



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

# 2015年6月期(第28期)決算 投資家説明資料

2015年8月17日



## 1. NBFについて

1-1 特徴・方針	3
-----------	---

## 2. 決算実績と業績予想

2-1 2015年 6月期（第28期）決算 ハイライト（1/2）	5
2-1 2015年 6月期（第28期）決算 ハイライト（2/2）	6
2-2 2015年 6月期（第28期）決算 損益計算書（P/L）	7
2-3 2015年 6月期（第28期）決算 貸借対照表（B/S）	8
2-4 2015年 6月期（第28期）決算 財務の状況	9
2-5 2015年 6月期（第28期）決算 継続鑑定評価	10
2-6 2015年 12月期（第29期）業績予想	11
（参考）業績の見通し	12

## 3. 運用実績と見通し

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 取得物件	17
3-4 財務運営	18

## 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	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（1/2）体制・追加投資	25
4-3 プロパティマネジメント戦略（2/2）運営管理業務品質	26
4-4 財務運営（1/2）LTV・長期固定金利比率	27
4-4 財務運営（2/2）返済期限の分散	28
4-5 NBFの戦略（まとめ）	29

## 5. Appendix

1 オフィスビル賃貸マーケット動向（1/4）	31
1 オフィスビル賃貸マーケット動向（2/4）	32
1 オフィスビル賃貸マーケット動向（3/4）	33
1 オフィスビル賃貸マーケット動向（4/4）	34
2 不動産取得マーケット動向	35
3 1口当たり分配金の推移	36
4 NBFのトラックレコード	37
5 財務運営の軌跡	38
6 借入金の調達先一覧	39
7 ビル別入居・退去面積一覧（2015年1月1日～2015年6月30日）	40
8 主要テナント上位10社（賃貸面積ベース）	41
9 テナント業種分布	42
10 サステナビリティ推進への取り組み（1/4）	43
10 サステナビリティ推進への取り組み（2/4）	44
10 サステナビリティ推進への取り組み（3/4）環境への配慮	45
10 サステナビリティ推進への取り組み（4/4）社会との共生	46
11 築年数の状況	47
12 投資主の状況	48
13 物件概要一覧（1/2）（東京23区）	49
13 物件概要一覧（2/2）（東京周辺都市部・地方都市部）	50
14 物件価格一覧（1/2）（東京23区）	51
14 物件価格一覧（2/2）（東京周辺都市部・地方都市部）	52
15 鑑定レート一覧（1/2）（東京23区）	53
15 鑑定レート一覧（2/2）（東京周辺都市部・地方都市部）	54
16 個別物件の収益状況（1/3）（東京23区）	55
16 個別物件の収益状況（2/3）（東京周辺都市部）	56
16 個別物件の収益状況（3/3）（地方都市部）	57
17 営業成績及び財産状況の推移	58
18 ポートフォリオマップ	59
19 物件一覧（1/4）（東京23区）	60
19 物件一覧（2/4）（東京23区）	61
19 物件一覧（3/4）（東京23区）（東京周辺都市部）	62
19 物件一覧（4/4）（地方都市部）	63

## Disclaimer

# 1. NBFについて





## NBFは三井不動産をメインスポンサーとするオフィス特化型J-REIT

(2015年6月30日時点)

### ポートフォリオのクオリティ

#### 競争力の高い優良オフィスビルに重点投資

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

#### 継続鑑定評価

含み益率： **10.5%**

#### 稼働率

期中平均稼働率※： **97.9%**  
(2015年6月期 (第28期) )

### 財務基盤

#### 堅実なLTVのコントロール

LTV (総資産有利子負債比率)： **41.9%**

#### 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： **96.5%** 平均残存年数： **4.02年**

#### 高い格付の維持

JCR **AA+** R&I **AA** S&P **A+**



### 規模

#### J-REIT最大の規模

総資産 **10,223億円**  
時価総額 **7,568億円**  
保有物件数 **74物件**  
総賃貸可能面積 **107.9万㎡**

### スポンサー

#### 三井不動産グループからの物件取得パイプライン

#### 三井不動産グループの総合力を活用

リーシング力  
プロパティマネジメント力

### 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

### 【用語の定義】

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

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

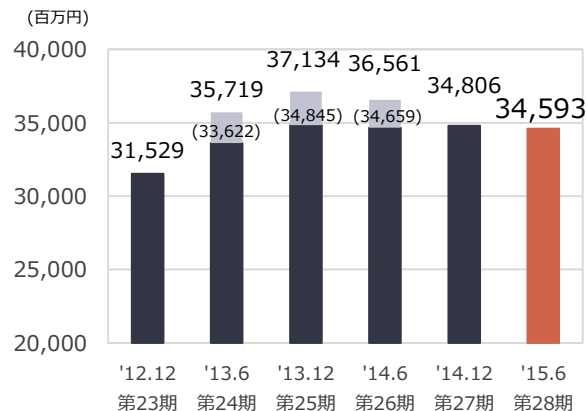
# 2-1 2015年6月期（第28期）決算 ハイライト（1/2）

項目	2012/12期 (第23期)	2013/6期 (第24期)	2013/12期 (第25期)	2014/6期 (第26期)	2014/12期 (第27期)	2015/6期 (第28期)	前期比(%)
営業収益	31,529百万円	35,719百万円	37,134百万円	36,561百万円	34,806百万円	34,593百万円	-0.6%
(うち売却益)	—	(2,097百万円)	(2,289百万円)	(1,902百万円)	—	—	—
賃貸NOI	20,106百万円	22,035百万円	22,864百万円	22,482百万円	22,219百万円	22,167百万円	-0.2%
(NOI利回り) (注1)	(4.68%)	(4.60%)	(4.67%)	(4.51%)	(4.47%)	(4.48%)	(+0.01pt)
当期純利益	9,657百万円	12,941百万円	13,276百万円	12,771百万円	10,846百万円	10,995百万円	+1.4%
(うち売却益)	—	(2,097百万円)	(2,003百万円)	(1,902百万円)	—	—	—
(圧縮積立金繰入額)	—	(1,278百万円)	(1,311百万円)	(1,260百万円)	—	—	—
総資産（期末）	899,123百万円	1,047,991百万円	1,022,811百万円	1,040,572百万円	1,022,951百万円	1,022,385百万円	-0.1%
LTV（期末）	44.4%	45.2%	43.8%	43.1%	41.9%	41.9%	—
1口当たり分配金 (注2)	7,877円	8,427円	8,645円	8,152円	7,681円	7,787円	+1.4%
(参考) (注3)	(15,754円)	(16,854円)	(17,290円)	—	—	—	—
1口当たりNAV（期末） (注2)	389,663円	400,890円	407,432円	421,123円	430,707円	444,359円	+3.2%
(参考) (注3)	(779,327円)	(801,780円)	(814,865円)	—	—	—	—
発行済投資口数（期末）	613,000口	692,000口	692,000口	1,412,000口	1,412,000口	1,412,000口	—

(注1) NOI利回り = 期初保有物件のNOI ÷ 期末簿価  
(注2) 第23期～第25期までは投資口を2分割したものと記載しています  
なお計算上、1円未満の端数については切り捨てで表示しています  
(注3) ( ) は投資口2分割前実績

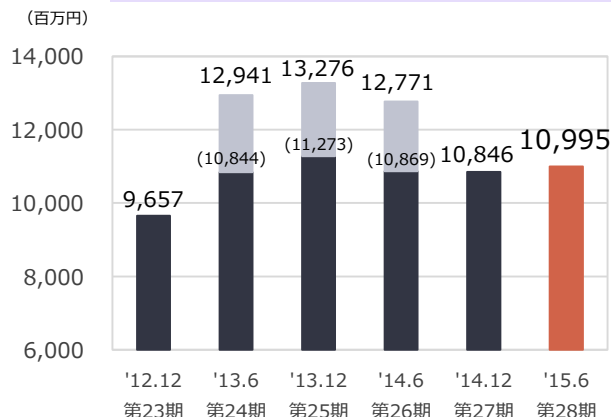
# 2-1 2015年6月期（第28期）決算 ハイライト（2/2）

## 営業収益



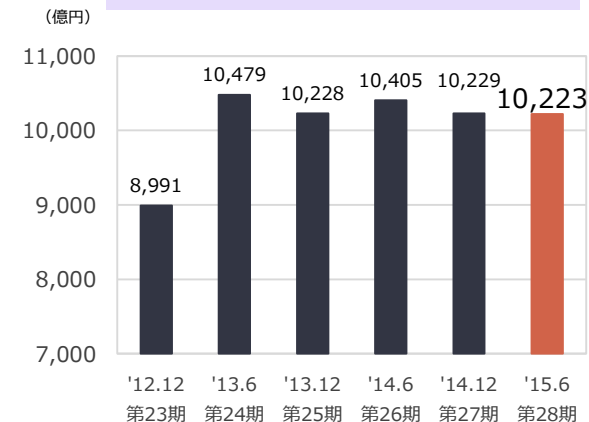
営業収益に含まれる売却益影響額  
( ) 内は営業収益から売却益影響額を控除した金額

## 当期純利益

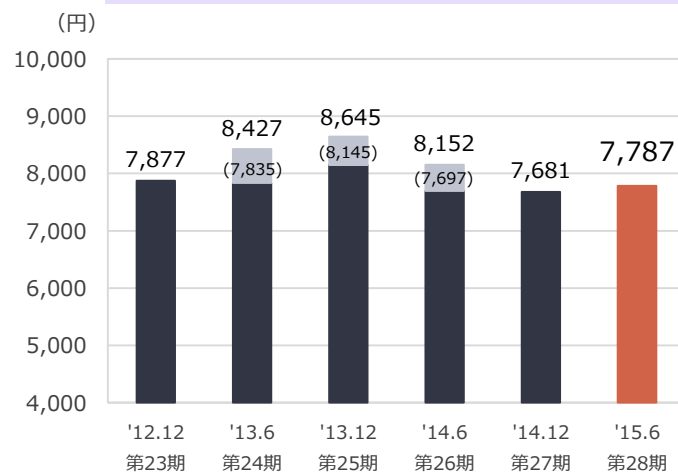


当期純利益に含まれる売却益影響額  
( ) 内は当期純利益から売却益影響額を控除した金額

## 総資産（期末）

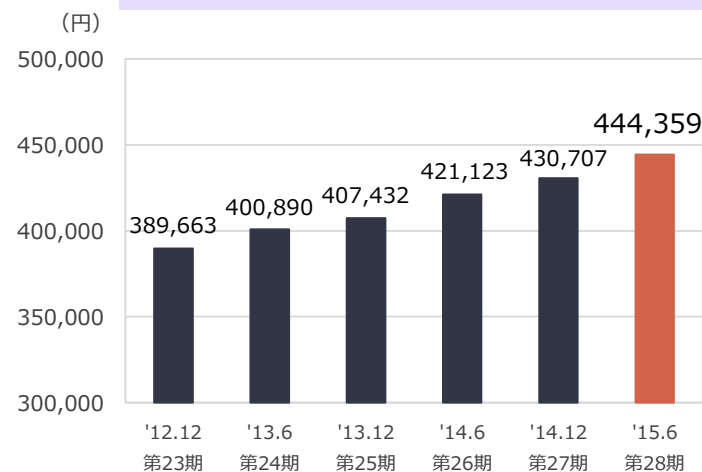


## 1口当たり分配金 (注)



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

## 1口当たりNAV（期末） (注)



(注) 第23～25期までは投資口を2分割したものと記載しています  
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

# 2-2 2015年6月期（第28期）決算 損益計算書（P/L）

## ■ 損益計算書（P/L）

科 目	2014年12月期 (第27期)	2015年6月期 (第28期)	前期比	
			増減	増減率
<b>営業収益</b>	<b>34,806</b>	<b>34,593</b>	<b>-213</b>	<b>-0.6%</b>
不動産賃貸事業収益 計	34,806	34,593	-213	-0.6%
不動産賃貸収入	31,456	31,396	-60	-0.2%
その他賃貸事業収入	3,349	3,196	-153	-4.6%
<b>営業費用</b>	<b>21,181</b>	<b>21,019</b>	<b>-162</b>	<b>-0.8%</b>
不動産賃貸事業費用 計	19,749	19,570	-178	-0.9%
不動産賃貸費用（減価償却費除く）	12,586	12,425	-160	-1.3%
減価償却費	7,163	7,145	-18	-0.3%
資産運用報酬	1,205	1,204	-0	-0.1%
販売費及び一般管理費	226	244	17	7.7%
<b>営業利益</b>	<b>13,624</b>	<b>13,573</b>	<b>-51</b>	<b>-0.4%</b>
営業外損益	-2,777	-2,576	200	-
営業外収益	8	4	-4	-
営業外費用	2,785	2,580	-204	-
<b>経常利益</b>	<b>10,847</b>	<b>10,996</b>	<b>148</b>	<b>1.4%</b>
特別損益	-	-	-	-
税引前当期純利益	<b>10,847</b>	<b>10,996</b>	<b>148</b>	<b>1.4%</b>
法人税等合計	1	0	-0	-
<b>当期純利益</b>	<b>10,846</b>	<b>10,995</b>	<b>149</b>	<b>1.4%</b>
分配金総額	10,845	10,995	149	1.4%
<b>1口当たり分配金（円）</b>	<b>7,681</b>	<b>7,787</b>	<b>106</b>	<b>1.4%</b>
期中平均稼働率（%）	97.6	97.9	0.3	-
期末発行済投資口数(口)	1,412,000	1,412,000	-	-

## ■ 前期比増減の主な要因

営業収益：	-213百万円
不動産賃貸収入	-60百万円
既存73物件	-60百万円
その他賃貸事業収入	-153百万円
解約金	+86百万円
雑収益	+37百万円
付帯収益（季節要因等）	-285百万円
営業費用：	-162百万円
不動産賃貸事業費用	-178百万円
水道光熱費（季節要因等）	-253百万円
公租公課（2014年新規取得物件等）	+134百万円
修繕費	+54百万円
販売費及び一般管理費	+17百万円
営業外損益：	+200百万円
営業外費用	-204百万円
支払金利	-191百万円



# 2-3 2015年6月期（第28期）決算 貸借対照表（B/S）

## ■ 貸借対照表（B/S）

### 資産の部

（百万円）

科 目	2014年12月期末 （第27期末）	2015年6月期末 （第28期末）	前期比	
			増減	増減率
<b>流動資産</b>	<b>22,397</b>	<b>20,440</b>	<b>-1,957</b>	<b>-8.7%</b>
現金及び預金	21,439	19,499	-1,939	-9.0%
その他	958	940	-17	-1.8%
<b>固定資産</b>	<b>1,000,490</b>	<b>1,001,889</b>	<b>1,399</b>	<b>0.1%</b>
有形固定資産	957,563	959,082	1,518	0.2%
無形固定資産	35,861	35,890	29	0.1%
投資その他の資産	7,065	6,916	-148	-2.1%
<b>繰延資産</b>	<b>63</b>	<b>55</b>	<b>-7</b>	<b>-12.4%</b>
<b>資産合計</b>	<b>1,022,951</b>	<b>1,022,385</b>	<b>-565</b>	<b>-0.1%</b>

### 負債及び純資産の部

科 目	2014年12月期末 （第27期末）	2015年6月期末 （第28期末）	前期比	
			増減	増減率
<b>流動負債</b>	<b>71,653</b>	<b>91,683</b>	<b>20,029</b>	<b>28.0%</b>
短期借入金	7,000	7,000	-	-
一年以内返済予定の長期借入金	30,750	62,750	32,000	104.1%
一年以内償還予定の投資法人債	20,000	10,000	-10,000	-50.0%
その他	13,903	11,933	-1,970	-14.2%
<b>固定負債</b>	<b>417,141</b>	<b>396,395</b>	<b>-20,745</b>	<b>-5.0%</b>
投資法人債	40,000	40,000	-	-
長期借入金	330,375	309,000	-21,375	-6.5%
預り敷金及び保証金等	46,766	47,395	629	1.3%
（有利子負債）	（428,125）	（428,750）	（625）	（0.1%）
<b>負債合計</b>	<b>488,795</b>	<b>488,079</b>	<b>-715</b>	<b>-0.1%</b>
<b>投資主資本</b>	<b>534,156</b>	<b>534,306</b>	<b>149</b>	<b>0.0%</b>
出資総額	519,124	519,124	-	-
剰余金	15,031	15,181	149	1.0%
圧縮積立金	4,185	4,185	-	-
当期末処分利益	10,846	10,995	149	1.4%
<b>純資産合計</b>	<b>534,156</b>	<b>534,306</b>	<b>149</b>	<b>0.0%</b>
<b>負債及び純資産合計</b>	<b>1,022,951</b>	<b>1,022,385</b>	<b>-565</b>	<b>-0.1%</b>

## ■ 前期比増減の主な要因

<b>資産：</b>	<b>-565百万円</b>
<b>固定資産</b>	<b>+1,399百万円</b>
2015年6月期（第28期）物件取得等	+6,035百万円
資本的支出	+2,655百万円
減価償却累計額	-7,145百万円
その他	-147百万円
<b>負債：</b>	<b>-715百万円</b>
<b>有利子負債</b>	<b>+625百万円</b>
長期借入金	+10,625百万円
投資法人債	-10,000百万円
<b>純資産：</b>	<b>+149百万円</b>
<b>剰余金</b>	<b>+149百万円</b>
当期末処分利益	+149百万円

# 2-4 2015年6月期（第28期）決算 財務の状況

## ■ ファイナンスデータ

項目	2014年12月期末 (第27期末)	2015年6月期末 (第28期末)	前期比
LTV	41.9%	41.9%	-
長期固定金利比率	97.7%	96.5%	-1.2pt
平均調達金利	1.23%	1.18%	-0.05pt
平均残存年数 (長期有利子負債)	4.29年	4.02年	-0.27年

## ■ 有利子負債残高

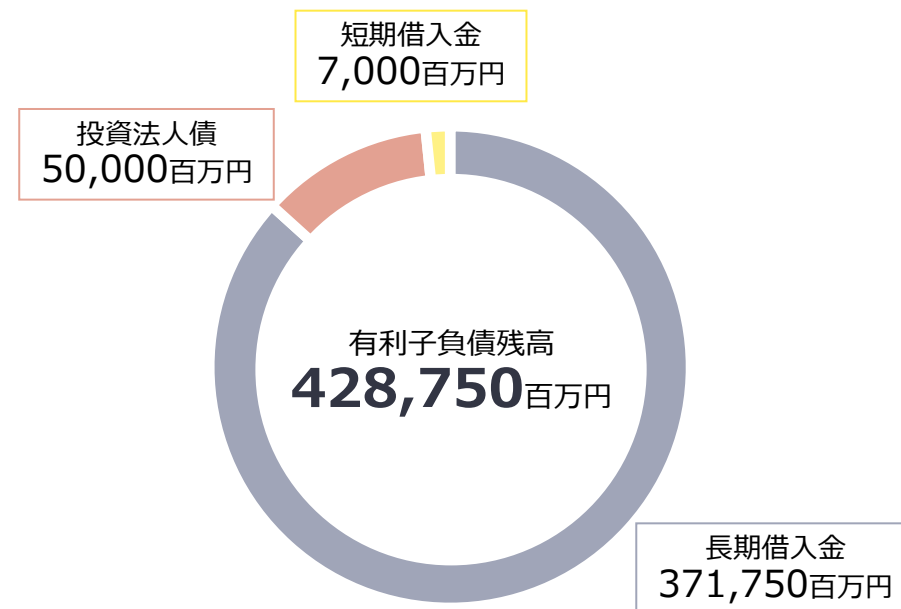
(百万円)

項目	2014年12月期末 (第27期末)	2015年6月期末 (第28期末)	前期比
短期借入金	7,000	7,000	-
長期借入金（変動金利）	3,000	8,000	5,000
長期借入金（固定金利）	358,125	363,750	5,625
投資法人債	60,000	50,000	-10,000
合計	428,125	428,750	625

## ■ 格付けの状況

(2015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

	2014年12月期末 (第27期末)	2015年6月期末 (第28期末)	前期比
物件数	73物件	74物件	1物件
鑑定評価額	10,782億円	10,991億円	209億円
簿価	9,934億円	9,949億円	15億円
含み益	848億円	1,041億円	193億円
含み益率	8.5%	10.5%	2.0pt

## ■ 物件ごとの変動

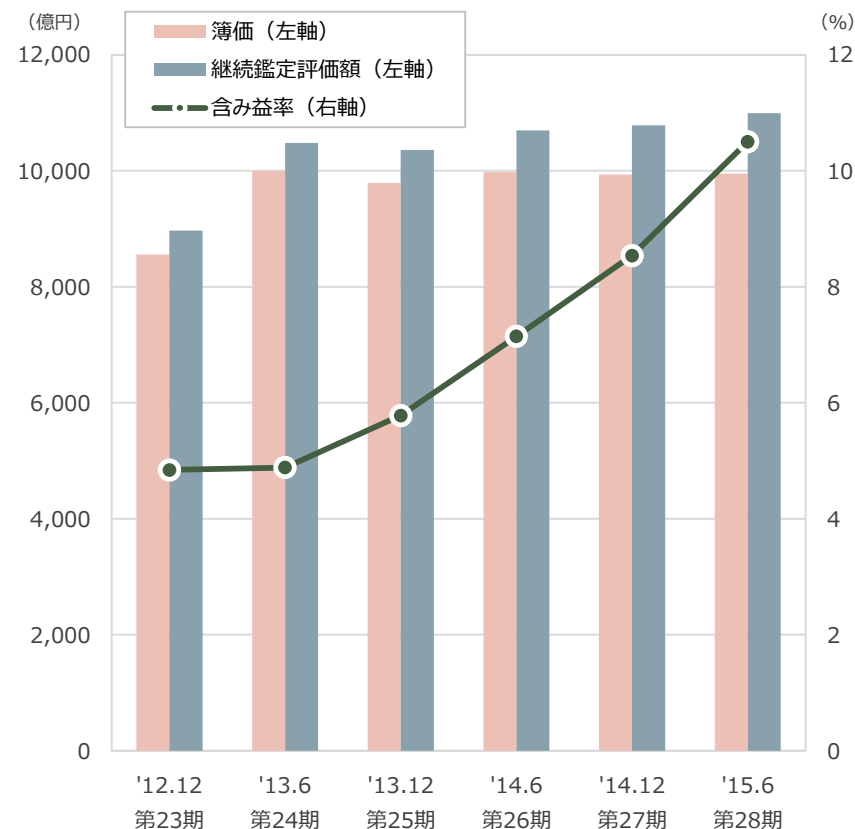
直接還元法のキャップレート (物件)

	2014年12月期末 (第27期末)	2015年6月期末 (第28期末)
低下	69	74
維持	4	0
上昇	0	0

鑑定評価額 (物件)

	2014年12月期末 (第27期末)	2015年6月期末 (第28期末)
増加	51	58
維持	10	7
減少	12	9

## ■ 継続鑑定評価額・簿価の推移



## ■ 業績予想

(百万円)

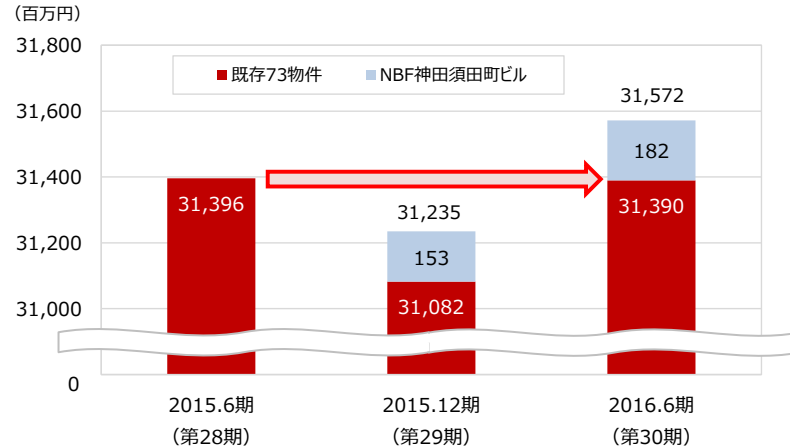
科 目	2015年6月期 (当期実績) (第28期)	2015年12月期 (次期予想) (第29期)	前期比		2016年6月期 (2期先参考) (第30期)	前期比	
			増減	増減率		増減	増減率
<b>営業収益</b>	<b>34,593</b>	<b>34,630</b>	<b>37</b>	<b>0.1%</b>	<b>34,590</b>	<b>-39</b>	<b>-0.1%</b>
不動産賃貸事業収益 計	34,593	34,630	37	0.1%	34,590	-39	-0.1%
不動産賃貸収入	31,396	31,235	-160	-0.5%	31,572	336	1.1%
その他賃貸事業収入	3,196	3,394	197	6.2%	3,018	-376	-11.1%
<b>営業費用</b>	<b>21,019</b>	<b>21,491</b>	<b>471</b>	<b>2.2%</b>	<b>21,205</b>	<b>-385</b>	<b>-1.8%</b>
不動産賃貸事業費用 計	19,570	20,061	491	2.5%	19,657	-404	-2.0%
不動産賃貸費用（減価償却費除く）	12,425	12,948	522	4.2%	12,622	-326	-2.5%
減価償却費	7,145	7,113	-31	-0.4%	7,035	-78	-1.1%
資産運用報酬	1,204	1,194	-10	-0.9%	1,210	16	1.4%
販売費及び一般管理費	244	235	-9	-3.7%	237	2	1.1%
<b>営業利益</b>	<b>13,573</b>	<b>13,138</b>	<b>-434</b>	<b>-3.2%</b>	<b>13,484</b>	<b>345</b>	<b>2.6%</b>
営業外損益	-2,576	-2,517	59	-	-2,301	216	-
営業外収益	4	8	3	-	8	-	-
営業外費用	2,580	2,525	-55	-	2,309	-216	-
<b>経常利益</b>	<b>10,996</b>	<b>10,621</b>	<b>-375</b>	<b>-3.4%</b>	<b>11,183</b>	<b>562</b>	<b>5.3%</b>
<b>特別損益</b>	-	-	-	-	-	-	-
<b>税引前当期純利益</b>	<b>10,996</b>	<b>10,621</b>	<b>-375</b>	<b>-3.4%</b>	<b>11,183</b>	<b>562</b>	<b>5.3%</b>
法人税等合計	0	0	0	-	0	0	-
<b>当期純利益</b>	<b>10,995</b>	<b>10,621</b>	<b>-374</b>	<b>-3.4%</b>	<b>11,183</b>	<b>562</b>	<b>5.3%</b>
圧縮積立金取崩	-	450	450	-	-	-450	-
分配金総額	10,995	11,070	74	0.7%	11,183	112	1.0%
<b>1口当たり分配金（円）</b>	<b>7,787</b>	<b>7,840</b>	<b>53</b>	<b>0.7%</b>	<b>7,920</b>	<b>80</b>	<b>1.0%</b>
期中平均稼働率（%）	97.9	96.6	-1.3	-	98.0	1.4	-
期末発行済投資口数（口）	1,412,000	1,412,000	-	-	1,412,000	-	-

## ■ 次期予想の当期実績比増減の主な要因

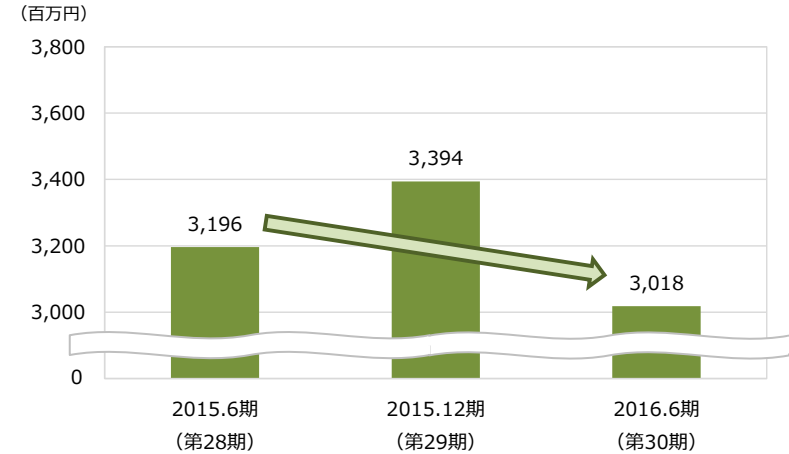
<b>営業収益：</b>	<b>+37百万円</b>
<b>不動産賃貸収入</b>	<b>- 160百万円</b>
既存73物件	- 314百万円
新規1物件	+153百万円
<b>その他賃貸事業収入</b>	<b>+197百万円</b>
解約金	+45百万円
雑収益	-48百万円
付帯収益（季節要因等）	+217百万円
<b>営業費用：</b>	<b>+471百万円</b>
<b>不動産賃貸事業費用</b>	<b>+491百万円</b>
支払手数料	+143百万円
建物管理費（新規取得物件等）	+47百万円
水道光熱費（季節要因等）	+327百万円
減価償却費	-31百万円
<b>資産運用報酬</b>	<b>-10百万円</b>
<b>販売費及び一般管理費</b>	<b>-9百万円</b>
<b>営業外損益：</b>	<b>+59百万円</b>
<b>営業外費用</b>	<b>-55百万円</b>
支払金利	-59百万円
<b>圧縮積立金取崩：</b>	<b>+450百万円</b>
圧縮積立金取崩	+450百万円

2015年12月期（第29期）の予想数値及び2016年6月期（第30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。

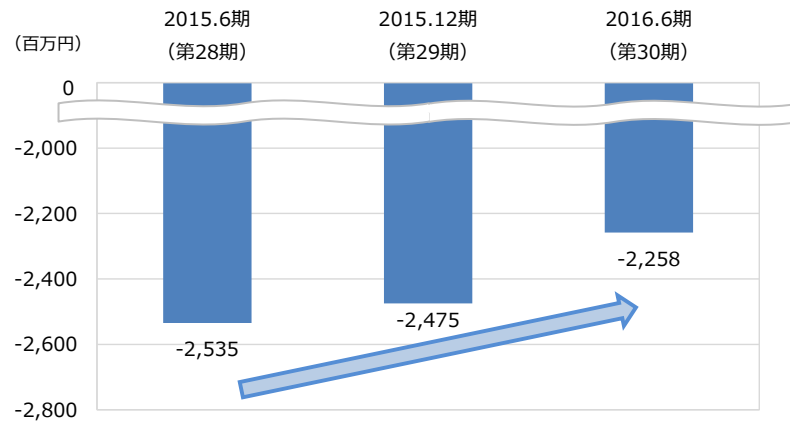
## 不動産賃貸収入



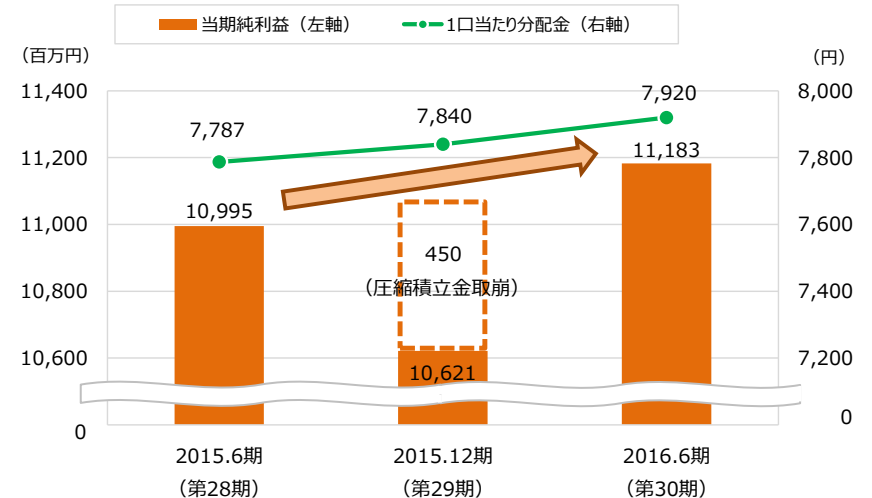
## その他賃貸事業収入



## 支払金利の影響



## 当期純利益／1口当たり分配金







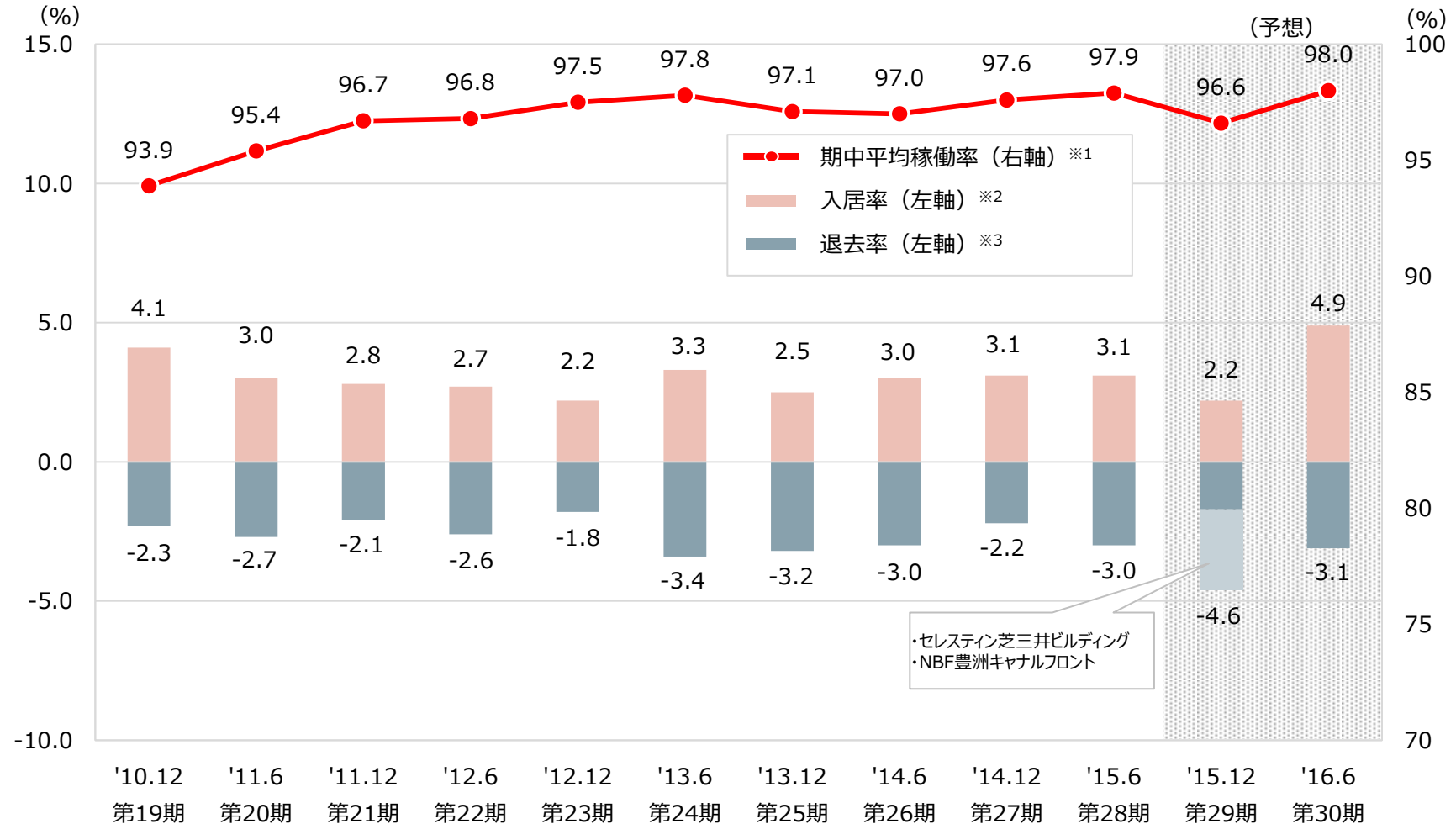
### 3. 運用実績と見通し



# 3-1 稼働・入退去状況

## 2015年12月期（第29期）に発生する大型退去の早期埋め戻しを見込む

### ■ NBFの期中平均稼働率と入居率・退去率

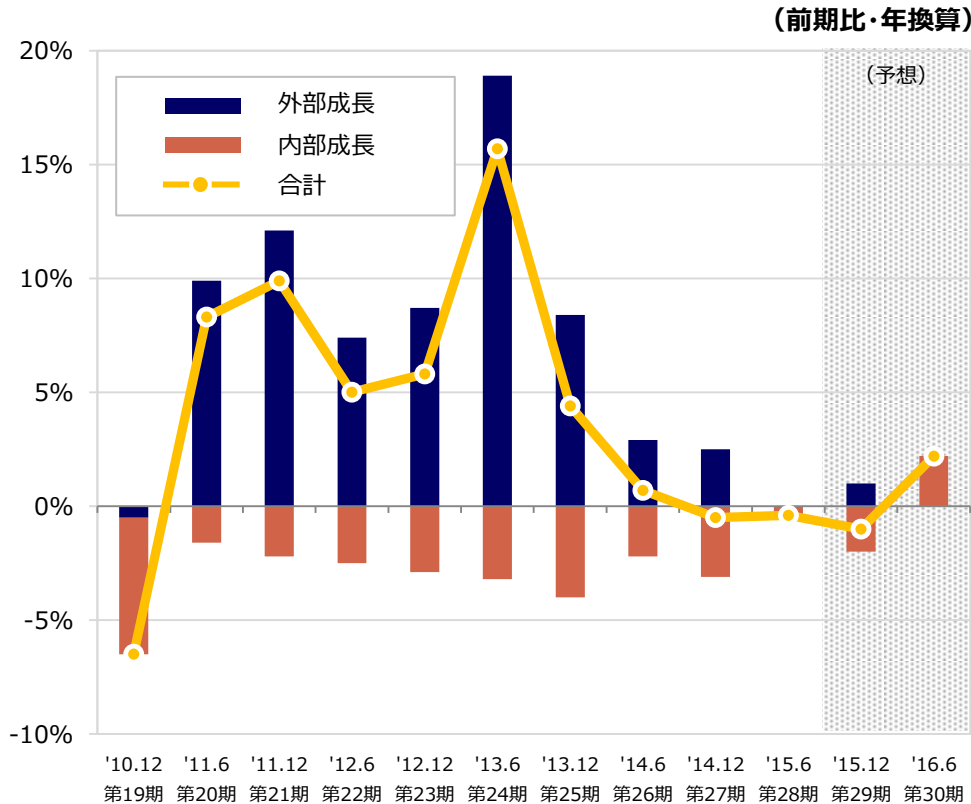


※1 期中平均稼働率：各月末稼働率を面積ベースで加重平均した稼働率  
 ※2 入居率：各月末総賃貸可能面積を平均した値に対する入居面積の比率  
 ※3 退去率：各月末総賃貸可能面積を平均した値に対する退去面積の比率

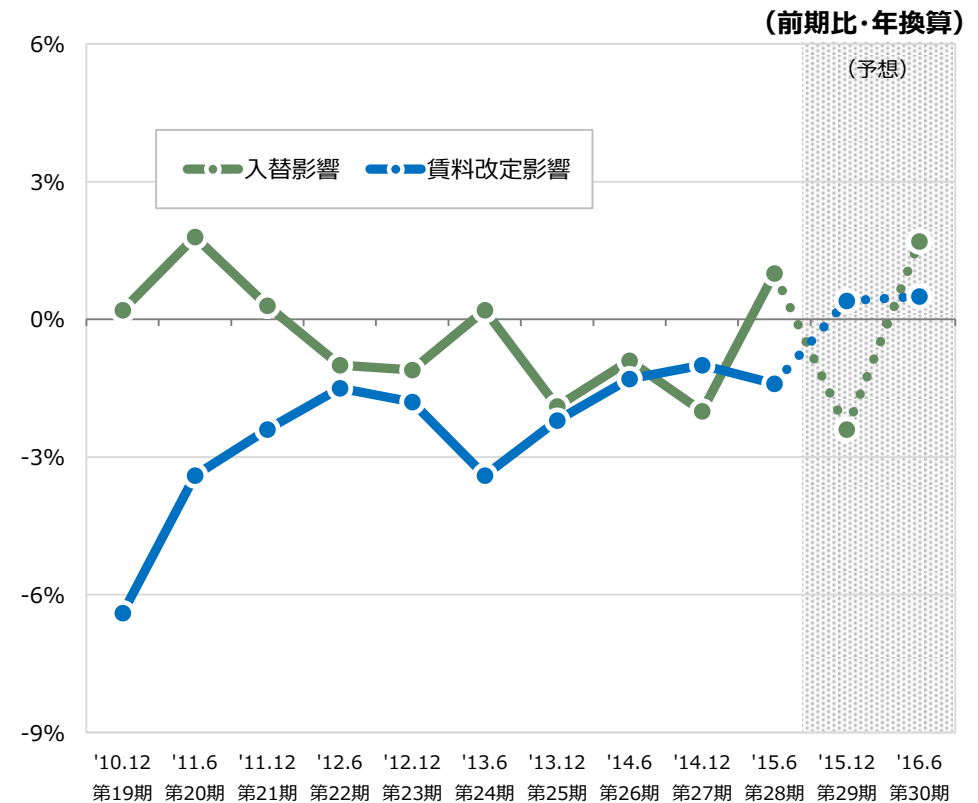
# 3-2 不動産賃貸収入の推移

2015年12月期（第29期）以降、賃料改定はプラス圏で推移

■ 不動産賃貸収入の変動率内訳（外部成長・内部成長）



■ 既存物件の不動産賃貸収入の変動率内訳（入替影響・賃料改定影響）



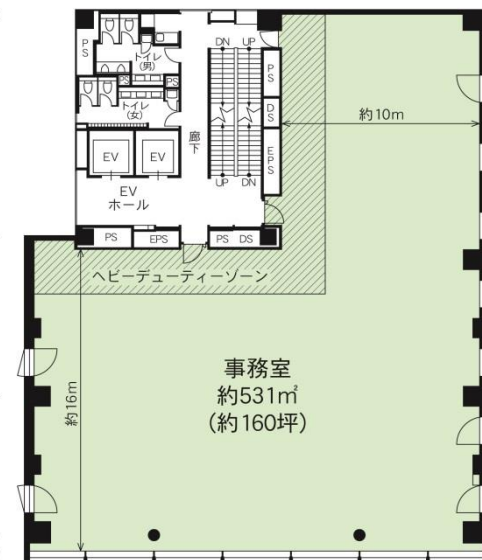
## NBF神田須田町ビル



【Map】



【基準階平面図】



所在地	東京都千代田区神田須田町
建築時期	2013年7月30日
契約締結日	2015年1月28日
取得日	2015年6月30日
取得価格	5,960百万円
鑑定評価額 (2015年6月30日時点)	7,350百万円
NOI利回り (鑑定NOI/取得価格)	5.0%
稼働率 (2015年6月30日時点)	100%
持分	100%
売主	清水建設株式会社

## 【本物件の特徴】

### 【立地】

- ・靖国通りに面し、JR線「神田」駅、「秋葉原」駅をはじめとする多数の駅と路線が利用出来る交通便利性の高い立地にあります。
- ・本物件はNBFが2011年まで保有していた「旧NBF須田町ヴェルデビル」の跡地にあります。

### 【スペック等】

- ・基準階貸室面積約160坪、天井高2,800mm、OAフロア、個別空調等の基本性能に加え、CFT(コンクリート充填鋼管構造)柱と制震ダンパーによる高い耐震性能、遮音二重サッシ、非常用発電機直結のコンセント等、オフィスビルとして最新のスペックを備えた競争力の高い物件です。



## 今後も金利コスト削減がドライバーとなりボトムラインを改善

### ■ 新規調達・返済実績

#### 2015年6月期（第28期）の長期借入金・投資法人債

返済概要	
返済総額	15,000百万円
平均金利	1.35%
平均約定年数	5.0年

新規調達概要	
調達総額	16,000百万円
平均金利	0.23%
平均約定年数	6.1年

### ■ 長期借入金・投資法人債の返済予定

#### 2015年12月期（第29期）

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

#### 2016年6月期（第30期）

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

借入コストの更なる削減を見込む

### ■ 2015年6月期（第28期）に調達した長期借入金

借入日	金融機関名	金額 (百万円)	期間	固定/変動	金利
2015.1.27	三井住友信託銀行	5,000	4年	固定	0.17%
	三井住友信託銀行	3,000	5年	固定	0.20%
	広島銀行	1,000	6年	変動 (1ヶ月Libor +0.06%)	0.13%※
	伊予銀行	1,000	7年	変動 (1ヶ月Libor +0.07%)	0.14%※
2015.6.30	大同生命保険	1,000	7年	固定	0.46%
	福岡銀行	2,000	8年	固定	0.55%
	七十七銀行	2,000	8年	変動 (1ヶ月Libor +0.08%)	0.14%※
	伊予銀行	1,000	10年	変動 (1ヶ月Libor +0.10%)	0.16%※
合計		16,000	6.1年	—	0.23%

※ 当初実行時点の適用金利



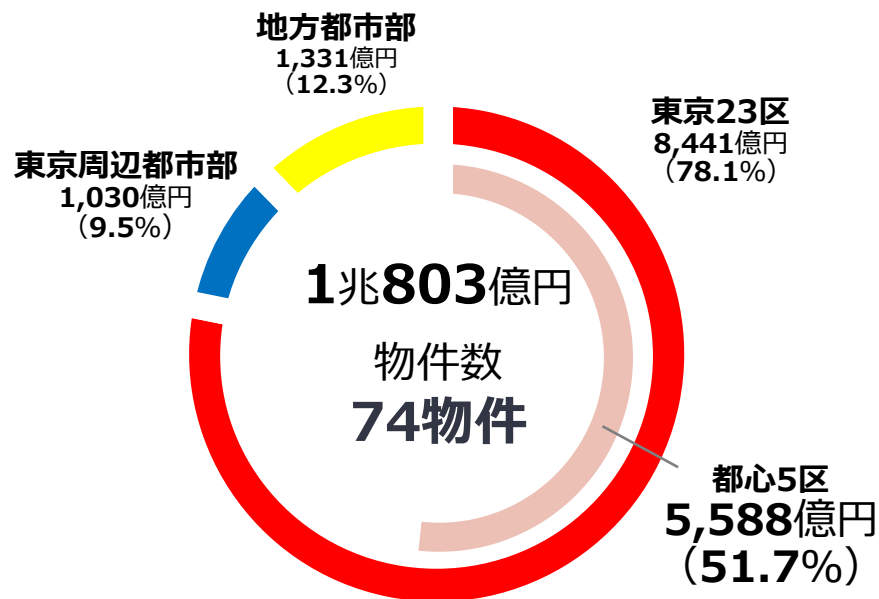
## 4. NBFの強みと戦略



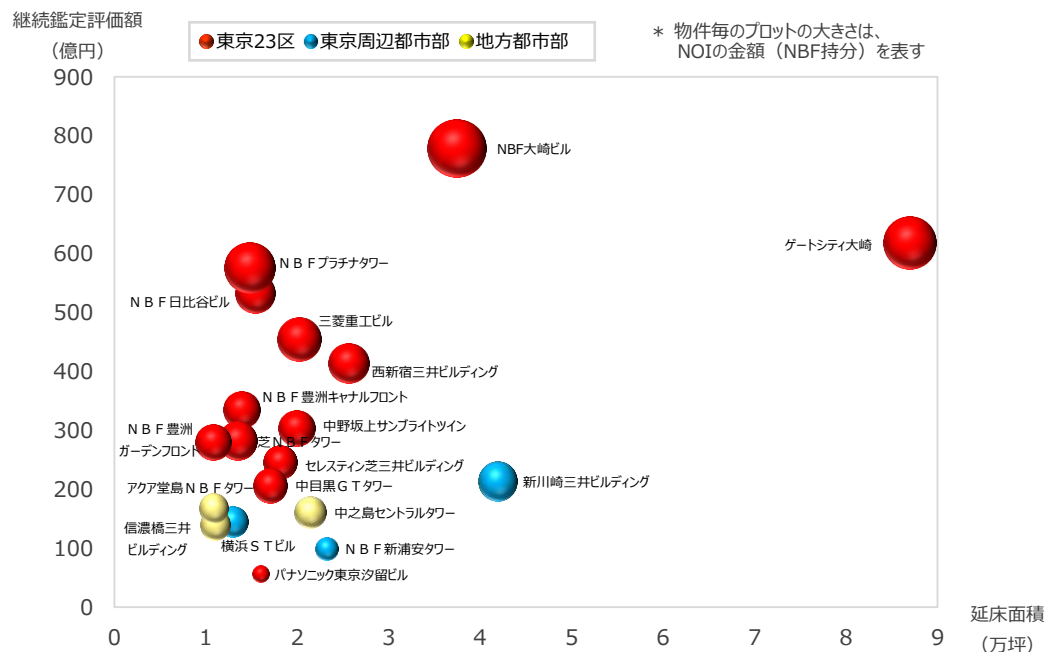
# 4-1 ポートフォリオ戦略（1/3）クオリティ

## 競争力の高い優良オフィスビルに重点投資

### ■ 地域別投資比率（取得価格ベース）（2015年6月30日時点）



### ■ 継続鑑定評価額と延床面積（1万坪以上）19物件



#### 東京23区

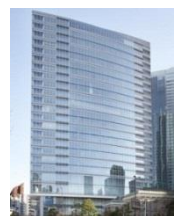
##### 都心5区



NBF日比谷ビル  
(東京都千代田区)



三菱重工ビル  
(東京都港区)



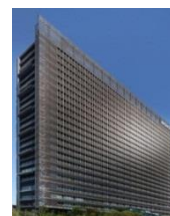
パナソニック東京  
汐留ビル  
(東京都港区)



NBFプラチナ  
タワー  
(東京都港区)



ゲートシティ大崎  
(東京都品川区)



NBF大崎ビル  
(東京都品川区)

#### 東京周辺都市部



新川崎三井  
ビルディング  
(神奈川県川崎市)



横浜S Tビル  
(神奈川県横浜市)

#### 地方都市部



中之島  
セントラルタワー  
(大阪府大阪市)



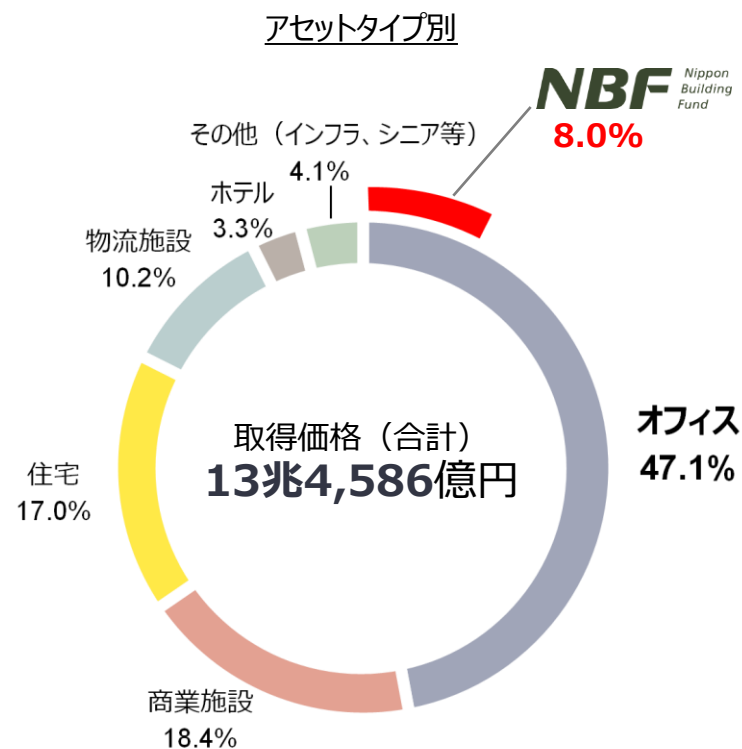
アクア堂島  
NBFタワー  
(大阪府大阪市)

## 4-1 ポートフォリオ戦略（2/3）規模

### J-REIT最大の規模による分散効果・安定性と流動性

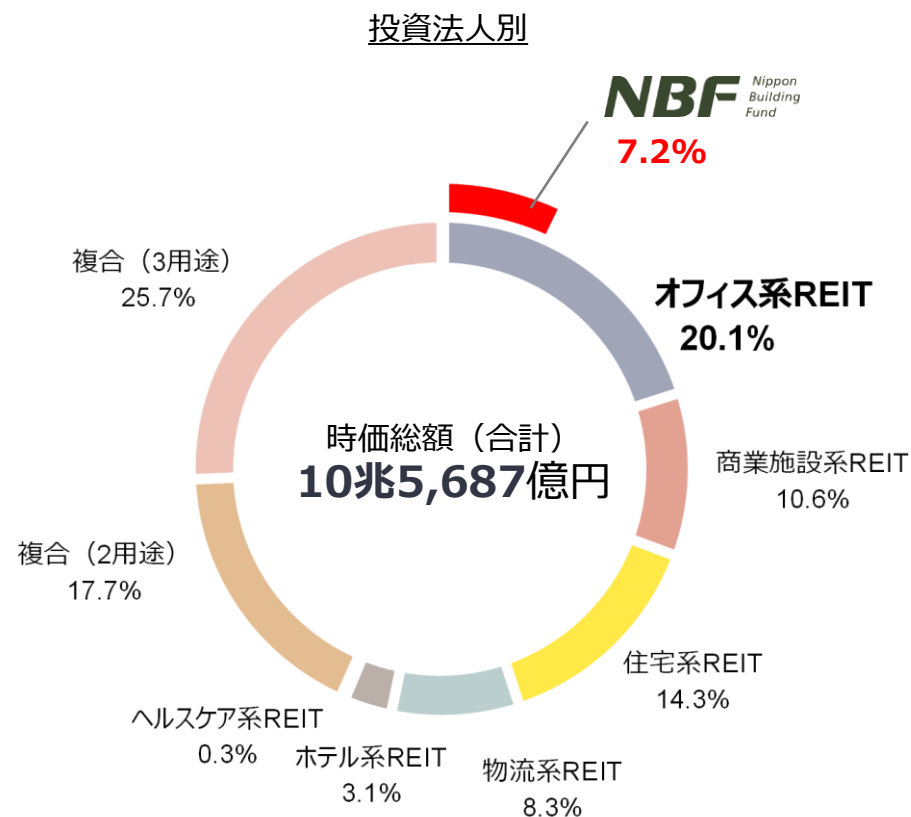
#### J-REITにおけるNBFの占有率（2015年6月30日時点）

##### ■ 取得価格の累計



（出所）開示資料より資産運用会社作成

##### ■ 時価総額



（出所）Quickより資産運用会社作成



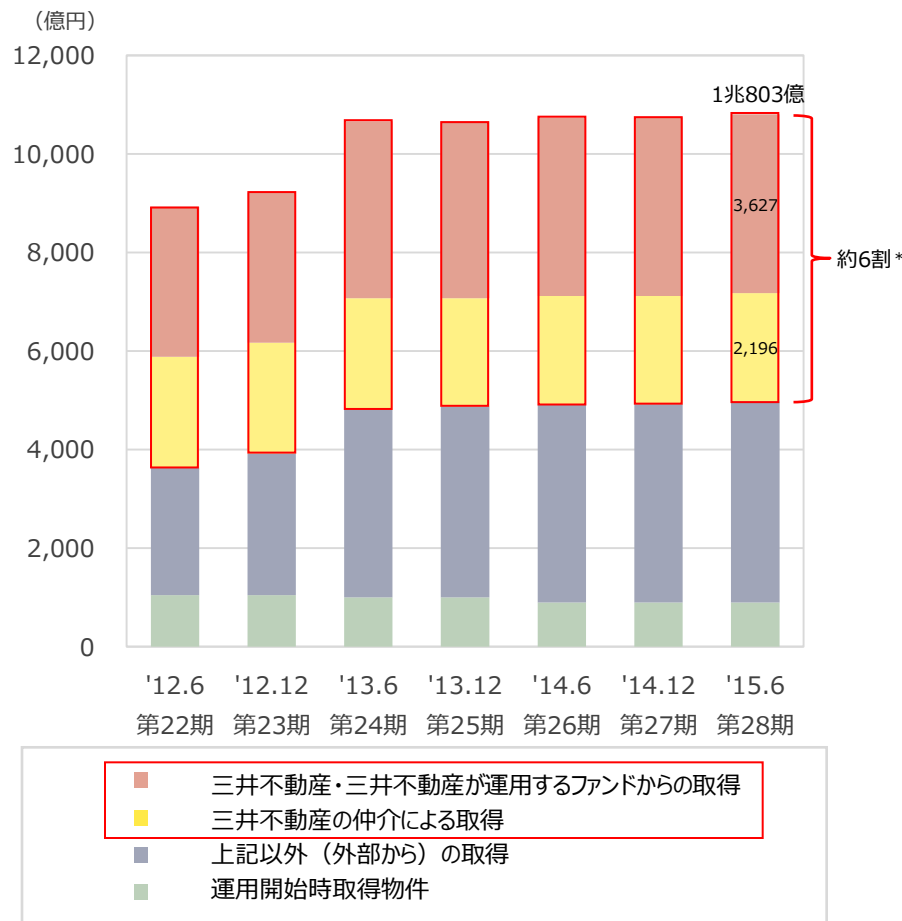
# 4-1 ポートフォリオ戦略（3/3）パイプライン

積極的な物件取得と機動的な売却を実施

上場以降の取得物件の約6割が三井不動産グループ関連（取得・仲介）

## ■ 売主別取得累計額の推移

## ■ 三井不動産グループとの共生モデル



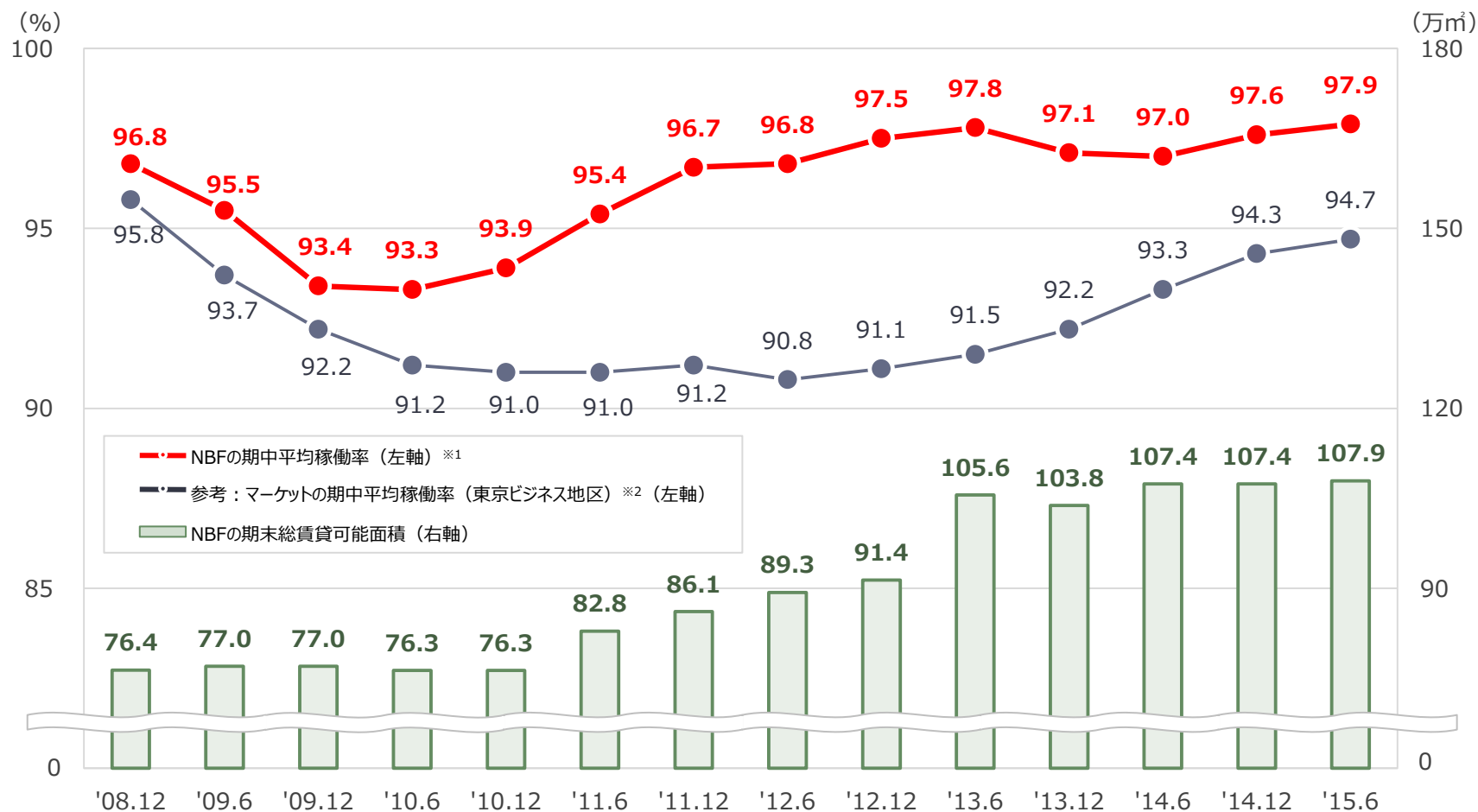
\* 上場（2001年9月）以降の取得累計額に対する比率



## 4-2 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

#### ■ 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

\* (出所) 三鬼商事(株)のデータより資産運用会社作成

## 三井不動産グループの総合力の活用と戦略的な追加投資

### ■ プロパティマネジメント体制

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

日本ビルファンドマネジメント  
【NBF専門のAM会社】

連携

三井不動産

- ・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

NBFオフィスマネジメント  
【NBF専門のPM会社】

- ・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

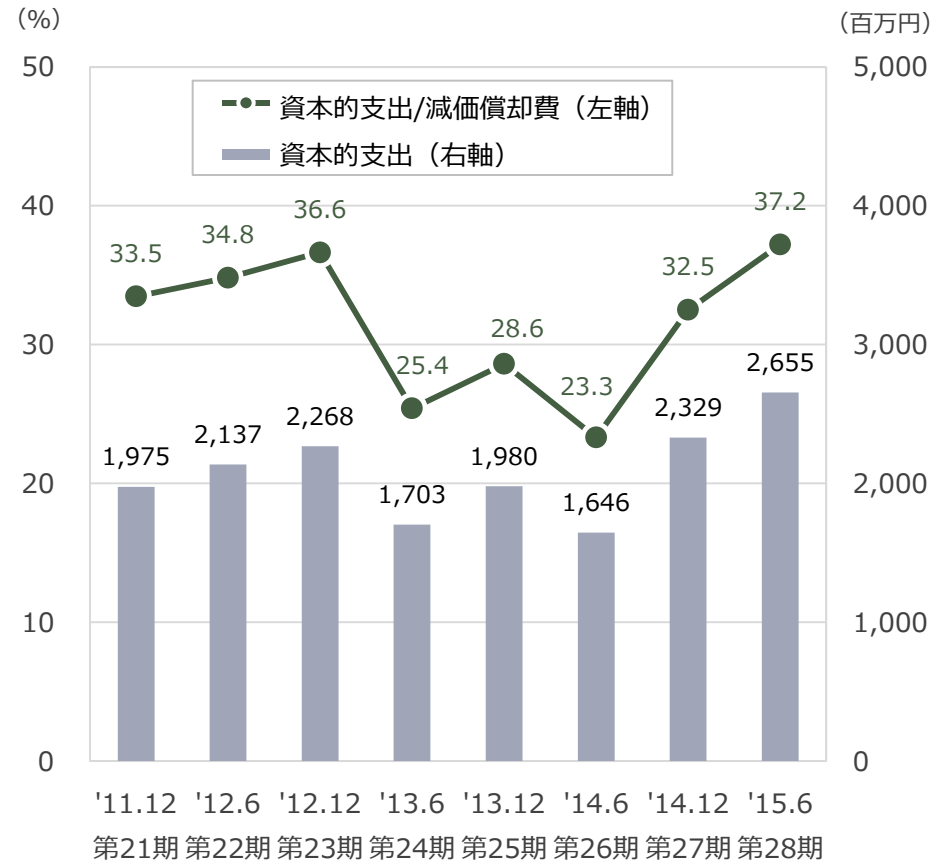
3社がそれぞれの強みを生かしつつ、かつ緊密に連携することで、保有物件の競争力・稼働率・賃料水準の維持・向上を実現

### ■ 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

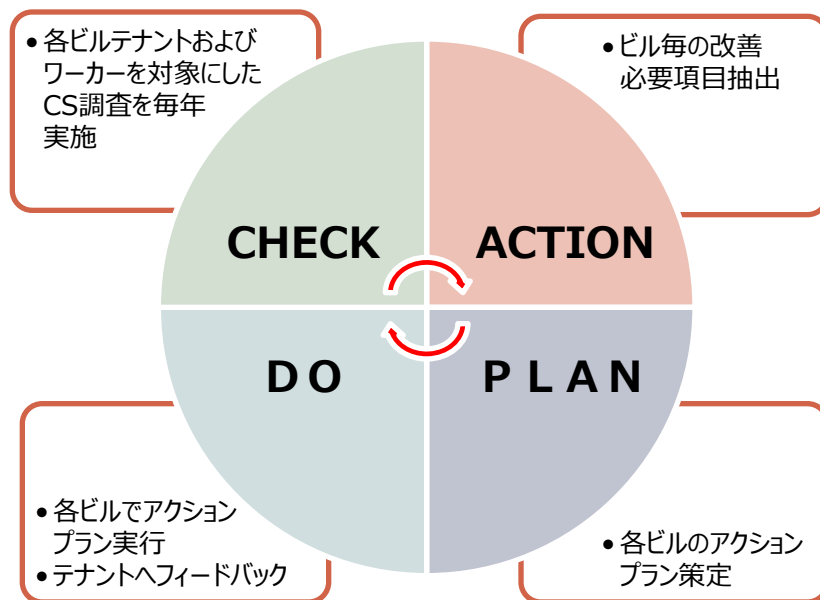
ビルグレードに応じた  
投資計画の策定・実行

### ■ 減価償却費に占める資本的支出の割合（実績）



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

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

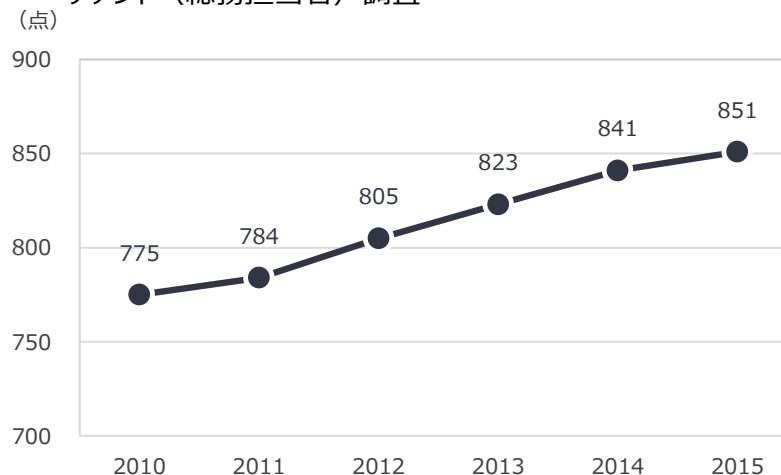


### ※顧客満足度（CS）調査（2015年度実施分）概要

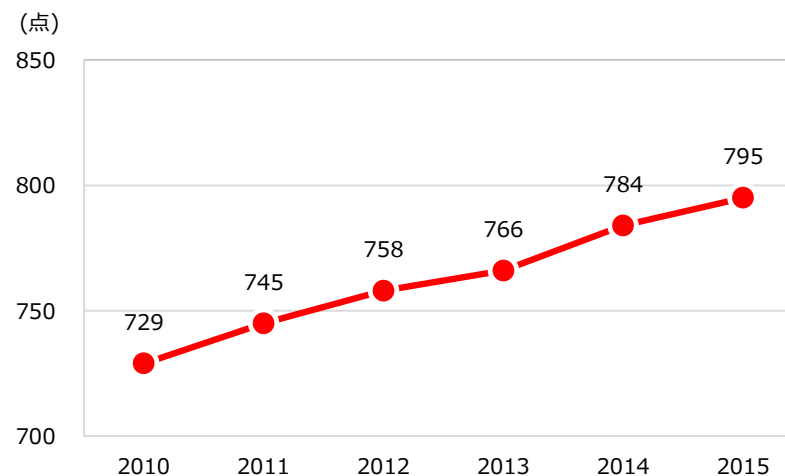
- ・調査対象： 58棟（マスターリース物件等はのぞく）
- ・回答数： テナント930社（回収率 86%）  
オフィスワーカー6,270名（回収率 77%）
- ・調査期間： 2015年4月～5月
- ・調査範囲： 空調、エレベータ、トイレ、清掃、防犯防災等運営管理全般
- ・評価方法： 各質問5段階評価、各項目の影響度を加味して総合満足度を算出（1000点満点、仮に回答者全員が全質問項目に対し、上から2つ目の評価をすると800点となる）

## ■ 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



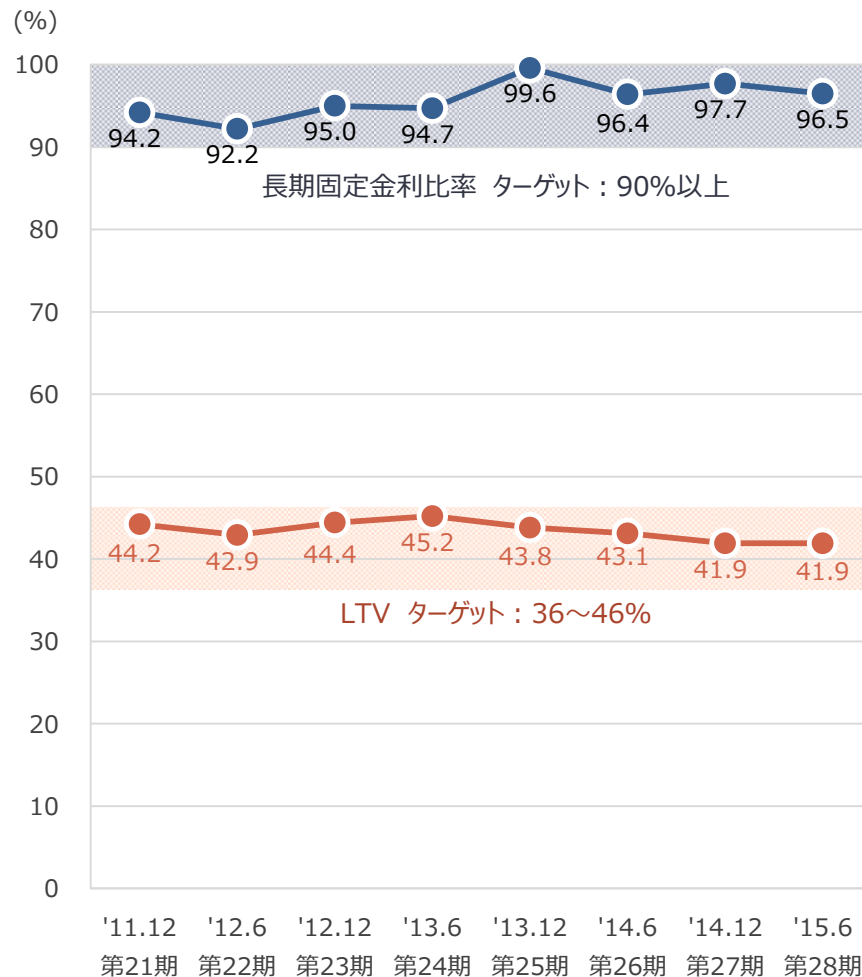
・オフィスワーカー調査



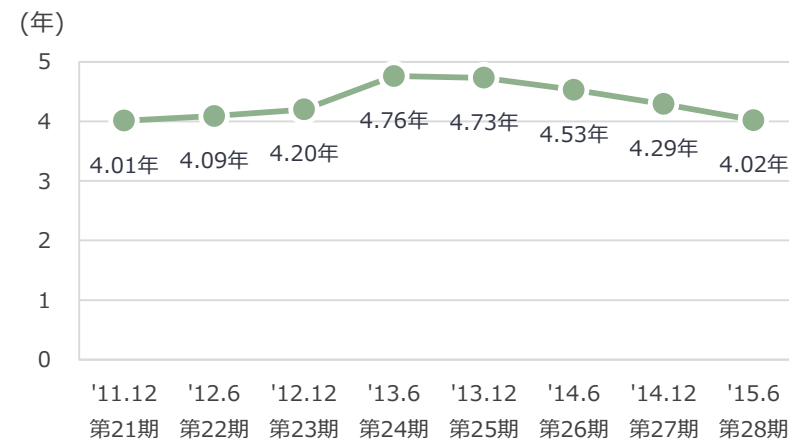
## 4-4 財務運営（1/2）LTV・長期固定金利比率

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

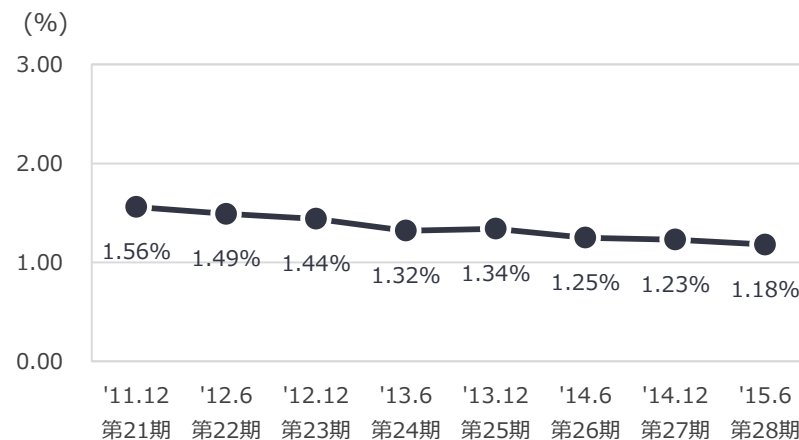
### ■ LTV・長期固定金利比率の推移



### ■ 長期有利子負債の平均残存年数の推移



### ■ 平均調達金利の推移

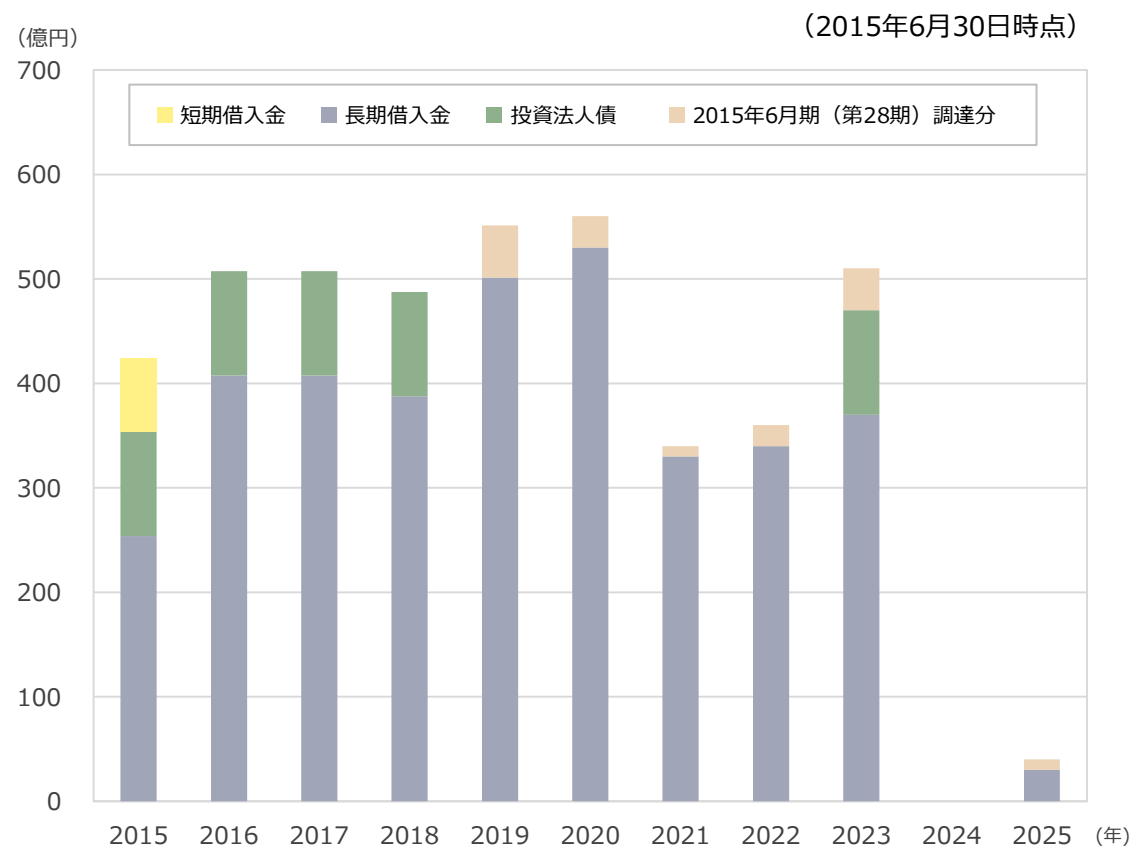




## 4-4 財務運営（2/2）返済期限の分散

返済期限を分散させ、リファイナンスリスクを軽減

### ■ 返済期限の分散



### ■ コミットメントラインの概要

借入極度額	400億円	200億円
契約開始日	2014年9月1日	2014年3月19日
契約期限	2019年8月30日	2018年3月31日
担保・保証等	無担保・無保証	無担保・無保証

### 投資主価値の向上を目指す4つの戦略

#### ポートフォリオ戦略

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

#### 財務戦略

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

#### 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

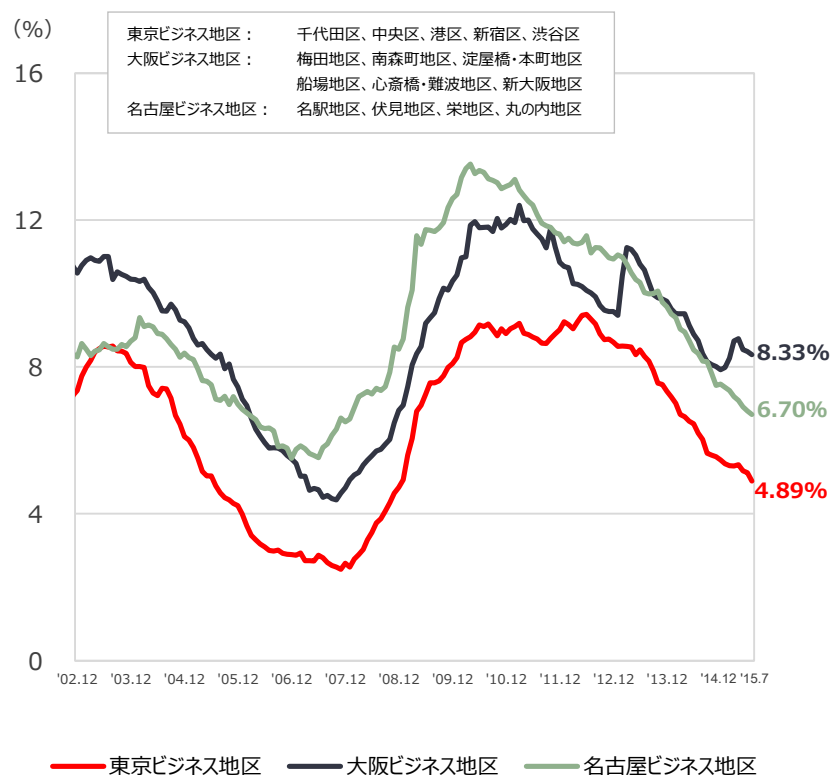
#### プロパティマネジメント戦略

- 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

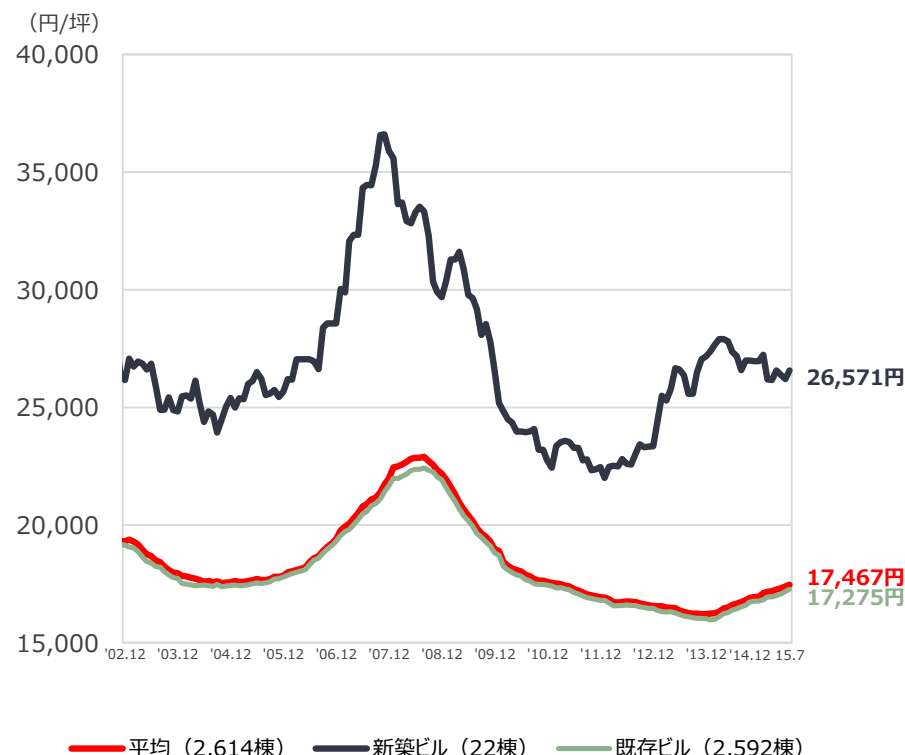
# 1 オフィスビル賃貸マーケット動向 (1/4)

## ■ 東京・大阪・名古屋ビジネス地区の平均空室率の推移



(出所) 三鬼商事 (株)

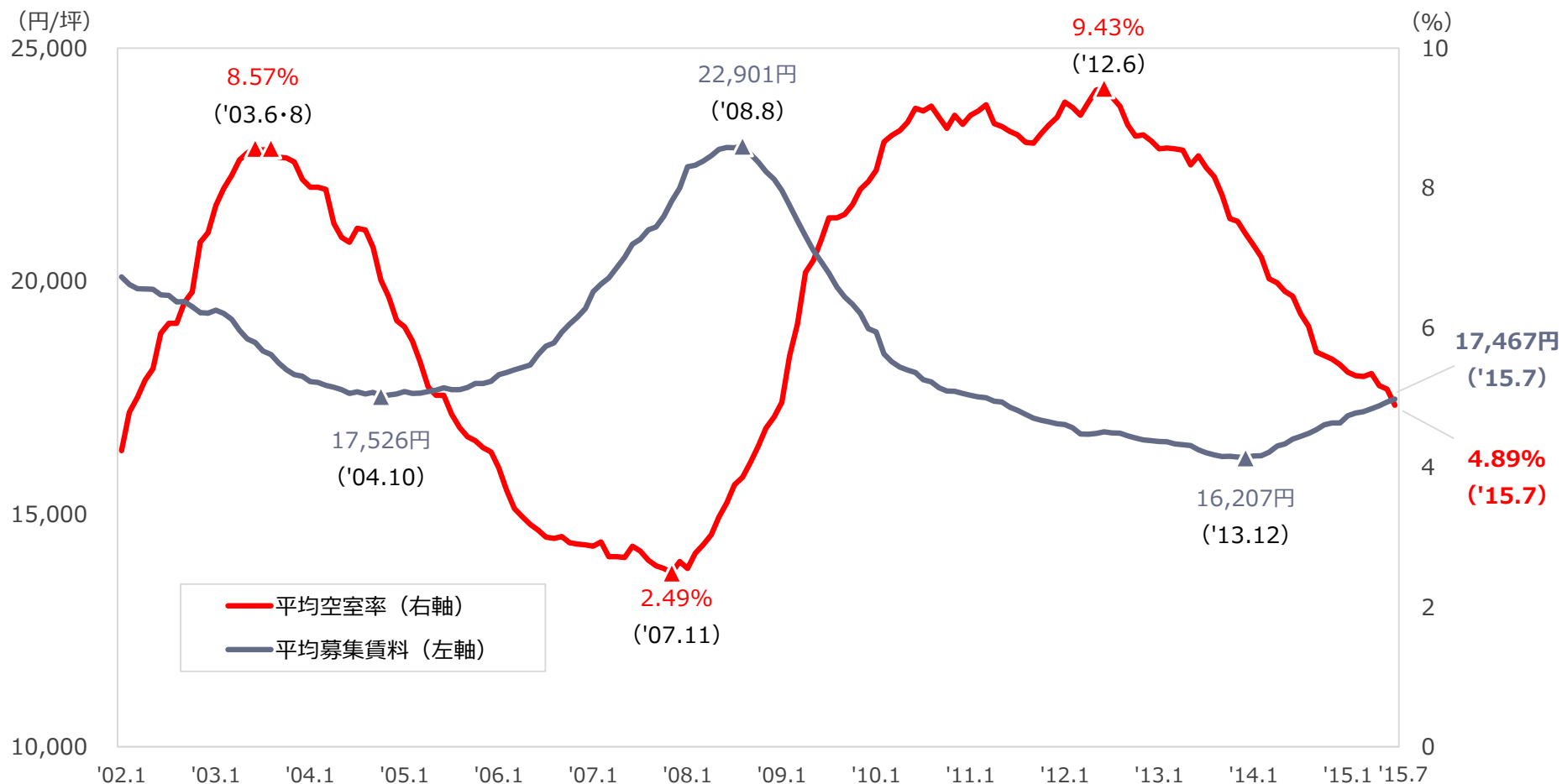
## ■ 東京ビジネス地区の平均募集賃料の推移



(出所) 三鬼商事 (株)

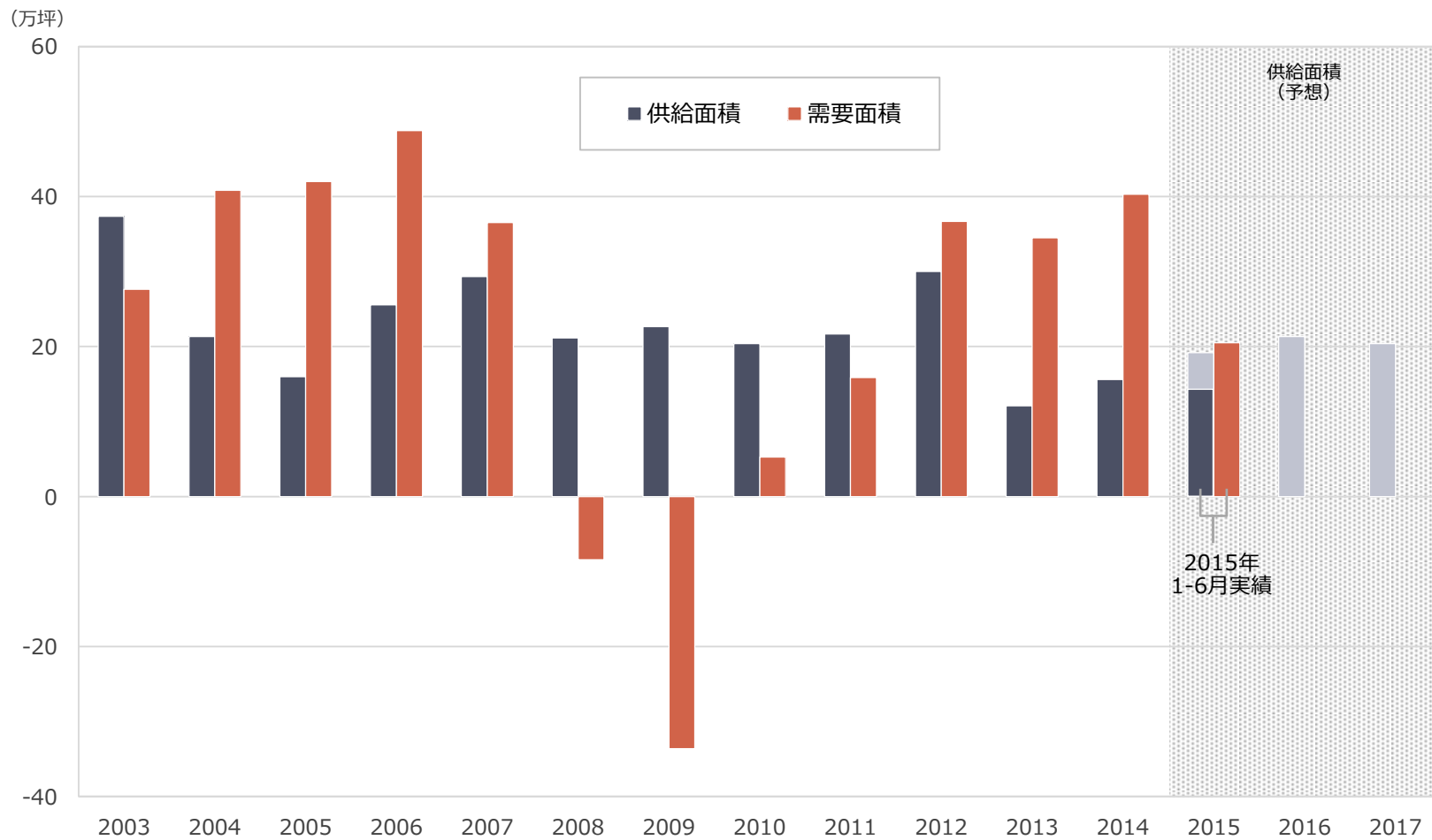
# 1 オフィスビル賃貸マーケット動向 (2/4)

## ■ 東京ビジネス地区のオフィス市況 (平均募集賃料・平均空室率)



(出所) 三鬼商事(株) のデータから資産運用会社作成

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

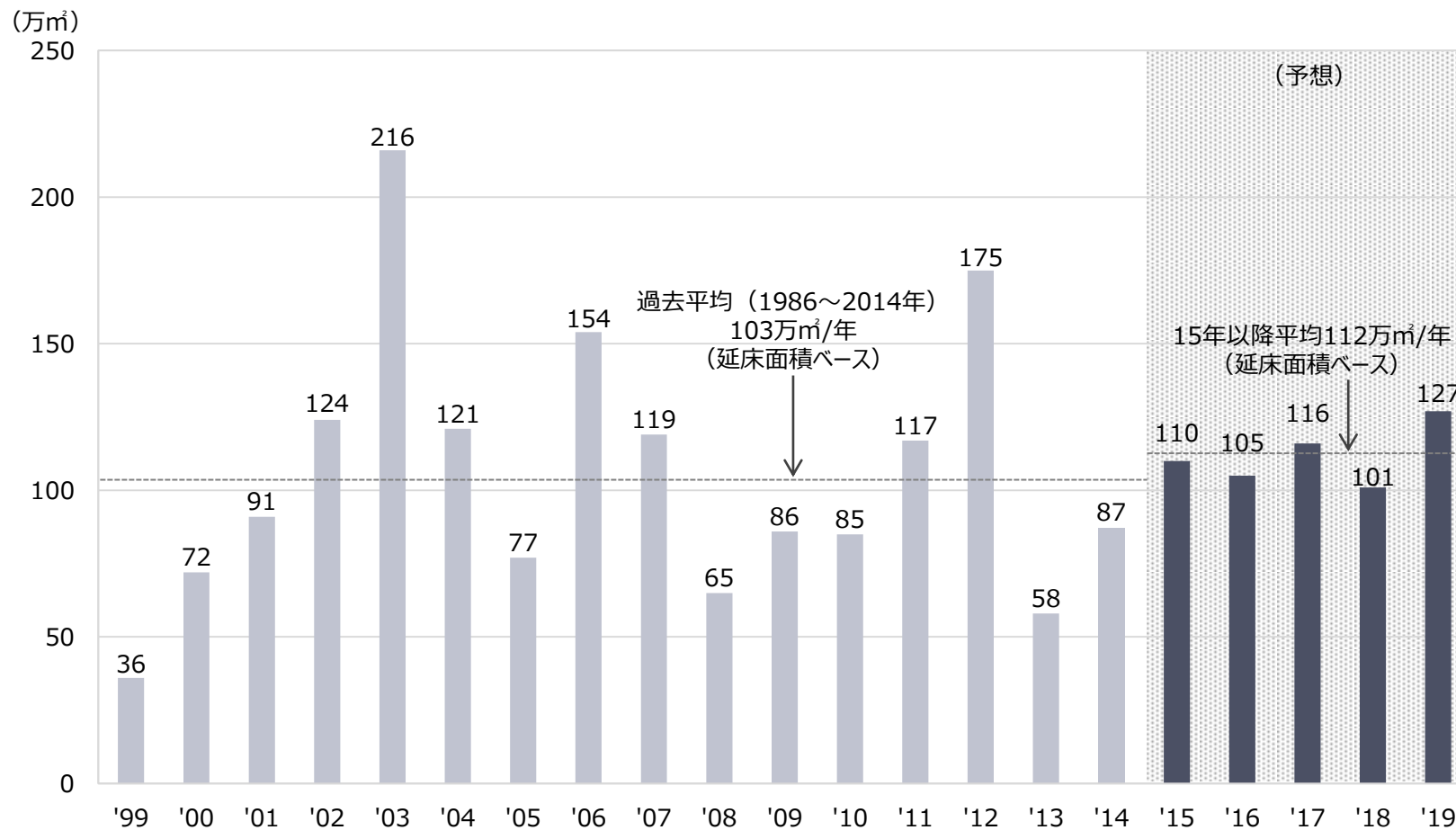


（出所）三幸エステート（株）のデータから資産運用会社作成

・供給面積は竣工した新築ビルの貸付面積の合計

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

## ■ 東京23区大規模オフィスビル供給量推移

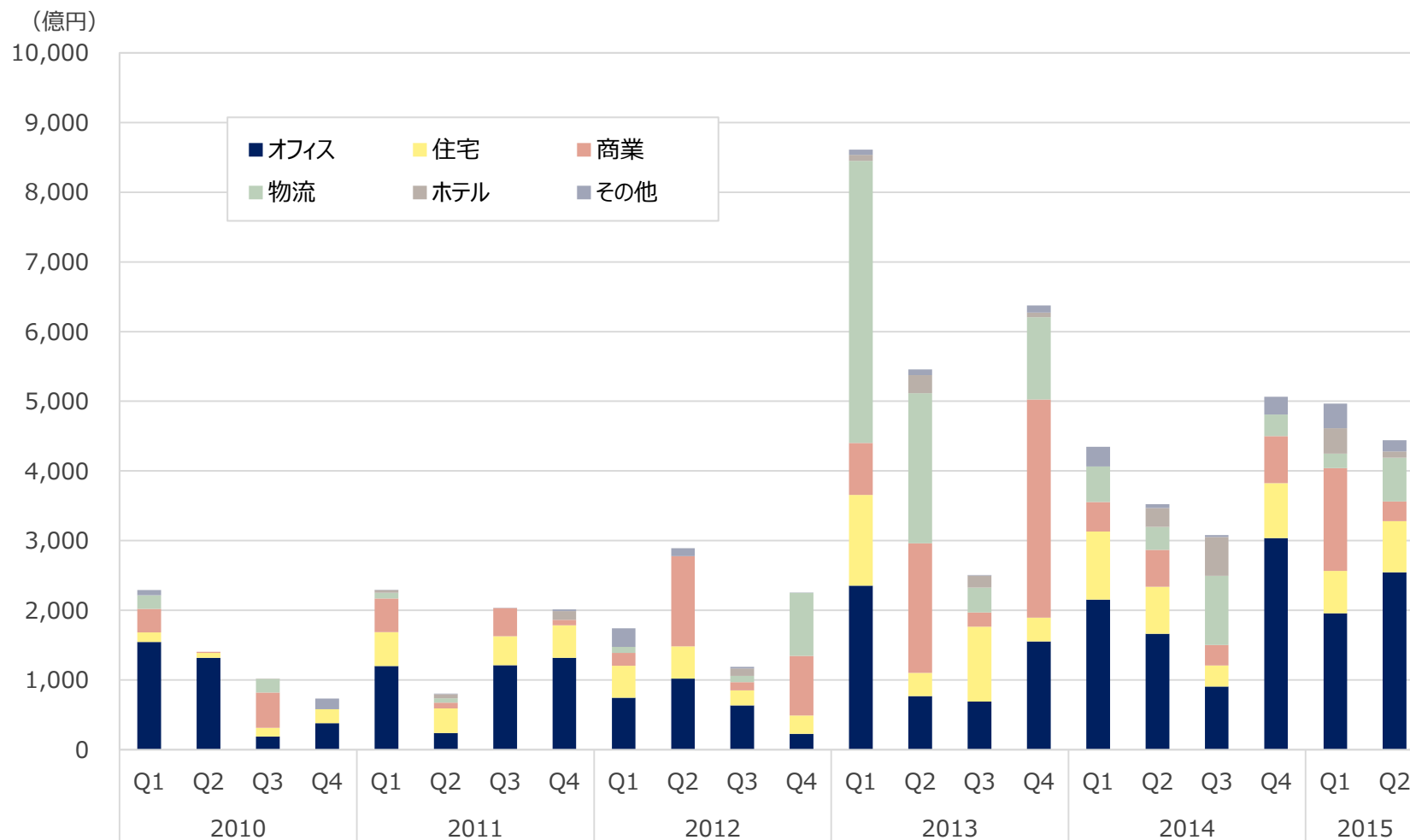


※大規模オフィスビルとは、事務所延床面積10,000㎡以上のオフィスビルを表します。

(出所) 2015年4月22日付森ビル(株)のデータから資産運用会社作成

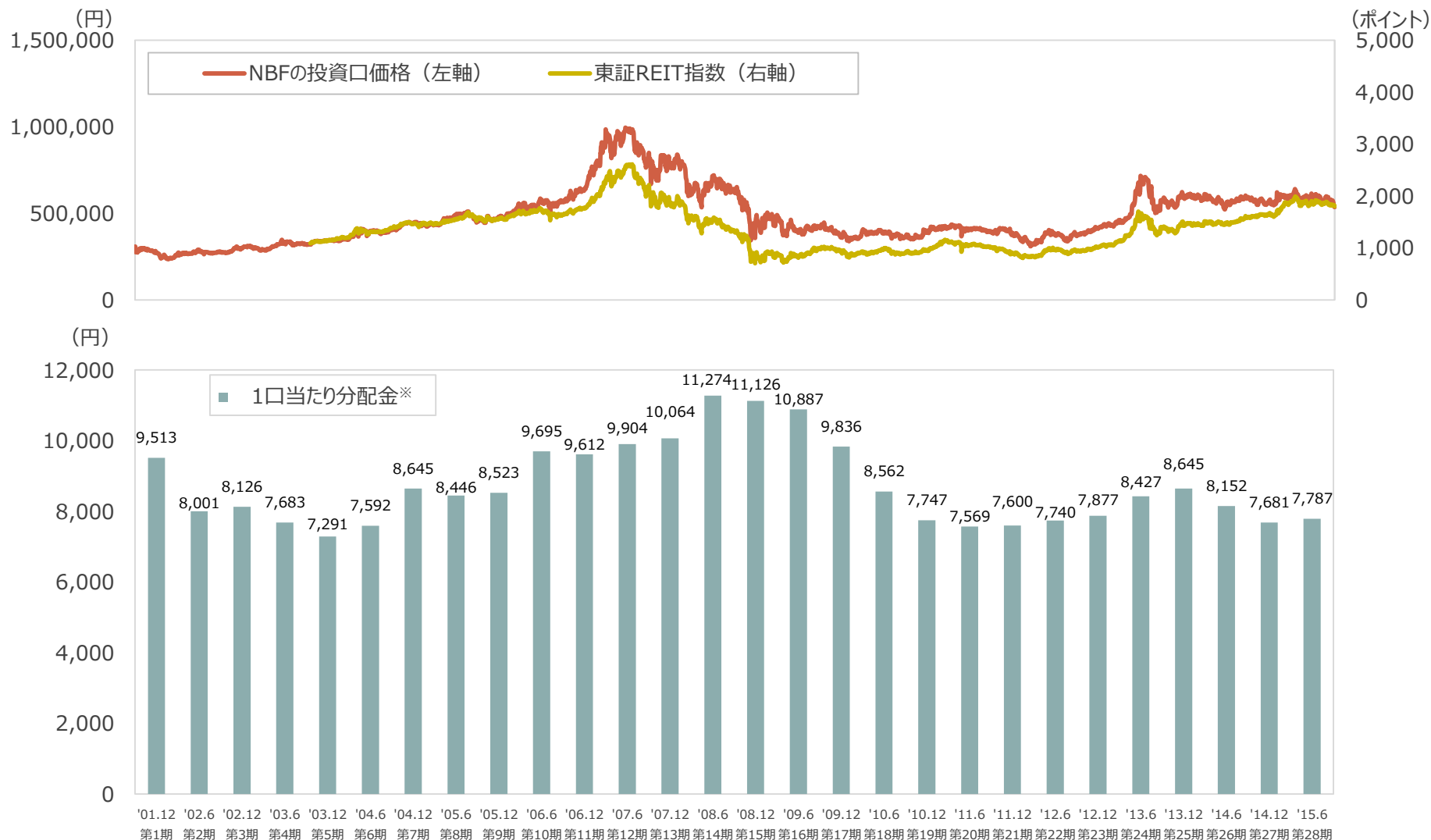


### ■ J-REITにおける不動産取得額の推移



(出所) 一般社団法人不動産証券化協会

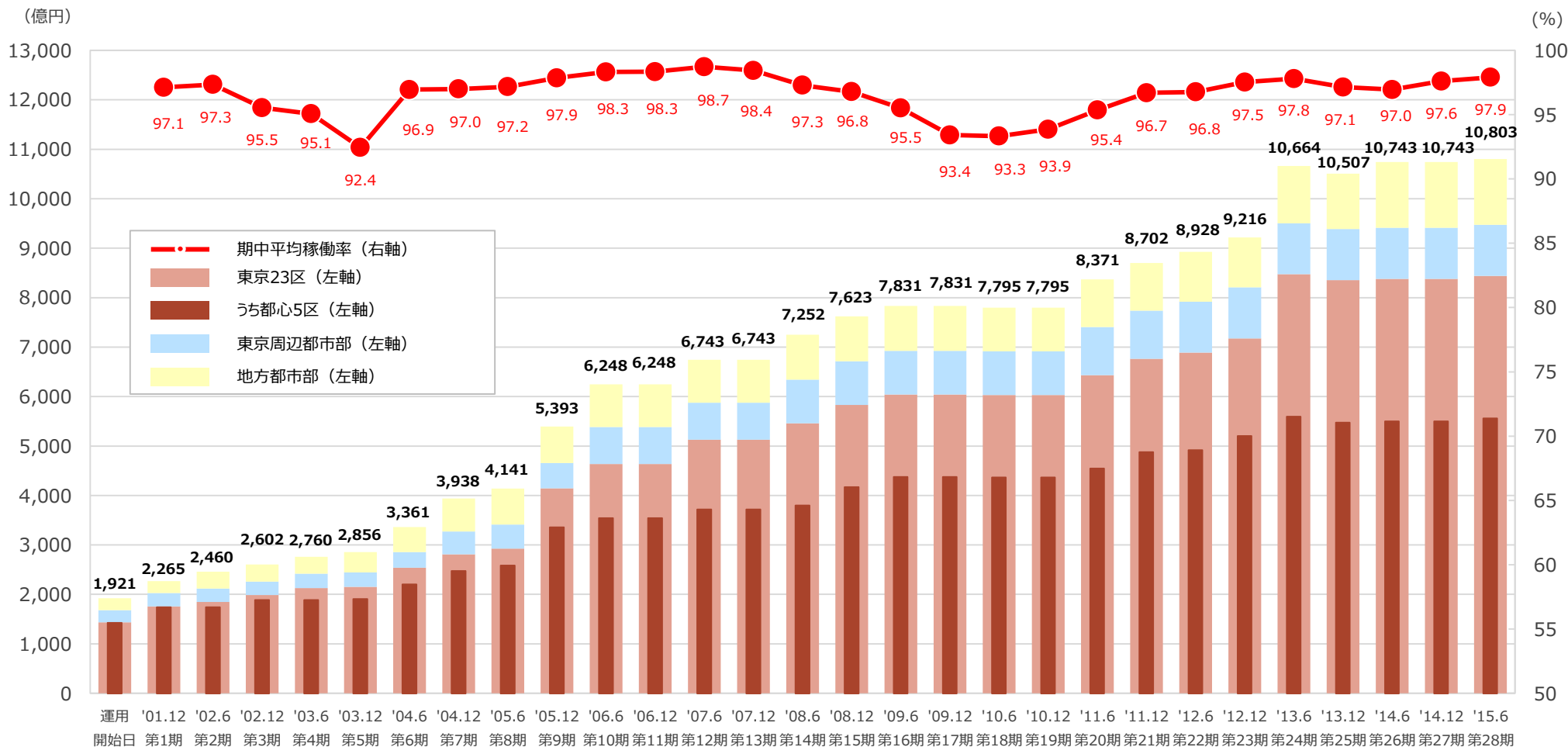
### 3 1口当たり分配金の推移



※過去の実績値（第25期（2013年12月期）以前）については、投資口を2分割したものと記載しています。  
なお、計算上、1円未満の端数については切り捨てで表示しています。

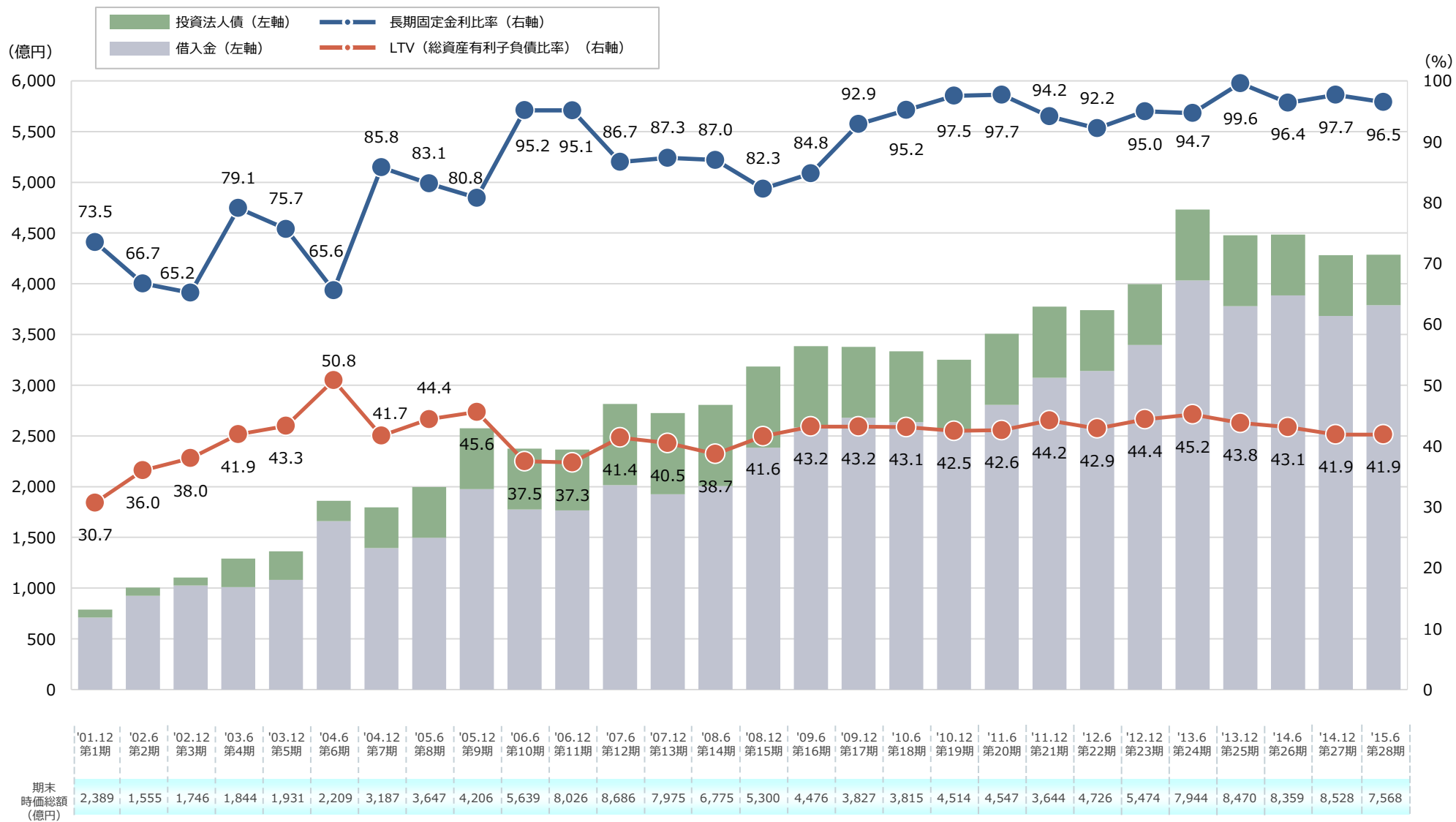
# 4 NBFのトラックレコード

## ■ 資産規模（取得価格の累計）・期中平均稼働率の推移



※エリア区分は平成26年6月末日付の変更後の基準で示しています。

# 5 財務運営の軌跡



# 6 借入金の調達先一覧

(単位：百万円)

	借入先	2014/12期末 (第27期末)	2015/6期末 (第28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 (注1)	無担保・無保証 ・同順位
	新生銀行	3,000	2,000		
	りそな銀行	1,000	1,000		
	みずほ銀行	2,000	-		
	農林中央金庫	1,000	-		
	小 計	7,000	7,000		
長期借入金 (約定ベース)	日本政策投資銀行 (注1)	61,125	60,750		
	三菱UFJ信託銀行	55,000	55,000		
	三井住友信託銀行	25,000	33,000		
	みずほ銀行	27,000	27,000		
	三菱東京UFJ銀行	26,000	26,000		
	三井住友銀行	26,000	26,000		
	住友生命保険	25,000	25,000		
	全国共済農業協同組合連合会	20,000	20,000		
	みずほ信託銀行	14,000	14,000		
	三井生命保険	12,000	12,000		
	福岡銀行	8,000	10,000		
	日本生命保険	9,000	7,000		
	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	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	5,000	5,000		
	大同生命保険	4,000	3,000		
	八十二銀行	4,000	3,000		
	明治安田生命保険	3,000	3,000		
	山口銀行	3,000	3,000		
	伊予銀行	1,000	3,000		
	常陽銀行	2,000	2,000		
	七十七銀行	-	2,000		
	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		
	広島銀行	-	1,000		
	小 計	361,125	371,750		
	合 計	368,125	378,750		

(27社) (29社)

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

**NBF**  
Nippon Building Fund



# 8 主要テナント上位10社（賃貸面積ベース）

（2015年6月30日時点）

テナント名	賃貸物件	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	全賃貸面積に 占める賃貸 面積の割合 (%)
1. 三井不動産株式会社（注）	ゲートシティ大崎 他10物件	226,531	21.2
2. ソニー株式会社	NBF大崎ビル	74,425	6.9
3. 三菱重工業株式会社	三菱重エビル	34,187	3.2
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	25,275	2.4
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	23,778	2.2
6. グラクソ・スミスクライン株式会社	GSKビル 他4物件	21,420	2.0
7. 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 他2物件	20,467	1.9
8. アクサ生命保険株式会社	NBFプラチナタワー 他3物件	19,018	1.8
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	1.4
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	1.4
全賃貸面積		1,070,991	

（注）三井不動産（株）

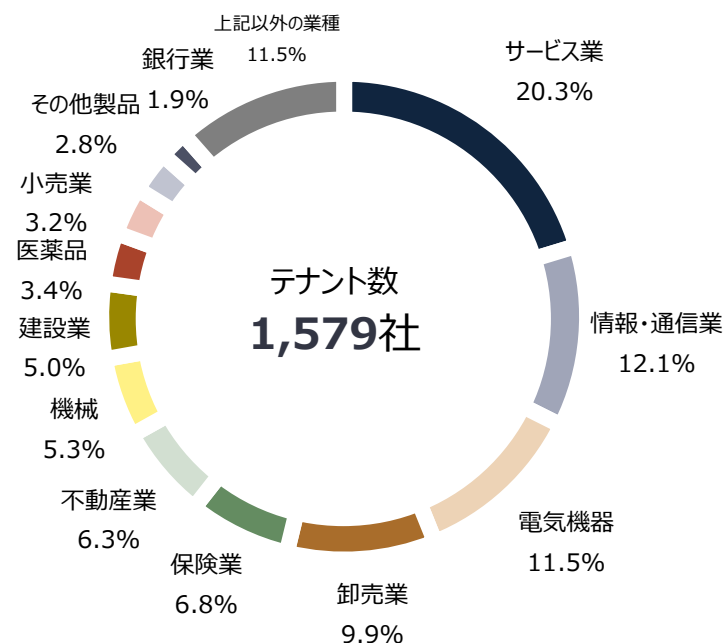
左表の三井不動産（株）に係る「賃貸物件」については本投資法人が三井不動産（株）に賃貸し、三井不動産（株）は転借人にこれを転貸しています。  
本投資法人が三井不動産（株）から受領する賃料は、転借人から三井不動産（株）が受領する転貸賃料から一定料率の金額を控除したものととなります。



# 9 テナント業種分布

(2015年6月30日時点)

業種	面積割合	主要企業
1. サービス業	20.3%	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	12.1%	新日鉄住金ソリューションズ（株）、 （株）エヌ・ティ・ティピー・シーコミュニケーションズ
3. 電気機器	11.5%	ソニー(株)、パナソニック(株)
4. 卸売業	9.9%	東芝情報機器（株）、エース（株）
5. 保険業	6.8%	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
6. 不動産業	6.3%	三井不動産レジデンシャル（株）、（株）サンケイビルマネジメント
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	3.4%	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）J I M O S、（株）ナチュラルガーデン
11. その他製品	2.8%	（株）日経B P、（株）T A S A K I
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	11.5%	-
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。

・サプリース勘案後のテナントの業種で算出しています。

日本ビルファンドマネジメント（株）は「環境への配慮等に関する取り組み指針」を制定しました（2015.3.26付）

## 「環境への配慮等に関する取り組み指針」の概要

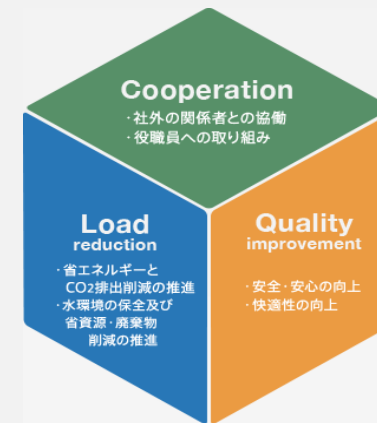
### 【基本姿勢】

環境への配慮等が不動産投資運用業務における重要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・協力を配慮した資産運用業務を行うよう努めます。

### 【具体的な内容】

1. 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CO<sup>2</sup>排出削減の推進
    - ②水環境の保全及び省資源・廃棄物削減の推進
  - (2) 安全・安心、快適性の向上
    - ①安全・安心の向上
    - ②快適性の向上
2. 様々な主体との多様な連携・協力
  - (1) 社外の関連性との協働
  - (2) 役職員への取り組み
3. 投資家等の関係者に対する情報開示と環境認証・評価の活用

## サステナビリティの共生モデル



## サステナビリティに関する外部評価の取得

NBFは不動産会社・投資法人等のESG指標であるGRESB(Global Real Estate Sustainability Benchmark)の2015年調査に参加しました



# 10 サステナビリティ推進への取り組み (2/4)

NBFは保有不動産における環境認証・評価を取得しています



## CASBEE認証

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

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

## DBJ Green Building認証

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

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

## 東京都トップレベル事業所認定

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

物件名	分類
ゲートシティ大崎	準トップレベル 事業所※
三菱重工ビル	
パナソニック 東京汐留ビル	

※審査内容に対する評価点70点以上



【ゲートシティ大崎】



【NBF豊洲ガーデンフロント】



【NBF豊洲キャナルフロント】



【リバーシティM-SQUARE】



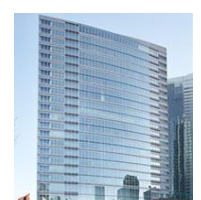
【博多祇園M-SQUARE】



【NBF神田須田町ビル】



【三菱重工ビル】



【パナソニック東京汐留ビル】

## 環境負荷の低減とテナントの快適性の両立

省エネルギー

CS向上

### 共用部改修工事 （LED照明の導入）

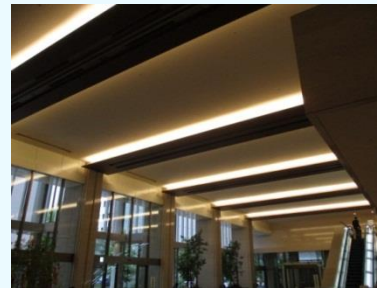
【NBF新川ビル】



【NBFプラチナタワー】



【セレスティン芝三井ビルディング】



【新川崎三井ビルディング】



### 空調改修工事 （高効率空調の導入）

【NBF新川ビル】



【NBF池袋イースト】





## テナント・地域コミュニティとの関わり

### 災害・BCP対応

#### 被災度判定システム導入

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

##### 【アクア堂島NBFタワー】



#### 非常用発電機増強 (オイルタンク増設)

##### 【ゲートシティ大崎】



### テナント・地域コミュニティへの憩いの提供

#### フォトコンテスト



#### NBFコンサート

全国11か所で実施  
テナントおよび地域コミュニティとのコミュニケーションを促進

##### 【NBF日比谷ビル】



##### 【芝NBFタワー】



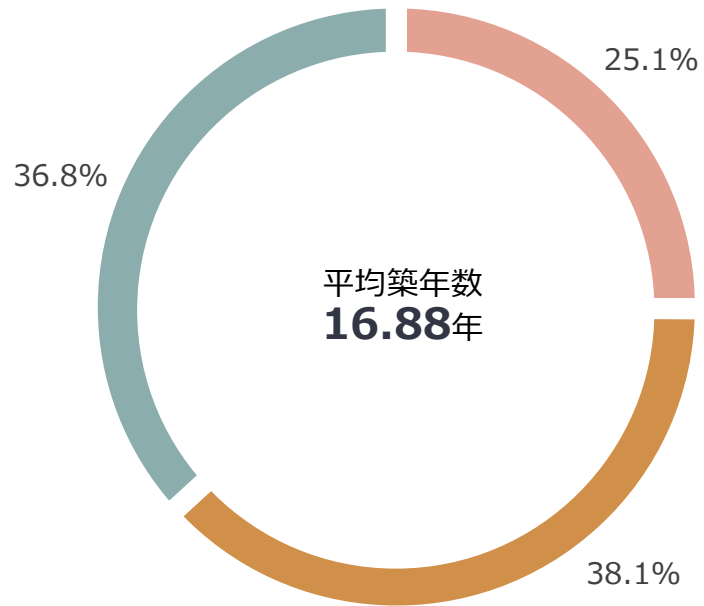
#### 傘の貸し出し

##### 【シーノ大宮ノースウイング】

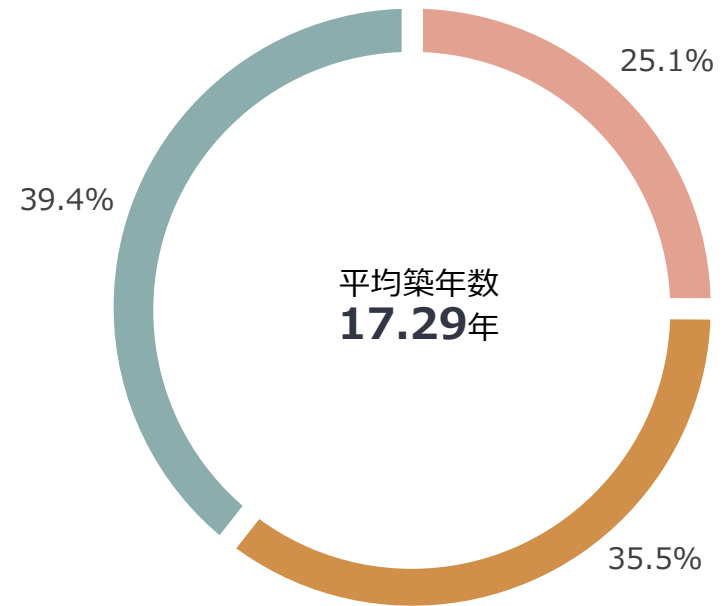


# 11 築年数の状況

2014年12月期末  
(第27期末)



2015年6月期末  
(第28期末)



■ 10年以下  
■ 10年超20年以下  
■ 20年超

# 12 投資主の状況

## 【所有者別投資口数】

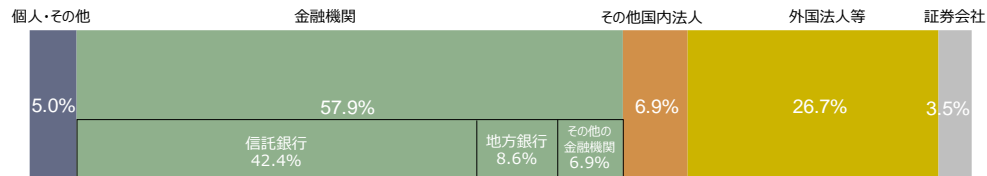
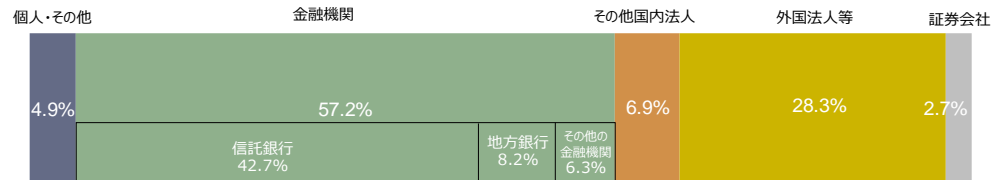
所有者区分	2014年12月期末 (第27期末)		2015年6月期末 (第28期末)		増減	
	投資口数	比率 (%)	投資口数	比率 (%)	投資口数	比率 (pt)
個人・その他	69,390	4.9	70,533	5.0	1,143	0.1
金融機関	807,591	57.2	818,033	57.9	10,442	0.8
都市銀行	651	0.0	1,274	0.1	623	0.1
地方銀行	115,125	8.2	120,891	8.6	5,766	0.4
信託銀行	602,934	42.7	598,784	42.4	-4,150	-0.3
生命保険会社	58,175	4.1	63,508	4.5	5,333	0.4
損害保険会社	5,848	0.4	6,351	0.4	503	0.0
信用金庫	13,969	1.0	14,769	1.0	800	0.1
その他	10,889	0.8	12,456	0.9	1,567	0.1
その他国内法人	97,014	6.9	97,641	6.9	627	0.0
外国法人等	399,425	28.3	376,310	26.7	-23,115	-1.6
証券会社	38,580	2.7	49,483	3.5	10,903	0.8
合計	1,412,000	100.0	1,412,000	100	-	-

## 【所有者別投資主数】

所有者区分	2014年12月期末 (第27期末)		2015年6月期末 (第28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	14,999	93.5	15,155	93.3	156	-0.1
金融機関	189	1.2	204	1.3	15	0.1
都市銀行	1	0.0	1	0.0	-	0.0
地方銀行	60	0.4	69	0.4	9	0.1
信託銀行	22	0.1	21	0.1	-1	0.0
生命保険会社	11	0.1	12	0.1	1	0.0
損害保険会社	5	0.0	7	0.0	2	0.0
信用金庫	56	0.3	61	0.4	5	0.0
その他	34	0.2	33	0.2	-1	0.0
その他国内法人	403	2.5	401	2.5	-2	0.0
外国法人等	432	2.7	452	2.8	20	0.1
証券会社	26	0.2	30	0.2	4	0.1
合計	16,049	100.0	16,242	100	193	-

## 【投資主上位10社】

投資主名	2014年12月期末 (第27期末)		2015年6月期末 (第28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）	282,283	20.0	273,550	19.4
資産管理サービス信託銀行（株）（証券投資信託口）	118,450	8.4	125,237	8.9
日本マスタートラスト信託銀行（株）（信託口）	102,948	7.3	107,303	7.6
野村信託銀行（株）（投信口）	61,857	4.4	56,916	4.0
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	23,193	1.6	26,679	1.9
住友生命保険相互会社	24,512	1.7	24,512	1.7
ステートストリートバンク ウェスト ペンション ファンド クライアント エグゼンプト505233	21,517	1.5	22,984	1.6
ノムラバンクグループ・グエスエー	25,508	1.8	22,968	1.6
野村證券（株）自己振替口	10,000	0.7	16,800	1.2





# 13 物件概要一覧（1/2）（東京23区）

## ■ 東京23区

物件名	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡) (サブリース勘案後)	期末稼働率 (%)	テナント数	PML (%)	物件名	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡) (サブリース勘案後)	期末稼働率 (%)	テナント数	PML (%)
N B F 大崎ビル	74,425	74,425	100.0	1	0.9	N B F 新川ビル (注2)	17,307	17,178	99.3 (100)	35 (2)	3.5
N B F 日比谷ビル	27,572	27,327	99.1	96	1.6	新橋M－S Q U A R E	5,392	5,392	100.0	7	2.6
ゲートシティ大崎 (注1)	41,860	38,678	92.4 (100)	78 (1)	1.5	N B F 上野ビル	8,504	8,504	100.0	6	1.9
西新宿三井ビルディング (注1)	33,338	33,320	99.9 (100)	36 (1)	1.9	N B F A L L I A N C E	4,033	2,930	72.6	6	7.3
中野坂上サンライトツイン	32,021	32,021	100.0	17	1.4	四谷メディカルビル (注1) (注2)	7,481	5,372	71.8 (100)	36 (1)	5.6
三菱重工ビル	35,641	35,641	100.0	11	1.7	N B F 池袋イースト	11,073	11,073	100.0	20	2.8
N B F 豊洲キャナルフロント	36,638	36,290	99.0	9	4.2	東五反田スクエア (注1)	6,166	5,550	90.0 (100)	9 (1)	2.0
芝N B F タワー	24,730	24,730	100.0	33	2.3	N B F 渋谷イースト	4,999	4,999	100.0	4	4.4
N B F ブラチナタワー	33,503	33,503	100.0	6	1.6	N B F 芝公園ビル	7,084	7,084	100.0 (100)	19 (8)	5.9
N B F 南青山ビル	9,631	9,102	94.5	12	4.7	N B F 高輪ビル	10,458	10,047	96.1	12	5.3
N B F コモディオ汐留	20,538	20,538	100.0	15	7.3	N B F 赤坂山王スクエア	5,258	5,258	100.0	6	9.9
N B F 豊洲ガーデンフロント	28,289	28,289	100.0	5	3.5	N B F 芝公園大門通りビル	3,432	3,432	100.0	8	2.8
虎ノ門琴平タワー (注1)	16,848	16,471	97.8 (100)	23 (1)	1.6	N B F 神田須田町ビル	4,470	4,470	100.0	9	3.7
中目黒G T タワー (注1)	21,423	21,423	100.0 (100)	19 (1)	1.2	住友電設ビル	5,991	5,991	100.0	1	5.2
セレスティン芝三井ビルディング (注1)	16,915	15,065	89.1 (100)	6 (1)	1.9	N B F 東銀座スクエア	4,871	4,871	100.0	7	3.1
N B F 御茶ノ水ビル	6,627	6,296	95.0	5	5.8	パナソニック東京汐留ビル	4,577	4,577	100.0	1	1.6
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 小川町ビルディング (注1)	4,805	4,805	100.0 (100)	15 (1)	4.2
N B F 銀座通りビル	3,440	3,440	100.0	1	8.2	日本橋兜町M－S Q U A R E	3,298	3,298	100.0	2	6.4
新宿三井ビルディング二号館	14,828	14,617	98.6	47	1.7	N B F 池袋タワー	5,631	5,631	100.0	17	3.9
G S Kビル	20,426	20,426	100.0	1	0.8	N B F 池袋シティビル	5,127	5,127	100.0	11	9.9
リバーシティM－S Q U A R E	16,232	16,232	100.0	8	4.0	龍角散ビル	5,332	5,332	100.0	9	4.4
N B F 虎ノ門ビル	10,067	10,032	99.7	15	8.4	神宮前M－S Q U A R E	7,232	7,232	100.0	9	3.5
興和西新橋ビルB棟 (注2)	10,088	9,977	98.9 (100)	19 (6)	2.0	東京23区計 (45物件)	694,116	682,512	98.3 (99.5)	713 (442)	-

(注1) 当該物件は、テナントが転借人に転賃借（サブリース）を行っている物件であり、転借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動する賃貸借契約が締結されています。これらの物件の「稼働率」は、「総賃貸可能面積」に対する、転借人にかかる「総賃貸面積」が占める割合を記載しており、括弧内には転賃借（サブリース）考慮前の稼働率を記載しています。また、これらの物件の「テナント数」は、転借人の合計数を記載しており、括弧内には転賃借（サブリース）考慮前のテナント数を記載しています。

(注2) 当該物件は、テナントが転借人に転賃借（サブリース）を行っている物件であり、その住宅部分については、転借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動す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。

# 13 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 (㎡) (サリース勘案後)	期末稼働率 (%)	テナント数	PML (%)
調布サウスゲートビル	13,762	13,762	100.0	1	4.3
新川崎三井ビルディング (注1)	39,837	38,369	96.3 (100)	19 (1)	2.2
横浜S Tビル	20,047	19,842	99.0	96	1.7
パレール三井ビルディング (注1)	12,545	12,545	100.0 (100)	34 (1)	2.8
N B F 厚木ビル	5,242	5,119	97.7	18	17.0
つくば三井ビルディング	16,720	16,319	97.6	64	0.5
N B F 宇都宮ビル	6,160	6,160	100.0	40	0.5
シーノ大宮ノースウィング	20,698	19,753	95.4	42	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	22,791	22,039	96.7	50	2.6
N B F 松戸ビル	4,770	4,677	98.0	24	7.8
東京周辺都市部計 (11物件)	166,026	162,038	97.6 (98.5)	400 (349)	-

## ■ 地方都市部

物件名	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡) (サリース勘案後)	期末稼働率 (%)	テナント数	PML (%)
札幌エルプラザ	11,396	11,396	100.0	13	0.3
N B F 札幌南二条ビル	5,351	5,351	100.0	3	1.0
N B F 仙台本町ビル	7,514	7,514	100.0	10	0.5
N B F ユニックスビル	13,267	13,084	98.6	52	2.7
N B F 新潟テレコムビル	10,208	9,793	95.9	32	4.9
三井住友銀行名古屋ビル	17,658	17,340	98.2	11	3.9
N B F 名古屋屋小路ビル	9,873	9,873	100.0	23	7.1
アクア堂島 N B F タワー	21,917	21,332	97.3	43	3.8
中之島セントラルタワー	17,367	17,093	98.4	20	3.2
信濃橋三井ビルディング (注1)	25,314	23,530	93.0 (100)	58 (1)	5.3
堺筋本町センタービル	23,230	23,230	100.0	53	3.8
サンマリオン N B F タワー	14,954	14,954	100.0	29	1.8
アクア堂島東館	3,245	3,021	93.1	20	3.7
N B F 広島立町ビル	5,567	5,567	100.0	33	4.3
広島袋町ビルディング	3,927	3,927	100.0	12	3.5
N B F 松山日銀前ビル	5,997	5,533	92.3	20	4.0
博多祇園 M-S Q U A R E	14,328	14,328	100.0	16	0.1未満
N B F 熊本ビル	7,931	7,931	100.0	18	3.0
地方都市部計 (18物件)	219,043	214,799	98.1 (98.9)	466 (409)	-
合計 (74物件)	1,079,185	1,059,348	98.2 (99.2)	1,579 (1,200)	1.5

# 14 物件価格一覧 (1/2) (東京23区)

## ■ 東京23区

(単位：百万円)

物件名	取得価格	第28期末簿価	①第28期末 鑑定評価額	②第27期末 鑑定評価額	① - ②
N B F 大崎ビル	66,660	67,418	77,900	76,300	1,600
N B F 日比谷ビル	63,500	64,085	53,300	53,300	-
ゲートシティ大崎	57,281	49,488	61,900	60,600	1,300
西新宿三井ビルディング	45,145	33,780	41,400	41,400	-
中野坂上サンブライトツイン	40,750	36,717	30,400	30,100	300
三菱重工ビル	36,300	36,246	45,500	44,800	700
N B F 豊洲キャナルフロント	35,200	30,286	33,500	34,200	-700
芝 N B F タワー	32,000	27,488	28,200	27,500	700
N B F プラチナタワー	31,000	27,127	57,600	56,700	900
N B F 南青山ビル	31,000	31,555	17,600	17,200	400
N B F コモディオ汐留	28,800	28,202	31,700	30,800	900
N B F 豊洲ガーデンフロント	25,018	23,253	28,000	27,900	100
虎ノ門琴平タワー	24,543	18,976	32,000	31,200	800
中目黒 G T タワー	23,856	18,326	20,600	20,300	300
セレスティン芝三井ビルディング	22,500	22,521	24,600	23,700	900
N B F 御茶ノ水ビル	20,840	20,394	12,500	12,200	300
N B F 渋谷ガーデンフロント	20,269	19,082	27,100	26,400	700
N B F 銀座通りビル	17,000	17,542	15,600	15,200	400
新宿三井ビルディング二号館	16,285	16,164	16,600	16,200	400
G S K ビル	14,434	11,966	17,000	17,400	-400
リバーシティM - S Q U A R E	13,350	12,566	15,200	15,000	200
N B F 虎ノ門ビル	13,337	13,108	16,100	16,000	100
興和西新橋ビル B 棟	13,217	11,186	13,900	13,600	300

物件名	取得価格	第28期末簿価	①第28期末 鑑定評価額	②第27期末 鑑定評価額	① - ②
N B F 新川ビル	12,614	11,529	13,690	13,510	180
新橋 M - S Q U A R E	11,900	11,865	13,200	12,900	300
N B F 上野ビル	10,400	9,666	8,790	8,590	200
N B F A L L I A N C E	9,126	9,380	11,400	11,300	100
四谷メディカルビル	8,800	7,897	7,350	7,420	-70
N B F 池袋イースト	8,630	8,878	9,520	9,330	190
東五反田スクエア	8,350	8,002	7,890	7,950	-60
N B F 渋谷イースト	8,000	8,093	6,420	6,190	230
N B F 芝公園ビル	6,770	6,244	7,600	7,600	-
N B F 高輪ビル	6,667	6,424	6,990	6,830	160
N B F 赤坂山王スクエア	6,250	6,255	6,220	6,410	-190
N B F 芝公園大門通りビル	6,100	6,246	4,180	4,180	-
N B F 神田須田町ビル (注1)	5,960	6,035	7,350	7,300	50
住友電設ビル	5,365	4,814	5,590	5,430	160
N B F 東銀座スクエア	5,200	4,516	6,980	7,100	-120
パナソニック東京汐留ビル	5,075	5,055	5,700	5,550	150
N B F 小川町ビルディング	4,940	5,107	5,580	5,520	60
日本橋兜町 M - S Q U A R E	4,850	4,648	5,180	5,130	50
N B F 池袋タワー	4,695	4,361	5,250	5,120	130
N B F 池袋シティビル	4,428	4,164	4,910	4,830	80
龍角散ビル	4,050	4,427	4,360	4,260	100
神宮前 M - S Q U A R E	3,700	3,610	3,740	3,720	20
<b>東京23区計 (45物件)</b>	<b>844,156</b>	<b>784,712</b>	<b>876,090</b>	<b>864,170</b>	<b>11,920</b>

(注1) NBF神田須田町ビルの第27期末鑑定評価額は取得決定時の鑑定評価額を記載しています。(価格時点：2014年12月31日)

# 14 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28期末簿価	①第28期末 鑑定評価額	②第27期末 鑑定評価額	① - ②
調布サウスゲートビル	9,320	8,561	9,840	9,760	80
新川崎三井ビルディング	25,820	22,726	21,400	21,100	300
横浜S Tビル	13,529	12,525	14,500	14,200	300
パレール三井ビルディング	3,800	3,158	3,680	3,620	60
N B F 厚木ビル	2,300	2,167	2,110	2,080	30
つくば三井ビルディング	8,875	7,010	7,390	7,290	100
N B F 宇都宮ビル	2,435	2,203	2,050	2,220	-170
シーノ大宮ノースウイング	16,816	14,037	18,900	19,700	-800
N B F 浦和ビル	2,000	1,842	2,020	1,880	140
N B F 新浦安タワー	15,700	15,556	9,960	9,960	-
N B F 松戸ビル	2,455	2,325	2,240	2,200	40
<b>東京周辺都市部計 (11物件)</b>	<b>103,051</b>	<b>92,114</b>	<b>94,090</b>	<b>94,010</b>	<b>80</b>

## ■ 地方都市部

(単位: 百万円)

物件名	取得価格	第28期末簿価	①第28期末 鑑定評価額	②第27期末 鑑定評価額	① - ②
札幌エルプラザ	4,404	3,336	6,760	6,760	-
N B F 札幌南二条ビル	1,870	1,627	1,310	1,300	10
N B F 仙台本町ビル	3,566	3,374	2,840	2,800	40
N B F ユニックスビル	4,028	2,942	3,370	3,350	20
N B F 新潟テレコムビル	3,957	3,453	2,950	2,950	-
三井住友銀行名古屋ビル	14,900	14,699	15,900	15,600	300
N B F 名古屋広小路ビル	7,232	6,478	6,950	6,840	110
アクア島 N B F タワー	17,810	16,104	16,800	16,600	200
中之島セントラルタワー	14,900	14,875	16,100	15,800	300
信濃橋三井ビルディング	14,400	10,744	14,000	13,900	100
堺筋本町センタービル	12,700	12,176	12,600	12,400	200
サンマリオン N B F タワー	10,500	7,426	6,930	6,940	-10
アクア堂島東館	1,914	1,689	1,420	1,410	10
N B F 広島立町ビル	2,930	2,727	2,360	2,330	30
広島袋町ビルディング	2,215	1,932	2,270	2,230	40
N B F 松山日銀前ビル	3,310	3,225	3,600	3,550	50
博多祇園 M - S Q U A R E	8,000	7,278	8,920	8,830	90
N B F 熊本ビル	4,500	4,063	3,850	3,790	60
<b>地方都市部計 (18物件)</b>	<b>133,138</b>	<b>118,156</b>	<b>128,930</b>	<b>127,380</b>	<b>1,550</b>

<b>合計 (74物件)</b>	<b>1,080,346</b>	<b>994,984</b>	<b>1,099,110</b>	<b>1,085,560</b>	<b>13,550</b>
------------------	------------------	----------------	------------------	------------------	---------------

(A)	(B)
鑑定評価額と 簿価との差額	104,125百万円
(B)-(A)	(73,743円/一口当たり)

# 15 鑑定レート一覧 (1/2) (東京23区)

## ■ 東京23区

物件名	第28期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法			第27期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法		
		CR	DR	TCR		CR	DR	TCR
N B F 大崎ビル	77,900	3.7%	3.5%	3.9%	76,300	3.8%	3.6%	4.0%
N B F 日比谷ビル	53,300	3.6%	3.2%	3.7%	53,300	3.7%	3.3%	3.8%
ゲートシティ大崎	61,900	3.8%	3.6%	4.0%	60,600	3.9%	3.7%	4.1%
西新宿三井ビルディング	41,400	4.0%	3.6%	4.2%	41,400	4.1%	3.7%	4.3%
中野坂上サンブライトツイン	30,400	4.1%	3.7%	4.3%	30,100	4.2%	3.8%	4.4%
三菱重工ビル	45,500	3.6%	3.5%	3.8%	44,800	3.7%	3.6%	3.9%
N B F 豊洲キャナルフロント	33,500	4.3%	4.1%	4.5%	34,200	4.4%	4.2%	4.6%
芝 N B F タワー	28,200	3.9%	4.1%	4.1%	27,500	4.0%	4.2%	4.2%
N B F ブラチナタワー	57,600	3.9%	4.1%	4.0%	56,700	4.0%	4.2%	4.1%
N B F 南青山ビル	17,600	3.6%	3.3%	3.8%	17,200	3.7%	3.4%	3.9%
N B F コモディオ汐留	31,700	3.9%	3.7%	4.1%	30,800	4.0%	3.8%	4.2%
N B F 豊洲ガーデンフロント	28,000	4.3%	4.1%	4.5%	27,900	4.4%	4.2%	4.6%
虎ノ門琴平タワー	32,000	3.7%	3.6%	4.2%	31,200	3.8%	3.7%	4.3%
中目黒 G T タワー	20,600	4.1%	4.2%	4.3%	20,300	4.2%	4.3%	4.4%
セレスティン芝三井ビルディング	24,600	4.0%	3.8%	4.2%	23,700	4.1%	3.9%	4.3%
N B F 御茶ノ水ビル	12,500	3.7%	3.5%	3.9%	12,200	3.8%	3.6%	4.0%
N B F 渋谷ガーデンフロント	27,100	3.6%	3.8%	3.8%	26,400	3.7%	3.9%	3.9%
N B F 銀座通りビル	15,600	3.5%	3.2%	3.6%	15,200	3.6%	3.3%	3.7%
新宿三井ビルディング二号館	16,600	4.0%	4.1%	4.1%	16,200	4.1%	4.2%	4.2%
G S K ビル	17,000	4.3%	4.4%	4.5%	17,400	4.4%	4.5%	4.6%
リバーシティ M - S Q U A R E	15,200	4.3%	4.2%	4.5%	15,000	4.4%	4.3%	4.6%
N B F 虎ノ門ビル	16,100	3.7%	3.5%	3.9%	16,000	3.8%	3.6%	4.0%
興和西新橋ビル B 棟	13,900	3.8%	3.9%	3.9%	13,600	3.9%	4.0%	4.0%

(注1) N B F 新川ビルは西館・東館・住宅棟からなっており、各数値を記載しています。  
(注2) N B F 神田須田町ビルの第27期末鑑定評価額は、取得決定時の鑑定評価書の数値を記載しています。(価格時点：2014年12月31日)  
(注3) 神宮前 M - S Q U A R E については、定期借地権付建物であり、CR欄記載数値は、有期還元法インフラ式における割引率を記載しています。  
また、DR欄記載数値は、1年目から10年目の期間中における割引率を、TCR欄記載数値は、転売時割引率（11年目以降から借地契約満了時点）をそれぞれ記載しています。

物件名	第28期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法			第27期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法		
		CR	DR	TCR		CR	DR	TCR
N B F 新川ビル (注1) (西館)	13,690	4.5%	4.4%	4.7%	13,510	4.6%	4.5%	4.8%
(東館)		4.6%	4.4%	4.8%		4.7%	4.5%	4.9%
(住宅棟)		4.9%	4.7%	5.1%		5.0%	4.8%	5.2%
新橋 M - S Q U A R E	13,200	3.6%	3.4%	3.8%	12,900	3.7%	3.5%	3.9%
N B F 上野ビル	8,790	4.2%	4.0%	4.4%	8,590	4.3%	4.1%	4.5%
N B F A L L I A N C E	11,400	3.6%	3.4%	3.8%	11,300	3.7%	3.5%	3.9%
四谷メディカルビル	7,350	4.4%	4.2%	4.6%	7,420	4.5%	4.3%	4.7%
N B F 池袋イースト	9,520	4.6%	4.4%	4.8%	9,330	4.7%	4.5%	4.9%
東五反田スクエア	7,890	4.0%	3.8%	4.2%	7,950	4.1%	3.9%	4.3%
N B F 渋谷イースト	6,420	3.9%	3.7%	4.1%	6,190	4.0%	3.8%	4.2%
N B F 芝公園ビル	7,600	4.3%	4.1%	4.5%	7,600	4.4%	4.2%	4.6%
N B F 高輪ビル	6,990	4.7%	4.9%	4.9%	6,830	4.8%	5.0%	5.0%
N B F 赤坂山王スクエア	6,220	3.8%	3.5%	4.0%	6,410	3.9%	3.6%	4.1%
N B F 芝公園大門通りビル	4,180	4.1%	3.9%	4.3%	4,180	4.2%	4.0%	4.4%
N B F 神田須田町ビル (注2)	7,350	3.9%	3.7%	4.1%	7,300	4.0%	3.8%	4.2%
住友電設ビル	5,590	4.4%	4.6%	4.6%	5,430	4.5%	4.7%	4.7%
N B F 東銀座スクエア	6,980	4.1%	3.9%	4.3%	7,100	4.2%	4.0%	4.4%
パナソニック東京汐留ビル	5,700	3.7%	3.5%	3.9%	5,550	3.8%	3.6%	4.0%
N B F 小川町ビルディング	5,580	4.0%	3.8%	4.2%	5,520	4.1%	3.9%	4.3%
日本橋兜町 M - S Q U A R E	5,180	3.9%	3.7%	4.1%	5,130	4.0%	3.8%	4.2%
N B F 池袋タワー	5,250	4.5%	4.3%	4.7%	5,120	4.6%	4.4%	4.8%
N B F 池袋シティビル	4,910	4.4%	4.2%	4.6%	4,830	4.5%	4.3%	4.7%
龍角散ビル	4,360	4.4%	4.2%	4.6%	4,260	4.5%	4.3%	4.7%
神宮前 M - S Q U A R E (注3)	3,740	4.0%	3.8%	4.3%	3,720	4.1%	3.9%	4.4%
<b>東京23区計 (45物件)</b>	<b>876,090</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>864,170</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

# 15 鑑定レート一覧（2/2）（東京周辺都市部・地方都市部）

## ■ 東京周辺都市部

物件名	第28期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法	D C F 法		第27期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法	D C F 法	
		C R	D R	T C R		C R	D R	T C R
調布サウスゲートビル	9,840	5.1%	4.9%	5.3%	9,760	5.2%	5.0%	5.4%
新川崎三井ビルディング	21,400	5.2%	5.0%	5.4%	21,100	5.3%	5.1%	5.5%
横浜 S Tビル	14,500	4.5%	4.6%	4.7%	14,200	4.6%	4.7%	4.8%
パレール三井ビルディング	3,680	5.0%	4.8%	5.2%	3,620	5.1%	4.9%	5.3%
N B F 厚木ビル	2,110	5.7%	5.5%	5.9%	2,080	5.8%	5.6%	6.0%
つくば三井ビルディング	7,390	5.7%	5.5%	5.9%	7,290	5.8%	5.6%	6.0%
N B F 宇都宮ビル	2,050	5.9%	5.7%	6.1%	2,220	6.0%	5.8%	6.2%
シーノ大宮ノースウイング	18,900	4.9%	5.0%	5.1%	19,700	5.0%	5.1%	5.2%
N B F 浦和ビル	2,020	5.2%	5.0%	5.4%	1,880	5.3%	5.1%	5.5%
N B F 新浦安タワー	9,960	4.8%	4.6%	5.0%	9,960	4.9%	4.7%	5.1%
N B F 松戸ビル	2,240	5.3%	5.3%	5.5%	2,200	5.4%	5.4%	5.6%
<b>東京周辺都市部計（11物件）</b>	<b>94,090</b>	-	-	-	<b>94,010</b>	-	-	-

## ■ 地方都市部

物件名	第28期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法	D C F 法		第27期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法	D C F 法	
		C R	D R	T C R		C R	D R	T C R
札幌エルプラザ	6,760	5.2%	5.3%	5.4%	6,760	5.3%	5.4%	5.5%
N B F 札幌南二条ビル	1,310	5.7%	5.5%	5.8%	1,300	5.8%	5.6%	5.9%
N B F 仙台本町ビル	2,840	5.5%	5.3%	5.7%	2,800	5.6%	5.4%	5.8%
N B F ユニックスビル	3,370	6.3%	6.3%	6.5%	3,350	6.4%	6.4%	6.6%
N B F 新潟テレコムビル	2,950	6.1%	5.9%	6.3%	2,950	6.2%	6.0%	6.4%
三井住友銀行名古屋ビル	15,900	4.7%	4.5%	4.9%	15,600	4.8%	4.6%	5.0%
N B F 名古屋広小路ビル	6,950	4.7%	4.5%	4.9%	6,840	4.8%	4.6%	5.0%
アクア堂島 N B F タワー	16,800	4.3%	4.1%	4.5%	16,600	4.4%	4.2%	4.6%
中之島セントラルタワー	16,100	4.3%	4.4%	4.5%	15,800	4.4%	4.5%	4.6%
信濃橋三井ビルディング	14,000	5.2%	5.0%	5.4%	13,900	5.3%	5.1%	5.5%
堺筋本町センタービル	12,600	4.7%	4.5%	4.9%	12,400	4.8%	4.6%	5.0%
サンマリオン N B F タワー	6,930	5.1%	5.2%	5.3%	6,940	5.2%	5.3%	5.4%
アクア堂島東館	1,420	4.7%	4.5%	4.9%	1,410	4.8%	4.6%	5.0%
N B F 広島立町ビル	2,360	5.8%	5.9%	6.0%	2,330	5.9%	6.0%	6.1%
広島袋町ビルディング	2,270	5.7%	5.8%	5.9%	2,230	5.8%	5.9%	6.0%
N B F 松山日銀前ビル	3,600	6.1%	6.0%	6.3%	3,550	6.2%	6.1%	6.4%
博多祇園 M - S Q U A R E	8,920	5.2%	5.1%	5.4%	8,830	5.3%	5.2%	5.5%
N B F 熊本ビル	3,850	6.1%	6.0%	6.3%	3,790	6.2%	6.1%	6.4%
<b>地方都市部計（18物件）</b>	<b>128,930</b>	-	-	-	<b>127,380</b>	-	-	-

<b>合計（74物件）</b>	<b>1,099,110</b>	-	-	-	<b>1,085,560</b>	-	-	-
-----------------	------------------	---	---	---	------------------	---	---	---

# 16 個別物件の収益状況 (1/3) (東京23区)

## ■ 東京23区

(単位:百万円)

科目	NBF大崎ビル (注1)	NBF 日比谷ビル	グートシティ大崎	西新宿三井 ビルディング	中野坂上 サンプレイサイン	三菱重工ビル (注1)	NBF豊洲 キャナルフロント	芝NBFタワー	NBF プラチナタワー	NBF 南青山ビル	NBF コモディイアビル	NBF豊洲 ガーデンフロント	虎ノ門 翠平タワー	中目黒 G.T.タワー	セレスティン 芝三井 ビルディング	NBF 御茶ノ水ビル	NBF渋谷 ガーデンフロント (注1)	NBF 銀座通りビル (注1)	新宿三井 ビルディング 二号楼	G.S.K.ビル (注1)	リバーシティ M-SQUARE	NBF虎ノ門ビル	興和西新宿ビル B棟 (注1)
<b>不動産賃貸事業収益</b>		<b>1,319</b>	<b>1,826</b>	<b>1,039</b>	<b>1,004</b>		<b>924</b>	<b>982</b>	<b>1,457</b>	<b>414</b>	<b>685</b>	<b>808</b>	<b>848</b>	<b>822</b>	<b>707</b>	<b>210</b>			<b>543</b>		<b>612</b>	<b>440</b>	
不動産賃貸収入		1,204	1,602	1,006	950		810	923	1,370	378	632	723	803	717	667	184			496		571	406	
その他賃貸事業収入		115	223	32	53		114	59	87	35	52	84	44	104	39	25			47		40	33	
<b>不動産賃貸事業費用</b>		<b>781</b>	<b>1,000</b>	<b>631</b>	<b>651</b>		<b>600</b>	<b>639</b>	<b>634</b>	<b>236</b>	<b>337</b>	<b>414</b>	<b>496</b>	<b>599</b>	<b>340</b>	<b>179</b>			<b>347</b>		<b>325</b>	<b>204</b>	
公租公課		309	169	135	125		72	54	86	85	57	55	36	92	70	21			68		53	70	
諸経費		330	490	230	328		272	306	296	105	144	195	303	250	160	50			132		147	93	
水道光熱費		116	94	-	50		141	66	105	39	50	90	60	65	62	19			40		42	27	
建物管理委託費		132	366	207	181		80	88	103	37	52	64	93	164	87	19			55		72	31	
オフィスマネジメントフィー		56	3	3	42		42	45	71	18	32	38	3	3	3	9			24		28	21	
修繕費		12	17	17	48		3	14	10	7	0	0	5	13	5	0			5		-	11	
借地借家料		-	-	-	-		-	87	-	-	-	-	138	-	-	-			-		-	-	
信託報酬		1	-	-	2		0	0	0	-	0	-	-	-	-	-			1		-	0	
保険料		1	0	0	0		1	1	1	0	0	0	0	0	0	0			0		0	0	
その他諸経費		9	8	1	1		2	2	2	2	5	1	0	3	1	1			3		2	1	
減価償却費		141	340	266	197		255	278	252	46	135	163	156	257	109	107			146		125	40	
<b>不動産賃貸事業利益</b>	<b>990</b>	<b>538</b>	<b>825</b>	<b>407</b>	<b>352</b>	<b>604</b>	<b>323</b>	<b>342</b>	<b>822</b>	<b>178</b>	<b>348</b>	<b>393</b>	<b>351</b>	<b>222</b>	<b>366</b>	<b>31</b>	<b>397</b>	<b>263</b>	<b>195</b>	<b>355</b>	<b>286</b>	<b>235</b>	<b>110</b>
<b>減価償却費控除前事業利益 (NOI)</b>	<b>1,424</b>	<b>679</b>	<b>1,165</b>	<b>673</b>	<b>550</b>	<b>765</b>	<b>578</b>	<b>620</b>	<b>1,074</b>	<b>224</b>	<b>483</b>	<b>557</b>	<b>508</b>	<b>479</b>	<b>475</b>	<b>138</b>	<b>508</b>	<b>269</b>	<b>342</b>	<b>479</b>	<b>411</b>	<b>276</b>	<b>208</b>

(単位:百万円)

科目	NBF新川ビル (注1)	新橋 M-SQUARE	NBF上野ビル	NBF ALLIANCE	四谷メヂカルビル	NBF 池袋イースト	東五反田スクエア	NBF 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 須田ビル (注2)	住友電設ビル (注1)	NBF 東銀座スクエア	パナソニック 東京汐留ビル (注1)	NBF小川町 ビルディング	日本橋兜町 M-SQUARE (注1)	NBF池袋タワー	NBF 池袋シティビル	龍角散ビル	神宮前 M-SQUARE	東京23区計 (45物件)
<b>不動産賃貸事業収益</b>		<b>352</b>	<b>240</b>	<b>265</b>	<b>197</b>	<b>398</b>	<b>188</b>	<b>165</b>	<b>267</b>	<b>255</b>	<b>173</b>	<b>130</b>	-		<b>203</b>		<b>165</b>		<b>190</b>	<b>169</b>	<b>183</b>	<b>342</b>	<b>24,436</b>
不動産賃貸収入		333	215	249	183	357	183	152	206	228	155	116	-		180		162		170	152	167	319	22,491
その他賃貸事業収入		19	25	16	14	41	4	12	61	26	17	13	-		22		3		19	17	15	22	1,945
<b>不動産賃貸事業費用</b>		<b>140</b>	<b>205</b>	<b>92</b>	<b>138</b>	<b>215</b>	<b>139</b>	<b>126</b>	<b>136</b>	<b>137</b>	<b>101</b>	<b>57</b>	-		<b>104</b>		<b>98</b>		<b>99</b>	<b>77</b>	<b>97</b>	<b>289</b>	<b>13,452</b>
公租公課		34	22	26	24	23	21	17	24	24	32	11	-		16		19		14	14	20	13	2,498
諸経費		50	74	45	53	120	44	83	58	64	45	28	-		51		53		45	38	44	204	5,964
水道光熱費		15	22	13	16	34	-	13	21	27	13	8	-		17		-		14	14	16	19	1,672
建物管理委託費		16	35	12	28	34	38	14	17	18	14	9	-		19		34		18	13	16	19	2,479
オフィスマネジメントフィー		17	10	12	3	19	3	7	12	11	7	6	-		9		3		9	8	8	12	893
修繕費		-	-	0	0	29	0	31	4	3	2	2	-		1		14		1	0	1	0	337
借地借家料		-	-	-	-	-	-	-	-	-	4	-	-		-		-		-	-	-	143	401
信託報酬		-	-	0	0	-	-	-	-	1	0	0	-		1		-		0	0	-	-	23
保険料		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-		0		0		0	0	0	0	24
その他諸経費		0	4	5	2	2	2	15	2	1	2	0	-		2		0		1	0	0	8	132
減価償却費		55	109	20	60	72	73	25	53	48	22	17	-		37		24		40	24	31	71	4,989
<b>不動産賃貸事業利益</b>	<b>165</b>	<b>211</b>	<b>35</b>	<b>173</b>	<b>59</b>	<b>182</b>	<b>49</b>	<b>39</b>	<b>130</b>	<b>118</b>	<b>72</b>	<b>72</b>	-	<b>88</b>	<b>98</b>	<b>80</b>	<b>66</b>	<b>72</b>	<b>90</b>	<b>92</b>	<b>86</b>	<b>52</b>	<b>10,984</b>
<b>減価償却費控除前事業利益 (NOI)</b>	<b>314</b>	<b>267</b>	<b>144</b>	<b>193</b>	<b>119</b>	<b>254</b>	<b>123</b>	<b>64</b>	<b>184</b>	<b>166</b>	<b>95</b>	<b>90</b>	-	<b>123</b>	<b>135</b>	<b>111</b>	<b>91</b>	<b>105</b>	<b>130</b>	<b>117</b>	<b>118</b>	<b>124</b>	<b>15,973</b>



# 16 個別物件の収益状況（2/3）（東京周辺都市部）

## ■ 東京周辺都市部

(単位:百万円)

科目	調布サウスゲートビル (注1)	新川崎三井 ビルディング	横浜STビル	ハルール三井 ビルディング	NBF厚木ビル	つくば三井ビルディング	NBF宇都宮ビル	シーノ大宮 ノースウイング	NBF浦和ビル	NBF新浦安タワー	NBF松戸ビル	東京周辺都市部計 (11物件)
<b>不動産賃貸事業収益</b>		<b>1,094</b>	<b>635</b>	<b>279</b>	<b>117</b>	<b>432</b>	<b>137</b>	<b>668</b>	<b>100</b>	<b>476</b>	<b>126</b>	<b>4,480</b>
不動産賃貸収入		990	577	265	102	386	114	588	84	409	107	4,017
その他賃貸事業収入		103	57	14	15	45	22	80	15	66	19	463
<b>不動産賃貸事業費用</b>		<b>676</b>	<b>375</b>	<b>167</b>	<b>68</b>	<b>360</b>	<b>82</b>	<b>353</b>	<b>45</b>	<b>367</b>	<b>82</b>	<b>2,834</b>
公租公課		89	53	26	7	27	8	48	6	41	7	343
諸経費		358	183	111	37	206	44	163	23	228	51	1,525
水道光熱費		128	67	43	10	76	16	57	9	78	14	543
建物管理委託費		134	61	50	16	47	16	52	7	91	12	544
オフィスマネジメントフィー		59	34	3	5	18	6	32	4	20	5	209
修繕費		32	14	6	3	54	2	10	-	31	17	174
借地借家料		-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0
信託報酬		-	1	-	-	1	-	-	-	-	-	2
保険料		1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6
その他諸経費		2	3	7	1	6	2	9	2	6	0	45
減価償却費		228	138	30	23	127	29	140	15	97	23	964
<b>不動産賃貸事業利益</b>	<b>156</b>	<b>418</b>	<b>259</b>	<b>111</b>	<b>49</b>	<b>71</b>	<b>54</b>	<b>315</b>	<b>54</b>	<b>109</b>	<b>44</b>	<b>1,646</b>
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	<b>268</b>	<b>647</b>	<b>397</b>	<b>141</b>	<b>73</b>	<b>198</b>	<b>83</b>	<b>456</b>	<b>69</b>	<b>206</b>	<b>68</b>	<b>2,611</b>

# 16 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 新潟テレビビル	三井住友銀行 名古屋ビル	NBF名古屋 広小路ビル	アクア室島 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	サンマリアン NBFタワー	アクア室島栄路	NBF 広島立町ビル
<b>不動産賃貸事業収益</b>	<b>297</b>	<b>100</b>	<b>153</b>	<b>285</b>	<b>197</b>	<b>655</b>	<b>247</b>	<b>616</b>	<b>592</b>	<b>571</b>	<b>539</b>	<b>350</b>	<b>82</b>	<b>132</b>
不動産賃貸収入	243	86	126	230	174	573	219	541	524	472	476	301	64	113
その他賃貸事業収入	53	13	26	55	23	81	27	75	67	99	63	49	17	19
<b>不動産賃貸事業費用</b>	<b>165</b>	<b>64</b>	<b>96</b>	<b>164</b>	<b>126</b>	<b>304</b>	<b>155</b>	<b>424</b>	<b>332</b>	<b>303</b>	<b>289</b>	<b>234</b>	<b>55</b>	<b>78</b>
公租公課	18	11	15	20	18	61	25	73	53	55	61	34	10	13
諸経費	91	34	41	105	73	152	55	193	131	145	157	110	30	35
水道光熱費	37	13	16	38	24	51	23	64	43	54	49	40	10	11
建物管理委託費	35	13	16	34	24	65	18	57	55	69	66	42	14	16
オフィスマネジメントフィー	13	4	6	13	9	30	11	27	27	3	24	15	3	6
修繕費	3	-	0	15	12	1	0	37	0	14	10	7	0	0
借地借家料	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
信託報酬	-	0	0	0	1	0	-	0	-	-	0	0	0	-
保険料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他諸経費	0	1	1	1	0	1	2	5	2	3	5	2	0	0
減価償却費	55	18	39	38	34	91	73	157	146	102	70	90	14	29
<b>不動産賃貸事業利益</b>	<b>131</b>	<b>36</b>	<b>57</b>	<b>121</b>	<b>71</b>	<b>350</b>	<b>91</b>	<b>192</b>	<b>259</b>	<b>268</b>	<b>250</b>	<b>115</b>	<b>26</b>	<b>53</b>
<b>減価償却費控除前事業利益 (NOI)</b>	<b>187</b>	<b>55</b>	<b>96</b>	<b>159</b>	<b>106</b>	<b>441</b>	<b>165</b>	<b>350</b>	<b>406</b>	<b>371</b>	<b>320</b>	<b>205</b>	<b>41</b>	<b>83</b>

(単位:百万円)

科目	広島袋町 ビルディング	NBF松山 白銀前ビル	博多紙園 M-SQUARE	NBF熊本ビル	地方都市部計 (18物件)	合計 (74物件)
<b>不動産賃貸事業収益</b>	<b>100</b>	<b>153</b>	<b>413</b>	<b>185</b>	<b>5,675</b>	<b>34,593</b>
不動産賃貸収入	91	135	346	167	4,887	31,396
その他賃貸事業収入	9	17	67	18	787	3,196
<b>不動産賃貸事業費用</b>	<b>56</b>	<b>88</b>	<b>233</b>	<b>109</b>	<b>3,283</b>	<b>19,570</b>
公租公課	7	8	23	10	523	3,365
諸経費	22	39	107	42	1,569	9,060
水道光熱費	8	11	43	14	557	2,773
建物管理委託費	7	18	34	18	610	3,634
オフィスマネジメントフィー	4	7	19	8	238	1,340
修繕費	0	0	6	0	113	625
借地借家料	-	-	-	-	0	401
信託報酬	-	-	-	-	6	32
保険料	0	0	0	0	8	39
その他諸経費	0	0	2	0	35	213
減価償却費	26	41	102	56	1,190	7,145
<b>不動産賃貸事業利益</b>	<b>43</b>	<b>65</b>	<b>179</b>	<b>75</b>	<b>2,391</b>	<b>15,022</b>
<b>減価償却費控除前事業利益 (NOI)</b>	<b>70</b>	<b>106</b>	<b>282</b>	<b>131</b>	<b>3,582</b>	<b>22,167</b>

(注1) 不動産賃貸事業利益及びNOIの記載のみであることの説明

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

(注2) NBF神田須田町ビルは2015年6月30日に取得していますが、当期の収益計上はありませんので「-」で表示しています。

# 17 営業成績及び財産状況の推移

項 目		第24期	第25期	第26期	第27期	第28期
		2013年6月期	2013年12月期	2014年6月期	2014年12月期	2015年6月期
営業収益	百万円	35,719	37,134	36,561	34,806	34,593
不動産賃貸収入等	百万円	33,622	34,844	34,659	34,806	34,593
不動産等売却益	百万円	2,097	2,289	1,902	-	-
賃貸NOI (注2)	百万円	22,035	22,864	22,482	22,219	22,167
税引前当期純利益	百万円	12,942	13,277	12,772	10,847	10,996
当期純利益	百万円	12,941	13,276	12,771	10,846	10,995
FFO (注3)	百万円	17,542	18,202	17,945	18,009	18,140
AFFO (注4)	百万円	15,838	16,222	16,299	15,680	15,484
減価償却費	百万円	6,697	6,929	7,077	7,163	7,145
不動産等売却損	百万円	-	286	-	-	-
資本的支出額	百万円	1,703	1,980	1,646	2,329	2,655
総資産額	百万円	1,047,991	1,022,811	1,040,572	1,022,951	1,022,385
有利子負債	百万円	473,250	447,875	448,500	428,125	428,750
純資産額	百万円	517,584	519,198	534,820	534,156	534,306
分配総額	百万円	11,662	11,964	11,510	10,845	10,995
発行済投資口数 (期末)	口	692,000	692,000	1,412,000	1,412,000	1,412,000
1口当たり純資産額 (注8)	円	747,954	750,286	378,768	378,297	378,403
1口当たり分配金 (注8)	円	16,854	17,290	8,152	7,681	7,787
1口当たりFFO (注5,8)	円	25,714	26,304	12,818	12,754	12,847
1口当たりNAV (注6,8)	円	801,780	814,865	421,123	430,707	444,359
総資産経常利益率 (注1)	%	1.33 (2.66)	1.28 (2.56)	1.24 (2.48)	1.05 (2.10)	1.08 (2.15)
自己資本当期純利益率 (注1)	%	2.69 (5.37)	2.56 (5.12)	2.42 (4.85)	2.03 (4.06)	2.06 (4.12)
LTV (総資産有利子負債比率)	%	45.2	43.8	43.1	41.9	41.9
DSCR (注7)	倍	6.8	6.9	7.1	7.6	8.2
配当性向	%	90.1	90.1	90.1	99.9	99.9
当期運用日数	日	181	184	181	184	181
投資物件数 (期末)	件	74	71	73	73	74
テナント数 (期末)	件	1,524	1,481	1,546	1,568	1,579
総賃貸可能面積 (期末)	m <sup>2</sup>	1,055,729	1,038,549	1,074,857	1,074,771	1,079,185
期中平均稼働率	%	97.8	97.1	97.0	97.6	97.9

(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

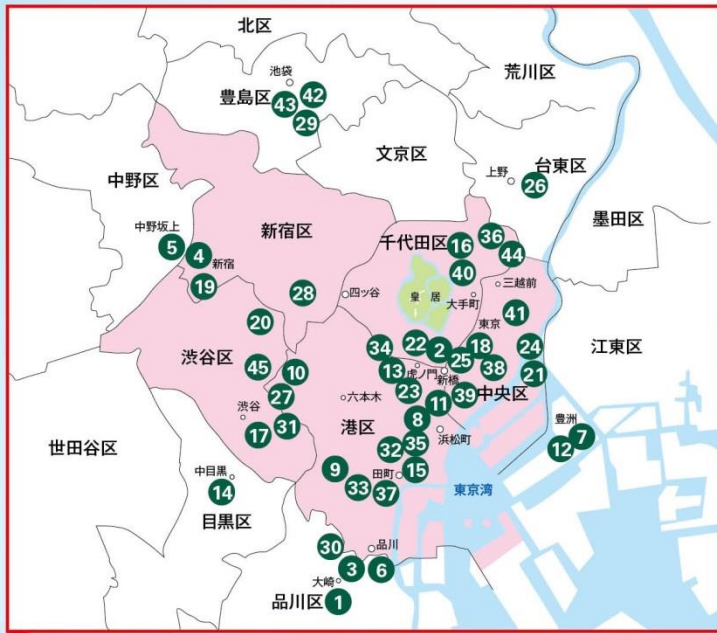
(注5) 1口当たりFFO = FFO / 期中平均投資口数

(注6) 1口当たりNAV = (出資総額 + 圧縮積立金累計 + 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

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

# 18 ポートフォリオマップ



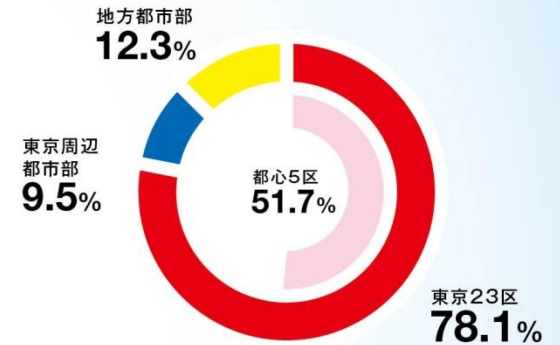
東京23区

45 物件 8,441 億円

取得価格(累計)

74 物件 1兆803 億円

エリア分布



地方都市部

18 物件 1,331 億円

東京周辺都市部

11 物件 1,030 億円





# 19 物件一覧 (1/4) (東京23区)

## 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 中野坂上サンブライトツイン



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

## ⑨ 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

## ⑬ 虎ノ門琴平タワー



所在地 東京都港区虎ノ門一丁目2番8号  
地積 2,291.42㎡  
延床面積 29,353.21㎡  
階数 地下3階付26階建  
建設時期 平成16年11月13日

## ⑰ 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3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

## 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

## ③ 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

## ⑩ 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

## ⑭ 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 3,408.79㎡  
階数 地下1階付10階建  
建設時期 平成2年6月12日  
平成9年9月30日増築

## ④ 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 42,509.31㎡  
延床面積 287,349.75㎡  
階数 地下4階付24階建  
建設時期 平成11年1月6日

## ⑦ 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

## ⑪ 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㎡  
(仮換地指定通知上の表示)  
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

## ⑯ 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 7,679.46㎡  
延床面積 59,918.71㎡  
階数 地下2階付地上17階建  
建設時期 平成14年4月1日

## ⑰ 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 2,960.64㎡  
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

## 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 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

## ⑫ 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

## ⑮ NBF御茶ノ水ビル



所在地 東京都千代田区神田駿河台四丁目3番11、31、32、34、35、36  
地積 1,767.94㎡  
延床面積 9,258.36㎡  
階数 地下1階付11階建  
建設時期 平成21年3月26日

## ⑳ 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 4,670.96㎡  
延床面積 29,137.86㎡  
階数 地下4階付18階建  
建設時期 平成2年11月28日  
平成4年12月1日増築

# 19 物件一覧 (2/4) (東京23区)

## 21 リバーシティM-SQUARE



所在地 東京都中央区佃二丁目1番6号  
地積 4,808.71㎡  
延床面積 26,439.03㎡  
階数 地下1階付8階建  
建設時期 平成22年1月15日

## 25 新橋M-SQUARE



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

## 29 NBF池袋イースト



所在地 東京都豊島区東池袋三丁目4番3号  
地積 2,027.19㎡  
延床面積 15,727.15㎡  
階数 地下1階付14階建  
建設時期 平成5年2月16日

## 33 NBF高輪ビル



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

## 37 住友電設ビル



所在地 東京都港区三田三丁目12番15号  
地積 1,458.95㎡  
延床面積 9,185.13㎡  
階数 地下1階付12階建  
建設時期 平成3年6月27日

## 22 NBF虎ノ門ビル



所在地 東京都港区西新橋一丁目2番21号  
地積 1,804.45㎡  
延床面積 18,082.47㎡  
階数 地下5階付9階建  
建設時期 昭和38年4月17日  
昭和46年4月25日増築

## 26 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

## 30 東五反田スクエア



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

## 34 NBF赤坂山王スクエア



所在地 東京都港区赤坂二丁目2番12号  
地積 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

## 38 NBF東銀座スクエア



所在地 東京都中央区築地一丁目13番14号  
地積 940.09㎡  
延床面積 7,152.99㎡  
階数 地下1階付9階建  
建設時期 平成17年2月28日

## 23 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6年8月29日

## 27 NBF ALLIANCE



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

## 31 NBF渋谷イースト



所在地 東京都渋谷区渋谷三丁目3番5号  
地積 1,418.21㎡  
延床面積 7,615.76㎡  
階数 地下2階付8階建  
建設時期 平成4年1月31日

## 35 NBF芝公園大門通りビル



所在地 東京都港区芝公園一丁目8番12号  
地積 836.45㎡(敷地全体)  
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

## 39 パナソニック東京汐留ビル



所在地 東京都港区東新橋一丁目5番1号  
地積 約19,706㎡  
(借換地指定通知上の表示)  
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

## 24 NBF新川ビル



所在地 東京都中央区新川二丁目31番1号、31番7号、20番15号  
地積 東館およびメゾンニューリバー: 2,775.23㎡  
西館: 1,532.18㎡  
延床面積 東館およびメゾンニューリバー: 17,586.10㎡  
西館: 8,352.69㎡  
階数 東館およびメゾンニューリバー: 地下2階付15階建  
西館: 地下1階付10階建  
建設時期 平成1年11月30日

## 28 四谷メディカルビル



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

## 32 NBF芝公園ビル



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8月17日

## 36 NBF神田須田町ビル



所在地 東京都千代田区神田須田町二丁目3番1号  
地積 730.71㎡  
延床面積 5,930.20㎡  
階数 9階建  
建設時期 平成25年7月30日

## 40 NBF小川町ビルディング



所在地 東京都千代田区神田小川町一丁目3番1号  
地積 1,114.85㎡  
延床面積 8,350.32㎡  
階数 地下1階付10階建  
建設時期 昭和61年10月27日



# 19 物件一覧 (3/4) (東京23区) (東京周辺都市部)

## 41 日本橋兜町M-SQUARE



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

## 45 神宮前M-SQUARE



所在地 東京都渋谷区神宮前一丁目4番16号  
地積 2,543.35㎡  
延床面積 10,123.45㎡  
階数 地下1階付10階建  
建設時期 平成21年2月27日

## 46 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

## 50 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

## 54 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

## 42 NBF池袋タワー



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

## 47 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

## 51 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

## 55 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

## 43 NBF池袋シティビル



所在地 東京都豊島区東池袋一丁目17番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

## 48 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

## 52 NBF宇都宮ビル



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

## 56 NBF神戸ビル



所在地 千葉県松戸市本町18番4号  
地積 1,064.25㎡  
延床面積 6,396.17㎡  
階数 8階建  
建設時期 平成4年8月6日

## 44 龍角散ビル



所在地 東京都千代田区東神田二丁目5番12号  
地積 1,545.95㎡  
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

## 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8番地  
地積 5,673.25㎡  
延床面積 50,934.97㎡  
階数 地下1階付22階建  
建設時期 平成2年10月16日

## 53 シーノ大宮ノースウイング



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

# 19 物件一覧 (4/4) (地方都市部)

## ⑤⑦ 札幌エルプラザ



所在地 北海道札幌市中央区北八条西三丁目28番  
地積 4,937.44㎡  
延床面積 32,601.54㎡  
階数 地下2階付13階建  
建設時期 平成15年3月7日

## ⑤⑧ NBF新潟テレコムビル



所在地 新潟県新潟市中央区万代四丁目4番27号  
地積 2,385.83㎡  
延床面積 14,146.71㎡  
階数 10階建  
建設時期 平成15年5月11日

## ⑤⑨ 中之島セントラルタワー



所在地 大阪府大阪市北区中之島二丁目2番7号  
地積 5,534.15㎡  
延床面積 70,775.57㎡  
階数 地下2階付28階建  
建設時期 平成17年8月2日

## ⑤⑩ アクア堂島東館 (※一審右のビル)



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763.71㎡  
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

## ⑤⑪ 博多祇園M-SQUARE



所在地 福岡県福岡市博多区冷泉町2番1号  
地積 3,384.08㎡  
延床面積 18,670.54㎡  
階数 10階建  
建設時期 平成21年6月25日

## ⑤⑫ NBF札幌南二条ビル



所在地 北海道札幌市中央区南二条西二丁目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

## ⑤⑬ 三井住友銀行名古屋ビル



所在地 愛知県名古屋市中区錦二丁目18番19号  
地積 3,181.60㎡  
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

## ⑤⑭ 信濃橋三井ビルディング



所在地 大阪府大阪市西区堀本町一丁目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

## ⑤⑮ NBF広島立町ビル



所在地 広島県広島市中区立町2番27号  
地積 1,013.35㎡  
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

## ⑤⑯ NBF熊本ビル



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

## ⑤⑰ NBF仙台本町ビル



所在地 宮城県仙台市青葉区本町二丁目16番10号  
地積 1,658.99㎡  
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

## ⑤⑱ NBF名古屋広小路ビル



所在地 愛知県名古屋市中区栄二丁目3番6号  
地積 1,683.76㎡  
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

## ⑤⑲ 堺筋本町センタービル



所在地 大阪府大阪市中央区本町二丁目1番6号  
地積 3,645.74㎡  
延床面積 32,989.71㎡  
階数 地下1階付16階建  
建設時期 平成3年5月22日

## ⑤⑳ 広島袋町ビルディング



所在地 広島県広島市中区袋町5番25号  
地積 2,039.20㎡  
延床面積 16,411.08㎡  
階数 14階建  
建設時期 平成14年1月30日

## ⑤㉑ NBFユニックスビル



所在地 福島県福島市栄町一丁目6番8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

## ⑤㉒ アクア堂島NBFタワー (※一審右の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)

## ⑤㉓ サンマリオンNBFタワー



所在地 大阪府大阪市中央区南本町二丁目6番12号  
地積 2,150.36㎡  
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

## ⑤㉔ NBF松山日銀前ビル



所在地 愛媛県松山市三番町四丁目9番6  
地積 1,136.19㎡  
延床面積 9,266.82㎡  
階数 地下2階付12階建  
建設時期 平成21年3月11日



本資料は情報提供を目的としたものであり、有価証券、商品又は取引についての投資の勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。日本ビルファンド投資法人の投資口又は投資法人債のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせください。本資料に提供している情報は、特に記載のない限り、金融商品取引法又は投資信託及び投資法人に関する法律に基づく開示書類又は資産運用報告ではありません。日本ビルファンド投資法人及び日本ビルファンドマネジメント株式会社は、本資料で提供している情報に関して万全を期しておりますが、日本ビルファンド投資法人又は日本ビルファンドマネジメント株式会社が作成した情報であるか又は第三者から受領した情報であるかを問わず、その情報の正確性、妥当性及び完全性を保証するものではありません。

本資料に記載された情報のうち、過去又は現在の事実に関するもの以外は、本資料の作成日（但し、本資料中に特段の記載がある場合は当該日）において入手可能な情報に基づいてなされた日本ビルファンド投資法人又は日本ビルファンドマネジメント株式会社がその仮定又は判断に基づいて行った将来の予想に関する記述です。将来の予想に関する記述は、本資料作成日における日本ビルファンド投資法人の投資方針、適用法令、市場環境、金利情勢、実務慣行その他の事実関係を前提としており、本資料作成日以降における事情の変更を反映又は考慮しておりません。将来の予想に関する記述は、明示的であるか否かを問わず、既知のリスクの不確実性又は未知のリスクその他の要因を内在しており、日本ビルファンド投資法人の実際の業績、経営結果、財務状況等はこれらと大幅に異なる可能性があります。

本資料の内容は、予告なしに変更又は廃止される場合があります。日本ビルファンド投資法人及び日本ビルファンドマネジメント株式会社は、本書の内容（将来の予想に関する記述を含みます。）を更新又は公表する義務を負いません。

日本ビルファンド投資法人及び日本ビルファンドマネジメント株式会社の事前の承諾なしに本資料に記載されている内容の複製・転用などを行うことを禁止します。

なお、本資料は日本の居住者が利用するために作成されたもので、その他の国の居住者を対象とするものではありません。