

NBF
Nippon Building Fund



2019年12月期（第37期）
決算説明会資料

2020年2月18日



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12月期(第37期)決算 損益計算書(P/L)	7
2-2 2019年12月期(第37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新川ビルについて	13
3-4 外部成長 物件取得	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 2020年6月期(第38期)・2020年12月期(第39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)	28
6-1 J-REIT最長のトラックレコード(2/2)	29
6-2 J-REIT最大の規模	30
6-3 東京を中心としたポートフォリオ	31
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	32
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	33
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	34
6-5 保守的な財務運営	35

7. ESGへの取り組み	
7-1 ESGへの取り組み(ハイライト)	37
7-2 ESGへの取り組み方針	38
7-3 環境(Environment)への取り組み(1/2)	39
7-3 環境(Environment)への取り組み(2/2)	40
7-4 社会(Social)への取り組み(1/2)	41
7-4 社会(Social)への取り組み(2/2)	42
7-5 ガバナンス(Governance)への取り組み	43
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	46
2 ビル別入居・退去面積一覧*(2019年7月1日～2019年12月31日)	47
3 築年数の状況	48
4 財務運営の推移	49
5 借入金の調達先一覧	50
6 投資主の状況	51
7 主要な経営指標等の推移	52
8 物件概要一覧(1/2)(東京23区)	53
8 物件概要一覧(2/2)(東京周辺都市部・地方都市部)	54
9 物件価格一覧(1/3)(東京23区)	55
9 物件価格一覧(2/3)(東京23区)	56
9 物件価格一覧(3/3)(東京周辺都市部・地方都市部)	57
10 個別物件の収益状況(1/3)(東京23区)	58
10 個別物件の収益状況(2/3)(東京23区・東京周辺都市部)	59
10 個別物件の収益状況(3/3)(地方都市部)	60
11 ポートフォリオマップ	61
12 物件一覧(1/4)(東京23区)	62
12 物件一覧(2/4)(東京23区)	63
12 物件一覧(3/4)(東京23区・東京周辺都市部)	64
12 物件一覧(4/4)(地方都市部)	65

Disclaimer

1.

決算ハイライト



	実績			予想	
	2019年12月期 (第37期)			2020年6月期 (第38期)	2020年12月期 (第39期)
	前期比				
営業収益	39,134百万円	+604百万円	+1.6%	38,732百万円	40,005百万円
営業利益	16,916百万円	+185百万円	+1.1%	16,402百万円	16,406百万円
営業利益 (不動産売却損益除く)	16,916百万円	+664百万円	+4.1%	16,402百万円	16,406百万円
当期純利益	15,547百万円	+157百万円	+1.0%	15,136百万円	15,180百万円
当期純利益 (不動産売却損益除く)	15,547百万円	+636百万円	+4.3%	15,136百万円	15,180百万円
1口当たり分配金	11,011円	+451円	+4.3%	10,720円	10,750円
	1口当たり分配金 … 業績予想 (2019年8月公表) 10,950円に対し +61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	99.4%		-0.1%	99.2%	98.9%

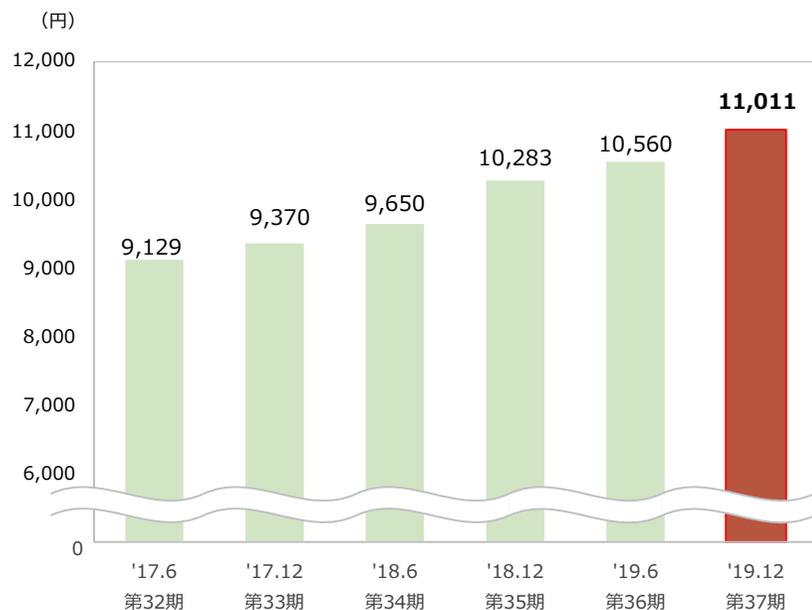
Asset	資産規模 (取得価格累計)	鑑定評価含み益	エリア分散	稼働率 (期中平均) *1
	1兆1,327億円	2,740億円	東京23区 : 81.4% 都心 5区 : 51.7%	99.4%
Debt	LTV	長期固定金利比率	平均金利	平均残存年数
	41.6%	93.5%	0.57%	5.53年
Equity	時価総額	1口当たりNAV *2		
	1兆1,225億円	566,917円		

*1 各月末稼働率を面積ベースで加重平均した稼働率

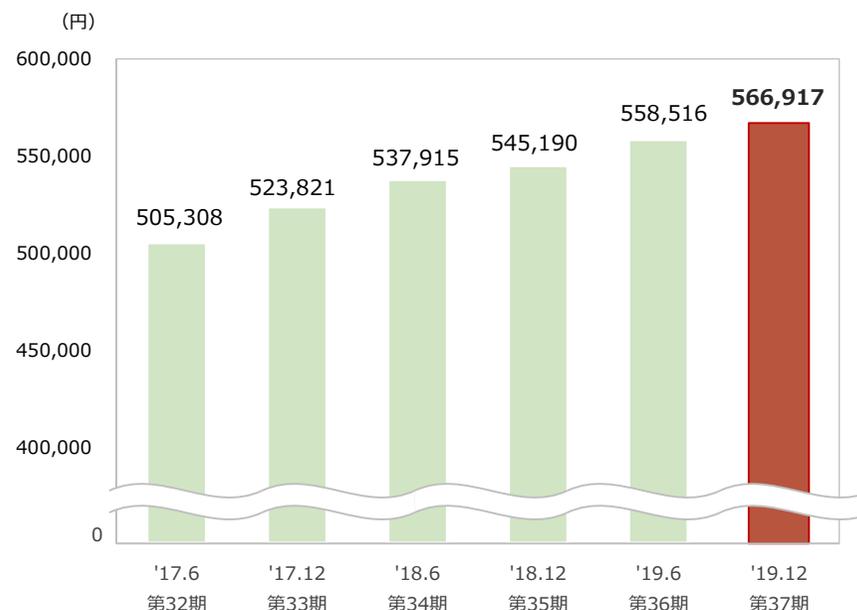
*2 (期末出資総額 + 期末圧縮積立金 + 翌期圧縮積立金 (積立額-取崩額) + 期末鑑定評価含み益) / 期末発行済投資口数

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12月期（第37期）実績 （期末保有物件数：71物件）	取得 6物件	2019年6月期（第36期）取得 1 物件、追加取得 2 物件 2019年12月期（第37期）追加取得3物件	G-BASE田町（第36期取得） 大崎プライトコア・プライトプラザ（第36期追加取得） 中野坂上サンプライツイン（第36期追加取得） 西新宿三井ビルディング（第37期追加取得） 興和西新橋ビルB棟（第37期追加取得） 大崎プライトコア・プライトプラザ（第37期追加取得）
	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
	既存物件	上記を除いた2019年12月期（第37期）末に保有している70物件	-
2020年6月期（第38期）予想 （期末保有予定物件数：71物件）	取得 3物件	2019年12月期（第37期）追加取得3物件	西新宿三井ビルディング（第37期追加取得） 興和西新橋ビルB棟（第37期追加取得） 大崎プライトコア・プライトプラザ（第37期追加取得）
	既存物件	上記を除いた2020年6月期（第38期）末に保有予定の71物件	-

2-1 2019年12月期（第37期）決算 損益計算書（P/L）

(百万円)

科目	2019年6月期 (第36期)	2019年12月期 (第37期)	前期比	
			増減	増減率
営業収益	38,529	39,134	604	1.6%
不動産賃貸事業収益 計	38,050	39,134	1,083	2.8%
不動産賃貸収入	34,476	35,272	796	2.3%
その他賃貸事業収入	3,573	3,861	287	8.0%
不動産等売却益	478	-	-478	-
営業費用	21,797	22,217	419	1.9%
不動産賃貸事業費用 計	20,123	20,540	416	2.1%
不動産賃貸費用（減価償却費除く）	12,901	13,318	416	3.2%
減価償却費	7,221	7,221	-0	-0.0%
資産運用報酬	1,427	1,459	31	2.2%
販売費及び一般管理費	246	218	-28	-11.6%
営業利益	16,731	16,916	185	1.1%
営業外損益	-1,339	-1,368	-28	2.1%
営業外収益	58	1	-56	-
営業外費用	1,398	1,370	-28	-2.0%
経常利益	15,391	15,548	156	1.0%
特別損益	-	-	-	-
税引前当期純利益	15,391	15,548	156	1.0%
法人税等合計	1	0	-0	-
当期純利益	15,390	15,547	157	1.0%
圧縮積立金繰入額	478	-	-478	-
分配金総額	14,910	15,547	636	4.3%
1口当たり分配金（円）	10,560	11,011	451	4.3%
期中平均稼働率（%）	99.5	99.4	-	-
期末発行済投資口数（口）	1,412,000	1,412,000	-	-
【参考】				
賃貸NOI	25,148	25,815	667	2.7%
営業利益（不動産等売却損益除く）	16,252	16,916	664	4.1%
当期純利益（不動産等売却損益除く）	14,911	15,547	636	4.3%

● 主な増減要因

(百万円)

営業収益	+604
不動産賃貸収入	+796
既存物件	+436
物件入替（取得6物件/売却2物件）	+360
その他賃貸事業収入	+287
付帯収益（季節要因等）	+271
不動産等売却益	-478
NBF芝公園大門ビル、NBF宇都宮ビル（剥落）	-478
営業利益	+185
既存物件	+426
物件入替（取得6物件/売却2物件）	+240
不動産等売却益（剥落）	-478
資産運用報酬・販管費	-3
営業外損益	-28
営業外費用	-28
支払金利	-46

2-2 2019年12月期（第37期）決算 貸借対照表（B/S）

資産の部

(百万円)

科目	2019年6月期末 (第36期末)	2019年12月期末 (第37期末)	前期比	
			増減	増減率
流動資産	19,088	17,058	-2,030	-10.6%
現金及び預金	17,344	15,407	-1,936	-11.2%
その他	1,744	1,650	-93	-5.4%
固定資産	1,024,500	1,025,529	1,028	0.1%
有形固定資産	981,064	981,838	774	0.1%
無形固定資産	35,865	35,845	-19	-0.1%
投資その他の資産	7,571	7,845	274	3.6%
繰延資産	175	164	-10	-5.9%
資産合計	1,043,765	1,042,753	-1,011	-0.1%

負債及び純資産の部

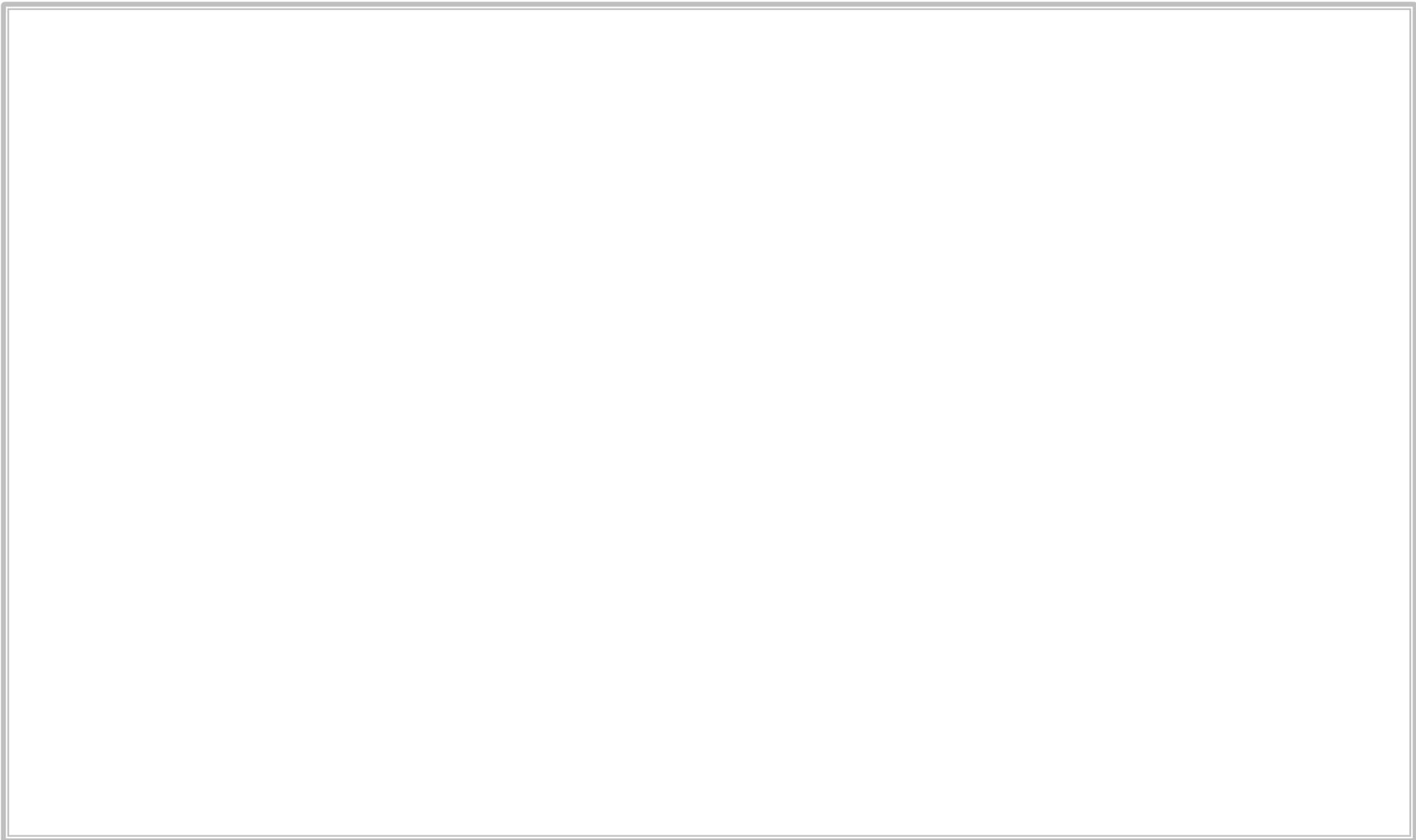
科目	2019年6月期末 (第36期末)	2019年12月期末 (第37期末)	前期比	
			増減	増減率
流動負債	75,328	69,118	-6,209	-8.2%
短期借入金	-	-	-	-
一年以内返済予定の長期借入金	62,250	56,000	-6,250	-10.0%
一年以内償還予定の投資法人債	-	-	-	-
その他	13,078	13,118	40	0.3%
固定負債	427,098	431,659	4,561	1.1%
投資法人債	37,000	37,000	-	-
長期借入金	336,500	340,500	4,000	1.2%
預り敷金及び保証金等 (有利子負債)	53,598 (435,750)	54,159 (433,500)	561 (-2,250)	1.0% (-0.5%)
負債合計	502,426	500,778	-1,648	-0.3%
投資主資本	541,338	541,975	636	0.1%
出資総額	519,124	519,124	-	-
剰余金	22,213	22,850	636	2.9%
圧縮積立金	6,823	7,302	478	7.0%
当期末処分利益	15,390	15,548	157	1.0%
純資産合計	541,338	541,975	636	0.1%
負債及び純資産合計	1,043,765	1,042,753	-1,011	-0.1%

● 前期比増減の主な要因

(百万円)

資産	-1,011
流動資産	-2,030
現金及び預金	-1,936
固定資産	+1,028
第37期追加取得 3物件	+3,375
資本的支出	+4,399
減価償却累計額	-7,221
その他等	+476
負債	-1,648
有利子負債	-2,250
短期借入金	-
長期借入金	-2,250
投資法人債	-
純資産	+636
剰余金	+636
圧縮積立金	+478
当期末処分利益	+157

《MEMO》



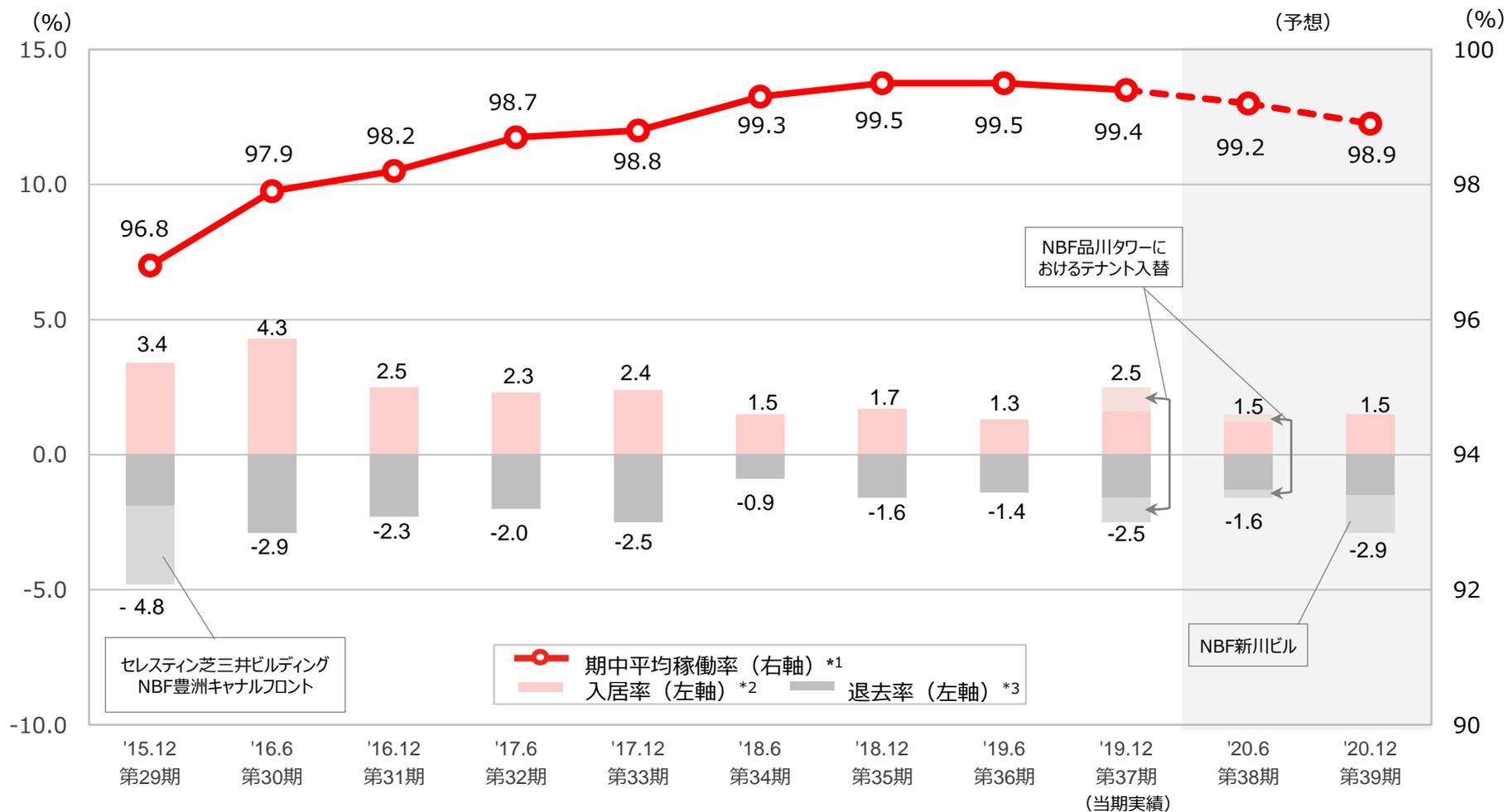
3.

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

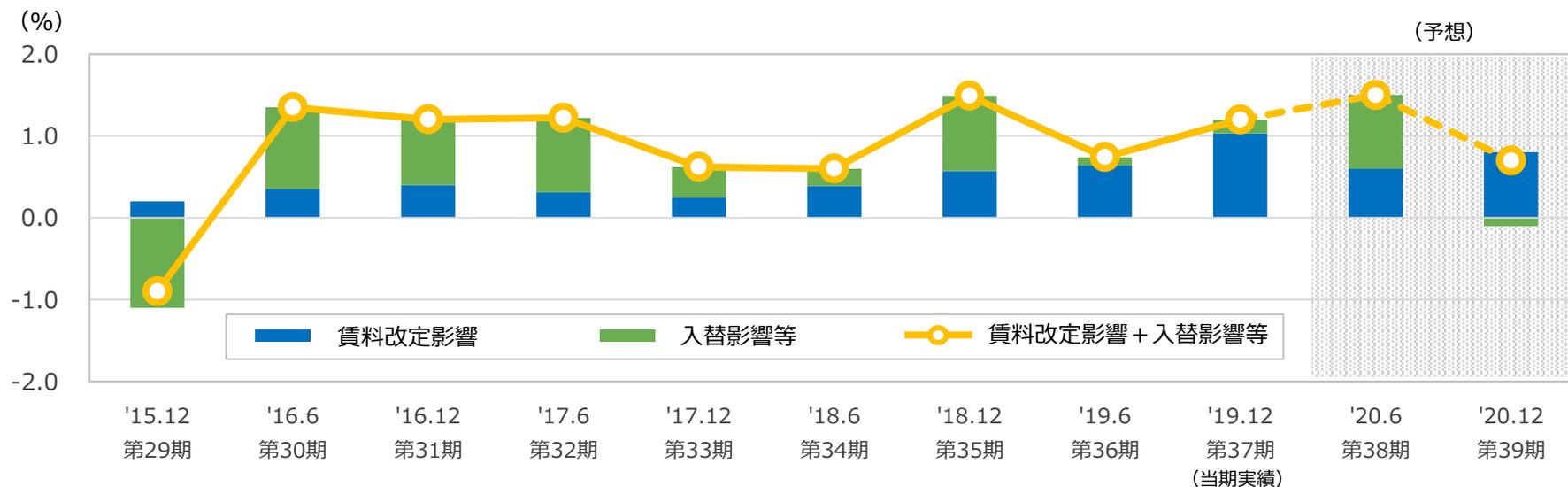
● 期中平均稼働率と入居率・退去率



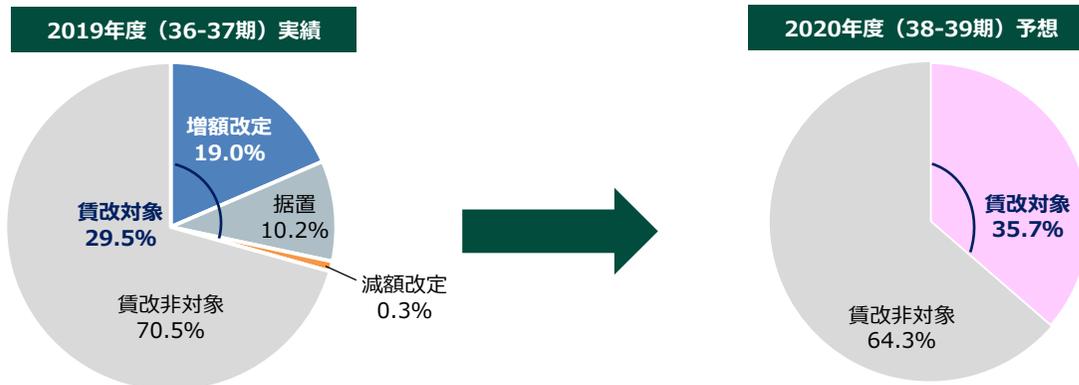
*1 各月末稼働率を面積ベースで加重平均した稼働率
 *2 各月末総賃貸可能面積を平均した値に対する入居面積の比率 (サービスアパートメント・住宅部分を除く)
 *3 各月末総賃貸可能面積を平均した値に対する退去面積の比率 (サービスアパートメント・住宅部分を除く)

既存物件の賃料改定は11期連続で増額

● 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）



【参考】ポートフォリオの賃料改定状況（月額賃料ベース）



概要

- ・ NBF新川ビル（以下、「本物件」）の現テナントが2020年11月に契約満了により退去予定
- ・ 本物件の利便性や充実した設備の優位性を活かし、好条件でのリーシングに向け取組中

NBF新川ビル



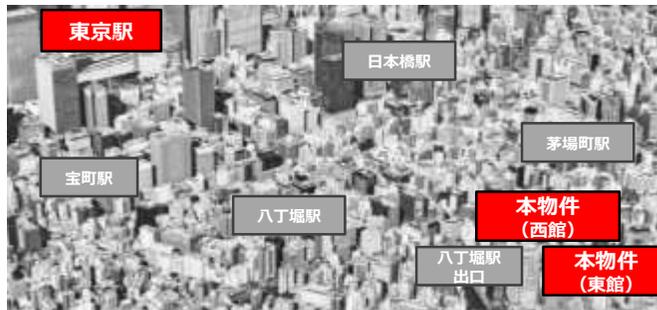
所在地	東京都中央区新川
竣工日	1989年11月
鑑定評価額	162億円 (前期比+12億円)
簿価	111億円
総賃貸面積 (オフィス部分)	約4,629坪

2019年12月31日時点

本物件の優位性

優位性① 利便性の高い立地

- ・ 東京駅から約1.2Kmの利便性の高い立地



優位性② 充実した設備環境により高いビルスペックの実現

- ・ 2002年の取得時より継続的に設備投資を実施し、競争力の高いビルスペックを維持

【エントランス】



【セキュリティの強化】



【ボードウォーク】



【充実したBCP対策】

外部ライフラインが途絶えてもテナントの事業継続に必要な電力供給を72時間維持

リーシングのスケジュールイメージ



既存保有3物件において、区分所有床の追加取得を推進

【大崎ブライツコア・ブライツプラザ】（追加取得）



所在地	東京都品川区北品川
取得日	2019年10月31日
取得価格	31.0億円
鑑定評価額（取得時） （2019年8月31日時点）	31.4億円
竣工日	2015年4月
取得先	国内一般事業会社
延床面積	ブライツコア：約12,986坪 ブライツプラザ：約1,235坪
取得持分	ブライツコア： 専有面積割合約6.20% （既存持分と併せて約43.06%） ブライツプラザ： 専有面積割合11.50% （既存持分と併せて約73.00%）

【西新宿三井ビルディング】（追加取得）



所在地	東京都新宿区西新宿
取得日	2019年7月26日
取得価格	0.57億円
鑑定評価額（取得時） （2019年6月30日時点）	0.97億円
竣工日	1999年4月
取得先	個人
延床面積	約25,601坪
取得持分	専有面積割合約0.26% （既存持分と併せて86.62%）

【興和西新橋ビルB棟】（追加取得）



所在地	東京都港区西新橋
取得日	2019年8月1日
取得価格	1.7億円
鑑定評価額（取得時） （2019年6月30日時点）	2.1億円
竣工日	1994年8月
取得先	個人
延床面積	約6,104坪
取得持分	専有面積割合約1.39% （既存持分と併せて約85.07%）

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12月期（第37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	29,250百万円	調達総額	27,000百万円
平均金利	0.95%	平均金利	0.28%
平均約定年数	7.1年	平均約定年数	7.4年

● ファイナンスデータ

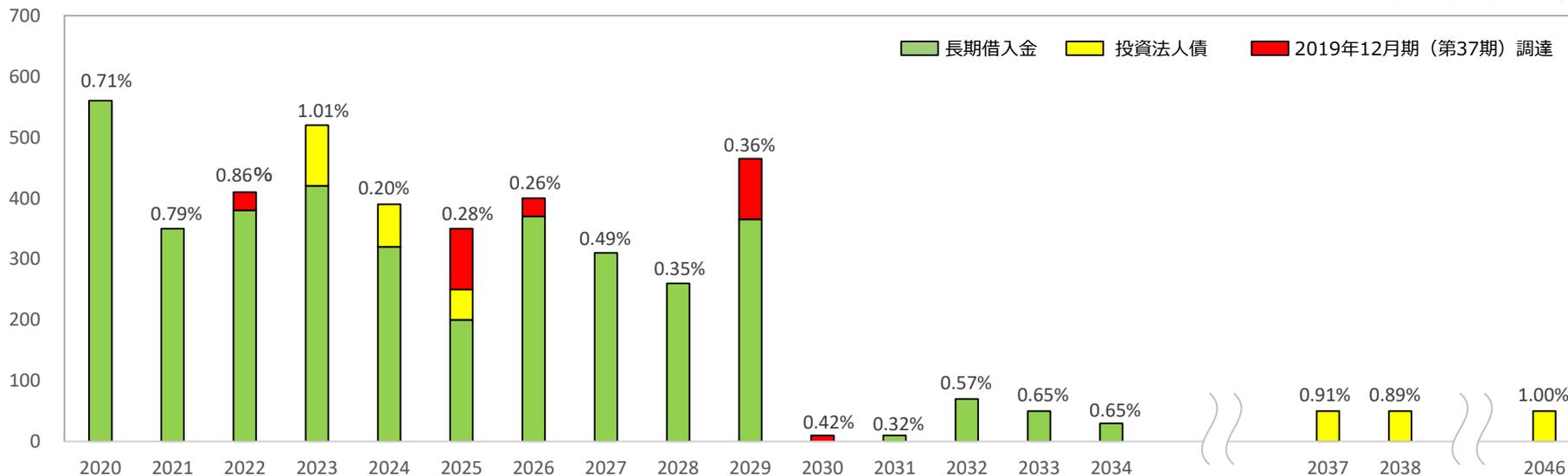
項目	2019年6月期末 (第36期末)	2019年12月期末 (第37期末)	前期比
LTV	41.7%	*41.6%	▲0.1pt
長期固定金利比率	92.9%	93.5%	+0.6pt
平均調達金利	0.62%	0.57%	▲0.05pt
平均残存年数 (長期有利子負債)	5.54年	5.53年	▲0.01年

* LTV46%までの借入余力は約850億円

● 返済期限の分散

(億円)

(2019年12月31日時点)



* 「%」は各年限の返済期限を迎える有利子負債の平均金利

● 2019年12月期（第37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
2019/7/2	三菱UFJ銀行	5,000	10.0年	固定	0.40%
2019/8/5	日本政策投資銀行	5,000	10.0年	固定	0.40%
2019/9/11	三井住友信託銀行	3,000	7.0年	固定	0.27%
		3,000	3.0年	固定	0.10%
2019/9/11	大樹生命保険	1,000	10.3年	固定	0.41%
2019/12/30	三井住友信託銀行	10,000	6.0年	固定	0.21%
合計	-	27,000	7.4年	-	0.28%

【参考：第38期調達実績】

借入日	銘柄	金額 (百万円)	期間	固定/変動	金利
2020/1/27	三井住友信託銀行	3,000	7.0年	固定	0.27%
2020/2/13	大樹生命保険	1,000	10.0年	固定	0.40%
2020/2/28	三菱UFJ銀行	8,000	10.0年	固定	0.40%
		2,000	7.0年	固定	0.27%

● 有利子負債残高

項目	(百万円)		前期比
	2019年6月期末 (第36期末)	2019年12月期末 (第37期末)	
短期借入金	0	0	-
長期借入金 (変動金利)	31,000	28,000	▲3,000
長期借入金 (固定金利)	367,750	368,500	+750
投資法人債	37,000	37,000	-
合計	435,750	433,500	▲2,250

● 格付けの状況

(2019年12月31日時点)

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

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

	2019年6月期末 (第36期末)	2019年12月期末 (第37期末)	前期比
物件数	71物件	71物件	-
継続鑑定評価額	12,788億円	12,912億円	+124億円
簿価	10,166億円	10,171億円	+5億円
含み益	2,621億円	2,740億円	+118億円

● 物件ごとの変動（前期比）

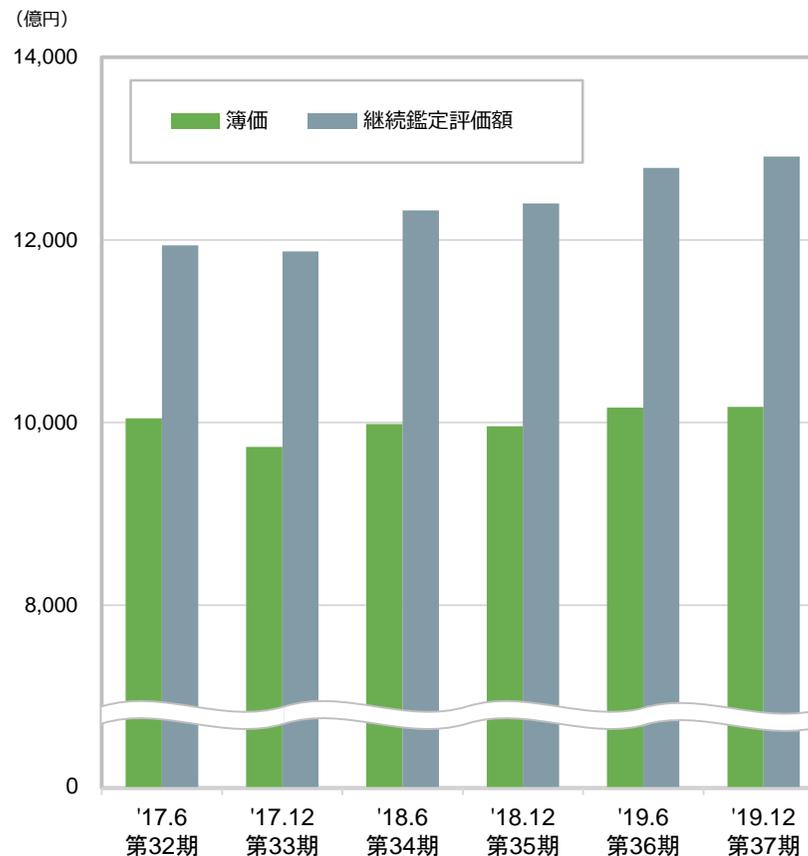
直接還元法のキャップレート（物件）

	2019年6月期末 (第36期末)	2019年12月期末 (第37期末)
低下	46	11
維持	25	60
上昇	0	0

鑑定評価額（物件）

	2019年6月期末 (第36期末)	2019年12月期末 (第37期末)
増加	47	40
維持	16	27
減少	8	4

● 継続鑑定評価額・簿価の推移



4.

業績予想

NBF
Nippon Building Fund

4-1 2020年6月期（第38期）・2020年12月期（第39期）業績予想

(百万円)

科目	2019年12月期 (当期実績) (第37期)	2020年6月期 (次期予想) (第38期)	当期実績比		2020年12月期 (2期先予想) (第39期)	次期予想比	
			増減	増減率		増減	増減率
営業収益	39,134	38,732	-401	-1.0%	40,005	1,272	3.3%
不動産賃貸事業収益 計	39,134	38,732	-401	-1.0%	40,005	1,272	3.3%
不動産賃貸収入	35,272	35,857	584	1.7%	36,113	256	0.7%
その他賃貸事業収入	3,861	2,875	-986	-25.5%	3,891	1,016	35.4%
不動産等売却益	-	-	-	-	-	-	-
営業費用	22,217	22,329	112	0.5%	23,598	1,269	5.7%
不動産賃貸事業費用 計	20,540	20,665	125	0.6%	21,901	1,236	6.0%
不動産賃貸費用（減価償却費除く）	13,318	13,463	145	1.1%	14,724	1,260	9.4%
減価償却費	7,221	7,201	-19	-0.3%	7,177	-24	-0.3%
資産運用報酬	1,459	1,436	-22	-1.6%	1,469	33	2.3%
販売費及び一般管理費	218	227	9	4.2%	227	0	0.0%
営業利益	16,916	16,402	-513	-3.0%	16,406	3	0.0%
営業外損益	-1,368	-1,266	102	-7.5%	-1,226	40	-3.2%
営業外収益	1	2	0	18.5%	2	0	0.0%
営業外費用	1,370	1,268	-102	-7.5%	1,228	-40	-3.2%
経常利益	15,548	15,136	-411	-2.6%	15,180	43	0.3%
特別損益	-	-	-	-	-	-	-
税引前当期純利益	15,548	15,136	-411	-2.6%	15,180	43	0.3%
法人税等合計	0	0	0	-	0	0	-
当期純利益	15,547	15,136	-410	-2.6%	15,180	43	0.3%
圧縮積立金繰入額	-	-	-	-	-	-	-
分配金総額	15,547	15,136	-410	-2.6%	15,179	42	0.3%
1口当たり分配金（円）	11,011	10,720	-291	-2.6%	10,750	30	0.3%
期中平均稼働率（%）	99.4	99.2	-0.2	-	98.9	-0.3	-
期末発行済投資口数（口）	1,412,000	1,412,000	-	-	1,412,000	-	-
【参考】							
賃貸NOI	25,815	25,268	-546	-2.1%	25,280	11	0.0%

●主な増減要因

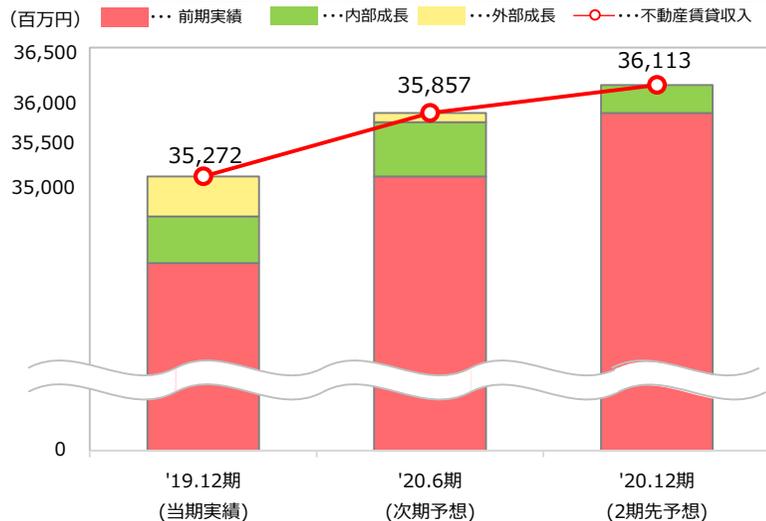
(百万円)

	次期予想	2期先予想
営業収益	-401	+1,272
不動産賃貸収入	+584	+256
既存物件	+530	+256
取得3物件	+54	-
その他賃貸事業収入	-986	+1,016
付帯収益（季節要因等）	-356	+271
雑収益等	-603	+725
営業利益	-513	+3
既存物件	-545	+36
取得3物件	+18	-
資産運用報酬・販管費	+13	-33
営業外損益	+102	+40
営業外費用	-102	-40
支払金利	-92	-40

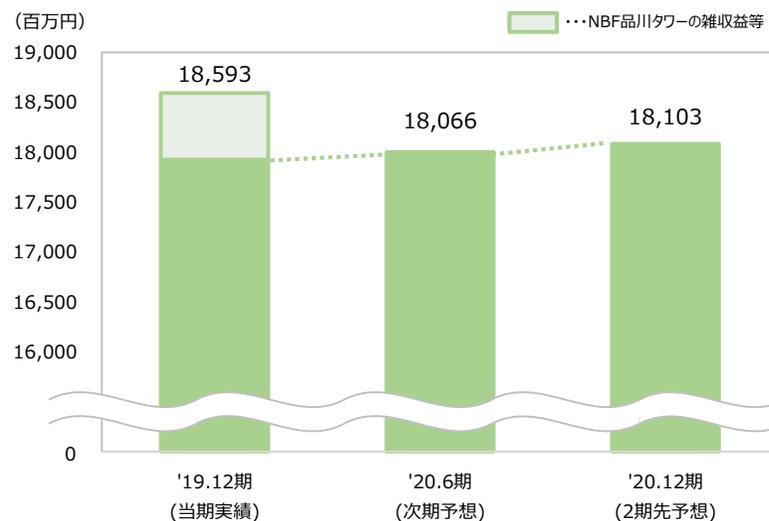
2020年6月期（第38期）及び2020年12月期（第39期）の予想数値は、一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の数値はこれらから変動する可能性があります。また、分配金の額を保証するものではありません。

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

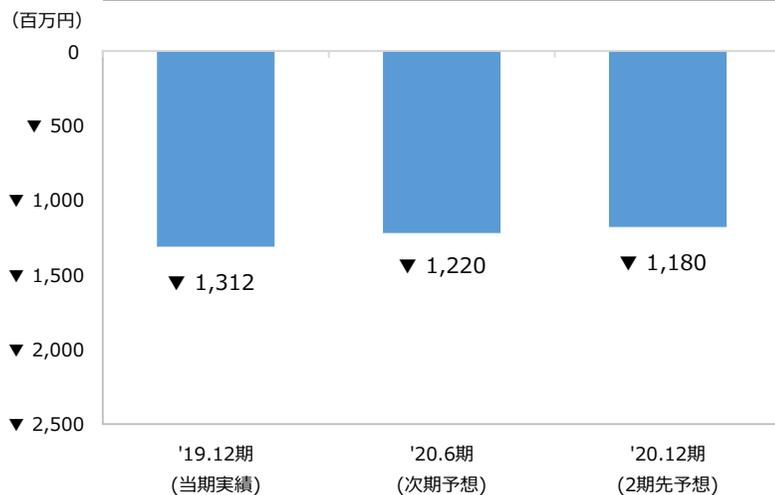
不動産賃貸収入



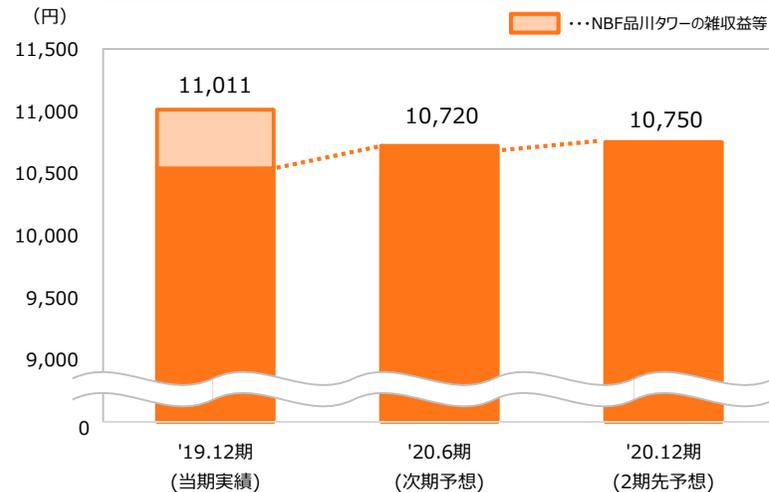
不動産賃貸事業利益



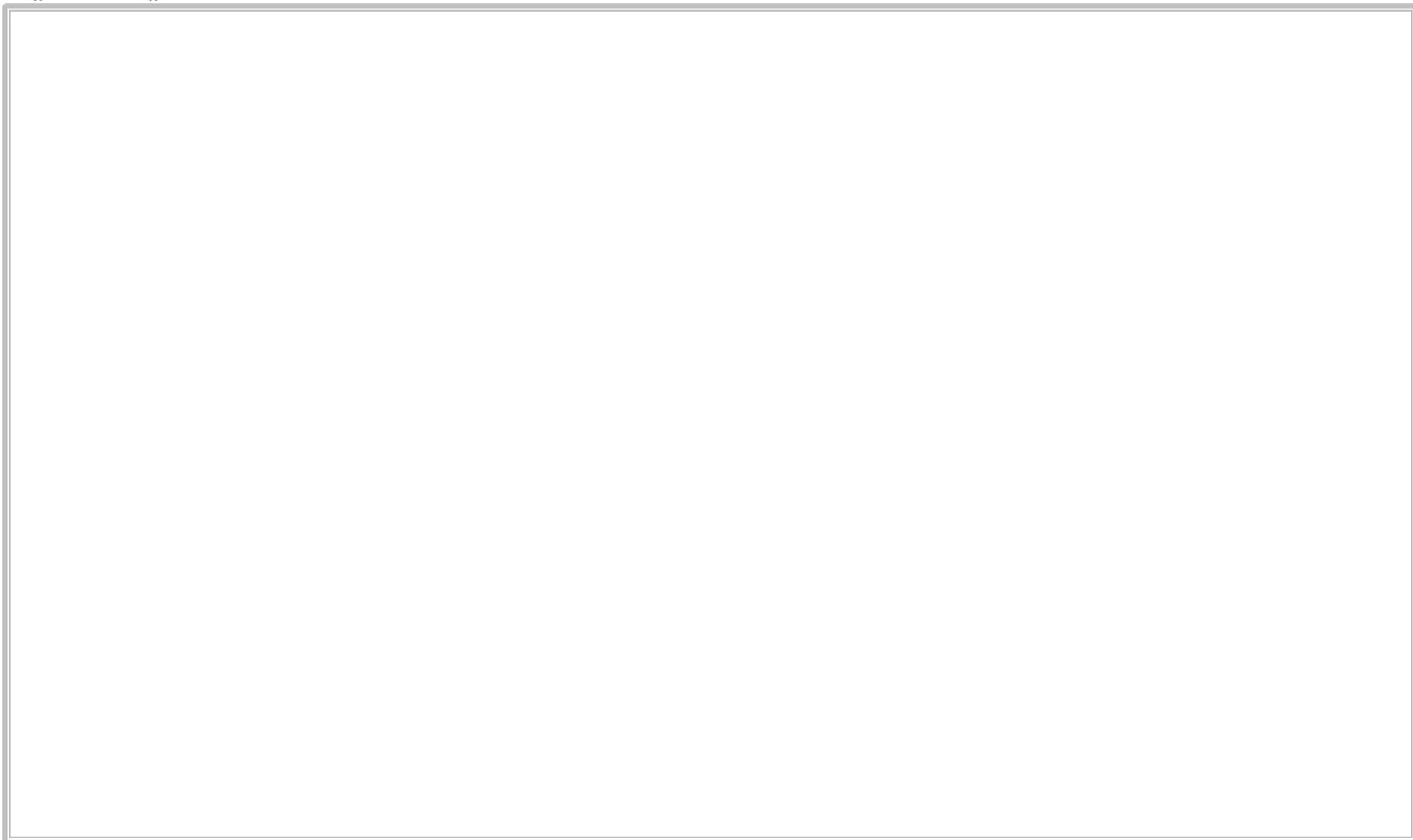
支払金利



1口当たり分配金



《MEMO》



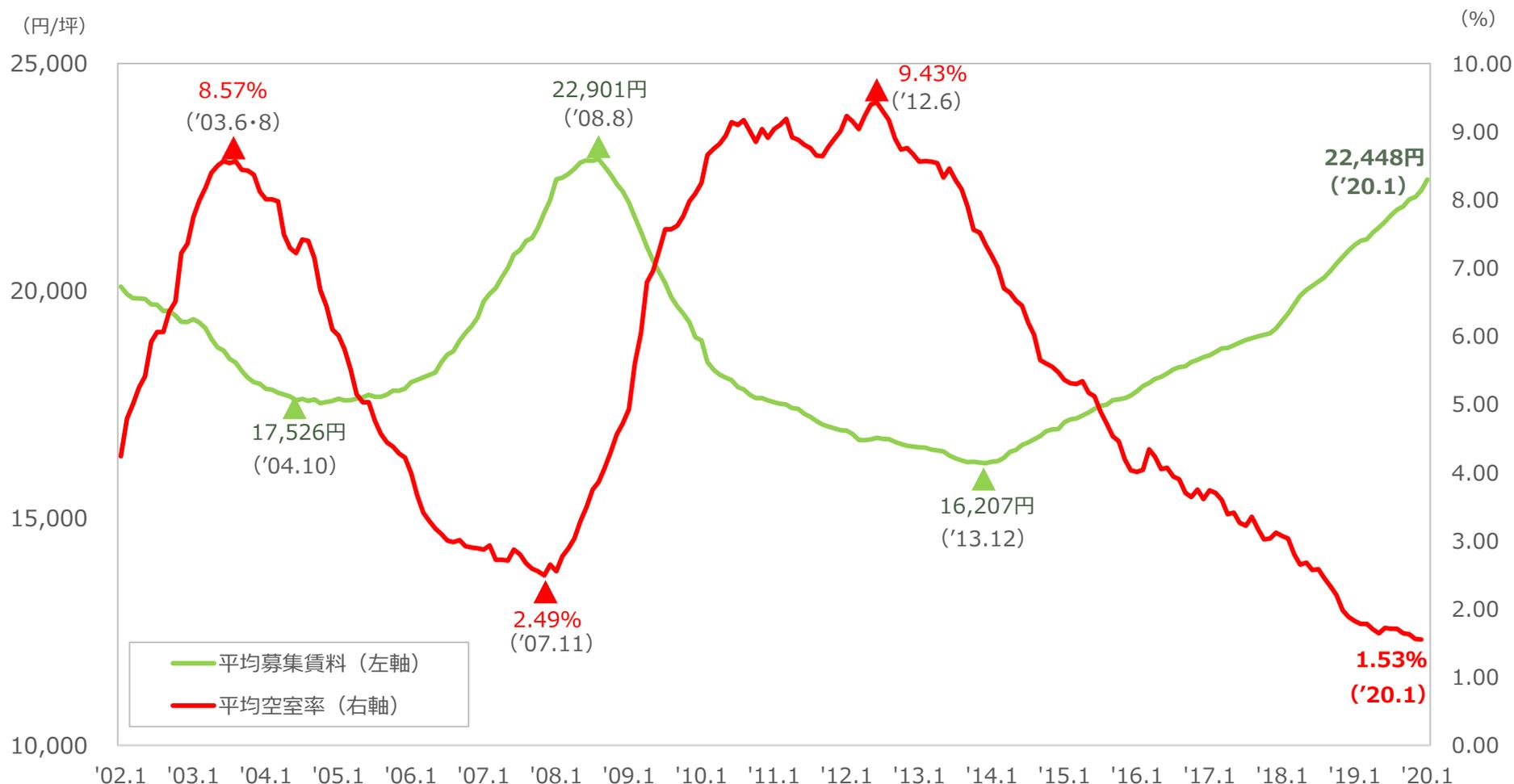
5.

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73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）



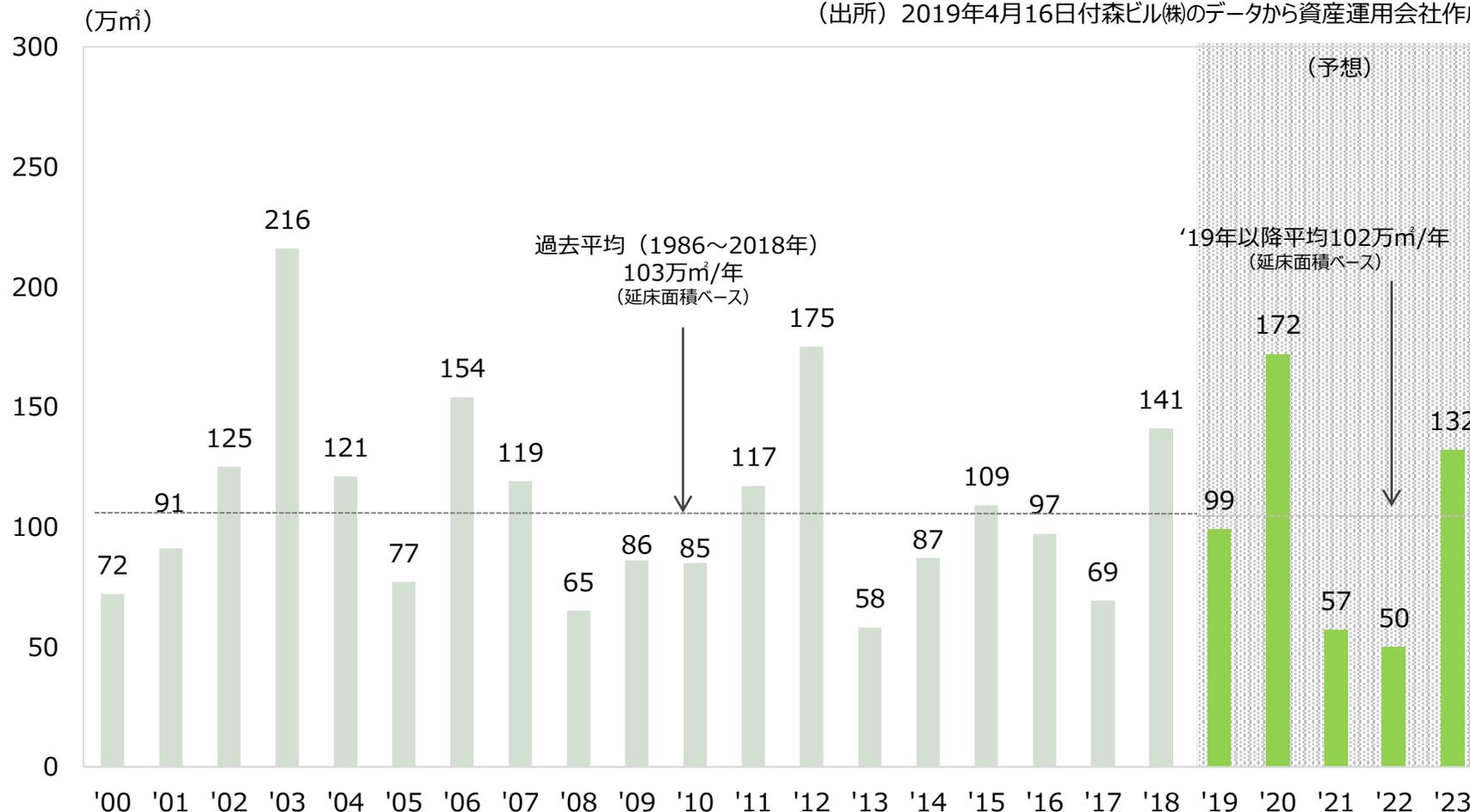
* 千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

(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

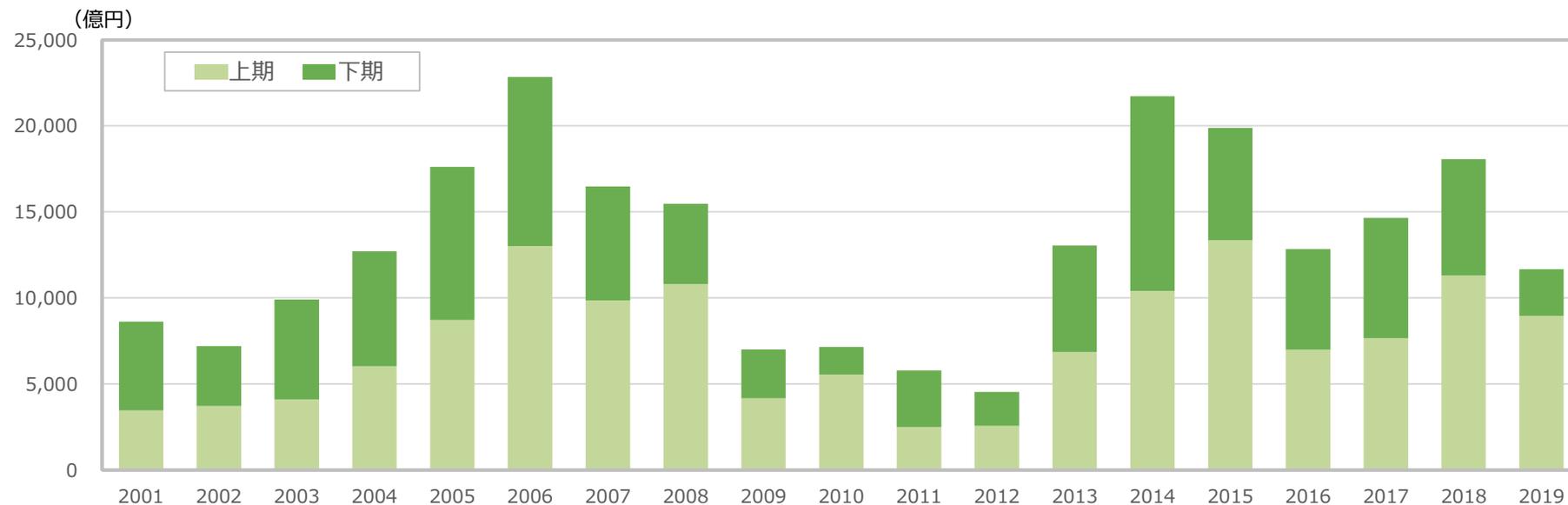
(出所) 2019年4月16日付森ビル(株)のデータから資産運用会社作成



* 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。

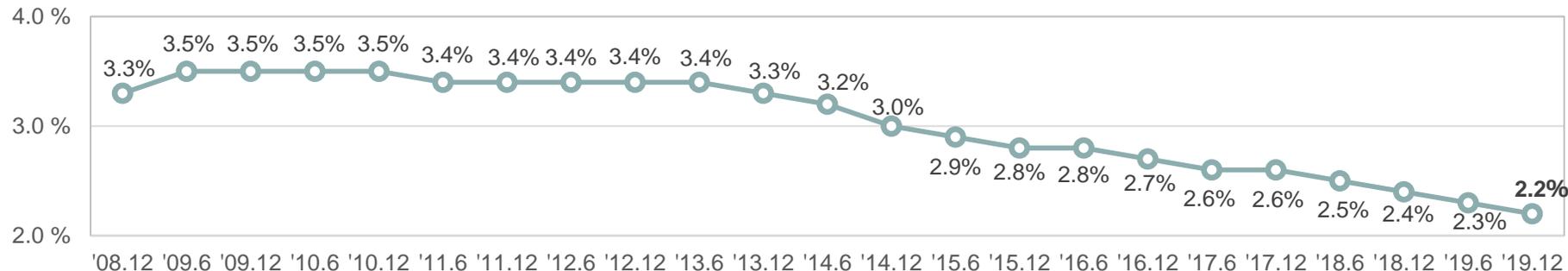
不動産取引における利回りベンチマークは引き続き低下傾向

●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

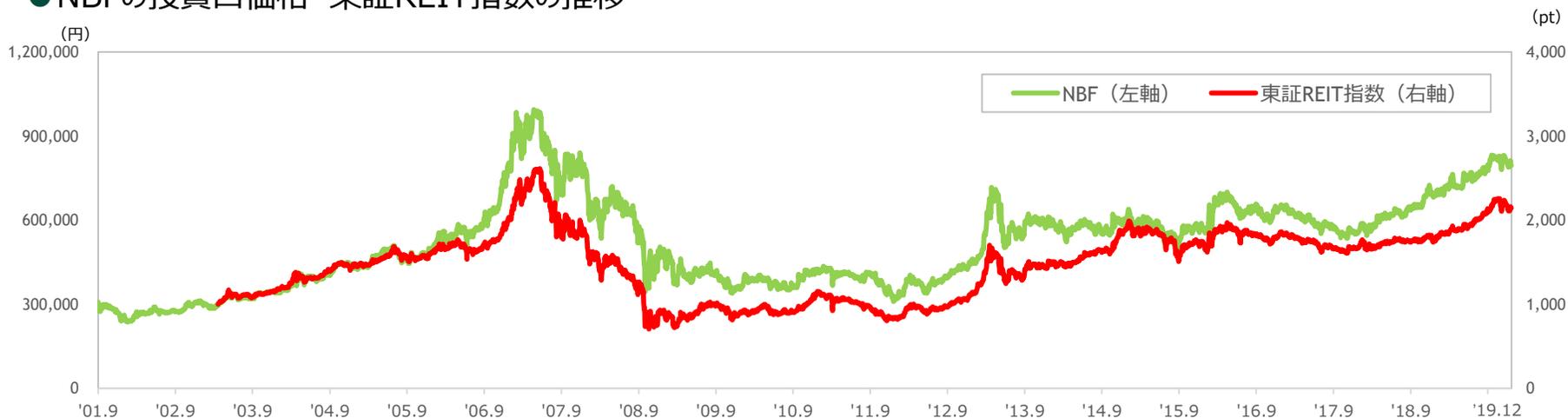


*1 プライムエリアオフィス：千代田区丸の内、大手町地区における築5年程度、延床面積20,000坪以上、基準面積500坪以上
 *2 利回りベンチマーク（NCFベース）：日本不動産研究所が還元利回りの査定においてベースとする各用途・各地域ごとの利回りを指す

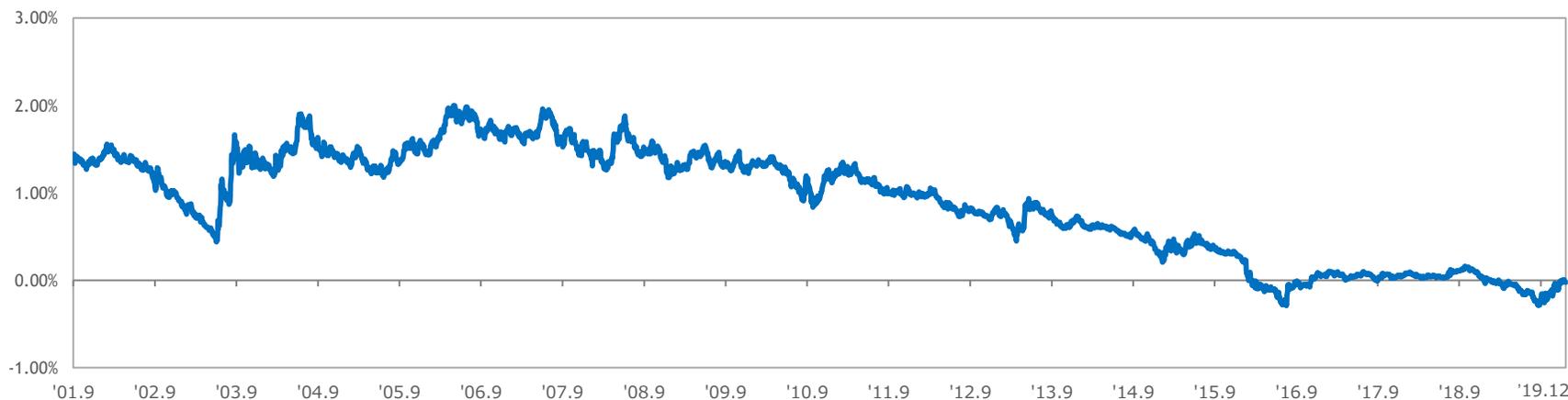
(出所) 日本不動産研究所のデータから資産運用会社作成

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



6.

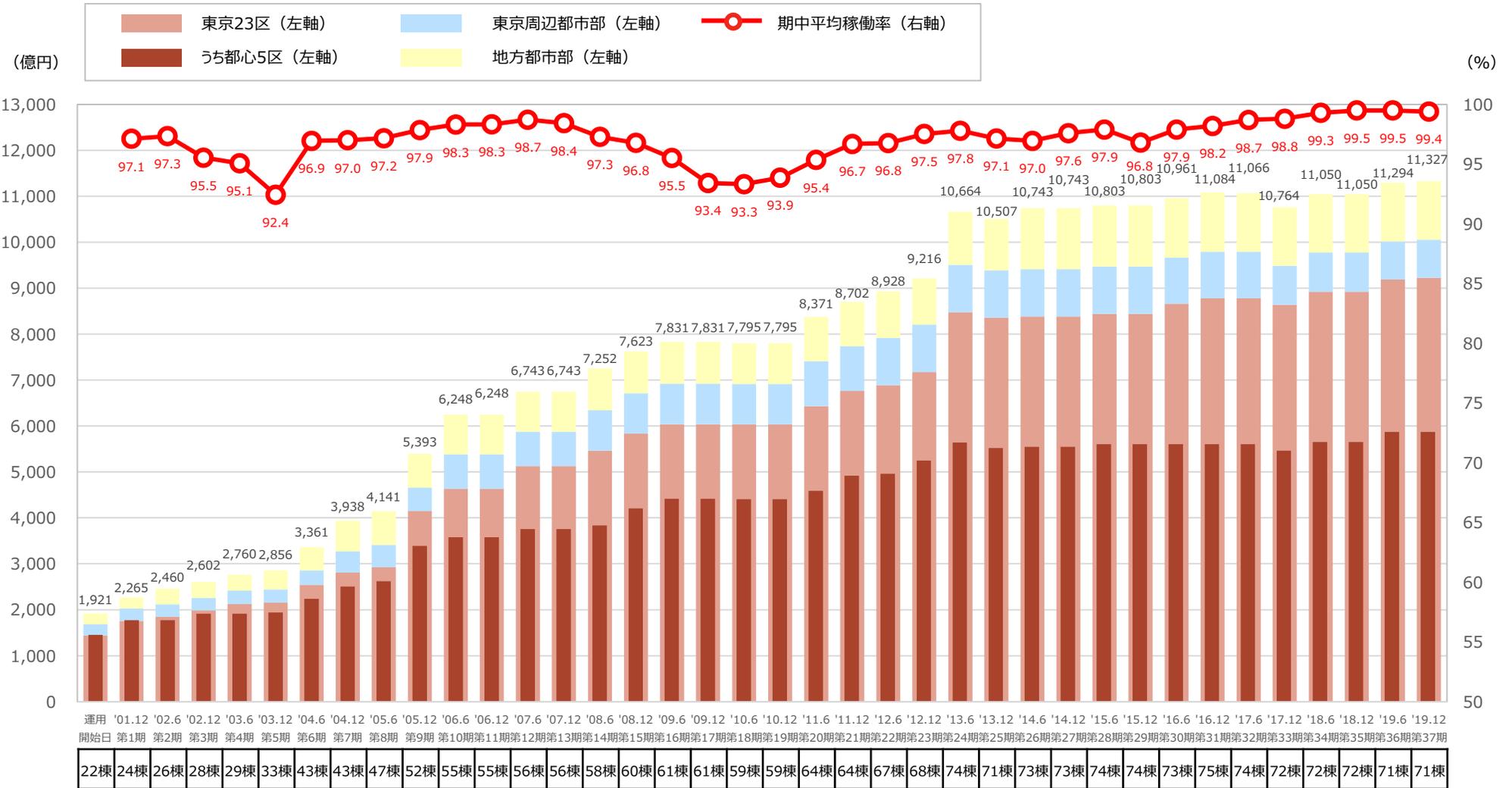
NBFの優位性



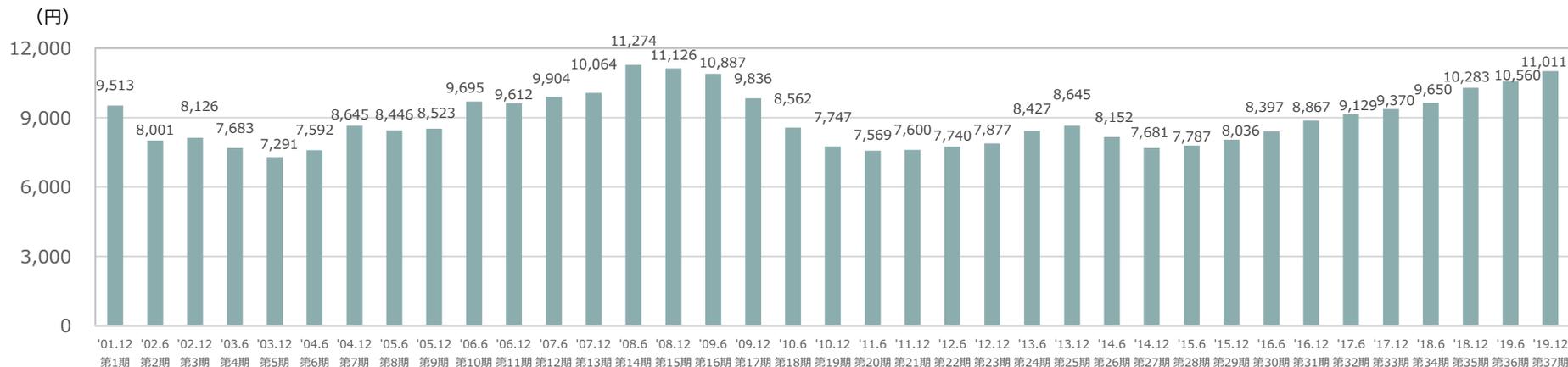
- 6-1 J-REIT最長のトラックレコード
- 6-2 J-REIT最大の規模
- 6-3 東京を中心としたポートフォリオ
- 6-4 スポンサー（三井不動産グループ）の活用
 - ・パイプライン
 - ・リーシング
 - ・プロパティマネジメント
- 6-5 保守的な財務運営

6-1 J-REIT最長のトラックレコード (1/2)

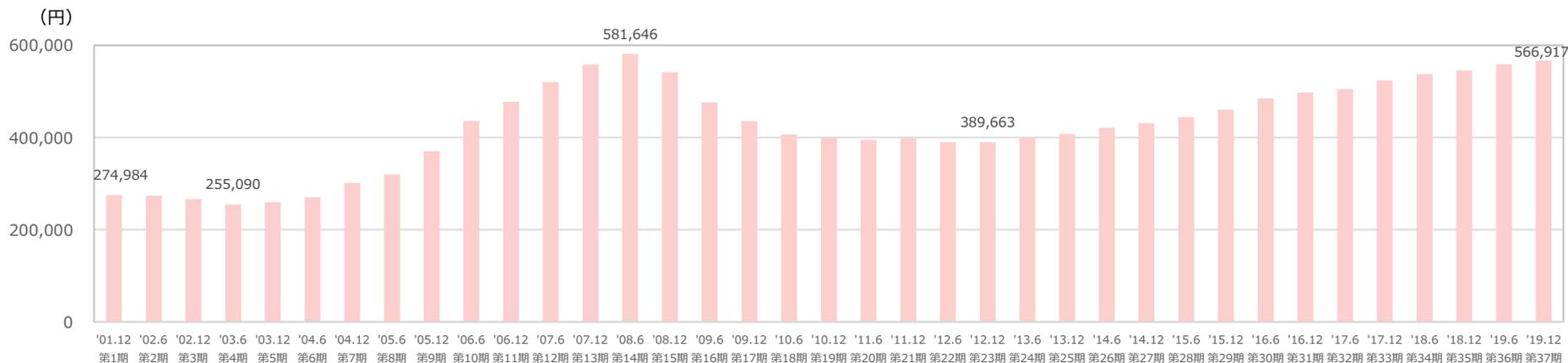
●資産規模 (取得価格の累計)・期中平均稼働率の推移



● 1口当たり分配金の推移^{*1}

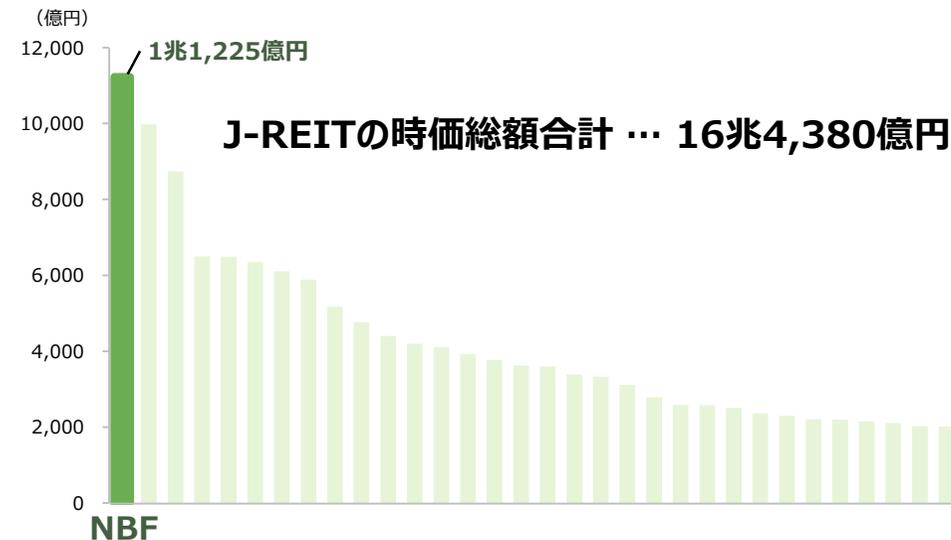


● 1口当たりNAVの推移^{*1,*2}



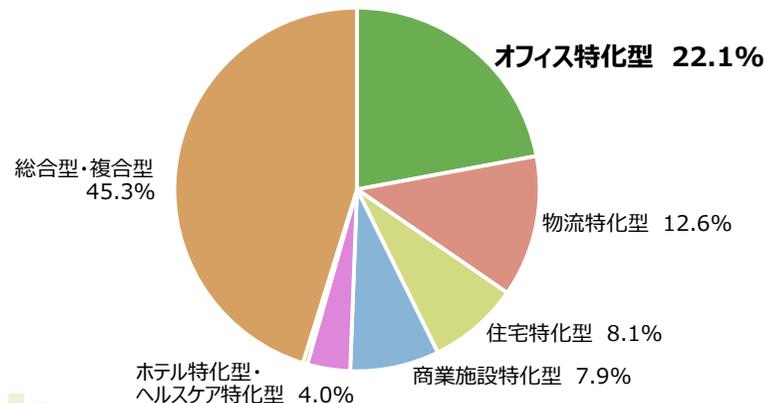
*1: 過去の実績値（第25期（2013年12月期）以前）については、投資口の2分割を行ったものとして記載しています。
 なお、計算上、1円未満の端数については切り捨てて表示しています。
 *2: 1口当たりNAV = (期末出資総額 + 期末圧縮積立金累計 + 翌期圧縮積立金 (積立額 - 取前額) + 期末鑑定評価含み益) / 期末発行済投資口数

● 時価総額



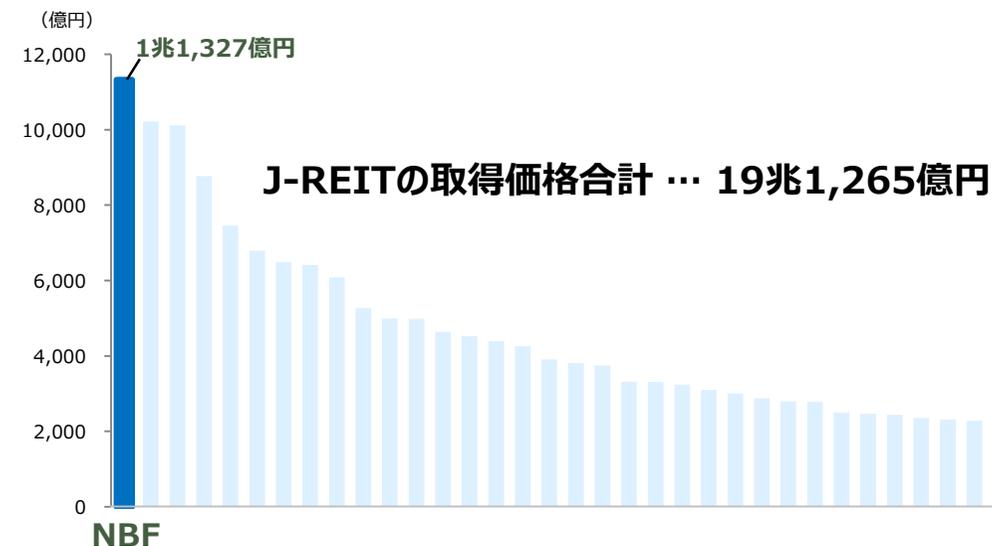
(2019年12月31日時点)

投資法人別占有率

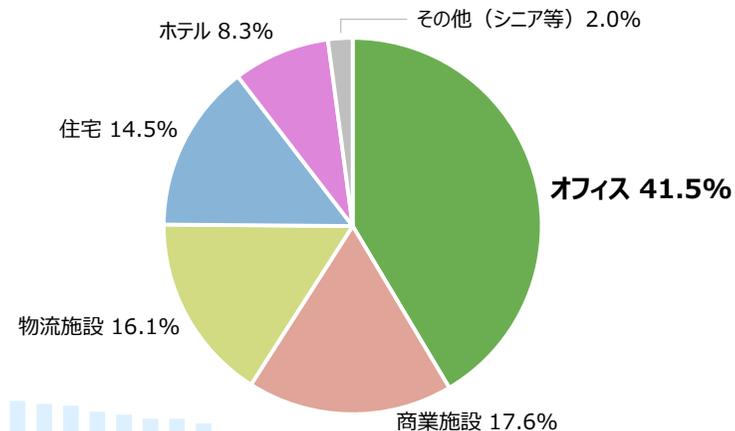


(出所) Quickより資産運用会社作成

● 取得価格

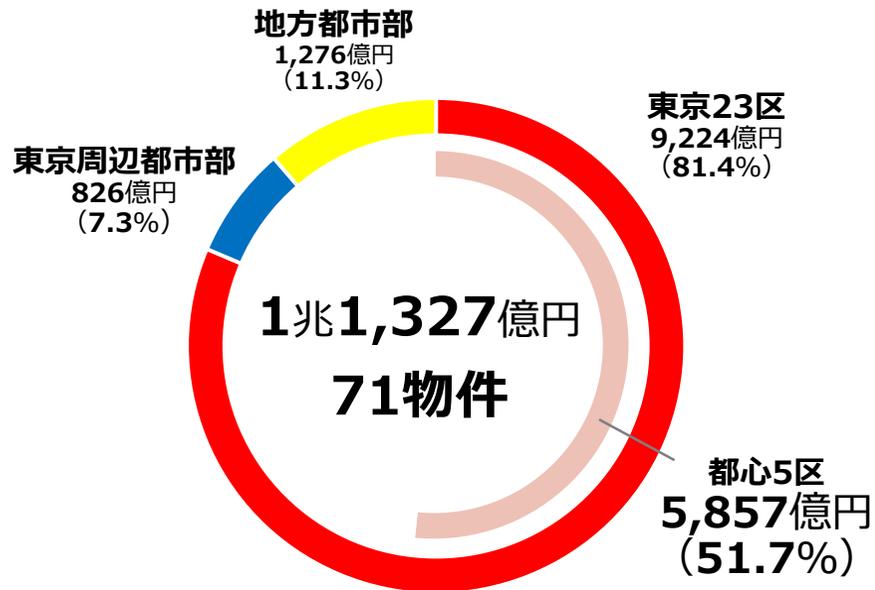


アセットタイプ別占有率

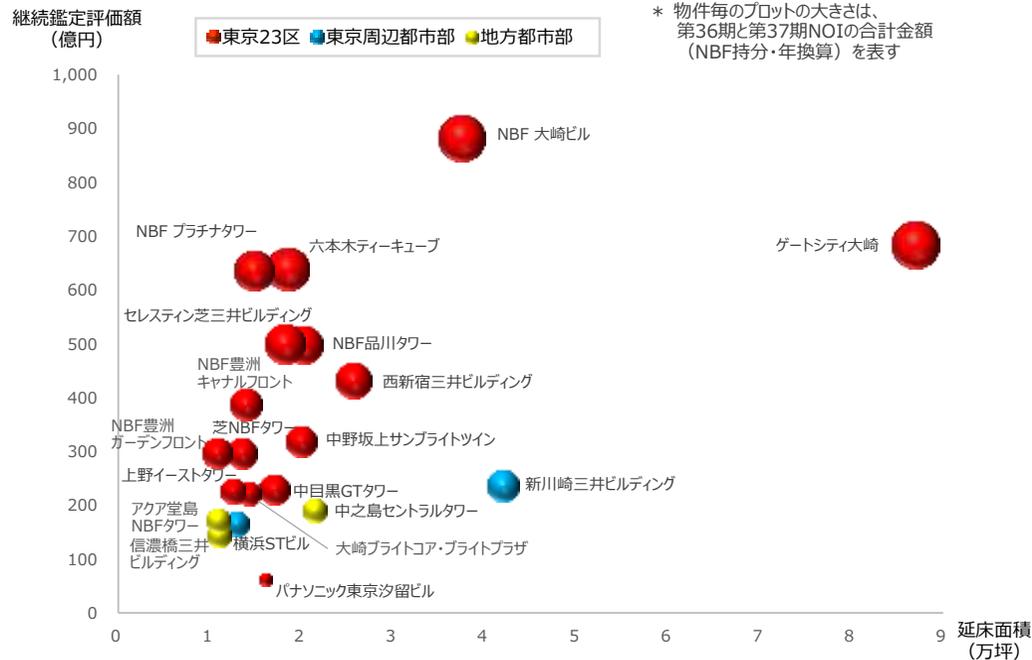


(出所) 開示資料より資産運用会社作成

● 地域別投資比率 (取得価格ベース) (2019年12月31日時点)



● 継続鑑定評価額と延床面積 (1万坪以上) 20物件



東京23区

都心5区



東京周辺都市部

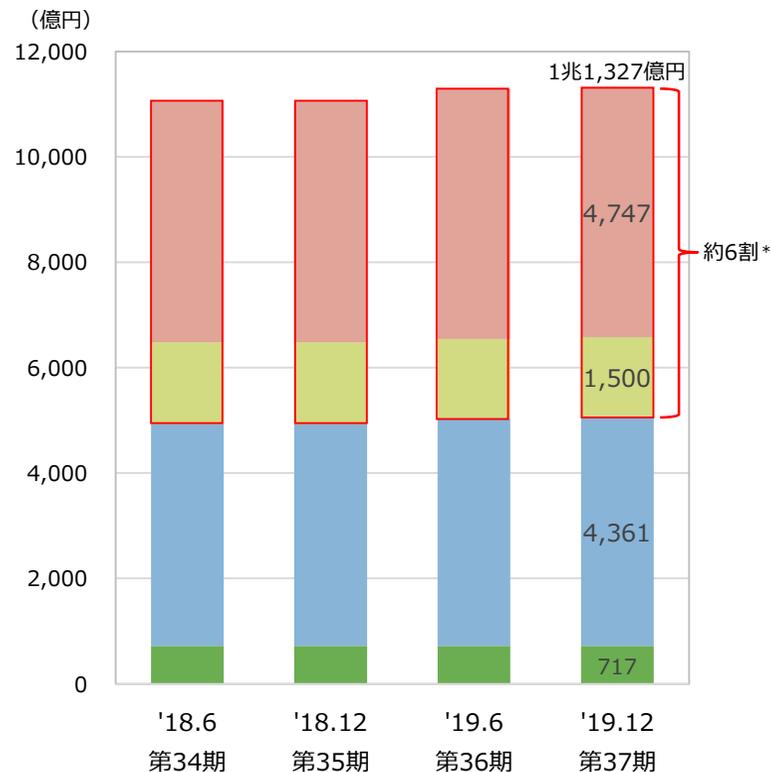


地方都市部



● 売主別取得累計額の推移

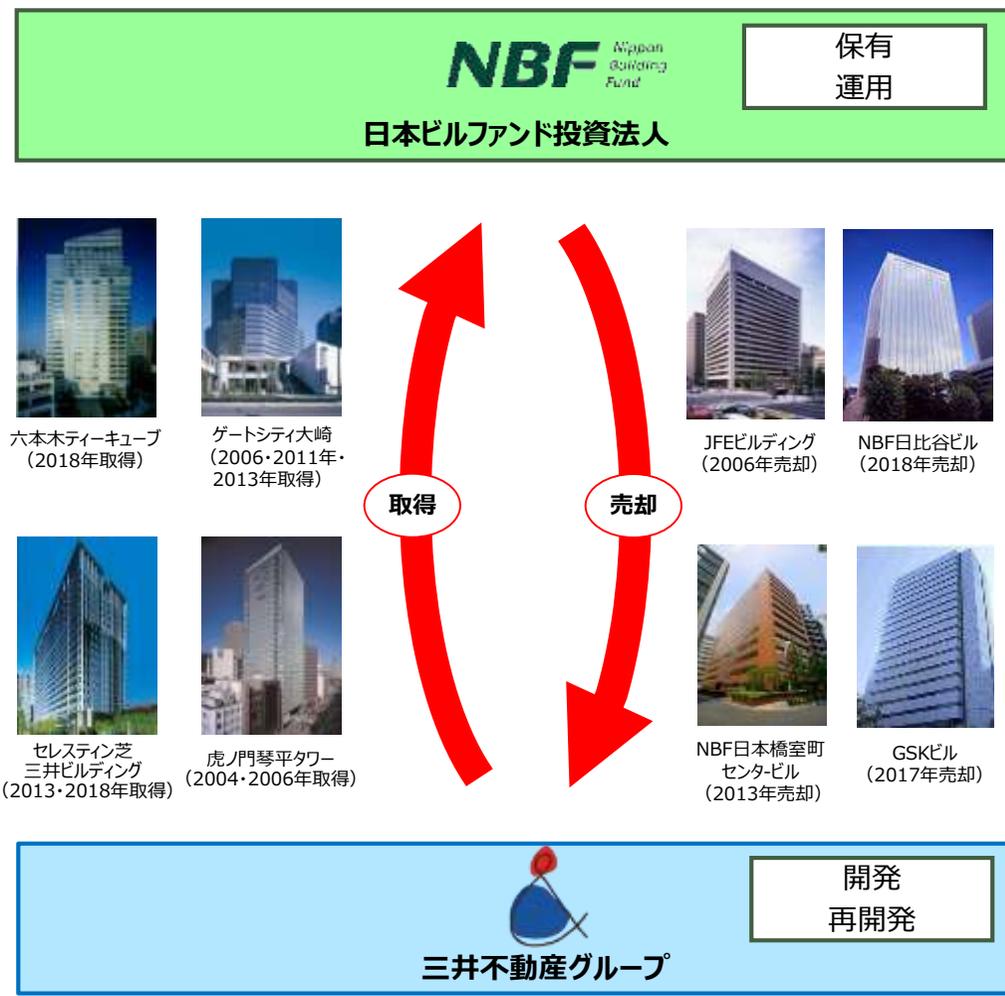
上場以降の取得物件の約6割が
三井不動産グループ関連（取得・仲介）



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

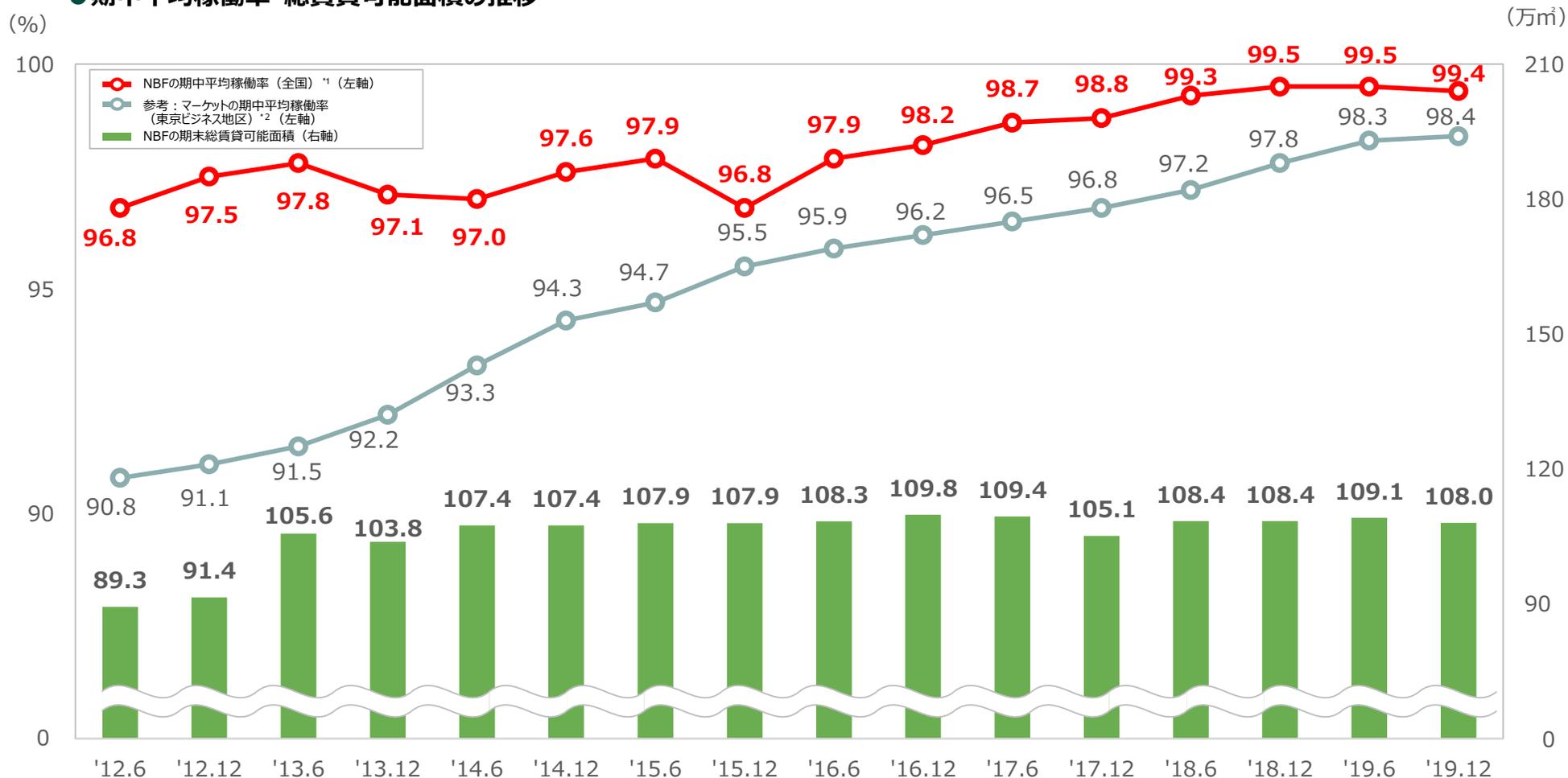
*上場（2001年9月）以降の取得累計額に対する比率

● 三井不動産グループとの共生モデル



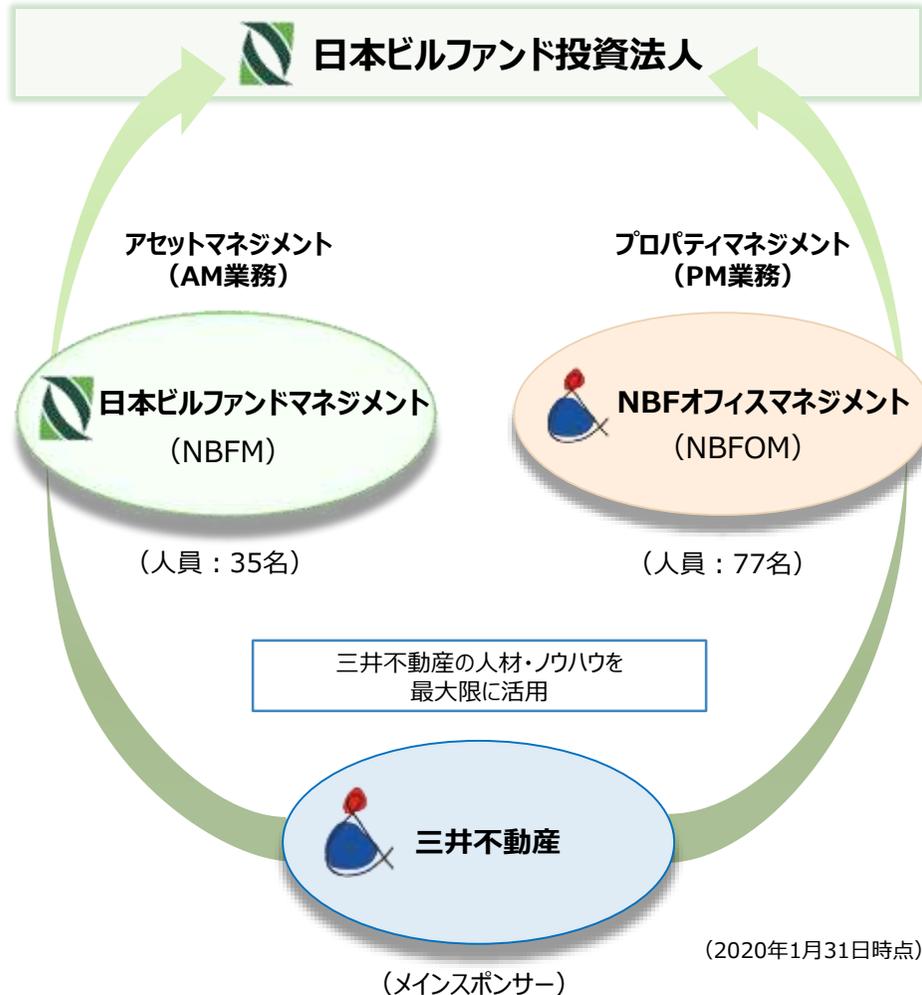
6-4 スポンサー（三井不動産グループ）の活用（2/3）リーシング

●期中平均稼働率・総賃貸可能面積の推移



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

● 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

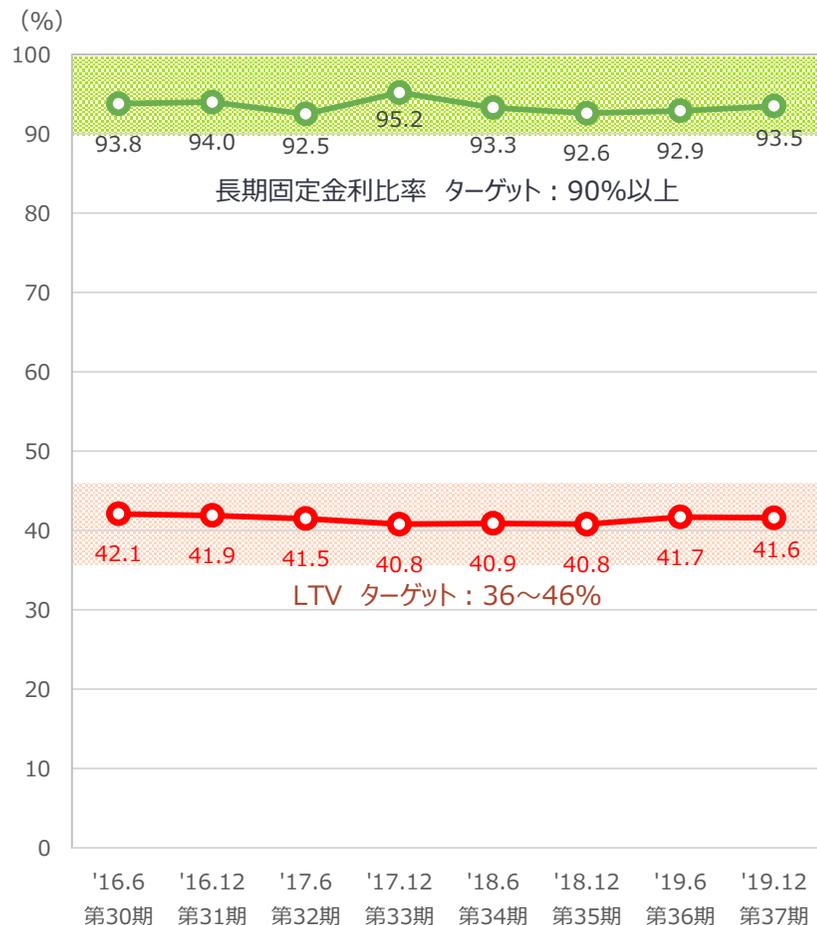
● 戦略的でメリハリのある工事の実行

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

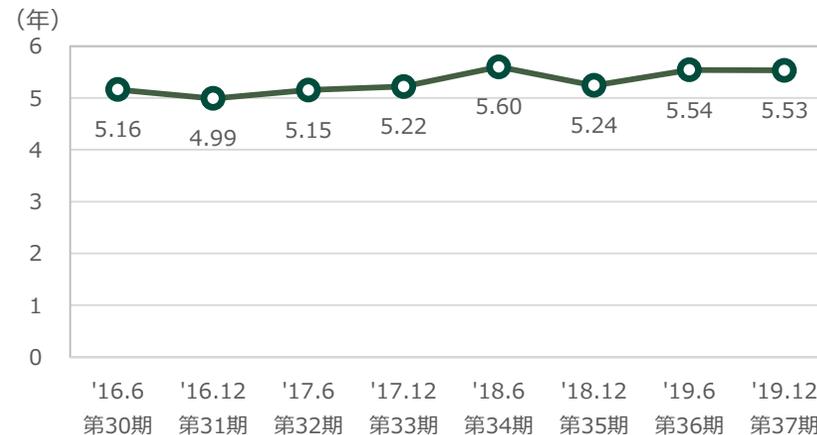
・減価償却費に占める資本的支出の割合（実績）



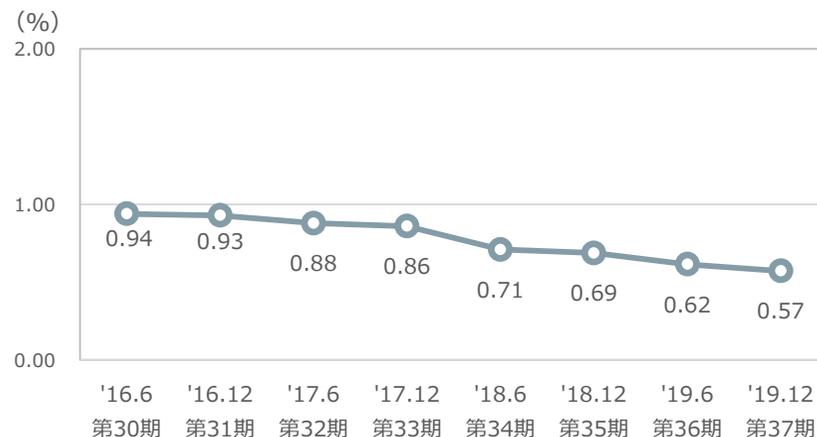
● LTV・長期固定金利比率の推移



● 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

5年連続で**最上位の「Green Star」**

2019年GRESB評価



環境(Environment)への取り組み

環境への取り組みにより各種環境パフォーマンスが向上



※原単位増減率は2017年度と2018年度を比較

DBJ Green Building認証の取得

2019年12月31日時点で取得率（延床面積ベース）は69.5%



【NBF大崎ビル】

	2019年12月31日時点
認証取得物件数	38
取得物件の延床面積	1,158,809㎡
取得率（物件数ベース）	53.5%
取得率（延床面積ベース）	69.5%

オフィス移転による快適性の創出

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】



【アロマディフューザーの設置】

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へ対して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



2019年GRESB評価

- ▶ 5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



グリーンビルディング認証への取り組み

	2017年12月末	2018年12月末	2019年12月31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㎡	1,158,809㎡
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%	69.5%

(*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

● 環境配慮への取り組み事例

- NBFでは「省エネルギーとCO2排出削減の推進」と「水環境の保全及び省資源・廃棄物削減の推進」を取り組み指針に定め、省エネに資する設備投資や効率的なビル運営を実施しております
- NBFは年間総エネルギー消費量原単位とエネルギー由来CO2排出量原単位についてそれぞれ前年比1%削減することを環境目標にしております

取り組み事例

① 建物・設備改修による環境パフォーマンスの向上

【省エネ・節水化に資する工事例】



空調改修工事



LED化の推進



トイレなどの節水化推進

② 効率的なビル運営の推進

- サステナビリティイベントの開催による省エネへの貢献（Ex, 打ち水イベント）
- サステナビリティガイドの配布によるテナント企業の環境への意識向上
- 外部コンサルタントを活用し、環境パフォーマンスの各指数を把握・管理

③ テナントとの協力 ～グリーンリース契約の締結～^{*1}



【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

年間総エネルギー消費量原単位

▼1.9%

エネルギー由来CO2排出量原単位

▼2.3%

※原単位増減率は2017年度と2018年度を比較

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
 * 2018年度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

● LED化（専有部・共用部）の推進

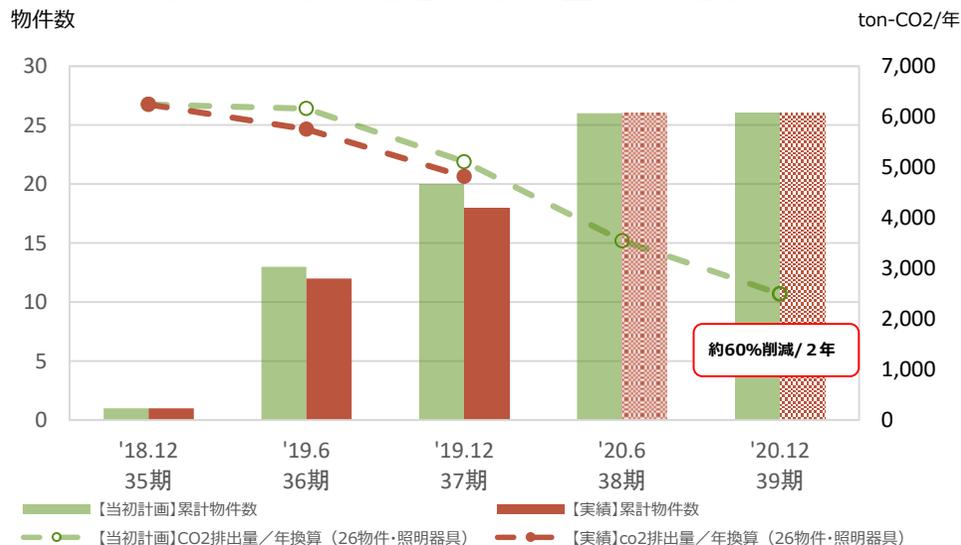
目的

- 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

【36期・37期で18物件のLED化工事実施】

● 主なLED化工事事例



【NBF 芝公園ビル エントランス】



【NBF 池袋イースト 専有部】



【東陽町センタービル エントランス】



【NBF渋谷イースト 専有部】



【つくば三井ビルディング 専有部】



【西新宿三井ビルディング 専有部】

● 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

(ランチタイムコンサート)



【NBF豊洲キャナルフロント】

(七夕 / クリスマスイベント)



【つくば三井ビルディング/サンマリオンNBFタワー】



- テナントの皆様からの生の声や満足度、ニーズを把握するため毎年アンケートによる顧客満足度調査を実施しており、把握した課題や改善点をオフィス運営に反映させる体制をNBFOMと構築しております

【オフィスビル運営・管理サービス顧客満足度調査概要 (2019年度実施分)】

- 調査対象 テナント企業の総務担当者調査53棟 (マスターリース物件等除く)
オフィスワーカー調査53棟 (マスターリース物件等除く)
- 配布数 テナント総務担当798社 (回収率88%)
オフィスワーカー7,419名 (回収率80%)
- 調査期間 2019年9月～10月
- 調査範囲 オフィスの環境・利便性、清掃、防犯防災、サービスセンター等運営管理全般、その他ビル毎のCS活動の効果、入居テナントニーズ等

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)



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)

専門性の高い人材

- 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

(2020年1月31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 (試験合格者を含む)

- ・不動産証券化 (ARES) 認定マスター 15名
- ・宅地建物取引士 23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 1名
- ・ビル経営管理士 7名

(2020年1月31日時点)

健康と快適性に関する取り組み

- シェアオフィスの利用、時差出勤、在宅勤務制度、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
- 2019年9月のオフィス移転に合わせて、快適性に配慮したワークスペースを創出しました

新オフィスのワークスペース事例

【共用スペースの拡張】

移転前 59.6㎡ → 移転後 162.6㎡
(共用スペース約2.7倍)

【オフィスBGMの導入】



【オープンスペース】



【アロマディフューザーの設置】



【集中作業ブース / 仮眠室】

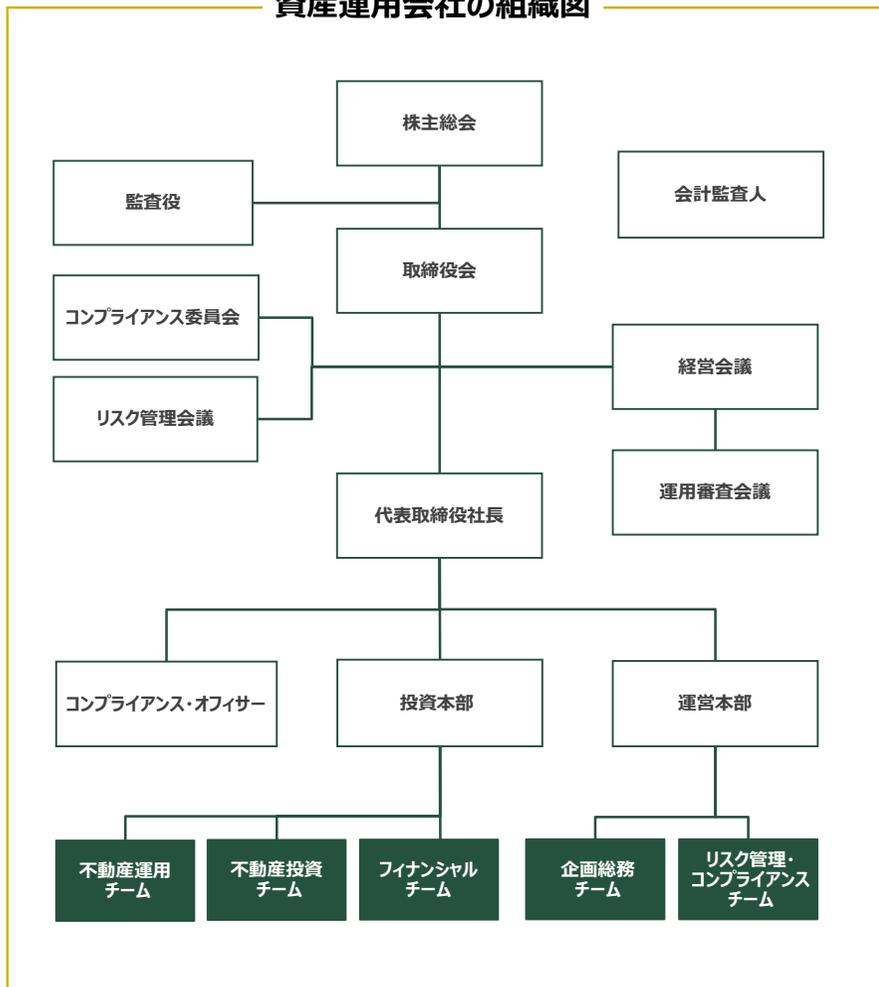


【カフェテリアスペース】

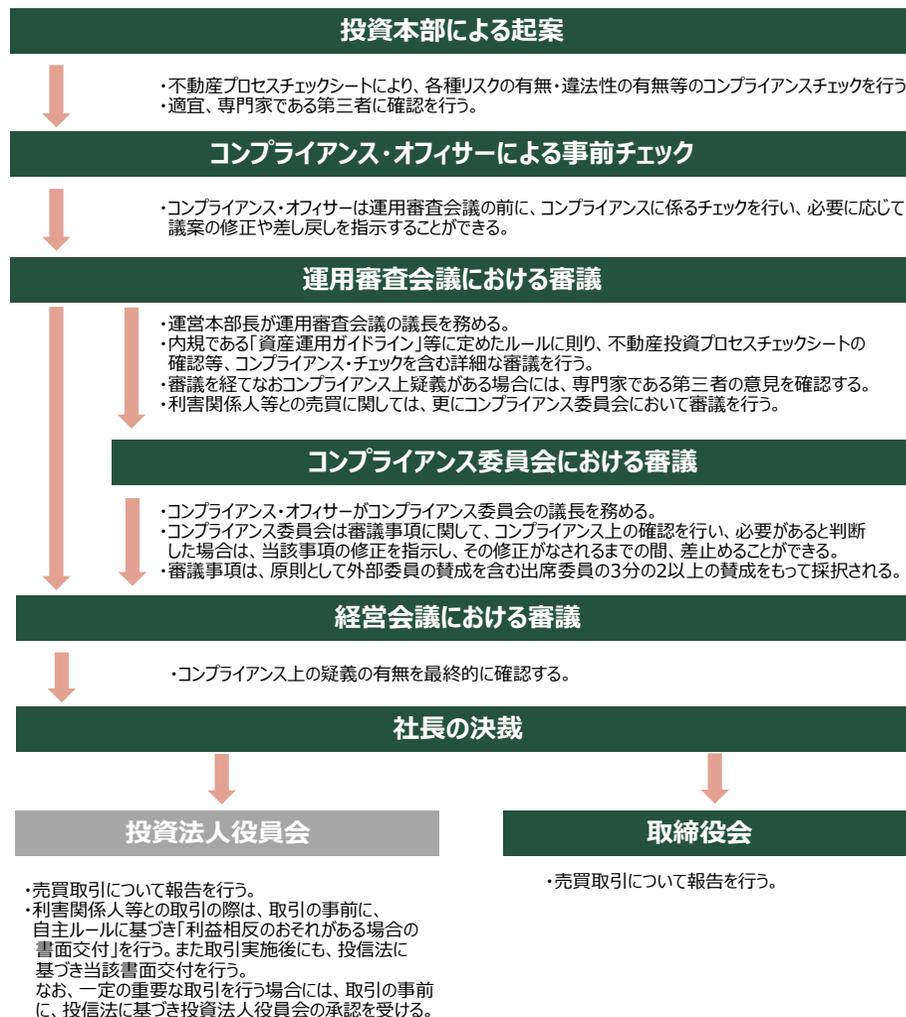


・資産運用会社においては、コンプライアンス委員会、リスク管理会議、運用審査会議、経営会議等のガバナンス・ストラクチャーを構築し、業務におけるリスク管理・コンプライアンスを徹底、コーポレート・ガバナンスの継続的な改善・向上に努めています

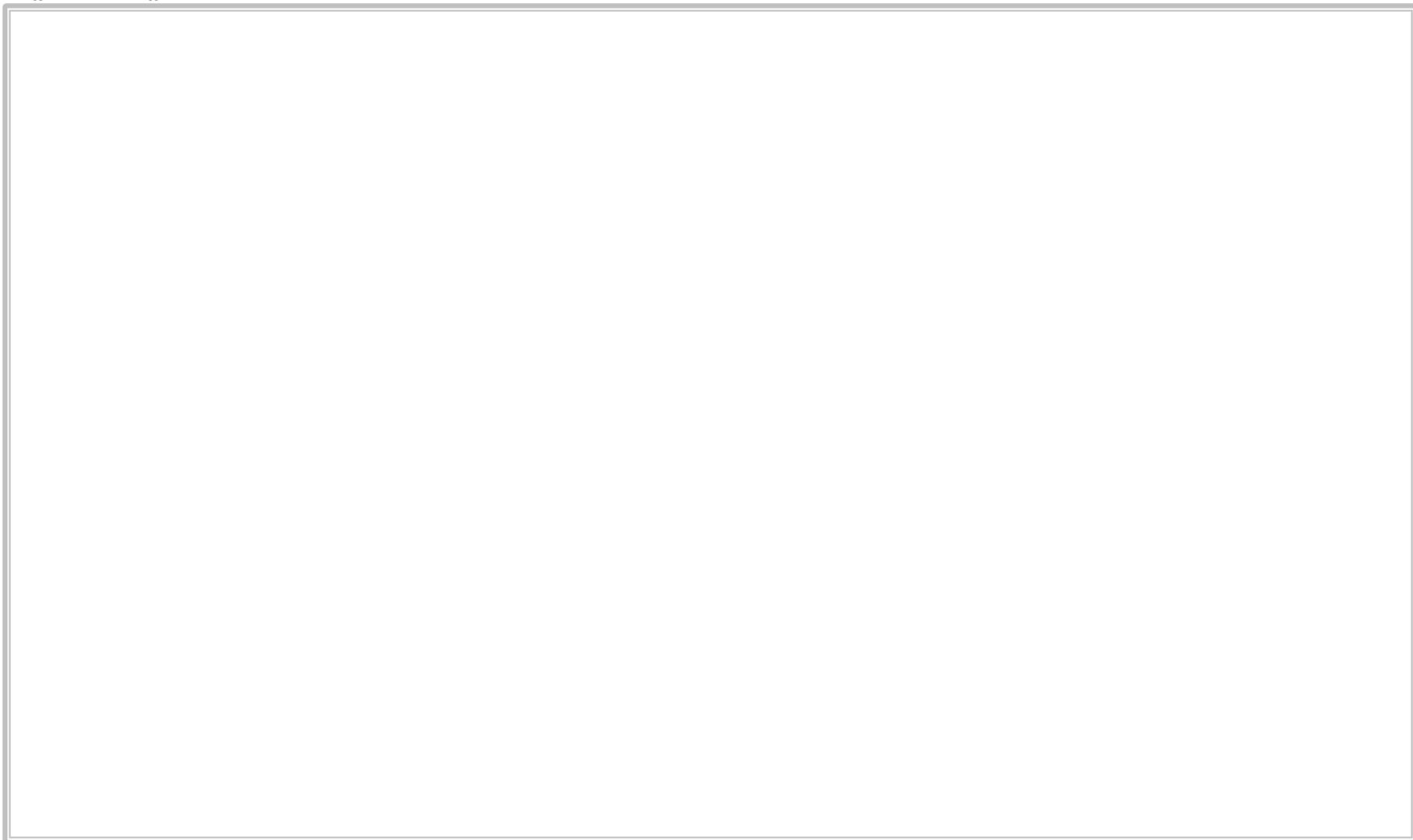
資産運用会社の組織図



● 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12月31日時点)

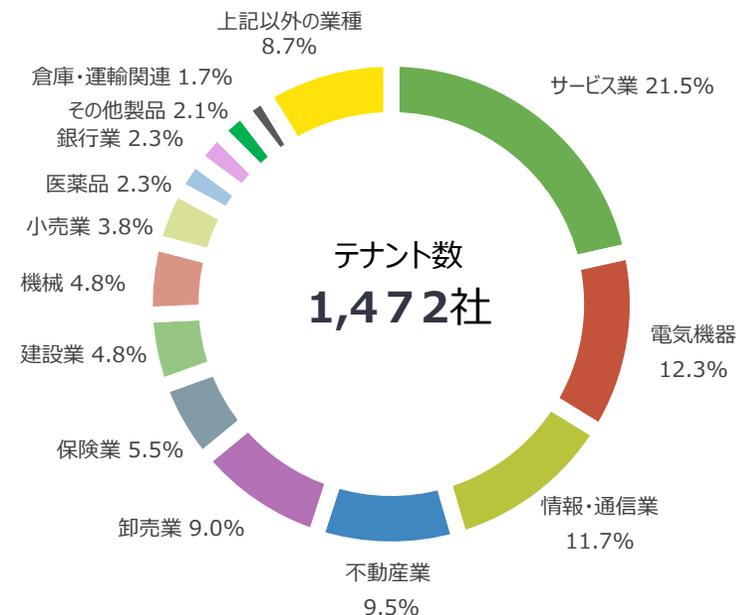
テナント名	賃貸物件	賃貸面積 (m)	全賃貸面積に占める賃貸面積の割合 (%)
1. 三井不動産株式会社*1	ゲートシティ大崎 他16物件	298,455	27.8
2. ソニー株式会社	NBF大崎ビル 他1物件	75,176	7.0
3. トランス・コスモス株式会社	NBF渋谷ガーデンフロント 他3物件	25,114	2.3
4. 株式会社博報堂DYホールディングス	NBF豊洲ガーデンフロント 他2物件	22,367	2.1
5. 株式会社日立アーバンインベストメント	上野イーストタワー 他5物件	17,922	1.7
6. アフラック生命保険株式会社	調布サウスゲートビル 他4物件	16,053	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. 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
10. ソフトバンク株式会社	NBF豊洲キャナルフロント 他1件	13,842	1.3

*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。)

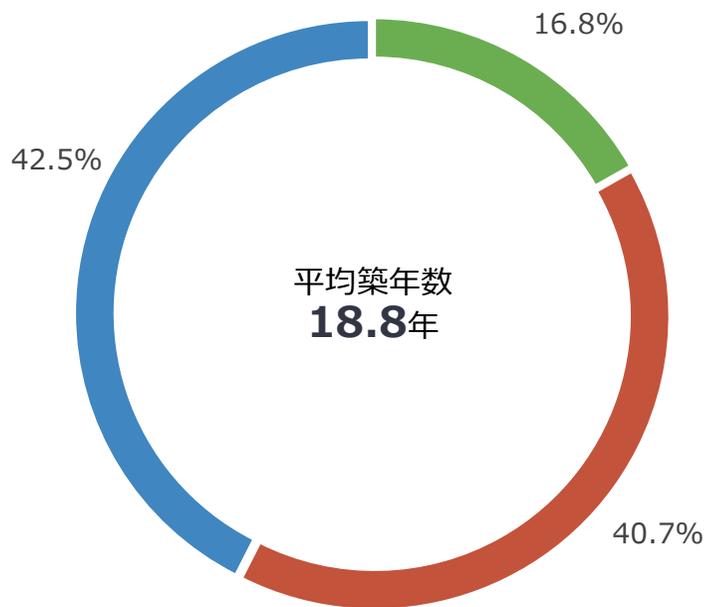
本投資法人が三井不動産(株)から受領する賃料は、転借人から三井不動産(株)が受領する転賃賃料から一定料率の金額を控除したものとします。

*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。

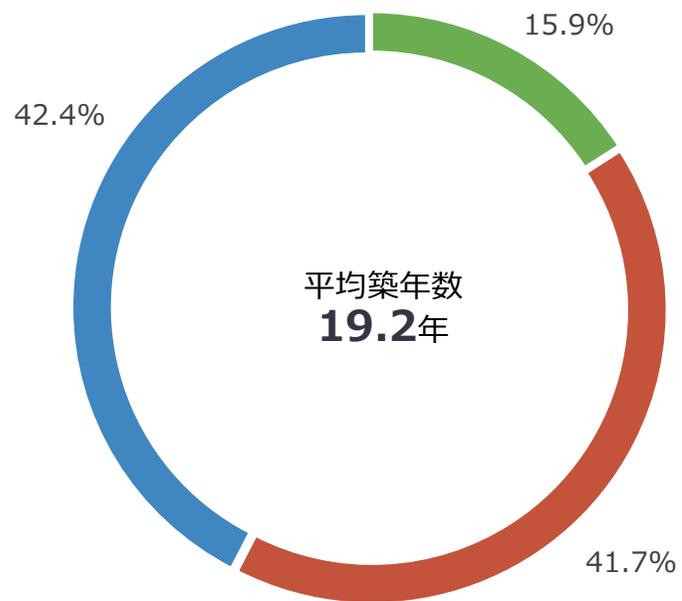
●テナント業種*2分布



2019年6月期末
(第36期末)

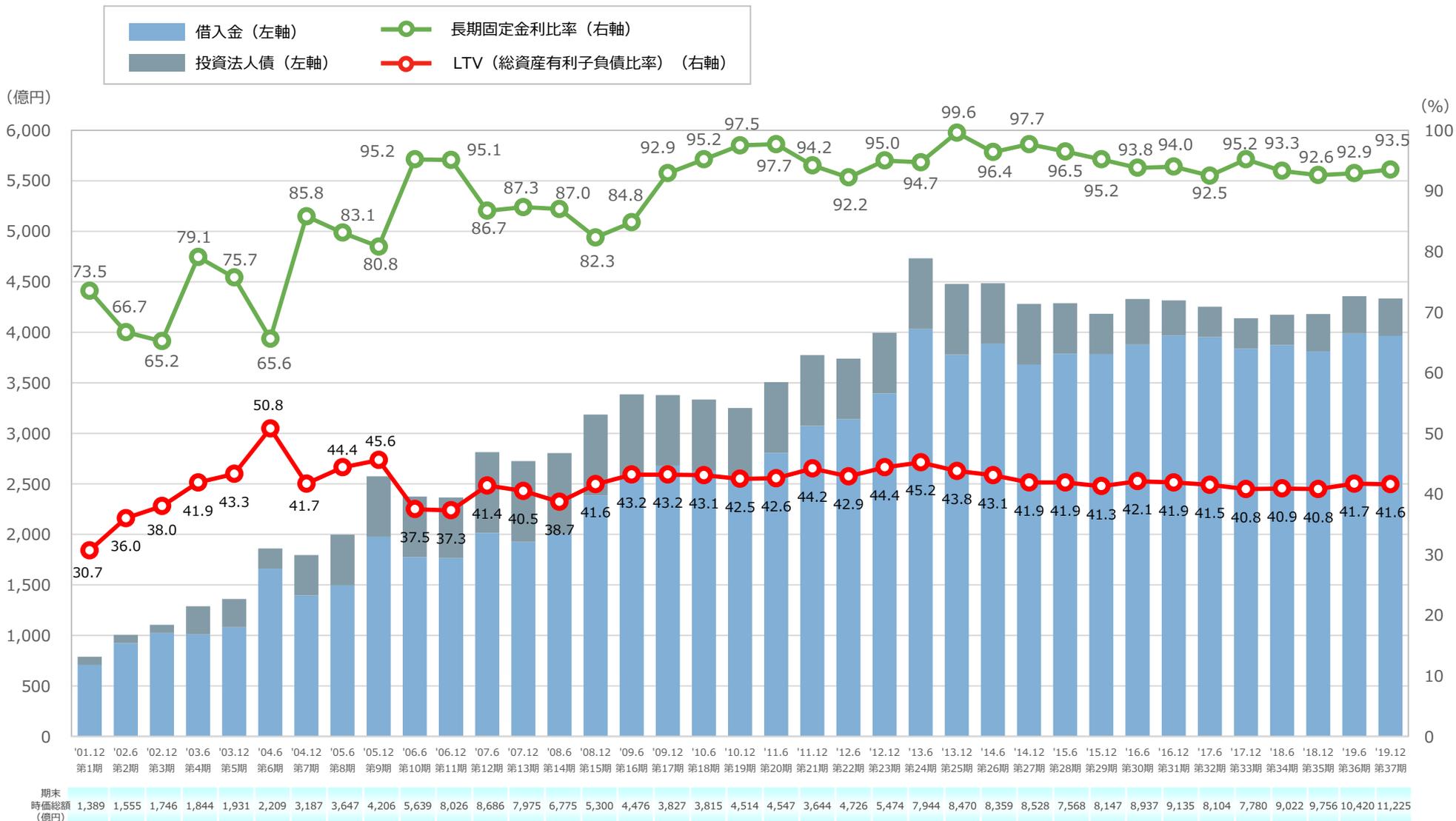


2019年12月期末
(第37期末)



- 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	2019/6期末 (第36期末)	2019/12期末 (第37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	76,750	76,500	期限一括	無担保・無保証 ・同順位
	三菱UFJ銀行	72,000	69,000		
	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	30,000	30,000		
	信金中央金庫	30,000	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	11,000	12,000		
	農林中央金庫	10,000	10,000		
	福岡銀行	8,000	8,000		
	日本生命保険	5,000	5,000		
	大同生命保険	4,000	4,000		
	太陽生命保険	4,000	4,000		
	第四銀行	4,000	4,000		
	山口銀行	4,000	4,000		
	伊予銀行	3,000	3,000		
	七十七銀行	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		
	山梨中央銀行	3,000	3,000		
	常陽銀行	2,000	2,000		
	千葉銀行	2,000	2,000		
	新生銀行	1,000	1,000		
	広島銀行	1,000	1,000		
	りそな銀行	1,000	1,000		
	小計	398,750	396,500		
	合計	398,750	396,500		

(27社)

(27社)

6 投資主の状況

【所有者別投資口数】

所有者区分	2019年6期末 (第36期末)		2019年12期末 (第37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	52,133	3.7	50,231	3.6	-1,902
金融機関	770,942	54.6	792,013	56.1	21,071
都市銀行	-	-	-	-	-
地方銀行	71,185	5.0	73,883	5.2	2,698
信託銀行	607,775	43.0	632,956	44.8	25,181
生命保険会社	45,800	3.2	44,743	3.2	-1,057
損害保険会社	10,725	0.8	7,869	0.6	-2,856
信用金庫	16,019	1.1	16,053	1.1	34
その他	19,438	1.4	16,509	1.2	-2,929
その他国内法人	89,350	6.3	85,266	6.0	-4,084
外国法人等	449,023	31.8	430,867	30.5	-18,156
証券会社	50,552	3.6	53,623	3.8	3,071
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	2019年6期末 (第36期末)		2019年12期末 (第37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	11,107	91.0	10,669	90.6	-438
金融機関	178	1.5	188	1.6	10
都市銀行	-	-	-	-	-
地方銀行	49	0.4	51	0.4	2
信託銀行	17	0.1	17	0.1	-
生命保険会社	9	0.1	9	0.1	-
損害保険会社	5	0.0	5	0.0	-
信用金庫	57	0.5	62	0.5	5
その他	41	0.3	44	0.4	3
その他国内法人	294	2.4	287	2.4	-7
外国法人等	606	5.0	608	5.2	2
証券会社	24	0.2	22	0.2	-2
合計	12,209	100.0	11,774	100.0	-435

【2019年6月期末 (第36期末)】



【2019年12月期末 (第37期末)】



【投資主上位10社】

投資主名	2019年6期末 (第36期末)		2019年12期末 (第37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)	274,154	19.4	288,777	20.5
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	213,061	15.1	217,682	15.4
野村信託銀行株式会社 (投信口)	53,699	3.8	62,695	4.4
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	43,379	3.1	46,064	3.3
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	40,506	2.9	39,315	2.8
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 アンドトラスト カンパニー 505103	20,243	1.4	19,504	1.4
JPMorgan証券株式会社	17,089	1.2	17,921	1.3
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	18,626	1.3	16,491	1.2

7 主要な経営指標等の推移

項目		第33期	第34期	第35期	第36期	第37期
		2017年12月期	2018年6月期	2018年12月期	2019年6月期	2019年12月期
営業収益	百万円	42,125	36,635	37,468	38,529	39,134
不動産賃貸収入等	百万円	36,560	36,251	37,468	38,050	39,134
不動産等売却益	百万円	5,564	383	-	478	-
賃貸NOI *1	百万円	23,656	24,102	24,729	25,148	25,815
NOI利回り *2	%	4.73	4.91	4.97	5.04	5.09
税引前当期純利益	百万円	14,682	14,011	14,519	15,391	15,548
当期純利益	百万円	14,682	14,010	14,518	15,390	15,547
F F O *3	百万円	20,150	20,695	21,613	22,132	22,768
A F F O *4	百万円	17,184	17,948	17,197	18,771	18,369
減価償却費	百万円	7,190	7,068	7,095	7,221	7,221
不動産等売却損	百万円	3,842	-	-	-	-
資本的支出額	百万円	2,965	2,746	4,416	3,361	4,399
総資産額	百万円	1,013,860	1,020,237	1,024,893	1,043,765	1,042,753
有利子負債	百万円	413,875	417,500	418,125	435,750	433,500
純資産額	百万円	538,794	539,574	540,467	541,338	541,975
分配総額	百万円	13,230	13,625	14,519	14,910	15,547
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	381,582	382,135	382,767	383,384	383,835
1口当たり分配金	円	9,370	9,650	10,283	10,560	11,011
1口当たりF F O *5	円	14,270	14,656	15,307	15,674	16,125
1口当たりN A V *6	円	523,821	537,915	545,190	558,516	566,917
総資産経常利益率 *7	%	1.44 (2.88)	1.38 (2.76)	1.42 (2.84)	1.49 (2.98)	1.49 (2.98)
自己資本当期純利益率 *7	%	2.73 (5.46)	2.60 (5.20)	2.69 (5.38)	2.85 (5.69)	2.87 (5.75)
L T V (総資産有利子負債比率)	%	40.8	40.9	40.8	41.7	41.6
D S C R *8	倍	12.0	13.0	15.6	17.3	18.4
配当性向	%	90.1	97.2	100.0	96.8	100.0
当期運用日数	日	184	181	184	181	184
投資物件数 (期末)	件	72	72	72	71	71
テナント数 (期末)	件	1,554	1,532	1,525	1,483	1,472
総賃貸可能面積 (期末)	m ²	1,051,588	1,084,931	1,084,895	1,091,311	1,080,595
期中平均稼働率	%	98.8	99.3	99.5	99.5	99.4

- *1 賃貸NOIについては不動産等売却損益は含まない
- *2 NOI利回り= 通期稼働物件のNOI÷当該物件の期末簿価×2
- *3 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 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	期末稼働率 (%)	テナント数	PML (%)
六本木ティーキューブ	34,637	34,042	98.3	67	1.6
西新宿三井ビルディング	33,558	33,481	99.8	51	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	22,762	22,762	100.0	12	1.7
芝NBFタワー	24,730	24,730	100.0	27	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	9,418	97.8	12	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
興和西新橋ビルB棟	10,347	10,124	97.8	18	2.0
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	9,993	99.4	12	8.4
NBF新川ビル	17,307	16,653	96.2	25	3.5
新橋M-SQUARE	5,390	5,390	100.0	9	2.6
NBF ALLIANCE	4,033	3,695	91.6	6	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 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	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	6,822	94.6	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	41,830	99.9	75	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	36,654	100.0	15	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	12,696	12,696	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	13	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	5,642	5,642	100.0	17	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)	740,270	737,367	99.6	733	-

●東京周辺都市部

物件名	総賃貸可能面積 (m ²)	総賃貸面積 (m ²)	期末稼働率 (%)	テナント数	PML (%)
調布サウスゲートビル	13,762	13,762	100.0	1	4.3
新川崎三井ビルディング	39,837	39,777	99.8	22	2.2
横浜S Tビル	20,087	19,789	98.5	95	1.7
パレール三井ビルディング	12,545	12,545	100.0	31	2.8
つくば三井ビルディング	16,832	16,402	97.4	60	0.5
シーノ大宮ノースウィング	20,698	20,601	99.5	42	1.9
N B F 浦和ビル	3,455	3,144	91.0	11	10.2
N B F 松戸ビル	4,770	4,770	100.0	25	7.8
東京周辺都市部 (8物件)	131,986	130,789	99.1	287	-

●地方都市部

物件名	総賃貸可能面積 (m ²)	総賃貸面積 (m ²)	期末稼働率 (%)	テナント数	PML (%)
札幌エルプラザ	11,396	11,396	100.0	13	0.3
N B F 札幌南二条ビル	5,351	5,351	100.0	3	1.0
N B F ユニックスビル	13,384	12,883	96.3	49	2.7
N B F 新潟テレコムビル	10,193	10,062	98.7	33	4.9
三井住友銀行名古屋ビル	17,658	17,624	99.8	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	21,053	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	25,168	99.4	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	16	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-SQUARE	14,328	14,240	99.4	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)	208,339	206,413	99.1	452	-
合計 (71物件)	1,080,595	1,074,569	99.4	1,472	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37期末					第36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	62,846	64,000	3.3%	3.1%	3.5%	63,500	3.3%	3.1%	3.5%	1,153	500
西新宿三井ビルディング*1	45,271	32,745	43,200	3.5%	3.2%	3.7%	43,000	3.5%	3.2%	3.7%	10,454	103
(追加取得)							97	4.5%	4.2%	4.7%		
セレスティン芝三井ビルディング	42,000	41,500	50,000	3.3%	3.1%	3.5%	50,000	3.3%	3.1%	3.5%	8,499	-
N B F 品川タワー	36,300	37,443	49,900	3.1%	2.9%	3.3%	48,700	3.1%	2.9%	3.3%	12,456	1,200
芝 N B F タワー	32,000	26,874	29,700	3.3%	3.5%	3.5%	29,700	3.3%	3.5%	3.5%	2,825	-
N B F フラチナタワー	31,000	26,118	63,700	3.3%	3.5%	3.4%	63,600	3.3%	3.5%	3.4%	37,581	100
N B F 南青山ビル	31,000	31,433	20,300	3.0%	2.8%	3.2%	20,000	3.0%	2.8%	3.2%	-11,133	300
N B F コモディオ汐留	28,800	27,277	35,600	3.4%	3.2%	3.6%	34,900	3.4%	3.2%	3.6%	8,322	700
G-BASE田町	28,200	28,187	28,200	3.2%	3.0%	3.4%	28,200	3.2%	3.0%	3.4%	12	-
虎ノ門琴平タワー	24,543	17,779	35,800	3.2%	3.1%	3.7%	35,700	3.2%	3.1%	3.7%	18,020	100
N B F 御茶ノ水ビル	20,840	19,556	14,200	3.2%	3.0%	3.4%	14,200	3.2%	3.0%	3.4%	-5,356	-
N B F 渋谷ガーデンフロント	20,269	18,390	34,000	3.0%	3.2%	3.2%	33,900	3.0%	3.2%	3.2%	15,609	100
N B F 銀座通りビル	17,000	17,492	18,500	2.9%	2.6%	3.0%	18,500	2.9%	2.6%	3.0%	1,007	-
新宿三井ビルディング二号館	16,285	15,791	20,000	3.4%	3.5%	3.5%	20,000	3.4%	3.5%	3.5%	4,208	-
興和西新橋ビル B棟*2	13,473	11,114	15,200	3.2%	3.3%	3.3%	14,900	3.2%	3.3%	3.3%	4,085	88
(追加取得)							212	4.2%	4.3%	4.3%		
リバーシティM - SQUARE	13,350	11,572	15,800	3.8%	3.7%	4.0%	15,800	3.8%	3.7%	4.0%	4,227	-
N B F 虎ノ門ビル	13,337	12,969	17,100	3.2%	3.0%	3.4%	17,100	3.2%	3.0%	3.4%	4,130	-
N B F 新川ビル*3	12,614	11,184	16,210	3.9%	3.8%	4.1%	14,970	3.9%	3.8%	4.1%	5,025	1,240
(西館)				4.0%	3.8%	4.2%		4.0%	3.8%	4.2%		
(東館)				4.5%	4.3%	4.7%		4.5%	4.3%	4.7%		
(住宅棟)												
新橋M - SQUARE	11,900	11,474	15,500	3.1%	2.9%	3.3%	15,500	3.1%	2.9%	3.3%	4,025	-
N B F ALLIANCE	9,126	9,279	12,400	3.1%	2.9%	3.3%	12,400	3.1%	2.9%	3.3%	3,120	-
四谷メディカルビル	8,800	7,413	7,970	3.8%	3.6%	4.0%	7,960	3.8%	3.6%	4.0%	556	10
N B F 渋谷イースト	8,000	7,998	8,040	3.4%	3.2%	3.6%	7,370	3.4%	3.2%	3.6%	41	670

*1 西新宿三井ビルディング (追加取得) の第36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30日)

*2 興和西新橋ビルB棟 (追加取得) の第36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30日)

*3 N B F 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37期末					第36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			
NBF芝公園ビル	6,770	6,649	8,420	3.7%	3.5%	3.9%	8,390	3.7%	3.5%	3.9%	1,770	30
NBF高輪ビル	6,667	6,133	7,610	4.1%	4.3%	4.3%	7,610	4.1%	4.3%	4.3%	1,476	-
NBF赤坂山王スクエア	6,250	6,373	7,080	3.2%	3.0%	3.4%	7,080	3.2%	3.0%	3.4%	706	-
NBF神田須田町ビル	5,960	5,590	8,560	3.3%	3.1%	3.5%	8,560	3.3%	3.1%	3.5%	2,969	-
住友電設ビル	5,365	4,550	6,060	3.8%	4.0%	4.0%	6,010	3.8%	4.0%	4.0%	1,509	50
NBF東銀座スクエア	5,200	4,289	8,300	3.5%	3.3%	3.7%	8,300	3.5%	3.3%	3.7%	4,010	-
パナソニック東京汐留ビル	5,075	4,821	6,260	3.2%	3.0%	3.4%	6,290	3.2%	3.0%	3.4%	1,438	-30
NBF小川町ビルディング	4,940	5,051	6,280	3.5%	3.3%	3.7%	6,270	3.5%	3.3%	3.7%	1,228	10
日本橋兜町M-SQUARE	4,850	4,402	5,610	3.4%	3.2%	3.6%	5,630	3.4%	3.2%	3.6%	1,207	-20
龍角散ビル	4,050	4,228	5,100	3.8%	3.6%	4.0%	5,100	3.8%	3.6%	4.0%	871	-
神宮前M-SQUARE*1	3,700	3,102	4,490	3.5%	3.3%	3.8%	4,320	3.5%	3.3%	3.8%	1,387	170
NBF大崎ビル	66,660	63,690	88,300	3.2%	3.0%	3.4%	88,300	3.2%	3.0%	3.4%	24,609	-
ゲートシティ大崎	57,281	48,131	68,500	3.4%	3.2%	3.6%	68,100	3.4%	3.2%	3.6%	20,368	400
中野坂上サンブライトツイン	41,230	36,229	31,900	3.7%	3.3%	3.9%	31,800	3.7%	3.3%	3.9%	-4,329	100
NBF豊洲キャナルフロント	35,200	28,207	38,800	3.7%	3.5%	3.9%	38,700	3.7%	3.5%	3.9%	10,592	100
NBF豊洲ガーデンフロント	25,018	22,059	29,800	3.8%	3.6%	4.0%	29,800	3.8%	3.6%	4.0%	7,740	-
中目黒GTタワー	23,856	16,692	22,900	3.5%	3.6%	3.7%	22,600	3.5%	3.6%	3.7%	6,207	300
上野イーストタワー	21,600	20,750	22,600	3.6%	3.4%	3.8%	22,600	3.6%	3.4%	3.8%	1,849	-
大崎ブライトコア・ブライトプラザ*2							19,100	3.2%	3.0%	3.4%		
(追加取得)	21,580	21,439	22,200	3.2%	3.0%	3.4%	3,140	3.2%	3.0%	3.4%	760	-40
NBF上野ビル	10,400	8,793	9,550	3.7%	3.5%	3.9%	9,560	3.7%	3.5%	3.9%	756	-10
NBF池袋イースト	8,630	9,215	13,300	4.0%	3.8%	4.2%	12,800	4.0%	3.8%	4.2%	4,084	500
東五反田スクエア	8,350	7,402	8,490	3.5%	3.3%	3.7%	8,470	3.5%	3.3%	3.7%	1,087	20
東陽町センタービル	7,800	8,152	8,770	3.8%	3.6%	4.0%	8,740	3.8%	3.6%	4.0%	617	30
NBF池袋タワー	4,695	4,062	5,690	3.9%	3.7%	4.1%	5,690	3.9%	3.7%	4.1%	1,627	-
NBF池袋シティビル	4,428	4,041	5,540	3.8%	3.6%	4.0%	5,530	3.8%	3.6%	4.0%	1,498	10
東京23区計 (47物件)	922,464	840,509	1,065,430	-	-	-	1,058,699	-	-	-	224,920	6,731

*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、有期還元法インクド式における割引率を記載しています。また、DR欄記載数値は、1年目から10年目の期間中における割引率を、TCR欄記載数値は、転売時割引率（11年目以降から借地契約満了時点）をそれぞれ記載しています。
 *2 大崎ブライトコア・ブライトプラザ（追加取得）の第36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8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37期末					第36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	8,157	10,300	4.6%	4.4%	4.8%	10,300	4.6%	4.4%	4.8%	2,142	-	
新川崎三井ビルディング	25,820	21,726	23,700	4.6%	4.4%	4.8%	23,600	4.6%	4.4%	4.8%	1,973	100	
横浜S Tビル	13,529	12,378	16,600	3.8%	3.9%	4.0%	16,400	3.8%	3.9%	4.0%	4,221	200	
パレール三井ビルディング	3,800	3,051	4,220	4.4%	4.2%	4.6%	4,110	4.4%	4.2%	4.6%	1,168	110	
つくば三井ビルディング	8,875	7,166	8,750	4.8%	4.6%	5.0%	8,710	4.9%	4.7%	5.1%	1,583	40	
シーノ大宮ノースウイング	16,816	13,180	22,500	4.2%	4.3%	4.4%	22,200	4.2%	4.3%	4.4%	9,319	300	
N B F 浦和ビル	2,000	1,780	2,630	4.6%	4.4%	4.8%	2,530	4.6%	4.4%	4.8%	849	100	
N B F 松戸ビル	2,455	2,148	2,540	4.6%	4.6%	4.8%	2,530	4.6%	4.6%	4.8%	391	10	
東京周辺都市部8物件計	82,616	69,590	91,240	-	-	-	90,380	-	-	-	21,649	860	
札幌エルプラザ	4,404	2,931	7,610	4.3%	4.4%	4.5%	7,450	4.4%	4.5%	4.6%	4,678	160	
N B F 札幌南二条ビル	1,870	1,528	1,550	4.8%	4.6%	4.9%	1,510	4.9%	4.7%	5.0%	21	40	
N B F ユニックスビル	4,028	2,684	3,410	5.4%	5.4%	5.6%	3,380	5.5%	5.5%	5.7%	725	30	
N B F 新潟テレコムビル	3,957	3,307	2,750	5.2%	5.0%	5.4%	2,750	5.3%	5.1%	5.5%	-557	-	
三井住友銀行名古屋ビル	14,900	14,360	16,700	4.2%	4.0%	4.4%	16,700	4.2%	4.0%	4.4%	2,339	-	
N B F 名古屋広小路ビル	7,232	6,050	6,790	4.2%	4.0%	4.4%	6,790	4.2%	4.0%	4.4%	739	-	
アクア堂島N B F タワー	17,810	15,214	17,300	3.8%	3.6%	4.0%	17,300	3.8%	3.6%	4.0%	2,085	-	
中之島セントラルタワー	14,900	13,867	19,100	3.4%	3.5%	3.6%	18,800	3.5%	3.6%	3.7%	5,232	300	
信濃橋三井ビルディング	14,400	10,131	13,400	4.5%	4.3%	4.7%	13,400	4.5%	4.3%	4.7%	3,268	-	
堺筋本町センタービル	12,700	11,967	14,400	4.1%	3.9%	4.3%	14,400	4.1%	3.9%	4.3%	2,432	-	
サンマリオンN B F タワー	10,500	7,622	6,850	4.2%	4.3%	4.4%	6,720	4.3%	4.4%	4.5%	-772	130	
N B F 広島立町ビル	2,930	2,636	2,580	4.9%	5.0%	5.1%	2,550	5.0%	5.1%	5.2%	-56	30	
広島袋町ビルディング	2,215	1,741	2,560	4.8%	4.9%	5.0%	2,520	4.9%	5.0%	5.1%	818	40	
N B F 松山日銀前ビル	3,310	2,882	3,830	5.6%	5.4%	5.8%	3,830	5.6%	5.4%	5.8%	947	-	
博多祇園M - SQUARE	8,000	6,478	11,700	4.5%	4.3%	4.7%	11,100	4.6%	4.4%	4.8%	5,221	600	
N B F 熊本ビル	4,500	3,674	4,040	5.5%	5.3%	5.7%	3,980	5.6%	5.4%	5.8%	365	60	
地方都市部16物件計	127,658	107,079	134,570	-	-	-	133,180	-	-	-	27,490	1,390	
合計(71物件)	1,132,738	1,017,179	1,291,240	-	-	-	1,282,259	-	-	-	274,060	8,981	

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 プラチナタワー	NBF 南青山ビル	NBF コモディオ沙留	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	興和西新宿ビル B棟*1	リバーシティ M-SQUARE	NBF 虎ノ門ビル	NBF新川ビル *1
不動産賃貸事業収益	1,689	1,216	1,491		996	1,442	479	886	615	927	304			616		623	441	
不動産賃貸収入	1,583	1,180	1,344		944	1,343	444	819	584	868	274			564		577	414	
その他賃貸事業収入	106	35	146		51	98	35	66	31	59	29			51		46	27	
不動産賃貸事業費用	676	566	658		700	680	265	390	226	485	172			362		310	206	
公租公課	172	139	152		50	89	98	60	-	36	23			68		56	79	
諸経費	341	219	337		353	311	111	206	91	299	59			135		141	88	
水道光熱費	96	-	126		57	101	30	54	26	53	19			33		38	22	
建物管理委託費	207	183	201		88	116	37	65	29	93	22			64		68	39	
オフィスマネジメントフィー	3	3	3		45	69	21	45	32	3	14			29		29	21	
修繕費	32	20	5		58	7	16	29	2	5	0			3		2	3	
その他諸経費	2	12	1		102	17	6	11	1	143	1			5		2	1	
減価償却費	162	206	168	215	295	278	55	123	134	149	89	115	5	159	66	112	38	191
不動産賃貸事業利益	1,013	649	832	629	296	761	214	495	389	442	132	482	279	253	170	313	234	385
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	1,175	856	1,001	844	591	1,040	269	619	523	592	222	597	284	412	236	426	272	576

	新橋 M-SQUARE	NBF ALLIANCE	四谷 メディカルビル	NBF 渋谷イースト	NBF 芝公園ビル	NBF 高輪ビル	NBF 赤坂山王 スクエア	NBF 神田須田町ビル	住友電設ビル*1	NBF 東銀座スクエア	パナソニック 東京沙留ビル*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	中野坂上 サンフライトツイン
不動産賃貸事業収益	365	296	241	226	277	287	196	200		210		175		186	373		2,143	1,091
不動産賃貸収入	349	275	220	209	231	258	177	184		185		173		170	347		1,858	996
その他賃貸事業収入	16	20	20	16	46	29	18	15		25		2		16	25		285	95
不動産賃貸事業費用	148	108	142	103	197	141	123	104		97		85		105	313		953	696
公租公課	38	30	24	18	26	25	35	14		16		21		21	13		182	125
諸経費	61	55	56	54	114	67	56	36		47		33		47	230		535	360
水道光熱費	14	9	19	11	18	27	10	11		15		-		17	16		150	54
建物管理委託費	22	13	29	15	17	21	14	11		18		29		20	24		370	151
オフィスマネジメントフィー	18	15	3	14	14	13	9	9		10		3		8	14		3	48
修繕費	4	16	2	9	62	1	16	3		1		0		0	11		6	101
その他諸経費	2	1	1	2	1	2	5	0		1		0		0	162		3	4
減価償却費	48	22	62	30	57	48	31	52	36	32	32	30	30	36	70	403	235	210
不動産賃貸事業利益	217	187	98	122	79	145	72	96	99	113	74	90	74	81	59	1,029	1,190	395
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	266	209	160	153	136	194	104	149	135	146	106	120	104	117	129	1,432	1,425	605

●東京23区

(百万円)

	NBF豊洲 キャナルフロント	NBF豊洲 ガーデンフロント	中目黒 GTタワー	上野 イーストタワー*1	大崎 フライトコア・ フライトプラザ	NBF上野ビル	NBF 池袋イースト	東五反田 スクエア	東陽町 センタービル*1	NBF 池袋タワー	NBF 池袋シティビル
不動産賃貸事業収益	998	840	945		537	280	397	234		180	172
不動産賃貸収入	878	748	839		497	253	369	230		162	156
その他賃貸事業収入	119	91	105		40	26	28	4		17	15
不動産賃貸事業費用	588	400	503		291	194	198	131		113	79
公租公課	72	55	100		40	21	25	24		14	15
諸経費	256	198	256		116	78	100	41		57	38
水道光熱費	97	80	69		25	23	22	-		12	11
建物管理委託費	92	69	183		84	38	39	37		25	17
オフィスマネジメントフィー	50	40	3		3	12	19	3		8	8
修繕費	7	5	0		3	2	17	1		10	0
その他諸経費	8	2	0		0	1	1	0		1	1
減価償却費	260	146	145	164	133	93	73	65	39	40	25
不動産賃貸事業利益	409	440	441	246	246	86	198	103	137	66	92
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	670	586	587	410	380	180	271	168	177	107	118

●東京周辺都市部

(百万円)

	調布 サウスゲートビル *1	新川崎 三井ビルディング	横浜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	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		1,108	645	301	436	795	101	124
不動産賃貸収入		998	593	286	396	709	87	104
その他賃貸事業収入		109	51	15	40	85	13	19
不動産賃貸事業費用		674	416	196	316	285	46	65
公租公課		90	53	28	26	50	6	7
諸経費		353	197	134	124	153	21	33
水道光熱費		106	55	47	40	49	7	11
建物管理委託費		136	65	77	42	57	8	14
オフィスマネジメントフィー		58	34	3	20	40	5	5
修繕費		49	31	5	15	3	0	0
その他諸経費		2	11	0	4	2	0	0
減価償却費	121	231	165	34	165	81	17	24
不動産賃貸事業利益	134	433	228	104	120	509	55	59
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	256	664	394	138	285	591	72	83

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	323	108	275	198	649	252	627	592	574	557	358	130	101	165	443	187	39,134
不動産賃貸収入	270	90	239	172	567	222	544	523	509	492	304	114	92	144	388	169	35,272
その他賃貸事業収入	52	17	36	25	82	30	82	68	64	65	54	16	9	21	55	18	3,861
不動産賃貸事業費用	195	70	162	123	354	134	430	359	307	311	256	88	52	96	223	109	20,540
公租公課	18	11	27	18	66	28	76	58	59	64	36	14	8	8	24	10	3,446
諸経費	134	38	95	66	187	59	179	158	138	163	103	40	25	45	107	43	9,872
水道光熱費	42	15	38	24	53	23	63	45	57	50	33	10	9	12	39	14	2,595
建物管理委託費	62	15	36	25	66	22	68	68	74	67	44	19	8	19	40	18	4,141
オフィスマネジメントフィー	15	4	12	8	30	11	29	27	3	25	17	5	4	7	22	9	1,422
修繕費	12	0	4	4	31	0	13	15	3	7	4	4	2	4	2	0	1,032
その他諸経費	1	1	4	2	6	1	4	1	0	11	4	0	0	1	3	1	680
減価償却費	42	19	39	38	100	46	174	142	109	84	116	32	19	42	91	55	7,221
不動産賃貸事業利益	127	38	112	75	295	118	196	233	266	245	102	42	48	69	219	78	18,593
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	170	57	152	113	395	165	370	375	375	330	219	75	68	112	311	133	25,815

*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。

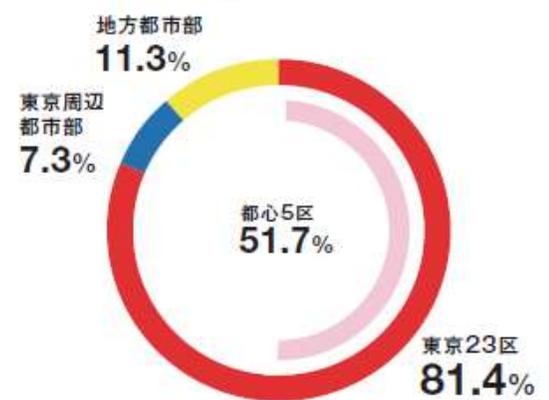
11 ポートフォリオマップ



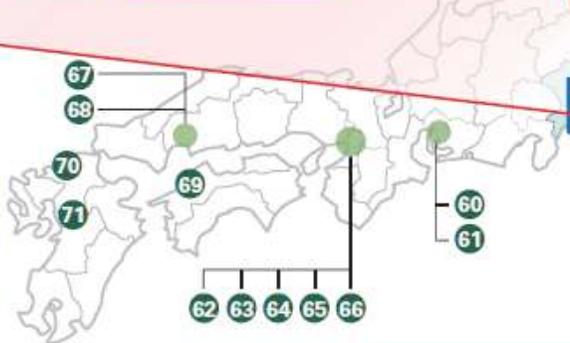
東京23区
47 物件 9,224 億円

取得価格(累計)
71 物件 1兆1,327 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



12 物件一覧 (1/4) (東京23区)

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 G-BASE田町



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

⑬ 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

⑰ 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

② 西新宿三井ビルディング



所在地	東京都新宿区西新宿六丁目24番1号
地積	10,014.02㎡
延床面積	84,634.02㎡
階数	地下2階付27階建
建築時期	1999年4月28日

⑥ NBF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

⑩ 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

⑭ 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

⑱ 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	東館およびマンジュリービル:2,775.23㎡ 西館:1,532.18㎡
延床面積	東館およびマンジュリービル:17,586.10㎡ 西館:8,352.69㎡
階数	東館およびマンジュリービル: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

③ セレステイン芝三井ビルディング



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

⑦ NBF南青山ビル



所在地	東京都港区南青山三丁目14番1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

⑮ 興和西新橋ビルB棟



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

⑲ 新橋M-SQUARE



所在地	東京都港区新橋一丁目10番6号
地積	920.32㎡
延床面積	7,306.77㎡
階数	地下2階付地上11階建
建築時期	2011年10月31日

④ 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

⑧ 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

⑫ 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

⑯ リバーシテム-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

⑳ 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17番4号
地積	2,062.40㎡
延床面積	9,722.22㎡
階数	地下1階付11階建
建築時期	2004年5月20日

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 中野坂上サブライツイン



所在地	東京都中野区本町二丁目46番1号、4号
地積	10,331.90㎡
延床面積	中野サブライツイン: 63,396.95㎡
階数	中野サブライツイン: 2,463.94㎡
建築時期	中野サブライツイン: 地下2階付30階建 中野サブライツイン: 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番地1号
地積	3,508.73㎡
延床面積	41,180.99㎡
階数	地下2階付25階建
建築時期	2015年12月7日

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15号

地積 業務棟: 3,083.98㎡
管理棟: 2,366.04㎡

延床面積 業務棟: 30,227.21㎡
管理棟: 385.79㎡

階数 業務棟: 地下1階付20階建
管理棟: 地下2階建

建築時期 2004年2月20日

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

52 バレール三井ビルディング



所在地 神奈川県川崎市川崎区東田町8番地

地積 5,673.25㎡

延床面積 50,934.97㎡

階数 地下1階付22階建

建築時期 1990年10月16日

53 NBF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。