



2018年12月期（第35期）
決算説明会資料

2019年2月18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 2018年12月期(第35期)決算 損益計算書(P/L)	7
2-2 2018年12月期(第35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(1/4)	11
3-1 外部成長(2/4)	12
3-1 外部成長(3/4)	13
3-1 外部成長(4/4)	14
3-2 内部成長(1/3)	15
3-2 内部成長(2/3)	16
3-2 内部成長(3/3) 三菱重工ビルに関する取り組みについて①	17
3-2 内部成長(3/3) 三菱重工ビルに関する取り組みについて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 2019年6月期(第36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)	33
6-1 J-REIT最長のトラックレコード(2/2)	34
6-2 J-REIT最大の規模	35
6-3 東京を中心としたポートフォリオ	36
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	37
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	38
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	39
6-5 保守的な財務運営	40
7. ESGへの取り組み	
7-1 ESGへの取り組み方針	42
7-2 環境(Environment)への取り組み(1/3)	43
7-2 環境(Environment)への取り組み(2/3)	44
7-2 環境(Environment)への取り組み(3/3)	45
7-3 社会(Social)への取り組み	46
7-4 ガバナンス(Governance)への取り組み	47
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	50
2 ビル別入居・退去面積一覧*(2018年7月1日～2018年12月31日)	51
3 築年数の状況	52
4 財務運営の推移	53
5 借入金の調達先一覧	54
6 投資主の状況	55
7 主要な経営指標等の推移	56
8 物件概要一覧(1/2)(東京23区)	57
8 物件概要一覧(2/2)(東京周辺都市部・地方都市部)	58
9 物件価格一覧(1/3)(東京23区)	59
9 物件価格一覧(2/3)(東京23区)	60
9 物件価格一覧(3/3)(東京周辺都市部・地方都市部)	61
10 個別物件の収益状況(1/3)(東京23区)	62
10 個別物件の収益状況(2/3)(東京23区・東京周辺都市部)	63
10 個別物件の収益状況(3/3)(地方都市部)	64
11 ポートフォリオマップ	65
12 物件一覧(1/4)(東京23区)	66
12 物件一覧(2/4)(東京23区)	67
12 物件一覧(3/4)(東京23区・東京周辺都市部)	68
12 物件一覧(4/4)(地方都市部)	69

Disclaimer

1.

決算ハイライト

NBF
Nippon Building Fund

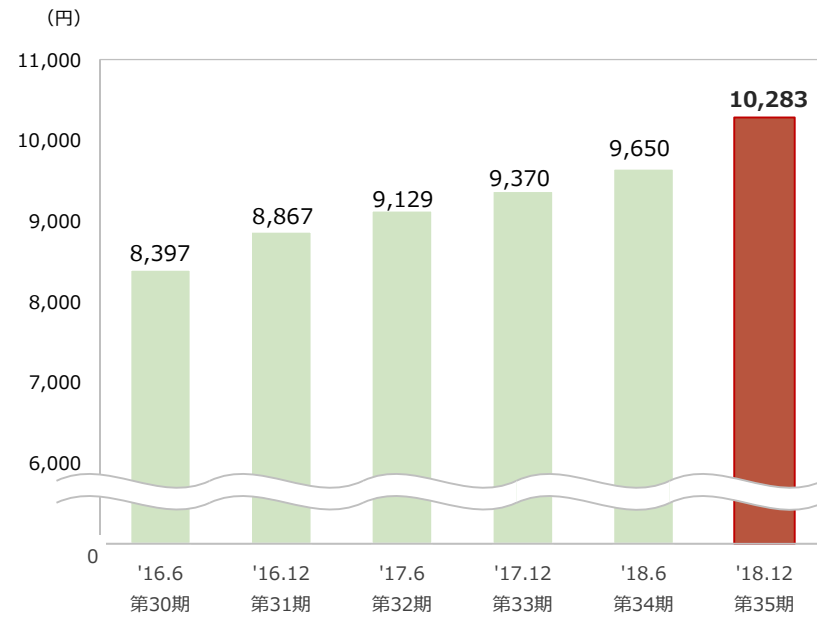
	実績			予想	
	2018年12月期 (第35期)			2019年6月期 (第36期)	2019年12月期 (第37期)(参考)
	前期比				
営業収益	37,468百万円	+832百万円	+2.3%	38,223百万円	38,917百万円
営業利益	16,031百万円	+256百万円	+1.6%	16,609百万円	16,451百万円
営業利益 (不動産売却損益除く)	16,031百万円	+640百万円	+4.2%	16,145百万円	16,451百万円
当期純利益	14,518百万円	+508百万円	+3.6%	15,206百万円	15,010百万円
当期純利益 (不動産売却損益除く)	14,518百万円	+892百万円	+6.5%	14,742百万円	15,010百万円
1口当たり分配金	10,283円	+633円	+6.6%	10,440円	10,630円
	1口当たり分配金 … 業績予想 (2018年8月公表) 10,100円に対し +183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	99.5%		+0.2pt	99.4%	99.0%

(2018年12月31日時点)

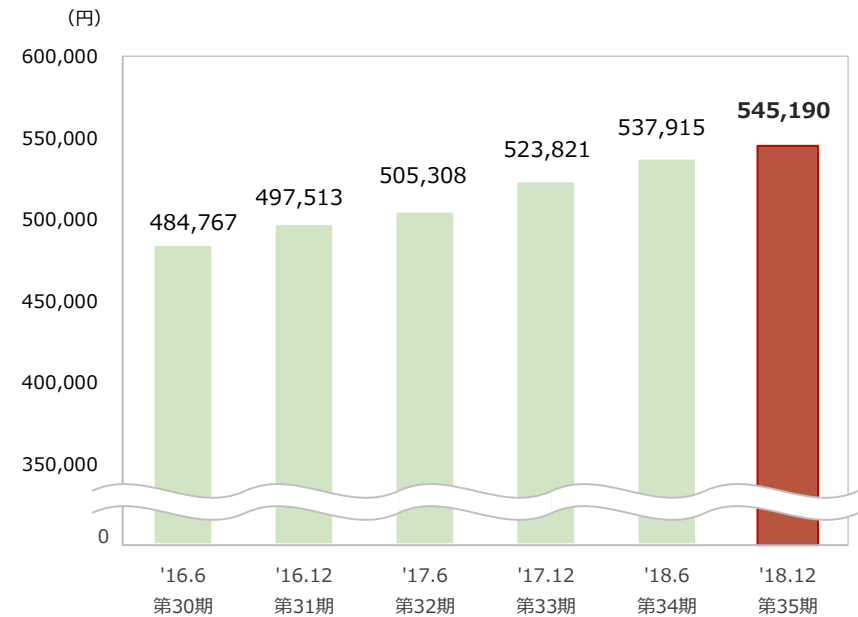
Asset	総資産	鑑定評価含み益	エリア分散	稼働率 (期中平均) *1
	1兆248億円	2,438億円	東京23区 : 80.8% 都心 5区 : 51.0%	99.5%
Debt	LTV	長期固定金利比率	平均金利	平均残存年数
	40.8%	92.6%	0.69%	5.24年
Equity	時価総額	1口当たりNAV *2		
	9,756億円	545,190円		

- *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
2018年12月期（第35期）実績 （期末保有物件数：72物件）	前期取得 3物件	2018年6月期（第34期）取得3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） 大崎ブライトコア・ブライトプラザ（追加取得分）
	前期売却 1物件	2018年6月期（第34期）売却1物件	NBF日比谷ビル
	既存71物件	上記を除いた2018年12月期（第35期）末に保有している71物件	—
2019年6月期（第36期）予想 （期末保有予定物件数：71物件）	新規2物件	2019年6月期（第36期）取得予定2物件（追加取得を含む）	G-BASE田町 大崎ブライトコア・ブライトプラザ（追加取得分）
	売却2物件	2019年6月期（第36期）売却2物件	NBF芝公園大門通りビル NBF宇都宮ビル
	既存70物件	上記を除いた2019年6月期（第36期）末に保有予定の70物件	—

2-1 2018年12月期（第35期）決算 損益計算書（P/L）

(百万円)

科目	2018年6月期 (第34期)	2018年12月期 (第35期)	前期比	
			増減	増減率
営業収益	36,635	37,468	832	2.3%
不動産賃貸事業収益 計	36,251	37,468	1,216	3.4%
不動産賃貸収入	33,007	34,081	1,074	3.3%
その他賃貸事業収入	3,244	3,386	141	4.4%
不動産等売却益	383	-	-383	-
営業費用	20,860	21,436	576	2.8%
不動産賃貸事業費用 計	19,217	19,833	615	3.2%
不動産賃貸費用（減価償却費除く）	12,149	12,738	589	4.9%
減価償却費	7,068	7,095	26	0.4%
不動産等売却損	-	-	-	-
資産運用報酬	1,339	1,385	46	3.4%
販売費及び一般管理費	302	217	-85	-28.2%
営業利益	15,774	16,031	256	1.6%
営業外損益	-1,763	-1,511	251	-14.2%
営業外収益	3	15	11	-
営業外費用	1,766	1,527	-239	-13.6%
経常利益	14,011	14,519	507	3.6%
特別損益	-	-	-	-
税引前当期純利益	14,011	14,519	507	3.6%
法人税等合計	1	0	-0	-
当期純利益	14,010	14,518	508	3.6%
圧縮積立金繰入額	383	-	-383	-
分配金総額	13,625	14,519	893	6.6%
1口当たり分配金（円）	9,650	10,283	633	6.6%
期中平均稼働率（%）	99.3	99.5	0.2	-
期末発行済投資口数（口）	1,412,000	1,412,000	-	-
【参考】				
賃貸NOI	24,102	24,729	627	2.6%
営業利益（不動産等売却損益除く）	15,391	16,031	640	4.2%
当期純利益（不動産等売却損益除く）	13,626	14,518	892	6.5%

● 前期比増減の主な要因

(百万円)

営業収益	+832
不動産賃貸収入	+1,074
前期取得3物件（通期稼働効果） 六本木ディーキューブ セレスティン芝三井ビルディング（追加取得分） 大崎プライトコア・プライトプラザ（追加取得分）	+591
既存71物件	+483
その他賃貸事業収入	+141
付帯収益（季節要因等）	+432
解約金等（前期解約金等剥落）	-311
不動産等売却益	-383
NBF日比谷ビル（前期売却益剥落）	-383
営業費用	+576
不動産賃貸費用（減価償却費除く）	+589
水道光熱費（季節要因等）	+416
公租公課	-180
建物管理費	+194
修繕費	+89
営業外損益	+251
営業外費用	-239
支払金利	-239

2-2 2018年12月期（第35期）決算 貸借対照表（B/S）

資産の部

(百万円)

科目	2018年6月期末 (第34期末)	2018年12月期末 (第35期末)	前期比	
			増減	増減率
流動資産	14,468	21,408	6,939	48.0%
現金及び預金	12,475	20,206	7,731	62.0%
その他	1,993	1,202	-791	-39.7%
固定資産	1,005,610	1,003,298	-2,311	-0.2%
有形固定資産	962,603	960,104	-2,499	-0.3%
無形固定資産	35,904	35,885	-19	-0.1%
投資その他の資産	7,102	7,309	207	2.9%
繰延資産	157	185	27	17.5%
資産合計	1,020,237	1,024,893	4,655	0.5%

負債及び純資産の部

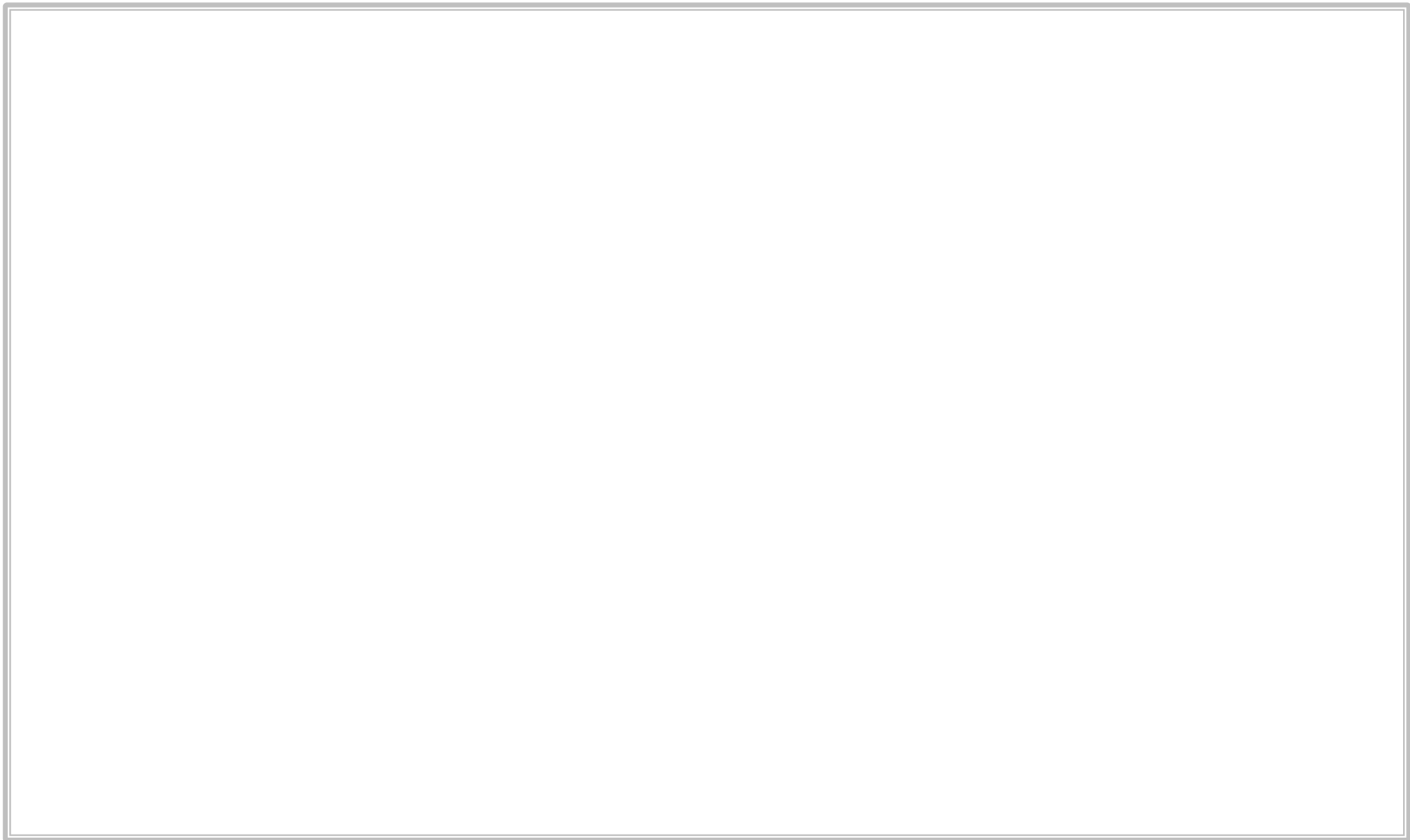
科目	2018年6月期末 (第34期末)	2018年12月期末 (第35期末)	前期比	
			増減	増減率
流動負債	57,052	75,377	18,324	32.1%
短期借入金	4,000	-	-4,000	-
一年以内返済予定の長期借入金	41,250	61,125	19,875	48.2%
一年以内償還予定の投資法人債	-	-	-	-
その他	11,802	14,252	2,449	20.8%
固定負債	423,610	409,048	-14,562	-3.4%
投資法人債	30,000	37,000	7,000	23.3%
長期借入金	342,250	320,000	-22,250	-6.5%
預り敷金及び保証金等 (有利子負債)	51,360 (417,500)	52,048 (418,125)	687 (625)	1.3% (0.1%)
負債合計	480,662	484,425	3,762	0.8%
投資主資本	539,574	540,467	893	0.2%
出資総額	519,124	519,124	-	-
剰余金	20,449	21,343	893	4.4%
圧縮積立金	6,439	6,823	383	6.0%
当期末処分利益	14,010	14,519	509	3.6%
純資産合計	539,574	540,467	893	0.2%
負債及び純資産合計	1,020,237	1,024,893	4,655	0.5%

● 前期比増減の主な要因

(百万円)

資産	+4,655
流動資産	+6,939
現金及び預金	+7,731
固定資産	-2,311
資本的支出	+4,416
減価償却累計額	-7,095
その他等	+368
負債	+3,762
有利子負債	+625
短期借入金	-4,000
長期借入金	-2,375
投資法人債	+7,000
純資産	+893
剰余金	+893
圧縮積立金	+383
当期末処分利益	+509

《MEMO》



3.

運用実績と見通し



ポートフォリオの入替を実施し、中期的・総合的な収益力の向上を実現

取得物件

G-BASE田町



東京23区

取得価格：282億円

大崎ブライツコア・ブライツプラザ



東京23区

42億円

取得価格合計 : 324億円
 減価償却後利益*1 : 822百万円
 減価償却後利回り*2 : 2.5%
 平均築年数 : 1.8年

*1 ... 取得先から受領した資料に基づいた想定値
 *2 ... 減価償却後利益 ÷ 取得価格

譲渡物件

NBF芝公園
大門通りビル



東京23区

譲渡価格：62億円

NBF
宇都宮ビル



東京周辺都市部

30.5億円

譲渡価格合計 : 92.5億円
 減価償却後利益*1 : 205百万円
 減価償却後利回り*2 : 2.3%
 平均築年数 : 26.8年

*1 ... 第34期 + 第35期 実績値
 *2 ... (第34期 + 第35期 実績値) ÷ 第35期末簿価

入替の効果

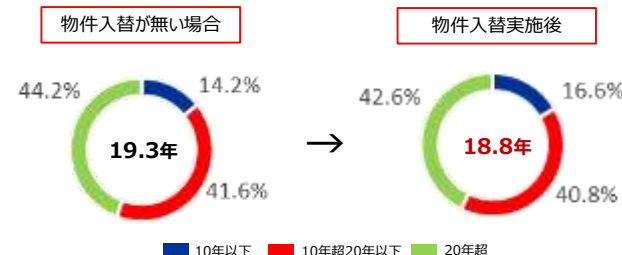
・資産規模の拡大

取得価格の累計 : 1兆1,289億円
 (35期末比: +238億円)

・収益性の向上

減価償却後利益 : +617百万円
 (205百万円→822百万円)

・築年数の若返り*



* 2019年6月期末時点の(当初)取得価格により加重平均した年数

・1口当たりNAVの増大

第35期 (2018年12月期) : 545,190円 → 物件入替実施後 : 547,067円
 (35期末比: +1,877円)

G-BASE田町



本物件の特徴

- 三井不動産及び清水建設が開発を主導した、2018年1月竣工の新築物件
2019年3月29日に持分70%を、同年4月25日に残りの持分30%を取得予定

【立地】

- JR「田町」駅から徒歩約4分のほか、都営地下鉄浅草線及び三田線の「三田」駅から、それぞれ徒歩2分、徒歩4分と、交通利便性の高い場所に位置
- 田町エリアは、2018年5月に「msb Tamachi 田町ステーションタワーS」が竣工する等、更なる発展が期待できるエリア
- NBFは、田町エリアには、当該物件以外にも「セレスティン芝三井ビルディング」、「住友電設ビル」を保有

【スペック】

- 基準階面積約230坪、天井高2,800mm、個別空調、LED照明等、オフィスビルとしての高い基本スペックを備える他、テナント専用の屋上庭園等オフィスワーカーの快適性に配慮された競争力の高い物件

● 基準階平面図



● MAP



所在地	東京都港区芝
契約締結日	2019年2月15日
取得予定日	2019年3月29日 (持分70%) 2019年4月25日 (持分30%)
取得予定価格	282億円
鑑定評価額 (2019年1月31日時点)	282億円
竣工日	2018年1月10日
延床面積 (全体)	約5,373坪
持分	100%
売主	三井不動産株式会社 (持分50%) 清水建設株式会社 (持分50%)
稼働率 (2019年2月15日時点)	100%
NOI利回り (鑑定NOI/取得価格)	3.4%

大崎ブライトコア・ブライトプラザ (追加取得)

●大崎ブライトコア



●大崎ブライトプラザ



本物件の特徴

- 三井不動産が保有する持分の追加取得により、NBFの総投資額は184億円となる

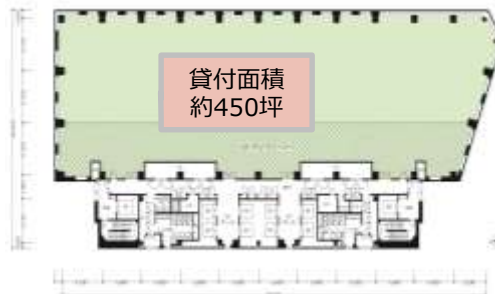
【立地】

- JR「大崎」駅から徒歩約5分と、交通利便性の高い場所に位置
- 大崎エリアは、東京都の副都心のひとつであり、大企業がオフィスを構えるビジネス拠点として認知度が高いエリア
- 大崎はNBFの重点エリアであり、当該物件以外にも「NBF大崎ビル」、「ゲートシティ大崎」、「東五反田スクエア」を保有

【スペック】

- 基準階面積約450坪、天井高2,800mm、個別空調、LED照明等オフィスビルとしての高い基本スペックを備えた、競争力の高い物件

●大崎ブライトコア基準階平面図



●追加取得後持分

ブライトコア : 専有面積割合約36.86%
ブライトプラザ : 共有持分61.5%

● MAP



所在地	東京都品川区北品川
契約締結日	2019年2月15日
取得予定日	2019年4月1日
取得予定価格	42億円
鑑定評価額 (2019年1月31日時点)	42億円
竣工日	ブライトコア: 2015年4月1日 ブライトプラザ: 2015年4月17日
延床面積 (全体)	ブライトコア: 約12,986坪 ブライトプラザ: 約1,235坪
持分	ブライトコア: 専有面積割合約8.07% ブライトプラザ: 共有持分45%
売主	三井不動産株式会社
稼働率 (2019年2月15日時点)	100%
NOI利回り (鑑定NOI/取得価格)	3.6%

● 第36期譲渡物件の概要

NBF芝公園大門通りビル



NBF宇都宮ビル



物件名	NBF芝公園大門通りビル	NBF宇都宮ビル	合計
所在地	東京都港区	栃木県宇都宮市	-
譲渡日	2019年2月15日	2019年2月15日	-
建築時期	1991年3月29日	1996年6月5日	-
譲渡価格	6,200百万円	3,050百万円	9,250百万円
譲渡損益	0百万円	464百万円	464百万円
買主	国内の一般事業会社	国内の一般事業会社	-

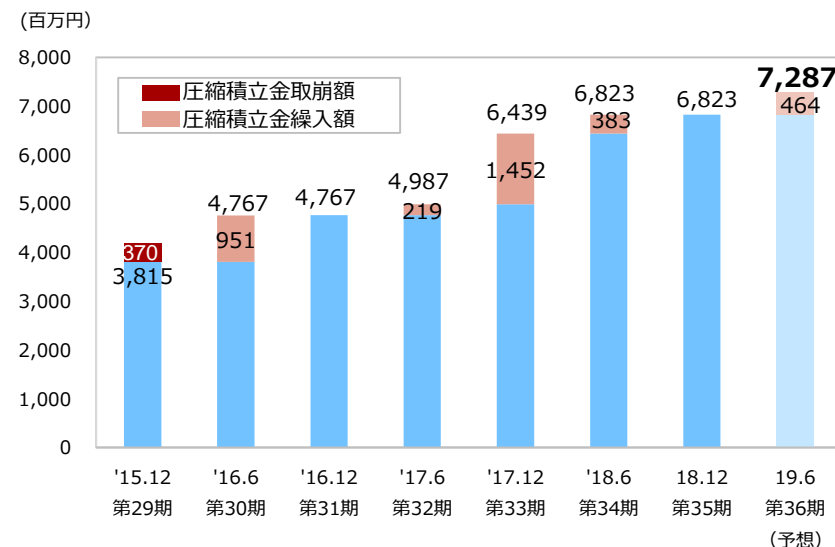
簿価 ¹	6,191百万円	2,584百万円	8,776百万円
継続鑑定評価額 ¹	4,460百万円	2,130百万円	6,590百万円
含み損益 ²	▼1,731百万円	▼454百万円	▼2,186百万円

¹ 簿価、継続鑑定評価額は、2018年12月31日時点の金額

² 含み損益 = 簿価 - 継続鑑定評価額

圧縮積立金 繰入額	464百万円		
内部留保 ³	7,287百万円 (5,160円/口) (2019年6月末見込み)		

● 内部留保³の推移

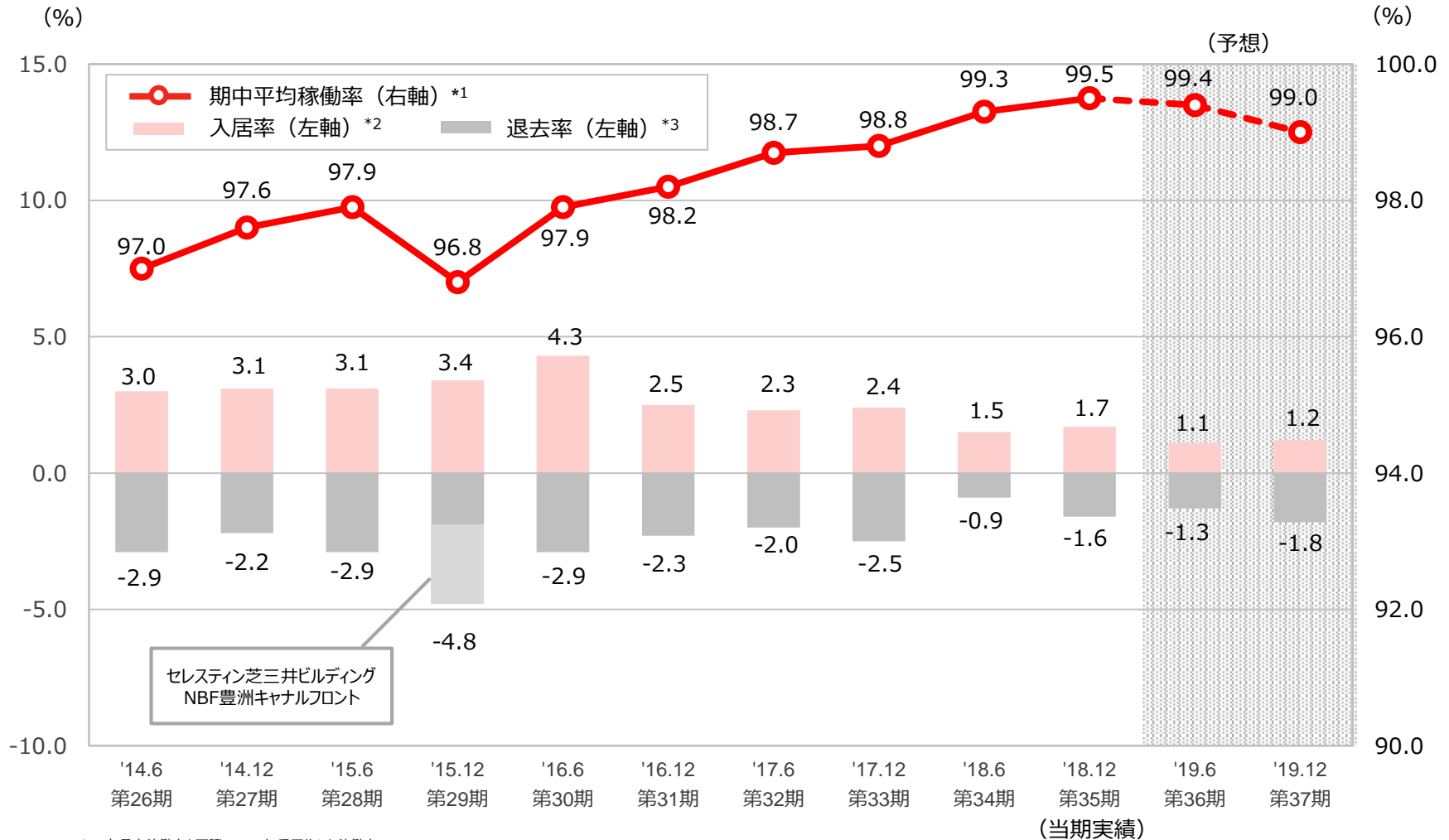


³ 内部留保：当該期末の圧縮積立金残高に翌期繰入額及び取崩額を加減算した金額としており、当該期末の貸借対照表の圧縮積立金残高とは異なります。

● 圧縮積立金について

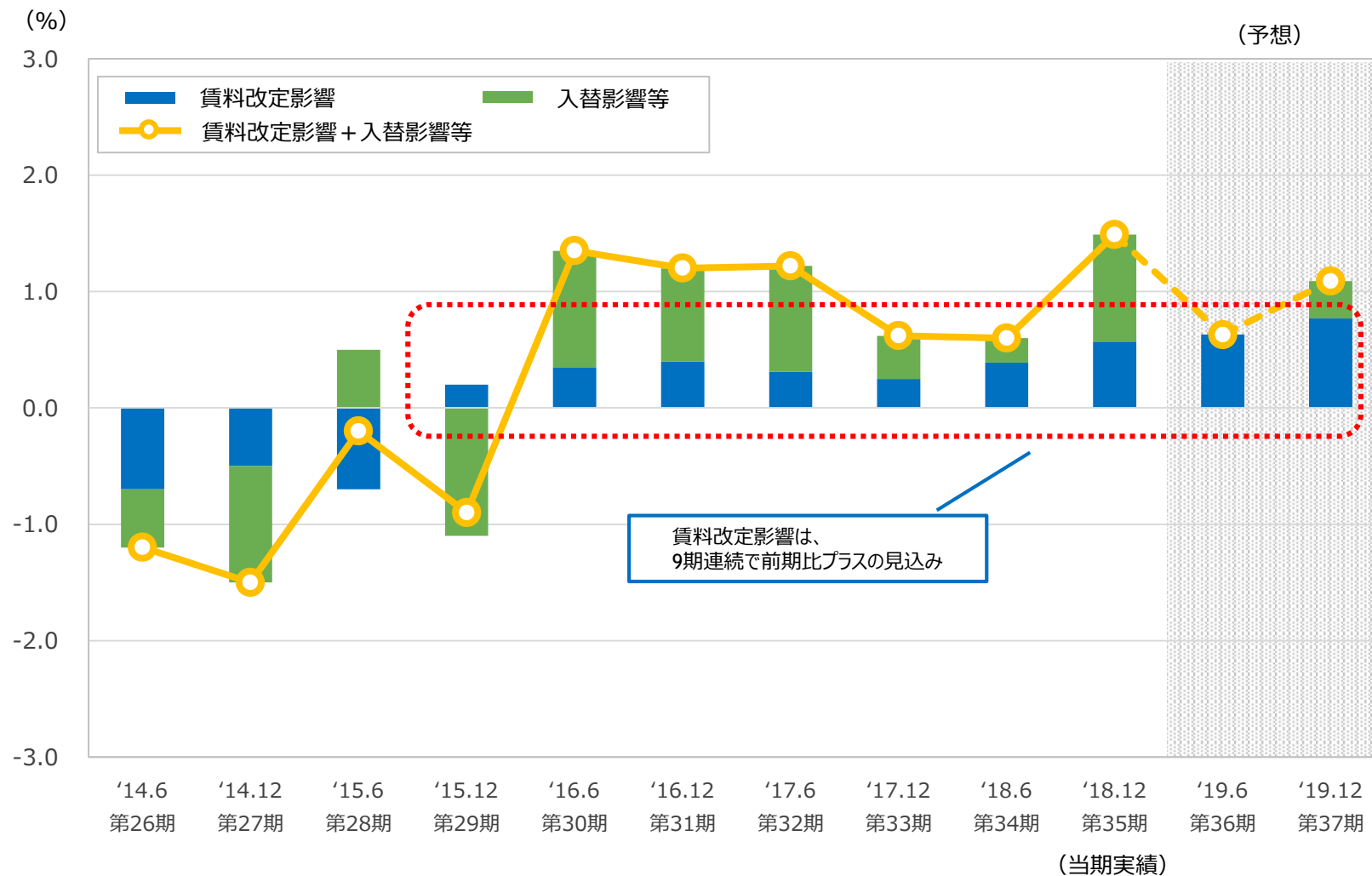
将来の安定的な運用・分配のために活用します

● 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 (サービスアパートメント・住宅部分を除く)
 *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 (サービスアパートメント・住宅部分を除く)

● 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)



●三菱重工ビルに関する取り組み

概要

三菱重工ビル（以下、「本物件」）のテナントである三菱重工業株式会社（以下、「現借主」）が本社機能の一部を丸の内に移転したタイミングを活かし、NBFは本物件の競争力及び資産価値の向上に資する工事を実施し、安定性及び収益性の向上を企図したリーシング活動を行っています

一部返室に伴う変更点

●物件名称の変更

（新名称）
「三菱重工ビル」 → 「NBF品川タワー」

* 2019年3月1日変更予定

●本物件の賃貸可能面積の変更

		変更前	変更後
賃貸可能面積	全体	17,969坪	11,475坪
	NBF持分60%	10,781坪	6,885坪

* 同社の退去に伴い、延床面積単位の貸付契約からマルチ化に伴い専有面積単位での貸付契約に変更するため2019年7月1日以降、本物件の賃貸可能面積が変更になります

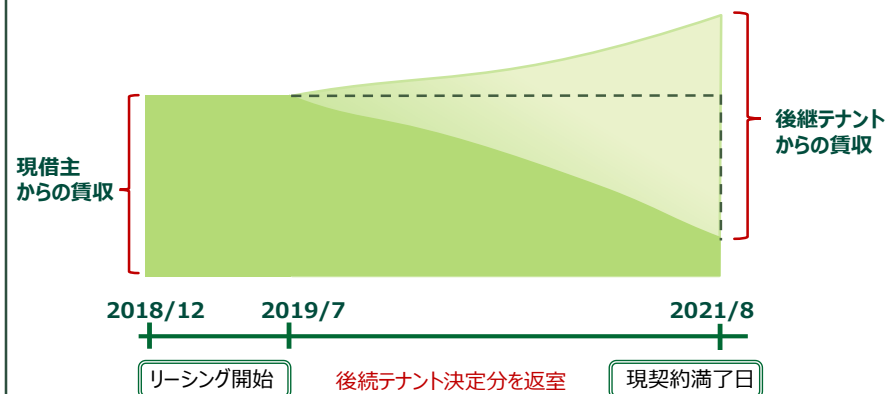
品川駅側から見た「品川グランドcommons」



本件のポイント

- 現借主との賃貸借契約は、2021年8月31日が契約期限となっています
- 契約期限までの賃料（キャッシュフロー）を確保しながら資産価値の向上に資する工事を早期に実施します
- 現借主との賃貸借契約期間中に後継テナントのリーシングを前倒しで行います
- 現借主は後継テナントが決まった場合には残存期間分の賃料を負担することなく契約期限前に一部返室することができます

賃料収入（キャッシュフロー）のイメージ



三菱重工ビル



【概要】

所在地	東京都港区港南
取得日	2011年9月1日
取得価格	363億円
鑑定評価額 (2018年12月31日時点)	487億円
竣工日	2003年4月1日
持分	60%
稼働率 (2018年12月31日時点)	100%
NOI利回り (35期NOI/期末簿価)	4.3%

本物件の特徴

【取得経緯】

●2003年に旧国鉄貨物ヤード跡地において大規模開発がなされた「品川グランド commons」内の中央に位置する大型オフィスビルとして開発

●NBFは2011年に三菱重工工業(株)から国内機関投資家と共同で準共有持分60%を取得

【立地】

●JR・京浜急行「品川」駅からペDESTリアンデッキにより徒歩5分と交通利便性の高い場所に位置

●東海道新幹線を利用し名古屋、関西圏へ、羽田空港から国内・海外へのアクセスに優れ、2027年にはリニア中央新幹線の開通など今後の更なる発展が期待できるエリア

【スペック】

●基準階面積約400坪、天井高2,800mmのスペックを有する。また、三菱重工工業(株)の一部返室に伴いESGに配慮したLED化・設備更新等、資産価値の向上に向けた工事を実施しビルの競争力の向上を目指す

資産価値の向上

《コンセプト》

- ・ビルの歴史や既存のクールなモノトーン調を活かした有機的な空間
- ・賃貸面積の最大化、テナントニーズを満たす専用部
- ・機能性とデザインを兼ね備えたサイン

【有機的な空間の創出】



1Fエントランス

【機能性を備えたサイン】



エレベーターホール

【ESGに配慮したLED化及び設備更新等】



基準階事務室：LED照明

化粧室リニューアル
(節水型機器の採用)

●ファイナンスデータ

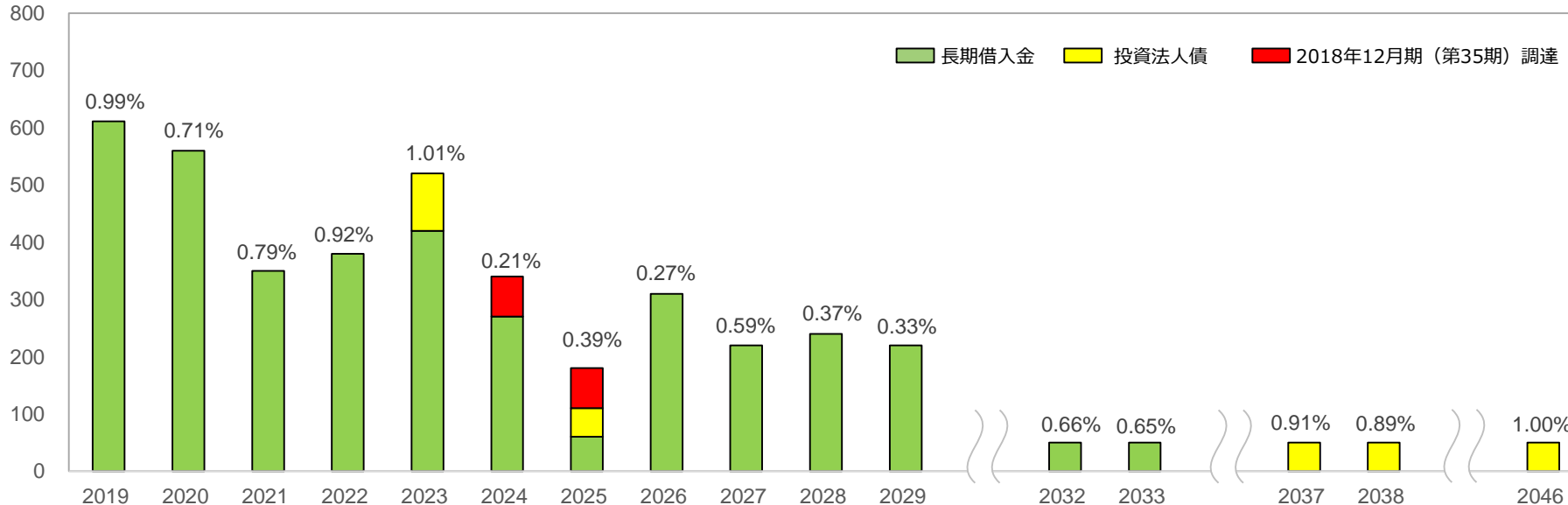
項目	2018年6月期末 (第34期末)	2018年12月期末 (第35期末)	前期比
LTV	40.9%	*40.8%	-0.1pt
長期固定金利比率	93.3%	92.6%	-0.7pt
平均調達金利	0.71%	0.69%	-0.02pt
平均残存年数 (長期有利子負債)	5.60年	5.24年	-0.36年

* LTV46%までの借入余力は約980億円

●返済期限の分散

(億円)

(2018年12月31日時点)



* 「%」は各年限の返済期限を迎える有利子負債の平均金利

●有利子負債残高

(百万円)

項目	2018年6月期末 (第34期末)	2018年12月期末 (第35期末)	前期比
短期借入金	4,000	0	-4,000
長期借入金 (変動金利)	24,000	31,000	+7,000
長期借入金 (固定金利)	359,500	350,125	-9,375
投資法人債	30,000	37,000	+7,000
合計	417,500	418,125	+625

● 新規調達・返済実績

2018年12月期（第35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	9,000百万円	調達総額	14,000百万円
平均金利	1.25%	平均金利	0.16%
平均約定年数	7.6年	平均約定年数	6.0年

● 長期借入金・投資法人債の返済予定

2019年6月期（第36期）

返済概要	
返済総額	31,625百万円
平均金利	1.02%
平均約定年数	7.1年

返済期限の分散・
借入コストの更なる削減を図る

2019年12月期（第37期）

返済概要	
返済総額	29,500百万円
平均金利	0.96%
平均約定年数	7.1年

● 2018年12月期（第35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*
2018.11.30	みずほ銀行	7,000	7.0年	変動	0.12%
合計 ①	-	7,000	7.0年	-	0.12%

*借入時点の金利

・投資法人債

借入日	銘柄	金額 (百万円)	期間	固定/変動	金利
2018.12.19	第18回投資法人債	7,000	5.0年	固定	0.20%
合計 ②	-	7,000	5.0年	-	0.20%

①+②	-	14,000	6.0年	-	0.16%
-----	---	--------	------	---	-------

● 格付けの状況

(2018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

	2018年6月期末 (第34期末)	2018年12月期末 (第35期末)	前期比
物件数	72物件	72物件	-
継続鑑定評価額	12,321億円	12,398億円	+77億円
簿価	9,985億円	9,960億円	-25億円
含み益	2,335億円	2,438億円	+102億円

● 物件ごとの変動（前期比）

直接還元法のキャプレート（物件）

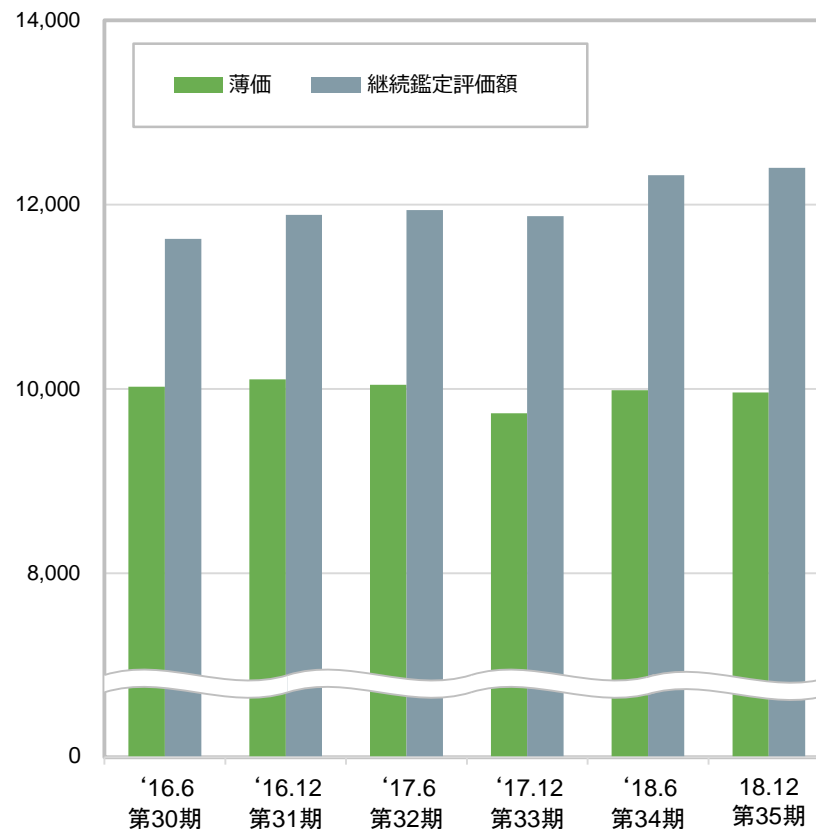
	2018年6月期末 (第34期末)	2018年12月期末 (第35期末)
低下	26	9
維持	43	63
上昇	3	0

鑑定評価額（物件）

	2018年6月期末 (第34期末)	2018年12月期末 (第35期末)
増加	44	35
維持	21	34
減少	7	3

● 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 2019年6月期（第36期）業績予想

(百万円)

科目	2018年12月期 (当期実績) (第35期)	2019年6月期 (次期予想) (第36期)	当期実績比		2019年12月期 (2期先参考) (第37期)	次期予想比	
			増減	増減率		増減	増減率
営業収益	37,468	38,223	755	2.0%	38,917	693	1.8%
不動産賃貸事業収益 計	37,468	37,759	291	0.8%	38,917	1,157	3.1%
不動産賃貸収入	34,081	34,444	362	1.1%	35,150	706	2.1%
その他賃貸事業収入	3,386	3,315	-70	-2.1%	3,766	451	13.6%
不動産等売却益	-	464	464	-	-	-464	-
営業費用	21,436	21,614	177	0.8%	22,465	851	3.9%
不動産賃貸事業費用 計	19,833	19,936	103	0.5%	20,799	862	4.3%
不動産賃貸費用（減価償却費除く）	12,738	12,691	-47	-0.4%	13,562	870	6.9%
減価償却費	7,095	7,245	150	2.1%	7,236	-8	-0.1%
不動産等売却損	-	-	-	-	-	-	-
資産運用報酬	1,385	1,414	28	2.1%	1,437	22	1.6%
販売費及び一般管理費	217	262	45	21.1%	229	-33	-12.7%
営業利益	16,031	16,609	578	3.6%	16,451	-158	-1.0%
営業外損益	-1,511	-1,402	109	-7.2%	-1,441	-38	2.7%
営業外収益	15	59	44	-	3	-56	-
営業外費用	1,527	1,462	-65	-4.3%	1,444	-18	-1.2%
経常利益	14,519	15,206	687	4.7%	15,010	-196	-1.3%
特別損益	-	-	-	-	-	-	-
税引前当期純利益	14,519	15,206	687	4.7%	15,010	-196	-1.3%
法人税等合計	0	0	0	-	0	0	-
当期純利益	14,518	15,206	687	4.7%	15,010	-196	-1.3%
圧縮積立金繰入額	-	-464	-464	-	-	464	-
分配金総額	14,519	14,741	221	1.5%	15,009	268	1.8%
1口当たり分配金（円）	10,283	10,440	157	1.5%	10,630	190	1.8%
期中平均稼働率（%）	99.5	99.4	-0.1	-	99.0	-0.4	-
期末発行済投資口数（口）	1,412,000	1,412,000	-	-	1,412,000	-	-

【参考】

賃貸NOI	24,729	25,067	338	1.4%	25,354	287	1.1%
営業利益（不動産等売却損益除く）	16,031	16,145	113	0.7%	16,451	306	1.9%
当期純利益（不動産等売却損益除く）	14,518	14,742	223	1.5%	15,010	267	1.8%

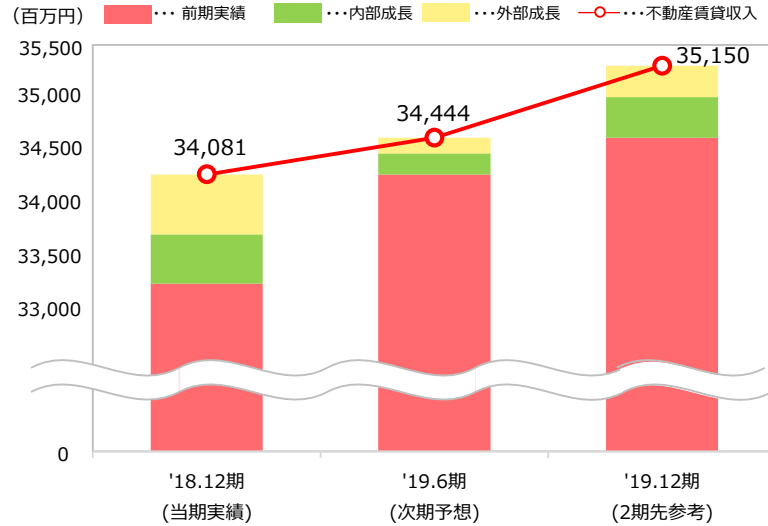
●次期予想の当期実績比増減の主な要因

(百万円)

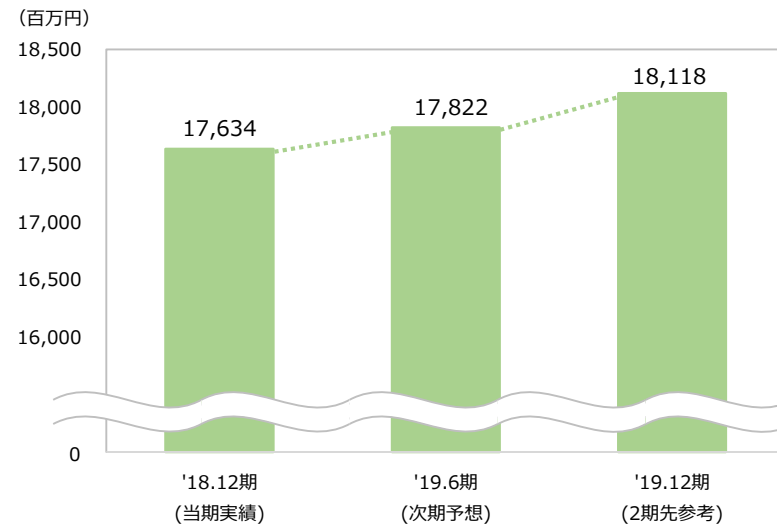
営業収益	+755
不動産賃貸収入	+362
新規2物件 G-BASE田町 大崎プライトコア・プライトプラザ（追加取得分）	+157
売却2物件 NBF芝公園大門通りビル NBF宇都宮ビル	
既存70物件	+204
その他賃貸事業収入	-70
付帯収益（季節要因等）	-305
雑収入等	+233
不動産売却益	+464
NBF芝公園大門通りビル、NBF宇都宮ビル	+464
営業費用	+177
不動産賃貸費用（減価償却費除く）	-47
水道光熱費（季節要因等）	-324
修繕費	-126
公租公課	+352
営業外損益	+109
営業外費用	-65
支払金利	-74

2019年6月期（第36期）の予想数値及び2019年12月期（第37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。

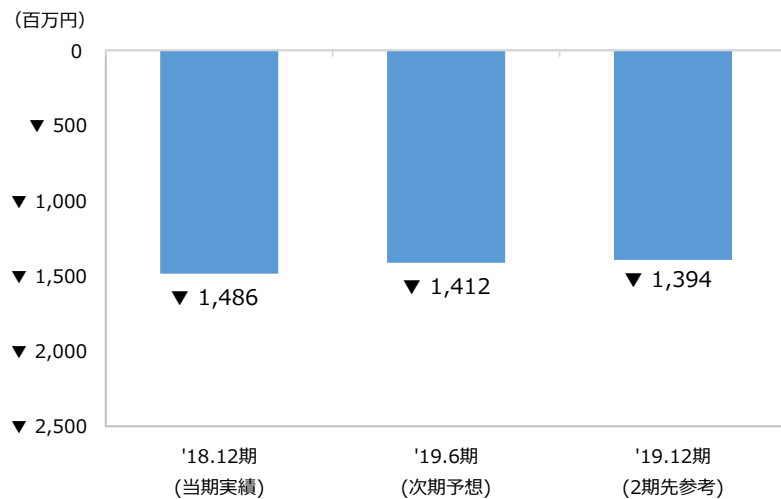
不動産賃貸収入



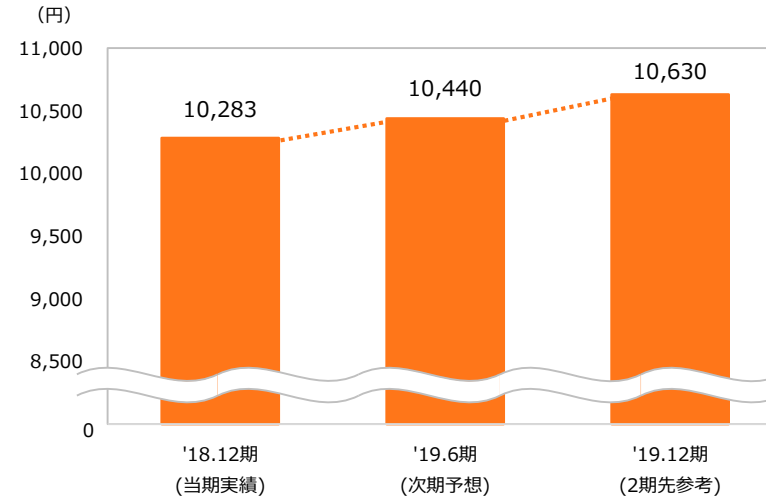
不動産賃貸事業利益



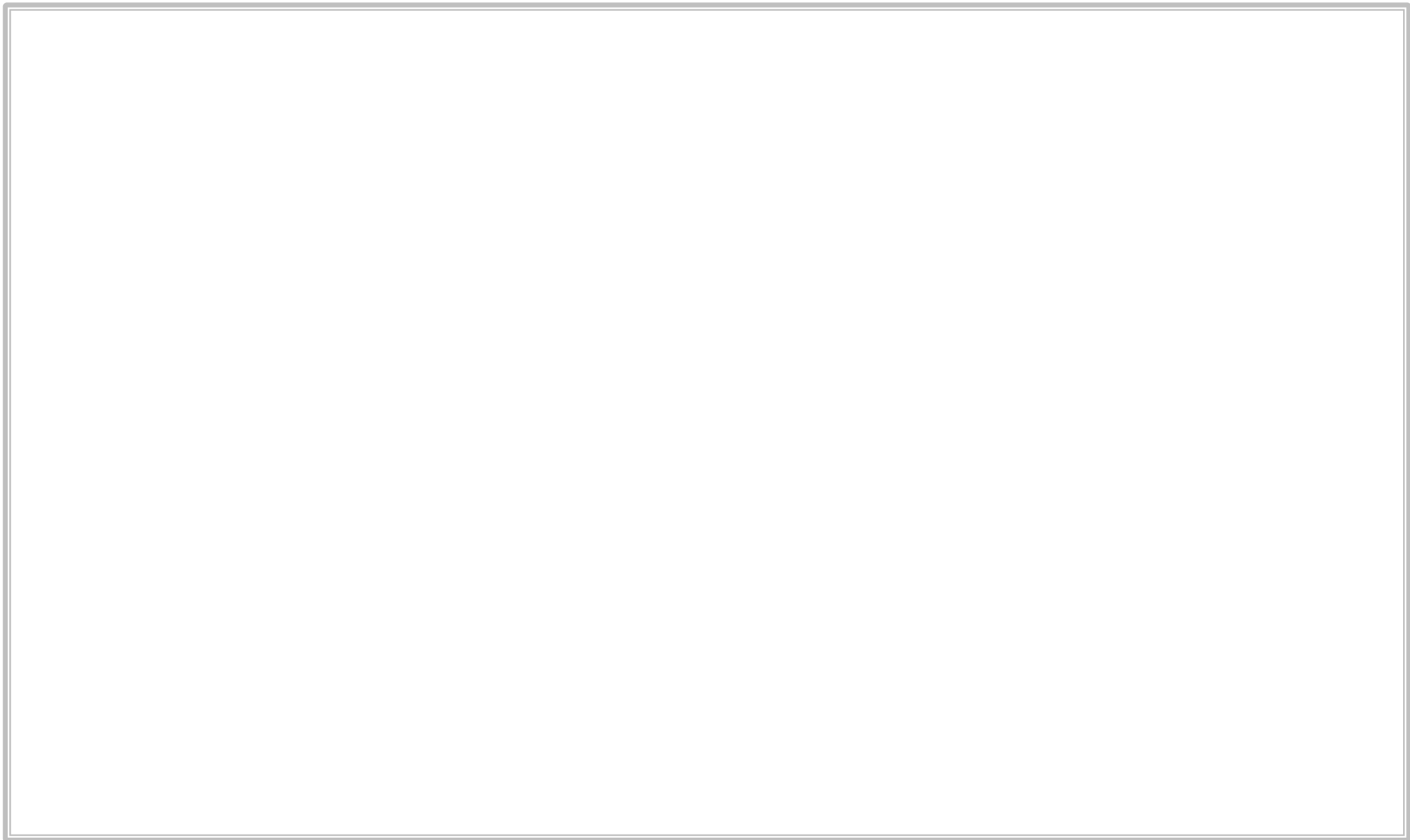
支払金利



1口当たり分配金



《MEMO》



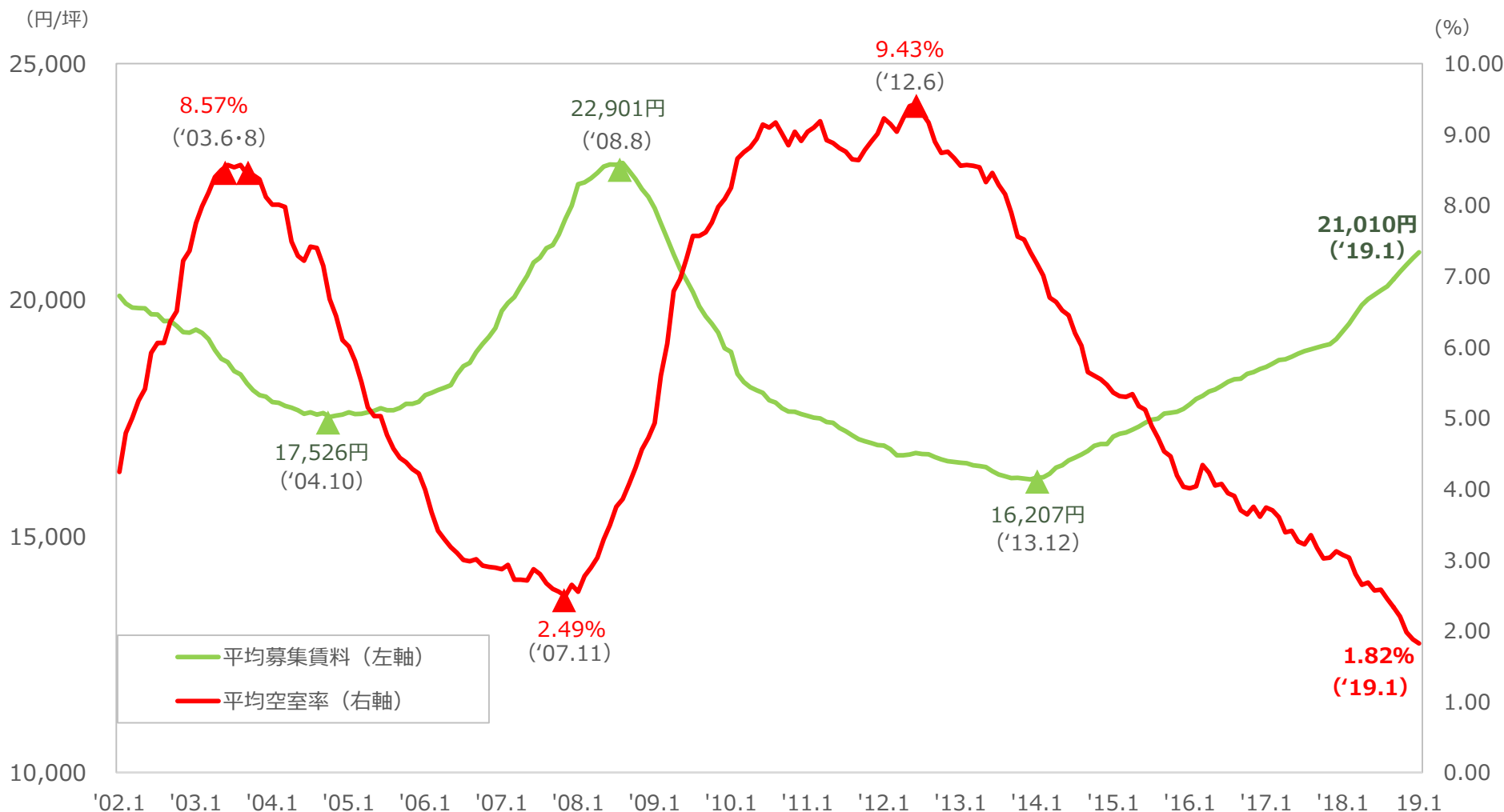
5.

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)



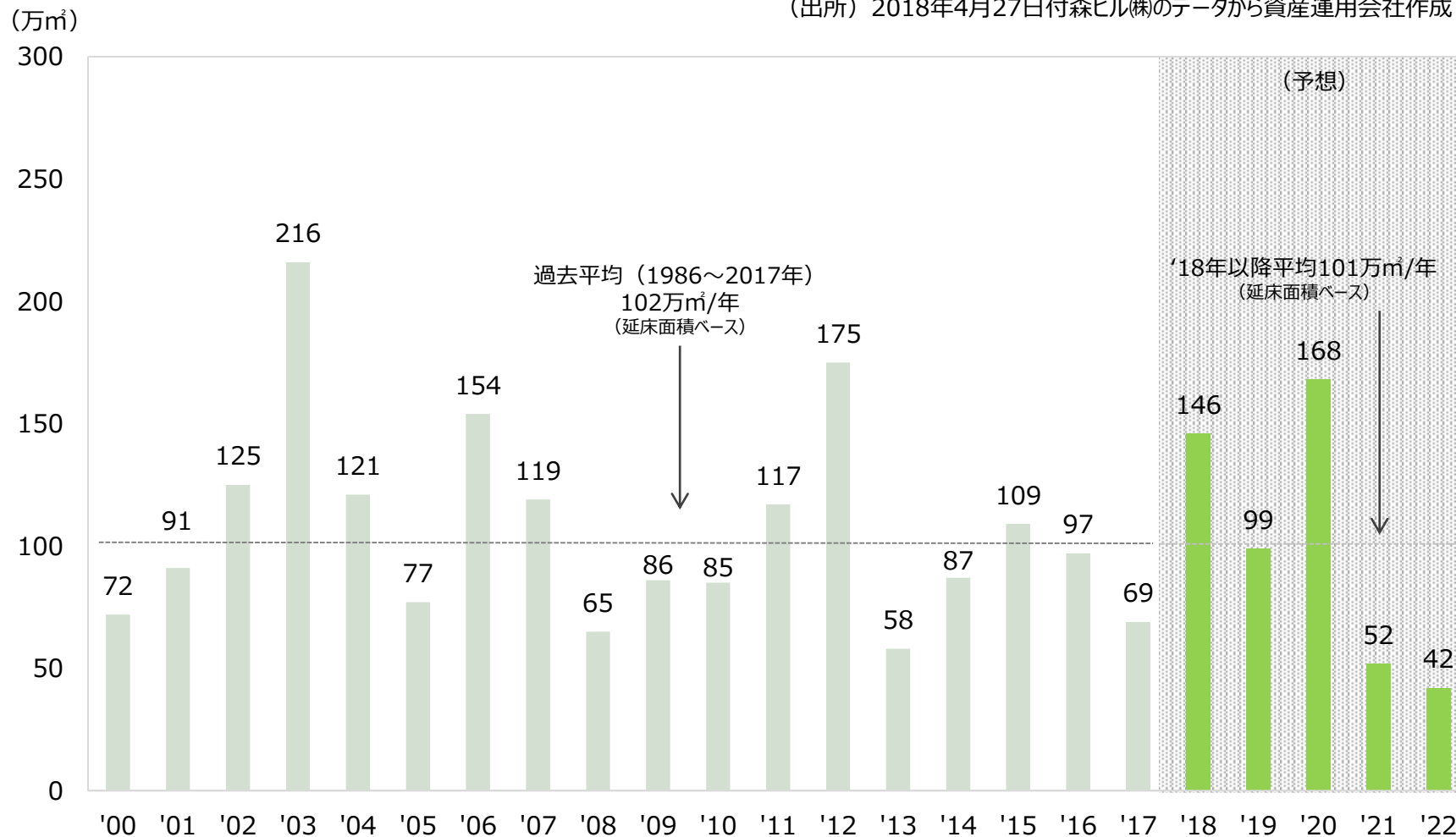
* 千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

(出所) 三鬼商事(株)のデータから資産運用会社作成

5-1 オフィスビル賃貸マーケット動向 (2/2)

●東京23区大規模オフィスビル供給量推移

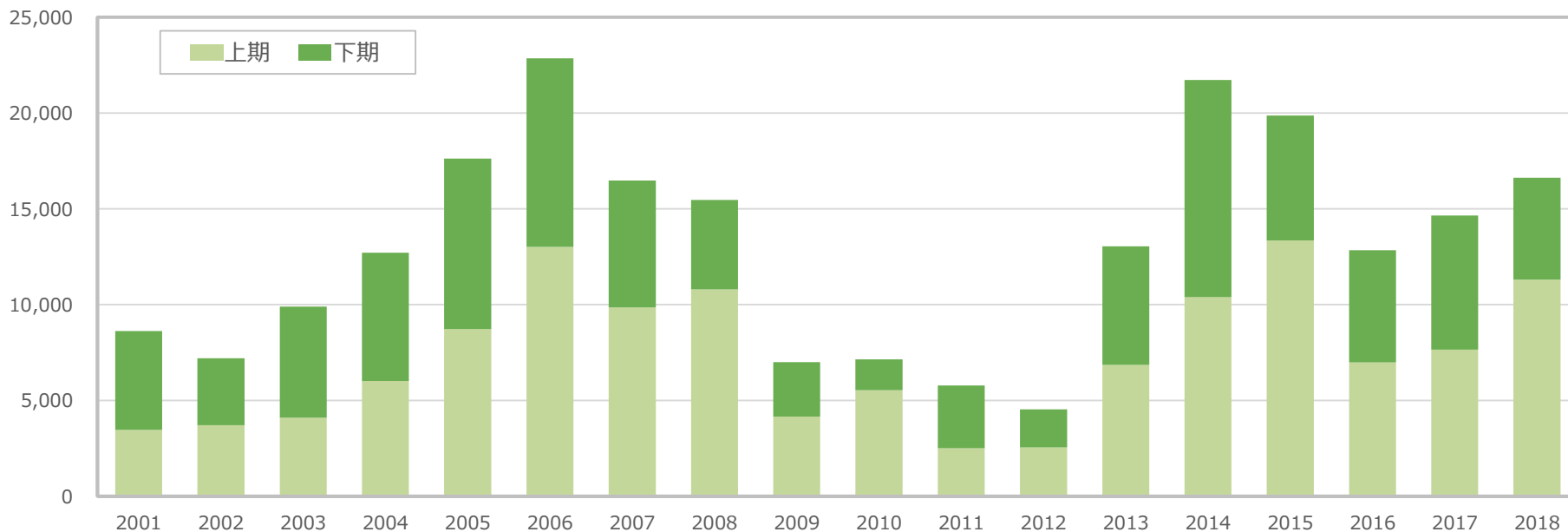
(出所) 2018年4月27日付森ビル株のデータから資産運用会社作成



* 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。

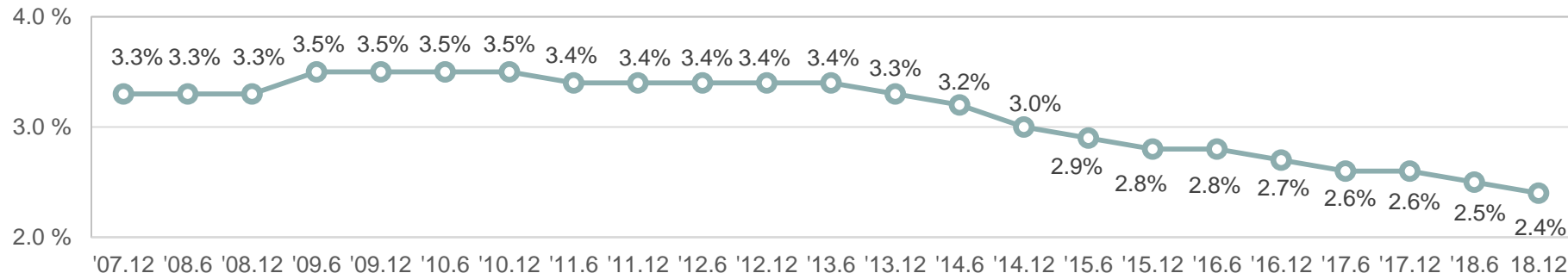
●不動産（オフィス）取引金額の推移

(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

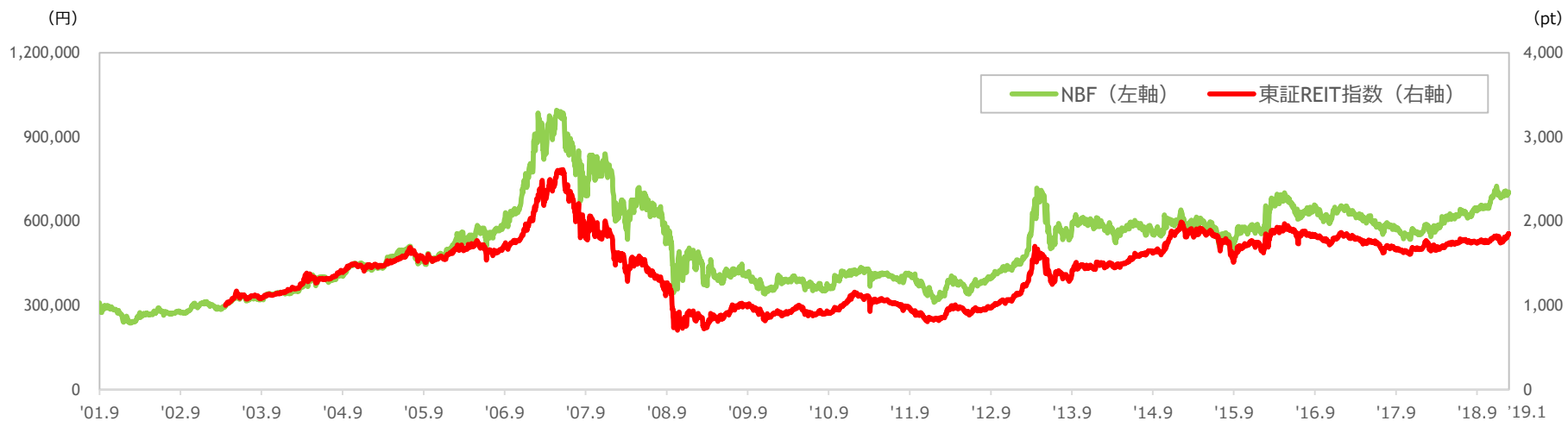
●プライムエリアオフィス*1の利回りベンチマーク*2の推移



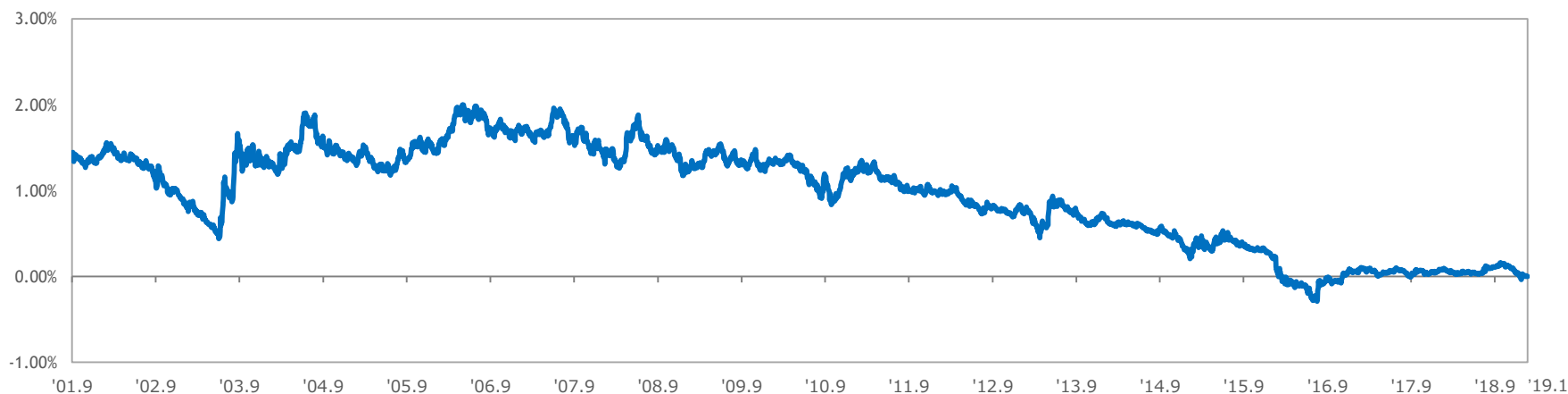
(出所) 日本不動産研究所のデータから資産運用会社作成

*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

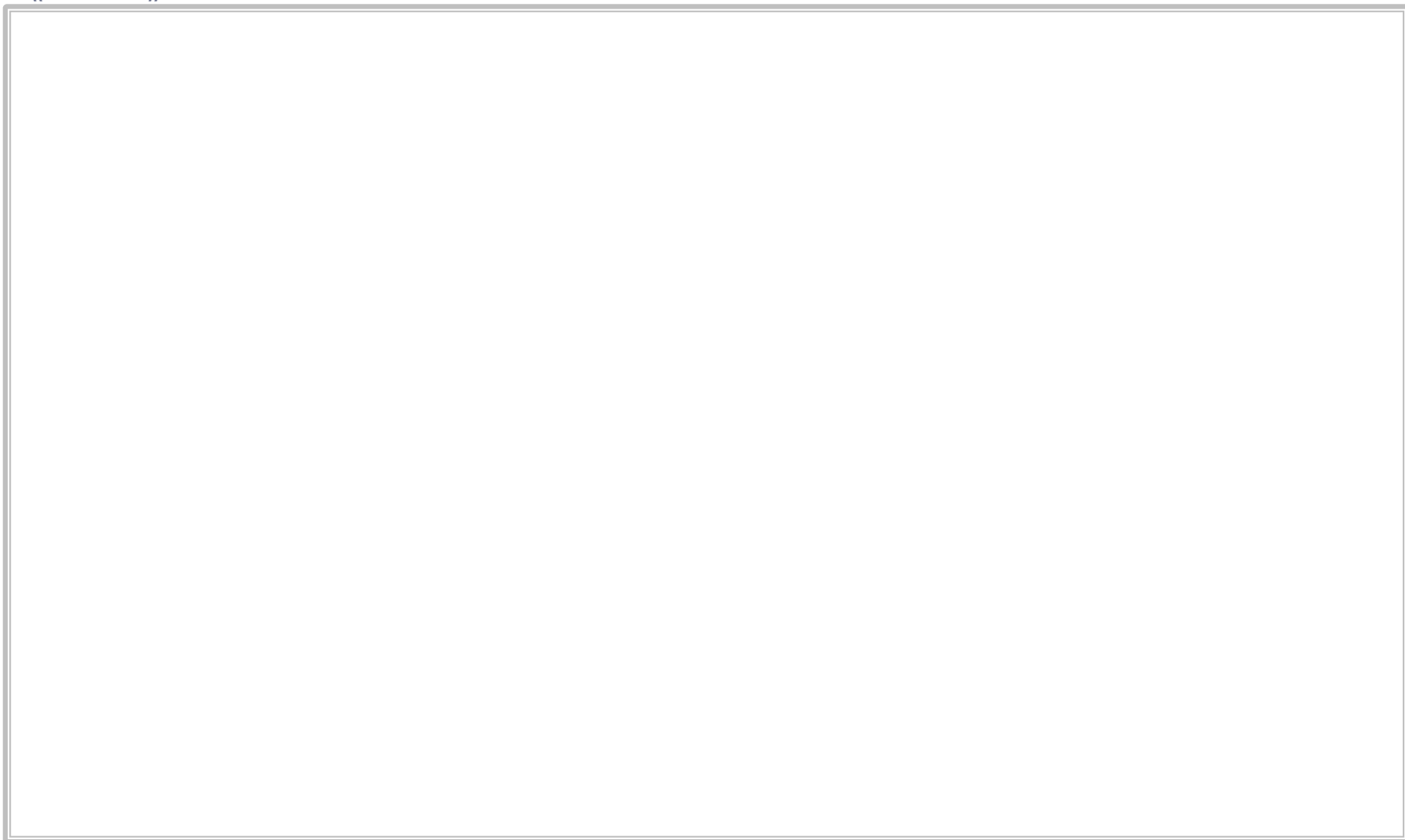
● NBFの投資口価格 東証REIT指数の推移



● 10年国債金利の推移



《MEMO》



6.

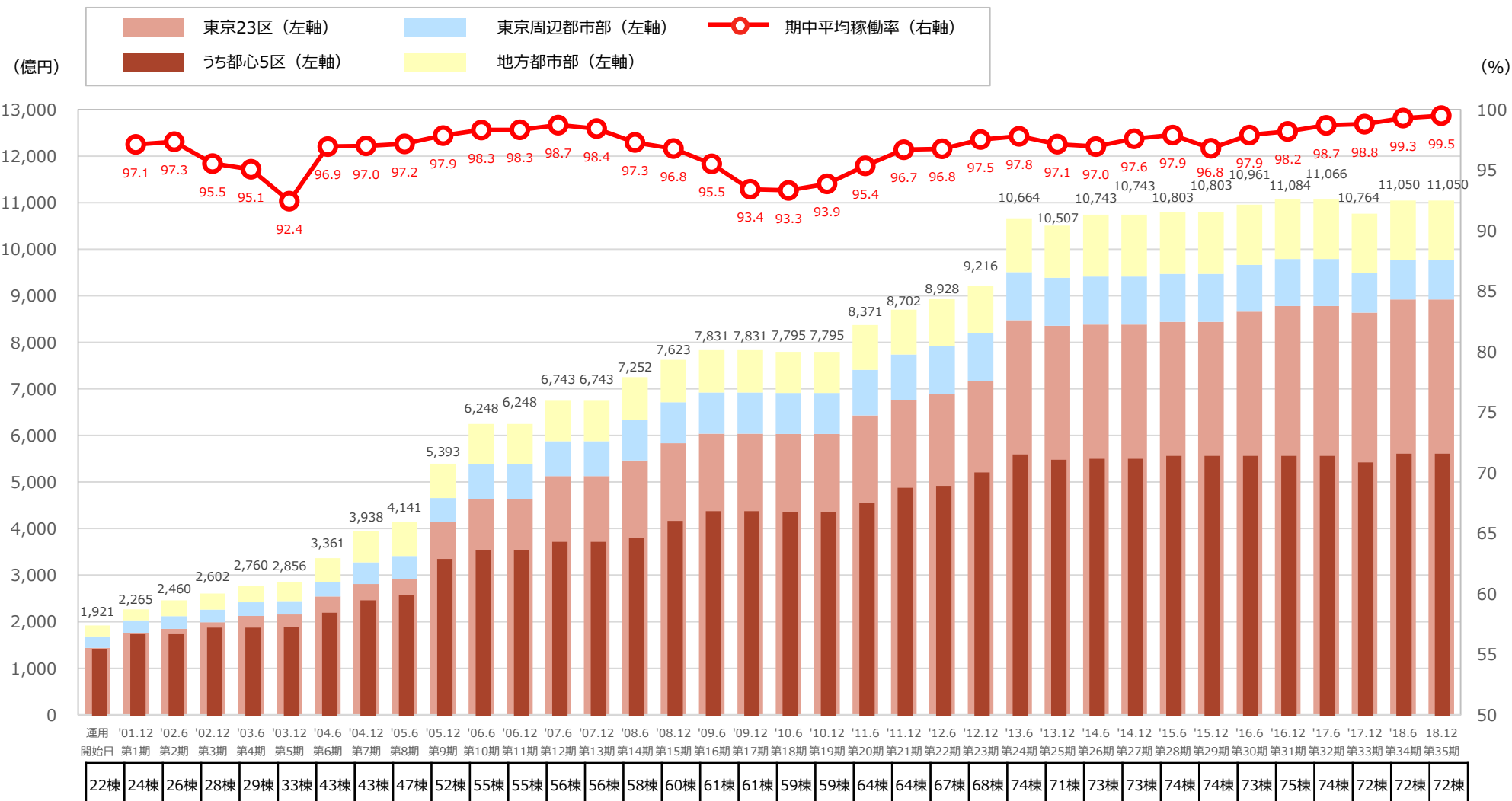
NBFの優位性



- 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

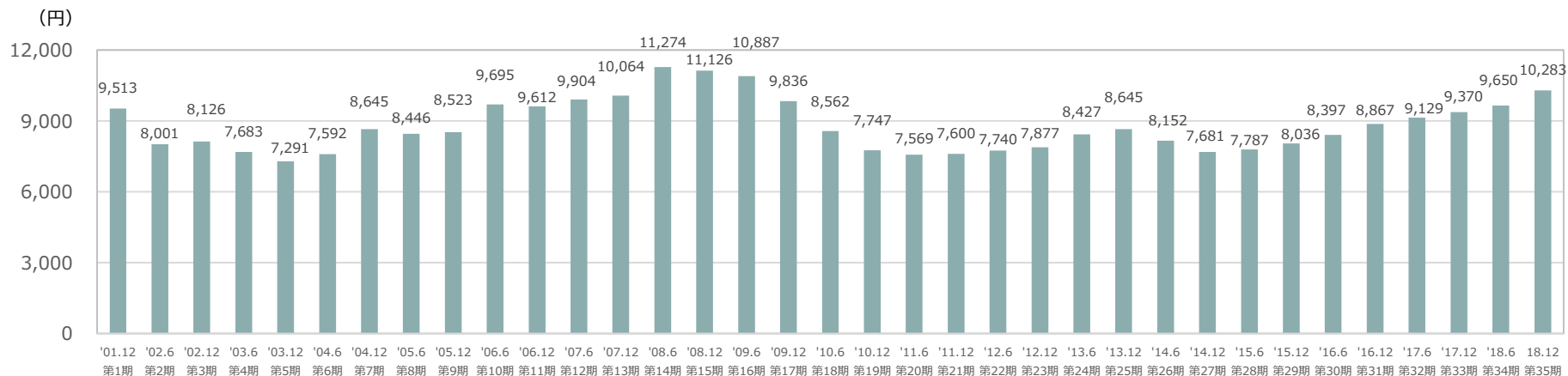
6-1 J-REIT最長のトラックレコード (1/2)

●資産規模 (取得価格の累計)・期中平均稼働率の推移

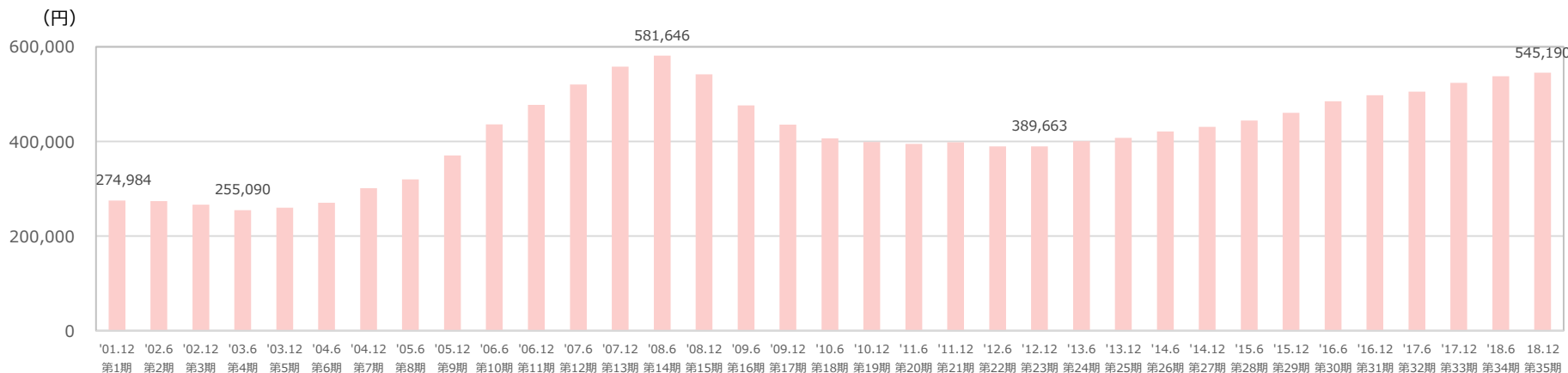


6-1 J-REIT最長のトラックレコード (2/2)

● 1口当たり分配金の推移^{*1}

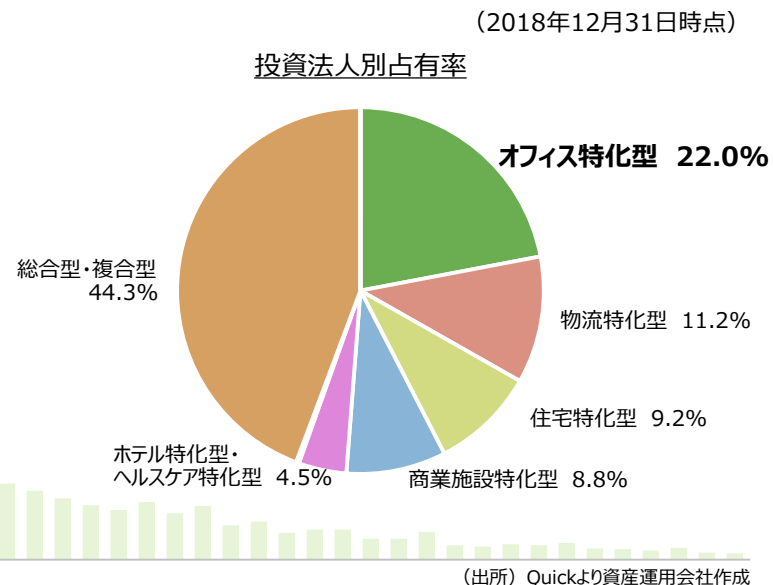


● 1口当たりNAVの推移^{*1,*2}

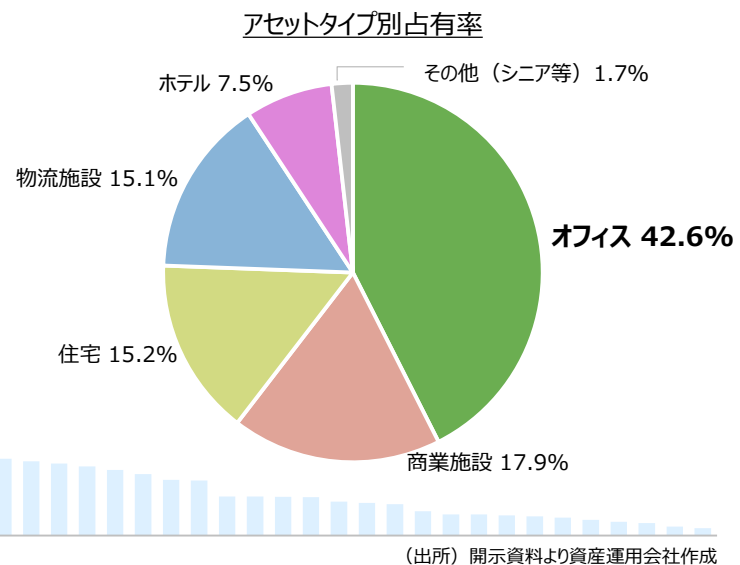
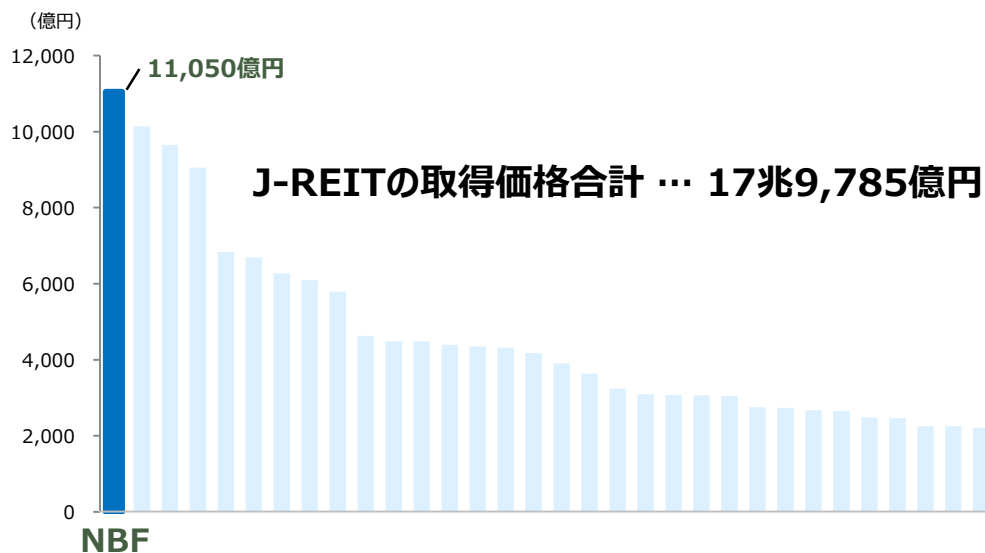


*1: 過去の実績値(第25期(2013年12月期)以前)については、投資口の2分割を行ったものとして記載しています。
 なお、計算上、1円未満の端数については切り捨てで表示しています。
 *2: 1口当たりNAV = (期末出資総額 + 期末圧縮積立金累計 + 翌期圧縮積立金 (積立額 - 取崩額) + 期末鑑定評価含み益) / 期末発行済投資口数

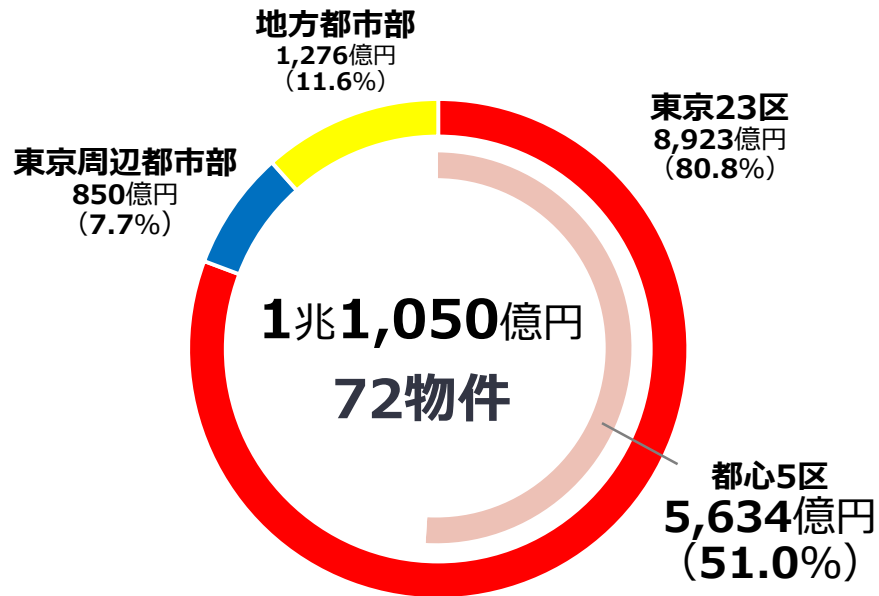
● 時価総額



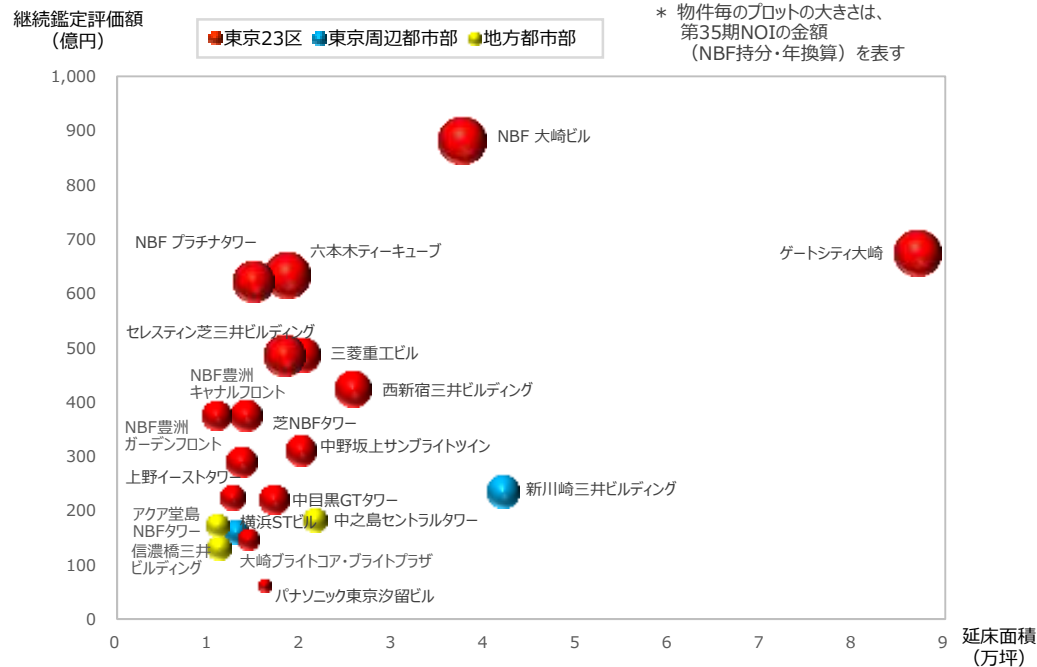
● 取得価格



● 地域別投資比率 (取得価格ベース) (2018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



東京周辺都市部

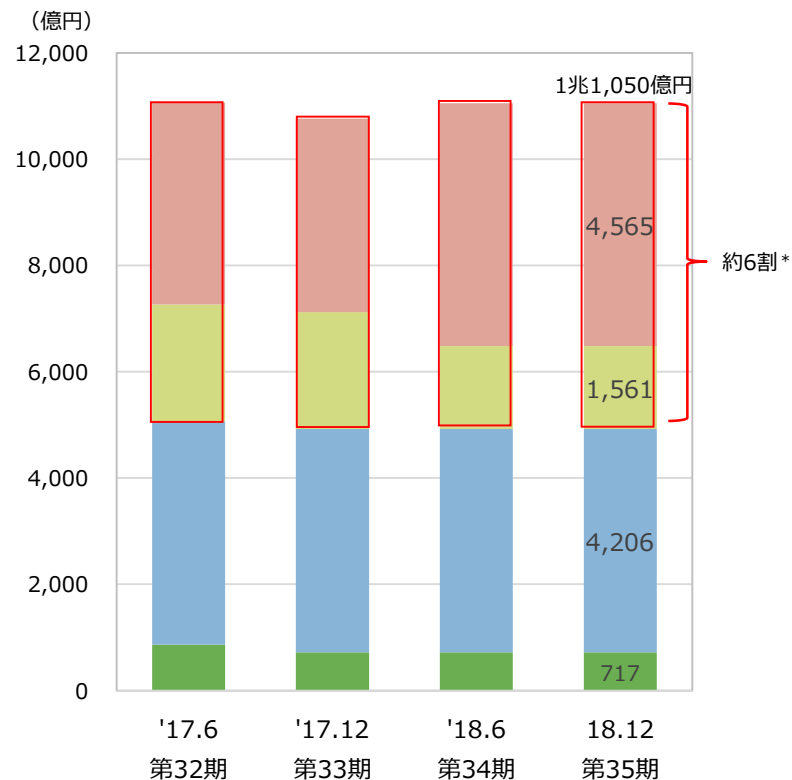


地方都市部



● 売主別取得累計額の推移

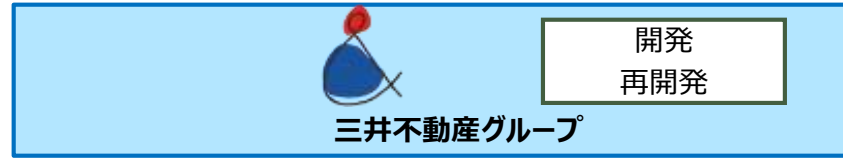
上場以降の取得物件の約6割が
三井不動産グループ関連（取得・仲介）



- 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

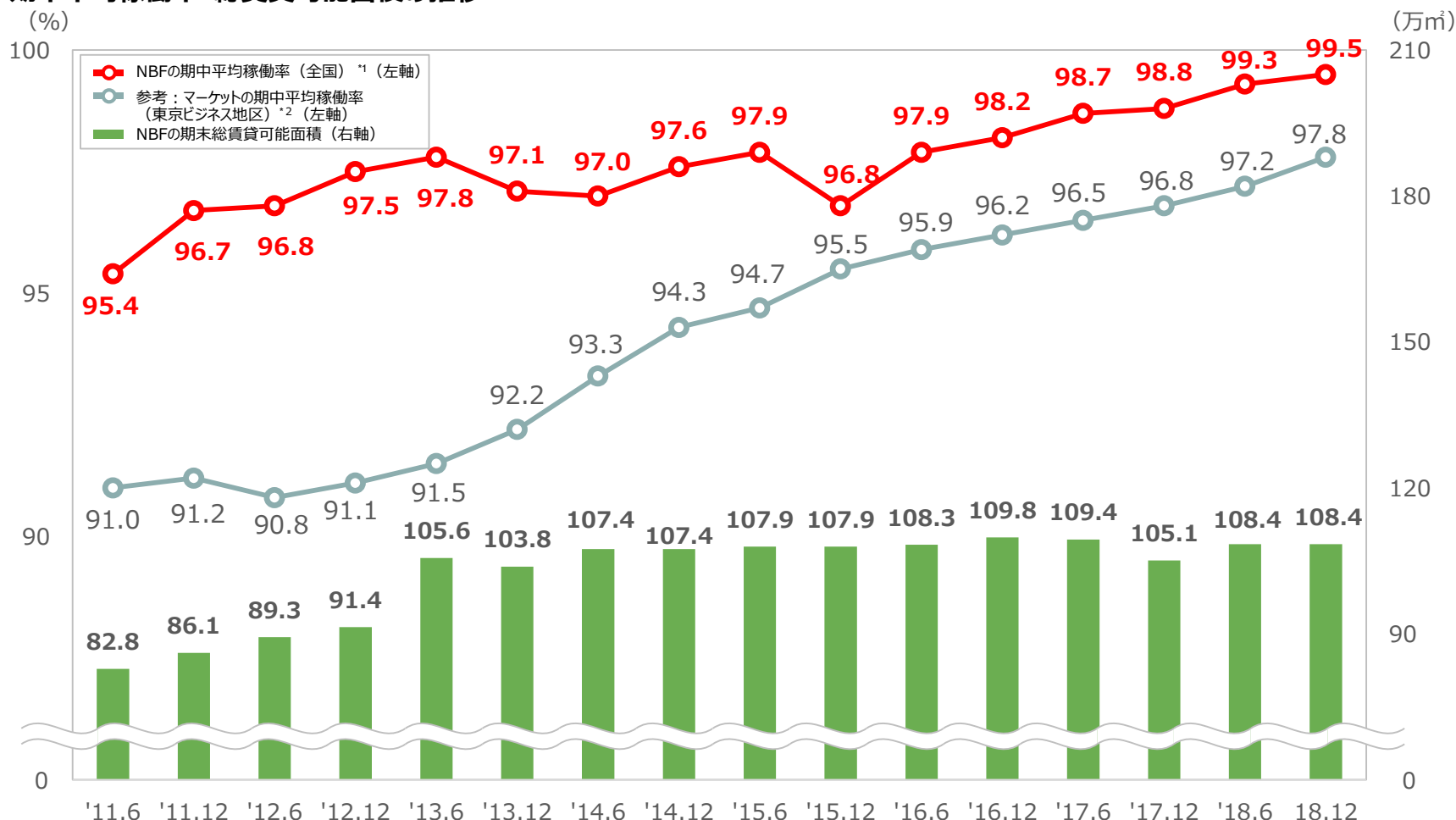
*上場（2001年9月）以降の取得累計額に対する比率

● 三井不動産グループとの共生モデル



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

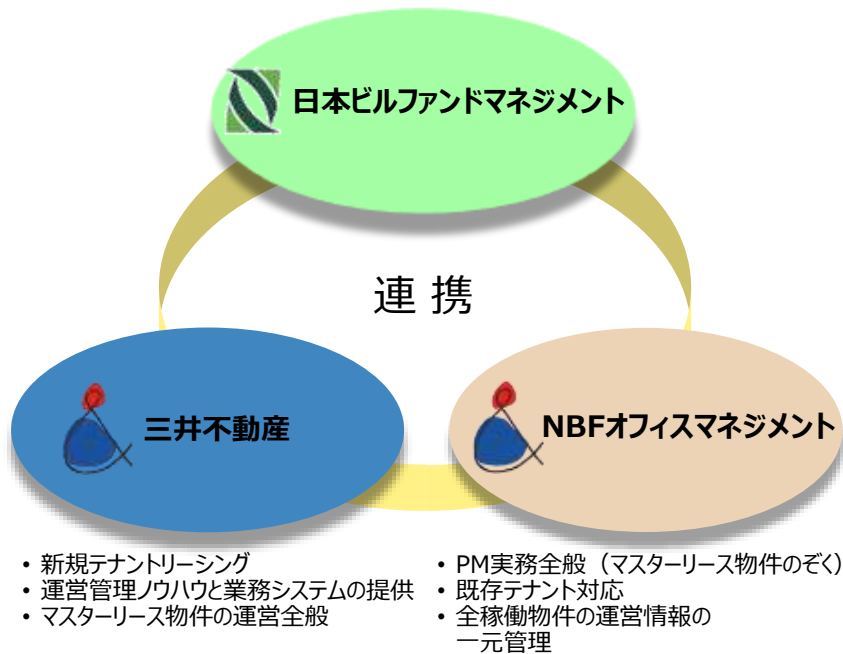
● 期中平均稼働率・総賃貸可能面積の推移



*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

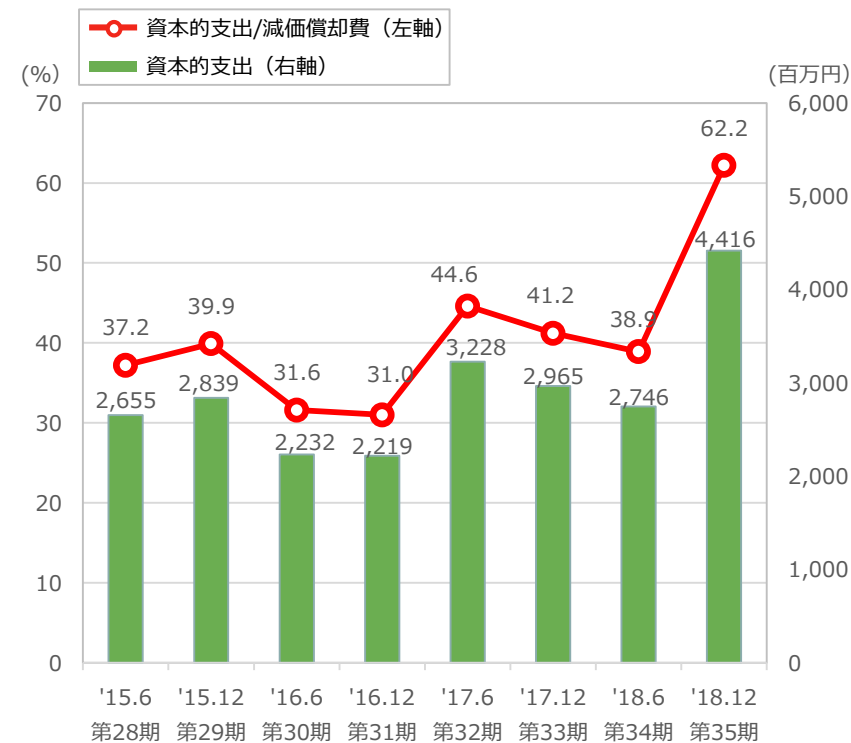


**3社がそれぞれの強みを生かしつつ、
かつ緊密に連携することで、
保有物件の競争力・稼働率・賃料水準の
維持・向上を実現**

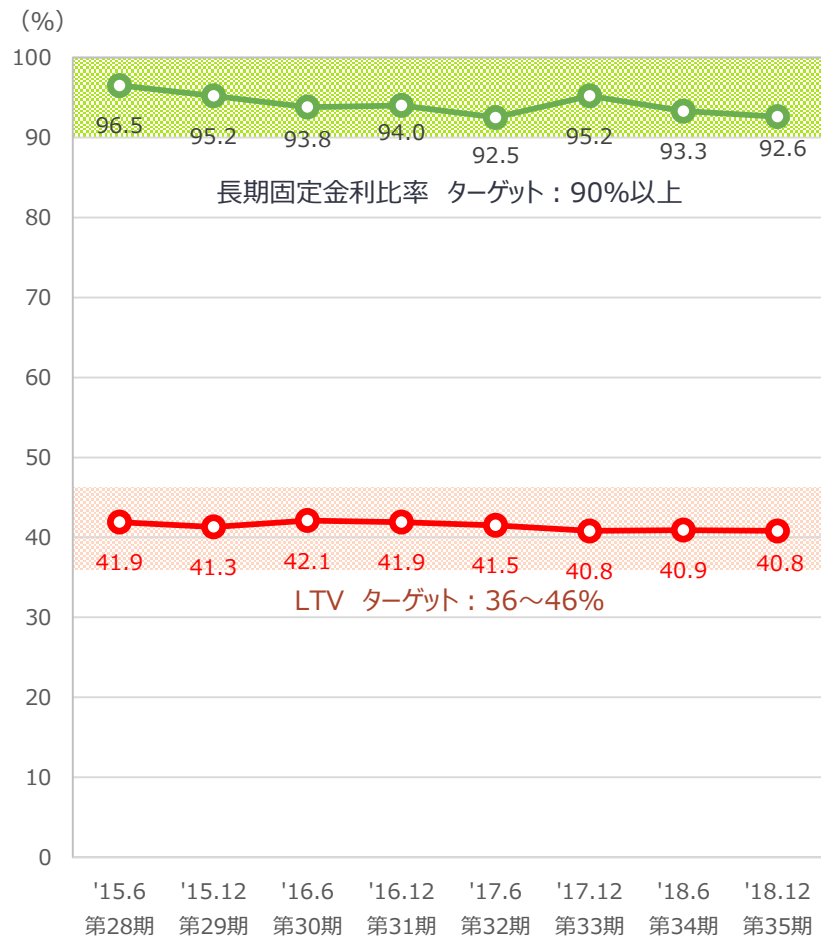
●戦略的でメリハリのある追加投資



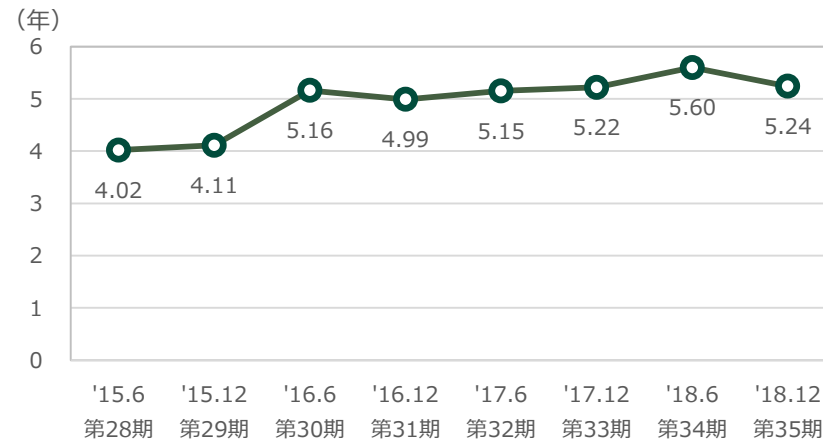
●減価償却費に占める資本的支出の割合（実績）



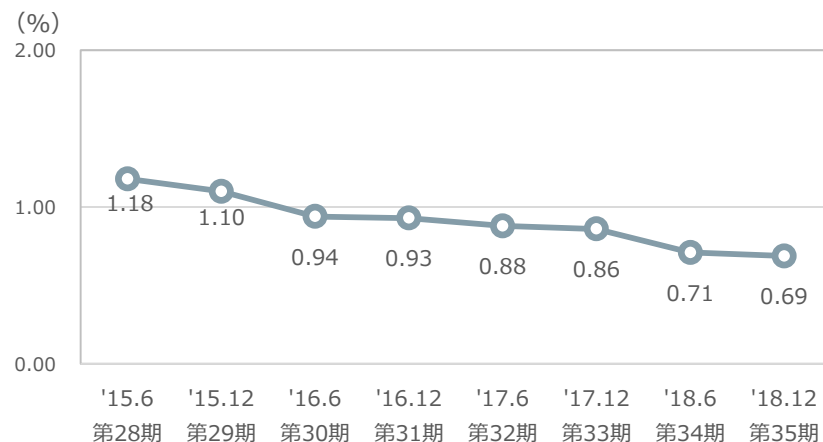
● LTV・長期固定金利比率の推移



● 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)



ESGへの取り組みは、ポートフォリオの競争力向上に資すると考えており、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に努めています。

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。

資産運用会社におけるESG推進体制

- ・「ESGに関する取り組み指針」に基づいた環境配慮・社会配慮の取り組みの推進を行うため、最終的な決定権限者である資産運用会社の代表取締役社長を含めた「環境配慮等推進会議」と、その下部組織である「環境配慮等推進事務局」を設置しています。
- ・エネルギー消費量の削減などの具体的な数値目標や実施事項を「環境配慮等推進事務局」において検討し、「環境配慮等推進会議」において決定しています。

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6ヶ月毎に発行しています。



2018年GRESB評価

- ▶4年連続で「**Green Star**」を取得
- ▶GRESBレーティング：**最上位の「5Star**」を取得
- ▶GRESB開示評価：**最上位の「A**」を取得



【評価された取り組み】

- ・環境・社会リスクの管理、及び省エネ改修などの効率化の機会への取り組み
- ・環境パフォーマンスに関するマネジメント体制、PDCAサイクルの実践
- ・廃棄物の管理体制・リサイクル等の実践状況
- ・グリーンビル認証などの積極的な取得を通じた建物価値の可視化
- ・資産運用会社従業員に向けた研修教育や満足度調査など、人材開発への取り組み

● グリーンビルディング認証への取り組み

・環境負荷低減の取組成果の信頼性、客観性の向上、保有資産の中長期的な価値向上を目指して、DBJ Green Building認証の活用に、取り組んでいます。
 ・2019年2月18日時点で、全保有物件に対する、認証を取得した物件の割合は、物件数ベースで52.9%、延床面積ベースで69.0%となっております。

	2017年12月末	2018年12月末	2019年2月18日時点
認証取得物件数 (*1)	7	24	37
取得物件の延床面積(*2)	235.136㎡	850.895㎡	1,135,280㎡
取得率 (物件数ベース)	9.7%	33.3%	52.9%
取得率 (延床面積ベース) (*2)	14.2%	51.3%	69.0%

(*1) 全物件について、評価ランク「3つ星」以上の認証を取得
 (*2) 持分面積を乗じた面積、もしくは専有部分の面積を元に算出



● 2019年新規認証取得物件 (13物件)



【ゲートシティ大崎】



【パナソニック東京汐留ビル】



【大崎ブライトコア】



【東五反田スクエア】



【NBF松山日銀ビル】



【新橋M-SQUARE】



【東陽町センタービル】



【つくば三井ビルディング】



【札幌エルプラザ】



【三井住友銀行名古屋ビル】



【アーク堂島NBFタワー】



【信濃橋三井ビルディング】



【広島袋町ビルディング】

● 環境配慮への取り組み事例

環境パフォーマンスの実績

- 2017年の環境パフォーマンスの数値は、全ての項目で、2016年と比較して改善しています。

項目	2016年	2017年
エネルギー消費原単位 (KWh/m ²)	161.62	159.77
CO2排出原単位 (t-CO2/m ²)	67.63	67.25
水消費原単位 (m ³ /m ²)	0.619	0.602
廃棄物リサイクル率 (%)	66.1%	66.5%

- * 共用部、テナント専有部合算の実績値を掲載しています。
- * 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。
- * 廃棄物リサイクル率は、廃棄物処理方法による割合（重量による%）の数値を掲載しています。

建物・設備改修による環境パフォーマンスの向上

- 省エネ、節水の実現のため、高効率な空調機器への更新や、水回りの改修などの取組みを進めています。

（空調改修工事）



【芝NBFタワー】



【サンマリオンNBFタワー】

（節水化工事）

（更新前）



（更新後）



【NBF池袋イースト】

グリーンリース契約の推進*1

- 下記の物件でグリーンリース契約を締結しています。



【NBF南青山ビル】



【興和西新橋ビルB棟】



【NBF新潟テレコムビル】

- * 1 グリーンリースとはビルオーナーとテナント双方で環境配慮等を推進することを定めた賃貸借契約を指します。

● LED化（専有部・共用部）の推進

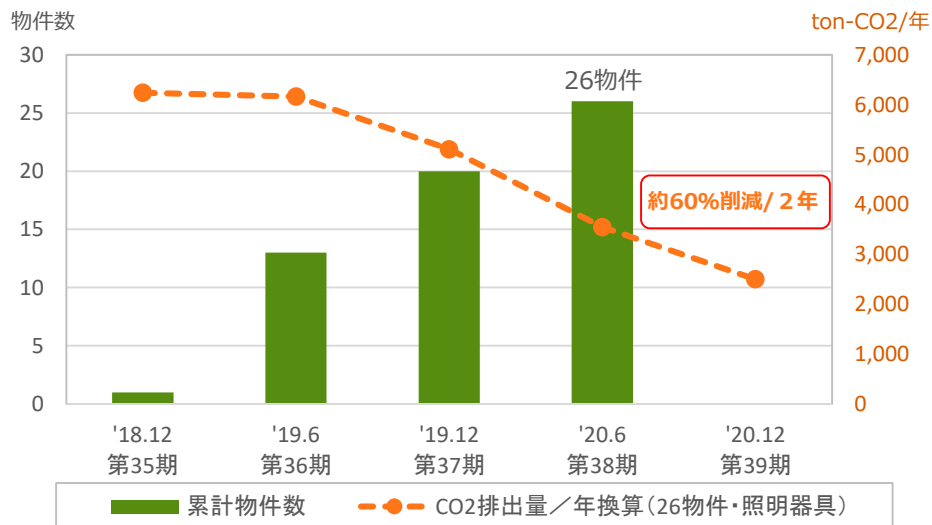
目的

- 二酸化炭素（CO₂）の排出量の削減
- 環境対応によるビルの資産価値向上
- テナントニーズへの対応

計画

- 対象物件 26物件（各専有部・共用部）
- 対象期間 2018年12月期（第35期）～2020年6月（第38期）

LED化物件数とCO₂排出量削減の推移



導入事例／35期実績

【横浜STビル（専有部・共用部）】

- ・照明器具：LED化工事
- ・CO₂削減量予測：400ton-CO₂/年



（エレベーターホール）



（共用部廊下）



（設備機械室）



（非常用エレベーターホール）

● 社会配慮への取り組み事例

地域社会に向けた取り組み

- 地域社会の一員として、地域コミュニティへの貢献を目的としたランチタイムコンサート、打ち水プログラム、地域清掃プログラム等に取り組んでいます。

(ランチタイムコンサートの実施)



【芝NBFタワー】



【NBF豊洲キャナルフロント】

(地域清掃活動への参加)



【三菱重工ビル】

(ハロウィンイベントへの参加)



【NBF南青山ビル】

テナントに向けた取り組み

- テナント満足度の向上を目的として、安全・安心、建物の快適性の向上に取り組んでいます。

(非常用発電機
オイルタンク増強工事)



【NBFプラチナタワー】

(防災訓練の実施)



【NBF御茶ノ水ビル】

資産運用会社の従業員に向けた取り組み

- 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。

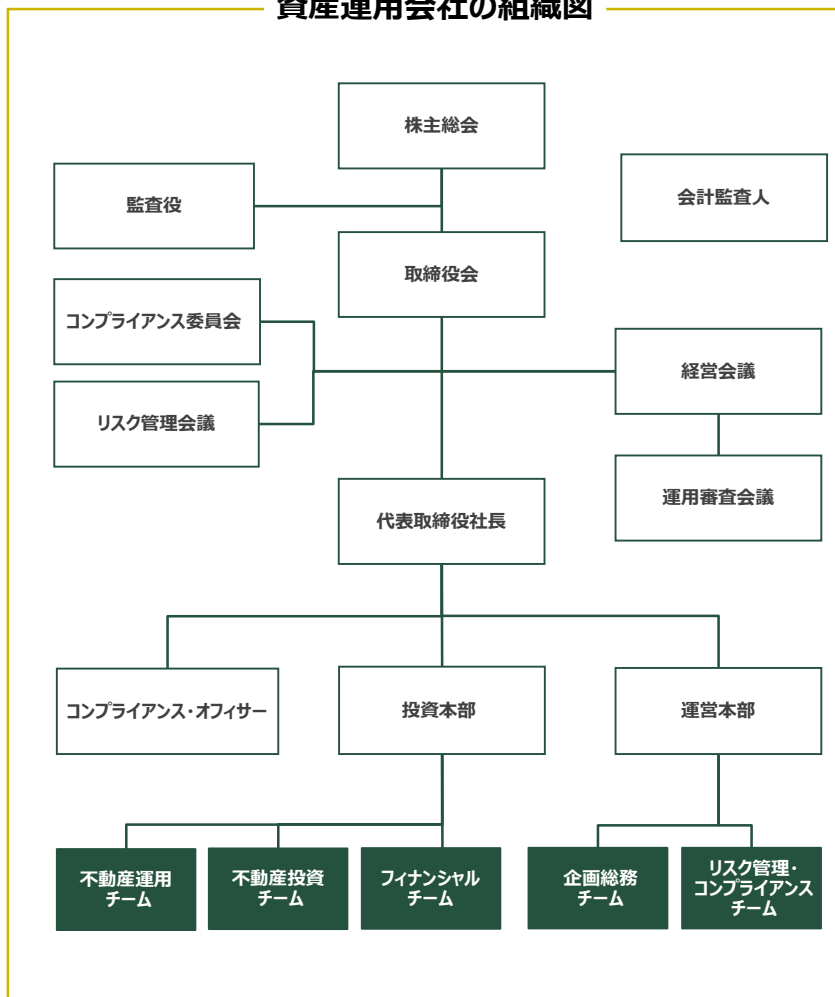
資格保有者数

- ・不動産証券化（ARES）認定マスター 16名
- ・宅地建物取引士 22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 4名
- ・弁護士 1名
- ・税理士 2名
- ・ビル経営管理士 4名

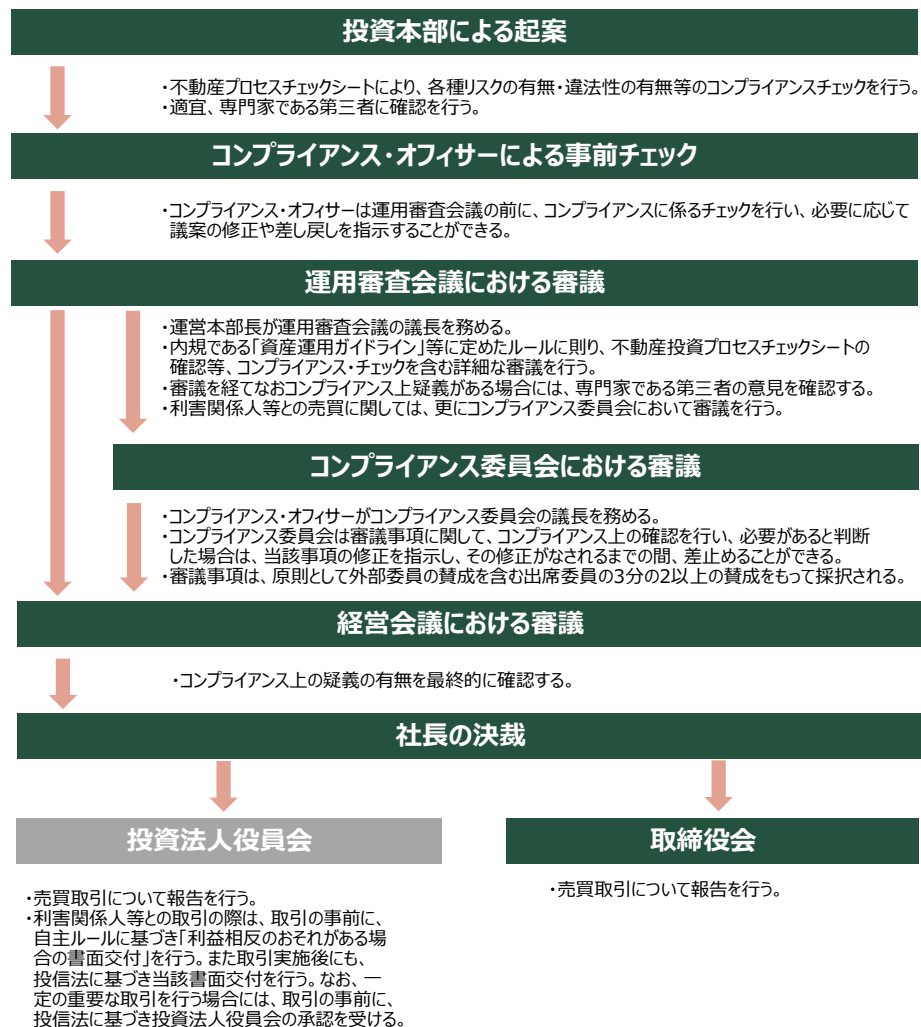
*2018年8月31日時点

・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。

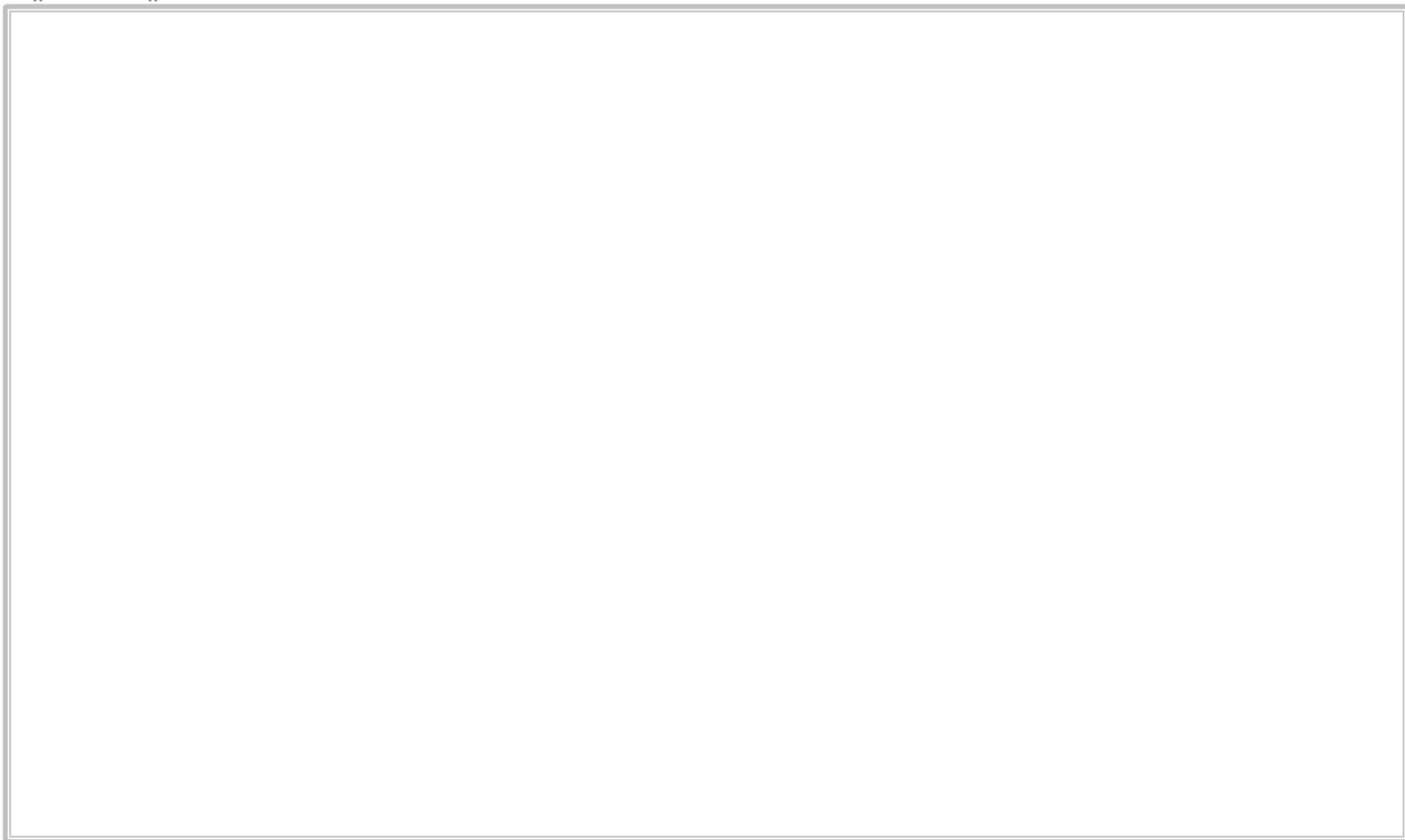
資産運用会社の組織図



● 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）

（2018年12月31日時点）

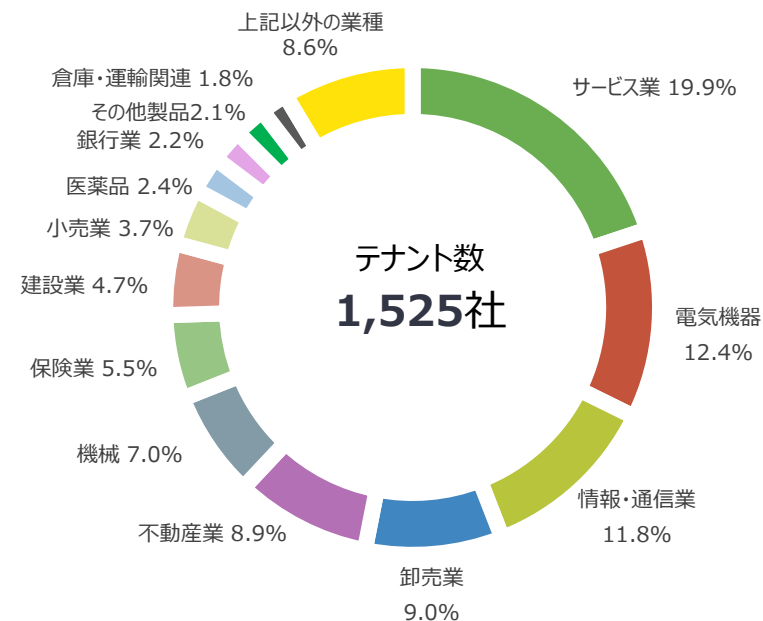
テナント名	賃貸物件	賃貸面積 (m ²)	全賃貸面積に占める賃貸面積の割合 (%)
1. 三井不動産株式会社*1	ゲートシティ大崎 他13物件	290,891	26.9
2. ソニー株式会社	NBF大崎ビル	74,425	6.9
3. 三菱重工業株式会社	三菱重工ビル	34,187	3.2
4. トランス・コスモス株式会社	NBF渋谷ガーデンフロント 他3物件	25,114	2.3
5. 株式会社博報堂DYホールディングス	NBF豊洲ガーデンフロント 他2物件	22,367	2.1
6. アフラック生命保険株式会社	調布サウスゲートビル 他4物件	15,743	1.5
7. 新日鉄住金ソリューションズ株式会社	NBF新川ビル	15,302	1.4
8. アクサ生命保険株式会社	NBFプラチナタワー 他2物件	15,130	1.4
9. 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4物件	14,910	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	1.3

*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。)

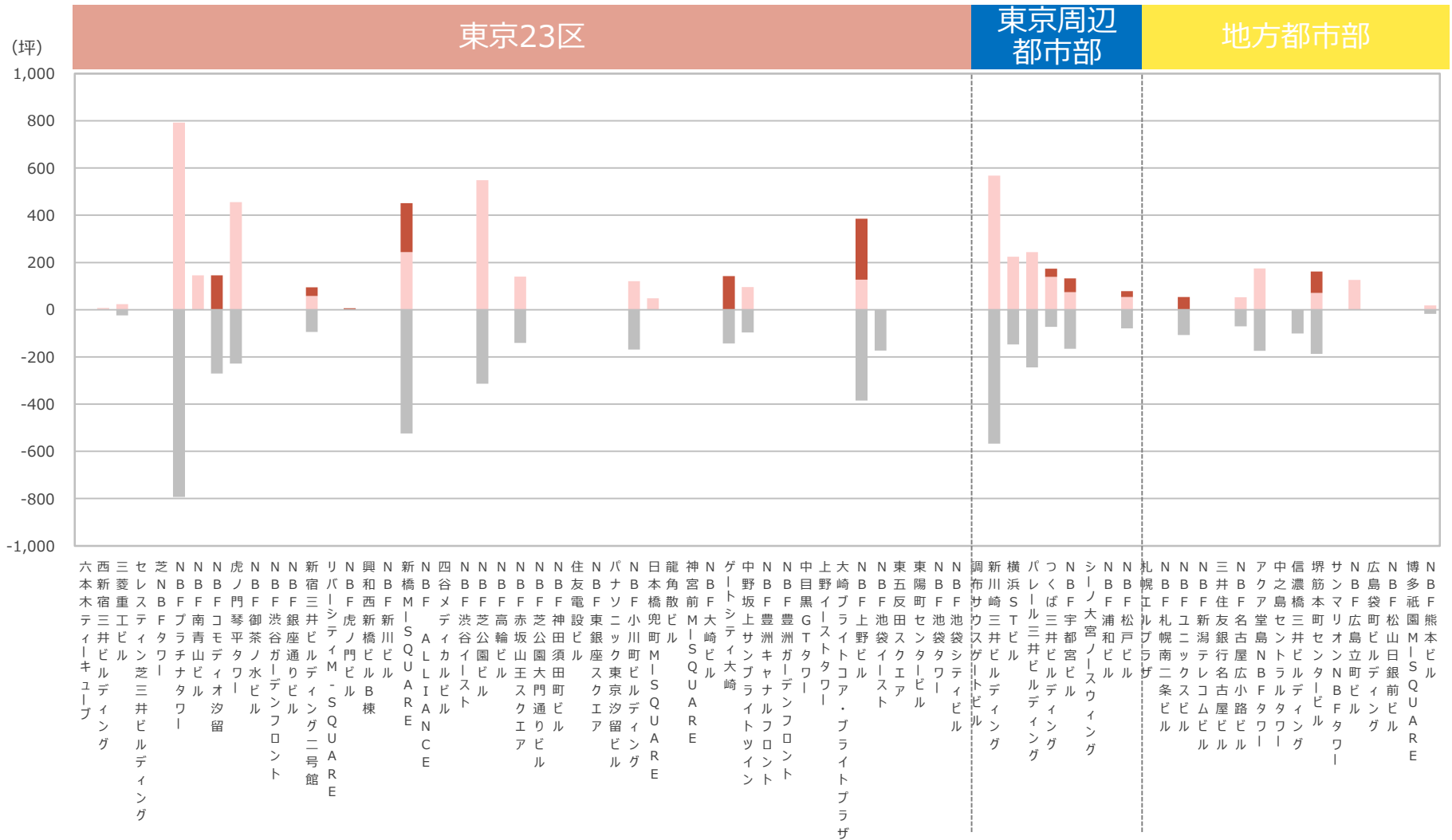
本投資法人が三井不動産(株)から受領する賃料は、転借人から三井不動産(株)が受領する転賃賃料から一定料率の金額を控除したものとします。

*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、サブ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



2 ビル別入居・退去面積一覧* (2018年7月1日~2018年12月31日)

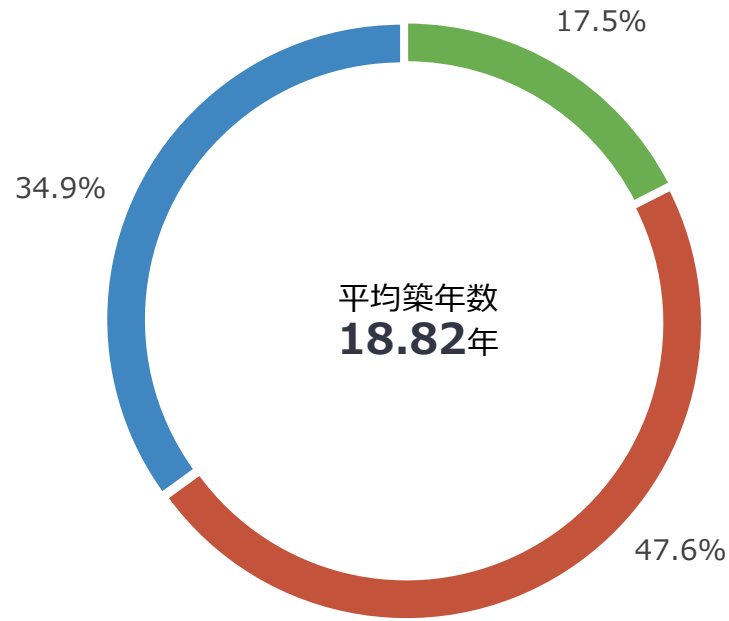
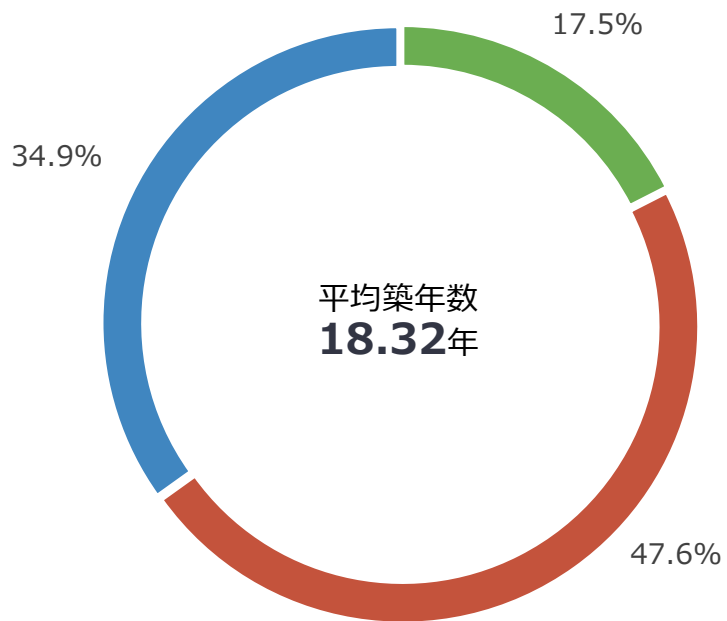


入居面積 (1.4%)
 館内増床面積 (0.3%)
 退去面積 (1.6%)
 () は各月末総賃貸可能面積を平均した値に対する割合

* 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。

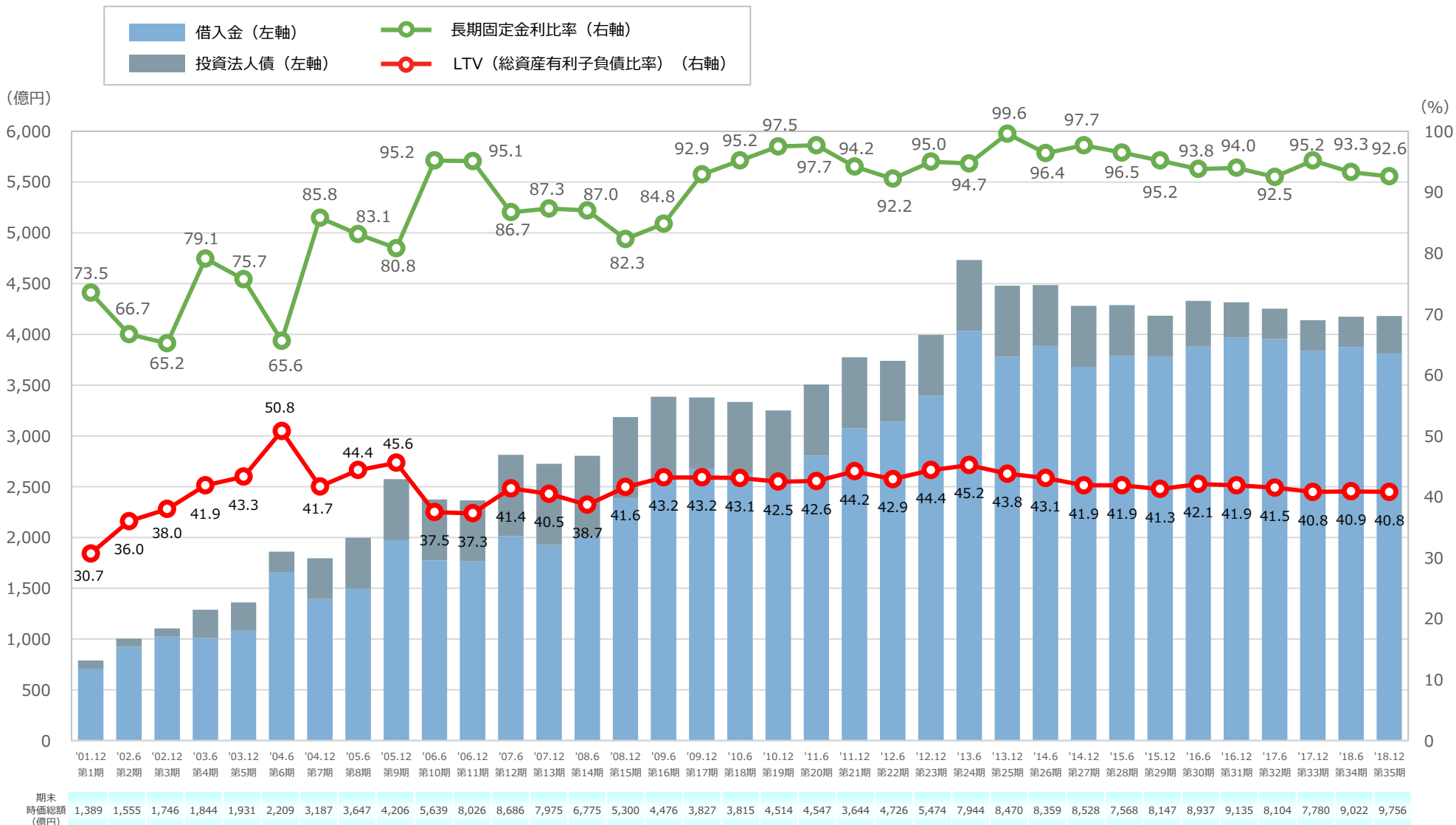
2018年6月期末
(第34期末)

2018年12月期末
(第35期末)



- 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	2018/6期末 (第34期末)	2018/12期末 (第35期末)	返済方法	その他
短期借入金	三井住友信託銀行	1,000	-	期限一括	無担保・無保証 ・同順位
	信金中央金庫	1,000	-		
	りそな銀行	1,000	-		
	みずほ銀行	1,000	-		
	小計	4,000	0		
長期借入金 (約定ベース)	日本政策投資銀行*1	77,500	77,125	期限一括	無担保・無保証 ・同順位
	三菱UFJ銀行	77,000	77,000		
	三井住友信託銀行	39,000	39,000		
	三井住友銀行	37,000	37,000		
	住友生命保険	25,000	25,000		
	みずほ銀行	25,000	25,000		
	信金中央金庫	19,000	19,000		
	みずほ信託銀行	14,000	14,000		
	三井生命保険	12,000	12,000		
	福岡銀行	6,000	6,000		
	日本生命保険	7,000	5,000		
	農林中央金庫	5,000	5,000		
	第四銀行	4,000	4,000		
	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		
	山梨中央銀行	2,000	2,000		
	新生銀行	1,000	1,000		
	広島銀行	1,000	1,000		
	千葉銀行	1,000	1,000		
小計	383,500	381,125			
合計	387,500	381,125			

(27社)

(27社)

*1 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

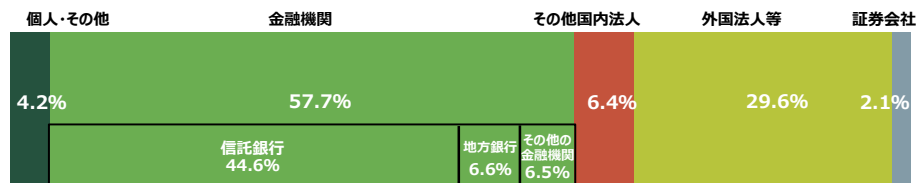
【所有者別投資口数】

所有者区分	2018年6期末 (第34期末)		2018年12期末 (第35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	58,637	4.2	53,946	3.8	-4,691
金融機関	814,816	57.7	773,700	54.8	-41,116
都市銀行	-	-	-	-	-
地方銀行	93,300	6.6	80,827	5.7	-12,473
信託銀行	629,236	44.6	603,446	42.7	-25,790
生命保険会社	47,784	3.4	50,262	3.6	2,478
損害保険会社	6,997	0.5	6,997	0.5	-
信用金庫	20,653	1.5	17,772	1.3	-2,881
その他	16,846	1.2	14,396	1.0	-2,450
その他国内法人	90,947	6.4	92,310	6.5	1,363
外国法人等	417,604	29.6	466,863	33.1	49,259
証券会社	29,996	2.1	25,181	1.8	-4,815
合計	1,412,000	100.0	1,412,000	100.0	-

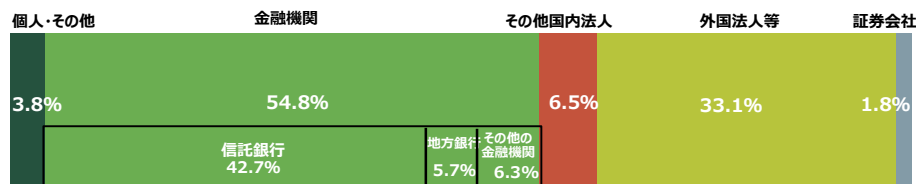
【所有者別投資主数】

所有者区分	2018年6期末 (第34期末)		2018年12期末 (第35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	12,450	92.0	11,593	91.3	-857
金融機関	206	1.5	190	1.5	-16
都市銀行	-	-	-	-	-
地方銀行	59	0.4	52	0.4	-7
信託銀行	21	0.2	18	0.1	-3
生命保険会社	10	0.1	10	0.1	-
損害保険会社	6	0.0	6	0.0	-
信用金庫	67	0.5	62	0.5	-5
その他	43	0.3	42	0.3	-1
その他国内法人	327	2.4	309	2.4	-18
外国法人等	533	3.9	585	4.6	52
証券会社	21	0.2	20	0.2	-1
合計	13,537	100.0	12,697	100.0	-840

【2018年6月期末 (第34期末)】



【2018年12月期末 (第35期末)】



【投資主上位10社】

投資主名	2018年6期末 (第34期末)		2018年12期末 (第35期末)	
	投資口数	比率 (%)	投資口数	比率 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	273,753	19.4	267,807	19.0
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	201,888	14.3	202,135	14.3
野村信託銀行株式会社 (投信口)	58,386	4.1	53,601	3.8
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	64,052	4.5	50,844	3.6
三井不動産株式会社	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	38,945	2.8	44,483	3.2
住友生命保険相互会社	24,512	1.7	24,512	1.7
ジービー モルガン チェース バンク 385628	30,648	2.2	22,670	1.6
ジービー モルガン チェース バンク 385771	-	-	18,471	1.3
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	13,072	0.9	17,802	1.3

7 主要な経営指標等の推移

項目		第31期	第32期	第33期	第34期	第35期
		2016年12月期	2017年6月期	2017年12月期	2018年6月期	2018年12月期
営業収益	百万円	35,849	36,409	42,125	36,635	37,468
不動産賃貸収入等	百万円	35,849	36,189	36,560	36,251	37,468
不動産等売却益	百万円	-	219	5,564	383	-
賃貸NOI *1	百万円	23,276	23,690	23,656	24,102	24,729
NOI利回り *2	%	4.63	4.71	4.73	4.91	4.97
税引前当期純利益	百万円	12,521	13,110	14,682	14,011	14,519
当期純利益	百万円	12,520	13,109	14,682	14,010	14,518
FFO *3	百万円	19,690	20,137	20,150	20,695	21,613
AFFO *4	百万円	17,470	16,908	17,184	17,948	17,197
減価償却費	百万円	7,169	7,247	7,190	7,068	7,095
不動産等売却損	百万円	-	-	3,842	-	-
資本的支出額	百万円	2,219	3,228	2,965	2,746	4,416
総資産額	百万円	1,030,434	1,023,900	1,013,860	1,020,237	1,024,893
有利子負債	百万円	431,625	425,250	413,875	417,500	418,125
純資産額	百万円	536,413	537,002	538,794	539,574	540,467
分配総額	百万円	12,520	12,890	13,230	13,625	14,519
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	379,896	380,313	381,582	382,135	382,767
1口当たり分配金	円	8,867	9,129	9,370	9,650	10,283
1口当たりFFO *5	円	13,944	14,261	14,270	14,656	15,307
1口当たりNAV *6	円	497,513	505,308	523,821	537,915	545,190
総資産経常利益率 *7	%	1.22 (2.43)	1.28 (2.55)	1.44 (2.88)	1.38 (2.76)	1.42 (2.84)
自己資本当期純利益率 *7	%	2.34 (4.67)	2.44 (4.89)	2.73 (5.46)	2.60 (5.20)	2.69 (5.38)
LTV (総資産有利子負債比率)	%	41.9	41.5	40.8	40.9	40.8
DSCR *8	倍	10.7	11.3	12.0	13.0	15.6
配当性向	%	99.9	98.3	90.1	97.2	100.0
当期運用日数	日	184	181	184	181	184
投資物件数 (期末)	件	75	74	72	72	72
テナント数 (期末)	件	1,614	1,590	1,554	1,532	1,525
総賃貸可能面積 (期末)	m ²	1,098,022	1,094,812	1,051,588	1,084,931	1,084,895
期中平均稼働率	%	98.2	98.7	98.8	99.3	99.5

- *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 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 (%)
六本木ティーキューブ	34,637	34,178	98.7	69	1.6
西新宿三井ビルディング	33,458	33,415	99.9	47	1.9
セレスティン芝三井ビルディング	38,011	38,011	100.0	11	1.9
三菱重工ビル	35,641	35,641	100.0	10	1.7
芝NBFタワー	24,730	24,730	100.0	29	2.3
NBFプラチナタワー	33,503	33,503	100.0	11	1.6
NBF南青山ビル	9,632	9,632	100.0	14	4.7
NBFコモディオ汐留	20,538	20,125	98.0	16	7.3
虎ノ門琴平タワー	16,848	16,848	100.0	28	1.6
NBF御茶ノ水ビル	6,627	6,627	100.0	6	5.8
NBF渋谷ガーデンフロント	16,516	16,516	100.0	1	3.4
NBF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	14,592	98.4	47	1.7
リバーシティM-SQUARE	16,261	16,261	100.0	7	4.0
NBF虎ノ門ビル	10,049	10,006	99.6	12	8.4
興和西新橋ビルB棟	10,173	9,837	96.7	17	2.0
NBF新川ビル	17,307	16,928	97.8	30	3.5
新橋M-SQUARE	5,390	4,927	91.4	8	2.6
NBF 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
NBF渋谷イースト	4,999	4,999	100.0	4	4.4
NBF芝公園ビル	7,084	6,930	97.8	15	5.9
NBF高輪ビル	10,450	10,450	100.0	15	5.3
NBF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 (%)
NBF芝公園大門通りビル	3,432	3,432	100.0	8	2.8
NBF神田須田町ビル	4,470	4,470	100.0	9	3.7
住友電設ビル	5,991	5,991	100.0	1	5.2
NBF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
NBF小川町ビルディング	4,805	4,644	96.7	16	4.2
日本橋兜町M-SQUARE	3,298	3,298	100.0	2	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
NBF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	77	1.5
中野坂上サンブライトツイン	31,959	31,959	100.0	20	1.4
NBF豊洲キャナルフロント	36,661	36,661	100.0	14	4.2
NBF豊洲ガーデンフロント	28,299	28,299	100.0	4	3.5
中目黒GT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
大崎フライトコア・フライトプラザ	7,925	7,925	100.0	20	2.2
NBF上野ビル	8,504	8,504	100.0	6	1.9
NBF池袋イースト	11,073	10,501	94.8	19	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
NBF池袋タワー	5,631	5,631	100.0	18	3.9
NBF池袋シティビル	5,127	5,127	100.0	9	9.9
東京23区 (47物件)	738,497	735,106	99.5	736	-

●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	39,645	99.5	23	2.2
横浜S Tビル	20,046	20,046	100.0	98	1.7
パレール三井ビルディング	12,545	12,545	100.0	32	2.8
つくば三井ビルディング	16,832	16,697	99.2	62	0.5
N B F 宇都宮ビル	6,142	6,049	98.5	39	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	25	7.8
東京周辺都市部 (9物件)	138,087	137,666	99.7	335	-

●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	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	13,177	98.7	51	2.7
N B F 新潟テレコムビル	10,193	10,160	99.7	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	9,817	99.4	22	7.1
アクア堂島N B F タワー	21,958	21,053	95.9	46	3.8
中之島セントラルタワー	17,291	17,290	100.0	29	3.2
信濃橋三井ビルディング	25,314	24,870	98.2	63	5.3
堺筋本町センタービル	23,230	23,146	99.6	52	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	0.0
N B F 熊本ビル	7,931	7,931	100.0	16	3.0
地方都市部 (16物件)	208,311	206,607	99.2	454	-
合計 (72物件)	1,084,895	1,079,379	99.5	1,525	1.5

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35期末					第34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			
六本木ティーキューブ	62,800	63,062	63,500	3.3%	3.1%	3.5%	63,000	3.3%	3.1%	3.5%	437	500	
西新宿三井ビルディング	45,213	32,992	42,400	3.5%	3.2%	3.7%	42,200	3.5%	3.2%	3.7%	9,407	200	
セレスティン芝三井ビルディング	42,000	41,791	48,700	3.4%	3.2%	3.6%	48,700	3.4%	3.2%	3.6%	6,908	-	
三菱重工ビル	36,300	35,290	48,700	3.1%	2.9%	3.3%	48,700	3.1%	2.9%	3.3%	13,409	-	
芝NBFタワー	32,000	27,031	29,000	3.4%	3.6%	3.6%	29,000	3.4%	3.6%	3.6%	1,968	-	
NBFプラチナタワー	31,000	26,575	62,500	3.4%	3.6%	3.5%	62,300	3.4%	3.6%	3.5%	35,924	200	
NBF南青山ビル	31,000	31,405	20,000	3.0%	2.8%	3.2%	20,000	3.0%	2.8%	3.2%	-11,405	-	
NBFコモディオ汐留	28,800	27,476	34,900	3.4%	3.2%	3.6%	34,500	3.4%	3.2%	3.6%	7,423	400	
虎ノ門琴平タワー	24,543	18,042	36,100	3.2%	3.1%	3.7%	36,100	3.2%	3.1%	3.7%	18,057	-	
NBF御茶ノ水ビル	20,840	19,736	14,200	3.2%	3.0%	3.4%	14,200	3.2%	3.0%	3.4%	-5,536	-	
NBF渋谷ガーデンフロント	20,269	18,543	33,200	3.1%	3.3%	3.3%	31,900	3.1%	3.3%	3.3%	14,656	1,300	
NBF銀座通りビル	17,000	17,503	18,500	2.9%	2.6%	3.0%	17,200	2.9%	2.6%	3.0%	996	1,300	
新宿三井ビルディング二号館	16,285	15,901	19,600	3.5%	3.6%	3.6%	19,200	3.5%	3.6%	3.6%	3,698	400	
リバーシティM-SQUARE	13,350	11,772	16,100	3.8%	3.7%	4.0%	16,400	3.8%	3.7%	4.0%	4,327	-300	
NBF虎ノ門ビル	13,337	13,035	17,100	3.2%	3.0%	3.4%	17,100	3.2%	3.0%	3.4%	4,064	-	
興和西新橋ビルB棟	13,303	10,953	14,700	3.3%	3.4%	3.4%	14,700	3.3%	3.4%	3.4%	3,746	-	
NBF新川ビル*1	(西館)			4.0%	3.9%	4.2%		4.0%	3.9%	4.2%			
	(東館)	12,614	11,548	14,950	4.1%	3.9%	4.3%	14,830	4.1%	3.9%	4.3%	3,401	120
	(住宅棟)				4.6%	4.4%	4.8%		4.6%	4.4%	4.8%		
新橋M-SQUARE	11,900	11,565	15,500	3.1%	2.9%	3.3%	15,100	3.1%	2.9%	3.3%	3,934	400	
NBF ALLIANCE	9,126	9,280	12,800	3.1%	2.9%	3.3%	12,800	3.1%	2.9%	3.3%	3,519	-	
四谷メディカルビル	8,800	7,511	7,710	3.9%	3.7%	4.1%	7,700	3.9%	3.7%	4.1%	198	10	
NBF渋谷イースト	8,000	8,018	7,370	3.4%	3.2%	3.6%	7,370	3.4%	3.2%	3.6%	-648	-	
NBF芝公園ビル	6,770	6,259	8,480	3.8%	3.6%	4.0%	8,390	3.8%	3.6%	4.0%	2,220	90	
NBF高輪ビル	6,667	6,205	7,450	4.2%	4.4%	4.4%	7,300	4.2%	4.4%	4.4%	1,244	150	

*1 NBF新川ビルは西館・東館・住宅棟からなっており、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35期末					第34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
N B F 赤坂山王スクエア	6,250	6,414	6,870	3.3%	3.0%	3.5%	6,850	3.3%	3.0%	3.5%	455	20
N B F 芝公園大門通りビル	6,100	6,191	4,460	3.6%	3.4%	3.8%	4,460	3.6%	3.4%	3.8%	-1,731	-
N B F 神田須田町ビル	5,960	5,693	8,350	3.4%	3.2%	3.6%	8,340	3.4%	3.2%	3.6%	2,656	10
住友電設ビル	5,365	4,616	5,900	3.9%	4.1%	4.1%	5,860	3.9%	4.1%	4.1%	1,283	40
N B F 東銀座スクエア	5,200	4,333	8,030	3.6%	3.4%	3.8%	8,030	3.6%	3.4%	3.8%	3,696	-
パナソニック東京汐留ビル	5,075	4,873	6,320	3.2%	3.0%	3.4%	6,350	3.2%	3.0%	3.4%	1,446	-30
N B F 小川町ビルディング	4,940	5,086	6,090	3.5%	3.3%	3.7%	6,050	3.5%	3.3%	3.7%	1,003	40
日本橋兜町M - SQUARE	4,850	4,450	5,650	3.4%	3.2%	3.6%	5,650	3.4%	3.2%	3.6%	1,199	-
龍角散ビル	4,050	4,282	5,000	3.9%	3.7%	4.1%	5,000	3.9%	3.7%	4.1%	717	-
神宮前M - SQUARE *1	3,700	3,147	4,030	3.6%	3.4%	3.9%	4,000	3.6%	3.4%	3.9%	882	30
N B F 大崎ビル	66,660	64,516	88,300	3.2%	3.0%	3.4%	88,300	3.2%	3.0%	3.4%	23,783	-
ゲートシティ大崎	57,281	48,385	67,600	3.4%	3.2%	3.6%	67,600	3.4%	3.2%	3.6%	19,214	-
中野坂上サンブライトツイン	40,750	36,076	31,100	3.7%	3.3%	3.9%	31,100	3.7%	3.3%	3.9%	-4,976	-
N B F 豊洲キャナルフロント	35,200	28,700	37,600	3.8%	3.6%	4.0%	37,300	3.8%	3.6%	4.0%	8,899	300
N B F 豊洲ガーデンフロント	25,018	22,271	29,100	3.9%	3.7%	4.1%	29,100	3.9%	3.7%	4.1%	6,828	-
中目黒G Tタワー	23,856	16,914	22,100	3.6%	3.7%	3.8%	22,000	3.6%	3.7%	3.8%	5,185	100
上野イーストタワー	21,600	21,075	22,500	3.7%	3.5%	3.9%	22,500	3.7%	3.5%	3.9%	1,424	-
大崎ブライトコア・ブライトプラザ	14,280	14,230	14,700	3.2%	3.0%	3.4%	14,600	3.2%	3.0%	3.4%	469	100
N B F 上野ビル	10,400	8,948	9,490	3.8%	3.6%	4.0%	9,490	3.8%	3.6%	4.0%	541	-
N B F 池袋イースト	8,630	9,167	12,000	4.1%	3.9%	4.3%	12,000	4.1%	3.9%	4.3%	2,832	-
東五反田スクエア	8,350	7,522	8,470	3.6%	3.4%	3.8%	8,470	3.6%	3.4%	3.8%	947	-
東陽町センタービル	7,800	8,114	8,720	3.9%	3.7%	4.1%	8,720	3.9%	3.7%	4.1%	605	-
N B F 池袋タワー	4,695	4,137	5,630	4.0%	3.8%	4.2%	5,630	4.0%	3.8%	4.2%	1,492	-
N B F 池袋シティビル	4,428	4,068	5,360	3.9%	3.7%	4.1%	5,360	3.9%	3.7%	4.1%	1,291	-
東京23区計 (47物件)	892,357	814,726	1,016,830	-	-	-	1,011,450	-	-	-	202,103	5,380

*1 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。

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35期末					第34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
調布サウスゲートビル	9,320	8,386	10,300	4.7%	4.5%	4.9%	10,300	4.7%	4.5%	4.9%	1,913	-
新川崎三井ビルディング	25,820	21,909	23,600	4.7%	4.5%	4.9%	23,500	4.7%	4.5%	4.9%	1,690	100
横浜S Tビル	13,529	12,507	16,100	3.9%	4.0%	4.1%	15,900	3.9%	4.0%	4.1%	3,592	200
パレール三井ビルディング	3,800	3,094	3,960	4.5%	4.3%	4.7%	3,950	4.5%	4.3%	4.7%	865	10
つくば三井ビルディング	8,875	7,138	8,680	5.0%	4.8%	5.2%	8,510	5.1%	4.9%	5.3%	1,541	170
NBF宇都宮ビル	2,435	2,584	2,130	5.5%	5.3%	5.7%	2,130	5.5%	5.3%	5.7%	-454	-
シーノ大宮ノースウィング	16,816	13,304	21,700	4.3%	4.4%	4.5%	21,300	4.3%	4.4%	4.5%	8,395	400
NBF浦和ビル	2,000	1,767	2,510	4.7%	4.5%	4.9%	2,510	4.7%	4.5%	4.9%	742	-
NBF松戸ビル	2,455	2,190	2,480	4.7%	4.7%	4.9%	2,460	4.7%	4.7%	4.9%	289	20
東京周辺都市部9物件計	85,051	72,882	91,460	-	-	-	90,560	-	-	-	18,577	900
札幌エルプラザ	4,404	3,013	7,340	4.5%	4.6%	4.7%	7,240	4.6%	4.7%	4.8%	4,326	100
NBF札幌南二条ビル	1,870	1,556	1,470	5.0%	4.8%	5.1%	1,470	5.1%	4.9%	5.2%	-86	-
NBFユニックスビル	4,028	2,739	3,370	5.6%	5.6%	5.8%	3,370	5.7%	5.7%	5.9%	630	-
NBF新潟テレコムビル	3,957	3,371	2,740	5.4%	5.2%	5.6%	2,730	5.5%	5.3%	5.7%	-631	10
三井住友銀行名古屋ビル	14,900	14,368	16,800	4.2%	4.0%	4.4%	16,500	4.2%	4.0%	4.4%	2,431	300
NBF名古屋広小路ビル	7,232	6,136	6,900	4.2%	4.0%	4.4%	7,010	4.2%	4.0%	4.4%	763	-110
アクア堂島NBFタワー	17,810	15,433	17,300	3.8%	3.6%	4.0%	17,300	3.8%	3.6%	4.0%	1,866	-
中之島セントラルタワー	14,900	14,119	18,400	3.6%	3.7%	3.8%	17,900	3.7%	3.8%	3.9%	4,280	500
信濃橋三井ビルディング	14,400	10,337	13,200	4.6%	4.4%	4.8%	13,100	4.6%	4.4%	4.8%	2,862	100
堺筋本町センタービル	12,700	11,936	13,900	4.2%	4.0%	4.4%	13,900	4.2%	4.0%	4.4%	1,963	-
サンマリオンNBFタワー	10,500	7,695	6,510	4.4%	4.5%	4.6%	6,350	4.5%	4.6%	4.7%	-1,185	160
NBF広島立町ビル	2,930	2,571	2,500	5.1%	5.2%	5.3%	2,430	5.2%	5.3%	5.4%	-71	70
広島袋町ビルディング	2,215	1,775	2,490	5.0%	5.1%	5.2%	2,450	5.1%	5.2%	5.3%	714	40
NBF松山日銀前ビル	3,310	2,949	3,830	5.6%	5.4%	5.8%	3,830	5.6%	5.4%	5.8%	880	-
博多祇園M-SQUARE	8,000	6,646	10,900	4.7%	4.5%	4.9%	10,600	4.7%	4.5%	4.9%	4,253	300
NBF熊本ビル	4,500	3,747	3,930	5.7%	5.5%	5.9%	3,930	5.7%	5.5%	5.9%	182	-
地方都市部16物件計	127,658	108,399	131,580	-	-	-	130,110	-	-	-	23,180	1,470
合計(72物件)	1,105,066	996,008	1,239,870	-	-	-	1,232,120	-	-	-	243,861	7,750

10 個別物件の収益状況 (1/3) (東京23区)

●東京23区

(百万円)

	六本木 ティーキューブ	西新宿三井 ビルディング	セレスティン 芝三井 ビルディング	三菱重工ビル*1	芝NBFタワー	NBF フラチナタワー	NBF 南青山ビル	NBF コモディオ汐留	虎ノ門琴平タワー	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	リバーシティ M-SQUARE	NBF 虎ノ門ビル	興和西新橋 ビルB棟*1	NBF新川ビル *1	新橋 M-SQUARE
不動産賃貸事業収益	1,678	1,177	1,488		997	1,468	473	899	868	295			608	620	462			281
不動産賃貸収入	1,572	1,142	1,335		943	1,379	435	802	824	266			552	577	430			269
その他賃貸事業収入	106	35	153		53	88	37	96	44	29			56	43	32			12
不動産賃貸事業費用	492	543	602		685	667	266	378	489	183			404	306	204			139
公租公課	-	139	72		51	85	91	58	36	22			67	54	73			36
諸経費	335	197	349		330	324	122	198	303	69			185	137	93			50
水道光熱費	99	-	137		61	96	31	56	52	20			37	38	24			12
建物管理委託費	207	169	198		84	110	36	63	93	27			60	61	39			17
オフィスマネジメントフィー	3	3	3		46	71	21	44	3	14			28	29	21			13
修繕費	18	16	9		40	23	30	25	8	5			51	5	6			0
その他諸経費	6	8	1		97	22	2	9	144	1			6	1	1			5
減価償却費	157	206	180		303	257	52	121	149	92			151	114	37			53
不動産賃貸事業利益	1,185	633	886		312	801	207	520	379	111	447	287	204	313	257	202	32	141
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	1,342	840	1,066		615	1,059	259	642	528	204	561	293	356	428	295	265	221	195

	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	住友施設ビル*1	NBF 東銀座スクエア	パナソニック 東京汐留ビル*1	NBF 小川町 ビルディング	日本橋兜町 M-SQUARE *1	龍角散ビル	神宮前 M-SQUARE	NBF大崎ビル *1	ゲートシティ 大崎	中野板上 サンフライトツイン
不動産賃貸事業収益	288	267	215	234	276	185	129	195		211		162		185	367		2,120	1,060
不動産賃貸収入	270	245	198	189	247	166	115	179		185		159		169	338		1,835	964
その他賃貸事業収入	17	22	16	44	29	19	13	15		26		2		15	28		284	96
不動産賃貸事業費用	93	142	90	147	143	113	58	101		92		87		115	306		975	661
公租公課	28	24	18	25	25	34	11	14		16		21		21	13		176	125
諸経費	44	57	42	77	68	48	26	33		44		36		58	224		560	327
水道光熱費	12	20	12	17	27	11	9	11		16		-		17	18		151	52
建物管理委託費	13	29	15	18	21	15	9	11		15		25		18	28		371	157
オフィスマネジメントフィー	14	3	10	10	13	8	6	9		10		3		8	14		3	46
修繕費	2	2	2	19	1	5	0	0		0		6		12	6		33	65
その他諸経費	1	1	0	11	4	8	1	0		1		1		1	156		1	6
減価償却費	20	61	29	44	49	30	20	53		31		29		35	68		237	208
不動産賃貸事業利益	194	125	125	86	133	72	70	93	103	119	77	74	72	70	60	1,007	1,144	399
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	215	186	154	131	182	102	91	146	140	151	109	103	103	105	129	1,447	1,382	607

10 個別物件の収益状況 (2/3) (東京23区・東京周辺都市部)

●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*1	大崎 フライトコア・ フライトプラザ	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	1,026	806	925		371	266	396	232		186	173
不動産賃貸収入	889	716	816		349	240	364	228		167	156
その他賃貸事業収入	136	90	108		21	26	32	3		18	16
不動産賃貸事業費用	638	402	504		182	192	258	135		104	131
公租公課	72	55	96		11	21	24	23		14	14
諸経費	307	201	264		74	77	167	44		49	91
水道光熱費	112	83	70		16	23	27	-		13	12
建物管理委託費	86	71	179		53	39	35	40		22	18
オフィスマネジメントフィー	48	37	3		3	12	20	3		9	9
修繕費	52	1	10		0	1	79	0		3	50
その他諸経費	7	6	0		0	1	4	0		1	0
減価償却費	258	146	144		96	92	67	67		41	24
不動産賃貸事業利益	388	404	420	246	188	73	138	96	120	81	42
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	647	550	564	410	284	166	205	164	159	122	66

●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STビル	ハレール 三井ビルディング	つくば三井 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
不動産賃貸事業収益		1,102	647	296	448	134	769	103	120
不動産賃貸収入		1,001	587	278	402	115	683	88	101
その他賃貸事業収入		101	59	17	46	19	86	15	19
不動産賃貸事業費用		648	416	181	321	100	357	46	68
公租公課		88	53	27	26	8	49	6	7
諸経費		336	198	119	134	50	159	22	36
水道光熱費		113	62	49	45	12	52	8	11
建物管理委託費		137	65	58	45	18	56	7	14
オフィスマネジメントフィー		60	34	3	21	6	39	5	5
修繕費		19	30	4	16	10	3	1	2
その他諸経費		5	5	4	5	2	8	0	1
減価償却費		223	164	34	160	41	148	16	24
不動産賃貸事業利益	140	453	230	114	127	34	412	57	52
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	251	677	395	148	287	75	560	73	76

● 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 松山日銀前ビル	博多祇園 M-SQUARE	NBF 熊本ビル	総合計
不動産賃貸事業収益	316	103	282	199	665	252	611	587	576	548	353	128	103	172	432	184	37,468
不動産賃貸収入	263	87	241	173	577	222	524	518	497	480	297	110	93	150	377	165	34,081
その他賃貸事業収入	52	16	40	25	88	29	86	68	78	68	56	17	9	22	55	18	3,386
不動産賃貸事業費用	182	69	165	119	317	136	426	358	314	298	295	80	53	92	227	113	19,833
公租公課	18	11	27	18	63	26	74	56	57	62	35	13	8	8	23	10	3,100
諸経費	110	37	98	62	159	61	179	161	149	156	149	36	25	41	108	46	9,638
水道光熱費	42	15	38	24	52	23	62	46	57	54	39	11	9	13	41	15	2,707
建物管理委託費	29	15	38	25	71	23	68	70	76	64	50	17	8	17	41	18	3,878
オフィスマネジメントフィー	14	4	12	8	30	11	27	27	3	25	15	5	4	8	22	9	1,407
修繕費	22	0	5	1	1	1	11	15	11	7	41	0	2	1	2	2	964
その他諸経費	1	1	3	2	3	1	8	1	0	3	2	0	0	0	1	0	679
減価償却費	53	20	39	38	94	48	172	140	107	79	109	30	20	42	95	56	7,095
不動産賃貸事業利益	133	34	116	79	348	115	185	228	261	250	58	47	49	80	204	71	17,634
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	186	55	156	118	442	163	357	369	369	329	168	78	69	122	300	127	24,729

*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。

① 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

⑤ 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

⑨ 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

⑬ 新宿三井ビルディング二号楼



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

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	東館およびメゾンニューリバー-2,775.23㎡ 西館：1,532.18㎡
延床面積	東館およびメゾンニューリバー-17,586.10㎡ 西館：8,352.69㎡
階数	東館およびメゾンニューリバー-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

③ 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

⑪ 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

⑯ 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

④ 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

⑦ 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

⑫ 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

⑭ 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

⑥ 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

⑧ NBFコモディオザ留



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

⑮ 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

⑲ 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㎡ 中野サンブライツアネックス: 2,463.94㎡
階数	中野サンブライツイン: 地下2階付30階建 中野サンブライツアネックス: 地下1階付5階建
建築時期	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

41 大崎ブライトコア・ブライトプラザ



所在地 東京都品川区
北品川五丁目5番15号
ブライトコア:東京都品川区
北品川五丁目4番1号

地積 5,811.01㎡
ブライトコア: 3,711.54㎡

延床面積 42,929.11㎡
ブライトコア: 4,084.84㎡

階数 地下2階付20階建
ブライトコア: 2階建

建築時期 2015年4月1日

42 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

43 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

44 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

45 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

46 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

47 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

48 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

46 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

47 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

50 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

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

44 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

52 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

53 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

12 物件一覧 (4/4) (地方都市部)

① 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

② 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

③ 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

④ 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

⑤ 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

⑥ 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

⑦ 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

⑧ 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

⑨ 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

⑩ 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)

⑪ 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

⑫ 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

⑬ 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

⑭ 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

⑮ 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

⑯ NBF熊本ビル



所在地 熊本県熊本市中心区
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。