

第23期

2012年12月期

2012年7月1日~12月31日

日本ビルファンド投資法人

決算説明会

2013年2月15日



日本ビルファンド投資法人
日本ビルファンドマネジメント株式会社

Nippon Building Fund Inc.
Nippon Building Fund Management Ltd.

NBF Nippon
Building
Fund

Disclaimer

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。

CONTENTS

1. 決算ハイライト	3	Appendix	
2. 損益計算書	4	NBFのトラックレコード	18
3. 貸借対照表	5	ポートフォリオの状況	19
4. 運用方針	6	ビル別成解約面積一覧(2012年7月1日～2012年12月31日)	20
5. オフィスビル賃貸マーケット動向	7	マーケット稼働率比較(①東京都心部)	21
6. NBFの賃貸の状況	8	マーケット稼働率比較(②東京周辺都市部・地方都市部)	22
7. オファリングハイライト	9・10	物件価格一覧	23
8. 新規取得物件(第24期取得(予定)物件)	11・12	鑑定レート一覧	24
9. 財務の状況	13	賃貸面積ベースの主要テナント上位10社	25
10. 第24期業績予想	14	テナント業種分布	26
11. 鑑定評価	15	戦略的リニューアル	27
Memo	16	CS施策	28
		安定した財務運営の軌跡	29
		借入金の調達先一覧	30
		DBJ Green Building認証の取得	31
		投資主の状況	32
		物件概要一覧	33
		個別物件の収益状況(東京都心部)	34
		個別物件の収益状況(東京周辺都市部)	35
		個別物件の収益状況(地方都市部)	36
		営業成績及び財産状況の推移(5期)	37
		投資口価格と分配利回りの推移	38
		ポートフォリオマップ	39
		物件一覧(東京都心部)	40・41
		物件一覧(東京周辺都市部)	42
		物件一覧(地方都市部)	43

1. 決算ハイライト

	前期(第22期) (2012年1月1日～ 2012年6月30日)	当期(第23期) (2012年7月1日～ 2012年12月31日)	前期比
営業収益(百万円)	30,243	31,529	+ 1,286
営業利益(百万円)	12,445	12,620	+ 174
当期純利益(百万円)	9,489	9,657	+ 168
1口当たり分配金(円)	15,480	15,754	+ 274
発行済投資口数(口)	613,000	613,000	-
稼働率(期末) ()はサブリース勘案前	97.0% (97.7%)	97.6% (98.2%)	+ 0.6pt (+0.5pt)
物件数(期末)	67棟	68棟	+ 1棟
物件取得価格合計(期末)(億円)	8,928	9,216	+ 288
NOI利回り*1	4.77%	4.68%	△0.09pt
LTV(総資産有利子負債比率)*2	42.9%	44.4%	+ 1.5pt
LTV(総資産負債比率)*3	46.8%	48.3%	+ 1.5pt

NOI利回り*1 (期初保有物件のNOI / 期末簿価)

LTV(総資産有利子負債比率)*2 (有利子負債 / 総資産)

LTV(総資産負債比率)*3 (有利子負債 + 運用している敷金相当額) / 総資産

■ 外部成長

第23期取得物件: 28,808百万円

物件名	取得価格 (百万円)	取得日
NBFコモディオ汐留	28,800	2012年7月2日
西新宿三井ビルディング (追加取得分)	8	2012年11月1日

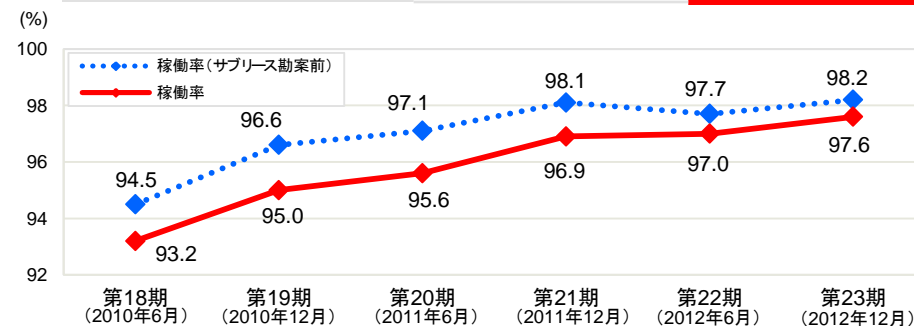


(NBFコモディオ汐留)

■ 内部成長

稼働率比較

	前期(第22期)	当期(第23期)
合計	97.0(97.7)	97.6(98.2)
東京都心部	97.1(97.8)	98.0(98.7)
東京周辺都市部	97.1(97.7)	97.9(98.5)
地方都市部	96.7(97.5)	95.9(96.4)



■ 財務

デットファイナンス(長期借入金実行): 460億円

金利コストの削減及び平均残存年数の維持

	前期(第22期)	当期(第23期)	前期比
平均調達金利	1.49%	1.44%	△0.05pt
平均残存年数	4.09年	4.20年	+0.11年
長期固定金利比率	92.2%	95.0%	+2.8pt
同上(除く1年以内に 返済予定の有利子負債)	84.8%	84.3%	△0.5pt

2. 損益計算書

(単位:百万円)

科目		前期(第22期) (2012年1月1日～ 2012年6月30日)	当期(第23期) (2012年7月1日～ 2012年12月31日)	前期比
営業 収益	不動産賃貸収入	27,710	28,515	805
	その他賃貸事業収入	2,533	3,013	480
	不動産賃貸事業収益 計	30,243	31,529	1,286
	営業収益	30,243	31,529	1,286
営業 費用	公租公課	2,785	2,738	-46
	水道光熱費	2,081	2,511	430
	建物管理委託費	3,109	3,225	116
	オフィスマネジメントフィー	1,199	1,255	56
	修繕費	731	1,045	314
	信託報酬	37	36	-0
	保険料	34	35	0
	借地借家料・その他諸経費	408	574	166
	減価償却費	6,138	6,191	52
	不動産賃貸事業費用 計	16,524	17,613	1,089
	不動産賃貸事業利益	13,718	13,915	196
資産運用報酬	1,049	1,086	37	
販売費及び一般管理費	223	208	-15	
	営業費用	17,798	18,909	1,111
	営業利益	12,445	12,620	174
営業外 損益	営業外収益	6	5	-1
	営業外費用	2,961	2,967	5
	営業外損益	-2,955	-2,962	-6
	経常利益	9,490	9,658	168
	特別損益	-	-	-
	税引前当期純利益	9,490	9,658	168
	法人税等合計	1	1	-0
	当期純利益	9,489	9,657	168
	1口当たり分配金(円)	15,480	15,754	274
	期末発行済投資口数(口)	613,000	613,000	-

(注) 金額については、百万円未満切り捨て

■ 営業収益:前期比+1,286百万円

①不動産賃貸収入 +805百万円

・新規7物件*1 +1,201百万円

・既存64物件*2 △396百万円

②その他賃貸事業収入 +480百万円(季節要因等)

■ 営業費用:前期比+1,111百万円

①不動産賃貸事業費用 +1,089百万円

・水道光熱費 +430百万円(季節要因等)

・建物管理委託費 +116百万円(新規取得物件等)

・修繕費 +314百万円(改修工事等)

・その他諸経費 +166百万円(災害備蓄品購入等)

新規7物件*1: 第22期に取得した5物件(東五反田スクエア、龍角散ビル、新川崎三井ビルディング(追加取得分)、NBF松山日銀前ビル及び広島袋町ビルディング(追加取得分))及び第23期に取得した2物件(NBFコモディオ汐留及び西新宿三井ビルディング(追加取得分))

既存64物件*2: 新川崎三井ビルディング(追加取得分)、広島袋町ビルディング(追加取得分)及び西新宿三井ビルディング(追加取得分)を除く

3. 貸借対照表

(1) 資産の部

(単位:百万円)

科目	前期(第22期) (2012年6月30日現在)	当期(第23期) (2012年12月31日現在)	前期比
流動資産	35,300	38,188	2,887
現金及び預金	34,483	37,265	2,781
その他	816	923	106
固定資産	835,768	860,874	25,105
有形固定資産	794,552	819,688	25,135
不動産	407,539	405,348	-2,191
建物等	149,927	147,708	-2,218
土地	257,612	257,639	27
信託不動産	387,012	414,340	27,327
建物等	102,623	107,728	5,104
土地	284,389	306,611	22,222
無形固定資産	35,649	35,648	-1
地上権	11,882	11,882	-
信託借地権	23,726	23,726	-
その他	39	38	-1
投資その他の資産	5,566	5,537	-28
敷金及び保証金	321	327	6
その他	5,245	5,209	-35
繰延資産	71	60	-10
資産合計	871,140	899,123	27,982

(2) 負債及び純資産の部

(単位:百万円)

科目	前期(第22期) (2012年6月30日現在)	当期(第23期) (2012年12月31日現在)	前期比
流動負債	66,109	73,159	7,050
未払金等	5,306	5,831	524
前受金	3,830	3,949	119
短期借入金	29,000	20,000	-9,000
一年以内返済予定の長期借入金	27,750	42,750	15,000
一年以内償還予定の投資法人債	-	-	-
その他	222	628	405
固定負債	359,193	379,958	20,764
預り敷金及び保証金	41,864	43,005	1,140
投資法人債	60,000	60,000	-
長期借入金	257,250	276,875	19,625
その他	79	78	-1
負債合計	425,303	453,118	27,814
純資産の部			
投資主資本	445,836	446,004	168
出資総額	436,013	436,013	-
剰余金	9,823	9,991	168
圧縮積立金	334	334	-
当期未処分利益	9,489	9,657	168
純資産合計	445,836	446,004	168
負債純資産合計	871,140	899,123	27,982

(注) 金額については、百万円未満切り捨て

■ 固定資産: 前期比+25,105百万円

第23期物件取得等	+29,056百万円
資本的支出	+2,268百万円
減価償却費	△6,191百万円
投資・その他の資産	△28百万円
小計	+25,105百万円

■ 有利子負債: 前期比+25,625百万円

(単位:百万円)

	前期(第22期)	当期(第23期)	前期比
短期借入金	29,000	20,000	△9,000
長期借入金	285,000	319,625	34,625
投資法人債	60,000	60,000	-
有利子負債合計	374,000	399,625	25,625
運用している敷金相当額	33,500	34,500	1,000

LTV(総資産有利子負債比率)	42.9%	44.4%	+1.5pt
LTV(総資産負債比率)	46.8%	48.3%	+1.5pt
長期固定金利比率	92.2%	95.0%	+2.8pt
同上(除く1年以内に返済予定の有利子負債)	84.8%	84.3%	△0.5pt

4. 運用方針

外部成長

【マーケット認識】

- リーマンショック以降不動産取引金額は毎年着実に増加しており、特に2012年のJ-REITにおける物件取得額は商業・物流等を中心に2011年比44.5%増と一層の活況を呈している
- オフィスビルの売買は、依然として売却物件は少なく、一部の優良物件では競合が一層激化する傾向にある
- 外資等の投資意欲は強いが、高利回り狙いの投資家を中心に、コア物件ではNBFの取得力を発揮できる環境となっている

【NBFの方針】

- 中長期的成長のため、都心物件を中心に積極投資
 - ・ スポンサーや親密取引先との連携維持
 - ・ 資産規模の優位性・物件取得ノウハウを活かし、優良・大型物件をスポンサー以外からも取得
- バランスのとれた、質の高いポートフォリオの構築
 - ・ 収益性、成長性の高い物件の取得
 - ・ エリア、築年数、物件特性等を考慮した物件の入替

内部成長

【マーケット認識】

- 東京は2012年の新規大量供給を経て、2013年の空室率は改善
- 二次空室で稼働の低下するビルがある一方、好立地のスペックの高いビルでは、一部で募集賃料の引上げが見られる
- 東日本大震災を契機に、BCPに対する企業の関心やニーズは増加

【NBFの方針】

- 競争力の高いビルから募集賃料引上げ
- 新規テナント営業については、三井不動産のネットワークを活用し、多くの企業に複数の選択肢を提供し成約を促進
- テナントリレーションの強化、CS向上施策を実施し、増床ニーズの把握・実現に努め稼働率・収益向上へ貢献
- BCPの観点からビルごとに特性を見直し、きめ細かく対応改修工事計画を策定し順次実施

財務

【マーケット認識】

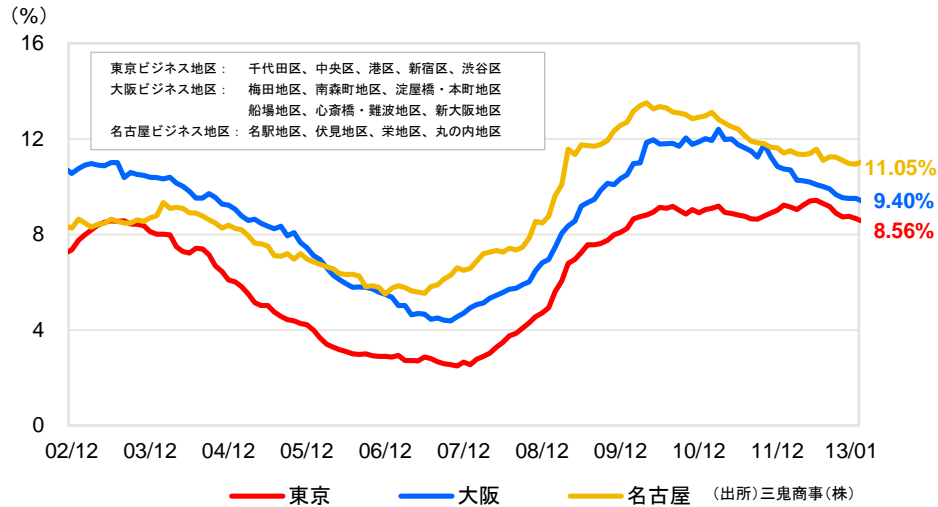
- 金融経済対策や円高の是正を背景とした企業の業績回復により株式マーケットは堅調
- 不動産賃貸マーケットの回復期待によりJ-REITにおけるエクイティファイナンスは旺盛
- 日銀の金融緩和により、不動産市場に対する資金供給は良好な状況が継続していくものと思われるが、財政懸念による金利上昇には引き続き警戒

【NBFの方針】

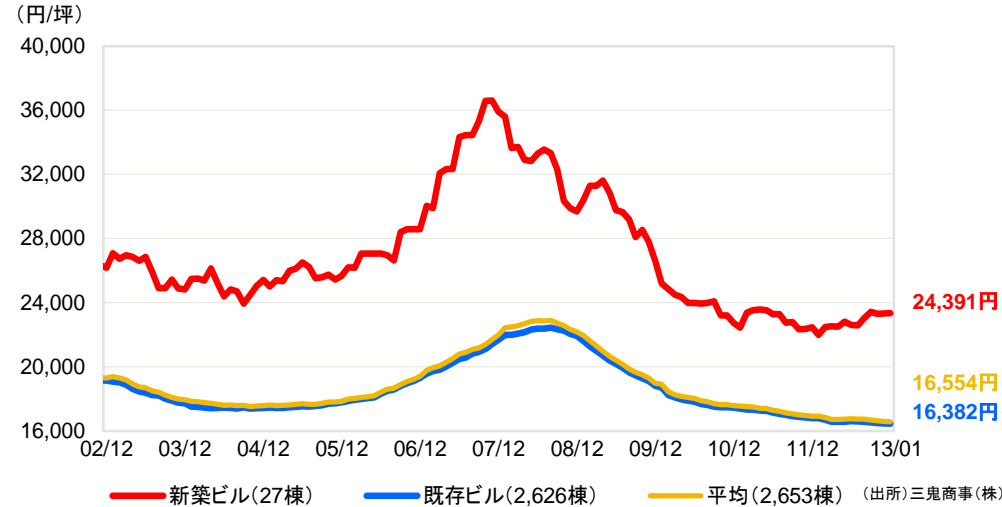
- LTV(総資産有利子負債比率)のターゲットは36~46% (最大56%を目的)
- 長期固定金利比率(約定ベースで1年超の固定金利有利子負債)のターゲットは90%以上
- 金融環境に適応した柔軟な財務運営を行える堅固な財務基盤を維持

5. オフィスビル賃貸マーケット動向

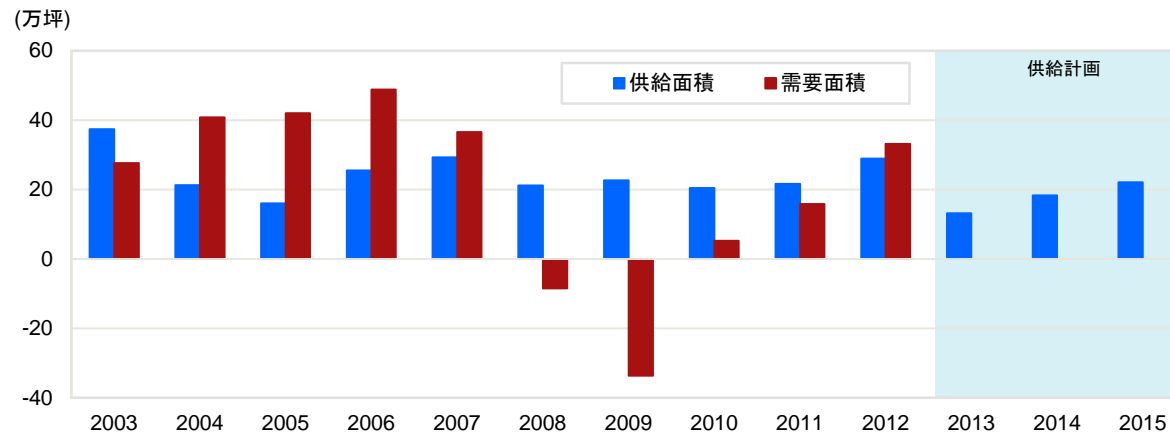
■ 東京・大阪・名古屋ビジネス地区の平均空室率の推移



■ 東京ビジネス地区の平均募集賃料の推移



■ 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



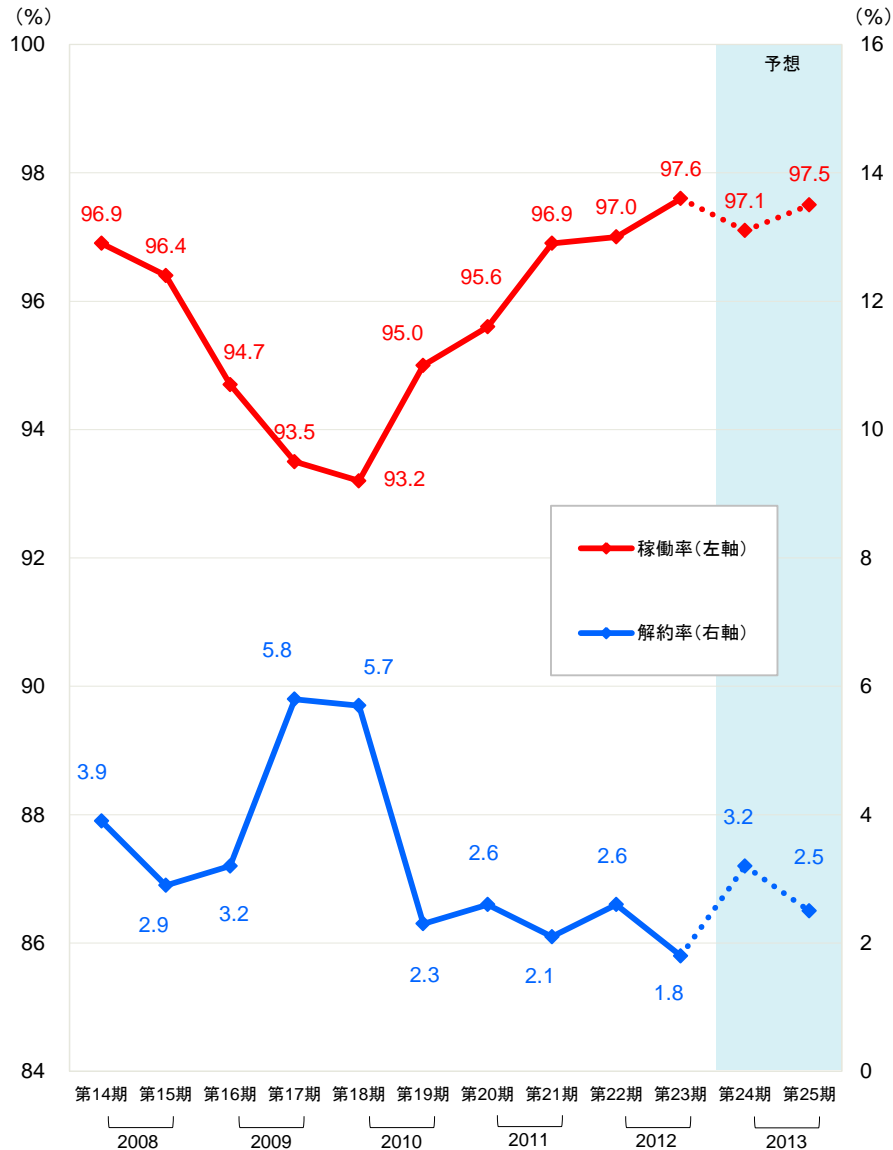
・供給面積は竣工した新築ビルの貸付面積の合計

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

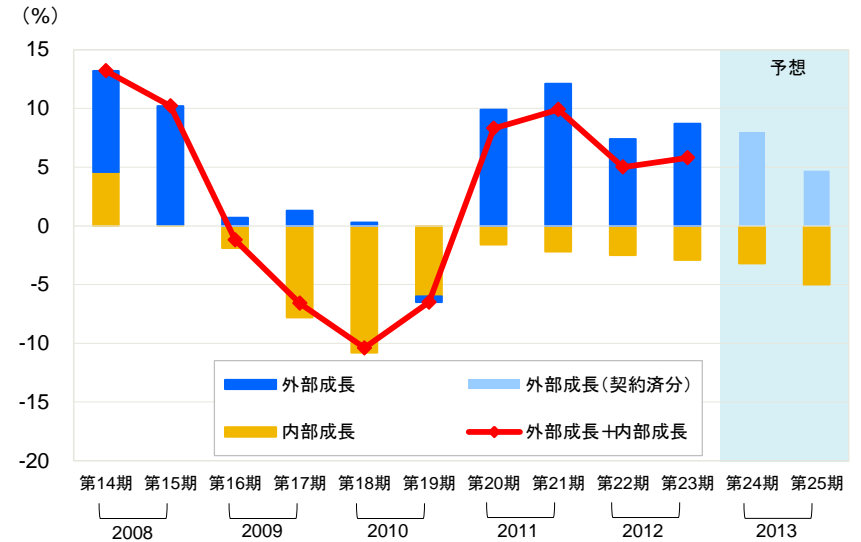
(出所:三幸エステート(株)のデータから資産運用会社作成)

6. NBFの賃貸の状況

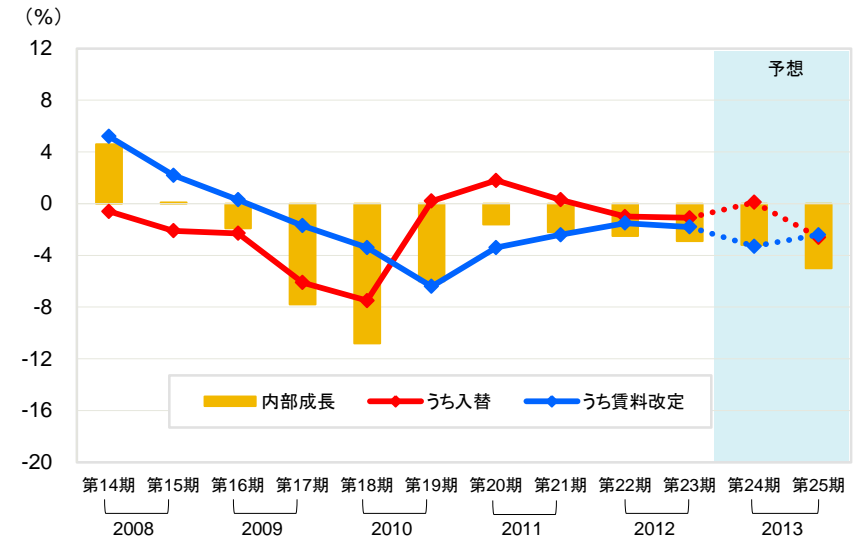
■ NBFの稼働率と解約率の推移



■ 不動産賃貸収入の構成推移(前期比・年換算)



■ 内部成長の構成推移(前期比・年換算)

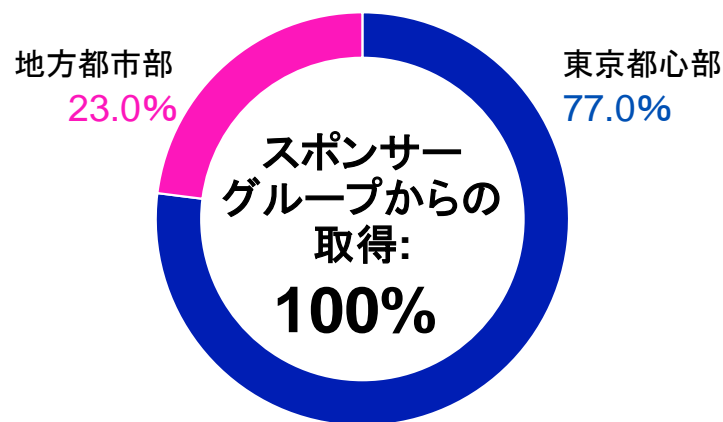


7. オファリングハイライト

■ 取得(予定)4物件

スポンサーグループから
東京都心部の物件を中心に取得

物件取得(予定)額 **648億円**



セレスティン芝三井ビルディング



ゲートシティ大崎
(追加取得分)



新橋M-SQUARE



三井住友銀行
名古屋ビル

■ NBF日本橋室町センタービルの譲渡 (準共有持分50%)

項目	金額(百万円)
譲渡価格	14,100
譲渡利益	2,062
うち圧縮積立金	(1,168)

内部留保(圧縮積立金)の運用方針

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

7. オファリングハイライト

■ エクイティファイナンスの概要

項目	摘要
募集口数	79,000口 (一般募集: 74,000口 オーバーアロットメント: 5,000口)
発行価格・売出価格	891,800円
発行価格の総額	70,452百万円
発行価額	864,500円
発行価額の総額	68,295百万円
発行決議日	2013年1月7日
条件決定日	2013年1月16日
払込日	2013年1月23日、31日

■ バリュエーションの向上

	第23期	今回PO時の発行価額
BPS(注1)	711,822円	< 864,500円
NAV(注2)	779,327円	

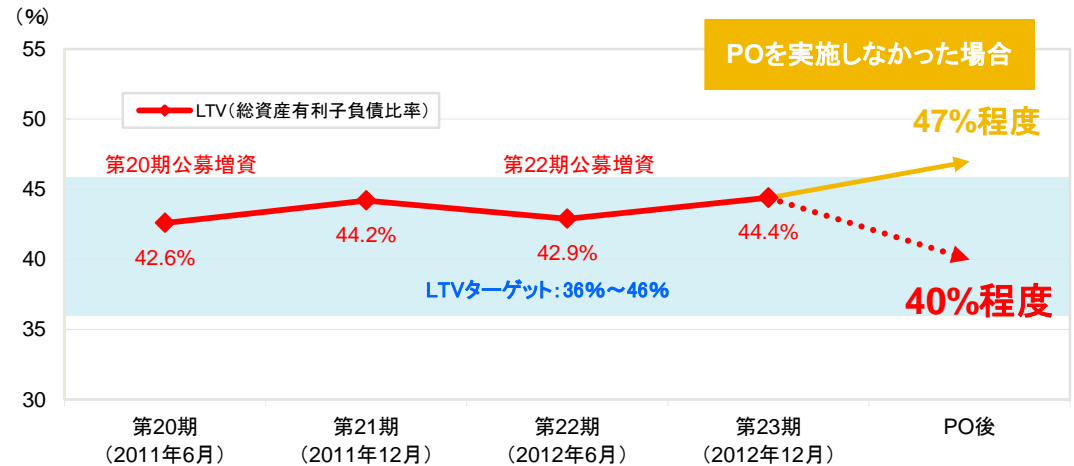
(注1)BPS (出資総額+圧縮積立金) / 期末発行済投資口数

(注2)NAV (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

■ LTVを引下げ取得余力を確保

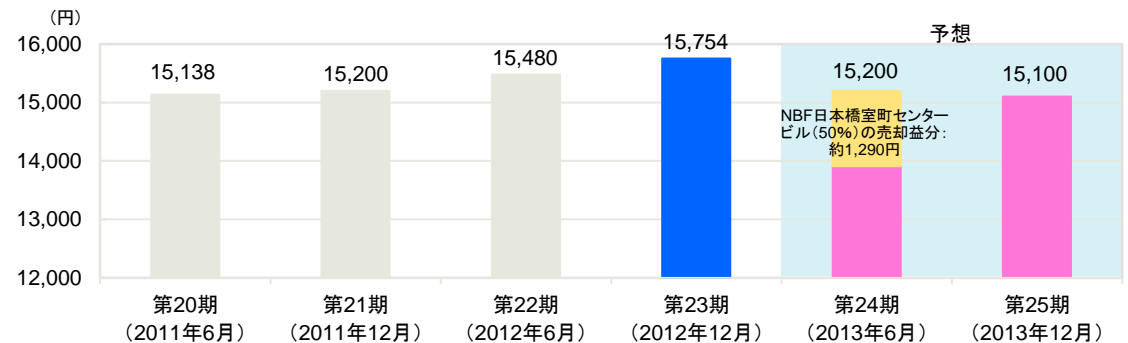
LTV(PO後) 40%程度 (総資産有利子負債比率ベース)

取得余力(PO後) 約1,000億円 (総資産有利子負債比率ベースで46%まで)



■ 予想分配金

速やかな物件取得で分配金の上積みを目指す



8. 新規取得物件(第24期取得(予定)物件)

セレスティン芝三井ビルディング



所在地	東京都港区芝
取得予定価格	22,500百万円
鑑定評価額	22,500百万円
NOI利回り	4.70%
総賃貸可能面積	16,915.34㎡
竣工日	2002年4月1日
取得予定日	2013年5月31日
持分	オフィス・店舗部分の60%



ゲートシティ大崎(追加取得分)



所在地	東京都品川区大崎
取得予定価格	15,550百万円
鑑定評価額	15,600百万円
NOI利回り	4.48%
総賃貸可能面積	11,920.65㎡
竣工日	1999年1月6日
取得予定日	2013年3月22日
持分	7.49% (既保有分を合わせて25.98%)



8. 新規取得物件(第24期取得(予定)物件)

新橋M-SQUARE



所在地	東京都港区新橋
取得価格	11,900百万円
鑑定評価額	11,900百万円
NOI利回り	4.20%
総賃貸可能面積	5,391.82㎡
竣工日	2011年10月31日
取得日	2013年2月1日
持分	100%



三井住友銀行名古屋ビル



所在地	愛知県名古屋市中区錦
取得価格	14,900百万円
鑑定評価額	14,900百万円
NOI利回り	5.71%
総賃貸可能面積	17,658.24㎡
竣工日	2001年4月27日
取得日	2013年2月1日
持分	100%



9. 財務の状況

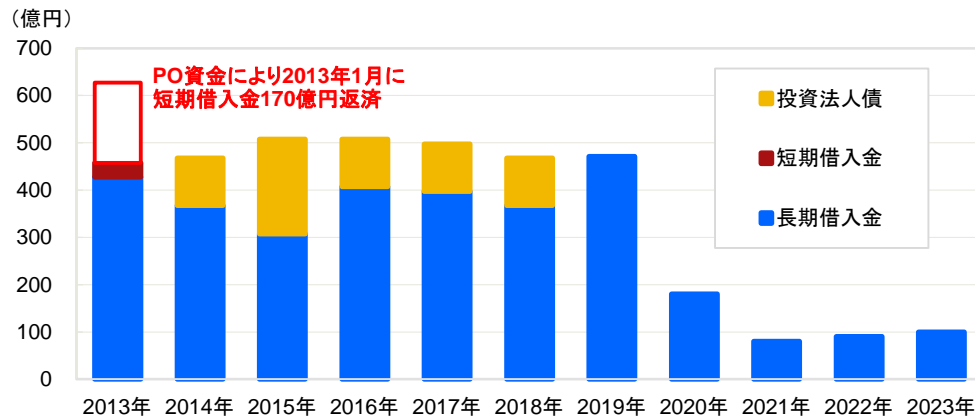
■ 基本方針

- LTV(総資産有利子負債比率)のターゲット : 36~46%(最大56%を目途)
- 長期固定金利比率(約定ベースで1年超の固定金利有利子負債)のターゲット : 90%以上

■ ファイナンスデータ(実績)

	前期(第22期)末 (2012年6月末)	当期(第23期)末 (2012年12月末)	現状
LTV:(有利子負債 / 総資産)	42.9%	44.4%	40%程度
(参考)(有利子負債+運用している敷金相当額)/総資産	46.8%	48.3%	44%程度
長期固定金利比率	92.2%	95.0%	99%程度
(参考)同上(除く1年以内に返済予定の有利子負債)	84.8%	84.3%	88%程度
調達コスト	1.49%	1.44%	—
平均残存年数(長期有利子負債)	4.09年	4.20年	—

■ 有利子負債の返済金額の分散状況(2012年12月末)



■ 第23期長期借入金(実績)

借入日	金融機関名	金額(百万円)	期間	固定金利	スプレッド*
2012.7.2	福岡銀行	2,000	5年	0.57%	0.125%
	第四銀行	2,000			
	三菱東京UFJ銀行	5,000	7年	0.76%	0.175%
	太陽生命保険	1,000	9年	1.00%	0.225%
	日本政策投資銀行	10,000	11年	1.26%	0.340%
2012.7.12	福岡銀行	4,000	5年	0.54%	0.125%
2012.7.31	三菱UFJ信託銀行	15,000	8年	0.78%	0.175%
2012.11.1	三井生命保険	2,000	10年	1.03%	0.220%
2012.12.28	三井住友銀行	4,000	10年	1.12%	0.250%
	山梨中央銀行	1,000	3年	0.35%	0.080%
第23期合計		46,000	—	—	—

■ 格付けの状況

格付会社	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

10. 第24期業績予想

(単位：百万円)

科目	第23期(実績)	第24期(予想)	前期比	第25期(参考)	前期比	
	(2012年7月1日～ 2012年12月31日)	(2013年1月1日～ 2013年6月30日)		(2013年7月1日～ 2013年12月31日)		
営業収益	不動産賃貸収入	28,515	29,201	686	29,155	-46
	その他賃貸事業収入	3,013	2,814	-199	3,320	506
	不動産賃貸事業収益 計	31,529	32,015	485	32,476	460
	不動産等売却益	-	2,062	2,062	-	-2,062
営業収益	31,529	34,077	2,548	32,476	-1,601	
営業費用	不動産賃貸事業費用(除く減価償却費)	11,422	11,594	172	11,289	-305
	減価償却費	6,191	6,388	197	6,530	141
	不動産賃貸事業費用 計	17,613	17,983	369	17,820	-163
	不動産賃貸事業利益	13,915	14,031	115	14,656	624
	資産運用報酬	1,086	1,161	74	1,135	-26
	販売費及び一般管理費	208	258	50	239	-19
	営業費用	18,909	19,404	495	19,194	-209
営業利益	12,620	14,673	2,052	13,281	-1,391	
営業外損益	-2,962	-2,986	-23	-2,832	153	
経常利益	9,658	11,687	2,029	10,449	-1,237	
特別損益	-	-	-	-	-	
税引前当期純利益	9,658	11,687	2,029	10,449	-1,237	
法人税等合計	1	0	-0	0	0	
当期純利益	9,657	11,687	2,030	10,449	-1,237	
(注) 金額については、百万円未満切り捨て						
分配金総額(百万円)	9,657	10,519	862	10,449	-70	
圧縮積立金繰入額(百万円)	-	1,168	1,168	-	-1,168	
圧縮積立金繰入額残高(百万円)	334	1,502	1,168	1,502	0	
期末発行済投資口数(口)	613,000	692,000	79,000	692,000	-	
1口当たり分配金(円)	15,754	15,200	-554	15,100	-100	

【第24期業績予想の前提条件】

- ①物件数 71棟
- ②第24期稼働率(期末) 97.1%

■ 営業収益：前期比+2,548百万円

- ①不動産賃貸収入 +686百万円
 - ・新規7物件*1 +1,144百万円
 - ・既存66物件*2 △458百万円
- ②その他賃貸事業収入 △199百万円
 - ・付帯収益 △199百万円(季節要因等)
- ③不動産等売却益 +2,062百万円(NBF日本橋室町
センタービル(50%)売却)

■ 営業費用：前期比+495百万円

- ①主な費用項目
 - ・公租公課 +127百万円(新規取得物件等)
 - ・建物管理委託費 +126百万円(新規取得物件等)
 - ・減価償却費 +197百万円(新規取得物件等)

■ 圧縮積立金繰入額：+1,168百万円

NBF日本橋室町センタービル(50%)の売却益2,062百万円の内、
1,168百万円を圧縮積立金として内部留保

新規7物件 *1： 第23期に取得した2物件(NBFコモディオ汐留及び西新宿三井ビルディング(追加取得分))
及び第24期に取得(予定)の4物件(セレスティン芝三井ビルディング、ゲートシティ大崎(追加
取得分)、新橋M-SQUARE及び三井住友銀行名古屋ビル)及び売却予定のNBF日本橋室町
センタービル(準共有持分50%)

既存66物件 *2： 西新宿三井ビルディング(追加取得分)及びゲートシティ大崎(追加取得分)を除く

予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により、実際の当期純利益、1口当たり
分配金は変動する可能性があります。
また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

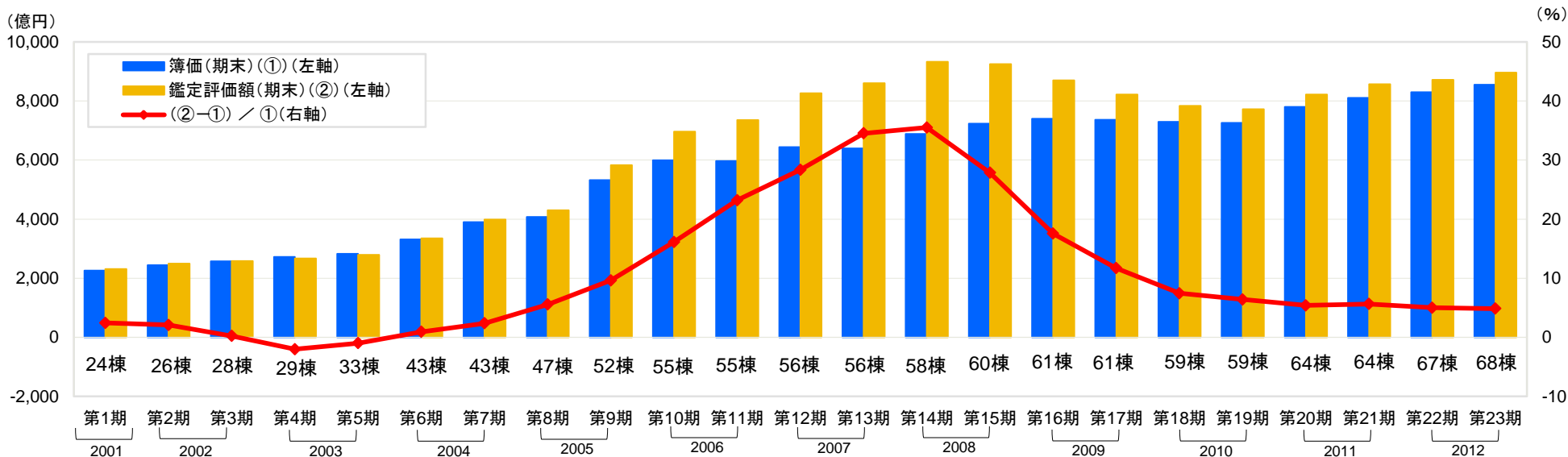
11. 鑑定評価

■ 第23期末の鑑定評価額

● 概要

	前期(第22期)	当期(第23期)	前期比
物件数	67棟	68棟	+1棟
鑑定評価額(期末)	8,717億円	8,967億円	+250億円(+2.9%)
簿価(期末)	8,302億円	8,553億円	+251億円(+3.0%)
含み損益	415億円	414億円	△1億円(△0.4pt)
(含み損益率)	5.0%	4.8%	△0.2pt

● 鑑定評価額(期末)・簿価(期末)の推移



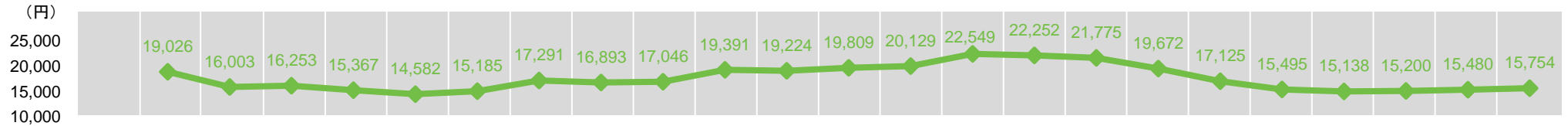
Memo

Appendix

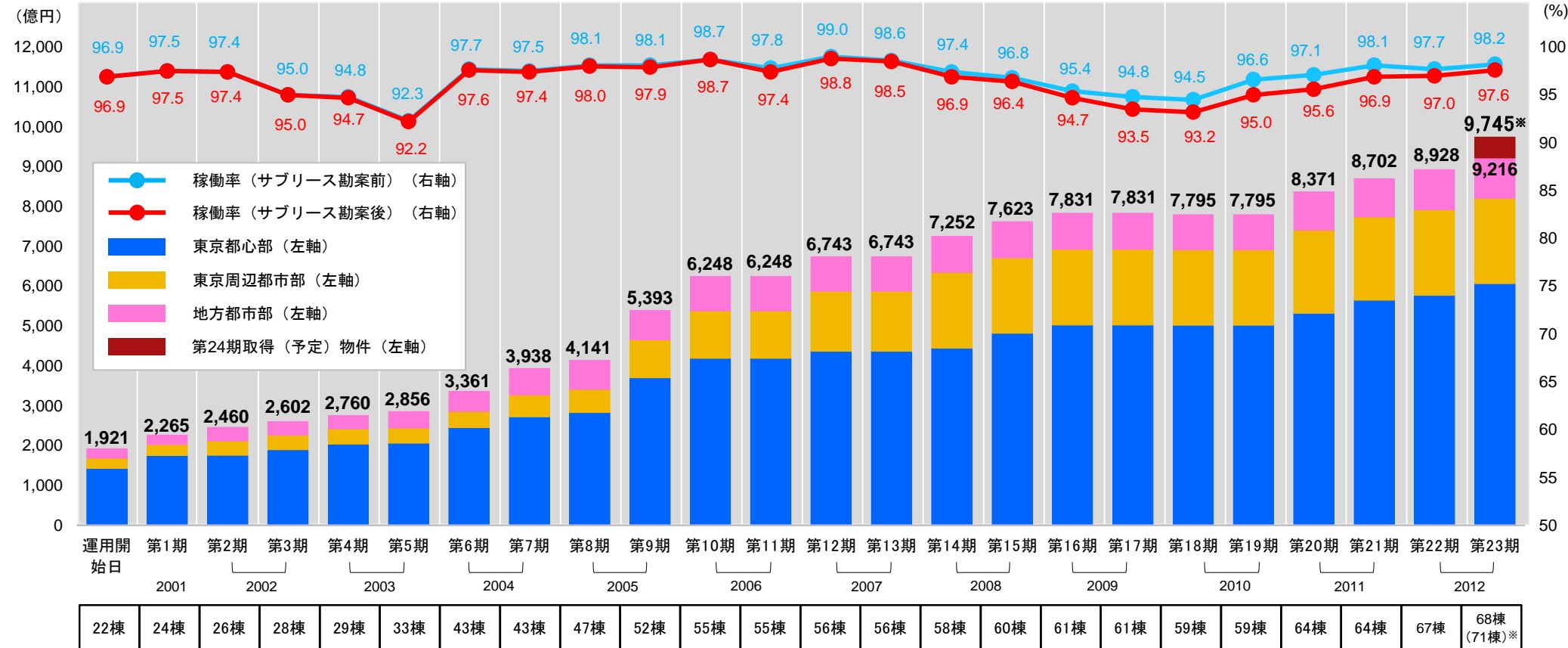
Appendix

NBFのトラックレコード

● 1口当たり分配金の推移



● 資産規模・稼働率・エリア分散の推移



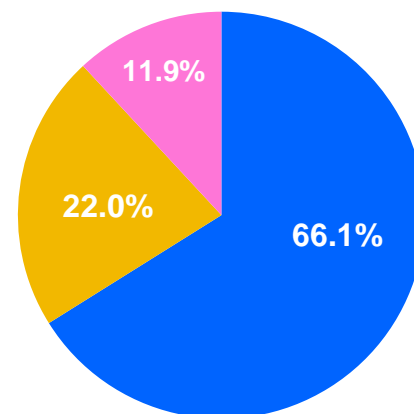
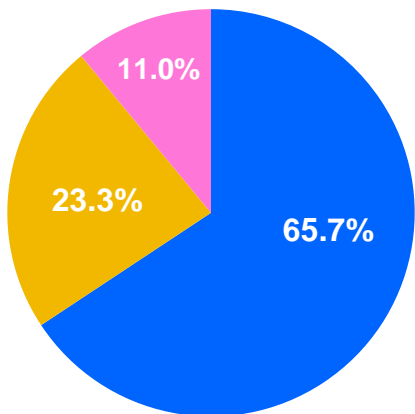
※第24期取得(予定)物件を加算後の資産規模

ポートフォリオの状況

第23期末

PO後

エリア分布

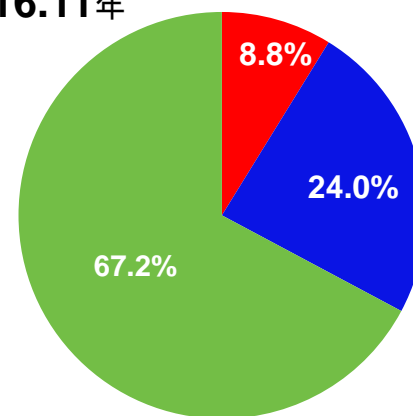
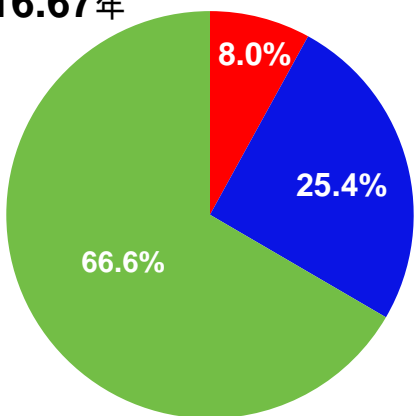


- 東京都心部
- 東京周辺都市部
- 地方都市部

築年数

平均築年数**16.67**年

平均築年数**16.11**年

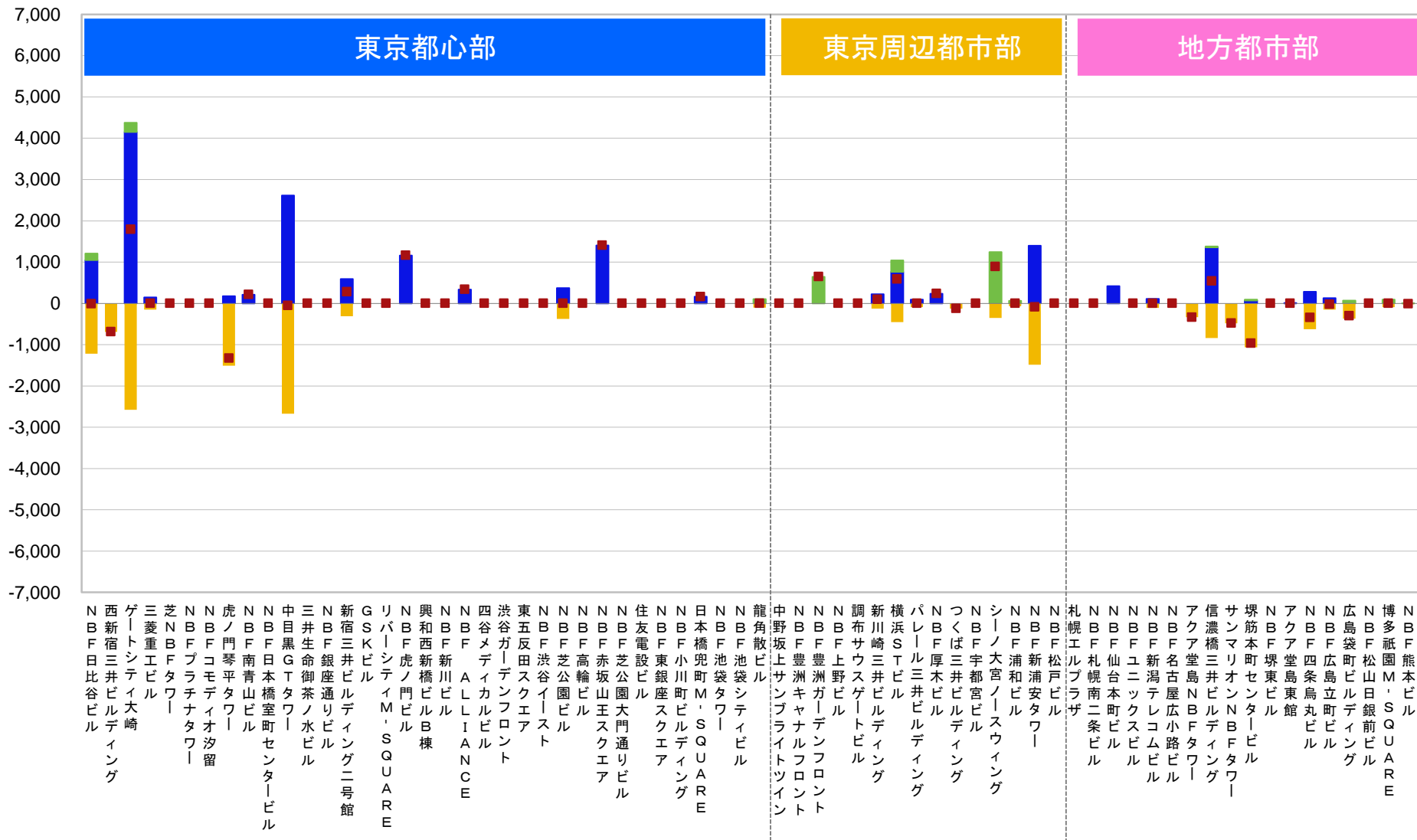


- 5年以下
- 5年超10年以下
- 10年超

Appendix

ビル別成解約面積一覧(2012年7月1日～2012年12月31日)

面積 (㎡)

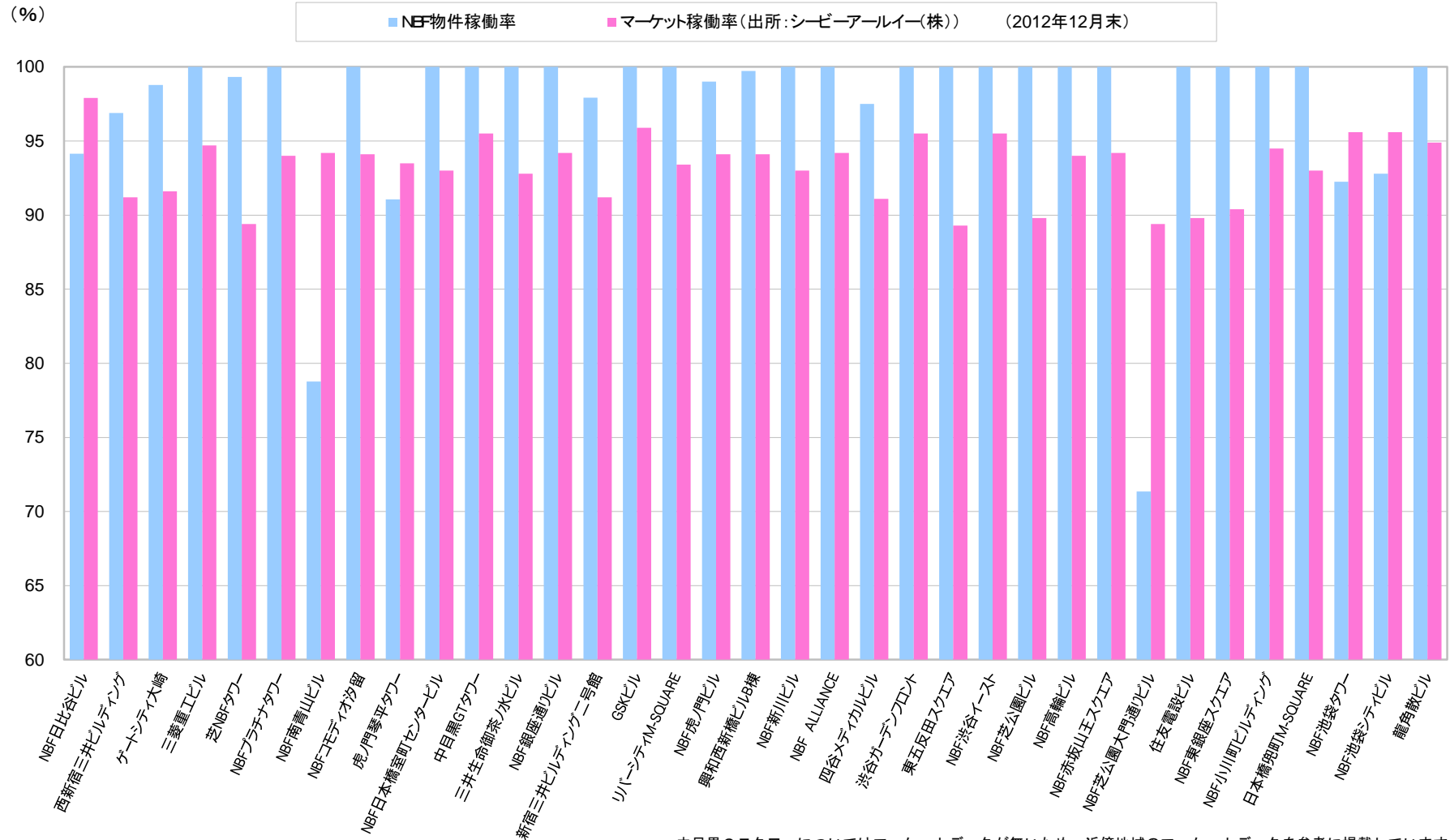


■ 新規成約面積 (1.9%) ■ 館内増床面積 (0.3%) ■ 解約面積 (1.8%) ■ NET面積 (成約・増床一解約)

※単純な解約・新規による面積変動は除く

マーケット稼働率比較(① 東京都心部)

東京都心部

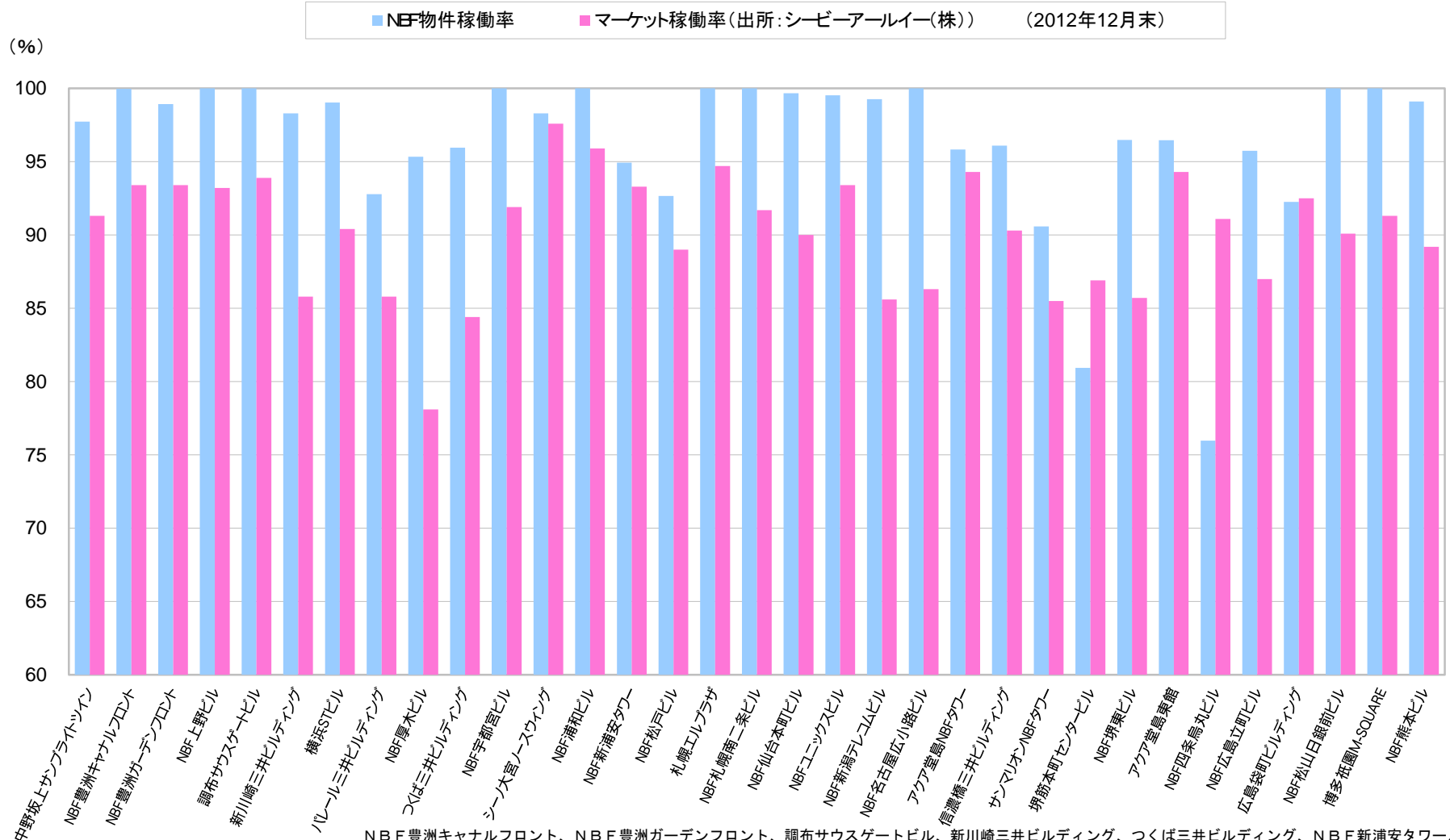


中目黒GTタワーについてはマーケットデータが無いので、近傍地域のマーケットデータを参考に掲載しています

マーケット稼働率比較(② 東京周辺都市部・地方都市部)

東京周辺都市部

地方都市部



NBF豊洲キャナルフロント、NBF豊洲ガーデンフロント、調布サウスゲートビル、新川崎三井ビルディング、つくば三井ビルディング、NBF新浦安タワー、NBF松戸ビル、NBFユニックスビルについてはマーケットデータが無いため、近傍地域のマーケットデータを参考に掲載しています

Appendix

物件価格一覧

(単位：百万円)

物件名	取得価格	第23期末簿価	①第23期末鑑定評価額	②第22期末鑑定評価額	① - ②
【東京都心部】					
NBF日比谷ビル	63,500	64,494	54,600	54,600	-
西新宿三井ビルディング	45,010	34,517	42,900	44,113	-1,213
ゲートシティ大崎	41,731	34,849	39,100	40,900	-1,800
三菱重工ビル	36,300	37,132	40,400	39,300	1,100
芝NBFタワー	32,000	28,595	25,800	25,800	-
NBFプラチナタワー	31,000	28,326	52,300	51,400	900
NBF南青山ビル	31,000	31,484	17,000	16,900	100
NBFコモディオ汐留	28,800	28,815	31,300	30,600	700
虎ノ門琴平タワー	24,543	19,733	30,700	30,700	-
NBF日本橋室町センタービル	23,945	24,064	26,600	26,700	-100
中目黒G Tタワー	19,569	19,569	18,800	20,400	-1,600
三井生命御茶ノ水ビル	20,840	20,914	12,300	12,300	-
NBF銀座通りビル	17,000	17,571	14,500	14,500	-
新宿三井ビルディング二号楼	16,285	16,502	14,900	14,700	200
GSKビル	15,616	13,533	21,300	20,900	400
リバーシティM-SQUARE	13,350	13,177	14,000	13,800	200
NBF虎ノ門ビル	13,337	13,252	16,200	16,600	-400
興和西新橋ビルB棟	13,217	11,530	15,500	15,700	-200
NBF新川ビル	12,614	10,867	13,540	13,340	200
NBF ALLIANCE	9,126	9,441	10,300	10,200	100
四谷メディカルビル	8,800	8,192	7,720	7,430	290
渋谷ガーデンフロント	8,700	7,844	11,700	13,800	-2,100
東五反田スクエア	8,350	8,332	8,440	8,350	90
NBF渋谷イースト	8,000	8,087	6,490	6,490	-
NBF芝公園ビル	6,770	6,425	8,190	8,170	20
NBF高輪ビル	6,667	6,574	7,460	7,670	-210
NBF赤坂山王スクエア	6,250	6,336	6,400	6,490	-90
NBF芝公園大門通りビル	6,100	6,312	4,320	4,320	-
住友電設ビル	5,365	4,942	5,050	4,930	120
NBF東銀座スクエア	5,200	4,683	6,990	7,220	-230
NBF小川町ビルディング	4,940	5,163	5,540	5,540	-
日本橋兜町M-SQUARE	4,850	4,810	4,700	4,870	-170
NBF池袋タワー	4,695	4,530	4,990	5,000	-10
NBF池袋シティビル	4,428	4,261	4,940	4,910	30
龍角散ビル	4,050	4,377	4,130	4,130	-
東京都心部35物件計	606,236	569,249	609,100	612,773	-3,673
【東京周辺都市部】					
中野坂上サンブライトツイン	40,750	37,258	30,300	30,300	-
NBF豊洲キャナルフロント	35,200	31,460	35,700	35,700	-
NBF豊洲ガーデンフロント	25,018	24,017	28,000	28,700	-700
NBF上野ビル	10,400	10,185	8,430	8,660	-230
調布サウスゲートビル	9,320	9,100	9,300	9,300	-
新川崎三井ビルディング	25,820	23,710	20,700	20,700	-
横浜STビル	13,529	12,217	13,300	13,300	-
パレール三井ビルディング	3,800	3,186	3,540	3,540	-
NBF厚木ビル	2,300	2,221	2,110	2,110	-
つくば三井ビルディング	8,875	6,801	7,040	6,960	80
NBF宇都宮ビル	2,435	2,337	2,120	2,110	10
シーノ大宮ノースウィング	16,816	14,570	17,900	17,900	-
NBF浦和ビル	2,000	1,902	1,780	1,780	-
NBF新浦安タワー	15,700	15,843	11,500	11,500	-
NBF松戸ビル	2,455	2,178	2,060	2,050	10
東京周辺都市部15物件計	214,419	196,992	193,780	194,610	-830

(単位：百万円)

物件名	取得価格	第23期末簿価	①第23期末鑑定評価額	②第22期末鑑定評価額	① - ②
【地方都市部】					
札幌エルプラザ	4,404	3,593	6,610	6,620	-10
NBF札幌南二条ビル	1,870	1,711	1,290	1,310	-20
NBF仙台本町ビル	3,566	3,522	2,990	2,990	-
NBFユニックスビル	4,028	3,059	3,210	3,270	-60
NBF新潟テレコムビル	3,957	3,592	2,800	3,070	-270
NBF名古屋広小路ビル	7,232	6,819	7,230	7,230	-
アクア堂島NBFタワー	17,810	16,297	18,200	18,200	-
信濃橋三井ビルディング	14,400	11,140	13,400	13,400	-
サンマリオンNBFタワー	10,500	7,836	7,350	7,870	-520
堺筋本町センタービル	6,500	6,065	6,170	6,390	-220
NBF堺東ビル	2,227	1,960	1,540	1,610	-70
アクア堂島東館	1,914	1,711	1,770	1,770	-
NBF四条烏丸ビル	1,627	1,384	1,190	1,230	-40
NBF広島立町ビル	2,930	2,842	2,420	2,430	-10
広島袋町ビルディング	2,215	2,057	2,310	2,320	-10
NBF松山日銀前ビル	3,310	3,414	3,460	3,490	-30
博多祇園M-SQUARE	8,000	7,782	8,210	8,090	120
NBF熊本ビル	4,500	4,328	3,710	3,710	-
地方都市部18物件計	100,992	89,117	93,860	95,000	-1,140
総合計	921,648	855,359	896,740	902,383	-5,643
		(A)	(B)		

鑑定評価額と簿価との差額 **41,380百万円** (67,504円/1口当たり)
(B)-(A)

第22期末鑑定評価額は、2012年6月30日保有物件については2012年6月30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、西新宿三井ビルディング（追加取得分）については2012年10月1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。また、西新宿三井ビルディングの第22期末鑑定評価額は2012年6月30日保有分と追加取得分を合計した評価額を記載しています。なお、NBFコモディオ汐留の第22期末鑑定評価額は、2012年6月1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。

ご参考：第24期取得（予定）物件の状況

(単位：百万円)

物件名	取得価格 (注1)	①第23期末鑑定評価額
新橋M-SQUARE (注2)	11,900	11,900
三井住友銀行名古屋ビル (注2)	14,900	14,900
ゲートシティ大崎（追加取得分） (注3)	15,550	15,600
セレスティン芝三井ビルディング (注4)	22,500	22,500

- (注1) 取得価格は、本物件の取得決定時点における売買契約書等に記載された売買価格（取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除きます。）によります。
(注2) 2013年2月1日に取得済。第23期末鑑定評価額は、2012年12月1日を価格時点としています。
(注3) 2013年3月22日に取得予定。第23期末鑑定評価額は、2012年12月1日を価格時点としています。
(注4) 2013年5月31日に取得予定。第23期末鑑定評価額は、2012年12月1日を価格時点としています。

ご参考：第24期譲渡予定物件の状況

(単位：百万円)

物件名	譲渡価格 (注5)	①第23期末鑑定評価額
NBF日本橋室町センタービル（準共有持分50%）(注6)	14,100	12,700

- (注5) 譲渡価格は、本物件の譲渡決定時点における信託受益権売買契約書に記載された売買価格（固定資産税、都市計画税及び消費税等を除きます。）によります。
(注6) 2013年5月31日に譲渡予定。第23期末鑑定評価額は、2012年12月1日を価格時点としています。

Appendix

鑑定レポート一覧

物件名	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	
【東京都心部】								
NBF日比谷ビル	54,600	3.9%	3.5%	4.0%	54,600	4.0%	3.6%	4.1%
西新宿三井ビルディング (注1)	42,900	4.5%	4.1%	4.7%	44,113	4.5%	4.1%	4.7%
ゲートシティ大崎	39,100	4.3%	4.1%	4.5%	40,900	4.3%	4.1%	4.5%
三菱重工ビル	40,400	4.1%	4.0%	4.3%	39,300	4.1%	4.0%	4.3%
芝NBFタワー	25,800	4.4%	4.6%	4.7%	25,800	4.5%	4.7%	4.8%
NBFプラチナタワー	52,300	4.4%	4.6%	4.6%	51,400	4.5%	4.7%	4.7%
NBF南青山ビル	17,000	4.0%	3.7%	4.2%	16,900	4.1%	3.8%	4.1%
NBFコモディオ汐留 (注2)	31,300	4.4%	4.2%	4.6%	30,600	4.5%	4.3%	4.7%
虎ノ門琴平タワー	30,700	4.0%	3.9%	4.5%	30,700	4.1%	4.0%	4.6%
NBF日本橋室町センタービル	26,600	4.2%	4.2%	4.5%	26,700	4.2%	4.2%	4.5%
中目黒GTタワー	18,800	4.6%	4.7%	4.9%	20,400	4.7%	4.8%	5.0%
三井生命御茶ノ水ビル	12,300	4.3%	4.1%	4.5%	12,300	4.4%	4.2%	4.6%
NBF銀座通りビル	14,500	3.8%	3.5%	3.9%	14,500	3.8%	3.5%	3.9%
新宿三井ビルディング二号館	14,900	4.5%	4.6%	4.7%	14,700	4.6%	4.7%	4.8%
GSKビル	21,300	4.6%	4.9%	4.9%	20,900	4.7%	5.0%	5.1%
リバーシティM-SQUARE	14,000	4.8%	4.7%	5.0%	13,800	4.9%	4.7%	5.1%
NBF虎ノ門ビル	16,200	4.1%	3.9%	4.2%	16,600	4.2%	4.0%	4.4%
興和西新橋ビルB棟	15,500	4.5%	4.6%	4.7%	15,700	4.6%	4.7%	4.8%
NBF新川ビル (注3)	13,540	5.0%/5.1%/5.4%	4.9%/4.9%/5.2%	5.3%/5.4%/5.7%	13,340	5.1%/5.2%/5.6%	5.0%/5.0%/5.4%	5.4%/5.5%/5.9%
NBF ALLIANCE	10,300	4.1%	3.9%	4.3%	10,200	4.2%	4.0%	4.4%
四谷メディカルビル	7,720	4.8%	4.6%	5.0%	7,430	4.9%	4.7%	5.1%
渋谷ガーデンフロント	11,700	4.3%	4.5%	4.6%	13,800	4.4%	4.6%	4.7%
東五反田スクエア	8,440	4.5%	4.4%	4.7%	8,350	4.6%	4.5%	4.8%
NBF渋谷イースト	6,490	4.4%	4.2%	4.6%	6,490	4.5%	4.3%	4.7%
NBF芝公園ビル	8,190	4.8%	4.6%	5.0%	8,170	4.9%	4.7%	5.1%
NBF高輪ビル	7,460	5.2%	5.4%	5.5%	7,670	5.3%	5.5%	5.6%
NBF赤坂山王スクエア	6,400	4.2%	3.9%	4.4%	6,490	4.3%	4.0%	4.5%
NBF芝公園大門通りビル	4,320	4.6%	4.4%	4.8%	4,320	4.7%	4.5%	4.9%
住友電設ビル	5,050	4.9%	5.1%	5.2%	4,930	5.0%	5.2%	5.3%
NBF東銀座スクエア	6,990	4.5%	4.3%	4.7%	7,220	4.6%	4.4%	4.8%
NBF小川町ビルディング	5,540	4.5%	4.3%	4.7%	5,540	4.6%	4.4%	4.8%
日本橋兜町M-SQUARE	4,700	4.4%	4.2%	4.6%	4,870	4.5%	4.3%	4.7%
NBF池袋タワー	4,990	5.0%	4.8%	5.2%	5,000	5.1%	4.9%	5.3%
NBF池袋シティビル	4,940	4.9%	4.7%	5.1%	4,910	5.0%	4.8%	5.2%
龍角散ビル	4,130	4.9%	4.7%	5.1%	4,130	5.0%	4.8%	5.2%
東京都心部35物件計	609,100	-	-	-	612,773	-	-	-
【東京周辺都市部】								
中野坂上サンブライトツイン	30,300	4.6%	4.2%	4.8%	30,300	4.7%	4.3%	4.9%
NBF豊洲キャナルフロント	35,700	4.7%	4.5%	4.9%	35,700	4.8%	4.6%	5.0%
NBF豊洲ガーデンフロント	28,000	4.8%	4.6%	5.0%	28,700	4.9%	4.7%	5.1%
NBF上野ビル	8,430	4.7%	4.5%	4.9%	8,660	4.8%	4.6%	5.0%
調布サウスゲートビル	9,300	5.6%	5.4%	5.8%	9,300	5.7%	5.5%	5.9%
新川崎三井ビルディング	20,700	5.7%	5.5%	5.9%	20,700	5.7%	5.5%	5.9%
横浜STビル	13,300	5.0%	5.1%	5.3%	13,300	5.1%	5.2%	5.4%
パレール三井ビルディング	3,540	5.5%	5.3%	5.7%	3,540	5.5%	5.3%	5.7%
NBF厚木ビル	2,110	6.2%	6.0%	6.4%	2,110	6.2%	6.0%	6.4%
つくば三井ビルディング	7,040	6.2%	6.0%	6.5%	6,960	6.3%	6.1%	6.6%
NBF宇都宮ビル	2,120	6.4%	6.2%	6.6%	2,110	6.4%	6.2%	6.6%
シーノ大宮ノースウィング	17,900	5.4%	5.5%	5.7%	17,900	5.4%	5.5%	5.7%
NBF浦和ビル	1,780	5.7%	5.5%	5.9%	1,780	5.8%	5.6%	6.0%
NBF新浦安タワー	11,500	5.2%	5.0%	5.4%	11,500	5.2%	5.0%	5.4%
NBF松戸ビル	2,060	5.8%	5.8%	6.1%	2,050	5.9%	5.9%	6.2%
東京周辺都市部15物件計	193,780	-	-	-	194,610	-	-	-

物件名	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	
【地方都市部】								
札幌エルプラザ	6,610	5.7%	5.8%	6.0%	6,620	5.7%	5.8%	6.0%
NBF札幌南二条ビル	1,290	6.2%	6.0%	6.4%	1,310	6.2%	6.0%	6.4%
NBF仙台本町ビル	2,990	6.0%	5.8%	6.3%	2,990	6.0%	5.8%	6.3%
NBFユニックスビル	3,210	6.8%	6.8%	7.1%	3,270	6.8%	6.8%	7.1%
NBF新潟テレコムビル	2,800	6.6%	6.4%	6.9%	3,070	6.6%	6.4%	6.9%
NBF名古屋広小路ビル	7,230	5.2%	5.0%	5.4%	7,230	5.2%	5.0%	5.4%
アクア堂島NBFタワー	18,200	4.8%	4.6%	5.0%	18,200	4.8%	4.6%	5.0%
信濃橋三井ビルディング	13,400	5.7%	5.5%	5.9%	13,400	5.7%	5.5%	5.9%
サンマリオンNBFタワー	7,350	5.6%	5.7%	5.9%	7,870	5.6%	5.7%	5.9%
堺筋本町センタービル	6,170	5.3%	5.1%	5.5%	6,390	5.3%	5.1%	5.5%
NBF堺東ビル	1,540	6.4%	6.5%	6.7%	1,610	6.4%	6.5%	6.7%
アクア堂島東館	1,770	5.2%	5.0%	5.4%	1,770	5.2%	5.0%	5.4%
NBF四条島丸ビル	1,190	6.3%	6.4%	6.6%	1,230	6.3%	6.4%	6.6%
NBF広島立町ビル	2,420	6.3%	6.4%	6.6%	2,430	6.3%	6.4%	6.6%
広島袋町ビルディング	2,310	6.2%	6.3%	6.5%	2,320	6.2%	6.3%	6.5%
NBF松山日銀前ビル	3,460	6.5%	6.4%	6.7%	3,490	6.5%	6.4%	6.7%
博多祇園M-SQUARE	8,210	5.8%	5.7%	6.0%	8,090	5.8%	5.7%	6.0%
NBF熊本ビル	3,710	6.5%	6.4%	6.7%	3,710	6.5%	6.4%	6.7%
地方都市部18物件計	93,860	-	-	-	95,000	-	-	-
総合計	896,740	-	-	-	902,383	-	-	-

(注1) 西新宿三井ビルディングの第22期末鑑定評価額は既存分と追加取得分を合計した評価額を記載しており、既存分は2012年6月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づき、追加取得分は2012年10月1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。

(注2) NBFコモディオ汐留の第22期末鑑定評価額は、2012年6月1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。

(注3) 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。

ご参考：第24期取得（予定）物件の状況

物件名	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
新橋M-SQUARE (注4)	11,900	4.1%	3.9%	4.3%			
三井住友銀行名古屋ビル (注4)	14,900	5.2%	5.0%	5.4%			
ゲートシティ大崎 (追加取得分) (注5)	15,600	4.3%	4.1%	4.5%			
セレスティン芝三井ビルディング (注6)	22,500	4.5%	4.3%	4.7%			

(注4) 2013年2月1日に取得済。第23期末鑑定評価額は、2012年12月1日を価格時点としています。

(注5) 2013年3月22日に取得予定。第23期末鑑定評価額は、2012年12月1日を価格時点としています。

(注6) 2013年5月31日に取得予定。第23期末鑑定評価額は、2012年12月1日を価格時点としています。

ご参考：第24期譲渡予定物件の状況

物件名	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
NBF日本橋室町センタービル (準共有持分50%)(注7)	12,700	4.4%	4.4%	4.7%			

(注7) 2013年5月31日に譲渡予定。第23期末鑑定評価額は、2012年12月1日を価格時点としています。

Appendix

賃貸面積ベースの主要テナント上位10社

(2012年12月末現在)

テナント名	賃貸物件	賃貸面積(m ²)	面積割合※
1. 三井不動産株式会社 ^(注)	新川崎三井ビルディング 他11物件	198,513	22.1%
2. 三菱重工業株式会社	三菱重工ビル	34,187	3.8%
3. 日本アイ・ピー・エム株式会社	NBF豊洲キャナルフロント 他1物件	28,864	3.2%
4. グラクソ・スミスクライン株式会社	GSKビル 他3物件	21,299	2.4%
5. アクサ生命保険株式会社	NBFプラチナタワー 他2物件	18,419	2.1%
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	15,693	1.7%
7. 新日鉄住金ソリューションズ株式会社	NBF新川ビル	15,302	1.7%
8. トランス・コスモス株式会社	渋谷ガーデンフロント 他3物件	15,189	1.7%
9. アメリカン ファミリー ライフ アシュアランス 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	1.6%
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	1.5%
全賃貸面積		897,160	100.0%

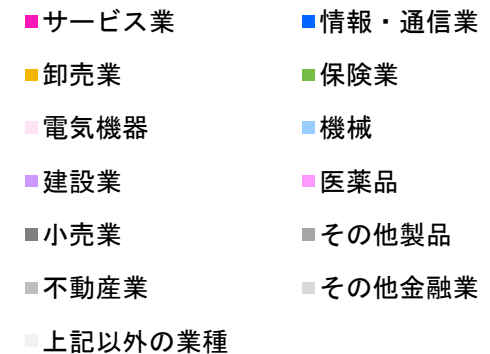
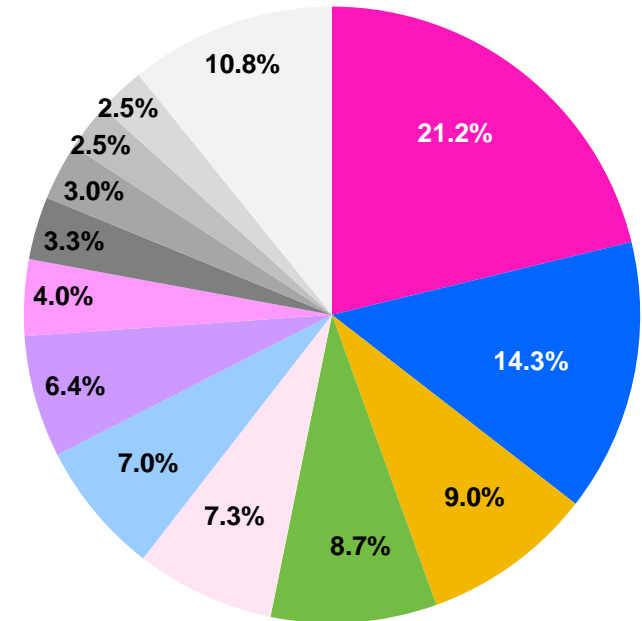
(注):三井不動産(株)
 左表の三井不動産(株)に係る「賃貸物件」については本投資法人が三井不動産(株)に賃貸し、三井不動産(株)は転借人にこれを転賃しています(但し、一部自用として賃借しています。)
 本投資法人が三井不動産(株)から受領する賃料は、転借人から三井不動産(株)が受領する転賃賃料から一定料率の金額を控除したものととなります。

※全賃貸面積に占める賃貸面積の割合

テナント業種分布

(2012年12月末現在)

業種	面積割合	主要企業
1. サービス業	21.2%	(株)博報堂DYホールディングス
2. 情報・通信業	14.3%	日本アイ・ビー・エム(株)
3. 卸売業	9.0%	日本メトロニック(株)
4. 保険業	8.7%	アクサ生命保険(株)
5. 電気機器	7.3%	サクサ(株)
6. 機械	7.0%	三菱重工業(株)
7. 建設業	6.4%	三井住友建設(株)
8. 医薬品	4.0%	グラクソ・スミスクライン(株)
9. 小売業	3.3%	(株)ローソン
10. その他製品	3.0%	(株)日経BP
11. 不動産業	2.5%	三井不動産レジデンシャル(株)
12. その他金融業	2.5%	JA三井リース(株)
13. 上記以外の業種	10.8%	
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。

戦略的リニューアル

「省エネ化」「CS向上施策」によるポートフォリオのバリューアップ推進

省エネ化

空調改修

- ・故障・不具合を未然に防止
- ・高効率機器・個別制御の導入



NBF高輪ビル

トイレ改修

- ・故障・不具合を未然に防止
- ・節水型最新衛生機器の導入
- ・LED照明の導入



NBF新川ビル

喫煙室整備

- ・JTとのコラボレーション
- ・LED照明の導入



NBFプラチナタワー

災害対策①

- ・災害発生に備えた対策本部の強化



非常用発電機整備
(災害対策本部)

外構改修

- ・外部手摺の全面更新、安全強化
- ・外構緑化の推進、景観向上

外構緑化
(日本橋兜町
M-SQUARE)



外部手摺改修
(NBF新浦安タワー)

災害対策②

- ・災害発生に備えた備蓄品の強化

災害備蓄品整備
(各ビル)



CS向上

安心・快適なオフィス環境づくりのための取り組みを継続実施

七夕（7月）・クリスマス（12月）装飾

テナントの皆様からお預かりした短冊を栃木県の織姫神社に奉納しました



（龍角散ビル）



エントランスへのクリスマスツリー設置とテナントへのポストカードの配布



NBFコンサート（11-12月）

全国9カ所のエントランスにて「NBFコンサート」を実施



（NBF日比谷ビル）



（NBF豊洲チャンネルフロント）



（シーノ大宮ノースウイング）

防災体験イベント（10月）

テナントを対象に、有明の「そなエリア東京」にてNBF物件のBCP対策の説明と防災体験を実施



（東京臨海広域防災公園 そなエリア東京）

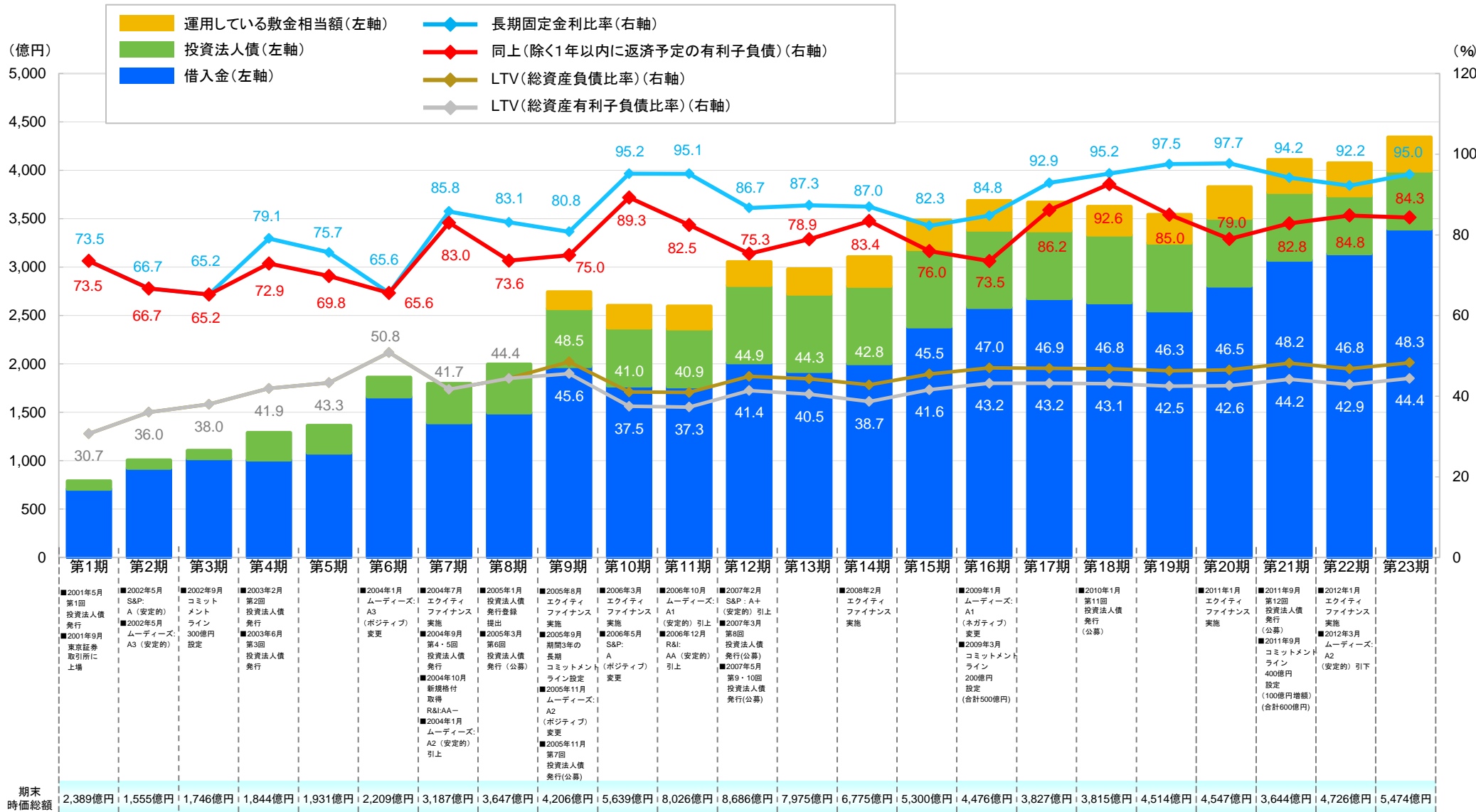
展示物キャラバン（11月）

エントランスに紅葉の名所風景写真を展示



Appendix

安定した財務運営の軌跡



Appendix

借入金の調達先一覧

(単位：百万円)

	借入先	第22期末残高 (2012年6月末)	第23期末残高 (2012年12月末)	返済方法	その他
短期借入金	三井住友信託銀行	7,000	7,000	期限一括	無担保・無保証 ・同順位
	三菱UFJ信託銀行	15,000	5,000		
	信金中央金庫	1,000	3,000		
	群馬銀行	2,000	2,000		
	七十七銀行	2,000	2,000		
	常陽銀行	1,000	1,000		
	中国銀行	1,000	-		
	小計	29,000	20,000		
長期借入金	日本政策投資銀行	57,000	66,625	期限一括 (注)	無担保・無保証 ・同順位・固定金利
	三菱UFJ信託銀行	26,000	41,000		
	三井住友信託銀行	30,000	30,000		
	住友生命保険	25,000	25,000		
	三井住友銀行	21,000	21,000		
	三菱東京UFJ銀行	16,000	21,000		
	全国共済農業協同組合連合会	20,000	20,000		
	みずほコーポレート銀行	17,000	17,000		
	三井生命保険	16,000	16,000		
	信金中央金庫	10,000	10,000		
	福岡銀行	6,000	8,000		
	りそな銀行	7,000	7,000		
	日本生命保険	6,000	6,000		
	大同生命保険	5,000	5,000		
	太陽生命保険	4,000	5,000		
	中国銀行	4,000	4,000		
	八十二銀行	4,000	4,000		
	第四銀行	2,000	4,000		
	明治安田生命保険	3,000	3,000		
	山口銀行	3,000	3,000		
	伊予銀行	1,000	1,000		
	山梨中央銀行	1,000	1,000		
	常陽銀行	1,000	1,000		
小計	285,000	319,625			
合計	314,000	339,625			

(25社)

(25社)

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

DBJ Green Building 認証の取得

DBJ(日本政策投資銀行)よりDBJ Green Building 認証を取得しました



NBF豊洲ガーデンフロント

所在地	東京都江東区豊洲5丁目6番15号
敷地面積	12,551.33㎡
延床面積	35,621.93㎡
竣工	平成19年9月
階数	地上9階



NBF豊洲チャンネルフロント

所在地	東京都江東区豊洲5丁目6番52号
敷地面積	14,335.60㎡
延床面積	46,002.37㎡
竣工	平成16年9月
階数	地上11階



リバーシティ M-SQUARE

所在地	東京都中央区佃2丁目1番6号
敷地面積	4,808.71㎡
延床面積	26,439.03㎡
竣工	平成22年1月
階数	地上8階地下1階



博多祇園 M-SQUARE

所在地	福岡県福岡市博多区冷泉町2番1号
敷地面積	3,384.06㎡
延床面積	18,670.54㎡
竣工	平成21年6月
階数	地上10階

Appendix

投資主の状況

【所有者別投資口数】

所有者区分	前期（第22期） （2012年6月30日現在）		当期（第23期） （2012年12月31日現在）		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	38,397	6.3	35,468	5.8	-2,929	-7.6
金融機関	340,318	55.5	344,284	56.2	3,966	1.2
都市銀行	1,953	0.3	1,953	0.3	-	-
地方銀行	56,453	9.2	56,915	9.3	462	0.8
信託銀行	222,138	36.2	226,122	36.9	3,984	1.8
生命保険会社	35,181	5.8	33,787	5.5	-1,394	-4.0
損害保険会社	5,757	0.9	5,931	1.0	174	3.0
信用金庫	8,011	1.3	7,667	1.3	-344	-4.3
その他	10,825	1.8	11,909	1.9	1,084	10.0
その他国内法人	49,258	8.0	48,301	7.9	-957	-1.9
外国法人等	171,322	28.0	170,191	27.7	-1,131	-0.7
証券会社	13,705	2.2	14,756	2.4	1,051	7.7
合計	613,000	100.0	613,000	100.0	-	-

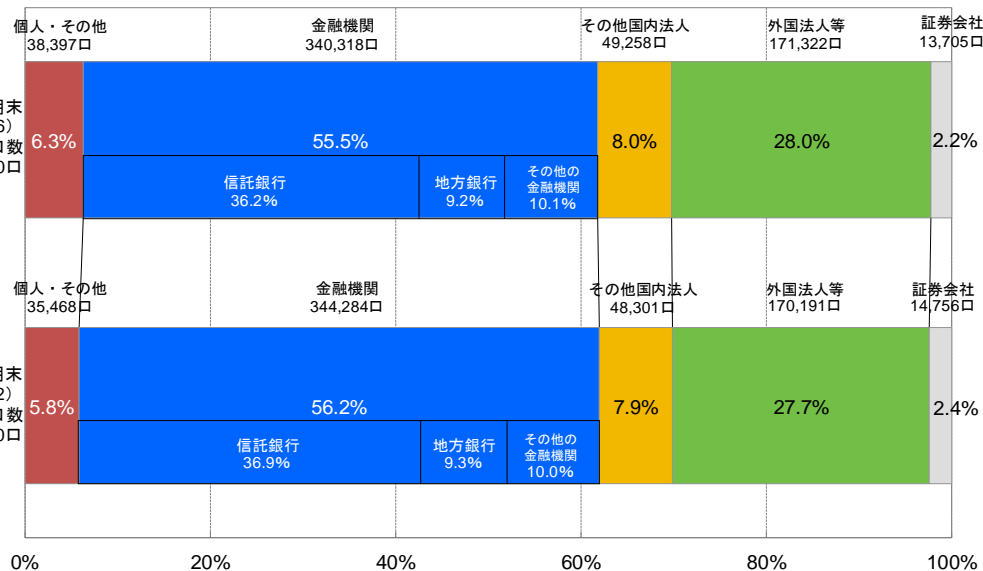
【所有者別投資主数】

所有者区分	前期（第22期） （2012年6月30日現在）		当期（第23期） （2012年12月31日現在）		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	14,645	94.1	13,712	93.9	-933	-6.4
金融機関	172	1.1	166	1.1	-6	-3.5
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	11	0.1	-	-
損害保険会社	5	0.0	5	0.0	-	-
信用金庫	47	0.3	43	0.3	-4	-8.5
その他	29	0.2	27	0.2	-2	-6.9
その他国内法人	363	2.4	352	2.4	-11	-3.0
外国法人等	360	2.3	360	2.5	-	-
証券会社	18	0.1	20	0.1	2	11.1
合計	15,558	100.0	14,610	100.0	-948	-6.1

【投資主上位10社】

投資主名	前期（第22期） （2012年6月30日現在）		当期（第23期） （2012年12月31日現在）	
	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）	98,937	16.1	103,541	16.9
資産管理サービス信託銀行（株）（証券投資信託口）	47,589	7.8	46,935	7.7
野村信託銀行（株）（投信口）	41,996	6.9	34,127	5.6
日本マスタートラスト信託銀行（株）（信託口）	20,224	3.3	28,904	4.7
三井不動産（株）	21,815	3.6	21,815	3.6
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	19,399	3.2	19,847	3.2
住友生命保険（相）	12,256	2.0	12,256	2.0
（株）中国銀行	7,636	1.2	8,033	1.3
ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティアー（注1）	-	-	7,642	1.2
（株）池田泉州銀行（注1）	-	-	7,426	1.2

（注1） 前期（2012年6月30日現在）におきましては上位10社に該当していないため、前期の所有口数を記載していません。



Appendix

物件概要一覧

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 (%)
【東京都心部】					
NBF日比谷ビル	27,576	25,960	94.1	90	1.6
西新宿三井ビルディング	33,105	32,077	96.9 (100.0)	31 (1)	1.8
ゲートシティ大崎	29,924	29,561	98.8 (100.0)	74 (1)	1.5
三菱重工ビル	35,641	35,641	100.0	12	1.7
芝NBFタワー	24,728	24,562	99.3	31	2.3
NBFプラチナタワー	33,503	33,503	100.0	6	1.5
NBF南青山ビル	9,631	7,586	78.8	7	4.7
NBFコモディオ汐留	20,538	20,538	100.0	11	7.3
虎ノ門琴平タワー	16,848	15,341	91.1 (100.0)	22 (1)	1.6
NBF日本橋室町センタービル	16,308	16,308	100.0	14	4.8
中目黒GTタワー	21,423	21,423	100.0 (100.0)	19 (1)	1.2
三井生命御茶ノ水ビル	6,627	6,627	100.0	1	5.8
NBF銀座通りビル	3,440	3,440	100.0	1	8.2
新宿三井ビルディング二号館	14,874	14,567	97.9	48	1.6
GSKビル	20,426	20,426	100.0	1	0.8
リバーシティM-SQUARE	16,232	16,232	100.0	8	4.0
NBF虎ノ門ビル	10,067	9,968	99.0	15	8.4
興和西新橋ビルB棟	10,088	10,061	99.7 (99.7)	16 (2)	2.0
NBF新川ビル	17,307	17,307	100.0 (100.0)	37 (2)	3.5
NBF ALLIANCE	4,033	4,033	100.0	7	7.3
四谷メディカルビル	7,481	7,295	97.5 (100.0)	38 (1)	5.6
渋谷ガーデンフロント	8,258	8,258	100.0	1	3.4
東五反田スクエア	6,166	6,166	100.0 (100.0)	6 (1)	2.0
NBF渋谷イースト	4,993	4,993	100.0	5	4.4
NBF芝公園ビル	7,087	7,087	100.0 (100.0)	17 (6)	5.9
NBF高輪ビル	10,458	10,458	100.0	6	5.3
NBF赤坂山王スクエア	5,258	5,258	100.0	6	9.9
NBF芝公園大門通りビル	3,428	2,446	71.3	6	2.8
住友電設ビル	5,991	5,991	100.0	1	5.2
NBF東銀座スクエア	4,871	4,871	100.0	8	3.1
NBF小川町ビルディング	4,805	4,805	100.0 (100.0)	14 (1)	4.2
日本橋兜町M-SQUARE	3,298	3,298	100.0	2	6.4
NBF池袋タワー	5,642	5,205	92.3	14	3.9
NBF池袋シティビル	5,127	4,758	92.8	10	9.9
龍角散ビル	5,332	5,332	100.0	8	4.4
東京都心部35物件計	460,515	451,382	98.0 (98.7)	593 (336)	

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 (%)
【東京周辺都市部】					
中野坂上サンブライトツイン	32,082	31,358	97.7	9	1.4
NBF豊洲キャナルフロント	36,638	36,625	100.0	9	4.2
NBF豊洲ガーデンフロント	28,310	28,008	98.9	4	3.5
NBF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)	2.1
横浜STビル	20,047	19,854	99.0	99	1.7
パレール三井ビルディング	12,545	11,640	92.8 (100.0)	33 (1)	2.8
NBF厚木ビル	5,242	4,997	95.3	18	16.9
つくば三井ビルディング	16,833	16,154	96.0	61	0.5
NBF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	20,344	98.3	39	1.8
NBF浦和ビル	3,455	3,455	100.0	13	10.2
NBF新浦安タワー	22,832	21,675	94.9	40	2.6
NBF松戸ビル	4,770	4,420	92.7	23	7.8
東京周辺都市部15物件計	271,714	266,116	97.9 (98.5)	412 (364)	
【地方都市部】					
札幌エルプラザ	11,396	11,396	100.0	12	0.3
NBF札幌南二条ビル	5,351	5,351	100.0	3	1.0
NBF仙台本町ビル	7,539	7,514	99.7	11	2.1
NBFユニックスビル	13,329	13,267	99.5	49	2.9
NBF新潟テレコムビル	10,208	10,134	99.3	33	4.9
NBF名古屋広小路ビル	9,876	9,876	100.0	24	6.7
アクア堂島NBFタワー	21,917	21,003	95.8	46	3.3
信濃橋三井ビルディング	25,314	24,327	96.1 (100.0)	57 (1)	4.9
サンマリオンNBFタワー	14,954	13,546	90.6	28	1.6
堺筋本町センタービル	11,440	9,259	80.9	41	3.6
NBF堺東ビル	5,255	5,071	96.5	22	6.6
アクア堂島東館	3,243	3,129	96.5	19	3.4
NBF四条島丸ビル	3,932	2,987	76.0	15	1.6
NBF広島立町ビル	5,567	5,330	95.7	31	3.9
広島袋町ビルディング	3,927	3,623	92.2	15	3.1
NBF松山日銀前ビル	6,012	6,012	100.0	17	3.6
博多祇園M-SQUARE	14,328	14,328	100.0	16	0.1未満
NBF熊本ビル	7,931	7,859	99.1	16	3.0
地方都市部18物件計	181,518	174,010	95.9 (96.4)	455 (399)	
総合計	913,747	891,508	97.6 (98.2)	1,460 (1,099)	1.6

(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) 西新宿三井ビルディング、ゲートシティ大崎、虎ノ門琴平タワー、中目黒GTタワー、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、新川崎三井ビルディング、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。

Appendix

個別物件の収益状況(東京都心部)

(単位:百万円)

科目	NBF 日比谷ビル	西新宿三井 ビルディング (注1)	ゲートシティ大崎	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 コモディオ汐留	虎ノ門 等平タワー	NBF日本橋 空町センター ビル	中目黒 GTタワー	三井生命 御茶ノ水ビル (注2)	NBF銀座 通りビル (注2)	新宿三井 ビルディング 二号館	GSK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)
不動産賃貸事業収益	1,300	1,121	1,176		1,011	1,555	371	916	941	830	819			560		619	477	
不動産賃貸収入	1,177	1,091	1,009		950	1,441	338	843	855	804	675			508		579	438	
その他賃貸事業収入	122	30	167		61	113	32	73	86	25	143			52		39	38	
不動産賃貸事業費用	794	584	765		671	707	267	301	512	339	630			352		323	240	
公租公課	303	134	119		51	86	85	0	38	95	90			67		54	64	
諸経費	359	191	375		318	339	120	163	305	160	275			150		143	108	
水道光熱費	108	-	83		62	110	33	50	52	35	77			38		39	25	
建物管理委託費	121	171	273		82	101	29	56	93	42	171			58		69	33	
オフィスマネジメントフィー	55	3	3		47	76	16	46	3	40	3			25		28	22	
修繕費	52	15	11		25	37	33	3	4	34	11			17		0	23	
借地借家料	-	-	-		87	-	-	-	150	-	-			-		-	-	
信託報酬	1	-	-		0	0	-	0	-	1	-			1		-	0	
保険料	1	0	0		1	1	0	0	0	0	0			0		0	0	
その他諸経費	17	0	4		10	11	6	4	2	5	10			7		4	2	
減価償却費	131	257	271		300	281	61	137	167	83	265			134		124	66	
不動産賃貸事業利益	505	537	411	569	340	847	103	615	429	491	188	173	264	207	314	296	236	201
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	637	794	682	775	641	1,129	165	753	597	574	454	280	270	342	434	421	303	292

(単位:百万円)

科目	NBF 新川ビル (注2)	NBF ALLIANCE	四谷 メディカル ビル	渋谷 ガーデンフロント (注2)	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	NBF小川町 ビルディング	日本橋東町 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		258	254		301	198	285	307	149	99		232	175		180	168	205	18,857
不動産賃貸収入		242	234		295	180	241	284	127	88		210	172		162	151	185	17,261
その他賃貸事業収入		15	19		6	17	43	23	22	10		22	2		18	17	20	1,595
不動産賃貸事業費用		93	142		119	92	140	150	98	57		103	87		103	80	109	10,063
公租公課		24	23		0	17	24	24	32	10		15	19		14	14	0	1,770
諸経費		50	56		45	50	67	83	44	29		48	44		50	42	87	4,784
水道光熱費		13	17		-	16	19	23	15	9		14	-		11	12	16	1,230
建物管理委託費		12	31		41	14	21	19	12	9		14	27		20	16	18	1,825
オフィスマネジメントフィー		12	3		3	9	13	15	6	4		11	3		8	7	10	692
修繕費		6	1		-	7	6	21	3	0		1	12		5	1	40	558
借地借家料		-	-		-	-	-	-	4	-		-	-		-	-	-	268
信託報酬		0	1		-	-	-	1	0	2		3	-		1	0	-	23
保険料		0	0		0	0	0	0	0	0		0	0		0	0	0	17
その他諸経費		4	1		0	2	4	2	1	3		2	0		2	3	1	168
減価償却費		18	62		73	24	49	43	21	17		39	23		38	24	21	3,508
不動産賃貸事業利益	299	165	112	214	182	106	145	157	51	41	19	128	87	84	76	88	96	8,793
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	421	184	174	267	255	130	194	200	73	58	50	168	110	117	115	112	117	12,302

Appendix

個別物件の収益状況(東京周辺都市部)

(単位:百万円)

科目	中野坂上 サンライトツイン	NBF豊洲 チャンネルフロント	NBF豊洲 ガーデンフロント	NBF上野ビル	旗布サウス ゲートビル (注2)	新川崎三井 ビルディング	横浜STビル	パレール三井 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
不動産賃貸事業収益	1,063	1,093	938	300		1,266	638	287	114	445	136	705
不動産賃貸収入	1,005	985	836	271		1,142	572	267	100	395	114	623
その他賃貸事業収入	58	108	101	29		123	66	20	14	49	22	82
不動産賃貸事業費用	666	669	439	209		728	365	169	59	325	92	365
公租公課	126	72	59	23		62	45	26	7	27	9	48
諸経費	317	302	215	77		431	202	115	30	186	41	179
水道光熱費	41	128	88	23		126	66	49	8	86	15	55
建物管理委託費	173	83	67	38		140	63	58	12	44	15	48
オフィスマネジメントフィー	46	51	44	13		69	33	3	5	19	6	34
修繕費	46	29	4	-		90	25	2	1	27	1	31
借地借家料	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-
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	5	7	8	1		1	11	1	2	5	2	9
減価償却費	222	294	164	108		234	117	27	21	112	42	136
不動産賃貸事業利益	396	424	498	91	154	537	273	118	55	119	44	340
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	619	718	663	200	267	772	390	145	76	231	86	476

(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	102	565	123	8,194
不動産賃貸収入	87	500	102	7,397
その他賃貸事業収入	15	64	20	797
不動産賃貸事業費用	45	372	63	4,829
公租公課	6	30	7	580
諸経費	23	254	37	2,531
水道光熱費	8	85	15	835
建物管理委託費	7	88	12	905
オフィスマネジメントフィー	4	25	5	384
修繕費	0	43	2	314
借地借家料	-	-	-	-
信託報酬	-	-	-	6
保険料	0	1	0	9
その他諸経費	1	10	2	75
減価償却費	14	88	17	1,716
不動産賃貸事業利益	57	192	59	3,364
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	72	281	77	5,081

Appendix

個別物件の収益状況(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	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	NBF 広島立町ビル
不動産賃貸事業収益	320	105	169	277	205	261	664	587	356	245	109	84	75	133
不動産賃貸収入	260	91	141	235	180	230	578	520	302	215	91	66	55	114
その他賃貸事業収入	59	14	28	41	24	30	86	67	54	30	18	17	19	19
不動産賃貸事業費用	179	74	103	179	123	158	444	303	272	135	59	64	60	81
公租公課	18	11	16	23	18	26	74	55	36	30	7	10	6	13
諸経費	106	45	48	117	71	59	218	144	124	68	35	33	39	39
水道光熱費	45	13	14	41	23	22	64	43	38	25	8	10	5	11
建物管理委託費	41	14	15	36	25	20	57	74	40	31	14	14	10	14
オフィスマネジメントフィー	14	4	7	12	9	12	31	3	16	7	5	3	3	6
修繕費	3	8	6	22	7	0	53	19	21	0	3	2	14	4
借地借家料	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
信託報酬	-	0	0	0	1	-	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	3	3	3	4	3	10	3	6	2	3	1	3	2
減価償却費	55	18	38	39	33	73	150	102	111	37	16	20	15	28
不動産賃貸事業利益	140	31	66	97	81	102	220	284	84	109	49	19	14	52
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	195	49	104	136	115	175	371	386	196	147	66	40	29	80

(単位:百万円)

科目	広島袋町 ビルディング	NBF 松山日銀前ビル	博多城 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	108	170	410	191	4,478	31,529
不動産賃貸収入	95	149	352	173	3,857	28,515
その他賃貸事業収入	13	20	57	17	620	3,013
不動産賃貸事業費用	53	81	234	109	2,720	17,613
公租公課	2	-	24	11	387	2,738
諸経費	24	41	106	43	1,367	8,684
水道光熱費	9	12	40	12	444	2,511
建物管理委託費	7	16	41	17	494	3,225
オフィスマネジメントフィー	5	8	19	9	179	1,255
修繕費	0	1	0	1	173	1,045
借地借家料	-	-	-	-	0	269
信託報酬	-	-	-	-	6	36
保険料	0	0	0	0	7	35
その他諸経費	1	2	4	2	61	305
減価償却費	26	40	103	55	965	6,191
不動産賃貸事業利益	55	88	176	81	1,757	13,915
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	81	129	279	136	2,723	20,106

(注1) 西新宿三井ビルディングにつきましては、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。

営業成績及び財産状況の推移(5期)

項目		第19期	第20期	第21期	第22期	第23期
		2010年12月期	2011年6月期	2011年12月期	2012年6月期	2012年12月期
営業収益	百万円	27,314	28,080	29,773	30,243	31,529
	不動産賃貸収入等	27,314	28,080	29,773	30,243	31,529
	不動産等売却益	-	-	-	-	-
賃貸NOI	百万円	17,660	18,663	19,529	19,857	20,106
税引前当期純利益	百万円	8,399	8,758	9,128	9,490	9,658
当期純利益	百万円	8,398	8,757	9,127	9,489	9,657
FFO	百万円	13,569	14,291	15,225	15,627	15,848
AFFO	百万円	11,800	12,596	13,250	13,490	13,579
減価償却費	百万円	5,171	5,533	5,901	6,138	6,191
不動産等売却損	百万円	-	-	197	-	-
資本的支出額	百万円	1,769	1,694	1,975	2,137	2,268
総資産額	百万円	765,202	823,705	852,854	871,140	899,123
有利子負債	百万円	325,125	350,750	377,375	374,000	399,625
運用している敷金相当額	百万円	29,000	32,000	33,500	33,500	34,500
純資産額	百万円	394,574	423,872	424,242	445,836	446,004
分配総額	百万円	8,398	8,757	8,793	9,489	9,657
発行済投資口数(期末)	口	542,000	578,500	578,500	613,000	613,000
1口当たり純資産額	円	727,996	732,709	733,348	727,302	727,577
1口当たり分配金	円	15,495	15,138	15,200	15,480	15,754
1口当たりFFO	円	25,036	24,937	26,319	25,713	25,854
1口当たりNAV	円	798,026	790,348	797,073	779,593	779,327
総資産経常利益率	%	1.09 (2.18)	1.13 (2.26)	1.09 (2.18)	1.10 (2.20)	1.09 (2.18)
自己資本当期純利益率	%	2.13 (4.25)	2.14 (4.28)	2.15 (4.30)	2.18 (4.36)	2.17 (4.33)
LTV(総資産有利子負債比率)	%	42.5	42.6	44.2	42.9	44.4
LTV(総資産負債比率)	%	46.3	46.5	48.2	46.8	48.3
DSCR	倍	5.7	6.1	6.1	6.5	6.4
配当性向	%	99.9	100.0	96.3	99.9	99.9
当期運用日数	日	184	181	184	182	184
投資物件数(期末)	件	59	64	64	67	68
テナント数(期末)(サブリース勘案後)	件	1,376	1,340	1,376	1,428	1,460
総賃貸可能面積(期末)	m ²	762,983	828,491	861,153	893,203	913,747
稼働率(期末)(サブリース勘案後)	%	95.0	95.6	96.9	97.0	97.6

(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) FFO=当期純利益+減価償却費-不動産等売却損益

(注4) AFFO=FFO-資本的支出額

(注5) 1口当たりFFO=FFO/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+期末鑑定評価含み益)/
期末発行済投資口数

(注7) DSCR=(営業利益-不動産等売却損益+減価償却費)/支払利息

投資口価格と分配利回りの推移



(注) 分配金利回り=1口当たり実績分配金×2÷各取引日の投資口価格終値
 1口当たり実績分配金は、該当期の直前期の分配実績です。但し、第2期（平成14年1月1日～平成14年6月30日）の分配金利回りの計算においては、第1期の1口当たり実績分配金を、第1期運用日数に基づき半年（182.5日）に換算した値を用いて分配金利回りを算出しています。

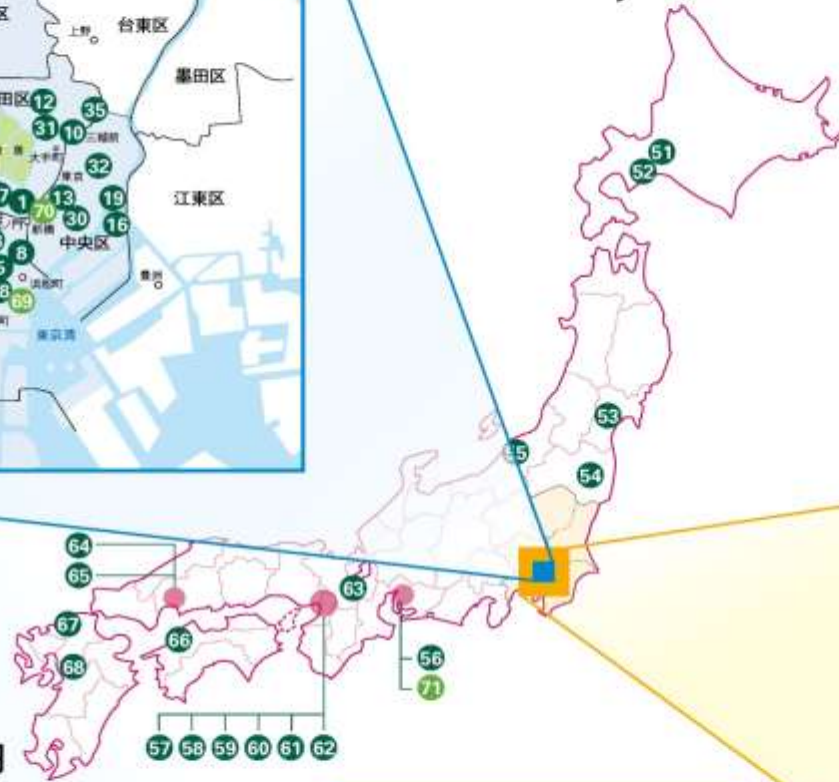
Appendix

ポートフォリオマップ



東京都心部

37 物件 6,442 億円



地方都市部

19 物件 1,158 億円

東京周辺都市部

15 物件 2,144 億円











エリア分布 (取得価格ベース*)



*第24期取得(予定物件)を含みます。

Appendix

物件一覧(東京都心部)

<p>1 NBF日比谷ビル</p>  <p>所在地 東京都千代田区内幸町一丁目1番7号 地積 5,065.35㎡ 延床面積 50,847.51㎡ 階数 地下4階付26階建 建設時期 昭和59年6月30日</p>	<p>5 芝NBFタワー</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階付18階建 建設時期 昭和61年10月1日</p>	<p>9 虎ノ門琴平タワー</p>  <p>所在地 東京都港区虎ノ門一丁目2番8号 地積 2,291.42㎡ 延床面積 29,353.21㎡ 階数 地下3階付26階建 建設時期 平成16年11月13日</p>	<p>13 NBF銀座通りビル</p>  <p>所在地 東京都中央区銀座五丁目7番5号 地積 425.60㎡ 延床面積 3,408.79㎡ 階数 地下1階付10階建 建設時期 平成2年6月12日 平成9年9月30日増築</p>	<p>17 NBF虎ノ門ビル</p>  <p>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46年4月25日増築</p>
<p>2 西新宿三井ビルディング</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 84,634.02㎡ 階数 地下2階付27階建 建設時期 平成11年4月28日</p>	<p>6 NBFプラチナタワー</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 48,762.65㎡ 階数 地下2階付26階建 建設時期 平成17年11月21日</p>	<p>10 NBF日本橋室町センタービル</p>  <p>所在地 東京都中央区日本橋室町三丁目2番15号 地積 3,097.74㎡ 延床面積 23,019.01㎡ 階数 地下1階付12階建 建設時期 昭和61年10月31日</p>	<p>14 新宿三井ビルディング二号館</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 27,685.90㎡ 階数 地下4階付18階建 建設時期 昭和58年10月19日</p>	<p>18 興和西新橋ビルB棟</p>  <p>所在地 東京都港区西新橋二丁目14番1号 地積 2,449.40㎡ 延床面積 20,180.42㎡ 階数 地下2階付16階建 建設時期 平成6年8月29日</p>
<p>3 ゲートシティ大崎</p>  <p>所在地 東京都品川区大崎一丁目11番1号、2号、6号 地積 42,509.31㎡ 延床面積 287,349.75㎡ 階数 地下4階付24階建 建設時期 平成11年1月6日</p>	<p>7 NBF南青山ビル</p>  <p>所在地 東京都港区南青山三丁目1番31号 地積 3,272.74㎡ 延床面積 19,720.59㎡ 階数 地下2階付11階建 建設時期 平成7年1月31日</p>	<p>11 中目黒GTタワー</p>  <p>所在地 東京都目黒区上目黒二丁目1番1号 地積 6,971.15㎡ 延床面積 56,171.33㎡ 階数 地下3階付25階建 建設時期 平成14年3月25日</p>	<p>15 GSKビル</p>  <p>所在地 東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目6番15号 地積 5,335.28㎡ 延床面積 29,137.86㎡ 階数 地下4階付18階建 建設時期 平成2年11月28日 平成4年12月1日増築</p>	<p>19 NBF新川ビル</p>  <p>所在地 東京都中央区新川二丁目31番1号、31番7号、20番15号 地積 東館およびメゾンニューリバー-2,775.23㎡ 西館-1,532.18㎡ 延床面積 東館およびメゾンニューリバー-17,586.10㎡ 西館-8,352.69㎡ 階数 東館およびメゾンニューリバー-地下2階付15階建 西館-地下1階付10階建 建設時期 平成1年11月30日</p>
<p>4 三菱重工ビル</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階付33階建 建設時期 平成15年4月1日</p>	<p>8 NBFコモディオ汐留</p>  <p>所在地 東京都港区東新橋二丁目14番1号 地積 3,861㎡ 延床面積 28,796.14㎡ 階数 地下1階付9階建 建設時期 平成18年7月10日</p>	<p>12 三井生命御茶ノ水ビル</p>  <p>所在地 東京都千代田区神田駿河台二丁目3番11,31,32,34,35,36 地積 1,767.94㎡ 延床面積 9,258.36㎡ 階数 地下1階付11階建 建設時期 平成21年3月26日</p>	<p>16 リバーシティM-SQUARE</p>  <p>所在地 東京都中央区佃二丁目1番6号 地積 4,808.71㎡ 延床面積 26,439.03㎡ 階数 地下1階付8階建 建設時期 平成22年1月15日</p>	<p>20 NBF ALLIANCE</p>  <p>所在地 東京都港区南青山五丁目2番1号 地積 1,673.27㎡ 延床面積 6,214.73㎡ 階数 地下1階付5階建 建設時期 平成1年1月25日</p>

Appendix

物件一覧(東京都心部)

<p>19 四谷メディカルビル</p>  <p>所在地 東京都新宿区左門町20番地 地積 2,062.40㎡ 延床面積 9,722.22㎡ 階数 地下1階付11階建 建設時期 平成16年5月20日</p>	<p>18 NBF芝公園ビル</p>  <p>所在地 東京都港区芝三丁目2番16号 地積 1,895.59㎡ 延床面積 11,661.69㎡ 階数 地下2階付12階建 建設時期 平成2年8月17日</p>	<p>29 住友電設ビル</p>  <p>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</p>	<p>13 NBF池袋タワー</p>  <p>所在地 東京都豊島区東池袋一丁目33番8号 地積 994.03㎡ 延床面積 7,981.88㎡ 階数 13階建 建設時期 平成5年4月6日</p>	<p>70 新橋M-SQUARE</p>  <p>所在地 東京都港区新橋一丁目10番6号 地積 920.55㎡ 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</p>
<p>22 渋谷ガーデンフロント</p>  <p>所在地 東京都渋谷区渋谷三丁目25番18号、26番3号 地積 3,750.71㎡ 延床面積 渋谷ガーデンフロント: 22,393.57㎡ 渋谷ガーデンフロントアネックス: 256.97㎡ 階数 渋谷ガーデンフロント: 地下1階付14階建 渋谷ガーデンフロントアネックス: 平家建 建設時期 平成15年9月30日</p>	<p>20 NBF高輪ビル</p>  <p>所在地 東京都港区高輪一丁目3番13号 地積 2,818.77㎡ 延床面積 12,947.59㎡ 階数 9階建 建設時期 昭和62年11月26日</p>	<p>30 NBF東銀座スクエア</p>  <p>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28日</p>	<p>34 NBF池袋シティビル</p>  <p>所在地 東京都豊島区東池袋一丁目17番8号 地積 857.54㎡ 延床面積 5,747.21㎡ 階数 地下1階付9階建 建設時期 平成5年2月26日</p>	
<p>23 東五反田スクエア</p>  <p>所在地 東京都品川区東五反田二丁目10番2号 地積 3,788.02㎡ 延床面積 27,564.04㎡ 階数 地下2階付16階建 建設時期 平成21年4月30日</p>	<p>27 NBF赤坂山王スクエア</p>  <p>所在地 東京都港区赤坂二丁目2番12号 地積 926.63㎡ 延床面積 7,427.94㎡ 階数 地下1階付8階建 建設時期 平成1年9月7日</p>	<p>31 NBF小川町ビルディング</p>  <p>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 6,350.32㎡ 階数 地下1階付10階建 建設時期 昭和61年10月27日</p>	<p>35 龍角散ビル</p>  <p>所在地 東京都千代田区東神田二丁目5番12号 地積 1,545.95㎡ 延床面積 10,073.78㎡ 階数 地下1階付9階建 建設時期 平成3年11月30日</p>	
<p>24 NBF渋谷イースト</p>  <p>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</p>	<p>28 NBF芝公園大門通りビル</p>  <p>所在地 東京都港区芝公園一丁目8番12号 地積 836.45㎡(敷地全体)の内733.12㎡ 延床面積 5,350.75㎡ 階数 地下1階付9階建 建設時期 平成3年3月29日</p>	<p>32 日本橋東町M-SQUARE</p>  <p>所在地 東京都中央区日本橋東町1番4号 地積 808.05㎡ 延床面積 5,053.97㎡ 階数 地下1階付8階建 建設時期 平成21年6月15日</p>	<p>39 セレスティン芝三井ビルディング</p>  <p>所在地 東京都港区芝三丁目23番1号 地積 7,679.46㎡ 延床面積 59,918.71㎡ 階数 地下2階付地上17階建 建設時期 平成14年4月1日</p>	

Appendix

物件一覧(東京周辺都市部)

36 中野坂上サンブライトツイン



所在地 東京都中野区本町二丁目46番1号、4号
 地積 10,331.90㎡
 延床面積 中野サンブライトツイン
 63,396.95㎡
 中野サンブライトアクセス
 2,463.94㎡
 階数 中野サンブライトツイン:
 地下2階付30階建
 中野サンブライトアクセス:
 地下1階付5階建
 建設時期 平成8年9月30日

40 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番地26
 地積 3,400.82㎡
 延床面積 22,788.71㎡
 階数 地下1階付11階建
 建設時期 平成19年10月26日

44 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 6,717.71㎡
 階数 9階建
 建設時期 平成3年6月10日

48 NBF浦和ビル



所在地 埼玉県さいたま市浦和区東高砂町2番5号
 地積 1,005.16㎡
 延床面積 5,090.72㎡
 階数 地下1階付8階建
 建設時期 平成2年6月20日

37 NBF豊洲チャンネルフロント



所在地 東京都江東区豊洲五丁目6番52号
 地積 14,335.60㎡
 延床面積 46,002.37㎡
 階数 11階建
 建設時期 平成16年9月7日

41 新川崎三井ビルディング (追加取得分)



所在地 神奈川県川崎市幸区鹿島田一丁目1番2号
 地積 19,478.07㎡
 延床面積 138,485.98㎡
 階数 地下2階付32階建
 建設時期 平成1年5月22日

45 つくば三井ビルディング



所在地 茨城県つくば市竹園一丁目6番1号
 地積 6,280.82㎡
 延床面積 26,266.10㎡
 階数 地下2階付19階建
 建設時期 平成2年3月14日

49 NBF新浦安タワー



所在地 千葉県浦安市入船一丁目5番2号
 地積 15,875.86㎡
 延床面積 76,767.24㎡
 階数 地下2階付20階建
 建設時期 平成2年10月17日
 平成12年10月31日増築

38 NBF豊洲ガーデンフロント



所在地 東京都江東区豊洲五丁目6番15号
 地積 12,551.33㎡
 延床面積 35,621.93㎡
 階数 9階建
 建設時期 平成19年9月7日

42 横浜STビル



所在地 神奈川県横浜市西区北幸一丁目11番15号
 地積 6,348.45㎡
 延床面積 42,568.77㎡
 階数 地下2階付18階建
 建設時期 昭和62年10月31日

46 NBF宇都宮ビル



所在地 栃木県宇都宮市東宿郷三丁目1番7号
 地積 2,074.16㎡
 延床面積 8,775.07㎡
 階数 8階建
 建設時期 平成8年6月5日

50 NBF松戸ビル



所在地 千葉県松戸市本町18番4号
 地積 1,064.25㎡
 延床面積 6,386.17㎡
 階数 8階建
 建設時期 平成4年8月6日

39 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

43 バレール三井ビルディング



所在地 神奈川県川崎市川崎区東田町8番地
 地積 5,673.25㎡
 延床面積 50,934.97㎡
 階数 地下1階付22階建
 建設時期 平成2年10月16日

47 シーノ大宮ノースウイング



所在地 埼玉県さいたま市大宮区桜木町一丁目10番16
 地積 業務棟: 3,083.98㎡
 管理棟: 2,366.04㎡
 延床面積 業務棟: 30,227.21㎡
 管理棟: 385.79㎡
 階数 業務棟: 地下1階付20階建
 管理棟: 地下2階建
 建設時期 平成16年2月20日

Appendix

物件一覧(地方都市部)

<p>51 札幌エルプラザ</p>  <p>所在地 北海道札幌市北区北八条西三丁目28番 地積 4,937.44㎡ 延床面積 32,601.54㎡ 階数 地下2階付13階建 建設時期 平成15年3月7日</p>	<p>55 NBF新潟テレコムビル</p>  <p>所在地 新潟県新潟市中央区万代四丁目4番27号 地積 2,365.83㎡ 延床面積 14,146.71㎡ 階数 10階建 建設時期 平成1年5月11日</p>	<p>59 サンマリオンNBFタワー</p>  <p>所在地 大阪府大阪市中央区南本町二丁目6番12号 地積 2,150.36㎡ 延床面積 23,755.80㎡ 階数 地下2階付22階建 建設時期 平成8年1月30日</p>	<p>63 NBF四条高丸ビル</p>  <p>所在地 京都府京都市下市区橋小路通高丸西入番付者町167番 地積 761.25㎡ 延床面積 5,792.21㎡ 階数 地下1階付9階建 建設時期 平成3年9月6日</p>	<p>67 博多祇園M-SQUARE</p>  <p>所在地 福岡県福岡市博多区冷泉町2番1号 地積 3,384.06㎡ 延床面積 18,670.54㎡ 階数 10階建 建設時期 平成21年6月25日</p>
<p>52 NBF札幌南二条ビル</p>  <p>所在地 北海道札幌市中央区南二条西二丁目15番1号 地積 970.42㎡ 延床面積 6,149.78㎡ 階数 地下2階付9階建 建設時期 平成2年11月26日</p>	<p>56 NBF名古屋広小路ビル</p>  <p>所在地 愛知県名古屋市中区栄二丁目3番6号 地積 1,683.76㎡ 延床面積 14,589.79㎡ 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</p>	<p>60 堺筋本町センタービル</p>  <p>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㎡(敷地全体)の内1,696.53㎡ 延床面積 32,989.71㎡ 階数 地下1階付10階建 建設時期 平成3年5月22日</p>	<p>64 NBF広島立町ビル</p>  <p>所在地 広島県広島市中区立町2番27号 地積 1,013.35㎡ 延床面積 8,656.97㎡ 階数 地下1階付12階建 建設時期 平成3年11月12日</p>	<p>68 NBF熊本ビル</p>  <p>所在地 熊本県熊本市中央区平島町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</p>
<p>53 NBF仙台本町ビル</p>  <p>所在地 宮城県仙台市青葉区本町二丁目16番10号 地積 1,658.99㎡ 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</p>	<p>57 アクア堂島NBFタワー (←←東側のビルはアクア堂島東館です！)</p>  <p>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)</p>	<p>61 NBF堺東ビル</p>  <p>所在地 大阪府堺市堺区北瓦町一丁目3番17号 地積 1,978.53㎡ 延床面積 7,294.35㎡ 階数 8階建 建設時期 平成3年6月20日</p>	<p>65 広島袋町ビルディング (高層部を除く)</p>  <p>所在地 広島県広島市中区袋町5番25号 地積 2,039.20㎡ 延床面積 16,411.08㎡ 階数 14階建 建設時期 平成14年1月30日</p>	<p>70 三井住友銀行名古屋ビル</p>  <p>所在地 愛知県名古屋市中区錦二丁目18番19号 地積 3,181.60㎡ 延床面積 27,661.97㎡ 階数 地下2階付地上19階建 建設時期 平成13年4月27日</p>
<p>54 NBFユニックスビル</p>  <p>所在地 福島県福島市米町6番6号 地積 3,112.75㎡ 延床面積 23,420.12㎡ 階数 地下2階付11階建 建設時期 平成6年9月30日</p>	<p>58 信濃橋三井ビルディング</p>  <p>所在地 大阪府大阪市西区堀本町一丁目11番7号 地積 4,296.26㎡ 延床面積 36,301.54㎡ 階数 地下2階付12階建 建設時期 昭和57年9月29日</p>	<p>62 アクア堂島東館 (←←東側のビルです！)</p>  <p>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 24,728.19㎡ 階数 地下2階付19階建 建設時期 平成5年4月21日</p>	<p>66 NBF松山日鏡館ビル</p>  <p>所在地 愛知県松山市三番町西丁目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</p>	