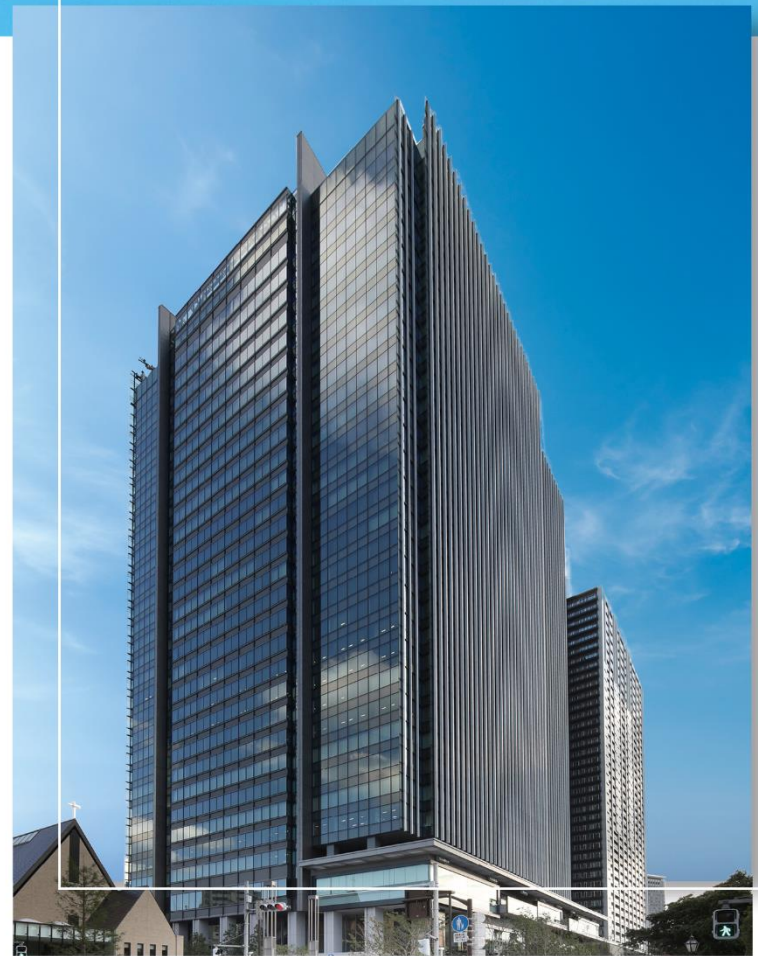


日本ビルファンド投資法人
日本ビルファンドマネジメント株式会社

2021年12月期（第41期）

決算説明会資料

2022年2月16日



 **NBF** Nippon
Building
Fund

- 1. 決算ハイライト**
 - 1-1 決算ハイライト(1/3) _____ 3
 - 1-1 決算ハイライト(2/3) _____ 4
 - 1-1 決算ハイライト(3/3) _____ 5
- 2. 決算実績**
 - 2-1 2021年12月期(第41期)決算 損益計算書(P/L) _____ 7
 - 2-2 2021年12月期(第41期)決算 貸借対照表(B/S) _____ 8
- 3. 運用実績と見通し**
 - 3-1 今後の運用方針 _____ 11
 - 3-2 入替戦略(2021年3月以降に公表した物件の入替) _____ 12
 - 3-3 外部成長 取得物件(1/2) _____ 13
 - 3-3 外部成長 取得物件(2/2) _____ 14
 - 3-4 内部成長 期中平均稼働率と入居率・退去率 _____ 15
 - 3-4 内部成長 既存物件における不動産賃貸収入の前期比変動率内訳 _____ 16
 - 3-5 工事費(CAPEX+修繕費)について _____ 17
 - 3-6 財務 _____ 18
 - 3-7 継続鑑定評価 _____ 19
- 4. 業績予想**
 - 4-1 2022年6月期(第42期)・2022年12月期(第43期)業績予想 _____ 21
 - (参考)業績の見通し _____ 22
 - 4-2 内部留保及び譲渡益の活用方針 _____ 23
- 5. マーケットについて**
 - 5-1 オフィスビル賃貸マーケット動向(1/2) _____ 25
 - 5-1 オフィスビル賃貸マーケット動向(2/2) _____ 26
 - 5-2 不動産売買マーケット動向 _____ 27
 - 5-3 NBF投資口価格・東証REIT指数・10年国債金利 _____ 28
- 6. NBFの優位性**
 - 6-1 J-REIT最長のトラックレコード(1/2) _____ 30
 - 6-1 J-REIT最長のトラックレコード(2/2) _____ 31
 - 6-2 J-REIT最大の規模 _____ 32
 - 6-3 東京を中心としたポートフォリオ _____ 33

- 6-4 スポンサー(三井不動産グループ)の活用(1/4)パイプライン _____ 34
- 6-4 スポンサー(三井不動産グループ)の活用(2/4)ポートフォリオ _____ 35
- 6-4 スポンサー(三井不動産グループ)の活用(3/4)リーシング _____ 36
- 6-4 スポンサー(三井不動産グループ)の活用(4/4)プロパティマネジメント _____ 37
- 6-5 保守的な財務運営 _____ 38

- 7. ESGへの取り組み**
 - 7-1 ESGへの取り組み方針 _____ 40
 - 7-2 マテリアリティ及び主要KPIの設定 _____ 41
 - 7-3 環境(Environment)への取り組み _____ 42
 - 7-4 テナント及び資産運用会社の従業員(Social)への取り組み _____ 43
 - 7-5 ガバナンス(Governance)への取り組み _____ 44

- 8. Appendix**
 - 8-1 主要テナント上位10社(賃貸面積ベース)・テナント業種 _____ 46
 - 8-2 ビル別入居・退去面積一覧*(2021年7月1日～2021年12月31日) _____ 47
 - 8-3 築年数の状況 _____ 48
 - 8-4 財務運営の推移 _____ 49
 - 8-5 借入金の調達先一覧 _____ 50
 - 8-6 投資主の状況 _____ 51
 - 8-7 主要な経営指標等の推移 _____ 52
 - 8-8 物件概要一覧(1/2)(東京23区) _____ 53
 - 8-8 物件概要一覧(2/2)(東京周辺都市部・地方都市部) _____ 54
 - 8-9 物件価格一覧(1/3)(東京23区) _____ 55
 - 8-9 物件価格一覧(2/3)(東京23区) _____ 56
 - 8-9 物件価格一覧(3/3)(東京周辺都市部・地方都市部) _____ 57
 - 8-10 個別物件の収益状況(1/3)(東京23区) _____ 58
 - 8-10 個別物件の収益状況(2/3)(東京23区・東京周辺都市部) _____ 59
 - 8-10 個別物件の収益状況(3/3)(地方都市部) _____ 60
 - 8-11 ポートフォリオマップ _____ 61
 - 8-12 物件一覧(1/4)(東京23区) _____ 62
 - 8-12 物件一覧(2/4)(東京23区) _____ 63
 - 8-12 物件一覧(3/4)(東京23区・東京周辺都市部) _____ 64
 - 8-12 物件一覧(4/4)(地方都市部) _____ 65

Disclaimer

1.

決算ハイライト



	実績			予想	
	2021年12月期 (第41期)			2022年6月期 (第42期)	2022年12月期 (第43期)
	前期比				
営業収益	50,334百万円	+4,121百万円	+8.9%	52,022百万円	47,309百万円
営業利益	23,004百万円	+225百万円	+1.0%	25,988百万円	22,021百万円
営業利益（不動産売却損益除く）	20,276百万円	-1,015百万円	-4.8%	18,974百万円	19,604百万円
当期純利益	21,727百万円	+300百万円	+1.4%	24,543百万円	20,662百万円
当期純利益（不動産売却損益除く）	19,000百万円	-940百万円	-4.7%	17,530百万円	18,244百万円
1口当たり分配金	11,848円	+164円	+1.4%	13,000円	11,500円
1口当たり分配金：業績予想（2022年1月公表）11,500円比+348円					
発行済投資口数	1,652,500口		-	1,700,991口	1,700,991口
期中平均稼働率	96.4%		-1.4%	96.0%	96.7%

(2021年12月31日時点)

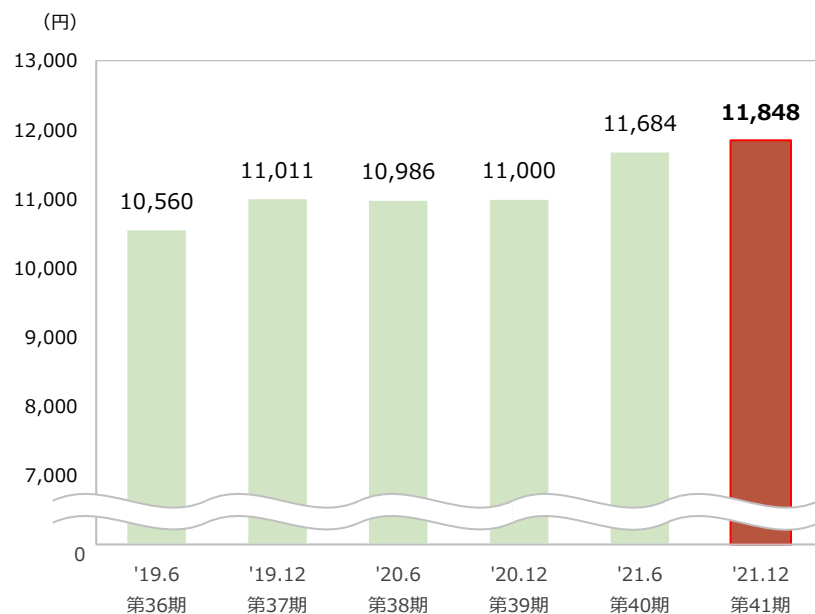
Asset	資産規模 (取得価格累計) 1兆3,822億円	鑑定評価含み益 3,144億円	エリア分散 東京23区 : 82.9% 都心 5区 : 59.4%	稼働率 (期中平均) *1 96.4%
Debt	LTV 42.1%	長期固定金利比率 95.1%	平均金利 0.47%	平均残存年数 5.76年
Equity	時価総額 1兆1,071億円	1口当たりNAV *2 585,254円		

*1 各月末稼働率を面積ベースで加重平均した稼働率

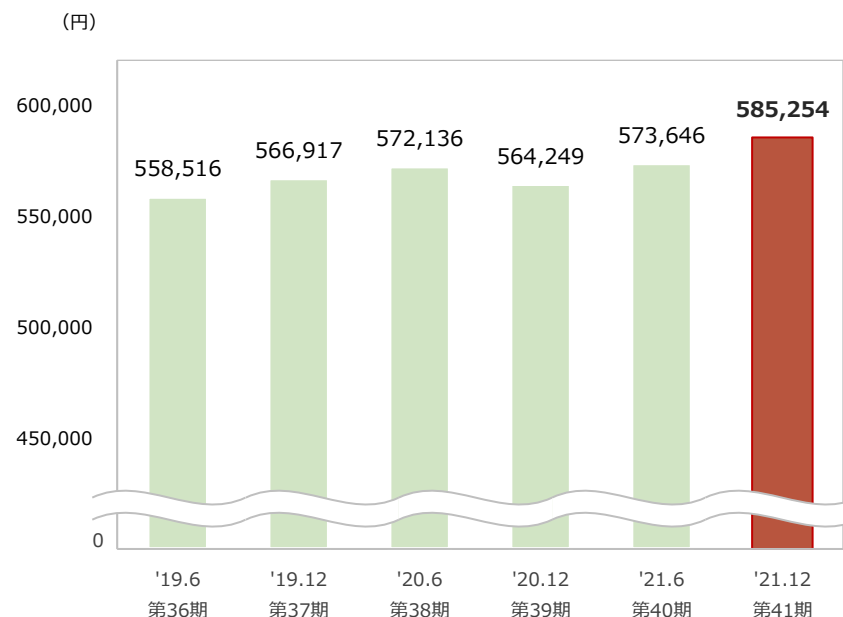
*2 (期末出資総額 + 期末圧縮積立金 + 翌期圧縮積立金 (積立額-取崩額) + 期末鑑定評価含み益) / 期末発行済投資口数

1口当たり分配金の中長期的な安定成長、1口当たりNAVの増大を通じて 投資主価値の向上を目指します

1口当たり分配金の推移



1口当たりNAVの推移



2.

決算実績



【用語の定義】

決算期	用語	定義	物件名
2021年12月期（第41期）実績 （期末保有物件数：73物件）	取得物件	2021年6月期（第40期）取得2物件及び追加取得1物件 2021年12月期（第41期）取得1物件及び追加取得1物件	新宿三井ビルディング（第40期取得） グラントウキョウサウスタワー（第40期取得） 上野イーストタワー（第40期追加取得） 飯田橋グラン・ブルーム（第41期取得） 横浜STビル（第41期追加取得）
	売却物件	2021年6月期（第40期）売却2物件 及び2021年12月期（第41期）売却3物件	NBF新川ビル（東館・住宅棟）50%（第40期売却） NBF南青山ビル（第40期売却） NBF御茶ノ水ビル（第41期売却） 中野坂上サンブライトツイン（第41期売却） NBFユニックスビル（第41期売却）
2022年6月期（第42期）予想 （期末保有予定物件数：73物件）	取得物件	2021年12月期（第41期）取得1物件及び追加取得1物件 2022年6月期（第42期）取得予定1物件及び追加取得予定1物件	飯田橋グラン・ブルーム（第41期取得） 横浜STビル（第41期追加取得） 中之島三井ビルディング（第42期取得予定） 飯田橋グラン・ブルーム（第42期追加取得予定）
	売却物件	2021年12月期（第41期）売却3物件 及び2022年6月期（第42期）売却予定1物件	NBF御茶ノ水ビル（第41期売却） 中野坂上サンブライトツイン（第41期売却） NBFユニックスビル（第41期売却） サンマリオンNBFタワー（第42期売却予定）
2022年12月期（第43期）予想 （期末保有予定物件数：70物件）	取得物件	2022年6月期（第42期）取得予定1物件及び追加取得予定1物件	中之島三井ビルディング（第42期取得予定） 飯田橋グラン・ブルーム（第42期追加取得予定）
	売却物件	2022年6月期（第42期）売却予定1物件 及び2022年12月期（第43期）売却予定3物件	サンマリオンNBFタワー（第42期売却予定） 東陽町センタービル（第43期売却予定） NBF広島立町ビル（第43期売却予定） NBF新潟テレコムビル（第43期売却予定）

2-1 2021年12月期（第41期）決算 損益計算書（P/L）

（百万円）

科 目	2021年6月期 (第40期)	2021年12月期 (第41期)	前期比	
			増減	増減率
営業収益	46,213	50,334	4,121	8.9%
不動産賃貸事業収益 計	44,688	44,333	-354	-0.8%
不動産賃貸収入	41,571	40,880	-690	-1.7%
その他賃貸事業収入	3,117	3,453	335	10.8%
不動産等売却益	1,524	6,000	4,476	-
営業費用	23,435	27,330	3,895	16.6%
不動産賃貸事業費用 計	21,215	21,896	680	3.2%
不動産賃貸費用（減価償却費除く）	13,816	14,471	654	4.7%
減価償却費	7,399	7,424	25	0.3%
不動産等売却損	38	3,273	3,235	-
資産運用報酬	1,779	1,780	0	0.0%
販売費及び一般管理費	401	381	-20	-5.1%
営業利益	22,778	23,004	225	1.0%
営業外損益	-1,350	-1,275	74	5.5%
営業外収益	7	64	56	-
営業外費用	1,357	1,339	-17	-1.3%
経常利益	21,428	21,728	300	1.4%
特別損益	-	-	-	-
税引前当期純利益	21,428	21,728	300	1.4%
法人税等合計	0	0	0	-
当期純利益	21,427	21,727	300	1.4%
圧縮積立金繰入額・取崩額	2,119	2,148	29	1.4%
分配金総額	19,307	19,578	271	1.4%
1口当たり分配金（円）	11,684	11,848	164	1.4%
期中平均稼働率（%）	97.8	96.4	-1.4	-
期末発行済投資口数（口）	1,652,500	1,652,500	-	-

【参考】

賃貸NOI	30,872	29,862	-1,009	-3.3%
営業利益（不動産等売却損益除く）	21,291	20,276	-1,015	-4.8%
当期純利益（不動産等売却損益除く）	19,940	19,000	-940	-4.7%

●主な増減要因

（百万円）

営業収益	+4,121
不動産賃貸収入	-690
入替(取得/売却物件)	+183
既存物件	-874
その他賃貸事業収入	+335
付帯収益（季節要因等）	+343
不動産等売却益	+4,476

営業費用	+3,895
不動産賃貸事業費用	+680
水道光熱費（季節要因等）	+439
建物管理費（季節要因及び物件入替等）	+412
支払手数料（リーシング費用）	+210
公租公課（物件譲渡等）	-171
修繕費	-180
不動産等売却損	+3,235

営業利益	+225
------	------

2-2 2021年12月期（第41期）決算 貸借対照表（B/S）

資産の部

(百万円)

科 目	2021年6月期末 (第40期末)	2021年12月期末 (第41期末)	前期比	
			増減	増減率
流動資産	45,324	26,972	-18,351	-40.5%
現金及び預金	44,075	25,981	-18,094	-41.1%
その他	1,248	991	-257	-20.6%
固定資産	1,259,846	1,279,684	19,837	1.6%
有形固定資産	1,215,913	1,238,311	22,397	1.8%
無形固定資産	35,786	35,767	-19	-0.1%
投資その他の資産	8,145	5,606	-2,539	-31.2%
繰延資産	218	198	-20	-9.2%
資産合計	1,305,388	1,306,855	1,466	0.1%

負債及び純資産の部

科 目	2021年6月期末 (第40期末)	2021年12月期末 (第41期末)	前期比	
			増減	増減率
流動負債	40,577	55,745	15,168	37.4%
短期借入金	-	-	-	-
一年以内返済予定の長期借入金	25,000	41,000	16,000	64.0%
一年以内償還予定の投資法人債	-	-	-	-
その他	15,577	14,745	-831	-5.3%
固定負債	594,940	578,818	-16,122	-2.7%
投資法人債	57,000	57,000	-	-
長期借入金	468,500	452,500	-16,000	-3.4%
預り敷金及び保証金等 (有利子負債)	69,440 (550,500)	69,318 (550,500)	-122 -	-0.2% -
負債合計	635,517	634,564	-953	-0.2%
投資主資本	669,870	672,290	2,419	0.4%
出資総額	642,044	642,044	-	-
剰余金	27,826	30,246	2,419	8.7%
圧縮積立金	6,398	8,518	2,119	33.1%
当期末処分利益	21,427	21,727	300	1.4%
純資産合計	669,870	672,290	2,419	0.4%
負債及び純資産合計	1,305,388	1,306,855	1,466	0.1%

●主な増減要因

(百万円)

資産	+1,466
流動資産	- 18,351
現金及び預金	- 18,094
固定資産	+19,837
第41期取得2物件	+81,141
第41期売却3物件	-57,880
資本的支出	+5,664
減価償却累計額	-7,424
その他等	-1,664
負債	-953
有利子負債	±0
純資産	+2,419
剰余金	+2,419
圧縮積立金	+2,119
当期末処分利益	+300

《MEMO》

3.

運用実績と見通し



優良なポートフォリオと強固なスポンサー力を活用しマーケット変化に柔軟に対応

内部成長 / オフィス賃貸市場

今後のオフィス賃貸マーケット見通し

- ・ 昨年の後半からのワクチン接種に伴う新型コロナウイルス新規感染者数減少により、経済活動が再開し、オフィス需要も回復
- ・ 良質なオフィスビルの新規供給が、堅調な企業業績を背景とした従業員の新規採用、テレワーク普及に伴う共用部の充実化・打合せスペース設置等の需要を喚起
- ・ 東京都心のハイスペックオフィスに対するテナントニーズは継続

外部成長 / オフィス売買市場

今後のオフィス売買マーケット見通し

- ・ 東京のオフィスマーケットに対する投資選好が続き、多様なプレイヤーが売買マーケットに参加
- ・ 低金利環境の継続に加え、海外投資家や私募ファンドを中心とした旺盛な投資意欲により、取引利回りは低位で安定的に推移

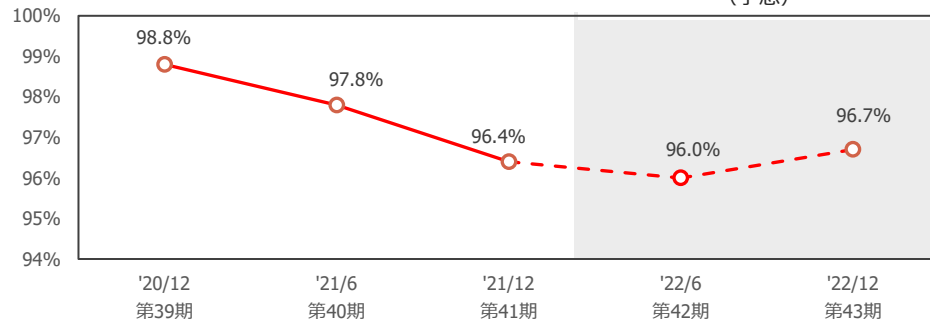
NBFの稼働率見通し

- ・ 新型コロナウイルス影響の長期化などにより、従前の想定より稼働率の回復は後ろ倒しとなる見通し
- ・ 優良なポートフォリオ、三井不動産の営業力などの強みを活かし、22/6（第42期）を底に回復

➡ 当面の分配金成長の軸足を外部成長へシフト

【NBFの稼働率予想】

(予想)

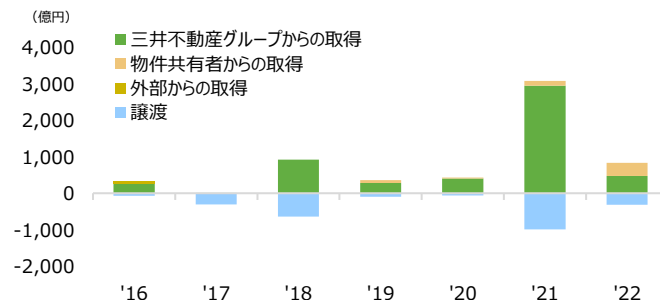


NBFの外部成長戦略

- ・ ポートフォリオのクオリティ改善とともに、積極的な外部成長による分配金成長を図る
- ・ 含み益を実現し、NAVの改善、投資主還元、内部留保の拡大を実現

➡ ポートフォリオの入替戦略を推進

【取得・売却実績/予定（2016～2022）】 * 2016年以降総額8,434億円超の入替を実施（見込）

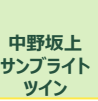
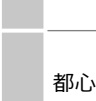
取得（予定）価格合計
5,972億円譲渡（予定）価格合計
2,462億円

3-2 入替戦略（2021年3月以降に公表した物件の入替）

□ POを含めた入替戦略による効果

■ ポートフォリオの強化に資する物件への入替（2021年3月以降公表）

取得 (予定) 物件					合計/ 平均
	所在地	東京都台東区	神奈川県横浜市	東京都千代田区	大阪府大阪市
	取得 (予定) 日	2021年3月 共有持分40% (合計取得持分100%)	2021年11月 共有持分15% (合計取得持分90%)	①2021年9月 約41.10% ②2022年3月 約17.45%	2022年3月
	築年数	6年	34年	8年	19年
	取得 (予定) 価格	134億円	32億円	①776億円、②362億円	440億円
	鑑定評価額	143億円	32億円	①849億円、②404億円	468億円
	NOI (年間)	569百万円	167百万円	①2,700百万円 ②1,265百万円	2,035百万円
	NOI利回り	4.2%	5.2%	3.5%	4.7%
	償却後利回り	3.0%	4.1%	2.7%	3.6%
	CO ₂ 排出量 原単位	43kg-CO ₂ /㎡	59kg-CO ₂ /㎡	48kg-CO ₂ /㎡	55kg-CO ₂ /㎡

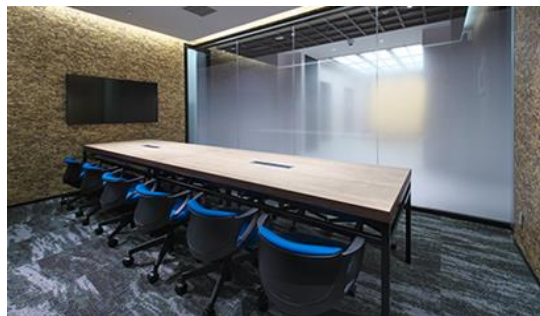
譲渡 (予定) 物件									合計/ 平均
	所在地	東京都港区	東京都千代田区	東京都中野区	福島県福島市	大阪府大阪市	新潟県新潟市	広島県広島市	東京都江東区
	譲渡 (予定) 日	2021年3月	2021年8月	2021年9月	2022年1月	2022年7月	2022年7月	2022年7月	2022年7月
	築年数	26年	13年	25年	27年	26年	32年	30年	28年
	譲渡 (予定) 価格	316億円	161億円	400億円	49億円	144億円	39億円	35億円	96億円
	簿価	314億円	193億円	359億円	27億円	74億円	32億円	25億円	85億円
	鑑定評価額	203億円	143億円	315億円	33億円	68億円	27億円	25億円	88億円
	NOI (年間)	532百万円	451百万円	1,206百万円	310百万円	449百万円	231百万円	160百万円	279百万円
	NOI利回り	1.7%	2.3%	3.4%	11.5%	6.0%	7.1%	6.3%	3.3%
	償却後利回り	2.6%	1.4%	1.8%	7.7%	2.8%	4.7%	3.6%	2.3%

■ ポートフォリオの変化

資産規模		PO前	PO後 (見込み)
	物件数	76物件	70物件
	取得 (予定) 価格の合計	1兆3,851億円	1兆4,372億円
収益性	鑑定評価額の合計	1兆5,547億円	1兆6,539億円
	NOI (年間)	61,366百万円	64,482百万円
	NOI利回り	4.83%	4.84%
安定性	都心5区比率	57.4%	59.6%
	1物件当たり投資額	182億円	205億円
環境性能	CO ₂ 排出量原単位	63.2kg-CO ₂ /㎡	61.9kg-CO ₂ /㎡
財務	LTV	42.2%	41.6%
	借入余力	約920億円	約1,090億円

中之島三井ビルディング

「ヒト×仕事×食事×AI」により生まれ変わったオフィスビル



所在地	大阪府大阪市北区中之島
取得予定日	2022年3月31日
取得予定価格	440億円
鑑定評価額 (2021年11月30日時点)	468億円
竣工日	2002年7月（2019年大規模リニューアル）
取得先	三井不動産（株）
延床面積 (登記簿面積)	約20,470坪
取得持分	100%
NOI利回り (鑑定NOI/取得価格)	4.7%
減価償却後利回り	3.6%

物件の特徴

立地

大阪圏各エリアへの良好なアクセス

- ・京阪中之島線「渡辺橋」駅徒歩1分、また大阪メトロ、京阪本線等の路線が乗り入れ、大阪駅周辺をはじめとした各エリアへのアクセスが良好

スペック

ハイスペックな高層オフィスビル

- ・基準階貸室面積約440坪、天井高2,800mm、OAフロア125mm、電気容量50VA/㎡等の高い基本スペックに加え、停電時には専有部内に10VA/㎡の電力を最大64時間供給可能な非常用発電機等を備えた競争力の高い物件
- ・大阪市役所や日本銀行大阪支店等の公共機関や大企業が入居する高層オフィスビルが集積しているビジネスの中心地であり、近年はホテル・文化・商業機能も新設され、さらなる進化と賑わいが期待される

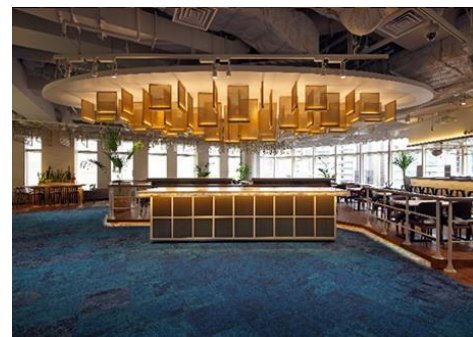
リニューアル

2019年に共用部のリニューアルを実施

- ・入居テナント向けダイニング「CUIMOTTE（クイモッテ）」を中心とする充実した共用スペースを2019年に開設
- ・テナント用会議室や、ダイニングの設置による「つながり」を生む空間の創出により、豊かなワークスタイルを提供



ダイニング「CUIMOTTE」Café&Barエリア



飯田橋グラン・ブルーム (追加取得後 約58.55%)

商業施設一体型のハイスpekオフィス



所在地	東京都千代田区富士見
取得予定日	①2021年9月 約41.10% ②2022年3月 約17.45% (計58.55%)
取得予定価格	①776億円 ②362億円 (計1,138億円)
鑑定評価額 (①2021年6月30日時点 ②2021年11月30日時点)	①849億円 ②404億円 (計1,253億円)
竣工日	2014年4月
取得先	三井不動産 (株)
延床面積 (登記簿面積)	約36,989坪
取得持分	約57%相当 (オフィス・専有面積割合) 約84%相当 (商業施設・専有面積割合)
NOI利回り (鑑定NOI/取得価格)	3.5%
減価償却後利回り	2.7%

物件の特徴

立地

都心主要エリアへの良好なアクセス

- ・JR「飯田橋」駅徒歩1分、また東京メトロ、都営大江戸線を含め5路線が乗り入れ、都心主要エリアへのアクセスが良好

スペック

商業施設を兼ね備えた希少な複合再開発物件

- ・地上30階、基準階面積約805坪、天井高2,800mm、OAフロア100mmの大規模オフィスビル
- ・72時間対応の非常用発電機の設置、約100㎡の防災備蓄倉庫の完備等BCP対策を兼ね備えた競争力の高い物件
- ・低層部の商業施設「飯田橋サクラテラス」には、飲食を中心にオフィスワーカーや地域生活者のニーズに応える店舗が出店

環境対応

環境性能を意識した開発

- ・LED照明を配備し低層階に太陽光パネルを設置
- ・環境性能を兼ね備えたビル (CO₂排出量原単位48kg-CO₂/㎡)



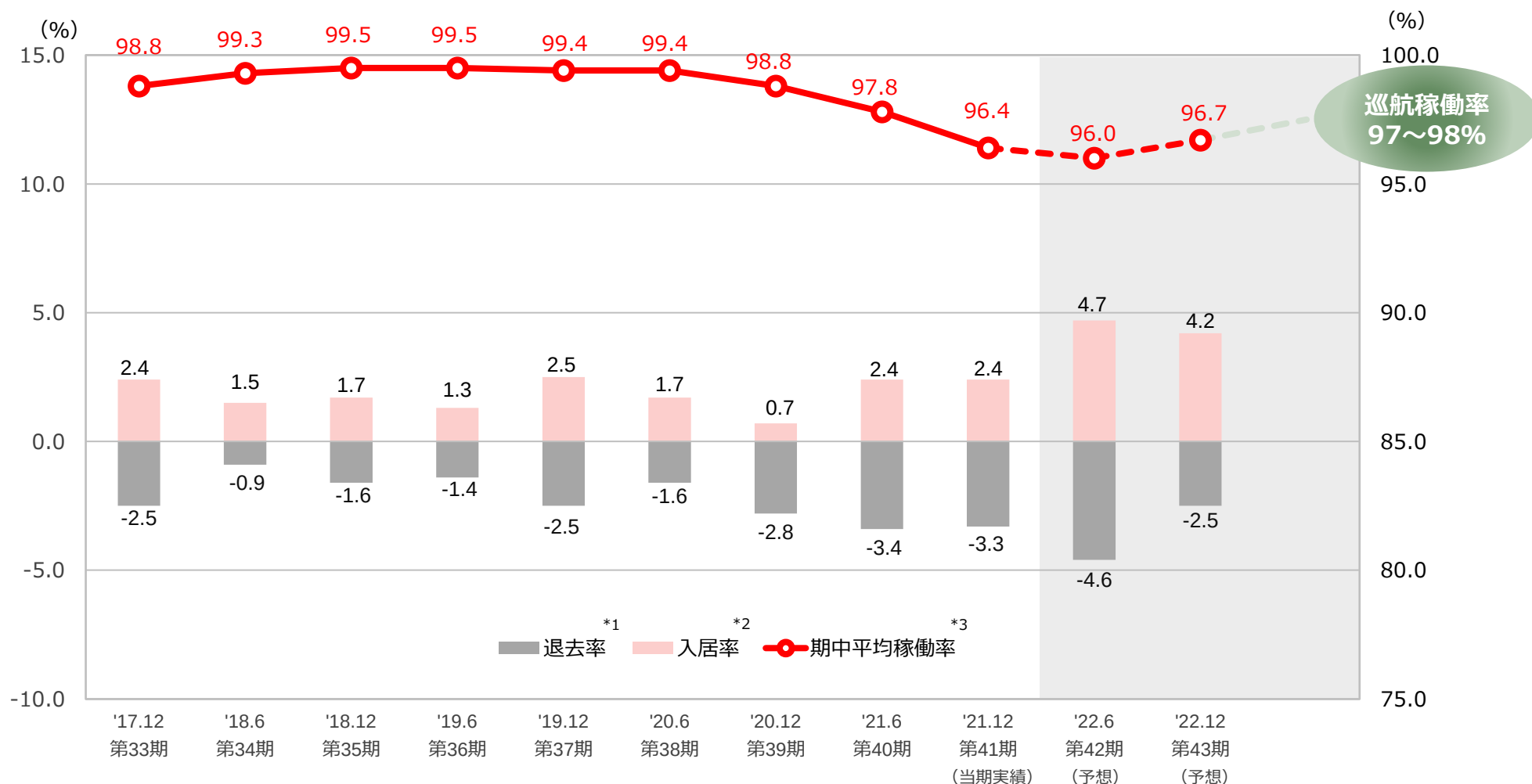
「ワークスタイリング飯田橋」

- ・飯田橋グラン・ブルームの2階（オフィスロビーフロア）に入居
- ・住宅エリア至近の立地により、多様化するオフィスニーズにも対応



入居率・退去率を保守的に想定、稼働率は2022年6月期を底に回復

● 期中平均稼働率と入居率・退去率

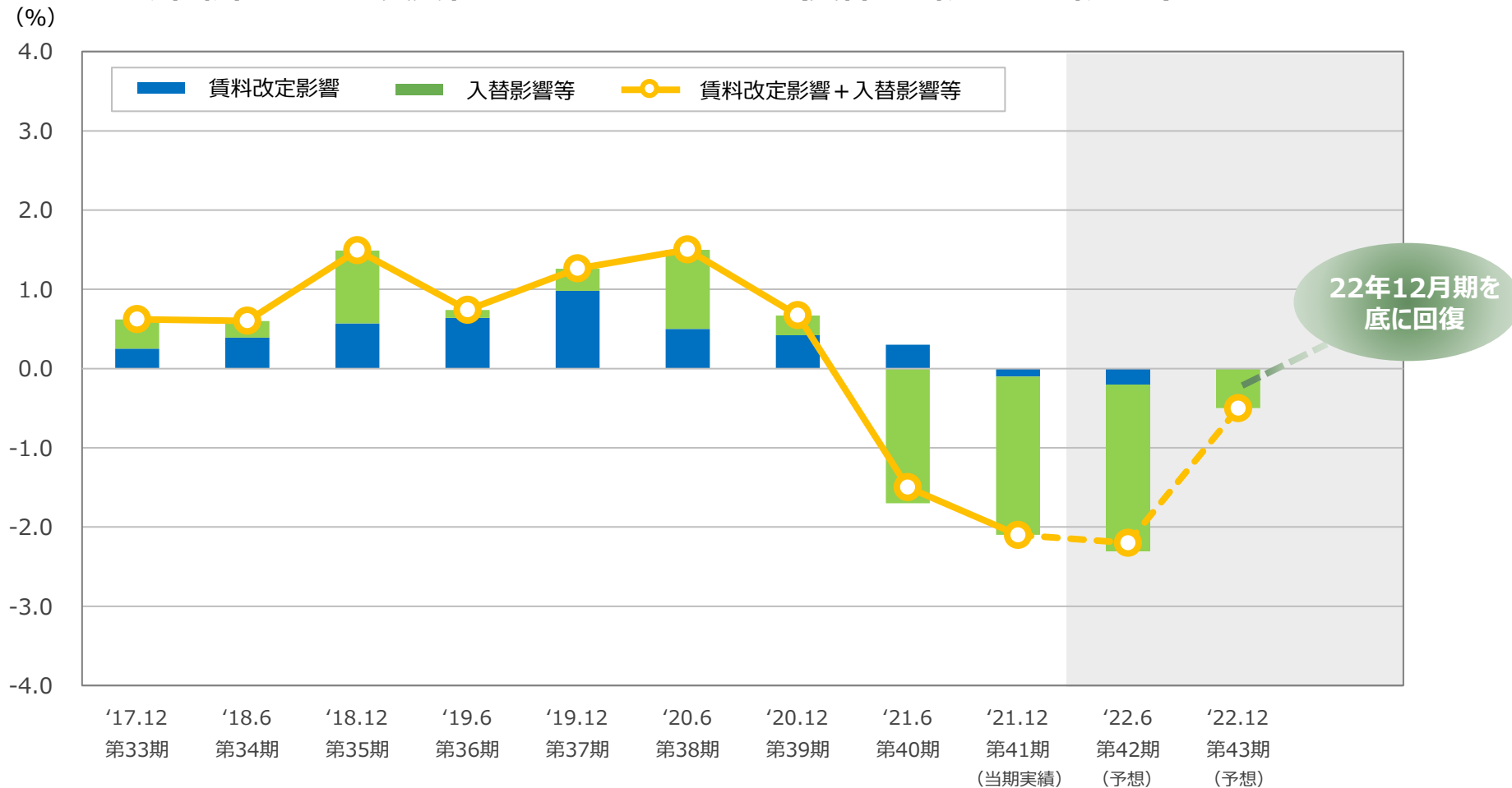


*1 各月末総賃貸可能面積を平均した値に対する退去面積の比率 (サービスアパートメント・住宅部分を除く)
 *2 各月末総賃貸可能面積を平均した値に対する入居面積の比率 (サービスアパートメント・住宅部分を除く)
 *3 各月末稼働率を面積ベースで加重平均した稼働率

*2022年6月期 (第42期) 及び2022年12月期 (第43期) の期中平均稼働率・入居率・退去率は現時点の予想数値であり、状況の変化等により実際の数値は変動する可能性があります。

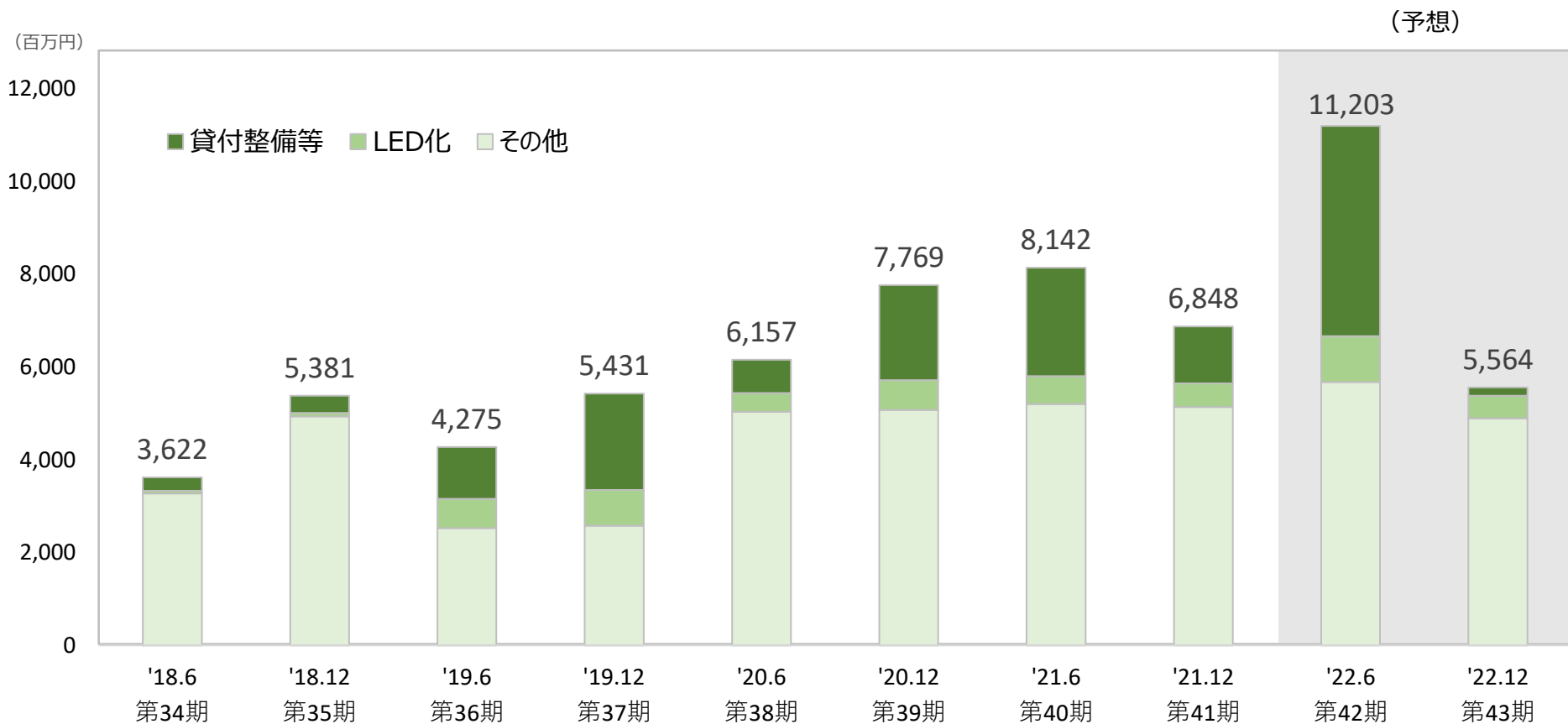
不動産賃貸収入の減少は2022年12月期を底に回復

● 既存物件の不動産賃貸収入の前期比変動率内訳（賃料改定影響・入替影響等）



バリューアップ工事等の戦略投資を実行し、ポートフォリオクオリティの向上に努めます

大型テナント退去時のマルチテナント化への対応を含めた貸付整備等や、LED化等のバリューアップを着実に行うことにより物件価値の向上を図る



返済期限の分散・資金調達の安定化と調達コストの削減を継続

●有利子負債残高

(百万円)

項目	2021年6月期末 (第40期末)	2021年12月期末 (第41期末)	前期比
短期借入金	0	0	-
長期借入金（変動金利）	27,000	27,000	-
長期借入金（固定金利）	466,500	466,500	-
投資法人債	57,000	57,000	-
合計	550,500	550,500	-

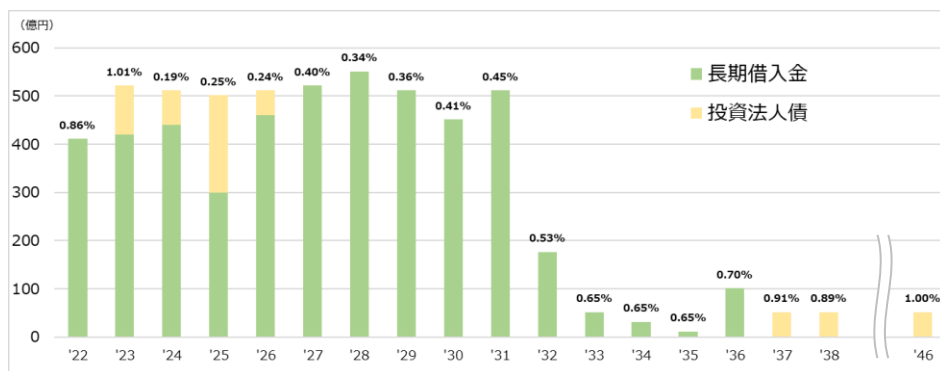
●ファイナンスデータ

項目	2021年6月期末 (第40期末)	2021年12月期末 (第41期末)	前期比
LTV	42.2%	*42.1%	-0.1pt
長期固定金利比率	95.1%	95.1%	-
平均調達金利	0.47%	0.47%	-
平均残存年数 (長期有利子負債)	6.08年	5.76年	▲0.32年

・ LTV 46.0%までの借入余力 約930億円

●返済期限の分散

(2021年12月31日時点)



●格付けの状況

(2021年12月31日時点)

格付会社名	格付	備考
JCR	長期発行体格付 : AA+	格付けの見通し : 安定的
R&I	発行体格付 : AA	格付けの方向性 : 安定的
S&P	長期会社格付 : A+ 短期会社格付 : A-1	アウトルック : 安定的

継続鑑定評価額は高位安定

● 継続鑑定評価

	2021年6月期末 (第40期末)	2021年12月期末 (第41期末)	前期比
物件数	75物件	73物件	▼2物件
継続鑑定評価額	15,487億円	15,882億円	+395億円
簿価	12,514億円	12,738億円	+224億円
含み益	2,973億円	3,144億円	+170億円

● 物件ごとの変動（前期比）

直接還元法のキャップレート（物件）

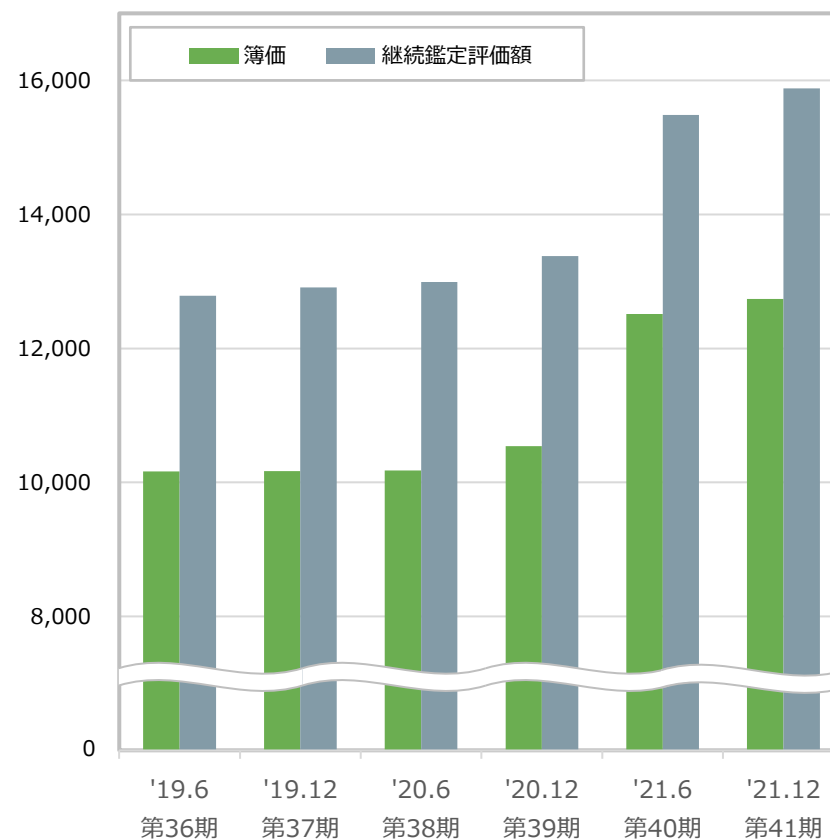
	2021年6月期末 (第40期末)	2021年12月期末 (第41期末)
低下	11	1
維持	59	72
上昇	3	0

鑑定評価額（物件）

	2021年6月期末 (第40期末)	2021年12月期末 (第41期末)
増加	23	14
維持	36	46
減少	14	13

● 継続鑑定評価額・簿価の推移

(億円)



4.

業績予想

NBF
Nippon Building Fund

(百万円)

●主な増減要因

 (百万円)
 次期予想 2期先予想

科 目	2021年12月期 (当期実績) (第41期)	2022年6月期 (次期予想) (第42期)	当期実績比		2022年12月期 (2期先予想) (第43期)	次期予想比	
			増減	増減率		増減	増減率
営業収益	50,334	52,022	1,687	3.4%	47,309	-4,713	-9.1%
不動産賃貸事業収益 計	44,333	45,009	675	1.5%	44,891	-117	-0.3%
不動産賃貸収入	40,880	40,983	103	0.3%	41,150	166	0.4%
その他賃貸事業収入	3,453	4,025	571	16.6%	3,741	-284	-7.1%
不動産等売却益	6,000	7,013	1,012	16.9%	2,417	-4,596	-65.5%
営業費用	27,330	26,034	-1,296	-4.7%	25,287	-747	-2.9%
不動産賃貸事業費用 計	21,896	23,847	1,951	8.9%	23,228	-618	-2.6%
不動産賃貸費用（減価償却費除く）	14,471	16,099	1,628	11.3%	15,369	-729	-4.5%
減価償却費	7,424	7,747	322	4.3%	7,858	111	1.4%
不動産等売却損	3,273	-	-3,273	-	-	-	-
資産運用報酬	1,780	1,884	103	5.8%	1,761	-122	-6.5%
販売費及び一般管理費	381	303	-77	-20.5%	297	-5	-2.0%
営業利益	23,004	25,988	2,984	13.0%	22,021	-3,966	-15.3%
営業外損益	-1,275	-1,444	-169	13.3%	-1,359	85	-5.9%
営業外収益	64	2	-61	-	2	-	-
営業外費用	1,339	1,447	107	8.0%	1,362	-85	-5.9%
経常利益	21,728	24,543	2,815	13.0%	20,662	-3,881	-15.8%
特別損益	-	-	-	-	-	-	-
税引前当期純利益	21,728	24,543	2,815	13.0%	20,662	-3,881	-15.8%
法人税等合計	0	0	0	-	0	0	-
当期純利益	21,727	24,543	2,815	13.0%	20,662	-3,881	-15.8%
圧縮積立金繰入額・取崩額	2,148	2,429	280	13.1%	1,100	-1,329	-54.7%
分配金総額	19,578	22,112	2,534	12.9%	19,561	-2,551	-11.5%
1口当たり分配金（円）	11,848	13,000	1,152	9.7%	11,500	-1,500	-11.5%
期中平均稼働率（%）	96.4	96.0	-0.4	-	96.7	0.7	-
期末発行済投資口数（口）	1,652,500	1,700,991	48,491	2.9%	1,700,991	-	-

【参考】

賃貸NOI	29,862	28,909	-953	-3.2%	29,521	611	2.1%
営業利益（不動産等売却損益除く）	20,276	18,974	-1,302	-6.4%	19,604	630	3.3%
当期純利益（不動産等売却損益除く）	19,000	17,530	-1,470	-7.7%	18,244	714	4.1%

営業収益	+1,687	-4,713
不動産賃貸収入	+103	+166
入替(取得/売却物件)	+1,015	+359
既存物件	-911	-192
その他賃貸事業収入	+571	-284
解約金	+494	-652
付帯収益（季節要因等）	+42	+337
不動産等売却益	+1,012	-4,596

営業費用	-1,296	-747
不動産賃貸事業費用	+1,951	-618
水道光熱費（季節要因等）	+289	+227
公租公課（物件取得及び評価替等）	+877	-76
修繕費（原状回復費用等）	+679	-1,054
建物管理費（季節要因及び物件取得等）	-180	+278
不動産等売却損	-3,273	-

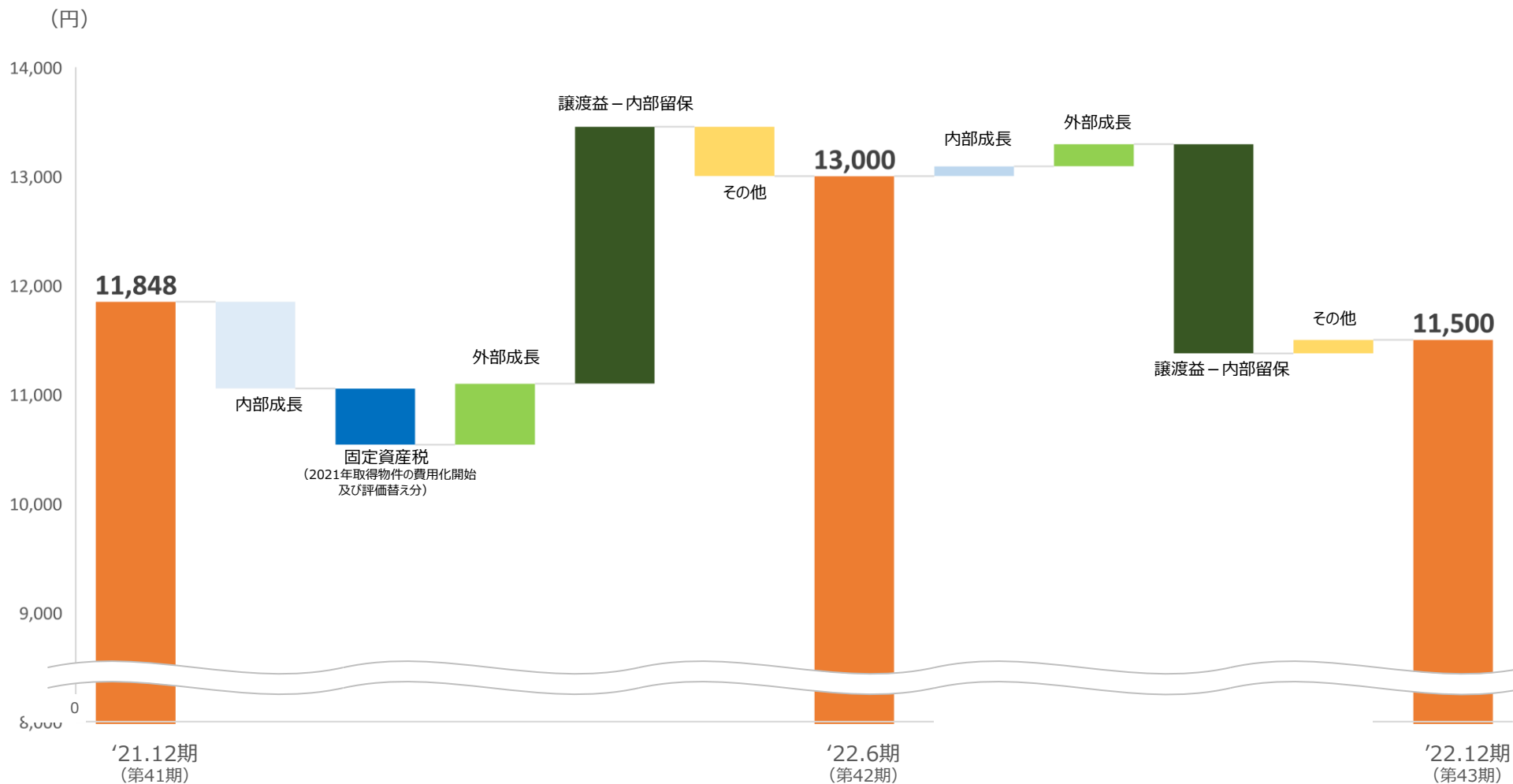
営業利益	+2,984	-3,966
入替(取得/売却物件)	+954	+344
既存物件	-2,228	+155
不動産等売却損益	+4,286	-4,596
資産運用報酬・販管費	-27	+127

営業外損益	-169	+85
営業外費用	+107	-85
支払金利	+28	-25
増資コスト	+70	-70

2022年6月期（第42期）及び2022年12月期（第43期）の予想数値は、一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の数値はこれから変動する可能性があります。また、分配金の額を保証するものではありません。

一口当たりの分配金

譲渡益の活用により内部成長を補完し、1口当たり分配金の安定成長を目指す

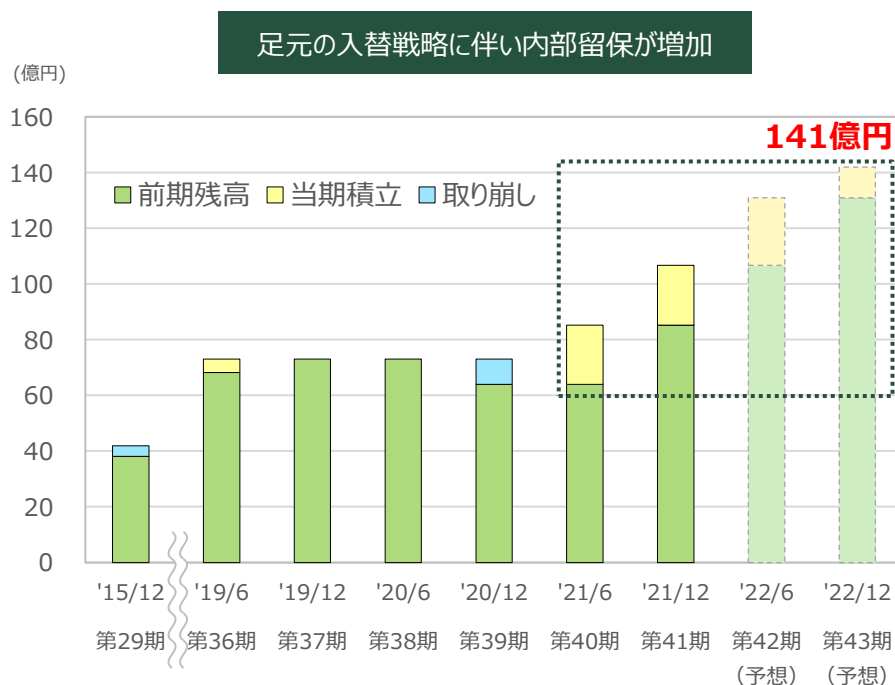


内部留保及び譲渡益を中長期的に投資主のために還元していきます

【活用方針】

- ・ 内部留保（2022年12月末残高見込み：141億円）及び今後の譲渡益については積極的に投資主還元を活用していきます
- ・ 1口当たり分配金（DPU）の下限を、当面の間11,500円としDPUの成長に努めます
- ・ ESG投資（LED化、グリーン電力の購入等）やバリューアップ工事を行っていきます

【内部留保残高の推移】



【積極的な投資主還元】

【短期方針】

- ・ オフィス賃貸マーケットが落ち着き、成長局面を迎えるまでの当面の間、現状の目標DPU11,500円に満たない場合には内部留保を取崩し、又は譲渡益で充当します
- ＊ 目標DPU水準の継続的な切り上げを目指します

【中期方針】

- ・ ESG投資（LED化、グリーン電力の購入）に活用
- ・ バリューアップ工事（大規模リニューアル、建替え）等ポートフォリオ競争力強化の原資として積極的に活用

- ・ 万一のための備え

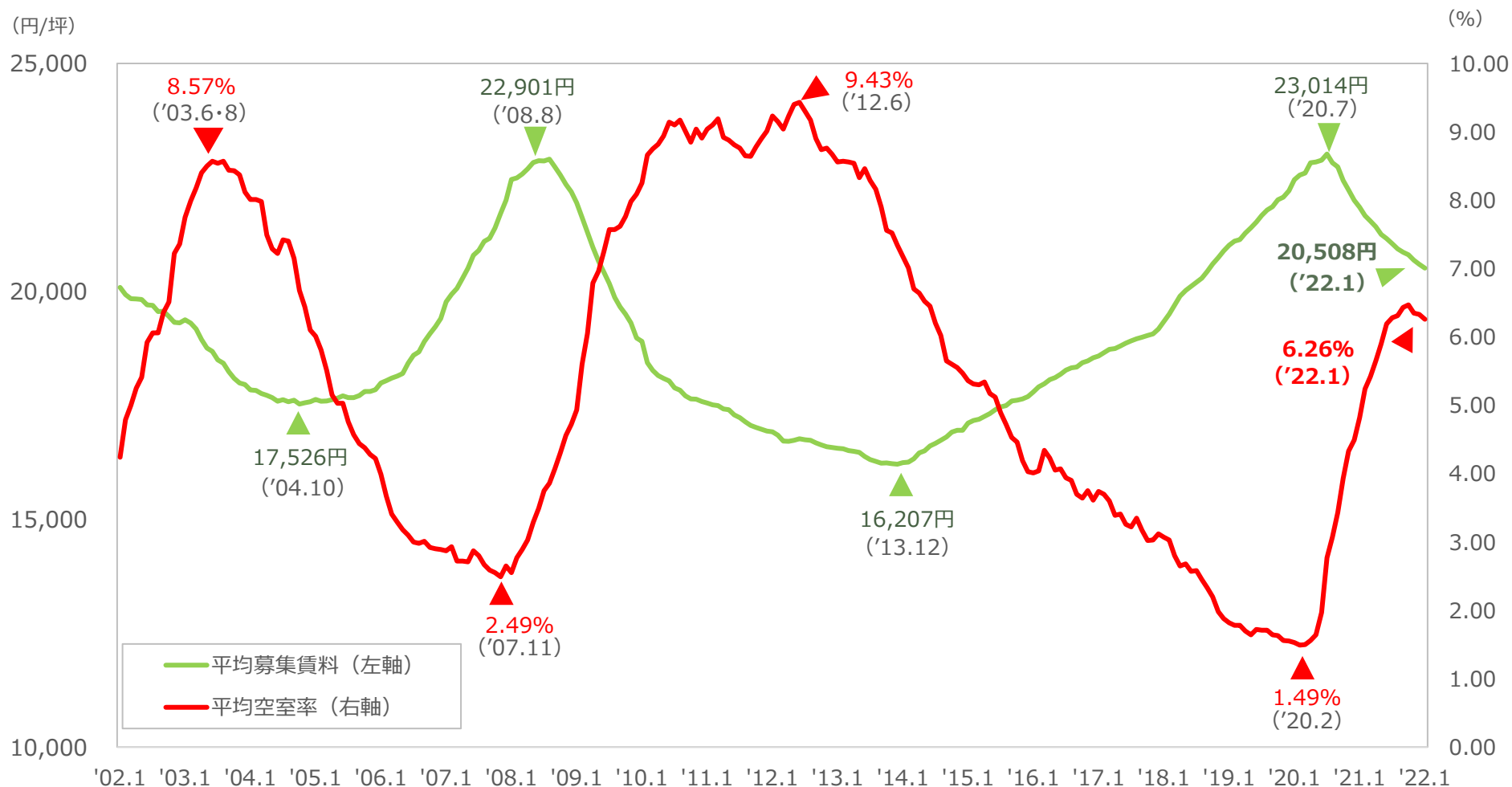
5.

マーケットについて



東京ビジネス地区の2022年1月の空室率は6.26%、募集賃料は20,508円

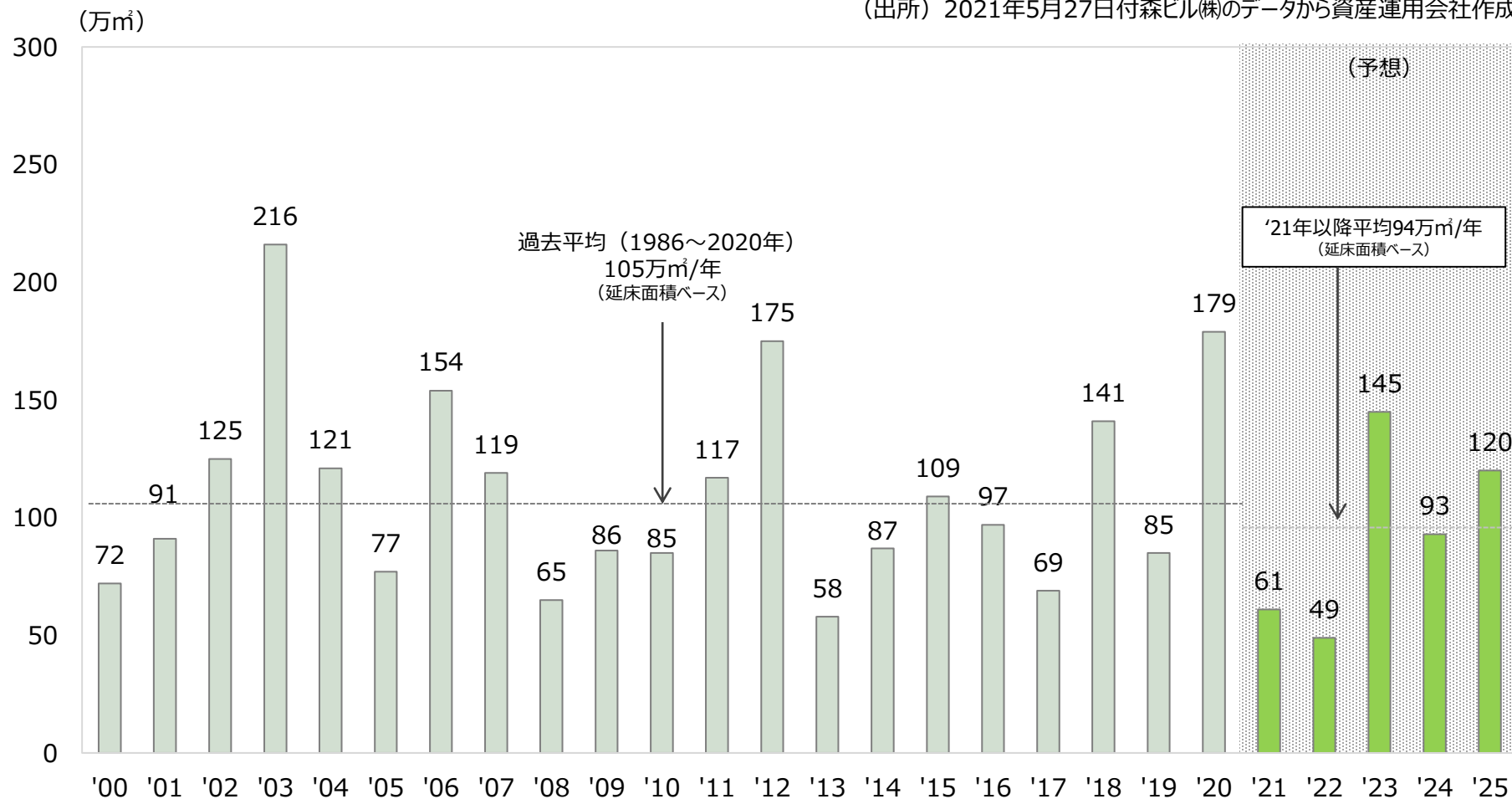
●東京ビジネス地区*のオフィス市況（平均募集賃料・平均空室率）



(出所) 三鬼商事(株)のデータから資産運用会社作成

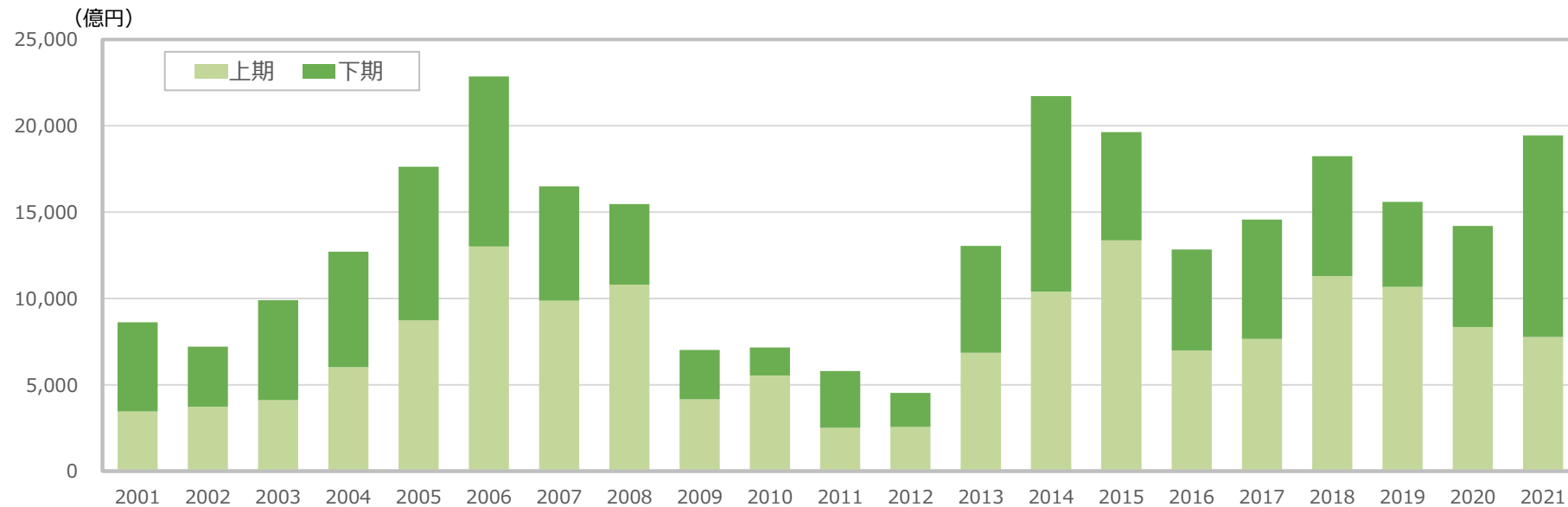
● 東京23区大規模オフィスビル供給量推移

（出所）2021年5月27日付森ビル㈱のデータから資産運用会社作成



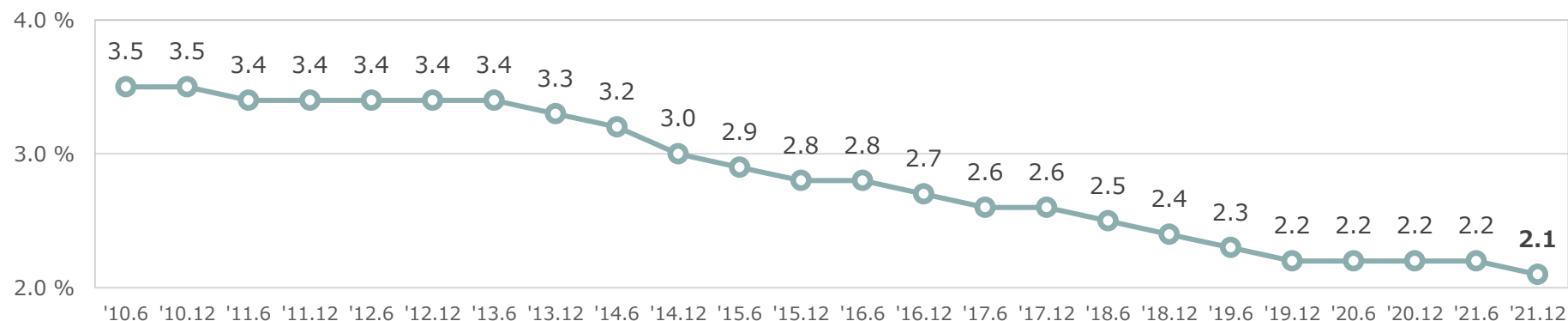
* 大規模オフィスビルとは、事務所延床面積10,000㎡以上のオフィスビルを表します。

●不動産（オフィス）取引金額の推移



(出所) 日本不動産研究所のデータから資産運用会社作成

●プライムエリアオフィス*1の利回りベンチマーク*2の推移



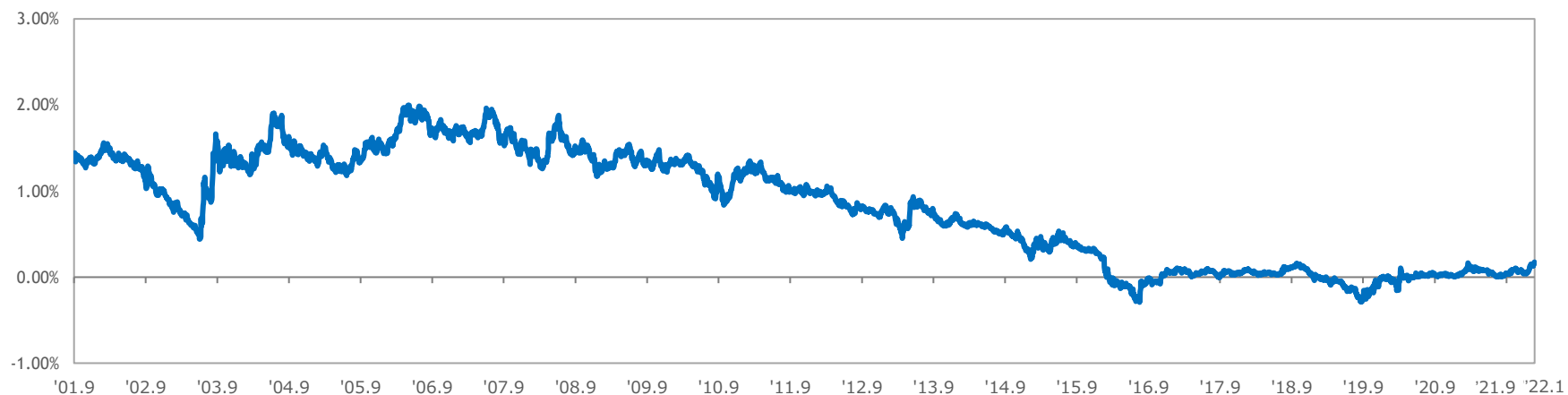
*1 プライムエリアオフィス：千代田区丸の内、大手町地区における築5年程度、延床面積20,000坪以上、基準面積500坪以上
 *2 利回りベンチマーク（NCFベース）：日本不動産研究所が還元利回りの査定においてベースとする各用途・各地域ごとの利回りを指す

(出所) 日本不動産研究所のデータから資産運用会社作成

● NBFの投資口価格 東証REIT指数の推移



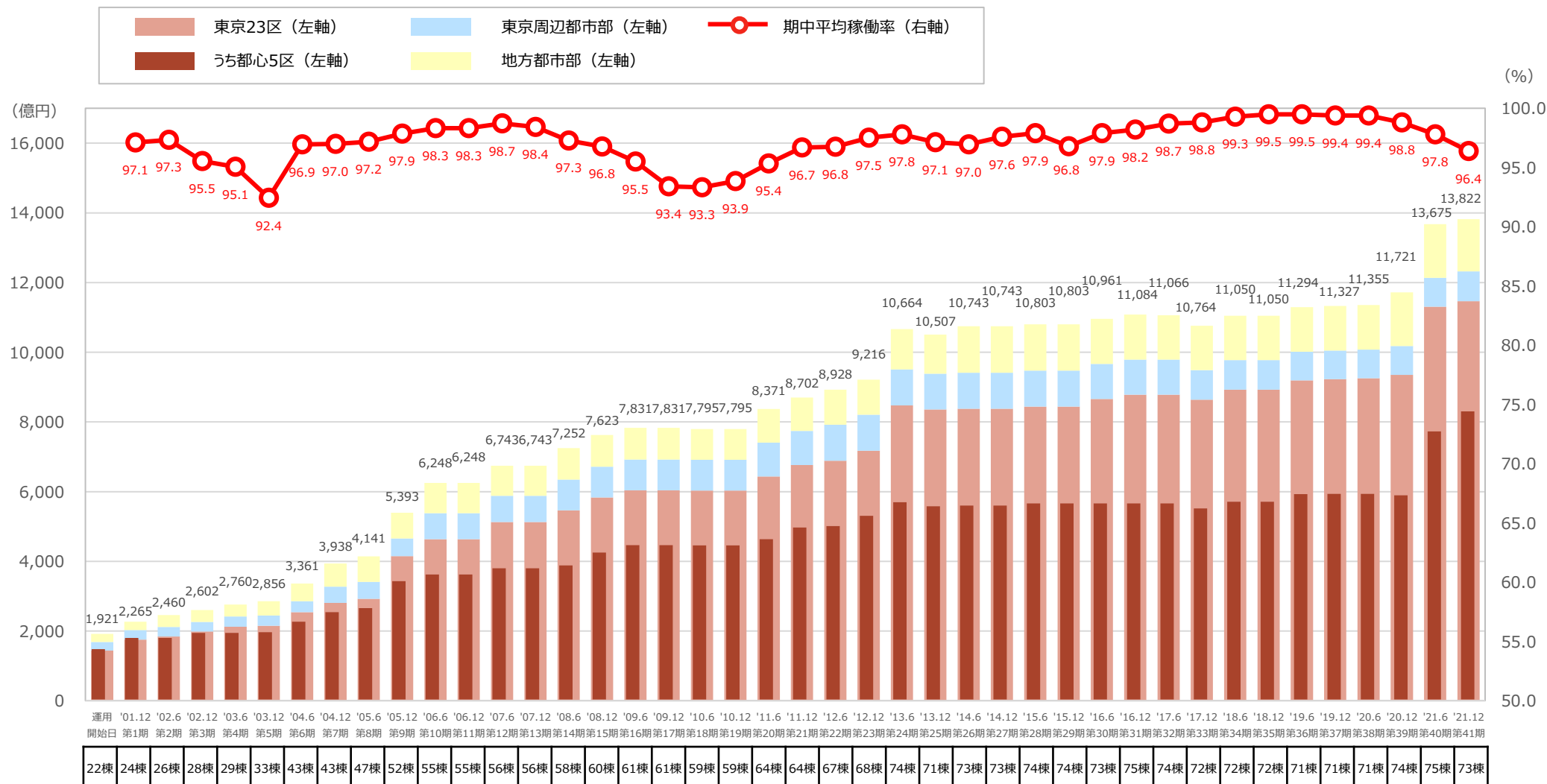
● 10年国債金利の推移



6.

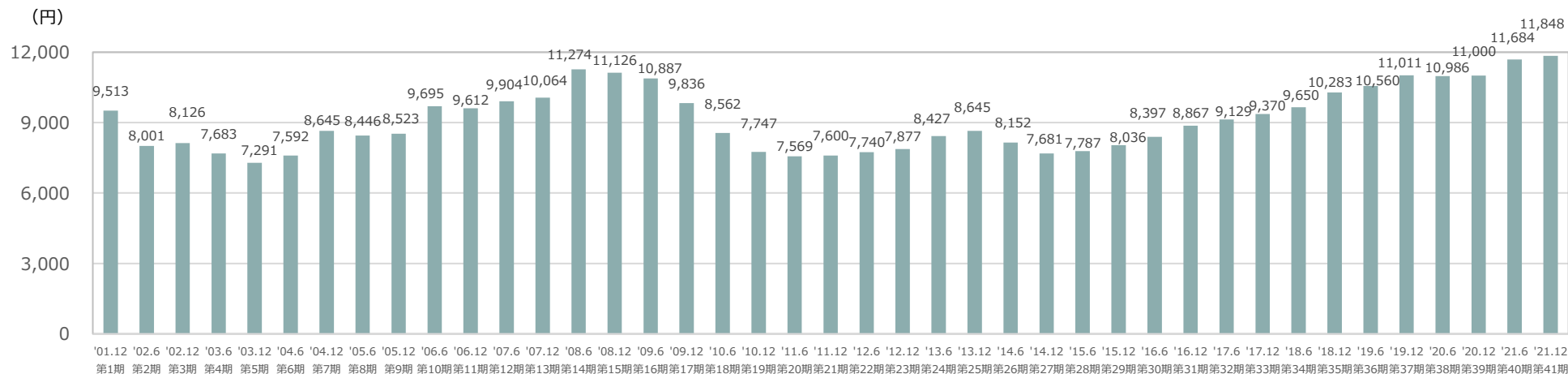
NBFの優位性



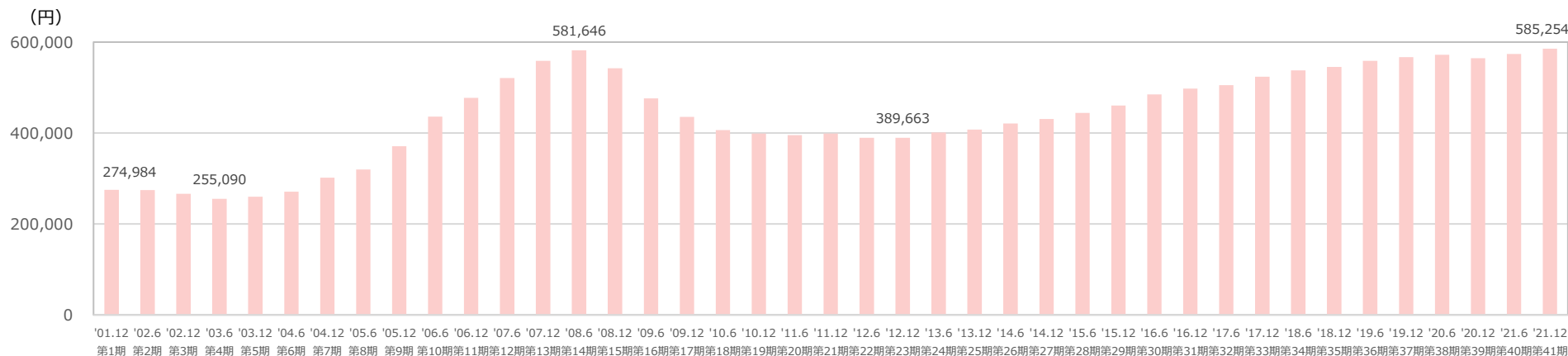
●資産規模（取得価格の累計）・期中平均稼働率の推移


6-1 J-REIT最長のトラックレコード（2/2）

● 1口当たり分配金の推移^{*1}



● 1口当たりNAVの推移^{*1・*2}

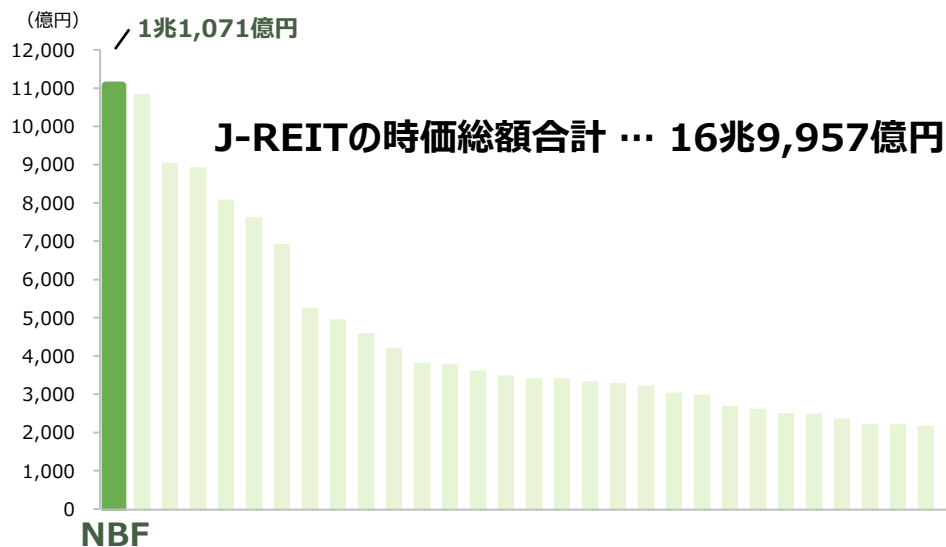


*1：過去の実績値（第25期（2013年12月期）以前）については、投資口の2分割を行ったものとして記載しています。

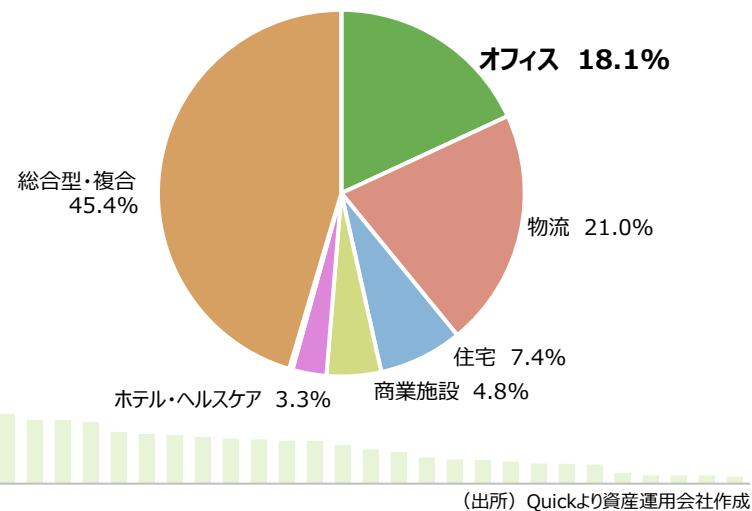
なお、計算上、1円未満の端数については切り捨てて表示しています。

*2：1口当たりNAV = (期末出資総額 + 期末圧縮積立金累計 + 翌期圧縮積立金（積立額 - 取崩額） + 期末鑑定評価含み益) / 期末発行済投資口数

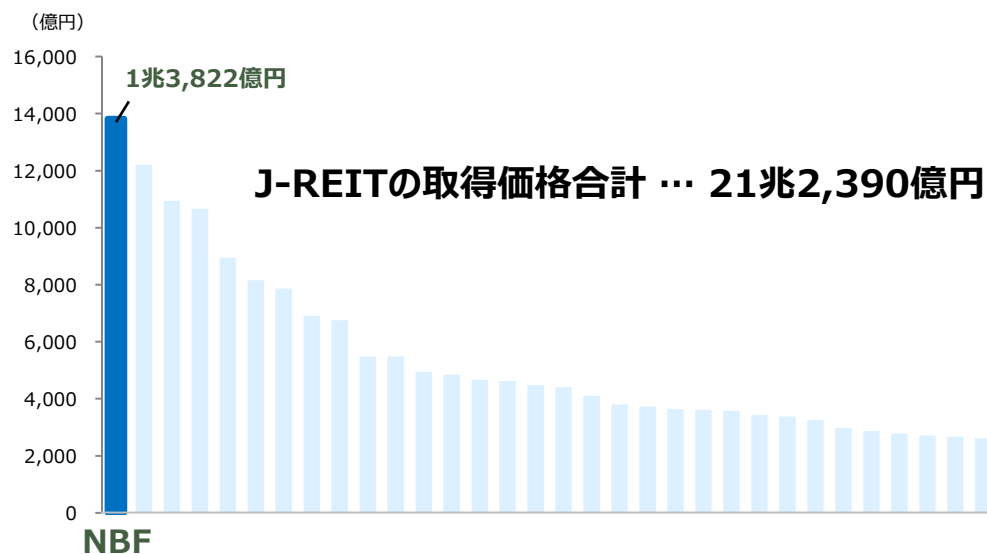
●時価総額



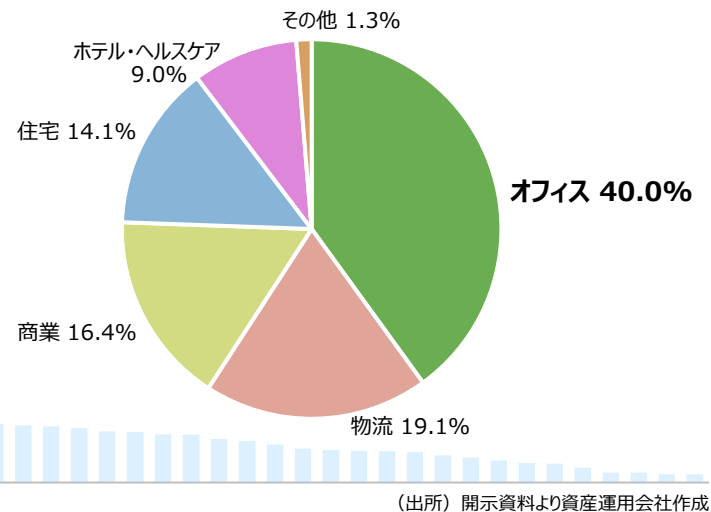
投資法人別占有率 (2021年12月31日時点)



●取得価格

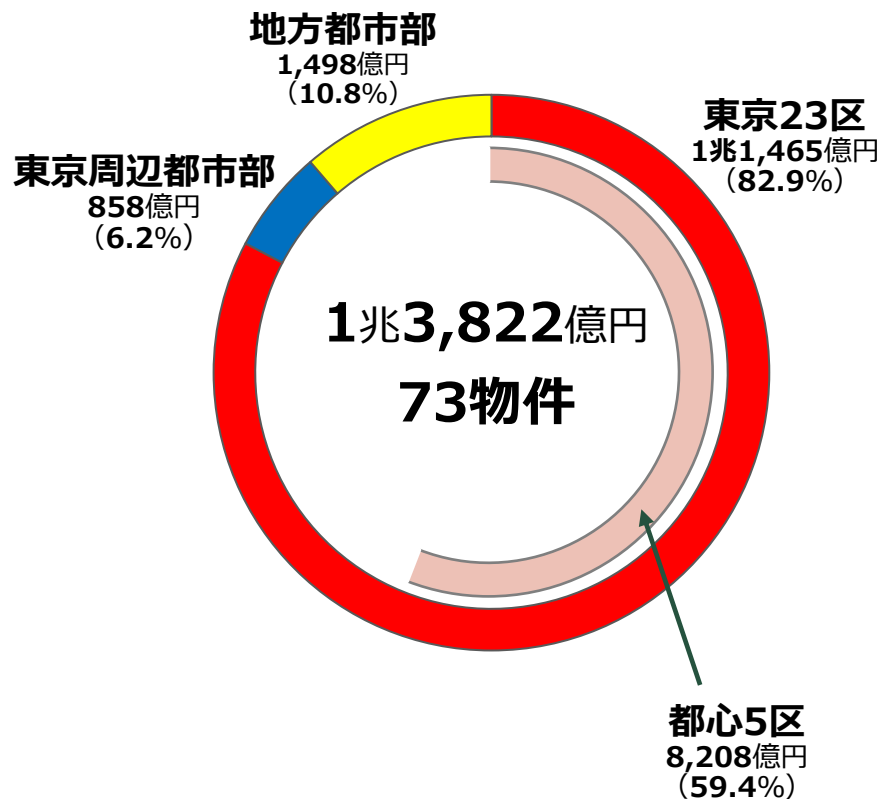


アセットタイプ別占有率



● 地域別投資比率（取得価格ベース）

（2021年12月31日時点）



東京23区

都心5区



新宿三井
ビルディング
(東京都新宿区)



飯田橋
グラン・ブルーム
(東京都千代田区)



NBF大崎ビル
(東京都品川区)



六本木
ティーキューブ
(東京都港区)



グラントウキョウ
サウスタワー
(東京都千代田区)



ゲートシティ大崎
(東京都品川区)

東京周辺都市部



新川崎三井
ビルディング
(神奈川県川崎市)



横浜STビル
(神奈川県横浜市)

地方都市部



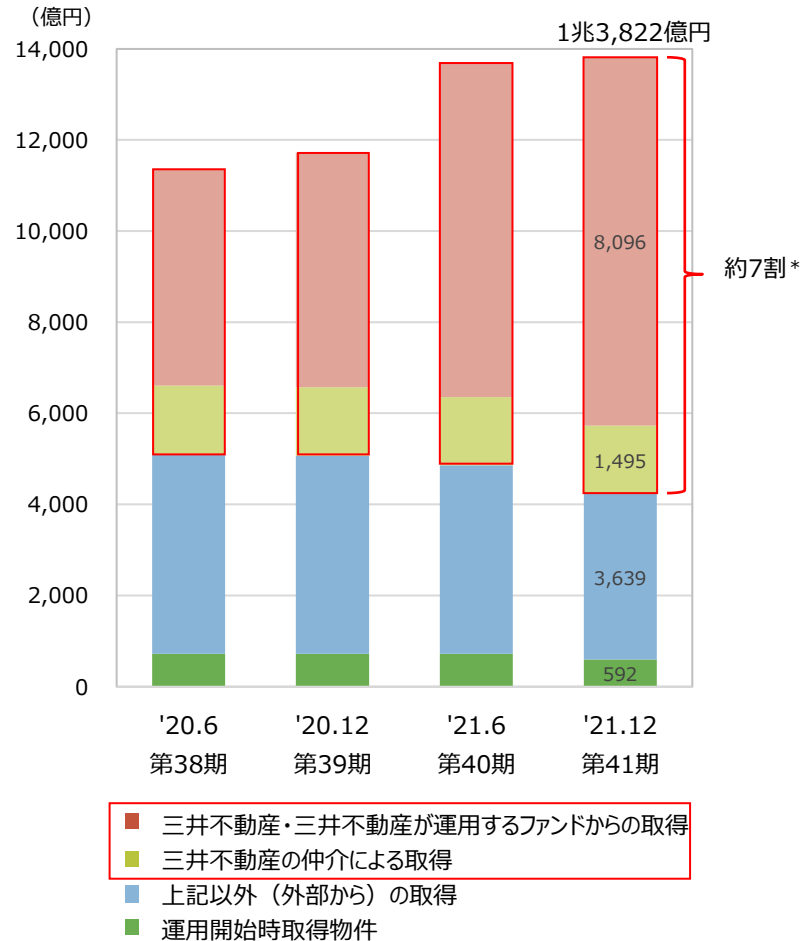
中之島
セントラルタワー
(大阪府大阪市)



三井住友銀行
名古屋ビル
(愛知県名古屋)

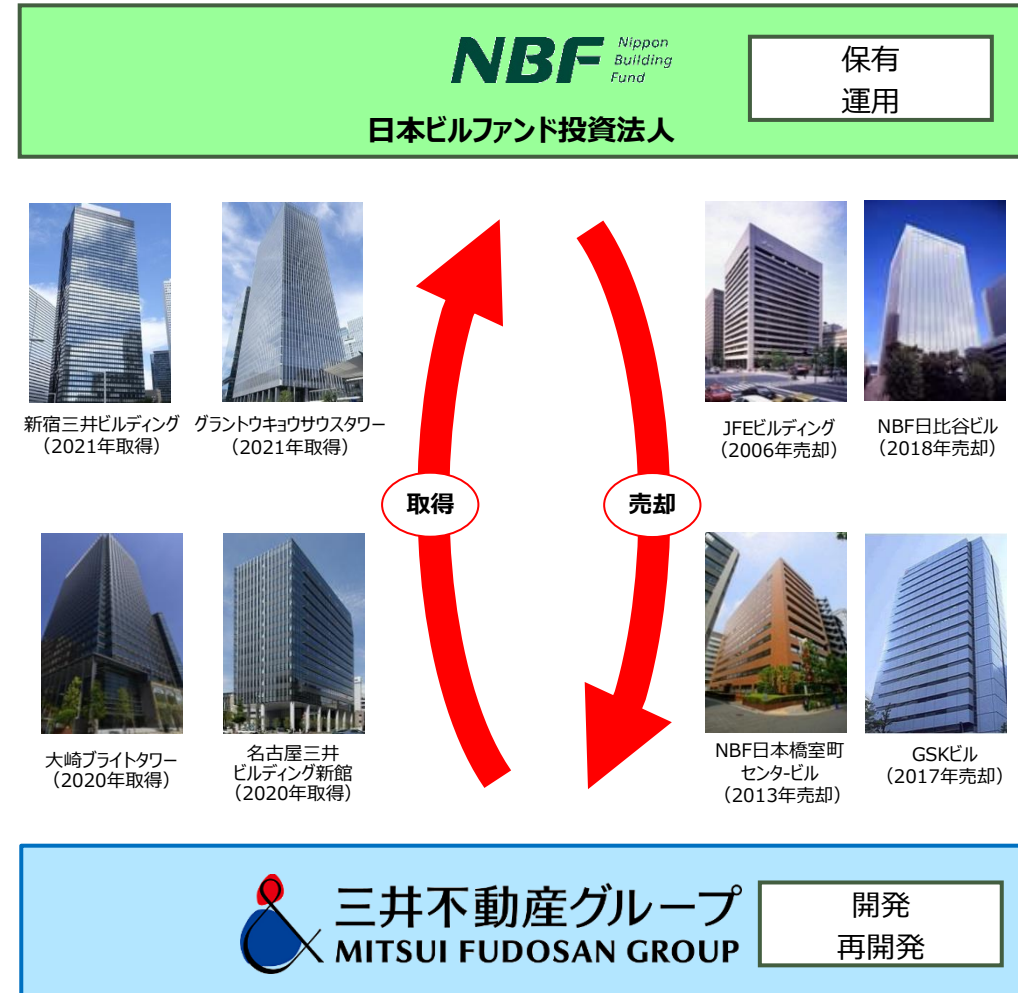
● 売主別取得累計額の推移

上場以降の取得物件の約7割が
三井不動産グループ関連（取得・仲介）



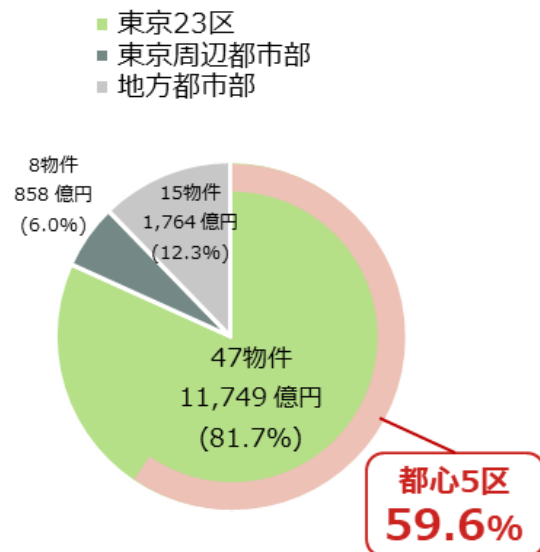
*上場（2001年9月）以降の取得累計額に対する比率

● 三井不動産グループとの共生モデル

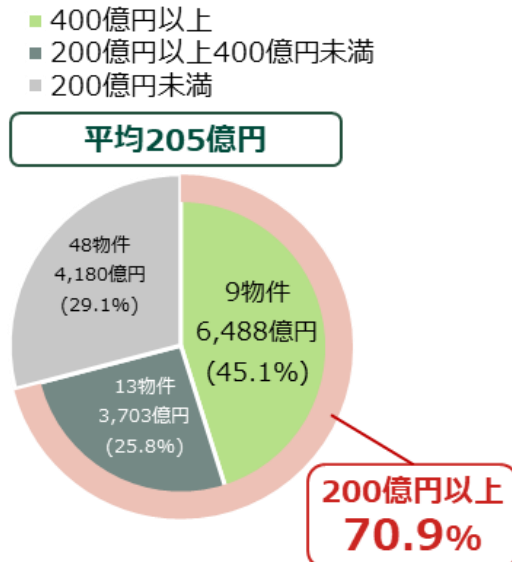


●物件入替後（70物件）のポートフォリオの状況

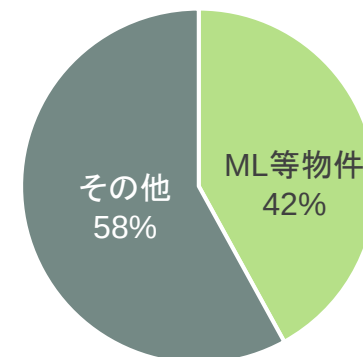
◆エリア別投資比率



◆1物件当たり投資額



◆三井不動産（ML等）比率



●テナント分散

保有物件のエンドテナントの合計数

1,567件

(2021年12月31日時点)

●保有物件のうち三井不動産のシェアオフィス「ワークスタイリング」の入居数

NBF保有物件入居数

11

WORK STYLING

全国拠点数 **144**拠点

会員企業数 **約800社**

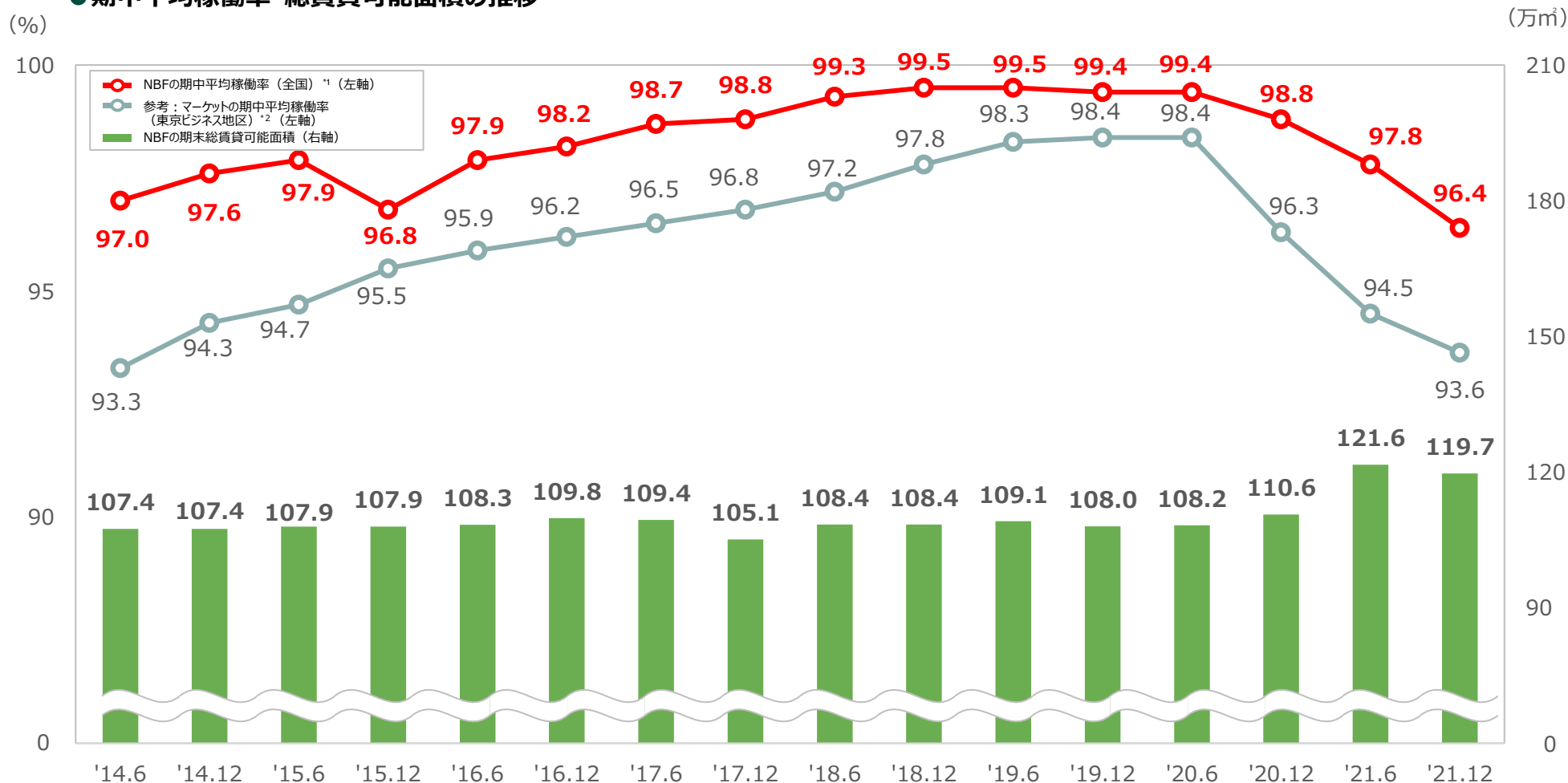
会員数 **約23万人超**

(2022年1月31日時点)

出所：三井不動産のデータから資産運用会社作成

6-4 スポンサー（三井不動産グループ）の活用（3/4）リーシング

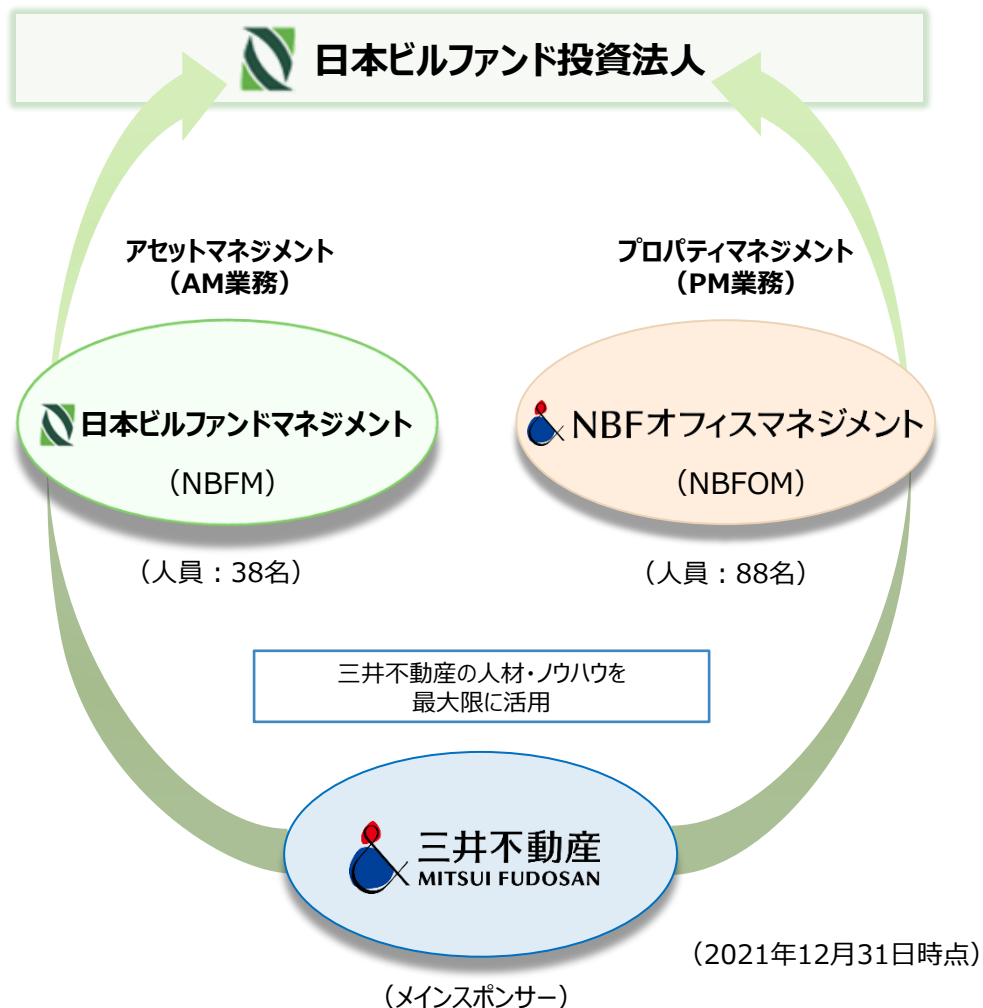
●期中平均稼働率・総賃貸可能面積の推移



*1 各月末稼働率を面積ベースで加重平均した稼働率

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

● 日本ビルファンドマネジメントとNBFオフィスマネジメントはNBFの両輪としてNBFを支えています



NBFオフィスマネジメントの強み・特長

● **既存テナントとの強固なリレーション**

NBF専属のPM会社として、既存テナントとのリレーションを構築
物件の管理・運営とテナントのコミュニケーションを図ることにより高い稼働率を実現

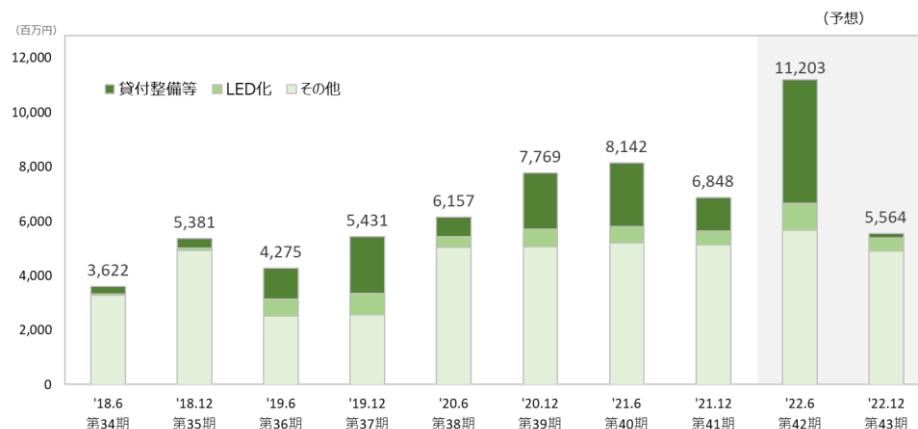
● **三井不動産グループのノウハウを最大限活用**

三井不動産グループの管理・運営ノウハウを活用
NBF全物件で共通した管理・運営を実行しNBFブランドを確立

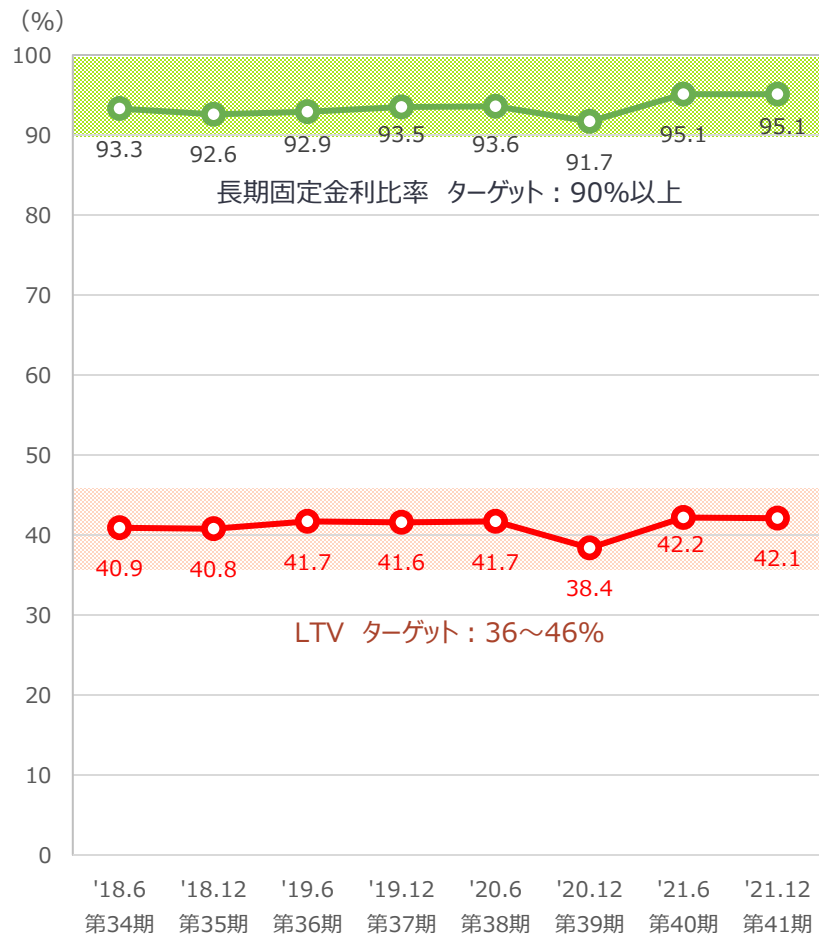
● **戦略的でメリハリのある工事の実行**

NBFMの企図する戦略に基づいて、NBFMと一体となり競争力向上を目指した追加投資、LCC工事等を実行

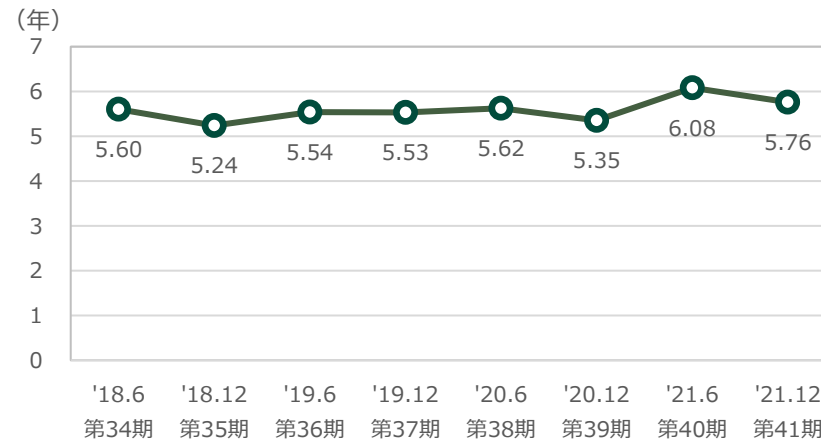
工事費（capex + 修繕費）の推移



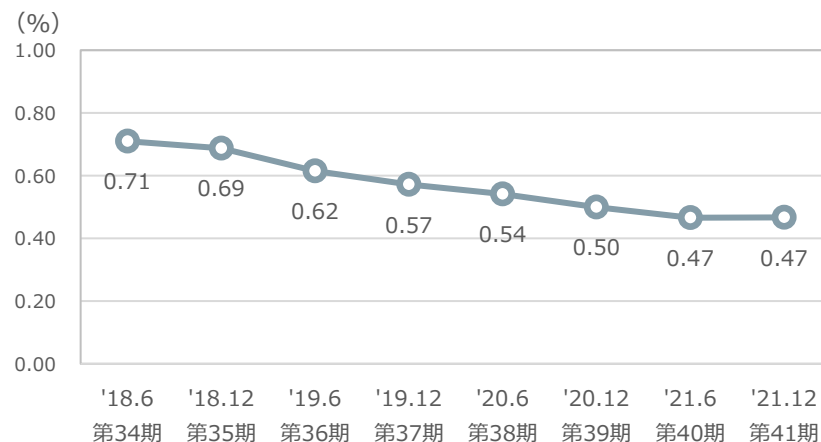
● LTV・長期固定金利比率の推移



● 長期有利子負債の平均残存年数の推移



● 平均調達金利の推移



7.

ESGへの取り組み

(投資法人及び資産運用会社の取り組み)



NBFは基本姿勢にもとづき、以下の外部評価・認証の取得、国際イニシアティブへの賛同・参加を行っています

基本姿勢

ESG への配慮が不動産投資運用業務における重要な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ます。

◆ MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数への採用

2021 CONSTITUENT MSCIジャパン
ESGセレクト・リーダーズ指数

◆ 国際イニシアティブへの賛同・参加



気候関連財務情報開示タスクフォース



CDP気候変動プログラム

◆ 7年連続でGRESB評価を取得



GRESB
***** 2021
GRESBリアルエステイト評価
(GRESBレーティング)「5 Star」



G R E S B
Public Disclosure 2021
GRESB開示評価「A」

注：「MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数」とは、親指数（MSCIジャパンIMIトップ700 指数：時価総額上位700銘柄）構成銘柄の中から、親指数における各業種分類の時価総額50%を目標に、ESG評価に優れた企業を選別して構築される指数です。NBFのMSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数（以下、「MSCIインデックス」と言います。）の組入れや、MSCIのロゴ・商標・サービスマーク及びインデックス名を本資料内で使用することは、MSCI又は関連会社によるNBFのスポンサーシップ、保証、又は宣伝を意図するものではありません。MSCIインデックスは、MSCIの独占的財産であり、MSCI、MSCIインデックス及びロゴは、MSCI又は関連会社の商標・サービスマークです。

◆ グリーンボンドフレームワークの設定



【投資クライテリア】

- DBJグリーンビルディング認証3つ星以上
- BELS認証における5つ星、4つ星又は3つ星
- CASBEE認証におけるS、A又はB+ランク

◆ グリーンビルディング認証の取得

【グリーンビルディング 認証取得状況】

	2020年6月末	2020年12月末	2021年6月末	2021年12月末
認証取得物件数	38	41	43	46
取得物件の延べ床面積	1,161,207㎡	1,209,736㎡	1,424,256㎡	1,454,247㎡
取得率（物件数ベース）	53.5%	55.4%	57.3%	63.0%
取得率（延床面積ベース）	69.5%	70.3%	74.4%	78.1%

マテリアリティの特定

ステークホルダーおよびNBFにおける重要度の高い社会課題を抽出し、マテリアリティを特定しました

主要KPI

CO₂排出量原単位 2030年までに**46%**削減（2013年基準）

水使用量原単位 2030年までに**5%**削減（2019年基準）

廃棄物リサイクル率 **65%**

グリーンビルディング認証取得率 **100%**

グリーンファイナンスの調達金額 **100億円/年以上**

気候関連課題（環境負荷の低減）への対応		関連するSDGs
概要	地球温暖化などによる環境への変化について、環境負荷を低減する取り組みを推進し、社会的責任を果たすとともに企業・運用資産の価値の向上に努めます	   
目標	・CO ₂ 排出量原単位の削減 ・水使用量原単位の削減 ・廃棄物リサイクル率の向上	
参照	環境配慮への基本的な考え方/環境パフォーマンス実績	
グリーンビルディング認証の活用		関連するSDGs
概要	環境負荷の低減とワークプレースの環境向上の両立を目指し、グリーンビルディング認証による環境性能の客観性を高め、環境性能について、資産取得時の把握および運用期間中の中長期的な向上に努めます	 
目標	グリーンビルディング認証の取得率向上	
参照	グリーンビルディング認証の活用	
グリーンファイナンスの調達		関連するSDGs
概要	グリーンファイナンスフレームワークにおける適格クライテリアに適合した環境性能の高い物件の取得資金を、グリーンファイナンス（グリーンボンド、グリーンローン等）を通じ調達します	 
目標	適格クライテリア適合資産取得資金としてのグリーンファイナンス調達	
参照	グリーンファイナンス	

テナント満足度の向上		関連するSDGs
概要・目標	顧客満足度調査やオフィス環境モニタリングの実施などを通じ、テナント満足度の高いオフィスの運営を目指します	 
参照	社会配慮への取り組み	
従業員の健康と快適性の確保・人材育成		関連するSDGs
概要・目標	働きやすい職場環境の整備やワーク・ライフ・バランスの実現、組織の生産性を高める人材の確保と育成に取り組めます	 
参照	従業員に向けた取り組み	
コミュニティへの貢献		関連するSDGs
概要・目標	地域社会の発展や安全・安心の向上に取り組み、地域活性化を目的としたプログラムの実施や緑化を推進していきます	 
参照	社会配慮への取り組み	
コーポレート・ガバナンスの進化		関連するSDGs
概要・目標	コンプライアンス委員会、リスク管理会議等のガバナンス・ストラクチャーを構築し、コーポレート・ガバナンスの継続的な改善・向上に努めます	
参照	投資法人の運用体制	
コンプライアンスの徹底		関連するSDGs
概要・目標	法令や法令規範の遵守に留まらず、社会要請や期待に応えることによって、広く社会から信頼され続ける企業を目指します	
参照	内部統制	

環境（Environment）

◆ 環境パフォーマンス改善への取り組み

- ・ 資産運用会社の役職員全員でESGを推進し、確実にPDCAサイクルが実施される社内体制を構築しています
- ・ 2013年を基準とし2030年までにエネルギー由来CO₂排出量削減 **46%以上（原単位）** を目指します
- ・ グリーン電力の導入、太陽光パネルの設置など新たな施策に取り組むとともに、LED化の促進、環境性能の高い物件への入替、空調機器の入替、環境性能の高い設備の導入など従来の取り組みを行っています
- ・ 2019年を基準とし、2030年までに水使用量削減 **5%（原単位）** を目指します

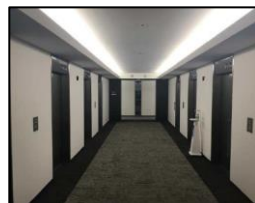
◆ グリーン電力の促進についての取り組み

- ・ 東京電力エナジーパートナー株式会社より、2021年6月から保有12物件にて非化石電力「FIT非化石証書付き電力」の導入を開始しました
- ・ 非化石電力は共用部にて活用し、CO₂削減効果が見込まれています

◆ LED化（専有部・共用部）の推進の状況

LED化の推進計画

- ・ 対象物件 37物件（各専有部・共用部）
- ・ 対象期間 2018年12月期（第35期）～2023年6月期（第44期）



新宿三井ビルディング EVホール

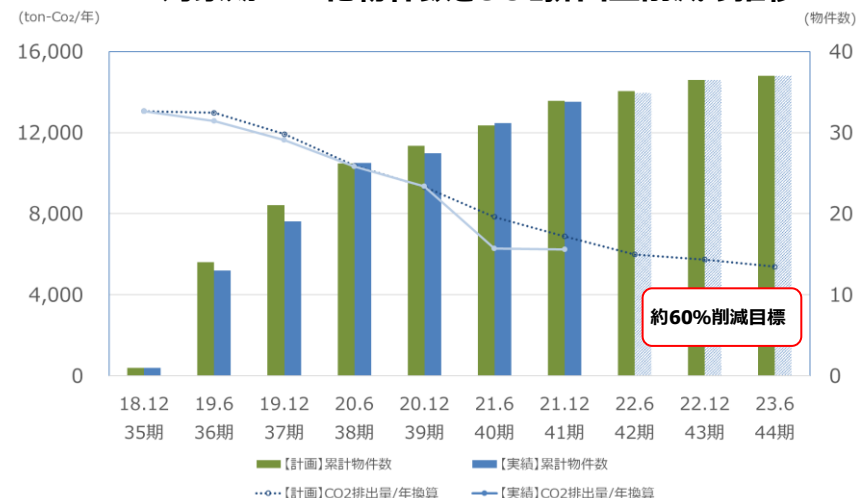


六本木ティーキューブ ロビー階



セレスティン芝三井ビルディング 共用部廊下

対象期LED化物件数とCO₂排出量削減の推移



*42期以降は予想値

*40期、41期実績はコロナ禍に伴う出社率低下による特殊要因

*上表における「約60%削減」とは2018年12月期を基準とした、2023年6月期におけるCO₂排出量の推定削減割合をいいます

社会（Social）

◆ テナント/地域社会に対する取り組みイベント等の実施

防災対応工事の実施

● 非常用発電機点検・更新



（NBF高輪ビル）



（NBF松戸ビル）

● 災害対応工事



【防潮設備の設置】（NBF東銀座スクエア）



【特定天井耐震対策】（NBF豊洲キャナルフロント）

テナント向けCSイベント

【非接触型イベント（フォトコンテスト）】



【2020年度】



【2021年度】

◆ コロナ禍における従業員支援

安全な労働環境の提供

- ・ 新型コロナウイルス ワクチン職域接種の実施（契約社員含む全社員）
- ・ PCR検査の定期実施（契約社員、出向者を含む希望者全員）
- ・ オープンスペースへのアクリルパーティションの設置
- ・ 消毒剤及び空間除菌脱臭機（ジアイーノ）の設置



【定期的なPCR検査の実施（希望者）】



【空間除菌脱臭機（ジアイーノ）の設置】

◆ 健康や快適性、社会貢献活動に関する取り組み

快適なオフィススペースの提供

- ・ シェアオフィス（ワークスタイリング）の活用
- ・ 業務効率を意識したPC環境の整備（希望者）
- ・ オープンスペース、カフェリラスペースを設置し、オフィスコーヒーサービスを提供
- ・ オフィスBGMの提供



【オープン / カフェリラスペース】



【緑を意識した執務スペース】



【オフィスBGM】

社会貢献活動

- ・ 本の寄付を通じて世界の子供たちに教育の機会を提供する「BOOK BATON PROJECT」に参加
- ・ イベント期間中に、8,000歩/日を達成した従業員の延べ人数に応じてNBFがNGO団体に寄付を実施

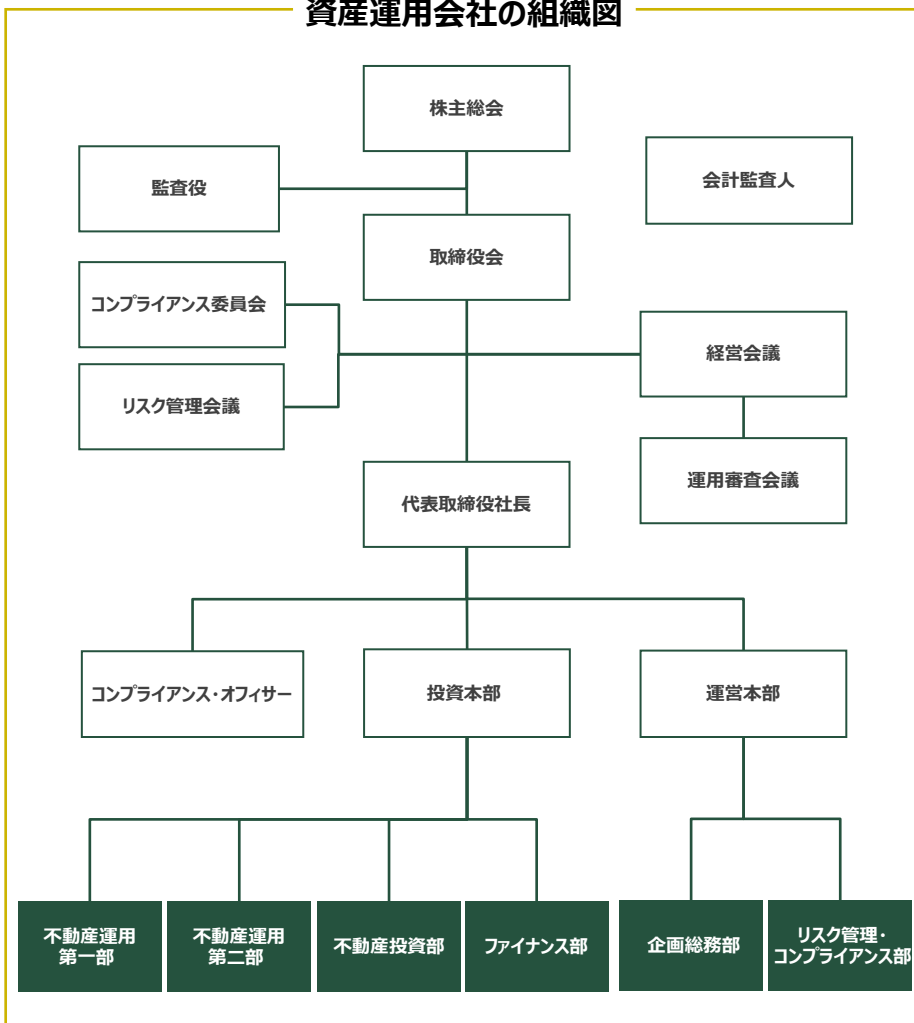


【寄付を行った本】

ガバナンス（Governance）

- ・資産運用会社においては、コンプライアンス委員会、リスク管理会議、運用審査会議、経営会議等のガバナンス・ストラクチャーを構築し、業務におけるリスク管理・コンプライアンスを徹底、コーポレート・ガバナンスの継続的な改善・向上に努めています

資産運用会社の組織図



● 運用資産の取得及び譲渡に関する資産運用会社の意思決定フロー

投資本部による起案

- ・不動産プロセスチェックシートにより、各種リスクの有無・違法性の有無等のコンプライアンスチェックを行う。
- ・適宜、専門家である第三者に確認を行う。

コンプライアンス・オフィサーによる事前チェック

- ・コンプライアンス・オフィサーは運用審査会議の前に、コンプライアンスに係るチェックを行い、必要に応じて議案の修正や差し戻しを指示することができる。

運用審査会議における審議

- ・運営本部長が運用審査会議の議長を務める。
- ・社内規程である「資産運用ガイドライン」「利害関係人等取引規程」等に従い、コンプライアンス・チェックを含む詳細な審議を行う。
- ・審議を経てなおコンプライアンス上疑義がある場合には、専門家である第三者の意見を確認する。
- ・利害関係人等との売買に関しては、更にコンプライアンス委員会において審議を行う。

コンプライアンス委員会における審議

- ・コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス委員会の議長を務める。
- ・コンプライアンス委員会は審議事項に関して、コンプライアンス上の確認を行い、必要があると判断した場合は、当該事項の修正を指示し、その修正がなされるまでの間、差し止めることができる。
- ・審議事項は、原則として外部委員の賛成を含む出席委員の3分の2以上の賛成をもって採択される。

経営会議における審議

- ・コンプライアンス上の疑義の有無を最終的に確認する。

社長の決裁

投資法人役員会

- ・売買取引について報告を行う。
- ・利害関係人等との取引の際は、取引の事前に、社内規程に基づき「利益相反のおそれがある場合の書面交付」を行う。また、取引実施後にも、投信法に基づき当該書面交付を行う。なお、一定の重要な取引を行う場合には、資産運用会社の決裁手続きが全て完了した後、投信法に基づき本投資法人の役員会の承認（投資法人の同意）を得る。

取締役会

- ・売買取引について報告を行う。

8.

Appendix



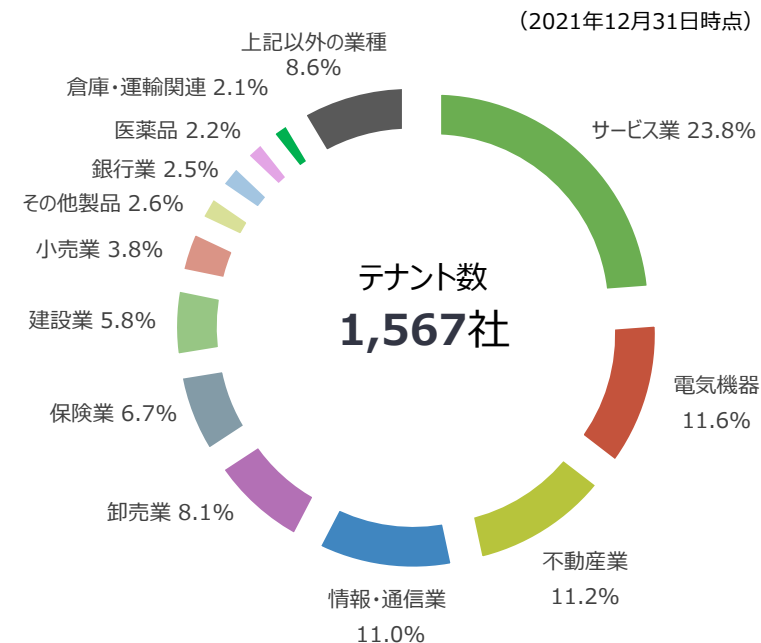
● 主要テナント上位10社（賃貸面積ベース）

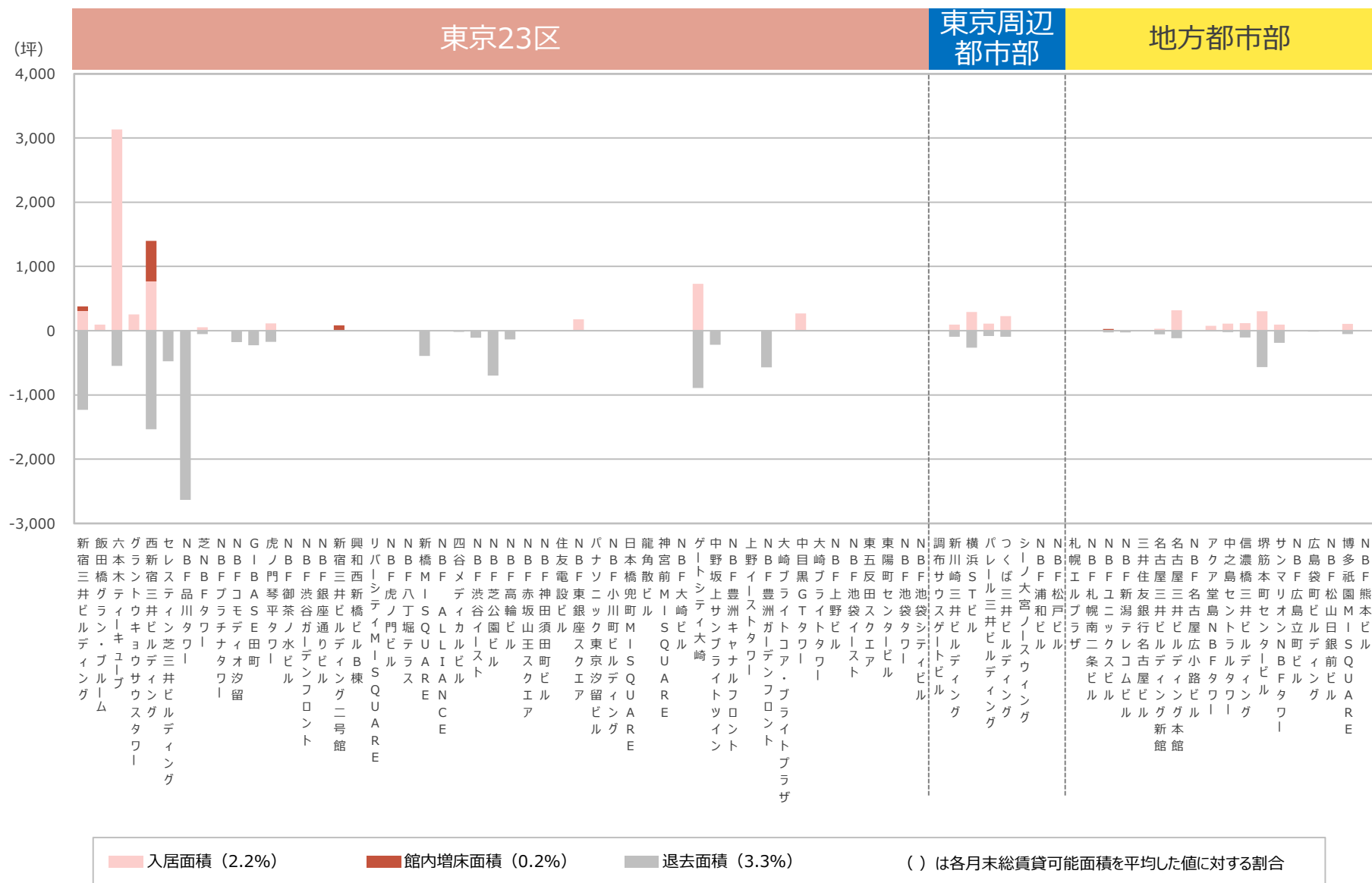
(2021年12月31日時点)			
テナント名	賃貸物件	賃貸面積 (㎡)	全賃貸面積に占める 賃貸面積の割合 (%)
1. 三井不動産株式会社*1	新宿三井ビルディング 他23件	445,220	38.6
2. ソニーグループ株式会社	NBF大崎ビル 他1件	75,057	6.5
3. 株式会社日立リアルエステートパートナーズ	上野イーストタワー 他7件	36,399	3.2
4. トランス・コスモス株式会社	NBF渋谷ガーデンフロント 他3件	25,071	2.2
5. 株式会社博報堂DYホールディングス	NBF豊洲ガーデンフロント 他1件	21,121	1.8
6. アフラック生命保険株式会社	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1件	14,676	1.3
8. ソフトバンク株式会社	NBF豊洲キャナルフロント 他1件	13,842	1.2
9. 三井住友建設株式会社	リバーシティM-SQUARE	11,952	1.0
10. 楽天グループ株式会社	NBF品川タワー 他1件	11,704	1.0

*1 表の三井不動産(株)に係る「賃貸物件」については本投資法人が三井不動産(株)に賃貸し、三井不動産(株)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。)
 本投資法人が三井不動産(株)から受領する賃料は、転借人から三井不動産(株)が受領する転貸賃料から一定料率の金額を控除したものとします。

*2 業種は、証券コード協議会、「業種別分類項目及び業種コード」を基に資産運用会社が分類し、サプリース勘案後のテナントの業種で算出しています。

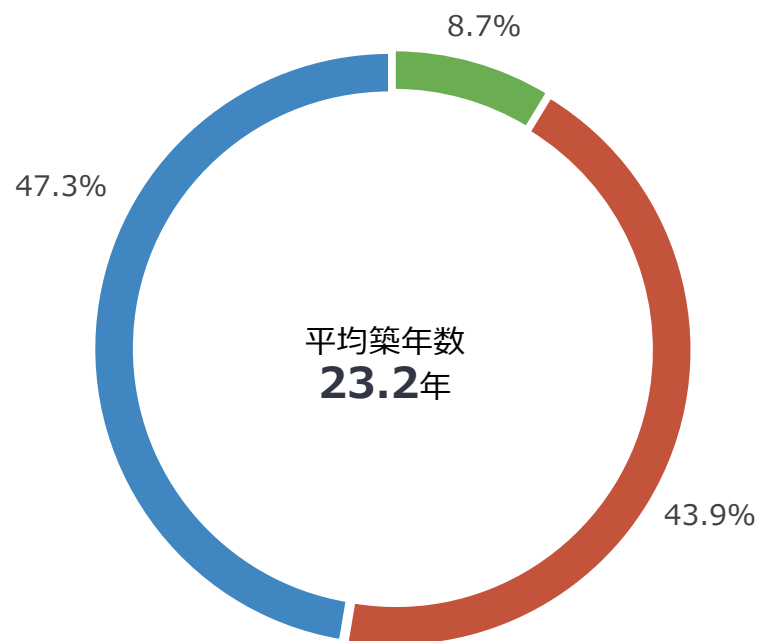
● テナント業種*2分布



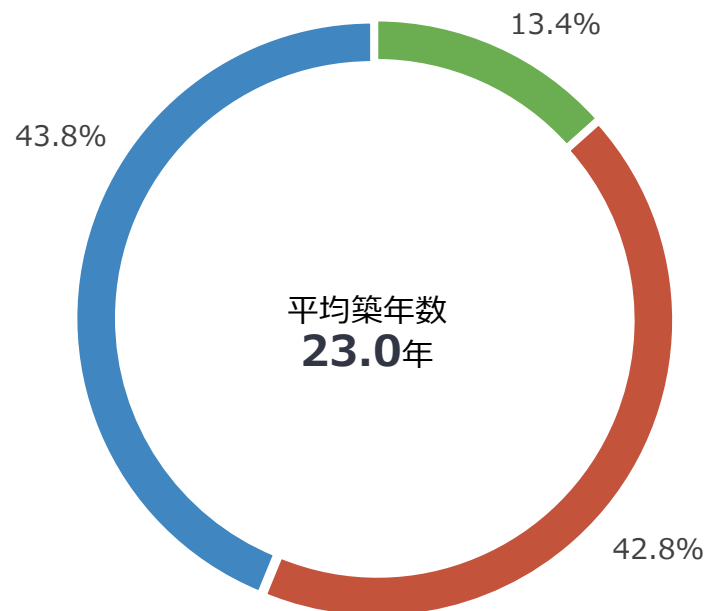


* 入居面積・退去面積からサービスアパートメント・住宅部分は除いています。

2021年6月期末
(第40期末)

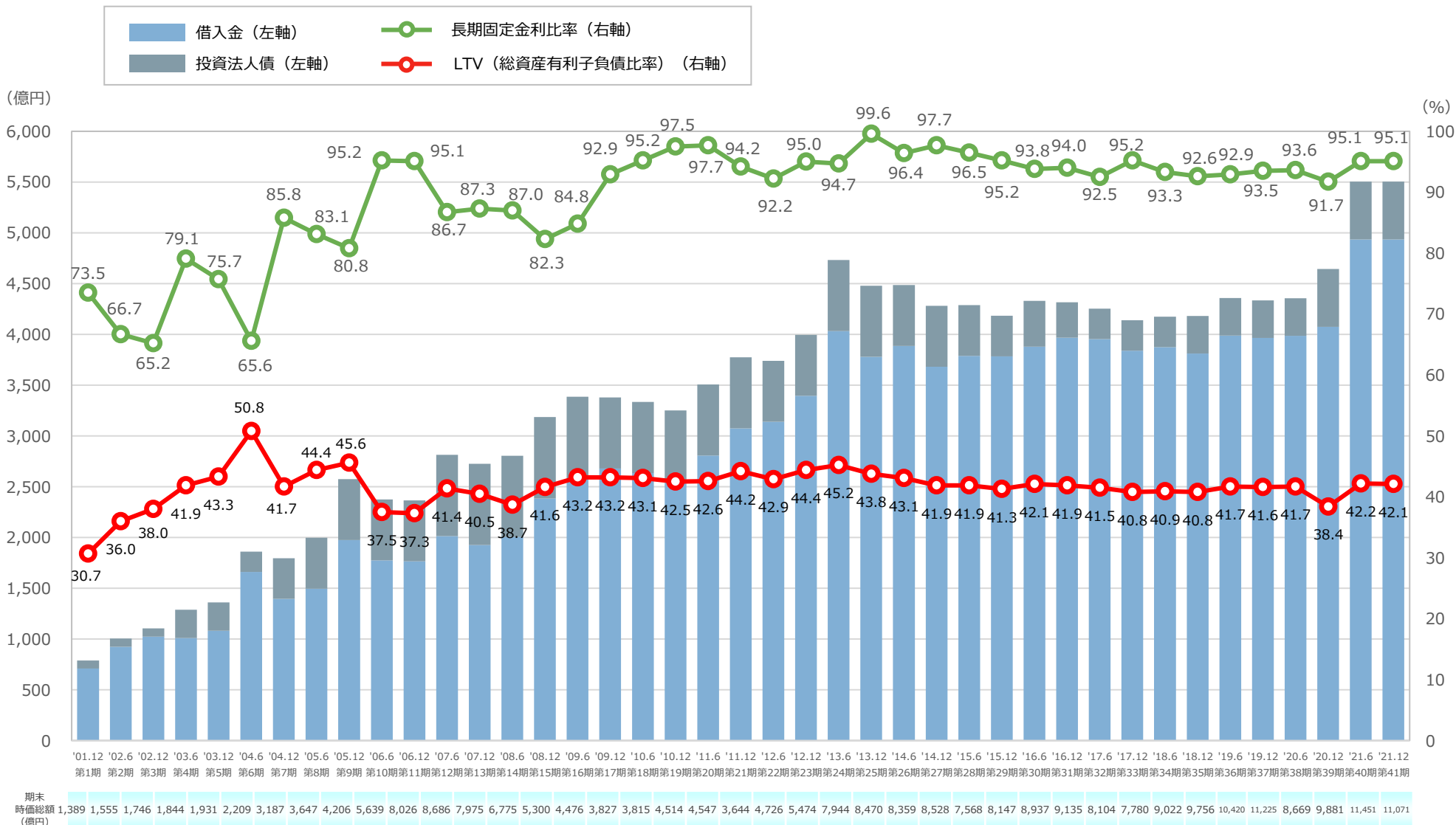


2021年12月期末
(第41期末)



■ 10年以下
■ 10年超20年以下
■ 20年超

8-4 財務運営の推移



(百万円)

	借入先	2021年6月期末 (第40期末)	2021年12月期末 (第41期末)	返済方法	その他
長期借入金 (約定ベース)	日本政策投資銀行	79,500	79,500	期限一括	無担保・無保証
	三菱UFJ銀行	79,000	79,000		
	三井住友銀行	67,000	67,000		
	三井住友信託銀行	44,000	44,000		
	住友生命保険	40,000	40,000		
	みずほ銀行	40,000	40,000		
	信金中央金庫	35,000	35,000		
	農林中央金庫	17,000	17,000		
	みずほ信託銀行	14,000	14,000		
	大樹生命保険	11,000	11,000		
	福岡銀行	10,000	10,000		
	日本生命保険	9,000	9,000		
	第四北越銀行	6,000	6,000		
	山口銀行	5,000	5,000		
	大同生命保険	4,000	4,000		
	太陽生命保険	4,000	4,000		
	七十七銀行	4,000	4,000		
	八十二銀行	4,000	4,000		
	伊予銀行	3,000	3,000		
	中国銀行	3,000	3,000		
	明治安田生命保険	3,000	3,000		
	山梨中央銀行	3,000	3,000		
	常陽銀行	2,000	2,000		
	千葉銀行	2,000	2,000		
	新生銀行	2,000	2,000		
	りそな銀行	1,000	1,000		
	群馬銀行	1,000	1,000		
	三井住友海上火災保険	1,000	1,000		
	合 計	493,500	493,500		

(28社)

(28社)

● 2021年12月期（第41期）に調達した長期有利子負債

・長期借入金

(百万円)

借入日	銘柄	金額	期間	固定/変動	金利
2021/7/9	太陽生命保険	1,500	8.0年	固定	0.35%
		1,500	11.0年		0.50%
2021/7/16	住友生命保険	5,000	15.0年		0.70%

【参考：2022年6月期（第42期）調達実績】

(百万円)

借入日	銘柄	金額	期間	固定/変動	金利
2022/1/27	伊予銀行	1,000	7.0年	固定	0.32%

8-6 投資主の状況

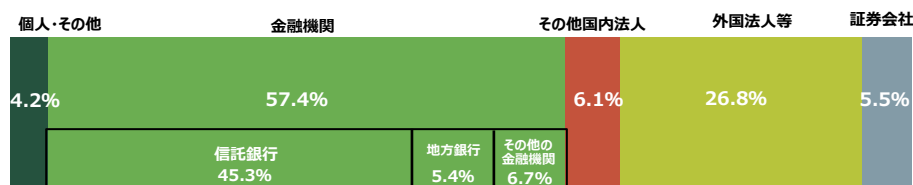
【所有者別投資口数】

所有者区分	2021年6月期末 (第40期末)		2021年12月期末 (第41期末)		増減 投資口数
	投資口数	比率 (%)	投資口数	比率 (%)	
個人・その他	69,648	4.2	64,702	3.9	-4,946
金融機関	948,689	57.4	952,796	57.7	4,107
都市銀行	-	-	-	-	-
地方銀行	88,871	5.4	91,001	5.5	2,130
信託銀行	749,227	45.3	750,364	45.4	1,137
生命保険会社	45,350	2.7	46,087	2.8	737
損害保険会社	5,790	0.4	5,790	0.4	-
信用金庫	22,705	1.4	22,628	1.4	-77
その他	36,746	2.2	36,926	2.2	180
その他国内法人	100,713	6.1	100,083	6.1	-630
外国法人等	442,878	26.8	456,131	27.6	13,253
証券会社	90,572	5.5	78,788	4.8	-11,784
合計	1,652,500	100.0	1,652,500	100.0	-

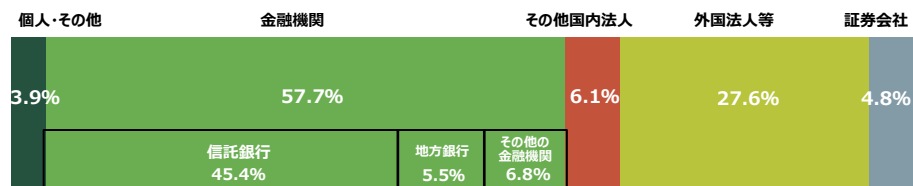
【所有者別投資主数】

所有者区分	2021年6月期末 (第40期末)		2021年12月期末 (第41期末)		増減 投資主数
	投資主数	比率 (%)	投資主数	比率 (%)	
個人・その他	15,667	91.9	14,695	91.7	-972
金融機関	245	1.4	243	1.5	-2
都市銀行	-	-	-	-	-
地方銀行	60	0.4	62	0.4	2
信託銀行	15	0.1	14	0.1	-1
生命保険会社	8	0.0	8	0.0	-
損害保険会社	4	0.0	4	0.0	-
信用金庫	84	0.5	81	0.5	-3
その他	74	0.4	74	0.5	-
その他国内法人	456	2.7	418	2.6	-38
外国法人等	644	3.8	635	4.0	-9
証券会社	29	0.2	28	0.2	-1
合計	17,041	100.0	16,019	100.0	-1,022

【2021年6月期末（第40期末）】



【2021年12月期末（第41期末）】



【投資主上位10社】

投資主名	2021年6月期末 (第40期末)		2021年12月期末 (第41期末)	
	投資口数	比率 (%)	投資口数	比率 (%)
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	356,165	21.6	352,995	21.4
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	224,893	13.6	255,289	15.4
野村信託銀行株式会社（投信口）	67,872	4.1	70,463	4.3
三井不動産株式会社	55,630	3.4	55,630	3.4
株式会社日本カストディ銀行（証券投資信託口）	52,456	3.2	46,877	2.8
J P モルガン証券株式会社	35,784	2.2	37,000	2.2
ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリートリー 505234	30,224	1.8	29,661	1.8
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	27,648	1.7	28,635	1.7
住友生命保険相互会社	24,512	1.5	24,512	1.5
ジェーピー モルガン チェース バンク 385781	17,018	1.0	19,531	1.2

項 目			第37期	第38期	第39期	第40期	第41期
			2019年12月期	2020年6月期	2020年12月期	2021年6月期	2021年12月期
営業収益	百万円		39,134	38,591	41,747	46,213	50,334
不動産賃貸収入等	百万円		39,134	38,591	40,359	44,688	44,333
不動産等売却益	百万円		-	-	1,388	1,524	6,000
賃貸NOI *1	百万円		25,815	25,592	26,319	30,872	29,862
NOI利回り *2	%		5.09	5.03	5.08	5.10	4.82
減価償却後NOI利回り	%		3.66	3.62	3.68	3.71	3.63
税引前当期純利益	百万円		15,548	15,513	17,274	21,428	21,728
当期純利益	百万円		15,547	15,512	17,273	21,427	21,727
FFO *3	百万円		22,768	22,680	23,066	27,340	26,425
AFFO *4	百万円		18,369	17,706	17,094	20,562	20,760
減価償却費	百万円		7,221	7,167	7,181	7,399	7,424
不動産等売却損	百万円		-	-	-	38	3,273
資本的支出額	百万円		4,399	4,973	5,971	6,777	5,664
総資産額	百万円		1,042,753	1,044,475	1,197,435	1,305,388	1,306,855
有利子負債	百万円		433,500	435,500	459,500	550,500	550,500
純資産額	百万円		541,975	541,940	666,620	669,870	672,290
分配総額	百万円		15,547	15,512	18,177	19,307	19,578
発行済投資口数（期末）	口		1,412,000	1,412,000	1,652,500	1,652,500	1,652,500
1口当たり純資産額	円		383,835	383,810	403,401	405,368	406,832
1口当たり分配金	円		11,011	10,986	11,000	11,684	11,848
1口当たりFFO *5	円		16,125	16,062	15,338	16,544	15,991
1口当たりNAV *6	円		566,917	572,136	564,249	573,646	585,254
総資産経常利益率 *7	%		1.49 (2.98)	1.49 (2.97)	1.54 (3.08)	1.71 (3.42)	1.66 (3.33)
自己資本当期純利益率 *7	%		2.87 (5.75)	2.86 (5.72)	2.86 (5.72)	3.21 (6.41)	3.24 (6.48)
LTV（総資産有利子負債比率）	%		41.6	41.7	38.4	42.2	42.1
DSCR *8	倍		18.4	19.7	21.1	22.0	21.4
配当性向	%		100.0	99.9	105.2	90.1	90.1
当期運用日数	日		184	182	184	181	184
投資物件数（期末）	件		71	71	74	75	73
テナント数（期末）	件		1,472	1,464	1,551	1,606	1,567
総賃貸可能面積（期末）	m ²		1,080,595	1,082,105	1,106,692	1,216,543	1,197,970
期中平均稼働率	%		99.4	99.4	98.8	97.8	96.4

*1 賃貸NOIについては不動産等売却損益は含まない

*2 NOI利回り＝通期稼働物件のNOI÷当該物件の期末簿価×2

*3 FFO＝当期純利益＋減価償却費－不動産等売却損益

*4 AFFO＝FFO－資本的支出額

*5 1口当たりFFO＝FFO / 期中平均投資口数

*6 1口当たりNAV＝（期末出資総額＋期末圧縮積立金＋翌期圧縮積立金（積立額－取崩額）＋期末鑑定評価含み益） / 期末発行済投資口数

*7 括弧内の数値は、月数により年換算した数値

*8 DSCR＝（営業利益－不動産等売却損益＋減価償却費） / 支払利息

8-8 物件概要一覧（1/2）（東京23区）

●東京23区

物件名	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	期末稼働率 (%)	テナント数	PML (%)
新宿三井ビルディング	102,718	96,710	94.2	87	1.3
飯田橋グラン・ブルーム	31,090	31,090	100.0	36	1.9
六本木ティーキューブ	34,740	26,603	76.6	44	1.6
グラントウキョウサウスタワー	10,955	10,955	100.0	4	1.0
西新宿三井ビルディング	33,558	32,758	97.6	49	1.9
セレスティン芝三井ビルディング	38,011	36,435	95.9	9	1.9
N B F 品川タワー	22,778	14,876	65.3	11	1.7
芝N B Fタワー	24,730	24,730	100.0	28	2.3
N B F プラチナタワー	33,503	32,903	98.2	10	1.6
N B F コモディオ汐留	20,538	19,060	92.8	16	7.3
G - B A S E 田町	12,481	10,986	88.0	9	1.2
虎ノ門琴平タワー	16,848	16,848	100.0	27	1.6
N B F 渋谷ガーデンフロント	16,516	16,516	100.0	2	3.4
N B F 銀座通りビル	3,440	3,440	100.0	1	8.2
新宿三井ビルディング二号館	14,617	14,592	99.8	47	1.7
興和西新橋ビルB棟	10,347	10,347	100.0	21	2.0
リバーシティM - S Q U A R E	16,261	16,261	100.0	7	4.0
N B F 虎ノ門ビル	10,089	9,972	98.8	12	8.4
新橋M - S Q U A R E	5,390	4,091	75.9	7	2.6
N B F A L L I A N C E	4,033	3,648	90.5	6	7.3
四谷メディカルビル	7,481	7,173	95.9	38	5.6
N B F 渋谷イースト	4,999	4,274	85.5	4	4.4
N B F 芝公園ビル	7,084	4,717	66.6	17	5.9
N B F 高輪ビル	10,448	9,604	91.9	12	5.3
N B F 赤坂山王スクエア	5,258	5,258	100.0	6	9.9

物件名	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	期末稼働率 (%)	テナント数	PML (%)
N B F 神田須田町ビル	4,470	4,470	100.0	9	3.7
N B F 小川町ビルディング	5,340	5,340	100.0	18	4.2
住友電設ビル	5,971	5,971	100.0	1	5.2
N B F 東銀座スクエア	4,871	4,871	100.0	7	3.1
パナソニック東京汐留ビル	4,577	4,577	100.0	1	1.6
日本橋兜町M - S Q U A R E	3,298	3,298	100.0	2	6.4
N B F 八丁堀テラス	5,270	5,270	100.0	1	3.5
龍角散ビル	5,332	5,332	100.0	15	4.4
神宮前M - S Q U A R E	7,213	7,213	100.0	7	3.5
N B F 大崎ビル	74,425	74,425	100.0	2	0.9
ゲートシティ大崎	41,881	40,932	97.7	74	1.5
N B F 豊洲キャナルフロント	36,654	36,654	100.0	15	4.2
上野イーストタワー	28,711	28,711	100.0	2	1.8
N B F 豊洲ガーデンフロント	28,299	26,407	93.3	4	3.5
大崎ブライトコア・ブライトプラザ	14,174	14,092	99.4	19	2.2
中目黒G Tタワー	21,438	21,438	100.0	18	1.2
大崎ブライトタワー	6,070	6,043	99.6	11	0.9
N B F 上野ビル	8,504	8,504	100.0	6	1.9
N B F 池袋イースト	11,073	11,073	100.0	20	2.8
東五反田スクエア	6,166	5,941	96.3	15	2.0
東陽町センタービル	11,294	11,294	100.0	1	5.6
N B F 池袋タワー	5,642	5,642	100.0	17	3.9
N B F 池袋シティビル	5,127	5,127	100.0	9	9.9
東京23区 (48物件)	843,714	806,472	95.6	784	-

●東京周辺都市部

物件名	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	期末稼働率 (%)	テナント数	PML (%)
調布サウスゲートビル	13,762	13,762	100.0	1	4.3
新川崎三井ビルディング	39,837	37,657	94.5	21	2.2
横浜S Tビル	24,104	23,812	98.8	98	1.7
パレール三井ビルディング	12,545	12,545	100.0	31	2.8
つくば三井ビルディング	16,833	16,237	96.5	59	0.5
シーノ大宮ノースウィング	20,698	20,698	100.0	41	1.9
N B F 浦和ビル	3,455	3,455	100.0	12	10.2
N B F 松戸ビル	4,770	4,770	100.0	26	7.8
東京周辺都市部 (8物件)	136,003	132,935	97.7	289	-

●地方都市部

物件名	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	期末稼働率 (%)	テナント数	PML (%)
札幌エルプラザ	11,396	11,396	100.0	14	0.3
N B F 札幌南二条ビル	5,351	5,351	100.0	3	1.0
N B F 新潟テレコムビル	10,192	9,901	97.1	31	4.9
三井住友銀行名古屋ビル	17,658	17,624	99.8	11	3.9
名古屋三井ビルディング新館	11,222	11,035	98.3	26	2.5
名古屋三井ビルディング本館	12,989	12,681	97.6	70	3.7
N B F 名古屋広小路ビル	9,876	9,876	100.0	23	7.1
アクア堂島N B Fタワー	21,958	20,725	94.4	45	3.8
中之島セントラルタワー	17,291	17,209	99.5	28	3.2
信濃橋三井ビルディング	24,450	24,410	99.8	60	5.3
堺筋本町センタービル	23,178	22,252	96.0	54	3.8
サンマリオンN B Fタワー	14,954	14,643	97.9	29	1.8
N B F 広島立町ビル	5,567	5,567	100.0	30	4.3
広島袋町ビルディング	3,930	3,930	100.0	16	3.5
N B F 松山日銀前ビル	5,984	5,984	100.0	21	4.0
博多祇園M-S Q U A R E	14,328	14,328	100.0	19	0.0
N B F 熊本ビル	7,931	7,931	100.0	14	3.0
地方都市部 (17物件)	218,253	214,841	98.4	494	-
合計 (73物件)	1,197,970	1,154,248	96.4	1,567	1.4

8-9 物件価格一覧（1/3）（東京23区）

●東京23区

物件名	取得価格 (百万円)	第41期末					第40期末				含み損益 ② - ① (百万円)	鑑定評価前期比 ② - ③ (百万円)
		①期末簿価 (百万円)	②鑑定評価額 (百万円)	直接 還元法	D C F 法		③鑑定評価額 (百万円)	直接 還元法	D C F 法			
				C R	D R	T C R		C R	D R	T C R		
新宿三井ビルディング	170,000	174,125	173,000	3.3%	3.1%	3.4%	173,000	3.3%	3.1%	3.4%	-1,125	-
飯田橋グラン・ブルーム*1	77,600	77,780	84,900	2.8%	2.6%	3.0%	84,900	2.8%	2.6%	3.0%	7,119	-
六本木ティーキューブ	62,800	62,740	63,600	3.3%	3.1%	3.5%	63,600	3.3%	3.1%	3.5%	859	-
グラントウキョウサウスタワー	47,000	47,400	48,500	2.8%	2.5%	2.9%	48,500	2.8%	2.5%	2.9%	1,099	-
西新宿三井ビルディング	45,271	32,184	45,000	3.5%	3.2%	3.7%	44,900	3.5%	3.2%	3.7%	12,815	100
セレスティン芝三井ビルディング	42,000	41,301	51,900	3.3%	3.1%	3.5%	51,900	3.3%	3.1%	3.5%	10,598	-
N B F 品川タワー	36,300	37,550	49,300	3.1%	2.9%	3.3%	49,400	3.1%	2.9%	3.3%	11,749	-100
芝N B F タワー	32,000	27,417	29,300	3.3%	3.5%	3.5%	29,300	3.3%	3.5%	3.5%	1,882	-
N B F ブラチナタワー	31,000	25,543	63,600	3.3%	3.5%	3.4%	63,600	3.3%	3.5%	3.4%	38,056	-
N B F コモディオ汐留	28,800	27,262	36,600	3.4%	3.2%	3.6%	36,600	3.4%	3.2%	3.6%	9,337	-
G - B A S E 田町	28,200	27,675	29,100	3.2%	3.0%	3.4%	28,800	3.2%	3.0%	3.4%	1,424	300
虎ノ門琴平タワー	24,543	17,454	35,800	3.2%	3.1%	3.7%	35,800	3.2%	3.1%	3.7%	18,345	-
N B F 渋谷ガーデンフロント	20,269	18,134	33,200	3.0%	3.1%	3.2%	33,000	3.1%	3.1%	3.2%	15,065	200
N B F 銀座通りビル	17,000	17,469	17,800	2.9%	2.6%	3.0%	17,900	2.9%	2.6%	3.0%	330	-100
新宿三井ビルディング二号館	16,285	16,990	20,700	3.4%	3.5%	3.5%	20,700	3.4%	3.5%	3.5%	3,709	-
興和西新橋ビルB棟	13,473	11,048	15,200	3.2%	3.3%	3.3%	15,200	3.2%	3.3%	3.3%	4,151	-
リバーシティM - S Q U A R E	13,350	11,165	13,900	3.8%	3.7%	4.0%	13,900	3.8%	3.7%	4.0%	2,734	-
N B F 虎ノ門ビル	13,337	12,930	17,900	3.2%	3.0%	3.4%	17,900	3.2%	3.0%	3.4%	4,969	-
新橋M - S Q U A R E	11,900	11,323	14,800	3.1%	2.9%	3.3%	14,900	3.1%	2.9%	3.3%	3,476	-100
N B F A L L I A N C E	9,126	9,411	12,900	3.1%	2.9%	3.3%	12,900	3.1%	2.9%	3.3%	3,488	-
四谷メディカルビル	8,800	7,352	7,970	3.8%	3.6%	4.0%	7,970	3.8%	3.6%	4.0%	617	-
N B F 渋谷イースト	8,000	8,455	9,190	3.4%	3.2%	3.6%	9,190	3.4%	3.2%	3.6%	734	-
N B F 芝公園ビル	6,770	6,941	8,470	3.7%	3.5%	3.9%	8,490	3.7%	3.5%	3.9%	1,528	-20
N B F 高輪ビル	6,667	6,149	7,590	4.1%	4.3%	4.3%	7,590	4.1%	4.3%	4.3%	1,440	-
N B F 赤坂山王スクエア	6,250	6,332	7,360	3.2%	3.0%	3.4%	7,360	3.2%	3.0%	3.4%	1,027	-

*1 飯田橋グラン・ブルームの第40期末鑑定評価額は取得決定時の鑑定評価書に基づいています（価格時点：2021年6月30日）

物件名	取得価格 (百万円)	第41期末					第40期末				含み損益 ② - ① (百万円)	鑑定評価前期比 ② - ③ (百万円)
		①期末簿価 (百万円)	②鑑定評価額 (百万円)	直接 還元法	D C F 法		③鑑定評価額 (百万円)	直接 還元法	D C F 法			
				C R	D R	T C R		C R	D R	T C R		
N B F 神田須田町ビル	5,960	5,403	8,710	3.3%	3.1%	3.5%	8,740	3.3%	3.1%	3.5%	3,306	-30
N B F 小川町ビルディング	5,420	5,457	6,950	3.5%	3.3%	3.7%	7,000	3.5%	3.3%	3.7%	1,492	-50
住友電設ビル	5,365	4,779	6,030	3.8%	4.0%	4.0%	6,030	3.8%	4.0%	4.0%	1,250	-
N B F 東銀座スクエア	5,200	4,261	8,240	3.5%	3.3%	3.7%	8,270	3.5%	3.3%	3.7%	3,978	-30
パナソニック東京汐留ビル	5,075	4,759	5,980	3.2%	3.0%	3.4%	5,980	3.2%	3.0%	3.4%	1,220	-
日本橋兜町M－S Q U A R E	4,850	4,339	5,420	3.4%	3.2%	3.6%	5,420	3.4%	3.2%	3.6%	1,080	-
N B F 八丁堀テラス	4,528	4,624	5,940	3.8%	3.7%	4.0%	5,930	3.8%	3.7%	4.0%	1,315	10
龍角散ビル	4,050	4,128	4,830	3.8%	3.6%	4.0%	4,820	3.8%	3.6%	4.0%	701	10
神宮前M－S Q U A R E *1	3,700	2,858	4,970	3.5%	3.3%	3.8%	4,970	3.5%	3.3%	3.8%	2,111	-
N B F 大崎ビル	66,660	62,187	84,100	3.3%	3.1%	3.5%	84,100	3.3%	3.1%	3.5%	21,912	-
ゲートシティ大崎	57,281	48,162	71,200	3.4%	3.2%	3.6%	71,100	3.4%	3.2%	3.6%	23,037	100
N B F 豊洲キャナルフロント	35,200	27,623	38,600	3.7%	3.5%	3.9%	38,600	3.7%	3.5%	3.9%	10,976	-
上野イーストタワー	35,000	33,629	38,600	3.5%	3.3%	3.7%	38,500	3.5%	3.3%	3.7%	4,970	100
N B F 豊洲ガーデンフロント	25,018	21,577	29,600	3.8%	3.6%	4.0%	29,800	3.8%	3.6%	4.0%	8,022	-200
大崎ブライトコア・ブライトプラザ	24,380	23,686	25,500	3.2%	3.0%	3.4%	25,500	3.2%	3.0%	3.4%	1,813	-
中目黒G T タワー	23,856	16,268	23,000	3.5%	3.6%	3.7%	23,000	3.5%	3.6%	3.7%	6,731	-
大崎ブライトタワー	13,970	13,944	14,200	3.2%	3.0%	3.4%	14,200	3.2%	3.0%	3.4%	255	-
N B F 上野ビル	10,400	8,456	9,840	3.7%	3.5%	3.9%	9,840	3.7%	3.5%	3.9%	1,383	-
N B F 池袋イースト	8,630	8,956	13,500	4.0%	3.8%	4.2%	13,500	4.0%	3.8%	4.2%	4,543	-
東五反田スクエア	8,350	7,156	8,620	3.5%	3.3%	3.7%	8,620	3.5%	3.3%	3.7%	1,463	-
東陽町センタービル	7,800	8,852	8,810	3.8%	3.6%	4.0%	8,810	3.8%	3.6%	4.0%	-42	-
N B F 池袋タワー	4,695	4,124	5,760	3.9%	3.7%	4.1%	5,760	3.9%	3.7%	4.1%	1,635	-
N B F 池袋シティビル	4,428	4,004	5,890	3.8%	3.6%	4.0%	5,890	3.8%	3.6%	4.0%	1,885	-
東京23区48物件計	1,146,558	1,071,385	1,331,870	3.3%	-	-	1,331,680	3.3%	-	-	260,484	190

*1 神宮前M - S Q U A R Eについては、定期借地権付建物であり、CR欄記載数値は、有期還元法インウッド式における割引率を記載しています。また、DR欄記載数値は、1年目から10年目の期間中における割引率を、TCR欄記載数値は、転売時割引率（11年目以降から借地契約満了時点）をそれぞれ記載しています。

●東京周辺都市部・地方都市部

物件名	取得価格 (百万円)	第41期末					第40期末				含み損益 ② - ① (百万円)	鑑定評価前期比 ② - ③ (百万円)
		①期末簿価 (百万円)	②鑑定評価額 (百万円)	直接 還元法	D C F 法		③鑑定評価額 (百万円)	直接 還元法	D C F 法			
					C R	D R			T C R	C R		
調布サウスゲートビル	9,320	7,713	9,930	4.6%	4.4%	4.8%	9,950	4.6%	4.4%	4.8%	2,216	-20
新川崎三井ビルディング	25,820	21,431	23,300	4.6%	4.4%	4.8%	23,300	4.6%	4.4%	4.8%	1,868	
横浜 S Tビル*	16,749	15,606	20,400	3.8%	3.9%	4.0%	17,100	3.8%	3.9%	4.0%	4,793	80
追加取得							3,220	4.0%	4.1%	4.2%		
パレール三井ビルディング	3,800	3,011	4,820	4.3%	4.1%	4.5%	4,790	4.3%	4.1%	4.5%	1,808	30
つくば三井ビルディング	8,875	6,768	8,220	4.8%	4.6%	5.0%	8,490	4.8%	4.6%	5.0%	1,451	-270
シーノ大宮ノースウイング	16,816	12,976	22,900	4.2%	4.3%	4.4%	22,600	4.2%	4.3%	4.4%	9,923	300
N B F 浦和ビル	2,000	1,761	2,210	4.5%	4.3%	4.7%	2,210	4.5%	4.3%	4.7%	448	-
N B F 松戸ビル	2,455	2,194	2,520	4.6%	4.6%	4.8%	2,520	4.6%	4.6%	4.8%	325	-
東京周辺都市部8物件計	85,836	71,462	94,300	4.4%	-	-	94,180	4.4%	-	-	22,837	120
札幌エルプラザ	4,404	2,948	7,900	4.3%	4.4%	4.5%	7,890	4.3%	4.4%	4.5%	4,951	10
N B F 札幌南二条ビル	1,870	1,583	1,460	4.8%	4.6%	4.9%	1,490	4.8%	4.6%	4.9%	-123	-30
N B F 新潟テレコムビル	3,957	3,235	2,730	5.2%	5.0%	5.4%	2,750	5.2%	5.0%	5.4%	-505	-20
三井住友銀行名古屋ビル	14,900	14,573	16,700	4.1%	3.9%	4.3%	16,700	4.1%	3.9%	4.3%	2,126	-
名古屋三井ビルディング新館	13,200	13,340	13,600	3.8%	3.6%	4.0%	13,600	3.8%	3.6%	4.0%	259	-
名古屋三井ビルディング本館	13,050	13,359	13,400	4.2%	3.9%	4.3%	13,400	4.2%	3.9%	4.3%	40	-
N B F 名古屋広小路ビル	7,232	6,155	6,750	4.1%	3.9%	4.3%	6,790	4.1%	3.9%	4.3%	594	-40
アクア堂島 N B F タワー	17,810	15,082	20,500	3.7%	3.5%	3.9%	20,500	3.7%	3.5%	3.9%	5,417	-
中之島セントラルタワー	14,900	13,444	19,100	3.4%	3.5%	3.6%	18,900	3.4%	3.5%	3.6%	5,655	200
信濃橋三井ビルディング	14,400	10,373	13,800	4.4%	4.2%	4.6%	13,800	4.4%	4.2%	4.6%	3,426	-
堺筋本町センタービル	12,700	12,791	14,400	4.0%	3.8%	4.2%	14,300	4.0%	3.8%	4.2%	1,608	100
サンマリオン N B F タワー	10,500	7,334	6,860	4.2%	4.3%	4.4%	6,850	4.2%	4.3%	4.4%	-474	10
N B F 広島立町ビル	2,930	2,519	2,530	4.9%	5.0%	5.1%	2,530	4.9%	5.0%	5.1%	10	-
広島袋町ビルディング	2,215	1,670	2,340	4.8%	4.9%	5.0%	2,340	4.8%	4.9%	5.0%	669	-
N B F 松山日銀前ビル	3,310	2,779	3,830	5.6%	5.4%	5.8%	3,830	5.6%	5.4%	5.8%	1,050	-
博多祇園 M - S Q U A R E	8,000	6,310	12,100	4.4%	4.2%	4.6%	12,100	4.4%	4.2%	4.6%	5,789	-
N B F 熊本ビル	4,500	3,487	4,090	5.4%	5.2%	5.6%	4,090	5.4%	5.2%	5.6%	602	-
地方都市部17物件計	149,879	130,990	162,090	4.1%	-	-	161,860	4.1%	-	-	31,099	230
総合計	1,382,273	1,273,838	1,588,260	3.4%	-	-	1,587,720	3.5%	-	-	314,421	540

*1 横浜STビルの第40期末鑑定評価額は、上段既存持分（75%）と下段追加取得分（15%、価格時点：2021年8月31日）にて記載しています。

●東京23区

（百万円）

	新宿三井 ビルディング	飯田橋 グラン・ブルーム	六本木 ティーキューブ	グラントウキョウ サウスタワー	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	NBF 品川タワー*1	芝NBFタワー	NBF プラチナタワー	NBF コモディオ汐留	G-BASE 田町	虎ノ門 等平タワー	NBF 御茶ノ水ビル	NBF渋谷 ガーデンフロント *1	NBF 銀座通りビル*1	新宿三井 ビルディング 二号館	興和西新宿ビル B棟	リバーシティ M-SQUARE
不動産賃貸事業収益	5,062	822	875	883	1,189	1,401		996	1,424	880	551	935	79			625	373	604
不動産賃貸収入	4,733	815	815	867	1,154	1,289		946	1,331	824	522	895	69			583	342	559
その他賃貸事業収入	328	6	59	15	35	112		49	92	55	29	40	9			42	30	44
不動産賃貸事業費用	1,181	256	665	226	548	596		710	564	396	264	483	53			502	210	315
公租公課	1	-	172	0	140	151		52	89	62	48	36	5			70	53	57
諸経費	1,061	83	315	131	200	302		333	305	198	80	311	19			232	87	145
水道光熱費	424	6	64	15	-	101		45	82	42	21	44	6			28	25	34
建物管理委託費	455	75	214	53	174	180		91	136	78	30	93	6			78	30	70
オフィスマネジメントフィー	3	1	3	46	3	3		46	69	42	27	3	3			29	17	28
修繕費	170	-	30	1	11	16		46	11	29	0	12	1			90	9	9
その他諸経費	8	0	2	14	11	1		103	6	5	1	157	0			5	4	1
減価償却費	118	173	178	94	207	143		324	169	134	135	135	29			199	70	111
不動産賃貸事業利益	3,880	565	209	656	641	804	424	285	859	483	287	452	25	366	275	123	162	289
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	3,999	738	387	750	849	948	608	610	1,029	618	422	587	54	453	280	323	233	401

	NBF 虎ノ門ビル	新橋 M-SQUARE	NBF ALLIANCE	四谷 メディカルビル	NBF 渋谷イースト	NBF 芝公園ビル	NBF 高輪ビル	NBF 赤坂山王 スクエア	NBF 神田須田町ビル	NBF 小川町 ビルディング	住友電設ビル*1	NBF 東銀座スクエア	パナソニック 東京汐留ビル*1	日本橋兜町 M-SQUARE *1	NBF 八丁堀テラス*1	能楽散ビル	神宮前 M-SQUARE	NBF大崎ビル *1
不動産賃貸事業収益	464	318	271	242	208	246	290	205	203	206		193				184	407	
不動産賃貸収入	440	304	260	220	196	217	262	187	189	204		173				168	387	
その他賃貸事業収入	23	13	10	22	11	28	28	18	14	2		20				16	19	
不動産賃貸事業費用	215	137	97	126	140	184	144	115	100	116		110				114	319	
公租公課	83	38	31	24	18	25	26	35	14	24		16				21	13	
諸経費	88	53	40	64	74	88	67	48	33	60		73				55	235	
水道光熱費	19	12	7	19	6	12	25	9	9	-		11				15	15	
建物管理委託費	40	22	14	36	15	22	22	16	13	32		19				19	26	
オフィスマネジメントフィー	21	15	13	3	10	11	13	9	10	3		9				8	16	
修繕費	1	1	4	3	41	40	3	7	-	24		31				10	15	
その他諸経費	6	1	1	1	0	1	1	5	0	0		0				0	162	
減価償却費	42	45	25	37	47	69	50	31	52	32		20				37	71	
不動産賃貸事業利益	248	181	173	116	67	62	145	90	103	89	76	82	85	71	-39	70	87	1,029
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	291	226	198	153	114	131	196	121	155	122	119	103	106	103	54	108	159	1,425

●東京23区

(百万円)

	ゲートシティ 大崎	中野坂上 サンフライトツイン	NBF豊洲 キャナルフロント	上野 イーストタワー *1	NBF豊洲 ガーデンフロント	大崎 フライトコア・ フライトプラザ	中目黒 G Tタワー	大崎 フライトタワー *1	NBF 上野ビル	NBF 池袋イースト	東五反田 スクエア	東陽町 センタービル*1	NBF 池袋タワー	NBF 池袋シティビル
不動産賃貸事業収益	2,046	597	1,055		823	672	934		303	416	238		194	178
不動産賃貸収入	1,824	492	942		736	633	841		278	388	235		176	163
その他賃貸事業収入	222	104	112		86	38	92		25	28	2		18	14
不動産賃貸事業費用	939	485	487		419	352	488		191	187	133		109	86
公租公課	183	61	71		54	60	101		22	24	25		14	15
諸経費	500	312	265		217	135	255		79	84	43		51	44
水道光熱費	104	26	85		71	21	60		21	18	-		12	9
建物管理委託費	374	247	92		74	107	181		40	38	37		23	18
オフィスマネジメントフィー	3	22	51		39	3	3		14	20	3		9	8
修繕費	12	13	31		22	0	4		1	1	0		5	6
その他諸経費	5	2	4		9	2	6		1	5	2		1	1
減価償却費	255	110	150		147	156	131		89	77	65		43	26
不動産賃貸事業利益	1,107	112	568	485	403	320	445	161	111	229	104	134	85	92
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	1,363	223	719	720	551	476	576	235	201	307	170	185	128	118

●東京周辺都市部

(百万円)

	調布 サウスゲートビル *1	新川崎三井 ビルディング	横浜S Tビル	パレール三井 ビルディング	つくば三井 ビルディング	シーノ大宮 ノースウイング	NBF浦和ビル	NBF松戸ビル
不動産賃貸事業収益		1,068	722	305	432	847	105	122
不動産賃貸収入		969	673	293	394	760	91	106
その他賃貸事業収入		98	49	12	38	87	14	15
不動産賃貸事業費用		680	444	196	319	285	55	67
公租公課		87	52	27	25	50	6	7
諸経費		346	213	131	118	153	30	32
水道光熱費		89	44	45	36	44	7	8
建物管理委託費		139	73	81	49	57	8	13
オフィスマネジメントフィー		58	39	3	20	43	5	5
修繕費		54	46	1	8	5	8	3
その他諸経費		3	9	0	3	2	0	0
減価償却費		246	178	37	175	82	17	27
不動産賃貸事業利益	128	388	278	108	113	561	50	54
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	251	635	457	145	288	643	67	82

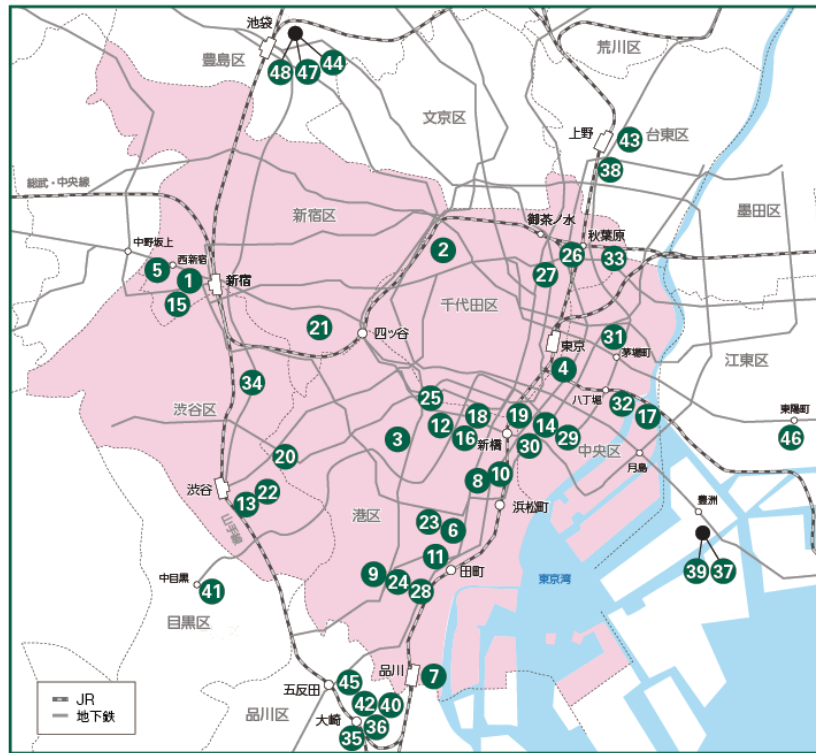
● 地方都市部

（百万円）

	札幌エルプラザ	NBF札幌南 二条ビル	NBF ユニックスビル	NBF 新潟テレコムビル	三井住友銀行 名古屋ビル	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	NBF名古屋 広小路ビル	アクア堂島 NBFタワー	中之島 セントラルタワー	信濃橋 三井ビルディング	堺筋本町 センタービル	サンマリオン NBFタワー	NBF 広島立町ビル	広島袋町 ビルディング	NBF 松山白銀前ビル	博多祇園 M-SQUARE	NBF熊本ビル	総合計
不動産賃貸事業収益	337	114	134	192	656	426	479	260	647	590	612	540	361	134	103	167	470	190	44,333
不動産賃貸収入	290	95	118	168	577	395	450	236	573	526	544	479	312	115	94	145	419	171	40,880
その他賃貸事業収入	46	19	16	24	78	31	28	23	73	64	68	61	48	18	8	22	51	18	3,453
不動産賃貸事業費用	139	87	84	116	338	194	184	140	435	363	312	328	270	82	51	99	226	111	21,896
公租公課	19	12	13	18	67	42	55	28	76	59	64	63	35	14	8	8	24	11	3,443
諸経費	86	53	50	59	154	103	114	57	176	158	150	143	111	34	23	46	108	43	11,027
水道光熱費	37	14	24	21	48	26	22	18	56	41	53	40	29	10	8	12	36	13	2,604
建物管理委託費	20	18	17	26	66	65	69	23	69	69	81	63	47	17	8	22	42	19	4,995
オフィスマネジメントフィー	16	4	5	8	30	3	3	12	30	27	3	24	16	6	4	7	22	9	1,371
修繕費	10	7	-	0	6	7	12	1	13	18	11	8	13	0	1	2	4	0	1,184
その他諸経費	1	7	2	1	2	0	8	1	6	1	0	5	4	0	0	2	1	0	872
減価償却費	33	22	21	38	116	48	14	54	182	145	98	121	123	34	19	44	93	56	7,424
不動産賃貸事業利益	198	26	49	76	317	232	294	119	212	226	299	212	91	51	52	67	243	79	22,437
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	231	49	70	115	434	281	309	173	394	371	398	333	214	85	71	112	337	135	29,862

*1 不動産賃貸事業利益及びNOIの記載のみであることの説明
 当該物件につきましては、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。

東京23区／うち都心5区*



※ 都心5区は pink で表しています。

東京23区

48 物件 1兆 1,465 億円

地方都市部

17 物件 1,498 億円

東京周辺都市部



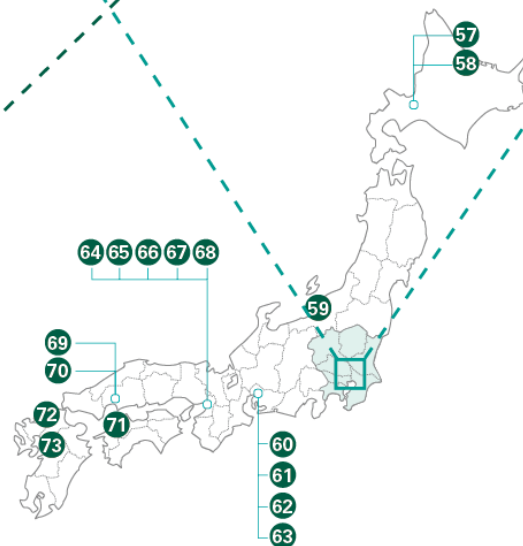
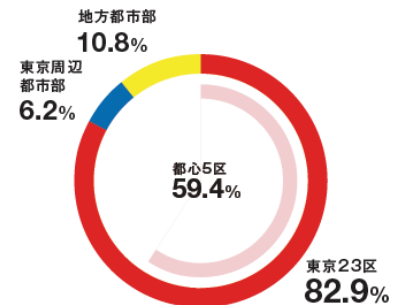
東京周辺都市部

8 物件 858 億円

取得価格(累計)

73 物件 1兆3,822 億円

● エリア分布



① 新宿三井ビルディング



所在地 東京都新宿区西新宿
二丁目1番1号
地 積 14,449.38㎡
延床面積 179,696.87㎡
階 数 地下3階付56階建
建築時期 1974年9月30日

⑤ 西新宿三井ビルディング



所在地 東京都新宿区西新宿
六丁目24番1号
地 積 10,014.02㎡
延床面積 84,634.02㎡
階 数 地下2階付27階建
建築時期 1999年4月28日

⑥ NBFプラチナタワー



所在地 東京都港区白金一丁目
17番3号
地 積 4,373.93㎡
延床面積 48,762.65㎡
階 数 地下2階付26階建
建築時期 2005年11月21日

⑬ NBF渋谷ガーデンフロント



所在地 東京都渋谷区渋谷三丁目
25番18号、26番3号
地 積 3,750.71㎡
延床面積 NBF渋谷ガーデンフロント：
22,393.57㎡
NBF渋谷ガーデンフロント
アネックス:256.97㎡
階 数 NBF渋谷ガーデンフロント：
地下1階付14階建
NBF渋谷ガーデンフロント
アネックス:平屋建
建築時期 2003年9月30日

⑬ リバーシティM-SQUARE



所在地 東京都中央区佃二丁目
1番6号
地 積 4,808.71㎡
延床面積 26,439.03㎡
階 数 地下1階付8階建
建築時期 2010年1月15日

② 飯田橋グラン・ブルーム



所在地 東京都千代田区富士見
二丁目10番2号
地 積 11,061.91㎡
延床面積 122,280.29㎡
階 数 地下2階付30階建
建築時期 2014年4月23日

⑥ セレスティン芝三井ビルディング



所在地 東京都港区芝三丁目
23番1号
地 積 7,679.46㎡
延床面積 59,918.71㎡
階 数 地下2階付地上17階建
建築時期 2002年4月1日

⑪ NBFコモディオ汐留



所在地 東京都港区東新橋二丁目
14番1号
地 積 3,862.61㎡
延床面積 28,796.14㎡
階 数 地下1階付9階建
建築時期 2006年7月10日

⑬ NBF銀座通りビル



所在地 東京都中央区銀座五丁目
7番5号
地 積 426.60㎡
延床面積 3,408.79㎡
階 数 地下1階付10階建
建築時期 1990年6月12日
1997年9月30日増築

⑬ NBF虎ノ門ビル



所在地 東京都港区西新橋一丁目
6番21号
地 積 1,804.45㎡
延床面積 18,082.47㎡
階 数 地下5階付9階建
建築時期 1963年4月17日
1971年4月25日増築

③ 六本木ティーキューブ



所在地 東京都港区六本木
三丁目1番1号
地 積 6,053.62㎡
延床面積 60,978.17㎡
階 数 地下1階付27階建
建築時期 2003年9月30日

⑦ NBF品川タワー



所在地 東京都港区港南二丁目
16番5号
地 積 20,476.14㎡
延床面積 222,346.26㎡
階 数 地下3階付33階建
建築時期 2003年4月1日

⑪ G-BASE田町



所在地 東京都港区芝五丁目
29番11号
地 積 2,445.37㎡
延床面積 17,764.27㎡
階 数 18階建
建築時期 2018年1月10日

⑬ 新宿三井ビルディング二号館



所在地 東京都新宿区西新宿
三丁目2番11号
地 積 2,980.64㎡
延床面積 27,685.90㎡
階 数 地下4階付18階建
建築時期 1983年10月19日

⑬ 新橋M-SQUARE



所在地 東京都港区新橋一丁目
10番6号
地 積 920.32㎡
延床面積 7,306.77㎡
階 数 地下1階付地上11階建
建築時期 2011年10月31日

④ グラントウキョウサウスター



所在地 東京都千代田区丸の内
一丁目9番2号
地 積 20,778.92㎡
延床面積 137,662.87㎡
階 数 地下4階付42階建
建築時期 2007年10月10日

③ 芝NBFタワー



所在地 東京都港区芝大門一丁目
1番30号
地 積 6,471.72㎡
延床面積 44,437.17㎡
階 数 地下3階付18階建
建築時期 1986年10月1日

⑬ 虎ノ門琴平タワー



所在地 東京都港区虎ノ門一丁目
2番8号
地 積 2,291.42㎡
延床面積 29,353.21㎡
階 数 地下2階付26階建
建築時期 2004年11月13日

⑬ 興和西新橋ビルB棟



所在地 東京都港区西新橋二丁目
14番1号
地 積 2,449.40㎡
延床面積 20,180.42㎡
階 数 地下2階付16階建
建築時期 1994年8月29日

⑬ NBF ALLIANCE



所在地 東京都港区南青山五丁目
2番1号
地 積 1,673.27㎡
延床面積 6,214.73㎡
階 数 地下1階付5階建
建築時期 1989年1月25日

四谷メディカルビル


所在地 東京都新宿区左門町
17番4号
地 積 2,062.40㎡
延床面積 9,722.22㎡
階 数 地下1階付11階建
建築時期 2004年5月20日

NBF赤坂山王スクエア


所在地 東京都港区赤坂二丁目
2番12号
地 積 926.63㎡
延床面積 7,427.94㎡
階 数 地下1階付8階建
建築時期 1989年9月7日

NBF東銀座スクエア


所在地 東京都中央区築地一丁目
13番14号
地 積 940.09㎡
延床面積 7,152.99㎡
階 数 地下1階付9階建
建築時期 2005年2月28日

龍角散ビル


所在地 東京都千代田区東神田
二丁目5番12号
地 積 1,545.95㎡
延床面積 10,073.78㎡
階 数 地下1階付9階建
建築時期 1991年11月30日

NBF豊洲キャナルフロント


所在地 東京都江東区豊洲五丁目
6番52号
地 積 14,335.60㎡
延床面積 46,002.37㎡
階 数 11階建
建築時期 2004年9月7日

NBF渋谷イースト


所在地 東京都渋谷区渋谷三丁目
3番5号
地 積 1,418.21㎡
延床面積 7,615.76㎡
階 数 地下2階付8階建
建築時期 1992年11月31日

NBF神田須田町ビル


所在地 東京都千代田区神田
須田町二丁目3番1号
地 積 730.71㎡
延床面積 5,930.20㎡
階 数 9階建
建築時期 2013年7月30日

パナソニック東京汐留ビル


所在地 東京都港区東新橋一丁目
5番1号
地 積 19,708.36㎡
延床面積 263,035.06㎡
階 数 地下4階付43階建
建築時期 2003年1月9日

神宮前M-SQUARE


所在地 東京都渋谷区神宮前
一丁目4番16号
地 積 2,543.35㎡
延床面積 10,123.45㎡
階 数 地下1階付10階建
建築時期 2009年2月27日

上野イーストタワー


所在地 東京都台東区東上野
二丁目16番地1号
地 積 3,508.73㎡
延床面積 41,180.99㎡
階 数 地下2階付25階建
建築時期 2015年12月7日

NBF芝公園ビル


所在地 東京都港区芝三丁目
2番18号
地 積 1,895.59㎡
延床面積 11,661.69㎡
階 数 地下2階付12階建
建築時期 1990年8月17日

NBF小川町ビルディング


所在地 東京都千代田区神田
小川町一丁目3番1号
地 積 1,114.85㎡
延床面積 8,350.32㎡
階 数 地下1階付10階建
建築時期 1986年10月27日

日本橋兜町M-SQUARE


所在地 東京都中央区日本橋兜町
1番4号
地 積 808.05㎡
延床面積 5,053.97㎡
階 数 地下1階付8階建
建築時期 2009年6月15日

NBF大崎ビル


所在地 東京都品川区大崎二丁目
10番1号
地 積 16,558.52㎡
延床面積 123,603.89㎡
階 数 地下2階付25階建
建築時期 2011年2月24日

NBF豊洲ガーデンフロント


所在地 東京都江東区豊洲五丁目
6番15号
地 積 12,551.33㎡
延床面積 35,621.93㎡
階 数 9階建
建築時期 2007年9月7日

NBF高輪ビル


所在地 東京都港区高輪一丁目
3番13号
地 積 2,618.77㎡
延床面積 12,847.59㎡
階 数 9階建
建築時期 1987年11月26日

住友電設ビル


所在地 東京都港区三田三丁目
12番15号
地 積 1,458.95㎡
延床面積 9,185.13㎡
階 数 地下1階付12階建
建築時期 1991年6月27日

NBF八丁堀テラス


所在地 東京都中央区新川二丁目
31番1号、31番7号、20番
15号
地 積 1,532.18㎡
延床面積 8,352.69㎡
階 数 地下1階付10階建
建築時期 1989年11月30日

ゲートシティ大崎


所在地 東京都品川区大崎一丁目
11番1号、2号、6号
地 積 42,509.31㎡
延床面積 287,349.75㎡
階 数 地下4階付24階建
建築時期 1999年1月6日

大崎ブライトコア・ブライトプラザ


所在地 プライトコア:東京都品川区
北品川五丁目5番15号
ブライトプラザ:東京都品川区
北品川五丁目4番1号
地 積 プライトコア: 5,811.01㎡
ブライトプラザ: 3,711.54㎡
延床面積 プライトコア: 42,929.11㎡
ブライトプラザ: 4,084.84㎡
階 数 プライトコア: 地下2階付20階建
ブライトプラザ: 2階建
建築時期 2015年4月1日

44 中目黒GTタワー


所在地 東京都目黒区上目黒
二丁目1番1号
地 積 6,971.15㎡
延床面積 56,171.33㎡
階 数 地下3階付25階建
建築時期 2002年3月25日

45 東五反田スクエア


所在地 東京都品川区東五反田
二丁目10番2号
地 積 3,788.02㎡
延床面積 27,564.04㎡
階 数 地下2階付16階建
建築時期 2009年4月30日

46 調布サウスゲートビル


所在地 東京都調布市小島町
二丁目48番26
地 積 3,400.82㎡
延床面積 22,788.71㎡
階 数 地下1階付11階建
建築時期 2007年10月26日

47 つくば三井ビルディング


所在地 茨城県つくば市竹園
一丁目6番1号
地 積 6,280.82㎡
延床面積 26,266.10㎡
階 数 地下2階付19階建
建築時期 1990年3月14日

48 大崎ブライトタワー


所在地 東京都品川区北品川
5-6-1
地 積 7,813.22㎡
延床面積 89,234.27㎡
階 数 地下2階付31階建
建築時期 2015年4月1日

49 東陽町センタービル


所在地 東京都江東区東陽二丁目
3番2号
地 積 5,700.14㎡
延床面積 19,033.93㎡
階 数 地下1階付5階建
建築時期 1994年3月18日

50 新川崎三井ビルディング


所在地 神奈川県川崎市幸区
鹿島田一丁目1番2号
地 積 19,478.07㎡
延床面積 138,485.98㎡
階 数 地下2階付32階建
建築時期 1989年5月22日

51 シーノ大宮ノースウイング


所在地 埼玉県さいたま市大宮区
桜木町一丁目10番15号
地 積 業務棟：3,083.98㎡
管理棟：2,366.04㎡
延床面積 業務棟：30,227.21㎡
管理棟：385.79㎡
階 数 業務棟：地下1階付20階建
管理棟：地下2階建
建築時期 2004年2月20日

52 NBF上野ビル


所在地 東京都台東区東上野
四丁目24番11号
地 積 2,405.22㎡
延床面積 15,467.77㎡
階 数 地下2階付13階建
建築時期 2010年1月5日

53 NBF池袋タワー


所在地 東京都豊島区東池袋
一丁目33番8号
地 積 994.03㎡
延床面積 7,981.88㎡
階 数 13階建
建築時期 1993年4月8日

54 横浜STビル


所在地 神奈川県横浜市区
北幸一丁目11番15号
地 積 6,348.45㎡
延床面積 42,568.77㎡
階 数 地下2階付18階建
建築時期 1987年10月31日

55 NBF浦和ビル


所在地 埼玉県さいたま市浦和区
東高砂町2番5号
地 積 1,005.16㎡
延床面積 5,090.72㎡
階 数 地下1階付8階建
建築時期 1990年6月20日

56 NBF池袋イースト


所在地 東京都豊島区東池袋
三丁目4番3号
地 積 2,027.19㎡
延床面積 15,727.15㎡
階 数 地下1階付14階建
建築時期 1993年2月16日

57 NBF池袋シティビル


所在地 東京都豊島区東池袋
一丁目17番8号
地 積 857.54㎡
延床面積 6,747.21㎡
階 数 地下1階付9階建
建築時期 1993年2月26日

58 バレール三井ビルディング


所在地 神奈川県川崎市川崎区
東田町8番地
地 積 5,673.25㎡
延床面積 50,934.97㎡
階 数 地下1階付22階建
建築時期 1990年10月16日

59 NBF松戸ビル


所在地 千葉県松戸市本町
18番4号
地 積 1,064.25㎡
延床面積 6,386.17㎡
階 数 8階建
建築時期 1992年8月6日

⑦ 札幌エルプラザ



所在地 北海道札幌市北区
北八条西三丁目28番
地 積 4,937.44㎡
延床面積 32,601.54㎡
階 数 地下2階付13階建
建築時期 2003年3月7日

⑩ 名古屋三井ビルディング新館



所在地 愛知県名古屋市中村区
名駅南一丁目24番30号
地 積 1,699.19㎡
延床面積 16,672.44㎡
階 数 地下1階付14階建
建築時期 2011年5月13日

⑪ 中之島セントラルタワー



所在地 大阪府大阪市北区中之島
二丁目2番7号
地 積 5,534.15㎡
延床面積 70,775.57㎡
階 数 地下2階付28階建
建築時期 2005年8月2日

⑫ NBF広島立町ビル



所在地 広島県広島市中区立町
2番27号
地 積 1,013.35㎡
延床面積 8,656.97㎡
階 数 地下1階付12階建
建築時期 1991年11月12日

⑬ NBF熊本ビル



所在地 熊本県熊本市中央区
辛島町3番20号
地 積 1,775.52㎡
延床面積 9,766.12㎡
階 数 10階建
建築時期 2008年2月18日

⑭ NBF札幌南二条ビル



所在地 北海道札幌市中央区
南二条西二丁目18番1号
地 積 970.42㎡
延床面積 8,149.78㎡
階 数 地下2階付9階建
建築時期 1990年11月26日

⑮ 名古屋三井ビルディング本館



所在地 愛知県名古屋市中村区
名駅南一丁目24番30号
地 積 3,526.16㎡
延床面積 31,256.75㎡
階 数 地下2階付18階建
建築時期 1987年3月13日

⑯ 信濃橋三井ビルディング



所在地 大阪府大阪市西区船本町
一丁目11番7号
地 積 4,298.26㎡
延床面積 36,301.54㎡
階 数 地下2階付12階建
建築時期 1982年9月29日

⑰ 広島袋町ビルディング



所在地 広島県広島市中区袋町
5番25号
地 積 2,039.20㎡
延床面積 16,411.08㎡
階 数 14階建
建築時期 2002年1月30日

⑱ 中之島三井ビルディング



所在地 大阪府大阪市北区中之島
三丁目3番3号
地 積 4,440.79㎡
延床面積 67,672.24㎡
階 数 地下2階付31階建
建築時期 2002年7月29日

⑲ NBF新潟テレコムビル



所在地 新潟県新潟市中央区万代
四丁目4番27号
地 積 2,385.83㎡
延床面積 14,146.71㎡
階 数 10階建
建築時期 1989年5月11日

⑳ NBF名古屋広小路ビル



所在地 愛知県名古屋市中区栄
二丁目3番6号
地 積 1,683.76㎡
延床面積 14,589.78㎡
階 数 地下2階付9階建
建築時期 2000年10月25日
2008年3月17日増築

㉑ 堺筋本町センタービル



所在地 大阪府大阪市中央区本町
二丁目1番6号
地 積 3,645.74㎡
延床面積 32,989.71㎡
階 数 地下1階付16階建
建築時期 1991年5月22日

㉒ NBF松山日銀前ビル



所在地 愛媛県松山市三番町
四丁目9番6
地 積 1,136.19㎡
延床面積 9,266.82㎡
階 数 地下2階付12階建
建築時期 2009年3月11日

第42期取得予定物件
(2022年3月31日取得予定)

㉓ 三井住友銀行名古屋ビル



所在地 愛知県名古屋市中区錦
二丁目18番19号
地 積 3,181.60㎡
延床面積 27,661.97㎡
階 数 地下2階付地上16階建
建築時期 2001年4月27日

㉔ アクア堂島NBFタワー



所在地 大阪府大阪市北区堂島浜
一丁目4番16号
地 積 3,531.37㎡
延床面積 35,912.97㎡
階 数 地下2階付19階建
建築時期 1993年4月21日(建物東側)
1995年11月1日(建物西側)
1996年12月2日(駐車場)

㉕ サンマリオンNBFタワー



所在地 大阪府大阪市中央区
南本町二丁目6番12号
地 積 2,150.36㎡
延床面積 23,755.80㎡
階 数 地下2階付22階建
建築時期 1996年1月30日

㉖ 博多祇園M-SQUARE



所在地 福岡県福岡市博多区
冷泉町2番1号
地 積 3,384.06㎡
延床面積 18,670.54㎡
階 数 10階建
建築時期 2009年6月25日

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

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

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

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

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

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