

日本ビルファンド投資法人 2013年6月期（第24期）決算概要



1. 決算実績と業績予想

| | |
|---------------------------------|----|
| 1-1 2013年6月期（第24期）決算 ハイライト（1/2） | 3 |
| 1-1 2013年6月期（第24期）決算 ハイライト（2/2） | 4 |
| 1-2 2013年6月期（第24期）決算 損益計算書（P/L） | 5 |
| 1-3 2013年6月期（第24期）決算 貸借対照表（B/S） | 6 |
| 1-4 2013年6月期（第24期）決算 財務の状況 | 7 |
| 1-5 2013年6月期（第24期）決算 継続鑑定評価 | 8 |
| 1-6 2013年12月期（第25期）業績予想 | 9 |
| 1-7 稼働率・退去率 | 10 |
| 1-8 物件取得のトラックレコード | 11 |
| 1-9 物件売却 | 12 |

Appendix

| | |
|-------------------------------|----|
| 1 営業成績及び財産状況の推移 | 14 |
| 2 物件概要一覧（1/2）（東京都心部） | 15 |
| 2 物件概要一覧（2/2）（東京周辺都市部・地方都市部） | 16 |
| 3 物件価格一覧（1/2）（東京都心部） | 17 |
| 3 物件価格一覧（2/2）（東京周辺都市部・地方都市部） | 18 |
| 4 鑑定レート一覧（1/2）（東京都心部） | 19 |
| 4 鑑定レート一覧（2/2）（東京周辺都市部・地方都市部） | 20 |
| 5 個別物件の収益状況（1/3）（東京都心部） | 21 |
| 5 個別物件の収益状況（2/3）（東京周辺都市部） | 22 |
| 5 個別物件の収益状況（3/3）（地方都市部） | 23 |
| 6 投資主の状況 | 24 |

Disclaimer

1. 決算実績と業績予想

【保有物件の前提】

第24期決算実績

新規8棟

(期末物件数：74棟)

第24期に取得した8棟

新橋M-SQUARE・三井住友銀行名古屋ビル・NBF大崎ビル・パナソニック東京汐留ビル
ゲートシティ大崎（追加取得分）・池袋イースト・渋谷ガーデンフロント（追加取得分）
及びセレスティン芝三井ビルディング

売却1棟

既存68棟

第24期に売却した1棟（持分）

第24期末に保有している74棟のうち、上記新規8棟及び売却1棟を除いた68棟

NBF日本橋室町センタービル（準共有持分50%）

第25期業績予想

新規8棟

(期末物件数：73棟)

第24期に取得した8棟

新橋M-SQUARE・三井住友銀行名古屋ビル・NBF大崎ビル・パナソニック東京汐留ビル
ゲートシティ大崎（追加取得分）・池袋イースト・渋谷ガーデンフロント（追加取得分）
及びセレスティン芝三井ビルディング

売却1棟

既存67棟

第24期及び第25期に売却した1棟

第24期末に保有している74棟のうち、上記新規8棟及び売却1棟を除いた67棟

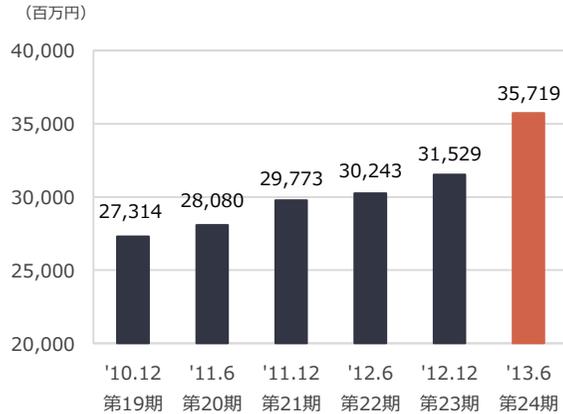
NBF日本橋室町センタービル

1-1 2013年6月期（第24期）決算 ハイライト（1/2）

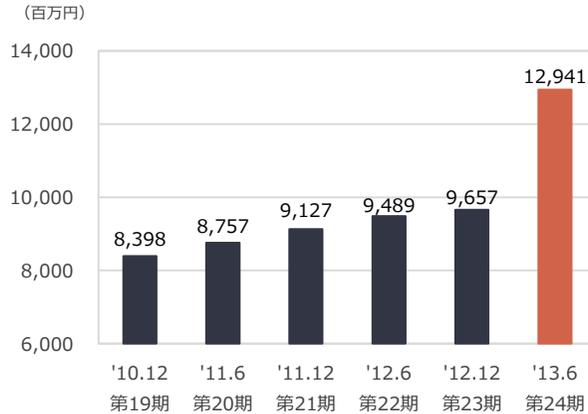
| 項目 | 2010/12期 (第19期) | 2011/6期 (第20期) | 2011/12期 (第21期) | 2012/6期 (第22期) | 2012/12期 (第23期) | 2013/6期 (第24期) | 前期比(%) |
|---------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|----------------------|----------|
| 営業収益 | 27,314 百万円 | 28,080 百万円 | 29,773 百万円 | 30,243 百万円 | 31,529 百万円 | 35,719 百万円 | +13.3% |
| (うち売却益) | - | - | - | - | - | (2,097百万円) | - |
| 賃貸NOI | 17,660 百万円 | 18,663 百万円 | 19,529 百万円 | 19,857 百万円 | 20,106 百万円 | 22,035 百万円 | +9.6% |
| (NOI利回り*) | (4.87%) | (4.89%) | (4.90%) | (4.77%) | (4.68%) | (4.60%) | (-0.08%) |
| 当期純利益 | 8,398 百万円 | 8,757 百万円 | 9,127 百万円 | 9,489 百万円 | 9,657 百万円 | 12,941 百万円 | +34.0% |
| (うち売却損益) | - | - | (-197百万円) | - | - | (2,097百万円) | - |
| (圧縮積立金繰入額) | - | - | (334百万円) | - | - | (1,278百万円) | - |
| 総資産(期末) | 765,202 百万円 | 823,705 百万円 | 852,854 百万円 | 871,140 百万円 | 899,123 百万円 | 1,047,991 百万円 | +16.6% |
| LTV(期末) | 42.5% | 42.6% | 44.2% | 42.9% | 44.4% | 45.2% | +0.8pt |
| 1口当たり分配金 | 15,495 円 | 15,138 円 | 15,200 円 | 15,480 円 | 15,754 円 | 16,854 円 | +7.0% |
| 1口当たりNAV(期末) | 798,026 円 | 790,348 円 | 797,073 円 | 779,593 円 | 779,327 円 | 801,780 円 | +2.9% |
| 発行済投資口数(期末) | 542,000 口 | 578,500 口 | 578,500 口 | 613,000 口 | 613,000 口 | 692,000 口 | +79,000口 |

* NOI利回り= 期初保有物件のNOI÷期末簿価

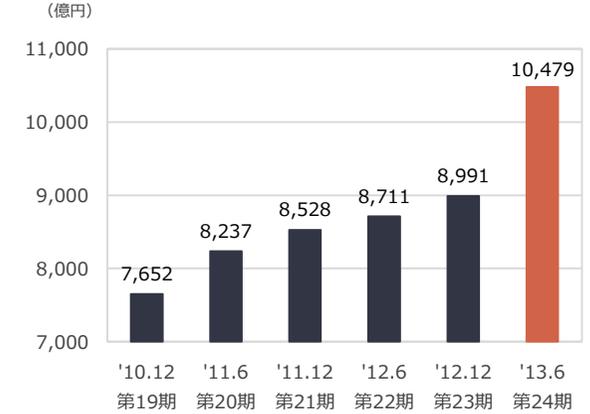
営業収益



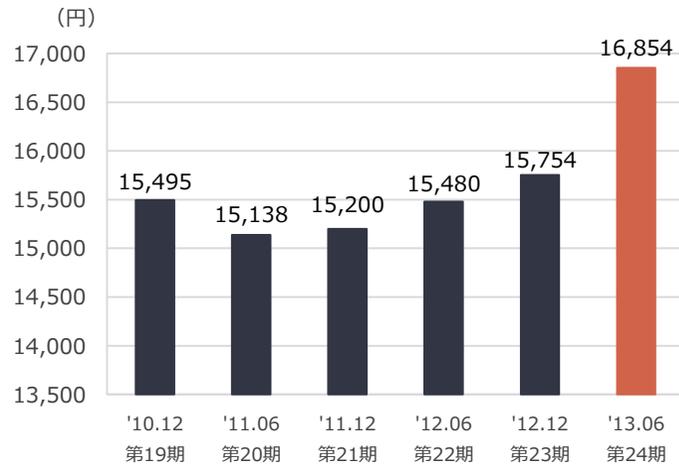
当期純利益



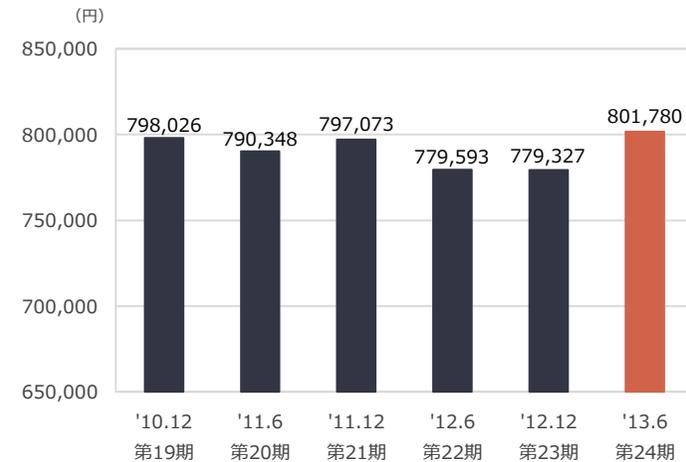
総資産（期末）



1口当たり分配金



1口当たりNAV（期末）



1-2 2013年6月期（第24期）決算 損益計算書（P/L）

■ 損益計算書（P/L）

| 科目 | (百万円) | | |
|--------------------|---------------------|--------------------|--------------|
| | 2012年12月期 (第23期) | 2013年6月期 (第24期) | 前期比 |
| 営業収益 | 31,529 | 35,719 | 4,190 |
| 不動産賃貸事業収益 計 | 31,529 | 33,622 | 2,092 |
| 不動産賃貸収入 | 28,515 | 30,752 | 2,236 |
| その他賃貸事業収入 | 3,013 | 2,870 | -143 |
| 不動産等売却益 | - | 2,097 | 2,097 |
| 営業費用 | 18,909 | 19,904 | 994 |
| 不動産賃貸事業費用 計 | 17,613 | 18,284 | 670 |
| 不動産賃貸費用（減価償却費除く） | 11,422 | 11,586 | 164 |
| 減価償却費 | 6,191 | 6,697 | 506 |
| 不動産賃貸利益 | 13,915 | 15,337 | 1,422 |
| （賃貸NOI） | 20,106 | 22,035 | 1,928 |
| 資産運用報酬 | 1,086 | 1,240 | 153 |
| 販売費及び一般管理費 | 208 | 378 | 170 |
| 営業利益 | 12,620 | 15,815 | 3,195 |
| 営業外損益 | -2,962 | -2,873 | 88 |
| 営業外収益 | 5 | 261 | 255 |
| 営業外費用 | 2,967 | 3,135 | 167 |
| 経常利益 | 9,658 | 12,942 | 3,283 |
| 特別損益 | - | - | - |
| 税引前当期純利益 | 9,658 | 12,942 | 3,283 |
| 法人税等合計 | 1 | 0 | -0 |
| 当期純利益 | 9,657 | 12,941 | 3,284 |
| 圧縮積立金繰入額 | - | 1,278 | 1,278 |
| 分配金総額 | 9,657 | 11,662 | 2,005 |
| 1口当たり分配金（円） | 15,754 | 16,854 | 1,100 |
| 稼働率（期末）（%） | 97.6 | 97.8 | 0.2 |
| 期末発行済投資口数(口) | 613,000 | 692,000 | 79,000 |

■ 前期比増減の主な要因

| | |
|--------------------------------|------------|
| 営業収益： | + 4,190百万円 |
| 不動産賃貸収入 | + 2,236百万円 |
| 新規8棟・売却1棟 | + 2,686百万円 |
| 既存68棟 | - 450百万円 |
| その他賃貸事業収入 | - 143百万円 |
| 付帯収益（季節要因）等 | - 143百万円 |
| 不動産等売却益 | + 2,097百万円 |
| NBF日本橋室町センタービル売却（準共有持分50%） | + 2,097百万円 |
| 営業費用： | + 994百万円 |
| 不動産賃貸事業費用 | + 670百万円 |
| 公租公課（2012年取得物件の費用化開始等） | + 161百万円 |
| 建物管理委託費（新規物件取得等） | + 132百万円 |
| 水道光熱費（季節要因等） | - 139百万円 |
| その他諸経費（第23期災害備蓄品剥落等） | - 121百万円 |
| 減価償却費（新規物件取得等） | + 506百万円 |
| 資産運用報酬(新規物件取得等) | + 153百万円 |
| 販売費及び一般管理費（固定資産税評価見直しコンサルフィー等） | + 170百万円 |
| 営業外損益： | + 88百万円 |
| 営業外収益 | + 255百万円 |
| 固定資産税等還付金 | + 255百万円 |
| 営業外費用 | + 167百万円 |
| 支払金利 | + 84百万円 |
| 新投資口発行諸費用 | + 85百万円 |

1-3 2013年6月期（第24期）決算 貸借対照表（B/S）

■ 貸借対照表（B/S）

| 資産の部 | | (百万円) | | |
|-------------|-----------------------|----------------------|----------------|--|
| 科目 | 2012年12月期末 (第23期末) | 2013年6月期末 (第24期末) | 前期比 | |
| 流動資産 | 38,188 | 42,513 | 4,325 | |
| 現金及び預金 | 37,265 | 39,759 | 2,494 | |
| その他 | 923 | 2,753 | 1,830 | |
| 固定資産 | 860,874 | 1,005,374 | 144,500 | |
| 有形固定資産 | 819,688 | 963,515 | 143,826 | |
| 無形固定資産 | 35,648 | 35,703 | 54 | |
| 投資その他の資産 | 5,537 | 6,156 | 618 | |
| 繰延資産 | 60 | 103 | 43 | |
| 資産合計 | 899,123 | 1,047,991 | 148,868 | |

| 負債及び純資産の部 | | (百万円) | | |
|------------------|-----------------------|----------------------|----------------|--|
| 科目 | 2012年12月期末 (第23期末) | 2013年6月期末 (第24期末) | 前期比 | |
| 流動負債 | 73,159 | 87,515 | 14,355 | |
| 短期借入金 | 20,000 | 25,000 | 5,000 | |
| 一年以内返済予定の長期借入金 | 42,750 | 41,750 | -1,000 | |
| 一年以内償還予定の投資法人債 | - | 10,000 | 10,000 | |
| その他 | 10,409 | 10,765 | 355 | |
| 固定負債 | 379,958 | 442,891 | 62,933 | |
| 投資法人債 | 60,000 | 60,000 | - | |
| 長期借入金 | 276,875 | 336,500 | 59,625 | |
| 預り敷金及び保証金等 | 43,083 | 46,391 | 3,308 | |
| 負債合計 | 453,118 | 530,407 | 77,288 | |
| 投資主資本 | 446,004 | 517,584 | 71,579 | |
| 出資総額 | 436,013 | 504,308 | 68,295 | |
| 剰余金 | 9,991 | 13,275 | 3,284 | |
| 圧縮積立金 | 334 | 334 | - | |
| 当期末処分利益 | 9,657 | 12,941 | 3,284 | |
| 純資産合計 | 446,004 | 517,584 | 71,579 | |
| 負債及び純資産合計 | 899,123 | 1,047,991 | 148,868 | |

■ 前期比増減の主な要因

| | |
|--------------|---------------------|
| 資産： | + 148,868百万円 |
| 固定資産 | + 144,500百万円 |
| 第24期物件取得等 | + 160,820百万円 |
| 第24期物件売却等 | - 11,998百万円 |
| 資本的支出 | + 1,703百万円 |
| 減価償却累計額 | - 6,697百万円 |
| 投資その他の資産 | + 618百万円 |
| 負債： | + 77,288百万円 |
| 有利子負債 | + 73,625百万円 |
| 短期借入金 | + 5,000百万円 |
| 長期借入金 | + 58,625百万円 |
| 投資法人債 | + 10,000百万円 |
| 純資産： | + 71,579百万円 |
| 出資総額 | + 68,295百万円 |
| 新投資口発行 | + 68,295百万円 |

■ ファイナンスデータ

| 項目 | 2012年12月期 (第23期) | 2013年6月期 (第24期) | 前期比 |
|---------------------|---------------------|--------------------|---------|
| LTV | 44.4% | 45.2% | +0.8pt |
| 長期固定金利比率 | 95.0% | 94.7% | -0.3pt |
| 平均調達金利 | 1.44% | 1.32% | -0.12pt |
| 平均残存年数 (長期有利子負債) | 4.20年 | 4.76年 | +0.56年 |

■ 有利子負債残高

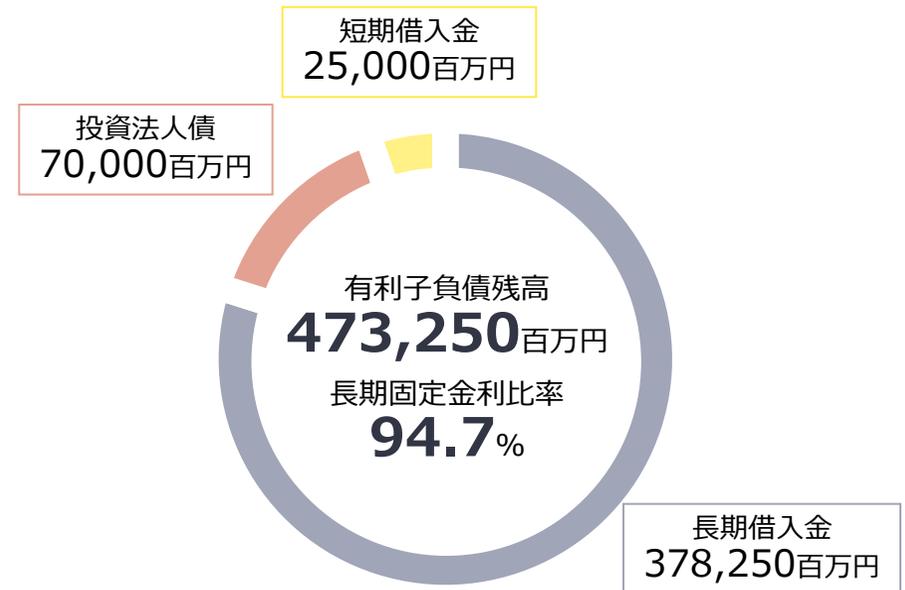
(百万円)

| 項目 | 2012年12月期 (第23期) | 2013年6月期 (第24期) | 前期比 |
|-------|---------------------|--------------------|---------|
| 短期借入金 | 20,000 | 25,000 | +5,000 |
| 長期借入金 | 319,625 | 378,250 | +58,625 |
| 投資法人債 | 60,000 | 70,000 | +10,000 |
| 合計 | 399,625 | 473,250 | +73,625 |

■ 格付けの状況

(2013年6月30日時点)

| 格付会社名 | 格付 | 備考 |
|---------|-----------------------------|---------------|
| 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 |
| Moody's | 発行体格付 : A2 | 格付け見通し : 安定的 |



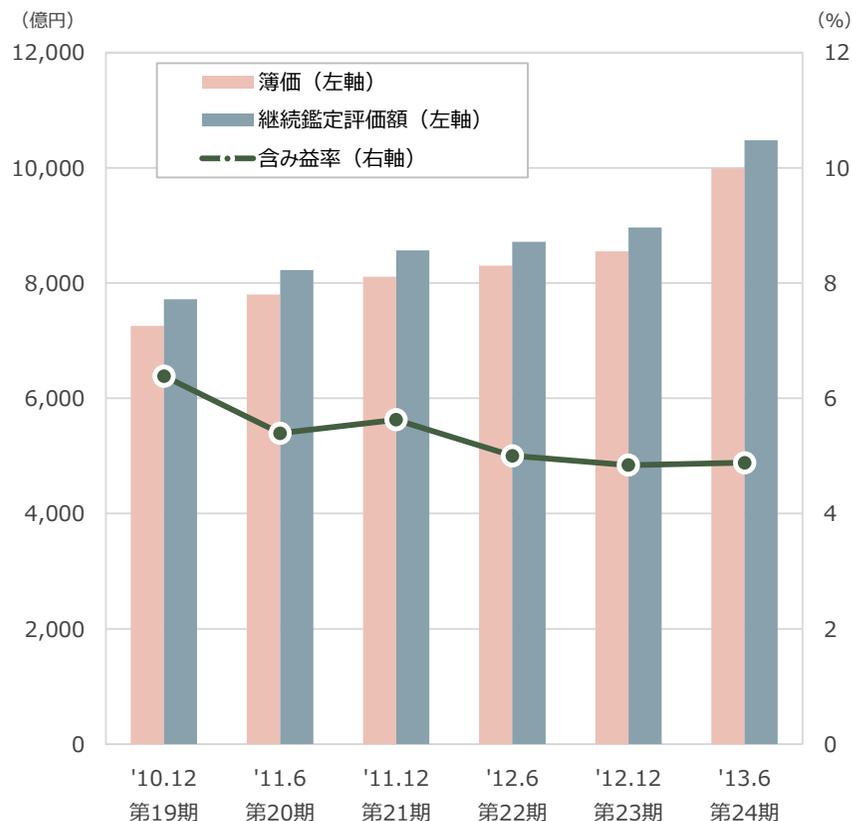
■ 継続鑑定評価

| | 2012年12月期 (第23期) | 2013年6月期 (第24期) | 前期比 |
|-----------|---------------------|--------------------|----------|
| 物件数 | 68棟 | 74棟 | +6棟 |
| 鑑定評価額（期末） | 8,967億円 | 10,481億円 | +1,514億円 |
| 簿価（期末） | 8,553億円 | 9,992億円 | +1,439億円 |
| 含み益 | 414億円 | 489億円 | +75億円 |
| 含み益率 | 4.8% | 4.9% | +0.1pt |

■ 物件ごとの変動

| | 鑑定評価額 (物件) | | 直接還元法のキャップレート (物件) | |
|----|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| | 2012年12月期 (第23期) | 2013年6月期 (第24期) | 2012年12月期 (第23期) | 2013年6月期 (第24期) |
| 増加 | 18 | 42 | 低下 | 39 |
| 維持 | 25 | 6 | 維持 | 29 |
| 減少 | 25 | 26 | 上昇 | 0 |

■ 継続鑑定評価額・簿価の推移



第23期末鑑定評価額は、2012年12月31日保有物件については2012年12月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づいていますが、第24期において新規取得・追加取得及び持分売却した物件については、それぞれ以下に記載する不動産鑑定評価書の評価額に基づいています。

- ◎ N B F 大崎ビル (新規取得) ……2013年2月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書の評価額
- ◎ ゲートシティ大崎 (追加取得) ……2012年12月31日保有分に2012年12月1日を価格時点とする追加取得分評価額を合計した金額
- ◎ セレスティン芝三井ビルディング (新規取得) ……2012年12月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書の評価額
- ◎ 渋谷ガーデンフロント (追加取得) ……2012年12月31日保有分に2013年2月1日を価格時点とする追加取得分評価額を合計した金額
- ◎ N B F 日本橋室町センタービル (持分売却) ……2012年12月1日を価格時点とする売却後残持分にかかる評価額
- ◎ 新橋M-SQUARE (新規取得) ……2012年12月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書の評価額
- ◎ 池袋イースト (新規取得) ……2013年2月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書の評価額
- ◎ パナソニック東京汐留ビル (新規取得) ……2013年2月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書の評価額
- ◎ 三井住友銀行名古屋ビル (新規取得) ……2012年12月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書の評価額

■ 業績予想

(百万円)

| 科目 | 2013/6期 (実績) (第24期) | 2013/12期 (予想) (第25期) | 前期比 | 2014/6期 (参考) (第26期) | 前期比 |
|---------------------|------------------------|-------------------------|--------------|------------------------|---------------|
| 営業収益 | 35,719 | 36,869 | 1,149 | 35,840 | -1,029 |
| 不動産賃貸事業収益 計 | 33,622 | 34,754 | 1,131 | 33,938 | -815 |
| 不動産賃貸収入 | 30,752 | 31,478 | 726 | 31,095 | -382 |
| その他賃貸事業収入 | 2,870 | 3,275 | 404 | 2,842 | -433 |
| 不動産等売却益 | 2,097 | 2,115 | 18 | 1,902 | -213 |
| 営業費用 | 19,904 | 20,438 | 534 | 21,688 | 1,249 |
| 不動産賃貸事業費用 計 | 18,284 | 18,902 | 617 | 19,029 | 127 |
| 不動産賃貸費用 (減価償却費除く) | 11,586 | 11,929 | 342 | 11,979 | 49 |
| 減価償却費 | 6,697 | 6,972 | 275 | 7,049 | 77 |
| 不動産賃貸利益 | 15,337 | 15,852 | 514 | 14,909 | -942 |
| (賃貸NOI) | 22,035 | 22,824 | 789 | 21,959 | -865 |
| 資産運用報酬 | 1,240 | 1,279 | 38 | 1,228 | -51 |
| 販売費及び一般管理費 | 378 | 256 | -121 | 248 | -8 |
| 営業利益 | 15,815 | 16,430 | 615 | 15,334 | -1,095 |
| 営業外損益 | -2,873 | -3,145 | -271 | -3,048 | 96 |
| 営業外収益 | 261 | 8 | -253 | 8 | - |
| 営業外費用 | 3,135 | 3,153 | 18 | 3,056 | -96 |
| 経常利益 | 12,942 | 13,285 | 343 | 12,285 | -999 |
| 特別損益 | - | - | - | - | - |
| 税引前当期純利益 | 12,942 | 13,285 | 343 | 12,285 | -999 |
| 法人税等合計 | 0 | - | -0 | - | - |
| 当期純利益 | 12,941 | 13,285 | 343 | 12,285 | -999 |
| 圧縮積立金繰入額 | 1,278 | 1,313 | 34 | 1,213 | -99 |
| 分配金総額 | 11,662 | 11,971 | 308 | 11,072 | -899 |
| 1口当たり分配金 (円) | 16,854 | 17,300 | 446 | 16,000 | -1,300 |
| 稼働率 (期末) (%) | 97.8 | 97.0 | -0.8 | 97.5 | 0.5 |
| 期末発行済投資口数(口) | 692,000 | 692,000 | - | 692,000 | - |

■ 第24期比増減の主な要因

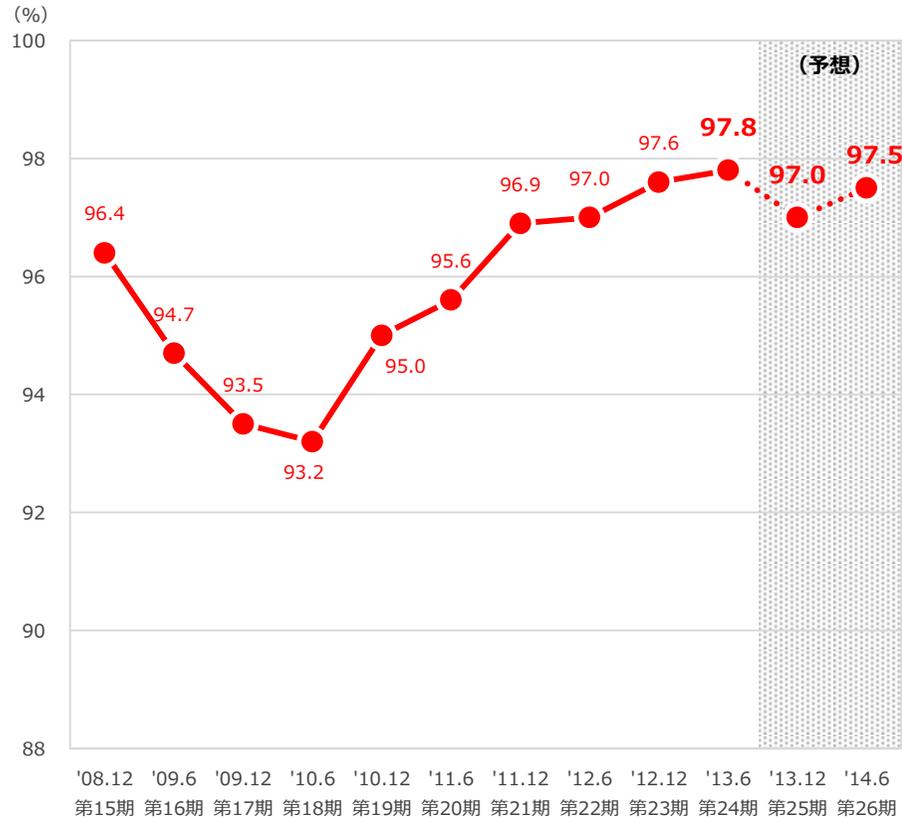
| | |
|-----------------------------|-------------------|
| 営業収益 : | + 1,149百万円 |
| 不動産賃貸収入 | + 726百万円 |
| 新規8棟・売却1棟 | + 1,351百万円 |
| 既存67棟 | - 625百万円 |
| その他賃貸事業収入 | + 404百万円 |
| 付帯収益 (季節要因) 等 | + 404百万円 |
| 不動産等売却益 | + 18百万円 |
| NBF日本橋室町センタービル売却 (準共有持分50%) | + 18百万円 |
| 営業費用 : | + 534百万円 |
| 不動産賃貸事業費用 | + 342百万円 |
| 建物管理委託費 (新規物件取得等) | + 215百万円 |
| 水道光熱費等 (季節要因等) | + 486百万円 |
| 修繕費 | - 351百万円 |
| 減価償却費 (新規物件取得等) | + 275百万円 |
| 販売費及び一般管理費 | - 121百万円 |
| (前期固定資産税評価見直しコンサルフィー剥落等) | |
| 営業外損益 : | - 271百万円 |
| 営業外収益 | - 253百万円 |
| 前期固定資産税等還付金剥落等 | - 253百万円 |
| 営業外費用 | + 18百万円 |
| 支払金利 (新規物件取得等) | + 96百万円 |
| 前期新投資口発行諸費用剥落 | - 85百万円 |

2013年12月期 (第25期) の予想数値及び2014年6月期 (第26期) の参考数値は、一定の前提条件の下に算出した現時点のものあり、状況の変化により実際の数値から変動する可能性があります。
また、分配金の額を保証するものではありません。

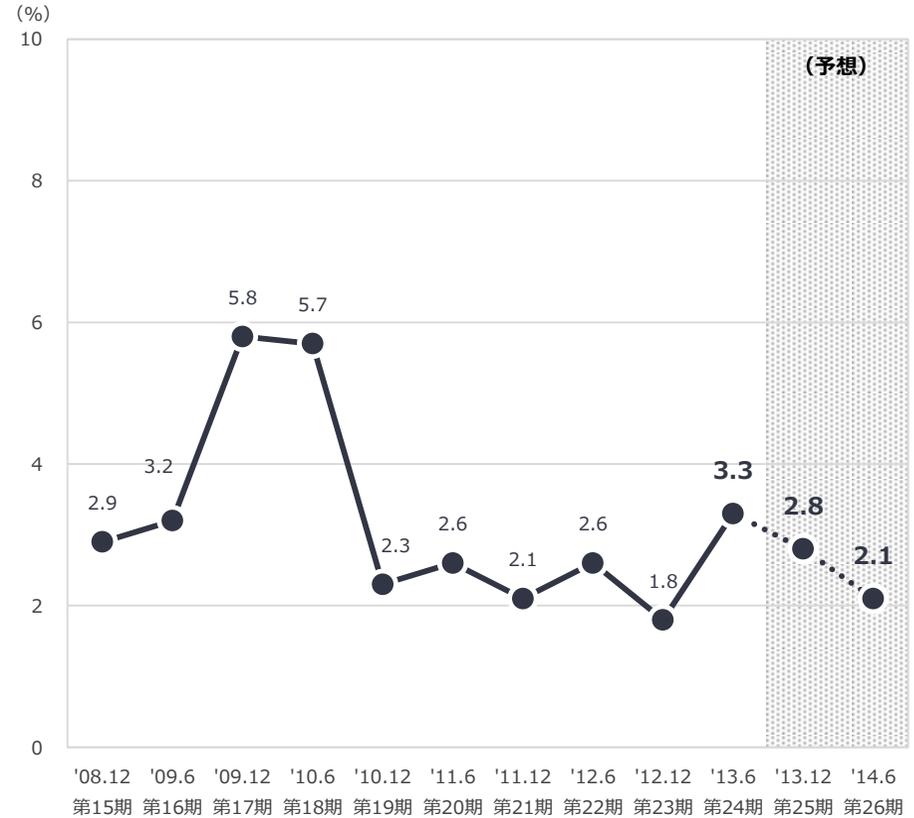
1-7 稼働率・退去率

高水準の稼働率を維持

■ NBFの期末稼働率の推移



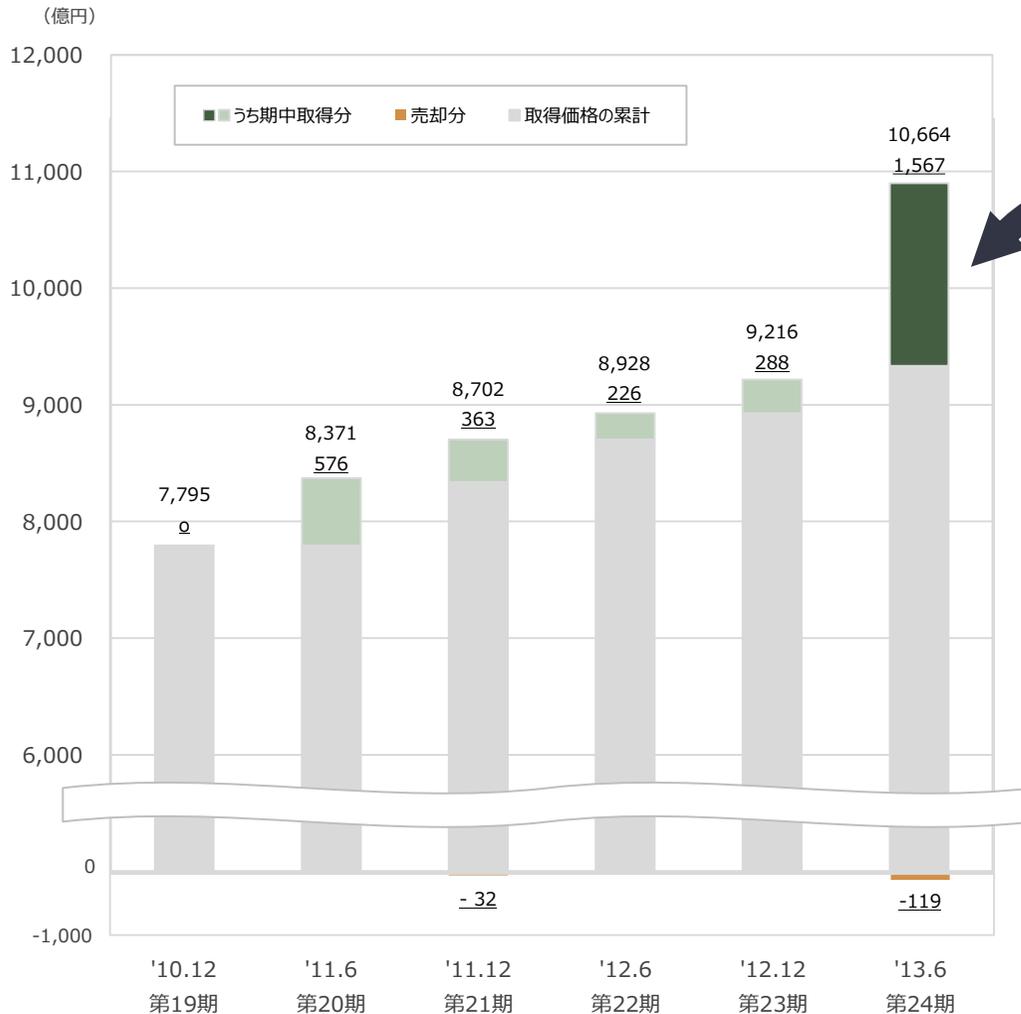
■ NBFの退去率の推移



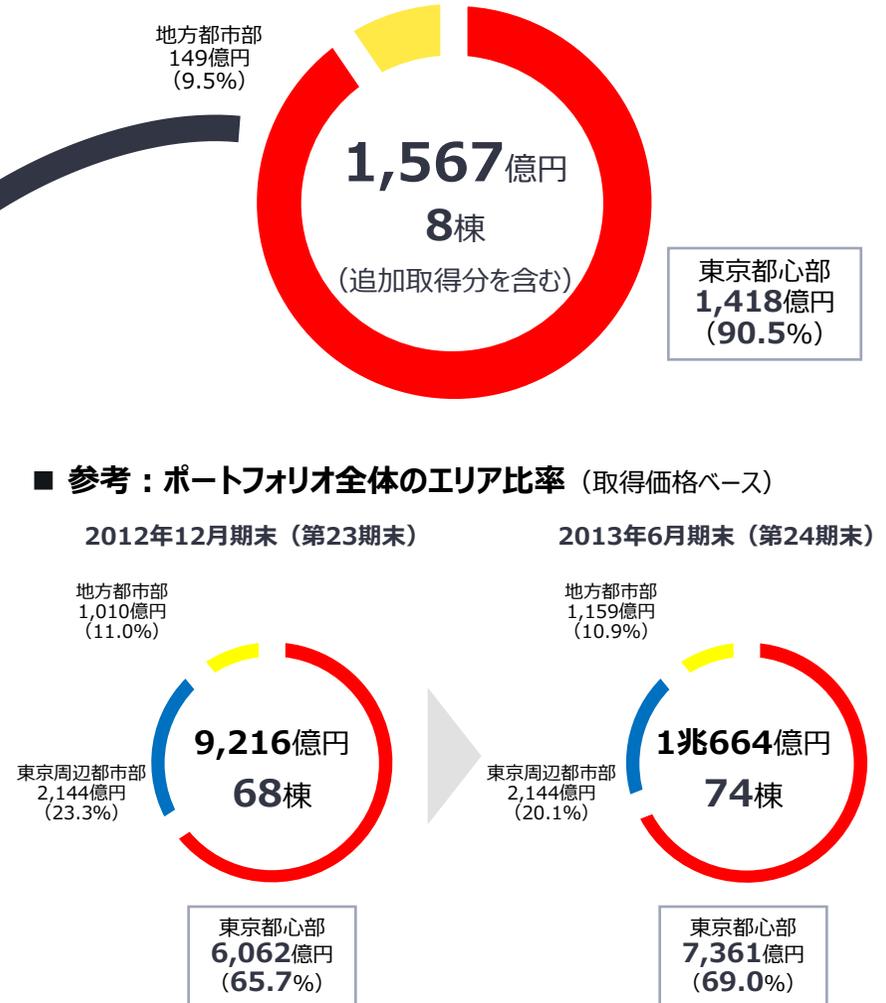
1-8 物件取得のトラックレコード

オフィス賃貸マーケットの改善に先駆け、大規模な物件取得を実現

■ 資産規模（取得価格の累計）の推移



■ 2013年6月期（第24期）取得物件のエリア比率



1-9 物件売却

好機を捉え機動的に物件売却を実施

■ 売却概要

| | 2013年6月期 (第24期) | 2013年12月期 (第25期) | 2014年6月期 (第26期) |
|------|----------------------------------|----------------------------------|---|
| 売却時期 | 2013年5月 (売却済) | 2013年8月 (売却済) | 2014年1月 (予定) |
| 物件名 | NBF日本橋室町 センタービル (準共有持分50%) | NBF日本橋室町 センタービル (準共有持分50%) | GSKビルの敷地 5,335.28㎡ のうち644.31㎡ (約12%) |
| 売却先 | 三井不動産 (株) | 三井不動産 (株) | 東京都 (道路拡幅の為) |
| 売却価格 | 14,100百万円 | 14,100百万円 | 3,084百万円 |
| 売却益 | 2,097百万円 | 2,115百万円 | 1,902百万円 |

| | | | |
|----------|----------|---------------|---------------|
| 圧縮積立金繰入額 | 1,278百万円 | 1,313百万円 (予定) | 1,213百万円 (予定) |
| 圧縮積立金累計 | 1,612百万円 | 2,926百万円 (予定) | 4,140百万円 (予定) |

■ 圧縮積立金について

将来の安定的な運用・安定的な分配のために活用していきます。



NBF日本橋室町センタービル
(東京都中央区)



GSKビル
(東京都渋谷区)

2. Appendix

1 営業成績及び財産状況の推移

| 項目 | | 第20期 | 第21期 | 第22期 | 第23期 | 第24期 |
|---------------------|----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | | 2011年6月期 | 2011年12月期 | 2012年6月期 | 2012年12月期 | 2013年6月期 |
| 営業収益 | 百万円 | 28,080 | 29,773 | 30,243 | 31,529 | 35,719 |
| 不動産賃貸収入等 | 百万円 | 28,080 | 29,773 | 30,243 | 31,529 | 33,622 |
| 不動産等売却益 | 百万円 | - | - | - | - | 2,097 |
| 賃貸NOI | 百万円 | 18,663 | 19,529 | 19,857 | 20,106 | 22,035 |
| 税引前当期純利益 | 百万円 | 8,758 | 9,128 | 9,490 | 9,658 | 12,942 |
| 当期純利益 | 百万円 | 8,757 | 9,127 | 9,489 | 9,657 | 12,941 |
| F F O | 百万円 | 14,291 | 15,225 | 15,627 | 15,848 | 17,542 |
| A F F O | 百万円 | 12,596 | 13,250 | 13,490 | 13,579 | 15,838 |
| 減価償却費 | 百万円 | 5,533 | 5,901 | 6,138 | 6,191 | 6,697 |
| 不動産等売却損 | 百万円 | - | 197 | - | - | - |
| 資本的支出額 | 百万円 | 1,694 | 1,975 | 2,137 | 2,268 | 1,703 |
| 総資産額 | 百万円 | 823,705 | 852,854 | 871,140 | 899,123 | 1,047,991 |
| 有利子負債 | 百万円 | 350,750 | 377,375 | 374,000 | 399,625 | 473,250 |
| 純資産額 | 百万円 | 423,872 | 424,242 | 445,836 | 446,004 | 517,584 |
| 分配総額 | 百万円 | 8,757 | 8,793 | 9,489 | 9,657 | 11,662 |
| 発行済投資口数(期末) | 口 | 578,500 | 578,500 | 613,000 | 613,000 | 692,000 |
| 1口当たり純資産額 | 円 | 732,709 | 733,348 | 727,302 | 727,577 | 747,954 |
| 1口当たり分配金 | 円 | 15,138 | 15,200 | 15,480 | 15,754 | 16,854 |
| 1口当たりF F O | 円 | 24,937 | 26,319 | 25,713 | 25,854 | 25,714 |
| 1口当たりN A V | 円 | 790,348 | 797,073 | 779,593 | 779,327 | 801,780 |
| 総資産経常利益率 | % | 1.13 (2.26) | 1.09 (2.18) | 1.10 (2.20) | 1.09 (2.18) | 1.33 (2.66) |
| 自己資本当期純利益率 | % | 2.14 (4.28) | 2.15 (4.30) | 2.18 (4.36) | 2.17 (4.33) | 2.69 (5.37) |
| L T V (総資産有利子負債比率) | % | 42.6 | 44.2 | 42.9 | 44.4 | 45.2 |
| L T V (総資産負債比率) | % | 46.5 | 48.2 | 46.8 | 48.3 | 48.8 |
| D S C R | 倍 | 6.1 | 6.1 | 6.5 | 6.4 | 6.8 |
| 配当性向 | % | 100.0 | 96.3 | 99.9 | 99.9 | 90.1 |
| 当期運用日数 | 日 | 181 | 184 | 182 | 184 | 181 |
| 投資物件数(期末) | 件 | 64 | 64 | 67 | 68 | 74 |
| テナント数(期末)(サブリース勘案後) | 件 | 1,340 | 1,376 | 1,428 | 1,460 | 1,524 |
| 総賃貸可能面積(期末) | m ² | 828,491 | 861,153 | 893,203 | 913,747 | 1,055,729 |
| 稼働率(期末)(サブリース勘案後) | % | 95.6 | 96.9 | 97.0 | 97.6 | 97.8 |

(注1) 括弧内の数値は、月数により年換算した数値です。

(注2) 賃貸NOIについては不動産等売却損益は含んでいません。

(注3) F F O = 当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等売却損益

(注4) A F F O = F F O - 資本的支出額

(注5) 1口当たりF F O = F F O / 期中平均投資口数

(注6) 1口当たりN A V = (出資総額 + 圧縮積立金 + 期末鑑定評価含み益) / 期末発行済投資口数

(注7) 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

2 物件概要一覧 (1/2) (東京都心部)

■ 東京都心部

| 物件名 | 総賃貸可能面積 (㎡) | 総賃貸面積 (㎡) (サブリース勘案後) | 稼働率 (%) | テナント数 | PML (%) | 物件名 | 総賃貸可能面積 (㎡) | 総賃貸面積 (㎡) (サブリース勘案後) | 稼働率 (%) | テナント数 | PML (%) |
|-------------------|----------------|----------------------------|---------------|--------|------------|----------------|----------------|----------------------------|--------------------|------------------|------------|
| NBF大崎ビル | 74,425 | 74,425 | 100.0 | 1 | 0.9 | NBF新川ビル | 17,307 | 17,027 | 98.4 (100.0) | 32 (2) | 3.5 |
| NBF日比谷ビル | 27,576 | 26,389 | 95.7 | 92 | 1.6 | NBF日本橋室町センタービル | 8,154 | 8,154 | 100.0 | 14 | 4.8 |
| ゲートシティ大崎 | 41,860 | 40,737 | 97.3 (100.0) | 76 (1) | 1.5 | 新橋M-SQUARE | 5,392 | 5,392 | 100.0 | 7 | 2.6 |
| 西新宿三井ビルディング | 33,105 | 32,758 | 99.0 (100.0) | 31 (1) | 1.9 | NBF ALLIANCE | 4,033 | 4,033 | 100.0 | 7 | 7.3 |
| 三菱重工ビル | 35,641 | 35,641 | 100.0 | 12 | 1.7 | 四谷メディカルビル | 7,481 | 7,108 | 95.0 (100.0) | 35 (1) | 5.6 |
| 芝NBFタワー | 24,728 | 24,728 | 100.0 | 34 | 2.3 | 池袋イースト | 11,073 | 10,759 | 97.2 | 18 | 2.8 |
| NBFプラチナタワー | 33,503 | 33,503 | 100.0 | 6 | 1.6 | 東五反田スクエア | 6,166 | 5,941 | 96.3 (100.0) | 6 (1) | 2.0 |
| NBF南青山ビル | 9,631 | 7,800 | 81.0 | 8 | 4.7 | NBF渋谷イースト | 4,993 | 4,993 | 100.0 | 5 | 4.4 |
| NBFコモディオ汐留 | 20,538 | 20,538 | 100.0 | 11 | 7.3 | NBF芝公園ビル | 7,084 | 5,220 | 73.7 (74.4) | 15 (5) | 5.9 |
| 虎ノ門琴平タワー | 16,848 | 16,471 | 97.8 (100.0) | 23 (1) | 1.6 | NBF高輪ビル | 10,458 | 9,867 | 94.3 | 6 | 5.3 |
| 中目黒GTタワー | 21,423 | 21,423 | 100.0 (100.0) | 19 (1) | 1.2 | NBF赤坂山王スクエア | 5,258 | 5,258 | 100.0 | 6 | 9.9 |
| セレスティン芝三井ビルディング | 16,915 | 16,915 | 100.0 (100.0) | 8 (1) | 1.9 | NBF芝公園大門通りビル | 3,428 | 3,428 | 100.0 | 8 | 2.8 |
| 三井生命御茶ノ水ビル | 6,627 | 6,627 | 100.0 | 1 | 5.8 | 住友電設ビル | 5,991 | 5,991 | 100.0 | 1 | 5.2 |
| 渋谷ガーデンフロント | 16,516 | 16,516 | 100.0 | 1 | 3.4 | NBF東銀座スクエア | 4,871 | 4,871 | 100.0 | 8 | 3.1 |
| NBF銀座通りビル | 3,440 | 3,440 | 100.0 | 1 | 8.2 | パナソニック東京汐留ビル | 4,577 | 4,577 | 100.0 | 1 | 1.6 |
| 新宿三井ビルディング二号館 | 14,874 | 14,567 | 97.9 | 48 | 1.7 | NBF小川町ビルディング | 4,805 | 4,805 | 100.0 (100.0) | 14 (1) | 4.2 |
| GSKビル | 20,426 | 20,426 | 100.0 | 1 | 0.8 | 日本橋兜町M-SQUARE | 3,298 | 3,298 | 100.0 | 2 | 6.4 |
| リバーシティM-SQUARE | 16,232 | 16,232 | 100.0 | 8 | 4.0 | NBF池袋タワー | 5,642 | 5,468 | 96.9 | 15 | 3.9 |
| NBF虎ノ門ビル | 10,067 | 9,983 | 99.2 | 15 | 8.4 | NBF池袋シティビル | 5,127 | 5,127 | 100.0 | 11 | 9.9 |
| 興和西新橋ビルB棟 | 10,088 | 10,061 | 99.7 (99.7) | 16 (2) | 2.0 | 龍角散ビル | 5,332 | 5,332 | 100.0 | 8 | 4.4 |
| 東京都心部40物件計 | | | | | | | 584,934 | 575,830 | 98.4 (98.9) | 631 (373) | |

(注1) 興和西新橋ビルB棟、NBF新川ビル、四谷メディカルビル及びNBF芝公園ビルは、テナントが転借人に転賃借(サブリース)を行っている物件であり、その住宅部分については、転借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動しうる賃貸借契約が締結されています。これらの物件の「稼働率」は、「総賃貸可能面積」に対する、住宅部分の転借人にかかる「総賃貸面積」及び住宅部分以外の「総賃貸面積」の合計が占める割合を記載しており、括弧内には転賃借(サブリース)勘案前の稼働率を記載しています。
また、これらの物件の「テナント数」は、住宅部分にかかる転借人及び住宅部分以外にかかるテナントの合計数を記載しており、括弧内には転賃借(サブリース)勘案前のテナント数を記載しています。

(注2) ゲートシティ大崎、西新宿三井ビルディング、虎ノ門琴平タワー、中目黒GTタワー、セレスティン芝三井ビルディング、四谷メディカルビル、東五反田スクエア、NBF小川町ビルディング、新川三井ビルディング、パレール三井ビルディング及び信濃橋三井ビルディングは、テナントが転借人に転賃借(サブリース)を行っている物件であり、転借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動しうる賃貸借契約が締結されています。これらの物件の「稼働率」は、「総賃貸可能面積」に対する、転借人にかかる「総賃貸面積」が占める割合を記載しており、括弧内には転賃借(サブリース)勘案前の稼働率を記載しています。また、これらの物件の「テナント数」は、転借人の合計数を記載しており、括弧内には転賃借(サブリース)勘案前のテナント数を記載しています。

2 物件概要一覧 (2/2) (東京周辺都市部・地方都市部)

■ 東京周辺都市部

| 物件名 | 総賃貸可能面積 (㎡) | 総賃貸面積 (㎡) (サブリース助成後) | 稼働率 (%) | テナント数 | PML (%) |
|---------------------|----------------|----------------------------|--------------------|------------------|------------|
| 中野坂上サンブライツイン | 32,021 | 29,230 | 91.3 | 12 | 1.4 |
| N B F 豊洲キャナルフロント | 36,638 | 36,625 | 100.0 | 9 | 4.2 |
| N B F 豊洲ガーデンフロント | 28,310 | 27,701 | 97.8 | 4 | 3.5 |
| N B F 上野ビル | 8,504 | 8,504 | 100.0 | 6 | 1.9 |
| 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 | 39,161 | 98.3 (100.0) | 17 (1) | 2.2 |
| 横浜S Tビル | 20,047 | 19,947 | 99.5 | 97 | 1.7 |
| パレール三井ビルディング | 12,545 | 11,465 | 91.4 (100.0) | 33 (1) | 2.8 |
| N B F 厚木ビル | 5,242 | 5,119 | 97.7 | 19 | 17.0 |
| つくば三井ビルディング | 16,833 | 16,508 | 98.1 | 63 | 0.5 |
| N B F 宇都宮ビル | 6,160 | 6,160 | 100.0 | 40 | 0.5 |
| シーノ大宮ノースウィング | 20,698 | 20,698 | 100.0 | 39 | 1.9 |
| N B F 浦和ビル | 3,455 | 3,455 | 100.0 | 13 | 10.2 |
| N B F 新浦安タワー | 22,816 | 20,499 | 89.8 | 44 | 2.6 |
| N B F 松戸ビル | 4,770 | 4,593 | 96.3 | 25 | 7.8 |
| 東京周辺都市部15物件計 | 271,637 | 263,426 | 97.0 (97.6) | 422 (374) | |

■ 地方都市部

| 物件名 | 総賃貸可能面積 (㎡) | 総賃貸面積 (㎡) (サブリース助成後) | 稼働率 (%) | テナント数 | PML (%) |
|---------------------|------------------|----------------------------|--------------------|----------------------|------------|
| 札幌エルプラザ | 11,396 | 11,396 | 100.0 | 12 | 0.3 |
| N B F 札幌南二条ビル | 5,351 | 5,351 | 100.0 | 3 | 1.0 |
| N B F 仙台本町ビル | 7,539 | 7,514 | 99.7 | 11 | 0.5 |
| N B F ユニックスビル | 13,329 | 13,144 | 98.6 | 50 | 2.7 |
| N B F 新潟テレコムビル | 10,208 | 9,766 | 95.7 | 32 | 4.9 |
| 三井住友銀行名古屋ビル | 17,658 | 17,658 | 100.0 | 12 | 3.9 |
| N B F 名古屋広小路ビル | 9,873 | 9,873 | 100.0 | 24 | 7.1 |
| アクア堂島N B F タワー | 21,917 | 21,339 | 97.4 | 46 | 3.8 |
| 信濃橋三井ビルディング | 25,314 | 24,743 | 97.7 (100.0) | 59 (1) | 5.3 |
| サンマリオンN B F タワー | 14,954 | 14,193 | 94.9 | 27 | 1.8 |
| 堺筋本町センタービル | 11,440 | 8,949 | 78.2 | 39 | 3.9 |
| N B F 堺東ビル | 5,255 | 5,016 | 95.4 | 24 | 7.4 |
| アクア堂島東館 | 3,243 | 2,917 | 90.0 | 19 | 3.7 |
| N B F 四条烏丸ビル | 3,932 | 3,789 | 96.4 | 17 | 1.7 |
| N B F 広島立町ビル | 5,567 | 5,567 | 100.0 | 32 | 4.3 |
| 広島袋町ビルディング | 3,927 | 3,531 | 89.9 | 15 | 3.5 |
| N B F 松山日銀前ビル | 5,997 | 5,828 | 97.2 | 17 | 4.0 |
| 博多祇園M - S Q U A R E | 14,328 | 14,328 | 100.0 | 16 | 0.1未満 |
| N B F 熊本ビル | 7,931 | 7,859 | 99.1 | 16 | 3.0 |
| 地方都市部19物件計 | 199,159 | 192,761 | 96.8 (97.1) | 471 (413) | |
| 総合計 | 1,055,729 | 1,032,016 | 97.8 (98.2) | 1,524 (1,160) | 1.5 |

3 物件価格一覧（1 / 2）（東京都心部）

■ 東京都心部

(単位：百万円)

| 物件名 | 取得価格 | 第24期末簿価 | ①第24期末 鑑定評価額 | ②第23期末 鑑定評価額 | ① - ② |
|-----------------|--------|---------|-----------------|-----------------|--------|
| NBF大崎ビル | 66,660 | 68,919 | 71,100 | 69,900 | 1,200 |
| NBF日比谷ビル | 63,500 | 64,462 | 54,600 | 54,600 | - |
| ゲートシティ大崎 | 57,281 | 50,382 | 56,000 | 54,700 | 1,300 |
| 西新宿三井ビルディング | 45,010 | 34,328 | 41,600 | 42,900 | -1,300 |
| 三菱重工ビル | 36,300 | 36,926 | 41,300 | 40,400 | 900 |
| 芝NBFタワー | 32,000 | 28,357 | 26,300 | 25,800 | 500 |
| NBFプラチナタワー | 31,000 | 28,060 | 53,400 | 52,300 | 1,100 |
| NBF南青山ビル | 31,000 | 31,527 | 16,900 | 17,000 | -100 |
| NBFコモディオ汐留 | 28,800 | 28,689 | 31,400 | 31,300 | 100 |
| 虎ノ門琴平タワー | 24,543 | 19,582 | 30,500 | 30,700 | -200 |
| 中目黒GTタワー | 23,856 | 19,325 | 19,100 | 18,800 | 300 |
| セレスティン芝三井ビルディング | 22,500 | 22,779 | 22,900 | 22,500 | 400 |
| 三井生命御茶ノ水ビル | 20,840 | 20,806 | 12,300 | 12,300 | - |
| 渋谷ガーデンフロント | 20,269 | 19,463 | 25,100 | 23,400 | 1,700 |
| NBF銀座通りビル | 17,000 | 17,565 | 14,500 | 14,500 | - |
| 新宿三井ビルディング二号館 | 16,285 | 16,539 | 15,500 | 14,900 | 600 |
| GSKビル | 15,616 | 13,429 | 20,500 | 21,300 | -800 |
| リバーシティM-SQUARE | 13,350 | 13,056 | 14,300 | 14,000 | 300 |
| NBF虎ノ門ビル | 13,337 | 13,195 | 15,700 | 16,200 | -500 |
| 興和西新橋ビルB棟 | 13,217 | 11,456 | 13,900 | 15,500 | -1,600 |

| 物件名 | 取得価格 | 第24期末簿価 | ①第24期末 鑑定評価額 | ②第23期末 鑑定評価額 | ① - ② |
|-------------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|--------------|
| NBF新川ビル | 12,614 | 10,776 | 13,820 | 13,540 | 280 |
| NBF日本橋室町センタービル | 11,972 | 11,991 | 12,600 | 12,700 | -100 |
| 新橋M-SQUARE | 11,900 | 12,041 | 12,200 | 11,900 | 300 |
| NBFALLIANCE | 9,126 | 9,456 | 10,500 | 10,300 | 200 |
| 四谷メディカルビル | 8,800 | 8,132 | 7,700 | 7,720 | -20 |
| 池袋イースト | 8,630 | 8,974 | 8,970 | 8,850 | 120 |
| 東五反田スクエア | 8,350 | 8,294 | 8,480 | 8,440 | 40 |
| NBF渋谷イースト | 8,000 | 8,064 | 6,500 | 6,490 | 10 |
| NBF芝公園ビル | 6,770 | 6,435 | 7,810 | 8,190 | -380 |
| NBF高輪ビル | 6,667 | 6,545 | 7,270 | 7,460 | -190 |
| NBF赤坂山王スクエア | 6,250 | 6,324 | 6,400 | 6,400 | - |
| NBF芝公園大門通りビル | 6,100 | 6,296 | 4,180 | 4,320 | -140 |
| 住友電設ビル | 5,365 | 4,915 | 5,160 | 5,050 | 110 |
| NBF東銀座スクエア | 5,200 | 4,646 | 6,920 | 6,990 | -70 |
| パナソニック東京汐留ビル | 5,075 | 5,152 | 5,160 | 5,090 | 70 |
| NBF小川町ビルディング | 4,940 | 5,148 | 5,530 | 5,540 | -10 |
| 日本橋兜町M-SQUARE | 4,850 | 4,779 | 4,810 | 4,700 | 110 |
| NBF池袋タワー | 4,695 | 4,503 | 5,040 | 4,990 | 50 |
| NBF池袋シティビル | 4,428 | 4,243 | 4,920 | 4,940 | -20 |
| 龍角散ビル | 4,050 | 4,405 | 4,210 | 4,130 | 80 |
| 東京都心部40物件計 | 736,147 | 699,986 | 745,080 | 740,740 | 4,340 |

3 物件価格一覧 (2/2) (東京周辺都市部・地方都市部)

■ 東京周辺都市部

| 物件名 | 取得価格 | 第24期末簿価 | ①第24期末 鑑定評価額 | ②第23期末 鑑定評価額 | ① - ② |
|---------------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|------------|
| 中野坂上サンライトツイン | 40,750 | 37,165 | 30,100 | 30,300 | -200 |
| N B F 豊洲キャナルフロント | 35,200 | 31,225 | 36,100 | 35,700 | 400 |
| N B F 豊洲ガーデンフロント | 25,018 | 23,857 | 28,300 | 28,000 | 300 |
| N B F 上野ビル | 10,400 | 10,100 | 8,620 | 8,430 | 190 |
| 調布サウスゲートビル | 9,320 | 8,989 | 9,410 | 9,300 | 110 |
| 新川崎三井ビルディング | 25,820 | 23,507 | 20,100 | 20,700 | -600 |
| 横浜S Tビル | 13,529 | 12,125 | 13,700 | 13,300 | 400 |
| パレール三井ビルディング | 3,800 | 3,171 | 3,530 | 3,540 | -10 |
| N B F 厚木ビル | 2,300 | 2,215 | 2,100 | 2,110 | -10 |
| つば三井ビルディング | 8,875 | 6,699 | 7,110 | 7,040 | 70 |
| N B F 宇都宮ビル | 2,435 | 2,303 | 2,150 | 2,120 | 30 |
| シーノ大宮ノースウイング | 16,816 | 14,453 | 18,200 | 17,900 | 300 |
| N B F 浦和ビル | 2,000 | 1,897 | 1,780 | 1,780 | - |
| N B F 新浦安タワー | 15,700 | 15,820 | 11,000 | 11,500 | -500 |
| N B F 松戸ビル | 2,455 | 2,166 | 2,110 | 2,060 | 50 |
| 東京周辺都市部15物件計 | 214,419 | 195,698 | 194,310 | 193,780 | 530 |

(注1) 第23期末鑑定評価額は、2012年12月31日保有物件については2012年12月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づいていますが、第24期において新規取得・追加取得及び持分売却した物件については、それぞれ以下に記載する不動産鑑定評価書の評価額に基づいています。

- ◎ N B F 大崎ビル (新規取得) ……2013年2月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書の評価額
- ◎ ゲートシティ大崎 (追加取得) ……2012年12月31日保有分に2012年12月1日を価格時点とする追加取得分評価額を合計した金額
- ◎ セレスティン芝三井ビルディング (新規取得) ……2012年12月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書の評価額
- ◎ 渋谷ガーデンフロント (追加取得) ……2012年12月31日保有分に2013年2月1日を価格時点とする追加取得分評価額を合計した金額
- ◎ N B F 日本橋室町センタービル (持分売却) ……2012年12月1日を価格時点とする売却後残持分にかかる評価額
- ◎ 新橋M-SQUARE (新規取得) ……2012年12月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書の評価額
- ◎ 池袋イースト (新規取得) ……2013年2月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書の評価額
- ◎ パナソニック東京汐留ビル (新規取得) ……2013年2月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書の評価額
- ◎ 三井住友銀行名古屋ビル (新規取得) ……2012年12月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書の評価額

■ 地方都市部

(単位：百万円)

| 物件名 | 取得価格 | 第24期末簿価 | ①第24期末 鑑定評価額 | ②第23期末 鑑定評価額 | ① - ② |
|-------------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------|
| 札幌エルプラザ | 4,404 | 3,541 | 6,750 | 6,610 | 140 |
| N B F 札幌南二条ビル | 1,870 | 1,701 | 1,310 | 1,290 | 20 |
| N B F 仙台本町ビル | 3,566 | 3,498 | 3,060 | 2,990 | 70 |
| N B F ユニックスビル | 4,028 | 3,061 | 3,320 | 3,210 | 110 |
| N B F 新潟テレコムビル | 3,957 | 3,574 | 2,810 | 2,800 | 10 |
| 三井住友銀行名古屋ビル | 14,900 | 15,011 | 15,200 | 14,900 | 300 |
| N B F 名古屋広小路ビル | 7,232 | 6,770 | 7,130 | 7,230 | -100 |
| アクア堂島N B F タワー | 17,810 | 16,316 | 17,700 | 18,200 | -500 |
| 信濃橋三井ビルディング | 14,400 | 11,039 | 13,600 | 13,400 | 200 |
| サンマリオンN B F タワー | 10,500 | 7,747 | 7,230 | 7,350 | -120 |
| 堺筋本町センタービル | 6,500 | 6,038 | 5,950 | 6,170 | -220 |
| N B F 堺東ビル | 2,227 | 2,006 | 1,560 | 1,540 | 20 |
| アクア堂島東館 | 1,914 | 1,701 | 1,700 | 1,770 | -70 |
| N B F 四条鳥丸ビル | 1,627 | 1,383 | 1,210 | 1,190 | 20 |
| N B F 広島立町ビル | 2,930 | 2,829 | 2,290 | 2,420 | -130 |
| 広島袋町ビルディング | 2,215 | 2,031 | 2,340 | 2,310 | 30 |
| N B F 松山日銀前ビル | 3,310 | 3,376 | 3,430 | 3,460 | -30 |
| 博多祇園M-SQUARE | 8,000 | 7,679 | 8,490 | 8,210 | 280 |
| N B F 熊本ビル | 4,500 | 4,273 | 3,710 | 3,710 | - |
| 地方都市部19物件計 | 115,892 | 103,583 | 108,790 | 108,760 | 30 |

| | | | | | |
|------------|------------------|----------------|------------------|------------------|--------------|
| 総合計 | 1,066,459 | 999,269 | 1,048,180 | 1,043,280 | 4,900 |
|------------|------------------|----------------|------------------|------------------|--------------|

| | |
|--------------|---------------------------|
| (A) | (B) |
| 鑑定評価額と簿価との差額 | 48,910百万円 (70,680円/一口当たり) |
| (B)-(A) | |

ご参考：第26期譲渡予定物件の状況

(単位：百万円)

| 物件名 | 譲渡価格 | 譲渡予定部分の 鑑定評価額 (注3) | 譲渡後の 鑑定評価額 (注4) |
|-----------------|------------|-----------------------|--------------------|
| G S Kビル (敷地の一部) | (注2) 3,084 | 1,530 | 20,100 |

(注2) 道路拡幅のため、敷地面積5,335.28㎡のうち5644.31㎡ (約12%) を東京都に対して譲渡予定。
譲渡時期は平成26年1月を予定しています。
(注3) 価格時点は平成25年7月31日。
(注4) 価格時点は平成25年7月31日。譲渡予定部分を除いた価格を算出しています。

4 鑑定レポート一覧 (1/2) (東京都心部)

■ 東京都心部

| 物件名 | 第24期末 鑑定評価額 (百万円) | 直接還元法 | | | DCF法 | | | 第23期末 鑑定評価額 (百万円) | 直接還元法 | | | DCF法 | | | | | |
|-------------------|-------------------------|-------|------|------|--------|------|------|-------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | | CR | DR | TCR | CR | DR | TCR | | CR | DR | TCR | CR | DR | TCR | | | |
| NBF大崎ビル | 71,100 | 4.1% | 3.9% | 4.3% | 69,900 | 4.2% | 4.0% | 4.4% | NBF新川ビル (注2) | 13,820 | 4.9%/5.0%/5.3% | 4.8%/4.8%/5.1% | 5.1%/5.2%/5.5% | 13,540 | 5.0%/5.1%/5.4% | 4.9%/4.9%/5.2% | 5.3%/5.4%/5.7% |
| NBF日比谷ビル | 54,600 | 3.9% | 3.5% | 4.0% | 54,600 | 3.9% | 3.5% | 4.0% | NBF日本橋室町センタービル | 12,600 | 4.3% | 4.3% | 4.5% | 12,700 | 4.4% | 4.4% | 4.7% |
| ゲートシティ大崎 | 56,000 | 4.2% | 4.0% | 4.4% | 54,700 | 4.3% | 4.1% | 4.5% | 新橋M-SQUARE | 12,200 | 4.0% | 3.8% | 4.2% | 11,900 | 4.1% | 3.9% | 4.3% |
| 西新宿三井ビルディング | 41,600 | 4.4% | 4.0% | 4.6% | 42,900 | 4.5% | 4.1% | 4.7% | NBF ALLIANCE | 10,500 | 4.0% | 3.8% | 4.2% | 10,300 | 4.1% | 3.9% | 4.3% |
| 三菱重工ビル | 41,300 | 4.0% | 3.9% | 4.2% | 40,400 | 4.1% | 4.0% | 4.3% | 四谷メディカルビル | 7,700 | 4.8% | 4.6% | 5.0% | 7,720 | 4.8% | 4.6% | 5.0% |
| 芝NBFタワー | 26,300 | 4.3% | 4.5% | 4.5% | 25,800 | 4.4% | 4.6% | 4.7% | 池袋イースト | 8,970 | 5.0% | 4.8% | 5.2% | 8,850 | 5.1% | 4.9% | 5.3% |
| NBFプラチナタワー | 53,400 | 4.3% | 4.5% | 4.4% | 52,300 | 4.4% | 4.6% | 4.6% | 東五反田スクエア | 8,480 | 4.4% | 4.3% | 4.6% | 8,440 | 4.5% | 4.4% | 4.7% |
| NBF南青山ビル | 16,900 | 3.9% | 3.6% | 4.1% | 17,000 | 4.0% | 3.7% | 4.2% | NBF渋谷イースト | 6,500 | 4.3% | 4.1% | 4.5% | 6,490 | 4.4% | 4.2% | 4.6% |
| NBFコモディオ汐留 | 31,400 | 4.3% | 4.1% | 4.5% | 31,300 | 4.4% | 4.2% | 4.6% | NBF芝公園ビル | 7,810 | 4.7% | 4.5% | 4.9% | 8,190 | 4.8% | 4.6% | 5.0% |
| 虎ノ門琴平タワー | 30,500 | 4.0% | 3.9% | 4.5% | 30,700 | 4.0% | 3.9% | 4.5% | NBF高輪ビル | 7,270 | 5.1% | 5.3% | 5.3% | 7,460 | 5.2% | 5.4% | 5.5% |
| 中目黒GTタワー | 19,100 | 4.5% | 4.6% | 4.7% | 18,800 | 4.6% | 4.7% | 4.9% | NBF赤坂山王スクエア | 6,400 | 4.1% | 3.8% | 4.3% | 6,400 | 4.2% | 3.9% | 4.4% |
| セレスティン芝三井ビルディング | 22,900 | 4.4% | 4.2% | 4.6% | 22,500 | 4.5% | 4.3% | 4.7% | NBF芝公園大門通りビル | 4,180 | 4.5% | 4.3% | 4.7% | 4,320 | 4.6% | 4.4% | 4.8% |
| 三井生命御茶ノ水ビル | 12,300 | 4.3% | 4.1% | 4.5% | 12,300 | 4.3% | 4.1% | 4.5% | 住友電設ビル | 5,160 | 4.8% | 5.0% | 5.0% | 5,050 | 4.9% | 5.1% | 5.2% |
| 渋谷ガーデンフロント | 25,100 | 4.0% | 4.2% | 4.2% | 23,400 | 4.3% | 4.5% | 4.6% | NBF東銀座スクエア | 6,920 | 4.4% | 4.2% | 4.6% | 6,990 | 4.5% | 4.3% | 4.7% |
| NBF銀座通りビル | 14,500 | 3.8% | 3.5% | 3.9% | 14,500 | 3.8% | 3.5% | 3.9% | パナソニック東京汐留ビル | 5,160 | 4.1% | 3.9% | 4.3% | 5,090 | 4.2% | 4.0% | 4.4% |
| 新宿三井ビルディング二号館 | 15,500 | 4.4% | 4.5% | 4.5% | 14,900 | 4.5% | 4.6% | 4.7% | NBF小川町ビルディング | 5,530 | 4.4% | 4.2% | 4.6% | 5,540 | 4.5% | 4.3% | 4.7% |
| GSKビル | 20,500 | 4.5% | 4.8% | 4.7% | 21,300 | 4.6% | 4.9% | 4.9% | 日本橋兜町M-SQUARE | 4,810 | 4.3% | 4.1% | 4.5% | 4,700 | 4.4% | 4.2% | 4.6% |
| リバーシティM-SQUARE | 14,300 | 4.7% | 4.6% | 4.9% | 14,000 | 4.8% | 4.7% | 5.0% | NBF池袋タワー | 5,040 | 4.9% | 4.7% | 5.1% | 4,990 | 5.0% | 4.8% | 5.2% |
| NBF虎ノ門ビル | 15,700 | 4.1% | 3.9% | 4.3% | 16,200 | 4.1% | 3.9% | 4.3% | NBF池袋シティビル | 4,920 | 4.8% | 4.6% | 5.0% | 4,940 | 4.9% | 4.7% | 5.1% |
| 興和西新橋ビルB棟 | 13,900 | 4.2% | 4.3% | 4.3% | 15,500 | 4.5% | 4.6% | 4.7% | 龍角散ビル | 4,210 | 4.8% | 4.6% | 5.0% | 4,130 | 4.9% | 4.7% | 5.1% |
| 東京都心部40物件計 | | | | | | | | | | 745,080 | - | - | - | 740,740 | - | - | - |

4 鑑定レート一覧 (2/2) (東京周辺都市部・地方都市部)

■ 東京周辺都市部

| 物件名 | 第24期末 鑑定評価額 (百万円) | 直接還元法 | | | 第23期末 鑑定評価額 (百万円) | 直接還元法 | | |
|---------------------|-------------------------|-------|------|------|-------------------------|-------|------|------|
| | | CR | DR | TCR | | CR | DR | TCR |
| 中野坂上サンライトツイン | 30,100 | 4.5% | 4.1% | 4.7% | 30,300 | 4.6% | 4.2% | 4.8% |
| NBF 豊洲キャナルフロント | 36,100 | 4.6% | 4.4% | 4.8% | 35,700 | 4.7% | 4.5% | 4.9% |
| NBF 豊洲ガーデンフロント | 28,300 | 4.7% | 4.5% | 4.9% | 28,000 | 4.8% | 4.6% | 5.0% |
| NBF 上野ビル | 8,620 | 4.6% | 4.4% | 4.8% | 8,430 | 4.7% | 4.5% | 4.9% |
| 調布サウスゲートビル | 9,410 | 5.5% | 5.3% | 5.7% | 9,300 | 5.6% | 5.4% | 5.8% |
| 新川崎三井ビルディング | 20,100 | 5.6% | 5.4% | 5.8% | 20,700 | 5.7% | 5.5% | 5.9% |
| 横浜S Tビル | 13,700 | 4.9% | 5.0% | 5.1% | 13,300 | 5.0% | 5.1% | 5.3% |
| パレール三井ビルディング | 3,530 | 5.4% | 5.2% | 5.6% | 3,540 | 5.5% | 5.3% | 5.7% |
| NBF 厚木ビル | 2,100 | 6.1% | 5.9% | 6.3% | 2,110 | 6.2% | 6.0% | 6.4% |
| つば三井ビルディング | 7,110 | 6.1% | 5.9% | 6.3% | 7,040 | 6.2% | 6.0% | 6.5% |
| NBF 宇都宮ビル | 2,150 | 6.3% | 6.1% | 6.5% | 2,120 | 6.4% | 6.2% | 6.6% |
| シーノ大宮ノースウィング | 18,200 | 5.3% | 5.4% | 5.5% | 17,900 | 5.4% | 5.5% | 5.7% |
| NBF 浦和ビル | 1,780 | 5.6% | 5.4% | 5.8% | 1,780 | 5.7% | 5.5% | 5.9% |
| NBF 新浦安タワー | 11,000 | 5.1% | 4.9% | 5.3% | 11,500 | 5.2% | 5.0% | 5.4% |
| NBF 松戸ビル | 2,110 | 5.7% | 5.7% | 5.9% | 2,060 | 5.8% | 5.8% | 6.1% |
| 東京周辺都市部15物件計 | 194,310 | - | - | - | 193,780 | - | - | - |

(注1) 第23期末鑑定評価額は、2012年12月31日保有物件については2012年12月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づいていますが、第24期において新規取得・追加取得及び持分売却した物件については、それぞれ以下に記載する不動産鑑定評価書の評価額に基づいています。
 ○ NBF 大崎ビル (新規取得) ……2013年2月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書の評価額
 ○ ゲートシティ大崎 (追加取得) ……2012年12月31日保有分に2012年12月1日における追加取得分評価額を合計した金額
 ○ セレスティン芝三井ビルディング (新規取得) ……2012年12月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書の評価額
 ○ 渋谷ガーデンフロント (追加取得) ……2012年12月31日保有分に2013年2月1日における追加取得分評価額を合計した金額
 ○ NBF 日本橋室町センタービル (持分売却) ……2012年12月1日における売却後残持分にかかる評価額
 ○ 新橋M-SQUARE (新規取得) ……2012年12月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書の評価額
 ○ 池袋イースト (新規取得) ……2013年2月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書の評価額
 ○ パナソニック東京汐留ビル (新規取得) ……2013年2月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書の評価額

(注2) NBF 新川ビルは西館・東館・住宅棟からなっており、各数値を記載しています。

■ 地方都市部

| 物件名 | 第24期末 鑑定評価額 (百万円) | 直接還元法 | | | 第23期末 鑑定評価額 (百万円) | 直接還元法 | | |
|-------------------|-------------------------|-------|------|------|-------------------------|-------|------|------|
| | | CR | DR | TCR | | CR | DR | TCR |
| 札幌エルプラザ | 6,750 | 5.6% | 5.7% | 5.8% | 6,610 | 5.7% | 5.8% | 6.0% |
| NBF 札幌南二条ビル | 1,310 | 6.1% | 5.9% | 6.2% | 1,290 | 6.2% | 6.0% | 6.4% |
| NBF 仙台本町ビル | 3,060 | 5.9% | 5.7% | 6.1% | 2,990 | 6.0% | 5.8% | 6.3% |
| NBF ユニックスビル | 3,320 | 6.7% | 6.7% | 6.9% | 3,210 | 6.8% | 6.8% | 7.1% |
| NBF 新潟テレコムビル | 2,810 | 6.5% | 6.3% | 6.7% | 2,800 | 6.6% | 6.4% | 6.9% |
| 三井住友銀行名古屋ビル | 15,200 | 5.1% | 4.9% | 5.3% | 14,900 | 5.2% | 5.0% | 5.4% |
| NBF 名古屋屋広小路ビル | 7,130 | 5.1% | 4.9% | 5.3% | 7,230 | 5.2% | 5.0% | 5.4% |
| アクア堂島NBFタワー | 17,700 | 4.7% | 4.5% | 4.9% | 18,200 | 4.8% | 4.6% | 5.0% |
| 信濃橋三井ビルディング | 13,600 | 5.6% | 5.4% | 5.8% | 13,400 | 5.7% | 5.5% | 5.9% |
| サンマリオンNBFタワー | 7,230 | 5.5% | 5.6% | 5.7% | 7,350 | 5.6% | 5.7% | 5.9% |
| 堺筋本町センタービル | 5,950 | 5.2% | 5.0% | 5.4% | 6,170 | 5.3% | 5.1% | 5.5% |
| NBF 堺東ビル | 1,560 | 6.3% | 6.4% | 6.5% | 1,540 | 6.4% | 6.5% | 6.7% |
| アクア堂島東館 | 1,700 | 5.1% | 4.9% | 5.3% | 1,770 | 5.2% | 5.0% | 5.4% |
| NBF 四条烏丸ビル | 1,210 | 6.2% | 6.3% | 6.4% | 1,190 | 6.3% | 6.4% | 6.6% |
| NBF 広島立町ビル | 2,290 | 6.2% | 6.3% | 6.4% | 2,420 | 6.3% | 6.4% | 6.6% |
| 広島袋町ビルディング | 2,340 | 6.1% | 6.2% | 6.3% | 2,310 | 6.2% | 6.3% | 6.5% |
| NBF 松山日銀前ビル | 3,430 | 6.4% | 6.3% | 6.6% | 3,460 | 6.5% | 6.4% | 6.7% |
| 博多祇園M-SQUARE | 8,490 | 5.6% | 5.5% | 5.8% | 8,210 | 5.8% | 5.7% | 6.0% |
| NBF 熊本ビル | 3,710 | 6.4% | 6.3% | 6.6% | 3,710 | 6.5% | 6.4% | 6.7% |
| 地方都市部19物件計 | 108,790 | - | - | - | 108,760 | - | - | - |

| | | | | | | | | |
|-----------|------------------|---|---|---|------------------|---|---|---|
| 総計 | 1,048,180 | - | - | - | 1,043,280 | - | - | - |
|-----------|------------------|---|---|---|------------------|---|---|---|

ご参考：第26期譲渡予定物件の状況

| 物件名 (注3) | 譲渡予定部分の 鑑定評価額 (注4) (百万円) | 譲渡後の 鑑定評価額 (注5) (百万円) | 直接還元法 | | DCF法 | |
|---------------|-----------------------------------|--------------------------------|--------|------|------|------|
| | | | CR | DR | TCR | TCR |
| GSKビル (敷地の一部) | | 1,530 | 20,100 | 4.7% | 4.8% | 4.9% |

(注3) 道路拡張のため、敷地面積5,335.28㎡のうち5644.31㎡ (約12%) を東京都に対して譲渡予定。

(注4) 譲渡時は平成26年1月を予定しています。

(注5) 価格時点は平成25年7月31日。

(注6) 価格時点は平成25年7月31日。譲渡予定部分を除いて算出されています。

CR・TCR・DRは譲渡後の鑑定評価額に係るものです。

5 個別物件の収益状況（1 / 3）（東京都心部）

■ 東京都心部

(単位:百万円)

| 科目 | NBF大崎ビル (注2) | NBF 日比谷ビル | ゲートシティ大崎 (注1) | 西新宿三井 ビルディング | 三菱重工ビル (注2) | 芝NBFタワー | NBF プラチナタワー | NBF 南青山ビル | NBF コモディイオ留 | 虎ノ門 琴平タワー | 中目黒 GTタワー | セレスティン 芝三井 ビルディング | 三井生命 御茶ノ水ビル (注2) | 渋谷 ガーデンフロント (注1、2) | NBF 銀座通りビル (注2) | 新宿三井 ビルディング二館 | GS Kビル (注2) | リバーシティ M-SQUARE | NBF虎ノ門ビル | 興和西新橋ビル B棟(注2) | NBF新川ビル (注2) |
|--------------------|-----------------|--------------|------------------|-----------------|----------------|------------|----------------|--------------|----------------|--------------|--------------|-------------------------|------------------------|--------------------------|-----------------------|------------------|----------------|--------------------|------------|-------------------|-----------------|
| 不動産賃貸事業収益 | | 1,325 | 1,668 | 1,093 | | 975 | 1,547 | 381 | 934 | 777 | 806 | 128 | | | | 557 | | 614 | 466 | | |
| 不動産賃貸収入 | | 1,188 | 1,479 | 1,063 | | 918 | 1,455 | 350 | 868 | 738 | 700 | 127 | | | | 511 | | 579 | 431 | | |
| その他賃貸事業収入 | | 137 | 189 | 29 | | 56 | 92 | 31 | 66 | 38 | 106 | 1 | | | | 46 | | 34 | 35 | | |
| 不動産賃貸事業費用 | | 798 | 809 | 675 | | 647 | 684 | 265 | 348 | 521 | 584 | 31 | | | | 344 | | 330 | 263 | | |
| 公租公課 | | 308 | 118 | 134 | | 56 | 88 | 85 | 56 | 37 | 90 | - | | | | 68 | | 54 | 66 | | |
| 諸経費 | | 354 | 377 | 282 | | 302 | 313 | 136 | 153 | 318 | 235 | 13 | | | | 137 | | 152 | 129 | | |
| 水道光熱費 | | 104 | 74 | - | | 60 | 97 | 31 | 50 | 52 | 68 | - | | | | 38 | | 36 | 24 | | |
| 建物管理委託費 | | 128 | 289 | 232 | | 81 | 103 | 36 | 49 | 93 | 158 | 12 | | | | 54 | | 84 | 36 | | |
| オフィスマネジメントフィー | | 56 | 3 | 3 | | 45 | 76 | 16 | 46 | 3 | 3 | 0 | | | | 25 | | 28 | 22 | | |
| 修繕費 | | 49 | 4 | 45 | | 21 | 31 | 46 | 2 | 12 | 4 | - | | | | 11 | | 1 | 40 | | |
| 借地借家料 | | - | - | - | | 87 | - | - | - | 150 | - | - | | | | - | | - | - | | |
| 信託報酬 | | 1 | - | - | | 0 | 0 | - | 0 | - | - | - | | | | 1 | | - | 0 | | |
| 保険料 | | 1 | 0 | 0 | | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | 0 | | 0 | 0 | | |
| その他諸経費 | | 12 | 4 | 0 | | 3 | 2 | 4 | 2 | 6 | 0 | 0 | | | | 3 | | 1 | 5 | | |
| 減価償却費 | | 135 | 314 | 258 | | 288 | 282 | 42 | 138 | 165 | 258 | 17 | | | | 138 | | 124 | 67 | | |
| 不動産賃貸事業利益 | 787 | 526 | 858 | 418 | 576 | 328 | 862 | 115 | 586 | 255 | 222 | 97 | 138 | 304 | 264 | 213 | 304 | 283 | 203 | 199 | 304 |
| 減価償却費控除前事業利益 (NOI) | 1,069 | 662 | 1,172 | 676 | 782 | 616 | 1,145 | 158 | 724 | 421 | 480 | 115 | 245 | 395 | 270 | 351 | 424 | 408 | 270 | 290 | 426 |

(単位:百万円)

| 科目 | NBF日本橋 室町センタービル | 新橋 M-SQUARE | NBF ALLIANCE | 四谷メディカルビル | 池袋イースト | 東五反田スクエア | NBF 渋谷イースト | NBF芝公園ビル | NBF高輪ビル | NBF 赤坂山王スクエア | NBF 芝公園 大門通りビル | 住友電設ビル (注2) | NBF 東銀座スクエア | パナソニック 東京汐留ビル (注2) | NBF小川町 ビルディング | 日本橋兜町 M-SQUARE (注2) | NBF池袋タワー | NBF 池袋シティビル | 龍角散ビル | 東京都心部計 |
|--------------------|--------------------|----------------|-----------------|------------|------------|------------|---------------|------------|------------|-----------------|----------------------|----------------|----------------|--------------------------|------------------|---------------------------|------------|----------------|------------|---------------|
| 不動産賃貸事業収益 | 734 | 290 | 268 | 292 | 210 | 292 | 196 | 221 | 295 | 180 | 106 | | 186 | | 172 | | 193 | 169 | 190 | 20,875 |
| 不動産賃貸収入 | 710 | 276 | 254 | 272 | 187 | 286 | 180 | 181 | 273 | 158 | 94 | | 166 | | 170 | | 164 | 152 | 173 | 19,366 |
| その他賃貸事業収入 | 23 | 14 | 14 | 20 | 23 | 5 | 16 | 40 | 21 | 21 | 11 | | 19 | | 2 | | 29 | 17 | 16 | 1,509 |
| 不動産賃貸事業費用 | 272 | 84 | 94 | 138 | 93 | 136 | 90 | 132 | 141 | 135 | 54 | | 105 | | 84 | | 101 | 84 | 116 | 10,663 |
| 公租公課 | 87 | - | 25 | 24 | - | 20 | 17 | 24 | 24 | 31 | 11 | | 16 | | 19 | | 14 | 14 | 20 | 1,877 |
| 諸経費 | 108 | 38 | 49 | 53 | 43 | 41 | 48 | 57 | 70 | 81 | 25 | | 49 | | 40 | | 47 | 45 | 69 | 4,798 |
| 水道光熱費 | 29 | 9 | 11 | 17 | 10 | - | 15 | 17 | 21 | 14 | 8 | | 12 | | - | | 11 | 12 | 15 | 1,170 |
| 建物管理委託費 | 31 | 12 | 12 | 29 | 20 | 35 | 16 | 20 | 17 | 12 | 4 | | 19 | | 28 | | 16 | 13 | 16 | 1,934 |
| オフィスマネジメントフィー | 35 | 15 | 13 | 3 | 10 | 3 | 9 | 10 | 14 | 8 | 4 | | 8 | | 3 | | 9 | 8 | 8 | 775 |
| 修繕費 | 7 | 0 | 9 | 1 | 0 | 0 | 5 | 5 | 13 | 40 | 0 | | 1 | | 8 | | 5 | 10 | 26 | 507 |
| 借地借家料 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 4 | - | | - | | - | | - | - | - | 268 |
| 信託報酬 | 1 | - | 0 | 1 | - | - | - | - | 1 | 0 | 1 | | 3 | | - | | 1 | 0 | - | 23 |
| 保険料 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | 0 | 0 | 19 |
| その他諸経費 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 1 | 2 | 0 | 0 | 5 | | 3 | | 0 | | 2 | 0 | 2 | 98 |
| 減価償却費 | 76 | 46 | 19 | 60 | 49 | 73 | 24 | 51 | 46 | 21 | 17 | | 40 | | 24 | | 39 | 24 | 26 | 3,986 |
| 不動産賃貸事業利益 | 462 | 206 | 174 | 153 | 117 | 156 | 106 | 89 | 154 | 45 | 51 | 87 | 80 | 60 | 88 | 73 | 92 | 85 | 74 | 10,212 |
| 減価償却費控除前事業利益 (NOI) | 538 | 252 | 193 | 214 | 167 | 229 | 130 | 140 | 200 | 67 | 68 | 122 | 120 | 80 | 112 | 106 | 131 | 109 | 100 | 14,199 |

5 個別物件の収益状況（2 / 3）（東京周辺都市部）

■ 東京周辺都市部

(単位:百万円)

| 科目 | 中野坂上 サンフライトツイン | NBF豊洲 キャナルフロント | NBF豊洲 ガーデンフロント | NBF上野ビル | 調布サウス ゲートビル (注2) | 新川崎三井 ビルディング | 横浜STビル | ハレル三井 ビルディング | NBF厚木ビル | つくば三井 ビルディング | NBF 宇都宮ビル | シーノ大宮 ノースウイング |
|---------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------|---------------------|-----------------|------------|-----------------|------------|-----------------|--------------|------------------|
| 不動産賃貸事業収益 | 931 | 1,114 | 872 | 286 | | 1,084 | 646 | 277 | 117 | 440 | 135 | 696 |
| 不動産賃貸収入 | 892 | 996 | 777 | 261 | | 976 | 585 | 261 | 104 | 395 | 114 | 621 |
| その他賃貸事業収入 | 39 | 117 | 95 | 24 | | 108 | 61 | 16 | 13 | 45 | 20 | 75 |
| 不動産賃貸事業費用 | 693 | 631 | 418 | 202 | | 691 | 378 | 145 | 69 | 290 | 92 | 338 |
| 公租公課 | 126 | 72 | 58 | 22 | | 89 | 53 | 26 | 7 | 26 | 9 | 48 |
| 諸経費 | 355 | 296 | 195 | 71 | | 364 | 207 | 91 | 39 | 151 | 40 | 152 |
| 水道光熱費 | 36 | 135 | 88 | 19 | | 116 | 63 | 41 | 9 | 66 | 15 | 57 |
| 建物管理委託費 | 185 | 84 | 59 | 36 | | 130 | 63 | 41 | 11 | 46 | 15 | 47 |
| オフィスマネジメントフィー | 38 | 52 | 41 | 13 | | 57 | 35 | 3 | 5 | 19 | 6 | 33 |
| 修繕費 | 78 | 19 | 3 | 0 | | 56 | 39 | 3 | 11 | 7 | 2 | 8 |
| 借地借家料 | - | - | - | - | | 0 | - | - | - | - | - | - |
| 信託報酬 | 2 | 0 | - | - | | - | 1 | - | - | 1 | - | - |
| 保険料 | 0 | 1 | 0 | 0 | | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| その他諸経費 | 13 | 1 | 2 | 0 | | 1 | 4 | 1 | 1 | 7 | 0 | 4 |
| 減価償却費 | 212 | 262 | 164 | 108 | | 237 | 118 | 27 | 21 | 111 | 42 | 137 |
| 不動産賃貸事業利益 | 238 | 483 | 453 | 83 | 147 | 392 | 268 | 132 | 48 | 150 | 43 | 358 |
| 減価償却費控除前事業利益 (NOI) | 450 | 745 | 618 | 191 | 259 | 630 | 386 | 159 | 70 | 262 | 85 | 495 |

(単位:百万円)

| 科目 | NBF浦和ビル | NBF 新浦安タワー | NBF松戸ビル | 東京周辺 都市部計 |
|---------------------------|------------|---------------|------------|--------------|
| 不動産賃貸事業収益 | 101 | 533 | 123 | 7,772 |
| 不動産賃貸収入 | 87 | 472 | 103 | 7,039 |
| その他賃貸事業収入 | 14 | 60 | 19 | 733 |
| 不動産賃貸事業費用 | 45 | 425 | 62 | 4,750 |
| 公租公課 | 6 | 42 | 7 | 625 |
| 諸経費 | 23 | 289 | 37 | 2,440 |
| 水道光熱費 | 8 | 64 | 13 | 772 |
| 建物管理委託費 | 7 | 88 | 12 | 884 |
| オフィスマネジメントフィー | 4 | 24 | 5 | 362 |
| 修繕費 | 1 | 104 | 4 | 355 |
| 借地借家料 | - | - | 0 | 0 |
| 信託報酬 | - | - | - | 6 |
| 保険料 | 0 | 1 | 0 | 9 |
| その他諸経費 | 0 | 6 | 0 | 49 |
| 減価償却費 | 15 | 93 | 17 | 1,683 |
| 不動産賃貸事業利益 | 56 | 107 | 60 | 3,022 |
| 減価償却費控除前事業利益 (NOI) | 71 | 201 | 78 | 4,705 |

5 個別物件の収益状況（3 / 3）（地方都市部）

■ 地方都市部

(単位:百万円)

| 科目 | 札幌エルプラザ | NBF札幌 南二条ビル | NBF仙台 本町ビル | 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 | 信濃橋三井 ビルディング | サンマリオン NBFタワー | 堺筋本町 センタービル | NBF堺東ビル | アクア堂島東館 | NBF 四条島丸ビル |
|---------------------------|------------|----------------|---------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|----------------|------------|-----------|---------------|
| 不動産賃貸事業収益 | 319 | 104 | 173 | 276 | 202 | 572 | 258 | 649 | 585 | 343 | 230 | 114 | 97 | 62 |
| 不動産賃貸収入 | 259 | 91 | 144 | 235 | 179 | 501 | 230 | 576 | 536 | 296 | 203 | 96 | 69 | 54 |
| その他賃貸事業収入 | 59 | 13 | 29 | 40 | 23 | 71 | 27 | 72 | 49 | 46 | 27 | 17 | 28 | 8 |
| 不動産賃貸事業費用 | 159 | 66 | 114 | 163 | 149 | 195 | 154 | 424 | 283 | 269 | 135 | 81 | 56 | 46 |
| 公租公課 | 18 | 11 | 16 | 20 | 18 | - | 25 | 75 | 55 | 35 | 29 | 7 | 10 | 6 |
| 諸経費 | 86 | 36 | 59 | 104 | 96 | 121 | 55 | 195 | 125 | 135 | 68 | 56 | 31 | 25 |
| 水道光熱費 | 36 | 12 | 14 | 35 | 21 | 29 | 20 | 55 | 42 | 33 | 20 | 8 | 9 | 5 |
| 建物管理委託費 | 33 | 14 | 15 | 35 | 24 | 54 | 18 | 60 | 76 | 39 | 35 | 11 | 14 | 9 |
| オフィスマネジメントフィー | 14 | 4 | 8 | 12 | 9 | 28 | 12 | 30 | 3 | 15 | 7 | 5 | 4 | 2 |
| 修繕費 | 0 | 1 | 18 | 17 | 38 | 5 | 2 | 39 | 2 | 40 | 1 | 29 | 1 | 4 |
| 借地借家料 | - | 0 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 信託報酬 | - | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | - | 0 | - | 0 | - | 0 | 0 | 1 |
| 保険料 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| その他諸経費 | 0 | 1 | 1 | 2 | 0 | 1 | 0 | 9 | 0 | 4 | 1 | 0 | 0 | 1 |
| 減価償却費 | 55 | 19 | 38 | 37 | 33 | 74 | 73 | 153 | 102 | 98 | 37 | 17 | 14 | 15 |
| 不動産賃貸事業利益 | 159 | 38 | 59 | 113 | 53 | 377 | 103 | 225 | 302 | 73 | 94 | 32 | 41 | 15 |
| 減価償却費控除前事業利益 (NOI) | 214 | 57 | 98 | 151 | 87 | 451 | 177 | 378 | 405 | 171 | 132 | 50 | 55 | 31 |

(単位:百万円)

| 科目 | 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 | 博多福岡 M-SQUARE | NBF熊本ビル | 地方都市部計 | 総合計 |
|---------------------------|---------------|----------------|----------------|------------------|------------|--------------|---------------|
| 不動産賃貸事業収益 | 133 | 103 | 155 | 400 | 189 | 4,974 | 33,622 |
| 不動産賃貸収入 | 114 | 93 | 138 | 352 | 171 | 4,346 | 30,752 |
| その他賃貸事業収入 | 18 | 10 | 17 | 47 | 18 | 627 | 2,870 |
| 不動産賃貸事業費用 | 85 | 58 | 91 | 223 | 110 | 2,871 | 18,284 |
| 公租公課 | 13 | 8 | 8 | 24 | 11 | 396 | 2,900 |
| 諸経費 | 43 | 24 | 42 | 95 | 43 | 1,447 | 8,686 |
| 水道光熱費 | 11 | 8 | 10 | 39 | 11 | 428 | 2,371 |
| 建物管理委託費 | 14 | 7 | 17 | 35 | 17 | 538 | 3,358 |
| オフィスマネジメントフィー | 6 | 4 | 7 | 18 | 9 | 208 | 1,345 |
| 修繕費 | 8 | 2 | 4 | 0 | 1 | 221 | 1,084 |
| 借地借家料 | - | - | - | - | - | 0 | 269 |
| 信託報酬 | - | - | - | - | - | 7 | 37 |
| 保険料 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 7 | 36 |
| その他諸経費 | 2 | 1 | 2 | 0 | 2 | 35 | 183 |
| 減価償却費 | 28 | 26 | 41 | 103 | 55 | 1,027 | 6,697 |
| 不動産賃貸事業利益 | 47 | 44 | 64 | 177 | 79 | 2,103 | 15,337 |
| 減価償却費控除前事業利益 (NOI) | 76 | 70 | 105 | 280 | 135 | 3,130 | 22,035 |

(注1) ゲートシティ大崎及び渋谷ガーデンフロントにつきましては、既保有分と追加取得分の合算で算出しています。

(注2) 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
当物件については主要テナントとの賃貸借契約による契約賃貸収入が当物件の契約賃料合計の80%以上を占めています。
本投資法人はかかる主要テナントから契約賃料を開示することにつき同意を得られないため、やむを得ない事情として開示していません。

6 投資主の状況

【所有者別投資口数】

| 所有者区分 | 2012年12月期末 (第23期末) | | 2013年6月期末 (第24期末) | | 増減 | |
|-----------|-----------------------|--------------|----------------------|--------------|----------|----------|
| | 投資口数 | 比率 (%) | 投資口数 | 比率 (%) | 投資口数 | 前期比 (%) |
| 個人・その他 | 35,468 | 5.8 | 38,942 | 5.6 | 3,474 | 9.8 |
| 金融機関 | 344,284 | 56.2 | 382,631 | 55.3 | 38,347 | 11.1 |
| 都市銀行 | 1,953 | 0.3 | 1,953 | 0.3 | - | - |
| 地方銀行 | 56,915 | 9.3 | 57,369 | 8.3 | 454 | 0.8 |
| 信託銀行 | 226,122 | 36.9 | 271,845 | 39.3 | 45,723 | 20.2 |
| 生命保険会社 | 33,787 | 5.5 | 28,746 | 4.2 | -5,041 | -14.9 |
| 損害保険会社 | 5,931 | 1.0 | 6,159 | 0.9 | 228 | 3.8 |
| 信用金庫 | 7,667 | 1.3 | 6,535 | 0.9 | -1,132 | -14.8 |
| その他 | 11,909 | 1.9 | 10,024 | 1.4 | -1,885 | -15.8 |
| その他国内法人 | 48,301 | 7.9 | 48,772 | 7.0 | 471 | 1.0 |
| 外国法人等 | 170,191 | 27.7 | 198,630 | 28.7 | 28,439 | 16.7 |
| 証券会社 | 14,756 | 2.4 | 23,025 | 3.3 | 8,269 | 56.0 |
| 合計 | 613,000 | 100.0 | 692,000 | 100.0 | - | - |

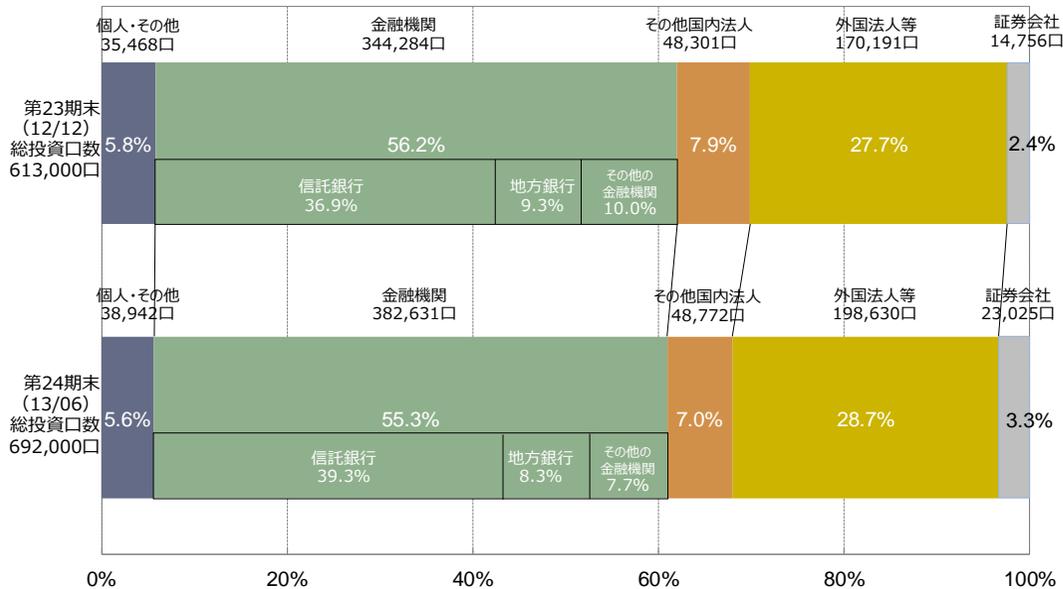
【所有者別投資主数】

| 所有者区分 | 2012年12月期末 (第23期末) | | 2013年6月期末 (第24期末) | | 増減 | |
|-----------|-----------------------|--------------|----------------------|--------------|--------------|-------------|
| | 投資主数 | 比率 (%) | 投資主数 | 比率 (%) | 投資主数 | 前期比 (%) |
| 個人・その他 | 13,712 | 93.9 | 15,131 | 93.8 | 1,419 | 10.3 |
| 金融機関 | 166 | 1.1 | 172 | 1.1 | 6 | 3.6 |
| 都市銀行 | 1 | 0.0 | 1 | 0.0 | - | - |
| 地方銀行 | 61 | 0.4 | 61 | 0.4 | - | - |
| 信託銀行 | 18 | 0.1 | 18 | 0.1 | - | - |
| 生命保険会社 | 11 | 0.1 | 10 | 0.1 | -1 | -9.1 |
| 損害保険会社 | 5 | 0.0 | 5 | 0.0 | - | - |
| 信用金庫 | 43 | 0.3 | 51 | 0.3 | 8 | 18.6 |
| その他 | 27 | 0.2 | 26 | 0.2 | -1 | -3.7 |
| その他国内法人 | 352 | 2.4 | 415 | 2.6 | 63 | 17.9 |
| 外国法人等 | 360 | 2.5 | 388 | 2.4 | 28 | 7.8 |
| 証券会社 | 20 | 0.1 | 32 | 0.2 | 12 | 60.0 |
| 合計 | 14,610 | 100.0 | 16,138 | 100.0 | 1,528 | 10.5 |

【投資主上位10社】

| 投資主名 | 2012年12月期末 (第23期末) | | 2013年6月期末 (第24期末) | |
|---|-----------------------|--------|----------------------|--------|
| | 所有口数 | 比率 (%) | 所有口数 | 比率 (%) |
| 日本トラスティ・サービス信託銀行 (株) (信託口) | 103,541 | 16.9 | 119,295 | 17.2 |
| 資産管理サービス信託銀行 (株) (証券投資信託口) | 46,935 | 7.7 | 54,043 | 7.8 |
| 日本マスタートラスト信託銀行 (株) (信託口) | 28,904 | 4.7 | 41,771 | 6.0 |
| 野村信託銀行 (株) (投信口) | 34,127 | 5.6 | 41,732 | 6.0 |
| 三井不動産 (株) | 21,815 | 3.6 | 22,815 | 3.3 |
| ノムラバンクグループエスエー | 19,847 | 3.2 | 19,271 | 2.8 |
| 住友生命保険 (相) | 12,256 | 2.0 | 12,256 | 1.8 |
| 野村證券 (株) 自己振替口 (注1) | - | - | 8,640 | 1.2 |
| 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 | 7,642 | 1.2 | 8,356 | 1.2 |
| ステート ストリート バンク ウェスト ペンション ファンド クライアント エグゼンプト (注1) | - | - | 8,179 | 1.2 |

(注1) 2012年12月期末(第23期末)において上位10社に該当していないため、所有口数を記載していません



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。

