



2019年6月期(第36期)

決算説明会資料

2019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

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 2019年6月期(第36期)決算 損益計算書(P/L)	7
2-2 2019年6月期(第36期)決算 貸借対照表(B/S)	8
3. 運用実績と見通し	
3-1 内部成長 期中平均稼働率と入居率・退去率	11
3-2 内部成長 既存物件における不動産賃貸収入の前期比変動率内訳	12
3-3 内部成長 NBF品川タワーにおける戦略的取り組み	13
3-4 外部成長 物件取得・譲渡	14
3-5 財務(1/2)	15
3-5 財務(2/2)	16
3-6 継続鑑定評価	17
4. 業績予想	
4-1 2019年12月期(第37期)・2020年6月期(第38期)業績予想	19
(参考)業績の見通し	20
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)	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
6. NBFの優位性	
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
7. ESGへの取り組み	
7-1 ESGへの取り組み(ハイライト)	38
7-2 ESGへの取り組み方針	39
7-3 環境(Environment)への取り組み(1/3)	40
7-3 環境(Environment)への取り組み(2/3)	41
7-3 環境(Environment)への取り組み(3/3)	42
7-4 社会(Social)への取り組み(1/2)	43
7-4 社会(Social)への取り組み(2/2)	44
7-5 ガバナンス(Governance)への取り組み	45
8. Appendix	
1 主要テナント上位10社(賃貸面積ベース)・テナント業種	48
2 ビル別入居・退去面積一覧*(2019年1月1日~2019年6月30日)	49
3 築年数の状況	50
4 財務運営の推移	51
5 借入金の調達先一覧	52
6 投資主の状況	53
7 主要な経営指標等の推移	54
8 物件概要一覧(1/2)(東京23区)	55
8 物件概要一覧(2/2)(東京周辺都市部・地方都市部)	56
9 物件価格一覧(1/3)(東京23区)	57
9 物件価格一覧(2/3)(東京23区)	58
9 物件価格一覧(3/3)(東京周辺都市部・地方都市部)	59
10 個別物件の収益状況(1/3)(東京23区)	60
10 個別物件の収益状況(2/3)(東京23区・東京周辺都市部)	61
10 個別物件の収益状況(3/3)(地方都市部)	62
11 ポートフォリオマップ	63
12 物件一覧(1/4)(東京23区)	64
12 物件一覧(2/4)(東京23区)	65
12 物件一覧(3/4)(東京23区・東京周辺都市部)	66
12 物件一覧(4/4)(地方都市部)	67
Disclaimer	

1.

決算ハイライト



	実績			予想	
	2019年6月期 (第36期)			2019年12月期 (第37期)	2020年6月期 (第38期)
	前期比				
営業収益	38,529百万円	+1,061百万円	+2.8%	39,201百万円	38,389百万円
営業利益	16,731百万円	+699百万円	+4.4%	16,835百万円	16,426百万円
営業利益 (不動産売却損益除く)	16,252百万円	+220百万円	+1.4%	16,835百万円	16,426百万円
当期純利益	15,390百万円	+871百万円	+6.0%	15,462百万円	15,109百万円
当期純利益 (不動産売却損益除く)	14,911百万円	+392百万円	+2.7%	15,462百万円	15,109百万円
1口当たり分配金	10,560円	+277円	+2.7%	10,950円	10,700円
	1口当たり分配金 … 業績予想 (2019年2月公表) 10,440円に対し +120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%		-	99.4%	99.2%

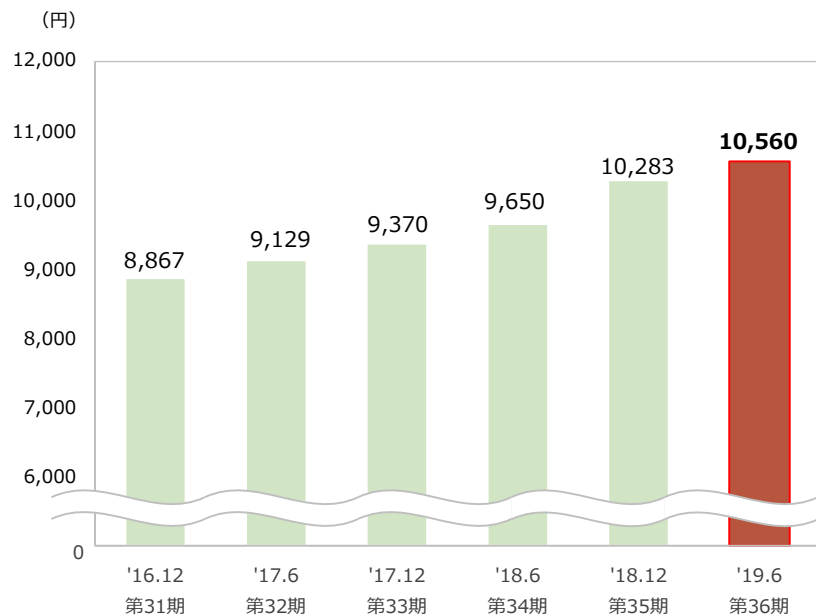
Asset	総資産	鑑定評価含み益	エリア分散	稼働率 (期中平均) *1
	1兆437億円	2,621億円	東京23区 : 81.4% 都心 5区 : 51.8%	99.5%
Debt	LTV	長期固定金利比率	平均金利	平均残存年数
	41.7%	92.9%	0.62%	5.54年
Equity	時価総額	1口当たりNAV *2		
	1兆420億円	558,516円		

*1 各月末稼働率を面積ベースで加重平均した稼働率

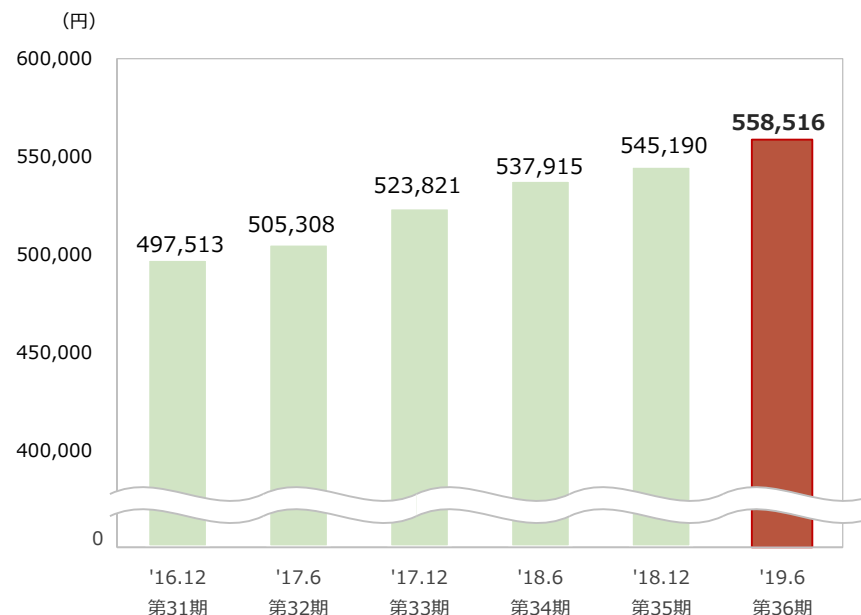
*2 (期末出資総額 + 期末圧縮積立金 + 翌期圧縮積立金 (積立額-取崩額) + 期末鑑定評価含み益) / 期末発行済投資口数

好調な不動産マーケットを活かし1口当たりの分配金、NAVが着実に成長

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
2019年6月期（第36期）実績 （期末保有物件数：71物件）	取得 3物件	2019年6月期（第36期）取得3物件（追加取得を含む）	G-BASE田町 大崎ブライツコア・ブライツプラザ（追加取得分） 中野坂上サンブライツツイン（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）末に保有している70物件	—
2019年12月期（第37期）予想 （期末保有予定物件数：71物件）	取得5物件	2019年6月期（第36期）取得3物件（追加取得を含む）	G-BASE田町 大崎ブライツコア・ブライツプラザ（追加取得分） 中野坂上サンブライツツイン（追加取得分）
		2019年12月期（第37期）取得2物件（追加取得を含む）	西新宿三井ビルディング（追加取得分） 興和西新橋ビルB棟（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12月期（第37期）末に保有予定の70物件	—

2-1 2019年6月期（第36期）決算 損益計算書（P/L）

(百万円)

科目	2018年12月期 (第35期)	2019年6月期 (第36期)	前期比	
			増減	増減率
営業収益	37,468	38,529	1,061	2.8%
不動産賃貸事業収益 計	37,468	38,050	582	1.6%
不動産賃貸収入	34,081	34,476	394	1.2%
その他賃貸事業収入	3,386	3,573	187	5.5%
不動産等売却益	-	478	478	-
営業費用	21,436	21,797	361	1.7%
不動産賃貸事業費用 計	19,833	20,123	289	1.5%
不動産賃貸費用（減価償却費除く）	12,738	12,901	163	1.3%
減価償却費	7,095	7,221	126	1.8%
資産運用報酬	1,385	1,427	41	3.0%
販売費及び一般管理費	217	246	29	13.7%
営業利益	16,031	16,731	699	4.4%
営業外損益	-1,511	-1,339	171	-11.4%
営業外収益	15	58	42	-
営業外費用	1,527	1,398	-129	-8.4%
経常利益	14,519	15,391	871	6.0%
特別損益	-	-	-	-
税引前当期純利益	14,519	15,391	871	6.0%
法人税等合計	0	1	0	-
当期純利益	14,518	15,390	871	6.0%
圧縮積立金繰入額	-	478	478	-
分配金総額	14,519	14,910	391	2.7%
1口当たり分配金（円）	10,283	10,560	277	2.7%
期中平均稼働率（%）	99.5	99.5	-	-
期末発行済投資口数（口）	1,412,000	1,412,000	-	-
【参考】				
賃貸NOI	24,729	25,148	418	1.7%
営業利益（不動産等売却損益除く）	16,031	16,252	220	1.4%
当期純利益（不動産等売却損益除く）	14,518	14,911	392	2.7%

● 主な増減要因

(百万円)

営業収益	+1,061
不動産賃貸収入	+394
既存物件	+236
取得3物件/売却2物件	+159
その他賃貸事業収入	+187
付帯収益（季節要因等）	-354
雑収益等(NBF品川タワー解約金等)	+579
不動産等売却益	+478
NBF芝公園大門ビル、NBF宇都宮ビル	+478
営業利益	+699
既存物件	+192
取得3物件/売却2物件	+100
不動産等売却益	+478
資産運用報酬・販管費	-71
営業外損益	+171
営業外費用	-129
支払金利	-126

2-2 2019年6月期（第36期）決算 貸借対照表（B/S）

資産の部

(百万円)

科目	2018年12月期末 (第35期末)	2019年6月期末 (第36期末)	前期比	
			増減	増減率
流動資産	21,408	19,088	-2,319	-10.8%
現金及び預金	20,206	17,344	-2,861	-14.2%
その他	1,202	1,744	541	45.0%
固定資産	1,003,298	1,024,500	21,202	2.1%
有形固定資産	960,104	981,064	20,959	2.2%
無形固定資産	35,885	35,865	-19	-0.1%
投資その他の資産	7,309	7,571	262	3.6%
繰延資産	185	175	-10	-5.6%
資産合計	1,024,893	1,043,765	18,871	1.8%

負債及び純資産の部

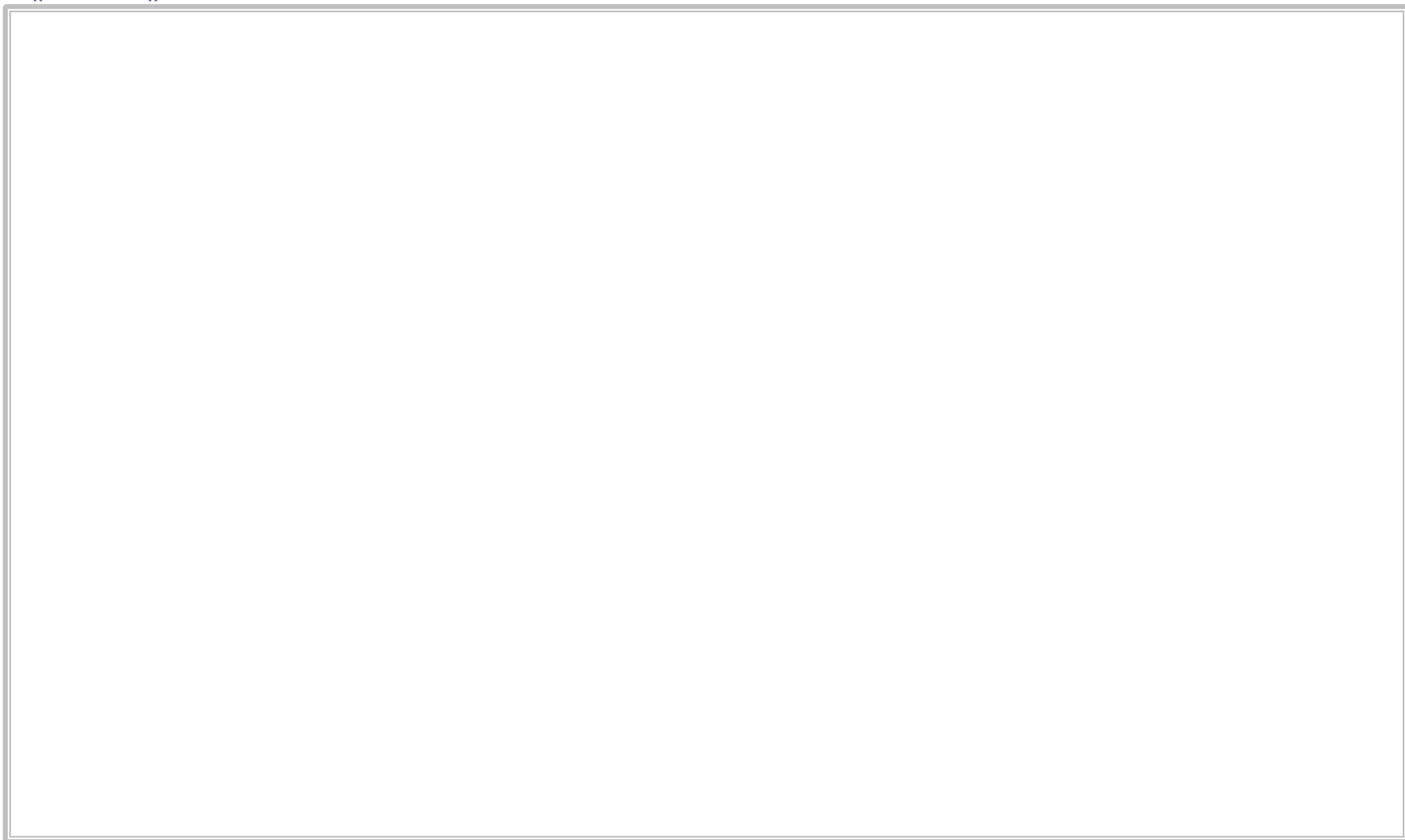
科目	2018年12月期末 (第35期末)	2019年6月期末 (第36期末)	前期比	
			増減	増減率
流動負債	75,377	75,328	-48	-0.1%
短期借入金	-	-	-	-
一年以内返済予定の長期借入金	61,125	62,250	1,125	1.8%
一年以内償還予定の投資法人債	-	-	-	-
その他	14,252	13,078	-1,173	-8.2%
固定負債	409,048	427,098	18,050	4.4%
投資法人債	37,000	37,000	-	-
長期借入金	320,000	336,500	16,500	5.2%
預り敷金及び保証金等 (有利子負債)	52,048 (418,125)	53,598 (435,750)	1,550 (17,625)	3.0% (4.2%)
負債合計	484,425	502,426	18,001	3.7%
投資主資本	540,467	541,338	870	0.2%
出資総額	519,124	519,124	-	-
剰余金	21,343	22,213	870	4.1%
圧縮積立金	6,823	6,823	-	-
当期末処分利益	14,519	15,390	870	6.0%
純資産合計	540,467	541,338	870	0.2%
負債及び純資産合計	1,024,893	1,043,765	18,871	1.8%

● 前期比増減の主な要因

(百万円)

資産	+18,871
流動資産	-2,319
現金及び預金	-2,861
固定資産	+21,202
取得3物件/売却2物件	+24,419
資本的支出	+3,361
減価償却累計額	-7,221
その他等	+643
負債	+18,001
有利子負債	+17,625
短期借入金	-
長期借入金	+17,625
投資法人債	-
純資産	+870
剰余金	+870
当期末処分利益	+870

《MEMO》



3.

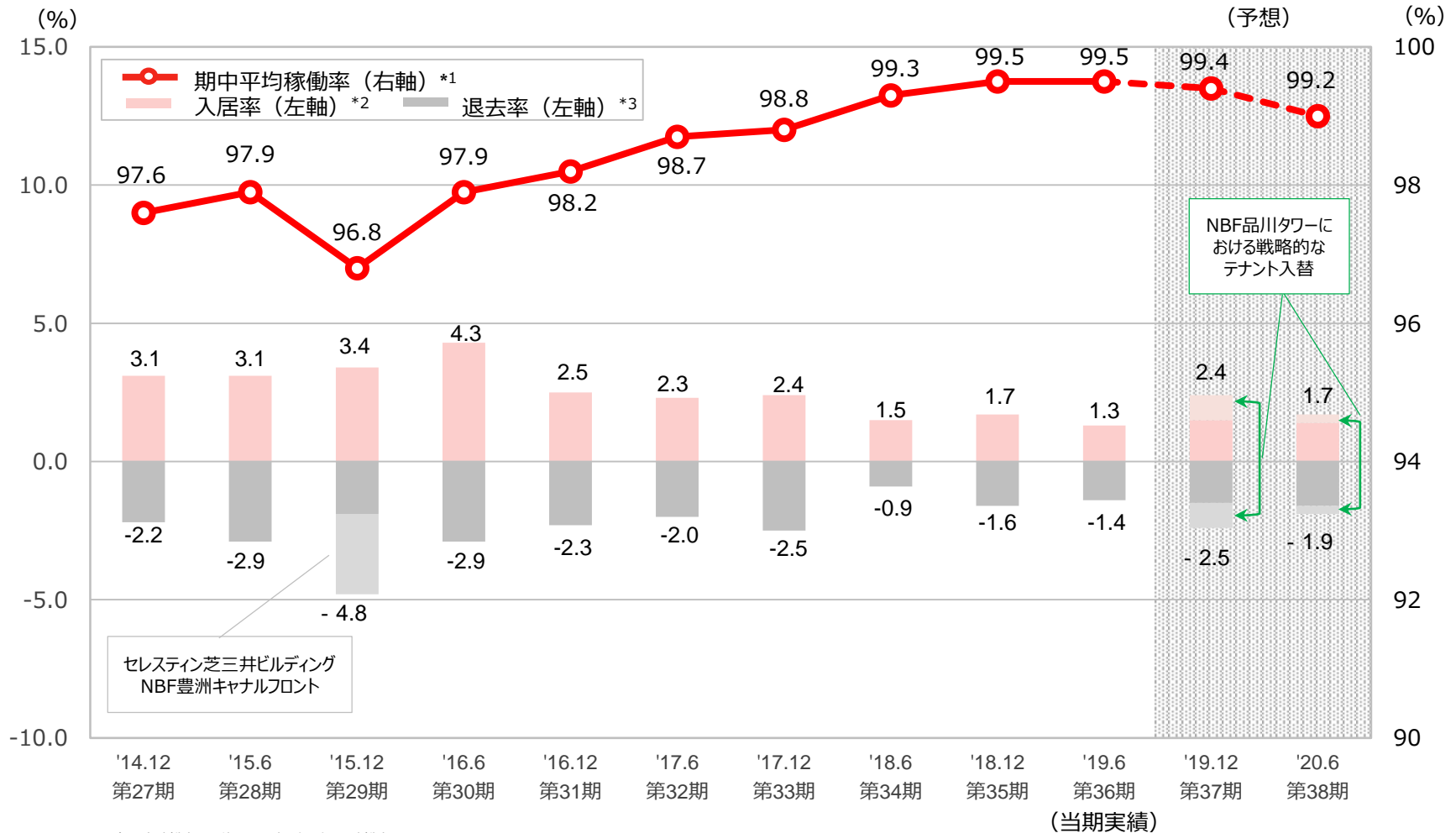
運用実績と見通し



低い退去率と高い稼働率のサイクルが継続

※NBF品川タワーにおける「戦略的な入替」を除くと翌期、翌々期の入退去率は1%台半ば

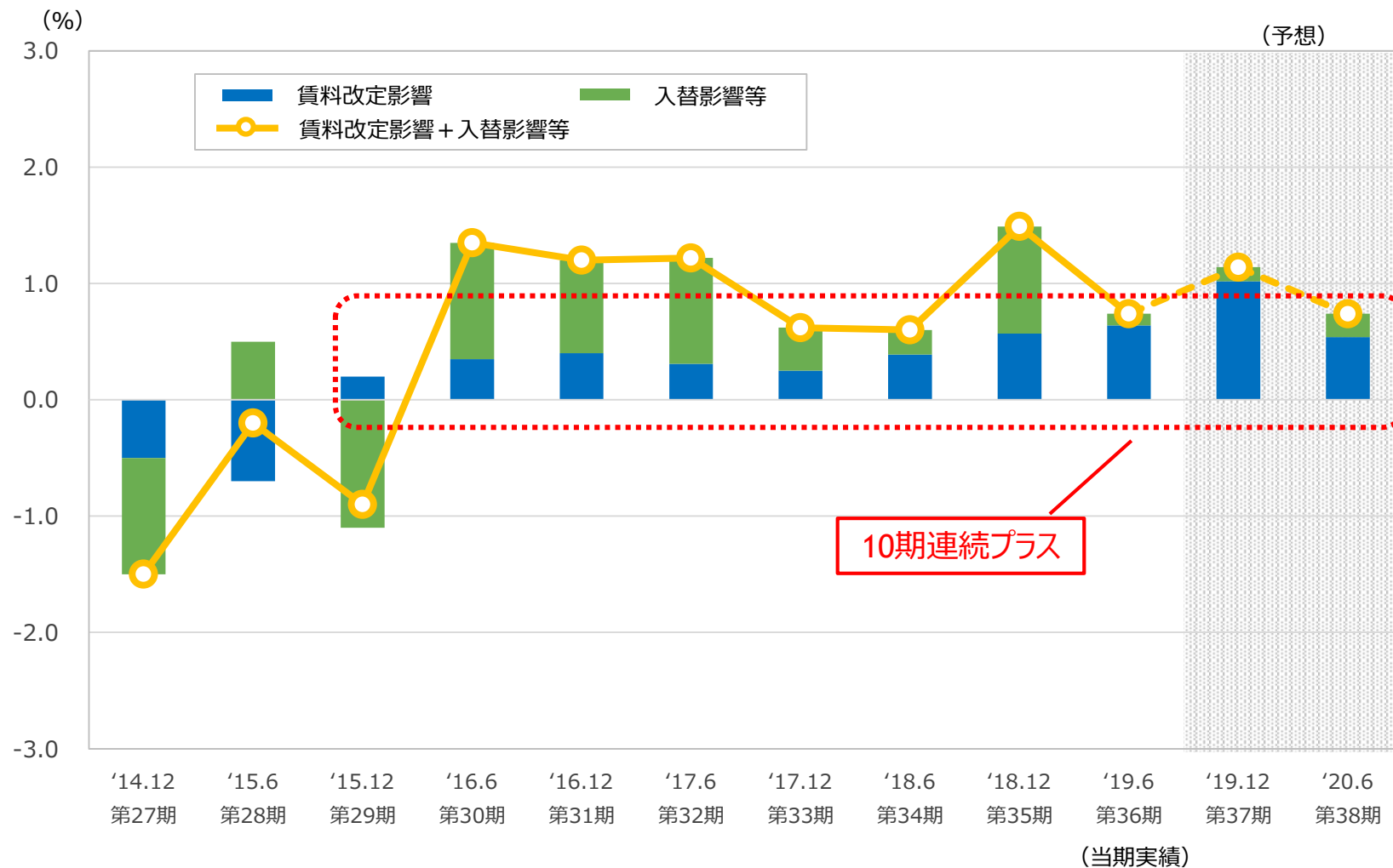
● 期中平均稼働率と入居率・退去率



*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)

既存物件の増額賃料改定は10期連続で継続

● 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）



大型テナントの退去機会を捉え「内部成長」、「物件競争力の強化」を実現

リーシングにおける取り組み

契約期間の長期化

長期の賃貸借契約による収益の安定化

入替効果による収益改善

マーケットを反映した賃料水準での契約締結

計画的なテナントの入替

後継テナントへシームレスに入替実施

「ビル名称の変更」



「共用部デザインの刷新」



ビルスペック向上に資する取り組み

- 賃貸可能面積を拡大
- ESGに配慮した照明や、節水型機器の化粧室への採用
- エントランス、オープンスペースを有機的な温かみのある空間に変更
- マルチテナント化による多様な来客者を想定した導線の整備

「緑と温かみのある空間」



「機能性を備えたデザイン」



BCP強化によるテナントニーズへの対応

- 大規模な電源増設工事を実施
- 中圧ガス利用による供給電力の強化
- 共用部に加え専用部への電力供給に対応

従前の非常時電源供給：72時間



継続供給可能*

* 中圧ガスが供給される限りにおいて

ポートフォリオの入替を継続実施、中長期的な収益力の向上を実現

2019年6月期（第36期） / 2019年12月期（第37期）

【G-BASE田町】

 (282億円) 36期

【中野坂上サンブライトツイン】 (追加取得)

 (4.8億円) 36期

【西新宿三井ビルディング】 (追加取得)

 (0.5億円) 37期

【興和西新橋ビルB棟】 (追加取得)

 (1.7億円) 37期

取得合計 : 約 331億円

【大崎プライトコア・プライトプラザ】 (追加取得)

 (42億円) 36期

【NBF芝公園大門通りビル】

 (62億円) 36期

【NBF宇都宮ビル】

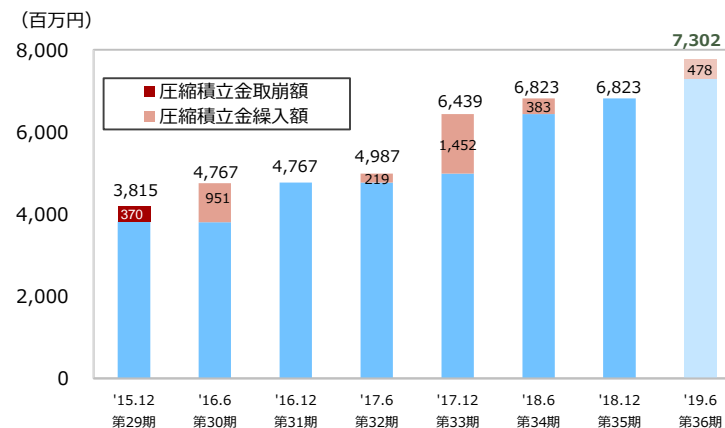
 (30.5億円) 36期

譲渡合計 : 約 92億円

●ポートフォリオ性能の改善

	2018年12月期 (第35期)	2019年6月期 (第36期)
資産規模の拡大 (取得価格の累計)	1兆1,050億円	→ 1兆1,294億円 (+244百万円)
収益性の向上 (減価償却後利益)	17,634百万円	→ 17,926百万円 (+292百万円)
一口当たりのNAVの増大	545,190円	→ 558,516円 (+13,326円)

●内部留保の推移



() 内の数字は個別物件の取得価格または譲渡価格

返済期限の分散・資金調達安定化と調達コストの削減を継続

● 新規調達・返済実績

2019年6月期（第36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	31,625百万円	調達総額	49,500百万円
平均金利	1.02%	平均金利	0.27%
平均約定年数	7.1年	平均約定年数	8.7年

● ファイナンスデータ

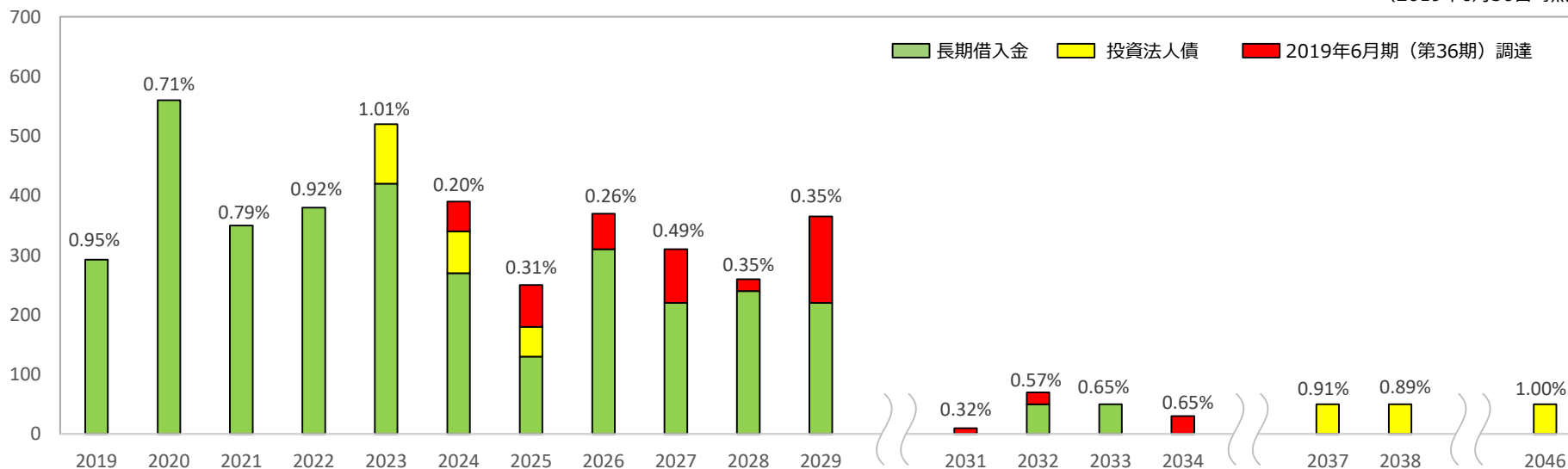
項目	2018年12月期末 (第35期末)	2019年6月期末 (第36期末)	前期比
LTV	40.8%	*41.7%	+0.9pt
長期固定金利比率	92.6%	92.9%	+0.3pt
平均調達金利	0.69%	0.62%	-0.07pt
平均残存年数 (長期有利子負債)	5.24年	5.54年	+0.30年

* LTV46%までの借入余力は約820億円

● 返済期限の分散

(億円)

(2019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

● 2019年6月期（第36期）に調達した長期借入金

借入日	金融機関名	金額 (百万円)	期間	固定/変動	金利
2019/1/25	三井住友信託銀行	5,000	5.0年	固定	0.090%
2019/3/1	三菱UFJ銀行	3,000	6.0年	固定	0.104%
		3,000	7.0年	固定	0.138%
		4,000	8.0年	固定	0.180%
2019/3/7	大同生命保険	1,000	10.0年	固定	0.302%
2019/3/28	山梨中央銀行	1,000	12.0年	固定	0.322%
	信金中央金庫	3,000	6.8年	固定	0.100%
		2,000	9.1年	固定	0.188%
	住友生命保険	2,000	13.0年	固定	0.364%
2019/3/29	大樹生命保険	1,000	6.0年	固定	0.084%
2019/5/23	千葉銀行	1,000	7.0年	固定	0.270%
	福岡銀行	2,000	8.0年	固定	0.300%
	七十七銀行	1,000	10.0年	固定	0.400%
	山口銀行	2,000	10.0年	固定	0.400%
	日本生命保険	2,000	10.0年	固定	0.400%
	日本政策投資銀行	2,500	10.0年	固定	0.417%
	住友生命保険	3,000	15.0年	固定	0.650%
2019/6/21	農林中央金庫	2,000	7.0年	固定	0.270%
		3,000	8.0年	固定	0.300%
2019/6/24	信金中央金庫	6,000	10.0年	固定	0.307%
合計	-	49,500	8.7年	-	0.266%

【参考：第37期調達実績】

借入日	銘柄	金額 (百万円)	期間	固定/変動	金利
2019/7/2	三菱UFJ銀行	5,000	10.0年	固定	0.400%
2019/8/5	日本政策投資銀行	5,000	10.0年	固定	0.400%
合計	-	10,000	10.0年	-	0.400%

● 有利子負債残高

(百万円)

項目	2018年12月期末 (第35期末)	2019年6月期末 (第36期末)	前期比
短期借入金	0	0	0
長期借入金（変動金利）	31,000	31,000	0
長期借入金（固定金利）	350,125	367,750	+17,625
投資法人債	37,000	37,000	0
合計	418,125	435,750	+17,625

● 格付けの状況

(2019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look : 安定的

堅調な賃貸・売買マーケットを受けて、当期も継続鑑定評価額の上昇は継続

● 継続鑑定評価

	2018年12月期末 (第35期末)	2019年6月期末 (第36期末)	前期比
物件数	72物件	71物件	-1物件
継続鑑定評価額	12,398億円	12,788億円	+390億円
簿価	9,960億円	10,166億円	+206億円
含み益	2,438億円	2,621億円	+183億円

● 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）

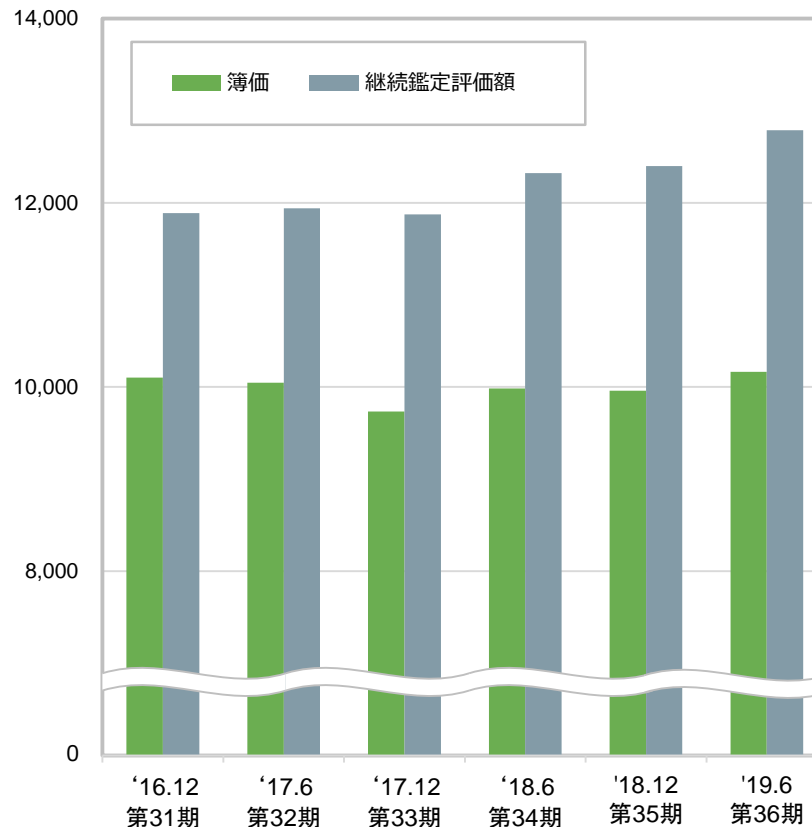
	2018年12月期末 (第35期末)	2019年6月期末 (第36期末)
低下	9	46
維持	63	25
上昇	0	0

鑑定評価額（物件）

	2018年12月期末 (第35期末)	2019年6月期末 (第36期末)
増加	35	47
維持	34	16
減少	3	8

● 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12月期（第37期）・2020年6月期（第38期）業績予想

(百万円)

科目	2019年6月期 (当期実績) (第36期)	2019年12月期 (次期予想) (第37期)	当期実績比		2020年6月期 (2期先予想) (第38期)	次期予想比	
			増減	増減率		増減	増減率
営業収益	38,529	39,201	672	1.7%	38,389	-811	-2.1%
不動産賃貸事業収益 計	38,050	39,201	1,151	3.0%	38,389	-811	-2.1%
不動産賃貸収入	34,476	35,232	755	2.2%	35,483	251	0.7%
その他賃貸事業収入	3,573	3,969	395	11.1%	2,906	-1,062	-26.8%
不動産等売却益	478	-	-478	-	-	-	-
営業費用	21,797	22,365	567	2.6%	21,963	-402	-1.8%
不動産賃貸事業費用 計	20,123	20,678	554	2.8%	20,307	-371	-1.8%
不動産賃貸費用（減価償却費除く）	12,901	13,429	527	4.1%	13,110	-319	-2.4%
減価償却費	7,221	7,248	27	0.4%	7,197	-51	-0.7%
資産運用報酬	1,427	1,458	30	2.2%	1,427	-31	-2.1%
販売費及び一般管理費	246	228	-18	-7.4%	228	0	0.0%
営業利益	16,731	16,835	104	0.6%	16,426	-409	-2.4%
営業外損益	-1,339	-1,373	-33	2.5%	-1,317	56	-4.1%
営業外収益	58	3	-55	-94.9%	3	0	-
営業外費用	1,398	1,376	-21	-1.6%	1,320	-56	-4.1%
経常利益	15,391	15,462	71	0.5%	15,109	-353	-2.3%
特別損益	-	-	-	-	-	-	-
税引前当期純利益	15,391	15,462	71	0.5%	15,109	-353	-2.3%
法人税等合計	1	0	-1	-	0	0	-
当期純利益	15,390	15,462	72	0.5%	15,109	-353	-2.3%
圧縮積立金繰入額	478	-	-478	-	-	-	-
分配金総額	14,910	15,461	550	3.7%	15,108	-353	-2.3%
1口当たり分配金（円）	10,560	10,950	390	3.7%	10,700	-250	-2.3%
期中平均稼働率（%）	99.5	99.4	-0.1	-	99.2	-0.2	-
期末発行済投資口数（口）	1,412,000	1,412,000	-	-	1,412,000	-	-

【参考】

賃貸NOI	25,148	25,771	623	2.5%	25,279	-491	-1.9%
営業利益（不動産等売却損益除く）	16,252	16,835	583	3.6%	16,426	-409	-2.4%
当期純利益（不動産等売却損益除く）	14,911	15,462	551	3.7%	15,109	-353	-2.3%

(百万円)

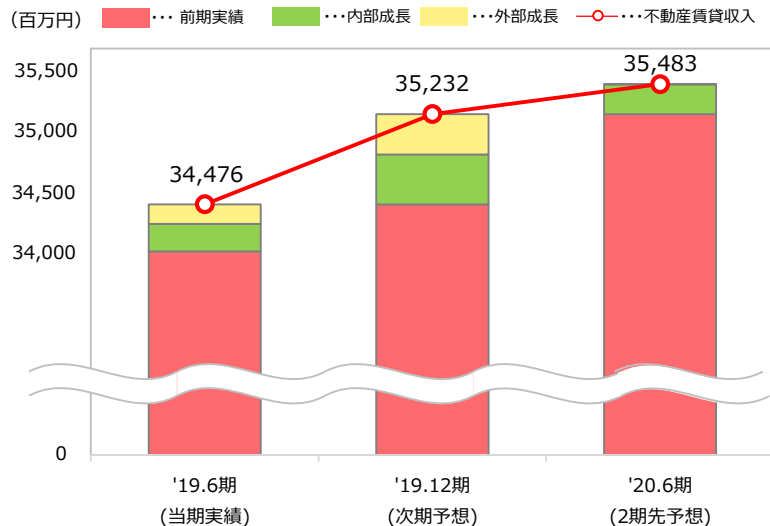
● 主な増減要因

	次期予想	2期先予想
営業収益	+672	-811
不動産賃貸収入	+755	+251
既存物件	+416	+248
取得5物件/売却2物件	+339	+2
その他賃貸事業収入	+395	-1,062
付帯収益（季節要因等）	+346	-432
雑収益等（NBF品川タワーの解約金等）	+22	-593
不動産売却益	-478	-
NBF芝公園大門通りビル、NBF宇都宮ビル	-478	-
営業利益	+104	-409
既存物件	+339	-440
取得3物件/売却2物件	+258	-
不動産等売却益	-478	-
資産運用報酬・販管費	-13	+31
営業外損益	-33	+56
営業外費用	-21	-56
支払金利	-39	-50

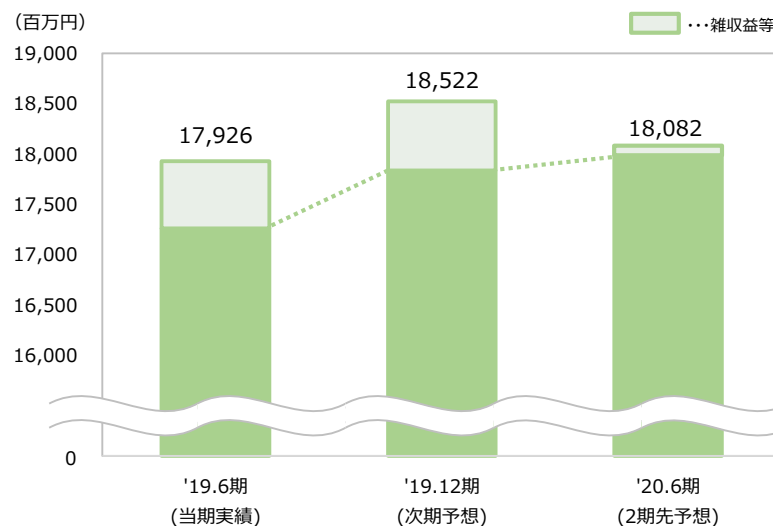
2019年12月期（第37期）及び2020年6月期（第38期）の予想数値は、一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の数値はこれらから変動する可能性があります。また、分配金の額を保証するものではありません。

ベースとなる不動産賃貸収入・賃貸事業利益は着実に成長

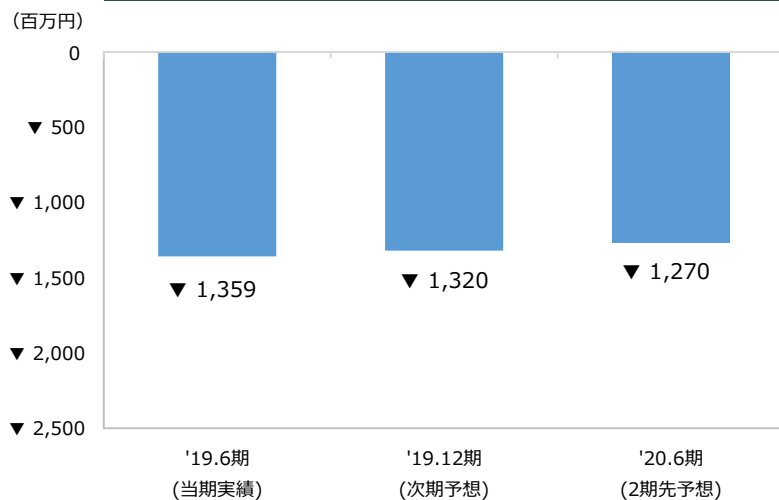
不動産賃貸収入



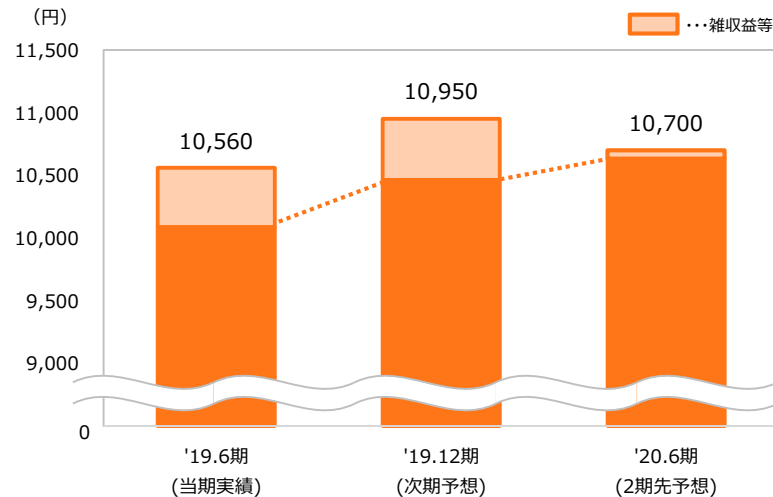
不動産賃貸事業利益



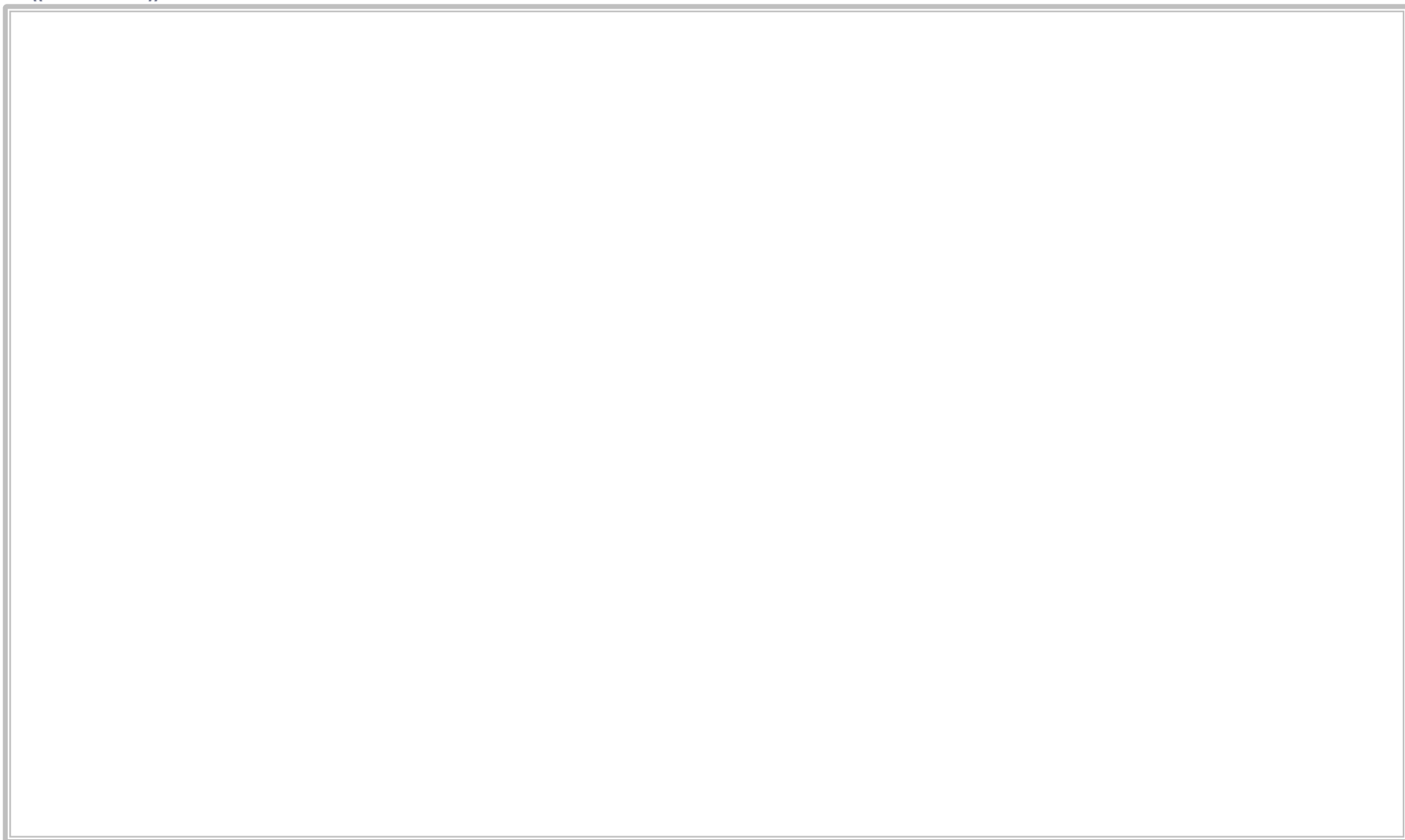
支払金利



1口当たり分配金



《MEMO》



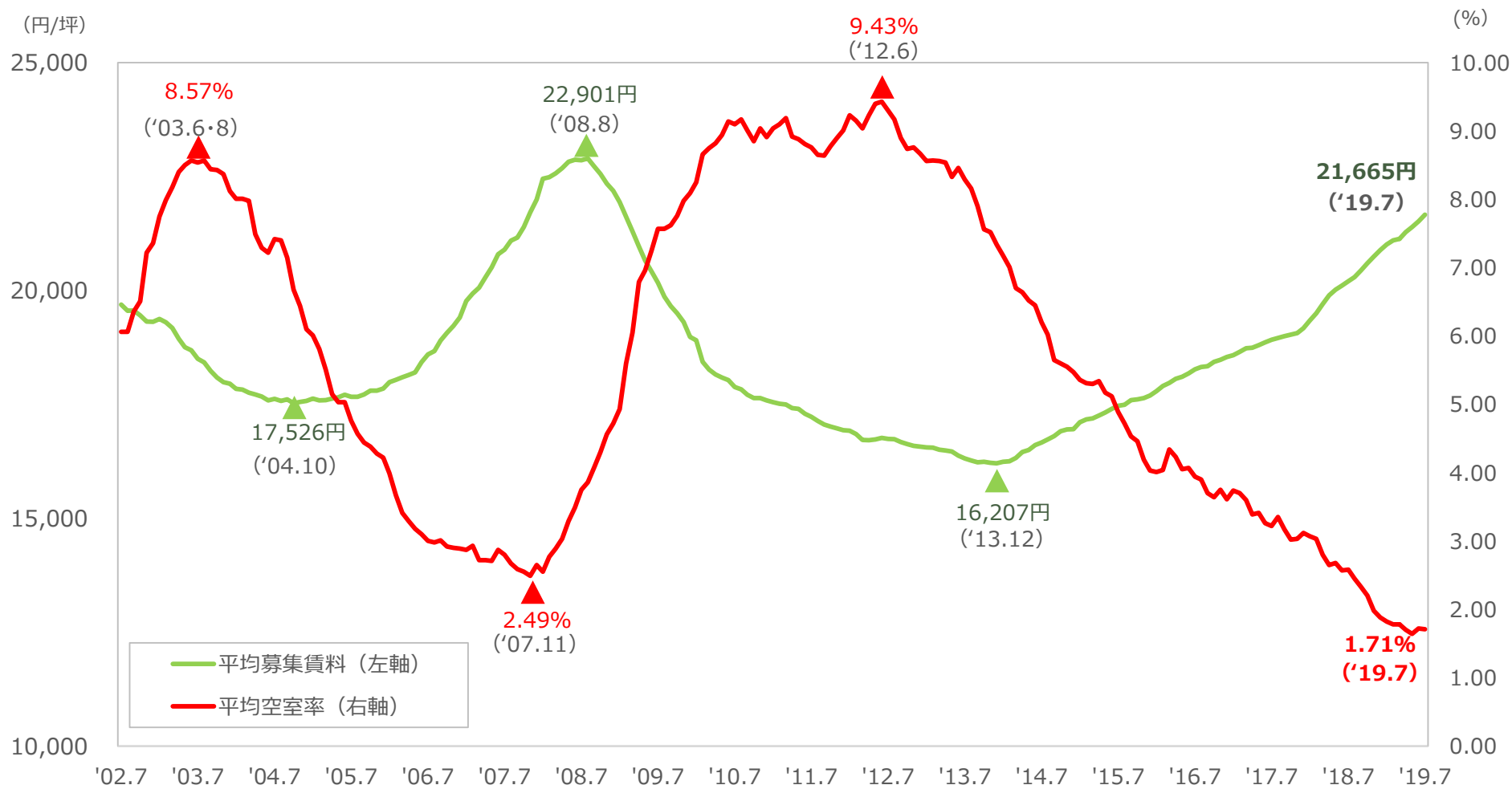
5.

マーケットについて

NBF
Nippon Building Fund

東京のオフィスビル需要は底堅く、募集賃料は67カ月連続で上昇

● 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)



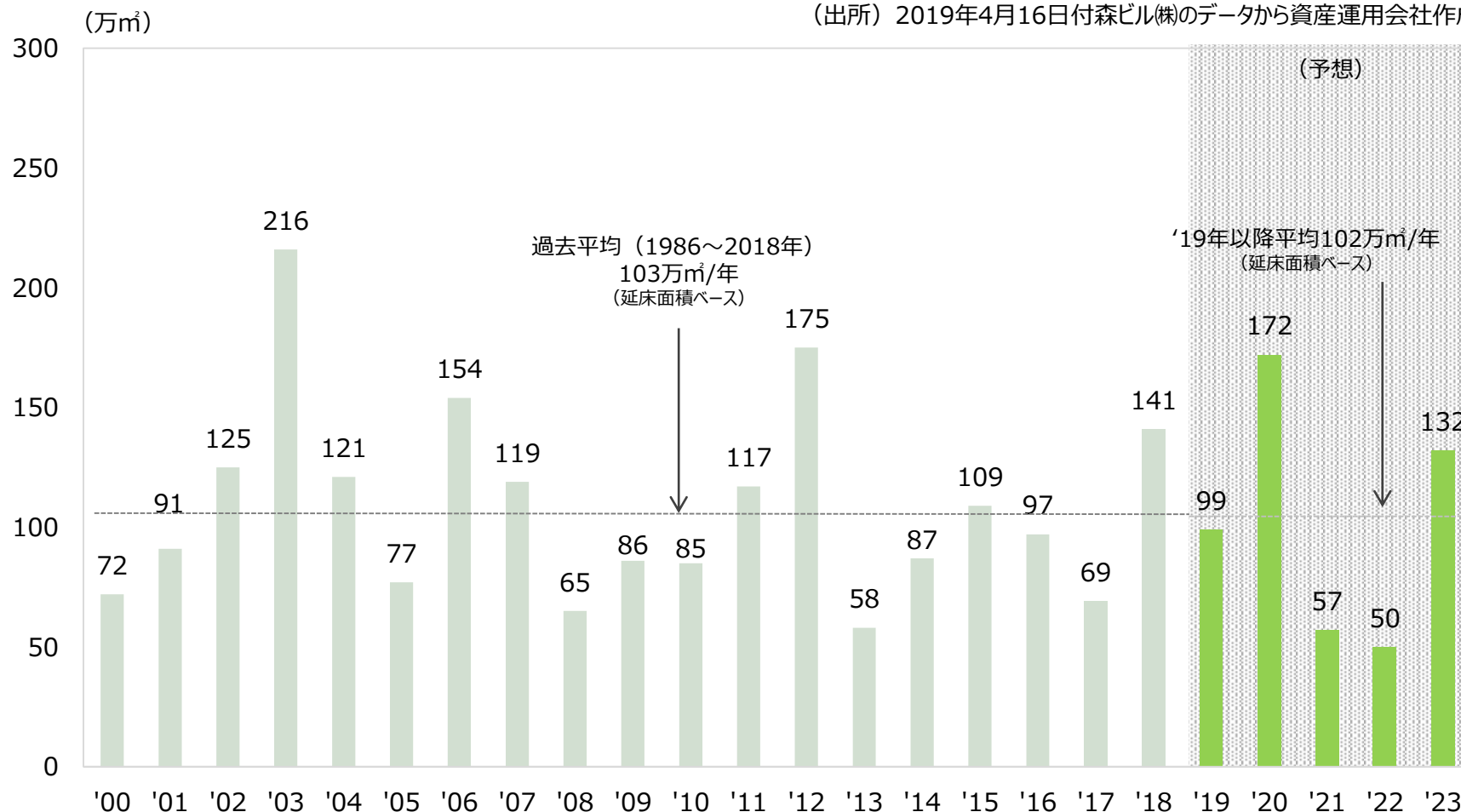
* 千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

(出所) 三鬼商事(株)のデータから資産運用会社作成

新規供給を超えるテナント需要により、新築ビルのリーシングは好調

●東京23区大規模オフィスビル供給量推移

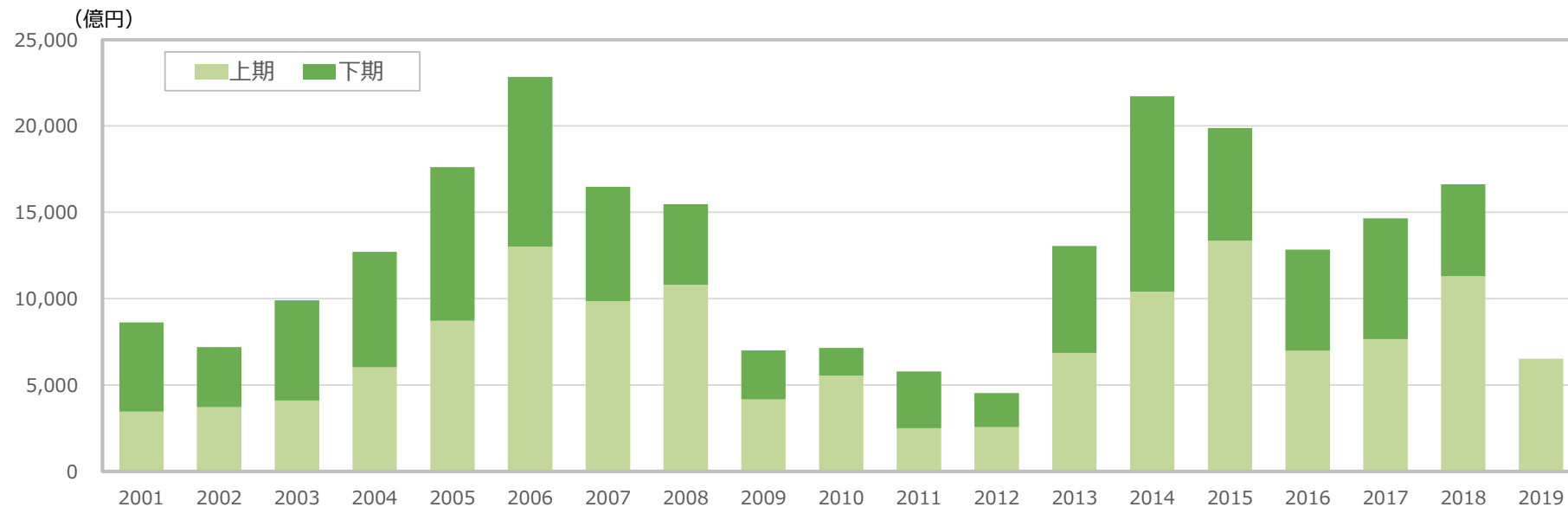
(出所) 2019年4月16日付森ビル(株)のデータから資産運用会社作成



* 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。

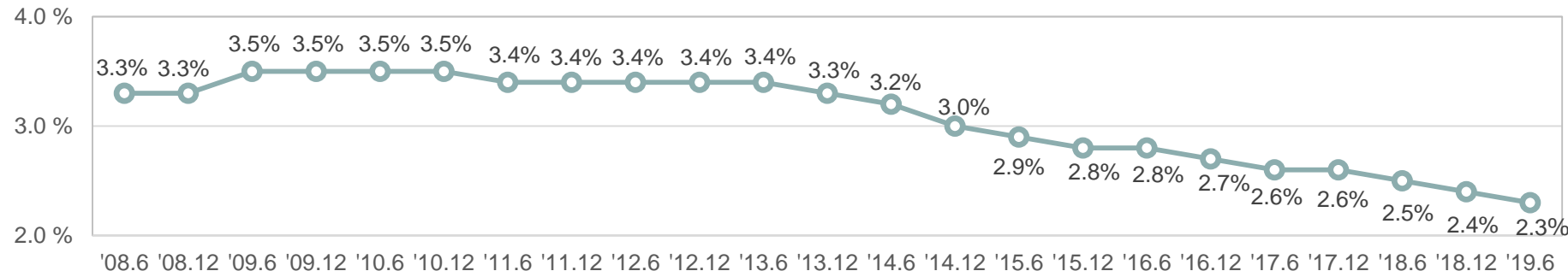
不動産取引における利回りベンチマークは引き続き低下傾向

●不動産（オフィス）取引金額の推移



(出所) 日本不動産研究所のデータから資産運用会社作成

●プライムエリアオフィス*1の利回りベンチマーク*2の推移

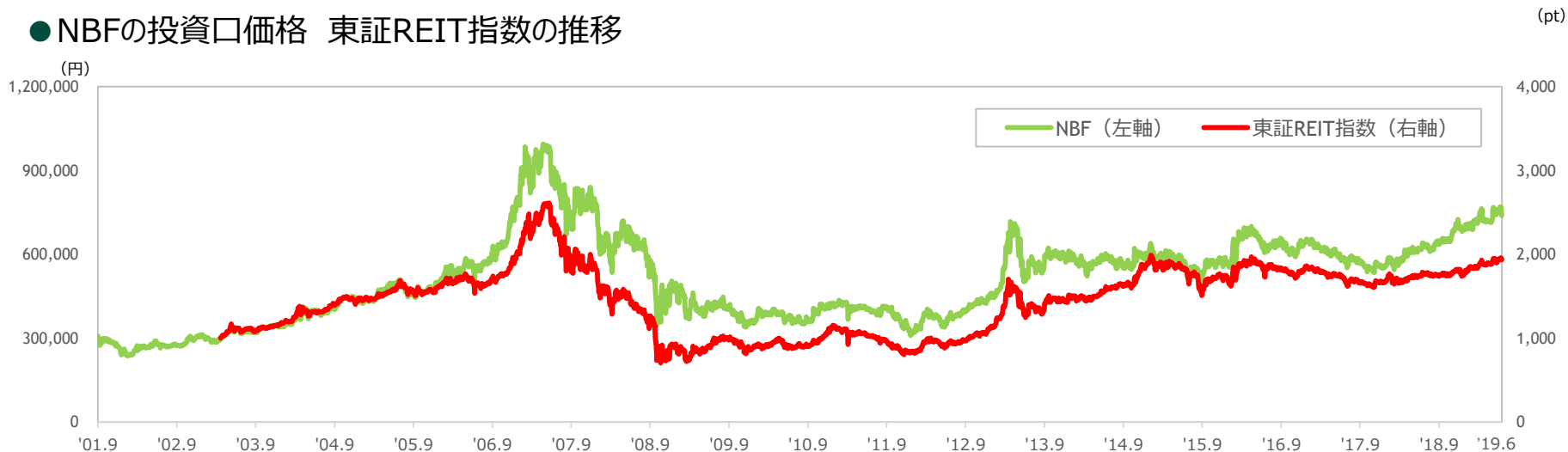


(出所) 日本不動産研究所のデータから資産運用会社作成

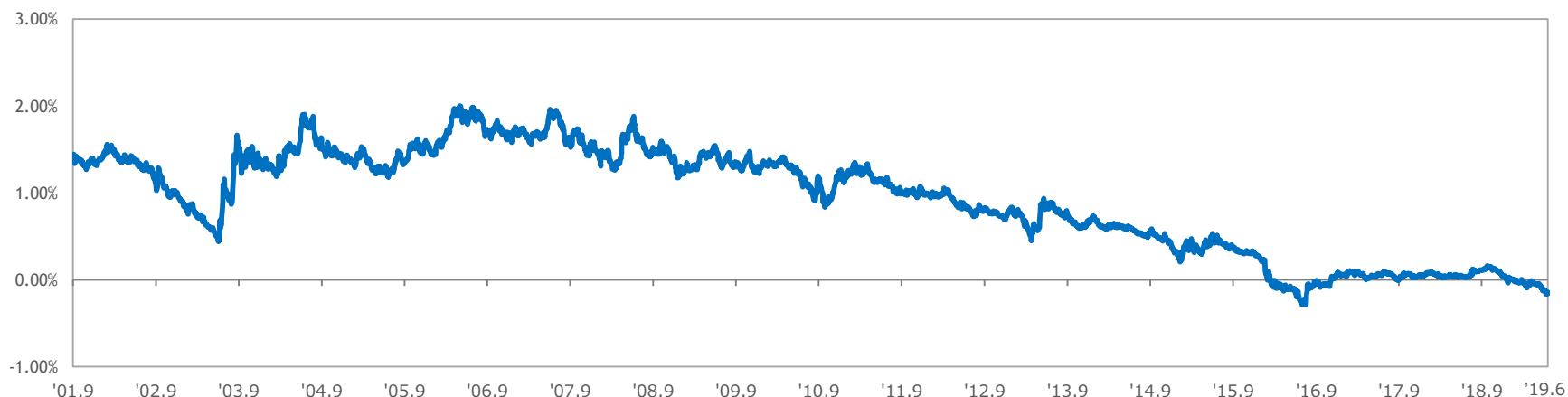
*1 プライムエリアオフィス：千代田区丸の内、大手町地区における築5年程度、延床面積20,000坪以上、基準面積500坪以上
 *2 利回りベンチマーク（NCFベース）：日本不動産研究所が還元利回りの査定においてベースとする各用途・各地域ごとの利回りを指す

好調な不動産賃貸マーケット、世界的な低金利により投資口価格は堅調に推移

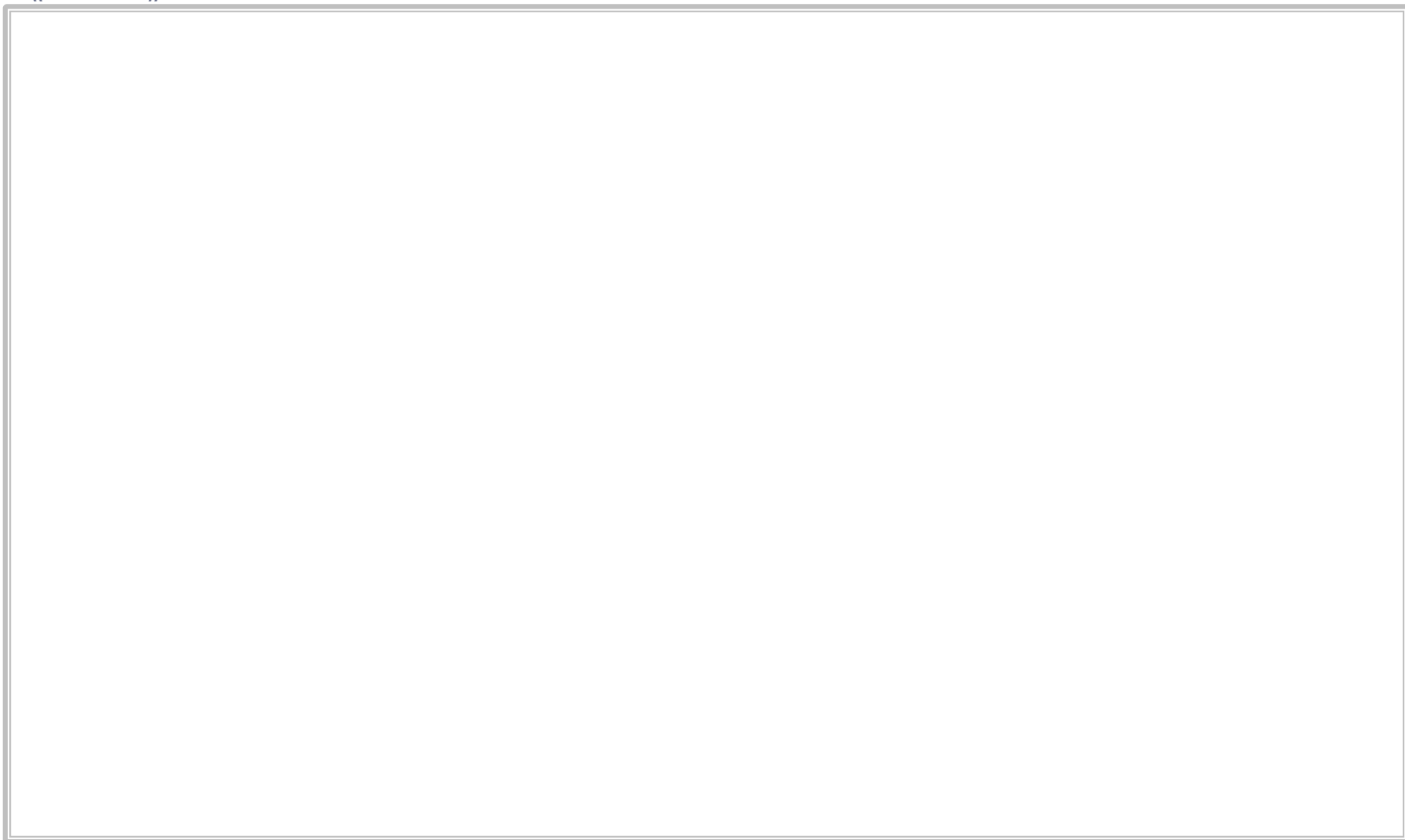
● NBFの投資口価格 東証REIT指数の推移



● 10年国債金利の推移



《MEMO》



6.

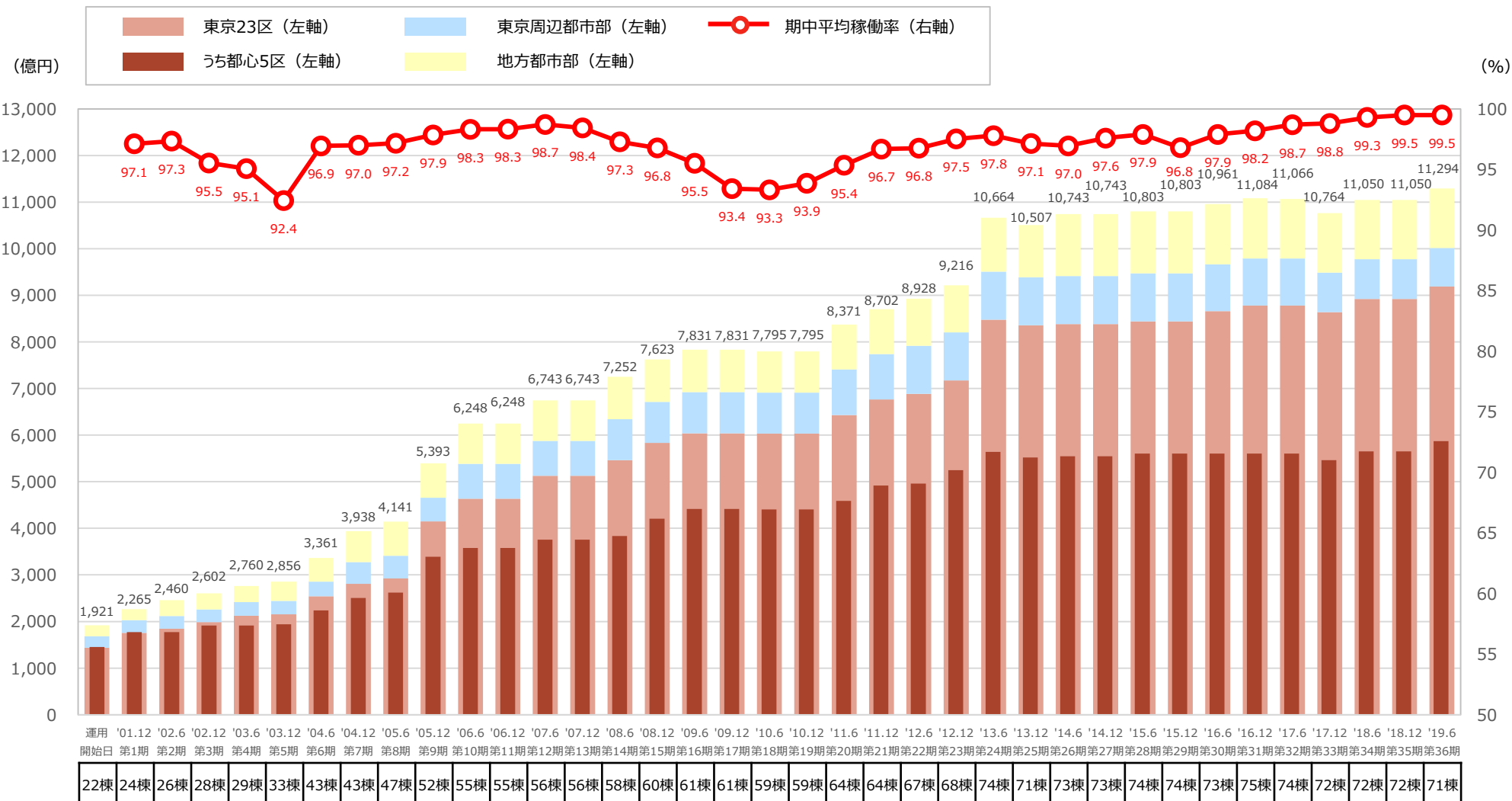
NBFの優位性



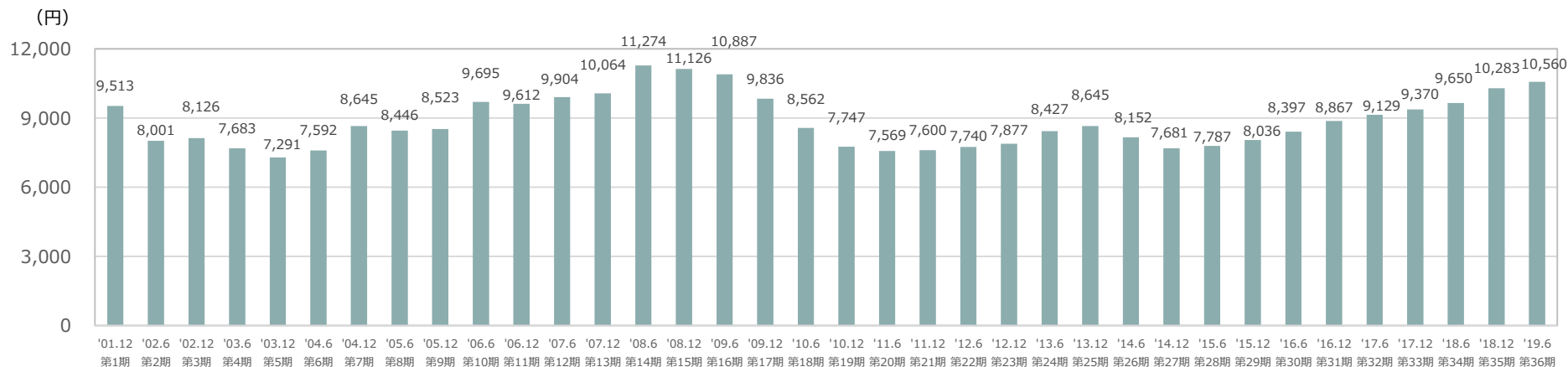
- 6-1 J-REIT最長のトラックレコード
- 6-2 J-REIT最大の規模
- 6-3 東京を中心としたポートフォリオ
- 6-4 スポンサー（三井不動産グループ）の活用
 - ・パイプライン
 - ・リーシング
 - ・プロパティマネジメント
- 6-5 保守的な財務運営

6-1 J-REIT最長のトラックレコード (1/2)

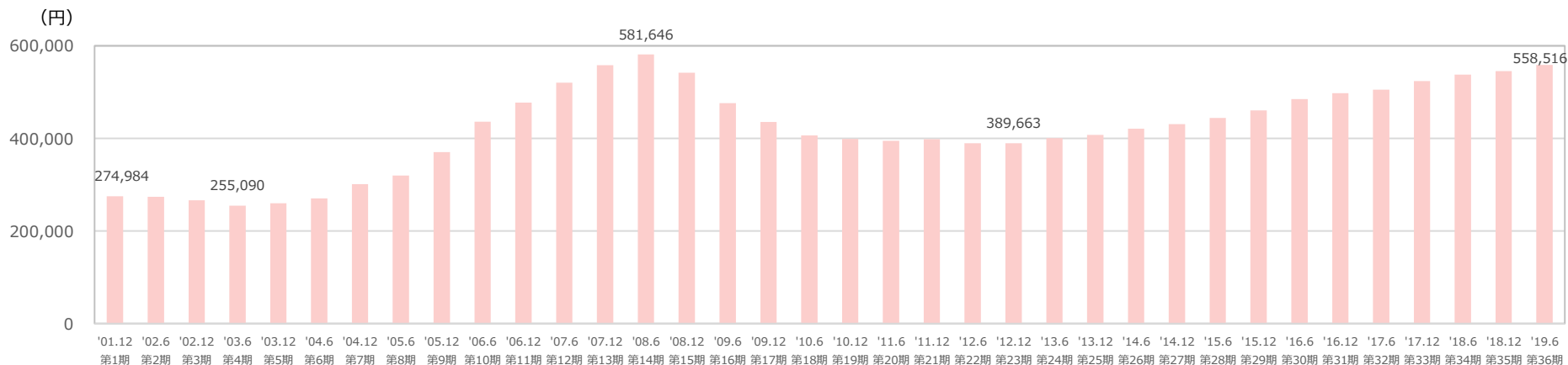
●資産規模 (取得価格の累計)・期中平均稼働率の推移



● 1口当たり分配金の推移^{*1}

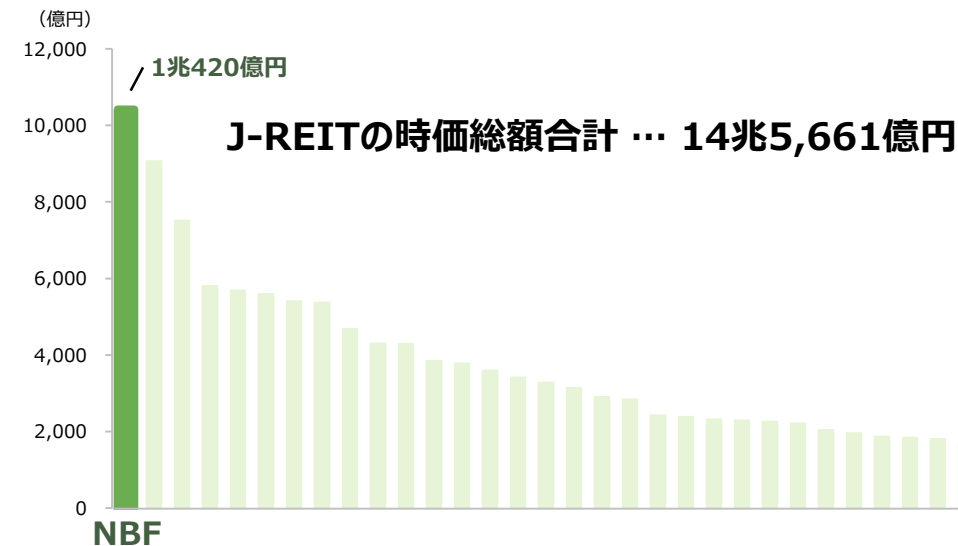


● 1口当たりNAVの推移^{*1,*2}

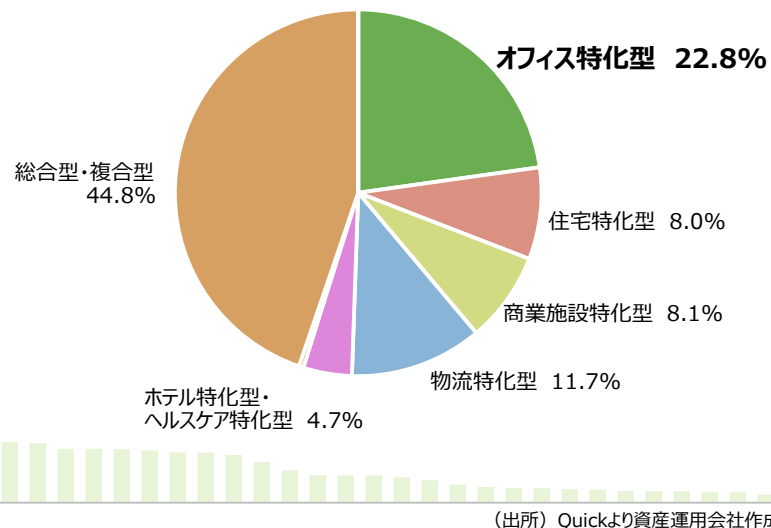


*1: 過去の実績値(第25期(2013年12月期)以前)については、投資口の2分割を行ったものとして記載しています。
 なお、計算上、1円未満の端数については切り捨てで表示しています。
 *2: 1口当たりNAV = (期末出資総額 + 期末圧縮積立金累計 + 翌期圧縮積立金 (積立額 - 取崩額) + 期末鑑定評価含み益) / 期末発行済投資口数

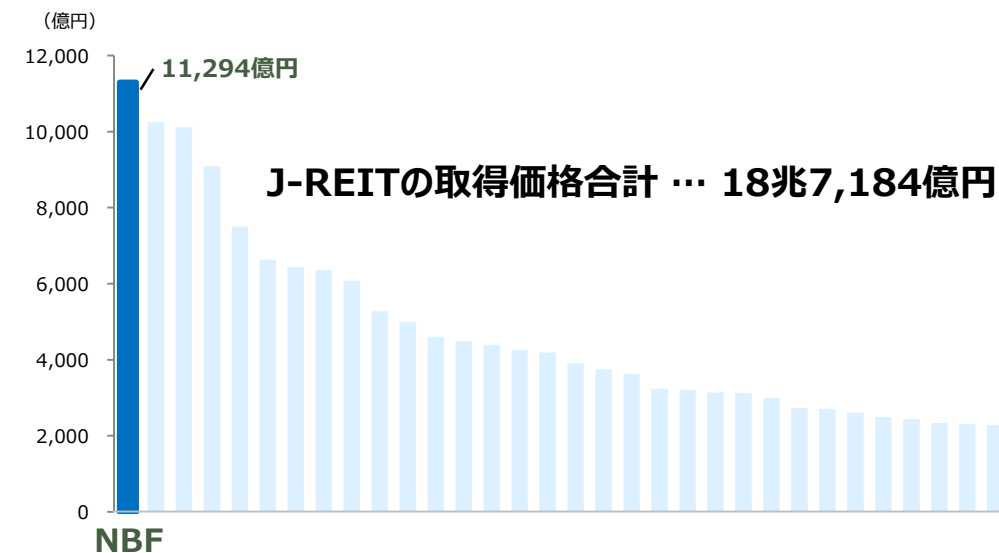
● 時価総額



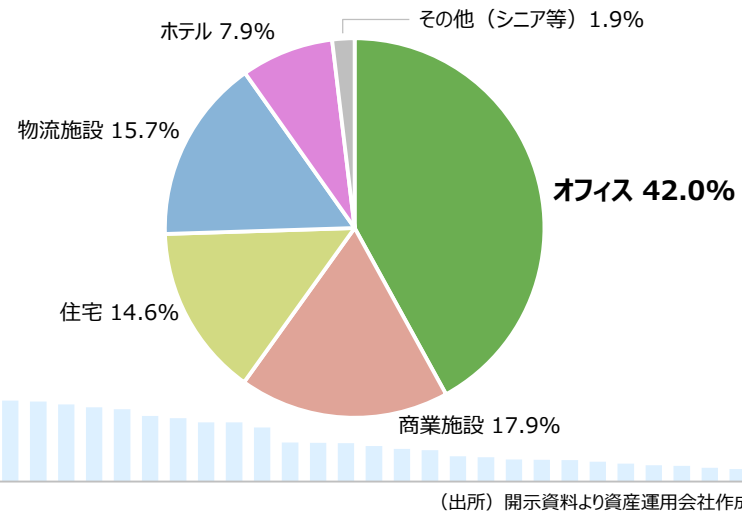
投資法人別占有率 (2019年6月30日時点)



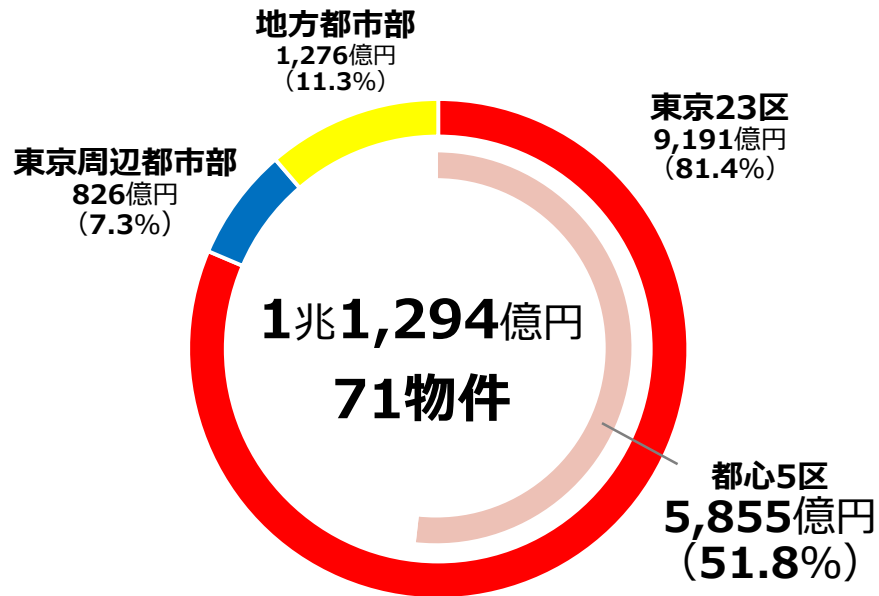
● 取得価格



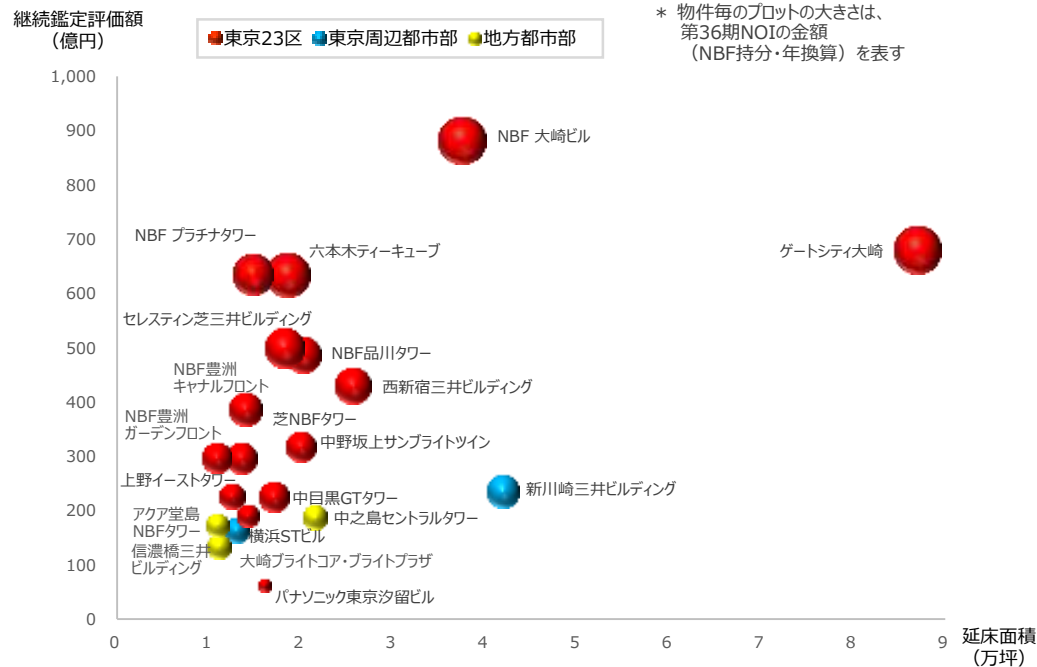
アセットタイプ別占有率



● 地域別投資比率 (取得価格ベース) (2019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



東京周辺都市部

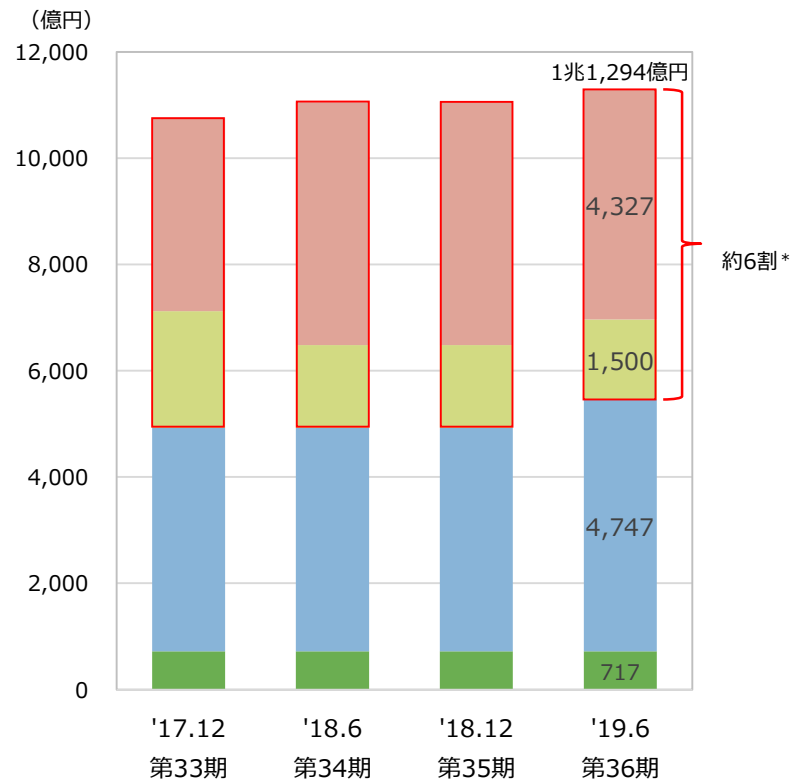


地方都市部



● 売主別取得累計額の推移

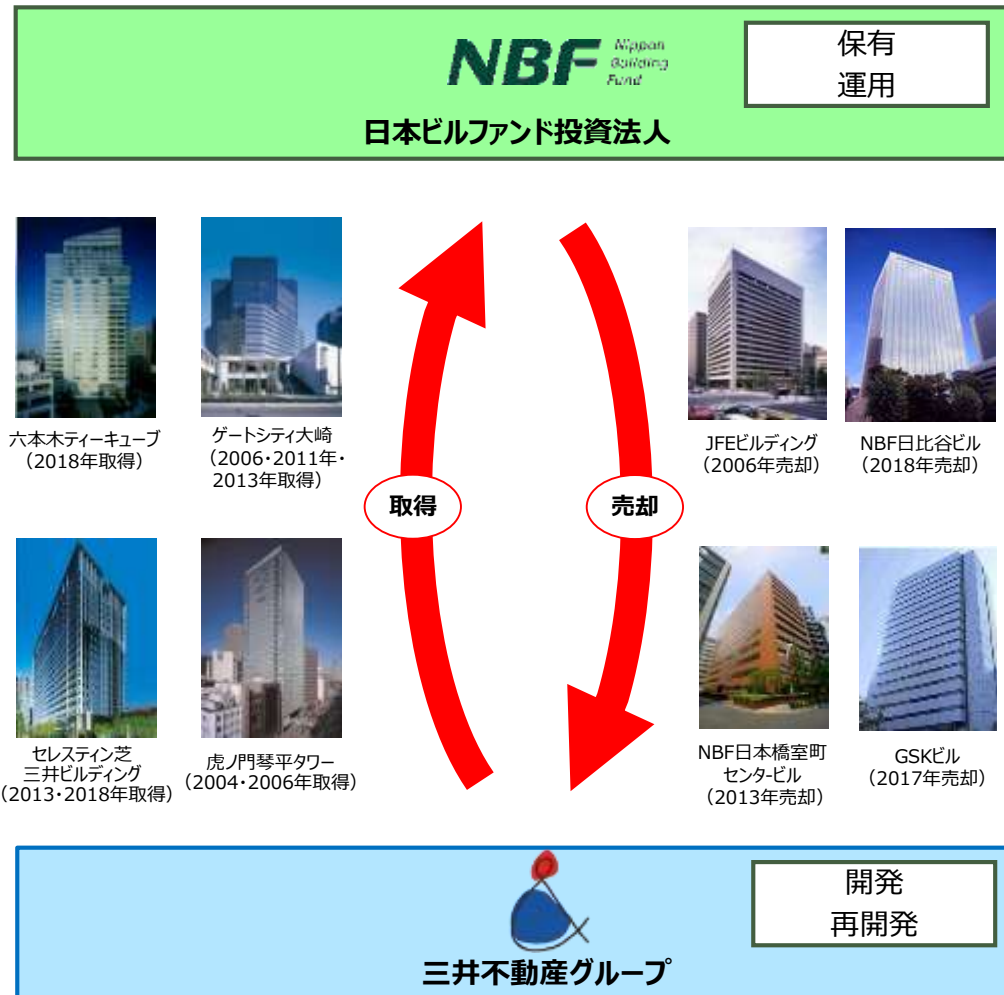
上場以降の取得物件の約6割が
三井不動産グループ関連（取得・仲介）



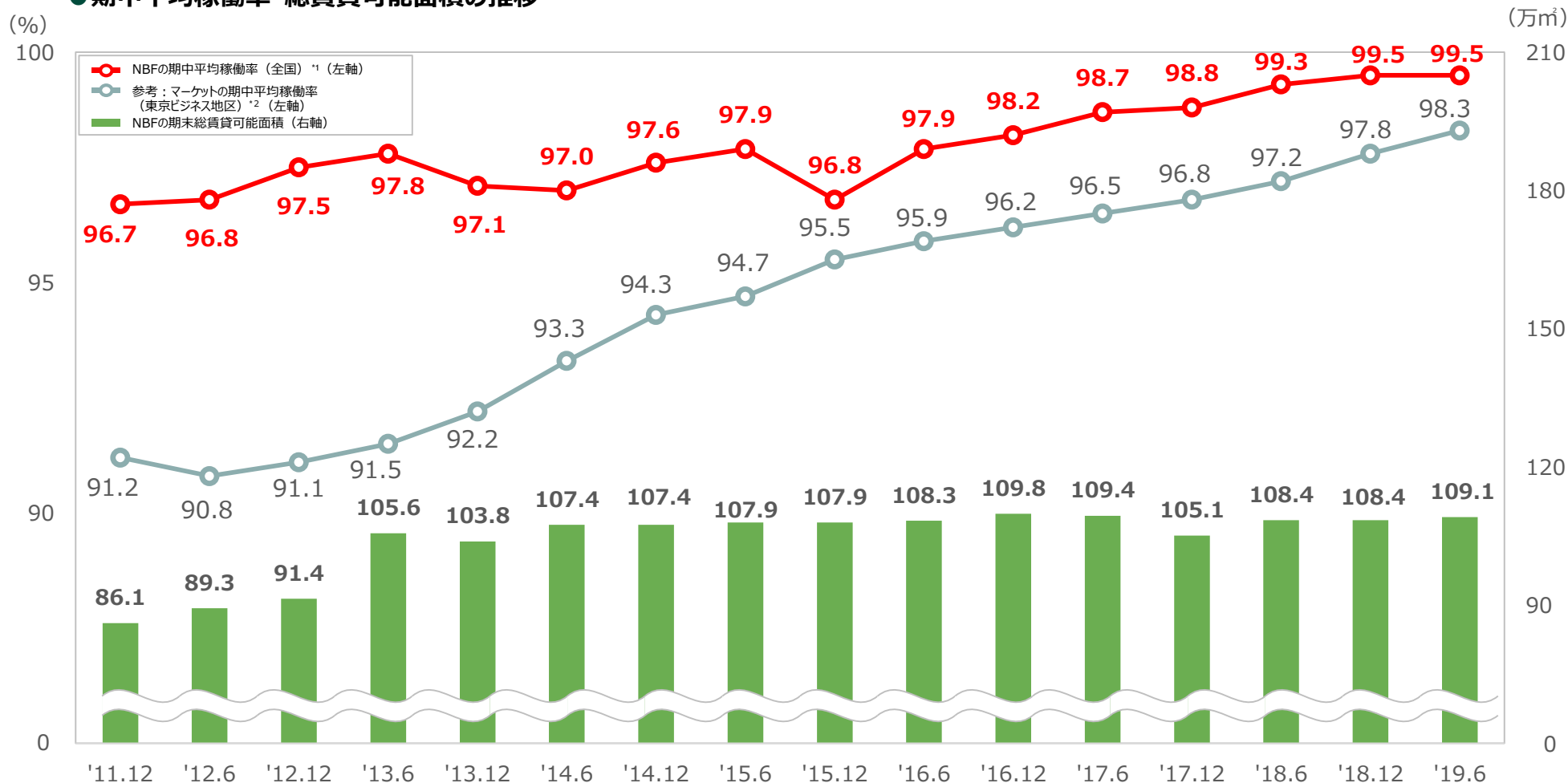
- 三井不動産・三井不動産が運用するファンドからの取得
- 三井不動産の仲介による取得
- 上記以外（外部から）の取得
- 運用開始時取得物件

*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

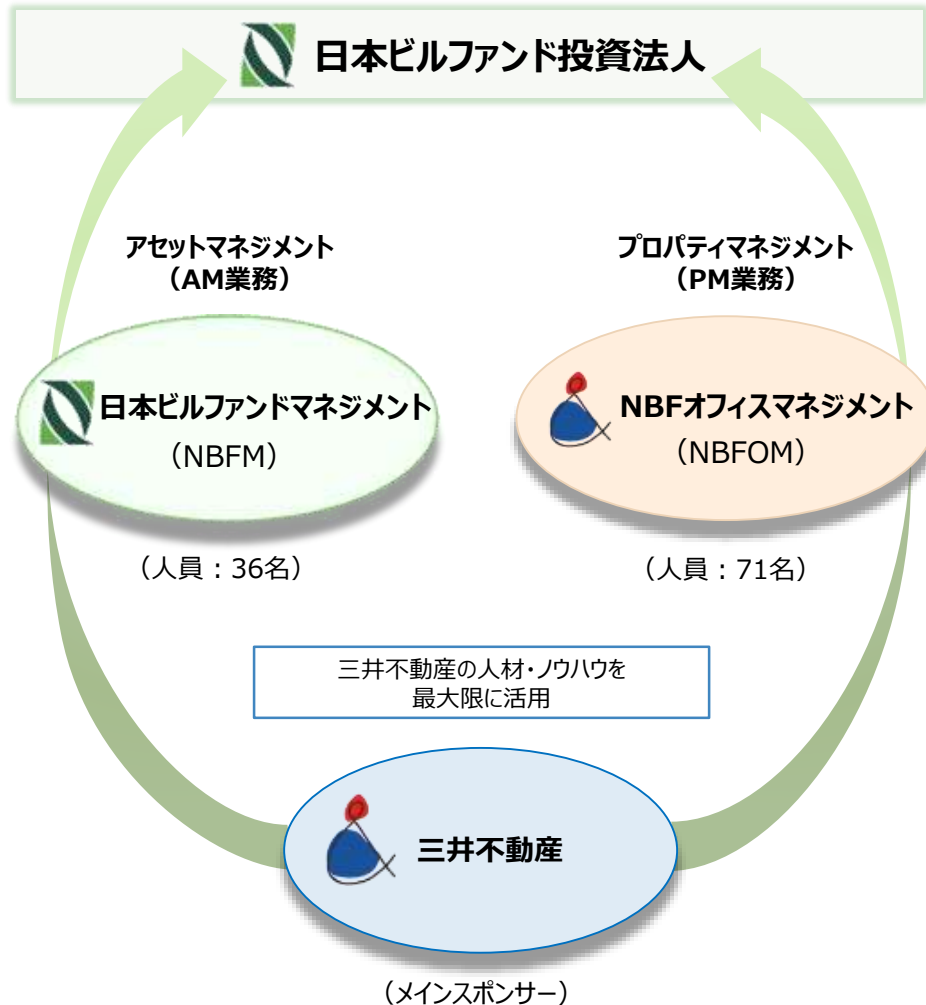


●期中平均稼働率・総賃貸可能面積の推移



*1 各月末稼働率を面積ベースで加重平均した稼働率
 *2 各月末稼働率を平均した稼働率（三鬼商事(株)のデータより資産運用会社作成）

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



NBFオフィスマネジメントの強み・特長

● 既存テナントとの強固なリレーション

NBF専属PM会社として、既存テナントとのリレーションを構築
物件の管理・運営とテナントのコミュニケーションを図ることにより高い稼働率を実現
また、契約更新時にテナントとの条件交渉を担う

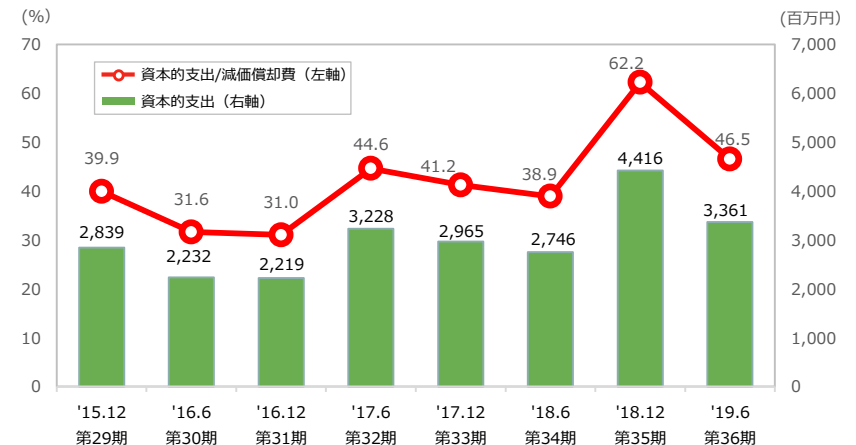
● 三井不動産グループのノウハウを最大限活用

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

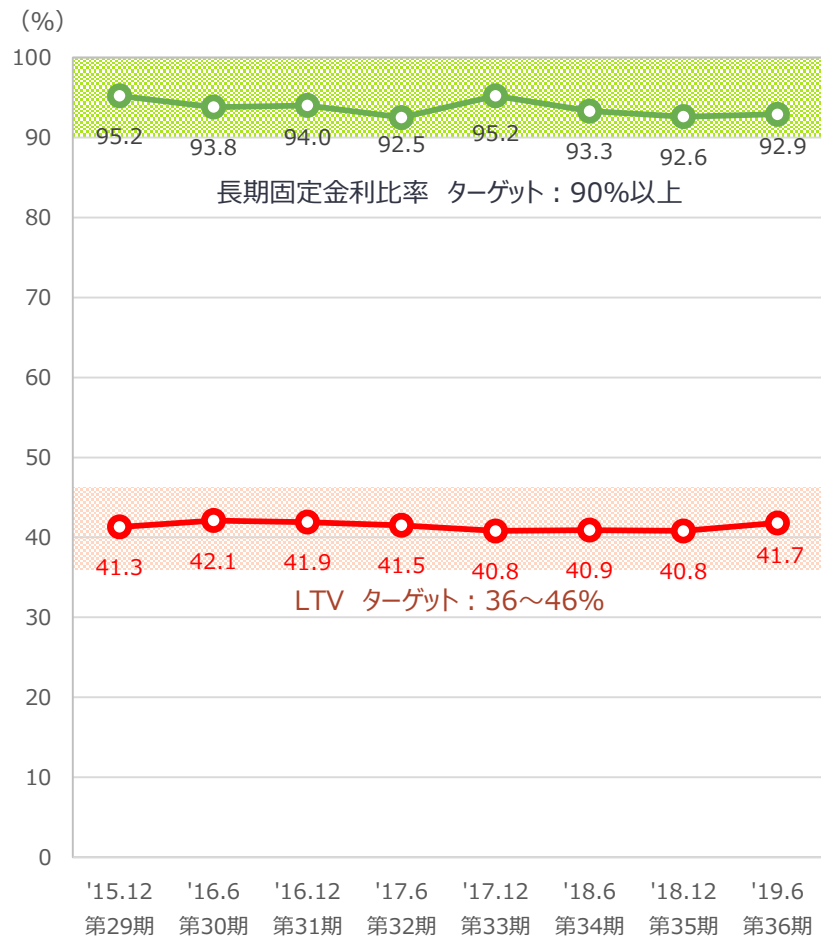
● 戦略的でメリハリのある工事の実行

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

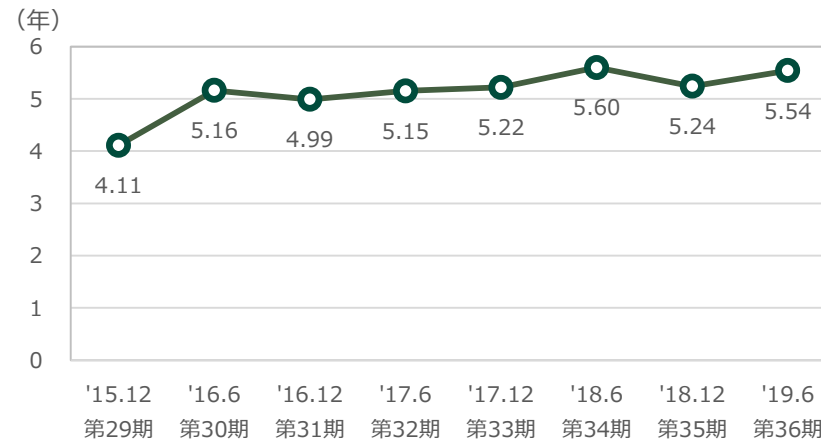
・減価償却費に占める資本的支出の割合（実績）



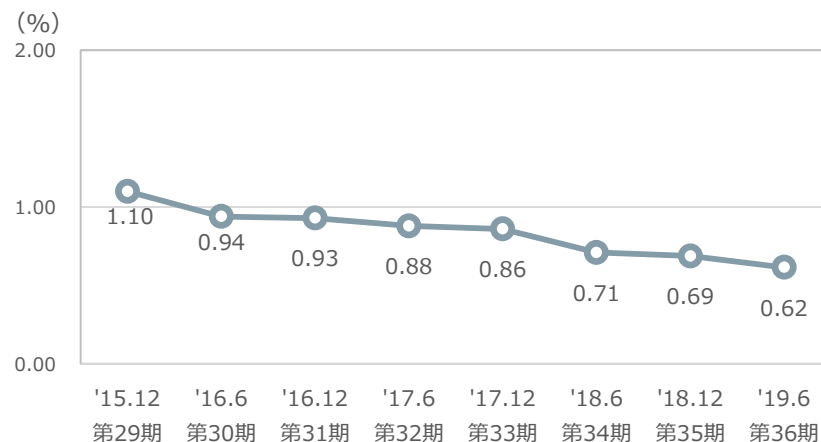
● LTV・長期固定金利比率の推移



● 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)



2015年よりGRESB評価に参加

2018年GRESB評価



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

CO2削減への取り組み

LED導入により2020年6月期（第38期）までに約60%のCO2削減*見込

【LED導入事例】



【NBF ALLIANCE】



【NBF池袋シティビル】

* 第35期～38期における対象26物件照明器具

DBJ Green Building認証追加取得

2019年4月に取得を完了した「G-BASE田町」を新たに認証を取得



【G-BASE 田町】

	2019年8月16日時点
認証取得物件数	38
取得物件の延床面積	1,155,928㎡
取得率（物件数ベース）	53.5%
取得率（延床面積ベース）	69.4%

執務環境の改善

快適性と生産性の向上に向けた執務環境の見直し

【事例紹介】



【カフェテリアスペース】



【三井不動産のシェアオフィス活用】

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**最上位の「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8月16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53.5%、延床面積ベースで69.4%となっております。

	2017年12月末	2018年12月末	2019年8月16日時点
認証取得物件数 (*1)	7	24	38
取得物件の延床面積(*2)	253,136㎡	850,895㎡	1,155,928㎡
取得率 (物件数ベース)	9.7%	33.3%	53.5%
取得率 (延床面積ベース) (*2)	14.2%	51.3%	69.4%



(*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 (14物件)



【ゲートシティ大崎】



【パナソニック東京汐留ビル】



【大崎プライトコア】



【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】



【アクア堂島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】



【G-BASE 田町】

● 環境配慮への取り組み事例

環境パフォーマンスの実績

- 2018年の環境パフォーマンスの数値は、水消費の項目を除き、2017年と比較して改善しています。

項目	2017年	2018年
エネルギー消費原単位 (KWh/m ²)	150.9	148.1
CO2排出原単位 (t-CO2/m ²)	68.6	67.0
水消費原単位 (m ³ /m ²)	0.624	0.654
廃棄物リサイクル率 (%)	66.5	67.4

- * 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、各物件の稼働率、外気温度（水消費除く）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。
- * 今期より数値の補正方式を更新したため、従来の公表データと一部数値が異なっている部分があります。

建物・設備改修による環境パフォーマンスの向上 安心安全な建物環境

- 省エネ、節水の実現のため、高効率な空調機器への更新や、セキュリティ対策のための防犯カメラ設置

（省エネ 節水化工事）



【アクア堂島NBFタワー】

（空調改修工事）



【NBF芝公園ビル】

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。

（防犯カメラの設置）



【NBF豊洲ガーデンフロント】

● LED化（専有部・共用部）の推進

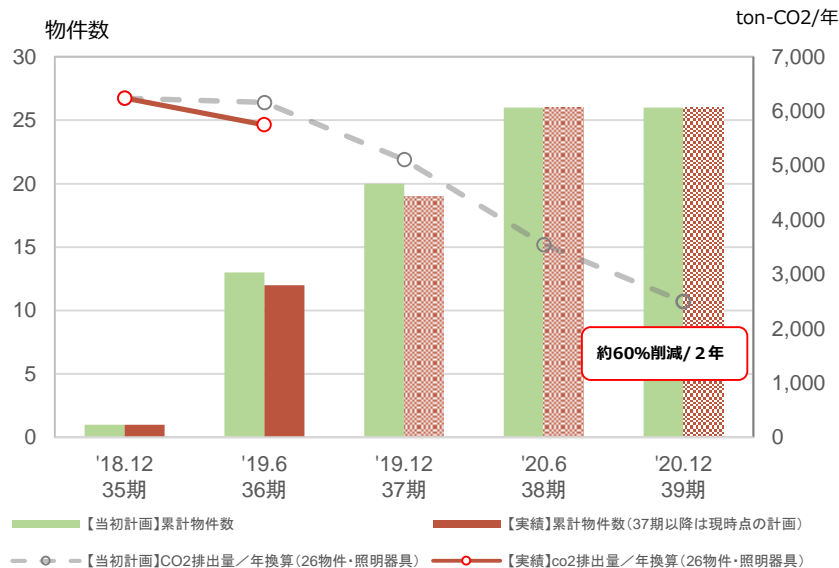
目的

- 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）

対象期LED化物件数とCO₂排出量削減の推移



導入事例

【35期・36期で12物件のLED化工事実施】

- 主なLED化工事事例



【NBF ALLIANCE テナント専有部】



【堺筋本町センタービル テナント専有部】



【NBF池袋シティビル 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/テナントに向けた取り組み

- 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、季節のイベント、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。

（オータムライブフェス）



【中目黒GTタワー】

（アメニティグッズの提供）



【NBF札幌南二条ビル】

社会と歴史に根差した物件の運営・管理

- 虎ノ門琴平タワー は東京都選定歴史的建造物である「金刀比羅宮」を保存しつつ再開発を行った物件となっており、複合施設として金刀比羅宮の社務所といった施設と一体化しています。

【虎ノ門琴平タワー】



（金刀比羅宮 祭典）



都市住環境改善に向けた取組み

- 付置義務住宅*の大規模リニューアルを実施し、都市住環境の改善に取り組んでいます。（興和西新橋ビルB棟の事例）

（リビングルーム）



（キッチン）



*一部自治体で定住人口確保、住環境整備等を目的として導入する制度

災害時の対応

港区の備蓄倉庫無料貸出

「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」及び「芝NBFタワー」では、港区地域防災計画に則って、専有部の一部を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。

【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】



【芝NBFタワー】



● 従業員への取り組み事例 (資産運用会社：日本ビルファンドマネジメント株式会社 以下「NBFM」)

優秀な人材の獲得

- NBFMでは、スポンサーである三井不動産、住友生命保険、三井住友信託銀行より不動産投資、不動産運用の高い専門性を有する人材を受け入れております。

スポンサーからの出向者数

- 三井不動産株式会社 … 8名
- 住友生命保険相互会社 … 3名
- 三井住友信託銀行株式会社 … 1名

(2019年8月16日時点)



専門人材の提供



人材育成

- NBFM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 13名
- ・宅地建物取引士 20名
- ・不動産鑑定士 1名
- ・一級建築士 2名
- ・日本証券アナリスト協会検定会員 3名
- ・弁護士 1名
- ・税理士 2名
- ・ビル経営管理士 5名

(2019年8月16日時点)

健康と快適性に関する取り組み

- 快適性と生産性の向上を目的として、執務環境を見直しを行っています。

【カフェテリアスペース】



【リフレッシュスペース】



【コミュニケーションブース】



【昇降デスクの設置】



- シェアオフィスの利用、時差出勤、プレミアムフライデーの実施など多様な働き方を支援するほか、定期的な社内イベントを実施しています。

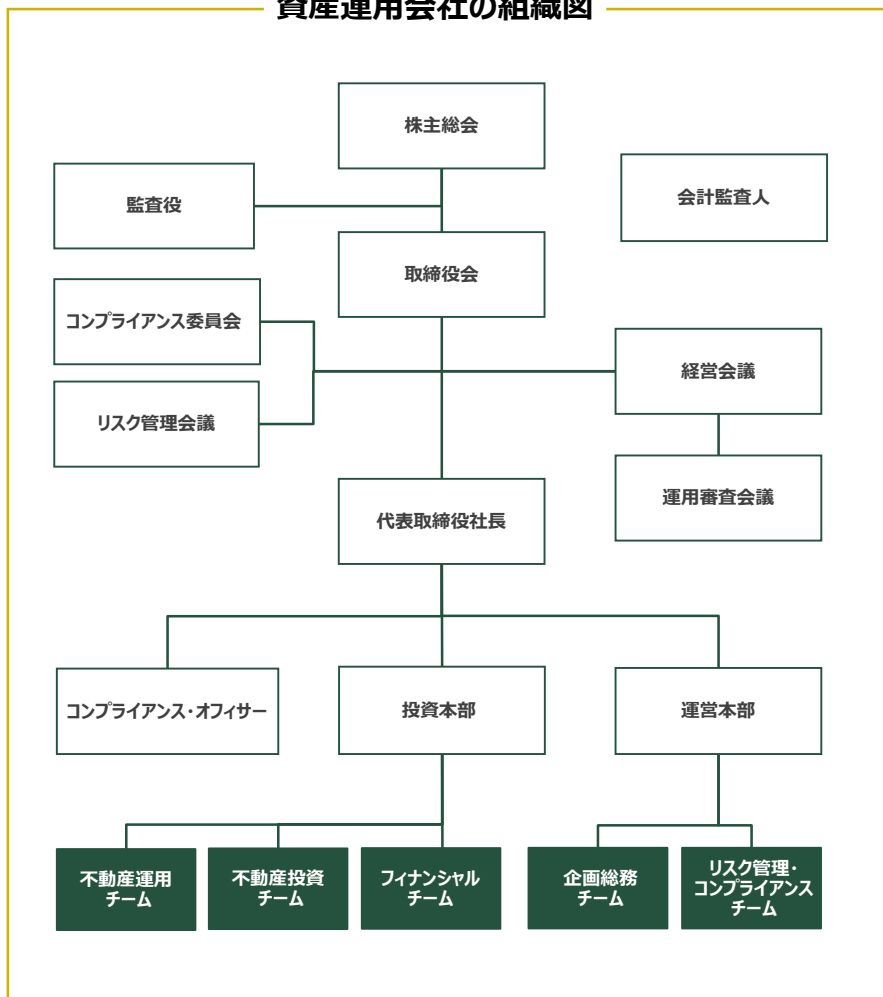
【三井不動産のシェアオフィス活用】

【社内グッズ大会】

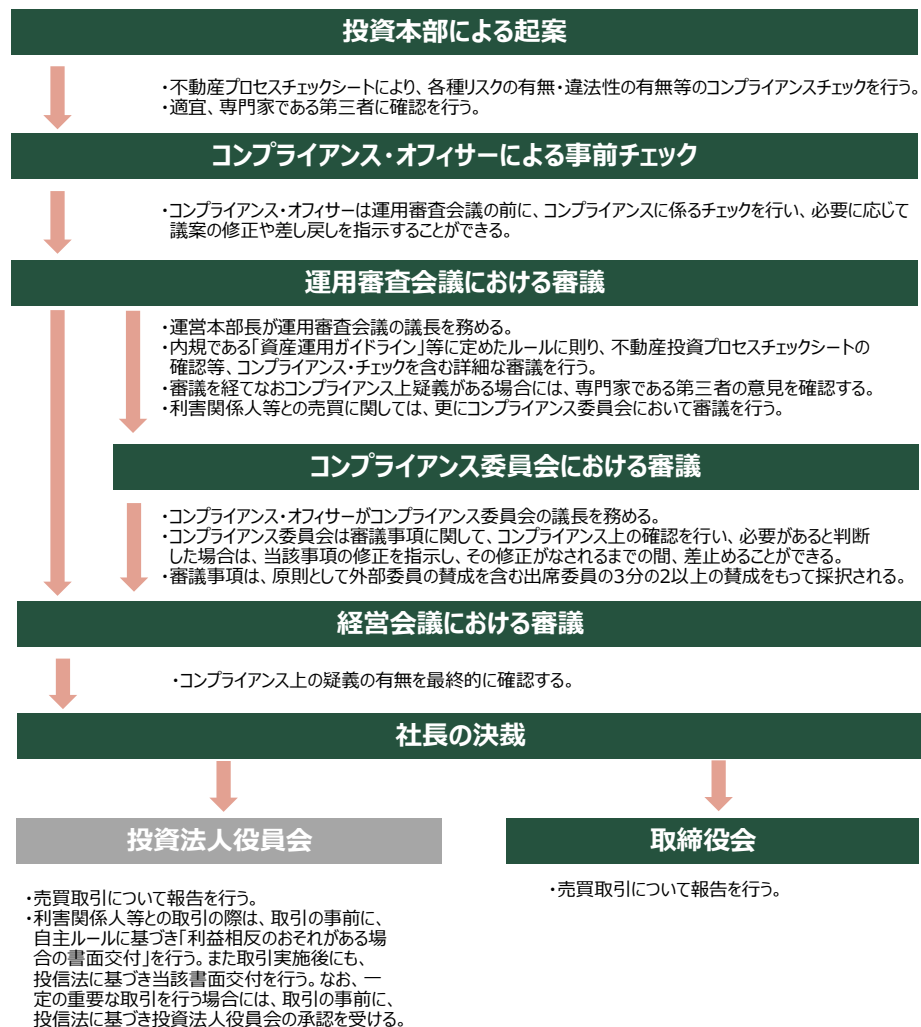


・資産運用会社においては、コンプライアンス委員会、リスク管理会議、運用審査会議、経営会議等のガバナンス・ストラクチャーを構築し、業務におけるリスク管理・コンプライアンスを徹底、コーポレート・ガバナンスの継続的な改善・向上に努めています。

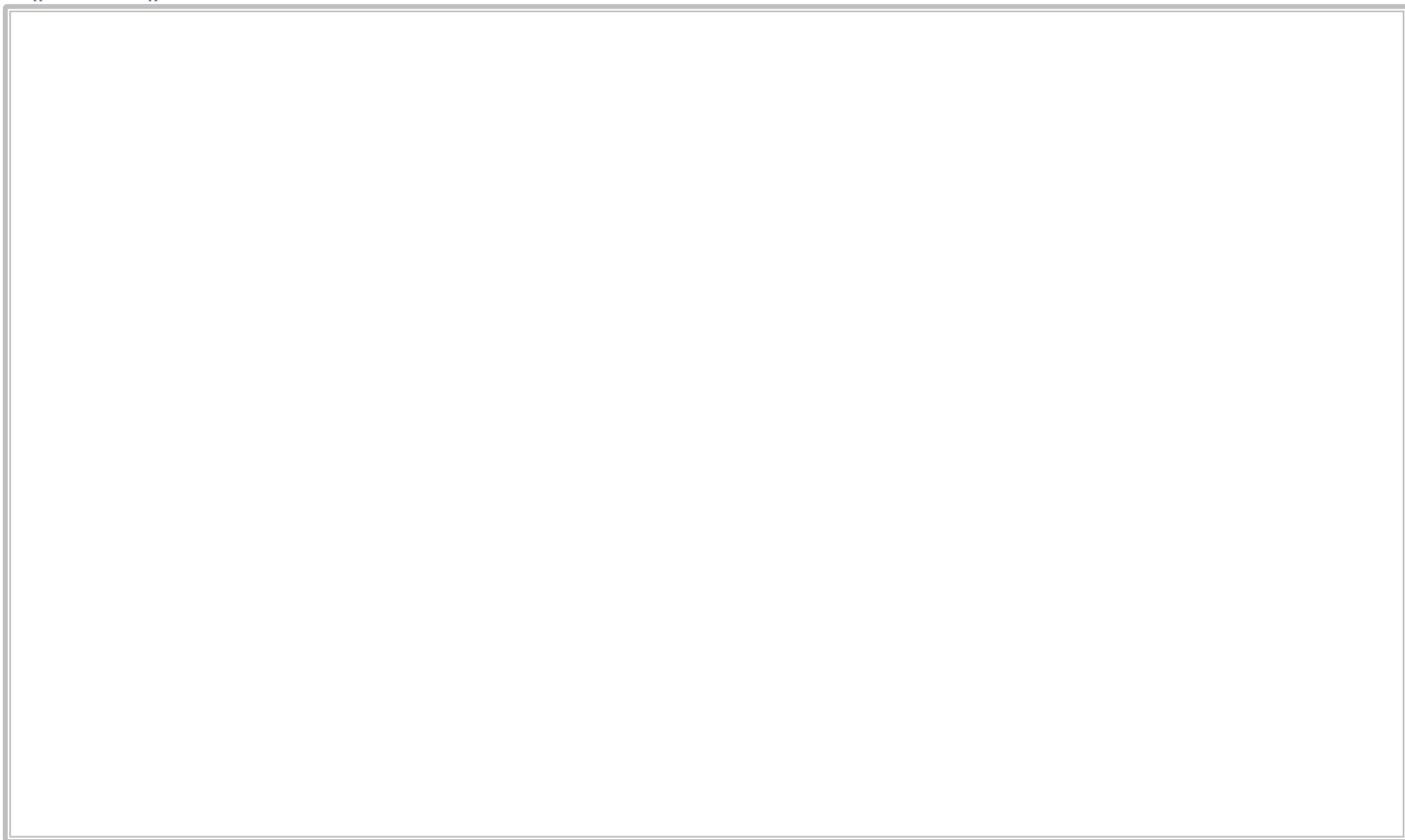
資産運用会社の組織図



● 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）

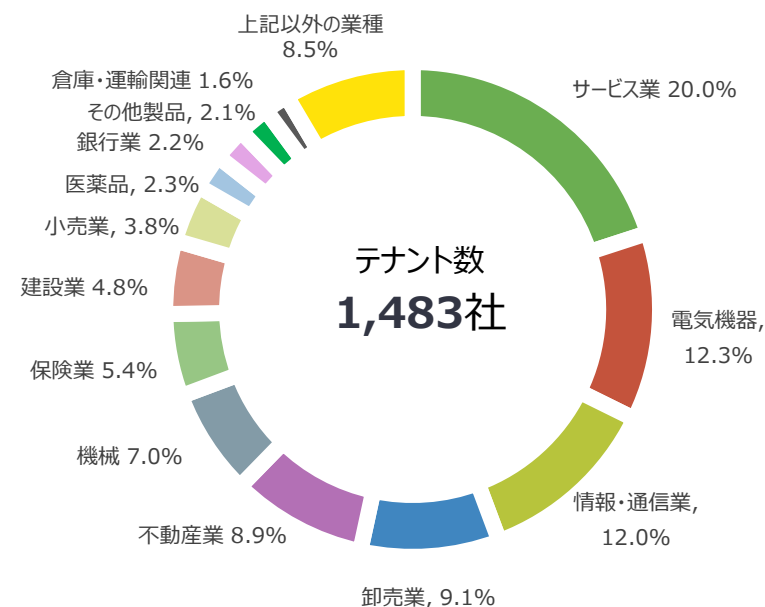
(2019年6月30日時点)			
テナント名	賃貸物件	賃貸面積 (m ²)	全賃貸面積に占める賃貸面積の割合 (%)
1. 三井不動産株式会社*1	ゲートシティ大崎 他15物件	294,854	27.1
2. ソニー株式会社	NBF大崎ビル 他1物件	75,176	6.9
3. 三菱重工業株式会社	NBF品川タワー	34,187	3.1
4. トランス・コスモス株式会社	NBF渋谷ガーデンフロント 他3物件	25,114	2.3
5. 株式会社博報堂DYホールディングス	NBF豊洲ガーデンフロント 他2物件	22,367	2.1
6. アフラック生命保険株式会社	調布サウスゲートビル 他4物件	15,743	1.5
7. 日鉄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。

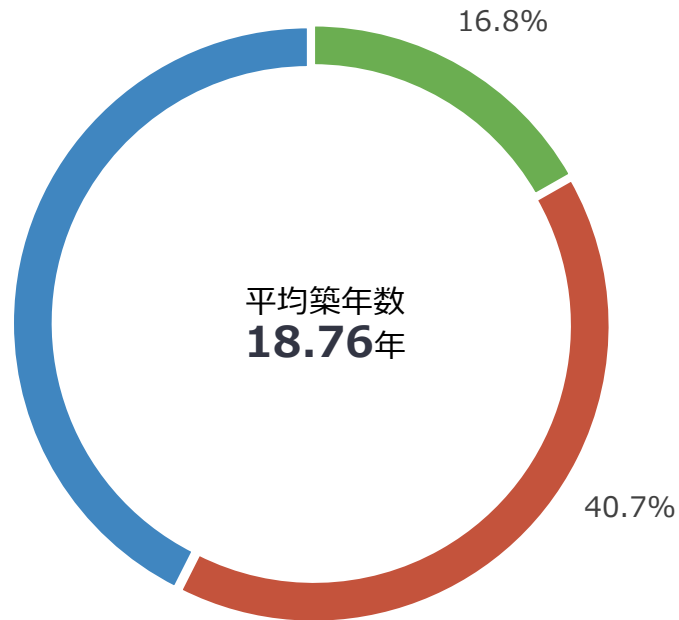
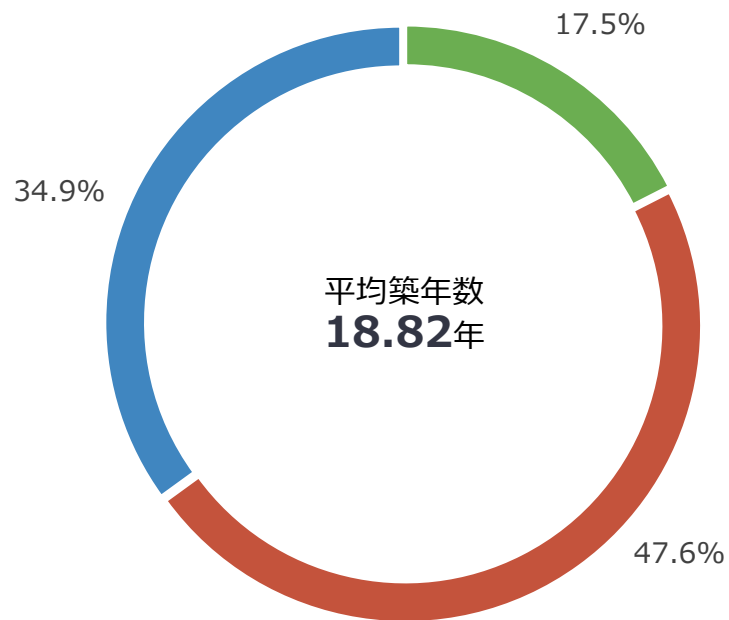
*2 業種は、証券コード協議会、「業種別分類項目及び業種コード」を基に資産運用会社が分類し、サブリース勘案後のテナントの業種で算出しています。

●テナント業種*2分布



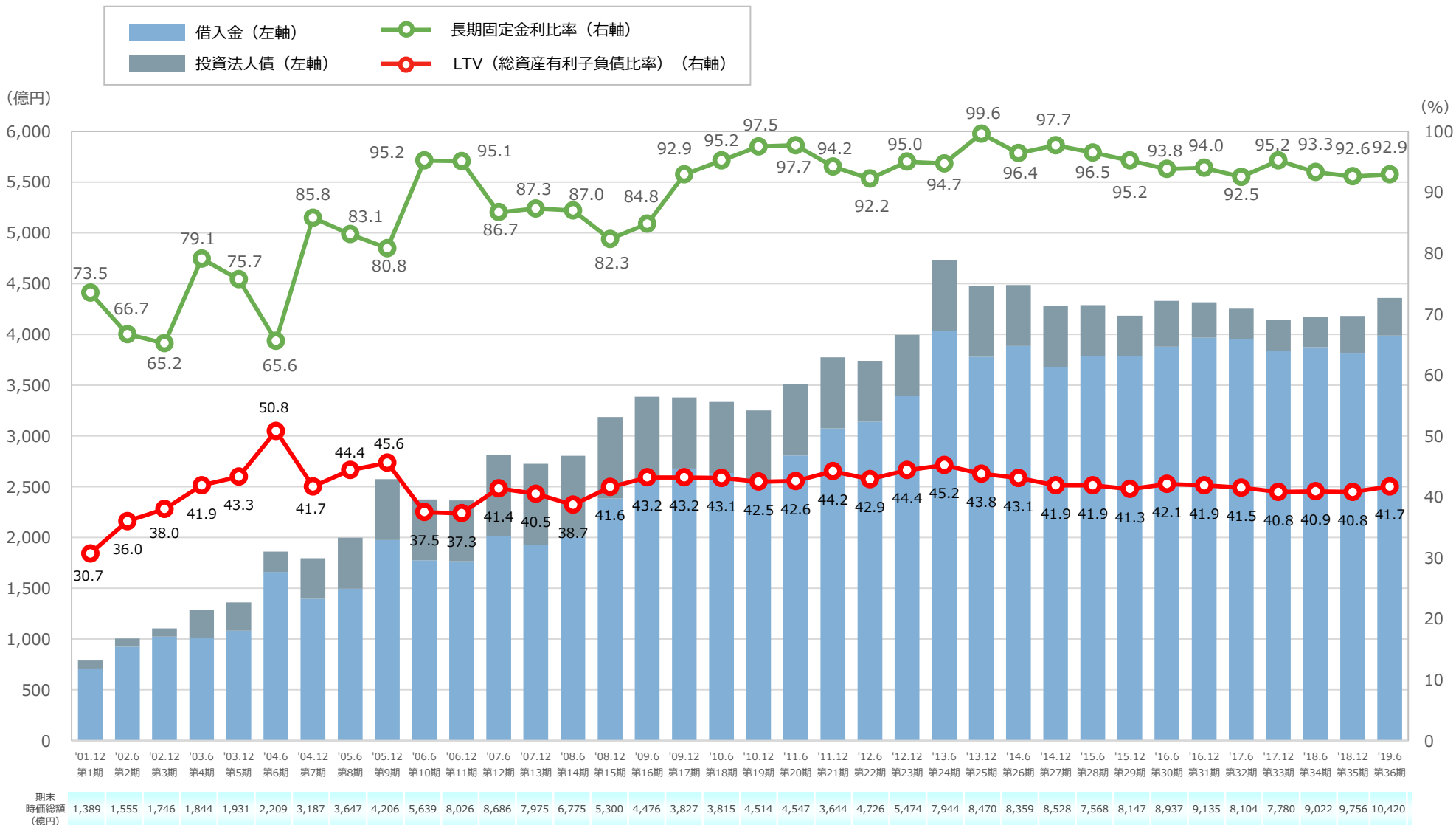
2018年12月期末
(第35期末)

2019年6月期末
(第36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	2018/12期末 (第35期末)	2019/6期末 (第36期末)	返済方法	その他
短期借入金	小計	-	-		
長期借入金 (約定ベース)	日本政策投資銀行*1	77,125	76,750	期限一括	無担保・無保証 ・同順位
	三菱UFJ銀行	77,000	72,000		
	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	30,000		
	信金中央金庫	19,000	30,000		
	みずほ銀行	25,000	25,000		
	みずほ信託銀行	14,000	14,000		
	大樹生命保険	12,000	11,000		
	農林中央金庫	5,000	10,000		
	福岡銀行	6,000	8,000		
	日本生命保険	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		
	山口銀行	3,000	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		
	七十七銀行	2,000	3,000		
	山梨中央銀行	2,000	3,000		
	常陽銀行	2,000	2,000		
千葉銀行	1,000	2,000			
りそな銀行	4,000	1,000			
新生銀行	1,000	1,000			
広島銀行	1,000	1,000			
	小計	381,125	398,750		
	合計	381,125	398,750		

(27社)

(27社)

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

6 投資主の状況

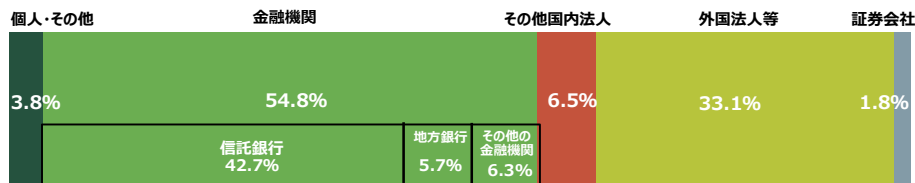
【所有者別投資口数】

所有者区分	2018年12期末 (第35期末)		2019年6期末 (第36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	53,946	3.8	52,133	3.7	-1,813
金融機関	773,700	54.8	770,942	54.6	-2,758
都市銀行	-	-	-	-	-
地方銀行	80,827	5.7	71,185	5.0	-9,642
信託銀行	603,446	42.7	607,775	43.0	4,329
生命保険会社	50,262	3.6	45,800	3.2	-4,462
損害保険会社	6,997	0.5	10,725	0.8	3,728
信用金庫	17,772	1.3	16,019	1.1	-1,753
その他	14,396	1.0	19,438	1.4	5,042
その他国内法人	92,310	6.5	89,350	6.3	-2,960
外国法人等	466,863	33.1	449,023	31.8	-17,840
証券会社	25,181	1.8	50,552	3.6	25,371
合計	1,412,000	100.0	1,412,000	100.0	-

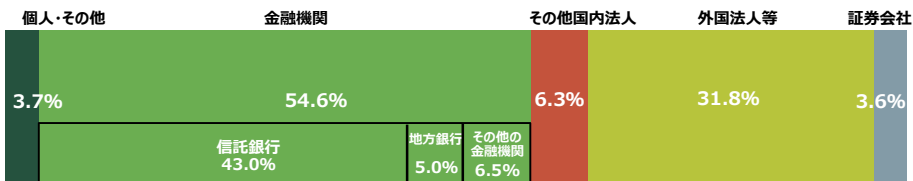
【所有者別投資主数】

所有者区分	2018年12期末 (第35期末)		2019年6期末 (第36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	11,593	91.3	11,107	91.0	-486
金融機関	190	1.5	178	1.5	-12
都市銀行	-	-	-	-	-
地方銀行	52	0.4	49	0.4	-3
信託銀行	18	0.1	17	0.1	-1
生命保険会社	10	0.1	9	0.1	-1
損害保険会社	6	0.0	5	0.0	-1
信用金庫	62	0.5	57	0.5	-5
その他	42	0.3	41	0.3	-1
その他国内法人	309	2.4	294	2.4	-15
外国法人等	585	4.6	606	5.0	21
証券会社	20	0.2	24	0.2	4
合計	12,697	100.0	12,209	100.0	-488

【2018年12月期末 (第35期末)】



【2019年6月期末 (第36期末)】



【投資主上位10社】

投資主名	2018年12期末 (第35期末)		2019年6期末 (第36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)	267,807	19.0	274,154	19.4
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	202,135	14.3	213,061	15.1
野村信託銀行株式会社 (投信口)	53,601	3.8	53,699	3.8
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	44,483	3.2	43,379	3.1
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	50,844	3.6	40,506	2.9
住友生命保険相互会社	24,512	1.7	24,512	1.7
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	7,207	0.5	21,320	1.5
ステート ストリート バンク アンドトラスト カンパニー 505103	16,985	1.2	20,243	1.4
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	17,802	1.3	18,626	1.3

7 主要な経営指標等の推移

項目		第32期	第33期	第34期	第35期	第36期
		2017年6月期	2017年12月期	2018年6月期	2018年12月期	2019年6月期
営業収益	百万円	36,409	42,125	36,635	37,468	38,529
不動産賃貸収入等	百万円	36,189	36,560	36,251	37,468	38,050
不動産等売却益	百万円	219	5,564	383	-	478
賃貸NOI *1	百万円	23,690	23,656	24,102	24,729	25,148
NOI利回り *2	%	4.71	4.73	4.91	4.97	5.04
税引前当期純利益	百万円	13,110	14,682	14,011	14,519	15,391
当期純利益	百万円	13,109	14,682	14,010	14,518	15,390
F F O *3	百万円	20,137	20,150	20,695	21,613	22,132
A F F O *4	百万円	16,908	17,184	17,948	17,197	18,771
減価償却費	百万円	7,247	7,190	7,068	7,095	7,221
不動産等売却損	百万円	-	3,842	-	-	-
資本的支出額	百万円	3,228	2,965	2,746	4,416	3,361
総資産額	百万円	1,023,900	1,013,860	1,020,237	1,024,893	1,043,765
有利子負債	百万円	425,250	413,875	417,500	418,125	435,750
純資産額	百万円	537,002	538,794	539,574	540,467	541,338
分配総額	百万円	12,890	13,230	13,625	14,519	14,910
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	380,313	381,582	382,135	382,767	383,384
1口当たり分配金	円	9,129	9,370	9,650	10,283	10,560
1口当たりF F O *5	円	14,261	14,270	14,656	15,307	15,674
1口当たりN A V *6	円	505,308	523,821	537,915	545,190	558,516
総資産経常利益率 *7	%	1.28 (2.55)	1.44 (2.88)	1.38 (2.76)	1.42 (2.84)	1.49 (2.98)
自己資本当期純利益率 *7	%	2.44 (4.89)	2.73 (5.46)	2.60 (5.20)	2.69 (5.38)	2.85 (5.69)
L T V (総資産有利子負債比率)	%	41.5	40.8	40.9	40.8	41.7
D S C R *8	倍	11.3	12.0	13.0	15.6	17.3
配当性向	%	98.3	90.1	97.2	100.0	96.8
当期運用日数	日	181	184	181	184	181
投資物件数 (期末)	件	74	72	72	72	71
テナント数 (期末)	件	1,590	1,554	1,532	1,525	1,483
総賃貸可能面積 (期末)	m ²	1,094,812	1,051,588	1,084,931	1,084,895	1,091,311
期中平均稼働率	%	98.7	98.8	99.3	99.5	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 F F O = 当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等売却損益
- *4 A F F O = F F O - 資本的支出額
- *5 1口当たりF F O = F F O / 期中平均投資口数
- *6 1口当たりN A V = (期末出資総額 + 期末圧縮積立金 + 翌期圧縮積立金 (積立額 - 取崩額) + 期末鑑定評価含み益) / 期末発行済投資口数
- *7 括弧内の数値は、月数により年換算した数値
- *8 D S C R = (営業利益 - 不動産等売却損益 + 減価償却費) / 支払利息

8 物件概要一覧 (1/2) (東京23区)

●東京23区

物件名	総賃貸可能面積 (m ²)	総賃貸面積 (m ²)	期末稼働率 (%)	テナント数	PML (%)
六本木ティーキューブ	34,637	34,238	98.8	69	1.6
西新宿三井ビルディング	33,458	33,441	99.9	50	1.9
セレスティン芝三井ビルディング	38,011	38,011	100.0	10	1.9
NBF品川タワー	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	20,538	100.0	17	7.3
G-BASE田町	12,481	12,481	100.0	9	1.2
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	46	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	11	8.4
興和西新橋ビルB棟	10,173	9,727	95.6	16	2.0
NBF新川ビル	17,307	16,766	96.9	27	3.5
新橋M-SQUARE	5,390	5,390	100.0	9	2.6
NBF ALLIANCE	4,033	4,033	100.0	7	7.3
四谷メディカルビル	7,481	7,415	99.1	40	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	7,084	100.0	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 ²)	総賃貸面積 (m ²)	期末稼働率 (%)	テナント数	PML (%)
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	17	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	7,213	6,720	93.2	7	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	76	1.5
中野坂上サンブライトツイン	32,533	32,533	100.0	20	1.4
NBF豊洲キャナルフロント	36,654	35,702	97.4	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	17	1.2
上野イーストタワー	17,227	17,227	100.0	2	1.8
大崎プライトコア・プライトプラザ	10,847	10,847	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)	751,015	747,249	99.5	737	-

●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	20,087	20,087	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	16,523	98.2	60	0.5
シーノ大宮ノースウィング	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	24	7.8
東京周辺都市部 (8物件)	131,985	131,483	99.6	292	-

●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	16,981	96.2	11	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	21,381	97.4	47	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	63	5.3
堺筋本町センタービル	23,230	23,230	100.0	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	5,445	97.8	29	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	5,813	97.2	21	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	206,620	99.2	454	-
合計 (71物件)	1,091,311	1,085,352	99.5	1,483	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36期末					第35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	62,955	63,500	3.3%	3.1%	3.5%	63,500	3.3%	3.1%	3.5%	544	-	
西新宿三井ビルディング	45,213	32,883	43,000	3.5%	3.2%	3.7%	42,400	3.5%	3.2%	3.7%	10,116	600	
セレスティン芝三井ビルディング	42,000	41,617	50,000	3.3%	3.1%	3.5%	48,700	3.4%	3.2%	3.6%	8,382	1,300	
NBF品川タワー	36,300	36,066	48,700	3.1%	2.9%	3.3%	48,700	3.1%	2.9%	3.3%	12,633	-	
芝NBFタワー	32,000	26,881	29,700	3.3%	3.5%	3.5%	29,000	3.4%	3.6%	3.6%	2,818	700	
NBFプラチナタワー	31,000	26,357	63,600	3.3%	3.5%	3.4%	62,500	3.4%	3.6%	3.5%	37,242	1,100	
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	27,387	34,900	3.4%	3.2%	3.6%	34,900	3.4%	3.2%	3.6%	7,512	-	
G-BASE田町*1	28,200	28,319	28,200	3.2%	3.0%	3.4%	28,200	3.2%	3.0%	3.4%	-119	-	
虎ノ門琴平タワー	24,543	17,901	35,700	3.2%	3.1%	3.7%	36,100	3.2%	3.1%	3.7%	17,798	-400	
NBF御茶ノ水ビル	20,840	19,644	14,200	3.2%	3.0%	3.4%	14,200	3.2%	3.0%	3.4%	-5,444	-	
NBF渋谷ガーデンフロント	20,269	18,456	33,900	3.0%	3.2%	3.2%	33,200	3.1%	3.3%	3.3%	15,443	700	
NBF銀座通りビル	17,000	17,497	18,500	2.9%	2.6%	3.0%	18,500	2.9%	2.6%	3.0%	1,002	-	
新宿三井ビルディング二号館	16,285	15,826	20,000	3.4%	3.5%	3.5%	19,600	3.5%	3.6%	3.6%	4,173	400	
リバーシティM-SQUARE	13,350	11,674	15,800	3.8%	3.7%	4.0%	16,100	3.8%	3.7%	4.0%	4,125	-300	
NBF虎ノ門ビル	13,337	13,006	17,100	3.2%	3.0%	3.4%	17,100	3.2%	3.0%	3.4%	4,093	-	
興和西新橋ビルB棟	13,303	10,931	14,900	3.2%	3.3%	3.3%	14,700	3.3%	3.4%	3.4%	3,968	200	
NBF新川ビル*2	(西館)			3.9%	3.8%	4.1%		4.0%	3.9%	4.2%			
	(東館)	12,614	11,359	14,970	4.0%	3.8%	4.2%	14,950	4.1%	3.9%	4.3%	3,610	20
	(住宅棟)				4.5%	4.3%	4.7%		4.6%	4.4%	4.8%		
新橋M-SQUARE	11,900	11,517	15,500	3.1%	2.9%	3.3%	15,500	3.1%	2.9%	3.3%	3,982	-	
NBFALLIANCE	9,126	9,298	12,400	3.1%	2.9%	3.3%	12,800	3.1%	2.9%	3.3%	3,101	-400	
四谷メディカルビル	8,800	7,458	7,960	3.8%	3.6%	4.0%	7,710	3.9%	3.7%	4.1%	501	250	
NBF渋谷イースト	8,000	7,991	7,370	3.4%	3.2%	3.6%	7,370	3.4%	3.2%	3.6%	-621	-	
NBF芝公園ビル	6,770	6,463	8,390	3.7%	3.5%	3.9%	8,480	3.8%	3.6%	4.0%	1,926	-90	
NBF高輪ビル	6,667	6,178	7,610	4.1%	4.3%	4.3%	7,450	4.2%	4.4%	4.4%	1,431	160	

*1 G-BASE田町の第35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: 2019年1月31日)

*2 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36期末					第35期末			含み損益 ② - ① (百万円)	鑑定評価前期比 ② - ③ (百万円)	
		①期末簿価 (百万円)	②鑑定評価額 (百万円)	直接 還元法	DCF法		③鑑定評価額 (百万円)	直接 還元法	DCF法			
				CR	DR	TCR		CR	DR			TCR
NBF 赤坂山王スクエア	6,250	6,391	7,080	3.2%	3.0%	3.4%	6,870	3.3%	3.0%	3.5%	688	210
NBF 神田須田町ビル	5,960	5,640	8,560	3.3%	3.1%	3.5%	8,350	3.4%	3.2%	3.6%	2,919	210
住友電設ビル	5,365	4,585	6,010	3.8%	4.0%	4.0%	5,900	3.9%	4.1%	4.1%	1,424	110
NBF 東銀座スクエア	5,200	4,314	8,300	3.5%	3.3%	3.7%	8,030	3.6%	3.4%	3.8%	3,985	270
パナソニック東京汐留ビル	5,075	4,851	6,290	3.2%	3.0%	3.4%	6,320	3.2%	3.0%	3.4%	1,438	-30
NBF 小川町ビルディング	4,940	5,072	6,270	3.5%	3.3%	3.7%	6,090	3.5%	3.3%	3.7%	1,197	180
日本橋兜町M-SQUARE	4,850	4,421	5,630	3.4%	3.2%	3.6%	5,650	3.4%	3.2%	3.6%	1,208	-20
龍角散ビル	4,050	4,262	5,100	3.8%	3.6%	4.0%	5,000	3.9%	3.7%	4.1%	837	100
神宮前M-SQUARE*1	3,700	3,081	4,320	3.5%	3.3%	3.8%	4,030	3.6%	3.4%	3.9%	1,238	290
NBF 大崎ビル	66,660	64,091	88,300	3.2%	3.0%	3.4%	88,300	3.2%	3.0%	3.4%	24,208	-
ゲートシティ大崎	57,281	48,322	68,100	3.4%	3.2%	3.6%	67,600	3.4%	3.2%	3.6%	19,777	500
中野坂上サンブライトツイン*2 (追加取得)	41,230	36,397	31,800	3.7%	3.3%	3.9%	31,100	3.7%	3.3%	3.9%	-4,597	110
							590	3.9%	3.5%	4.1%		
NBF 豊洲キャナルフロント	35,200	28,453	38,700	3.7%	3.5%	3.9%	37,600	3.8%	3.6%	4.0%	10,246	1,100
NBF 豊洲ガーデンフロント	25,018	22,163	29,800	3.8%	3.6%	4.0%	29,100	3.9%	3.7%	4.1%	7,636	700
中目黒GTタワー	23,856	16,806	22,600	3.5%	3.6%	3.7%	22,100	3.6%	3.7%	3.8%	5,793	500
上野イーストタワー	21,600	20,913	22,600	3.6%	3.4%	3.8%	22,500	3.7%	3.5%	3.9%	1,686	100
大崎ブライトコア・ブライトプラザ*3 (追加取得)	18,480	18,403	19,100	3.2%	3.0%	3.4%	14,700	3.2%	3.0%	3.4%	696	200
							4,200	3.2%	3.0%	3.4%		
NBF 上野ビル	10,400	8,878	9,560	3.7%	3.5%	3.9%	9,490	3.8%	3.6%	4.0%	681	70
NBF 池袋イースト	8,630	9,171	12,800	4.0%	3.8%	4.2%	12,000	4.1%	3.9%	4.3%	3,628	800
東五反田スクエア	8,350	7,456	8,470	3.5%	3.3%	3.7%	8,470	3.6%	3.4%	3.8%	1,013	-
東陽町センタービル	7,800	8,127	8,740	3.8%	3.6%	4.0%	8,720	3.9%	3.7%	4.1%	612	20
NBF 池袋タワー	4,695	4,097	5,690	3.9%	3.7%	4.1%	5,630	4.0%	3.8%	4.2%	1,592	60
NBF 池袋シティビル	4,428	4,061	5,530	3.8%	3.6%	4.0%	5,360	3.9%	3.7%	4.1%	1,468	170
東京23区計 (47物件)	919,137	839,048	1,055,250	-	-	-	1,045,360	-	-	-	216,201	9,890

*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 中野坂上サンブライトツイン（追加取得）の第35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：2019年6月1日）
 *3 大崎ブライトコア・ブライトプラザ（追加取得）の第35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：2019年1月31日）

●東京周辺都市部・地方都市部

物件名	取得価格 (百万円)	第36期末					第35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	8,276	10,300	4.6%	4.4%	4.8%	10,300	4.7%	4.5%	4.9%	2,023	-
新川崎三井ビルディング	25,820	21,754	23,600	4.6%	4.4%	4.8%	23,600	4.7%	4.5%	4.9%	1,845	-
横浜S Tビル	13,529	12,431	16,400	3.8%	3.9%	4.0%	16,100	3.9%	4.0%	4.1%	3,968	300
パレール三井ビルディング	3,800	3,067	4,110	4.4%	4.2%	4.6%	3,960	4.5%	4.3%	4.7%	1,042	150
つくば三井ビルディング	8,875	7,112	8,710	4.9%	4.7%	5.1%	8,680	5.0%	4.8%	5.2%	1,597	30
シーノ大宮ノースウイング	16,816	13,227	22,200	4.2%	4.3%	4.4%	21,700	4.3%	4.4%	4.5%	8,972	500
N B F 浦和ビル	2,000	1,790	2,530	4.6%	4.4%	4.8%	2,510	4.7%	4.5%	4.9%	739	20
N B F 松戸ビル	2,455	2,167	2,530	4.6%	4.6%	4.8%	2,480	4.7%	4.7%	4.9%	362	50
東京周辺都市部8物件計	82,616	69,829	90,380	-	-	-	89,330	-	-	-	20,550	1,050
札幌エルプラザ	4,404	2,963	7,450	4.4%	4.5%	4.6%	7,340	4.5%	4.6%	4.7%	4,486	110
N B F 札幌南二条ビル	1,870	1,542	1,510	4.9%	4.7%	5.0%	1,470	5.0%	4.8%	5.1%	-32	40
N B F ユニックスビル	4,028	2,716	3,380	5.5%	5.5%	5.7%	3,370	5.6%	5.6%	5.8%	663	10
N B F 新潟テレコムビル	3,957	3,342	2,750	5.3%	5.1%	5.5%	2,740	5.4%	5.2%	5.6%	-592	10
三井住友銀行名古屋ビル	14,900	14,372	16,700	4.2%	4.0%	4.4%	16,800	4.2%	4.0%	4.4%	2,327	-100
N B F 名古屋広小路ビル	7,232	6,090	6,790	4.2%	4.0%	4.4%	6,900	4.2%	4.0%	4.4%	699	-110
アクア堂島N B F タワー	17,810	15,266	17,300	3.8%	3.6%	4.0%	17,300	3.8%	3.6%	4.0%	2,033	-
中之島セントラルタワー	14,900	13,989	18,800	3.5%	3.6%	3.7%	18,400	3.6%	3.7%	3.8%	4,810	400
信濃橋三井ビルディング	14,400	10,231	13,400	4.5%	4.3%	4.7%	13,200	4.6%	4.4%	4.8%	3,168	200
堺筋本町センタービル	12,700	11,937	14,400	4.1%	3.9%	4.3%	13,900	4.2%	4.0%	4.4%	2,462	500
サンマリオンN B F タワー	10,500	7,733	6,720	4.3%	4.4%	4.5%	6,510	4.4%	4.5%	4.6%	-1,013	210
N B F 広島立町ビル	2,930	2,596	2,550	5.0%	5.1%	5.2%	2,500	5.1%	5.2%	5.3%	-46	50
広島袋町ビルディング	2,215	1,757	2,520	4.9%	5.0%	5.1%	2,490	5.0%	5.1%	5.2%	762	30
N B F 松山日銀前ビル	3,310	2,919	3,830	5.6%	5.4%	5.8%	3,830	5.6%	5.4%	5.8%	910	-
博多祇園M - SQUARE	8,000	6,564	11,100	4.6%	4.4%	4.8%	10,900	4.7%	4.5%	4.9%	4,535	200
N B F 熊本ビル	4,500	3,707	3,980	5.6%	5.4%	5.8%	3,930	5.7%	5.5%	5.9%	272	50
地方都市部16物件計	127,658	107,733	133,180	-	-	-	131,580	-	-	-	25,446	1,600
合計(71物件)	1,129,411	1,016,611	1,278,810	-	-	-	1,266,270	-	-	-	262,198	12,540

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	NBF品川タワー *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	G-BASE田町	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
不動産賃貸事業収益	1,656	1,159	1,452		995	1,401	486	865	286	884	293			593	617	452		
不動産賃貸収入	1,565	1,125	1,338		943	1,311	452	804	274	845	266			549	577	426		
その他賃貸事業収入	91	34	113		51	89	33	60	11	38	26			44	40	26		
不動産賃貸事業費用	662	559	671		692	653	256	341	117	487	170			367	318	205		
公租公課	175	139	152		56	92	98	62	0	35	23			71	56	82		
諸経費	326	213	338		337	284	105	157	34	302	55			138	149	84		
水道光熱費	96	-	125		58	94	30	50	6	56	18			33	34	21		
建物管理委託費	200	196	201		93	110	38	54	11	93	19			60	75	32		
オフィスマネジメントフィー	3	3	3		46	68	22	42	15	3	14			27	28	20		
修繕費	22	5	6		41	7	11	5	-	9	-			5	3	0		
その他諸経費	2	9	1		97	3	2	3	1	139	2			11	6	10		
減価償却費	160	206	181	173	298	276	52	122	82	149	92	114	5	158	112	38	64	191
不動産賃貸事業利益	994	600	780	784	303	747	229	523	169	396	122	483	282	225	299	247	183	267
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	1,154	806	961	958	601	1,024	282	645	251	545	214	598	288	384	411	285	247	459

	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 芝公園大門ビル *2	NBF 神田須田町ビル	住友電設ビル*1	NBF 東銀座スクエア	パナソニック 東京汐留ビル*1	NBF 小川町 ビルディング	日本橋兜町 M-SQUARE *1	能角散ビル	神宮前 M-SQUARE	NBF大崎ビル *1	ゲートシティ 大崎
不動産賃貸事業収益	336	291	237	215	247	279	178	32	197		207		167		184	338		2,103
不動産賃貸収入	323	276	218	199	203	252	162	29	184		185		164		170	317		1,845
その他賃貸事業収入	12	14	19	15	43	27	15	3	13		21		2		14	20		257
不動産賃貸事業費用	142	136	141	92	181	140	107	44	100		93		97		115	297		898
公租公課	38	31	24	18	26	26	35	2	14		17		21		21	13		181
諸経費	49	84	55	43	104	64	40	34	32		44		44		57	215		478
水道光熱費	12	11	18	11	17	24	9	3	9		13		-		16	15		118
建物管理委託費	19	12	29	16	18	21	15	28	11		17		37		18	21		312
オフィスマネジメントフィー	16	15	3	10	12	14	8	0	9		9		3		9	12		3
修繕費	0	39	3	2	53	2	0	0	-		1		3		12	3		42
その他諸経費	1	4	1	2	2	2	5	1	0		1		0		1	161		1
減価償却費	53	21	61	30	50	49	31	6	53	37	32	32	30	30	35	68	440	237
不動産賃貸事業利益	194	155	96	123	65	139	70	-11	97	98	113	77	70	72	69	41	994	1,205
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	248	176	158	153	116	188	102	-4	150	135	145	109	100	103	105	109	1,435	1,443

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)

	中野坂上 サブフライトタウン	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*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	1,019	1,009	814	930		445	277	397	234		186	172
不動産賃貸収入	970	880	731	829		411	253	345	230		168	156
その他賃貸事業収入	48	129	82	100		33	24	52	4		17	15
不動産賃貸事業費用	643	586	401	495		213	189	205	127		106	79
公租公課	125	72	55	100		30	21	25	24		14	15
諸経費	310	253	201	248		71	74	109	35		50	38
水道光熱費	46	96	79	61		17	21	22	-		13	11
建物管理委託費	184	83	61	176		48	37	38	32		19	15
オフィスマネジメント フィー	45	49	44	3		3	13	21	3		9	8
修繕費	28	20	13	6		0	0	23	0		5	2
その他諸経費	5	3	2	0		0	1	2	0		3	1
減価償却費	208	260	145	145	164	111	93	70	67	40	41	25
不動産賃貸事業利益	375	423	413	435	245	232	88	192	107	68	79	92
減価償却費控除前事業 利益 (NOI)	583	683	558	581	410	344	181	263	174	109	121	117

●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	パレール 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 *2	シーノ大宮 ノースウィング	NBF浦和ビル	NBF松戸ビル
不動産賃貸事業収益		1,102	652	295	445	34	776	102	123
不動産賃貸収入		1,012	597	281	404	28	695	88	103
その他賃貸事業収入		89	55	13	41	5	80	13	19
不動産賃貸事業費用		683	394	168	321	31	374	48	68
公租公課		90	53	28	26	2	50	6	7
諸経費		366	176	105	133	14	181	24	36
水道光熱費		117	55	42	46	5	48	8	10
建物管理委託費		135	63	51	50	4	51	7	15
オフィスマネジメント フィー		58	35	3	21	1	41	5	6
修繕費		52	3	3	10	2	26	2	2
その他諸経費		3	18	5	4	0	13	0	1
減価償却費	120	226	164	34	161	14	142	16	24
不動産賃貸事業利益	133	418	258	126	123	3	401	54	55
減価償却費控除前事業 利益 (NOI)	254	644	422	160	285	17	544	70	79

10 個別物件の収益状況 (3/3) (地方都市部)

● 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	322	102	279	198	718	250	611	588	557	548	344	133	102	172	431	187	38,050
不動産賃貸収入	267	87	240	173	567	223	538	522	500	484	299	113	94	147	382	168	34,476
その他賃貸事業収入	55	14	38	25	150	26	73	66	56	63	45	20	8	24	49	18	3,573
不動産賃貸事業費用	191	73	175	118	358	134	422	349	298	300	285	81	50	92	226	108	20,123
公租公課	18	11	27	18	66	28	77	58	59	64	36	14	8	8	24	10	3,461
諸経費	118	41	108	61	193	59	172	149	129	155	134	36	23	41	105	42	9,440
水道光熱費	35	15	36	23	48	22	58	40	50	47	32	11	8	11	40	13	2,461
建物管理委託費	61	14	35	24	72	20	62	65	72	71	46	15	8	19	40	17	3,860
オフィスマネジメントフィー	14	5	12	8	33	12	28	28	3	25	16	6	4	8	23	9	1,431
修繕費	5	4	20	1	33	2	15	13	3	7	31	1	0	0	0	0	913
その他諸経費	1	1	3	3	4	2	7	1	0	3	8	0	1	1	1	1	774
減価償却費	53	19	39	38	97	46	172	141	109	80	114	31	19	42	95	54	7,221
不動産賃貸事業利益	130	28	103	80	360	115	189	238	258	248	58	51	51	80	205	79	17,926
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	184	48	142	118	458	162	361	380	367	329	172	83	71	122	301	133	25,148

*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。

*2 NBF芝公園大門ビル及びNBF宇都宮ビルについては、2019年2月15日までの実績を記載しております。

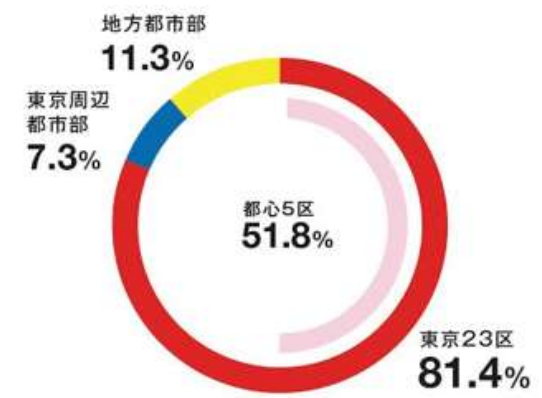
11 ポートフォリオマップ



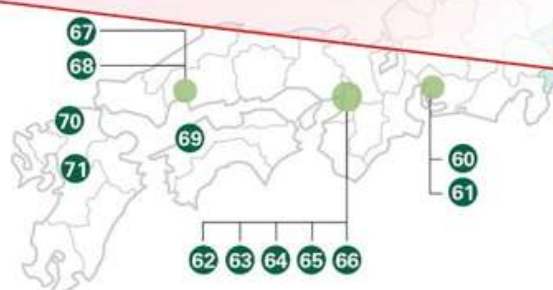
東京23区
47 物件 **9,191** 億円

取得価格(累計)
71 物件 **1兆1,294** 億円

● エリア分布



地方都市部
16 物件 **1,276** 億円



東京周辺都市部
8 物件 **826** 億円



④ 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

⑥ G-BASE田町



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

⑦ 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

⑧ 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

⑨ 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

⑩ 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 虎ノ門琴平タワー



所在地 東京都港区虎ノ門一丁目
17番8号
地積 2,291.42㎡
延床面積 29,353.21㎡
階数 地下3階付26階建
建築時期 2004年11月13日

⑫ 新宿三井ビルディング二号館



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

⑬ 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 東館およびマンニュー
リバー:2,775.23㎡
西館:1,532.18㎡
延床面積 東館およびマンニュー
リバー:17,586.10㎡
西館:8,352.69㎡
階数 東館およびマンニュー
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

⑭ 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

⑮ 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

⑯ 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11階建
建築時期 2009年3月26日

⑰ 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

⑲ NBF品川タワー



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

⑳ NBFコモディオ沙留



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

㉑ 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

㉒ 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

㉓ 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

12 物件一覧 (2/4) (東京23区)

24 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

25 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

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渋谷イースト



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

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

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

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 中野坂上サンライツイン



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	中野サンライツイン: 63,396.95㎡
階数	中野サンライツイン: 2,463.94㎡
建築時期	中野サンライツイン: 地下2階付30階建 中野サンライツイン: 地下1階付5階建 1996年9月30日

43 上野イーストタワー



所在地	東京都台東区東上野二丁目16番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

12 物件一覧 (3/4) (東京23区・東京周辺都市部)

41 大崎プライトコア・プライトプラザ



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

地積 プライトコア: 5,811.01㎡
プライトプラザ: 3,711.54㎡

延床面積 プライトコア: 42,929.11㎡
プライトプラザ: 4,084.84㎡

階数 プライトコア:地下2階付20階建
プライトプラザ:2階建

建築時期 2015年4月1日

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

46 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

47 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

48 シーノ大宮ノースウィング



所在地 埼玉県さいたま市大宮区板木町一丁目10番16号

地積 業務棟: 3,083.98㎡
管理棟: 2,366.04㎡

延床面積 業務棟: 30,227.21㎡
管理棟: 385.79㎡

階数 業務棟: 地下1階付20階建
管理棟: 地下2階建

建築時期 2004年2月20日

49 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

46 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 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

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

12 物件一覧 (4/4) (地方都市部)

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

三井住友銀行名古屋ビル



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

信濃橋三井ビルディング



所在地 大阪府大阪市西区靉本町
一丁目11番7号
地積 4,298.26㎡
延床面積 36,301.54㎡
階数 地下2階付12階建
建築時期 1982年9月29日

広島袋町ビルディング



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

NBF札幌南二条ビル



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

NBF名古屋広小路ビル



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

堺筋本町センタービル



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

NBF松山日銀前ビル



所在地 愛媛県松山市三番町
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

NBFユニックスビル



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

アクア堂島NBFタワー (※一番右のビルはアクア堂島東館)



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

サンマリオンNBFタワー



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

博多祇園M-SQUARE



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

NBF新潟テレコムビル



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

中之島セントラルタワー



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

NBF広島立町ビル



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

NBF熊本ビル



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

本資料は情報提供を目的としたものであり、有価証券、商品又は取引についての投資の勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。日本ビルファンド投資法人の投資口又は投資法人債のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせください。本資料に提供している情報は、特に記載のない限り、金融商品取引法又は投資信託及び投資法人に関する法律に基づく開示書類又は資産運用報告ではありません。日本ビルファンド投資法人及び日本ビルファンドマネジメント株式会社は、本資料で提供している情報に関して万全を期しておりますが、日本ビルファンド投資法人又は日本ビルファンドマネジメント株式会社が作成した情報であるか又は第三者から受領した情報であるかを問わず、その情報の正確性、妥当性及び完全性を保証するものではありません。

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

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

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

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