



運用状況報告資料



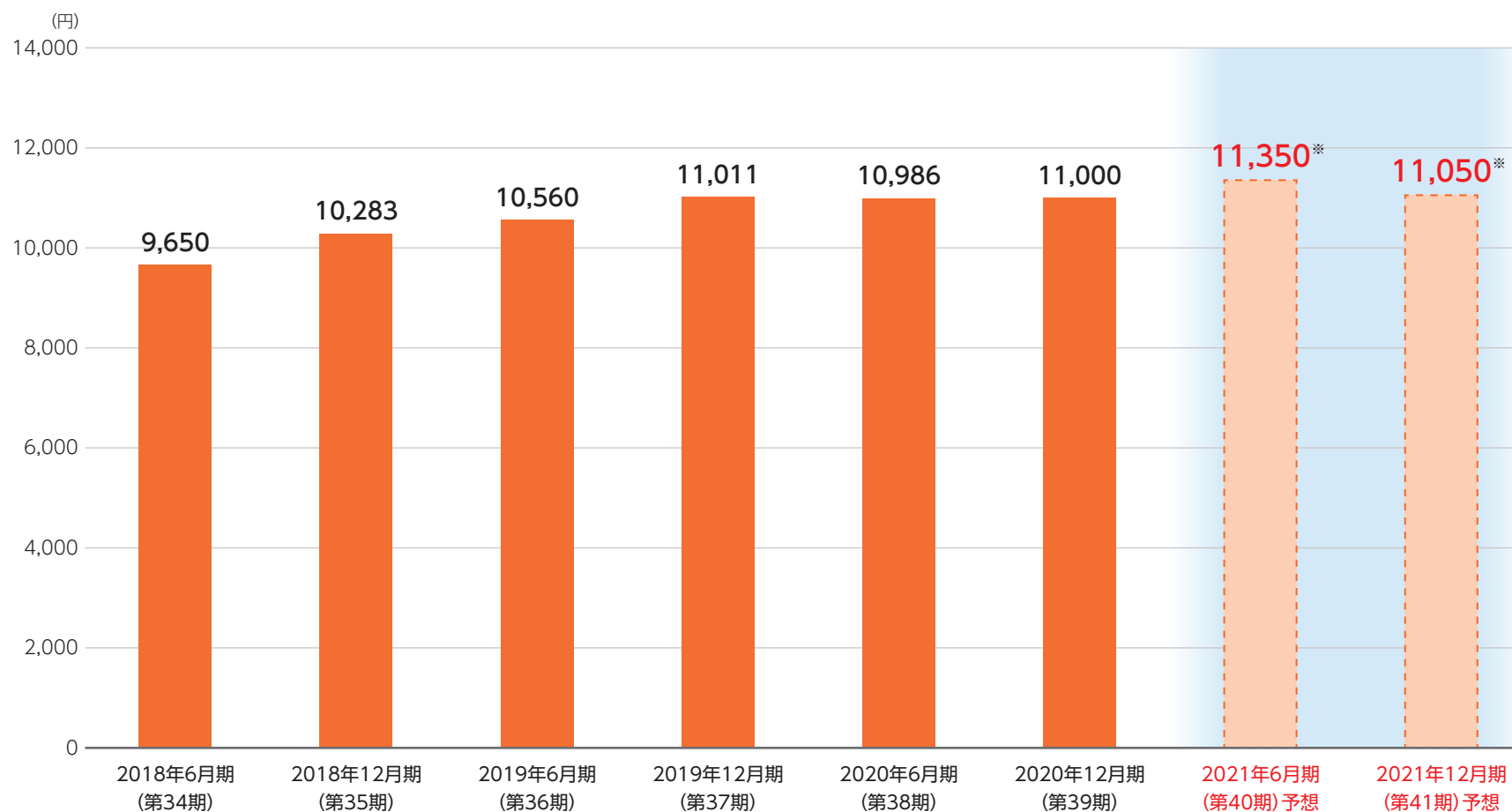
日本ビルファンド投資法人
日本ビルファンドマネジメント株式会社

2021年3月

1. 1口当たり分配金の推移	2
2. 資産規模と不動産事業賃貸収益の推移	3
3. NBFにおける今後の運用方針	4
4. エクイティファイナンスと物件取得	5
5. NBFの運用の状況	6

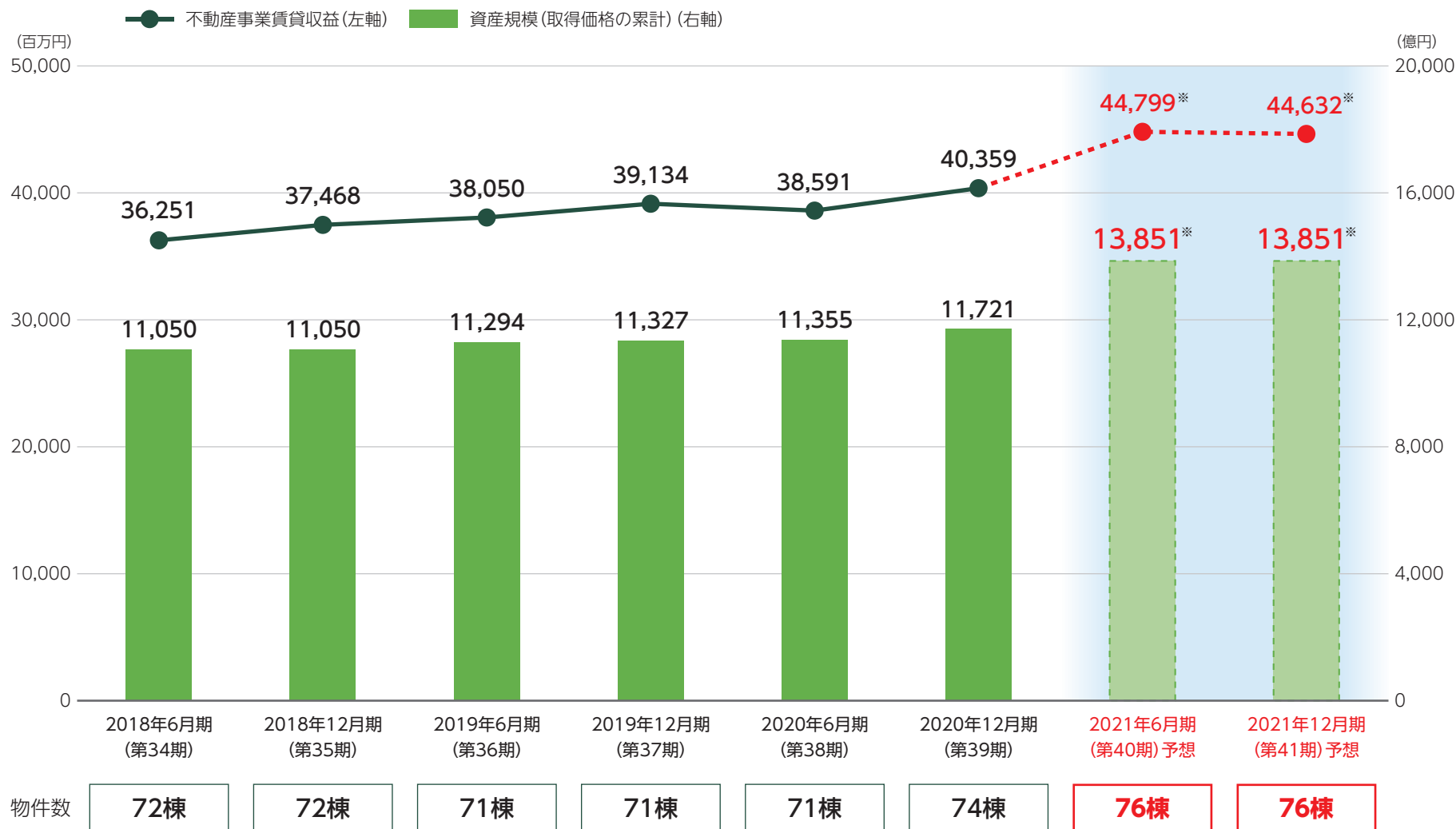
Disclaimer

■ NBFは安定的な1口当たり分配金の水準を継続しています



※ 運用状況(1口当たり分配金)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。

■ 大規模物件の取得により利益の源泉である賃貸事業収益が大幅に増加することが見込まれます



※ 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。

■ 優良なポートフォリオと強固なスポンサー力を活用し、マーケット変化に柔軟に適応していきます

内部成長

オフィス賃貸市場

COVID-19流行前
(~2020.2)

- ・稼働率、平均募集賃料はリーマンショック前を上回る高水準で推移
- ・企業の床拡張ニーズや優秀な人材確保のためのオフィス移転ニーズは旺盛

COVID-19流行後
(2020.3~)

- ・経済活動が停滞し、空室率・平均募集賃料の水準がともに調整
- ・テレワーク等が半ば強制に進むことで、新しい働き方を企業が模索
- ・テナントの移転手続き決定に時間を要する

今後のオフィス
賃貸市場見通し

- ・COVID-19収束が進むにつれ、都心中心に床拡張や人材確保の動きは再開
- ・一方でテレワーク等の推進により、テナントニーズも多様化
- ・東京都心のハイスペックオフィスに対するテナントニーズは不変

外部成長

オフィス売買市場

COVID-19流行前
(~2020.2)

- ・低金利環境を背景に取引利回りは低水準で推移
- ・マイナス金利による運用難の中、取引件数が減少し、取引量は低水準

COVID-19流行後
(2020.3~)

- ・経済活動は停滞するも、低金利環境は継続され、低水準の取引利回りは継続
- ・企業の事業再編等による売却案件を確認

今後のオフィス
売買市場見通し

- ・低金利環境の継続に加え、海外投資家を中心とした強い需要により、取引利回りは低水準で推移
- ・企業の事業再編や働き方改革が進み、本社等の売却案件増加と上記の強い買い手需要により市場は活性化

NBFの方針

内部成長：多様なニーズに対する柔軟な対応

- ・スポンサー三井不動産の強固な営業力を活用
良好なテナントリレーションを維持し、COVID-19終息後のニーズを確保
- ・東京都心部中心のポートフォリオとテナント分散効果による稼働率の安定
需要の厚い都心中心のポートフォリオとテナント分散(約1,600社)
- ・ESGに配慮した積極的なバリューアップ工事の推進
感染症対策やESG等テナントニーズを満たす工事を積極的に実施し、資産性を向上
- ・テレワーク等「新たな働き方」への対応
三井不動産のシェアオフィス「ワークスタイリング」の誘致

外部成長：規模拡大・入替によるポートフォリオ性能の更なる改善

- ・資産規模・収益拡大の好機
スポンサーパイプラインに加え、企業の事業見直しなどによる取得機会の増加
- ・入替戦略の継続
コロナ禍による影響や環境負荷に対するテナントや投資家のニーズの変化
環境性能を重視した入替戦略を継続
- ・保守的な財務運営
適切なLTVコントロールと低金利でのデットファイナンスを継続

■ 優良物件の取得により、着実なファンドの成長を目指します

	2020年10月取得(第39期)			2021年1月取得(第40期)		
						
	東京23区	地方都市部	地方都市部	東京23区	東京23区	
	大崎ブライトタワー	名古屋三井ビルディング本館	名古屋三井ビルディング新館	新宿三井ビルディング	グラントウキョウサウスタワー	合計
取得価格	139.7億円	130.5億円	132億円	1,700億円	470億円	2,577億円*
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%)	102億円* (4.0%)
DBJ Green Building 認証	★★★★	★★★	★★★	★★★★	★★★★	—

※ 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月のエクイティファイナンスについて

● 概要

調達総額 **1,229億円**

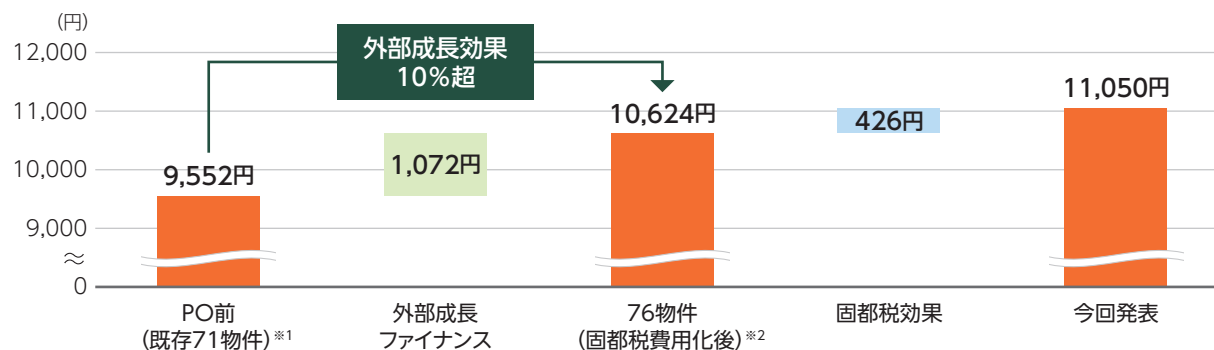
発行口数 **240,500口**

※1 1口当たり分配金予想(11,050円)からエクイティファイナンス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

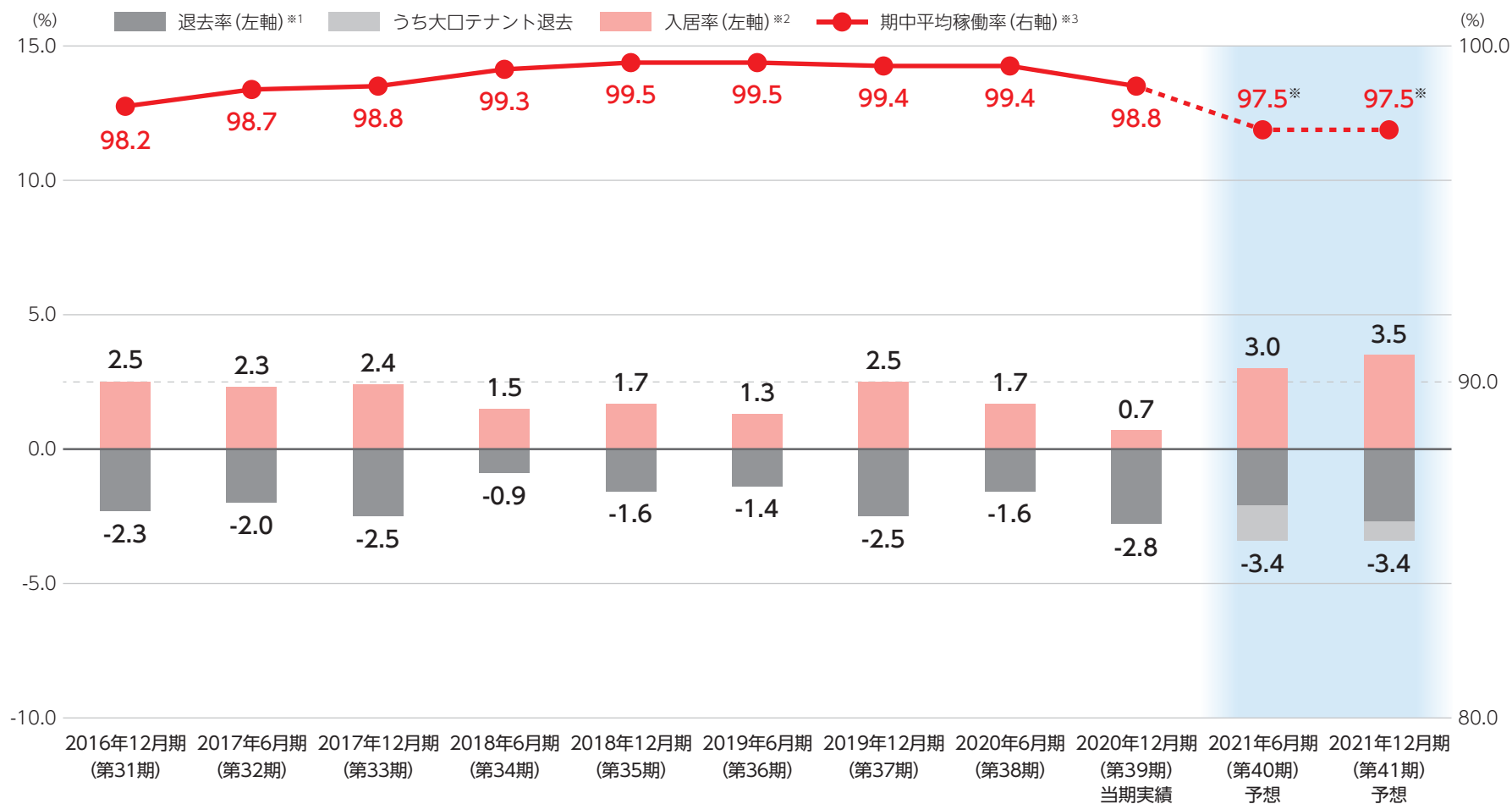
計算式：(新宿三井ビルディング+グラントウキョウサウスタワーの合計額705百万円)
÷ 本募集後の投資口数1,652,500口

● 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



■ 緊急事態宣言は長期化していますが高い稼働率の維持・向上につとめます

● 期中平均稼働率と入居率・退去率



※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

※ 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。

本資料は情報提供を目的としたものであり、有価証券、商品又は取引についての投資の勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。日本ビルファンド投資法人の投資口又は投資法人債のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせください。本資料は、金融商品取引法又は投資信託及び投資法人に関する法律に基づく開示書類又は資産運用報告を構成するものではありません。

日本ビルファンド投資法人及び日本ビルファンドマネジメント株式会社は、本資料で提供している情報に関して万全を期しておりますが、日本ビルファンド投資法人又は日本ビルファンドマネジメント株式会社が作成した情報であるか又は第三者から受領した情報であるかを問わず、その情報の正確性、妥当性及び完全性を保証するものではありません。

本資料に記載された情報のうち、過去又は現在の事実に関するもの以外は、本資料の作成日(但し、本資料中に特段の記載がある場合は当該日)において入手可能な情報に基づいてなされた日本ビルファンド投資法人又は日本ビルファンドマネジメント株式会社がその仮定又は判断に基づいて行った将来の予想に関する記述です。将来の予想に関する記述は、本資料作成日における日本ビルファンド投資法人の投資方針、適用法令、市場環境、金利情勢、実務慣行その他の事実関係を前提としており、本資料作成日以降における事情の変更を反映又は考慮しておりません。将来の予想に関する記述は、明示的であるか否かを問わず、既知のリスクの不確実性又は未知のリスクその他の要因を内在しており、日本ビルファンド投資法人の実際の業績、経営結果、財務状況等はこれらと大幅に異なる可能性があります。

本資料の内容は、予告なしに変更又は廃止される場合があります。日本ビルファンド投資法人及び日本ビルファンドマネジメント株式会社は、本書の内容(将来の予想に関する記述を含みます。)を更新又は公表する義務を負いません。

日本ビルファンド投資法人及び日本ビルファンドマネジメント株式会社の事前の承諾なしに本資料に記載されている内容の複製・転用などを行うことを禁止します。

なお、本資料は日本の居住者が利用するために作成されたもので、その他の国の居住者を対象とするものではありません。