

2018年6月期（第34期）

# 決算説明会資料

2018年8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

<b>1. 決算ハイライト</b>	
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
<b>2. 決算実績</b>	
2-1 2018年6月期(第34期)決算 損益計算書(P/L)	7
2-2 2018年6月期(第34期)決算 貸借対照表(B/S)	8
<b>3. 運用実績と見通し</b>	
3-1 外部成長(1/2) (33期・34期物件入替実績)	11
3-1 外部成長(2/2)	12
3-2 内部成長(1/2)	13
3-2 内部成長(2/2)	14
3-3 財務(1/2)	15
3-3 財務(2/2)	16
3-4 継続鑑定評価	17
<b>4. 業績予想</b>	
4-1 2018年12月期(第35期)業績予想	19
(参考)業績の見通し	20
<b>5. マーケットについて</b>	
5-1 オフィスビル賃貸マーケット動向(1/2)	23
5-1 オフィスビル賃貸マーケット動向(2/2)	24
5-2 不動産売買マーケット動向	25
5-3 NBF投資口価格・東証REIT指数・10年国債金利	26
<b>6. NBFの優位性</b>	
6-1 J-REIT最長のトラックレコード(1/2)	29
6-1 J-REIT最長のトラックレコード(2/2)	30
6-2 J-REIT最大の規模	31
6-3 東京を中心としたポートフォリオ	32
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	33
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	34
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	35
6-5 保守的な財務運営	36

<b>7. ESGへの取り組み</b>	
7-1 ESGへの取り組み (1/3)	38
7-1 ESGへの取り組み (2/3)	39
7-1 ESGへの取り組み (3/3)	40
<b>8. Appendix</b>	
1 内部留保の状況	43
2 主要テナント上位10社(賃貸面積ベース)・テナント業種	44
3 ビル別入居・退去面積一覧(2018年1月1日~2018年6月30日)	45
4 築年数の状況	46
5 財務運営の推移	47
6 借入金の調達先一覧	48
7 投資主の状況	49
8 主要な経営指標等の推移	50
9 物件概要一覧(1/2)(東京23区)	51
9 物件概要一覧(2/2)(東京周辺都市部・地方都市部)	52
10 物件価格一覧(1/3)(東京23区)	53
10 物件価格一覧(2/3)(東京23区)	54
10 物件価格一覧(3/3)(東京周辺都市部・地方都市部)	55
11 個別物件の収益状況(1/3)(東京23区)	56
11 個別物件の収益状況(2/3)(東京23区・東京周辺都市部)	57
11 個別物件の収益状況(3/3)(地方都市部)	58
12 ポートフォリオマップ	59
13 物件一覧(1/4)(東京23区)	60
13 物件一覧(2/4)(東京23区)	61
13 物件一覧(3/4)(東京23区・東京周辺都市部)	62
13 物件一覧(4/4)(地方都市部)	63

## Disclaimer

1.

## 決算ハイライト

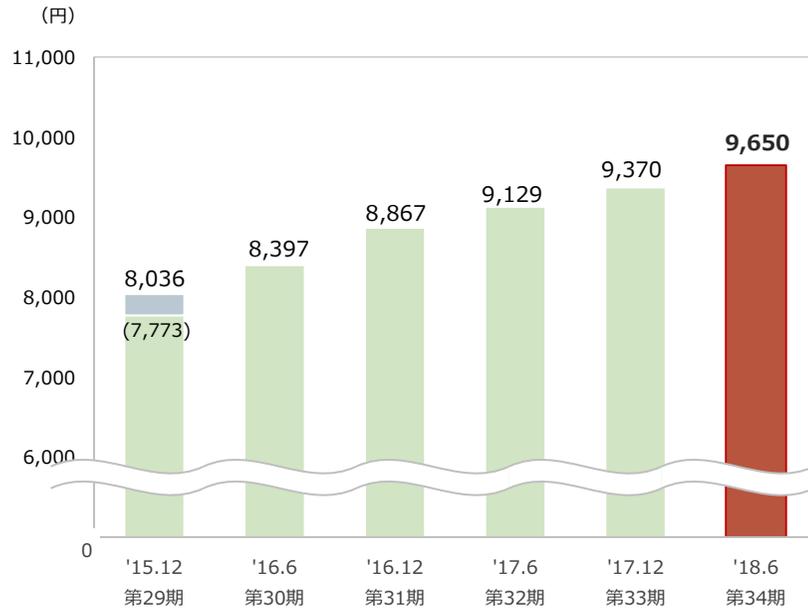


	実績			予想	
	2018年6月期 (第34期)			2018年12月期 (第35期)	2019年6月期 (第36期)(参考)
	前期比				
営業収益	36,635百万円	-5,490百万円	-13.0%	37,258百万円	36,895百万円
営業利益	15,774百万円	-777百万円	-4.7%	15,806百万円	15,584百万円
営業利益 (不動産売却損益除く)	15,391百万円	+561百万円	+3.8%	15,806百万円	15,584百万円
当期純利益	14,010百万円	-671百万円	-4.6%	14,262百万円	14,121百万円
当期純利益 (不動産売却損益除く)	13,626百万円	+666百万円	+5.1%	14,262百万円	14,121百万円
1口当たり分配金	9,650円	+280円	+3.0%	10,100円	10,000円
	1口当たり分配金 … 業績予想 (2018年2月公表) 9,620円に対し +30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	99.3%		+0.5pt	99.4%	99.0%

<b>Asset</b>	総資産	鑑定評価含み益	エリア分散	稼働率 (期中平均) *1
	1兆202億円	2,335億円	東京23区 : 80.8% 都心 5区 : 51.0%	99.3%
<b>Debt</b>	LTV	長期固定金利比率	平均金利	平均残存年数
	40.9%	93.3%	0.71%	5.60年
<b>Equity</b>	時価総額	1口当たりNAV *2		
	9,022億円	537,915円		

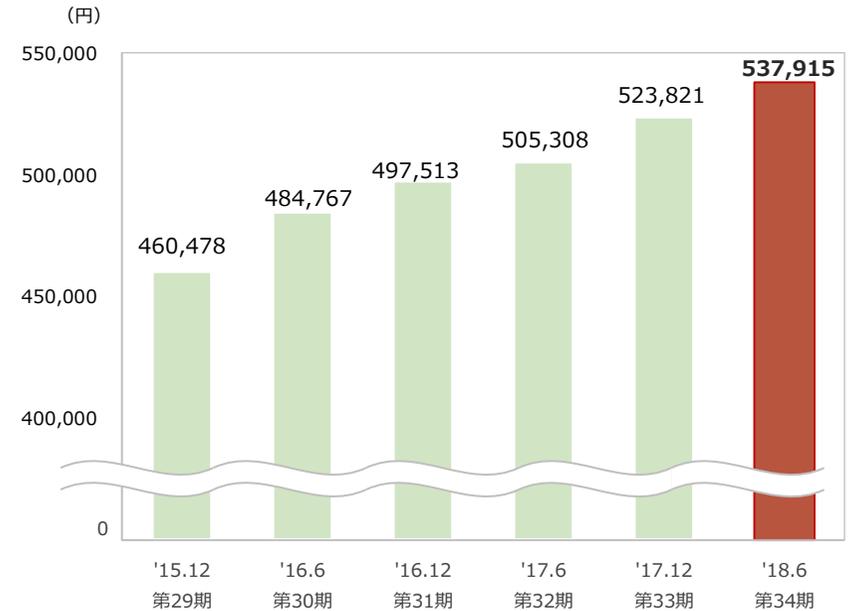
\*1 各月末稼働率を面積ベースで加重平均した稼働率  
 \*2 (期末出資総額 + 期末圧縮積立金 + 翌期圧縮積立金 (積立額-取崩額) + 期末鑑定評価含み益) / 期末発行済投資口数

### 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
2018年6月期（第34期）実績 （期末保有物件数：72物件）	新規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）
	売却3物件	2017年12月期（第33期）売却2物件 2018年6月期（第34期）売却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）末に保有している71物件	—
2018年12月期（第35期）予想 （期末保有予定物件数：72物件）	新規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）
	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）末に保有予定の71物件	—

# 2-1 2018年6月期（第34期）決算 損益計算書（P/L）

(百万円)

科目	2017年12月期 (第33期)	2018年6月期 (第34期)	前期比	
			増減	増減率
<b>営業収益</b>	<b>42,125</b>	<b>36,635</b>	-5,490	-13.0%
不動産賃貸事業収益 計	36,560	36,251	-309	-0.8%
不動産賃貸収入	33,221	33,007	-214	-0.6%
その他賃貸事業収入	3,338	3,244	-94	-2.8%
不動産等売却益	5,564	383	-5,181	-93.1%
<b>営業費用</b>	<b>25,573</b>	<b>20,860</b>	-4,713	-18.4%
不動産賃貸事業費用 計	20,094	19,217	-877	-4.4%
不動産賃貸費用（減価償却費除く）	12,904	12,149	-755	-5.9%
減価償却費	7,190	7,068	-122	-1.7%
不動産等売却損	3,842	-	-3,842	-
資産運用報酬	1,368	1,339	-28	-2.1%
販売費及び一般管理費	267	302	35	13.1%
<b>営業利益</b>	<b>16,552</b>	<b>15,774</b>	-777	-4.7%
営業外損益	-1,869	-1,763	106	-5.7%
営業外収益	3	3	0	-
営業外費用	1,872	1,766	-105	-5.6%
<b>経常利益</b>	<b>14,682</b>	<b>14,011</b>	-670	-4.6%
特別損益	-	-	-	-
税引前当期純利益	14,682	14,011	-670	-4.6%
法人税等合計	0	0	0	-
<b>当期純利益</b>	<b>14,682</b>	<b>14,010</b>	-671	-4.6%
圧縮積立金繰入額	1,452	383	-1,068	-
分配金総額	13,230	13,625	395	3.0%
<b>1口当たり分配金（円）</b>	<b>9,370</b>	<b>9,650</b>	280	3.0%
期中平均稼働率（%）	98.8	<b>99.3</b>	0.5	-
期末発行済投資口数（口）	1,412,000	<b>1,412,000</b>	-	-
<b>【参考】</b>				
賃貸NOI	23,656	24,102	445	1.9%
営業利益（不動産等売却損益除く）	14,829	15,391	561	3.8%
当期純利益（不動産等売却損益除く）	12,959	13,626	666	5.1%

## ● 前期比増減の主な要因

(百万円)

営業収益	-5,490
<b>不動産賃貸収入</b>	<b>-214</b>
新規3物件(うち追加取得2物件)・売却3物件	-413
既存71物件	+198
<b>その他賃貸事業収入</b>	<b>-94</b>
付帯収益（季節要因等）	-315
解約金等	+298
<b>不動産等売却益</b>	<b>-5,181</b>
GSKビル（前期売却益剥落）	-5,564
NBF日比谷ビル	+383
営業費用	-4,713
<b>不動産賃貸費用（減価償却費除く）</b>	<b>-755</b>
水道光熱費（季節要因等）	-318
公租公課	-141
建物管理費	-85
修繕費	-63
<b>不動産等売却損</b>	<b>-3,842</b>
NBF新浦安タワー（前期売却損剥落）	-3,842
営業外損益	+106
<b>営業外費用</b>	<b>-105</b>
支払金利	-105

## 2-2 2018年6月期（第34期）決算 貸借対照表（B/S）

### 資産の部

(百万円)

科目	2017年12月期末 (第33期末)	2018年6月期末 (第34期末)	前期比	
			増減	増減率
<b>流動資産</b>	33,318	<b>14,468</b>	-18,850	-56.6%
現金及び預金	32,108	12,475	-19,633	-61.1%
その他	1,210	1,993	783	-64.7%
<b>固定資産</b>	980,439	<b>1,005,610</b>	25,170	2.6%
有形固定資産	937,558	962,603	25,045	2.7%
無形固定資産	35,924	35,904	-19	-0.1%
投資その他の資産	6,956	7,102	145	2.1%
<b>繰延資産</b>	101	<b>157</b>	56	55.0%
<b>資産合計</b>	1,013,860	<b>1,020,237</b>	6,376	0.6%

### 負債及び純資産の部

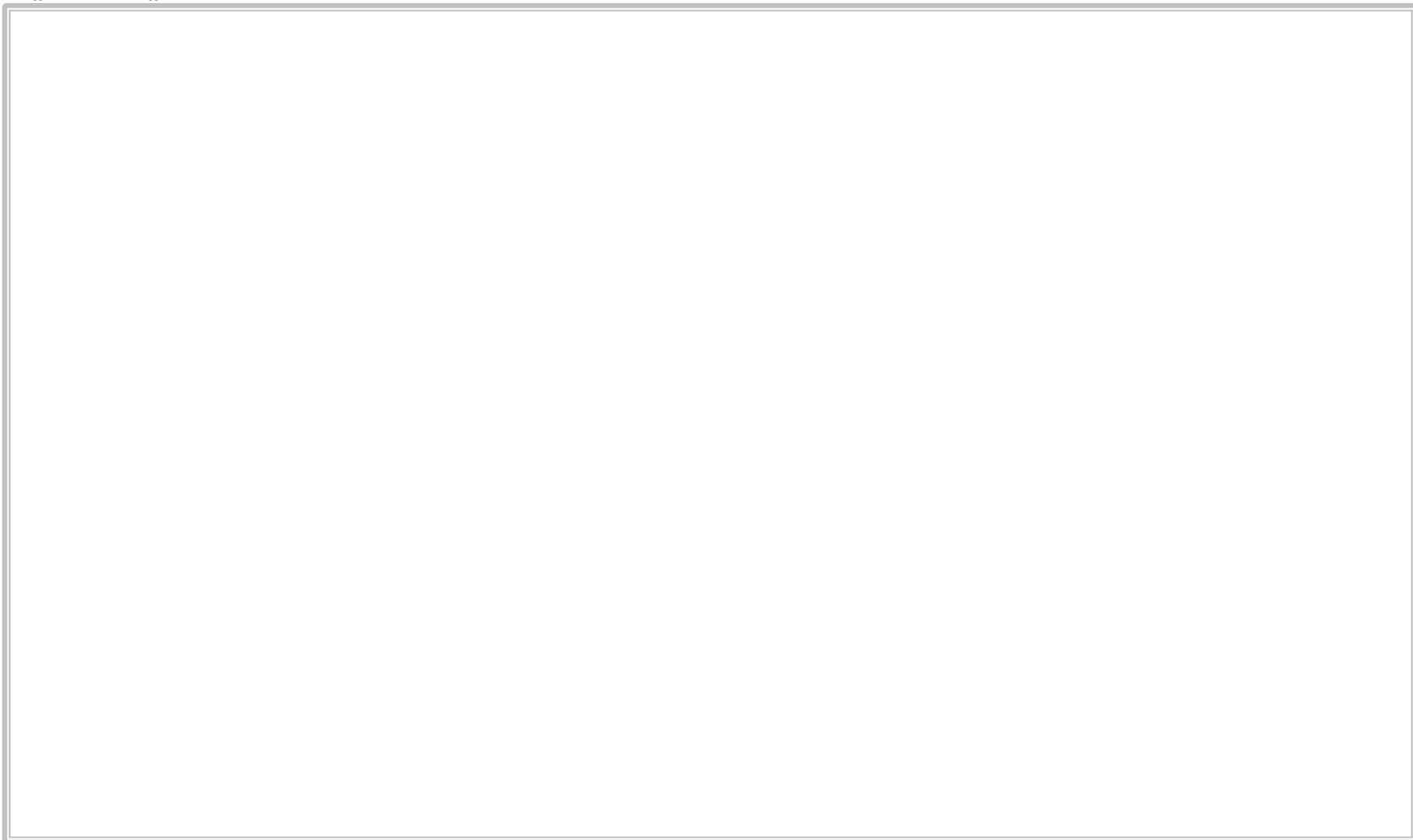
科目	2017年12月期末 (第33期末)	2018年6月期末 (第34期末)	前期比	
			増減	増減率
<b>流動負債</b>	61,120	<b>57,052</b>	-4,067	-6.7%
短期借入金	-	4,000	4,000	-
一年以内返済予定の長期借入金	38,750	41,250	2,500	6.5%
一年以内償還予定の投資法人債	10,000	-	-10,000	-
その他	12,370	11,802	-567	-4.6%
<b>固定負債</b>	413,945	<b>423,610</b>	-9,664	-2.3%
投資法人債	20,000	30,000	10,000	50.0%
長期借入金	345,125	342,250	-2,875	-0.8%
預り敷金及び保証金等 (有利子負債)	48,820 (413,875)	51,360 (417,500)	2,539 (3,625)	5.2% (0.9%)
<b>負債合計</b>	475,065	<b>480,662</b>	5,596	1.2%
<b>投資主資本</b>	538,794	<b>539,574</b>	780	0.1%
出資総額	519,124	519,124	-	-
剰余金	19,669	20,449	780	4.0%
圧縮積立金	4,987	6,439	1,452	29.1%
当期末処分利益	14,682	14,010	-672	-4.6%
<b>純資産合計</b>	538,794	<b>539,574</b>	780	0.1%
<b>負債及び純資産合計</b>	1,013,860	<b>1,020,237</b>	6,376	0.6%

### ● 前期比増減の主な要因

(百万円)

<b>資産</b>	<b>+6,376</b>
<b>流動資産</b>	<b>-18,850</b>
現金及び預金	-19,633
<b>固定資産</b>	<b>+25,170</b>
取得3物件/売却1物件	+29,277
資本的支出	+2,746
減価償却累計額	-7,068
その他等	+215
<b>負債</b>	<b>+5,596</b>
<b>有利子負債</b>	<b>+3,625</b>
短期借入金	+4,000
長期借入金	-375
<b>純資産</b>	<b>+780</b>
<b>剰余金</b>	<b>+780</b>
圧縮積立金	+1,452
当期末処分利益	-672

《MEMO》



# 3.

## 運用実績と見通し



大幅なポートフォリオの入替を実施し、中長期・総合的な収益力の向上を実現

● 3つの効果を同時に実現

**譲渡物件**

<p>NBF日比谷ビル</p> <p>34期</p>	<p>GSKビル</p> <p>33期</p>	<p>NBF新浦安タワー</p> <p>33期</p>
----------------------------	-------------------------	-----------------------------

(3物件合計：927億円)

**取得物件**

<p>六本木 ティーキューブ</p> <p>34期</p>	<p>セレスティン芝 三井ビルディング (追加取得約52.52%)</p> <p>34期</p>	<p>大崎ブライトコア・ ブライトプラザ (追加取得約19.35%)</p> <p>34期</p>
-----------------------------------	--	---

(3物件合計：920億円)

① 収益性の向上

減価償却後利回り

譲渡3物件      取得3物件  
2.2%      →      3.2%

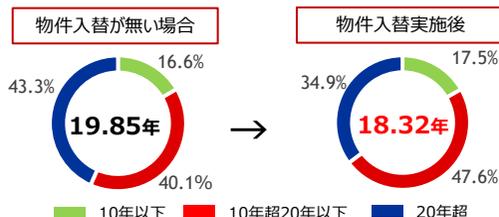
- ①減価償却後利回り ... 減価償却後利益÷簿価
- ②減価償却後利益
  - ・ 第33期 譲渡2物件 ... 第33期 実績値より稼働日数を考慮して算出
  - ・ 第34期 譲渡1物件 ... 第34期 実績値より稼働日数を考慮して算出
  - ・ 第34期 取得3物件 ... 第34期 実績値（固都税相当分を控除）より稼働日数を考慮して算出
- ③簿価
  - ・ 譲渡物件/取得物件 ... 譲渡原価/取得価格

② 平均築年数の若返り\*

築年数

譲渡3物件      取得3物件  
31.95年      →      13.81年

ポートフォリオ築年数



\* 2018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

③ 1口当たりNAVの増大

1口当たりNAV

第32期 (2017年6月期)      第34期 (2018年6月期)  
505,308円      →      537,915円

鑑定評価含み損益

1,893億円      →      2,335億円  
〔うち譲渡3物件の含み損益 ▼97億円〕

## 大崎ブライツコア・ブライツプラザ (追加取得)

### ● 大崎ブライツコア外観写真・概要



所在地	東京都品川区北品川
取得日	2018年3月30日
取得価格	97.8億円
鑑定評価額 (2018年2月28日時点)	97.8億円
竣工日	2015年4月1日
延床面積 (全体)	約12,986坪
稼働率 (2018年6月30日時点)	100.0%
NOI利回り (鑑定NOI/取得価格)	3.6%

### 本物件の特徴

● 2016年に大崎ブライツコア (持分約9.44%) ・ブライツプラザ (持分約16.50%) を取得、今回の追加取得により総投資額は142億円。

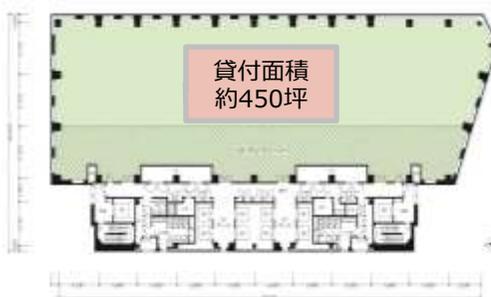
#### 【立地】

- 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照明等の最新スペックを備えた、競争力の高い物件。

### ● 大崎ブライツコア基準階平面図

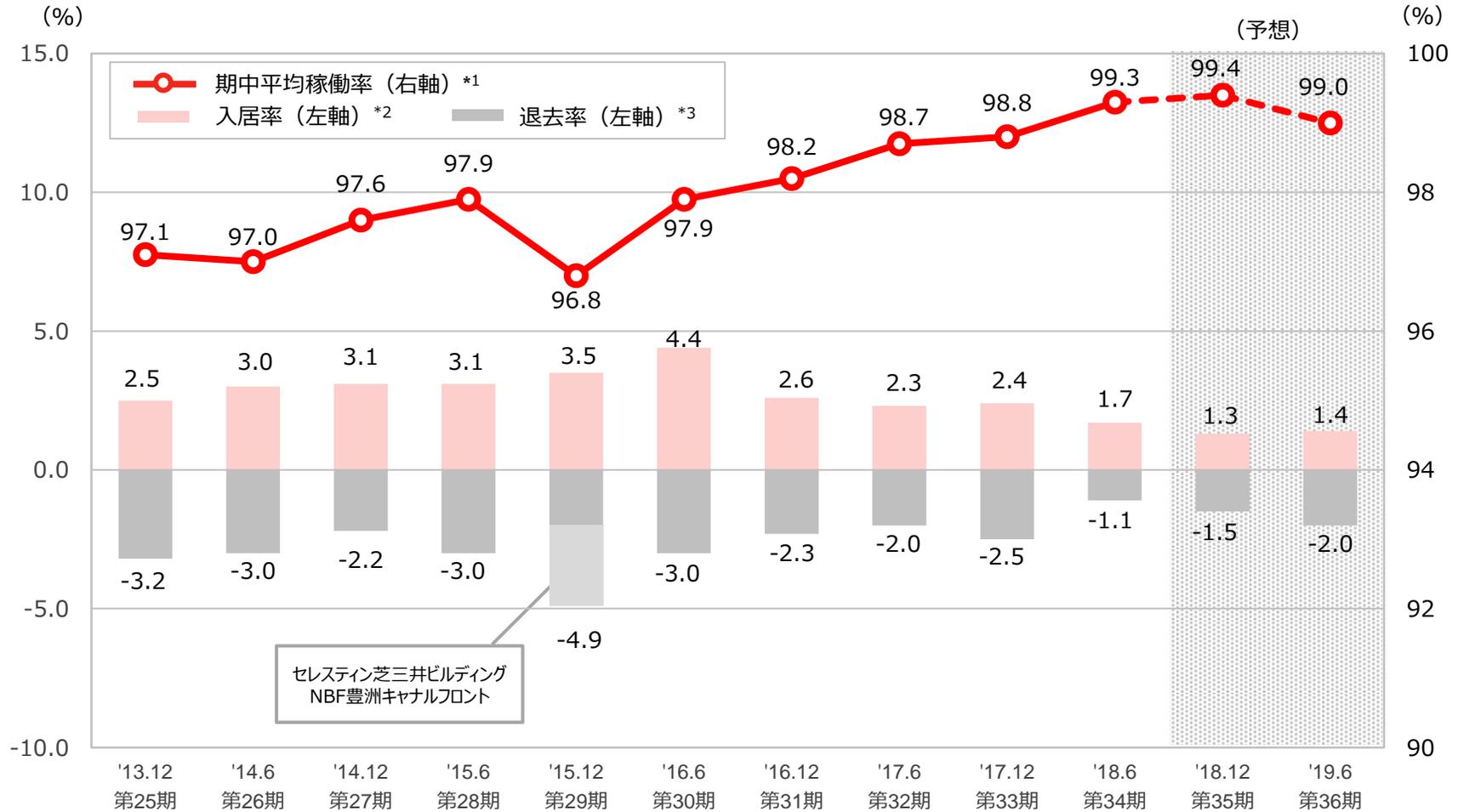


### ● MAP



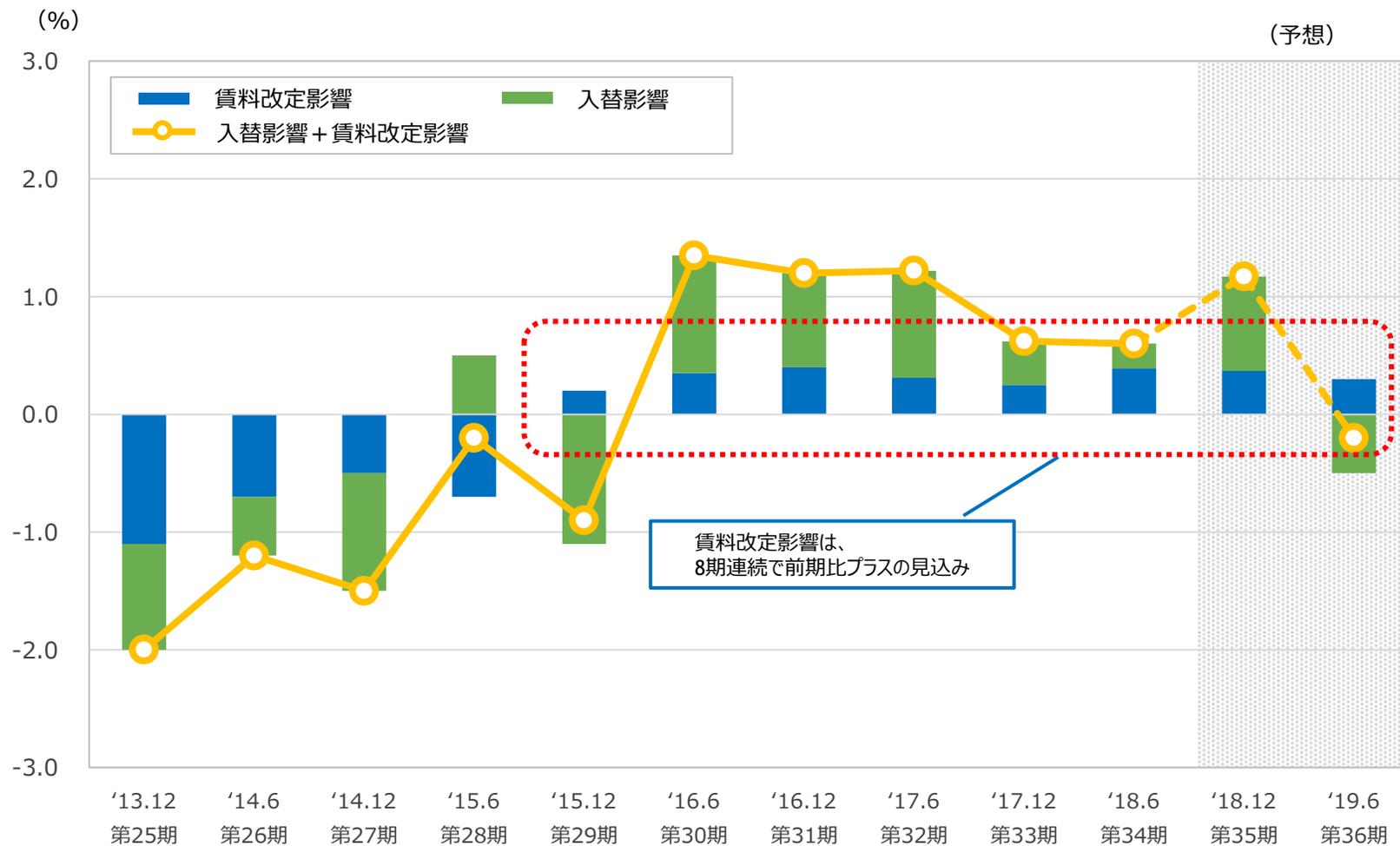
(大崎ブライツコア追加取得約19.35% : 既保有分と合わせ約28.79%)

● 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

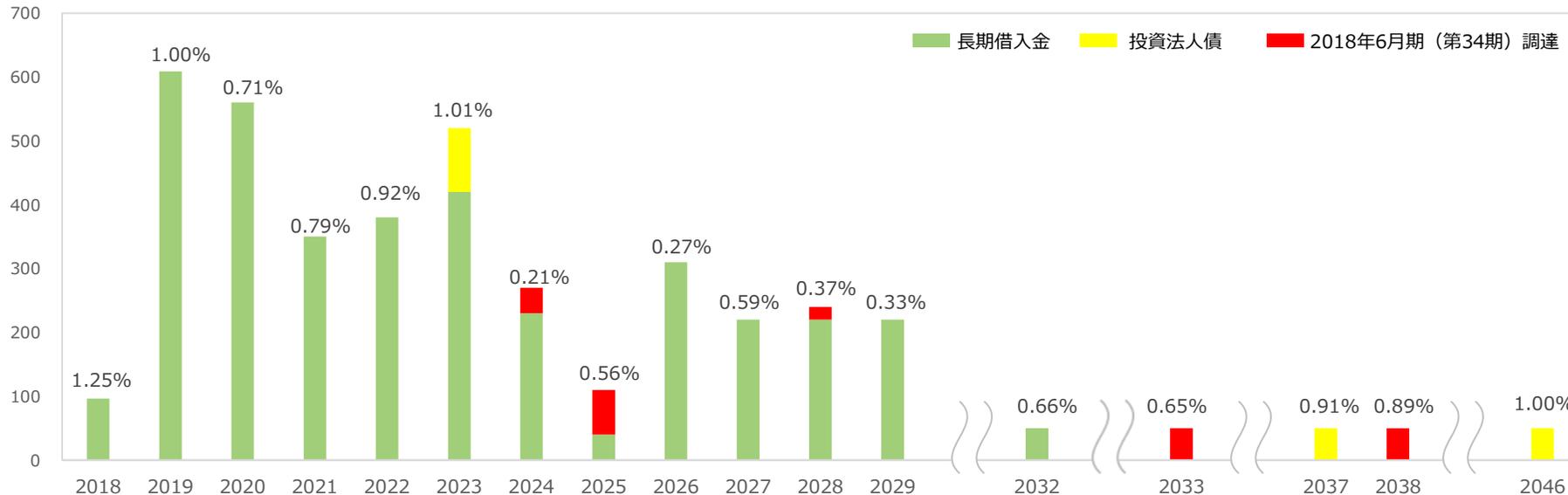
項目	2017年12月期末 (第33期末)	2018年6月期末 (第34期末)	前期比
LTV	40.8%	*40.9%	+0.1pt
長期固定金利比率	95.2%	93.3%	-1.9pt
平均調達金利	0.86%	0.71%	-0.15pt
平均残存年数 (長期有利子負債)	5.22年	5.60年	+0.38年

\* LTV46%までの借入余力は約960億円

## ●返済期限の分散

(億円)

(2018年6月30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	2017年12月期末 (第33期末)	2018年6月期末 (第34期末)	前期比
短期借入金	0	4,000	+4,000
長期借入金 (変動金利)	20,000	24,000	+4,000
長期借入金 (固定金利)	363,875	359,500	-4,375
投資法人債	30,000	30,000	-
<b>合計</b>	<b>413,875</b>	<b>417,500</b>	<b>+3,625</b>

## ● 新規調達・返済実績

2018年6月期（第34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	39,000百万円	調達総額	39,000百万円
平均金利	1.84%	平均金利	0.36%
平均約定年数	10.8年	平均約定年数	9.3年

## ● 長期借入金・投資法人債の返済予定

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	7.6年

借入コストの更なる削減を見込む

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

## ● 2018年6月期（第34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
2018/3/29	信金中央金庫	4,000	6年	固定	0.22%
2018/4/27	住友生命保険	2,000	10年	固定	0.40%
		5,000	15年	固定	0.65%
2018/5/14	山梨中央銀行	1,000	7年	固定	0.28%
2018/5/30	日本政策投資銀行	6,000	6年	固定	0.23%
2018/6/1	三井住友信託銀行	6,000	6年	固定	0.22%
		4,000	6年	変動	0.10%*
2018/6/28	千葉銀行	1,000	7年	固定	0.26%
合計 ①		29,000	7.9年	-	0.30%

\*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
2018/5/23	第16回投資法人債	5,000	7年	固定	0.22%
	第17回投資法人債	5,000	20年	固定	0.89%
合計 ②		10,000	13.5年	-	0.55%

①+②	-	39,000	9.3年	-	0.36%
-----	---	--------	------	---	-------

## ● 格付けの状況

(2018年6月30日時点)

格付会社名	格付	備考
JCR	長期発行体格付 : AA+	格付けの見直し : 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12月期末 (第33期末)	2018年6月期末 (第34期末)	前期比
物件数	72物件	72物件	-
継続鑑定評価額	11,875億円	12,321億円	+446億円
簿価	9,735億円	9,985億円	+250億円
含み益	2,140億円	2,335億円	+195億円

## ● 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）

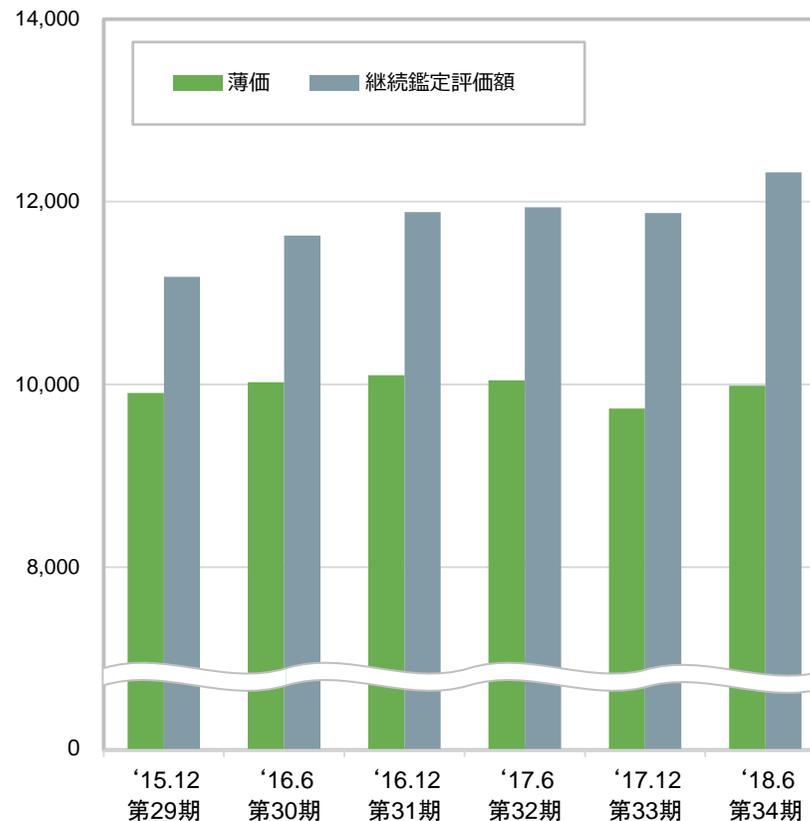
	2017年12月期末 (第33期末)	2018年6月期末 (第34期末)
低下	62	26
維持	10	43
上昇	0	3

鑑定評価額（物件）

	2017年12月期末 (第33期末)	2018年6月期末 (第34期末)
増加	57	44
維持	14	21
減少	1	7

## ● 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12月期（第35期）業績予想

(百万円)

科目	2018年6月期 (当期実績) (第34期)	2018年12月期 (次期予想) (第35期)	当期実績比		2019年6月期 (2期先参考) (第36期)	次期予想比	
			増減	増減率		増減	増減率
<b>営業収益</b>	<b>36,635</b>	<b>37,258</b>	623	1.7%	<b>36,895</b>	-363	-1.0%
不動産賃貸事業収益 計	36,251	37,258	1,007	2.8%	36,895	-363	-1.0%
不動産賃貸収入	33,007	33,955	948	2.9%	33,896	-59	-0.2%
その他賃貸事業収入	3,244	3,302	58	1.8%	2,999	-303	-9.2%
不動産等売却益	383	-	-383	-	-	-	-
<b>営業費用</b>	<b>20,860</b>	<b>21,451</b>	591	2.8%	<b>21,310</b>	-141	-0.7%
不動産賃貸事業費用 計	19,217	19,850	633	3.3%	19,711	-139	-0.7%
不動産賃貸費用 (減価償却費除く)	12,149	12,715	566	4.7%	12,506	-209	-1.6%
減価償却費	7,068	7,134	66	0.9%	7,205	71	1.0%
不動産等売却損	-	-	-	-	-	-	-
資産運用報酬	1,339	1,372	33	2.5%	1,359	-13	-1.0%
販売費及び一般管理費	302	229	-73	-24.2%	240	11	4.8%
<b>営業利益</b>	<b>15,774</b>	<b>15,806</b>	32	0.2%	<b>15,584</b>	-222	-1.4%
営業外損益	-1,763	-1,543	220	-12.5%	-1,463	80	-5.2%
営業外収益	3	3	0	-	3	0	-
営業外費用	1,766	1,546	-220	-12.5%	1,466	-80	-5.2%
<b>経常利益</b>	<b>14,011</b>	<b>14,262</b>	251	1.8%	<b>14,121</b>	-141	-1.0%
特別損益	-	-	-	-	-	-	-
税引前当期純利益	14,011	14,262	251	1.8%	14,121	-141	-1.0%
法人税等合計	1	0	0	-	0	0	-
<b>当期純利益</b>	<b>14,010</b>	<b>14,262</b>	251	1.8%	<b>14,121</b>	-141	-1.0%
圧縮積立金繰入額	383	-	-383	-	-	-	-
分配金総額	13,625	14,261	636	4.7%	14,120	-141	-1.0%
<b>1口当たり分配金 (円)</b>	<b>9,650</b>	<b>10,100</b>	450	4.7%	<b>10,000</b>	-100	1.0%
期中平均稼働率 (%)	99.3	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	24,102	24,542	440	1.8%	24,389	-153	-0.6%
営業利益 (不動産等売却損益除く)	15,391	15,806	415	2.7%	15,584	-222	-1.4%
当期純利益 (不動産等売却損益除く)	13,626	14,262	636	4.7%	14,121	-141	-1.0%

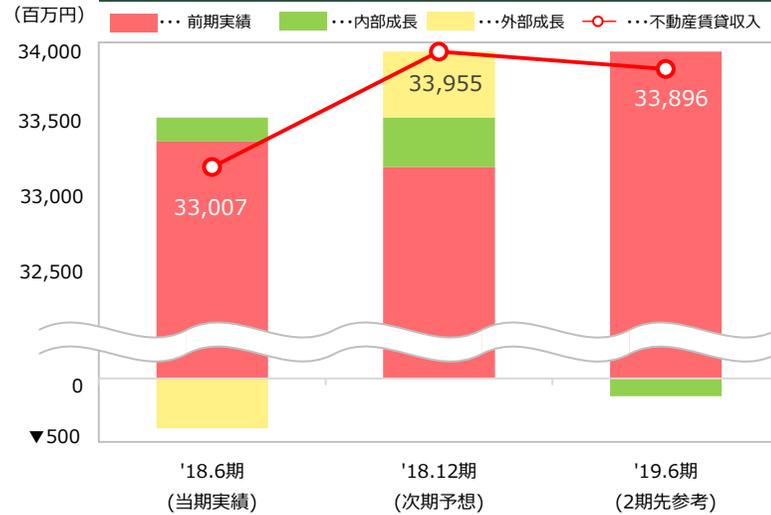
## ●次期予想の当期実績比増減の主な要因

(百万円)

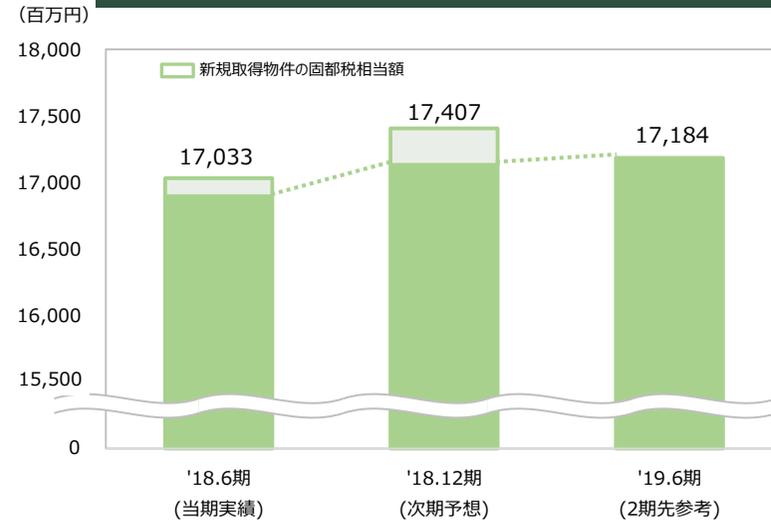
営業収益	+623
<b>不動産賃貸収入</b>	<b>+948</b>
新規3物件・売却1物件	+550
既存71物件	+398
<b>その他賃貸事業収入</b>	<b>+58</b>
付帯収益 (季節要因等)	+370
解約金等	-312
<b>不動産売却益</b>	<b>-383</b>
NBF日比谷ビル (前期売却益剥落)	-383
営業費用	+591
<b>不動産賃貸費用 (減価償却費除く)</b>	<b>+566</b>
水道光熱費 (季節要因等)	+352
建物管理費	+261
公租公課	-192
営業外損益	+220
<b>営業外費用</b>	<b>-220</b>
支払金利	-225

2018年12月期（第35期）の予想数値及び2019年6月期（第36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ら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。

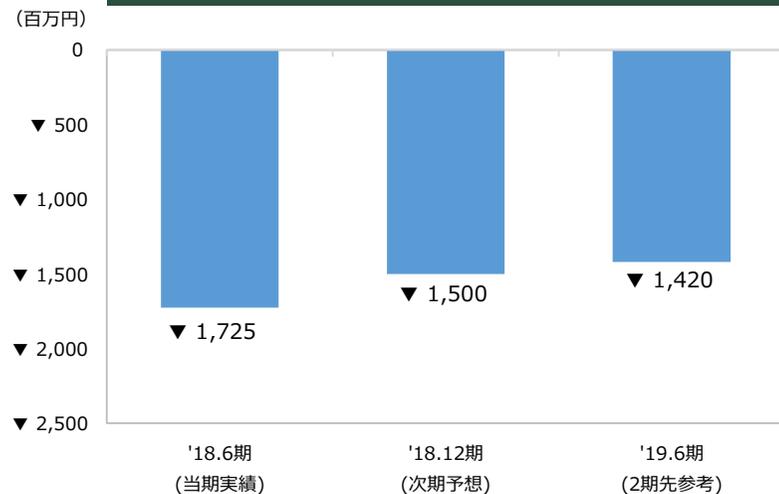
### 不動産賃貸収入



### 不動産賃貸事業利益



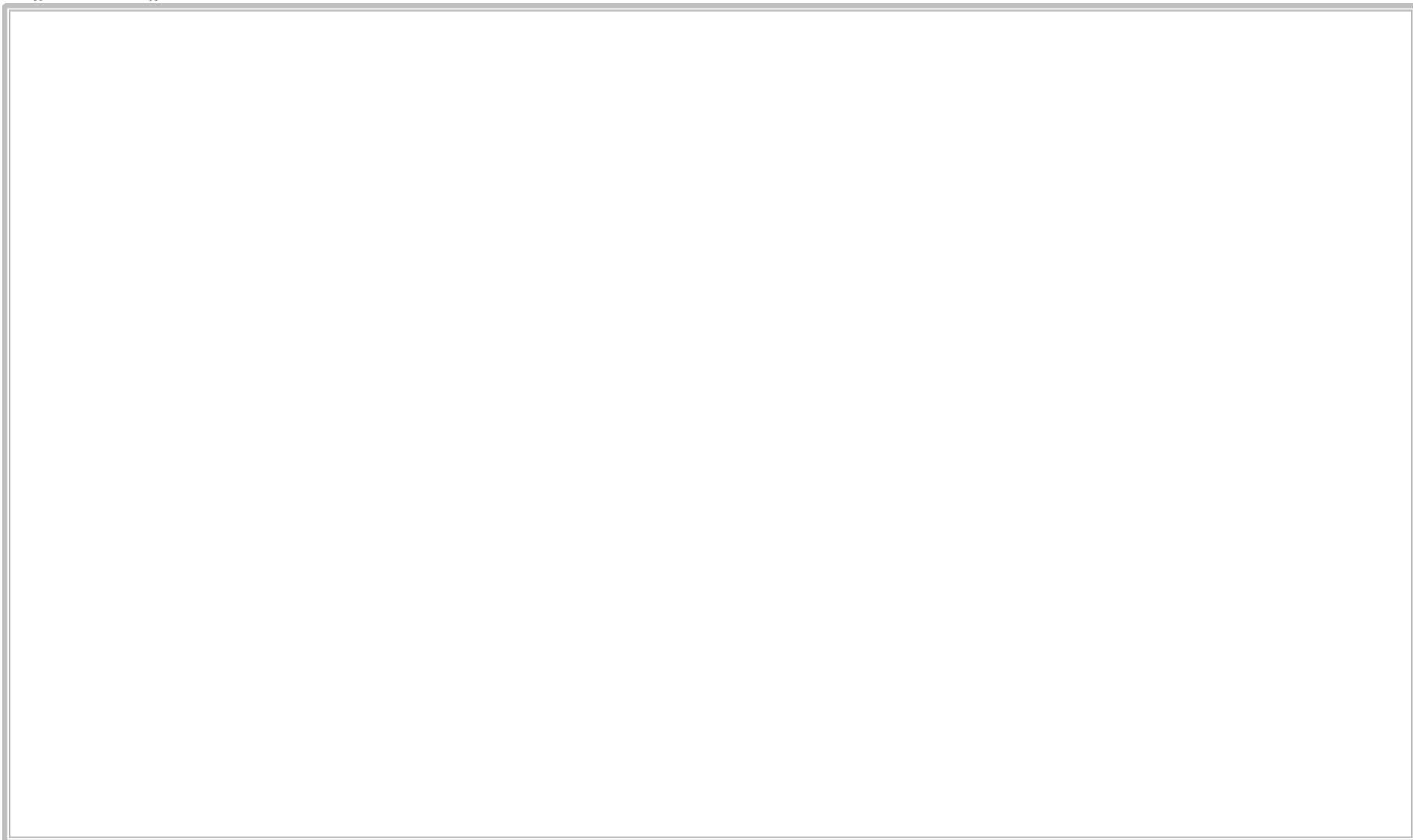
### 支払金利



### 1口当たり分配金



《MEMO》



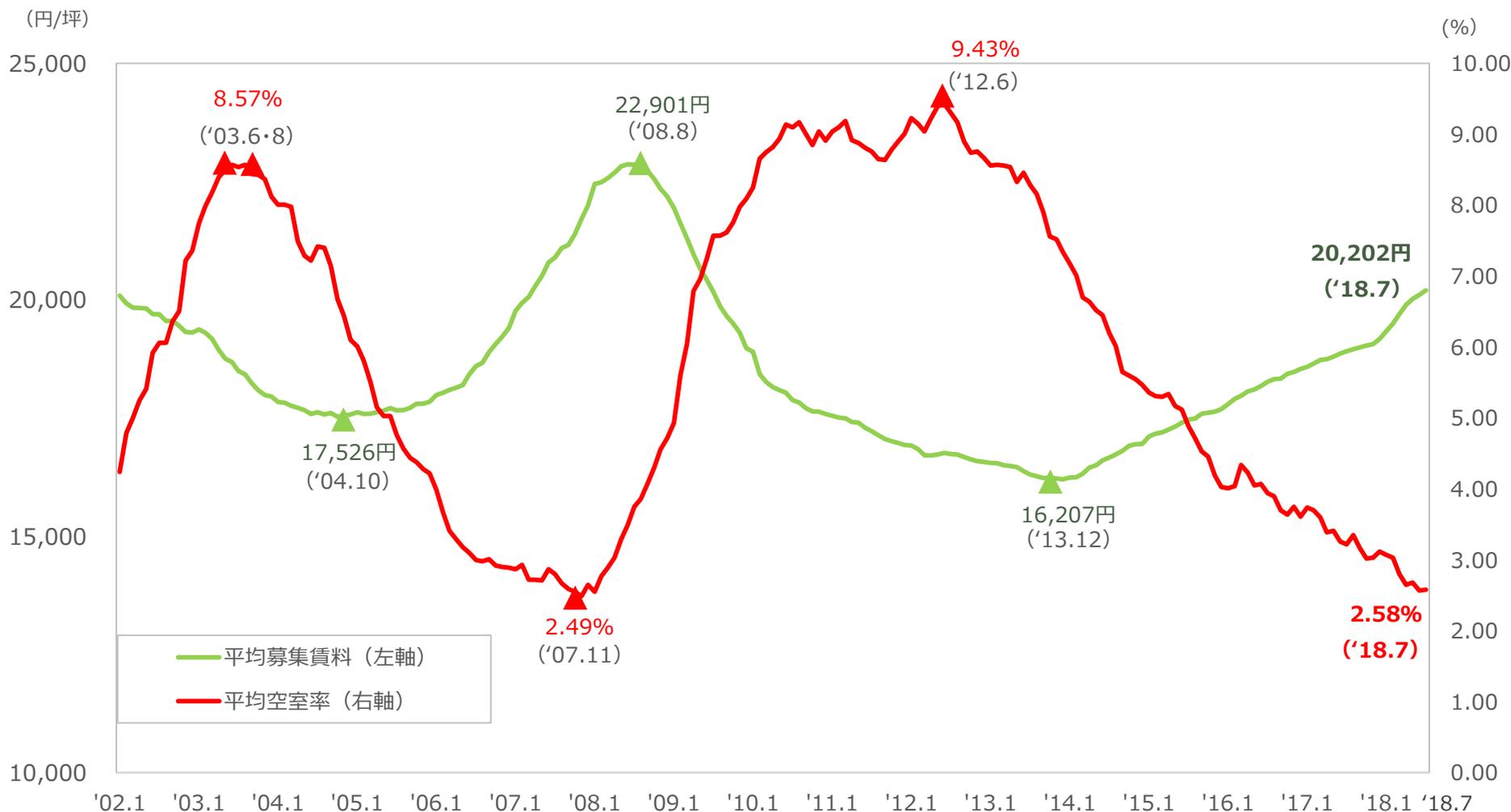
5.

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)

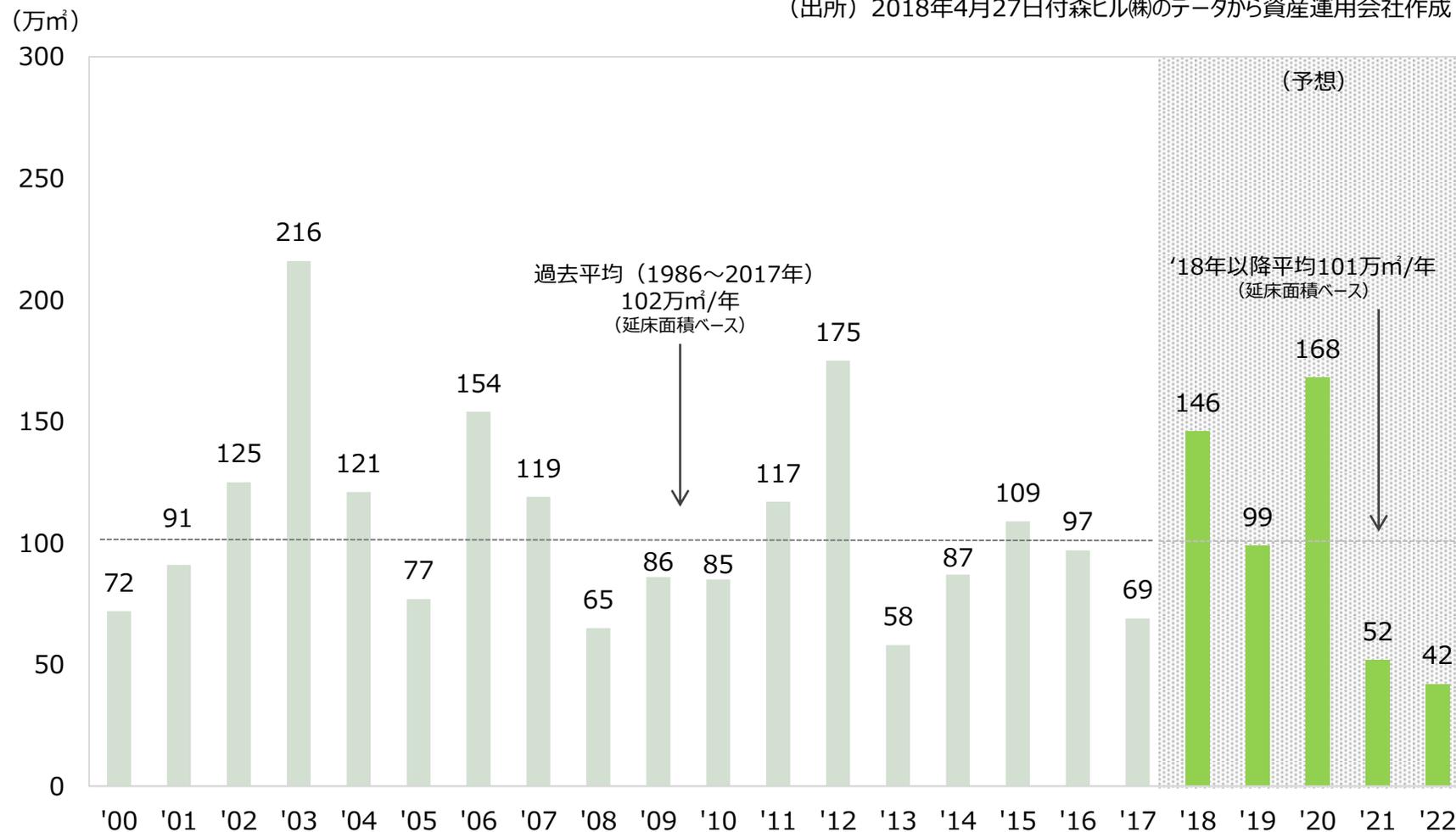


\* 千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

(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

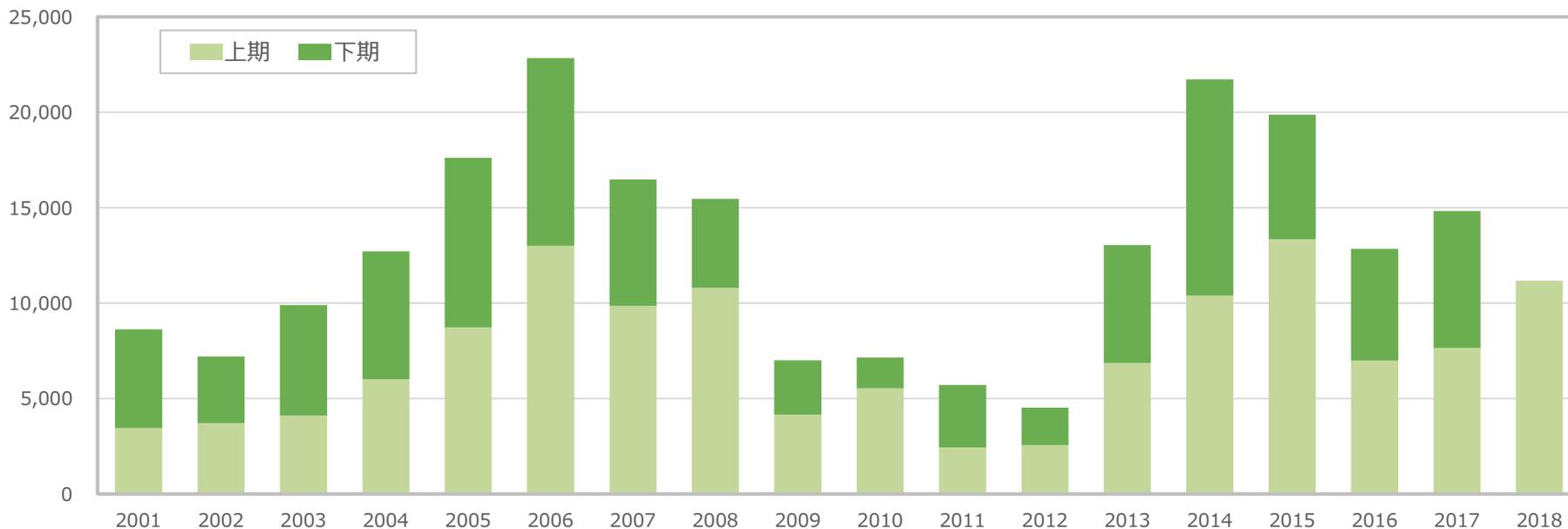
(出所) 2018年4月27日付森ビル株のデータから資産運用会社作成



\* 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。

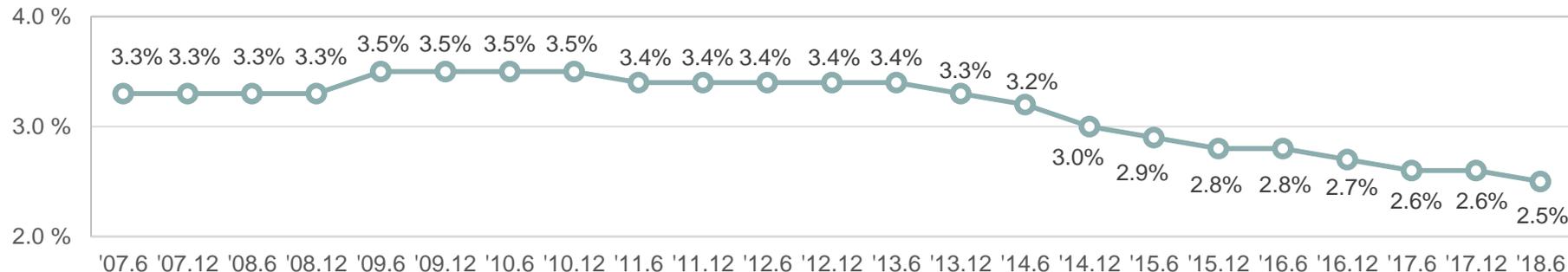
## ●不動産（オフィス）取引金額の推移

(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

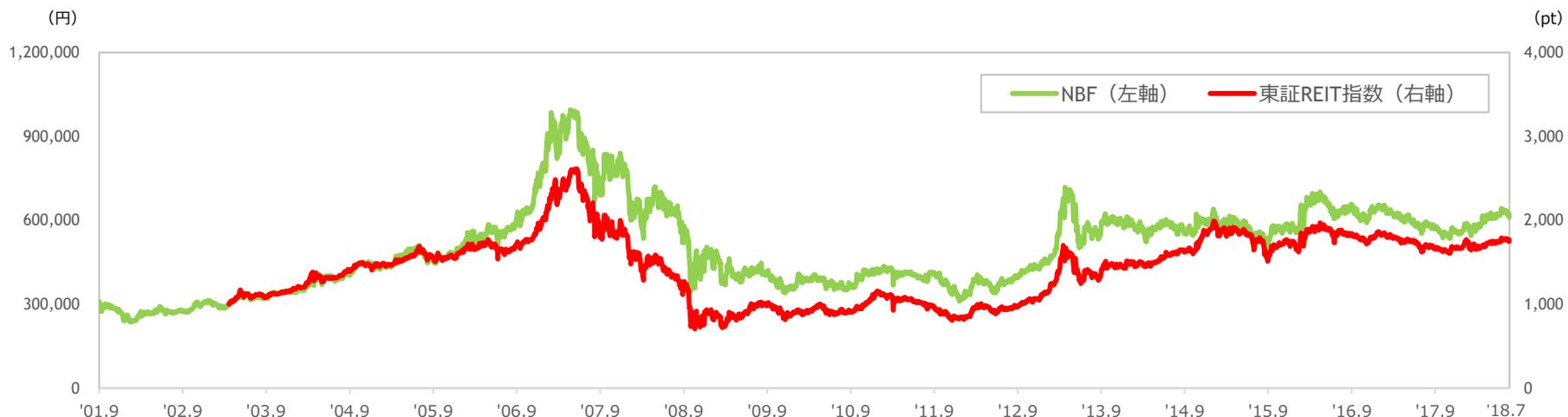
## ●プライムエリアオフィス\*1の利回りベンチマーク\*2の推移



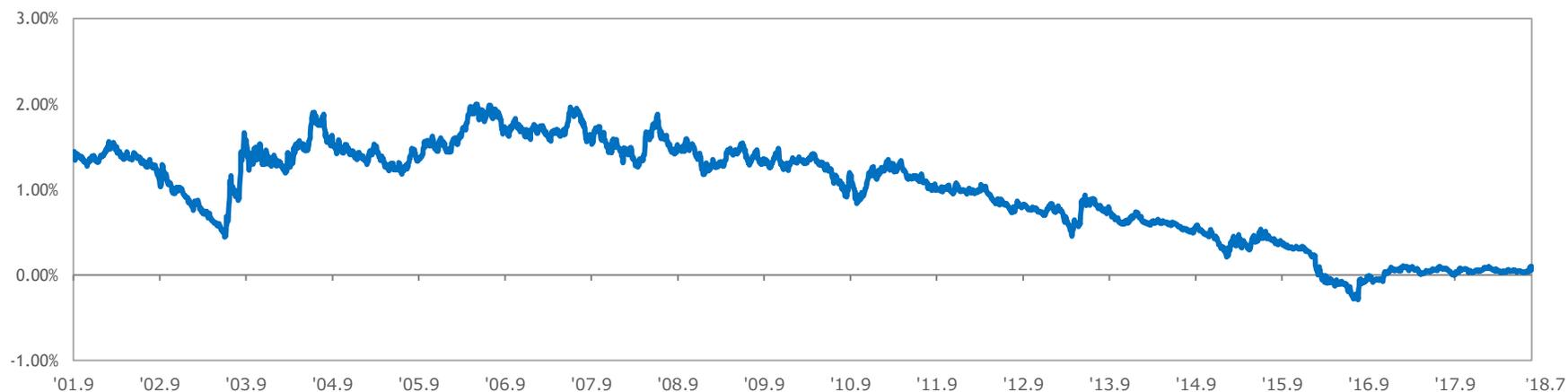
(出所) 日本不動産研究所のデータから資産運用会社作成

\*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

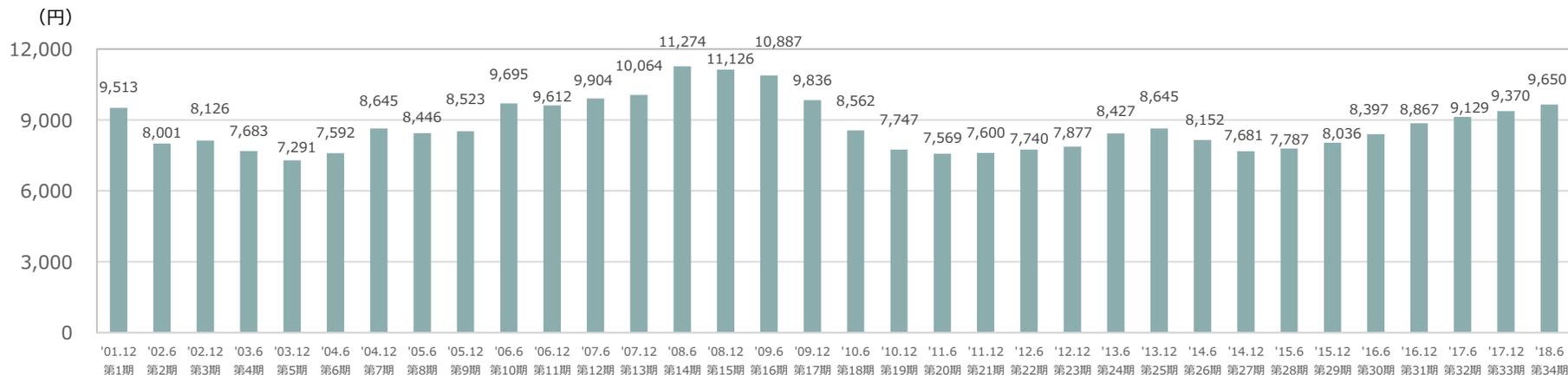


- 6-1 J-REIT最長のトラックレコード
- 6-2 J-REIT最大の規模
- 6-3 東京を中心としたポートフォリオ
- 6-4 スポンサー（三井不動産グループ）の活用
  - ・パイプライン
  - ・リーシング
  - ・プロパティマネジメント
- 6-5 保守的な財務運営

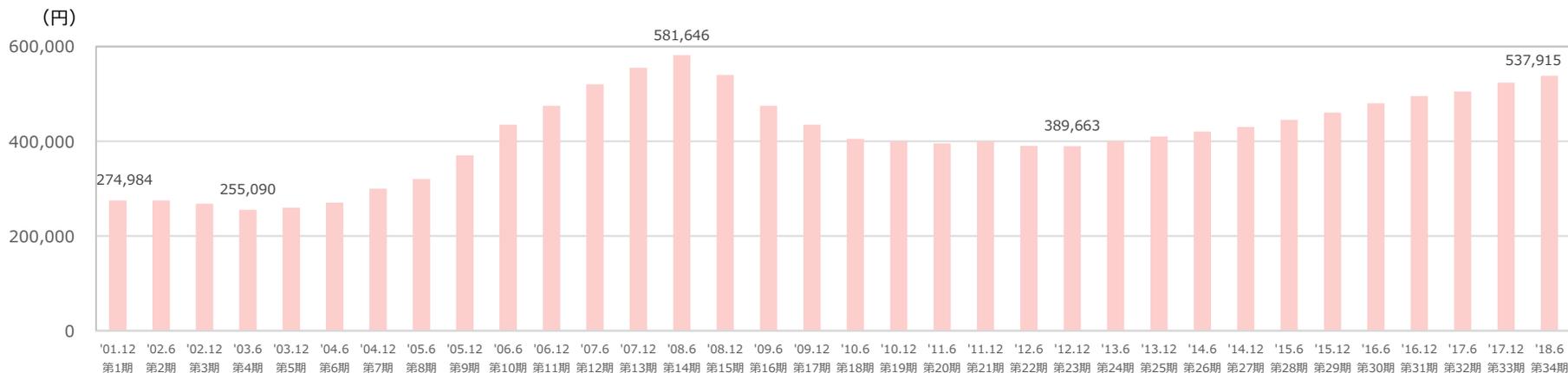


# 6-1 J-REIT最長のトラックレコード (2/2)

## ● 1口当たり分配金の推移<sup>\*1</sup>

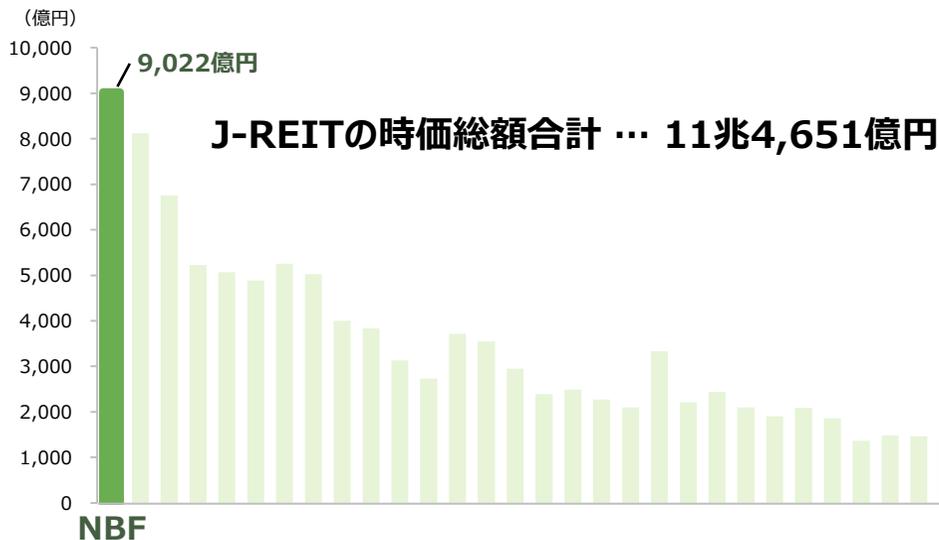


## ● 1口当たりNAVの推移<sup>\*1,\*2</sup>

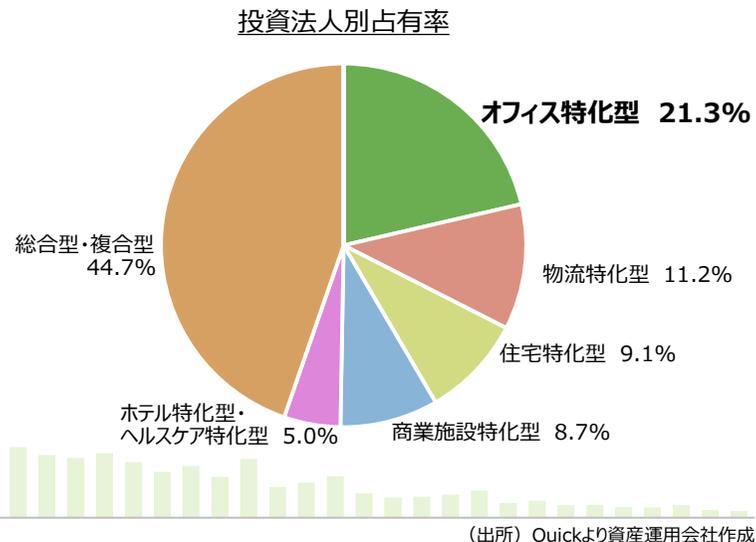


\*1: 過去の実績値（第25期（2013年12月期）以前）については、投資口の2分割を行ったものとして記載しています。  
 なお、計算上、1円未満の端数については切り捨てて表示しています。  
 \*2: 1口当たりNAV = (期末出資総額 + 期末圧縮積立金累計 + 翌期圧縮積立金 (積立額 - 取崩額) + 期末鑑定評価含み益) / 期末発行済投資口数

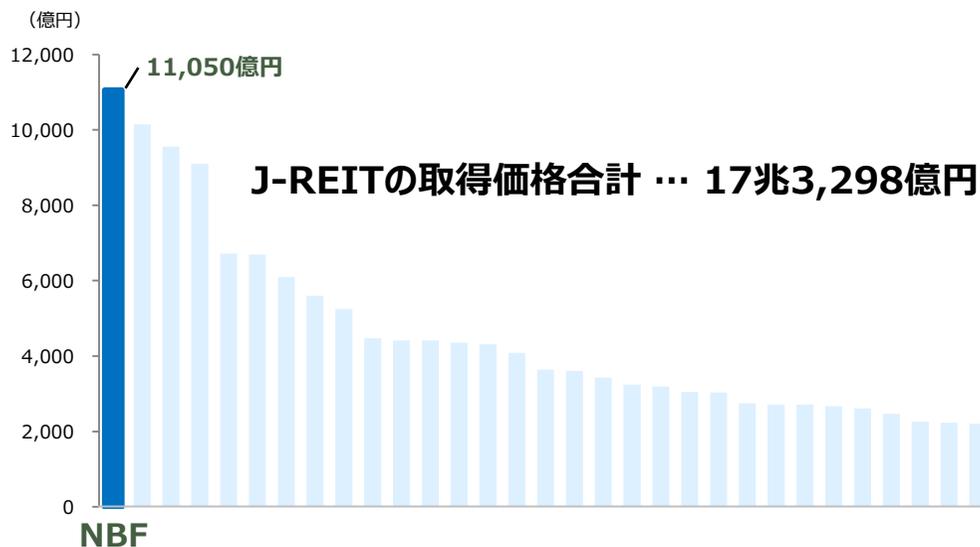
## ● 時価総額



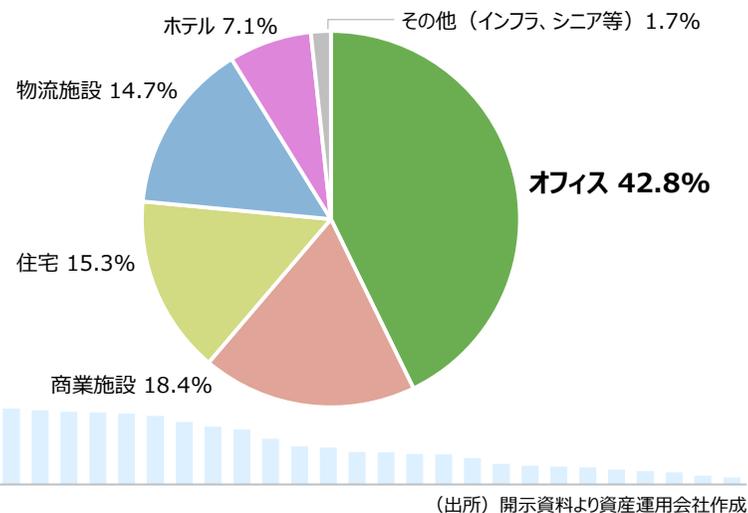
(2018年6月30日時点)



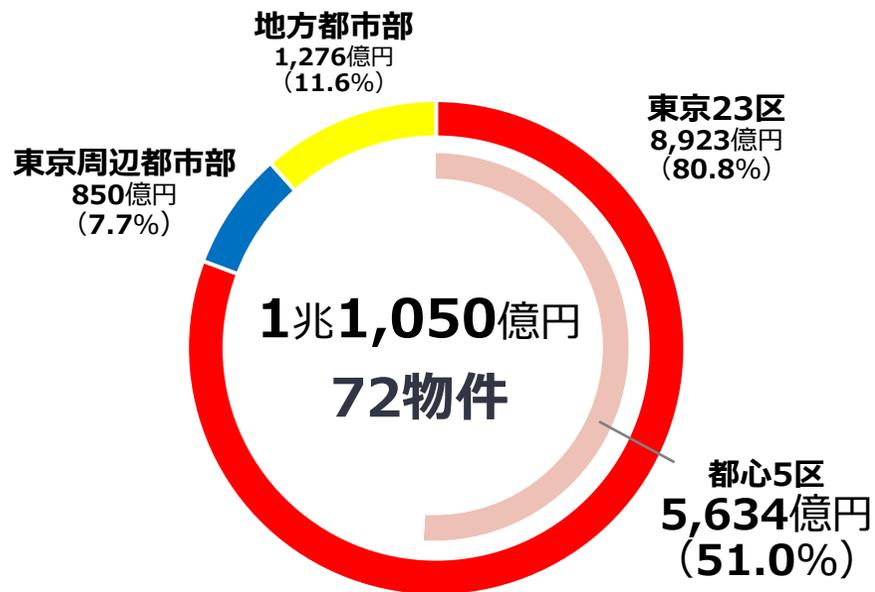
## ● 取得価格



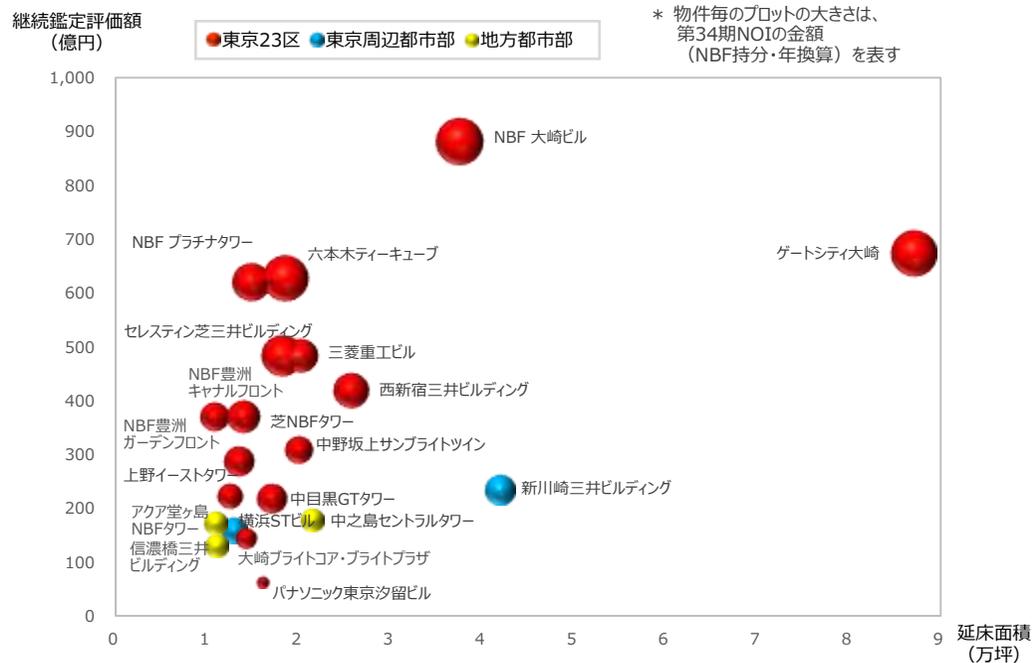
アセットタイプ別占有率



## ● 地域別投資比率 (取得価格ベース) (2018年6月30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



六本木  
ティーキューブ  
(東京都港区)



セレスティン芝  
三井ビルディング  
(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



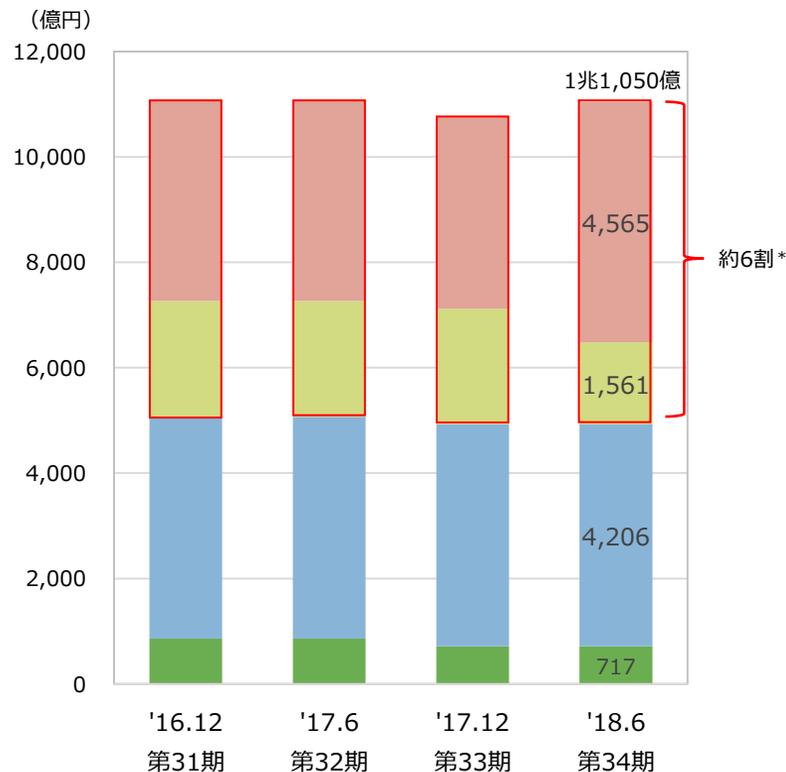
中之島  
セントラルタワー  
(大阪府大阪市)



三井住友銀行  
名古屋ビル  
(愛知県名古屋市)

## ● 売主別取得累計額の推移

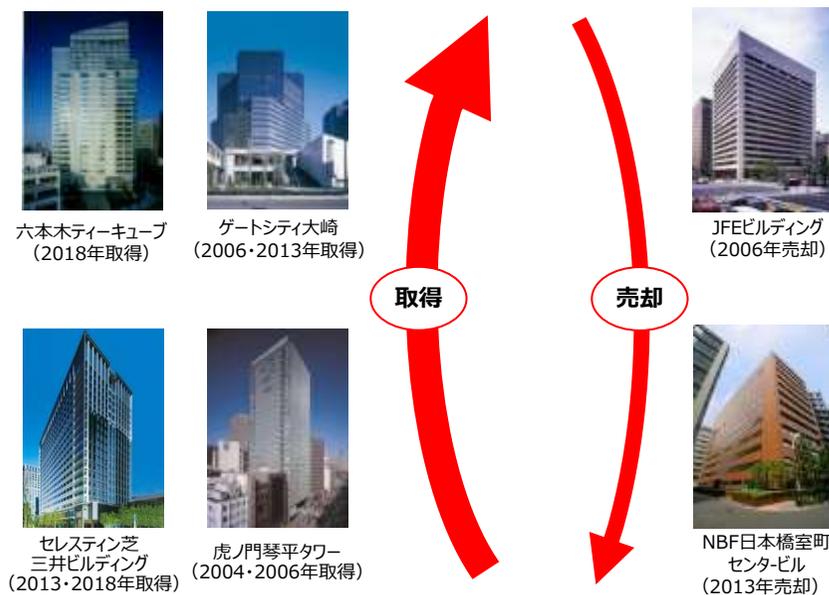
上場以降の取得物件の約6割が  
三井不動産グループ関連（取得・仲介）



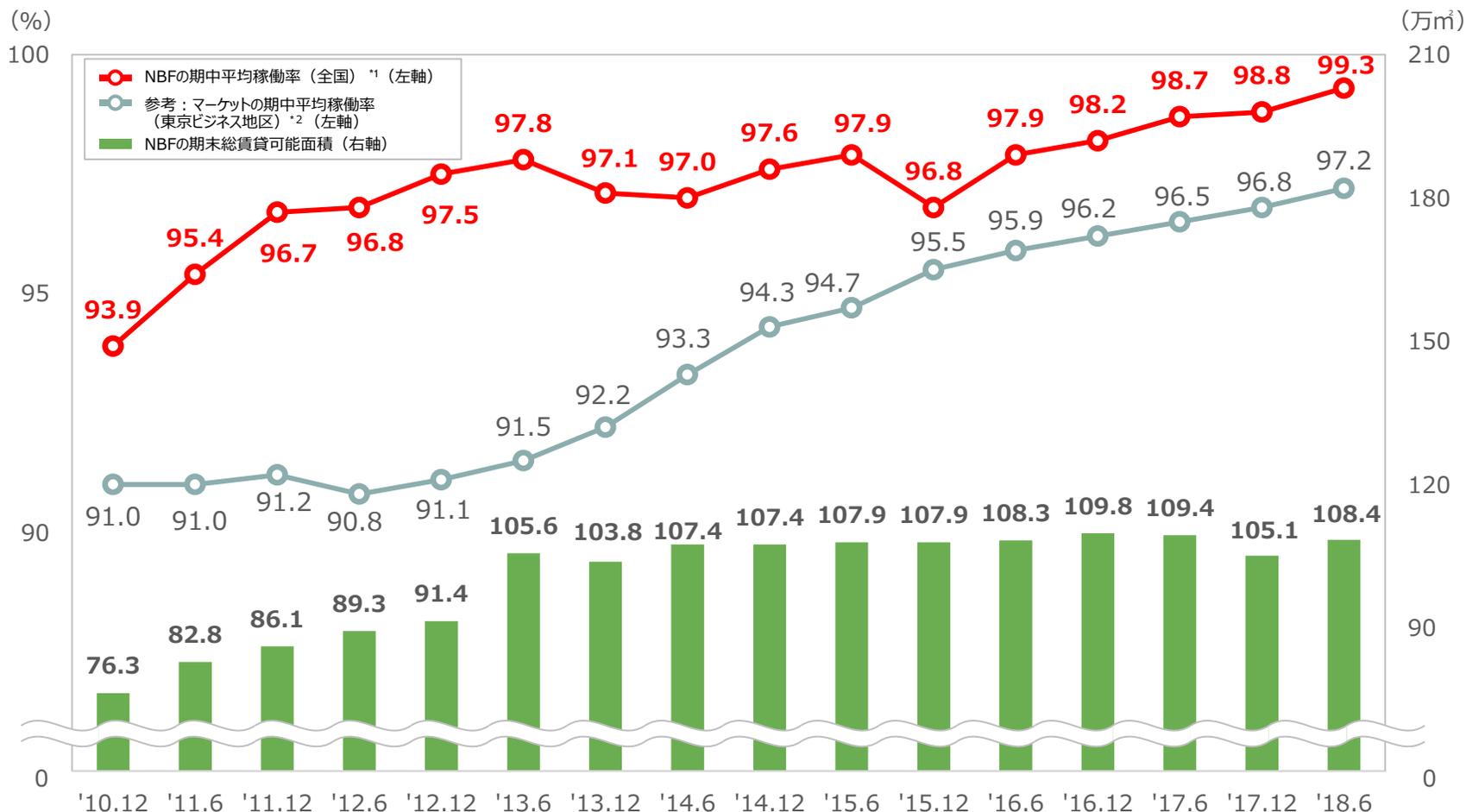
- 三井不動産・三井不動産が運用するファンドからの取得
- 三井不動産の仲介による取得
- 上記以外（外部から）の取得
- 運用開始時取得物件

\*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

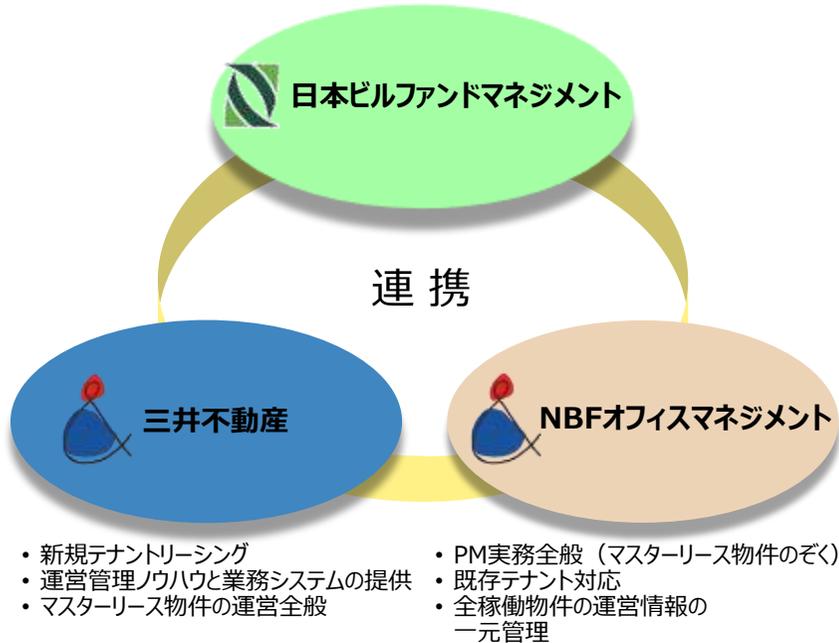


\*1 各月末稼働率を面積ベースで加重平均した稼働率

\*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



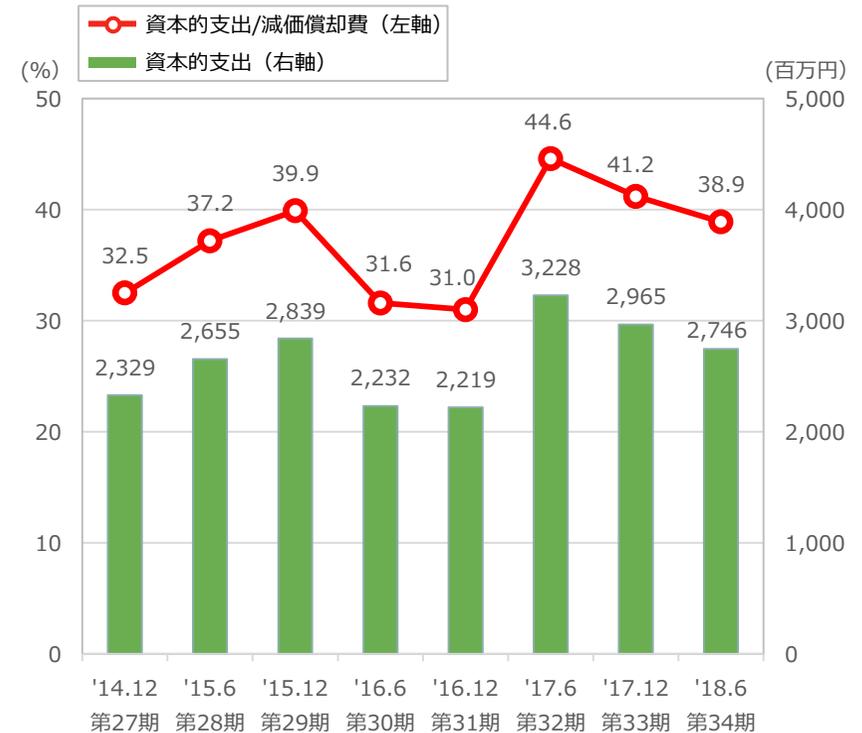
- 新規テナントリーシング
- 運営管理ノウハウと業務システムの提供
- マスターリース物件の運営全般
- PM実務全般（マスターリース物件のぞく）
- 既存テナント対応
- 全稼働物件の運営情報の一元管理

**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**

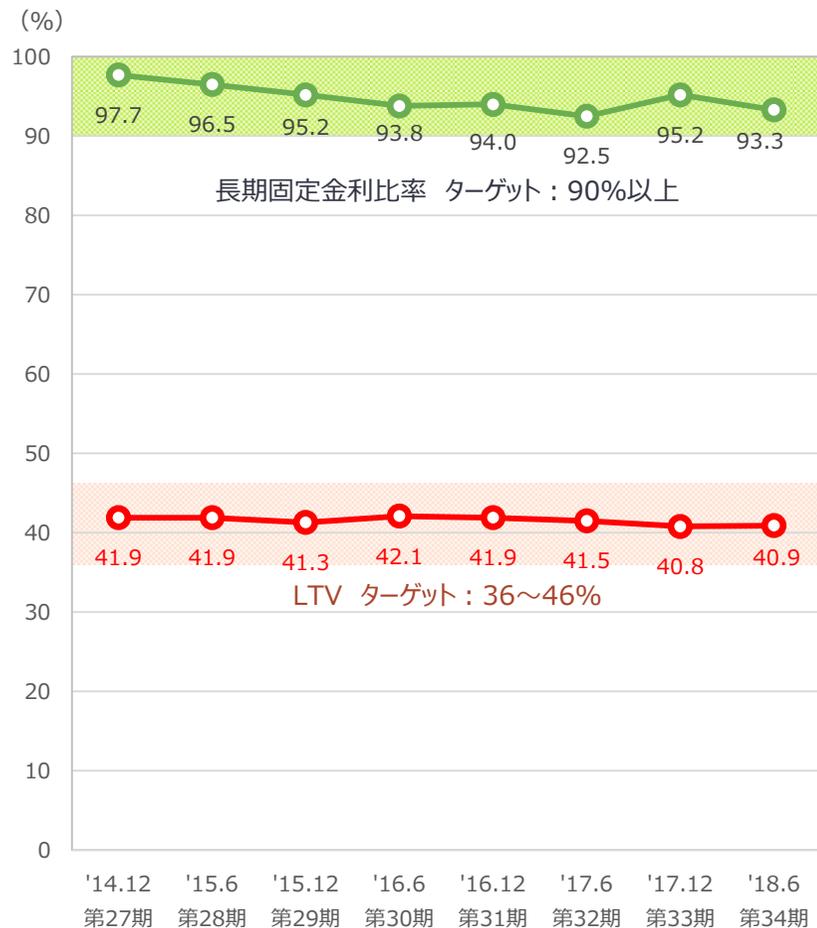
## ●戦略的でメリハリのある追加投資



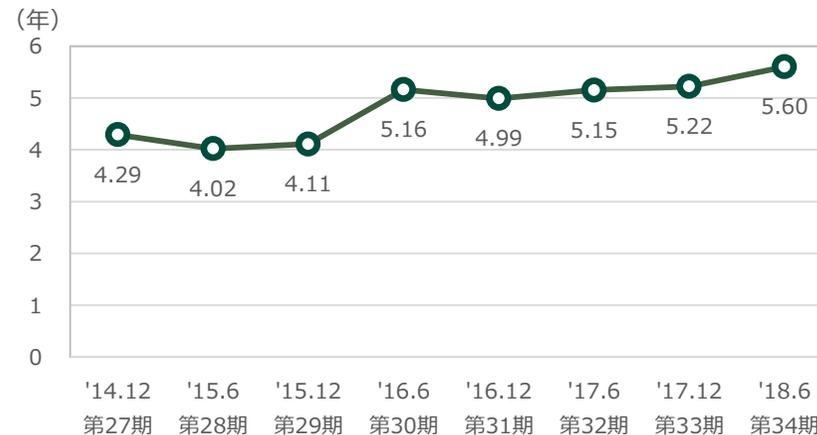
## ●減価償却費に占める資本的支出の割合（実績）



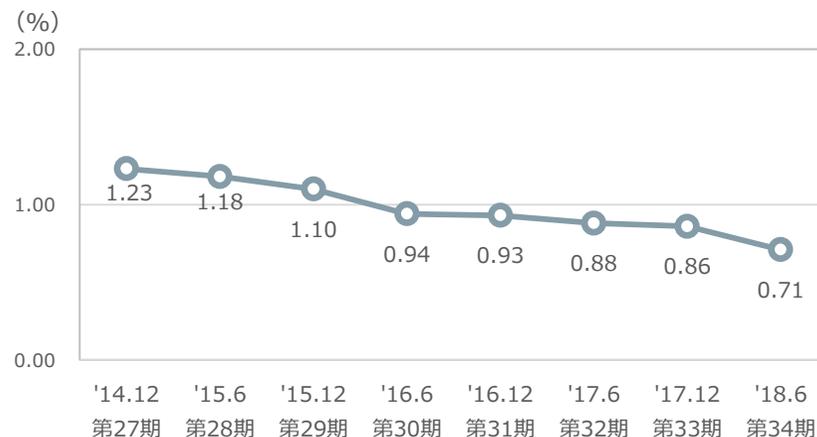
## ● LTV・長期固定金利比率の推移



## ● 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・協力を配慮した資産運用業務を行うよう努めます。

### ● テナントとの協働による、環境負荷の低減、電気使用量の削減等への取り組み

#### 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。

#### 環境パフォーマンスの実績

項目	2016年	2017年
エネルギー消費原単位 (KWh/m <sup>2</sup> )	161.62	159.77
CO2排出原単位 (t-CO2/m <sup>2</sup> )	67.63	67.25

- \* 共用部、テナント専有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

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。

### 2018年新規認証取得物件 (17物件)



【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】



【中目黒G Tタワー】



【NBFプラチナタワー】



【三菱重工ビル】



【虎ノ門琴平タワー】



【NBFコメディオ汐留ビル】



【上野イーストタワー】



【NBF渋谷ガーデンフロント】



【調布サウスゲートビル】



【神宮前M-SQUARE】



【NBF御茶ノ水ビル】



【中野坂上サンブライトツイン】



【シーノ大宮ノースウィング】



【西新宿三井ビルディング】



【NBF上野ビル】



【芝NBFタワー】

#### 【DBJ Green Building認証の取得状況】

	2017年12月末	2018年8月16日時点
取得物件の延床面積	235,136㎡	849,708㎡
取得率 (延床ベース)	14.2%	51.4%

## ●ステークホルダーに向けた取り組み事例

### 災害時の対応

#### 【六本木ティーキューブ】



#### 港区の備蓄倉庫無料貸出

2018年3月に取得した「六本木ティーキューブ」では、専有部の一部を港区に備蓄倉庫として無料で貸出し、災害時の物資等を保管しています。

#### 帰宅困難者の受入

災害等が発生した場合に備え、共用部の一部において帰宅困難者の受入体制を整えています。

### 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おります。

#### (ランチタイムコンサートの実施)



【NBF豊洲キャナルフロント】



【シーノ大宮ノースウイング】

### テナントに向けた取り組み

- テナントの安全・安心の向上を目的として、テナントと協働して防災訓練等に取り組んでおります。

#### (防災訓練の実施)



【つくば三井ビルディング】



【NBF新潟テレコムビル】

### 資産運用会社の従業員に向けた取り組み

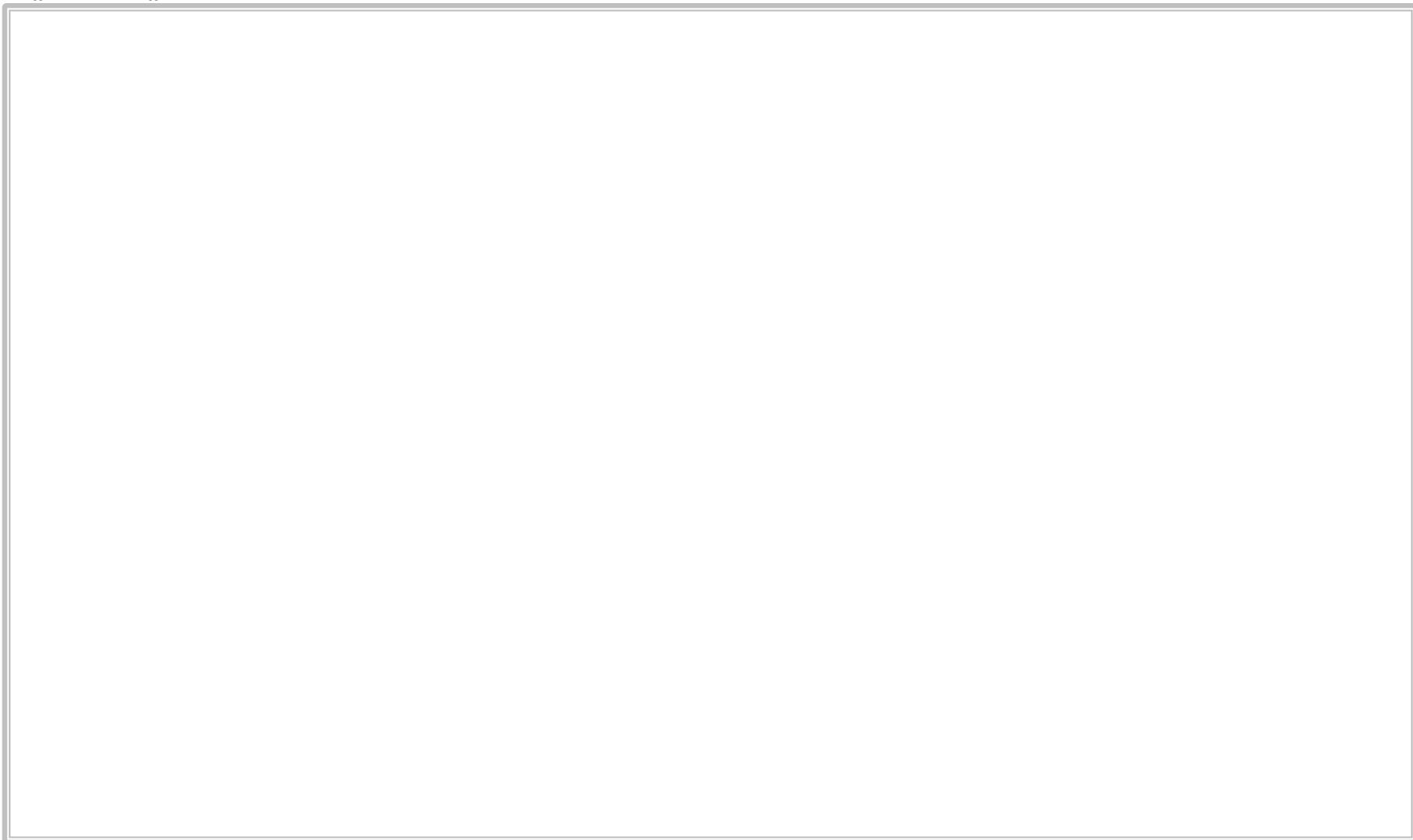
- 資産運用会社では、各種資格取得に向けた研修・受験及び資格維持、各種セミナー等の受講による専門能力向上に関して費用を負担しています。

#### 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 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
- ・ビル経営管理士 6名

\*2018年3月30日時点

《MEMO》



8.

## Appendix

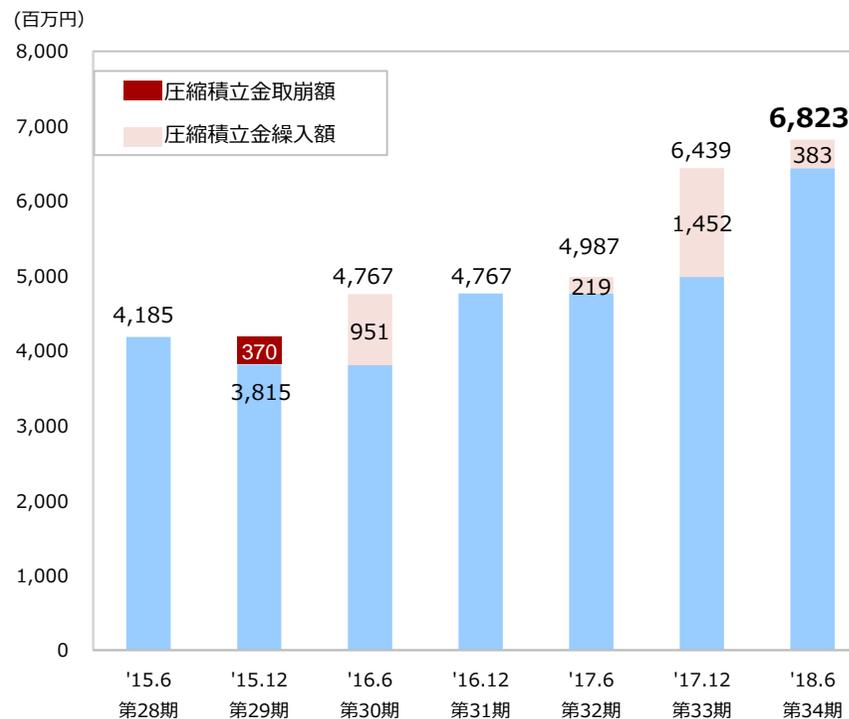


## ● 第34期譲渡物件の概要



所在地	東京都千代田区
譲渡日	2018年3月30日
建築時期	1984年6月30日
延床面積	約15,381坪
鑑定評価額 (2017年12月31日時点)	57,200百万円
譲渡価格	64,000百万円
譲渡損益	383百万円

## ● 内部留保※の推移



※ 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

**1口当たり内部留保額 4,832円**

### ●主要テナント上位10社（賃貸面積ベース）

（2018年6月30日時点）

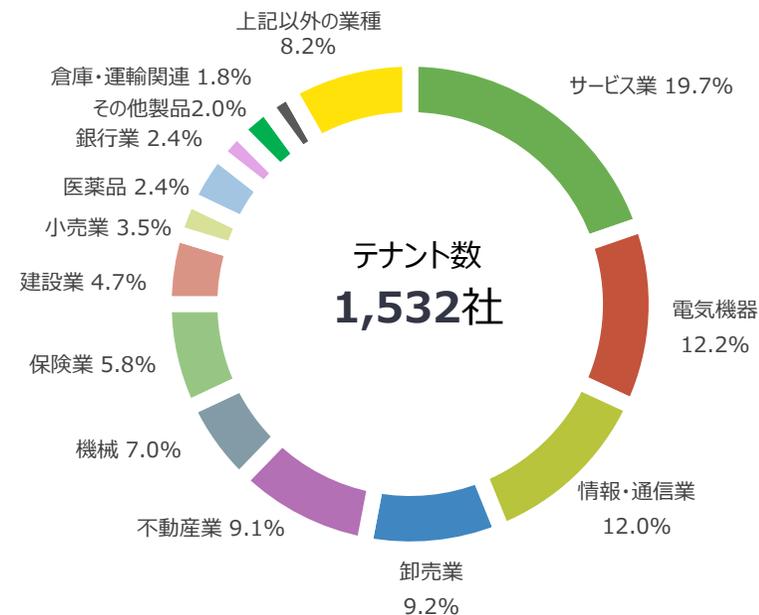
テナント名	賃貸物件	賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	全賃貸面積に占める賃貸面積の割合 (%)
1. 三井不動産株式会社*1	ゲートシティ大崎 他13物件	290,891	26.9
2. ソニー株式会社	NBF大崎ビル	74,425	6.9
3. 三菱重工業株式会社	三菱重工ビル	34,187	3.2
4. トランス・コスモス株式会社	NBF渋谷ガーデンフロント 他3物件	25,114	2.3
5. 株式会社博報堂DYホールディングス	NBF豊洲ガーデンフロント 他2物件	22,367	2.1
6. アクサ生命保険株式会社	NBFプラチナタワー 他2物件	17,750	1.6
7. 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
8. 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
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。)

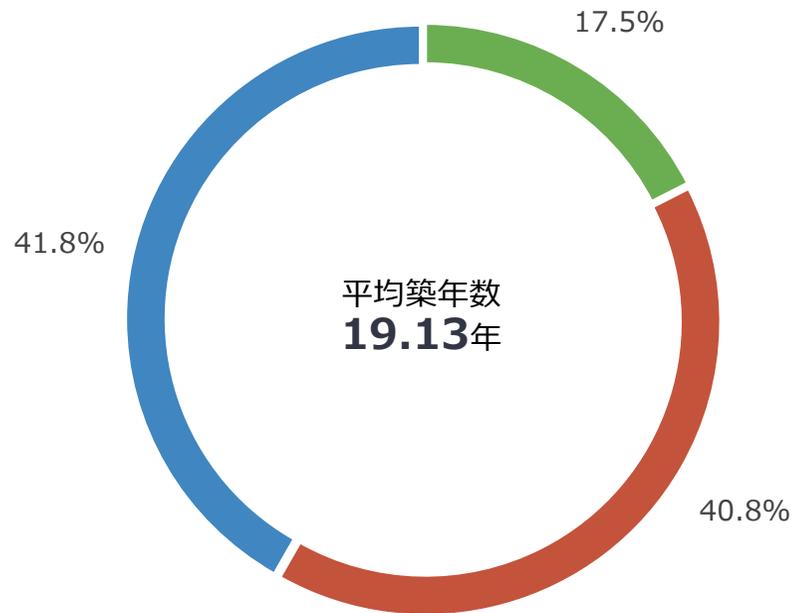
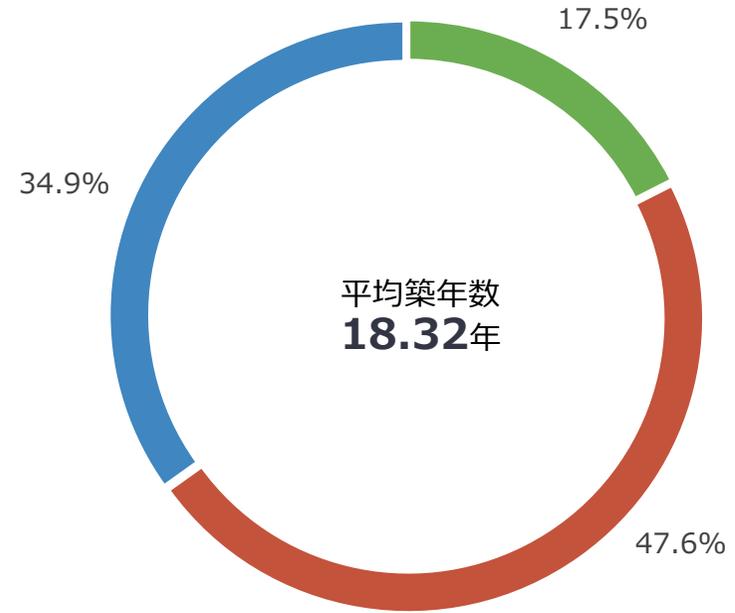
本投資法人が三井不動産(株)から受領する賃料は、転借人から三井不動産(株)が受領する転賃賃料から一定料率の金額を控除したものとなります。

\*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しています。

### ●テナント業種\*2分布

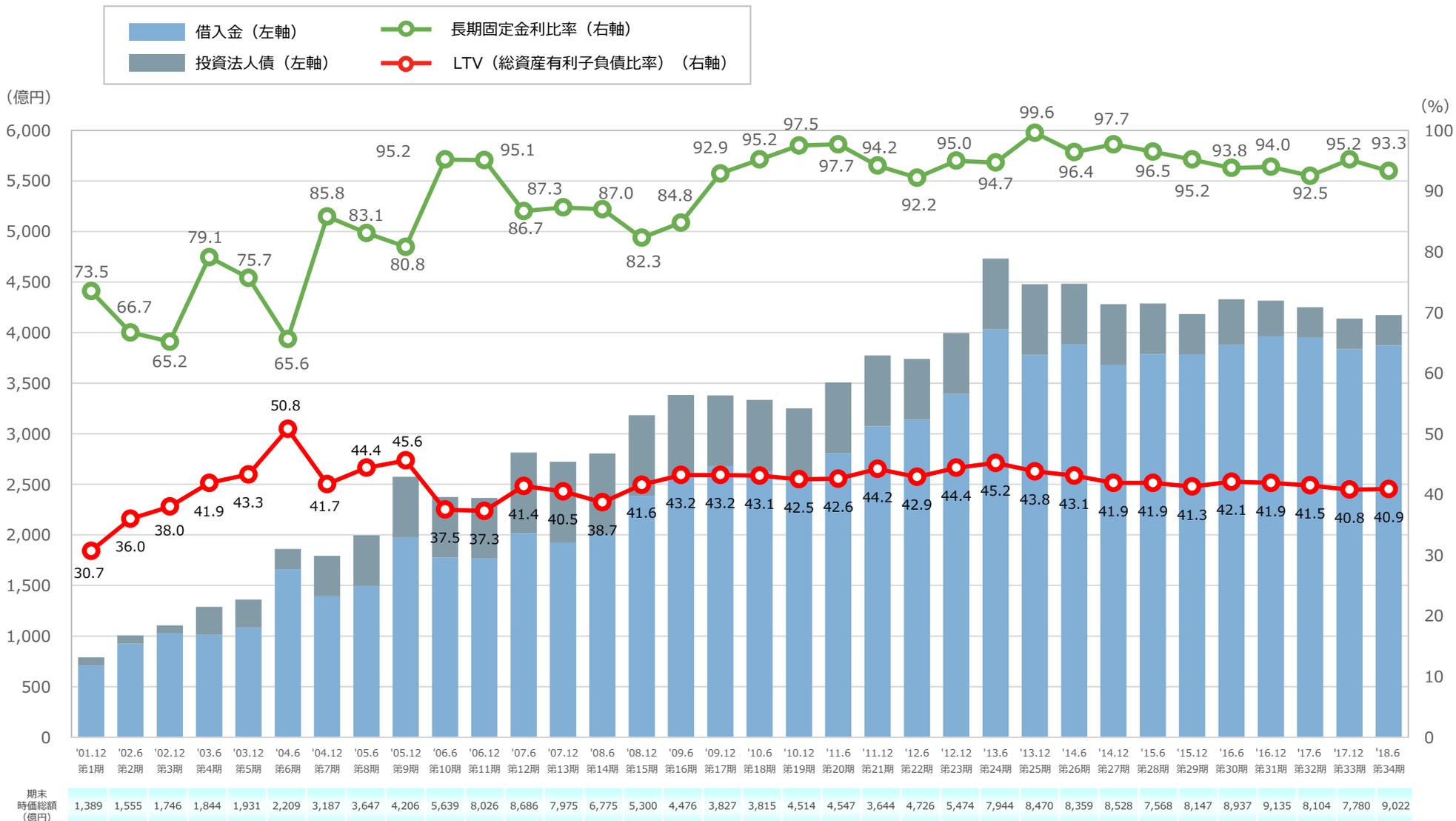




2017年12月期末  
(第33期末)2018年6月期末  
(第34期末)

- 10年以下
- 10年超20年以下
- 20年超

# 5 財務運営の推移



# 6 借入金の調達先一覧

(単位：百万円)

	借入先	2017/12期末 (第33期末)	2018/6期末 (第34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		
	<b>小計</b>	-	<b>4,000</b>		
長期借入金 (約定ベース)	日本政策投資銀行*1	81,875	77,500	期限一括	無担保・無保証 ・同順位
	三菱UFJ銀行*2	-	77,000		
	三菱UFJ信託銀行	55,000	-		
	三菱東京UFJ銀行	22,000	-		
	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	15,000	19,000		
	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	6,000	6,000		
	農林中央金庫	5,000	5,000		
	第四銀行	5,000	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	1,000	2,000		
	新生銀行	1,000	1,000		
	広島銀行	1,000	1,000		
	千葉銀行	-	1,000		
群馬銀行	1,000	-			
<b>小計</b>	<b>383,875</b>	<b>383,500</b>			
<b>合計</b>	<b>383,875</b>	<b>387,500</b>			

(28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。

\*2 三菱東京UFJ銀行は、2018年4月1日付けで「三菱UFJ銀行」に商号変更しました。また、2018年4月16日付けで三菱UFJ信託銀行の法人貸出業務は、三菱UFJ銀行へ移管されています。

# 7 投資主の状況

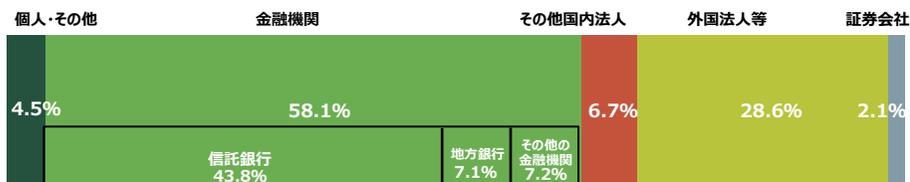
## 【所有者別投資口数】

所有者区分	2017年12期末 (第33期末)		2018年6期末 (第34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	63,130	4.5	58,637	4.2	-4,493
金融機関	820,376	58.1	814,816	57.7	-5,560
都市銀行	-	-	-	-	-
地方銀行	100,645	7.1	93,300	6.6	-7,345
信託銀行	618,342	43.8	629,236	44.6	10,894
生命保険会社	55,575	3.9	47,784	3.4	-7,791
損害保険会社	7,295	0.5	6,997	0.5	-298
信用金庫	18,442	1.3	20,653	1.5	2,211
その他	20,077	1.4	16,846	1.2	-3,231
その他国内法人	94,742	6.7	90,947	6.4	-3,795
外国法人等	404,170	28.6	417,604	29.6	13,434
証券会社	29,582	2.1	29,996	2.1	414
<b>合計</b>	<b>1,412,000</b>	<b>100.0</b>	<b>1,412,000</b>	<b>100.0</b>	-

## 【所有者別投資主数】

所有者区分	2017年12期末 (第33期末)		2018年6期末 (第34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	13,292	92.3	12,450	92.0	-842
金融機関	210	1.5	206	1.5	-4
都市銀行	-	-	-	-	-
地方銀行	62	0.4	59	0.4	-3
信託銀行	21	0.1	21	0.2	-
生命保険会社	11	0.1	10	0.1	-1
損害保険会社	6	0.0	6	0.0	-
信用金庫	63	0.4	67	0.5	4
その他	47	0.3	43	0.3	-4
その他国内法人	350	2.4	327	2.4	-23
外国法人等	520	3.6	533	3.9	13
証券会社	22	0.2	21	0.2	-1
<b>合計</b>	<b>14,394</b>	<b>100.0</b>	<b>13,537</b>	<b>100.0</b>	<b>-857</b>

## 【2017年12月期末 (第33期末)】



## 【2018年6月期末 (第34期末)】



## 【投資主上位10社】

投資主名	2017年12期末 (第33期末)		2018年6期末 (第34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)	282,308	20.0	273,753	19.4
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	177,296	12.6	201,888	14.3
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	70,867	5.0	64,052	4.5
野村信託銀行株式会社 (投信口)	56,467	4.0	58,386	4.1
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 トリーティア 5 0 5 2 3 4	35,106	2.5	38,945	2.8
ジェービー モルガン チェース バンク 3 8 5 6 2 8	21,978	1.6	30,648	2.2
住友生命保険相互会社	24,512	1.7	24,512	1.7
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 ツ エグゼンプト 5 0 5 2 3 3	27,784	2.0	20,363	1.4
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	15,925	1.1	18,839	1.3

# 8 主要な経営指標等の推移

項目		第30期	第31期	第32期	第33期	第34期
		2016年6月期	2016年12月期	2017年6月期	2017年12月期	2018年6月期
営業収益	百万円	35,671	35,849	36,409	42,125	36,635
不動産賃貸収入等	百万円	34,719	35,849	36,189	36,560	36,251
不動産等売却益	百万円	951	-	219	5,564	383
賃貸NOI *1	百万円	22,638	23,276	23,690	23,656	24,102
NOI利回り *2	%	4.57	4.63	4.71	4.73	4.91
税引前当期純利益	百万円	12,808	12,521	13,110	14,682	14,011
当期純利益	百万円	12,808	12,520	13,109	14,682	14,010
F F O *3	百万円	18,930	19,690	20,137	20,150	20,695
A F F O *4	百万円	16,698	17,470	16,908	17,184	17,948
減価償却費	百万円	7,074	7,169	7,247	7,190	7,068
不動産等売却損	百万円	-	-	-	3,842	-
資本的支出額	百万円	2,232	2,219	3,228	2,965	2,746
総資産額	百万円	1,029,045	1,030,434	1,023,900	1,013,860	1,020,237
有利子負債	百万円	433,000	431,625	425,250	413,875	417,500
純資産額	百万円	535,749	536,413	537,002	538,794	539,574
分配総額	百万円	11,856	12,520	12,890	13,230	13,625
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	379,425	379,896	380,313	381,582	382,135
1口当たり分配金	円	8,397	8,867	9,129	9,370	9,650
1口当たりF F O *5	円	13,407	13,944	14,261	14,270	14,656
1口当たりN A V *6	円	484,767	497,513	505,308	523,821	537,915
総資産経常利益率 *7	%	1.25 (2.51)	1.22 (2.43)	1.28 (2.55)	1.44 (2.88)	1.38 (2.76)
自己資本当期純利益率 *7	%	2.39 (4.79)	2.34 (4.67)	2.44 (4.89)	2.73 (5.46)	2.60 (5.20)
L T V (総資産有利子負債比率)	%	42.1	41.9	41.5	40.8	40.9
D S C R *8	倍	9.8	10.7	11.3	12.0	13.0
配当性向	%	92.5	99.9	98.3	90.1	97.2
当期運用日数	日	182	184	181	184	181
投資物件数 (期末)	件	73	75	74	72	72
テナント数 (期末)	件	1,583	1,614	1,590	1,554	1,532
総賃貸可能面積 (期末)	m <sup>2</sup>	1,083,893	1,098,022	1,094,812	1,051,588	1,084,931
期中平均稼働率	%	97.9	98.2	98.7	98.8	99.3

- \*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

# 9 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 <sup>2</sup> )	総賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	期末稼働率 (%)	テナント数	PML (%)
六本木ティーキューブ	34,637	34,383	99.3	71	1.6
西新宿三井ビルディング	33,458	33,389	99.8	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	11	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	9	1.6
NBF南青山ビル	9,632	9,149	95.0	13	4.7
NBF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	16,094	95.5	26	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	48	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	10,067	9,985	99.2	12	8.4
興和西新橋ビルB棟	10,173	9,950	97.8	18	2.0
NBF新川ビル	17,307	17,085	98.7	33	3.5
新橋M-SQUARE	5,392	5,169	95.9	6	2.6
NBF ALLIANCE	4,033	4,033	100.0	7	7.3
四谷メディカルビル	7,481	7,232	96.7	37	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	6,307	89.0	18	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 (m <sup>2</sup> )	総賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	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	4,805	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
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	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
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
大崎ライトコア・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	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
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
<b>東京23区 (47物件)</b>	<b>738,516</b>	<b>734,781</b>	<b>99.5</b>	<b>742</b>	<b>-</b>

●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	22	2.2
横浜S Tビル	20,046	19,841	99.0	95	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	16,362	97.2	62	0.5
N B F 宇都宮ビル	6,160	6,160	100.0	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
<b>東京周辺都市部 (9物件)</b>	<b>138,104</b>	<b>137,236</b>	<b>99.4</b>	<b>333</b>	<b>-</b>

●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	13,355	100.0	53	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	9,876	100.0	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	25,202	99.6	65	5.3
堺筋本町センタービル	23,230	23,230	100.0	53	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	5,151	92.5	28	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
<b>地方都市部 (16物件)</b>	<b>208,311</b>	<b>206,844</b>	<b>99.3</b>	<b>457</b>	<b>-</b>
<b>合計 (72物件)</b>	<b>1,084,931</b>	<b>1,078,861</b>	<b>99.4</b>	<b>1,532</b>	<b>1.5</b>

# 10 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34期末					第33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*1	62,800	63,141	63,000	3.3%	3.1%	3.5%	63,000	3.3%	3.1%	3.5%	-141	-		
西新宿三井ビルディング	45,213	33,145	42,200	3.5%	3.2%	3.7%	42,200	3.5%	3.1%	3.7%	9,054	-		
セレスティン芝三井ビルディング*2	(追加取得)	42,000	41,838	48,700	3.4%	3.2%	3.6%	27,000	3.5%	3.3%	3.7%	6,861	1,700	
		20,000						20,000	3.7%	3.5%	3.9%			
三菱重工ビル	36,300	35,407	48,700	3.1%	2.9%	3.3%	48,700	3.1%	2.9%	3.3%	13,292	-		
芝NBFタワー	32,000	27,130	29,000	3.4%	3.6%	3.6%	28,400	3.5%	3.7%	3.7%	1,869	600		
NBFフラチナタワー	31,000	25,936	62,300	3.4%	3.6%	3.5%	60,800	3.5%	3.7%	3.6%	36,363	1,500		
NBF南青山ビル	31,000	31,435	20,000	3.0%	2.8%	3.2%	19,600	3.1%	2.8%	3.3%	-11,435	400		
NBFコモディオ汐留	28,800	27,580	34,500	3.4%	3.2%	3.6%	34,500	3.4%	3.2%	3.6%	6,919	-		
虎ノ門琴平タワー	24,543	18,177	36,100	3.2%	3.1%	3.7%	36,100	3.2%	3.1%	3.7%	17,922	-		
NBF御茶水ビル	20,840	19,820	14,200	3.2%	3.0%	3.4%	14,200	3.2%	3.0%	3.4%	-5,620	-		
NBF渋谷ガーデンフロント	20,269	18,643	31,900	3.1%	3.3%	3.3%	31,400	3.2%	3.4%	3.4%	13,256	500		
NBF銀座通りビル	17,000	17,509	17,200	2.9%	2.6%	3.0%	17,100	3.0%	2.7%	3.1%	-309	100		
新宿三井ビルディング二号館	16,285	15,713	19,200	3.5%	3.6%	3.6%	18,500	3.6%	3.7%	3.7%	3,486	700		
リバーシティM-SQUARE	13,350	11,884	16,400	3.8%	3.7%	4.0%	16,400	3.8%	3.7%	4.0%	4,515	-		
NBF虎ノ門ビル	13,337	13,036	17,100	3.2%	3.0%	3.4%	17,000	3.2%	3.0%	3.4%	4,063	100		
興和西新橋ビルB棟	13,303	10,984	14,700	3.3%	3.4%	3.4%	14,500	3.4%	3.5%	3.5%	3,715	200		
NBF新川ビル*3	(西館)			4.0%	3.9%	4.2%		4.1%	4.0%	4.3%				
		(東館)	12,614	11,566	14,830	4.1%	3.9%	4.3%	14,700	4.2%	4.0%	4.4%	3,263	130
		(住宅棟)			4.6%	4.4%	4.8%		4.7%	4.5%	4.9%			
新橋M-SQUARE	11,900	11,549	15,100	3.1%	2.9%	3.3%	15,100	3.1%	2.9%	3.3%	3,550	-		
NBF ALLIANCE	9,126	9,295	12,800	3.1%	2.9%	3.3%	12,800	3.1%	2.9%	3.3%	3,504	-		
四谷メディカルビル	8,800	7,568	7,700	3.9%	3.7%	4.1%	7,700	3.9%	3.7%	4.1%	131	-		
NBF渋谷イースト	8,000	8,031	7,370	3.4%	3.2%	3.6%	7,360	3.4%	3.2%	3.6%	-661	10		
NBF芝公園ビル	6,770	6,081	8,390	3.8%	3.6%	4.0%	8,370	3.8%	3.6%	4.0%	2,308	20		
NBF高輪ビル	6,667	6,250	7,300	4.2%	4.4%	4.4%	7,190	4.3%	4.5%	4.5%	1,049	110		

\*1 六本木ティーキューブの第33期末鑑定評価額は取得決定時の鑑定評価書に基づいています。(価格時点: 2017年12月1日)

\*2 セレスティン芝三井ビルディング(追加取得)の第33期末鑑定評価額は取得決定時の鑑定評価書に基づいています。(価格時点: 2017年12月1日)

\*3 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。

# 10 物件価格一覧 (2/3) (東京23区)

物件名	取得価格 (百万円)	第34期末					第33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
N B F 赤坂山王スクエア	6,250	6,366	6,850	3.3%	3.0%	3.5%	6,760	3.3%	3.0%	3.5%	483	90	
N B F 芝公園大門通りビル	6,100	6,210	4,460	3.6%	3.4%	3.8%	4,510	3.6%	3.4%	3.8%	-1,750	-50	
N B F 神田須田町ビル	5,960	5,743	8,340	3.4%	3.2%	3.6%	8,310	3.4%	3.2%	3.6%	2,596	30	
住友電設ビル	5,365	4,652	5,860	3.9%	4.1%	4.1%	5,710	4.0%	4.2%	4.2%	1,207	150	
N B F 東銀座スクエア	5,200	4,340	8,030	3.6%	3.4%	3.8%	8,010	3.6%	3.4%	3.8%	3,689	20	
パナソニック東京汐留ビル	5,075	4,903	6,350	3.2%	3.0%	3.4%	6,300	3.2%	3.0%	3.4%	1,446	50	
N B F 小川町ビルディング	4,940	5,088	6,050	3.5%	3.3%	3.7%	6,050	3.5%	3.3%	3.7%	961	-	
日本橋兜町M - SQUARE	4,850	4,478	5,650	3.4%	3.2%	3.6%	5,650	3.4%	3.2%	3.6%	1,171	-	
龍角散ビル	4,050	4,299	5,000	3.9%	3.7%	4.1%	4,990	3.9%	3.7%	4.1%	700	10	
神宮前M - SQUARE *1	3,700	3,214	4,000	3.6%	3.4%	3.9%	4,000	3.5%	3.3%	3.8%	785	-	
N B F 大崎ビル	66,660	64,940	88,300	3.2%	3.0%	3.4%	88,300	3.2%	3.0%	3.4%	23,359	-	
ゲートシティ大崎	57,281	48,606	67,600	3.4%	3.2%	3.6%	66,900	3.4%	3.2%	3.6%	18,993	700	
中野坂上サンブライトツイン	40,750	36,152	31,100	3.7%	3.3%	3.9%	30,700	3.7%	3.3%	3.9%	-5,052	400	
N B F 豊洲キャナルフロント	35,200	28,894	37,300	3.8%	3.6%	4.0%	37,100	3.8%	3.6%	4.0%	8,405	200	
N B F 豊洲ガーデンフロント	25,018	22,392	29,100	3.9%	3.7%	4.1%	29,600	3.9%	3.7%	4.1%	6,707	-500	
中目黒G Tタワー	23,856	17,020	22,000	3.6%	3.7%	3.8%	21,400	3.7%	3.8%	3.9%	4,979	600	
上野イーストタワー	21,600	21,239	22,500	3.7%	3.5%	3.9%	22,500	3.7%	3.5%	3.9%	1,260	-	
大崎プライムコア・プライムプラザ*2	(追加取得)	14,280	14,294	14,600	3.2%	3.0%	3.4%	4,800	3.2%	3.0%	3.4%	305	20
		14,280	14,294	14,600	3.2%	3.0%	3.4%	9,780	3.2%	3.0%	3.4%		
N B F 上野ビル	10,400	9,033	9,490	3.8%	3.6%	4.0%	9,490	3.7%	3.5%	3.9%	456	-	
N B F 池袋イースト	8,630	9,107	12,000	4.1%	3.9%	4.3%	11,700	4.1%	3.9%	4.3%	2,892	300	
東五反田スクエア	8,350	7,585	8,470	3.6%	3.4%	3.8%	8,430	3.5%	3.3%	3.7%	884	40	
東陽町センタービル	7,800	8,091	8,720	3.9%	3.7%	4.1%	8,670	3.9%	3.7%	4.1%	628	50	
N B F 池袋タワー	4,695	4,166	5,630	4.0%	3.8%	4.2%	5,870	4.0%	3.8%	4.2%	1,463	-240	
N B F 池袋シティビル	4,428	4,071	5,360	3.9%	3.7%	4.1%	5,550	3.9%	3.7%	4.1%	1,288	-190	
<b>東京23区計 (47物件)</b>	<b>892,357</b>	<b>816,622</b>	<b>1,011,450</b>	-	-	-	<b>1,003,700</b>	-	-	-	<b>194,827</b>	<b>7,750</b>	

\*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。

\*2 大崎プライムコア・プライムプラザ（追加取得）の第33期末鑑定評価額は取得決定時の鑑定評価書に基づいています。（価格時点：2018年2月28日）

# 10 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34期末					第33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	7,983	10,300	4.7%	4.5%	4.9%	10,300	4.7%	4.5%	4.9%	2,316	-
新川崎三井ビルディング	25,820	21,973	23,500	4.7%	4.5%	4.9%	23,400	4.7%	4.5%	4.9%	1,526	100
横浜S Tビル	13,529	12,597	15,900	3.9%	4.0%	4.1%	15,100	4.0%	4.1%	4.2%	3,302	800
パレール三井ビルディング	3,800	3,119	3,950	4.5%	4.3%	4.7%	3,930	4.5%	4.3%	4.7%	830	20
つくば三井ビルディング	8,875	7,244	8,510	5.1%	4.9%	5.3%	8,390	5.2%	5.0%	5.4%	1,265	120
N B F 宇都宮ビル	2,435	2,517	2,130	5.5%	5.3%	5.7%	2,110	5.5%	5.3%	5.7%	-387	20
シーノ大宮ノースウイング	16,816	13,404	21,300	4.3%	4.4%	4.5%	20,900	4.4%	4.5%	4.6%	7,895	400
N B F 浦和ビル	2,000	1,781	2,510	4.7%	4.5%	4.9%	2,490	4.7%	4.5%	4.9%	728	20
N B F 松戸ビル	2,455	2,215	2,460	4.7%	4.7%	4.9%	2,440	4.8%	4.8%	5.0%	244	20
<b>東京周辺都市部9物件計</b>	<b>85,051</b>	<b>72,837</b>	<b>90,560</b>	-	-	-	<b>89,060</b>	-	-	-	<b>17,722</b>	<b>1,500</b>
札幌エルプラザ	4,404	3,058	7,240	4.6%	4.7%	4.8%	7,240	4.7%	4.8%	4.9%	4,181	-
N B F 札幌南二条ビル	1,870	1,576	1,470	5.1%	4.9%	5.2%	1,470	5.2%	5.0%	5.3%	-106	-
N B F コニックスビル	4,028	2,771	3,370	5.7%	5.7%	5.9%	3,350	5.8%	5.8%	6.0%	598	20
N B F 新潟テレコムビル	3,957	3,385	2,730	5.5%	5.3%	5.7%	2,710	5.6%	5.4%	5.8%	-655	20
三井住友銀行名古屋ビル	14,900	14,394	16,500	4.2%	4.0%	4.4%	16,500	4.2%	4.0%	4.4%	2,105	-
N B F 名古屋広小路ビル	7,232	6,183	7,010	4.2%	4.0%	4.4%	7,460	4.2%	4.0%	4.4%	826	-450
アクア堂島N B F タワー	17,810	15,587	17,300	3.8%	3.6%	4.0%	18,100	3.8%	3.6%	4.0%	1,712	-800
中之島セントラルタワー	14,900	14,225	17,900	3.7%	3.8%	3.9%	17,200	3.8%	3.9%	4.0%	3,674	700
信濃橋三井ビルディング	14,400	10,368	13,100	4.6%	4.4%	4.8%	13,000	4.7%	4.5%	4.9%	2,731	100
堺筋本町センタービル	12,700	12,002	13,900	4.2%	4.0%	4.4%	13,800	4.2%	4.0%	4.4%	1,897	100
サンマリオンN B F タワー	10,500	7,629	6,350	4.5%	4.6%	4.7%	6,330	4.6%	4.7%	4.8%	-1,279	20
N B F 広島立町ビル	2,930	2,594	2,430	5.2%	5.3%	5.4%	2,580	5.3%	5.4%	5.5%	-164	-150
広島袋町ビルディング	2,215	1,793	2,450	5.1%	5.2%	5.3%	2,410	5.2%	5.3%	5.4%	656	40
N B F 松山日銀前ビル	3,310	2,991	3,830	5.6%	5.4%	5.8%	3,820	5.6%	5.5%	5.8%	838	10
博多祇園M - S Q U A R E	8,000	6,736	10,600	4.7%	4.5%	4.9%	10,500	4.7%	4.6%	4.9%	3,863	100
N B F 熊本ビル	4,500	3,771	3,930	5.7%	5.5%	5.9%	3,930	5.8%	5.7%	6.0%	158	-
<b>地方都市部16物件計</b>	<b>127,658</b>	<b>109,071</b>	<b>130,110</b>	-	-	-	<b>130,400</b>	-	-	-	<b>21,038</b>	<b>-290</b>
<b>合計(72物件)</b>	<b>1,105,066</b>	<b>998,531</b>	<b>1,232,120</b>	-	-	-	<b>1,223,160</b>	-	-	-	<b>233,588</b>	<b>8,960</b>

# 11 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*1	六本木 ティーキューブ*2	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*3	三菱重工ビル*6	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 *6	NBF 銀座通りビル*6	新宿三井 ビルディング 二号館	GSKビル*4	リバーシティ M-SQUARE	NBF 虎ノ門ビル	興和西新橋 ビルB棟*6
不動産賃貸事業収益	680	802	1,153	1,092		992	1,305	435	867	877	291			586		613	456	
不動産賃貸収入	621	783	1,121	1,029		942	1,235	390	803	827	266			543		577	426	
その他賃貸事業収入	58	19	32	62		50	69	44	63	50	25			43		36	29	
不動産賃貸事業費用	404	230	544	437		694	623	268	340	477	174			357		323	204	
公租公課	161	0	139	72		56	87	91	59	35	22			69		54	76	
諸経費	170	126	199	209		340	284	125	160	292	60			138		144	90	
水道光熱費	69	12	-	59		54	77	27	46	49	17			32		33	21	
建物管理委託費	66	105	153	141		94	108	41	53	93	20			59		76	38	
オフィスマネジメントフィー	28	1	3	3		45	63	19	43	3	14			27		28	21	
修繕費	2	4	41	3		47	16	28	13	4	6			12		3	6	
その他諸経費	3	1	1	1		98	19	8	3	141	2			6		2	2	
減価償却費	72	104	205	155		297	251	51	120	149	92			149		124	37	
不動産賃貸事業利益	276	572	609	654	573	298	681	167	526	399	117	431	259	228	323	290	251	210
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	349	676	814	810	739	595	932	218	646	548	209	545	264	378	323	415	289	273

	NBF新川ビル *6	新橋 M-SQUARE	NBF ALLIANCE	四谷 メディカルビル	NBF 渋谷イースト	NBF 芝公園ビル	NBF 高輪ビル	NBF 赤坂山王 スクエア	NBF 芝公園 大門通りビル	NBF 神田須田町ビル	住友電設ビル*6	NBF 東銀座スクエア	パナソニック 東京汐留ビル*6	NBF 小川町 ビルディング	日本橋兜町 M-SQUARE *6	能角散ビル	神宮前 M-SQUARE	NBF大崎ビル *6
不動産賃貸事業収益		345	272	238	214	228	272	185	127	175		206		165		183	362	
不動産賃貸収入		329	256	217	198	185	245	166	114	162		184		162		168	338	
その他賃貸事業収入		15	16	20	16	42	26	18	12	12		21		2		14	23	
不動産賃貸事業費用		140	96	167	88	120	137	113	51	103		93		82		107	292	
公租公課		36	28	24	18	25	25	35	11	14		16		21		21	13	
諸経費		52	47	81	40	51	62	49	19	34		45		31		51	210	
水道光熱費		12	11	16	11	15	22	10	8	8		13		0		15	15	
建物管理委託費		17	12	28	16	16	20	14	1	12		19		21		20	22	
オフィスマネジメントフィー		17	13	3	10	10	13	8	6	8		9		3		8	16	
修繕費		0	8	31	1	2	3	10	0	0		0		7		6	0	
その他諸経費		5	1	1	0	5	2	5	2	4		1		0		1	156	
減価償却費		52	20	61	29	43	49	28	20	53		31		28		35	68	
不動産賃貸事業利益	36	204	175	71	126	108	134	71	75	71	96	112	77	82	70	75	70	990
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	222	257	196	132	155	151	183	100	95	125	134	144	109	111	100	110	138	1,430

●東京23区

(百万円)

	ゲートシティ 大崎	中野板上 サンライツツイン	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*6	大崎 プライトコア・ プライトプラザ*5	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*6	NBF 池袋タワー	NBF 池袋シティビル
不動産賃貸事業収益	2,053	1,012	1,014	796	894		246	272	397	231		185	172
不動産賃貸収入	1,800	962	889	716	797		231	248	368	227		167	155
その他賃貸事業収入	253	50	125	80	96		14	24	29	4		17	17
不動産賃貸事業費用	911	712	569	391	478		135	206	195	132		101	75
公租公課	176	125	72	55	96		11	22	24	23		14	14
諸経費	495	383	238	189	214		47	76	108	42		46	36
水道光熱費	112	48	98	75	59		7	21	25	-		12	11
建物管理委託費	311	191	84	65	151		36	35	38	38		20	14
オフィスマネジメントフィー	3	42	48	37	3		3	12	19	3		8	8
修繕費	66	94	4	7	0		0	1	23	0		2	0
その他諸経費	1	7	3	3	0		0	5	1	0		2	2
減価償却費	239	203	258	147	167		75	107	62	67		40	23
不動産賃貸事業利益	1,142	300	444	404	415	253	110	65	202	98	158	83	97
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	1,381	504	703	551	583	417	186	173	264	165	195	124	121

●東京周辺都市部

(百万円)

	調布 サウスゲートビル *6	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		1,069	645	286	435	134	755	101	121
不動産賃貸収入		986	581	272	396	115	678	87	103
その他賃貸事業収入		83	64	14	39	18	76	14	17
不動産賃貸事業費用		694	398	177	309	109	350	48	67
公租公課		88	53	27	26	8	49	6	7
諸経費		384	178	115	122	64	154	25	34
水道光熱費		108	55	42	43	13	46	7	10
建物管理委託費		136	65	67	50	19	53	7	16
オフィスマネジメントフィー		55	35	3	20	6	37	5	5
修繕費		81	13	0	1	23	8	3	1
その他諸経費		2	7	1	6	1	7	0	1
減価償却費		220	166	34	159	37	145	16	24
不動産賃貸事業利益	148	375	247	109	126	24	405	52	53
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	260	596	413	143	286	61	551	69	78

# 11 個別物件の収益状況 (3/3) (地方都市部)

## ● 地方都市部

	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
<b>不動産賃貸事業収益</b>	<b>319</b>	<b>102</b>	<b>285</b>	<b>198</b>	<b>660</b>	<b>248</b>	<b>593</b>	<b>544</b>	<b>546</b>	<b>537</b>	<b>342</b>	<b>125</b>	<b>102</b>	<b>169</b>	<b>419</b>	<b>181</b>	<b>36,251</b>
不動産賃貸収入	263	87	242	172	577	221	514	479	489	473	295	108	93	150	368	164	33,007
その他賃貸事業収入	56	15	43	25	82	27	78	64	56	64	47	16	8	19	50	17	3,244
<b>不動産賃貸事業費用</b>	<b>168</b>	<b>68</b>	<b>166</b>	<b>117</b>	<b>327</b>	<b>131</b>	<b>424</b>	<b>331</b>	<b>300</b>	<b>297</b>	<b>297</b>	<b>82</b>	<b>54</b>	<b>91</b>	<b>215</b>	<b>112</b>	<b>19,217</b>
公租公課	18	11	27	18	63	26	74	56	57	62	36	13	8	8	23	10	3,280
諸経費	96	36	98	61	167	55	176	135	137	155	156	38	24	41	96	44	8,868
水道光熱費	34	14	34	22	43	20	57	39	50	45	35	11	8	11	38	13	2,291
建物管理委託費	39	15	35	24	70	19	65	59	73	74	51	15	8	19	35	19	3,683
オフィスマネジメントフィー	14	4	12	8	31	11	26	25	3	24	15	5	4	8	20	8	1,336
修繕費	1	0	11	1	18	0	6	8	8	7	42	2	1	-	0	1	875
その他諸経費	6	2	3	3	3	2	20	3	2	3	11	2	1	2	1	2	681
減価償却費	53	20	39	38	96	49	173	139	106	78	104	30	21	41	95	57	7,068
<b>不動産賃貸事業利益</b>	<b>150</b>	<b>34</b>	<b>118</b>	<b>80</b>	<b>333</b>	<b>117</b>	<b>168</b>	<b>212</b>	<b>245</b>	<b>240</b>	<b>44</b>	<b>43</b>	<b>47</b>	<b>77</b>	<b>204</b>	<b>69</b>	<b>17,033</b>
<b>減価償却費控除前事業利益 (NOI)</b>	<b>204</b>	<b>54</b>	<b>158</b>	<b>118</b>	<b>429</b>	<b>166</b>	<b>342</b>	<b>351</b>	<b>351</b>	<b>319</b>	<b>149</b>	<b>73</b>	<b>69</b>	<b>119</b>	<b>299</b>	<b>126</b>	<b>24,102</b>

- \*1 NBF日比谷ビルは2018年3月30日に譲渡しています。
- \*2 六本木ディーキューブは2018年3月30日に取得しています。
- \*3 セレスティン芝三井ビルディングは2018年3月30日に追加取得しています。
- \*4 GSKビルは2017年12月26日に譲渡しており、2018年6月期（第34期）に発生した精算金収入等を記載しております。
- \*5 大崎ブライトコア・ブライトプラザは2018年3月30日に追加取得しています。
- \*6 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

### ⑬ 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

### ⑰ 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 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

### ⑪ NBF渋谷ガーデンプロント



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渋谷ガーデンプロント：  
22,393.57㎡  
NBF渋谷ガーデンプロント  
アネックス:256.97㎡  
階数 NBF渋谷ガーデンプロント：  
地下1階付14階建  
NBF渋谷ガーデンプロント  
アネックス:平屋建  
建築時期 2003年9月30日

### ⑬ NBF虎ノ門ビル



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

### ⑰ 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 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

### ③ 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

### ⑬ 興和西新橋ビルB棟



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

### 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

# 13 物件一覧 (2/4) (東京23区)

<p><b>NBF渋谷イースト</b></p> <p>所在地 東京都渋谷区渋谷三丁目3番5号</p> <p>地積 1,418.21㎡</p> <p>延床面積 7,615.76㎡</p> <p>階数 地下2階付8階建</p> <p>建築時期 1992年1月31日</p>	<p><b>NBF芝公園大門通りビル</b></p> <p>所在地 東京都港区芝公園一丁目8番12号</p> <p>地積 836.45㎡(敷地全体)の内733.12㎡</p> <p>延床面積 5,350.75㎡</p> <p>階数 地下1階付9階建</p> <p>建築時期 1991年3月29日</p>	<p><b>パナソニック東京汐留ビル</b></p> <p>所在地 東京都港区東新橋一丁目5番1号</p> <p>地積 19,708.36㎡</p> <p>延床面積 263,035.06㎡</p> <p>階数 地下4階付43階建</p> <p>建築時期 2003年1月9日</p>	<p><b>神宮前M-SQUARE</b></p> <p>所在地 東京都渋谷区神宮前一丁目4番16号</p> <p>地積 2,543.35㎡</p> <p>延床面積 10,123.45㎡</p> <p>階数 地下1階付10階建</p> <p>建築時期 2009年2月27日</p>	<p><b>NBF豊洲キャナルフロント</b></p> <p>所在地 東京都江東区豊洲五丁目6番52号</p> <p>地積 14,335.60㎡</p> <p>延床面積 46,002.37㎡</p> <p>階数 11階建</p> <p>建築時期 2004年9月7日</p>
<p><b>NBF芝公園ビル</b></p> <p>所在地 東京都港区芝三丁目2番18号</p> <p>地積 1,895.59㎡</p> <p>延床面積 11,661.69㎡</p> <p>階数 地下2階付12階建</p> <p>建築時期 1990年8月17日</p>	<p><b>NBF神田須田町ビル</b></p> <p>所在地 東京都千代田区神田須田町二丁目3番1号</p> <p>地積 730.71㎡</p> <p>延床面積 5,930.20㎡</p> <p>階数 9階建</p> <p>建築時期 2013年7月30日</p>	<p><b>NBF小川町ビルディング</b></p> <p>所在地 東京都千代田区神田小川町一丁目3番1号</p> <p>地積 1,114.85㎡</p> <p>延床面積 8,350.32㎡</p> <p>階数 地下1階付10階建</p> <p>建築時期 1986年10月27日</p>	<p><b>NBF大崎ビル</b></p> <p>所在地 東京都品川区大崎二丁目10番1号</p> <p>地積 16,558.52㎡</p> <p>延床面積 123,603.89㎡</p> <p>階数 地下2階付25階建</p> <p>建築時期 2011年2月24日</p>	<p><b>NBF豊洲ガーデンフロント</b></p> <p>所在地 東京都江東区豊洲五丁目6番15号</p> <p>地積 12,551.33㎡</p> <p>延床面積 35,621.93㎡</p> <p>階数 9階建</p> <p>建築時期 2007年9月7日</p>
<p><b>NBF高輪ビル</b></p> <p>所在地 東京都港区高輪一丁目3番13号</p> <p>地積 2,618.77㎡</p> <p>延床面積 12,847.59㎡</p> <p>階数 9階建</p> <p>建築時期 1987年11月26日</p>	<p><b>住友電設ビル</b></p> <p>所在地 東京都港区三田三丁目12番15号</p> <p>地積 1,458.95㎡</p> <p>延床面積 9,185.13㎡</p> <p>階数 地下1階付12階建</p> <p>建築時期 1991年6月27日</p>	<p><b>日本橋兜町M-SQUARE</b></p> <p>所在地 東京都中央区日本橋兜町1番4号</p> <p>地積 808.05㎡</p> <p>延床面積 5,053.97㎡</p> <p>階数 地下1階付8階建</p> <p>建築時期 2009年6月15日</p>	<p><b>ゲートシティ大崎</b></p> <p>所在地 東京都品川区大崎一丁目11番1号、2号、6号</p> <p>地積 42,509.31㎡</p> <p>延床面積 287,349.75㎡</p> <p>階数 地下4階付24階建</p> <p>建築時期 1999年1月6日</p>	<p><b>中目黒GTタワー</b></p> <p>所在地 東京都目黒区上目黒二丁目1番1号</p> <p>地積 6,971.15㎡</p> <p>延床面積 56,171.33㎡</p> <p>階数 地下3階付25階建</p> <p>建築時期 2002年3月25日</p>
<p><b>NBF赤坂山王スクエア</b></p> <p>所在地 東京都港区赤坂二丁目2番12号</p> <p>地積 926.63㎡</p> <p>延床面積 7,427.94㎡</p> <p>階数 地下1階付8階建</p> <p>建築時期 1989年9月7日</p>	<p><b>NBF東銀座スクエア</b></p> <p>所在地 東京都中央区築地一丁目13番14号</p> <p>地積 940.09㎡</p> <p>延床面積 7,152.99㎡</p> <p>階数 地下1階付9階建</p> <p>建築時期 2005年2月28日</p>	<p><b>龍角散ビル</b></p> <p>所在地 東京都千代田区東神田二丁目5番12号</p> <p>地積 1,545.95㎡</p> <p>延床面積 10,073.78㎡</p> <p>階数 地下1階付9階建</p> <p>建築時期 1991年11月30日</p>	<p><b>中野板上サンブライツイン</b></p> <p>所在地 東京都中野区本町二丁目46番1号、4号</p> <p>地積 10,331.90㎡</p> <p>延床面積 中野サンブライツイン: 63,396.95㎡</p> <p>中野サンブライツアネックス: 2,463.94㎡</p> <p>階数 中野サンブライツイン: 地下2階付30階建</p> <p>中野サンブライツアネックス: 地下1階付5階建</p> <p>建築時期 1996年9月30日</p>	<p><b>上野イーストタワー</b></p> <p>所在地 東京都台東区東上野二丁目16番地1号</p> <p>地積 3,508.73㎡</p> <p>延床面積 41,180.99㎡</p> <p>階数 地下2階付25階建</p> <p>建築時期 2015年12月7日</p>

### 41 大崎ブライトコア・ブライトプラザ



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

### 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

### 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

### 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

### 51 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

### 52 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

① 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

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 大阪府大阪市西区靱本町一丁目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。