

2017年6月期(第32期)

決算説明会資料

2017年8月16日

NBF
Nippon Building Fund

日本ビルファンド投資法人
日本ビルファンドマネジメント株式会社

| | |
|---|----|
| 1. 決算ハイライト | |
| 1-1 決算ハイライト(1/3) | 3 |
| 1-1 決算ハイライト(2/3) | 4 |
| 1-1 決算ハイライト(3/3) | 5 |
| 2. 決算実績 | |
| 2-1 2017年6月期(第32期)決算 損益計算書(P/L) | 7 |
| 2-2 2017年6月期(第32期)決算 貸借対照表(B/S) | 8 |
| 3. 運用実績と見通し | |
| 3-1 内部成長(1/2) | 11 |
| 3-1 内部成長(2/2) | 12 |
| 3-2 外部成長(1/2) | 13 |
| 3-2 外部成長(2/2) | 14 |
| 3-3 財務(1/2) | 15 |
| 3-3 財務(2/2) | 16 |
| 3-4 継続鑑定評価 | 17 |
| 4. 業績予想 | |
| 4-1 2017年12月期(第33期)業績予想 | 19 |
| (参考)業績の見通し | 20 |
| 5. マーケットについて | |
| 5-1 オフィスビル賃貸マーケット動向(1/2) | 23 |
| 5-1 オフィスビル賃貸マーケット動向(2/2) | 24 |
| 5-2 不動産売買マーケット動向 | 25 |
| 5-3 NBF投資口価格・東証REIT指数・10年国債金利 | 26 |
| 6. NBFの優位性 | |
| 6-1 J-REIT最長のトラックレコード(1/2) | 28 |
| 6-1 J-REIT最長のトラックレコード(2/2) | 29 |
| 6-2 J-REIT最大の規模 | 30 |
| 6-3 東京を中心としたポートフォリオ | 31 |
| 6-4 スポンサー(三井不動産グループ)の活用(1/3)パイプライン | 32 |
| 6-4 スポンサー(三井不動産グループ)の活用(2/3)リーシング | 33 |
| 6-4 スポンサー(三井不動産グループ)の活用(3/3)プロパティマネジメント | 34 |
| 6-5 保守的な財務運営 | 35 |

| | |
|--------------------------------------|----|
| 7. サステナビリティへの取り組み | |
| 7-1 サステナビリティへの取り組み | 37 |
| 7-2 サステナビリティへの取り組み 環境関連評価・認証の取得 | 38 |
| 7-3 サステナビリティへの取り組み 取り組み事例 | 39 |
| 7-4 サステナビリティへの取り組み 顧客満足度調査 | 40 |
| 7-5 サステナビリティへの取り組み コーポレートガバナンス | 41 |
| 8. Appendix | |
| 1 主要テナント上位10社(賃貸面積ベース) | 43 |
| 2 テナント業種分布 | 44 |
| 3 ビル別入居・退去面積一覧(2017年1月1日~2017年6月30日) | 45 |
| 4 築年数の状況 | 46 |
| 5 財務運営の推移 | 47 |
| 6 借入金の調達先一覧 | 48 |
| 7 投資主の状況 | 49 |
| 8 主要な経営指標等の推移 | 50 |
| 9 物件概要一覧(1/2)(東京23区) | 51 |
| 9 物件概要一覧(2/2)(東京周辺都市部・地方都市部) | 52 |
| 10 物件価格一覧(1/3)(東京23区) | 53 |
| 10 物件価格一覧(2/3)(東京23区) | 54 |
| 10 物件価格一覧(3/3)(東京周辺都市部・地方都市部) | 55 |
| 11 個別物件の収益状況(1/3)(東京23区) | 56 |
| 11 個別物件の収益状況(2/3)(東京23区・東京周辺都市部) | 57 |
| 11 個別物件の収益状況(3/3)(地方都市部) | 58 |
| 12 ポートフォリオマップ | 59 |
| 13 物件一覧(1/4)(東京23区) | 60 |
| 13 物件一覧(2/4)(東京23区) | 61 |
| 13 物件一覧(3/4)(東京23区・東京周辺都市部) | 62 |
| 13 物件一覧(4/4)(地方都市部) | 63 |

Disclaimer

1.

決算ハイライト

NBF
Nippon Building Fund

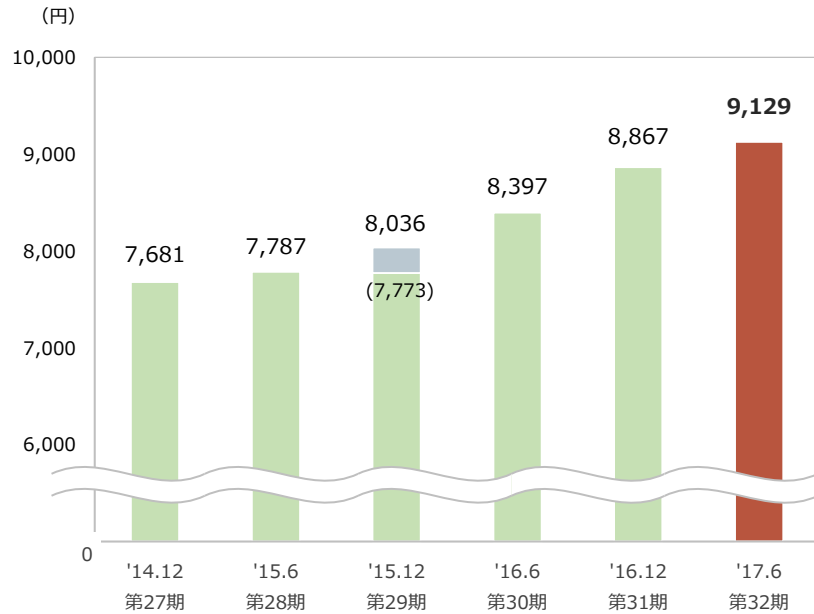
| | 実績 | | | 予想 | |
|------------------|---|---------|-------|---------------------|------------------------|
| | 2017年6月期 (第32期) | | | 2017年12月期 (第33期) | 2018年6月期 (第34期)(参考) |
| | 前期比 | | | | |
| 営業収益 | 36,409百万円 | +560百万円 | +1.6% | 36,604百万円 | 36,120百万円 |
| 営業利益 | 15,113百万円 | +509百万円 | +3.5% | 14,896百万円 | 14,895百万円 |
| 営業利益 (不動産売却益除く) | 14,893百万円 | +289百万円 | +2.0% | 14,896百万円 | 14,895百万円 |
| 当期純利益 | 13,109百万円 | +589百万円 | +4.7% | 13,005百万円 | 13,103百万円 |
| 当期純利益 (不動産売却益除く) | 12,889百万円 | +369百万円 | +2.9% | 13,005百万円 | 13,103百万円 |
| 1口当たり分配金 | 9,129円 | +262円 | +3.0% | 9,210円 | 9,280円 |
| | 1口当たり分配金 …業績予想 (2017年2月) 9,000円に対し+129円 | | | | |
| 発行済投資口数 | 1,412,000口 | | | 1,412,000口 | 1,412,000口 |
| 期中平均稼働率 | 98.7% | +0.5pt | | 98.7% | 97.1% |

(2017年6月30日時点)

| | | | | | | | | |
|---------------|-------------|--------------|-----------------|---------------------|---------------|-------------------------------|------------------|----------------|
| Asset | 総資産 (期末) | 1兆239億円 | 鑑定評価含み益 (期末) | 1,893億円 | エリア分散 (期末) | 東京23区 : 79.4% 都心5区 : 50.5% | 稼働率 (期中平均) ※1 | 98.7% |
| | Debt | LTV (期末) | 41.5% | 長期固定金利比率 (期末) | 92.5% | 平均金利 (期末) | 0.88% | 平均残存年数 (期末) |
| Equity | | 時価総額 (期末) | 8,104 億円 | 1口当たりNAV (期末) ※2 | 505,308円 | | | |

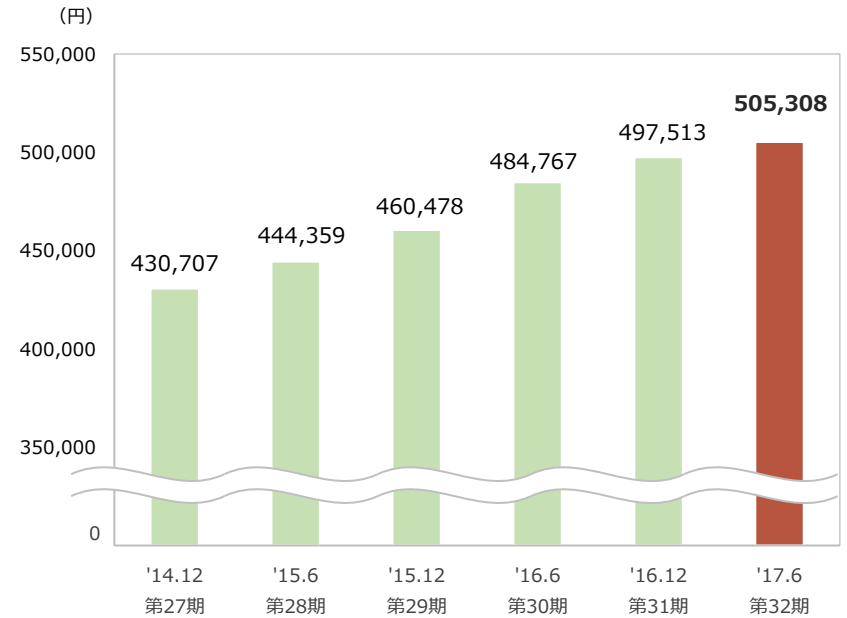
※1 各月末稼働率を面積ベースで加重平均した稼働率
 ※2 (期末出資総額 + 期末圧縮積立金 + 翌期圧縮積立金 (積立額 - 取崩額) + 期末鑑定評価含み益) / 期末発行済投資口数

1口当たり分配金の推移



■ 1口当たり分配金に含まれる圧縮積立金取崩額
 () 内は1口当たり分配金から圧縮積立金取崩額を控除した金額

1口当たりNAVの推移



1口当たり分配金の中長期的な安定成長、1口当たりNAVの増大を通じて投資主価値の向上を目指します

2.

決算実績

【用語の定義】

| 決算期 | 用語 | 定義 | 物件名 |
|---------------------------------------|--------|---|--|
| 2017年6月期（第32期）実績 （期末保有物件数：74物件） | 新規4物件 | 2016年12月期（第31期）に取得した3物件（1物件は追加取得）及び2017年6月期（第32期）に取得した1物件（追加取得） | 東陽町センタービル、大崎ブライトコア・ブライトプラザ、西新宿三井ビルディング（追加取得）、興和西新橋ビルB棟（追加取得） |
| | 売却1物件 | 2017年6月期（第32期）に売却した1物件 | アクア堂島東館 |
| | 既存72物件 | 2017年6月期（第32期）末に保有している74物件のうち上記新規4物件（追加取得2物件を含む）を除いた72物件 | — |
| 2017年12月期（第33期）予想 （期末保有予定物件数：74物件） | 新規1物件 | 2017年6月期（第32期）に取得した1物件（追加取得） | 興和西新橋ビルB棟（追加取得） |
| | 売却1物件 | 2017年6月期（第32期）に売却した1物件 | アクア堂島東館 |
| | 既存74物件 | 2017年12月期（第33期）末に保有予定の74物件から新規1物件（追加取得）を除いた74物件 | — |

2-1 2017年6月期（第32期）決算 損益計算書（P/L）

(百万円)

| 科目 | 2016年12月期 (第31期) | 2017年6月期 (第32期) | 前期比 | |
|--------------------|---------------------|--------------------|------------|-------------|
| | | | 増減 | 増減率 |
| 営業収益 | 35,849 | 36,409 | 560 | 1.6% |
| 不動産賃貸事業収益 計 | 35,849 | 36,189 | 340 | 0.9% |
| 不動産賃貸収入 | 32,570 | 33,129 | 559 | 1.7% |
| その他賃貸事業収入 | 3,279 | 3,059 | -219 | -6.7% |
| 不動産等売却益 | - | 219 | 219 | - |
| 営業費用 | 21,244 | 21,295 | 51 | 0.2% |
| 不動産賃貸事業費用 計 | 19,742 | 19,747 | 4 | 0.0% |
| 不動産賃貸費用（減価償却費除く） | 12,573 | 12,499 | -73 | -0.6% |
| 減価償却費 | 7,169 | 7,247 | 77 | 1.1% |
| 資産運用報酬 | 1,283 | 1,310 | 26 | 2.1% |
| 販売費及び一般管理費 | 218 | 238 | 20 | 9.2% |
| 営業利益 | 14,604 | 15,113 | 509 | 3.5% |
| 営業外損益 | -2,082 | -2,003 | 79 | - |
| 営業外収益 | 4 | 3 | -1 | - |
| 営業外費用 | 2,086 | 2,006 | -80 | -3.9% |
| 経常利益 | 12,521 | 13,110 | 589 | 4.7% |
| 特別損益 | - | - | - | - |
| 税引前当期純利益 | 12,521 | 13,110 | 589 | 4.7% |
| 法人税等合計 | 1 | 0 | -0 | - |
| 当期純利益 | 12,520 | 13,109 | 589 | 4.7% |
| 圧縮積立金繰入額 | - | 219 | 219 | - |
| 分配金総額 | 12,520 | 12,890 | 369 | 3.0% |
| 1口当たり分配金（円） | 8,867 | 9,129 | 262 | 3.0% |
| 期中平均稼働率（%） | 98.2 | 98.7 | 0.5 | - |
| 期末発行済投資口数(口) | 1,412,000 | 1,412,000 | - | - |
| 【参考】 | | | | |
| 賃貸NOI | 23,276 | 23,690 | 414 | 1.8% |
| 営業利益（不動産等売却益除く） | 14,604 | 14,893 | 289 | 2.0% |
| 当期純利益（不動産等売却益除く） | 12,520 | 12,889 | 369 | 2.9% |

● 前期比増減の主な要因

(百万円)

| | |
|-------------------------|-------------|
| 営業収益 | +560 |
| 不動産賃貸収入 | +559 |
| 新規4物件・売却1物件 | +163 |
| 既存72物件 | +396 |
| その他賃貸事業収入 | -219 |
| 付帯収益（季節要因等） | -247 |
| 不動産等売却益 | +219 |
| 営業費用 | +51 |
| 不動産賃貸費用（減価償却費除く） | -73 |
| 水道光熱費（季節要因等） | -152 |
| 公租公課 | +112 |
| 修繕費 | +76 |
| 建物管理費 | -67 |
| 営業外損益 | +79 |
| 営業外費用 | -80 |
| 支払金利 | -77 |

2-2 2017年6月期（第32期）決算 貸借対照表（B/S）

| 資産の部 科目 | (百万円) | | | |
|-------------|-----------------------|----------------------|---------------|--------------|
| | 2016年12月期末 (第31期末) | 2017年6月期末 (第32期末) | 前期比 | |
| | | | 増減 | 増減率 |
| 流動資産 | 13,136 | 12,516 | -620 | -4.7% |
| 現金及び預金 | 12,038 | 11,376 | -661 | -5.5% |
| その他 | 1,097 | 1,139 | 41 | 3.8% |
| 固定資産 | 1,017,224 | 1,011,278 | -5,946 | -0.6% |
| 有形固定資産 | 974,229 | 968,714 | -5,514 | -0.6% |
| 無形固定資産 | 35,964 | 35,944 | -19 | -0.1% |
| 投資その他の資産 | 7,031 | 6,619 | -412 | -5.9% |
| 繰延資産 | 73 | 106 | 32 | 44.1% |
| 資産合計 | 1,030,434 | 1,023,900 | -6,533 | -0.6% |

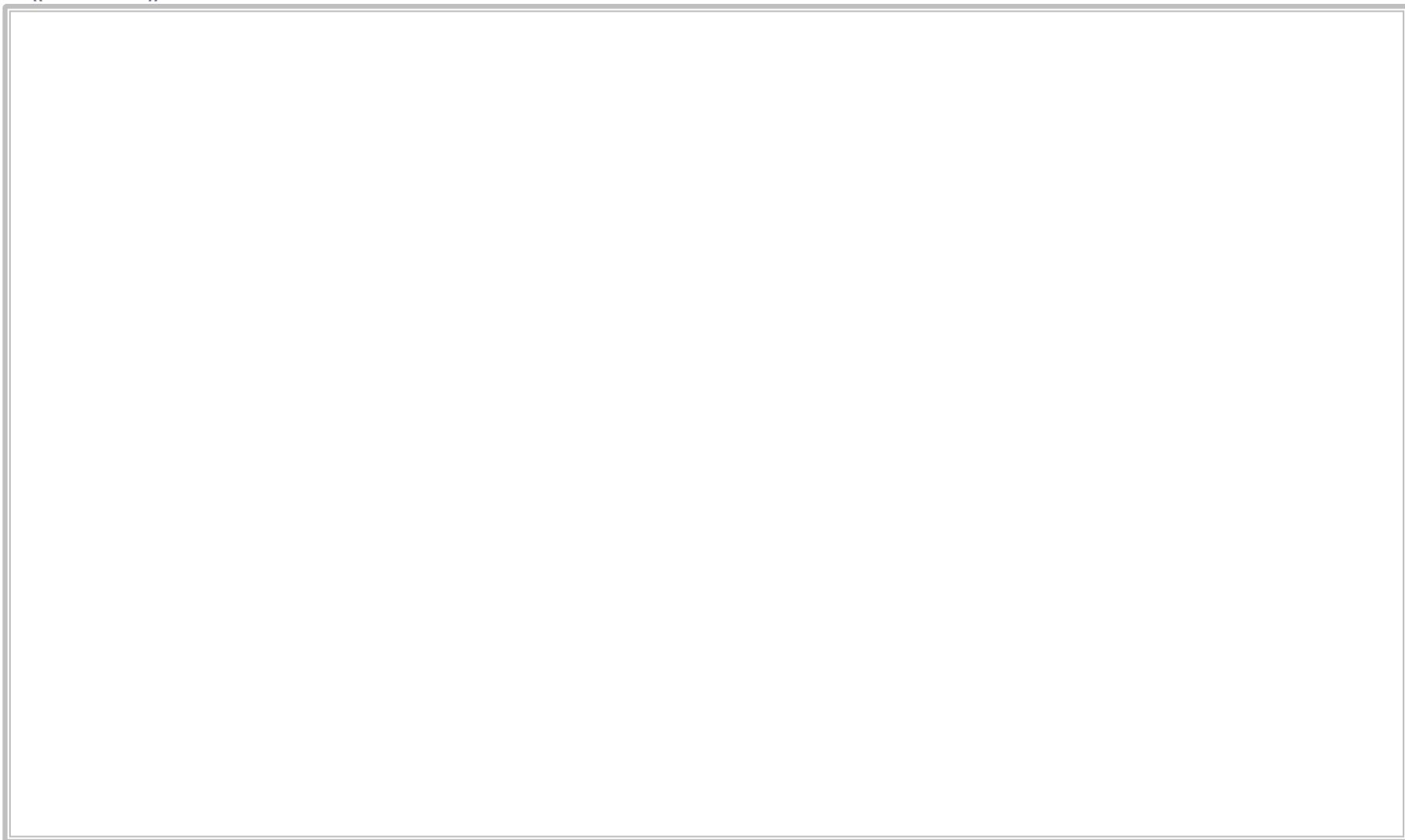
負債及び純資産の部

| 科目 | (百万円) | | | |
|-----------------------|-----------------------|----------------------|------------------|------------------|
| | 2016年12月期末 (第31期末) | 2017年6月期末 (第32期末) | 前期比 | |
| | | | 増減 | 増減率 |
| 流動負債 | 69,822 | 82,207 | 12,384 | 17.7% |
| 短期借入金 | 7,000 | 12,000 | 5,000 | 71.4% |
| 一年以内返済予定の長期借入金 | 40,750 | 48,750 | 8,000 | 19.6% |
| 一年以内償還予定の投資法人債 | 10,000 | 10,000 | - | - |
| その他 | 12,072 | 11,457 | -615 | -5.1% |
| 固定負債 | 424,198 | 404,690 | -19,508 | -4.6% |
| 投資法人債 | 25,000 | 20,000 | -5,000 | -20.0% |
| 長期借入金 | 348,875 | 334,500 | -14,375 | -4.1% |
| 預り敷金及び保証金等 (有利子負債) | 50,323 (431,625) | 50,190 (425,250) | -133 (-6,375) | -0.3% (-1.5%) |
| 負債合計 | 494,021 | 486,898 | -7,123 | -1.4% |
| 投資主資本 | 536,413 | 537,002 | 589 | 0.1% |
| 出資総額 | 519,124 | 519,124 | - | - |
| 剰余金 | 17,288 | 17,877 | 589 | 3.4% |
| 圧縮積立金 | 4,767 | 4,767 | - | - |
| 当期末処分利益 | 12,521 | 13,110 | 589 | 4.7% |
| 純資産合計 | 536,413 | 537,002 | 589 | 0.1% |
| 負債及び純資産合計 | 1,030,434 | 1,023,900 | -6,533 | -0.6% |

● 前期比増減の主な要因

| (百万円) | |
|-------------------|---------------|
| 資産 | -6,533 |
| 流動資産 | -620 |
| 現金及び預金 | -661 |
| 固定資産 | -5,946 |
| 新規1物件（追加取得）・売却1物件 | -1,499 |
| 資本的支出 | +3,228 |
| 減価償却累計額 | -7,247 |
| 負債 | -7,123 |
| 有利子負債 | -6,375 |
| 短期借入金 | +5,000 |
| 長期借入金 | -6,375 |
| 投資法人債 | -5,000 |
| 純資産 | +589 |
| 剰余金 | +589 |
| 当期末処分利益 | +589 |

《MEMO》

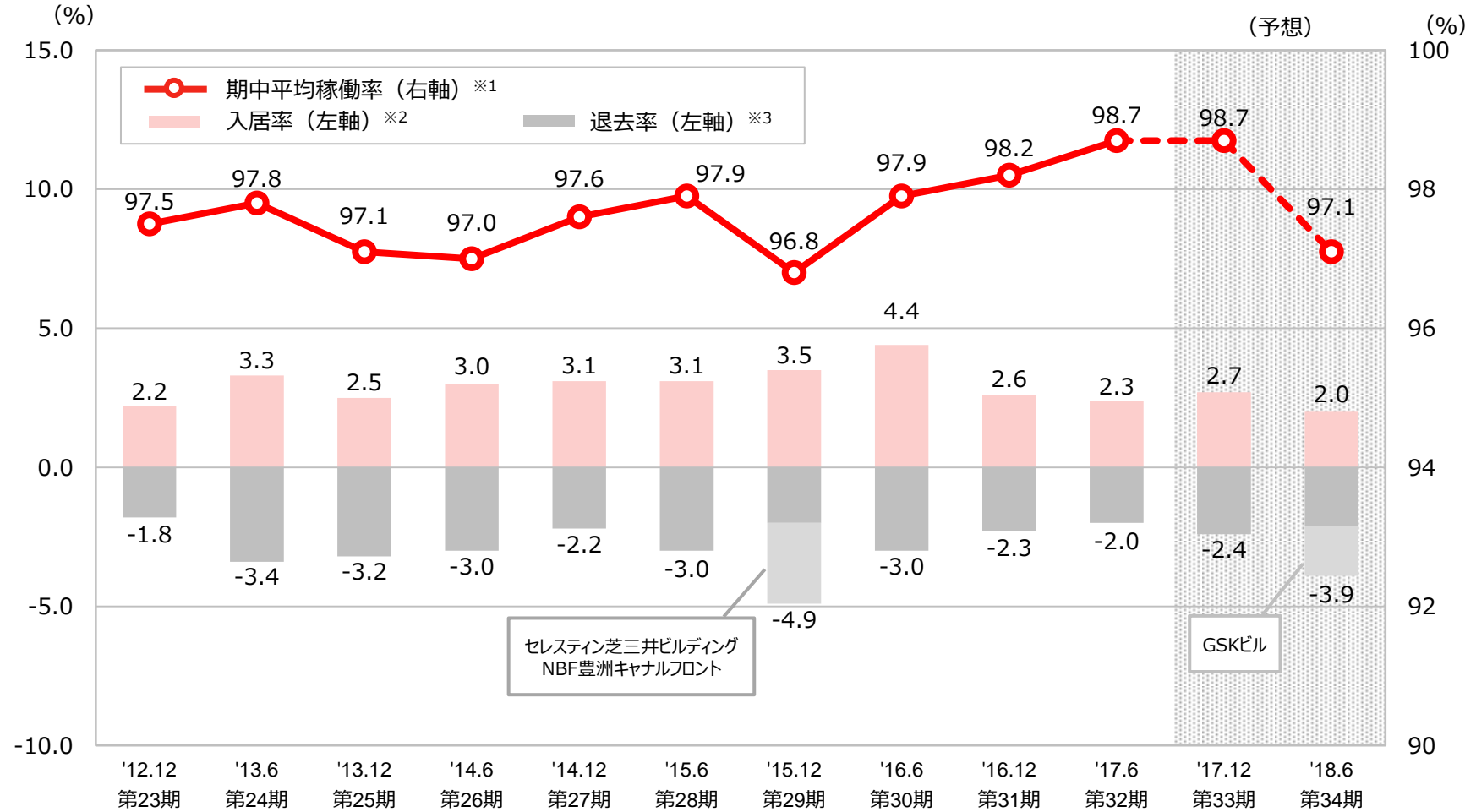


3.

運用実績と見通し

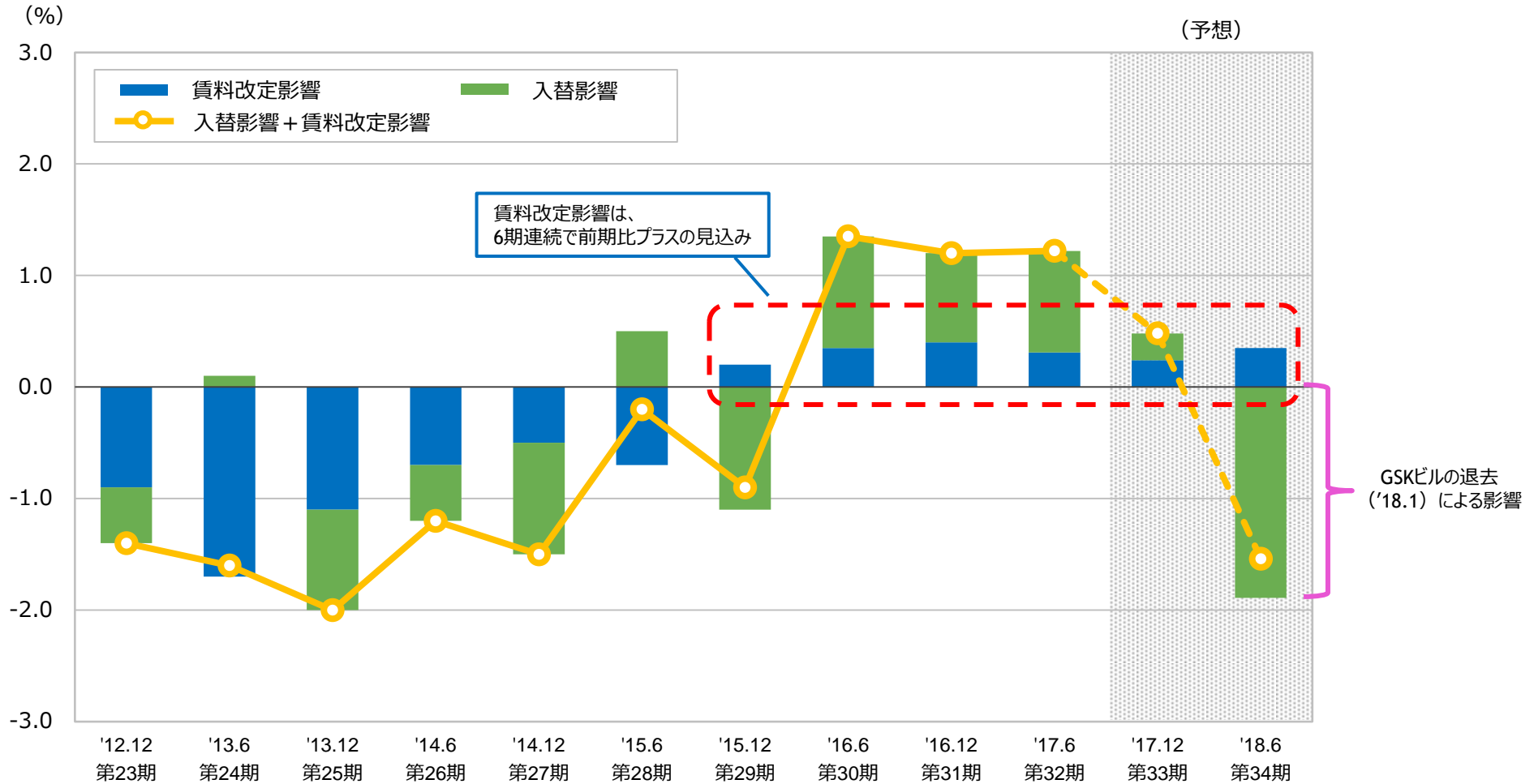


●期中平均稼働率と入居率・退去率



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

● 既存物件の不動産賃貸収入の前期比変動率内訳 (入替影響・賃料改定影響)

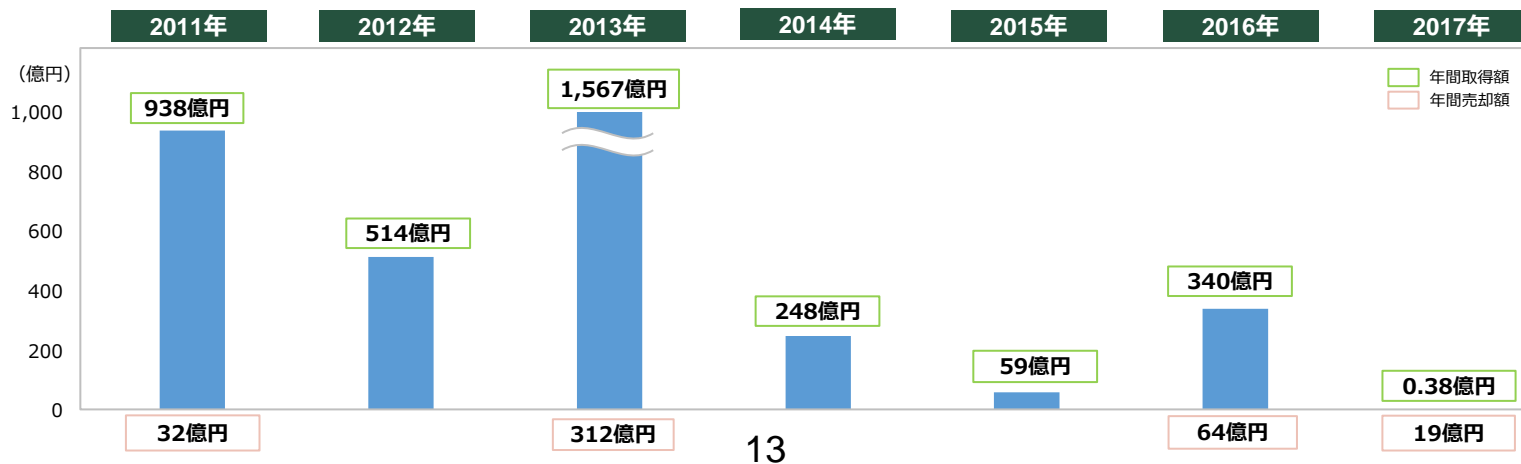


● 取得・売却実績

 東京23区
 東京周辺都市部
 地方都市部

| | 2015年 (第28・29期) | 2016年 (第30・31期) | | 2017年 (第32期) |
|----------------|--|--|--|---|
| 主な 取得 物件 |  NBF神田須田町ビル (取得価格：59億円) |  上野イーストタワー (取得価格：216億円) |  大崎プライトコア・プライトプラザ (取得価格：45億円) |  東陽町センタービル (取得価格：78億円) |
| 売却 物件 | |  NBF厚木ビル (売却価格：27億円) |  NBF仙台北町ビル (売却価格：37億円) |  アクア堂島東館 (売却価格：19億円) |

● 物件取得・売却の推移



● 売却物件の概要

アクア堂島東館 (専有面積割合：約23%)



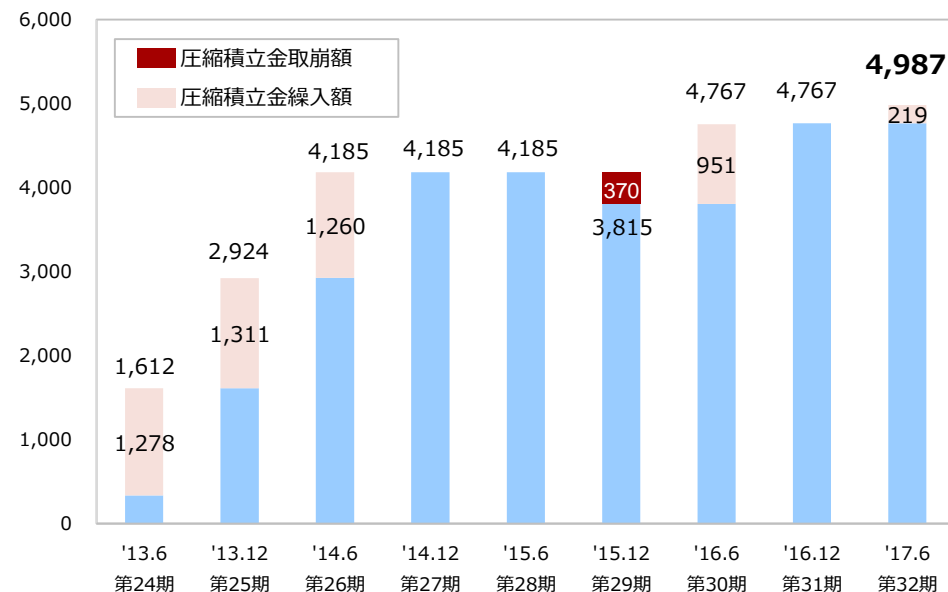
| | |
|--------------------------|----------------|
| 所在地 | 大阪府大阪市北区 |
| 売却日 | 2017年3月31日 |
| 築年数 ^{※1} | 24年 |
| 延床面積 | 約7,479坪 (一棟全体) |
| 鑑定評価額 (2016年12月31日時点) | 1,470百万円 |
| 売却価格 | 1,910百万円 |
| 売却原価・費用 | 1,690百万円 |
| 売却損益 | 219百万円 |

※1 売却日時点の築年数

| | |
|--------------------|---------------------|
| 圧縮積立金繰入額 | 219百万円 |
| 内部留保 ^{※2} | 4,987百万円 (3,532円/口) |

● 内部留保^{※2}の推移

(百万円)



※2 内部留保：当該期末の圧縮積立金残高に翌期繰入額及び取崩額を加減算した金額としており、当該期末の貸借対照表の圧縮積立金残高とは異なります

● 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

●ファイナンスデータ

| 項目 | 2016年12月期末 (第31期末) | 2017年6月期末 (第32期末) | 前期比 |
|---------------------|-----------------------|----------------------|---------|
| LTV | 41.9% | ※41.5% | -0.4pt |
| 長期固定金利比率 | 94.0% | 92.5% | -1.5pt |
| 平均調達金利 | 0.93% | 0.88% | -0.05pt |
| 平均残存年数 (長期有利子負債) | 4.99年 | 5.15年 | 0.16年 |

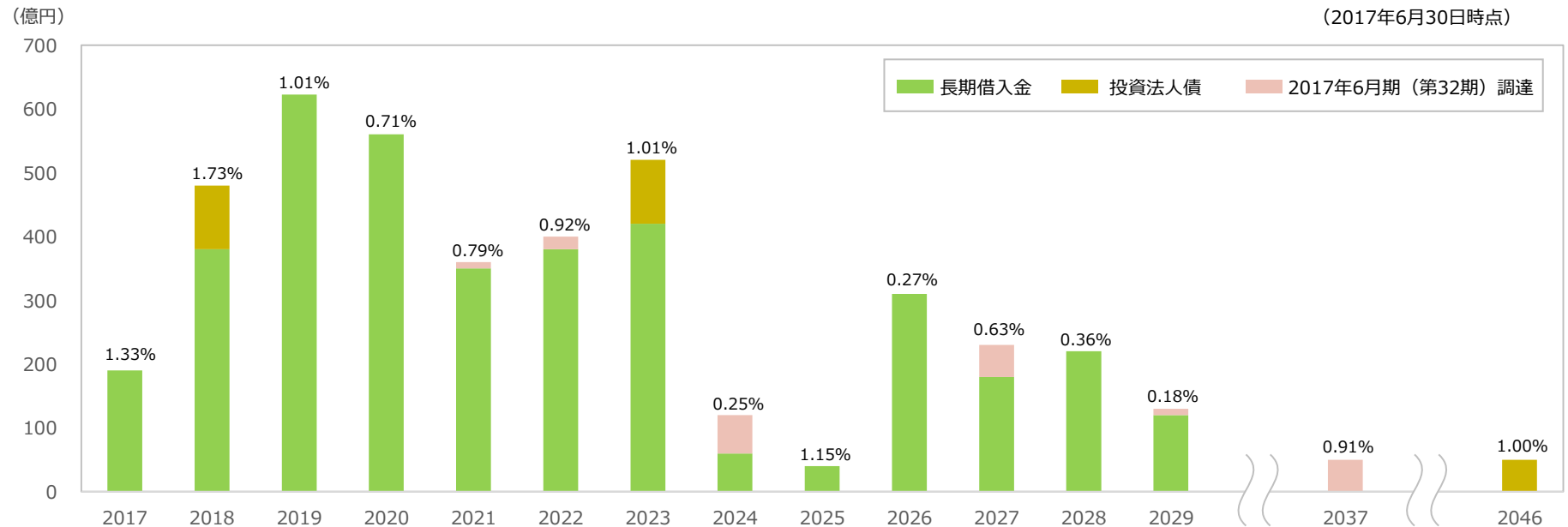
※LTV46%までの借入余力は約840億円

●有利子負債残高

(百万円)

| 項目 | 2016年12月期末 (第31期末) | 2017年6月期末 (第32期末) | 前期比 |
|--------------|-----------------------|----------------------|---------------|
| 短期借入金 | 7,000 | 12,000 | 5,000 |
| 長期借入金 (変動金利) | 19,000 | 20,000 | 1,000 |
| 長期借入金 (固定金利) | 370,625 | 363,250 | -7,375 |
| 投資法人債 | 35,000 | 30,000 | -5,000 |
| 合計 | 431,625 | 425,250 | -6,375 |

●返済期限の分散



※「%」は各年限の返済期限を迎える有利子負債の平均金利

●新規調達・返済実績

2017年6月期（第32期）の長期借入金・投資法人債

| 返済概要 | | 新規調達概要 | |
|--------|-----------|--------|-----------|
| 返済総額 | 31,000百万円 | 調達総額 | 20,000百万円 |
| 平均金利 | 1.20% | 平均金利 | 0.43% |
| 平均約定年数 | 6.9年 | 平均約定年数 | 10.9年 |

●長期借入金・投資法人債の返済予定

2017年12月期（第33期）

| 返済概要 | |
|--------|-----------|
| 返済総額 | 19,000百万円 |
| 平均金利 | 1.33% |
| 平均約定年数 | 8.9年 |

借入コストの更なる削減を見込む

2018年6月期（第34期）

| 返済概要 | |
|--------|-----------|
| 返済総額 | 39,000百万円 |
| 平均金利 | 1.84% |
| 平均約定年数 | 10.8年 |

●2017年6月期（第32期）に調達した長期借入金

・長期借入金

| 借入日 | 金融機関名 | 金額 (百万円) | 期間 | 固定/変動 | 金利 |
|-----------|--------|-------------|-----|-------|--------|
| 2017.1.10 | 山口銀行 | 1,000 | 12年 | 固定 | 0.48% |
| 2017.3.3 | 常陽銀行 | 1,000 | 10年 | 固定 | 0.39% |
| 2017.3.3 | 第四銀行 | 2,000 | 7年 | 固定 | 0.26% |
| 2017.6.1 | 信金中央金庫 | 3,000 | 10年 | 固定 | 0.36% |
| 2017.6.1 | 福岡銀行 | 2,000 | 7年 | 固定 | 0.24% |
| 2017.6.1 | りそな銀行 | 1,000 | 10年 | 変動 | *0.11% |
| 2017.6.30 | 三井住友銀行 | 1,000 | 4年 | 固定 | 0.15% |
| 2017.6.30 | 福岡銀行 | 2,000 | 5年 | 固定 | 0.18% |
| 2017.6.30 | 第四銀行 | 2,000 | 7年 | 固定 | 0.25% |
| 小計 | | 15,000 | 8年 | - | 0.27% |

※初回借入時の金利

・投資法人債

| 発行日 | 銘柄 | 金額 (百万円) | 期間 | 固定/変動 | 金利 |
|-----------|-----------|-------------|-----|-------|-------|
| 2017.5.22 | 第15回投資法人債 | 5,000 | 20年 | 固定 | 0.91% |

●格付けの状況

(2017年6月30日時点)

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

● 継続鑑定評価

| | 2016年12月期末 (第31期末) | 2017年6月期末 (第32期末) | 前期比 |
|-------|-----------------------|----------------------|-------|
| 物件数 | 75物件 | 74物件 | -1物件 |
| 鑑定評価額 | 11,888億円 | 11,940億円 | 52億円 |
| 簿価 | 10,102億円 | 10,046億円 | -55億円 |
| 含み益 | 1,785億円 | 1,893億円 | 107億円 |

● 物件ごとの変動 (前期比)

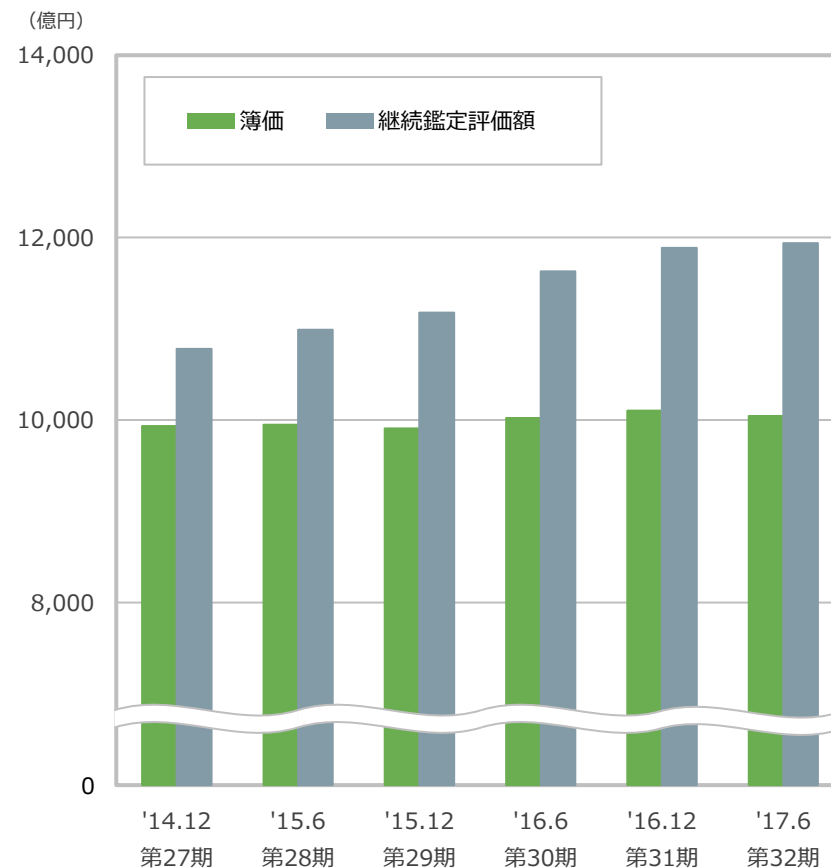
直接還元法のキャップレート (物件)

| | 2016年12月期末 (第31期末) | 2017年6月期末 (第32期末) |
|----|-----------------------|----------------------|
| 低下 | 75 | 73 |
| 維持 | 0 | 1 |
| 上昇 | 0 | 0 |

鑑定評価額 (物件)

| | 2016年12月期末 (第31期末) | 2017年6月期末 (第32期末) |
|----|-----------------------|----------------------|
| 増加 | 62 | 52 |
| 維持 | 7 | 12 |
| 減少 | 6 | 10 |

● 継続鑑定評価額・簿価の推移



4.

業績予想

NBF
Nippon Building Fund

4-1 2017年12月期（第33期）業績予想

(百万円)

| 科目 | 2017年6月期□ (当期実績) (第32期) | 2017年12月期□ (次期予想) (第33期) | 当期実績比 | | 2018年6月期 (2期先参考) (第34期) | 次期予想比 | |
|---------------------|-------------------------------|--------------------------------|-------------|--------------|-------------------------------|-------------|--------------|
| | | | 増減 | 増減率 | | 増減 | 増減率 |
| 営業収益 | 36,409 | 36,604 | 194 | 0.5% | 36,120 | -484 | -1.3% |
| 不動産賃貸事業収益 計 | 36,189 | 36,604 | 414 | 1.1% | 36,120 | -484 | -1.3% |
| 不動産賃貸収入 | 33,129 | 33,255 | 125 | 0.4% | 32,742 | -513 | -1.5% |
| その他賃貸事業収入 | 3,059 | 3,349 | 289 | 9.4% | 3,378 | 29 | 0.9% |
| 不動産等売却益 | 219 | - | -219 | - | - | - | - |
| 営業費用 | 21,295 | 21,708 | 412 | 1.9% | 21,225 | -482 | -2.2% |
| 不動産賃貸事業費用 計 | 19,747 | 20,161 | 414 | 2.1% | 19,685 | -476 | -2.4% |
| 不動産賃貸費用 (減価償却費除く) | 12,499 | 12,956 | 456 | 3.7% | 12,502 | -454 | -3.5% |
| 減価償却費 | 7,247 | 7,204 | -42 | -0.6% | 7,183 | -21 | -0.3% |
| 資産運用報酬 | 1,310 | 1,317 | 7 | 0.5% | 1,308 | -9 | -0.7% |
| 販売費及び一般管理費 | 238 | 229 | -9 | -4.0% | 231 | 2 | 1.2% |
| 営業利益 | 15,113 | 14,896 | -217 | -1.4% | 14,895 | -1 | -0.0% |
| 営業外損益 | -2,003 | -1,891 | 112 | - | -1,791 | 100 | - |
| 営業外収益 | 3 | 3 | 0 | - | 3 | 0 | - |
| 営業外費用 | 2,006 | 1,894 | -112 | -5.6% | 1,794 | -100 | -5.3% |
| 経常利益 | 13,110 | 13,005 | -105 | -0.8% | 13,103 | 98 | 0.8% |
| 特別損益 | - | - | - | - | - | - | - |
| 税引前当期純利益 | 13,110 | 13,005 | -105 | -0.8% | 13,103 | 98 | 0.8% |
| 法人税等合計 | 0 | 0 | 0 | - | 0 | - | - |
| 当期純利益 | 13,109 | 13,005 | -104 | -0.8% | 13,103 | 98 | 0.8% |
| 圧縮積立金繰入額 | 219 | - | -219 | - | - | - | - |
| 分配金総額 | 12,890 | 13,004 | 114 | 0.9% | 13,103 | 98 | 0.8% |
| 1口当たり分配金 (円) | 9,129 | 9,210 | 81 | 0.9% | 9,280 | 70 | 0.8% |
| 期中平均稼働率 (%) | 98.7 | 98.7 | 0.0 | - | 97.1 | -1.6 | - |
| 期末発行済投資口数(口) | 1,412,000 | 1,412,000 | - | - | 1,412,000 | - | - |
| 【参考】 | | | | | | | |
| 賃貸NOI | 23,690 | 23,648 | -42 | -0.2% | 23,618 | -29 | -0.1% |
| 営業利益 (不動産等売却益除く) | 14,893 | 14,896 | 2 | 0.0% | 14,895 | -1 | -0.0% |
| 当期純利益 (不動産等売却益除く) | 12,889 | 13,005 | 115 | 0.9% | 13,103 | 98 | 0.8% |

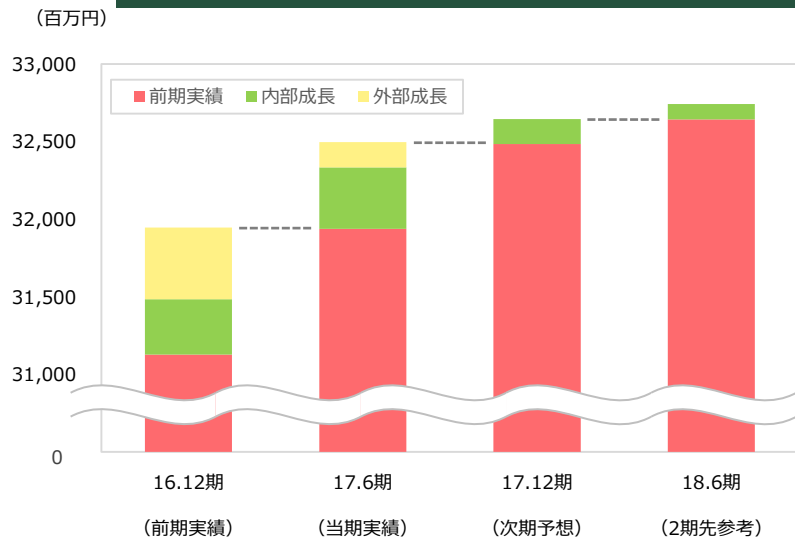
● 次期予想の当期実績比増減の主な要因

(百万円)

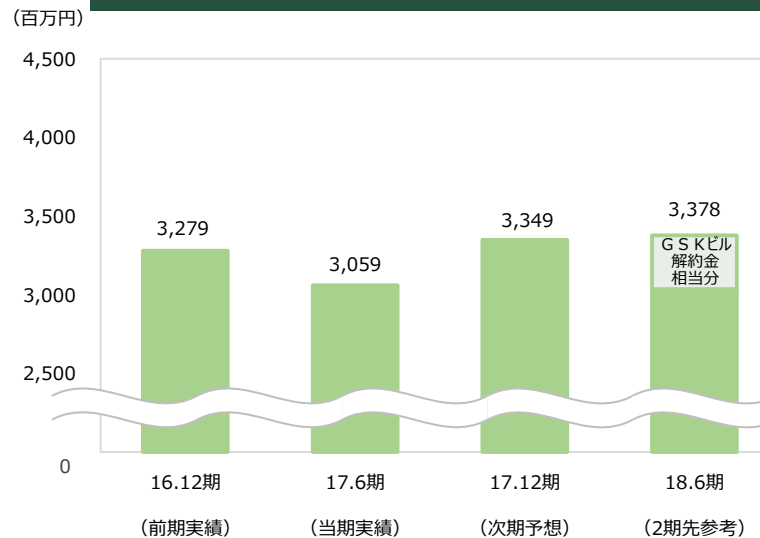
| | |
|--------------------------|-------------|
| 営業収益 | +194 |
| 不動産賃貸収入 | +125 |
| 新規1物件・売却1物件 | -35 |
| 既存74物件 | +160 |
| その他賃貸事業収入 | +289 |
| 付帯収益 (季節要因等) | +314 |
| 営業費用 | +412 |
| 不動産賃貸費用 (減価償却費除く) | +456 |
| 水道光熱費 (季節要因等) | +300 |
| 建物管理費 | +156 |
| 支払手数料 | +94 |
| 公租公課 | -48 |
| 営業外損益 | +112 |
| 営業外費用 | -112 |
| 支払金利 | -108 |

2017年12月期（第33期）の予想数値及び2018年6月期（第34期）の参考数値は、一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の数値から変動する可能性があります。また、分配金の額を保証するものではありません。

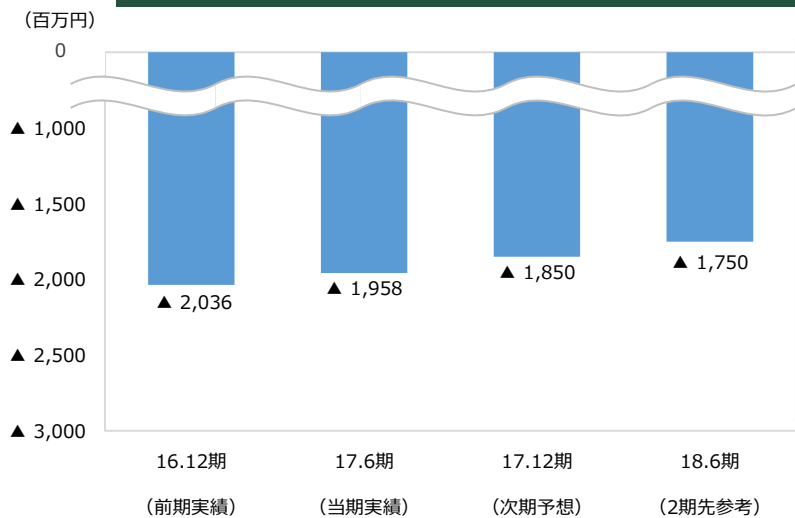
不動産賃貸収入 (除くGSKビル)



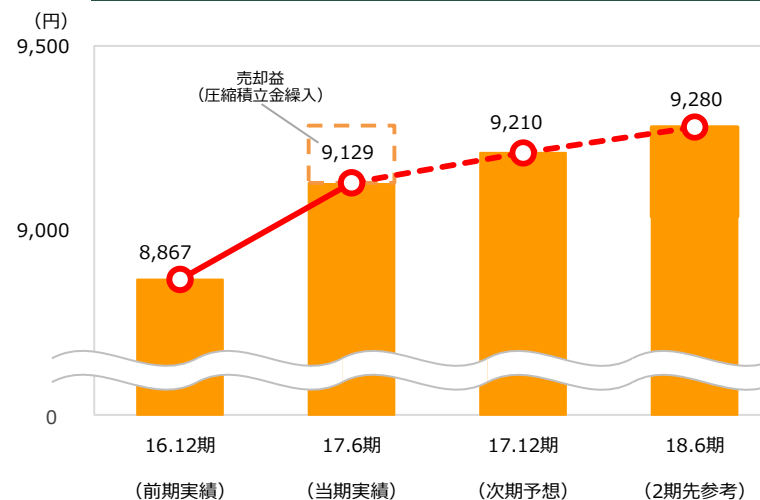
その他賃貸事業収入



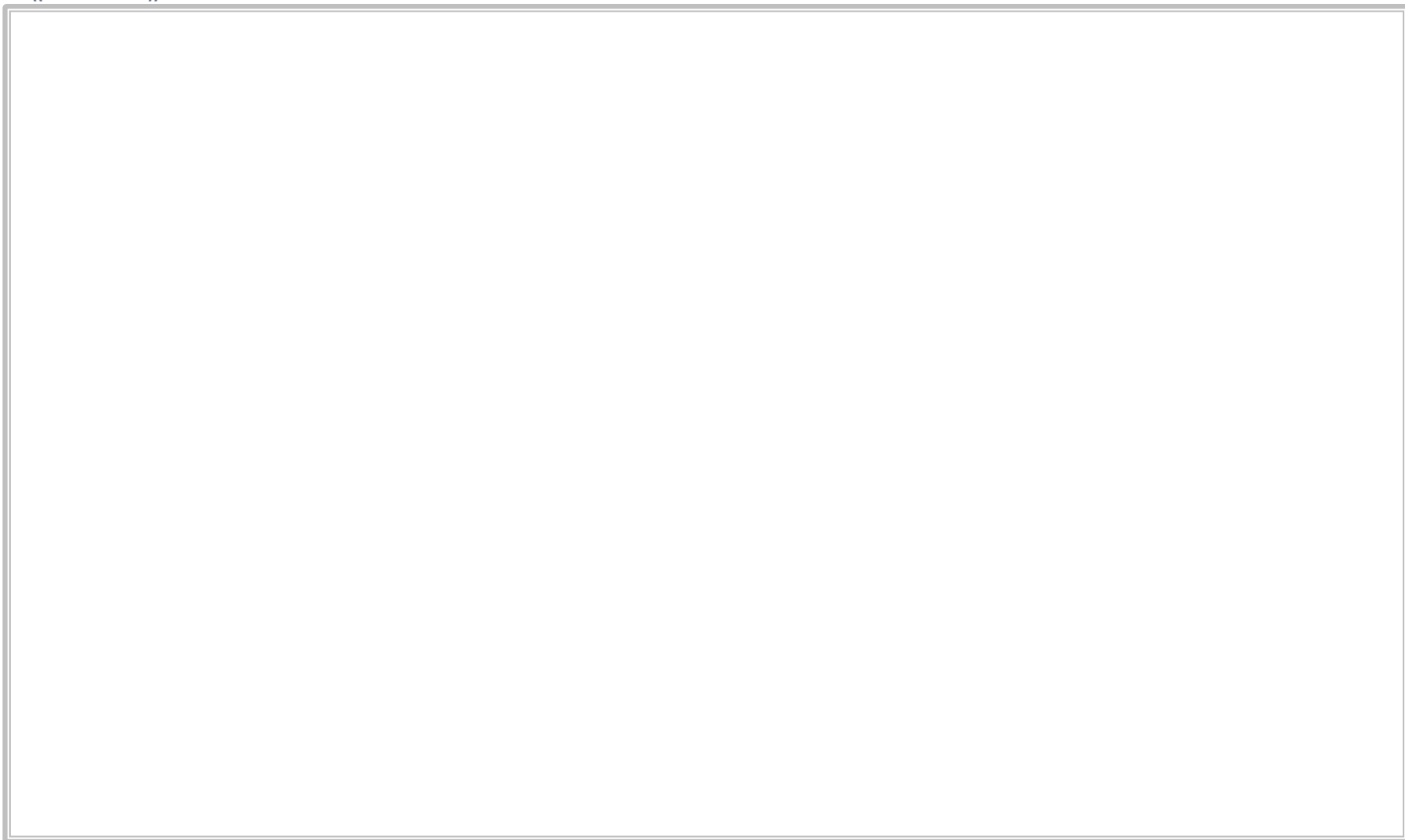
支払金利



1口当たり分配金



《MEMO》



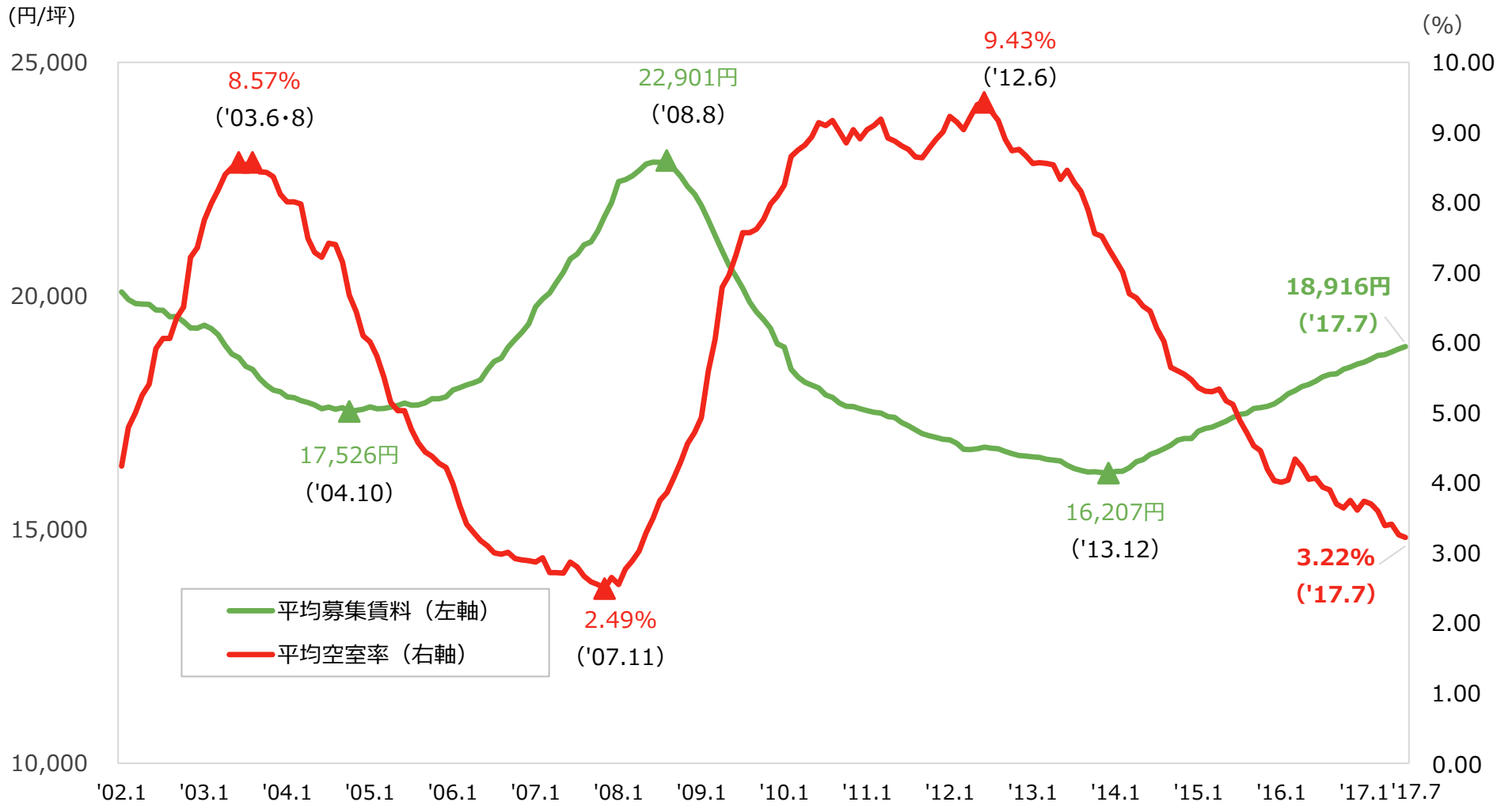
5.

マーケットについて

NBF
Nippon Building Fund

5-1 オフィスビル賃貸マーケット動向 (1/2)

●東京ビジネス地区※のオフィス市況 (平均募集賃料・平均空室率)

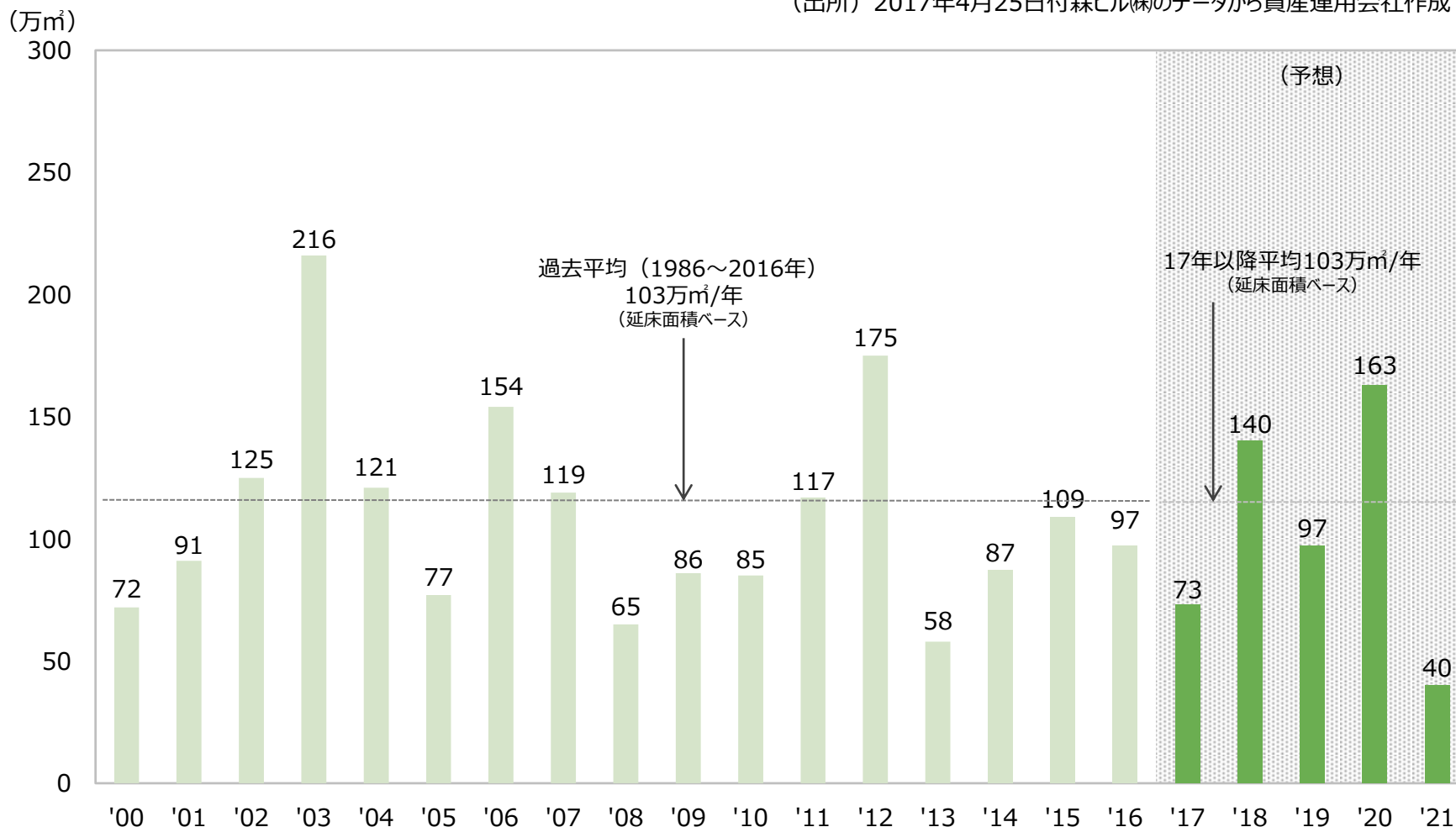


※:千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

(出所) 三鬼商事(株)のデータから資産運用会社作成

●東京23区大規模オフィスビル供給量推移

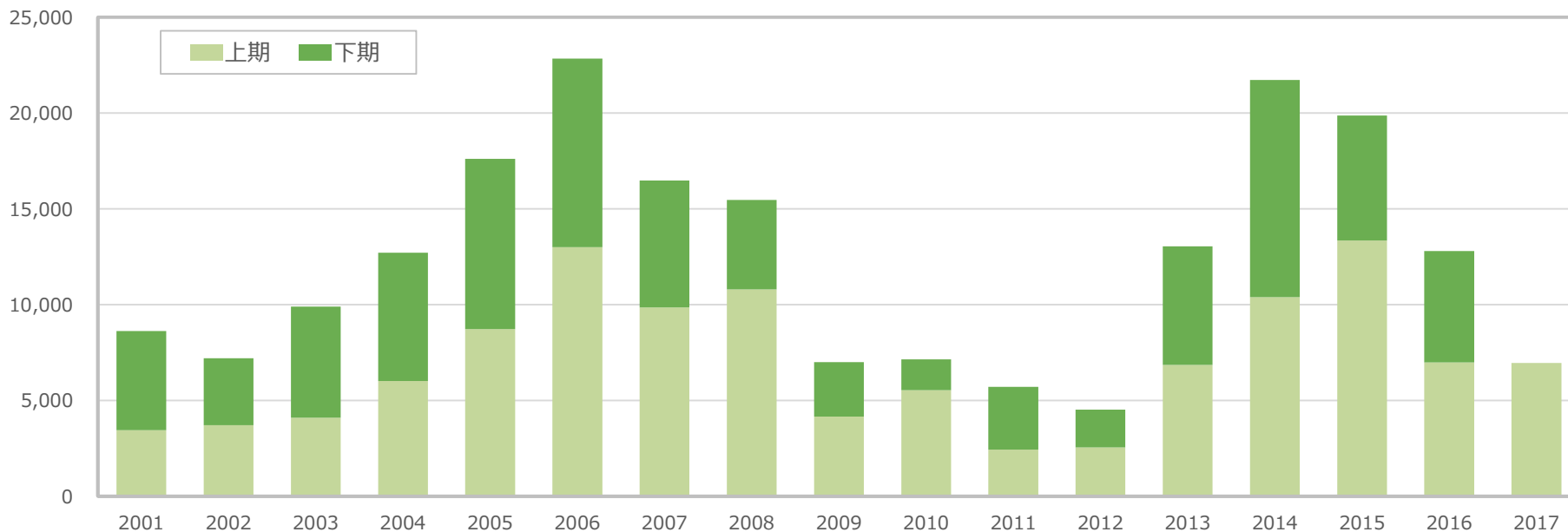
(出所) 2017年4月25日付森ビル株のデータから資産運用会社作成



※大規模オフィスビルとは、事務所延床面積10,000㎡以上のオフィスビルを表します。

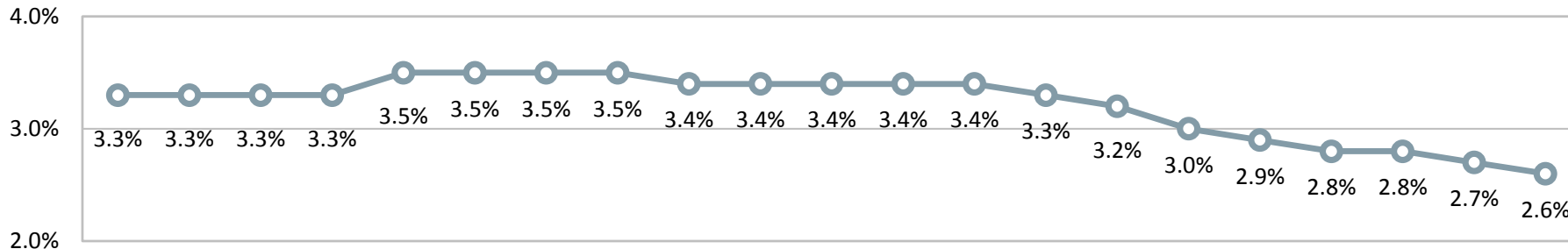
●不動産（オフィス）取引金額の推移

(億円)



(出所) 日本不動産研究所のデータから資産運用会社作成

●プライムエリアオフィス※1の利回りベンチマーク※2の推移



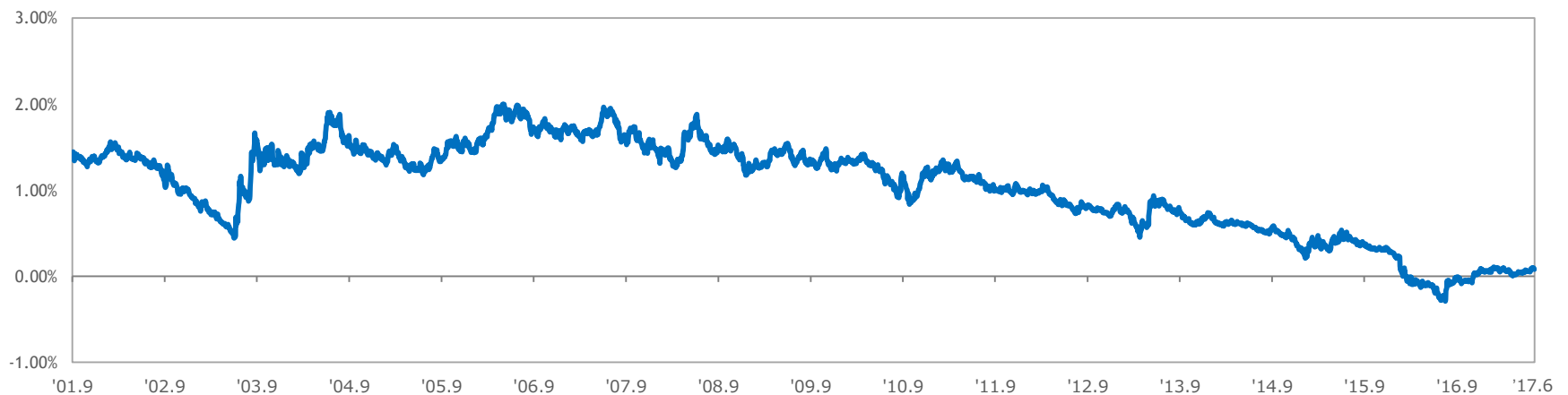
※1:プライムエリアオフィス：千代田区丸の内、大手町地区における築5年程度、延床面積20,000坪以上、基準面積500坪以上
 ※2:利回りベンチマーク（NCFベース）：日本不動産研究所が還元利回りの査定においてベースとする各用途・各地域ごとの利回りを指す

(出所) 日本不動産研究所のデータから資産運用会社作成

● NBFの投資口価格 東証REIT指数の推移



● 10年国債金利の推移



6.

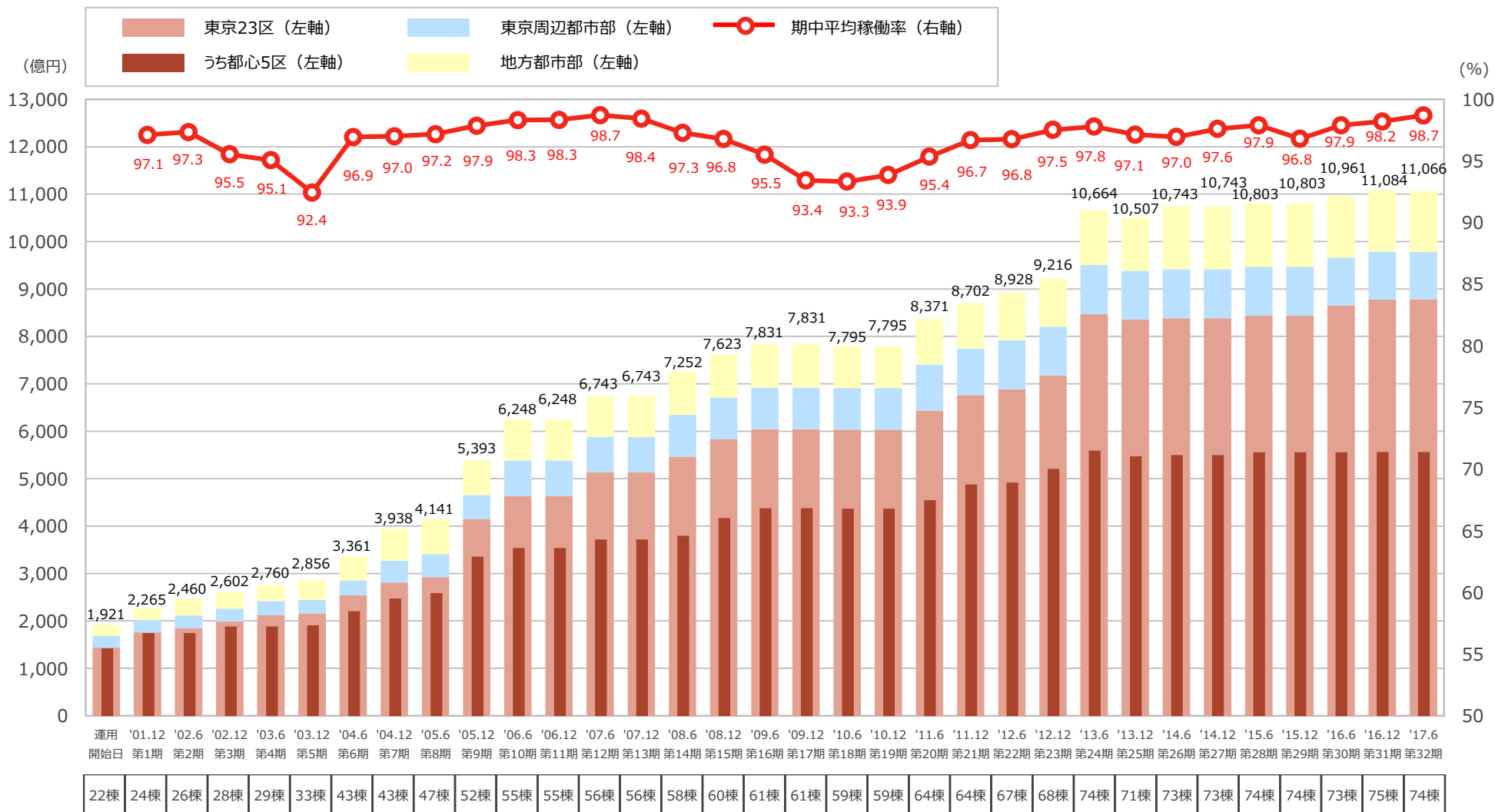
NBFの優位性



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

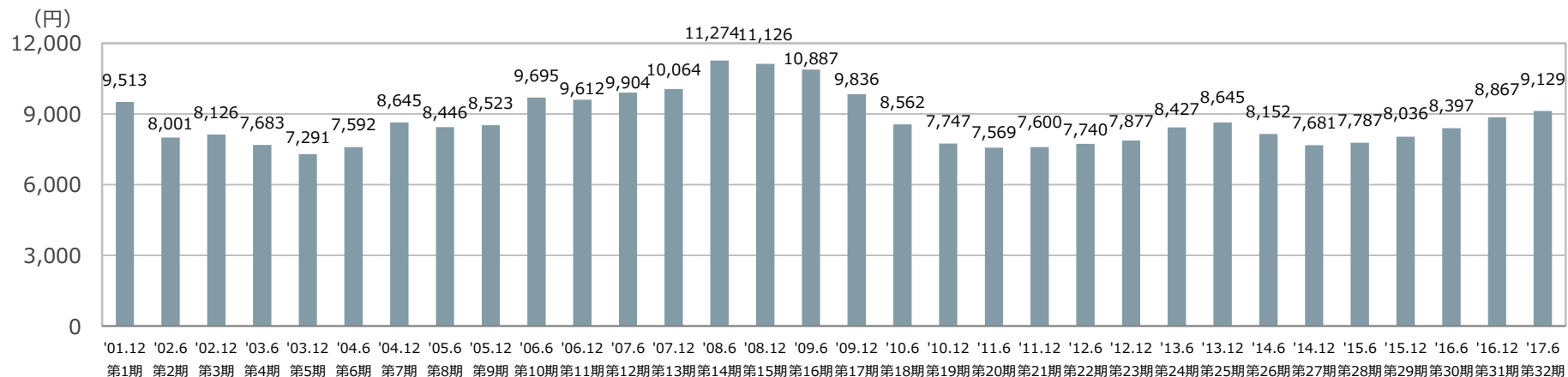
6-1 J-REIT最長のトラックレコード (1/2)

●資産規模 (取得価格の累計)・期中平均稼働率の推移

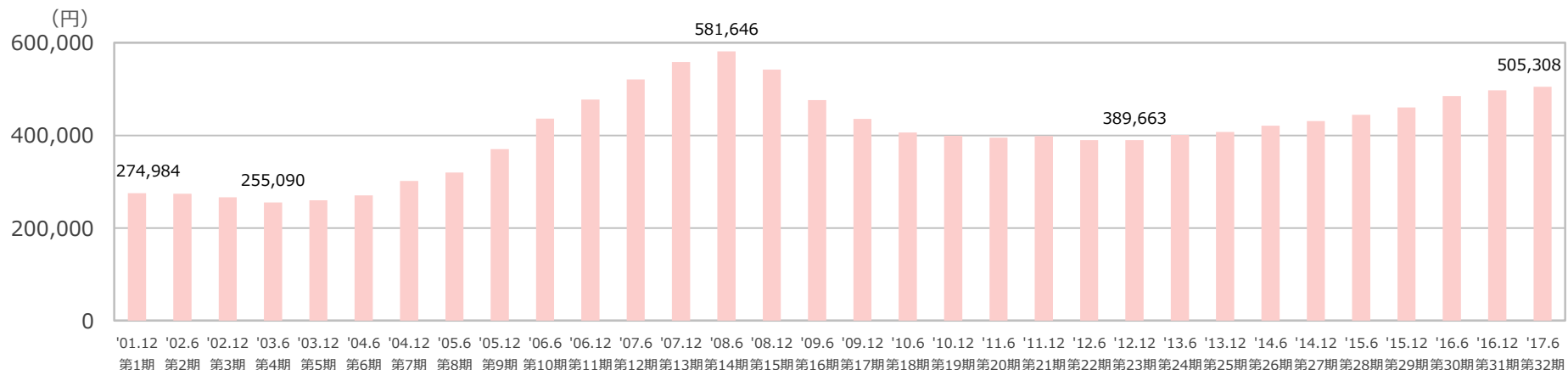


6-1 J-REIT最長のトラックレコード (2/2)

● 1口当たり分配金の推移※1



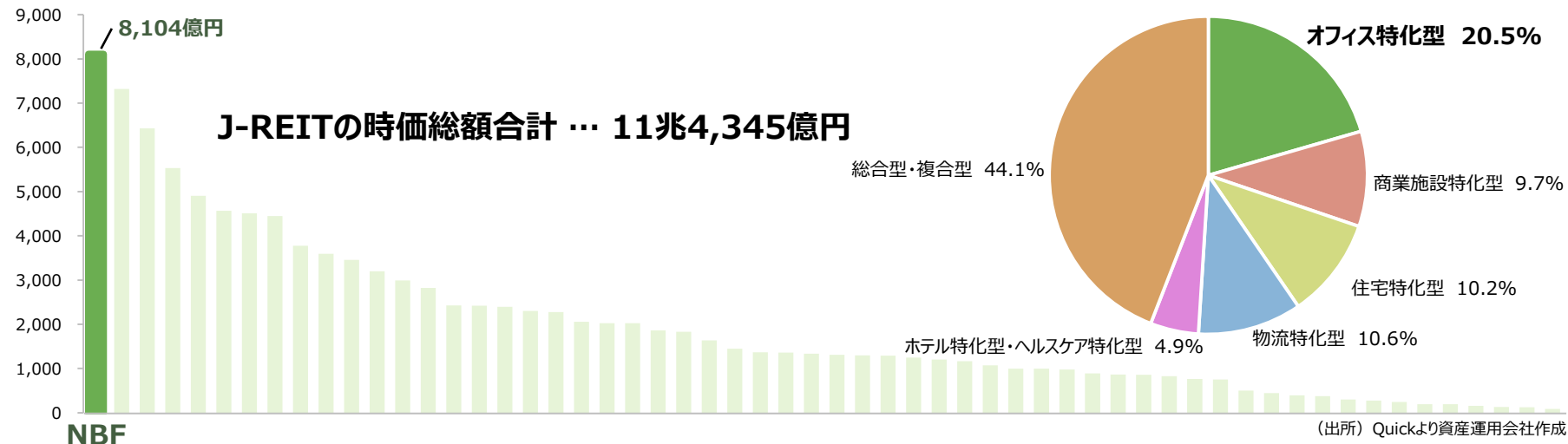
● 1口当たりNAVの推移※1・※2



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

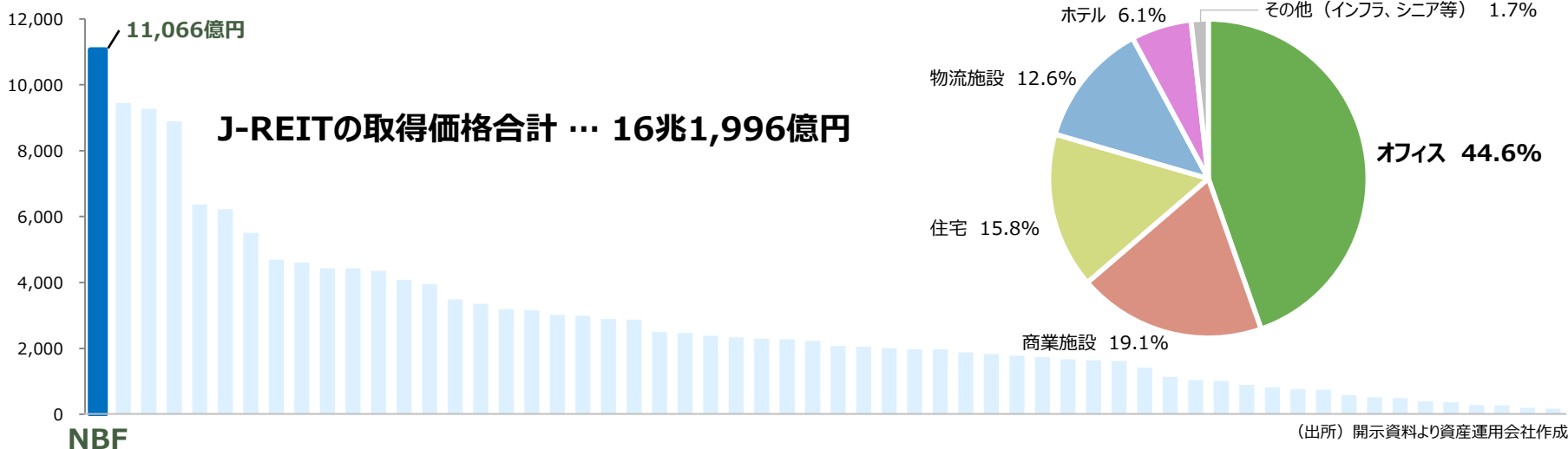
● 時価総額

(億円)

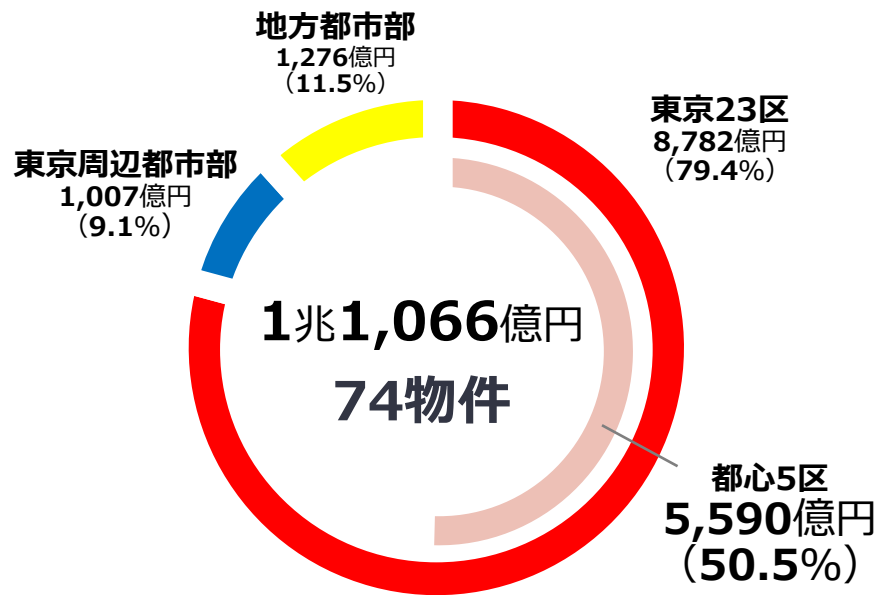


● 取得価格

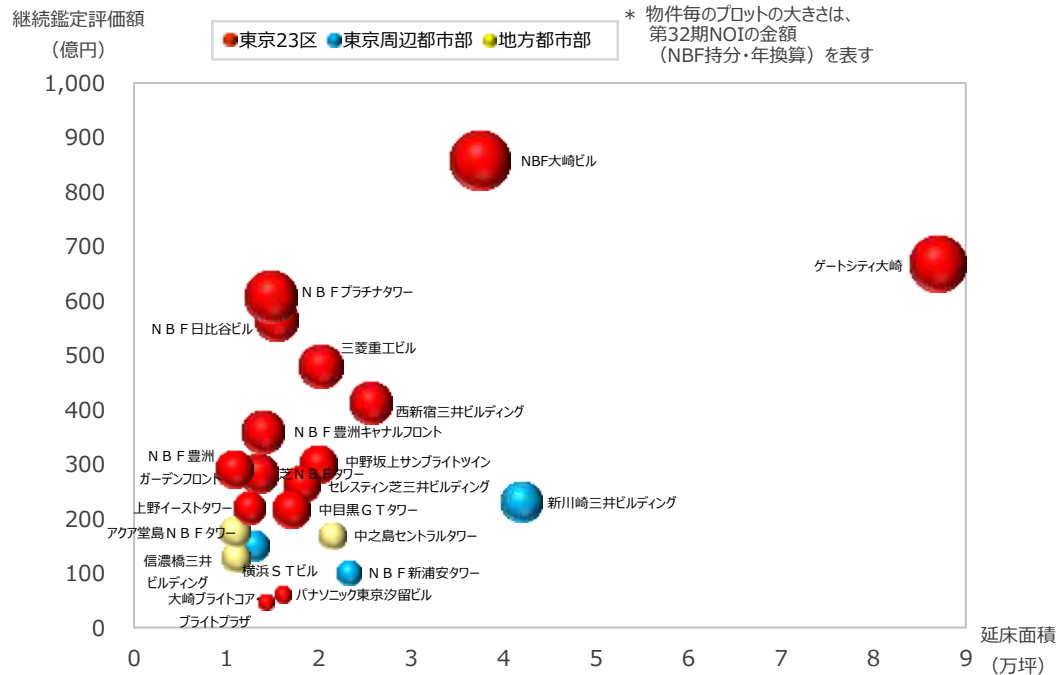
(億円)



● 地域別投資比率 (取得価格ベース) (2017年6月30日時点)



● 継続鑑定評価額と延床面積 (1万坪以上) 21物件



東京23区

都心5区



NBF日比谷ビル
(東京都千代田区)



三菱重工ビル
(東京都港区)



西新宿三井ビルディング
(東京都新宿区)



NBFプラチナタワー
(東京都港区)



ゲートシティ大崎
(東京都品川区)



NBF大崎ビル
(東京都品川区)

東京周辺都市部



新川崎三井ビルディング
(神奈川県川崎市)



横浜STビル
(神奈川県横浜市)

地方都市部



中之島セントラルタワー
(大阪府大阪市)



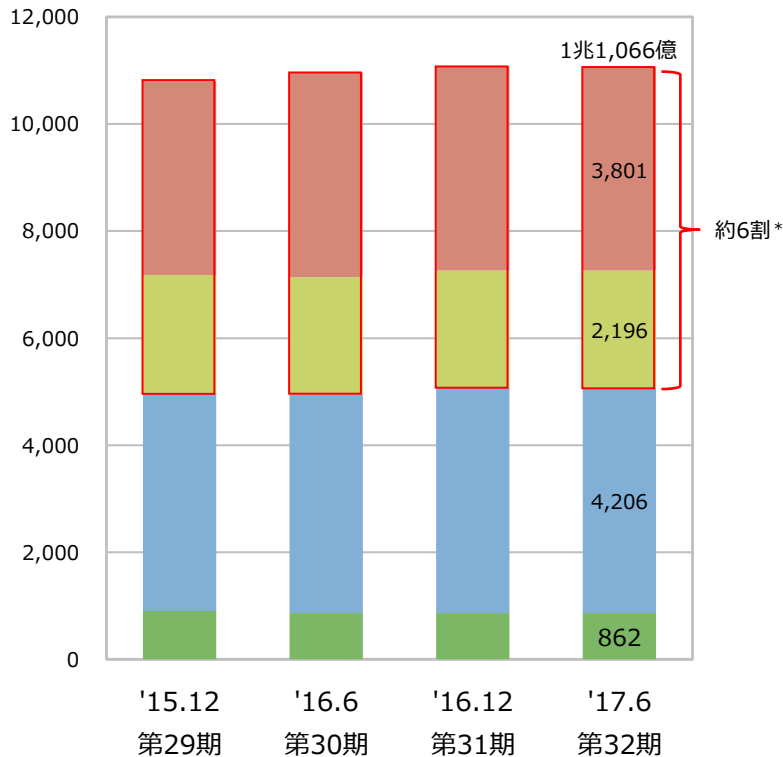
三井住友銀行名古屋
(愛知県名古屋市)

6-4 スポンサー（三井不動産グループ）の活用（1/3）パイプライン

● 売主別取得累計額の推移

上場以降の取得物件の約6割が
三井不動産グループ関連（取得・仲介）

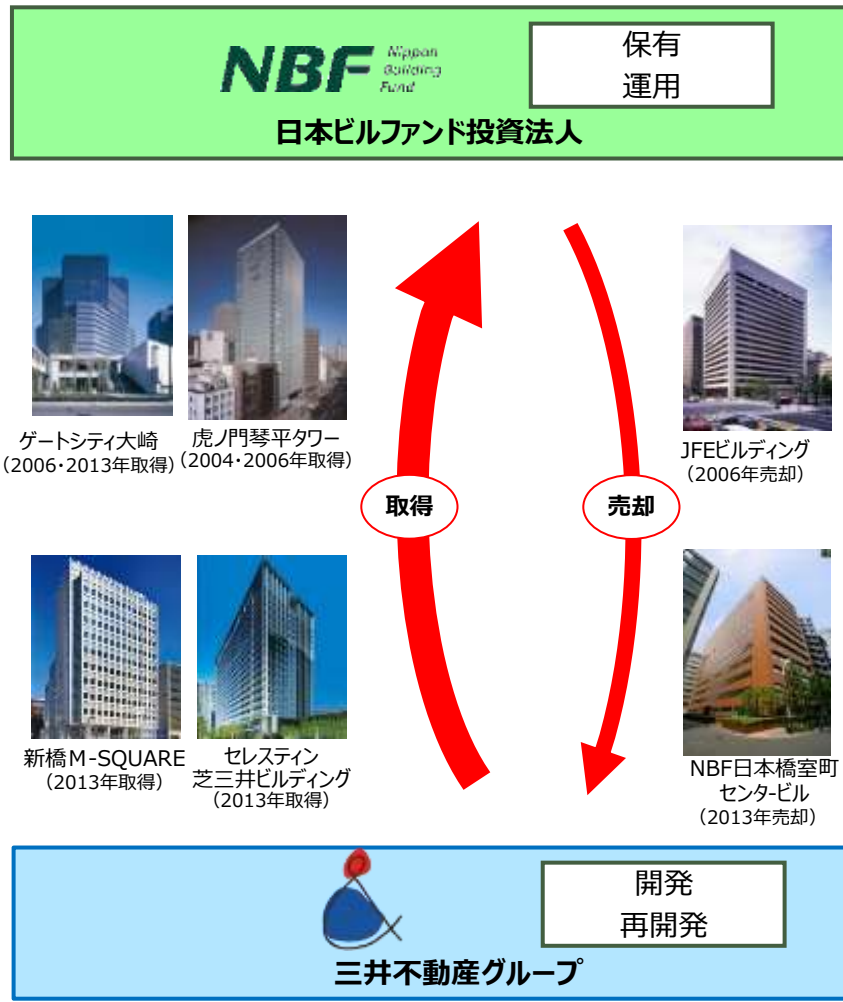
(億円)



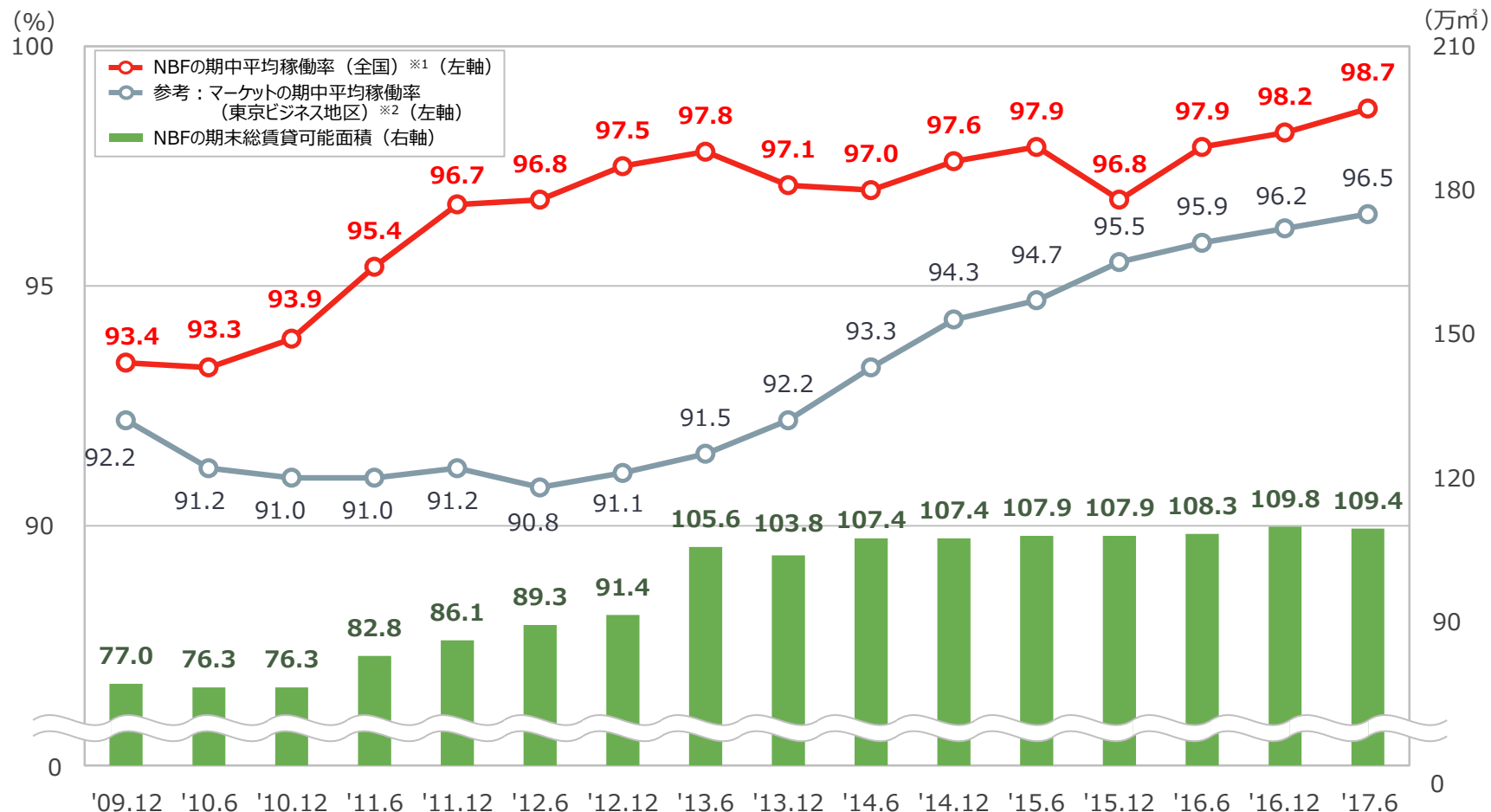
- 三井不動産・三井不動産が運用するファンドからの取得
- 三井不動産の仲介による取得
- 上記以外（外部から）の取得
- 運用開始時取得物件

* 上場（2001年9月）以降の取得累計額に対する比率

● 三井不動産グループとの共生モデル



●期中平均稼働率・総賃貸可能面積の推移



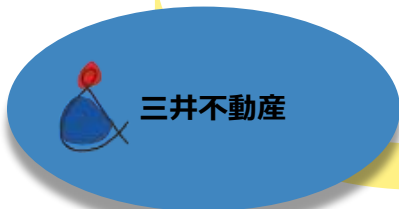
※1 NBFの期中平均稼働率： 各月末稼働率を面積ベースで加重平均した稼働率
 ※2 マーケットの期中平均稼働率： 各月末稼働率を平均した稼働率（三鬼商事(株)のデータより資産運用会社作成）

●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



連携



- 新規テナントリーシング
- 運営管理ノウハウと業務システムの提供
- マスターリース物件の運営全般
- PM実務全般（マスターリース物件のぞく）
- 既存テナント対応
- 全稼働物件の運営情報の一元管理

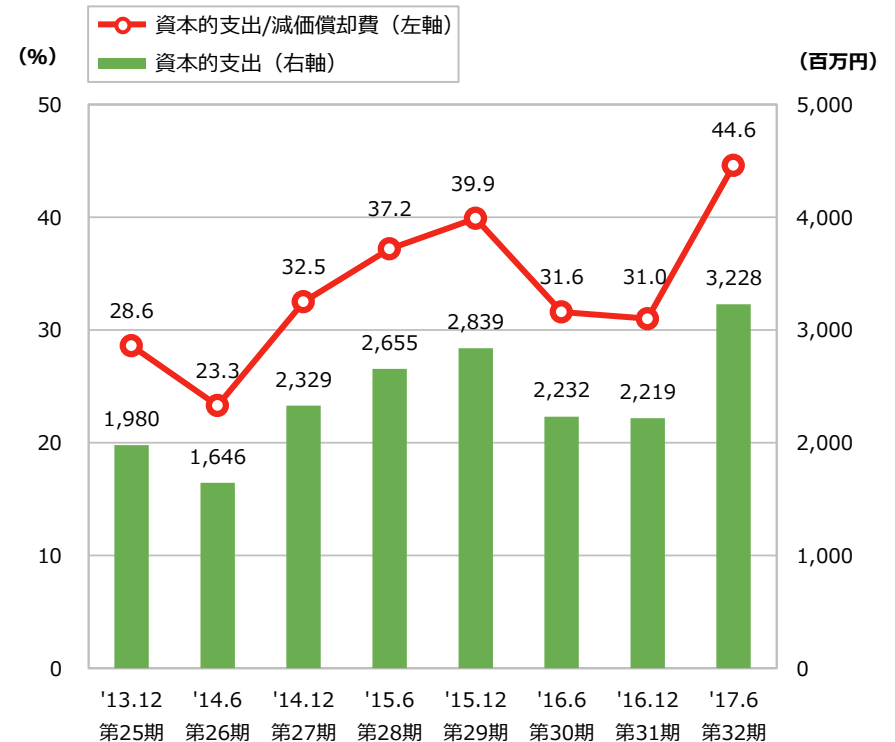
3社がそれぞれの強みを生かしつつ、
かつ緊密に連携することで、
保有物件の競争力・稼働率・賃料水準の
維持・向上を実現

●戦略的でメリハリのある追加投資

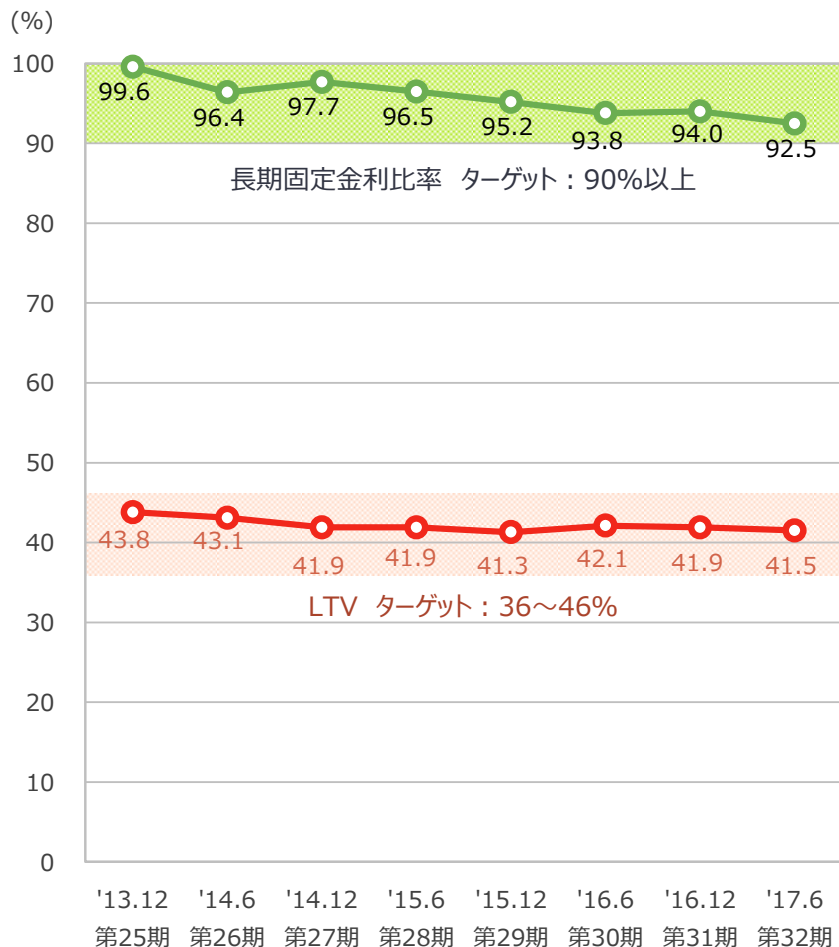
各物件の収益性能、
将来性を踏まえた
ビルグレードを設定

ビルグレードに応じた
投資計画の策定・実行

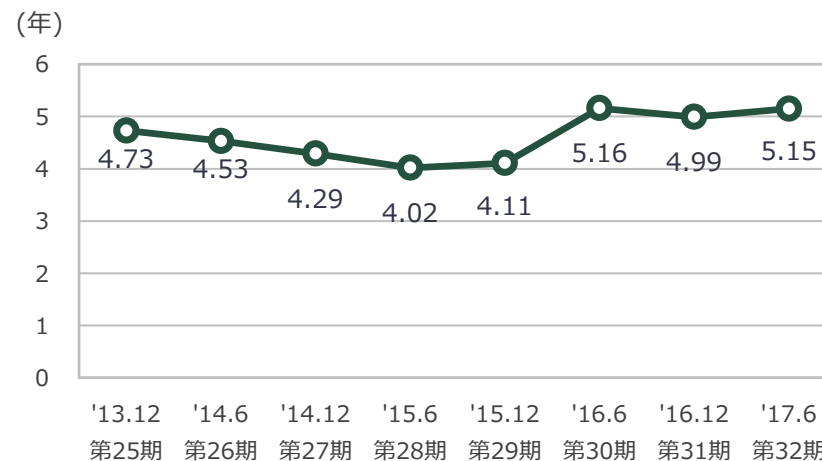
●減価償却費に占める資本的支出の割合（実績）



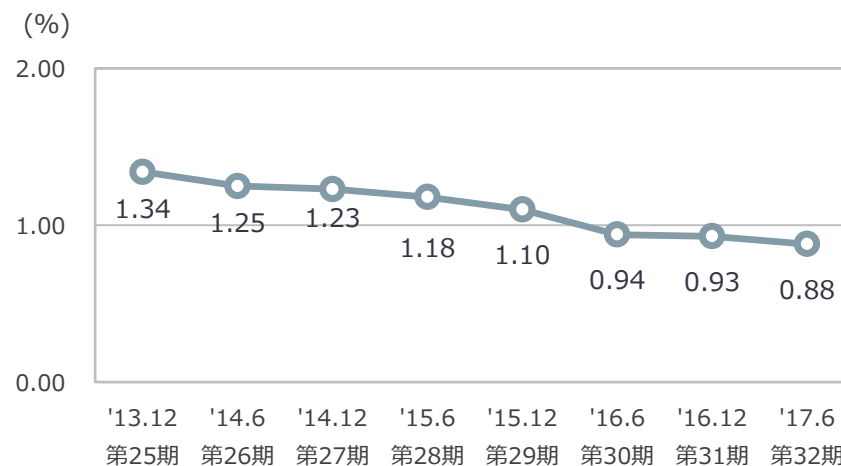
● LTV・長期固定金利比率の推移



● 長期有利子負債の平均残存年数の推移



● 平均調達金利の推移



7.

サステナビリティへの取り組み

(投資法人並びに資産運用会社の取り組み)



基本姿勢

資産運用会社は環境への配慮等が不動産投資運用業務における重要な課題であるとの認識に基づき、三井不動産グループが定める「グループ環境方針」のもと、環境負荷の低減、安全・安心、快適性の向上及び様々な主体との多様な連携・協力で配慮した資産運用業務を行うよう努めます。

環境への配慮に関する取り組み

(1) 環境負荷の低減

①省エネルギーとCO₂排出削減の推進

不動産投資運用における効率的なエネルギー利用を推進するとともに、省エネルギーに資する設備等の導入を図り、省エネルギーを通じたCO₂排出削減に取り組みに努めます。

②水環境の保全及び省資源・廃棄物削減の推進

節水への取り組みや節水型機器の導入等により水環境の保全に取り組めます。また、3R（リデュース、リユース、リサイクル）による省資源・廃棄物削減の取り組みに努めます。

(2) 安全・安心、快適性の向上

①安全・安心の向上

主たる投資運用資産であるオフィスビルにおいて、非常時の対応、平常時の備えを強化し、防災・BCPIに関する取り組みに努めます。

②快適性の向上

主たる投資運用資産であるオフィスビルにおいて、快適性を向上させ、利用者であるテナントである企業等の顧客満足度（CS：カスタマーサティスファクション）を高める取り組みに努めます。

様々な主体との多様な連携・協力

(1) 社外の関係者との協働

本指針の実践のため、プロパティ・マネジメント会社、テナント及び地域社会等社外の関係者と連携・協力することに努めます。

(2) 役職員への取り組み

環境への配慮に関する研修などの教育・啓発活動の継続的な実施により、役職員の意識向上に努めます。

投資家等関係者に対する情報開示と環境認証・評価の活用

投資家及びテナント等関係者に対し、本指針および本指針に基づく実施状況等の積極的な開示に努めます。また、本指針に基づく取り組みを具現化するために、環境認証・評価の活用を検討します。

GRESB

2016年GRESB調査において最高位の「Green Star」評価を取得しました。



東京都トップレベル事業所

| 物件名 | 分類 |
|--------------|------------|
| パナソニック東京汐留ビル | トップレベル事業所 |
| ゲートシティ大崎 | 準トップレベル事業所 |

CASBEE

| 物件名 | 評価ランク |
|----------|-----------------------|
| ゲートシティ大崎 | S CASBEE-既存 |

DBJ Green Building

| 物件名 | 評価ランク |
|----------------|-------|
| NBF大崎ビル | |
| NBF豊洲キャナルフロント | |
| NBF豊洲ガーデンフロント | |
| リバーシティM-SQUARE | |
| NBF神田須田町ビル | |
| 中之島セントラルタワー | |
| 博多祇園M-SQUARE | |

防災・BCPへの取り組み

非常用発電機オイルタンク増強工事

非常用電源供給の長時間化



【中之島セントラルタワー】

エレベーターリニューアル、耐震対策工事

制御リニューアル・各種補強で耐震性向上



【新宿三井ビルディング二号館】

省エネルギーへの取り組み

空調改修工事

高効率機器への更新で省エネ化



【NBF宇都宮ビル】

関係者との連携・地域社会との取り組み

各種イベント等

様々な主体との連携

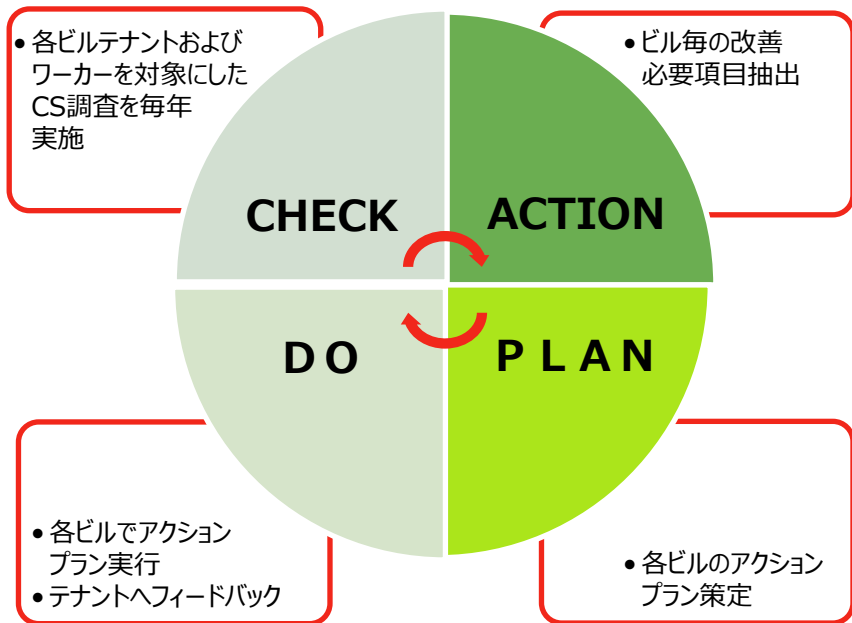
ランチタイムコンサート

管理会社研修



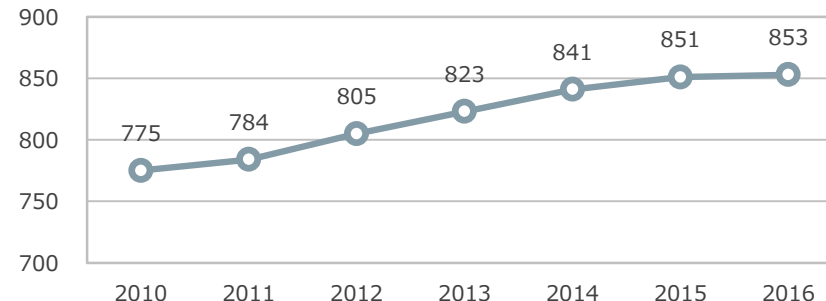
【NBF豊洲キャナルフロント】

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

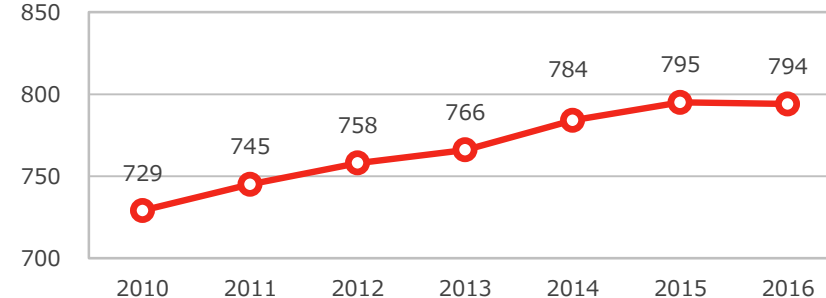


● CS調査※における総合満足度の推移（全体平均）

・テナント（総務担当者）調査
（点）



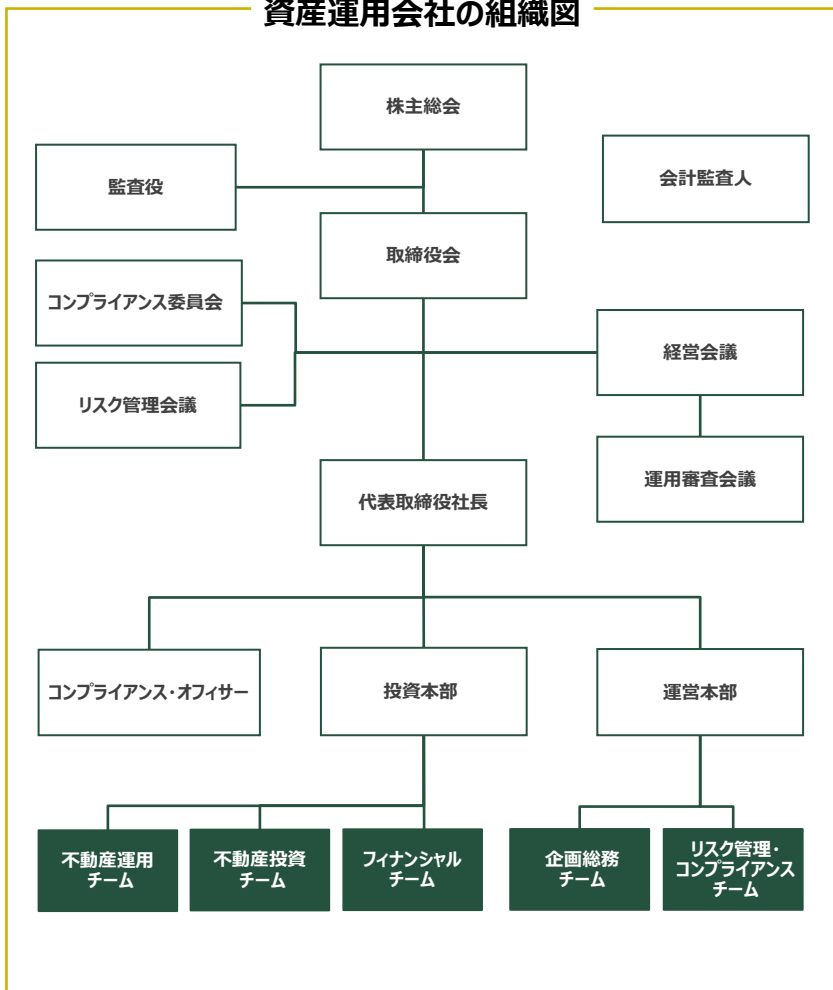
・オフィスワーカー調査
（点）



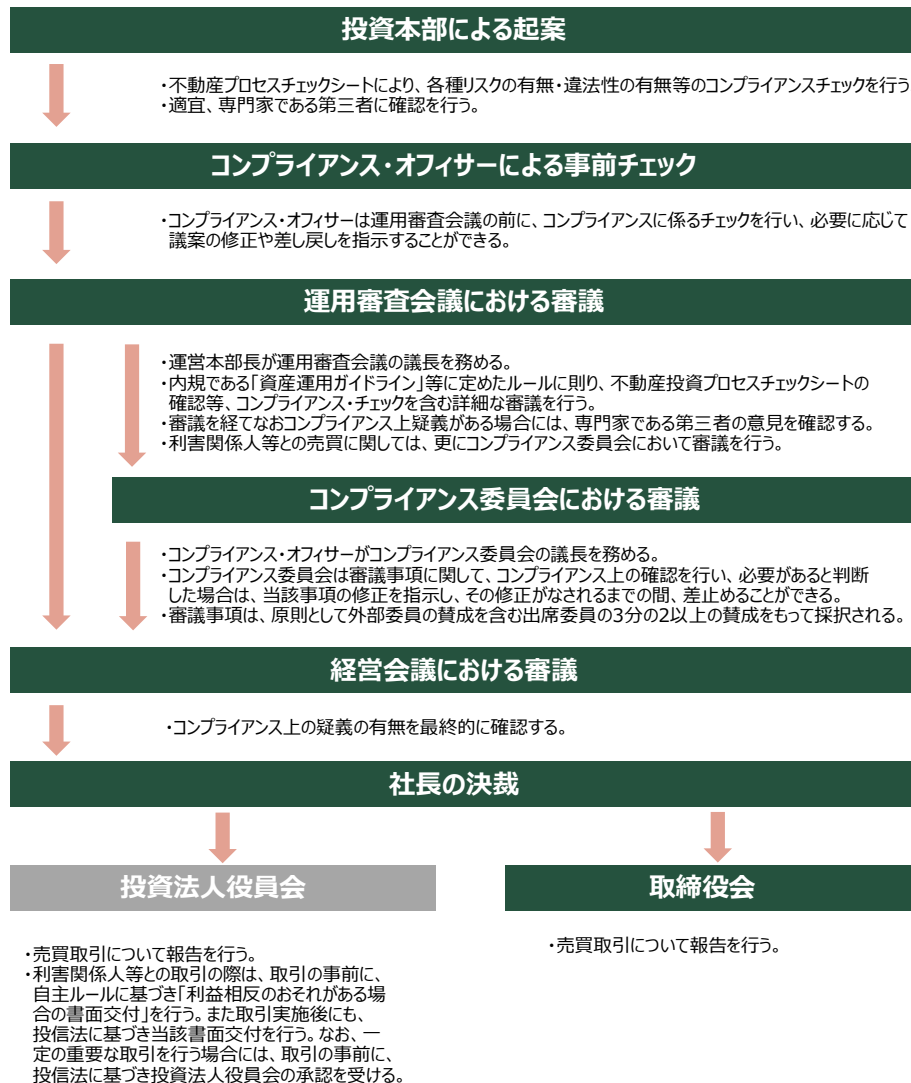
※顧客満足度（CS）調査（2016年度実施分）概要

- ・調査対象 : テナント調査56棟（マスターリース物件等はこのぞく）
オフィスワーカー調査55棟（マスターリース物件等はこのぞく）
- ・回答数 : テナント860社（回収率 83%）
オフィスワーカー6,221名（回収率 80%）
- ・調査期間 : 2016年4月～5月
- ・調査範囲 : 空調、エレベータ、トイレ、清掃、防犯防災等運営管理全般
- ・評価方法 : 各質問5段階評価、各項目の影響度を加味して総合満足度を算出（1000点満点、仮に回答者全員が全質問項目に対し、上から2つ目の評価をすると800点となる）

資産運用会社の組織図



● 運用資産の取得及び売却に関する資産運用会社の意思決定フロー



8.

Appendix



1 主要テナント上位10社（賃貸面積ベース）

(2017年6月30日時点)

| テナント名 | 賃貸物件 | 賃貸面積(m ²) | 全賃貸面積に占める賃貸面積の割合(%) |
|-------------------------------------|--------------------|-----------------------|---------------------|
| 1. 三井不動産株式会社 (注) | ゲートシティ大崎 他11物件 | 229,457 | 21.1 |
| 2. ソニー株式会社 | NBF大崎ビル | 74,425 | 6.8 |
| 3. 三菱重工業株式会社 | 三菱重工ビル | 34,187 | 3.1 |
| 4. トランス・コスモス株式会社 | NBF渋谷ガーデンフロント 他3物件 | 24,938 | 2.3 |
| 5. 株式会社博報堂DYホールディングス | NBF豊洲ガーデンフロント 他2物件 | 22,332 | 2.1 |
| 6. グラクソ・スミスクライン株式会社 | GSKビル 他3物件 | 21,176 | 1.9 |
| 7. アクサ生命保険株式会社 | NBFプラチナタワー 他3物件 | 18,273 | 1.7 |
| 8. 新日鉄住金ソリューションズ株式会社 | NBF新川ビル | 15,302 | 1.4 |
| 9. 株式会社日立アーバンインベストメント | 上野イーストタワー 他4物件 | 15,044 | 1.4 |
| 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コロンバス | 調布サウスゲートビル 他2物件 | 14,483 | 1.3 |

(注) 三井不動産㈱

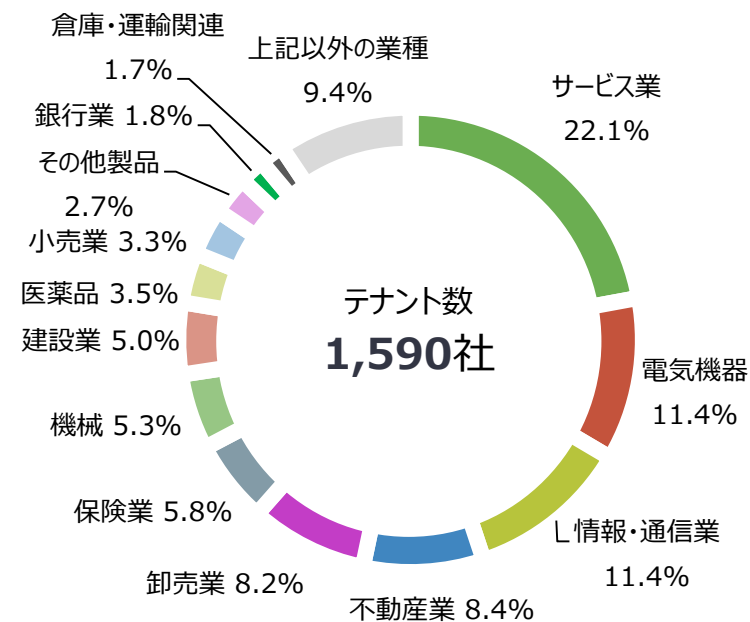
左表の三井不動産㈱に係る「賃貸物件」については本投資法人が三井不動産㈱に賃貸し、三井不動産㈱は転借人にこれを転貸しています。

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

2 テナント業種分布

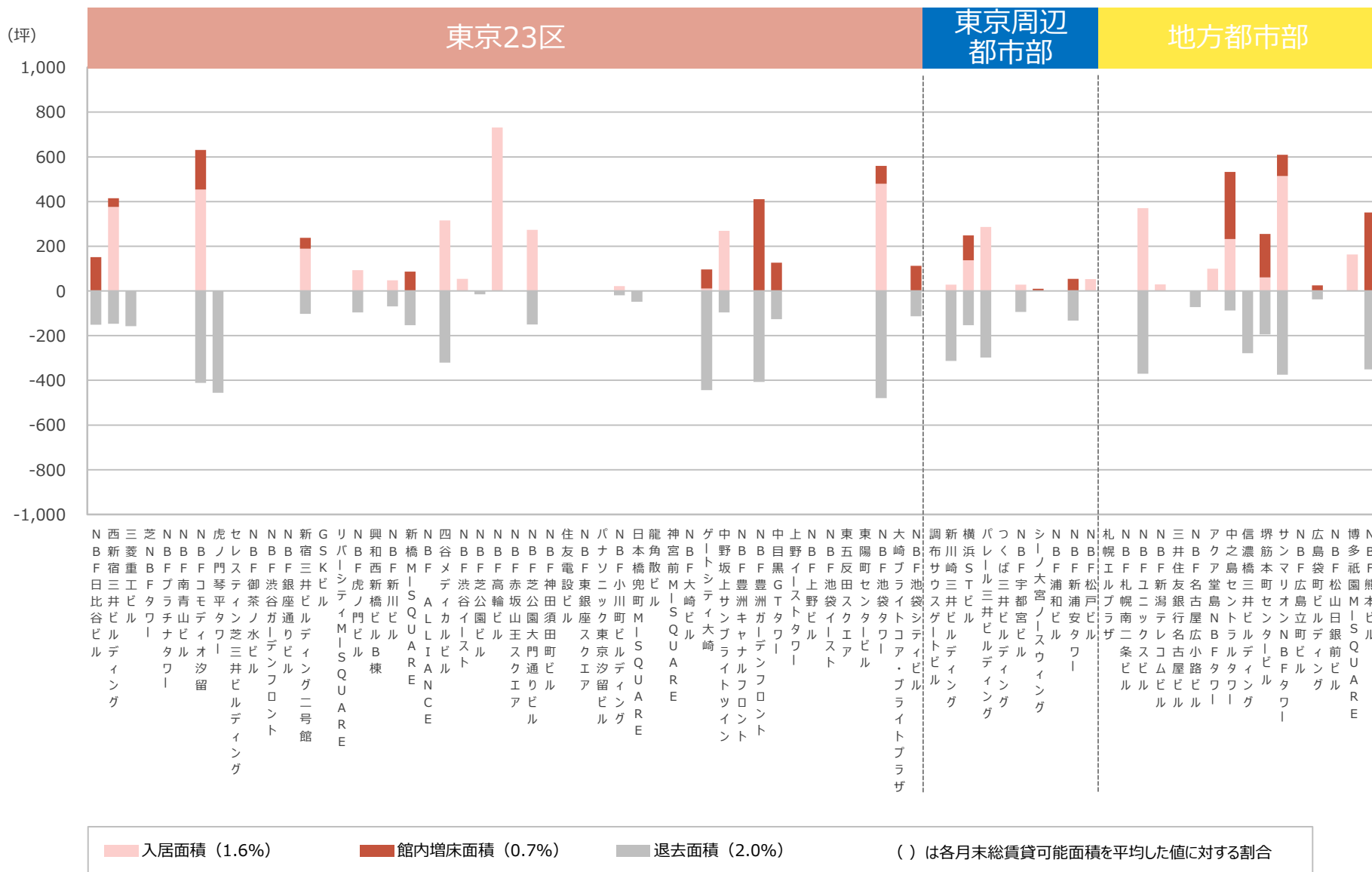
(2017年6月30日時点)

| 業種 | 面積割合 | 主要企業 |
|-------------|--------|---|
| 1. サービス業 | 22.1% | トランス・コスモス(株)、(株)博報堂 D Yホールディングス |
| 2. 電気機器 | 11.4% | ソニー(株)、日本電気(株) |
| 3. 情報・通信業 | 11.4% | 新日鉄住金ソリューションズ(株)、ソフトバンク(株) |
| 4. 不動産業 | 8.4% | (株)日立アーバンインベストメント、大和プロパティ(株) |
| 5. 卸売業 | 8.2% | (株)オートバックスセブン、エース(株) |
| 6. 保険業 | 5.8% | アクサ生命保険(株)、 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 |
| 7. 機械 | 5.3% | 三菱重工業(株)、富士ゼロックス(株) |
| 8. 建設業 | 5.0% | 三井住友建設(株)、住友電設(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 | 3.3% | (株)ローソン、(株) J I M O S |
| 11. その他製品 | 2.7% | (株)日経 B P、(株) T A S A K I |
| 12. 銀行業 | 1.8% | (株)三井住友銀行、(株)りそな銀行 |
| 13. 倉庫・運輸関連 | 1.7% | 中日本高速道路(株)、三井物産グローバルロジスティクス(株) |
| 14. 上記以外の業種 | 9.4% | - |
| 合計 | 100.0% | - |



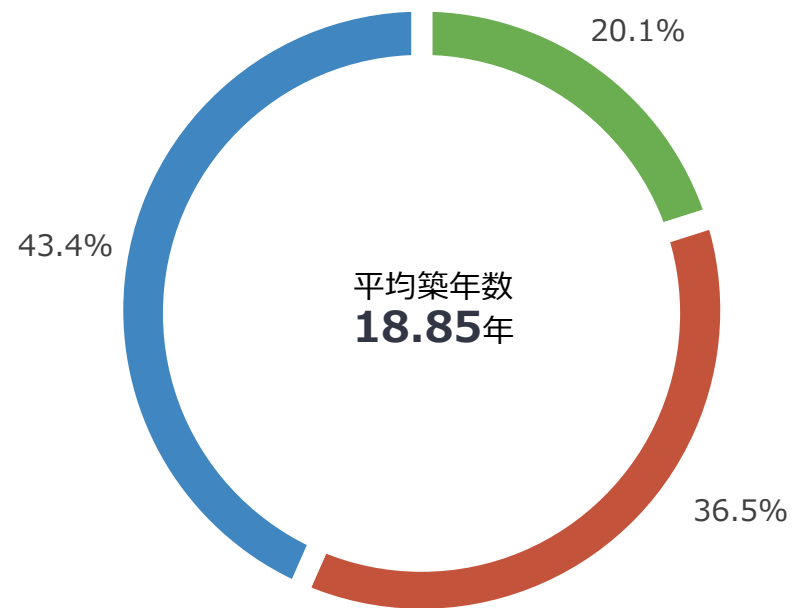
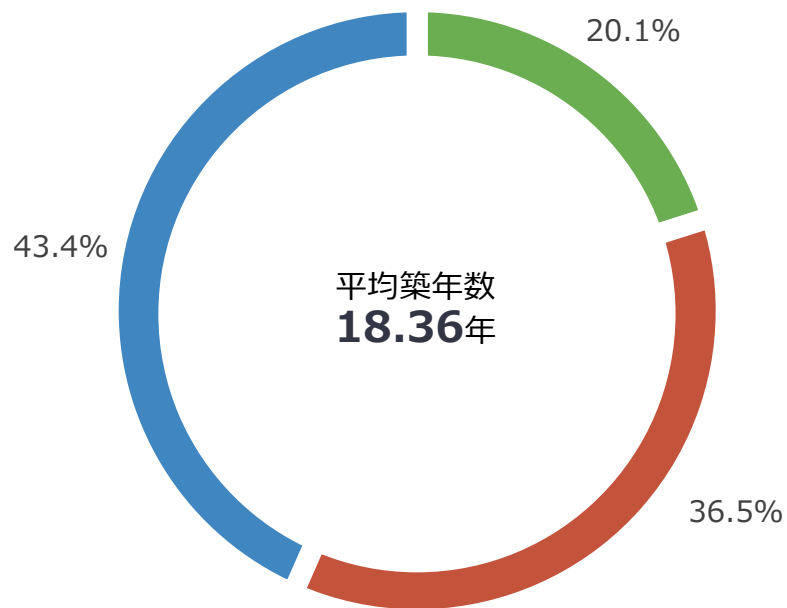
・業種は、証券コード協議会、「業種別分類項目及び業種コード」を基に資産運用会社が分類
 ・サブリース勘案後のテナントの業種で算出

3 ビル別入居・退去面積一覧(2017年1月1日~2017年6月30日)



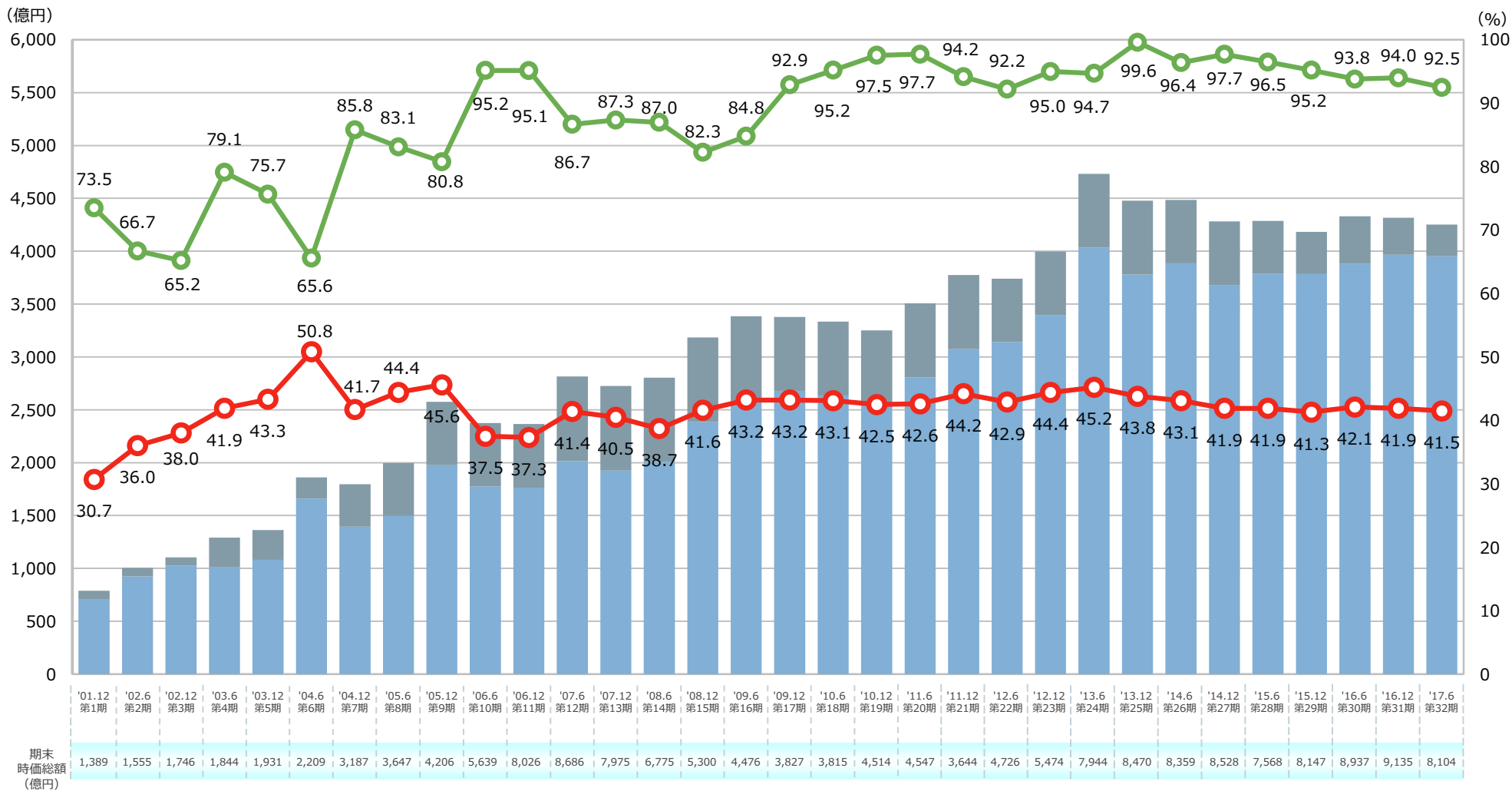
2016年12月期末
(第31期末)

2017年6月期末
(第32期末)



- 10年以下
- 10年超20年以下
- 20年超

5 財務運営の推移



6 借入金の調達先一覧

(単位：百万円)

| | 借入先 | 2016/12期末 (第31期末) | 2017/6期末 (第32期末) | 返済方法 | その他 |
|------------------|----------------|----------------------|---------------------|------|-----------------|
| 短期借入金 | 三井住友信託銀行 | - | 4,000 | 期限一括 | 無担保・無保証 ・同順位 |
| | 信金中央金庫 | 4,000 | 3,000 | | |
| | りそな銀行 | 1,000 | 2,000 | | |
| | みずほ銀行 | - | 2,000 | | |
| | 山梨中央銀行 | 1,000 | 1,000 | | |
| | 新生銀行 | 1,000 | - | | |
| | 小計 | 7,000 | 12,000 | | |
| 長期借入金 (約定ベース) | 日本政策投資銀行(注1) | 82,625 | 82,250 | 期限一括 | 無担保・無保証 ・同順位 |
| | 三菱UFJ信託銀行 | 55,000 | 55,000 | | |
| | 三井住友信託銀行 | 39,000 | 39,000 | | |
| | 三井住友銀行 | 37,000 | 37,000 | | |
| | みずほ銀行 | 27,000 | 25,000 | | |
| | 住友生命保険 | 25,000 | 25,000 | | |
| | 三菱東京UFJ銀行 | 26,000 | 22,000 | | |
| | みずほ信託銀行 | 14,000 | 14,000 | | |
| | 三井生命保険 | 12,000 | 12,000 | | |
| | 信金中央金庫 | 11,000 | 11,000 | | |
| | 福岡銀行 | 10,000 | 10,000 | | |
| | 日本生命保険 | 7,000 | 7,000 | | |
| | 農林中央金庫 | 5,000 | 5,000 | | |
| | 第四銀行 | 5,000 | 5,000 | | |
| | りそな銀行 | 4,000 | 4,000 | | |
| | 太陽生命保険 | 4,000 | 4,000 | | |
| | 大同生命保険 | 4,000 | 4,000 | | |
| | 八十二銀行 | 3,000 | 3,000 | | |
| | 中国銀行 | 3,000 | 3,000 | | |
| | 伊予銀行 | 3,000 | 3,000 | | |
| | 山口銀行 | 3,000 | 3,000 | | |
| | 明治安田生命保険 | 3,000 | 3,000 | | |
| | 常陽銀行 | 2,000 | 2,000 | | |
| | 七十七銀行 | 2,000 | 2,000 | | |
| | 群馬銀行 | 1,000 | 1,000 | | |
| | 新生銀行 | 1,000 | 1,000 | | |
| | 広島銀行 | 1,000 | 1,000 | | |
| | 小計 | 389,625 | 383,250 | | |
| 合計 | 396,625 | 395,250 | | | |

(28社) (28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。

7 投資主の状況

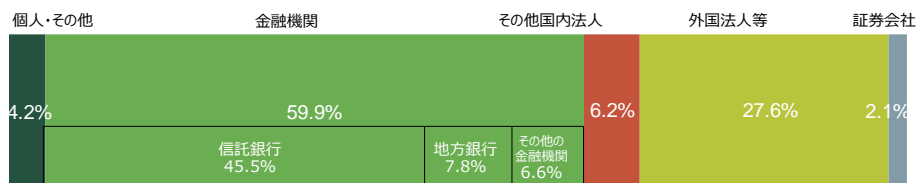
【所有者別投資口数】

| 所有者区分 | 2016年12月期末 (第31期末) | | 2017年6月期末 (第32期末) | | 増減 | |
|---------|-----------------------|--------|----------------------|--------|--------|---------|
| | 投資口数 | 比率 (%) | 投資口数 | 比率 (%) | 投資口数 | 比率 (pt) |
| 個人・その他 | 58,809 | 4.2 | 60,882 | 4.3 | 2,073 | 0.1 |
| 金融機関 | 846,284 | 59.9 | 841,952 | 59.6 | -4,332 | -0.3 |
| 都市銀行 | - | - | - | - | - | - |
| 地方銀行 | 110,487 | 7.8 | 105,210 | 7.5 | -5,277 | -0.4 |
| 信託銀行 | 641,912 | 45.5 | 635,268 | 45.0 | -6,644 | -0.5 |
| 生命保険会社 | 57,493 | 4.1 | 56,909 | 4.0 | -584 | -0.0 |
| 損害保険会社 | 7,721 | 0.5 | 7,295 | 0.5 | -426 | -0.0 |
| 信用金庫 | 15,438 | 1.1 | 17,092 | 1.2 | 1,654 | 0.1 |
| その他 | 13,233 | 0.9 | 20,178 | 1.4 | 6,945 | 0.5 |
| その他国内法人 | 87,518 | 6.2 | 87,809 | 6.2 | 291 | 0.0 |
| 外国法人等 | 389,863 | 27.6 | 394,639 | 27.9 | 4,776 | 0.3 |
| 証券会社 | 29,526 | 2.1 | 26,718 | 1.9 | -2,808 | -0.2 |
| 合計 | 1,412,000 | 100.0 | 1,412,000 | 100.0 | - | - |

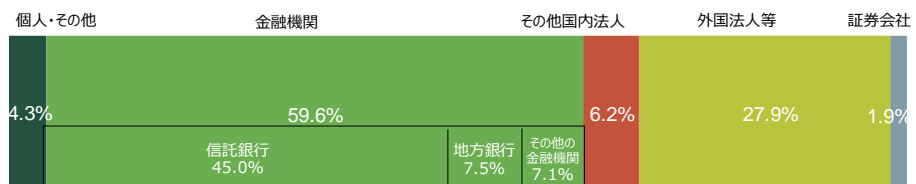
【所有者別投資主数】

| 所有者区分 | 2016年12月期末 (第31期末) | | 2017年6月期末 (第32期末) | | 増減 | |
|---------|-----------------------|--------|----------------------|--------|------|---------|
| | 投資主数 | 比率 (%) | 投資主数 | 比率 (%) | 投資主数 | 比率 (pt) |
| 個人・その他 | 12,754 | 92.4 | 12,959 | 92.3 | 205 | -0.0 |
| 金融機関 | 198 | 1.4 | 205 | 1.5 | 7 | 0.0 |
| 都市銀行 | - | - | - | - | - | - |
| 地方銀行 | 64 | 0.5 | 61 | 0.4 | -3 | -0.0 |
| 信託銀行 | 21 | 0.2 | 22 | 0.2 | 1 | 0.0 |
| 生命保険会社 | 10 | 0.1 | 10 | 0.1 | - | -0.0 |
| 損害保険会社 | 8 | 0.1 | 6 | 0.0 | -2 | -0.0 |
| 信用金庫 | 57 | 0.4 | 60 | 0.4 | 3 | 0.0 |
| その他 | 38 | 0.3 | 46 | 0.3 | 8 | 0.1 |
| その他国内法人 | 347 | 2.5 | 349 | 2.5 | 2 | -0.0 |
| 外国法人等 | 491 | 3.6 | 506 | 3.6 | 15 | 0.0 |
| 証券会社 | 20 | 0.1 | 20 | 0.1 | - | -0.0 |
| 合計 | 13,810 | 100.0 | 14,039 | 100.0 | 229 | - |

【2016年12月期末 (第31期末)】



【2017年6月期末 (第32期末)】



【投資主上位10社】

| 投資主名 | 2016年12月期末 (第31期末) | | 2017年6月期末 (第32期末) | |
|--|-----------------------|--------|----------------------|--------|
| | 所有口数 | 比率 (%) | 所有口数 | 比率 (%) |
| 日本トラスティ・サービス信託銀行(株) (信託口) | 285,646 | 20.2 | 294,957 | 20.9 |
| 資産管理サービス信託銀行(株) (証券投資信託口) | 132,821 | 9.4 | 127,650 | 9.0 |
| 日本マスタートラスト信託銀行(株) (信託口) | 140,871 | 10.0 | 127,114 | 9.0 |
| 野村信託銀行(株) (投信口) | 51,873 | 3.7 | 54,387 | 3.9 |
| 三井不動産(株) | 47,630 | 3.4 | 47,630 | 3.4 |
| ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティー-505234 | 26,879 | 1.9 | 26,685 | 1.9 |
| ステート ストリート バンク ウェスト ベンション ファンド クライアント エグゼンプト505233 | 24,486 | 1.7 | 26,492 | 1.9 |
| 住友生命保険相互会社 | 24,512 | 1.7 | 24,512 | 1.7 |
| ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505012 | 16,722 | 1.2 | 23,532 | 1.7 |
| ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505223 | 18,040 | 1.3 | 21,340 | 1.5 |

8 主要な経営指標等の推移

| 項目 | | 第28期 | 第29期 | 第30期 | 第31期 | 第32期 |
|--------------------|----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | | 2015年6月期 | 2015年12月期 | 2016年6月期 | 2016年12月期 | 2017年6月期 |
| 営業収益 | 百万円 | 34,593 | 34,640 | 35,671 | 35,849 | 36,409 |
| 不動産賃貸収入等 | 百万円 | 34,593 | 34,640 | 34,719 | 35,849 | 36,189 |
| 不動産等売却益 | 百万円 | - | - | 951 | - | 219 |
| 賃貸NOI (注2) | 百万円 | 22,167 | 22,014 | 22,638 | 23,276 | 23,690 |
| 税引前当期純利益 | 百万円 | 10,996 | 10,978 | 12,808 | 12,521 | 13,110 |
| 当期純利益 | 百万円 | 10,995 | 10,977 | 12,808 | 12,520 | 13,109 |
| F F O (注3) | 百万円 | 18,140 | 18,087 | 18,930 | 19,690 | 20,137 |
| A F F O (注4) | 百万円 | 15,484 | 15,248 | 16,698 | 17,470 | 16,908 |
| 減価償却費 | 百万円 | 7,145 | 7,110 | 7,074 | 7,169 | 7,247 |
| 不動産等売却損 | 百万円 | - | - | - | - | - |
| 資本的支出額 | 百万円 | 2,655 | 2,839 | 2,232 | 2,219 | 3,228 |
| 総資産額 | 百万円 | 1,022,385 | 1,012,708 | 1,029,045 | 1,030,434 | 1,023,900 |
| 有利子負債 | 百万円 | 428,750 | 418,375 | 433,000 | 431,625 | 425,250 |
| 純資産額 | 百万円 | 534,306 | 534,287 | 535,749 | 536,413 | 537,002 |
| 分配総額 | 百万円 | 10,995 | 11,346 | 11,856 | 12,520 | 12,890 |
| 発行済投資口数 (期末) | 口 | 1,412,000 | 1,412,000 | 1,412,000 | 1,412,000 | 1,412,000 |
| 1口当たり純資産額 | 円 | 378,403 | 378,390 | 379,425 | 379,896 | 380,313 |
| 1口当たり分配金 | 円 | 7,787 | 8,036 | 8,397 | 8,867 | 9,129 |
| 1口当たりF F O (注5) | 円 | 12,847 | 12,809 | 13,407 | 13,944 | 14,261 |
| 1口当たりNAV (注6) | 円 | 444,359 | 460,478 | 484,767 | 497,513 | 505,308 |
| 総資産経常利益率 (注1) | % | 1.08 (2.15) | 1.08 (2.16) | 1.25 (2.51) | 1.22 (2.43) | 1.28 (2.55) |
| 自己資本当期純利益率 (注1) | % | 2.06 (4.12) | 2.05 (4.11) | 2.39 (4.79) | 2.34 (4.67) | 2.44 (4.89) |
| L T V (総資産有利子負債比率) | % | 41.9 | 41.3 | 42.1 | 41.9 | 41.5 |
| D S C R (注7) | 倍 | 8.2 | 8.4 | 9.8 | 10.7 | 11.3 |
| 配当性向 | % | 99.9 | 103.3 | 92.5 | 99.9 | 98.3 |
| 当期運用日数 | 日 | 181 | 184 | 182 | 184 | 181 |
| 投資物件数 (期末) | 件 | 74 | 74 | 73 | 75 | 74 |
| テナント数 (期末) | 件 | 1,579 | 1,595 | 1,583 | 1,614 | 1,590 |
| 総賃貸可能面積 (期末) | m ² | 1,079,185 | 1,079,164 | 1,083,893 | 1,098,022 | 1,094,812 |
| 期中平均稼働率 | % | 97.9 | 96.8 | 97.9 | 98.2 | 98.7 |

- (注1) 括弧内の数値は、月数により年換算した数値
(注2) 賃貸NOIについては不動産等売却損益は含まない
(注3) $F F O = \text{当期純利益} + \text{減価償却費} - \text{不動産等売却損益}$
(注4) $A F F O = F F O - \text{資本的支出額}$
(注5) $1 \text{口当たり} F F O = F F O / \text{期中平均投資口数}$
(注6) $1 \text{口当たり} N A V = (\text{期末出資総額} + \text{期末圧縮積立金} + \text{翌期圧縮積立金 (積立額 - 取崩額)} + \text{期末鑑定評価含み益}) / \text{期末発行済投資口数}$
(注7) $D S C R = (\text{営業利益} - \text{不動産等売却損益} + \text{減価償却費}) / \text{支払利息}$

9 物件概要一覧 (1/2) (東京23区)

●東京23区

| 物件名 | 総賃貸可能面積 (㎡) | 総賃貸面積 (㎡) | 期末稼働率 (%) | テナント数 | PML (%) |
|-----------------|-------------|-----------|-----------|-------|---------|
| NBF日比谷ビル | 27,572 | 27,471 | 99.6 | 93 | 1.6 |
| 西新宿三井ビルディング | 33,458 | 33,330 | 99.6 | 46 | 1.9 |
| 三菱重工ビル | 35,641 | 35,121 | 98.5 | 10 | 1.7 |
| 芝NBFタワー | 24,730 | 24,730 | 100.0 | 31 | 2.3 |
| NBFプラチナタワー | 33,503 | 33,503 | 100.0 | 7 | 1.6 |
| NBF南青山ビル | 9,631 | 9,521 | 98.9 | 11 | 4.7 |
| NBFコモディオ汐留 | 20,538 | 19,978 | 97.3 | 17 | 7.3 |
| 虎ノ門琴平タワー | 16,848 | 15,341 | 91.1 | 23 | 1.6 |
| セレスティン芝三井ビルディング | 16,915 | 16,915 | 100.0 | 10 | 1.9 |
| NBF御茶ノ水ビル | 6,627 | 6,627 | 100.0 | 6 | 5.8 |
| NBF渋谷ガーデンフロント | 16,516 | 16,516 | 100.0 | 1 | 3.4 |
| NBF銀座通りビル | 3,440 | 3,440 | 100.0 | 1 | 8.2 |
| 新宿三井ビルディング二号館 | 14,828 | 14,090 | 95.0 | 46 | 1.7 |
| GSKビル | 20,426 | 20,426 | 100.0 | 1 | 0.8 |
| リバーシティM-SQUARE | 16,261 | 16,261 | 100.0 | 7 | 4.0 |
| NBF虎ノ門ビル | 10,067 | 10,028 | 99.6 | 13 | 8.4 |
| 興和西新橋ビルB棟 | 10,173 | 10,173 | 100.0 | 20 | 2.0 |
| NBF新川ビル | 17,307 | 17,185 | 99.3 | 35 | 3.5 |
| 新橋M-SQUARE | 5,392 | 5,169 | 95.9 | 6 | 2.6 |
| NBF ALLIANCE | 4,033 | 4,033 | 100.0 | 7 | 7.3 |
| 四谷メディカルビル | 7,481 | 7,349 | 98.2 | 39 | 5.6 |
| NBF渋谷イースト | 4,999 | 4,999 | 100.0 | 4 | 4.4 |
| NBF芝公園ビル | 7,084 | 6,981 | 98.6 | 16 | 5.9 |
| NBF高輪ビル | 10,450 | 10,450 | 100.0 | 15 | 5.3 |
| NBF赤坂山王スクエア | 5,258 | 5,258 | 100.0 | 6 | 9.9 |

| 物件名 | 総賃貸可能面積 (㎡) | 総賃貸面積 (㎡) | 期末稼働率 (%) | テナント数 | PML (%) |
|----------------------|----------------|----------------|-------------|------------|----------|
| NBF芝公園大門通りビル | 3,432 | 3,432 | 100.0 | 8 | 2.8 |
| NBF神田須田町ビル | 4,470 | 4,470 | 100.0 | 9 | 3.7 |
| 住友電設ビル | 5,991 | 5,991 | 100.0 | 1 | 5.2 |
| NBF東銀座スクエア | 4,871 | 4,871 | 100.0 | 6 | 3.1 |
| パナソニック東京汐留ビル | 4,577 | 4,577 | 100.0 | 1 | 1.6 |
| NBF小川町ビルディング | 4,805 | 4,805 | 100.0 | 16 | 4.2 |
| 日本橋兜町M-SQUARE | 3,298 | 3,137 | 95.1 | 1 | 6.4 |
| 龍角散ビル | 5,332 | 5,332 | 100.0 | 12 | 4.4 |
| 神宮前M-SQUARE | 7,232 | 7,232 | 100.0 | 8 | 3.5 |
| NBF大崎ビル | 74,425 | 74,425 | 100.0 | 1 | 0.9 |
| ゲートシティ大崎 | 41,881 | 40,413 | 96.5 | 78 | 1.5 |
| 中野坂上サンプライツ twin | 31,959 | 31,959 | 100.0 | 20 | 1.4 |
| NBF豊洲キャナルフロント | 36,661 | 36,661 | 100.0 | 14 | 4.2 |
| NBF豊洲ガーデンフロント | 28,299 | 28,299 | 100.0 | 4 | 3.5 |
| 中目黒GTタワー | 21,423 | 21,369 | 99.8 | 18 | 1.2 |
| 上野イーストタワー | 17,227 | 17,227 | 100.0 | 2 | 1.8 |
| NBF上野ビル | 8,504 | 8,504 | 100.0 | 6 | 1.9 |
| NBF池袋イースト | 11,073 | 11,073 | 100.0 | 21 | 2.8 |
| 東五反田スクエア | 6,166 | 6,166 | 100.0 | 14 | 2.0 |
| 東陽町センタービル | 11,294 | 11,294 | 100.0 | 1 | 5.6 |
| NBF池袋タワー | 5,631 | 5,631 | 100.0 | 18 | 3.9 |
| 大崎プライトコア・プライトプラザ | 2,784 | 2,784 | 100.0 | 20 | 2.2 |
| NBF池袋シティビル | 5,127 | 5,127 | 100.0 | 9 | 9.9 |
| 東京23区計 (48物件) | 725,640 | 719,673 | 99.2 | 759 | - |

●東京周辺都市部

| 物件名 | 総賃貸可能面積 (㎡) | 総賃貸面積 (㎡) | 期末稼働率 (%) | テナント数 | PML (%) |
|------------------------|----------------|----------------|-------------|------------|----------|
| 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 | 38,798 | 97.4 | 22 | 2.2 |
| 横浜S Tビル | 20,046 | 19,912 | 99.3 | 92 | 1.7 |
| パレール三井ビルディング | 12,545 | 12,181 | 97.1 | 32 | 2.8 |
| つくば三井ビルディング | 16,832 | 16,697 | 99.2 | 63 | 0.5 |
| N B F 宇都宮ビル | 6,160 | 5,848 | 94.9 | 40 | 0.5 |
| シーノ大宮ノースウイング | 20,698 | 20,698 | 100.0 | 43 | 1.9 |
| N B F 浦和ビル | 3,455 | 3,455 | 100.0 | 12 | 10.2 |
| N B F 新浦安タワー | 22,760 | 21,488 | 94.4 | 52 | 2.6 |
| N B F 松戸ビル | 4,770 | 4,690 | 98.3 | 25 | 7.8 |
| 東京周辺都市部計 (10物件) | 160,864 | 157,529 | 97.9 | 382 | - |

●地方都市部

| 物件名 | 総賃貸可能面積 (㎡) | 総賃貸面積 (㎡) | 期末稼働率 (%) | テナント数 | PML (%) |
|----------------------|------------------|------------------|-------------|--------------|------------|
| 札幌エルプラザ | 11,396 | 11,396 | 100.0 | 13 | 0.3 |
| N B F 札幌南二条ビル | 5,351 | 5,351 | 100.0 | 3 | 1.0 |
| N B F ユニックスビル | 13,355 | 13,355 | 100.0 | 55 | 2.7 |
| N B F 新潟テレコムビル | 10,193 | 9,830 | 96.4 | 33 | 4.9 |
| 三井住友銀行名古屋ビル | 17,658 | 16,981 | 96.2 | 11 | 3.9 |
| N B F 名古屋広小路ビル | 9,876 | 9,637 | 97.6 | 22 | 7.1 |
| アクア堂島N B Fタワー | 21,917 | 21,339 | 97.4 | 44 | 3.8 |
| 中之島セントラルタワー | 17,330 | 16,789 | 96.9 | 27 | 3.2 |
| 信濃橋三井ビルディング | 25,314 | 24,281 | 95.9 | 63 | 5.3 |
| 堺筋本町センタービル | 23,230 | 23,230 | 100.0 | 50 | 3.8 |
| サンマリオンN B Fタワー | 14,954 | 14,954 | 100.0 | 30 | 1.8 |
| N B F 広島立町ビル | 5,567 | 5,567 | 100.0 | 30 | 4.3 |
| 広島袋町ビルディング | 3,927 | 3,885 | 98.9 | 12 | 3.5 |
| N B F 松山日銀前ビル | 5,983 | 5,983 | 100.0 | 22 | 4.0 |
| 博多祇園M-SQUARE | 14,328 | 14,328 | 100.0 | 18 | 0.1未満 |
| N B F 熊本ビル | 7,931 | 7,931 | 100.0 | 16 | 3.0 |
| 地方都市部計 (16物件) | 208,308 | 204,837 | 98.3 | 449 | - |
| 合計 (74物件) | 1,094,812 | 1,082,040 | 98.8 | 1,590 | 1.5 |

10 物件価格一覧 (1/3) (東京23区)

●東京23区

| 物件名 | 取得価格 (百万円) | 第32期末 | | | | | 第31期末 | | | | | 含み損益 ② - ① (百万円) | 鑑定評価前期比 ② - ③ (百万円) |
|------------------|---------------|----------------|-----------------|-------|------|------|-----------------|-------|------|------|---------|------------------------|---------------------------|
| | | ①期末簿価 (百万円) | ②鑑定評価額 (百万円) | 直接還元法 | DCF法 | | ③鑑定評価額 (百万円) | 直接還元法 | DCF法 | | | | |
| | | | | | CR | DR | | | TCR | CR | DR | | |
| NBF日比谷ビル | 63,500 | 63,757 | 56,600 | 3.2% | 2.8% | 3.3% | 56,600 | 3.3% | 2.9% | 3.4% | -7,157 | - | |
| 西新宿三井ビルディング | 45,213 | 33,381 | 41,300 | 3.6% | 3.2% | 3.8% | 40,900 | 3.7% | 3.3% | 3.9% | 7,918 | 400 | |
| 三菱重工ビル | 36,300 | 35,685 | 48,000 | 3.2% | 3.0% | 3.4% | 47,800 | 3.3% | 3.1% | 3.5% | 12,314 | 200 | |
| 芝NBFタワー | 32,000 | 27,140 | 28,400 | 3.5% | 3.7% | 3.7% | 29,700 | 3.6% | 3.8% | 3.8% | 1,259 | -1,300 | |
| NBFプラチナタワー | 31,000 | 26,314 | 60,800 | 3.5% | 3.7% | 3.6% | 60,100 | 3.6% | 3.8% | 3.7% | 34,485 | 700 | |
| NBF南青山ビル | 31,000 | 31,490 | 19,100 | 3.2% | 2.9% | 3.4% | 19,100 | 3.3% | 3.0% | 3.5% | -12,390 | - | |
| NBFコモディオ汐留 | 28,800 | 27,764 | 33,700 | 3.5% | 3.3% | 3.7% | 33,700 | 3.6% | 3.4% | 3.8% | 5,935 | - | |
| 虎ノ門琴平タワー | 24,543 | 18,449 | 35,000 | 3.3% | 3.2% | 3.8% | 34,800 | 3.4% | 3.3% | 3.9% | 16,550 | 200 | |
| セレスティン芝三井ビルディング | 22,500 | 22,222 | 26,400 | 3.6% | 3.4% | 3.8% | 26,000 | 3.7% | 3.5% | 3.9% | 4,177 | 400 | |
| NBF御茶ノ水ビル | 20,840 | 19,997 | 13,800 | 3.3% | 3.1% | 3.5% | 13,600 | 3.4% | 3.2% | 3.6% | -6,197 | 200 | |
| NBF渋谷ガーデンフロント | 20,269 | 18,779 | 31,300 | 3.2% | 3.4% | 3.4% | 30,600 | 3.3% | 3.5% | 3.5% | 12,520 | 700 | |
| NBF銀座通りビル | 17,000 | 17,520 | 16,900 | 3.1% | 2.8% | 3.2% | 16,800 | 3.2% | 2.9% | 3.3% | -620 | 100 | |
| 新宿三井ビルディング二号館 | 16,285 | 15,770 | 18,500 | 3.6% | 3.7% | 3.7% | 18,200 | 3.7% | 3.8% | 3.8% | 2,729 | 300 | |
| GSKビル | 14,434 | 11,535 | 14,500 | 3.9% | 4.0% | 4.1% | 16,600 | 4.0% | 4.1% | 4.2% | 2,964 | -2,100 | |
| リバーシティM-SQUARE | 13,350 | 12,113 | 16,300 | 3.9% | 3.8% | 4.1% | 16,300 | 4.0% | 3.9% | 4.2% | 4,186 | - | |
| NBF虎ノ門ビル | 13,337 | 13,090 | 17,000 | 3.3% | 3.1% | 3.5% | 16,900 | 3.4% | 3.2% | 3.6% | 3,909 | 100 | |
| 興和西新橋ビルB棟(注1) | 13,303 | 11,076 | 14,500 | 3.4% | 3.5% | 3.5% | 14,552 | 3.5% | 3.6% | 3.6% | 3,423 | -52 | |
| NBF新川ビル(注2) (西館) | | | | 4.1% | 4.0% | 4.3% | | 4.2% | 4.1% | 4.4% | | | |
| (東館) | 12,614 | 11,705 | 14,700 | 4.2% | 4.0% | 4.4% | 14,240 | 4.3% | 4.1% | 4.5% | 2,994 | 460 | |
| (住宅棟) | | | | 4.7% | 4.5% | 4.9% | | 4.8% | 4.6% | 5.0% | | | |
| 新橋M-SQUARE | 11,900 | 11,647 | 14,800 | 3.2% | 3.0% | 3.4% | 14,600 | 3.3% | 3.1% | 3.5% | 3,152 | 200 | |
| NBF ALLIANCE | 9,126 | 9,320 | 12,500 | 3.2% | 3.0% | 3.4% | 12,400 | 3.3% | 3.1% | 3.5% | 3,179 | 100 | |
| 四谷メディカルビル | 8,800 | 7,686 | 7,600 | 4.0% | 3.8% | 4.2% | 7,400 | 4.1% | 3.9% | 4.3% | -86 | 200 | |
| NBF渋谷イースト | 8,000 | 8,073 | 7,150 | 3.5% | 3.3% | 3.7% | 7,150 | 3.6% | 3.4% | 3.8% | -923 | - | |
| NBF芝公園ビル | 6,770 | 6,114 | 8,150 | 3.9% | 3.7% | 4.1% | 8,030 | 4.0% | 3.8% | 4.2% | 2,035 | 120 | |
| NBF高輪ビル | 6,667 | 6,303 | 7,190 | 4.3% | 4.5% | 4.5% | 7,010 | 4.4% | 4.6% | 4.6% | 886 | 180 | |

10 物件価格一覧 (2/3) (東京23区)

| 物件名 | 取得価格 (百万円) | 第32期末 | | | | | 第31期末 | | | 含み損益 ② - ① (百万円) | 鑑定評価前期比 ② - ③ (百万円) | | |
|----------------------|----------------|----------------|-----------------|----------|----------|----------|----------------|-----------------|----------|------------------------|---------------------------|--------------|----|
| | | ①期末簿価 (百万円) | ②鑑定評価額 (百万円) | 直接還元法 | DCF法 | | | ③鑑定評価額 (百万円) | 直接還元法 | | | DCF法 | |
| | | | | | CR | DR | TCR | | | | | CR | DR |
| NBF赤坂山王スクエア | 6,250 | 6,266 | 6,550 | 3.4% | 3.1% | 3.6% | 6,540 | 3.5% | 3.2% | 3.7% | 283 | 10 | |
| NBF芝公園大門通りビル | 6,100 | 6,205 | 4,400 | 3.7% | 3.5% | 3.9% | 4,380 | 3.8% | 3.6% | 4.0% | -1,805 | 20 | |
| NBF神田須田町ビル | 5,960 | 5,848 | 8,090 | 3.5% | 3.3% | 3.7% | 7,850 | 3.6% | 3.4% | 3.8% | 2,241 | 240 | |
| 住友電設ビル | 5,365 | 4,719 | 5,710 | 4.0% | 4.2% | 4.2% | 5,890 | 4.1% | 4.3% | 4.3% | 990 | -180 | |
| NBF東銀座スクエア | 5,200 | 4,392 | 7,810 | 3.7% | 3.5% | 3.9% | 7,630 | 3.8% | 3.6% | 4.0% | 3,417 | 180 | |
| パナソニック東京汐留ビル | 5,075 | 4,953 | 6,120 | 3.3% | 3.1% | 3.5% | 6,120 | 3.4% | 3.2% | 3.6% | 1,166 | - | |
| NBF小川町ビルディング | 4,940 | 5,068 | 5,880 | 3.6% | 3.4% | 3.8% | 5,740 | 3.7% | 3.5% | 3.9% | 811 | 140 | |
| 日本橋兜町M-SQUARE | 4,850 | 4,526 | 5,560 | 3.5% | 3.3% | 3.7% | 5,460 | 3.6% | 3.4% | 3.8% | 1,033 | 100 | |
| 龍角散ビル | 4,050 | 4,344 | 4,870 | 4.0% | 3.8% | 4.2% | 4,760 | 4.1% | 3.9% | 4.3% | 525 | 110 | |
| 神宮前M-SQUARE(注3) | 3,700 | 3,339 | 3,980 | 3.6% | 3.4% | 3.9% | 4,110 | 3.7% | 3.5% | 4.0% | 640 | -130 | |
| NBF大崎ビル | 66,660 | 65,791 | 85,900 | 3.3% | 3.1% | 3.5% | 84,200 | 3.4% | 3.2% | 3.6% | 20,108 | 1,700 | |
| ゲートシティ大崎 | 57,281 | 48,996 | 66,900 | 3.4% | 3.2% | 3.6% | 66,100 | 3.5% | 3.3% | 3.7% | 17,903 | 800 | |
| 中野坂上サンブライトツイン | 40,750 | 36,320 | 30,000 | 3.8% | 3.4% | 4.0% | 32,000 | 3.9% | 3.5% | 4.1% | -6,320 | -2,000 | |
| NBF豊洲キャナルフロント | 35,200 | 29,372 | 36,000 | 3.9% | 3.7% | 4.1% | 35,000 | 4.0% | 3.8% | 4.2% | 6,627 | 1,000 | |
| NBF豊洲ガーデンフロント | 25,018 | 22,665 | 29,100 | 4.0% | 3.8% | 4.2% | 28,600 | 4.1% | 3.9% | 4.3% | 6,434 | 500 | |
| 中目黒GTタワー | 23,856 | 17,348 | 21,800 | 3.7% | 3.8% | 3.9% | 21,700 | 3.8% | 3.9% | 4.0% | 4,451 | 100 | |
| 上野イーストタワー | 21,600 | 21,564 | 22,100 | 3.8% | 3.6% | 4.0% | 22,100 | 3.9% | 3.7% | 4.1% | 535 | - | |
| NBF上野ビル | 10,400 | 9,236 | 9,290 | 3.8% | 3.6% | 4.0% | 9,120 | 3.9% | 3.7% | 4.1% | 53 | 170 | |
| NBF池袋イースト | 8,630 | 9,055 | 10,700 | 4.2% | 4.0% | 4.4% | 10,500 | 4.3% | 4.1% | 4.5% | 1,644 | 200 | |
| 東五反田スクエア | 8,350 | 7,712 | 8,300 | 3.6% | 3.4% | 3.8% | 8,210 | 3.7% | 3.5% | 3.9% | 587 | 90 | |
| 東陽町センタービル | 7,800 | 8,124 | 8,460 | 4.0% | 3.8% | 4.2% | 8,330 | 4.1% | 3.9% | 4.3% | 335 | 130 | |
| NBF池袋タワー | 4,695 | 4,224 | 5,720 | 4.1% | 3.9% | 4.3% | 5,610 | 4.2% | 4.0% | 4.4% | 1,495 | 110 | |
| 大崎プライトコア・プライトプラザ | 4,500 | 4,522 | 4,800 | 3.3% | 3.1% | 3.5% | 4,800 | 3.4% | 3.2% | 3.6% | 277 | - | |
| NBF池袋シティビル | 4,428 | 4,097 | 5,420 | 4.0% | 3.8% | 4.2% | 5,330 | 4.1% | 3.9% | 4.3% | 1,322 | 90 | |
| 東京23区計 (48物件) | 878,211 | 805,636 | 967,650 | - | - | - | 963,162 | - | - | - | 162,013 | 4,488 | |

(注1) 興和西新橋ビルB棟の第31期末鑑定評価額は既存分と追加取得分を合計した鑑定評価額を記載しており、追加取得分は取得決定時の鑑定評価額に基づいています(価格時点:2017年4月1日)。

また、CR欄、DR欄、TCR欄に記載されている各数値は、既存分の鑑定評価書に記載された数値を記載しております。
 (注2) NBF新川ビルは西館・東館・住宅棟からなっており、取得価格、期末簿価、鑑定評価額は物件全体の数値をそれぞれ記載しています。また、CR欄、DR欄、TCR欄の各数値については、西館・東館・住宅棟の各数値をそれぞれ記載しています。

(注3) 神宮前M-SQUAREについては、定期借地権付建物であり、CR欄記載数値は、有期還元法インウッド式における割引率を記載しています。また、DR欄記載数値は、1年目から10年目の期間中における割引率を、TCR欄記載数値は、販売時割引率(11年目以降から借地契約満了時点)をそれぞれ記載しています。

10 物件価格一覧 (3/3) (東京周辺都市部・地方都市部)

● 東京周辺都市部・地方都市部

| 物件名 | 取得価格 (百万円) | 第32期末 | | | | | 第31期末 | | | 含み損益 ② - ① (百万円) | 鑑定評価前期比 ② - ③ (百万円) | |
|-----------------------|------------------|------------------|------------------|-------|------|------|------------------|-------|------|------------------------|---------------------------|--------------|
| | | ①期末簿価 (百万円) | ②鑑定評価額 (百万円) | 直接還元法 | DCF法 | | ③鑑定評価額 (百万円) | 直接還元法 | DCF法 | | | |
| | | | | | CR | DR | | | TCR | | | CR |
| 調布サウスゲートビル | 9,320 | 8,170 | 10,300 | 4.8% | 4.6% | 5.0% | 10,100 | 4.9% | 4.7% | 5.1% | 2,129 | 200 |
| 新川崎三井ビルディング | 25,820 | 22,112 | 23,100 | 4.8% | 4.6% | 5.0% | 22,900 | 4.9% | 4.7% | 5.1% | 987 | 200 |
| 横浜STビル | 13,529 | 12,726 | 15,000 | 4.1% | 4.2% | 4.3% | 15,400 | 4.2% | 4.3% | 4.4% | 2,273 | -400 |
| パレール三井ビルディング | 3,800 | 3,131 | 3,830 | 4.6% | 4.4% | 4.8% | 3,810 | 4.7% | 4.5% | 4.9% | 698 | 20 |
| つくば三井ビルディング | 8,875 | 7,365 | 8,260 | 5.3% | 5.1% | 5.5% | 7,650 | 5.4% | 5.2% | 5.6% | 894 | 610 |
| NBF宇都宮ビル | 2,435 | 2,227 | 2,100 | 5.6% | 5.4% | 5.8% | 2,100 | 5.7% | 5.5% | 5.9% | -127 | - |
| シーノ大宮ノースウイング | 16,816 | 13,584 | 20,500 | 4.5% | 4.6% | 4.7% | 19,900 | 4.6% | 4.7% | 4.8% | 6,915 | 600 |
| NBF浦和ビル | 2,000 | 1,806 | 2,360 | 4.8% | 4.6% | 5.0% | 2,220 | 4.9% | 4.7% | 5.1% | 553 | 140 |
| NBF新浦安タワー | 15,700 | 15,611 | 10,100 | 4.4% | 4.2% | 4.6% | 9,980 | 4.5% | 4.3% | 4.7% | -5,511 | 120 |
| NBF松戸ビル | 2,455 | 2,254 | 2,420 | 4.9% | 4.9% | 5.1% | 2,350 | 5.0% | 5.0% | 5.2% | 165 | 70 |
| 東京周辺都市部計(10物件) | 100,751 | 88,990 | 97,970 | - | - | - | 96,410 | - | - | - | 8,979 | 1,560 |
| 札幌エルプラザ | 4,404 | 3,148 | 7,110 | 4.8% | 4.9% | 5.0% | 7,050 | 4.9% | 5.0% | 5.1% | 3,961 | 60 |
| NBF札幌南二条ビル | 1,870 | 1,582 | 1,470 | 5.3% | 5.1% | 5.4% | 1,350 | 5.4% | 5.2% | 5.5% | -112 | 120 |
| NBFユニックスビル | 4,028 | 2,840 | 3,350 | 5.9% | 5.9% | 6.1% | 3,420 | 6.0% | 6.0% | 6.2% | 509 | -70 |
| NBF新潟テレコムビル | 3,957 | 3,424 | 2,690 | 5.7% | 5.5% | 5.9% | 3,010 | 5.8% | 5.6% | 6.0% | -734 | -320 |
| 三井住友銀行名古屋ビル | 14,900 | 14,483 | 16,500 | 4.3% | 4.1% | 4.5% | 16,400 | 4.4% | 4.2% | 4.6% | 2,016 | 100 |
| NBF名古屋広小路ビル | 7,232 | 6,274 | 7,310 | 4.3% | 4.1% | 4.5% | 7,300 | 4.4% | 4.2% | 4.6% | 1,035 | 10 |
| アクア堂島NBFタワー | 17,810 | 15,909 | 17,600 | 3.9% | 3.7% | 4.1% | 17,600 | 4.0% | 3.8% | 4.2% | 1,690 | - |
| 中之島セントラルタワー | 14,900 | 14,436 | 16,900 | 3.9% | 4.0% | 4.1% | 16,800 | 4.0% | 4.1% | 4.2% | 2,463 | 100 |
| 信濃橋三井ビルディング | 14,400 | 10,421 | 12,900 | 4.8% | 4.6% | 5.0% | 12,900 | 4.9% | 4.7% | 5.1% | 2,478 | - |
| 堺筋本町センタービル | 12,700 | 12,085 | 13,500 | 4.3% | 4.1% | 4.5% | 13,300 | 4.4% | 4.2% | 4.6% | 1,414 | 200 |
| サンマリオンNBFタワー | 10,500 | 7,138 | 6,280 | 4.7% | 4.8% | 4.9% | 6,890 | 4.8% | 4.9% | 5.0% | -858 | -610 |
| NBF広島立町ビル | 2,930 | 2,643 | 2,490 | 5.4% | 5.5% | 5.6% | 2,490 | 5.5% | 5.6% | 5.7% | -153 | - |
| 広島袋町ビルディング | 2,215 | 1,833 | 2,370 | 5.3% | 5.4% | 5.5% | 2,340 | 5.4% | 5.5% | 5.6% | 536 | 30 |
| NBF松山日銀前ビル | 3,310 | 3,069 | 3,760 | 5.7% | 5.6% | 5.9% | 3,690 | 5.8% | 5.7% | 6.0% | 690 | 70 |
| 博多祇園M-SQUARE | 8,000 | 6,898 | 10,300 | 4.8% | 4.7% | 5.0% | 9,380 | 4.9% | 4.8% | 5.1% | 3,401 | 920 |
| NBF熊本ビル | 4,500 | 3,870 | 3,920 | 5.9% | 5.8% | 6.1% | 3,910 | 5.9% | 5.8% | 6.1% | 49 | 10 |
| 地方都市部計(16物件) | 127,658 | 110,060 | 128,450 | - | - | - | 127,830 | - | - | - | 18,389 | 620 |
| 合計(74物件) | 1,106,620 | 1,004,686 | 1,194,070 | - | - | - | 1,187,402 | - | - | - | 189,383 | 6,668 |

(A) (B)
 鑑定評価額と簿価との差額 **189,383百万円** (134,124円/1口当たり)
 (B)-(A)

11 個別物件の収益状況 (1/3) (東京23区)

●東京23区

(百万円)

| | NBF 日比谷ビル | 西新宿三井 ビルディング | 三菱重工ビル | 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 琴平タワー | セレスティン 芝三井 ビルディング | NBF 御茶ノ水ビル | NBF渋谷 ガーデンフロント | NBF 銀座通りビル | 新宿三井 ビルディング 二号館 | GSKビル | リバーシティ M-SQUARE | NBF 虎ノ門ビル | 興和西新橋 ビルB棟 | NBF 新川ビル |
|--------------------|--------------|-----------------|------------|------------|----------------|--------------|----------------|--------------|-------------------------|---------------|-------------------|---------------|-----------------------|------------|--------------------|--------------|---------------|-------------|
| 不動産賃貸事業収益 | 1,381 | 1,079 | | 989 | 1,476 | 474 | 774 | 812 | 741 | 280 | | | 544 | | | 613 | 463 | |
| 不動産賃貸収入 | 1,265 | 1,047 | | 936 | 1,396 | 439 | 709 | 776 | 706 | 255 | | | 501 | | | 577 | 420 | |
| その他賃貸事業収入 | 116 | 32 | | 52 | 79 | 35 | 64 | 35 | 35 | 25 | | | 43 | | | 36 | 43 | |
| 不動産賃貸事業費用 | 796 | 552 | | 650 | 624 | 254 | 341 | 475 | 331 | 175 | | | 353 | | | 316 | 203 | |
| 公租公課 | 309 | 135 | | 55 | 86 | 85 | 57 | 36 | 70 | 21 | | | 68 | | | 53 | 70 | |
| 諸経費 | 338 | 206 | | 315 | 288 | 118 | 161 | 284 | 154 | 51 | | | 136 | | | 138 | 94 | |
| 水道光熱費 | 97 | - | | 50 | 83 | 29 | 39 | 44 | 49 | 16 | | | 30 | | | 33 | 20 | |
| 建物管理委託費 | 135 | 149 | | 96 | 109 | 39 | 54 | 93 | 95 | 19 | | | 61 | | | 73 | 35 | |
| オフィスマネジメントフィー | 61 | 3 | | 45 | 72 | 21 | 38 | 3 | 3 | 13 | | | 25 | | | 28 | 21 | |
| 修繕費 | 35 | 51 | | 27 | 9 | 22 | 18 | 3 | 5 | 0 | | | 10 | | | 1 | 14 | |
| 借地借家料 | - | - | | 87 | - | - | - | 138 | - | - | | | - | | | - | - | |
| 信託報酬 | 1 | - | | 0 | 0 | - | 0 | - | - | - | | | 1 | | | - | 0 | |
| 保険料 | 1 | 0 | | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | | | 0 | | | 0 | 0 | |
| その他諸経費 | 4 | 1 | | 6 | 11 | 3 | 9 | 0 | 0 | 1 | | | 7 | | | 1 | 1 | |
| 減価償却費 | 148 | 210 | | 278 | 249 | 50 | 122 | 154 | 106 | 103 | | | 148 | | | 124 | 38 | |
| 不動産賃貸事業利益 | 585 | 527 | 590 | 339 | 851 | 220 | 433 | 337 | 410 | 104 | 442 | 261 | 191 | 341 | 297 | 260 | 208 | 144 |
| 減価償却費控除前事業利益 (NO1) | 733 | 737 | 754 | 617 | 1,101 | 271 | 555 | 491 | 516 | 207 | 553 | 266 | 339 | 454 | 421 | 298 | 270 | 322 |

| | 新橋 M-SQUARE | NBF ALLIANCE | 四谷 メディカルビル | NBF 渋谷イースト | NBF 芝公園ビル | NBF 高輪ビル | NBF 赤坂山王 スクエア | NBF芝公園 大門通りビル | NBF神田 須田町ビル | 住友電設ビル | NBF 東銀座スクエア | パナソニック 東京汐留ビル | NBF小川町 ビルディング | 日本橋兜町 M-SQUARE | 龍角散ビル | 神宮前 M-SQUARE | NBF 大崎ビル | ゲートシティ 大崎 |
|--------------------|----------------|-----------------|---------------|---------------|--------------|-------------|---------------------|------------------|----------------|-----------|----------------|------------------|------------------|-------------------|------------|-----------------|-------------|--------------|
| 不動産賃貸事業収益 | 348 | 281 | 293 | 202 | 256 | 221 | 184 | 112 | 195 | | 205 | | | | 183 | 359 | | 1,967 |
| 不動産賃貸収入 | 331 | 263 | 262 | 187 | 208 | 195 | 164 | 94 | 182 | | 184 | | 156 | | 168 | 335 | | 1,726 |
| その他賃貸事業収入 | 16 | 17 | 31 | 15 | 47 | 25 | 20 | 17 | 12 | | 20 | | 5 | | 14 | 23 | | 240 |
| 不動産賃貸事業費用 | 139 | 87 | 175 | 87 | 119 | 185 | 101 | 59 | 98 | | 95 | | 82 | | 98 | 286 | | 953 |
| 公租公課 | 33 | 26 | 24 | 17 | 24 | 24 | 32 | 11 | 14 | | 16 | | 20 | | 20 | 13 | | 171 |
| 諸経費 | 52 | 40 | 90 | 40 | 52 | 112 | 44 | 28 | 30 | | 48 | | 35 | | 44 | 204 | | 493 |
| 水道光熱費 | 11 | 10 | 15 | 10 | 16 | 19 | 11 | 7 | 8 | | 12 | | - | | 14 | 14 | | 103 |
| 建物管理委託費 | 17 | 13 | 28 | 14 | 17 | 20 | 14 | 14 | 11 | | 19 | | 29 | | 19 | 19 | | 309 |
| オフィスマネジメントフィー | 17 | 14 | 3 | 10 | 12 | 10 | 8 | 5 | 9 | | 9 | | 3 | | 8 | 13 | | 3 |
| 修繕費 | 0 | 0 | 41 | 2 | 4 | 60 | 4 | 0 | - | | 4 | | 1 | | 1 | 0 | | 65 |
| 借地借家料 | - | - | - | - | - | - | 4 | - | - | | - | | - | | - | 149 | | - |
| 信託報酬 | - | 0 | 0 | - | - | 1 | 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 | 5 | 0 | 1 | 2 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 1 | | 1 | | 0 | 5 | | 12 |
| 減価償却費 | 54 | 20 | 60 | 29 | 43 | 48 | 24 | 18 | 53 | | 31 | | 26 | | 33 | 69 | | 287 |
| 不動産賃貸事業利益 | 208 | 193 | 117 | 114 | 136 | 35 | 82 | 53 | 97 | 85 | 109 | 79 | 80 | 70 | 84 | 73 | 976 | 1,014 |
| 減価償却費控除前事業利益 (NO1) | 262 | 213 | 178 | 144 | 179 | 83 | 107 | 71 | 150 | 122 | 140 | 110 | 106 | 102 | 117 | 142 | 1,416 | 1,301 |

● 東京23区

(百万円)

| | 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 ガーデンプロント | 中目黒 G Tタワー | 上野 イーストタワー | NBF上野ビル | NBF 池袋イースト | 東五反田 スクエア | 東陽町 センタービル | NBF 池袋タワー | 大崎 プライトコア・プライ トプラザ | NBF 池袋シティビル | 東京23区計 (48物件) |
|--------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|---------------|---------------|------------|---------------|--------------|---------------|--------------|--------------------------|----------------|------------------|
| 不動産賃貸事業収益 | 972 | 1,009 | 790 | 871 | | 272 | 389 | 216 | | 161 | 127 | 169 | 26,404 |
| 不動産賃貸収入 | 922 | 887 | 713 | 774 | | 248 | 361 | 211 | | 145 | 116 | 151 | 24,468 |
| その他賃貸事業収入 | 49 | 122 | 77 | 97 | | 23 | 28 | 4 | | 16 | 11 | 17 | 1,936 |
| 不動産賃貸事業費用 | 623 | 563 | 378 | 571 | | 200 | 174 | 132 | | 97 | 63 | 78 | 13,721 |
| 公租公課 | 125 | 72 | 54 | 92 | | 21 | 23 | 22 | | 14 | 11 | 14 | 2,612 |
| 諸経費 | 305 | 233 | 177 | 221 | | 70 | 88 | 37 | | 42 | 16 | 40 | 6,001 |
| 水道光熱費 | 47 | 89 | 73 | 59 | | 20 | 25 | - | | 9 | 4 | 11 | 1,434 |
| 建物管理委託費 | 187 | 84 | 60 | 144 | | 35 | 36 | 30 | | 18 | 7 | 14 | 2,481 |
| オフィスマネジメントフィー | 41 | 47 | 37 | 3 | | 12 | 19 | 3 | | 7 | 3 | 8 | 988 |
| 修繕費 | 21 | 4 | 2 | 12 | | 0 | 4 | 3 | | 2 | - | 2 | 502 |
| 借地借家料 | - | - | - | - | | - | - | - | | - | - | - | 409 |
| 信託報酬 | 2 | 0 | - | - | | - | - | - | | 0 | - | 0 | 22 |
| 保険料 | 0 | 1 | 0 | 0 | | 0 | 0 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 24 |
| その他諸経費 | 3 | 4 | 2 | 0 | | 1 | 2 | 0 | | 3 | 0 | 2 | 138 |
| 減価償却費 | 193 | 257 | 146 | 257 | | 107 | 61 | 72 | | 40 | 35 | 23 | 5,106 |
| 不動産賃貸事業利益 | 348 | 445 | 412 | 299 | 252 | 72 | 215 | 83 | 172 | 64 | 63 | 90 | 12,683 |
| 減価償却費控除前事業利益 (NOI) | 541 | 703 | 558 | 557 | 416 | 179 | 277 | 155 | 209 | 104 | 99 | 114 | 17,790 |

● 東京周辺都市部

(百万円)

| | 調布 サウスゲートビル | 新川崎 三井ビルディング | 横浜S Tビル | パレール 三井ビルディング | つくば 三井ビルディング | NBF 宇都宮ビル | シーノ大宮 ノースウィング | NBF浦和ビル | NBF 新浦安タワー | NBF松戸ビル | 東京周辺都市部 計(10物件) |
|--------------------|----------------|-----------------|------------|------------------|-----------------|--------------|------------------|------------|---------------|------------|--------------------|
| 不動産賃貸事業収益 | | 1,111 | 630 | 266 | 444 | 137 | 743 | 101 | 501 | 120 | 4,469 |
| 不動産賃貸収入 | | 1,012 | 573 | 253 | 404 | 115 | 666 | 85 | 423 | 104 | 4,029 |
| その他賃貸事業収入 | | 98 | 57 | 12 | 39 | 22 | 77 | 15 | 77 | 16 | 440 |
| 不動産賃貸事業費用 | | 658 | 411 | 177 | 328 | 79 | 401 | 44 | 366 | 65 | 2,786 |
| 公租公課 | | 89 | 54 | 27 | 27 | 8 | 48 | 6 | 41 | 7 | 337 |
| 諸経費 | | 353 | 197 | 117 | 145 | 41 | 208 | 21 | 213 | 32 | 1,450 |
| 水道光熱費 | | 103 | 54 | 41 | 46 | 13 | 46 | 7 | 66 | 9 | 422 |
| 建物管理委託費 | | 135 | 66 | 58 | 47 | 17 | 54 | 8 | 92 | 15 | 548 |
| オフィスマネジメントフィー | | 59 | 34 | 3 | 20 | 6 | 37 | 5 | 21 | 5 | 213 |
| 修繕費 | | 52 | 31 | 5 | 23 | 2 | 61 | 0 | 29 | 0 | 217 |
| 借地借家料 | | - | 0 | - | - | - | - | - | - | 0 | 0 |
| 信託報酬 | | - | 1 | - | 1 | - | - | - | - | - | 2 |
| 保険料 | | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 |
| その他諸経費 | | 0 | 8 | 8 | 5 | 1 | 6 | 0 | 3 | 1 | 38 |
| 減価償却費 | | 214 | 160 | 32 | 155 | 28 | 144 | 16 | 110 | 24 | 998 |
| 不動産賃貸事業利益 | 157 | 453 | 218 | 88 | 116 | 58 | 342 | 56 | 134 | 55 | 1,682 |
| 減価償却費控除前事業利益 (NOI) | 268 | 667 | 379 | 121 | 271 | 87 | 487 | 72 | 245 | 80 | 2,681 |

11 個別物件の収益状況 (3/3) (地方都市部)

● 地方都市部

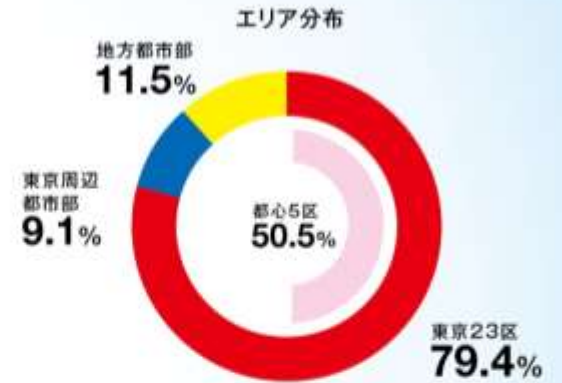
| | 札幌エルプラザ | NBF 札幌南二条ビル | NBF ユニックスビル | NBF 新潟テレコムビル | 三井住友銀行 名古屋ビル | NBF 名古屋 広小坂ビル | アクア堂島 NBFタワー | 中之島 セントラルタワー | 信濃橋三井 ビルディング | 堺筋本町 センタービル | サンマリオン NBFタワー | NBF 広島立町ビル | 広島袋町 ビルディング | NBF 松山日銀前ビル | 博多祇園 M-SQUARE | NBF 熊本ビル | アクア堂島東館 (注1) | 地方都市部計 (17物件) | 総合計 |
|--------------------|------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|---------------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|------------------|---------------|----------------|----------------|------------------|-------------|-----------------|------------------|---------------|
| 不動産賃貸事業収益 | 317 | 101 | 271 | 189 | 644 | 250 | 608 | 492 | 544 | 543 | 323 | 132 | 100 | 168 | 400 | 180 | 45 | 5,315 | 36,189 |
| 不動産賃貸収入 | 259 | 86 | 232 | 168 | 562 | 222 | 527 | 428 | 484 | 474 | 281 | 114 | 92 | 149 | 351 | 160 | 35 | 4,631 | 33,129 |
| その他賃貸事業収入 | 57 | 14 | 38 | 21 | 81 | 28 | 80 | 63 | 60 | 69 | 42 | 18 | 8 | 19 | 49 | 19 | 10 | 683 | 3,059 |
| 不動産賃貸事業費用 | 156 | 74 | 148 | 115 | 417 | 127 | 403 | 338 | 299 | 303 | 248 | 87 | 58 | 90 | 222 | 114 | 33 | 3,239 | 19,747 |
| 公租公課 | 18 | 11 | 20 | 18 | 61 | 25 | 73 | 54 | 55 | 61 | 34 | 13 | 7 | 8 | 23 | 10 | 5 | 504 | 3,455 |
| 諸経費 | 85 | 43 | 88 | 60 | 260 | 52 | 155 | 146 | 139 | 163 | 123 | 43 | 24 | 40 | 96 | 46 | 20 | 1,592 | 9,044 |
| 水道光熱費 | 33 | 13 | 32 | 21 | 39 | 19 | 58 | 37 | 49 | 43 | 34 | 11 | 7 | 11 | 37 | 12 | 6 | 469 | 2,327 |
| 建物管理委託費 | 35 | 15 | 38 | 25 | 61 | 19 | 60 | 57 | 77 | 75 | 43 | 15 | 8 | 19 | 35 | 19 | 9 | 618 | 3,648 |
| オフィスマネジメントフィー | 14 | 4 | 12 | 8 | 30 | 11 | 27 | 22 | 3 | 24 | 14 | 6 | 4 | 8 | 20 | 8 | 1 | 224 | 1,426 |
| 修繕費 | 0 | 6 | 1 | 2 | 125 | 0 | 2 | 17 | 7 | 12 | 21 | 9 | 2 | 0 | 0 | - | 1 | 212 | 933 |
| 借地借家料 | - | 0 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 0 | 409 |
| 信託報酬 | - | 0 | 0 | 1 | 0 | - | 0 | - | - | 0 | 0 | - | - | - | - | - | 0 | 5 | 30 |
| 保険料 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 8 | 38 |
| その他諸経費 | 0 | 2 | 2 | 1 | 1 | 1 | 5 | 11 | 0 | 6 | 9 | 0 | 0 | 0 | 2 | 5 | 0 | 53 | 230 |
| 減価償却費 | 52 | 19 | 40 | 35 | 95 | 48 | 174 | 137 | 104 | 77 | 89 | 30 | 26 | 41 | 102 | 56 | 7 | 1,142 | 7,247 |
| 不動産賃貸事業利益 | 161 | 27 | 122 | 74 | 226 | 123 | 204 | 153 | 245 | 240 | 75 | 45 | 41 | 77 | 178 | 65 | 12 | 2,076 | 16,442 |
| 減価償却費控除前事業利益 (NOI) | 213 | 47 | 163 | 110 | 322 | 172 | 378 | 290 | 349 | 318 | 165 | 75 | 67 | 119 | 280 | 122 | 20 | 3,218 | 23,690 |

(注1) アクア堂島東館については、2017年3月31日の前日までの実績を記載しています。



東京23区
48 物件 **8,782** 億円

取得価格(累計)
74 物件 **1兆1,066** 億円



地方都市部
16 物件 **1,276** 億円

東京周辺都市部
10 物件 **1,007** 億円



13 物件一覧 (1/4) (東京23区)

| | | | | |
|--|--|---|--|---|
| <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 5,065.36㎡ 延床面積 50,847.51㎡ 階 数 地下4階付23階建 建築時期 1964年8月30日</p> | <p>② 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 4,373.00㎡ 延床面積 48,762.65㎡ 階 数 地下2階付23階建 建築時期 2005年11月21日</p> | <p>③ セレスティン三井ビルディング</p>  <p>所在地 東京都港区芝三丁目23番1号 地 積 7,670.40㎡ 延床面積 59,916.71㎡ 階 数 地下2階付地上17階建 建築時期 2002年4月1日</p> | <p>④ 新宿三井ビルディング二号楼</p>  <p>所在地 東京都新宿区西新宿三丁目2番11号 地 積 3,960.64㎡ 延床面積 27,685.90㎡ 階 数 地下4階付10階建 建築時期 1993年10月19日</p> | <p>⑤ 興和西新宿ビル日棟</p>  <p>所在地 東京都港区西新宿二丁目14番1号 地 積 2,440.40㎡ 延床面積 29,190.42㎡ 階 数 地下2階付10階建 建築時期 1994年8月29日</p> |
| <p>⑥ 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4番1号 地 積 19,014.02㎡ 延床面積 94,634.02㎡ 階 数 地下2階付27階建 建築時期 1999年4月29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 建築時期 1965年1月31日</p> | <p>⑧ NBF御茶ノ水ビル</p>  <p>所在地 東京都千代田区神田神田二丁目11番11,13,15,16,18,20 地 積 1,767.84㎡ 延床面積 9,256.36㎡ 階 数 地下1階付11階建 建築時期 2009年3月26日</p> | <p>⑨ GSKビル</p>  <p>所在地 東京都中央区千代田区四丁目15号 地 積 4,670.96㎡ 延床面積 29,137.86㎡ 階 数 地下4階付10階建 建築時期 1992年11月29日 1992年12月1日増床</p> | <p>⑩ NBF新川ビル</p>  <p>所在地 東京都中央区新川二丁目23番1号, 21番7号, 20番15号 地 積 東館および西館ニューリバービル 2,775.20㎡ 西館 1,532.18㎡ 延床面積 東館および西館ニューリバービル 17,986.10㎡ 西館 8,952.69㎡ 階 数 東館および西館ニューリバービル地下2階付15階建 西館地下1階付10階建 建築時期 1993年11月30日</p> |
| <p>⑪ 三菱重工ビル</p>  <p>所在地 東京都港区海岸二丁目19番2号 地 積 30,476.14㎡ 延床面積 222,346.26㎡ 階 数 地下2階付33階建 建築時期 2003年4月1日</p> | <p>⑫ 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 3,862.61㎡ 延床面積 28,796.14㎡ 階 数 地下1階付9階建 建築時期 2006年7月10日</p> | <p>⑬ NBF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 NBF渋谷ガーデンフロント 22,369.57㎡ 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 建築時期 2009年9月30日</p> | <p>⑭ リバーシティM-SQUARE</p>  <p>所在地 東京都中央区新川二丁目1番6号 地 積 4,836.71㎡ 延床面積 26,430.60㎡ 階 数 地下1階付10階建 建築時期 2010年1月15日</p> | <p>⑮ 新橋M-SQUARE</p>  <p>所在地 東京都港区新橋一丁目19番2号 地 積 1,620.30㎡ 延床面積 7,269.05㎡ 階 数 地下1階付地上11階建 建築時期 2011年10月31日</p> |
| <p>⑯ 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2階付10階建 建築時期 1996年10月1日</p> | <p>⑰ 虎ノ門平本タワー</p>  <p>所在地 東京都港区虎ノ門一丁目2番5号 地 積 2,291.42㎡ 延床面積 29,350.21㎡ 階 数 地下2階付20階建 建築時期 2004年11月13日</p> | <p>⑱ NBF銀座通りビル</p>  <p>所在地 東京都中央区銀座5丁目7番5号 地 積 425.60㎡ 延床面積 3,408.73㎡ 階 数 地下1階付10階建 建築時期 1990年6月12日 1997年9月30日増床</p> | <p>⑳ 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 1,904.45㎡ 延床面積 18,092.47㎡ 階 数 地下2階付10階建 建築時期 1993年4月17日 1971年4月25日増床</p> | <p>㉑ 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 6,254.73㎡ 階 数 地下1階付10階建 建築時期 1992年1月25日</p> |

| | | | | |
|---|--|--|--|---|
| <p>四谷メディカルビル</p>  <p>所在地 東京都新宿区上門町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 建築時期 2004年5月20日</p> | <p>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1号 地 積 926.43㎡ 延床面積 7,427.94㎡ 階 数 地下1階付10階建 建築時期 1999年6月7日</p> | <p>NBF東銀座スクエア</p>  <p>所在地 東京都中央区東銀座一丁目13番14号 地 積 943.09㎡ 延床面積 7,152.96㎡ 階 数 地下1階付10階建 建築時期 2005年2月20日</p> | <p>豊島野ビル</p>  <p>所在地 東京都千代田区豊洲二丁目5番12号 地 積 1,545.95㎡ 延床面積 10,073.79㎡ 階 数 地下1階付10階建 建築時期 1991年11月30日</p> | <p>中野坂上サンブライトツイン</p>  <p>所在地 東京都中野区本町二丁目46番1号、4号 地 積 15,331.90㎡ 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ークス 2,403.94㎡ 階 数 中野サンブライトツイン 地下2階付10階建 中野サンブライトアークス 地下1階付10階建 建築時期 1996年3月30日</p> |
| <p>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1号 地 積 1,418.21㎡ 延床面積 7,915.79㎡ 階 数 地下2階付10階建 建築時期 1982年11月31日</p> | <p>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) 25,673.12㎡ 延床面積 5,390.75㎡ 階 数 地下1階付9階建 建築時期 1981年3月29日</p> | <p>パナソニック東京汐留ビル</p>  <p>所在地 東京都港区東汐留一丁目1番1号 地 積 19,701.36㎡ 延床面積 265,095.06㎡ 階 数 地下4階付4階建 建築時期 2002年1月9日</p> | <p>神宮前M-SQUARE</p>  <p>所在地 東京都渋谷区神宮前一丁目104番16号 地 積 2,543.95㎡ 延床面積 10,123.45㎡ 階 数 地下1階付10階建 建築時期 2009年2月27日</p> | <p>NBF豊洲キャナルフロント</p>  <p>所在地 東京都江東区豊洲五丁目4番5号 地 積 14,305.00㎡ 延床面積 46,002.37㎡ 階 数 10階建 建築時期 2004年3月1日</p> |
| <p>NBF芝公園ビル</p>  <p>所在地 東京都港区芝公園三丁目2番10号 地 積 1,895.59㎡ 延床面積 11,661.69㎡ 階 数 地下2階付12階建 建築時期 1990年3月17日</p> | <p>NBF神田須田町ビル</p>  <p>所在地 東京都千代田区神田須田町二丁目3番1号 地 積 730.71㎡ 延床面積 5,300.20㎡ 階 数 9階建 建築時期 2013年7月30日</p> | <p>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 1,114.65㎡ 延床面積 8,300.22㎡ 階 数 地下2階付10階建 建築時期 1999年10月27日</p> | <p>NBF大塚ビル</p>  <p>所在地 東京都北区大塚二丁目10番1号 地 積 16,516.52㎡ 延床面積 123,605.89㎡ 階 数 地下2階付27階建 建築時期 2011年2月24日</p> | <p>NBF豊洲ガーデンフロント</p>  <p>所在地 東京都江東区豊洲五丁目4番5号 地 積 12,051.33㎡ 延床面積 35,021.93㎡ 階 数 10階建 建築時期 2007年3月7日</p> |
| <p>NBF高輪ビル</p>  <p>所在地 東京都港区高輪一丁目1番13号 地 積 2,815.77㎡ 延床面積 12,847.59㎡ 階 数 10階建 建築時期 1967年11月30日</p> | <p>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 1,408.95㎡ 延床面積 9,195.13㎡ 階 数 地下1階付12階建 建築時期 1991年5月27日</p> | <p>日本橋兜町M-SQUARE</p>  <p>所在地 東京都中央区日本橋兜町1番4号 地 積 908.05㎡ 延床面積 5,953.97㎡ 階 数 地下1階付10階建 建築時期 2004年6月15日</p> | <p>ゲートシティ大塚</p>  <p>所在地 東京都北区大塚一丁目11番1号、2号、6号 地 積 42,500.31㎡ 延床面積 297,349.71㎡ 階 数 地下4階付24階建 建築時期 1999年1月6日</p> | <p>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2階付27階建 建築時期 2002年3月25日</p> |

| | | | | |
|--|---|--|---|---|
| <p>① 上野イーストタワー</p>  <p>所在地 東京都台東区東上野二丁目10番1号 地 積 3,506.73㎡ 延床面積 41,180.98㎡ 階 数 地下2階付17階建 建築時期 2015年12月7日</p> | <p>② 東陽町センタービル</p>  <p>所在地 東京都江東区東陽二丁目3番2号 地 積 5,700.14㎡ 延床面積 19,033.83㎡ 階 数 地下2階付10階建 建築時期 1994年3月18日</p> | <p>③ 旗本サウスゲートビル</p>  <p>所在地 東京都港区赤坂二丁目40番地35 地 積 3,491.62㎡ 延床面積 22,799.71㎡ 階 数 地下1階付11階建 建築時期 2007年10月26日</p> | <p>④ つくば三井ビルディング</p>  <p>所在地 茨城県つくば市竹園一丁目10番1号 地 積 6,200.02㎡ 延床面積 26,266.10㎡ 階 数 地下2階付11階建 建築時期 1990年3月14日</p> | <p>⑤ NBF新浦安タワー</p>  <p>所在地 千葉県浦安市人形一丁目3番2号 地 積 15,675.66㎡ 延床面積 74,767.24㎡ 階 数 地下2階付20階建 建築時期 1998年10月17日 2003年10月31日竣工</p> |
| <p>⑥ NBF上野ビル</p>  <p>所在地 東京都台東区東上野四丁目10番11号 地 積 2,405.22㎡ 延床面積 15,467.77㎡ 階 数 地下2階付11階建 建築時期 2010年1月5日</p> | <p>⑦ NBF池袋タワー</p>  <p>所在地 東京都豊島区池袋一丁目13番6号 地 積 994.03㎡ 延床面積 7,391.99㎡ 階 数 5階建 建築時期 1993年4月10日</p> | <p>⑧ 新川崎三井ビルディング</p>  <p>所在地 神奈川県川崎市幸区高島町一丁目1番2号 地 積 19,479.07㎡ 延床面積 136,485.96㎡ 階 数 地下2階付10階建 建築時期 1999年5月22日</p> | <p>⑨ NBF宇都宮ビル</p>  <p>所在地 栃木県宇都宮市東信濃三丁目1番7号 地 積 2,074.19㎡ 延床面積 6,773.07㎡ 階 数 9階建 建築時期 1993年6月10日</p> | <p>⑩ NBF松戸ビル</p>  <p>所在地 千葉県松戸市本町10番4号 地 積 1,004.25㎡ 延床面積 6,596.17㎡ 階 数 9階建 建築時期 1992年9月6日</p> |
| <p>⑪ NBF池袋イースト</p>  <p>所在地 東京都豊島区東池袋三丁目4番1号 地 積 2,027.19㎡ 延床面積 15,727.15㎡ 階 数 地下1階付14階建 建築時期 1993年2月14日</p> | <p>⑫ 大塚ブライトコア・ブライトプラザ</p>  <p>所在地 フライコア東京都品川区品川五丁目5番15号 フライコア東京都品川区品川五丁目5番14号 地 積 フライコア 5,811.01㎡ フライコア 3,711.54㎡ 延床面積 フライコア 42,835.11㎡ フライコア 4,094.94㎡ 階 数 フライコア地下2階付13階建 フライコア 2階建 建築時期 2015年4月1日</p> | <p>⑬ 横浜STビル</p>  <p>所在地 神奈川県横浜市中区北町一丁目11番10号 地 積 6,545.45㎡ 延床面積 42,569.77㎡ 階 数 地下2階付11階建 建築時期 1987年10月31日</p> | <p>⑭ シーノ大宮ノースウィング</p>  <p>所在地 埼玉県さいたま市大宮区北町一丁目10番16号 地 積 3,093.96㎡ 管理棟 2,200.04㎡ 延床面積 管理棟 30,227.21㎡ 管理棟 395.79㎡ 階 数 管理棟 地下1階付20階建 管理棟 地下2階建 建築時期 2004年2月20日</p> | |
| <p>⑮ 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 3,799.02㎡ 延床面積 27,564.04㎡ 階 数 地下2階付10階建 建築時期 2009年4月30日</p> | <p>⑯ NBF池袋シティビル</p>  <p>所在地 東京都豊島区池袋一丁目17番6号 地 積 857.54㎡ 延床面積 6,747.21㎡ 階 数 地下1階付10階建 建築時期 1993年2月26日</p> | <p>⑰ パレル三井ビルディング</p>  <p>所在地 神奈川県川崎市川崎区東町10番地 地 積 5,673.25㎡ 延床面積 50,094.87㎡ 階 数 地下1階付12階建 建築時期 1990年10月14日</p> | <p>⑱ NBF浦和ビル</p>  <p>所在地 埼玉県さいたま市浦和区高島町2番5号 地 積 1,005.16㎡ 延床面積 6,090.72㎡ 階 数 地下1階付10階建 建築時期 1990年6月20日</p> | |

| | | | |
|--|---|--|---|
| <p>⑩ 札幌エルプラザ</p>  <p>所在地 北海道札幌市中央区北八条西三丁目20番 地積 4,537.44㎡ 延床面積 32,801.54㎡ 階数 地下2階付13階建 建築時期 2003年3月7日</p> | <p>⑪ 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19番19号 地積 3,181.83㎡ 延床面積 27,601.97㎡ 階数 地下2階付地上16階建 建築時期 2001年4月27日</p> | <p>⑫ 信濃橋三井ビルディング</p>  <p>所在地 大塚市大塚市西區本町一丁目11番7号 地積 4,286.26㎡ 延床面積 36,301.54㎡ 階数 地下2階付13階建 建築時期 1962年9月29日</p> | <p>⑬ 広島信町ビルディング</p>  <p>所在地 広島県広島市中区錦町5番25号 地積 2,039.29㎡ 延床面積 16,411.08㎡ 階数 14階建 建築時期 2002年1月30日</p> |
| <p>⑭ 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10番1号 地積 970.42㎡ 延床面積 6,149.79㎡ 階数 地下2階付9階建 建築時期 1960年11月20日</p> | <p>⑮ 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 1,693.76㎡ 延床面積 54,589.78㎡ 階数 地下2階付19階建 建築時期 2000年10月25日 2008年3月17日増築</p> | <p>⑯ 堺筋本町センタービル</p>  <p>所在地 大塚市大塚市中央区本町二丁目1番6号 地積 3,645.74㎡ 延床面積 32,989.71㎡ 階数 地下2階付18階建 建築時期 1991年5月22日</p> | <p>⑰ NBF松山日新館ビル</p>  <p>所在地 愛媛県松山市三番町四丁目9番6号 地積 1,136.10㎡ 延床面積 9,266.62㎡ 階数 地下2階付12階建 建築時期 2006年3月11日</p> |
| <p>⑱ NBFユニックスビル</p>  <p>所在地 福島県福島市栄町4番6号 地積 3,112.75㎡ 延床面積 23,420.12㎡ 階数 地下2階付11階建 建築時期 1964年9月30日</p> | <p>⑲ アクア堂島NBFタワー (19-番6号の12Fアクア堂島増築)</p>  <p>所在地 大塚市大塚市中央区堂島一丁目4番10号 地積 3,591.37㎡ 延床面積 36,912.97㎡ 階数 地下2階付19階建 建築時期 1983年4月21日(建物東側) 1985年11月1日(建物西側) 1988年12月2日(西車場)</p> | <p>⑳ サンマリオンNBFタワー</p>  <p>所在地 大塚市大塚市中央区南本町二丁目8番12号 地積 2,150.36㎡ 延床面積 23,755.86㎡ 階数 地下2階付22階建 建築時期 1966年1月30日</p> | <p>㉑ 博多花園M-SQUARE</p>  <p>所在地 福岡県福岡市博多区平島町2番1号 地積 3,394.06㎡ 延床面積 16,670.54㎡ 階数 10階建 建築時期 2009年6月25日</p> |
| <p>㉒ 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 2,385.83㎡ 延床面積 14,146.71㎡ 階数 10階建 建築時期 1992年5月11日</p> | <p>㉓ 中之島セントラルタワー</p>  <p>所在地 大塚市大塚市中央区中之島二丁目2番7号 地積 5,504.15㎡ 延床面積 70,775.57㎡ 階数 地下2階付22階建 建築時期 2005年8月2日</p> | <p>㉔ 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 1,013.26㎡ 延床面積 6,626.97㎡ 階数 地下1階付12階建 建築時期 1991年11月12日</p> | <p>㉕ NBF熊本ビル</p>  <p>所在地 熊本県熊本市中心区平島町3番20号 地積 1,775.50㎡ 延床面積 9,760.12㎡ 階数 10階建 建築時期 2008年2月18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。