



# 2015年12月期(第29期)決算 投資家説明資料

2016年2月15日

**NBF**  
Nippon Building Fund

日本ビルファンド投資法人  
日本ビルファンドマネジメント株式会社



<b>1. NBFについて</b>	
1-1 特徴・基本方針	3
<b>2. 決算実績と業績予想</b>	
2-1 2015年12月期（第29期）決算 ハイライト（1/2）	5
2-1 2015年12月期（第29期）決算 ハイライト（2/2）	6
2-2 2015年12月期（第29期）決算 損益計算書（P/L）	7
2-3 2015年12月期（第29期）決算 貸借対照表（B/S）	8
2-4 2015年12月期（第29期）決算 財務の状況	9
2-5 2015年12月期（第29期）決算 継続鑑定評価	10
2-6 2016年6月期（第30期）業績予想	11
（参考）業績指標の推移	12
<b>3. 運用実績と見通し</b>	
3-1 稼働・入退去状況	15
3-2 不動産賃貸収入の推移	16
3-3 財務運営	17
<b>4. NBFの強みと戦略</b>	
4-1 ポートフォリオ戦略（1/3）クオリティ	19
4-1 ポートフォリオ戦略（2/3）規模	20
4-1 ポートフォリオ戦略（3/3）パイプライン	21
4-2 リーシング戦略	22
4-3 プロパティマネジメント戦略（1/2）体制・追加投資	23
4-3 プロパティマネジメント戦略（2/2）運営管理業務品質	24
4-4 財務運営（1/2）LTV・長期固定金利比率	25
4-4 財務運営（2/2）返済期限の分散	26
4-5 戦略（まとめ）	27
<b>5. Appendix</b>	
1 オフィスビル賃貸マーケット動向（1/4）	29
1 オフィスビル賃貸マーケット動向（2/4）	30
1 オフィスビル賃貸マーケット動向（3/4）	31
1 オフィスビル賃貸マーケット動向（4/4）	32
2 不動産取得マーケット動向	33
3 投資口価格・1口当たり分配金・1口当たりNAVの推移	34
4 資産規模（取得価格の累計）・期中平均稼働率の推移	35
5 財務運営の推移	36
6 借入金の調達先一覧	37
7 ビル別入居・退去面積一覧（2015年7月1日～2015年12月31日）	38
8 主要テナント上位10社（賃貸面積ベース）	39
9 テナント業種分布	40
10 築年数の状況	41
11 環境関連評価・認証の取得	42
12 サステナビリティ推進への取り組み（1/2）	43
12 サステナビリティ推進への取り組み（2/2）	44
13 投資主の状況	45
14 営業成績及び財産状況の推移	46
15 物件概要一覧（1/2）（東京23区）	47
15 物件概要一覧（2/2）（東京周辺都市部・地方都市部）	48
16 物件価格一覧（1/2）（東京23区）	49
16 物件価格一覧（2/2）（東京周辺都市部・地方都市部）	50
17 鑑定レート一覧（1/2）（東京23区）	51
17 鑑定レート一覧（2/2）（東京周辺都市部・地方都市部）	52
18 個別物件の収益状況（1/3）（東京23区）	53
18 個別物件の収益状況（2/3）（東京周辺都市部）	54
18 個別物件の収益状況（3/3）（地方都市部）	55
19 ポートフォリオマップ	56
20 物件一覧（1/4）（東京23区）	57
20 物件一覧（2/4）（東京23区）	58
20 物件一覧（3/4）（東京23区）（東京周辺都市部）	59
20 物件一覧（4/4）（地方都市部）	60

Disclaimer

# 1. NBFについて



## NBFは三井不動産をメインスポンサーとするオフィス特化型J-REIT

(2015年12月31日時点)

### ポートフォリオのクオリティ

**競争力の高い優良オフィスビルに重点投資**

都心5区投資比率： **51.7%** (東京23区投資比率：78.1%)  
(取得価格ベース)

**継続鑑定評価**                      **稼働率**

含み益率： **12.8%**                      期中平均稼働率※： **96.8%**  
(2015年12月期 (第29期) )

### 財務基盤

**堅実なLTVのコントロール**

LTV (総資産有利子負債比率)： **41.3%**

**期限を分散した長期固定金利での調達**

長期固定金利比率： **95.2%** 平均残存年数： **4.11年**

**高い格付の維持**

JCR **AA+**   R&I **AA**   S&P **A+**



※期中平均稼働率：各月末稼働率を面積ベースで加重平均した稼働率

### 規模

**J-REIT最大の規模**

総資産                                      **1兆127億円**

時価総額                                    **8,147億円**

保有物件数                                **74物件**

総賃貸可能面積                         **107.9万㎡**

### スポンサー

**三井不動産グループからの物件取得パイプライン**

**三井不動産グループの総合力を活用**

リーシング力

プロパティマネジメント力

## 基本方針

### 投資主価値の向上

**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**

\* 1口当たりNAV = (出資総額 + 圧縮積立金累計 (積立額 - 取崩額) + 期末鑑定評価含み益) / 期末発行済投資口数

## 2. 決算実績と業績予想

### 【用語の定義】

決算期	用語	定義	物件名
2015年12月期（第29期）実績 （期末保有物件数：74物件）	新規1物件	2015年6月期（第28期）に取得した1物件	NBF神田須田町ビル
	既存73物件	2015年12月期（第29期）末に保有している74物件のうち上記1物件を除いた73物件	—
2016年6月期（第30期）予想 （期末保有予定物件数：74物件）	既存74物件	2016年6月期（第30期）末に保有予定の74物件	—

- ・投資口分割 2014年1月1日を効力発生日として投資口1口を2口に分割しています。
- ・1口当たりNAV  $1口当たりNAV = (出資総額 + 圧縮積立金累計 (積立額 - 取崩額) + 期末鑑定評価含み益) / 期末発行済投資口数$
- ・期中平均稼働率 各月末稼働率を面積ベースで加重平均した稼働率

# 2-1 2015年12月期（第29期）決算 ハイライト（1/2）

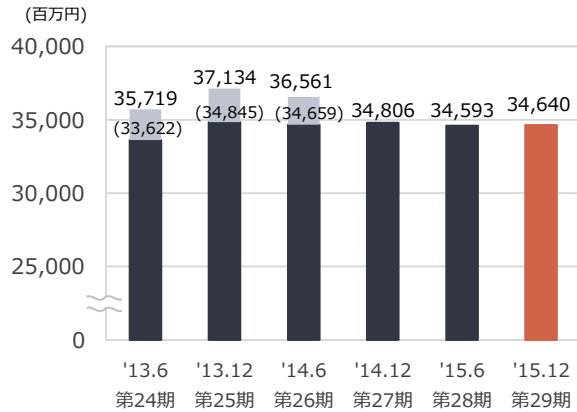
項目	2013/6期 (第24期)	2013/12期 (第25期)	2014/6期 (第26期)	2014/12期 (第27期)	2015/6期 (第28期)	2015/12期 (第29期)	前期比(%)
<b>営業収益</b>	<b>35,719</b> 百万円	<b>37,134</b> 百万円	<b>36,561</b> 百万円	<b>34,806</b> 百万円	<b>34,593</b> 百万円	<b>34,640</b> 百万円	+0.1%
(うち売却益)	(2,097百万円)	(2,289百万円)	(1,902百万円)	-	-	-	-
<b>賃貸NOI</b>	<b>22,035</b> 百万円	<b>22,864</b> 百万円	<b>22,482</b> 百万円	<b>22,219</b> 百万円	<b>22,167</b> 百万円	<b>22,014</b> 百万円	-0.7%
(NOI利回り) (注1)	(4.60%)	(4.67%)	(4.51%)	(4.47%)	(4.48%)	(4.44%)	(-0.04pt)
<b>当期純利益</b>	<b>12,941</b> 百万円	<b>13,276</b> 百万円	<b>12,771</b> 百万円	<b>10,846</b> 百万円	<b>10,995</b> 百万円	<b>10,977</b> 百万円	-0.2%
(うち売却益)	(2,097百万円)	(2,003百万円)	(1,902百万円)	-	-	-	-
<b>圧縮積立金</b>	繰入: <b>1,278</b> 百万円	繰入: <b>1,311</b> 百万円	繰入: <b>1,260</b> 百万円	-	-	取崩: <b>370</b> 百万円	-
<b>総資産(期末)</b>	<b>1,047,991</b> 百万円	<b>1,022,811</b> 百万円	<b>1,040,572</b> 百万円	<b>1,022,951</b> 百万円	<b>1,022,385</b> 百万円	<b>1,012,708</b> 百万円	-0.9%
<b>LTV(期末)</b>	<b>45.2%</b>	<b>43.8%</b>	<b>43.1%</b>	<b>41.9%</b>	<b>41.9%</b>	<b>41.3%</b>	-0.6pt
<b>1口当たり分配金</b> (注2)	<b>8,427</b> 円	<b>8,645</b> 円	<b>8,152</b> 円	<b>7,681</b> 円	<b>7,787</b> 円	<b>8,036</b> 円	+3.2%
(参考) (注3)	(16,854円)	(17,290円)	-	-	-	-	-
<b>1口当たりNAV(期末)</b> (注2)	<b>400,890</b> 円	<b>407,432</b> 円	<b>421,123</b> 円	<b>430,707</b> 円	<b>444,359</b> 円	<b>460,478</b> 円	+3.6%
(参考) (注3)	(801,780円)	(814,865円)	-	-	-	-	-
<b>発行済投資口数(期末)</b>	<b>692,000</b> 口	<b>692,000</b> 口	<b>1,412,000</b> 口	<b>1,412,000</b> 口	<b>1,412,000</b> 口	<b>1,412,000</b> 口	-

(注1) NOI利回り=期初保有物件のNOI÷期末簿価  
(注2) 第24期～第25期は投資口の2分割を行ったものとして記載しています  
なお計算上、1円未満の端数については切り捨てで表示しています  
(注3) ( )は投資口2分割前実績



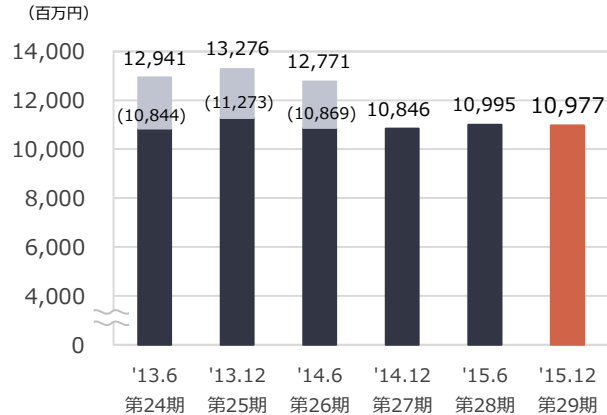
# 2-1 2015年12月期（第29期）決算 ハイライト（2/2）

## 営業収益



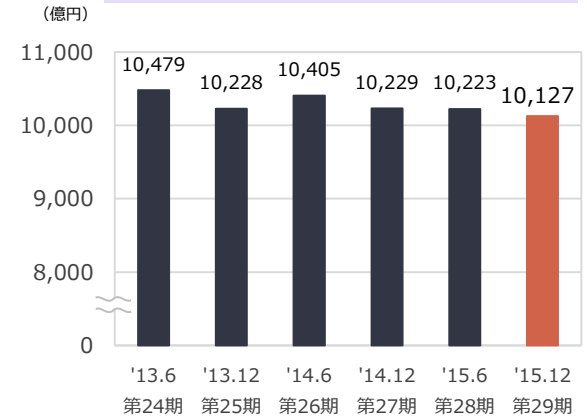
営業収益に含まれる売却益影響額  
( ) 内は営業収益から売却益影響額を控除した金額

## 当期純利益

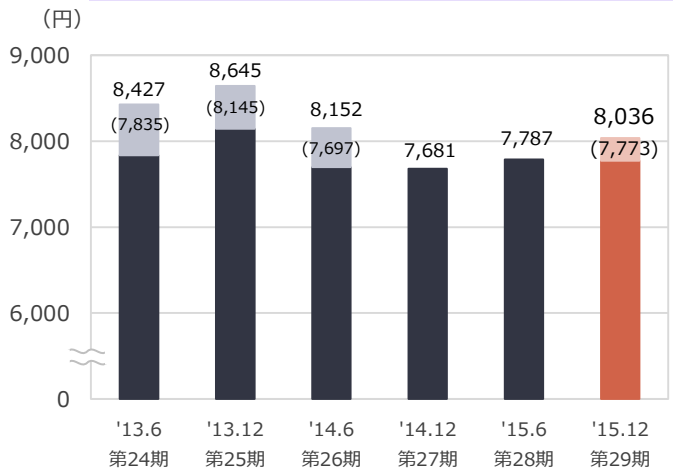


当期純利益に含まれる売却益影響額  
( ) 内は当期純利益から売却益影響額を控除した金額

## 総資産（期末）

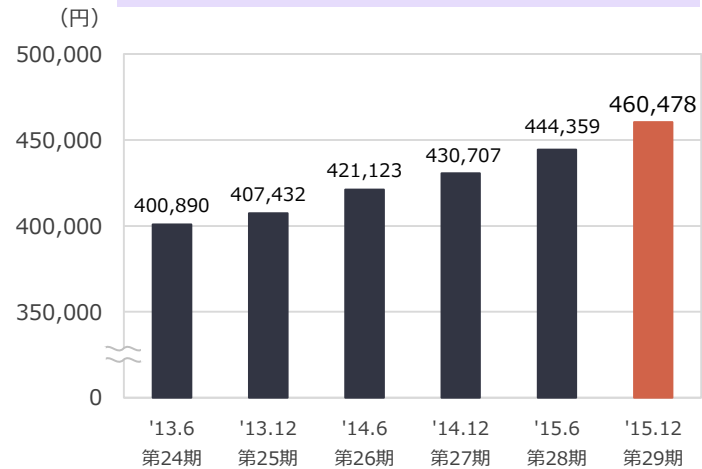


## 1口当たり分配金 (注)



1口当たり分配金に含まれる売却益影響額（圧縮積立金繰入額控除後）  
( ) 内は1口当たり分配金から売却益影響額（圧縮積立金繰入額控除後）を控除した金額  
1口当たり分配金に含まれる圧縮積立金取崩額  
( ) 内は1口当たり分配金から圧縮積立金取崩額を控除した金額

## 1口当たりNAV（期末） (注)



(注) 第24期～第25期は投資口の2分割を行ったものとして記載しています  
なお計算上、1円未満の端数については切り捨てで表示しています

# 2-2 2015年12月期（第29期）決算 損益計算書（P/L）

## ■ 損益計算書（P/L）

(百万円)

科目	2015年6月期 (第28期)	2015年12月期 (第29期)	前期比	
			増減	増減率
<b>営業収益</b>	<b>34,593</b>	<b>34,640</b>	47	0.1%
不動産賃貸事業収益 計	34,593	34,640	47	0.1%
不動産賃貸収入	31,396	31,268	-127	-0.4%
その他賃貸事業収入	3,196	3,372	175	5.5%
<b>営業費用</b>	<b>21,019</b>	<b>21,164</b>	145	0.7%
不動産賃貸事業費用 計	19,570	19,736	165	0.8%
不動産賃貸費用（減価償却費除く）	12,425	12,626	200	1.6%
減価償却費	7,145	7,110	-34	-0.5%
資産運用報酬	1,204	1,205	0	0.1%
販売費及び一般管理費	244	222	-21	-8.7%
<b>営業利益</b>	<b>13,573</b>	<b>13,475</b>	-97	-0.7%
営業外損益	-2,576	-2,497	79	-3.1%
営業外収益	4	5	1	-
営業外費用	2,580	2,503	-77	-3.0%
<b>経常利益</b>	<b>10,996</b>	<b>10,978</b>	-18	-0.2%
特別損益	-	-	-	-
<b>税引前当期純利益</b>	<b>10,996</b>	<b>10,978</b>	-18	-0.2%
法人税等合計	0	1	0	-
<b>当期純利益</b>	<b>10,995</b>	<b>10,977</b>	-18	-0.2%
圧縮積立金取崩額	-	370	370	-
分配金総額	10,995	11,346	351	3.2%
<b>1口当たり分配金（円）</b>	<b>7,787</b>	<b>8,036</b>	249	3.2%
期中平均稼働率（%）	97.9	96.8	-1.1	-
期末発行済投資口数(口)	1,412,000	1,412,000	-	-

## ■ 前期比増減の主な要因

<b>営業収益：</b>	<b>+47百万円</b>
<b>不動産賃貸収入</b>	<b>-127百万円</b>
新規1物件（NBF神田須田町ビル）	+153百万円
既存73物件	-281百万円
<b>その他賃貸事業収入</b>	<b>+175百万円</b>
解約金	+63百万円
付帯収益（季節要因等）	+135百万円
<b>営業費用：</b>	<b>+145百万円</b>
<b>不動産賃貸事業費用</b>	<b>+165百万円</b>
水道光熱費（季節要因・エネルギー価格下落等）	-40百万円
建物管理費	+58百万円
修繕費	+87百万円
支払手数料	+65百万円
<b>営業外損益：</b>	<b>+79百万円</b>
<b>営業外費用</b>	<b>-77百万円</b>
支払金利	-82百万円



# 2-3 2015年12月期（第29期）決算 貸借対照表（B/S）

## ■ 貸借対照表（B/S）

科目	2015年6月期末 (第28期末)	2015年12月期末 (第29期末)	前期比	
			増減	増減率
			(百万円)	
<b>資産の部</b>				
<b>流動資産</b>	<b>20,440</b>	<b>14,901</b>	<b>-5,538</b>	<b>-27.1%</b>
現金及び預金	19,499	14,005	-5,494	-28.2%
その他	940	896	-44	-4.7%
<b>固定資産</b>	<b>1,001,889</b>	<b>997,758</b>	<b>-4,131</b>	<b>-0.4%</b>
有形固定資産	959,082	954,805	-4,276	-0.4%
無形固定資産	35,890	35,893	2	0.0%
投資その他の資産	6,916	7,059	143	2.1%
<b>繰延資産</b>	<b>55</b>	<b>47</b>	<b>-7</b>	<b>-14.1%</b>
<b>資産合計</b>	<b>1,022,385</b>	<b>1,012,708</b>	<b>-9,677</b>	<b>-0.9%</b>

## 負債及び純資産の部

科目	2015年6月期末 (第28期末)	2015年12月期末 (第29期末)	前期比	
			増減	増減率
			(百万円)	
<b>流動負債</b>	<b>91,683</b>	<b>74,793</b>	<b>-16,889</b>	<b>-18.4%</b>
短期借入金	7,000	12,000	5,000	71.4%
一年以内返済予定の長期借入金	62,750	40,750	-22,000	-35.1%
一年以内償還予定の投資法人債	10,000	10,000	-	-
その他	11,933	12,043	110	0.9%
<b>固定負債</b>	<b>396,395</b>	<b>403,626</b>	<b>7,230</b>	<b>1.8%</b>
投資法人債	40,000	30,000	-10,000	-25.0%
長期借入金	309,000	325,625	16,625	5.4%
預り敷金及び保証金等	47,395	48,001	605	1.3%
(有利子負債)	(428,750)	(418,375)	(-10,375)	(-2.4%)
<b>負債合計</b>	<b>488,079</b>	<b>478,420</b>	<b>-9,659</b>	<b>-2.0%</b>
<b>投資主資本</b>	<b>534,306</b>	<b>534,287</b>	<b>-18</b>	<b>-0.0%</b>
出資総額	519,124	519,124	-	-
剰余金	15,181	15,163	-18	-0.1%
圧縮積立金	4,185	4,185	-	-
当期末処分利益	10,995	10,977	-18	-0.2%
<b>純資産合計</b>	<b>534,306</b>	<b>534,287</b>	<b>-18</b>	<b>-0.0%</b>
<b>負債及び純資産合計</b>	<b>1,022,385</b>	<b>1,012,708</b>	<b>-9,677</b>	<b>-0.9%</b>

## ■ 前期比増減の主な要因

<b>資産：</b>	<b>-9,677百万円</b>
<b>流動資産</b>	<b>-5,538百万円</b>
現金及び預金	-5,494百万円
<b>固定資産</b>	<b>-4,131百万円</b>
資本的支出	+2,839百万円
減価償却累計額	-7,110百万円
その他	+140百万円
<b>負債：</b>	<b>-9,659百万円</b>
<b>有利子負債</b>	<b>-10,375百万円</b>
短期借入金	+5,000百万円
長期借入金	-5,375百万円
投資法人債	-10,000百万円
<b>純資産：</b>	<b>-18百万円</b>
<b>剰余金</b>	<b>-18百万円</b>
当期末処分利益	-18百万円

## ■ ファイナンスデータ

項目	2015年6月期末 (第28期末)	2015年12月期末 (第29期末)	前期比
LTV	41.9%	41.3%	-0.6pt
長期固定金利比率	96.5%	95.2%	-1.3pt
平均調達金利	1.18%	1.10%	-0.08pt
平均残存年数 (長期有利子負債)	4.02年	4.11年	0.09年

## ■ 有利子負債残高

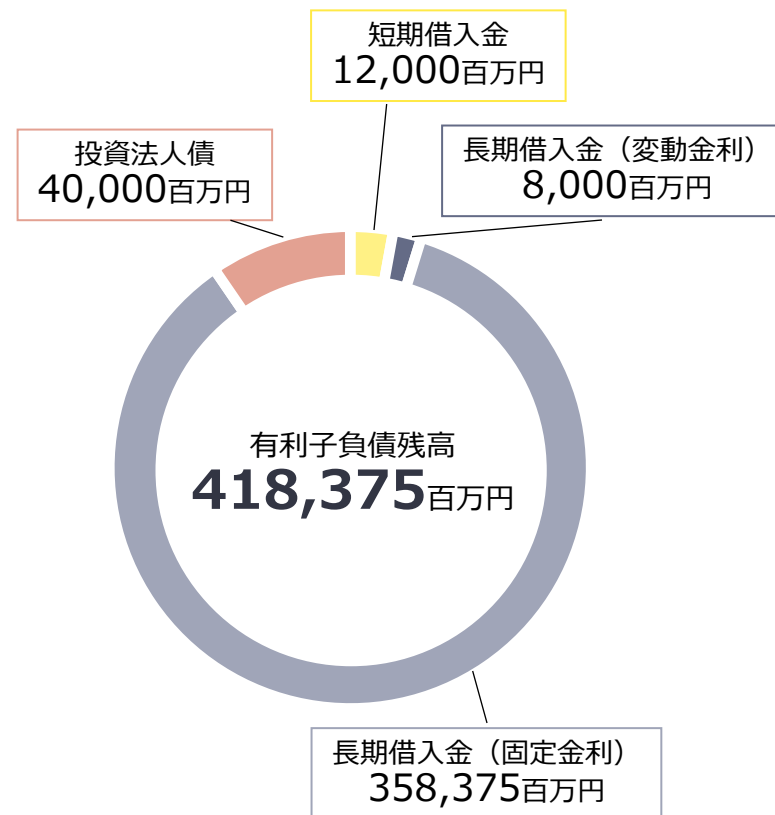
(百万円)

項目	2015年6月期末 (第28期末)	2015年12月期末 (第29期末)	前期比
短期借入金	7,000	12,000	5,000
長期借入金（変動金利）	8,000	8,000	-
長期借入金（固定金利）	363,750	358,375	-5,375
投資法人債	50,000	40,000	-10,000
<b>合計</b>	<b>428,750</b>	<b>418,375</b>	<b>-10,375</b>

## ■ 格付けの状況

(2015年12月31日時点)

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



## ■ 継続鑑定評価

	2015年6月期末 (第28期末)	2015年12月期末 (第29期末)	前期比
物件数	74物件	74物件	-
鑑定評価額	10,991億円	11,179億円	188億円
簿価	9,949億円	9,907億円	-42億円
含み益	1,041億円	1,272億円	231億円
含み益率	10.5%	12.8%	2.3pt

## ■ 物件ごとの変動（前期比）

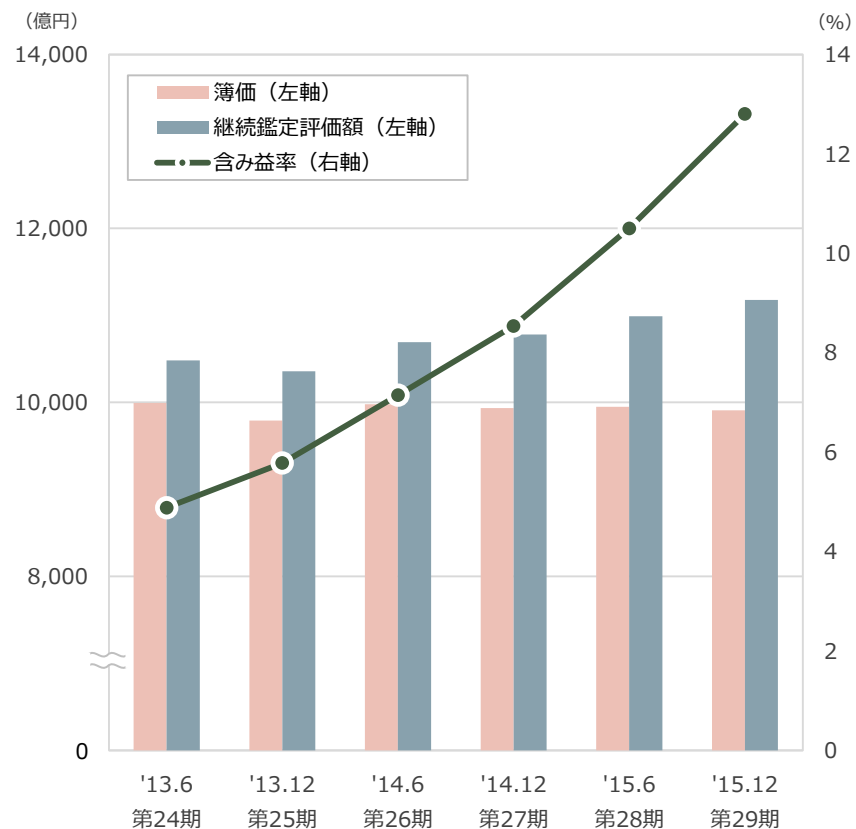
直接還元法のキャップレート (物件)

	2015年6月期末 (第28期末)	2015年12月期末 (第29期末)
低下	74	72
維持	0	2
上昇	0	0

鑑定評価額 (物件)

	2015年6月期末 (第28期末)	2015年12月期末 (第29期末)
増加	58	69
維持	7	2
減少	9	3

## ■ 継続鑑定評価額・簿価の推移



## ■ 業績予想

(百万円)

科目	2015年12月期 (当期実績) (第29期)	2016年6月期 (次期予想) (第30期)	前期比		2016年12月期 (2期先参考) (第31期)	前期比	
			増減	増減率		増減	増減率
<b>営業収益</b>	<b>34,640</b>	<b>34,773</b>	132	0.4%	<b>35,032</b>	259	0.7%
不動産賃貸事業収益 計	34,640	34,773	132	0.4%	35,032	259	0.7%
不動産賃貸収入	31,268	31,711	442	1.4%	31,824	113	0.4%
その他賃貸事業収入	3,372	3,062	-309	-9.2%	3,207	145	4.7%
<b>営業費用</b>	<b>21,164</b>	<b>20,896</b>	-268	-1.3%	<b>21,129</b>	232	1.1%
不動産賃貸事業費用 計	19,736	19,428	-307	-1.6%	19,650	221	1.1%
不動産賃貸費用（減価償却費除く）	12,626	12,368	-257	-2.0%	12,600	232	1.9%
減価償却費	7,110	7,060	-49	-0.7%	7,049	-10	-0.2%
資産運用報酬	1,205	1,230	24	2.0%	1,240	10	0.8%
販売費及び一般管理費	222	237	14	6.6%	237	-	-
<b>営業利益</b>	<b>13,475</b>	<b>13,877</b>	401	3.0%	<b>13,903</b>	26	0.2%
営業外損益	-2,497	-2,212	284	-11.4%	-2,112	99	-4.5%
営業外収益	5	4	-1	-	4	-	-
営業外費用	2,503	2,217	-285	-11.4%	2,116	-100	-4.5%
<b>経常利益</b>	<b>10,978</b>	<b>11,664</b>	685	6.2%	<b>11,790</b>	126	1.1%
<b>特別損益</b>	-	-	-	-	-	-	-
<b>税引前当期純利益</b>	<b>10,978</b>	<b>11,664</b>	685	6.2%	<b>11,790</b>	126	1.1%
法人税等合計	1	0	-1	-	0	-	-
<b>当期純利益</b>	<b>10,977</b>	<b>11,664</b>	686	6.3%	<b>11,790</b>	126	1.1%
圧縮積立金取崩額	370	-	-370	-	-	-	-
分配金総額	11,346	11,663	316	2.8%	11,790	127	1.1%
<b>1口当たり分配金（円）</b>	<b>8,036</b>	<b>8,260</b>	224	2.8%	<b>8,350</b>	90	1.1%
期中平均稼働率（%）	96.8	97.6	0.8	-	97.8	0.2	-
期末発行済投資口数（口）	1,412,000	1,412,000	-	-	1,412,000	-	-

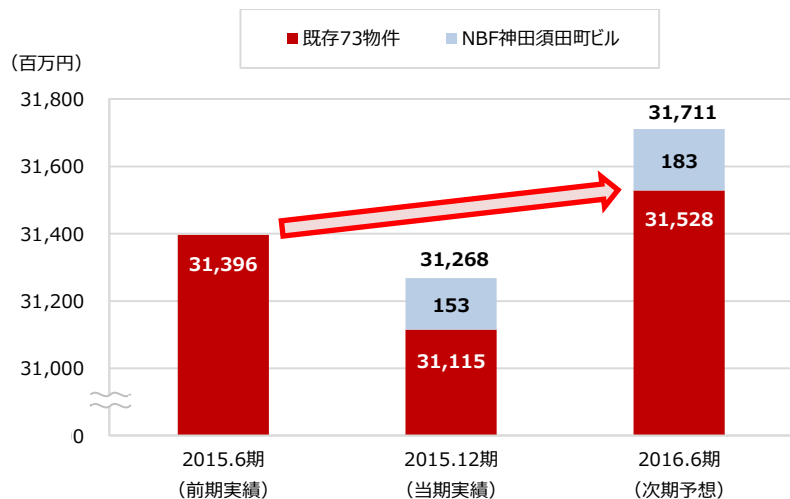
## ■ 次期予想の当期実績比増減の主な要因

<b>営業収益：</b>	<b>+132百万円</b>
<b>不動産賃貸収入</b>	<b>+442百万円</b>
既存74物件	+442百万円
<b>その他賃貸事業収入</b>	<b>-309百万円</b>
解約金	-114百万円
付帯収益（季節要因等）	-156百万円
<b>営業費用：</b>	<b>-268百万円</b>
<b>不動産賃貸事業費用</b>	<b>-307百万円</b>
水道光熱費（季節要因等）	-268百万円
公租公課	+48百万円
支払手数料	-44百万円
<b>営業外損益：</b>	<b>+284百万円</b>
<b>営業外費用</b>	<b>-285百万円</b>
支払金利	-281百万円

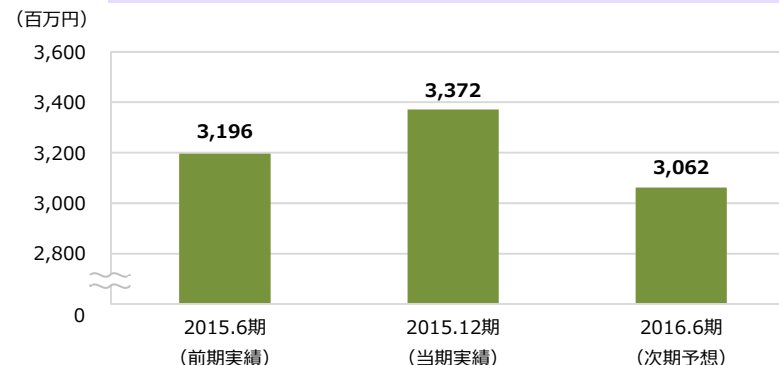
2016年6月期（第30期）の予想数値及び2016年12月期（第31期）の参考数値は、一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の数値から変動する可能性があります。また、分配金の額を保証するものではありません。

# (参考) 業績指標の推移

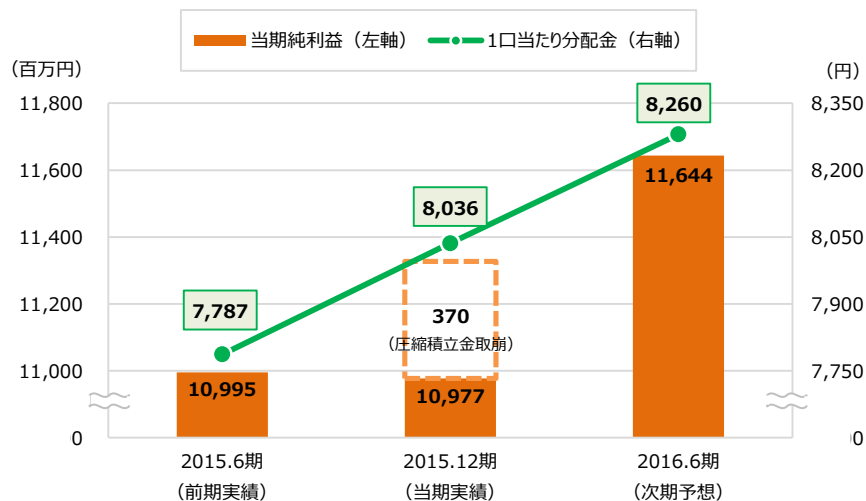
## 不動産賃貸収入



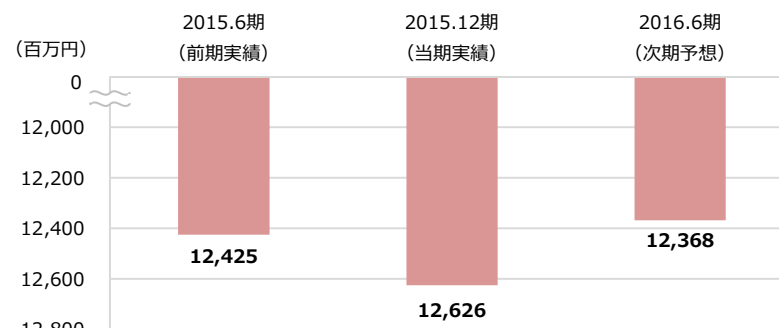
## その他賃貸事業収入



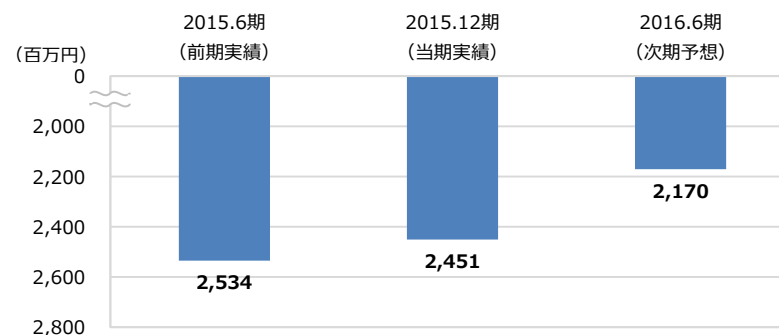
## 当期純利益／1口当たり分配金



## 不動産賃貸費用 (減価償却費除く)



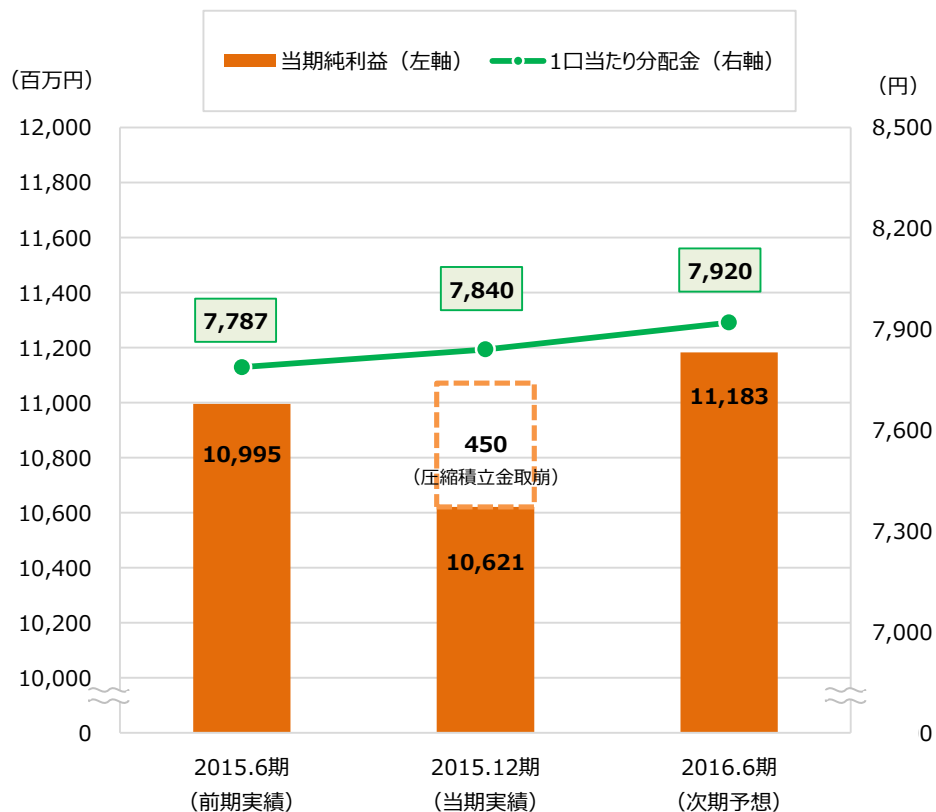
## 支払金利



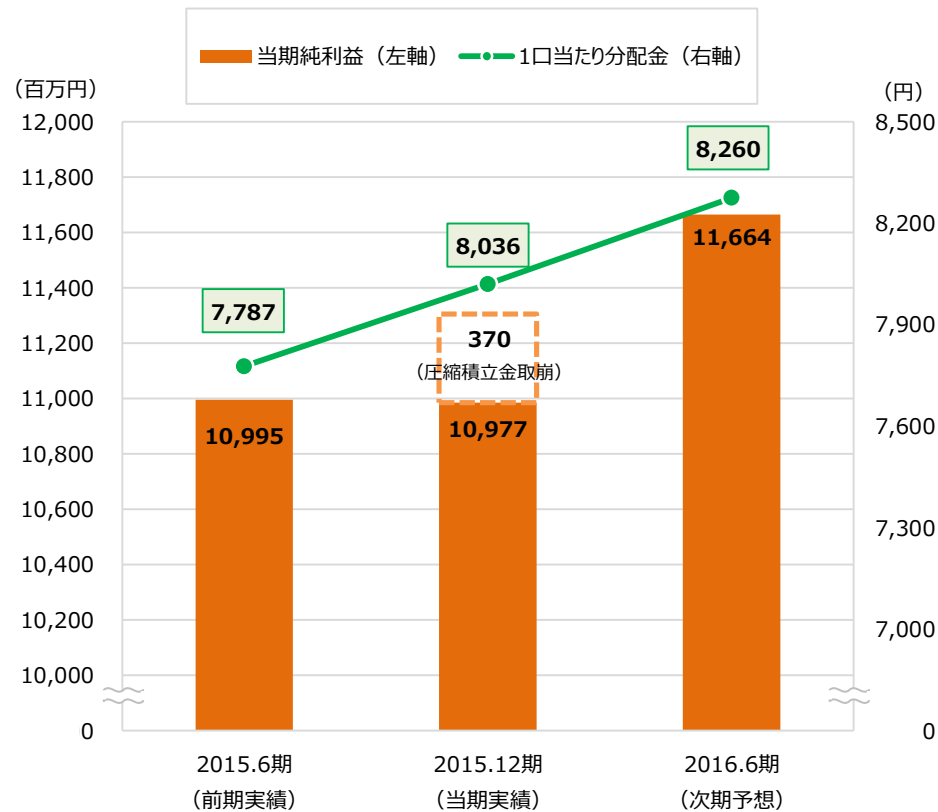
# (参考) 業績指標の推移

## ■ 当期純利益／1口当たり分配金

### 2015年8月公表



### 2016年2月公表



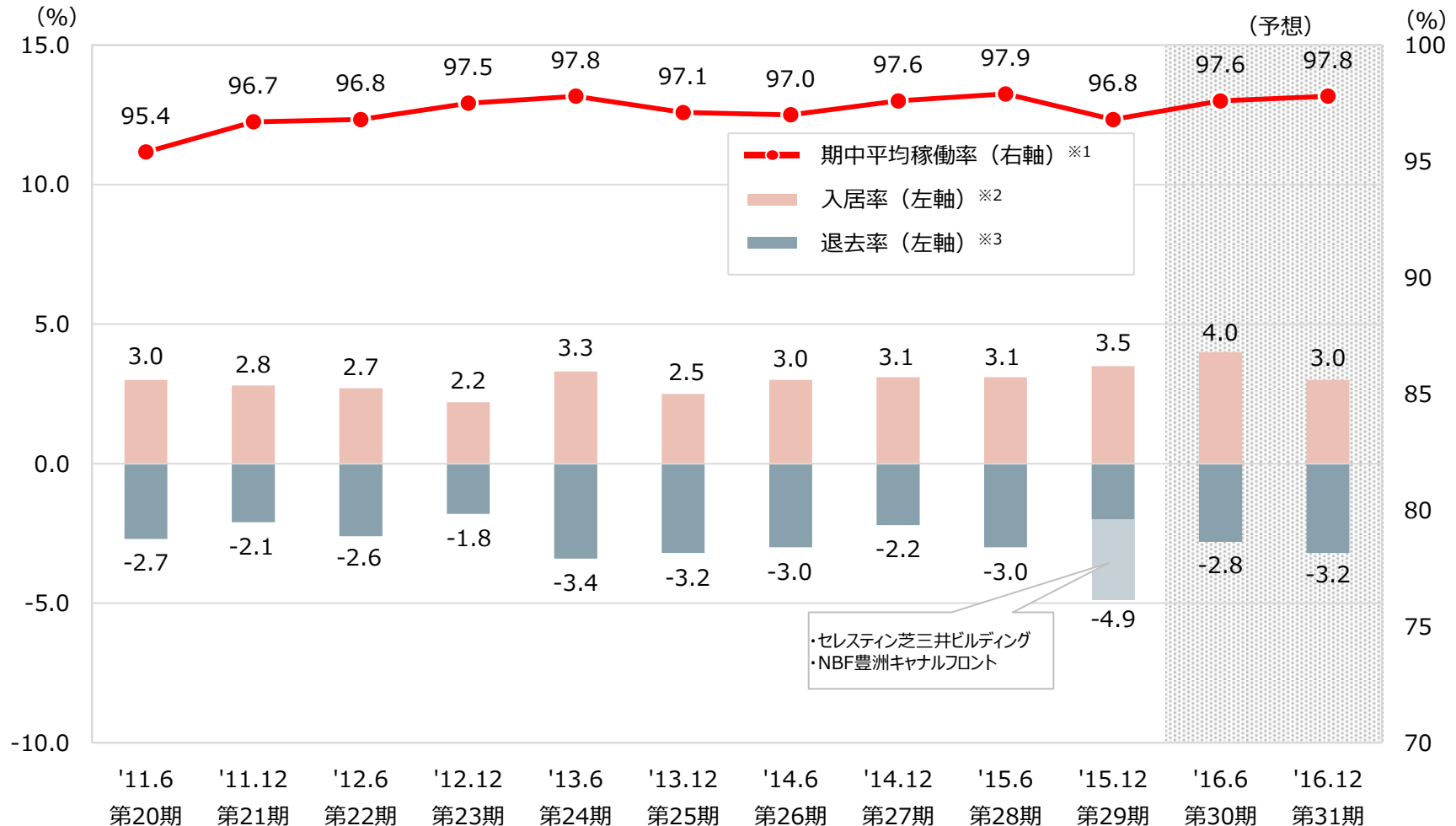


### 3. 運用実績と見通し



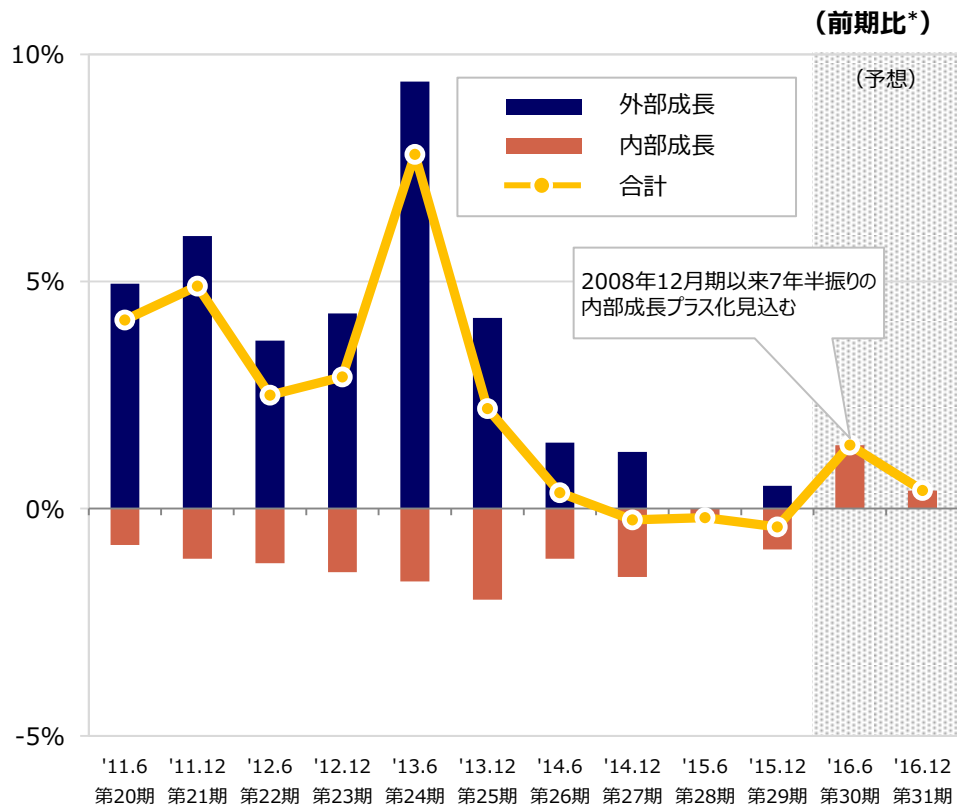
# 3-1 稼働・入退去状況

■ NBFの期中平均稼働率と入居率・退去率

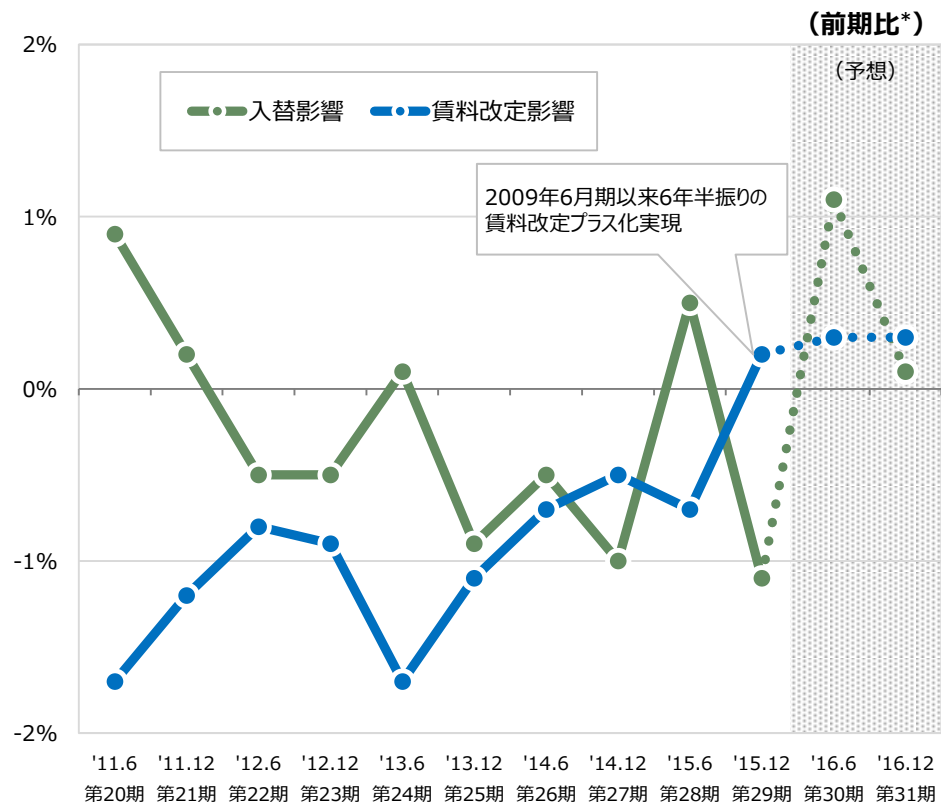


※1 期中平均稼働率：各月末稼働率を面積ベースで加重平均した稼働率  
 ※2 入居率：各月末総賃貸可能面積を平均した値に対する入居面積の比率  
 ※3 退去率：各月末総賃貸可能面積を平均した値に対する退去面積の比率

■ 不動産賃貸収入の変動率内訳 (外部成長・内部成長)



■ 既存物件の不動産賃貸収入の変動率内訳 (入替影響・賃料改定影響)



\* 今回 (2015年12月期) の投資家説明資料より年換算表示を前期比表示に変更しています

## ■ 新規調達・返済実績 2015年12月期（第29期）の長期借入金・投資法人債

返済概要	
返済総額	35,000百万円
平均金利	1.64%
平均約定年数	9.3年

新規調達概要	
調達総額	20,000百万円
平均金利	0.56%
平均約定年数	9.4年

## ■ 長期借入金・投資法人債の返済予定 2016年6月期（第30期）

返済概要	
返済総額	37,000百万円
平均金利	1.90%
平均約定年数	8.4年

借入コストの更なる削減を見込む

## 2016年12月期（第31期）

返済概要	
返済総額	13,000百万円
平均金利	0.66%
平均約定年数	5.0年

## ■ 2015年12月期（第29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
2015.9.11	日本政策投資銀行	13,000	12年	固定	0.75%
	大同生命保険	1,000	8年	固定	0.42%
	三井住友信託銀行	6,000	4年	固定	0.17%
合計		20,000	9.4年	—	0.56%

## ■ 2016年6月期（第30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
2016.2.3	住友生命保険	3,000	10年	固定	0.30%
2016.2.15	日本政策投資銀行	10,000	12年	固定	0.36%
合計		13,000	11.6年	—	0.34%

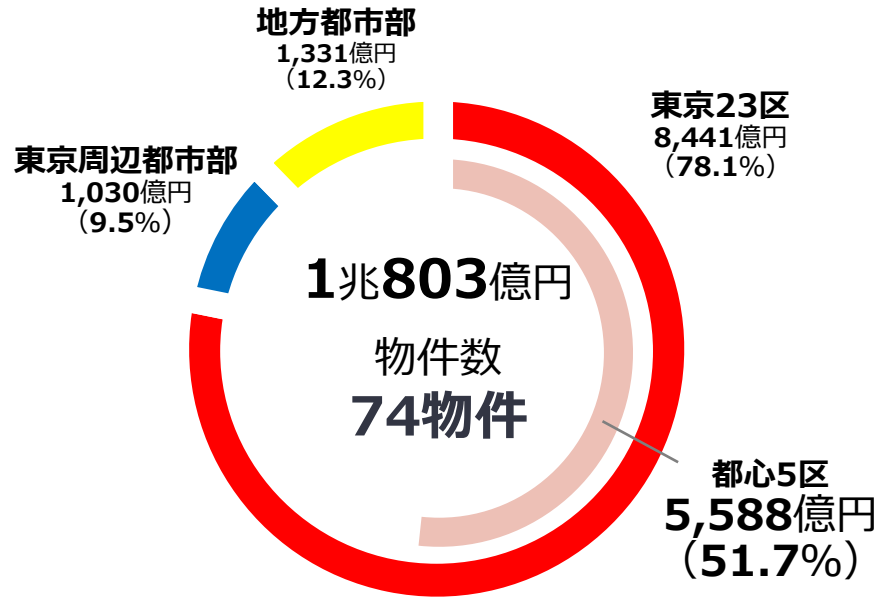
## 4. NBFの強みと戦略



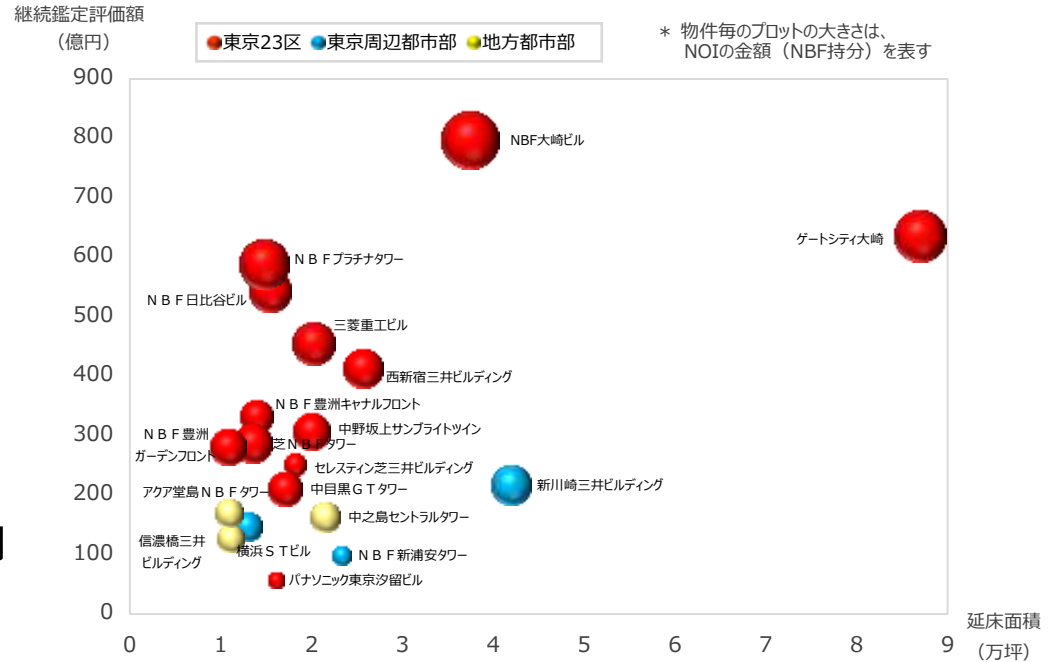
# 4-1 ポートフォリオ戦略 (1/3) クオリティ

## 競争力の高い優良オフィスビルに重点投資

■ 地域別投資比率 (取得価格ベース) (2015年12月31日時点)



■ 継続鑑定評価額と延床面積 (1万坪以上) 19物件



東京23区

都心5区



NBF日比谷ビル (東京都千代田区) | 三菱重工ビル (東京都港区) | パナソニック東京汐留ビル (東京都港区) | NBFプラチナタワー (東京都港区)



ゲートシティ大崎 (東京都品川区) | NBF大崎ビル (東京都品川区)

東京周辺都市部



新川崎三井ビルディング (神奈川県川崎市) | 横浜STビル (神奈川県横浜市)

地方都市部



中之島セントラルタワー (大阪府大阪市) | アクア堂島NBFタワー (大阪府大阪市)

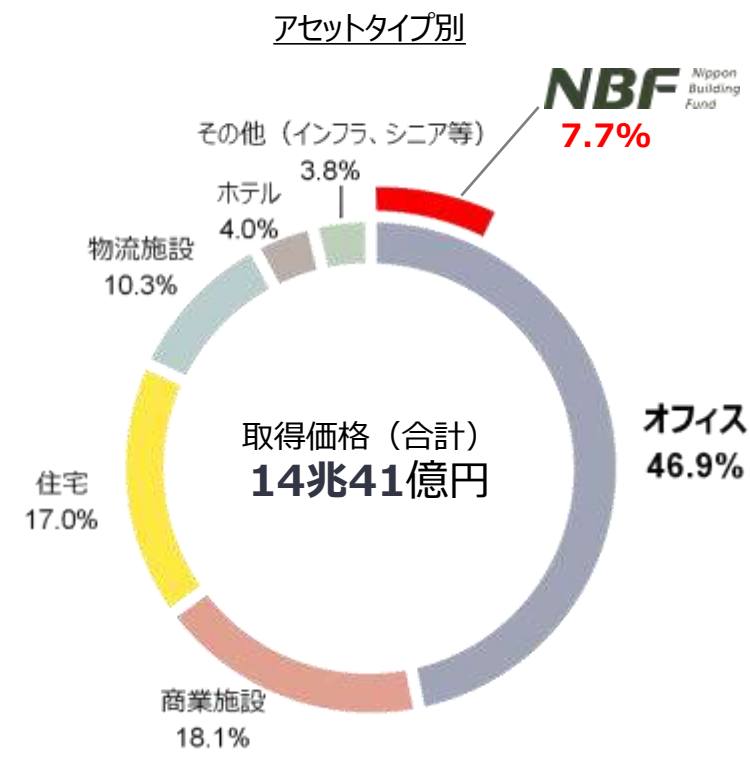


# 4-1 ポートフォリオ戦略 (2/3) 規模

## J-REIT最大の規模による分散効果・安定性と流動性

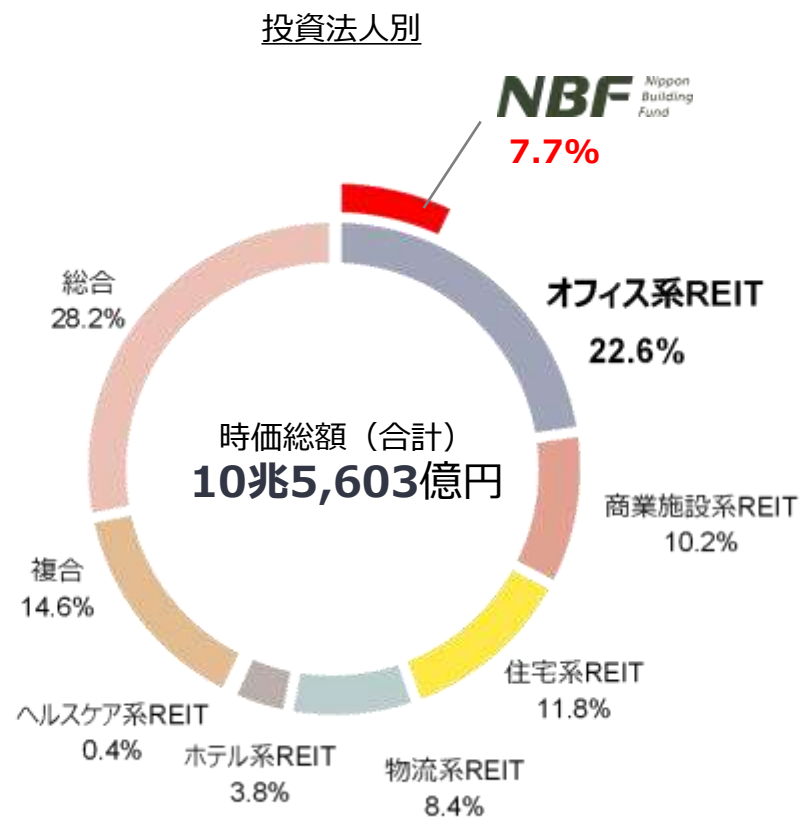
### J-REITにおけるNBFの占有率 (2015年12月31日時点)

#### ■ 取得価格の累計



(出所) 開示資料より資産運用会社作成

#### ■ 時価総額

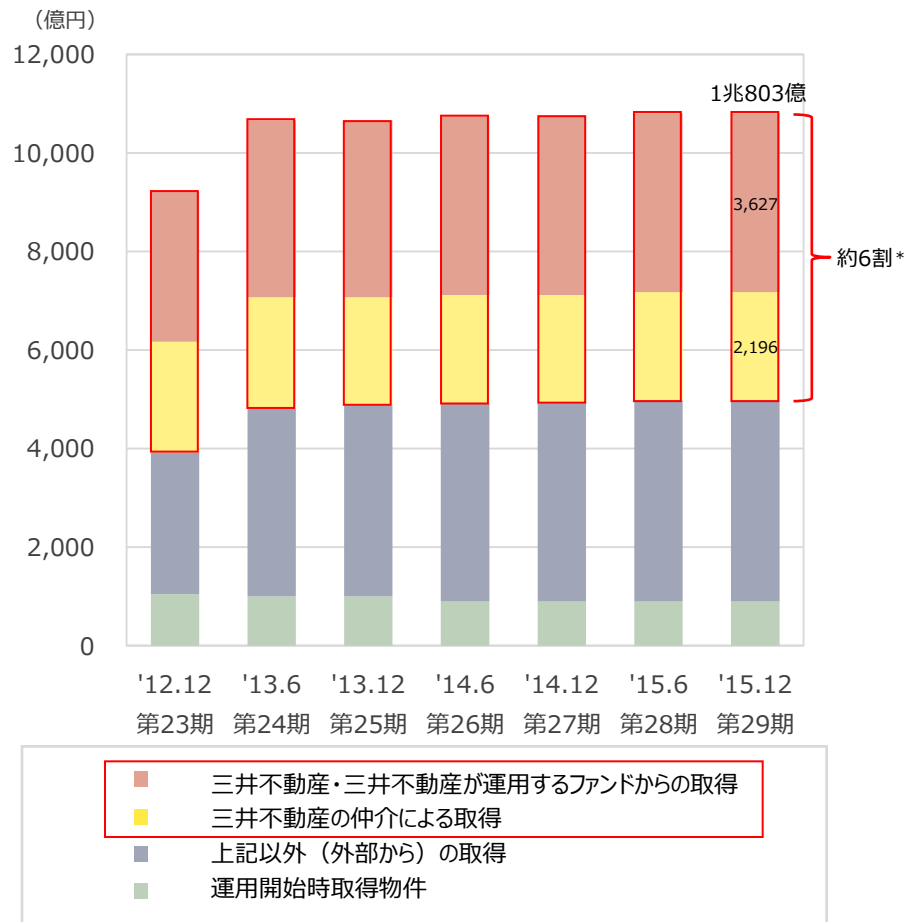


(出所) Quickより資産運用会社作成

# 4-1 ポートフォリオ戦略 (3/3) パイプライン

積極的な物件取得と機動的な売却を実施  
 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)

## ■ 売主別取得累計額の推移



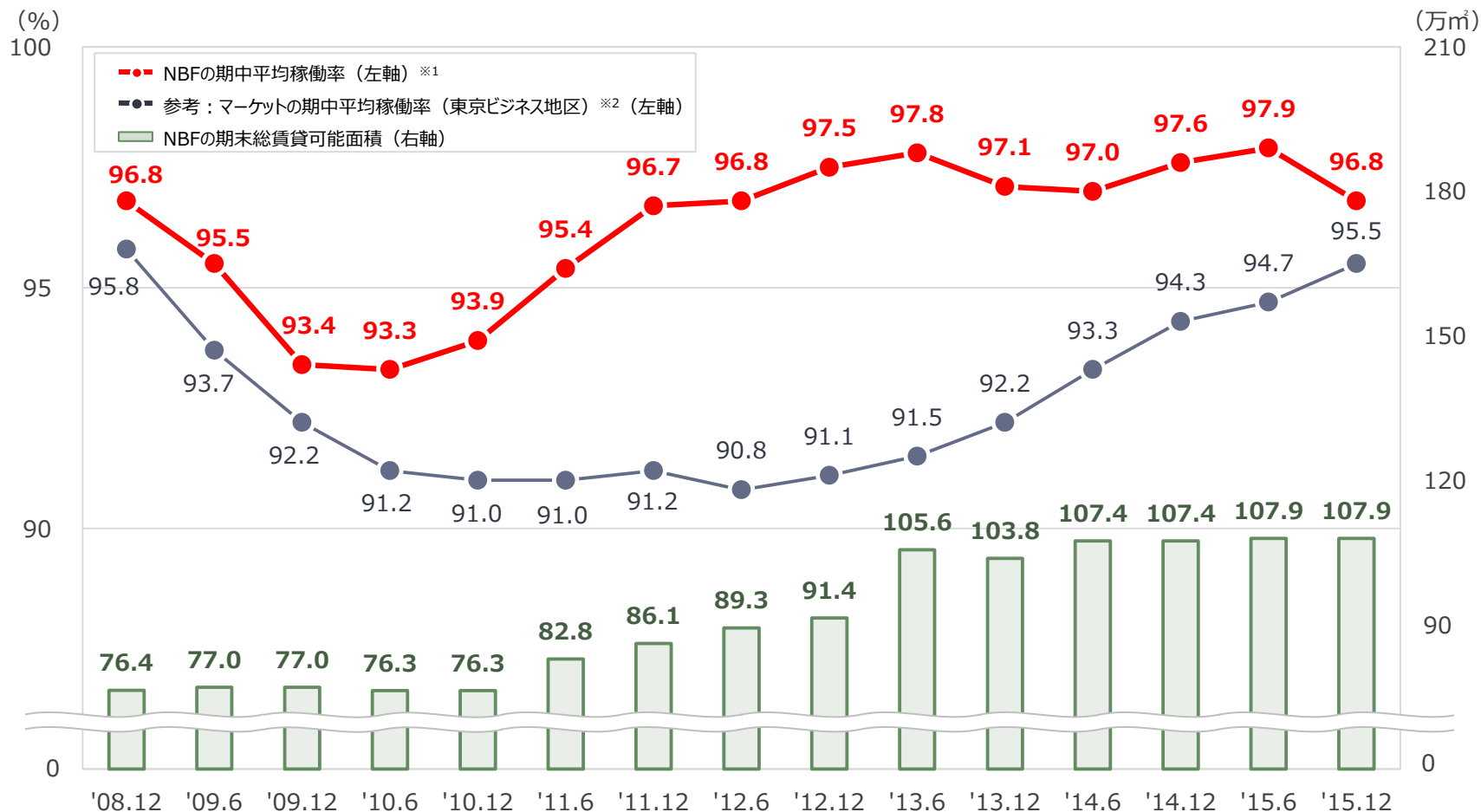
## ■ 三井不動産グループとの共生モデル



\* 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の営業力をフル活用した新規営業・既存テナントリレーション

### ■ 期中平均稼働率・総賃貸可能面積の推移

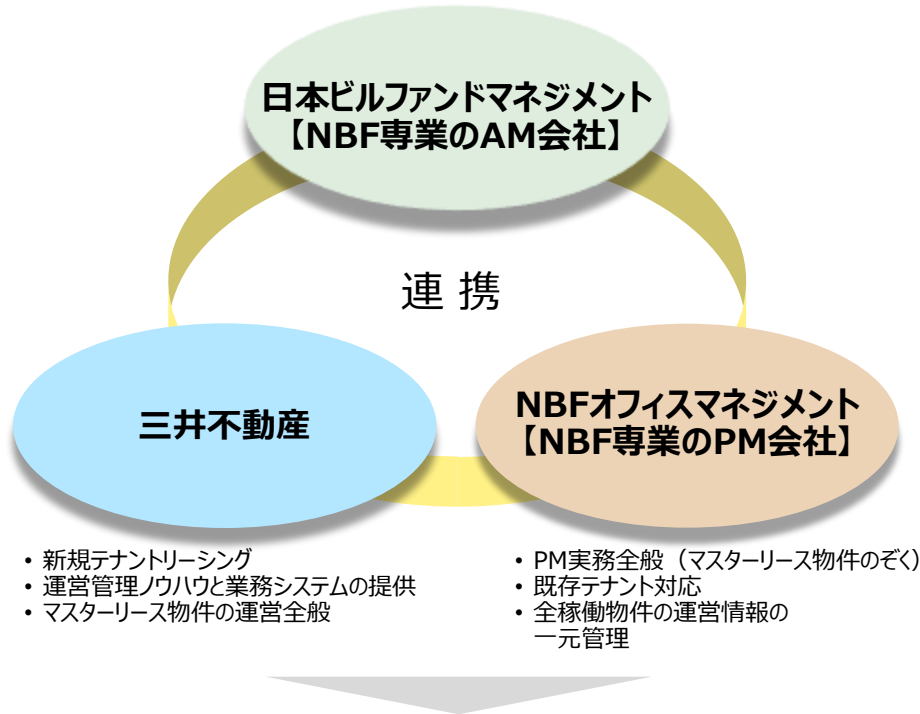


※1 NBFの期中平均稼働率： 各月末稼働率を面積ベースで加重平均した稼働率  
 ※2 マーケットの期中平均稼働率： 各月末稼働率を平均した稼働率（三鬼商事㈱のデータより資産運用会社作成）

## 三井不動産グループの総合力の活用と戦略的な追加投資

### ■ プロパティマネジメント体制

- 管理運営計画の策定・実行
- 大規模修繕計画の策定・実行
- 重要事項承認

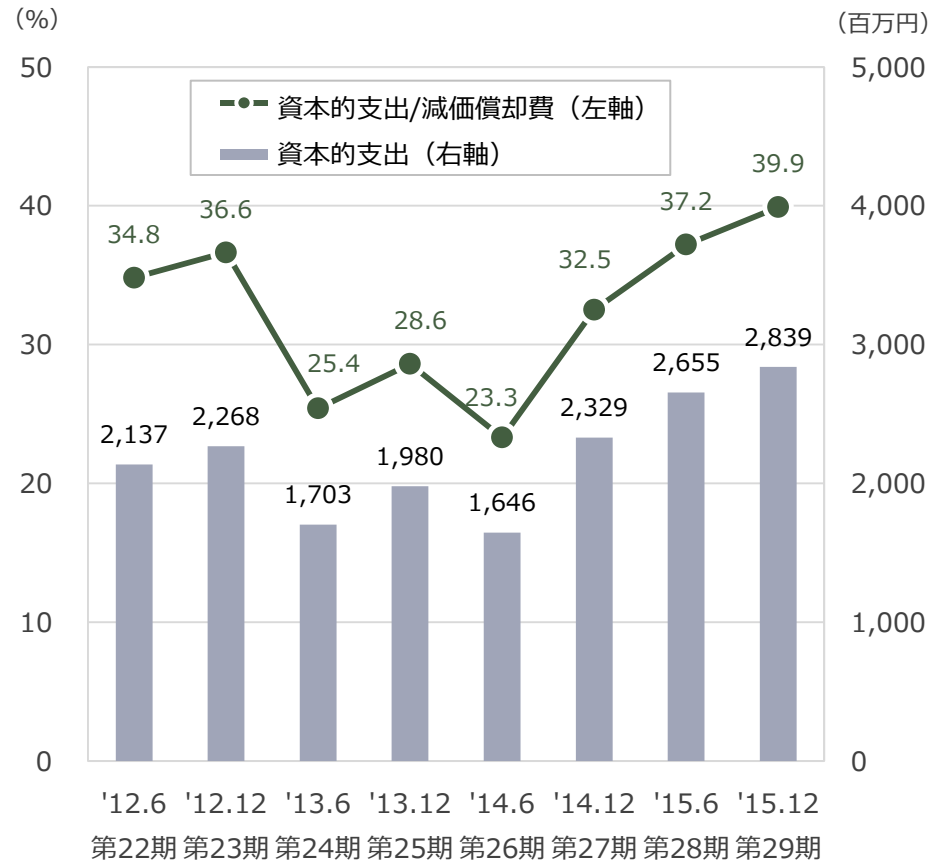


3社がそれぞれの強みを生かしつつ、かつ緊密に連携することで、保有物件の競争力・稼働率・賃料水準の維持・向上を実現

### ■ 戦略的でメリハリのある追加投資

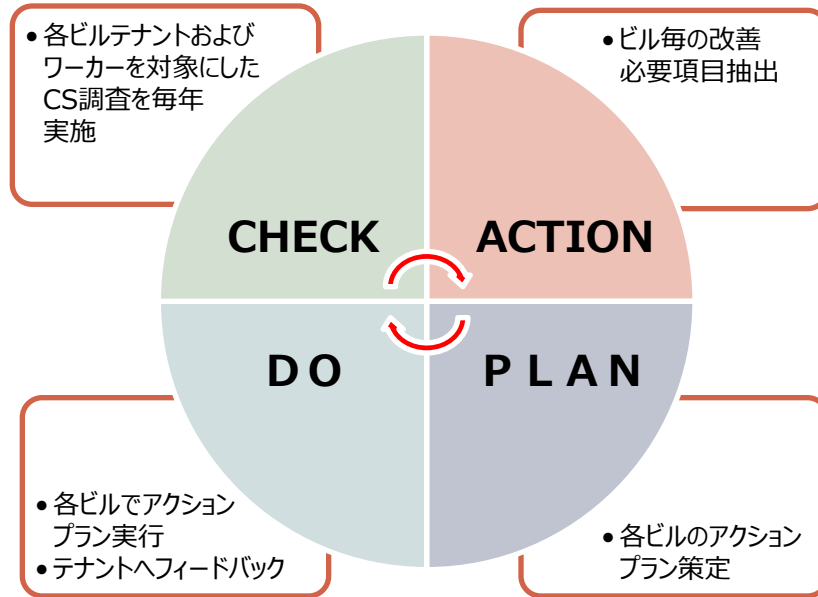


### ■ 減価償却費に占める資本的支出の割合（実績）

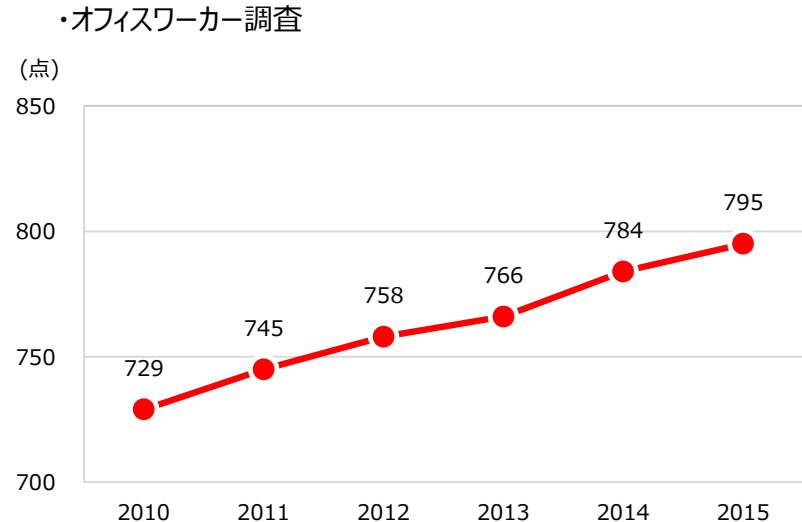
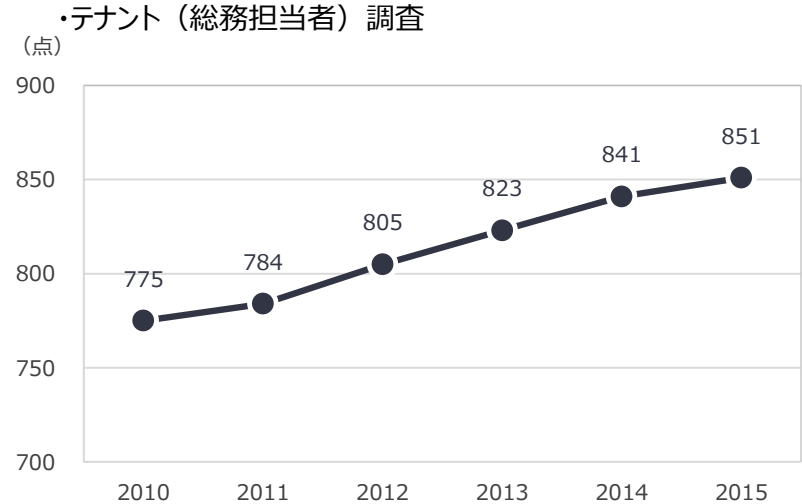


テナント・オフィスワーカーに評価される高い業務品質を提供し、テナントとの信頼関係を醸成

## ■ 運営管理業務品質管理（向上）プログラム （CS調査※をベースとしたPDCAサイクル）



## ■ CS調査における総合満足度の推移（全体平均）



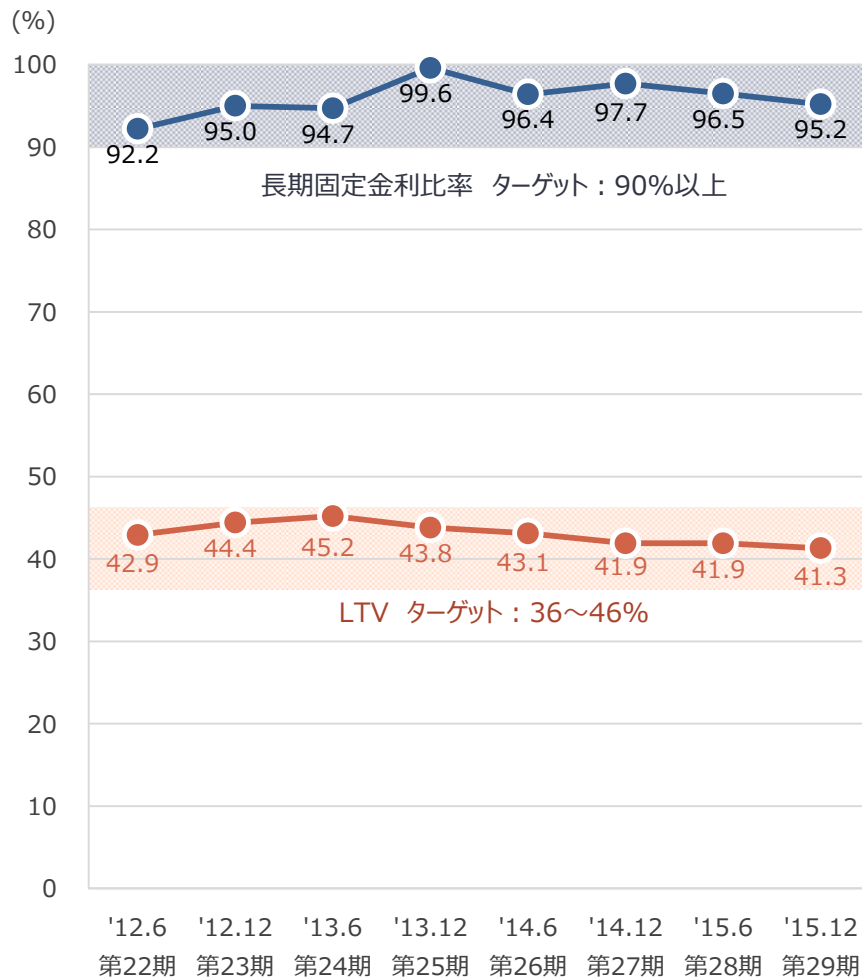
### ※顧客満足度（CS）調査（2015年度実施分）概要

- ・調査対象： 58棟（マスターリース物件等はのぞく）
- ・回答数： テナント930社（回収率 86%）  
オフィスワーカー6,270名（回収率 77%）
- ・調査期間： 2015年4月～5月
- ・調査範囲： 空調、エレベータ、トイレ、清掃、防犯防災等運営管理全般
- ・評価方法： 各質問5段階評価、各項目の影響度を加味して総合満足度を算出（1000点満点、仮に回答者全員が全質問項目に対し、上から2つ目の評価をすると800点となる）

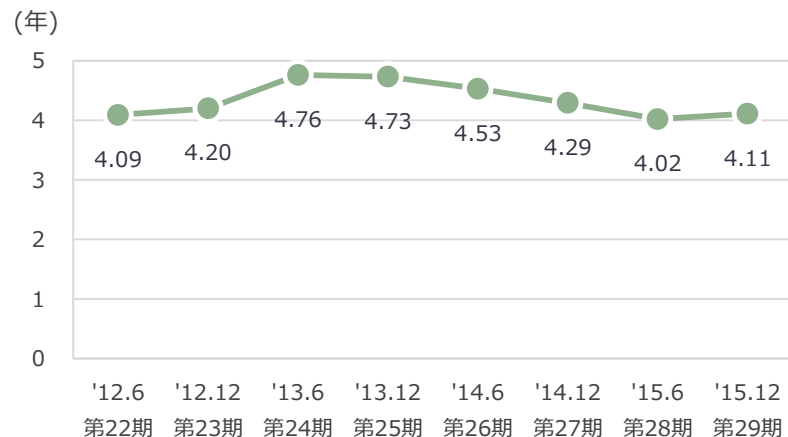
# 4-4 財務運営（1/2）LTV・長期固定金利比率

LTV：36%～46%（最大56%）・長期固定金利比率：90%以上をターゲット

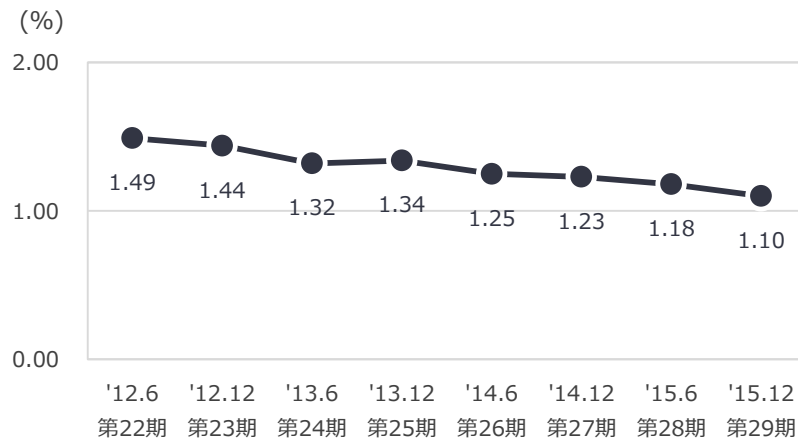
## ■ LTV・長期固定金利比率の推移



## ■ 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

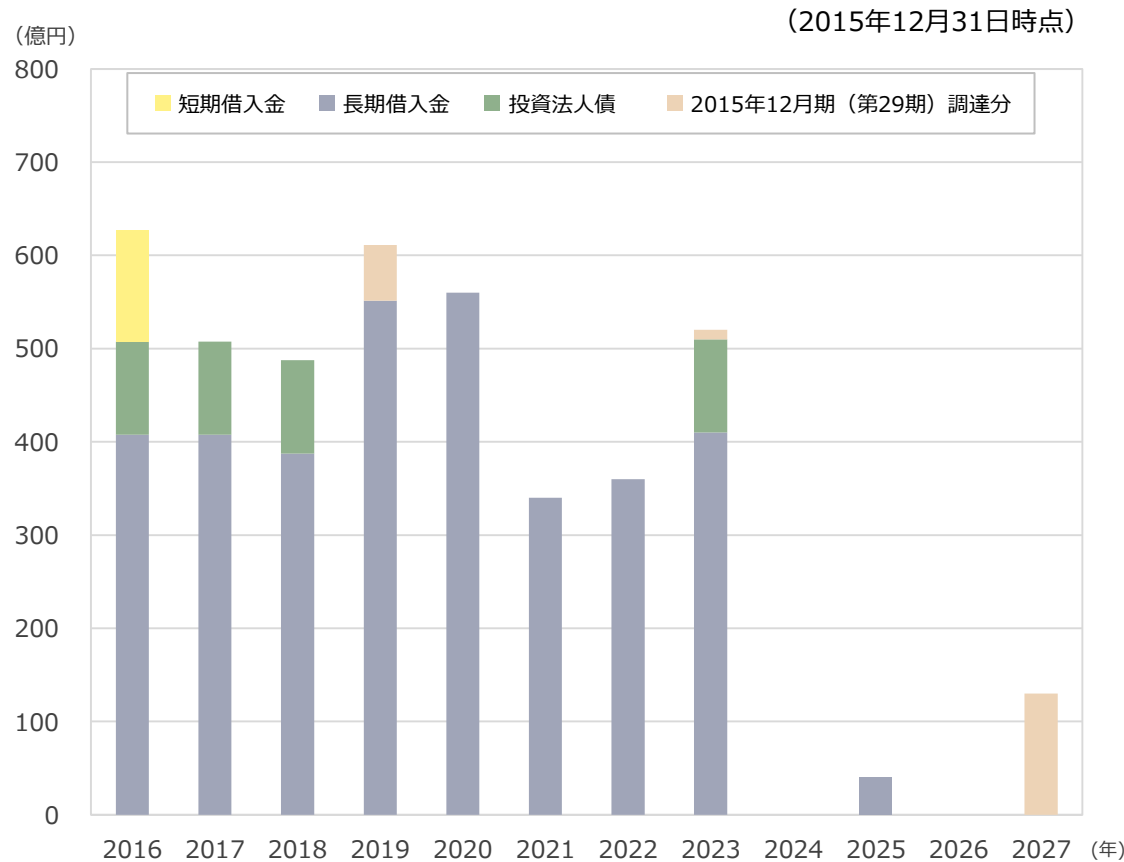




# 4-4 財務運営（2/2）返済期限の分散

## 返済期限を分散させ、リファイナンスリスクを軽減

### ■ 返済期限の分散



### ■ コミットメントラインの概要

借入極度額	400億円	200億円
契約開始日	2014年9月1日	2014年3月19日
契約期限	2019年8月30日	2019年3月31日
担保・保証等	無担保・無保証	無担保・無保証

# 4-5 戦略（まとめ）

## 投資主価値の向上を目指す4つの戦略

### ポートフォリオ戦略

- 積極的な物件取得と機動的な売却
- 競争力の高い優良オフィスビルに重点投資
- 資産規模の更なる拡大
- 三井不動産グループの安定的パイプラインの活用

### 財務戦略

- 保守的なLTV水準（36～46%）、高い長期固定金利比率（90%以上）で金融環境、物件取得チャンスに柔軟に対応
- 返済期限を分散させ、リファイナンスリスクを軽減

## 基本方針

### 投資主価値の向上

- 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

### リーシング戦略

- 三井不動産グループの営業力をフル活用した新規営業、既存テナントリレーション
- 高水準の稼働率の維持

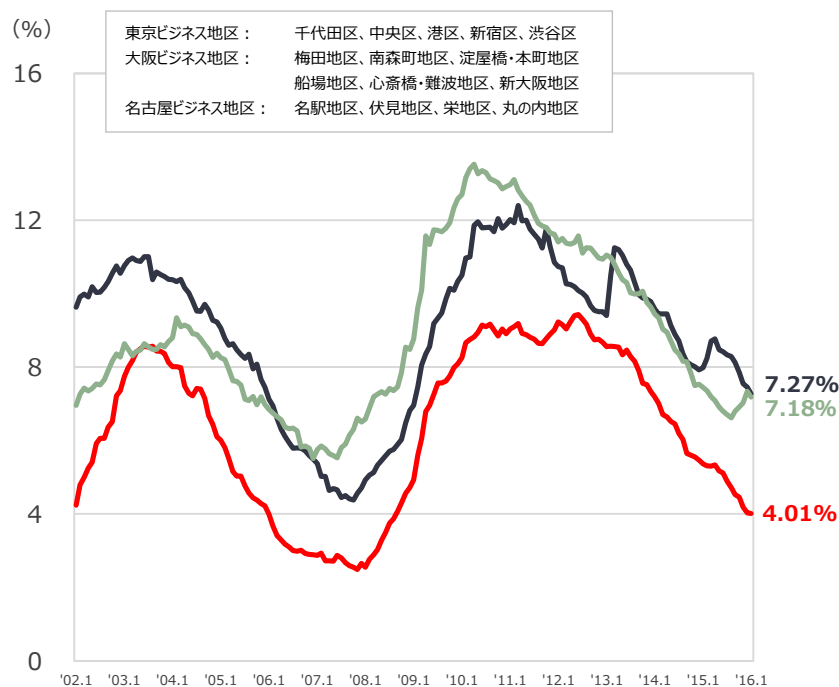
### プロパティマネジメント戦略

- 三井不動産グループの総合力の活用
- 戦略的な追加投資による資産価値の維持、向上
- NBF専業のPM会社による高水準の運営管理業務品質の提供

# 5. Appendix

# 1 オフィスビル賃貸マーケット動向 (1/4)

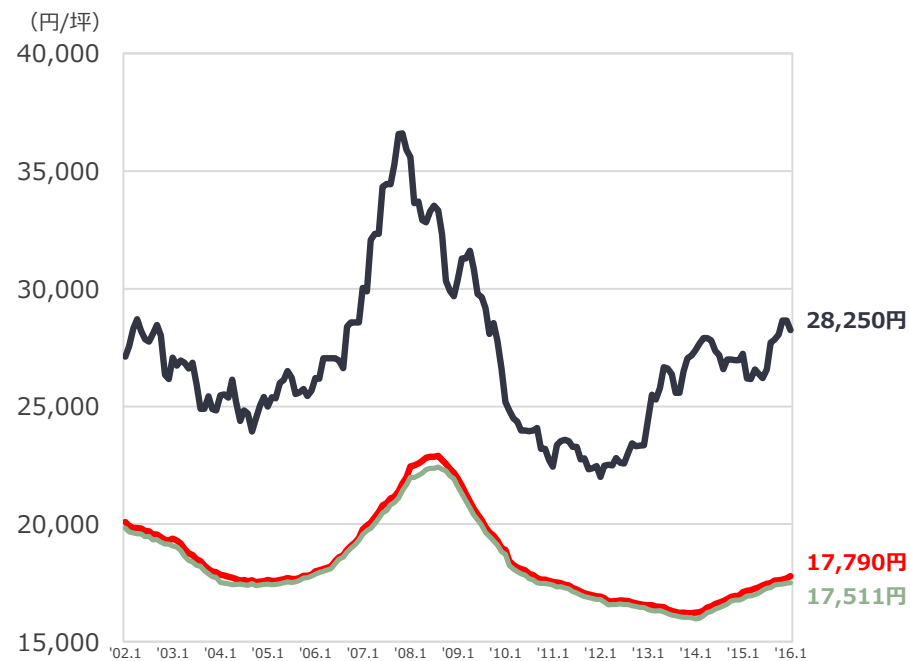
## ■ 東京・大阪・名古屋ビジネス地区の平均空室率の推移



— 東京ビジネス地区 — 大阪ビジネス地区 — 名古屋ビジネス地区

(出所) 三鬼商事(株)

## ■ 東京ビジネス地区の平均募集賃料の推移

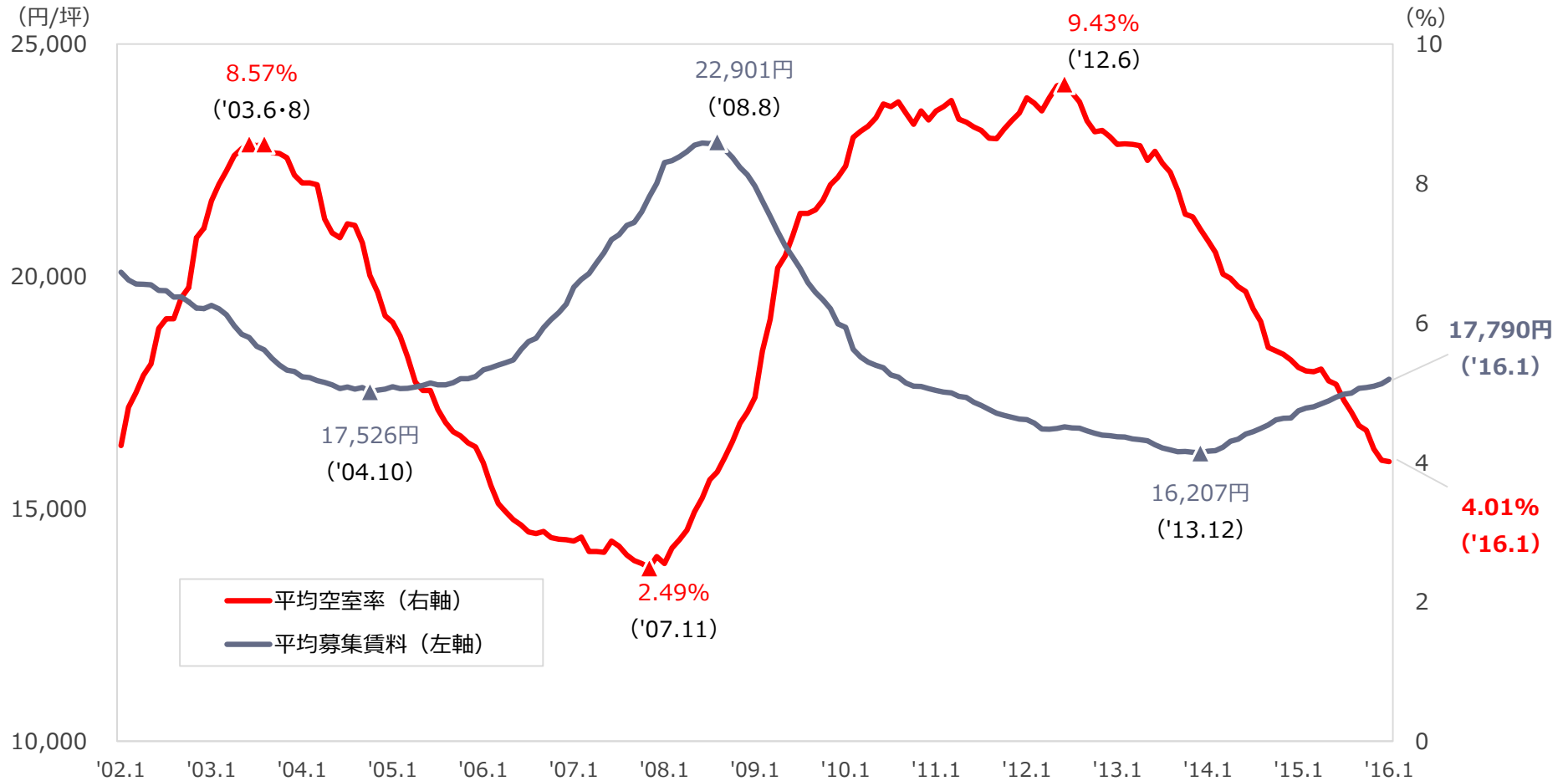


— 平均 (2,598棟) — 新築ビル (18棟) — 既存ビル (2,580棟)

(出所) 三鬼商事(株)

# 1 オフィスビル賃貸マーケット動向 (2/4)

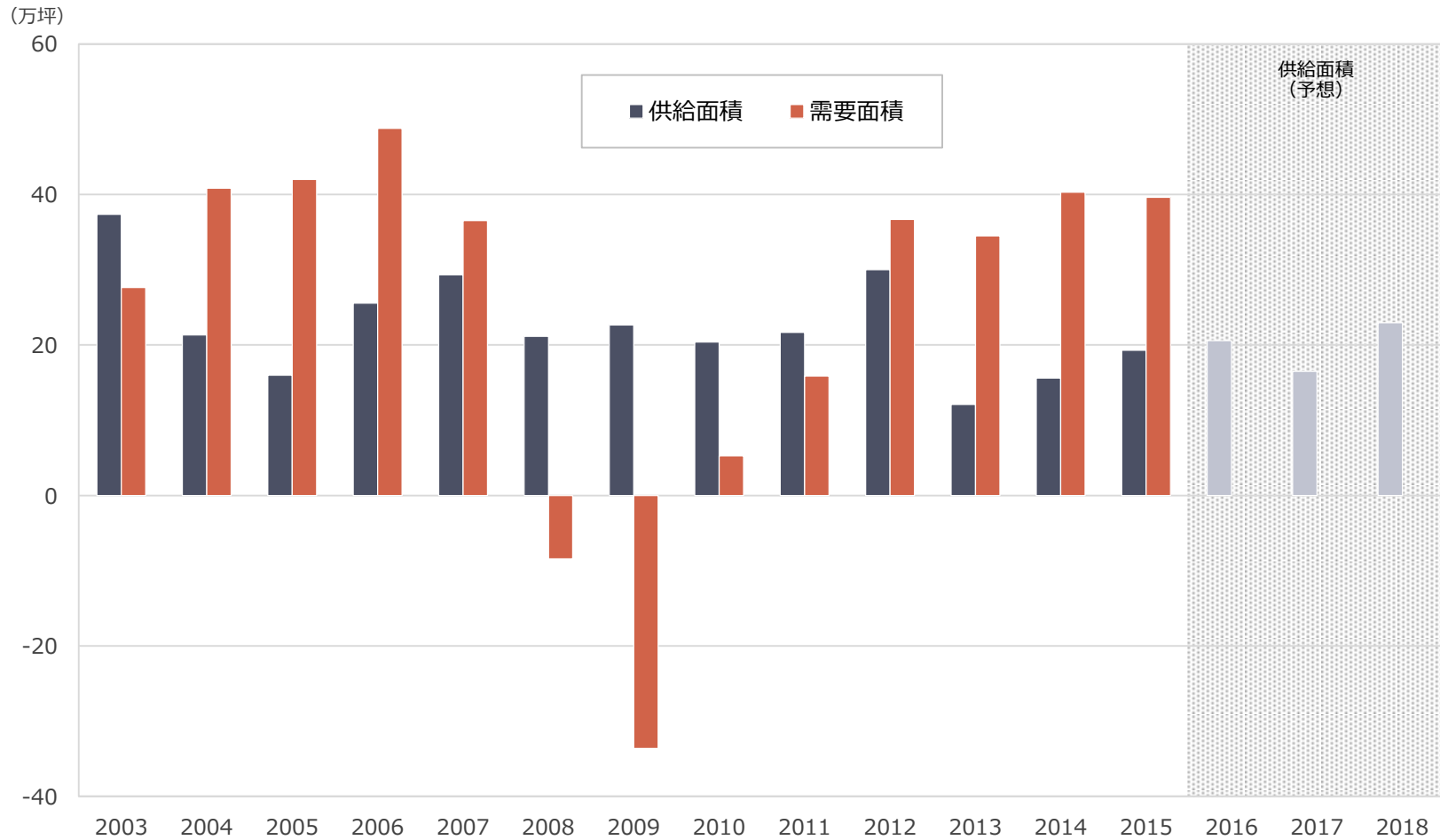
## ■ 東京ビジネス地区のオフィス市況 (平均募集賃料・平均空室率)



(出所) 三鬼商事(株)のデータから資産運用会社作成

# 1 オフィスビル賃貸マーケット動向 (3/4)

## ■ 東京23区のオフィスビルの供給と需要（ネットアブソープション）の推移

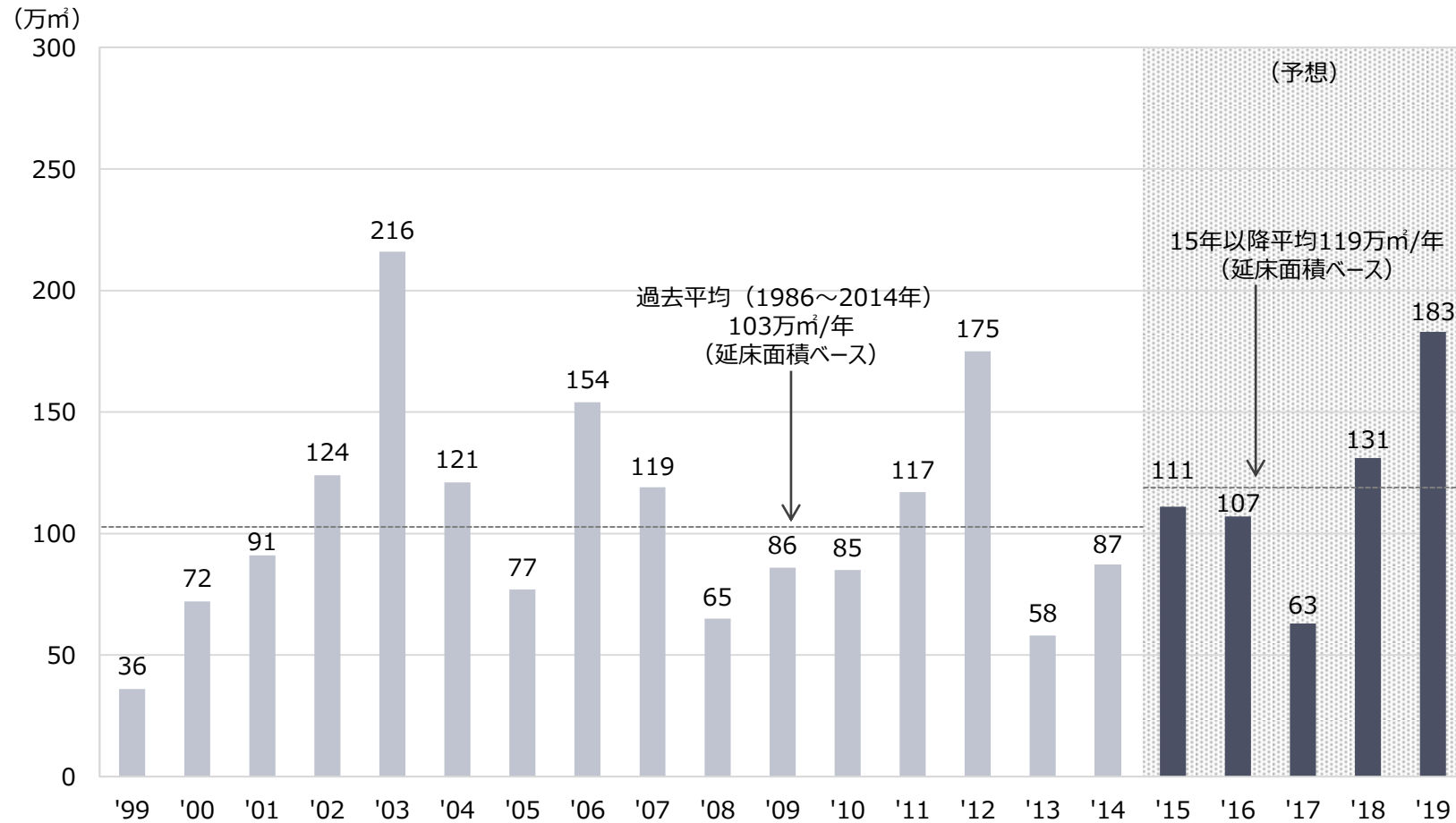


(出所) 三幸エステート(株)のデータから資産運用会社作成

・供給面積は竣工した新築ビルの貸付面積の合計

・需要面積（ネットアブソープション）＝「期初竣工済集面積」＋「新規供給面積（期中に竣工した新築ビルの貸付面積）」－「期末竣工済集面積」

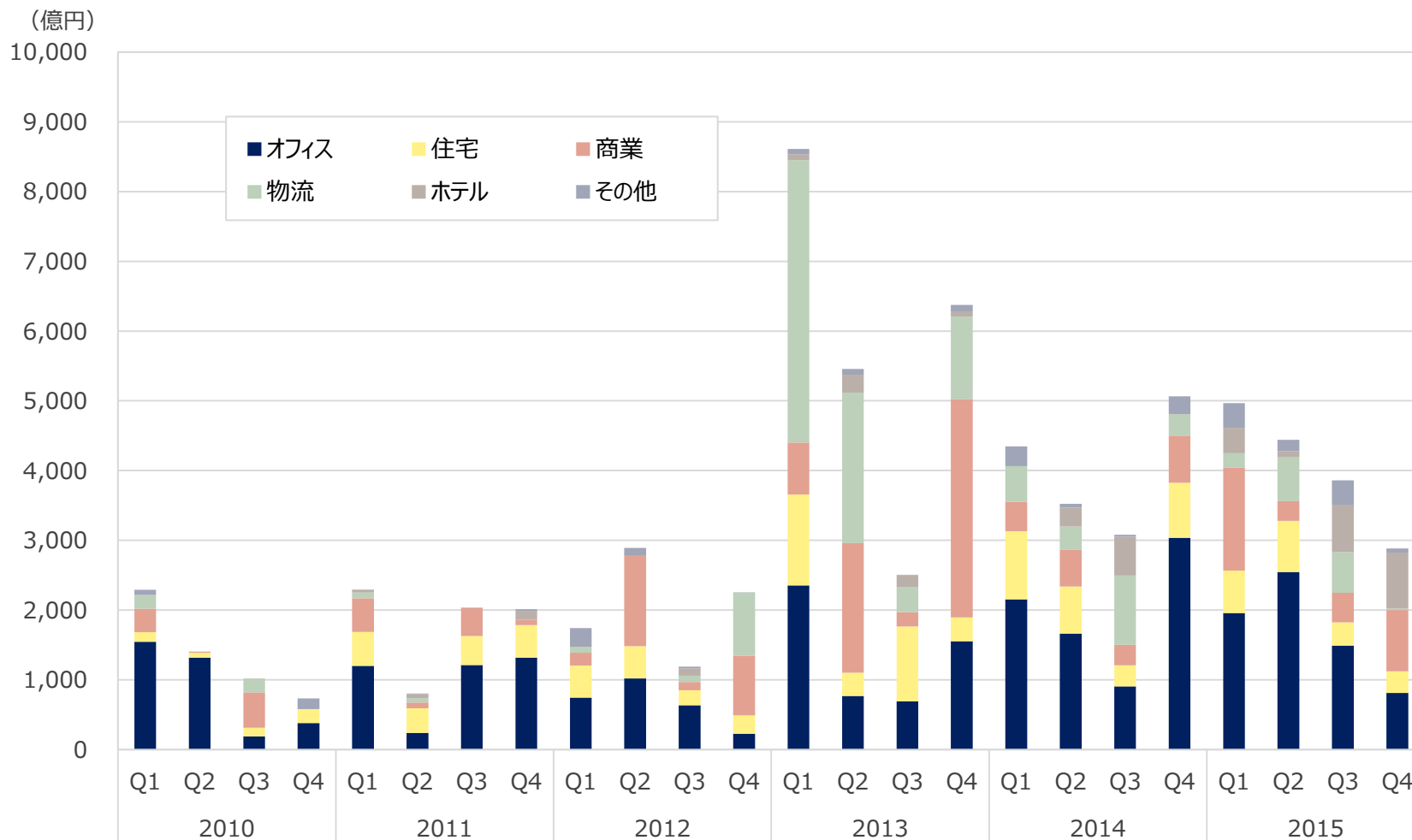
## ■ 東京23区大規模オフィスビル供給量推移



※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。

(出所) 2015年11月4日付森ビル(株)のデータから資産運用会社作成

## ■ J-REITにおける不動産取得額の推移

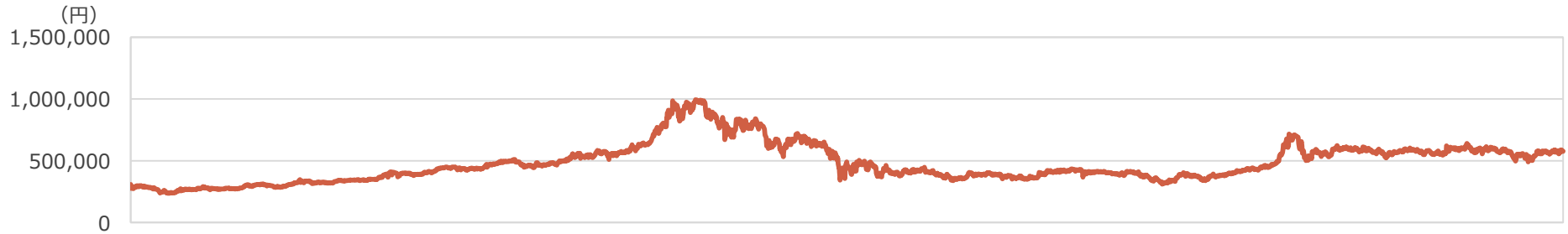


(出所) 一般社団法人不動産証券化協会

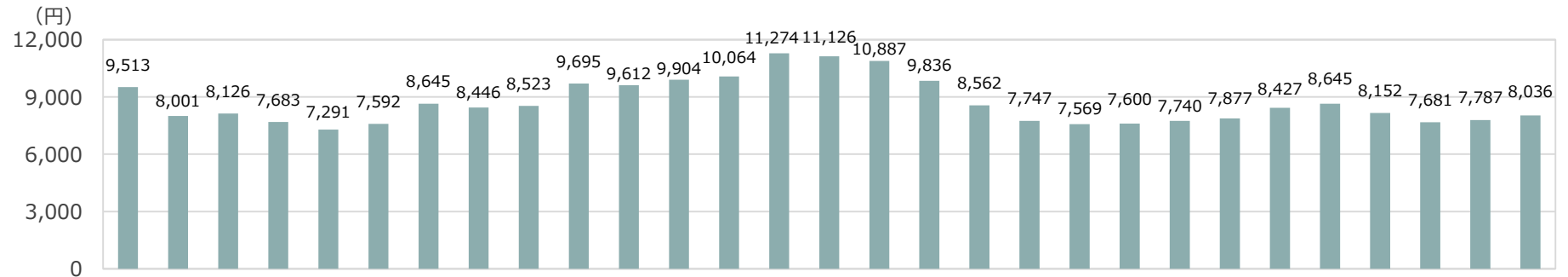


# 3 投資口価格・1口当たり分配金・1口当たりNAVの推移

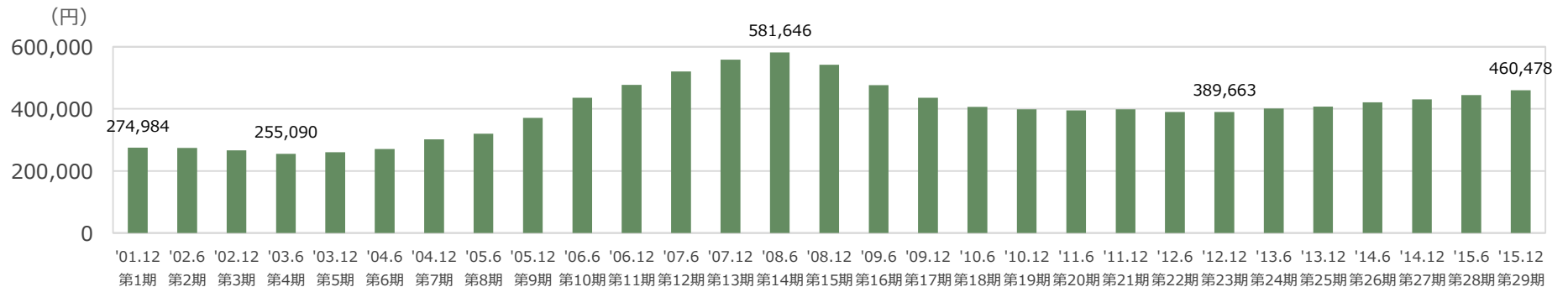
## ■ 投資口価格の推移(※1)



## ■ 1口当たり分配金の推移(※1)

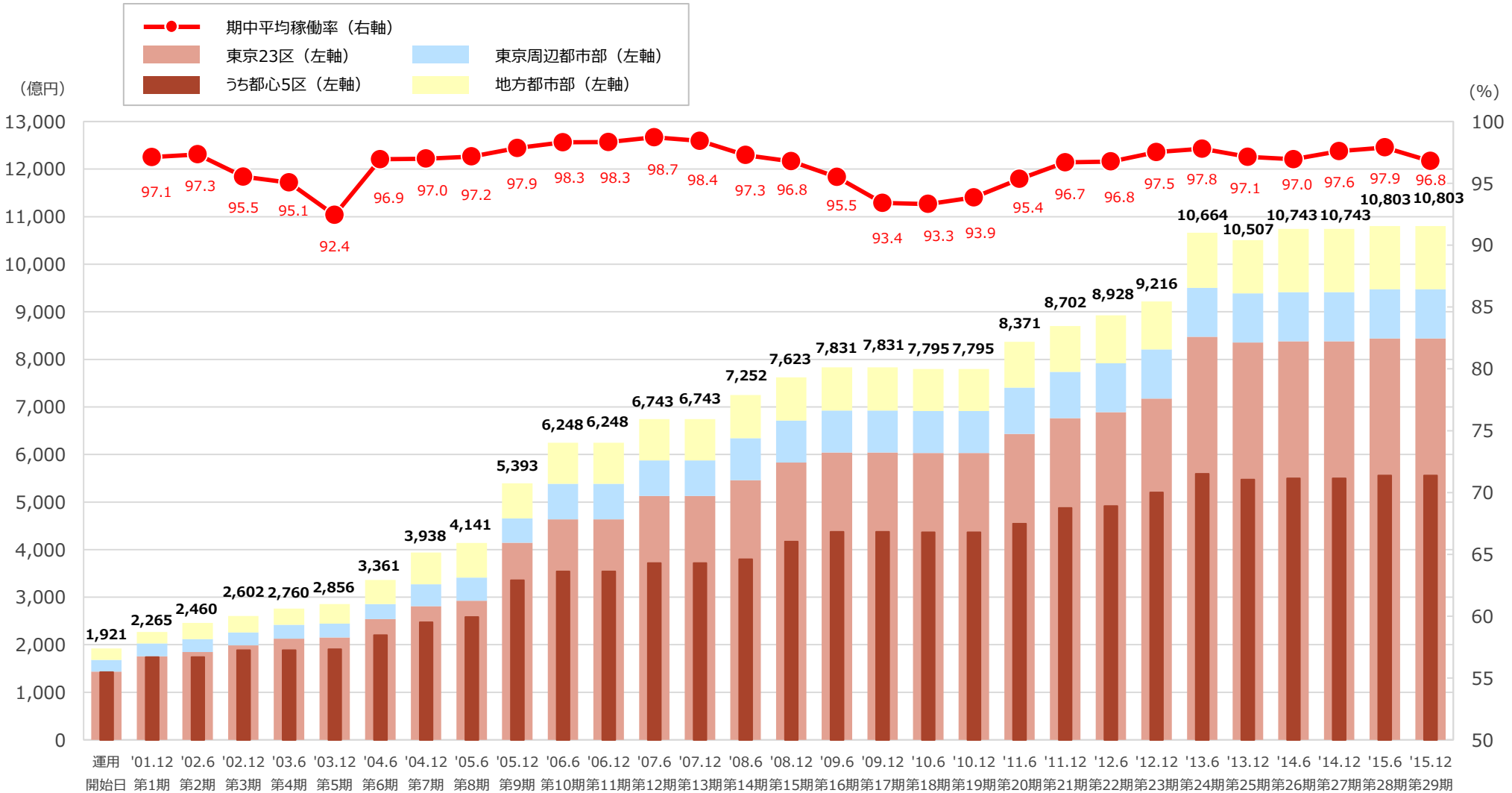


## ■ 1口当たりNAVの推移 (※1・※2)



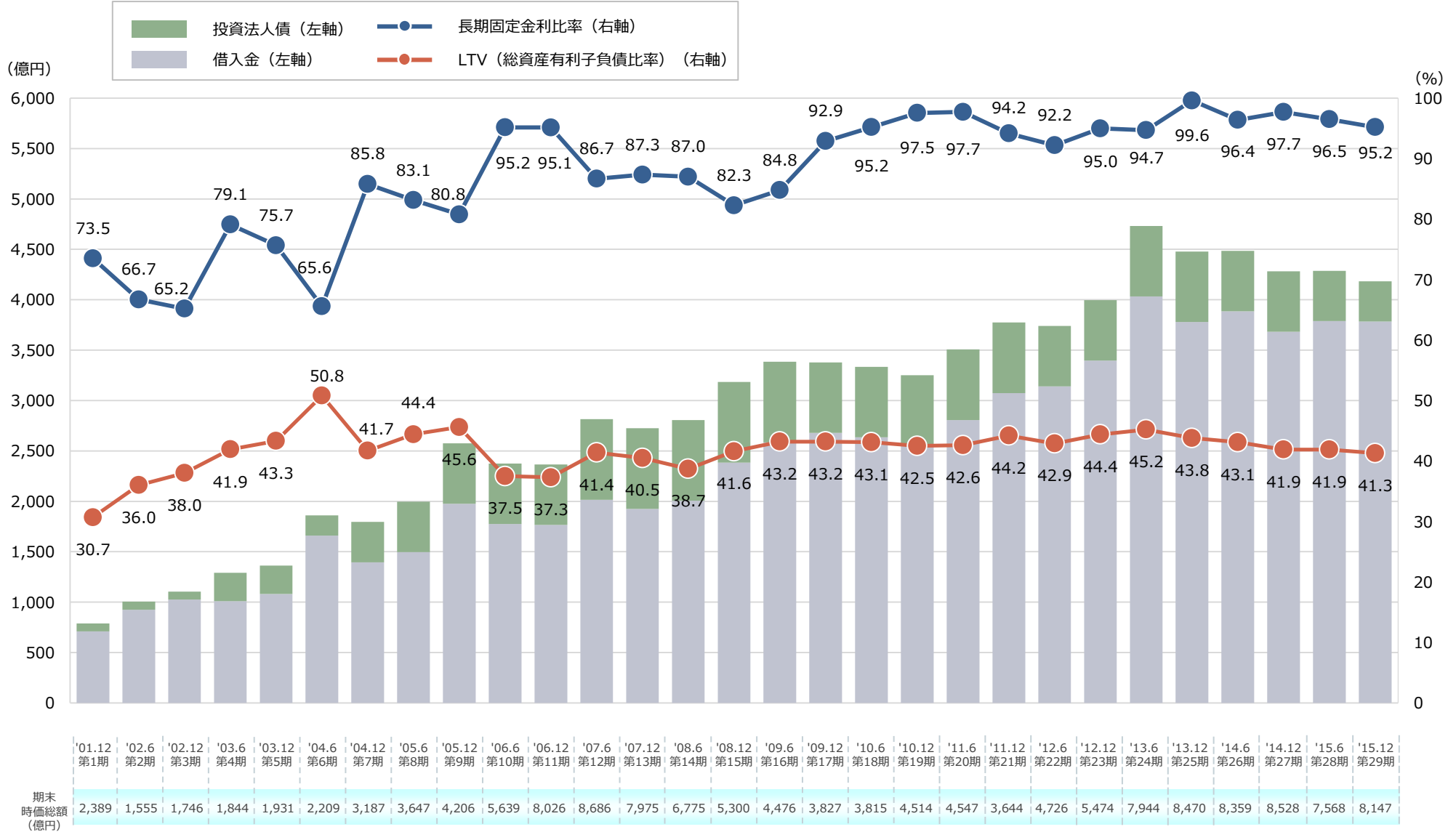
※1:過去の実績値(第25期(2013年12月期)以前)については、投資口の2分割を行ったものとして記載しています。  
 なお、計算上、1円未満の端数については切り捨てて表示しています。  
 ※2:1口当たりNAV=(出資総額+圧縮積立金累計(積立額-取崩額)+期末鑑定評価含み益)/期末発行済投資口数

# 4 資産規模（取得価格の累計）・期中平均稼働率の推移



※エリア区分は平成26年6月末日付の変更後の基準で示しています。

# 5 財務運営の推移



# 6 借入金の調達先一覧

(単位：百万円)

	借入先	2015/6期末 (第28期末)	2015/12期末 (第29期末)	返済方法	その他
短期借入金	三井住友信託銀行	4,000	7,000	期限一括	無担保・無保証 ・同順位
	新生銀行	2,000	3,000		
	りそな銀行	1,000	1,000		
	山梨中央銀行	-	1,000		
	小計	<b>7,000</b>	<b>12,000</b>		
長期借入金 (約定ベース)	日本政策投資銀行(注1)	60,750	63,375	期限一括 (注1)	無担保・無保証 ・同順位
	三菱UFJ信託銀行	55,000	55,000		
	三井住友信託銀行	33,000	39,000		
	みずほ銀行	27,000	27,000		
	三菱東京UFJ銀行	26,000	26,000		
	三井住友銀行	26,000	26,000		
	住友生命保険	25,000	25,000		
	みずほ信託銀行	14,000	14,000		
	三井生命保険	12,000	12,000		
	全国共済農業協同組合連合会	20,000	10,000		
	福岡銀行	10,000	10,000		
	日本生命保険	7,000	7,000		
	信金中央金庫	6,000	6,000		
	中国銀行	5,000	5,000		
	第四銀行	5,000	5,000		
	農林中央金庫	5,000	5,000		
	りそな銀行	7,000	4,000		
	太陽生命保険	5,000	4,000		
	大同生命保険	3,000	4,000		
	八十二銀行	3,000	3,000		
	明治安田生命保険	3,000	3,000		
	山口銀行	3,000	3,000		
	伊予銀行	3,000	3,000		
	常陽銀行	2,000	2,000		
	七十七銀行	2,000	2,000		
	群馬銀行	1,000	1,000		
	新生銀行	1,000	1,000		
	広島銀行	1,000	1,000		
	山梨中央銀行	1,000	-		
	小計	<b>371,750</b>	<b>366,375</b>		
	合計	<b>378,750</b>	<b>378,375</b>		
	(29社)	(29社)			

(注1) 日本政策投資銀行から借入している当初5,000百万円(2009年4月28日借入)、当初10,000百万円(同年8月31日)については分割返済です。



# 8 主要テナント上位10社（賃貸面積ベース）

(2015年12月31日時点)

テナント名	賃貸物件	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	全賃貸面積に占める賃貸面積の割合(%)
1. 三井不動産株式会社 (注)	ゲートシティ大崎 他10物件	226,552	21.5
2. ソニー株式会社	NBF大崎ビル	74,425	7.1
3. 三菱重工業株式会社	三菱重工ビル	34,187	3.2
4. トランス・コスモス株式会社	NBF 渋谷ガーデンフロント 他3物件	23,778	2.3
5. グラクソ・スミスクライン株式会社	GSKビル 他4物件	21,420	2.0
6. 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	20,467	1.9
7. アクサ生命保険株式会社	NBF プラチナタワー 他3物件	19,018	1.8
8. 新日鉄住金ソリューションズ株式会社	NBF 新川ビル	15,302	1.4
9. アメリカンファミリーライフアシアランスカンパニーオブコロンバス	調布サウスゲートビル 他2物件	14,483	1.4
10. 富士ゼロックス株式会社	中野坂上サンブライトツイン	13,518	1.3
全賃貸面積		1,055,580	

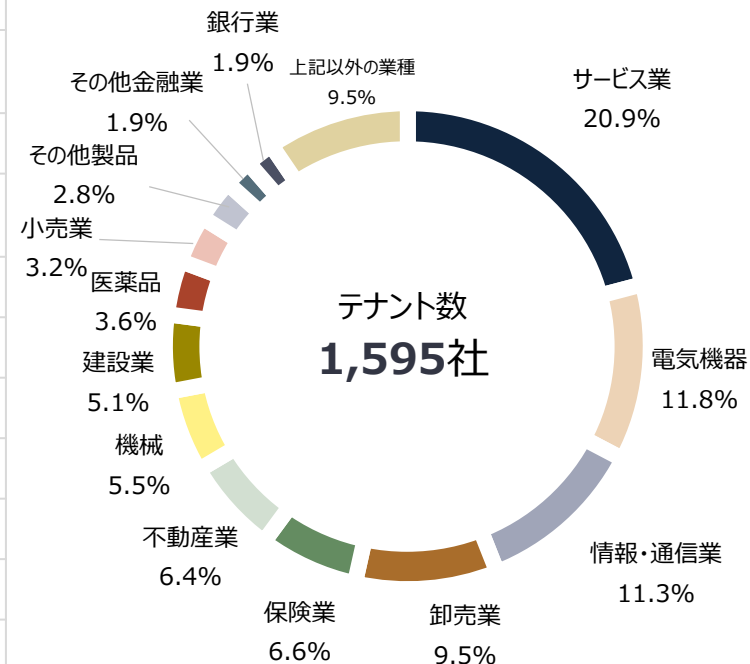
(注) 三井不動産㈱

左表の三井不動産㈱に係る「賃貸物件」については本投資法人が三井不動産㈱に賃貸し、三井不動産㈱は転借人にこれを転貸しています。  
本投資法人が三井不動産㈱から受領する賃料は、転借人から三井不動産㈱が受領する転賃賃料から一定料率の金額を控除したものとなります。

# 9 テナント業種分布

(2015年12月31日時点)

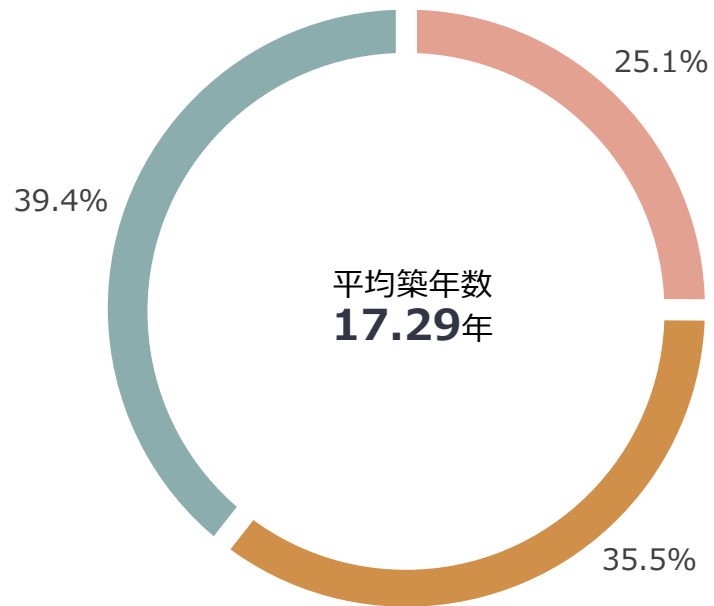
業種	面積割合	主要企業
1. サービス業	20.9%	トランス・コスモス(株)、(株)博報堂D Yホールディングス
2. 電気機器	11.8%	ソニー(株)、日本電気(株)
3. 情報・通信業	11.3%	新日鉄住金ソリューションズ(株)、 (株)エヌ・ティ・ティピー・シーコミュニケーションズ
4. 卸売業	9.5%	東芝情報機器(株)、(株)オートボックスセブン
5. 保険業	6.6%	アクサ生命保険(株)、 アメリカンファミリーライフアシアランスカンパニーオブコロンバス
6. 不動産業	6.4%	(株)日立アーバンインベストメント、(株)サンケイビルマネジメント
7. 機械	5.5%	三菱重工業(株)、富士ゼロックス(株)
8. 建設業	5.1%	三井住友建設(株)、住友電設(株)
9. 医薬品	3.6%	グラクソ・スミスクライン(株)、田辺三菱製薬(株)
10. 小売業	3.2%	(株)ローソン、(株)J I M O S
11. その他製品	2.8%	(株)日経B P、(株)T A S A K I
12. その他金融業	1.9%	(株)日本政策金融公庫、 (株)山田債権回収管理総合事務所
13. 銀行業	1.9%	(株)三井住友銀行、農林中央金庫
14. 上記以外の業種	9.5%	-
合計	100.0%	-



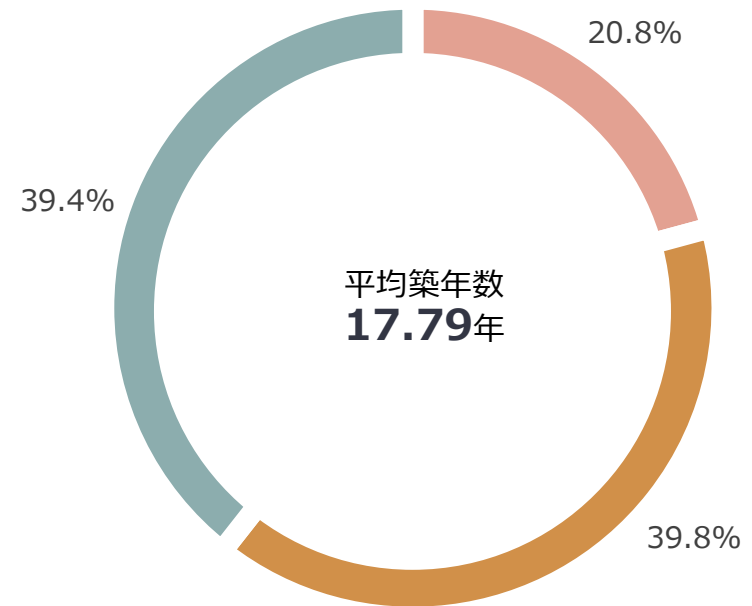
・業種は、証券コード協議会、「業種別分類項目及び業種コード」を基に資産運用会社が分類しています。

・サブリース勘案後のテナントの業種で算出しています。

2015年6月期末  
(第28期末)



2015年12月期末  
(第29期末)



- 10年以下
- 10年超20年以下
- 20年超



## GRESB

GRESB(Global Real Estate Sustainability Benchmark)調査とは、個々の不動産を対象としたものではなく、不動産会社やREITごとのサステナビリティへの取り組みを評価する指標です。

2015年GRESB調査において最高位の「Green Star」評価を取得しました。



## DBJ Green Building

「DBJ Green Building認証」とは、株式会社日本政策投資銀行が環境・社会への配慮がなされた不動産（「Green Building」）を支援する為に創設した認証制度です。

物件名	評価ランク
NBF豊洲キャナルフロント	
NBF豊洲ガーデンフロント	
リバーシティM-SQUARE	
博多祇園M-SQUARE	
NBF神田須田町ビル	

## CASBEE

「CASBEE（建築環境総合性能評価システム）」とは、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。

物件名	評価ランク
ゲートシティ大崎	<b>S</b> CASBEE-既存
NBF豊洲ガーデンフロント	<b>A</b> CASBEE-新築 (簡易版)

## 東京都トップレベル事業所

トップレベル事業所（優良特定地球温暖化対策事業所）とは、「地球温暖化の対策の推進の程度が特に優れた事業所（優良特定地球温暖化対策事業所）」として「知事が定める基準」に適合すると知事が認めたとき、当該対象事業所の削減義務率を地球温暖化の対策の程度に応じて軽減する仕組みです。

物件名	分類
ゲートシティ大崎	準トップレベル事業所 <sup>※</sup>
三菱重エビル	
パナソニック東京汐留ビル	

※審査内容に対する評価点70点以上

## 事業継続性向上と付加価値の創出

### 災害・BCP対応

#### 非常用発電機増強工事

【NBF新川ビル西館】



増設発電機本体



外構埋設  
オイルタンク



地下タンク

#### エレベーター耐震対策工事

各種補強・センサー設置、地震感知器更新・追加

【NBFプラチナタワー】



ロープ外れ止め



長尺ロープ振れセンサー



地震感知器増強

【パレール三井ビルディング】



地震感知器増強



カウンターウェイト枠補強

#### 被災度判定システム導入

ビル内複数個所に設置した地震計と解析システムにより、地震後瞬時に建物損傷を予測し避難誘導等安全管理に活用

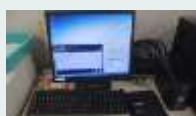
【芝NBFタワー】



【三井住友銀行名古屋ビル】



【横浜STビル】



【興和西新橋ビルB棟】



【新宿三井ビルディング二号館】



## 環境負荷の低減とテナントの快適性の両立・地域社会との共生

### 省エネ改修

### CS向上・地域コミュニティとの関係構築

#### 共用部改修工事 （LED照明の導入）

【NBF新浦安タワー】



#### 付帯施設更新工事 （喫煙室）

【東五反田スクエア】



#### 空調改修工事（高効率空調の導入）

【NBF新浦安タワー】



【アクア堂島東館】



【NBF渋谷イースト】



#### 各種イベント

全国11か所でのランチタイムコンサートや各種イベントの開催でテナントおよび地域コミュニティとのコミュニケーションを促進

【三井住友銀行名古屋ビル】



【NBF豊洲キャナルフロント】



【NBF松山日銀前ビル】



【サンマリオンNBFタワー】



【NBFプラチナタワー】



【つくば三井ビルディング】



# 13 投資主の状況

## 【所有者別投資口数】

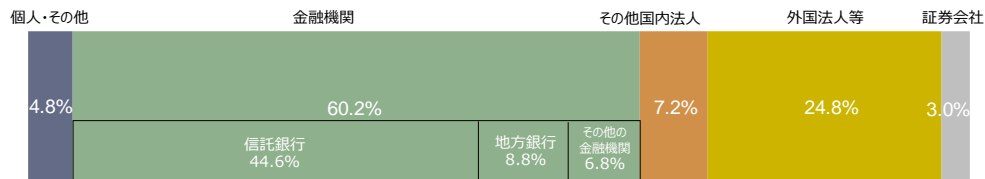
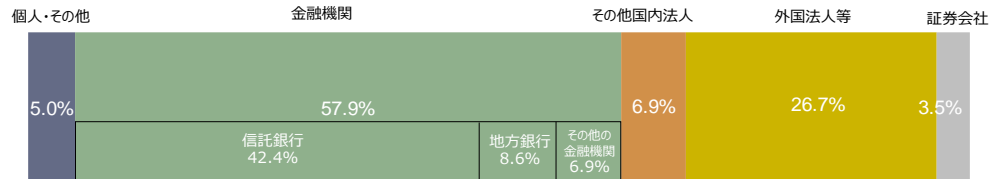
所有者区分	2015年6月期末 (第28期末)		2015年12月期末 (第29期末)		増減	
	投資口数	比率 (%)	投資口数	比率 (%)	投資口数	比率 (pt)
個人・その他	70,533	5.0	67,359	4.8	-3,174	-0.2
金融機関	818,033	57.9	850,240	60.2	32,207	2.3
都市銀行	1,274	0.1	868	0.1	-406	-0.0
地方銀行	120,891	8.6	123,678	8.8	2,787	0.2
信託銀行	598,784	42.4	630,077	44.6	31,293	2.2
生命保険会社	63,508	4.5	61,403	4.3	-2,105	-0.1
損害保険会社	6,351	0.4	6,351	0.4	-	-
信用金庫	14,769	1.0	15,137	1.1	368	0.0
その他	12,456	0.9	12,726	0.9	270	0.0
その他国内法人	97,641	6.9	101,659	7.2	4,018	0.3
外国法人等	376,310	26.7	350,040	24.8	-26,270	-1.9
証券会社	49,483	3.5	42,702	3.0	-6,781	-0.5
<b>合計</b>	<b>1,412,000</b>	<b>100.0</b>	<b>1,412,000</b>	<b>100.0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## 【所有者別投資主数】

所有者区分	2015年6月期末 (第28期末)		2015年12月期末 (第29期末)		増減	
	投資主数	比率 (%)	投資主数	比率 (%)	投資主数	比率 (pt)
個人・その他	15,155	93.3	14,456	93.3	-699	-0.0
金融機関	204	1.3	196	1.3	-8	-0.0
都市銀行	1	0.0	1	0.0	-	-
地方銀行	69	0.4	64	0.4	-5	-0.0
信託銀行	21	0.1	20	0.1	-1	-0.0
生命保険会社	12	0.1	11	0.1	-1	-0.0
損害保険会社	7	0.0	7	0.0	-	-
信用金庫	61	0.4	57	0.4	-4	-0.0
その他	33	0.2	36	0.2	3	0.0
その他国内法人	401	2.5	385	2.5	-16	-0.0
外国法人等	452	2.8	432	2.8	-20	-0.0
証券会社	30	0.2	20	0.1	-10	-0.1
<b>合計</b>	<b>16,242</b>	<b>100.0</b>	<b>15,489</b>	<b>100.0</b>	<b>-753</b>	<b>-</b>

## 【投資主上位10社】

投資主名	2015年6月期末 (第28期末)		2015年12月期末 (第29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)	273,550	19.4	278,869	19.7
資産管理サービス信託銀行(株) (証券投資信託口)	125,237	8.9	152,103	10.8
日本マスタートラスト信託銀行(株) (信託口)	107,303	7.6	112,845	8.0
野村信託銀行(株) (投信口)	56,916	4.0	54,824	3.9
三井不動産(株)	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	26,679	1.9	27,216	1.9
住友生命保険相互会社	24,512	1.7	24,512	1.7
ステートストリートバンク ウェスト ペンション ファンド クライアント エグゼンプト505233	22,984	1.6	23,512	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 5 0 5 2 2 3	7,774	0.6	22,592	1.6
野村證券(株)自己振替口	16,800	1.2	20,570	1.5



# 14 営業成績及び財産状況の推移

項目		第25期	第26期	第27期	第28期	第29期
		2013年12月期	2014年6月期	2014年12月期	2015年6月期	2015年12月期
営業収益	百万円	37,134	36,561	34,806	34,593	34,640
不動産賃貸収入等	百万円	34,844	34,659	34,806	34,593	34,640
不動産等売却益	百万円	2,289	1,902	-	-	-
賃貸NOI (注2)	百万円	22,864	22,482	22,219	22,167	22,014
税引前当期純利益	百万円	13,277	12,772	10,847	10,996	10,978
当期純利益	百万円	13,276	12,771	10,846	10,995	10,977
F F O (注3)	百万円	18,202	17,945	18,009	18,140	18,087
A F F O (注4)	百万円	16,222	16,299	15,680	15,484	15,248
減価償却費	百万円	6,929	7,077	7,163	7,145	7,110
不動産等売却損	百万円	286	-	-	-	-
資本的支出額	百万円	1,980	1,646	2,329	2,655	2,839
総資産額	百万円	1,022,811	1,040,572	1,022,951	1,022,385	1,012,708
有利子負債	百万円	447,875	448,500	428,125	428,750	418,375
純資産額	百万円	519,198	534,820	534,156	534,306	534,287
分配総額	百万円	11,964	11,510	10,845	10,995	11,346
発行済投資口数 (期末)	口	692,000	1,412,000	1,412,000	1,412,000	1,412,000
1口当たり純資産額 (注8)	円	750,286	378,768	378,297	378,403	378,390
1口当たり分配金 (注8)	円	17,290	8,152	7,681	7,787	8,036
1口当たりF F O (注5,8)	円	26,304	12,818	12,754	12,847	12,809
1口当たりNAV (注6,8)	円	814,865	421,123	430,707	444,359	460,478
総資産経常利益率 (注1)	%	1.28 (2.56)	1.24 (2.48)	1.05 (2.10)	1.08 (2.15)	1.08 (2.16)
自己資本当期純利益率 (注1)	%	2.56 (5.12)	2.42 (4.85)	2.03 (4.06)	2.06 (4.12)	2.05 (4.11)
L T V (総資産有利子負債比率)	%	43.8	43.1	41.9	41.9	41.3
D S C R (注7)	倍	6.9	7.1	7.6	8.2	8.4
配当性向	%	90.1	90.1	99.9	99.9	103.3
当期運用日数	日	184	181	184	181	184
投資物件数 (期末)	件	71	73	73	74	74
テナント数 (期末)	件	1,481	1,546	1,568	1,579	1,595
総賃貸可能面積 (期末)	m <sup>2</sup>	1,038,549	1,074,857	1,074,771	1,079,185	1,079,164
期中平均稼働率	%	97.1	97.0	97.6	97.9	96.8

(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NAV = (出資総額 + 圧縮積立金累計 (積立額 - 取崩額) + 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

(注8) 2014年1月1日を効力発生日として投資口1口を2口に分割しています。



# 15 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 (㎡) (サブリース勘案後)	期末稼働率 (%)	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)	期末稼働率 (%)	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 (注2)	17,307	17,178	99.3 (100)	35 (2)	3.5
NBF日比谷ビル	27,572	27,388	99.3	95	1.6	新橋M-SQUARE	5,392	5,392	100.0	7	2.6
ゲートシティ大崎 (注1)	41,881	39,218	93.6 (100)	78 (1)	1.5	NBF上野ビル	8,504	8,504	100.0	6	1.9
西新宿三井ビルディング (注1)	33,338	33,320	99.9 (100)	39 (1)	1.9	NBFALLIANCE	4,033	4,033	100.0	8	7.3
中野坂上サンライツイン	32,021	32,021	100.0	17	1.4	四谷メディカルビル (注1) (注2)	7,481	7,349	98.2 (100)	39 (1)	5.6
三菱重工ビル	35,641	35,641	100.0	11	1.7	NBF池袋イースト	11,073	10,835	97.9	20	2.8
NBF豊洲キャナルフロント	36,674	24,148	65.8	10	4.2	東五反田スクエア (注1)	6,166	6,115	99.2 (100)	11 (1)	2.0
芝NBFタワー	24,730	24,730	100.0	33	2.3	NBF渋谷イースト	4,999	4,999	100.0	4	4.4
NBFフラチナタワー	33,503	33,503	100.0	6	1.6	NBF芝公園ビル	7,084	7,084	100.0 (100)	18 (7)	5.9
NBF南青山ビル	9,631	9,521	98.9	12	4.7	NBF高輪ビル	10,458	10,147	97.0	12	5.3
NBFコモディオ汐留	20,538	20,538	100.0	15	7.3	NBF赤坂山王スクエア	5,258	5,258	100.0	6	9.9
NBF豊洲ガーデンフロント	28,289	28,289	100.0	5	3.5	NBF芝公園大門通りビル	3,432	3,432	100.0	8	2.8
虎ノ門琴平タワー (注1)	16,848	16,848	100.0 (100)	24 (1)	1.6	NBF神田須田町ビル	4,470	4,470	100.0	9	3.7
中目黒GTタワー (注1)	21,423	21,423	100.0 (100)	19 (1)	1.2	住友電設ビル	5,991	5,991	100.0	1	5.2
セレスティン芝三井ビルディング (注1)	16,915	11,677	69.0 (100)	6 (1)	1.9	NBF東銀座スクエア	4,871	4,871	100.0	7	3.1
NBF御茶ノ水ビル	6,627	6,627	100.0	6	5.8	パナソニック東京汐留ビル	4,577	4,577	100.0	1	1.6
NBF渋谷ガーデンフロント	16,516	16,516	100.0	1	3.4	NBF小川町ビルディング (注1)	4,805	4,805	100.0 (100)	16 (1)	4.2
NBF銀座通りビル	3,440	3,440	100.0	1	8.2	日本橋兜町M-SQUARE	3,298	3,298	100.0	2	6.4
新宿三井ビルディング二号館	14,828	14,617	98.6	50	1.7	NBF池袋タワー	5,631	5,631	100.0	17	3.9
GSKビル	20,426	20,426	100.0	1	0.8	NBF池袋シティビル	5,127	5,127	100.0	11	9.9
リバーシティM-SQUARE	16,232	16,232	100.0	8	4.0	龍角散ビル	5,332	5,332	100.0	10	4.4
NBF虎ノ門ビル	10,067	10,039	99.7	15	8.4	神宮前M-SQUARE	7,232	7,232	100.0	8	3.5
興和西新橋ビルB棟 (注2)	10,088	9,976	98.9 (100)	19 (6)	2.0	<b>東京23区計 (45物件)</b>	<b>694,173</b>	<b>672,222</b>	<b>96.8 (98.0)</b>	<b>728 (447)</b>	

(注1) 当該物件は、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) 考慮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) 考慮前のテナント数を記載しています。

(注2) 当該物件は、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) 考慮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) 考慮前のテナント数を記載しています。

# 15 物件概要一覽 (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 (㎡) (サリース勘案後)	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 (注1)	39,837	38,452	96.5 (100)	20 (1)	2.2
横浜S Tビル	20,047	19,753	98.5	94	1.7
パレール三井ビルディング (注1)	12,545	12,545	100.0 (100)	34 (1)	2.8
N B F 厚木ビル	5,242	5,242	100.0	19	17.0
つくば三井ビルディング	16,697	15,171	90.9	61	0.5
N B F 宇都宮ビル	6,160	6,160	100.0	40	0.5
シーノ大宮ノースウイング	20,698	20,139	97.3	43	1.9
N B F 浦和ビル	3,455	3,455	100.0	12	10.2
N B F 新浦安タワー	22,760	19,856	87.2	52	2.6
N B F 松戸ビル	4,770	4,677	98.0	24	7.8
<b>東京周辺都市部計 (11物件)</b>	<b>165,972</b>	<b>159,210</b>	<b>95.9 (96.8)</b>	<b>400 (348)</b>	

## ■ 地方都市部

物件名	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡) (サリース勘案後)	期末稼働率 (%)	テナント数	PML (%)
札幌エルフプラザ	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 仙台本町ビル	7,514	7,514	100.0	9	0.5
N B F ユニックスビル	13,267	13,260	100.0	52	2.7
N B F 新潟テレコムビル	10,208	9,333	91.4	30	4.9
三井住友銀行名古屋ビル	17,658	17,340	98.2	11	3.9
N B F 名古屋広小路ビル	9,876	9,876	100.0	23	7.1
アクア堂島 N B F タワー	21,917	20,833	95.1	42	3.8
中之島セントラルタワー	17,355	16,030	92.4	20	3.2
信濃橋三井ビルディング (注1)	25,314	24,383	96.3 (100)	64 (1)	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	29	1.8
アクア堂島東館	3,245	3,115	96.0	20	3.7
N B F 広島立町ビル	5,567	5,473	98.3	32	4.3
広島袋町ビルディング	3,927	3,927	100.0	12	3.5
N B F 松山日銀前ビル	5,983	5,753	96.2	21	4.0
博多祇園 M - S Q U A R E	14,328	13,790	96.2	16	0.1未満
N B F 熊本ビル	7,931	7,931	100.0	18	3.0
<b>地方都市部計 (18物件)</b>	<b>219,019</b>	<b>213,490</b>	<b>97.5 (97.9)</b>	<b>467 (404)</b>	
<b>合計 (74物件)</b>	<b>1,079,164</b>	<b>1,044,921</b>	<b>96.8 (97.8)</b>	<b>1,595 (1,199)</b>	<b>1.5</b>

# 16 物件価格一覧 (1/2) (東京23区)

## ■ 東京23区

(単位：百万円)

物件名	取得価格	第29期末簿価	①第29期末 鑑定評価額	②第28期末 鑑定評価額	① - ②	物件名	取得価格	第29期末簿価	①第29期末 鑑定評価額	②第28期末 鑑定評価額	① - ②
NBF大崎ビル	66,660	66,984	79,900	77,900	2,000	NBF新川ビル	12,614	12,055	13,980	13,690	290
NBF日比谷ビル	63,500	64,024	54,400	53,300	1,100	新橋M-SQUARE	11,900	11,809	13,600	13,200	400
ゲートシティ大崎	57,281	49,195	63,600	61,900	1,700	NBF上野ビル	10,400	9,559	8,870	8,790	80
西新宿三井ビルディング	45,145	33,624	41,400	41,400	-	NBF ALLIANCE	9,126	9,365	11,700	11,400	300
中野坂上サンブライトツイン	40,750	36,576	30,800	30,400	400	四谷メディカルビル	8,800	7,856	7,360	7,350	10
三菱重工ビル	36,300	36,094	45,600	45,500	100	NBF池袋イースト	8,630	9,087	9,650	9,520	130
NBF豊洲キャナルフロント	35,200	30,053	33,300	33,500	-200	東五反田スクエア	8,350	7,928	8,020	7,890	130
芝NBFタワー	32,000	27,236	28,700	28,200	500	NBF渋谷イースト	8,000	8,121	6,630	6,420	210
NBFプラチナタワー	31,000	26,914	58,900	57,600	1,300	NBF芝公園ビル	6,770	6,207	7,780	7,600	180
NBF南青山ビル	31,000	31,551	18,100	17,600	500	NBF高輪ビル	6,667	6,377	7,140	6,990	150
NBFコモディオ汐留	28,800	28,080	32,200	31,700	500	NBF赤坂山王スクエア	6,250	6,242	6,250	6,220	30
NBF豊洲ガーデンフロント	25,018	23,095	28,100	28,000	100	NBF芝公園大門通りビル	6,100	6,230	4,280	4,180	100
虎ノ門琴平タワー	24,543	18,862	32,800	32,000	800	NBF神田須田町ビル	5,960	6,006	7,550	7,350	200
中目黒GTタワー	23,856	18,083	21,100	20,600	500	住友電設ビル	5,365	4,787	5,740	5,590	150
セレスティン芝三井ビルディング	22,500	22,420	25,200	24,600	600	NBF東銀座スクエア	5,200	4,482	7,120	6,980	140
NBF御茶ノ水ビル	20,840	20,292	13,000	12,500	500	パナソニック東京汐留ビル	5,075	5,031	5,850	5,700	150
NBF渋谷ガーデンフロント	20,269	18,978	29,000	27,100	1,900	NBF小川町ビルディング	4,940	5,083	5,660	5,580	80
NBF銀座通りビル	17,000	17,537	16,000	15,600	400	日本橋兜町M-SQUARE	4,850	4,617	5,300	5,180	120
新宿三井ビルディング二号館	16,285	16,058	17,200	16,600	600	NBF池袋タワー	4,695	4,323	5,390	5,250	140
GSKビル	14,434	11,850	16,600	17,000	-400	NBF池袋シティビル	4,428	4,140	5,060	4,910	150
リバーシティM-SQUARE	13,350	12,444	15,500	15,200	300	龍角散ビル	4,050	4,396	4,450	4,360	90
NBF虎ノ門ビル	13,337	13,114	16,300	16,100	200	神宮前M-SQUARE	3,700	3,539	3,750	3,740	10
興和西新橋ビルB棟	13,217	11,110	14,200	13,900	300	<b>東京23区計 (45物件)</b>	<b>844,156</b>	<b>781,436</b>	<b>893,030</b>	<b>876,090</b>	<b>16,940</b>



# 16 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29期末簿価	①第29期末 鑑定評価額	②第28期末 鑑定評価額	① - ②
調布サウスゲートビル	9,320	8,456	9,970	9,840	130
新川崎三井ビルディング	25,820	22,522	21,800	21,400	400
横浜S Tビル	13,529	12,505	14,800	14,500	300
パレール三井ビルディング	3,800	3,149	3,750	3,680	70
N B F 厚木ビル	2,300	2,145	2,140	2,110	30
つくば三井ビルディング	8,875	7,213	7,450	7,390	60
N B F 宇都宮ビル	2,435	2,177	2,050	2,050	-
シーノ大宮ノースウイング	16,816	13,931	19,300	18,900	400
N B F 浦和ビル	2,000	1,828	2,060	2,020	40
N B F 新浦安タワー	15,700	15,610	9,980	9,960	20
N B F 松戸ビル	2,455	2,301	2,280	2,240	40
<b>東京周辺都市部 (11物件計)</b>	<b>103,051</b>	<b>91,841</b>	<b>95,580</b>	<b>94,090</b>	<b>1,490</b>

## ■ 地方都市部

(単位：百万円)

物件名	取得価格	第29期末簿価	①第29期末 鑑定評価額	②第28期末 鑑定評価額	① - ②
札幌エルプラザ	4,404	3,295	6,920	6,760	160
N B F 札幌南二条ビル	1,870	1,609	1,330	1,310	20
N B F 仙台本町ビル	3,566	3,339	2,890	2,840	50
N B F ユニックスビル	4,028	2,928	3,390	3,370	20
N B F 新潟テレコムビル	3,957	3,427	2,970	2,950	20
三井住友銀行名古屋ビル	14,900	14,620	16,000	15,900	100
N B F 名古屋広小路ビル	7,232	6,405	7,050	6,950	100
アクア島N B F タワー	17,810	16,158	17,100	16,800	300
中之島セントラルタワー	14,900	14,732	16,400	16,100	300
信濃橋三井ビルディング	14,400	10,707	12,800	14,000	-1,200
堺筋本町センタービル	12,700	12,191	12,900	12,600	300
サンマリオンN B F タワー	10,500	7,343	6,950	6,930	20
アクア堂島東館	1,914	1,695	1,440	1,420	20
N B F 広島立町ビル	2,930	2,706	2,390	2,360	30
広島袋町ビルディング	2,215	1,906	2,310	2,270	40
N B F 松山日銀前ビル	3,310	3,186	3,630	3,600	30
博多祇園M - SQUARE	8,000	7,191	9,000	8,920	80
N B F 熊本ビル	4,500	4,008	3,910	3,850	60
<b>地方都市部計 (18物件)</b>	<b>133,138</b>	<b>117,455</b>	<b>129,380</b>	<b>128,930</b>	<b>450</b>

<b>合計 (74物件)</b>	<b>1,080,346</b>	<b>990,734</b>	<b>1,117,990</b>	<b>1,099,110</b>	<b>18,880</b>
------------------	------------------	----------------	------------------	------------------	---------------

(A) 鑑定評価額と簿価との差額  
(B) 127,255百万円  
(B)-(A) (90,124円/1口当たり)

# 17 鑑定レポート一覧 (1/2) (東京23区)

## ■ 東京23区

物件名	第29期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法			DCF法			第28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	79,900	3.6%	3.4%	3.8%	77,900	3.7%	3.5%	3.9%						
NBF日比谷ビル	54,400	3.5%	3.1%	3.6%	53,300	3.6%	3.2%	3.7%						
ゲートシティ大崎	63,600	3.7%	3.5%	3.9%	61,900	3.8%	3.6%	4.0%						
西新宿三井ビルディング	41,400	3.9%	3.5%	4.1%	41,400	4.0%	3.6%	4.2%						
中野坂上サンブライトツイン	30,800	4.1%	3.7%	4.3%	30,400	4.1%	3.7%	4.3%						
三菱重工ビル	45,600	3.5%	3.3%	3.7%	45,500	3.6%	3.5%	3.8%						
NBF豊洲キャナルフロント	33,300	4.2%	4.0%	4.4%	33,500	4.3%	4.1%	4.5%						
芝NBFタワー	28,700	3.8%	4.0%	4.0%	28,200	3.9%	4.1%	4.1%						
NBFプラチナタワー	58,900	3.8%	4.0%	3.9%	57,600	3.9%	4.1%	4.0%						
NBF南青山ビル	18,100	3.5%	3.2%	3.7%	17,600	3.6%	3.3%	3.8%						
NBFコモディオ汐留	32,200	3.8%	3.6%	4.0%	31,700	3.9%	3.7%	4.1%						
NBF豊洲ガーデンフロント	28,100	4.2%	4.0%	4.4%	28,000	4.3%	4.1%	4.5%						
虎ノ門琴平タワー	32,800	3.6%	3.5%	4.1%	32,000	3.7%	3.6%	4.2%						
中目黒GTタワー	21,100	4.0%	4.1%	4.2%	20,600	4.1%	4.2%	4.3%						
セレスティン芝三井ビルディング	25,200	3.9%	3.7%	4.1%	24,600	4.0%	3.8%	4.2%						
NBF御茶ノ水ビル	13,000	3.6%	3.4%	3.8%	12,500	3.7%	3.5%	3.9%						
NBF渋谷ガーデンフロント	29,000	3.5%	3.7%	3.7%	27,100	3.6%	3.8%	3.8%						
NBF銀座通りビル	16,000	3.4%	3.1%	3.5%	15,600	3.5%	3.2%	3.6%						
新宿三井ビルディング二号館	17,200	3.9%	4.0%	4.0%	16,600	4.0%	4.1%	4.1%						
GSKビル	16,600	4.2%	4.3%	4.4%	17,000	4.3%	4.4%	4.5%						
リバーシティM-SQUARE	15,500	4.2%	4.1%	4.4%	15,200	4.3%	4.2%	4.5%						
NBF虎ノ門ビル	16,300	3.6%	3.4%	3.8%	16,100	3.7%	3.5%	3.9%						
興和西新橋ビルB棟	14,200	3.7%	3.8%	3.8%	13,900	3.8%	3.9%	3.9%						

(注1) 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。  
(注2) 神宮前M-SQUAREについては、定期借地権付建物であり、CR欄記載数値は、有期還元法インウッド式における割引率を記載しています。また、DR欄記載数値は、1年目から10年目の期間中における割引率を、TCR欄記載数値は、転売時割引率（11年目以降から借地契約満了時点）をそれぞれ記載しています。

物件名	第29期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法			DCF法			第28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新川ビル(注1) (西館)	13,980	4.4%	4.3%	4.6%	13,690	4.5%	4.4%	4.7%						
(東館)		4.5%	4.3%	4.7%		4.6%	4.4%	4.8%						
(住宅棟)		4.8%	4.6%	5.0%		4.9%	4.7%	5.1%						
新橋M-SQUARE	13,600	3.5%	3.3%	3.7%	13,200	3.6%	3.4%	3.8%						
NBF上野ビル	8,870	4.1%	3.9%	4.3%	8,790	4.2%	4.0%	4.4%						
NBFALLIANCE	11,700	3.5%	3.3%	3.7%	11,400	3.6%	3.4%	3.8%						
四谷メディカルビル	7,360	4.3%	4.1%	4.5%	7,350	4.4%	4.2%	4.6%						
NBF池袋イースト	9,650	4.5%	4.3%	4.7%	9,520	4.6%	4.4%	4.8%						
東五反田スクエア	8,020	3.9%	3.7%	4.1%	7,890	4.0%	3.8%	4.2%						
NBF渋谷イースト	6,630	3.8%	3.6%	4.0%	6,420	3.9%	3.7%	4.1%						
NBF芝公園ビル	7,780	4.2%	4.0%	4.4%	7,600	4.3%	4.1%	4.5%						
NBF高輪ビル	7,140	4.6%	4.8%	4.8%	6,990	4.7%	4.9%	4.9%						
NBF赤坂山王スクエア	6,250	3.7%	3.4%	3.9%	6,220	3.8%	3.5%	4.0%						
NBF芝公園大門通りビル	4,280	4.0%	3.8%	4.2%	4,180	4.1%	3.9%	4.3%						
NBF神田須田町ビル	7,550	3.8%	3.6%	4.0%	7,350	3.9%	3.7%	4.1%						
住友電設ビル	5,740	4.3%	4.5%	4.5%	5,590	4.4%	4.6%	4.6%						
NBF東銀座スクエア	7,120	4.0%	3.8%	4.2%	6,980	4.1%	3.9%	4.3%						
パナソニック東京汐留ビル	5,850	3.6%	3.4%	3.8%	5,700	3.7%	3.5%	3.9%						
NBF小川町ビルディング	5,660	3.9%	3.7%	4.1%	5,580	4.0%	3.8%	4.2%						
日本橋兜町M-SQUARE	5,300	3.8%	3.6%	4.0%	5,180	3.9%	3.7%	4.1%						
NBF池袋タワー	5,390	4.4%	4.2%	4.6%	5,250	4.5%	4.3%	4.7%						
NBF池袋シティビル	5,060	4.3%	4.1%	4.5%	4,910	4.4%	4.2%	4.6%						
龍角散ビル	4,450	4.3%	4.1%	4.5%	4,360	4.4%	4.2%	4.6%						
神宮前M-SQUARE(注2)	3,750	3.9%	3.7%	4.2%	3,740	4.0%	3.8%	4.3%						
<b>東京23区計(45物件)</b>	<b>893,030</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>876,090</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>						

# 17 鑑定レポート一覧 (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29期末 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	9,970	5.0%	4.8%	5.2%	9,840	5.1%	4.9%	5.3%
新川崎三井ビルディング	21,800	5.1%	4.9%	5.3%	21,400	5.2%	5.0%	5.4%
横浜S Tビル	14,800	4.4%	4.5%	4.6%	14,500	4.5%	4.6%	4.7%
パレール三井ビルディング	3,750	4.9%	4.7%	5.1%	3,680	5.0%	4.8%	5.2%
N B F 厚木ビル	2,140	5.6%	5.4%	5.8%	2,110	5.7%	5.5%	5.9%
つくば三井ビルディング	7,450	5.6%	5.4%	5.8%	7,390	5.7%	5.5%	5.9%
N B F 宇都宮ビル	2,050	5.9%	5.7%	6.1%	2,050	5.9%	5.7%	6.1%
シーノ大宮ノースウィング	19,300	4.8%	4.9%	5.0%	18,900	4.9%	5.0%	5.1%
N B F 浦和ビル	2,060	5.1%	4.9%	5.3%	2,020	5.2%	5.0%	5.4%
N B F 新浦安タワー	9,980	4.7%	4.5%	4.9%	9,960	4.8%	4.6%	5.0%
N B F 松戸ビル	2,280	5.2%	5.2%	5.4%	2,240	5.3%	5.3%	5.5%
<b>東京周辺都市部計 (11物件)</b>	<b>95,580</b>	-	-	-	<b>94,090</b>	-	-	-

## ■ 地方都市部

物件名	第29期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法			DCF法			
		CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	
札幌エルプラザ	6,920	5.1%	5.2%	5.3%	6,760	5.2%	5.3%	5.4%
N B F 札幌南二条ビル	1,330	5.6%	5.4%	5.7%	1,310	5.7%	5.5%	5.8%
N B F 仙台本町ビル	2,890	5.4%	5.2%	5.6%	2,840	5.5%	5.3%	5.7%
N B F ユニックスビル	3,390	6.2%	6.2%	6.4%	3,370	6.3%	6.3%	6.5%
N B F 新潟テレコムビル	2,970	6.0%	5.8%	6.2%	2,950	6.1%	5.9%	6.3%
三井住友銀行名古屋ビル	16,000	4.6%	4.4%	4.8%	15,900	4.7%	4.5%	4.9%
N B F 名古屋広小路ビル	7,050	4.6%	4.4%	4.8%	6,950	4.7%	4.5%	4.9%
アクア堂島N B F タワー	17,100	4.2%	4.0%	4.4%	16,800	4.3%	4.1%	4.5%
中之島セントラルタワー	16,400	4.2%	4.3%	4.4%	16,100	4.3%	4.4%	4.5%
信濃橋三井ビルディング	12,800	5.1%	4.9%	5.3%	14,000	5.2%	5.0%	5.4%
堺筋本町センタービル	12,900	4.6%	4.4%	4.8%	12,600	4.7%	4.5%	4.9%
サンマリオンN B F タワー	6,950	5.0%	5.1%	5.2%	6,930	5.1%	5.2%	5.3%
アクア堂島東館	1,440	4.6%	4.4%	4.8%	1,420	4.7%	4.5%	4.9%
N B F 広島立町ビル	2,390	5.7%	5.8%	5.9%	2,360	5.8%	5.9%	6.0%
広島袋町ビルディング	2,310	5.6%	5.7%	5.8%	2,270	5.7%	5.8%	5.9%
N B F 松山日銀前ビル	3,630	6.0%	5.9%	6.2%	3,600	6.1%	6.0%	6.3%
博多祇園M - S Q U A R E	9,000	5.1%	5.0%	5.3%	8,920	5.2%	5.1%	5.4%
N B F 熊本ビル	3,910	6.0%	5.9%	6.2%	3,850	6.1%	6.0%	6.3%
<b>地方都市部計 (18物件)</b>	<b>129,380</b>	-	-	-	<b>128,930</b>	-	-	-
<b>合計 (74物件)</b>	<b>1,117,990</b>	-	-	-	<b>1,099,110</b>	-	-	-

# 18 個別物件の収益状況 (1/3) (東京23区)

## ■ 東京23区

(単位:百万円)

科目	NBF大崎ビル (注1)	NBF 日比谷ビル	グートシティ大崎	西新宿三井 ビルディング	中野坂上 サンフライトサイン	三菱重工ビル (注1)	NBF豊洲 キャナルフロント	芝NBFタワー	NBF プラチナタワー	NBF 南青山ビル	NBF コモディイアージュ	NBF豊洲 ガーデンフロント	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	NBF 銀座ノビル	NBF渋谷 ガーデンフロント (注1)	NBF 銀座通ビル (注1)	新宿三井 ビルディング 二号楼	GSKビル (注1)	リバーシティ M-SQUARE	NBF虎ノ門ビル 興和西新宿ビル B棟 (注1)	
<b>不動産賃貸事業収益</b>		<b>1,380</b>	<b>1,829</b>	<b>1,026</b>	<b>1,033</b>		<b>829</b>	<b>982</b>	<b>1,469</b>	<b>463</b>	<b>764</b>	<b>813</b>	<b>820</b>	<b>854</b>	<b>466</b>	<b>239</b>				<b>559</b>		<b>612</b>	<b>450</b>
不動産賃貸収入		1,236	1,571	994	950		640	924	1,372	420	703	721	773	741	432	214				507		568	415
その他賃貸事業収入		144	257	31	82		189	57	96	42	61	91	47	112	33	25				52		43	35
<b>不動産賃貸事業費用</b>		<b>782</b>	<b>987</b>	<b>582</b>	<b>644</b>		<b>628</b>	<b>614</b>	<b>656</b>	<b>241</b>	<b>348</b>	<b>429</b>	<b>492</b>	<b>611</b>	<b>353</b>	<b>179</b>				<b>349</b>		<b>313</b>	<b>208</b>
公租公課		304	169	135	125		72	49	84	85	56	55	37	92	70	21				65		53	68
諸経費		334	518	222	328		300	290	325	108	166	210	298	262	178	54				136		134	103
水道光熱費		107	135	-	55		88	58	98	35	53	83	52	74	55	18				38		41	27
建物管理委託費		126	375	211	199		80	86	105	37	58	69	93	181	91	19				59		60	36
オフィスマネジメントフィー		60	3	3	45		36	45	73	20	36	38	3	3	3	11				26		28	21
修繕費		25	0	6	24		27	4	42	7	7	15	6	1	7	1				3		0	15
借地借家料		-	-	-	-		-	87	-	-	-	-	138	-	-	-				-		-	-
信託報酬		1	-	-	2		0	0	0	-	0	-	-	-	-	-				1		-	0
保険料		1	0	0	0		1	1	1	0	0	0	0	0	0	0				0		0	0
その他諸経費		11	3	0	1		66	5	2	6	8	2	3	0	20	2				7		2	1
減価償却費		143	298	224	190		255	273	247	47	125	163	156	256	105	103				146		125	37
<b>不動産賃貸事業利益</b>	<b>988</b>	<b>598</b>	<b>842</b>	<b>444</b>	<b>388</b>	<b>623</b>	<b>201</b>	<b>367</b>	<b>812</b>	<b>221</b>	<b>416</b>	<b>383</b>	<b>327</b>	<b>242</b>	<b>112</b>	<b>59</b>	<b>405</b>	<b>260</b>	<b>210</b>	<b>312</b>	<b>298</b>	<b>242</b>	<b>104</b>
<b>減価償却費控除前事業利益 (NOI)</b>	<b>1,423</b>	<b>741</b>	<b>1,140</b>	<b>668</b>	<b>579</b>	<b>785</b>	<b>456</b>	<b>641</b>	<b>1,059</b>	<b>269</b>	<b>541</b>	<b>547</b>	<b>484</b>	<b>499</b>	<b>217</b>	<b>163</b>	<b>515</b>	<b>265</b>	<b>357</b>	<b>436</b>	<b>423</b>	<b>279</b>	<b>202</b>

(単位:百万円)

科目	NBF新川ビル (注1)	新橋 M-SQUARE	NBF上野ビル	NBF ALLIANCE	四谷メヂカルビル	NBF 池袋イースト	東五反田スクエア	NBF 池袋イースト	NBF芝公園ビル	NBF高輪ビル	NBF 赤坂山王スクエア	NBF芝公園 大門通ビル	NBF神田 須田町ビル	住友電設ビル (注1)	NBF 東銀座スクエア	パナソニック 東京汐留ビル (注1)	NBF小川町 ビルディング	日本橋兜町 M-SQUARE (注1)	NBF池袋タワー	NBF 池袋シティビル	龍角散ビル	神宮前 M-SQUARE	東京23区計 (45物件)
<b>不動産賃貸事業収益</b>		<b>352</b>	<b>257</b>	<b>238</b>	<b>198</b>	<b>397</b>	<b>216</b>	<b>145</b>	<b>259</b>	<b>263</b>	<b>177</b>	<b>121</b>	<b>164</b>		<b>208</b>		<b>158</b>		<b>189</b>	<b>170</b>	<b>184</b>	<b>357</b>	<b>24,547</b>
不動産賃貸収入		333	230	220	182	352	212	129	209	234	159	110	153		182		155		171	151	168	331	22,405
その他賃貸事業収入		18	26	17	16	44	4	15	49	29	18	11	11		25		3		18	18	15	25	2,142
<b>不動産賃貸事業費用</b>		<b>140</b>	<b>207</b>	<b>87</b>	<b>144</b>	<b>203</b>	<b>143</b>	<b>109</b>	<b>137</b>	<b>135</b>	<b>97</b>	<b>58</b>	<b>84</b>		<b>97</b>		<b>79</b>		<b>100</b>	<b>81</b>	<b>99</b>	<b>295</b>	<b>13,575</b>
公租公課		34	22	26	24	23	21	17	24	24	32	11	-		15		19		13	14	20	13	2,474
諸経費		50	76	41	59	107	48	63	58	63	41	29	31		45		34		46	42	46	210	6,151
水道光熱費		14	22	11	17	32	-	12	21	26	12	8	9		18		-		12	13	14	19	1,612
建物管理委託費		17	38	13	28	31	44	14	17	20	13	9	10		15		28		20	17	18	22	2,542
オフィスマネジメントフィー		17	11	11	3	19	3	6	12	12	9	5	8		9		3		8	8	8	13	925
修繕費		-	0	2	3	22	-	29	4	0	0	3	-		0		0		0	2	3	1	400
借地借家料		-	-	-	-	-	-	-	-	-	4	-	-		-		-		-	-	-	144	405
信託報酬		-	-	0	0	-	-	-	-	1	0	0	-		0		-		0	0	-	-	22
保険料		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0		0		0	0	0	0	24
その他諸経費		1	2	2	6	1	1	1	2	1	1	1	3		1		2		3	1	1	8	220
減価償却費		55	109	19	60	72	73	27	53	48	22	18	53		36		25		40	24	32	71	4,948
<b>不動産賃貸事業利益</b>	<b>103</b>	<b>212</b>	<b>49</b>	<b>150</b>	<b>54</b>	<b>194</b>	<b>72</b>	<b>35</b>	<b>122</b>	<b>127</b>	<b>80</b>	<b>63</b>	<b>80</b>	<b>89</b>	<b>110</b>	<b>80</b>	<b>79</b>	<b>75</b>	<b>88</b>	<b>88</b>	<b>85</b>	<b>61</b>	<b>10,972</b>
<b>減価償却費控除前事業利益 (NOI)</b>	<b>271</b>	<b>267</b>	<b>158</b>	<b>170</b>	<b>115</b>	<b>266</b>	<b>146</b>	<b>63</b>	<b>176</b>	<b>175</b>	<b>103</b>	<b>81</b>	<b>133</b>	<b>125</b>	<b>146</b>	<b>111</b>	<b>104</b>	<b>107</b>	<b>128</b>	<b>113</b>	<b>117</b>	<b>133</b>	<b>15,921</b>

# 18 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	調布リウズゲートビル (注1)	新川崎三井 ビルディング	横浜S Tビル	ハレール三井 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	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 (11物件)
<b>不動産賃貸事業収益</b>		<b>1,124</b>	<b>639</b>	<b>285</b>	<b>116</b>	<b>415</b>	<b>137</b>	<b>680</b>	<b>99</b>	<b>428</b>	<b>126</b>	<b>4,466</b>
不動産賃貸収入		1,011	579	268	101	371	115	602	84	358	106	3,989
その他賃貸事業収入		112	60	17	14	44	21	78	15	69	19	476
<b>不動産賃貸事業費用</b>		<b>634</b>	<b>401</b>	<b>164</b>	<b>61</b>	<b>343</b>	<b>77</b>	<b>338</b>	<b>45</b>	<b>365</b>	<b>68</b>	<b>2,755</b>
公租公課		89	53	26	7	27	8	48	6	41	7	343
諸経費		336	203	107	29	182	39	148	23	224	36	1,449
水道光熱費		117	67	50	9	81	15	54	8	89	13	549
建物管理委託費		137	65	42	12	46	15	49	7	86	14	529
オフィスマネジメントフィー		62	33	3	5	17	6	32	4	17	5	208
修繕費		15	29	8	0	28	0	1	1	24	0	113
借地借家料		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
信託報酬		-	1	-	-	1	-	-	-	-	-	2
保険料		1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6
その他諸経費		0	5	3	1	5	1	9	1	5	2	39
減価償却費		209	144	30	23	133	28	141	15	99	24	962
<b>不動産賃貸事業利益</b>	<b>157</b>	<b>489</b>	<b>237</b>	<b>120</b>	<b>55</b>	<b>71</b>	<b>60</b>	<b>341</b>	<b>53</b>	<b>63</b>	<b>58</b>	<b>1,710</b>
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	<b>269</b>	<b>699</b>	<b>382</b>	<b>151</b>	<b>78</b>	<b>205</b>	<b>88</b>	<b>483</b>	<b>69</b>	<b>162</b>	<b>82</b>	<b>2,673</b>

# 18 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	アクア室蘭 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	サンマリアン NBFタワー	アクア室蘭東館	NBF 広島立町ビル
<b>不動産賃貸事業収益</b>	<b>305</b>	<b>102</b>	<b>154</b>	<b>272</b>	<b>188</b>	<b>659</b>	<b>252</b>	<b>609</b>	<b>585</b>	<b>521</b>	<b>547</b>	<b>358</b>	<b>81</b>	<b>133</b>
不動産賃貸収入	252	86	128	235	166	573	222	526	519	449	483	304	63	113
その他賃貸事業収入	53	15	25	37	22	86	29	83	65	71	64	54	17	19
<b>不動産賃貸事業費用</b>	<b>169</b>	<b>71</b>	<b>96</b>	<b>153</b>	<b>122</b>	<b>343</b>	<b>192</b>	<b>422</b>	<b>348</b>	<b>316</b>	<b>295</b>	<b>242</b>	<b>60</b>	<b>80</b>
公租公課	18	10	15	20	18	61	25	72	53	55	61	34	10	13
諸経費	95	41	42	94	69	189	93	186	148	158	161	116	35	37
水道光熱費	41	15	14	38	23	51	21	63	45	59	55	41	11	11
建物管理委託費	36	13	15	37	26	57	21	57	58	75	63	40	14	16
オフィスマネジメントフィー	13	4	7	12	8	31	11	27	27	3	24	16	3	6
修繕費	0	4	2	2	6	44	35	32	14	14	13	15	4	1
借地借家料	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
信託報酬	-	0	0	0	1	0	-	0	-	-	0	0	0	-
保険料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他諸経費	0	2	1	2	2	2	1	5	1	4	2	1	0	1
減価償却費	55	18	39	38	34	91	73	162	146	103	72	90	14	29
<b>不動産賃貸事業利益</b>	<b>136</b>	<b>31</b>	<b>57</b>	<b>119</b>	<b>66</b>	<b>316</b>	<b>59</b>	<b>186</b>	<b>236</b>	<b>204</b>	<b>252</b>	<b>116</b>	<b>20</b>	<b>53</b>
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	192	50	96	158	100	408	133	349	382	307	324	207	35	82

(単位:百万円)




科目	広島安町ビルディング	NBF 松山日銀前ビル	博多祇園 M-SQUARE	NBF 熊本ビル	地方都市部計 (18物件)	合計 (74物件)
<b>不動産賃貸事業収益</b>	<b>101</b>	<b>161</b>	<b>402</b>	<b>187</b>	<b>5,626</b>	<b>34,640</b>
不動産賃貸収入	92	141	346	168	4,874	31,268
その他賃貸事業収入	9	20	55	19	752	3,372
<b>不動産賃貸事業費用</b>	<b>58</b>	<b>90</b>	<b>231</b>	<b>110</b>	<b>3,405</b>	<b>19,736</b>
公租公課	7	8	23	10	522	3,341
諸経費	23	40	105	43	1,684	9,284
水道光熱費	8	12	40	14	571	2,732
建物管理委託費	7	17	41	18	621	3,693
オフィスマネジメントフィー	4	7	18	8	238	1,372
修繕費	0	1	3	0	199	713
借地借家料	-	-	-	-	0	405
信託報酬	-	-	-	-	6	30
保険料	0	0	0	0	8	39
その他諸経費	1	1	1	1	38	298
減価償却費	26	41	101	56	1,198	7,110
<b>不動産賃貸事業利益</b>	<b>43</b>	<b>71</b>	<b>171</b>	<b>77</b>	<b>2,221</b>	<b>14,904</b>
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	70	112	272	133	3,420	22,014

(注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該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。





# 20 物件一覧 (1/4) (東京23区)

<p><b>1 NBF大崎ビル</b></p>  <p>所在地 東京都品川区大崎二丁目10番1号                  地積 16,556.82㎡                  延床面積 123,603.89㎡                  階数 地下2階H20階建                  建設時期 平成23年2月24日</p>	<p><b>2 中野坂上サンプライトツイン</b></p>  <p>所在地 東京都中野区坂上二丁目40番1号、4号                  地積 10,391.90㎡                  延床面積 中野サンプライトツイン                  63,286.35㎡                  中野サンプライトアクセス                  2,463.94㎡                  階数 中野サンプライトツイン                  地下2階H20階建                  中野サンプライトアクセス                  地下1階H10階建                  建設時期 平成19年9月30日</p>	<p><b>3 NBFプラチナタワー</b></p>  <p>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 48,762.85㎡                  階数 地下2階H20階建                  建設時期 平成17年11月23日</p>	<p><b>4 虎ノ門平等タワー</b></p>  <p>所在地 東京都港区虎ノ門一丁目2番9号                  地積 2,291.42㎡                  延床面積 29,363.21㎡                  階数 地下2階H20階建                  建設時期 平成16年11月13日</p>	<p><b>5 NBF渋谷ガーデンフロント</b></p>  <p>所在地 東京都渋谷区渋谷三丁目20番10号、20番3号                  地積 3,750.71㎡                  延床面積 NBF渋谷ガーデンフロント                  22,283.52㎡                  NBF渋谷ガーデンフロント                  アルクス 256.97㎡                  階数 NBF渋谷ガーデンフロント                  地下1階H14階建                  NBF渋谷ガーデンフロント                  アルクス 平準建                  建設時期 平成15年9月30日</p>
<p><b>6 NBF日比谷ビル</b></p>  <p>所在地 東京都千代田区丸の内一丁目1番7号                  地積 5,005.35㎡                  延床面積 50,947.51㎡                  階数 地下4階H20階建                  建設時期 昭和44年6月30日</p>	<p><b>7 三菱重工ビル</b></p>  <p>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H23階建                  建設時期 平成15年4月1日</p>	<p><b>8 NBF南青山ビル</b></p>  <p>所在地 東京都港区南青山三丁目1番21号                  地積 3,272.74㎡                  延床面積 18,720.59㎡                  階数 地下2階H11階建                  建設時期 平成7年1月31日</p>	<p><b>9 中日基GTタワー</b></p>  <p>所在地 東京都目黒区上目黒二丁目1番1号                  地積 6,671.15㎡                  延床面積 50,171.32㎡                  階数 地下3階H25階建                  建設時期 平成14年3月25日</p>	<p><b>10 NBF銀座通りビル</b></p>  <p>所在地 東京都中央区銀座五丁目7番5号                  地積 425.00㎡                  延床面積 3,436.75㎡                  階数 地下1階H14階建                  建設時期 平成24年4月12日                  平成24年5月30日竣工</p>
<p><b>11 ゲートシティ大崎</b></p>  <p>所在地 東京都品川区大崎一丁目11番1号、2号、4号                  地積 42,520.31㎡                  延床面積 267,349.79㎡                  階数 地下4階H20階建                  建設時期 平成11年1月6日</p>	<p><b>12 NBF豊洲チャンネルフロント</b></p>  <p>所在地 東京都江東区豊洲五丁目4番52号                  地積 14,335.80㎡                  延床面積 46,002.37㎡                  階数 11階建                  建設時期 平成16年9月7日</p>	<p><b>13 NBFコモディオ汐留</b></p>  <p>所在地 東京都港区東新橋二丁目14番1号                  地積 3,861㎡                  (建築後指定用途転上の表示)                  延床面積 26,796.14㎡                  階数 地下1階H19階建                  建設時期 平成16年7月10日</p>	<p><b>14 セレスティン三井ビルディング</b></p>  <p>所在地 東京都港区芝三丁目23番1号                  地積 7,679.40㎡                  延床面積 50,916.71㎡                  階数 地下2階H28上17階建                  建設時期 平成14年4月1日</p>	<p><b>15 新宿三井ビルディング二号楼</b></p>  <p>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 27,685.95㎡                  階数 地下4階H16階建                  建設時期 昭和38年10月10日</p>
<p><b>16 西新宿三井ビルディング</b></p>  <p>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 84,654.02㎡                  階数 地下7階H27階建                  建設時期 平成11年4月26日</p>	<p><b>17 三井NBFタワー</b></p>  <p>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H21階建                  建設時期 昭和61年10月1日</p>	<p><b>18 NBF豊洲ガーデンフロント</b></p>  <p>所在地 東京都江東区豊洲五丁目4番15号                  地積 12,551.23㎡                  延床面積 35,621.93㎡                  階数 10階建                  建設時期 平成19年9月7日</p>	<p><b>19 NBF御茶ノ水ビル</b></p>  <p>所在地 東京都千代田区御茶ノ水二丁目20番11号、22番36号                  地積 1,767.94㎡                  延床面積 12,556.36㎡                  階数 地下1階H9上11階建                  建設時期 平成21年3月26日</p>	<p><b>20 GSKビル</b></p>  <p>所在地 東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目4番15号                  地積 4,670.86㎡                  延床面積 28,137.26㎡                  階数 地下4階H16階建                  建設時期 平成21年1月28日                  平成24年12月1日竣工</p>



# 20 物件一覽 (2/4) (東京23区)

**① リバーシティM-SQUARE**



所在地 東京都中央区浜二丁目1番6号  
 地積 4,808.71㎡  
 延床面積 26,439.00㎡  
 階数 地下1階付8階建  
 建設時期 平成22年1月15日

**② 新橋M-SQUARE**



所在地 東京都港区新橋一丁目10番6号  
 地積 920.32㎡  
 延床面積 7,259.01㎡  
 階数 地下1階付地上11階建  
 建設時期 平成23年10月31日

**③ 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  
 建設時期 平成5年2月16日

**④ NBF高輪ビル**



所在地 東京都港区高輪一丁目3番15号  
 地積 2,818.77㎡  
 延床面積 12,847.59㎡  
 階数 9階建  
 建設時期 昭和52年11月26日

**⑤ 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  
 建設時期 平成3年6月27日

**⑥ 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  
 建設時期 昭和38年4月17日  
 昭和40年4月25日増築

**⑦ 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  
 建設時期 平成22年1月5日

**⑧ 東五反田スクエア**



所在地 東京都品川区東五反田二丁目30番2号  
 地積 3,788.02㎡  
 延床面積 27,564.04㎡  
 階数 地下2階付10階建  
 建設時期 平成21年4月30日

**⑨ 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 935.63㎡  
 延床面積 7,427.94㎡  
 階数 地下1階付8階建  
 建設時期 平成14年9月7日

**⑩ 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  
 建設時期 平成17年2月26日

**⑪ 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 20,180.40㎡  
 階数 地下2階付10階建  
 建設時期 平成5年8月29日

**⑫ NBF ALLIANCE**



所在地 東京都港区南青山五丁目2番11号  
 地積 1,673.27㎡  
 延床面積 6,214.73㎡  
 階数 地下1階付5階建  
 建設時期 平成14年1月25日

**⑬ 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  
 建設時期 平成4年1月31日

**⑭ NBF芝公園大門通りビル**



所在地 東京都港区芝公園一丁目8番12号  
 地積 836.45㎡(敷地全件)  
 の内733.12㎡  
 延床面積 5,350.75㎡  
 階数 地下1階付8階建  
 建設時期 平成3年3月29日

**⑮ 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 819,706㎡  
 (増築地盤定通和上の表示)  
 延床面積 283,035.06㎡  
 階数 地下4階付43階建  
 建設時期 平成15年1月9日

**⑯ 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 東部およびメインニューリバー-2,775.23㎡  
 高層-1,532.18㎡  
 延床面積 東部およびメインニューリバー-17,598.10㎡  
 高層- 8,352.89㎡  
 階数 東部およびメインニューリバー-地下2階付10階建  
 高層-地下1階付10階建  
 建設時期 平成14年11月30日

**⑰ 四谷メディカルビル**



所在地 東京都新宿区五反田町20番地  
 地積 2,042.40㎡  
 延床面積 9,722.22㎡  
 階数 地下1階付11階建  
 建設時期 平成16年5月20日

**⑱ NBF芝公園ビル**



所在地 東京都港区芝三丁目2番15号  
 地積 1,895.59㎡  
 延床面積 11,661.89㎡  
 階数 地下2階付12階建  
 建設時期 平成2年8月17日

**⑲ 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 799.71㎡  
 延床面積 5,930.20㎡  
 階数 5階建  
 建設時期 平成25年7月30日

**⑳ 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  
 建設時期 昭和61年10月27日

# 20 物件一覧 (3/4) (東京23区) (東京周辺都市部)

**⑪ 日本橋先町M-SQUARE**



所在地 東京都中央区日本橋先町1番4号  
 地積 838.06㎡  
 延床面積 5,053.97㎡  
 階数 地下1階付8階建  
 建設時期 平成21年6月15日

**⑫ 神宮前M-SQUARE**



所在地 東京都港区神宮前一丁目4番19号  
 地積 2,943.35㎡  
 延床面積 10,123.45㎡  
 階数 地下1階付10階建  
 建設時期 平成21年2月27日

**⑬ 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1606  
 地積 3,400.62㎡  
 延床面積 22,798.71㎡  
 階数 地下1階付11階建  
 建設時期 平成19年10月26日

**⑭ NBF厚木ビル**



所在地 神奈川県厚木市中町二丁目8番13号  
 地積 1,230.38㎡  
 延床面積 6,717.74㎡  
 階数 9階建  
 建設時期 平成39年6月10日

**⑮ NBF浦和ビル**



所在地 埼玉県さいたま市浦和区南高砂町2番5号  
 地積 1,005.16㎡  
 延床面積 5,090.72㎡  
 階数 地下1階付10階建  
 建設時期 平成29年6月20日

**⑯ NBF池袋タワー**



所在地 東京都豊島区東池袋一丁目30番6号  
 地積 994.00㎡  
 延床面積 7,951.88㎡  
 階数 13階建  
 建設時期 平成5年4月8日

**⑰ 新川崎三井ビルディング**



所在地 神奈川県川崎市幸区鶴真町一丁目1番02号  
 地積 19,475.07㎡  
 延床面積 136,485.98㎡  
 階数 地下2階付32階建  
 建設時期 平成14年5月22日

**⑱ つくば三井ビルディング**



所在地 茨城県つくば市竹葉一丁目6番1号  
 地積 6,260.82㎡  
 延床面積 26,269.10㎡  
 階数 地下2階付10階建  
 建設時期 平成23年11月14日

**⑲ NBF新浦安タワー**



所在地 千葉県浦安入船一丁目5番2号  
 地積 15,875.95㎡  
 延床面積 76,797.24㎡  
 階数 地下2階付23階建  
 建設時期 平成29年10月17日  
 平成12年10月31日竣工

**⑳ 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6号  
 地積 857.54㎡  
 延床面積 6,747.21㎡  
 階数 地下1階付9階建  
 建設時期 平成5年2月26日

**㉑ 横浜STビル**



所在地 神奈川県横浜市中区北幸一丁目11番15号  
 地積 6,348.45㎡  
 延床面積 42,958.77㎡  
 階数 地下2階付18階建  
 建設時期 昭和62年10月31日

**㉒ NBF宇都宮ビル**



所在地 栃木県宇都宮市東百穂三丁目1番7号  
 地積 2,074.16㎡  
 延床面積 8,775.07㎡  
 階数 8階建  
 建設時期 平成26年6月5日

**㉓ NBF松戸ビル**



所在地 千葉県松戸市津町18番4号  
 地積 1,094.25㎡  
 延床面積 6,386.17㎡  
 階数 8階建  
 建設時期 平成4年8月6日

**㉔ 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 1,546.95㎡  
 延床面積 10,073.78㎡  
 階数 地下1階付9階建  
 建設時期 平成3年11月30日

**㉕ ハレール三井ビルディング**



所在地 神奈川県川崎市川崎区溝田町8番地  
 地積 5,073.25㎡  
 延床面積 50,934.97㎡  
 階数 地下1階付22階建  
 建設時期 平成24年10月16日

**㉖ 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桜木町一丁目10番16  
 地積 事務所棟: 3,083.98㎡  
 管理棟: 2,396.04㎡  
 延床面積 事務所棟: 30,227.21㎡  
 管理棟: 385.79㎡  
 階数 事務所棟: 地下1階付20階建  
 管理棟: 地下2階建  
 建設時期 平成16年2月20日



# 20 物件一覽 (4/4) (地方都市部)

⑪ 札幌エルプラザ



所在地 北海道札幌市中央区北八条  
南三丁目28番  
地 積 4,937.44㎡  
延床面積 32,801.54㎡  
階 数 地下2階付13階建  
建設時期 平成15年3月7日

⑫ 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 2,395.83㎡  
延床面積 14,146.71㎡  
階 数 10階建  
建設時期 平成11年5月11日

⑬ 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29階建  
建設時期 平成17年8月2日

⑭ アクア堂島東館 (キーンランドビル)



所在地 大阪府大阪市北区堂島浜  
一丁目4番4号  
地 積 3,542.00㎡ (敷地全体)  
の内753.71㎡  
延床面積 24,756.19㎡  
階 数 地下2階付13階建  
建設時期 平成5年4月21日

⑮ 博多祇園M-SQUARE



所在地 福岡県福岡市博多区  
海軍町2番1号  
地 積 3,384.06㎡  
延床面積 18,670.54㎡  
階 数 10階建  
建設時期 平成21年6月26日

⑯ 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19番1号  
地 積 1,070.42㎡  
延床面積 6,340.78㎡  
階 数 地下2階付5階建  
建設時期 平成2年11月26日

⑰ 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 3,151.60㎡  
延床面積 27,661.97㎡  
階 数 地下2階付地上16階建  
建設時期 平成13年4月27日

⑱ 信濃橋三井ビルディング



所在地 大阪府大阪市西区南本町  
一丁目11番7号  
地 積 4,298.28㎡  
延床面積 38,301.54㎡  
階 数 地下2階付12階建  
建設時期 昭和57年9月29日

⑲ 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 1,019.35㎡  
延床面積 6,656.97㎡  
階 数 地下1階付12階建  
建設時期 平成3年11月12日

⑳ NBF熊本ビル



所在地 熊本県熊本市中央区  
幸島町3番20号  
地 積 1,775.52㎡  
延床面積 9,766.12㎡  
階 数 10階建  
建設時期 平成20年2月18日

㉑ NBF仙台本町ビル



所在地 宮城県仙台市青葉区本町  
二丁目16番10号  
地 積 1,858.99㎡  
延床面積 10,585.42㎡  
階 数 地下1階付14階建  
建設時期 昭和62年6月5日

㉒ 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 1,683.78㎡  
延床面積 14,580.78㎡  
階 数 地下2階付9階建  
建設時期 平成12年10月25日  
平成20年3月17日増築

㉓ 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 32,960.71㎡  
階 数 地下3階付16階建  
建設時期 平成34年5月22日

㉔ 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 2,009.20㎡  
延床面積 15,411.08㎡  
階 数 14階建  
建設時期 平成14年1月30日

㉕ NBFユニックスビル



所在地 福島県福島市常町  
6番6号  
地 積 3,112.75㎡  
延床面積 23,420.12㎡  
階 数 地下2階付13階建  
建設時期 平成6年9月30日

㉖ アクア堂島NBFタワー (キーンランドビル東館)



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  
建設時期 平成5年4月21日 (建物東側)  
平成7年11月1日 (建物西側)  
平成8年12月2日 (駐車場)

㉗ 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 2,150.38㎡  
延床面積 23,755.80㎡  
階 数 地下2階付22階建  
建設時期 平成8年1月30日

㉘ 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  
建設時期 平成21年3月11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。