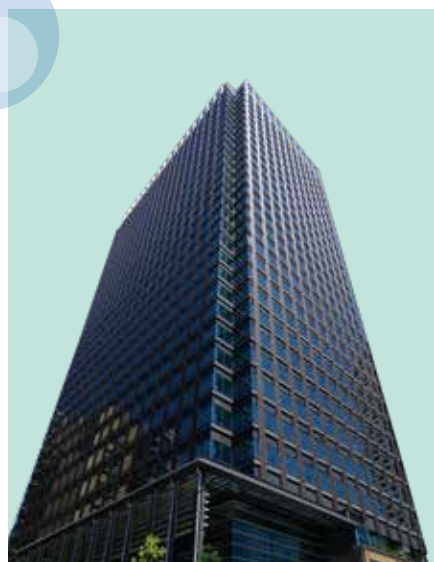
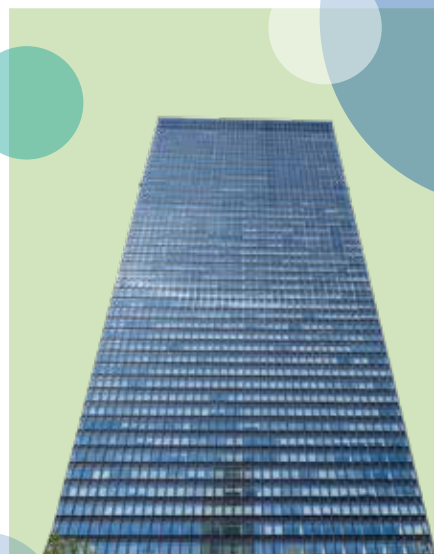


# 2020年12月期(第39期)

2020年7月1日～2020年12月31日



## 決算・運用状況のご報告 (資産運用報告)





日本ビルファンド投資法人

執行役員

西山 晃一



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

投資主の皆様には、平素より格別のご支援を賜り厚く御礼申し上げます。

2021年2月15日開催の役員会において、投資信託及び投資法人に関する法律第131条第2項所定の計算書類等が承認されましたので、2020年12月期（第39期）決算につきましてご報告申し上げます。当期の運用実績は、営業収益41,747百万円（前期比8.2%増）、営業利益18,712百万円（同11.6%増）、当期純利益17,273百万円（同11.4%増）となりました。

また、分配金につきましては、投資口1口当たり11,000円となり、前期比で14円の増配となりました。

テレワーク等、新しい働き方の浸透により、オフィスビルを取り巻く状況に変化がみられる中、本投資法人では、ポートフォリオの稼働率を高い水準に維持しながら、スポンサーパイプラインを活用した優良物件の取得を行うことができました。

NBFは、我が国最大のJ-REITとして、今後もスポンサーである三井不動産グループのノウハウを最大限に活用し、中長期的な観点から運用資産の着実な成長と安定的な収益の確保を目指し、適正な運用を行ってまいります。

投資主の皆様におかれましては、引き続きご支援のほど宜しくお願い申し上げます。

## Contents

投資主の皆様へ .....	表紙裏	Ⅳ. 投資主資本等変動計算書.....	51
NBFの特徴 .....	2	Ⅴ. 注記表.....	52
増資による資金調達と物件取得.....	6	Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書 .....	63
ESGへの取り組み.....	8	Ⅶ. 監査報告書 .....	64
ポートフォリオマップ .....	10	Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書(参考情報) .....	66
NBFのポートフォリオ(主要物件) .....	12	投資法人・資産運用会社の概要 .....	68
Ⅰ. 資産運用報告 .....	16	投資主インフォメーション.....	69
Ⅱ. 貸借対照表 .....	48	ウェブサイトのご案内 .....	裏表紙
Ⅲ. 損益計算書 .....	50		

## 【分配金について】

2020年12月期（第39期）

投資口1口当たり

確定分配金

11,000円

（分配金支払開始日 2021年3月11日）

2021年6月期（第40期）

投資口1口当たり

予想分配金 11,350円

（分配金支払予定時期 2021年9月中旬）

2021年12月期（第41期）

投資口1口当たり

予想分配金 11,050円

（分配金支払予定時期 2022年3月中旬）

予想分配金は、2021年2月15日付「2020年12月期決算短信」により公表した内容に基づき記載しています（決算短信はNBFのウェブサイトなどでもご覧いただけます）。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

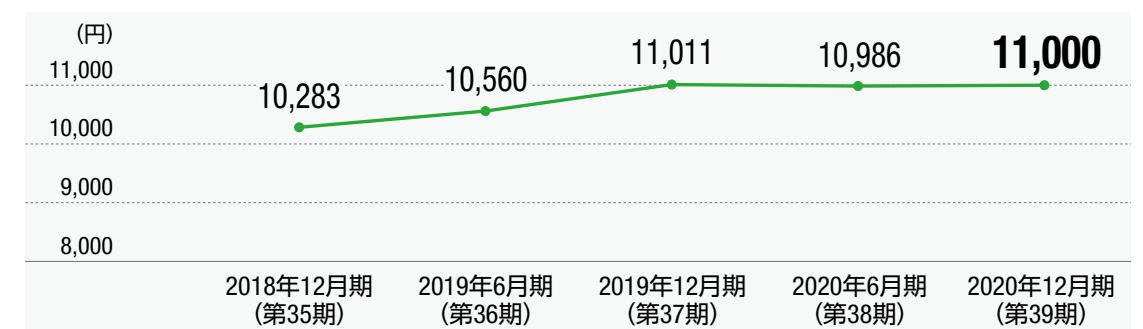
## 【運用の状況】

決算年月	2018年12月期 (第35期)	2019年6月期 (第36期)	2019年12月期 (第37期)	2020年6月期 (第38期)	2020年12月期 (第39期)
営業収益 (百万円)	37,468	38,529	39,134	38,591	41,747
当期純利益 (百万円)	14,518	15,390	15,547	15,512	17,273
総資産額 (百万円)	1,024,893	1,043,765	1,042,753	1,044,475	1,197,435
1口当たりNAV* (円)	545,190	558,516	566,917	572,136	564,249

\* NAV(ネットアセットバリュー)は、「(期末出資総額+期末圧縮積立金+翌期圧縮積立金(積立額-取崩額)+期末鑑定評価含み益)」により算出した、投資法人の純資産額です。

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

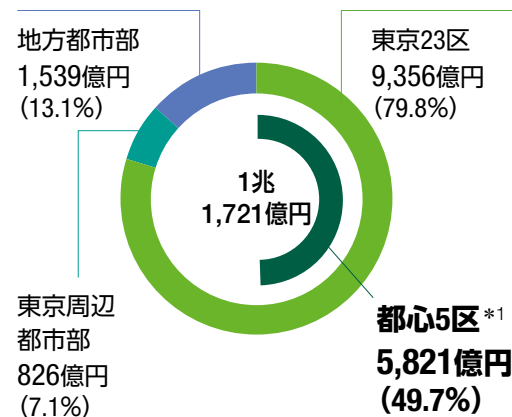
## 【1口当たり分配金の推移】



## 1. ポートフォリオの状況 (2020年12月31日現在)

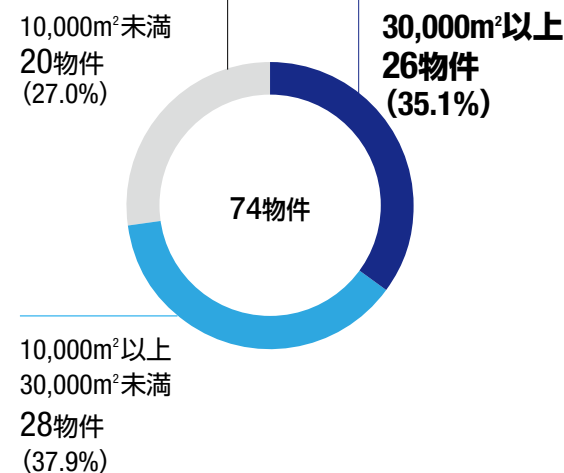
NBFはオフィスビルに特化したJ-REITです。物件の取得価格合計は1兆1,721億円、東京都心5区への投資比率が約50%となっており、大規模物件を中心に74物件を保有しています。

地域別投資比率(取得価格ベース)



\*1 都心5区とは、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。

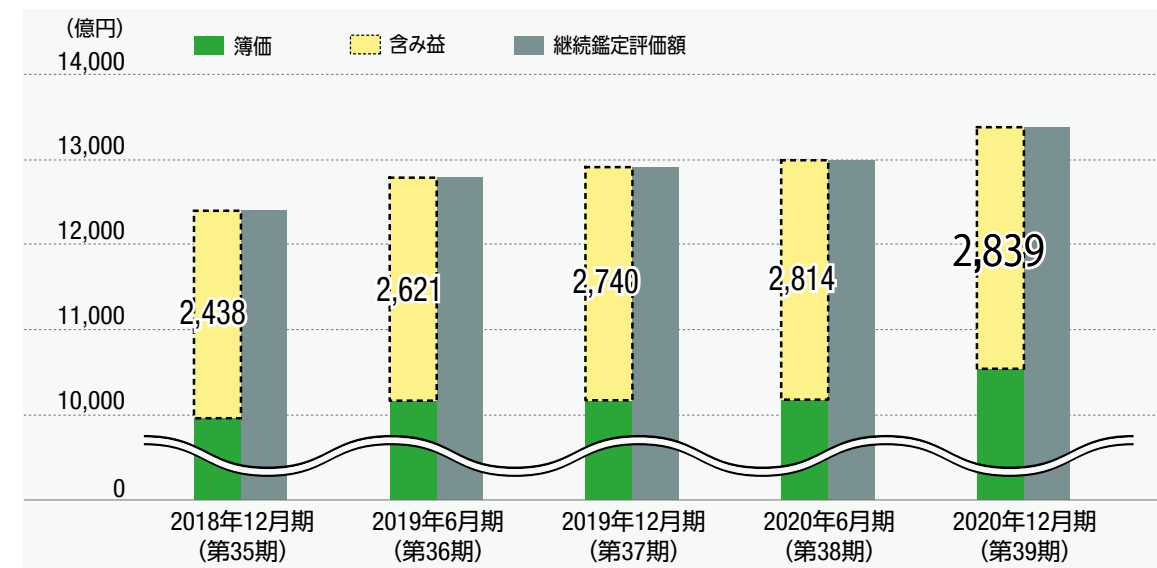
物件規模\*2(物件数ベース)



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

ポートフォリオの継続鑑定評価額・簿価・含み益の推移、平均築年数は以下のとおりです。

継続鑑定評価額・簿価・含み益の推移



平均築年数

20.0 年

各物件の期末における築年数を取得価格で加重平均した年数

## 規模拡大・入れ替えによるポートフォリオ性能の更なる改善

### 2020年12月期(第39期)取得物件

大崎ブライトタワー		所在地 東京都品川区 建築時期 2015年4月1日 取得日 2020年10月1日 取得価格 139.7億円
名古屋三井ビルディング本館・新館		所在地 愛知県名古屋市 本館 / 新館 建築時期 1987年3月13日 / 2011年5月13日 取得日 2020年10月1日 / 2020年10月1日 取得価格 130.5億円 / 132億円
NBF小川町ビルディング (追加取得)		所在地 東京都千代田区 建築時期 1986年10月27日 取得日 2020年11月30日 取得価格 4.8億円

### 2021年6月期(第40期)取得物件

新宿三井ビルディング		所在地 東京都新宿区 建築時期 1974年9月30日 取得日 2021年1月8日 取得価格 1,700億円
グラントウキョウサウスタワー		所在地 東京都千代田区 建築時期 2007年10月10日 取得日 2021年1月8日 取得価格 470億円

### 2020年12月期(第39期)譲渡及び2021年6月期(第40期)譲渡予定物件

NBF新川ビル (東館及びメゾンニューリバー) *西館(2021年3月1日に「NBF八丁堀テラス」へ 名称変更予定)は引き続き保有		所在地 東京都中央区 建築時期 1989年11月30日 譲渡日 2020年12月25日 / 2021年3月31日(予定) (持分50%) (持分50%) 譲渡価格 59.5億円 / 59.5億円(予定)
--	--	---



## 2. 財務状況 (2020年12月31日現在)

### 有利子負債残高

(百万円)

項目	2020年6月期末(第38期末)	2020年12月期末(第39期末)	前期比
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
合計	435,500	459,500	+24,000

保守的なLTV(総資産有利子負債比率)水準を維持しています。

**LTV**  
(36~46%をターゲットにしています) **38.4%**

長期固定金利による借入を中心に運用しています。

**長期固定金利比率**  
(90%以上となるように運用しています) **91.7%**

**長期有利子負債の平均残存年数** **5.35年**

既存借入等のリファイナンスのタイミングで調達金利の低減を進めています。

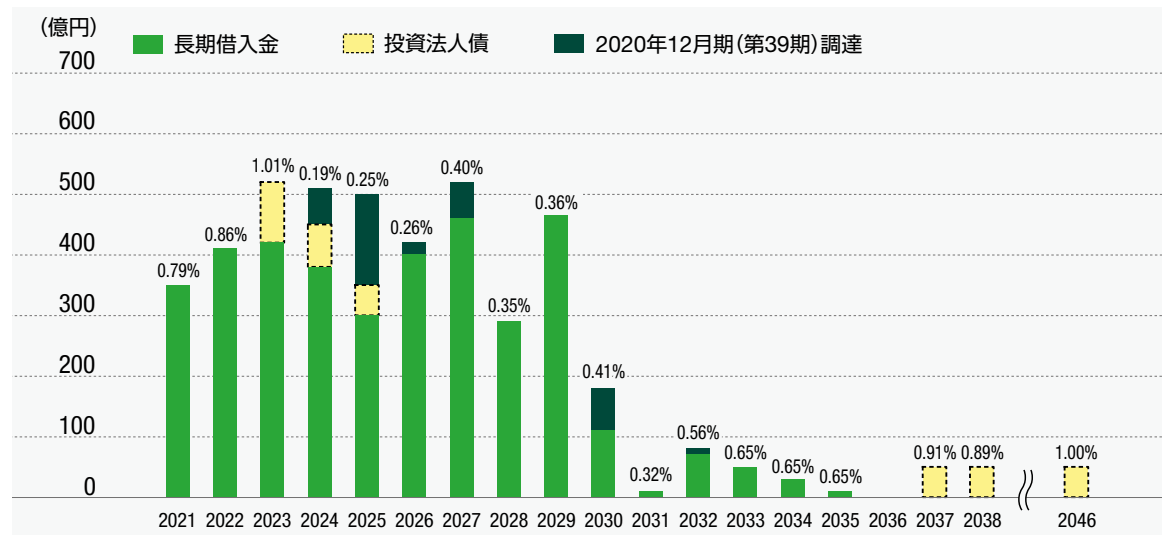
**平均調達金利** **0.50%**

格付の状況は以下のとおりです。

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

### 有利子負債の返済期限の分散状況

(2020年12月31日時点)



\*「%」は各年限の返済期限を迎える有利子負債の平均金利

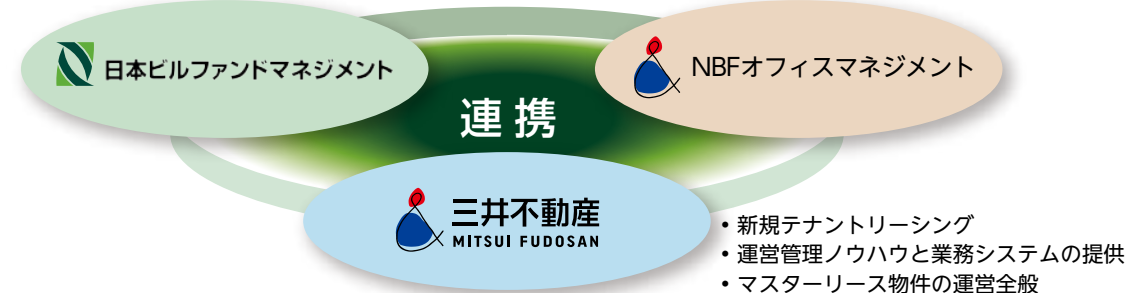
## 3. 三井不動産グループとのコラボレーション

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

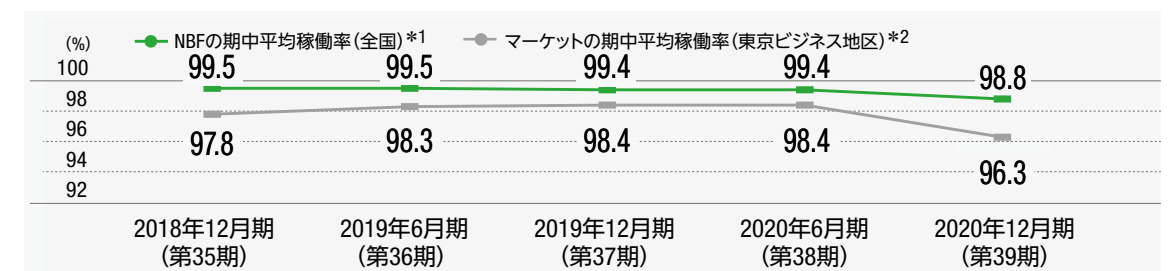


三井不動産グループの総合力を活用し、保有物件の競争力・稼働率・賃料水準の維持・向上を実現しています。

- 管理運営計画の策定・実行
- 大規模修繕計画の策定・実行
- 重要事項承認
- PM実務全般 (マスターリース物件除く)
- 既存テナント対応
- 全稼働物件の運営情報の一元管理



### 稼働率の推移



\*1 各月末稼働率を面積ベースで加重平均した稼働率

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

# 増資による資金調達と物件取得

## 増資(2020年10月)の概要

調達総額	1,229億円	発行口数	240,500口
------	---------	------	----------

## 優良物件の取得による着実なファンドの成長

取得価格合計	2,577億円*	鑑定NOI合計	102億円(利回り4.0%)*
--------	----------	---------	-----------------

\* 2020年11月(第39期)に追加取得したNBF小川町ビルディング(取得価格 4.8億円、鑑定NOI 0.3億円)も含まれます。

### 2020年10月取得(第39期)



### 2021年1月取得(第40期)



#### 取得価格

139.7億円    130.5億円    132億円    1,700億円    470億円

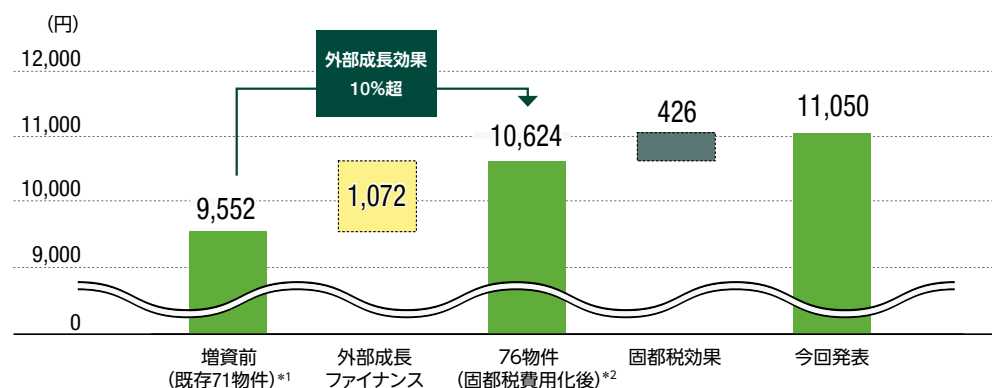
#### 鑑定NOI(鑑定NOI利回り)

4.9億円(3.6%)    6.4億円(5.0%)    5.6億円(4.3%)    71.5億円(4.2%)    13.9億円(3.0%)

#### DBJ Green Building認証

★★★★    ★★★    ★★★    ★★★★★    ★★★★★

## 第41期(2021年12月期)の1口当たり分配金予想における外部成長効果の検証



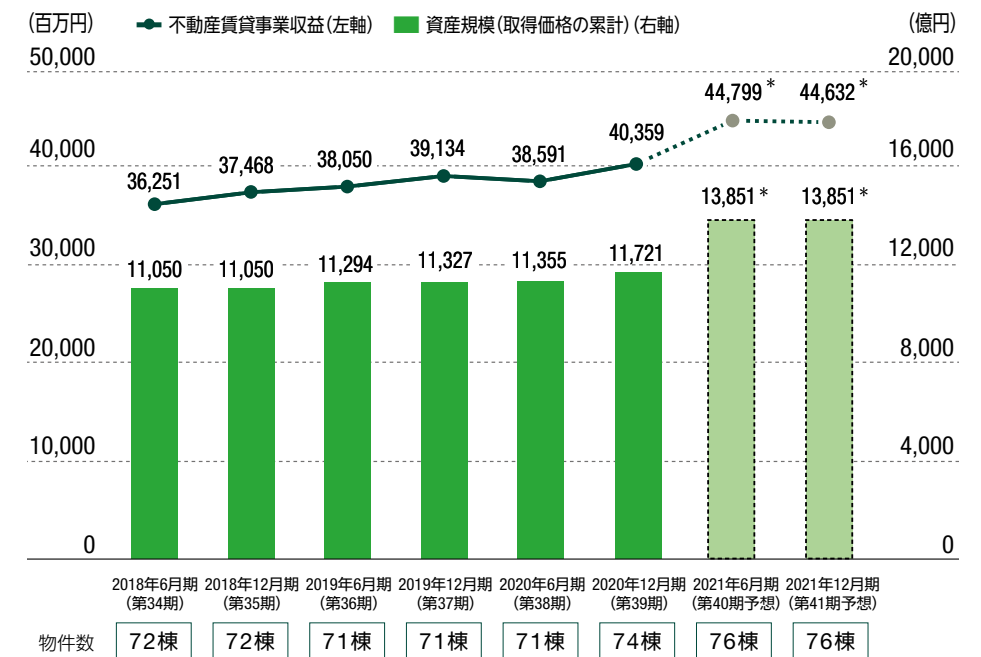
\*1 1口当たり分配金予想(11,050円)から増資による資金調達及び上記物件取得の影響を考慮して算出しています。

\*2 固都税効果は、第40期(2021年6月期)取得2物件の固定資産税等を費用化したものと仮定して、以下の計算式で算出しています。

計算式: (新宿三井ビルディング+グラントウキョウサウスタワーの合計額705百万円) ÷ 増資後の投資口数1,652,500口

## 資産規模と不動産事業賃貸収益の推移

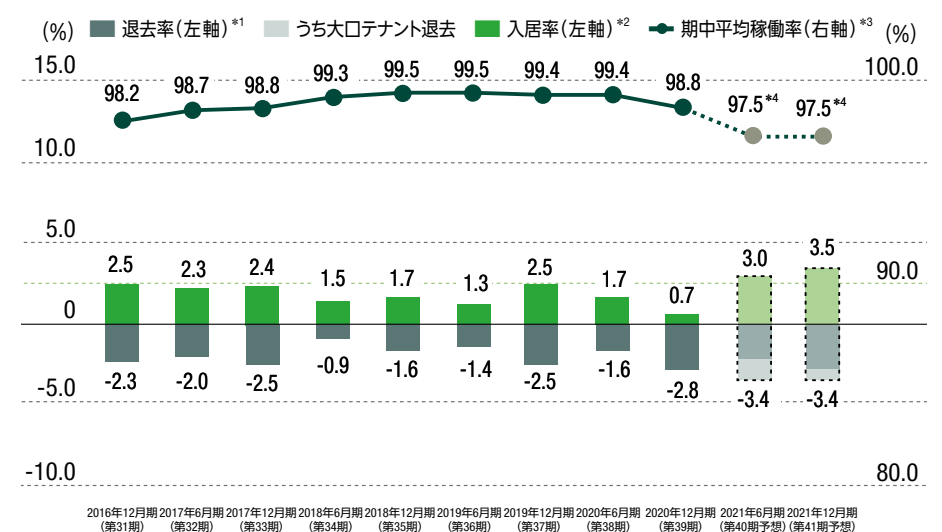
### 賃貸事業収益の大幅な増加



\* 運用状況(資産規模及び不動産事業賃貸収益)の予想の前提条件については、2021年2月15日に公表された「2020年12月期決算短信」に記載の「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。

## 期中平均稼働率と入居率・退去率

### 高い稼働率の維持・向上



\*1 各月末総賃貸可能面積を平均した値に対する退去面積の比率(サービスアパートメント・住宅部分を除く)

\*2 各月末総賃貸可能面積を平均した値に対する入居面積の比率(サービスアパートメント・住宅部分を除く)

\*3 各月末稼働率を面積ベースで加重平均した稼働率

\*4 2021年6月期(第40期)及び2021年12月期(第41期)の期中平均稼働率・入居率・退去率は現時点の予想数値であり、状況の変化等により実際の数値は変動する可能性があります。

NBFでは、ESG(Environment：環境／Social：社会／Governance：ガバナンス)への取り組みが経営の最重要課題という認識のもと、日々の資産運用業務の中で環境配慮への取り組みや様々なステークホルダーと協働した取り組みの強化に努めています。

## 環境への取り組み

効率的なエネルギー利用の推進やよりエネルギー効率の高い設備への更新により、CO<sub>2</sub>排出削減に取り組んでいます。また、節水への取り組みや節水型機器への更新等による水環境の保全、3R(リデュース、リユース、リサイクル)による省資源・廃棄物削減に取り組んでいます。さらに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、保有資産の中長期的な価値向上を意図して、第三者による環境認証の取得にも積極的に取り組んでいます。

### DBJ Green Building認証の取得

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

環境負荷低減の取り組み成果の信頼性・客観性の向上、保有資産の中長期的な価値向上を目指して、DBJ Green Building認証の活用し、取り組んでいます。2021年2月15日時点で、全保有物件に対する、認証を取得した物件の割合は、物件数ベースで56.6%、延床面積ベースで73.7%となっています。

	2019年12月末	2020年6月末	2021年2月15日時点
認証取得物件数 <sup>*1</sup>	38	38	43
取得物件の延床面積 <sup>*2</sup>	1,158,809m <sup>2</sup>	1,161,207m <sup>2</sup>	1,407,493m <sup>2</sup>
取得率(延床面積ベース) <sup>*2</sup>	69.5%	69.5%	73.7%

\*1 全物件について、評価ランクが「3つ星」以上の認証を取得した割合

\*2 持分面積を乗じた面積、もしくは専有部分の面積をもとに算出

### ■ 新規認証取得物件 (2021年2月12日付認証を取得)

物件	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	新宿三井ビルディング	グラントウキョウサウスタワー
ランク	★★★★	★★★	★★★	★★★★	★★★★

\* DBJ Green Building認証の評点ランクについて

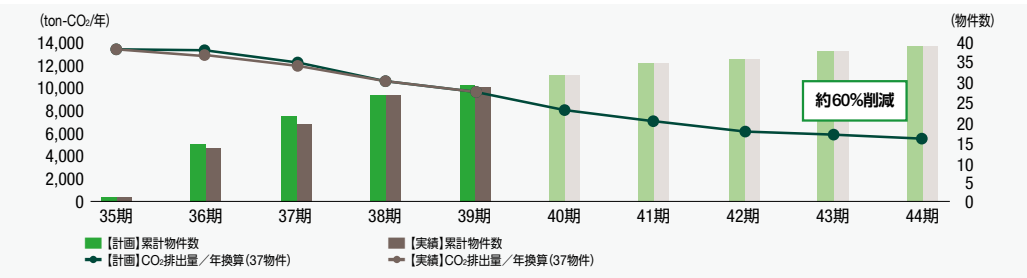
同制度の認証水準は「環境・社会への配慮」において国内収益不動産全体の上位約20%を評価対象として想定しており、そのうちの上位60%の建物に3つ星以上(最高評価5つ星)の評価が付与されます。

## 環境配慮への取り組み事例

### ■ LED化の推進

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

対象期LED化物件数とCO<sub>2</sub>排出量削減の推移



## 社会への取り組み

テナント満足度の向上、取引先との協働、地域コミュニティへの貢献などに取り組んでいます。

### 地域社会／テナントに向けた取り組み

新型コロナウイルス感染症による影響に配慮して取り組みを行うとともに、フォトコンテストなどの非接触型のテナント向けイベント等を開催しています。



### 従業員に向けた取り組み(資産運用会社:日本ビルファンドマネジメント株式会社)

安全な労働環境の提供と、多様な働き方を支援するためテレワーク・時差出勤の奨励、WEB会議システムの拡充、電子決裁システムの導入による業務効率化を推進しています。



## GRESBリアルエステイト評価

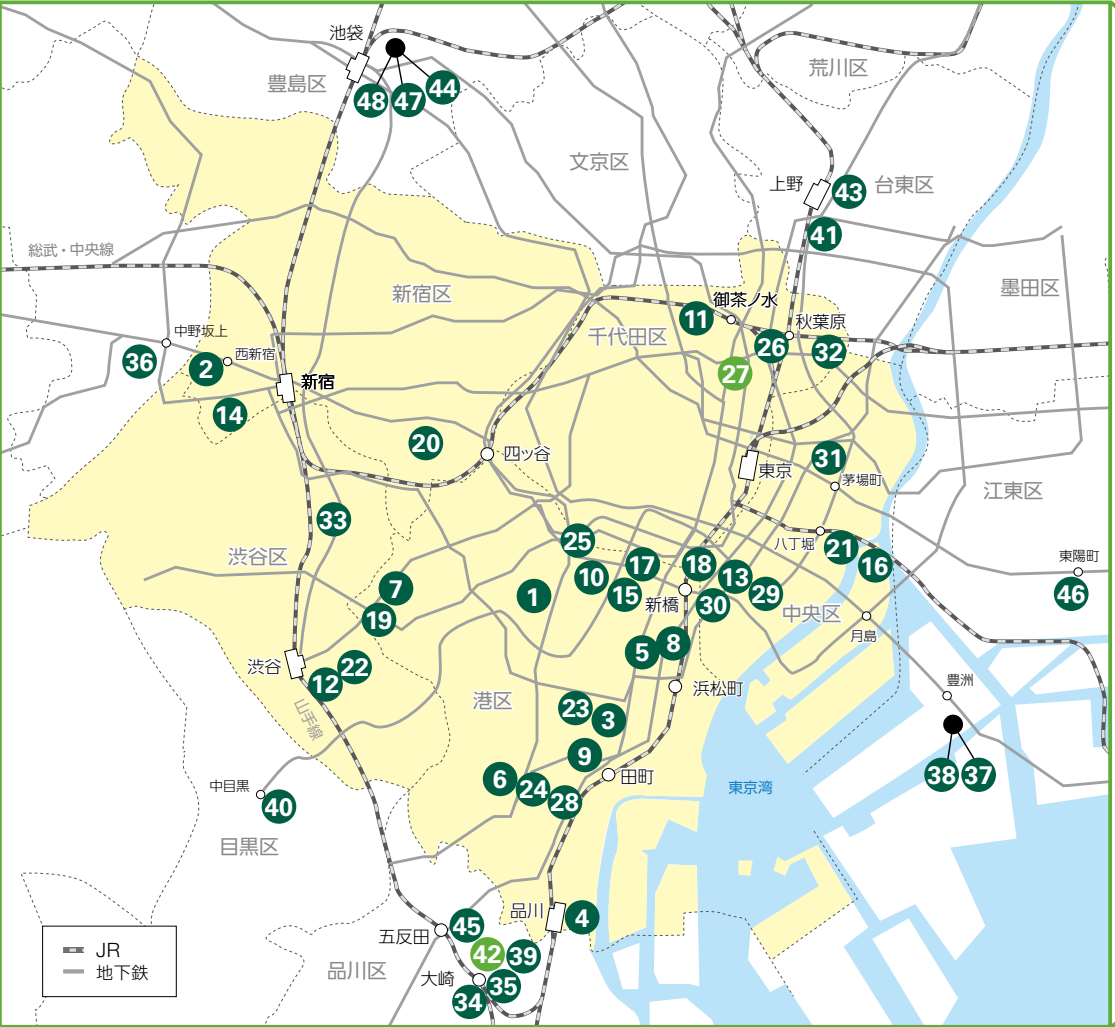
GRESBとは、Global Real Estate Sustainability Benchmarkの略で、欧州の年金基金グループが創設した不動産会社・運用機関のサステナビリティ(持続可能性) 配慮を測るベンチマークで、欧米・アジアの主要機関投資家が投資先を選定する際などに活用しています。

2020年に実施されたGRESBリアルエステイト評価において最高位の「Green Star」の評価を、GRESBレーティングにおいて最上位の「5Star」の評価を取得しています。また、GRESB開示評価においても最上位の「A」の評価を取得しています。





東京23区／うち都心5区\*

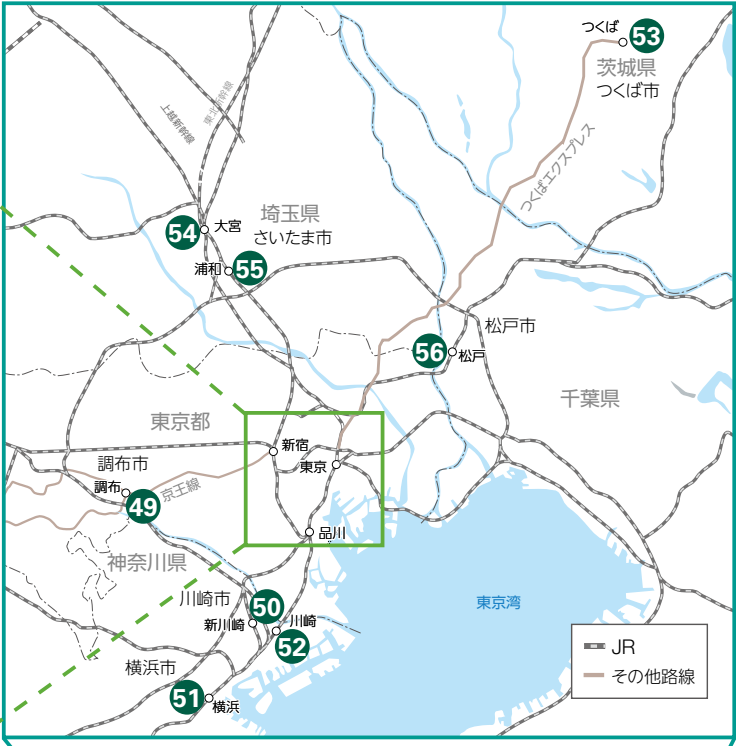


※ 都心5区は黄色で表しています。

東京23区

- |                       |                      |                                      |                                |
|-----------------------|----------------------|--------------------------------------|--------------------------------|
| 1 六本木ティーキューブ          | 14 新宿三井ビルディング<br>二号館 | 27 NBF小川町ビルディング<br>(2020年11月30日追加取得) | 40 中目黒GTタワー                    |
| 2 西新宿三井ビルディング         | 15 興和西新橋ビルB棟         | 28 住友電設ビル                            | 41 上野イーストタワー                   |
| 3 セレスティン芝<br>三井ビルディング | 16 リバーシティM-SQUARE    | 29 NBF東銀座スクエア                        | 42 大崎ブライツタワー<br>(2020年10月1日取得) |
| 4 NBF品川タワー            | 17 NBF虎ノ門ビル          | 30 パナソニック東京汐留ビル                      | 43 NBF上野ビル                     |
| 5 芝NBFタワー             | 18 新橋M-SQUARE        | 31 日本橋兜町M-SQUARE                     | 44 NBF池袋イースト                   |
| 6 NBFプラチナタワー          | 19 NBF ALLIANCE      | 32 龍角散ビル                             | 45 東五反田スクエア                    |
| 7 NBF南青山ビル            | 20 四谷メディカルビル         | 33 神宮前M-SQUARE                       | 46 東陽町センタービル                   |
| 8 NBFコモディオ汐留          | 21 NBF新川ビル           | 34 NBF大崎ビル                           | 47 NBF池袋タワー                    |
| 9 G-BASE田町            | 22 NBF渋谷イースト         | 35 ゲートシティ大崎                          | 48 NBF池袋シティビル                  |
| 10 虎ノ門琴平タワー           | 23 NBF芝公園ビル          | 36 中野坂上サンブライトツイン                     |                                |
| 11 NBF御茶ノ水ビル          | 24 NBF高輪ビル           | 37 NBF豊洲キャナルフロント                     |                                |
| 12 NBF渋谷ガーデンフロント      | 25 NBF赤坂山王スクエア       | 38 NBF豊洲ガーデンフロント                     |                                |
| 13 NBF銀座通りビル          | 26 NBF神田須田町ビル        | 39 大崎ブライツコア・<br>ブライツプラザ              |                                |

東京周辺都市部

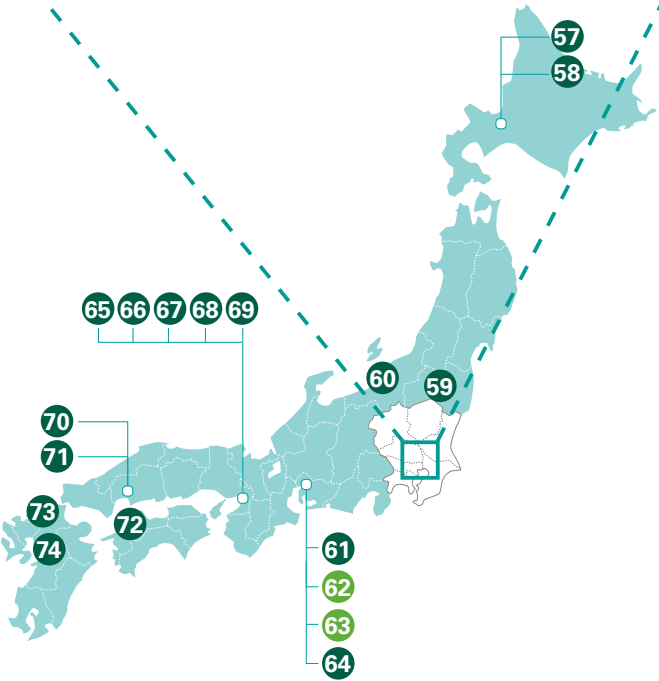


東京周辺都市部

- 49 調布サウスゲートビル
- 50 新川崎三井ビルディング
- 51 横浜STビル
- 52 パレル三井ビルディング
- 53 つくば三井ビルディング
- 54 シーノ大宮ノースウイング
- 55 NBF浦和ビル
- 56 NBF松戸ビル

地方都市部

- 57 札幌エルプラザ
- 58 NBF札幌南二条ビル
- 59 NBFユニックスビル
- 60 NBF新潟テレコムビル
- 61 三井住友銀行名古屋ビル
- 62 名古屋三井ビルディング新館  
(2020年10月1日取得)
- 63 名古屋三井ビルディング本館  
(2020年10月1日取得)
- 64 NBF名古屋広小路ビル
- 65 アクア堂島NBFタワー
- 66 中之島セントラルタワー
- 67 信濃橋三井ビルディング
- 68 堺筋本町センタービル
- 69 サンマリオンNBFタワー
- 70 NBF広島立町ビル
- 71 広島袋町ビルディング
- 72 NBF松山日銀前ビル
- 73 博多祇園M-SQUARE
- 74 NBF熊本ビル





## NBFのポートフォリオ (主要物件)

### 東京23区



**1** 六本木ティーキューブ (2003年竣工)

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



**2** 西新宿三井ビルディング (1999年竣工)

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



**34** NBF大崎ビル (2011年竣工)

**所在地** 品川区大崎二丁目 **アクセス** 大崎駅 徒歩2分



**3** セレスティン芝三井ビルディング (2002年竣工)

**所在地** 港区芝三丁目  
**アクセス** 芝公園駅 徒歩3分



**4** NBF品川タワー (2003年竣工)

**所在地** 港区港南二丁目  
**アクセス** 品川駅 徒歩5分



**35** ゲートシティ大崎 (1999年竣工)

**所在地** 品川区大崎一丁目  
**アクセス** 大崎駅 徒歩2分



**36** 中野坂上サンブライトツイン (1996年竣工)

**所在地** 中野区本町二丁目  
**アクセス** 中野坂上駅 徒歩1分



■ 東京周辺都市部



**50** 新川崎三井ビルディング (1989年竣工)

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



**51** 横浜STビル (1987年竣工)

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



**54** シーノ大宮ノースウィング (2004年竣工)

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

■ 地方都市部



**61** 三井住友銀行名古屋ビル (2001年竣工)

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



**66** 中之島セントラルタワー (2005年竣工)

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



**68** 堺筋本町センタービル (1991年竣工)

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



**73** 博多祇園M-SQUARE (2009年竣工)

**所在地** 福岡市博多区冷泉町  
**アクセス** 祇園駅 徒歩2分



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

1. 投資法人の運用状況等の推移

期 別 計 算 期 間	単位	第35期 自 2018年 7月 1 日 至 2018年 12月 31日	第36期 自 2019年 1月 1 日 至 2019年 6月 30日	第37期 自 2019年 7月 1 日 至 2019年 12月 31日	第38期 自 2020年 1月 1 日 至 2020年 6月 30日	第39期 自 2020年 7月 1 日 至 2020年 12月 31日
営業収益	百万円	37,468	38,529	39,134	38,591	41,747
（うち不動産賃貸事業収益）	百万円	(37,468)	(38,050)	(39,134)	(38,591)	(40,359)
営業費用	百万円	21,436	21,797	22,217	21,830	23,035
（うち不動産賃貸事業費用）	百万円	(19,833)	(20,123)	(20,540)	(20,166)	(21,220)
営業利益	百万円	16,031	16,731	16,916	16,760	18,712
経常利益	百万円	14,519	15,391	15,548	15,513	17,274
当期純利益	(a) 百万円	14,518	15,390	15,547	15,512	17,273
総資産額 （対前期比）	(b) 百万円 %	1,024,893 (+0.5)	1,043,765 (+1.8)	1,042,753 (△0.1)	1,044,475 (+0.2)	1,197,435 (+14.6)
純資産額 （対前期比）	(c) 百万円 %	540,467 (+0.2)	541,338 (+0.2)	541,975 (+0.1)	541,940 (△0.0)	666,620 (+23.0)
出資総額	百万円	519,124	519,124	519,124	519,124	642,044
発行済投資口の総口数	(d) 口	1,412,000	1,412,000	1,412,000	1,412,000	1,652,500
1口当たり純資産額	(c)／(d) 円	382,767	383,384	383,835	383,810	403,401
分配総額	(e) 百万円	14,519	14,910	15,547	15,512	18,177
1口当たり分配金	(e)／(d) 円	10,283	10,560	11,011	10,986	11,000
（うち1口当たり利益分配金）	円	(10,283)	(10,560)	(11,011)	(10,986)	(11,000)
（うち1口当たり利益超過分配金）	円	(―)	(―)	(―)	(―)	(―)
総資産経常利益率	(注 2) %	1.4 (2.8)	1.5 (3.0)	1.5 (3.0)	1.5 (3.0)	1.5 (3.1)
自己資本利益率	(注 2) %	2.7 (5.4)	2.8 (5.7)	2.9 (5.7)	2.9 (5.7)	2.9 (5.7)
自己資本比率 （対前期比増減）	(c)／(b) %	52.7 (△0.2)	51.9 (△0.9)	52.0 (+0.1)	51.9 (△0.1)	55.7 (+3.8)
配当性向	(注 3) (e)／(a) %	100.0	96.8	100.0	99.9	105.2
投資物件数	(注 4) 件	72	71	71	71	74
期末テナント数	(注 5) 件	1,525	1,483	1,472	1,464	1,551
総賃貸可能面積	㎡	1,084,895	1,091,311	1,080,595	1,082,105	1,106,692
期末稼働率	(注 5) %	99.5	99.5	99.4	99.4	97.7
当期減価償却費	百万円	7,095	7,221	7,221	7,167	7,181
当期資本的支出額	百万円	4,416	3,361	4,399	4,973	5,971
賃貸NOI(Net Operating Income) (注 2)	百万円	24,729	25,148	25,815	25,592	26,319

(注 1) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。  
(注 2) 記載した指標は以下の方法により算定しています。なお、月数により年換算した数値を括弧内に併記しています。

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

(注 3) 配当性向については、小数点第 1 位未満を切捨てにより表示しています。  
(注 4) 投資物件数は、社会通念上オフィスビルとして一体と認められる単位で記載しています。  
(注 5) 期末テナント数はビル毎の延べ賃貸先数を記載しており、期末稼働率は決算日時点における総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しています。以下同様です。

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

本投資法人は、オフィスビルを投資対象とするオフィス特化型 J－R E I T です。投資対象地域は、東京都心部及び東京周辺都市部を中心としつつ、地方都市部にも投資を行います。「投資信託及び投資法人に関する法律」（以下「投信法」といいます。）に基づき、2001年 3月 16日に設立され、同年 9月に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード 8951）しました。  
2001年 5月に 22物件、取得価格合計 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。

(2) 投資環境と運用実績

当期における日本経済は、新型コロナウイルス感染症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続いています。

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



(3)資金調達の概要

本投資法人は、総資産有利子負債比率（総資産に対する有利子負債残高の比率をいいます。以下「L T V」といいます。）の上限の目安を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、L T V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
資金使途	特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。）の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金、運転資金等

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

(4)業績及び分配の概要

このような運用の結果、当期の運用実績として、営業収益は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。

3. 増資等の状況

最近5年間における増資等の概要は以下のとおりです。

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

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

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

【投資口の取引所価格の推移】

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

期 決算年月	第35期 2018年12月	第36期 2019年6月	第37期 2019年12月	第38期 2020年6月	第39期 2020年12月
最 高	725,000円	770,000円	832,000円	894,000円	655,000円
最 低	610,000円	688,000円	742,000円	555,000円	528,000円

4. 分配金等の実績

当期（第39期）の分配金は、本投資法人の規約に定める分配の方針に従い、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額903百万円を加算したうえで、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円となりました。

期	第35期	第36期	第37期	第38期	第39期
計算期間	自 2018年 7 月 1 日 至 2018年12月31日	自 2019年 1 月 1 日 至 2019年 6 月30日	自 2019年 7 月 1 日 至 2019年12月31日	自 2020年 1 月 1 日 至 2020年 6 月30日	自 2020年 7 月 1 日 至 2020年12月31日
当期末処分利益総額	14,519,796千円	15,390,427千円	15,548,031千円	15,513,000千円	17,274,285千円
利益留保額	200千円	479,707千円	499千円	768千円	一千円
金銭の分配金総額 （1口当たり分配金）	14,519,596千円 (10,283円)	14,910,720千円 (10,560円)	15,547,532千円 (11,011円)	15,512,232千円 (10,986円)	18,177,500千円 (11,000円)
うち利益分配金総額 （1口当たり利益分配金）	14,519,596千円 (10,283円)	14,910,720千円 (10,560円)	15,547,532千円 (11,011円)	15,512,232千円 (10,986円)	18,177,500千円 (11,000円)
うち出資払戻総額 （1口当たり出資払戻額）	一千円 (一円)	一千円 (一円)	一千円 (一円)	一千円 (一円)	一千円 (一円)
出資払戻総額のうち一時 差異等調整引当額からの 分配金総額 （1口当たり出資払戻額 のうち1口当たり一時差 異等調整引当額分配金）	一千円  (一円)	一千円  (一円)	一千円  (一円)	一千円  (一円)	一千円  (一円)
出資払戻総額のうち税法 上の出資等減少分配から の分配金総額 （1口当たり出資払戻額 のうち税法上の出資等減 少分配からの分配金）	一千円  (一円)	一千円  (一円)	一千円  (一円)	一千円  (一円)	一千円  (一円)

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

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。



6. 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	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	
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「N B F 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。	

1. 出資の状況

期 決算年月	第35期 2018年12月31日現在	第36期 2019年6月30日現在	第37期 2019年12月31日現在	第38期 2020年6月30日現在	第39期 2020年12月31日現在
発行可能投資口総口数	4,000,000口	4,000,000口	4,000,000口	4,000,000口	4,000,000口
発行済投資口の総口数	1,412,000口	1,412,000口	1,412,000口	1,412,000口	1,652,500口
出資総額	519,124百万円	519,124百万円	519,124百万円	519,124百万円	642,044百万円
投資主数	12,697人	12,209人	11,774人	12,155人	18,315人

2. 投資口に関する事項

2020年12月31日現在における発行済投資口の総口数のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数に 対する所有投資口数の割合 (%)
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	357,136	21.61
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	227,136	13.74
野村信託銀行株式会社（投信口）	78,418	4.74
三井不動産株式会社	55,630	3.36
株式会社日本カストディ銀行（証券投資信託口）	49,513	2.99
J P モルガン証券株式会社	30,810	1.86
ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティ－505234	27,482	1.66
住友生命保険相互会社	24,512	1.48
S S B T C C L I E N T O M N I B U S A C C O U N T	21,204	1.28
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505103	18,640	1.12
合 計	890,481	53.88

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



3. 役員等に関する事項

(1) 当期末における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	西山 晃一	—	3,600
監督役員 (注1)	山崎 雅彦	山崎雅彦法律事務所所長 弁護士	9,000
	川上 豊	アサヒグループホールディングス株式会社社外監査役 株式会社三菱総合研究所社外監査役 公認会計士	
	佐藤 元彦	総合財産鑑定代表 不動産鑑定士	
会計監査人	有限責任 あずさ監査法人	—	35,300 (注2)

(注1) 監督役員の兼職については、上記記載以外も含めて、いずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2) 有限責任 あずさ監査法人への支払報酬総額には、公認会計士法第2条第1項以外の業務に係る報酬（20,300千円）が含まれています。

(2) 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2020年12月31日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

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

(注) 計算に関する事務、会計帳簿の作成に関する事務及び納税に関する事務のうち、税理士法第2条第1項に掲げる業務以外の業務の委託先は、2021年4月1日付けで、税理士法人令和会計社から令和アカウンティング・ホールディングス株式会社に変更されます。

1. 本投資法人の資産の構成

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. 主要な保有資産

2020年12月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能 面積(注2) (㎡)	賃貸面積 (注2) (㎡)	稼働率 (%)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	主たる用途
N B F 大崎ビル	62,923	74,425	74,425	100.0	(注3)	オフィスビル
六本木ティーキューブ	62,736	34,637	32,630	94.2	4.1	オフィスビル
ゲートシティ大崎	48,068	41,881	41,857	99.9	5.3	オフィスビル
セレスティン芝三井ビルディング	41,398	38,011	38,011	100.0	3.7	オフィスビル
N B F 品川タワー	37,388	22,803	22,803	100.0	(注3)	オフィスビル
中野坂上サンブライトツイン	35,971	32,533	32,533	100.0	2.7	オフィスビル
西新宿三井ビルディング	32,526	33,558	33,540	99.9	3.2	オフィスビル
N B F 南青山ビル	31,485	9,632	9,632	100.0	1.2	オフィスビル
G-B A S E 田町	27,922	12,481	12,481	100.0	1.5	オフィスビル
N B F 豊洲キャナルフロント	27,883	36,654	36,654	100.0	2.6	オフィスビル
合 計	408,305	336,614	334,566	99.4	31.7	

(注1) 不動産等を信託財産とする信託受益権については、当該信託財産内のすべての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じたすべての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上する会計方針を採用しています。

(注2) 賃貸可能面積及び賃貸面積は、小数点以下を四捨五入しています。

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

3. 不動産等組入資産明細

2020年12月31日現在、本投資法人が保有するオフィスビル（不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権等）の明細は以下のとおりです。（注１）

不動産等の名称		所 在 地	所有形態	賃貸可能 面積(注2) (㎡)	期末算定 価額(注3) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
東京 23 区	六本木ティーキューブ	東京都港区六本木三丁目1番1号	信託受益権	34,637	63,600	62,736
	西新宿三井ビルディング	東京都新宿区西新宿六丁目24番1号	不動産	33,558	45,400	32,526
	セレスティン芝三井ビルディング	東京都港区芝三丁目23番1号	不動産	38,011	51,800	41,398
	NＢＦ品川タワー	東京都港区港南二丁目16番5号	信託受益権	22,803	49,400	37,388
	芝NＢＦタワー	東京都港区芝大門一丁目1番30号	信託受益権	24,730	29,600	27,239
	NＢＦプラチナタワー	東京都港区白金一丁目17番3号	信託受益権	33,503	63,700	25,792
	NＢＦ南青山ビル	東京都港区南青山三丁目1番31号	不動産	9,632	20,300	31,485
	NＢＦコモディオ汐留	東京都港区東新橋二丁目14番1号	信託受益権	20,538	36,600	27,078
	G-B A S E 田町	東京都港区芝五丁目29番11号	信託受益権	12,481	28,300	27,922
	虎ノ門琴平タワー	東京都港区虎ノ門一丁目2番8号	不動産	16,848	35,800	17,563
	NＢＦ御茶ノ水ビル	東京都千代田区神田駿河台二丁目3番 11,31,32,34,35,36	不動産	6,627	14,300	19,412
	NＢＦ渋谷ガーデンフロント	東京都渋谷区渋谷三丁目25番18号、26番3号	不動産	16,516	34,100	18,274
	NＢＦ銀座通りビル	東京都中央区銀座五丁目7番5号	信託受益権	3,440	17,500	17,480
	新宿三井ビルディング二号館	東京都新宿区西新宿三丁目2番11号	信託受益権	14,828	20,600	16,382
	興和西新橋ビルB棟	東京都港区西新橋二丁目14番1号	信託受益権	10,347	15,200	11,080
	リバーシティM-SQUARE	東京都中央区佃二丁目1番6号	不動産	16,261	13,800	11,364
	NＢＦ虎ノ門ビル	東京都港区西新橋一丁目6番21号	信託受益権	10,089	17,900	13,001
	新橋M-SQUARE	東京都港区新橋一丁目10番6号	不動産	5,390	15,300	11,390
	NＢＦ A L L I A N C E	東京都港区南青山五丁目2番1号	信託受益権	4,033	12,300	9,311
	四谷メディカルビル	東京都新宿区左門町17番4、20番1,2, 4,5,6,12,13,17,18,20,21,23,24,25	信託受益権	7,481	7,970	7,364
	NＢＦ新川ビル	東京都中央区新川二丁目31番1号、 31番7号、20番15号	不動産	11,078	10,770	7,787
	NＢＦ渋谷イースト	東京都渋谷区渋谷三丁目3番5号	不動産	4,999	9,070	8,403
	NＢＦ芝公園ビル	東京都港区芝三丁目2番18号	不動産	7,084	8,490	6,726
	NＢＦ高輪ビル	東京都港区高輪一丁目3番13号	信託受益権	10,450	7,610	6,131
	NＢＦ赤坂山王スクエア	東京都港区赤坂二丁目2番12号	信託受益権	5,258	7,360	6,327
	NＢＦ神田須田町ビル	東京都千代田区神田須田町二丁目3番1	不動産	4,470	8,740	5,504
	NＢＦ小川町ビルディング	東京都千代田区神田小川町一丁目3番1	不動産	5,340	7,000	5,513
	住友電設ビル	東京都港区三田三丁目12番15号	信託受益権	5,971	6,070	4,764
	NＢＦ東銀座スクエア	東京都中央区築地一丁目13番14号	信託受益権	4,871	8,270	4,255
	パナソニック東京汐留ビル	東京都港区東新橋一丁目5番1号	信託受益権	4,577	5,960	4,783

不動産等の名称			所 在 地	所有形態	賃貸可能 面積(注2) (㎡)	期末算定 価額(注3) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
東京 23 区	都心5区	日本橋兜町M-S Q U A R E	東京都中央区日本橋兜町1番4号	不動産	3,298	5,420	4,354
		龍角散ビル	東京都千代田区東神田二丁目5番12号	不動産	5,332	4,960	4,177
		神宮前M-S Q U A R E	東京都渋谷区神宮前一丁目4番16号	不動産	7,213	4,970	2,968
		都心5区計				421,695	688,160
		N B F 大崎ビル	東京都品川区大崎二丁目10番1号	信託受益権	74,425	86,600	62,923
		ゲートシティ大崎	東京都品川区大崎一丁目11番1号、2号、6号	不動産	41,881	71,100	48,068
		中野坂上サンブライトツイン	東京都中野区本町二丁目46番1号、4号	不動産/信託受益権	32,533	31,400	35,971
		N B F 豊洲チャンネルフロント	東京都江東区豊洲五丁目6番52号	信託受益権	36,654	38,600	27,883
		N B F 豊洲ガーデンフロント	東京都江東区豊洲五丁目6番15号	不動産	28,299	29,800	21,815
		大崎ブライトコア・ブライトプラザ	東京都品川区北品川五丁目5番15号、4番1号	不動産	14,174	25,000	23,993
		中目黒G T タワー	東京都目黒区上目黒二丁目1番1号	不動産	21,423	23,000	16,473
		上野イーストタワー	東京都台東区東上野二丁目16番1号	不動産	17,227	22,600	20,440
		大崎ブライトタワー	東京都品川区北品川五丁目6番1号	不動産	6,070	14,200	14,051
		N B F 上野ビル	東京都台東区東上野四丁目24番11号	不動産	8,504	9,840	8,629
		N B F 池袋イースト	東京都豊島区東池袋三丁目4番3号	不動産	11,073	13,500	9,100
		東五反田スクエア	東京都品川区東五反田二丁目10番2号	不動産	6,166	8,620	7,279
		東陽町センタービル	東京都江東区東陽二丁目3番2号	不動産	11,294	8,810	8,344
		N B F 池袋タワー	東京都豊島区東池袋一丁目33番8号	信託受益権	5,642	5,750	4,013
		N B F 池袋シティビル	東京都豊島区東池袋一丁目17番8号	信託受益権	5,127	5,890	4,039
	東京23区計				742,186	1,082,870	850,924
	東京 周 辺 都 市 部	調布サウスゲートビル	東京都調布市小島町二丁目48番26	不動産	13,762	9,940	7,943
		新川崎三井ビルディング	神奈川県川崎市幸区鹿島田一丁目1番2号	不動産	39,837	23,700	21,619
		横浜S T ビル	神奈川県横浜市西区北幸一丁目11番15号	信託受益権	20,087	17,100	12,310
		パレール三井ビルディング	神奈川県川崎市川崎区東田町8番	不動産	12,545	4,600	3,026
		つくば三井ビルディング	茨城県つくば市竹園一丁目6番1	信託受益権	16,833	8,680	7,098
		シーノ大宮ノースウィング	埼玉県さいたま市大宮区桜木町一丁目10番15,16	不動産	20,698	22,600	13,088
		N B F 浦和ビル	埼玉県さいたま市浦和区東高砂町2番5号	不動産	3,455	2,160	1,758
		N B F 松戸ビル	千葉県松戸市本町18番4,10,11,12,14,15	不動産	4,770	2,520	2,221
	東京周辺都市部計				131,986	91,300	69,067
地方 都 市 部	札幌エルプラザ	北海道札幌市北区北八条西三丁目28番、31番2	不動産	11,396	7,890	2,926	
	N B F 札幌南二条ビル	北海道札幌市中央区南二条西二丁目18番1	信託受益権	5,351	1,510	1,559	
	N B F ユニックスビル	福島県福島市栄町6番6号	信託受益権	13,384	3,390	2,743	
	N B F 新潟テレコムビル	新潟県新潟市中央区万代四丁目4番27号	信託受益権	10,193	2,750	3,296	
	三井住友銀行名古屋ビル	愛知県名古屋市中区錦二丁目18番19号	信託受益権	17,658	16,700	14,422	





不動産等の名称			第38期(2020年1月1日～2020年6月30日)				第39期(2020年7月1日～2020年12月31日)				
			テナント総数 期末時点 (件)	稼働率 期末時点 (注5) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (注5) (%)	テナント総数 期末時点 (件)	稼働率 期末時点 (注5) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (注5) (%)	
東京 23 区	都心5区	龍角散ビル	12	100.0	186	0.5	13	100.0	211	0.5	
		神宮前M-SQUARE	8	100.0	378	1.0	8	100.0	392	1.0	
	中野区	NBF大崎ビル	1	100.0	(注6)	(注6)	1	100.0	(注6)	(注6)	
		ゲートシティ大崎 (注4)	76	100.0	2,119	5.5	75	99.9	2,142	5.3	
		中野坂上サンプライトツイン	20	100.0	1,048	2.7	20	100.0	1,080	2.7	
		NBF豊洲チャンネルフロント	15	100.0	1,012	2.6	15	100.0	1,030	2.6	
		NBF豊洲ガーデンフロント	4	100.0	822	2.1	4	100.0	831	2.1	
		大崎ブライトコア・ブライトプラザ(注4)	20	100.0	641	1.7	19	92.5	622	1.5	
		中目黒GTタワー (注4)	17	100.0	946	2.5	17	100.0	953	2.4	
		上野イーストタワー	1	100.0	(注6)	(注6)	1	100.0	(注6)	(注6)	
		大崎ブライトタワー (注4)	—	—	—	—	13	100.0	(注6)	(注6)	
		NBF上野ビル	6	100.0	278	0.7	6	100.0	296	0.7	
		NBF池袋イースト	20	100.0	411	1.1	20	100.0	412	1.0	
		東五反田スクエア (注4)	14	100.0	234	0.6	14	100.0	241	0.6	
		東陽町センタービル	1	100.0	(注6)	(注6)	1	100.0	(注6)	(注6)	
		NBF池袋タワー	17	100.0	190	0.5	17	100.0	192	0.5	
		NBF池袋シティビル	9	100.0	170	0.4	9	100.0	175	0.4	
		東京周辺都市部	調布サウスゲートビル	1	100.0	(注6)	(注6)	1	100.0	(注6)	(注6)
			新川崎三井ビルディング (注4)	21	99.8	1,114	2.9	20	92.5	1,116	2.8
			横浜STビル	96	99.0	647	1.7	96	98.8	661	1.6
パレール三井ビルディング (注4)	30		100.0	300	0.8	31	100.0	307	0.8		
つくば三井ビルディング	60		96.9	438	1.1	58	94.4	436	1.1		
シーノ大宮ノースウィング	42		99.5	796	2.1	43	99.5	824	2.0		
NBF浦和ビル	12		100.0	99	0.3	12	100.0	104	0.3		
NBF松戸ビル	25		100.0	121	0.3	25	100.0	122	0.3		
地方都市部	札幌エルプラザ	14	100.0	356	0.9	14	100.0	339	0.8		
	NBF札幌南二条ビル	3	100.0	109	0.3	3	100.0	110	0.3		
	NBFユニックスビル	49	97.8	270	0.7	50	98.5	272	0.7		
	NBF新潟テレコムビル	32	97.9	195	0.5	31	97.2	192	0.5		
	三井住友銀行名古屋ビル	11	99.8	652	1.7	11	99.8	657	1.6		
	名古屋三井ビルディング新館 (注4)	—	—	—	—	26	100.0	209	0.5		
	名古屋三井ビルディング本館 (注4)	—	—	—	—	65	96.9	236	0.6		

不動産等の名称		第38期(2020年1月1日～2020年6月30日)				第39期(2020年7月1日～2020年12月31日)			
		テナント総数 期末時点 (件)	稼働率 期末時点 (注5) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (注5) (%)	テナント総数 期末時点 (件)	稼働率 期末時点 (注5) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (注5) (%)
地方都市部	NBF名古屋広小路ビル	22	100.0	250	0.6	23	100.0	275	0.7
	アクア堂島NBFタワー	46	97.4	630	1.6	46	97.4	641	1.6
	中之島セントラルタワー	29	100.0	588	1.5	29	100.0	593	1.5
	信濃橋三井ビルディング(注4)	61	99.5	566	1.5	57	98.4	605	1.5
	堺筋本町センタービル	52	100.0	571	1.5	50	97.4	548	1.4
	サンマリオンNBFタワー	29	100.0	347	0.9	29	100.0	363	0.9
	NBF広島立町ビル	29	98.5	128	0.3	29	98.5	128	0.3
	広島袋町ビルディング	16	100.0	103	0.3	16	100.0	103	0.3
	NBF松山日銀前ビル	22	100.0	164	0.4	22	100.0	167	0.4
	博多祇園M-SQUARE	20	100.0	449	1.2	20	96.2	451	1.1
	NBF熊本ビル	15	100.0	185	0.5	14	100.0	188	0.5
	合 計	1,464	99.4	38,591	100.0	1,551	97.7	40,359	100.0

- (注1) 不動産等を信託財産とする信託受益権については、当該信託財産内のすべての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じたすべての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上する会計方針を採用しています。
- (注2) 賃貸可能面積は、小数点以下を四捨五入しています。
- (注3) 期末算定価額は、本投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額(決算日を価格時点とする株式会社谷澤総合鑑定所又は大和不動産鑑定株式会社作成の不動産鑑定評価書による)を記載しています。なお、2021年1月8日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については、2020年8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。
- (注4) 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。なお、セレスティン芝三井ビルディングのホテル部分については、賃借人との間で固定賃料による賃貸借契約が締結されています。
- (注5) 稼働率及び対総賃貸事業収入比率は、小数点第1位未満を四捨五入しています。
- (注6) 当該物件については、テナント又は共有者から賃料収入を開示することにつき同意を得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として記載していません。
- (注7) 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)は引き続き本投資法人にて保有します。

4. その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記「3.不動産等組入資産明細」に一括して記載しており、2020年12月31日現在同欄記載以外に本投資法人が投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。なお、任意組合出資持分は、特定資産(不動産)への投資に付随するものであることから特定資産(不動産)に含めて記載しています。

1. 資本的支出の予定

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

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

不動産等の名称 (所在)	目 的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総額	当期支払額	既支払総額
2021年6月期（第40期）計上予定					
N B F 新川ビル (東京都中央区)	貸付整備工事及びL C C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N B F 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	—	—
N B F 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S T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N B F 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	—	—
N B F 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	—	—
N B F 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	—	—
N B F 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)	L E D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	—	—
N B F A L L I A N C E (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	—	—
N B F 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	—	—

不動産等の名称 (所在)	目 的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総額	当期支払額	既支払総額
N B F 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	—	—
N B F 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	—	—
N B F 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					
N B F 品川タワー (東京都港区)	競争力維持向上を目的とした リニューアル工事	自 2021年 7月 至 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	—	—
N B F 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	—	—
N B F 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N B F 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N B F 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N B F 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	—	—
N B F 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	—	—
横浜S T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	—	—

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
中野坂上サンブライトツイン (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。

2. 期中の資本的支出

既存保有物件において、当期に行った資本的支出に該当する主な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は5,971百万円であり、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)	原状復旧工事及び貸付整備工事 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
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		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



不動産等の名称 (所在)	目 的	期 間	工事金額 (百万円)
N B F 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	自 2020年 7月 至 2020年12月	95
N B F 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

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

該当事項はありません。

1. 運用等に係る費用明細

(単位:千円)

項 目	第38期	第39期
(a) 資産運用報酬	1,444,574	1,543,228
(b) 資産保管委託報酬	49,998	50,576
(c) 一般事務委託報酬	43,253	44,955
(d) 役員報酬	12,600	12,600
(e) 会計監査人報酬	15,000	15,000
(f) その他の費用	98,651	148,102
合 計	1,664,078	1,814,462

(注) 資産運用報酬には、上記記載金額のほか、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得及び不動産等の売却費用に計上した物件譲渡に係る運用報酬分が第38期には14,000千円、第39期には202,590千円あります。

2. 借入状況

2020年12月31日現在における金融機関毎の借入金の様子は以下のとおりです。

	区 分	借入日	当期首 残 高 (百万円)	当期末 残 高 (百万円)	利率 (%) (注 1)	返済期限 (注 1)	返済方法	使 途	摘 要
	借入先								
短期 借 入 金	(株)三井住友銀行	2020.12.29	—	10,000	0.128	2021. 1.29	期限一括	(注 2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注 3)
	小 計		—	10,000					
長期 借 入 金	(株)日本政策投資銀行	2012. 7. 2	10,000	10,000	1.263	2023. 7. 2	期限一括	(注 2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注 3)
		2015. 9.11	13,000	13,000	0.747	2027. 9.10			
		2016. 2.15	10,000	10,000	0.357	2028. 2.15			
		2016. 4. 8	10,000	10,000	0.256	2026. 4. 8			
		2016. 6. 1	5,000	5,000	0.250	2026. 6. 1			
		2016. 9.14	5,000	5,000	0.387	2028. 9.14			
		2017. 9.27	10,000	10,000	0.491	2029. 9.27			
		2018. 5.30	6,000	6,000	0.230	2024. 5.30			
		2019. 5.23	2,500	2,500	0.417	2029. 5.23			
		2019. 8. 5	5,000	5,000	0.400	2029. 8. 3			
	(株)三菱UFJ銀行	2012. 7.31	15,000	—	0.781	2020. 7.31			
		2013. 2.28	10,000	10,000	0.731	2021. 2.26			
		2013. 6.28	5,000	5,000	1.040	2021. 6.30			
		2016. 6. 1	7,000	7,000	0.358	2028. 6. 1			
		2019. 3. 1	3,000	3,000	0.104	2025. 2.28			
		2019. 3. 1	3,000	3,000	0.138	2026. 2.27			
		2019. 3. 1	4,000	4,000	0.180	2027. 3. 1			
		2019. 7. 2	5,000	5,000	0.400	2029. 7. 2			

	区 分	借入日	当期首 残 高 (百万円)	当期末 残 高 (百万円)	利率 (%) (注 1)	返済期限 (注 1)	返済方法	使 途	摘 要
	借入先								
長期 借 入 金	(株)三菱UFJ銀行	2020. 2.28	8,000	8,000	0.400	2030. 2.28	期限一括	(注 2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注 3)
		2020. 2.28	2,000	2,000	0.270	2027. 2.26			
		2020. 5.29	7,000	7,000	0.270	2027. 5.31			
		2020. 7.31	—	6,000	0.150	2024. 7.31			
		2020. 7.31	—	4,000	0.400	2030. 7.31			
	三井住友信託銀行(株)	2012. 3. 5	5,000	5,000	1.176	2021. 3. 5			
		2018. 6. 1	6,000	6,000	0.223	2024. 5.31			
		2018. 6. 1	4,000	4,000	(注 4) 0.136	2024. 5.31			
		2019. 1.25	5,000	5,000	0.090	2024. 1.25			
		2019. 9.11	3,000	3,000	0.100	2022. 9. 9			
		2019. 9.11	3,000	3,000	0.270	2026. 9.11			
		2019.12.30	10,000	10,000	0.210	2025.12.30			
	(株)三井住友銀行	2020. 1.27	3,000	3,000	0.270	2027. 1.27			
		2012.12.28	4,000	4,000	1.123	2022.12.30			
		2013. 2.28	10,000	10,000	0.982	2023. 2.28			
		2013. 4.30	5,000	5,000	0.958	2023. 4.28			
		2016. 6. 1	11,000	11,000	(注 4) 0.208	2029. 6. 1			
		2017. 6.30	1,000	1,000	0.148	2021. 6.30			
	信金中央金庫	2020. 4.28	6,000	6,000	0.150	2024. 4.26			
		2016. 9.14	5,000	5,000	0.250	2026. 9.14			
		2016.12.30	3,000	3,000	0.381	2026.12.30			
		2017. 6. 1	3,000	3,000	0.356	2027. 6. 1			
		2017. 7.12	4,000	4,000	0.433	2027. 7.12			
		2018. 3.29	4,000	4,000	0.219	2024. 3.29			
		2019. 3.28	3,000	3,000	0.100	2025.12.30			
		2019. 3.28	2,000	2,000	0.188	2028. 4.28			
	住友生命保険(相)	2019. 6.24	6,000	6,000	0.307	2029. 6.22			
		2014. 7.16	5,000	5,000	0.522	2021. 7.16			
		2016. 2. 3	3,000	3,000	0.300	2026. 2. 3			
		2016. 5.23	5,000	5,000	0.250	2026. 5.22			
		2017. 7.19	5,000	5,000	0.655	2032. 7.16			
		2018. 4.27	2,000	2,000	0.403	2028. 4.28			
		2018. 4.27	5,000	5,000	0.646	2033. 4.28			
		2019. 3.28	2,000	2,000	0.364	2032. 3.31			
	(株)みずほ銀行	2019. 5.23	3,000	3,000	0.650	2034. 5.23			
		2013. 2.28	10,000	10,000	0.856	2022. 2.28			
		2013. 7.31	8,000	8,000	1.070	2022. 7.29			
	みずほ信託銀行(株)	2018.11.30	7,000	7,000	(注 4) 0.143	2025.11.30			
		2013. 2.28	10,000	10,000	0.982	2023. 2.28			
		2013. 9.30	4,000	4,000	0.947	2022. 9.30			

	区 分	借入日	当期首 残 高 (百万円)	当期末 残 高 (百万円)	利率 (%) (注 1)	返済期限 (注 1)	返済方法	使 途	摘 要
	借入先								
長期 借 入 金	農林中央金庫	2013. 9.30	5,000	—	0.721	2020. 9.30	期限一括	(注 2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注 3)
		2019. 6.21	3,000	3,000	0.300	2027. 6.21			
		2019. 6.21	2,000	2,000	0.270	2026. 6.19			
		2020. 3.25	2,000	2,000	0.300	2028. 3.24			
		2020. 9.30	—	5,000	0.270	2027. 9.30			
	大樹生命保険(株)	2012. 3.30	2,000	2,000	1.230	2021. 3.30			
		2012.11. 1	2,000	2,000	1.033	2022.11. 1			
		2013. 5.30	2,000	2,000	1.486	2025. 5.30			
		2013.12.13	2,000	2,000	1.047	2023.12.13			
		2019. 3.29	1,000	1,000	0.084	2025. 3.31			
		2019. 9.11	1,000	1,000	0.416	2030. 1.31			
	日本生命保険(相)	2020. 2.13	1,000	1,000	0.400	2030. 2.13			
		2013. 9.30	3,000	3,000	0.947	2022. 9.30			
		2019. 5.23	2,000	2,000	0.400	2029. 5.23			
		2020.12.29	—	2,000	0.200	2026. 5.29			
	(株)福岡銀行	2020.12.29	—	2,000	0.450	2030.12.27			
		2015. 6.30	2,000	2,000	0.548	2023. 6.30			
		2017. 6. 1	2,000	2,000	0.238	2024. 5.31			
		2017. 6.30	2,000	2,000	0.177	2022. 6.30			
	(株)山口銀行	2019. 5.23	2,000	2,000	0.300	2027. 5.21			
		2012. 3. 5	1,000	—	1.107	2020. 9. 4			
		2017. 1.10	1,000	1,000	0.477	2029. 1.10			
		2019. 5.23	2,000	2,000	0.400	2029. 5.23			
	(株)第四銀行(注 5)	2020. 8.31	—	1,000	0.500	2032. 8.31			
		2017. 3. 3	2,000	2,000	0.257	2024. 3. 1			
	大同生命保険(株)	2017. 6.30	2,000	2,000	0.245	2024. 6.28			
		2013.10. 4	1,000	—	0.706	2020.10. 2			
		2015. 6.30	1,000	1,000	0.456	2022. 6.30			
		2015. 9.11	1,000	1,000	0.417	2023. 9.11			
		2019. 3. 7	1,000	1,000	0.302	2029. 3. 7			
	太陽生命保険(株)	2020.10. 2	—	1,000	0.400	2030.10. 2			
		2012. 7. 2	1,000	1,000	0.997	2021. 7. 2			
		2014. 7.11	2,000	2,000	0.532	2021. 7. 9			
	(株)七十七銀行	2020. 5.29	1,000	1,000	0.650	2035. 5.31			
		2015. 6.30	2,000	2,000	(注 4) 0.002	2023. 6.30			
		2019. 5.23	1,000	1,000	0.400	2029. 5.23			
	(株)八十二銀行	2020. 3.25	1,000	1,000	0.400	2030. 3.25			
		2013.12. 2	1,000	—	0.638	2020.12. 2			
		2020. 6.26	2,000	2,000	0.270	2027. 6.26			
	(株)山梨中央銀行	2020.12. 2	—	1,000	0.270	2027.12. 2			
		2017.10.13	1,000	1,000	0.272	2024.10.11			
		2018. 5.14	1,000	1,000	0.275	2025. 5.14			
	(株)中国銀行	2019. 3.28	1,000	1,000	0.322	2031. 3.28			
		2014. 5.29	2,000	2,000	0.605	2021. 5.28			
		2020. 5.19	1,000	1,000	0.270	2027. 5.19			

区 分	借入先	借入日	当期首 残 高 (百万円)	当期末 残 高 (百万円)	利率 (%) (注 1)	返済期限 (注 1)	返済方法	使 途	摘 要				
長期 借 入 金	(株)伊予銀行	2014. 4.30	1,000	1,000	0.631	2021. 4.30	期限一括	(注 2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注 3)				
		2015. 1.27	1,000	1,000	(注 4) 0.000	2022. 1.27							
		2015. 6.30	1,000	1,000	(注 4) 0.022	2025. 6.30							
	明治安田生命保険(相)	2012. 4.27	3,000	3,000	1.277	2022. 4.27							
	(株)常陽銀行	2017. 3. 3	1,000	1,000	0.386	2027. 3. 3							
		2020. 2.28	1,000	1,000	0.300	2028. 2.28							
	(株)千葉銀行	2018. 6.28	1,000	1,000	0.258	2025. 6.27							
		2019. 5.23	1,000	1,000	0.270	2026. 5.22							
	(株)新生銀行	2013. 5.31	1,000	1,000	1.533	2025. 5.30							
	(株)りそな銀行	2017. 6. 1	1,000	1,000	(注 4) 0.168	2027. 6. 1							
	(株)広島銀行	2015. 1.27	1,000	1,000	(注 4) 0.000	2021. 1.27							
	小 計		398,500	397,500									
	合 計		398,500	407,500									

(注 1) 利率は借入れ毎（短期借入金については、同一借入先より複数の借入れがある場合は、借入残高により加重平均し小数点第 3 位未満を四捨五入）に表示しています。また、短期借入金の借入日及び返済期限は、同一借入先より複数の借入れがある場合は、最も早く返済期限が到来する借入金に関する日付（返済期限が同一で借入日が異なる場合は、より古い借入日の日付）を記載しています。利率は、小数点第 3 位未満を切り捨てて表示しています。

(注 2) 資金使途は、いずれも不動産又は不動産信託受益権の購入資金、借入金の借換資金及び運転資金等です。

(注 3) 上記借入金については、本投資法人と各個別金融機関の間の「融資に関する合意書」において、すべての金融機関からの借入金相互間で同順位である旨の特約が付されています。

(注 4) 変動金利による借入れです。その他は、すべて固定金利による借入れです。

(注 5) 「株式会社第四銀行」は、2021年 1 月 1 日付で株式会社北越銀行と合併したことに伴い「株式会社第四北越銀行」に商号変更しました。

3. 投資法人債

2020年12月31日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘 柄	発行年月日	当期首 残 高 (百万円)	当期末 残 高 (百万円)	利率 (%) (注 2)	償還期限	償還方法	使 途	摘 要
第13回無担保投資法人債	2013. 6.26	10,000	10,000	1.168	2023. 6.26	期限一括	(注 1)	
第14回無担保投資法人債	2016. 6. 9	5,000	5,000	1.000	2046. 6. 8			
第15回無担保投資法人債	2017. 5.22	5,000	5,000	0.914	2037. 5.22			
第16回無担保投資法人債	2018. 5.23	5,000	5,000	0.220	2025. 5.23			
第17回無担保投資法人債	2018. 5.23	5,000	5,000	0.888	2038. 5.21			
第18回無担保投資法人債	2018.12.19	7,000	7,000	0.200	2024. 1.10			
第19回無担保投資法人債	2020. 8.14	—	15,000	0.180	2025. 8.14			
合 計		37,000	52,000					

(注 1) 資金使途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金、借入金の借換資金及び運転資金等です。

(注 2) 利率は、小数点第 3 位未満を切り捨てて表示しています。



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

資産の種類	不動産等の名称	取 得		譲 渡			
		取得年月日	取得価額 (百万円)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
不動産	大崎ブライタタワー	2020.10. 1	13,970	—	—	—	—
不動産	名古屋三井ビルディング本館	2020.10. 1	13,050	—	—	—	—
不動産	名古屋三井ビルディング新館	2020.10. 1	13,200	—	—	—	—
不動産	N B F 小川町ビルディング (追加取得分)	2020.11.30	480	—	—	—	—
不動産 (注 1)	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%)	—	—	2020.12.25	5,950	3,706	1,388
合 計		—	40,700	—	5,950	3,706	1,388

(注 1) 譲渡に際して、譲渡年月日と同日付で本資産の共有持分50%の信託設定を行い、かかる信託の受益権を譲渡しました。  
(注 2) 取得価額又は譲渡価額は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を考慮しない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。  
(注 3) 売却損益には、上記のほかに「その他売却費用」を反映した金額を記載しています。

2. その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

3. 特定資産の価格等の調査

取得 又は 譲渡	不動産等の名称	取引 年月日	資産の内容	取得価額 又は 譲渡価額 (百万円)	不動産鑑定 評価額 (百万円)	不動産 鑑定機関	価格時点
取得	大崎ブライタタワー	2020.10. 1	土地	13,970	14,200	大和不動産鑑定 株式会社	2020. 6 .30
			建物（附属設備 を含む）				
取得	名古屋三井ビルディング本館	2020.10. 1	土地	13,050	13,300	大和不動産鑑定 株式会社	2020. 6 .30
			建物（附属設備 を含む）				
取得	名古屋三井ビルディング新館	2020.10. 1	土地	13,200	13,500	大和不動産鑑定 株式会社	2020. 6 .30
			建物（附属設備 を含む）				
取得	N B F 小川町ビルディング (追加取得分)	2020.11.30	土地	480	557	大和不動産鑑定 株式会社	2020.10.31
			建物（附属設備 を含む）				
譲渡	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%)	2020.12.25	土地(注 1)	5,950	10,160 (注 4)	株式会社谷澤総 合鑑定所	2020. 6 .30
			建物（附属設備 を含む）(注 1)				

(注 1) 譲渡に際して、取引年月日と同日付で本資産の共有持分50%の信託設定を行い、かかる信託の受益権を譲渡しました。  
(注 2) 取得価額又は譲渡価額は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を考慮しない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。  
(注 3) 上記記載の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準 各論第 3 章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。  
(注 4) 当該鑑定評価額はN B F 新川ビル「東館及びメゾンニューリバー」全体の評価金額を記載しています。

4. 利害関係人等との取引状況

( 1 )取引状況

区 分	売 買 金 額 等(注 2) (注 3)	
	買 付 額 等	売 付 額 等
総 額	40,700百万円	5,950百万円
利害関係人等との取引状況の内訳		
三井不動産株式会社	40,220百万円(98.8%)	— (—)
合 計	40,220百万円(98.8%)	— (—)

( 2 )支払手数料等の金額

区 分		支払手数料 総額A (千円)	利害関係人等との取引の内訳		B／A (%)
			支 払 先	支払額B (千円)	
オフィスマネジメント報酬等 (注 4)	オフィスマネジメント報酬	1,607,831	三井不動産株式会社	1,559,006	97.0%
	統括・調整業務報酬		株式会社N B F オフィスマネジメント	48,825	3.0%
建物管理委託報酬		4,348,210	三井不動産株式会社	901,907	20.7%
			三井不動産ファシリティーズ株式会社	579,975	13.3%
			三井不動産ファシリティーズ・ウエスト株式会社	258,843	6.0%
			三井不動産ビルマネジメント株式会社	254,291	5.8%
			三井不動産レジデンシャルリース株式会社	876	0.0%
賃貸借媒介手数料等		85,071	三井不動産株式会社	13,278	15.6%
			株式会社N B F オフィスマネジメント	10,344	12.2%

(注 1) 上表において、利害関係人等とは、本投資法人の資産運用会社の利害関係人等（投信法施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第 1 項第27号に定義されます。）をいいます。  
(注 2) 上記数値は、売買契約書に記載された売買価格を記載しています。  
(注 3) 括弧内の数値は、それぞれの総額に対する比率(%)を記載しています。  
(注 4) 三井不動産株式会社がマスターリースを行っている等により、同社にオフィスマネジメント業務の委託が行われていない物件（六本木タワーキューブ、西新宿三井ビルディング、セレスティン芝三井ビルディング、虎ノ門琴平タワー、四谷メディカルビル、パナソニック東京汐留ビル、N B F 小川町ビルディング、ゲートシティ大崎、大崎ブライタコア・ブライタプラザ、中目黒G Tタワー、大崎ブライタタワー、東五反田スクエア、新川崎三井ビルディング、パレール三井ビルディング、名古屋三井ビルディング新館、名古屋三井ビルディング本館及び信濃橋三井ビルディングの17物件）については、株式会社N B F オフィスマネジメントと締結した統括・調整業務委託契約に基づき、当該物件の所有者及び建物賃貸人（建物管理委託者）として行う業務が同社に委託されています。  
(注 5) 上記記載の支払手数料以外に、当期中に利害関係人等へ発注した修繕工事等の支払額は以下のとおりです。  
三井不動産株式会社 1,168,036千円  
三井不動産ビルマネジメント株式会社 856,969千円  
三井デザインテック株式会社 420,380千円  
三井不動産ファシリティーズ・ウエスト株式会社 117,701千円  
三井不動産ファシリティーズ株式会社 4,397千円  
株式会社原宿の杜守 4,165千円  
三井不動産レジデンシャルリース株式会社 162千円  
第一園芸株式会社 130千円  
三井ホームリンケージ株式会社 46千円

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

該当事項はありません。

## 1. 資産、負債、元本及び損益の状況等

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

## 2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

## 3. 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

## 4. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

## 1. お知らせ

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

承認日	項 目	概 要
2020年 7月27日	投資法人債に係る一般事務の委託	発行時期を2020年8月7日から2021年2月6日までの間とする投資法人債に関する発行条件等を策定し、投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務、並びに発行代理人、財務代理人及び支払代理人等の一般事務の委託につき、候補会社を承認し、その他の必要な事項の決定を執行役員に一任しました。
2020年10月20日	新投資口の発行に係る新投資口引受契約の締結	新投資口の発行に伴い、野村證券株式会社、大和証券株式会社、S M B C日興証券株式会社、みずほ証券株式会社、三菱U F J モルガン・スタンレー証券株式会社、岡三証券株式会社、東海東京証券株式会社、NOMURA INTERNATIONAL PLC、Daiwa Capital Markets Europe Limited、Merrill Lynch International 及びSMBC Nikko Capital Markets Limitedに投資口の募集に関する一般事務を委託しました。

## 2. その他

該当事項はありません。



## Ⅱ. 貸借対照表 貸借対照表

(単位:千円)

	前 期 (ご参考) (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 (ご参考) (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	※2 541,940,024	※2 666,620,859
負債純資産合計	1,044,475,287	1,197,435,814

### Ⅲ. 損益計算書 損益計算書

(単位:千円)				
	前 期 (ご参考) (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
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		15,513,000		17,274,285

### Ⅳ. 投資主資本等変動計算書 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 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 未処理損失 (△)	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金 合計				
当期首残高	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 未処理損失 （△）	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金 合計				
当期首残高	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

(継続企業の前提に関する注記)

前 期 (ご参考) 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
該当事項はありません。	該当事項はありません。

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

	前 期 (ご参考) 自 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. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2～50年 構築物 2～50年 機械及び装置 2～17年 工具、器具及び備品 2～19年 ②無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。	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。 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無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 投資法人債償還までの期間にわたり定額法により償却しています。	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。 ②投資口交付費 発生時に全額費用処理しています。
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、6,480千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、57,084千円です。
4. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針	保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 ③信託預り敷金及び保証金	保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 ③信託預り敷金及び保証金
5. 消費税等の処理方法	消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。 なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。	消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。 なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。

(貸借対照表に関する注記)

	前 期（ご参考） (2020年 6 月30日)	当 期 (2020年12月31日)												
1. 特定融資枠に係る借入未実行枠残高等	<p>本投資法人は、リファイナンスリスクの軽減を図ることを主たる目的として取引銀行等と特定融資枠（コミットメントライン）契約を締結しています。</p> <p>(単位:千円)</p> <p>(借入コミットメント)</p> <table><tr><td>特定融資枠の総額</td><td>52,000,000</td></tr><tr><td>当期末借入残高</td><td>—</td></tr><tr><td>当期末未実行枠残高</td><td><u>52,000,000</u></td></tr></table>	特定融資枠の総額	52,000,000	当期末借入残高	—	当期末未実行枠残高	<u>52,000,000</u>	<p>本投資法人は、リファイナンスリスクの軽減を図ることを主たる目的として取引銀行等と特定融資枠（コミットメントライン）契約を締結しています。</p> <p>(単位:千円)</p> <p>(借入コミットメント)</p> <table><tr><td>特定融資枠の総額</td><td>52,000,000</td></tr><tr><td>当期末借入残高</td><td>—</td></tr><tr><td>当期末未実行枠残高</td><td><u>52,000,000</u></td></tr></table>	特定融資枠の総額	52,000,000	当期末借入残高	—	当期末未実行枠残高	<u>52,000,000</u>
特定融資枠の総額	52,000,000													
当期末借入残高	—													
当期末未実行枠残高	<u>52,000,000</u>													
特定融資枠の総額	52,000,000													
当期末借入残高	—													
当期末未実行枠残高	<u>52,000,000</u>													
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円	50,000千円												

(損益計算書に関する注記)

	前 期 (ご参考) 自 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. 不動産等賃貸事業損益の内訳	(単位:千円) A. 不動産賃貸事業収益 不動産賃貸収入 (家賃) 33,013,937 (共 益 費) 2,649,819 (その他賃貸収入) 226,490 計 35,890,247 その他賃貸事業収入 (駐車場使用料) 622,135 (施設使用料) 275,106 (付 帯 収 益) 1,718,144 (解 約 金) 26,051 (雑 収 益) 59,337 計 2,700,775 不動産賃貸事業収益合計 38,591,022 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (外 注 委 託 費) 5,406,197 (公 租 公 課) 3,579,400 (修 繕 費) 1,184,527 (保 険 料) 33,415 (諸 経 費) 2,795,075 (減 価 償 却 費) 7,167,732 不動産賃貸事業費用合計 20,166,349 C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 18,424,672	(単位:千円) A. 不動産賃貸事業収益 不動産賃貸収入 (家賃) 33,806,541 (共 益 費) 2,612,003 (その他賃貸収入) 203,693 計 36,622,238 その他賃貸事業収入 (駐車場使用料) 640,269 (施設使用料) 280,146 (付 帯 収 益) 1,915,820 (解 約 金) 864,460 (雑 収 益) 36,175 計 3,736,872 不動産賃貸事業収益合計 40,359,111 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (外 注 委 託 費) 5,816,192 (公 租 公 課) 3,554,782 (修 繕 費) 1,798,206 (保 険 料) 34,513 (諸 経 費) 2,835,960 (減 価 償 却 費) 7,181,270 不動産賃貸事業費用合計 21,220,926 C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 19,138,184
※2. 不動産等売却益の内訳	—	(単位:千円) NBF新川ビル（東館及びメゾンニユーリバー共有持分50%） 不動産等売却収入 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



(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前 期 (ご参考) (2020年 6 月30日)		当 期 (2020年12月31日)	
1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	発行可能投資口総口数	4,000,000□	発行可能投資口総口数	4,000,000□
	発行済投資口の総口数	1,412,000□	発行済投資口の総口数	1,652,500□

(税効果会計に関する注記)

	前 期 (ご参考) (2020年 6 月30日)		当 期 (2020年12月31日)	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	(単位:千円)		(単位:千円)	
	(繰延税金資産)		(繰延税金資産)	
	未払事業税損金不算入額	21	減価償却超過額	207
	減価償却超過額	169	繰延税金資産合計	207
	繰延税金資産合計	191	(繰延税金資産の純額)	207
	(繰延税金資産の純額)	191		
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	法定実効税率 (調整)	31.46%	法定実効税率 (調整)	31.46%
	支払配当の損金算入額	△31.46	支払配当の損金算入額	△33.11
	その他	0.00	圧縮積立金取崩額	1.64
	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01	その他	0.00
			税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.00

(金融商品に関する注記)

前期（自 2020年1月1日 至 2020年6月30日）（ご参考）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1)金融商品に対する取組方針

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

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

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

(2)金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

(3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2020年6月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。  
なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（（注2）参照）。

	貸借対照表計上額 (千円)	時 価 (千円)	差 額 (千円)
(1) 現金及び預金	13,312,902	13,312,902	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,169,145	4,169,145	—
資 産 計	17,482,048	17,482,048	—
(1) 1年内返済予定の長期借入金	50,000,000	50,166,810	166,810
(2) 投資法人債	37,000,000	36,372,000	△628,000
(3) 長期借入金	348,500,000	350,911,506	2,411,506
負 債 計	435,500,000	437,450,316	1,950,316

(注1)金融商品の時価の算定方法

資 産

(1)現金及び預金、(2)信託現金及び信託預金

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

負 債

(1)1年内返済予定の長期借入金、(3)長期借入金

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

(2)投資法人債

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

(注2)時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区 分	貸借対照表計上額（千円）
①預り敷金及び保証金	24,889,734
②信託預り敷金及び保証金	28,971,720

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

(注3)金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	13,312,902	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	4,169,145	—	—	—	—	—
合 計	17,482,048	—	—	—	—	—

(注4)借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額 (単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	—	—	10,000,000	7,000,000	5,000,000	15,000,000
長期借入金	50,000,000	25,000,000	53,000,000	50,000,000	11,000,000	209,500,000
合 計	50,000,000	25,000,000	63,000,000	57,000,000	16,000,000	224,500,000

当期（自 2020年7月1日 至 2020年12月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1)金融商品に対する取組方針

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

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

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

(2)金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

(3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2020年12月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。

なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（（注2）参照）。

	貸借対照表計上額 (千円)	時 価 (千円)	差 額 (千円)
(1) 現金及び預金	129,208,669	129,208,669	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,522,849	4,522,849	—
資 産 計	133,731,519	133,731,519	—
(1) 短期借入金	10,000,000	10,000,000	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	35,000,000	35,067,667	67,667
(3) 投資法人債	52,000,000	51,539,100	△460,900
(4) 長期借入金	362,500,000	364,627,802	2,127,802
負 債 計	459,500,000	461,234,570	1,734,570

(注1)金融商品の時価の算定方法

資 産

(1)現金及び預金、(2)信託現金及び信託預金

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

負 債

(1)短期借入金

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

(2)1年内返済予定の長期借入金、(4)長期借入金

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

(3)投資法人債

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

(注2)時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区 分	貸借対照表計上額 (千円)
①預り敷金及び保証金	26,748,668
②信託預り敷金及び保証金	29,318,781

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

(注3)金銭債権の決算日後の償還予定額 (単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	129,208,669	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	4,522,849	—	—	—	—	—
合 計	133,731,519	—	—	—	—	—

(注4)借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額 (単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	10,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	10,000,000	7,000,000	20,000,000	15,000,000
長期借入金	35,000,000	41,000,000	42,000,000	44,000,000	30,000,000	205,500,000
合 計	45,000,000	41,000,000	52,000,000	51,000,000	50,000,000	220,500,000

(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)

前期（自 2020年1月1日 至 2020年6月30日）（ご参考）

本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸用のオフィスビル（土地を含む。）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、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

貸借対照表計上額（千円）			当期末の時価（千円）
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
1,017,179,792	640,832	1,017,820,624	1,299,250,000

(注1)貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2)当期増減額のうち、主な増加額は、「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。

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

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

当期（自 2020年7月1日 至 2020年12月31日）

本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸用のオフィスビル（土地を含む。）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、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

貸借対照表計上額（千円）			当期末の時価（千円）
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
1,017,820,624	36,320,618	1,054,141,243	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)当期増減額のうち、主な増加額は、「N B F 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、N B F 新川ビルのうち東館及びメゾニューリバー（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)当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

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

(関連当事者との取引に関する注記)

前期（自 2020年1月1日 至 2020年6月30日）（ご参考）

種類	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科 目	期末残高 (千円)
資産 運用会社	日本ビルファンド マネジメント株式会社	投資 運用業	—	機関運営委託報酬	1,500	未払金	825
利害 関係人等	三井不動産株式会社	不動 産業	3.37%	オフィスマネジメント報酬	1,479,452	その他(流動資産)	42,307
				建物管理委託報酬	817,288	(営業) 未払金	506,692
				賃貸借媒介手数料等	8,075		
				修繕工事等 (注1)	685,030	その他 (流動資産)	24,397
				賃貸収入等 (注2) (注3)	11,765,341	営業未収入金	32,210
						前受金	80,638
						(信託)預り敷金 及び保証金	10,207,611
—	—	敷金及び保証金	961,551				
利害 関係人等	住友生命保険相互会社	保険業	1.73%	賃貸収入等 (注2)	239,034	営業未収入金	922
						前受金	43,779
						(信託)預り敷金 及び保証金	355,166
				支払利息	73,578	未払費用	42,674
						長期借入金	30,000,000
資産 保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業	0.56%	信託報酬	15,429	—	—
				支払利息	60,620	未払費用	29,291
						1年内返済予定 の長期借入金	5,000,000
						長期借入金	34,000,000
				コミットメントライン 関連手数料等	7,978	未払金	1,045
				一般事務委託報酬等	16,044		
投資法人債関連手数料	240						

(注1) 上記記載の修繕工事等には、工事関係の支出のほか損害保険料等の額も含んでいます。

(注2) 上記記載の賃貸収入等には、通常の賃貸事業収入のほかそれに付随した駐車場使用料・付帯収益・雑収益等も含んでいます。

(注3) 本投資法人は、マスターリース契約に係る物件を三井不動産株式会社に賃貸し、三井不動産株式会社が転借人にこれを転貸しています。転貸部分について、本投資法人が計上する賃料収入は、転借人から三井不動産株式会社が受領する転賃賃料から一定料率の金額を控除したものとなります。そのほか一部の物件に関しては、同社に賃貸しています。

(注4) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注5) 取引条件については、市場の実勢等に基づいて決定しています。

(注6) 投資口の所有口数割合は、小数点第2位未満を切捨てにより表示しています。



当期（自 2020年7月1日 至 2020年12月31日）

種類	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科 目	期末残高 (千円)
資産運用会社	日本ビルファンド マネジメント株式会社	投資 運用業	—	機関運営委託報酬	1,500	未払金	825
利害 関係人等	三井不動産株式会社	不動産業	3.36%	オフィスマネジメント報酬	1,559,006	その他(流動資産)	53,180
				建物管理委託報酬	901,907	(営業) 未払金	1,122,468
				賃貸借媒介手数料等	13,278		
				修繕工事等 (注1)	1,168,036	その他 (流動資産)	24,724
				賃貸収入等 (注2) (注3)	12,552,436	営業未収入金	75,562
						前受金	60,066
				—	—	(信託)預り敷金 及び保証金	12,212,910
						敷金及び保証金	961,551
利害 関係人等	住友生命保険相互会社	保険業	1.48%	賃貸収入等 (注2)	244,340	不動産の購入 (注4)	40,220,000
						未払金	—
						営業未収入金	904
				支払利息	74,387	前受金	43,735
						(信託)預り敷金 及び保証金	355,166
						未払費用	43,352
資産 保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業	0.48%	信託報酬	11,850	1年内返済予定 の長期借入金	5,000,000
						長期借入金	25,000,000
						未払費用	29,377
				支払利息	61,731	1年内返済予定 の長期借入金	5,000,000
						長期借入金	34,000,000
				コミットメントライン 関連手数料等	8,065	未払金	1,247
				一般事務委託報酬等	196,490		
				投資法人債関連手数料	4,002		

- (注1) 上記記載の修繕工事等には、工事関係の支出のほか損害保険料等の額も含んでいます。
- (注2) 上記記載の賃貸収入等には、通常の賃貸事業収入のほかそれに付随した駐車場使用料・付帯収益・雑収益等も含んでいます。
- (注3) 本投資法人は、マスターリース契約に係る物件を三井不動産株式会社に賃貸し、三井不動産株式会社は転借人にこれを転貸しています。転貸部分について、本投資法人が計上する賃料収入は、転借人から三井不動産株式会社が受領する転貸賃料から一定料率の金額を控除したものとなります。そのほか一部の物件に関しては、同社に賃貸しています。
- (注4) 上記記載の不動産の購入は「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」に係るものであり、売買契約書に記載された売買価格を記載しています。
- (注5) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。
- (注6) 取引条件については、市場の実勢等に基づいて決定しています。
- (注7) 投資口の所有口数割合は、小数点第2位未満を切捨ててにより表示しています。

(1口当たり情報に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 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	1口当たり純資産額	403,401円
1口当たり当期純利益	10,986円	1口当たり当期純利益	11,524円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数（日数加重平均投資口数）で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数（日数加重平均投資口数）で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

(注)1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前 期 (ご参考) 自 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)

前 期 (ご参考) 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. 資産の取得に係る売買契約の締結 2020年8月17日付で、以下の資産の取得について売買契約を締結しました。  資産名称：大崎ブライトタワー 特定資産の種類：不動産 取得予定価格：13,970百万円 取得先：三井不動産株式会社 取得予定日：2020年10月1日  資産名称：名古屋三井ビルディング本館（共有持分70%） 特定資産の種類：不動産 取得予定価格：13,050百万円 取得先：三井不動産株式会社 取得予定日：2020年10月1日  資産名称：名古屋三井ビルディング新館 特定資産の種類：不動産 取得予定価格：13,200百万円 取得先：三井不動産株式会社 取得予定日：2020年10月1日	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

前 期(ご参考) 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
2. 資産の譲渡に係る売買契約の締結 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ました。  資産名称：NBF新川ビル（東館及びメゾンニューリバー※1） 特定資産の種類：不動産 ※2 譲渡予定価格：11,900百万円（①共有持分50% 5,950百万円、②共有持分50% 5,950百万円） 譲渡先：トーセイ株式会社 譲渡予定日：①2020年12月25日、②2021年3月31日 ※1. 譲渡対象は東館とメゾンニューリバーであり、西館は引続き本投資法人にて保有します。 ※2. 譲渡に際して、各譲渡予定日と同日付で本不動産の信託設定を行い、かかる信託の受益権を譲渡予定です。  3. 投資法人債の発行 2020年7月27日に開催した本投資法人役員会における「国内無担保投資法人債の発行に係る包括決議」に基づき、2020年8月7日に下記条件にて公募投資法人債の発行を決定し、2020年8月14日に払込みが完了しました。  第19回無担保投資法人債 ①名称：日本ビルファンド投資法人第19回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付） ②発行総額：金150億円 ③払込金額：各投資法人債の金額100円につき金100円 ④償還金額：各投資法人債の金額100円につき金100円 ⑤利率：年0.180％ ⑥担保・保証：本投資法人債には担保及び保証は付されておらず、また特に留保されている資産はありません。 ⑦償還方法・償還期限：2025年8月14日に本投資法人債の総額を償還する。本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができます。 ⑧利払日：毎年2月14日及び8月14日 ⑨資金使途：有利子負債の返済資金及び運転資金に充当する予定です。なお残余があれば手元資金として、将来の特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。）の取得資金の一部に充当することがあります。	—

(単位:円)

	前 期 (ご参考) 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
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 (投資口1口当たり分配金の額)	15,512,232,000 (10,986)	18,177,500,000 (11,000)
IV 次期繰越利益	768,318	0

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

独立監査人の監査報告書

2021 年 2 月 12 日

日本ビルファンド投資法人  
役員会 御中

有限責任 あずさ監査法人

東京事務所

指定有限責任社員  
業務執行社員

公認会計士

田澤治郎

指定有限責任社員  
業務執行社員

公認会計士

松本大明

監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、日本ビルファンド投資法人の2020年7月1日から2020年12月31日までの第39期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

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

監査意見の根拠

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

強調事項

資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は資産の取得を行っている。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

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

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

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

計算書類等の監査における監査人の責任

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

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

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

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

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

利害関係

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

以 上



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

(単位:千円)

	前 期 (ご参考) (自 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 ※1	17,482,048	133,731,519

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

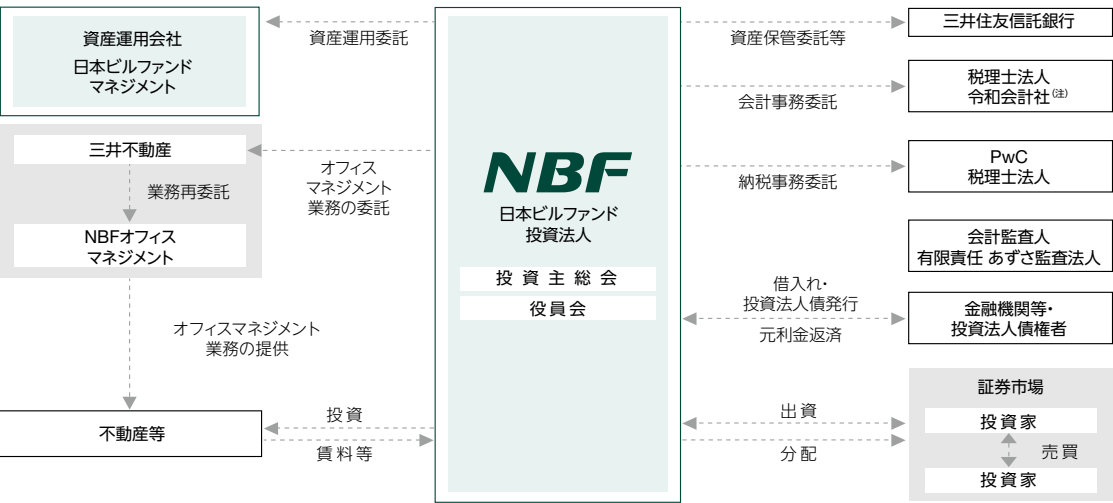
(重要な会計方針に係る事項に関する注記) (参考情報)

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

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記) (参考情報)

前 期 (ご参考) 自 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. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	* 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
(2020年 6 月30日現在)	(2020年12月31日現在)
現金及び預金 13,312,902千円	現金及び預金 129,208,669千円
信託現金及び信託預金 4,169,145千円	信託現金及び信託預金 4,522,849千円
現金及び現金同等物 17,482,048千円	現金及び現金同等物 133,731,519千円

投資法人の基本的な仕組み

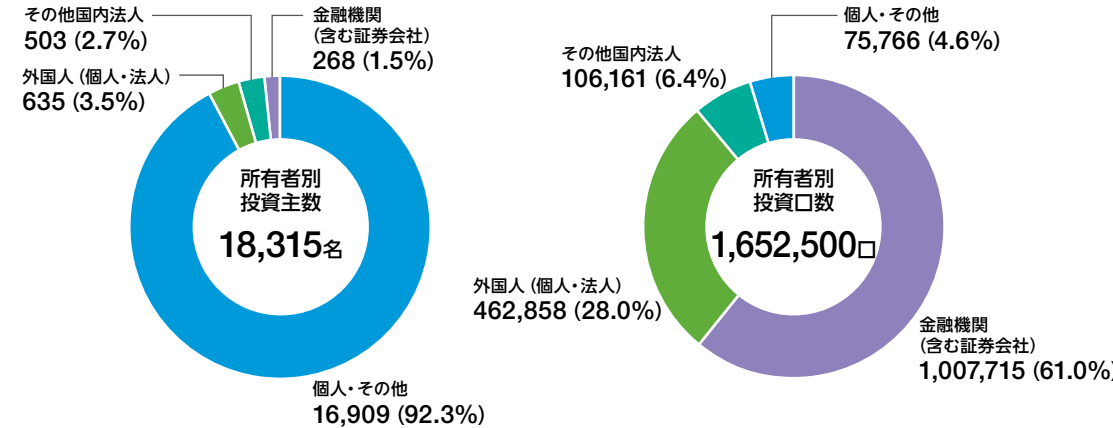


※上図は、NBFの主要な関係者等ならびに一部の契約関係及び主な資金の流れなどを示したものです。  
(注)計算に関する事務、会計帳簿の作成に関する事務、及び納税に関する事務のうち税理士法第2条第1項に掲げる業務以外の業務の委託先は、2021年4月1日付で、税理士法人令和会計社から令和アカウンティング・ホールディングス株式会社に変更されます。

資産運用会社の概要

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

投資主分布(2020年12月31日現在)



投資主メモ

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

■ 住所などの変更手続きについて

住所、氏名、届出印などの変更は、お取引証券会社等にお申し出ください。

■ 分配金について

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

また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定などの手続きをご希望の方は、お取引証券会社等へご連絡ください。  
なお、分配金は、本投資法人規約の規定により、分配金支払い開始の日から満3年を経過しますとお支払いできなくなりますので、お早めにお受け取りください。

■ 分配金計算書について

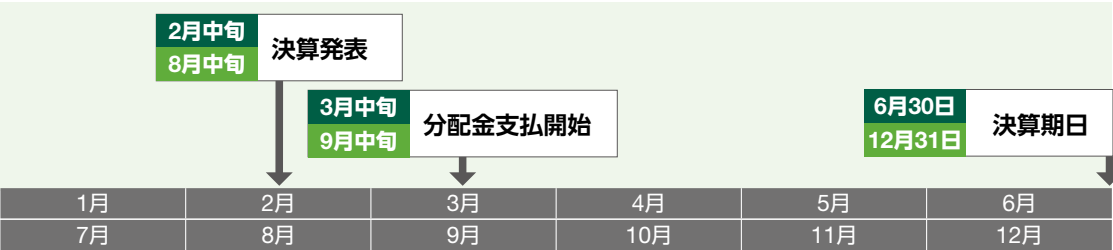
分配金支払いの際に送付しています「分配金計算書」は、租税特別措置法の規定に基づく「支払通知書」を兼ねています。なお、「分配金領収証」にて分配金をお受け取りの投資主様につきましても、「分配金計算書」を同封させていただいています。確定申告をなされる投資主様は大切に保管ください。ただし、株式数比例配分方式をご指定いただいております投資主様におかれましては、お取引の証券会社等へご確認ください。

■ その他

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

年間スケジュール

NBFの決算日は、毎年6月末日と12月末日の年2回です。



※NBFの投資主総会は、原則として2年に1回開催されます。

## ウェブサイトのご案内

最新のIR情報はウェブサイトをご覧ください。

🔍 検索

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

日本ビルファンド投資法人のウェブサイトでは、投資方針や基本的な仕組みなどのほか、特色あるコンテンツをご提供しています。

最新のプレスリリース資料  
決算情報などの各種ディスクロージャー資料  
分配金に関する情報

投資物件の写真、地図  
スペック（仕様）などの物件資料  
ポートフォリオマップ

月次のビルの稼働率の情報  
新規取得物件の情報

アナリスト説明会資料  
本日の株価など

