



2020年6月期(第38期)

決算説明会資料

2020年8月18日

CONTENTS

COVID-19下におけるNBFの方針と取り組み 3

1. 決算ハイライト

1-1 決算ハイライト(1/3)	5
1-1 決算ハイライト(2/3)	6
1-1 決算ハイライト(3/3)	7

2. 決算実績

2-1 2020年6月期(第38期)決算 損益計算書(P/L)	9
2-2 2020年6月期(第38期)決算 貸借対照表(B/S)	10

3. 運用実績と見通し

COVID-19の影響を見据えた今後の運用方針	13
NBFの成長戦略	14
3-1 外部成長	15
3-2 外部成長 取得(予定)物件 1/2	16
3-2 外部成長 取得(予定)物件 2/2	17
3-3 外部成長 NBF新川ビルの譲渡について	18
3-4 内部成長 期中平均稼働率と入居率・退去率	19
3-5 内部成長 既存物件における不動産賃貸収入の前期比変動率内訳	20
3-6 財務 (1/2)	21
3-6 財務 (2/2)	22
3-7 継続鑑定評価	23

4. 業績予想

4-1 2020年12月期(第39期)・2021年6月期(第40期)業績予想	25
(参考)業績の見通し	26

5. マーケットについて

5-1 オフィスビル賃貸マーケット動向(1/2)	29
5-1 オフィスビル賃貸マーケット動向(2/2)	30
5-2 不動産売買マーケット動向	31
5-3 NBF投資口価格・東証REIT指数・10年国債金利	32

6. NBFの優位性

6-1 J-REIT最長のトラックレコード(1/2)	34
6-1 J-REIT最長のトラックレコード(2/2)	35
6-2 J-REIT最大の規模	36
6-3 東京を中心としたポートフォリオ	37
6-4 スポンサー(三井不動産グループ)の活用(1/3)パイプライン	38
6-4 スポンサー(三井不動産グループ)の活用(2/3)リーシング	39

6-4 スポンサー(三井不動産グループ)の活用(3/3)プロパティマネジメント	40
6-5 保守的な財務運営	41

7. ESGへの取り組み

7-1 ESGへの取り組み(ハイライト)	43
7-2 ESGへの取り組み方針	44
7-3 環境(Environment)への取り組み(1/2)	45
7-3 環境(Environment)への取り組み(2/2)	46
7-4 社会(Social)への取り組み(1/2)	47
7-4 社会(Social)への取り組み(2/2)	48
7-5 ガバナンス(Governance)への取り組み	49

8. Appendix

1 主要テナント上位10社(賃貸面積ベース)・テナント業種	52
2 ビル別入居・退去面積一覧*(2020年1月1日~2020年6月30日)	53
3 築年数の状況	54
4 財務運営の推移	55
5 借入金の調達先一覧	56
6 投資主の状況	57
7 主要な経営指標等の推移	58
8 物件概要一覧(1/2)(東京23区)	59
8 物件概要一覧(2/2)(東京周辺都市部・地方都市部)	60
9 物件価格一覧(1/3)(東京23区)	61
9 物件価格一覧(2/3)(東京23区)	62
9 物件価格一覧(3/3)(東京周辺都市部・地方都市部)	63
10 個別物件の収益状況(1/3)(東京23区)	64
10 個別物件の収益状況(2/3)(東京23区・東京周辺都市部)	65
10 個別物件の収益状況(3/3)(地方都市部)	66
11 ポートフォリオマップ	67
12 物件一覧(1/4)(東京23区)	68
12 物件一覧(2/4)(東京23区)	69
12 物件一覧(3/4)(東京23区・東京周辺都市部)	70
12 物件一覧(4/4)(地方都市部)	71

Disclaimer

《MEMO》

NBFの取り組み

全てのステークホルダーと長期に良好な関係性を構築し、投資主価値の最大化を目指す

【安心と安全の提供】

- ・ 一時的な賃料減免、支払猶予
- ・ 共用部分における消毒剤の設置
- ・ 手洗い・うがい・マスク着用の啓蒙
- ・ 館内感染者情報の集約・管理、消毒の実施

テナント
(安心と安全の提供)

【安全運営】

- ・ 工事・外部委託業務の延期
- ・ 分散勤務ローテーション
- ・ 対応備品の在庫管理と供給
(マスク、防護服等)

サプライヤー
(安全運営)

**投資主価値
の最大化**

従業員

(感染防止とBCP対策)

【感染防止とBCP対策】

- ・ 在宅勤務・時差出勤の徹底
- ・ ワークライフバランスを意識した運営
- ・ 執務室内での感染予防対策
- ・ 複数拠点の確保

1.

決算ハイライト



	実績			予想	
	2020年6月期 (第38期)			2020年12月期 (第39期)	2021年6月期 (第40期)
	前期比				
営業収益	38,591百万円	-543百万円	-1.4%	41,732百万円	40,506百万円
営業利益	16,760百万円	-155百万円	-0.9%	17,828百万円	17,294百万円
営業利益（不動産売却損益除く）	16,760百万円	-155百万円	-0.9%	16,473百万円	15,767百万円
当期純利益	15,512百万円	-34百万円	-0.2%	16,604百万円	16,071百万円
当期純利益（不動産売却損益除く）	15,512百万円	-34百万円	-0.2%	15,250百万円	14,544百万円
1口当たり分配金	10,986円	-25円	-0.2%	11,000円	11,000円
	1口当たり分配金・・・業績予想（2020年2月公表）10,720円に対し +266円				
発行済投資口数	1,412,000口			1,412,000口	1,412,000口
期中平均稼働率	99.4%		-	99.0%	98.0%

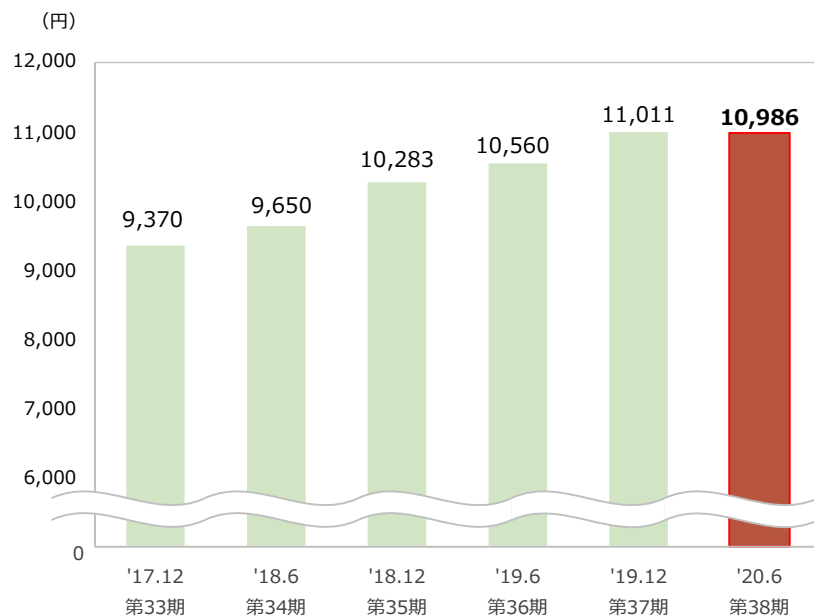
Asset	資産規模 (取得価格累計) 1兆1,355億円	鑑定評価含み益 2,814億円	エリア分散 東京23区 : 81.5% 都心 5区 : 51.6%	稼働率 (期中平均) *1 99.4%
Debt	LTV 41.7%	長期固定金利比率 93.6%	平均金利 0.54%	平均残存年数 5.62年
Equity	時価総額 8,669億円	1口当たりNAV *2 572,136円		

*1 各月末稼働率を面積ベースで加重平均した稼働率

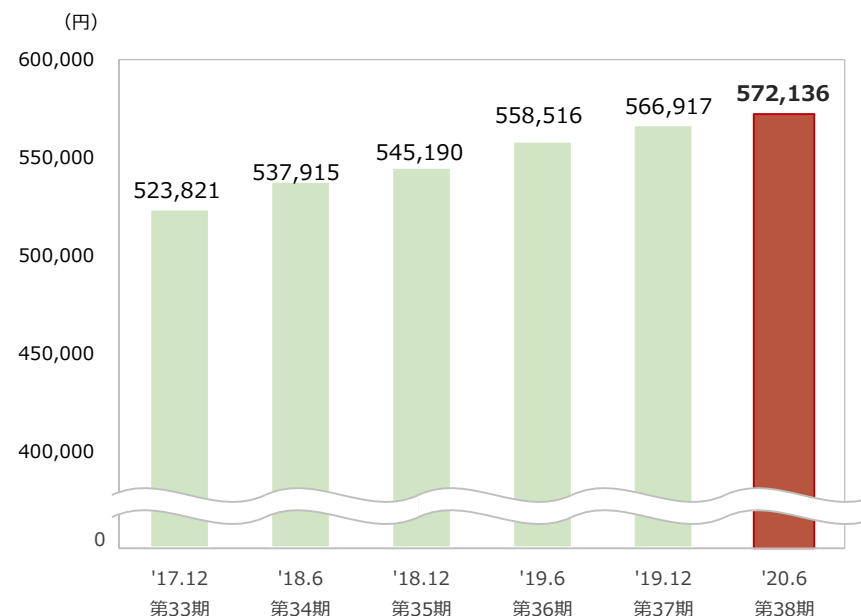
*2 (期末出資総額 + 期末圧縮積立金 + 翌期圧縮積立金 (積立額-取崩額)
 + 期末鑑定評価含み益) / 期末発行済投資口数

19年間のトラックレコードを活かし、1口当たり分配金・1口当たりNAVは安定

1口当たり分配金の推移



1口当たりNAVの推移



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

2.

決算実績



【用語の定義】

決算期	用語	定義	物件名
2020年6月期（第38期）実績 （期末保有物件数：71物件）	取得物件	2019年12月期（第37期）追加取得3物件 2020年6月期（第38期）追加取得1物件	西新宿三井ビルディング（第37期追加取得） 興和西新橋ビルB棟（第37期追加取得） 大崎ブライツコア・ブライツプラザ（第37期追加取得） 大崎ブライツコア・ブライツプラザ（第38期追加取得）
	既存物件	上記を除いた2020年6月期（第38期）末に保有している71物件	—
2020年12月期（第39期）予想 （期末保有予定物件数：74物件）	取得物件	2020年6月期（第38期）追加取得1物件 2020年12月期（第39期）取得3物件	大崎ブライツコア・ブライツプラザ（第38期追加取得） 大崎ブライツタワー（第39期取得予定） 名古屋三井ビルディング本館（第39期取得予定） 名古屋三井ビルディング新館（第39期取得予定）
	売却物件	2020年12月期（第39期）売却1物件	NBF新川ビルの一部（東館・住宅棟）50%（第39期売却予定）
	既存物件	上記を除いた2020年12月期（第39期）末に保有予定の70物件	—
2021年6月期（第40期）予想 （期末保有予定物件数：74物件）	取得物件	2020年12月期（第39期）取得3物件	大崎ブライツタワー（第39期取得予定） 名古屋三井ビルディング本館（第39期取得予定） 名古屋三井ビルディング新館（第39期取得予定）
	売却物件	2020年12月期（第39期）売却1物件 2021年6月期（第40期）売却1物件	NBF新川ビルの一部（東館・住宅棟）50%（第39期売却予定） NBF新川ビルの一部（東館・住宅棟）50%（第40期売却予定）
	既存物件	上記を除いた2021年6月期（第40期）末に保有予定の70物件	

2-1 2020年6月期（第38期）決算 損益計算書（P/L）

（百万円）

科目	2019年12月期 (第37期)	2020年6月期 (第38期)	前期比	
			増減	増減率
営業収益	39,134	38,591	-543	-1.4%
不動産賃貸事業収益 計	39,134	38,591	-543	-1.4%
不動産賃貸収入	35,272	35,890	617	1.8%
その他賃貸事業収入	3,861	2,700	-1,160	-30.1%
不動産等売却益	-	-	-	-
営業費用	22,217	21,830	-387	-1.7%
不動産賃貸事業費用 計	20,540	20,166	-373	-1.8%
不動産賃貸費用（減価償却費除く）	13,318	12,998	-320	-2.4%
減価償却費	7,221	7,167	-53	-0.7%
資産運用報酬	1,459	1,444	-14	-1.0%
販売費及び一般管理費	218	219	1	0.6%
営業利益	16,916	16,760	-155	-0.9%
営業外損益	-1,368	-1,247	121	-8.9%
営業外収益	1	13	11	-
営業外費用	1,370	1,260	-109	-8.0%
経常利益	15,548	15,513	-34	-0.2%
特別損益	-	-	-	-
税引前当期純利益	15,548	15,513	-34	-0.2%
法人税等合計	0	1	0	-
当期純利益	15,547	15,512	-34	-0.2%
圧縮積立金繰入額	-	-	-	-
分配金総額	15,547	15,512	-35	-0.2%
1口当たり分配金（円）	11,011	10,986	-25	-0.2%
期中平均稼働率（%）	99.4	99.4	-	-
期末発行済投資口数（口）	1,412,000	1,412,000	-	-
【参考】				
賃貸NOI	25,815	25,592	-222	-0.9%

● 主な増減要因

（百万円）

営業収益	-543
不動産賃貸収入	+617
既存物件	+526
追加取得物件	+91
その他賃貸事業収入	-1,160
付帯収益（季節要因等）	-527
雑収益等（解約金等）	-583
営業利益	-155
既存物件	-216
追加取得物件	+47
資産運用報酬・販管費	+13
営業外損益	+121
営業外費用	-109
支払金利	-95

2-2 2020年6月期（第38期）決算 貸借対照表（B/S）

資産の部

(百万円)

科 目	2019年12月期末 (第37期末)	2020年6月期末 (第38期末)	前期比	
			増減	増減率
流動資産	17,058	18,718	1,660	9.7%
現金及び預金	15,407	17,482	2,074	13.5%
その他	1,650	1,236	-413	-25.1%
固定資産	1,025,529	1,025,601	72	0.0%
有形固定資産	981,838	981,984	145	0.0%
無形固定資産	35,845	35,825	-19	-0.1%
投資その他の資産	7,845	7,792	-53	-0.7%
繰延資産	164	154	-10	-6.3%
資産合計	1,042,753	1,044,475	1,721	0.2%

負債及び純資産の部

科 目	2019年12月期末 (第37期末)	2020年6月期末 (第38期末)	前期比	
			増減	増減率
流動負債	69,118	63,041	-6,076	-8.8%
短期借入金	-	-	-	-
一年以内返済予定の長期借入金	56,000	50,000	-6,000	-10.7%
一年以内償還予定の投資法人債	-	-	-	-
その他	13,118	13,041	-76	-0.6%
固定負債	431,659	439,493	7,833	1.8%
投資法人債	37,000	37,000	-	-
長期借入金	340,500	348,500	8,000	2.3%
預り敷金及び保証金等	54,159	53,993	-166	-0.3%
(有利子負債)	(433,500)	(435,500)	2,000	0.5%
負債合計	500,778	502,535	1,756	0.4%
投資主資本	541,975	541,940	-35	-0.0%
出資総額	519,124	519,124	-	-
剰余金	22,850	22,815	-35	-0.2%
圧縮積立金	7,302	7,302	-	-
当期末処分利益	15,548	15,513	-35	-0.2%
純資産合計	541,975	541,940	-35	-0.0%
負債及び純資産合計	1,042,753	1,044,475	1,721	0.2%

● 前期比増減の主な要因

(百万円)

資産	+1,721
流動資産	+1,660
現金及び預金	+2,074
固定資産	+72
第38期追加取得1物件	+2,833
資本的支出	+4,973
減価償却累計額	-7,167
その他等	-567
負債	+1,756
有利子負債	+2,000
短期借入金	-
長期借入金	+2,000
投資法人債	-
純資産	-35
剰余金	-35
圧縮積立金	-
当期末処分利益	-35

《MEMO》

3.

運用実績と見通し



マーケット変化に柔軟に適応し、安定した運用を目指す

【マーケット現況認識とNBFへの影響】

■ マーケット現況認識

- ・ テレワーク導入が進行
（都内企業のテレワーク導入率：3月 24.0%⇒4月 62.7%）^{*1}
- ・ 東京ビジネス地区のオフィス空室率は2月(直近のボトム)^{*2}
1.49%から7月は2.77%に上昇
- ・ テナント業績への影響により賃料減免等の要請
- ・ 企業のオフィス拡張や移転の意思決定に時間を要している状況

*1 出所：東京都HP

*2 出所：三鬼商事（株）最新オフィスビル市況

■ NBF物件への影響

- ・ コロナ影響の大きい飲食店舗等に対する期間を限定した賃料減免・猶予
- ・ 一部の企業で入居意思決定に時間を要するケースを確認

ポートフォリオへの影響は軽微

【今後の見通し】

■ オフィス利用の多様化

- ・ テレワーク拡充等働き方の多様化は進捗
- ・ 社会的距離の確保など従業員一人あたりの利用面積は拡大
- ・ 「都心」、「周辺部」、「自宅」に就業者が分散
- ・ サテライトオフィスの需要増などオフィス立地の多様化が進む
- ・ Face to Faceでのコミュニケーションの重要性

■ 都心ハイスペックオフィスビルへのニーズは不変

- ・ 「オフィス」、「サテライト」、「在宅」のバランスは業界や企業特性、職種や従業員のライフステージの違いにより異なる
- ・ 企業の競争力確保・向上のために優秀な人材の確保や従業員の働く環境・利便性の向上に資する動きは不変

安定したオフィス需要は継続

マーケットに対する高い適応力を活かし、更なる成長を目指す

【NBFの特徴・強み】

J-REIT最長のトラックレコード

- ・ 上場来19年間積み上げた豊富な経験・ノウハウ（38回の分配実績）
- ・ リーマンショックなど大きな外部環境の変化への対応実績

J-REIT最大の資産規模

- ・ 適切な分散を図りながら、ハイスペック大規模ビルへの投資が可能
- ・ 物件入替戦略の継続的な推進によるポートフォリオ性能の向上

東京を中心とした良質なポートフォリオ

- ・ 多様なニーズと需要に厚みのある東京への投資に重点
- ・ 地方都市においては超優良物件への厳選投資
- ・ エリア・テナントの分散を図り、収益の安定化を実現

三井不動産グループの総合力を活用

- ・ 三井不動産グループが開発する競争力の高い物件の取得
- ・ 三井不動産グループの基盤・ノウハウを活用したリーシングとプロパティマネジメント

保守的な財務運営

- ・ 健全な財務運営に基づく、J-REIT最高水準の格付
- ・ 適切なLTVコントロールによる安定分配

取得物件

【第38期（2020.6月期）】



東京23区

大崎ブライトコア・ブライトプラザ

取得価格

28.0億円

鑑定NOI

(鑑定NOI利回り)^{※1}

1.0億円
(3.6%)

築年数

(2020年7月末)

5.3年

稼働率

(2020年7月末)

100%

【第39期（2020.12月期）】



東京23区

大崎ブライトタワー



地方都市部

名古屋三井ビルディング本館



地方都市部

名古屋三井ビルディング新館

139.7億円

130.5億円

132.0億円

430.2億円

4.9億円
(3.6%)

6.4億円
(5.0%)

5.6億円
(4.2%)

18.1億円
(4.2%)

5.3年

33.3年

9.2年

11.9年

100%

97.8%

100%

99.1%

譲渡物件

【第39期・第40期】



東京23区

NBF新川ビル (東館、住宅棟)^{※2}
譲渡価格

119億円

築年数

(2020年7月末)

30.6年

鑑定NOI

(鑑定NOI利回り)^{※1}

5.0億円
(4.2%)

稼働率

(2020年7月末)

100%

* 2020年11月末に一棟貸し
テナントが退去予定

入替企図

- 資産規模・収益の拡大
- 高稼働資産の取得と未稼働資産の譲渡
- 築年数の若返り
- LTVコントロール

※1 鑑定NOI利回り＝鑑定NOI/取得価格or譲渡価格
 ※2 本件譲渡対象は東館と住宅棟（西館は引き続き保有）

大崎ブライトタワー

スポンサーから東京都心部における築浅物件の取得



所在地	東京都品川区北品川
取得予定日	2020年10月1日
取得予定価格	139.7億円
鑑定評価額 (2020年6月30日時点)	142.0億円
竣工日	2015年4月
取得先	三井不動産（株）
延床面積	約26,993坪
取得持分	専有面積割合 約10.96%
NOI利回り (鑑定NOI/取得価格)	3.6%

物件の特徴

■ NBFが注力する「大崎エリア」の旗艦物件

- 「大崎エリア」は東京都副都心の一つであり、大企業がオフィスを構えるビジネス拠点
- 大崎ブライトタワーは超高層かつ築浅の物件でエリアの旗艦ビル
- 優良テナントが入居し、安定したキャッシュフローを創出

■ 利便性とビルスペックによる高い競争力

- JR大崎より徒歩5分且つ商業施設を併設する抜群の利便性
- 制震構造やLED照明など最新の設備を導入し、高い環境性能を実現
- 1フロア約589坪、天井高2,800mmを確保し、テナントの要望に対し、柔軟な対応が可能

大崎ブライトコア・ブライトプラザ（追加取得）



所在地	東京都品川区北品川
取得日	2020年3月26日
取得価格	28.0億円
鑑定評価額 (2020年1月31日時点)	28.2億円
竣工日	2015年4月
取得先	国内一般事業会社
延床面積	ブライトコア：約12,986坪 ブライトプラザ：約1,235坪
取得持分	ブライトコア： 専有面積割合約5.59% (既存持分と併せて約48.65%)
NOI利回り (鑑定NOI/取得価格)	3.6%

● MAP



名古屋三井ビルディング本館・新館

名古屋地区におけるスポンサー旗艦物件の取得



物件名	名古屋三井ビルディング 本館	名古屋三井ビルディング 新館
所在地	愛知県名古屋市中村区名駅南	
取得予定日	2020年10月1日	
取得予定価格	130.5億円	132.0億円
鑑定評価額 (2020年6月30日時点)	133.0億円	135.0億円
竣工日	1987年3月	2011年5月
取得先	三井不動産（株）	
延床面積（全体）	約9,455坪	約5,043坪
取得持分	70%	100%
NOI利回り (鑑定NOI/取得価格)	5.0%	4.2%

物件の特徴

■名古屋エリアにおけるNBFのトロフィー物件

- ・ 名古屋駅から地下道直結の高い利便性
- ・ 三井不動産のノウハウを結集した「三井ビルディング」
- ・ 本館と新館を一体で、リーシング・運営管理

■高いビルスペック

【本館】

- ・ 建物全体のCO2の削減に取り組む「**省CO2改修プロジェクト**」や非常用発電機の更新などBCP工事を実施し、オフィスの競争力を維持
- ・ 「2009年度 住宅・建築物省CO2推進モデル事業」に採択

【新館】

- ・ 遮熱・断熱性能の高いLow-E複層ガラス等による熱負荷の軽減や高効率照明器具（省エネ対応蛍光灯）などの導入により「**建築物環境配慮制度（CASBEE）名古屋**」では **Sクラス**の評価
- ・ 1フロア約271坪、天井高2,800mm、床荷重500kg/m²等を標準設定にしており、高い競争力を確保

●MAP



NBF新川ビル（東館・住宅棟）

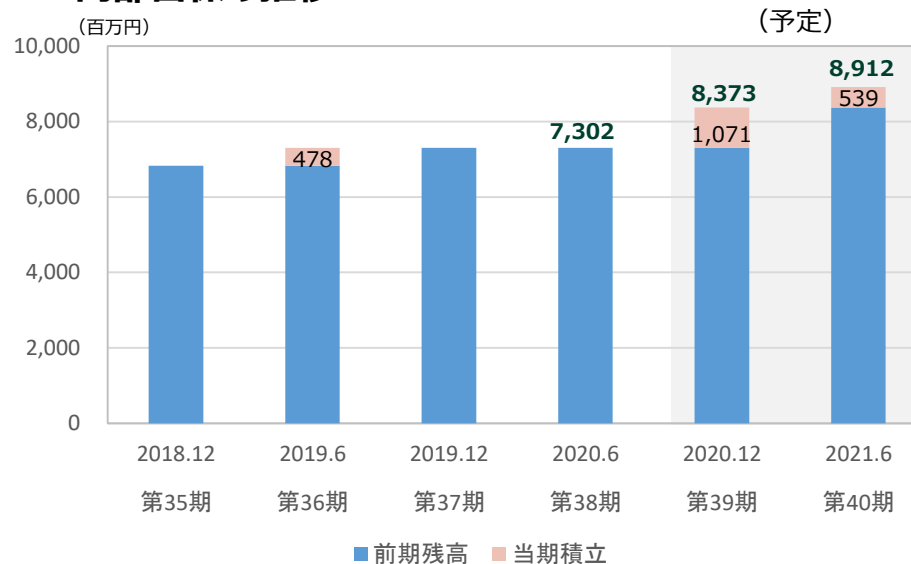
高稼働資産への入れ替え



所在地	東京都中央区新川	
譲渡予定日	2020年12月25日	2021年3月31日
譲渡予定価格	59.5億円	59.5億円
譲渡損益	13.5億円	15.2億円
鑑定評価額 (2020年6月30日時点)	101.6億円	
内部留保予定額	10.71億円	5.39億円

※本件譲渡対象は東館・住宅棟となり西館は引き続き保有
 ※2020年11月末に一棟貸しテナントが退去予定

●内部留保の推移



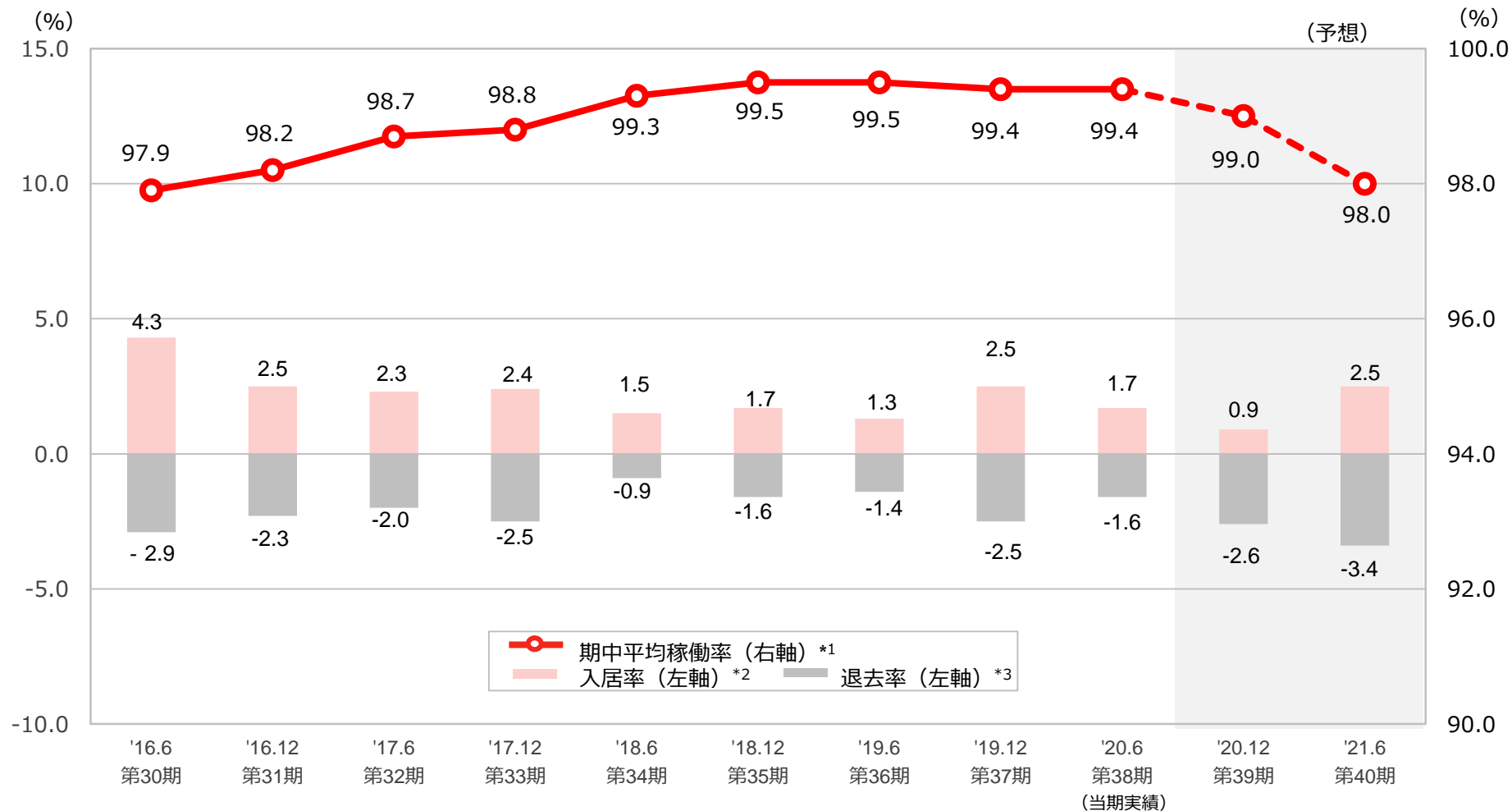
●内部留保について

【活用方針】

長期的に安定した運用・分配のために活用

コロナ禍の影響による保守的な入退去の見込み

● 期中平均稼働率と入居率・退去率

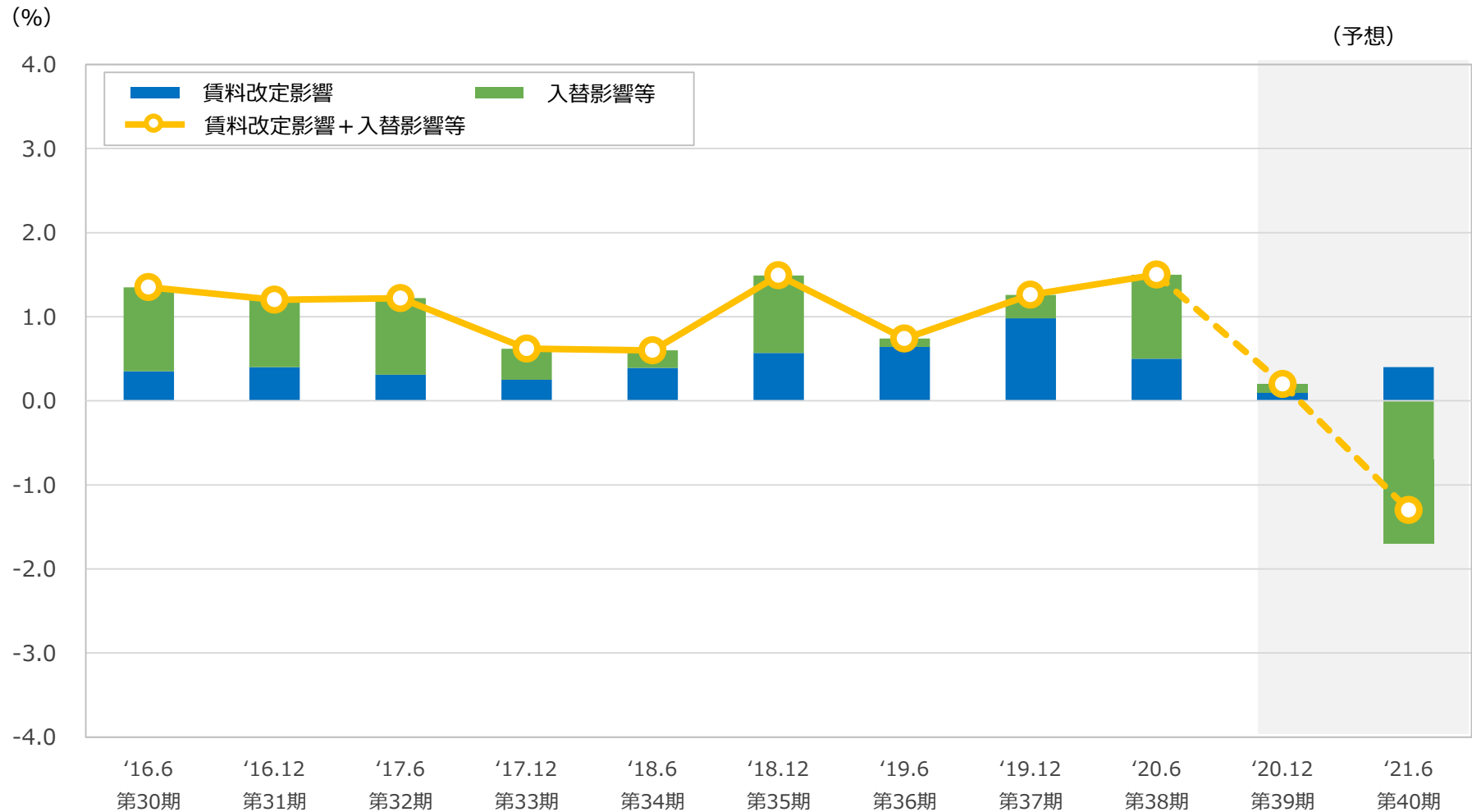


*1 各月末稼働率を面積ベースで加重平均した稼働率

*2 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 (サービスアパートメント・住宅部分を除く)

*3 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 (サービスアパートメント・住宅部分を除く)

● 既存物件*の不動産賃貸収入の前期比変動率内訳（賃料改定影響・入替影響等）



返済期限の分散・資金調達安定化と調達コストの削減を継続

●新規調達・返済実績

2020年6月期（第38期）の長期借入金・投資法人債

返済概要	
返済総額	33,000百万円
平均金利	0.67%
平均約定年数	6.6年

新規調達概要	
調達総額	35,000百万円
平均金利	0.30%
平均約定年数	7.7年

●ファイナンスデータ

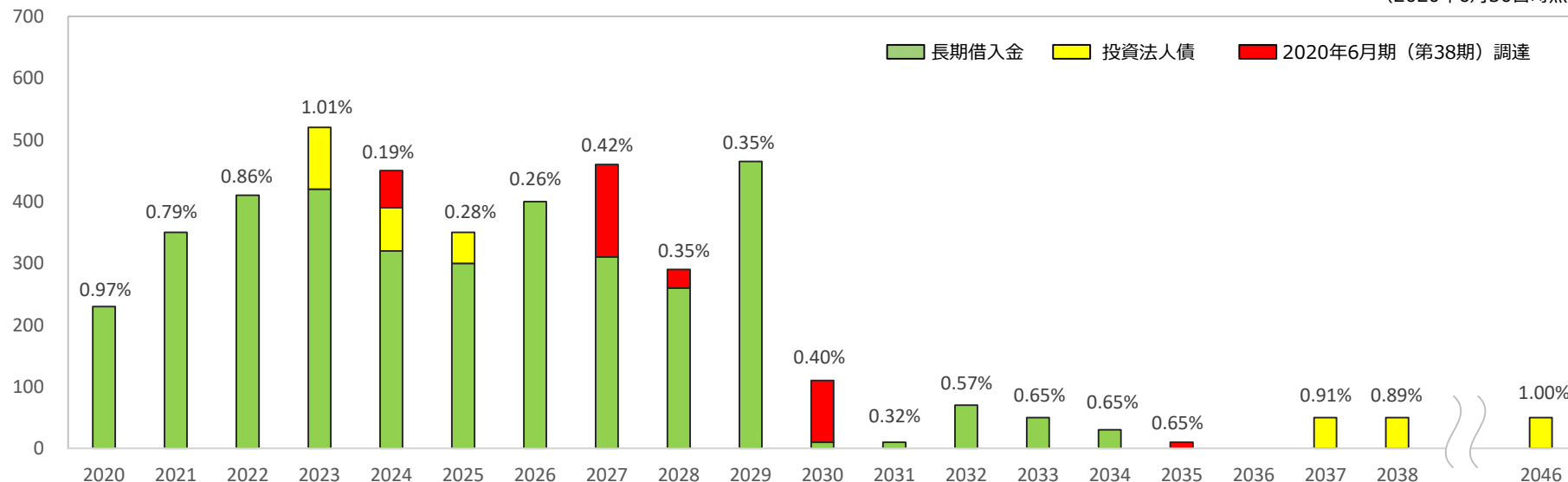
項目	2019年12月期末 (第37期末)	2020年6月期末 (第38期末)	前期比
LTV	41.6%	*41.7%	+0.1pt
長期固定金利比率	93.5%	93.6%	+0.1pt
平均調達金利	0.57%	0.54%	▼0.03pt
平均残存年数 (長期有利子負債)	5.53年	5.62年	+0.09年

* 2020年6月末 LTV 41.7% 借入余力約830億円
 物件取得・売却後 LTV 42.8% 借入余力約630億円

●返済期限の分散

(億円)

(2020年6月30日時点)



* 「%」は各年限の返済期限を迎える有利子負債の平均金利

●2020年6月期（第38期）に調達した長期借入金

借入日	金融機関名	金額	期間	固定/変動	金利
		(百万円)			
2020/1/27	三井住友信託銀行	3,000	7.0年	固定	0.27%
2020/2/13	大樹生命保険	1,000	10.0年	固定	0.40%
2020/2/28	三菱UFJ銀行	8,000	10.0年	固定	0.40%
		2,000	7.0年	固定	0.27%
	常陽銀行	1,000	8.0年	固定	0.30%
2020/3/25	農林中央金庫	2,000	8.0年	固定	0.30%
	七十七銀行	1,000	10.0年	固定	0.40%
2020/4/28	三井住友銀行	6,000	4.0年	固定	0.15%
2020/5/19	中国銀行	1,000	7.0年	固定	0.27%
2020/5/29	三菱UFJ銀行	7,000	7.0年	固定	0.27%
	太陽生命保険	1,000	15.0年	固定	0.65%
2020/6/26	八十二銀行	2,000	7.0年	固定	0.27%
合計	-	35,000	7.7年	-	0.30%

【参考：2020年12月期（第39期）調達実績】

借入日	銘柄	金額 (百万円)	期間	固定/変動	金利
2020/7/31	三菱UFJ銀行	6,000	4.0年	固定	0.15%
		4,000	10.0年	固定	0.40%

投資法人債

発行日	銘柄	金額 (百万円)	期間	固定/変動	金利
2020/8/14	第19回投資法人債	15,000	5年	固定	0.18%

●有利子負債残高

(百万円)

項目	2019年12月期末 (第37期末)	2020年6月期末 (第38期末)	前期比
短期借入金	0	0	-
長期借入金（変動金利）	28,000	28,000	-
長期借入金（固定金利）	368,500	370,500	+2,000
投資法人債	37,000	37,000	-
合計	433,500	435,500	+2,000

●格付けの状況

(2020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

	2019年12月期末 (第37期末)	2020年6月期末 (第38期末)	前期比
物件数	71物件	71物件	-
継続鑑定評価額	12,912億円	12,992億円	+80億円
簿価	10,171億円	10,178億円	+6億円
含み益	2,740億円	2,814億円	+74億円

● 物件ごとの変動（前期比）

直接還元法のキャップレート（物件）

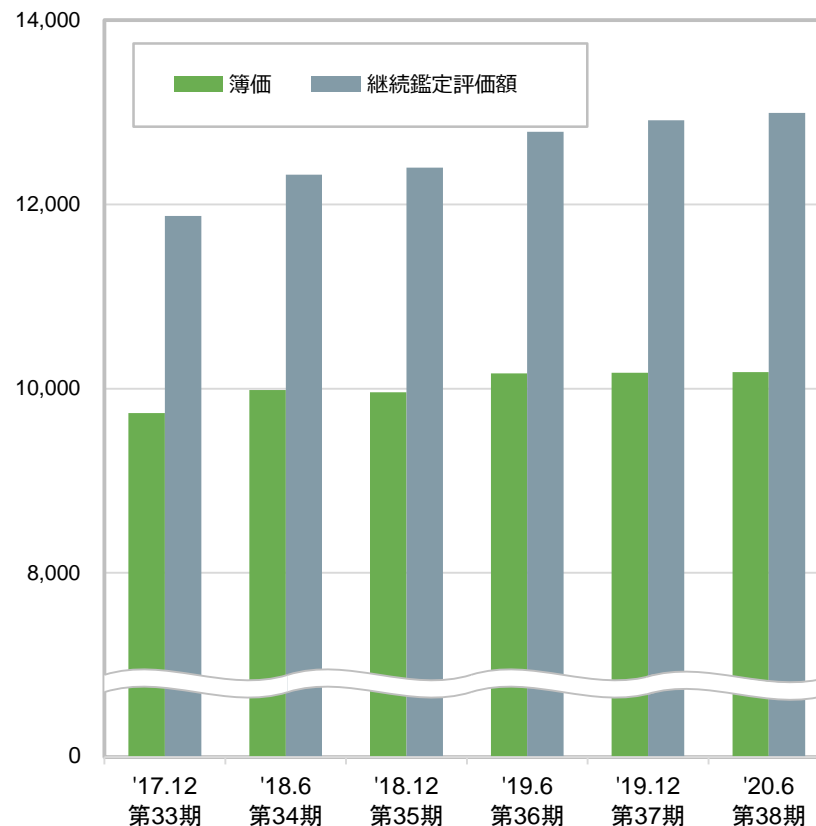
	2019年12月期末 (第37期末)	2020年6月期末 (第38期末)
低下	11	0
維持	60	71
上昇	0	0

鑑定評価額（物件）

	2019年12月期末 (第37期末)	2020年6月期末 (第38期末)
増加	40	28
維持	27	20
減少	4	23

● 継続鑑定評価額・簿価の推移

（億円）



4.

業績予想



(百万円)

●主な増減要因

 (百万円)
 次期予想 2期先予想

科 目	2020年6月期 (当期実績) (第38期)	2020年12月期 (次期予想) (第39期)	当期実績比		2021年6月期 (2期先予想) (第40期)	次期予想比	
			増減	増減率		増減	増減率
営業収益	38,591	41,732	3,141	8.1%	40,506	-1,225	-2.9%
不動産賃貸事業収益 計	38,591	40,378	1,787	4.6%	38,979	-1,398	-3.5%
不動産賃貸収入	35,890	36,580	689	1.9%	36,252	-327	-0.9%
その他賃貸事業収入	2,700	3,798	1,097	40.6%	2,726	-1,071	-28.2%
不動産等売却益	-	1,354	1,354	-	1,527	173	12.8%
営業費用	21,830	23,904	2,073	9.5%	23,211	-692	-2.9%
不動産賃貸事業費用 計	20,166	22,146	1,979	9.8%	21,497	-649	-2.9%
不動産賃貸費用（減価償却費除く）	12,998	14,893	1,895	14.6%	14,191	-702	-4.7%
減価償却費	7,167	7,252	84	1.2%	7,306	53	0.7%
資産運用報酬	1,444	1,522	78	5.4%	1,471	-51	-3.4%
販売費及び一般管理費	219	235	15	7.1%	243	8	3.4%
営業利益	16,760	17,828	1,067	6.4%	17,294	-533	-3.0%
営業外損益	-1,247	-1,223	23	-1.9%	-1,223	0	-
営業外収益	13	2	-11	-	2	0	-
営業外費用	1,260	1,225	-34	-2.8%	1,225	0	-
経常利益	15,513	16,604	1,091	7.0%	16,071	-533	-3.2%
特別損益	-	-	-	-	-	-	-
税引前当期純利益	15,513	16,604	1,091	7.0%	16,071	-533	-3.2%
法人税等合計	1	0	-1	-	0	0	-
当期純利益	15,512	16,604	1,092	7.0%	16,071	-533	-3.2%
圧縮積立金繰入額	-	-1,071	-1,071	-	-539	532	-49.7%
分配金総額	15,512	15,532	19	0.1%	15,532	-	-
1口当たり分配金（円）	10,986	11,000	14	0.1%	11,000	-	-
期中平均稼働率（%）	99.4	99.0	-0.4	-	98.0	-1.0	-
期末発行済投資口数（口）	1,412,000	1,412,000	-	-	1,412,000	-	-

【参考】

賃貸NOI	25,592	25,484	-108	-0.4%	24,788	-695	-2.7%
営業利益（不動産等売却損益除く）	16,760	16,473	-286	-1.7%	15,767	-706	-4.3%
当期純利益（不動産等売却損益除く）	15,512	15,250	-262	-1.7%	14,544	-706	-4.6%

営業収益	+3,141	-1,225
不動産賃貸収入	+689	-327
既存物件	+204	-249
取得物件	+604	+572
NBF新川ビル(全体) *	-119	-650
その他賃貸事業収入	+1,097	-1,071
付帯収益（季節要因等）	+284	-258
その他（解約金等）	+813	-813
不動産等売却益（NBF新川ビル 東館・住宅棟）	+1,354	+173

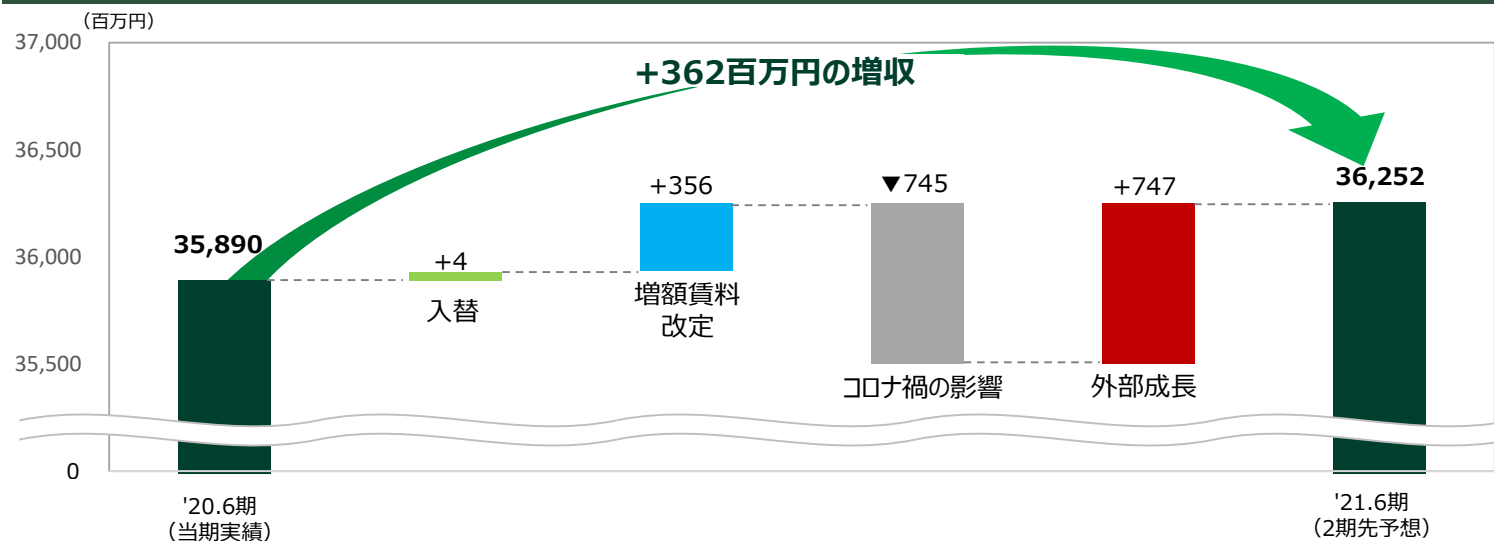
営業利益	+1,067	-533
既存物件	-456	-386
取得物件	+435	+303
NBF新川ビル(全体) *	-171	-667
不動産等売却益（NBF新川ビル 東館・住宅棟）	+1,354	+173
資産運用報酬・販管費	-93	+43

営業外損益	+23	0
営業外費用	-34	0
支払金利	-37	0

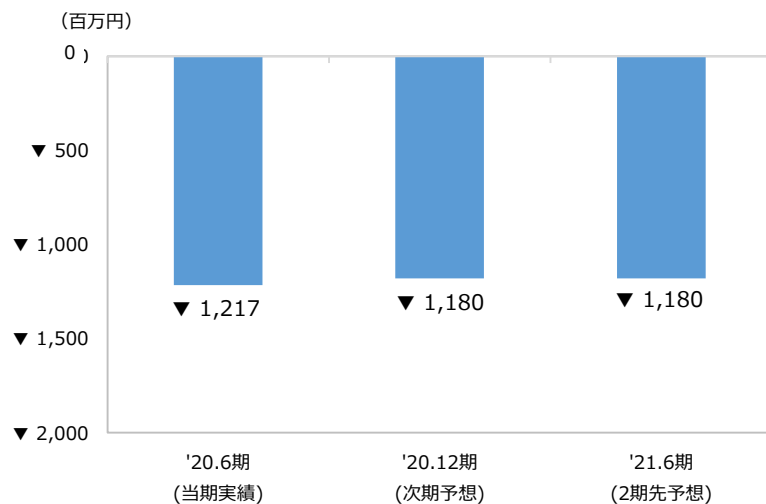
2020年12月期（第39期）及び2021年6月期（第40期）の予想数値は、一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の数値はこれから変動する可能性があります。また、分配金の額を保証するものではありません。

* NBF新川ビルは一部継続保有するため建物全体の数値を記載しています。

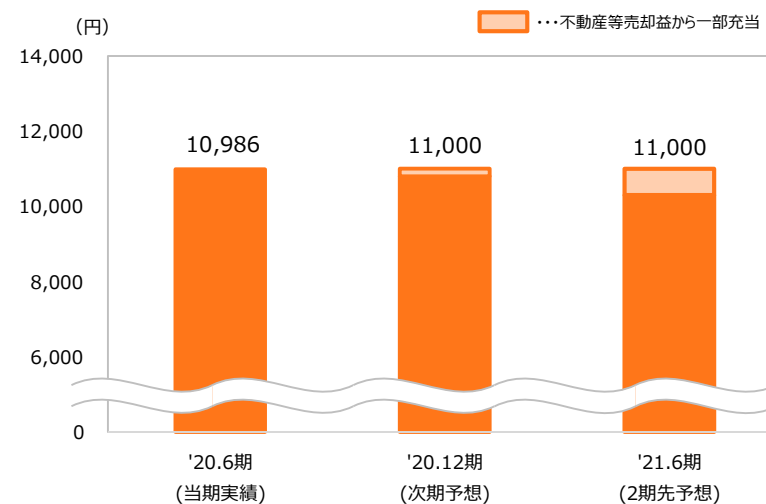
不動産賃貸収入



支払金利



1口当たり分配金



《MEMO》

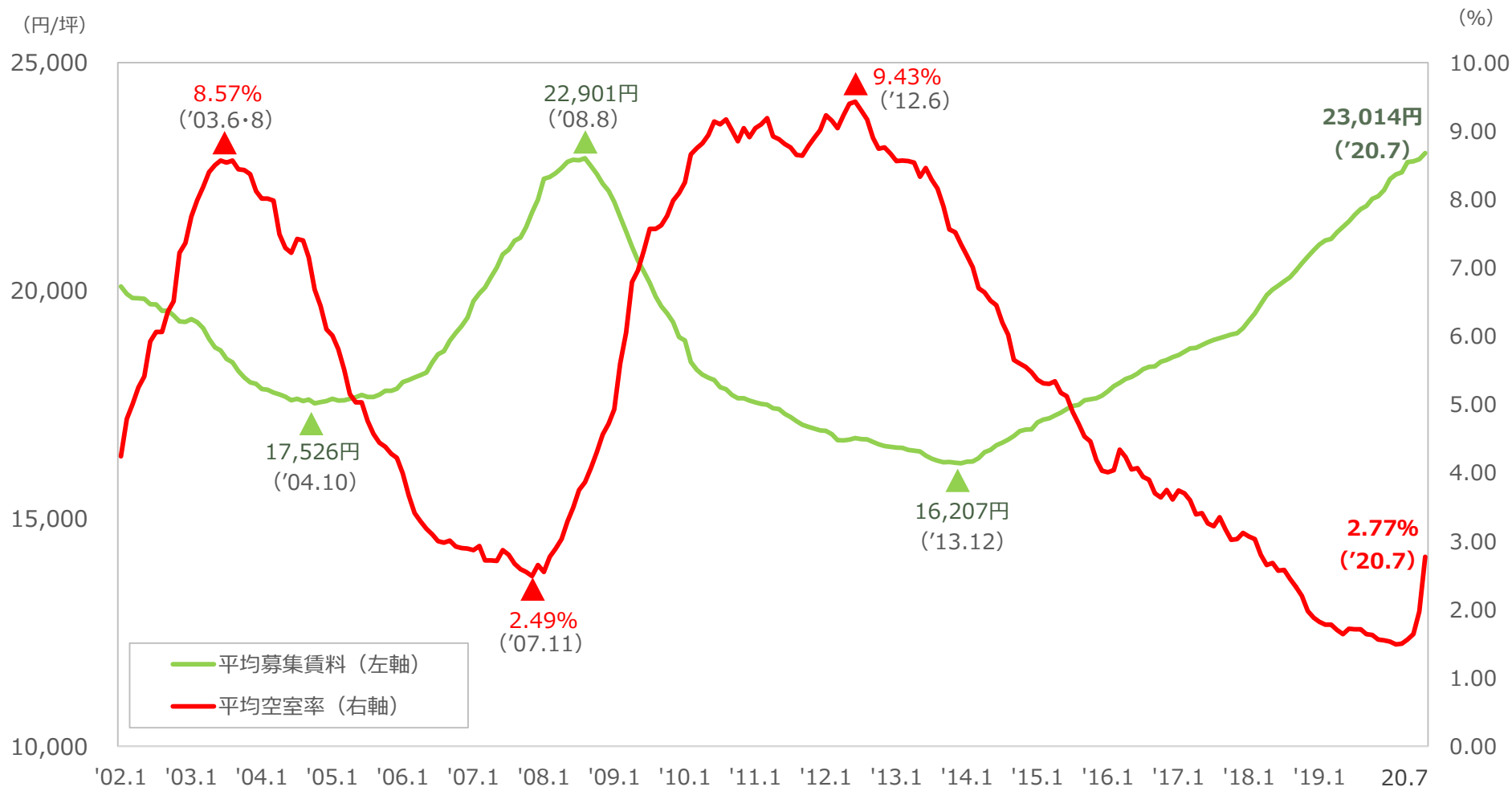
5.

マーケットについて



東京ビジネス地区の2020年7月の空室率は2.77%、募集賃料は79か月連続で上昇

● 東京ビジネス地区*のオフィス市況（平均募集賃料・平均空室率）

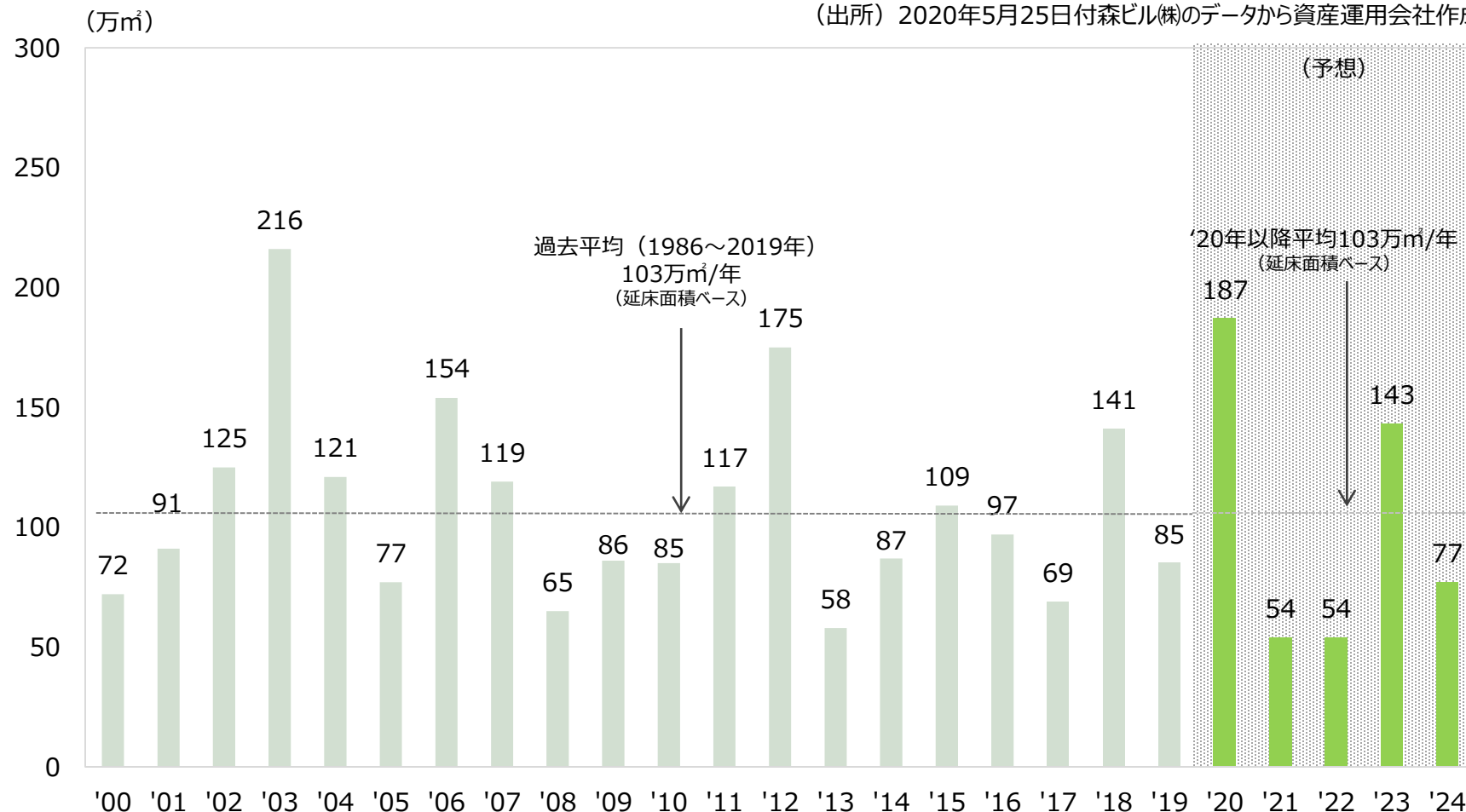


* 千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

(出所) 三鬼商事(株)のデータから資産運用会社作成

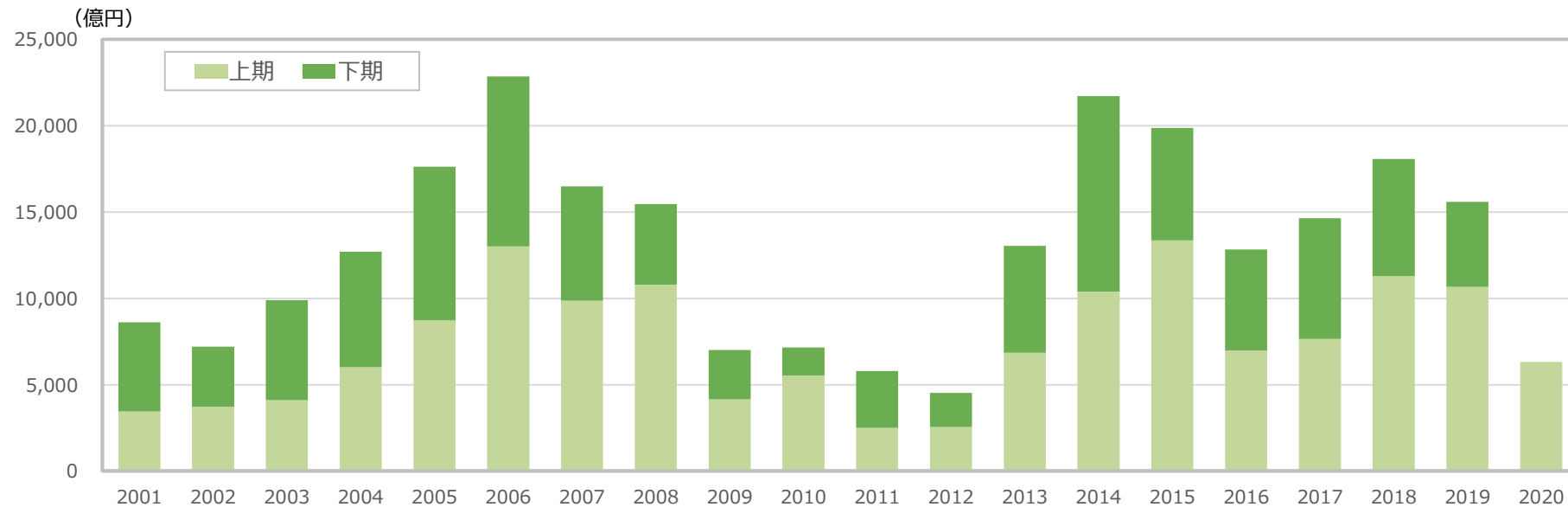
● 東京23区大規模オフィスビル供給量推移

（出所）2020年5月25日付森ビル(株)のデータから資産運用会社作成



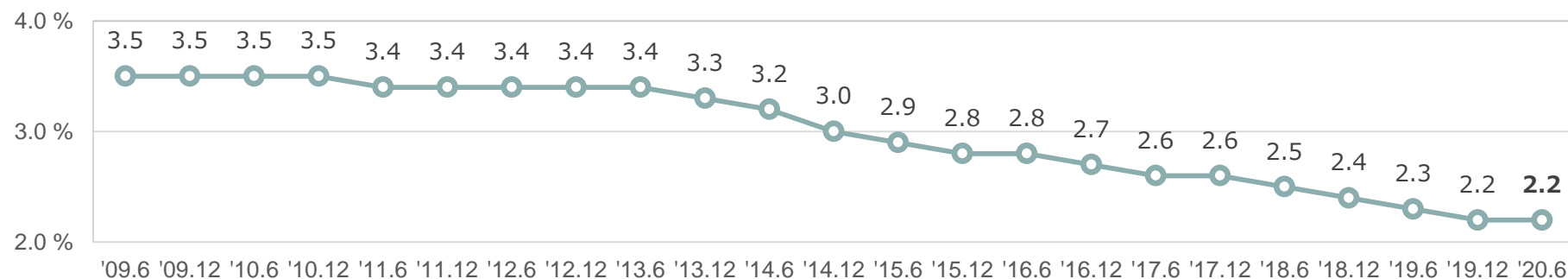
* 大規模オフィスビルとは、事務所延床面積10,000㎡以上のオフィスビルを表します。

●不動産（オフィス）取引金額の推移



(出所) 日本不動産研究所のデータから資産運用会社作成

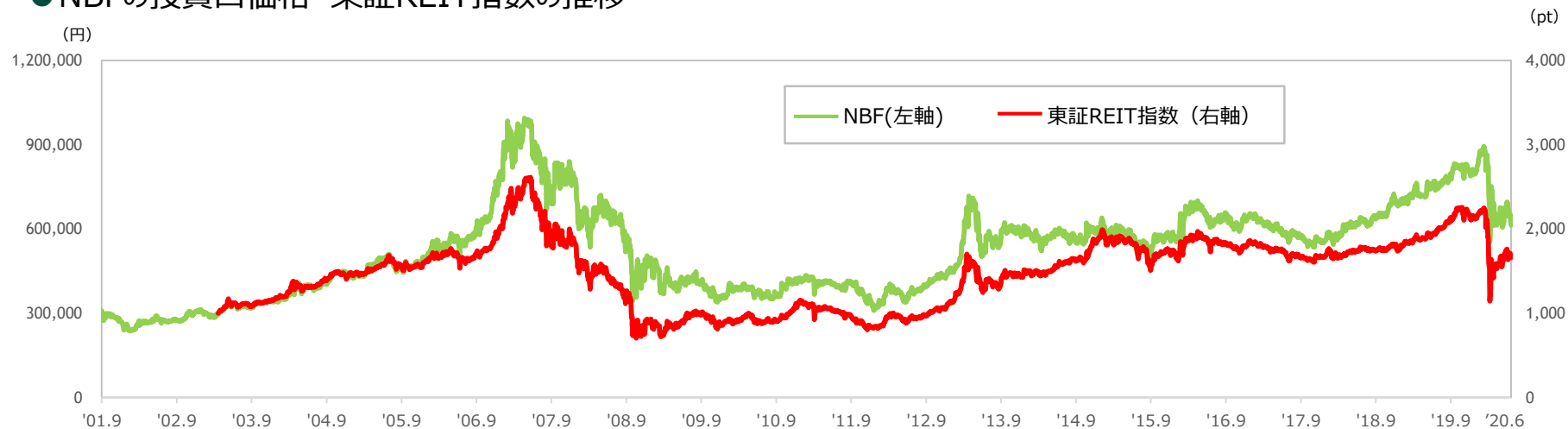
●プライムエリアオフィス*1の利回りベンチマーク*2の推移



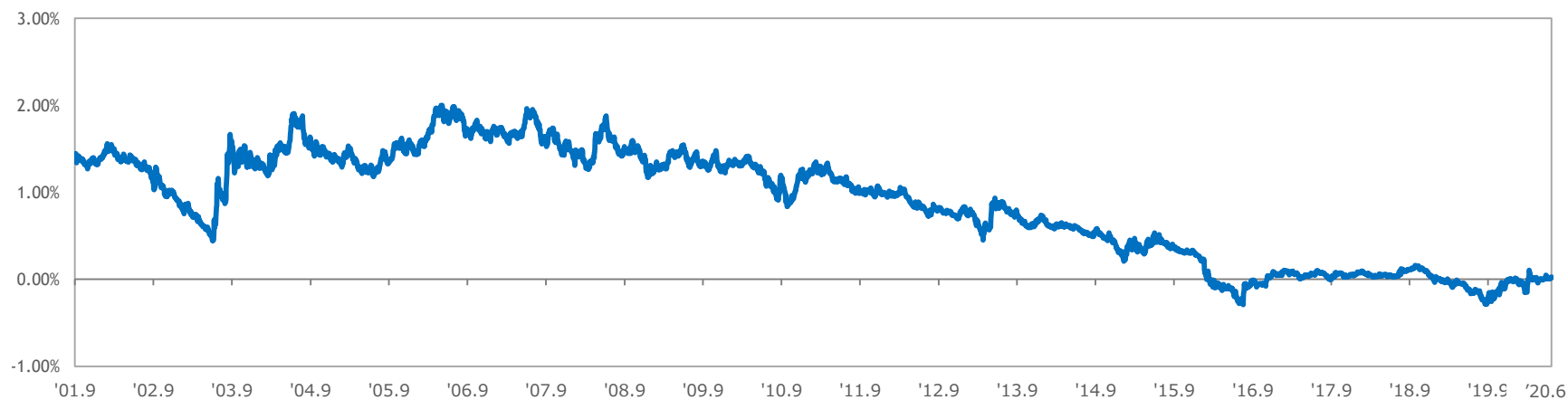
*1 プライムエリアオフィス：千代田区丸の内、大手町地区における築5年程度、延床面積20,000坪以上、基準面積500坪以上
 *2 利回りベンチマーク（NCFベース）：日本不動産研究所が還元利回りの査定においてベースとする各用途・各地域ごとの利回りを指す

(出所) 日本不動産研究所のデータから資産運用会社作成

● NBFの投資口価格 東証REIT指数の推移



● 10年国債金利の推移

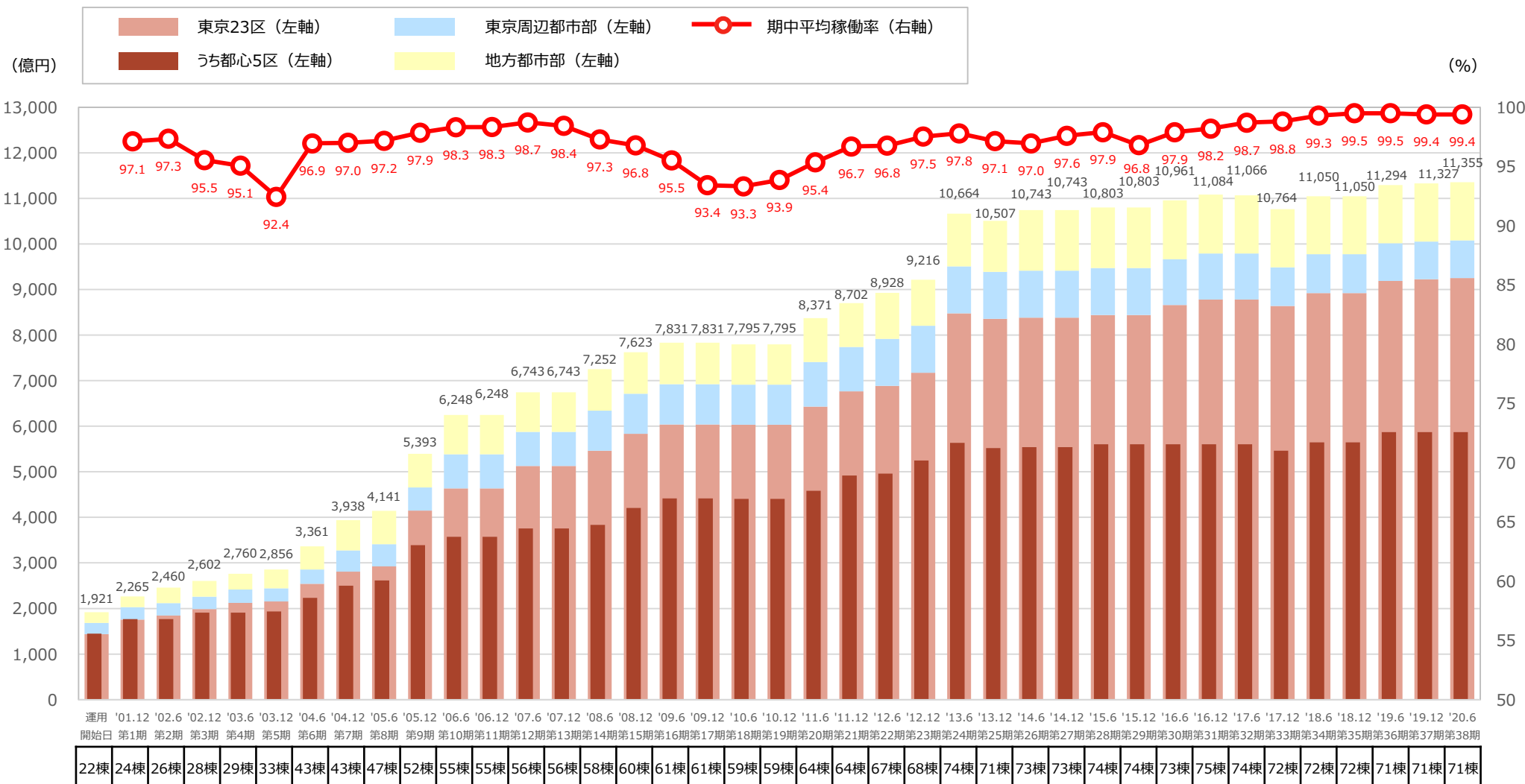


6.

NBFの優位性

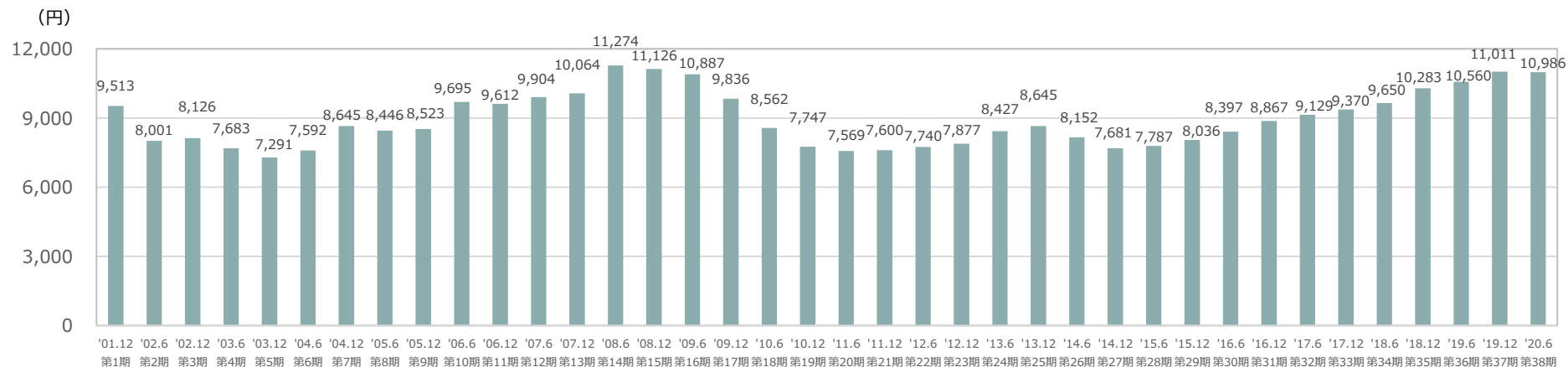


- 6-1 J-REIT最長のトラックレコード
- 6-2 J-REIT最大の規模
- 6-3 東京を中心としたポートフォリオ
- 6-4 スポンサー（三井不動産グループ）の活用
 - ・パイプライン
 - ・リーシング
 - ・プロパティマネジメント
- 6-5 保守的な財務運営

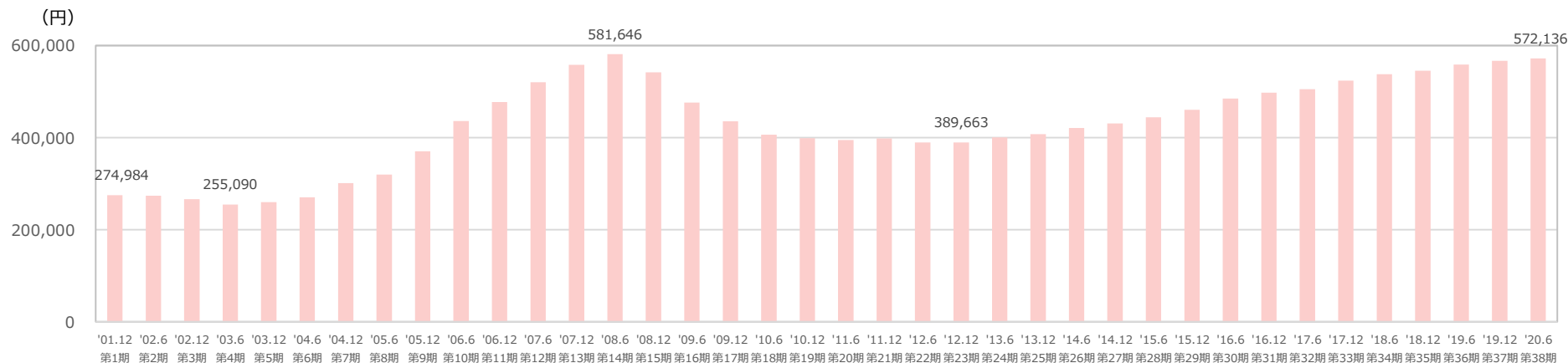
●資産規模（取得価格の累計）・期中平均稼働率の推移


6-1 J-REIT最長のトラックレコード (2/2)

● 1口当たり分配金の推移^{*1}



● 1口当たりNAVの推移^{*1,*2}

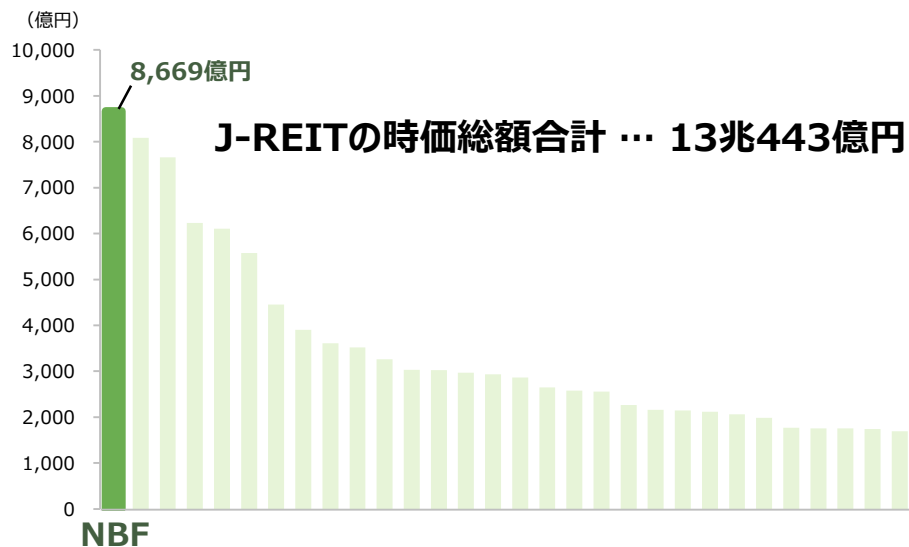


*1: 過去の実績値（第25期（2013年12月期）以前）については、投資口の2分割を行ったものとして記載しています。

なお、計算上、1円未満の端数については切り捨てて表示しています。

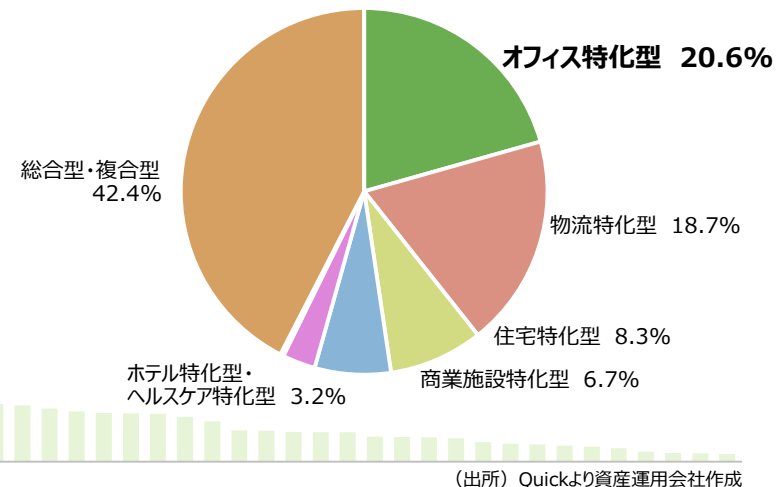
*2: $1口当たりNAV = (期末出資総額 + 期末圧縮積立金累計 + 翌期圧縮積立金 (積立額 - 取崩額) + 期末鑑定評価含み益) / 期末発行済投資口数$

●時価総額

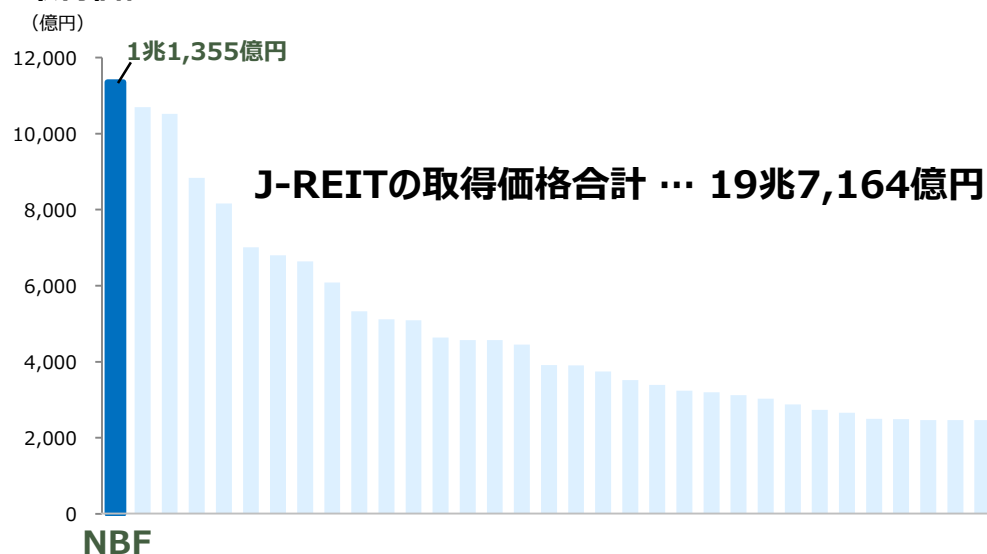


(2020年6月30日時点)

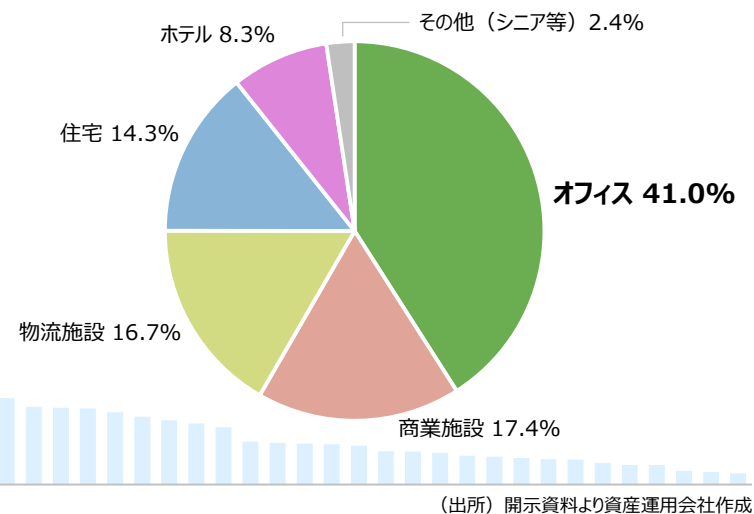
投資法人別占有率



●取得価格

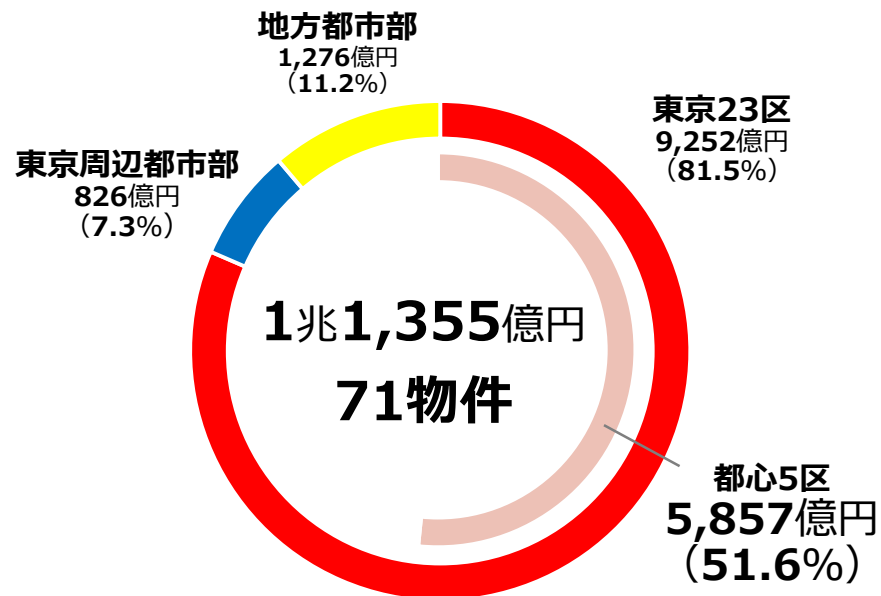


アセットタイプ別占有率

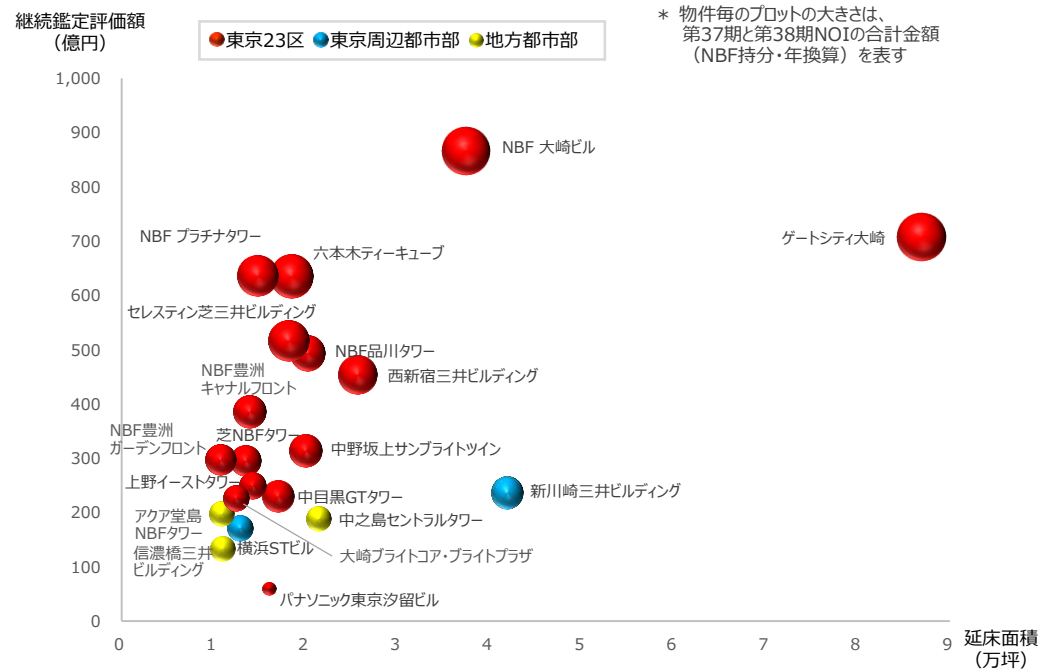


6-3 東京を中心としたポートフォリオ

● 地域別投資比率（取得価格ベース）（2020年6月30日時点）



● 継続鑑定評価額と延床面積（1万坪以上）20物件



東京23区

都心5区



六本木
ティーキューブ
（東京都港区）



セレスティン芝
三井ビルディング
（東京都港区）



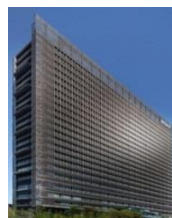
西新宿三井
ビルディング
（東京都新宿区）



NBFプラチナタワー
（東京都港区）



ゲートシティ大崎
（東京都品川区）



NBF大崎ビル
（東京都品川区）

東京周辺都市部



新川崎三井
ビルディング
（神奈川県川崎市）



横浜STビル
（神奈川県横浜市）

地方都市部



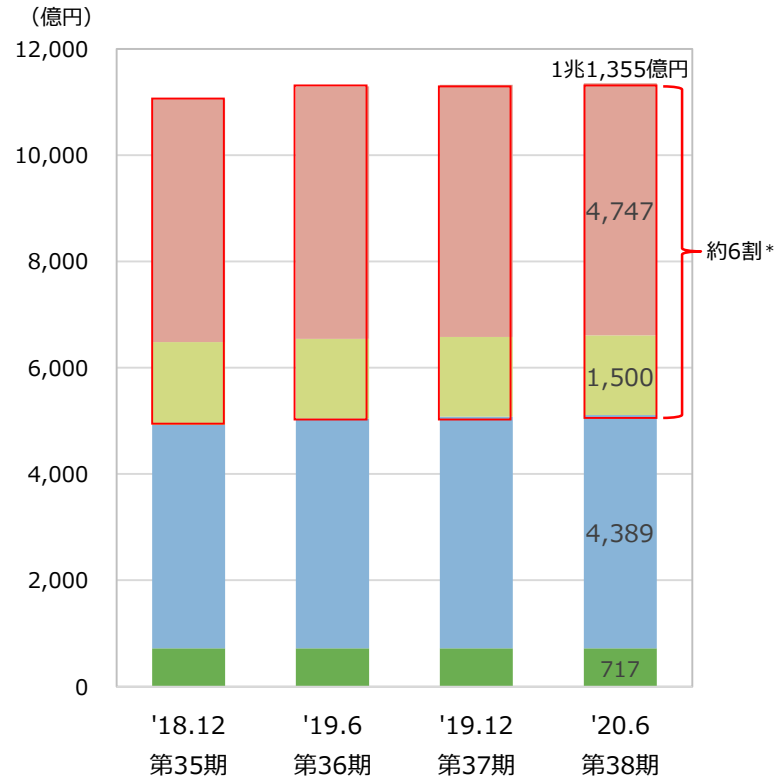
中之島
セントラルタワー
（大阪府大阪市）



三井住友銀行
名古屋ビル
（愛知県名古屋市）

● 売主別取得累計額の推移

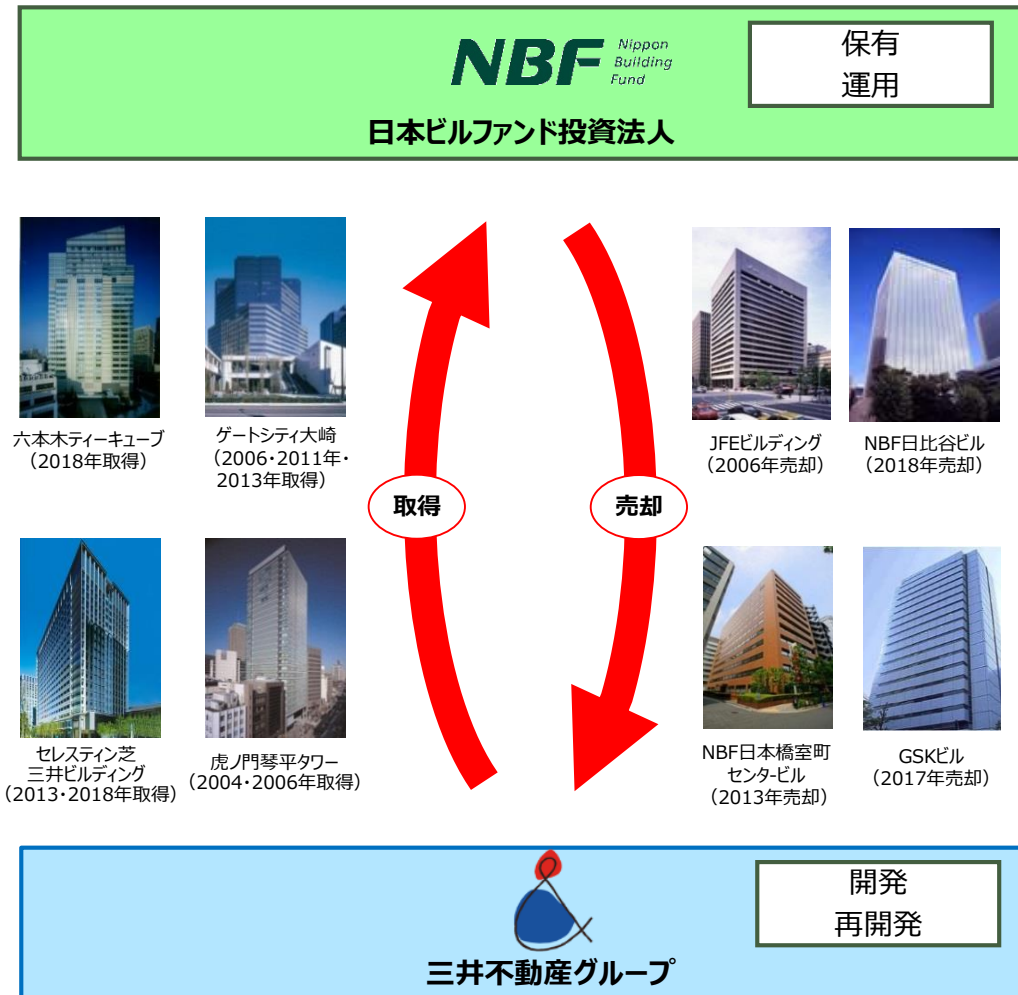
上場以降の取得物件の約6割が
三井不動産グループ関連（取得・仲介）



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

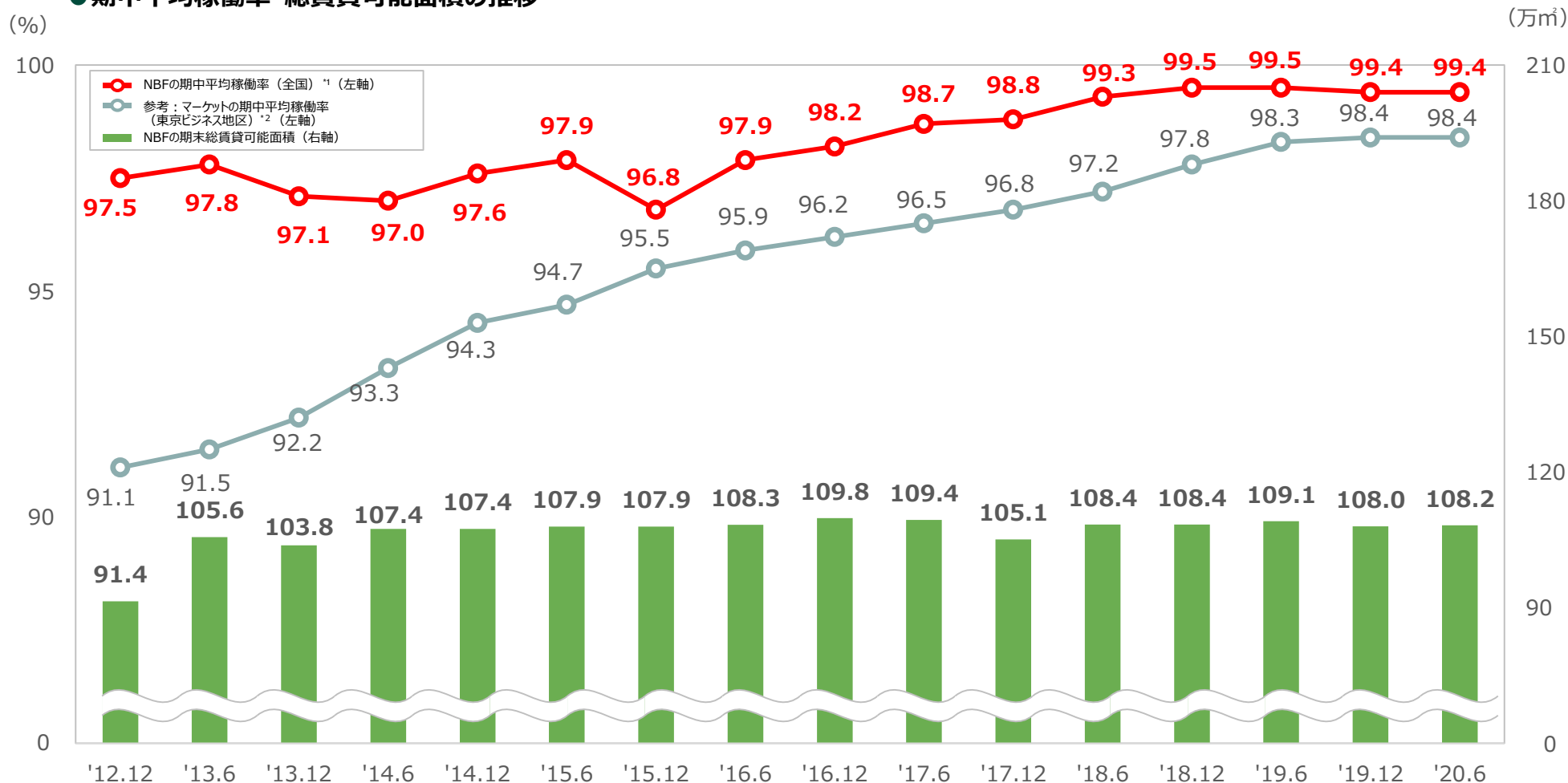
*上場（2001年9月）以降の取得累計額に対する比率

● 三井不動産グループとの共生モデル



6-4 スポンサー（三井不動産グループ）の活用（2/3）リーシング

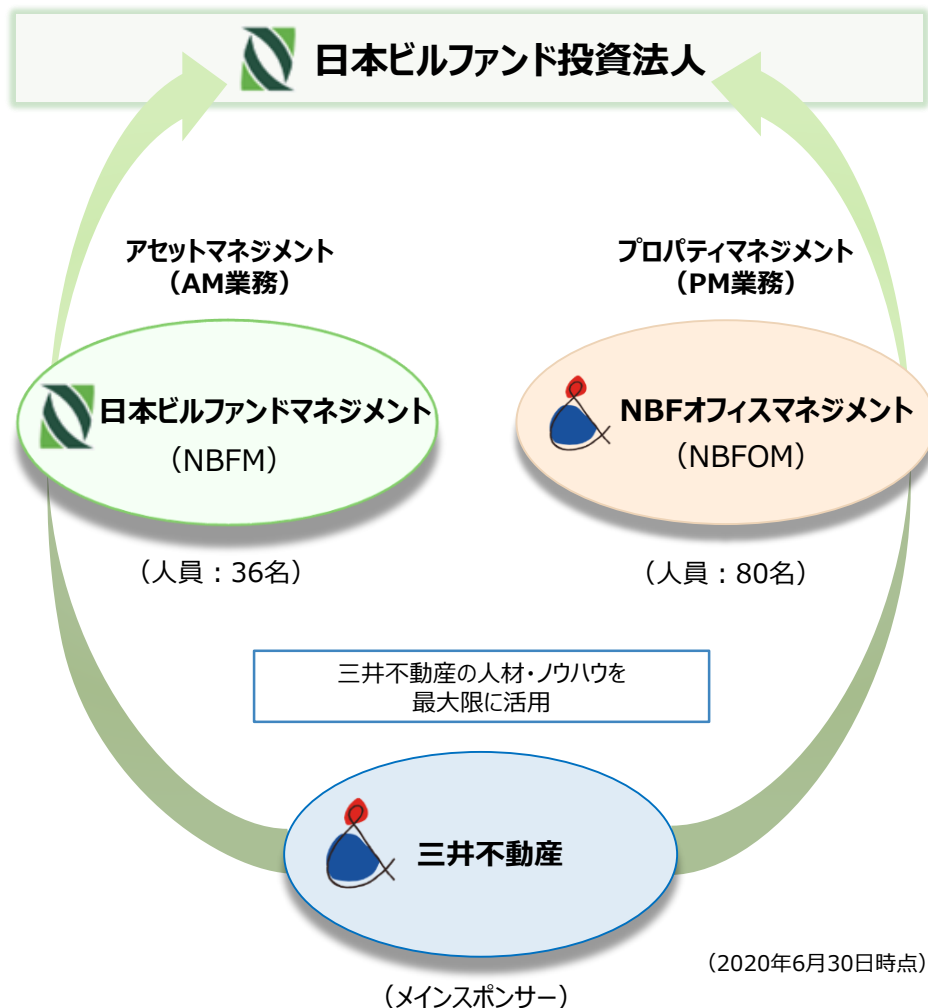
● 期中平均稼働率・総賃貸可能面積の推移



*1 各月末稼働率を面積ベースで加重平均した稼働率

*2 各月末稼働率を平均した稼働率（三鬼商事(株)のデータより資産運用会社作成）

● 日本ビルファンドマネジメントとNBFオフィスマネジメントはNBFの両輪としてNBFを支えています



NBFオフィスマネジメントの強み・特長

● 既存テナントとの強固なリレーション

NBF専属PM会社として、既存テナントとのリレーションを構築
 物件の管理・運営とテナントのコミュニケーションを図ることにより高い稼働率を実現
 また、契約更新時にテナントとの条件交渉を担う

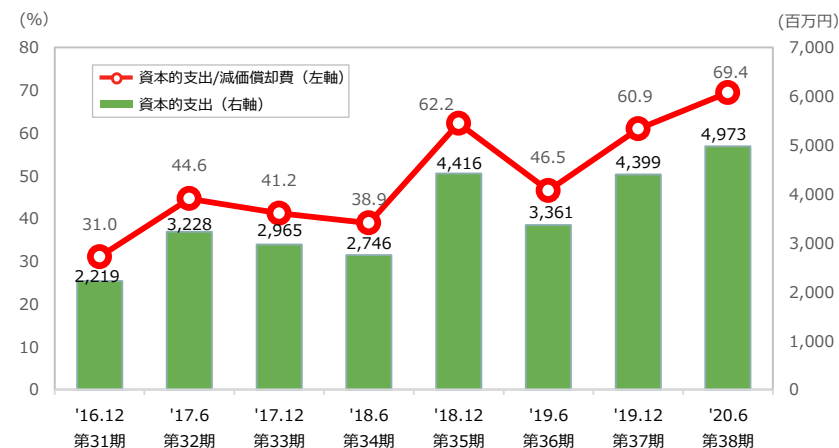
● 三井不動産グループのノウハウを最大限活用

三井不動産グループの管理・運営ノウハウを活用
 NBF全物件で共通した管理・運営を実行しNBFブランドを確立

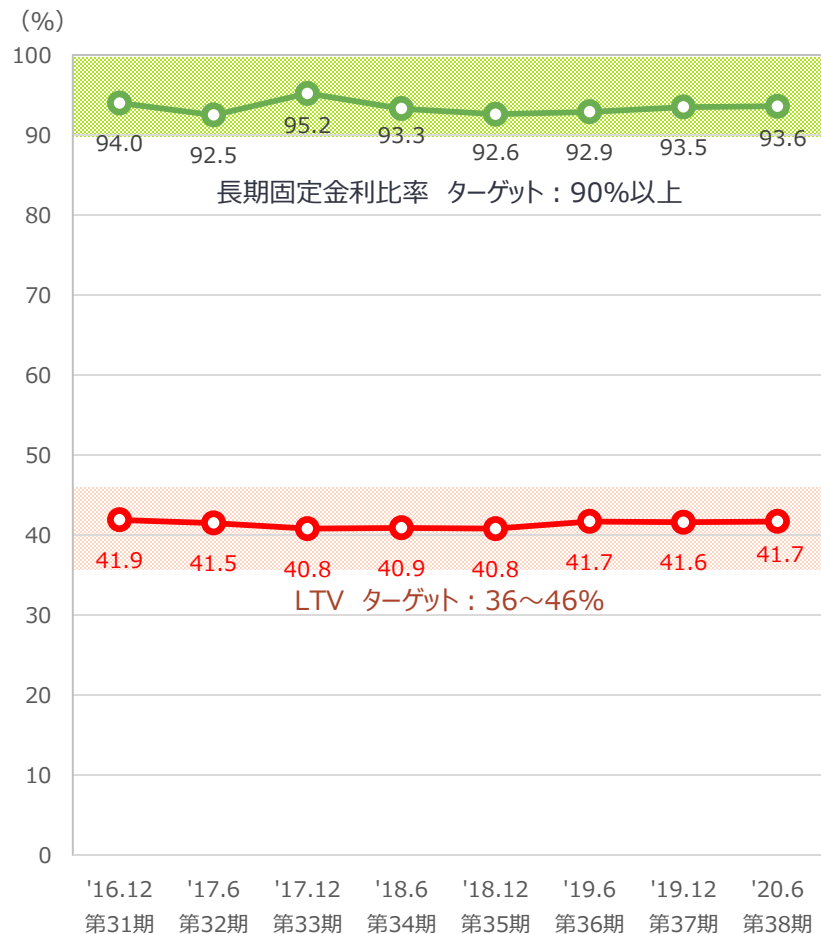
● 戦略的でメリハリのある工事の実行

NBFMの企図する戦略に基づいて、NBFMと一体となり競争力向上を
 目指した追加投資、LCC工事等を実行

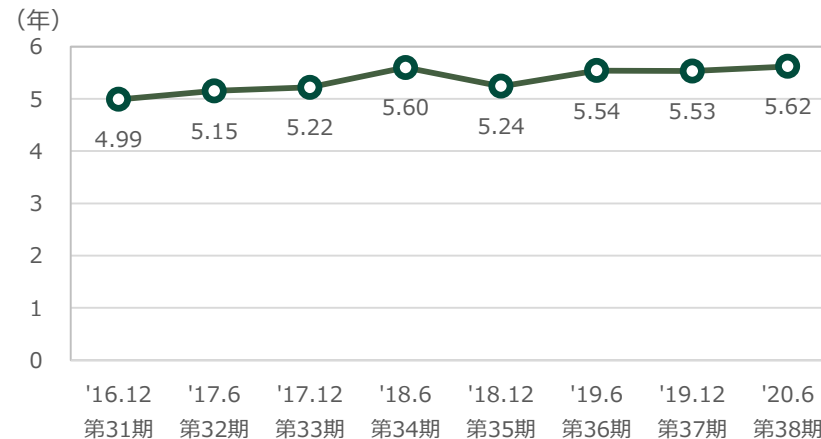
・減価償却費に占める資本的支出の割合（実績）



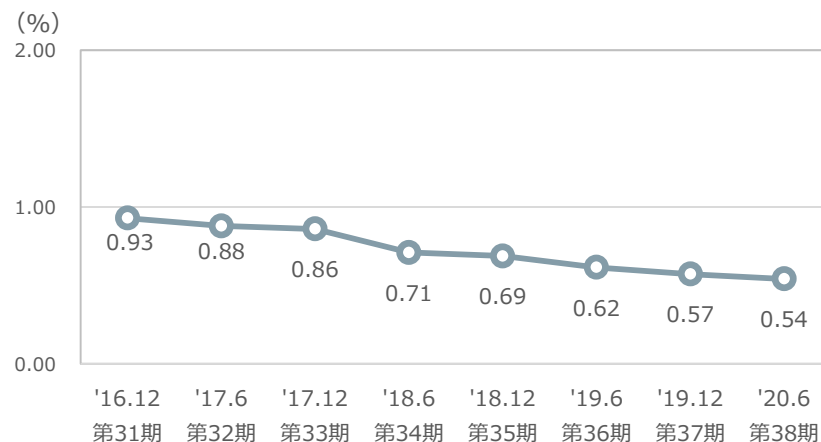
● LTV・長期固定金利比率の推移



● 長期有利子負債の平均残存年数の推移



● 平均調達金利の推移



7.

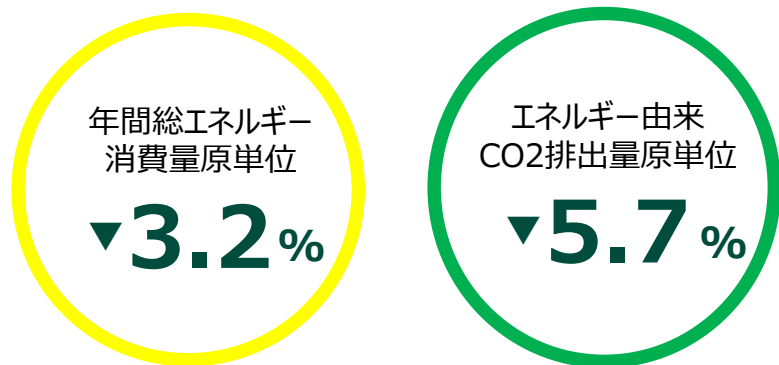
ESGへの取り組み

(投資法人並びに資産運用会社の取り組み)



環境配慮への取り組み

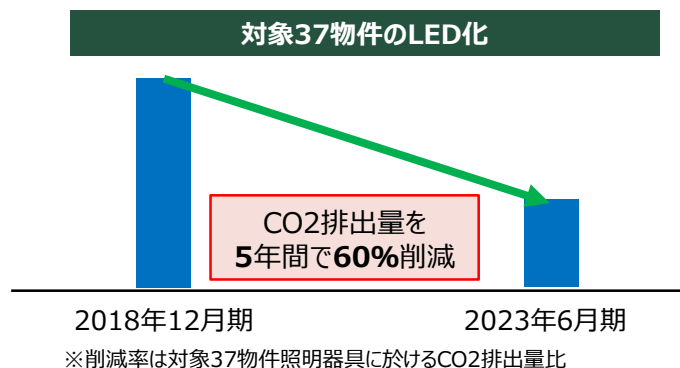
環境への取り組みにより各種環境パフォーマンスが向上



※原単位増減率は2018年度と2019年度を比較

LED化の推進

保有物件のLED化を促進し、CO2排出量の削減を加速



COVID-19にかかるテナント向け対応

感染拡大に配慮した数々の取り組み



【共用部への消毒剤設置】



【非接触型イベントの開催】

【その他取り組み】

- 警備室等への防沫フィルターの設置
- 清掃スタッフ等へのマスク、フェイスシールドの配布
- 非接触型検温器の設置

...etc

COVID-19にかかる従業員向け対応

従業員支援、安全な労働環境の提供を目的とした制度等の導入



【アクリルパーティションの設置】



【消毒剤の設置】

【その他取り組み】

- テレワーク実施規定の制定
- 時差出勤の奨励
- WEB会議システム・電子決裁システムの拡充・導入

...etc

ESGへの取り組みは、ポートフォリオの競争力向上に資すると考えており、基本指針である「ESGに関する取り組み指針」に基づき、ポートフォリオ運用における環境負荷の軽減、地域社会や従業員といったステークホルダーへの配慮などに努めています

基本姿勢

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

資産運用会社におけるESG推進体制

- ・「ESGに関する取り組み指針」に基づいた環境配慮・社会配慮の取り組みの推進を行うため、最終的な決定権限者である資産運用会社の代表取締役社長を含めた「環境配慮等推進会議」と、その下部組織である「環境配慮等推進事務局」を設置しています
- ・エネルギー消費量の削減などの具体的な数値目標や実施事項を「環境配慮等推進事務局」において検討し、「環境配慮等推進会議」において決定しています

ESGレポートの発行

- ・本投資法人並びに資産運用会社のESGに対する考え方と取り組みについて、ステークホルダーの皆様に対して報告することを目的としてESGレポートを6ヶ月毎に発行しています



2019年GRESB評価

- ▶ 5年連続で最上位の「Green Star」を取得
- ▶ GRESBレーティング：最上位の「5Star」を取得
- ▶ GRESB開示評価：最上位の「A」を取得



グリーンビルディング認証への取り組み

	2018年12月末	2019年12月末	2020年6月30日時点
認証取得物件数 (*1)	24	38	38
取得物件の延床面積 (*2)	850,895㎡	1,158,809㎡	1,161,207㎡
取得率 (物件数ベース)	33.3%	53.5%	53.5%
取得率 (延床面積ベース) (*2)	51.3%	69.5%	69.5%

(*1) 全物件について、評価ランク「3つ星」以上の認証を取得

(*2) 持分面積を乗じた面積、もしくは専有部分の面積を元に算出

● 環境配慮への取り組み事例

- NBFでは「省エネルギーとCO2排出削減の推進」と「水環境の保全及び省資源・廃棄物削減の推進」を取り組み指針に定め、省エネに資する設備投資や効率的なビル運営を実施しております
- NBFは年間総エネルギー消費量原単位とエネルギー由来CO2排出量原単位についてそれぞれ前年比1%削減することを環境目標にしております

取り組み事例

①建物・設備改修による環境パフォーマンスの向上

【省エネ・節水化に資する工事例】



空調改修工事



LED化の推進



トイレなどの節水化推進

②効率的なビル運営の推進

- ・ テナントへの継続的な啓発活動による環境への意識向上（Ex, ポスター掲示）
- ・ 環境効率に配慮したビル運営の実施（Ex, ゴミ分別の徹底）
- ・ 外部コンサルタントを活用し、環境パフォーマンスの各指数を把握・管理

③テナントとの協力 ～グリーンリース契約の締結～^{*1}



【NBF 南青山ビル】



【興和西新橋ビルB棟】



【NBF 新潟テレコムビル】

*1 グリーンリースとはビルオーナーとテナント双方で環境配慮等を推進することを定めた賃貸借契約を指します

環境パフォーマンスの実績

年間総エネルギー
消費量原単位

▼3.2%

エネルギー由来
CO2排出量原単位

▼5.7%

※原単位増減率は2018年度と2019年度を比較

項目	2018年	2019年
エネルギー消費原単位 (KWh/m ²)	148.1	143.3
CO2排出原単位 (Kg-CO2/m ²)	67.0	63.2
水消費原単位 (m ³ /m ²)	0.636	0.615
廃棄物リサイクル率 (%)	66.2	63.0

- * 共用部、テナント専有部合算の実績値を掲載しています
- * 各原単位は、各物件の稼働率、外気温度（水消費除く）で補正の上計算しています
- * 廃棄物リサイクル率は、廃棄物処理方法による割合（重量による%）の数値を掲載しています
- * 2018年度より数値の補正方式を更新したため、従来の公表データと一部数値が異なっている部分があります

● LED化（専有部・共用部）の推進

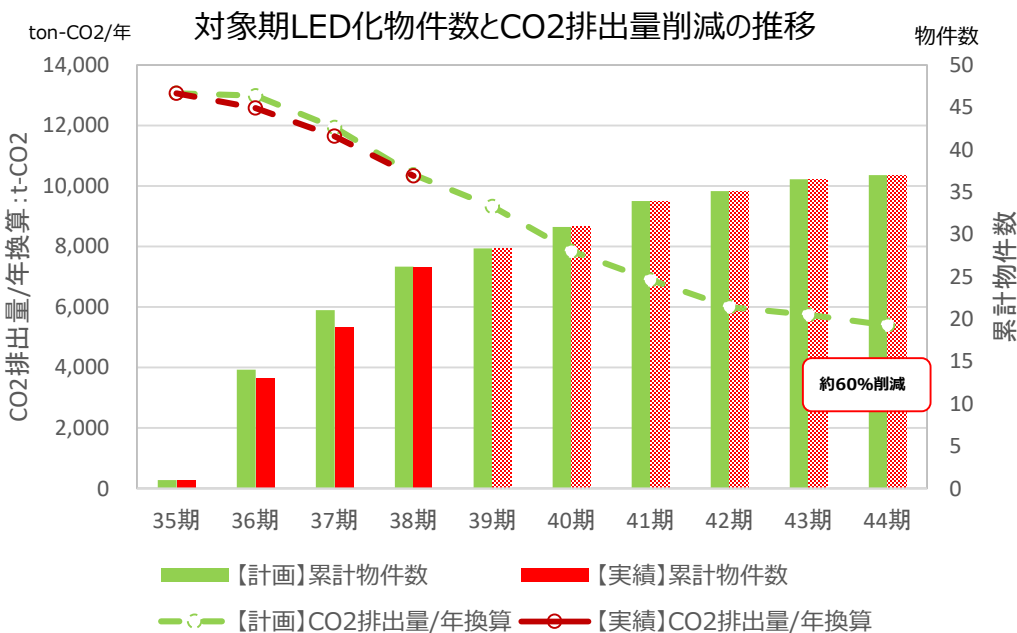
目的

- 二酸化炭素（CO2）の排出量の削減
- 環境対応によるビルの資産価値向上
- テナントニーズへの対応

計画

- 対象物件 37物件（各専有部・共用部）
- 対象期間 2018年12月期（第35期）～2023年6月（第44期）

※前回計画より、対象物件・対象期間を拡大し、LED化を更に促進



導入事例

【38期までに26物件のLED化工事を実施】

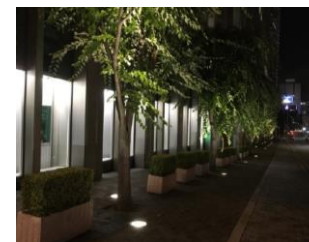
●主なLED化工事事例



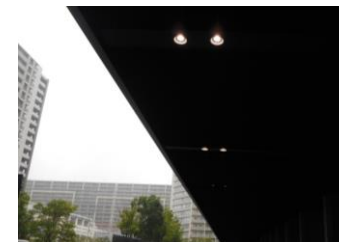
【新川崎三井ビルディング アトリウム】



【NBF札幌南二条ビル 専有部】



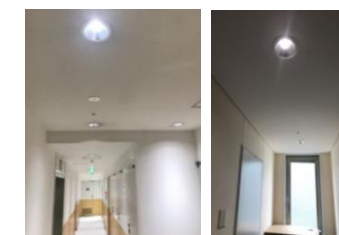
【アクア堂島NBFタワー 外構部】



【豊洲キャナルフロント エントランス】



【NBF新潟テレコムビル 共用部】



【住友電設ビル 廊下】

● 社会配慮への取り組み事例

テナントに向けた取り組み

感染拡大防止に向けた取り組み

- 共用部への消毒剤などの設置
- 共用設備の消毒の徹底
- 警備室等への防沫フィルターの設置
- 清掃スタッフ等へのマスク、フェイスシールドの配布
- 非接触型検温器の設置



【消毒剤の設置】

感染拡大に配慮したテナント開催

- コロナウイルスの感染拡大を考慮し、「ランチタイムコンサート」等の地域社会/テナント向けイベントを見合わせ。
- 新型コロナウイルスによる影響を考慮して、フォトコンテスト、オンライン七夕などの非接触型のテナント向けイベント等を開催。



【フォトコンテスト】

社会と歴史に根差した物件の運営・管理

- 虎ノ門琴平タワーは東京都選定歴史的建造物である「金刀比羅宮」を保存しつつ再開発を行った物件となっており、複合施設として金刀比羅宮の社務所といった施設と一体化しています

【虎ノ門琴平タワー】



（金刀比羅宮 祭典）



顧客満足度調査の実施

【オフィスビル運営・管理サービス顧客満足度調査概要（2019年度実施分）】

- 調査対象 テナント企業の総務担当者調査53棟（マスターリース物件等除く）
オフィスワーカー調査53棟（マスターリース物件等除く）
- 配布数 テナント総務担当798社（回収率88%）
オフィスワーカー7,419名（回収率80%）
- 調査期間 2019年9月～10月
- 調査範囲 オフィスの環境・利便性、清掃、防犯防災、サービスセンター等運営管理全般、その他ビル毎のCS活動の効果、入居テナントニーズ等

災害時の対応

港区の備蓄倉庫無料貸出

「六本木ティーキューブ」、「セレスティン芝三井ビルディング」及び「芝NBFタワー」では、港区地域防災計画に則って、専有部の一部を備蓄倉庫として無料で貸出し、災害時の物資等を保管しています

【六本木ティーキューブ】



【セレスティン芝三井ビルディング】



【芝NBFタワー】



●従業員への取り組み事例（資産運用会社：日本ビルファンドマネジメント株式会社）

専門性の高い人材

- NBFMでは、スポンサーである三井不動産、住友生命保険、三井住友信託銀行より不動産投資、不動産運用の高い専門性を有する人材を受け入れております

スポンサーからの出向者数

- ・ 三井不動産株式会社 … 8名
- ・ 住友生命保険相互会社 … 3名
- ・ 三井住友信託銀行株式会社 … 1名

（2020年6月30日時点）



専門人材の提供

コロナ禍における従業員支援

- 従業員支援、安全な労働環境の提供を目的とした制度、設備を導入。

従業員に対する取り組み

- ・ テレワーク実施規程の制定
- ・ 時差通勤の奨励
- ・ 自宅待機、時短出勤時の給与補償
- ・ マスク配布

安全な労働環境の提供

- ・ WEB会議システムの拡充
- ・ 電子決裁システムの導入
- ・ オープンスペースへのアクリルパーテーションの設置
- ・ 定期的なドアノブ消毒の実施
- ・ 消毒剤の設置
- ・ ソーシャルディスタンス（マスク着用のうえ1m）の徹底



人材育成

- NBFMでは、各種資格取得に向けた研修・受験及び資格維持、各種セミナー等の受講による専門能力向上に関して費用を負担しています

資格保有者数 （試験合格者を含む）

- ・不動産証券化（ARES）認定マスター 14名
- ・宅地建物取引士 23名
- ・一級建築士 2名
- ・日本証券アナリスト協会検定会員 3名
- ・弁護士 1名
- ・税理士 1名
- ・ビル経営管理士 5名

（2020年6月30日時点）

健康と快適性に関する取り組み

- シェアオフィスの利用、時差出勤、在宅勤務制度、プレミアムフライデーの実施など多様な働き方を支援するほか、平時においては定期的な社内イベントを実施しています
- 2019年9月のオフィス移転に合わせて、快適性に配慮したワークスペースを創出しました

【オープンスペース / カフェテリアスペース】



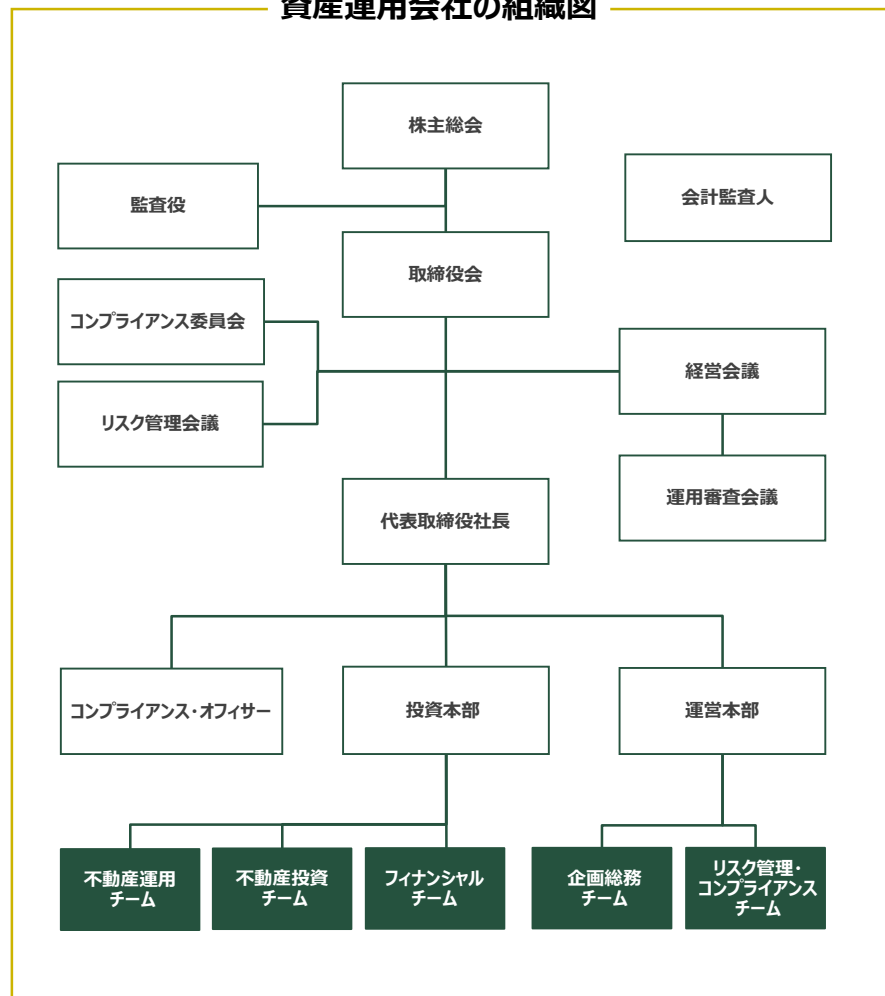
【オフィスBGMの導入】



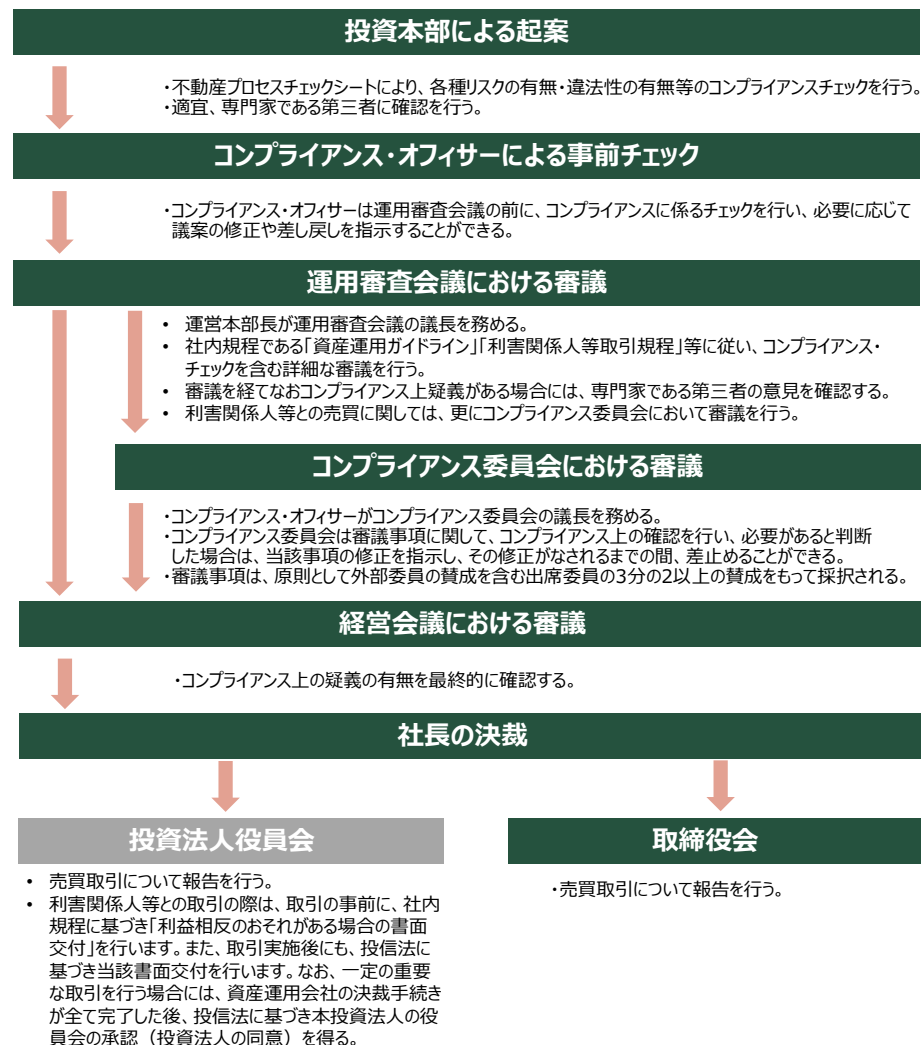
7-5 ガバナンス（Governance）への取り組み

- ・資産運用会社においては、コンプライアンス委員会、リスク管理会議、運用審査会議、経営会議等のガバナンス・ストラクチャーを構築し、業務におけるリスク管理・コンプライアンスを徹底、コーポレート・ガバナンスの継続的な改善・向上に努めています

資産運用会社の組織図



● 運用資産の取得及び売却に関する資産運用会社の意思決定フロー



《MEMO》

8.

Appendix



● 主要テナント上位10社（賃貸面積ベース）

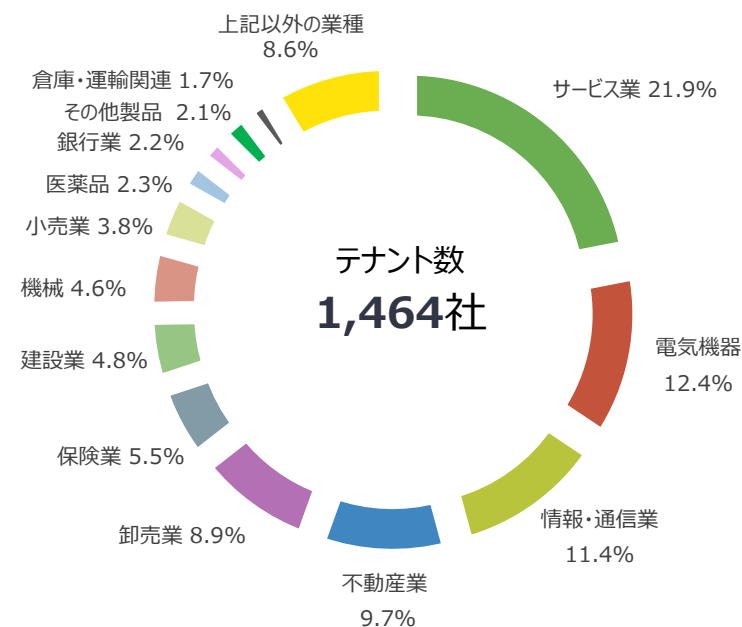
（2020年6月30日時点）

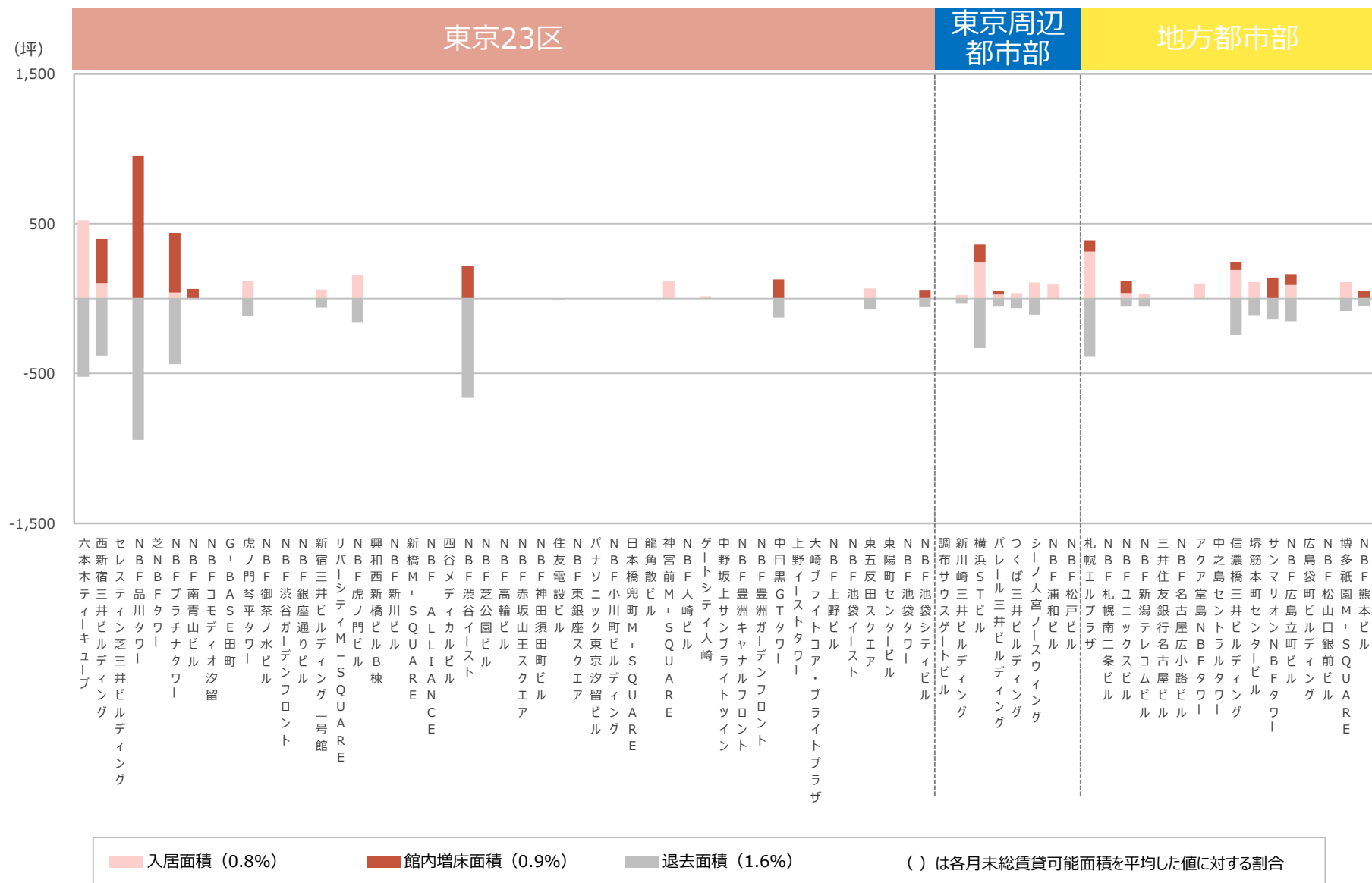
テナント名	賃貸物件	賃貸面積 (㎡)	全賃貸面積に占める 賃貸面積の割合 (%)
1. 三井不動産株式会社*1	ゲートシティ大崎 他17物件	300,414	27.9
2. ソニー株式会社	NBF大崎ビル 他1物件	75,176	7.0
3. トランス・コスモス株式会社	NBF渋谷ガーデンフロント 他3物件	25,285	2.4
4. 株式会社日立リアルエステートパートナーズ	上野イーストタワー 他6物件	23,244	2.2
5. 株式会社博報堂DYホールディングス	NBF豊洲ガーデンフロント 他2物件	22,367	2.1
6. アフラック生命保険株式会社	調布サウスゲートビル 他4物件	16,053	1.5
7. 日鉄ソリューションズ株式会社	NBF新川ビル	15,302	1.4
8. アクサ生命保険株式会社	NBFプラチナタワー 他2物件	15,130	1.4
9. 富士ゼロックス株式会社	中野坂上サンブライトツイン	14,243	1.3
10. ソフトバンク株式会社	NBF豊洲キャナルフロント 他1件	13,842	1.3

*1 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、一部の賃貸物件における賃貸を除きます。）
 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。

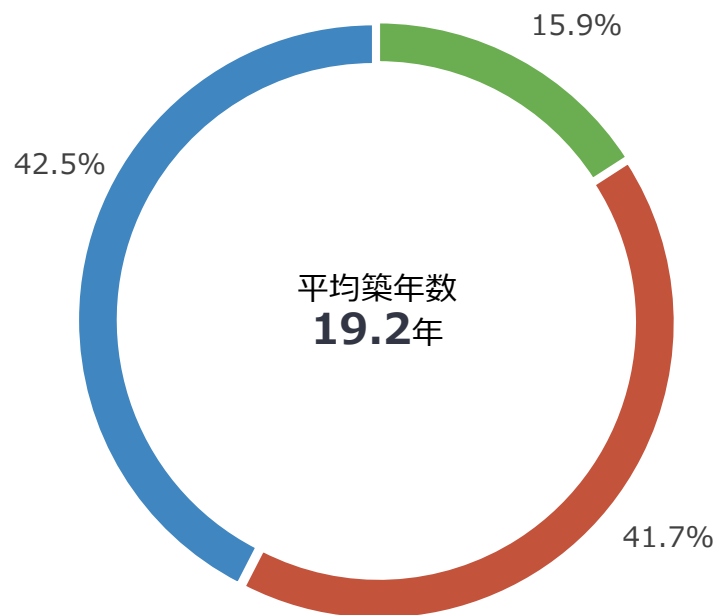
*2 業種は、証券コード協議会、「業種別分類項目及び業種コード」を基に資産運用会社が分類し、サプリース勘案後のテナントの業種で算出しています。

● テナント業種*2分布

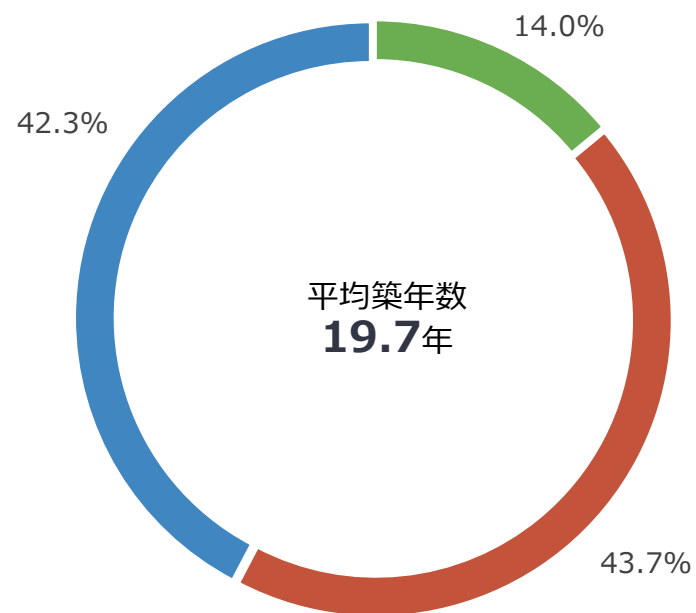




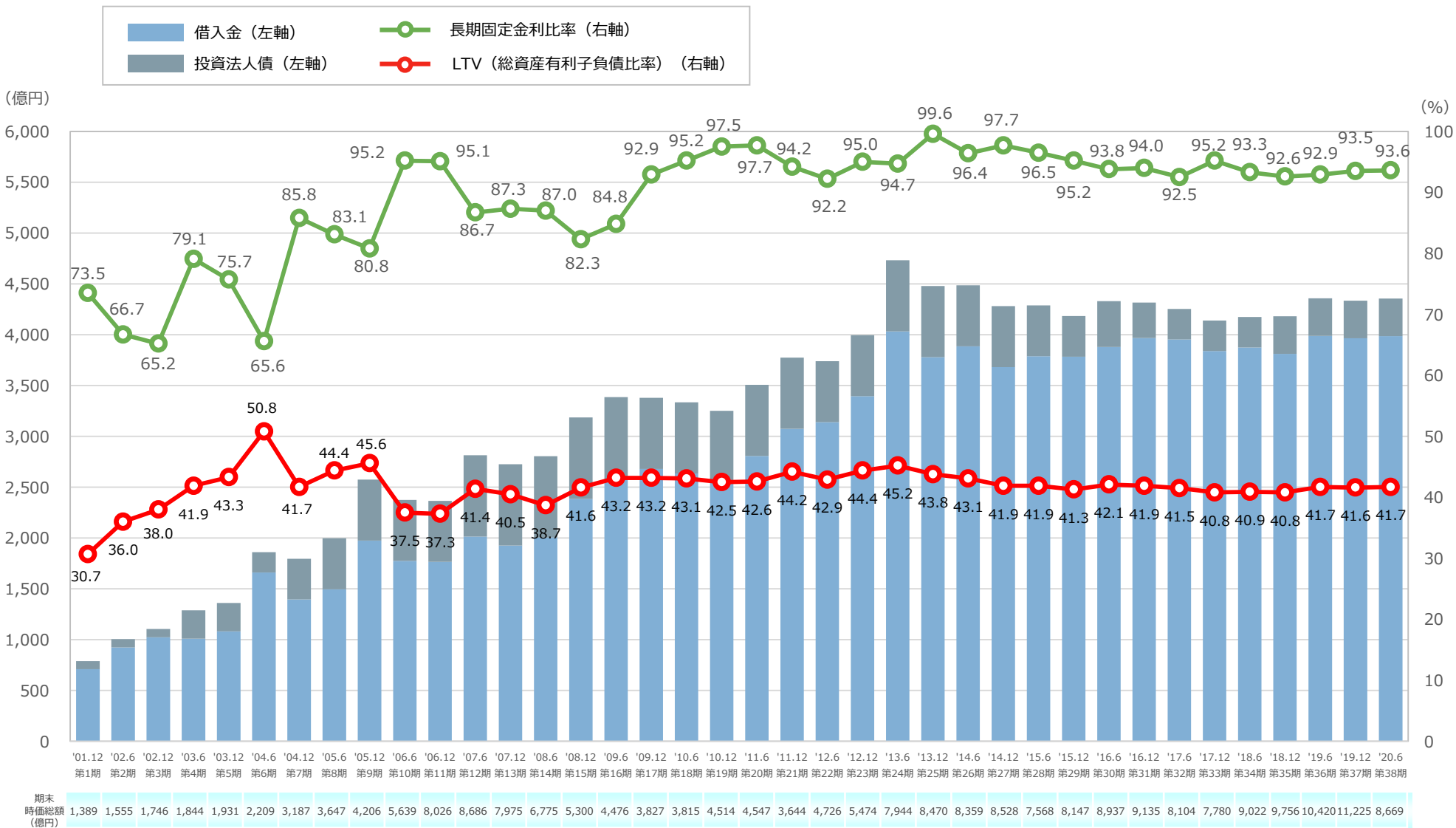
2019年12月期末
(第37期末)



2020年6月期末
(第38期末)



■ 10年以下
■ 10年超20年以下
■ 20年超



(単位：百万円)

	借入先	2019/12期末 (第37期末)	2020/6期末 (第38期末)	返済方法	その他
短期借入金	小 計	-	-		
長期借入金 (約定ベース)	日本政策投資銀行	76,500	76,500	期限一括	無担保・無保証
	三菱UFJ銀行	69,000	69,000		
	三井住友信託銀行	39,000	39,000		
	三井住友銀行	37,000	37,000		
	住友生命保険	30,000	30,000		
	信金中央金庫	30,000	30,000		
	みずほ銀行	25,000	25,000		
	みずほ信託銀行	14,000	14,000		
	農林中央金庫	10,000	12,000		
	大樹生命保険	12,000	11,000		
	福岡銀行	8,000	8,000		
	日本生命保険	5,000	5,000		
	第四銀行	4,000	4,000		
	大同生命保険	4,000	4,000		
	太陽生命保険	4,000	4,000		
	山口銀行	4,000	4,000		
	七十七銀行	3,000	4,000		
	伊予銀行	3,000	3,000		
	中国銀行	3,000	3,000		
	八十二銀行	3,000	3,000		
	明治安田生命保険	3,000	3,000		
	山梨中央銀行	3,000	3,000		
	常陽銀行	2,000	2,000		
	千葉銀行	2,000	2,000		
	新生銀行	1,000	1,000		
	広島銀行	1,000	1,000		
	りそな銀行	1,000	1,000		
	小 計	396,500	398,500		
	合 計	396,500	398,500		

(27社)

(27社)

6 投資主の状況

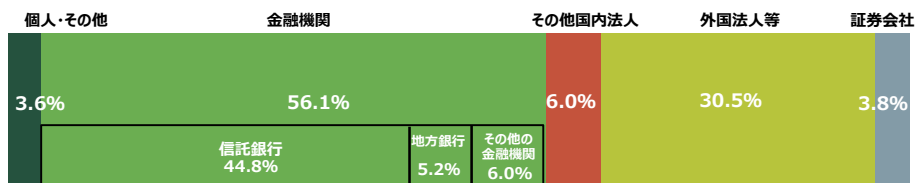
【所有者別投資口数】

所有者区分	2019年12期末 (第37期末)		2020年6期末 (第38期末)		増減 投資口数
	投資口数	比率 (%)	投資口数	比率 (%)	
個人・その他	50,231	3.6	51,768	3.7	1,537
金融機関	792,013	56.1	823,728	58.3	31,715
都市銀行	-	-	-	-	-
地方銀行	73,883	5.2	77,808	5.5	3,925
信託銀行	632,956	44.8	653,519	46.3	20,563
生命保険会社	44,743	3.2	49,264	3.5	4,521
損害保険会社	7,869	0.6	7,189	0.5	-680
信用金庫	16,053	1.1	17,378	1.2	1,325
その他	16,509	1.2	18,570	1.3	2,061
その他国内法人	85,266	6.0	87,409	6.2	2,143
外国法人等	430,867	30.5	382,229	27.1	-48,638
証券会社	53,623	3.8	66,866	4.7	13,243
合計	1,412,000	100.0	1,412,000	100.0	-

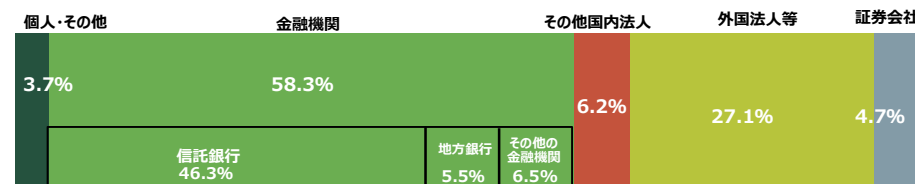
【所有者別投資主数】

所有者区分	2019年12期末 (第37期末)		2020年6期末 (第38期末)		増減 投資主数
	投資主数	比率 (%)	投資主数	比率 (%)	
個人・その他	10,669	90.6	11,046	90.9	377
金融機関	188	1.6	194	1.6	6
都市銀行	-	-	-	-	-
地方銀行	51	0.4	54	0.4	3
信託銀行	17	0.1	16	0.1	-1
生命保険会社	9	0.1	9	0.1	-
損害保険会社	5	0.0	5	0.0	-
信用金庫	62	0.5	62	0.5	-
その他	44	0.4	48	0.4	4
その他国内法人	287	2.4	313	2.6	26
外国法人等	608	5.2	575	4.7	-33
証券会社	22	0.2	27	0.2	5
合計	11,774	100.0	12,155	100.0	381

【2019年12月期末（第37期末）】



【2020年6月期末（第38期末）】



【投資主上位10社】

投資主名	2019年12期末 (第37期末)		2020年6期末 (第38期末)	
	投資口数	比率 (%)	投資口数	比率 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	288,777	20.5	312,018	22.1
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	217,682	15.4	209,034	14.8
野村信託銀行株式会社（投信口）	62,695	4.4	68,402	4.8
三井不動産株式会社	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	46,064	3.3	40,292	2.9
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	39,315	2.8	39,730	2.8
住友生命保険相互会社	24,512	1.7	24,512	1.7
J P モルガン証券株式会社	17,921	1.3	18,919	1.3
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505103	19,504	1.4	17,607	1.2
ジェービー モルガン チェース バンク 385771	15,699	1.1	16,217	1.1

項 目		第34期	第35期	第36期	第37期	第38期
		2018年6月期	2018年12月期	2019年6月期	2019年12月期	2020年6月期
営業収益	百万円	36,635	37,468	38,529	39,134	38,591
不動産賃貸収入等	百万円	36,251	37,468	38,050	39,134	38,591
不動産等売却益	百万円	383	-	478	-	-
賃貸NOI *1	百万円	24,102	24,729	25,148	25,815	25,592
NOI利回り *2	%	4.91	4.97	5.04	5.09	5.03
税引前当期純利益	百万円	14,011	14,519	15,391	15,548	15,513
当期純利益	百万円	14,010	14,518	15,390	15,547	15,512
FFO *3	百万円	20,695	21,613	22,132	22,768	22,680
AFFO *4	百万円	17,948	17,197	18,771	18,369	17,706
減価償却費	百万円	7,068	7,095	7,221	7,221	7,167
不動産等売却損	百万円	-	-	-	-	-
資本的支出額	百万円	2,746	4,416	3,361	4,399	4,973
総資産額	百万円	1,020,237	1,024,893	1,043,765	1,042,753	1,044,475
有利子負債	百万円	417,500	418,125	435,750	433,500	435,500
純資産額	百万円	539,574	540,467	541,338	541,975	541,940
分配総額	百万円	13,625	14,519	14,910	15,547	15,512
発行済投資口数（期末）	口	1,412,000	1,412,000	1,412,000	1,412,000	1,412,000
1口当たり純資産額	円	382,135	382,767	383,384	383,835	383,810
1口当たり分配金	円	9,650	10,283	10,560	11,011	10,986
1口当たりFFO *5	円	14,656	15,307	15,674	16,125	16,062
1口当たりNAV *6	円	537,915	545,190	558,516	566,917	572,136
総資産経常利益率 *7	%	1.38 (2.76)	1.42 (2.84)	1.49 (2.98)	1.49 (2.98)	1.49 (2.97)
自己資本当期純利益率 *7	%	2.60 (5.20)	2.69 (5.38)	2.85 (5.69)	2.87 (5.75)	2.86 (5.72)
LTV（総資産有利子負債比率）	%	40.9	40.8	41.7	41.6	41.7
DSCR *8	倍	13.0	15.6	17.3	18.4	19.7
配当性向	%	97.2	100.0	96.8	100.0	99.9
当期運用日数	日	181	184	181	184	182
投資物件数（期末）	件	72	72	71	71	71
テナント数（期末）	件	1,532	1,525	1,483	1,472	1,464
総賃貸可能面積（期末）	m ²	1,084,931	1,084,895	1,091,311	1,080,595	1,082,105
期中平均稼働率	%	99.3	99.5	99.5	99.4	99.4

*1 賃貸NOIについては不動産等売却損益は含まない

*2 NOI利回り＝通期稼働物件のNOI÷当該物件の期末簿価×2

*3 FFO＝当期純利益＋減価償却費－不動産等売却損益

*4 AFFO＝FFO－資本的支出額

*5 1口当たりFFO＝FFO / 期中平均投資口数

*6 1口当たりNAV＝（期末出資総額＋期末圧縮積立金＋翌期圧縮積立金（積立額－取崩額）＋期末鑑定評価含み益） / 期末発行済投資口数

*7 括弧内の数値は、月数により年換算した数値

*8 DSCR＝（営業利益－不動産等売却損益＋減価償却費） / 支払利息

8 物件概要一覧（1/2）（東京23区）

●東京23区

物件名	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	期末稼働率 (%)	テナント数	PML (%)
六本木ティーキューブ	34,637	33,022	95.3	59	1.6
西新宿三井ビルディング	33,558	33,540	99.9	50	1.9
セレスティン芝三井ビルディング	38,011	38,011	100.0	10	1.9
NBF品川タワー	22,803	22,803	100.0	12	1.7
芝NBFタワー	24,730	24,730	100.0	27	2.3
NBFプラチナタワー	33,503	33,503	100.0	12	1.6
NBF南青山ビル	9,632	9,632	100.0	12	4.7
NBFコモディオ汐留	20,538	20,538	100.0	17	7.3
G-BASE田町	12,481	12,481	100.0	9	1.2
虎ノ門琴平タワー	16,848	16,848	100.0	29	1.6
NBF御茶ノ水ビル	6,627	6,627	100.0	6	5.8
NBF渋谷ガーデンフロント	16,516	16,516	100.0	1	3.4
NBF銀座通りビル	3,440	3,440	100.0	1	8.2
新宿三井ビルディング二号館	14,828	14,592	98.4	47	1.7
興和西新橋ビルB棟	10,347	10,234	98.9	19	2.0
リバーシティM-SQUARE	16,261	16,261	100.0	7	4.0
NBF虎ノ門ビル	10,089	9,972	98.8	12	8.4
NBF新川ビル	17,307	16,595	95.9	24	3.5
新橋M-SQUARE	5,390	5,390	100.0	9	2.6
NBF ALLIANCE	4,033	3,695	91.6	6	7.3
四谷メディカルビル	7,481	7,415	99.1	40	5.6
NBF渋谷イースト	4,999	3,548	71.0	3	4.4
NBF芝公園ビル	7,084	7,034	99.3	17	5.9
NBF高輪ビル	10,450	10,450	100.0	15	5.3
NBF赤坂山王スクエア	5,258	5,258	100.0	6	9.9

物件名	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	期末稼働率 (%)	テナント数	PML (%)
NBF神田須田町ビル	4,470	4,470	100.0	9	3.7
住友電設ビル	5,971	5,971	100.0	1	5.2
NBF東銀座スクエア	4,871	4,871	100.0	6	3.1
パナソニック東京汐留ビル	4,577	4,577	100.0	1	1.6
NBF小川町ビルディング	4,805	4,805	100.0	17	4.2
日本橋兜町M-SQUARE	3,298	3,298	100.0	2	6.4
龍角散ビル	5,332	5,332	100.0	12	4.4
神宮前M-SQUARE	7,213	7,213	100.0	8	3.5
NBF大崎ビル	74,425	74,425	100.0	1	0.9
ゲートシティ大崎	41,881	41,881	100.0	76	1.5
中野坂上サンブライトツイン	32,533	32,533	100.0	20	1.4
NBF豊洲キャナルフロント	36,654	36,654	100.0	15	4.2
NBF豊洲ガーデンフロント	28,299	28,299	100.0	4	3.5
大崎ブライトコア・ブライトプラザ	14,174	14,174	100.0	20	2.2
中目黒GTタワー	21,423	21,423	100.0	17	1.2
上野イーストタワー	17,227	17,227	100.0	1	1.8
NBF上野ビル	8,504	8,504	100.0	6	1.9
NBF池袋イースト	11,073	11,073	100.0	20	2.8
東五反田スクエア	6,166	6,166	100.0	14	2.0
東陽町センタービル	11,294	11,294	100.0	1	5.6
NBF池袋タワー	5,642	5,642	100.0	17	3.9
NBF池袋シティビル	5,127	5,127	100.0	9	9.9
東京23区 (47物件)	741,809	737,094	99.4	727	-

●東京周辺都市部

物件名	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	期末稼働率 (%)	テナント数	PML (%)
調布サウスゲートビル	13,762	13,762	100.0	1	4.3
新川崎三井ビルディング	39,837	39,743	99.8	21	2.2
横浜S Tビル	20,087	19,892	99.0	96	1.7
パレール三井ビルディング	12,545	12,545	100.0	30	2.8
つくば三井ビルディング	16,833	16,314	96.9	60	0.5
シーノ大宮ノースウィング	20,698	20,601	99.5	42	1.9
N B F 浦和ビル	3,455	3,455	100.0	12	10.2
N B F 松戸ビル	4,770	4,770	100.0	25	7.8
東京周辺都市部 (8物件)	131,986	131,081	99.3	287	-

●地方都市部

物件名	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	期末稼働率 (%)	テナント数	PML (%)
札幌エルプラザ	11,396	11,396	100.0	14	0.3
N B F 札幌南二条ビル	5,351	5,351	100.0	3	1.0
N B F ユニックスビル	13,384	13,094	97.8	49	2.7
N B F 新潟テレコムビル	10,193	9,980	97.9	32	4.9
三井住友銀行名古屋ビル	17,658	17,624	99.8	11	3.9
N B F 名古屋広小路ビル	9,876	9,876	100.0	22	7.1
アクア堂島N B Fタワー	21,958	21,381	97.4	46	3.8
中之島セントラルタワー	17,291	17,290	100.0	29	3.2
信濃橋三井ビルディング	25,284	25,168	99.5	61	5.3
堺筋本町センタービル	23,230	23,230	100.0	52	3.8
サンマリオンN B Fタワー	14,954	14,954	100.0	29	1.8
N B F 広島立町ビル	5,567	5,481	98.5	29	4.3
広島袋町ビルディング	3,927	3,927	100.0	16	3.5
N B F 松山日銀前ビル	5,983	5,983	100.0	22	4.0
博多祇園M-SQUARE	14,328	14,328	100.0	20	0.1未満
N B F 熊本ビル	7,931	7,931	100.0	15	3.0
地方都市部 (16物件)	208,310	206,993	99.4	450	-
合計 (71物件)	1,082,105	1,075,168	99.4	1,464	1.6

9 物件価格一覧（1/3）（東京23区）

● 東京23区

物件名	取得価格 (百万円)	第38期末					第37期末				含み損益 ② - ① (百万円)	鑑定評価前期比 ② - ③ (百万円)
		①期末簿価 (百万円)	②鑑定評価額 (百万円)	直接 還元法	D C F 法		③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		
六本木ティーキューブ	62,800	62,786	63,600	3.3%	3.1%	3.5%	64,000	3.3%	3.1%	3.5%	813	-400
西新宿三井ビルディング	45,271	32,692	45,400	3.5%	3.2%	3.7%	43,200	3.5%	3.2%	3.7%	12,707	2,200
セレスティン芝三井ビルディング	42,000	41,393	51,700	3.3%	3.1%	3.5%	50,000	3.3%	3.1%	3.5%	10,306	1,700
N B F 品川タワー	36,300	37,284	49,400	3.1%	2.9%	3.3%	49,900	3.1%	2.9%	3.3%	12,115	-500
芝 N B F タワー	32,000	26,749	29,600	3.3%	3.5%	3.5%	29,700	3.3%	3.5%	3.5%	2,850	-100
N B F プラチナタワー	31,000	25,905	63,700	3.3%	3.5%	3.4%	63,700	3.3%	3.5%	3.4%	37,794	-
N B F 南青山ビル	31,000	31,390	20,300	3.0%	2.8%	3.2%	20,300	3.0%	2.8%	3.2%	-11,090	-
N B F コモディオ汐留	28,800	27,163	36,100	3.4%	3.2%	3.6%	35,600	3.4%	3.2%	3.6%	8,936	500
G-BASE田町	28,200	28,054	28,300	3.2%	3.0%	3.4%	28,200	3.2%	3.0%	3.4%	245	100
虎ノ門琴平タワー	24,543	17,643	35,800	3.2%	3.1%	3.7%	35,800	3.2%	3.1%	3.7%	18,156	-
N B F 御茶ノ水ビル	20,840	19,471	14,300	3.2%	3.0%	3.4%	14,200	3.2%	3.0%	3.4%	-5,171	100
N B F 渋谷ガーデンフロント	20,269	18,325	34,000	3.0%	3.2%	3.2%	34,000	3.0%	3.2%	3.2%	15,674	-
N B F 銀座通りビル	17,000	17,486	17,500	2.9%	2.6%	3.0%	18,500	2.9%	2.6%	3.0%	13	-1,000
新宿三井ビルディング二号館	16,285	16,099	20,200	3.4%	3.5%	3.5%	20,000	3.4%	3.5%	3.5%	4,100	200
興和西新橋ビル B 棟	13,473	11,087	15,200	3.2%	3.3%	3.3%	15,200	3.2%	3.3%	3.3%	4,112	-
リバーシティM－S Q U A R E	13,350	11,466	14,000	3.8%	3.7%	4.0%	15,800	3.8%	3.7%	4.0%	2,533	-1,800
N B F 虎ノ門ビル	13,337	12,941	17,900	3.2%	3.0%	3.4%	17,100	3.2%	3.0%	3.4%	4,958	800
N B F 新川ビル*3	(西館)	2,889	5,690	3.9%	3.7%	4.0%		3.9%	3.8%	4.1%		
	(東館)	12,614	7,728	4.0%	3.7%	4.1%	16,210	4.0%	3.8%	4.2%	4,772	-360
	(住宅棟)	460	850	4.5%	4.2%	4.6%		4.5%	4.3%	4.7%		
新橋M－S Q U A R E	11,900	11,431	15,300	3.1%	2.9%	3.3%	15,500	3.1%	2.9%	3.3%	3,868	-200
N B F A L L I A N C E	9,126	9,273	12,300	3.1%	2.9%	3.3%	12,400	3.1%	2.9%	3.3%	3,026	-100
四谷メディカルビル	8,800	7,392	7,970	3.8%	3.6%	4.0%	7,970	3.8%	3.6%	4.0%	577	-
N B F 渋谷イースト	8,000	8,132	8,240	3.4%	3.2%	3.6%	8,040	3.4%	3.2%	3.6%	107	200

*1 N B F 新川ビルは西館・東館・住宅棟からなっており、取得価格は物件全体の数値をそれぞれ記載しています。また、期末簿価、鑑定評価額、CR欄、DR欄、TCR欄の各数値については、西館・東館・住宅棟各数値をそれぞれ記載しています。

物件名	取得価格 (百万円)	第38期末					第37期末				含み損益 ② - ① (百万円)	鑑定評価前期比 ② - ③ (百万円)	
		①期末簿価 (百万円)	②鑑定評価額 (百万円)	直接 還元法	D C F 法		③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 芝公園ビル	6,770	6,781	8,490	3.7%	3.5%	3.9%	8,420	3.7%	3.5%	3.9%	1,708	70	
N B F 高輪ビル	6,667	6,087	7,610	4.1%	4.3%	4.3%	7,610	4.1%	4.3%	4.3%	1,522		
N B F 赤坂山王スクエア	6,250	6,347	7,360	3.2%	3.0%	3.4%	7,080	3.2%	3.0%	3.4%	1,012	280	
N B F 神田須田町ビル	5,960	5,543	8,730	3.3%	3.1%	3.5%	8,560	3.3%	3.1%	3.5%	3,186	170	
住友電設ビル	5,365	4,718	6,070	3.8%	4.0%	4.0%	6,060	3.8%	4.0%	4.0%	1,351	10	
N B F 東銀座スクエア	5,200	4,288	8,340	3.5%	3.3%	3.7%	8,300	3.5%	3.3%	3.7%	4,051	40	
パナソニック東京汐留ビル	5,075	4,795	5,990	3.2%	3.0%	3.4%	6,260	3.2%	3.0%	3.4%	1,194	-270	
N B F 小川町ビルディング	4,940	5,048	6,320	3.5%	3.3%	3.7%	6,280	3.5%	3.3%	3.7%	1,271	40	
日本橋兜町M－S Q U A R E	4,850	4,381	5,420	3.4%	3.2%	3.6%	5,610	3.4%	3.2%	3.6%	1,038	-190	
龍角散ビル	4,050	4,205	5,010	3.8%	3.6%	4.0%	5,100	3.8%	3.6%	4.0%	804	-90	
神宮前M－S Q U A R E *1	3,700	3,038	4,840	3.5%	3.3%	3.8%	4,490	3.5%	3.3%	3.8%	1,801	350	
N B F 大崎ビル	66,660	63,301	86,600	3.2%	3.0%	3.4%	88,300	3.2%	3.0%	3.4%	23,298	-1,700	
ゲートシティ大崎	57,281	48,221	70,800	3.4%	3.2%	3.6%	68,500	3.4%	3.2%	3.6%	22,578	2,300	
中野坂上サンブライトツイン	41,230	36,134	31,400	3.7%	3.3%	3.9%	31,900	3.7%	3.3%	3.9%	-4,734	-500	
N B F 豊洲キャナルフロント	35,200	28,017	38,600	3.7%	3.5%	3.9%	38,800	3.7%	3.5%	3.9%	10,582	-200	
N B F 豊洲ガーデンフロント	25,018	21,934	29,800	3.8%	3.6%	4.0%	29,800	3.8%	3.6%	4.0%	7,865	-	
大崎ブライトコア・ブライトプラザ*2	(追加取得)	24,380	24,138	25,000	3.2%	3.0%	3.4%	22,200	3.2%	3.0%	3.4%	861	-20
							2,820	3.2%	3.0%	3.4%			
中目黒G T タワー	23,856	16,584	23,000	3.5%	3.6%	3.7%	22,900	3.5%	3.6%	3.7%	6,415	100	
上野イーストタワー	21,600	20,591	22,600	3.6%	3.4%	3.8%	22,600	3.6%	3.4%	3.8%	2,008	-	
N B F 上野ビル	10,400	8,707	9,830	3.7%	3.5%	3.9%	9,550	3.7%	3.5%	3.9%	1,122	280	
N B F 池袋イースト	8,630	9,143	13,500	4.0%	3.8%	4.2%	13,300	4.0%	3.8%	4.2%	4,356	200	
東五反田スクエア	8,350	7,341	8,600	3.5%	3.3%	3.7%	8,490	3.5%	3.3%	3.7%	1,258	110	
東陽町センタービル	7,800	8,172	8,790	3.8%	3.6%	4.0%	8,770	3.8%	3.6%	4.0%	617	20	
N B F 池袋タワー	4,695	4,040	5,740	3.9%	3.7%	4.1%	5,690	3.9%	3.7%	4.1%	1,699	50	
N B F 池袋シティビル	4,428	4,056	5,890	3.8%	3.6%	4.0%	5,540	3.8%	3.6%	4.0%	1,833	350	
東京23区計（47物件）	925,264	840,871	1,070,990	-	-	-	1,068,250	-	-	-	230,118	2,740	

*1 神宮前M-SQUAREについては、定期借地権付建物であり、CR開記載数値は、有期還元法・インウッド式における割引率を記載しています。また、DR開記載数値は、1年目から10年目の期間中における割引率を、TCR開記載数値は、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。

*2 大崎ブライトコア・ブライトプラザ（追加取得）の第37期末鑑定評価額は取得決定時の鑑定評価書に基づいています（価格時点：2020年1月31日）

● 東京周辺都市部・地方都市部

物件名	取得価格 (百万円)	第38期末					第37期末				含み損益 ② - ① (百万円)	鑑定評価前期比 ② - ③ (百万円)
		①期末簿価 (百万円)	②鑑定評価額 (百万円)	直接 還元法	D C F 法		③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	9,320	8,058	9,970	4.6%	4.4%	4.8%	10,300	4.6%	4.4%	4.8%	1,911	-330
新川崎三井ビルディング	25,820	21,586	23,700	4.6%	4.4%	4.8%	23,700	4.6%	4.4%	4.8%	2,113	-
横浜 S T ビル	13,529	12,261	17,100	3.8%	3.9%	4.0%	16,600	3.8%	3.9%	4.0%	4,838	500
パレール三井ビルディング	3,800	3,038	4,580	4.4%	4.2%	4.6%	4,220	4.4%	4.2%	4.6%	1,541	360
つくば三井ビルディング	8,875	7,132	8,760	4.8%	4.6%	5.0%	8,750	4.8%	4.6%	5.0%	1,627	10
シーノ大宮ノースウイング	16,816	13,138	22,500	4.2%	4.3%	4.4%	22,500	4.2%	4.3%	4.4%	9,361	-
N B F 浦和ビル	2,000	1,772	2,160	4.6%	4.4%	4.8%	2,630	4.6%	4.4%	4.8%	387	-470
N B F 松戸ビル	2,455	2,131	2,520	4.6%	4.6%	4.8%	2,540	4.6%	4.6%	4.8%	388	-20
東京周辺都市部8物件計	82,616	69,120	91,290	-	-	-	91,240	-	-	-	22,169	50
札幌エルプラザ	4,404	2,936	7,840	4.3%	4.4%	4.5%	7,610	4.3%	4.4%	4.5%	4,903	230
N B F 札幌南二条ビル	1,870	1,568	1,540	4.8%	4.6%	4.9%	1,550	4.8%	4.6%	4.9%	-28	-10
N B F ユニックスビル	4,028	2,762	3,410	5.4%	5.4%	5.6%	3,410	5.4%	5.4%	5.6%	647	-
N B F 新潟テレコムビル	3,957	3,327	2,750	5.2%	5.0%	5.4%	2,750	5.2%	5.0%	5.4%	-577	-
三井住友銀行名古屋ビル	14,900	14,360	16,700	4.2%	4.0%	4.4%	16,700	4.2%	4.0%	4.4%	2,339	-
N B F 名古屋広小路ビル	7,232	6,021	6,790	4.2%	4.0%	4.4%	6,790	4.2%	4.0%	4.4%	768	-
アクア堂島 N B F タワー	17,810	15,228	19,800	3.8%	3.6%	4.0%	17,300	3.8%	3.6%	4.0%	4,571	2,500
中之島セントラルタワー	14,900	13,738	18,900	3.4%	3.5%	3.6%	19,100	3.4%	3.5%	3.6%	5,161	-200
信濃橋三井ビルディング	14,400	10,587	13,400	4.5%	4.3%	4.7%	13,400	4.5%	4.3%	4.7%	2,812	-
堺筋本町センタービル	12,700	12,477	14,400	4.1%	3.9%	4.3%	14,400	4.1%	3.9%	4.3%	1,922	-
ザンマリオン N B F タワー	10,500	7,544	6,800	4.2%	4.3%	4.4%	6,850	4.2%	4.3%	4.4%	-744	-50
N B F 広島立町ビル	2,930	2,610	2,530	4.9%	5.0%	5.1%	2,580	4.9%	5.0%	5.1%	-80	-50
広島袋町ビルディング	2,215	1,724	2,540	4.8%	4.9%	5.0%	2,560	4.8%	4.9%	5.0%	815	-20
N B F 松山日銀前ビル	3,310	2,854	3,830	5.6%	5.4%	5.8%	3,830	5.6%	5.4%	5.8%	975	-
博多祇園 M - S Q U A R E	8,000	6,444	11,700	4.5%	4.3%	4.7%	11,700	4.5%	4.3%	4.7%	5,255	-
N B F 熊本ビル	4,500	3,641	4,040	5.5%	5.3%	5.7%	4,040	5.5%	5.3%	5.7%	398	-
地方都市部16物件計	127,658	107,828	136,970	-	-	-	134,570	-	-	-	29,141	2,400
合計(71物件)	1,135,538	1,017,820	1,299,250	-	-	-	1,294,060	-	-	-	281,429	5,190

●東京23区

(百万円)

	六本木 ティーキューブ	西新宿三井 ビルディング	セレスティン 芝三井 ビルディング	NBF品川 タワー *1	芝NBFタワー	NBF プラチナタワー	NBF 南青山ビル	NBF コモディオ汐留	G-BASE田町	虎ノ門琴平タワー	NBF 御茶ノ水ビル	NBF渋谷 ガーデンフロント *1	NBF 銀座通りビル*1	新宿三井 ビルディング 二号館	興和西新宿ビル B棟*1	リバーシティ M-SQUARE	NBF 虎ノ門ビル	NBF新川ビル *1
不動産賃貸事業収益	1,651	1,264	1,441		997	1,421	491	887	611	908	305			606		597	449	
不動産賃貸収入	1,568	1,227	1,355		950	1,345	458	836	584	871	278			569		560	427	
その他賃貸事業収入	83	36	86		47	75	32	50	26	36	26			37		36	21	
不動産賃貸事業費用	684	560	636		694	648	250	353	266	474	164			398		332	210	
公租公課	176	140	151		55	91	99	65	49	35	23			71		57	85	
諸経費	343	209	331		355	276	93	164	82	288	55			165		162	86	
水道光熱費	83	-	112		52	83	24	41	25	49	17			26		32	18	
建物管理委託費	210	202	208		99	113	40	58	22	93	20			69		82	37	
オフィスマネジメントフィー	3	3	3		45	69	22	47	30	3	15			29		28	20	
修繕費	41	3	5		61	6	4	6	1	4	0			35		16	8	
その他諸経費	5	1	1		96	3	1	10	2	138	1			5		2	1	
減価償却費	165	209	153		283	280	57	123	134	150	85			161		112	38	
不動産賃貸事業利益	967	704	805	505	302	773	241	533	345	433	140	500	277	208	192	264	239	380
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	1,132	913	958	694	586	1,053	298	657	479	583	226	594	283	369	260	377	277	571

	新橋 M-SQUARE	NBF ALLIANCE	四谷 メディカルビル	NBF 渋谷イースト	NBF 芝公園ビル	NBF 高輪ビル	NBF 赤坂山王 スクエア	NBF 神田須田町ビル	住友電設ビル*1	NBF 東銀座スクエア	パナソニック 東京汐留ビル*1	NBF 小川町 ビルディング	日本橋兜町 M-SQUARE *1	能楽散ビル	神宮前 M-SQUARE	NBF大崎ビル *1	ゲートシティ 大崎	中野坂上 サンフライトツイン
不動産賃貸事業収益	365	270	244	176	267	287	198	199		203		179		186	378		2,119	1,048
不動産賃貸収入	350	260	225	166	232	260	182	185		185		177		171	358		1,889	1,002
その他賃貸事業収入	14	10	19	10	34	26	16	13		17		2		14	20		230	45
不動産賃貸事業費用	147	98	140	135	192	169	108	102		97		84		104	304		948	592
公租公課	38	32	24	18	26	26	36	14		17		21		21	13		184	127
諸経費	59	43	61	85	101	94	42	35		46		31		46	220		523	252
水道光熱費	12	7	16	6	16	22	9	8		10		-		15	14		104	44
建物管理委託費	21	12	38	16	16	22	17	13		18		23		20	23		306	110
オフィスマネジメントフィー	19	13	3	8	14	14	8	10		9		3		8	14		3	48
修繕費	5	7	1	41	49	32	0	0		4		2		1	1		108	43
その他諸経費	1	2	2	11	4	2	6	2		3		1		1	165		1	4
減価償却費	49	22	53	31	64	48	30	52		33		31		36	70		240	212
不動産賃貸事業利益	218	172	104	41	74	117	89	96	75	105	74	95	72	81	73	1,026	1,171	455
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	267	194	158	73	138	166	120	149	114	139	107	126	102	118	144	1,427	1,411	668

●東京23区

（百万円）

	NBF豊洲 キャナルフロント	NBF豊洲 ガーデンフロント	大崎 フライトコア・ フライトプラザ	中目黒 GTタワー	上野 イーストタワー *1	NBF上野ビル	NBF 池袋イースト	東五反田 スクエア	東陽町 センタービル*1	NBF 池袋タワー	NBF 池袋シティビル
不動産賃貸事業収益	1,012	822	641	946		278	411	234		190	170
不動産賃貸収入	907	750	586	854		254	387	231		173	156
その他賃貸事業収入	105	72	54	91		23	24	3		17	14
不動産賃貸事業費用	547	391	315	493		205	198	140		127	90
公租公課	72	55	45	101		32	25	25		14	15
諸経費	252	189	114	250		79	97	49		71	48
水道光熱費	81	67	28	56		20	19	-		12	9
建物管理委託費	91	67	81	182		37	39	42		23	14
オフィスマネジメントフィー	48	39	3	3		17	20	3		9	8
修繕費	26	12	1	7		1	16	2		24	13
その他諸経費	4	2	0	0		2	1	2		1	2
減価償却費	222	147	155	141		93	76	65		41	25
不動産賃貸事業利益	464	431	325	452	255	72	212	94	88	63	79
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	687	578	480	593	419	166	289	159	123	104	105

●東京周辺都市部

（百万円）

	調布 サウスゲートビル *1	新川崎 三井ビルディング	横浜STビル	パレール 三井ビルディング	つくば三井 ビルディング	シーノ大宮 ノースウイング	NBF浦和ビル	NBF松戸ビル
不動産賃貸事業収益		1,114	647	300	438	796	99	121
不動産賃貸収入		1,025	601	288	403	724	86	105
その他賃貸事業収入		89	46	12	35	72	12	16
不動産賃貸事業費用		730	393	145	344	288	47	65
公租公課		90	53	28	26	50	6	7
諸経費		407	173	81	147	154	22	34
水道光熱費		106	44	42	38	41	6	9
建物管理委託費		135	63	28	47	58	8	16
オフィスマネジメントフィー		59	38	3	21	41	4	5
修繕費		102	18	6	35	5	1	1
その他諸経費		2	8	0	4	8	1	1
減価償却費		233	166	35	170	83	17	24
不動産賃貸事業利益	134	383	254	155	94	508	52	55
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	256	616	420	190	264	591	69	80

● 地方都市部

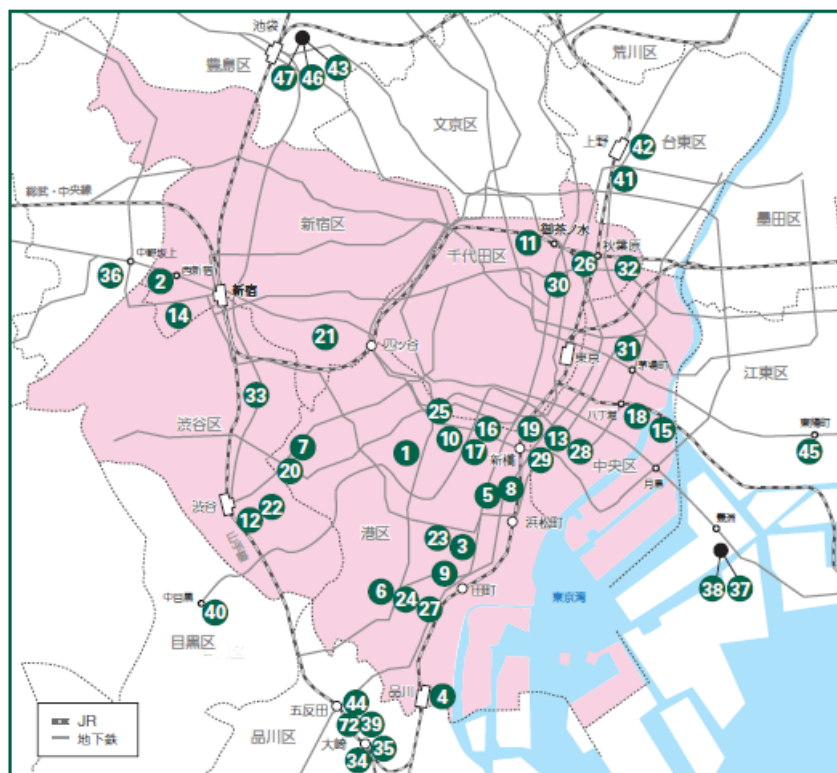
（百万円）

	札幌エルプラザ	NBF 札幌南二条ビル	NBF ユニックスビル	NBF 新潟テレコムビル	三井住友銀行 名古屋ビル	NBF 名古屋広 小路ビル	アクア堂島 NBFタワー	中之島 セントラルタワー	信濃橋 三井ビルディング	堺筋本町 センタービル	サンマリオン NBFタワー	NBF 広島立町ビル	広島袋町 ビルディング	NBF 松山日銀前ビル	博多延岡 M-SQUARE	NBF熊本ビル	総合計
不動産賃貸事業収益	356	109	270	195	652	250	630	588	566	571	347	128	103	164	449	185	38,591
不動産賃貸収入	286	95	236	171	577	223	558	526	510	497	306	113	94	145	404	169	35,890
その他賃貸事業収入	69	14	33	24	74	26	71	62	55	73	41	14	8	19	45	16	2,700
不動産賃貸事業費用	156	75	171	119	357	130	419	344	325	346	273	80	50	97	230	109	20,166
公租公課	19	11	27	18	67	28	78	59	60	64	36	14	8	8	25	10	3,579
諸経費	105	42	103	62	186	54	165	142	149	192	119	32	22	46	113	43	9,419
水道光熱費	32	13	32	20	41	19	52	37	48	39	28	9	7	10	37	12	2,189
建物管理委託費	1	17	38	27	75	19	63	63	67	82	46	13	8	22	38	19	3,968
オフィスマネジメントフィー	16	4	11	8	30	12	30	29	3	26	16	5	4	7	22	9	1,410
修繕費	52	3	12	2	36	1	13	10	25	41	25	0	0	4	12	1	1,184
その他諸経費	3	1	9	3	2	1	5	1	5	3	2	2	0	1	2	1	665
減価償却費	31	20	40	38	103	46	175	142	114	88	116	33	19	43	91	55	7,167
不動産賃貸事業利益	199	34	98	75	294	120	210	243	241	225	74	47	53	66	219	75	18,424
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	231	55	139	114	398	167	386	386	355	314	191	81	72	109	311	131	25,592

*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
 当該物件につきましては、テナント又は共有者から賃料収入を開示することにつき同意を得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として記載していません。

11 ポートフォリオマップ

東京23区／うち都心5区*



※ 都心5区は□で表しています。

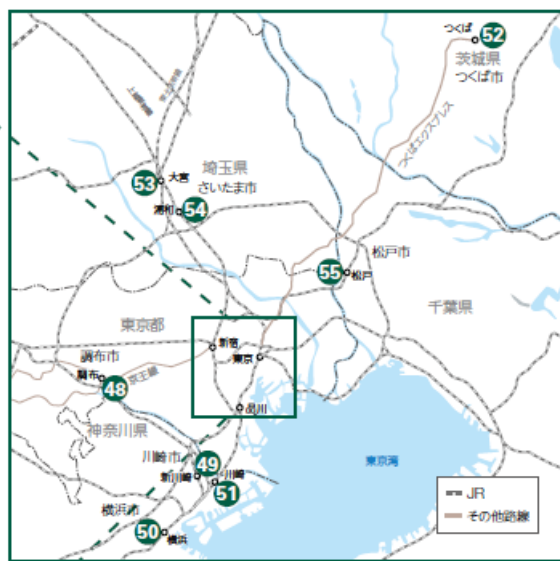
東京23区

47 物件 9,252 億円

地方都市部

16 物件 1,276 億円

東京周辺都市部



東京周辺都市部

8 物件 826 億円

取得価格(累計)

71 物件 1兆1,355 億円

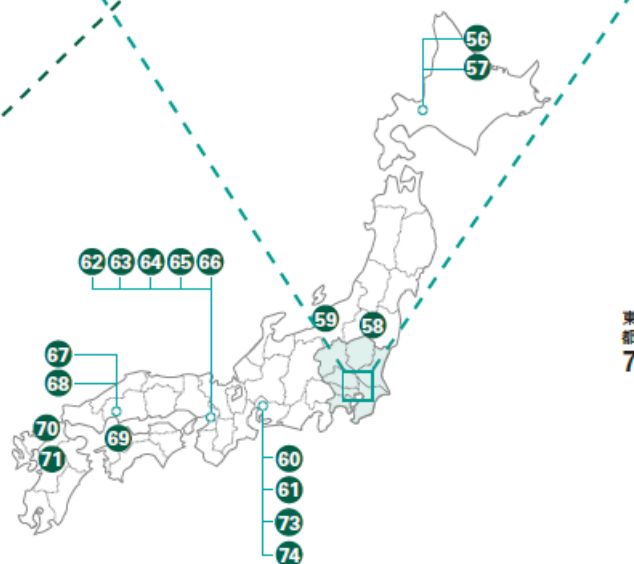
● エリア分布

地方都市部
11.2%

東京周辺
都市部
7.3%

都心5区
51.6%

東京23区
81.5%



① 六本木ティーキューブ



所在地 東京都港区六本木
三丁目1番1号
地 積 6,053.62㎡
延床面積 60,978.17㎡
階 数 地下1階付27階建
建築時期 2003年9月30日

⑤ 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
建築時期 1986年10月1日

⑥ G-BASE田町



所在地 東京都港区芝五丁目
29番11号
地 積 2,445.37㎡
延床面積 17,764.27㎡
階 数 18階建
建築時期 2018年1月10日

⑫ 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 426.60㎡
延床面積 3,408.79㎡
階 数 地下1階付10階建
建築時期 1990年6月12日
1997年9月30日増築

⑬ 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
建築時期 1963年4月17日
1971年4月25日増築

② 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
建築時期 1999年4月28日

⑧ 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
建築時期 2005年11月21日

⑪ 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
建築時期 2004年11月13日

⑬ 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
建築時期 1983年10月19日

⑭ 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 東館およびマンジュ
リバー: 2,775.23㎡
西館: 1,532.18㎡
延床面積 東館およびマンジュ
リバー: 17,586.10㎡
西館: 8,352.69㎡
階 数 東館およびマンジュ
リバー: 地下2階付15階建
西館: 地下1階付10階建
建築時期 1989年11月30日

③ 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
建築時期 2002年4月1日

⑦ 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
建築時期 1995年1月31日

⑪ NBF御茶ノ水ビル



所在地 東京都千代田区神田駿河
台二丁目
3番11.31.32.34.35.36
地 積 1,767.94㎡
延床面積 9,258.36㎡
階 数 地下1階付11階建
建築時期 2009年3月26日

⑬ 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
建築時期 1994年8月29日

⑬ 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 7,306.77㎡
階 数 地下1階付地上11階建
建築時期 2011年10月31日

④ NBF品川タワー



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
建築時期 2003年4月1日

⑧ NBFコモディオ沙留



所在地 東京都港区東新橋二丁目
14番1号
地 積 3,862.61㎡
延床面積 28,796.14㎡
階 数 地下1階付9階建
建築時期 2006年7月10日

⑫ 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: 平屋建
建築時期 2003年9月30日

⑬ リバーシテム-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
建築時期 2010年1月15日

⑫ 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
建築時期 1989年1月25日

四谷メディカルビル


所在地 東京都新宿区左門町
17番4号
地 積 2,062.40㎡
延床面積 9,722.22㎡
階 数 地下1階付11階建
建築時期 2004年5月20日

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
建築時期 1989年9月7日

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 19,708.36㎡
延床面積 263,035.06㎡
階 数 地下4階付43階建
建築時期 2003年1月9日

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
建築時期 2009年2月27日

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
建築時期 2004年9月7日

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
建築時期 1992年1月31日

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
建築時期 2013年7月30日

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
建築時期 1986年10月27日

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
建築時期 2011年2月24日

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
建築時期 2007年9月7日

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
建築時期 1990年8月17日

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
建築時期 1991年6月27日

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
建築時期 2009年6月15日

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
建築時期 1999年1月6日

大崎プライトコア・プライトブラザ


所在地 プライトコア:東京都品川区
北品川五丁目5番15号
プライトブラザ:東京都品川区
北品川五丁目4番1号
地 積 プライトコア: 5,811.01㎡
プライトブラザ: 3,711.54㎡
延床面積 プライトコア: 42,929.11㎡
プライトブラザ: 4,084.84㎡
階 数 プライトコア:地下2階付20階建
プライトブラザ:2階建
建築時期 2015年4月1日

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
建築時期 1987年11月26日

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
建築時期 2005年2月28日

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
建築時期 1991年11月30日

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
建築時期 1996年9月30日

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
建築時期 2002年3月25日

44 上野イーストタワー


所在地 東京都台東区東上野
二丁目16番地1号
地 積 3,508.73㎡
延床面積 41,180.99㎡
階 数 地下2階付25階建
建築時期 2015年12月7日

45 東陽町センタービル


所在地 東京都江東区東陽二丁目
3番2号
地 積 5,700.14㎡
延床面積 19,033.93㎡
階 数 地下1階付5階建
建築時期 1994年3月18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26
地 積 3,400.82㎡
延床面積 22,788.71㎡
階 数 地下1階付11階建
建築時期 2007年10月26日

47 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
建築時期 1990年3月14日

48 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
建築時期 2010年1月5日

49 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
建築時期 1993年4月8日

49 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
建築時期 1989年5月22日

49 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15号
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
建築時期 2004年2月20日

49 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
建築時期 1993年2月16日

47 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
建築時期 1993年2月26日

49 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
建築時期 1987年10月31日

49 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
建築時期 1990年6月20日

49 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
建築時期 2009年4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
建築時期 1990年10月16日

49 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
建築時期 1992年8月6日

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
建築時期 2003年3月7日

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
建築時期 2001年4月27日

信濃橋三井ビルディング


所在地 大阪府大阪市西区靉本町
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
建築時期 1982年9月29日

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
建築時期 2002年1月30日

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
建築時期 1990年11月26日

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
建築時期 2000年10月25日
2008年3月17日増築

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
建築時期 1991年5月22日

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
建築時期 2009年3月11日

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
建築時期 1994年9月30日

アクア堂島NBFタワー


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
建築時期 1993年4月21日(建物東側)
1995年11月1日(建物西側)
1996年12月2日(駐車場)

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
建築時期 1996年1月30日

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
建築時期 2009年6月25日

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
建築時期 1989年5月11日

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
建築時期 2005年8月2日

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
建築時期 1991年11月12日

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
建築時期 2008年2月18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。