

2016年6月期(第30期)決算 投資家説明資料

2016年8月16日

NBF
Nippon Building Fund

日本ビルファンド投資法人
日本ビルファンドマネジメント株式会社

1. NBFについて

1-1 特徴・基本方針	3
-------------	---

2. 決算実績と業績予想

2-1 2016年6月期（第30期）決算 ハイライト（1/2）	5
2-1 2016年6月期（第30期）決算 ハイライト（2/2）	6
2-2 2016年6月期（第30期）決算 損益計算書（P/L）	7
2-3 2016年6月期（第30期）決算 貸借対照表（B/S）	8
2-4 2016年6月期（第30期）決算 財務の状況	9
2-5 2016年6月期（第30期）決算 継続鑑定評価	10
2-6 2016年12月期（第31期）業績予想	11
（参考）業績指標の推移	12

3. 運用実績と見通し

3-1 稼働・入退去状況	15
3-2 不動産賃貸収入の推移	16
3-3 2016年6月期（第30期）取得物件	17
3-4 2016年12月期（第31期）取得（予定）物件	18
3-5 2016年6月期（第30期）売却物件・内部留保	19
3-6 財務運営	20

4. NBFの強みと戦略

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

5. Appendix

1 オフィスビル賃貸マーケット動向（1/4）	33
1 オフィスビル賃貸マーケット動向（2/4）	34
1 オフィスビル賃貸マーケット動向（3/4）	35
1 オフィスビル賃貸マーケット動向（4/4）	36
2 不動産取得マーケット動向	37
3 投資口価格・1口当たり分配金・1口当たりNAVの推移	38
4 資産規模（取得価格の累計）・期中平均稼働率の推移	39
5 財務運営の推移	40
6 借入金の調達先一覧	41
7 ビル別入居・退去面積一覧（2016年1月1日～2016年6月30日）	42
8 主要テナント上位10社（賃貸面積ベース）	43
9 テナント業種分布	44
10 築年数の状況	45
11 環境関連評価・認証の取得	46
12 サステナビリティ推進への取り組み（1/2）	47
12 サステナビリティ推進への取り組み（2/2）	48
13 NBF熊本ビルの状況	49
14 投資主の状況	50
15 物件概要一覧（1/2）（東京23区）	51
15 物件概要一覧（2/2）（東京周辺都市部・地方都市部）	52
16 物件価格一覧（1/2）（東京23区）	53
16 物件価格一覧（2/2）（東京周辺都市部・地方都市部）	54
17 鑑定レート一覧（1/2）（東京23区）	55
17 鑑定レート一覧（2/2）（東京周辺都市部・地方都市部）	56
18 個別物件の収益状況（1/3）（東京23区）	57
18 個別物件の収益状況（2/3）（東京周辺都市部）	58
18 個別物件の収益状況（3/3）（地方都市部）	59
19 営業成績及び財産状況の推移	60
20 ポートフォリオマップ	61
21 物件一覧（1/4）（東京23区）	62
21 物件一覧（2/4）（東京23区）	63
21 物件一覧（3/4）（東京23区）（東京周辺都市部）	64
21 物件一覧（4/4）（地方都市部）	65

Disclaimer

1. NBFについて



1-1 特徴・基本方針

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

(2016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： **51.0%** (東京23区投資比率：79.0%)
(取得価格ベース)

継続鑑定評価

含み益率： **16.0%**

稼働率

期中平均稼働率※： **97.9%**

(※2016年6月期(第30期))

財務基盤

堅実なLTVのコントロール

LTV(総資産有利子負債比率)： **42.1%**

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： **93.8%** 平均残存年数： **5.16年**

高い格付の維持

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



規模

J-REIT最大の規模

総資産	1兆290億円
時価総額	8,937億円
保有物件数	73物件
総賃貸可能面積	108.3万㎡

スポンサー

三井不動産グループからの物件取得パイプライン

三井不動産グループの総合力を活用

リーシング力
プロパティマネジメント力

基本方針

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 = (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

2. 決算実績と業績予想



【用語の定義】

決算期	用語	定義	物件名
2016年6月期（第30期）実績 （期末保有物件数：73物件）	新規2物件	2016年6月期（第30期）に取得した2物件（1物件は追加取得）	上野イーストタワー、興和西新橋ビルB棟（追加取得）
	売却2物件	2016年6月期（第30期）に売却した2物件	NBF仙台北町ビル、NBF厚木ビル
	既存72物件	2016年6月期（第30期）末に保有している73物件のうち上記新規2物件を除いた72物件	—
2016年12月期（第31期）予想 （期末保有予定物件数：74物件）	新規4物件	2016年6月期（第30期）に取得した2物件（1物件は追加取得）及び 2016年12月期（第31期）に取得（予定）する2物件（1物件は追加取得）	上野イーストタワー、興和西新橋ビルB棟（追加取得）、 東陽町センタービル、西新宿三井ビルディング（追加取得）
	売却2物件	2016年6月期（第30期）に売却した2物件	NBF仙台北町ビル、NBF厚木ビル
	既存72物件	2016年12月期（第31期）末に保有予定の74物件から新規4物件を除いた 72物件	—

2-1 2016年6月期（第30期）決算 ハイライト（1/2）

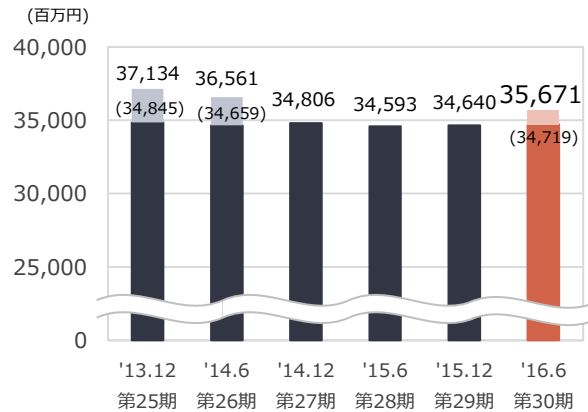
項目	2013/12期 (第25期)	2014/6期 (第26期)	2014/12期 (第27期)	2015/6期 (第28期)	2015/12期 (第29期)	2016/6期 (第30期)	前期比(%)
営業収益	37,134百万円	36,561百万円	34,806百万円	34,593百万円	34,640百万円	35,671百万円	+3.0%
(うち売却益)	(2,289百万円)	(1,902百万円)	—	—	—	(951百万円)	—
賃貸NOI	22,864百万円	22,482百万円	22,219百万円	22,167百万円	22,014百万円	22,638百万円	+2.8%
(NOI利回り) (注1)	(4.67%)	(4.51%)	(4.47%)	(4.48%)	(4.44%)	(4.57%)	(+0.13pt)
当期純利益	13,276百万円	12,771百万円	10,846百万円	10,995百万円	10,977百万円	12,808百万円	+16.7%
(うち売却益)	(2,003百万円)	(1,902百万円)	—	—	—	(951百万円)	—
圧縮積立金	繰入:1,311百万円	繰入:1,260百万円	—	—	取崩:370百万円	繰入:951百万円	—
総資産（期末）	1,022,811百万円	1,040,572百万円	1,022,951百万円	1,022,385百万円	1,012,708百万円	1,029,045百万円	+1.6%
LTV（期末）	43.8%	43.1%	41.9%	41.9%	41.3%	42.1%	+0.8pt
1口当たり分配金 (注2)	8,645円	8,152円	7,681円	7,787円	8,036円	8,397円	+4.5%
(参考) (注3)	(17,290円)	—	—	—	—	—	—
1口当たりNAV（期末） (注2)	407,432円	421,123円	430,707円	444,359円	460,478円	484,767円	+5.3%
(参考) (注3)	(814,865円)	—	—	—	—	—	—

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

(注1) NOI利回り = 通期稼働物件のNOI ÷ 当該物件の期末簿価 × 2
(注2) 第25期は投資口の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
(注3) () は投資口2分割前実績

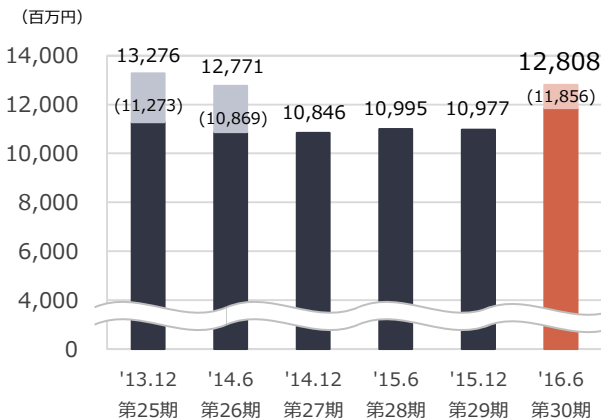
2-1 2016年6月期（第30期）決算 ハイライト（2/2）

営業収益



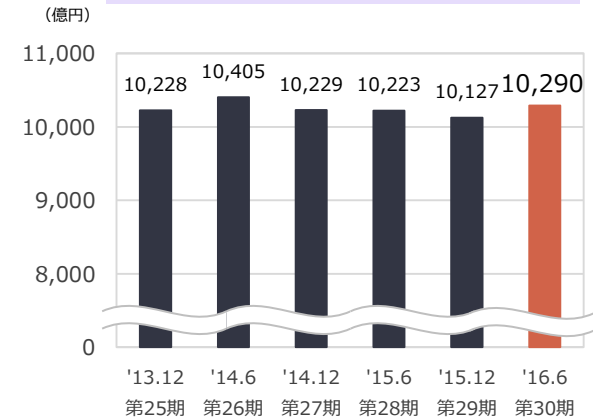
■ 営業収益に含まれる売却益影響額
() 内は営業収益から売却益影響額を控除した金額

当期純利益

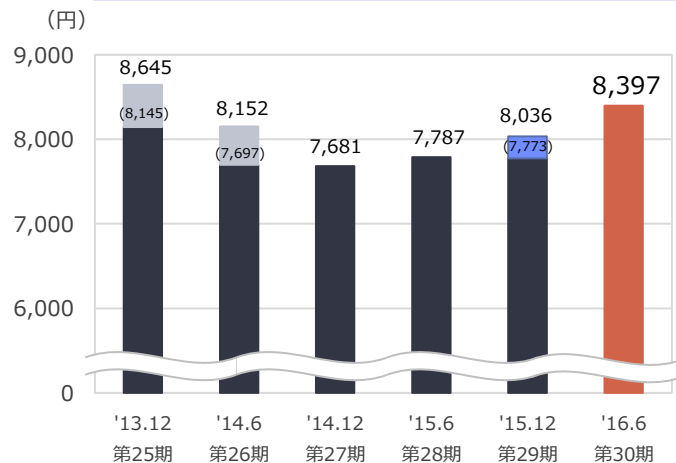


■ 当期純利益に含まれる売却益影響額
() 内は当期純利益から売却益影響額を控除した金額

総資産（期末）

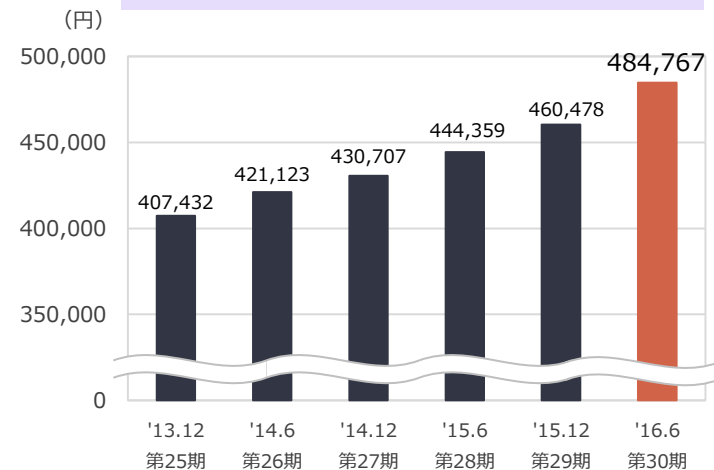


1口当たり分配金（注）



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

1口当たりNAV（期末）（注）



（注）第25期は投資口の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で表示しています

2-2 2016年6月期（第30期）決算 損益計算書（P/L）

■ 損益計算書（P/L）

科 目	2015年12月期 (第29期)	2016年6月期 (第30期)	前期比	
			増減	増減率
営業収益	34,640	35,671	1,030	3.0%
不動産賃貸事業収益 計	34,640	34,719	78	0.2%
不動産賃貸収入	31,268	31,748	479	1.5%
その他賃貸事業収入	3,372	2,971	-400	-11.9%
不動産等売却益	-	951	951	-
営業費用	21,164	20,660	-504	-2.4%
不動産賃貸事業費用 計	19,736	19,155	-580	-2.9%
不動産賃貸費用（減価償却費除く）	12,626	12,080	-545	-4.3%
減価償却費	7,110	7,074	-35	-0.5%
資産運用報酬	1,205	1,264	58	4.9%
販売費及び一般管理費	222	240	17	7.9%
営業利益	13,475	15,011	1,535	11.4%
営業外損益	-2,497	-2,202	295	-
営業外収益	5	3	-1	-
営業外費用	2,503	2,205	-297	-11.9%
経常利益	10,978	12,808	1,830	16.7%
特別損益	-	-	-	-
税引前当期純利益	10,978	12,808	1,830	16.7%
法人税等合計	1	0	-0	-
当期純利益	10,977	12,808	1,830	16.7%
圧縮積立金繰入額・取崩額	370	-951	-1,321	-
分配金総額	11,346	11,856	509	4.5%
1口当たり分配金（円）	8,036	8,397	361	4.5%
期中平均稼働率（%）	96.8	97.9	1.1	-
期末発行済投資口数(口)	1,412,000	1,412,000	-	-

【参考】

賃貸NOI	22,014	22,638	624	2.8%
営業利益（不動産等売却益除く）	13,475	14,059	583	4.3%
当期純利益（不動産等売却益除く）	10,977	11,856	879	8.0%

■ 前期比増減の主な要因

営業収益	+ 1,030
不動産賃貸収入	+ 479
新規2物件・売却2物件	+ 71
既存72物件	+ 408
その他賃貸事業収入	- 400
解約金	- 101
付帯収益（季節要因等）	- 285
不動産等売却益（売却2物件）	+ 951
営業費用	- 504
不動産賃貸事業費用	- 580
水道光熱費（季節要因等）	- 353
建物管理費	- 108
修繕費	- 55
公租公課（2015年新規取得物件等）	+ 45
営業外損益	+ 295
営業外費用	- 297
支払金利	- 293

2-3 2016年6月期（第30期）決算 貸借対照表（B/S）

■ 貸借対照表（B/S）

資産の部		(百万円)		
科 目	2015年12月期末 (第29期末)	2016年6月期末 (第30期末)	前期比	
			増減	増減率
流動資産	14,901	19,570	4,668	31.3%
現金及び預金	14,005	18,606	4,600	32.8%
その他	896	964	68	7.6%
固定資産	997,758	1,009,394	11,636	1.2%
有形固定資産	954,805	966,373	11,567	1.2%
無形固定資産	35,893	35,984	90	0.3%
投資その他の資産	7,059	7,037	-22	-0.3%
繰延資産	47	79	31	66.1%
資産合計	1,012,708	1,029,045	16,337	1.6%

負債及び純資産の部

科 目	2015年12月期末 (第29期末)	2016年6月期末 (第30期末)	前期比	
			増減	増減率
流動負債	74,793	63,599	-11,193	-15.0%
短期借入金	12,000	8,000	-4,000	-33.3%
一年以内返済予定の長期借入金	40,750	24,750	-16,000	-39.3%
一年以内償還予定の投資法人債	10,000	20,000	10,000	100.0%
その他	12,043	10,849	-1,193	-9.9%
固定負債	403,626	429,696	26,069	6.5%
投資法人債	30,000	25,000	-5,000	-16.7%
長期借入金	325,625	355,250	29,625	9.1%
預り敷金及び保証金等	48,001	49,446	1,444	3.0%
(有利子負債)	(418,375)	(433,000)	(14,625)	(3.5%)
負債合計	478,420	493,295	14,875	3.1%
投資主資本	534,287	535,749	1,461	0.3%
出資総額	519,124	519,124	-	-
剰余金	15,163	16,624	1,461	9.6%
圧縮積立金	4,185	3,815	-370	-8.8%
当期末処分利益	10,977	12,809	1,831	16.7%
純資産合計	534,287	535,749	1,461	0.3%
負債及び純資産合計	1,012,708	1,029,045	16,337	1.6%

■ 前期比増減の主な要因

資産		(百万円)
流動資産	+16,337	
流動資産	+4,668	
現金及び預金	+4,600	
固定資産	+11,636	
新規2物件・売却2物件等	+16,400	
資本的支出	+2,232	
減価償却累計額	-7,074	
その他	+78	
負債	+14,875	
有利子負債	+14,625	
短期借入金	-4,000	
長期借入金	+13,625	
投資法人債	+5,000	
純資産	+1,461	
剰余金	+1,461	
当期末処分利益	+1,831	
圧縮積立金取崩	-370	

2-4 2016年6月期（第30期）決算 財務の状況

■ ファイナンスデータ

項目	2015年12月期末 (第29期末)	2016年6月期末 (第30期末)	前期比
LTV	41.3%	42.1%	+0.8pt
長期固定金利比率	95.2%	93.8%	-1.4pt
平均調達金利	1.10%	0.94%	-0.16pt
平均残存年数 (長期有利子負債)	4.11年	5.16年	+1.05年

■ 有利子負債残高

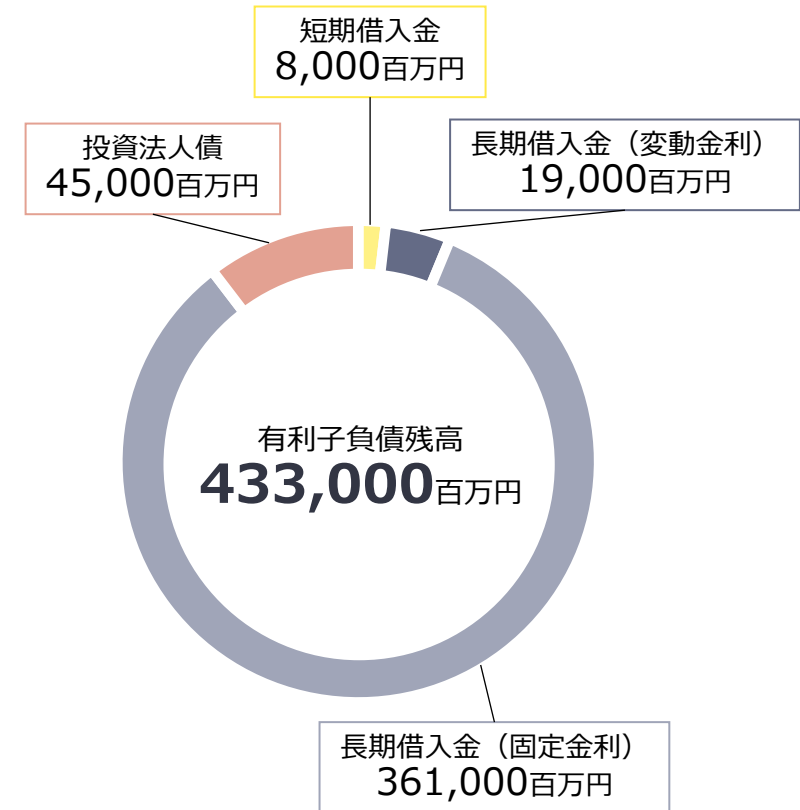
(百万円)

項目	2015年12月期末 (第29期末)	2016年6月期末 (第30期末)	前期比
短期借入金	12,000	8,000	-4,000
長期借入金（変動金利）	8,000	19,000	11,000
長期借入金（固定金利）	358,375	361,000	2,625
投資法人債	40,000	45,000	5,000
合計	418,375	433,000	14,625

■ 格付けの状況

(2016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

	2015年12月期末 (第29期末)	2016年6月期末 (第30期末)	前期比
物件数	74物件	73物件	-1物件
鑑定評価額	11,179億円	11,629億円	450億円
簿価	9,907億円	10,023億円	116億円
含み益	1,272億円	1,605億円	333億円
含み益率	12.8%	16.0%	3.2pt

■ 物件ごとの変動（前期比）

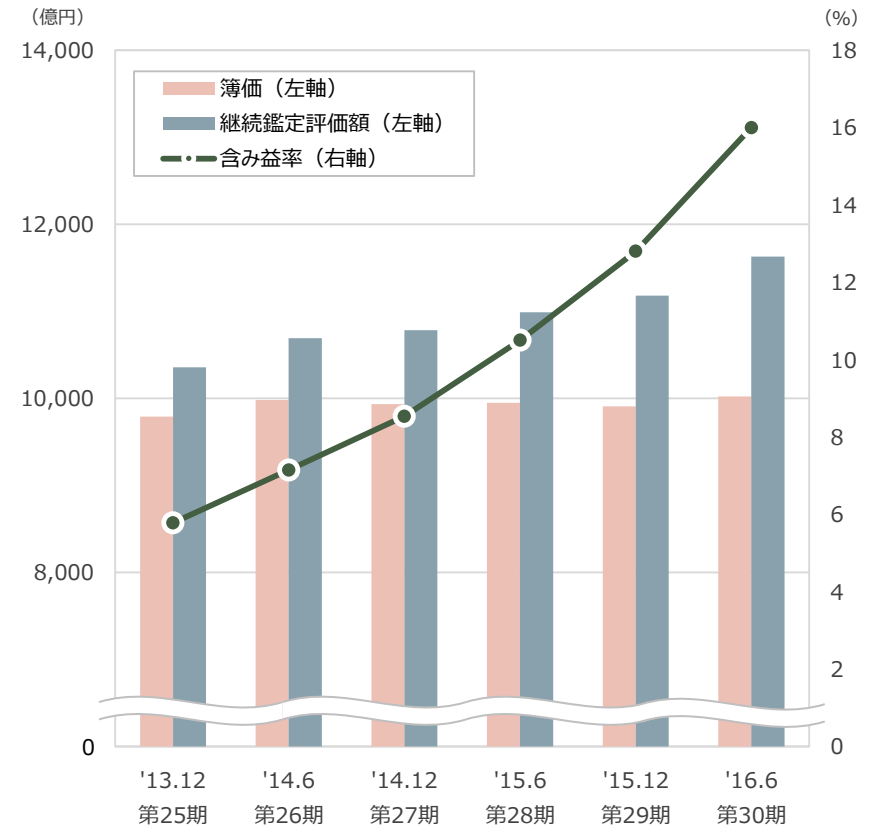
直接還元法のキャップレート (物件)

	2015年12月期末 (第29期末)	2016年6月期末 (第30期末)
低下	72	69
維持	2	4
上昇	0	0

鑑定評価額 (物件)

	2015年12月期末 (第29期末)	2016年6月期末 (第30期末)
増加	69	69
維持	2	4
減少	3	0

■ 継続鑑定評価額・簿価・含み益率の推移



2-6 2016年12月期（第31期）業績予想

■ 業績予想

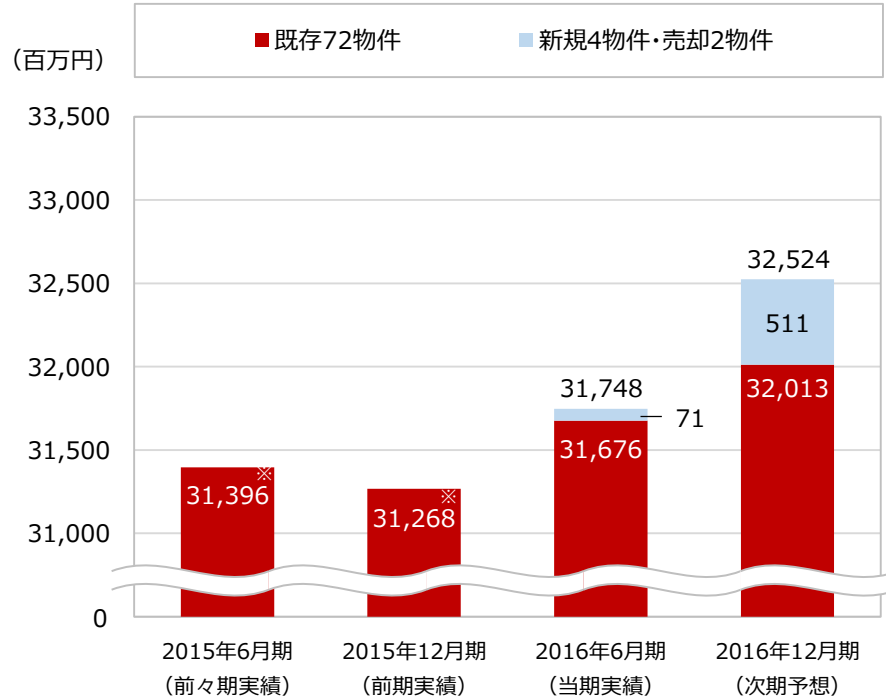
科 目	2016年6月期 (当期実績) (第30期)	2016年12月期 (次期予想) (第31期)	前期比		2017年6月期 (2期先参考) (第32期)	前期比	
			増減	増減率		増減	増減率
営業収益	35,671	35,669	-1	-0.0%	35,614	-54	-0.2%
不動産賃貸事業収益 計	34,719	35,669	950	2.7%	35,614	-54	-0.2%
不動産賃貸収入	31,748	32,524	776	2.4%	32,660	135	0.4%
その他賃貸事業収入	2,971	3,144	173	5.8%	2,954	-190	-6.1%
不動産等売却益	951	-	-951	-	-	-	-
営業費用	20,660	21,368	708	3.4%	21,362	-6	-0.0%
不動産賃貸事業費用 計	19,155	19,858	702	3.7%	19,847	-10	-0.1%
不動産賃貸費用（減価償却費除く）	12,080	12,679	598	5.0%	12,617	-61	-0.5%
減価償却費	7,074	7,178	104	1.5%	7,229	51	0.7%
資産運用報酬	1,264	1,269	4	0.4%	1,268	0	-0.1%
販売費及び一般管理費	240	241	0	0.3%	246	5	2.1%
営業利益	15,011	14,301	-709	-4.7%	14,252	-48	-0.3%
営業外損益	-2,202	-2,101	101	-	-2,038	62	-
営業外収益	3	4	0	-	4	-	-
営業外費用	2,205	2,105	-100	-4.6%	2,042	-62	-3.0%
経常利益	12,808	12,199	-608	-4.8%	12,214	14	0.1%
特別損益	-	-	-	-	-	-	-
税引前当期純利益	12,808	12,199	-608	-4.8%	12,214	14	0.1%
法人税等合計	0	0	0	-	0	0	-
当期純利益	12,808	12,199	-608	-4.7%	12,214	14	0.1%
圧縮積立金繰入額	-951	-	951	-	-	-	-
分配金総額	11,856	12,199	343	2.9%	12,213	14	0.1%
1口当たり分配金（円）	8,397	8,640	243	2.9%	8,650	10	0.1%
期中平均稼働率（%）	97.9	98.2	0.3	-	98.2	0.0	-
期末発行済投資口数(口)	1,412,000	1,412,000	-	-	1,412,000	-	-
【参考】							
賃貸NOI	22,638	22,990	352	1.6%	22,997	7	0.0%
営業利益（不動産等売却益除く）	14,059	14,301	242	1.7%	14,252	-48	-0.3%
当期純利益（不動産等売却益除く）	11,856	12,199	342	2.9%	12,214	14	0.1%

■ 次期予想の当期実績比増減の主な要因

営業収益	- 1
不動産賃貸収入	+ 776
新規4物件・売却2物件	+ 440
既存72物件	+ 336
その他賃貸事業収入	+ 173
付帯収益（季節要因等）	+ 223
不動産等売却益	- 951
第30期売却益（売却2物件）の剥落	
営業費用	+ 708
不動産賃貸事業費用	+ 702
水道光熱費	+ 189
建物管理費（新規4物件等）	+ 173
修繕費	+ 213
減価償却費（新規4物件等）	+ 104
営業外損益	+ 101
営業外費用	- 100
支払金利	- 98

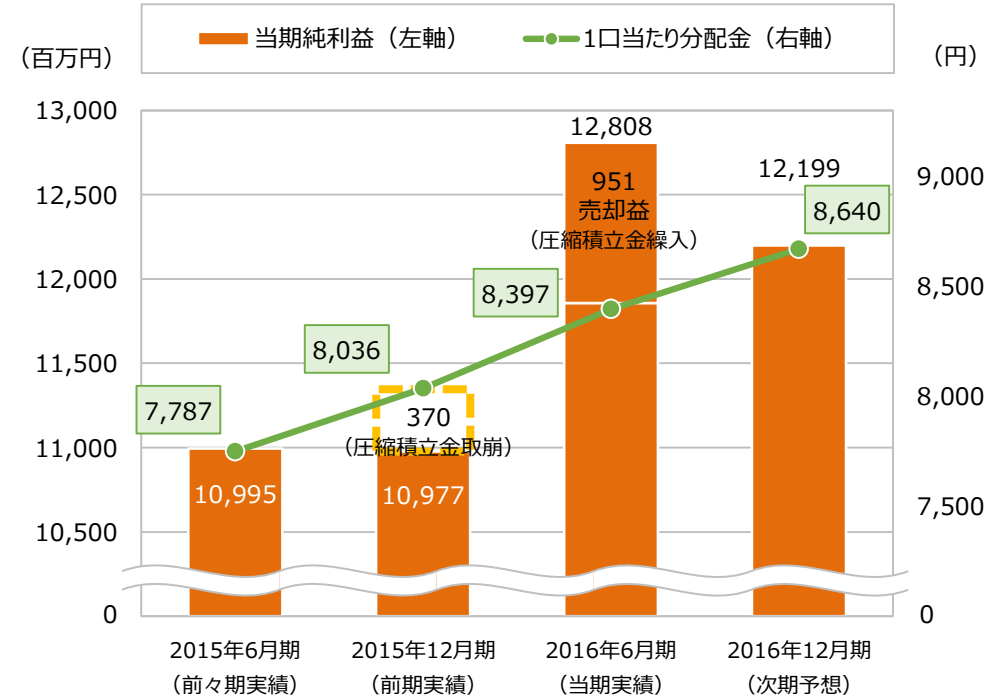
2016年12月期（第31期）の予想数値及び2017年6月期（第32期）の参考数値は、一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の数値から変動する可能性があります。また、分配金の額を保証するものではありません。

不動産賃貸収入



※2015年6月期・12月期は既存72物件に売却2物件を加えたもの

当期純利益／1口当たり分配金



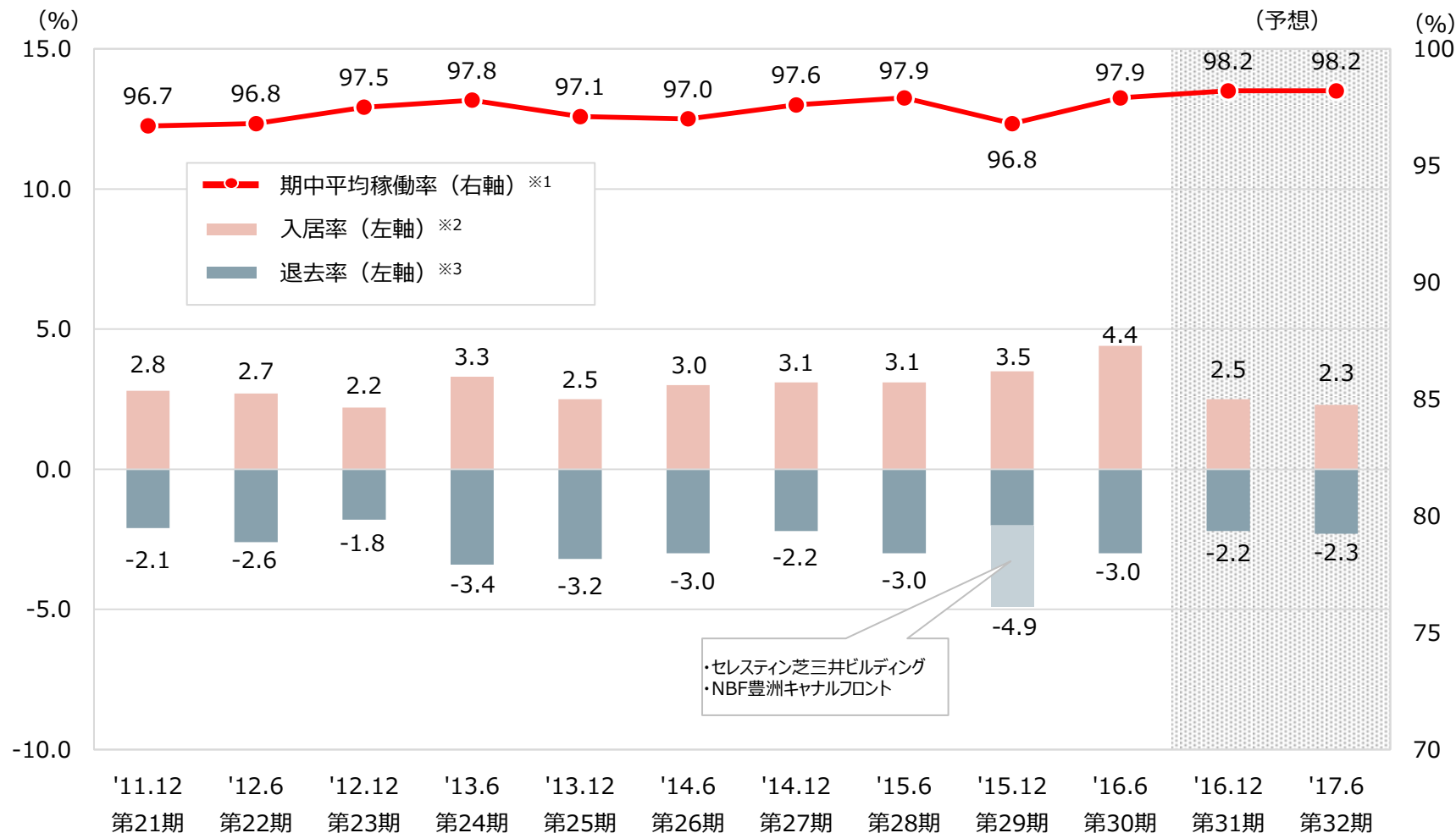
《MEMO》

3. 運用実績と見通し



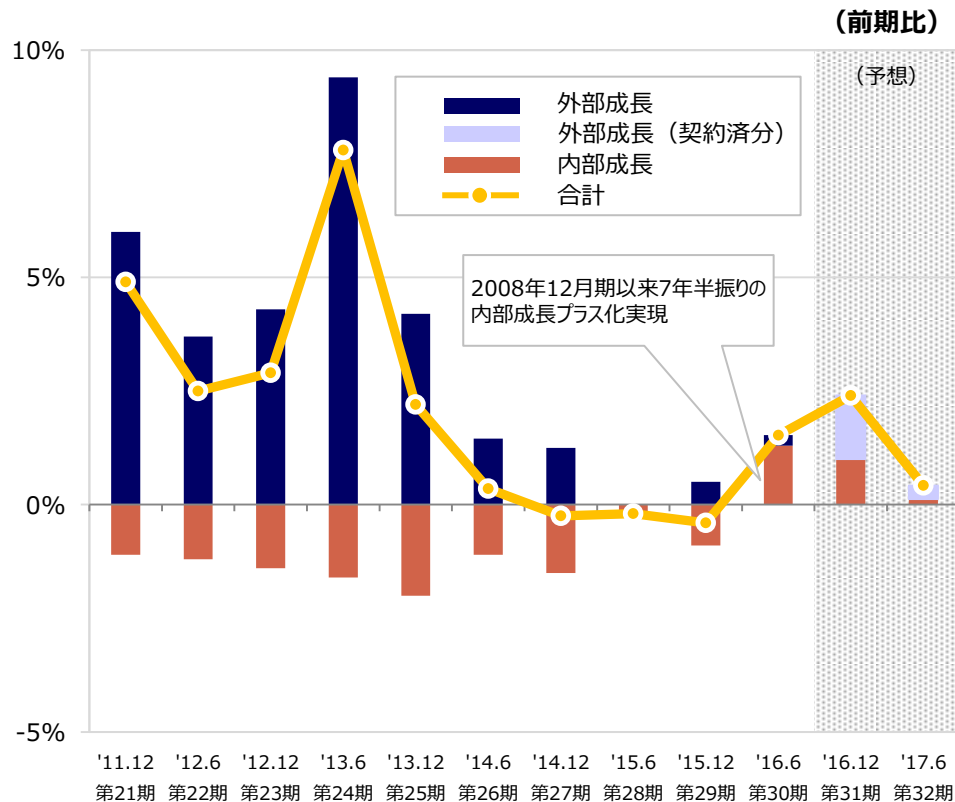
3-1 稼働・入退去状況

■ 期中平均稼働率と入居率・退去率

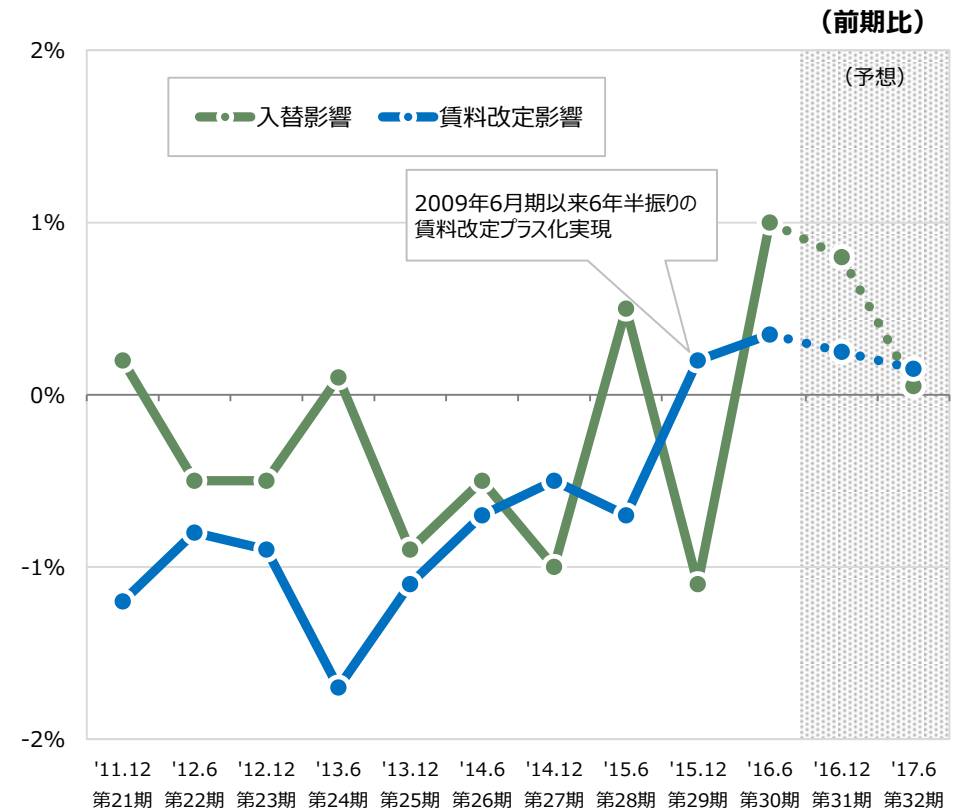


※1 期中平均稼働率：各月末稼働率を面積ベースで加重平均した稼働率
 ※2 入居率：各月末総賃貸可能面積を平均した値に対する入居面積の比率
 ※3 退去率：各月末総賃貸可能面積を平均した値に対する退去面積の比率

■ 不動産賃貸収入の変動率内訳（外部成長・内部成長）



■ 既存物件の不動産賃貸収入の変動率内訳（入替影響・賃料改定影響）



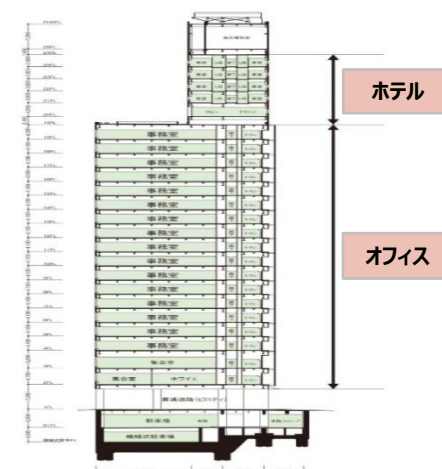
上野イーストタワー



【Map】



【断面図】



興和西新橋ビルB棟（追加取得）



所在地	東京都台東区東上野
建築時期	2015年12月7日
延床面積	12,457坪
契約締結日	2016年3月30日
取得日	2016年6月1日
取得価格	21,600百万円
鑑定評価額 (2016年3月1日時点)	21,600百万円
NOI利回り (鑑定NOI/取得価格)	4.2%
稼働率 (2016年6月30日時点)	100%
持分	60%
売主	ナエバ・プロパティーズ特定目的会社 (三井不動産が出資するファンド)

【本物件の特徴】

【取得経緯】

- ・本物件はメインスポンサーである三井不動産が出資するファンドからの相対取引での取得です。
- ・上層階にはホテルが入り、下層階のオフィスフロアと共に長期の賃貸借契約が結ばれており安定した収益が期待できる物件です。

【立地】

- ・上野エリアはJR各線、東北・上越・北陸新幹線、京成線、東京メトロ線などのターミナル駅を有する東京の北の玄関口であり、交通便利性の高いエリアです。

【スペック】

- ・基準階貸付面積約420坪、天井高2,700mm、OAフロア、個別空調等の最新スペックを備えた競争力の高い新築・大型物件です。

所在地	東京都港区西新橋
取得日	2016年3月1日
取得価格	48百万円
持分	0.37% (取得後83.37%)

東陽町センタービル

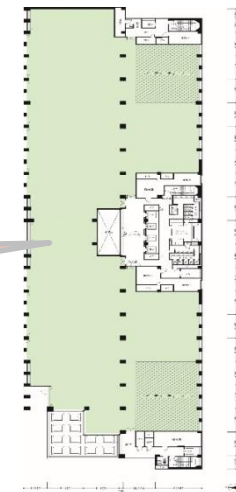


【Map】



【2階平面図】

貸付面積約880坪
(2・3階)



西新宿三井ビルディング（追加取得）



所在地	東京都江東区東陽
建築時期	1994年3月18日
延床面積	5,757坪
契約締結日	2016年7月29日
取得（予定）日	2016年8月31日
取得（予定）価格	7,800百万円
鑑定評価額 (2016年7月1日時点)	8,270百万円
NOI利回り (鑑定NOI/取得価格)	5.5%
稼働率 (2016年7月1日時点)	100%
持分	100%
売主	国内の一般事業会社・個人

【本物件の特徴】

【立地】

・東陽町エリアは日本橋・大手町等、東京中心部へのアクセスが良好であり、金融・IT関連企業のバックアップオフィスとしてのニーズが高いエリアです。
また、本物件は東京メトロ東西線「東陽町」駅徒歩約4分と利便性の高い立地にあります。

【スペック】

・2、3階の貸付面積約880坪の広いオフィス空間を有し、天井高2,600mm、OAフロア等適切な基本スペックを備え、エリア内のオフィスビルの中でも十分な競争力を備えた物件です。

所在地	東京都新宿区西新宿
取得日	2016年7月21日
取得価格	68百万円
持分	0.31% (取得後86.36%)

NBF仙台本町ビル



NBF厚木ビル



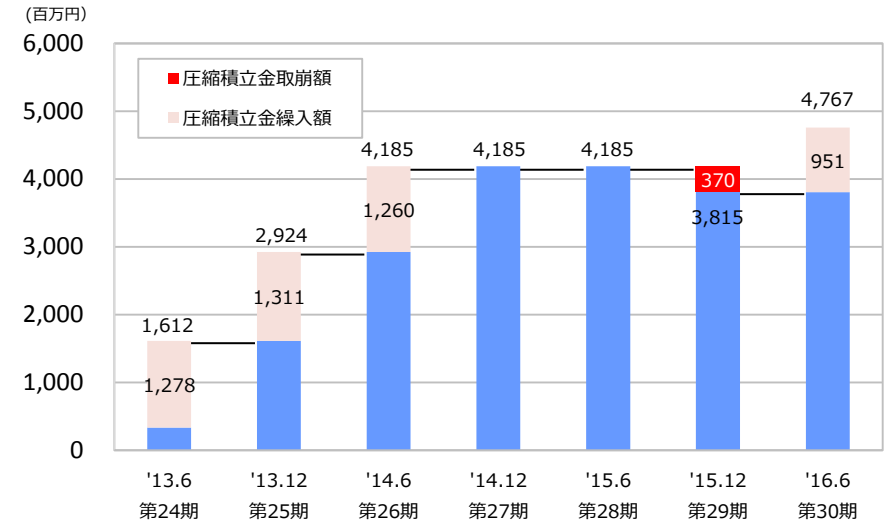
【売却の概要】

物件名	NBF仙台本町ビル	NBF厚木ビル	合計
所在地	宮城県仙台市	神奈川県厚木市	-
売却日	2016年6月1日	2016年6月30日	-
築年数 ^{※1}	29年	25年	-
延床面積	3,202坪	2,032坪	5,234坪
鑑定評価額 (2015年12月31日時点)	2,890百万円	2,140百万円	5,030百万円
売却価格	3,700百万円	2,750百万円	6,450百万円
売却原価・費用	3,323百万円	2,174百万円	5,498百万円
売却損益	376百万円	575百万円	951百万円

※1 売却日時時点の築年数

圧縮積立金繰入額	951百万円
内部留保 ^{※2}	4,767百万円 (3,376円/口)

■ 内部留保^{※2}の推移



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

■ 圧縮積立金について

将来の安定的な運用・分配のために活用します

■ 新規調達・返済実績 2016年6月期（第30期）の長期借入金・投資法人債

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

新規調達概要	
調達総額	56,000百万円
平均金利	0.33%
平均約定年数	12.9年

■ 長期借入金・投資法人債の返済予定 2016年12月期（第31期）

返済概要	
返済総額	13,000百万円
平均金利	0.66%
平均約定年数	5.0年

2017年6月期（第32期）

返済概要	
返済総額	31,000百万円
平均金利	1.20%
平均約定年数	6.9年

借入コストの更なる削減を見込む

■ 2016年6月期（第30期）に調達した長期借入金・投資法人債

・長期借入金

借入日	金融機関名	金額 (百万円)	期間	固定/変動	金利
2016.2.3	住友生命保険	3,000	10年	固定	0.30%
2016.2.15	日本政策投資銀行	10,000	12年	固定	0.36%
2016.4.8	日本政策投資銀行	10,000	10年	固定	0.26%
2016.5.23	住友生命保険	5,000	10年	固定	0.25%
2016.6.1	日本政策投資銀行	5,000	10年	固定	0.25%
	三菱UFJ信託銀行	7,000	12年	固定	0.36%
	三井住友銀行	11,000	13年	変動	0.15%
小計①		51,000	11.3年	-	0.27%

・投資法人債

J-REIT最長となる30年債を発行

発行日	銘柄	金額 (百万円)	期間	固定/変動	金利
2016.6.9	第14回投資法人債	5,000	30年	固定	1.00%
小計②		5,000	30年	-	1.00%

合計（①+②）	56,000	12.9年	-	0.33%
---------	--------	-------	---	-------

《MEMO》

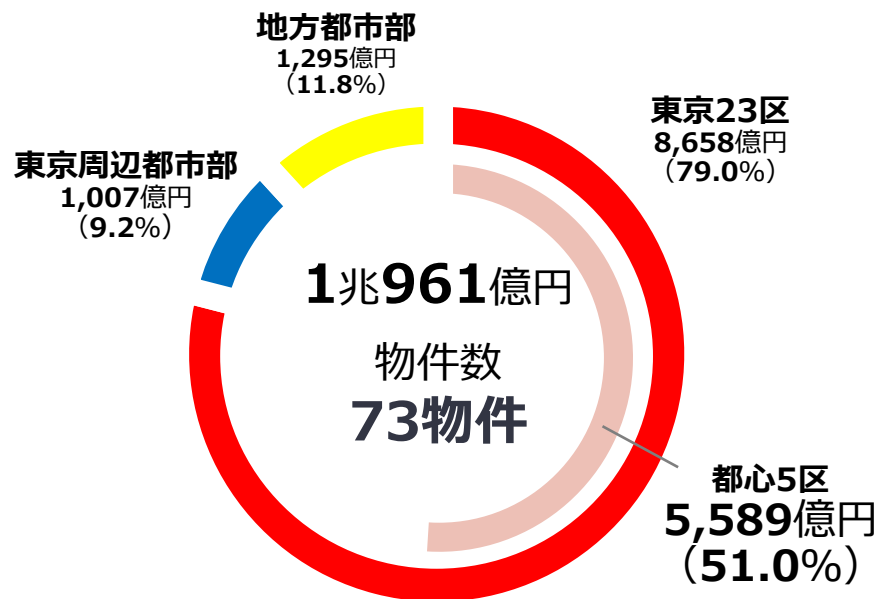
4. NBFの強みと戦略



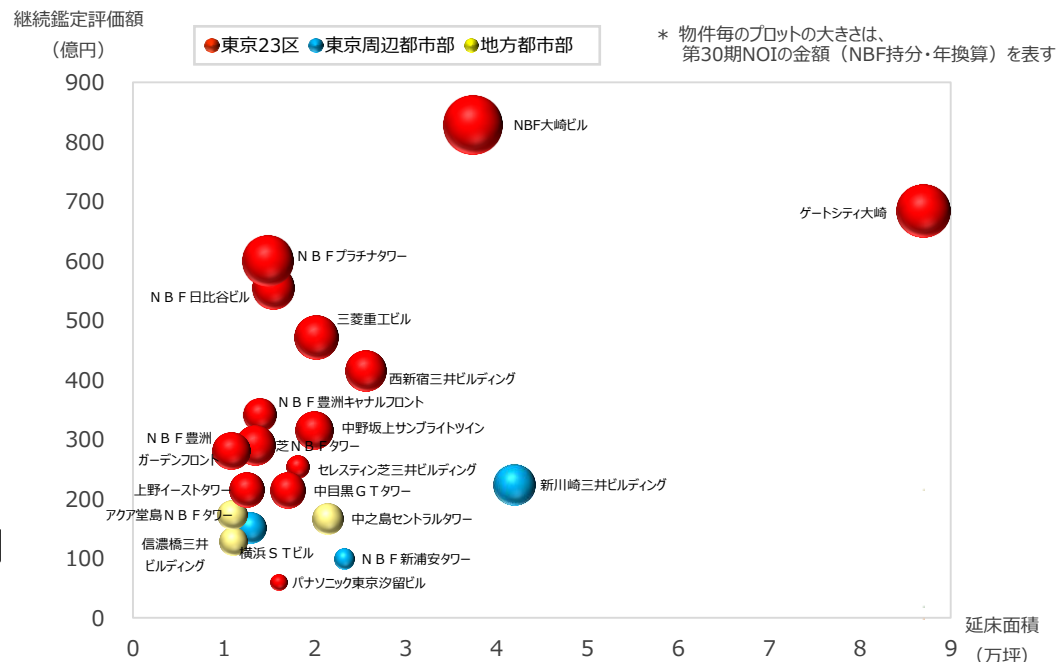
4-1 ポートフォリオ戦略（1/3）クオリティ

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）（2016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



NBF日比谷ビル
(東京都千代田区)



三菱重工ビル
(東京都港区)



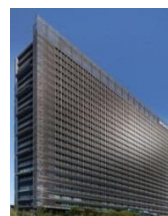
パナソニック東京
汐留ビル
(東京都港区)



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)



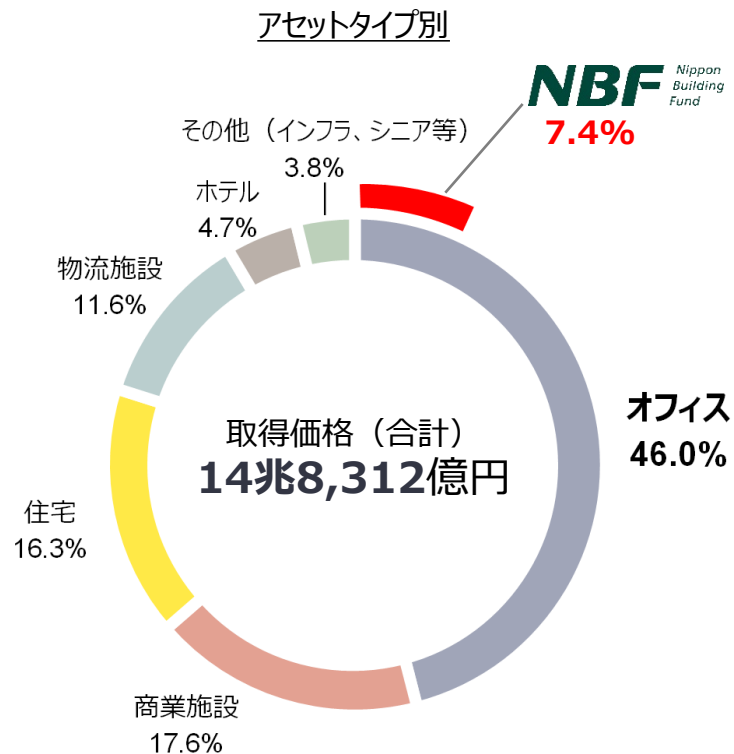
アカア堂島
NBFタワー
(大阪府大阪市)

4-1 ポートフォリオ戦略（2/3）規模

J-REIT最大の規模による分散効果・安定性と流動性

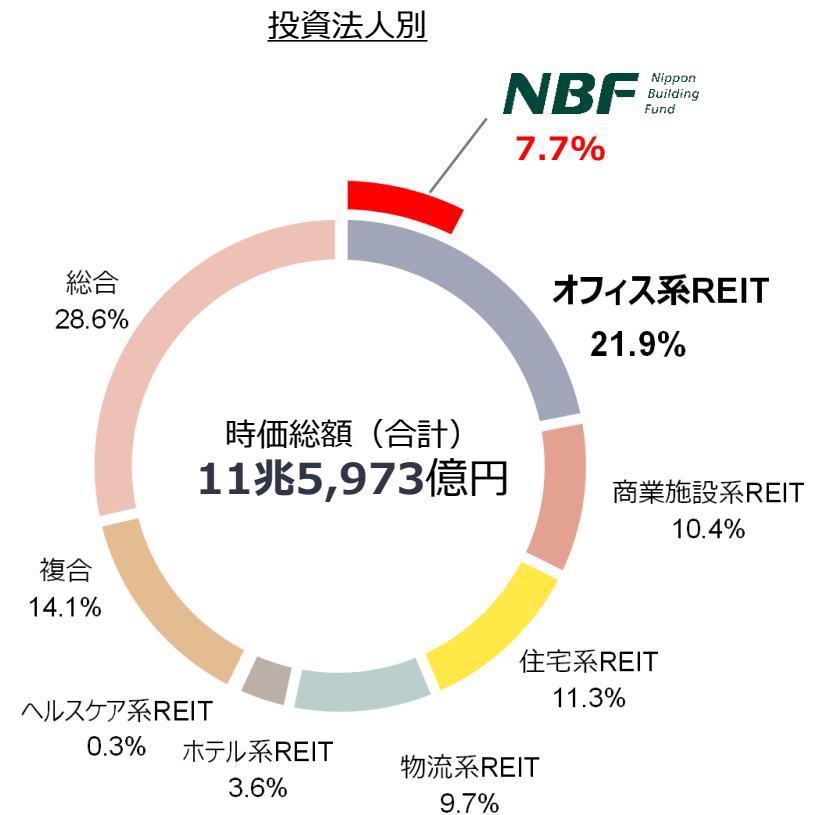
J-REITにおけるNBFの占有率（2016年6月30日時点）

■ 取得価格の累計



（出所）開示資料より資産運用会社作成

■ 時価総額



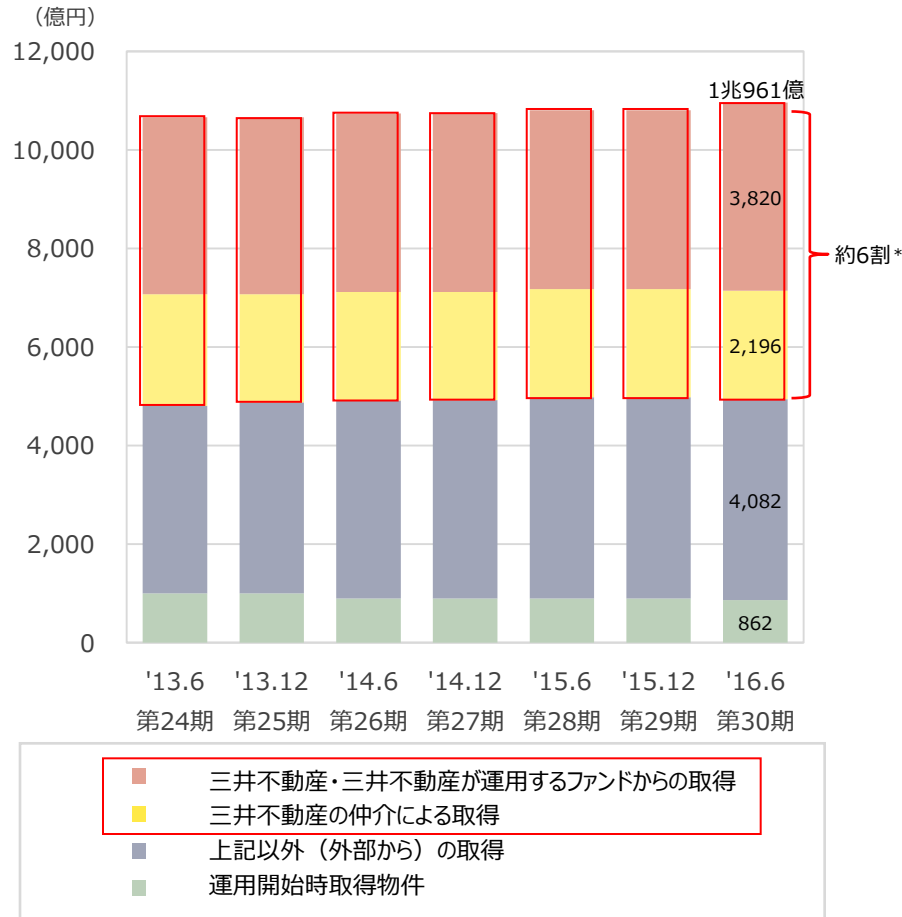
（出所）Quickより資産運用会社作成

4-1 ポートフォリオ戦略（3/3）パイプライン

積極的な物件取得と機動的な売却を実施

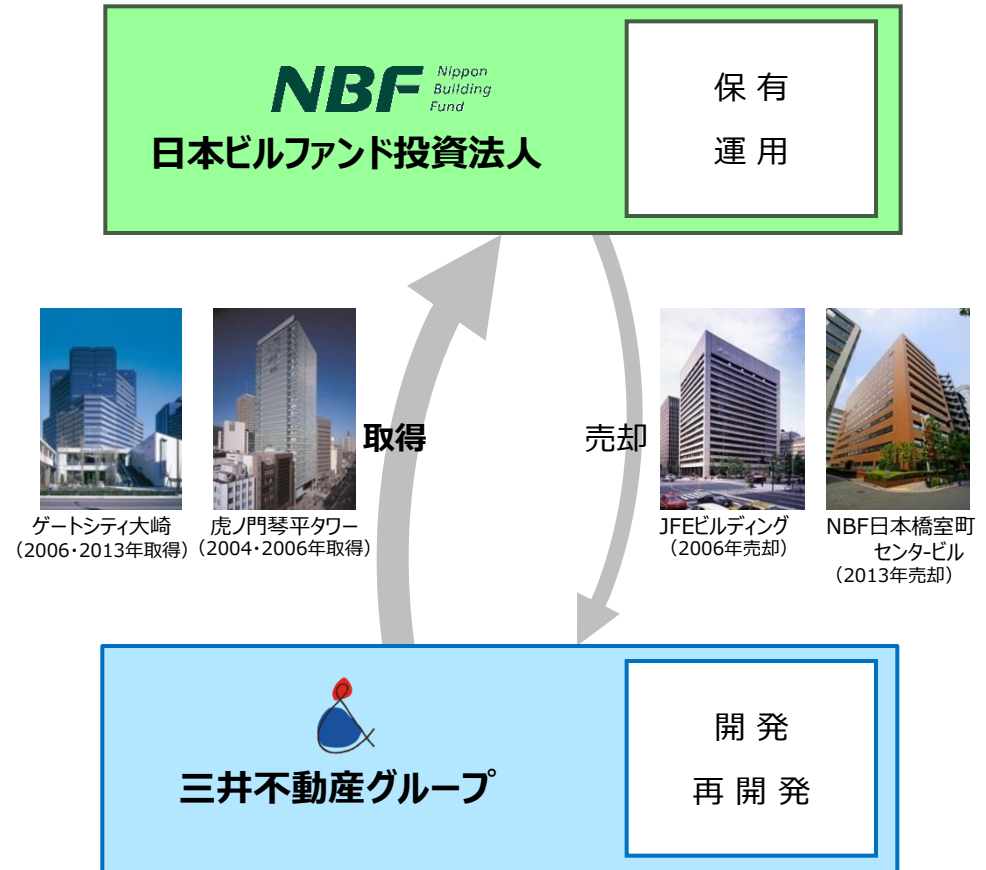
上場以降の取得物件の約6割が三井不動産グループ関連（取得・仲介）

■ 売主別取得累計額の推移



* 上場（2001年9月）以降の取得累計額に対する比率

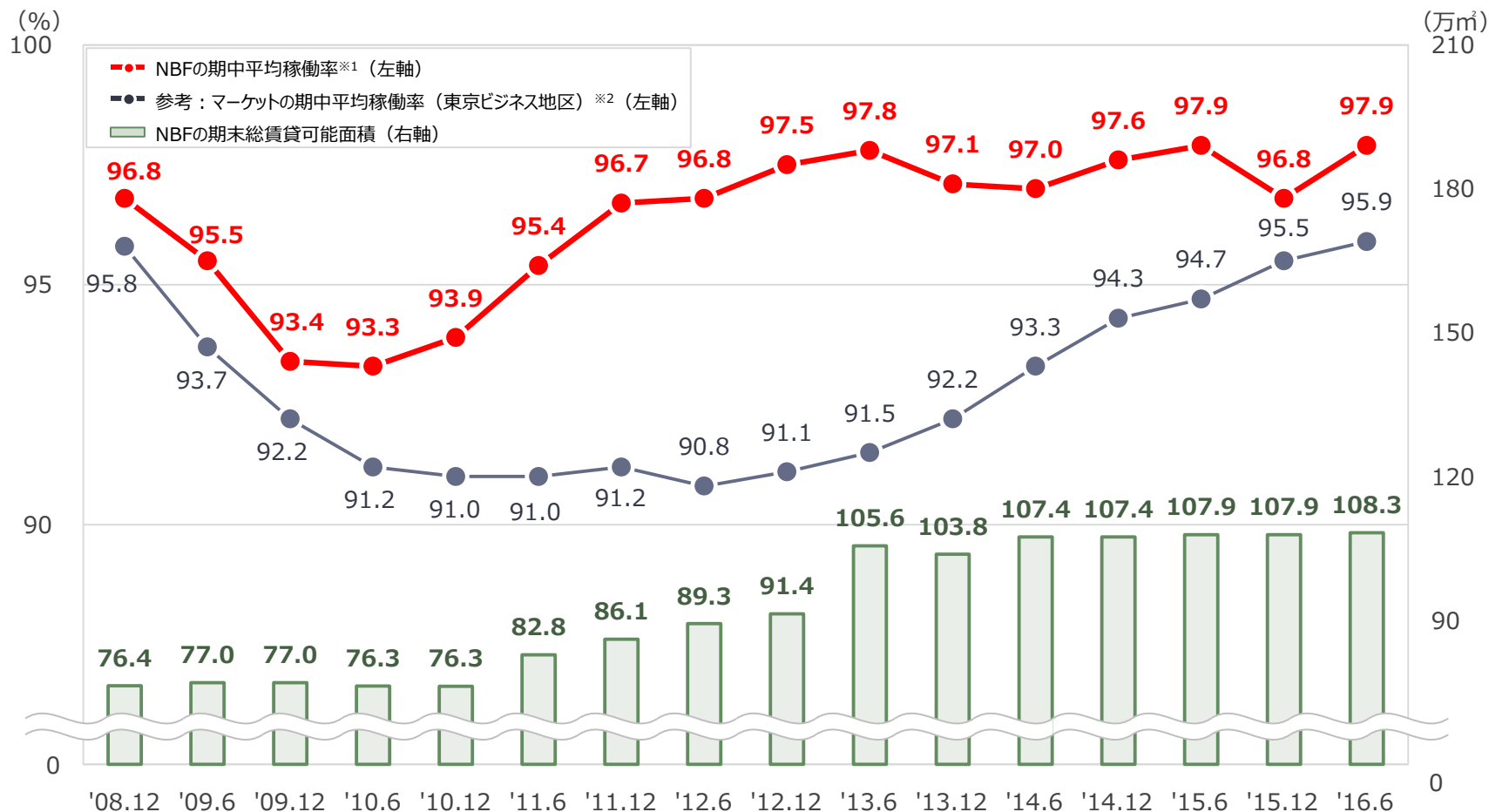
■ 三井不動産グループとの共生モデル



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稼働率

※2 マーケットの期中平均稼働率： 各月末稼働率を平均した稼働率（三鬼商事㈱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

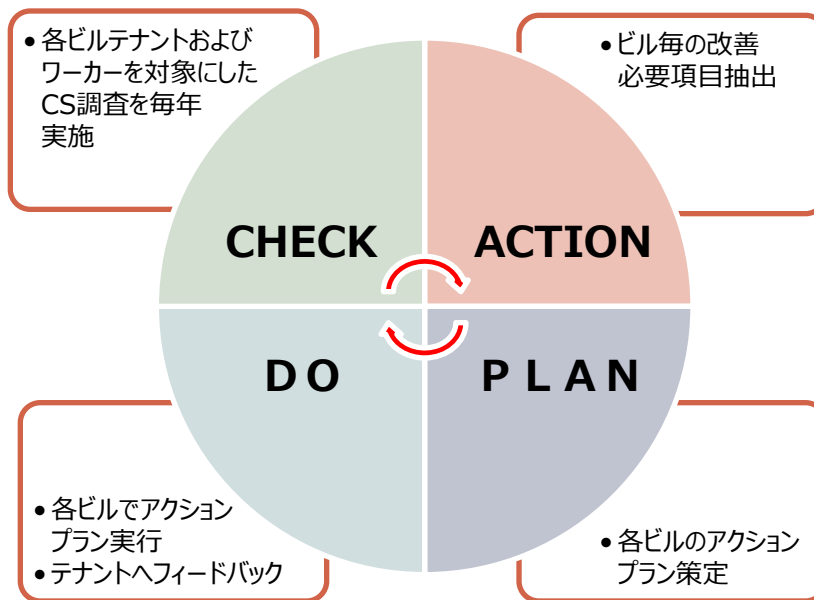
■ 減価償却費に占める資本的支出の割合（実績）



4-3 プロパティマネジメント戦略（2/2）運営管理業務品質

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

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

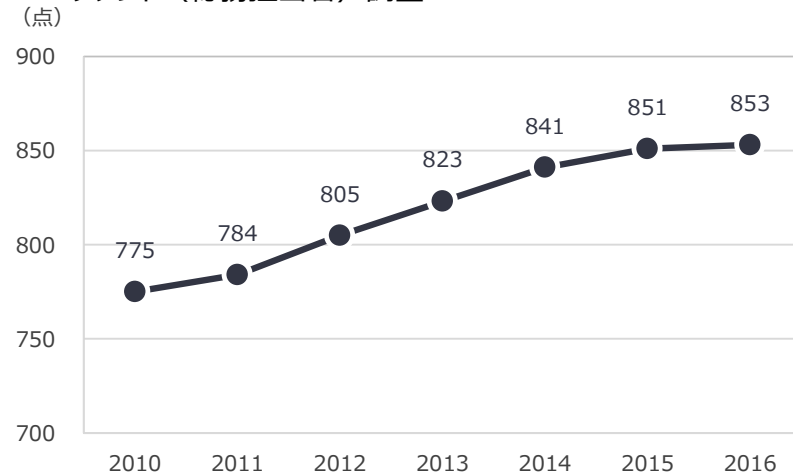


※顧客満足度（CS）調査（2016年度実施分）概要

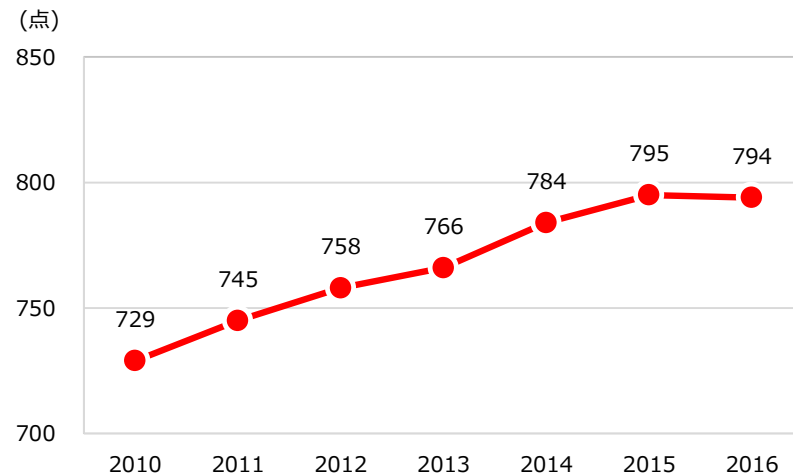
- ・調査対象： テナント調査56棟（マスターリース物件等はのぞく）
オフィスワーカー調査55棟（マスターリース物件等はのぞく）
- ・回答数： テナント860社（回収率 83%）
オフィスワーカー6,221名（回収率 80%）
- ・調査期間： 2016年4月～5月
- ・調査範囲： 空調、エレベータ、トイレ、清掃、防犯防災等運営管理全般
- ・評価方法： 各質問5段階評価、各項目の影響度を加味して総合満足度を算出（1000点満点、仮に回答者全員が全質問項目に対し、上から2つ目の評価をすると800点となる）

■ 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



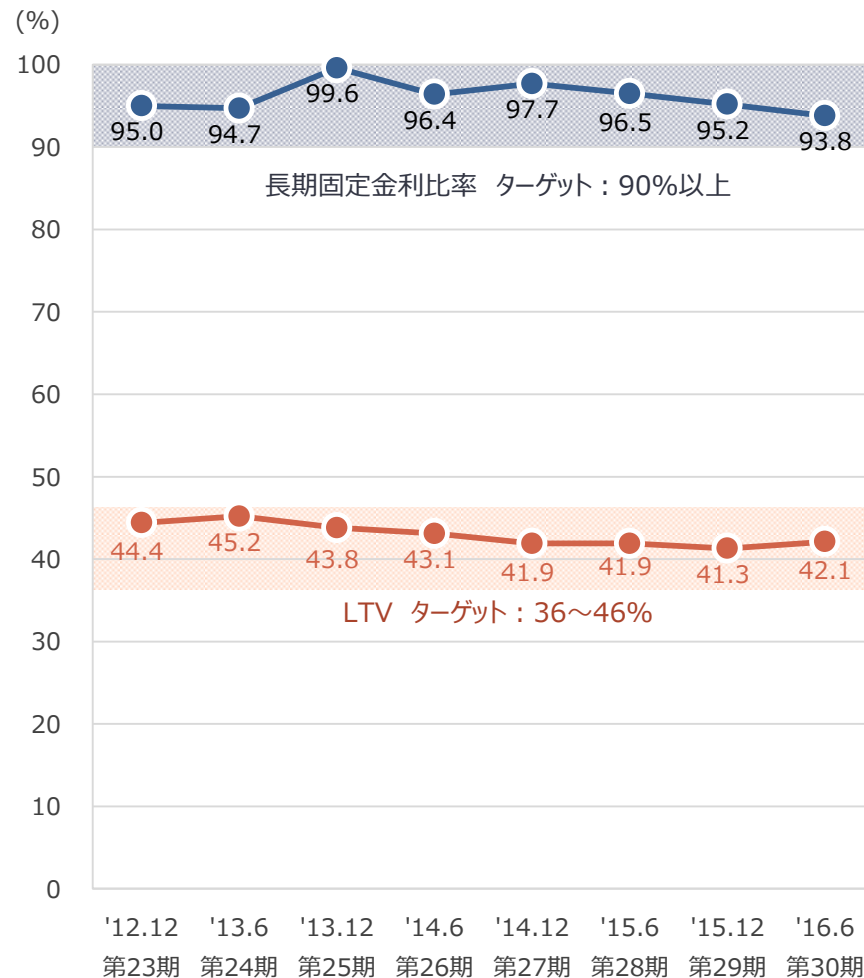
・オフィスワーカー調査



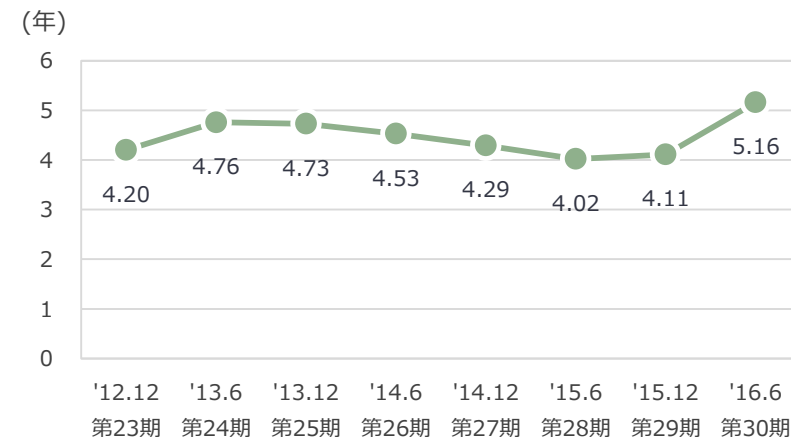
4-4 財務運営（1/2）LTV・長期固定金利比率

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

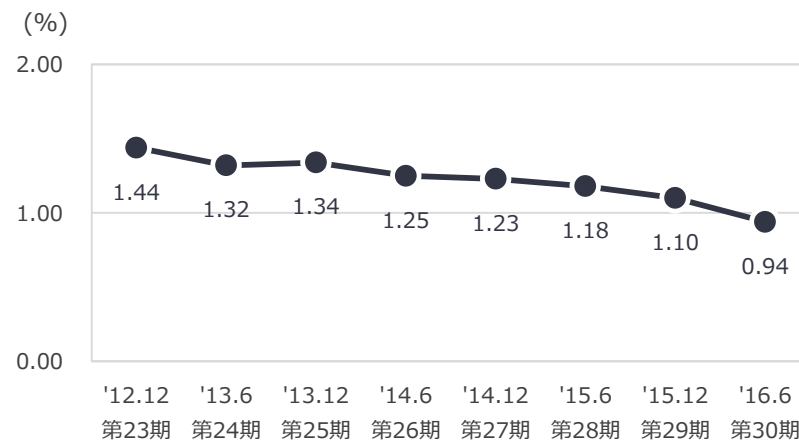
■ LTV・長期固定金利比率の推移



■ 長期有利子負債の平均残存年数の推移



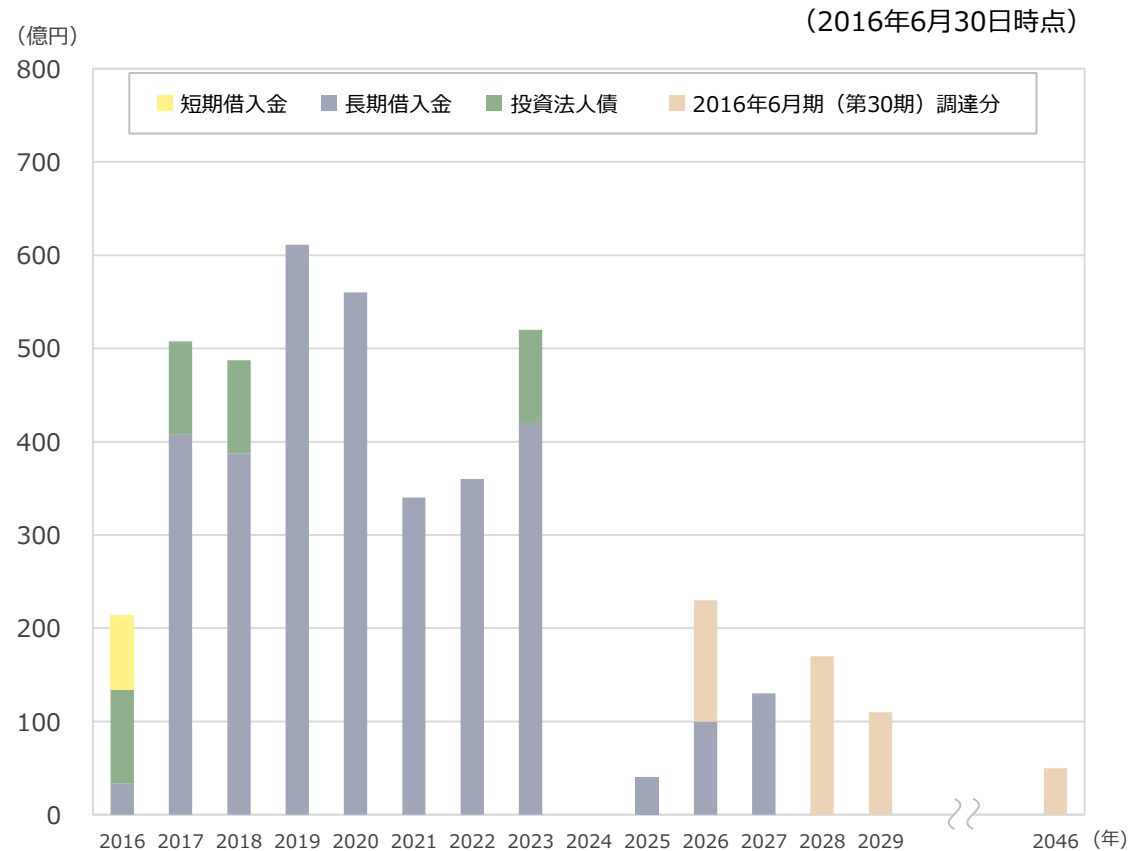
■ 平均調達金利の推移



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

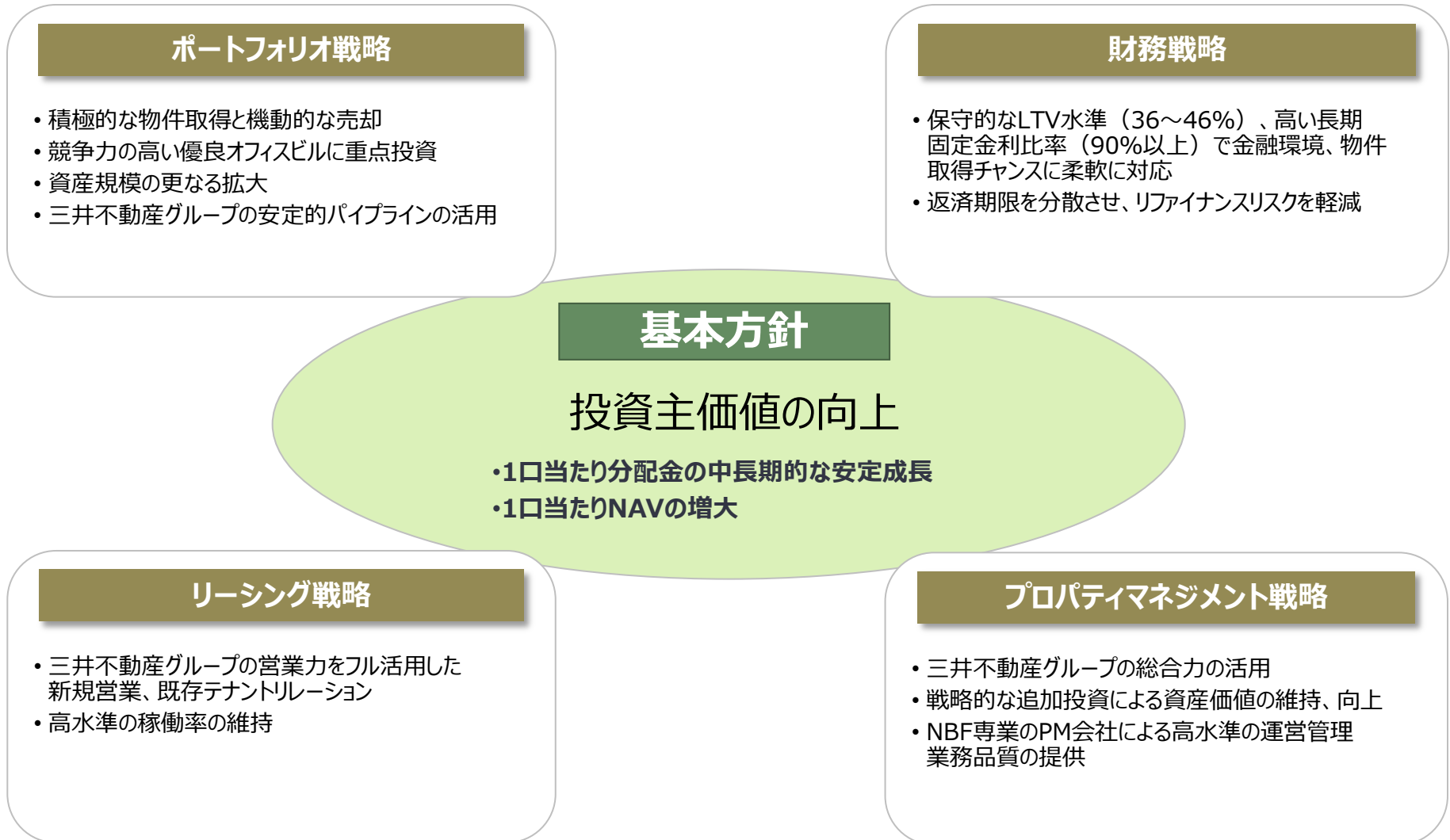


■ コミットメントラインの概要

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	2019年3月31日
担保・保証等	無担保・無保証	無担保・無保証

4-5 戦略（まとめ）

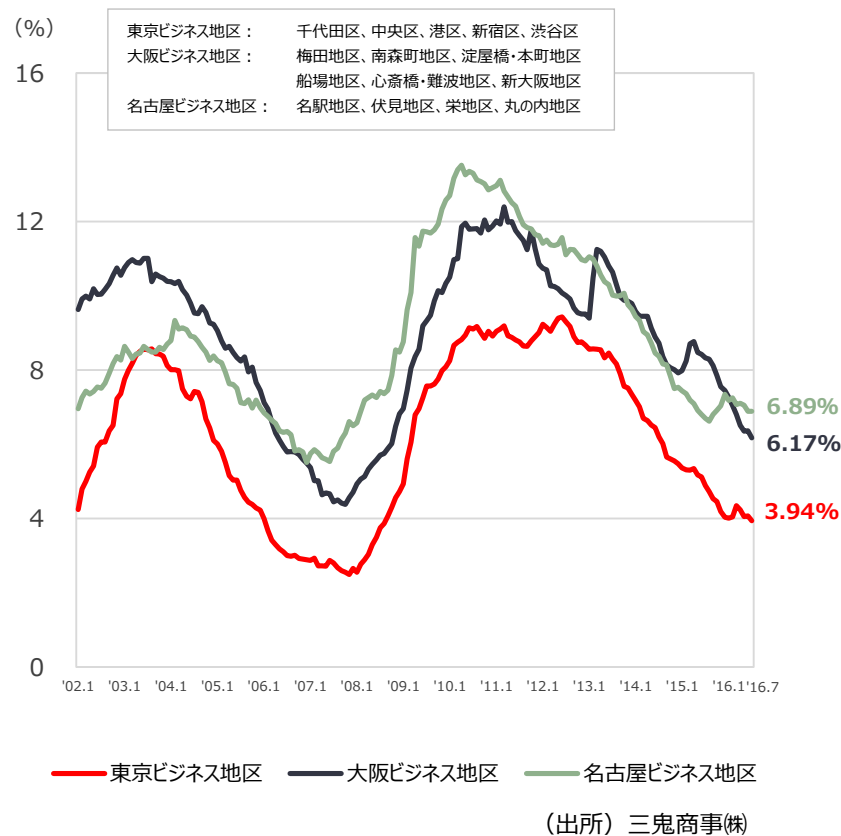
投資主価値の向上を目指す4つの戦略



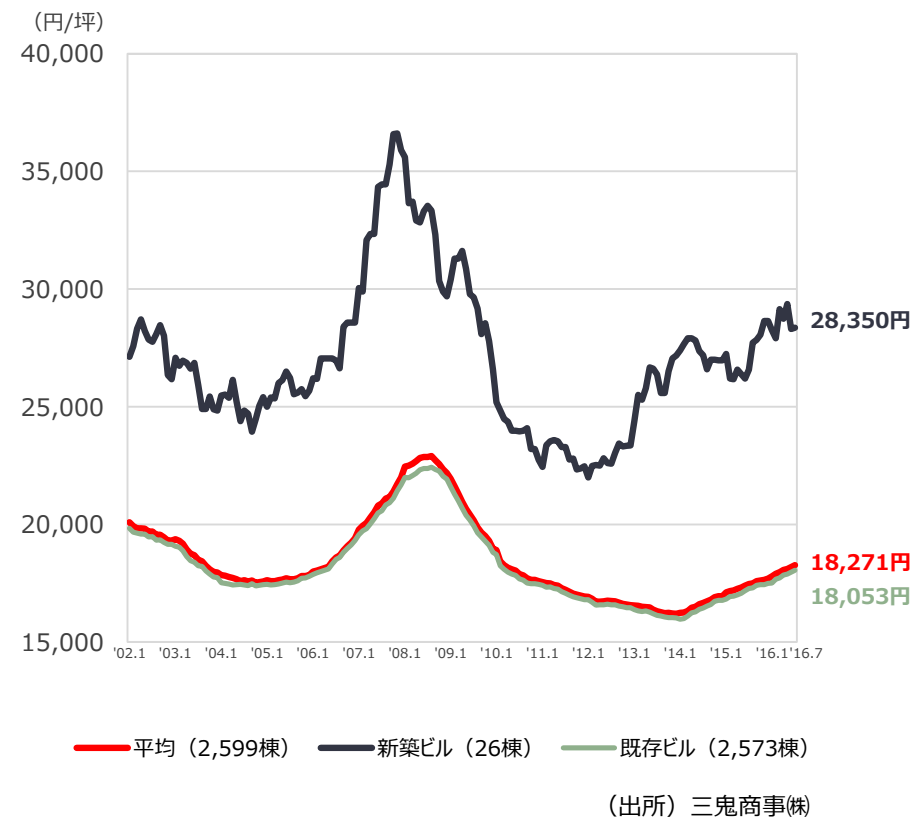
5. Appendix

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

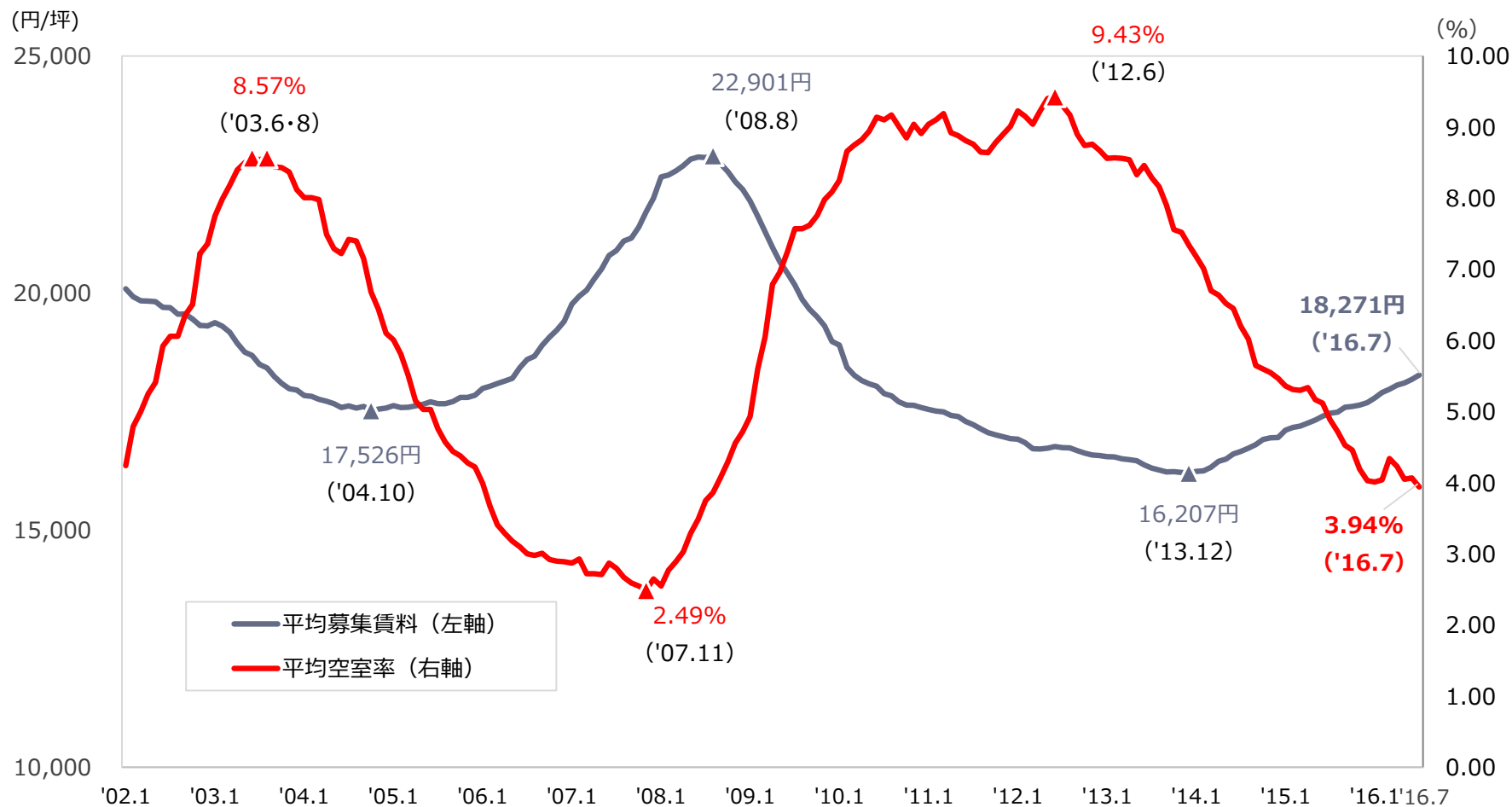


■ 東京ビジネス地区の平均募集賃料の推移



1 オフィスビル賃貸マーケット動向 (2/4)

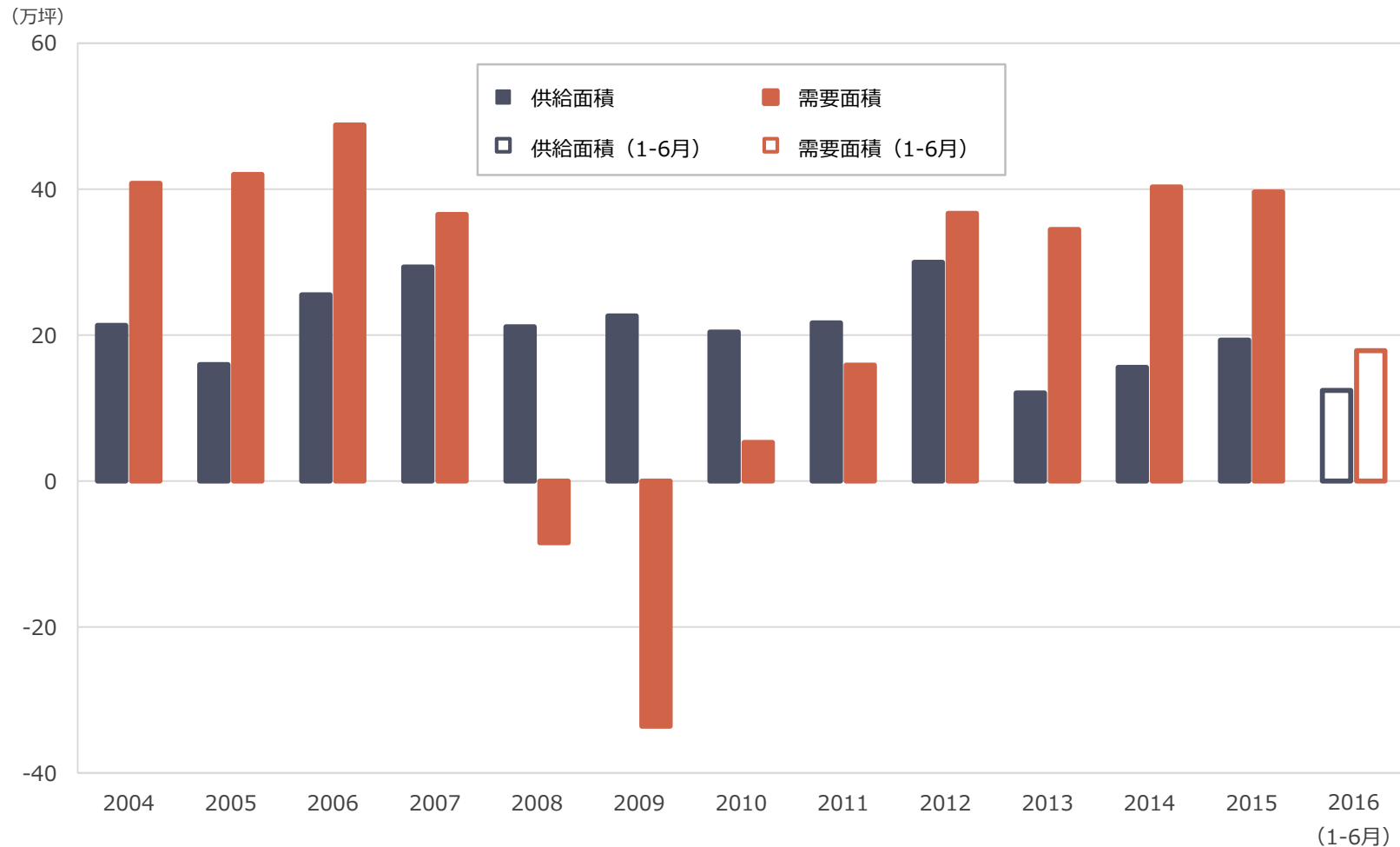
■ 東京ビジネス地区のオフィス市況（平均募集賃料・平均空室率）



(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



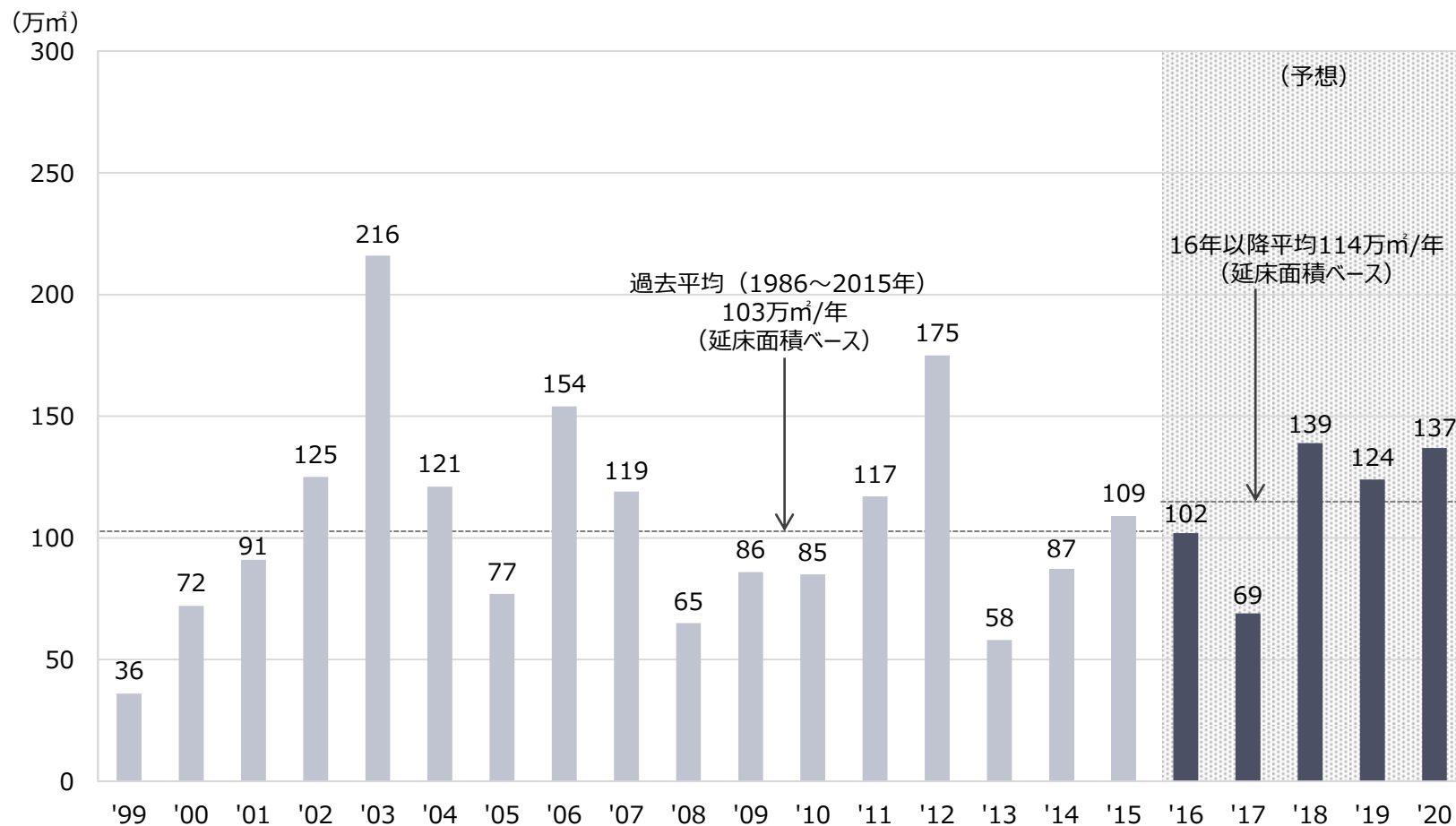
・供給面積は竣工した新築ビルの貸付面積の合計

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

（出所）三幸エステート(株)のデータから資産運用会社作成

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

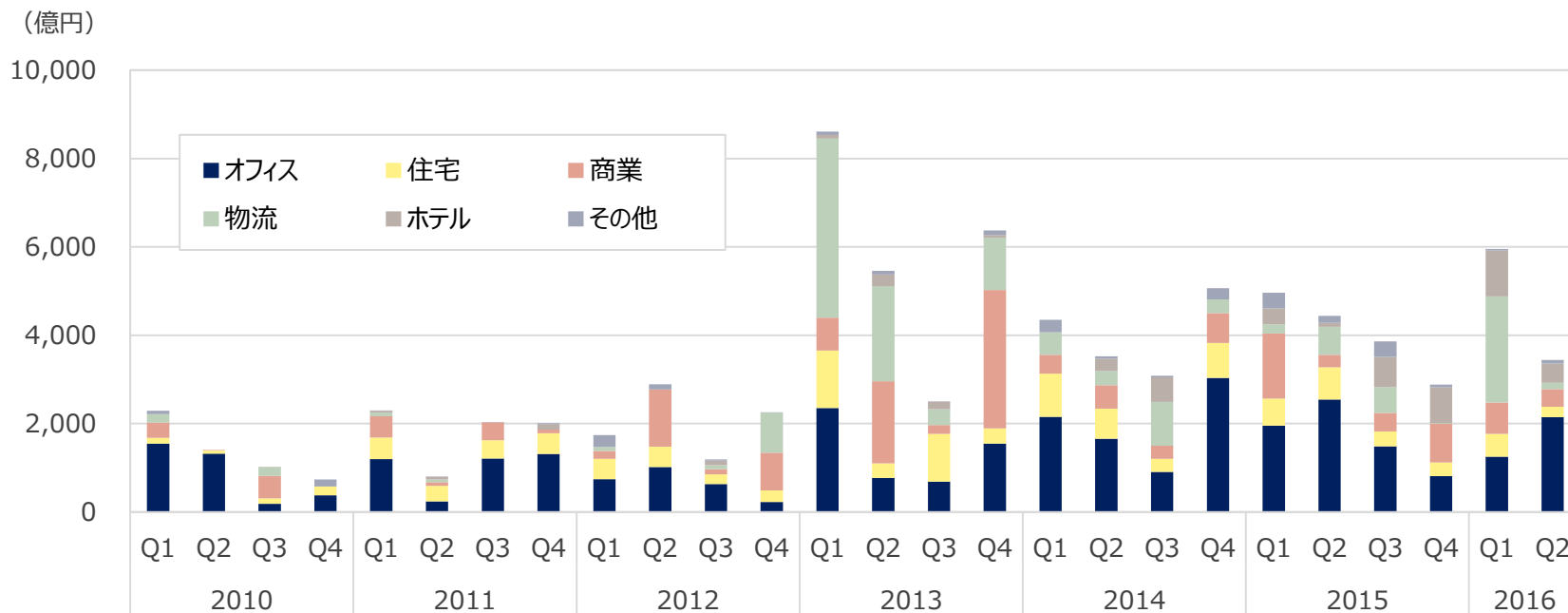


※大規模オフィスビルとは、事務所延床面積10,000㎡以上のオフィスビルを表します。

(出所) 2016年4月21日付森ビル(株)のデータから資産運用会社作成

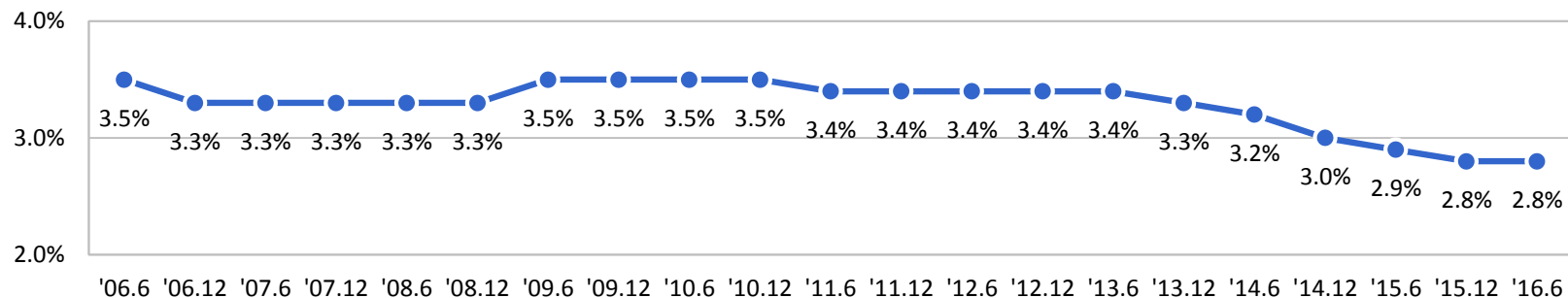
2 不動産取得マーケット動向

■ J-REITにおける不動産取得額の推移



(出所) 各社公表データから資産運用会社作成

■ プライムエリアオフィス 利回りベンチマークの推移

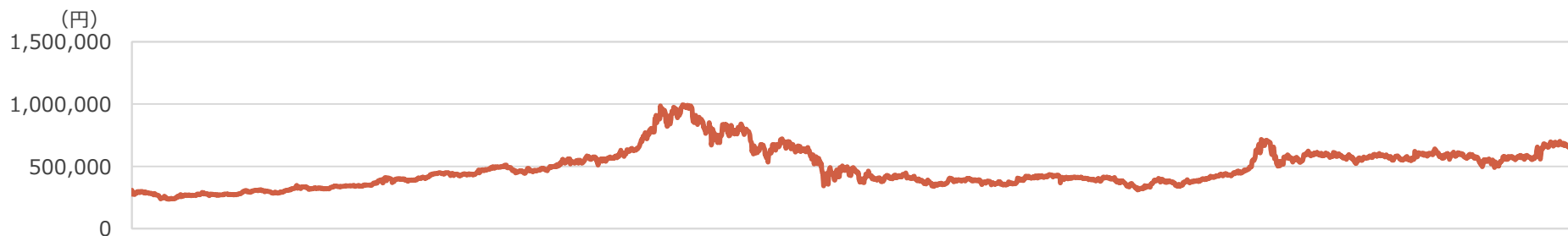


プライムエリアオフィス：千代田区丸の内、大手町、中央区日本橋地区における築5年程度、延床面積20,000坪以上、基準面積500坪以上
利回りベンチマーク（NCFベース）：日本不動産研究所が還元利回りの査定においてベースとする各用途・各地域ごとの利回りを指す

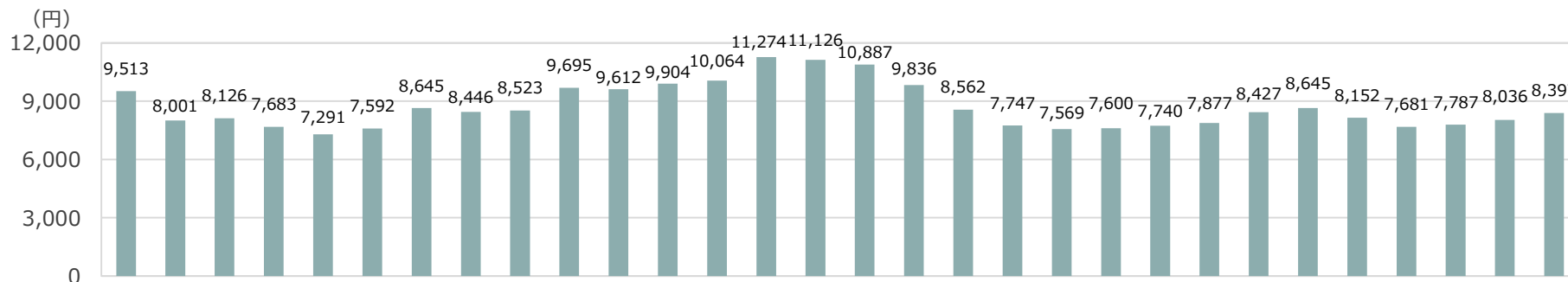
(出所) 日本不動産研究所のデータから資産運用会社作成

3 投資口価格・1口当たり分配金・1口当たりNAVの推移

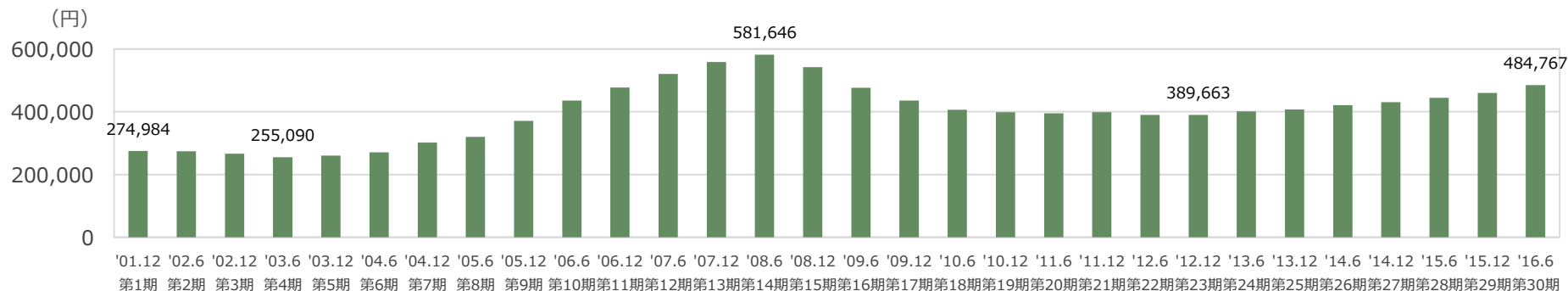
■ 投資口価格の推移※1



■ 1口当たり分配金の推移※1



■ 1口当たりNAVの推移※1・※2

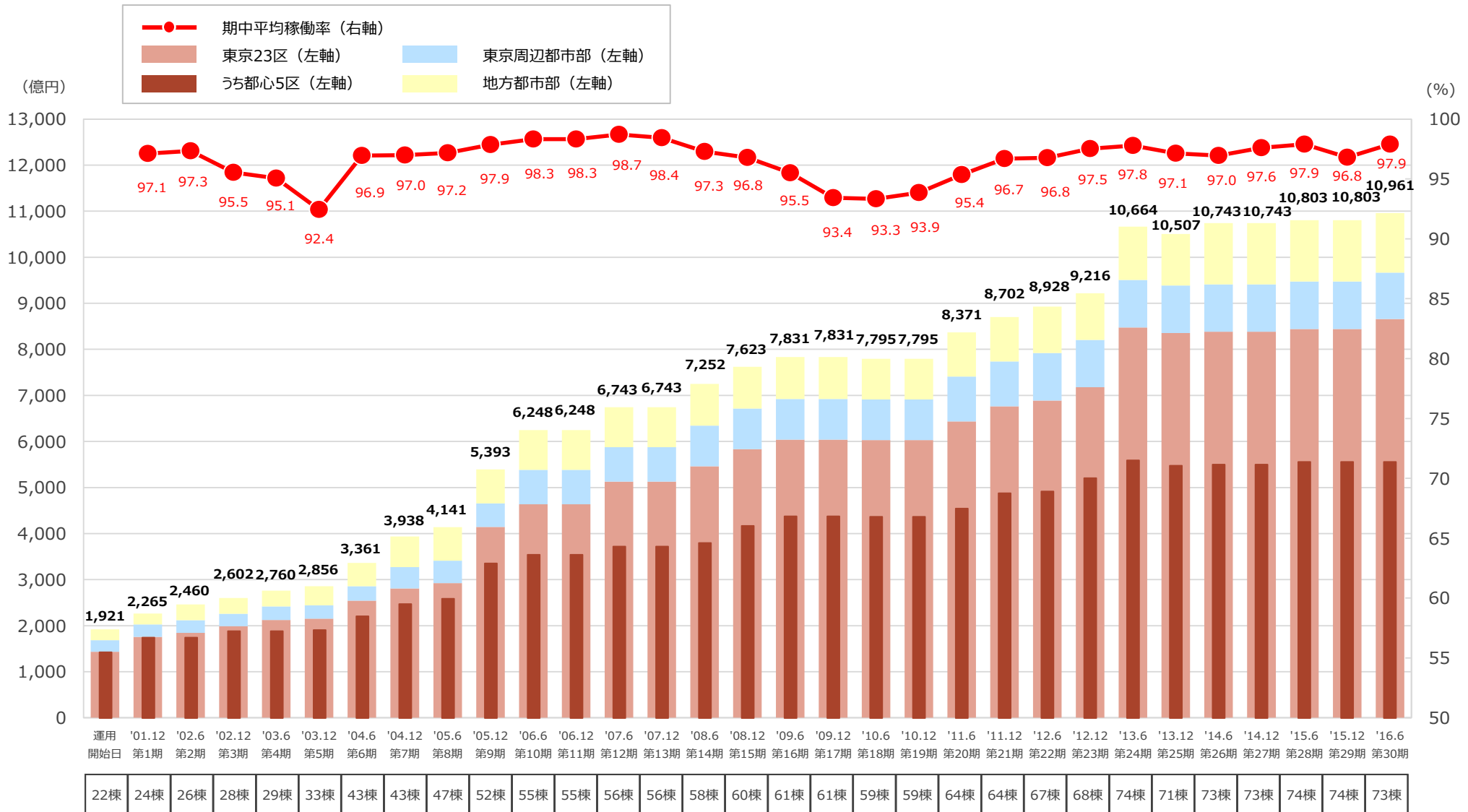


※1:過去の実績値（第25期（2013年12月期）以前）については、投資口の2分割を行ったものとして記載しています。

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。

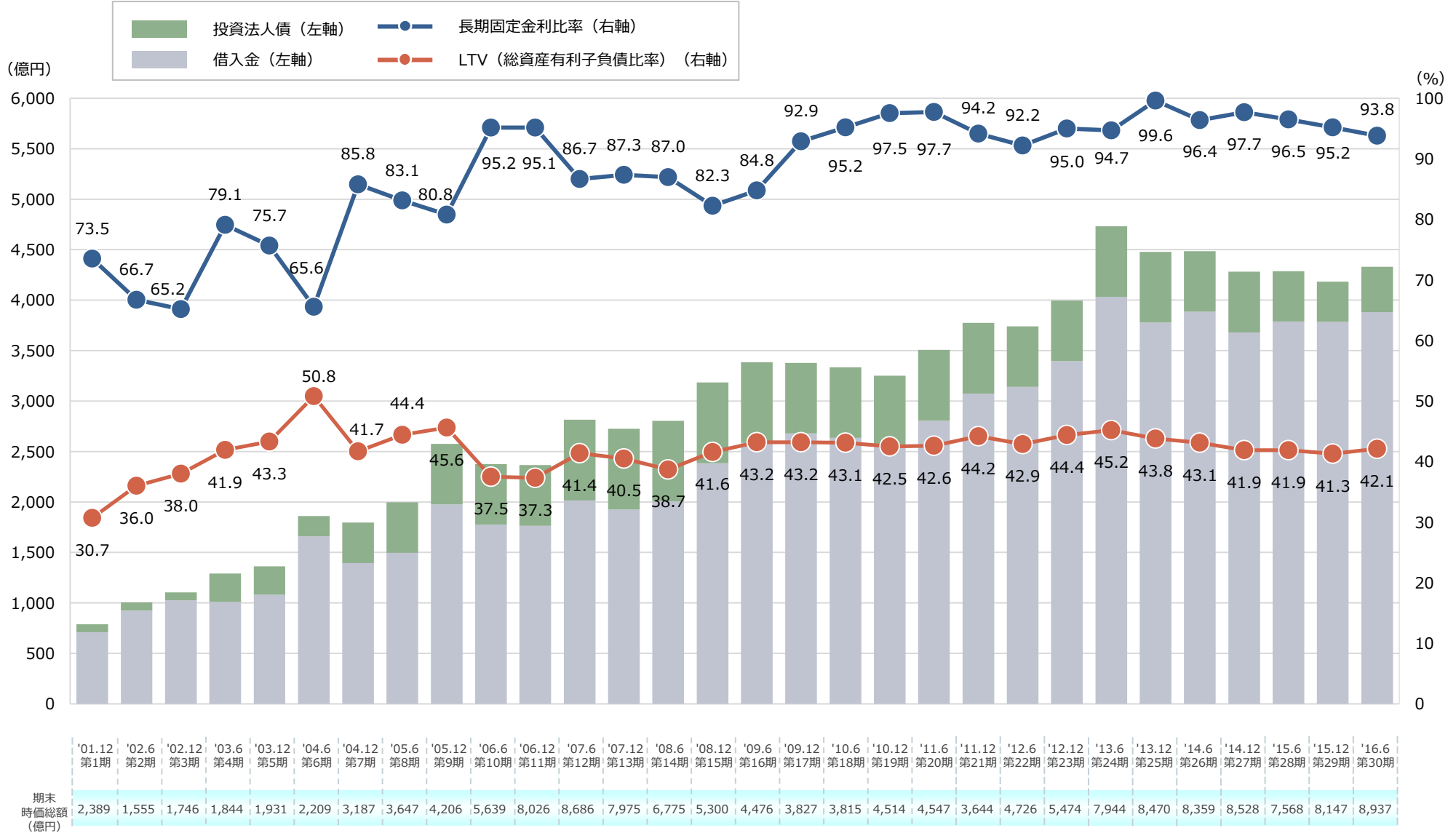
※2:1口当たりNAV = (期末出資総額 + 期末圧縮積立金累計 + 翌期圧縮積立金 (積立額 - 取崩額) + 期末鑑定評価含み益) / 期末発行済投資口数

4 資産規模（取得価格の累計）・期中平均稼働率の推移



※エリア区分は平成26年6月末日付の変更後の基準で示しています。

5 財務運営の推移



6 借入金の調達先一覧

(単位：百万円)

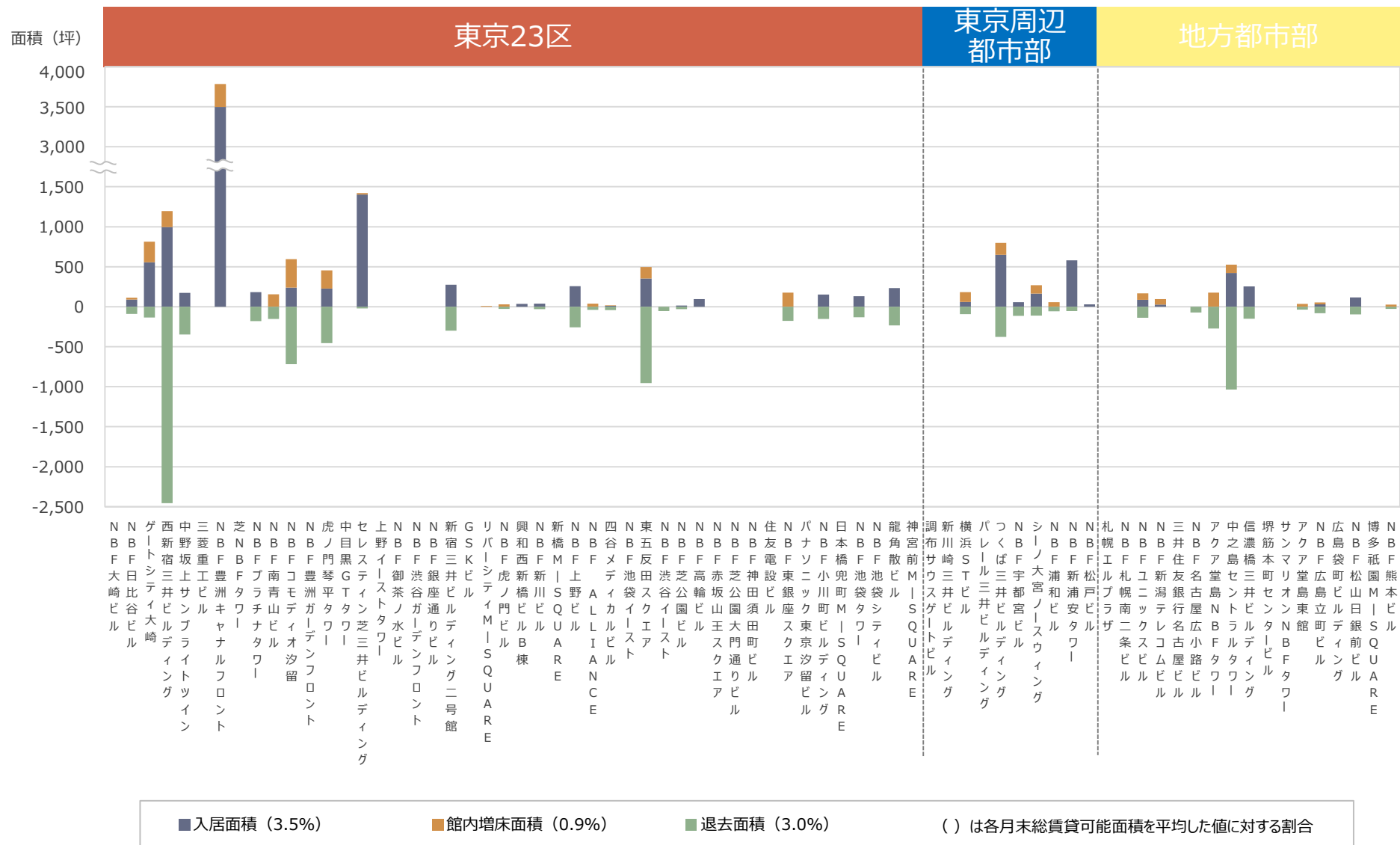
	借入先	2015/12期末 (第29期末)	2016/6期末 (第30期末)	返済方法	その他
短期借入金	三井住友信託銀行	7,000	7,000	期限一括	無担保・無保証 ・同順位
	山梨中央銀行	1,000	1,000		
	新生銀行	3,000	-		
	りそな銀行	1,000	-		
	小 計	12,000	8,000		
長期借入金 (約定ベース)	日本政策投資銀行（注1）	63,375	78,000	期限一括 (注1)	無担保・無保証 ・同順位
	三菱UFJ信託銀行	55,000	55,000		
	三井住友信託銀行	39,000	39,000		
	三井住友銀行	26,000	37,000		
	みずほ銀行	27,000	27,000		
	三菱東京UFJ銀行	26,000	26,000		
	住友生命保険	25,000	25,000		
	みずほ信託銀行	14,000	14,000		
	三井生命保険	12,000	12,000		
	福岡銀行	10,000	10,000		
	日本生命保険	7,000	7,000		
	信金中央金庫	6,000	6,000		
	農林中央金庫	5,000	5,000		
	第四銀行	5,000	5,000		
	りそな銀行	4,000	4,000		
	太陽生命保険	4,000	4,000		
	大同生命保険	4,000	4,000		
	中国銀行	5,000	3,000		
	八十二銀行	3,000	3,000		
	伊予銀行	3,000	3,000		
	山口銀行	3,000	3,000		
	明治安田生命保険	3,000	3,000		
	常陽銀行	2,000	2,000		
	七十七銀行	2,000	2,000		
	群馬銀行	1,000	1,000		
	新生銀行	1,000	1,000		
	広島銀行	1,000	1,000		
	全国共済農業協同組合連合会	10,000	-		
	小 計	366,375	380,000		
	合 計	378,375	388,000		

(29社)

(28社)

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

7ビル別入居・退去面積一覧（2016年1月1日～2016年6月30日）



8 主要テナント上位10社（賃貸面積ベース）

（2016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	226,552	21.1
2. ソニー株式会社	NBF大崎ビル	74,425	6.9
3. 三菱重工業株式会社	三菱重エビル	34,187	3.2
4. トランス・コスモス株式会社	N B F 渋谷ガーデンフロント 他3物件	23,778	2.2
5. グラクソ・スミスクライン株式会社	G S Kビル 他3物件	21,176	2.0
6. 株式会社博報堂 D Yホールディングス	N B F 豊洲ガーデンフロント 他2物件	20,976	2.0
7. アクサ生命保険株式会社	N B F プラチナタワー 他3物件	18,419	1.7
8. 新日鉄住金ソリューションズ株式会社	N B F 新川ビル	15,302	1.4
9. 株式会社日立アーバンインベストメント	上野イーストタワー 他4物件	15,170	1.4
10. アメリカンファミリーライフアシアランスカンパニーオブジョージア	調布サウスゲートビル 他2物件	14,483	1.3
全賃貸面積		1,064,760	

（注）三井不動産㈱

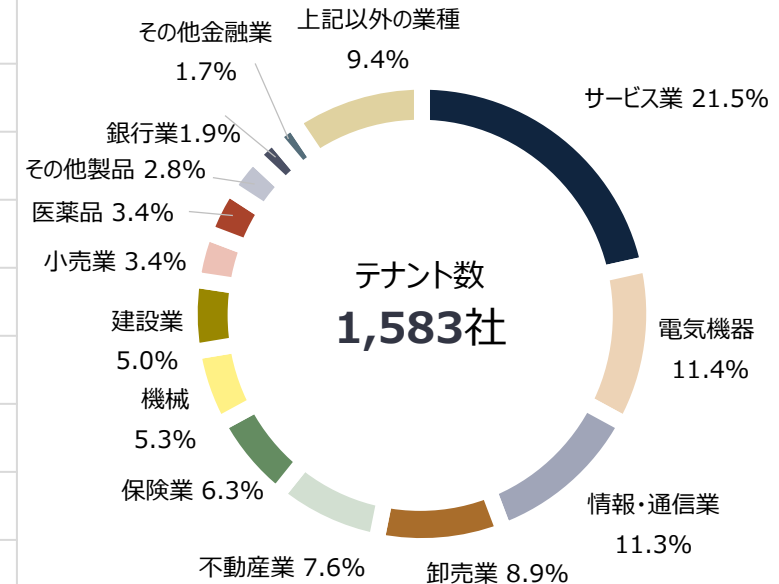
左表の三井不動産㈱に係る「賃貸物件」については本投資法人が三井不動産㈱に賃貸し、三井不動産㈱は転借人にこれを転貸しています。

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

9 テナント業種分布

(2016年6月30日時点)

業種	面積割合	主要企業
1. サービス業	21.5%	トランス・コスモス(株)、(株)博報堂 D Yホールディングス
2. 電気機器	11.4%	ソニー(株)、日本電気(株)
3. 情報・通信業	11.3%	新日鉄住金ソリューションズ(株)、ソフトバンク(株)
4. 卸売業	8.9%	(株)オートバックスセブン、エース(株)
5. 不動産業	7.6%	(株)日立アーバンインベストメント、 三井不動産レジデンシャルサービス(株)
6. 保険業	6.3%	アクサ生命保険(株)、 アメリカンファミリーライフアシュアランスカンパニーオブコロンバス
7. 機械	5.3%	三菱重工業(株)、富士ゼロックス(株)
8. 建設業	5.0%	三井住友建設(株)、住友電設(株)
9. 小売業	3.4%	(株)ローソン、(株) J I M O S
10. 医薬品	3.4%	グラクソ・スミスクライン(株)、田辺三菱製薬(株)
11. その他製品	2.8%	(株)日経 B P、(株) T A S A K I
12. 銀行業	1.9%	(株)三井住友銀行、農林中央金庫
13. その他金融業	1.7%	(株)日本政策金融公庫、 (株)山田債権回収管理総合事務所
14. 上記以外の業種	9.4%	-
合計	100.0%	-

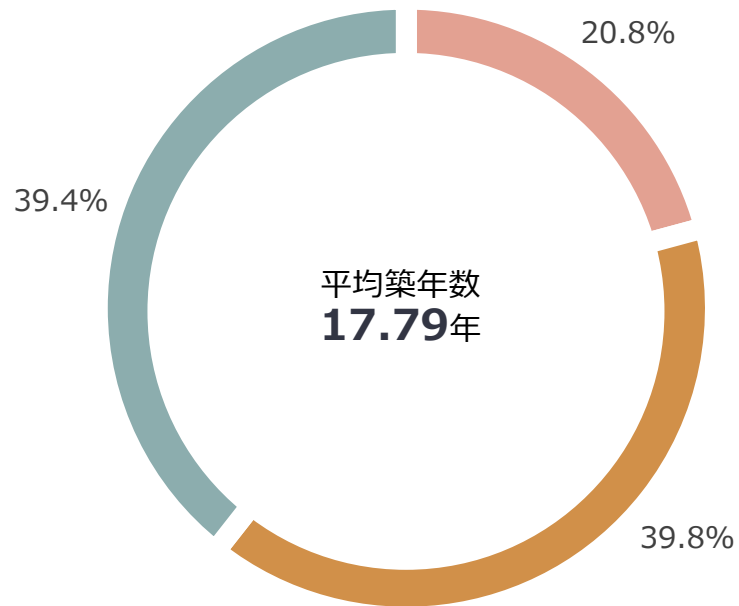


・業種は、証券コード協議会、「業種別分類項目及び業種コード」を基に資産運用会社が分類しています。

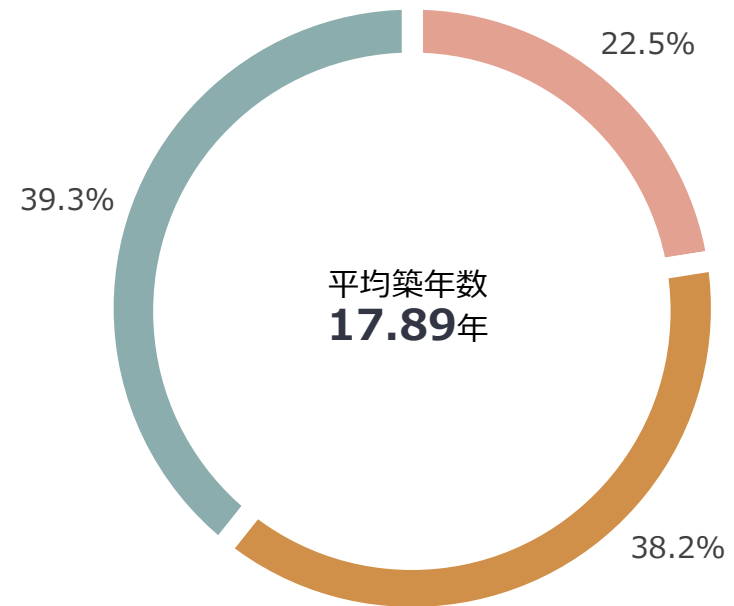
・サブリース勘案後のテナントの業種で算出しています。

10 築年数の状況

2015年12月期末
(第29期末)



2016年6月期末
(第30期末)



■ 10年以下
■ 10年超20年以下
■ 20年超

GRESB

GRESB(Global Real Estate Sustainability Benchmark)調査とは、個々の不動産を対象としたものではなく、不動産会社やREITごとのサステナビリティへの取り組みを評価する指標です。

2015年GRESB調査において最高位の「Green Star」評価を取得しました。



DBJ Green Building

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

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

CASBEE

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

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

東京都トップレベル事業所

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

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

※審査内容に対する評価点70点以上

事業継続性向上と付加価値の創出

災害・BCP対応

地震計設置工事

ビル内に設置した地震計と建物状況を管理スタッフが確認、速やかな避難誘導等安全管理を実施

【NBF 神田須田町ビル】



【NBF 虎ノ門ビル】



【NBF 新潟テレコムビル】

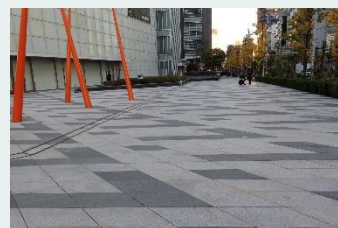


【NBF 松山日銀前ビル】



非常用発電機オイルタンク増強工事

【ゲートシティ大崎】



エレベーター耐震対策工事、リニューアル

各種補強・センサー設置・地震感知器更新・追加、制御リニューアル

【三井住友銀行名古屋ビル】

レールバックリング取付



ロープ振れ止め



【パレール三井ビルディング】

地震感知器増強



カウンターブラケット補強



巻き上機モーター更新



制御盤更新



環境負荷の低減とテナントの快適性の両立・地域社会との共生

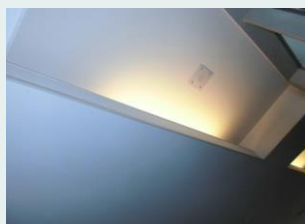
省エネ改修

CS向上・地域コミュニティとの関係構築

共用部改修工事 (LED照明の導入)

【中野坂上サンライトツイン】

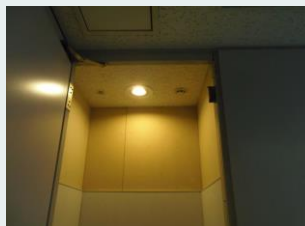
エレベーターホール間接照明



トイレ内

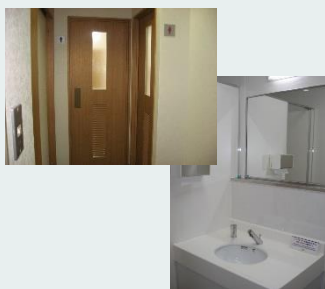


スロップシンクブース



付帯施設更新工事 (トイレ改修)

【NBF名古屋広小路ビル】



各種イベント

全国11か所でのランチタイムコンサートや各種イベントの開催で
テナントおよび地域コミュニティとのコミュニケーションを促進

防災訓練

【NBF ALLIANCE】



【NBF 芝公園ビル】



【NBF 松戸ビル】



ランチタイムコンサート

【NBF 豊洲キャナルフロント】



【芝NBFタワー】



フォトコンテスト



傘の貸し出し

【シーノ大宮ノースウィング】



【興和西新橋ビルB棟】



■物件の状況

- ・地震発生により内外装材等の一部にひび割れ等軽微な被害はあったものの、入居テナント様は翌日から順次業務を再開
- ・災害復旧工事は2016年6月期(第30期)に完了

■対策本部の設置と対応

- ・地震発生当日(2016年4月14日)に対策本部を設置
- ・災害復旧工事の実施
～損傷箇所の修復、エレベーターの運転再開、ビル内各種設備・各種インフラの復旧
- ・三井不動産との連携
～三井不動産九州支店への物資供給等の全面支援要請、熊本市内の三井不動産関係ビル等との情報連携
- ・建物管理会社による24時間体制での余震への備えとテナント様の復旧活動への全面支援
- ・テナント様への生活物資(飲料水・非常食・ウェットティッシュ等)の提供 等

【防煙垂れ壁(ガラス)のひび割れ状況】

【修復前】



【修復後】



【外観写真】



【物件概要】

所在地	熊本県熊本市中央区
建築時期	2008年2月18日
築年数	8年
敷地面積	537坪
延床面積	2,954坪
階数	地上10階建
PML値	3.0%

【廊下の壁(ボード・クロス)のひび割れ状況】

【修復前】



【修復後】



14 投資主の状況

【所有者別投資口数】

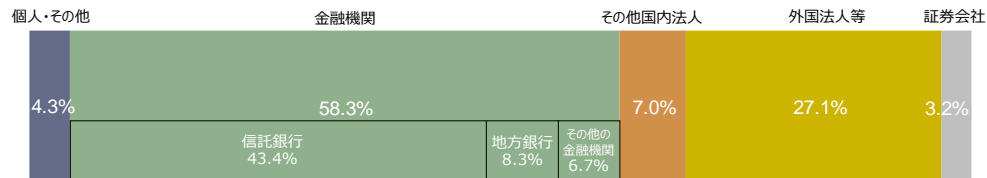
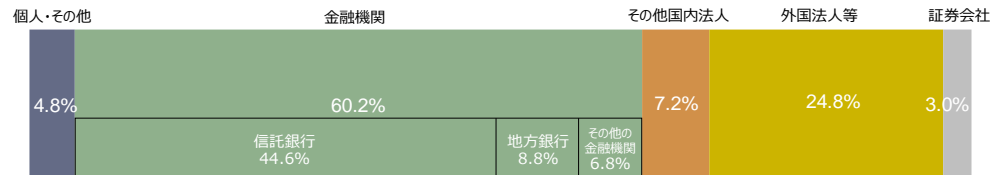
所有者区分	2015年12月期末 (第29期末)		2016年6月期末 (第30期末)		増減	
	投資口数	比率 (%)	投資口数	比率 (%)	投資口数	比率 (pt)
個人・その他	67,359	4.8	61,023	4.3	-6,336	-0.4
金融機関	850,240	60.2	823,768	58.3	-26,472	-1.9
都市銀行	868	0.1	303	-	-565	-0.0
地方銀行	123,678	8.8	117,198	8.3	-6,480	-0.5
信託銀行	630,077	44.6	612,653	43.4	-17,424	-1.2
生命保険会社	61,403	4.3	58,195	4.1	-3,208	-0.2
損害保険会社	6351	0.4	7,466	0.5	1,115	0.1
信用金庫	15,137	1.1	15,795	1.1	658	0.0
その他	12,726	0.9	12,158	0.9	-568	-0.0
その他国内法人	101,659	7.2	98,633	7.0	-3,026	-0.2
外国法人等	350,040	24.8	382,877	27.1	32,837	2.3
証券会社	42,702	3.0	45,699	3.2	2,997	0.2
合計	1,412,000	100.0	1,412,000	100.0	-	-

【所有者別投資主数】

所有者区分	2015年12月期末 (第29期末)		2016年6月期末 (第30期末)		増減	
	投資主数	比率 (%)	投資主数	比率 (%)	投資主数	比率 (pt)
個人・その他	14,456	93.3	13,242	92.5	-1,214	-0.8
金融機関	196	1.3	203	1.4	7	0.2
都市銀行	1	0.0	1	-	-	-
地方銀行	64	0.4	66	0.5	2	0.0
信託銀行	20	0.1	21	0.1	1	0.0
生命保険会社	11	0.1	11	0.1	-	-
損害保険会社	7	0.0	9	0.1	2	0.0
信用金庫	57	0.4	60	0.4	3	0.1
その他	36	0.2	35	0.2	-1	0.0
その他国内法人	385	2.5	364	2.5	-21	0.1
外国法人等	432	2.8	472	3.3	40	-0.5
証券会社	20	0.1	28	0.2	8	0.1
合計	15,489	100.0	14,309	100.0	-1,180	-

【投資主上位10社】

投資主名	2015年12月期末 (第29期末)		2016年6月期末 (第30期末)	
	所有口数	比率 (%)	所有口数	比率 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行(株) (信託口)	278,869	19.7	266,331	18.9
資産管理サービス信託銀行(株) (証券投資信託口)	152,103	10.8	131,909	9.3
日本マスタートラスト信託銀行(株) (信託口)	112,845	8.0	130,172	9.2
野村信託銀行(株) (投信口)	54,824	3.9	53,097	3.8
三井不動産(株)	47,630	3.4	47,630	3.4
ノムラバンククセンブルグエスエー	14,743	1.0	28,936	2.0
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	27,216	1.9	26,486	1.9
住友生命保険相互会社	24,512	1.7	24,512	1.7
ステート ストリート バンク ウェスト ペンション ファンド クライアント エグゼンプト505233	23,512	1.7	23,686	1.7
野村証券(株)自己振替口	20,570	1.5	23,400	1.7



15 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 (%)
N B F 大崎ビル	74,425	74,425	100.0	1	0.9
N B F 日比谷ビル	27,572	27,471	99.6	97	1.6
ゲートシティ大崎	41,881	41,456	99.0	80	1.5
西新宿三井ビルディング	33,338	29,162	87.5	40	1.9
中野坂上サンライトツイン	32,021	31,447	98.2	17	1.4
三菱重工ビル	35,641	35,641	100.0	11	1.7
N B F 豊洲キャナルフロント	36,661	36,661	100.0	14	4.2
芝 N B F タワー	24,730	24,730	100.0	33	2.3
N B F プラチナタワー	33,503	33,503	100.0	7	1.6
N B F 南青山ビル	9,631	9,521	98.9	11	4.7
N B F コモディオ汐留	20,538	20,125	98.0	15	7.3
N B F 豊洲ガーデンフロント	28,289	28,289	100.0	5	3.5
虎ノ門琴平タワー	16,848	16,848	100.0	24	1.6
中目黒 G T タワー	21,423	21,423	100.0	19	1.2
セレスティン芝三井ビルディング	16,915	16,309	96.4	10	1.9
上野イーストタワー	17,227	17,227	100.0	2	1.8
N B F 御茶ノ水ビル	6,627	6,627	100.0	6	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	14,828	14,536	98.0	49	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	16,261	16,261	100.0	8	4.0
N B F 虎ノ門ビル	10,067	10,039	99.7	14	8.4
興和西新橋ビル B 棟	10,134	10,134	100.0	20	2.0

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 (%)
N B F 新川ビル	17,307	17,207	99.4	35	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	8,504	100.0	6	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	7,263	97.1	37	5.6
N B F 池袋イースト	11,073	10,835	97.9	20	2.8
東五反田スクエア	6,166	4,594	74.5	12	2.0
N B F 渋谷イースト	4,999	4,820	96.4	3	4.4
N B F 芝公園ビル	7,084	7,034	99.3	17	5.9
N B F 高輪ビル	10,458	10,458	100.0	13	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	3,432	3,432	100.0	8	2.8
N B F 神田須田町ビル	4,470	4,470	100.0	9	3.7
住友電設ビル	5,991	5,991	100.0	1	5.2
N B F 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
N B F 小川町ビルディング	4,805	4,805	100.0	16	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	5,631	5,631	100.0	18	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	12	4.4
神宮前 M - S Q U A R E	7,232	7,232	100.0	8	3.5
東京23区計 (46物件)	711,462	702,378	98.7	741	

15 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 (㎡)	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	38,452	96.5	20	2.2
横浜ＳＴビル	20,046	20,046	100.0	96	1.7
パレール三井ビルディング	12,545	12,545	100.0	34	2.8
つくば三井ビルディング	16,832	16,697	99.2	64	0.5
N B F 宇都宮ビル	6,160	5,973	97.0	39	0.5
シーノ大宮ノースウイング	20,698	20,666	99.8	43	1.9
N B F 浦和ビル	3,455	3,455	100.0	11	10.2
N B F 新浦安タワー	22,760	21,600	94.9	53	2.6
N B F 松戸ビル	4,770	4,770	100.0	25	7.8
東京周辺都市部計（10物件）	160,864	157,965	98.2	386	

■ 地方都市部

物件名	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	期末稼働率 (%)	テナント数	PML (%)
札幌エルプラザ	11,396	11,396	100.0	13	0.3
N B F 札幌南二条ビル	5,351	5,351	100.0	3	1.0
N B F ユニックスビル	13,355	13,349	100.0	54	2.7
N B F 新潟テレコムビル	10,193	9,648	94.7	31	4.9
三井住友銀行名古屋ビル	17,658	17,340	98.2	11	3.9
N B F 名古屋広小路ビル	9,876	9,637	97.6	22	7.1
アクア堂島 N B F タワー	21,917	20,505	93.6	41	3.8
中之島セントラルタワー	17,344	14,346	82.7	19	3.2
信濃橋三井ビルディング	25,314	24,689	97.5	65	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
アクア堂島東館	3,245	3,115	96.0	19	3.7
N B F 広島立町ビル	5,567	5,388	96.8	31	4.3
広島袋町ビルディング	3,927	3,927	100.0	12	3.5
N B F 松山日銀前ビル	5,983	5,821	97.3	21	4.0
博多祇園 M - S Q U A R E	14,328	13,790	96.2	16	0.1未満
N B F 熊本ビル	7,931	7,931	100.0	17	3.0
地方都市部計（17物件）	211,567	204,417	96.6	456	
合計（73物件）	1,083,893	1,064,760	98.2	1,583	1.5

16 物件価格一覧（1/2）（東京23区）

■ 東京23区

物件名	取得価格	①第30期末 簿価	②第30期末 鑑定評価額	③第29期末 鑑定評価額	含み損益 ②－①	鑑定評価前期比 ②－③
N B F 大崎ビル	66,660	66,660	82,900	79,900	16,239	3,000
N B F 日比谷ビル	63,500	63,953	55,500	54,400	-8,453	1,100
ゲートシティ大崎	57,281	49,025	68,500	63,600	19,474	4,900
西新宿三井ビルディング	45,145	33,498	41,600	41,400	8,101	200
中野坂上サンブライトツイン	40,750	36,480	31,600	30,800	-4,880	800
三菱重工ビル	36,300	35,947	47,200	45,600	11,252	1,600
N B F 豊洲キャナルフロント	35,200	29,842	34,200	33,300	4,357	900
芝N B F タワー	32,000	26,995	29,100	28,700	2,104	400
N B F プラチナタワー	31,000	26,698	60,100	58,900	33,401	1,200
N B F 南青山ビル	31,000	31,529	18,500	18,100	-13,029	400
N B F コモディオ汐留	28,800	27,979	33,100	32,200	5,120	900
N B F 豊洲ガーデンフロント	25,018	22,936	28,100	28,100	5,163	-
虎ノ門琴平タワー	24,543	18,721	33,900	32,800	15,178	1,100
中目黒G Tタワー	23,856	17,826	21,500	21,100	3,673	400
セレスティン芝三井ビルディング	22,500	22,328	25,400	25,200	3,071	200
上野イーストタワー（注1）	21,600	21,763	21,700	21,600	-63	100
N B F 御茶ノ水ビル	20,840	20,195	13,400	13,000	-6,795	400
N B F 渋谷ガーデンフロント	20,269	18,884	29,700	29,000	10,815	700
N B F 銀座通りビル	17,000	17,531	16,500	16,000	-1,031	500
新宿三井ビルディング二号館	16,285	15,944	18,000	17,200	2,055	800
G S Kビル	14,434	11,736	16,600	16,600	4,863	-
リバーシティM－S Q U A R E	13,350	12,329	16,000	15,500	3,670	500
N B F 虎ノ門ビル	13,337	13,115	16,700	16,300	3,584	400
興和西新橋ビルB棟（注2）	13,265	11,129	14,500	14,259	3,370	241

（注1） 上野イーストタワーの第29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：2016年3月1日）

（注2） 興和西新橋ビルの第29期末鑑定評価額は既存分と追加取得分を合計した鑑定評価額を記載しており、追加取得分は取得決定時の鑑定評価書に基づいています。（価格時点：2016年2月1日）

（単位：百万円）						
物件名	取得価格	①第30期末 簿価	②第30期末 鑑定評価額	③第29期末 鑑定評価額	含み損益 ②－①	鑑定評価前期比 ②－③
N B F 新川ビル	12,614	11,908	14,120	13,980	2,211	140
新橋M－S Q U A R E	11,900	11,754	14,200	13,600	2,445	600
N B F 上野ビル	10,400	9,450	9,010	8,870	-440	140
N B F A L L I A N C E	9,126	9,350	12,100	11,700	2,749	400
四谷メディカルビル	8,800	7,796	7,390	7,360	-406	30
N B F 池袋イースト	8,630	9,130	10,200	9,650	1,069	550
東五反田スクエア	8,350	7,855	8,090	8,020	234	70
N B F 渋谷イースト	8,000	8,104	7,010	6,630	-1,094	380
N B F 芝公園ビル	6,770	6,171	7,860	7,780	1,688	80
N B F 高輪ビル	6,667	6,332	7,160	7,140	827	20
N B F 赤坂山王スクエア	6,250	6,222	6,380	6,250	157	130
N B F 芝公園大門通りビル	6,100	6,215	4,300	4,280	-1,915	20
N B F 神田須田町ビル	5,960	5,954	7,720	7,550	1,765	170
住友電設ビル	5,365	4,760	5,810	5,740	1,049	70
N B F 東銀座スクエア	5,200	4,451	7,360	7,120	2,908	240
パナソニック東京汐留ビル	5,075	5,004	6,020	5,850	1,015	170
N B F 小川町ビルディング	4,940	5,083	5,670	5,660	586	10
日本橋兜町M－S Q U A R E	4,850	4,588	5,430	5,300	841	130
N B F 池袋タワー	4,695	4,292	5,530	5,390	1,237	140
N B F 池袋シティビル	4,428	4,119	5,210	5,060	1,090	150
龍角散ビル	4,050	4,383	4,550	4,450	166	100
神宮前M－S Q U A R E	3,700	3,471	4,120	3,750	648	370
東京23区計（46物件）	865,804	799,456	939,540	914,689	140,083	24,969

16 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	①第30期末 簿価	②第30期末 鑑定評価額	③第29期末 鑑定評価額	含み損益 ②－①	鑑定評価前期比 ②－③
調布サウスゲートビル	9,320	8,354	10,000	9,970	1,645	30
新川崎三井ビルディング	25,820	22,388	22,400	21,800	11	600
横浜S Tビル	13,529	12,626	15,100	14,800	2,473	300
パレール三井ビルディング	3,800	3,130	3,790	3,750	659	40
つくば三井ビルディング	8,875	7,365	7,610	7,450	244	160
N B F 宇都宮ビル	2,435	2,156	2,080	2,050	-76	30
シーノ大宮ノースウィング	16,816	13,811	19,700	19,300	5,888	400
N B F 浦和ビル	2,000	1,828	2,100	2,060	271	40
N B F 新浦安タワー	15,700	15,613	9,980	9,980	-5,633	-
N B F 松戸ビル	2,455	2,289	2,290	2,280	-	10
東京周辺都市部（10物件計）	100,751	89,565	95,050	93,440	5,484	1,610

■ 地方都市部

(単位：百万円)

物件名	取得価格	①第30期末 簿価	②第30期末 鑑定評価額	③第29期末 鑑定評価額	含み損益 ②－①	鑑定評価前期比 ②－③
札幌エルプラザ	4,404	3,248	6,970	6,920	3,721	50
N B F 札幌南二条ビル	1,870	1,604	1,350	1,330	-254	20
N B F ユニックスビル	4,028	2,896	3,400	3,390	503	10
N B F 新潟テレコムビル	3,957	3,399	2,990	2,970	-409	20
三井住友銀行名古屋ビル	14,900	14,568	16,300	16,000	1,731	300
N B F 名古屋広小路ビル	7,232	6,350	7,220	7,050	869	170
アクア堂島N B F タワー	17,810	16,210	17,400	17,100	1,189	300
中之島セントラルタワー	14,900	14,601	16,700	16,400	2,098	300
信濃橋三井ビルディング	14,400	10,606	12,900	12,800	2,293	100
堺筋本町センタービル	12,700	12,138	13,200	12,900	1,061	300
サンマリオンN B F タワー	10,500	7,282	7,010	6,950	-272	60
アクア堂島東館	1,914	1,681	1,460	1,440	-221	20
N B F 広島立町ビル	2,930	2,691	2,440	2,390	-251	50
広島袋町ビルディング	2,215	1,881	2,350	2,310	468	40
N B F 松山日銀前ビル	3,310	3,148	3,680	3,630	531	50
博多祇園M－S Q U A R E	8,000	7,093	9,120	9,000	2,026	120
N B F 熊本ビル	4,500	3,964	3,910	3,910	-54	-
地方都市部計（17物件）	129,572	113,368	128,400	126,490	15,031	1,910

合計（73物件）	1,096,128	1,002,390	1,162,990	1,134,619	160,599	28,489
-----------------	------------------	------------------	------------------	------------------	----------------	---------------

(A)	(B)
鑑定評価額と 簿価との差額 (B)-(A)	160,599百万円 (113,738円／1口当たり)

17 鑑定レート一覧（1/2）（東京23区）

■ 東京23区

物件名	第30期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法			第29期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法		
		C R	D R	T C R		C R	D R	T C R
N B F 大崎ビル	82,900	3.5%	3.3%	3.7%	79,900	3.6%	3.4%	3.8%
N B F 日比谷ビル	55,500	3.4%	3.0%	3.5%	54,400	3.5%	3.1%	3.6%
ゲートシティ大崎	68,500	3.6%	3.4%	3.8%	63,600	3.7%	3.5%	3.9%
西新宿三井ビルディング	41,600	3.8%	3.4%	4.0%	41,400	3.9%	3.5%	4.1%
中野坂上サンブライトツイン	31,600	4.0%	3.6%	4.2%	30,800	4.1%	3.7%	4.3%
三菱重工ビル	47,200	3.4%	3.2%	3.6%	45,600	3.5%	3.3%	3.7%
N B F 豊洲キャナルフロント	34,200	4.1%	3.9%	4.3%	33,300	4.2%	4.0%	4.4%
芝N B Fタワー	29,100	3.7%	3.9%	3.9%	28,700	3.8%	4.0%	4.0%
N B F プラチナタワー	60,100	3.7%	3.9%	3.8%	58,900	3.8%	4.0%	3.9%
N B F 南青山ビル	18,500	3.4%	3.1%	3.6%	18,100	3.5%	3.2%	3.7%
N B F コモディオ汐留	33,100	3.7%	3.5%	3.9%	32,200	3.8%	3.6%	4.0%
N B F 豊洲ガーデンフロント	28,100	4.2%	4.0%	4.4%	28,100	4.2%	4.0%	4.4%
虎ノ門琴平タワー	33,900	3.5%	3.4%	4.0%	32,800	3.6%	3.5%	4.1%
中目黒G Tタワー	21,500	3.9%	4.0%	4.1%	21,100	4.0%	4.1%	4.2%
セレスティン芝三井ビルディング	25,400	3.8%	3.6%	4.0%	25,200	3.9%	3.7%	4.1%
上野イーストタワー <small>（注1）</small>	21,700	4.0%	3.8%	4.2%	21,600	4.0%	3.8%	4.2%
N B F 御茶ノ水ビル	13,400	3.5%	3.3%	3.7%	13,000	3.6%	3.4%	3.8%
N B F 渋谷ガーデンフロント	29,700	3.4%	3.6%	3.6%	29,000	3.5%	3.7%	3.7%
N B F 銀座通りビル	16,500	3.3%	3.0%	3.4%	16,000	3.4%	3.1%	3.5%
新宿三井ビルディング二号館	18,000	3.8%	3.9%	3.9%	17,200	3.9%	4.0%	4.0%
G S Kビル	16,600	4.1%	4.2%	4.3%	16,600	4.2%	4.3%	4.4%
リバーシティM－S Q U A R E	16,000	4.1%	4.0%	4.3%	15,500	4.2%	4.1%	4.4%
N B F 虎ノ門ビル	16,700	3.5%	3.3%	3.7%	16,300	3.6%	3.4%	3.8%
興和西新橋ビルB棟 <small>（注2）</small>	14,500	3.6%	3.7%	3.7%	14,259	3.7%	3.8%	3.8%

物件名	第30期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法			第29期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法		
		C R	D R	T C R		C R	D R	T C R
N B F 新川ビル <small>（注3）</small> （西館）	14,120	4.3%	4.2%	4.5%	13,980	4.4%	4.3%	4.6%
（東館）		4.4%	4.2%	4.6%		4.5%	4.3%	4.7%
（住宅棟）		4.8%	4.6%	5.0%		4.8%	4.6%	5.0%
新橋M－S Q U A R E	14,200	3.4%	3.2%	3.6%	13,600	3.5%	3.3%	3.7%
N B F 上野ビル	9,010	4.0%	3.8%	4.2%	8,870	4.1%	3.9%	4.3%
N B F A L L I A N C E	12,100	3.4%	3.2%	3.6%	11,700	3.5%	3.3%	3.7%
四谷メディカルビル	7,390	4.2%	4.0%	4.4%	7,360	4.3%	4.1%	4.5%
N B F 池袋イースト	10,200	4.4%	4.2%	4.6%	9,650	4.5%	4.3%	4.7%
東五反田スクエア	8,090	3.8%	3.6%	4.0%	8,020	3.9%	3.7%	4.1%
N B F 渋谷イースト	7,010	3.7%	3.5%	3.9%	6,630	3.8%	3.6%	4.0%
N B F 芝公園ビル	7,860	4.1%	3.9%	4.3%	7,780	4.2%	4.0%	4.4%
N B F 高輪ビル	7,160	4.5%	4.7%	4.7%	7,140	4.6%	4.8%	4.8%
N B F 赤坂山王スクエア	6,380	3.6%	3.3%	3.8%	6,250	3.7%	3.4%	3.9%
N B F 芝公園大門通りビル	4,300	3.9%	3.7%	4.1%	4,280	4.0%	3.8%	4.2%
N B F 神田須田町ビル	7,720	3.7%	3.5%	3.9%	7,550	3.8%	3.6%	4.0%
住友電設ビル	5,810	4.2%	4.4%	4.4%	5,740	4.3%	4.5%	4.5%
N B F 東銀座スクエア	7,360	3.9%	3.7%	4.1%	7,120	4.0%	3.8%	4.2%
パナソニック東京汐留ビル	6,020	3.5%	3.3%	3.7%	5,850	3.6%	3.4%	3.8%
N B F 小川町ビルディング	5,670	3.8%	3.6%	4.0%	5,660	3.9%	3.7%	4.1%
日本橋兜町M－S Q U A R E	5,430	3.7%	3.5%	3.9%	5,300	3.8%	3.6%	4.0%
N B F 池袋タワー	5,530	4.3%	4.1%	4.5%	5,390	4.4%	4.2%	4.6%
N B F 池袋シティビル	5,210	4.2%	4.0%	4.4%	5,060	4.3%	4.1%	4.5%
龍角散ビル	4,550	4.2%	4.0%	4.4%	4,450	4.3%	4.1%	4.5%
神宮前M－S Q U A R E <small>（注4）</small>	4,120	3.8%	3.6%	4.1%	3,750	3.9%	3.7%	4.2%
東京23区計（46物件）	939,540	-	-	-	914,689	-	-	-

（注1） 上野イーストタワーの第29期末鑑定レートは取得決定時の鑑定評価書に基づいています。（価格時点：2016年3月1日）

（注2） 興和新橋ビルの第29期末鑑定レートは既存分の鑑定評価書に基づいています。

（注3） 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4） 神宮前M－S Q U A R Eについては、定期借地権付建物であり、CR欄記載数値は、有期還元法インフラ式における割引率を記載しています。
また、DR欄記載数値は、1年目から10年目の期間中における割引率を、TCR欄記載数値は、転売時割引率（11年目以降から借地契約満了時点）をそれぞれ記載しています。

17 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30期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法	D C F 法		第29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	10,000	5.0%	4.8%	5.2%	9,970	5.0%	4.8%	5.2%
新川崎三井ビルディング	22,400	5.0%	4.8%	5.2%	21,800	5.1%	4.9%	5.3%
横浜 S T ビル	15,100	4.3%	4.4%	4.5%	14,800	4.4%	4.5%	4.6%
パレール三井ビルディング	3,790	4.8%	4.6%	5.0%	3,750	4.9%	4.7%	5.1%
つくば三井ビルディング	7,610	5.5%	5.3%	5.7%	7,450	5.6%	5.4%	5.8%
N B F 宇都宮ビル	2,080	5.8%	5.6%	6.0%	2,050	5.9%	5.7%	6.1%
シーノ大宮ノースウイング	19,700	4.7%	4.8%	4.9%	19,300	4.8%	4.9%	5.0%
N B F 浦和ビル	2,100	5.0%	4.8%	5.2%	2,060	5.1%	4.9%	5.3%
N B F 新浦安タワー	9,980	4.6%	4.4%	4.8%	9,980	4.7%	4.5%	4.9%
N B F 松戸ビル	2,290	5.1%	5.1%	5.3%	2,280	5.2%	5.2%	5.4%
東京周辺都市部計（10物件）	95,050	-	-	-	93,440	-	-	-

■ 地方都市部

物件名	第30期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法	D C F 法		第29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	6,970	5.0%	5.1%	5.2%	6,920	5.1%	5.2%	5.3%
N B F 札幌南二条ビル	1,350	5.5%	5.3%	5.6%	1,330	5.6%	5.4%	5.7%
N B F ユニックスビル	3,400	6.1%	6.1%	6.3%	3,390	6.2%	6.2%	6.4%
N B F 新潟テレコムビル	2,990	5.9%	5.7%	6.1%	2,970	6.0%	5.8%	6.2%
三井住友銀行名古屋ビル	16,300	4.5%	4.3%	4.7%	16,000	4.6%	4.4%	4.8%
N B F 名古屋広小路ビル	7,220	4.5%	4.3%	4.7%	7,050	4.6%	4.4%	4.8%
アクア堂島 N B F タワー	17,400	4.1%	3.9%	4.3%	17,100	4.2%	4.0%	4.4%
中之島セントラルタワー	16,700	4.1%	4.2%	4.3%	16,400	4.2%	4.3%	4.4%
信濃橋三井ビルディング	12,900	5.0%	4.8%	5.2%	12,800	5.1%	4.9%	5.3%
堺筋本町センタービル	13,200	4.5%	4.3%	4.7%	12,900	4.6%	4.4%	4.8%
サンマリオン N B F タワー	7,010	4.9%	5.0%	5.1%	6,950	5.0%	5.1%	5.2%
アクア堂島東館	1,460	4.5%	4.3%	4.7%	1,440	4.6%	4.4%	4.8%
N B F 広島立町ビル	2,440	5.6%	5.7%	5.8%	2,390	5.7%	5.8%	5.9%
広島袋町ビルディング	2,350	5.5%	5.6%	5.7%	2,310	5.6%	5.7%	5.8%
N B F 松山日銀前ビル	3,680	5.9%	5.8%	6.1%	3,630	6.0%	5.9%	6.2%
博多祇園 M - S Q U A R E	9,120	5.0%	4.9%	5.2%	9,000	5.1%	5.0%	5.3%
N B F 熊本ビル	3,910	6.0%	5.9%	6.2%	3,910	6.0%	5.9%	6.2%
地方都市部計（17物件）	128,400	-	-	-	126,490	-	-	-

合計（73物件）	1,162,990	-	-	-	1,134,619	-	-	-
-----------------	------------------	---	---	---	------------------	---	---	---

18 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1)	N B F 日比谷ビル	グートシティ大崎	西新宿三井 ビルディング	中野坂上 サンプレイタウン	三菱重工ビル (注1)	N B F 豊洲 キャナルフロント	芝 N B F タワー	N B F フナナタワー	N B F 南青山ビル	N B F コモディイオ留	N B F 豊洲 ガーデンフロント	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	上野イーストタワー (注1)	N B F 御茶ノ水ビル	N B F 渋谷 ガーデンフロント (注1)	N B F 銀座通ビル (注1)	新宿三井 ビルディング 二号楼	G S Kビル (注1)	リバーシティ M-SQUARE	N B F 虎ノ門ビル	興和西新橋ビル B棟 (注1)
不動産賃貸事業収益		1,363	1,922	1,038	1,000		579	981	1,456	473	769	800	817	854	588		253			550		607	449	
不動産賃貸収入		1,241	1,676	1,006	945		501	926	1,377	438	723	719	780	755	554		228			505		568	418	
その他賃貸事業収入		121	246	31	55		77	54	79	35	46	80	37	98	33		24			44		39	30	
不動産賃貸事業費用		785	930	527	631		556	620	631	248	320	399	484	590	328		176			349		317	205	
公租公課		309	171	135	125		72	54	86	85	57	54	36	92	70		21			68		53	70	
諸経費		330	480	187	318		227	295	298	114	141	180	291	240	152		52			134		138	96	
水道光熱費		104	105	-	52		73	54	86	32	42	76	48	61	47		16			33		35	22	
建物管理委託費		135	342	133	194		81	90	103	40	50	59	93	173	89		20			58		71	34	
オフィスマネジメントフィー		60	3	3	43		23	46	71	21	37	38	3	3	3		12			26		28	21	
修繕費		20	27	48	19		9	8	27	18	2	3	4	0	5		1			5		0	13	
借地借家料		-	-	-	-		-	87	-	-	-	-	138	-	-		-			-		-	-	
信託報酬		1	-	-	2		0	0	0	-	0	-	-	-	-		-			1		-	0	
保険料		1	0	0	0		1	1	1	0	0	0	0	0	0		0			0		0	0	
その他諸経費		6	0	1	4		37	5	7	1	6	1	1	0	5		1			8		1	3	
減価償却費		145	278	204	188		256	270	246	48	121	164	157	257	105		102			147		125	38	
不動産賃貸事業利益	974	578	992	510	368	613	23	360	824	225	448	401	332	264	260	55	76	442	262	200	314	290	244	207
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	1,414	724	1,271	715	557	775	279	630	1,071	274	569	565	490	521	365	82	178	550	267	348	430	415	282	268

(単位:百万円)																							
科目	NBF新川ビル (注1)	新橋 M-SQUARE	NBF上野ビル	NBF ALLIANCE	四谷メディカルビル	NBF 池袋イースト	東五反田スクエア	NBF 渋谷イースト	NBF芝公園ビル	NBF高輪ビル	NBF 赤坂山王スクエア	NBF芝公園 大門通ビル	NBF神田 須田町ビル	住友電設ビル (注1)	NBF 東銀座スクエア	パシフィック 東京汐留ビル (注1)	NBF小川町 ビルディング	日本橋兜町 M-SQUARE (注1)	NBF池袋タワー	NBF 池袋シティビル	龍角散ビル	神宮前 M-SQUARE	東京23区計 (46物件)
不動産賃貸事業収益		351	273	269	196	383	209	206	258	268	180	125	193		205		158		187	170	183	361	24,725
不動産賃貸収入		334	249	252	183	353	186	190	210	242	161	114	182		183		153		169	152	162	338	22,895
その他賃貸事業収入		17	23	16	13	30	23	16	48	25	19	10	10		22		4		17	18	21	22	1,830
不動産賃貸事業費用		137	205	87	183	193	134	87	127	131	97	48	98		102		78		95	76	105	298	13,162
公租公課		33	22	26	24	23	21	17	24	24	32	11	14		16		19		14	14	20	13	2,519
諸経費		47	74	40	98	96	38	40	57	59	41	19	30		50		33		41	37	52	213	5,746
水道光熱費		12	20	10	16	26	-	11	17	23	11	8	8		13		-		11	12	13	16	1,415
建物管理委託費		16	36	13	28	35	31	16	16	19	15	0	11		19		25		18	14	20	19	2,394
オフィスマネジメントフィー		17	12	13	3	18	3	9	12	12	8	6	9		10		3		9	8	8	13	926
修繕費		-	0	0	47	14	3	0	8	1	0	2	-		1		1		1	0	4	9	402
借地借家料		-	-	-	-	-	-	-	-	-	4	-	-		-		-		-	-	-	149	409
信託報酬		-	-	0	0	-	-	-	-	1	0	0	-		0		-		0	0	-	-	22
保険料		0	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	5	0	1	1	0	0	1	0	0	0	0		3		3		0	0	5	4	151
減価償却費		55	109	19	60	73	73	28	45	47	23	17	53		36		25		40	24	32	71	4,896
不動産賃貸事業利益	159	214	67	182	13	190	75	119	131	136	83	76	94	83	102	79	79	73	91	93	78	63	11,563
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	336	269	176	202	74	263	149	148	177	184	106	94	147	119	139	111	105	105	131	118	110	134	16,460

18 個別物件の収益状況（2/3）（東京周辺都市部）

■ 東京周辺都市部

(単位:百万円)

科目	調布サウスゲートビル (注1)	新川崎三井 ビルディング	横浜STビル	ハレール三井 ビルディング	NBF厚木ビル (注2)	つくば三井ビルディング	NBF宇都宮ビル	シーノ大宮 ノースウイング	NBF浦和ビル	NBF新浦安タワー	NBF松戸ビル	東京周辺都市部計 (11物件)
不動産賃貸事業収益		1,104	641	282	117	410	131	726	98	473	126	4,523
不動産賃貸収入		1,015	584	268	102	371	112	645	84	398	108	4,081
その他賃貸事業収入		89	57	13	14	39	19	81	13	75	18	442
不動産賃貸事業費用		655	398	174	63	333	76	341	46	367	66	2,775
公租公課		89	53	27	7	27	8	48	6	41	7	344
諸経費		355	196	115	32	165	39	150	23	222	34	1,450
水道光熱費		110	56	43	9	61	13	49	7	64	11	460
建物管理委託費		135	64	65	13	49	16	52	8	94	15	568
オフィスマネジメントフィー		60	35	3	5	18	6	35	4	20	5	213
修繕費		47	34	1	2	26	1	5	1	34	1	163
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		0	3	1	0	6	0	7	2	8	0	35
減価償却費		210	148	30	23	140	28	142	15	103	23	980
不動産賃貸事業利益	158	448	243	108	53	77	55	384	51	105	59	1,748
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	270	658	391	139	77	218	83	527	67	209	83	2,728

18 個別物件の収益状況（3/3）（地方都市部）

■ 地方都市部

(単位:百万円)

科目	札幌エルプラザ	NBF 札幌南二条ビル	NBF 仙台本町ビル (注3)	NBF ユニックスビル	NBF 新潟テレビコムビル	三井住友銀行 名古屋ビル	NBF 名古屋 広小路ビル	アクア宝島 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	アクア宝島東館	NBF 広島立町ビル
不動産賃貸事業収益	316	101	129	277	188	655	253	604	474	524	542	350	82	131
不動産賃貸収入	258	86	107	238	164	573	221	521	420	468	482	305	64	112
その他賃貸事業収入	57	14	22	39	24	81	31	82	53	55	60	45	17	19
不動産賃貸事業費用	159	66	85	150	126	297	152	425	321	295	287	226	55	78
公租公課	18	10	12	20	18	61	25	73	54	55	61	34	10	13
諸経費	88	35	40	90	73	143	52	183	123	136	150	102	29	34
水道光熱費	38	13	14	34	22	41	19	59	35	51	43	36	9	10
建物管理委託費	34	14	13	35	25	62	19	56	54	76	68	43	14	15
オフィスマネジメントフィー	14	4	5	12	8	30	11	27	21	3	24	15	3	6
修繕費	0	1	4	2	12	4	0	32	3	4	10	3	0	1
借地借家料	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
信託報酬	-	0	0	0	1	0	-	0	-	-	0	0	0	-
保険料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他諸経費	0	1	0	4	3	1	1	5	7	1	1	2	0	1
減価償却費	52	19	32	39	34	92	73	169	143	103	75	89	15	29
不動産賃貸事業利益	156	35	44	127	61	357	100	178	152	228	254	123	26	53
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	208	54	77	167	96	450	174	347	295	332	330	213	42	83

(単位:百万円)

科目	広島袋町ビルディング	NBF 松山 日銀前ビル	博多福岡 M-SQUARE	NBF 熊本ビル	地方都市部計 (18物件)	総合計
不動産賃貸事業収益	101	159	390	187	5,469	34,719
不動産賃貸収入	92	141	341	169	4,771	31,748
その他賃貸事業収入	8	18	48	18	698	2,971
不動産賃貸事業費用	57	90	226	114	3,217	19,155
公租公課	7	8	23	10	521	3,386
諸経費	23	40	100	47	1,498	8,694
水道光熱費	7	11	39	13	502	2,379
建物管理委託費	8	19	39	18	621	3,584
オフィスマネジメントフィー	4	7	19	9	231	1,371
修繕費	1	-	0	5	91	657
借地借家料	-	-	-	-	0	409
信託報酬	-	-	-	-	6	30
保険料	0	0	0	0	8	39
その他諸経費	0	2	1	0	36	223
減価償却費	26	41	101	56	1,197	7,074
不動産賃貸事業利益	43	68	164	72	2,252	15,564
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	70	110	266	129	3,450	22,638

(注1) 不動産賃貸事業利益及びNOIの記載のみであることの説明

当該物件につきましては、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。

(注2) NBF厚木ビルについては、2016年6月30日の前日までの実績を記載しています。

(注3) NBF仙台本町ビルについては、2016年6月1日の前日までの実績を記載しています。

19 営業成績及び財産状況の推移

項 目		第26期	第27期	第28期	第29期	第30期
		2014年6月期	2014年12月期	2015年6月期	2015年12月期	2016年6月期
営業収益	百万円	36,561	34,806	34,593	34,640	35,671
不動産賃貸収入等	百万円	34,659	34,806	34,593	34,640	34,719
不動産等売却益	百万円	1,902	-	-	-	951
賃貸NOI（注2）	百万円	22,482	22,219	22,167	22,014	22,638
税引前当期純利益	百万円	12,772	10,847	10,996	10,978	12,808
当期純利益	百万円	12,771	10,846	10,995	10,977	12,808
FFO（注3）	百万円	17,945	18,009	18,140	18,087	18,930
AFFO（注4）	百万円	16,299	15,680	15,484	15,248	16,698
減価償却費	百万円	7,077	7,163	7,145	7,110	7,074
不動産等売却損	百万円	-	-	-	-	-
資本的支出額	百万円	1,646	2,329	2,655	2,839	2,232
総資産額	百万円	1,040,572	1,022,951	1,022,385	1,012,708	1,029,045
有利子負債	百万円	448,500	428,125	428,750	418,375	433,000
純資産額	百万円	534,820	534,156	534,306	534,287	535,749
分配総額	百万円	11,510	10,845	10,995	11,346	11,856
発行済投資口数（期末）	口	1,412,000	1,412,000	1,412,000	1,412,000	1,412,000
1口当たり純資産額	円	378,768	378,297	378,403	378,390	379,425
1口当たり分配金	円	8,152	7,681	7,787	8,036	8,397
1口当たりFFO（注5）	円	12,818	12,754	12,847	12,809	13,407
1口当たりNAV（注6）	円	421,123	430,707	444,359	460,478	484,767
総資産経常利益率（注1）	%	1.24 (2.48)	1.05 (2.10)	1.08 (2.15)	1.08 (2.16)	1.25 (2.51)
自己資本当期純利益率（注1）	%	2.42 (4.85)	2.03 (4.06)	2.06 (4.12)	2.05 (4.11)	2.39 (4.79)
LTV（総資産有利子負債比率）	%	43.1	41.9	41.9	41.3	42.1
DSCR（注7）	倍	7.1	7.6	8.2	8.4	9.8
配当性向	%	90.1	99.9	99.9	103.3	92.5
当期運用日数	日	181	184	181	184	182
投資物件数（期末）	件	73	73	74	74	73
テナント数（期末）	件	1,546	1,568	1,579	1,595	1,583
総賃貸可能面積（期末）	m ²	1,074,857	1,074,771	1,079,185	1,079,164	1,083,893
期中平均稼働率	%	97.0	97.6	97.9	96.8	97.9

（注1）括弧内の数値は、月数により年換算した数値です。

（注2）賃貸NOIについては不動産等売却損益は含んでいません。

（注3）FFO＝当期純利益＋減価償却費－不動産等売却損益

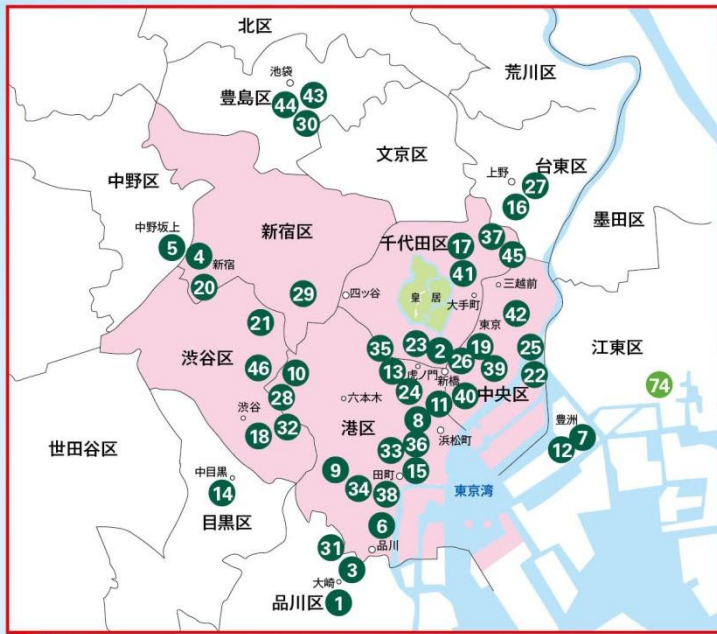
（注4）AFFO＝FFO－資本的支出額

（注5）1口当たりFFO＝FFO / 期中平均投資口数

（注6）1口当たりNAV＝（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

（注7）DSCR＝（営業利益－不動産等売却損益＋減価償却費） / 支払利息

(2016年6月30日時点)



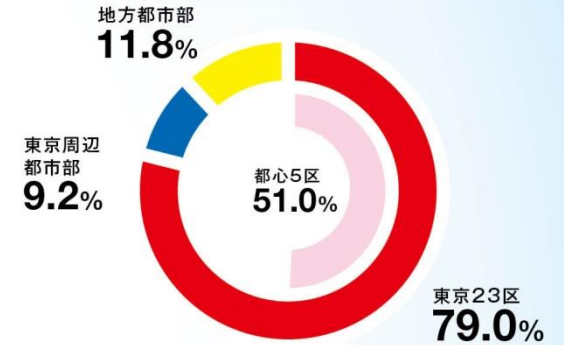
東京23区

46 物件 8,658 億円

取得価格(累計)

73 物件 1兆961 億円

エリア分布



地方都市部

17 物件 1,295 億円

東京周辺都市部

10 物件 1,007 億円



※番号は次頁以降の物件一覧に対応しています

21 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
建築時期 2011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
建築時期 1996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
建築時期 2005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
建築時期 2004年11月13日

17 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階付き11階建
建築時期 2009年3月26日

2 NBF日比谷ビル



所在地 東京都千代田区内幸町一丁目1番7号
地積 5,065.35㎡
延床面積 50,847.51㎡
階数 地下4階付26階建
建築時期 1984年6月30日

6 三菱重工ビル



所在地 東京都港区港南二丁目16番5号
地積 20,476.14㎡
延床面積 222,346.26㎡
階数 地下3階付33階建
建築時期 2003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
建築時期 1995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
建築時期 2002年3月25日

18 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
建築時期 2003年9月30日

3 ゲートシティ大崎



所在地 東京都品川区大崎一丁目11番1号、2号、6号
地積 42,509.31㎡
延床面積 287,349.75㎡
階数 地下4階付24階建
建築時期 1999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
建築時期 2004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 3,862.61㎡
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

15 セレステイ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

19 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
建築時期 1990年6月12日
1997年9月30日増築

4 西新宿三井ビルディング



所在地 東京都新宿区西新宿六丁目24番1号
地積 10,014.02㎡
延床面積 84,634.02㎡
階数 地下2階付27階建
建築時期 1999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
建築時期 1986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
建築時期 2007年9月7日

16 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

20 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
建築時期 1983年10月19日

21 物件一覧 (2/4) (東京23区)

21 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
建築時期 1990年11月28日
1992年12月1日増築

25 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
建築時期 1989年11月30日

29 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
建築時期 2004年5月20日

33 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

37 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

22 リバーシティM-SQUARE



所在地 東京都中央区佃二丁目
1番6号
地積 4,808.71㎡
延床面積 26,439.03㎡
階数 地下1階付8階建
建築時期 2010年1月15日

26 新橋M-SQUARE



所在地 東京都港区新橋一丁目
10番6号
地積 920.32㎡
延床面積 7,259.01㎡
階数 地下1階付地上11階建
建築時期 2011年10月31日

30 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

34 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

38 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

23 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

27 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6日

31 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

35 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

39 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

24 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

28 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

32 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

36 NBF芝公園大門通りビル



所在地 東京都港区芝公園一丁目
8番12号
地積 836.45㎡(敷地全体)
の内の733.12㎡
延床面積 5,350.75㎡
階数 地下1階付9階建
建築時期 1991年3月29日

40 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

21 物件一覧 (3/4) (東京23区) (東京周辺都市部)

41 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 6,350.32㎡
階数 地下1階付10階建
建築時期 1986年10月27日

45 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

47 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
建築時期 2007年10月26日

51 つくば三井ビルディング



所在地 茨城県つくば市竹園
一丁目6番1号
地積 6,280.82㎡
延床面積 26,266.10㎡
階数 地下2階付19階建
建築時期 1990年3月14日

55 NBF新浦安タワー



所在地 千葉県浦安市入船一丁目
5番2号
地積 15,875.86㎡
延床面積 76,767.24㎡
階数 地下2階付20階建
建築時期 1990年10月17日
2000年10月31日増築

42 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

46 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

48 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

52 NBF宇都宮ビル



所在地 栃木県宇都宮市東宿部
三丁目1番7号
地積 2,074.16㎡
延床面積 8,775.07㎡
階数 8階建
建築時期 1996年6月5日

56 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

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

74 東陽町センタービル (2016年12月取得(予定)物件)



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

40 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

53 シーノ大宮ノースウイング



所在地 埼玉県さいたま市大宮区
桜木町一丁目10番16
地積 築新棟: 3,083.98㎡
管理棟: 2,366.04㎡
延床面積 築新棟: 30,227.21㎡
管理棟: 385.79㎡
階数 築新棟: 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

44 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

50 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

54 NBF浦和ビル



所在地 埼玉県さいたま市浦和区
東高砂町2番5号
地積 1,005.16㎡
延床面積 5,090.72㎡
階数 地下1階付8階建
建築時期 1990年6月20日

21 物件一覧 (4/4) (地方都市部)

⑤⑦ 札幌エルプラザ



所在地 北海道札幌市北区北八条
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

⑤⑧ 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

⑤⑨ 信濃橋三井ビルディング



所在地 大阪府大阪市西区南本町
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

⑤⑩ 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

⑤⑪ 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

⑤⑫ NBF札幌南二条ビル



所在地 北海道札幌市中央区
南二条西二丁目18番1号
地積 970.42㎡
延床面積 8,149.78㎡
階数 地下2階付9階建
建築時期 1990年11月26日

⑤⑬ 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

⑤⑭ 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

⑤⑮ 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

⑤⑯ 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

⑤⑰ アクア堂島NBFタワー (※一番右のビルはアクア堂島東館)



所在地 大阪府大阪市北区堂島浜
一丁目4番16号
地積 3,531.37㎡
延床面積 35,912.97㎡
階数 地下2階付19階建
建築時期 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)

⑤⑱ 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

⑤⑲ 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

⑤⑳ 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

⑤㉑ 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

⑤㉒ アクア堂島東館 (※一番右のビル)



所在地 大阪府大阪市北区堂島浜
一丁目4番4号
地積 3,542.00㎡(敷地全体)
の内753.71㎡
延床面積 24,726.19㎡
階数 地下2階付19階建
建築時期 1993年4月21日

⑤㉓ 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

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。