

# 2013年12月期(第25期)決算 投資家説明資料

**NBF**  
Nippon Building Fund

2014年2月17日



<b>1. NBFについて</b>	
1-1 特徴・方針	3
<b>2. 決算実績と業績予想</b>	
2-1 2013年12月期（第25期）決算 ハイライト（1/2）	5
2-1 2013年12月期（第25期）決算 ハイライト（2/2）	6
2-2 2013年12月期（第25期）決算 損益計算書（P/L）	7
2-3 2013年12月期（第25期）決算 貸借対照表（B/S）	8
2-4 2013年12月期（第25期）決算 財務の状況	9
2-5 2013年12月期（第25期）決算 継続鑑定評価	10
2-6 2014年6月期（第26期）業績予想	11
（参考） 1口当たり分配金の推移	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 物件取得・売却実績（1/2）	17
3-4 物件取得・売却実績（2/2）	18
3-5 財務運営	19
<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	21
4-1 ポートフォリオ戦略（2/3）規模	22
4-1 ポートフォリオ戦略（3/3）パイプライン	23
4-2 リーシング戦略	24
4-3 プロパティマネジメント戦略体制・追加投資	25
4-4 財務運営（1/2）LTV・長期固定金利比率	26
4-4 財務運営（2/2）返済期限の分散	27
4-5 NBFの戦略（まとめ）	28
<b>5. Appendix</b>	
1 オフィスビル賃貸マーケット動向（1/2）	31
1 オフィスビル賃貸マーケット動向（2/2）	32
2 不動産取得マーケット動向	33
3 投資口価格の推移	34
4 世界のリートランキング	35
5 NBFのトラックレコード	36
6 物件概要一覧（1/2）（東京都心部）	37
6 物件概要一覧（2/2）（東京周辺都市部・地方都市部）	38
7 ビル別入居・退去面積一覧（2013年7月1日～2013年12月31日）	39
8 築年数の状況	40
9 物件価格一覧（1/2）（東京都心部）	41
9 物件価格一覧（2/2）（東京周辺都市部・地方都市部）	42
10 鑑定レート一覧（1/2）（東京都心部）	43
10 鑑定レート一覧（2/2）（東京周辺都市部・地方都市部）	44
11 主要テナント上位10社（賃貸面積ベース）	45
12 テナント業種分布	46
13 リニューアル投資	47
14 CSイベント	48
15 財務運営の軌跡	49
16 借入金の調達先一覧	50
17 個別物件の収益状況（1/3）（東京都心部）	51
17 個別物件の収益状況（2/3）（東京周辺都市部）	52
17 個別物件の収益状況（3/3）（地方都市部）	53
18 投資主の状況	54
19 営業成績及び財産状況の推移	55
20 ポートフォリオマップ	56
21 物件一覧（1/4）（東京都心部）	57
21 物件一覧（2/4）（東京都心部）	58
21 物件一覧（3/4）（東京周辺都市部）	59
21 物件一覧（4/4）（地方都市部）	60

# 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

(2013年12月31日時点)

**ポートフォリオのクオリティ**

東京都心部を中心に優良オフィスビルに重点投資  
 東京都心部投資比率：**68.9%**  
(取得価格ベース)

高水準の稼働率 **稼働率：97.1%**      継続鑑定評価 **含み益率：5.8%**

**財務基盤**

高水準の格付け  
 R&I：**AA**    S&P：**A+**    Moody's：**A2**  
(発行体格付)      (長期会社格付)      (発行体格付)

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：**99.6%**    平均残存年数：**4.73年**



**規模**

J-REIT最大の規模

総資産	<b>10,228億円</b>
時価総額	<b>8,470億円</b>
保有物件数	<b>71物件</b>
総賃貸可能面積	<b>103万㎡</b>

**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

### NBFの方針

**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 + 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

### 【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口に分割しました。

### 【保有物件の前提】

#### 第25期実績（期末物件数：71物件）

- ・新規9物件 第24期に取得した8物件及び第25期に取得した1物件
- ・売却3物件 第24期に売却した1物件（持分）及び第25期に売却した3物件（1物件は持分）
- ・既存65物件 第25期末に保有している71物件のうち上記新規9物件を除いた65物件

三井住友銀行名古屋ビル、新橋M-SQUARE、NBF大崎ビル、パナソニック東京汐留ビル、ゲートシティ大崎（追加取得分）、池袋イースト、NBF渋谷ガーデンフロント（追加取得分）、セレスティン芝三井ビルディング及び西新宿三井ビルディング（追加取得分）  
NBF日本橋室町センタービル（準共有持分（50%）を第24期、第25期に各々売却）、NBF四条烏丸ビル及びNBF堺東ビル

#### 第26期予想（期末物件数：71物件）

- ・新規2物件 第25期に取得した1物件及び第26期に取得した1物件 西新宿三井ビルディング（追加取得分）及び堺筋本町センタービル（追加取得分）
- ・売却3物件 第25期に売却した3物件（1物件は持分） NBF日本橋室町センタービル（準共有持分50%）、NBF四条烏丸ビル及びNBF堺東ビル
- ・既存71物件 第25期末に保有している71物件のうち上記新規2物件を除いた71物件



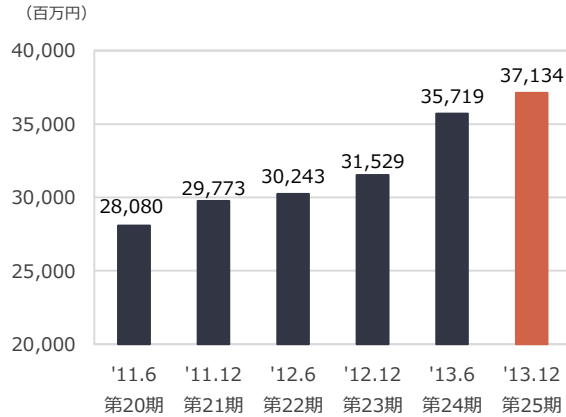
# 2-1 2013年12月期（第25期）決算 ハイライト（1/2）

項目	2011/6期 (第20期)	2011/12期 (第21期)	2012/6期 (第22期)	2012/12期 (第23期)	2013/6期 (第24期)	2013/12期 (第25期)	前期比(%)
<b>営業収益</b>	<b>28,080</b> 百万円	<b>29,773</b> 百万円	<b>30,243</b> 百万円	<b>31,529</b> 百万円	<b>35,719</b> 百万円	<b>37,134</b> 百万円	+4.0%
（うち売却益）	-	-	-	-	(2,097百万円)	(2,289百万円)	-
<b>賃貸NOI</b>	<b>18,663</b> 百万円	<b>19,529</b> 百万円	<b>19,857</b> 百万円	<b>20,106</b> 百万円	<b>22,035</b> 百万円	<b>22,864</b> 百万円	+3.8%
（NOI利回り*1）	(4.89%)	(4.90%)	(4.77%)	(4.68%)	(4.60%)	(4.67%)	(+0.07pt)
<b>当期純利益</b>	<b>8,757</b> 百万円	<b>9,127</b> 百万円	<b>9,489</b> 百万円	<b>9,657</b> 百万円	<b>12,941</b> 百万円	<b>13,276</b> 百万円	+2.6%
（うち売却損益）	-	(-197百万円)	-	-	(2,097百万円)	(2,003百万円)	-
（圧縮積立金繰入額）	-	(334百万円)	-	-	(1,278百万円)	(1,311百万円)	-
<b>総資産（期末）</b>	<b>823,705</b> 百万円	<b>852,854</b> 百万円	<b>871,140</b> 百万円	<b>899,123</b> 百万円	<b>1,047,991</b> 百万円	<b>1,022,811</b> 百万円	-2.4%
<b>LTV（期末）</b>	<b>42.6%</b>	<b>44.2%</b>	<b>42.9%</b>	<b>44.4%</b>	<b>45.2%</b>	<b>43.8%</b>	-1.4pt
<b>1口当たり分配金</b>	<b>15,138</b> 円	<b>15,200</b> 円	<b>15,480</b> 円	<b>15,754</b> 円	<b>16,854</b> 円	<b>17,290</b> 円	+2.6%
（参考*2）	(7,569円)	(7,600円)	(7,740円)	(7,877円)	(8,427円)	(8,645円)	
<b>1口当たりNAV（期末）</b>	<b>790,348</b> 円	<b>797,073</b> 円	<b>779,593</b> 円	<b>779,327</b> 円	<b>801,780</b> 円	<b>814,865</b> 円	+1.6%
（参考*2）	(395,174円)	(398,536円)	(389,796円)	(389,663円)	(400,890円)	(407,432円)	
<b>発行済投資口数（期末）</b>	<b>578,500</b> 口	<b>578,500</b> 口	<b>613,000</b> 口	<b>613,000</b> 口	<b>692,000</b> 口	<b>692,000</b> 口	-

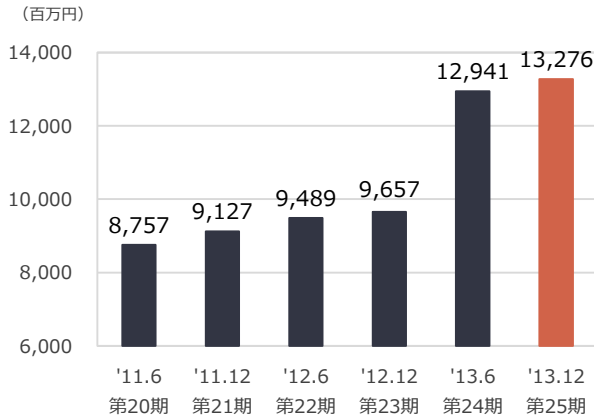
\*1 NOI利回り= 期初保有物件のNOI÷期末簿価

\*2 2014年1月1日を効力発行日として投資口1口を2口に分割  
参考として（ ）に分割勘案後の数値を併記

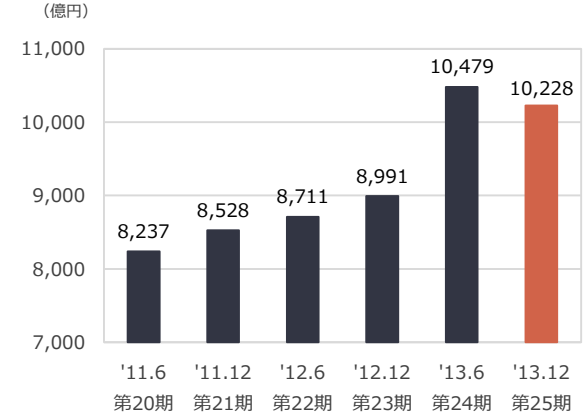
## 営業収益



## 当期純利益

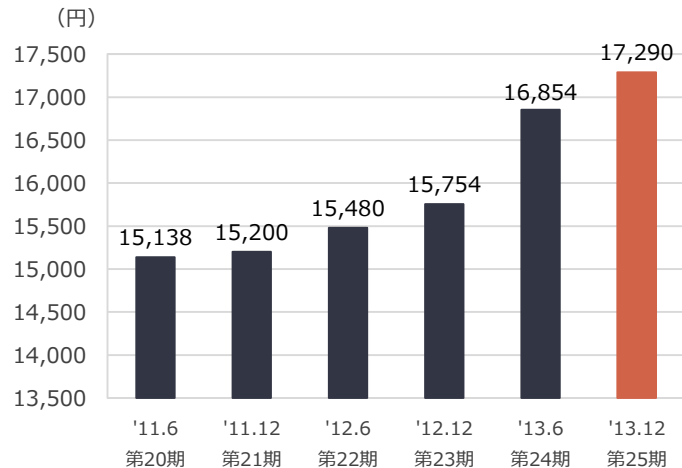


## 総資産（期末）



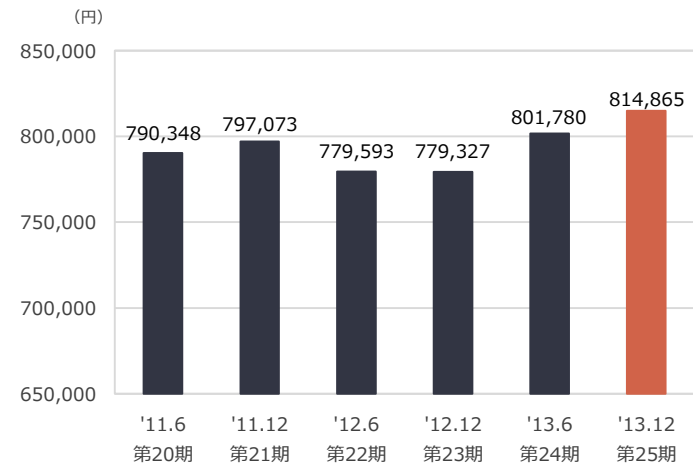
## 1口当たり分配金

(投資口分割前)



## 1口当たりNAV（期末）

(投資口分割前)



# 2-2 2013年12月期（第25期）決算 損益計算書（P/L）

## ■ 損益計算書（P/L）

（百万円）

科目	2013年6月期 (第24期)	2013年12月期 (第25期)	前期比
<b>営業収益</b>	<b>35,719</b>	<b>37,134</b>	<b>1,414</b>
不動産賃貸事業収益 計	33,622	34,844	1,222
不動産賃貸収入	30,752	31,424	672
その他賃貸事業収入	2,870	3,420	550
不動産等売却益	2,097	2,289	192
<b>営業費用</b>	<b>19,904</b>	<b>20,737</b>	<b>832</b>
不動産賃貸事業費用 計	18,284	18,910	625
不動産賃貸費用（減価償却費除く）	11,586	11,980	393
減価償却費	6,697	6,929	231
不動産等売却損	-	286	286
資産運用報酬	1,240	1,281	40
販売費及び一般管理費	378	258	-119
<b>営業利益</b>	<b>15,815</b>	<b>16,397</b>	<b>581</b>
営業外損益	-2,873	-3,120	-246
営業外収益	261	12	-248
営業外費用	3,135	3,133	-2
<b>経常利益</b>	<b>12,942</b>	<b>13,277</b>	<b>335</b>
<b>特別損益</b>	-	-	-
<b>税引前当期純利益</b>	<b>12,942</b>	<b>13,277</b>	<b>335</b>
法人税等合計	0	0	0
<b>当期純利益</b>	<b>12,941</b>	<b>13,276</b>	<b>335</b>
圧縮積立金繰入額	1,278	1,311	33
分配金総額	11,662	11,964	301
<b>1口当たり分配金（円）</b>	<b>16,854</b>	<b>17,290</b>	<b>436</b>
稼働率（期末）（%）	97.8	97.1	-0.7
期末発行済投資口数(口)	692,000	692,000	-

## ■ 前期比増減の主な要因

営業収益：	+ 1,414百万円
不動産賃貸収入	+ 672百万円
新規9物件・売却3物件	+ 1,296百万円
既存65物件	- 624百万円
その他賃貸事業収入	+ 550百万円
付帯収益（季節要因）等	+ 550百万円
不動産等売却益	+ 192百万円
第24期売却（NBF日本橋室町センタービル（準共有持分50%）の剥落）	- 2,097百万円
第25期売却（NBF日本橋室町センタービル（準共有持分50%））	+ 2,118百万円
第25期売却（NBF四条烏丸ビル）	+ 171百万円
営業費用：	+ 832百万円
不動産賃貸事業費用	+ 625百万円
水道光熱費（季節要因）	+ 592百万円
建物管理委託費（新規物件取得等）	+ 212百万円
公租公課（物件売却等）	- 114百万円
修繕費	- 345百万円
減価償却費（新規物件取得等）	+ 231百万円
不動産等売却損	+ 286百万円
第25期売却損（NBF堺東ビル）	+ 286百万円
資産運用報酬	+ 40百万円
販売費及び一般管理費（固定資産税評価見直しコンサルフィー等）	- 119百万円
営業外損益：	- 246百万円
営業外収益	- 248百万円
固定資産税等還付金（第24期の剥落）	- 255百万円



# 2-3 2013年12月期 (第25期) 決算 貸借対照表 (B/S)

## ■ 貸借対照表 (B/S)

資産の部			
科目	2013年6月期末 (第24期末)	2013年12月期末 (第25期末)	前期比
<b>流動資産</b>	<b>42,513</b>	<b>37,347</b>	<b>-5,165</b>
現金及び預金	39,759	36,509	-3,250
その他	2,753	837	-1,915
<b>固定資産</b>	<b>1,005,374</b>	<b>985,373</b>	<b>-20,000</b>
有形固定資産	963,515	943,398	-20,117
無形固定資産	35,703	35,772	69
投資その他の資産	6,156	6,203	47
<b>繰延資産</b>	<b>103</b>	<b>90</b>	<b>-13</b>
<b>資産合計</b>	<b>1,047,991</b>	<b>1,022,811</b>	<b>-25,180</b>

## 負債及び純資産の部

科目	2013年6月期末 (第24期末)	2013年12月期末 (第25期末)	前期比
<b>流動負債</b>	<b>87,515</b>	<b>60,050</b>	<b>-27,465</b>
短期借入金	25,000	2,000	-23,000
一年以内返済予定の長期借入金	41,750	36,750	-5,000
一年以内償還予定の投資法人債	10,000	10,000	-
その他	10,765	11,300	534
<b>固定負債</b>	<b>442,891</b>	<b>443,563</b>	<b>671</b>
投資法人債	60,000	60,000	-
長期借入金	336,500	339,125	2,625
預り敷金及び保証金等	46,391	44,438	-1,953
(有利子負債)	(473,250)	(447,875)	(-25,375)
<b>負債合計</b>	<b>530,407</b>	<b>503,613</b>	<b>-26,793</b>
<b>投資主資本</b>	<b>517,584</b>	<b>519,198</b>	<b>1,613</b>
出資総額	504,308	504,308	-
剰余金	13,275	14,889	1,613
圧縮積立金	334	1,612	1,278
当期末処分利益	12,941	13,276	334
<b>純資産合計</b>	<b>517,584</b>	<b>519,198</b>	<b>1,613</b>
<b>負債及び純資産合計</b>	<b>1,047,991</b>	<b>1,022,811</b>	<b>-25,180</b>

## ■ 前期比増減の主な要因

資産 :	- 25,180百万円
<b>固定資産</b>	<b>- 20,000百万円</b>
第25期物件取得等	+ 213百万円
第25期物件売却等	- 15,381百万円
資本的支出	+ 1,980百万円
減価償却累計額	- 6,929百万円
その他	+ 117百万円
負債 :	- 26,793百万円
<b>有利子負債</b>	<b>- 25,375百万円</b>
短期借入金	- 23,000百万円
長期借入金	- 2,375百万円
純資産 :	+ 1,613百万円
<b>剰余金</b>	<b>+ 1,613百万円</b>
圧縮積立金	+ 1,278百万円
当期末処分利益	+ 334百万円

## ■ ファイナンスデータ

項目	2013年6月期末 (第24期)	2013年12月期末 (第25期)	前期比
LTV	45.2%	43.8%	-1.4Pt
長期固定金利比率	94.7%	99.6%	+4.9pt
平均調達金利	1.32%	1.34%	+0.02pt
平均残存年数 (長期有利子負債)	4.76年	4.73年	-0.03年

## ■ 有利子負債残高

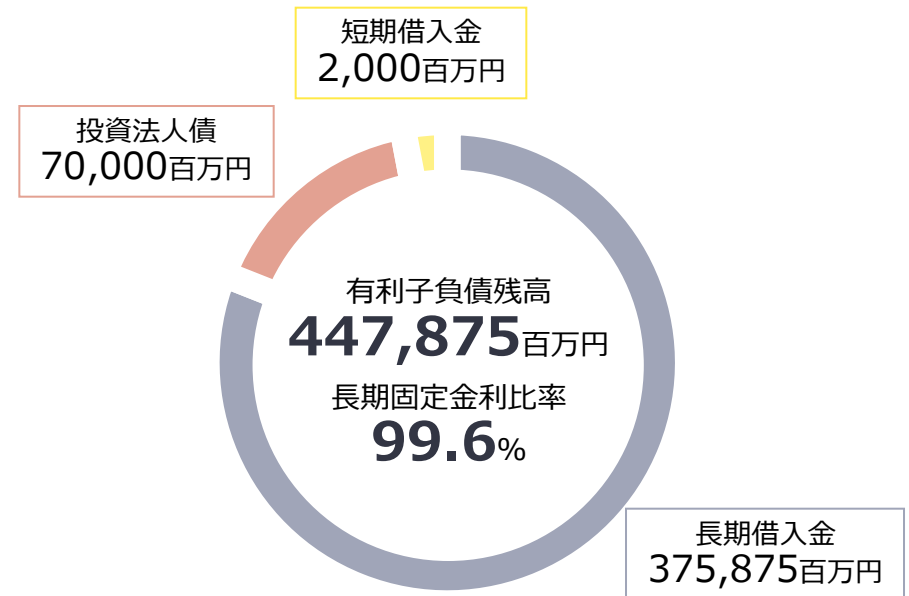
(百万円)

項目	2013年6月期末 (第24期)	2013年12月期末 (第25期)	前期比
短期借入金	25,000	2,000	-23,000
長期借入金	378,250	375,875	-2,375
投資法人債	70,000	70,000	±0
<b>合計</b>	<b>473,250</b>	<b>447,875</b>	<b>-25,375</b>

## ■ 格付けの状況

(2013年12月31日時点)

格付会社名	格付	備考
R&I	発行体格付 : AA	格付けの方向性 : 安定的
S&P	長期会社格付 : A+ 短期会社格付 : A-1	アウトルック : 安定的
Moody's	発行体格付 : A2	格付け見通し : 安定的



## ■ 継続鑑定評価

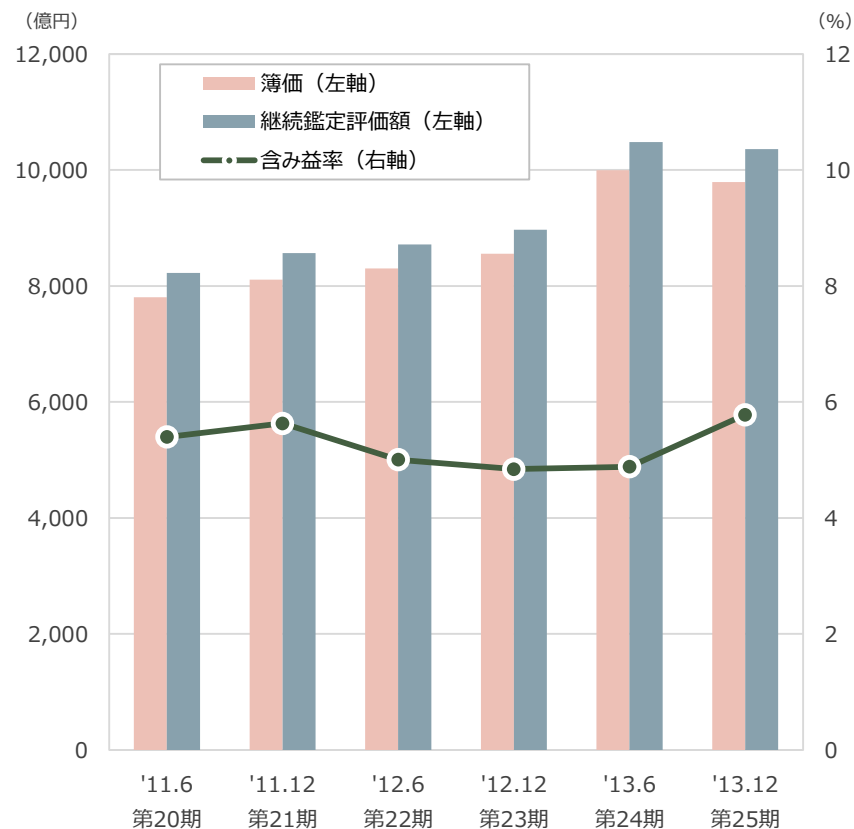
	2013年6月期末 (第24期)	2013年12月期末 (第25期)	前期比
物件数	74物件	71物件	-3物件
鑑定評価額	10,481億円	10,358億円	-123億円
簿価	9,992億円	9,792億円	-200億円
含み益	489億円	566億円	77億円
含み益率	4.9%	5.8%	+0.9pt

## ■ 物件ごとの変動

	2013年6月期末 (第24期)	2013年12月期 末 (第25期)
低下	68	65
維持	6	6
上昇	0	0

	2013年6月期末 (第24期)	2013年12月期 末 (第25期)
増加	42	37
維持	6	11
減少	26	23

## ■ 継続鑑定評価額・簿価の推移



## ■ 業績予想

(百万円)

科目	2013/12期 (実績) (第25期)	2014/6期 (予想) (第26期)	前期比	2014/12期 (参考) (第27期)	前期比
<b>営業収益</b>	<b>37,134</b>	<b>35,820</b>	<b>-1,314</b>	<b>33,885</b>	<b>-1,935</b>
不動産賃貸事業収益 計	34,844	33,917	-926	33,885	-32
不動産賃貸収入	31,424	31,027	-396	30,580	-447
その他賃貸事業収入	3,420	2,890	-530	3,305	414
不動産等売却益	2,289	1,902	-387	-	-1,902
<b>営業費用</b>	<b>20,737</b>	<b>20,540</b>	<b>-196</b>	<b>20,847</b>	<b>307</b>
不動産賃貸事業費用 計	18,910	19,057	147	19,446	388
不動産賃貸費用 (減価償却費除く)	11,980	12,047	67	12,401	354
減価償却費	6,929	7,009	80	7,044	34
不動産等売却損	286	-	-286	-	-
資産運用報酬	1,281	1,228	-53	1,161	-66
販売費及び一般管理費	258	254	-4	239	-14
<b>営業利益</b>	<b>16,397</b>	<b>15,280</b>	<b>-1,117</b>	<b>13,037</b>	<b>-2,242</b>
営業外損益	-3,120	-2,992	127	-2,862	129
営業外収益	12	8	-4	8	-
営業外費用	3,133	3,000	-132	2,870	-129
<b>経常利益</b>	<b>13,277</b>	<b>12,287</b>	<b>-989</b>	<b>10,174</b>	<b>-2,112</b>
特別損益	-	-	-	-	-
<b>税引前当期純利益</b>	<b>13,277</b>	<b>12,287</b>	<b>-989</b>	<b>10,174</b>	<b>-2,112</b>
法人税等合計	0	1	0	1	0
<b>当期純利益</b>	<b>13,276</b>	<b>12,286</b>	<b>-990</b>	<b>10,173</b>	<b>-2,112</b>
圧縮積立金繰入額	1,311	1,213	-98	-	-1,213
分配金総額	11,964	11,072	-892	10,173	-899
<b>1口当たり分配金 (円)</b>	<b>※8,645</b>	<b>8,000</b>	<b>-645</b>	<b>7,350</b>	<b>-650</b>
※投資口2分割前実績 17,290円					
稼働率 (期末) (%)	97.1	97.0	-0.1	97.6	0.6
期末発行済投資口数(口)	692,000	※1,384,000	692,000	1,384,000	-
(投資口2分割実施)					

## ■ 第25期比増減の主な要因

<b>営業収益 :</b>	<b>- 1,314百万円</b>
<b>不動産賃貸収入</b>	<b>- 396百万円</b>
新規2物件・売却3物件	- 3百万円
既存71物件	- 393百万円
<b>その他賃貸事業収入</b>	<b>- 530百万円</b>
付帯収益 (季節要因) 等	- 530百万円
<b>不動産等売却益</b>	<b>- 387百万円</b>
第25期売却 (NBF日本橋室町センタービル (準共有持分50%) の剥落)	- 2,118百万円
第25期売却 (NBF四条烏丸ビルの剥落)	- 171百万円
第26期売却 (GSKビル (敷地の一部) )	+ 1,902百万円
<b>営業費用 :</b>	<b>- 196百万円</b>
<b>不動産賃貸事業費用</b>	<b>+ 147百万円</b>
公租公課 (2013年取得9物件等)	+ 540百万円
修繕費	+ 28百万円
水道光熱費 (季節要因等)	- 429百万円
建物管理委託費 (新規物件取得等)	- 40百万円
減価償却費 (新規物件取得等)	+ 80百万円
<b>不動産等売却損</b>	<b>- 286百万円</b>
第25期売却損 (NBF堺東ビル) の戻り	- 286百万円
<b>資産運用報酬</b>	<b>- 53百万円</b>
<b>販売費及び一般管理費</b>	<b>- 4百万円</b>
<b>営業外損益 :</b>	<b>+ 127百万円</b>
<b>営業外費用</b>	<b>- 132百万円</b>
支払金利	- 146百万円

2014年6月期（第26期）の予想数値及び2014年12月期（第27期）の参考数値は、一定の前提条件の下に算出した現時点のものあり、状況の変化により実際の数値から変動する可能性があります。  
また、分配金の額を保証するものではありません。

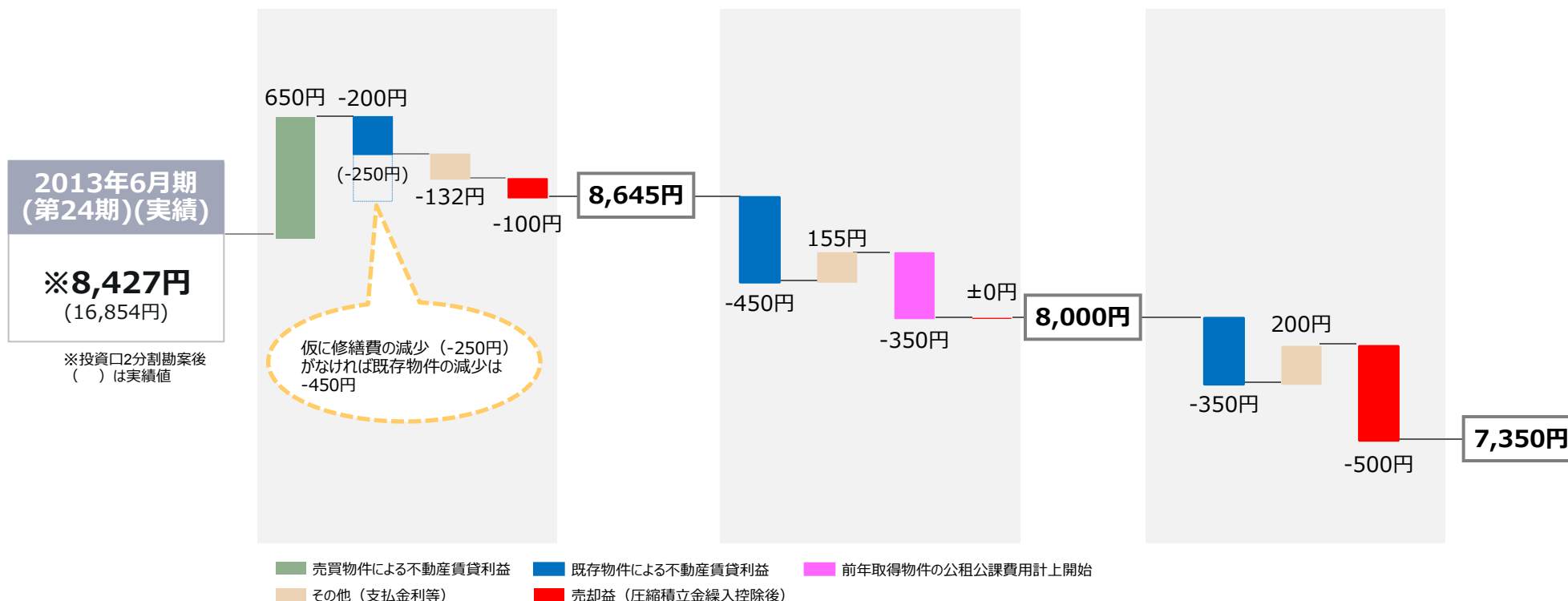
# (参考) 1口当たり分配金の推移

## ■ 1口当たり分配金の推移



※投資口2分割勘案後  
( )は実績値

## ■ 1口当たり分配金の前期比変動要因



・ 前期末変動要因は、前期比変動金額を期末発行済投資口数(ただし2013年12月期(第25期)は投資口2分割勘案後)で除した金額  
・ その他は、すべての物件の運用報酬、販売費及び一般管理費、営業外損益を含む  
・ 前期比変動金額は50円単位で概数(除くその他)

2014年6月期(第26期)の予想数値及び2014年12月期(第27期)の参考数値は、一定の前提条件の下に算出した現時点のものあり、状況の変化により実際の数値から変動する可能性があります。  
また、分配金の額を保証するものではありません。



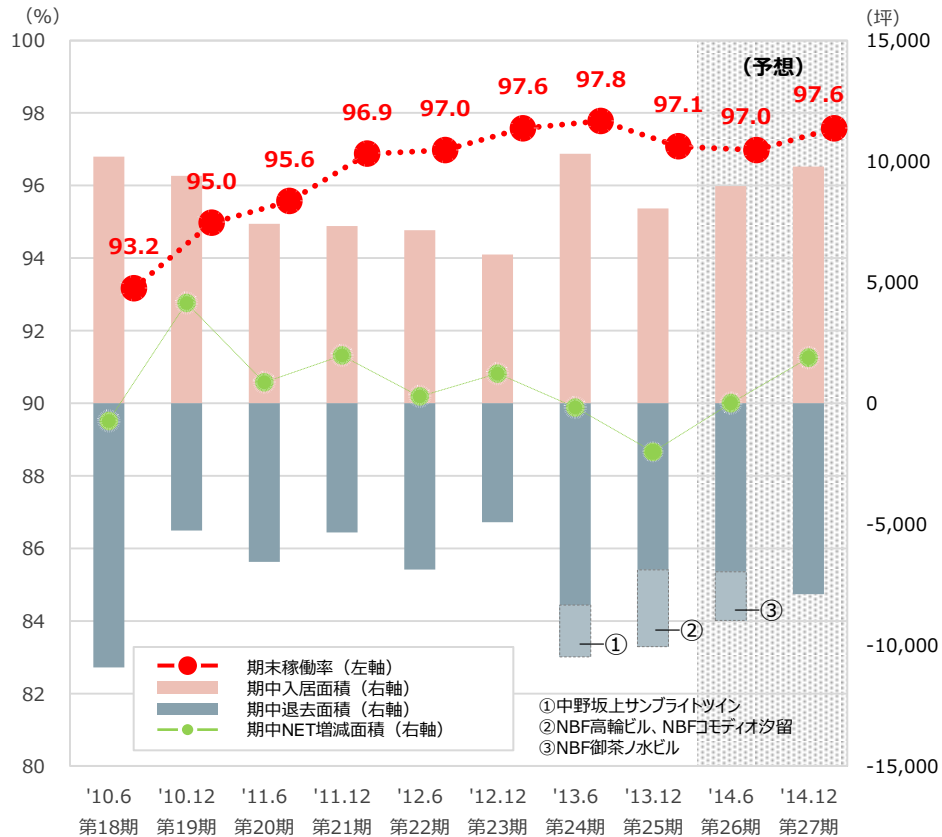


# 3. 運用実績と見通し

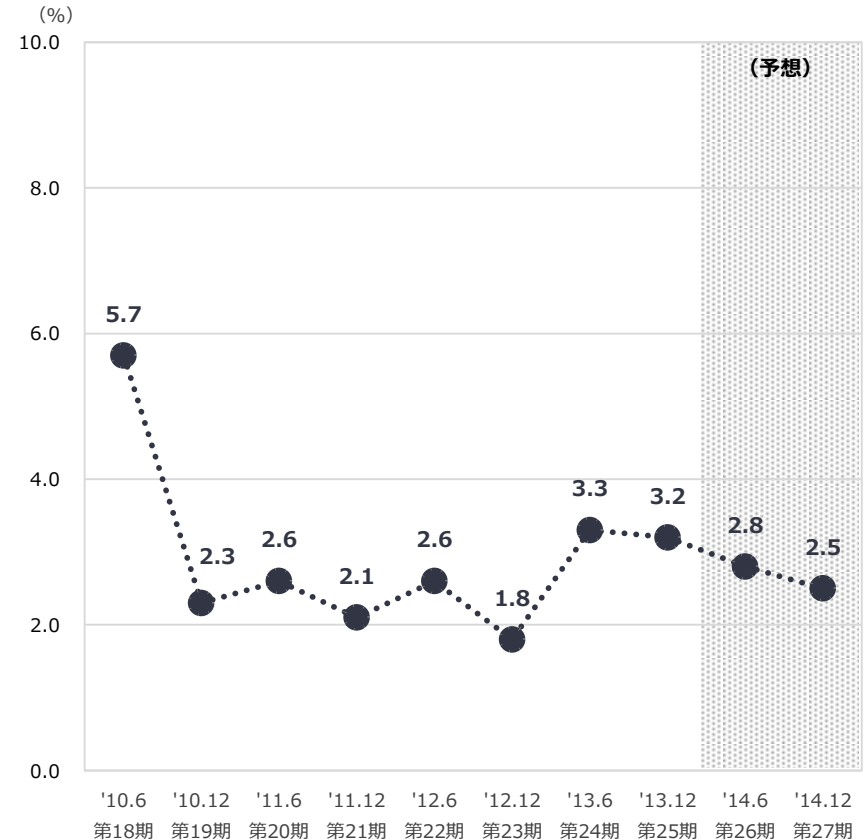
# 3-1 稼働・入退去状況

2012年の大量供給の影響により一時的に退去面積は増加

■ NBFの期末稼働率、期中入退居面積の推移



■ NBFの退去率の推移

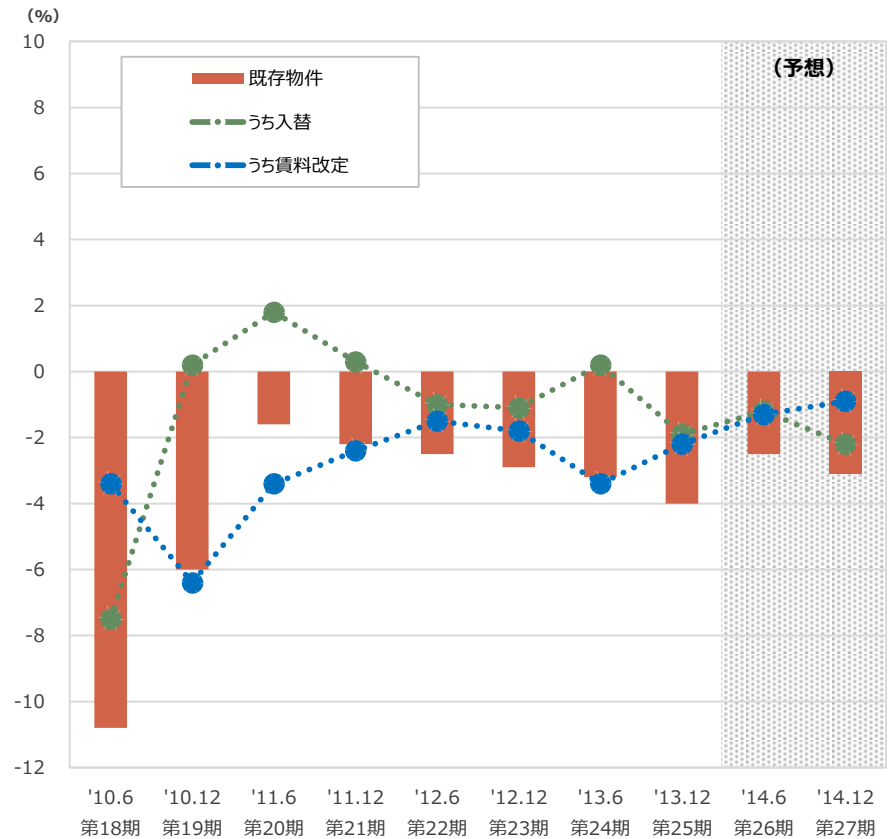
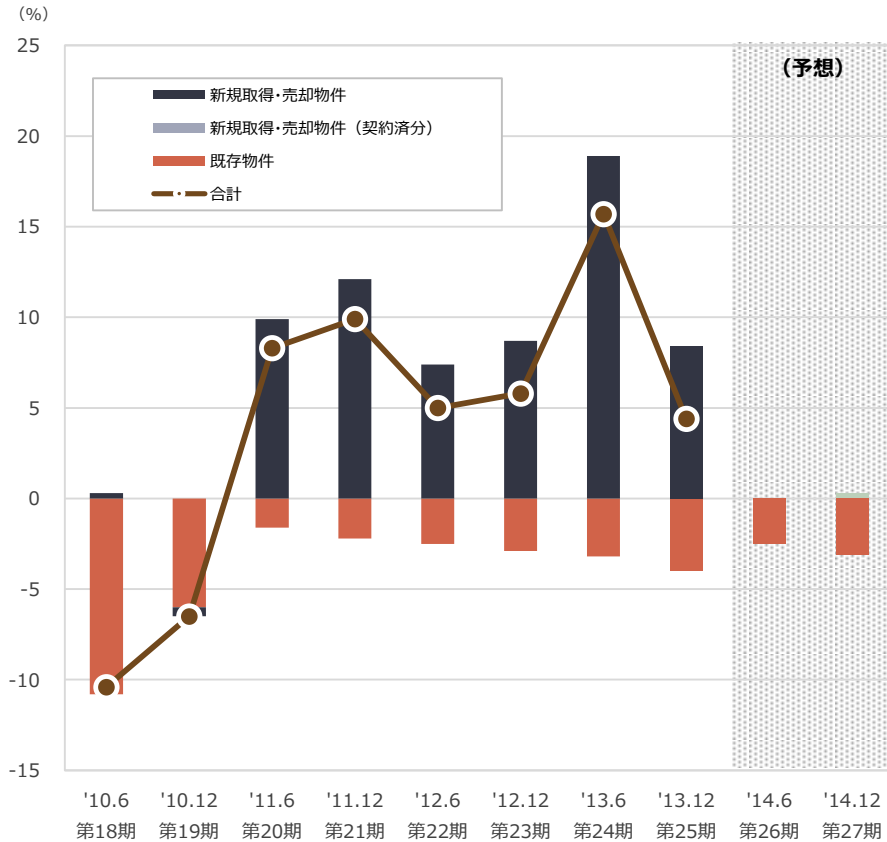


# 3-2 不動産賃貸収入の推移

入替のマイナス影響が2014年12月期（第27期）まで残る一方で  
賃料改定による減収幅は継続的に改善の見込み

■ 不動産賃貸収入の構成・変動率推移（前期比・年換算）

■ 既存物件の不動産賃貸収入の構成・変動率推移（前期比・年換算）



# 3-3 物件取得・売却実績 (1/2)

## 継続的にポートフォリオの強化を推進

■ 取得・売却実績 (直近の3期)  東京都心部  地方都市部

	2013年6月期 (実績) (第24期)	2013年12月期 (実績) (第25期)	2014年6月期 (実績) (第26期)
<b>取得物件</b>	<p style="text-align: center;">三井不動産からの取得</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">     </div> <p style="text-align: center;">住友生命保険からの取得</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p style="text-align: center;">第三者からの取得</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p style="text-align: center;"><b>取得価格合計：156,784百万円</b></p>	<p style="text-align: center;">第三者からの取得</p>  <p style="text-align: center;">西新宿三井ビルディング (追加取得分)</p> <p style="text-align: center;"><b>取得価格：135百万円</b></p>	<p style="text-align: center;">第三者からの取得</p>  <p style="text-align: center;">堺筋本町センタービル (追加取得分)</p> <p style="text-align: center;"><b>取得価格：6,200百万円</b></p>
<b>売却物件</b>	 <p style="text-align: center;">NBF日本橋室町センタービル (準共有持分50%)</p> <p style="text-align: center;"><b>売却価格：14,100百万円</b></p>	<div style="display: flex; justify-content: space-around;">    </div> <p style="text-align: center;">NBF日本橋室町センタービル (準共有持分50%)</p> <p style="text-align: center;"><b>売却価格合計：17,500百万円</b></p>	 <p style="text-align: center;">GSKビル (敷地の一部)</p> <p style="text-align: center;"><b>売却価格：3,084百万円</b></p>

関西エリアの  
ポートフォリオ強化



# 3-4 物件取得・売却実績 (2/2)

## ■ 取得の概要 (第25期・第26期)

	2013年12月期 (第25期)	2014年6月期 (第26期)
取得時期	2013年12月	2014年1月
物件名	西新宿三井ビルディング (追加取得分)	堺筋本町センタービル (追加取得分)
取得先	第三者 (個人)	第三者 (国内のSPC)
取得価格	135百万円	6,200百万円
鑑定評価	224百万円	6,530百万円
NOI 利回り	6.0%	5.6%
持分	0.6% (既保有分と合わせて86.06%)	50.72% (既保有分と合わせて100%)

## ■ 売却の概要 (第25期・第26期)

	2013年12月期 (第25期)			2014年6月期 (第26期)
売却時期	2013年8月 (売却済)	2013年10月 (売却済)	2013年10月 (売却済)	2014年1月 (売却済)
物件名	NBF日本橋室町 センタービル (準共有持分50%)	NBF四条烏丸ビル	NBF堺東ビル	GSKビルの敷地 5,335.28㎡ のうち644.31㎡ (約12%)
売却先	三井不動産 (株)	国内の一般事業会社 及び個人	国内の一般事業会社	東京都 (道路拡幅の為)
売却価格	14,100百万円	1,600百万円	1,800百万円	3,084百万円
鑑定評価	12,600百万円	1,210百万円	1,560百万円	1,530百万円
売却損益	2,118百万円	171百万円	-286百万円	1,902百万円 (予定)
圧縮積立金 繰入額	1,311百万円			1,213百万円 (予定)
圧縮積立金 累計	2,924百万円			4,138百万円 (予定)

## ■ 圧縮積立金について

将来の安定的な運用・分配のために活用します。

## 借入コストの低減と平均残存年数の長期化を実現

### ■ 2013年12月期（第25期）の長期借入金・投資法人債の新規調達・返済実績

返済概要		新規調達概要	
返済総額	26,000百万円	調達総額	24,000百万円
平均金利	1.61%	平均金利	0.93%
平均約定年数	4.8年	平均約定年数	8.5年

### ■ 長期借入金・投資法人債の返済予定

2014年6月期（第26期）

返済概要	
返済総額	25,000百万円
平均金利	1.80%
平均約定年数	5.8年

2014年12月期（第27期）

返済概要	
返済総額	21,000百万円
平均金利	1.83%
平均約定年数	6.6年

借入コストの低減、  
約定年数の長期化を目指す

### ■ 2013年12月期（第25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	金利	スプレッド (スワップ金利比)
2013.7.31	みずほ銀行	8,000	9年	1.07%	0.15%
2013.9.30	みずほ信託銀行	4,000	9年	0.95%	0.14%
	日本生命保険	3,000			
	農林中央金庫	5,000			
2013.10.4	大同生命保険	1,000	7年	0.71%	0.10%
2013.12.2	八十二銀行	1,000	7年	0.64%	0.09%
2013.12.13	三井生命保険	2,000	10年	1.05%	0.16%
合計		24,000	8.5年	0.93%	—

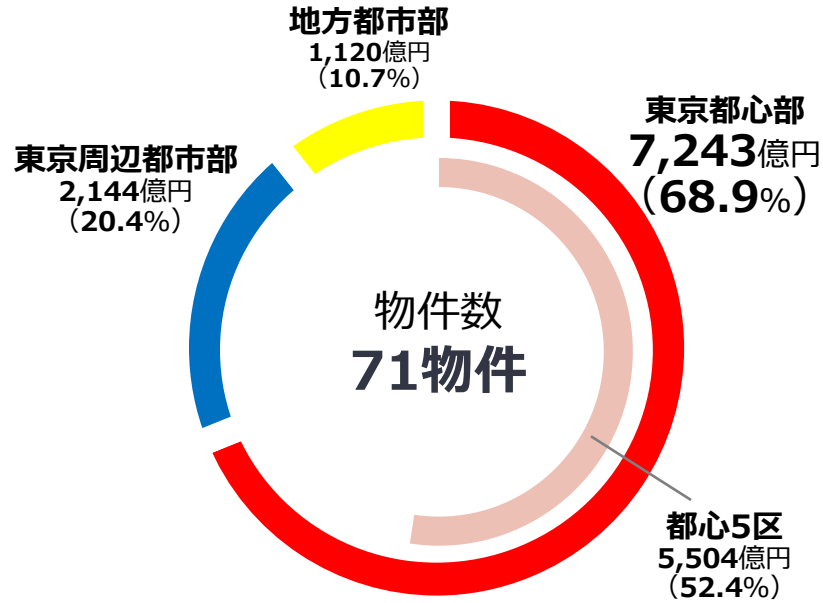


## 4. NBFの強みと戦略

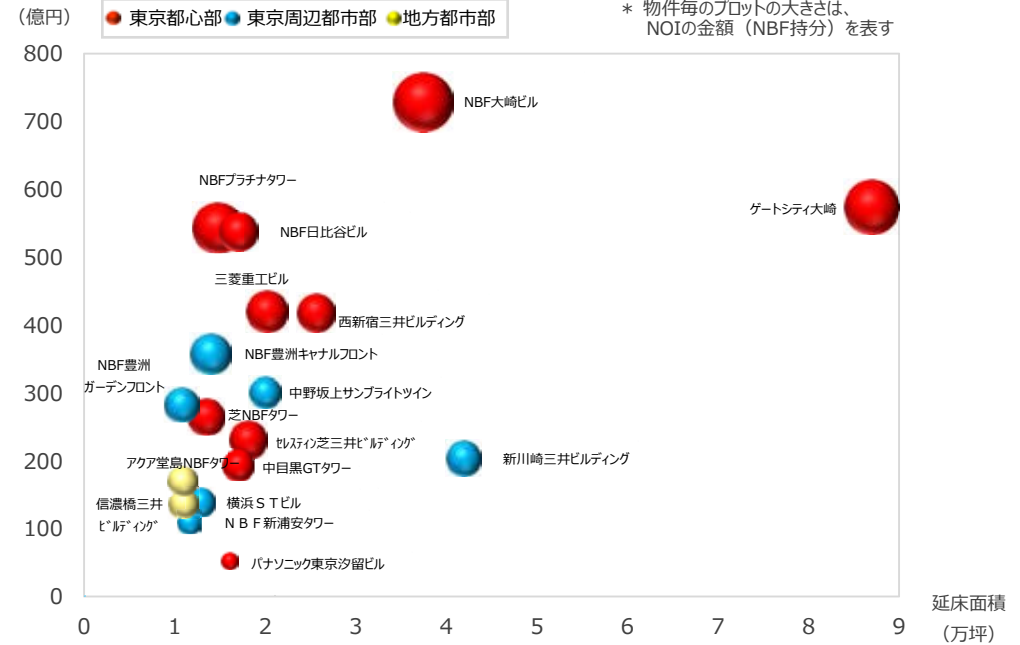
# 4-1 ポートフォリオ戦略 (1/3) クオリティ

## 東京都心部を中心に競争力の高い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) (2013年12月31日時点)



### ■ 継続鑑定評価額と延床面積 (1万坪以上)



#### 東京都心部



#### 東京周辺都市部

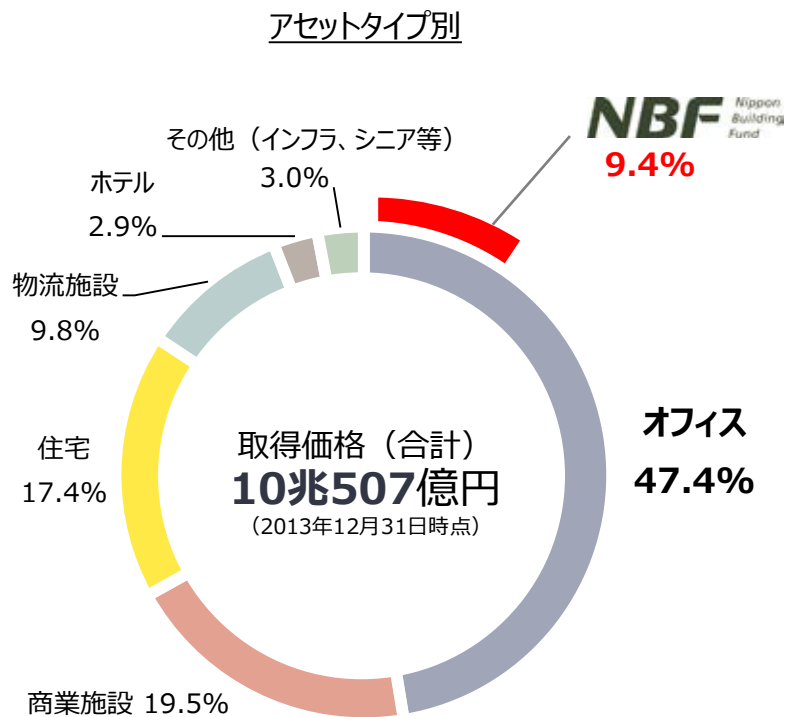


# 4-1 ポートフォリオ戦略 (2/3) 規模

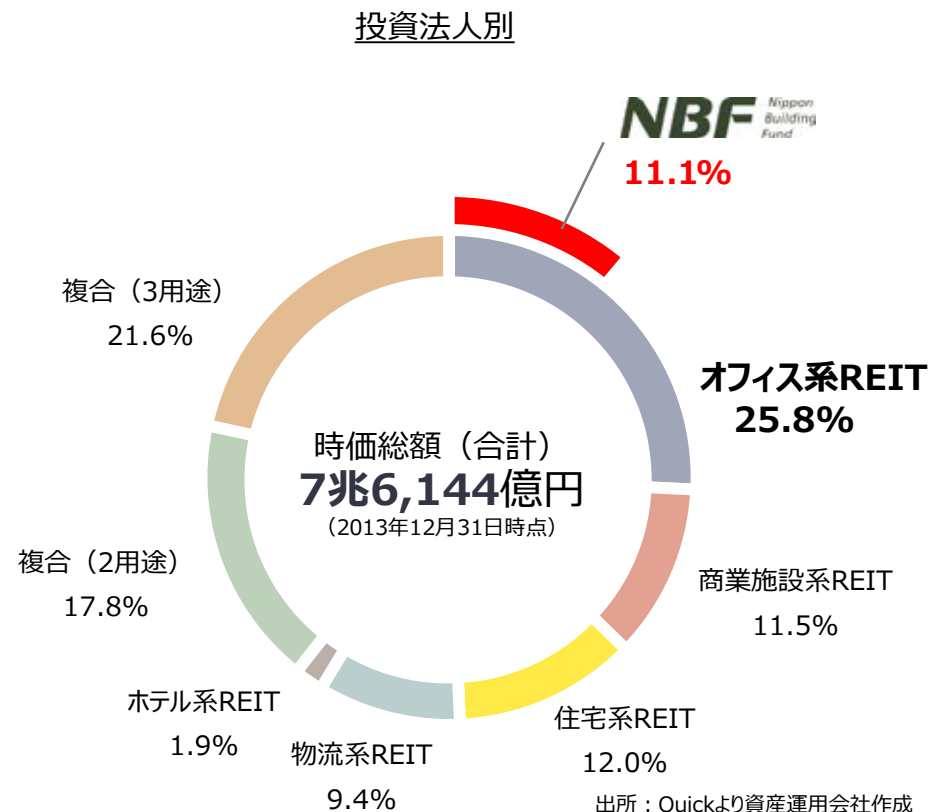
## J-REIT最大の規模による分散効果・安定性と流動性

■ J-REITにおけるNBFの占有率 (取得価格累計)

■ J-REITにおけるNBFの占有率 (時価総額)



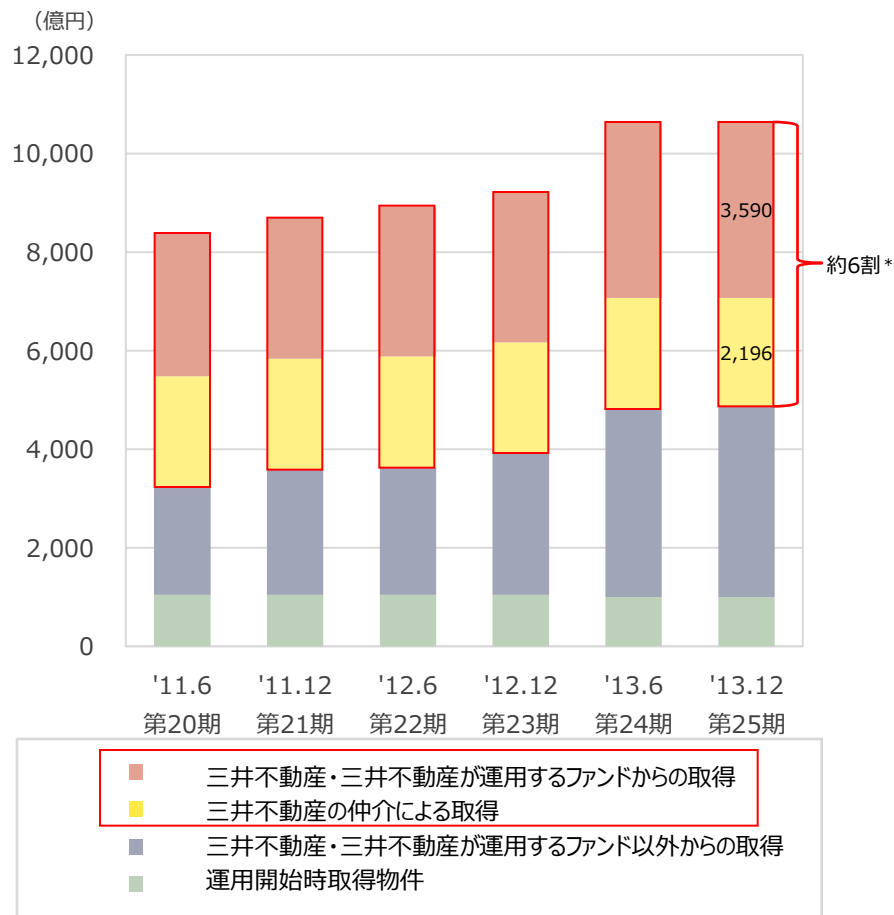
出所：開示資料より資産運用会社作成



# 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



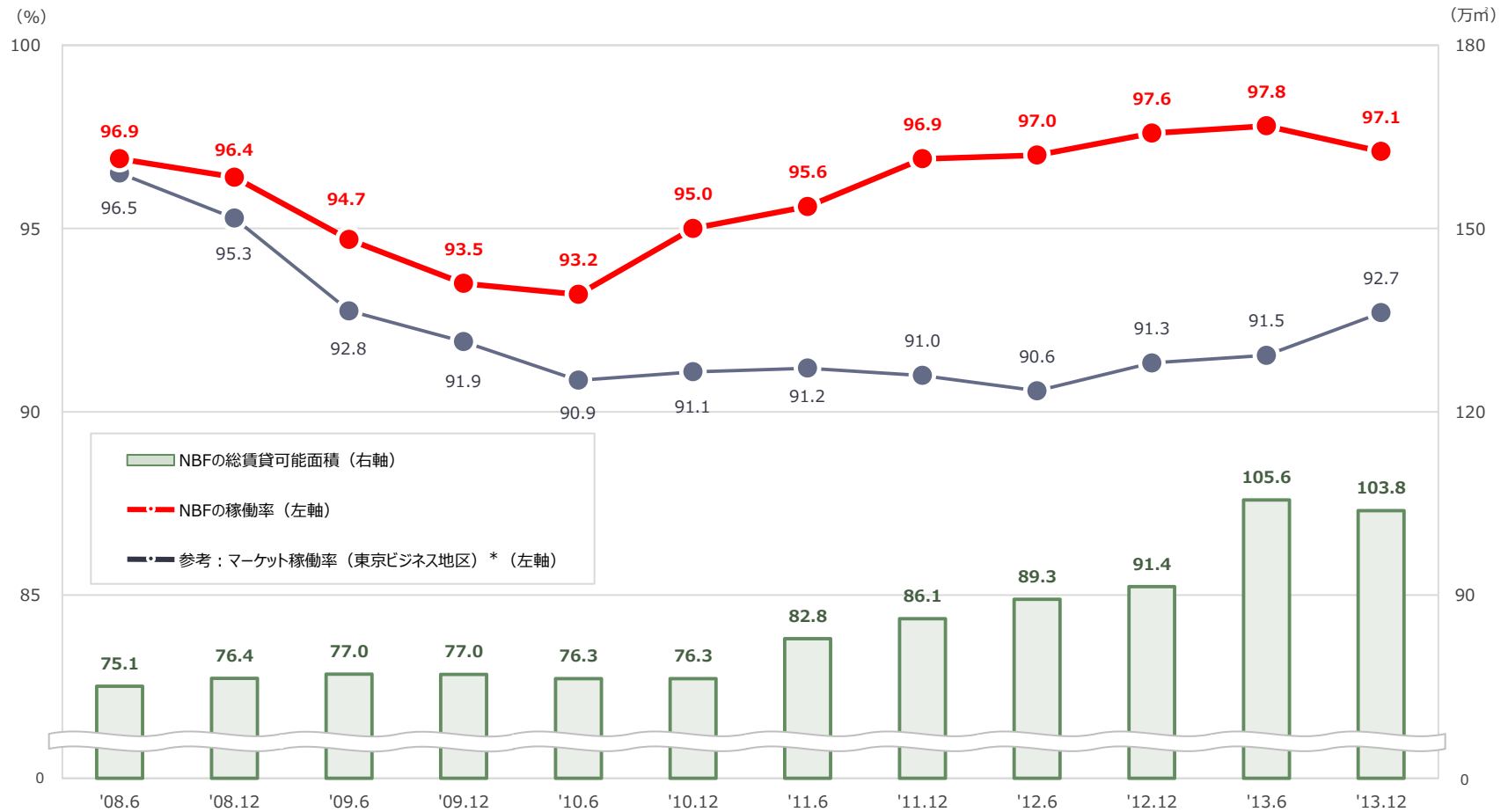
## ■ 三井不動産グループとの共生モデル



\* 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

### ■ 稼働率・総賃貸可能面積の推移



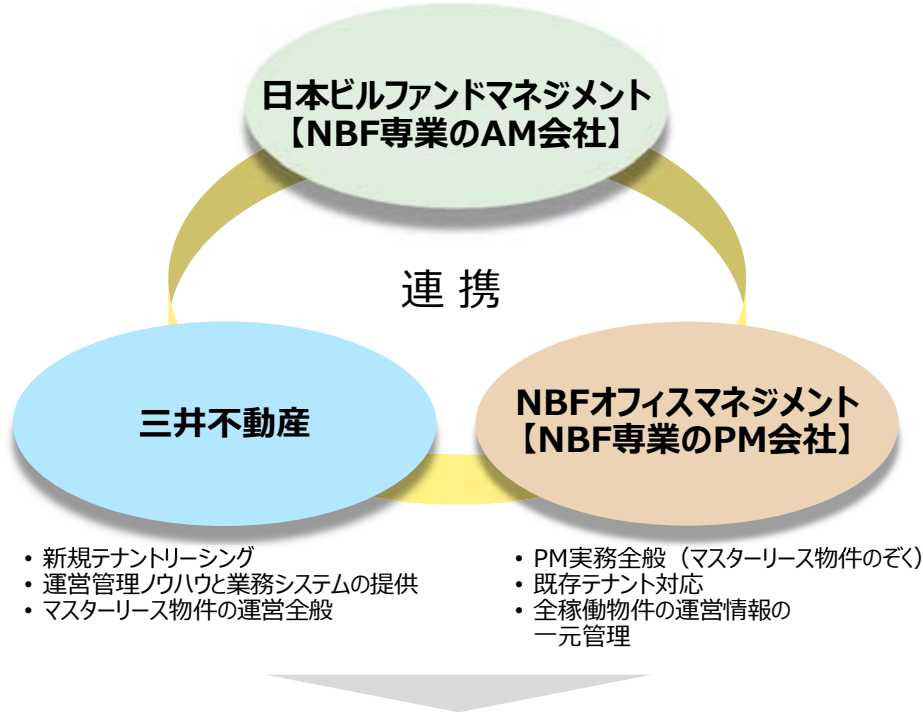
(\* 出所：三鬼商事)

# 4-3 プロパティマネジメント戦略体制・追加投資

## 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

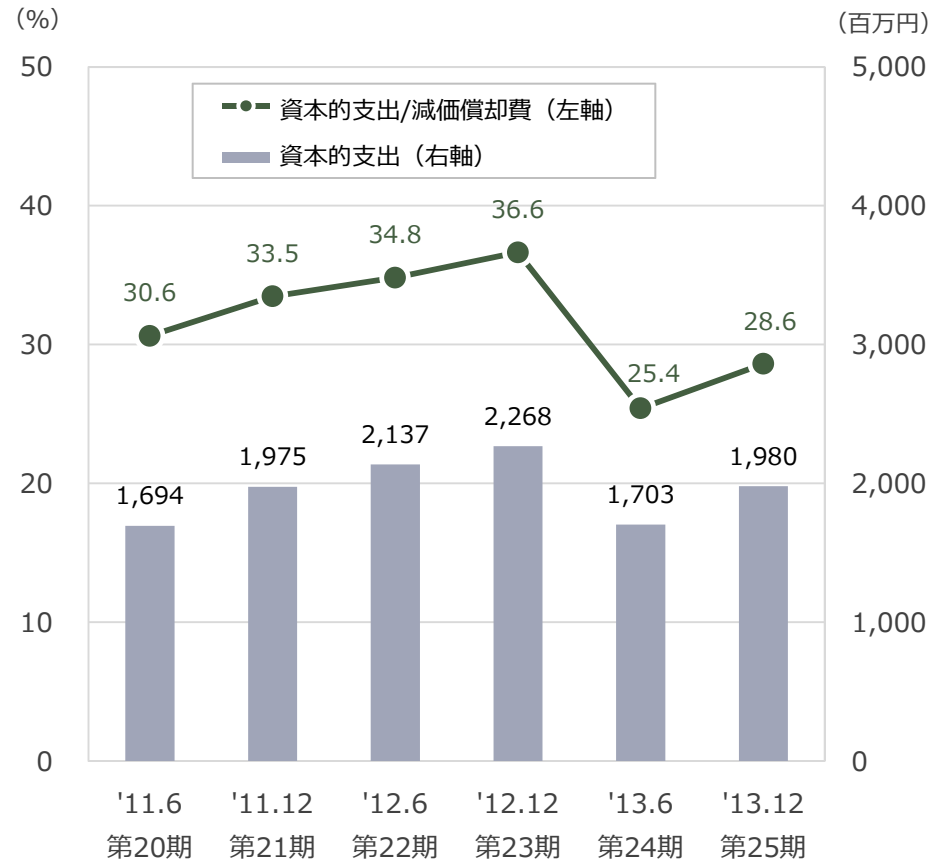


**3社がそれぞれの強みを生かしつつ、かつ緊密に連携することで、保有物件の競争力・稼働率・賃料水準の維持・向上を実現**

### ■ 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）

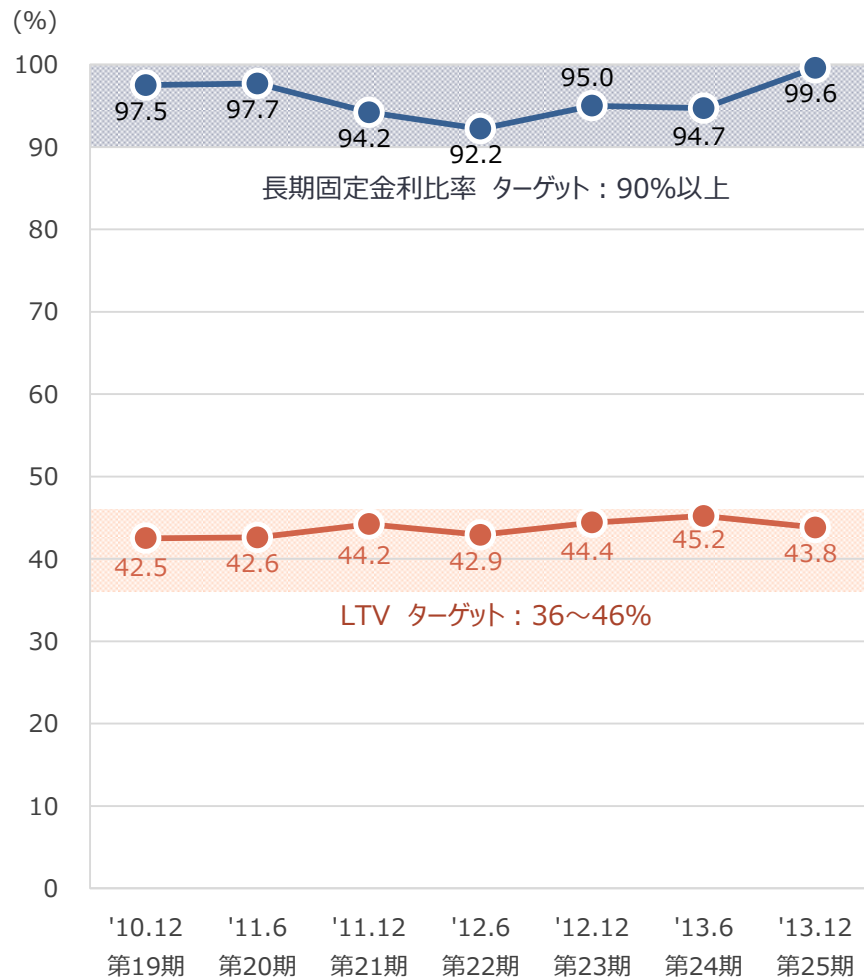




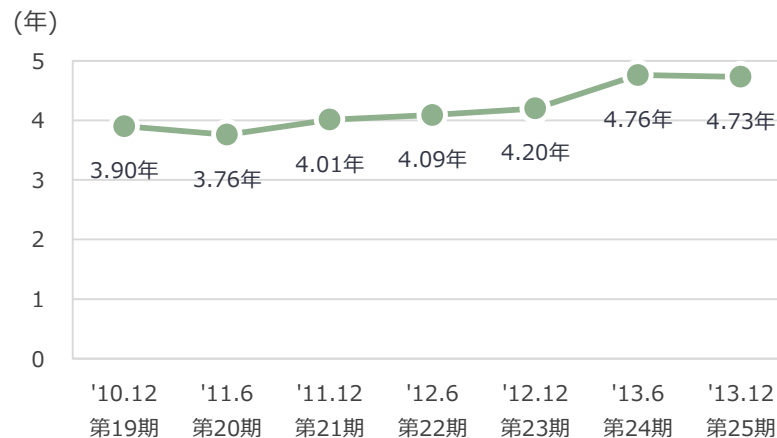
# 4-4 財務運営（1/2）LTV・長期固定金利比率

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

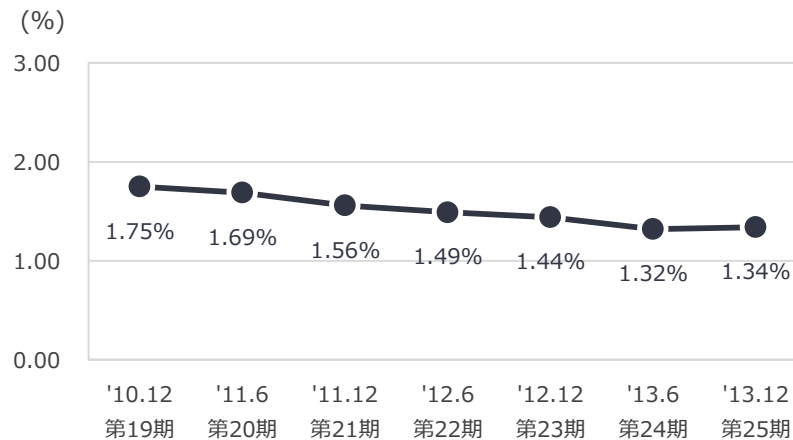
## ■ LTV・長期固定金利比率の推移



## ■ 長期有利子負債の平均残存年数の推移



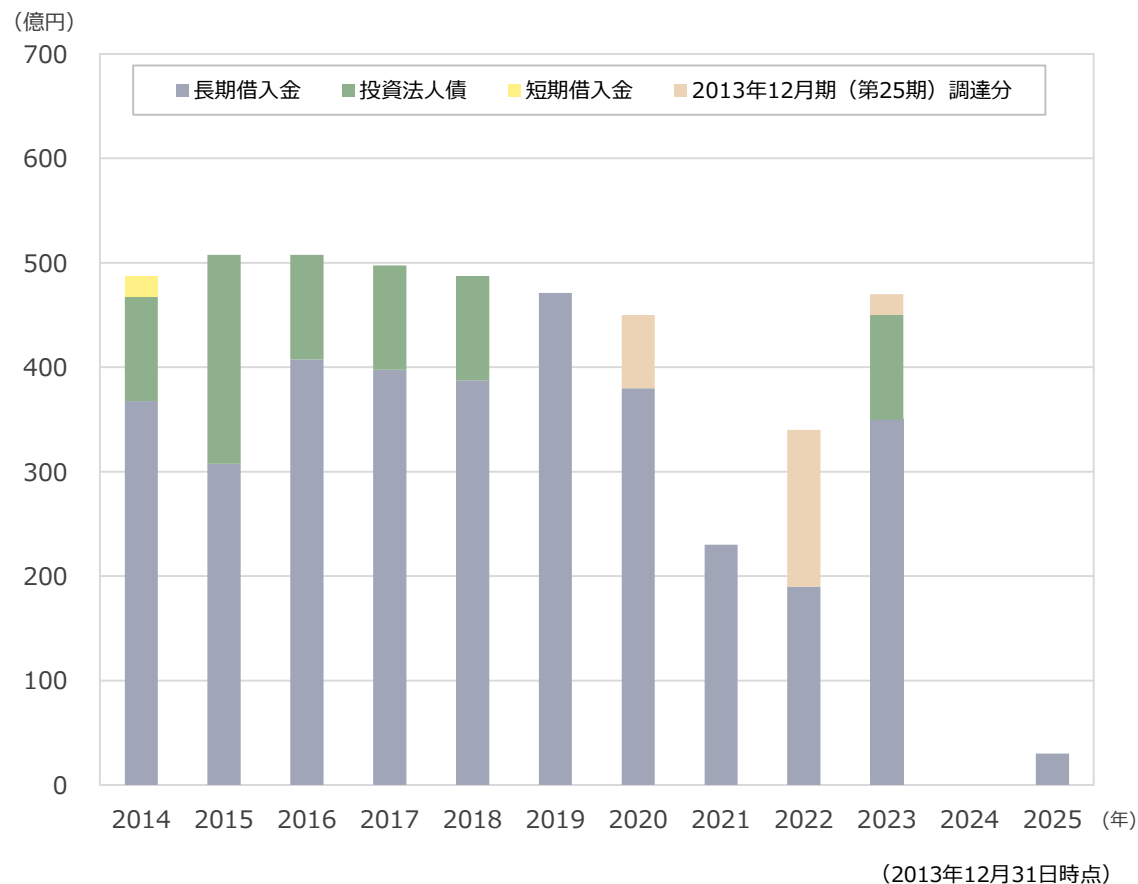
## ■ 平均調達金利の推移



# 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
契約締結日	2011年9月1日	2012年3月19日
契約期限	2014年8月31日	2014年3月18日
担保・保証等	無担保・無保証	無担保・無保証

# 4-5 NBFの戦略（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
- 東京都心部を中心に競争力の高い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

## NBFの方針

### 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

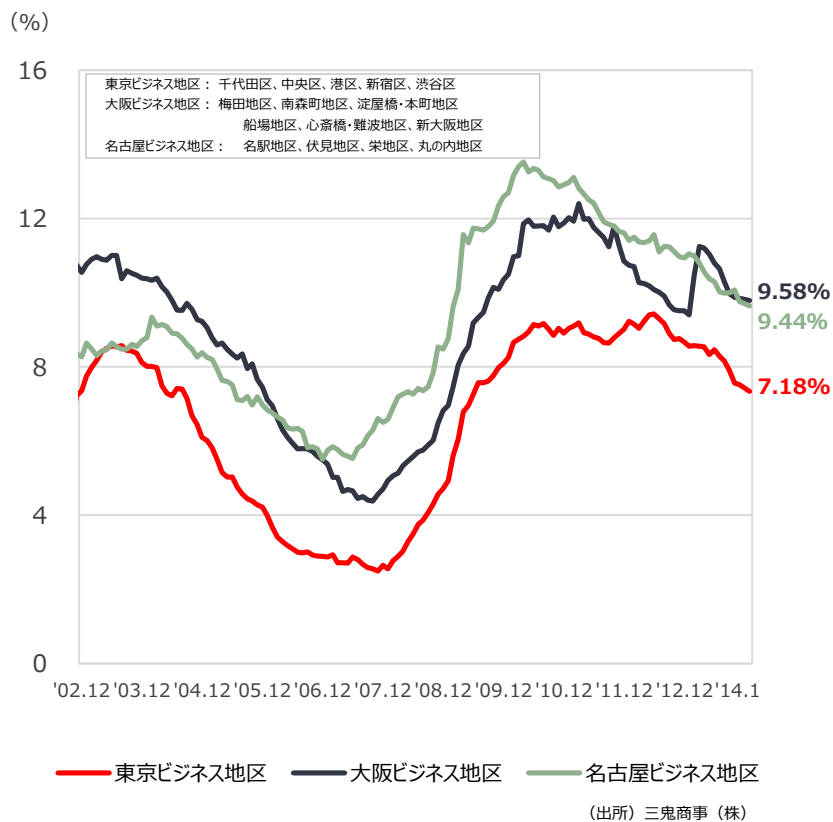
- 三井不動産グループの総合力の活用
- 戦略的な追加投資による資産価値の維持、向上
- NBF専業のPM会社による高水準の運営管理業務品質の提供



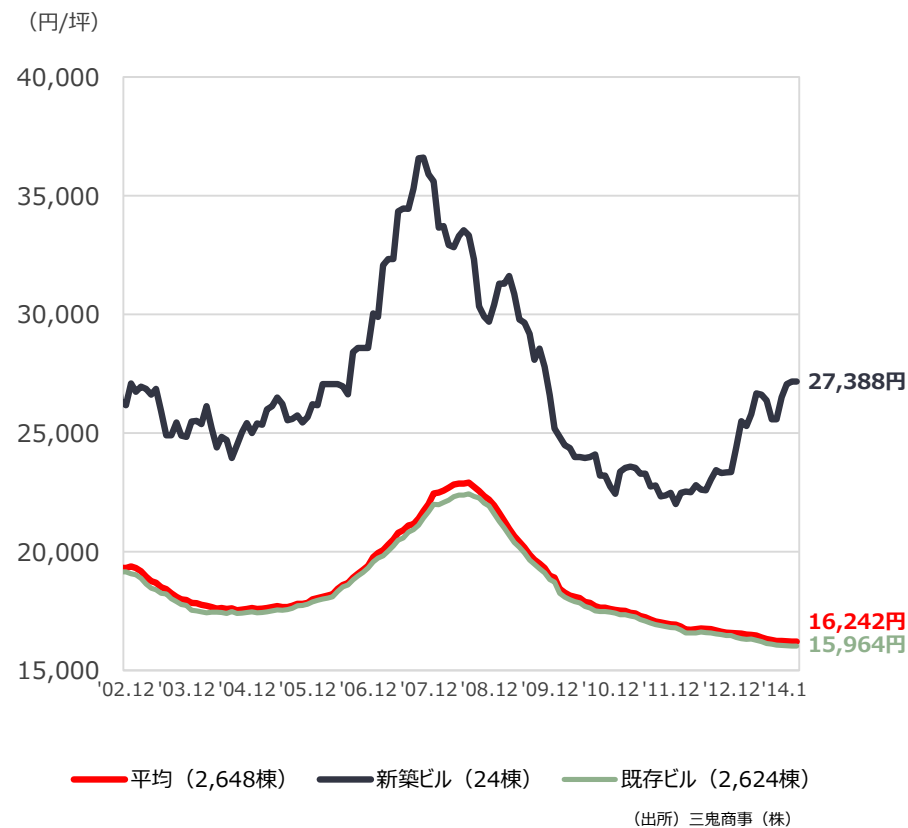
# 5. Appendix

# 1 オフィスビル賃貸マーケット動向 (1/2)

## ■ 東京・大阪・名古屋ビジネス地区の平均空室率の推移

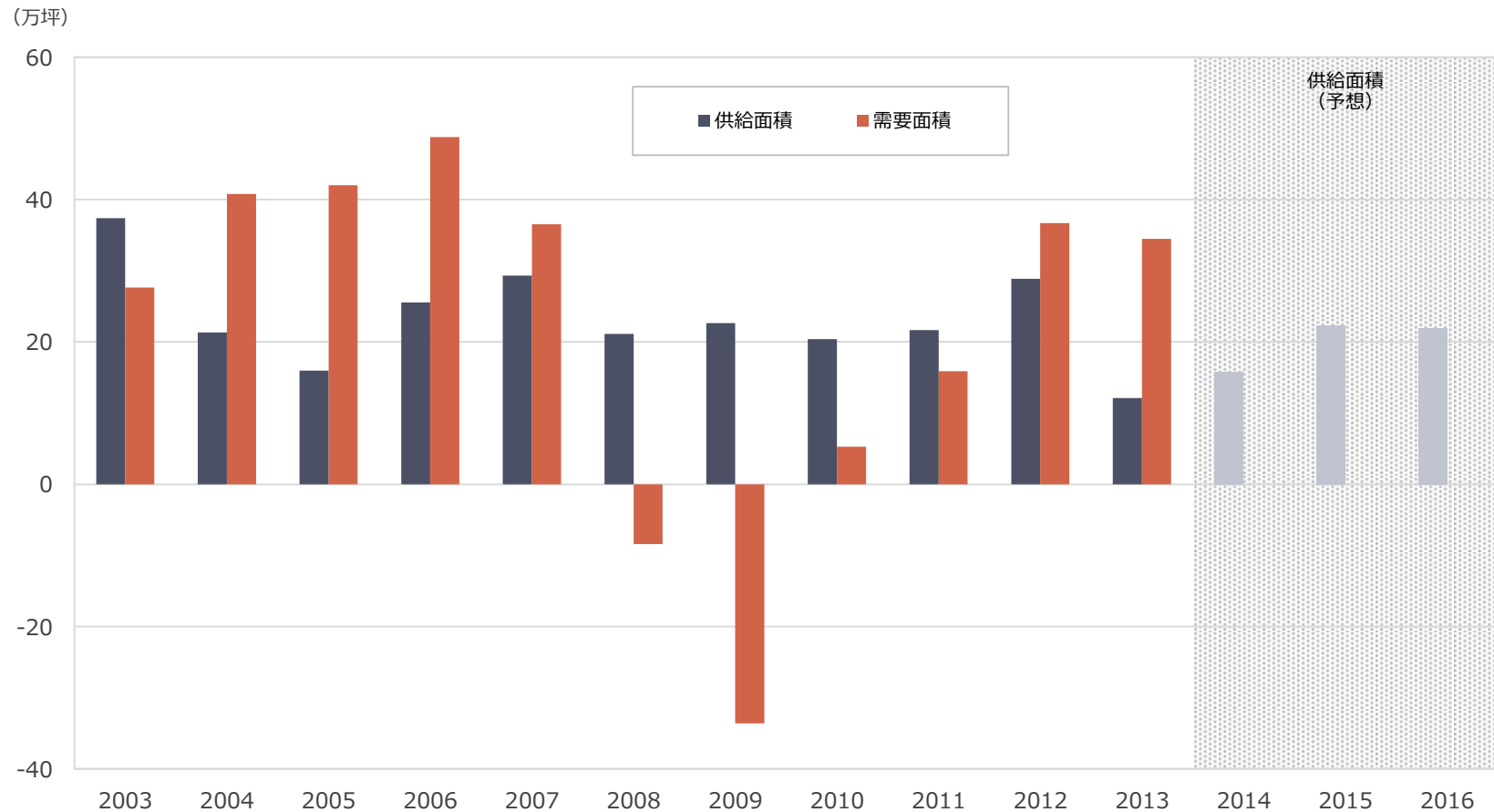


## ■ 東京ビジネス地区の平均募集賃料の推移



# 1 オフィスビル賃貸マーケット動向（2/2）

## ■ 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

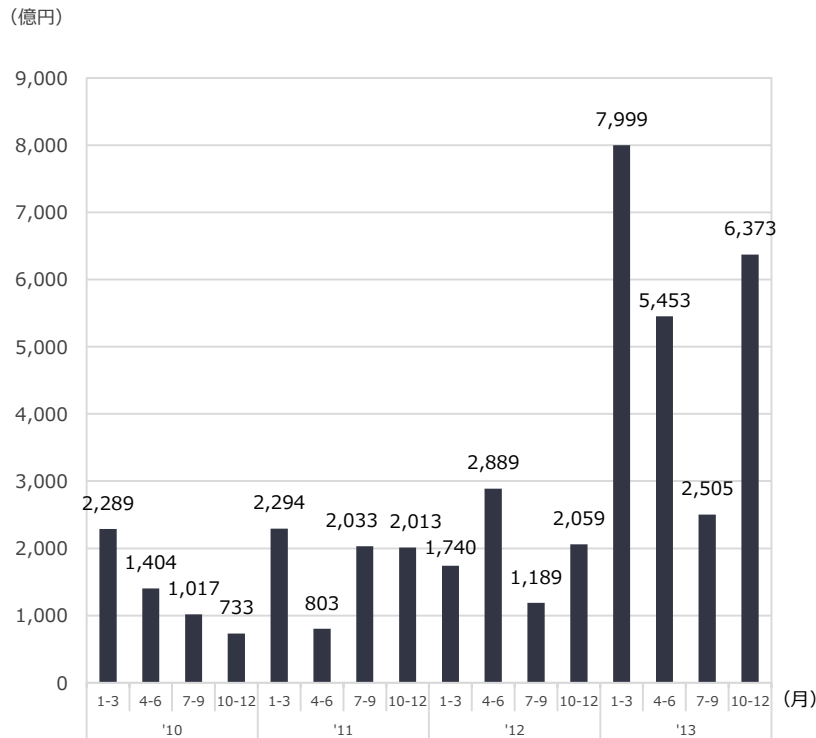


・供給面積は竣工した新築ビルの貸付面積の合計

・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」

（出所：三幸エステート（株）のデータから資産運用会社作成）

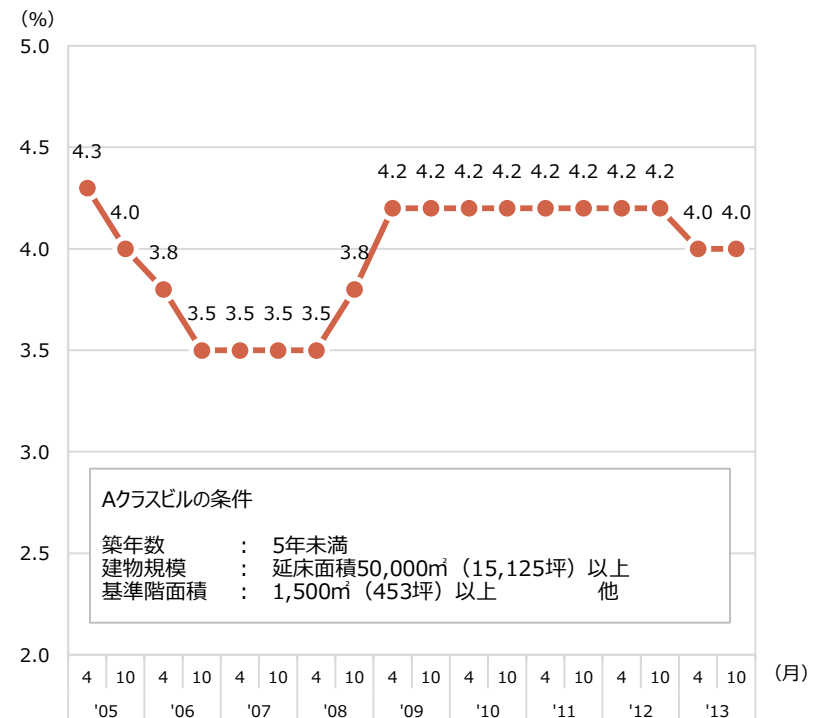
## ■ J-REITにおける不動産取得額の推移



(出所) 一般社団法人不動産証券化協会

## ■ 不動産投資家アンケート結果による取引利回りの推移

(丸の内・大手町地区におけるAクラスビル)



(出所) 一般財団法人日本不動産研究所



# 3 投資口価格の推移



平成26年1月1日を効力発生日とする投資口の2分割を遡求的に勘案しています。

# 4 世界のリートランキング

## ■ 時価総額の世界ランキング 26位(オフィス特化型3位)

順位	ティッカー	名称	セクター	国名	時価総額 (百万USD)
1	SPG US Equity	SIMON PROPERTY GROUP INC	REITS-Regional Malls	US	47,606
2	AMT US Equity	AMERICAN TOWER CORP	REITS-Diversified	US	31,492
3	PSA US Equity	PUBLIC STORAGE	REITS-Storage	US	26,080
4	UL NA Equity	UNIBAIL-RODAMCO SE	REITS-Diversified	FR	24,591
5	WDC AU Equity	WESTFIELD GROUP	REITS-Shopping Centers	AU	18,996
6	EQR US Equity	EQUITY RESIDENTIAL	REITS-Apartments	US	18,763
7	PLD US Equity	PROLOGIS INC	REITS-Warehouse/Industr	US	18,548
8	GGP US Equity	GENERAL GROWTH PROPERTIES	REITS-Regional Malls	US	18,406
9	WY US Equity	WEYERHAEUSER CO	REITS-Diversified	US	18,316
10	VTR US Equity	VENTAS INC	REITS-Health Care	US	16,966
11	VNO US Equity	VORNADO REALTY TRUST	REITS-Diversified	US	16,788
12	HCP US Equity	HCP INC	REITS-Health Care	US	16,700
13	BXP US Equity	BOSTON PROPERTIES INC	REITS-Office Property	US	15,458
14	HCN US Equity	HEALTH CARE REIT INC	REITS-Health Care	US	15,427
15	AVB US Equity	AVALONBAY COMMUNITIES INC	REITS-Apartments	US	15,342
16	HST US Equity	HOST HOTELS & RESORTS INC	REITS-Hotels	US	14,611
17	LAND LN Equity	LAND SECURITIES GROUP PLC	REITS-Diversified	GB	12,290
18	823 HK Equity	LINK REIT	REITS-Shopping Centers	HK	11,145
19	BLND LN Equity	BRITISH LAND CO PLC	REITS-Diversified	GB	10,279
20	LI FP Equity	KLEPIERRE	REITS-Diversified	FR	9,172
21	SLG US Equity	SL GREEN REALTY CORP	REITS-Office Property	US	8,850
22	MAC US Equity	MACERICH CO/THE	REITS-Regional Malls	US	8,341
23	GFC FP Equity	GECINA SA	REITS-Diversified	FR	8,280
24	PCL US Equity	PLUM CREEK TIMBER CO	REITS-Diversified	US	8,225
25	KIM US Equity	KIMCO REALTY CORP	REITS-Shopping Centers	US	8,165
26	8951 JP Equity	NIPPON BUILDING FUND INC	REITS-Office Property	JN	8,061
27	WRT AU Equity	WESTFIELD RETAIL TRUST	REITS-Shopping Centers	AU	7,917
28	O US Equity	REALTY INCOME CORP	REITS-Single Tenant	US	7,730
29	SGP AU Equity	STOCKLAND	REITS-Diversified	AU	7,505
30	GMG AU Equity	GOODMAN GROUP	REITS-Diversified	AU	7,342

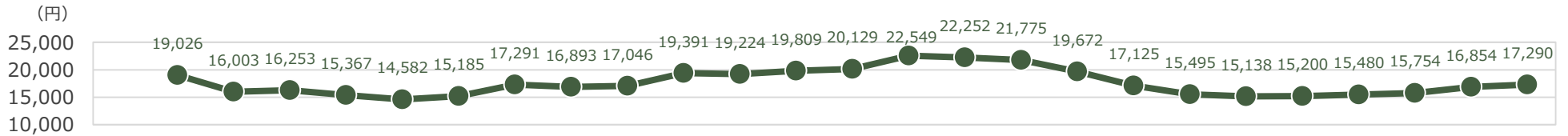
## ■ 取得価格(累計)の世界ランキング 28位(オフィス特化型3位)

順位	ティッカー	名称	セクター	国名	資産規模 (百万USD)
1	UL NA Equity	UNIBAIL-RODAMCO SE	REITS-Diversified	FR	39,950
2	SPG US Equity	SIMON PROPERTY GROUP INC	REITS-Regional Malls	US	32,111
3	WDC AU Equity	WESTFIELD GROUP	REITS-Shopping Centers	AU	31,962
4	GGP US Equity	GENERAL GROWTH PROPERTIES	REITS-Regional Malls	US	25,749
5	PLD US Equity	PROLOGIS INC	REITS-Warehouse/Industr	US	24,790
6	EQR US Equity	EQUITY RESIDENTIAL	REITS-Apartments	US	23,811
7	HCN US Equity	HEALTH CARE REIT INC	REITS-Health Care	US	23,050
8	VNO US Equity	VORNADO REALTY TRUST	REITS-Diversified	US	20,275
9	HCP US Equity	HCP INC	REITS-Health Care	US	19,890
10	VTR US Equity	VENTAS INC	REITS-Health Care	US	19,879
11	BXP US Equity	BOSTON PROPERTIES INC	REITS-Office Property	US	19,520
12	LAND LN Equity	LAND SECURITIES GROUP PLC	REITS-Diversified	GB	19,466
13	FDR FP Equity	FONCIERE DES REGIONS	REITS-Diversified	FR	18,371
14	AMT US Equity	AMERICAN TOWER CORP	REITS-Diversified	US	18,181
15	LI FP Equity	KLEPIERRE	REITS-Diversified	FR	16,464
16	WY US Equity	WEYERHAEUSER CO	REITS-Diversified	US	15,609
17	AVB US Equity	AVALONBAY COMMUNITIES INC	REITS-Apartments	US	15,145
18	BLND LN Equity	BRITISH LAND CO PLC	REITS-Diversified	GB	14,929
19	SLG US Equity	SL GREEN REALTY CORP	REITS-Office Property	US	14,575
20	GFC FP Equity	GECINA SA	REITS-Diversified	FR	14,186
21	823 HK Equity	LINK REIT	REITS-Shopping Centers	HK	13,448
22	HR-U CN Equity	H&R REAL ESTATE INV-REIT UTS	REITS-Diversified	CA	13,113
23	SGP AU Equity	STOCKLAND	REITS-Diversified	AU	12,833
24	REI-U CN Equity	RIOCAN REAL ESTATE INVST TR	REITS-Shopping Centers	CA	12,716
25	HST US Equity	HOST HOTELS & RESORTS INC	REITS-Hotels	US	12,563
26	WRT AU Equity	WESTFIELD RETAIL TRUST	REITS-Shopping Centers	AU	12,375
27	INTU LN Equity	INTU PROPERTIES PLC	REITS-Diversified	GB	11,980
28	8951 JP Equity	NIPPON BUILDING FUND INC	REITS-Office Property	JN	10,551
29	HMSO LN Equity	HAMMERSON PLC	REITS-Shopping Centers	GB	10,003
30	KIM US Equity	KIMCO REALTY CORP	REITS-Shopping Centers	US	9,953

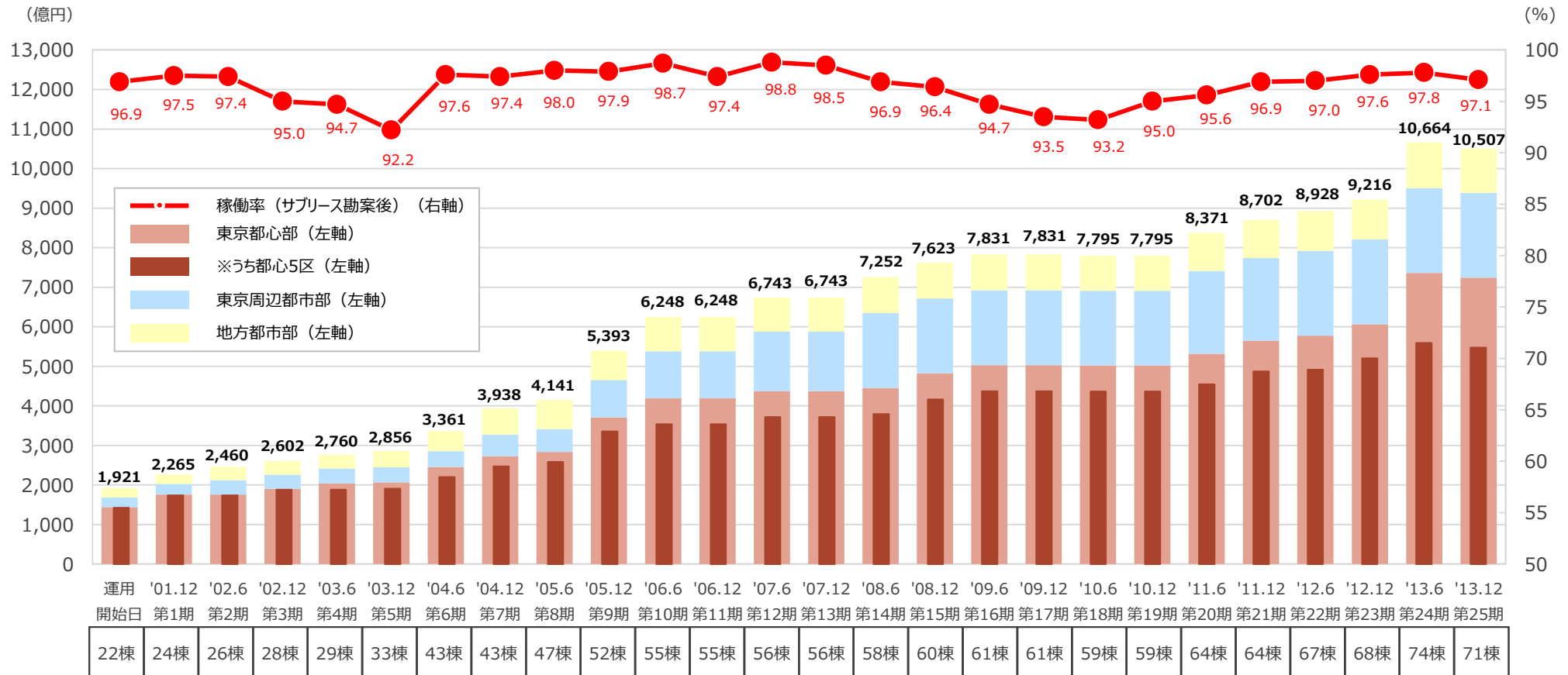
出所：Bloomberg  
2013年12月31日時点

# 5 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（取得価格の累計）・稼働率の推移



※都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

# 6 物件概要一覧 (1/2) (東京都心部)

## ■ 東京都心部

物件名	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡) (サブリース勘案後)	稼働率 (%)	テナント数	PML (%)
N B F 大崎ビル	74,425	74,425	100.0	1	0.9
N B F 日比谷ビル	27,576	26,871	97.4	93	1.6
ゲートシティ大崎	41,860	40,459	96.7 (100.0)	77 (1)	1.5
西新宿三井ビルディング	33,338	32,988	99.0 (100.0)	31 (1)	1.9
三菱重工ビル	35,641	35,581	99.8	11	1.7
芝 N B F タワー	24,728	24,728	100.0	34	2.3
N B F ブラチナタワー	33,503	33,503	100.0	6	1.6
N B F 南青山ビル	9,631	8,110	84.2	8	4.7
N B F コモディオ汐留	20,538	16,796	81.8	11	7.3
虎ノ門琴平タワー	16,848	16,848	100.0 (100.0)	24 (1)	1.6
中目黒 G T タワー	21,423	21,423	100.0 (100.0)	19 (1)	1.2
セレスティン芝三井ビルディング	16,915	16,915	100.0 (100.0)	8 (1)	1.9
N B F 御茶ノ水ビル	6,627	6,627	100.0	1	5.8
N B F 渋谷ガーデンフロント	16,516	16,516	100.0	1	3.4
N B F 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	13,887	93.4	47	1.7
G S K ビル	20,426	20,426	100.0	1	0.8
リバーシティ M - S Q U A R E	16,232	16,232	100.0	8	4.0
N B F 虎ノ門ビル	10,067	9,845	97.8	14	8.4
興和西新橋ビル B 棟	10,088	9,977	98.9 (100.0)	16 (3)	2.0

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 (%)
N B F 新川ビル	17,307	17,207	99.4 (100.0)	35 (2)	3.5
新橋 M - S Q U A R E	5,392	5,392	100.0	7	2.6
N B F A L L I A N C E	4,033	4,033	100.0	7	7.3
四谷メディカルビル	7,481	6,297	84.2 (100.0)	34 (1)	5.6
池袋イースト	11,073	10,759	97.2	18	2.8
東五反田スクエア	6,166	5,941	96.3 (100.0)	6 (1)	2.0
N B F 渋谷イースト	4,999	4,999	100.0	4	4.4
N B F 芝公園ビル	7,084	7,084	100.0 (100.0)	19 (8)	5.9
N B F 高輪ビル	10,458	5,958	57.0	7	5.3
N B F 赤坂山王スクエア	5,258	5,258	100.0	6	9.9
N B F 芝公園大門通りビル	3,428	3,428	100.0	8	2.8
住友電設ビル	5,991	5,991	100.0	1	5.2
N B F 東銀座スクエア	4,871	4,871	100.0	8	3.1
パナソニック東京汐留ビル	4,577	4,577	100.0	1	1.6
N B F 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 - S Q U A R E	3,298	3,298	100.0	2	6.4
N B F 池袋タワー	5,642	5,642	100.0	16	3.9
N B F 池袋シティビル	5,127	4,936	96.3	10	9.9
龍角散ビル	5,332	5,332	100.0	8	4.4
<b>東京都心部39物件計</b>	<b>577,017</b>	<b>561,404</b>	<b>97.3 (97.9)</b>	<b>623 (361)</b>	

(注1) 興和西新橋ビル B 棟、N B F 新川ビル、四谷メディカルビル及び N B F 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) 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。

(注2) ゲートシティ大崎、西新宿三井ビルディング、虎ノ門琴平タワー、中目黒 G T タワー、セレスティン芝三井ビルディング、四谷メディカルビル、東五反田スクエア、N B F 小川町ビルディング、新川三井ビルディング、パナソニック東京汐留ビル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) 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。

# 6 物件概要一覧 (2/2) (東京周辺都市部・地方都市部)

## ■ 東京周辺都市部

物件名	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡) (サブリース勘案後)	稼働率 (%)	テナント数	PML (%)
中野坂上サンプライトツイン	32,021	32,021	100.0	17	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	28,330	28,330	100.0	3	3.5
NBF 上野ビル	8,504	7,653	90.0	5	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	38,829	97.5 (100.0)	16 (1)	2.2
横浜STビル	20,047	20,047	100.0	96	1.7
パレール三井ビルディング	12,545	11,739	93.6 (100.0)	32 (1)	2.8
NBF 厚木ビル	5,242	5,242	100.0	19	17.0
つくば三井ビルディング	16,825	15,936	94.7	64	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	19,600	94.7	38	1.9
NBF 浦和ビル	3,455	3,455	100.0	13	10.2
NBF 新浦安タワー	22,816	20,499	89.8	44	2.6
NBF 松戸ビル	4,770	4,593	96.3	25	7.8
<b>東京周辺都市部15物件計</b>	<b>271,648</b>	<b>264,489</b>	<b>97.4 (98.0)</b>	<b>422 (376)</b>	

## ■ 地方都市部

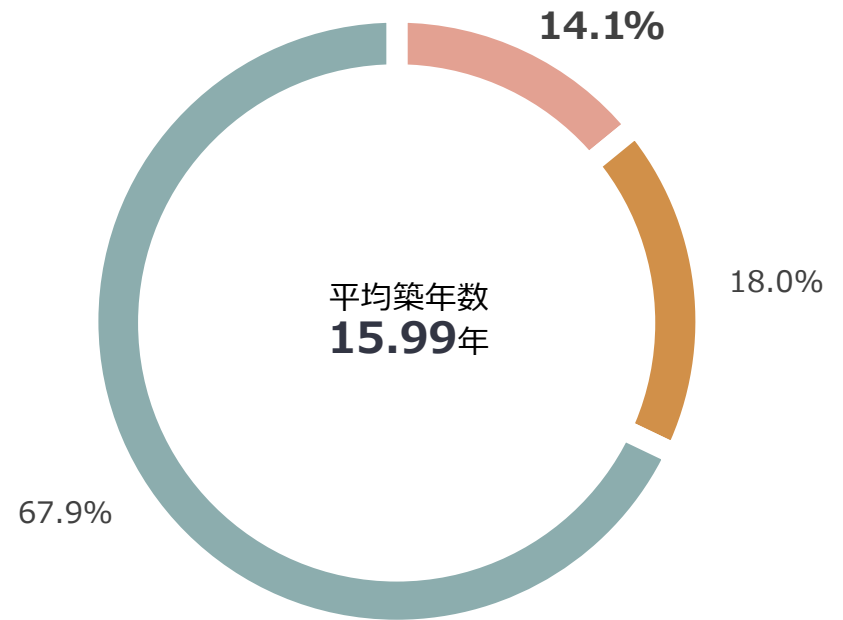
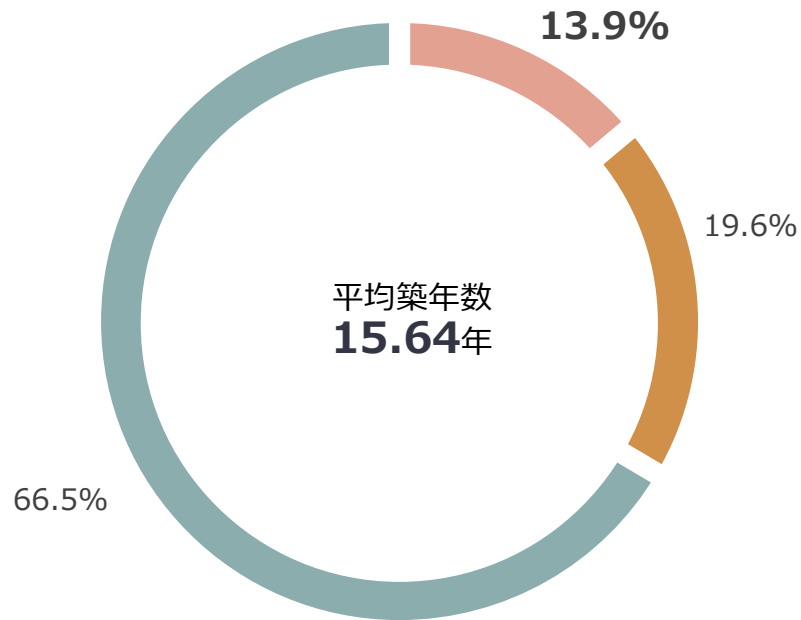
物件名	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡) (サブリース勘案後)	稼働率 (%)	テナント数	PML (%)
札幌エルプラザ	11,396	11,396	100.0	13	0.3
NBF 札幌南二条ビル	5,351	5,351	100.0	3	1.0
NBF 仙台本町ビル	7,514	7,514	100.0	10	0.5
NBF ユニックスビル	13,267	13,178	99.3	50	2.7
NBF 新潟テレコムビル	10,208	10,193	99.9	34	4.9
三井住友銀行名古屋ビル	17,658	16,981	96.2	11	3.9
NBF 名古屋広小路ビル	9,873	9,166	92.8	23	7.1
アクア堂島NBFタワー	21,917	21,339	97.4	45	3.8
信濃橋三井ビルディング	25,314	24,842	98.1 (100.0)	58 (1)	5.3
サンマリオンNBFタワー	14,954	14,492	96.9	29	1.8
堺筋本町センタービル	11,439	9,643	84.3	44	3.9
アクア堂島東館	3,243	2,888	89.1	18	3.7
NBF 広島立町ビル	5,567	5,496	98.7	32	4.3
広島袋町ビルディング	3,927	3,794	96.6	16	3.5
NBF 松山日銀前ビル	5,998	4,740	79.0	17	4.0
博多祇園M-SQUARE	14,328	14,328	100.0	16	0.1未満
NBF 熊本ビル	7,931	7,346	92.6	17	3.0
<b>地方都市部17物件計</b>	<b>189,883</b>	<b>182,687</b>	<b>96.2 (96.5)</b>	<b>436 (379)</b>	
<b>総合計</b>	<b>1,038,549</b>	<b>1,008,580</b>	<b>97.1 (97.7)</b>	<b>1,481 (1,116)</b>	<b>1.5</b>



# 8 築年数の状況

2013年月6期末（第24期末）

2013年12月期末（第25期末）



- 5年以下
- 5年超10年以下
- 10年超

# 9 物件価格一覧 (1/2) (東京都心部)

## ■ 東京都心部

(単位：百万円)

物件名	取得価格	第25期末簿価	①第25期末 鑑定評価額	②第24期末 鑑定評価額	① - ②
NBF大崎ビル	66,660	68,566	72,900	71,100	1,800
NBF日比谷ビル	63,500	64,413	53,800	54,600	-800
ゲートシティ大崎	57,281	50,082	57,500	56,000	1,500
西新宿三井ビルディング (注1)	45,145	34,277	41,800	41,824	-24
三菱重工ビル	36,300	36,758	42,100	41,300	800
芝NBFタワー	32,000	28,196	26,500	26,300	200
NBFプラチナタワー	31,000	27,826	54,400	53,400	1,000
NBF南青山ビル	31,000	31,552	16,900	16,900	-
NBFコモディオ汐留	28,800	28,575	30,700	31,400	-700
虎ノ門琴平タワー	24,543	19,437	31,000	30,500	500
中目黒GTタワー	23,856	19,083	19,400	19,100	300
セレスティン芝三井ビルディング	22,500	22,675	23,100	22,900	200
NBF御茶ノ水ビル	20,840	20,700	12,300	12,300	-
NBF渋谷ガーデンフロント	20,269	19,391	25,600	25,100	500
NBF銀座通りビル	17,000	17,559	14,500	14,500	-
新宿三井ビルディング二号楼	16,285	16,507	15,700	15,500	200
GSKビル	15,616	13,386	19,200	20,500	-1,300
リバーシティM-SQUARE	13,350	12,932	14,600	14,300	300
NBF虎ノ門ビル	13,337	13,143	16,000	15,700	300
興和西新橋ビルB棟	13,217	11,384	13,900	13,900	-

物件名	取得価格	第25期末簿価	①第25期末 鑑定評価額	②第24期末 鑑定評価額	① - ②
NBF新川ビル	12,614	10,664	13,260	13,820	-560
新橋M-SQUARE	11,900	11,988	12,400	12,200	200
NBF ALLIANCE	9,126	9,437	10,800	10,500	300
四谷メディカルビル	8,800	8,072	7,370	7,700	-330
池袋イースト	8,630	8,942	9,010	8,970	40
東五反田スクエア	8,350	8,222	8,280	8,480	-200
NBF渋谷イースト	8,000	8,052	6,020	6,500	-480
NBF芝公園ビル	6,770	6,402	7,540	7,810	-270
NBF高輪ビル	6,667	6,550	7,090	7,270	-180
NBF赤坂山王スクエア	6,250	6,321	6,410	6,400	10
NBF芝公園大門通りビル	6,100	6,285	4,180	4,180	-
住友電設ビル	5,365	4,887	5,270	5,160	110
NBF東銀座スクエア	5,200	4,619	6,960	6,920	40
パナソニック東京汐留ビル	5,075	5,125	5,300	5,160	140
NBF小川町ビルディング	4,940	5,128	5,530	5,530	-
日本橋兜町M-SQUARE	4,850	4,746	4,910	4,810	100
NBF池袋タワー	4,695	4,468	5,020	5,040	-20
NBF池袋シティビル	4,428	4,234	4,750	4,920	-170
龍角散ビル	4,050	4,507	4,220	4,210	10
<b>東京都心部39物件計</b>	<b>724,310</b>	<b>685,112</b>	<b>736,220</b>	<b>732,704</b>	<b>3,516</b>

(注1) 西新宿三井ビルディングの第24期末鑑定評価額は、第24期末保有分（平成25年6月30日を価格時点とする評価額）に、平成25年12月16日追加取得分（平成25年11月30日を価格時点とする評価額）を合計した数値です。



# 9 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25期末簿価	①第25期末 鑑定評価額	②第24期末 鑑定評価額	① - ②
中野坂上サンブライトツイン	40,750	37,090	30,100	30,100	-
N B F 豊洲キャナルフロント	35,200	31,017	35,800	36,100	-300
N B F 豊洲ガーデンフロント	25,018	23,704	28,300	28,300	-
N B F 上野ビル	10,400	9,990	8,260	8,620	-360
調布サウスゲートビル	9,320	8,887	9,510	9,410	100
新川崎三井ビルディング	25,820	23,310	20,400	20,100	300
横浜S Tビル	13,529	12,260	13,900	13,700	200
パレール三井ビルディング	3,800	3,174	3,550	3,530	20
N B F 厚木ビル	2,300	2,228	2,060	2,100	-40
つくば三井ビルディング	8,875	6,619	7,180	7,110	70
N B F 宇都宮ビル	2,435	2,277	2,180	2,150	30
シーノ大宮ノースウィング	16,816	14,358	18,600	18,200	400
N B F 浦和ビル	2,000	1,884	1,820	1,780	40
N B F 新浦安タワー	15,700	15,737	11,000	11,000	-
N B F 松戸ビル	2,455	2,217	2,130	2,110	20
<b>東京周辺都市部15物件計</b>	<b>214,419</b>	<b>194,760</b>	<b>194,790</b>	<b>194,310</b>	<b>480</b>

### ご参考：第26期取得物件・売却物件の状況

取得物件の状況

(単位：百万円)

物件名	取得価格	取得部分 の鑑定評価額
堺筋本町センタービル (追加取得分)	6,200	(注2) 6,530

(注2) 価格時点は平成26年1月1日

売却物件 (敷地の一部売却後) の状況

(単位：百万円)

物件名	(売却後) 取得価格	(売却後) 鑑定評価額
G S Kビル (敷地の一部売却後)	(注3) 14,434	(注4) 18,800

(注3) 道路拡幅のため、平成26年1月10日付で敷地面積5,335.28㎡のうち544.31㎡ (約12%) を東京都に対して売却。

(注4) 価格時点は平成25年12月31日

## ■ 地方都市部

(単位：百万円)

物件名	取得価格	第25期末簿価	①第25期末 鑑定評価額	②第24期末 鑑定評価額	① - ②
札幌エルプラザ	4,404	3,492	6,720	6,750	-30
N B F 札幌南二条ビル	1,870	1,683	1,340	1,310	30
N B F 仙台北町ビル	3,566	3,469	2,890	3,060	-170
N B F ユニックスビル	4,028	3,033	3,350	3,320	30
N B F 新潟テレコムビル	3,957	3,549	2,870	2,810	60
三井住友銀行名古屋ビル	14,900	14,951	15,400	15,200	200
N B F 名古屋広小路ビル	7,232	6,696	7,040	7,130	-90
アクア堂島N B Fタワー	17,810	16,178	17,000	17,700	-700
信濃橋三井ビルディング	14,400	10,950	13,700	13,600	100
サンマリオンN B Fタワー	10,500	7,667	7,020	7,230	-210
堺筋本町センタービル	6,500	6,011	5,710	5,950	-240
アクア堂島東館	1,914	1,700	1,440	1,700	-260
N B F 広島立町ビル	2,930	2,811	2,270	2,290	-20
広島袋町ビルディング	2,215	2,008	2,350	2,340	10
N B F 松山日銀前ビル	3,310	3,336	3,430	3,430	-
博多祇園M-SQUARE	8,000	7,577	8,620	8,490	130
N B F 熊本ビル	4,500	4,225	3,710	3,710	-
<b>地方都市部17物件計</b>	<b>112,038</b>	<b>99,343</b>	<b>104,860</b>	<b>106,020</b>	<b>-1,160</b>

総合計	1,050,767	979,216	1,035,870	1,033,034	2,836
-----	-----------	---------	-----------	-----------	-------

(A) (B)

鑑定評価額と 簿価との差額	<b>56,653百万円</b>
------------------	------------------

(81,868円/一口当たり)

(B)-(A)

# 10 鑑定レポート一覧 (1/2) (東京都心部)

## ■ 東京都心部

物件名	第25期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法		DCF法		第24期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法		DCF法	
		CR	DR	TCR	TCR		CR	DR	TCR	
NBF大崎ビル	72,900	4.0%	3.8%	4.2%	71,100	4.1%	3.9%	4.3%		
NBF日比谷ビル	53,800	3.8%	3.4%	3.9%	54,600	3.9%	3.5%	4.0%		
ゲートシティ大崎	57,500	4.1%	3.9%	4.3%	56,000	4.2%	4.0%	4.4%		
西新宿三井ビルディング	41,800	4.3%	3.9%	4.5%	41,600	4.4%	4.0%	4.6%		
西新宿三井ビルディング (追加取得分) (注1)	-	-	-	-	224	5.4%	5.0%	5.6%		
三菱重工ビル	42,100	3.9%	3.8%	4.1%	41,300	4.0%	3.9%	4.2%		
芝NBFタワー	26,500	4.2%	4.4%	4.4%	26,300	4.3%	4.5%	4.5%		
NBFプラチナタワー	54,400	4.2%	4.4%	4.3%	53,400	4.3%	4.5%	4.4%		
NBF南青山ビル	16,900	3.9%	3.6%	4.1%	16,900	3.9%	3.6%	4.1%		
NBFコモディオ汐留	30,700	4.2%	4.0%	4.4%	31,400	4.3%	4.1%	4.5%		
虎ノ門琴平タワー	31,000	3.9%	3.8%	4.4%	30,500	4.0%	3.9%	4.5%		
中目黒GTタワー	19,400	4.4%	4.5%	4.6%	19,100	4.5%	4.6%	4.7%		
セレスティン芝三井ビルディング	23,100	4.3%	4.1%	4.5%	22,900	4.4%	4.2%	4.6%		
NBF御茶ノ水ビル	12,300	4.2%	4.0%	4.4%	12,300	4.3%	4.1%	4.5%		
NBF渋谷ガーデンフロント	25,600	3.9%	4.1%	4.1%	25,100	4.0%	4.2%	4.2%		
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	15,700	4.3%	4.4%	4.4%	15,500	4.4%	4.5%	4.5%		
GSKビル	19,200	4.4%	4.7%	4.6%	20,500	4.5%	4.8%	4.7%		
リバーシティM-SQUARE	14,600	4.6%	4.5%	4.8%	14,300	4.7%	4.6%	4.9%		
NBF虎ノ門ビル	16,000	4.0%	3.8%	4.2%	15,700	4.1%	3.9%	4.3%		
興和西新橋ビルB棟	13,900	4.1%	4.2%	4.2%	13,900	4.2%	4.3%	4.3%		

(注1) 西新宿三井ビルディング (追加取得分) の第24期末鑑定評価額及びCR・DR・TCRについては、2013年11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。

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

物件名	第25期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法		DCF法		第24期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法		DCF法	
		CR	DR	TCR	TCR		CR	DR	TCR	
NBF新川ビル (注2)	13,260	4.8%/4.9%/5.2%	4.7%/4.7%/5.0%	5.0%/5.1%/5.4%	13,820	4.9%/5.0%/5.3%	4.8%/4.8%/5.1%	5.1%/5.2%/5.5%		
新橋M-SQUARE	12,400	3.9%	3.7%	4.1%	12,200	4.0%	3.8%	4.2%		
NBF ALLIANCE	10,800	3.9%	3.7%	4.1%	10,500	4.0%	3.8%	4.2%		
四谷メディカルビル	7,370	4.7%	4.5%	4.9%	7,700	4.8%	4.6%	5.0%		
池袋イースト	9,010	4.9%	4.7%	5.1%	8,970	5.0%	4.8%	5.2%		
東五反田スクエア	8,280	4.3%	4.2%	4.5%	8,480	4.4%	4.3%	4.6%		
NBF渋谷イースト	6,020	4.2%	4.0%	4.4%	6,500	4.3%	4.1%	4.5%		
NBF芝公園ビル	7,540	4.6%	4.4%	4.8%	7,810	4.7%	4.5%	4.9%		
NBF高輪ビル	7,090	5.0%	5.2%	5.2%	7,270	5.1%	5.3%	5.3%		
NBF赤坂山王スクエア	6,410	4.1%	3.8%	4.3%	6,400	4.1%	3.8%	4.3%		
NBF芝公園大門通りビル	4,180	4.4%	4.2%	4.6%	4,180	4.5%	4.3%	4.7%		
住友電設ビル	5,270	4.7%	4.9%	4.9%	5,160	4.8%	5.0%	5.0%		
NBF東銀座スクエア	6,960	4.3%	4.1%	4.5%	6,920	4.4%	4.2%	4.6%		
パナソニック東京汐留ビル	5,300	4.0%	3.8%	4.2%	5,160	4.1%	3.9%	4.3%		
NBF小川町ビルディング	5,530	4.3%	4.1%	4.5%	5,530	4.4%	4.2%	4.6%		
日本橋兜町M-SQUARE	4,910	4.2%	4.0%	4.4%	4,810	4.3%	4.1%	4.5%		
NBF池袋タワー	5,020	4.8%	4.6%	5.0%	5,040	4.9%	4.7%	5.1%		
NBF池袋シティビル	4,750	4.7%	4.5%	4.9%	4,920	4.8%	4.6%	5.0%		
龍角散ビル	4,220	4.7%	4.5%	4.9%	4,210	4.8%	4.6%	5.0%		
<b>東京都心部39物件計</b>	<b>736,220</b>	-	-	-	<b>732,704</b>	-	-	-		

# 10 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25期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法			DCF法			第24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
中野坂上サンライトツイン	30,100	4.4%	4.0%	4.6%	30,100	4.5%	4.1%	4.7%						
NBF豊洲キャナルフロント	35,800	4.5%	4.3%	4.7%	36,100	4.6%	4.4%	4.8%						
NBF豊洲ガーデンフロント	28,300	4.6%	4.4%	4.8%	28,300	4.7%	4.5%	4.9%						
NBF上野ビル	8,260	4.5%	4.3%	4.7%	8,620	4.6%	4.4%	4.8%						
調布サウスゲートビル	9,510	5.4%	5.2%	5.6%	9,410	5.5%	5.3%	5.7%						
新川崎三井ビルディング	20,400	5.5%	5.3%	5.7%	20,100	5.6%	5.4%	5.8%						
横浜S Tビル	13,900	4.8%	4.9%	5.0%	13,700	4.9%	5.0%	5.1%						
パレール三井ビルディング	3,550	5.3%	5.1%	5.5%	3,530	5.4%	5.2%	5.6%						
NBF厚木ビル	2,060	6.0%	5.8%	6.2%	2,100	6.1%	5.9%	6.3%						
つくば三井ビルディング	7,180	6.0%	5.8%	6.2%	7,110	6.1%	5.9%	6.3%						
NBF宇都宮ビル	2,180	6.2%	6.0%	6.4%	2,150	6.3%	6.1%	6.5%						
シーノ大宮ノースウィング	18,600	5.2%	5.3%	5.4%	18,200	5.3%	5.4%	5.5%						
NBF浦和ビル	1,820	5.5%	5.3%	5.7%	1,780	5.6%	5.4%	5.8%						
NBF新浦安タワー	11,000	5.1%	4.9%	5.3%	11,000	5.1%	4.9%	5.3%						
NBF松戸ビル	2,130	5.6%	5.6%	5.8%	2,110	5.7%	5.7%	5.9%						
<b>東京周辺都市部15物件計</b>	<b>194,790</b>	-	-	-	<b>194,310</b>	-	-	-						

### ご参考：第26期取得物件・売却物件の状況

#### 取得物件の状況

物件名	取得部分の 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法	DCF法	
		CR	DR	TCR
堺筋本町センタービル (追加取得分) (注3) 価格時点は平成26年1月1日	(注3) 6,530	5.1%	4.9%	5.3%

#### 売却物件 (敷地の一部売却後) の状況

物件名	(売却後) 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法	DCF法	
		CR	DR	TCR
G S Kビル (敷地の一部売却後) (注4) (注5) 価格時点は平成25年12月31日	(注5) 18,800	4.6%	4.7%	4.8%

## ■ 地方都市部

物件名	第25期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法			DCF法			第24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
札幌エルプラザ	6,720	5.5%	5.6%	5.7%	6,750	5.6%	5.7%	5.8%						
NBF札幌南二条ビル	1,340	6.0%	5.8%	6.1%	1,310	6.1%	5.9%	6.2%						
NBF仙台本町ビル	2,890	5.8%	5.6%	6.0%	3,060	5.9%	5.7%	6.1%						
NBFユニックスビル	3,350	6.6%	6.6%	6.8%	3,320	6.7%	6.7%	6.9%						
NBF新潟テレコムビル	2,870	6.4%	6.2%	6.6%	2,810	6.5%	6.3%	6.7%						
三井住友銀行名古屋ビル	15,400	5.0%	4.8%	5.2%	15,200	5.1%	4.9%	5.3%						
NBF名古屋広小路ビル	7,040	5.0%	4.8%	5.2%	7,130	5.1%	4.9%	5.3%						
アーク堂島NBFタワー	17,000	4.6%	4.4%	4.8%	17,700	4.7%	4.5%	4.9%						
信濃橋三井ビルディング	13,700	5.5%	5.3%	5.7%	13,600	5.6%	5.4%	5.8%						
サンマリオンNBFタワー	7,020	5.4%	5.5%	5.6%	7,230	5.5%	5.6%	5.7%						
堺筋本町センタービル	5,710	5.1%	4.9%	5.3%	5,950	5.2%	5.0%	5.4%						
アーク堂島東館	1,440	5.0%	4.8%	5.2%	1,700	5.1%	4.9%	5.3%						
NBF広島島立町ビル	2,270	6.1%	6.2%	6.3%	2,290	6.2%	6.3%	6.4%						
広島袋町ビルディング	2,350	6.0%	6.1%	6.2%	2,340	6.1%	6.2%	6.3%						
NBF松山日銀前ビル	3,430	6.4%	6.3%	6.6%	3,430	6.4%	6.3%	6.6%						
博多祇園M-SQUARE	8,620	5.5%	5.4%	5.7%	8,490	5.6%	5.5%	5.8%						
NBF熊本ビル	3,710	6.4%	6.3%	6.6%	3,710	6.4%	6.3%	6.6%						
<b>地方都市部17物件計</b>	<b>104,860</b>	-	-	-	<b>106,020</b>	-	-	-						
<b>総合計</b>	<b>1,035,870</b>	-	-	-	<b>1,033,034</b>	-	-	-						

# 11 主要テナント上位10社（賃貸面積ベース）

(2013年12月31日時点)

テナント名	賃貸物件	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	面積割合*
1. 三井不動産株式会社 (注)	ゲートシティ大崎他11物件	226,851	22.4%
2. ソニー株式会社	NBF大崎ビル	74,425	7.3%
3. 三菱重工業株式会社	三菱重工ビル	34,187	3.4%
4. 日本アイ・ビー・エム株式会社	NBF豊洲キャナルフロント 他1物件	28,864	2.8%
5. 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	23,640	2.3%
6. グラクソ・スミスクライン株式会社	GSKビル 他3物件	21,299	2.1%
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	1.9%
8. 株式会社博報堂D Yホールディングス	NBF豊洲ガーデンフロント	18,781	1.9%
9. 新日鉄住金ソリューションズ株式会社	NBF新川ビル	15,302	1.5%
10. 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ジョージア	調布サウスゲートビル他2物件	14,483	1.4%
全賃貸面積		1,014,237	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) は転借人によってこれを転貸しています。(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

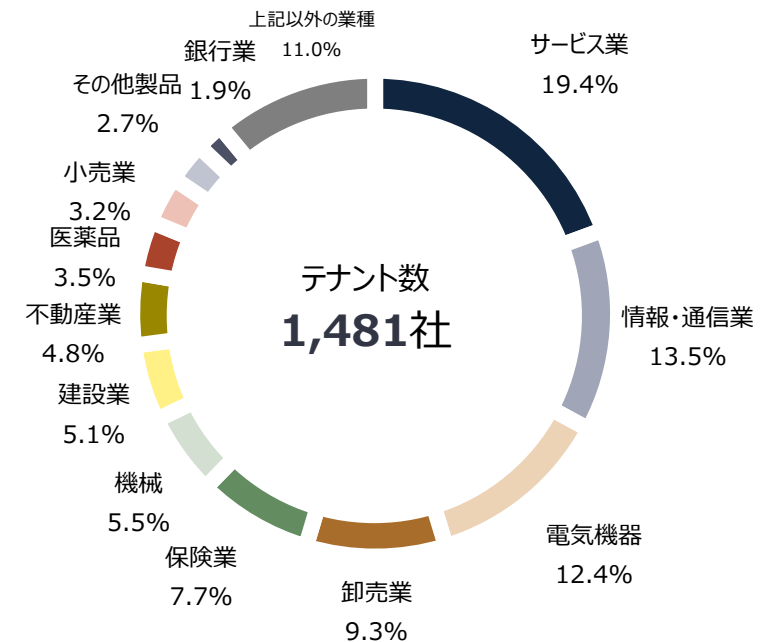
# 12 テナント業種分布

(2013年12月31日時点)

業種	面積割合	主要企業
1. サービス業	19.4%	トランス・コスモス(株)、(株)博報堂D Yホールディングス
2. 情報・通信業	13.5%	日本アイ・ビー・エム(株)、新日鉄住金ソリューションズ(株)
3. 電気機器	12.4%	ソニー(株)、パナソニック(株)
4. 卸売業	9.3%	日本メトロロニック(株)、東芝情報機器(株)
5. 保険業	7.7%	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. 機械	5.5%	三菱重工業(株)、富士ゼロックス(株)
7. 建設業	5.1%	三井住友建設(株)、住友電設(株)
8. 不動産業	4.8%	三井不動産レジデンシャル(株)、三井不動産リアルティ(株)
9. 医薬品	3.5%	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)JIMOS
11. その他製品	2.7%	(株)日経BP、(株)TASAKI
12. 銀行業	1.9%	(株)三井住友銀行、(株)りそな銀行
13. 上記以外の業種	11.0%	
合計	100%	

・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。



## ■ 2013年12月期（第25期）の主なリニューアル投資

### 【BCP対策】

- ◆エレベーター耐震強化  
ゲートシティ大崎



- ◆サバイバルボックス設置（エレベーター内）  
NBFプラチナタワー



### セレスティン 芝三井ビルディング



### 【付帯施設更新によるアメニティ向上】

- ◆喫煙施設  
NBF豊洲キャナルフロント



- ◆トイレ改修  
アクア堂島東館



### 【省エネ化】

- ◆空調・熱源改修  
横浜STビル



- ◆遮熱カーテン設置  
興和西新橋ビルB棟



### 【設備更新・新設による機能向上】

- ◆空調増強・制御の細分化でワーカーの快適性向上  
芝NBFタワー





## 展示物キャラバン（10-11月）

全国の紅葉の名所風景写真をエントランスに展示



(芝NBFタワー)

## NBFコンサート（11-12月）

全国10カ所のエントランスにて「NBFコンサート」を実施



(NBF豊洲キャナルフロント)



(シーノ大宮ノースウイング)



(サンマリオンNBFタワー)

## 七夕（7月）・クリスマス（12月）装飾

七夕にはテナントの皆様から寄せられた短冊を足利の織姫神社に奉納



(NBFコモディオ汐留)



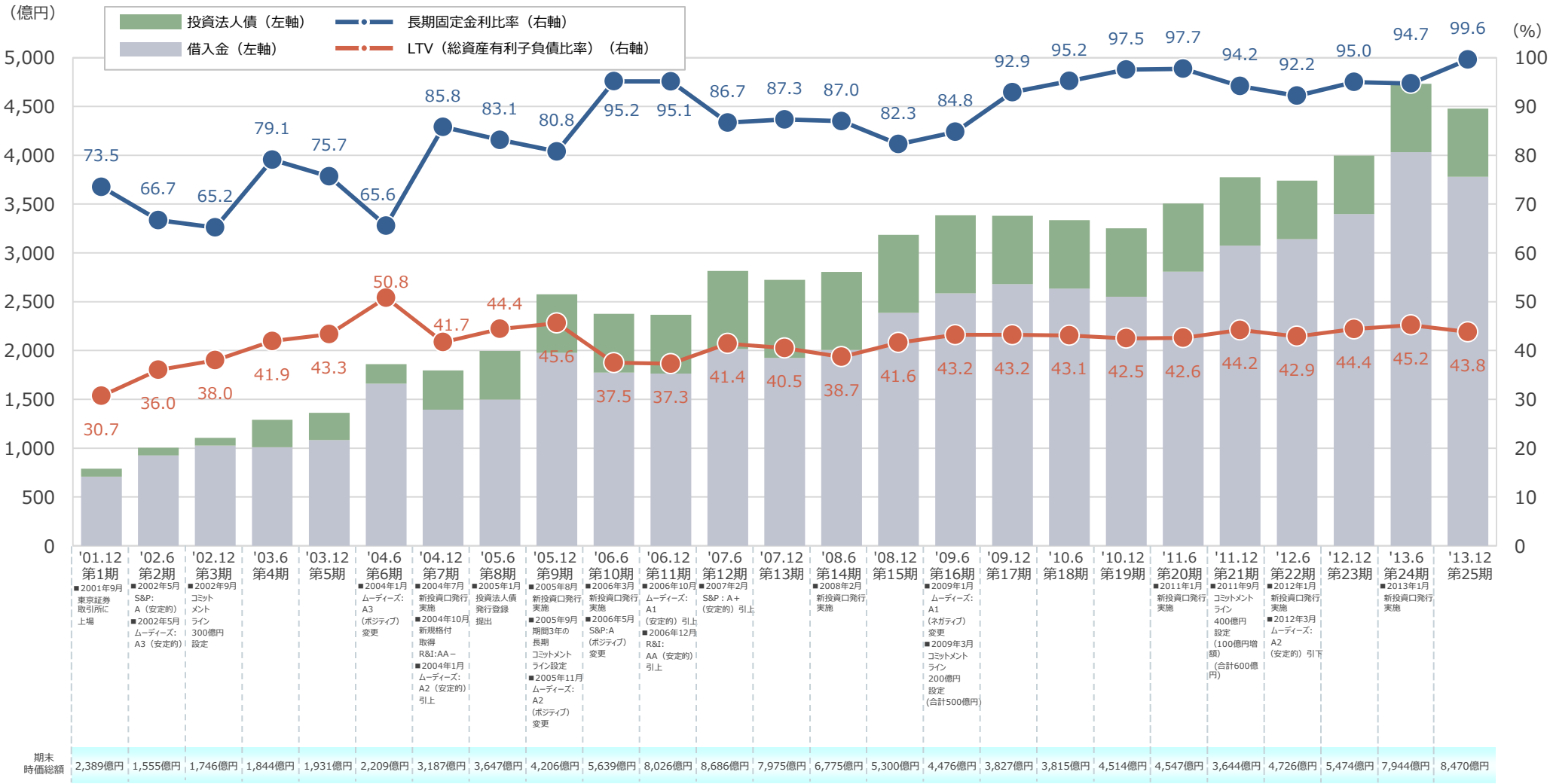
クリスマスにはツリーの装飾とカードの配布を実施



(アクア堂島NBFタワー)



# 15 財務運営の軌跡





# 16 借入金の調達先一覧

(単位：百万円)

	借入先	2013/6期末 (第24期末)	2013/12期末 (第25期末)	返済方法	その他
短期借入金	三井住友信託銀行	10,000	1,000	期限一括	無担保・無保証 ・同順位
	三井住友銀行	10,000	1,000		
	三菱UFJ信託銀行	5,000	-		
	小計	<b>25,000</b>	<b>2,000</b>		
長期借入金 (約定ベース)	日本政策投資銀行	66,250	65,875	期限一括 (注1)	無担保・無保証 ・同順位・固定金利
	三菱UFJ信託銀行	56,000	56,000		
	三菱東京UFJ銀行	38,000	30,000		
	みずほ銀行	27,000	27,000		
	三井住友銀行	26,000	26,000		
	三井住友信託銀行	30,000	25,000		
	住友生命保険	25,000	25,000		
	全国共済農業協同組合連合会	20,000	20,000		
	三井生命保険	16,000	15,000		
	みずほ信託銀行	10,000	14,000		
	日本生命保険	6,000	9,000		
	福岡銀行	8,000	8,000		
	りそな銀行	7,000	7,000		
	信金中央金庫	6,000	6,000		
	太陽生命保険	6,000	6,000		
	大同生命保険	5,000	5,000		
	中国銀行	5,000	5,000		
	第四銀行	5,000	5,000		
	農林中央金庫	0	5,000		
	八十二銀行	4,000	4,000		
	明治安田生命保険	3,000	3,000		
	山口銀行	3,000	3,000		
	常陽銀行	2,000	2,000		
	伊予銀行	1,000	1,000		
	山梨中央銀行	1,000	1,000		
	群馬銀行	1,000	1,000		
	新生銀行	1,000	1,000		
	小計	<b>378,250</b>	<b>375,875</b>		
合計	<b>403,250</b>	<b>377,875</b>			

(26社)

(27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。

# 17 個別物件の収益状況 (1/3) (東京都心部)

## ■ 東京都心部

(単位:百万円)

科目	NBF大崎ビル (注2)	NBF 日比谷ビル	ゲートシティ大崎	西新宿三井 ビルディング (注1)	三菱重工ビル (注2)	芝NBFタワー	NBF プラチナタワー	NBF 南青山ビル	NBF コモディイソ留	虎ノ門 琴平タワー	中目黒 GTタワー	セレスティン 芝三井 ビルディング	NBF 御茶ノ水ビル (注2)	NBF渋谷 ガーデンフロント (注2)	NBF 銀座通のビル (注2)	新宿三井 ビルディング二館	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)	NBF新川ビル (注2)
<b>不動産賃貸事業収益</b>		<b>1,329</b>	<b>1,991</b>	<b>1,047</b>		<b>979</b>	<b>1,545</b>	<b>392</b>	<b>906</b>	<b>830</b>	<b>810</b>	<b>805</b>				<b>542</b>		<b>622</b>	<b>453</b>		
不動産賃貸収入		1,175	1,726	1,019		916	1,435	357	792	781	692	762				489		579	411		
その他賃貸事業収入		154	264	28		62	110	34	114	48	118	42				52		42	41		
<b>不動産賃貸事業費用</b>		<b>768</b>	<b>983</b>	<b>651</b>		<b>645</b>	<b>648</b>	<b>261</b>	<b>371</b>	<b>505</b>	<b>624</b>	<b>258</b>				<b>366</b>		<b>326</b>	<b>243</b>		
公租公課		303	119	134		51	86	85	55	38	90	-				66		54	64		
諸経費		326	531	257		315	305	131	177	302	277	151				157		147	112		
水道光熱費		119	137	-		66	116	41	60	53	80	60				42		45	30		
建物管理委託費		125	383	221		81	102	33	52	93	184	83				57		68	33		
オフィスマネジメントフィー		56	3	3		45	75	16	44	3	3	3				24		29	21		
修繕費		8	1	29		29	5	34	2	2	3	2				23		1	23		
借地借家料		-	-	-		87	-	-	-	150	-	-				-		-	-		
信託報酬		1	-	-		0	0	-	0	-	-	-				1		-	0		
保険料		1	0	0		1	1	0	0	0	0	0				0		0	0		
その他諸経費		14	4	2		2	2	4	15	0	6	0				5		2	1		
減価償却費		138	332	260		278	256	44	138	164	256	107				143		124	67		
<b>不動産賃貸事業利益</b>	<b>1,177</b>	<b>561</b>	<b>1,008</b>	<b>395</b>	<b>577</b>	<b>333</b>	<b>897</b>	<b>130</b>	<b>535</b>	<b>324</b>	<b>185</b>	<b>546</b>	<b>140</b>	<b>421</b>	<b>265</b>	<b>175</b>	<b>309</b>	<b>296</b>	<b>209</b>	<b>229</b>	<b>292</b>
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	<b>1,604</b>	<b>699</b>	<b>1,340</b>	<b>656</b>	<b>779</b>	<b>611</b>	<b>1,154</b>	<b>175</b>	<b>673</b>	<b>489</b>	<b>442</b>	<b>653</b>	<b>247</b>	<b>530</b>	<b>270</b>	<b>318</b>	<b>429</b>	<b>420</b>	<b>276</b>	<b>322</b>	<b>414</b>

(単位:百万円)

科目	NBF日本橋室 町センタービル	新橋 M-SQUARE	NBF ALLIAN CE	四谷メディカルビル	池袋イースト	東五反田スクエア	NBF 渋谷イースト	NBF芝公園ビル	NBF高輪ビル	NBF 赤坂山王スクエア	NBF 芝公園 大門通りビル	住友施設ビル (注2)	NBF 東銀座スクエア	パナソニック 東京汐留ビル (注2)	NBF小川町 ビルディング	日本橋兜町 M-SQUARE (注2)	NBF池袋タワー	NBF 池袋シティビル	龍角散ビル	東京都心部計
<b>不動産賃貸事業収益</b>	<b>95</b>	<b>351</b>	<b>275</b>	<b>258</b>	<b>398</b>	<b>280</b>	<b>191</b>	<b>223</b>	<b>176</b>	<b>185</b>	<b>125</b>		<b>172</b>		<b>172</b>		<b>177</b>	<b>174</b>	<b>189</b>	<b>22,158</b>
不動産賃貸収入	90	332	257	239	345	274	174	179	155	162	110		146		169		158	154	173	20,292
その他賃貸事業収入	4	18	18	18	53	5	17	43	21	22	15		26		3		19	19	16	1,866
<b>不動産賃貸事業費用</b>	<b>53</b>	<b>108</b>	<b>89</b>	<b>142</b>	<b>176</b>	<b>139</b>	<b>86</b>	<b>138</b>	<b>142</b>	<b>104</b>	<b>55</b>		<b>100</b>		<b>75</b>		<b>108</b>	<b>83</b>	<b>137</b>	<b>11,173</b>
公租公課	11	0	25	23	0	20	17	24	23	31	10		15		19		14	14	20	1,780
諸経費	27	53	43	58	101	44	44	61	71	50	27		47		31		54	45	89	5,179
水道光熱費	12	15	14	22	39	-	18	20	21	16	10		19		-		13	14	18	1,509
建物管理委託費	8	16	12	29	31	41	15	21	20	14	8		14		28		20	16	17	2,124
オフィスマネジメントフィー	4	18	13	3	19	3	8	10	7	8	5		7		3		8	8	8	786
修繕費	1	-	0	0	6	0	0	3	11	5	0		2		0		9	2	43	315
借地借家料	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4	-		-		-		-	-	-	268
信託報酬	0	-	0	1	-	-	-	-	1	0	0		3		-		1	0	-	22
保険料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0		0		0	0	0	21
その他諸経費	0	1	1	0	3	0	1	4	9	1	0		0		0		2	2	1	130
減価償却費	13	55	20	60	74	73	24	53	47	22	17		36		24		39	24	28	4,214
<b>不動産賃貸事業利益</b>	<b>42</b>	<b>243</b>	<b>186</b>	<b>115</b>	<b>222</b>	<b>141</b>	<b>104</b>	<b>84</b>	<b>33</b>	<b>81</b>	<b>70</b>	<b>87</b>	<b>72</b>	<b>101</b>	<b>96</b>	<b>74</b>	<b>68</b>	<b>90</b>	<b>51</b>	<b>10,984</b>
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	<b>55</b>	<b>298</b>	<b>206</b>	<b>176</b>	<b>297</b>	<b>215</b>	<b>129</b>	<b>138</b>	<b>81</b>	<b>103</b>	<b>87</b>	<b>122</b>	<b>109</b>	<b>132</b>	<b>121</b>	<b>107</b>	<b>108</b>	<b>114</b>	<b>80</b>	<b>15,199</b>

# 17 個別物件の収益状況（2 / 3）（東京周辺都市部）

## ■ 東京周辺都市部

(単位:百万円)

科目	中野坂上 サンフライトツイン	NBF豊洲 キャナルフロント	NBF豊洲 ガーデンフロント	NBF上野ビル	調布サウス ゲートビル (注2)	新川崎三井 ビルディング	横浜S Tビル	ハレル三井 ビルディング	NBF厚木ビル	つくば三井 ビルディング	NBF 宇都宮ビル	シーノ大宮 ノースウイング
<b>不動産賃貸事業収益</b>	<b>873</b>	<b>1,114</b>	<b>818</b>	<b>276</b>		<b>1,121</b>	<b>644</b>	<b>276</b>	<b>119</b>	<b>432</b>	<b>138</b>	<b>676</b>
不動産賃貸収入	807	988	717	249		983	579	254	104	385	114	594
その他賃貸事業収入	65	126	100	27		137	64	21	15	47	23	82
<b>不動産賃貸事業費用</b>	<b>640</b>	<b>634</b>	<b>437</b>	<b>208</b>		<b>801</b>	<b>385</b>	<b>172</b>	<b>72</b>	<b>307</b>	<b>104</b>	<b>339</b>
公租公課	126	72	58	22		89	53	26	7	26	9	48
諸経費	301	306	213	76		473	212	118	41	167	65	152
水道光熱費	48	157	92	24		132	78	49	10	89	17	63
建物管理委託費	178	80	60	37		139	65	61	12	44	15	46
オフィスマネジメントフィー	36	52	38	12		59	33	3	5	18	6	32
修繕費	23	11	8	-		137	28	3	11	8	24	3
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	11	2	12	1		1	5	1	1	3	1	5
減価償却費	212	255	165	109		238	119	27	22	112	30	137
<b>不動産賃貸事業利益</b>	<b>233</b>	<b>480</b>	<b>381</b>	<b>68</b>	<b>151</b>	<b>319</b>	<b>258</b>	<b>103</b>	<b>47</b>	<b>125</b>	<b>33</b>	<b>337</b>
<b>減価償却費控除前事業利益 (NOI)</b>	<b>445</b>	<b>735</b>	<b>546</b>	<b>177</b>	<b>264</b>	<b>558</b>	<b>377</b>	<b>131</b>	<b>70</b>	<b>237</b>	<b>64</b>	<b>475</b>

(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
<b>不動産賃貸事業収益</b>	<b>100</b>	<b>520</b>	<b>125</b>	<b>7,651</b>
不動産賃貸収入	85	454	104	6,813
その他賃貸事業収入	15	65	20	837
<b>不動産賃貸事業費用</b>	<b>45</b>	<b>366</b>	<b>82</b>	<b>4,857</b>
公租公課	6	30	7	613
諸経費	22	240	56	2,572
水道光熱費	9	91	16	926
建物管理委託費	7	88	11	901
オフィスマネジメントフィー	4	22	5	351
修繕費	0	31	20	317
借地借家料	-	-	-	-
信託報酬	-	-	-	6
保険料	0	1	0	9
その他諸経費	0	6	1	59
減価償却費	15	95	18	1,672
<b>不動産賃貸事業利益</b>	<b>55</b>	<b>154</b>	<b>43</b>	<b>2,793</b>
<b>減価償却費控除前事業利益 (NOI)</b>	<b>70</b>	<b>249</b>	<b>61</b>	<b>4,465</b>

# 17 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	NBF堺東ビル (注4)	アーク堂島 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	アーク堂島東館	NBF四条 烏丸ビル (注5)
<b>不動産賃貸事業収益</b>	<b>316</b>	<b>106</b>	<b>173</b>	<b>275</b>	<b>197</b>	<b>693</b>	<b>259</b>	<b>90</b>	<b>646</b>	<b>596</b>	<b>355</b>	<b>222</b>	<b>85</b>	<b>49</b>
不動産賃貸収入	259	91	144	235	173	600	223	76	562	522	297	194	61	40
その他賃貸事業収入	57	14	29	40	23	92	36	13	84	73	58	28	24	8
<b>不動産賃貸事業費用</b>	<b>178</b>	<b>66</b>	<b>101</b>	<b>161</b>	<b>115</b>	<b>262</b>	<b>170</b>	<b>53</b>	<b>395</b>	<b>295</b>	<b>261</b>	<b>137</b>	<b>75</b>	<b>32</b>
公租公課	18	11	16	20	18	0	25	6	74	55	35	29	10	4
諸経費	104	36	45	102	63	172	70	31	163	137	127	69	50	18
水道光熱費	44	14	15	41	23	54	23	9	65	56	41	26	11	6
建物管理委託費	37	13	15	35	24	67	21	12	57	70	40	32	14	7
オフィスマネジメントフィー	14	4	8	12	8	34	12	4	29	3	16	7	3	2
修繕費	5	1	3	10	2	10	9	3	2	5	25	1	17	-
借地借家料	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
信託報酬	-	0	0	0	1	0	-	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	2	1	1	2	1	3	2	1	7	0	2	1	2	1
減価償却費	55	19	39	38	34	89	74	15	156	102	98	37	14	10
<b>不動産賃貸事業利益</b>	<b>138</b>	<b>39</b>	<b>72</b>	<b>114</b>	<b>81</b>	<b>430</b>	<b>89</b>	<b>36</b>	<b>251</b>	<b>300</b>	<b>93</b>	<b>85</b>	<b>10</b>	<b>16</b>
<b>減価償却費控除前事業利益 (NOI)</b>	<b>194</b>	<b>59</b>	<b>111</b>	<b>152</b>	<b>115</b>	<b>520</b>	<b>163</b>	<b>52</b>	<b>408</b>	<b>403</b>	<b>192</b>	<b>123</b>	<b>24</b>	<b>26</b>

(単位:百万円)

科目	NBF 広島立町ビル	広島袋町 ビルディング	NBF 松山日銀前ビル	博多福園 M-SQUARE	NBF熊本ビル	地方都市部計	総合計
<b>不動産賃貸事業収益</b>	<b>139</b>	<b>103</b>	<b>149</b>	<b>389</b>	<b>184</b>	<b>5,035</b>	<b>34,844</b>
不動産賃貸収入	112	91	129	334	167	4,318	31,424
その他賃貸事業収入	27	11	20	55	17	716	3,420
<b>不動産賃貸事業費用</b>	<b>80</b>	<b>60</b>	<b>89</b>	<b>228</b>	<b>112</b>	<b>2,878</b>	<b>18,910</b>
公租公課	13	8	8	24	11	392	2,785
諸経費	37	25	40	100	45	1,442	9,194
水道光熱費	12	9	13	43	13	527	2,963
建物管理委託費	15	7	16	37	17	544	3,570
オフィスマネジメントフィー	6	4	7	18	8	205	1,343
修繕費	1	1	0	0	2	106	739
借地借家料	-	-	-	-	-	0	269
信託報酬	-	-	-	-	-	6	35
保険料	0	0	0	0	0	8	39
その他諸経費	1	2	2	1	3	43	233
減価償却費	29	26	41	103	55	1,043	6,929
<b>不動産賃貸事業利益</b>	<b>58</b>	<b>43</b>	<b>60</b>	<b>161</b>	<b>72</b>	<b>2,156</b>	<b>15,934</b>
<b>減価償却費控除前事業利益 (NOI)</b>	<b>88</b>	<b>69</b>	<b>101</b>	<b>265</b>	<b>128</b>	<b>3,199</b>	<b>22,864</b>

(注1) 西新宿三井ビルディングについては、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。

(注3) NBF日本橋室町センタービルについては、平成25年8月14日までの実績を記載しています。

(注4) NBF堺東ビルについては、平成25年11月28日までの実績を記載しています。

(注5) NBF四条烏丸ビルについては、平成25年10月31日までの実績を記載しています。

# 18 投資主の状況

## 【所有者別投資口数】

所有者区分	前期 (第24期) (2013年6月30日現在)		当期 (第25期) (2013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	38,942	5.6	35,270	5.1	-3,672	-9.4
金融機関	382,631	55.3	400,995	57.9	18,364	4.8
都市銀行	1,953	0.3	218	0.0	-1,735	-88.8
地方銀行	57,369	8.3	53,283	7.7	-4,086	-7.1
信託銀行	271,845	39.3	303,825	43.9	31,980	11.8
生命保険会社	28,746	4.2	27,942	4.0	-804	-2.8
損害保険会社	6,159	0.9	6,282	0.9	123	2.0
信用金庫	6,535	0.9	6,325	0.9	-210	-3.2
その他	10,024	1.4	3,120	0.5	-6,904	-68.9
その他国内法人	48,772	7.0	48,163	7.0	-609	-1.2
外国法人等	198,630	28.7	182,743	26.4	-15,887	-8.0
証券会社	23,025	3.3	24,829	3.6	1,804	7.8
合計	692,000	100.0	692,000	100.0	-	-

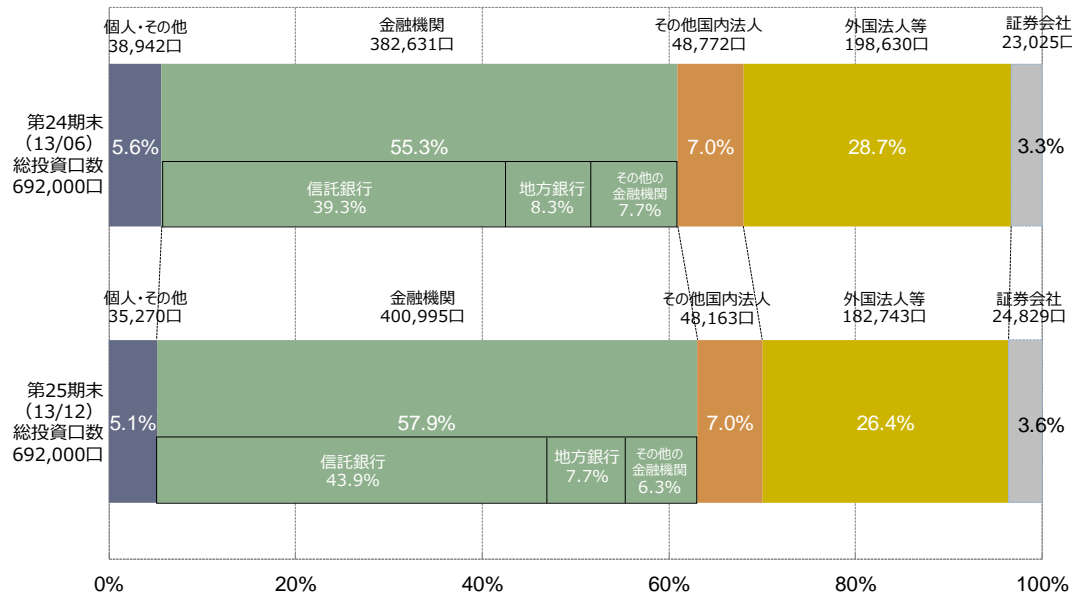
## 【所有者別投資主数】

所有者区分	前期 (第24期) (2013年6月30日現在)		当期 (第25期) (2013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	15,131	93.8	13,897	93.3	-1,234	-8.2
金融機関	172	1.1	177	1.2	5	2.9
都市銀行	1	0.0	1	0.0	-	0.0
地方銀行	61	0.4	65	0.4	4	6.6
信託銀行	18	0.1	18	0.1	-	0.0
生命保険会社	10	0.1	11	0.1	1	10.0
損害保険会社	5	0.0	5	0.0	-	0.0
信用金庫	51	0.3	51	0.3	-	0.0
その他	26	0.2	26	0.2	-	0.0
その他国内法人	415	2.6	383	2.6	-32	-7.7
外国法人等	388	2.4	418	2.8	30	7.7
証券会社	32	0.2	18	0.1	-14	-43.8
合計	16,138	100.0	14,893	100.0	-1,245	-7.7

## 【投資主上位10社】

投資主名	前期 (第24期) (2013年6月30日現在)		当期 (第25期) (2013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)	119,295	17.2	142,650	20.6
資産管理サービス信託銀行 (株) (証券投資信託口)	54,043	7.8	55,034	8.0
日本スタートラスト信託銀行 (株) (信託口)	41,771	6.0	50,705	7.3
野村信託銀行 (株) (投信口)	41,732	6.0	39,753	5.7
三井不動産 (株)	22,815	3.3	22,815	3.3
ノムラバンクグループエスエー	19,271	2.8	13,541	2.0
野村證券 (株) (注1)	-	-	12,707	1.8
住友生命保険相互会社	12,256	1.8	12,256	1.8
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	8,356	1.2	9,549	1.4
ザバンク オブ ニューヨーク ノントリーティー ジャステック アカウント (注1)	-	-	8,963	1.3

(注1) 前期 (2013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。



# 19 営業成績及び財産状況の推移

項目		第21期	第22期	第23期	第24期	第25期
		2011年12月期	2012年6月期	2012年12月期	2013年6月期	2013年12月期
営業収益	百万円	29,773	30,243	31,529	35,719	37,134
不動産賃貸収入等	百万円	29,773	30,243	31,529	33,622	34,844
不動産等売却益	百万円	-	-	-	2,097	2,289
賃貸NOI	百万円	19,529	19,857	20,106	22,035	22,864
税引前当期純利益	百万円	9,128	9,490	9,658	12,942	13,277
当期純利益	百万円	9,127	9,489	9,657	12,941	13,276
FFO	百万円	15,225	15,627	15,848	17,542	18,202
AFFO	百万円	13,250	13,490	13,579	15,838	16,222
減価償却費	百万円	5,901	6,138	6,191	6,697	6,929
不動産等売却損	百万円	197	-	-	-	286
資本的支出額	百万円	1,975	2,137	2,268	1,703	1,980
総資産額	百万円	852,854	871,140	899,123	1,047,991	1,022,811
有利子負債	百万円	377,375	374,000	399,625	473,250	447,875
純資産額	百万円	424,242	445,836	446,004	517,584	519,198
分配総額	百万円	8,793	9,489	9,657	11,662	11,964
発行済投資口数(期末)	口	578,500	613,000	613,000	692,000	692,000
1口当たり純資産額	円	733,348	727,302	727,577	747,954	750,286
1口当たり分配金	円	15,200	15,480	15,754	16,854	17,290
1口当たりFFO	円	26,319	25,713	25,854	25,714	26,304
1口当たりNAV	円	797,073	779,593	779,327	801,780	814,865
総資産経常利益率	%	1.09 (2.18)	1.10 (2.20)	1.09 (2.18)	1.33 (2.66)	1.28 (2.56)
自己資本当期純利益率	%	2.15 (4.30)	2.18 (4.36)	2.17 (4.33)	2.69 (5.37)	2.56 (5.12)
LTV(総資産有利子負債比率)	%	44.2	42.9	44.4	45.2	43.8
LTV(総資産負債比率)	%	48.2	46.8	48.3	48.8	47.5
DSCR	倍	6.1	6.5	6.4	6.8	6.9
配当性向	%	96.3	99.9	99.9	90.1	90.1
当期運用日数	日	184	182	184	181	184
投資物件数(期末)	件	64	67	68	74	71
テナント数(期末)(サブリース勘案後)	件	1,376	1,428	1,460	1,524	1,481
総賃貸可能面積(期末)	m <sup>2</sup>	861,153	893,203	913,747	1,055,729	1,038,549
稼働率(期末)(サブリース勘案後)	%	96.9	97.0	97.6	97.8	97.1

(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



(2013年12月31日時点)  
(取得価格ベース)



## 東京都心部

39棟 7,243億円

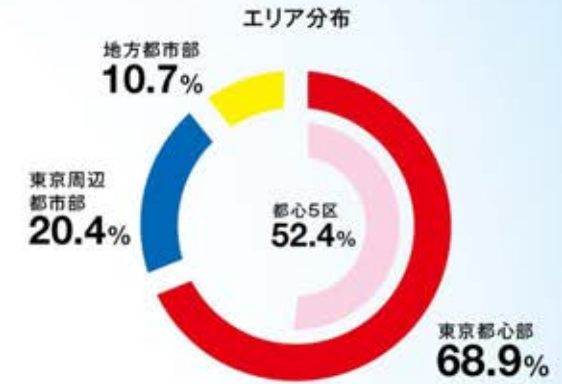


## 東京周辺都市部

15棟 2,144億円

## 地方都市部

17棟 1,120億円



# 21 物件一覧 (1/4) (東京都心部)

## 1 NBF大崎ビル



所在地 東京都品川区大崎二丁目10番1号  
 地積 16,558.52㎡  
 延床面積 123,603.89㎡  
 階数 地下2階付25階建  
 建設時期 平成23年2月24日

## 5 三菱重工ビル



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

## 9 NBFコモディオ汐留



所在地 東京都港区東新橋二丁目14番1号  
 地積 3,861㎡  
 (仮称地指特定通知上の表示)  
 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

## 15 NBF御茶ノ水ビル



所在地 東京都千代田区神田駿河台二丁目3番11,11,32,34,35,36  
 地積 1,787.94㎡  
 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

## 17 GSKビル



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26日  
 平成4年12月1日増築

## 2 NBF日比谷ビル



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

## 6 芝NBFタワー



所在地 東京都港区芝大門一丁目1番30号  
 地積 6,471.72㎡  
 延床面積 44,437.17㎡  
 階数 地下3階付18階建  
 建設時期 昭和61年10月1日

## 10 虎ノ門琴平タワー



所在地 東京都港区虎ノ門一丁目2番6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

## 16 NBF渋谷ガーデンフロント



所在地 東京都渋谷区渋谷三丁目25番18号、26番9号  
 地積 3,750.71㎡  
 延床面積 NBF渋谷ガーデンフロント:  
 22,393.57㎡  
 NBF渋谷ガーデンフロント  
 アネックス256.97㎡  
 階数 NBF渋谷ガーデンフロント:  
 地下1階付14階建  
 NBF渋谷ガーデンフロント  
 アネックス:平家建  
 建設時期 平成15年9月30日

## 18 リバーシティM-SQUARE



所在地 東京都中央区臨二丁目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

## 3 ゲートシティ大崎



所在地 東京都品川区大崎一丁目11番1号、2号、6号  
 地積 42,500.31㎡  
 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

## 7 NBFプラチナタワー



所在地 東京都港区白金一丁目17番3号  
 地積 4,373.93㎡  
 延床面積 48,762.65㎡  
 階数 地下2階付26階建  
 建設時期 平成17年11月21日

## 11 中目黒GTタワー



所在地 東京都目黒区上目黒二丁目1番1号  
 地積 6,971.15㎡  
 延床面積 56,171.33㎡  
 階数 地下3階付25階建  
 建設時期 平成14年3月25日

## 15 NBF銀座通りビル



所在地 東京都中央区銀座五丁目7番5号  
 地積 425.60㎡  
 延床面積 3,406.79㎡  
 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

## 19 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 16,062.47㎡  
 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

## 4 西新宿三井ビルディング



所在地 東京都新宿区西新宿六丁目24番1号  
 地積 10,014.02㎡  
 延床面積 84,634.02㎡  
 階数 地下2階付27階建  
 建設時期 平成11年4月28日

## 8 NBF南青山ビル



所在地 東京都港区南青山三丁目1番31号  
 地積 3,272.74㎡  
 延床面積 18,720.59㎡  
 階数 地下2階付11階建  
 建設時期 平成7年1月31日

## 12 セレスティン芝三井ビルディング



所在地 東京都港区芝三丁目23番1号  
 地積 7,679.48㎡  
 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

## 16 新宿三井ビルディング二号館



所在地 東京都新宿区西新宿三丁目2番11号  
 地積 2,980.64㎡  
 延床面積 27,685.90㎡  
 階数 地下4階付18階建  
 建設時期 昭和58年10月19日

## 20 興和西新橋ビルB棟



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



# 21 物件一覧 (2/4) (東京都心部)

<p><b>21 NBF新川ビル</b></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- 6,352.60㎡                  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><b>25 池袋イースト</b></p>  <p>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</p>	<p><b>29 NBF高輪ビル</b></p>  <p>所在地 東京都港区高輪一丁目3番13号                  地積 2,618.77㎡                  延床面積 12,847.59㎡                  階数 9階建                  建設時期 昭和62年11月26日</p>	<p><b>33 NBF東銀座スクエア</b></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><b>37 NBF池袋タワー</b></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8日</p>
<p><b>22 新橋M-SQUARE</b></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><b>24 東五反田スクエア</b></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><b>30 NBF赤坂山王スクエア</b></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><b>34 パナソニック東京汐留ビル</b></p>  <p>所在地 東京都港区東新橋一丁目5番1号                  地積 45,050.94㎡                  延床面積 263,035.06㎡                  階数 地下4階付43階建                  建設時期 平成15年1月9日</p>	<p><b>38 NBF池袋シティビル</b></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 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</p>
<p><b>23 NBF ALLIANCE</b></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>	<p><b>27 NBF渋谷イースト</b></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><b>31 NBF芝公園大門通りビル</b></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><b>35 NBF小川町ビルディング</b></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 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</p>	<p><b>39 龍角散ビル</b></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><b>24 四谷メディカルビル</b></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><b>28 NBF芝公園ビル</b></p>  <p>所在地 東京都港区芝三丁目2番18号                  地積 1,895.59㎡                  延床面積 11,661.69㎡                  階数 地下2階付12階建                  建設時期 平成2年6月17日</p>	<p><b>32 住友電設ビル</b></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><b>36 日本橋兜町M-SQUARE</b></p>  <p>所在地 東京都中央区日本橋兜町1番4号                  地積 808.05㎡                  延床面積 5,053.97㎡                  階数 地下1階付8階建                  建設時期 平成21年6月15日</p>	

# 21 物件一覧 (3/4) (東京周辺都市部)

**43 中野板上サンライトツイン**



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 中野サンライトツイン: 63,398.95㎡  
 中野サンライトアネックス: 2,463.94㎡  
 階数 中野サンライトツイン: 地下2階付30階建  
 中野サンライトアネックス: 地下1階付5階建  
 建設時期 平成8年9月30日

**44 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

**45 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

**52 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

**41 NBF豊洲キャナルフロント**



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

**46 新川崎三井ビルディング**



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

**48 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

**53 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

**42 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

**47 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

**50 NBF宇都宮ビル**



所在地 栃木県宇都宮市東宿野三丁目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

**54 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

**45 NBF上野ビル**



所在地 東京都台東区東上野四丁目24番11号  
 地積 2,405.22㎡  
 延床面積 15,467.77㎡  
 階数 地下2階付13階建  
 建設時期 平成22年1月5日

**49 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9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

**51 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 業務棟: 3,083.98㎡  
 管理棟: 2,386.04㎡  
 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



# 21 物件一覧 (4/4) (地方都市部)

<p><b>55 札幌エルプラザ</b></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 32,801.54㎡                  階数 地下2階付13階建                  建設時期 平成15年3月7日</p>	<p><b>56 NBF新潟テレコムビル</b></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 2,385.83㎡                  延床面積 14,146.71㎡                  階数 10階建                  建設時期 平成15年5月11日</p>	<p><b>59 信濃橋三井ビルディング</b></p>  <p>所在地 大阪府大阪市西区新本町一丁目11番7号                  地積 4,298.26㎡                  延床面積 36,301.54㎡                  階数 地下2階付12階建                  建設時期 昭和57年9月29日</p>	<p><b>67 NBF広島立町ビル</b></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><b>71 NBF熊本ビル</b></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><b>58 NBF札幌南二条ビル</b></p>  <p>所在地 北海道札幌市中央区南二条西二丁目18番1号                  地積 970.42㎡                  延床面積 8,149.78㎡                  階数 地下2階付9階建                  建設時期 平成2年11月26日</p>	<p><b>60 三井住友銀行名古屋ビル</b></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16階建                  建設時期 平成13年4月27日</p>	<p><b>64 サンマリオンNBFタワー</b></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><b>66 広島袋町ビルディング</b></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 16,411.06㎡                  階数 14階建                  建設時期 平成14年1月30日</p>	
<p><b>57 NBF仙台本町ビル</b></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><b>61 NBF名古屋広小路ビル</b></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 14,589.78㎡                  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</p>	<p><b>65 堺筋本町センタービル</b></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16階建                  建設時期 平成3年5月22日</p>	<p><b>69 NBF松山日銀前ビル</b></p>  <p>所在地 愛媛県松山市三番町四丁目9番6                  地積 1,136.10㎡                  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>	
<p><b>53 NBFユニックスビル</b></p>  <p>所在地 福島県福島市栄町6番6号                  地積 3,112.75㎡                  延床面積 23,420.12㎡                  階数 地下2階付11階建                  建設時期 平成6年9月30日</p>	<p><b>62 アクア堂島NBFタワー</b> (※一番名ビルはアクア堂島東館)                   所在地 大阪府大阪市北区堂島浜一丁目4番16号                  地積 3,531.37㎡                  延床面積 35,912.97㎡                  階数 地下2階付19階建                  建設時期 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><b>68 アクア堂島東館</b> (※一番名のビル)                   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 24,726.19㎡                  階数 地下2階付19階建                  建設時期 平成5年4月21日</p>	<p><b>70 博多祇園M-SQUARE</b></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>	

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мент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мент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мент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мент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мент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。

