


2017年12月期(第33期) 決算説明会資料

2018年2月16日

NBF
Nippon Building Fund

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



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 2017年12月期(第33期)決算 損益計算書(P/L)	7
2-2 2017年12月期(第33期)決算 貸借対照表(B/S)	8
3. 運用実績と見通し	
3-1 外部成長(1/6)	11
3-1 外部成長(2/6) 入替効果 ① 収益性の向上	12
3-1 外部成長(3/6) 入替効果 ② 平均築年数の若返り	13
3-1 外部成長(4/6) 入替効果 ③ NAVの増大	14
3-1 外部成長(5/6) 取得予定物件 ①	15
3-1 外部成長(6/6) 取得予定物件 ②	16
3-2 内部成長(1/2)	17
3-2 内部成長(2/2)	18
3-3 財務(1/2)	19
3-3 財務(2/2)	20
3-4 継続鑑定評価	21
4. 業績予想	
4-1 2018年6月期(第34期)業績予想	23
(参考)業績の見通し	24
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)	27
5-1 オフィスビル賃貸マーケット動向(2/2)	28
5-2 不動産売買マーケット動向	29
5-3 NBF投資口価格・東証REIT指数・10年国債金利	30
6. NBFの優位性	
6-1 J-REIT最長のトラックレコード(1/2)	32
6-1 J-REIT最長のトラックレコード(2/2)	33
6-2 J-REIT最大の規模	34
6-3 東京を中心としたポートフォリオ	35
6-4 スポンサー(三井不動産グループ)の活用(1/3)パイプライン	36
6-4 スポンサー(三井不動産グループ)の活用(2/3)リーシング	37
6-4 スポンサー(三井不動産グループ)の活用(3/3)プロパティマネジメント	38
6-5 保守的な財務運営	39

7. ESGへの取り組み	
7-1 ESGへの取り組み方針	41
7-2 環境 (Environment) への取り組み (1/2)	42
7-2 環境 (Environment) への取り組み (2/2)	43
7-3 社会 (Social) への取り組み	44
7-4 ガバナンス (Governance) への取り組み	45
8. Appendix	
1 主要テナント上位10社(賃貸面積ベース)・テナント業種	48
2 ビル別入居・退去面積一覧(2017年7月1日~2017年12月31日)	49
3 築年数の状況	50
4 財務運営の推移	51
5 借入金の調達先一覧	52
6 投資主の状況	53
7 主要な経営指標等の推移	54
8 物件概要一覧(1/2)(東京23区)	55
8 物件概要一覧(2/2)(東京周辺都市部・地方都市部)	56
9 物件価格一覧(1/3)(東京23区)	57
9 物件価格一覧(2/3)(東京23区)	58
9 物件価格一覧(3/3)(東京周辺都市部・地方都市部)	59
10 個別物件の収益状況(1/3)(東京23区)	60
10 個別物件の収益状況(2/3)(東京23区・東京周辺都市部)	61
10 個別物件の収益状況(3/3)(地方都市部)	62
11 ポートフォリオマップ	63
12 物件一覧(1/4)(東京23区)	64
12 物件一覧(2/4)(東京23区)	65
12 物件一覧(3/4)(東京23区・東京周辺都市部)	66
12 物件一覧(4/4)(地方都市部)	67

Disclaimer

1.

決算ハイライト

NBF
Nippon Building Fund

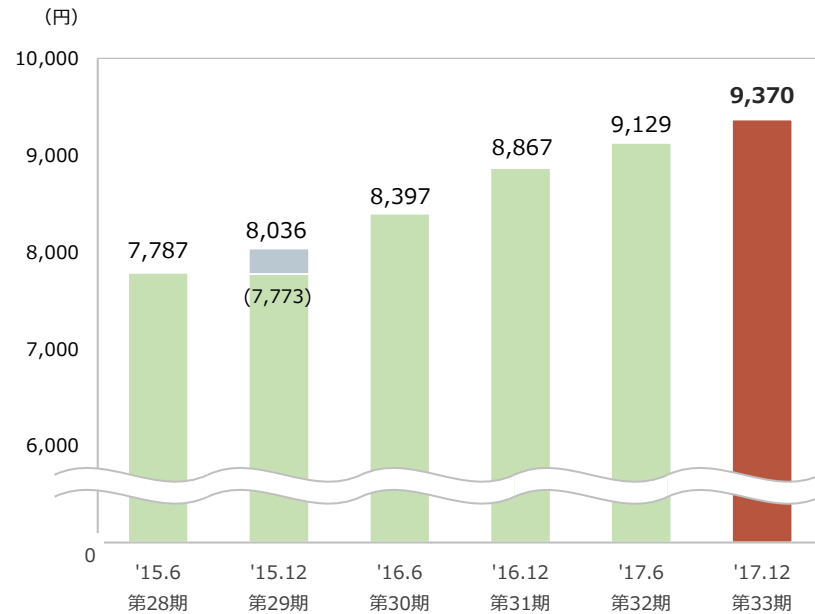
	実績			予想	
	2017年12月期 (第33期)			2018年6月期 (第34期)	2018年12月期 (第35期)(参考)
	前期比				
営業収益	42,125百万円	+5,715百万円	+15.7%	36,559百万円	36,635百万円
営業利益	16,552百万円	+1,438百万円	+9.5%	15,744百万円	15,580百万円
営業利益 (不動産売却損益除く)	14,829百万円	-64百万円	-0.4%	15,365百万円	15,580百万円
当期純利益	14,682百万円	+1,572百万円	+12.0%	13,962百万円	13,978百万円
当期純利益 (不動産売却損益除く)	12,959百万円	+70百万円	+0.5%	13,584百万円	13,978百万円
1口当たり分配金	9,370円	+241円	+2.6%	9,620円	9,900円
	1口当たり分配金・・・業績予想 (2017年8月公表) 9,210円に対し +160円 業績予想 (2017年12月公表) 9,300円に対し +70円				
発行済投資口数	1,412,000口			1,412,000口	1,412,000口
期中平均稼働率	98.8%		+0.1pt	99.1%	98.8%

(2017年12月31日時点)

Asset	総資産	鑑定評価含み益	エリア分散	稼働率 (期中平均) *1
	1兆138億円	2,140億円	東京23区 : 80.2% 都心 5区 : 50.6%	98.8%
Debt	LTV	長期固定金利比率	平均金利	平均残存年数
	40.8%	95.2%	0.86%	5.22年
Equity	時価総額	1口当たりNAV *2		
	7,780億円	523,821円		

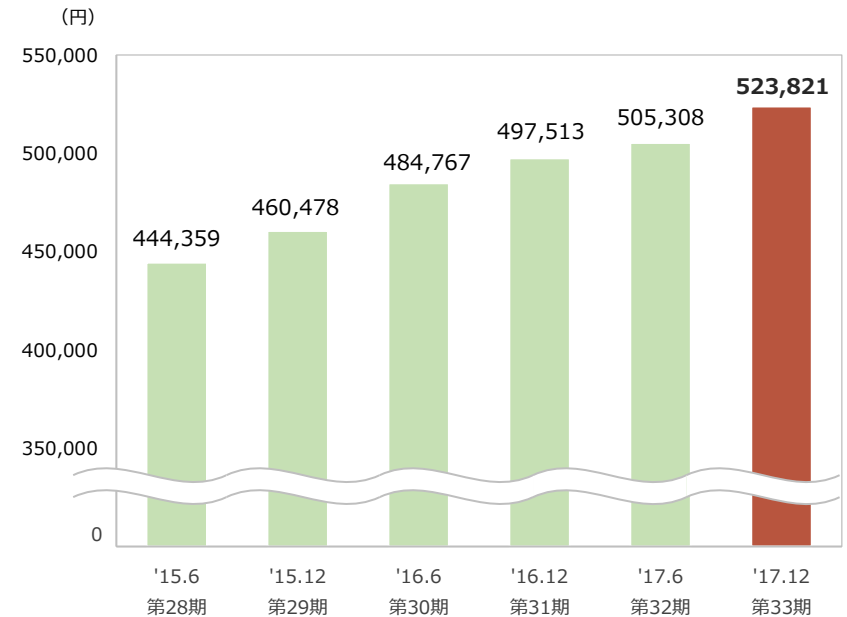
- *1 各月末稼働率を面積ベースで加重平均した稼働率
 *2 (期末出資総額 + 期末圧縮積立金 + 翌期圧縮積立金 (積立額-取崩額) + 期末鑑定評価含み益) / 期末発行済投資口数

1口当たり分配金の推移



■ 1口当たり分配金に含まれる圧縮積立金取崩額
 () 内は1口当たり分配金から圧縮積立金取崩額を控除した金額

1口当たりNAVの推移



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

2.

決算実績

【用語の定義】

決算期	用語	定義	物件名
2017年12月期（第33期）実績 （期末保有物件数：72物件）	新規1物件	2017年6月期（第32期）取得1物件（追加取得）	興和西新橋ビルB棟（追加取得分）
	売却3物件	2017年6月期（第32期）売却1物件、2017年12月期（第33期）売却2物件	アクア堂島東館、GSKビル、NBF新浦安タワー
	既存72物件	上記を除いた2017年12月期（第33期）末に保有している72物件	—
2018年6月期（第34期）予想 （期末保有予定物件数：72物件）	新規2物件	2018年6月期（第34期）取得予定2物件（追加取得を含む）	六本木ティーキューブ、セレスティン芝三井ビルディング（追加取得分）
	売却3物件	2017年12月（第33期）売却2物件、2018年6月期（第34期）売却予定1物件	GSKビル、NBF新浦安タワー、NBF日比谷ビル
	既存71物件	上記を除いた2018年6月期（第34期）末に保有予定の71物件	—

2-1 2017年12月期（第33期）決算 損益計算書（P/L）

(百万円)

科目	2017年6月期 (第32期)	2017年12月期 (第33期)	前期比	
			増減	増減率
営業収益	36,409	42,125	5,715	15.7%
不動産賃貸事業収益 計	36,189	36,560	370	1.0%
不動産賃貸収入	33,129	33,221	91	0.3%
その他賃貸事業収入	3,059	3,338	278	9.1%
不動産等売却益	219	5,564	5,344	-
営業費用	21,295	25,573	4,277	20.1%
不動産賃貸事業費用 計	19,747	20,094	347	1.8%
不動産賃貸費用（減価償却費除く）	12,499	12,904	404	3.2%
減価償却費	7,247	7,190	-56	-0.8%
不動産等売却損	-	3,842	3,842	-
資産運用報酬	1,310	1,368	57	4.4%
販売費及び一般管理費	238	267	28	12.1%
営業利益	15,113	16,552	1,438	9.5%
営業外損益	-2,003	-1,869	133	-6.7%
営業外収益	3	3	0	-
営業外費用	2,006	1,872	-133	-6.7%
経常利益	13,110	14,682	1,572	12.0%
特別損益	-	-	-	-
税引前当期純利益	13,110	14,682	1,572	12.0%
法人税等合計	0	0	-0	-
当期純利益	13,109	14,682	1,572	12.0%
圧縮積立金繰入額	219	1,452	1,232	-
分配金総額	12,890	13,230	340	2.6%
1口当たり分配金（円）	9,129	9,370	241	2.6%
期中平均稼働率（%）	98.7	98.8	0.1	-
期末発行済投資口数（口）	1,412,000	1,412,000	-	-
【参考】				
賃貸NOI	23,690	23,656	-33	-0.1%
営業利益（不動産等売却損益除く）	14,893	14,829	-64	-0.4%
当期純利益（不動産等売却損益除く）	12,889	12,959	70	0.5%

● 前期比増減の主な要因

(百万円)

営業収益	+5,715
不動産賃貸収入	+91
新規1物件(追加取得)・売却3物件	-115
既存72物件	+207
その他賃貸事業収入	+278
付帯収益（季節要因等）	+258
不動産等売却益	+5,344
アクア堂島東館（前期売却益剥落）	-219
GSKビル	+5,564
営業費用	+4,277
不動産賃貸費用（減価償却費除く）	+404
水道光熱費（季節要因等）	+282
建物管理費	+120
不動産等売却損	+3,842
NBF新浦安タワー	+3,842
営業外損益	+133
営業外費用	-133
支払金利	-126

2-2 2017年12月期（第33期）決算 貸借対照表（B/S）

資産の部

(百万円)

科目	2017年6月期末 (第32期末)	2017年12月期末 (第33期末)	前期比	
			増減	増減率
流動資産	12,516	33,318	20,802	166.2%
現金及び預金	11,376	32,108	20,731	182.2%
その他	1,139	1,210	70	6.2%
固定資産	1,011,278	980,439	-30,838	-3.0%
有形固定資産	968,714	937,558	-31,156	-3.2%
無形固定資産	35,944	35,924	-19	-0.1%
投資その他の資産	6,619	6,956	337	5.1%
繰延資産	106	101	-4	-4.0%
資産合計	1,023,900	1,013,860	-10,040	-1.0%

負債及び純資産の部

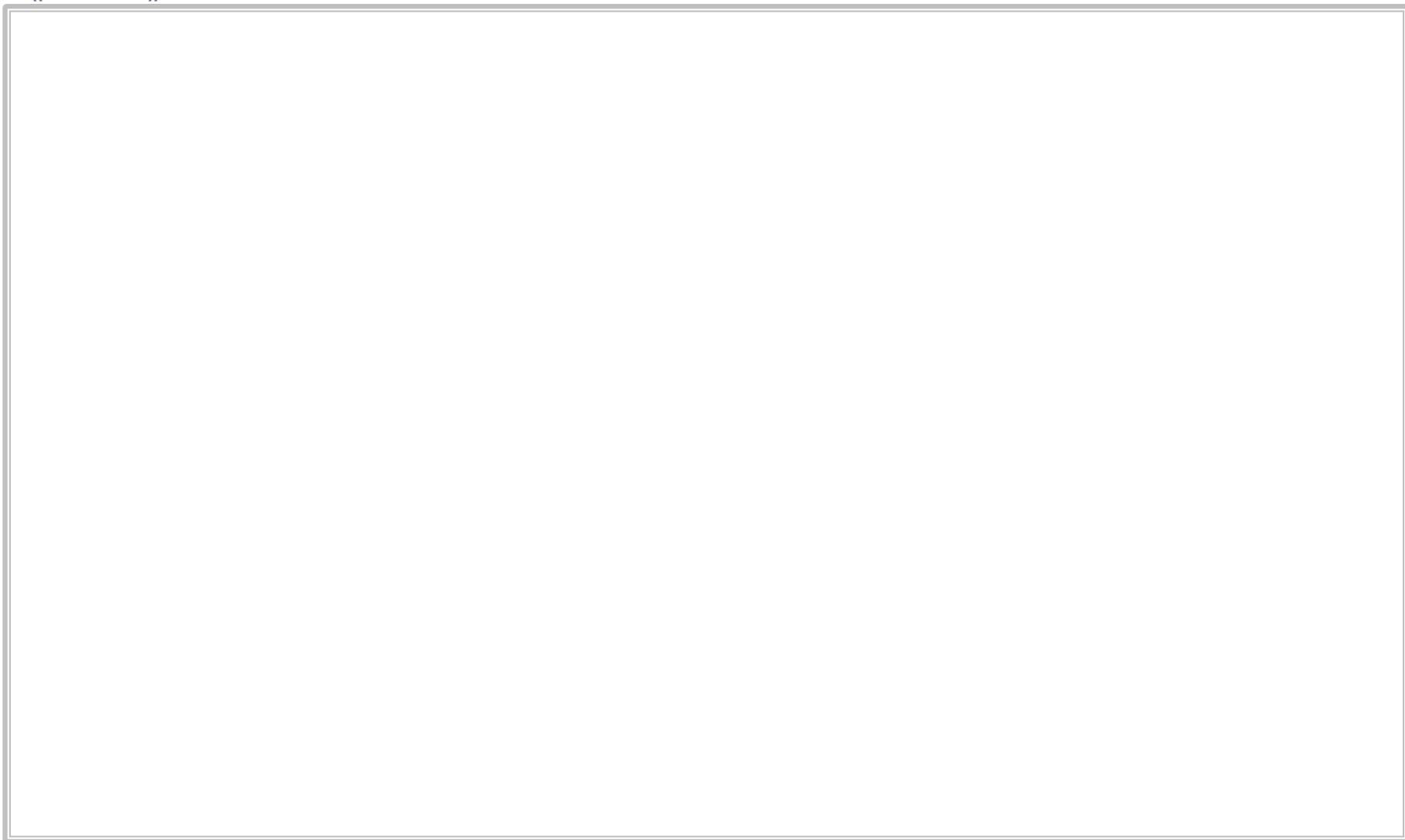
科目	2017年6月期末 (第32期末)	2017年12月期末 (第33期末)	前期比	
			増減	増減率
流動負債	82,207	61,120	-21,087	-25.7%
短期借入金	12,000	-	-12,000	-100.0%
一年以内返済予定の長期借入金	48,750	38,750	-10,000	-20.5%
一年以内償還予定の投資法人債	10,000	10,000	-	-
その他	11,457	12,370	912	8.0%
固定負債	404,690	413,945	9,254	2.3%
投資法人債	20,000	20,000	-	-
長期借入金	334,500	345,125	10,625	3.2%
預り敷金及び保証金等 (有利子負債)	50,190	48,820	-1,370	-2.7%
	(425,250)	(413,875)	(-11,375)	(-2.7%)
負債合計	486,898	475,065	-11,832	-2.4%
投資主資本	537,002	538,794	1,791	0.3%
出資総額	519,124	519,124	-	-
剰余金	17,877	19,669	1,791	10.0%
圧縮積立金	4,767	4,987	219	4.6%
当期末処分利益	13,110	14,682	1,572	12.0%
純資産合計	537,002	538,794	1,791	0.3%
負債及び純資産合計	1,023,900	1,013,860	-10,040	-1.0%

●前期比増減の主な要因

(百万円)

資産	-10,040
流動資産	+20,802
現金及び預金	+20,731
固定資産	-30,838
売却2物件	-26,944
資本的支出	+2,965
減価償却累計額	-7,190
その他等	+331
負債	-11,832
有利子負債	-11,375
短期借入金	-12,000
長期借入金	+625
純資産	+1,791
剰余金	+1,791
圧縮積立金	+219
当期末処分利益	+1,572

《MEMO》



3.

運用実績と見通し



大幅なポートフォリオの資産入替を実施し、中長期的・総合的な収益力の向上を推進

● 3つのポイントを同時に実現

①収益性の向上

②平均築年数の若返り

③NAVの増大

取得予定物件
(2物件合計：823億円)

<p>六本木ティーキューブ</p>  <p>34期</p> <p>(完全所有)</p>	<p>セレスティン芝 三井ビルディング</p>  <p>34期</p> <p>(追加取得約52.5%→完全所有化)</p>
---	---

譲渡 (予定) 物件
(3物件合計：927億円)

三井不動産グループ

<p>NBF日比谷ビル</p>  <p>34期</p>	<p>GSKビル</p>  <p>33期</p>
<p>第三者取引</p>	
<p>NBF新浦安タワー</p>  <p>33期</p>	

* 物件入替による回収資金約104億円は再投資に活用

● 収益性の向上

譲渡 (予定) 物件

取得予定物件

	NBF日比谷ビル	GSKビル	NBF新浦安タワー	
	都心 5 区		東京周辺都市部	合計
① 実績減価償却後利益 (年間) *	11.9億円	6.6億円	2.7億円	21.2億円
② 簿価 (2017年6月30日時点)	638億円	115億円	156億円	909億円
① / ②	1.9%	5.7%	1.7%	2.3%

	六本木 ティーキューブ	セレスティン芝 三井ビルディング (追加取得約52.5%)	
	都心 5 区		合計
① 想定減価償却後利益 (年間) *	18.6億円	6.8億円	25.4億円
② 取得予定価格	628億円	195億円	823億円
① / ②	3.0%	3.5%	3.1%

2018年1月
テナント退去により全館空室

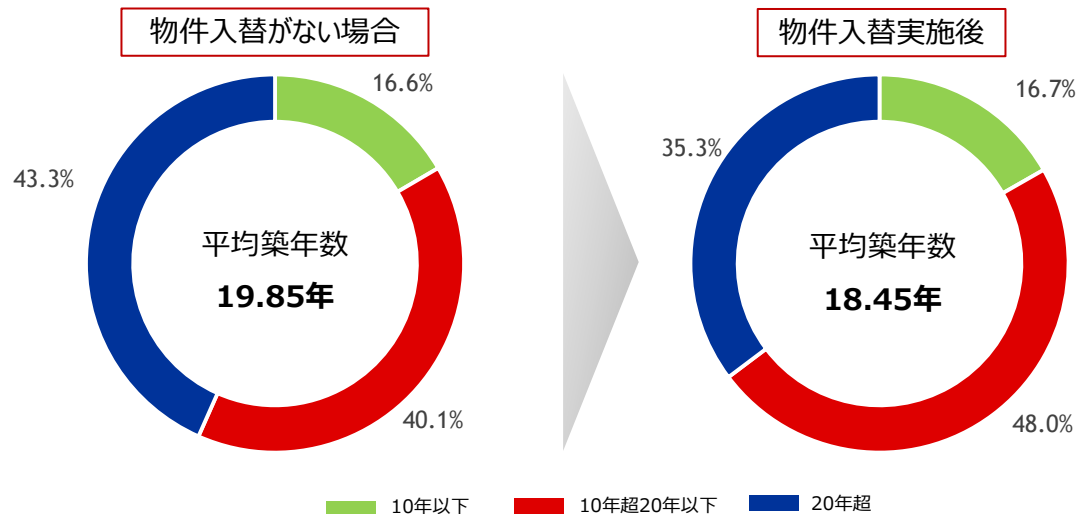
減価償却後利益 **+4.2**億円/年 改善

* 譲渡 (予定) 物件・・・2016年12月期 (第31期) +2017年6月期 (第32期) 実績値
取得予定物件 ……取得先から受領した資料に基づいた想定値

● 平均築年数の若返り



● ポートフォリオの築年数²



ポートフォリオ全体で
1.4年
の若返り効果

*1 平均築年数は当該取引が完了する2018年6月期末時点の取得及び譲渡価格により加重平均した年数

*2 ポートフォリオの築年数は当該取引以外の資産の異動が発生しないことを前提

● NAV (Net Asset Value) の増大



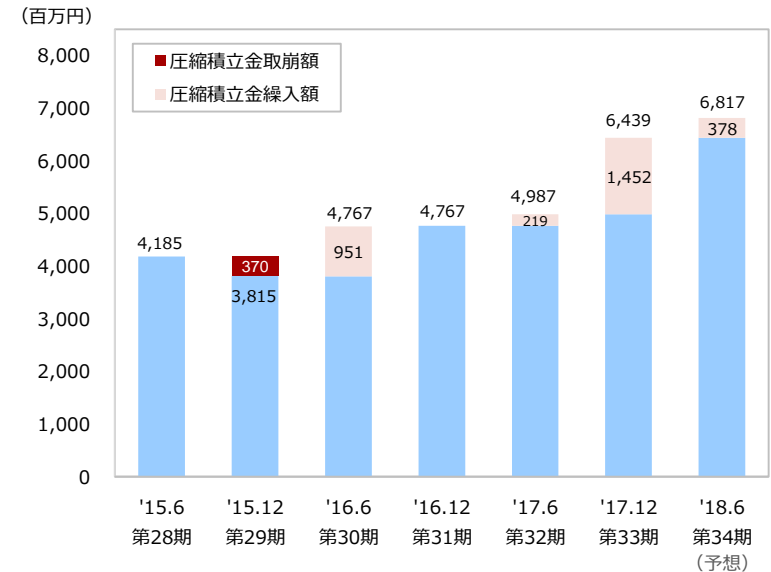
2017年12月公表時の試算価格

	NBF日比谷ビル	GSKビル	NBF新浦安タワー	合計
簿価 (2017年6月30日時点)	638億円	115億円	156億円	909億円
継続鑑定評価額 (2017年6月30日時点)	566億円	145億円	101億円	812億円
含み損益 (継続鑑定評価額 - 簿価)	▼72億円	30億円	▼55億円	▼97億円

引渡時点の譲渡（予定） 価格・損益

	NBF日比谷ビル	GSKビル	NBF新浦安タワー	合計
引渡（予定）日	2018.3.30	2017.12.26	2017.12.20	-
譲渡（予定）価格	640億円	170億円	117億円	927億円
譲渡（予定）損益	3億円	55億円	▼38億円	21億円

● 内部留保^{*}の推移



* 当該期末の圧縮積立金残高に翌期繰入額及び取崩額を加減算した金額としており、当該期末の貸借対照表の圧縮積立金残高とは異なります

譲渡益21億円 を計上しながら含み損を解消し **97億円** のNAVを改善
さらに、取得資産の含み益 **7億円** を合わせると **104億円** のNAVの増大を実現

六本木ティーキューブ



本物件の特徴

- 三井不動産が開発を主導した大型物件。NBF初の投資エリアとなる六本木エリアに立地。オフィスを中心に高層部にサービスアパートメント、低層部に商業店舗等を配したNBFの新たな旗艦物件。

【立地】

- 東京メトロ南北線「六本木一丁目」駅に直結の他、東京メトロ日比谷線及び都営大江戸線「六本木」駅、東京メトロ銀座線「溜池山王」駅も利用可能で交通利便性が高い。

【スペック】

- 基準階貸室面積約520坪、天井高2,800mm、個別空調方式等、オフィスビルとしての高いスペックを備えており、周辺物件と比較しても十分な競争力を有する。

● 基準階平面図



● MAP



所在地	東京都港区六本木
取得予定日	2018年3月30日
取得予定価格	628億円
鑑定評価額 (2017年12月1日時点)	630億円
竣工日	2003年9月30日
延床面積 (全体)	約18,445坪
稼働率 (2017年11月30日時点)	99.9%
NOI利回り (鑑定NOI/取得価格)	3.6%

セレスティン芝三井ビルディング (追加取得約52.5% : 既保有分と合わせ100%所有)



本物件の特徴

- 従前からオフィス及び店舗の一部を保有。今回の追加取得によりホテル部分も含めて総投資額420億円の完全所有となる。
- 昨年秋に三井不動産グループが新たなハイクラスブランドホテル「ホテル ザ セレスティン東京芝」としてリブランドオープン。物件の魅力を高めている。

【立地】

- 都営三田線「芝公園」駅、都営三田線・浅草線「三田」駅、JR山手線・京浜東北線「田町」駅、都営大江戸線「赤羽橋」駅等、複数路線が利用でき、都心主要エリアへのアクセス良好。

【スペック】

- 基準階専有面積約755坪、天井高2,800mm、OAフロア100mm等、高スペックのオフィススペースを有する。高級感のある外観とエントランスを兼ね備えた東京都心部の優良物件。

● 基準階平面図

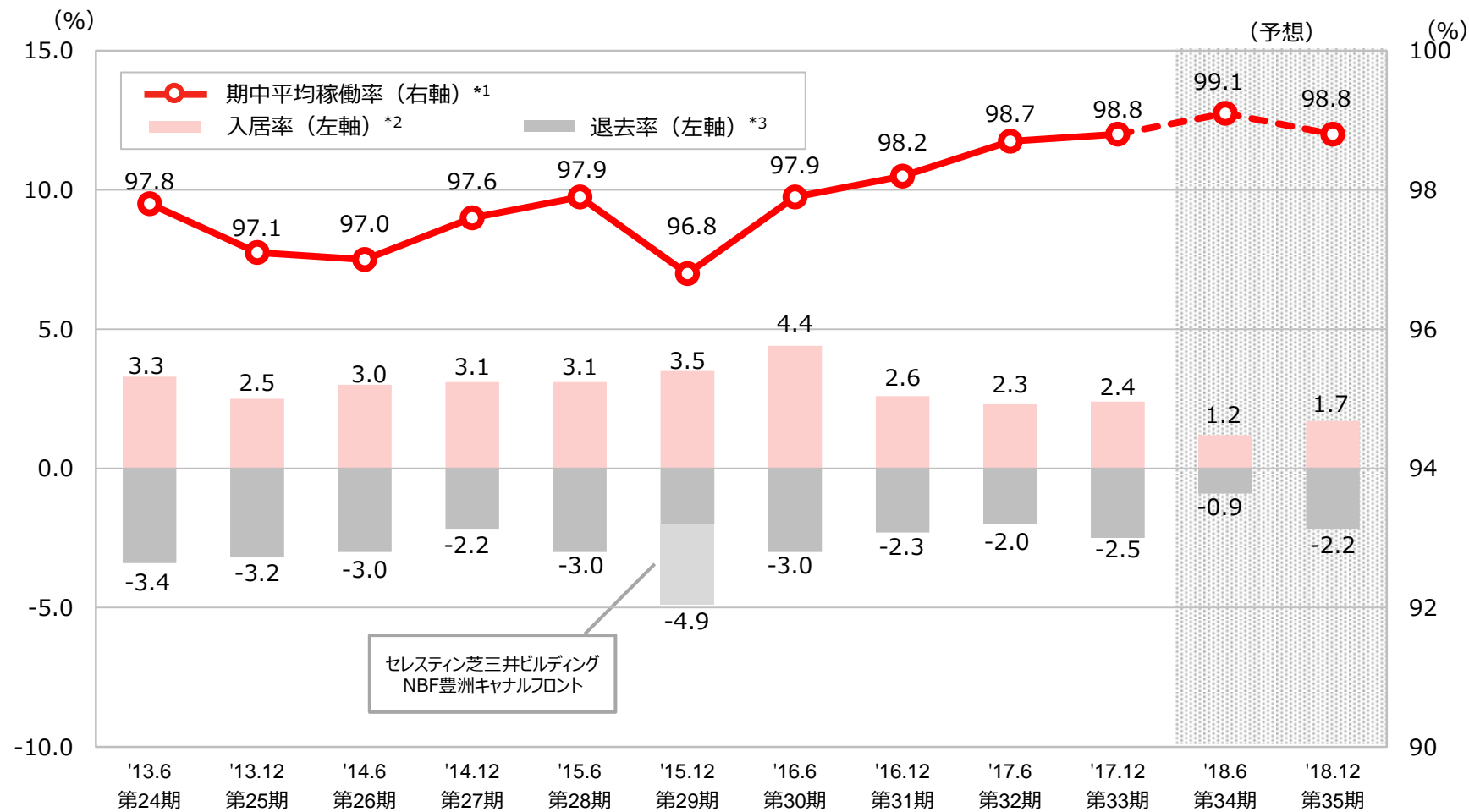


● MAP



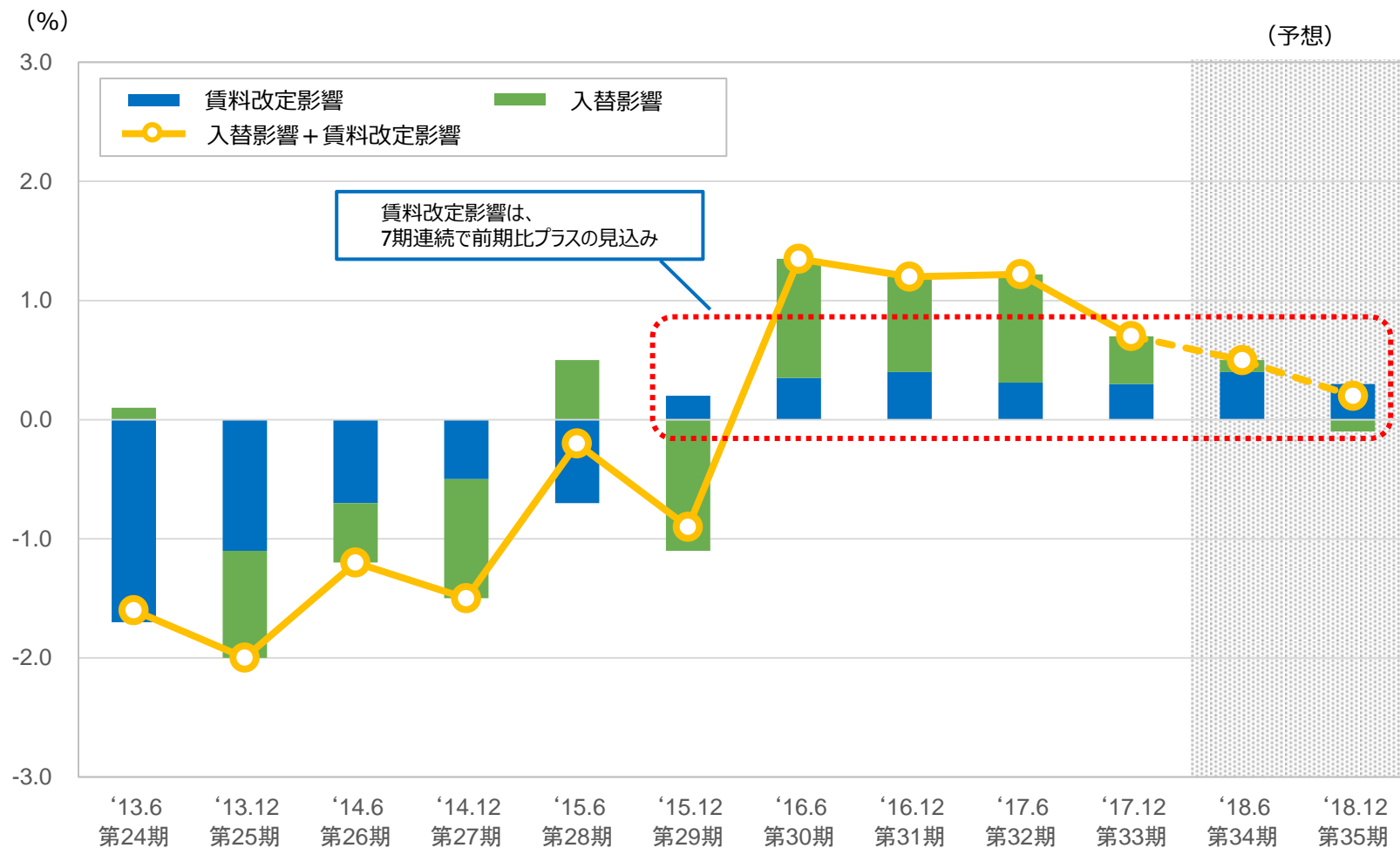
所在地	東京都港区芝
取得予定日	2018年3月30日
取得予定価格	195億円
鑑定評価額 (2017年12月1日時点)	200億円
竣工日	2002年4月1日
延床面積 (全体)	約18,125坪
稼働率 (2017年11月30日時点)	100.0%
NOI利回り (鑑定NOI/取得価格)	4.3%

● 期中平均稼働率と入居率・退去率



*1 各月末稼働率を面積ベースで加重平均した稼働率
 *2 各月末総賃貸可能面積を平均した値に対する入居面積の比率
 *3 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

● 既存物件の不動産賃貸収入の前期比変動率内訳 (入替影響・賃料改定影響)

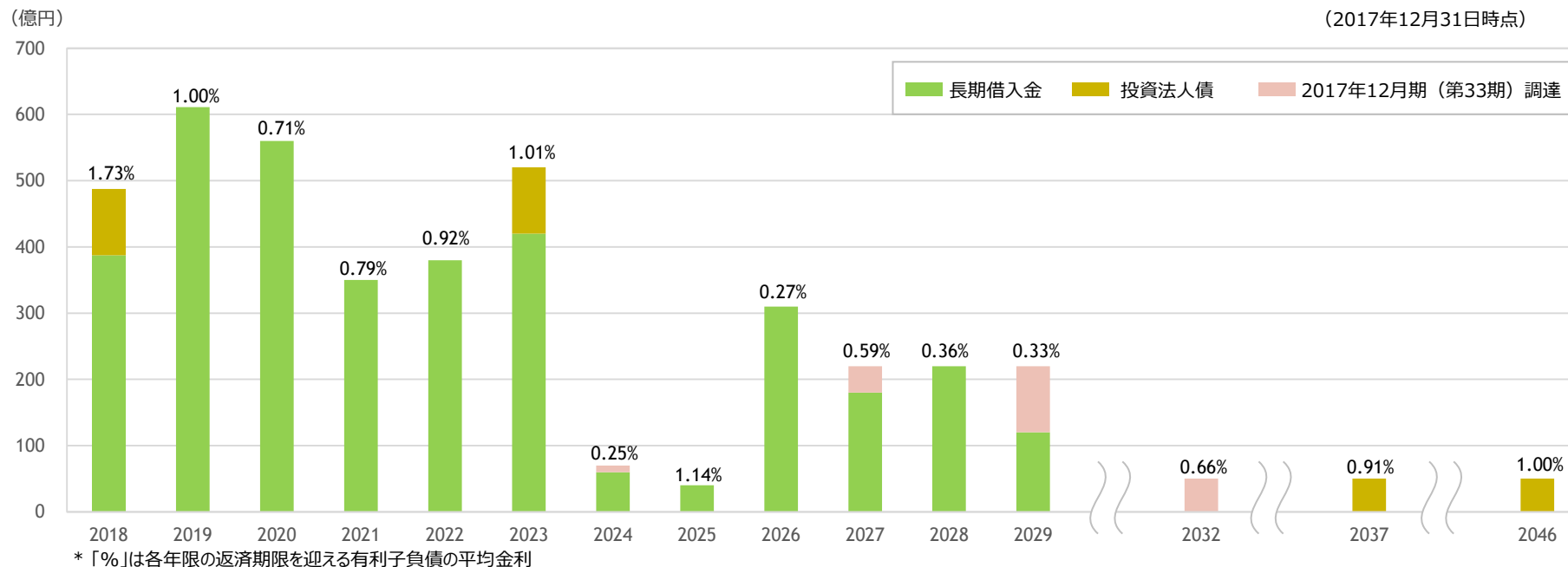


●ファイナンスデータ

項目	2017年6月期末 (第32期末)	2017年12月期末 (第33期末)	前期比
LTV	41.5%	*40.8%	-0.7pt
長期固定金利比率	92.5%	95.2%	+2.7pt
平均調達金利	0.88%	0.86%	-0.02pt
平均残存年数 (長期有利子負債)	5.15年	5.22年	+0.07年

* LTV46%までの借入余力は約970億円

●返済期限の分散



●有利子負債残高

(百万円)

項目	2017年6月期末 (第32期末)	2017年12月期末 (第33期末)	前期比
短期借入金	12,000	0	-12,000
長期借入金 (変動金利)	20,000	20,000	-
長期借入金 (固定金利)	363,250	363,875	+625
投資法人債	30,000	30,000	-
合計	425,250	413,875	-11,375

● 新規調達・返済実績

2017年12月期（第33期）の長期借入金・投資法人債

返済概要		新規調達概要	
返済総額	19,000百万円	調達総額	20,000百万円
平均金利	1.33%	平均金利	0.51%
平均約定年数	8.9年	平均約定年数	12.1年

● 2017年12月期（第33期）に調達した長期借入金

・長期借入金

借入日	金融機関名	金額 (百万円)	期間	固定/変動	金利
2017/7/12	信金中央金庫	4,000	10年	固定	0.43%
2017/7/19	住友生命保険	5,000	15年	固定	0.66%
2017/9/27	日本政策投資銀行	10,000	12年	固定	0.49%
2017/10/13	山梨中央銀行	1,000	7年	固定	0.27%
合計		20,000	12.1年	-	0.51%

● 長期借入金・投資法人債の返済予定

2018年6月期（第34期）

返済概要	
返済総額	39,000百万円
平均金利	1.84%
平均約定年数	10.8年

借入コストの更なる削減を見込む

2018年12月期（第35期）

返済概要	
返済総額	9,000百万円
平均金利	1.25%
平均約定年数	7.2年

● 格付けの状況

(2017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

	2017年6月期末 (第32期末)	2017年12月期末 (第33期末)	前期比
物件数	74物件	72物件	-2物件
鑑定評価額	11,940億円	11,875億円	-65億円
簿価	10,046億円	9,735億円	-311億円
含み益	1,893億円	2,140億円	+247億円

● 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）

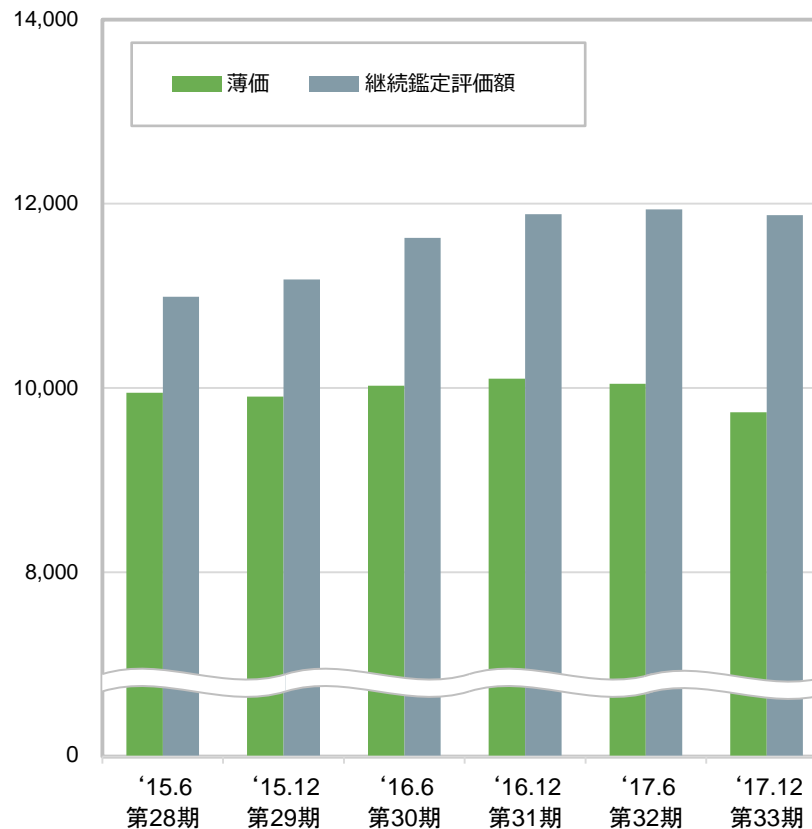
	2017年6月期末 (第32期末)	2017年12月期末 (第33期末)
低下	73	62
維持	1	10
上昇	0	0

鑑定評価額（物件）

	2017年6月期末 (第32期末)	2017年12月期末 (第33期末)
増加	52	57
維持	12	14
減少	10	1

● 継続鑑定評価額・簿価の推移

(億円)



4.

業績予想

NBF
Nippon Building Fund

4-1 2018年6月期（第34期）業績予想

科目	2017年12月期 (当期実績) (第33期)	2018年6月期 (次期予想) (第34期)	当期実績比		2018年12月期 (2期先参考) (第35期)	次期予想比	
			増減	増減率		増減	増減率
			(百万円)				
営業収益	42,125	36,559	-5,566	-13.2%	36,635	76	0.2%
不動産賃貸事業収益 計	36,560	36,180	-379	-1.0%	36,635	455	1.3%
不動産賃貸収入	33,221	32,862	-359	-1.1%	33,355	493	1.5%
その他賃貸事業収入	3,338	3,318	-20	-0.6%	3,280	-38	-1.2%
不動産等売却益	5,564	378	-5,186	-	-	-378	-
営業費用	25,573	20,815	-4,758	-18.6%	21,055	240	1.2%
不動産賃貸事業費用 計	20,094	19,185	-908	-4.5%	19,473	287	1.5%
不動産賃貸費用（減価償却費除く）	12,904	12,167	-736	-5.7%	12,400	232	1.9%
減価償却費	7,190	7,018	-172	-2.4%	7,073	54	0.8%
不動産等売却損	3,842	-	-3,842	-	-	-	-
資産運用報酬	1,368	1,336	-31	-2.3%	1,348	11	0.9%
販売費及び一般管理費	267	292	25	9.4%	233	-58	-20.1%
営業利益	16,552	15,744	-807	-4.9%	15,580	-164	-1.0%
営業外損益	-1,869	-1,781	88	-4.7%	-1,601	180	-10.1%
営業外収益	3	3	0	-	3	0	-
営業外費用	1,872	1,784	-88	-4.7%	1,604	-180	-10.1%
経常利益	14,682	13,962	-719	-4.9%	13,978	15	0.1%
特別損益	-	-	-	-	-	-	-
税引前当期純利益	14,682	13,962	-719	-4.9%	13,978	15	0.1%
法人税等合計	0	0	0	-	0	0	-
当期純利益	14,682	13,962	-719	-4.9%	13,978	15	0.1%
圧縮積立金繰入額	1,452	378	-1,073	-	-	-378	-
分配金総額	13,230	13,583	353	2.7%	13,978	395	2.9%
1口当たり分配金（円）	9,370	9,620	250	2.7%	9,900	280	2.9%
期中平均稼働率（%）	98.8	99.1	0.3	-	98.8	-0.3	-
期末発行済投資口数（口）	1,412,000	1,412,000	-	-	1,412,000	-	-

【参考】

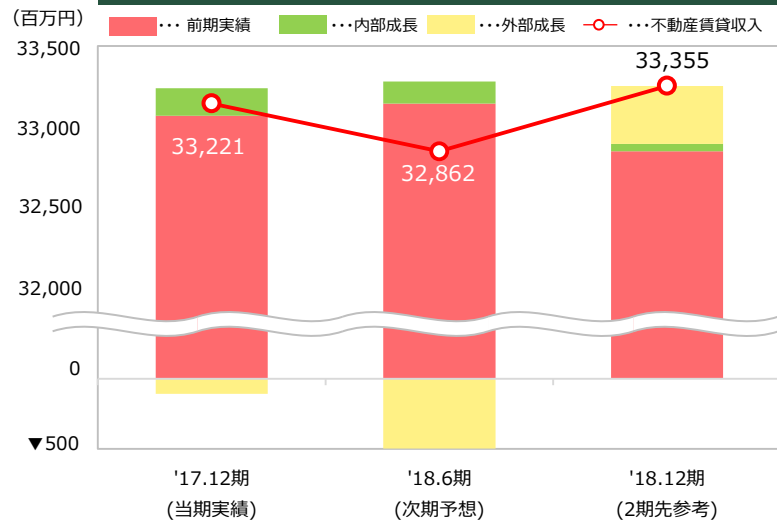
賃貸NOI	23,656	24,013	357	1.5%	24,235	221	0.9%
営業利益（不動産等売却損益除く）	14,829	15,365	535	3.6%	15,580	214	1.4%
当期純利益（不動産等売却損益除く）	12,959	13,584	624	4.8%	13,978	394	2.9%

●次期予想の当期実績比増減の主な要因

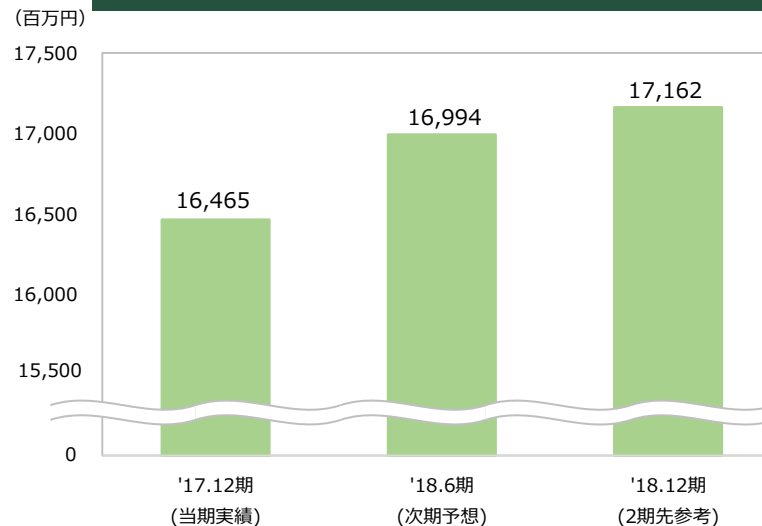
	(百万円)
営業収益	-5,566
不動産賃貸収入	-359
新規2物件・売却3物件	-526
既存71物件	+166
その他賃貸事業収入	-20
付帯収益（季節要因等）	-254
解約金	+309
不動産売却益	-5,186
GSKビル（前期売却益剥落）	-5,564
NBF日比谷ビル	+378
営業費用	-4,758
不動産賃貸費用（減価償却費除く）	-736
水道光熱費（季節要因等）	-289
建物管理費	-167
公租公課	-105
不動産売却損	-3,842
NBF新浦安タワー（前期売却損剥落）	-3,842
営業外損益	+88
営業外費用	-88
支払金利	-91

2018年6月期（第34期）の予想数値及び2018年12月期（第35期）の参考数値は、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。

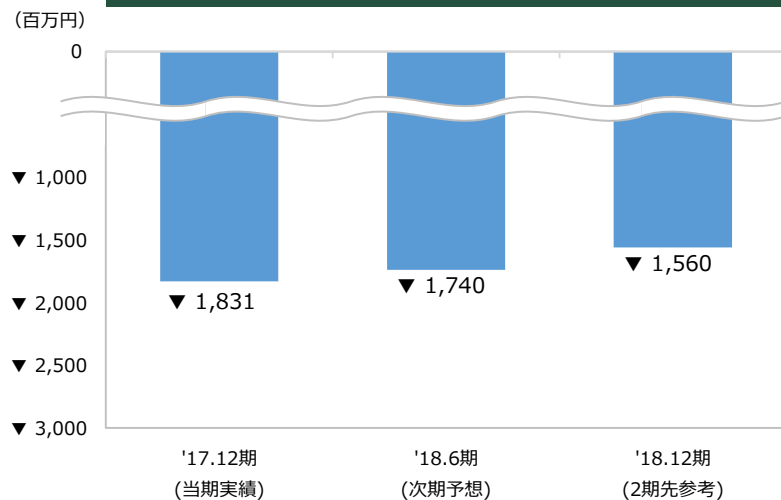
不動産賃貸収入



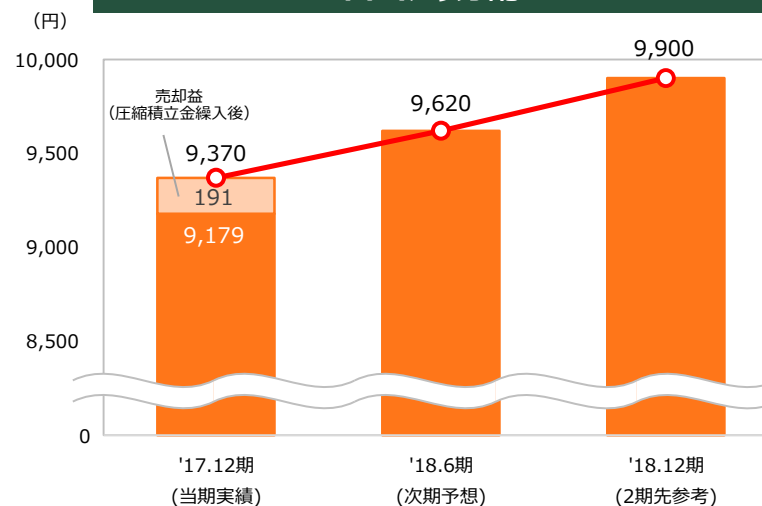
不動産賃貸事業利益



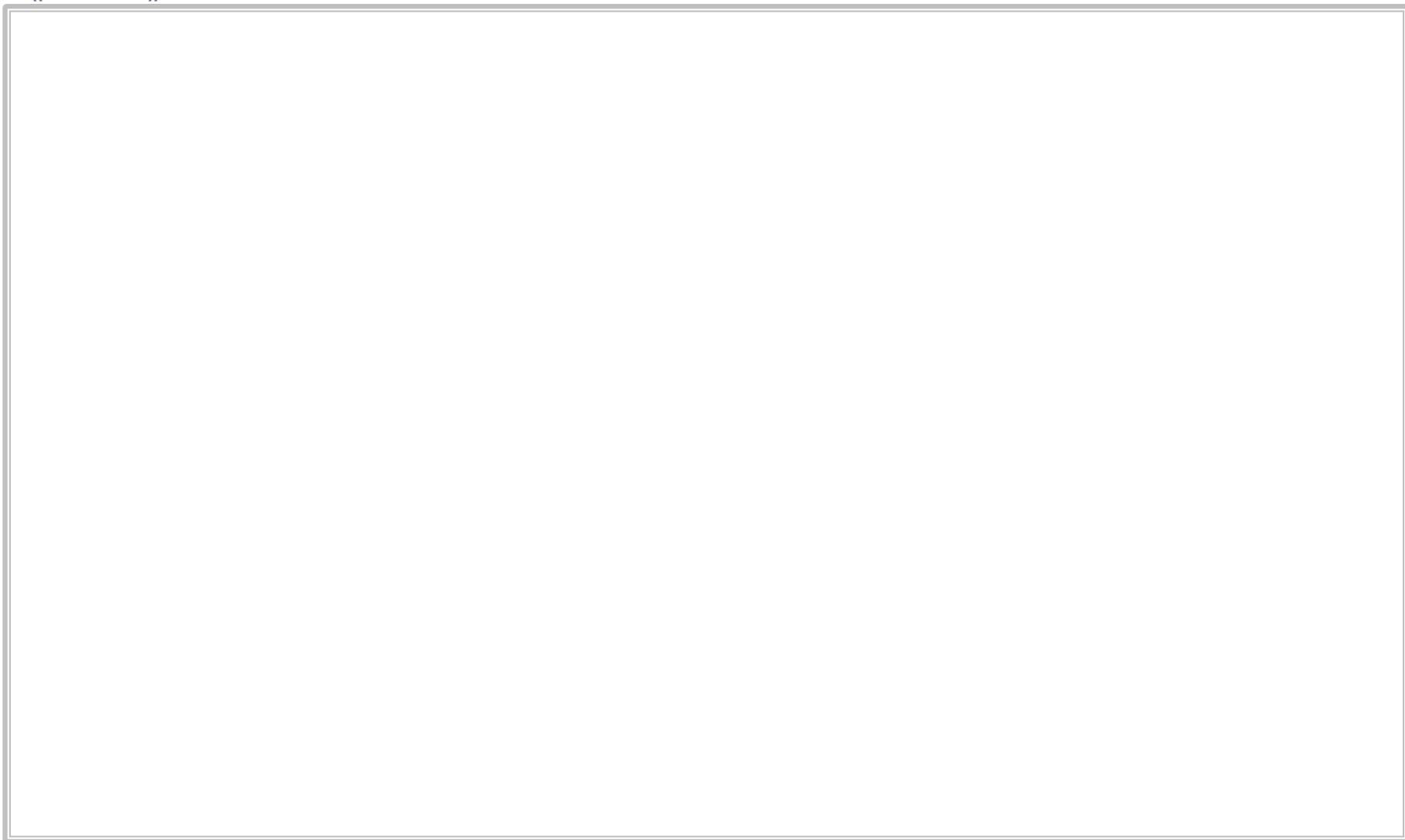
支払金利



1口当たり分配金



《MEMO》



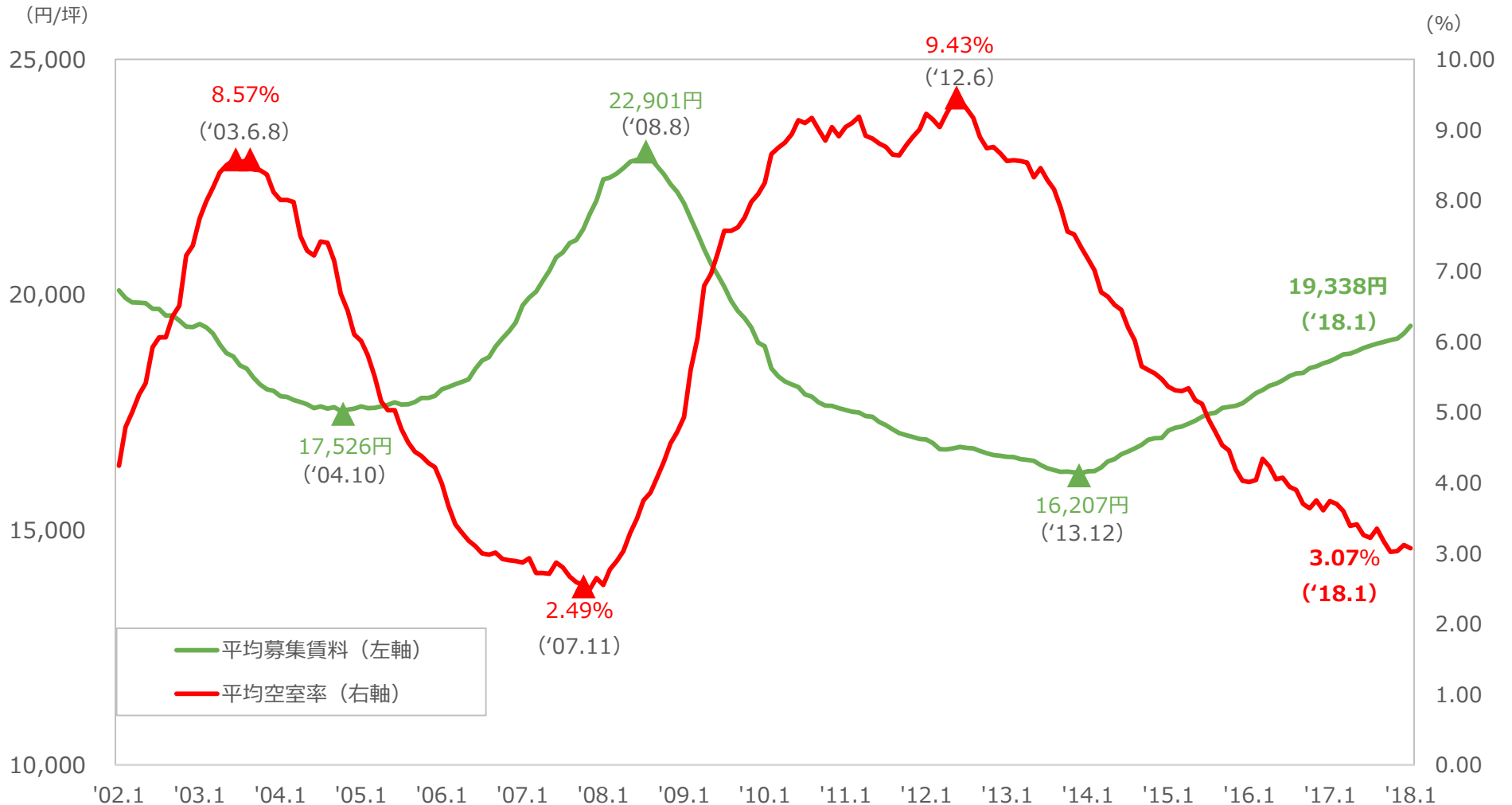
5.

マーケットについて

NBF
Nippon Building Fund

5-1 オフィスビル賃貸マーケット動向 (1/2)

●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)

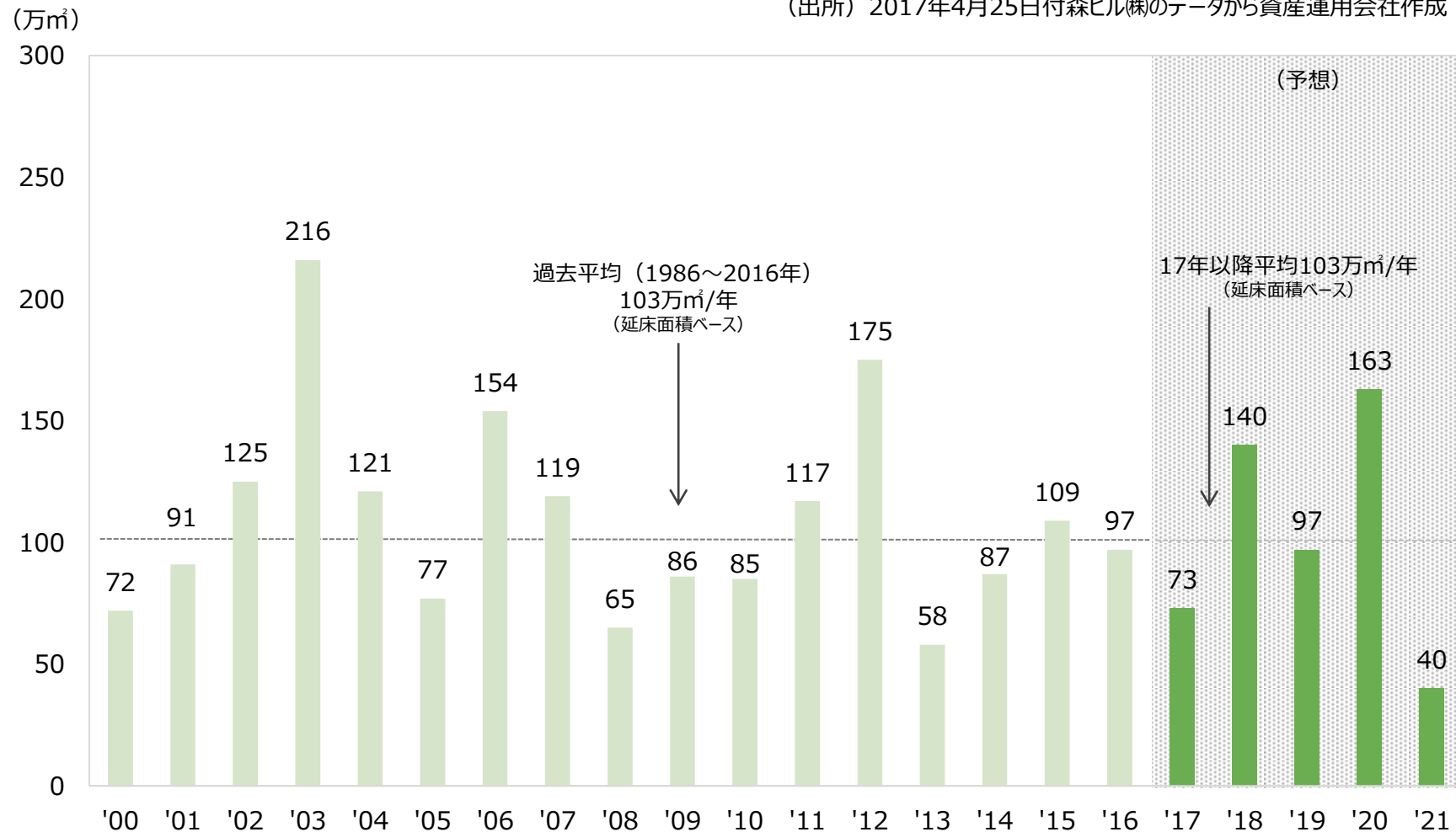


* 千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

(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

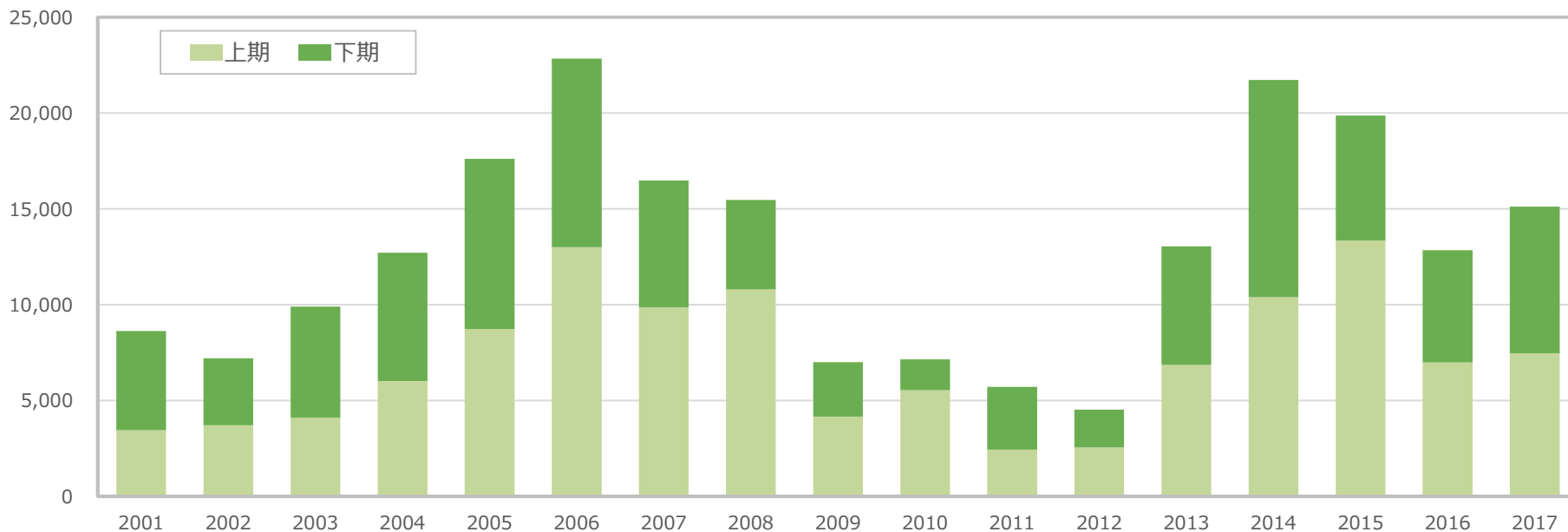
(出所) 2017年4月25日付森ビル株のデータから資産運用会社作成



* 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。

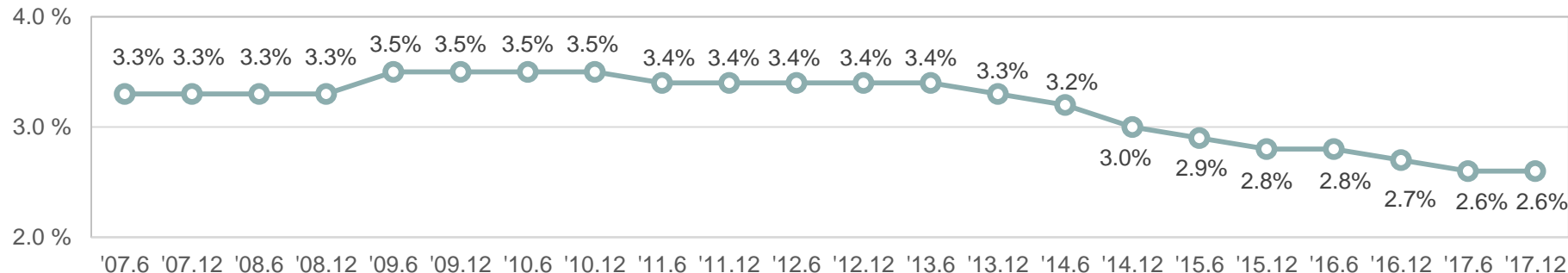
●不動産（オフィス）取引金額の推移

(億円)



(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



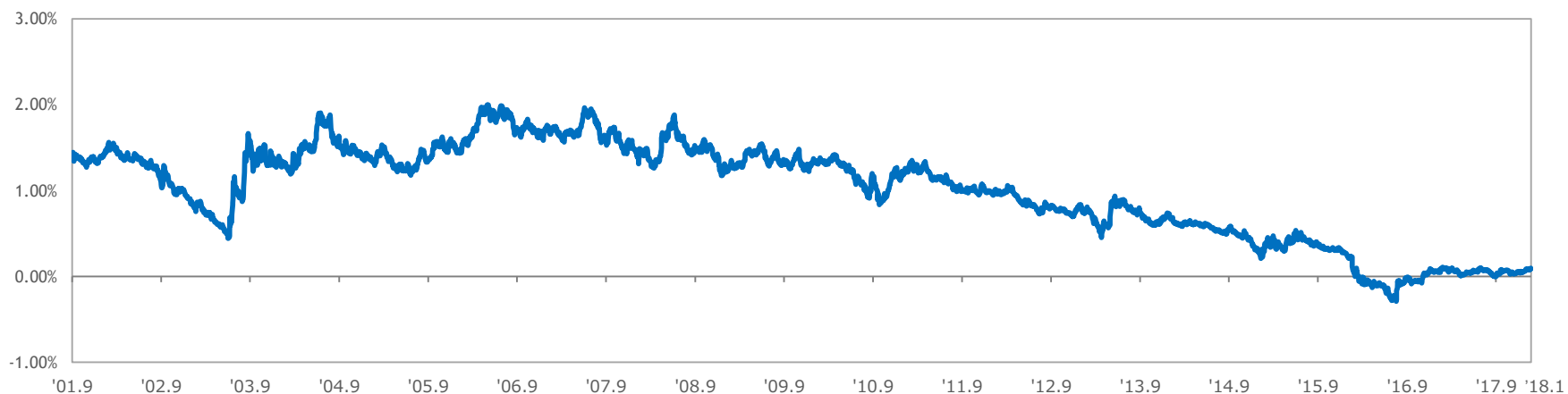
(出所) 日本不動産研究所のデータから資産運用会社作成

*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

● 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.

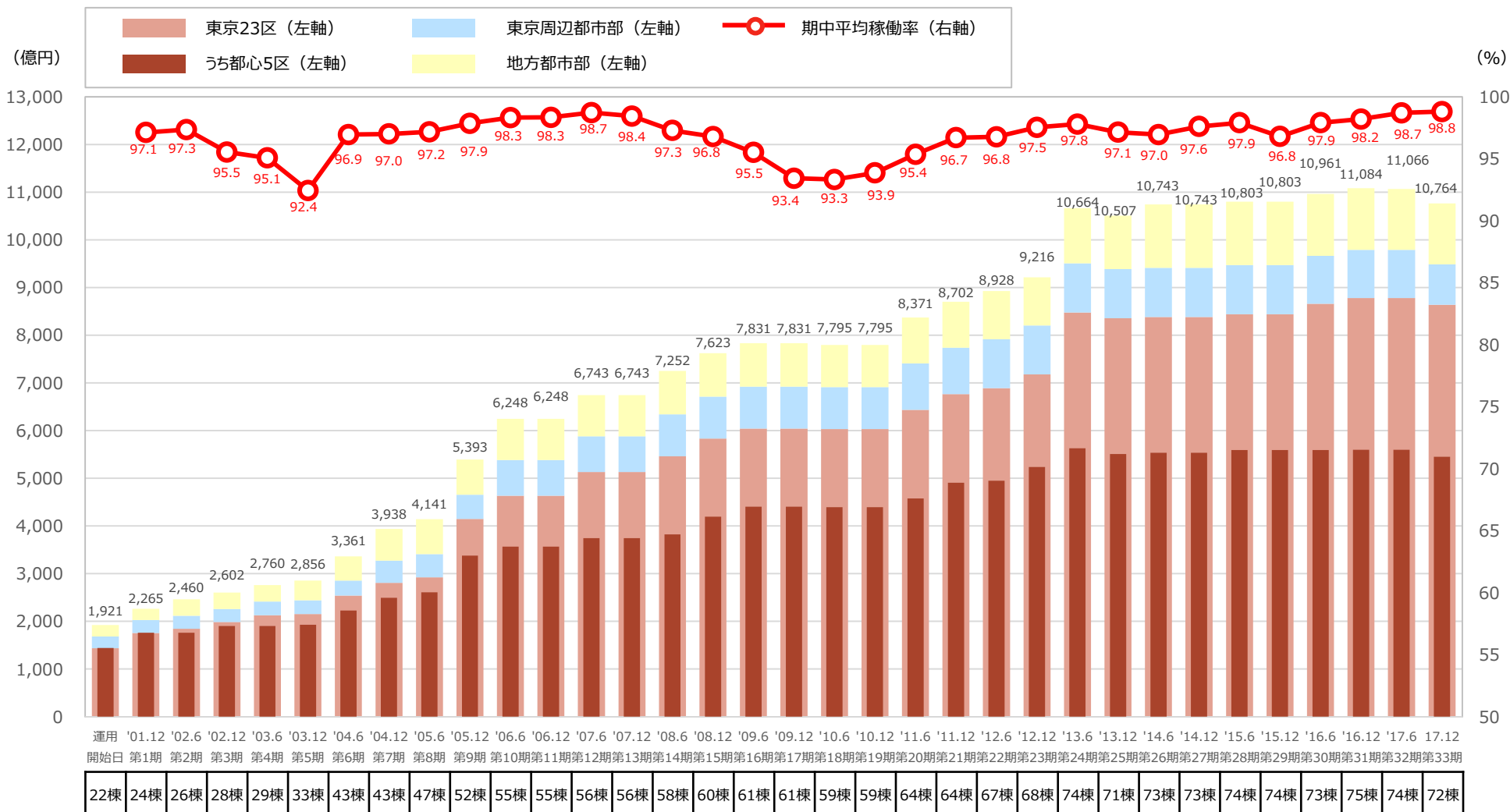
NBFの優位性



- 6-1 J-REIT最長のトラックレコード
- 6-2 J-REIT最大の規模
- 6-3 東京を中心としたポートフォリオ
- 6-4 スポンサー（三井不動産グループ）の活用
 - ・パイプライン
 - ・リーシング
 - ・プロパティマネジメント
- 6-5 保守的な財務運営

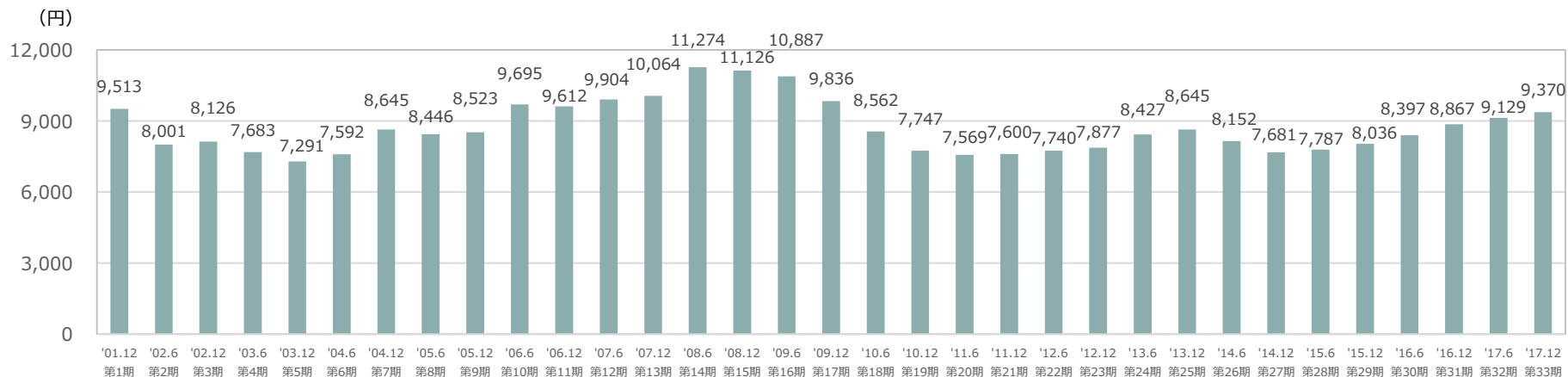
6-1 J-REIT最長のトラックレコード (1/2)

●資産規模（取得価格の累計）・期中平均稼働率の推移

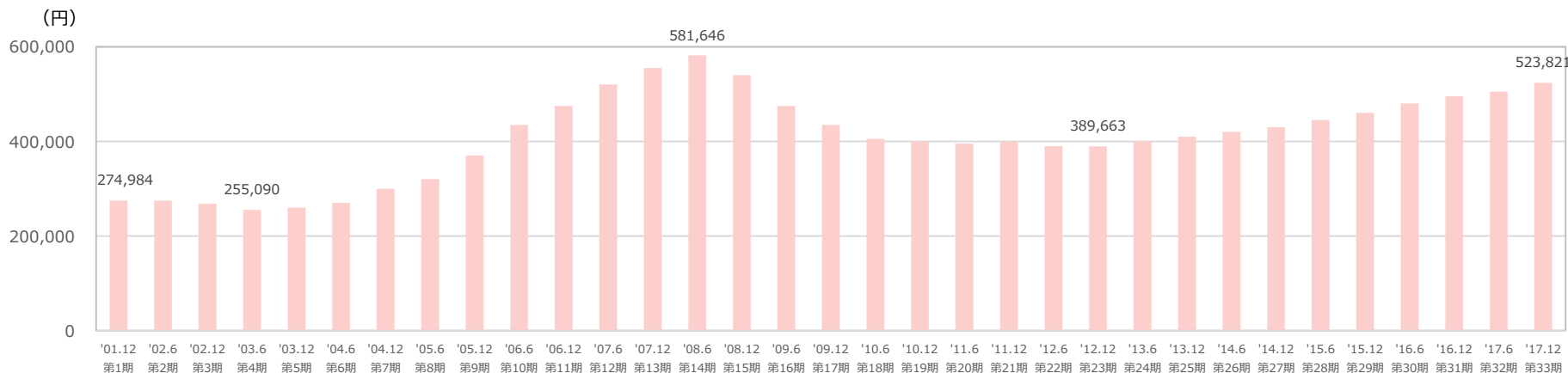


6-1 J-REIT最長のトラックレコード (2/2)

● 1口当たり分配金の推移^{*1}



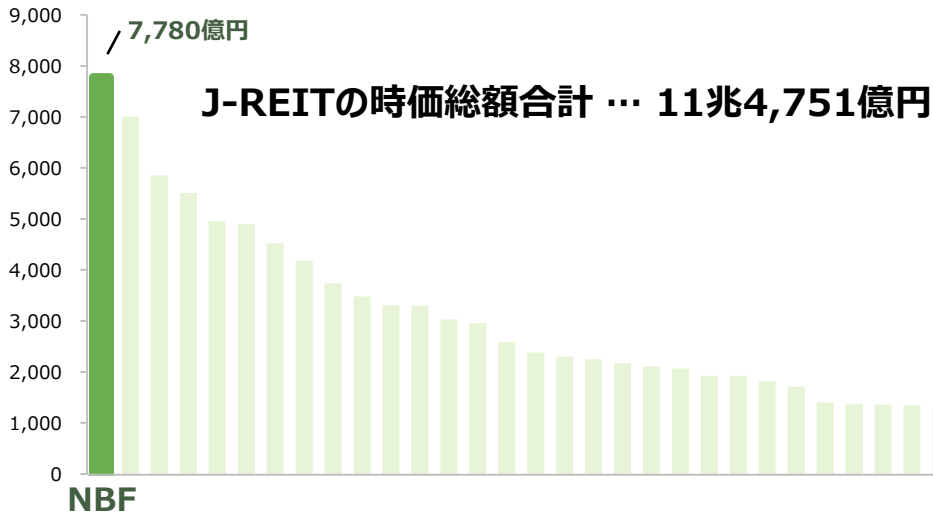
● 1口当たりNAVの推移^{*1,*2}



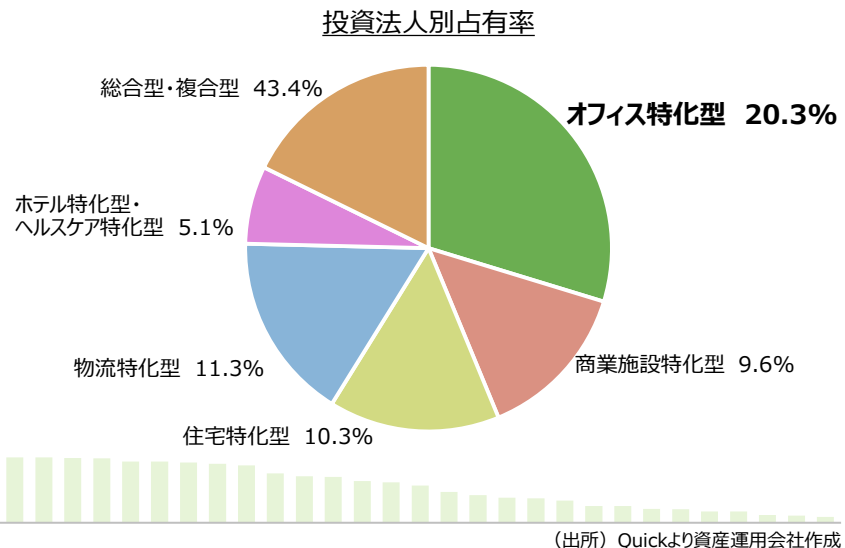
*1: 過去の実績値（第25期（2013年12月期）以前）については、投資口の2分割を行ったものとして記載しています。
 なお、計算上、1円未満の端数については切り捨てで表示しています。
 *2: 1口当たりNAV = (期末出資総額 + 期末圧縮積立金累計 + 翌期圧縮積立金 (積立額 - 取崩額) + 期末鑑定評価含み益) / 期末発行済投資口数

● 時価総額

(億円)

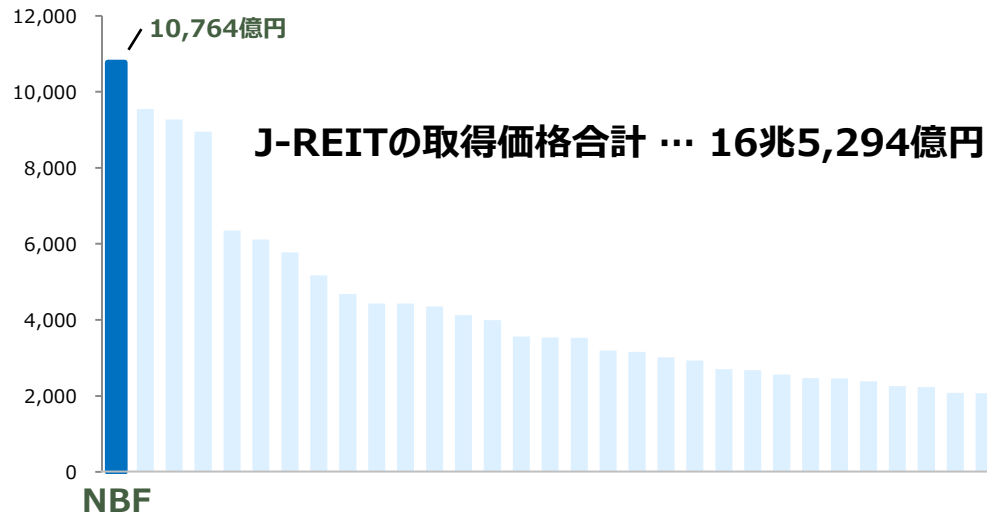


(2017年12月31日時点)

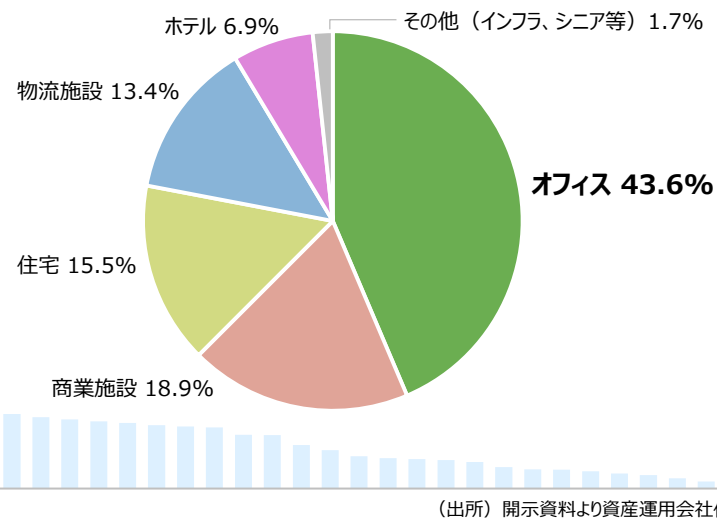


● 取得価格

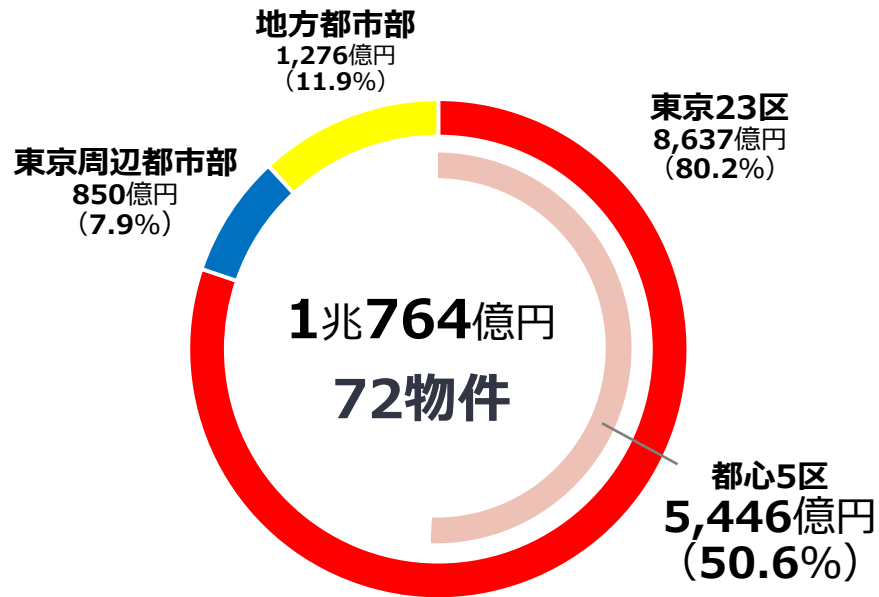
(億円)



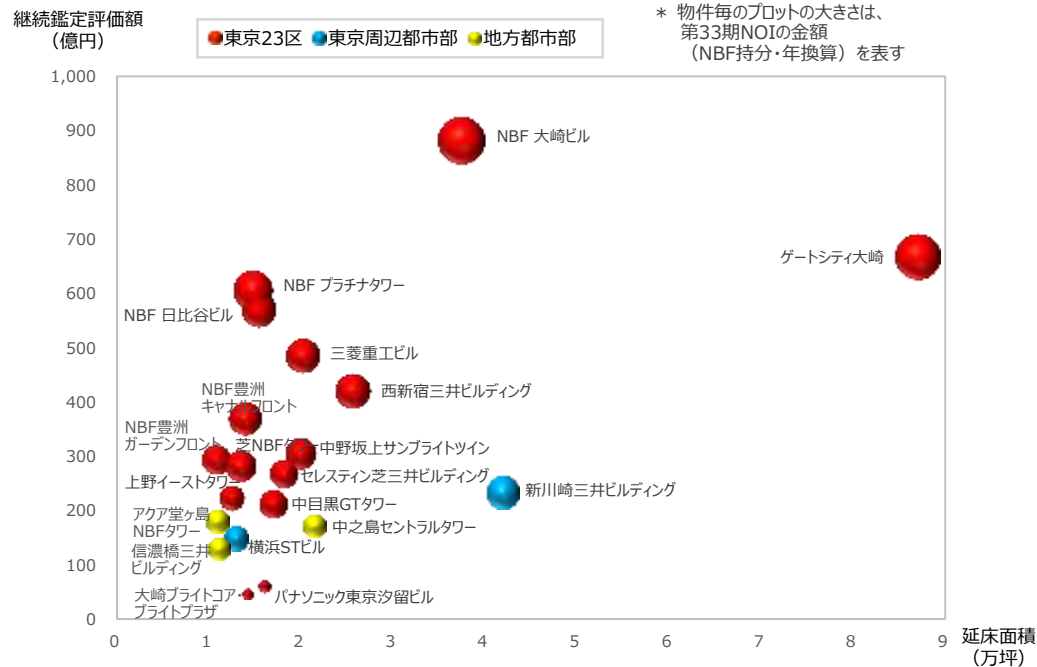
アセットタイプ別占有率



● 地域別投資比率 (取得価格ベース) (2017年12月31日時点)



● 継続鑑定評価額と延床面積 (1万坪以上) 20物件



東京23区

都心5区



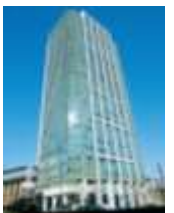
セレスティン芝三井ビルディング (東京都港区)



三菱重工ビル (東京都港区)



西新宿三井ビルディング (東京都新宿区)



NBFプラチナタワー (東京都港区)



ゲートシティ大崎 (東京都品川区)



NBF大崎ビル (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



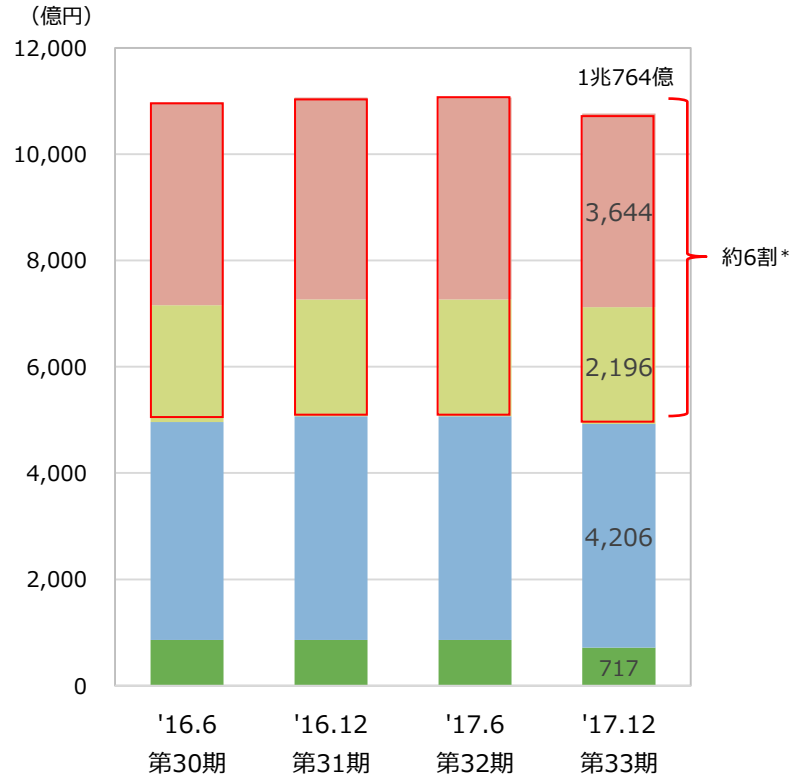
中之島セントラルタワー (大阪府大阪市)



三井住友銀行名古屋 (愛知県名古屋市)

● 売主別取得累計額の推移

上場以降の取得物件の約6割が
三井不動産グループ関連（取得・仲介）



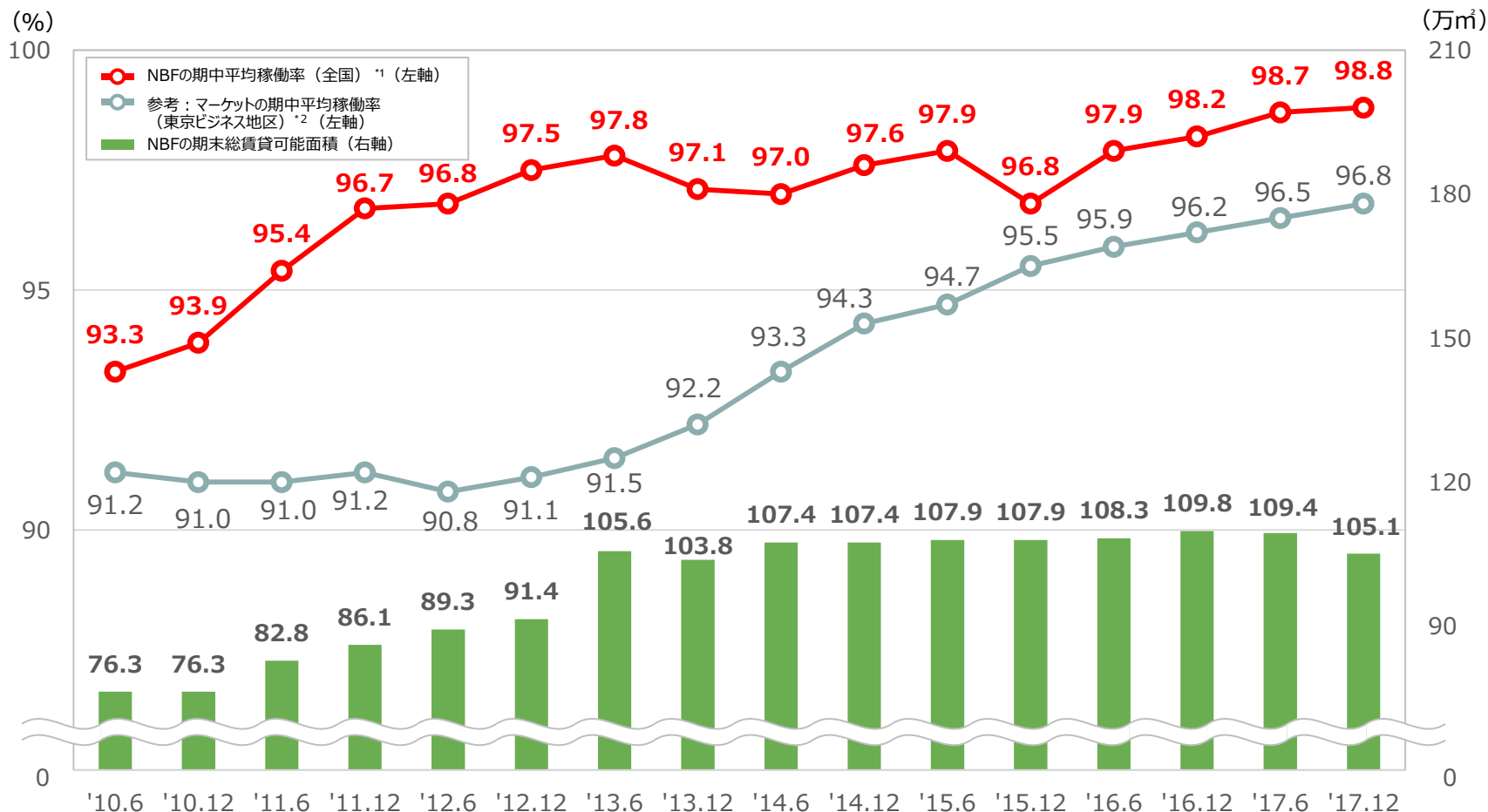
- 三井不動産・三井不動産が運用するファンドからの取得
- 三井不動産の仲介による取得
- 上記以外（外部から）の取得
- 運用開始時取得物件

*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



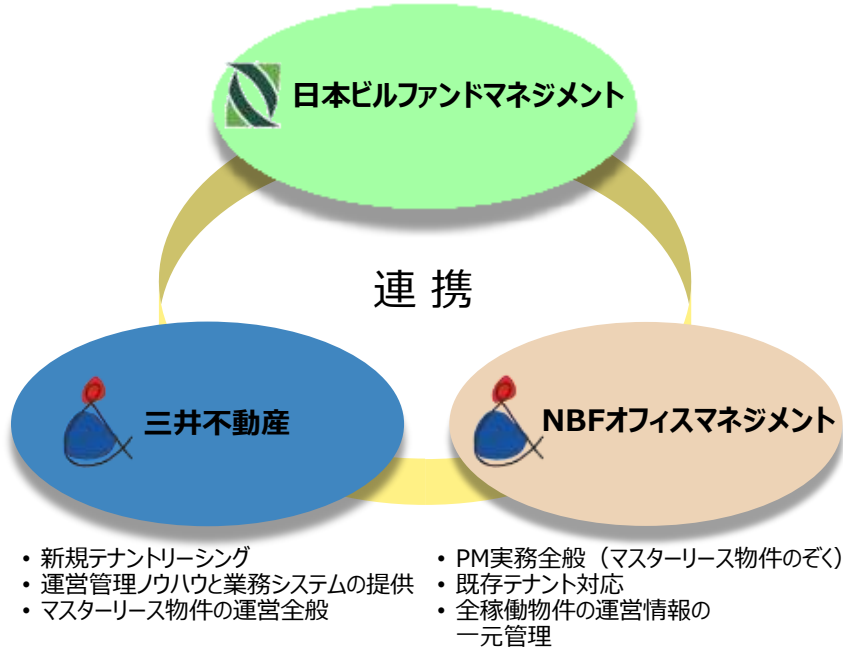
●期中平均稼働率・総賃貸可能面積の推移



*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）

●プロパティマネジメント体制

- 管理運営計画の策定・実行
- 大規模修繕計画の策定・実行
- 重要事項承認



- 新規テナントリーシング
- 運営管理ノウハウと業務システムの提供
- マスターリース物件の運営全般

- PM実務全般（マスターリース物件のぞく）
- 既存テナント対応
- 全稼働物件の運営情報の一元管理

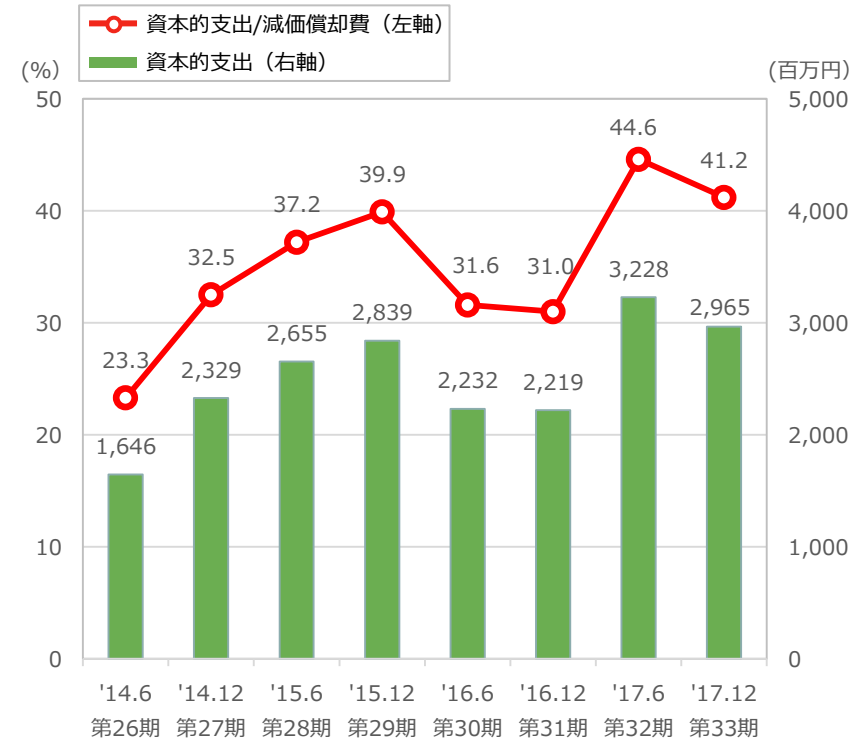
**3社がそれぞれの強みを生かしつつ、
かつ緊密に連携することで、
保有物件の競争力・稼働率・賃料水準の
維持・向上を実現**

●戦略的でメリハリのある追加投資

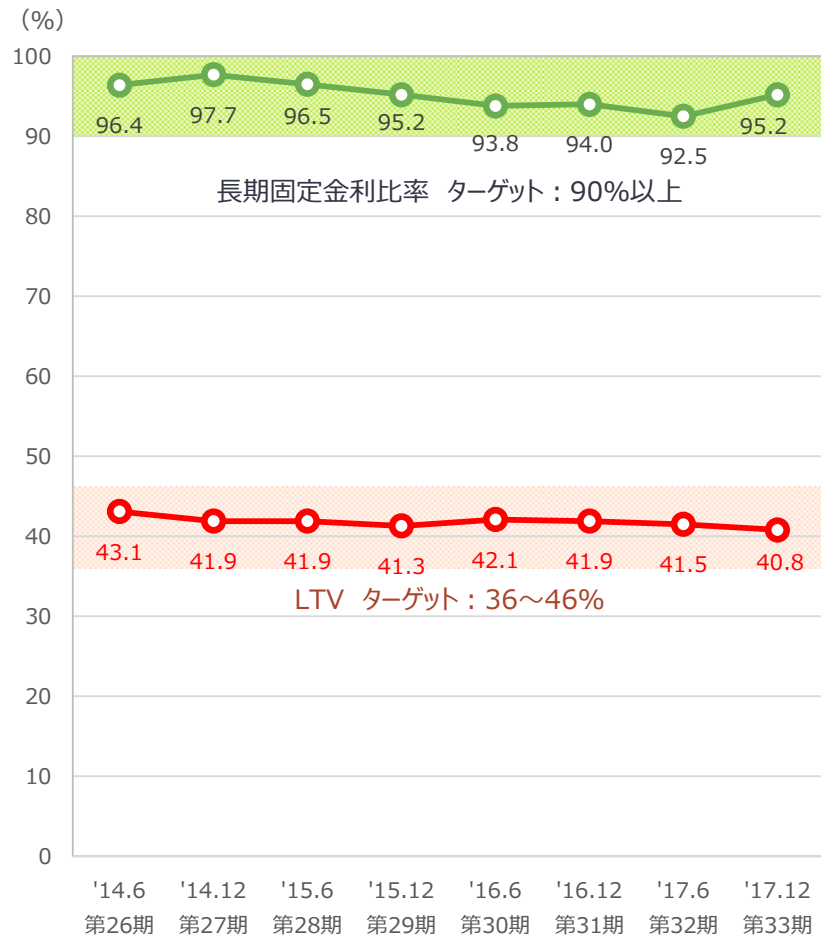
各物件の収益性能、
将来性を踏まえた
ビルグレードを設定

ビルグレードに応じた
投資計画の策定・実行

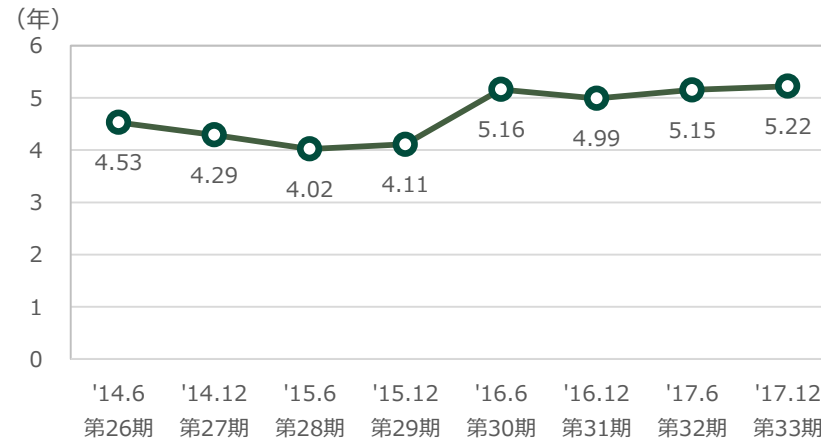
●減価償却費に占める資本的支出の割合（実績）



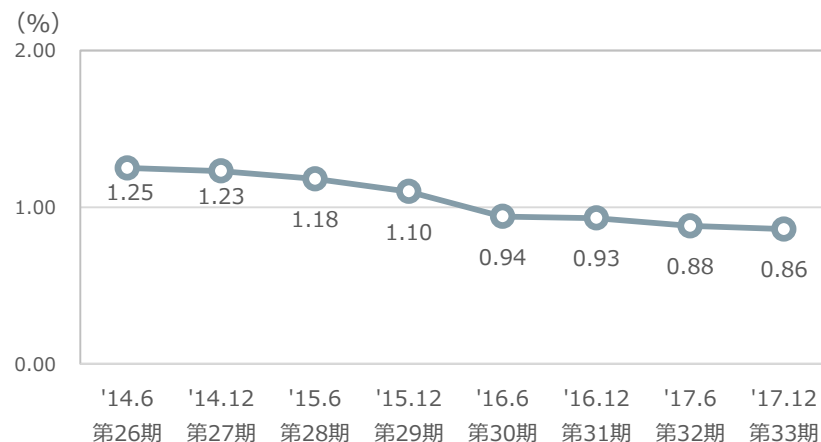
● LTV・長期固定金利比率の推移



● 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

(投資法人並びに資産運用会社の取り組み)



資産運用会社では、基本指針である「ESGに関する取り組み指針」に基づき、ポートフォリオ運用における環境負荷の軽減、地域社会や従業員といったステークホルダーへの配慮などESGへの取り組みを進めています。

基本姿勢

資産運用会社は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。

ESGレポートの発行

本投資法人並びに資産運用会社のESGに対する考え方と取り組みについて、ステークホルダーの皆様に対しご報告することを目的としてESGレポートを2017年11月に発行しました。

環境配慮への基本的な考え方

①省エネルギーとCO₂排出削減の推進

不動産投資運用における効率的なエネルギー利用を推進するとともに、省エネルギーに資する設備等の導入を図り、省エネルギーを通じたCO₂排出削減に取り組みに努めます。

②水環境の保全及び省資源・廃棄物削減の推進

節水への取り組みや節水型機器の導入等により水環境の保全に取り組みます。また、3R（リデュース、リユース、リサイクル）による省資源・廃棄物削減の取り組みに努めます。

社会配慮への基本的な考え方

本投資法人及び資産運用会社では、投資家、資産運用会社の従業員、テナント、取引先、地域コミュニティなどといった、事業活動に関連するステークホルダー（社内外の関係者）の皆様と対話し、その期待に応えるよう努めることを社会配慮への基本的な考え方としています。

ガバナンスへの基本的な考え方

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、経営会議などのガバナンス・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。

外部からのESG評価

2017年GRESB調査において最高位の「Green Star」評価を取得しました。



●環境配慮への取り組み事例

不動産投資を通じた環境配慮の取り組み (建物/設備改修による環境パフォーマンスの向上)

環境リスクの把握と低減

環境に配慮した投資判断およびモニタリングの実施

- ・新規投資先のデューデリジェンス時において、外部専門家を活用して環境・社会リスクを把握し、投資判断に活用しています。
- ・既存運用物件に対しても定期的に同様の環境・社会リスクのモニタリングを行うとともに、「省エネウォークスルー」などの専門的な建物評価を行い、リスク低減、物件価値向上の機会を見出す取り組みを行っています。

空調改修工事

高効率機器への更新で省エネ化



【サンリオンNBFタワー】



【横浜STビル】

テナントとの協働による環境配慮の取り組み

グリーンリースの導入

- ・グリーンリースとは、建物の賃貸借契約を通してビルオーナー/テナント双方での環境配慮を推進することを定める取り組みです。改修を伴うグリーンリース契約をテナント企業の理解のもとに以下の物件で締結し、テナント専用部照明のLED化などを行っております。

【グリーンリース契約締結物件】

- ・NBF南青山ビル
- ・NBF新潟テレコムビル
- ・興和西新橋ビルB棟

環境パフォーマンス実績

エネルギー・温室効果ガスのパフォーマンス実績

項目	2015	2016
エネルギー消費原単位 (kWh/m ²)	189.01	186.84
CO2排出原単位 (t-CO2/m ²)	80.48	75.37

- * オフィスビル物件の共用部、テナント専用部両方における合算の実績値を掲載しています。
- * 共有物件については、持分 割合に応じた数値を集計しています。
- * 各原単位は、各物件の保有期間、稼働率で補正の上計算しています。

●グリーンビルディング認証への取り組み事例

取得方針

ポートフォリオの環境リスクを低減するとともに中長期的な資産価値向上を図る目的で、既存運用物件におけるグリーンビルディング認証の取得について、継続的に取り組みます。

CASBEE

物件名	評価ランク
ゲートシティ大崎	S CASBEE-既存

東京都トップレベル事業所

物件名	分類
パナソニック東京汐留ビル	トップレベル事業所
ゲートシティ大崎	準トップレベル事業所

DBJ Green Building

物件名	評価ランク
NBF大崎ビル	
NBF豊洲キャナルフロント	
NBF豊洲ガーデンフロント	
リバーシティM-SQUARE	
NBF神田須田町ビル	
中之島セントラルタワー	
博多祇園M-SQUARE	

● 社会配慮への取り組み事例

テナント満足度の向上に向けた取り組み (安全・安心及び建物の快適性の向上)

顧客満足度調査の実施

オフィスビル運営・管理サービス顧客満足度調査概要 (2017年度実施分)

- ・調査対象 : テナント調査55棟 (マスターリース物件等は除く)
 オフィスワーカー調査55棟 (マスターリース物件等は除く)
- ・回答数 : テナント895社 (回収率 86%)
 オフィスワーカー6,137名 (回収率 78%)
- ・調査期間 : 2017年9月~10月
- ・調査範囲 : オフィスの環境・利便性、清掃、防犯防災、サービスセンター等
 運営管理全般、その他ビル毎のCS活動の効果、入居
 テナントニーズ等について調査

顧客満足度調査の結果に基づく施策事例

1階共用部スペースの利便性を改善

(レイアウト変更前)



(レイアウト変更後)



【NBF豊洲キャナルフロント】

取引先との協働・地域社会に向けた取り組み

各種イベント等の実施

管理会社研修



ランチタイムコンサート

【シーノ大宮ノースウイング】



資産運用会社の従業員に向けた取り組み

人材育成 (専門教育)

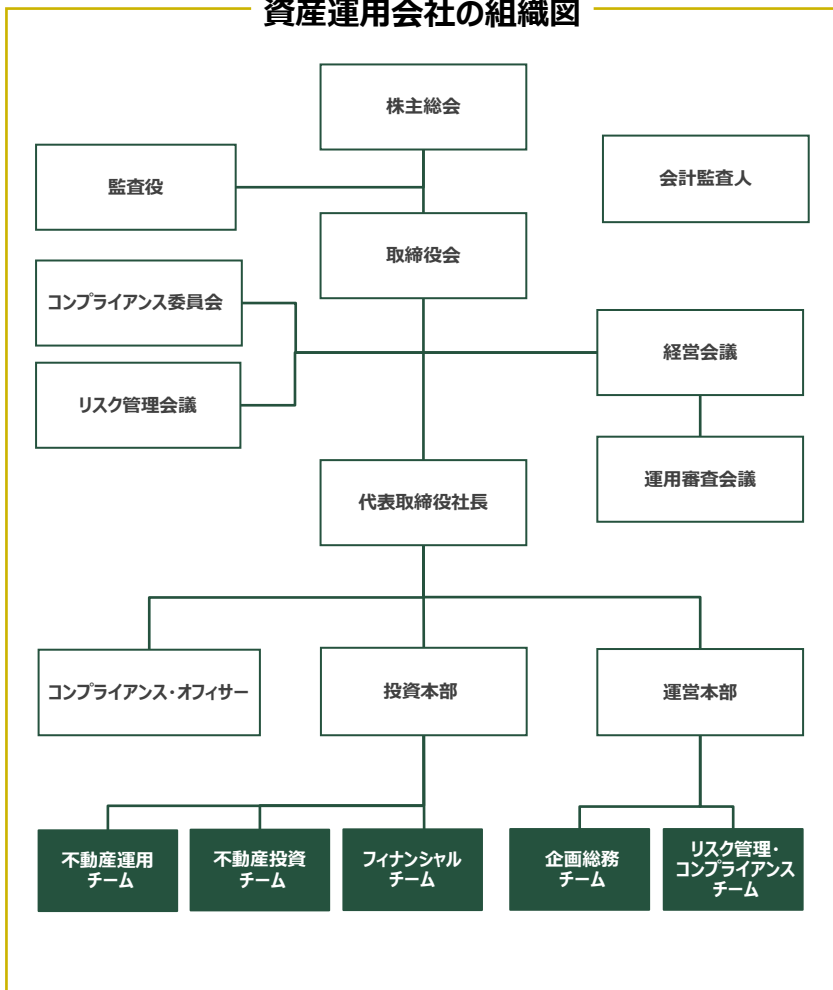
資産運用会社では、各種資格取得に向けた研修・受験及び資格維持、各種セミナー等の受講による専門能力向上に関して費用を負担しています。

【資格保有者数 (スポンサー等のからの出向受け入れ社員を含む)】

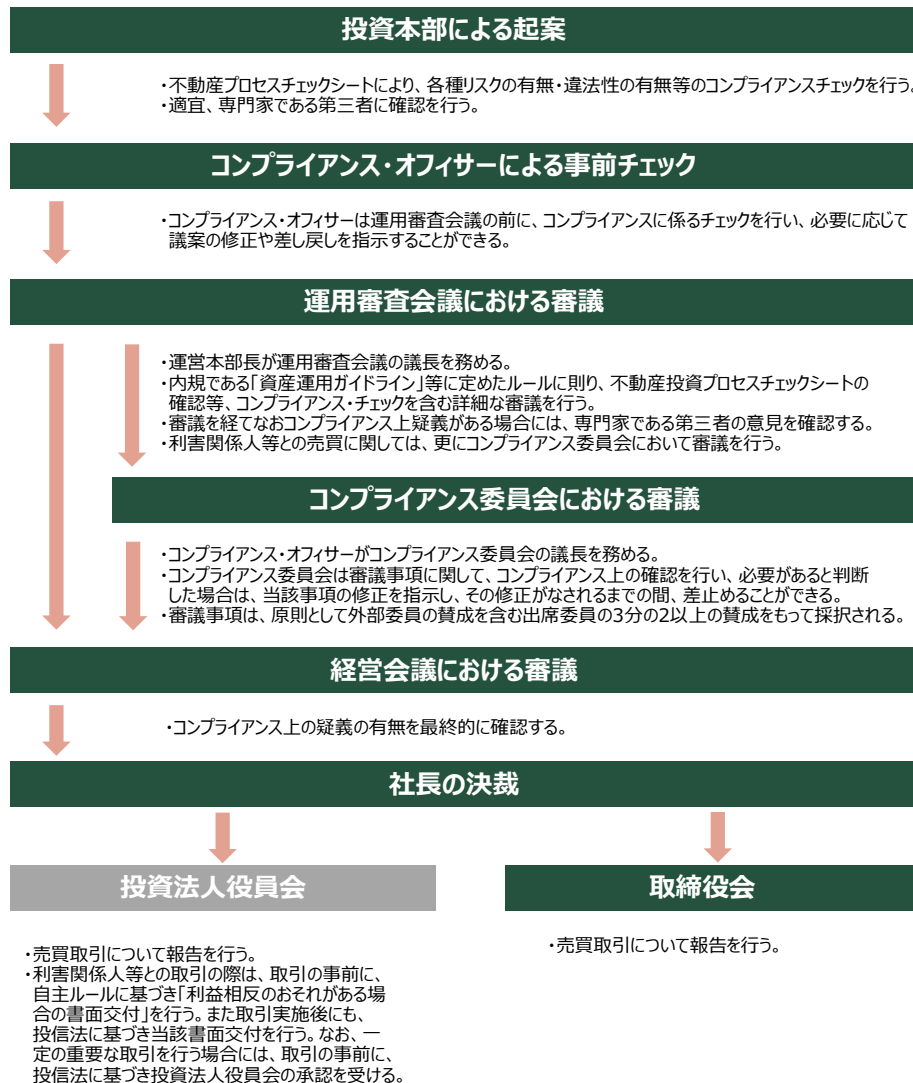
- ・不動産証券化 (ARES) 認定マスター 16名
- ・宅地建物取引士 23名
- ・不動産鑑定士 2名
- ・一級建築士 2名
- ・日本証券アナリスト協会検定会員 5名
- ・弁護士 1名
- ・税理士 2名

*2017年9月30日時点

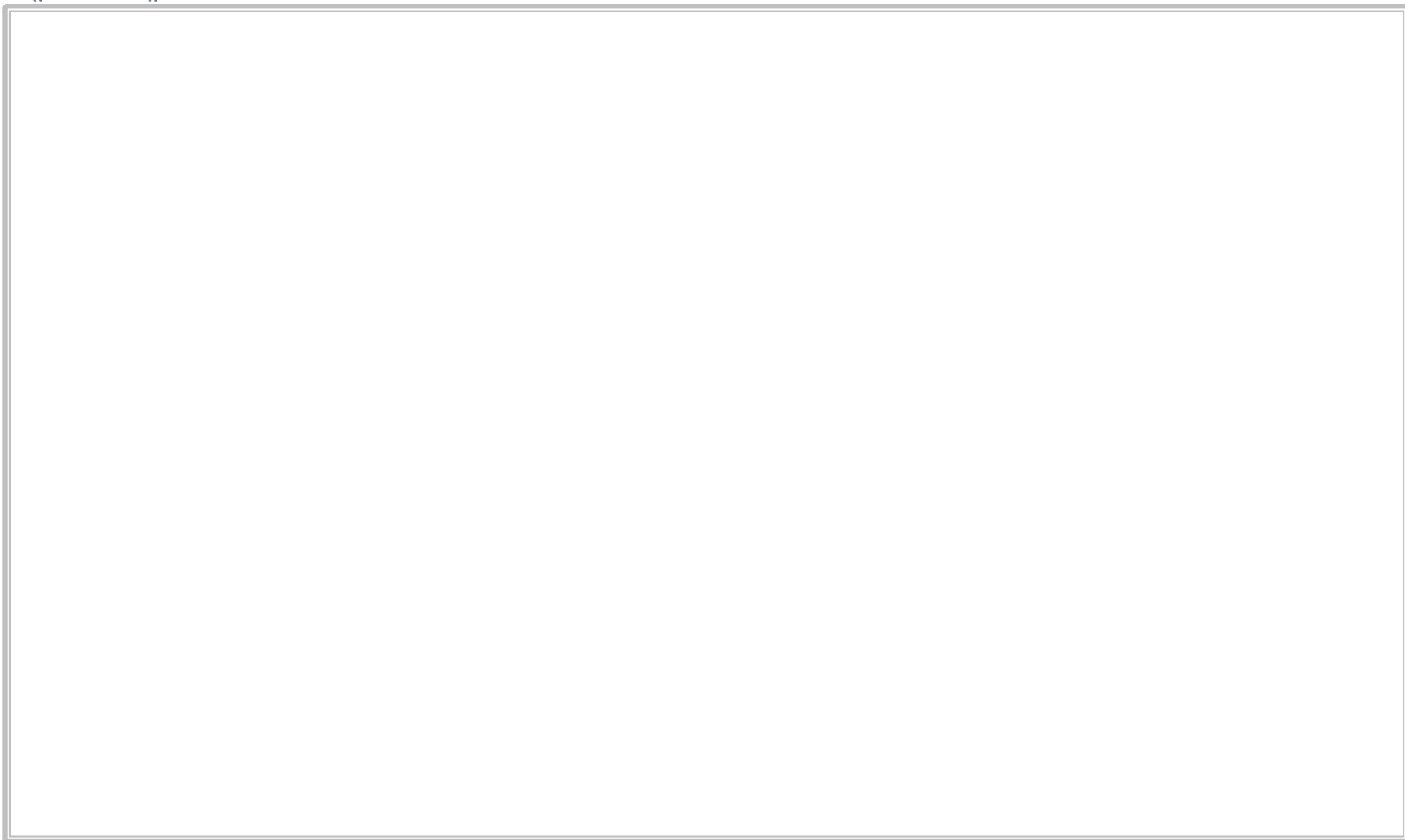
資産運用会社の組織図



● 運用資産の取得及び売却に関する資産運用会社の意思決定フロー



《MEMO》



8.

Appendix



●主要テナント上位10社（賃貸面積ベース）

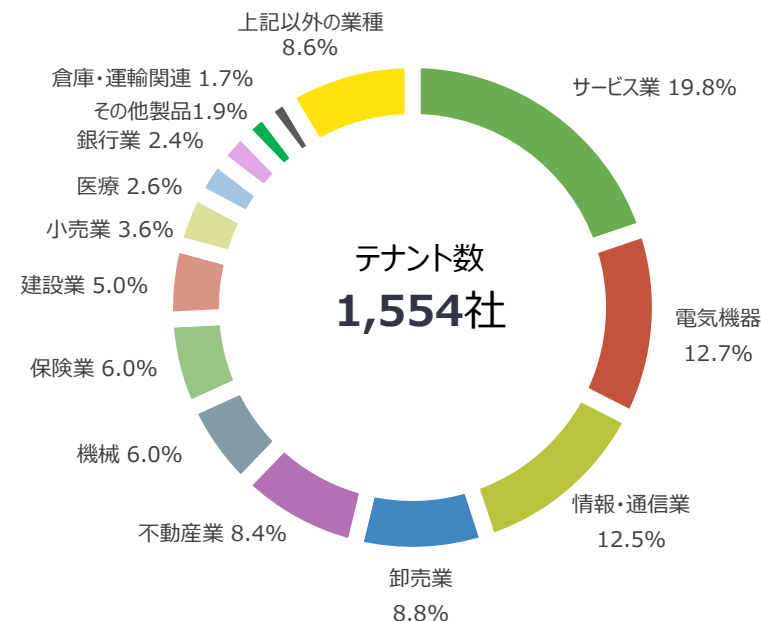
（2017年12月31日時点）

テナント名	賃貸物件	賃貸面積 (m ²)	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	ゲートシティ大崎 他12物件	230,017	22.1
2. ソニー株式会社	NBF大崎ビル	74,425	7.1
3. 三菱重工業株式会社	三菱重工ビル	34,187	3.3
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	24,938	2.4
5. 株式会社博報堂DYホールディングス	NBF豊洲ガーデンフロント 他2物件	22,332	2.1
6. アクサ生命保険株式会社	NBFプラチナタワー 他2物件	17,750	1.7
7. 新日鉄住金ソリューションズ株式会社	NBF新川ビル	15,302	1.5
8. 株式会社日立アーバンインベストメント	上野イーストタワー 他3物件	14,872	1.4
9. アメリカンファミリーライフアシurances カンパニー オブ コロンビア	調布サウスゲートビル 他2物件	14,483	1.4
10. 富士ゼロックス株式会社	中野坂上サンブライトツイン	14,243	1.4

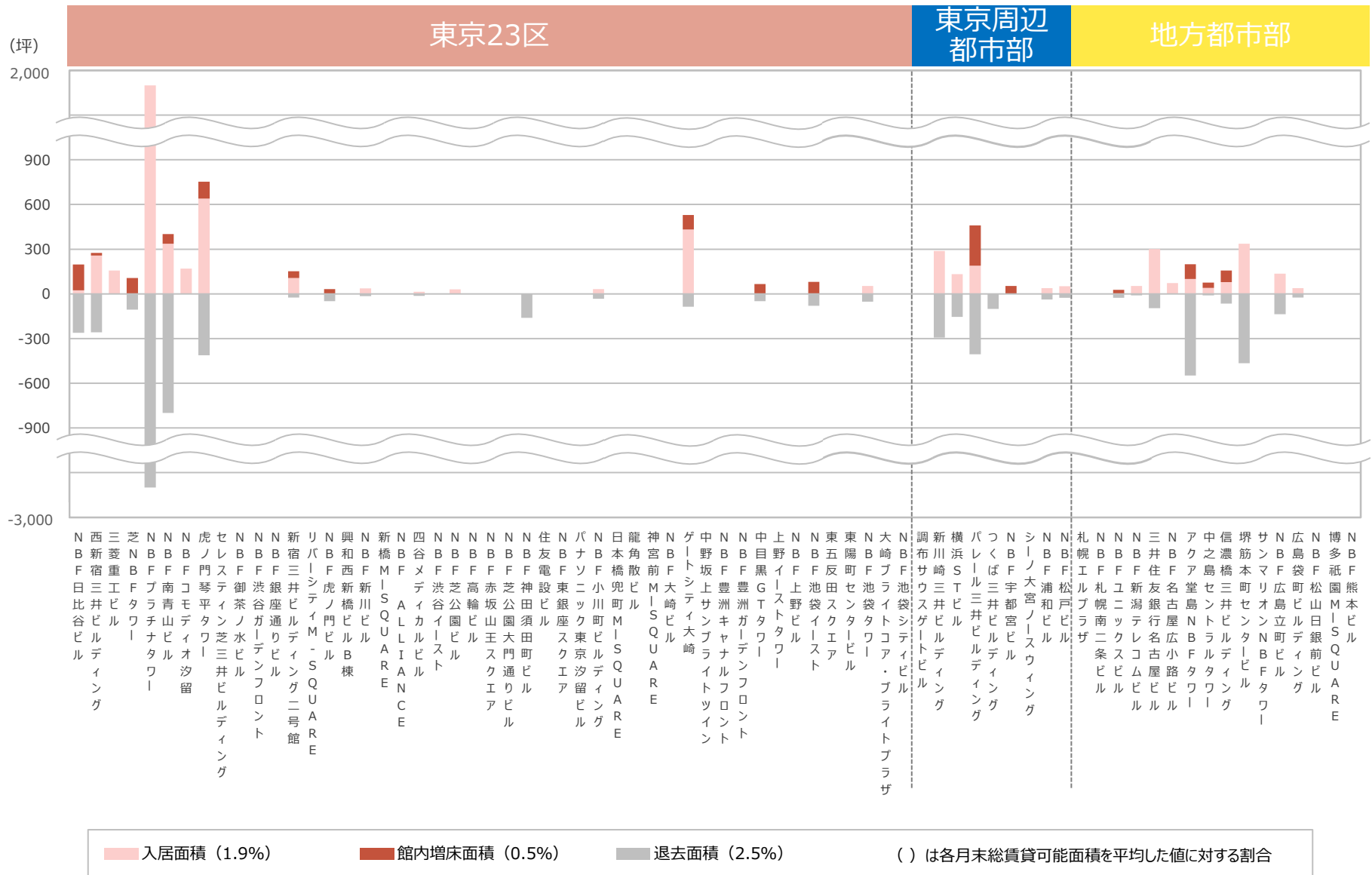
*1 表の三井不動産(株)に係る「賃貸物件」については本投資法人が三井不動産(株)に賃貸し、三井不動産(株)は転借人(にこれを転賃しています。
(但し、一部の賃貸物件における賃貸を除きます。)
本投資法人が三井不動産(株)から受領する賃料は、転借人から三井不動産(株)が受領する転賃賃料から一定料率の金額を控除したものととなります。

*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、サブリース勘案後のテナントの業種で算出

●テナント業種*2分布

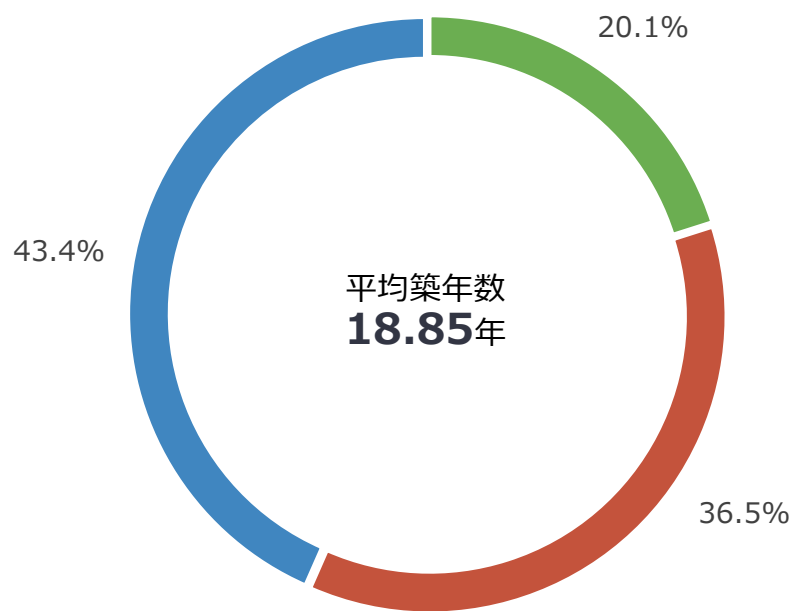


2 ビル別入居・退去面積一覧 (2017年7月1日~2017年12月31日)

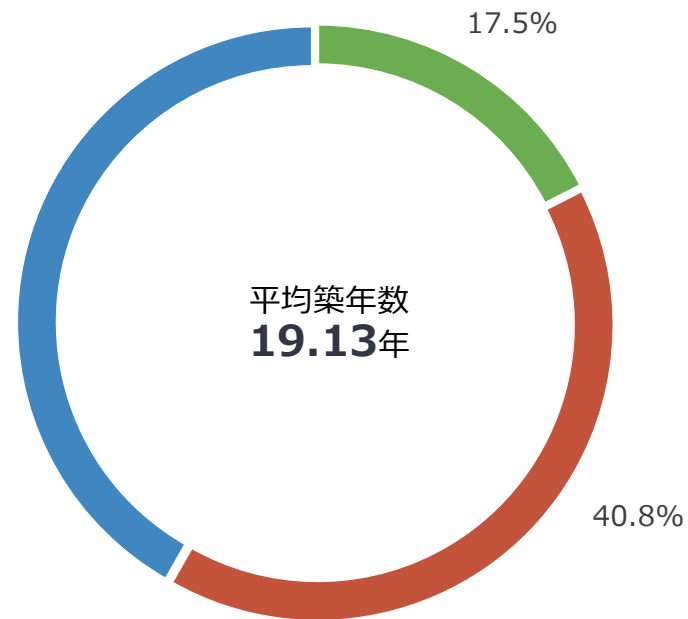


2017年6月期末
(第32期末)

2017年12月期末
(第33期末)

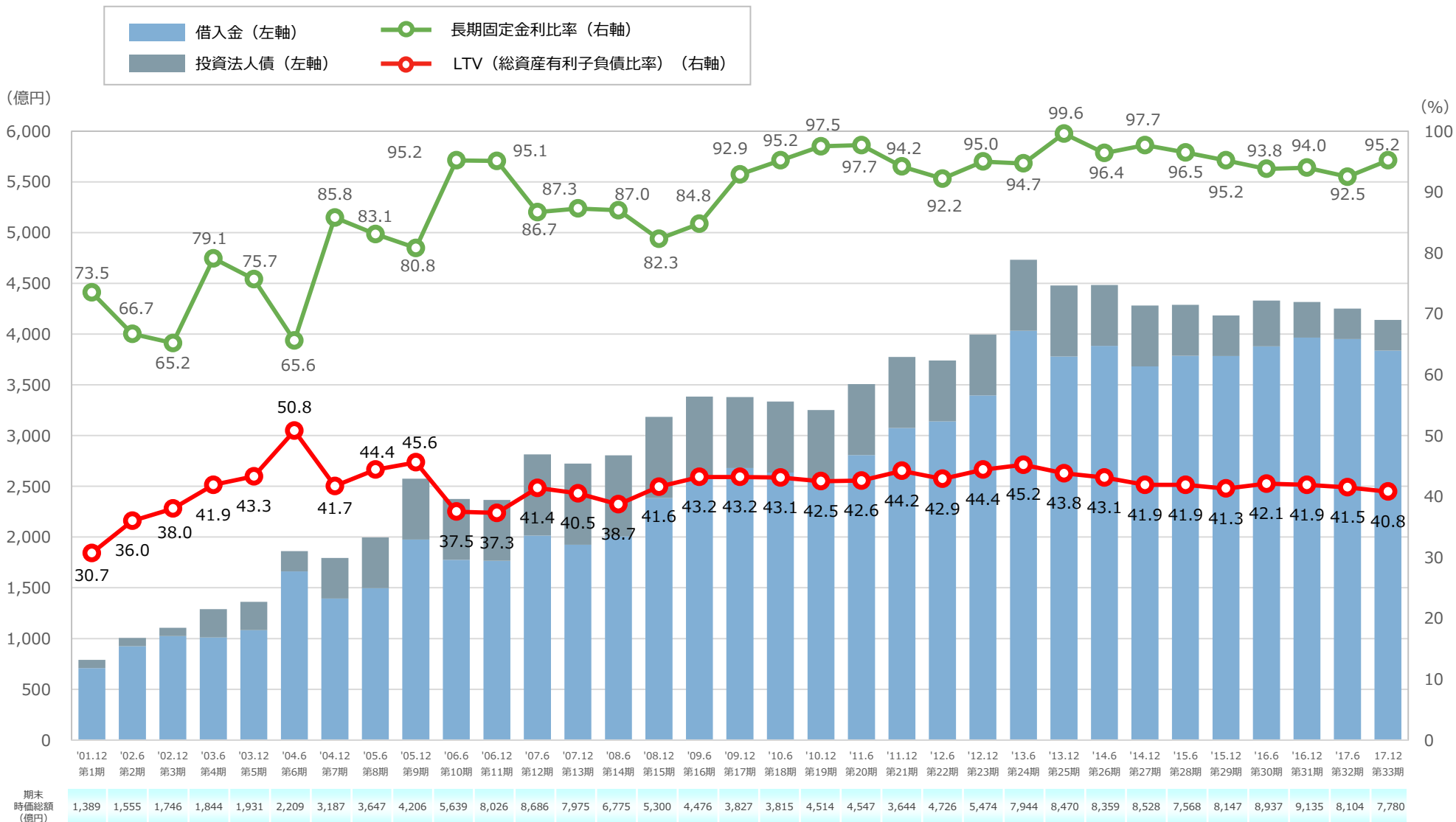


41.8%



- 10年以下
- 10年超20年以下
- 20年超

4 財務運営の推移



5 借入金の調達先一覧

(単位：百万円)

	借入先	2017/6期末 (第32期末)	2017/12期末 (第33期末)	返済方法	その他
短期借入金	三井住友信託銀行	4,000	-	期限一括	無担保・無保証 ・同順位
	信金中央金庫	3,000	-		
	りそな銀行	2,000	-		
	みずほ銀行	2,000	-		
	山梨中央銀行	1,000	-		
	小計	12,000	-		
長期借入金 (約定ベース)	日本政策投資銀行*	82,250	81,875	期限一括	無担保・無保証 ・同順位
	三菱UFJ信託銀行	55,000	55,000		
	三井住友信託銀行	39,000	39,000		
	三井住友銀行	37,000	37,000		
	みずほ銀行	25,000	25,000		
	住友生命保険	25,000	25,000		
	三菱東京UFJ銀行	22,000	22,000		
	信金中央金庫	11,000	15,000		
	みずほ信託銀行	14,000	14,000		
	三井生命保険	12,000	12,000		
	日本生命保険	7,000	7,000		
	福岡銀行	10,000	6,000		
	第四銀行	5,000	5,000		
	農林中央金庫	5,000	5,000		
	大同生命保険	4,000	4,000		
	太陽生命保険	4,000	4,000		
	りそな銀行	4,000	4,000		
	伊予銀行	3,000	3,000		
	中国銀行	3,000	3,000		
	八十二銀行	3,000	3,000		
	明治安田生命保険	3,000	3,000		
	山口銀行	3,000	3,000		
	七十七銀行	2,000	2,000		
	常陽銀行	2,000	2,000		
	群馬銀行	1,000	1,000		
	新生銀行	1,000	1,000		
	広島銀行	1,000	1,000		
	山梨中央銀行	-	1,000		
小計	383,250	383,875			
合計	395,250	383,875			

(28社)

(28社)

* 日本政策投資銀行から借入している当初5,000百万円（2009年4月28日借入）、当初10,000百万円（同年8月31日）については分割返済です。

6 投資主の状況

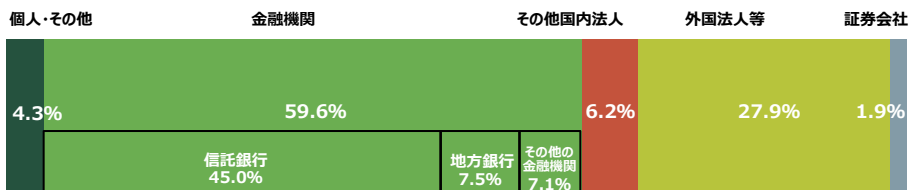
【所有者別投資口数】

所有者区分	2017年6期末 (第32期末)		2017年12期末 (第33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	60,882	4.3	63,130	4.5	2,248
金融機関	841,952	59.6	820,376	58.1	-21,576
都市銀行	-	-	-	-	-
地方銀行	105,210	7.5	100,645	7.1	-4,565
信託銀行	635,268	45.0	618,342	43.8	-16,926
生命保険会社	56,909	4.0	55,575	3.9	-1,334
損害保険会社	7,295	0.5	7,295	0.5	-
信用金庫	17,092	1.2	18,442	1.3	1,350
その他	20,178	1.4	20,077	1.4	-101
その他国内法人	87,809	6.2	94,742	6.7	6,933
外国法人等	394,639	27.9	404,170	28.6	9,531
証券会社	26,718	1.9	29,582	2.1	2,864
合計	1,412,000	100.0	1,412,000	100.0	-

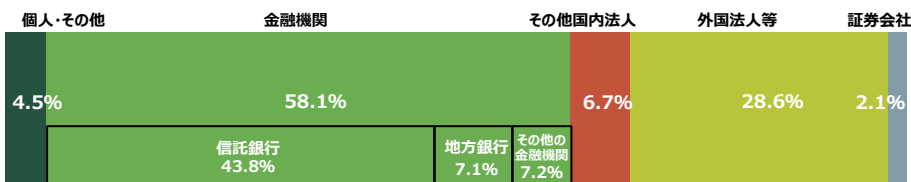
【所有者別投資主数】

所有者区分	2017年6期末 (第32期末)		2017年12期末 (第33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	12,959	92.3	13,292	92.3	333
金融機関	205	1.5	210	1.5	5
都市銀行	-	-	-	-	-
地方銀行	61	0.4	62	0.4	1
信託銀行	22	0.2	21	0.1	-1
生命保険会社	10	0.1	11	0.1	1
損害保険会社	6	0.0	6	0.0	-
信用金庫	60	0.4	63	0.4	3
その他	46	0.3	47	0.3	1
その他国内法人	349	2.5	350	2.4	1
外国法人等	506	3.6	520	3.6	14
証券会社	20	0.1	22	0.2	2
合計	14,039	100.0	14,394	100.0	229

【2017年6月期末 (第32期末)】



【2017年12月期末 (第33期末)】



【投資主上位10社】

投資主名	2017年6期末 (第32期末)		2017年12期末 (第33期末)	
	所有口数	比率 (%)	所有口数	比率 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行(株) (信託口)	294,957	20.9	282,308	20.0
日本マスタートラスト信託銀行(株) (信託口)	127,650	9.0	177,296	12.6
資産管理サービス信託銀行(株) (証券投資信託口)	127,114	9.0	70,867	5.0
野村信託銀行(株) (投信口)	54,387	3.9	56,467	4.0
三井不動産(株)	47,630	3.4	47,630	3.4
ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティー 505234	26,685	1.9	35,106	2.5
ステート ストリート バンク ウェスト ペンション ファンド クライアント エグゼンプト 505233	26,492	1.9	27,784	2.0
住友生命保険相互会社	24,512	1.7	24,512	1.7
ジェーピー モルガン チェース バンク 385628	17,558	1.2	21,978	1.6
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505012	21,340	1.5	21,814	1.5

7 主要な経営指標等の推移

項目		第29期	第30期	第31期	第32期	第33期
		2015年12月期	2016年6月期	2016年12月期	2017年6月期	2017年12月期
営業収益	百万円	34,640	35,671	35,849	36,409	42,125
不動産賃貸収入等	百万円	34,640	34,719	35,849	36,189	36,560
不動産等売却益	百万円	-	951	-	219	5,564
賃貸NOI *1	百万円	22,014	22,638	23,276	23,690	23,656
NOI利回り *2	%	4.44	4.57	4.63	4.71	4.73
税引前当期純利益	百万円	10,978	12,808	12,521	13,110	14,682
当期純利益	百万円	10,977	12,808	12,520	13,109	14,682
F F O *3	百万円	18,087	18,930	19,690	20,137	20,150
A F F O *4	百万円	15,248	16,698	17,470	16,908	17,184
減価償却費	百万円	7,110	7,074	7,169	7,247	7,190
不動産等売却損	百万円	-	-	-	-	3,842
資本的支出額	百万円	2,839	2,232	2,219	3,228	2,965
総資産額	百万円	1,012,708	1,029,045	1,030,434	1,023,900	1,013,860
有利子負債	百万円	418,375	433,000	431,625	425,250	413,875
純資産額	百万円	534,287	535,749	536,413	537,002	538,794
分配総額	百万円	11,346	11,856	12,520	12,890	13,230
発行済投資口数 (期末)	口	1,412,000	1,412,000	1,412,000	1,412,000	1,412,000
1口当たり純資産額	円	378,390	379,425	379,896	380,313	381,582
1口当たり分配金	円	8,036	8,397	8,867	9,129	9,370
1口当たりF F O *5	円	12,809	13,407	13,944	14,261	14,270
1口当たりN A V *6	円	460,478	484,767	497,513	505,308	523,821
総資産経常利益率 *7	%	1.08 (2.16)	1.25 (2.51)	1.22 (2.43)	1.28 (2.55)	1.44 (2.88)
自己資本当期純利益率 *7	%	2.05 (4.11)	2.39 (4.79)	2.34 (4.67)	2.44 (4.89)	2.73 (5.46)
L T V (総資産有利子負債比率)	%	41.3	42.1	41.9	41.5	40.8
D S C R *8	倍	8.4	9.8	10.7	11.3	12.0
配当性向	%	103.3	92.5	99.9	98.3	90.1
当期運用日数	日	184	182	184	181	184
投資物件数 (期末)	件	74	73	75	74	72
テナント数 (期末)	件	1,595	1,583	1,614	1,590	1,554
総賃貸可能面積 (期末)	m ²	1,079,164	1,083,893	1,098,022	1,094,812	1,051,588
期中平均稼働率	%	96.8	97.9	98.2	98.7	98.8

- *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 F F O = 当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等売却損益
- *4 A F F O = F F O - 資本的支出額
- *5 1口当たりF F O = F F O / 期中平均投資口数
- *6 1口当たりN A V = (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 D S C R = (営業利益 - 不動産等売却損益 + 減価償却費) / 支払利息

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 (m ²)	総賃貸面積 (m ²)	期末稼働率 (%)	テナント数	PML (%)
N B F 日比谷ビル	27,572	27,258	98.9	92	1.6
西新宿三井ビルディング	33,458	33,389	99.8	47	1.9
三菱重工ビル	35,641	35,641	100.0	11	1.7
芝N B Fタワー	24,730	24,730	100.0	30	2.3
N B F プラチナタワー	33,503	30,872	92.1	8	1.6
N B F 南青山ビル	9,632	8,206	85.2	12	4.7
N B F コモディオ汐留	20,538	20,538	100.0	18	7.3
虎ノ門琴平タワー	16,848	16,470	97.8	26	1.6
セレスティン芝三井ビルディング	16,915	16,915	100.0	10	1.9
N B F 御茶ノ水ビル	6,627	6,627	100.0	6	5.8
N B F 渋谷ガーデンフロント	16,516	16,516	100.0	1	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	14,828	14,512	97.9	47	1.7
リバーシティM - SQUARE	16,261	16,261	100.0	7	4.0
N B F 虎ノ門ビル	10,067	9,972	99.1	12	8.4
興和西新橋ビルB棟	10,173	10,173	100.0	20	2.0
N B F 新川ビル	17,307	17,259	99.7	36	3.5
新橋M - SQUARE	5,392	5,169	95.9	6	2.6
N B F ALLIANCE	4,033	4,033	100.0	7	7.3
四谷メディカルビル	7,481	7,349	98.2	39	5.6
N B F 渋谷イースト	4,999	4,999	100.0	4	4.4
N B F 芝公園ビル	7,084	7,084	100.0	18	5.9
N B F 高輪ビル	10,450	10,450	100.0	15	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 (m ²)	総賃貸面積 (m ²)	期末稼働率 (%)	テナント数	PML (%)
N B F 芝公園大門通りビル	3,432	3,432	100.0	8	2.8
N B F 神田須田町ビル	4,470	3,939	88.1	8	3.7
住友電設ビル	5,991	5,991	100.0	1	5.2
N B F 東銀座スクエア	4,871	4,871	100.0	6	3.1
パナソニック東京汐留ビル	4,577	4,577	100.0	1	1.6
N B F 小川町ビルディング	4,805	4,805	100.0	16	4.2
日本橋兜町M - SQUARE	3,298	3,137	95.1	1	6.4
龍角散ビル	5,332	5,332	100.0	12	4.4
神宮前M - SQUARE	7,232	7,232	100.0	8	3.5
N B F 大崎ビル	74,425	74,425	100.0	1	0.9
ゲートシティ大崎	41,881	41,881	100.0	79	1.5
中野坂上サンブライトツイン	31,959	31,959	100.0	20	1.4
N B F 豊洲キャナルフロント	36,661	36,661	100.0	14	4.2
N B F 豊洲ガーデンフロント	28,299	28,299	100.0	4	3.5
中目黒G Tタワー	21,423	21,423	100.0	18	1.2
上野イーストタワー	17,227	17,227	100.0	2	1.8
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	6,166	100.0	14	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	5,631	5,631	100.0	18	3.9
大崎プライムコア・プライムプラザ	2,784	2,784	100.0	20	2.2
N B F 池袋シティビル	5,127	5,127	100.0	9	9.9
東京23区 (47物件)	705,215	698,888	99.1	766	

● 東京周辺都市部

物件名	総賃貸可能面積 (m ²)	総賃貸面積 (m ²)	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	38,781	97.3	21	2.2
横浜S Tビル	20,046	19,841	99.0	96	1.7
パレール三井ビルディング	12,545	12,362	98.5	33	2.8
つくば三井ビルディング	16,832	16,362	97.2	62	0.5
N B F 宇都宮ビル	6,160	6,024	97.8	40	0.5
シーノ大宮ノースウイング	20,698	20,698	100.0	43	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
東京周辺都市部計 (9物件)	138,104	136,053	98.5	334	-

● 地方都市部

物件名	総賃貸可能面積 (m ²)	総賃貸面積 (m ²)	期末稼働率 (%)	テナント数	PML (%)
札幌エルプラザ	11,396	11,396	100.0	13	0.3
N B F 札幌南二条ビル	5,351	5,351	100.0	3	1.0
N B F ユニックスビル	13,355	13,355	100.0	54	2.7
N B F 新潟テレコムビル	10,193	9,974	97.9	33	4.9
三井住友銀行名古屋ビル	17,658	17,658	100.0	12	3.9
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	21,917	20,184	92.1	45	3.8
中之島セントラルタワー	17,291	17,006	98.4	28	3.2
信濃橋三井ビルディング	25,314	24,585	97.1	62	5.3
堺筋本町センタービル	23,230	22,804	98.2	51	3.8
サンマリオンN B F タワー	14,954	14,954	100.0	30	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	3,927	3,927	100.0	14	3.5
N B F 松山日銀前ビル	5,983	5,983	100.0	22	4.0
博多祇園M - S Q U A R E	14,328	14,328	100.0	18	0.1未満
N B F 熊本ビル	7,931	7,931	100.0	16	3.0
地方都市部計 (16物件)	208,269	204,877	98.4	454	-
合計 (72物件)	1,051,588	1,039,819	98.9	1,554	-

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33期末					第32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	DCF法		③鑑定評価額 (百万円)	直接 還元法	DCF法			
				CR	DR	TCR		CR	DR			TCR
NBF日比谷ビル	63,500	63,652	57,200	3.1%	2.7%	3.2%	56,600	3.2%	2.8%	3.3%	-6,452	600
西新宿三井ビルディング	45,213	33,184	42,200	3.5%	3.1%	3.7%	41,300	3.6%	3.2%	3.8%	9,015	900
三菱重工ビル	36,300	35,550	48,700	3.1%	2.9%	3.3%	48,000	3.2%	3.0%	3.4%	13,149	700
芝NBFタワー	32,000	27,197	28,400	3.5%	3.7%	3.7%	28,400	3.5%	3.7%	3.7%	1,202	-
NBFプラチナタワー	31,000	26,099	60,800	3.5%	3.7%	3.6%	60,800	3.5%	3.7%	3.6%	34,700	-
NBF南青山ビル	31,000	31,454	19,600	3.1%	2.8%	3.3%	19,100	3.2%	2.9%	3.4%	-11,854	500
NBFコモディオ汐留	28,800	27,658	34,500	3.4%	3.2%	3.6%	33,700	3.5%	3.3%	3.7%	6,841	800
虎ノ門琴平タワー	24,543	18,318	36,100	3.2%	3.1%	3.7%	35,000	3.3%	3.2%	3.8%	17,781	1,100
セレスティン芝三井ビルディング	22,500	22,122	27,000	3.5%	3.3%	3.7%	26,400	3.6%	3.4%	3.8%	4,877	600
NBF御茶ノ水ビル	20,840	19,904	14,200	3.2%	3.0%	3.4%	13,800	3.3%	3.1%	3.5%	-5,704	400
NBF渋谷ガーデンフロント	20,269	18,716	31,400	3.2%	3.4%	3.4%	31,300	3.2%	3.4%	3.4%	12,683	100
NBF銀座通りビル	17,000	17,514	17,100	3.0%	2.7%	3.1%	16,900	3.1%	2.8%	3.2%	-414	200
新宿三井ビルディング二号館	16,285	15,740	18,500	3.6%	3.7%	3.7%	18,500	3.6%	3.7%	3.7%	2,759	-
リバーシティM-SQUARE	13,350	11,992	16,400	3.8%	3.7%	4.0%	16,300	3.9%	3.8%	4.1%	4,407	100
NBF虎ノ門ビル	13,337	13,059	17,000	3.2%	3.0%	3.4%	17,000	3.3%	3.1%	3.5%	3,940	-
興和西新橋ビルB棟	13,303	11,018	14,500	3.4%	3.5%	3.5%	14,500	3.4%	3.5%	3.5%	3,481	-
NBF新川ビル*				4.1%	4.0%	4.3%		4.1%	4.0%	4.3%		
(西館)												
(東館)	12,614	11,653	14,700	4.2%	4.0%	4.4%	14,700	4.2%	4.0%	4.4%	3,046	-
(住宅棟)				4.7%	4.5%	4.9%		4.7%	4.5%	4.9%		
新橋M-SQUARE	11,900	11,596	15,100	3.1%	2.9%	3.3%	14,800	3.2%	3.0%	3.4%	3,503	300
NBFALLIANCE	9,126	9,309	12,800	3.1%	2.9%	3.3%	12,500	3.2%	3.0%	3.4%	3,490	300
四谷メディカルビル	8,800	7,626	7,700	3.9%	3.7%	4.1%	7,600	4.0%	3.8%	4.2%	73	100
NBF渋谷イースト	8,000	8,045	7,360	3.4%	3.2%	3.6%	7,150	3.5%	3.3%	3.7%	-685	210
NBF芝公園ビル	6,770	6,101	8,370	3.8%	3.6%	4.0%	8,150	3.9%	3.7%	4.1%	2,268	220
NBF高輪ビル	6,667	6,294	7,190	4.3%	4.5%	4.5%	7,190	4.3%	4.5%	4.5%	895	-
NBF赤坂山王スクエア	6,250	6,312	6,760	3.3%	3.0%	3.5%	6,550	3.4%	3.1%	3.6%	447	210

* NBF新川ビルは西館・東館・住宅棟からなり、取得価格、期末簿価、鑑定評価額は物件全体の数値をそれぞれ記載しています。また、CR欄、DR欄、TCR欄の各数値については、西館・東館・住宅棟各数値をそれぞれ記載しています。

9 物件価格一覧 (2/3) (東京23区)

物件名	取得価格 (百万円)	第33期末					第32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	DCF法		③鑑定評価額 (百万円)	直接 還元法	DCF法			
				CR	DR	TCR		CR	DR			TCR
NBF芝公園大門通りビル	6,100	6,218	4,510	3.6%	3.4%	3.8%	4,400	3.7%	3.5%	3.9%	-1,708	110
NBF神田須田町ビル	5,960	5,796	8,310	3.4%	3.2%	3.6%	8,090	3.5%	3.3%	3.7%	2,513	220
住友電設ビル	5,365	4,688	5,710	4.0%	4.2%	4.2%	5,710	4.0%	4.2%	4.2%	1,021	-
NBF東銀座スクエア	5,200	4,368	8,010	3.6%	3.4%	3.8%	7,810	3.7%	3.5%	3.9%	3,641	200
パナソニック東京汐留ビル	5,075	4,927	6,300	3.2%	3.0%	3.4%	6,120	3.3%	3.1%	3.5%	1,372	180
NBF小川町ビルディング	4,940	5,078	6,050	3.5%	3.3%	3.7%	5,880	3.6%	3.4%	3.8%	971	170
日本橋兜町M-SQUARE	4,850	4,500	5,650	3.4%	3.2%	3.6%	5,560	3.5%	3.3%	3.7%	1,149	90
龍角散ビル	4,050	4,330	4,990	3.9%	3.7%	4.1%	4,870	4.0%	3.8%	4.2%	659	120
神宮前M-SQUARE*	3,700	3,277	4,000	3.5%	3.3%	3.8%	3,980	3.6%	3.4%	3.9%	722	20
NBF大崎ビル	66,660	65,372	88,300	3.2%	3.0%	3.4%	85,900	3.3%	3.1%	3.5%	22,927	2,400
ゲートシティ大崎	57,281	48,746	66,900	3.4%	3.2%	3.6%	66,900	3.4%	3.2%	3.6%	18,153	-
中野坂上サンブライトツイン	40,750	36,244	30,700	3.7%	3.3%	3.9%	30,000	3.8%	3.4%	4.0%	-5,544	700
NBF豊洲チャンネルフロント	35,200	29,131	37,100	3.8%	3.6%	4.0%	36,000	3.9%	3.7%	4.1%	7,968	1,100
NBF豊洲ガーデンフロント	25,018	22,524	29,600	3.9%	3.7%	4.1%	29,100	4.0%	3.8%	4.2%	7,075	500
中目黒GTタワー	23,856	17,174	21,400	3.7%	3.8%	3.9%	21,800	3.7%	3.8%	3.9%	4,225	-400
上野イーストタワー	21,600	21,403	22,500	3.7%	3.5%	3.9%	22,100	3.8%	3.6%	4.0%	1,096	400
NBF上野ビル	10,400	9,128	9,490	3.7%	3.5%	3.9%	9,290	3.8%	3.6%	4.0%	361	200
NBF池袋イースト	8,630	9,005	11,700	4.1%	3.9%	4.3%	10,700	4.2%	4.0%	4.4%	2,694	1,000
東五反田スクエア	8,350	7,645	8,430	3.5%	3.3%	3.7%	8,300	3.6%	3.4%	3.8%	784	130
東陽町センタービル	7,800	8,098	8,670	3.9%	3.7%	4.1%	8,460	4.0%	3.8%	4.2%	571	210
NBF池袋タワー	4,695	4,188	5,870	4.0%	3.8%	4.2%	5,720	4.1%	3.9%	4.3%	1,681	150
大崎ブライトコア・プラザ	4,500	4,486	4,800	3.2%	3.0%	3.4%	4,800	3.3%	3.1%	3.5%	313	-
NBF池袋シティビル	4,428	4,080	5,550	3.9%	3.7%	4.1%	5,420	4.0%	3.8%	4.2%	1,469	130
東京23区計 (47物件)	863,777	790,541	968,120	-	-	-	953,150	-	-	-	177,578	14,970

* 神宮前M-SQUAREについては、定期借地権付建物であり、CR欄記載数値は、有期還元法インク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。

9 物件価格一覧 (3/3) (東京周辺都市部・地方都市部)

●東京周辺都市部・地方都市部

物件名	取得価格 (百万円)	第33期末						第32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	DCF法		③鑑定評価額 (百万円)	DCF法				
				CR	DR	TCR		CR	DR	TCR		
調布サウスゲートビル	9,320	8,072	10,300	4.7%	4.5%	4.9%	10,300	4.8%	4.6%	5.0%	2,227	-
新川崎三井ビルディング	25,820	22,009	23,400	4.7%	4.5%	4.9%	23,100	4.8%	4.6%	5.0%	1,390	300
横浜S Tビル	13,529	12,703	15,100	4.0%	4.1%	4.2%	15,000	4.1%	4.2%	4.3%	2,396	100
パレール三井ビルディング	3,800	3,124	3,930	4.5%	4.3%	4.7%	3,830	4.6%	4.4%	4.8%	805	100
つくば三井ビルディング	8,875	7,400	8,390	5.2%	5.0%	5.4%	8,260	5.3%	5.1%	5.5%	989	130
NBF宇都宮ビル	2,435	2,388	2,110	5.5%	5.3%	5.7%	2,100	5.6%	5.4%	5.8%	-278	10
シーノ大宮ノースウイング	16,816	13,465	20,900	4.4%	4.5%	4.6%	20,500	4.5%	4.6%	4.7%	7,434	400
NBF浦和ビル	2,000	1,796	2,490	4.7%	4.5%	4.9%	2,360	4.8%	4.6%	5.0%	693	130
NBF松戸ビル	2,455	2,238	2,440	4.8%	4.8%	5.0%	2,420	4.9%	4.9%	5.1%	201	20
東京周辺都市部9物件計	85,051	73,198	89,060	-	-	-	87,870	-	-	-	15,861	1,190
札幌エルプラザ	4,404	3,111	7,240	4.7%	4.8%	4.9%	7,110	4.8%	4.9%	5.0%	4,128	130
NBF札幌南二条ビル	1,870	1,583	1,470	5.2%	5.0%	5.3%	1,470	5.3%	5.1%	5.4%	-113	-
NBFユニックスビル	4,028	2,807	3,350	5.8%	5.8%	6.0%	3,350	5.9%	5.9%	6.1%	542	-
NBF新潟テレコムビル	3,957	3,410	2,710	5.6%	5.4%	5.8%	2,690	5.7%	5.5%	5.9%	-700	20
三井住友銀行名古屋ビル	14,900	14,428	16,500	4.2%	4.0%	4.4%	16,500	4.3%	4.1%	4.5%	2,071	-
NBF名古屋広小路ビル	7,232	6,233	7,460	4.2%	4.0%	4.4%	7,310	4.3%	4.1%	4.5%	1,226	150
アコア堂島NBFタワー	17,810	15,757	18,100	3.8%	3.6%	4.0%	17,600	3.9%	3.7%	4.1%	2,342	500
中之島セントラルタワー	14,900	14,356	17,200	3.8%	3.9%	4.0%	16,900	3.9%	4.0%	4.1%	2,843	300
信濃橋三井ビルディング	14,400	10,405	13,000	4.7%	4.5%	4.9%	12,900	4.8%	4.6%	5.0%	2,594	100
堺筋本町センタービル	12,700	12,039	13,800	4.2%	4.0%	4.4%	13,500	4.3%	4.1%	4.5%	1,760	300
サンマリオンNBFタワー	10,500	7,547	6,330	4.6%	4.7%	4.8%	6,280	4.7%	4.8%	4.9%	-1,217	50
NBF広島立町ビル	2,930	2,615	2,580	5.3%	5.4%	5.5%	2,490	5.4%	5.5%	5.6%	-35	90
広島袋町ビルディング	2,215	1,811	2,410	5.2%	5.3%	5.4%	2,370	5.3%	5.4%	5.5%	598	40
NBF松山日銀前ビル	3,310	3,027	3,820	5.6%	5.5%	5.8%	3,760	5.7%	5.6%	5.9%	792	60
博多祇園M-SQUARE	8,000	6,809	10,500	4.7%	4.6%	4.9%	10,300	4.8%	4.7%	5.0%	3,690	200
NBF熊本ビル	4,500	3,823	3,930	5.8%	5.7%	6.0%	3,920	5.9%	5.8%	6.1%	106	10
地方都市部16物件計	127,658	109,768	130,400	-	-	-	128,450	-	-	-	20,631	1,950
合計(72物件)	1,076,486	973,508	1,187,580	-	-	-	1,169,470	-	-	-	214,071	18,110

【参考】

物件名	①取得予定価格 (百万円)	②鑑定評価額* (百万円)	② - ① (百万円)	直接 還元法	DCF法	
				CR	DR	TCR
六本木ティーキューブ	62,800	63,000	200	3.3%	3.1%	3.5%
セレスティン芝三井ビルディング	19,500	20,000	500	3.7%	3.5%	3.9%

*2017年12月1日時点

10 個別物件の収益状況 (1/3) (東京23区)

●東京23区

(百万円)

	NBF 日比谷ビル	西新宿 三井ビルディング	三菱重工ビル	芝NBFタワー	NBF プラチナタワー	NBF 南青山ビル	NBF コモディオ汐留	虎ノ門 琴平タワー	セレスティン芝 三井ビルディング	NBF 御茶ノ水ビル	NBF渋谷 ガーデンフロント	NBF 銀座通りビル	新宿三井 ビルディング 二号館	リバーシティ M-SQUARE	NBF 虎ノ門ビル	興和西新橋ビル B棟	NBF 新川ビル	新橋 M-SQUARE
不動産賃貸事業収益	1,399	1,130		990	1,421	422	881	871	750	290			571	617	456			347
不動産賃貸収入	1,273	1,095		937	1,345	389	792	790	709	263			522	577	425			329
その他賃貸事業収入	125	34		53	75	33	88	81	40	27			49	40	31			17
不動産賃貸事業費用	766	563		668	690	242	367	494	336	169			362	314	218			139
公租公課	304	135		50	83	85	56	37	70	21			65	53	68			33
諸経費	318	216		327	356	106	190	307	159	53			148	137	112			53
水道光熱費	102	-		55	88	30	50	46	57	18			35	37	22			12
建物管理委託費	126	202		91	108	35	61	93	95	19			59	65	43			19
オフィスマネジメントフィー	62	3		46	68	18	44	3	3	14			27	29	21			17
修繕費	16	7		37	34	12	27	10	0	0			18	2	23			3
借地借家料	-	-		87	-	-	-	137	-	-			-	-	-			-
信託報酬	1	-		0	0	-	0	-	-	-			1	-	0			-
保険料	1	0		0	1	0	0	0	1	0			0	0	0			0
その他諸経費	7	3		7	54	8	3	15	1	0			5	1	0			0
減価償却費	143	210		289	250	50	121	149	106	94			147	124	38			52
不動産賃貸事業利益	632	567	585	322	731	179	514	376	413	121	425	258	209	302	237	211	21	207
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	776	777	750	612	981	230	635	526	520	215	536	264	357	427	275	273	202	259

	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芝公園 大門通りビル	NBF 神田須田町ビル	住友電設ビル	NBF 東銀座スクエア	パナソニック 東京汐留ビル	NBF小川町 ビルディング	日本橋兜町 M-SQUARE	龍角散ビル	神宮前 M-SQUARE	NBF 大崎ビル	ゲートシティ 大崎	中野坂上 サンフライト ツイン
不動産賃貸事業収益	287	238	212	258	272	184	127	178		208		163		184	364		2,022	1,050
不動産賃貸収入	269	217	196	209	244	164	113	164		184		159		168	336		1,744	957
その他賃貸事業収入	18	21	16	49	27	19	13	13		24		3		15	28		278	92
不動産賃貸事業費用	96	138	88	205	154	105	65	98		92		81		101	294		952	630
公租公課	26	24	17	24	24	32	11	14		15		20		20	13		171	125
諸経費	50	53	40	137	81	46	35	30		45		34		47	212		525	305
水道光熱費	11	17	11	18	25	11	9	9		15		-		15	16		144	53
建物管理委託費	13	29	16	18	21	13	9	11		17		28		19	25		374	123
オフィスマネジメントフィー	14	3	10	12	13	8	6	8		10		3		8	13		3	47
修繕費	3	1	0	86	18	6	8	-		0		0		2	0		0	76
借地借家料	-	-	-	-	-	4	-	-		-		-		-	149		-	-
信託報酬	0	0	-	-	1	0	0	-		0		-		-	-		-	2
保険料	0	0	0	0	0	0	0	0		0		0		0	0		0	0
その他諸経費	6	1	1	1	1	1	0	1		0		1		2	5		2	1
減価償却費	20	60	30	43	48	26	19	53		31		27		34	68		255	200
不動産賃貸事業利益	190	99	124	53	117	78	61	79	100	116	77	81	72	82	69	980	1,070	419
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	210	160	154	97	166	105	81	132	138	147	109	109	103	116	138	1,419	1,325	619

●東京23区

(百万円)

	NBF豊洲 キャナルフロント	NBF豊洲 ガーデンフロント	中目黒 GTタワー	上野 イーストタワー	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	NBF 池袋タワー	大崎 フライトコア・ フライトプラザ	NBF池袋 シティビル	GSKビル*1	東京23区計 (48物件)
不動産賃貸事業収益	1,017	802	885		274	392	230		170	126	170		26,825
不動産賃貸収入	887	716	779		248	362	225		152	116	153		24,664
その他賃貸事業収入	130	86	105		26	30	4		18	10	17		2,160
不動産賃貸事業費用	576	398	587		206	172	140		100	78	79		14,139
公租公課	72	54	92		21	23	22		13	11	14		2,588
諸経費	246	196	270		76	87	50		46	30	41		6,508
水道光熱費	102	75	69		23	26	-		11	6	11		1,616
建物管理委託費	86	68	180		39	36	46		21	20	17		2,615
オフィスマネジメントフィー	48	38	3		12	19	3		8	3	8		998
修繕費	4	12	14		0	1	-		2	-	2		634
借地借家料	-	-	-		-	-	-		-	-	-		408
信託報酬	0	-	-		-	-	-		0	-	0		22
保険料	0	0	0		0	0	0		0	0	0		23
その他諸経費	3	1	1		1	2	0		2	0	1		189
減価償却費	258	146	224		107	61	67		40	35	23		5,041
不動産賃貸事業利益	441	404	298	247	68	219	89	167	69	48	90	342	12,686
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	699	551	522	411	176	281	157	204	109	84	114	452	17,728

●東京周辺都市部

(百万円)

	調布 サウスゲートビル	新川崎三井 ビルディング	横浜STビル	パレール 三井 ビルディング	つば三井 ビルディング	NBF 宇都宮ビル	シーノ大宮 ノースウイング	NBF 浦和ビル	NBF 松戸ビル	NBF 新浦安タワー*2	東京周辺 都市部計 (10物件)
不動産賃貸事業収益		1,086	639	269	443	130	759	102	122	427	4,391
不動産賃貸収入		987	578	252	399	111	675	86	104	358	3,937
その他賃貸事業収入		99	61	17	43	19	84	16	18	69	454
不動産賃貸事業費用		624	405	180	337	101	350	48	66	355	2,728
公租公課		89	54	27	27	8	48	6	7	38	334
諸経費		316	185	119	152	60	157	25	33	204	1,377
水道光熱費		103	60	46	42	14	50	7	10	83	458
建物管理委託費		137	66	44	44	18	54	7	13	83	522
オフィスマネジメントフィー		59	33	3	21	6	37	5	5	17	208
修繕費		14	17	24	39	19	7	3	1	14	150
借地借家料		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
信託報酬		-	1	-	1	-	-	-	-	-	2
保険料		1	0	0	0	0	0	0	0	1	6
その他諸経費		0	5	1	3	2	7	0	1	4	30
減価償却費		217	165	33	157	32	144	16	24	112	1,015
不動産賃貸事業利益	149	462	234	89	105	29	409	54	56	72	1,663
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	260	680	399	122	263	61	554	70	81	184	2,679

*1 GSKビルについては、2017年12月25日までの実績を記載しています。

*2 NBF新浦安タワーについては、2017年12月19日までの実績を記載しています。

● 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	NBF名古屋 広小路ビル	アコア堂島 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 日銀前ビル	博多祇園 M-SQUARE	NBF熊本ビル	地方都市部計 (16物件)	総合計
不動産賃貸事業収益	327	103	279	193	641	249	595	528	545	530	346	125	100	171	421	182	5,342	36,560
不動産賃貸収入	260	86	238	170	555	218	510	462	478	463	294	106	92	150	367	164	4,619	33,221
その他賃貸事業収入	67	16	40	23	85	30	85	65	67	66	52	18	8	21	54	18	723	3,338
不動産賃貸事業費用	178	68	160	120	317	134	415	342	334	309	282	81	55	90	224	111	3,227	20,094
公租公課	18	11	20	18	61	25	73	54	55	61	34	13	7	8	23	10	498	3,422
諸経費	107	37	99	64	158	60	168	149	174	169	155	37	24	40	105	43	1,596	9,482
水道光熱費	43	14	37	22	46	21	62	45	57	52	40	11	8	13	41	14	534	2,609
建物管理委託費	42	15	37	27	63	23	62	62	81	71	45	17	8	17	38	18	631	3,769
オフィスメンテナンスフィー	15	4	12	8	29	11	27	24	3	23	15	5	4	8	20	8	224	1,430
修繕費	4	1	9	2	10	2	8	14	29	14	51	2	1	-	2	0	154	939
借地借家料	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	408
信託報酬	-	0	0	1	0	-	0	-	-	0	0	-	-	-	-	-	5	29
保険料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7	36
その他諸経費	0	1	1	1	6	1	6	2	1	5	2	0	1	1	2	1	38	258
減価償却費	52	19	40	38	97	48	173	137	104	78	92	30	23	41	95	57	1,132	7,190
不動産賃貸事業利益	149	34	118	72	323	114	180	186	210	221	64	43	45	80	197	70	2,115	16,465
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	202	54	158	111	420	163	354	323	315	299	156	73	68	122	293	127	3,248	23,656

① NBF日比谷ビル

所在地	東京都千代田区内幸町一丁目1番7号
地積	5,065.35㎡
延床面積	50,847.51㎡
階数	地下4階付26階建
建築時期	1984年6月30日

⑤ 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

⑨ セレステイ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

⑬ 新宿三井ビルディング二号館

所在地	東京都新宿区新宿三丁目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

⑰ NBF新川ビル

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	東館およびメソニーリバー-2,775.23㎡ 西館：1,532.18㎡
延床面積	東館およびメソニーリバー-17,586.10㎡ 西館：8,352.69㎡
階数	東館およびメソニーリバー-地下2階付15階建 西館：地下1階付10階建
建築時期	1989年11月30日

② 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南青山ビル

所在地	東京都港区南青山三丁目1番31号
地積	3,272.74㎡
延床面積	18,720.59㎡
階数	地下2階付11階建
建築時期	1995年1月31日

⑩ NBF御茶ノ水ビル

所在地	東京都千代田区神田駿河台二丁目3番11.31.32.34.35.36
地積	1,767.94㎡
延床面積	9,258.36㎡
階数	地下1階付き11階建
建築時期	2009年3月26日

⑭ リバーシテイム-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

⑱ 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	7,259.01㎡
階数	地下1階付地上11階建
建築時期	2011年10月31日

③ 三菱重工ビル

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

⑦ 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

⑪ 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

⑮ NBF虎ノ門ビル

所在地	東京都港区西新宿一丁目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

⑲ 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

④ 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

⑧ 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3階付26階建
建築時期	2004年11月13日

⑫ 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

⑯ 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

⑳ 四谷メディカルビル

所在地	東京都新宿区左門町20番地
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

12 物件一覧 (2/4) (東京23区)

24 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1月31日

25 NBF芝公園大門通りビル



所在地	東京都港区芝公園一丁目8番12号
地積	836.45㎡(敷地全体)の内733.12㎡
延床面積	5,350.75㎡
階数	地下1階付9階建
建築時期	1991年3月29日

26 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

27 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

28 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

29 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

30 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

31 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

32 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

33 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

34 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

35 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

36 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

37 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

38 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

39 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

40 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

41 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

42 中野板上サンブライツイン



所在地	東京都中野区本町二丁目46番1号、4号
地積	10,331.90㎡
延床面積	中野サンブライツイン: 63,396.95㎡
階数	中野サンブライツイン: 地下2階付30階建
建築時期	中野サンブライツアネックス: 2,463.94㎡
	中野サンブライツアネックス: 地下1階付5階建
	1996年9月30日

43 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

44 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

45 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

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 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

49 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

49 大崎プライトコア・プライトプラザ



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 プライトプラザ: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㎡ プライトプラザ: 3,711.54㎡
延床面積	プライトコア: 42,929.11㎡ プライトプラザ: 4,084.84㎡
階数	プライトコア: 地下2階付20階建 プライトプラザ: 2階建
建築時期	2015年4月1日

49 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

49 NBF宇都宮ビル



所在地	栃木県宇都宮市東宿郷 三丁目1番7号
地積	2,074.16㎡
延床面積	8,775.07㎡
階数	8階建
建築時期	1996年6月5日

49 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

49 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

49 横浜STビル



所在地	神奈川県横浜市西区 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

49 シーノ大宮ノースウィング



所在地	埼玉県さいたま市大宮区 桜木町一丁目10番16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

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

49 バレー三井ビルディング



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

49 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

㊦ 札幌エルプラザ


所在地 北海道札幌市北区八条
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

㊦ 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

㊦ 信濃橋三井ビルディング


所在地 大阪府大阪市西区靉本町
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

㊦ 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

㊦ 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

㊦ 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

㊦ 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

㊦ NBF松山日銀前ビル


所在地 愛知県松山市三番町
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

㊦ NBFユニックスビル


所在地 福島県福島市栄町
6番6号
地積 3,112.75㎡
延床面積 23,420.12㎡
階数 地下2階付11階建
建築時期 1994年9月30日

㊦ アクア堂島NBFタワー (※一番右のビルはアクア堂島東館)


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)

㊦ 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

㊦ 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

㊦ 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

㊦ 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

㊦ 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

㊦ 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

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。本資料に提供している情報は、特に記載のない限り、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。