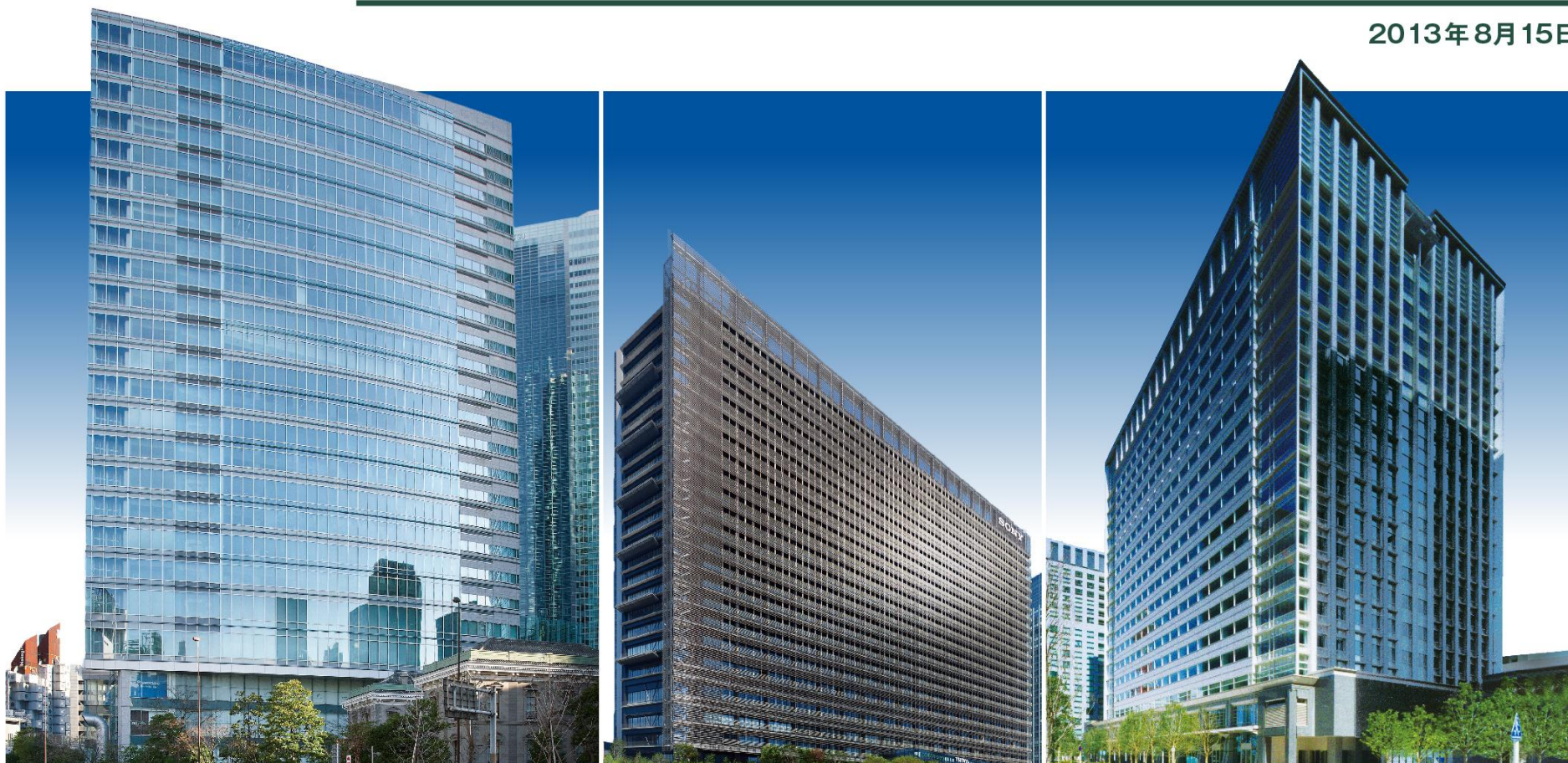


2013年6月期(第24期)決算 投資家説明資料

NBF
Nippon Building Fund

2013年8月15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 2013年6月期（第24期）決算 ハイライト（1/2）	5
2-1 2013年6月期（第24期）決算 ハイライト（2/2）	6
2-2 2013年6月期（第24期）決算 損益計算書（P/L）	7
2-3 2013年6月期（第24期）決算 貸借対照表（B/S）	8
2-4 2013年6月期（第24期）決算 財務の状況	9
2-5 2013年6月期（第24期）決算 継続鑑定評価	10
2-6 2013年12月期（第25期）業績予想	11

3. 運用実績と見通し

3-1 稼働率・退去率	13
3-2 不動産賃貸収入の推移	14
3-3 物件取得のトラックレコード	15
3-4 2013年6月期（第24期）の取得実績（1/2）	16
3-4 2013年6月期（第24期）の取得実績（2/2）	17
3-5 物件売却	18
3-6 財務運営（1/2）	19
3-6 財務運営（2/2）	20
（参考）1口当たり分配金の推移	21

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	23
4-1 ポートフォリオ戦略（2/3）規模	24
4-1 ポートフォリオ戦略（3/3）パイプライン	25
4-2 リーシング戦略	26
4-3 プロパティマネジメント戦略（1/2）体制・追加投資	27
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	28
4-4 財務運営（1/2）LTV・長期固定金利比率	29
4-4 財務運営（2/2）返済期限の分散	30
4-5 NBFの戦略（まとめ）	31

5. Appendix

1 オフィスビル賃貸マーケット動向（1/2）	33
1 オフィスビル賃貸マーケット動向（2/2）	34
2 不動産取得マーケット動向	35
3 投資口価格の推移	36
4 世界のリートランキング	37
5 NBFのトラックレコード	38
6 物件概要一覧（1/2）（東京都心部）	39
6 物件概要一覧（2/2）（東京周辺都市部・地方都市部）	40
7 ビル別入居・退去面積一覧（2013年1月1日～2013年6月30日）	41
8 築年数の状況	42
9 物件価格一覧（1/2）（東京都心部）	43
9 物件価格一覧（2/2）（東京周辺都市部・地方都市部）	44
10 鑑定レート一覧（1/2）（東京都心部）	45
10 鑑定レート一覧（2/2）（東京周辺都市部・地方都市部）	46
11 主要テナント上位10社（賃貸面積ベース）	47
12 テナント業種分布	48
13 リニューアル投資	49
14 CSイベント	50
15 財務運営の軌跡	51
16 借入金の調達先一覧	52
17 個別物件の収益状況（1/3）（東京都心部）	53
17 個別物件の収益状況（2/3）（東京周辺都市部）	54
17 個別物件の収益状況（3/3）（地方都市部）	55
18 投資主の状況	56
19 営業成績及び財産状況の推移	57
20 ポートフォリオマップ	58
21 物件一覧（1/4）（東京都心部）	59
21 物件一覧（2/4）（東京都心部）	60
21 物件一覧（3/4）（東京周辺都市部）	61
21 物件一覧（4/4）（地方都市部）	62

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

(2013年6月30日時点)

ポートフォリオのクオリティ	
東京都心部を中心に優良オフィスビルに重点投資	
東京都心部投資比率： 69.0% (取得価格ベース)	
高水準の稼働率	継続鑑定評価
稼働率： 97.8%	含み益率： 4.9%

財務基盤	
高水準の格付け	
R&I： AA (発行体格付)	S&P： A+ (長期会社格付)
Moody's： A2 (発行体格付)	
期限を分散した長期固定金利での調達	
長期固定金利比率： 94.7% 平均残存年数： 4.76年	

X

規模	
J-REIT最大の規模	
総資産	10,479億円
時価総額	7,944億円
保有物件数	74棟
総賃貸可能面積	105万㎡

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

【保有物件の前提】

第24期決算実績

新規8棟

(期末物件数：74棟)

第24期に取得した8棟

新橋M-SQUARE・三井住友銀行名古屋ビル・NBF大崎ビル・パナソニック東京汐留ビル
ゲートシティ大崎（追加取得分）・池袋イースト・渋谷ガーデンフロント（追加取得分）
及びセレスティン芝三井ビルディング

売却1棟

既存68棟

第24期に売却した1棟（持分）

第24期末に保有している74棟のうち、上記新規8棟及び売却1棟を除いた68棟

NBF日本橋室町センタービル（準共有持分50%）

第25期業績予想

新規8棟

(期末物件数：73棟)

第24期に取得した8棟

新橋M-SQUARE・三井住友銀行名古屋ビル・NBF大崎ビル・パナソニック東京汐留ビル
ゲートシティ大崎（追加取得分）・池袋イースト・渋谷ガーデンフロント（追加取得分）
及びセレスティン芝三井ビルディング

売却1棟

既存67棟

第24期及び第25期に売却した1棟

第24期末に保有している74棟のうち、上記新規8棟及び売却1棟を除いた67棟

NBF日本橋室町センタービル

2-1 2013年6月期（第24期）決算 ハイライト（1/2）

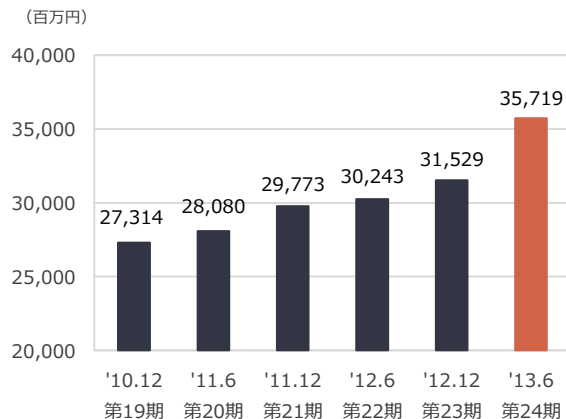
項目	2010/12期 (第19期)	2011/6期 (第20期)	2011/12期 (第21期)	2012/6期 (第22期)	2012/12期 (第23期)	2013/6期 (第24期)	前期比(%)
営業収益	27,314百万円	28,080百万円	29,773百万円	30,243百万円	31,529百万円	35,719百万円	+13.3%
(うち売却益)	—	—	—	—	—	(2,097百万円)	—
賃貸NOI	17,660百万円	18,663百万円	19,529百万円	19,857百万円	20,106百万円	22,035百万円	+9.6%
(NOI利回り*)	(4.87%)	(4.89%)	(4.90%)	(4.77%)	(4.68%)	(4.60%)	(-0.08%)
当期純利益	8,398百万円	8,757百万円	9,127百万円	9,489百万円	9,657百万円	12,941百万円	+34.0%
(うち売却損益)	—	—	(-197百万円)	—	—	(2,097百万円)	—
(圧縮積立金繰入額)	—	—	(334百万円)	—	—	(1,278百万円)	—
総資産（期末）	765,202百万円	823,705百万円	852,854百万円	871,140百万円	899,123百万円	1,047,991百万円	+16.6%
LTV（期末）	42.5%	42.6%	44.2%	42.9%	44.4%	45.2%	+0.8pt
1口当たり分配金	15,495円	15,138円	15,200円	15,480円	15,754円	16,854円	+7.0%
1口当たりNAV（期末）	798,026円	790,348円	797,073円	779,593円	779,327円	801,780円	+2.9%

発行済投資口数（期末）	542,000口	578,500口	578,500口	613,000口	613,000口	692,000口	+79,000口
-------------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

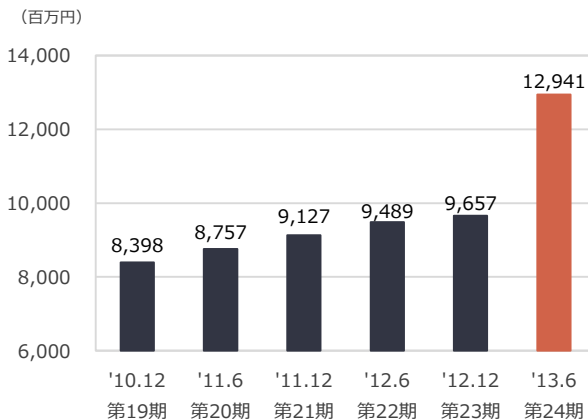
* NOI利回り= 期初保有物件のNOI÷期末簿価

2-1 2013年6月期（第24期）決算 ハイライト（2/2）

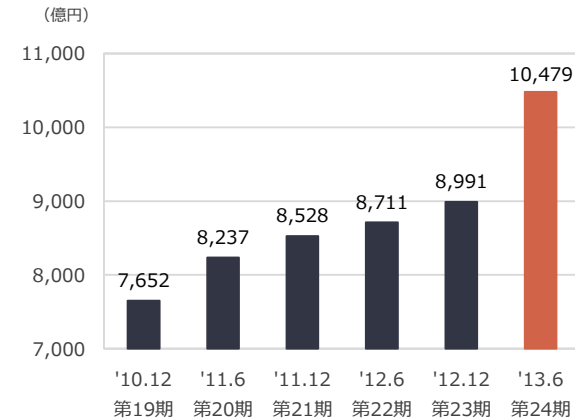
営業収益



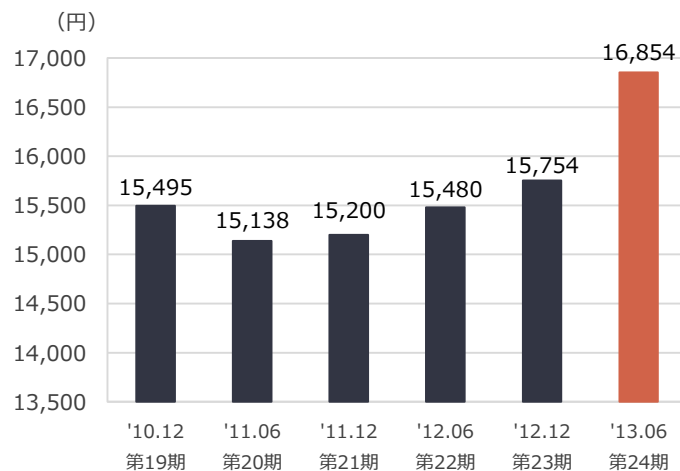
当期純利益



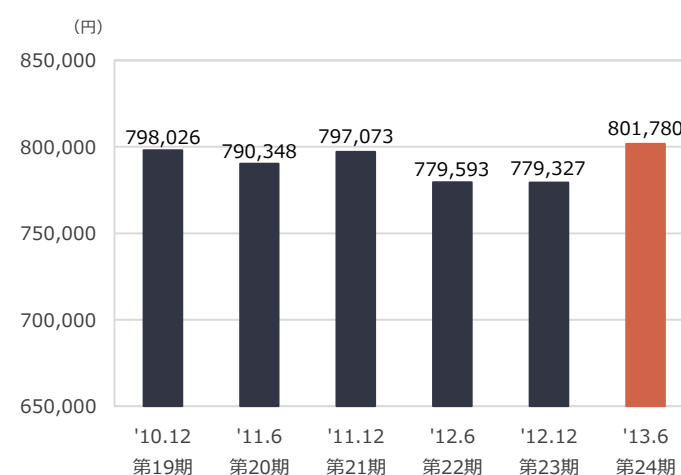
総資産（期末）



1口当たり分配金



1口当たりNAV（期末）



2-2 2013年6月期（第24期）決算 損益計算書（P/L）

■ 損益計算書（P/L）

（百万円）

科 目	2012年12月期 （第23期）	2013年6月期 （第24期）	前期比
営業収益	31,529	35,719	4,190
不動産賃貸事業収益 計	31,529	33,622	2,092
不動産賃貸収入	28,515	30,752	2,236
その他賃貸事業収入	3,013	2,870	-143
不動産等売却益	-	2,097	2,097
営業費用	18,909	19,904	994
不動産賃貸事業費用 計	17,613	18,284	670
不動産賃貸費用（減価償却費除く）	11,422	11,586	164
減価償却費	6,191	6,697	506
不動産賃貸利益 （賃貸NOI）	13,915	15,337	1,422
資産運用報酬	1,086	1,240	153
販売費及び一般管理費	208	378	170
営業利益	12,620	15,815	3,195
営業外損益	-2,962	-2,873	88
営業外収益	5	261	255
営業外費用	2,967	3,135	167
経常利益	9,658	12,942	3,283
特別損益	-	-	-
税引前当期純利益	9,658	12,942	3,283
法人税等合計	1	0	-0
当期純利益	9,657	12,941	3,284
圧縮積立金繰入額	-	1,278	1,278
分配金総額	9,657	11,662	2,005
1口当たり分配金（円）	15,754	16,854	1,100
稼働率（期末）（%）	97.6	97.8	0.2
期末発行済投資口数（口）	613,000	692,000	79,000

■ 前期比増減の主な要因

営業収益：	+ 4,190百万円
不動産賃貸収入	+ 2,236百万円
新規8棟・売却1棟	+ 2,686百万円
既存68棟	- 450百万円
その他賃貸事業収入	- 143百万円
付帯収益（季節要因）等	- 143百万円
不動産等売却益	+ 2,097百万円
NBF日本橋室町センタービル売却（準共有持分50%）	+ 2,097百万円
営業費用：	+ 994百万円
不動産賃貸事業費用	+ 670百万円
公租公課（2012年取得物件の費用化開始等）	+ 161百万円
建物管理委託費（新規物件取得等）	+ 132百万円
水道光熱費（季節要因等）	- 139百万円
その他諸経費（第23期災害備蓄品剥落等）	- 121百万円
減価償却費（新規物件取得等）	+ 506百万円
資産運用報酬（新規物件取得等）	+ 153百万円
販売費及び一般管理費（固定資産税評価見直しコンサルフィー等）	+ 170百万円
営業外損益：	+ 88百万円
営業外収益	+ 255百万円
固定資産税等還付金	+ 255百万円
営業外費用	+ 167百万円
支払金利	+ 84百万円
新投資口発行諸費用	+ 85百万円

2-3 2013年6月期（第24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	2012年12月期末 （第23期末）	2013年6月期末 （第24期末）	前期比
流動資産	38,188	42,513	4,325
現金及び預金	37,265	39,759	2,494
その他	923	2,753	1,830
固定資産	860,874	1,005,374	144,500
有形固定資産	819,688	963,515	143,826
無形固定資産	35,648	35,703	54
投資その他の資産	5,537	6,156	618
繰延資産	60	103	43
資産合計	899,123	1,047,991	148,868

負債及び純資産の部

（百万円）

科 目	2012年12月期末 （第23期末）	2013年6月期末 （第24期末）	前期比
流動負債	73,159	87,515	14,355
短期借入金	20,000	25,000	5,000
一年以内返済予定の長期借入金	42,750	41,750	-1,000
一年以内償還予定の投資法人債	-	10,000	10,000
その他	10,409	10,765	355
固定負債	379,958	442,891	62,933
投資法人債	60,000	60,000	-
長期借入金	276,875	336,500	59,625
預り敷金及び保証金等	43,083	46,391	3,308
負債合計	453,118	530,407	77,288
投資主資本	446,004	517,584	71,579
出資総額	436,013	504,308	68,295
剰余金	9,991	13,275	3,284
圧縮積立金	334	334	-
当期末処分利益	9,657	12,941	3,284
純資産合計	446,004	517,584	71,579
負債及び純資産合計	899,123	1,047,991	148,868

■ 前期比増減の主な要因

資産： + 148,868百万円

固定資産 + 144,500百万円

第24期物件取得等 + 160,820百万円

第24期物件売却等 - 11,998百万円

資本的支出 + 1,703百万円

減価償却累計額 - 6,697百万円

投資その他の資産 + 618百万円

負債： + 77,288百万円

有利子負債 + 73,625百万円

短期借入金 + 5,000百万円

長期借入金 + 58,625百万円

投資法人債 + 10,000百万円

純資産： + 71,579百万円

出資総額 + 68,295百万円

新投資口発行 + 68,295百万円

■ ファイナンスデータ

項目	2012年12月期 (第23期)	2013年6月期 (第24期)	前期比
LTV	44.4%	45.2%	+0.8pt
長期固定金利比率	95.0%	94.7%	-0.3pt
平均調達金利	1.44%	1.32%	-0.12pt
平均残存年数 (長期有利子負債)	4.20年	4.76年	+0.56年

■ 有利子負債残高

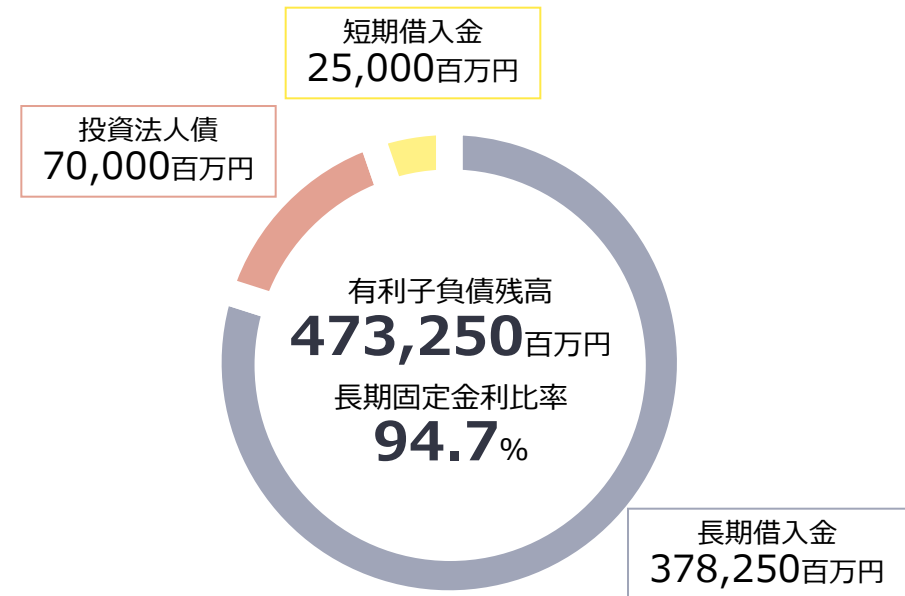
(百万円)

項目	2012年12月期 (第23期)	2013年6月期 (第24期)	前期比
短期借入金	20,000	25,000	+5,000
長期借入金	319,625	378,250	+58,625
投資法人債	60,000	70,000	+10,000
合計	399,625	473,250	+73,625

■ 格付けの状況

(2013年6月30日時点)

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



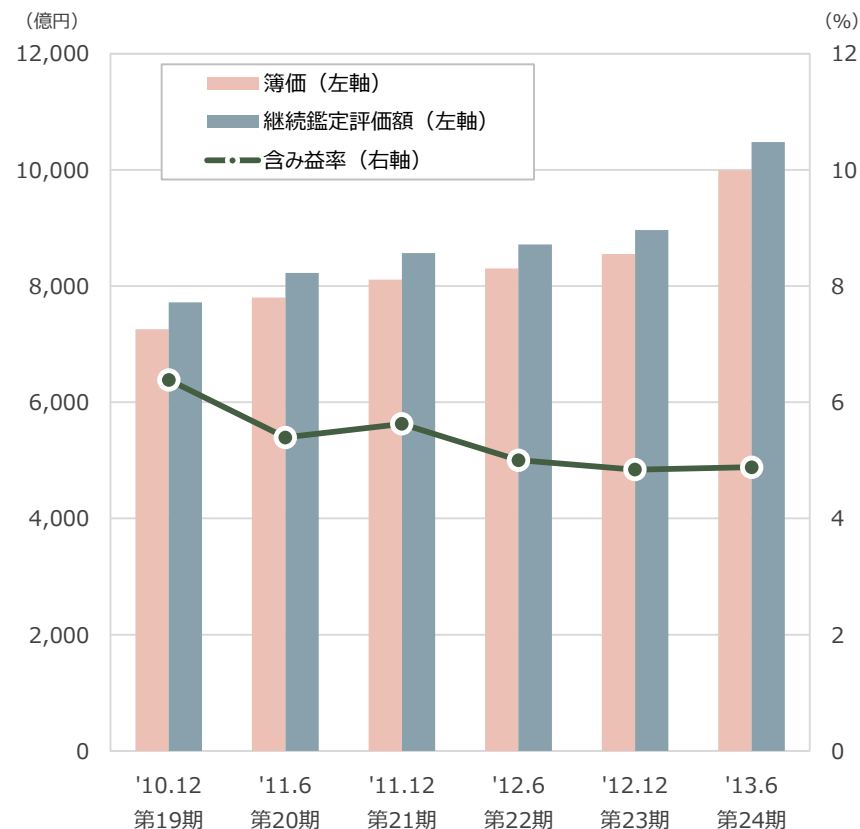
■ 継続鑑定評価

	2012年12月期 (第23期)	2013年6月期 (第24期)	前期比
物件数	68棟	74棟	+6棟
鑑定評価額（期末）	8,967億円	10,481億円	+1,514億円
簿価（期末）	8,553億円	9,992億円	+1,439億円
含み益	414億円	489億円	+75億円
含み益率	4.8%	4.9%	+0.1pt

■ 物件ごとの変動

鑑定評価額			(物件)	直接還元法のキャップレート			(物件)
	2012年12月期 (第23期)	2013年6月期 (第24期)		2012年12月期 (第23期)	2013年6月期 (第24期)		
増加	18	42	低下	39	68		
維持	25	6	維持	29	6		
減少	25	26	上昇	0	0		

■ 継続鑑定評価額・簿価の推移



第23期末鑑定評価額は、2012年12月31日保有物件については2012年12月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づいていますが、第24期において新規取得・追加取得及び持分売却した物件については、それぞれ以下に記載する不動産鑑定評価書の評価額に基づいています。

- N B F 大崎ビル（新規取得）・・・2013年2月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書の評価額
- ゲートシティ大崎（追加取得）・・・2012年12月31日保有分に2012年12月1日を価格時点とする追加取得分評価額を合計した金額
- セレスティン芝三井ビルディング（新規取得）・・・2012年12月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書の評価額
- 渋谷ガーデンフロント（追加取得）・・・2012年12月31日保有分に2013年2月1日を価格時点とする追加取得分評価額を合計した金額
- N B F 日本橋室町センタービル（持分売却）・・・2012年12月1日を価格時点とする売却後残持分にかかる評価額
- 新橋M-SQUARE（新規取得）・・・2012年12月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書の評価額
- 池袋イースト（新規取得）・・・2013年2月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書の評価額
- パナソニック東京汐留ビル（新規取得）・・・2013年2月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書の評価額
- 三井住友銀行名古屋ビル（新規取得）・・・2012年12月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書の評価額

■ 業績予想

(百万円)

科 目	2013/6期（実績） （第24期）	2013/12期（予想） （第25期）	前期比	2014/6期（参考） （第26期）	前期比
営業収益	35,719	36,869	1,149	35,840	-1,029
不動産賃貸事業収益 計	33,622	34,754	1,131	33,938	-815
不動産賃貸収入	30,752	31,478	726	31,095	-382
その他賃貸事業収入	2,870	3,275	404	2,842	-433
不動産等売却益	2,097	2,115	18	1,902	-213
営業費用	19,904	20,438	534	20,506	67
不動産賃貸事業費用 計	18,284	18,902	617	19,029	127
不動産賃貸費用（減価償却費除く）	11,586	11,929	342	11,979	49
減価償却費	6,697	6,972	275	7,049	77
不動産賃貸利益 （賃貸NOI）	15,337	15,852	514	14,909	-942
資産運用報酬	1,240	1,279	38	1,228	-51
販売費及び一般管理費	378	256	-121	248	-8
営業利益	15,815	16,430	615	15,334	-1,095
営業外損益	-2,873	-3,145	-271	-3,048	96
営業外収益	261	8	-253	8	-
営業外費用	3,135	3,153	18	3,056	-96
経常利益	12,942	13,285	343	12,285	-999
特別損益	-	-	-	-	-
税引前当期純利益	12,942	13,285	343	12,285	-999
法人税等合計	0	-	-0	-	-
当期純利益	12,941	13,285	343	12,285	-999
圧縮積立金繰入額	1,278	1,313	34	1,213	-99
分配金総額	11,662	11,971	308	11,072	-899
1口当たり分配金（円）	16,854	17,300	446	16,000	-1,300
稼働率（期末）（%）	97.8	97.0	-0.8	97.5	0.5
期末発行済投資口数（口）	692,000	692,000	-	692,000	-

■ 第24期比増減の主な要因

営業収益：	+ 1,149百万円
不動産賃貸収入	+ 726百万円
新規8棟・売却1棟	+ 1,351百万円
既存67棟	- 625百万円
その他賃貸事業収入	+ 404百万円
付帯収益（季節要因）等	+ 404百万円
不動産等売却益	+ 18百万円
NBF日本橋室町センタービル売却（準共有持分50%）	+ 18百万円
営業費用：	+ 534百万円
不動産賃貸事業費用	+ 342百万円
建物管理委託費（新規物件取得等）	+ 215百万円
水道光熱費等（季節要因等）	+ 486百万円
修繕費	- 351百万円
減価償却費（新規物件取得等）	+ 275百万円
販売費及び一般管理費	- 121百万円
（前期固定資産税評価見直しコンサルフィー剥落等）	
営業外損益：	- 271百万円
営業外収益	- 253百万円
前期固定資産税等還付金剥落等	- 253百万円
営業外費用	+ 18百万円
支払金利（新規物件取得等）	+ 96百万円
前期新投資口発行諸費用剥落	- 85百万円

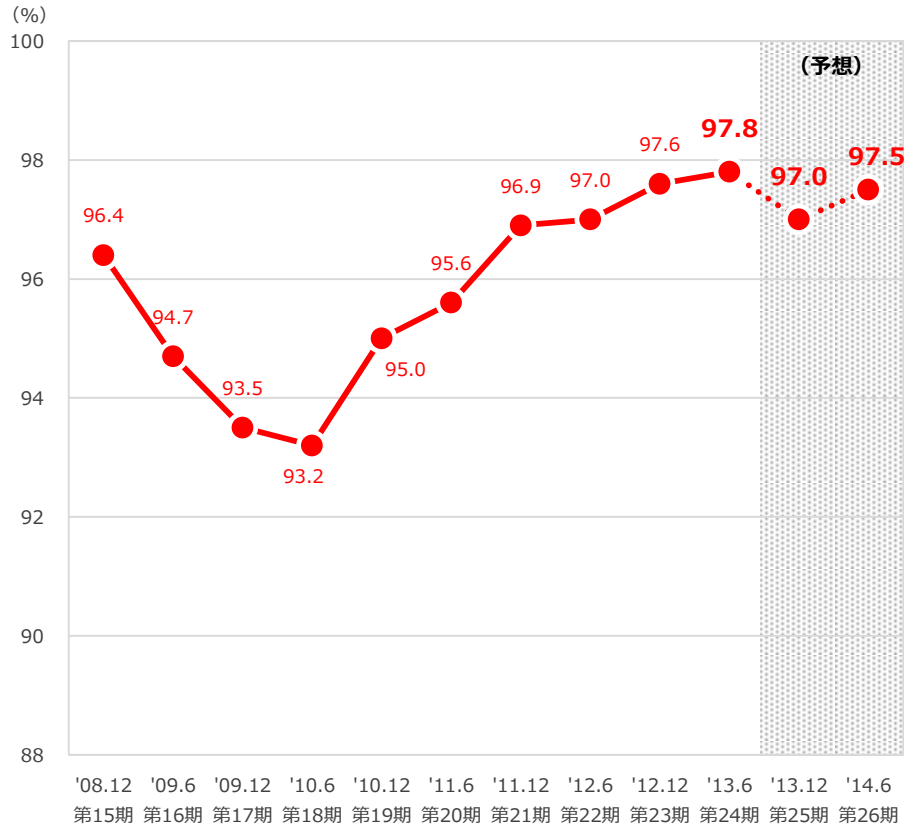
2013年12月期（第25期）の予想数値及び2014年6月期（第26期）の参考数値は、一定の前提条件の下に算出した現時点のものあり、状況の変化により実際の数値から変動する可能性があります。
また、分配金の額を保証するものではありません。

3. 運用実績と見通し

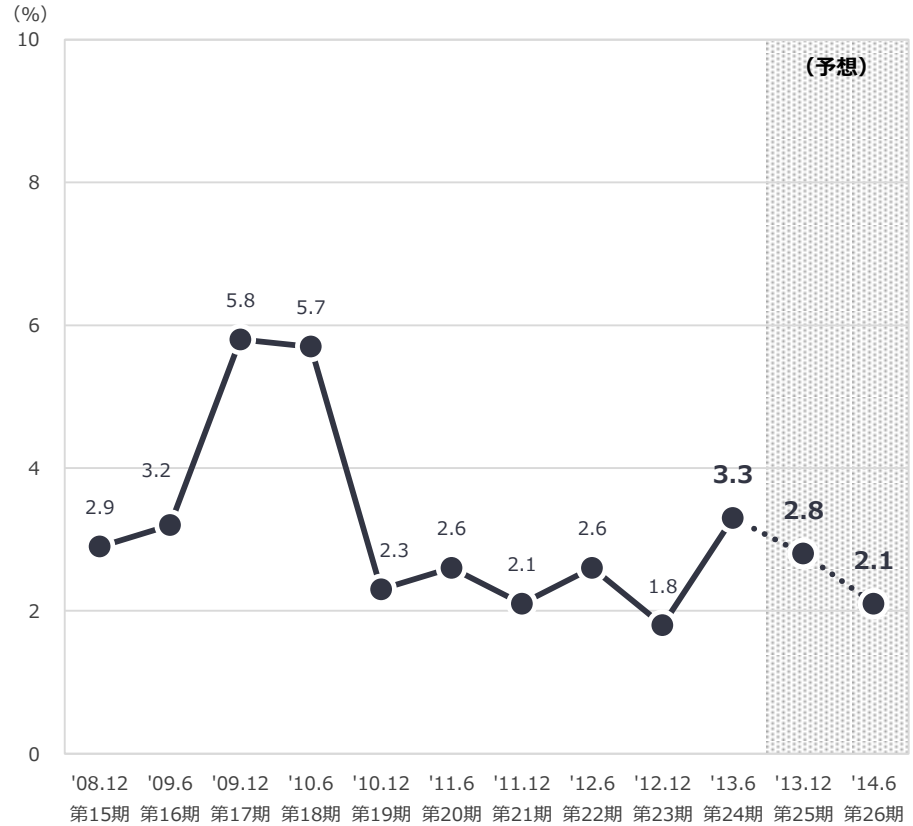
3-1 稼働率・退去率

高水準の稼働率を維持

■ NBFの期末稼働率の推移



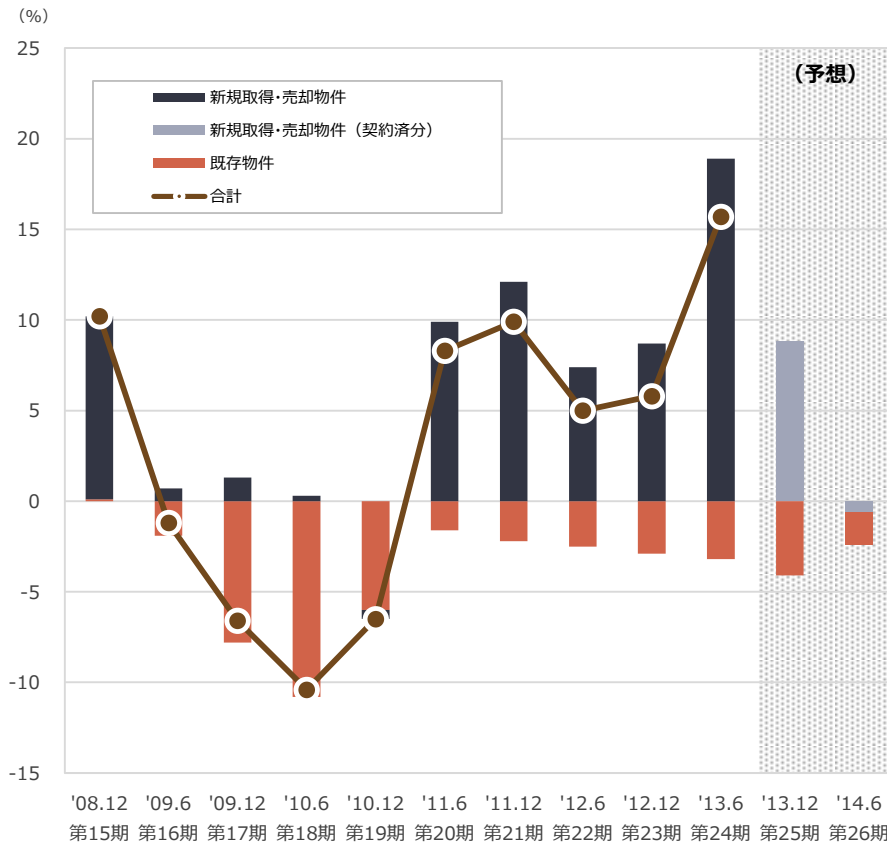
■ NBFの退去率の推移



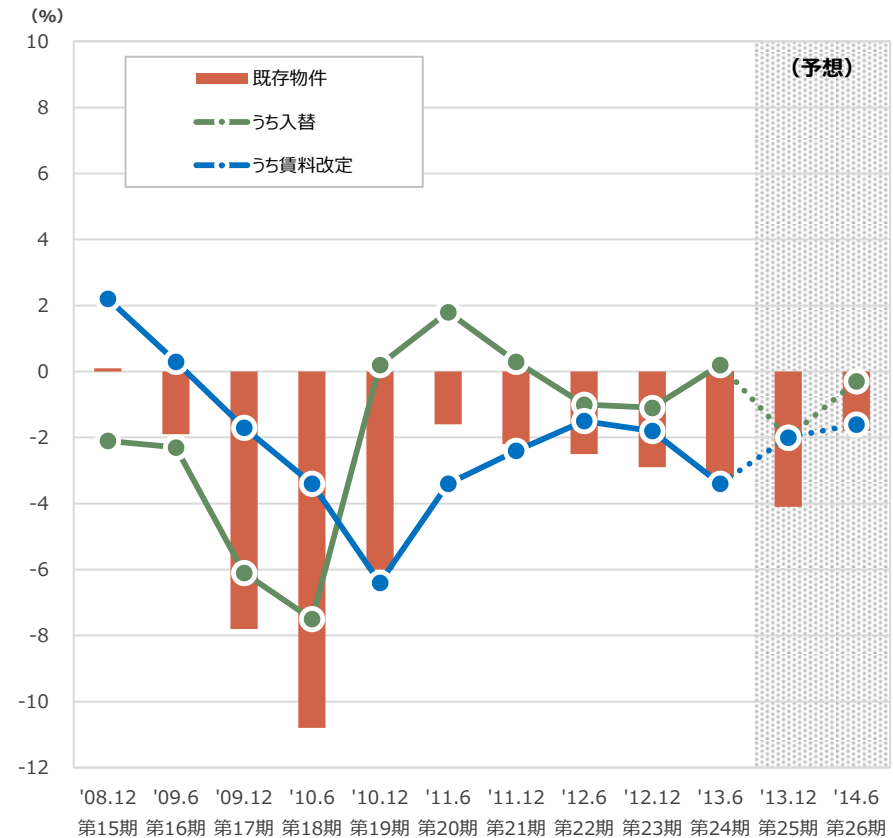
3-2 不動産賃貸収入の推移

既存物件は、2013年12月期（第25期）をボトムに減収幅が縮小の見込み

■ 不動産賃貸収入の構成・変動率推移（前期比・年換算）



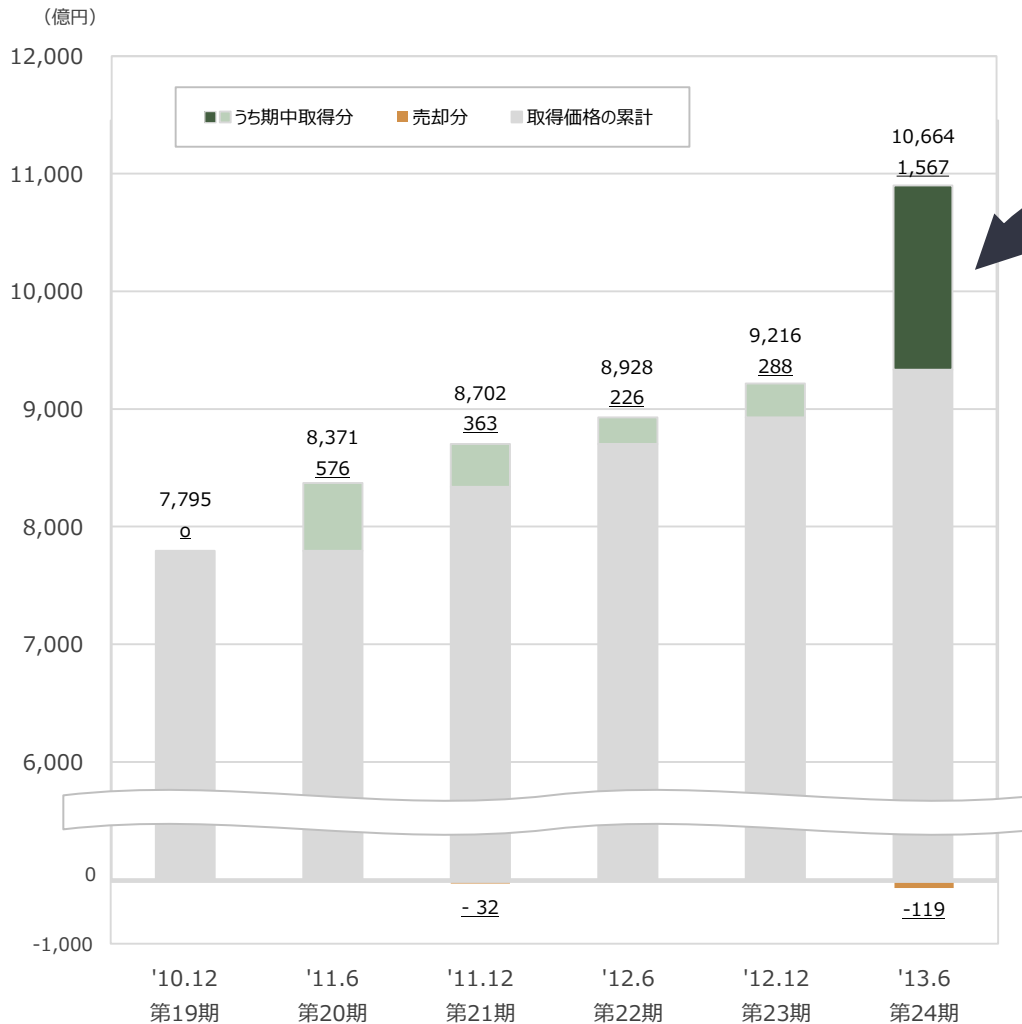
■ 既存物件の不動産賃貸収入の構成・変動率推移（前期比・年換算）



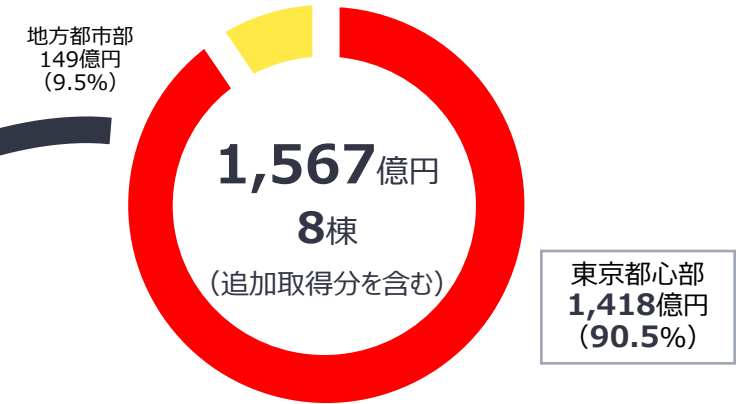
3-3 物件取得のトラックレコード

オフィス賃貸マーケットの改善に先駆け、大規模な物件取得を実現

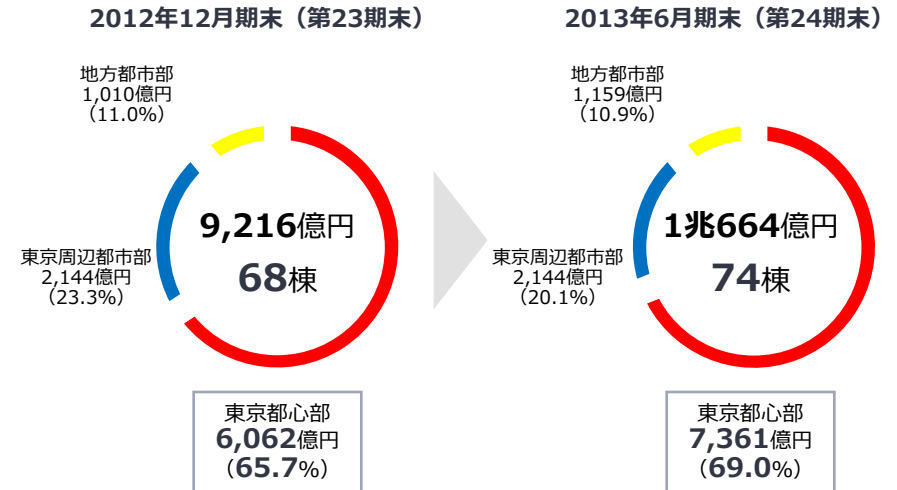
■ 資産規模（取得価格の累計）の推移



■ 2013年6月期（第24期）取得物件のエリア比率



■ 参考：ポートフォリオ全体のエリア比率（取得価格ベース）



3-4 2013年6月期（第24期）の取得実績（1/2）

増資発表（2013年1月7日）時の取得公表物件

■ セレスティン芝三井ビルディング



所在地	東京都港区芝
取得価格	22,500百万円
NOI利回り	4.70%
取得日	2013年5月31日
持分	オフィス・店舗部分の 60%

■ ゲートシティ大崎（追加取得分）



所在地	東京都品川区大崎
取得価格	15,550百万円
NOI利回り	4.48%
取得日	2013年3月22日
持分	7.49% (既保有分と合わせ 25.98%)

■ 新橋M-SQUARE



所在地	東京都港区新橋
取得価格	11,900百万円
NOI利回り	4.20%
取得日	2013年2月1日
持分	100%

■ 三井住友銀行名古屋ビル

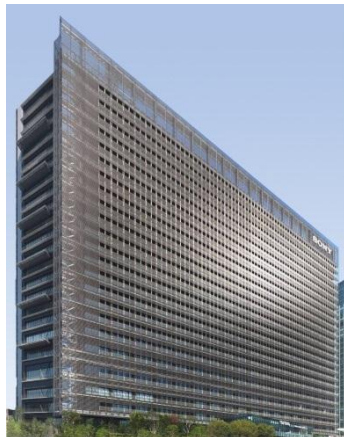


所在地	愛知県名古屋市中区錦
取得価格	14,900百万円
NOI利回り	5.71%
取得日	2013年2月1日
持分	100%

3-4 2013年6月期（第24期）の取得実績（2/2）

増資発表以降の取得物件

■ NBF大崎ビル（旧 ソニーシティ大崎）



所在地	東京都品川区大崎
取得価格	66,660百万円
NOI利回り	4.30%
取得日	2013年2月28日
持分	60%

■ パナソニック東京汐留ビル



所在地	東京都港区東新橋
取得価格	5,075百万円
NOI利回り	4.32%
取得日	2013年3月12日
持分	10%

■ 渋谷ガーデンフロント（追加取得分）



所在地	東京都渋谷区渋谷
取得価格	11,569百万円
NOI利回り	4.30%
取得日	2013年3月29日
持分	50% (既保有分と合わせ 100%)

■ 池袋イースト



所在地	東京都豊島区東池袋
取得価格	8,630百万円
NOI利回り	6.01%
取得日	2013年3月25日
持分	100%

3-5 物件売却

好機を捉え機動的に物件売却を実施

■ 売却概要

	2013年6月期 (第24期)	2013年12月期 (第25期)	2014年6月期 (第26期)
売却時期	2013年5月（売却済）	2013年8月（売却済）	2014年1月（予定）
物件名	NBF日本橋室町 センタービル (準共有持分50%)	NBF日本橋室町 センタービル (準共有持分50%)	GSKビルの敷地 5,335.28㎡ のうち644.31㎡ (約12%)
売却先	三井不動産（株）	三井不動産（株）	東京都 (道路拡幅の為)
売却価格	14,100百万円	14,100百万円	3,084百万円
売却益	2,097百万円	2,115百万円	1,902百万円

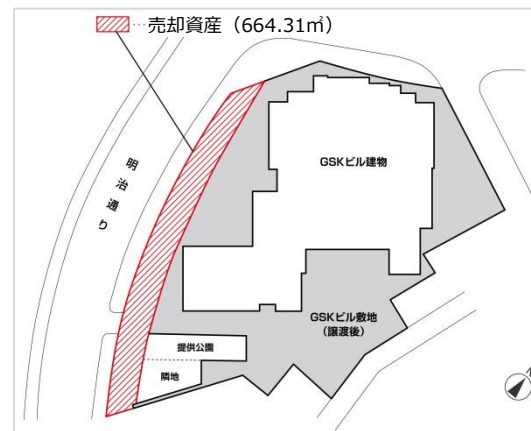
圧縮積立金繰入額	1,278百万円	1,313百万円（予定）	1,213百万円（予定）
圧縮積立金累計	1,612百万円	2,926百万円（予定）	4,140百万円（予定）

■ 圧縮積立金について

将来の安定的な運用・安定的な分配のために活用していきます。



NBF日本橋室町センタービル
(東京都中央区)



GSKビル
(東京都渋谷区)

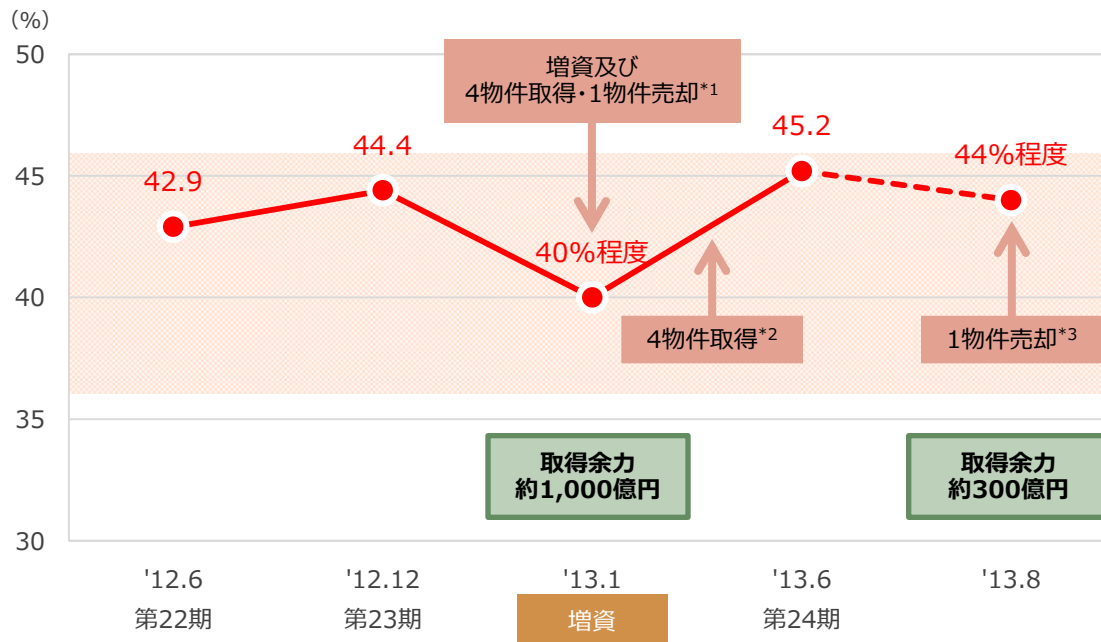
3-6 財務運営（1/2）

大規模な物件取得のために大型増資を実施

■ 新投資口発行の概要

項目	摘要
募集口数	一般募集 : 74,000口 第三者割当 : 5,000口
発行価格	891,800円
発行価格の総額	70,452百万円
発行価額	864,500円
発行価額の総額	68,295百万円
発行決議日	2013年1月7日
条件決定日	2013年1月16日
払込日	2013年1月23日、31日

■ LTV・取得余力の推移



*1:新橋M-SQUARE、三井住友銀行名古屋ビル、ゲートシティ大崎（追加取得分）、セレスティン芝三井ビルディングの取得及びNBF日本橋室町センタービル（準共有持分50%）の売却
 *2:NBF大崎ビル、パナソニック東京汐留ビル、池袋イースト、渋谷ガーデンフロント（追加取得分）の取得
 *3:NBF日本橋室町センタービル（準共有持分50%）の売却

■ バリュエーションの向上

	2012年12月期末 (第23期末)	2013年6月期末 (第24期末)
BPS*	711,822円	731,100円
1口当たりNAV	779,327円	801,780円

* BPS = (出資総額 + 圧縮積立金累計) ÷ 期末発行済投資口数

3-6 財務運営 (2/2)

借入コストの低減と平均残存年数の長期化を実現

■ 2013年6月期（第24期）長期借入金

借入日	金融機関名	金額 (百万円)	期間	金利	スプレッド [※] (スワップ金利比)
2013.2.28	三井住友銀行	10,000	10年	0.98%	0.18%
	みずほ信託銀行	10,000			
	みずほコーポレート銀行	10,000	9年	0.86%	0.16%
	三菱UFJ信託銀行	10,000	8年	0.73%	0.14%
	三菱東京UFJ銀行	10,000	7年	0.61%	0.12%
2013.3.29	常陽銀行	1,000	7年	0.56%	0.12%
2013.4.30	三井住友銀行	5,000	10年	0.96%	0.18%
	第四銀行	1,000	5年	0.50%	0.08%
2013.5.30	三井生命保険	2,000	12年	1.49%	0.21%
2013.5.31	新生銀行	1,000	12年	1.53%	0.21%
	三菱東京UFJ銀行	7,000			
	中国銀行	1,000	7年	0.96%	0.12%
	太陽生命保険	1,000			
	群馬銀行	1,000	5年	0.69%	0.08%
2013.6.28	三菱UFJ信託銀行	5,000	8年	1.04%	0.13%
合計		75,000	—	—	—

* 2013年12月期（第25期）長期借入金

(2013年8月15日時点決定分)

2013.7.31	みずほ銀行	8,000	9年	1.07%	0.15%
-----------	-------	-------	----	-------	-------

■ 第13回投資法人債の発行

項 目	摘要
銘柄	第13回無担保投資法人債
発行金額	10,000百万円
発行決議日	2013年6月18日
払込日	2013年6月26日
期間	10年
利率	1.168%
スプレッド	第329回10年国債 + 0.32%

■ 2013年6月期（第24期）長期借入金・投資法人債の 新規調達・返済実績

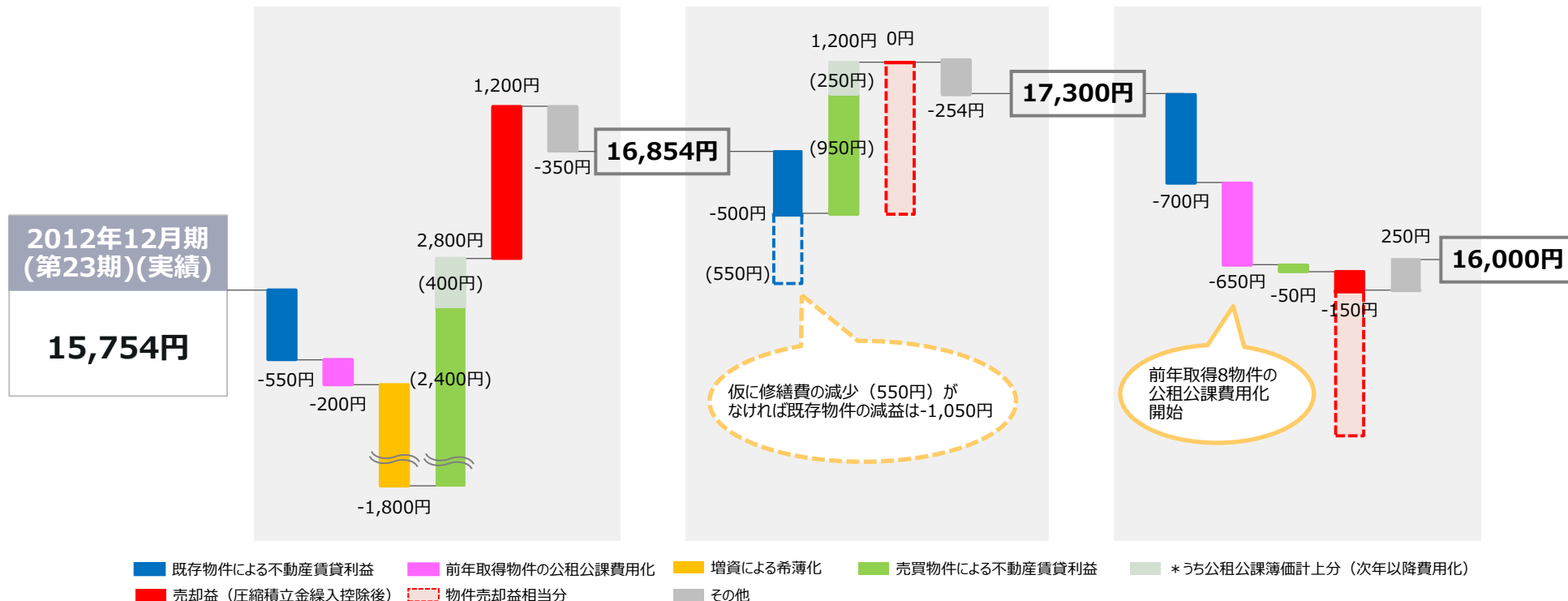
返済概要		新規調達概要	
返済総額	16,000百万円	調達総額	85,000百万円
平均調達金利	1.72%	平均調達金利	0.92%
平均調達年数	5.4年	平均調達年数	8.8年

(参考) 1口当たり分配金の推移

■ 1口当たり分配金の推移

2013年6月期（第24期） （実績）	2013年12月期（第25期） （予想）	2014年6月期（第26期） （参考）
16,854円 前期比+1,100円	17,300円 前期比+446円	16,000円 前期比-1,300円

■ 1口当たり分配金の前期比変動要因



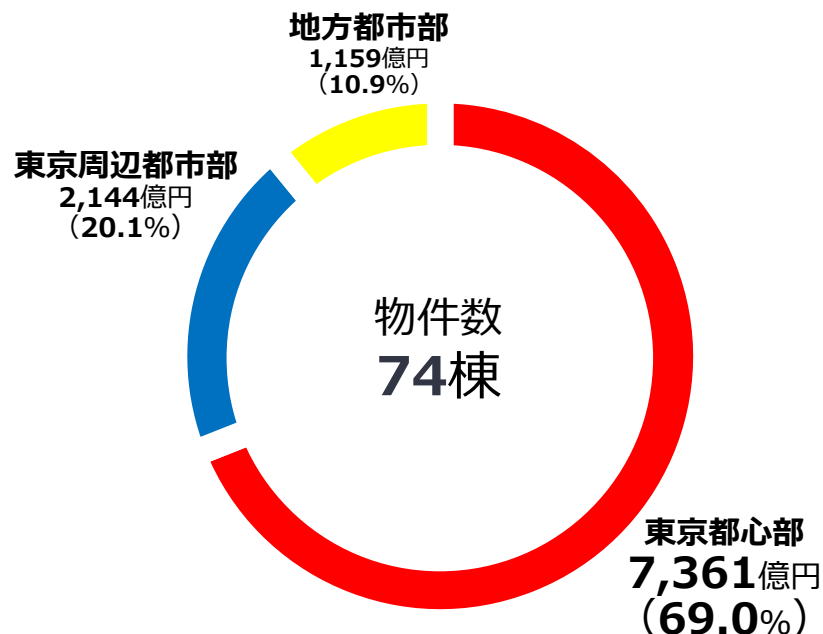
- ・ 前期末変動要因は、前期比変動金額を期末発行済投資口数で除した金額
- ・ 増資による希薄化は、前期分配金に新投資口発行口数を乗じ、期末発行済投資口数で除した金額
- ・ その他は、すべての物件の運用報酬、販売費及び一般管理費、営業外損益を含む
- ・ 前期比変動金額は50円単位で概数

4. NBFの強みと戦略

4-1 ポートフォリオ戦略（1/3）クオリティ

東京都心部を中心に競争力の高いオフィスビルに重点投資

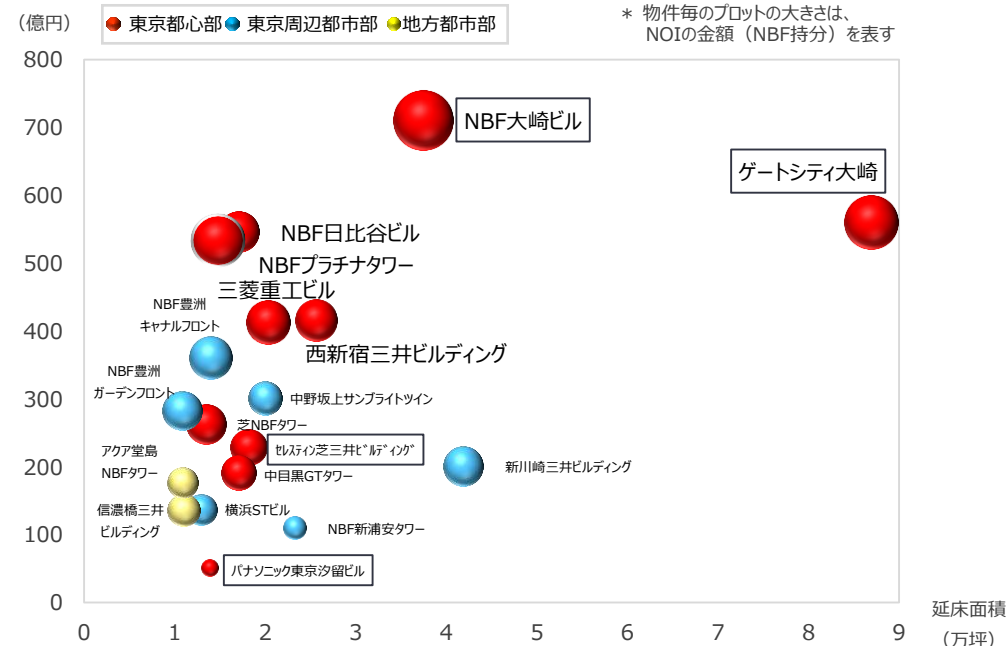
■ 地域別投資比率（取得価格ベース）（2013年6月30日時点）



東京都心部



■ 継続鑑定価額と延床面積（1万坪以上）



東京周辺都市部

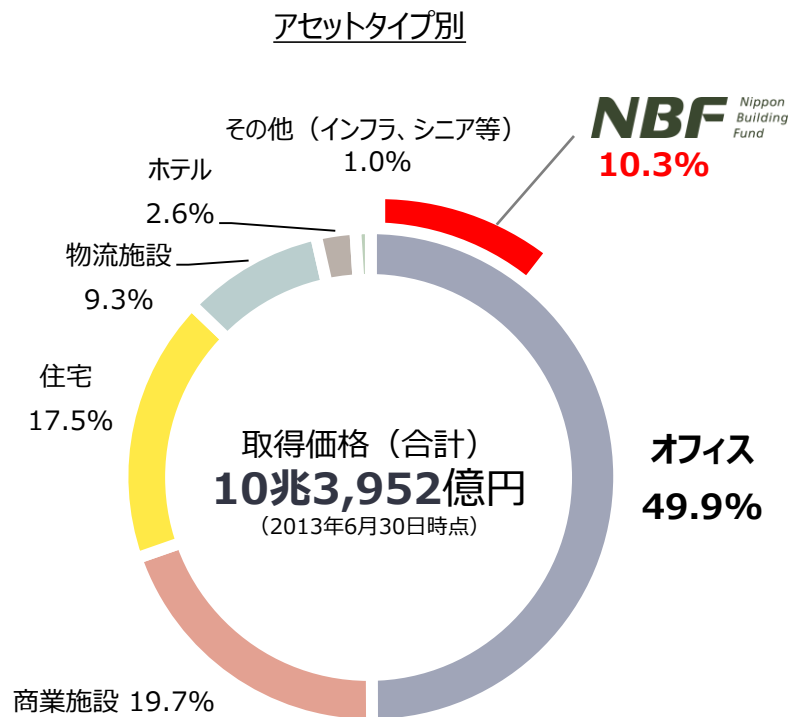


□ 2013年6月期(第24期)取得物件

4-1 ポートフォリオ戦略（2/3）規模

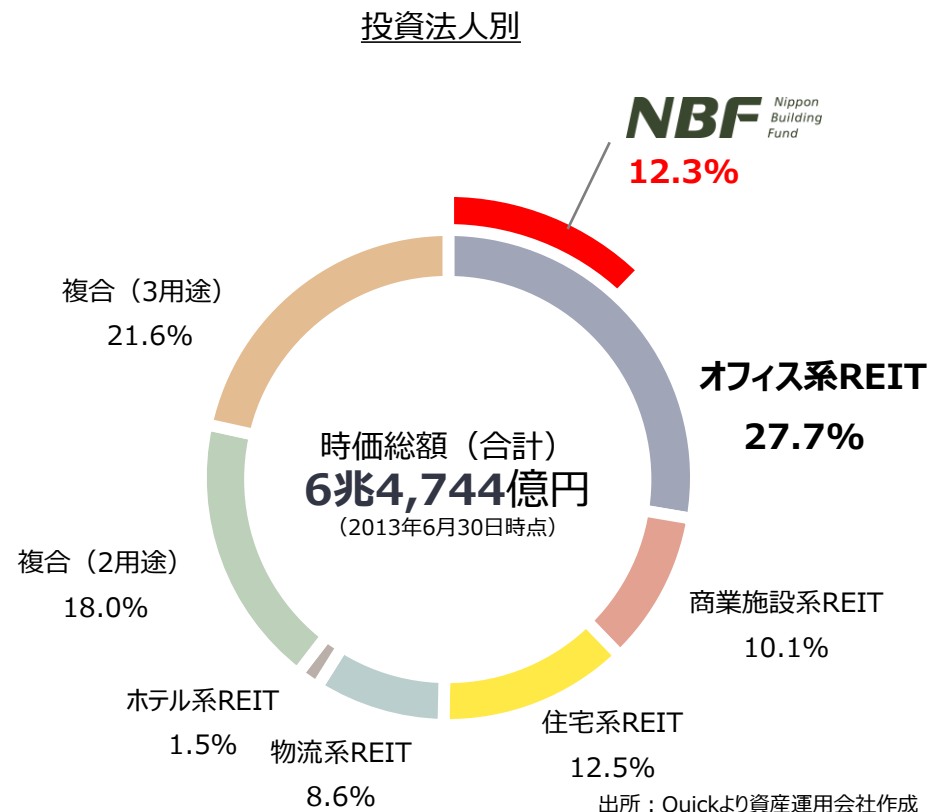
J-REIT最大の規模による分散効果・安定性と流動性

■ J-REITにおけるNBFの占有率（取得価格累計）



出所：開示資料より資産運用会社作成

■ J-REITにおけるNBFの占有率（時価総額）

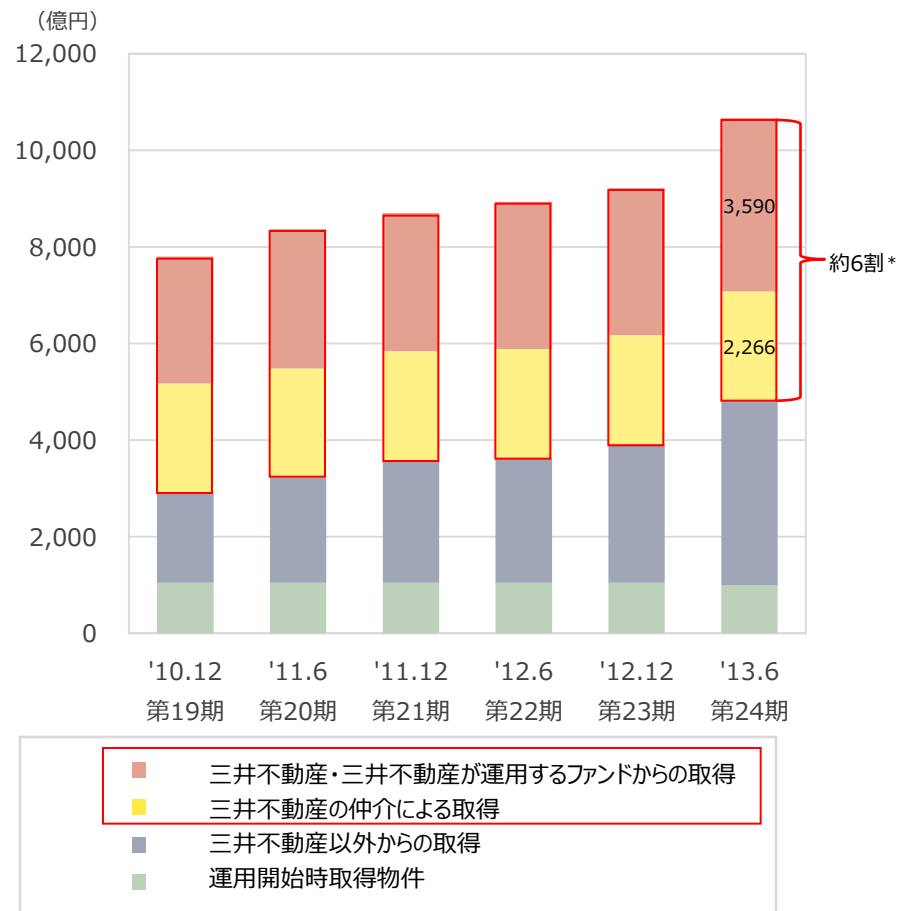


4-1 ポートフォリオ戦略（3/3）パイプライン

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



* 上場（2001年9月）以降の取得累計額に対する比率

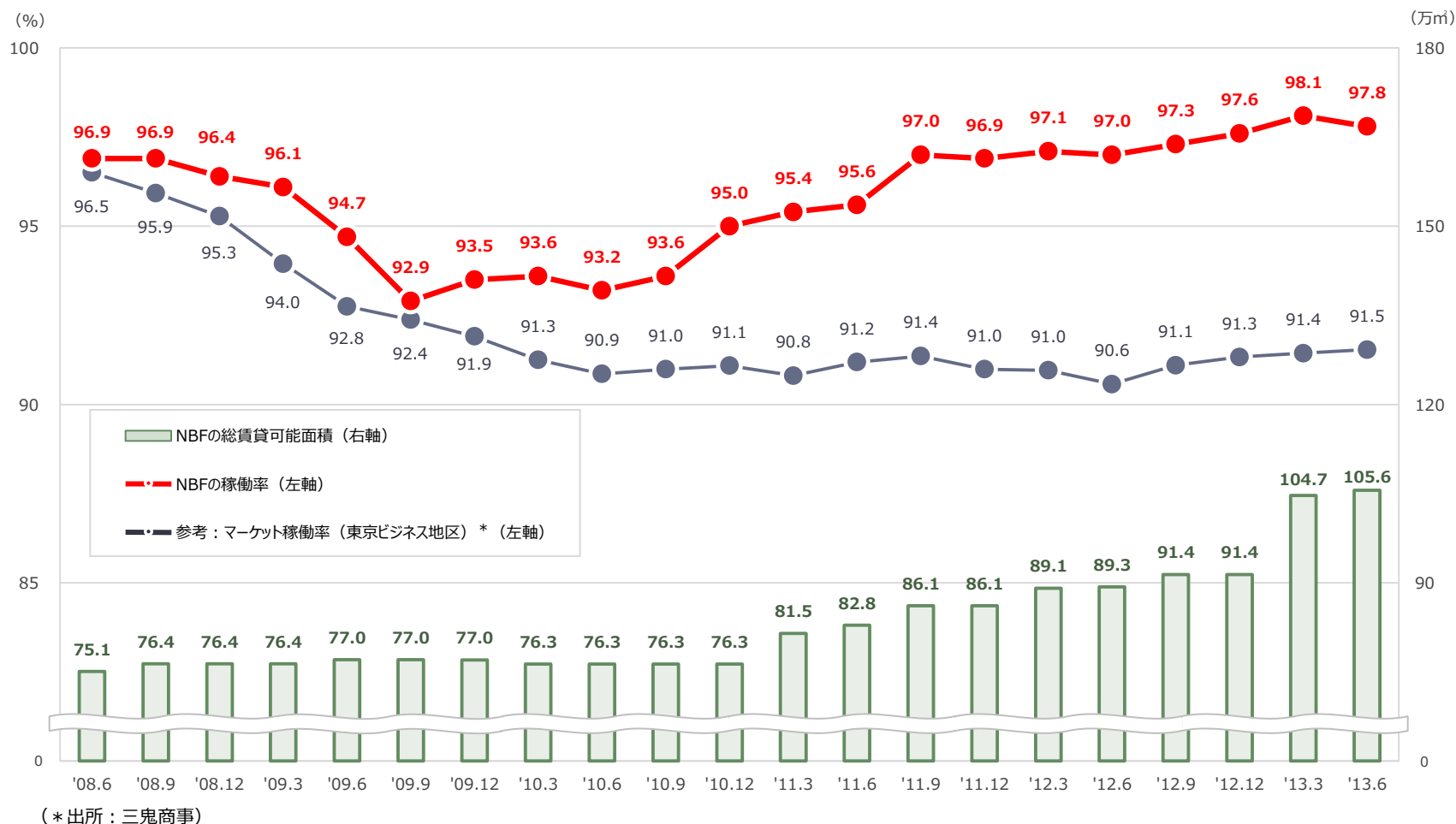
■ 三井不動産グループとの共生モデル



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

■ 稼働率・総賃貸可能面積の推移



4-3 プロパティマネジメント戦略（1/2）体制・追加投資

三井不動産グループの総合力の活用と戦略的な追加投資

■ プロパティマネジメント体制

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

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

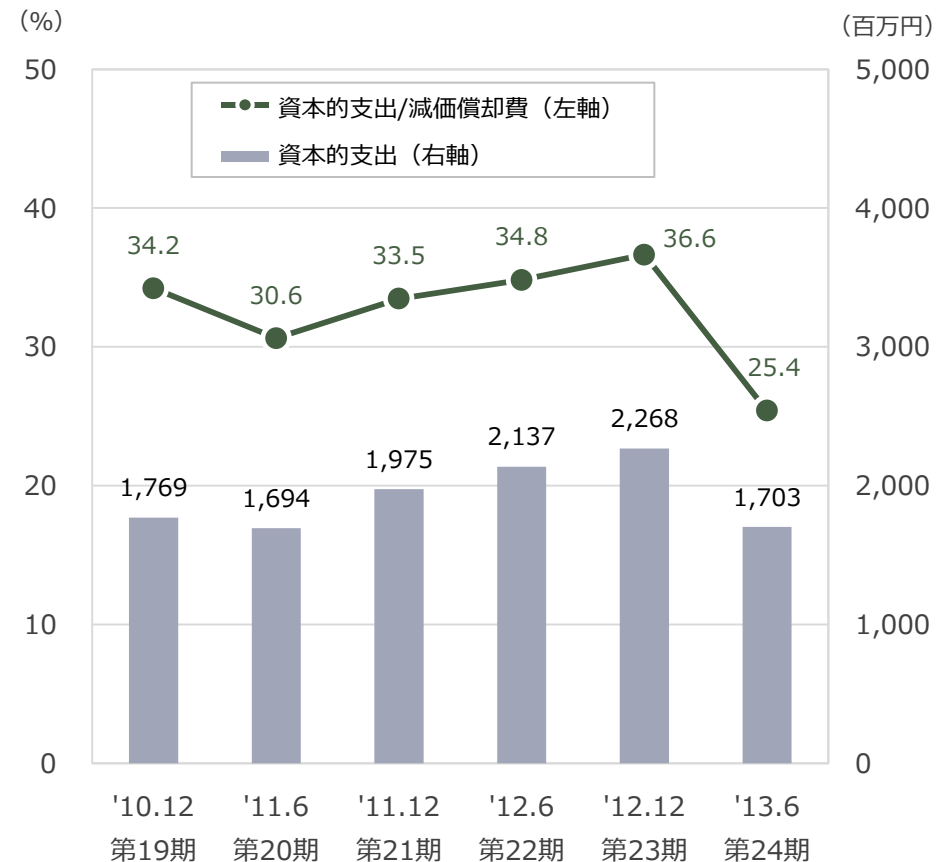
3社がそれぞれの強みを生かしつつ、かつ緊密に連携することで、保有物件の競争力・稼働率・賃料水準の維持・向上を実現

■ 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

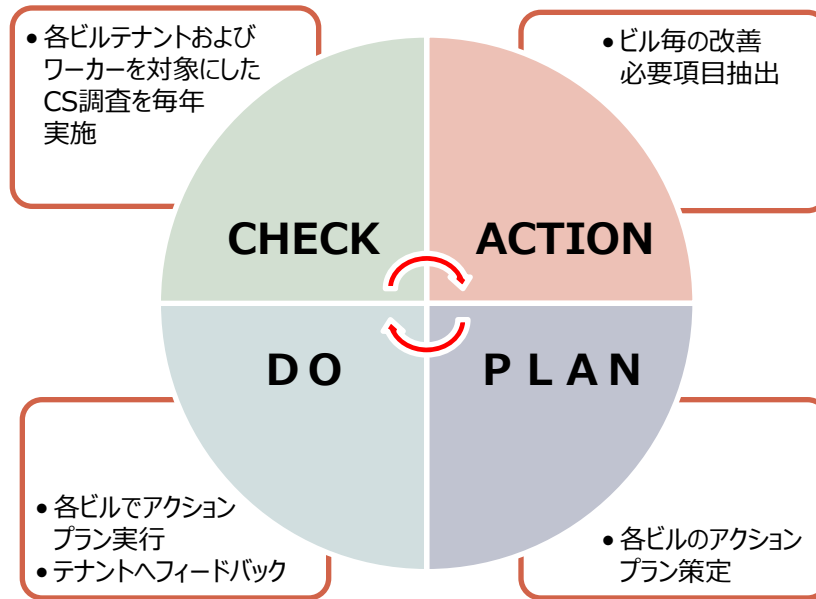
■ 減価償却費に占める資本的支出の割合（実績）



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

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

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

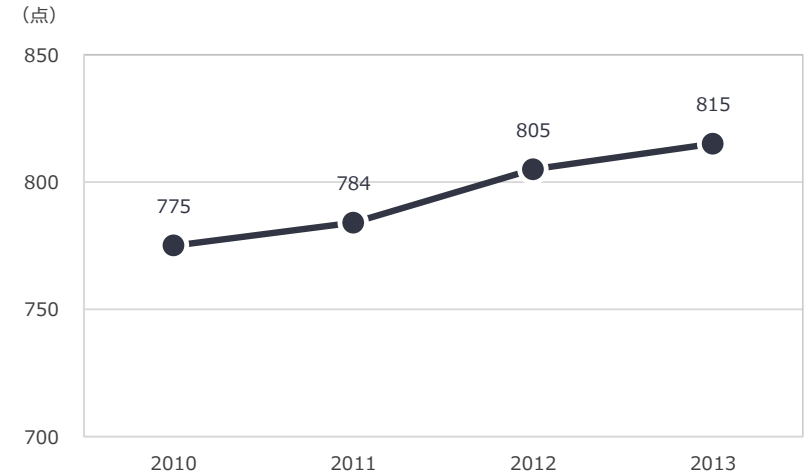


※CS調査（2013年度実施分）概要

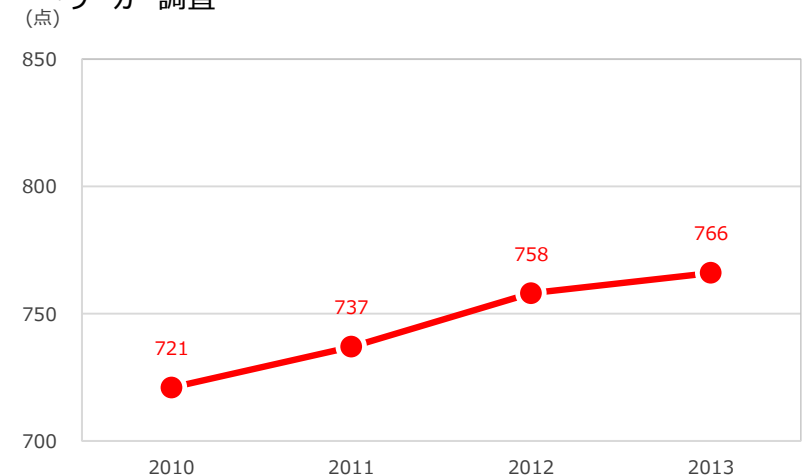
- 調査対象： 59棟（マスターリース物件等はのぞく）
- 回答数： テナント814社（回収率 76.3%）
ワーカー5,657名（回収率 70.6%）
- 調査期間： 2013年5月～6月
- 調査範囲： 空調、エレベータ、トイレ、清掃、防犯防災等運営管理全般
- 評価方法： 各質問5段階評価、各項目の影響度を加味して総合満足度を算出
（1000点満点、仮に回答者全員が全質問項目に対し、上から2つ目の評価をすると800点となる）

■ 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



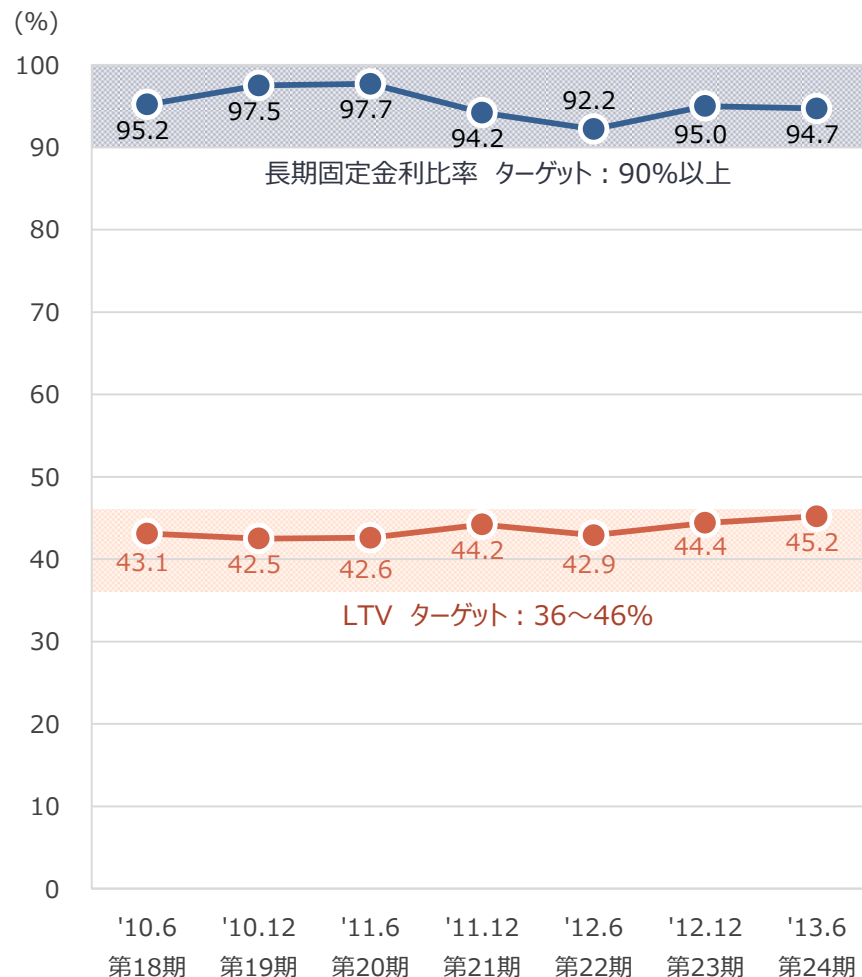
・ワーカー調査



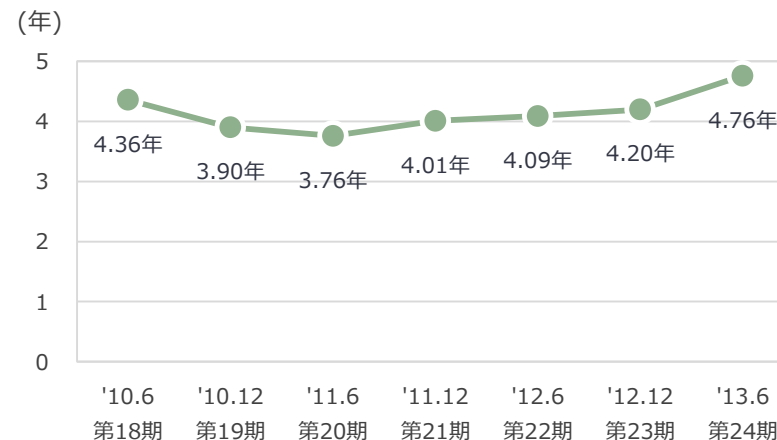
4-4 財務運営（1/2）LTV・長期固定金利比率

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

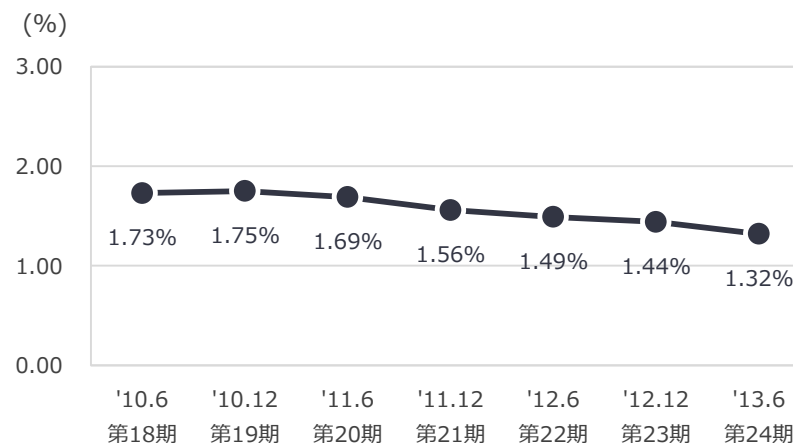
■ LTV・長期固定金利比率の推移



■ 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

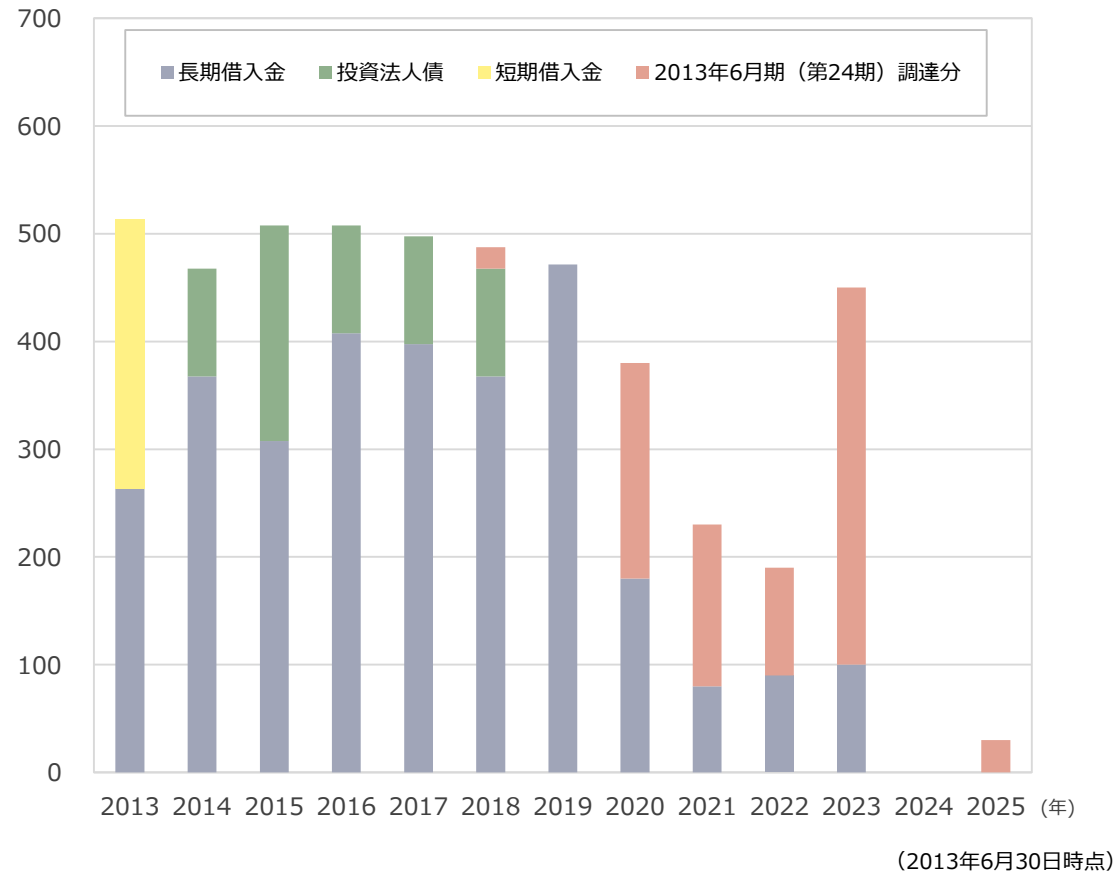


4-4 財務運営（2/2）返済期限の分散

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

(億円)



■ コミットメントラインの概要

借入極度額	400億円	200億円
契約締結日	2011年9月1日	2012年3月19日
契約期限	2014年8月31日	2014年3月18日
担保・保証等	無担保・無保証	無担保・無保証

投資主価値の向上を目指す4つの戦略

ポートフォリオ戦略

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

財務戦略

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

NBFの方針

投資主価値の向上

- 1口当たり分配金の中長期的な安定成長
- 1口当たりNAVの増大

リーシング戦略

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

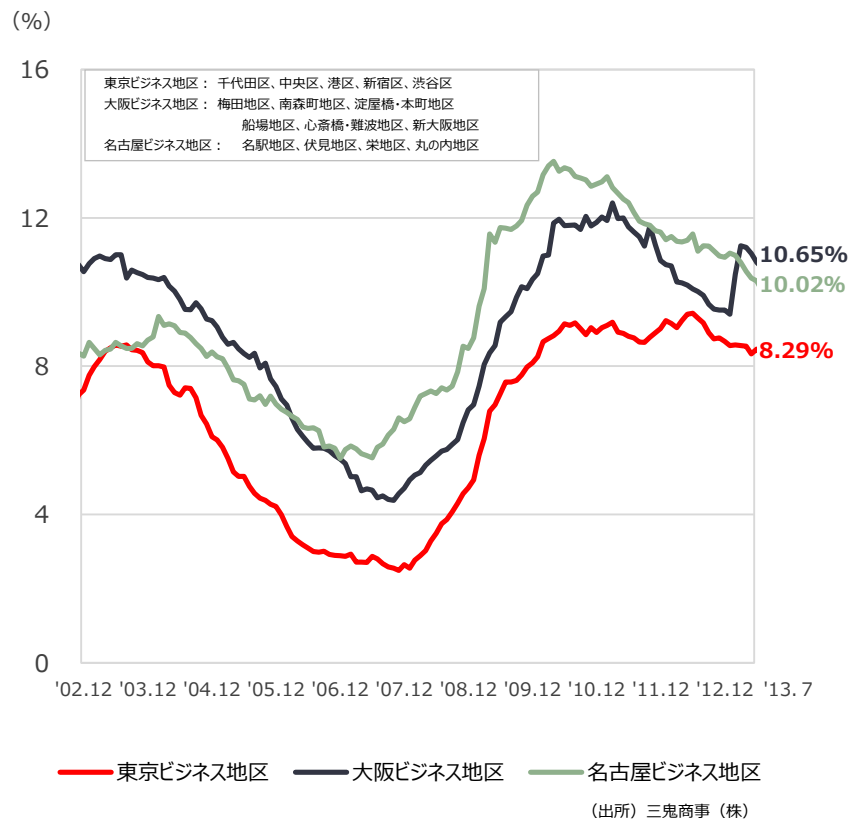
プロパティマネジメント戦略

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

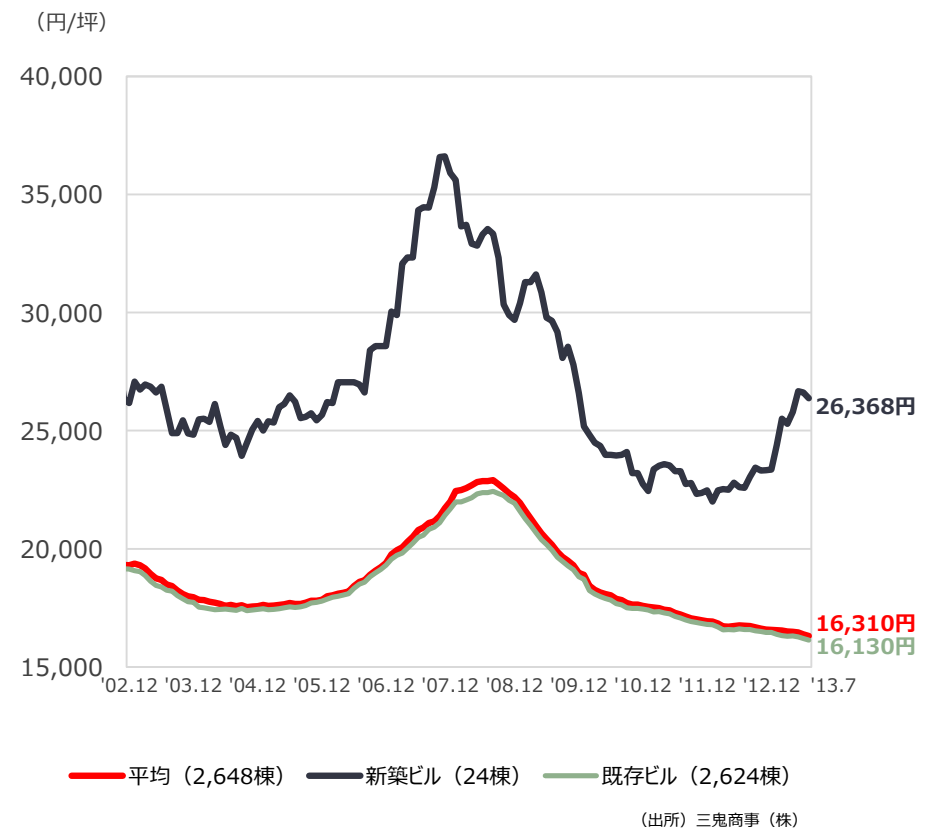
5. Appendix

1 オフィスビル賃貸マーケット動向（1 / 2）

■ 東京・大阪・名古屋ビジネス地区の平均空室率の推移

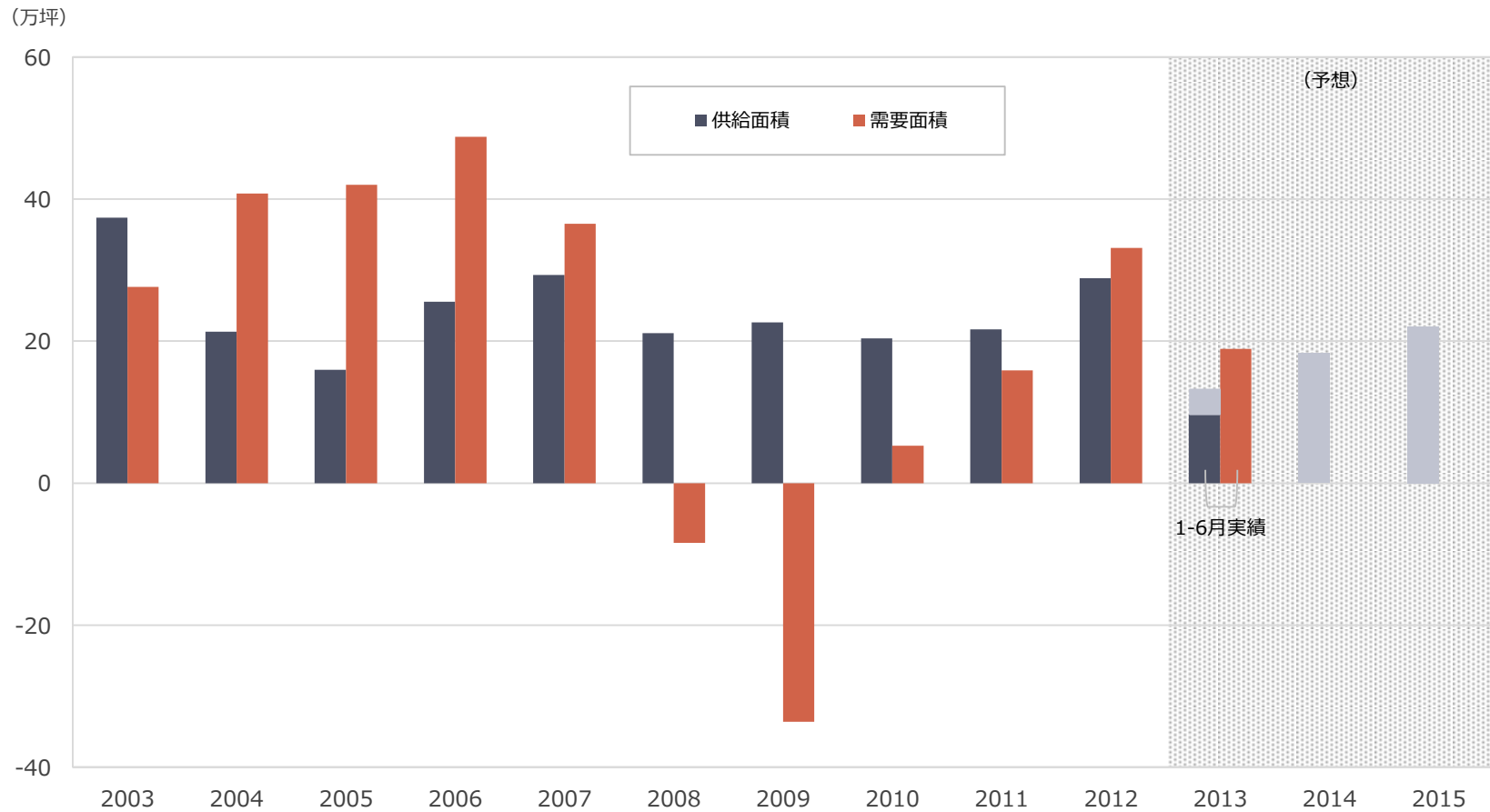


■ 東京ビジネス地区の平均募集賃料の推移



1 オフィスビル賃貸マーケット動向（2/2）

■ 東京23区のオフィスビルの供給と需要（ネットアブソープション）の推移

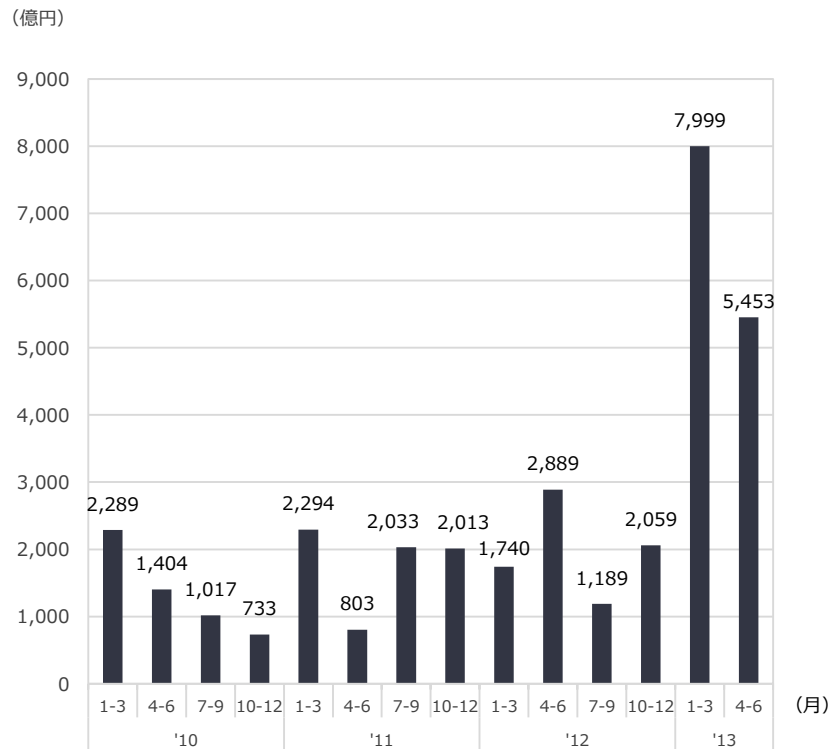


・供給面積は竣工した新築ビルの貸付面積の合計

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

（出所：三幸エステート（株）のデータから資産運用会社作成）

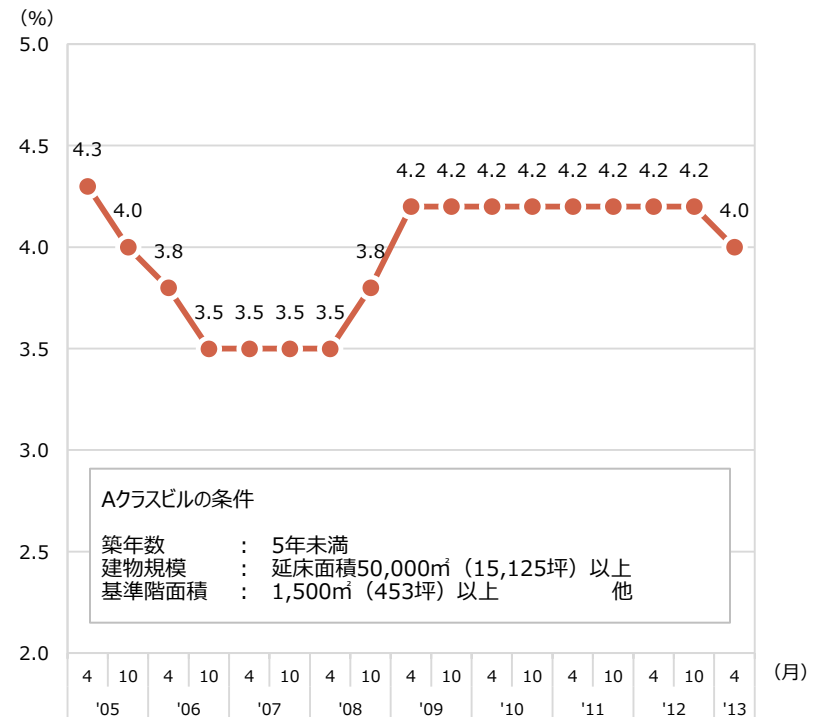
■ J-REITにおける不動産取得額の推移



(出所) 一般社団法人不動産証券化協会

■ 不動産投資家アンケート結果による取引利回りの推移

(丸の内・大手町地区におけるAクラスビル)



(出所) 一般財団法人日本不動産研究所

3 投資口価格の推移



4 世界のリートランキング

■ 時価総額の世界ランキング 25位(オフィス特化型3位)

順位	ティッカー	名称	セクター	国名	時価総額 (百万USD)
1	SPG US Equity	SIMON PROPERTY GROUP INC	REITS-Regional Malls	US	48,963.3867
2	AMT US Equity	AMERICAN TOWER CORP	REITS-Diversified	US	28,937.6855
3	PSA US Equity	PUBLIC STORAGE	REITS-Storage	US	27,635.5918
4	WDC AU Equity	WESTFIELD GROUP	REITS-Shopping Centers	AU	22,894.5704
5	UL NA Equity	UNIBAIL-RODAMCO SE	REITS-Diversified	FR	22,627.5544
6	EQR US Equity	EQUITY RESIDENTIAL	REITS-Apartments	US	20,910.7109
7	HCP US Equity	HCP INC	REITS-Health Care	US	20,651.8516
8	VTR US Equity	VENTAS INC	REITS-Health Care	US	20,363.2891
9	GGP US Equity	GENERAL GROWTH PROPERTIES	REITS-Regional Malls	US	19,211.9023
10	HCN US Equity	HEALTH CARE REIT INC	REITS-Health Care	US	19,065.5273
11	PLD US Equity	PROLOGIS INC	REITS-Warehouse/Industr	US	18,968.3926
12	AVB US Equity	AVALONBAY COMMUNITIES INC	REITS-Apartments	US	17,454.6523
13	WY US Equity	WEYERHAEUSER CO	REITS-Diversified	US	16,400.8379
14	BXP US Equity	BOSTON PROPERTIES INC	REITS-Office Property	US	16,004.3691
15	VNO US Equity	VORNADO REALTY TRUST	REITS-Diversified	US	15,487.5664
16	HST US Equity	HOST HOTELS & RESORTS INC	REITS-Hotels	US	12,563.5117
17	823 HK Equity	LINK REIT	REITS-Shopping Centers	HK	11,254.3091
18	LAND LN Equity	LAND SECURITIES GROUP PLC	REITS-Diversified	GB	10,513.9972
19	KIM US Equity	KIMCO REALTY CORP	REITS-Shopping Centers	US	8,759.6084
20	WRT AU Equity	WESTFIELD RETAIL TRUST	REITS-Shopping Centers	AU	8,635.6853
21	BLND LN Equity	BRITISH LAND CO PLC	REITS-Diversified	GB	8,537.0829
22	MAC US Equity	MACERICH CO/THE	REITS-Regional Malls	US	8,383.2891
23	O US Equity	REALTY INCOME CORP	REITS-Single Tenant	US	8,223.7246
24	SLG US Equity	SL GREEN REALTY CORP	REITS-Office Property	US	8,188.1597
25	8951 JP Equity	NIPPON BUILDING FUND INC	REITS-Office Property	JN	7,997.7449
26	LI FP Equity	KLEPIERRE	REITS-Diversified	FR	7,854.9705
27	DLR US Equity	DIGITAL REALTY TRUST INC	REITS-Diversified	US	7,833.2871
28	GMG AU Equity	GOODMAN GROUP	REITS-Diversified	AU	7,625.6869
29	PCL US Equity	PLUM CREEK TIMBER CO	REITS-Diversified	US	7,599.7759
30	SGP AU Equity	STOCKLAND	REITS-Diversified	AU	7,318.7020

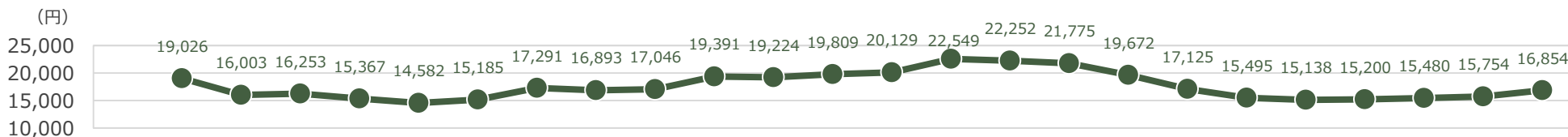
■ 取得価格(累計)の世界ランキング 26位(オフィス特化型3位)

順位	ティッカー	名称	セクター	国名	資産規模 (百万USD)
1	UL NA Equity	UNIBAIL-RODAMCO SE	REITS-Diversified	FR	39,950.1895
2	WDC AU Equity	WESTFIELD GROUP	REITS-Shopping Centers	AU	35,378.8265
3	SPG US Equity	SIMON PROPERTY GROUP INC	REITS-Regional Malls	US	31,886.1230
4	GGP US Equity	GENERAL GROWTH PROPERTIES	REITS-Regional Malls	US	26,935.5200
5	PLD US Equity	PROLOGIS INC	REITS-Warehouse/Industr	US	24,037.5680
6	EQR US Equity	EQUITY RESIDENTIAL	REITS-Apartments	US	23,795.1580
7	VNO US Equity	VORNADO REALTY TRUST	REITS-Diversified	US	21,126.1270
8	HCN US Equity	HEALTH CARE REIT INC	REITS-Health Care	US	20,788.9720
9	HCP US Equity	HCP INC	REITS-Health Care	US	19,732.7310
10	VTR US Equity	VENTAS INC	REITS-Health Care	US	18,796.5820
11	LAND LN Equity	LAND SECURITIES GROUP PLC	REITS-Diversified	GB	17,908.6751
12	LI FP Equity	KLEPIERRE	REITS-Diversified	FR	17,062.4739
13	BXP US Equity	BOSTON PROPERTIES INC	REITS-Office Property	US	15,623.2790
14	SGP AU Equity	STOCKLAND	REITS-Diversified	AU	14,797.2286
15	AMT US Equity	AMERICAN TOWER CORP	REITS-Diversified	US	14,463.7400
16	SLG US Equity	SL GREEN REALTY CORP	REITS-Office Property	US	14,401.9250
17	GFC FP Equity	GECINA SA	REITS-Diversified	FR	14,186.1583
18	WY US Equity	WEYERHAEUSER CO	REITS-Diversified	US	13,908.0000
19	WRT AU Equity	WESTFIELD RETAIL TRUST	REITS-Shopping Centers	AU	13,849.9875
20	HST US Equity	HOST HOTELS & RESORTS INC	REITS-Hotels	US	13,337.0000
21	823 HK Equity	LINK REIT	REITS-Shopping Centers	HK	12,806.6311
22	BLND LN Equity	BRITISH LAND CO PLC	REITS-Diversified	GB	12,564.7455
23	REI-U CN Equity	RIOCAN REAL ESTATE INVST TR	REITS-Shopping Centers	CA	12,494.3489
24	INTU LN Equity	INTU PROPERTIES PLC	REITS-Diversified	GB	12,330.4391
25	HMSO LN Equity	HAMMERSON PLC	REITS-Shopping Centers	GB	10,404.9500
26	8951 JP Equity	NIPPON BUILDING FUND INC	REITS-Office Property	JN	10,380.0893
27	KIM US Equity	KIMCO REALTY CORP	REITS-Shopping Centers	US	10,061.8350
28	HR-U CN Equity	H&R REAL ESTATE INV-REIT UTS	REITS-Diversified	CA	9,795.5971
29	MAC US Equity	MACERICH CO/THE	REITS-Regional Malls	US	9,762.6840
30	GPT AU Equity	GPT GROUP	REITS-Diversified	AU	9,701.0446

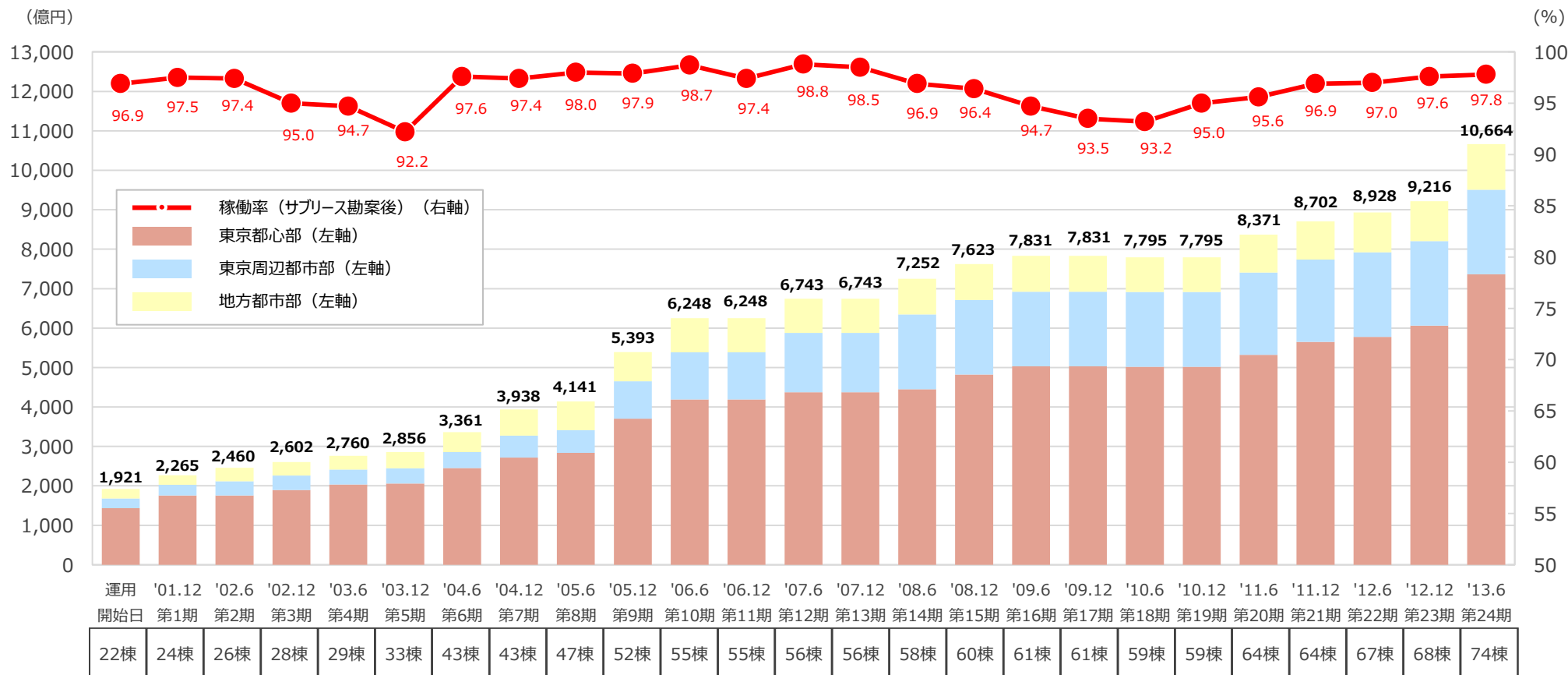
出所：Bloomberg
2013年6月30日時点

5 NBFのトラックレコード

■ 1口当たり分配金の推移



■ 資産規模（取得価格の累計）・稼働率の推移



6 物件概要一覧（1 / 2）（東京都心部）

■ 東京都心部

物件名	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡) (サブリース勘案後)	稼働率 (%)	テナント数	PML (%)	物件名	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡) (サブリース勘案後)	稼働率 (%)	テナント数	PML (%)
N B F 大崎ビル	74,425	74,425	100.0	1	0.9	N B F 新川ビル	17,307	17,027	98.4 (100.0)	32 (2)	3.5
N B F 日比谷ビル	27,576	26,389	95.7	92	1.6	N B F 日本橋室町センタービル	8,154	8,154	100.0	14	4.8
ゲートシティ大崎	41,860	40,737	97.3 (100.0)	76 (1)	1.5	新橋M－S Q U A R E	5,392	5,392	100.0	7	2.6
西新宿三井ビルディング	33,105	32,758	99.0 (100.0)	31 (1)	1.9	N B F A L L I A N C E	4,033	4,033	100.0	7	7.3
三菱重工ビル	35,641	35,641	100.0	12	1.7	四谷メディカルビル	7,481	7,108	95.0 (100.0)	35 (1)	5.6
芝N B F タワー	24,728	24,728	100.0	34	2.3	池袋イースト	11,073	10,759	97.2	18	2.8
N B F ブラチナタワー	33,503	33,503	100.0	6	1.6	東五反田スクエア	6,166	5,941	96.3 (100.0)	6 (1)	2.0
N B F 南青山ビル	9,631	7,800	81.0	8	4.7	N B F 渋谷イースト	4,993	4,993	100.0	5	4.4
N B F コモディオ汐留	20,538	20,538	100.0	11	7.3	N B F 芝公園ビル	7,084	5,220	73.7 (74.4)	15 (5)	5.9
虎ノ門琴平タワー	16,848	16,471	97.8 (100.0)	23 (1)	1.6	N B F 高輪ビル	10,458	9,867	94.3	6	5.3
中目黒G T タワー	21,423	21,423	100.0 (100.0)	19 (1)	1.2	N B F 赤坂山王スクエア	5,258	5,258	100.0	6	9.9
セレスティン芝三井ビルディング	16,915	16,915	100.0 (100.0)	8 (1)	1.9	N B F 芝公園大門通りビル	3,428	3,428	100.0	8	2.8
三井生命御茶ノ水ビル	6,627	6,627	100.0	1	5.8	住友電設ビル	5,991	5,991	100.0	1	5.2
渋谷ガーデンフロント	16,516	16,516	100.0	1	3.4	N B F 東銀座スクエア	4,871	4,871	100.0	8	3.1
N B F 銀座通りビル	3,440	3,440	100.0	1	8.2	パナソニック東京汐留ビル	4,577	4,577	100.0	1	1.6
新宿三井ビルディング二号館	14,874	14,567	97.9	48	1.7	N B F 小川町ビルディング	4,805	4,805	100.0 (100.0)	14 (1)	4.2
G S Kビル	20,426	20,426	100.0	1	0.8	日本橋兜町M－S Q U A R E	3,298	3,298	100.0	2	6.4
リバーシティM－S Q U A R E	16,232	16,232	100.0	8	4.0	N B F 池袋タワー	5,642	5,468	96.9	15	3.9
N B F 虎ノ門ビル	10,067	9,983	99.2	15	8.4	N B F 池袋シティビル	5,127	5,127	100.0	11	9.9
興和西新橋ビルB棟	10,088	10,061	99.7 (99.7)	16 (2)	2.0	龍角散ビル	5,332	5,332	100.0	8	4.4
						東京都心部40物件計	584,934	575,830	98.4 (98.9)	631 (373)	

（注1） 興和西新橋ビルB棟、N B F 新川ビル、四谷メディカルビル及びN B F 芝公園ビルは、テナントが転借人に転賃借（サブリース）を行っている物件であり、その住宅部分については、転借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動しうる賃貸借契約が締結されています。これらの物件の「稼働率」は、「総賃貸可能面積」に対する、住宅部分の転借人にかかる「総賃貸面積」及び住宅部分以外の「総賃貸面積」の合計が占める割合を記載しており、括弧内には転賃借（サブリース）勘案前の稼働率を記載しています。
また、これらの物件の「テナント数」は、住宅部分にかかる転借人及び住宅部分以外にかかるテナントの合計数を記載しており、括弧内には転賃借（サブリース）勘案前のテナント数を記載しています。

（注2） ゲートシティ大崎、西新宿三井ビルディング、虎ノ門琴平タワー、中目黒G T タワー、セレスティン芝三井ビルディング、四谷メディカルビル、東五反田スクエア、N B F 小川町ビルディング、新川崎三井ビルディング、パレール三井ビルディング及び信濃橋三井ビルディングは、テナントが転借人に転賃借（サブリース）を行っている物件であり、転借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動しうる賃貸借契約が締結されています。これらの物件の「稼働率」は、「総賃貸可能面積」に対する、転借人にかかる「総賃貸面積」が占める割合を記載しており、括弧内には転賃借（サブリース）勘案前の稼働率を記載しています。また、これらの物件の「テナント数」は、転借人の合計数を記載しており、括弧内には転賃借（サブリース）勘案前のテナント数を記載しています。

6 物件概要一覧（2 / 2）（東京周辺都市部・地方都市部）

■ 東京周辺都市部

物件名	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡) (サブリース助成後)	稼働率 (%)	テナント数	PML (%)
中野坂上サンブライトツイン	32,021	29,230	91.3	12	1.4
N B F 豊洲キャナルフロント	36,638	36,625	100.0	9	4.2
N B F 豊洲ガーデンフロント	28,310	27,701	97.8	4	3.5
N B F 上野ビル	8,504	8,504	100.0	6	1.9
調布サウスゲートビル	13,762	13,762	100.0	1	4.3
新川崎三井ビルディング	39,837	39,161	98.3 (100.0)	17 (1)	2.2
横浜S Tビル	20,047	19,947	99.5	97	1.7
パレール三井ビルディング	12,545	11,465	91.4 (100.0)	33 (1)	2.8
N B F 厚木ビル	5,242	5,119	97.7	19	17.0
つくば三井ビルディング	16,833	16,508	98.1	63	0.5
N B F 宇都宮ビル	6,160	6,160	100.0	40	0.5
シーノ大宮ノースウイング	20,698	20,698	100.0	39	1.9
N B F 浦和ビル	3,455	3,455	100.0	13	10.2
N B F 新浦安タワー	22,816	20,499	89.8	44	2.6
N B F 松戸ビル	4,770	4,593	96.3	25	7.8
東京周辺都市部15物件計	271,637	263,426	97.0 (97.6)	422 (374)	

■ 地方都市部

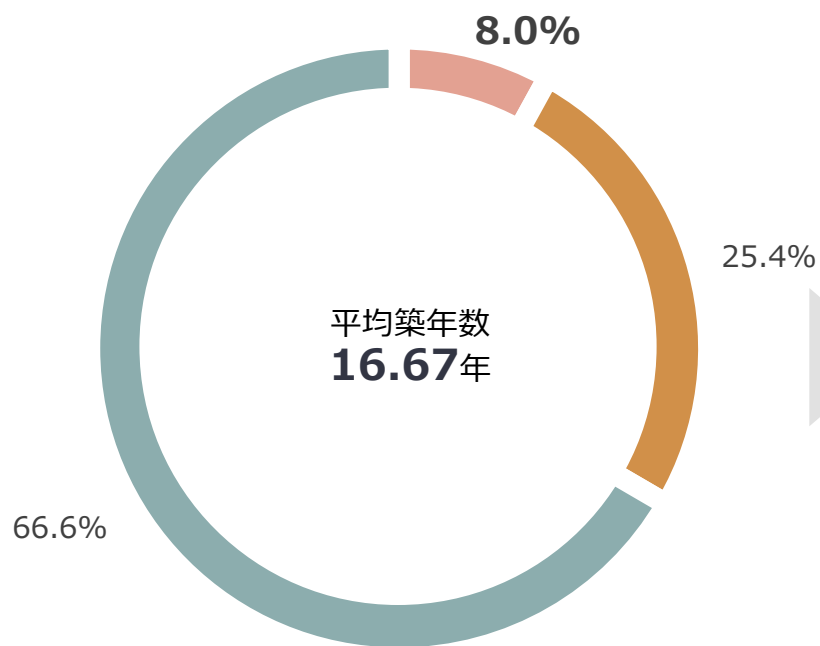
物件名	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡) (サブリース助成後)	稼働率 (%)	テナント数	PML (%)
札幌エルプラザ	11,396	11,396	100.0	12	0.3
N B F 札幌南二条ビル	5,351	5,351	100.0	3	1.0
N B F 仙台本町ビル	7,539	7,514	99.7	11	0.5
N B F ユニックスビル	13,329	13,144	98.6	50	2.7
N B F 新潟テレコムビル	10,208	9,766	95.7	32	4.9
三井住友銀行名古屋ビル	17,658	17,658	100.0	12	3.9
N B F 名古屋広小路ビル	9,873	9,873	100.0	24	7.1
アクア堂島N B F タワー	21,917	21,339	97.4	46	3.8
信濃橋三井ビルディング	25,314	24,743	97.7 (100.0)	59 (1)	5.3
サンマリオンN B F タワー	14,954	14,193	94.9	27	1.8
堺筋本町センタービル	11,440	8,949	78.2	39	3.9
N B F 堺東ビル	5,255	5,016	95.4	24	7.4
アクア堂島東館	3,243	2,917	90.0	19	3.7
N B F 四条烏丸ビル	3,932	3,789	96.4	17	1.7
N B F 広島立町ビル	5,567	5,567	100.0	32	4.3
広島袋町ビルディング	3,927	3,531	89.9	15	3.5
N B F 松山日銀前ビル	5,997	5,828	97.2	17	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	7,859	99.1	16	3.0
地方都市部19物件計	199,159	192,761	96.8 (97.1)	471 (413)	
総合計	1,055,729	1,032,016	97.8 (98.2)	1,524 (1,160)	1.5

NBF
Nippon Building Fund

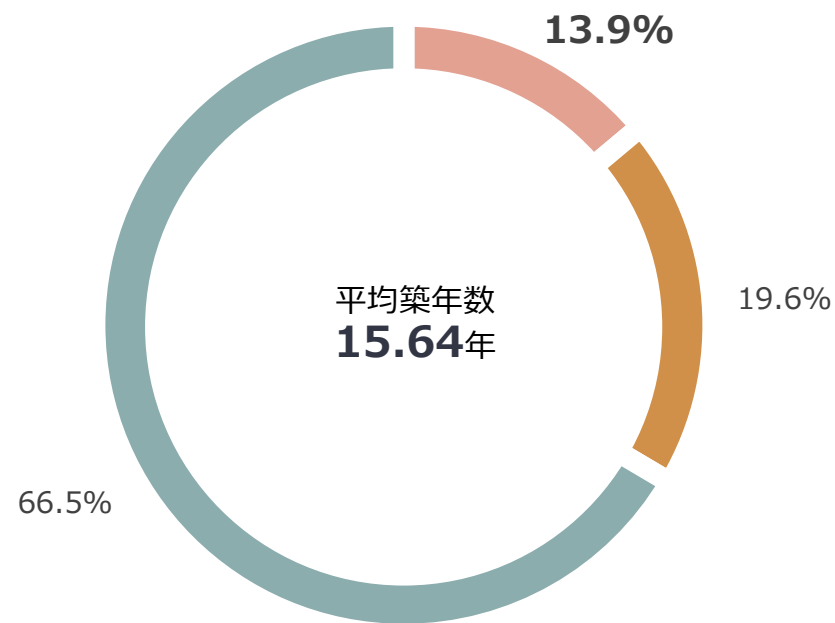


8 築年数の状況

2012年12月期末（第23期末）



2013年6月期末（第24期末）



- 5年以下
- 5年超10年以下
- 10年超

9 物件価格一覧（1 / 2）（東京都心部）

■ 東京都心部

物件名	取得価格	第24期末簿価	①第24期末 鑑定評価額	②第23期末 鑑定評価額	① - ②
N B F 大崎ビル	66,660	68,919	71,100	69,900	1,200
N B F 日比谷ビル	63,500	64,462	54,600	54,600	-
ゲートシティ大崎	57,281	50,382	56,000	54,700	1,300
西新宿三井ビルディング	45,010	34,328	41,600	42,900	-1,300
三菱重工ビル	36,300	36,926	41,300	40,400	900
芝N B F タワー	32,000	28,357	26,300	25,800	500
N B F プラチナタワー	31,000	28,060	53,400	52,300	1,100
N B F 南青山ビル	31,000	31,527	16,900	17,000	-100
N B F コモディオ汐留	28,800	28,689	31,400	31,300	100
虎ノ門琴平タワー	24,543	19,582	30,500	30,700	-200
中目黒G T タワー	23,856	19,325	19,100	18,800	300
セレスティン芝三井ビルディング	22,500	22,779	22,900	22,500	400
三井生命御茶ノ水ビル	20,840	20,806	12,300	12,300	-
渋谷ガーデンフロント	20,269	19,463	25,100	23,400	1,700
N B F 銀座通りビル	17,000	17,565	14,500	14,500	-
新宿三井ビルディング二号館	16,285	16,539	15,500	14,900	600
G S Kビル	15,616	13,429	20,500	21,300	-800
リバーシティM - S Q U A R E	13,350	13,056	14,300	14,000	300
N B F 虎ノ門ビル	13,337	13,195	15,700	16,200	-500
興和西新橋ビルB棟	13,217	11,456	13,900	15,500	-1,600

（単位：百万円）

物件名	取得価格	第24期末簿価	①第24期末 鑑定評価額	②第23期末 鑑定評価額	① - ②
N B F 新川ビル	12,614	10,776	13,820	13,540	280
N B F 日本橋室町センタービル	11,972	11,991	12,600	12,700	-100
新橋M - S Q U A R E	11,900	12,041	12,200	11,900	300
N B F A L L I A N C E	9,126	9,456	10,500	10,300	200
四谷メディカルビル	8,800	8,132	7,700	7,720	-20
池袋イースト	8,630	8,974	8,970	8,850	120
東五反田スクエア	8,350	8,294	8,480	8,440	40
N B F 渋谷イースト	8,000	8,064	6,500	6,490	10
N B F 芝公園ビル	6,770	6,435	7,810	8,190	-380
N B F 高輪ビル	6,667	6,545	7,270	7,460	-190
N B F 赤坂山王スクエア	6,250	6,324	6,400	6,400	-
N B F 芝公園大門通りビル	6,100	6,296	4,180	4,320	-140
住友電設ビル	5,365	4,915	5,160	5,050	110
N B F 東銀座スクエア	5,200	4,646	6,920	6,990	-70
パナソニック東京汐留ビル	5,075	5,152	5,160	5,090	70
N B F 小川町ビルディング	4,940	5,148	5,530	5,540	-10
日本橋兜町M - S Q U A R E	4,850	4,779	4,810	4,700	110
N B F 池袋タワー	4,695	4,503	5,040	4,990	50
N B F 池袋シティビル	4,428	4,243	4,920	4,940	-20
龍角散ビル	4,050	4,405	4,210	4,130	80
東京都心部40物件計	736,147	699,986	745,080	740,740	4,340

9 物件価格一覧（2 / 2）（東京周辺都市部・地方都市部）

■ 東京周辺都市部

物件名	取得価格	第24期末簿価	①第24期末 鑑定評価額	②第23期末 鑑定評価額	① - ②
中野坂上サンライトツイン	40,750	37,165	30,100	30,300	-200
N B F 豊洲キャナルフロント	35,200	31,225	36,100	35,700	400
N B F 豊洲ガーデンフロント	25,018	23,857	28,300	28,000	300
N B F 上野ビル	10,400	10,100	8,620	8,430	190
調布サウスゲートビル	9,320	8,989	9,410	9,300	110
新川崎三井ビルディング	25,820	23,507	20,100	20,700	-600
横浜S Tビル	13,529	12,125	13,700	13,300	400
パレール三井ビルディング	3,800	3,171	3,530	3,540	-10
N B F 厚木ビル	2,300	2,215	2,100	2,110	-10
つくば三井ビルディング	8,875	6,699	7,110	7,040	70
N B F 宇都宮ビル	2,435	2,303	2,150	2,120	30
シーノ大宮ノースウイング	16,816	14,453	18,200	17,900	300
N B F 浦和ビル	2,000	1,897	1,780	1,780	-
N B F 新浦安タワー	15,700	15,820	11,000	11,500	-500
N B F 松戸ビル	2,455	2,166	2,110	2,060	50
東京周辺都市部15物件計	214,419	195,698	194,310	193,780	530

(注1) 第23期末鑑定評価額は、2012年12月31日保有物件については2012年12月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づいていますが、第24期において新規取得・追加取得及び持分売却した物件については、それぞれ以下に記載する不動産鑑定評価書の評価額に基づいています。

- N B F 大崎ビル（新規取得）・・・2013年2月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書の評価額
- ゲートシティ大崎（追加取得）・・・2012年12月31日保有分に2012年12月1日を価格時点とする追加取得分評価額を合計した金額
- セレスティン芝三井ビルディング（新規取得）・・・2012年12月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書の評価額
- 渋谷ガーデンフロント（追加取得）・・・2012年12月31日保有分に2013年2月1日を価格時点とする追加取得分評価額を合計した金額
- N B F 日本橋室町センタービル（持分売却）・・・2012年12月1日を価格時点とする売却後残持分にかかる評価額
- 新橋M-SQUARE（新規取得）・・・2012年12月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書の評価額
- 池袋イースト（新規取得）・・・2013年2月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書の評価額
- パナソニック東京汐留ビル（新規取得）・・・2013年2月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書の評価額
- 三井住友銀行名古屋ビル（新規取得）・・・2012年12月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書の評価額

■ 地方都市部

(単位：百万円)

物件名	取得価格	第24期末簿価	①第24期末 鑑定評価額	②第23期末 鑑定評価額	① - ②
札幌エルプラザ	4,404	3,541	6,750	6,610	140
N B F 札幌南二条ビル	1,870	1,701	1,310	1,290	20
N B F 仙台本町ビル	3,566	3,498	3,060	2,990	70
N B F ユニックスビル	4,028	3,061	3,320	3,210	110
N B F 新潟テレコムビル	3,957	3,574	2,810	2,800	10
三井住友銀行名古屋ビル	14,900	15,011	15,200	14,900	300
N B F 名古屋広小路ビル	7,232	6,770	7,130	7,230	-100
アクア堂島N B F タワー	17,810	16,316	17,700	18,200	-500
信濃橋三井ビルディング	14,400	11,039	13,600	13,400	200
サンマリオンN B F タワー	10,500	7,747	7,230	7,350	-120
堺筋本町センタービル	6,500	6,038	5,950	6,170	-220
N B F 堺東ビル	2,227	2,006	1,560	1,540	20
アクア堂島東館	1,914	1,701	1,700	1,770	-70
N B F 四条島丸ビル	1,627	1,383	1,210	1,190	20
N B F 広島立町ビル	2,930	2,829	2,290	2,420	-130
広島袋町ビルディング	2,215	2,031	2,340	2,310	30
N B F 松山日銀前ビル	3,310	3,376	3,430	3,460	-30
博多祇園M-SQUARE	8,000	7,679	8,490	8,210	280
N B F 熊本ビル	4,500	4,273	3,710	3,710	-
地方都市部19物件計	115,892	103,583	108,790	108,760	30

総合計	1,066,459	999,269	1,048,180	1,043,280	4,900
------------	------------------	----------------	------------------	------------------	--------------

(A)	(B)
鑑定評価額と簿価との差額	48,910百万円
(B)-(A)	(70,680円/一口当たり)

ご参考：第26期譲渡予定物件の状況

(単位：百万円)

物件名	譲渡価格	譲渡予定部分の 鑑定評価額（注3）	譲渡後の 鑑定評価額（注4）
G S Kビル（敷地の一部）	(注2) 3,084	1,530	20,100

(注2) 道路拡幅のため、敷地面積5,335.28㎡のうち5644.31㎡（約12%）を東京都に対して譲渡予定。

譲渡時期は平成26年1月を予定しています。

(注3) 価格時点は平成25年7月31日。

(注4) 価格時点は平成25年7月31日。譲渡予定部分を除いた価格を算出しています。

10 鑑定レート一覧（1/2）（東京都心部）

■ 東京都心部

物件名	第24期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法	D C F 法		第23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
N B F 大崎ビル	71,100	4.1%	3.9%	4.3%	69,900	4.2%	4.0%	4.4%
N B F 日比谷ビル	54,600	3.9%	3.5%	4.0%	54,600	3.9%	3.5%	4.0%
ゲートシティ大崎	56,000	4.2%	4.0%	4.4%	54,700	4.3%	4.1%	4.5%
西新宿三井ビルディング	41,600	4.4%	4.0%	4.6%	42,900	4.5%	4.1%	4.7%
三菱重工ビル	41,300	4.0%	3.9%	4.2%	40,400	4.1%	4.0%	4.3%
芝 N B F タワー	26,300	4.3%	4.5%	4.5%	25,800	4.4%	4.6%	4.7%
N B F プラチナタワー	53,400	4.3%	4.5%	4.4%	52,300	4.4%	4.6%	4.6%
N B F 南青山ビル	16,900	3.9%	3.6%	4.1%	17,000	4.0%	3.7%	4.2%
N B F コモディオ汐留	31,400	4.3%	4.1%	4.5%	31,300	4.4%	4.2%	4.6%
虎ノ門琴平タワー	30,500	4.0%	3.9%	4.5%	30,700	4.0%	3.9%	4.5%
中目黒 G T タワー	19,100	4.5%	4.6%	4.7%	18,800	4.6%	4.7%	4.9%
セレスティン芝三井ビルディング	22,900	4.4%	4.2%	4.6%	22,500	4.5%	4.3%	4.7%
三井生命御茶ノ水ビル	12,300	4.3%	4.1%	4.5%	12,300	4.3%	4.1%	4.5%
渋谷ガーデンフロント	25,100	4.0%	4.2%	4.2%	23,400	4.3%	4.5%	4.6%
N B F 銀座通りビル	14,500	3.8%	3.5%	3.9%	14,500	3.8%	3.5%	3.9%
新宿三井ビルディング二号館	15,500	4.4%	4.5%	4.5%	14,900	4.5%	4.6%	4.7%
G S K ビル	20,500	4.5%	4.8%	4.7%	21,300	4.6%	4.9%	4.9%
リバーシティ M - S Q U A R E	14,300	4.7%	4.6%	4.9%	14,000	4.8%	4.7%	5.0%
N B F 虎ノ門ビル	15,700	4.1%	3.9%	4.3%	16,200	4.1%	3.9%	4.3%
興和西新橋ビル B 棟	13,900	4.2%	4.3%	4.3%	15,500	4.5%	4.6%	4.7%

物件名	第24期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法	D C F 法		第23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
N B F 新川ビル (注2)	13,820	4.9%/5.0%/5.3%	4.8%/4.8%/5.1%	5.1%/5.2%/5.5%	13,540	5.0%/5.1%/5.4%	4.9%/4.9%/5.2%	5.3%/5.4%/5.7%
N B F 日本橋室町センタービル	12,600	4.3%	4.3%	4.5%	12,700	4.4%	4.4%	4.7%
新橋 M - S Q U A R E	12,200	4.0%	3.8%	4.2%	11,900	4.1%	3.9%	4.3%
N B F A L L I A N C E	10,500	4.0%	3.8%	4.2%	10,300	4.1%	3.9%	4.3%
四谷メディカルビル	7,700	4.8%	4.6%	5.0%	7,720	4.8%	4.6%	5.0%
池袋イースト	8,970	5.0%	4.8%	5.2%	8,850	5.1%	4.9%	5.3%
東五反田スクエア	8,480	4.4%	4.3%	4.6%	8,440	4.5%	4.4%	4.7%
N B F 渋谷イースト	6,500	4.3%	4.1%	4.5%	6,490	4.4%	4.2%	4.6%
N B F 芝公園ビル	7,810	4.7%	4.5%	4.9%	8,190	4.8%	4.6%	5.0%
N B F 高輪ビル	7,270	5.1%	5.3%	5.3%	7,460	5.2%	5.4%	5.5%
N B F 赤坂山王スクエア	6,400	4.1%	3.8%	4.3%	6,400	4.2%	3.9%	4.4%
N B F 芝公園大門通りビル	4,180	4.5%	4.3%	4.7%	4,320	4.6%	4.4%	4.8%
住友電設ビル	5,160	4.8%	5.0%	5.0%	5,050	4.9%	5.1%	5.2%
N B F 東銀座スクエア	6,920	4.4%	4.2%	4.6%	6,990	4.5%	4.3%	4.7%
パナソニック東京汐留ビル	5,160	4.1%	3.9%	4.3%	5,090	4.2%	4.0%	4.4%
N B F 小川町ビルディング	5,530	4.4%	4.2%	4.6%	5,540	4.5%	4.3%	4.7%
日本橋兜町 M - S Q U A R E	4,810	4.3%	4.1%	4.5%	4,700	4.4%	4.2%	4.6%
N B F 池袋タワー	5,040	4.9%	4.7%	5.1%	4,990	5.0%	4.8%	5.2%
N B F 池袋シティビル	4,920	4.8%	4.6%	5.0%	4,940	4.9%	4.7%	5.1%
龍角散ビル	4,210	4.8%	4.6%	5.0%	4,130	4.9%	4.7%	5.1%
東京都心部40物件計	745,080	-	-	-	740,740	-	-	-

10 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24期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法			第23期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法		
		C R	D R	T C R		C R	D R	T C R
中野坂上サンライト twin	30,100	4.5%	4.1%	4.7%	30,300	4.6%	4.2%	4.8%
N B F 豊洲キャナルフロント	36,100	4.6%	4.4%	4.8%	35,700	4.7%	4.5%	4.9%
N B F 豊洲ガーデンフロント	28,300	4.7%	4.5%	4.9%	28,000	4.8%	4.6%	5.0%
N B F 上野ビル	8,620	4.6%	4.4%	4.8%	8,430	4.7%	4.5%	4.9%
調布サウスゲートビル	9,410	5.5%	5.3%	5.7%	9,300	5.6%	5.4%	5.8%
新川崎三井ビルディング	20,100	5.6%	5.4%	5.8%	20,700	5.7%	5.5%	5.9%
横浜 S T ビル	13,700	4.9%	5.0%	5.1%	13,300	5.0%	5.1%	5.3%
パレール三井ビルディング	3,530	5.4%	5.2%	5.6%	3,540	5.5%	5.3%	5.7%
N B F 厚木ビル	2,100	6.1%	5.9%	6.3%	2,110	6.2%	6.0%	6.4%
つくば三井ビルディング	7,110	6.1%	5.9%	6.3%	7,040	6.2%	6.0%	6.5%
N B F 宇都宮ビル	2,150	6.3%	6.1%	6.5%	2,120	6.4%	6.2%	6.6%
シーノ大宮ノースウィング	18,200	5.3%	5.4%	5.5%	17,900	5.4%	5.5%	5.7%
N B F 浦和ビル	1,780	5.6%	5.4%	5.8%	1,780	5.7%	5.5%	5.9%
N B F 新浦安タワー	11,000	5.1%	4.9%	5.3%	11,500	5.2%	5.0%	5.4%
N B F 松戸ビル	2,110	5.7%	5.7%	5.9%	2,060	5.8%	5.8%	6.1%
東京周辺都市部15物件計	194,310	-	-	-	193,780	-	-	-

(注1) 第23期末鑑定評価額は、2012年12月31日保有物件については2012年12月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づいていますが、第24期において新規取得・追加取得及び持分売却した物件については、それぞれ以下に記載する不動産鑑定評価書の評価額に基づいています。
 ◎ N B F 大崎ビル（新規取得）・・・2013年2月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書の評価額
 ◎ ゲートシティ大崎（追加取得）・・・2012年12月31日保有分に2012年12月1日における追加取得分評価額を合計した金額
 ◎ セレスティン芝三井ビルディング（新規取得）・・・2012年12月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書の評価額
 ◎ 渋谷ガーデンフロント（追加取得）・・・2012年12月31日保有分に2013年2月1日における追加取得分評価額を合計した金額
 ◎ N B F 日本橋室町センタービル（持分売却）・・・2012年12月1日における売却後残持分にかかる評価額
 ◎ 新橋M-SQUARE（新規取得）・・・2012年12月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書の評価額
 ◎ 池袋イースト（新規取得）・・・2013年2月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書の評価額
 ◎ パナソニック東京汐留ビル（新規取得）・・・2013年2月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書の評価額

(注2) 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。

■ 地方都市部

物件名	第24期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法			第23期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法		
		C R	D R	T C R		C R	D R	T C R
札幌エルプラザ	6,750	5.6%	5.7%	5.8%	6,610	5.7%	5.8%	6.0%
N B F 札幌南二条ビル	1,310	6.1%	5.9%	6.2%	1,290	6.2%	6.0%	6.4%
N B F 仙台本町ビル	3,060	5.9%	5.7%	6.1%	2,990	6.0%	5.8%	6.3%
N B F ユニックスビル	3,320	6.7%	6.7%	6.9%	3,210	6.8%	6.8%	7.1%
N B F 新潟テレコムビル	2,810	6.5%	6.3%	6.7%	2,800	6.6%	6.4%	6.9%
三井住友銀行名古屋ビル	15,200	5.1%	4.9%	5.3%	14,900	5.2%	5.0%	5.4%
N B F 名古屋屋小路ビル	7,130	5.1%	4.9%	5.3%	7,230	5.2%	5.0%	5.4%
アクア堂島 N B F タワー	17,700	4.7%	4.5%	4.9%	18,200	4.8%	4.6%	5.0%
信濃橋三井ビルディング	13,600	5.6%	5.4%	5.8%	13,400	5.7%	5.5%	5.9%
サンマリオン N B F タワー	7,230	5.5%	5.6%	5.7%	7,350	5.6%	5.7%	5.9%
堺筋本町センタービル	5,950	5.2%	5.0%	5.4%	6,170	5.3%	5.1%	5.5%
N B F 堺東ビル	1,560	6.3%	6.4%	6.5%	1,540	6.4%	6.5%	6.7%
アクア堂島東館	1,700	5.1%	4.9%	5.3%	1,770	5.2%	5.0%	5.4%
N B F 四条烏丸ビル	1,210	6.2%	6.3%	6.4%	1,190	6.3%	6.4%	6.6%
N B F 広島立町ビル	2,290	6.2%	6.3%	6.4%	2,420	6.3%	6.4%	6.6%
広島袋町ビルディング	2,340	6.1%	6.2%	6.3%	2,310	6.2%	6.3%	6.5%
N B F 松山日銀前ビル	3,430	6.4%	6.3%	6.6%	3,460	6.5%	6.4%	6.7%
博多祇園 M-SQUARE	8,490	5.6%	5.5%	5.8%	8,210	5.8%	5.7%	6.0%
N B F 熊本ビル	3,710	6.4%	6.3%	6.6%	3,710	6.5%	6.4%	6.7%
地方都市部19物件計	108,790	-	-	-	108,760	-	-	-

総合計	1,048,180	-	-	-	1,043,280	-	-	-
------------	------------------	---	---	---	------------------	---	---	---

ご参考：第26期譲渡予定物件の状況

物件名 (注3)	譲渡予定部分の 鑑定評価額 (注4) (百万円)	譲渡後の 鑑定評価額 (注5) (百万円)	直接還元法	D C F 法	
			C R	D R	T C R
G S Kビル（数地の一部）	1,530	20,100	4.7%	4.8%	4.9%

(注3) 道路拡張のため、敷地面積5,335.28㎡のうち5644.31㎡（約12%）を東京都に対して譲渡予定。

(注4) 価格時点は平成26年1月を予定しています。

(注5) 価格時点は平成25年7月31日。

(注6) 価格時点は平成25年7月31日。譲渡予定部分を除いて算出されています。

C R・T C R・D Rは譲渡後の鑑定評価額に係るものです。

11 主要テナント上位10社（賃貸面積ベース）

（2013年6月30日時点）

テナント名	賃貸物件	賃貸面積(m ²)	面積割合*
1. 三井不動産株式会社（注）	ゲートシティ大崎他12物件	226,991	21.9%
2. ソニー株式会社	NBF大崎ビル	74,425	7.2%
3. 三菱重工業株式会社	三菱重工ビル	34,187	3.3%
4. 日本アイ・ビー・エム株式会社	NBF豊洲キャナルフロント他1物件	28,864	2.8%
5. トランス・コスモス株式会社	渋谷ガーデンフロント他3物件	23,640	2.3%
6. グラクソ・スミスクライン株式会社	GSKビル他3物件	21,299	2.1%
7. アクサ生命保険株式会社	NBFプラチナタワー他2物件	18,419	1.8%
8. 株式会社博報堂D Yホールディングス	NBF豊洲ガーデンフロント	15,693	1.5%
9. 新日鉄住金ソリューションズ株式会社	NBF新川ビル	15,302	1.5%
10. アメリカンファミリーライフアシランスカンパニーオブジョージア	調布サウスゲートビル他2物件	14,483	1.4%
全賃貸面積		1,037,118	100.0%

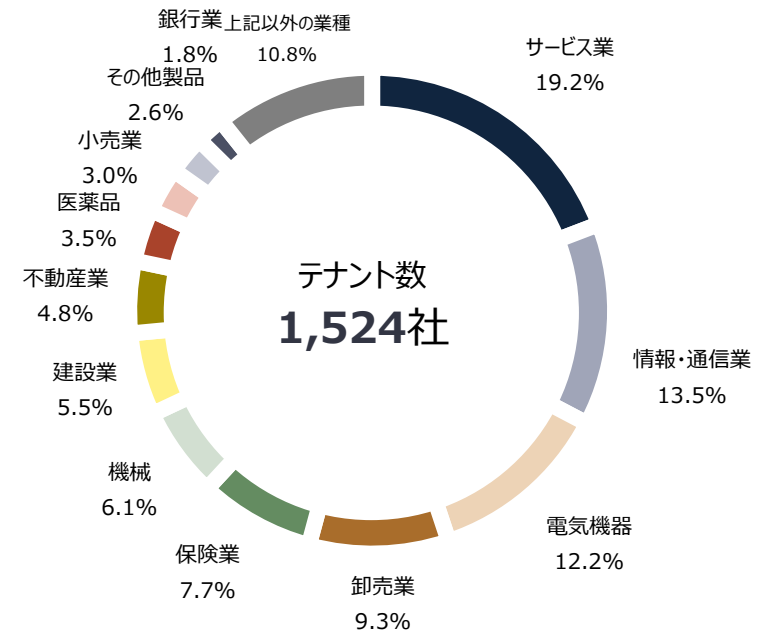
（注）：三井不動産（株）
左表の三井不動産（株）に係る「賃貸物件」については本投資法人が三井不動産（株）に賃貸し、三井不動産（株）は転借人にこれを転貸しています。（但し、一部自用として賃借しています。）
本投資法人が三井不動産（株）から受領する賃料は、転借人から三井不動産（株）が受領する転貸賃料から一定料率の金額を控除したものとします。

*全賃貸面積に占める賃貸面積の割合

12 テナント業種分布

(2013年6月30日時点)

業種	面積割合	主要企業
1. サービス業	19.2%	トランス・コスモス（株）、（株）博報堂D Yホールディングス
2. 情報・通信業	13.5%	日本アイ・ビー・エム（株）、新日鉄住金ソリューションズ（株）
3. 電気機器	12.2%	ソニー（株）、パナソニック（株）
4. 卸売業	9.3%	日本メトロロニック（株）、東芝情報機器（株）
5. 保険業	7.7%	アクサ生命保険（株）、 アメリカン ファミリー ライフ アシュアランス カンパニー オブ コロンバス
6. 機械	6.1%	三菱重工業（株）、富士ゼロックス（株）
7. 建設業	5.5%	三井住友建設（株）、住友電設（株）
8. 不動産業	4.8%	三井不動産リアルティ（株）、三井不動産レジデンシャル（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	3.0%	（株）ローソン、（株）ナチュラルガーデン
11. その他製品	2.6%	（株）日経BP、（株）TASAKI
12. 銀行業	1.8%	（株）三井住友銀行、（株）りそな銀行
13. 上記以外の業種	10.8%	
合計	100.0%	



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

・サブリース勘案後のテナントの業種で算出しています。

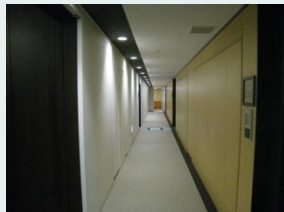
■ 2013年6月期（第24期）の主なリニューアル投資

【共用部リニューアル工事】 西新宿三井ビルディング

- ◆ 風格ある雰囲気踏襲しつつ、主要共用部リニューアルでCS向上、併せてLED照明の採用で省エネ化実現



エレベーターホール



廊下



照明

【喫煙室設置工事】 NBF ALLIANCE

- ◆ テナントワーカーのニーズに応え、換気設備を含め快適な喫煙空間を提供



入口



内観



換気設備新設

【トイレリニューアル工事】

- ◆ 老朽化したトイレを刷新、最新の衛生陶器・LED照明の採用で全面リニューアルにより、CS向上と省エネ化実現

アクア堂島東館



洗面台

トイレ

NBF新潟テレコムビル



NBF広島立町ビル



【共用部照明更新工事】 NBFプラチナタワー

- ◆ テナントの省エネ意識の向上に沿って、主要共用部をLED照明に更新し省エネ化実現



エレベーターホール



廊下

展示物キャラバン（3月）

全国の桜の名所の風景写真をエントランスに展示



エントランスでの待ち合わせの時などに、ささやかな癒しを提供しました

NBFコンサート（5月）

全国9カ所のエントランスにて「NBFコンサート」を実施



（NBF日比谷ビル）



（横浜STビル）



（シーノ大宮ノースウイング）

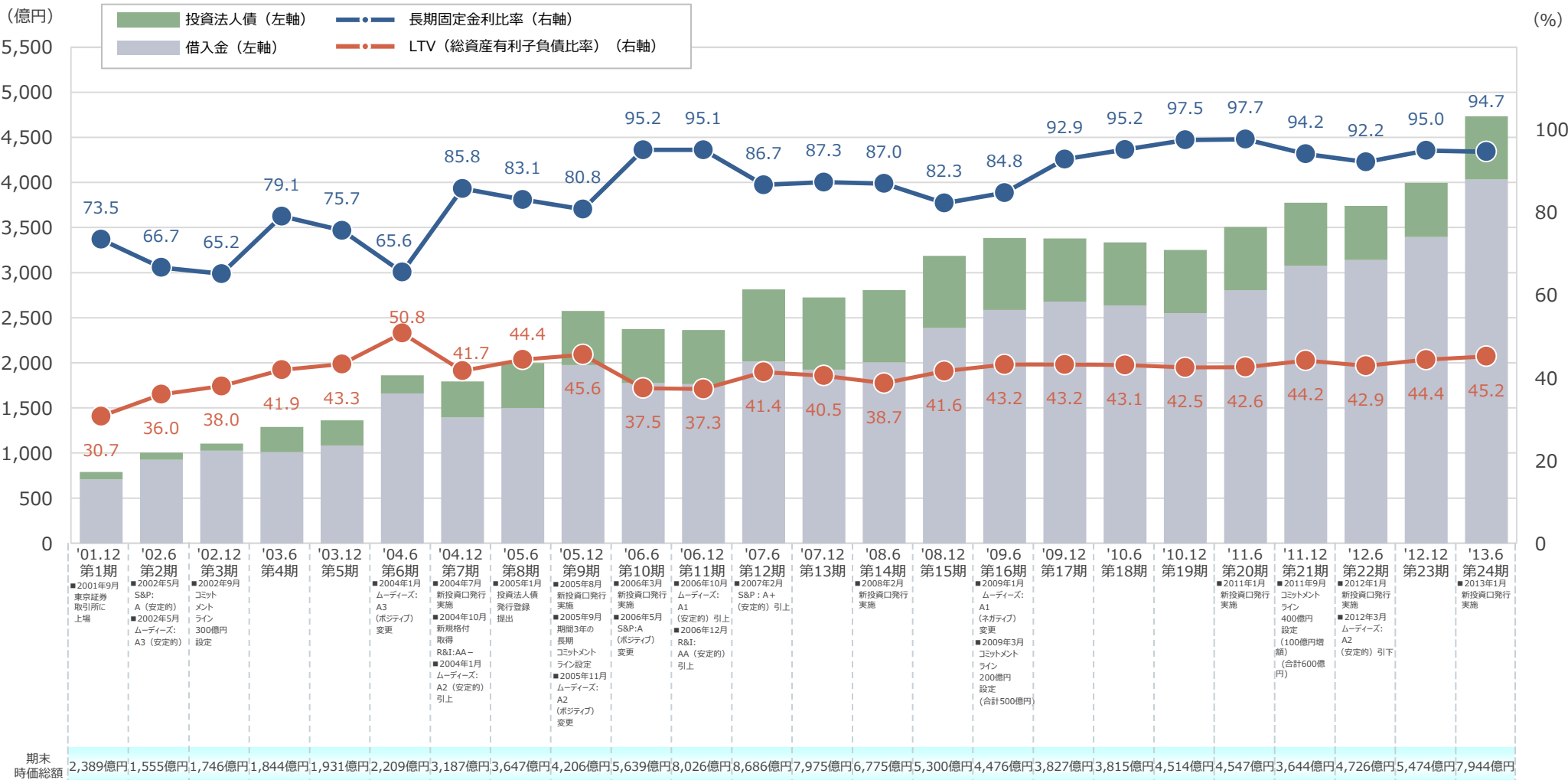
傘レンタル（6-7月）

梅雨の時期の急な雨の外出時や帰宅時にご利用いただくため約2ヶ月にわたりレンタル傘を設置



申し込み不要で手軽に利用が可能

15 財務運営の軌跡



16 借入金の調達先一覧

(単位：百万円)

	借入先	2012/12期末 (第23期末)	2013/6期末 (第24期末)	返済方法	その他
短期借入金	三井住友信託銀行	7,000	10,000	期限一括	無担保・無保証 ・同順位
	三井住友銀行	-	10,000		
	三菱UFJ信託銀行	5,000	5,000		
	信金中央金庫	3,000	-		
	群馬銀行	2,000	-		
	七十七銀行	2,000	-		
	常陽銀行	1,000	-		
	小 計	20,000	25,000		
長期借入金 (約定ベース)	日本政策投資銀行	66,625	66,250	期限一括 (注2)	無担保・無保証 ・同順位・固定金利
	三菱UFJ信託銀行	41,000	56,000		
	三菱東京UFJ銀行	21,000	38,000		
	三井住友信託銀行	30,000	30,000		
	みずほコーポレート銀行 (注1)	17,000	27,000		
	三井住友銀行	21,000	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		
	三井生命保険	16,000	16,000		
	みずほ信託銀行	-	10,000		
	福岡銀行	8,000	8,000		
	りそな銀行	7,000	7,000		
	信金中央金庫	10,000	6,000		
	日本生命保険	6,000	6,000		
	太陽生命保険	5,000	6,000		
	大同生命保険	5,000	5,000		
	中国銀行	4,000	5,000		
	第四銀行	4,000	5,000		
	八十二銀行	4,000	4,000		
	明治安田生命保険	3,000	3,000		
	山口銀行	3,000	3,000		
	常陽銀行	1,000	2,000		
	伊予銀行	1,000	1,000		
	山梨中央銀行	1,000	1,000		
	群馬銀行	-	1,000		
	新生銀行	-	1,000		
	小 計	319,625	378,250		
	合 計	339,625	403,250		

(25社) (26社)

(注1) みずほコーポレート銀行は2013年7月1日にみずほ銀行と合併しています。

(注2) 日本政策投資銀行から借入している当初5,000百万円（2009年4月28日借入）、当初10,000百万円（同年8月31日）については分割返済です。

17 個別物件の収益状況（1 / 3）（東京都心部）

■ 東京都心部

(単位:百万円)

科目	NBF大崎ビル (注2)	NBF 日比谷ビル	ゲートシティ大崎 (注1)	西新宿三井 ビルディング	三菱重工ビル (注2)	芝NBFタワー	NBF プラチナタワー	NBF 南青山ビル	NBF コモディイア留	虎ノ門 等平タワー	中目黒 GTタワー	セレスティン 芝三井 ビルディング	三井生命 御茶ノ水ビル (注2)	渋谷 ガーデンフロント (注1、2)	NBF 銀座通リビル (注2)	新宿三井 ビルディング二号楼	GSKビル (注2)	リバーシティ M-SQUARE	NBF虎ノ門ビル	興和西新橋ビル B棟(注2)	NBF新川ビル (注2)
不動産賃貸事業収益		1,325	1,668	1,093		975	1,547	381	934	777	806	128				557		614	466		
不動産賃貸収入		1,188	1,479	1,063		918	1,455	350	868	738	700	127				511		579	431		
その他賃貸事業収入		137	189	29		56	92	31	66	38	106	1				46		34	35		
不動産賃貸事業費用		798	809	675		647	684	265	348	521	584	31				344		330	263		
公租公課		308	118	134		56	88	85	56	37	90	-				68		54	66		
諸経費		354	377	282		302	313	136	153	318	235	13				137		152	129		
水道光熱費		104	74	-		60	97	31	50	52	68	-				38		36	24		
建物管理委託費		128	289	232		81	103	36	49	93	158	12				54		84	36		
オフィスマネジメントフィー		56	3	3		45	76	16	46	3	3	0				25		28	22		
修繕費		49	4	45		21	31	46	2	12	4	-				11		1	40		
借地借家料		-	-	-		87	-	-	-	150	-	-				-		-	-		
信託報酬		1	-	-		0	0	-	0	-	-	-				1		-	0		
保険料		1	0	0		1	1	0	0	0	0	0				0		0	0		
その他諸経費		12	4	0		3	2	4	2	6	0	0				3		1	5		
減価償却費		135	314	258		288	282	42	138	165	258	17				138		124	67		
不動産賃貸事業利益	787	526	858	418	576	328	862	115	586	255	222	97	138	304	264	213	304	283	203	199	304
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	1,069	662	1,172	676	782	616	1,145	158	724	421	480	115	245	395	270	351	424	408	270	290	426

(単位:百万円)

科目	NBF日本橋 室町センタービル	新橋 M-SQUARE	NBF ALLIANCE	四谷メディカルビル	池袋イースト	東五反田スクエア	NBF 渋谷イースト	NBF芝公園ビル	NBF高輪ビル	NBF 赤坂山王スクエア	NBF 芝公園 大門通りビル	住友電設ビル (注2)	NBF 東銀座スクエア	パナソニック 東京汐留ビル (注2)	NBF小川町 ビルディング (注2)	日本橋兜町 M-SQUARE (注2)	NBF池袋タワー	NBF 池袋シティビル	龍角散ビル	東京都心部計
不動産賃貸事業収益	734	290	268	292	210	292	196	221	295	180	106		186		172		193	169	190	20,875
不動産賃貸収入	710	276	254	272	187	286	180	181	273	158	94		166		170		164	152	173	19,366
その他賃貸事業収入	23	14	14	20	23	5	16	40	21	21	11		19		2		29	17	16	1,509
不動産賃貸事業費用	272	84	94	138	93	136	90	132	141	135	54		105		84		101	84	116	10,663
公租公課	87	-	25	24	-	20	17	24	24	31	11		16		19		14	14	20	1,877
諸経費	108	38	49	53	43	41	48	57	70	81	25		49		40		47	45	69	4,798
水道光熱費	29	9	11	17	10	-	15	17	21	14	8		12		-		11	12	15	1,170
建物管理委託費	31	12	12	29	20	35	16	20	17	12	4		19		28		16	13	16	1,934
オフィスマネジメントフィー	35	15	13	3	10	3	9	10	14	8	4		8		3		9	8	8	775
修繕費	7	0	9	1	0	0	5	5	13	40	0		1		8		5	10	26	507
借地借家料	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4	-		-		-		-	-	-	268
信託報酬	1	-	0	1	-	-	-	-	1	0	1		3		-		1	0	-	23
保険料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0		0		0	0	0	19
その他諸経費	2	0	0	0	0	2	1	2	0	0	5		3		0		2	0	2	98
減価償却費	76	46	19	60	49	73	24	51	46	21	17		40		24		39	24	26	3,986
不動産賃貸事業利益	462	206	174	153	117	156	106	89	154	45	51	87	80	60	88	73	92	85	74	10,212
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	538	252	193	214	167	229	130	140	200	67	68	122	120	80	112	106	131	109	100	14,199

17 個別物件の収益状況（2 / 3）（東京周辺都市部）

■ 東京周辺都市部

(単位:百万円)

科目	中野坂上 サンフライトツイン	N B F 豊洲 キャナルフロント	N B F 豊洲 ガーデンフロント	N B F 上野ビル	調布サウス ゲートビル (注2)	新川崎三井 ビルディング	横浜 S T ビル	ハレール三井 ビルディング	N B F 厚木ビル	つくば三井 ビルディング	N B F 宇都宮ビル	シーノ大宮 ノースウイング
不動産賃貸事業収益	931	1,114	872	286		1,084	646	277	117	440	135	696
不動産賃貸収入	892	996	777	261		976	585	261	104	395	114	621
その他賃貸事業収入	39	117	95	24		108	61	16	13	45	20	75
不動産賃貸事業費用	693	631	418	202		691	378	145	69	290	92	338
公租公課	126	72	58	22		89	53	26	7	26	9	48
諸経費	355	296	195	71		364	207	91	39	151	40	152
水道光熱費	36	135	88	19		116	63	41	9	66	15	57
建物管理委託費	185	84	59	36		130	63	41	11	46	15	47
オフィスマネジメントフィー	38	52	41	13		57	35	3	5	19	6	33
修繕費	78	19	3	0		56	39	3	11	7	2	8
借地借家料	-	-	-	-		0	-	-	-	-	-	-
信託報酬	2	0	-	-		-	1	-	-	1	-	-
保険料	0	1	0	0		1	0	0	0	0	0	0
その他諸経費	13	1	2	0		1	4	1	1	7	0	4
減価償却費	212	262	164	108		237	118	27	21	111	42	137
不動産賃貸事業利益	238	483	453	83	147	392	268	132	48	150	43	358
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	450	745	618	191	259	630	386	159	70	262	85	495

(単位:百万円)

科目	N B F 浦和ビル	N B F 新浦安タワー	N B F 松戸ビル	東京周辺 都市部計
不動産賃貸事業収益	101	533	123	7,772
不動産賃貸収入	87	472	103	7,039
その他賃貸事業収入	14	60	19	733
不動産賃貸事業費用	45	425	62	4,750
公租公課	6	42	7	625
諸経費	23	289	37	2,440
水道光熱費	8	64	13	772
建物管理委託費	7	88	12	884
オフィスマネジメントフィー	4	24	5	362
修繕費	1	104	4	355
借地借家料	-	-	0	0
信託報酬	-	-	-	6
保険料	0	1	0	9
その他諸経費	0	6	0	49
減価償却費	15	93	17	1,683
不動産賃貸事業利益	56	107	60	3,022
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	71	201	78	4,705

17 個別物件の収益状況（3 / 3）（地方都市部）

■ 地方都市部

(単位:百万円)

科目	札幌エルプラザ	NBF札幌 南二条ビル	NBF仙台 本町ビル	NBF ユニックスビル	NBF 新潟テレコムビル	三井住友銀行 名古屋ビル	NBF名古屋 広小路ビル	アクア堂島 NBFタワー	信濃橋三井 ビルディング	サンマリオン NBFタワー	堺筋本町 センタービル	NBF堺東ビル	アクア堂島東館	NBF 四条島丸ビル
不動産賃貸事業収益	319	104	173	276	202	572	258	649	585	343	230	114	97	62
不動産賃貸収入	259	91	144	235	179	501	230	576	536	296	203	96	69	54
その他賃貸事業収入	59	13	29	40	23	71	27	72	49	46	27	17	28	8
不動産賃貸事業費用	159	66	114	163	149	195	154	424	283	269	135	81	56	46
公租公課	18	11	16	20	18	-	25	75	55	35	29	7	10	6
諸経費	86	36	59	104	96	121	55	195	125	135	68	56	31	25
水道光熱費	36	12	14	35	21	29	20	55	42	33	20	8	9	5
建物管理委託費	33	14	15	35	24	54	18	60	76	39	35	11	14	9
オフィスマネジメントフィー	14	4	8	12	9	28	12	30	3	15	7	5	4	2
修繕費	0	1	18	17	38	5	2	39	2	40	1	29	1	4
借地借家料	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
信託報酬	-	0	0	0	1	0	-	0	-	0	-	0	0	1
保険料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他諸経費	0	1	1	2	0	1	0	9	0	4	1	0	0	1
減価償却費	55	19	38	37	33	74	73	153	102	98	37	17	14	15
不動産賃貸事業利益	159	38	59	113	53	377	103	225	302	73	94	32	41	15
減価償却費控除前事業利益（NOI）	214	57	98	151	87	451	177	378	405	171	132	50	55	31

(単位:百万円)

科目	NBF 広島立町ビル	広島袋町 ビルディング	NBF 松山日銀前ビル	博多福岡 M-SQUARE	NBF熊本ビル	地方都市部計	総合計
不動産賃貸事業収益	133	103	155	400	189	4,974	33,622
不動産賃貸収入	114	93	138	352	171	4,346	30,752
その他賃貸事業収入	18	10	17	47	18	627	2,870
不動産賃貸事業費用	85	58	91	223	110	2,871	18,284
公租公課	13	8	8	24	11	396	2,900
諸経費	43	24	42	95	43	1,447	8,686
水道光熱費	11	8	10	39	11	428	2,371
建物管理委託費	14	7	17	35	17	538	3,358
オフィスマネジメントフィー	6	4	7	18	9	208	1,345
修繕費	8	2	4	0	1	221	1,084
借地借家料	-	-	-	-	-	0	269
信託報酬	-	-	-	-	-	7	37
保険料	0	0	0	0	0	7	36
その他諸経費	2	1	2	0	2	35	183
減価償却費	28	26	41	103	55	1,027	6,697
不動産賃貸事業利益	47	44	64	177	79	2,103	15,337
減価償却費控除前事業利益（NOI）	76	70	105	280	135	3,130	22,035

(注1) ゲートシティ大崎及び渋谷ガーデンフロントにつきましては、既保有分と追加取得分の合算で算出しています。

(注2) 不動産賃貸事業利益及びNOIの記載のみであることの説明
当物件については主要テナントとの賃貸借契約による契約賃貸収入が当物件の契約賃料合計の80%以上を占めています。
本投資法人はかかる主要テナントから契約賃料を開示することにつき同意を得られないため、やむを得ない事情として開示していません。

18 投資主の状況

【所有者別投資口数】

所有者区分	2012年12月期末 (第23期末)		2013年6月期末 (第24期末)		増減	
	投資口数	比率 (%)	投資口数	比率 (%)	投資口数	前期比 (%)
個人・その他	35,468	5.8	38,942	5.6	3,474	9.8
金融機関	344,284	56.2	382,631	55.3	38,347	11.1
都市銀行	1,953	0.3	1,953	0.3	-	-
地方銀行	56,915	9.3	57,369	8.3	454	0.8
信託銀行	226,122	36.9	271,845	39.3	45,723	20.2
生命保険会社	33,787	5.5	28,746	4.2	-5,041	-14.9
損害保険会社	5,931	1.0	6,159	0.9	228	3.8
信用金庫	7,667	1.3	6,535	0.9	-1,132	-14.8
その他	11,909	1.9	10,024	1.4	-1,885	-15.8
その他国内法人	48,301	7.9	48,772	7.0	471	1.0
外国法人等	170,191	27.7	198,630	28.7	28,439	16.7
証券会社	14,756	2.4	23,025	3.3	8,269	56.0
合計	613,000	100.0	692,000	100.0	-	-

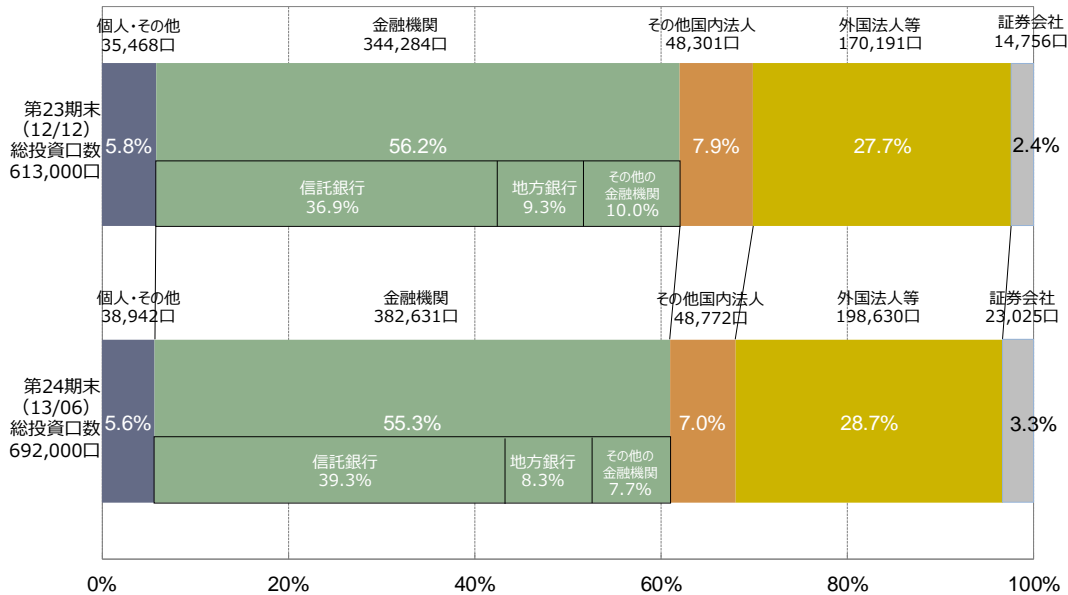
【所有者別投資主数】

所有者区分	2012年12月期末 (第23期末)		2013年6月期末 (第24期末)		増減	
	投資主数	比率 (%)	投資主数	比率 (%)	投資主数	前期比 (%)
個人・その他	13,712	93.9	15,131	93.8	1,419	10.3
金融機関	166	1.1	172	1.1	6	3.6
都市銀行	1	0.0	1	0.0	-	-
地方銀行	61	0.4	61	0.4	-	-
信託銀行	18	0.1	18	0.1	-	-
生命保険会社	11	0.1	10	0.1	-1	-9.1
損害保険会社	5	0.0	5	0.0	-	-
信用金庫	43	0.3	51	0.3	8	18.6
その他	27	0.2	26	0.2	-1	-3.7
その他国内法人	352	2.4	415	2.6	63	17.9
外国法人等	360	2.5	388	2.4	28	7.8
証券会社	20	0.1	32	0.2	12	60.0
合計	14,610	100.0	16,138	100.0	1,528	10.5

【投資主上位10社】

投資主名	2012年12月期末 (第23期末)		2013年6月期末 (第24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）	103,541	16.9	119,295	17.2
資産管理サービス信託銀行（株）（証券投資信託口）	46,935	7.7	54,043	7.8
日本マスタートラスト信託銀行（株）（信託口）	28,904	4.7	41,771	6.0
野村信託銀行（株）（投信口）	34,127	5.6	41,732	6.0
三井不動産（株）	21,815	3.6	22,815	3.3
ノムラバンクグループエスエー	19,847	3.2	19,271	2.8
住友生命保険（相）	12,256	2.0	12,256	1.8
野村證券（株）自己振替口（注1）	-	-	8,640	1.2
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	7,642	1.2	8,356	1.2
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（注1）	-	-	8,179	1.2

（注1） 2012年12月期末（第23期末）において上位10社に該当していないため、所有口数を記載していません



19 営業成績及び財産状況の推移

項 目		第20期	第21期	第22期	第23期	第24期
		2011年6月期	2011年12月期	2012年6月期	2012年12月期	2013年6月期
営業収益	百万円	28,080	29,773	30,243	31,529	35,719
不動産賃貸収入等	百万円	28,080	29,773	30,243	31,529	33,622
不動産等売却益	百万円	-	-	-	-	2,097
賃貸NOI	百万円	18,663	19,529	19,857	20,106	22,035
税引前当期純利益	百万円	8,758	9,128	9,490	9,658	12,942
当期純利益	百万円	8,757	9,127	9,489	9,657	12,941
FFO	百万円	14,291	15,225	15,627	15,848	17,542
AFFO	百万円	12,596	13,250	13,490	13,579	15,838
減価償却費	百万円	5,533	5,901	6,138	6,191	6,697
不動産等売却損	百万円	-	197	-	-	-
資本的支出額	百万円	1,694	1,975	2,137	2,268	1,703
総資産額	百万円	823,705	852,854	871,140	899,123	1,047,991
有利子負債	百万円	350,750	377,375	374,000	399,625	473,250
純資産額	百万円	423,872	424,242	445,836	446,004	517,584
分配総額	百万円	8,757	8,793	9,489	9,657	11,662
発行済投資口数（期末）	口	578,500	578,500	613,000	613,000	692,000
1口当たり純資産額	円	732,709	733,348	727,302	727,577	747,954
1口当たり分配金	円	15,138	15,200	15,480	15,754	16,854
1口当たりFFO	円	24,937	26,319	25,713	25,854	25,714
1口当たりNAV	円	790,348	797,073	779,593	779,327	801,780
総資産経常利益率	%	1.13 (2.26)	1.09 (2.18)	1.10 (2.20)	1.09 (2.18)	1.33 (2.66)
自己資本当期純利益率	%	2.14 (4.28)	2.15 (4.30)	2.18 (4.36)	2.17 (4.33)	2.69 (5.37)
LTV（総資産有利子負債比率）	%	42.6	44.2	42.9	44.4	45.2
LTV（総資産負債比率）	%	46.5	48.2	46.8	48.3	48.8
DSCR	倍	6.1	6.1	6.5	6.4	6.8
配当性向	%	100.0	96.3	99.9	99.9	90.1
当期運用日数	日	181	184	182	184	181
投資物件数（期末）	件	64	64	67	68	74
テナント数（期末）（サブリース勘案後）	件	1,340	1,376	1,428	1,460	1,524
総賃貸可能面積（期末）	m	828,491	861,153	893,203	913,747	1,055,729
稼働率（期末）（サブリース勘案後）	%	95.6	96.9	97.0	97.6	97.8

（注1）括弧内の数値は、月数により年換算した数値です。

（注2）賃貸NOIについては不動産等売却損益は含んでいません。

（注3）FFO＝当期純利益＋減価償却費－不動産等売却損益

（注4）AFFO＝FFO－資本的支出額

（注5）1口当たりFFO＝FFO / 期中平均投資口数

（注6）1口当たりNAV＝（出資総額＋圧縮積立金＋期末鑑定評価含み益） / 期末発行済投資口数

（注7）DSCR＝（営業利益－不動産等売却損益＋減価償却費）/ 支払利息

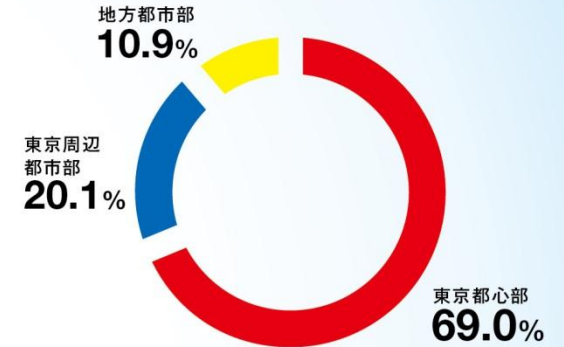
(2013年6月30日時点)
(取得価格ベース)

東京都心部

40棟 7,361 億円

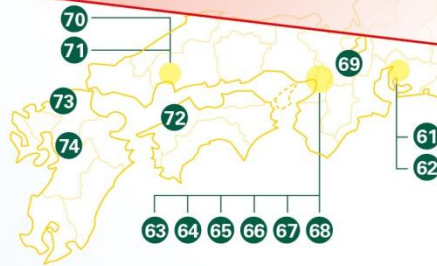


エリア分布



地方都市部

19棟 1,158 億円



東京周辺都市部

15棟 2,144 億円



21 物件一覧 (1/4) (東京都心部)

1 NBF大崎ビル



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

5 三菱重工ビル



所在地 東京都港区港南二丁目16番5号
地積 20,476.14㎡
延床面積 222,346.26㎡
階数 地下3階付33階建
建設時期 平成15年4月1日

9 NBFコモディオ汐留



所在地 東京都港区東新橋二丁目14番1号
地積 3,861㎡
(仮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

13 三井生命御茶ノ水ビル



所在地 東京都千代田区神田駿河台二丁目3番11,31,32,34,35,36
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

17 GSKビル



所在地 東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目6番15号
地積 5,335.28㎡
延床面積 29,137.86㎡
階数 地下4階付18階建
建設時期 平成2年11月28日
平成4年12月1日増築

2 NBF日比谷ビル



所在地 東京都千代田区内幸町一丁目1番7号
地積 5,065.35㎡
延床面積 50,847.51㎡
階数 地下4階付26階建
建設時期 昭和59年6月30日

6 芝NBFタワー



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

10 虎ノ門琴平タワー



所在地 東京都港区虎ノ門一丁目2番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

14 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 渋谷ガーデンフロント: 22,393.57㎡
渋谷ガーデンフロント
アネックス: 256.97㎡
階数 渋谷ガーデンフロント: 地下1階付14階建
渋谷ガーデンフロント
アネックス: 平家建
建設時期 平成15年9月30日

18 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

3 ゲートシティ大崎



所在地 東京都品川区大崎一丁目11番1号、2号、6号
地積 42,509.31㎡
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プラチナタワー



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

11 中目黒GTタワー



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

15 NBF銀座通りビル



所在地 東京都中央区銀座五丁目7番5号
地積 425.60㎡
延床面積 3,408.79㎡
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

19 NBF虎ノ門ビル



所在地 東京都港区西新橋一丁目6番21号
地積 1,804.45㎡
延床面積 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

4 西新宿三井ビルディング



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

8 NBF南青山ビル



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

12 セレスティン芝三井ビルディング



所在地 東京都港区芝三丁目23番1号
地積 7,679.46㎡
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

16 新宿三井ビルディング二号館



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

20 興と西新橋ビル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

21 物件一覧 (2/4) (東京都心部)

21 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

25 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

29 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

33 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

37 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

22 NBF日本橋室町センタービル



所在地 東京都中央区日本橋室町
三丁目2番15号
地積 3,097.74㎡
延床面積 23,019.01㎡
階数 地下1階付12階建
建設時期 昭和61年10月31日

26 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

30 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

34 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

38 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

23 新橋M-SQUARE



所在地 東京都港区新橋一丁目
10番6号
地積 920.55㎡
延床面積 7,259.01㎡
階数 地下1階付地上11階建
建設時期 平成23年10月31日

27 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

31 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

35 バ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 45,050.94㎡
延床面積 263,035.06㎡
階数 地下4階付43階建
建設時期 平成15年1月9日

39 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

24 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

28 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

32 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

36 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

40 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

21 物件一覧（3/4）（東京周辺都市部）

41 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 中野サンブライトツイン: 地下2階付30階建
中野サンブライトアネックス: 地下1階付5階建
建設時期 平成8年9月30日

45 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

49 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

53 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豊洲キャナルフロント



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

46 新川崎三井ビルディング



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

50 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

54 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豊洲ガーデンフロント



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

47 横浜STビル



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

51 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

55 NBF松戸ビル



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

44 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

48 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

52 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

21 物件一覧（4 / 4）（地方都市部）

56 札幌エルプラザ



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

60 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1年5月11日

64 信濃橋三井ビルディング



所在地 大阪府大阪市西区靱本町一丁目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

68 アクア堂島東館（※一番右のビル）



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753.71㎡
延床面積 24,726.19㎡
階数 地下2階付19階建
建設時期 平成5年4月21日

72 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

57 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

61 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

65 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

69 NBF四条烏丸ビル



所在地 京都府京都市下京区綾小路通烏丸西入重待町167番
地積 761.21㎡
延床面積 5,792.21㎡
階数 地下1階付9階建
建設時期 平成3年9月6日

73 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 3,384.06㎡
延床面積 18,670.54㎡
階数 10階建
建設時期 平成21年6月25日

68 NBF仙台北町ビル



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

62 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

66 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㎡（敷地全体）の内1,696.53㎡
延床面積 32,989.71㎡
階数 地下1階付16階建
建設時期 平成3年5月22日

70 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

74 NBF熊本ビル



所在地 熊本県熊本市中央区辛島町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

69 NBFユニックスビル



所在地 福島県福島市栄町6番6号
地積 3,112.75㎡
延床面積 23,420.12㎡
階数 地下2階付11階建
建設時期 平成6年9月30日

63 アクア堂島NBFタワー（※一番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）

67 NBF堺東ビル



所在地 大阪府堺市堺区北瓦町一丁目3番17号
地積 1,978.53㎡
延床面積 7,294.35㎡
階数 8階建
建設時期 平成3年6月20日

71 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

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。

