱三菱UFJ銀行	10,000	2021年2月26日	0.731	
	5,000	2021年6月30日	1.040	
	6,000	2024年7月31日	0.150	
	3,000	2025年2月28日	0.104	
	3,000	2026年2月27日	0.138	
	2,000	2027年2月26日	0.270	
	4,000	2027年3月1日	0.180	
	7,000	2027年5月31日	0.270	
	7,000	2028年6月1日	0.358	
	5,000	2029年7月2日	0.400	
	8,000	2030年2月28日	0.400	
	4,000	2030年7月31日	0.400	
三井住友信託銀行㈱	5,000	2021年3月5日	1.176	
	3,000	2022年9月9日	0.100	
	5,000	2024年1月25日	0.090	
	4,000	2024年5月31日	0.095（注4）	
	6,000	2024年5月31日	0.223	
	10,000	2025年12月30日	0.210	
	3,000	2026年9月11日	0.270	
	3,000	2027年1月27日	0.270	
㈱三井住友銀行	1,000	2021年6月30日	0.148	
	4,000	2022年12月30日	1.123	
	10,000	2023年2月28日	0.982	
	5,000	2023年4月28日	0.958	
	6,000	2024年4月26日	0.150	
	11,000	2029年6月1日	0.167（注4）	

借入先	借入残高（百万円）	返済期日	適用金利（％） （注１）	摘要
住友生命保険（相）	5,000	2021年7月16日	0.522	無担保 無保証 同順位 （注３）
	3,000	2026年2月3日	0.300	
	5,000	2026年5月22日	0.250	
	2,000	2028年4月28日	0.403	
	2,000	2032年3月31日	0.364	
	5,000	2032年7月16日	0.655	
	5,000	2033年4月28日	0.646	
	3,000	2034年5月23日	0.650	
信金中央金庫	4,000	2024年3月29日	0.219	
	3,000	2025年12月30日	0.100	
	5,000	2026年9月14日	0.250	
	3,000	2026年12月30日	0.381	
	3,000	2027年6月1日	0.356	
	4,000	2027年7月12日	0.433	
	2,000	2028年4月28日	0.188	
	6,000	2029年6月22日	0.307	
㈱みずほ銀行	10,000	2022年2月28日	0.856	
	8,000	2022年7月29日	1.070	
	7,000	2025年11月30日	0.105（注４）	
みずほ信託銀行㈱	4,000	2022年9月30日	0.947	
	10,000	2023年2月28日	0.982	
農林中央金庫	5,000	2020年9月30日	0.721	
	2,000	2026年6月19日	0.270	
	3,000	2027年6月21日	0.300	
	2,000	2028年3月24日	0.300	
大樹生命保険㈱	2,000	2021年3月30日	1.230	
	2,000	2022年11月1日	1.033	
	2,000	2023年12月13日	1.047	
	1,000	2025年3月31日	0.084	
	2,000	2025年5月30日	1.486	
	1,000	2030年1月31日	0.416	
	1,000	2030年2月13日	0.400	
㈱福岡銀行	2,000	2022年6月30日	0.177	
	2,000	2023年6月30日	0.548	
	2,000	2024年5月31日	0.238	
	2,000	2027年5月21日	0.300	
日本生命保険（相）	3,000	2022年9月30日	0.947	
	2,000	2029年5月23日	0.400	
㈱山口銀行	1,000	2020年9月4日	1.107	
	1,000	2029年1月10日	0.477	
	2,000	2029年5月23日	0.400	
	1,000	2032年8月31日	0.500	
太陽生命保険㈱	1,000	2021年7月2日	0.997	
	2,000	2021年7月9日	0.532	
	1,000	2035年5月31日	0.650	

借入先	借入残高（百万円）	返済期日	適用金利（％） （注１）	摘要
大同生命保険㈱	1,000	2020年10月2日	0.706	無担保 無保証 同順位 （注３）
	1,000	2022年6月30日	0.456	
	1,000	2023年9月11日	0.417	
	1,000	2029年3月7日	0.302	
㈱七十七銀行	2,000	2023年6月30日	0.004（注４）	
	1,000	2029年5月23日	0.400	
	1,000	2030年3月25日	0.400	
㈱第四銀行	2,000	2024年3月1日	0.257	
	2,000	2024年6月28日	0.245	
㈱八十二銀行	1,000	2020年12月2日	0.638	
	2,000	2027年6月26日	0.270	
㈱伊予銀行	1,000	2021年4月30日	0.631	
	1,000	2022年1月27日	-（注４）（注５）	
	1,000	2025年6月30日	0.024	
㈱中国銀行	2,000	2021年5月28日	0.605	
	1,000	2027年5月19日	0.270	
明治安田生命保険（相）	3,000	2022年4月27日	1.277	
㈱山梨中央銀行	1,000	2024年10月11日	0.272	
	1,000	2025年5月14日	0.275	
	1,000	2031年3月28日	0.322	
㈱千葉銀行	1,000	2025年6月27日	0.258	
	1,000	2026年5月22日	0.270	
㈱常陽銀行	1,000	2027年3月3日	0.386	
	1,000	2028年2月28日	0.300	
㈱新生銀行	1,000	2025年5月30日	1.533	
㈱広島銀行	1,000	2021年1月27日	-（注４）（注６）	
㈱りそな銀行	1,000	2027年6月1日	0.127	
合計	394,500	-	-	-

（注１）適用金利は、借入先金融機関ごとの借入利率を小数第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、本投資法人与各借入先との間の「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）無担保・無保証、期日一括返済、変動金利借入。

（注５）2020年８月25日時点の基準金利は-0.07567%です。なお、利率は基準金利+0.07%です。

（注６）2020年８月25日時点の基準金利は-0.07567%です。なお、利率は基準金利+0.06%です。

b. 投資法人債の概要（2020年8月31日時点）

銘柄	発行残高（千円）	償還期限	適用利率（％）	摘要
第13回無担保投資法人債	10,000,000	2023年6月26日	1.168	（注1、2、3）
第14回無担保投資法人債	5,000,000	2046年6月8日	1.000	（注1、2、3）
第15回無担保投資法人債	5,000,000	2037年5月22日	0.914	（注1、2、4）
第16回無担保投資法人債	5,000,000	2025年5月23日	0.220	（注1、2、3、4）
第17回無担保投資法人債	5,000,000	2038年5月21日	0.888	（注1、2、3、4）
第18回無担保投資法人債	7,000,000	2024年1月10日	0.200	（注1、2、5）
第19回無担保投資法人債	15,000,000	2025年8月14日	0.180	（注1、2、5）
合計	52,000,000	-	-	-

（注1）公募及び特定投資法人債間限定同順位特約付です。

（注2）格付条件付担保提供制限条項及び格付条件付財務制限条項が付されています。

（注3）資金使途は、借入金の借換資金等です。

（注4）資金使途は、投資法人債の償還資金等です。

（注5）資金使途は、有利子負債の返済資金及び運転資金、特定資産の取得資金等です。

c. エクイティファイナンスの状況（2020年8月31日時点）

年月日	摘要	発行済投資口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減数	残高	増減額	残高	
2001年3月16日	私募設立	200	200	100	100	（注1）
2001年5月23日	私募増資	197,600	197,800	98,800	98,900	（注2）
2001年9月8日	公募増資	82,900	280,700	49,999	148,899	（注3）
2004年7月14日	公募増資	80,000	360,700	58,838	207,737	（注4）
2004年8月11日	第三者割当増資	4,000	364,700	2,941	210,678	（注5）
2005年8月10日	公募増資	58,000	422,700	51,491	262,170	（注6）
2006年3月16日	公募増資	80,000	502,700	79,040	341,210	（注7）
2006年3月29日	第三者割当増資	5,300	508,000	5,236	346,446	（注8）
2008年2月4日	公募増資	31,800	539,800	37,158	383,605	（注9）
2008年3月4日	第三者割当増資	2,200	542,000	2,570	386,175	（注10）
2011年1月26日	公募増資	34,000	576,000	26,957	413,132	（注11）
2011年2月22日	第三者割当増資	2,500	578,500	1,982	415,114	（注12）
2012年1月25日	公募増資	30,000	608,500	18,172	433,287	（注13）
2012年2月21日	第三者割当増資	4,500	613,000	2,725	436,013	（注14）
2013年1月23日	公募増資	74,000	687,000	63,973	499,986	（注15）
2013年1月31日	第三者割当増資	5,000	692,000	4,322	504,308	（注16）
2014年3月19日	公募増資	26,500	1,410,500	14,022	518,330	（注17）
2014年3月28日	第三者割当増資	1,500	1,412,000	793	519,124	（注18）

（注1）1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

（注2）1口当たり発行価格500,000円にて、私募により新投資口を発行し、22物件の取得資金の調達を目的として運用を開始しました。

（注3）1口当たり発行価格625,000円（引受価額603,125円）にて、借入金の返済資金及び新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

（注4）1口当たり発行価格759,500円（引受価額735,475円）にて、借入金の返済資金等を目的として公募により新投資口を発行しました。

（注5）1口当たり発行価額735,475円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

- (注6) 1口当たり発行価格916,300円(引受価額887,782円)にて、借入金の返済資金及び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7) 1口当たり発行価格1,019,200円(引受価額988,000円)にて、借入金の返済資金及び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8) 1口当たり発行価額988,000円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。
- (注9) 1口当たり発行価格1,205,400円(引受価額1,168,500円)にて、借入金の返済資金及び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10) 1口当たり発行価額1,168,500円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。
- (注11) 1口当たり発行価格818,025円(引受価額792,855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12) 1口当たり発行価額792,855円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。
- (注13) 1口当たり発行価格624,975円(引受価額605,745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14) 1口当たり発行価額605,745円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。
- (注15) 1口当たり発行価格891,800円(引受価額864,500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16) 1口当たり発行価額864,500円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。
- (注17) 1口当たり発行価格545,860円(引受価額529,150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18) 1口当たり発行価額529,150円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。
- (注19) 2014年1月1日に投資口を2分割しています。

d. NBFの投資口価格及び東証REIT指数の推移



(注) 2014年1月1日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合による投資口分割を実施しています。2013年12月期(第25期)以前の数値について、上記の投資口分割が行われたと仮定して算出しています。

10. 投資リスク

以下は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報／第1 ファンドの状況／3 投資リスク」に記載されたリスクの全文を記載しています。なお、参照有価証券報告書提出日後、その内容について変更又は追加があった箇所を下線で示しています。

以下では、本投資法人が発行する投資証券（以下、「本投資証券」といい、本投資法人の投資口で振替機関が取り扱う本投資口を含むものとします。）又は投資法人債券（以下、「本投資法人債券」といい、本投資法人の投資法人債で振替機関が取扱う投資法人債を含むものとします。）への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。本投資証券又は本投資法人債券への投資に関する全てのリスクが以下で網羅されているものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。以下における不動産に関する記述は、不動産を主たる裏付けとする不動産関連資産についてもほぼ同様に当てはまりますが、資産の種類の違いに応じた追加的なリスクも存在します。

また、本投資法人が取得した不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産に特有のリスクについては、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報／第1 ファンドの状況／5 運用状況／（2）投資資産／③その他投資資産の主要なもの／（イ）投資不動産物件及び信託不動産の内容」をあわせてご参照下さい。

以下に記載するリスクが現実化した場合、分配金の額が低下したり、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格が下落したりする可能性があり、その結果として、投資した金額を回収できなくなる可能性があります。

本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。

本投資証券及び本投資法人債券に投資を行う者は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討した上で本投資証券及び本投資法人債券に関する投資判断を行う必要があります。

本項に記載されている項目は、以下の通りです。

（1）一般的なリスク

- （ア）金銭の分配に関するリスク
- （イ）投資口及び投資法人債の売却及び換金性に関するリスク
- （ウ）投資口及び投資法人債の価格変動に関するリスク
- （エ）投資法人の法律上、税制上、その他諸制度の取扱いに関するリスク
- （オ）投資口の希薄化に関するリスク
- （カ）投資法人の合併に関するリスク

（2）商品設計及び関係者に関するリスク

- （ア）投資口及び投資法人債の商品性に関するリスク
- （イ）収入及び費用、キャッシュフローの変動に関するリスク
- （ウ）総資産有利子負債比率に関するリスク
- （エ）借入れ及び投資法人債に関するリスク
- （オ）インサイダー取引に関するリスク
- （カ）資産運用会社に関するリスク
- （キ）オフィスマネジメント業務受託者等に関するリスク
- （ク）本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク
- （ケ）本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク
- （コ）本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
- （サ）敷金・保証金の利用に関するリスク
- （シ）本投資法人が倒産し又は登録を取り消されるリスク
- （ス）売主の倒産等の影響を受けるリスク

（3）不動産に関するリスク

- （ア）不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク
- （イ）不動産の欠陥・瑕疵及び契約不適合に関するリスク
- （ウ）物件の取得競争に関するリスク

- (エ) テナントの誘致競争に関するリスク
- (オ) 共有物件に関するリスク
- (カ) 区分所有物件に関するリスク
- (キ) 借地物件に関するリスク
- (ク) 借家物件に関するリスク
- (ケ) 未稼働物件（開発物件を含みます。）の取得に関するリスク
- (コ) 有害物質又は放射能汚染等に関するリスク
- (サ) 地球温暖化対策に関するリスク
- (シ) 専門家報告書に関するリスク
- (ス) わが国における不動産の賃貸借契約に関するリスク
- (セ) 火災、破裂爆発、落雷、風ひょう雪災、水災、電氣的事故、機械的事故その他偶然不測の事故に関するリスク
- (ソ) 地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火、津波、液状化等に関するリスク
- (タ) 不動産の偏在に関するリスク
- (チ) テナントの信用力及び賃料未払に関するリスク
- (ツ) テナント集中に関するリスク
- (テ) 転貸に関するリスク
- (ト) 不動産に係る所有者責任に関するリスク
- (ナ) 不動産の運用費用等に関するリスク
- (ニ) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク
- (ヌ) 民法上の組合の組合員となることに関するリスク
- (ネ) 不動産に関する権利関係の複雑性及び不動産登記に公信力がないことによるリスク
- (ノ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
- (ハ) 法令の改正等に関するリスク
- (ヒ) 先日付の売買契約（フォワード・コミットメント）に関するリスク

(4) 信託受益権に関するリスク

- (ア) 信託受益者として負うリスク
- (イ) 信託の受益権の流動性に関するリスク
- (ウ) 信託受託者に関するリスク

(5) 税制等に関するリスク

- (ア) 配当等の額の損金算入に関する課税の特例の適用に関する一般的なリスク
- (イ) 過大な税負担等の発生により支払配当要件が満たされないリスク
- (ウ) 税務調査等による更正のため追加的な税金が発生するリスク
- (エ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- (オ) 同族会社に該当するリスク
- (カ) 借入金に係る配当等の額の損金算入要件に関するリスク
- (キ) 投資口を保有する投資主数に関するリスク
- (ク) 一般的な税制の変更に関するリスク
- (ケ) 減損会計の適用に関するリスク

(6) 自然災害、感染症の拡大等に関するリスク

(7) 取得予定2物件の組み入れ及び譲渡予定資産の譲渡をすることができないリスク

(8) 投資リスクに対するリスク管理体制について

(9) 重要事象等に関するリスク

(1) 一般的なリスク

(ア) 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は参照有価証券報告書「第一部ファンド情報／第1ファンドの状況／2 投資方針／(3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無、金額及びその支払いは、いかなる場合においても保証されるものではありません。

(イ) 投資口及び投資法人債の売却及び換金性に関するリスク

本投資証券は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段としては、投資主総会での決議に基づき本投資法人が解散し、清算される場合の残余財産分配請求権等を除き、原則としてその売却によることとなります。本投資証券は、東京証券取引所の不動産投資信託証券市場（以下、「不動産投信市場」といいます。）に上場されていますが、本投資証券が不動産投信市場に上場されていても、投資主が本投資証券の売却を希望する場合に買主が存在する保証はなく、また、価格の保証も存在しません。本投資証券の不動産投信市場における売却が困難又は不可能となった場合、投資主は、本投資証券を希望する時期及び条件で換価できない可能性があります。また、本投資法人債券については、確立された取引市場は存在しないため、買主が存在するとの保証はなく、譲渡価格の保証もありません。

また、東京証券取引所が定める上場廃止基準に抵触する場合には、本投資証券の上場が廃止される可能性があります。上場廃止後は不動産投信市場における本投資証券の売却は不可能となり、投資主の換価手段が大きく制限されます。

(ウ) 投資口及び投資法人債の価格変動に関するリスク

本投資証券及び本投資法人債券の市場価格は、不動産投信市場における売買の需給等により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、戦争やテロ、伝染病の拡大（パンデミック）その他市場を取り巻く様々な要素の影響を受けます。2019年末に中国で確認された新型コロナウイルスは、世界的な拡大懸念から日本を含む世界経済に深刻な影響を与えており、かかる懸念から有価証券の市場価格にも悪影響を及ぼしています。今後、新型コロナウイルス感染症の更なる拡大やその長期化、政府や地方自治体による各種措置や要請等により、更なる経済活動の抑制又はその長期化が生じ、不動産投信市場や本投資証券の市場価格に更なる影響を及ぼす可能性があります。

本投資法人は、不動産関連資産を主な投資対象としていますが、不動産の価格は、不動産市況、社会情勢その他の要因を理由として変動します。さらに不動産の流動性は一般に低く、望ましい時期に不動産を売却することができない可能性、売却価格が下落する可能性等もあります。これらの要因により本投資法人の資産の価値が下落する可能性があり、かかる資産の価値の下落が本投資証券及び本投資法人債券の市場価格の下落をもたらす可能性があります。本投資法人若しくは資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の資産運用会社に対して監督官庁による行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資証券及び本投資法人債券の市場価格が下落することがあります。

また、不動産投信市場に関連する法制や税制の変更、大口投資主又は大口投資法人債権者による多数の投資口又は投資法人債の売却等が本投資証券及び本投資法人債券の価格形成に影響を及ぼす可能性があります。

これらの諸要素に起因して本投資証券及び本投資法人債券の市場価格が下落した場合、投資主及び投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

(エ) 投資法人の法律上、税制上、その他諸制度の取扱いに関するリスク

投資法人に関する法律上、税制上、その他諸制度上の取扱い若しくは解釈が大幅に変更され、又は新たな法令が制定される可能性があり、それに伴い、本投資法人の現在の運用方針、運営形態等の変更が必要となる可能性があります。その結果、投資主及び投資法人債権者にとっての投資判断や手続等に影響を及ぼすほか、本投資法人の存続又は収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(オ) 投資口の希薄化に関するリスク

本投資法人は、資産の取得、修繕等、本投資法人の運営に要する資金、又は債務の返済（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。）等の資金の手当てを目的として投資口を随時追加発行する予定です。投資口が追加発行された場合、既存の投資主が有する投資口の本投資法人の全投資口に対する割合は希薄化する可能性があります。また、追加発行された投資口に対して、その保有期間にかかわらず、既存の投資主が有する投資口と同額の金銭の分配が行われる可能性があります。さらに、追加発行の結果、本投資法人の1口当たりの純資産額が影響を受けることがあり、さらには市場における投資口の需給バランスに影響を与えることになり、その結果、本投資証券の市場価格が悪影響を受けるおそれがあります。

(カ) 投資法人の合併に関するリスク

本投資法人が他の投資法人と合併する場合、本投資法人の資産運用ガイドラインに定めるポートフォリオ構築方針とは異なる資産構成や、総資産有利子負債比率が上昇し資金調達条件に変化が生じることがあります。また、合併に反対する投資主又は新投資口予約権者から自己の有する投資口又は新投資口予約権を公正な価格で買い取ることを請求される可能性があります（投信法第149条の3第1項、第149条の3の2第1項、第149条の8第1項、第149条の13第1項、第149条の13の2第1項）、かかる請求がなされた場合、本投資法人の財務状況に悪影響を及ぼす可能性があります。他方、本投資法人が投信法第149条の7第2項に定める簡易合併の手続により同条第1項の投資主総会の承認を受けずに合併を行う場合、本投資法人の投資主は当該合併に反対する場合においても買取請求権を行使することはできません（投信法第149条の7第2項、第149条の8第1項）。さらに、本投資法人が合併した後において期待されたメリットが得られる保証はなく、想定外の費用や負担が生じる可能性もあります。これらの結果、本投資法人の投資主及び投資法人債権者に損害を及ぼす可能性があります。

(2) 商品設計及び関係者に関するリスク

(ア) 投資口及び投資法人債の商品性に関するリスク

本投資法人の投資口は、株式会社における株式に類似する性質を持ちます。また、本投資法人の投資法人債は、株式会社における社債に類似する性質を持ちます。本投資法人の投資口及び投資法人債にかかる投資金額の回収や利回りは本投資法人の業務及び財産の状況並びに様々な経済状況等に影響されます。

本投資証券及び本投資法人債券は、元本の保証が行われる商品ではなく、また、換価時に投資金額以上の回収を図ることができる保証もありません。

本投資証券及び本投資法人債券は、本投資法人について破産手続その他の倒産手続が開始された場合その他信用状況が悪化した場合、その投資金額の全部又は一部の回収ができない可能性があります。

(イ) 収入及び費用、キャッシュフローの変動に関するリスク

本投資法人の収益は、主として本投資法人が保有する不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産の賃料収入に依存しています。当該不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下、賃料水準の低下、テナントによる賃料の支払債務の不履行・遅延等により、大きく減少する可能性があります。

不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料は、一般的な賃料水準であるとは限りません。特に、定期賃貸借契約が締結される場合、通常の賃貸借契約に比し、契約期間中の賃料収入の安定が期待できる反面、通常の賃貸借契約に比べて賃料が低く抑えられることがあります。

不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産に係るテナントによる賃料の支払いが遅延し、又は不履行となる場合、本投資法人は予定した収入を予定した時期に得られないことになります。

テナントが支払うべき賃料は、賃貸借契約の更新時であるか、契約期間中であるかを問わず、賃貸人とテナントの合意により減額される可能性があります。また、テナントが賃貸人に対し、借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を行使した場合、賃貸人の同意なしに賃料が引き下げられる可能性があります。オフィスビルに関する賃料水準が一般的に低下した場合に

は、このような賃料減額の可能性がより増大するとともに、新たに入居するテナントとの間で締結される賃貸借契約に基づいて支払われる賃料が従前の賃料に比して低額となり、賃料収入の減少をもたらす可能性があります。

また、上記収入の減少だけでなく、退去するテナントへの敷金の返還、多額の資本的支出、未稼働不動産の取得等はキャッシュフローを減ずる効果をもたらし、投資主への分配金額及び投資法人債権者への元利金の支払に悪影響を及ぼす可能性があります。

不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産の売却に伴う収入は、恒常的に発生するものではなく、本投資法人の運用方針や不動産市場の環境に左右されるものであって、安定的に得られる性格のものではありません。

一方、不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産に関する費用としては、減価償却費、当該不動産に関して課される公租公課、当該不動産に関して付保された保険の保険料、水道光熱費、清掃委託費用、警備委託費用、設備管理委託費用、造作買取費用、修繕費用等があります。かかる費用の額は状況により増大する可能性があります。

このように、不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、当該不動産に関する費用は増大する可能性があり、これら双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額及び投資法人債権者への元利金の支払が悪影響を受けることがあります。

(ウ) 総資産有利子負債比率に関するリスク

本投資法人は、総資産有利子負債比率の上限については、56%を目途としていますが、資産の取得に伴い、56%を超えることがあります（参照有価証券報告書「第一部ファンド情報／第1ファンドの状況／2投資方針／（1）投資方針／②投資態度／（カ）財務方針／C. 総資産有利子負債比率」参照）。総資産有利子負債比率が高まった場合、一般的に、分配可能金額が金利変動の影響を受け易くなり、その結果、投資主への分配金額が減少するおそれがあります。

(エ) 借入れ及び投資法人債に関するリスク

本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部ファンド情報／第1ファンドの状況／2投資方針」に記載の投資方針に従い、継続的に「投資法人の課税の特例」に規定された機関投資家からの借入れ及び投資法人債の発行による資金調達を行うことを予定しています。その上限は、借入れについては1兆円、投資法人債については1兆円（但し、合計して1兆円を超えません。）とされています（参照有価証券報告書「第一部ファンド情報／第1ファンドの状況／2投資方針／（1）投資方針／②投資態度／（カ）財務方針／B. デットファイナンス」参照）。

借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はありません。なお、既存の借入れの返済期限又は投資法人債の償還期限が到来した場合に、同一の借入先からほぼ同一の条件にて新規の借入れ又は新規の投資法人債の発行を行う借換え等についても、国内外の金融情勢の混乱により、金融機関の融資姿勢が慎重となった場合には、そのような借換え等ができなくなることがあります。また金利、財務制限条項等の面で従来より不利な条件にて借入れ等を行う可能性があります。

また、本投資法人が借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、総資産有利子負債比率に応じて投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、規約の変更が制限される等の可能性があり、このような制約が本投資法人の運営に支障をもたらす、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

さらに、本投資法人のキャッシュフロー、金利情勢その他の理由により、本投資法人が保有する運用資産を処分しなければ借入れ及び投資法人債の返済ができなくなる可能性があります。この場合本投資法人の希望しない時期及び条件で運用資産を処分せざるを得ない状況も想定され、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

本投資法人が借入れ又は投資法人債について債務不履行となった場合、それらの債権者により本投資法人の資産に対して仮差押え等の保全処分や差押え等の強制執行が行われることがあり、とともに、本投資法人に対して破産手続等の倒産手続の申立が行われる可能性があります。

(オ) インサイダー取引に関するリスク

不動産投資法人の投資口の取引が、金融商品取引法が定めるインサイダー取引の規制対象となり、発行者である投資法人の役員だけでなく、資産運用会社及びその一定の関係者（資産運用会社の親会社、及び投信法第201条第1項に規定する資産運用会社の利害関係人等のうち、一定の基準を満たす取引を行い、又は行った法人）の役職員が会社関係者として上記規制の対象者に含まれるとともに、投資法人及び資産運用会社に関連する事実が重要事実として規定されています。本投資法人の投資口につきインサイダー取引規制に違反する行為が行われた場合には、投資家の本投資法人の投資口又は不動産投信市場に対する信頼を害し、ひいては本投資法人の投資口の流動性の低下や市場価格の下落等の悪影響をもたらす可能性があります。なお、重要事実の範囲は限定されているものの、本投資法人の投資法人債についてインサイダー取引規制に違反する行為が行われた場合には、上記と同様の悪影響が生じる可能性があります。

(カ) 資産運用会社に関するリスク

本投資法人にとって適切な運用資産を確保するためには、特に資産運用会社の能力、経験及びノウハウに拠るところが大きいと考えられますが、資産運用会社においてかかる業務遂行に必要な人的・財産的基礎が常に維持されるとの保証はありません。

本投資法人は、投資主総会の決議を経て資産運用会社との資産運用委託契約を解約することができます（投信法第206条第1項）。また、本投資法人は、資産運用会社が職務上の義務に違反した場合その他一定の場合には、役員会の決議により資産運用会社との資産運用委託契約を解約することができます（投信法第206条第2項）。さらに、本投資法人は、資産運用会社が投信法第199条の要件を満たさなくなったときその他一定の場合には資産運用会社との資産運用委託契約を解約しなければなりません（投信法第207条第1項）。資産運用会社との資産運用委託契約が解約された場合、本投資法人は、新たな資産運用会社に対して資産運用業務を委託しなければなりません（投信法第198条第1項）が、適切な資産運用会社との間で時機を得て新たな資産運用委託契約を締結できる保証はありません。新たな資産運用会社に業務が承継されない限り、本投資法人の収益等に悪影響が生じ、場合によっては本投資証券が上場廃止となる可能性があります。また、資産運用会社の変更は、本投資法人の借入金債務及び投資法人債の期限の利益の喪失事由となることがあります。

また、資産運用会社の株主である三井不動産株式会社は、本投資法人から物件移管業務の委託を受けているほか、本投資法人が本書提出日現在保有する不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産の多くについて不動産の管理及び運営に関する業務（オフィスマネジメント業務）の委託を受けており、今後本投資法人が取得する不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産についても原則としてオフィスマネジメント業務を行うことが予定されています。資産運用会社は、三井不動産株式会社に対する物件移管業務及びオフィスマネジメント業務の報酬につき、合理的な水準よりも高く設定することにより、三井不動産株式会社の利益を図ることが可能な立場にあります。

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号、その後の改正を含みます。以下、「投信法施行令」といいます。）第123条に定める利害関係人等に該当する三井不動産株式会社及びその他資産運用会社の株主又はそれらの関連会社等（以下、「資産運用会社関係者」といいます。）から資産を取得する可能性があります。この場合、資産運用会社は、資産運用会社関係者に有利な条件で、本投資法人にかかる資産を取得させることにより、資産運用会社関係者の利益を図ることが可能な立場にあります。

資産運用会社関係者は、自ら不動産投資、運用業務を行っており又は行うことがあるほか、資産運用業務を行う他の会社に出資を現在行っており又は将来行う可能性があります。本投資法人と資産運用会社関係者が特定の資産の取得又は処分に関して競合する場合、資産運用会社が本投資法人の利益を優先せず、資産運用会社関係者又はその顧客の利益を優先し、その結果、本投資法人の利益を害することとなる可能性が存在します。

しかし、金融商品取引法上、資産運用会社は、本投資法人のため忠実に、かつ本投資法人に対し、善良な管理者の注意をもって本投資法人の資産の運用に係る業務を遂行することが義務づけられているほか（金融商品取引法第42条）、自己又は第三者の利益を図るため投資法人の利益を害することとなる取引を行うことが明示的に禁止されています（金融商品取引法第42条の2、同法第44条の3）。

(キ) オフィスマネジメント業務受託者等に関するリスク

オフィスマネジメント業務受託者である三井不動産株式会社は、原則として本投資法人が保有する不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産につき、オフィスマネジメント業務を行います。また、三井不動産株式会社は新規テナント斡旋業務も行います。オフィスマネジメント業務は、一部の業務を除きその全てがオフィスマネジメント業務再受託者である株式会社NBFオフィスマネジメントに対して再委託されます。株式会社NBFオフィスマネジメントは、既存テナント斡旋業務も行います。一般に、不動産の管理及び運営業務やテナント斡旋業務の成否は、これらの業務受託者の能力、経験及びノウハウに拠るところが大きいと考えられますが、これらの業務受託者である三井不動産株式会社や株式会社NBFオフィスマネジメントにおいてかかる業務遂行に必要な人的・財産的基礎が常に維持されるとの保証はありません。しかし、三井不動産株式会社は、オフィスマネジメント契約及びオフィスマネジメント業務再委託契約において、株式会社NBFオフィスマネジメントがオフィスマネジメント再委託業務を履行するために必要な人員及び不動産の运营管理に関するノウハウと業務システムを提供することを約束するとともに、株式会社NBFオフィスマネジメントによるオフィスマネジメント再委託業務の履行について責任を負い、かつ、株式会社NBFオフィスマネジメントの作為又は不作為を原因として本投資法人等が損害を被った場合に賠償の責を負うものとされています。

これらの業務受託者に各契約に基づく義務の違反がある場合その他一定の場合には、当該契約を解除することができますが、その場合、適切な代替の業務受託者を見つけることができない可能性があります。

オフィスマネジメント業務受託者である三井不動産株式会社は、自ら若しくはその子会社等を通じて、又は第三者から賃借しテナントに転貸する形式で、多数のオフィスビルの貸主になっています。また、複数のオフィスビルに関して、他の顧客からオフィスビルの管理及び運営業務を受託し、他の不動産投資ファンドにおいても、本投資法人が保有する不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産に係るオフィスマネジメント業務受託者と類似又は同種の業務を行う可能性があります。これらの場合、三井不動産株式会社は、本投資法人以外の者の利益を優先することにより、本投資法人の利益を害する可能性があります。

また、資産運用会社が三井不動産株式会社以外の者に対してオフィスマネジメント業務を委託する場合には、三井不動産株式会社以外のオフィスマネジメント業務受託者についても同様のリスクがあります。

(ク) 本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに拠るところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を必ずしも維持できる保証はありません。資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は、委託を受けた業務の執行につき金融商品取引法及び投信法上の善管注意義務及び忠実義務を負っていますが、これらの者による業務の懈怠その他義務違反があった場合には本投資法人の存続又は収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。また、一定の場合には、資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者との委託契約が解約されることがあります。投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関しては第三者への委託が制度化されている（投信法第198条、第208条及び第117条）ため、委託契約が解約された場合には、本投資法人が新たな受託者に委託する必要があります。しかし、新たな受託者を選任できる保証はなく、速やかに選任できない場合には本投資法人の存続又は収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。また適切な資産運用会社を選任できない場合には、東京証券取引所の「有価証券上場規程」により本投資証券が上場廃止になる可能性もあります。

このほかに、資産運用会社、本投資法人又は運用資産である信託受益権に関する信託受託者から委託を受けている業者として、オフィスマネジメント業務再受託者、統括・調整業務受託者、物件移管業務再受託者、既存テナント一般媒介業者及び調査業務受託者を兼ねる株式会社NBFオフィスマネジメントがあります。さらに、オフィスマネジメント業務受託者、調査補佐業務受託者、物件移管業務受託者、新規テナント一般媒介業者及び開発業務受託者を兼ねる三井不動産株式会社があります。また、本投資法人又は信託受託者が委託する建物管理会社等もあります。本投資法人の収益性の向上のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに拠

るところが大きいと考えられますが、これらの者について業務遂行に必要な人的・財産的基礎が常に維持されとの保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他義務違反があった場合には本投資法人の存続又は収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ケ) 本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク

本投資法人の一般事務受託者若しくは資産保管会社又は資産運用会社の株主若しくは資産運用会社の役職員の出向元企業等、本投資法人に現在関与し又は将来関与する可能性がある法人は、それぞれの立場において自己又は第三者の利益を図ることが可能な立場にあります。

A. 三井不動産株式会社は、本書提出日現在、次のそれぞれの立場において本投資法人に関与しています。

- (a) オフィスマネジメント業務受託者
- (b) 株式会社NBF オフィスマネジメントに対する調査補佐業務の提供者
- (c) 本投資法人に対する物件移管業務の提供者
- (d) 新規テナント斡旋業務の提供者
- (e) 不動産関連資産売買の仲介業者
- (f) 資産運用会社の株主（本書提出日現在における出資割合は46%）
- (g) 資産運用会社の役職員の出向元企業（2020年8月31日現在における常勤の出向役職員は8名）
- (h) 本投資法人が保有する不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産の賃借人
- (i) 本投資法人が保有する不動産関連資産の原所有者
- (j) 不動産関連資産の原所有者に対する不動産関連資産のアセットマネジメント業務受託者
- (k) 不動産関連資産の原所有者がファンド等である場合におけるファンドマネジメント業務受託者
- (l) 不動産関連資産の原所有者に対する出資者
- (m) 開発業務受託者

B. 三井住友信託銀行株式会社は、本書提出日現在、次のそれぞれの立場において本投資法人に関与しています。

- (a) 資産保管会社
- (b) 投資主名簿等管理人及び特別口座管理事務受託者
- (c) 貸付人
- (d) 資産運用会社の株主（本書提出日現在における出資割合は5%）
- (e) 資産運用会社の職員の出向元企業（2020年8月31日現在における出向職員は1名）
- (f) 本投資法人が保有する信託受益権に係る信託受託者
- (g) 第13回、第14回、第16回、第17回、第18回及び第19回無担保投資法人債に関する財務代理人、発行代理人及び支払代理人

C. 住友生命保険相互会社は、本書提出日現在、次のそれぞれの立場において本投資法人に関与しています。

- (a) 貸付人
- (b) 資産運用会社の株主（本書提出日現在における出資割合は35%）
- (c) 資産運用会社の役職員の出向元企業（2020年8月31日現在における常勤の出向役職員は3名）
- (d) 本投資法人が保有する不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産の賃借人
- (e) 本投資法人が保有する不動産関連資産の原所有者

以上の各社は、現在又は将来において以上の立場又はその他の立場において本投資法人に関与する可能性があります。そのそれぞれの立場において、自己又は第三者の利益を図ることが可能です。また、以上の会社の子会社又は関連会社が何らかの立場（例、運用不動産の賃借

人、管理業務受託者、出資者等）で本投資法人に関与する可能性があります。また、以上の各社以外の会社も、本投資法人に将来関与する可能性があり、その立場において、自己又は第三者の利益を図ることが可能です。

しかし、投信法上、一般事務受託者や資産保管会社は、本投資法人のため忠実に、かつ本投資法人に対し、善良な管理者の注意をもって事務ないし業務を遂行することが義務づけられています（投信法第118条、第209条）。また、本投資法人は、それらとの間の契約において、可能な限り、本投資法人に対する忠実義務ないし善管注意義務を課すこととしています。詳細は、参照有価証券報告書「第二部投資法人の詳細情報／第4関係法人の状況」をご参照下さい。

（コ）本投資法人の投資方針の変更に關するリスク

本投資法人の規約に記載されている「資産運用の対象及び方針」の変更には、投資主総会の決議が必要です（投信法第140条）が、資産運用会社が定めたより詳細な資産運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を経ることなく変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらに変更される可能性があります。

（サ）敷金・保証金の利用に關するリスク

本投資法人は、運用資産である不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産の賃借人が賃貸人に対し無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を投資資金として効率的に運用しています。しかし、そのような場合で賃貸借契約の中途解約により想定外の時期に敷金又は保証金の返還義務が生じた場合には、本投資法人は、敷金又は保証金の返還資金をそれらよりも調達コストの高い借入れ等により調達せざるを得なくなる可能性があります。また、敷金又は保証金の投資運用が失敗に終わり損失が生じる可能性もあります。その結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

（シ）本投資法人が倒産し又は登録を取り消されるリスク

本投資法人は、破産法、民事再生法及び投信法上の特別清算手続（投信法第164条）に服します。

本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります（投信法第216条）。その場合には、本投資証券の上場が廃止され、本投資法人は解散し（投信法第143条第7号）、清算手続に入ります（投信法第150条の2第1号）。

本投資法人が清算される場合、投資主は、すべての債権者への弁済（投資法人債の償還を含みます。）後の残余財産による分配からしか投資金額を回収することができません。また、この場合、投資法人債権者は、清算手続に従って投資額を回収することになるため、投資金額の全額を回収できない可能性があります。このため、投資主及び投資法人債権者は、投資金額の全部又は一部について回収を得ることができない可能性があります。

（ス）売主の倒産等の影響を受けるリスク

一般的に、不動産関連資産を売却した後に売主が倒産手続に入った場合当該不動産関連資産の売買が管財人により否認されることがあります。また、財産状態が健全でない売主が不動産関連資産を売却した場合に当該不動産関連資産の売買が当該売主の債権者により詐害行為を理由に取り消されることがあります（いわゆる否認及び詐害行為のリスク）。さらに、当該取引を担保取引であると法的に性格づけることにより、当該不動産関連資産は破産者である売主の破産財団を構成し、又は更生会社若しくは再生会社である売主の財産に属するとみなされることがあります（いわゆる真正譲渡でないといふリスク）。

（3）不動産に關するリスク

以下に記載するリスクは、主として本投資法人が不動産を直接に取得する場合を念頭においていますが、本投資法人が不動産を主たる裏付けとする信託の受益権及びその他の資産を取得する場合であってもほぼ同様にあてはまります。

(ア) 不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク

一般的に、不動産は代替性がない上、流動性が低く、またそれぞれの物件の個性が強いため、類似の物件が類似の価格で売買されるとは限らず、不動産鑑定士による鑑定評価や関係者との交渉等、売却及び取得に多くの時間と費用を要します。本投資法人は保有する不動産からの収益獲得を主な目的としており、かかる不動産の売買に予想よりも多くの時間と費用が費やされた場合又は不動産が取得若しくは売却できなかった場合若しくは不動産売買の不成立等に伴い違約金その他の費用が発生した場合には、本投資法人の収益等につき悪影響をもたらす可能性があります。特に、不動産が共有物件又は区分所有物件である場合、土地と建物が別人の所有に属する場合等権利関係の態様によっては、取得又は売却に、より多くの時間と費用を要することがあり、場合によっては取得又は売却ができない可能性があります。また、経済環境や不動産需給関係の影響により、本投資法人が取得を希望する不動産を希望通りの時期・条件で取得できず、又は本投資法人が売却を希望する不動産を希望通りの時期・条件で売却できない可能性があります、その結果、本投資法人の投資方針に従った運用ができず、収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(イ) 不動産の欠陥・瑕疵及び契約不適合に関するリスク

不動産には権利、地盤地質、建物の杭や梁等の構造、材質等に関して欠陥、瑕疵又は契約不適合等が存在している可能性があります。権利に関しては、不動産をめぐる権利義務関係の複雑性ゆえに、本投資法人が取得した権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。また、建物の施工を請け負った建設会社又はその下請業者において、建物が適正に施工されていない場合があり得るほか、免震装置、制震装置を含む設備・装置等の強度・機能等の不具合や基準への不適合がないとの保証はありません。これらの欠陥、瑕疵又は契約不適合等により、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

資産運用会社が不動産の選定・取得の判断を行うにあたっては、対象となる不動産について専門業者からエンジニアリングレポートを取得するとともに、原則として当該不動産の売主から譲渡の時点における一定の表明及び保証を取得しています。しかし、これらの表明及び保証の内容が真実かつ正確である保証はありませんし、エンジニアリングレポートで指摘されなかった事項や売主が表明及び保証した事項であっても、取得後に欠陥、瑕疵又は契約不適合等が判明する可能性もあります。なお、本投資法人は、不動産の売主が表明及び保証を行わない場合であっても、当該不動産を取得する可能性があります。また、本投資法人は、不動産の売主が瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を負わない場合にも、当該不動産を取得する可能性があります。その他、不動産を取得するまでの時間的制約等から、隣接地権者からの境界確定同意が取得できないまま、当該不動産を取得する可能性もあります。

隣地の所有者若しくは占有者からの境界確認書その他境界を確定させる書面が取得できない場合、又は境界標の確認ができないまま当該不動産を取得する場合には、後日、このような不動産を処分するときに事実上の障害が発生する可能性や、境界に関して紛争が発生し、所有する土地の面積の減少、損害賠償責任の負担等、これらの不動産について予定外の費用又は損失が発生する可能性があります。同様に、越境物の存在により、不動産の利用が制限され、賃料に悪影響を与える可能性や、越境物の除去費用等の追加負担が本投資法人に発生し、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

また、売主が表明及び保証を行った場合や、売主が瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を負担した場合であっても、売主に対して、表明及び保証した事実が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を追及しようとしても、売主の損害賠償責任、瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任の責任額や負担期間が限定されていたり、売主の資力が不十分であったり、売主が解散等により存在しなくなっている等の事情により、実効性がない可能性があります。

(ウ) 物件の取得競争に関するリスク

本投資法人は、規約において、資産を主として不動産等資産に対する投資として運用することを目的とし、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して運用を行うことをその投資の基本方針としています（規約「資産運用の対象及び方針」Ⅰ）。しかしながら、不動産投資信託その他のファンド、大小の投資家等による不動産投資が活発化

し、物件の取得競争が激化した場合に、物件がそもそも取得できず又は投資採算の観点から希望した価格で物件が取得できない等の事情により、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを実現できない可能性があります。その他、本書記載の様々なリスクや要因により、本投資法人はその投資方針に従った運用ができず、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(エ) テナントの誘致競争に関するリスク

通常、不動産は、他の不動産とのテナント誘致競争にさらされているため、競合する不動産の新築、リニューアル等の競争条件の変化や、競合不動産の募集賃料水準の引下げ等により、賃料引下げや稼働率の低下を余儀なくされ、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(オ) 共有物件に関するリスク

不動産が第三者との間で共有されている場合には、当該不動産の持分を譲渡する場合における他の共有者の先買権又は優先交渉権、譲渡における一定の手續の履践等、共有者間で締結される協定書又は規約等による一定の制限に服する場合があります。

共有物の管理は、共有者間で別段の定めがある場合を除き、共有者の持分の過半数で行うものとされているため（民法第252条）、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

さらに、共有者は共有物の分割請求権を有するため（民法第256条）、共有者の請求により不動産が分割される可能性があります（分割の方法は現物分割とは限りません。）。共有者間で不分割の合意（民法第256条）がある場合であっても、合意の有効期間が満了していたり、その合意が未登記であるために第三者に対抗できないことがあります。また、共有者間で不分割の合意がある場合であっても、共有者について破産手續、会社更生手續又は民事再生手續が開始された場合は共有物の分割が行われる可能性があります（破産法第52条、会社更生法第60条、民事再生法第48条）。

共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、他の共有者によるこれらの権利行使によって当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

共有者と共同して不動産を第三者に賃貸している場合、賃貸借契約に基づく各共有者の権利が不可分債権とみなされ、当該賃貸借契約に基づく権利の全体が当該共有者の債権者等による差押等の対象となる可能性があります。また、共有物に係る賃貸借契約に基づく敷金返還債務が共有者間の不可分債務とみなされた場合には、本投資法人の持分に対応する部分のみならず、当該賃貸借契約に基づく敷金返還債務の全部について、本投資法人が賃借人に対して債務を負担する可能性があります。

さらに、共有者は自己の持分を原則として自由に処分することができるため、本投資法人の意向にかかわらず不動産の共有者が変更される可能性があります。

共有者が自ら負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払い又は積立てを履行しない場合、本投資法人が影響を受ける場合があります。

これらの他にも、共有物件に特有の法律上又は事実上のリスクがあり得ます。

(カ) 区分所有物件に関するリスク

不動産が区分所有物件である場合には、その管理及び運営は区分所有者間で定められる管理規約に服することに加えて、区分所有権を譲渡する場合における他の区分所有者の先買権又は優先交渉権、譲渡における一定の手續の履践等、管理規約による一定の制限に服する場合があります。しかも、管理規約は、原則として区分所有者及びその議決権の各4分の3以上の多数決によって変更できるため（建物の区分所有等に関する法律第31条）、本投資法人が議決権の4分の3を有していない場合には、区分所有物件の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

また、区分所有者は、自己の専有部分を原則として自由に処分することができるため、他の区分所有者の意向に関わりなく区分所有者が変更される可能性があります。

他の区分所有者が自己の負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払い又は積立てを履行しない場合、本投資法人が影響を受ける場合があります。

さらに本投資法人の意向に関わりなく、他の区分所有者は自己の専有部分を原則として自由に賃貸その他使用収益することができ、他の区分所有者による使用収益の状況によって本投資法人が影響を受ける可能性があります。

また、不動産が区分所有物件である場合には、本投資法人及びその他の各区分所有者がそれぞれの専有部分を三井不動産株式会社に賃貸、同社が転借人にこれを転貸し、転貸部分全体から生じる賃貸収益、賃貸費用等を、本投資法人を含むすべての各区分所有者に対して、各区分所有者間の合意により定められる一定の割合に応じて収受、負担する運用方法（以下、「一元運用」といいます。）を行う場合があります。一元運用を行った場合には、本投資法人の収益は、本投資法人が保有する区分所有部分に限られず、一元運用の対象となる賃貸部分全体の運用状況に影響されるため、本投資法人の保有する区分所有部分以外の一元運用の対象の賃貸部分の運用状況が悪化した場合には、本投資法人の収益も悪化する可能性があります。

これらの他にも、区分所有物件に特有の法律上又は事実上のリスクがあり得ます。

（キ）借地物件に関するリスク

本投資法人が建物の敷地の所有権を有しないことがあります。この場合、敷地利用権について民法、借地借家法等の適用のある法令に従い対抗要件が具備されていないときは、本投資法人は、敷地利用権を敷地の新所有者に対して対抗できず、敷地の明渡義務を負う可能性があります。また、敷地利用権が解除その他の理由により消滅した場合、本投資法人は、敷地の明渡義務を負う可能性があります。さらに、建物の処分に付随する敷地利用権の処分に関して、敷地の所有者の同意等が要求されることがあります。このため、本投資法人が建物を処分できなかったり、本投資法人が希望する価格、時期等の条件で建物を処分することができない可能性があります。また、敷地の所有者の資力の悪化や倒産等により、本投資法人が差し入れた敷金・保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。本投資法人が有する敷地の所有者に対する敷金・保証金等の返還請求権について担保設定や保証はなされないのが通例です。

（ク）借家物件に関するリスク

本投資法人は、建物を第三者から賃借の上、当該賃借部分を本投資法人が保有する他の建物と一体的に又は当該賃借部分を単独で、テナントへ転貸することがあります。

この場合、建物の賃貸人の資力の悪化や倒産等により、建物の賃貸人に差し入れた敷金・保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。

加えて、本投資法人と賃貸人の間の賃貸借契約が終了し、転貸権限を喪失した場合において、本投資法人のテナントに対する債務不履行を構成する可能性があります。

（ケ）未稼働物件（開発物件を含みます。）の取得に関するリスク

本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部ファンด์情報／第1ファンด์の状況／2投資方針／（1）投資方針／②投資態度／（ウ）取得方針／C. 未完成・未稼働資産」に記載の通り、原則として、引渡時点において稼働資産である不動産関連資産を取得します。しかし、本投資法人は、投資額、稼働予定時期、収益予想等を総合的に判断し、本投資法人の運用資産の運用に与える影響を考慮の上、引渡時点において未稼働資産である不動産関連資産を取得することができます。但し、当該未稼働資産の引渡直後において引渡済の未稼働資産（稼働資産となった未稼働資産を除きます。）の契約上の取得価格の合計が、直近の決算日における本投資法人の貸借対照表上の資産総額の10%を超えない範囲に限りします。

未稼働資産はその多くが開発段階にあることも想定され、この場合、既に完成した物件を取得する場合に比べて、次に例示するような固有のリスクが加わります。

なお、次のリスクは大規模修繕、増改築や再建築の場合にも当てはまります。

- ①開発途中において、地中障害物、埋蔵文化財、土壤汚染等が発見されることがあり、これらが開発の遅延、変更又は中止の原因となる可能性
- ②工事請負業者の倒産又は請負契約の不履行により、開発が遅延、変更又は中止される可能性
- ③開発コストが当初の計画を大きく上回る可能性
- ④天変地異等により開発が遅延、変更又は中止される可能性
- ⑤行政上の許認可手続又は近隣対策により開発が遅延、変更又は中止される可能性

⑥開発過程において事故が生じる可能性

⑦その他予期せぬ事情により開発の遅延、変更又は中止が必要となる可能性

これら以外の理由によっても、未稼働資産からの収益等は稼働状態になった後も、予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が被る可能性があります。その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

なお、未稼働資産の取得にはあたりませんが、本投資法人は上記リスクを極力排除すべく、物件の開発中に物件完成引渡時の売買価格を決定して売買契約（予約を含みます。）を締結しておき、稼働資産となった後に当該物件を取得する場合があります。この場合、売買の成立に賃貸借契約の成就が停止条件として付されていない売買契約等の下では、市場環境の変化により契約締結時点において想定された期待収益及び利益が物件完成・引渡後に獲得できない可能性があります。

(コ) 有害物質又は放射能汚染等に関するリスク

運用不動産として取得した土地について産業廃棄物やダイオキシン等の有害物質が埋設されていたり、利用する地下水に有害物質が含まれている場合、当該土地及び建物の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替や洗浄等が必要となって予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。この点に関連して、土壌汚染対策法に規定する特定有害物質にかかる一定の施設を設置していた場合や、土壌の特定有害物質による汚染により人の健康にかかる被害が生じる可能性があると認められる場合には、その土地の所有者、管理者又は占有者等は、かかる汚染の除去及び拡散の防止その他必要な措置を講じるよう命じられることがあります（土壌汚染対策法第7条）。このような場合に本投資法人に多額の負担が生じる可能性があります。本投資法人は、かかる負担について、その原因となった者に対し費用償還を請求できる可能性があります。仮にかかる請求が可能な場合であっても、その者の財産状況が悪化しているような場合には、本投資法人の損害を回復することができない可能性があります。その結果、本投資法人が損害を受ける可能性があります。

また、運用不動産として取得した建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材等が使用されている場合若しくは使用されている可能性がある場合又はPCBが保管されている場合等には、状況によって当該建物及びその敷地の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、かかる有害物質を除去するために建材等の全面的又は部分的交換や保管・撤去費用等が必要となり、予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。

なお、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、運用不動産の所有者は損害を賠償する義務を負う可能性があります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

また、原子力発電所の事故等により、運用不動産又はその所在周辺地域において、放射能汚染又は風評被害が発生し、当該地域における社会的ないし経済的活動が阻害され、その結果、当該運用不動産の収益性や価値が大幅に減少する可能性があります。その他、原子力発電所の事故処理に長期間を要することとなる場合、当該運用不動産の所在する地域だけでなく、不動産市場や金融市場、さらには日本経済全体も影響を受けることとなり、それがひいては本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

(サ) 地球温暖化対策に関するリスク

法律又は条例により、地球温暖化対策として、一定の要件を満たす不動産の所有者に温室効果ガス排出に関する報告や排出量削減の義務が課されることがあります。これらの制度創設又は拡充に伴い、排出量削減のための建物改修工事や義務を達成出来ない場合の排出権の購入等の負担を負う可能性があります。

(シ) 専門家報告書に関するリスク

不動産の鑑定評価額等（不動産の調査価格を含みます。）は、個々の不動産鑑定士の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものととどまります。同じ物件について鑑定を行った場合でも、不動産鑑定士、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額等が異なる可能性があります。また、かかる鑑定の結果が、現在及び将来において当該

鑑定評価額等による売買を保証又は約束するものではなく、不動産が将来売却される場合であっても鑑定評価額等をもって売却できるとは限りません。

エンジニアリングレポート（地震リスクレポートを含みます。）についても、建物の評価に関する専門家が調査した結果を記載したものにとどまり、建物に重大な欠陥、瑕疵が存在しないことを保証又は約束するものではありません。さらにエンジニアリングレポート等で特段の指摘を受けておらず、建築基準法等の行政法規が求める所定の手続を経た不動産であっても、建築基準関係法規の求める安全性や耐震強度等を有するとの保証はなく、また、不適切な設計施工等が存在し、それが当該不動産の取得後に判明する可能性もあります。

また、不動産に関して算出される地震リスクの分析における予想最大損失率（PML値）は、予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、この値も個々の専門家の分析に基づく予想値であり、将来、地震が発生した場合、予想以上の復旧費用が必要となる可能性があります。

（ス）わが国における不動産の賃貸借契約に関するリスク

日本におけるオフィスビルのテナントとの賃貸借契約の期間は2年が一般的であり、賃貸借期間経過後に契約が更新される保証はありません。また、テナントが一定期間前の通知を行うことにより賃貸借期間中であっても賃貸借契約を解約できることとされている場合も多く見受けられます。また、賃貸借契約において期間内にテナントが解約した場合の違約金について規定する場合がありますが、かかる規定が場合によっては無効とされる可能性があります。賃貸借契約の更新がなされず、又は賃貸借期間中に解約された場合、すぐに新たなテナントが入居する保証はなく、その結果、賃料収入が減少し、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。これに対し、不動産の賃貸人からの賃貸借契約の解約及び更新拒絶は、正当事由が認められる等の特段の事情がある場合を除いて原則として困難です。

定期建物賃貸借契約においては、テナントの賃料減額請求権を契約で排除することが可能です（借地借家法第38条第7項）。また、定期建物賃貸借契約の有効期間中は契約中に定められた賃料をテナントに対して請求できるのが原則です。しかし、定期建物賃貸借契約においてテナントが早期解約した場合、残期間全体についてのテナントに対する賃料請求が場合によっては認められない可能性があります。また、定期建物賃貸借契約において契約期間中は賃料改定を行わない約束がなされた場合、一般的な賃料水準が上昇することにより、一般的な賃料水準に対する当該定期建物賃貸借契約の賃料が相対的に低下する可能性があります。

（セ）火災、破裂爆発、落雷、風ひょう雪災、水災、電氣的事故、機械的事故その他偶然不測の事故に関するリスク

火災、破裂爆発、落雷、風ひょう雪災、水災、電氣的事故、機械的事故その他偶然不測の事故等の災害により、不動産が滅失、毀損又は劣化し、その価値が影響を受ける可能性があります。本書提出日現在、本投資法人が保有する不動産に関しては、火災保険等の保険契約が締結されており、今後本投資法人が取得する不動産に関しても原則として適切な保険を付保する予定ですが、不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約でカバーされない事故が発生した場合又は保険契約に基づく支払いが保険会社により行われない場合には、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。また、火災、洪水等の偶然不測の事故によりテナントの支払能力等が悪影響を受ける可能性があります。

また、保険金が支払われた場合であっても、行政規制その他の理由により事故発生前の状態に回復させることが不可能である可能性があります。

（ソ）地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火、津波、液状化等に関するリスク

地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火、津波、液状化等の災害により不動産等が滅失、毀損又は劣化し、その価値が影響を受ける可能性があります。また、地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火、津波、液状化等の災害によりテナントの支払能力等が悪影響を受ける可能性があります。なお、災害発生時の影響と保険料負担を随時比較考慮して付保方針を決定しますが、本書提出日現在、本投資法人が保有する不動産については地震保険、地震家賃保険は付保していません。

(タ) 不動産の偏在に関するリスク

本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部ファンド情報／第1ファンドの状況／2投資方針／（4）投資制限」に記載された投資方針を定めているため、不動産等が東京都心部及び東京周辺都市部に偏在する可能性があります。したがって、特に東京都心部及び東京周辺都市部における地震その他の災害、稼働率の低下、賃料水準の下落等が、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、資産総額に占める個別の不動産の割合は、資産総額の規模が拡大する過程で一般に低下していくと考えられます。しかしながら、資産総額に占める割合が大きい不動産に関して、地震その他の災害、稼働率の低下、賃料水準の下落等の事情が発生した場合には、本投資法人の収益等又は存続に悪影響をもたらす可能性があります。

(チ) テナントの信用力及び賃料未払に関するリスク

テナントの財務状況が悪化し、又はテナントが破産手続、会社更生手続その他の倒産手続の対象となった場合には、賃料の支払いが滞る可能性があります。延滞賃料・共益費等（原状回復費用その他のテナントによる損害金を含みます。）の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超えると、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。また、テナントが倒産手続の対象となった場合には、解約制限の定めのある賃貸借契約であっても、倒産法に基づいて、管財人等により、契約が解除されることがあります。

本投資法人では、新規のテナントを入居させるに当たって、一定の信用調査を行います。かかる調査が完全であるとは限らず、また、入居後に財務状況が悪化することもあり、リスクを完全に防ぐことはできません。なお、後記「（ツ）テナント集中に関するリスク」もご参照下さい。

(ツ) テナント集中に関するリスク

本投資法人が保有する不動産のテナント数が少なくなればなるほど、本投資法人は特定のテナントの支払能力、退去その他の事情による影響を受けやすくなります。特に、1テナントしか存在しない不動産においては、本投資法人の当該不動産からの収益等は、当該テナントの支払能力、当該不動産からの転出・退去その他の事情により大きく左右されます。また、賃貸面積の大きなテナントが退去したときに、空室率が高くなり、他のテナントを探しその空室率を回復させるのに時間を要することがあり、その期間が長期になればなるほど、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性が高くなります。

(テ) 転貸に関するリスク

賃借人に、不動産の一部又は全部を転貸させる権限を与えた場合、本投資法人は、不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなり、また、退去させられなくなる可能性があるほか、賃借人（転貸人）から支払われる賃料が、エンドテナント（転借人）から賃借人（転貸人）に対して支払われる賃料に連動する場合、エンドテナント（転借人）の信用状態等が本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

また、賃貸借契約が合意解約された場合その他一定の場合には、転貸借契約上の敷金等の返還義務が、賃貸人に承継される可能性があります。かかる事態に備え、賃貸借契約上、賃貸借契約終了時に、賃借人（転貸人）が賃貸人に対し、受け入れた敷金等を引き渡すよう定められることが通常です。しかし、かかる引渡義務が完全に履行されなかった場合には、敷金等の返還原資は賃貸人の負担となり、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。また、賃借人（転貸人）の財務状況が悪化した場合、エンドテナント（転借人）から賃借人（転貸人）に賃料が支払われたにもかかわらず、賃借人（転貸人）から賃貸人である本投資法人又は信託受託者への賃料の支払いが滞る可能性があります。

本投資法人が賃貸している不動産を賃借人が転貸人となり転貸している場合には、転貸条件が必ずしも賃貸条件と同一ではなく、何らかの理由で本投資法人が転借人と直接賃貸借契約関係を持つこととなった場合、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

(ト) 不動産に係る所有者責任に関するリスク

本投資法人が保有する不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法上無過失責任を負うこととされています（民法第717条）。

本書提出日現在、本投資法人が保有する不動産に関しては、施設賠償責任保険等の保険契約が締結されており、今後本投資法人が取得する不動産に関しても原則として適切な保険を付保する予定ですが、不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、受領した保険金をもってしても原状復旧ができない場合、原状復旧に時間を要する場合又は保険契約に基づく支払いが保険会社により行われず又は支払いが遅れる場合には、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

信託不動産の場合には、信託受託者は、信託事務の遂行に関して被った損害につき、信託財産から支弁を受け又は受益者に請求することができます。このため、信託財産からの支弁又は受益者に対する請求がなされた場合、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

(ナ) 不動産の運用費用等に関するリスク

運用不動産につき減失、毀損又は劣化等が生じ、修繕又は建替えが必要となる場合には、かかる修繕又は建替えに関連して多額の費用を要する場合があります。また、かかる修繕又は建替えが困難又は不可能な場合には、運用不動産からの収入が減少し、運用不動産の価値が下落する可能性があります。

さらに、経済状況によっては、インフレーション、水道光熱費等の費用の高騰、不動産管理や建物管理に係る費用、備品調達等の管理コスト及び各種保険料等のコストの上昇、租税公課の増大その他の理由により、運用不動産の運用に関する費用が増加する可能性があります。

(ニ) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク

本投資法人が運用不動産を売却した場合に、運用不動産に物的又は法的な瑕疵があった場合又は種類、品質若しくは数量に関して契約の内容に適合しない場合、法令の規定に従い、瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を負担する可能性があります。特に、本投資法人は、宅地建物取引業法上のみなし宅地建物取引業者となります（宅地建物取引業法第77条の2第2項）ので、買主が宅地建物取引業者でない場合には、本投資法人の瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任に関するリスクを排除できない場合があります（宅地建物取引業法第40条、第78条第2項）。

また、法令の規定以外にも、売買契約上の規定に従い、物件の性状その他に関する表明保証責任や瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を負う可能性があります。

これらの法令上又は契約上の表明保証責任や瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を負担する場合には、買主から売買契約を解除され、あるいは、買主が被った損害の賠償をしなければならず、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

さらに、賃貸されている運用不動産の売却においては、新所有者が賃借人に対する敷金返還債務等を承継するものと解されており、実務もこれにならうのが通常ですが、旧所有者が当該債務を免れることについて賃借人の承諾を得ていない場合には、旧所有者は新所有者とともに当該債務を負い続けると解される可能性があります、予想外の債務又は義務を負う場合があります。

(ヌ) 民法上の組合の組合員となることに関するリスク

民法上の組合の組合財産は、全組合員の共有に属するとされています（民法第668条）、組合員は、組合財産の分割請求権を有せず、組合財産に対する自らの持分の譲渡、質入れその他の処分を組合及び第三者に対抗することができません（民法第676条第1項）。また、各組合員は、組合の債務につき、損益の分担割合に応じて（又は債権者がかかる分担割合を知らない場合には各組合員に対して均等の割合で）、直接的かつ無限の責任を負担します。したがって、本投資法人が民法上の組合の組合員となった場合、出資した金額を超えて当該組合の債務について直接的な支払義務を負うことがあります。

(ネ) 不動産に関する権利関係の複雑性及び不動産登記に公信力がないことによるリスク

不動産をめぐる権利義務関係も、その特殊性や複雑性ゆえに種々の問題を引き起こす可能性があります。本投資法人は運用不動産を取得するにあたって、不動産登記簿を確認する等売主の所有権の帰属に関する調査を行います。不動産登記にいわゆる公信力がない一方で、実際の取引において売主の権利帰属を確実に知る方法が必ずしもあるとはいえないため、本投資法人の取得後に、売主が所有者でなかったことが判明する可能性があります。また、本投資法人が取得した権利が第三者の権利の対象になっていることや第三者の権利を侵害していることが、本投資法人の取得後になって判明する可能性があります。これらの問題が発生した場合、法律上又は契約上の瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任や表明保証責任を追及することが考えられますが、責任の内容、範囲及び期間に制限がある場合や責任追及が可能であっても実効性がない場合もあります。

(ノ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）又はその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています（いわゆる既存不適格）。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるので、現行の規定に合致させる必要があります。そのため費用等追加的な負担が必要となる可能性があります。また、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用不動産に適用される可能性があります。例えば、一定割合において住宅を付置する義務や、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産を処分するときや建替え等を行うときに、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な負担が生じたりする可能性があります。更に、運用不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

(ハ) 法令の改正等に関するリスク

将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。また、消防法その他オフィスビルの管理に影響する関係法令の改正により、オフィスビルの管理費用等が増加する可能性があります。さらに、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により運用不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令又は行政行為の変更等が本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

(ヒ) 先日付の売買契約（フォワード・コミットメント）に関するリスク

本投資法人は、不動産の取得にあたって、売買契約の締結から一定期間経過後に決済及び物件引渡しを行う場合（以下、「フォワード・コミットメント」といいます。）があります。フォワード・コミットメントは、売買契約の締結から決済までに一定の期間があることから、その間の経済環境の変化等により、決済のための資金が調達できず、不動産を取得できない可能性や、当該物件の評価額が変動する可能性があります。また、何らかの理由により物件の取得を中止する場合には、違約金や損害賠償義務等を負担する可能性があります。これらの結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

なお、取得予定2物件及び譲渡予定資産に係る各売買契約は、フォワード・コミットメントに該当します。

取得予定資産については、本投資法人による売買契約上の義務違反により当該契約が解除された場合には、相手先に対し、売買価格の10%に相当する違約金を支払う定めとなっています。

譲渡予定資産については、本投資法人による売買契約上の義務違反により当該契約が解除された場合には、相手先に対し、売買価格の20%に相当する違約金を支払う定めとなっています。

(4) 信託受益権に関するリスク

本投資法人が、不動産を主たる裏付けとする信託の受益権を取得する場合には、以下のような信託の受益権特有のリスクがあります。

(ア) 信託受益者として負うリスク

信託受益者とは信託の利益を享受する者ですが、他方で信託受託者による信託事務の処理上発生した信託財産に関する租税、受託者の報酬、信託財産に瑕疵又は契約不適合があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用などの信託費用については、最終的に受益者が負担することになることがあります。即ち、信託受託者が信託財産としての不動産、不動産の賃借権又は地上権を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的にはすべて受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人が、一旦、信託の受益権を保有するに至った場合には、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを信託受益者たる本投資法人が負担することになるため、かかる信託の受益権を取得する場合には、信託財産に関する物件精査を実施させ、保険金支払能力を有する保険会社を保険者、受託者を被保険者とする損害保険を付保させる等、本投資法人自ら不動産、不動産の賃借権又は地上権を取得する場合と同等の注意をもって取得する必要があります。但し、それにもかかわらず、上記のような信託費用が発生したときは、その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

(イ) 信託の受益権の流動性に関するリスク

本投資法人が信託の受益権を運用資産とする場合で、信託受託者を通じて信託財産としての不動産を処分する場合には、既に述べた不動産の流動性リスクが存在します。また、信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を契約上要求されるのが通常です。このように信託の受益権は流動性が低いというリスクが存在します。

(ウ) 信託受託者に関するリスク

A. 信託受託者の倒産に関するリスク

信託法上、信託受託者が破産手続又は更生手続その他の倒産手続の対象となった場合に、信託財産が破産財団又は更生会社の財産その他受託者の固有財産に属するか否かに関しては、信託法の諸規定、とりわけ信託財産の独立性という観点から、信託財産が信託受託者の破産財団又は更生会社の財産その他受託者の固有財産に帰属するものとされるリスクは低いと考えられます。

但し、信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された財産について信託の公示（信託の登記）が必要とされ、本投資法人はこの信託設定登記がなされるものに限り取得する予定ですが、必ずこのような取扱いがなされるとの保証はありません。

B. 信託受託者の不当な行為に関するリスク

信託受託者が何らかの債務負担を行った場合や信託契約に違反した場合において、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。信託受託者は信託契約において原則として受益者の指図に従って行為することとされているため、そのリスクは低いと考えられますが、常にかかる指図権の行使により損害発生を予防できるとは限りません。

(5) 税制等に関するリスク

(ア) 配当等の額の損金算入に関する課税の特例の適用に関する一般的なリスク

税法上、一定の要件（以下、「配当等の額の損金算入要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、参照有価証券報告書「第一部ファンド情報／第1ファンドの状況／4手数料等及び税金／（5）課税上の取扱い」に記載する配当等の額を損金に算入することが認められています。本投資法人は、かかる要件を満たすよう継続して努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の減少、分配金支払原資の不足、法律の改正その他の要因により配当等の額の損金算入要件の全てを満たすことができない可能性があります。かかる場合、配当等の額を損金算入することができなくなることにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

ます。なお、課税上の取扱いについては、参照有価証券報告書「第一部ファンド情報／第1ファンドの状況／4手数料等及び税金／（5）課税上の取扱い」をご参照下さい。

（イ）過大な税負担等の発生により支払配当要件が満たされないリスク

2009年4月1日以後に終了する事業年度については、配当等の額の損金算入要件のうち、配当可能利益の額の90%超の配当等の額の支払を行うべきとする要件（以下、「支払配当要件」といいます。）においては、投資法人の税引前の会計上の利益を基礎として支払配当要件の判定を行うこととされています。したがって、会計処理と税務上の取扱いの差異等により、過大な税負担が発生した場合には、会計上の税引後の利益を基礎とする分配可能金額が税引前の利益の90%以下となること等により、上記支払配当要件を満たすことが困難となる可能性があります。なお、2015年4月1日以後に開始する計算期間については、会計処理と税務上の取扱いの差異が生じた場合であっても、一時差異等調整引当額の増加額（参照有価証券報告書「第一部ファンド情報／第1ファンドの状況／4 手数料等及び税金（5）課税上の取扱い」をご参照下さい。）を配当等の額として取扱い、損金算入することが可能になるという手当てがなされています。

（ウ）税務調査等による更正のため追加的な税金が発生するリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、税務当局との見解の相違等により過年度の課税所得計算について税務否認等の更正処分を受けた場合には、予想外の追加的な課税が発生することとなり、投資主への分配金の予想額の修正が必要となる場合があります。

かかる場合、上記の追加的な課税のみならず、本投資法人の当該事業年度における利益配当等の損金算入の全額が税務否認され、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や本投資法人の存続等に悪影響をもたらす可能性があります。

（エ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、その規約における投資方針において、「特定不動産の割合」を100分の75以上とすること（規約「資産運用の対象及び方針」Ⅱ（2）⑤）としています。本投資法人は、本書提出日現在において、上記内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産取得税及び登録免許税の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

（オ）同族会社に該当するリスク

配当等の額の損金算入要件のうち、事業年度終了時に同族会社のうち「投資法人の課税の特例」に定めるもの（投資法人の投資主の一人及びこれと特殊の関係にある者等が、その投資法人の発行済投資口の総口数若しくは議決権の総数の100分の50を超える数を有する場合における当該投資法人をいいます。）に該当していないこととする要件については、本投資証券が市場で流通することにより、本投資法人の意思にかかわらず、結果として満たされなくなるリスクがあります。かかる場合、配当等の額を損金算入することができなくなるにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

（カ）借入金に係る配当等の額の損金算入要件に関するリスク

配当等の額の損金算入要件のひとつに、借入れを行う場合には「投資法人の課税の特例」に規定された機関投資家（以下本「（5）税制等に関するリスク」において「機関投資家」といいます。）のみから行うことという要件があります。したがって、本投資法人が何らかの理由により機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合、機関投資家以外の者に借入れにかかる債権を譲渡された場合、又は、保証金若しくは敷金等の全部若しくは一部がテナントからの借入金に該当すると解釈された場合においては、配当等の額の損金算入要件を満たせないことになります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

(キ) 投資口を保有する投資主数に関するリスク

配当等の額の損金算入要件のひとつに、事業年度末において投資法人の投資口が機関投資家のみににより保有されること、又は50人以上の投資主に保有されることという要件があります。しかし、本投資法人は投資主による投資口の売買をコントロールすることができないため、本投資法人の投資口が50人未満の投資主に保有される（機関投資家のみに保有される場合を除きます。）こととなる場合においては、配当等の額の損金算入要件を満たせないこととなります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

(ク) 一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、信託の受益権その他本投資法人の運用資産に関する税制若しくは投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈が変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。また、投資口に係る税制等が変更された場合、本投資証券の保有又は売却による投資主の手取金の額が減少する可能性があります。

(ケ) 減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 平成14年8月9日）及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日））が、本投資法人においても適用されています。

「減損会計」とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。「減損会計」の適用に伴い、地価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、税務上は当該資産の売却まで損金を認識することができない（税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除きます。）ため、税務と会計の差異が発生することとなり、本投資法人の税負担が増加する可能性があります。

但し、2015年4月1日以後に開始する計算期間については、会計処理と税務上の取扱いの差異が生じた場合であっても、一時差異等調整引当額の増加額を配当等の額として取扱い、損金算入することが可能になるという手当てがなされています。

(6) 自然災害、感染症の拡大等に関するリスク

一般的に、自然災害や感染症等のリスク、更には昨今の気候変動などに伴う自然災害の大規模化等を本投資法人及び資産運用会社の対応のみで回避することは困難であり、これらの感染症の拡大や自然災害等による損害が発生した場合には、本投資法人の財務状態及び経営成績に重大な悪影響が生じる可能性があります。

現在、新型コロナウイルス感染症の世界的な感染拡大の影響、これを受けた政府や地方自治体の施策等により、国内のみならず世界的に経済活動に重大な停滞が生じています。今後、新型コロナウイルス感染症が更に拡大し、その影響が長期化する場合には、テナントの財務状況の悪化等を理由として、テナントから賃料減額請求を受けたりテナントによる賃料支払いが滞ったりする可能性があるほか、テナント退去に伴う空室リスクが顕在化する可能性や長期的にはオフィススペース需要の低下等に伴う資産価値の下落が生じる可能性があります。加えて、本投資法人の保有資産はオフィスが中心ではあるものの、保有資産の一部にホテル及び商業施設が含まれており、新型コロナウイルス感染症の感染拡大やその長期化による売上げ低迷に伴い、これらの資産に係るテナントから賃料減額請求を受けたりテナントによる賃料支払いが滞ったりする可能性があるほか、テナント退去に伴う空室リスクが顕在化する可能性もあります。これに加えて、新型コロナウイルス感染症への対策として、予期せぬ費用負担が生じる可能性があります。

また、資産運用会社は、役職員の新型コロナウイルス感染症への感染防止のため、テレワークシステム等を活用した業務形態を推奨していますが、これにより従前どおりの業務効率を維持できる保証はなく、資産運用会社の業務が滞り、結果として、本投資法人の資産の運用に悪影響が出る可能性があります。新型コロナウイルス感染症の流行の収束時期は依然として

不透明であり、最終的な影響については予測し難いことから、上記の悪影響以外のリスクが顕在化する可能性もあり、その結果、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(7) 取得予定2物件の組み入れ及び譲渡予定資産の譲渡をすることができないリスク

本投資法人は、本書提出後、前記「2. 不動産等の取得及び譲渡について」に記載の取得予定2物件の取得を予定しており、また、譲渡予定資産を譲渡する予定です。

しかし、本書提出日以降、売買契約において定められた条件が成就しない場合等においては、取得予定2物件の取得及び譲渡予定資産の譲渡の全部又は一部を実行することができない可能性があります。この場合、本投資法人は、代替資産の取得又は譲渡のための努力を行う予定です。が、短期間に投資に適した物件を取得することができる保証はなく、短期間に物件を取得できず、かつかかる資金を有効に運用できない場合には、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。また、譲渡予定資産については、同様の条件で他の譲渡先に譲渡することができない場合には、想定していた譲渡による手取金や売却益の活用ができなくなること等により、投資主に損害を与える可能性があります。

(8) 投資リスクに対するリスク管理体制について

上記の様々なリスクに鑑み、本投資法人及び資産運用会社は、本投資法人の資産運用に関し、以下のような体制により、投資運用に関するリスクの回避及び最小化を図っています。本投資法人及び資産運用会社は可能な限り、本投資証券及び本投資法人債への投資に関するリスクの発生の回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針ですが、これらの措置が結果的に十分な成果を収めるとの保証はありません。

①投資法人について

本投資法人は、本書提出日現在、執行役員1名及び監督役員3名により構成される役員会により運営されています。役員会は3ヶ月に一度以上、必要に応じて随時開催し、法令及び本投資法人の役員会規則に定める承認事項の決議や業務の執行状況等の報告を行っています。これにより、資産運用会社又はその利害関係人等から独立した地位にある監督役員は的確に情報を入手し、執行役員の業務執行状況を監督できる体制となっています。同時にかかる報告により、本投資法人は、資産運用会社の利害関係人等との取引について、利益相反取引のおそれがないかの確認を行い、利益相反等に係るリスクの管理に努めています。また、本投資法人が資産運用会社の利害関係人等との間で、運用不動産の取得、譲渡又は貸借のうち一定の重要な取引を行う場合には、かかる取引の契約締結前に、本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得ることとされています（投信法第201条の2）。これにより、かかる利害関係人等との間の取引について、その契約締結前に役員会が利益相反取引のおそれがないかの確認を行い、利益相反等に係るリスクの管理に努めています。

また、監督役員は必要に応じて、執行役員、一般事務受託者、資産運用会社及び資産保管会社から本投資法人の業務及び財産の状況に関する報告を求め、又は必要な調査を行うことができます（投信法第111条第2項）。

このほか、本投資法人はインサイダー取引が行われることを未然に防止するため、内部者取引管理規則を定めて、役員による本投資法人の投資口及び投資法人債の売買を禁止しています。

②資産運用会社について

資産運用会社は、上記の様々なリスクについて、複数の異なる目線から重層的な検証を行うことで実効性のあるリスク管理体制を整備し、また、コンプライアンス上の問題にも対応できる体制を整備しています。

(ア) 資産運用ガイドラインの遵守等によるリスク管理

資産運用会社は、本投資法人の資産運用にあたり遵守する方針、計画として「経営方針」及び「年度運用計画」を策定しています。また、遵守すべき基準として「資産運用ガイドライン」を定めています。

資産運用ガイドラインには、資産の運用・取得・売却方針、資金の調達・運用方針、分配方針等が定められており、これらを遵守することにより、リスクの管理に努めています。

また、個別の資産の取得・運用、資金の調達・運用等にあたっては、「運用審査会議」、「コンプライアンス委員会」、「経営会議」においてこれらの基準・方針等を遵守し、リスクへの対応が図られているかの検証を行っています。

(イ) 利益相反のおそれがある取引に対する取組み

資産運用会社は、資産運用に係る取引を行う上で本投資法人の利益と資産運用会社又はその利害関係人等の利益が相反するおそれがある取引については、本投資法人ないしその投資主に対する説明責任を常に意識し、法令及び社内規程に従い、公正・公平ではない取引を未然に防止しています。

具体的には、「利害関係人等取引規程」に基づき、管理の対象となる利害関係人等の範囲を法令上の利害関係人等より広く定義し、利害関係人等との取引に関する意思決定手続、対象となる取引の範囲及び取引の基準を定め、利益相反が生じるリスクを適切に管理します。

また、利害関係人等を相手方とする不動産等資産の取得等、「コンプライアンス委員会規程」に定める一定の取引等については、コンプライアンス委員会の審議議案ないしは報告事項とすることで、利益相反取引のおそれがあるかどうかについての確認等、コンプライアンスに係る確認を行います。

(ウ) コンプライアンスに関する取組み

コンプライアンスに関しては、「コンプライアンス規程」及び「コンプライアンス・マニュアル」に基づき、年度毎の実施計画として毎年策定する「コンプライアンス・プログラム」により、達成状況の確認と問題点の把握を行っています。コンプライアンス・プログラムは、每期首にコンプライアンス・オフィサーが各本部及び各チームと協議のうえ取りまとめ、取締役会の承認を経て、コンプライアンス委員会に報告します。更に、コンプライアンス・オフィサーは、年に1回、コンプライアンス・プログラムの進捗状況について各本部及び各チームから報告を受け、コンプライアンス委員会及び取締役会に報告します。

(エ) リスク管理に関する取組み

「リスク管理規程」を制定し、リスク管理の基本姿勢を定めており、管理すべきリスク項目については3ヶ月に1回以上定期的に開催する「リスク管理会議」において、「リスク管理ガイドライン」に基づく「リスクのモニタリング」が適切に行われているかどうかを確認します。なお、リスク管理会議の概要は必要に応じて資産運用会社の取締役会及び本投資法人の役員会にも報告されます。

(オ) 内部監査の実施

コンプライアンス・オフィサーは内部監査業務の責任者として、「内部監査規程」に基づき定期的に内部監査を実施し、内部監査報告書を作成し、社長及び取締役会に報告します。内部監査の実施にあたっては、内部監査機能の補強・補完のため、取締役会が承認した場合は、内部監査業務を社外の第三者に委託することができます。

(カ) インサイダー取引の防止

インサイダー取引が行われることを未然に防止するため、「内部者取引管理規程」及び「コンプライアンス・マニュアル」を定めて、役職員による本投資法人の投資口及び投資法人債の売買を禁止しています。

(9) 重要事象等に関するリスク

本書提出日現在、本投資法人が将来にわたって営業活動を継続するとの前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況その他本投資法人の経営に重要な影響を及ぼす事象は存在しないと判断しています。

第 3 【参照書類を縦覧に供している場所】

日本ビルファンド投資法人本店

（東京都中央区日本橋室町二丁目 3 番 1 号）

株式会社東京証券取引所

（東京都中央区日本橋兜町 2 番 1 号）

第三部【特別情報】

第1【内国投資証券事務の概要】

1. 投資主名簿への記載又は記録の手續、取扱場所、取次所、投資主名簿等管理人の名称及び住所並びに手数料

本投資口は振替投資口であるため、投資主は、本投資法人又は投資主名簿等管理人である三井住友信託銀行株式会社に対して投資口の名義書換を直接請求することはできません。また、本投資口については、投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条第1項、第227条第1項）。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（振替機関である株式会社証券保管振替機構が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。）により行われます（振替法第228条、第152条第1項）。投資主は、振替機関又は口座管理機関に対して振替（譲渡人の口座における保有欄の口数を減少させ、譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同様です。）の申請を行い、本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うこととなります（振替法第228条、第140条）。なお、本投資口の譲渡は、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。投資主名簿に係る取扱場所、取次所、投資主名簿等管理人の名称及び住所並びに手数料は次のとおりです。

取扱場所	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
取次所	該当事項はありません。
投資主名簿等管理人の住所及び名称	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
手数料	該当事項はありません。

2. 投資主に対する特典
該当事項はありません。
3. 内国投資証券の譲渡制限の内容
該当事項はありません。
4. その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

投資主総会の開催時期、場所及び手續

本投資法人の投資主総会は原則として2年に1回以上開催されます。開催時期については確定していません。開催場所は東京都区内です。投資主総会は、投資主総会の日の2ヶ月前までに公告を行い、かつ当該日の2週間前までに各投資主に対して書面で通知を発する方法により招集されます

（投信法第91条第1項）。

第2【その他】

- (a) 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙裏の次に、以下のとおり、金融商品の販売等に関する法律（平成12年法律第101号。その後の改正を含みます。）に係る重要事項の記載を行います。

「不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。」

- (b) 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙裏の次に以下の内容を記載します。

「募集又は売出しの公表後における空売りについて

- (1) 金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号。その後の改正を含みます。以下、「金商法施行令」といいます。）第26条の6の規定により、「有価証券の取引等の規制に関する内閣府令」（平成19年内閣府令第59号。その後の改正を含みます。以下、「取引等規制府令」といいます。）第15条の5に定める期間（有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書が公衆の縦覧に供された日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書が公衆の縦覧に供された時までの間（*1））において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場又は金商法施行令第26条の2の2第7項に規定する私設取引システムにおける空売り（*2）又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ（*3）の決済を行うことはできません。
- (2) 金融商品取引業者等は、(1)に規定する投資家が行った空売り（*2）に係る有価証券の借入れ（*3）の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。
- (*1) 取引等規制府令第15条の5に定める期間は、2020年10月10日から、発行価格及び売出価格を決定したことによる有価証券届出書の訂正届出書が2020年10月20日から2020年10月22日までの間のいずれかの日に提出され、公衆の縦覧に供された時までの間となります。
- (*2) 取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。
- ・先物取引
 - ・国債証券、地方債証券、社債券（新株予約権付社債券及び交換社債券を除きます。）、投資法人債券等の空売り
 - ・取引所金融商品市場における立会外売買による空売り
- (*3) 取引等規制府令第15条の6に定めるもの（売戻条件付売買又はこれに類似する取引による買付け）を含みます。」

- (c) 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙裏に以下の内容を記載します。

「今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいいます。以下同様です。）が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行数（国内一般募集口数）、海外募集口数、発行価額（国内一般募集における発行価額）の総額、海外募集における発行価額の総額、国内一般募集における手取金、海外募集における手取金、国内一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいいます。以下同様です。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（〔URL〕 <https://www.nbf-m.com/nbf/release/>）（以下、「新聞等」といいます。）において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行

価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。」

(d) 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙以降及び裏表紙に、本投資法人のロゴマークや図案、名称、英文名称（Nippon Building Fund）を使用し、取得済資産及び取得予定2物件の写真を掲載することがあります。

(e) 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙以降及び裏表紙裏に以下の内容を記載します。



新投資口発行及び 投資口売出届出目論見書

2020年10月

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/>

NBF
 Nippon Building Fund



NBFについて

日本ビルファンド投資法人(NBF)は、2001年9月10日に国内初の上場不動産投資法人として東京証券取引所・不動産投資信託市場(J-REIT市場)に上場して以来、オフィスビルへの投資を通じ着実に成長を続けて参りました。

オフィスビルに特化し、東京を中心に優良なオフィスビルに重点的に投資を行う一方で、政令指定都市に代表される地方都市部へもバランスよく分散投資を行っています。

またメインスポンサーである三井不動産グループの開発力を活かした優良な物件の取得、営業力を活かしたテナントリーシングを行うとともに、運営ノウハウを活かしたプロパティマネジメント等同社グループの総合力を活用しステークホルダーのニーズに応えています。

【新投資口発行及び投資口売出届出目録見書】

この届出目録見書により行う日本ビルファンド投資法人投資口99,742,590,000円(見込額)の募集(国内一般募集)及び投資口6,919,665,000円(見込額)の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)につきまして、本投資法人は金融商品取引法(昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。)第5条により有価証券届出書を2020年10月9日に関東財務局長に提出しておりますが、その届出の効力は生じておりません。したがって、発行価格及び売出価格等については今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても訂正が行われることがあります。

今後、発行価格等(発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいいます。以下同様です。)が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項(発行数(国内一般募集口数)、海外募集口数、発行価額(国内一般募集における発行価額)の総額、海外募集における発行価額の総額、国内一般募集における手取金、海外募集における手取金、国内一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいいます。以下同様です。)について、目録見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト([URL] <https://www.nbf-m.com/nbf/release/>) (以下、「新聞等」といいます。))において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目録見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目録見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

この届出目録見書口絵(カラーページ)に記載する説明・写真・図表等は、本書「第二部 参照情報」(参照書類である第38期有価証券報告書を含みます。)の内容を抜粋又は要約して記載したものです。詳細は、本文の各該当箇所をご参照ください。

NBFの特徴・強み



三井不動産をメインスポンサーとするオフィス特化型J-REIT

J-REIT最長の運用実績

- 上場以来19年間積み上げた豊富な経験・ノウハウ
(38回の分配実績)
- リーマンショックなど大きな外部環境の変化への対応実績

J-REIT最大の資産規模

- 適切な分散を図りながら、ハイスpek大規模ビルへの投資が可能
- 物件入替戦略の継続的な推進によるポートフォリオのクオリティ向上

東京を中心とした良質なポートフォリオ

- 多様なニーズと需要に厚みのある東京への投資に重点
- 地方都市においても優良物件への厳選投資
- エリア・テナントの分散を図り、収益の安定化を実現

三井不動産グループの総合力を活用

- 三井不動産グループが開発する競争力の高い物件の取得
- 三井不動産グループの基盤・ノウハウを活用したリーシングとプロパティマネジメント

保守的な財務運営

- 保守的な財務運営に基づくJ-REIT最高水準の格付
- 適切なLTVコントロールによる安定分配

【募集又は売出しの公表後における空売りについて】

- (1) 金融商品取引法施行令(昭和40年政令第321号。その後の改正を含みます。以下、「金融法施行令」といいます。)第26条の6の規定により、「有価証券の取引等の規制に関する内閣府令」(平成19年内閣府令第59号。その後の改正を含みます。以下、「取引等規制府令」といいます。)第15条の5に定める期間(有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書が公衆の縦覧に供された日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書が公衆の縦覧に供された時までの間(※1))において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場又は金融法施行令第26条の2の2第7項に規定する私設取引システムにおける空売り(※2)又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ(※3)の決済を行うことはできません。
- (2) 金融商品取引業者等は、(1)に規定する投資家がその行った空売り(※2)に係る有価証券の借入れ(※3)の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。
- (※1) 取引等規制府令第15条の5に定める期間は、2020年10月10日から、発行価格及び売出価格を決定したことによる有価証券届出書の訂正届出書が2020年10月20日から2020年10月22日までの間のいずれかの日に提出され、公衆の縦覧に供された時までの間となります。
- (※2) 取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。
- ・先物取引
 - ・国債証券、地方債証券、社債券(新株予約権付社債券及び交換社債券を除きます。)、投資法人債券等の空売り
 - ・取引所金融商品市場における立会外売買による空売り
- (※3) 取引等規制府令第15条の6に定めるもの(売戻条件付売買又はこれに類似する取引による買付け)を含みます。

【金融商品の販売等に関する法律に係る重要事項】

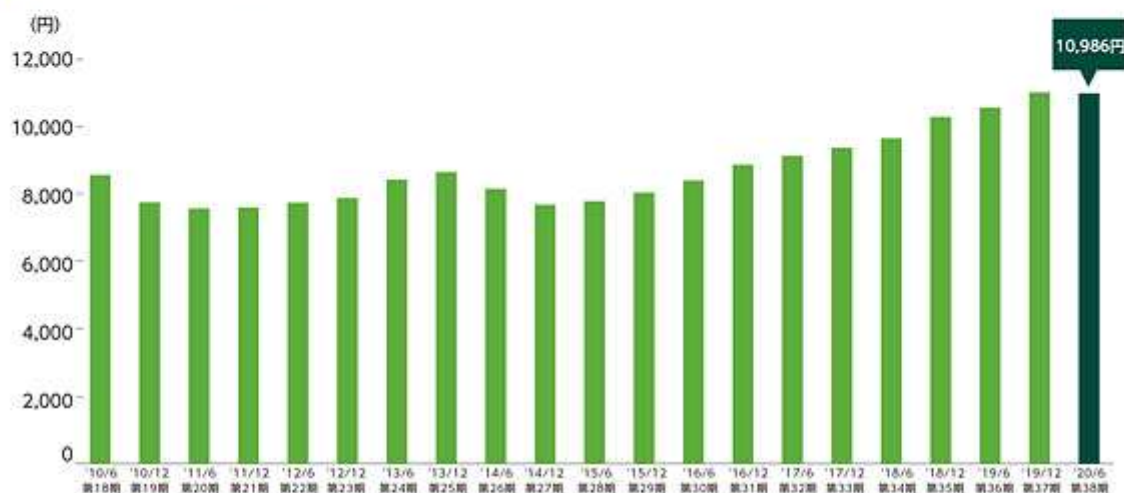
不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを旨とした商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。

NBFの運用方針

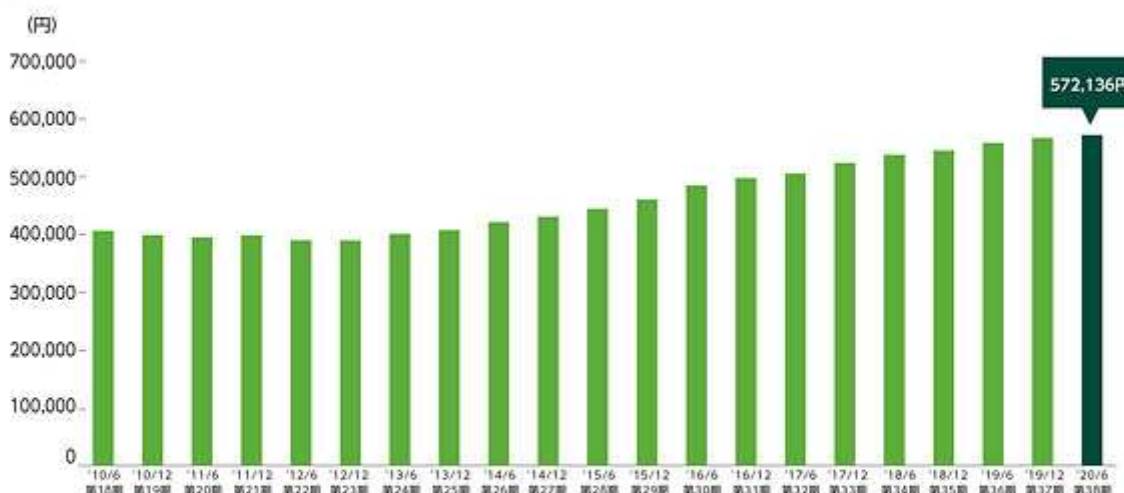
日本ビルファンド投資法人は 「投資主価値の向上」を目指します

- 1口当たり分配金の中長期的な安定成長
- 1口当たりNAV(純資産価値)の増大

1口当たり分配金の推移(注1)



1口当たりNAV(純資産価値)の推移(注1)(注2)



本頁以降の詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報」をご参照ください。

(注1) 2014年1月1日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合による投資口分割を実施。

2013年12月期(第25期)以前の期末数値について、上記の投資口分割が行われたと仮定して算出しています。

(注2) 1口当たりNAV(純資産価値) = (期末出資総額 + 期末鑑定評価額合計額 - 期末簿価合計額 + 圧縮積立金累計額) / 期末発行済投資口数

オフリングハイライト

1

継続的な外部成長によりポートフォリオクオリティを強化し オフィスREIT市場におけるグローバルでのプレゼンスを向上

- 運用開始以来、スポンサーパイプライン^(注)等を活用し継続的な物件取得を行うことにより、資産規模は本募集後においてJ-REIT最大となる1兆3,845億円へ拡大
- 今後も資産規模の拡大を通じたポートフォリオクオリティの強化により、オフィスREITとしてグローバルでのプレゼンスの更なる向上を目指す

(注)三井不動産グループの保有・運用物件や同グループの広範なネットワークを活用した仲介等

2

マーケットに対する高い適応力を活かした更なる成長

- 三井不動産との「成長・共生モデル」を活かした物件取得により、J-REIT最大の外部成長(取得(予定)価格合計2,572億円)を実現
- 1兆円を超える資産規模と質を備えたポートフォリオに加え、三井不動産グループのネットワークを活かした柔軟なポートフォリオ運営でマーケットに対する高い適応力を発揮
- 上場以来19年間で積み上げてきた「含み益」と「内部留保」で安定した分配金マネジメントが可能

3

J-REIT最大の資産規模と良質なポートフォリオによる安定運営

- リーマンショックなど大きな外部環境の変化に対応してきた経験・ノウハウと大規模かつ分散の効いた良質なポートフォリオを活かし、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す
- 環境と社会に配慮した物件取得や三井不動産のシェアオフィス「ワークスタイリング」の入居などで、新しいオフィスニーズに対応



継続的な外部成長によりポートフォリオクオリティを強化し

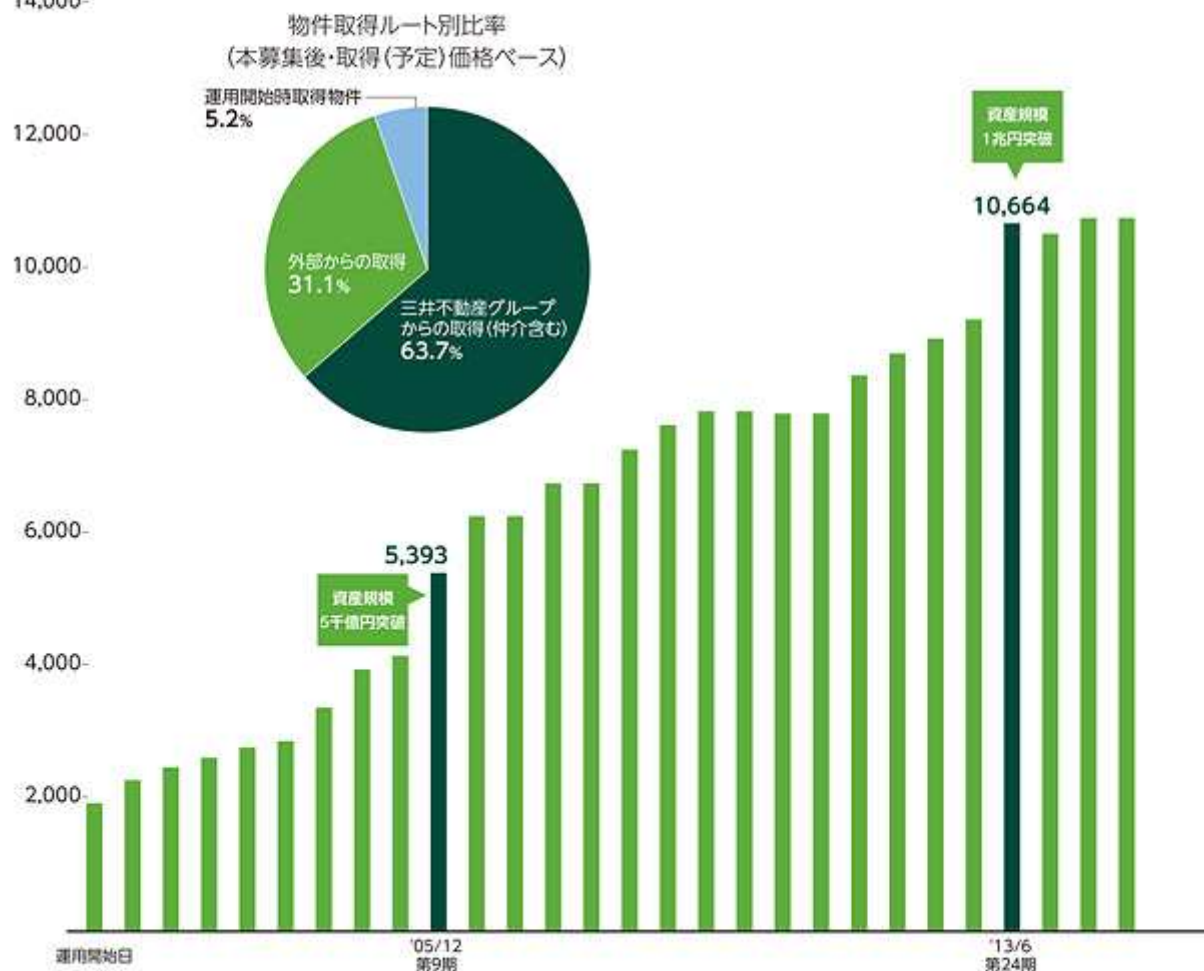
J-REIT最大の資産規模を誇るNBFの運用実績(資産規模の推移)

NBFの主要物件



(注)取得(予定)価格を記載しています。新宿三井ビルディングとグラントウキョウサウスタワーは取得予定2物件です。

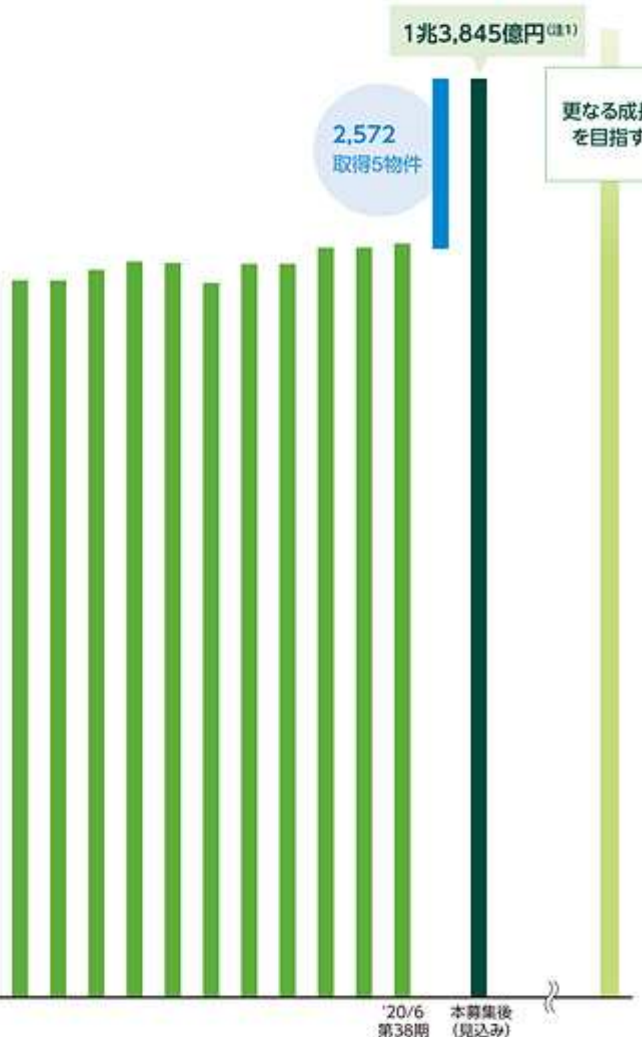
(億円) 三井不動産グループのパイプラインの活用



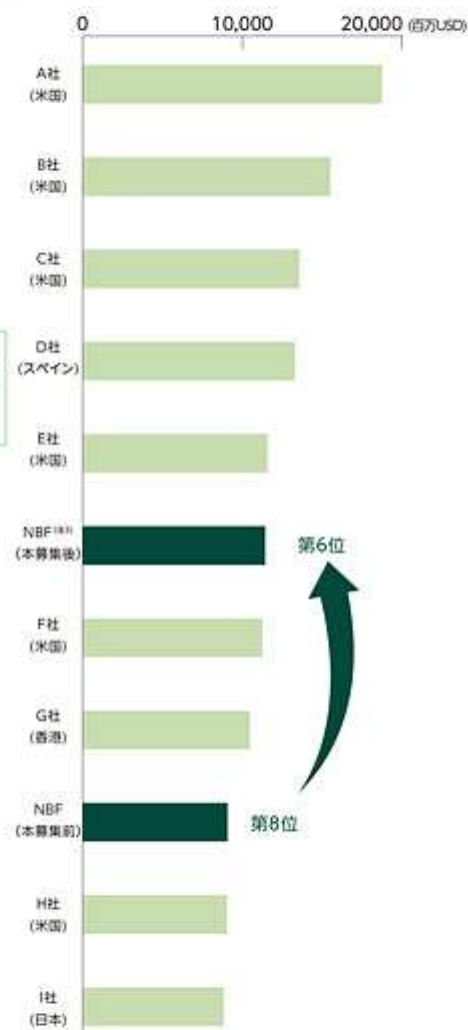
(注1)「J-REIT最大の資産規模を誇るNBFの運用実績(資産規模の推移)」における本募集後の資産規模は、2020年6月期末の取得価格累計に取得5物件の取得(予定)価格の合計を加算し、譲渡予定資産の当初取得価格を減算し算出しています。

(注2)「資産規模グローバルランキング(オフィスREIT対象)」は、Bloombergにおける2020年8月31日掲載データをもとに資産運用会社が作成しています。

オフィスREIT市場におけるグローバルでのプレゼンスを向上



資産規模 グローバルランキング^(注2) (オフィスREIT対象)



出所: Bloomberg

NBFが採用されている主なインデックス

MSCI Japan Standard Index
FTSE Global Equity Index Series (GEIS) (Large Cap)
FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index Series
GPR 250 Index / GPR 250 REIT Index
GPR/APREA Investable 100 Index
S&P Global Property Index
東証REIT Core指数

(注3) 「資産規模 グローバルランキング (オフィスREIT対象)」におけるNBFの本募集後の資産規模は、Bloombergにおける2020年8月31日時点のNBFの「投資不動産」の数値に同時点の為替レートで換算した取得5物件の取得(予定)価格の合計を加算し、譲渡予定資産の当初取得価格を減算し算出しています。

マーケットに対する高い適応力を活かした更なる成長

三井不動産との「成長・共生モデル」を活かしJ-REIT最大の外部成長を実現

取得5物件の概要

新宿三井ビルディング	グラントウキョウ サウスタワー	大崎ブライトタワー	名古屋三井 ビルディング本館・新館
			
取得(予定)価格	取得(予定)価格	取得済み	本館 取得済み 新館 取得済み
1,700 億円	470 億円	139 億円	本館 130 億円 新館 132 億円
NOI利回り	NOI利回り	NOI利回り	本館 NOI利回り 新館 NOI利回り
4.2 %	3.0 %	3.6 %	本館 5.0 % 新館 4.3 %

本募集前後のポートフォリオの変化

	2020年6月期 (第38期)	取得	譲渡	本募集後 (見込み)
物件数	71物件	5物件	1物件	76物件
取得(予定)価格の累計	1兆1,355億円	2,572億円	119億円 ^(注1)	1兆3,845億円
平均NOI利回り	5.0%	4.0%	4.8%	4.8%
平均減価償却後 NOI利回り	3.6%	3.8%	3.1%	3.6%
LTV	41.7%	-	-	41.6%
借入余力 ^(注2)	約830億円	-	-	約1,030億円
1口当たりNAV	572,136円	-	-	574,946円

(注1)「譲渡」の「取得(予定)価格の累計」については、譲渡予定資産の譲渡予定価格を記載しています。

(注2)借入余力とは、LTV46%となるまでの有利子負債の調達余力を試算した数値です。

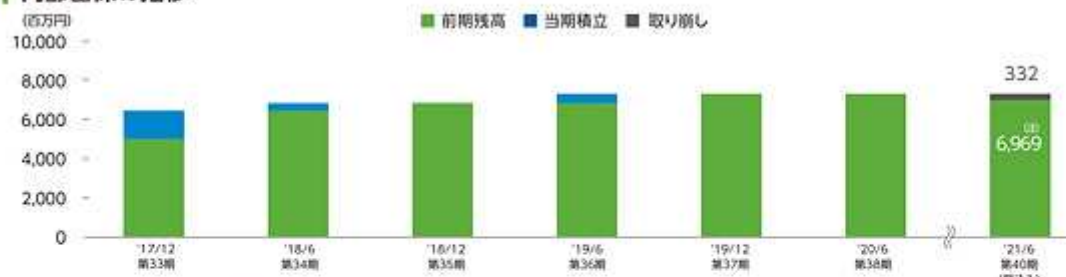
1兆円を超えるポートフォリオと三井不動産グループのネットワークを活かした柔軟なポートフォリオ運営

大規模なポートフォリオの入替
(2017年12月18日公表)

継続的なポートフォリオの入替
(2019年2月15日公表)



内部留保の推移



(注) 内部留保の残高は各期末の圧縮積立金残高に当期積立金を加算し、取り崩し額を減算しています。2021年6月期(第40期)の取り崩し見込み額332百万円は、2020年12月期(第39期)に1,860百万円を取り崩し、2021年6月期(第40期)に1,527百万円を積立てることを想定し、その差額を記載しています。

優先交渉権を活かした共有持分パイプラインによる継続的な物件取得



取得予定2物件

新宿三井ビルディング



「経年優化」を体現するオフィスビル

「100年建築」の思想のもと、オフィスビルの変わらぬ価値を追求し、働く人々へ安心安全と快適な環境を提供し続ける「新宿三井ビルディング」

「都市に豊かさと潤いを」もたらすビルとして、多目的広場(55HIROBA)で竣工以来続くイベントの開催をはじめ、人々が集う魅力ある街づくりに貢献

取得予定
価格

1,700億円

NOI利回り

4.2%

所在地	東京都新宿区西新宿
建築時期	1974年9月
取得時期	2021年1月
鑑定評価額	1,730億円
延床面積	179,696㎡
取得予定持分	100%
稼働率	97.8%
エンドテナント数	93社

物件の特徴

1974年に当時日本一の高層ビルとして竣工し現在に至るまで、積極的なリニューアルや地域貢献の取り組みにより、ハード・ソフト両面においてテナント満足度を高め、三井不動産の都市開発コンセプトである「経年優化」を体現する物件

Hard

- 常に最新鋭のスペックを目指した工事を実施

1974年 当時日本一の高層ビルとして竣工

1995年～2000年 全面リニューアル工事
累計で300億円を投資※



1Fエントランスホール
(改修後)

2010年 共用部リフレッシュ工事



大規模制震装置 (TMD)

2013年～2015年 BCP対応工事

2017年 ロビー階及び外構リニューアル

2019年 防災センター見せる化工事

(注) 上記金額は、本体工事費のほか、テナント移転費、解体費を含みます。
出所：2000年3月31日付三井不動産ニュースリリースをもとに資産運用会社が作成しています。

BELCA賞表彰

BELCA賞は、長期に亘り適切な維持保全、優れた改修を実施した既存の建築物のうち、特に優秀なものを選び、表彰する制度です

本物件は第7回ロングライフ部門(1997年)及び第27回ベストリフォーム部門(2018年)の2回選定されています



Soft

- 竣工以来46年の長期に亘り、三井不動産がテナント満足度を高める管理を継続

高層化によってできた足元の広場に、緑と水を取り入れ、人間的な温かな空間を提供 (55HIROBA)

- テナントとの強固なリレーションを構築

55HIROBAにおける地域イベント(会社対抗のど自慢大会等)の開催

新宿区主催の一斉道路美化清掃へ入居者とビルスタッフが参加

会社対抗のど自慢大会

本物件に入居するテナントによる参加型イベント

竣工以降、年に1回、合計45回の開催実績



「ワークスタイリング新宿三井ビルディング」

- 新宿三井ビルディングの11階に入居
- 「躍動するビジネス都市新宿新都心の中心に、ハイグレードなオフィスを」をコンセプトに多様化するオフィスニーズに対応



取得予定2物件

グラントウキョウサウスタワー



JR東京駅直結の希少性の高いオフィスビル

JR東京駅から直結する、優れた交通利便性とビジネスの効率性を兼ね備えた優良物件
東京都環境確保条例において「トップレベル事業所」認定を取得

取得予定 価格	470億円
NOI利回り	3.0%

所在地	東京都千代田区丸の内
建築時期	2007年10月
取得時期	2021年1月
鑑定評価額	485億円
延床面積	137,662㎡
取得予定持分	約13.33% (専有面積割合)
稼働率	100%
エンドテナント数	4社

物件の特徴

JR東京駅直結の超高層ツインタワー

- 日本を代表するターミナル駅である「JR東京駅」に直結
- 巨大な歩行者空間「グランルーフ」で南北につながれた「グラントウキョウノースタワー」との視認性の高いツインタワー



「ワークスタイリング八重洲」

- グラントウキョウサウスタワー9階に入居
- 「JR東京駅直結、至高のロケーションにビジネスを成功に導くオフィスを」をコンセプトに新しいワークスタイルを提供



東京都環境確保条例における「トップレベル事業所(優良特定地球温暖化対策事務所)」認定を取得

本物件の環境施策

- CO₂削減への取り組み(テナントとの協力体制構築)
- CO₂濃度による外気量制御の導入
- 高効率照明器具・熱源機器の導入
- BEMSによる効率的な運用
- 空調温度制御不感帯の設定

取得済3物件

名古屋三井ビルディング本館・新館

名古屋地区におけるスポンサー旗艦ビル

- JR名古屋駅東側に広がる名駅エリアは、交通利便性の高い地域であり、上場企業や金融機関等のオフィスが集積
- JR名古屋駅と地下道で直結し、テナントが求めるオフィススペックを有し、高い競争力を保持



	取得価格	NOI利回り		取得価格	NOI利回り
本館	130億円	5.0%	新館	132億円	4.3%



	本館	新館
所在地	愛知県名古屋市中村区名駅南	
建築時期	1987年3月	2011年5月
取得時期	2020年10月	2020年10月
鑑定評価額	133億円	135億円
延床面積	31,256㎡	16,672㎡
取得持分	70%	100%
稼働率	97.8%	100%
エンドテナント数	66社	26社

大崎ブライトタワー

品川・大崎エリアのハイスペックな大型ビル

- 三井不動産が他の地権者と共同で開発した大規模オフィスビル
- 超高層かつ築浅でオフィスビルの集積が進んでいる大崎エリアにおいて高い競争力を有し、既保有物件の大崎ブライトコア・ブライトプラザに隣接



取得価格

139億円

NOI利回り

3.6%



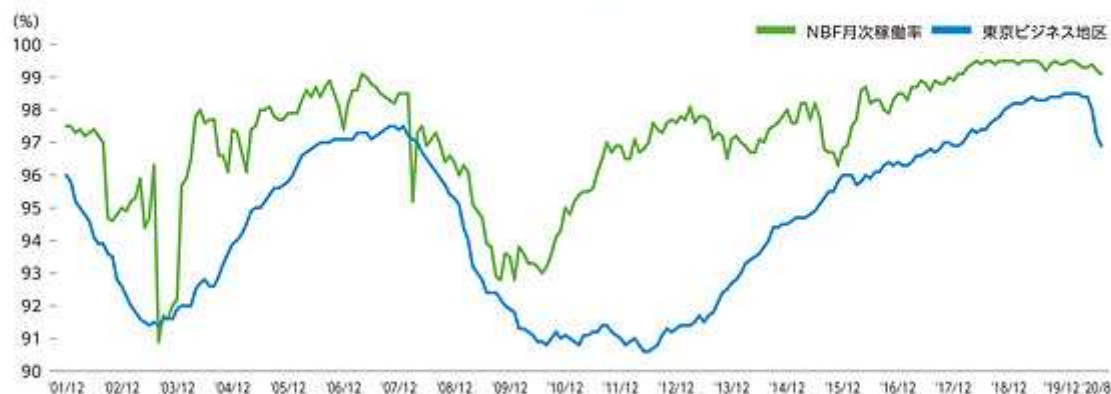
所在地	東京都品川区北品川
建築時期	2015年4月
取得時期	2020年10月
鑑定評価額	142億円
延床面積	89,234㎡
取得持分	約10.96% (専有面積割合)
稼働率	100%
エンドテナント数	13社

J-REIT最大の資産規模と良質なポートフォリオによる安定運営

安定運営を実現するNBFのポートフォリオ

リーマンショック等外部環境の変化にも対応してきた安定した運用実績

NBFのポートフォリオ及びマーケット(東京ビジネス地区)^(注)稼働率の推移

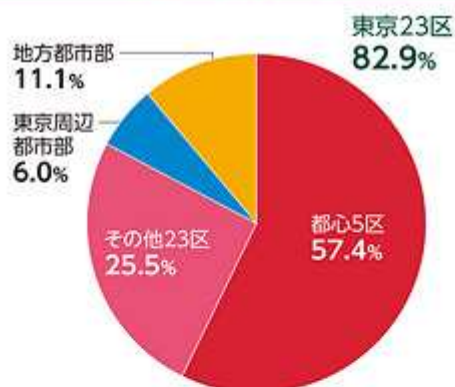


(注)東京ビジネス地区は「千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区」を総称しています。

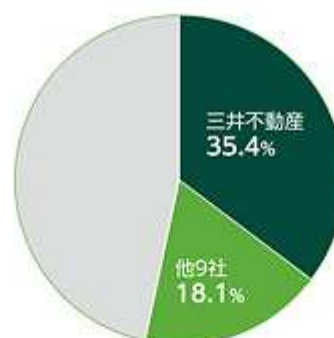
出所：三井商業株式会社のデータをもとに資産運用会社が作成しています。

東京23区を中心とした大規模かつ分散の効いたポートフォリオ(本募集後)

ポートフォリオのエリア分散



テナント上位10社割合



三井不動産(マスターリース)^(注)を除く上位9社のテナントが占める割合は18.1%であり、テナント分散が図られています。

(注)NBFが三井不動産へ賃貸し、転借人へ転貸しています(一部自用を含みます。)

大型ビル主体のポートフォリオ

保有物件数・1物件当たりの平均取得価格

東京23区	50 物件	229億円
東京周辺都市部	8 物件	103億円
地方都市部	18 物件	85億円
全物件	76 物件	182億円

テナント分散

1,643 件

うちマスターリースエンドテナント648社

変化するオフィスニーズへの対応

オフィスマーケットの変化に柔軟に適応し、安定した運用を目指す

- テレワークの拡充等、働き方の多様化が進む一方、企業が競争力確保・向上のために優秀な人材の確保や従業員の労働環境・利便性の向上に取り組む動きは継続することを見込む
- Face to Faceでのコミュニケーションの重要性は変わらず、コアとなるオフィスのニーズは拡大すると考える

- ➡ 都心のハイクラスオフィスビルへの需要は継続
- ➡ テナントニーズの多様化への対応を進める

多様化するテナントニーズへの対応例



三井不動産のシェアオフィス「ワークスタイリング」が利便性・視認性の高いNBFの保有・取得(予定)7物件に入居

今後、多様化していく
テナントニーズに対応

NBFの既存オフィスワーカーへ
提供するサービスの更なる充実

「ワークスタイリング」73店舗^(注)と
のネットワーキングによる
シナジー効果の提供

NBFのポートフォリオにおけるワークスタイリング入居物件

既保有物件



NBF品川タワー



ゲートシティ大崎



六本木
ディーキューブ
(2020年秋開業予定)



NBF虎ノ門ビル



NBF赤坂山王スクエア

取得予定2物件

FLEX併設シェアオフィスが入居する2物件を
取得予定

ワークスタイリング
SHARE

+

ワークスタイリング
FLEX



新宿三井ビルディング



グラントウキョウ
サウスタワー

(注) オープン予定店舗を除く、ワークスタイリングSHARE及びワークスタイリングFLEXの店舗数です。
出所：2020年8月31日時点 三井不動産Webサイト

財務の状況

保守的な財務戦略

LTV

41.6%

(本募集後(見込み))

長期固定金利比率

94.8%

(本募集後(見込み))

J-REIT最高水準の格付

JCR : AA+

R&I : AA

S&P : A+

(2020年8月31日時点)

平均金利

0.51%

(2020年8月31日時点)

長期有利子負債の
平均残存年数

5.65年

(2020年8月31日時点)

取引金融機関数

27社

(2020年8月31日時点)

LTV・長期固定金利比率



平均調達金利^(注1)の推移と長期有利子負債の平均残存年数^(注2)



(注1) 平均調達金利=各時点における有利子負債の加重平均金利

(注2) 平均残存年数=各時点における長期有利子負債の返済期日又は償還期限までの期間の加重平均年数

返済期限の分散^(注) (2020年8月31日時点)

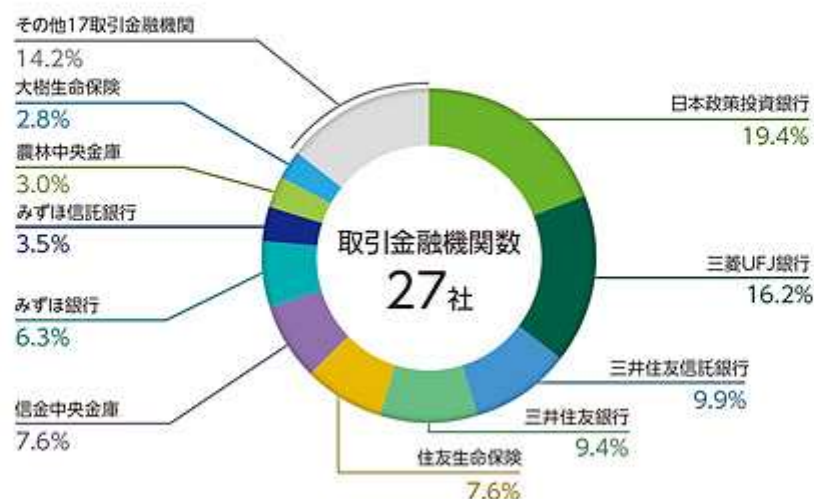


(注) 各年毎に記載の比率は、当該年に返済期限が到来する有利子負債の加重平均金利です。

信用格付の状況 (2020年8月31日時点)

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

金融機関取引の状況 (2020年8月31日時点)



(注) 各取引金融機関からの借入金残高が全取引金融機関からの借入金残高の合計に占める比率を記載しています。

取得5物件におけるESGへの取り組み

環境と社会に配慮した物件取得

物件取得にあたり、環境負荷の軽減及び地域社会への貢献を重視しています

	環境負荷の軽減 (Environment)	地域社会への貢献 (Social)
 新宿三井ビルディング	- 東京都環境確保条例において「準トップレベル事業所」認定を取得 - CO₂削減への取り組み(テナントとの協力体制構築) - 専用室内照明器具のLED化 - 高効率モーターの導入 - 人感センサーの導入 - レトロコミッションングによるPDCA体制の構築	- のど自慢大会 - eスポーツ大会 
 グラントウキョウサウスタワー	- 東京都環境確保条例において「トップレベル事業所」認定を取得 - CO₂削減への取り組み(テナントとの協力体制構築) - CO₂濃度による外気量制御の導入 - 高効率照明器具・熱源機器の導入 - BEMSによる効率的な設備運用 - 空調温度制御不感帯の設定	- 季節毎の装飾 - クリスマスイベントの開催 
 大崎プライトタワー	- CASBEE新築において「Sクラス相当」を取得 - 自動調光制御システムの導入 - 高性能Low-Eペアガラスを採用し、熱負荷を基準値より25%削減 - 雨水貯留槽により上水使用量を削減 - パブリックスペース、テラスなどの緑化	- プラネタリウムパーク - 恐竜パーク 
 名古屋三井ビルディング本館	2009年に住宅・建築物省CO₂推進モデル事業に認定 - 屋上に太陽光パネルを設置 - 人感センサー設置やLED化の推進 - BEMSによる効率的な設備運用 - レトロコミッションングによるPDCA体制の構築	- 防災アトラクション(ザ・タワー) - ジャズ アンド ライブアート 
 名古屋三井ビルディング新館	- CASBEE名古屋において「Sクラス」を取得 - 自動調光制御システムの導入 - 高性能Low-Eペアガラス及び日除けルーバーの採用による熱負荷を軽減 - 全館LED化(バックヤード除く) - BEMSによる効率的な設備運用	

NBF及び資産運用会社の取り組み

ESGへの取り組みがポートフォリオの競争力向上に資すると考えており、基本指針である「ESGに関する取り組み指針」に基づき、ポートフォリオ運用における環境負荷の軽減、地域社会や従業員といったステークホルダーへの配慮などに努めています

環境(Environment)

2019年GRESB評価

- 5年連続で最上位の「Green Star」を取得
- GRESBレーティング:最上位の「5Star」を取得
- GRESB開示評価:最上位の「A」を取得



グリーンビルディング認証の取り組み

	'18/12	'19/12	'20/6
認証取得物件数	24	36	39
取得物件の延床面積	850,895㎡	1,159,809㎡	1,161,207㎡
取得率(物件数)	33.3%	53.5%	53.5%
取得率(延床面積)	51.3%	69.5%	69.5%

各オフィスビルにおける取り組み

- テナントとの協力〜グリーンリース契約の締結〜



NBF南青山ビル



興和西新橋ビル8楼



NBF新潟テレコムビル

- LED化工事の実施



新川崎三井ビルディング
アトリウム



NBF札幌南二条ビル
専有部

- 環境パフォーマンスの改善

年間総エネルギー消費量原単位	エネルギー由来CO ₂ 排出量原単位
▼3.2%	▼5.7%

項目	2018年	2019年	項目	2018年	2019年
エネルギー消費原単位(KWh/㎡)	149.1	143.3	水消費原単位(㎡/㎡)	0.636	0.615
CO ₂ 排出原単位(Kg-CO ₂ /㎡)	67.0	63.2	廃棄物リサイクル率(%)	66.2	63.0

社会(Social)

地域社会/テナントに向けた取り組み



(注)株式会社NBFオフィスマネジメント

災害時の対応

港区の備蓄倉庫無料貸出

「六本木ティーキューブ」・「セレスティン芝三井ビルディング」及び「芝NBFタワー」では、港区地域防災計画に則って、専有部の一部を備蓄倉庫として無料で貸出し、災害時の物資等を保管



六本木
ティーキューブ



セレスティン芝
三井ビルディング

COVID-19感染拡大防止に向けた取り組み

テナントに向けた取り組み

- 共用部への消毒剤などの設置
- 共用設備の消毒の徹底
- 警備室等への防沫フィルターの設置
- 清掃スタッフ等へのマスク、フェイスシールドの配布
- 非接触型検温器の設置

従業員に対する取り組み

- テレワーク実施規程の制定
- 時差通勤の奨励
- 自宅待機、時短出勤時の給与補償
- マスク配布

資産運用会社における専門性の高い従業員の確保

専門資格の資格者数^(注)

- 資格保有者数(試験合格者を含む)
- 不動産証券化(ARIS)認定マスター 14名
- 宅地建物取引士 23名 一級建築士 2名
- 日本証券アナリスト協会検定会員 3名
- 弁護士 1名 税理士 1名 ビル経営管理士 5名

専門性の高い人材^(注)

- スポンサーからの出向者数
- 三井不動産株式会社 8名
- 住友生命保険相互会社 3名
- 三井住友銀行株式会社 1名

(注)2020年8月31日時点

ガバナンス(Governance)

- コンプライアンス委員会、リスク管理会議、運用審査会議、経営会議等から成るガバナンス・ストラクチャー
- 運用資産の取得及び売却に関する資産運用会社の意思決定フローの運用
- 従業員向けの累積投資制度の導入による資産運用会社の従業員と投資主との利益一致

ポートフォリオ一覧 (本募集後)

東京23区

番号	物件名	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	エンドテナント数	PML (%)
①	六本木ディーキューブ	62,800	63,600	34,637	33,022	95.3	59	1.6
②	西新三井ビルディング	45,271	45,400	33,558	33,540	99.9	50	1.9
③	セレスティン三井ビルディング	42,000	51,700	38,011	38,011	100.0	10	1.9
④	NBF品川タワー	36,300	49,400	22,803	22,803	100.0	12	1.7
⑤	三井NBFタワー	32,000	29,600	24,730	24,730	100.0	27	2.3
⑥	NBFプラチナタワー	31,000	63,700	33,503	33,503	100.0	12	1.6
⑦	NBF南青山ビル	31,000	20,300	9,632	9,632	100.0	12	4.7
⑧	NBFコモディオ汐留	28,800	36,100	20,538	20,538	100.0	17	7.3
⑨	G-BASE田町	28,200	28,300	12,481	12,481	100.0	9	1.2
⑩	虎ノ門琴平タワー	24,543	35,800	16,848	16,848	100.0	29	1.6
⑪	NBF御茶ノ水ビル	20,840	14,300	6,627	6,627	100.0	6	5.8
⑫	NBF渋谷ガーデンフロント	20,269	34,000	16,516	16,516	100.0	1	3.4
⑬	NBF銀座通りビル	17,000	17,500	3,440	3,440	100.0	1	8.2
⑭	新宿三井ビルディング二号楼	16,285	20,200	14,828	14,592	98.4	47	1.7
⑮	興和西新橋ビル8棟	13,473	15,200	10,347	10,234	98.9	19	2.0
⑯	リバーシティM-SQUARE	13,350	14,000	16,261	16,261	100.0	7	4.0
⑰	NBF虎ノ門ビル	13,337	17,900	10,089	9,972	98.8	12	8.4
⑱	NBF新川ビル(西館・東館・メゾン ニューリバー) ^(注1)	12,614	15,850	17,307	16,595	95.9	24	6.0
⑲	新橋M-SQUARE	11,900	15,300	5,390	5,390	100.0	9	2.6
⑳	NBF ALLIANCE	9,126	12,300	4,033	3,695	91.6	6	7.3
㉑	四谷メディカルビル	8,800	7,970	7,481	7,415	99.1	40	5.6
㉒	NBF渋谷イースト	8,000	8,240	4,999	3,548	71.0	3	4.4
㉓	NBF芝公園ビル	6,770	8,490	7,084	7,034	99.3	17	5.9
㉔	NBF高輪ビル	6,667	7,610	10,450	10,450	100.0	15	5.3
㉕	NBF赤坂山王スクエア	6,250	7,360	5,258	5,258	100.0	6	9.9
㉖	NBF神田須田町ビル	5,960	8,730	4,470	4,470	100.0	9	3.7
㉗	住友電設ビル	5,365	6,070	5,971	5,971	100.0	1	5.2
㉘	NBF東銀座スクエア	5,200	8,340	4,871	4,871	100.0	6	3.1
㉙	パナソニック東京汐留ビル	5,075	5,990	4,577	4,577	100.0	1	1.6
㉚	NBF小川町ビルディング	4,940	6,320	4,805	4,805	100.0	17	4.2
㉛	日本橋兜町M-SQUARE	4,850	5,420	3,298	3,298	100.0	2	6.4
㉜	龍角散ビル	4,050	5,010	5,332	5,332	100.0	12	4.4
㉝	神宮前M-SQUARE	3,700	4,840	7,213	7,213	100.0	8	3.5
㉞	NBF大崎ビル	66,660	86,600	74,425	74,425	100.0	1	0.9
㉟	ゲートシティ大崎	57,281	70,800	41,881	41,881	100.0	76	1.5
㊱	中野坂上サンブライトツイン	41,230	31,400	32,533	32,533	100.0	20	1.4
㊲	NBF豊洲キャナルフロント	35,200	38,600	36,654	36,654	100.0	15	4.2
㊳	NBF豊洲ガーデンフロント	25,018	29,800	28,299	28,299	100.0	4	3.5
㊴	大崎ブライトコア・ブライトプラザ	24,380	25,000	14,174	14,174	100.0	20	2.2
㊵	中目黒GTタワー	23,856	23,000	21,423	21,423	100.0	17	1.2
㊶	上野イーストタワー	21,600	22,600	17,227	17,227	100.0	1	1.8
㊷	NBF上野ビル	10,400	9,830	8,504	8,504	100.0	6	1.9
㊸	NBF池袋イースト	8,630	13,500	11,073	11,073	100.0	20	2.8
㊹	東五反田スクエア	8,350	8,600	6,166	6,166	100.0	14	2.0
㊺	東陽町センタービル	7,800	8,790	11,294	11,294	100.0	1	5.6
㊻	NBF池袋タワー	4,695	5,740	5,642	5,642	100.0	17	3.9
㊼	NBF池袋シティビル	4,428	5,890	5,127	5,127	100.0	9	9.9
東京23区 (47物件)		925,264	1,070,990	741,809	737,094	99.4	727	—

(注1)NBF新川ビル(西館・東館・メゾンニューリバー)の取得価格、鑑定評価額、総賃貸可能面積、総賃貸面積、稼働率及びエンドテナント数については譲渡予定資産である。NBF新川ビル(東館・メゾンニューリバー)を含む全体の数値を記載しています。但し、PMLは本募集後に保有を継続する西館の数値を記載しています。

(注2)NBF新川ビル(東館・メゾンニューリバー)の当初取得価格、鑑定評価額、総賃貸可能面積、総賃貸面積、稼働率及びエンドテナント数については2020年6月30日時点の譲渡予定資産部分の数値を記載しています。なお、譲渡予定資産のエンドテナントのうち1テナントは西館にも入居していることから、本募集後の総エンドテナント数においては、本募集後に保有を継続する西館のエンドテナント数を1として算出しています。

東京周辺都市部							
番号	物件名	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	PML (%)
④	調布サウスゲートビル	9,320	9,970	13,762	13,762	100.0	4.3
⑤	新川崎三井ビルディング	25,820	23,700	39,837	39,743	99.8	2.2
⑥	横浜STビル	13,529	17,100	20,087	19,892	99.0	1.7
⑦	パレール三井ビルディング	3,800	4,580	12,545	12,545	100.0	2.8
⑧	つくば三井ビルディング	8,875	8,760	16,833	16,314	96.9	0.5
⑨	シーノ大宮ノースウィング	16,816	22,500	20,698	20,601	99.5	1.9
⑫	NBF蒲和ビル	2,000	2,160	3,455	3,455	100.0	10.2
⑬	NBF松戸ビル	2,455	2,520	4,770	4,770	100.0	7.8
東京周辺都市部 (8物件)		82,616	91,290	131,986	131,081	99.3	—
地方都市部							
番号	物件名	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	PML (%)
⑭	札幌エルプラザ	4,404	7,840	11,396	11,396	100.0	0.3
⑮	NBF札幌南二条ビル	1,870	1,540	5,351	5,351	100.0	1.0
⑯	NBFユニックスビル	4,028	3,410	13,384	13,094	97.8	2.7
⑰	NBF新潟デコムビル	3,957	2,750	10,193	9,980	97.9	4.9
⑱	三井住友銀行名古屋ビル	14,900	16,700	17,658	17,624	99.8	3.9
⑲	NBF名古屋広小路ビル	7,232	6,790	9,876	9,876	100.0	7.1
⑳	アーク堂奥NBFタワー	17,810	19,800	21,958	21,381	97.4	3.8
㉑	中之島セントラルタワー	14,900	18,900	17,291	17,290	100.0	3.2
㉒	信濃橋三井ビルディング	14,400	13,400	25,284	25,168	99.5	5.3
㉓	駅前本町センタービル	12,700	14,400	23,230	23,230	100.0	3.8
㉔	サンマリオンNBFタワー	10,500	6,800	14,954	14,954	100.0	1.8
㉕	NBF広島立町ビル	2,930	2,530	5,567	5,481	98.5	4.3
㉖	広島桜町ビルディング	2,215	2,540	3,927	3,927	100.0	3.5
㉗	NBF松山日銀前ビル	3,310	3,830	5,983	5,983	100.0	4.0
㉘	博多底園M-SQUARE	8,000	11,700	14,328	14,328	100.0	0.1未満
㉙	NBF熊本ビル	4,500	4,040	7,931	7,931	100.0	3.0
地方都市部 (16物件)		127,858	138,970	208,310	206,983	99.4	—
合計 (71物件)		1,135,538	1,299,250	1,082,105	1,075,168	99.4	—
譲渡予定資産							
番号	物件名	当初取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	PML (%)
⑩	NBF新川ビル (東館・メゾンニューリバー) ⑧⑩	8,189	10,160	11,854	11,854	100.0	—
取得5物件							
番号	物件名	取得(予定)価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	PML (%)
⑫	大崎ブライツタワー	13,970	14,200	6,070	6,070	100.0	0.9
⑰	名古屋三井ビルディング本館	13,050	13,300	13,064	12,782	97.8	3.7
⑲	名古屋三井ビルディング新館	13,200	13,500	11,222	11,222	100.0	2.5
㉓	新宿三井ビルディング	170,000	173,000	101,255	99,014	97.8	1.3
㉔	グラントウキョウサウスタワー	47,000	48,500	10,955	10,955	100.0	1.0
取得5物件		257,220	262,500	142,566	140,043	99.2	—
本募集後 合計 (76物件)		1,384,568	1,551,590	1,212,818	1,203,357	99.2	1.4⑧⑩

ポートフォリオマップ (本募集後)

 = 取得5物件



⑫ 新宿三井ビルディング



⑫ 大崎ブライタワー



⑩ グラントワキョウ
サウスタワー



⑭ NBF大崎ビル



① 六本木テイクキューブ



③ 新宿三井ビルディング



⑮ ゲートシティ大崎



③ セレスティン
三井ビルディング



⑫ 中野坂上サンブリ
ツイン



⑭ NBF豊洲キヨフ
フロント



① NBFコモディオ
ハウス



⑫ 大崎ブライトコ
ア・ブライtplaza



④ NBF品川タ
ワー



④ 芝NBFタ
ワー



① G-BASE建
物



⑮ 虎ノ門琴平タ
ワー



⑫ NBF豊洲ガ
ーデン
フロント



⑫ 中目黒GTタ
ワー

東京23区／うち都心5区 (注)



(注) 都心5区は□で表しています。

東京23区

地方都市部

50物件 1兆1,480億円 18物件 1,539億円

東京周辺都市部



東京周辺都市部

8物件 826億円

取得(予定)価格累計

76物件 1兆3,845億円

エリア分布



④ 新宿三井ビルディング



⑤ シーノ大北ノースウィング



⑥ 横浜STビル



⑦ 横浜サウスゲートビル



⑧ 上野イーストタワー



⑨ 名古屋三井ビルディング本館新館



⑩ 三井住友銀行名古屋ビル



⑪ 横浜三井ビルディング



⑫ NBF葛西ノホビル



⑬ アクア葛西NBFタワー



⑭ 中之島セントラルタワー

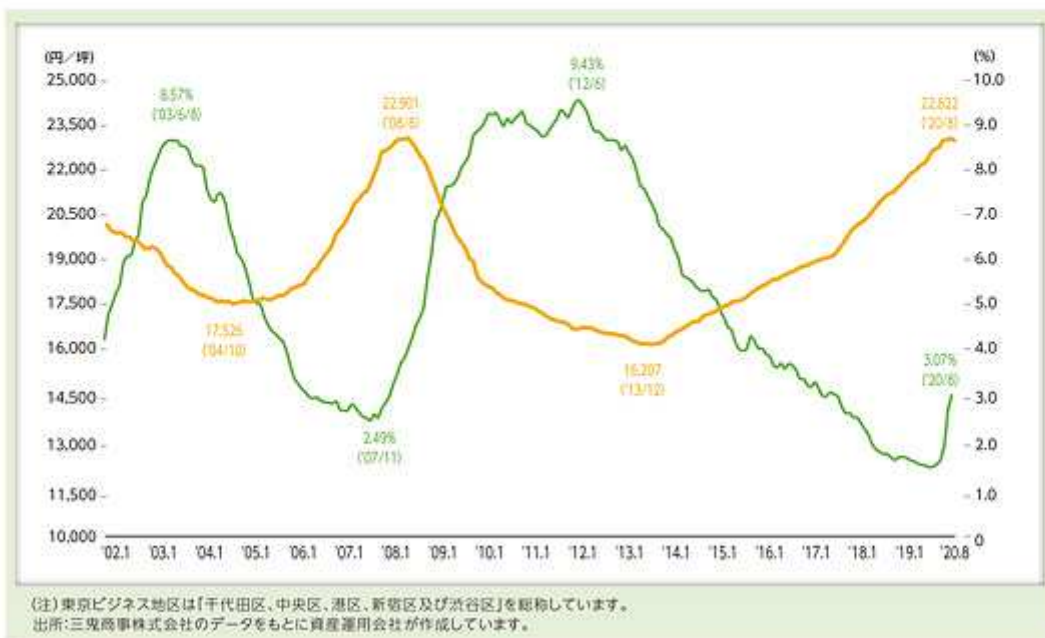


⑮ 新宿本町センタービル

オフィスビル賃貸マーケット動向

東京ビジネス地区^(注)のオフィス市況(平均募集賃料・平均空室率)

平均空室率(右軸) 平均募集賃料(左軸)



東京23区大規模オフィスビル^(注)供給量推移



オフリングスケジュール(発行価格等決定日が2020年10月20日(火)の場合)

日	月	火	水	木	金	土
9/27	28	29	30	10/1	2	3
4	5	6	7	8	9	10
					発行決定日 (有価証券届出書 提出日)	
11	12	13	14	15	16	17
					需要状況等の把握期間 ^(注1)	
18	19	20	21	22	23	24
		発行価格等 決定日 ^(注2)				
需要状況等の把握期間 ^(注1)			募集期間(申込期間) ^(注2)			
25	26	27	28	29	30	31
	払込期日 ^(注2)	受渡期日 ^(注2)				

(注1) 需要状況等の把握期間は、2020年10月15日(木)から最遅で2020年10月20日(火)まで、最長で2020年10月22日(木)までを予定しています。

(注2) 発行価格等決定日は、2020年10月20日(火)から2020年10月22日(木)までの間のいずれかの日を予定していますが、上記表は発行価格等決定日が2020年10月20日(火)の場合を示しています。なお、

- ① 発行価格等決定日が2020年10月20日(火)の場合、申込期間は上記申込期間のとおり、払込期日は上記払込期日のとおり、受渡期日は上記受渡期日のとおり
- ② 発行価格等決定日が2020年10月21日(水)の場合、申込期間は「2020年10月22日(木)から2020年10月23日(金)まで」、払込期日は「2020年10月27日(火)」、受渡期日は「2020年10月28日(水)」
- ③ 発行価格等決定日が2020年10月22日(木)の場合、申込期間は「2020年10月23日(金)から2020年10月26日(月)まで」、払込期日は「2020年10月28日(水)」、受渡期日は「2020年10月29日(木)」となりますのでご注意ください。

NBFの投資口価格及び東証REIT指数の推移

— NBFの投資口価格^(注)(左軸) — 東証REIT指数(右軸)

