

2020年12月期 決算短信 (REIT)

2021年2月15日

不動産投資信託証券発行者名 日本ビルファンド投資法人 上 場 取 引 所 東
 コー ド 番 号 8951 U R L <https://www.nbf-m.com/nbf/>
 代 表 者 (役職名) 執行役員 (氏名) 西山 晃一
 資 産 運 用 会 社 名 日本ビルファンドマネジメント株式会社
 代 表 者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 田邊 義幸
 問 合 せ 先 責 任 者 (役職名) 投資本部 (氏名) 山下 恭司
 ゼネラルマネジャー
 T E L 03-3516-3370

有価証券報告書提出予定日 2021年3月30日 分配金支払開始予定日 2021年3月11日

決算補足説明資料作成の有無：有
 決算説明会開催の有無：有（機関投資家・アナリスト向け）

(百万円未満切捨て)

1. 2020年12月期の運用、資産の状況 (2020年7月1日～2020年12月31日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2020年12月期	41,747	8.2	18,712	11.6	17,274	11.3	17,273	11.4
2020年6月期	38,591	△1.4	16,760	△0.9	15,513	△0.2	15,512	△0.2

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2020年12月期	11,524	2.9	1.5	41.4
2020年6月期	10,986	2.9	1.5	40.2

(注) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2020年12月期	11,000	18,177	—	—	105.2	3.0
2020年6月期	10,986	15,512	—	—	99.9	2.9

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

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

(注2) 2020年12月期の1口当たり分配金は、当期末処分利益17,274百万円に圧縮積立金取崩額903百万円を加算した18,177百万円を発行済投資口の総口数で除して計算しています。1口当たり分配金と1口当たり当期純利益の差異は、当該計算によるものです。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2020年12月期	1,197,435	666,620	55.7	403,401
2020年6月期	1,044,475	541,940	51.9	383,810

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2020年12月期	30,549	△45,400	131,100	133,731
2020年6月期	23,059	△7,440	△13,544	17,482

2. 2021年6月期（2021年1月1日～2021年6月30日）及び2021年12月期（2021年7月1日～2021年12月31日）の運用状況の予想

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2021年6月期	46,396	11.1	21,753	16.3	20,354	17.8	20,354	17.8	11,350	0
2021年12月期	44,632	△3.8	19,669	△9.6	18,261	△10.3	18,261	△10.3	11,050	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想期末投資口数）（2021年6月期） 12,317円、（2021年12月期） 11,050円

（注）2021年6月期の1口当たり分配金は、当期純利益から圧縮積立金繰入額1,597百万円を控除した金額を分配することを想定して算定しています。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

- ① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む） 2020年12月期 1,652,500口 2020年6月期 1,412,000口
- ② 期末自己投資口数 2020年12月期 0口 2020年6月期 0口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、20ページ「1口当たり情報に関する注記」に記載の期中平均投資口数をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、9ページ記載の「2021年6月期（2021年1月1日～2021年6月30日）及び2021年12月期（2021年7月1日～2021年12月31日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

以上

目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
2. 財務諸表	11
(1) 貸借対照表	11
(2) 損益計算書	13
(3) 投資主資本等変動計算書	14
(4) 金銭の分配に係る計算書	15
(5) キャッシュ・フロー計算書	16
(6) 継続企業の前提に関する注記	17
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	17
(8) 財務諸表に関する注記事項	18
(9) 発行済投資口の総口数の増減	21
3. 参考情報	22
(1) 投資状況	22
(2) 投資不動産物件及びその他投資資産の主要なもの	23
①投資不動産物件及びその他投資資産の主要なもの価格及び投資比率	23
②投資不動産及び信託不動産の内容	26
A. テナント等の概要	26
B. 上位10テナントに関する情報	28
C. 保有不動産の資本的支出	29

1. 運用状況

(1) 運用状況

① 当期の概況

A. 投資法人の主な推移

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

2001年5月に22物件、取得価格合計1,921億円で運用を開始して以降、継続的な物件取得により資産の着実な成長を実現しており、当期末時点で本投資法人が保有する物件数は74物件、取得価格合計1兆1,721億円となっています。

B. 投資環境と運用実績

当期における日本経済は、新型コロナウイルス感染症の感染防止策を講じながら経済活動を再開していく中で、夏から秋にかけて個人消費の持ち直しや企業収益の改善傾向が見られましたが、依然として制限された状況での経済活動であることや、年末にかけて感染拡大の傾向が国内外に見られたことから、景気下振れが懸念される状況となりました。

東京都心部のオフィスビル賃貸市場については、感染症の影響による解約の増加は限定的ではあったものの、新規テナント候補企業の意思決定の遅れによる成約の減少等の要因から、空室率の上昇傾向が続いており、募集賃料は小幅ながら下落傾向に転じています。

オフィスビル売買市場については、金融緩和による資金調達環境が依然良好であることから、海外投資家、国内不動産会社、一般事業会社、私募ファンド及び J-R E I T による物件取得意欲は引き続き高い状況にあります。一方で、優良物件の売却情報は限定的であることから、厳しい物件取得環境が継続しています。

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

当期は、優良物件の取得が難しい環境下においてスポンサーパイプラインを活かし、2020年10月に「大崎ブライトタワー」（不動産、取得価格：139.7億円）、「名古屋三井ビルディング本館」（不動産、取得価格：130.5億円）、「名古屋三井ビルディング新館」（不動産、取得価格：132億円）を取得、2020年11月に既保有物件である「NBF小川町ビルディング」（不動産、取得価格：4.8億円）を追加取得しました。また、2020年12月に「NBF新川ビル」の東館及びメゾンニューリバーの持分50%（不動産、譲渡価格：59.5億円）を譲渡しました。

保有物件については、マーケット動向を把握した適切かつ柔軟なリーシング活動及び良好なテナントリレーションの維持と継続的な賃料増額改定の取り組みにより、安定的な賃貸事業収入の拡大を図っています。加えて、戦略的かつメリハリのある追加投資を行い、物件競争力の向上に努めるとともに、工事実施時期及びコストの適正化により費用の削減にも努めています。

本投資法人では、E S G（Environment：環境/Social：社会/Governance：ガバナンス）への取り組みも推進しており、2020年に実施されたグローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク（Global Real Estate Sustainability Benchmark：GRESB）リアルエステイト評価において最高位の「Green Star」の評価（参加から6年連続）を、GRESBレーティングにおいて最上位の「5 Star」の評価を取得しています。また、GRESB開示評価においても最上位の「A」の評価を取得しています。

このような運用の結果、当期末時点において、本投資法人が保有する物件数は74物件、取得価格合計は1兆1,721億円、総賃貸可能面積は1,106,692㎡（334,774坪）となりました。また、当期末時点のポートフォリオ全体の稼働率（サブリース勘案後）は97.7%（前期末比1.6ポイントの下落）、テナント総数（サブリース勘案後）は1,551となっています。

C. 資金調達の概要

本投資法人は、総資産有利子負債比率（総資産に対する有利子負債残高の比率をいいます。以下「LTV」といいます。）の上限の目途を56%としつつ、当面のターゲットを36%から46%に定め、保守的な財務運営を行っています。

当期は、240,500口（公募（2020年10月）：229,000口、第三者割当（2020年11月）：11,500口）の新投資口を発行し、1,229.1億円（公募（2020年10月）：1,170.4億円、第三者割当（2020年11月）：58.7億円）を調達しました。当該新投資口の発行により調達した資金については、次期に取得した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資金の一部に充当しています。当期末の発行済投資口数は1,652,500口、出資総額は6,420.4億円となりました。

長期借入金については合計230億円が返済期限を迎え、新たに220億円を長期借入金により調達しました。さらに、第19回無担保投資法人債を発行し150億円を調達しました。

これらの結果、LTVは38.4%、長期固定金利比率（有利子負債残高に対する約定時の借入期間、発行時の償還期間が1年超の固定金利で調達した有利子負債残高の比率をいいます。以下同様です。）は91.7%となっています。

前期末時点及び当期末時点における有利子負債の状況は以下のとおりです。

（単位：百万円）

	前期末残高	当期末残高	増減
短期借入金	—	10,000	10,000
長期借入金（変動金利）	28,000	28,000	—
長期借入金（固定金利）	370,500	369,500	△1,000
投資法人債	37,000	52,000	15,000
有利子負債合計	435,500	459,500	24,000

（注）なお、次期に取得した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資金の一部として、2021年1月7日付で、長期借入金により1,020億円を調達しています。

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

コミットメントラインの概要

借入極度額	320億円	200億円
契約期限	2022年8月31日	2023年3月31日
担保・保証等	無担保・無保証	無担保・無保証

本投資法人は、2019年1月に投資法人債（短期投資法人債を除きます。）に係る発行登録書を提出しており、その概要は、以下のとおりです。なお、当期末における発行枠残高は1,850億円となっています。

発行予定額	2,000億円以内
発行予定期間	2019年2月7日より2021年2月6日まで
資金用途	特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。）の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金、運転資金等

（注）上記発行登録書の期限到来に伴い、発行予定額2,000億円以内、発行予定期間を2021年2月8日より2023年2月7日までとする発行登録書を2021年1月29日に提出しています。

また、当期末時点において本投資法人が取得している発行体格付（発行体の将来の信用力に関する各信用格付業者の意見）は以下のとおりです。

信用格付業者の商号又は名称	格付内容
株式会社日本格付研究所（J C R）	長期発行体格付：A A + 格付の見通し：安定的
株式会社格付投資情報センター（R & I）	発行体格付：A A 格付の方向性：安定的
S & P グローバル・レーティング・ジャパン株式会社（S & P）	長期発行体格付：A + 短期発行体格付：A - 1 アウトルック：安定的

D. 業績及び分配の概要

このような運用の結果、当期の運用実績として、営業収益は41,747百万円（前期比3,156百万円増、8.2%増）、不動産賃貸事業利益19,138百万円（前期比713百万円増、3.9%増）、資産運用報酬・保管及び事務委託コスト等の費用控除後の営業利益は18,712百万円（前期比1,951百万円増、11.6%増）、経常利益は17,274百万円（前期比1,760百万円増、11.3%増）、当期純利益は17,273百万円（前期比1,761百万円増、11.4%増）となりました。

分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針に従い、投資法人の課税の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額を加算したうえで、その全額である18,177百万円を利益分配金として分配することとしました。

この結果、投資口1口当たりの分配金は11,000円（前期比14円増、0.1%増）となりました。

② 次期の見通し

A. 今後の運用方針及び対処すべき課題

新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴い、2021年1月から一部地域に再度緊急事態宣言が発出されたことから、今後の日本経済は停滞と持ち直しを繰り返すと考えられ、海外においても感染症の影響が長期化の様相を呈しているため、国内外の市況が受ける影響について注視が必要です。また、米国新政権下における中国との通商問題を巡る動向、感染症の影響を受けながらなお成長を続ける中国経済の動向等、世界的に見て不透明な状況が続くものと考えられます。

オフィスビル賃貸市場については、引き続き新規テナント候補企業の意思決定の遅れ等が予想される一方で、2020年に集中していたオフィスビル竣工が一段落し、新規の供給が減少するため、空室率の動向について注視しながら運用を行う必要があります。

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

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

(a) 新規物件の投資方針

厳しい物件取得環境が継続する一方で、金融市場の調達環境が良好な状況を踏まえ、中長期的にポートフォリオ全体に貢献できる物件の取得に努め、ポートフォリオの更なる強化を図っていきます。なお、投資にあたっては、財務運営状況を十分に考慮し、感染症による金融マーケットへの影響のほか、経済情勢や不動産マーケットの動向を注視しながら、適切な判断を行います。

また、資産の入れ替えについては、新規物件取得の進捗とポートフォリオ全体の損益に与える影響も考慮しながら、マーケット環境を踏まえ、物件の成長性や安定性・規模・立地・ポートフォリオ構成等を勘案して、適宜実施します。

(b) 保有物件の運用方針

オフィス賃貸市況動向を注視し、市場環境に即した適切で柔軟な対応を行うことで、賃貸事業収入の持続的な拡大を図ります。既存テナントについては、良好なリレーションの維持、ビルに対する満足度の向上を基本方針として、賃料水準の維持・向上、解約防止に努めます。また、建物への設備投資については、リニューアル工事や環境対応工事等、賃貸ビルとしての競争力の維持・向上に資する適切かつ効果的な工事、設備の更新・新設等を実施します。

(c) 財務戦略等

借入れによる資金調達については、資産の長期運用の観点及び調達の安定性の観点から、従来どおり長期固定金利の資金調達を基本とします。また、多様な調達基盤の維持の観点からも、金融マーケット環境を注視しつつ、引き続き投資法人債の発行にも取り組みます。

LTVのターゲットは引き続き36%から46%を当面の目標とし、上限の目途を56%とします。また、長期固定金利比率のターゲットについては、90%以上を当面の目標として財務運営を行います。

また、適切な情報開示と透明性確保の観点から、正確・公平でタイムリーな情報開示を積極的かつグローバルに行うことを方針としてIR活動を実施します。

B. 決算後に生じた重要な事実

(a) 2020年10月9日付で、以下の資産の取得について売買契約を締結し、2021年1月8日付で取得を完了しています。取得日現在の概況等は以下のとおりです。

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
取得年月日	2021年1月8日	
取得価格	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しています。	
	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。	

(b) 2020年10月9日付で、以下の資産の取得について売買契約を締結し、2021年1月8日付で取得を完了しています。取得日現在の概況等は以下のとおりです。

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	20,778.92㎡（敷地全体）
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権（1,800.85㎡）の共有持分約51.17% 借地権（20,778.92㎡）の準共有持分約5.22%
建物	構造	鉄骨・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）
	建築時期	2007年10月10日
	所有階・床面積・用途等	所有階：事務所、物置 5～9階 10,853.40㎡（持分100%） 所有割合：専有面積割合で約13.33%に相当
取得年月日	2021年1月8日	
取得価格	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。	

(参考情報)

2020年8月17日付で、以下の資産の譲渡について売買契約を締結し、2021年3月31日の引渡しを予定しています。当該売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。本投資法人(売主)の責に帰すべき事由に基づき本物件の売買契約が解除された場合には、買主に対し、かかる契約の違約金として売買代金の20%を支払うことになっています。契約締結日現在の概況等は以下のとおりです。

物件の名称	NBF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	
土地	地積	2,775.23㎡
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権(共有持分50%)
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(共有持分50%)
	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	2021年3月31日	
譲渡予定価格	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、譲渡予定年月日と同日付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(2021年3月1日に「NBF八丁堀テラス」へ名称変更予定)は引続き本投資法人にて保有します。	

C. 運用状況の見通し

2021年6月期(2021年1月1日~2021年6月30日)の運用状況については、オフィス賃貸市場の賃料動向等に鑑み、以下のとおり算出しています。運用状況の予想の前提条件については、後記「2021年6月期及び2021年12月期 運用状況の予想の前提条件」を参照ください。

営業収益	46,396	百万円
営業利益	21,753	百万円
経常利益	20,354	百万円
当期純利益	20,354	百万円
1口当たり分配金	11,350	円※
1口当たり利益超過分配金	—	円

※後記「2021年6月期及び2021年12月期 運用状況の予想の前提条件」の「1口当たり分配金」参照

また、2021年12月期(2021年7月1日~2021年12月31日)の運用状況については、オフィス賃貸市場の賃料動向等に鑑み、以下のとおり算出しています。運用状況の予想の前提条件については、後記「2021年6月期及び2021年12月期 運用状況の予想の前提条件」を参照ください。

営業収益	44,632	百万円
営業利益	19,669	百万円
経常利益	18,261	百万円
当期純利益	18,261	百万円
1口当たり分配金	11,050	円
1口当たり利益超過分配金	—	円

(注) 上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点でのものであり、状況の変化により実際の当期純利益、分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

2021年6月期（2021年1月1日～2021年6月30日）及び

2021年12月期（2021年7月1日～2021年12月31日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件									
保有物件	<ul style="list-style-type: none"> 2020年12月期末時点で本投資法人が保有している74物件に、以下の取得及び譲渡を反映した76物件を前提としています。 <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>取得資産</th> <th>引渡日</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>新宿三井ビルディング</td> <td rowspan="2">2021年1月8日</td> </tr> <tr> <td>グラントウキョウサウスタワー</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>譲渡資産</th> <th>引渡日（予定）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>NBF新川ビル（東館及びメゾンニューリバー） 共有持分50% ※1.西館は継続保有</td> <td>2021年3月31日</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> 物件合計の期中平均稼働率※2は、2021年6月期97.5%、2021年12月期97.5%を見込んでいます。 ※2 各月末稼働率を面積ベースで加重平均した稼働率 実際には、本表の各項目における数値は、運用資産の異動その他の要因により変動する可能性があります。 	取得資産	引渡日	新宿三井ビルディング	2021年1月8日	グラントウキョウサウスタワー	譲渡資産	引渡日（予定）	NBF新川ビル（東館及びメゾンニューリバー） 共有持分50% ※1.西館は継続保有	2021年3月31日
取得資産	引渡日									
新宿三井ビルディング	2021年1月8日									
グラントウキョウサウスタワー										
譲渡資産	引渡日（予定）									
NBF新川ビル（東館及びメゾンニューリバー） 共有持分50% ※1.西館は継続保有	2021年3月31日									
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> 本書日付現在の1,652,500口を前提としています。 									
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 2021年6月期において、「NBF新川ビル（東館及びメゾンニューリバー）」を2021年3月31日（共有持分50%、譲渡予定価格5,950百万円）に譲渡予定であり、譲渡代金を借入金の返済等に充当する予定です。 2021年6月期では、2021年1月8日に取得しました「新宿三井ビルディング（取得価格170,000百万円）」及び「グラントウキョウサウスタワー（取得価格47,000百万円）」の取得資金として、新投資口の発行による手取金、借入金及び自己資金等を充当しました。 その他、2021年6月期及び2021年12月期において、長期借入金35,000百万円の返済期限が到来しますが、当該有利子負債の返済資金については、借入金等で調達することを前提としています。 									
総資産有利子負債比率	<ul style="list-style-type: none"> 2020年12月期での新投資口の発行による出資総額増加及び物件譲渡にかかる回収資金により、2020年12月期末の総資産有利子負債比率※3は、38.4%まで低下しましたが、2021年1月8日に取得しました「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」の取得資金に、新投資口の発行による手取金、借入金及び自己資金を充当し、2021年6月期の物件譲渡にかかる回収資金を上記借入金等の返済に充当することにより、2021年6月期末では42.7%程度となり、その後同程度で推移することを想定しています。 ※3 有利子負債残高÷総資産×100 									
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 2021年6月期の「NBF新川ビル（東館及びメゾンニューリバー）」譲渡に伴い、2021年6月期に1,597百万円（予定）の売却益を、営業収益に計上する見込みです（後記「1口当たり分配金」参照）。 									
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 取得した資産の固定資産税及び都市計画税等について、前所有者と期間按分による精算を行う場合には、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため費用計上されません。従いまして、2021年1月1日以降取得の「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」の固定資産税及び都市計画税等につきましては、2021年6月期及び2021年12月期は精算金相当分を費用計上しませんが、翌年以降は費用計上します。なお、上記物件の2022年度固定資産税及び都市計画税等は、705百万円（6ヵ月分）を想定しています。 公租公課は、2021年6月期3,667百万円、2021年12月期3,646百万円を想定しています。 減価償却費は、2021年6月期7,389百万円、2021年12月期7,481百万円を想定しています。 修繕費は、2021年6月期1,380百万円、2021年12月期1,631百万円を想定しています。 外注委託費は、過去の実績を勘案の上、想定しています。 									
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業外費用（支払利息、投資法人債利息等）は、2021年6月期1,399百万円、2021年12月期1,409百万円を想定しています。 									

項目	前提条件
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・2021年6月期における「NBF新川ビル(東館及びメゾンニューリバー)」の譲渡益1,597百万円(予定)は、その全額を内部留保することを想定していますが、実際の繰入額は変動する可能性があります。 ・テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動や、物件の異動、金利の変動、新投資口の発行等により1口当たりの分配金の額が変動する可能性があります。 ・なお、内部留保(圧縮積立金)の取崩しは行わないことを前提としています。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・利益を超える金銭の分配(1口当たり利益超過分配金)については、現時点で行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、株式会社東京証券取引所規則、一般社団法人投資信託協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2020年6月30日)	当期 (2020年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	13,312,902	129,208,669
信託現金及び信託預金	4,169,145	4,522,849
営業未収入金	311,179	292,210
その他	925,627	880,758
流動資産合計	18,718,854	134,904,487
固定資産		
有形固定資産		
建物	241,874,388	247,596,570
減価償却累計額	△88,415,405	△90,469,078
建物（純額）	153,458,982	157,127,491
構築物	3,414,153	3,456,410
減価償却累計額	△2,189,693	△2,225,241
構築物（純額）	1,224,460	1,231,169
機械及び装置	2,098,684	2,158,782
減価償却累計額	△1,568,610	△1,593,807
機械及び装置（純額）	530,074	564,975
工具、器具及び備品	2,150,317	2,213,975
減価償却累計額	△1,448,138	△1,496,606
工具、器具及び備品（純額）	702,179	717,368
土地	358,607,355	391,171,399
建設仮勘定	—	51,237
信託建物	204,867,611	208,004,386
減価償却累計額	△86,324,733	△89,463,421
信託建物（純額）	118,542,878	118,540,965
信託構築物	2,964,560	2,978,101
減価償却累計額	△1,738,530	△1,791,054
信託構築物（純額）	1,226,029	1,187,047
信託機械及び装置	2,176,615	2,246,283
減価償却累計額	△1,647,912	△1,690,357
信託機械及び装置（純額）	528,702	555,926
信託工具、器具及び備品	2,145,190	2,279,080
減価償却累計額	△1,296,322	△1,363,248
信託工具、器具及び備品（純額）	848,867	915,832
信託土地	346,314,479	346,314,479
有形固定資産合計	981,984,010	1,018,377,892
無形固定資産		
地上権	11,882,865	11,882,865
信託借地権	23,726,920	23,726,920
その他	216,106	196,506
無形固定資産合計	35,825,892	35,806,291
投資その他の資産		
敷金及び保証金	1,323,527	1,311,156
長期前払費用	10,721	8,296
その他	6,457,796	6,820,443
投資その他の資産合計	7,792,046	8,139,896
固定資産合計	1,025,601,949	1,062,324,081
繰延資産		
投資法人債発行費	154,482	207,244
繰延資産合計	154,482	207,244
資産合計	1,044,475,287	1,197,435,814

(単位:千円)

	前期 (2020年6月30日)	当期 (2020年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,595,394	2,729,973
短期借入金	—	10,000,000
1年内返済予定の長期借入金	50,000,000	35,000,000
未払金	3,929,688	6,756,859
未払費用	589,291	478,016
未払法人税等	1,047	583
未払消費税等	803,462	14,774
前受金	4,843,335	4,826,443
その他	279,633	299,388
流動負債合計	63,041,854	60,106,038
固定負債		
投資法人債	37,000,000	52,000,000
長期借入金	348,500,000	362,500,000
預り敷金及び保証金	24,889,734	26,748,668
信託預り敷金及び保証金	28,971,720	29,318,781
その他	131,954	141,465
固定負債合計	439,493,408	470,708,916
負債合計	502,535,262	530,814,954
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	519,124,828	642,044,378
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	7,302,195	7,302,195
任意積立金合計	7,302,195	7,302,195
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	15,513,000	17,274,285
剰余金合計	22,815,195	24,576,481
投資主資本合計	541,940,024	666,620,859
純資産合計	541,940,024	666,620,859
負債純資産合計	1,044,475,287	1,197,435,814

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期 （自 2020年1月1日 至 2020年6月30日）	当期 （自 2020年7月1日 至 2020年12月31日）
営業収益		
不動産賃貸収入	※1 35,890,247	※1 36,622,238
その他賃貸事業収入	※1 2,700,775	※1 3,736,872
不動産等売却益	—	※2 1,388,736
営業収益合計	38,591,022	41,747,847
営業費用		
賃貸事業費用	※1 20,166,349	※1 21,220,926
資産運用報酬	1,444,574	1,543,228
役員報酬	12,600	12,600
会計監査人報酬	15,000	15,000
資産保管手数料	49,998	50,576
一般事務委託手数料	43,253	44,955
その他営業費用	98,651	148,102
営業費用合計	21,830,427	23,035,389
営業利益	16,760,594	18,712,458
営業外収益		
受取利息	65	139
未払分配金戻入	968	1,527
固定資産税等還付金	6,342	66
還付加算金	219	—
保険差益	5,418	787
その他	39	203
営業外収益合計	13,053	2,725
営業外費用		
支払利息	1,075,673	1,008,854
投資法人債利息	141,343	151,712
投資法人債発行費償却	10,381	16,019
投資口交付費	—	238,326
その他	32,741	26,164
営業外費用合計	1,260,141	1,441,077
経常利益	15,513,506	17,274,105
税引前当期純利益	15,513,506	17,274,105
法人税、住民税及び事業税	1,057	605
法人税等調整額	△51	△16
法人税等合計	1,005	588
当期純利益	15,512,500	17,273,517
前期繰越利益	499	768
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	15,513,000	17,274,285

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2020年1月1日 至 2020年6月30日)

(単位:千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		任意積立金		当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	519,124,828	7,302,195	7,302,195	15,548,031	22,850,226	541,975,055	541,975,055
当期変動額							
剰余金の配当				△15,547,532	△15,547,532	△15,547,532	△15,547,532
当期純利益				15,512,500	15,512,500	15,512,500	15,512,500
当期変動額合計	-	-	-	△35,031	△35,031	△35,031	△35,031
当期末残高	519,124,828	7,302,195	7,302,195	15,513,000	22,815,195	541,940,024	541,940,024

当期(自 2020年7月1日 至 2020年12月31日)

(単位:千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		任意積立金		当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	519,124,828	7,302,195	7,302,195	15,513,000	22,815,195	541,940,024	541,940,024
当期変動額							
新投資口の発行	122,919,550					122,919,550	122,919,550
剰余金の配当				△15,512,232	△15,512,232	△15,512,232	△15,512,232
当期純利益				17,273,517	17,273,517	17,273,517	17,273,517
当期変動額合計	122,919,550	-	-	1,761,285	1,761,285	124,680,835	124,680,835
当期末残高	642,044,378	7,302,195	7,302,195	17,274,285	24,576,481	666,620,859	666,620,859

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

科目	前期	当期
	自 2020年1月1日 至 2020年6月30日	自 2020年7月1日 至 2020年12月31日
I 当期末処分利益	15,513,000,318	17,274,285,831
II 任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	—	903,214,169
III 分配金の額	15,512,232,000	18,177,500,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(10,986)	(11,000)
IV 次期繰越利益	768,318	0

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第14条第1項に定める「租税特別措置法第67条の15(以下、「投資法人の課税の特例」という。)に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、投資法人の課税の特例の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、当期末処分利益から投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除いた金額である15,512,232,000円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、規約第14条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第14条第1項に定める「租税特別措置法第67条の15(以下、「投資法人の課税の特例」という。)に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額を加算したうえで、その全額である18,177,500,000円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、規約第14条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
------------	--	--

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期 (自 2020年1月1日 至 2020年6月30日)	当期 (自 2020年7月1日 至 2020年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	15,513,506	17,274,105
減価償却費	7,167,732	7,181,270
長期前払費用償却額	4,070	3,270
投資法人債発行費償却	10,381	16,019
投資口交付費	—	238,326
受取利息	△65	△139
未払分配金戻入	△968	△1,527
支払利息	1,217,017	1,160,566
固定資産除却損	9,132	2,292
営業未収入金の増減額(△は増加)	425,017	18,969
未払消費税等の増減額(△は減少)	△193,376	△788,688
営業未払金の増減額(△は減少)	△180,826	134,578
未払金の増減額(△は減少)	318,251	2,818,830
前受金の増減額(△は減少)	△71,739	△16,892
有形固定資産の売却による減少額	—	3,706,629
その他	4,749	74,488
小計	24,222,884	31,822,098
利息の受取額	65	139
利息の支払額	△1,163,120	△1,271,841
法人税等の支払額	△776	△1,068
営業活動によるキャッシュ・フロー	23,059,053	30,549,327
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△4,108,152	△43,806,576
信託有形固定資産の取得による支出	△2,679,451	△3,320,834
預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,314,625	△1,466,948
預り敷金及び保証金の受入による収入	1,126,279	3,672,944
敷金及び保証金の差入による支出	△19,439	△633
敷金及び保証金の回収による収入	4,043	13,004
その他	△448,710	△491,351
投資活動によるキャッシュ・フロー	△7,440,054	△45,400,395
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	4,000,000	98,000,000
短期借入金の返済による支出	△4,000,000	△88,000,000
長期借入れによる収入	35,000,000	22,000,000
長期借入金の返済による支出	△33,000,000	△23,000,000
投資法人債の発行による収入	—	15,000,000
投資法人債発行費の支出	—	△68,781
投資口の発行による収入	—	122,681,223
分配金の支払額	△15,544,894	△15,511,902
財務活動によるキャッシュ・フロー	△13,544,894	131,100,539
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	2,074,104	116,249,471
現金及び現金同等物の期首残高	15,407,943	17,482,048
現金及び現金同等物の期末残高	17,482,048	133,731,519

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～50年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～50年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>2～17年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～20年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。</p>	建物	2～50年	構築物	2～50年	機械及び装置	2～17年	工具、器具及び備品	2～20年
建物	2～50年								
構築物	2～50年								
機械及び装置	2～17年								
工具、器具及び備品	2～20年								
2. 繰延資産の処理方法	<p>①投資法人債発行費 投資法人債償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p> <p>②投資口交付費 発生時に全額費用処理しています。</p>								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。</p> <p>不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期6,480千円、当期57,084千円です。</p>								
4. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針	<p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 ③信託預り敷金及び保証金</p>								
5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>								
6. 消費税等の処理方法	<p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</p> <p>なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。</p>								

(8) 財務諸表に関する注記事項

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産等賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前 期		当 期	
	自 2020年1月1日 至 2020年6月30日		自 2020年7月1日 至 2020年12月31日	
A. 不動産賃貸事業収益				
不動産賃貸収入				
家賃	33,013,937		33,806,541	
共益費	2,649,819		2,612,003	
その他賃貸収入	226,490	35,890,247	203,693	36,622,238
その他賃貸事業収入				
駐車場使用料	622,135		640,269	
施設使用料	275,106		280,146	
付帯収益	1,718,144		1,915,820	
解約金	26,051		864,460	
雑収益	59,337	2,700,775	36,175	3,736,872
不動産賃貸事業収益合計		38,591,022		40,359,111
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	5,406,197		5,816,192	
公租公課	3,579,400		3,554,782	
修繕費	1,184,527		1,798,206	
保険料	33,415		34,513	
諸経費	2,795,075		2,835,960	
減価償却費	7,167,732		7,181,270	
不動産賃貸事業費用合計		20,166,349		21,220,926
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)		18,424,672		19,138,184

※2. 不動産等売却益の内訳

前期(自 2020年1月1日 至 2020年6月30日)

該当事項はありません。

当期(自 2020年7月1日 至 2020年12月31日)

(単位:千円)

NBF新川ビル(東館及びメゾンニュー リバー共有持分50%)	
不動産等売却収入	5,950,000
不動産等売却原価	3,706,629
その他売却費用	854,634
不動産等売却益	1,388,736

(資産除去債務に関する注記)

当期（自 2020年7月1日 至 2020年12月31日）

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

そのため、当該債務に見合う資産除去債務を計上していません。

(賃貸等不動産に関する注記)

本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸用のオフィスビル（土地を含む。）を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位：千円)

	前 期 自 2020年1月1日 至 2020年6月30日	当 期 自 2020年7月1日 至 2020年12月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	1,017,179,792	1,017,820,624
期中増減額	640,832	36,320,618
期末残高	1,017,820,624	1,054,141,243
期末時価	1,299,250,000	1,338,120,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加額は、「大崎ブライトコア・ブライトプラザ（追加取得分）」の取得（2,833,562千円）によるものであり、主な減少額は減価償却費の計上によるものです。また、当期の主な増加額は、「NBF小川町ビルディング（追加取得分）」、「大崎ブライトタワー」、「名古屋三井ビルディング本館（共有持分70%）」及び「名古屋三井ビルディング新館」の取得（4物件合計 41,232,699千円）によるものであり、主な減少額は、NBF新川ビルのうち東館及びメゾンニューリバー（共有持分50%）の譲渡（3,706,629千円）及び減価償却費の計上によるものです。

(注3) 期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益については、（損益計算書に関する注記）に記載のとおりです。

(セグメント情報等に関する注記)

(セグメント情報)

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

(関連情報)

前期（自 2020年1月1日 至 2020年6月30日）

1. 製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域に関する情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客に関する情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント
三井不動産株式会社	11,765,341	不動産賃貸事業

(注) 本投資法人は、マスターリース契約に係る物件を三井不動産株式会社に賃貸し、三井不動産株式会社は転借人にこれを転貸しています。そのほか一部の物件に関しては、同社に賃貸しています。

当期(自2020年7月1日至2020年12月31日)

1. 製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域に関する情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客に関する情報

(単位:千円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント
三井不動産株式会社	12,552,436	不動産賃貸事業

(注)本投資法人は、マスターリース契約に係る物件を三井不動産株式会社に賃貸し、三井不動産株式会社は転借人にこれを転貸しています。そのほか一部の物件に関しては、同社に賃貸しています。

(1口当たり情報に関する注記)

	前期 自2020年1月1日 至2020年6月30日	当期 自2020年7月1日 至2020年12月31日
1口当たり純資産額	383,810円	403,401円
1口当たり当期純利益	10,986円	11,524円

(注1)1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数(日数加重平均投資口数)で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2)1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自2020年1月1日 至2020年6月30日	当期 自2020年7月1日 至2020年12月31日
当期純利益(千円)	15,512,500	17,273,517
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益(千円)	15,512,500	17,273,517
期中平均投資口数(口)	1,412,000	1,498,886

(重要な後発事象に関する注記)

資産の取得

2021年1月8日に、以下の資産を取得しました。

資産名称:新宿三井ビルディング

特定資産の種類:不動産

取得価格:170,000百万円

取得先:三井不動産株式会社

取得日:2021年1月8日

資産名称:グラントウキョウサウスタワー

特定資産の種類:不動産

取得価格:47,000百万円

取得先:三井不動産株式会社

取得日:2021年1月8日

〔開示の省略〕

貸借対照表、投資主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書、リース取引、金融商品、有価証券、デリバティブ取引、関連当事者との取引、税効果会計及び退職給付に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため開示を省略しています。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

2020年10月26日及び同年11月6日に新投資口の発行(公募229,000口及び第三者割当11,500口)を行い、122,919百万円を調達しました。なお、最近5年間における発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は以下のとおりです。

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

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

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

3. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	地域等	第38期 (2020年6月30日現在)		第39期 (2020年12月31日現在)	
		保有総額(注1) (百万円)	対総資産比率 (%)	保有総額(注1) (百万円)	対総資産比率 (%)
不動産 (注3) (注4)	東京23区	426,119	40.8	436,209	36.4
	うち都心5区(注5)	232,024	22.2	228,854	19.1
	東京周辺都市部	49,727	4.8	49,658	4.1
	地方都市部	50,558	4.8	76,827	6.4
信託不動産 (注4)	東京23区	414,751	39.7	414,715	34.6
	うち都心5区(注5)	308,460	29.5	309,041	25.8
	東京周辺都市部	19,393	1.9	19,409	1.6
	地方都市部	57,269	5.5	57,321	4.8
小計		1,017,820	97.4	1,054,141	88.0
預金・その他の資産		26,654	2.6	143,294	12.0
資産総額計(注2)		1,044,475 (1,017,820)	100.0 (97.4)	1,197,435 (1,054,141)	100.0 (88.0)

(注1) 不動産及び信託不動産の保有総額は、決算日時点の貸借対照表計上額によっています。なお、貸借対照表計上額は、土地、建物、構築物、機械及び装置、工具、器具及び備品もしくは信託が保有するこれらの資産及び無形固定資産（借地権、地上権など）と長期前払費用の合計の取得価額（取得に係る諸費用を含みます。）から減価償却累計額を控除した帳簿価額です。

(注2) 括弧内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産の保有に相当する部分を記載しています。

(注3) 西新宿六丁目共有組合（民法第667条に規定する組合）及び中目黒GTタワー共有床組合（民法第667条に規定する組合）への出資部分（以下「任意組合出資持分」といいます。）については、不動産（東京23区）に含めて記載しており、また、以下において、それぞれ西新宿三井ビルディング、中目黒GTタワーとして一括して記載しています。

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

(注5) 「都心5区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区をいいます。なお、以下においても同様です。

(2) 投資不動産物件及びその他投資資産の主要なもの

① 投資不動産物件及びその他投資資産の主要なもの価格及び投資比率

以下は2020年12月31日現在において本投資法人が保有する不動産及び信託受益権にかかる信託不動産（以下「本件不動産」といいます。）の価格及び投資比率を示しています。本件不動産（但し、下記「芝NBFタワー」、「虎ノ門琴平タワー」及び「NBF銀座通りビル」についてはそれぞれ敷地の賃借権及び地上権を含みます。）は、いずれもテナントに対する賃貸用であり、主たる用途がオフィスである建物及びその敷地です。

地域区分	物件名称	取得価格 (千円)	貸借対照表 計上額 (千円)	価格（不動産 鑑定評価額） (千円)	不動産 鑑定 機関	投資比率 (%)		
東京 23区	都心 5区	六本木ティーキューブ	62,800,000	62,736,404	63,600,000	大和	5.4	
		西新宿三井ビルディング	45,271,040	32,526,843	45,400,000	大和	3.9	
		セレスティン芝三井ビルディング	42,000,000	41,398,315	51,800,000	大和	3.6	
		NBF品川タワー	36,300,000	37,388,626	49,400,000	大和	3.1	
		芝NBFタワー	32,000,000	27,239,687	29,600,000	谷澤	2.7	
		NBFプラチナタワー	31,000,000	25,792,203	63,700,000	谷澤	2.6	
		NBF南青山ビル	31,000,000	31,485,933	20,300,000	大和	2.6	
		NBFコモディオ汐留	28,800,000	27,078,601	36,600,000	大和	2.5	
		G-BASE田町	28,200,000	27,922,637	28,300,000	大和	2.4	
		虎ノ門琴平タワー	24,543,000	17,563,923	35,800,000	大和	2.1	
		NBF御茶ノ水ビル	20,840,000	19,412,840	14,300,000	大和	1.8	
		NBF渋谷ガーデンフロント	20,269,000	18,274,020	34,100,000	谷澤	1.7	
		NBF銀座通りビル	17,000,000	17,480,820	17,500,000	大和	1.5	
		新宿三井ビルディング二号館	16,285,400	16,382,726	20,600,000	谷澤	1.4	
		興和西新橋ビルB棟	13,473,200	11,080,405	15,200,000	谷澤	1.1	
		リバーシティM-SQUARE	13,350,000	11,364,892	13,800,000	大和	1.1	
		NBF虎ノ門ビル	13,337,000	13,001,540	17,900,000	大和	1.1	
		新橋M-SQUARE	11,900,000	11,390,664	15,300,000	大和	1.0	
		NBF ALLIANCE	9,126,000	9,311,043	12,300,000	大和	0.8	
		四谷メディカルビル	8,800,000	7,364,964	7,970,000	大和	0.8	
		NBF新川ビル	8,571,234	7,787,571	10,770,000	谷澤	0.7	
		NBF渋谷イースト	8,000,000	8,403,758	9,070,000	大和	0.7	
		NBF芝公園ビル	6,770,000	6,726,587	8,490,000	大和	0.6	
		NBF高輪ビル	6,667,200	6,131,016	7,610,000	谷澤	0.6	
		NBF赤坂山王スクエア	6,250,000	6,327,471	7,360,000	大和	0.5	
		NBF神田須田町ビル	5,960,000	5,504,180	8,740,000	大和	0.5	
		NBF小川町ビルディング	5,420,000	5,513,660	7,000,000	大和	0.5	
		住友電設ビル	5,365,000	4,764,494	6,070,000	谷澤	0.5	
		NBF東銀座スクエア	5,200,000	4,255,001	8,270,000	大和	0.4	
		パナソニック東京汐留ビル	5,075,000	4,783,369	5,960,000	大和	0.4	
		日本橋兜町M-SQUARE	4,850,000	4,354,260	5,420,000	大和	0.4	
		龍角散ビル	4,050,000	4,177,817	4,960,000	大和	0.3	
		神宮前M-SQUARE	3,700,000	2,968,913	4,970,000	大和	0.3	
	都心5区計		582,173,074	537,895,199	688,160,000	-	49.7	
	東京 23区	大崎	NBF大崎ビル	66,660,000	62,923,127	86,600,000	大和	5.7
			ゲートシティ大崎	57,281,060	48,068,517	71,100,000	大和	4.9
			中野坂上サンブライツツイン	41,230,488	35,971,717	31,400,000	大和	3.5
			NBF豊洲キャナルフロント	35,200,000	27,883,331	38,600,000	大和	3.0
			NBF豊洲ガーデンフロント	25,018,000	21,815,392	29,800,000	大和	2.1
			大崎ブライツコア・ブライツプラザ	24,380,000	23,993,453	25,000,000	大和	2.1
			中目黒GTタワー	23,856,000	16,473,720	23,000,000	谷澤	2.0
			上野イーストタワー	21,600,000	20,440,398	22,600,000	大和	1.8
			大崎ブライツタワー	13,970,000	14,051,796	14,200,000	大和	1.2
NBF上野ビル			10,400,000	8,629,750	9,840,000	大和	0.9	
NBF池袋イースト			8,630,000	9,100,551	13,500,000	大和	0.7	
東五反田スクエア			8,350,000	7,279,450	8,620,000	大和	0.7	
東陽町センタービル			7,800,000	8,344,637	8,810,000	大和	0.7	
NBF池袋タワー			4,695,000	4,013,817	5,750,000	大和	0.4	
NBF池袋シティビル			4,428,000	4,039,551	5,890,000	大和	0.4	
東京23区計			935,671,622	850,924,414	1,082,870,000	-	79.8	

地域区分	物件名称	取得価格 (千円)	貸借対照表 計上額 (千円)	価格（不動産 鑑定評価額） (千円)	不動産 鑑定 機関	投資比率 (%)
東京 周辺 都市部	調布サウスゲートビル	9,320,000	7,943,327	9,940,000	大和	0.8
	新川崎三井ビルディング	25,820,000	21,619,845	23,700,000	大和	2.2
	横浜S Tビル	13,529,300	12,310,172	17,100,000	谷澤	1.2
	パレール三井ビルディング	3,800,000	3,026,237	4,600,000	大和	0.3
	つくば三井ビルディング	8,875,500	7,098,921	8,680,000	谷澤	0.8
	シーノ大宮ノースウィング	16,816,345	13,088,900	22,600,000	谷澤	1.4
	N B F 浦和ビル	2,000,000	1,758,976	2,160,000	大和	0.2
	N B F 松戸ビル	2,455,000	2,221,566	2,520,000	谷澤	0.2
東京周辺都市部計		82,616,145	69,067,947	91,300,000	-	7.0
地方 都市部	札幌エルプラザ	4,404,405	2,926,773	7,890,000	谷澤	0.4
	N B F 札幌南二条ビル	1,870,300	1,559,316	1,510,000	谷澤	0.2
	N B F ユニックスビル	4,028,900	2,743,701	3,390,000	谷澤	0.3
	N B F 新潟テレコムビル	3,957,500	3,296,676	2,750,000	谷澤	0.3
	三井住友銀行名古屋ビル	14,900,000	14,422,741	16,700,000	大和	1.3
	名古屋三井ビルディング新館	13,200,000	13,355,803	13,500,000	大和	1.1
	名古屋三井ビルディング本館	13,050,000	13,278,043	13,300,000	大和	1.1
	N B F 名古屋広小路ビル	7,232,000	6,068,815	6,790,000	大和	0.6
	アクア堂島N B F タワー	17,810,000	15,095,142	19,800,000	大和	1.5
	中之島セントラルタワー	14,900,000	13,620,821	18,900,000	谷澤	1.3
	信濃橋三井ビルディング	14,400,000	10,492,587	13,600,000	大和	1.2
	堺筋本町センタービル	12,700,000	12,704,956	14,400,000	大和	1.1
	サンマリオンN B F タワー	10,500,000	7,499,335	6,800,000	谷澤	0.9
	N B F 広島立町ビル	2,930,000	2,581,780	2,530,000	谷澤	0.3
	広島袋町ビルディング	2,215,000	1,705,901	2,520,000	谷澤	0.2
	N B F 松山日銀前ビル	3,310,000	2,836,751	3,830,000	大和	0.3
博多祇園M-S Q U A R E	8,000,000	6,364,707	11,700,000	大和	0.7	
N B F 熊本ビル	4,500,000	3,595,025	4,040,000	大和	0.4	
地方都市部計		153,908,105	134,148,881	163,950,000	-	13.1
ポートフォリオ合計（74棟）		1,172,195,873	1,054,141,243	1,338,120,000	-	100.0

(参考)

取得物件の状況

地域区分	物件名称	取得価格 (千円)	取得日	価格（不動産 鑑定評価額） (千円)
東京 23区	都心 5区	新宿三井ビルディング	2021年 1月8日	173,000,000
		グラントウキョウサウスタワー	2021年 1月8日	48,500,000

譲渡予定物件の状況

地域 区分	物件名称	譲渡予定価格 (千円)	譲渡予定日	価格（不動産 鑑定評価額） (千円)
東京 23区	都心 5区	N B F 新川ビル（東館及びメゾンニューリ バー）（共有持分50%）	2021年 3月31日	5,080,000

(注1) 区分所有物件及び共有物件については、それぞれ本投資法人の持分に関する取得価格、貸借対照表計上額及び価格（不動産鑑定評価額）です。

(注2) 上表の「価格」は、2020年12月31日を価格時点とする株式会社谷澤総合鑑定所又は大和不動産鑑定株式会社作成の不動産鑑定評価書に基づいています。表中では、株式会社谷澤総合鑑定所を「谷澤」、大和不動産鑑定株式会社を「大和」と表示しています。不動産鑑定評価においては、テナント入居中という現況を踏まえ、積算価格を検証手段として、全て収益価格での不動産鑑定評価額を決定しています。

(注3) 上表の「取得価格」は、本投資法人と売主の間の売買契約等に表示された数値であり、取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除いています。

(注4) 上表の「貸借対照表計上額」は土地、建物、構築物、機械及び装置、工具、器具及び備品もしくは信託が保有するこれらの資産及び無形固定資産（借地権、地上権など）と長期前払費用との合計の取得価額（取得に係る諸費用を含む）から減価償却累計額を控除した帳簿価額です。

(注5) 「西新宿三井ビルディング」の取得価格は2002年9月30日、2006年4月24日、2011年12月6日、2012年11月1日、2013年12月16日、2016年7月21日及び2019年7月26日の取得価格の合計額です。

(注6) 「セレスティン芝三井ビルディング」の取得価格は2013年5月31日及び2018年3月30日の取得価格の合計額です。

(注7) 「G-B A S E 田町」の取得価格は2019年3月29日及び2019年4月25日の取得価格の合計額です。

- (注8)「虎ノ門琴平タワー」の取得価格は2004年11月30日及び2006年4月24日の取得価格の合計額です。
- (注9)「NBF渋谷ガーデンフロント」の取得価格は2004年2月2日及び2013年3月29日の取得価格の合計額です。
- (注10)「興和西新橋ビルB棟」の取得価格は2001年5月23日、2016年3月1日、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11)「ゲートシティ大崎」の取得価格は2006年4月24日、2011年3月31日及び2013年3月22日の取得価格の合計額です。
- (注12)「中野坂上サンライトツイン」の取得価格は2002年2月1日、2002年3月26日、2007年3月23日、2008年3月14日及び2019年6月14日の取得価格の合計額です。
- (注13)「中目黒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14)「大崎ライトコア・プライトプラザ」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15)「新川崎三井ビルディング」の取得価格は2006年3月31日及び2012年3月30日の取得価格の合計額です。
- (注16)「つくば三井ビルディング」の取得価格は2001年5月23日及び2003年3月28日の取得価格の合計額です。
- (注17)「シーノ大宮ノースウィング」の取得価格は2004年10月1日及び2004年11月1日の取得価格の合計額です。
- (注18)「札幌エルプラザ」の取得価格は2003年11月5日、2004年3月5日、2004年11月30日及び2005年10月5日の取得価格の合計額です。
- (注19)「NBF名古屋広小路ビル」の取得価格は2004年3月30日及び2008年3月17日の取得価格の合計額です。
- (注20)「堺筋本町センタービル」の取得価格は2005年3月25日及び2014年1月30日の取得価格の合計額です。
- (注21)「広島袋町ビルディング」の取得価格は2003年11月7日及び2012年4月13日の取得価格の合計額です。
- (注22)「NBF新川ビル」の譲渡に際して、譲渡予定日と同日付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。なお、譲渡対象は東館とメゾンニューリバーとなり、西館（2021年3月1日に「NBF八丁堀テラス」へ名称変更予定）は引続き本投資法人にて保有します。
- (注23)「NBF小川町ビルディング」の取得価格は2005年9月30日及び2020年11月30日の取得価格の合計額です。
- (注24)投資比率は、取得価格合計に対する比率の小数点第1位未満を四捨五入して求めています。

② 投資不動産及び信託不動産の内容

A. テナント等の概要

本件不動産に関する賃貸状況の概要は次のとおりです。(2020年12月31日現在)

地域区分	物件名称	第39期 総賃貸収入 (百万円)	総賃貸可能 面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	延べ テナント数	
東京 23区	都心 5区	六本木ティーキューブ(注1)	1,654	34,637	32,630	94.2	53
		西新宿三井ビルディング(注1)	1,276	33,558	33,540	99.9	50
		セレスティン芝三井ビルディング(注1)	1,505	38,011	38,011	100.0	10
		NBF品川タワー	(注3)	22,803	22,803	100.0	11
		芝NBFタワー	998	24,730	24,730	100.0	27
		NBFプラチナタワー	1,421	33,503	32,187	96.1	11
		NBF南青山ビル	484	9,632	9,632	100.0	12
		NBFコモディオ汐留	893	20,538	19,978	97.3	16
		G-BASE田町	613	12,481	12,481	100.0	9
		虎ノ門琴平タワー(注1)	937	16,848	16,848	100.0	28
		NBF御茶ノ水ビル	307	6,627	6,627	100.0	6
		NBF渋谷ガーデンフロント	(注3)	16,516	16,516	100.0	1
		NBF銀座通りビル	(注3)	3,440	3,440	100.0	1
		新宿三井ビルディング二号館	617	14,828	14,471	97.6	48
		興和西新橋ビルB棟(注1)	(注3)	10,347	10,122	97.8	18
		リバーシティM-SQUARE	603	16,261	16,261	100.0	7
		NBF虎ノ門ビル	465	10,089	9,972	98.8	12
		新橋M-SQUARE	366	5,390	5,390	100.0	9
		NBF ALLIANCE	243	4,033	3,642	90.3	6
		四谷メディカルビル(注1)	232	7,481	7,370	98.5	39
		NBF新川ビル(注1)	(注3)	11,078	647	5.8	23
	NBF渋谷イースト	165	4,999	3,916	78.3	4	
	NBF芝公園ビル(注1)	272	7,084	7,033	99.3	18	
	NBF高輪ビル	293	10,450	10,450	100.0	15	
	NBF赤坂山王スクエア	199	5,258	5,258	100.0	6	
	NBF神田須田町ビル	202	4,470	4,470	100.0	9	
	NBF小川町ビルディング(注1)	185	5,340	5,340	100.0	18	
	住友電設ビル	(注3)	5,971	5,971	100.0	1	
	NBF東銀座スクエア	201	4,871	4,871	100.0	6	
	パナソニック東京汐留ビル	(注3)	4,577	4,577	100.0	1	
	日本橋兜町M-SQUARE	(注3)	3,298	3,298	100.0	2	
	龍角散ビル	211	5,332	5,332	100.0	13	
	神宮前M-SQUARE	392	7,213	7,213	100.0	8	
	NBF大崎ビル	(注3)	74,425	74,425	100.0	1	
	ゲートシティ大崎(注1)	2,142	41,881	41,857	99.9	75	
	中野坂上サンブライツツイン	1,080	32,533	32,533	100.0	20	
	NBF豊洲キャナルフロント	1,030	36,654	36,654	100.0	15	
	NBF豊洲ガーデンフロント	831	28,299	28,299	100.0	4	
	大崎ブライツコア・ブライツブラザ(注1)	622	14,174	13,107	92.5	19	
	中目黒GTタワー(注1)	953	21,423	21,423	100.0	17	
	上野イーストタワー	(注3)	17,227	17,227	100.0	1	
	大崎ブライツタワー	(注3)	6,070	6,069	100.0	13	
	NBF上野ビル	296	8,504	8,504	100.0	6	
NBF池袋イースト	412	11,073	11,073	100.0	20		
東五反田スクエア(注1)	241	6,166	6,166	100.0	14		
東陽町センタービル	(注3)	11,294	11,294	100.0	1		
NBF池袋タワー	192	5,642	5,642	100.0	17		
NBF池袋シティビル	175	5,127	5,127	100.0	9		

地域区分	物件名称	第39期 総賃貸収入 (百万円)	総賃貸可能 面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	延べ テナント数
東京 周辺 都市部	調布サウスゲートビル	(注3)	13,762	13,762	100.0	1
	新川崎三井ビルディング(注1)	1,116	39,837	36,845	92.5	20
	横浜S Tビル	661	20,087	19,848	98.8	96
	パレール三井ビルディング(注1)	307	12,545	12,545	100.0	31
	つくば三井ビルディング	436	16,833	15,894	94.4	58
	シーノ大宮ノースウィング	824	20,698	20,601	99.5	43
	N B F 浦和ビル	104	3,455	3,455	100.0	12
	N B F 松戸ビル	122	4,770	4,770	100.0	25
地方 都市部	札幌エルプラザ	339	11,396	11,396	100.0	14
	N B F 札幌南二条ビル	110	5,351	5,351	100.0	3
	N B F ユニックスビル	272	13,384	13,183	98.5	50
	N B F 新潟テレコムビル	192	10,193	9,909	97.2	31
	三井住友銀行名古屋ビル	657	17,658	17,624	99.8	11
	名古屋三井ビルディング新館(注1)	209	11,222	11,222	100.0	26
	名古屋三井ビルディング本館(注1)	236	12,989	12,581	96.9	65
	N B F 名古屋広小路ビル	275	9,876	9,876	100.0	23
	アクア堂島N B F タワー	641	21,958	21,381	97.4	46
	中之島セントラルタワー	593	17,291	17,290	100.0	29
	信濃橋三井ビルディング(注1)	605	25,284	24,881	98.4	57
	堺筋本町センタービル	548	23,230	22,638	97.4	50
	サンマリオンN B F タワー	363	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	167	5,983	5,983	100.0	22
	博多祇園M-SQUARE	451	14,328	13,788	96.2	20
N B F 熊本ビル	188	7,931	7,931	100.0	14	
	合計	40,359	1,106,692	1,081,539	97.7	1,551

(注1) 賃借人が転借人に転貸借（サブリース）等を行っている物件のうち、転借人への賃貸借の状況により賃借人が支払う賃料が変動しうる賃貸借契約が締結されている物件です。

(注2) 上表の「第39期総賃貸収入」は各物件の営業収益の合計であり、百万円未満を切捨てて表示しています。

(注3) 当該物件については、テナント又は共有者から賃料収入を開示することにつき同意を得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として記載していません。

(注4) 上表の「総賃貸可能面積」とは、一定の時点における一体として使用されていると認められる土地に係る建物・施設における貸付が可能な事務所、店舗、倉庫及び住宅の合計面積（原則として共用部分等を除きますが、一棟貸等により共用部分等を含めて貸し付けている場合には当該面積を含みます。）のうち本投資法人の持分に相当するものとして算出された面積をいいます。

(注5) 上表の「総賃貸面積」とは、特段の記載がない限り、賃貸借契約において賃貸面積として記載されている面積のうち本投資法人の持分に相当する面積をいいます。

(注6) 上表の「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」はともに小数点以下を四捨五入しています。

(注7) 上表の「稼働率」とは、各物件の「総賃貸可能面積」に占める「総賃貸面積」の割合（小数点第1位未満を四捨五入）です。

(注8) 興和西新橋ビルB棟、N B F 新川ビル及びN B F 芝公園ビルは、賃借人が転借人に転貸借（サブリース）を行っている物件であり、その住宅部分については、転借人への賃貸借状況により賃借人が支払う賃料が変動しうる賃貸借契約が締結されています。これらの物件の「稼働率」には、「総賃貸可能面積」に対する、住宅部分の転借人に係る「総賃貸面積」及び住宅部分以外の「総賃貸面積」の合計が占める割合を記載しています。また、これらの物件の「延べテナント数」には、住宅部分に係る転借人及び住宅部分以外に係る賃借人の合計数を記載しています。

(注9) 六本木ティーキューブ、西新宿三井ビルディング、セレスティン芝三井ビルディング、虎ノ門琴平タワー、四谷メディカルビル、N B F 小川町ビルディング、ゲートシティ大崎、中目黒G Tタワー、大崎プライトコア・プライトプラザ、大崎プライトタワー、東五反田スクエア、新川崎三井ビルディング、パレール三井ビルディング、名古屋三井ビルディング本館、名古屋三井ビルディング新館及び信濃橋三井ビルディングは、賃借人が転借人に転貸借（サブリース）を行っている物件であり、事務所部分については、転借人への賃貸借状況により賃借人が支払う賃料が変動しうる賃貸借契約が締結されております。なお、セレスティン芝三井ビルディングのホテル部分については、賃借人との間で固定賃料による賃貸借契約が締結されています。これらの物件の「稼働率」には、「総賃貸可能面積」に対する、転借人に係る「総賃貸面積」が占める割合を記載しています。また、これらの物件の「延べテナント数」には、転借人の合計数を記載しています。

(注10) 上表の「延べテナント数」について、一のテナントが複数の賃貸借契約を締結している場合、同一物件については一のテナントとして、複数の物件にわたる場合は、複数のテナントとする方法で「延べテナント数」を算定しています。「延べテナント数」については、本投資法人が所有権（区分所有の場合には区分所有権）ではなく、持分（区分所有の場合には区分所有権に対する持分）を有する場合であっても、その持分にかかわらず、所有又は区分所有の対象全体についての数値を記載しています。

B. 上位10テナントに関する情報

2020年12月31日現在の賃貸面積ベースの上位10社は、以下の表のとおりです。

テナント名	賃貸物件	賃貸面積 (㎡)	比率 (%)
1. 三井不動産株式会社	ゲートシティ大崎 他19物件	330,671	30.6
2. ソニー株式会社	NBF大崎ビル 他1物件	75,176	7.0
3. トランス・コスモス株式会社	NBF渋谷ガーデンフロント 他3物件	25,285	2.3
4. 株式会社日立リアルエステートパートナーズ	上野イーストタワー 他6物件	23,244	2.1
5. 株式会社博報堂DYホールディングス	NBF豊洲ガーデンフロント 他2物件	22,367	2.1
6. アフラック生命保険株式会社	調布サウスゲートビル 他4物件	16,053	1.5
7. アクサ生命保険株式会社	NBFプラチナタワー 他2物件	15,130	1.4
8. 富士ゼロックス除株式会社	中野坂上サンブライツツイン	14,243	1.3
9. ソフトバンク株式会社	NBF豊洲キャナルフロント 他1物件	13,842	1.3
10. 三井住友建設株式会社	リバーシティM-SQUARE	11,952	1.1

(注1) 上表の数値は、本投資法人又は信託受託者を賃貸人とする賃貸借契約に関するものです(当該賃貸借契約に基づく転賃借契約を反映していません。)。なお、上表の三井不動産株式会社に係る「賃貸物件」については、本投資法人又は信託受託者が三井不動産株式会社に賃貸し、三井不動産株式会社は転借人にこれを転賃しています(但し、一部の賃貸物件における賃貸を除きます。)

(注2) 上表の「賃貸面積」は、特段の記載がない限り、賃貸借契約において賃貸面積として記載されている面積のうち本投資法人の持分に相当する面積をいいます。また、各テナントが本件不動産につき複数の賃貸借契約を締結している場合には、各賃貸借契約の賃貸面積の合計です。

(注3) 上表の「比率」は2020年12月31日現在の総賃貸面積の合計に対して各テナントの賃貸面積の占める割合(小数点第1位未満を四捨五入)です。

C. 保有不動産の資本的支出

(a) 資本的支出の予定

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

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

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総額	当期 支払額	既支払 総額
2021年6月期（第40期）計上予定					
NBF新川ビル (東京都中央区)	貸付整備工事及びLCC工事 (西館)	自2020年8月 至2021年2月	645	—	—
新宿三井ビルディング二号館 (東京都新宿区)	受変電設備改修工事	自2021年1月 至2021年6月	505	—	—
芝NBFタワー (東京都港区)	受変電設備改修工事	自2021年1月 至2021年6月	417	—	—
東陽町センタービル (東京都江東区)	空調設備改修工事	自2021年1月 至2021年6月	294	—	—
NBFコモディオ汐留 (東京都港区)	空調設備改修工事	自2020年7月 至2021年6月	228	—	—
堺筋本町センタービル (大阪府大阪市)	空調設備改修工事	自2021年1月 至2021年5月	206	—	—
横浜STビル (神奈川県横浜市)	トイレリニューアル工事	自2021年1月 至2021年6月	197	—	—
アクア堂島NBFタワー (大阪府大阪市)	エレベーター改修工事	自2020年4月 至2021年6月	162	—	—
ゲートシティ大崎 (東京都品川区)	空調設備改修工事	自2020年4月 至2021年3月	152	—	—
NBF南青山ビル (東京都港区)	競争力維持向上を目的とした リニューアル工事	自2021年1月 至2021年6月	149	—	—
NBF新川ビル (東京都中央区)	単独管理化工事(西館)	自2020年12月 至2021年3月	144	—	—
NBF小川町ビルディング (東京都千代田区)	外壁補修工事	自2021年1月 至2021年5月	133	—	—
三井住友銀行名古屋ビル (愛知県名古屋市)	空調設備改修工事	自2021年3月 至2021年6月	131	—	—
六本木ティーキューブ (東京都港区)	LED化工事	自2020年12月 至2021年4月	125	—	—
新宿三井ビルディング (東京都新宿区)	セキュリティシステム改修工 事	自2021年3月 至2021年6月	124	—	—
NBF ALLIANCE (東京都港区)	競争力維持向上を目的とした リニューアル工事	自2020年12月 至2021年4月	122	—	—
シーノ大宮ノースウィング (埼玉県さいたま市)	外壁改修工事	自2021年1月 至2021年6月	117	—	—
新川崎三井ビルディング (神奈川県川崎市)	照明器具改修工事	自2021年1月 至2021年2月	102	—	—

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期 支払額	既支払 総額
NBF名古屋広小路ビル (愛知県名古屋市)	照明器具改修工事	自 2021年1月 至 2021年6月	77	—	—
NBF札幌南二条ビル (北海道札幌市)	外壁改修工事	自 2021年1月 至 2021年6月	55	—	—
NBF池袋タワー (東京都豊島区)	エレベーター改修工事	自 2021年1月 至 2021年6月	48	—	—
NBF札幌南二条ビル (北海道札幌市)	機械式駐車場設備改修工事	自 2021年4月 至 2021年5月	22	—	—
2021年12月期(第41期)計上予定					
NBF品川タワー (東京都港区)	競争力維持向上を目的とした リニューアル工事	自 2021年7月 至 2021年12月	571	—	—
新宿三井ビルディング (東京都新宿区)	空調自動制御改修工事	自 2020年5月 至 2021年9月	498	—	—
東陽町センタービル (東京都江東区)	空調設備改修工事	自 2021年7月 至 2021年12月	319	—	—
NBF芝公園ビル (東京都港区)	トイレ改修工事	自 2021年7月 至 2021年12月	262	—	—
新宿三井ビルディング二号館 (東京都新宿区)	受変電設備改修工事	自 2021年7月 至 2021年12月	235	—	—
六本木ティーキューブ (東京都港区)	空調設備改修工事	自 2021年11月 至 2021年12月	200	—	—
興和西新橋ビルB棟 (東京都港区)	空調設備改修工事	自 2021年7月 至 2021年12月	187	—	—
NBFコモディオ汐留 (東京都港区)	空調設備改修工事	自 2021年7月 至 2021年12月	180	—	—
新宿三井ビルディング二号館 (東京都新宿区)	中央監視設備改修工事	自 2021年7月 至 2021年12月	171	—	—
アクア堂島NBFタワー (大阪府大阪市)	エレベーター改修工事	自 2020年4月 至 2021年12月	159	—	—
芝NBFタワー (東京都港区)	受変電設備改修工事	自 2021年7月 至 2021年12月	157	—	—
虎ノ門琴平タワー (東京都港区)	照明器具改修工事	自 2021年7月 至 2021年12月	156	—	—
新宿三井ビルディング (東京都新宿区)	セキュリティシステム改修工 事	自 2021年8月 至 2021年12月	150	—	—
セレスティン芝三井ビルディ ング (東京都港区)	自火報設備改修工事	自 2021年7月 至 2021年12月	127	—	—
三井住友銀行名古屋ビル (愛知県名古屋市)	空調設備改修工事	自 2021年9月 至 2021年12月	126	—	—
セレスティン芝三井ビルディ ング (東京都港区)	照明器具改修工事	自 2021年7月 至 2021年12月	120	—	—
芝NBFタワー (東京都港区)	エレベーター改修工事	自 2020年10月 至 2021年12月	119	—	—
住友電設ビル (東京都港区)	トイレ改修工事	自 2021年7月 至 2021年12月	110	—	—
NBF渋谷イースト (東京都渋谷区)	競争力維持向上を目的とした リニューアル工事	自 2020年12月 至 2021年7月	109	—	—

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総額	当期 支払額	既支払 総額
横浜STビル (神奈川県横浜市)	トイレ改修工事	自 2021年7月 至 2021年12月	108	—	—
中野坂上サンブライツツイン (東京都中野区)	東側突出部柱・梁シーリング 材改修工事	自 2021年1月 至 2021年10月	107	—	—
博多祇園M-SQUARE (福岡県福岡市)	空調設備改修工事	自 2021年10月 至 2021年12月	104	—	—
NBF芝公園ビル (東京都港区)	エレベーター改修工事	自 2021年7月 至 2021年12月	98	—	—
NBF池袋タワー (東京都豊島区)	エレベーター改修工事	自 2021年7月 至 2021年12月	95	—	—
NBF浦和ビル (埼玉県さいたま市)	トイレ改修工事	自 2021年7月 至 2021年12月	71	—	—
札幌エルプラザ (北海道札幌市)	照明器具改修工事	自 2021年7月 至 2021年12月	47	—	—
NBF札幌南二条ビル (北海道札幌市)	トイレ改修工事	自 2021年7月 至 2021年12月	35	—	—
神宮前M-SQUARE (東京都渋谷区)	空調設備改修工事	自 2021年7月 至 2021年12月	33	—	—
2022年6月期（第42期）計上予定					
名古屋三井ビルディング本館 (愛知県名古屋市)	受変電設備改修工事	自 2020年10月 至 2022年3月	389	47	47
東陽町センタービル (東京都江東区)	空調設備改修工事	自 2022年1月 至 2022年6月	270	—	—
芝NBFタワー (東京都港区)	受変電設備改修工事	自 2022年1月 至 2022年6月	207	—	—
新宿三井ビルディング (東京都新宿区)	セキュリティシステム改修工 事	自 2020年1月 至 2022年3月	200	—	—
NBFコモディオ汐留 (東京都港区)	空調設備改修工事	自 2022年1月 至 2022年6月	177	—	—
信濃橋三井ビルディング (大阪府大阪市)	非常用発電機改修工事	自 2021年3月 至 2022年2月	165	—	—
芝NBFタワー (東京都港区)	エレベーター改修工事	自 2022年1月 至 2022年6月	117	—	—
2022年12月期（第43期）計上予定					
NBFコモディオ汐留 (東京都港区)	空調設備改修工事	自 2022年7月 至 2022年12月	195	—	—
芝NBFタワー (東京都港区)	エレベーター改修工事	自 2022年7月 至 2022年12月	117	—	—
新宿三井ビルディング (東京都新宿区)	中央監視設備改修工事	自 2019年12月 至 2022年9月	110	—	—

(注)「NBF新川ビル（東館及びメゾンニューリバー）」共有持分50%について、2021年6月期中に557百万円の工事を予定していますが、本物件は2021年3月31日に売却予定であるため、上表には含めていません。なお、「NBF新川ビル（西館）」は、2021年3月1日に「NBF八丁堀テラス」へと名称変更し、継続保有します。

(b) 期中の資本的支出

既存保有物件において、当期に行った資本的支出に該当する主な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は5,971百万円であり、当期に費用処理された修繕費1,798百万円と合わせ、7,769百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	工事金額 (百万円)
芝NBFタワー (東京都港区)	受変電設備改修工事 冷温水蓄熱槽断熱防水改修工事 非常用エレベーター等改修工事等	自 2020年 7月 至 2020年12月	783
NBF新川ビル (東京都中央区)	原状復旧工事および貸付整備工事 エレベーター改修工事 給水装置改修工事等		613
新宿三井ビルディング二号館 (東京都新宿区)	競争力維持向上を目的としたリニューアル工事（B1ラウンジ・喫煙室・トイレ設置、1階エントランス改修工事他） 受変電設備改修工事 北階段床仕上げ張り替え及び手摺改修工事等		458
堺筋本町センタービル (大阪府大阪市)	空調設備改修工事 エレベーター改修工事 貸室OAフロア設置貸付整備工事等		332
NBF渋谷イースト (東京都渋谷区)	競争力維持向上を目的としたリニューアル工事（トイレ・給湯室・サイン） 空調AHU改修工事 放送設備改修工事等		308
NBF品川タワー (東京都港区)	自動火災報知機盤改修工事 中央監視制御設備PC系機器改修工事 BCP電源増設工事等		289
新川崎三井ビルディング (神奈川県川崎市)	照明設備改修工事 高層・低層冷温水ポンプ改修工事 東棟上水高置水槽改修工事等		266
横浜STビル (神奈川県横浜市)	トイレリニューアル工事 喫煙所リニューアル工事 雨水管改修工事等		215
東陽町センタービル (東京都江東区)	空調設備改修工事 熱源2次ポンプ群管理ユニット改修 上水揚水ポンプ改修工事等		207
三井住友銀行名古屋ビル (愛知県名古屋市)	空調設備改修工事 駐車場昇降装置駆動部トレール車輪、内蔵ターン装置改修工事 空調用インバータ改修工事等		169
セレスティン芝三井ビルディング (東京都港区)	空調設備改修工事 空冷パッケージエアコン改修工事 冷却塔充填材交換等		161
NBF南青山ビル (東京都港区)	競争力維持向上を目的としたリニューアル工事（トイレ改修工事） 空調設備改修工事 専有部VAV温度調節器交換工事等		153
つくば三井ビルディング (茨城県つくば市)	エレベーター改修工事 高架水槽改修工事 地下電気室操作用バッテリー改修工事等		140

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	工事金額 (百万円)
NBFプラチナタワー (東京都港区)	監視カメラ設備改修工事 カードリーダー各階LC盤UPS改修 工事 空調機用DDCコントローラー改修工 事等	自 2020年7月 至 2020年12月	128
六本木ティーキューブ (東京都港区)	共用部空調設備改修工事 エントランス照明LED化工事 空調自動制御機器改修工事等		119
NBF松戸ビル (千葉県松戸市)	照明器具改修工事 排水管改修工事 警報盤改修工事等		115
NBF名古屋広小路ビル (愛知県名古屋市)	照明器具改修工事 空調設備改修工事 電力量計改修工事等		95
NBF高輪ビル (東京都港区)	キュービクル型受変電設備改修工事 空調機インバーター改修工事 トイレ改修工事等		91
住友電設ビル (東京都港区)	照明器具改修工事 清掃員控室空調機改修工事 エントランスマット購入等		87
その他のビル	資産保全工事及びテナント満足度の維 持向上を目的とした改修工事等		1,231
合計			5,971