

2021年6月期 決算短信 (REIT)

2021年8月16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) 半田 由紀夫
 ファイナンス部長
 T E L 03-3516-3370

有価証券報告書提出予定日 2021年9月29日 分配金支払開始予定日 2021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. 2021年6月期の運用、資産の状況 (2021年1月1日～2021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	%
2021年6月期	46,213	10.7	22,778	21.7	21,428	24.0	21,427	24.0
2020年12月期	41,747	8.2	18,712	11.6	17,274	11.3	17,273	11.4

	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	%	%	%
2021年6月期	12,966	3.2	1.7	46.4
2020年12月期	11,524	2.9	1.5	41.4

(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	%	%
2021年6月期	11,684	19,307	—	—	90.1	2.9
2020年12月期	11,000	18,177	—	—	105.2	3.0

(注1) 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2) 2020年12月期の配当性向については、期中に新投資口の発行を行っていることから、次の算式により計算しています。

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

(注3) 2020年12月期の1口当たり分配金は、当期末処分利益17,274百万円に圧縮積立金取崩額903百万円を加算した18,177百万円を発行済投資口の総口数で除して計算しています。1口当たり分配金と1口当たり当期純利益の差異は、当該計算によるものです。

(注4) 2021年6月期の1口当たり分配金は、当期末処分利益21,427百万円から圧縮積立金繰入額2,119百万円を控除した19,307百万円を発行済投資口の総口数で除して計算しています。1口当たり分配金と1口当たり当期純利益の差異は、当該計算によるものです。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2021年6月期	1,305,388	669,870	51.3	405,368
2020年12月期	1,197,435	666,620	55.7	403,401

(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
2021年6月期	63,700	△226,152	72,795	44,075
2020年12月期	30,549	△45,400	131,100	133,731

2. 2021年12月期（2021年7月1日～2021年12月31日）及び2022年6月期（2022年1月1日～2022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
2021年12月期	50,396	9.1	22,375	△1.8	21,003	△2.0	21,003	△2.0	11,500	0
2022年6月期	50,777	0.8	24,277	8.5	22,926	9.2	22,926	9.2	12,500	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想期末投資口数）（2021年12月期） 12,710円、（2022年6月期） 13,873円

（注1）2021年12月期の1口当たり分配金は、当期純利益から2,000百万円（圧縮積立金取崩額2,021百万円と圧縮積立金繰入額4,021百万円の差額）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）2022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2,269百万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） 2021年6月期 1,652,500口 2020年12月期 1,652,500口
- ② 期末自己投資口数 2021年6月期 0口 2020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、22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、10ページ記載の「2021年12月期（2021年7月1日～2021年12月31日）及び2022年6月期（2022年1月1日～2022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	12
(1) 貸借対照表	12
(2) 損益計算書	14
(3) 投資主資本等変動計算書	15
(4) 金銭の分配に係る計算書	16
(5) キャッシュ・フロー計算書	17
(6) 継続企業の前提に関する注記	18
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	18
(8) 財務諸表に関する注記事項	19
(9) 発行済投資口の総口数の増減	24
3. 参考情報	25
(1) 投資状況	25
(2) 投資不動産物件及びその他投資資産の主要なもの	26
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	26
②投資不動産及び信託不動産の内容	29
A. テナント等の概要	29
B. 上位10テナントに関する情報	32
C. 保有不動産の資本的支出	33

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、取得価格累計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75物件、取得価格累計1兆3,675億円となっています。

B. 投資環境と運用実績

当期における日本経済は、基調としては持ち直しの動きが続いているものの、新型コロナウイルス感染症の影響により、一部地域に再び緊急事態宣言が発出されるという厳しい状況の中、飲食・宿泊等のサービス支出に下押し圧力が強まるなど、業種によって需要動向にばらつきが見られました。

東京都心部のオフィスビル賃貸市場については、一部には拡張移転等の成約は見られたものの、拠点集約等に伴う大型解約や部分解約の動きも出てきたことから、空室率の上昇傾向が続いており、募集賃料は小幅ながらも下落傾向となっています。

オフィスビル売買市場については、引き続き金融緩和により資金調達環境が良好であり、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。こうした状況下で、優良物件の売却情報は限定的であることから、厳しい物件取得環境が継続しています。

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

当期は、優良物件の取得が厳しい環境下においてスポンサーパイプラインを活かし、2021年1月に「新宿三井ビルディング」（不動産、取得価格：1,700億円）、「グラントウキョウサウスタワー」（不動産、取得価格：470億円）を取得、2021年3月に既保有物件である「上野イーストタワー」の共有持分40%（不動産、取得価格：134億円）を追加取得しました。また、2021年3月に「NBF南青山ビル」（不動産、譲渡価格：316億円）、「NBF新川ビル」の東館及びメゾンニューリバーの共有持分50%（不動産、譲渡価格：59.5億円）を譲渡し、ポートフォリオの見直しを進めました。

保有物件については、稼働率水準が調整局面を迎えましたが、マーケット動向を的確に把握し、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、賃貸事業収入は安定的に推移しています。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、ESGへの取り組みを推進しています。当期におきましては、期中にTCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）への賛同を表明し、CO₂排出量（原単位）の削減目標を新たに定めました。

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75物件、取得価格累計は1兆3,675億円、総賃貸可能面積は1,216,543㎡（368,004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97.2%（前期末比0.5ポイントの下落）、テナント総数（サブリース勘案後）は1,606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、長期借入金については合計270億円が返済期限を迎え、新たに1,230億円を長期借入金により調達しました。さらに、第20回無担保投資法人債（グリーンボンド）を発行し50億円を調達しました。

これらの結果、LTVは42.2%、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95.1%となっています。

（注）有利子負債とは、貸借対照表に計上される「短期借入金」、「長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を含みます。）」、「投資法人債（1年内償還予定の投資法人債を含みます。）」を指します。

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	27,000	△1,000
長期借入金（固定金利）	369,500	466,500	97,000
投資法人債	52,000	57,000	5,000
有利子負債合計	459,500	550,500	91,000

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	2024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、2021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、2021年2月にグリーンボンド発行に向けた訂正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1,950億円となっています。

発行予定額	2,000億円以内
発行予定期間	2021年2月8日より2023年2月7日まで
資金使途	<p>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</p> <p>本投資法人債の手取金については、全額を適格クライテリア（注）を満たす特定資産（以下「グリーン適格資産」といいます。）の取得資金、又はグリーン適格資産の取得に要した借入金の返済資金、又は既に発行した、グリーン適格資産の取得資金、若しくはグリーン適格資産の取得に要した借入金の返済資金に充てた投資法人債（グリーンボンドを含みます。）の償還資金に充当する予定です。</p>

（注）本投資法人は、グリーンファイナンスで調達した資金と同額を、以下のクライテリアを満たすグリーン適格資産の取得資金、又はグリーン適格資産の取得に要した借入金の返済資金、又は既に発行した、グリーン適格資産の取得資金、若しくはグリーン適格資産の取得に要した借入金の返済資金に充てた投資法人債（グリーンボンドを含みます。）の償還資金に充当する予定です。適格クライテリアとは、本投資法人が保有する特定資産のうち、以下の第三者認証機関による認証のいずれかを取得・更新済、又は今後取得・更新見込みのものをいいます。リファイナンスの場合は、グリーンボンド発行日又はグリーンローン実行日若しくはレポーティング時点から起算して、DBJ Green Building認証は過去3年以内、CASBEE不動産評価認証は過去5年以内に取得済又は更新済、若しくは今後取得又は更新見込みであるものに限定します。

- ① DBJ Green Building認証における5つ星、4つ星又は3つ星
- ② BELS評価における5つ星、4つ星又は3つ星
- ③ CASBEE不動産評価認証におけるS、A又はB+ランク

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46,213百万円（前期比4,465百万円増、10.7%増）、不動産賃貸事業利益は23,473百万円（前期比4,335百万円増、22.7%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22,778百万円（前期比4,066百万円増、21.7%増）、経常利益は21,428百万円（前期比4,154百万円増、24.0%増）、当期純利益は21,427百万円（前期比4,154百万円増、24.0%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、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21,427百万円から圧縮積立金繰入額2,119百万円を控除し、その残額である19,307百万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11,684円（前期比684円増、6.2%増）となりました。

② 次期の見通し

A. 今後の運用方針及び対処すべき課題

今後の日本経済は、ワクチン接種の進捗や海外経済の改善等により経済回復を期待できる反面、変異型ウイルスの感染拡大等、新型コロナウイルスへの警戒感が続いていることから、感染症が国内外の市況に与える影響につき注視する必要があります。新興国におけるワクチン接種の遅れが世界的な経済回復への懸念要因となっていることに加え、米国政権下において継続されている中国との通商問題等、依然として不透明な国際情勢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、東京都心部での物件竣工が2020年に一旦落ち着いたことにより新規供給が減少しており、拡張移転等による成約が期待される一方で、テレワークの浸透、企業の業績悪化等によるオフィスの集約に伴う解約も予想されるため、空室率の動向については引き続き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。

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

(a) 新規物件の投資方針

厳しい物件取得環境が続く一方で、金融市場の調達環境が良好な状況を踏まえ、中長期的にポートフォリオ全体に貢献できる物件の取得に努め、ポートフォリオの更なる強化を図っていきます。なお、投資にあたっては、財務運営状況を十分に考慮し、感染症による金融マーケットへの影響のほか、経済情勢や不動産マーケットの動向を注視しながら、適切な判断を行います。

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

(b) 保有物件の運用方針

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

(c) 財務戦略等

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

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

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

B. 決算後に生じた重要な事実

- (a) 2021年8月16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9月30日付で取得を予定しています。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（買主）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、売主に対し、かかる契約の違約金として売買代金の10%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	飯田橋グラン・ブルーム	
特定資産の種類	不動産	
所在地（住居表示）	東京都千代田区富士見二丁目10番2号	
土地	地積	11,061.91㎡（敷地全体）
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権（敷地権割合約39.54%）
建物	構造	鉄骨造陸屋根地下2階付30階建
	延床面積	122,280.29㎡（建物全体）
	所有形態	所有権（区分所有）
	建築時期	2014年4月23日
	所有階・床面積・用途等	所有階：1階～3階の一部 店舗 4,070.86㎡（持分100%） 6階の一部、9階、10階、15階～22階 事務所 27,079.40㎡（持分100%） 所有割合：専有面積割合で約41.10%に相当
取得予定年月日	2021年9月30日	
取得予定価格	77,600,000,000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本物件は、隣接するパークコート千代田富士見ザタワー及び教会棟と一体で開発されており、本物件の敷地とパークコート千代田富士見ザタワー及び教会棟の敷地は建築基準法に基づき一団地と認定されており、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、本物件の1階から6階の一部、7階から10階及び13階から30階は、各区分所有者と三井不動産株式会社の間で締結された「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收受、負担しています。	
	③本物件は区分所有建物であり、当該区分所有に係る規約の適用を受けます。なお、当該規約においては、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、専有部分と敷地部分及び共用部分等の共有持分の分離処分等の禁止等が定められています。	

- (b) 2021年8月16日付で、以下の資産の譲渡について売買契約を締結し、同日付で譲渡を完了しています。契約締結日現在の概況等は以下のとおりです。

物件の名称	NBF御茶ノ水ビル	
特定資産の種類	不動産	
所在地（地番）	東京都千代田区神田駿河台二丁目3番11, 31, 32, 34, 35, 36	
土地	地積	1,767.94㎡
	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1階付き11階建
	延床面積	9,258.36㎡
	所有形態	所有権100%
	建築時期	2009年3月26日
	用途	事務所
譲渡年月日	2021年8月16日	
譲渡価格	16,100,000,000円	
信託受託者	-	
建物管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社	
特記事項	①本敷地の一部（地番3番31, 34）の地下に東京都の水道施設埋設のための区分地上権が設定されています。	
	②譲渡に際して、譲渡年月日と同日付で信託設定を行い、かかる信託の受益権を譲渡します。	

- (c) 2021年8月16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9月30日付で譲渡を予定しています。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。但し、民法第572条の適用がある場合、譲渡実行の時点において本投資法人（売主）若しくは信託受託者に本物件に係る信託受益権若しくは所有権の全部若しくは一部が帰属していない場合、又は譲渡実行の時点において本物件に担保権が設定されている場合において、買主に売買代金の20%を超える損害が発生したときは、本投資法人（売主）が、買主に対し、当該損害の賠償を行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	中野坂上サンブライトツイン		
特定資産の種類	(ア) - a、b及びd 信託受益権 (イ) - c、e及び(イ) 不動産		
所在地（住居表示）	(ア) 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 (イ) 中野坂上サンブライトアネックス：東京都中野区本町二丁目46番4号		
土地	地積	10,331.90㎡（敷地全体）	
	用途地域	商業地域	
	所有形態	所有権（敷地権割合約77.6%）	
建物	構造	(ア) 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30階建 (イ) 鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建	
	延床面積	(ア) 63,396.95㎡（建物全体） (イ) 2,463.94㎡（建物全体）	
	所有形態	所有権（区分所有）	
	建築時期	1996年9月30日	
	所有階・床面積・用途等	(ア) - a 南ウイング16階から30階部分事務所	10,955.90㎡
		(ア) - b 北ウイング16階事務所 北ウイング17階事務所	563.95㎡（うち持分74.5404%） 563.95㎡
		(ア) - c 南ウイング地下1階の一部・1階部分店舗 南ウイング2階・4階から15階部分事務所 南ウイング3階部分診療所 北ウイング地下1階の一部店舗 北ウイング3階部分診療所 北ウイング4階から14階部分事務所	1,301.03㎡ 9,288.54㎡ 716.32㎡ 445.22㎡ 563.95㎡ 6,203.45㎡
		(ア) - d 北ウイング16階事務所	563.95㎡（うち持分25.4596%）
		(ア) - e 北ウイング22階事務所	563.95㎡
		(イ) 地下1階・1階の一部・2階・3階部分店舗 5階の一部事務所	927.25㎡ 100.95㎡
所有割合：(ア) ビル1棟全体区分所有面積37,790.41㎡の約82.5%相当分 (イ) ビル1棟全体区分所有面積 2,044.82㎡の約50.3%相当分			
譲渡予定年月日		2021年9月30日	
譲渡予定価格		40,000,000,000円	
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社	
建物管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社他		
注記	呼称は、「中野坂上サンブライトツイン」及び「中野坂上サンブライトアネックス」を合わせて「中野坂上サンブライトツイン」とします。		
特記事項	①中野坂上サンブライトツイン及び中野坂上サンブライトアネックス管理組合の管理規約において、区分所有者はその所有する専有部分の一部又は全部を譲渡しようとする場合は、第三者に優先して他の区分所有者に対して譲渡を申し出るものと定められています。		
	②本物件の不動産に係る部分については、譲渡に際して、譲渡予定年月日と同日付で追加信託設定を行い、本物件における本投資法人が保有する持分全体の受益権を譲渡します。		
	③本物件の譲渡に係る売買契約において、本物件の譲渡実行までの間に、NBFユニックスビル又はサンマリオンNBFタワーのいずれかに関して売買契約が解除されたことにより譲渡が実行されない場合に、買主が本物件の譲渡に係る売買契約を解除できる旨が定められています。		

- (d) 2021年8月16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9月30日付で譲渡を予定しています。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。但し、民法第572条の適用がある場合、譲渡実行の時点において本投資法人（売主）若しくは信託受託者に本物件に係る信託受益権若しくは所有権の全部若しくは一部が帰属していない場合、又は譲渡実行の時点において本物件に担保権が設定されている場合において、買主に売買代金の20%を超える損害が発生したときは、本投資法人（売主）が、買主に対し、当該損害の賠償を行うことになっています。契約締結日現在の概況等は以下のとおりです。

物件の名称	NBFユニックスビル	
特定資産の種類	信託受益権	
所在地（住居表示）	福島県福島市栄町6番6号	
土地	地積	3,112.75㎡
	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2階付11階建
	延床面積	23,420.12㎡
	所有形態	所有権100%
	建築時期	1994年9月30日
	用途	事務所、店舗、駐車場
譲渡予定年月日	2021年9月30日	
譲渡予定価格	4,900,000,000円	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
建物管理会社	日東カスタディアル・サービス株式会社	
特記事項	本物件の譲渡に係る売買契約において、本物件の譲渡実行までの間に、中野坂上サンブライトツイン又はサンマリオンNBFタワーのいずれかに関して売買契約が解除されたことにより譲渡が実行されない場合に、買主が本物件の譲渡に係る売買契約を解除できる旨が定められています。	

- (e) 2021年8月16日付で、以下の資産の譲渡について売買契約を締結し、2022年1月31日付で譲渡を予定しています。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。但し、民法第572条の適用がある場合、譲渡実行の時点において本投資法人（売主）若しくは信託受託者に本物件に係る信託受益権若しくは所有権の全部若しくは一部が帰属していない場合、又は譲渡実行の時点において本物件に担保権が設定されている場合において、買主に売買代金の20%を超える損害が発生したときは、本投資法人（売主）が、買主に対し、当該損害の賠償を行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	サンマリオンNBFタワー	
特定資産の種類	信託受益権	
所在地（住居表示）	大阪府大阪市中央区南本町二丁目6番12号	
土地	地積	2,150.36㎡
	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22階建
	延床面積	23,755.80㎡
	所有形態	所有権100%
	建築時期	1996年1月30日
	用途	事務所、車庫
譲渡予定年月日	2022年1月31日	
譲渡予定価格	14,400,000,000円	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
建物管理会社	三井不動産ファシリティーズ・ウエスト株式会社	
特記事項	本物件の譲渡に係る売買契約において、中野坂上サンブライトツイン又はNBFユニックスビルのいずれかに関して売買契約が解除されたことにより譲渡が実行されない場合に、買主が本物件の譲渡に係る売買契約を解除できる旨が定められています。	

C. 運用状況の見通し

2021年12月期(2021年7月1日～2021年12月31日)の運用状況については、オフィス賃貸市場の賃料動向等に鑑み、以下のとおり算出しています。運用状況の予想の前提条件については、後記「2021年12月期及び2022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	50,396	百万円
営業利益	22,375	百万円
経常利益	21,003	百万円
当期純利益	21,003	百万円
1口当たり分配金	11,500	円※
1口当たり利益超過分配金	—	円

※後記「2021年12月期及び2022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、2022年6月期(2022年1月1日～2022年6月30日)の運用状況については、オフィス賃貸市場の賃料動向等に鑑み、以下のとおり算出しています。運用状況の予想の前提条件については、後記「2021年12月期及び2022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	50,777	百万円
営業利益	24,277	百万円
経常利益	22,926	百万円
当期純利益	22,926	百万円
1口当たり分配金	12,500	円※
1口当たり利益超過分配金	—	円

※後記「2021年12月期及び2022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。

2021年12月期（2021年7月1日～2021年12月31日）及び

2022年6月期（2022年1月1日～2022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"> 2021年6月期末時点で本投資法人が保有している75物件に、以下の取得及び譲渡を反映し、2021年12月期では73物件、2022年6月期では72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>飯田橋グラン・ブルーム</td> <td>2021年9月30日</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>NBF御茶ノ水ビル</td> <td>2021年8月16日</td> </tr> <tr> <td>中野坂上サンブライトツイン</td> <td rowspan="2">2021年9月30日</td> </tr> <tr> <td>NBFユニックスビル</td> </tr> <tr> <td>サンマリオンNBFタワー</td> <td>2022年1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、2021年12月期96.7%、2022年6月期97.5%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）	飯田橋グラン・ブルーム	2021年9月30日	譲渡資産	引渡日（予定）	NBF御茶ノ水ビル	2021年8月16日	中野坂上サンブライトツイン	2021年9月30日	NBFユニックスビル	サンマリオンNBFタワー	2022年1月31日
取得資産	引渡日（予定）													
飯田橋グラン・ブルーム	2021年9月30日													
譲渡資産	引渡日（予定）													
NBF御茶ノ水ビル	2021年8月16日													
中野坂上サンブライトツイン	2021年9月30日													
NBFユニックスビル														
サンマリオンNBFタワー	2022年1月31日													
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> 本書日付現在の1,652,500口を前提としています。 													
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 2021年12月期においては、2021年9月30日取得予定の「飯田橋グラン・ブルーム（取得価格77,600百万円）」の取得代金に、2021年8月16日に譲渡した「NBF御茶ノ水ビル（譲渡価格16,100百万円）」、2021年9月30日譲渡予定の「中野坂上サンブライトツイン（譲渡価格40,000百万円）」及び「NBFユニックスビル（譲渡価格4,900百万円）」の譲渡代金、借入金及び自己資金を充当する予定です。 2022年6月期においては、2022年1月31日に譲渡予定の「サンマリオンNBFタワー（譲渡価格14,400百万円）」の譲渡代金を借入金の返済等に充当予定です。 その他、2021年12月期及び2022年6月期において、長期借入金25,000百万円の返済期限が到来しますが、当該有利子負債の返済資金については、借入金等で調達することを前提としています。 													
総資産有利子負債比率	<ul style="list-style-type: none"> 2021年6月期末時点の総資産有利子負債比率※は42.2%であり、2021年12月期での物件取得及び物件譲渡に伴い42.4%となり、その後同水準で推移することを見込んでいます。 ※ 有利子負債残高÷総資産×100 													
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 2021年12月期の「中野坂上サンブライトツイン」及び「NBFユニックスビル」譲渡に伴い、2021年12月期に5,970百万円（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）。 2022年6月期の「サンマリオンNBFタワー」譲渡に伴い、2022年6月期に7,025百万円（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）。 													

項目	前提条件
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・取得した資産の固定資産税及び都市計画税等について、前所有者と期間按分による精算を行う場合には、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため費用計上されません。従いまして、2021年1月1日以降取得予定の「飯田橋グラン・ブルーム」の固定資産税及び都市計画税等につきましては、2021年12月期は精算金相当分を費用計上しませんが、翌年以降は費用計上します。なお、上記物件の2022年度固定資産税及び都市計画税等は、99百万円（6ヵ月分）を想定しています。 ・公租公課は、2021年12月期3,427百万円、2022年6月期4,316百万円を想定しています。 ・減価償却費は、2021年12月期7,455百万円、2022年6月期7,503百万円を想定しています。 ・修繕費は、2021年12月期1,357百万円、2022年6月期2,708百万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。 ・2021年12月期の「NBF御茶ノ水ビル」譲渡に伴い、2021年12月期に3,274百万円（予定）の売却損を、営業費用に計上する見込みです（後記「1口当たり分配金」参照）。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・営業外費用（支払利息、投資法人債利息等）は、2021年12月期1,374百万円、2022年6月期1,354百万円を想定しています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・2021年12月期における「中野坂上サンブライトツイン」及び「NBFユニックスビル」の譲渡益5,970百万円（予定）のうち、4,021百万円を内部留保することを想定しています。その一方で、2021年12月期の「NBF御茶ノ水ビル」譲渡に伴い、2,021百万円の内部留保（圧縮積立金）の取崩しが発生するため、正味の内部留保繰入額は、2,000百万円を想定していますが、実際の繰入額は変動する可能性があります。 ・2022年6月期における「サンマリオンNBFタワー」譲渡益7,025百万円（予定）のうち、2,269百万円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。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・利益を超える金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点で行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、株式会社東京証券取引所規則、一般社団法人投資信託協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位:千円)

	前期 (2020年12月31日)	当期 (2021年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	129,208,669	39,658,418
信託現金及び信託預金	4,522,849	4,417,373
営業未収入金	292,210	345,584
その他	880,758	902,840
流動資産合計	134,904,487	45,324,216
固定資産		
有形固定資産		
建物	247,596,570	252,867,186
減価償却累計額	△90,469,078	△91,269,130
建物(純額)	157,127,491	161,598,055
構築物	3,456,410	3,580,440
減価償却累計額	△2,225,241	△2,247,941
構築物(純額)	1,231,169	1,332,498
機械及び装置	2,158,782	2,265,011
減価償却累計額	△1,593,807	△1,623,463
機械及び装置(純額)	564,975	641,547
工具、器具及び備品	2,213,975	2,434,393
減価償却累計額	△1,496,606	△1,541,601
工具、器具及び備品(純額)	717,368	892,792
土地	391,171,399	583,854,033
建設仮勘定	51,237	304,435
信託建物	208,004,386	210,966,135
減価償却累計額	△89,463,421	△92,586,821
信託建物(純額)	118,540,965	118,379,314
信託構築物	2,978,101	2,980,371
減価償却累計額	△1,791,054	△1,841,978
信託構築物(純額)	1,187,047	1,138,392
信託機械及び装置	2,246,283	2,287,703
減価償却累計額	△1,690,357	△1,728,370
信託機械及び装置(純額)	555,926	559,332
信託工具、器具及び備品	2,279,080	2,335,397
減価償却累計額	△1,363,248	△1,436,400
信託工具、器具及び備品(純額)	915,832	898,997
信託土地	346,314,479	346,314,479
有形固定資産合計	1,018,377,892	1,215,913,880
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	196,506	176,905
無形固定資産合計	35,806,291	35,786,691
投資その他の資産		
敷金及び保証金	1,311,156	1,315,362
長期前払費用	8,296	6,859
その他	6,820,443	6,823,578
投資その他の資産合計	8,139,896	8,145,800
固定資産合計	1,062,324,081	1,259,846,371
繰延資産		
投資法人債発行費	207,244	218,096
繰延資産合計	207,244	218,096
資産合計	1,197,435,814	1,305,388,685

(単位:千円)

	前期 (2020年12月31日)	当期 (2021年6月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,729,973	2,670,767
短期借入金	10,000,000	—
1年内返済予定の長期借入金	35,000,000	25,000,000
未払金	6,756,859	6,281,154
未払費用	478,016	688,086
未払法人税等	583	892
未払消費税等	14,774	818,639
前受金	4,826,443	4,907,226
その他	299,388	210,328
流動負債合計	60,106,038	40,577,094
固定負債		
投資法人債	52,000,000	57,000,000
長期借入金	362,500,000	468,500,000
預り敷金及び保証金	26,748,668	40,204,113
信託預り敷金及び保証金	29,318,781	29,079,705
その他	141,465	156,875
固定負債合計	470,708,916	594,940,695
負債合計	530,814,954	635,517,790
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	642,044,378	642,044,378
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	7,302,195	6,398,981
任意積立金合計	7,302,195	6,398,981
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	17,274,285	21,427,535
剰余金合計	24,576,481	27,826,516
投資主資本合計	666,620,859	669,870,895
純資産合計	666,620,859	669,870,895
負債純資産合計	1,197,435,814	1,305,388,685

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期 (自 2020年7月1日 至 2020年12月31日)	当期 (自 2021年1月1日 至 2021年6月30日)
営業収益		
不動産賃貸収入	※1 36,622,238	※1 41,571,020
その他賃貸事業収入	※1 3,736,872	※1 3,117,904
不動産等売却益	※2 1,388,736	※2 1,524,776
営業収益合計	41,747,847	46,213,701
営業費用		
賃貸事業費用	※1 21,220,926	※1 21,215,629
不動産等売却損	—	※2 38,014
資産運用報酬	1,543,228	1,779,957
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	50,576	51,509
一般事務委託手数料	44,955	60,016
その他営業費用	148,102	262,273
営業費用合計	23,035,389	23,435,001
営業利益	18,712,458	22,778,700
営業外収益		
受取利息	139	287
未払分配金戻入	1,527	2,075
固定資産税等還付金	66	4
還付加算金	—	338
保険差益	787	4,491
その他	203	30
営業外収益合計	2,725	7,229
営業外費用		
支払利息	1,008,854	1,150,712
投資法人債利息	151,712	155,658
投資法人債発行費償却	16,019	19,111
投資口交付費	238,326	—
その他	26,164	32,029
営業外費用合計	1,441,077	1,357,512
経常利益	17,274,105	21,428,417
税引前当期純利益	17,274,105	21,428,417
法人税、住民税及び事業税	605	936
法人税等調整額	△16	△54
法人税等合計	588	881
当期純利益	17,273,517	21,427,535
前期繰越利益	768	—
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	17,274,285	21,427,535

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2020年7月1日 至 2020年12月31日)

(単位:千円)

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

当期(自 2021年1月1日 至 2021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	642,044,378	7,302,195	7,302,195	17,274,285	24,576,481	666,620,859	666,620,859
当期変動額							
圧縮積立金の取崩		△903,214	△903,214	903,214	-	-	-
剰余金の配当				△18,177,500	△18,177,500	△18,177,500	△18,177,500
当期純利益				21,427,535	21,427,535	21,427,535	21,427,535
当期変動額合計	-	△903,214	△903,214	4,153,249	3,250,035	3,250,035	3,250,035
当期末残高	642,044,378	6,398,981	6,398,981	21,427,535	27,826,516	669,870,895	669,870,895

（4）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

科目	前期	当期
	自 2020年7月1日 至 2020年12月31日	自 2021年1月1日 至 2021年6月30日
I 当期末処分利益	17,274,285,831	21,427,535,281
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	18,177,500,000	19,307,810,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(11,000)	(11,684)
IV 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	—	2,119,725,281
V 次期繰越利益	0	0

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第14条第1項に定める「租税特別措置法第67条の15（以下、「投資法人の課税の特例」という。）に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額を加算したうえで、その全額である18,177,500,000円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、規約第14条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<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租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金繰入額を控除し、その残額である19,307,810,000円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、規約第14条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
------------	--	---

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期 (自 2020年7月1日 至 2020年12月31日)	当期 (自 2021年1月1日 至 2021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	17,274,105	21,428,417
減価償却費	7,181,270	7,399,474
長期前払費用償却額	3,270	2,881
投資法人債発行費償却	16,019	19,111
投資口交付費	238,326	—
受取利息	△139	△287
未払分配金戻入	△1,527	△2,075
支払利息	1,160,566	1,306,371
固定資産除却損	2,292	8,434
営業未収入金の増減額(△は増加)	18,969	△53,373
未払消費税等の増減額(△は減少)	△788,688	803,864
営業未払金の増減額(△は減少)	134,578	△59,206
未払金の増減額(△は減少)	2,818,830	△1,797,882
前受金の増減額(△は減少)	△16,892	80,783
長期前払費用の支払額	—	△1,100
有形固定資産の売却による減少額	3,706,629	35,759,054
その他	74,488	△97,319
小計	31,822,098	64,797,147
利息の受取額	139	287
利息の支払額	△1,271,841	△1,096,301
法人税等の支払額	△1,068	△627
営業活動によるキャッシュ・フロー	30,549,327	63,700,506
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	△43,806,576	△235,824,513
信託有形固定資産の取得による支出	△3,320,834	△3,061,455
預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,466,948	△2,389,389
預り敷金及び保証金の受入による収入	3,672,944	15,605,759
敷金及び保証金の差入による支出	△633	△8,747
敷金及び保証金の回収による収入	13,004	4,541
その他	△491,351	△478,284
投資活動によるキャッシュ・フロー	△45,400,395	△226,152,090
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	98,000,000	20,000,000
短期借入金の返済による支出	△88,000,000	△30,000,000
長期借入れによる収入	22,000,000	123,000,000
長期借入金の返済による支出	△23,000,000	△27,000,000
投資法人債の発行による収入	15,000,000	5,000,000
投資法人債発行費の支出	△68,781	△29,963
投資口の発行による収入	122,681,223	—
分配金の支払額	△15,511,902	△18,174,179
財務活動によるキャッシュ・フロー	131,100,539	72,795,856
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	116,249,471	△89,655,726
現金及び現金同等物の期首残高	17,482,048	133,731,519
現金及び現金同等物の期末残高	133,731,519	44,075,792

（6）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～50年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～50年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>2～17年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～20年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。</p>	建物	2～50年	構築物	2～50年	機械及び装置	2～17年	工具、器具及び備品	2～20年
建物	2～50年								
構築物	2～50年								
機械及び装置	2～17年								
工具、器具及び備品	2～20年								
2. 繰延資産の処理方法	<p>①投資法人債発行費 投資法人債償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p> <p>②投資口交付費 発生時に全額費用処理しています。</p>								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。</p> <p>不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期57,084千円、当期1,330,518千円です。</p>								
4. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針	<p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 ③信託預り敷金及び保証金</p>								
5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>								
6. 消費税等の処理方法	<p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</p> <p>なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。</p>								

(8) 財務諸表に関する注記事項

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産等賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前 期		当 期	
	自 2020年7月1日 至 2020年12月31日		自 2021年1月1日 至 2021年6月30日	
A. 不動産賃貸事業収益				
不動産賃貸収入				
家賃	33,806,541		38,980,298	
共益費	2,612,003		2,413,209	
その他賃貸収入	203,693	36,622,238	177,513	41,571,020
その他賃貸事業収入				
駐車場使用料	640,269		673,590	
施設使用料	280,146		294,891	
付帯収益	1,915,820		1,750,718	
解約金	864,460		327,970	
雑収益	36,175	3,736,872	70,733	3,117,904
不動産賃貸事業収益合計		40,359,111		44,688,925
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	5,816,192		6,031,562	
公租公課	3,554,782		3,615,323	
修繕費	1,798,206		1,364,475	
保険料	34,513		38,324	
諸経費	2,835,960		2,766,469	
減価償却費	7,181,270		7,399,474	
不動産賃貸事業費用合計		21,220,926		21,215,629
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)		19,138,184		23,473,295

※2. 不動産等売却損益の内訳

前期(自2020年7月1日 至 2020年12月31日)

(単位:千円)

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

当期(自2021年1月1日 至 2021年6月30日)

(単位:千円)

NBF新川ビル(東館及びメゾンニュー リバー共有持分50%)	
不動産等売却収入	5,950,000
不動産等売却原価	4,220,223
その他売却費用	204,999
不動産等売却益	1,524,776

NBF南青山ビル	
不動産等売却収入	31,600,000
不動産等売却原価	31,538,830
その他売却費用	99,183
<hr/>	
不動産等売却損	38,014
<hr/>	

（資産除去債務に関する注記）

前期（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。

当期（自 2021年1月1日 至 2021年6月30日）

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

そのため、当該債務に見合う資産除去債務を計上していません。

（賃貸等不動産に関する注記）

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

（単位：千円）

	前 期 自 2020年7月1日 至 2020年12月31日	当 期 自 2021年1月1日 至 2021年6月30日
貸借対照表計上額		
期首残高	1,017,820,624	1,054,141,243
期中増減額	36,320,618	197,261,751
期末残高	1,054,141,243	1,251,402,994
期末時価	1,338,120,000	1,548,790,000

（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、「NBF小川町ビルディング（追加取得分）」、「大崎ブライトタワー」、「名古屋三井ビルディング本館（共有持分70%）」及び「名古屋三井ビルディング新館」の取得（4物件合計 41,232,699千円）によるものであり、主な減少額は、NBF新川ビルのうち東館及びメゾンニューリバー（共有持分50%）の譲渡（3,706,629千円）及び減価償却費の計上によるものです。また、当期の主な増加額は、「新宿三井ビルディング」、「グラントウキョウサウスタワー」及び「上野イーストタワー（追加取得分）」の取得（3物件合計 233,422,281千円）によるものであり、主な減少額は、「NBF新川ビルのうち東館及びメゾンニューリバー（共有持分50%）」及び「NBF南青山ビル」の譲渡（2物件合計 35,759,054千円）及び減価償却費の計上によるものです。

（注3）期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

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

（セグメント情報等に関する注記）

（セグメント情報）

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

（関連情報）

前期（自 2020年7月1日 至 2020年12月31日）

1. 製品及びサービスに関する情報

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

2. 地域に関する情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客に関する情報

(単位：千円)

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

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

当期（自 2021年1月1日 至 2021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	17,681,991	不動産賃貸事業

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

(1口当たり情報に関する注記)

	前期 自 2020年7月1日 至 2020年12月31日	当期 自 2021年1月1日 至 2021年6月30日
1口当たり純資産額	403,401円	405,368円
1口当たり当期純利益	11,524円	12,966円

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

(注2)1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 2020年7月1日 至 2020年12月31日	当期 自 2021年1月1日 至 2021年6月30日
当期純利益（千円）	17,273,517	21,427,535
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）	17,273,517	21,427,535
期中平均投資口数（口）	1,498,886	1,652,500

(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

2021年8月16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：飯田橋グラン・ブルーム

特定資産の種類：不動産

取得予定価格：77,600百万円

取得先：三井不動産株式会社

取得予定日：2021年9月30日

※1. 本投資法人（買主）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、売主に対し、かかる契約の違約金として売買代金の10%を支払うことになっています。

2. 資産の譲渡に係る売買契約の締結

2021年8月16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。

なお、本投資法人（売主）の責に帰すべき事由に基づき、各物件の売買契約が解除された場合には、買主に対し、かかる各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。

資産名称：中野坂上サンブライツツイン

特定資産の種類：信託受益権及び不動産（※2）

譲渡予定価格：40,000百万円

譲渡先：国内の特定目的会社

譲渡予定日：2021年9月30日

※2. 譲渡に際して、譲渡予定日と同日付で不動産部分の追加信託設定を行い、かかる信託の受益権を譲渡します。

※3. 本物件の譲渡に係る売買契約において、本物件の譲渡実行までの間に、NBFユニックスビル又はサンマリオンNBFタワーのいずれかに関して売買契約が解除されたことにより譲渡が実行されない場合に、買主が本物件の譲渡に係る売買契約を解除できる旨が定められています。

資産名称：NBFユニックスビル

特定資産の種類：信託受益権

譲渡予定価格：4,900百万円

譲渡先：国内の特定目的会社

譲渡予定日：2021年9月30日

※4. 本物件の譲渡に係る売買契約において、本物件の譲渡実行までの間に、中野坂上サンブライツツイン又はサンマリオンNBFタワーのいずれかに関して売買契約が解除されたことにより譲渡が実行されない場合に、買主が本物件の譲渡に係る売買契約を解除できる旨が定められています。

資産名称：サンマリオンNBFタワー

特定資産の種類：信託受益権

譲渡予定価格：14,400百万円

譲渡先：国内の特定目的会社

譲渡予定日：2022年1月31日

※5. 本物件の譲渡に係る売買契約において、中野坂上サンブライツツイン又はNBFユニックスビルのいずれかに関して売買契約が解除されたことにより譲渡が実行されない場合に、買主が本物件の譲渡に係る売買契約を解除できる旨が定められています。

3. 資産の譲渡

2021年8月16日付で、以下の資産の譲渡について売買契約を締結し、同日付で譲渡しました。

資産名称：NBF御茶ノ水ビル

特定資産の種類：不動産（※6）

譲渡価格：16,100百万円

譲渡先：ヒューリック株式会社

譲渡日：2021年8月16日

※6. 譲渡に際して、譲渡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しました。

〔開示の省略〕

貸借対照表、投資主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書、リース取引、金融商品、有価証券、デリバティブ取引、関連当事者との取引、税効果会計及び退職給付に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大き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。なお、最近5年間における発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は以下のとおりです。

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

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

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

3. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	地域等	第39期 (2020年12月31日現在)		第40期 (2021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	436,209	36.4	634,112	48.6
	うち都心5区(注5)	228,854	19.1	413,608	31.7
	東京周辺都市部	49,658	4.1	49,419	3.8
	地方都市部	76,827	6.4	76,669	5.9
信託不動産 (注4)	東京23区	414,715	34.6	414,462	31.8
	うち都心5区(注5)	309,041	25.8	309,277	23.7
	東京周辺都市部	19,409	1.6	19,288	1.5
	地方都市部	57,321	4.8	57,450	4.4
小計		1,054,141	88.0	1,251,402	95.9
預金・その他の資産		143,294	12.0	53,985	4.1
資産総額計(注2)		1,197,435 (1,054,141)	100.0 (88.0)	1,305,388 (1,251,402)	100.0 (95.9)

(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G T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G T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るため、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2021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	新宿三井ビルディング	170,000,000	172,594,922	173,000,000	大和	12.4	
	六本木ティーキューブ	62,800,000	62,803,642	63,600,000	大和	4.6	
	グラントウキョウサウスタワー	47,000,000	47,494,206	48,500,000	大和	3.4	
	西新宿三井ビルディング	45,271,040	32,377,555	44,900,000	大和	3.3	
	セレスティン芝三井ビルディング	42,000,000	41,315,815	51,900,000	大和	3.1	
	NBF品川タワー	36,300,000	37,211,116	49,400,000	大和	2.7	
	芝NBFタワー	32,000,000	27,449,753	29,300,000	谷澤	2.3	
	NBFプラチナタワー	31,000,000	25,658,958	63,600,000	谷澤	2.3	
	NBFコモディオ汐留	28,800,000	27,206,877	36,600,000	大和	2.1	
	G-BASE田町	28,200,000	27,809,491	28,800,000	大和	2.1	
	虎ノ門琴平タワー	24,543,000	17,472,076	35,800,000	大和	1.8	
	NBF御茶ノ水ビル	20,840,000	19,330,112	14,300,000	大和	1.5	
	NBF渋谷ガーデンフロント	20,269,000	18,192,085	33,000,000	谷澤	1.5	
	NBF銀座通りビル	17,000,000	17,475,182	17,900,000	大和	1.2	
	新宿三井ビルディング二号館	16,285,400	16,763,724	20,700,000	谷澤	1.2	
	興和西新橋ビルB棟	13,473,200	11,037,461	15,200,000	谷澤	1.0	
	リバーシティM-SQUARE	13,350,000	11,260,564	13,900,000	大和	1.0	
	NBF虎ノ門ビル	13,337,000	12,969,895	17,900,000	大和	1.0	
	新橋M-SQUARE	11,900,000	11,344,207	14,900,000	大和	0.9	
	NBF ALLIANCE	9,126,000	9,397,982	12,900,000	大和	0.7	
	四谷メディカルビル	8,800,000	7,354,509	7,970,000	大和	0.6	
	NBF渋谷イースト	8,000,000	8,495,610	9,190,000	大和	0.6	
	NBF芝公園ビル	6,770,000	6,668,889	8,490,000	大和	0.5	
	NBF高輪ビル	6,667,200	6,085,224	7,590,000	谷澤	0.5	
	NBF赤坂山王スクエア	6,250,000	6,301,033	7,360,000	大和	0.5	
	NBF神田須田町ビル	5,960,000	5,453,597	8,740,000	大和	0.4	
	NBF小川町ビルディング	5,420,000	5,487,030	7,000,000	大和	0.4	
	住友電設ビル	5,365,000	4,737,183	6,030,000	谷澤	0.4	
	NBF東銀座スクエア	5,200,000	4,241,779	8,270,000	大和	0.4	
	パナソニック東京汐留ビル	5,075,000	4,774,117	5,980,000	大和	0.4	
	日本橋兜町M-SQUARE	4,850,000	4,368,954	5,420,000	大和	0.4	
	NBF八丁堀テラス	4,528,349	4,706,406	5,930,000	谷澤	0.3	
	龍角散ビル	4,050,000	4,148,413	4,820,000	大和	0.3	
	神宮前M-SQUARE	3,700,000	2,898,259	4,970,000	大和	0.3	
	都心5区計		764,130,189	722,886,643	883,860,000	-	55.9
		NBF大崎ビル	66,660,000	62,576,186	84,100,000	大和	4.9
		ゲートシティ大崎	57,281,060	48,242,910	71,100,000	大和	4.2
		中野坂上サンブライツイン	41,230,488	35,914,175	31,500,000	大和	3.0
		NBF豊洲キャナルフロント	35,200,000	27,751,856	38,600,000	大和	2.6
		上野イーストタワー	35,000,000	33,814,937	38,500,000	大和	2.6
		NBF豊洲ガーデンフロント	25,018,000	21,686,151	29,800,000	大和	1.8
		大崎ブライトコア・ブライトプラザ	24,380,000	23,840,106	25,500,000	大和	1.8
	中目黒GTタワー	23,856,000	16,392,400	23,000,000	谷澤	1.7	
	大崎ブライトタワー	13,970,000	14,015,002	14,200,000	大和	1.0	
	NBF上野ビル	10,400,000	8,546,238	9,840,000	大和	0.8	
	NBF池袋イースト	8,630,000	9,031,371	13,500,000	大和	0.6	
	東五反田スクエア	8,350,000	7,218,432	8,620,000	大和	0.6	
	東陽町センタービル	7,800,000	8,594,581	8,810,000	大和	0.6	
	NBF池袋タワー	4,695,000	4,048,777	5,760,000	大和	0.3	
	NBF池袋シティビル	4,428,000	4,014,742	5,890,000	大和	0.3	
東京23区計		1,131,028,737	1,048,574,511	1,292,580,000	-	82.7	

地域区分	物件名称	取得価格 (千円)	貸借対照表 計上額 (千円)	価格(不動産 鑑定評価額) (千円)	不動産 鑑定 機関	投資比率 (%)
東京 周辺 都市部	調布サウスゲートビル	9,320,000	7,833,868	9,950,000	大和	0.7
	新川崎三井ビルディング	25,820,000	21,599,977	23,300,000	大和	1.9
	横浜S Tビル	13,529,300	12,356,997	17,100,000	谷澤	1.0
	パレール三井ビルディング	3,800,000	3,025,329	4,790,000	大和	0.3
	つくば三井ビルディング	8,875,500	6,931,718	8,490,000	谷澤	0.6
	シーノ大宮ノースウィング	16,816,345	13,016,513	22,600,000	谷澤	1.2
	NBF浦和ビル	2,000,000	1,743,296	2,210,000	大和	0.1
	NBF松戸ビル	2,455,000	2,200,745	2,520,000	谷澤	0.2
東京周辺都市部計		82,616,145	68,708,446	90,960,000	-	6.0
地方 都市部	札幌エルプラザ	4,404,405	2,894,312	7,890,000	谷澤	0.3
	NBF札幌南二条ビル	1,870,300	1,568,572	1,490,000	谷澤	0.1
	NBFユニックスビル	4,028,900	2,704,531	3,390,000	谷澤	0.3
	NBF新潟テレコムビル	3,957,500	3,272,974	2,750,000	谷澤	0.3
	三井住友銀行名古屋ビル	14,900,000	14,460,262	16,700,000	大和	1.1
	名古屋三井ビルディング新館	13,200,000	13,383,394	13,600,000	大和	1.0
	名古屋三井ビルディング本館	13,050,000	13,365,489	13,400,000	大和	1.0
	NBF名古屋広小路ビル	7,232,000	6,157,890	6,790,000	大和	0.5
	アクア堂島NBFタワー	17,810,000	15,094,741	20,500,000	大和	1.3
	中之島セントラルタワー	14,900,000	13,538,683	18,900,000	谷澤	1.1
	信濃橋三井ビルディング	14,400,000	10,461,830	13,800,000	大和	1.1
	堺筋本町センタービル	12,700,000	12,901,258	14,300,000	大和	0.9
	サンマリオンNBFタワー	10,500,000	7,447,996	6,850,000	谷澤	0.8
	NBF広島立町ビル	2,930,000	2,552,796	2,530,000	谷澤	0.2
	広島袋町ビルディング	2,215,000	1,688,479	2,340,000	谷澤	0.2
	NBF松山日銀前ビル	3,310,000	2,810,091	3,830,000	大和	0.2
	博多祇園M-SQUARE	8,000,000	6,277,241	12,100,000	大和	0.6
NBF熊本ビル	4,500,000	3,539,489	4,090,000	大和	0.3	
地方都市部計		153,908,105	134,120,036	165,250,000	-	11.3
ポートフォリオ合計(75棟)		1,367,552,988	1,251,402,994	1,548,790,000	-	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	都心 5区 飯田橋グラン・ブルーム	77,600,000	2021年 9月30日	84,900,000

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御茶ノ水ビル	16,100,000	2021年 8月16日	14,300,000
東京23区	中野坂上サンブライトツイン	40,000,000	2021年 9月30日	31,500,000
地方都市部	NBFユニックスビル	4,900,000	2021年 9月30日	3,390,000
	サンマリオンNBFタワー	14,400,000	2022年 1月31日	6,850,000

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

(注2) 上表の「価格(不動産鑑定評価額)」は、2021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。

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

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

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

- (注6)「セレスティン芝三井ビルディング」の取得価格は2013年5月31日及び2018年3月30日の取得価格の合計額です。
- (注7)「G-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)「大崎ブライツコア・ブライツプラザ」の取得価格は2016年11月25日、2018年3月30日、2019年4月1日、2019年10月31日及び2020年3月26日の取得価格の合計額です。
- (注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小川町ビルディング」の取得価格は2005年9月30日及び2020年11月30日の取得価格の合計額です。
- (注23)「上野イーストタワー」の取得価格は2016年6月1日及び2021年3月29日の取得価格の合計額です。
- (注24)「NBF八丁堀テラス」の取得価格は、NBF新川ビル（東館及びメゾンニューリバー、NBF八丁堀テラス）の取得価格を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の鑑定評価額の比率で按分し、算出した金額です。
- (注25)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。(2021年6月30日現在)

地域区分	物件名称	第40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	新宿三井ビルディング(注1)	4,812	102,718	99,686	97.0	89
	六本木ティーキューブ(注1)	1,342	34,740	19,147	55.1	52
	グラントウキョウサウスタワー	1,006	10,955	10,113	92.3	3
	西新宿三井ビルディング(注1)	1,283	33,558	33,206	99.0	49
	セレスティン芝三井ビルディング(注1)	1,470	38,011	38,011	100.0	9
	NBF品川タワー	(注3)	22,803	22,803	100.0	11
	芝NBFタワー	998	24,730	24,730	100.0	27
	NBFプラチナタワー	1,410	33,503	32,903	98.2	10
	NBF南青山ビル	239	—	—	—	—
	NBFコモディオ汐留	871	20,538	19,646	95.7	16
	G-BASE田町	588	12,481	11,733	94.0	9
	虎ノ門琴平タワー(注1)	936	16,848	16,848	100.0	28
	NBF御茶ノ水ビル	304	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	597	14,828	14,321	96.6	47
	興和西新橋ビルB棟(注1)	404	10,347	10,234	98.9	20
	リバーシティM-SQUARE	597	16,261	16,261	100.0	7
	NBF虎ノ門ビル	463	10,089	9,972	98.8	12
	新橋M-SQUARE	369	5,390	5,390	100.0	9
	NBF ALLIANCE	271	4,033	3,648	90.5	6
	四谷メディカルビル(注1)	233	7,481	7,415	99.1	41
	NBF渋谷イースト	183	4,999	4,641	92.8	5
	NBF芝公園ビル(注1)	278	7,084	7,084	100.0	19
	NBF高輪ビル	287	10,450	10,060	96.3	14
	NBF赤坂山王スクエア	200	5,258	5,258	100.0	6
	NBF神田須田町ビル	201	4,470	4,470	100.0	9
	NBF小川町ビルディング(注1)	199	5,340	5,340	100.0	18
	住友電設ビル	(注3)	5,971	5,971	100.0	1
	NBF東銀座スクエア	182	4,871	4,287	88.0	6
	パナソニック東京汐留ビル	(注3)	4,577	4,577	100.0	1
	日本橋兜町M-SQUARE	(注3)	3,298	3,298	100.0	2
	NBF新川ビル(注1)(注11)	2	—	—	—	—
	NBF八丁堀テラス(注11)	(注3)	5,270	5,270	100.0	1
	龍角散ビル	164	5,332	5,332	100.0	15
	神宮前M-SQUARE	374	7,213	7,213	100.0	7
	NBF大崎ビル	(注3)	74,425	74,425	100.0	2
	ゲートシティ大崎(注1)	2,104	41,881	40,834	97.5	70
	中野坂上サンブライトツイン	1,052	32,533	32,533	100.0	20
	NBF豊洲キャナルフロント	1,040	36,654	36,654	100.0	15
	上野イーストタワー	(注3)	28,711	28,711	100.0	1
	NBF豊洲ガーデンフロント	823	28,299	28,299	100.0	4
	大崎ブライトコア・ブライトプラザ(注1)	657	14,174	14,092	99.4	19
	中目黒GTタワー(注1)	912	21,423	20,533	95.8	17
	大崎ブライトタワー(注1)	(注3)	6,070	6,043	99.6	11
NBF上野ビル	299	8,504	8,504	100.0	6	
NBF池袋イースト	410	11,073	11,073	100.0	20	
東五反田スクエア(注1)	222	6,166	5,941	96.3	15	
東陽町センタービル	(注3)	11,294	11,294	100.0	1	
NBF池袋タワー	192	5,642	5,642	100.0	17	
NBF池袋シティビル	177	5,127	5,127	100.0	9	

地域区分	物件名称	第40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)	1,059	39,837	37,656	94.5	22
	横浜STビル	691	20,087	19,752	98.3	97
	パレール三井ビルディング(注1)	304	12,545	12,455	99.3	30
	つくば三井ビルディング	428	16,833	15,598	92.7	56
	シーノ大宮ノースウィング	827	20,698	20,601	99.5	41
	NBF浦和ビル	104	3,455	3,455	100.0	12
	NBF松戸ビル	120	4,770	4,770	100.0	26
地方 都市部	札幌エルプラザ	358	11,396	11,396	100.0	14
	NBF札幌南二条ビル	109	5,351	5,351	100.0	3
	NBFユニックスビル	272	13,384	13,295	99.3	50
	NBF新潟テレコムビル	194	10,192	9,983	97.9	31
	三井住友銀行名古屋ビル	653	17,658	17,624	99.8	11
	名古屋三井ビルディング新館(注1)	425	11,222	11,119	99.1	26
	名古屋三井ビルディング本館(注1)	480	12,989	12,015	92.5	65
	NBF名古屋広小路ビル	248	9,876	9,876	100.0	23
	アクア堂島NBFタワー	646	21,958	20,478	93.3	44
	中之島セントラルタワー	583	17,291	16,924	97.9	28
	信濃橋三井ビルディング(注1)	588	25,314	25,240	99.7	59
	堺筋本町センタービル	549	23,230	23,128	99.6	53
	サンマリオンNBFタワー	356	14,954	14,954	100.0	29
	NBF広島立町ビル	129	5,567	5,567	100.0	30
	広島袋町ビルディング	103	3,927	3,927	100.0	16
	NBF松山日銀前ビル	167	5,984	5,984	100.0	21
	博多祇園M-SQUARE	462	14,328	14,150	98.8	20
	NBF熊本ビル	188	7,931	7,931	100.0	14
合計		44,688	1,216,543	1,182,147	97.2	1,606

(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40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) 興和西新橋ビル棟、NBF芝公園ビル及びNBF新川ビルは、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) 新宿三井ビルディング、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、NBF小川町ビルディング、ゲートシティ大崎、大崎ブライトコア・ブライトプラザ、中目黒GTタワー、大崎ブライトタワー、東五反田スクエア、新川崎三井ビルディング、パレール三井ビルディング、名古屋三井ビルディング新館、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、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。

(注11) NBF新川ビルについて、NBF新川ビル東館及びメゾンニューリバー(共有持分50%)を2021年3月31日付で譲渡したことに伴い、物件の呼称について、NBF新川ビル東館及びメゾンニューリバー、NBF八丁堀テラス(2021年3月1日付でNBF新川ビル西館から変更しました。)を合わせたNBF新川ビルからNBF八丁堀テラスに変更しました。上表において、NBF新川ビルの「第40期総賃貸収入」については、NBF新川ビル東館及びメゾンニューリバー(共有持分50%)に係る数値を記載しています。

B. 上位10テナントに関する情報

2021年6月30日現在の賃貸面積ベースの上位10テナントは、以下の表のとおりです。なお、ここで「テナント」とは、本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借契約が締結されている賃借人をいいます。

テナント名	賃貸物件	賃貸面積 (㎡) (注1)	比率 (%) (注3)
1. 三井不動産株式会社	新宿三井ビルディング 他22物件	411,069 (注2)	34.8
2. ソニーグループ株式会社	NBF大崎ビル 他1物件	75,057	6.3
3. 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7物件	40,459	3.4
4. 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	2.1
5. 株式会社博報堂DYホールディングス	NBF豊洲ガーデンフロント 他1物件	21,121	1.8
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3物件	15,260	1.3
7. アクサ生命保険株式会社	NBFプラチナタワー 他2物件	15,130	1.3
8. 富士フイルムビジネスソリューション株式会社	中野坂上サンブライトツイン	14,243	1.2
9. ソフトバンク株式会社	NBF豊洲キャナルフロント 他1物件	13,842	1.2
10. 三井住友建設株式会社	リバーシティM-SQUARE	11,952	1.0

(注1) 上表の「賃貸面積」は、特段の記載がないかぎり、本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借契約が締結されている賃借人との間の賃貸借契約に関するものであり、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2) 三井不動産株式会社が本投資法人又は信託受託者を賃借人として自ら使用する場合は、本投資法人又は信託受託者と三井不動産株式会社との間の賃貸借契約に表示された賃貸面積を、三井不動産株式会社がサブリースを行っている場合は、転借人に係る賃貸借契約に表示された賃貸面積を、それぞれ合計した数値を記載しています。

(注3) 上表の「比率」は2021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
2021年12月期（第41期）計上予定					
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 2021年1月 至 2021年9月	498	99	99
NBF品川タワー (東京都港区)	競争力維持向上を目的と したリニューアル工事	自 2021年7月 至 2021年10月	491	—	—
東陽町センタービル (東京都江東区)	空調設備改修工事	自 2021年7月 至 2021年12月	319	—	—
NBF芝公園ビル (東京都港区)	トイレ改修工事	自 2021年6月 至 2021年12月	250	—	—
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	—	—
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9月 至 2021年12月	154	—	—
新宿三井ビルディング二号館 (東京都新宿区)	中央監視装置改修工事	自 2021年7月 至 2021年12月	129	—	—
セレスティン芝三井ビルディング (東京都港区)	消防設備改修工事	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)	ウォールスルーエアコン 改修工事	自 2021年9月 至 2021年12月	126	—	—
セレスティン芝三井ビルディング (東京都港区)	照明器具改修工事	自 2021年7月 至 2021年12月	120	—	—
芝NBFタワー (東京都港区)	エレベーター改修工事	自 2020年10月 至 2021年12月	119	—	—
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	—	—
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	—	—
住友電設ビル (東京都港区)	トイレ改修工事	自 2021年8月 至 2021年12月	101	—	—
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芝公園ビル (東京都港区)	エレベーター改修工事	自 2021年6月 至 2021年12月	79	—	—

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	—	—
NBF高輪ビル (東京都港区)	エレベーター改修工事	自 2021年8月 至 2021年12月	66	—	—
NBF東銀座スクエア (東京都中央区)	防潮板設置工事	自 2021年7月 至 2021年12月	45	—	—
札幌エルプラザ (北海道札幌市)	照明設備改修工事	自 2021年8月 至 2021年12月	43	—	—
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	34	—	—
神宮前M-SQUARE (東京都渋谷区)	空調設備改修工事	自 2021年8月 至 2021年12月	29	—	—
2022年6月期(第42期)計上予定					
NBF品川タワー (東京都港区)	競争力維持向上を目的とした リニューアル工事	自 2021年7月 至 2022年2月	1,371	—	—
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5月	389	47	94
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	—	—
NBF豊洲キャナルフロント (東京都江東区)	GHP改修工事	自 2021年5月 至 2022年5月	256	—	—
新宿三井ビルディング (東京都新宿区)	照明設備改修工事	自 2021年5月 至 2022年2月	220	—	—
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 2021年1月 至 2022年3月	200	40	40
リバーシティM-SQUARE (東京都中央区)	照明設備改修工事	自 2021年8月 至 2022年6月	189	—	—
新川崎三井ビルディング (神奈川県川崎市)	エレベーター改修工事	自 2021年5月 至 2022年4月	183	—	—
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	—	—
三井住友銀行名古屋ビル (愛知県名古屋市)	照明器具改修工事	自 2022年1月 至 2022年6月	171	—	—
ゲートシティ大崎 (東京都品川区)	空調設備改修工事	自 2021年4月 至 2022年3月	165	—	—
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	—	—
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 2022年1月 至 2022年6月	150	—	—
セレスティン芝三井ビルディング (東京都港区)	照明設備改修工事	自 2022年1月 至 2022年6月	142	—	—
西新宿三井ビルディング (東京都新宿区)	照明設備改修工事	自 2021年7月 至 2022年3月	128	—	—
セレスティン芝三井ビルディング (東京都港区)	消火設備改修工事	自 2022年1月 至 2022年6月	126	—	—

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
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	—	—
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 2022年1月 至 2022年3月	104	—	—
住友電設ビル (東京都港区)	トイレ改修工事	自 2022年1月 至 2022年6月	101	—	—
六本木ティーキューブ (東京都港区)	空調設備改修工事	自 2022年5月 至 2022年6月	100	—	—
広島袋町ビルディング (広島県広島市)	空調設備改修工事	自 2022年3月 至 2022年6月	71	—	—
神宮前M-SQUARE (東京都渋谷区)	空調設備改修工事	自 2022年1月 至 2022年6月	64	—	—
NBF浦和ビル (埼玉県さいたま市)	トイレ改修工事	自 2022年1月 至 2022年6月	60	—	—
広島袋町ビルディング (広島県広島市)	空調設備改修工事	自 2022年3月 至 2022年6月	43	—	—
NBF浦和ビル (埼玉県さいたま市)	エレベーター改修工事	自 2022年1月 至 2022年6月	40	—	—
NBF札幌南二条ビル (北海道札幌市)	機械式駐車場設備改修工事	自 2022年1月 至 2022年6月	29	—	—
NBF札幌南二条ビル (北海道札幌市)	トイレ改修工事	自 2022年1月 至 2022年6月	28	—	—
NBF札幌南二条ビル (北海道札幌市)	給排水設備改修工事	自 2022年1月 至 2022年6月	23	—	—
2022年12月期(第43期)計上予定					
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 2021年9月 至 2022年9月	402	—	—
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 2021年1月 至 2022年9月	110	44	44

(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6,777百万円であり、当期に費用処理された修繕費1,364百万円と合わせ、8,141百万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)
NBF八丁堀テラス (東京都中央区)	貸付整備工事及びLCC工事 単独管理を目的とした改修工事 セキュリティシステム改修工事等	自 2021年 1 月 至 2021年 6 月	713
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 トイレリニューアル工事 泡消火設備改修工事等		568
NBF新川ビル (東京都中央区)	貸付整備工事及びLCC工事 単独管理を目的とした改修工事 エレベーター改修工事等		528
芝NBFタワー (東京都港区)	受変電設備改修工事 非常用エレベーター改修工事 冷温水膨張水槽改修工事等		521
ゲートシティ大崎 (東京都品川区)	ウォールスルー空調設備改修工事 空調自動制御設備改修工事 ITV設備改修工事等		424
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 空調電源幹線貸付整備工事等		312
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 コンバータ改修工事 受変電設備用品改修工事等		296
東陽町センタービル (東京都江東区)	空調設備改修工事 駐車場天井熱源配管改修工事 排煙口改修工事等		292
NBFコモディオ汐留 (東京都港区)	空調設備改修工事 全熱交換器加湿エレメント改修工事 非常放送設備改修工事等		255
六本木ティーキューブ (東京都港区)	照明器具LED化工事 共用部改修工事 照明制御盤改修工事等		241
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 低層棟屋上空調設備改修工事 セキュリティシステム改修工事等		225
横浜STビル (神奈川県横浜市)	トイレリニューアル工事 防犯対策工事 屋内消火栓ポンプ改修工事等		218
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 積算電力量計改修工事 ゴンドラ設備改修工事等		177
中野坂上サンブライツツイン (東京都中野区)	空調自動制御機器改修工事 空調配管改修工事 アトリウムガラス清掃用足場手摺取付 工事等		160
三井住友銀行名古屋ビル (愛知県名古屋市)	ウォールスルーエアコン改修工事 電力量計改修工事 受配電システムDCU改修工事等		149

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	工事金額 (百万円)
NBF名古屋広小路ビル (愛知県名古屋市)	照明器具改修工事 ウォールスルーエアコン改修工事 貸室内空調設備改修工事等	自 2021年1月 至 2021年6月	140
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 動力盤改修工事 ITV設備改修工事等		136
グラントウキョウサウスタワー (東京都千代田区)	照明器具改修工事 入退館管理システム改修工事 シャッター改修工事等		133
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等		112
NBF池袋タワー (東京都豊島区)	エレベーター改修工事 空調設備改修工事 積算電力量メーター改修工事等		76
日本橋兜町M-SQUARE (東京都中央区)	空調設備改修工事 専用室扉シート張り工事 警報送信機改修工事等		45
パレール三井ビルディング (神奈川県川崎市)	空調機改修工事 非常灯改修工事 ITV改修工事等		35
NBF札幌南二条ビル (北海道札幌市)	機械式駐車場設備改修工事 階段室手摺塗装及びPタイル貼替工事 空冷チラーセンサー改修工事等		31
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		979
合計			