

2020年6月期 決算短信 (REIT)

2020年8月17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 2020年9月29日 分配金支払開始予定日 2020年9月15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6月期の運用、資産の状況 (2020年1月1日～2020年6月30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6月期	38,591	△1.4	16,760	△0.9	15,513	△0.2	15,512	△0.2
2019年12月期	39,134	1.6	16,916	1.1	15,548	1.0	15,547	1.0

	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6月期	10,986	2.9	1.5	40.2
2019年12月期	11,010	2.9	1.5	39.7

(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6月期	10,986	15,512	—	—	99.9	2.9
2019年12月期	11,011	15,547	—	—	100.0	2.9

(注) 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。

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

(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6月期	1,044,475	541,940	51.9	383,810
2019年12月期	1,042,753	541,975	52.0	383,835

(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6月期	23,059	△7,440	△13,544	17,482
2019年12月期	22,931	△7,707	△17,160	15,407

2. 2020年12月期（2020年7月1日～2020年12月31日）及び2021年6月期（2021年1月1日～2021年6月30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
2020年12月期	41,732	8.1	17,828	6.4	16,604	7.0	16,604	7.0	11,000	0
2021年6月期	40,506	△2.9	17,294	△3.0	16,071	△3.2	16,071	△3.2	11,000	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）（2020年12月期） 11,759円、（2021年6月期） 11,382円

（注1）2020年12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1,071百万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。

（注2）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539百万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6月期 1,412,000口 2019年12月期 1,412,000口
- ② 期末自己投資口数 2020年6月期 0口 2019年12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「2020年12月期（2020年7月1日～2020年12月31日）及び2021年6月期（2021年1月1日～2021年6月30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	22
3. 参考情報	23
(1) 投資状況	23
(2) 投資不動産物件及びその他投資資産の主要なもの	24
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	24
②投資不動産及び信託不動産の内容	27
A. テナント等の概要	27
B. 上位10テナントに関する情報	29
C. 保有不動産の資本的支出	30

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-REIT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71物件、取得価格合計1兆1,355億円となっています。

B. 投資環境と運用実績

当期における日本経済は、当初、内需を中心に緩やかな景気回復基調がみられましたが、新型コロナウイルス感染症の感染拡大以降は景気が後退し、国内外の感染症の動向を注視すべき状況が続いています。

東京都心部のオフィスビル賃貸市場については、当期も空室率の低下傾向が続き、募集賃料は小幅ながら上昇傾向が続いていたものの、感染症の影響により、空室率は低水準ながらもわずかに上昇がみられました。

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継続するなか、足下での感染症の影響は軽微であり、海外投資家、国内不動産会社、一般事業会社、私募ファンド及びJ-REIT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、厳しい物件取得競争が続いています。

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、2020年3月に既保有物件である「大崎ブライトコア・ブライトプラザ」の持分(不動産、取得価格:28億円)を追加取得しました。

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テナントリレーション強化による稼働率の維持と賃料増額改定の取り組み強化により、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、物件競争力の強化に努めるとともに、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、ESG(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、2019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71物件、取得価格合計は1兆1,355億円、総賃貸可能面積は1,082,105㎡(327,336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99.4%(前期末比±0.0ポイント)、テナント総数(サブリース勘案後)は1,464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。

当期においては、長期借入金合計330億円が返済期限を迎えました。これらの返済資金として、長期借入金の借入れにより、合計350億円を調達しました。なお、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。

これらの結果、LTVは41.7%、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93.6%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	—	—	—
長期借入金（変動金利）	28,000	28,000	—
長期借入金（固定金利）	368,500	370,500	2,000
投資法人債	37,000	37,000	—
有利子負債合計	433,500	435,500	2,000

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2,000億円となっています。

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

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

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38,591百万円（前期比543百万円減、1.4%減）、不動産賃貸事業利益18,424百万円（前期比169百万円減、0.9%減）、資産運用報酬・保管及び事務委託コスト等の費用控除後の営業利益は16,760百万円（前期比155百万円減、0.9%減）、経常利益は15,513百万円（前期比34百万円減、0.2%減）、当期純利益は15,512百万円（前期比34百万円減、0.2%減）となりました。

分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針に従い、投資法人の課税の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、当期末処分利益から投資口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15,512百万円を分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は10,986円（前期比25円減、0.2%減）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

今後の日本経済は、新型コロナウイルス感染症の再拡大に注意しながら段階的に経済活動レベルの引き上げを図るなかで、持ち直しに向かうことが期待されます。一方で、世界的にみて未だ収束の目途が立っていない感染症の影響、中国経済の見通し、米中の通商問題を巡る動向に加え、冷え込んだ消費マインドの動向にも留意する必要があります。

オフィスビル賃貸市場については、移転や成約に向けての動きに遅れが出ることや、企業業績悪化等による事業所の縮小に伴い、空室率の増加が予想されます。

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、厳しい物件取得競争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

厳しい物件取得競争が継続する一方で、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、金融・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にも考慮しながら、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

オフィス賃貸市場動向を注視し、市場環境に即した柔軟な対応を行うことで、賃貸事業収入の拡大を図ります。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、2020年10月1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。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	大崎ブライトタワー	
特定資産の種類	不動産	
所在地(住居表示)	東京都品川区北品川五丁目6番1号	
土地	地積	7,813.22㎡(敷地全体)
	用途地域	準工業地域
	所有形態	所有権(敷地権割合約10.91%)
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付31階建
	延床面積	89,234.27㎡(建物全体)
	所有形態	所有権(区分所有権及び区分所有権の共有)
	建築時期	2015年4月1日
	所有階・床面積・用途等	区分所有権(6階～8階の事務所、床面積合計5,687.10㎡)及び区分所有部分(1～3階の店舗、床面積合計1,847.15㎡)の共有持分10.855% 所有割合・専有面積割合で約10.96%に相当
取得予定年月日	2020年10月1日	
取得予定価格	13,970,000,000円	
信託受託者	-	
建物管理会社	三井不動産株式会社	
特記事項	①本投資法人は、本物件を三井不動産株式会社に賃貸し、三井不動産株式会社は転借人にこれを転貸する予定です。また、本物件に係る建物の4階から30階は各区分所有者と三井不動産株式会社との間で締結された「一元運用に関する覚書」の対象である「一元運用区画」であり、一元運用区画から生じる賃貸収益、賃貸費用は各区分所有者が一元運用権利割合に応じて収受し負担しています。	
	②本物件は区分所有建物かつ共有建物であり、当該区分所有及び共有に係る規約・協定書等の適用を受けます。なお、当該区分所有に係る規約について、区分所有持分を譲渡する場合の他の区分所有者の優先交渉権、専有部分と敷地部分の分離処分の禁止が、また、当該共有に係る協定書において、共有持分を譲渡する場合の共有者の優先交渉権、共有に係る分割の禁止等が定められています。	
	③本物件の一部の区画については、当該区画に係るテナントとの合意で、当該区画に係る区分所有持分を譲渡する場合のテナントの優先交渉権が定められており、当該優先交渉権は②に記載の規約に基づく他の区分所有者の優先交渉権に優先するものとして定められています。	
	④本物件に係る敷地に関し、「東京都環境確保条例」に基づき土壌調査が実施され土壌汚染が認められたものの、汚染土壌の掘削・除去・清浄土による埋め戻し対策工事が実施されており、当該敷地の汚染土壌は適切に掘削・除去されていることが確認されています。	

物件の名称	名古屋三井ビルディング本館	
特定資産の種類	不動産	
所在地（住居表示）	愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目24番30号	
土地	地積	3,526.16㎡（敷地全体）
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権（共有持分70%）
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付18階建
	延床面積	31,256.75㎡（建物全体）
	所有形態	所有権（共有持分70%）
	建築時期	1987年3月13日
	用途	事務所・店舗
取得予定年月日	2020年10月1日	
取得予定価格	13,050,000,000円	
信託受託者	－	
建物管理会社	三井不動産株式会社	
特記事項	①本投資法人は、本物件を三井不動産株式会社に賃貸し、三井不動産株式会社は転借人にこれを転貸する予定です。	
	②本物件は本投資法人取得時点で共有物件となる予定であり、当該共有に係る協定書を締結する予定です。	
	③本物件と隣接する名古屋三井ビルディング新館は建築確認申請においては一体敷地上に建築されています（名古屋三井ビルディング新館は本物件の増築扱いで建築されています。）。本物件及び名古屋三井ビルディング新館の所有に関して、両物件の所有者又は共有者となる本投資法人及び三井不動産株式会社の間で所有者間協定を締結する予定です。本物件の取得予定年月日までに、本物件に係る土地の一部の分筆及び合筆を行うことを予定しており、当該分筆及び合筆後の土地の共有持分を取得する予定です。当該分筆及び合筆のための測量に伴い地積が変更される予定です。	
	④本物件には、点検・記録等の管理を実施すべきアスベストを含有する吹付け材の使用が確認されていますが、安定した状態であり、健康被害を及ぼす状態ではありません。今後は状況に応じて撤去又は封じ込め等を行っていく予定です。	
	⑤本物件の北西側道路の地下部分に、笹島交差点地下横断通路が売主等の負担により整備され、一般の通行の用に供されています。本投資法人は当該地下横断通路の維持・管理等に係る権利義務について、売主から承継する予定です。	

物件の名称	名古屋三井ビルディング新館	
特定資産の種類	不動産	
所在地（住居表示）	愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目24番20号	
土地	地積	1,699.19㎡
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨造陸屋根地下1階付14階建
	延床面積	16,672.44㎡
	所有形態	所有権100%
	建築時期	2011年5月13日
	用途	事務所
取得予定年月日	2020年10月1日	
取得予定価格	13,200,000,000円	
信託受託者	－	
建物管理会社	三井不動産株式会社	
特記事項	①本投資法人は、本物件を三井不動産株式会社に賃貸し、三井不動産株式会社は転借人にこれを転貸する予定です。	
	②本物件と隣接する名古屋三井ビル本館は建築確認申請においては一体敷地上に建築されています（本物件は名古屋三井ビルディング本館の増築扱いで建築されています。）。本物件及び名古屋三井ビルディング本館の所有に関して、両物件の所有者又は共有者となる本投資法人及び三井不動産株式会社の間で所有者間協定を締結する予定です。本物件の取得予定年月日までに、本物件に係る土地の一部の分筆を行うことを予定しており、当該分筆後の土地を取得する予定です。当該分筆のための測量に伴い地積が変更される予定です。	

- (b) 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、2020年12月25日及び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。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100%
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付15階建
	延床面積	17,586.10㎡
	所有形態	所有権100%
	建築時期	1989年11月30日
	用途	事務所、共同住宅及び車庫
譲渡予定年月日	①2020年12月25日及び②2021年3月31日	
譲渡予定価格	①5,950,000,000円 ②5,950,000,000円	
信託受託者	-	
建物管理会社	興和不動産ファンリティアーズ株式会社	
特記事項	①譲渡に際して、各譲渡予定年月日と同日付で本物件に係る共有持分50%の信託設定を行い、かかる信託の受益権を譲渡します。	
	②譲渡対象は東館とメゾンニューリバーとなり、西館は引続き本投資法人にて保有します。	

- (c) 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日下記条件にて公募投資法人債の発行を決定し、同年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

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）
発行総額	: 金150億円
払込金額	: 各投資法人債の金額100円につき金100円
償還金額	: 各投資法人債の金額100円につき金100円
利率	: 年0.180%
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。
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します。 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。
利払期日	: 毎年2月14日及び8月14日
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。

C. 運用状況の見通し

2020年12月期(2020年7月1日～2020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「2020年12月期及び2021年6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	41,732	百万円
営業利益	17,828	百万円
経常利益	16,604	百万円
当期純利益	16,604	百万円
1口当たり分配金	11,000	円※
1口当たり利益超過分配金	—	円

※後記「2020年12月期及び2021年6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「2020年12月期及び2021年6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	40,506	百万円
営業利益	17,294	百万円
経常利益	16,071	百万円
当期純利益	16,071	百万円
1口当たり分配金	11,000	円※
1口当たり利益超過分配金	—	円

※後記「2020年12月期及び2021年6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

(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。

2020年12月期（2020年7月1日～2020年12月31日）及び

2021年6月期（2021年1月1日～2021年6月30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6月期末時点で本投資法人が保有している71物件に、以下の取得及び譲渡を反映した74物件を前提としています。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>取得資産</th> <th>引渡日（予定）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>大崎ブライトタワー</td> <td rowspan="3">2020年10月1日</td> </tr> <tr> <td>名古屋三井ビルディング本館（共有持分70%）</td> </tr> <tr> <td>名古屋三井ビルディング新館</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>譲渡資産</th> <th>引渡日（予定）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">NBF新川ビル（東館及びメゾンニューリバー）</td> <td>共有持分50% 2020年12月25日</td> </tr> <tr> <td>共有持分50% 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※は、2020年12月期99.0%、2021年6月期98.0%を見込んでいます。 ※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（予定）	大崎ブライトタワー	2020年10月1日	名古屋三井ビルディング本館（共有持分70%）	名古屋三井ビルディング新館	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% 2020年12月25日	共有持分50% 2021年3月31日
取得資産	引渡日（予定）											
大崎ブライトタワー	2020年10月1日											
名古屋三井ビルディング本館（共有持分70%）												
名古屋三井ビルディング新館												
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% 2020年12月25日											
	共有持分50% 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1,412,000口を前提としています。 											
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 2020年12月期では、2020年10月1日取得予定の「大崎ブライトタワー（取得予定価格13,970百万円）」、「名古屋三井ビルディング本館（共有持分70%、取得予定価格13,050百万円）」及び「名古屋三井ビルディング新館（取得予定価格13,200百万円）」の取得代金には、借入金等及び手許資金を充当予定です。 「NBF新川ビル（東館及びメゾンニューリバー）」は、2020年12月25日（共有持分50%、譲渡予定価格5,950百万円）及び2021年3月31日（共有持分50%、譲渡予定価格5,950百万円）に譲渡予定ですが、上記借入金等の返済に充当予定です。 その他2020年12月期及び2021年6月期において、長期借入金50,000百万円の返済期限が到来しますが、これらの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6月期末時点の総資産有利子負債比率※は41.7%であり、2020年12月期の物件取得に係る借入金等の資金調達及び物件譲渡に伴う資金回収の結果、43.2%まで上昇しますが、2021年6月期の物件譲渡に伴う資金回収により42.8%まで低下し、その後同程度で推移することを想定しています。 ※有利子負債残高÷総資産×100 											
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 2020年12月期及び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、2020年12月期に1,354百万円（予定）、2021年6月期に1,527百万円（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、2020年1月1日以降取得の「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」の固定資産税及び都市計画税等につきましては、2020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2021年度固定資産税及び都市計画税等は、108百万円（6ヵ月分）を想定しています。 公租公課は、2020年12月期3,555百万円、2021年6月期3,858百万円を想定しています。 減価償却費は、2020年12月期7,252百万円、2021年6月期7,306百万円を想定しています。 修繕費は、2020年12月期2,402百万円、2021年6月期1,551百万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。 											

項目	前提条件
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、2020年12月期1,225百万円、2021年6月期1,225百万円を想定しています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・2020年12月期及び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1,354百万円(予定)及び1,527百万円(予定)のうち、それぞれ1,071百万円(予定)及び539百万円(予定)を内部留保することを想定しています。 ・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、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 (2019年12月31日)	当期 (2020年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,701,972	13,312,902
信託現金及び信託預金	4,705,971	4,169,145
営業未収入金	736,196	311,179
その他	914,606	925,627
流動資産合計	17,058,746	18,718,854
固定資産		
有形固定資産		
建物	238,954,784	241,874,388
減価償却累計額	△84,827,816	△88,415,405
建物（純額）	154,126,967	153,458,982
構築物	3,392,002	3,414,153
減価償却累計額	△2,128,380	△2,189,693
構築物（純額）	1,263,622	1,224,460
機械及び装置	2,057,558	2,098,684
減価償却累計額	△1,523,806	△1,568,610
機械及び装置（純額）	533,752	530,074
工具、器具及び備品	2,060,987	2,150,317
減価償却累計額	△1,380,571	△1,448,138
工具、器具及び備品（純額）	680,416	702,179
土地	356,572,261	358,607,355
建設仮勘定	518,027	—
信託建物	202,357,315	204,867,611
減価償却累計額	△83,114,367	△86,324,733
信託建物（純額）	119,242,948	118,542,878
信託構築物	2,956,817	2,964,560
減価償却累計額	△1,679,440	△1,738,530
信託構築物（純額）	1,277,376	1,226,029
信託機械及び装置	2,116,484	2,176,615
減価償却累計額	△1,602,703	△1,647,912
信託機械及び装置（純額）	513,780	528,702
信託工具、器具及び備品	2,028,753	2,145,190
減価償却累計額	△1,233,634	△1,296,322
信託工具、器具及び備品（純額）	795,118	848,867
信託土地	346,314,479	346,314,479
有形固定資産合計	981,838,751	981,984,010
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	235,707	216,106
無形固定資産合計	35,845,492	35,825,892
投資その他の資産		
敷金及び保証金	1,308,132	1,323,527
長期前払費用	13,575	10,721
その他	6,523,955	6,457,796
投資その他の資産合計	7,845,663	7,792,046
固定資産合計	1,025,529,907	1,025,601,949
繰延資産		
投資法人債発行費	164,864	154,482
繰延資産合計	164,864	154,482
資産合計	1,042,753,519	1,044,475,287

(単位:千円)

	前期 (2019年12月31日)	当期 (2020年6月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,776,221	2,595,394
1年内返済予定の長期借入金	56,000,000	50,000,000
未払金	3,611,436	3,929,688
未払費用	535,393	589,291
未払法人税等	766	1,047
未払消費税等	996,838	803,462
前受金	4,915,075	4,843,335
その他	282,797	279,633
流動負債合計	69,118,529	63,041,854
固定負債		
投資法人債	37,000,000	37,000,000
長期借入金	340,500,000	348,500,000
預り敷金及び保証金	24,729,952	24,889,734
信託預り敷金及び保証金	29,319,847	28,971,720
その他	110,134	131,954
固定負債合計	431,659,934	439,493,408
負債合計	500,778,463	502,535,262
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	519,124,828	519,124,828
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(△)	15,548,031	15,513,000
剰余金合計	22,850,226	22,815,195
投資主資本合計	541,975,055	541,940,024
純資産合計	541,975,055	541,940,024
負債純資産合計	1,042,753,519	1,044,475,287

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期 (自 2019年7月1日 至 2019年12月31日)	当期 (自 2020年1月1日 至 2020年6月30日)
営業収益		
不動産賃貸収入	※1 35,272,698	※1 35,890,247
その他賃貸事業収入	※1 3,861,388	※1 2,700,775
営業収益合計	39,134,086	38,591,022
営業費用		
賃貸事業費用	※1 20,540,155	※1 20,166,349
資産運用報酬	1,459,219	1,444,574
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	50,660	49,998
一般事務委託手数料	43,592	43,253
その他営業費用	96,379	98,651
営業費用合計	22,217,607	21,830,427
営業利益	16,916,479	16,760,594
営業外収益		
受取利息	85	65
未払分配金戻入	1,372	968
固定資産税等還付金	—	6,342
還付加算金	167	219
保険差益	61	5,418
その他	—	39
営業外収益合計	1,687	13,053
営業外費用		
支払利息	1,171,445	1,075,673
投資法人債利息	141,392	141,343
投資法人債発行費償却	10,381	10,381
その他	46,890	32,741
営業外費用合計	1,370,110	1,260,141
経常利益	15,548,056	15,513,506
税引前当期純利益	15,548,056	15,513,506
法人税、住民税及び事業税	779	1,057
法人税等調整額	△9	△51
法人税等合計	769	1,005
当期純利益	15,547,286	15,512,500
前期繰越利益	744	499
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	15,548,031	15,513,000

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2019年7月1日 至 2019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	6,823,233	6,823,233	15,390,427	22,213,660	541,338,488	541,338,488
当期変動額							
圧縮積立金の積立		478,962	478,962	△478,962	—	—	—
剰余金の配当				△14,910,720	△14,910,720	△14,910,720	△14,910,720
当期純利益				15,547,286	15,547,286	15,547,286	15,547,286
当期変動額合計	—	478,962	478,962	157,604	636,566	636,566	636,566
当期末残高	519,124,828	7,302,195	7,302,195	15,548,031	22,850,226	541,975,055	541,975,055

当期(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

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

科目	前期	当期
	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
I 当期末処分利益	15,548,031,517	15,513,000,318
II 分配金の額	15,547,532,000	15,512,232,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(11,011)	(10,986)
III 次期繰越利益	499,517	768,318

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全額である15,547,532,000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、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。</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 2019年7月1日 至 2019年12月31日)	当期 (自 2020年1月1日 至 2020年6月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	15,548,056	15,513,506
減価償却費	7,221,649	7,167,732
長期前払費用償却額	4,130	4,070
投資法人債発行費償却	10,381	10,381
受取利息	△85	△65
未払分配金戻入	△1,372	△968
支払利息	1,312,838	1,217,017
固定資産除却損	15,496	9,132
営業未収入金の増減額 (△は増加)	132,748	425,017
未払消費税等の増減額 (△は減少)	795,847	△193,376
営業未払金の増減額 (△は減少)	△954,515	△180,826
未払金の増減額 (△は減少)	△31,439	318,251
前受金の増減額 (△は減少)	350,356	△71,739
その他	△43,688	4,749
小計	24,360,402	24,222,884
利息の受取額	85	65
利息の支払額	△1,428,311	△1,163,120
法人税等の支払額	△1,173	△776
営業活動によるキャッシュ・フロー	22,931,002	23,059,053
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	△4,750,305	△4,108,152
信託有形固定資産の取得による支出	△3,118,999	△2,679,451
預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,195,492	△1,314,625
預り敷金及び保証金の受入による収入	1,766,111	1,126,279
敷金及び保証金の差入による支出	△10,886	△19,439
敷金及び保証金の回収による収入	5,142	4,043
その他	△403,141	△448,710
投資活動によるキャッシュ・フロー	△7,707,572	△7,440,054
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	5,000,000	4,000,000
短期借入金の返済による支出	△5,000,000	△4,000,000
長期借入れによる収入	27,000,000	35,000,000
長期借入金の返済による支出	△29,250,000	△33,000,000
分配金の支払額	△14,910,170	△15,544,894
財務活動によるキャッシュ・フロー	△17,160,170	△13,544,894
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△1,936,740	2,074,104
現金及び現金同等物の期首残高	17,344,684	15,407,943
現金及び現金同等物の期末残高	15,407,943	17,482,048

（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>2～19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	2～19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	2～19年								
2. 繰延資産の処理方法	<p>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>								
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。 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。 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5,974千円、当期6,480千円です。</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。 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> <ul style="list-style-type: none"> 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. 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。 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 自 2019年7月1日 至 2019年12月31日		当 期 自 2020年1月1日 至 2020年6月30日	
A. 不動産賃貸事業収益				
不動産賃貸収入				
家賃	32,494,497		33,013,937	
共益費	2,535,609		2,649,819	
その他賃貸収入	242,591	35,272,698	226,490	35,890,247
その他賃貸事業収入				
駐車場使用料	660,766		622,135	
施設使用料	286,286		275,106	
付帯収益	2,245,615		1,718,144	
解約金	258,101		26,051	
雑収益	410,617	3,861,388	59,337	2,700,775
不動産賃貸事業収益合計		39,134,086		38,591,022
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	5,592,355		5,406,197	
公租公課	3,446,197		3,579,400	
修繕費	1,032,575		1,184,527	
保険料	33,602		33,415	
諸経費	3,213,953		2,795,075	
減価償却費	7,221,471		7,167,732	
不動産賃貸事業費用合計		20,540,155		20,166,349
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)		18,593,930		18,424,672

(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 2019年7月1日 至 2019年12月31日	当 期 自 2020年1月1日 至 2020年6月30日
貸借対照表計上額		
期首残高	1,016,611,132	1,017,179,792
期中増減額	568,659	640,832
期末残高	1,017,179,792	1,017,820,624
期末時価	1,291,240,000	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) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加額は、「西新宿三井ビルディング(追加取得分)」、「興和西新橋ビルB棟(追加取得分)」及び「大崎ブライトコア・ブライトプラザ(追加取得分)」の取得(3物件合計 3,375,210千円)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、「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) 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 2019年7月1日 至 2019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	11,656,204	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。

(1口当たり情報に関する注記)

	前 期 自 2019年7月1日 至 2019年12月31日	当 期 自 2020年1月1日 至 2020年6月30日
1口当たり純資産額	383,835円	383,810円
1口当たり当期純利益	11,010円	10,986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 2019年7月1日 至 2019年12月31日	当 期 自 2020年1月1日 至 2020年6月30日
当期純利益(千円)	15,547,286	15,512,500
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)	15,547,286	15,512,500
期中平均投資口数(口)	1,412,000	1,412,000

(重要な後発事象に関する注記)

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

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. 無担保投資法人債の発行

2020年7月27日に開催した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利払期日 : 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。

〔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、退職給付及び資産除去債務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

当期において増資等は行っておらず、発行済投資口の総口数及び出資総額の増減はありません。

3. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	地域等	第37期 (2019年12月31日現在)		第38期 (2020年6月30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	424,618	40.7	426,119	40.8
	うち都心5区(注5)	232,661	22.3	232,024	22.2
	東京周辺都市部	50,045	4.8	49,727	4.8
	地方都市部	50,395	4.8	50,558	4.8
信託不動産 (注4)	東京23区	415,890	39.9	414,751	39.7
	うち都心5区(注5)	308,978	29.6	308,460	29.5
	東京周辺都市部	19,544	1.9	19,393	1.9
	地方都市部	56,684	5.4	57,269	5.5
小計		1,017,179	97.5	1,017,820	97.4
預金・その他の資産		25,573	2.5	26,654	2.6
資産総額計(注2)		1,042,753 (1,017,179)	100.0 (97.5)	1,044,475 (1,017,820)	100.0 (97.4)

(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 の価格及び投資比率

以下は2020年6月30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	六本木ティーキューブ	62,800,000	62,786,122	63,600,000	大和	5.5	
	西新宿三井ビルディング	45,271,040	32,692,576	45,400,000	大和	4.0	
	セレスティン芝三井ビルディング	42,000,000	41,393,470	51,700,000	大和	3.7	
	NBF品川タワー	36,300,000	37,284,938	49,400,000	大和	3.2	
	芝NBFタワー	32,000,000	26,749,124	29,600,000	谷澤	2.8	
	NBFプラチナタワー	31,000,000	25,905,368	63,700,000	谷澤	2.7	
	NBF南青山ビル	31,000,000	31,390,128	20,300,000	大和	2.7	
	NBFコモディオ汐留	28,800,000	27,163,611	36,100,000	大和	2.5	
	G-BASE田町	28,200,000	28,054,325	28,300,000	大和	2.5	
	虎ノ門琴平タワー	24,543,000	17,643,835	35,800,000	大和	2.2	
	NBF御茶ノ水ビル	20,840,000	19,471,692	14,300,000	大和	1.8	
	NBF渋谷ガーデンフロント	20,269,000	18,325,459	34,000,000	谷澤	1.8	
	NBF銀座通りビル	17,000,000	17,486,458	17,500,000	大和	1.5	
	新宿三井ビルディング二号館	16,285,400	16,099,226	20,200,000	谷澤	1.4	
	興和西新橋ビルB棟	13,473,200	11,087,129	15,200,000	谷澤	1.2	
	リバーシティM-SQUARE	13,350,000	11,466,853	14,000,000	大和	1.2	
	NBF虎ノ門ビル	13,337,000	12,941,776	17,900,000	大和	1.2	
	NBF新川ビル	12,614,118	11,077,797	15,850,000	谷澤	1.1	
	新橋M-SQUARE	11,900,000	11,431,001	15,300,000	大和	1.0	
	NBF ALLIANCE	9,126,000	9,273,750	12,300,000	大和	0.8	
	四谷メディカルビル	8,800,000	7,392,060	7,970,000	大和	0.8	
	NBF渋谷イースト	8,000,000	8,132,904	8,240,000	大和	0.7	
	NBF芝公園ビル	6,770,000	6,781,379	8,490,000	大和	0.6	
	NBF高輪ビル	6,667,200	6,087,638	7,610,000	谷澤	0.6	
	NBF赤坂山王スクエア	6,250,000	6,347,410	7,360,000	大和	0.6	
	NBF神田須田町ビル	5,960,000	5,543,887	8,730,000	大和	0.5	
	住友電設ビル	5,365,000	4,718,612	6,070,000	谷澤	0.5	
	NBF東銀座スクエア	5,200,000	4,288,246	8,340,000	大和	0.5	
	パナソニック東京汐留ビル	5,075,000	4,795,020	5,990,000	大和	0.4	
	NBF小川町ビルディング	4,940,000	5,048,432	6,320,000	大和	0.4	
	日本橋兜町M-SQUARE	4,850,000	4,381,258	5,420,000	大和	0.4	
	龍角散ビル	4,050,000	4,205,602	5,010,000	大和	0.4	
	神宮前M-SQUARE	3,700,000	3,038,364	4,840,000	大和	0.3	
	都心5区計		585,735,959	540,485,465	690,840,000	-	51.6
		NBF大崎ビル	66,660,000	63,301,111	86,600,000	大和	5.9
		ゲートシティ大崎	57,281,060	48,221,881	70,800,000	大和	5.0
		中野坂上サンブライツツイン	41,230,488	36,134,029	31,400,000	大和	3.6
		NBF豊洲キャナルフロント	35,200,000	28,017,712	38,600,000	大和	3.1
		NBF豊洲ガーデンフロント	25,018,000	21,934,970	29,800,000	大和	2.2
		大崎ブライツコア・ブライツプラザ	24,380,000	24,138,362	25,000,000	大和	2.1
		中目黒GTタワー	23,856,000	16,584,644	23,000,000	谷澤	2.1
		上野イーストタワー	21,600,000	20,591,334	22,600,000	大和	1.9
		NBF上野ビル	10,400,000	8,707,102	9,830,000	大和	0.9
	NBF池袋イースト	8,630,000	9,143,270	13,500,000	大和	0.8	
	東五反田スクエア	8,350,000	7,341,210	8,600,000	大和	0.7	
	東陽町センタービル	7,800,000	8,172,733	8,790,000	大和	0.7	
	NBF池袋タワー	4,695,000	4,040,210	5,740,000	大和	0.4	
	NBF池袋シティビル	4,428,000	4,056,997	5,890,000	大和	0.4	
東京23区計		925,264,507	840,871,038	1,070,990,000	-	81.5	

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	8,058,875	9,970,000	大和	0.8
	新川崎三井ビルディング	25,820,000	21,586,973	23,700,000	大和	2.3
	横浜S Tビル	13,529,300	12,261,765	17,100,000	谷澤	1.2
	パレール三井ビルディング	3,800,000	3,038,098	4,580,000	大和	0.3
	つくば三井ビルディング	8,875,500	7,132,037	8,760,000	谷澤	0.8
	シーノ大宮ノースウィング	16,816,345	13,138,750	22,500,000	谷澤	1.5
	NBF浦和ビル	2,000,000	1,772,648	2,160,000	大和	0.2
	NBF松戸ビル	2,455,000	2,131,830	2,520,000	谷澤	0.2
東京周辺都市部計		82,616,145	69,120,978	91,290,000	-	7.3
地方 都市部	札幌エルプラザ	4,404,405	2,936,095	7,840,000	谷澤	0.4
	NBF札幌南二条ビル	1,870,300	1,568,150	1,540,000	谷澤	0.2
	NBFユニックスビル	4,028,900	2,762,459	3,410,000	谷澤	0.4
	NBF新潟テレコムビル	3,957,500	3,327,491	2,750,000	谷澤	0.3
	三井住友銀行名古屋ビル	14,900,000	14,360,743	16,700,000	大和	1.3
	NBF名古屋広小路ビル	7,232,000	6,021,493	6,790,000	大和	0.6
	アクア堂島NBFタワー	17,810,000	15,228,809	19,800,000	大和	1.6
	中之島セントラルタワー	14,900,000	13,738,601	18,900,000	谷澤	1.3
	信濃橋三井ビルディング	14,400,000	10,587,613	13,400,000	大和	1.3
	堺筋本町センタービル	12,700,000	12,477,155	14,400,000	大和	1.1
	サンマリオンNBFタワー	10,500,000	7,544,868	6,800,000	谷澤	0.9
	NBF広島立町ビル	2,930,000	2,610,055	2,530,000	谷澤	0.3
	広島袋町ビルディング	2,215,000	1,724,100	2,540,000	谷澤	0.2
	NBF松山日銀前ビル	3,310,000	2,854,321	3,830,000	大和	0.3
	博多祇園M-SQUARE	8,000,000	6,444,882	11,700,000	大和	0.7
NBF熊本ビル	4,500,000	3,641,763	4,040,000	大和	0.4	
地方都市部計		127,658,105	107,828,608	136,970,000	-	11.2
ポートフォリオ合計(71棟)		1,135,538,758	1,017,820,624	1,299,250,000	-	100.0

(参考)

取得予定物件の状況

地域区分	物件名称	取得予定価格 (千円)	取得予定日	価格(不動産 鑑定評価額) (千円)
東京23区	大崎ブライトタワー	13,970,000	2020年 10月1日	14,200,000
地方都市部	名古屋三井ビルディング本館	13,050,000	2020年 10月1日	13,300,000
	名古屋三井ビルディング新館	13,200,000	2020年 10月1日	13,500,000

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 NBF新川ビル(東館及びメゾンニューリ バー)(持分50%)	5,950,000	2020年 12月25日	10,160,000
		5,950,000	2021年 3月31日	

(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6月30日を価格時点とする株式会社谷澤総合鑑定所又は大和不動産鑑定株式会社作成の不動産鑑定評価書に基づいています。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格(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-BASE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)「中野坂上サンブライトツイン」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)「大崎ブライトコア・ブライトプラザ」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、各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、西館は引続き本投資法人にて保有します。
- (注23)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6月30日現在)

地域区分	物件名称	第38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)	1,651	34,637	33,022	95.3	59
		西新宿三井ビルディング(注1)	1,264	33,558	33,540	99.9	50
		セレスティン芝三井ビルディング(注1)	1,441	38,011	38,011	100.0	10
		NBF品川タワー	(注3)	22,803	22,803	100.0	12
		芝NBFタワー	997	24,730	24,730	100.0	27
		NBFプラチナタワー	1,421	33,503	33,503	100.0	12
		NBF南青山ビル	491	9,632	9,632	100.0	12
		NBFコモディオ汐留	887	20,538	20,538	100.0	17
		G-BASE田町	611	12,481	12,481	100.0	9
		虎ノ門琴平タワー(注1)	908	16,848	16,848	100.0	29
		NBF御茶ノ水ビル	305	6,627	6,627	100.0	6
		NBF渋谷ガーデンフロント	(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	606	14,828	14,592	98.4	47
		興和西新橋ビルB棟(注1)	(注3)	10,347	10,234	98.9	19
		リバーシティM-SQUARE	597	16,261	16,261	100.0	7
		NBF虎ノ門ビル	449	10,089	9,972	98.8	12
		NBF新川ビル(注1)	(注3)	17,307	16,595	95.9	24
		新橋M-SQUARE	365	5,390	5,390	100.0	9
		NBF ALLIANCE	270	4,033	3,695	91.6	6
		四谷メディカルビル(注1)	244	7,481	7,415	99.1	40
		NBF渋谷イースト	176	4,999	3,548	71.0	3
		NBF芝公園ビル(注1)	267	7,084	7,034	99.3	17
		NBF高輪ビル	287	10,450	10,450	100.0	15
		NBF赤坂山王スクエア	198	5,258	5,258	100.0	6
		NBF神田須田町ビル	199	4,470	4,470	100.0	9
		住友電設ビル	(注3)	5,971	5,971	100.0	1
	NBF東銀座スクエア	203	4,871	4,871	100.0	6	
	パナソニック東京汐留ビル	(注3)	4,577	4,577	100.0	1	
	NBF小川町ビルディング(注1)	179	4,805	4,805	100.0	17	
	日本橋兜町M-SQUARE	(注3)	3,298	3,298	100.0	2	
	龍角散ビル	186	5,332	5,332	100.0	12	
	神宮前M-SQUARE	378	7,213	7,213	100.0	8	
	NBF大崎ビル	(注3)	74,425	74,425	100.0	1	
	ゲートシティ大崎(注1)	2,119	41,881	41,881	100.0	76	
	中野坂上サンブライツツイン	1,048	32,533	32,533	100.0	20	
	NBF豊洲キャナルフロント	1,012	36,654	36,654	100.0	15	
	NBF豊洲ガーデンフロント	822	28,299	28,299	100.0	4	
	大崎ブライツコア・ブライツプラザ(注1)	641	14,174	14,174	100.0	20	
	中目黒GTタワー(注1)	946	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	
	NBF上野ビル	278	8,504	8,504	100.0	6	
	NBF池袋イースト	411	11,073	11,073	100.0	20	
東五反田スクエア(注1)	234	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	190	5,642	5,642	100.0	17		
NBF池袋シティビル	170	5,127	5,127	100.0	9		

地域区分	物件名称	第38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)	1,114	39,837	39,743	99.8	21
	横浜S Tビル	647	20,087	19,892	99.0	96
	パレール三井ビルディング(注1)	300	12,545	12,545	100.0	30
	つくば三井ビルディング	438	16,833	16,314	96.9	60
	シーノ大宮ノースウィング	796	20,698	20,601	99.5	42
	N B F 浦和ビル	99	3,455	3,455	100.0	12
	N B F 松戸ビル	121	4,770	4,770	100.0	25
地方 都市部	札幌エルプラザ	356	11,396	11,396	100.0	14
	N B F 札幌南二条ビル	109	5,351	5,351	100.0	3
	N B F ユニックスビル	270	13,384	13,094	97.8	49
	N B F 新潟テレコムビル	195	10,193	9,980	97.9	32
	三井住友銀行名古屋ビル	652	17,658	17,624	99.8	11
	N B F 名古屋広小路ビル	250	9,876	9,876	100.0	22
	アクア堂島N B F タワー	630	21,958	21,381	97.4	46
	中之島セントラルタワー	588	17,291	17,290	100.0	29
	信濃橋三井ビルディング(注1)	566	25,284	25,168	99.5	61
	堺筋本町センタービル	571	23,230	23,230	100.0	52
	サンマリオンN B F タワー	347	14,954	14,954	100.0	29
	N B F 広島立町ビル	128	5,567	5,481	98.5	29
	広島袋町ビルディング	103	3,927	3,927	100.0	16
	N B F 松山日銀前ビル	164	5,983	5,983	100.0	22
	博多祇園M-S Q U A R E	449	14,328	14,328	100.0	20
	N B F 熊本ビル	185	7,931	7,931	100.0	15
合 計		38,591	1,082,105	1,075,168	99.4	1,464

(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38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、大崎ブライトコア・ブライトプラザ、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6月30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17物件	300,415	27.9
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	2.4
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	2.2
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. 日鉄ソリューションズ株式会社	NBF新川ビル	15,302	1.4
8. 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
9. 富士ゼロックス株式会社	中野坂上サンブライトツイン	14,243	1.3
10. 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

(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貸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貸しています(但し、一部の賃貸物件における賃貸を除きます。)

(注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6月30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
2020年12月期（第39期）計上予定					
NBF新川ビル (東京都中央区)	原状回復工事	自 2020年8月 至 2020年12月	739	-	-
芝NBFタワー (東京都港区)	受変電設備改修工事	自 2020年7月 至 2020年12月	501	-	-
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 2020年4月 至 2020年12月	237	-	-
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 2020年7月 至 2020年12月	227	-	-
東陽町センタービル (東京都江東区)	空調設備改修工事	自 2020年6月 至 2020年12月	207	-	-
横浜STビル (神奈川県横浜市)	トイレ改修工事	自 2020年7月 至 2020年12月	204	-	-
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	自 2020年8月 至 2020年12月	200	-	-
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	自 2020年7月 至 2020年12月	167	-	-
NBF新川ビル (東京都中央区)	エレベーター改修工事	自 2020年4月 至 2020年12月	154	-	-
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7月 至 2020年12月	154	-	-
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 2020年8月 至 2020年12月	140	-	-
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 2020年9月 至 2020年12月	138	-	-
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 2020年7月 至 2020年12月	127	-	-
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	自 2020年5月 至 2020年12月	122	-	-
NBF品川タワー (東京都港区)	自動火災報知機改修工事	自 2020年4月 至 2020年12月	116	-	-
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 2020年7月 至 2020年12月	110	-	-
NBF渋谷イースト (東京都渋谷区)	空調設備改修工事	自 2019年6月 至 2020年11月	106	-	-
西新宿三井ビルディング (東京都新宿区)	空調設備改修工事	自 2020年8月 至 2020年12月	104	-	-
六本木ティーキューブ (東京都港区)	空調設備改修工事	自 2020年10月 至 2020年10月	100	-	-

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芝公園ビル (東京都港区)	トイレ改修工事	自 2020年7月 至 2020年12月	97	-	-
住友電設ビル (東京都港区)	照明器具改修工事	自 2020年7月 至 2020年12月	88	-	-
NBF高輪ビル (東京都港区)	受変電設備改修工事	自 2020年4月 至 2020年11月	84	-	-
NBF松戸ビル (千葉県松戸市)	照明器具改修工事	自 2019年11月 至 2020年8月	74	-	-
札幌エルプラザ (北海道札幌市)	外壁改修工事	自 2020年5月 至 2020年10月	40	-	-
NBF松戸ビル (千葉県松戸市)	排水管改修工事	自 2020年3月 至 2020年8月	34	-	-
NBF松戸ビル (千葉県松戸市)	外壁改修工事	自 2020年3月 至 2020年8月	29	-	-
NBF松戸ビル (千葉県松戸市)	排水管改修工事	自 2020年7月 至 2020年12月	26	-	-
NBF浦和ビル (埼玉県さいたま市)	外壁改修工事	自 2020年5月 至 2020年7月	18	-	-
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	自 2020年8月 至 2021年2月	1,202	-	-
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	-	-
西新宿三井ビルディング (東京都新宿区)	照明器具改修工事	自 2020年7月 至 2021年2月	283	-	-
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)	トイレ改修工事	自 2021年1月 至 2021年6月	197	-	-
NBF芝公園ビル (東京都港区)	トイレ改修工事	自 2021年1月 至 2021年6月	165	-	-
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	-	-
新川崎三井ビルディング (神奈川県川崎市)	浸水対策工事	自 2020年5月 至 2021年2月	161	-	-
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5月 至 2021年2月	147	-	-
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	-	-

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小川町ビルディング (東京都千代田区)	外壁改修工事	自 2021年1月 至 2021年5月	128	-	-
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 2020年4月 至 2021年2月	103	-	-
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	-	-
パレール三井ビルディング (神奈川県川崎市)	空調設備改修工事	自 2021年3月 至 2021年6月	75	-	-
NBF新川ビル (東京都中央区)	エレベーター改修工事	自 2020年4月 至 2021年4月	68	-	-
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)	機械式駐車設備改修工事	自 2021年1月 至 2021年6月	22	-	-
2021年12月期(第41期)計上予定					
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	-	-
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	-	-
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	-	-
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	-	-
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	-	-
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	-	-
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	-	-
2022年6月期(第42期)計上予定					
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	-	-
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	-	-
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	-	-

(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4,973百万円であり、当期に費用処理された修繕費1,184百万円と合わせ、6,157百万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)
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、積算電力量計改修工事等	自 2020年1月 至 2020年6月	599
信濃橋三井ビルディング (大阪府大阪市)	受変電設備改修工事、セキュリティ設備改修工事、空調用加圧給水ポンプユニット改修工事等		570
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、給湯室改修工事、地下1階詰所倉庫改修工事等		470
ゲートシティ大崎 (東京都品川区)	空調設備改修工事、高天井耐震対策工事、冷水用プレート式熱交換器改修工事等		331
住友電設ビル (東京都港区)	住宅からオフィスへの用途変更工事(11階)、照明器具改修工事、1階トイレ改修工事等		209
NBF芝公園ビル (東京都港区)	空調設備改修工事、監視カメラ設備改修工事、真空電磁接触器改修工事等		195
アクア堂島NBFタワー (大阪府大阪市)	トイレ設備改修工事、照明器具改修工事、屋上冷却水配管改修工事等		189
NBF渋谷イースト (東京都渋谷区)	空調設備改修工事、配管改修工事、照明器具改修工事等		166
芝NBFタワー (東京都港区)	空調設備改修工事、受変電設備改修工事、電力量計改修工事等		157
西新宿三井ビルディング (東京都新宿区)	監視設備改修工事、湯沸室給湯器改修工事、非常放送設備改修工事等		156
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、排水ポンプ改修工事、揚水ポンプ改修工事等		135
NBFユニックスビル (福島県福島市)	照明器具改修工事、自家発電機改修工事、簡易震度計クラウド化対応工事等		118
中野坂上サンブライトツイン (東京都中野区)	空調設備改修工事、汚水槽通気管改修工事、アトリウム排煙窓改修工事等		118
六本木ティーキューブ (東京都港区)	電話交換機改修工事、ターボ冷凍機改修工事、ゴンドラ設備改修工事等		104
三井住友銀行名古屋ビル (愛知県名古屋市)	1階店舗用空調機改修工事、機械式駐車場設備改修工事、空調設備改修工事等		104
NBF札幌南二条ビル (北海道札幌市)	照明器具改修工事、機械式駐車場設備改修工事、トイレダクトファン改修工事等		60
NBF新潟テレコムビル (新潟県新潟市)	照明器具改修工事、エスカレーター改修工事、電気湯沸器改修工事等	58	

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	工事金額 (百万円)
NBF池袋シティビル (東京都豊島区)	空調設備改修工事、全熱交換器熱交換 エレメント改修工事、湧水ポンプ・雑 排水ポンプ改修工事等	自 2020年1月 至 2020年6月	40
札幌エルプラザ (北海道札幌市)	事務所共用温水系統熱量計改修工事、 7~13階喫煙室改修工事、間仕切壁設 置工事等		35
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		1,148
合計			4,973