

2014年6月期(第26期)決算 投資家説明資料

NBF
Nippon Building Fund

2014年8月15日



1. NBFについて

1-1 特徴・方針	4
-----------	---

2. 決算実績と業績予想

2-1 2014年6月期（第26期）決算総括	6
2-2 2014年6月期（第26期）決算 ハイライト（1/2）	7
2-2 2014年6月期（第26期）決算 ハイライト（2/2）	8
2-3 2014年6月期（第26期）決算 損益計算書（P/L）	9
2-4 2014年6月期（第26期）決算 貸借対照表（B/S）	10
2-5 2014年6月期（第26期）決算 財務の状況	11
2-6 2014年6月期（第26期）決算 継続鑑定評価	12
2-7 2014年12月期（第27期）業績予想	13
（参考）1口当たり分配金の推移	14

3. 運用実績と見通し

3-1 稼働・入退去状況	17
3-2 不動産賃貸収入の推移	18
3-3 取得物件	19
3-4 物件取得・売却実績	20
3-5 財務運営（1/2）	21
3-5 財務運営（2/2）	22

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	25
4-1 ポートフォリオ戦略（2/3）規模	26
4-1 ポートフォリオ戦略（3/3）パイプライン	27
4-2 リーシング戦略	28
4-3 プロパティマネジメント戦略（1/2）体制・追加投資	29
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	30
4-4 財務運営（1/2）LTV・長期固定金利比率	31
4-4 財務運営（2/2）返済期限の分散	32
4-5 NBFの戦略（まとめ）	33

5. Appendix

1 オフィスビル賃貸マーケット動向（1/4）	35
1 オフィスビル賃貸マーケット動向（2/4）	36
1 オフィスビル賃貸マーケット動向（3/4）	37
1 オフィスビル賃貸マーケット動向（4/4）	38
2 不動産取得マーケット動向	39
3 世界のリートランキング	40
4 1口当たり分配金の推移	41
5 NBFのトラックレコード	42
6 財務運営の軌跡	43
7 借入金の調達先一覧	44
8 ビル別入居・退去面積一覧（2014年1月1日～2014年6月30日）	45
9 築年数の状況	46
10 主要テナント上位10社（賃貸面積ベース）	47
11 テナント業種分布	48
12 リニューアル投資	49
13 防災訓練・CSイベント	50
14 投資主の状況	51
15 営業成績及び財産状況の推移	52
16 物件概要一覧（1/2）（東京23区）	53
16 物件概要一覧（2/2）（東京周辺都市部・地方都市部）	54
17 物件価格一覧（1/2）（東京23区）	55
17 物件価格一覧（2/2）（東京周辺都市部・地方都市部）	56
18 鑑定レート一覧（1/2）（東京23区）	57
18 鑑定レート一覧（2/2）（東京周辺都市部・地方都市部）	58
19 個別物件の収益状況（1/3）（東京23区）	59
19 個別物件の収益状況（2/3）（東京周辺都市部）	60
19 個別物件の収益状況（3/3）（地方都市部）	61
20 地域区分の変更	62
21 ポートフォリオマップ	63
22 物件一覧（1/4）（東京23区）	64
22 物件一覧（2/4）（東京23区）	65
22 物件一覧（3/4）（東京23区）（東京周辺都市部）	66
22 物件一覧（4/4）（地方都市部）	67

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

(2014年6月30日時点)

ポートフォリオのクオリティ

競争力の高い優良オフィスビルに重点投資

都心5区投資比率： **51.5%** (東京23区投資比率：78.0%)
(取得価格ベース)

高水準の稼働率

期中平均稼働率※： **97.0%**
(2014年6月期 (第26期))

継続鑑定評価

含み益率： **7.1%**

財務基盤

堅実なLTVのコントロール

LTV (総資産有利子負債比率)： **43.1%**

期限を分散した長期固定金利での調達

長期固定金利比率： **96.4%** 平均残存年数： **4.53**年



規模

J-REIT最大の規模

総資産	10,405億円
時価総額	8,359億円
保有物件数	73物件
総賃貸可能面積	107万m²

スポンサー

三井不動産グループからの物件取得パイプライン

三井不動産グループの総合力を活用

リーシング力
プロパティマネジメント力

NBFの方針

投資主価値の向上

1口当たり分配金の中長期的な安定成長

1口当たりNAV*の増大

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

2. 決算実績と業績予想

【投資口分割】

2014年1月1日を効力発生日として投資口1口を2口に分割しました。

【用語の定義】

決算期	用語	定義	物件名
第26期実績 (期末物件数：73物件)	新規4物件	第25期に取得した1物件（持分）及び第26期に取得した3物件（1物件は持分）	西新宿三井ビルディング（追加取得分）、堺筋本町センタービル（追加取得分）、神宮前M-SQUARE、中之島セントラルタワー
	売却3物件	第25期に売却した3物件（1物件は持分）	NBF日本橋室町センタービル（準共有持分（50%））、NBF四条烏丸ビル、NBF堺東ビル
	既存71物件	第26期末に保有している73物件のうち上記新規4物件を除いた71物件	—
第27期予想 (期末物件数：73物件)	新規3物件	第26期に取得した3物件（1物件は持分）	堺筋本町センタービル（追加取得分）、神宮前M-SQUARE、中之島セントラルタワー
	既存71物件	第26期末に保有している73物件のうち上記新規3物件を除いた71物件	—

■主なトピックス

● 新規物件の取得

－ 取得総額 248億円、平均想定NOI利回り5.55%

[中之島セントラルタワー]



(取得価格：149億円)

[堺筋本町センタービル]
(追加取得分)



(取得価格：62億円)

[神宮前M-SQUARE]



(取得価格：37億円)

● 物件売却（GSKビルの敷地の一部）

－ 売却価格：約3,084百万円

－ 内部留保：約1,260百万円

● 増資の実施

－ 発行価格：@545,860円/口

－ 発行価額：約148億円（総額）

● 大型退去跡*の埋戻しに目途

－ 後継テナント決定率：約90%

*大型退去跡

～2013.12期、2014.6期に以下の物件で発生

「NBF高輪ビル」

「NBFコモディオ汐留」

「NBF御茶ノ水ビル」

2-2 2014年6月期（第26期）決算 ハイライト（1/2）

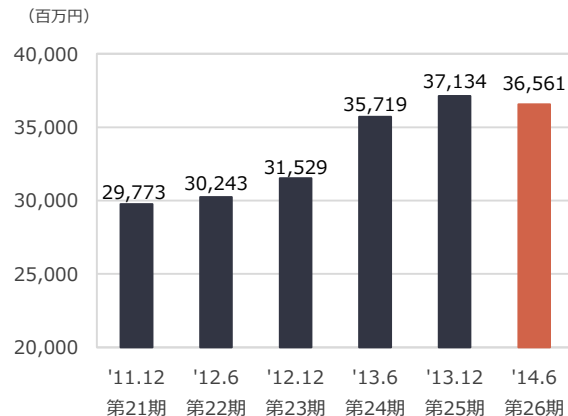
項目	2011/12期 (第21期)	2012/6期 (第22期)	2012/12期 (第23期)	2013/6期 (第24期)	2013/12期 (第25期)	2014/6期 (第26期)	前期比(%)
営業収益	29,773百万円	30,243百万円	31,529百万円	35,719百万円	37,134百万円	36,561百万円	-1.5%
(うち売却益)	—	—	—	(2,097百万円)	(2,289百万円)	(1,902百万円)	—
賃貸NOI	19,529百万円	19,857百万円	20,106百万円	22,035百万円	22,864百万円	22,482百万円	-1.7%
(NOI利回り) (注1)	(4.90%)	(4.77%)	(4.68%)	(4.60%)	(4.67%)	(4.51%)	(-0.16pt)
当期純利益	9,127百万円	9,489百万円	9,657百万円	12,941百万円	13,276百万円	12,771百万円	-3.8%
(うち売却損益)	(-197百万円)	—	—	(2,097百万円)	(2,003百万円)	(1,902百万円)	—
(圧縮積立金繰入額)	(334百万円)	—	—	(1,278百万円)	(1,311百万円)	(1,260百万円)	—
総資産（期末）	852,854百万円	871,140百万円	899,123百万円	1,047,991百万円	1,022,811百万円	1,040,572百万円	+1.7%
LTV（期末）	44.2%	42.9%	44.4%	45.2%	43.8%	43.1%	-0.7pt
1口当たり分配金 (注2)	7,600円	7,740円	7,877円	8,427円	8,645円	8,152円	-5.7%
(参考) (注3)	(15,200円)	(15,480円)	(15,754円)	(16,854円)	(17,290円)	—	—
1口当たりNAV（期末） (注2)	398,536円	389,796円	389,663円	400,890円	407,432円	421,123円	+3.4%
(参考) (注3)	(797,073円)	(779,593円)	(779,327円)	(801,780円)	(814,865円)	—	—

発行済投資口数（期末）	578,500口	613,000口	613,000口	692,000口	692,000口	1,412,000口	—
-------------	----------	----------	----------	----------	----------	------------	---

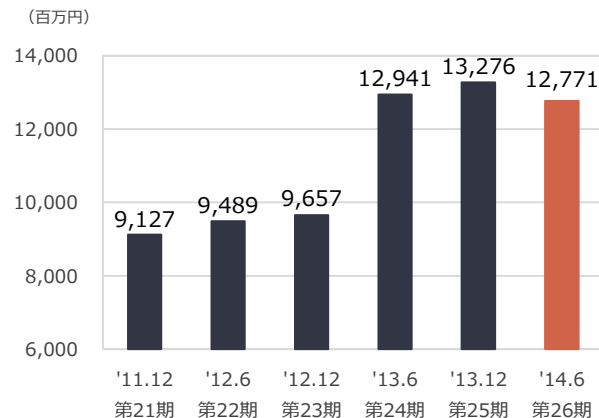
(注1) NOI利回り＝期初保有物件のNOI÷期末簿価
(注2) 投資口を2分割したものと記載しています
なお計算上、1円未満の端数については切り捨てで表示しています
(注3) ()は投資口2分割前実績

2-2 2014年6月期（第26期）決算 ハイライト（2/2）

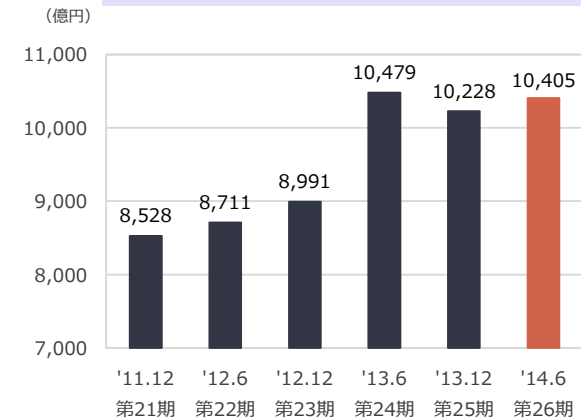
営業収益



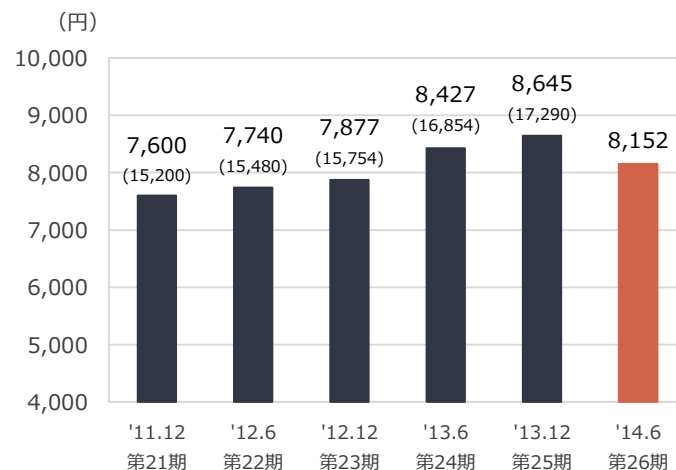
当期純利益



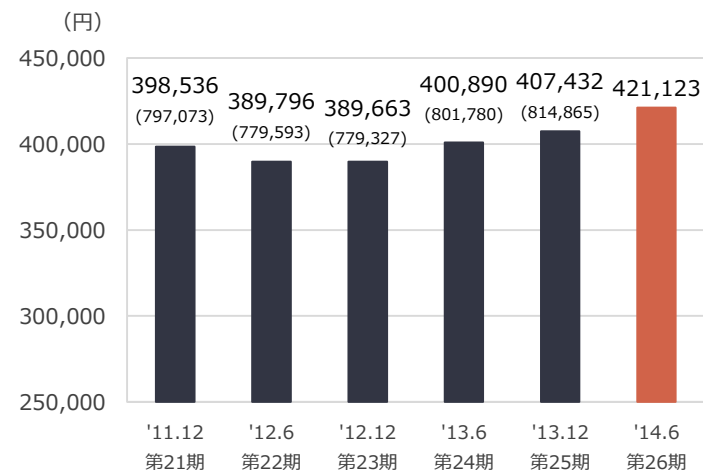
総資産（期末）



1口当たり分配金（注）



1口当たりNAV（期末）（注）



(注) 投資口を2分割したものと記載しています
 なお計算上、1円未満の端数については切り捨てで表示しています
 () は投資口2分割前実績

2-3 2014年6月期（第26期）決算 損益計算書（P/L）

■ 損益計算書（P/L）

（百万円）

科 目	2013年12月期 （第25期）	2014年6月期 （第26期）	前期比
営業収益	37,134	36,561	-573
不動産賃貸事業収益 計	34,844	34,659	-185
不動産賃貸収入	31,424	31,536	112
その他賃貸事業収入	3,420	3,122	-298
不動産等売却益	2,289	1,902	-387
営業費用	20,737	20,762	25
不動産賃貸事業費用 計	18,910	19,253	343
不動産賃貸費用（減価償却費除く）	11,980	12,176	196
減価償却費	6,929	7,077	147
不動産等売却損	286	-	-286
資産運用報酬	1,281	1,261	-20
販売費及び一般管理費	258	247	-11
営業利益	16,397	15,798	-599
営業外損益	-3,120	-3,026	93
営業外収益	12	7	-5
営業外費用	3,133	3,033	-99
経常利益	13,277	12,772	-505
特別損益	-	-	-
税引前当期純利益	13,277	12,772	-505
法人税等合計	0	0	0
当期純利益	13,276	12,771	-505
圧縮積立金繰入額	1,311	1,260	-51
分配金総額	11,964	11,510	-454
1口当たり分配金（円）	※ 8,645	8,152	-493
※投資口2分割前実績 17,290円			
期中平均稼働率（%）	97.1	97.0	-0.1
期末発行済投資口数(口)	692,000	1,412,000	720,000

■ 前期比増減の主な要因

営業収益：	- 573百万円
不動産賃貸収入	+ 112百万円
新規4物件・売却3物件	+ 458百万円
既存71物件	- 346百万円
その他賃貸事業収入	- 298百万円
付帯収益（季節要因）等	- 298百万円
不動産等売却益	- 387百万円
第26期売却益（GSKビル（敷地の一部））	+ 1,902百万円
第25期売却益（NBF日本橋室町センタービル（準共有持分50%）及びNBF四条烏丸ビル）の剥落	- 2,289百万円
営業費用：	+ 25百万円
不動産賃貸事業費用	+ 343百万円
水道光熱費（季節要因）	- 297百万円
公租公課（2013年取得9物件等）	+ 474百万円
減価償却費（新規物件取得等）	+ 147百万円
不動産等売却損	- 286百万円
第25期売却損（NBF堺東ビル）の剥落	- 286百万円
資産運用報酬	- 20百万円
販売費及び一般管理費	- 11百万円
営業外損益：	+ 93百万円
営業外費用	- 99百万円
支払金利	- 141百万円
新投資口発行諸費用	+ 35百万円

2-4 2014年6月期（第26期）決算 貸借対照表（B/S）

■ 貸借対照表（B/S）

資産の部

科 目	2013年12月期末 (第25期末)	2014年6月期末 (第26期末)	前期比
流動資産	37,347	35,467	-1,880
現金及び預金	36,509	34,333	-2,176
その他	837	1,133	295
固定資産	985,373	1,005,027	19,653
有形固定資産	943,398	962,306	18,908
無形固定資産	35,772	35,771	-0
投資その他の資産	6,203	6,950	746
繰延資産	90	76	-13
資産合計	1,022,811	1,040,572	17,760

負債及び純資産の部

科 目	2013年12月期末 (第25期末)	2014年6月期末 (第26期末)	前期比
流動負債	60,050	62,982	2,931
短期借入金	2,000	16,000	14,000
一年以内返済予定の長期借入金	36,750	26,750	-10,000
一年以内償還予定の投資法人債	10,000	10,000	-
その他	11,300	10,232	-1,068
固定負債	443,563	442,769	-793
投資法人債	60,000	50,000	-10,000
長期借入金	339,125	345,750	6,625
預り敷金及び保証金等	44,438	47,019	2,581
(有利子負債)	(447,875)	(448,500)	(625)
負債合計	503,613	505,751	2,137
投資主資本	519,198	534,820	15,622
出資総額	504,308	519,124	14,816
剰余金	14,889	15,696	806
圧縮積立金	1,612	2,924	1,311
当期末処分利益	13,276	12,771	-505
純資産合計	519,198	534,820	15,622
負債及び純資産合計	1,022,811	1,040,572	17,760

■ 前期比増減の主な要因

資産：	+ 17,760百万円
固定資産	+ 19,653百万円
第26期物件取得等	+ 25,446百万円
第26期物件売却等	- 1,182百万円
資本的支出	+ 1,646百万円
減価償却累計額	- 7,077百万円
その他	+ 820百万円
負債：	+ 2,137百万円
有利子負債	+ 625百万円
短期借入金	+ 14,000百万円
長期借入金	- 3,375百万円
投資法人債	- 10,000百万円
純資産：	+ 15,622百万円
出資総額	+ 14,816百万円
新投資口発行	+ 14,816百万円
剰余金	+ 806百万円
圧縮積立金（第25期売却益に係る圧縮積立金繰入）	+ 1,311百万円

■ ファイナンスデータ

項目	2013年12月期末 (第25期)	2014年6月期末 (第26期)	前期比
LTV	43.8%	43.1%	-0.7Pt
長期固定金利比率	99.6%	96.4%	-3.2Pt
平均調達金利	1.34%	1.25%	-0.09Pt
平均残存年数 (長期有利子負債)	4.73年	4.53年	-0.2年

■ 有利子負債残高

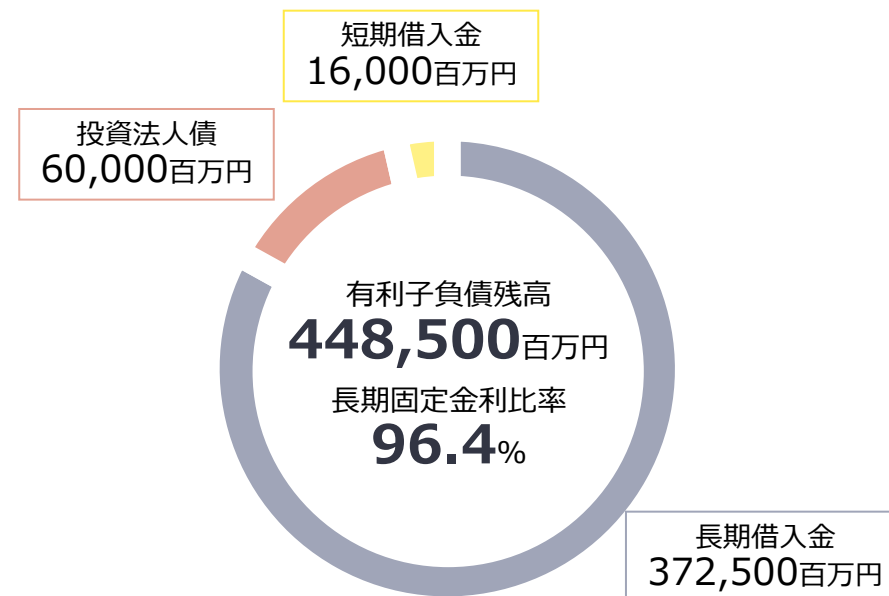
(百万円)

項目	2013年12月期末 (第25期)	2014年6月期末 (第26期)	前期比
短期借入金	2,000	16,000	+14,000
長期借入金	375,875	372,500	-3,375
投資法人債	70,000	60,000	-10,000
合計	447,875	448,500	+625

■ 格付けの状況

(2014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



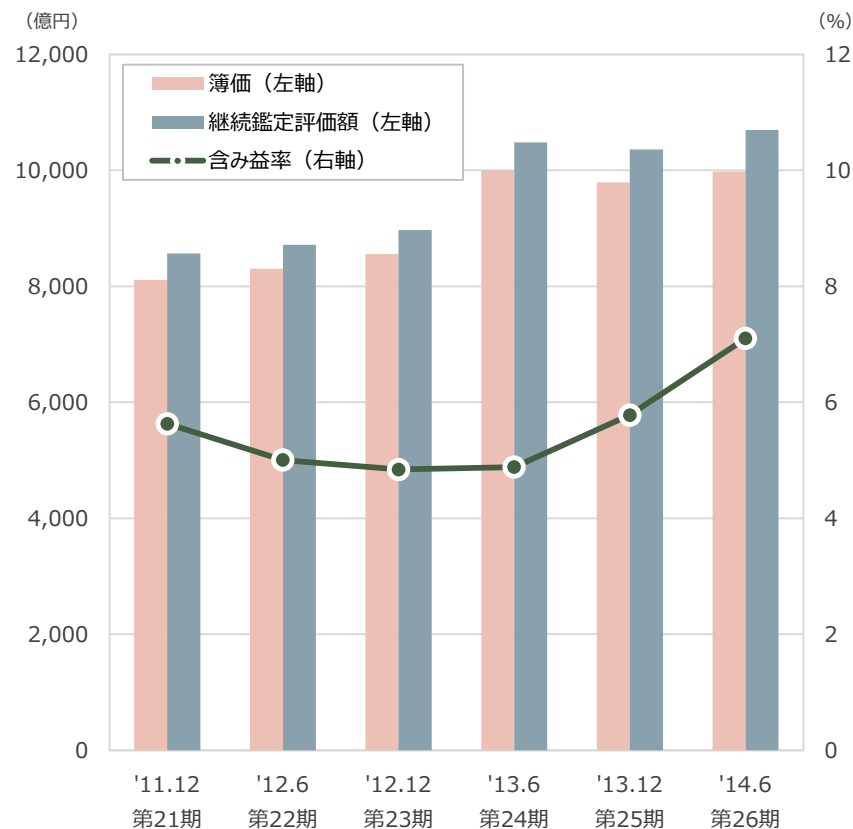
■ 継続鑑定評価

	2013年12月期末 (第25期)	2014年6月期末 (第26期)	前期比
物件数	71物件	73物件	+2物件
鑑定評価額	10,358億円	10,693億円	+335億円
簿価	9,792億円	9,980億円	+188億円
含み益	566億円	713億円	+147億円
含み益率	5.8%	7.1%	+1.3pt

■ 物件ごとの変動

直接還元法のキャップレート (物件)			鑑定評価額 (物件)		
	2013年12月期末 (第25期)	2014年6月期末 (第26期)		2013年12月期末 (第25期)	2014年6月期末 (第26期)
低下	65	73	増加	37	49
維持	6	0	維持	11	6
上昇	0	0	減少	23	18

■ 継続鑑定評価額・簿価の推移



2-7 2014年12月期（第27期）業績予想

■ 業績予想

(百万円)

科 目	2014/6期 (実績) (第26期)	2014/12期 (予想) (第27期)	前期比	2015/6期 (参考) (第28期)	前期比
営業収益	36,561	34,844	-1,717	34,474	-369
不動産賃貸事業収益 計	34,659	34,844	185	34,474	-369
不動産賃貸収入	31,536	31,449	-87	31,395	-54
その他賃貸事業収入	3,122	3,394	272	3,079	-315
不動産等売却益	1,902	-	-1,902	-	-
営業費用	20,762	21,423	660	21,129	-294
不動産賃貸事業費用 計	19,253	19,987	733	19,690	-296
不動産賃貸費用 (減価償却費除く)	12,176	12,765	588	12,485	-279
減価償却費	7,077	7,221	144	7,205	-16
不動産等売却損	-	-	-	-	-
資産運用報酬	1,261	1,199	-61	1,191	-8
販売費及び一般管理費	247	236	-11	246	10
営業利益	15,798	13,421	-2,377	13,345	-75
営業外損益	-3,026	-2,801	225	-2,683	117
営業外収益	7	8	0	8	-
営業外費用	3,033	2,809	-224	2,691	-117
経常利益	12,772	10,619	-2,152	10,661	42
特別損益	-	-	-	-	-
税引前当期純利益	12,772	10,619	-2,152	10,661	42
法人税等合計	0	1	0	1	-
当期純利益	12,771	10,618	-2,152	10,660	42
圧縮積立金繰入額	1,260	-	-1,260	-	-
分配金総額	11,510	10,618	-891	10,660	42
1口当たり分配金 (円)	8,152	7,520	-632	7,550	30
期中平均稼働率 (%)	97.0	97.6	+0.6	97.7	+0.1
期末発行済投資口数(口)	1,412,000	1,412,000	-	1,412,000	-

■ 第26期比増減の主な要因

営業収益：	- 1,717百万円
不動産賃貸収入	- 87百万円
新規3物件	+ 397百万円
既存71物件	- 484百万円
その他賃貸事業収入	+ 272百万円
付帯収益 (季節要因) 等	+ 272百万円
不動産等売却益	- 1,902百万円
第26期売却益 (GSKビル (敷地の一部)) の剥落	- 1,902百万円
営業費用：	+ 660百万円
不動産賃貸事業費用	+ 733百万円
修繕費	+ 51百万円
水道光熱費 (季節要因等)	+ 329百万円
建物管理委託費 (新規物件取得等)	+ 77百万円
減価償却費 (新規物件取得等)	+ 144百万円
資産運用報酬	- 61百万円
販売費及び一般管理費	- 11百万円
営業外損益：	+ 225百万円
営業外費用	- 224百万円
支払金利	- 192百万円
第26期新投資口発行諸費用の剥落	- 35百万円

2014年12月期（第27期）の予想数値及び2015年6月期（第28期）の参考数値は、一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の数値から変動する可能性があります。
また、分配金の額を保証するものではありません。

(参考) 1口当たり分配金の推移

■ 1口当たり分配金の推移

2014年6月期（第26期）
（実績）

8,152円
前期比-493円

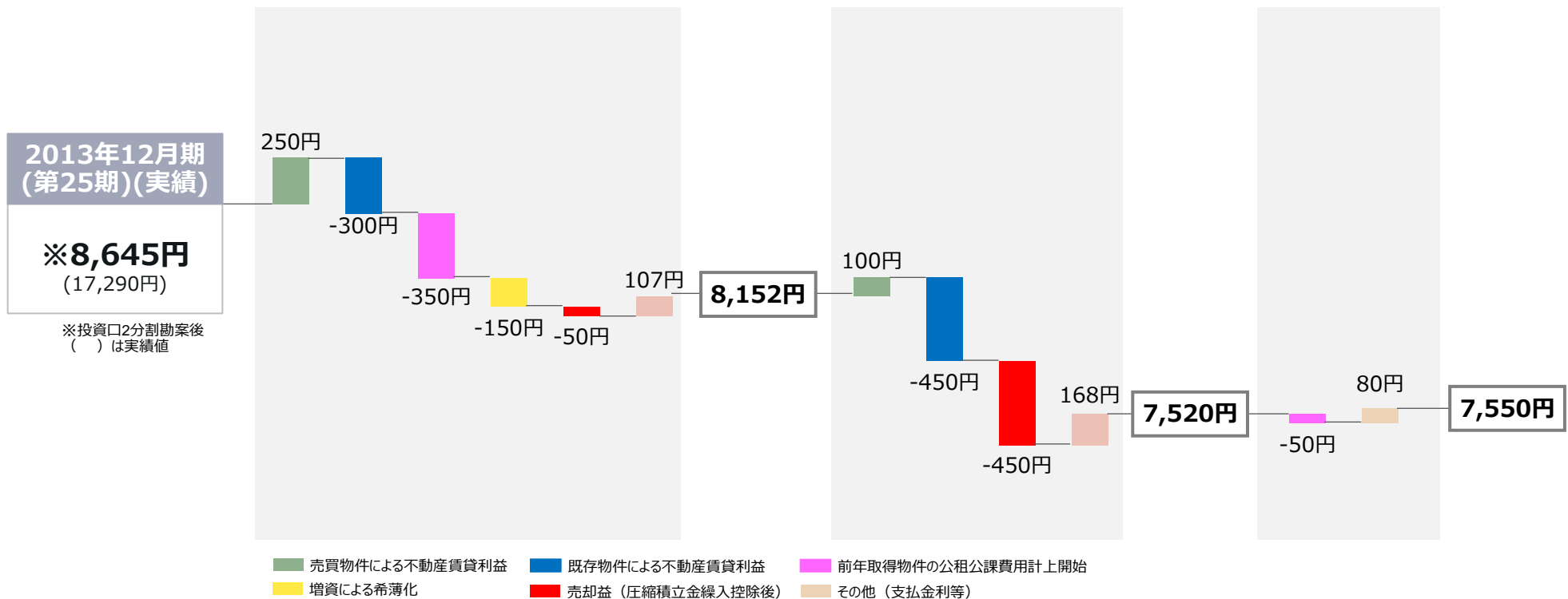
2014年12月期（第27期）
（予想）

7,520円
前期比-632円

2015年6月期（第28期）
（参考）

7,550円
前期比+30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（ただし2013年12月期（第25期）は投資口2分割勘案後）で除した金額
- ・ その他は、すべての物件の運用報酬、販売費及び一般管理費、営業外損益を含む
- ・ 前期比変動金額は50円単位で概数（除くその他）

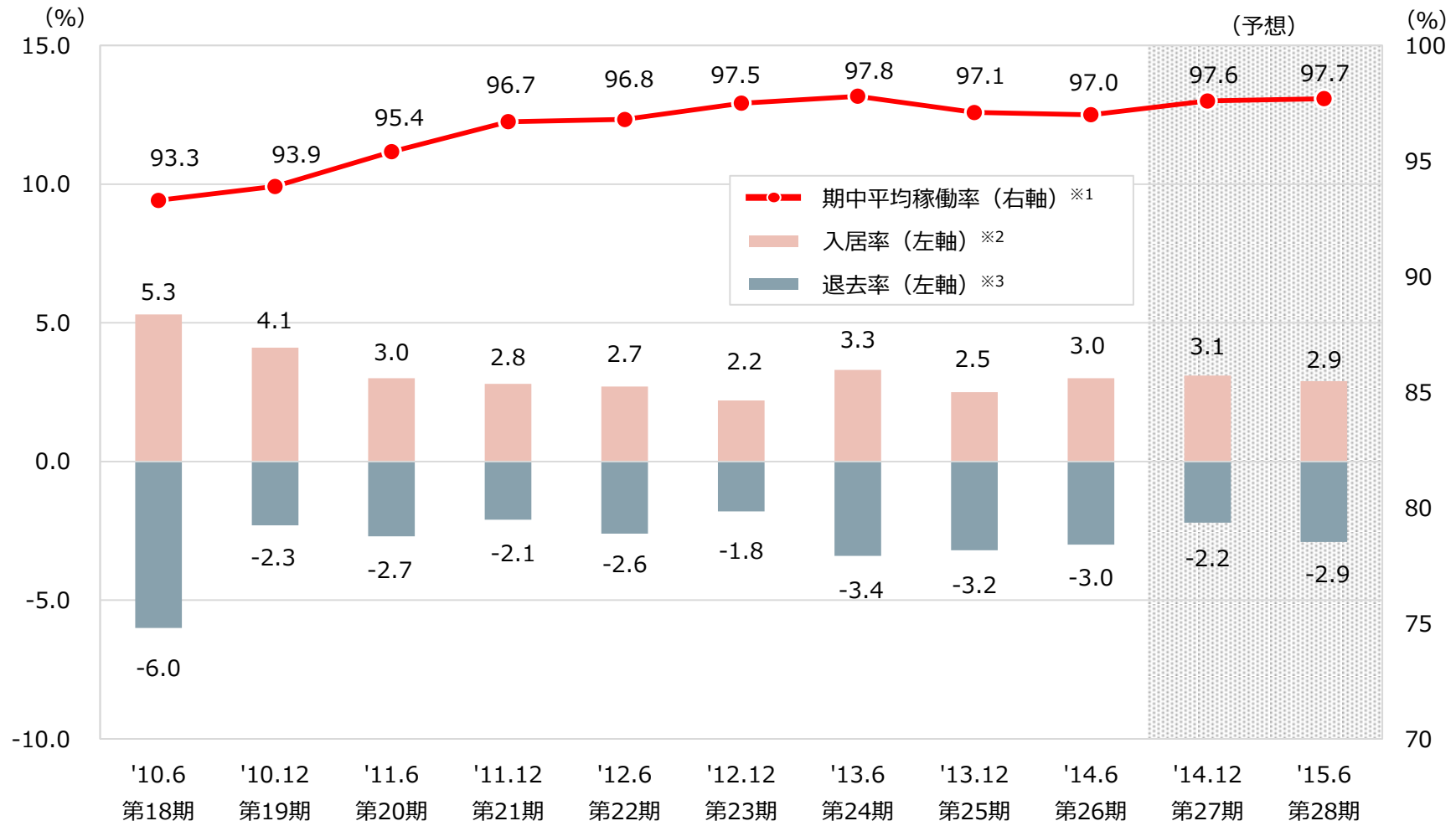
2014年12月期（第27期）の予想数値及び2015年6月期（第28期）の参考数値は、一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の数値から変動する可能性があります。
また、分配金の額を保証するものではありません。

3. 運用実績と見通し

3-1 稼働・入退去状況

大型退去跡の埋戻しによる稼働率向上を見込む

■ NBFの期中平均稼働率と入居率・退去率

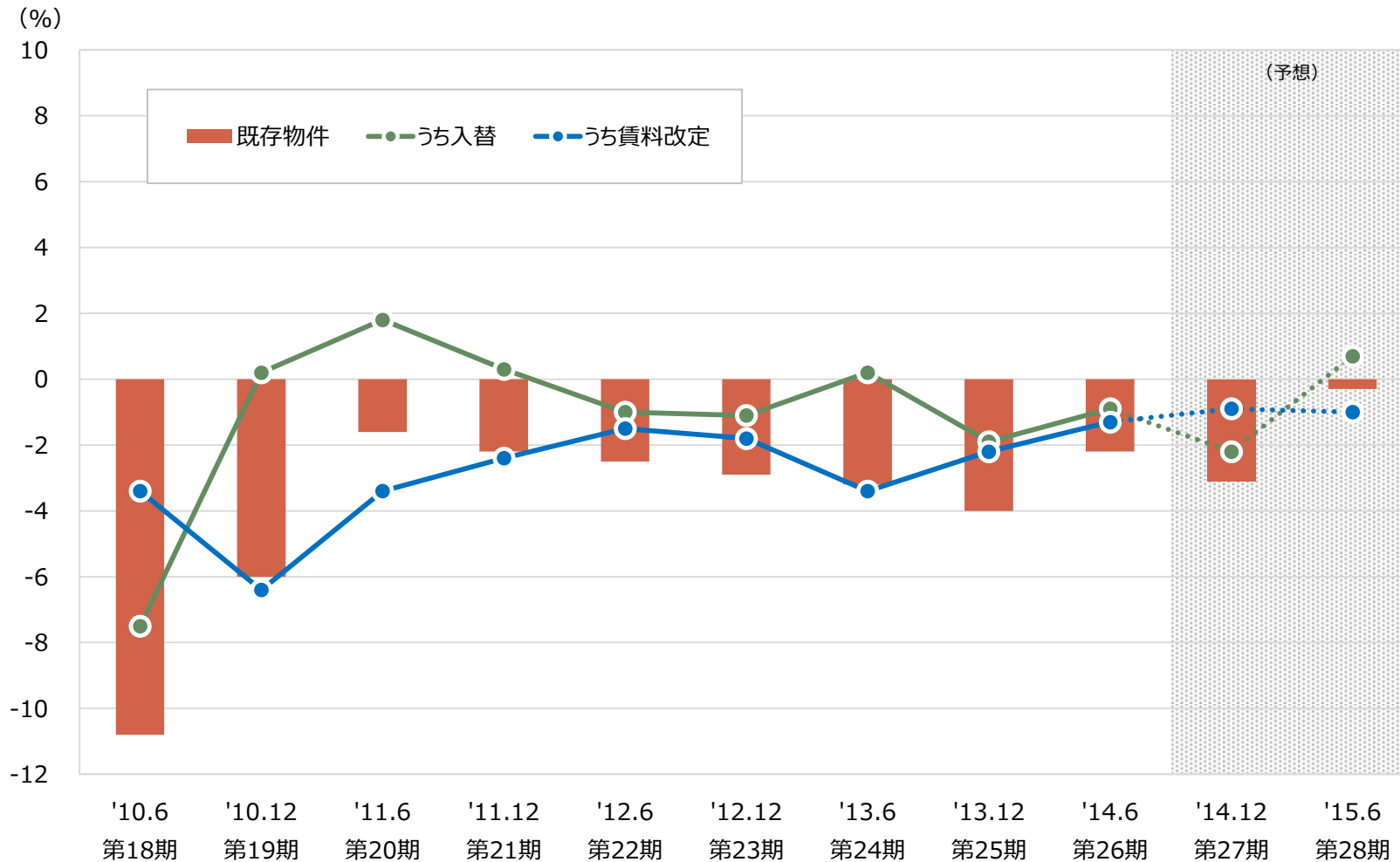


※1 期中平均稼働率：各月末稼働率を面積ベースで加重平均した値
 ※2 入居率：各月末総賃貸可能面積を平均した値に対する入居した割合
 ※3 退去率：各月末総賃貸可能面積を平均した値に対する退去した割合

3-2 不動産賃貸収入の推移

2015年6月期（第28期）は埋戻しの効果により
既存物件の減収率が大幅に減少

■ 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）



2014年1月30日公表

堺筋本町センタービル
(追加取得分)



所在地	大阪市中央区本町
取得日	2014年1月30日
取得価格	6,200百万円
鑑定評価額（取得時）	6,530百万円
NOI利回り	5.60%
持分	50.72% (取得後100%)
売主	エス・ジェイ・オフィス・セレクト 合同会社

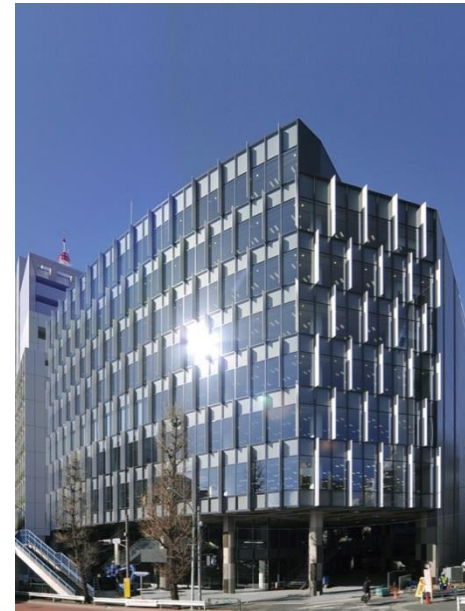
2014年3月5日 新投資口発行決議と同時に公表

中之島セントラルタワー



所在地	大阪市北区中之島
取得日	2014年3月31日
取得価格	14,900百万円
鑑定評価額（取得時）	15,100百万円
NOI利回り	5.13%
持分	40%
売主	住友生命保険（相）

神宮前M-SQUARE



所在地	渋谷区神宮前	
取得日	2014年3月5日	
取得価格	3,700百万円	
鑑定評価額（取得時）	3,700百万円	
NOI利回り	7.17%	
持分	土地	定期転借地権
	建物	100%
売主	三井不動産（株）	





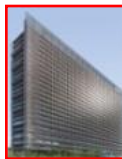





3-4 物件取得・売却実績

継続的にポートフォリオの強化を推進

■ 取得・売却実績（直近の3期）

□ 東京23区

□ 地方都市部

	2013年6月期 (第24期)	2013年12月期 (第25期)	2014年6月期 (第26期)
取得物件	<p>三井不動産からの取得</p>  <p>セレスティン 芝三井ビルディング</p>  <p>ゲートシティ大崎 (追加取得分)</p>  <p>新橋M-SQUARE</p>  <p>三井住友銀行 名古屋ビル</p> <p>住友生命保険からの取得</p>  <p>NBF渋谷ガーデンフロント (追加取得分)</p>  <p>NBF池袋イースト</p> <p>第三者からの取得</p>  <p>NBF大崎ビル</p>  <p>パナソニック東京 汐留ビル</p> <p>取得価格合計：156,784百万円</p>	<p>第三者からの取得</p>  <p>西新宿三井ビルディング (追加取得分)</p> <p>取得価格：135百万円</p> <p>関西エリアの ポートフォリオ強化</p>	<p>住友生命保険からの取得</p>  <p>中之島セントラルタワー</p> <p>第三者からの取得</p>  <p>堺筋本町センタービル (追加取得分)</p> <p>三井不動産からの取得</p>  <p>神宮前M-SQUARE</p> <p>取得価格：24,800百万円</p>
売却物件	 <p>NBF日本橋室町 センタービル (準共有持分50%)</p> <p>売却価格：14,100百万円</p>	 <p>NBF日本橋室町 センタービル (準共有持分50%)</p>  <p>NBF四条烏丸ビル</p>  <p>NBF堺東ビル</p> <p>売却価格合計：17,500百万円</p>	 <p>GSKビル建物 (敷地の一部)</p> <p>売却価格：3,084百万円</p>

好調なエクイティマーケットを受け機動的な増資を実施

■ 新投資口発行の概要

項目	摘要
募集口数	一般募集 : 26,500口 第三者割当 : 1,500口 合計 : 28,000口
発行価格	545,860円
発行価格の総額	15,284百万円
発行価額	529,150円
発行価額の総額	14,816百万円

■ スケジュール

項目	スケジュール
発行決議日	2014年3月5日
条件決定日	2014年3月12日
払込日	2014年3月19日、28日

■ 主要指標の推移

		2013年12月期末 (第25期末)	2014年6月期末 (第26期末)
財務	LTV	43.8%	43.1%
	取得余力※1	約420億円	約550億円
純資産	1口当たりNAV※2	407,432円	421,123円
	1口当たりBPS※3	357,143円	378,768円

※1 取得余力とは、LTV46%となるまでの各期末における有利子負債の調達余力を試算した数字。

※2 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

※3 1口当たりBPS = (出資総額+圧縮積立金累計) / 期末発行済投資口数

好条件での借換により、借入コストの削減を見込む

■ 新規調達・返済実績 2014年6月期（第26期）の長期借入金・投資法人債

返済概要		新規調達概要	
返済総額	25,000百万円	調達総額	12,000百万円
平均金利	1.80%	平均金利	0.51%
平均約定年数	5.8年	平均約定年数	6.0年

■ 長期借入金・投資法人債の返済予定

2014年12月期（第27期）

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

2015年6月期（第28期）

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

借入コストの更なる削減を見込む

■ 2014年6月期（第26期）に調達した長期借入金

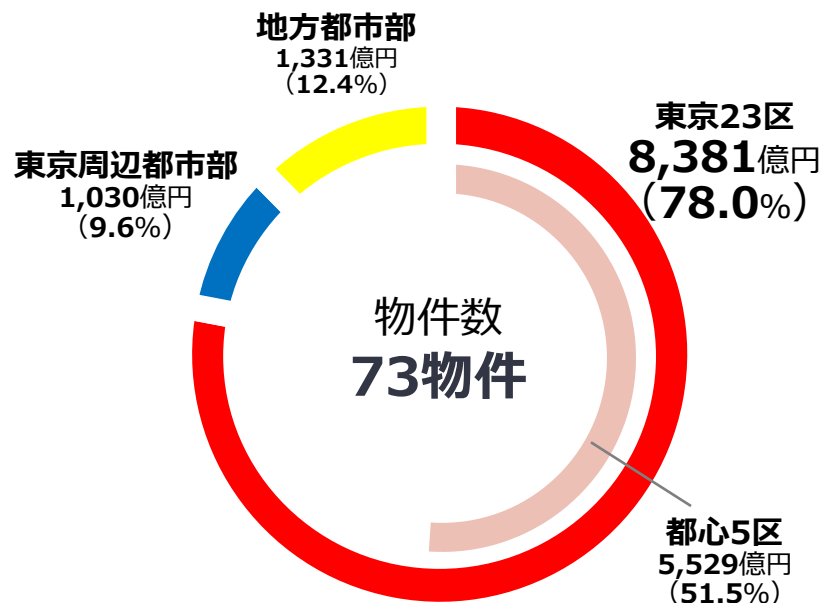
借入日	金融機関名	金額 (百万円)	期間	金利	スプレッド (スワップ金利比)
2014.4.28	三井住友銀行	6,000	6年	0.52%	0.06%
2014.4.30	伊予銀行	1,000	7年	0.63%	0.07%
2014.5.29	中国銀行	2,000	7年	0.61%	0.07%
2014.6.26	八十二銀行	2,000	6年	0.47%	0.06%
2014.6.30	三井住友銀行	1,000	3年	0.26%	0.03%
合計		12,000	6.0年	0.51%	—

4. NBFの強みと戦略

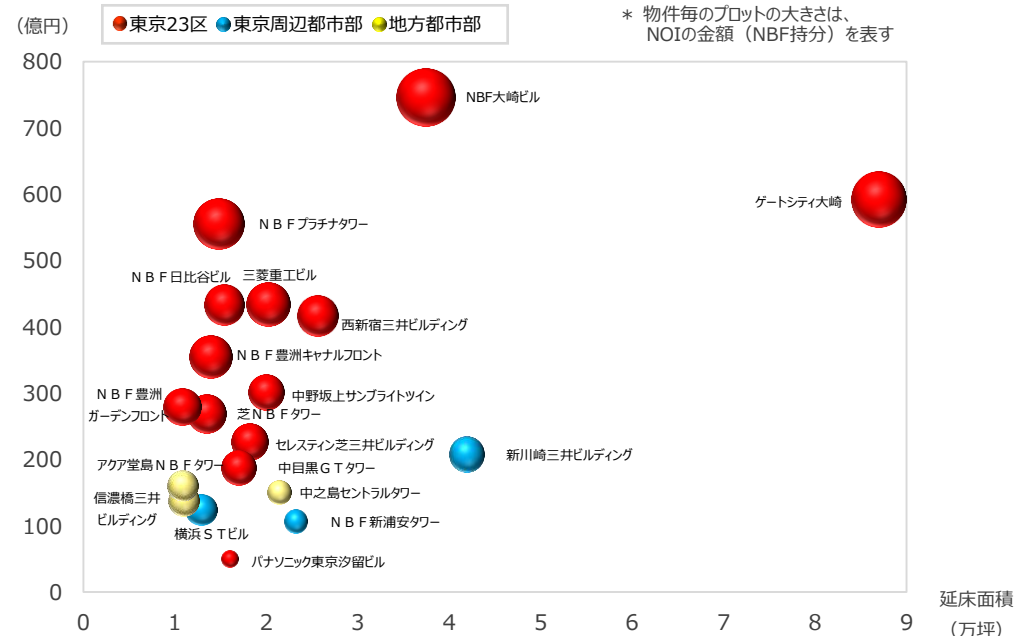
4-1 ポートフォリオ戦略（1/3）クオリティ

競争力の高い優良オフィスビルに重点投資

■ 地域別投資比率（取得価格ベース）（2014年6月30日時点）



■ 継続鑑定評価額と延床面積（1万坪以上） 19物件



東京23区

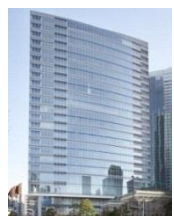
都心5区



NBF日比谷ビル
（東京都千代田区）



三菱重工ビル
（東京都港区）



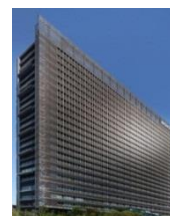
パナソニック東京
汐留ビル
（東京都港区）



NBFプラチナ
タワー
（東京都港区）



ゲートシティ大崎
（東京都品川区）



NBF大崎ビル
（東京都品川区）

東京周辺都市部



新川崎三井
ビルディング
（神奈川県川崎市）



横浜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）



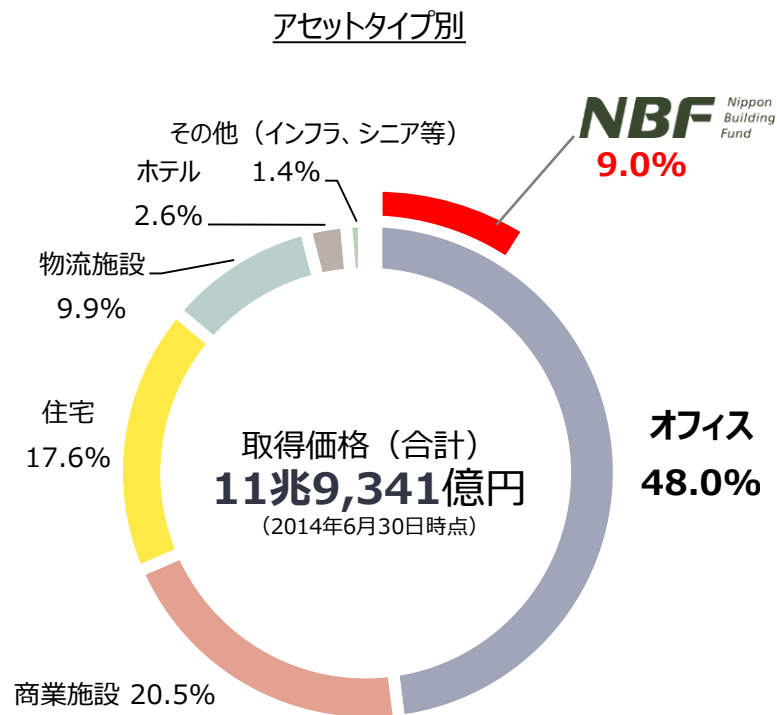
アカサ堂島
NBFタワー
（大阪府大阪市）

4-1 ポートフォリオ戦略（2/3） 規模

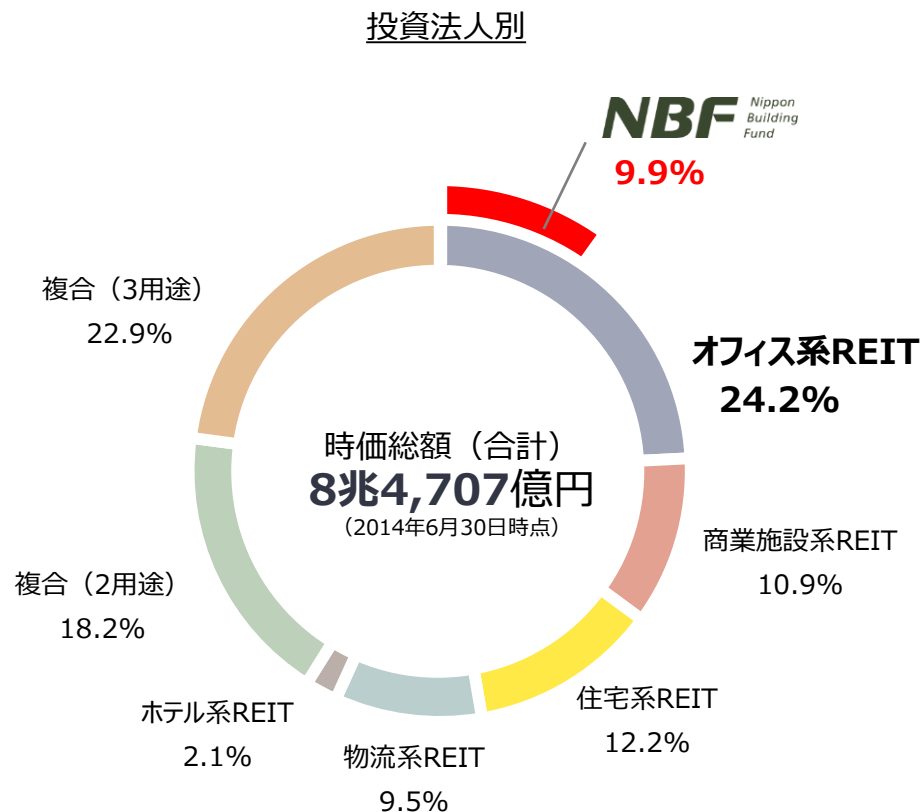
J-REIT最大の規模による分散効果・安定性と流動性

■ J-REITにおけるNBFの占有率（取得価格累計）

■ J-REITにおけるNBFの占有率（時価総額）



出所：開示資料より資産運用会社作成



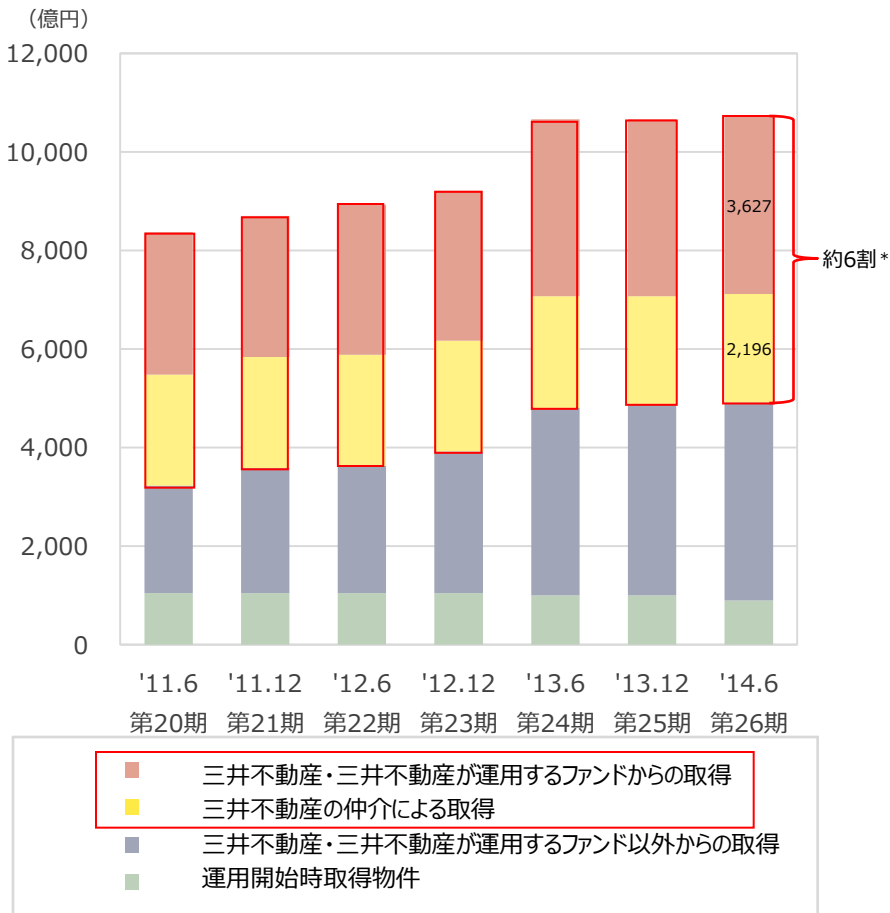
出所：Quickより資産運用会社作成

4-1 ポートフォリオ戦略（3/3）パイプライン

積極的な物件取得と機動的な売却を実施

上場以降の取得物件の約6割が三井不動産グループ関連（取得・仲介）

■ 売主別取得累計額の推移



* 上場（2001年9月）以降の取得累計額に対する比率

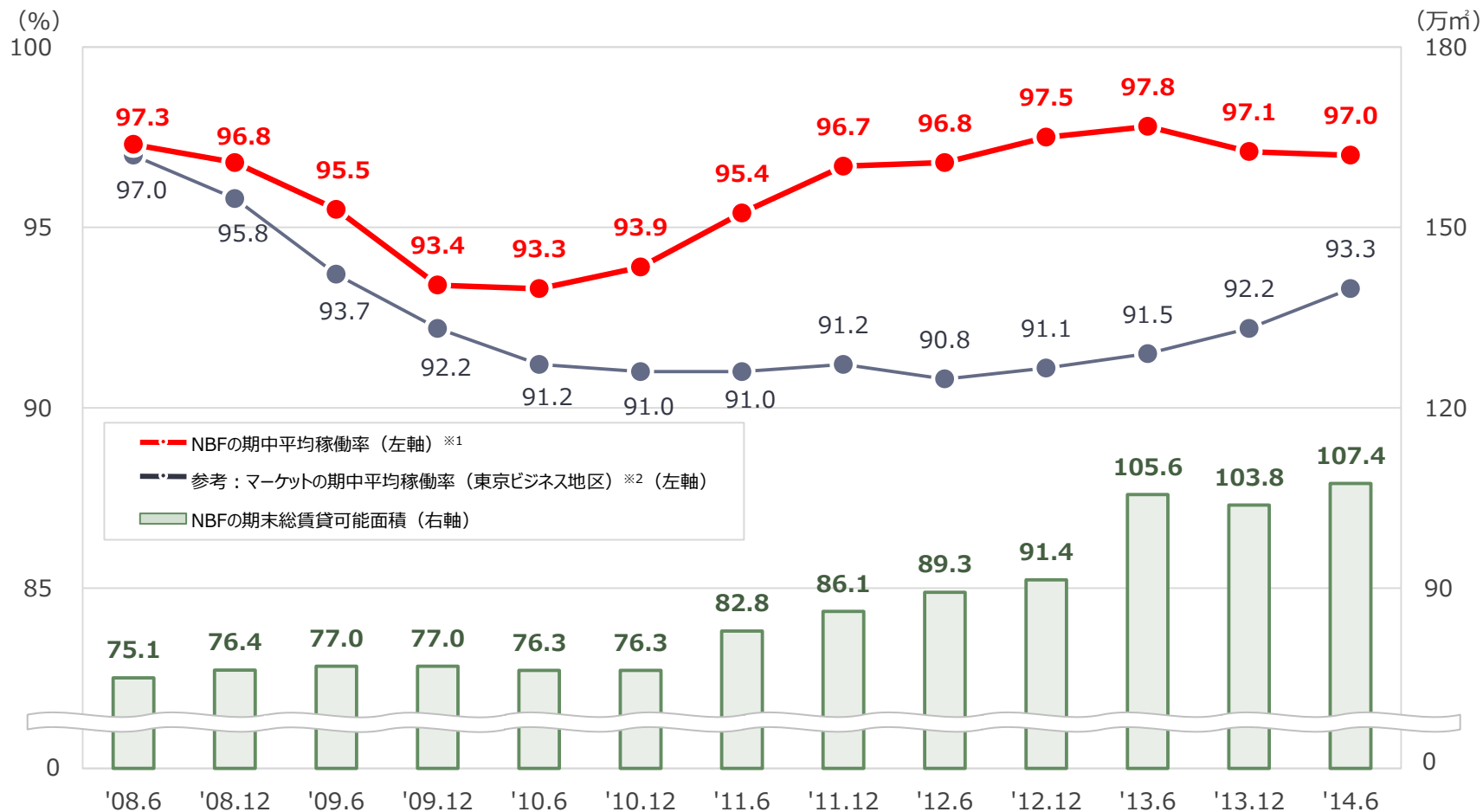
■ 三井不動産グループとの共生モデル



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

■ 期中平均稼働率・総賃貸可能面積の推移



※1 NBFの期中平均稼働率： 各月末稼働率を面積ベースで加重平均した値

※2 マーケットの期中平均稼働率： 各月末稼働率を平均した値

* (出所) 三鬼商事(株)のデータより資産運用会社作成

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

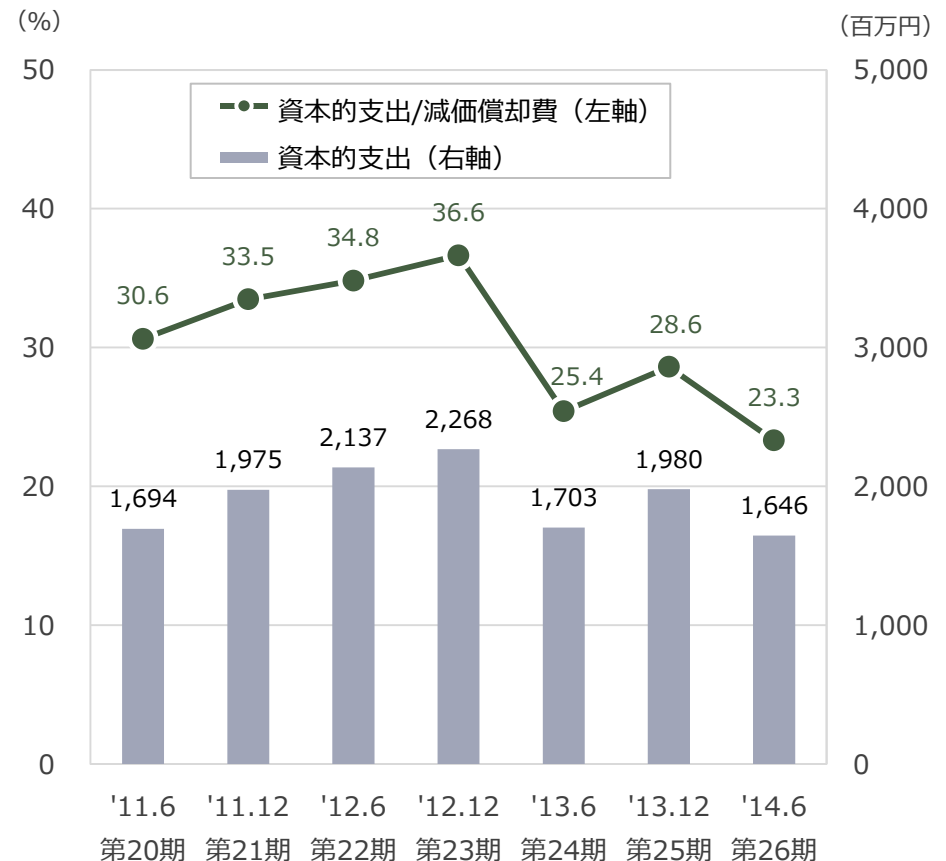
3社がそれぞれの強みを生かしつつ、かつ緊密に連携することで、保有物件の競争力・稼働率・賃料水準の維持・向上を実現

■ 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

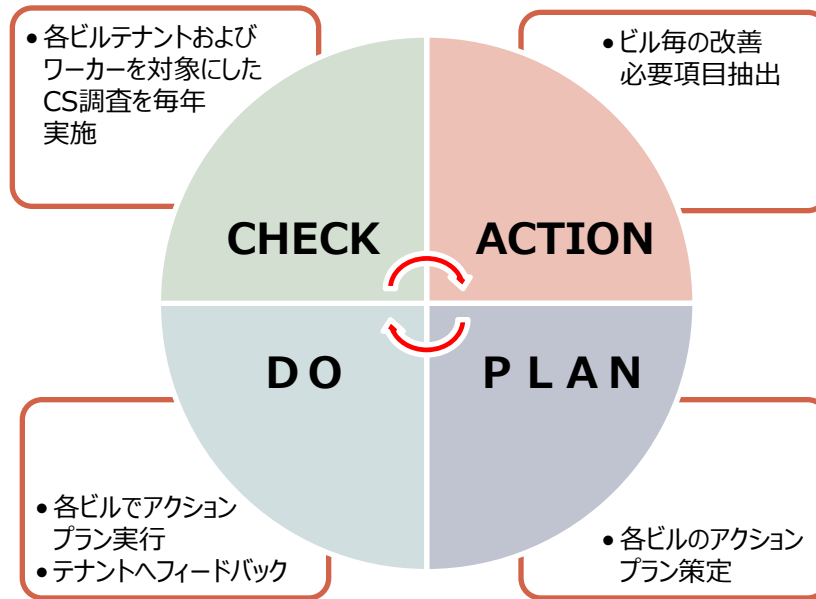
ビルグレードに応じた
投資計画の策定・実行

■ 減価償却費に占める資本的支出の割合（実績）



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

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

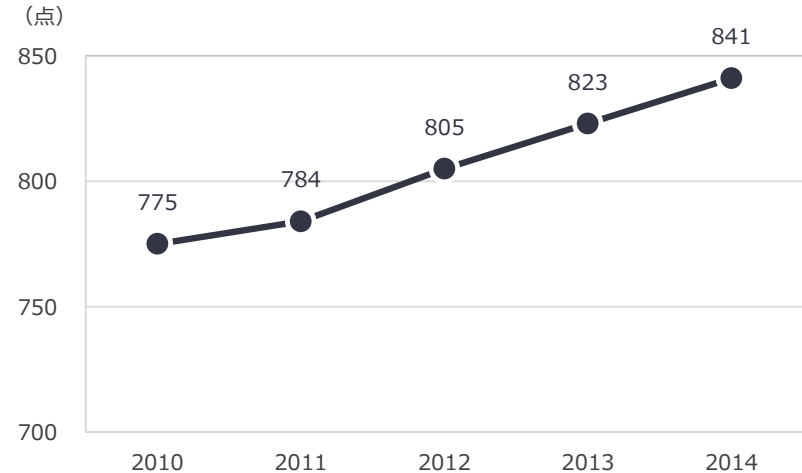


※顧客満足度（CS）調査（2014年度実施分）概要

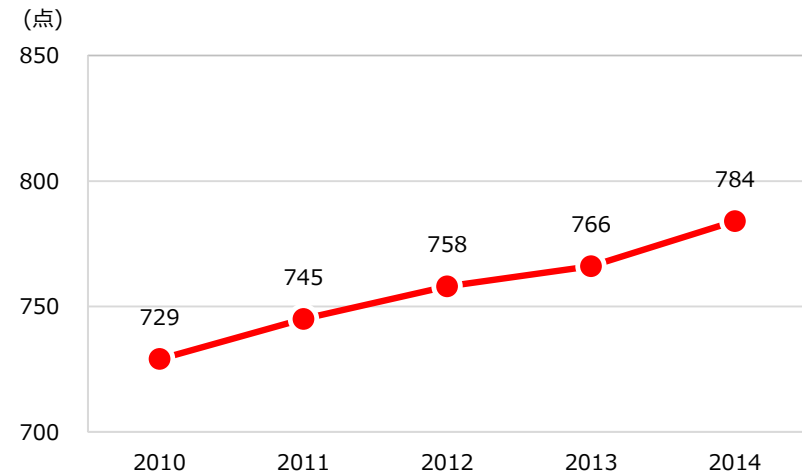
- 調査対象： 59棟（マスターリース物件等はのぞく）
- 回答数： テナント848社（回収率 83.7%）
オフィスワーカー5,790名（回収率 76.4%）
- 調査期間： 2014年4月～5月
- 調査範囲： 空調、エレベータ、トイレ、清掃、防犯防災等運営管理全般
- 評価方法： 各質問5段階評価、各項目の影響度を加味して総合満足度を算出（1000点満点、仮に回答者全員が全質問項目に対し、上から2つ目の評価をすると800点となる）

■ CS調査における総合満足度の推移（全体平均）

・テナント（総務担当者）調査



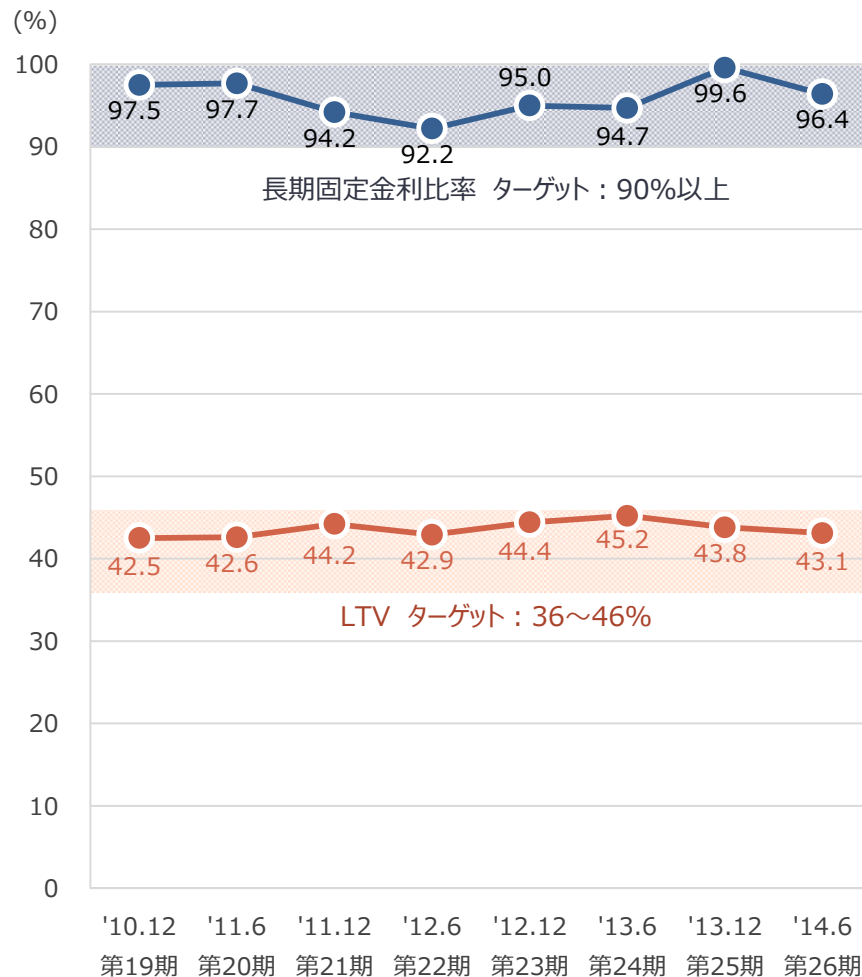
・オフィスワーカー調査



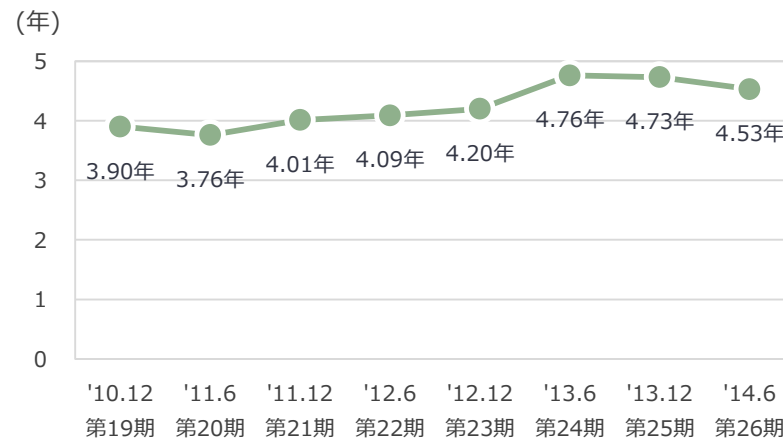
4-4 財務運営（1/2）LTV・長期固定金利比率

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

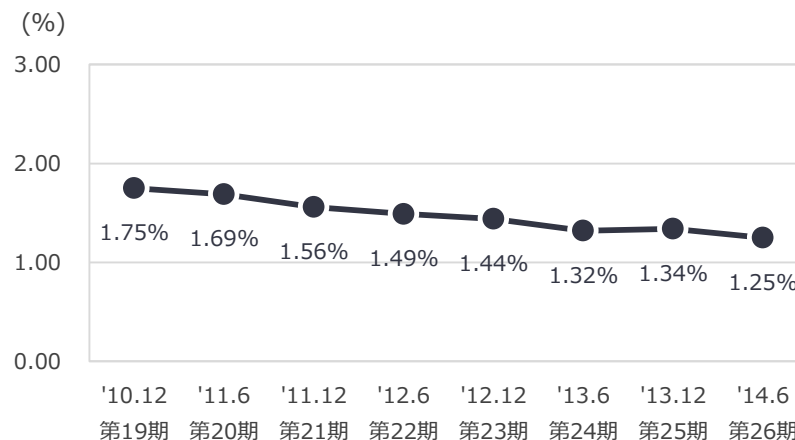
■ LTV・長期固定金利比率の推移



■ 長期有利子負債の平均残存年数の推移



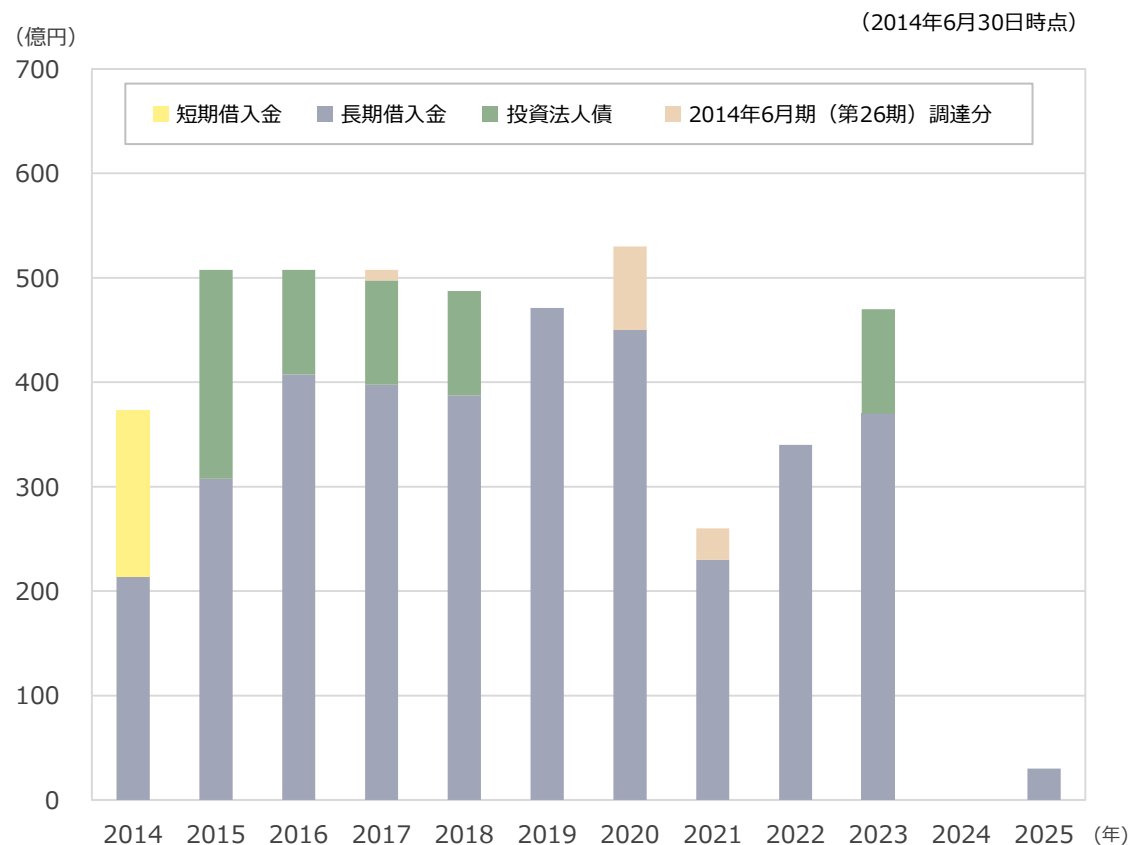
■ 平均調達金利の推移



4-4 財務運営（2/2）返済期限の分散

返済期限を分散させ、リファイナンスリスクを軽減

■ 返済期限の分散



■ コミットメントラインの概要

借入極度額	400億円	200億円
契約開始日	2014年9月1日	2014年3月19日
契約期限	2019年8月30日	2017年3月31日
担保・保証等	無担保・無保証	無担保・無保証

4-5 NBFの戦略（まとめ）

投資主価値の向上を目指す4つの戦略

ポートフォリオ戦略

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

財務戦略

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

NBFの方針

投資主価値の向上

- 1口当たり分配金の中長期的な安定成長
- 1口当たりNAVの増大

リーシング戦略

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

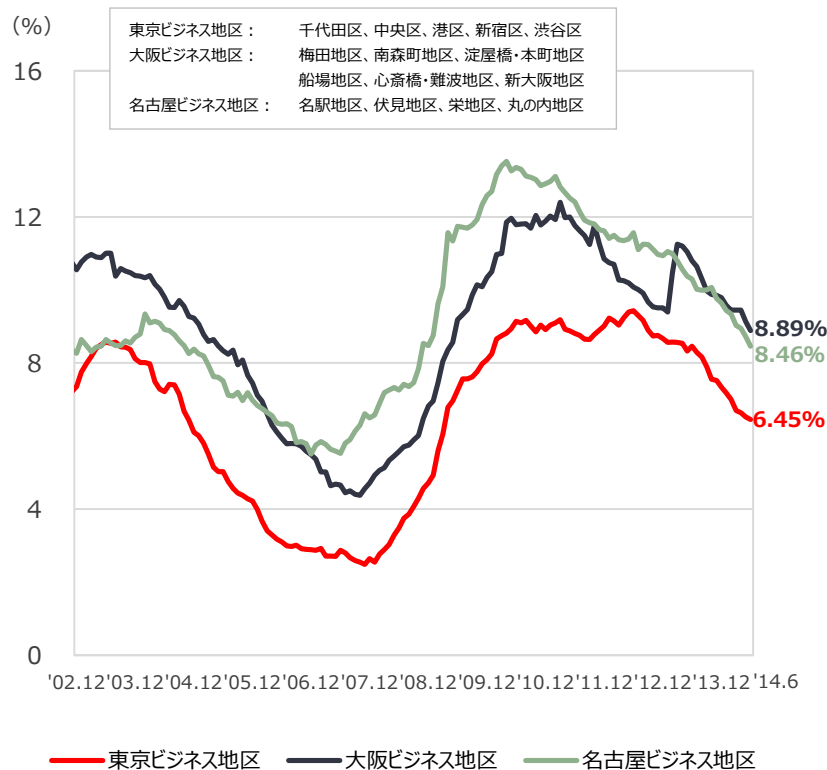
プロパティマネジメント戦略

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

5. Appendix

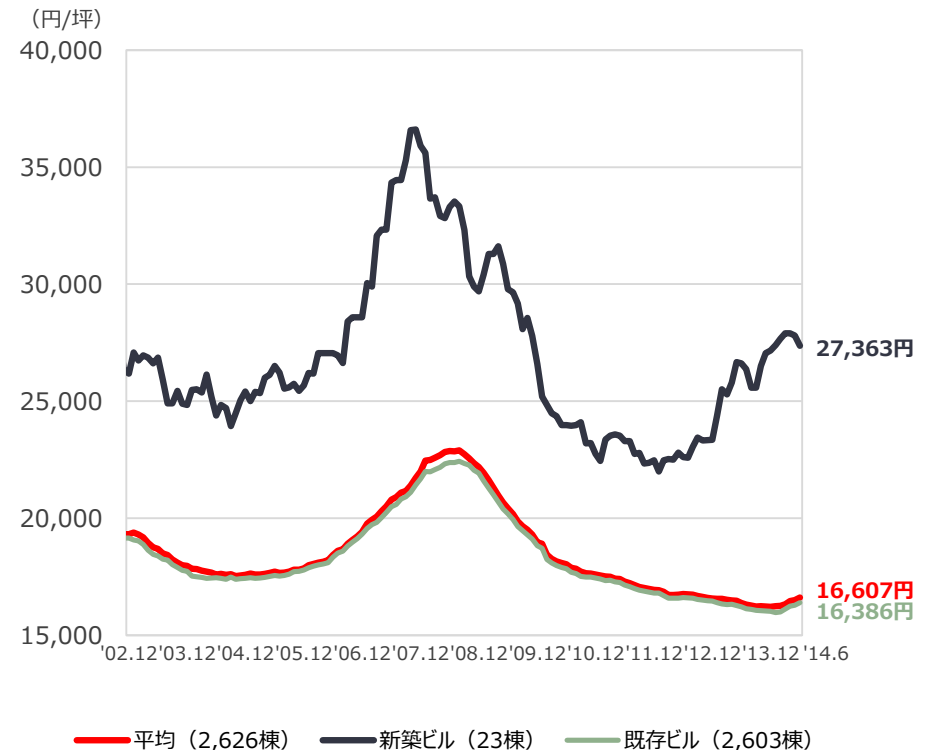
1 オフィスビル賃貸マーケット動向 (1/4)

■ 東京・大阪・名古屋ビジネス地区の平均空室率の推移



(出所) 三鬼商事 (株)

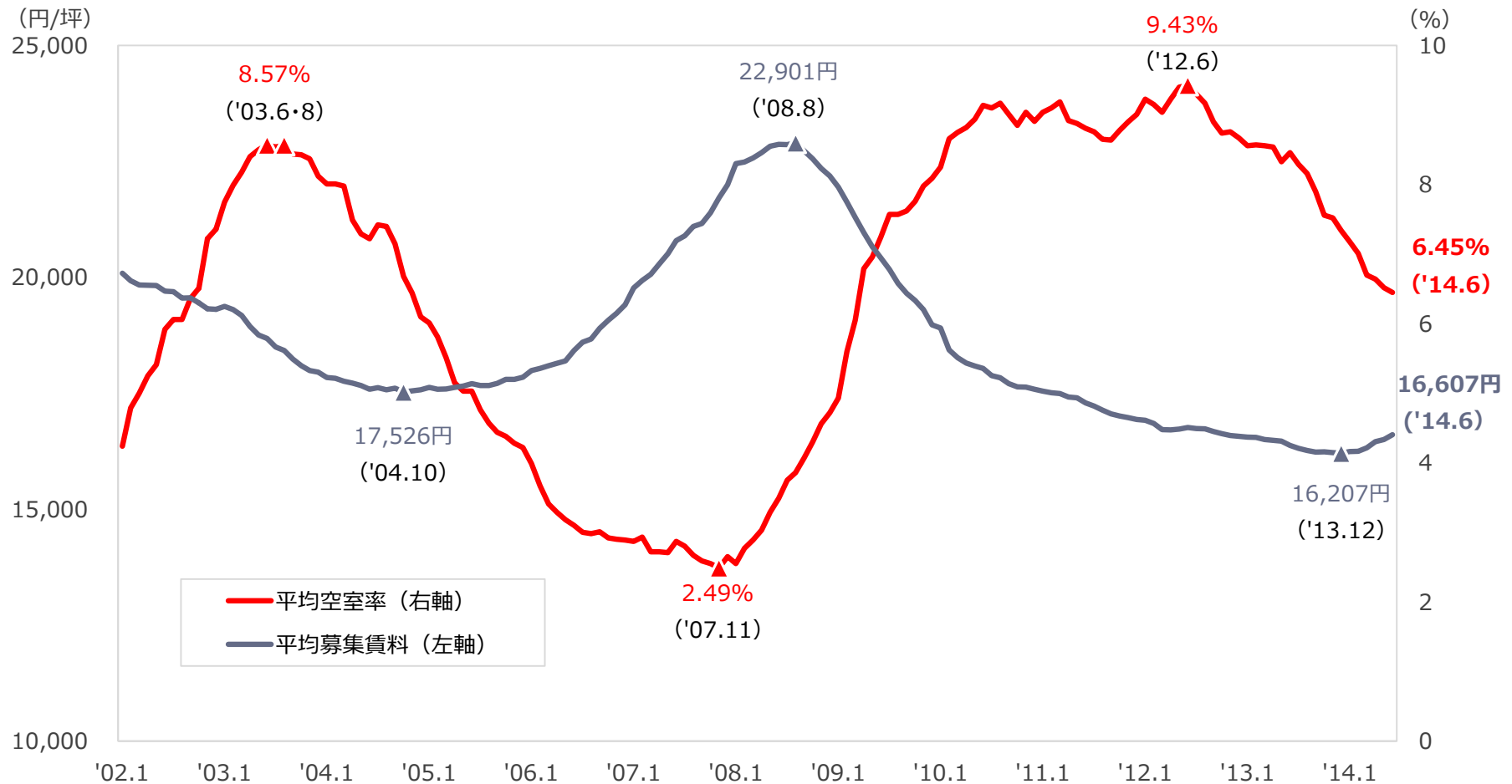
■ 東京ビジネス地区の平均募集賃料の推移



(出所) 三鬼商事 (株)

1 オフィスビル賃貸マーケット動向 (2/4)

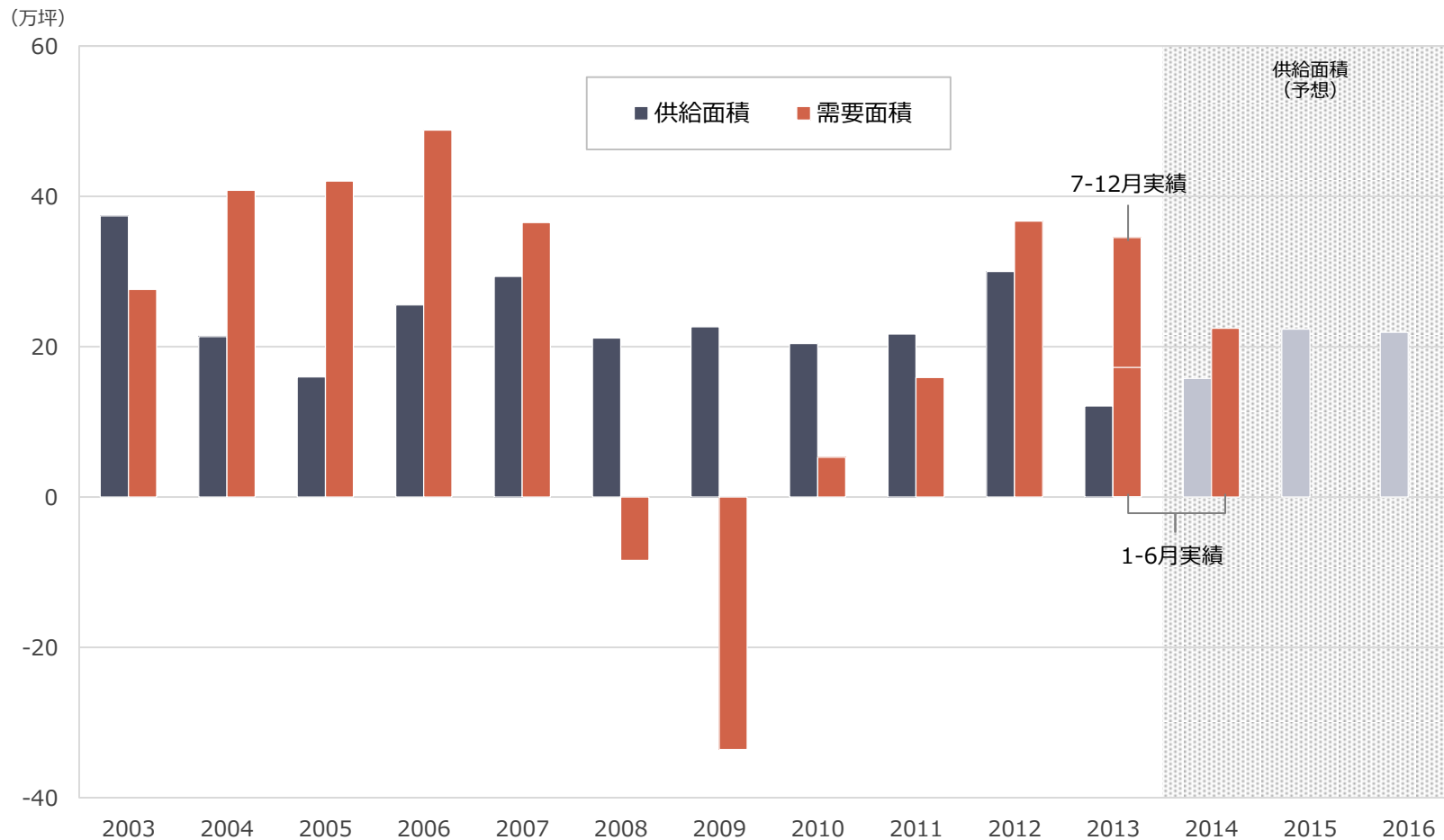
■ 東京ビジネス地区のオフィス市況 (平均募集賃料・平均空室率)



(出所) : 三鬼商事 (株) のデータから資産運用会社作成

1 オフィスビル賃貸マーケット動向（3/4）

■ 東京23区のオフィスビルの供給と需要（ネットアブソープション）の推移



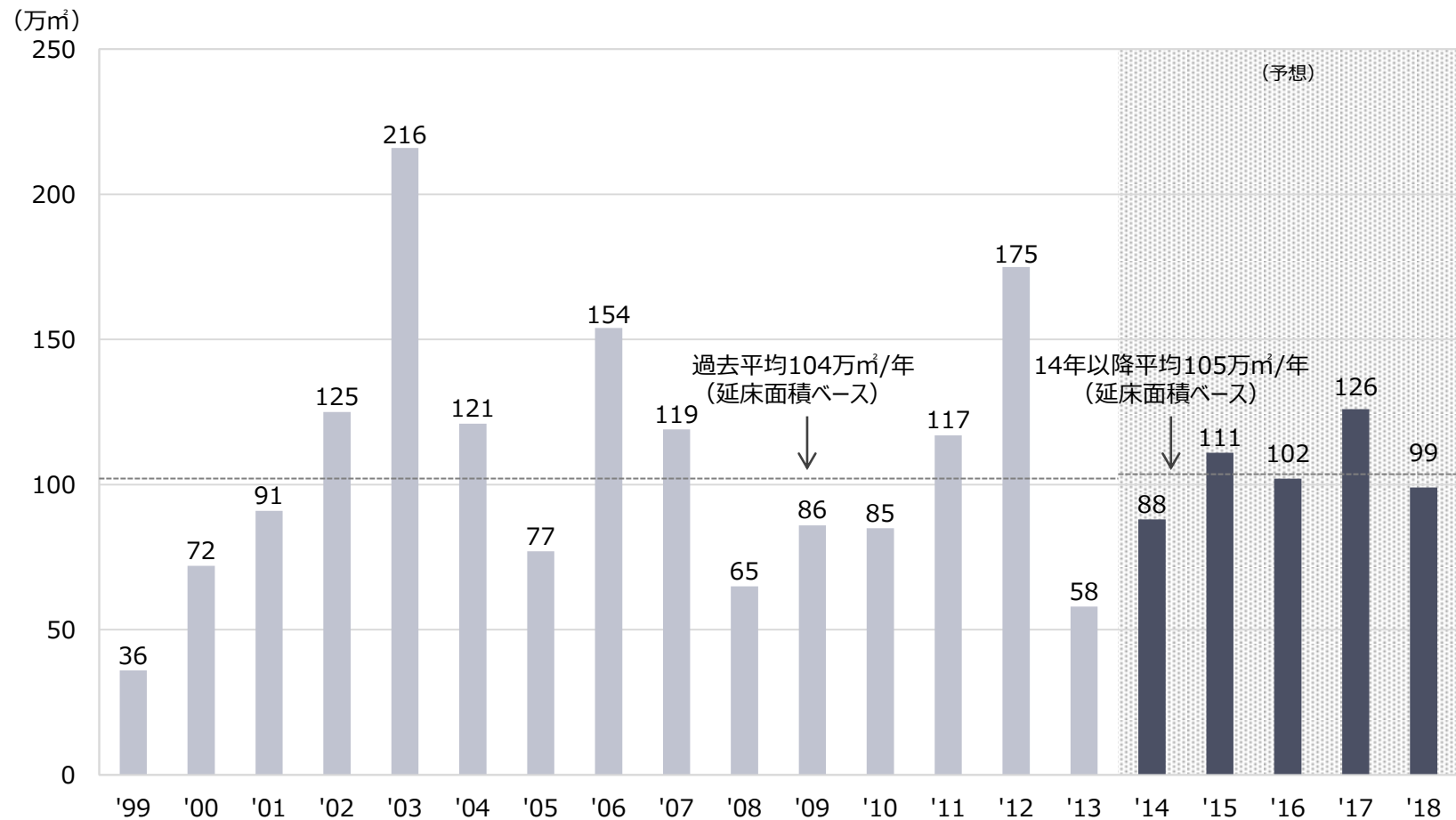
（出所）三幸エステート（株）のデータから資産運用会社作成

・供給面積は竣工した新築ビルの貸付面積の合計

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

1 オフィスビル賃貸マーケット動向 (4/4)

■ 東京23区大規模オフィスビル供給量推移

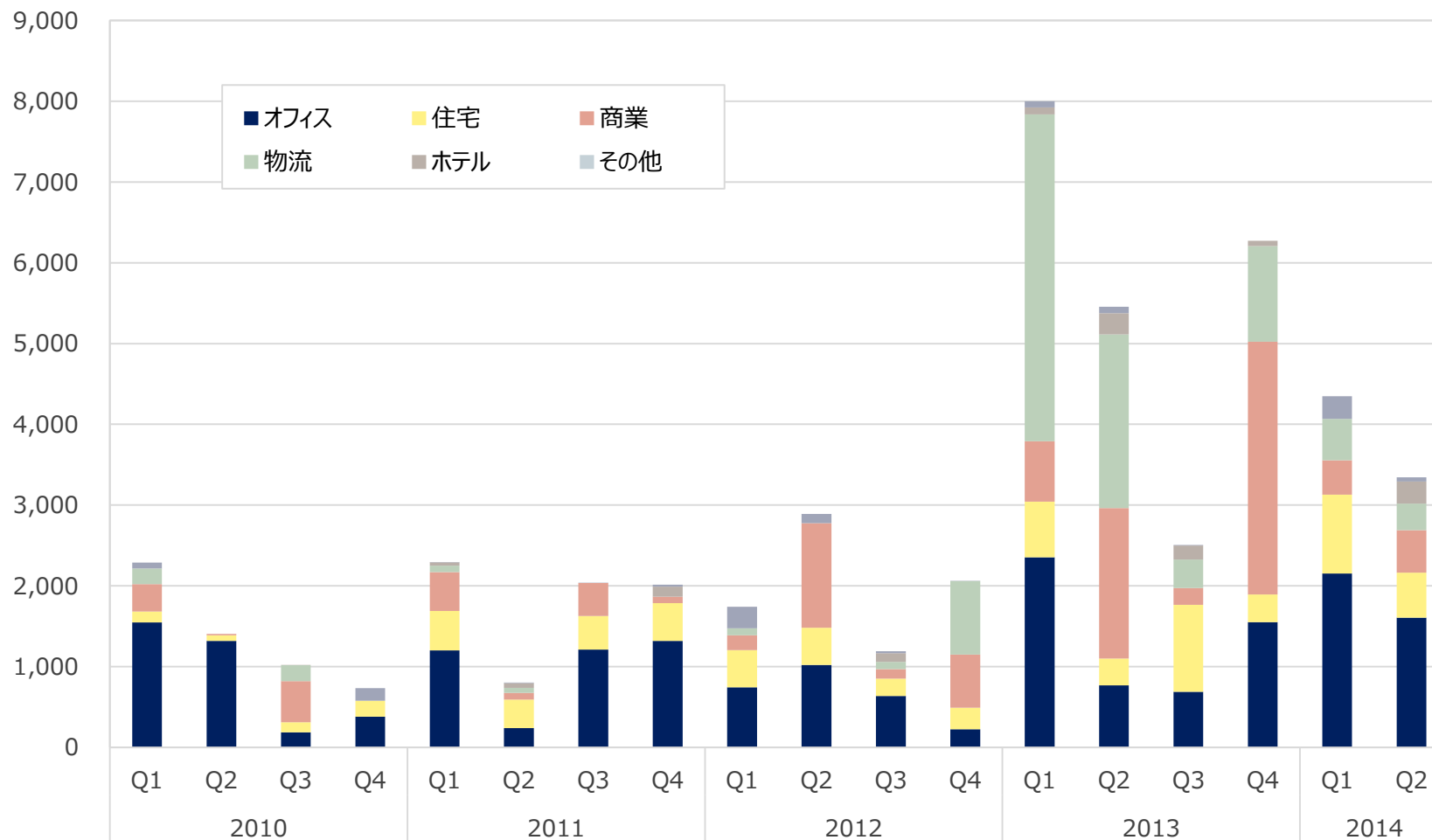


※大規模オフィスビルとは、事務所延床面積10,000㎡以上のオフィスビルを表します。

(出所) 森ビル (株)

■ J-REITにおける不動産取得額の推移

(億円)



(出所) 一般社団法人不動産証券化協会

3 世界のリートランキング

(2014年6月30日時点)

■ 時価総額の世界ランキング 30位(オフィス特化型3位)

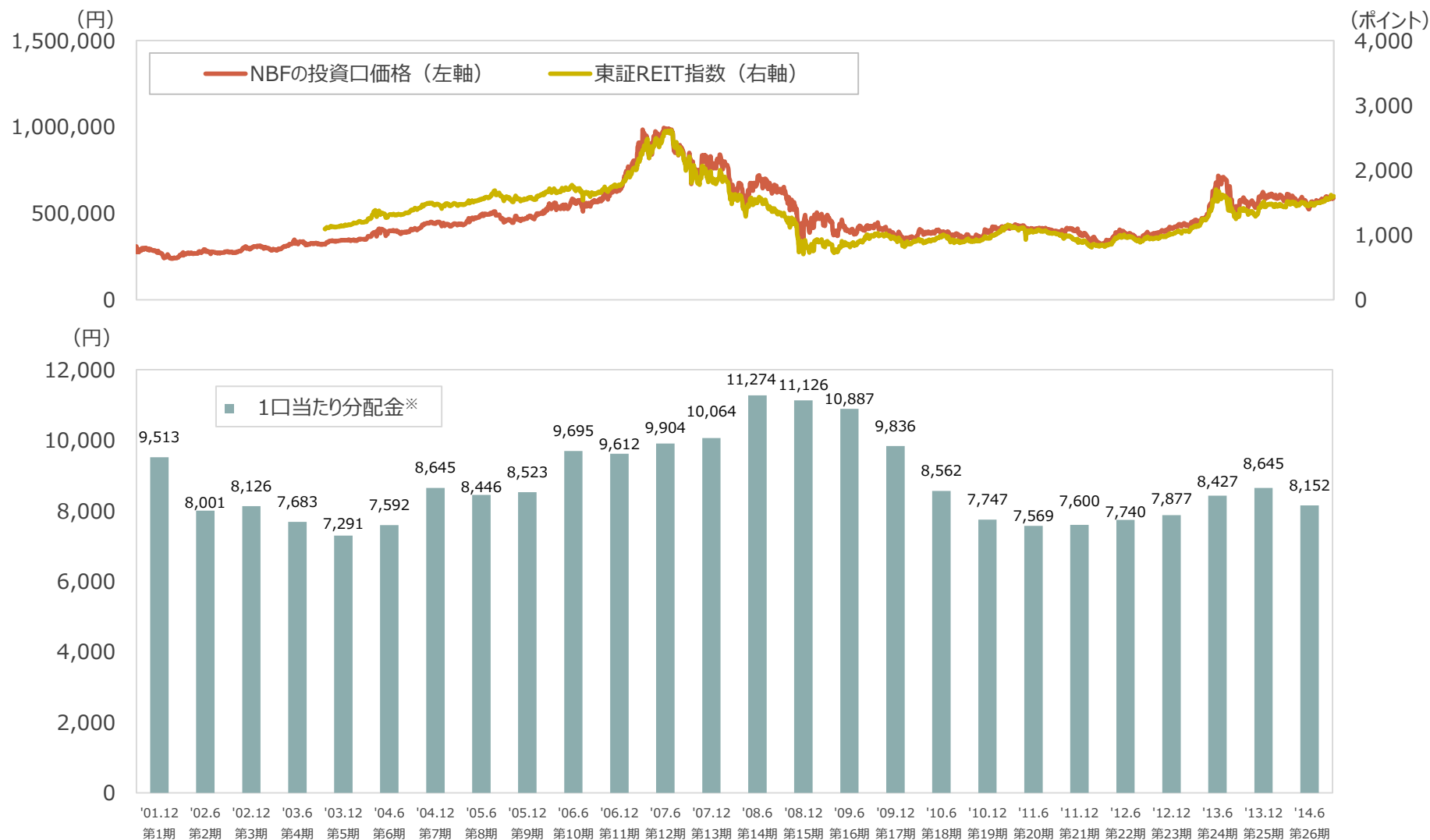
順位	ティッカー	名称	セクター	国名	時価総額 (百万USD)
1	SPG US Equity	SIMON PROPERTY GROUP INC	REITS-Regional Malls	US	51,656
2	AMT US Equity	AMERICAN TOWER CORP	REITS-Diversified	US	35,609
3	PSA US Equity	PUBLIC STORAGE	REITS-Storage	US	29,472
4	UL NA Equity	UNIBAIL-RODAMCO SE	REITS-Diversified	FR	28,419
5	EQR US Equity	EQUITY RESIDENTIAL	REITS-Apartments	US	22,756
6	GGP US Equity	GENERAL GROWTH PROPERTIES	REITS-Regional Malls	US	20,821
7	PLD US Equity	PROLOGIS INC	REITS-Warehouse/Industr	US	20,537
8	VNO US Equity	VORNADO REALTY TRUST	REITS-Diversified	US	20,002
9	WY US Equity	WEYERHAEUSER CO	REITS-Diversified	US	19,358
10	HCN US Equity	HEALTH CARE REIT INC	REITS-Health Care	US	19,143
11	HCP US Equity	HCP INC	REITS-Health Care	US	18,960
12	VTR US Equity	VENTAS INC	REITS-Health Care	US	18,867
13	AVB US Equity	AVALONBAY COMMUNITIES INC	REITS-Apartments	US	18,429
14	BXP US Equity	BOSTON PROPERTIES INC	REITS-Office Property	US	18,091
15	HST US Equity	HOST HOTELS & RESORTS INC	REITS-Hotels	US	16,660
16	LAND LN Equity	LAND SECURITIES GROUP PLC	REITS-Diversified	GB	14,003
17	WFD AU Equity	WESTFIELD CORP	REITS-Shopping Centers	AU	14,003
18	823 HK Equity	LINK REIT	REITS-Shopping Centers	HK	12,423
19	BLND LN Equity	BRITISH LAND CO PLC	REITS-Diversified	GB	12,295
20	ESS US Equity	ESSEX PROPERTY TRUST INC	REITS-Apartments	US	11,559
21	ARCP US Equity	AMERICAN REALTY CAPITAL PROP	REITS-Diversified	US	11,377
22	SLG US Equity	SL GREEN REALTY CORP	REITS-Office Property	US	10,530
23	LI FP Equity	KLEPIERRE	REITS-Diversified	FR	10,162
24	O US Equity	REALTY INCOME CORP	REITS-Single Tenant	US	9,836
25	FUNO11 MM Equity	FIBRA UNO ADMINISTRACION SA	REITS-Diversified	MX	9,688
26	KIM US Equity	KIMCO REALTY CORP	REITS-Shopping Centers	US	9,435
27	MAC US Equity	MACERICH CO/THE	REITS-Regional Malls	US	9,391
28	GFC FP Equity	GECINA SA	REITS-Diversified	FR	9,189
29	SGP AU Equity	STOCKLAND	REITS-Diversified	AU	8,509
30	8951 JP Equity	NIPPON BUILDING FUND INC	REITS-Office Property	JN	8,253
31	GMG AU Equity	GOODMAN GROUP	REITS-Diversified	AU	8,222
32	FRT US Equity	FEDERAL REALTY INVS TRUST	REITS-Shopping Centers	US	8,134
33	PCL US Equity	PLUM CREEK TIMBER CO	REITS-Diversified	US	7,987
34	ICAD FP Equity	ICADE	REITS-Diversified	FR	7,925
35	DLR US Equity	DIGITAL REALTY TRUST INC	REITS-Diversified	US	7,893

■ 取得価格(累計)の世界ランキング 34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	44,600
2	SPG US Equity	SIMON PROPERTY GROUP INC	REITS-Regional Malls	US	32,756
3	WFD AU Equity	WESTFIELD CORP	REITS-Shopping Centers	AU	31,162
4	GGP US Equity	GENERAL GROWTH PROPERTIES	REITS-Regional Malls	US	25,449
5	PLD US Equity	PROLOGIS INC	REITS-Warehouse/Industr	US	24,655
6	FDR FP Equity	FONCIERE DES REGIONS	REITS-Diversified	FR	23,690
7	HCN US Equity	HEALTH CARE REIT INC	REITS-Health Care	US	23,211
8	EQR US Equity	EQUITY RESIDENTIAL	REITS-Apartments	US	22,890
9	ARCP US Equity	AMERICAN REALTY CAPITAL PROP	REITS-Diversified	US	20,480
10	AMT US Equity	AMERICAN TOWER CORP	REITS-Diversified	US	20,417
11	VNO US Equity	VORNADO REALTY TRUST	REITS-Diversified	US	20,369
12	LAND LN Equity	LAND SECURITIES GROUP PLC	REITS-Diversified	GB	20,304
13	HCP US Equity	HCP INC	REITS-Health Care	US	19,859
14	VTR US Equity	VENTAS INC	REITS-Health Care	US	19,703
15	BXP US Equity	BOSTON PROPERTIES INC	REITS-Office Property	US	18,980
16	BLND LN Equity	BRITISH LAND CO PLC	REITS-Diversified	GB	17,980
17	LI FP Equity	KLEPIERRE	REITS-Diversified	FR	16,782
18	AVB US Equity	AVALONBAY COMMUNITIES INC	REITS-Apartments	US	15,570
19	SLG US Equity	SL GREEN REALTY CORP	REITS-Office Property	US	15,363
20	GFC FP Equity	GECINA SA	REITS-Diversified	FR	15,167
21	823 HK Equity	LINK REIT	REITS-Shopping Centers	HK	14,628
22	WY US Equity	WEYERHAEUSER CO	REITS-Diversified	US	14,505
23	ICAD FP Equity	ICADE	REITS-Diversified	FR	14,259
24	INTU LN Equity	INTU PROPERTIES PLC	REITS-Diversified	GB	13,600
25	SGP AU Equity	STOCKLAND	REITS-Diversified	AU	12,783
26	HR-U CN Equity	H&R REAL ESTATE INV-REIT UTS	REITS-Diversified	CA	12,492
27	REI-U CN Equity	RIOCAN REAL ESTATE INVST TR	REITS-Shopping Centers	CA	12,487
28	HST US Equity	HOST HOTELS & RESORTS INC	REITS-Hotels	US	12,209
29	HMSO LN Equity	HAMMERSON PLC	REITS-Shopping Centers	GB	11,272
30	O US Equity	REALTY INCOME CORP	REITS-Single Tenant	US	10,481
31	BRX US Equity	BRIXMOR PROPERTY GROUP INC	REITS-Shopping Centers	US	9,851
32	KIM US Equity	KIMCO REALTY CORP	REITS-Shopping Centers	US	9,834
33	DLR US Equity	DIGITAL REALTY TRUST INC	REITS-Diversified	US	9,805
34	8951 JP Equity	NIPPON BUILDING FUND INC	REITS-Office Property	JN	9,734
35	PSA US Equity	PUBLIC STORAGE	REITS-Storage	US	9,683

出所：Bloomberg

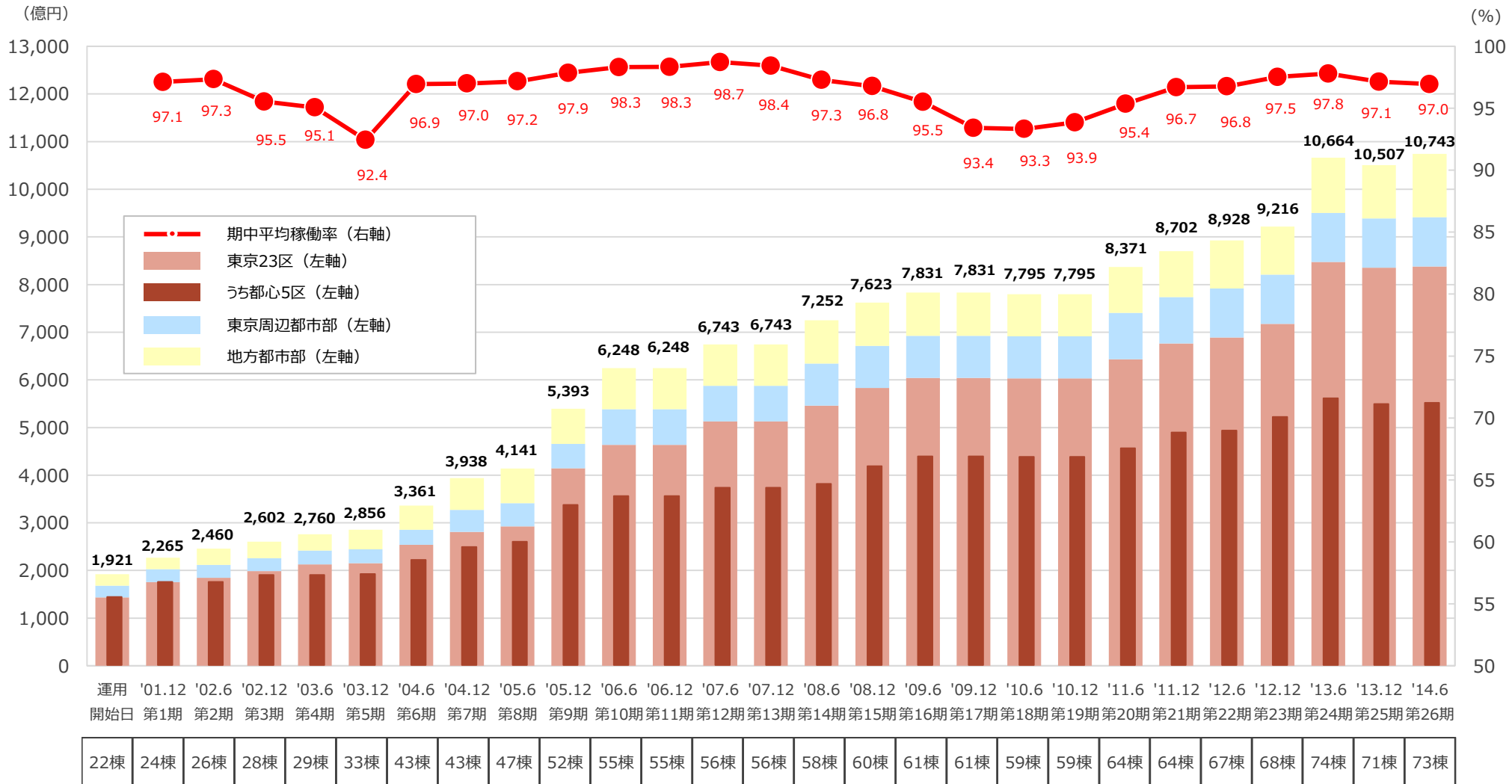
4 1口当たり分配金の推移



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

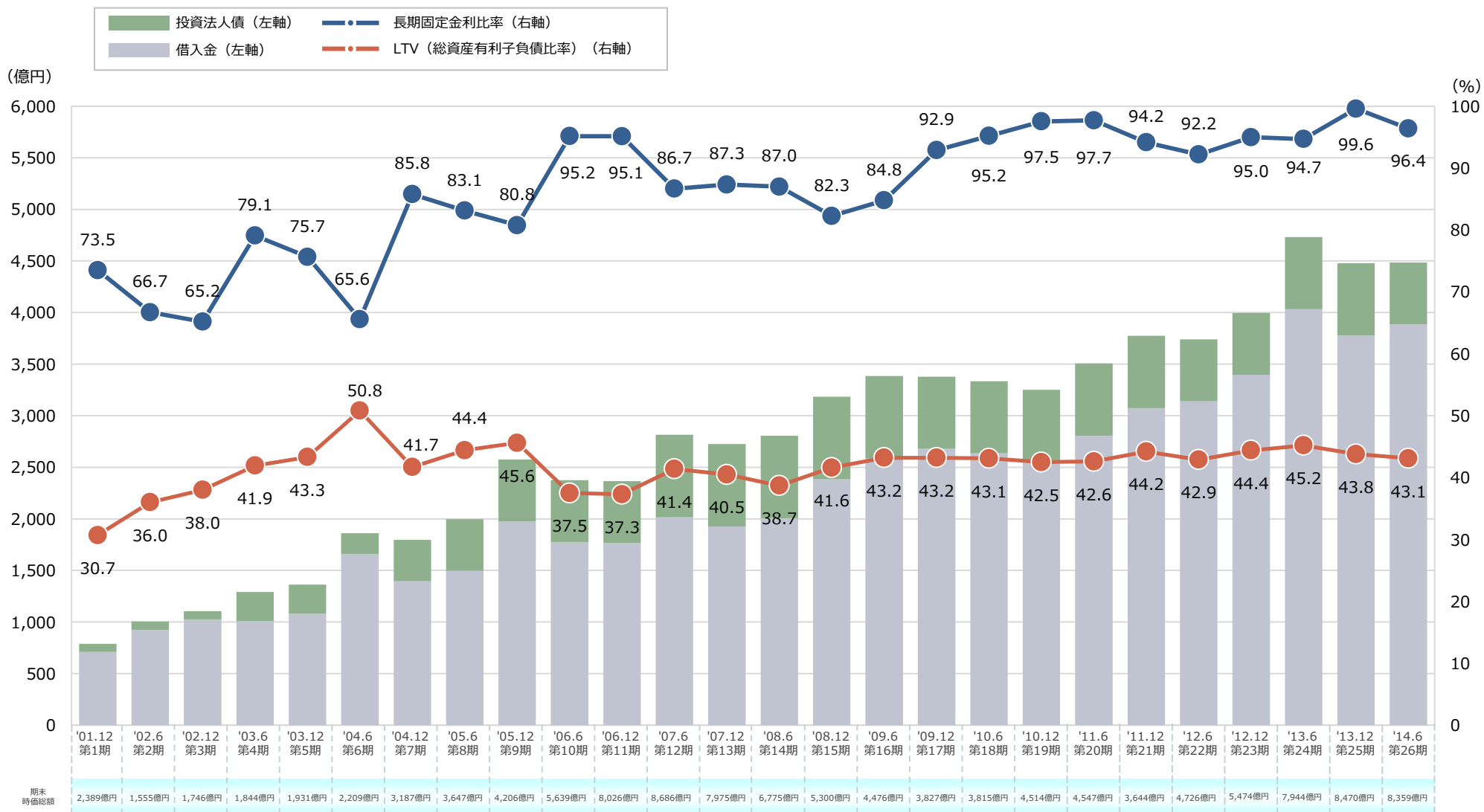
5 NBFのトラックレコード

■ 資産規模（取得価格の累計）・期中平均稼働率の推移



※エリア区分は平成26年6月末日付の変更後の基準で示しています。

6 財務運営の軌跡



7 借入金の調達先一覧

(単位：百万円)

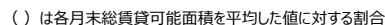
	借入先	2013/12期末 (第25期末)	2014/6期末 (第26期末)	返済方法	その他
短期借入金	新生銀行	-	8,000	期限一括	無担保・無保証・ 同順位
	みずほ銀行	-	4,000		
	りそな銀行	-	2,000		
	農林中央金庫	-	2,000		
	三井住友信託銀行	1,000	-		
	三井住友銀行	1,000	-		
	小 計	2,000	16,000		
長期借入金 (約定ベース)	日本政策投資銀行	65,875	65,500	期限一括 (注)	無担保・無保証・ 同順位・固定金利
	三菱UFJ信託銀行	56,000	56,000		
	三菱東京UFJ銀行	30,000	30,000		
	みずほ銀行	27,000	27,000		
	三井住友銀行	26,000	26,000		
	三井住友信託銀行	25,000	25,000		
	住友生命保険	25,000	25,000		
	全国共済農業協同組合連合会	20,000	20,000		
	みずほ信託銀行	14,000	14,000		
	三井生命保険	15,000	12,000		
	日本生命保険	9,000	9,000		
	福岡銀行	8,000	8,000		
	りそな銀行	7,000	7,000		
	信金中央金庫	6,000	6,000		
	太陽生命保険	6,000	6,000		
	大同生命保険	5,000	5,000		
	中国銀行	5,000	5,000		
	第四銀行	5,000	5,000		
	農林中央金庫	5,000	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	2,000	2,000		
	伊予銀行	1,000	1,000		
	山梨中央銀行	1,000	1,000		
	群馬銀行	1,000	1,000		
	新生銀行	1,000	1,000		
	小 計	375,875	372,500		
	合 計	377,875	388,500		

(27社)

(27社)

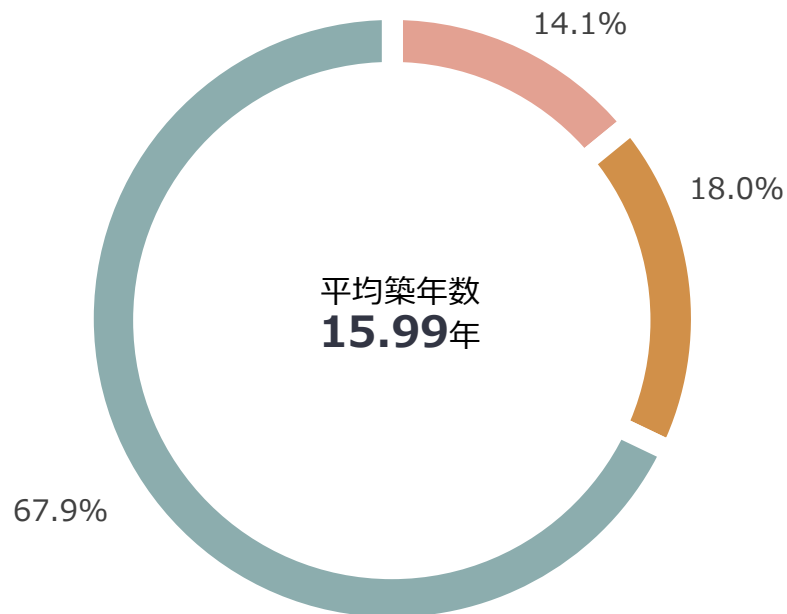
(注) 日本政策投資銀行から借入している当初5,000百万円（2009年4月28日借入）、当初10,000百万円（同年8月31日）については分割返済です。

NBF
Nippon Building Fund

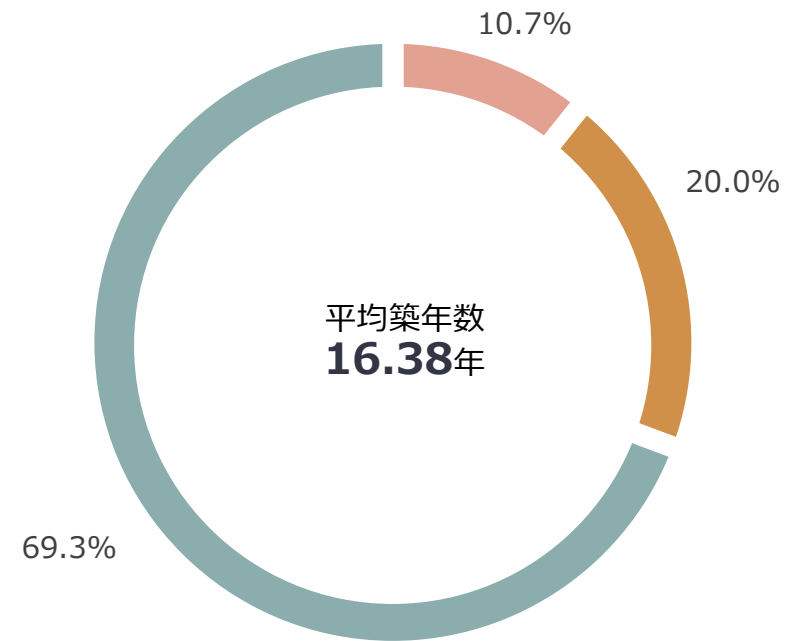


9 築年数の状況

2013年12月期末
(第25期末)



2014年6月期末
(第26期末)



■ 5年以下
■ 5年超10年以下
■ 10年超

10 主要テナント上位10社（賃貸面積ベース）

（2014年6月30日時点）

テナント名	賃貸物件	賃貸面積(m ²)	全賃貸面積に 占める賃貸 面積の割合 (%)
1. 三井不動産株式会社（注）	ゲートシティ大崎 他10物件	226,531	21.5
2. ソニー株式会社	NBF大崎ビル	74,425	7.1
3. 三菱重工業株式会社	三菱重エビル	34,187	3.2
4. 日本アイ・ビー・エム株式会社	NBF豊洲キャナルフロント 他1物件	28,864	2.7
5. トランス・コスモス株式会社	NBF渋谷ガーデンフロント 他3物件	23,460	2.2
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	2.0
7. 株式会社博報堂D Yホールディングス	NBF豊洲ガーデンフロント 他1物件	21,086	2.0
8. アクサ生命保険株式会社	NBFプラチナタワー 他3物件	19,018	1.8
9. 新日鉄住金ソリューションズ株式会社	NBF新川ビル	15,302	1.5
10. アメリカンファミリーライフアシアランスカンパニーオブジョージア	調布サウスゲートビル 他2物件	14,483	1.4
全賃貸面積		1,052,640	100.0

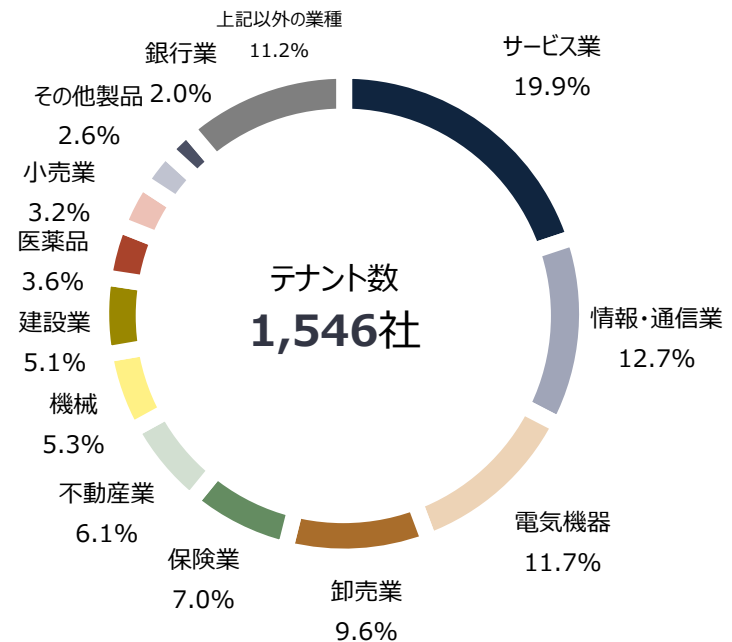
（注）：三井不動産（株）

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

11 テナント業種分布

(2014年6月末現在)

業種	面積割合	主要企業
1. サービス業	19.9%	トランス・コスモス（株）、（株）博報堂D Yホールディングス
2. 情報・通信業	12.7%	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	11.7%	ソニー(株)、パナソニック(株)
4. 卸売業	9.6%	日本メトロロニック（株）、東芝情報機器（株）
5. 保険業	7.0%	アクサ生命保険（株）、 アメリカンファミリーライフアシアランスカンパニーオブコロンバス
6. 不動産業	6.1%	三井不動産レジデンシャル（株）、（株）サンケイビルマネジメント
7. 機械	5.3%	三菱重工業（株）、富士ゼロックス（株）
8. 建設業	5.1%	三井住友建設（株）、住友電設（株）
9. 医薬品	3.6%	グラクソ・スミスクライン（株）、田辺三菱製薬（株）
10. 小売業	3.2%	（株）JIMOS、（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	2.0%	（株）三井住友銀行、（株）りそな銀行
13. 上記以外の業種	11.2%	
合計	100%	



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

・サブリース勘案後のテナントの業種で算出しています。

【共用部リニューアル】 物件競争力の向上

◆各種サイン刷新



◆セキュリティ・アメニティ向上



【設備更新】 C S 向上・環境配慮・コスト削減

◆空調改修



◆共用部ダウンライトLED化



【外壁リニューアル】 機能維持

◆塗装（遮熱塗料採用）



◆タイル・シール改修



防災訓練

テナントの皆様の防災意識・災害対応能力を高める防災訓練を企画・実施（写真はNBF新浦安タワーでの訓練）



NBFコンサート(5月)

全国10ヶ所のロビーにて「NBFコンサート」を実施



〔つくば三井ビルディング〕



〔NBF日比谷ビル〕



〔NBF豊洲キャナルフロント〕

傘レンタル(5-7月)

梅雨の時期等の急な雨の外出時にご利用いただくためにレンタル傘を設置



14 投資主の状況

【所有者別投資口数】

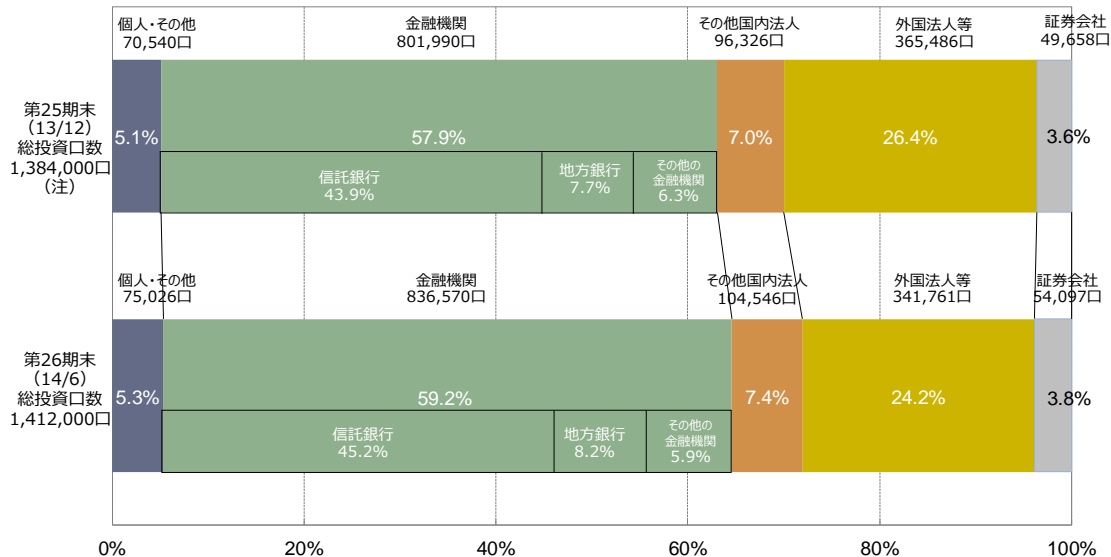
所有者区分	前期（第25期） （2013年12月31日現在）		当期（第26期） （2014年6月30日現在）		増減	
	投資口数(注)	比率（%）	投資口数	比率（%）	投資口数	比率（p t）
個人・その他	70,540	5.1	75,026	5.3	4,486	0.2
金融機関	801,990	57.9	836,570	59.2	34,580	1.3
都市銀行	436	0.0	421	0.0	-15	0.0
地方銀行	106,566	7.7	115,116	8.2	8,550	0.5
信託銀行	607,650	43.9	637,942	45.2	30,292	1.3
生命保険会社	55,884	4.0	55,044	3.9	-840	-0.1
損害保険会社	12,564	0.9	6,006	0.4	-6,558	-0.5
信用金庫	12,650	0.9	13,583	1.0	933	0.0
その他	6,240	0.5	8,458	0.6	2,218	0.1
その他国内法人	96,326	7.0	104,546	7.4	8,220	0.4
外国法人等	365,486	26.4	341,761	24.2	-23,725	-2.2
証券会社	49,658	3.6	54,097	3.8	4,439	0.2
合計	1,384,000	100.0	1,412,000	100.0	28,000	-

【所有者別投資主数】

所有者区分	前期（第25期） （2013年12月31日現在）		当期（第26期） （2014年6月30日現在）		増減	
	投資主数	比率（%）	投資主数	比率（%）	投資主数	比率（p t）
個人・その他	13,897	93.3	15,737	93.8	1,840	0.5
金融機関	177	1.2	195	1.2	18	0.0
都市銀行	1	0.0	1	0.0	-	0.0
地方銀行	65	0.4	65	0.4	-	0.0
信託銀行	18	0.1	21	0.1	3	0.0
生命保険会社	11	0.1	10	0.1	-1	0.0
損害保険会社	5	0.0	6	0.0	1	0.0
信用金庫	51	0.3	57	0.3	6	0.0
その他	26	0.2	35	0.2	9	0.0
その他国内法人	383	2.6	417	2.5	34	-0.1
外国法人等	418	2.8	406	2.4	-12	-0.4
証券会社	18	0.1	22	0.1	4	0.0
合計	14,893	100.0	16,777	100.0	1,884	-

【投資主上位10社】

投資主名	前期（第25期） （2013年12月31日現在）		当期（第26期） （2014年6月30日現在）	
	所有口数(注)	比率（%）	所有口数	比率（%）
日本トラスティ・サービス信託銀行（株）（信託口）	285,300	20.6	297,253	21.1
資産管理サービス信託銀行（株）（証券投資信託口）	110,068	8.0	115,648	8.2
日本マスタートラスト信託銀行（株）（信託口）	101,410	7.3	113,740	8.1
野村信託銀行（株）（投信口）	79,506	5.7	75,258	5.3
三井不動産（株）	45,630	3.3	47,630	3.4
住友生命保険相互会社	24,512	1.8	24,512	1.7
ノムラバンクグループエスエー	27,082	2.0	22,096	1.6
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	19,098	1.4	20,896	1.5
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	17,196	1.2	18,499	1.3
（株）中国銀行	15,648	1.1	15,648	1.1



（注）2014年1月1日をもって投資口1口につき2口の割合による投資口分割を行っております。当該分割を考慮し、本頁における第25期の投資口数については、2を乗じた数値を記載しております。

15 営業成績及び財産状況の推移

項 目		第22期	第23期	第24期	第25期	第26期
		2012年6月期	2012年12月期	2013年6月期	2013年12月期	2014年6月期
営業収益	百万円	30,243	31,529	35,719	37,134	36,561
不動産賃貸収入等	百万円	30,243	31,529	33,622	34,844	34,659
不動産等売却益	百万円	-	-	2,097	2,289	1,902
賃貸NOI	百万円	19,857	20,106	22,035	22,864	22,482
税引前当期純利益	百万円	9,490	9,658	12,942	13,277	12,772
当期純利益	百万円	9,489	9,657	12,941	13,276	12,771
FFO	百万円	15,627	15,848	17,542	18,202	17,945
AFFO	百万円	13,490	13,579	15,838	16,222	16,299
減価償却費	百万円	6,138	6,191	6,697	6,929	7,077
不動産等売却損	百万円	-	-	-	286	-
資本的支出額	百万円	2,137	2,268	1,703	1,980	1,646
総資産額	百万円	871,140	899,123	1,047,991	1,022,811	1,040,572
有利子負債	百万円	374,000	399,625	473,250	447,875	448,500
純資産額	百万円	445,836	446,004	517,584	519,198	534,820
分配総額	百万円	9,489	9,657	11,662	11,964	11,510
発行済投資口数（期末）	口	613,000	613,000	692,000	692,000	1,412,000
1口当たり純資産額（注8）	円	727,302	727,577	747,954	750,286	378,768
1口当たり分配金（注8）	円	15,480	15,754	16,854	17,290	8,152
1口当たりFFO（注8）	円	25,713	25,854	25,714	26,304	12,818
1口当たりNAV（注8）	円	779,593	779,327	801,780	814,865	421,123
総資産経常利益率	%	1.10 (2.20)	1.09 (2.18)	1.33 (2.66)	1.28 (2.56)	1.24 (2.48)
自己資本当期純利益率	%	2.18 (4.36)	2.17 (4.33)	2.69 (5.37)	2.56 (5.12)	2.42 (4.85)
LTV（総資産有利子負債比率）	%	42.9	44.4	45.2	43.8	43.1
LTV（総資産負債比率）	%	46.8	48.3	48.8	47.5	46.9
DSCR	倍	6.5	6.4	6.8	6.9	7.1
配当性向	%	99.9	99.9	90.1	90.1	90.1
当期運用日数	日	182	184	181	184	181
投資物件数（期末）	件	67	68	74	71	73
テナント数（期末）	件	1,428	1,460	1,524	1,481	1,546
総賃貸可能面積（期末）	m	893,203	913,747	1,055,729	1,038,549	1,074,857
期中平均稼働率	%	96.8	97.5	97.8	97.1	97.0

（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

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

16 物件概要一覧（1/2）（東京23区）

■ 東京23区

物件名	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡) (サブリース勘案後)	期末稼働率 (%)	テナント数	PML (%)
N B F 大崎ビル	74,425	74,425	100.0	1	0.9
N B F 日比谷ビル	27,576	27,398	99.4	94	1.6
ゲートシティ大崎	41,860	39,843	95.2 (100.0)	78 (1)	1.5
西新宿三井ビルディング	33,338	33,320	99.9 (100.0)	32 (1)	1.9
中野坂上サンライツツイン	32,021	32,021	100.0	17	1.4
三菱重工ビル	35,641	35,581	99.8	11	1.7
N B F 豊洲キャナルフロント	36,638	36,625	100.0	9	4.2
芝N B F タワー	24,728	24,728	100.0	34	2.3
N B F プラチナタワー	33,503	33,503	100.0	6	1.6
N B F 南青山ビル	9,631	7,380	76.6	9	4.7
N B F コモディオ汐留	20,538	17,210	83.8	12	7.3
N B F 豊洲ガーデンフロント	28,299	28,299	100.0	4	3.5
虎ノ門琴平タワー	16,848	16,848	100.0 (100.0)	24 (1)	1.6
中目黒G T タワー	21,423	21,423	100.0 (100.0)	19 (1)	1.2
セレスティン芝三井ビルディング	16,915	16,915	100.0 (100.0)	8 (1)	1.9
N B F 御茶ノ水ビル	6,627	3,645	55.0	3	5.8
N B F 渋谷ガーデンフロント	16,516	16,516	100.0	1	3.4
N B F 銀座通りビル	3,440	3,440	100.0	1	8.2
新宿三井ビルディング二号館	14,874	14,798	99.5	47	1.7
G S K ビル	20,426	20,426	100.0	1	0.8
リバーシティM - S Q U A R E	16,232	15,406	94.9	7	4.0
N B F 虎ノ門ビル	10,067	9,994	99.3	15	8.4

物件名	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡) (サブリース勘案後)	期末稼働率 (%)	テナント数	PML (%)
興和西新橋ビルB棟	10,088	10,088	100.0 (100.0)	20 (6)	2.0
N B F 新川ビル	17,307	17,207	99.4 (100.0)	35 (2)	3.5
新橋M - S Q U A R E	5,392	5,392	100.0	7	2.6
N B F 上野ビル	8,504	7,653	90.0	4	1.9
N B F A L L I A N C E	4,033	4,033	100.0	7	7.3
四谷メディカルビル	7,481	5,508	73.6 (100.0)	36 (1)	5.6
N B F 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	4,304	69.8 (100.0)	6 (1)	2.0
N B F 渋谷イースト	4,999	4,999	100.0	4	4.4
N B F 芝公園ビル	7,084	7,033	99.3 (100.0)	18 (8)	5.9
N B F 高輪ビル	10,458	8,715	83.3	12	5.3
N B F 赤坂山王スクエア	5,258	5,258	100.0	6	9.9
N B F 芝公園大門通りビル	3,428	3,428	100.0	8	2.8
住友電設ビル	5,991	5,991	100.0	1	5.2
N B F 東銀座スクエア	4,871	4,871	100.0	8	3.1
パナソニック東京汐留ビル	4,577	4,577	100.0	1	1.6
N B F 小川町ビルディング	4,805	4,805	100.0 (100.0)	15 (1)	4.2
日本橋兜町M - S Q U A R E	3,298	3,298	100.0	2	6.4
N B F 池袋タワー	5,642	5,642	100.0	16	3.9
N B F 池袋シティビル	5,127	5,127	100.0	11	9.9
龍角散ビル	5,332	5,332	100.0	8	4.4
神宮前M - S Q U A R E	7,232	6,422	88.8	7	3.5
東京23区44物件計	689,711	670,497	97.2 (98.1)	685 (418)	

（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する賃貸借契約が締結されています。これらの物件の「稼働率」は、「総賃貸可能面積」に対する、住宅部分の転借人にかかる「総賃貸面積」及び住宅部分以外の「総賃貸面積」の合計が占める割合を記載しており、括弧内には転賃借（サブリース）考慮前の稼働率を記載しています。また、これらの物件の「テナント数」は、転借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動する賃貸借契約が締結されています。これらの物件の「稼働率」は、「総賃貸可能面積」に対する、転借人にかかる「総賃貸面積」が占める割合を記載しており、括弧内には転賃借（サブリース）考慮前の稼働率を記載しています。また、これらの物件の「テナント数」は、転借人の合計数を記載しており、括弧内には転賃借（サブリース）考慮前のテナント数を記載しています

（注2） 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する賃貸借契約が締結されています。これらの物件の「稼働率」は、「総賃貸可能面積」に対する、転借人にかかる「総賃貸面積」が占める割合を記載しており、括弧内には転賃借（サブリース）考慮前の稼働率を記載しています。また、これらの物件の「テナント数」は、転借人の合計数を記載しており、括弧内には転賃借（サブリース）考慮前のテナント数を記載しています

16 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 (㎡) (サブリース助業後)	期末稼働率 (%)	テナント数	PML (%)
調布サウスゲートビル	13,762	13,762	100.0	1	4.3
新川崎三井ビルディング	39,837	38,464	96.6 (100.0)	17 (1)	2.2
横浜S Tビル	20,047	19,918	99.4	94	1.7
バレー三井ビルディング	12,545	11,837	94.4 (100.0)	34 (1)	2.8
N B F 厚木ビル	5,242	5,242	100.0	19	17.0
つくば三井ビルディング	16,826	16,147	96.0	65	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	20,487	99.0	42	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	22,804	19,101	83.8	47	2.6
N B F 松戸ビル	4,770	4,770	100.0	26	7.8
東京周辺都市部11物件計	166,145	159,342	95.9 (97.2)	398 (349)	

■ 地方都市部

物件名	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡) (サブリース助業後)	期末稼働率 (%)	テナント数	PML (%)
札幌エルプラザ	11,396	10,990	96.4	13	0.3
N B F 札幌南二条ビル	5,351	5,351	100.0	3	1.0
N B F 仙台本町ビル	7,514	7,514	100.0	10	0.5
N B F ユニックスビル	13,267	13,267	100.0	50	2.7
N B F 新潟テレコムビル	10,208	10,079	98.7	34	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	8,928	90.4	23	7.1
アクア堂島N B F タワー	21,917	21,339	97.4	43	3.8
中之島セントラルタワー	17,325	17,325	100.0	19	3.2
信濃橋三井ビルディング	25,314	24,992	98.7 (100.0)	56 (1)	5.3
堺筋本町センタービル	23,230	22,053	94.9	54	3.8
サンマリオンN B F タワー	14,954	14,954	100.0	30	1.8
アクア堂島東館	3,245	3,101	95.6	20	3.7
N B F 広島立町ビル	5,567	5,496	98.7	32	4.3
広島袋町ビルディング	3,927	3,794	96.6	11	3.5
N B F 松山日銀前ビル	5,998	5,666	94.5	20	4.0
博多祇園M - S Q U A R E	14,328	14,328	100.0	16	0.1未満
N B F 熊本ビル	7,931	7,542	95.1	17	3.0
地方都市部18物件計	219,001	214,376	97.9 (98.0)	463 (408)	
総合計	1,074,857	1,044,216	97.1 (97.9)	1,546 (1,175)	1.5

17 物件価格一覧 (1/2) (東京23区)

■ 東京23区

物件名	取得価格	第26期末簿価	①第26期末 鑑定評価額	②第25期末 鑑定評価額	① - ②
N B F 大崎ビル	66,660	68,144	74,700	72,900	1,800
N B F 日比谷ビル	63,500	64,289	53,300	53,800	-500
ゲートシティ大崎	57,281	49,948	59,300	57,500	1,800
西新宿三井ビルディング	45,145	34,051	41,700	41,800	-100
中野坂上サンブライトツイン	40,750	37,022	30,100	30,100	-
三菱重工ビル	36,300	36,572	43,500	42,100	1,400
N B F 豊洲キャナルフロント	35,200	30,769	35,500	35,800	-300
芝 N B F タワー	32,000	27,961	26,900	26,500	400
N B F プラチナタワー	31,000	27,596	55,600	54,400	1,200
N B F 南青山ビル	31,000	31,556	17,000	16,900	100
N B F コモディオ汐留	28,800	28,437	30,600	30,700	-100
N B F 豊洲ガーデンフロント	25,018	23,564	27,900	28,300	-400
虎ノ門琴平タワー	24,543	19,283	31,200	31,000	200
中目黒 G T タワー	23,856	18,827	19,900	19,400	500
セレスティン芝三井ビルディング	22,500	22,709	23,400	23,100	300
N B F 御茶ノ水ビル	20,840	20,601	12,000	12,300	-300
N B F 渋谷ガーデンフロント	20,269	19,286	25,900	25,600	300
N B F 銀座通りビル	17,000	17,554	14,900	14,500	400
新宿三井ビルディング二号館	16,285	16,426	15,900	15,700	200
G S Kビル	14,434	12,087	17,800	18,800	-1,000
リバーシティ M - S Q U A R E	13,350	12,808	14,800	14,600	200
N B F 虎ノ門ビル	13,337	13,115	16,000	16,000	-

(単位：百万円)

物件名	取得価格	第26期末簿価	①第26期末 鑑定評価額	②第25期末 鑑定評価額	① - ②
興和西新橋ビル B 棟	13,217	11,361	13,700	13,900	-200
N B F 新川ビル	12,614	10,745	13,420	13,260	160
新橋 M - S Q U A R E	11,900	11,976	12,600	12,400	200
N B F 上野ビル	10,400	9,881	8,460	8,260	200
N B F A L L I A N C E	9,126	9,417	11,100	10,800	300
四谷メディカルビル	8,800	8,015	7,390	7,370	20
N B F 池袋イースト	8,630	8,868	9,210	9,010	200
東五反田スクエア	8,350	8,149	8,060	8,280	-220
N B F 渋谷イースト	8,000	8,028	6,090	6,020	70
N B F 芝公園ビル	6,770	6,351	7,570	7,540	30
N B F 高輪ビル	6,667	6,507	6,990	7,090	-100
N B F 赤坂山王スクエア	6,250	6,298	6,410	6,410	-
N B F 芝公園大門通りビル	6,100	6,274	4,180	4,180	-
住友電設ビル	5,365	4,864	5,370	5,270	100
N B F 東銀座スクエア	5,200	4,582	7,100	6,960	140
パナソニック東京汐留ビル	5,075	5,098	5,440	5,300	140
N B F 小川町ビルディング	4,940	5,105	5,410	5,530	-120
日本橋兜町 M - S Q U A R E	4,850	4,713	5,030	4,910	120
N B F 池袋タワー	4,695	4,432	5,100	5,020	80
N B F 池袋シティビル	4,428	4,210	4,760	4,750	10
龍角散ビル	4,050	4,483	4,220	4,220	-
神宮前 M - S Q U A R E	3,700	3,724	3,700	3,700	-
東京23区44物件計	838,196	785,707	849,210	841,980	7,230

17 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26期末簿価	①第26期末 鑑定評価額	②第25期末 鑑定評価額	① - ②
調布サウスゲートビル	9,320	8,777	9,650	9,510	140
新川崎三井ビルディング	25,820	23,107	20,800	20,400	400
横浜S Tビル	13,529	12,420	14,100	13,900	200
パレール三井ビルディング	3,800	3,195	3,610	3,550	60
N B F 厚木ビル	2,300	2,214	2,080	2,060	20
つくば三井ビルディング	8,875	6,516	7,210	7,180	30
N B F 宇都宮ビル	2,435	2,249	2,210	2,180	30
シーノ大宮ノースウイング	16,816	14,248	19,000	18,600	400
N B F 浦和ビル	2,000	1,871	1,840	1,820	20
N B F 新浦安タワー	15,700	15,683	10,700	11,000	-300
N B F 松戸ビル	2,455	2,253	2,160	2,130	30
東京周辺都市部11物件計	103,051	92,539	93,360	92,330	1,030

(注) 第25期末鑑定評価額は、2013年12月31日時点の保有物件については同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26期において新規取得・追加取得及び一部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。
 ◎ G S Kビル (敷地の一部売却) ……2013年12月31日を価格時点とする売却後残持分に係る不動産鑑定評価書の評価額
 ◎ 神宮前M-S Q U A R E (新規取得) ……2014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
 ◎ 中之島セントラルタワー (新規取得) ……2014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
 ◎ 堺筋本町センタービル (追加取得) ……2013年12月31日保有分に2014年1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

■ 地方都市部

(単位: 百万円)

物件名	取得価格	第26期末簿価	①第26期末 鑑定評価額	②第25期末 鑑定評価額	① - ②
札幌エルプラザ	4,404	3,437	6,810	6,720	90
N B F 札幌南二条ビル	1,870	1,664	1,290	1,340	-50
N B F 仙台北町ビル	3,566	3,440	2,830	2,890	-60
N B F ユニックスビル	4,028	3,003	3,370	3,350	20
N B F 新潟テレコムビル	3,957	3,516	2,910	2,870	40
三井住友銀行名古屋ビル	14,900	14,864	15,600	15,400	200
N B F 名古屋広小路ビル	7,232	6,622	6,920	7,040	-120
アクア堂島N B F タワー	17,810	16,028	16,500	17,000	-500
中之島セントラルタワー	14,900	15,066	15,500	15,100	400
信濃橋三井ビルディング	14,400	10,894	13,800	13,700	100
堺筋本町センタービル	12,700	12,272	12,300	12,240	60
サンマリオンN B F タワー	10,500	7,576	7,040	7,020	20
アクア堂島東館	1,914	1,696	1,400	1,440	-40
N B F 広島立町ビル	2,930	2,781	2,310	2,270	40
広島袋町ビルディング	2,215	1,984	2,220	2,350	-130
N B F 松山日銀前ビル	3,310	3,302	3,490	3,430	60
博多祇園M-S Q U A R E	8,000	7,473	8,740	8,620	120
N B F 熊本ビル	4,500	4,172	3,760	3,710	50
地方都市部18物件計	133,138	119,797	126,790	126,490	300

総合計	1,074,386	998,043	1,069,360	1,060,800	8,560
------------	------------------	----------------	------------------	------------------	--------------

(A)	(B)
鑑定評価額と 簿価との差額	71,316百万円
(B)-(A)	(50,507円/一口当たり)

18 鑑定レート一覧（1/2）（東京23区）

■ 東京23区

物件名	第26期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法	D C F 法			第25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	74,700	3.9%	3.7%	4.1%	72,900	4.0%	3.8%	4.2%		
N B F 日比谷ビル	53,300	3.7%	3.3%	3.8%	53,800	3.8%	3.4%	3.9%		
ゲートシティ大崎	59,300	4.0%	3.8%	4.2%	57,500	4.1%	3.9%	4.3%		
西新宿三井ビルディング	41,700	4.2%	3.8%	4.4%	41,800	4.3%	3.9%	4.5%		
中野坂上サンブライトツイン	30,100	4.3%	3.9%	4.5%	30,100	4.4%	4.0%	4.6%		
三菱重工ビル	43,500	3.8%	3.7%	4.0%	42,100	3.9%	3.8%	4.1%		
N B F 豊洲キャナルフロント	35,500	4.4%	4.2%	4.6%	35,800	4.5%	4.3%	4.7%		
芝 N B F タワー	26,900	4.1%	4.3%	4.3%	26,500	4.2%	4.4%	4.4%		
N B F プラチナタワー	55,600	4.1%	4.3%	4.2%	54,400	4.2%	4.4%	4.3%		
N B F 南青山ビル	17,000	3.8%	3.5%	4.0%	16,900	3.9%	3.6%	4.1%		
N B F コモディオ汐留	30,600	4.1%	3.9%	4.3%	30,700	4.2%	4.0%	4.4%		
N B F 豊洲ガーデンフロント	27,900	4.5%	4.3%	4.7%	28,300	4.6%	4.4%	4.8%		
虎ノ門琴平タワー	31,200	3.8%	3.7%	4.3%	31,000	3.9%	3.8%	4.4%		
中目黒 G T タワー	19,900	4.3%	4.4%	4.5%	19,400	4.4%	4.5%	4.6%		
セレスティン芝三井ビルディング	23,400	4.2%	4.0%	4.4%	23,100	4.3%	4.1%	4.5%		
N B F 御茶ノ水ビル	12,000	3.9%	3.7%	4.1%	12,300	4.2%	4.0%	4.4%		
N B F 渋谷ガーデンフロント	25,900	3.8%	4.0%	4.0%	25,600	3.9%	4.1%	4.1%		
N B F 銀座通りビル	14,900	3.7%	3.4%	3.8%	14,500	3.8%	3.5%	3.9%		
新宿三井ビルディング二号館	15,900	4.2%	4.3%	4.3%	15,700	4.3%	4.4%	4.4%		
G S K ビル	17,800	4.5%	4.6%	4.7%	18,800	4.6%	4.7%	4.8%		
リバーシティ M - S Q U A R E	14,800	4.5%	4.4%	4.7%	14,600	4.6%	4.5%	4.8%		
N B F 虎ノ門ビル	16,000	3.9%	3.7%	4.1%	16,000	4.0%	3.8%	4.2%		

(注1) 第25期末鑑定評価額は、2013年12月31日時点の保有物件については同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26期において新規取得・追加取得及び一部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等に基づいています。
 ◎ G S K ビル（敷地の一部売却）・・・2013年12月31日を価格時点とする売却後残持分に係る不動産鑑定評価書
 ◎ 神宮前 M - S Q U A R E（新規取得）・・・2014年2月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書
 ◎ 中之島セントラルタワー（新規取得）・・・2014年2月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書
 ◎ 堺筋本町センタービル（追加取得）・・・2013年12月31日保有分に2014年1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
 （鑑定レート…2013年12月31日保有分／追加取得分）

(注2) N B F 新川ビルは西館・東館・住宅棟からなり、各数値を記載しています。

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

物件名	第26期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法	D C F 法			第25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
興和西新橋ビル B 棟	13,700	4.0%	4.1%	4.1%	13,900	4.1%	4.2%	4.2%		
N B F 新川ビル（注2）（西館）	13,420	4.7%	4.6%	4.9%	13,260	4.8%	4.7%	5.0%		
（東館）		4.8%	4.6%	5.0%		4.9%	4.7%	5.1%		
（住宅棟）		5.1%	4.9%	5.3%		5.2%	5.0%	5.4%		
新橋 M - S Q U A R E	12,600	3.8%	3.6%	4.0%	12,400	3.9%	3.7%	4.1%		
N B F 上野ビル	8,460	4.4%	4.2%	4.6%	8,260	4.5%	4.3%	4.7%		
N B F A L L I A N C E	11,100	3.8%	3.6%	4.0%	10,800	3.9%	3.7%	4.1%		
四谷メディカルビル	7,390	4.6%	4.4%	4.8%	7,370	4.7%	4.5%	4.9%		
N B F 池袋イースト	9,210	4.8%	4.6%	5.0%	9,010	4.9%	4.7%	5.1%		
東五反田スクエア	8,060	4.2%	4.0%	4.4%	8,280	4.3%	4.2%	4.5%		
N B F 渋谷イースト	6,090	4.1%	3.9%	4.3%	6,020	4.2%	4.0%	4.4%		
N B F 芝公園ビル	7,570	4.5%	4.3%	4.7%	7,540	4.6%	4.4%	4.8%		
N B F 高輪ビル	6,990	4.9%	5.1%	5.1%	7,090	5.0%	5.2%	5.2%		
N B F 赤坂山王スクエア	6,410	4.0%	3.7%	4.2%	6,410	4.1%	3.8%	4.3%		
N B F 芝公園大門通りビル	4,180	4.3%	4.1%	4.5%	4,180	4.4%	4.2%	4.6%		
住友電設ビル	5,370	4.6%	4.8%	4.8%	5,270	4.7%	4.9%	4.9%		
N B F 東銀座スクエア	7,100	4.2%	4.0%	4.4%	6,960	4.3%	4.1%	4.5%		
パナソニック東京汐留ビル	5,440	3.9%	3.7%	4.1%	5,300	4.0%	3.8%	4.2%		
N B F 小川町ビルディング	5,410	4.2%	4.0%	4.4%	5,530	4.3%	4.1%	4.5%		
日本橋兜町 M - S Q U A R E	5,030	4.1%	3.9%	4.3%	4,910	4.2%	4.0%	4.4%		
N B F 池袋タワー	5,100	4.7%	4.5%	4.9%	5,020	4.8%	4.6%	5.0%		
N B F 池袋シティビル	4,760	4.6%	4.4%	4.8%	4,750	4.7%	4.5%	4.9%		
龍角散ビル	4,220	4.6%	4.4%	4.8%	4,220	4.7%	4.5%	4.9%		
神宮前 M - S Q U A R E（注3）	3,700	4.2%	4.0%	4.5%	3,700	4.3%	4.1%	4.6%		
東京23区44物件計	849,210	-	-	-	841,980	-	-	-		

18 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26期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法	D C F 法		第25期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法	D C F 法	
		C R	D R	T C R		C R	D R	T C R
調布サウスゲートビル	9,650	5.3%	5.1%	5.5%	9,510	5.4%	5.2%	5.6%
新川崎三井ビルディング	20,800	5.4%	5.2%	5.6%	20,400	5.5%	5.3%	5.7%
横浜 S T ビル	14,100	4.7%	4.8%	4.9%	13,900	4.8%	4.9%	5.0%
パレール三井ビルディング	3,610	5.2%	5.0%	5.4%	3,550	5.3%	5.1%	5.5%
N B F 厚木ビル	2,080	5.9%	5.7%	6.1%	2,060	6.0%	5.8%	6.2%
つくば三井ビルディング	7,210	5.9%	5.7%	6.1%	7,180	6.0%	5.8%	6.2%
N B F 宇都宮ビル	2,210	6.1%	5.9%	6.3%	2,180	6.2%	6.0%	6.4%
シーノ大宮ノースウイング	19,000	5.1%	5.2%	5.3%	18,600	5.2%	5.3%	5.4%
N B F 浦和ビル	1,840	5.4%	5.2%	5.6%	1,820	5.5%	5.3%	5.7%
N B F 新浦安タワー	10,700	5.0%	4.8%	5.2%	11,000	5.1%	4.9%	5.3%
N B F 松戸ビル	2,160	5.5%	5.5%	5.7%	2,130	5.6%	5.6%	5.8%
東京周辺都市部11物件計	93,360	-	-	-	92,330	-	-	-

■ 地方都市部

物件名	第26期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法	D C F 法		第25期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法	D C F 法	
		C R	D R	T C R		C R	D R	T C R
札幌エルプラザ	6,810	5.4%	5.5%	5.6%	6,720	5.5%	5.6%	5.7%
N B F 札幌南二条ビル	1,290	5.9%	5.7%	6.0%	1,340	6.0%	5.8%	6.1%
N B F 仙台本町ビル	2,830	5.7%	5.5%	5.9%	2,890	5.8%	5.6%	6.0%
N B F ユニックスビル	3,370	6.5%	6.5%	6.7%	3,350	6.6%	6.6%	6.8%
N B F 新潟テレコムビル	2,910	6.3%	6.1%	6.5%	2,870	6.4%	6.2%	6.6%
三井住友銀行名古屋ビル	15,600	4.9%	4.7%	5.1%	15,400	5.0%	4.8%	5.2%
N B F 名古屋広小路ビル	6,920	4.9%	4.7%	5.1%	7,040	5.0%	4.8%	5.2%
アクア堂島 N B F タワー	16,500	4.5%	4.3%	4.7%	17,000	4.6%	4.4%	4.8%
中之島セントラルタワー	15,500	4.5%	4.6%	4.7%	15,100	4.6%	4.7%	4.8%
信濃橋三井ビルディング	13,800	5.4%	5.2%	5.6%	13,700	5.5%	5.3%	5.7%
堺筋本町センタービル	12,300	4.9%	4.7%	5.1%	12,240	5.1%	4.9%	5.3%
サンマリオン N B F タワー	7,040	5.3%	5.4%	5.5%	7,020	5.4%	5.5%	5.6%
アクア堂島東館	1,400	4.9%	4.7%	5.1%	1,440	5.0%	4.8%	5.2%
N B F 広島立町ビル	2,310	6.0%	6.1%	6.2%	2,270	6.1%	6.2%	6.3%
広島袋町ビルディング	2,220	5.9%	6.0%	6.1%	2,350	6.0%	6.1%	6.2%
N B F 松山日銀前ビル	3,490	6.3%	6.2%	6.5%	3,430	6.4%	6.3%	6.6%
博多祇園 M - S Q U A R E	8,740	5.4%	5.3%	5.6%	8,620	5.5%	5.4%	5.7%
N B F 熊本ビル	3,760	6.3%	6.2%	6.5%	3,710	6.4%	6.3%	6.6%
地方都市部18物件計	126,790	-	-	-	126,490	-	-	-

総合計	1,069,360	-	-	-	1,060,800	-	-	-
-----	-----------	---	---	---	-----------	---	---	---

19 個別物件の収益状況（1/3）（東京23区）

■ 東京23区

(単位:百万円)																						
科目	N B F 大崎ビル (注)	N B F 日比谷ビル	ゲートシティ大崎	西新宿三井 ビルディング	中野坂上 サンブライトサイン	三菱重工ビル (注)	N B F 豊洲 キャナルフロント	芝 N B F タワー	N B F プラナタタワー	N B F 南青山ビル	N B F コモディオ汐留	N B F 豊洲 ガーデンフロント	虎ノ門 等平タワー	中目黒 G T タワー	セレスティン 芝三井 ビルディング	N B F 御茶ノ水ビル (注)	N B F 渋谷 ガーデンフロント (注)	N B F 銀座通ビル (注)	新宿三井 ビルディング 二号楼	G S Kビル (注)	リバーシティ M-SQUARE	N B F 虎ノ門ビル
不動産賃貸事業収益		1,321	1,921	1,069	975		1,102	984	1,436	397	707	825	867	825	794				518		597	450
不動産賃貸収入		1,197	1,689	1,041	927		980	924	1,339	367	658	736	823	720	756				473		560	414
その他賃貸事業収入		124	231	28	48		121	59	97	30	49	89	44	105	37				44		36	35
不動産賃貸事業費用		781	992	618	658		608	637	621	268	345	420	519	584	351				351		337	231
公租公課		308	166	135	125		72	56	87	86	57	58	37	89	70				68		53	66
諸経費		332	490	219	319		280	300	282	136	149	195	317	237	172				136		159	96
水道光熱費		114	96	-	45		144	65	106	39	46	87	57	68	62				39		40	26
建物管理委託費		131	367	203	190		80	82	100	39	47	60	93	158	95				56		86	35
オフィスマネジメントフィー		56	3	3	41		51	45	70	16	34	39	3	3	3				23		27	20
修繕費		15	15	11	29		0	15	1	34	7	6	11	6	10				3		2	10
借地借家料		-	-	-	-		-	87	-	-	-	-	150	-	-				-		-	-
信託報酬		1	-	-	2		0	0	0	-	0	-	-	-	-				1		-	0
保険料		1	0	0	0		1	1	1	0	0	0	0	0	0				0		0	0
その他諸経費		11	6	0	7		1	3	2	5	12	1	1	0	0				11		1	2
減価償却費		140	336	263	214		256	279	251	46	139	166	165	257	108				146		124	67
不動産賃貸事業利益	1,000	540	928	450	317	611	493	346	814	128	361	405	347	240	443	-77	405	265	167	277	260	219
減価償却費控除前事業利益 (NO1)	1,428	681	1,264	714	531	807	749	626	1,065	174	500	571	512	498	551	29	514	270	313	398	384	286

(単位:百万円)																							
科目	興和西新宿ビル B棟 (注)	N B F 新川ビル (注)	新橋 M-SQUARE	N B F 上野ビル	N B F ALLIANCE	西谷メディカルビル	N B F 池袋イースト	東五反田スクエア	N B F 渋谷イースト	N B F 芝公園ビル	N B F 高輪ビル	N B F 赤坂山王スクエア	N B F 芝公園 大門通ビル	住友電設ビル (注)	N B F 東銀座スクエア	パナソニック 東京汐留ビル (注)	N B F 小川町 ビルディング	日本橋兜町 M-SQUARE (注)	N B F 池袋タワー	N B F 池袋シティビル	龍角散ビル	神宮前 M-SQUARE	東京23区計
不動産賃貸事業収益			350	254	271	254	386	244	178	244	168	182	117		202		155		186	167	192	303	24,801
不動産賃貸収入			332	230	255	235	342	239	162	197	147	163	104		179		152		167	149	173	198	22,826
その他賃貸事業収入			17	23	16	19	44	4	16	47	21	19	12		23		2		18	17	19	105	1,975
不動産賃貸事業費用			137	200	89	143	196	138	83	136	132	102	91		103		86		133	79	97	186	13,397
公租公課			33	22	25	24	23	20	17	24	24	31	11		15		19		14	14	20	-	2,469
諸経費			48	68	43	58	97	44	40	58	60	47	62		50		42		79	40	46	138	5,916
水道光熱費			14	21	13	18	32	-	16	21	22	14	7		16		-		13	14	16	8	1,634
建物管理委託費			15	33	12	31	35	39	14	21	17	13	6		19		31		16	14	16	10	2,421
オフィスマネジメントフィー			17	11	13	3	18	3	8	11	7	8	5		9		3		8	7	8	13	898
修繕費			-	0	1	3	7	0	0	2	1	1	38		0		7		37	0	2	8	377
借地借家料			-	-	-	-	-	-	-	-	-	4	-		-		-		-	-	-	92	361
信託報酬			-	-	0	0	-	-	-	-	1	0	0		3		-		0	0	-	-	25
保険料			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0		0		0	0	0	0	24
その他諸経費			0	0	2	0	2	0	1	2	9	5	3		0		0		2	2	1	3	172
減価償却費			55	109	20	60	75	73	24	53	47	22	17		36		24		39	24	31	47	5,012
不動産賃貸事業利益	191	298	213	54	182	111	190	105	95	108	36	80	26	87	98	80	68	73	52	87	95	117	11,403
減価償却費控除前事業利益 (NO1)	286	421	268	163	202	171	265	179	120	162	84	103	44	122	135	111	93	106	92	112	126	165	16,415

19 個別物件の収益状況（2/3）（東京周辺都市部）

■ 東京周辺都市部

（単位：百万円）

科目	調布サウスゲートビル （注）	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	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		1,104	642	267	118	433	137	671	100	491	126	4,505
不動産賃貸収入		992	582	252	104	389	114	594	85	430	106	4,041
その他賃貸事業収入		112	60	15	14	44	23	76	15	61	19	464
不動産賃貸事業費用		824	362	160	61	285	100	355	47	372	80	2,900
公租公課		90	54	26	7	26	9	48	6	42	7	347
諸経費		496	181	105	30	146	62	167	25	234	52	1,612
水道光熱費		123	66	42	9	68	16	62	9	74	14	525
建物管理委託費		134	59	41	11	46	16	52	7	92	12	526
オフィスマネジメントフィー		58	35	3	5	19	6	31	4	21	5	210
修繕費		177	13	16	1	3	21	10	2	37	18	304
借地借家料		-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0
信託報酬		-	1	-	-	1	-	-	-	-	-	2
保険料		1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6
その他諸経費		1	5	1	1	6	0	8	1	7	0	36
減価償却費		237	126	29	23	112	29	138	15	95	19	941
不動産賃貸事業利益	159	280	280	107	57	147	37	315	52	119	46	1,604
減価償却費控除前事業利益（NO1）	272	517	407	136	80	260	66	454	68	214	66	2,545

19 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	N B F 札幌南二条ビル	N B F 仙台本町ビル	N B F ユニックスビル	N B F 新潟テレコムビル	三井住友銀行 名古屋ビル	N B F名古屋 広小路ビル	アクア堂島 N B F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 N B Fタワー	アクア堂島東館	N B F 広島立町ビル
不動産賃貸事業収益	320	104	164	276	203	673	241	637	298	592	473	349	77	131
不動産賃貸収入	259	91	136	236	177	587	211	556	277	530	417	299	61	113
その他賃貸事業収入	61	13	28	40	26	85	30	80	21	62	56	50	16	18
不動産賃貸事業費用	165	64	98	152	115	307	155	389	133	293	224	240	58	76
公租公課	18	11	15	20	18	62	25	74	-	55	29	35	10	13
諸経費	91	34	42	93	62	154	54	160	60	134	124	105	32	33
水道光熱費	38	13	16	38	24	48	21	62	13	52	38	39	9	11
建物管理委託費	36	14	16	34	24	66	18	59	29	71	63	39	15	14
オフィスマネジメントフィー	14	4	7	12	9	31	11	28	15	3	16	15	3	6
修繕費	0	-	0	4	1	0	2	2	1	6	3	5	2	0
借地借家料	-	0	-	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
信託報酬	-	0	0	0	1	0	-	0	-	-	0	0	0	-
保険料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他諸経費	1	1	1	1	0	5	0	4	1	0	1	4	1	0
減価償却費	55	19	39	38	34	90	74	154	72	103	70	99	15	29
不動産賃貸事業利益	154	40	66	124	87	365	86	247	165	299	249	109	19	54
減価償却費控除前事業利益（NOI）	210	59	106	163	122	456	160	402	237	402	319	208	34	84

(単位:百万円)

科目	広島袋町 ビルディング	N B F 松山 日銀前ビル	博多祇園 M-SQUARE	N B F 熊本ビル	地方都市部計	総合計
不動産賃貸事業収益	100	132	403	168	5,352	34,659
不動産賃貸収入	90	114	353	153	4,669	31,536
その他賃貸事業収入	10	17	49	15	682	3,122
不動産賃貸事業費用	57	87	226	107	2,954	19,253
公租公課	8	8	24	11	443	3,260
諸経費	22	37	99	40	1,387	8,916
水道光熱費	8	11	43	13	505	2,665
建物管理委託費	7	17	34	17	581	3,529
オフィスマネジメントフィー	4	6	19	7	217	1,327
修繕費	0	0	0	0	36	718
借地借家料	-	-	-	-	0	362
信託報酬	-	-	-	-	6	34
保険料	0	0	0	0	8	38
その他諸経費	0	1	1	1	30	239
減価償却費	26	41	103	55	1,123	7,077
不動産賃貸事業利益	43	45	176	61	2,397	15,405
減価償却費控除前事業利益（NOI）	69	86	279	117	3,521	22,482

(注) 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。

20 地域区分の変更

■ 物件取得価格の累計（2014年6月30日時点）

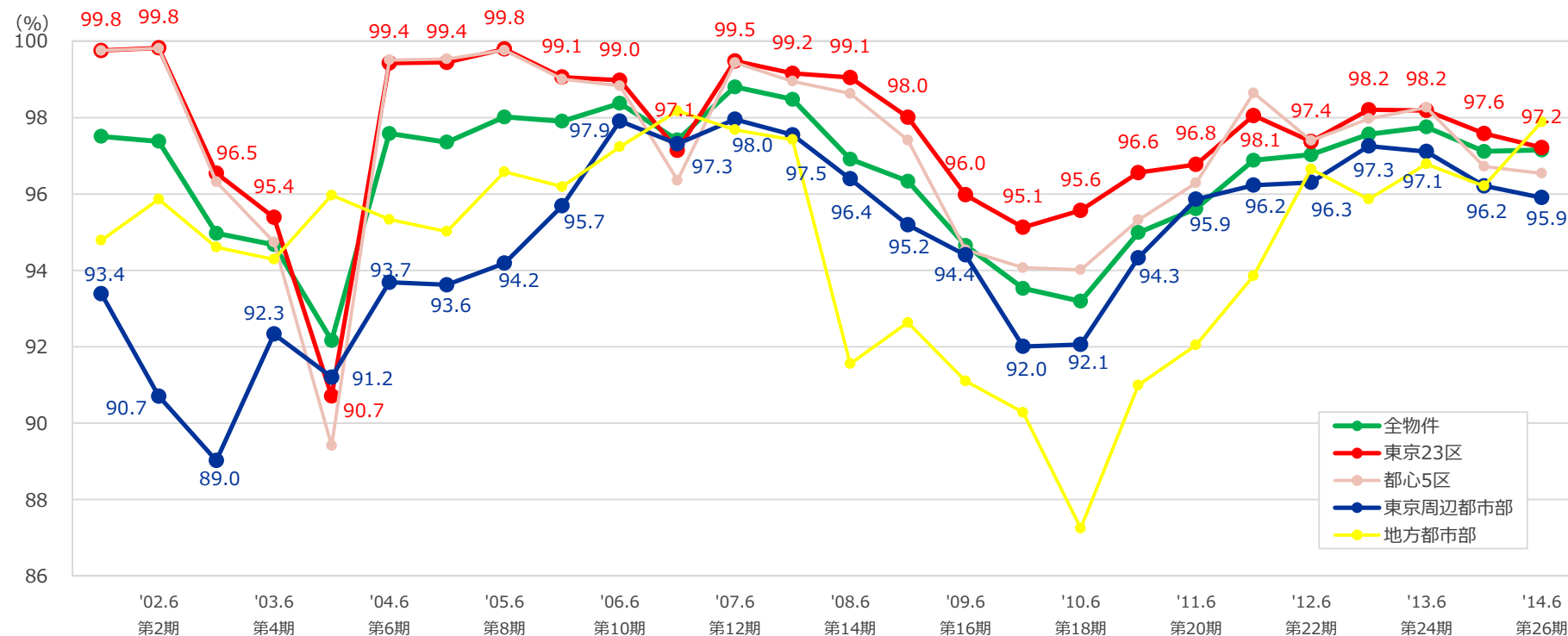
[変更前]

地域	物件数	取得価格累計	期末稼働率
東京都心部（都心9区）	40	7,268億円	96.9%
都心5区	33	5,529億円	96.5%
東京周辺都市部	15	2,144億円	97.2%
地方都市部	18	1,331億円	97.9%
全体	73	1兆743億円	97.1%

[変更後]

地域	物件数	取得価格累計	期末稼働率
東京23区	44	8,381億円	97.2%
都心5区	33	5,529億円	96.5%
東京周辺都市部	11	1,030億円	95.9%
地方都市部	18	1,331億円	97.9%
全体	73	1兆743億円	97.1%

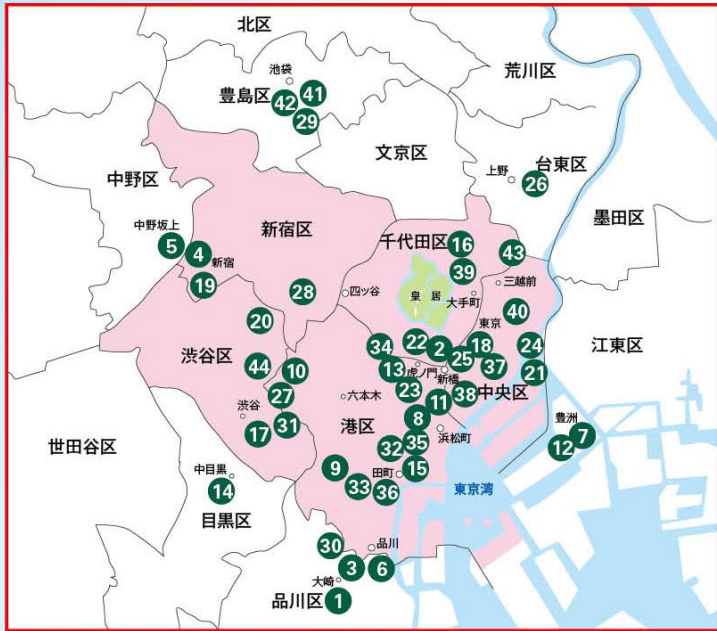
■ 地域別期末稼働率の推移 [変更後]



* 東京23区、東京周辺都市部について数値を表示しています。

21 ポートフォリオマップ

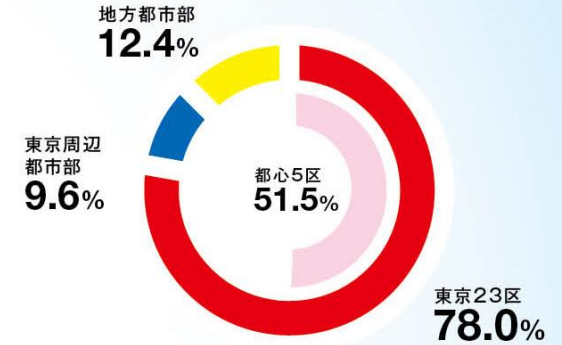
(2014年6月30日時点)
(取得価格ベース)



東京23区

44 物件 8,381 億円

エリア分布



地方都市部

18 物件 1,331 億円

東京周辺都市部

11 物件 1,030 億円



22 物件一覧 (1/4) (東京23区)

① NBF大崎ビル



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

⑤ 中野坂上サンブライトツイン



所在地 東京都中野区本町二丁目46番1号、4号
地積 10,331.90㎡
延床面積 中野サンブライトツイン:
63,396.95㎡
中野サンブライトアネックス:
2,463.94㎡
階数 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

⑨ NBFプラチナタワー



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

⑬ 虎ノ門琴平タワー



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

⑰ NBF渋谷ガーデンフロント



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

② NBF日比谷ビル



所在地 東京都千代田区内幸町二丁目1番7号
地積 5,065.35㎡
延床面積 50,847.51㎡
階数 地下4階付26階建
建設時期 昭和59年6月30日

③ 三菱重工ビル



所在地 東京都港区港南二丁目16番5号
地積 20,476.14㎡
延床面積 222,346.28㎡
階数 地下3階付33階建
建設時期 平成15年4月1日

⑩ NBF南青山ビル



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

⑭ 中目黒GTタワー



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

⑮ NBF銀座通りビル



所在地 東京都中央区銀座五丁目7番5号
地積 425.60㎡
延床面積 3,408.79㎡
階数 地下1階付10階建
建設時期 平成2年6月12日
平成9年9月30日増築

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豊洲キャナルフロント



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

⑪ NBFコモディオ汐留



所在地 東京都港区東新橋二丁目14番1号
地積 3,861㎡
(仮換地指定通知上の表示)
延床面積 28,796.14㎡
階数 地下1階付9階建
建設時期 平成18年7月10日

⑮ 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

④ 西新宿三井ビルディング



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

⑧ 芝NBFタワー



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

⑫ NBF豊洲ガーデンフロント



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

⑯ NBF御茶ノ水ビル



所在地 東京都千代田区神田駿河台一丁目3番11、12、13、34、35、36
地積 1,767.94㎡
延床面積 9,258.36㎡
階数 地下1階付11階建
建設時期 平成21年3月26日

⑳ GSKビル



所在地 東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目6番15号
地積 4,670.96㎡
延床面積 29,137.86㎡
階数 地下4階付18階建
建設時期 平成2年11月28日
平成4年12月1日増築

22 物件一覧 (2/4) (東京23区)

21 リバーシティM-SQUARE



所在地 東京都中央区佃二丁目1番6号
地積 4,908.71㎡
延床面積 26,439.03㎡
階数 地下1階付8階建
建設時期 平成22年1月15日

25 新橋M-SQUARE



所在地 東京都港区新橋一丁目10番6号
地積 920.55㎡
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

29 NBF池袋イースト



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

33 NBF高輪ビル



所在地 東京都港区高輪一丁目3番13号
地積 2,618.77㎡
延床面積 12,847.59㎡
階数 9階建
建設時期 昭和62年11月26日

37 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

22 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

26 NBF上野ビル



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

30 東五反田スクエア



所在地 東京都品川区東五反田二丁目10番2号
地積 3,788.02㎡
延床面積 27,564.04㎡
階数 地下2階付16階建
建設時期 平成21年4月30日

34 NBF赤坂山王スクエア



所在地 東京都港区赤坂二丁目2番12号
地積 926.63㎡
延床面積 7,427.94㎡
階数 地下1階付8階建
建設時期 平成1年9月7日

38 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 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

23 興和西新橋ビルB棟



所在地 東京都港区西新橋二丁目14番1号
地積 2,449.40㎡
延床面積 20,180.42㎡
階数 地下2階付16階建
建設時期 平成6年8月29日

27 NBF ALLIANCE



所在地 東京都港区南青山五丁目2番1号
地積 1,673.27㎡
延床面積 6,214.73㎡
階数 地下1階付5階建
建設時期 平成1年1月25日

31 NBF渋谷イースト



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

35 NBF芝公園大門通りビル



所在地 東京都港区芝公園一丁目6番12号
地積 836.45㎡(敷地全体)
の内733.12㎡
延床面積 5,350.75㎡
階数 地下1階付9階建
建設時期 平成3年3月29日

39 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

24 NBF新川ビル



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

28 四谷メディカルビル



所在地 東京都新宿区左門町20番地
地積 2,062.40㎡
延床面積 9,722.22㎡
階数 地下1階付11階建
建設時期 平成16年5月20日

32 NBF芝公園ビル



所在地 東京都港区芝三丁目2番18号
地積 1,895.59㎡
延床面積 11,661.69㎡
階数 地下2階付12階建
建設時期 平成2年8月17日

36 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

40 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6階建
建設時期 平成21年6月15日

22 物件一覧 (3/4) (東京23区) (東京周辺都市部)

41 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

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 1,005.18㎡
延床面積 5,090.72㎡
階数 地下1階付8階建
建設時期 平成2年6月20日

42 NBF池袋シティビル



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

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 15,875.88㎡
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 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

47 横浜STビル



所在地 神奈川県横浜西区
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 神宮前M-SQUARE



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

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

22 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二丁目4番27号
地積 2,385.83㎡
延床面積 14,146.71㎡
階数 10階建
建設時期 平成15年5月11日

64 中之島セントラルタワー



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

68 アクア堂島東館 (※一審右のビル)



所在地 大阪府大阪市北区堂島浜一丁目4番4号
地積 3,542.00㎡(敷地全体)
の内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15年4月21日

72 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

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22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 信濃橋三井ビルディング



所在地 大阪府大阪市西区堀本一丁目11番7号
地積 4,298.28㎡
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

69 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

73 NBF熊本ビル



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

58 NBF仙台本町ビル



所在地 宮城県仙台市青葉区本町二丁目16番10号
地積 1,658.99㎡
延床面積 10,585.42㎡
階数 地下1階付14階建
建設時期 昭和62年6月5日

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㎡
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 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

59 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 (※一審右のビルはアクア堂島東館)



所在地 大阪府大阪市北区堂島浜一丁目4番16号
地積 3,531.37㎡
延床面積 35,912.97㎡
階数 地下2階付19階建
建設時期 平成5年4月21日(建物東側)
平成7年11月1日(建物西側)
平成8年12月2日(駐車場)

67 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

71 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 1,136.10㎡
延床面積 9,266.82㎡
階数 地下2階付12階建
建設時期 平成21年3月11日

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。