



2016年12月期(第31期)決算

投資家説明資料

2017年2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12月期（第31期）決算 ハイライト（1/2）	5
2-1 2016年12月期（第31期）決算 ハイライト（2/2）	6
2-2 2016年12月期（第31期）決算 損益計算書（P/L）	7
2-3 2016年12月期（第31期）決算 貸借対照表（B/S）	8
2-4 2016年12月期（第31期）決算 財務の状況	9
2-5 2016年12月期（第31期）決算 継続鑑定評価	10
2-6 2017年6月期（第32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12月期（第31期）取得物件（1/2）	17
3-3 2016年12月期（第31期）取得物件（2/2）	18
3-4 財務運営	19

4. NBFの強みと戦略

4-1 ポートフォリオ戦略（1/3）クオリティ	21
4-1 ポートフォリオ戦略（2/3）規模	22
4-1 ポートフォリオ戦略（3/3）パイプライン	23
4-2 リーシング戦略	24
4-3 プロパティマネジメント戦略（1/2）体制・追加投資	25
4-3 プロパティマネジメント戦略（2/2）運営管理業務品質	26
4-4 財務運営（1/2）LTV・長期固定金利比率	27
4-4 財務運営（2/2）返済期限の分散	28
4-5 戦略（まとめ）	29

5. Appendix

1 オフィスビル賃貸マーケット動向（1/4）	31
1 オフィスビル賃貸マーケット動向（2/4）	32
1 オフィスビル賃貸マーケット動向（3/4）	33
1 オフィスビル賃貸マーケット動向（4/4）	34
2 不動産取得マーケット動向	35
3 投資口価格・1口当たり分配金・1口当たりNAVの推移	36
4 資産規模（取得価格の累計）・期中平均稼働率の推移	37
5 財務運営の推移	38
6 借入金の調達先一覧	39
7 ビル別入居・退去面積一覧（2016年7月1日～2016年12月31日）	40
8 主要テナント上位10社（賃貸面積ベース）	41
9 テナント業種分布	42
10 築年数の状況	43
11 環境関連評価・認証の取得	44
12 サステナビリティ推進への取り組み（1/2）	45
12 サステナビリティ推進への取り組み（2/2）	46
13 投資主の状況	47
14 主要な経営指標等の推移	48
15 物件概要一覧（1/2）（東京23区）	49
15 物件概要一覧（2/2）（東京周辺都市部・地方都市部）	50
16 物件価格一覧（1/2）（東京23区）	51
16 物件価格一覧（2/2）（東京周辺都市部・地方都市部）	52
17 鑑定レート一覧（1/2）（東京23区）	53
17 鑑定レート一覧（2/2）（東京周辺都市部・地方都市部）	54
18 個別物件の収益状況（1/3）（東京23区）	55
18 個別物件の収益状況（2/3）（東京23区・東京周辺都市部）	56
18 個別物件の収益状況（3/3）（地方都市部）	57
19 ポートフォリオマップ	58
20 物件一覧（1/4）（東京23区）	59
20 物件一覧（2/4）（東京23区）	60
20 物件一覧（3/4）（東京23区・東京周辺都市部）	61
20 物件一覧（4/4）（地方都市部）	62

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12月31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： **50.4%** (東京23区投資比率：79.2%)
(取得価格ベース)

継続鑑定評価

含み益： **1,785億円**

稼働率

期中平均稼働率※： **98.2%**
(※2016年12月期 (第31期))

財務基盤

堅実なLTVのコントロール

LTV (総資産有利子負債比率)： **41.9%**

期限を分散した長期固定金利での調達

長期固定金利比率： **94.0%** 平均残存年数： **4.99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 **1兆304億円**
時価総額 **9,135億円**
保有物件数 **75物件**
総賃貸可能面積 **109.8万㎡**

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】

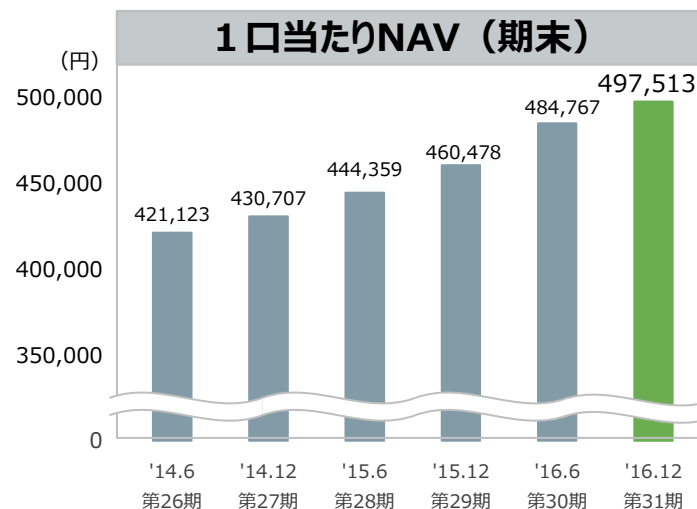
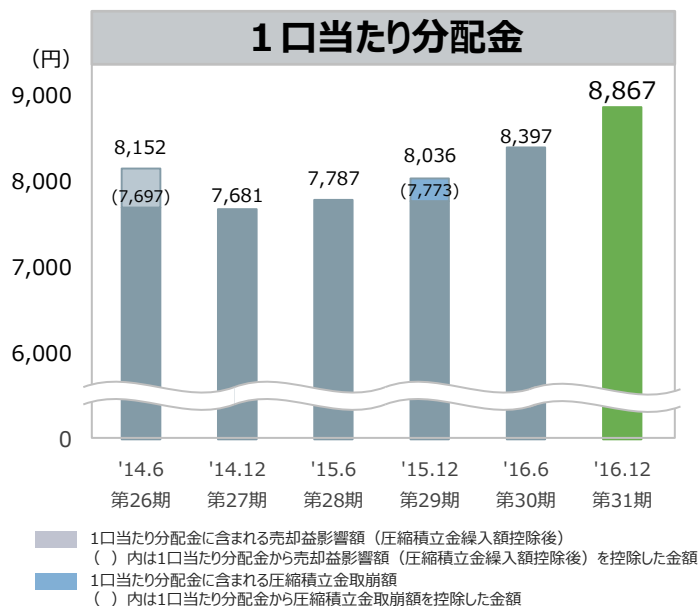
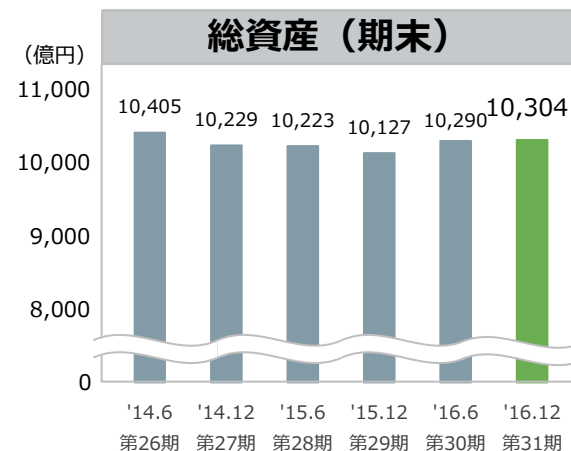
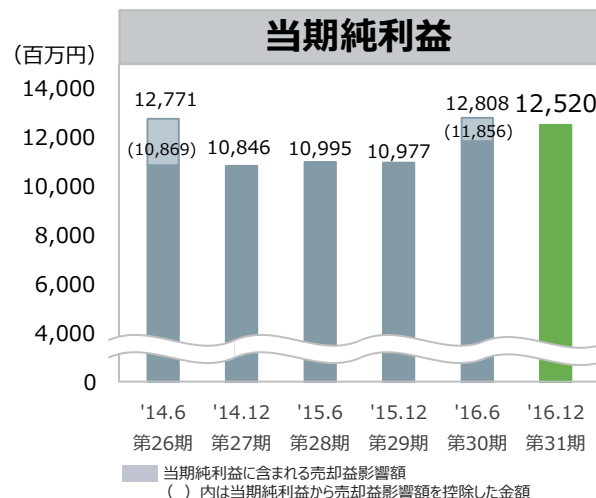
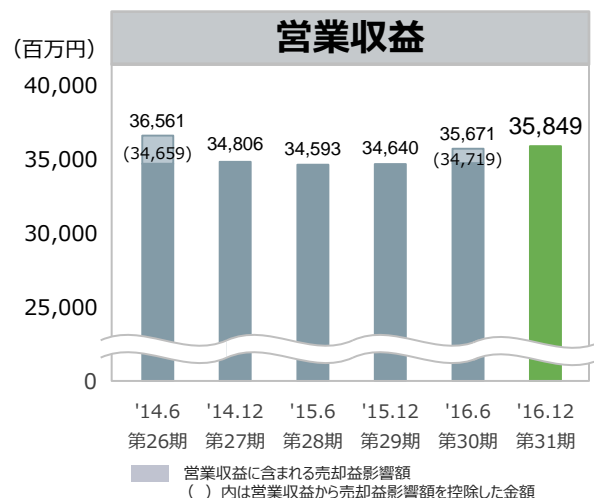
決算期	用語	定義	物件名
2016年12月期（第31期）実績 （期末保有物件数：75物件）	新規5物件	2016年6月期（第30期）に取得した2物件（1物件は追加取得）及び 2016年12月期（第31期）に取得した3物件（1物件は追加取得）	上野イーストタワー、興和西新橋ビルB棟（追加取得）、 東陽町センタービル、大崎ブライトコア・ブライトプラザ、 西新宿三井ビルディング（追加取得）
	売却2物件	2016年6月期（第30期）に売却した2物件	NBF仙台北町ビル、NBF厚木ビル
	既存72物件	2016年12月期（第31期）末に保有している75物件のうち上記新規5物件 （追加取得2物件を含む）を除いた72物件	—
2017年6月期（第32期）予想 （期末保有予定物件数：75物件）	新規3物件	2016年12月期（第31期）に取得した3物件（1物件は追加取得）	東陽町センタービル、大崎ブライトコア・ブライトプラザ、 西新宿三井ビルディング（追加取得）
	既存73物件	2017年6月期（第32期）末に保有予定の75物件から新規3物件 （追加取得1物件を含む）を除いた73物件	—

2-1 2016年12月期（第31期）決算 ハイライト（1/2）

項目	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)	2016/12期 (第31期)	前期比(%)
営業収益	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	35,849百万円	+0.5%
(うち売却益)	(1,902百万円)	—	—	—	(951百万円)	—	—
賃貸NOI (注) (NOI利回り)	22,482百万円 (4.51%)	22,219百万円 (4.47%)	22,167百万円 (4.48%)	22,014百万円 (4.44%)	22,638百万円 (4.57%)	23,276百万円 (4.63%)	+2.8% (+0.06pt)
当期純利益	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	12,520百万円	-2.2%
(うち売却益)	(1,902百万円)	—	—	—	(951百万円)	—	—
圧縮積立金	繰入:1,260百万円	—	—	取崩:370百万円	繰入:951百万円	—	—
総資産（期末）	1,040,572百万円	1,022,951百万円	1,022,385百万円	1,012,708百万円	1,029,045百万円	1,030,434百万円	+0.1%
LTV（期末）	43.1%	41.9%	41.9%	41.3%	42.1%	41.9%	-0.2pt
1口当たり分配金	8,152円	7,681円	7,787円	8,036円	8,397円	8,867円	+5.6%
1口当たりNAV（期末）	421,123円	430,707円	444,359円	460,478円	484,767円	497,513円	+2.6%
発行済投資口数（期末）	1,412,000口	1,412,000口	1,412,000口	1,412,000口	1,412,000口	1,412,000口	—

（注）NOI利回り＝通期稼働物件のNOI÷当該物件の期末簿価×2

2-1 2016年12月期（第31期）決算 ハイライト（2/2）



2-2 2016年12月期（第31期）決算 損益計算書（P/L）

● 損益計算書（P/L）

科 目	2016年6月期 (第30期)	2016年12月期 (第31期)	前期比 (百万円)	
			増減	増減率
営業収益	35,671	35,849	177	0.5%
不動産賃貸事業収益 計	34,719	35,849	1,129	3.3%
不動産賃貸収入	31,748	32,570	821	2.6%
その他賃貸事業収入	2,971	3,279	307	10.4%
不動産等売却益	951	-	-951	-
営業費用	20,660	21,244	584	2.8%
不動産賃貸事業費用 計	19,155	19,742	587	3.1%
不動産賃貸費用（減価償却費除く）	12,080	12,573	492	4.1%
減価償却費	7,074	7,169	94	1.3%
資産運用報酬	1,264	1,283	19	1.5%
販売費及び一般管理費	240	218	-21	-9.1%
営業利益	15,011	14,604	-407	-2.7%
営業外損益	-2,202	-2,082	119	-
営業外収益	3	4	0	-
営業外費用	2,205	2,086	-118	-5.4%
経常利益	12,808	12,521	-287	-2.2%
特別損益	-	-	-	-
税引前当期純利益	12,808	12,521	-287	-2.2%
法人税等合計	0	1	0	-
当期純利益	12,808	12,520	-287	-2.2%
圧縮積立金繰入額	951	-	-951	-
分配金総額	11,856	12,520	663	5.6%
1口当たり分配金（円）	8,397	8,867	470	5.6%
期中平均稼働率（%）	97.9	98.2	0.3	-
期末発行済投資口数(口)	1,412,000	1,412,000	-	-

【参考】

賃貸NOI	22,638	23,276	637	2.8%
営業利益（不動産等売却益除く）	14,059	14,604	544	3.9%
当期純利益（不動産等売却益除く）	11,856	12,520	664	5.6%

● 前期比増減の主な要因

(百万円)

営業収益	+177
不動産賃貸収入	+821
新規5物件・売却2物件	+462
既存72物件	+358
その他賃貸事業収入	+307
付帯収益（季節要因等）	+305
不動産等売却益（前期売却2物件剥落）	-951
営業費用	+584
不動産賃貸事業費用	+587
水道光熱費（季節要因等）	+101
建物管理費	+131
修繕費	+199
公租公課	-43
営業外損益	+119
営業外費用	-118
支払金利	-122

2-3 2016年12月期（第31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	2016年6月期末 (第30期末)	2016年12月期末 (第31期末)	前期比	
			増減	増減率
流動資産	19,570	13,136	-6,434	-32.9%
現金及び預金	18,606	12,038	-6,567	-35.3%
その他	964	1,097	133	13.8%
固定資産	1,009,394	1,017,224	7,830	0.8%
有形固定資産	966,373	974,229	7,855	0.8%
無形固定資産	35,984	35,964	-19	-0.1%
投資その他の資産	7,037	7,031	-6	-0.1%
繰延資産	79	73	-5	-7.5%
資産合計	1,029,045	1,030,434	1,389	0.1%

負債及び純資産の部

科 目	2016年6月期末 (第30期末)	2016年12月期末 (第31期末)	前期比	
			増減	増減率
流動負債	63,599	69,822	6,222	9.8%
短期借入金	8,000	7,000	-1,000	-12.5%
一年以内返済予定の長期借入金	24,750	40,750	16,000	64.6%
一年以内償還予定の投資法人債	20,000	10,000	-10,000	-50.0%
その他	10,849	12,072	1,222	11.3%
固定負債	429,696	424,198	-5,497	-1.3%
投資法人債	25,000	25,000	-	-
長期借入金	355,250	348,875	-6,375	-1.8%
預り敷金及び保証金等 (有利子負債)	49,446 (433,000)	50,323 (431,625)	877 (-1,375)	1.8% (-0.3%)
負債合計	493,295	494,021	725	0.1%
投資主資本	535,749	536,413	663	0.1%
出資総額	519,124	519,124	-	-
剰余金	16,624	17,288	663	4.0%
圧縮積立金	3,815	4,767	951	24.9%
当期末処分利益	12,809	12,521	-287	-2.2%
純資産合計	535,749	536,413	663	0.1%
負債及び純資産合計	1,029,045	1,030,434	1,389	0.1%

●前期比増減の主な要因

資産 (百万円)	
資産	+1,389
流動資産	-6,434
現金及び預金	-6,567
固定資産	+7,830
新規3物件（追加取得含む）等	+12,799
資本的支出	+2,219
減価償却累計額	-7,169
その他	-19
負債	+725
有利子負債	-1,375
短期借入金	-1,000
長期借入金	+9,625
投資法人債	-10,000
純資産	+663
剰余金	+663
圧縮積立金積立	+951
当期末処分利益	-287

2-4 2016年12月期（第31期）決算 財務の状況

●ファイナンスデータ

項目	2016年6月期末 (第30期末)	2016年12月期末 (第31期末)	前期比
LTV	42.1%	※41.9%	-0.2pt
長期固定金利比率	93.8%	94.0%	+0.2pt
平均調達金利	0.94%	0.93%	-0.01pt
平均残存年数 (長期有利子負債)	5.16年	4.99年	-0.17年

※LTV46%までの借入余力は約780億円

●有利子負債残高

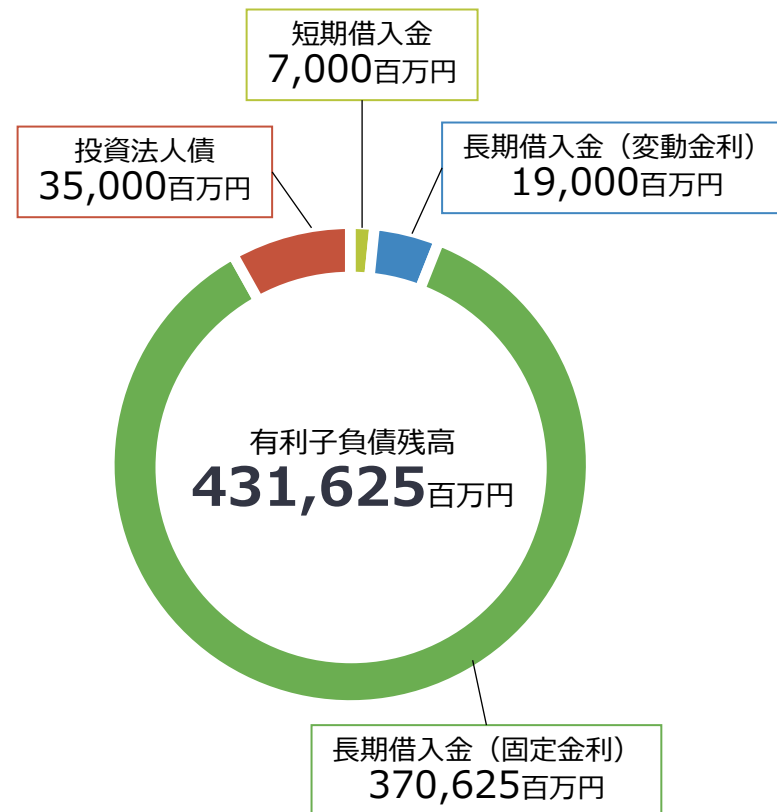
(百万円)

項目	2016年6月期末 (第30期末)	2016年12月期末 (第31期末)	前期比
短期借入金	8,000	7,000	-1,000
長期借入金（変動金利）	19,000	19,000	-
長期借入金（固定金利）	361,000	370,625	9,625
投資法人債	45,000	35,000	-10,000
合計	433,000	431,625	-1,375

●格付けの状況

(2016年12月31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



2-5 2016年12月期（第31期）決算 継続鑑定評価

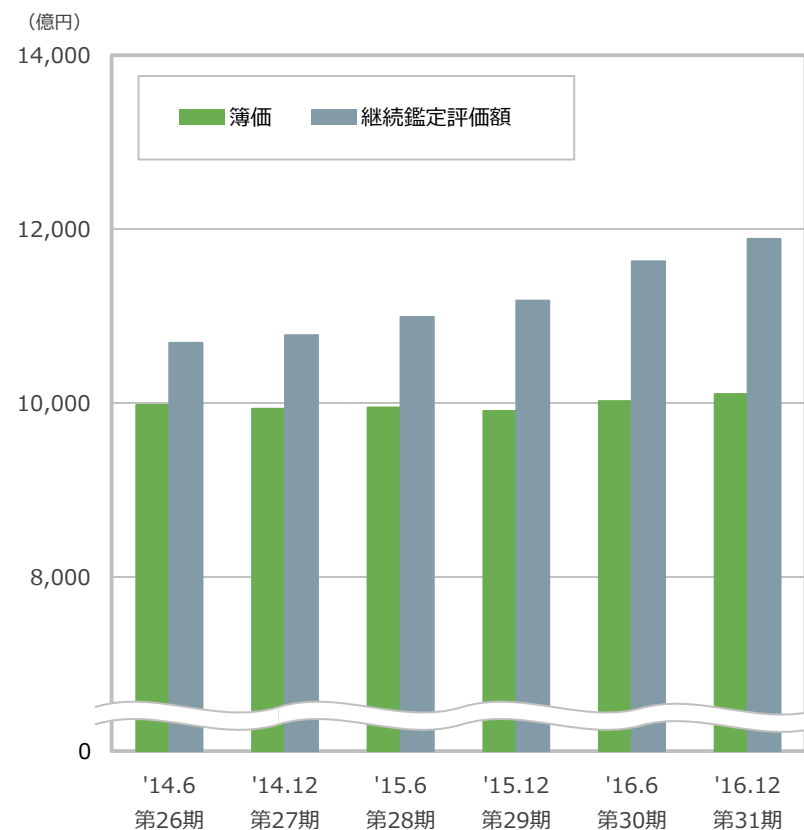
● 継続鑑定評価

	2016年6月期末 (第30期末)	2016年12月期末 (第31期末)	前期比
物件数	73物件	75物件	2物件
鑑定評価額	11,629億円	11,888億円	258億円
簿価	10,023億円	10,102億円	78億円
含み益	1,605億円	1,785億円	179億円

● 物件ごとの変動（前期比）

直接還元法のキャップレート (物件)			鑑定評価額 (物件)		
	2016年6月期末 (第30期末)	2016年12月期末 (第31期末)		2016年6月期末 (第30期末)	2016年12月期末 (第31期末)
低下	69	75	増加	69	62
維持	4	0	維持	4	7
上昇	0	0	減少	0	6

● 継続鑑定評価額・簿価の推移



2-6 2017年6月期（第32期）業績予想

●業績予想

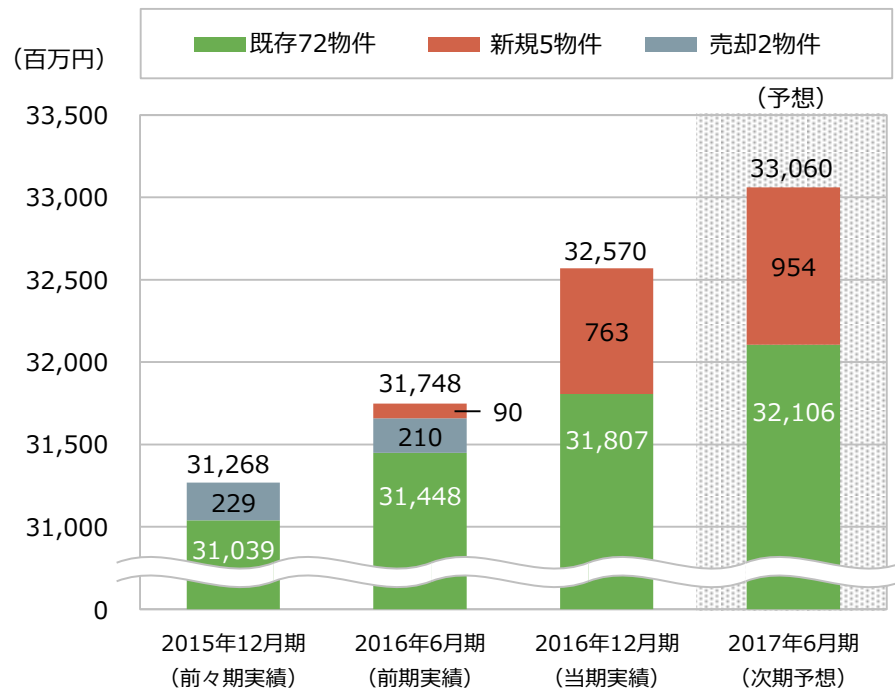
科 目	2016年12月期 (当期実績) (第31期)	2017年6月期 (次期予想) (第32期)	前期比		2017年12月期 (2期先参考) (第33期)	前期比	
			増減	増減率		増減	増減率
営業収益	35,849	36,050	201	0.6%	36,352	301	0.8%
不動産賃貸事業収益 計	35,849	36,050	201	0.6%	36,352	301	0.8%
不動産賃貸収入	32,570	33,060	490	1.5%	33,097	37	0.1%
その他賃貸事業収入	3,279	2,990	-288	-8.8%	3,254	263	8.8%
営業費用	21,244	21,312	67	0.3%	21,563	250	1.2%
不動産賃貸事業費用 計	19,742	19,783	41	0.2%	20,032	248	1.3%
不動産賃貸費用（減価償却費除く）	12,573	12,527	-45	-0.4%	12,809	282	2.3%
減価償却費	7,169	7,256	86	1.2%	7,222	-33	-0.5%
資産運用報酬	1,283	1,294	10	0.9%	1,306	11	0.9%
販売費及び一般管理費	218	234	15	7.2%	224	-9	-4.2%
営業利益	14,604	14,738	133	0.9%	14,789	50	0.3%
営業外損益	-2,082	-2,029	53	-	-1,939	90	-
営業外収益	4	3	-1	-	3	0	-
営業外費用	2,086	2,032	-54	-2.6%	1,942	-90	-4.4%
経常利益	12,521	12,708	187	1.5%	12,849	140	1.1%
特別損益	-	-	-	-	-	-	-
税引前当期純利益	12,521	12,708	187	1.5%	12,849	140	1.1%
法人税等合計	1	-	-1	-	-	-	-
当期純利益	12,520	12,708	188	1.5%	12,849	140	1.1%
圧縮積立金取崩	-	-	-	-	-	-	-
分配金総額	12,520	12,708	187	1.5%	12,849	141	1.1%
1口当たり分配金（円）	8,867	9,000	133	1.5%	9,100	100	1.1%
期中平均稼働率（%）	98.2	98.6	0.4	-	98.5	-0.1	-
期末発行済投資口数（口）	1,412,000	1,412,000	-	-	1,412,000	-	-
【参考】							
賃貸NOI	23,276	23,523	247	1.1%	23,543	19	0.1%

●次期予想の当期実績比増減の主な要因

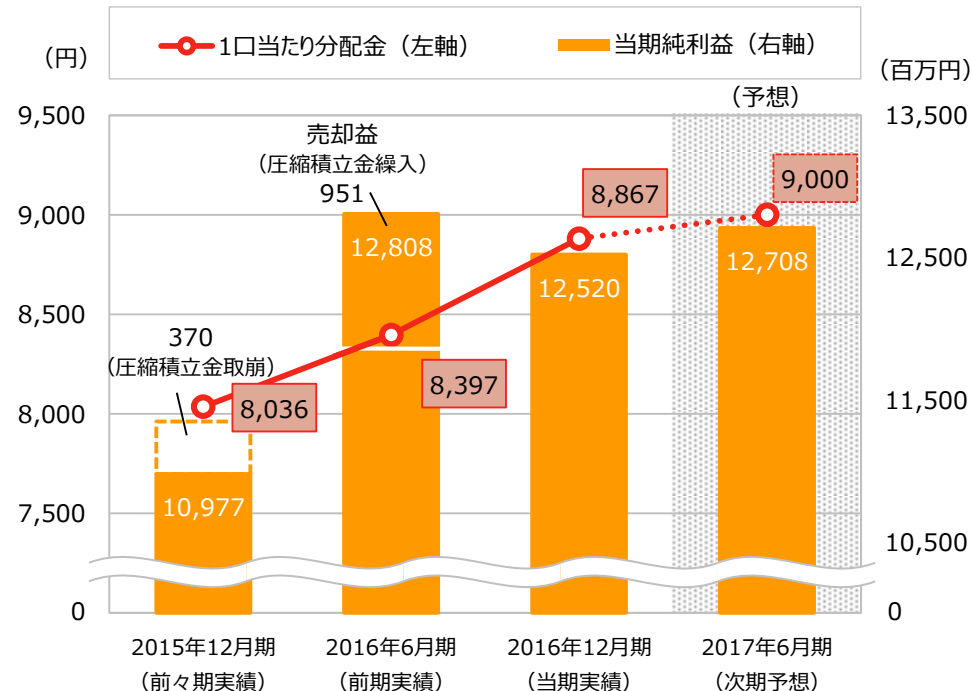
(百万円)	
営業収益	+201
不動産賃貸収入	+490
新規3物件	+191
既存73物件	+298
その他賃貸事業収入	-288
付帯収益（季節要因等）	-278
営業費用	+67
不動産賃貸事業費用	+41
水道光熱費（季節要因等）	-81
建物管理費	-38
公租公課	+120
減価償却費	+86
営業外損益	+53
営業外費用	-54
支払金利	-46

2017年6月期（第32期）の予想数値及び2017年12月期（第33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



1口当たり分配金／当期純利益



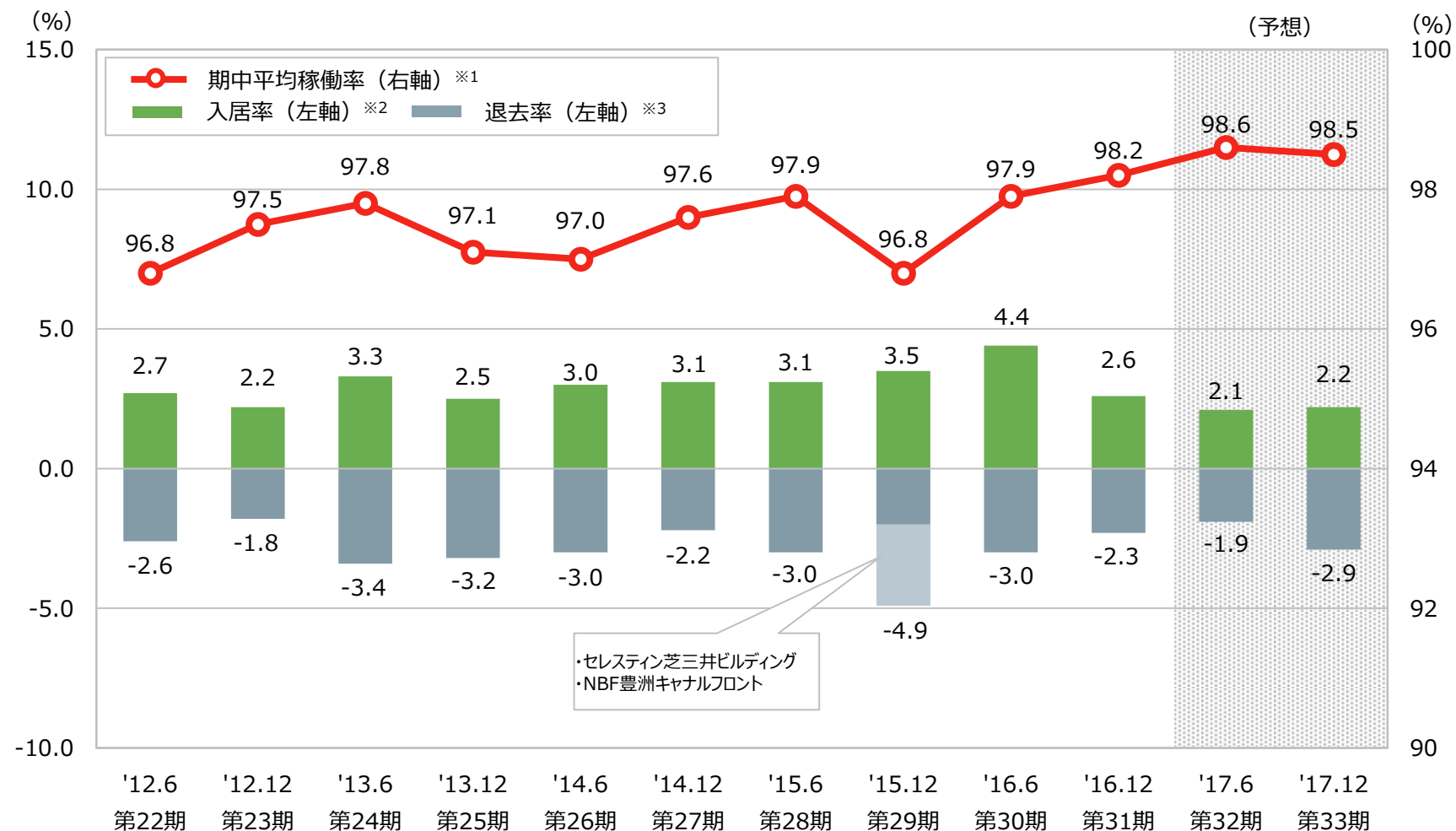
《MEMO》

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



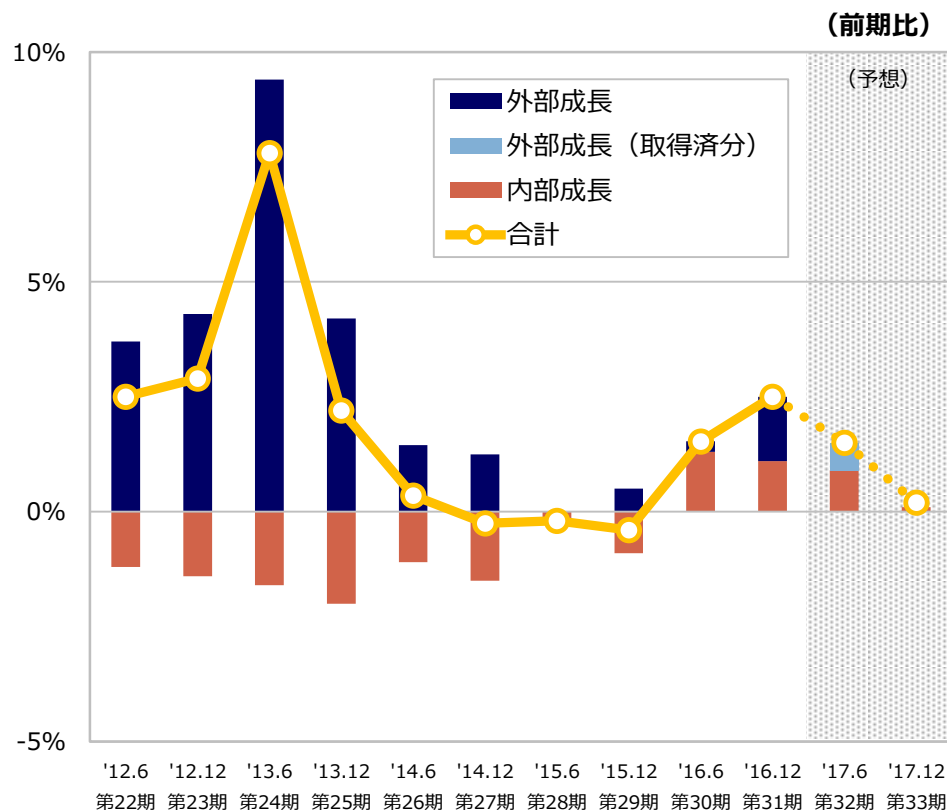
※1 期中平均稼働率：各月末稼働率を面積ベースで加重平均した稼働率

※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

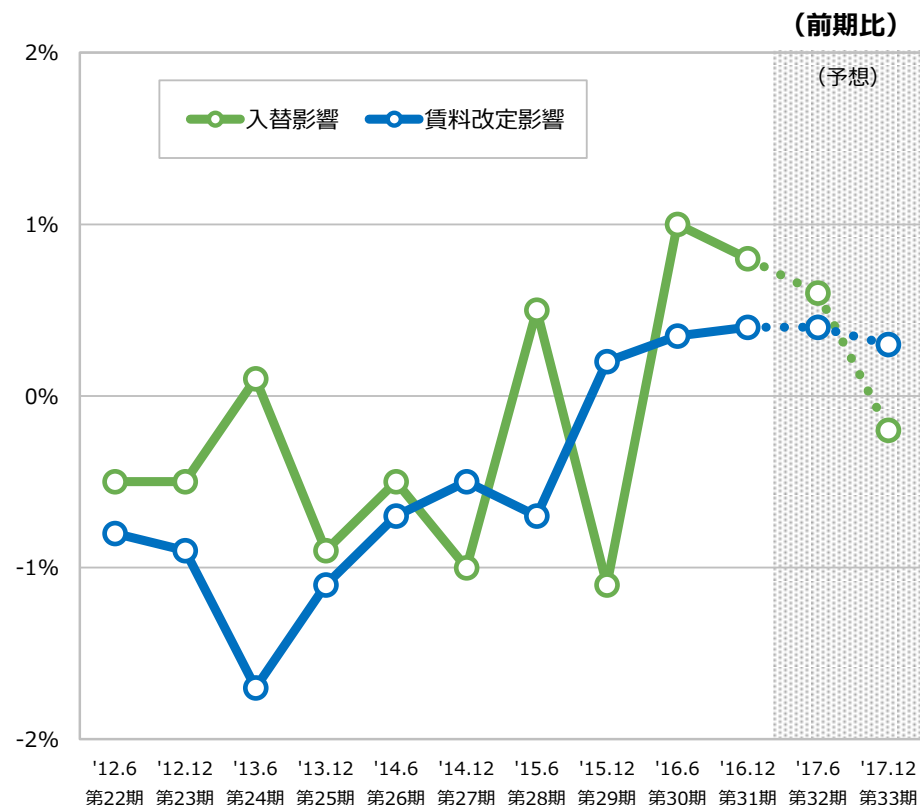
※3 退去率：各月末総賃貸可能面積を平均した値に対する退去面積の比率

3-2 不動産賃貸収入の推移

●不動産賃貸収入の変動率内訳（外部成長・内部成長）



●既存物件の不動産賃貸収入の変動率内訳（入替影響・賃料改定影響）

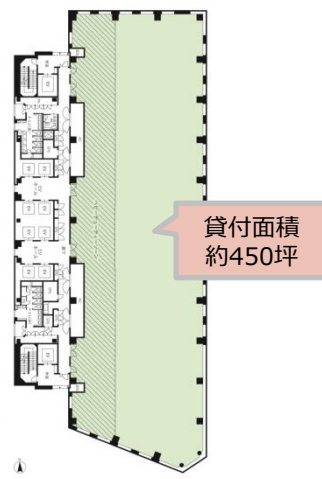


大崎ブライトコア・ブライトプラザ

●大崎ブライトコア外観写真



●大崎ブライトコア平面図



● MAP



所在地	東京都品川区北品川
建築時期	ブライトコア：2015年4月1日 ブライトプラザ：2015年4月17日
延床面積	ブライトコア：12,986坪 ブライトプラザ：1,235坪
契約締結日	2016年10月27日
取得日	2016年11月25日
取得価格	4,500百万円
鑑定評価額(2016年9月30日時点)	4,730百万円
NOI利回り(鑑定NOI/取得価格)	4.1%
稼働率(2016年12月31日時点)	100%
持分	ブライトコア：専有面積割合約9.44% ブライトプラザ：共有持分16.5%
売主	大成建設株式会社

●本物件の特徴

【立地】

- 本物件は、JR「大崎」駅から徒歩約5分と、交通利便性の高い場所に位置しています。
- 大崎エリアは、東京都の副都心のひとつであり、大企業がオフィスを構えるビジネス拠点として認知度が高いエリアです。
- NBFは、本物件以外にも、大崎エリアに「NBF大崎ビル」、「ゲートシティ大崎」、「東五反田スクエア」を保有しています。

【スペック】

- 基準階面積約450坪、天井高2,800mm、個別空調、LED照明等の最新スペックを備えた、競争力の高い物件です。

東陽町センタービル



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
取得日	2016年8月31日
取得価格	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12月31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

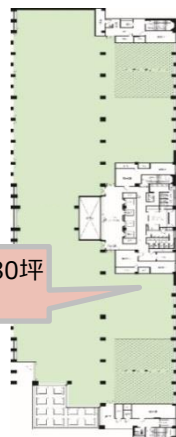
【立地】

- 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。

● 2階平面図



● MAP



西新宿三井ビルディング（追加取得）



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	約0.31% (取得後約86.36%)

●新規調達・返済実績 2016年12月期（第31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	13,000百万円	調達総額	13,000百万円
平均金利	0.66%	平均金利	0.33%
平均約定年数	5.0年	平均約定年数	10.8年

●長期借入金・投資法人債の返済予定 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

2017年12月期（第33期）

返済概要	
返済総額	19,000百万円
平均金利	1.33%
平均約定年数	8.9年

借入コストの更なる削減を見込む

●2016年12月期（第31期）に調達した長期借入金

・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
2016.9.14	信金中央金庫	5,000	10年	固定	0.25%
	日本政策投資銀行	5,000	12年	固定	0.39%
2016.12.30	信金中央金庫	3,000	10年	固定	0.38%
合計		13,000	10.8年	-	0.33%

●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	2020年3月31日
担保・保証等	無担保・無保証	無担保・無保証

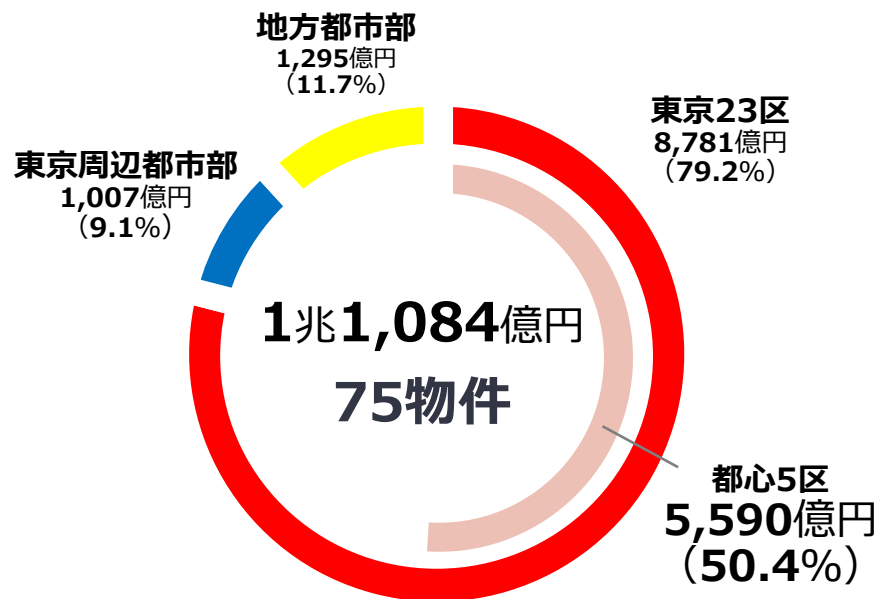
4. NBFの強みと戦略



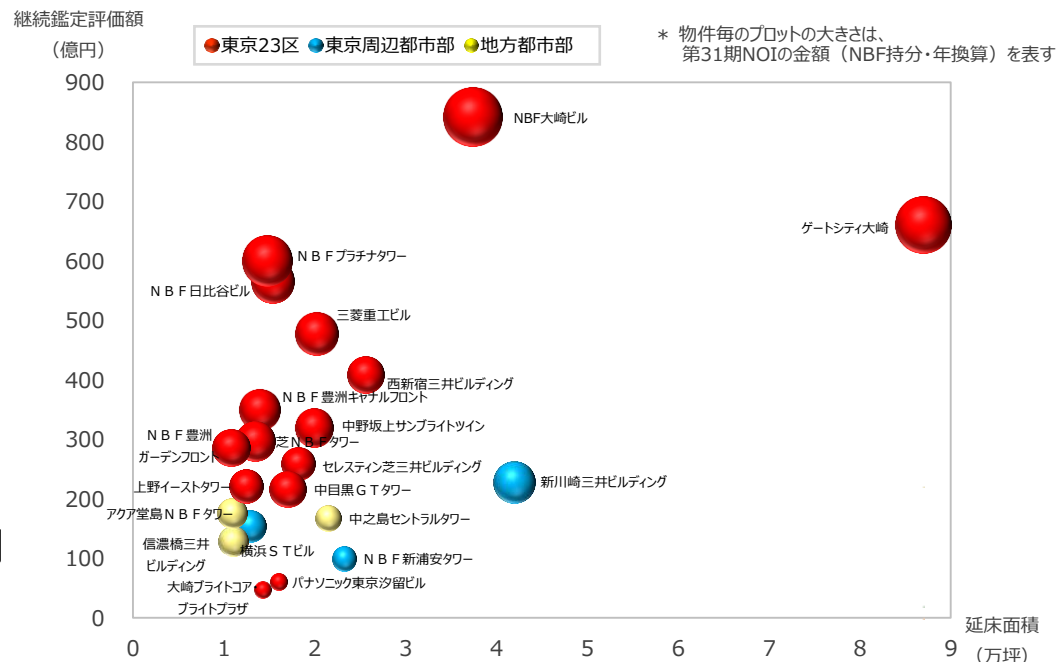
4-1 ポートフォリオ戦略（1/3）クオリティ

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12月31日時点）



● 継続鑑定評価額と延床面積（1万坪以上）21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)



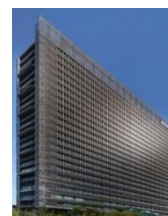
西新宿三井ビルディング
(東京都新宿区)



NBFプラチナタワー
(東京都港区)



ゲートシティ大崎
(東京都品川区)



NBF大崎ビル
(東京都品川区)

東京周辺都市部



新川崎三井ビルディング
(神奈川県川崎市)



横浜STビル
(神奈川県横浜市)

地方都市部



中之島セントラルタワー
(大阪府大阪市)



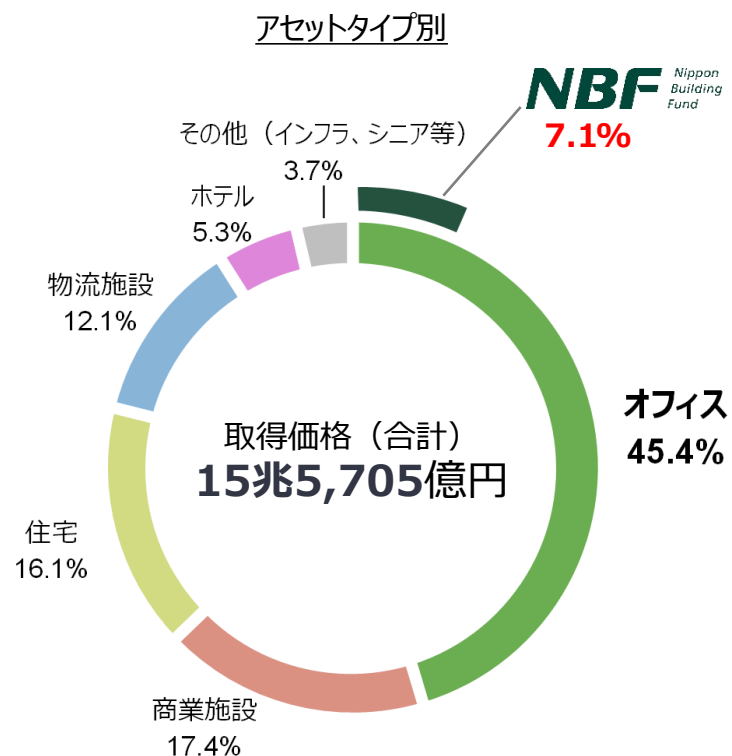
アクア堂島NBFタワー
(大阪府大阪市)

4-1 ポートフォリオ戦略（2/3）規模

J-REIT最大の規模による分散効果・安定性と流動性

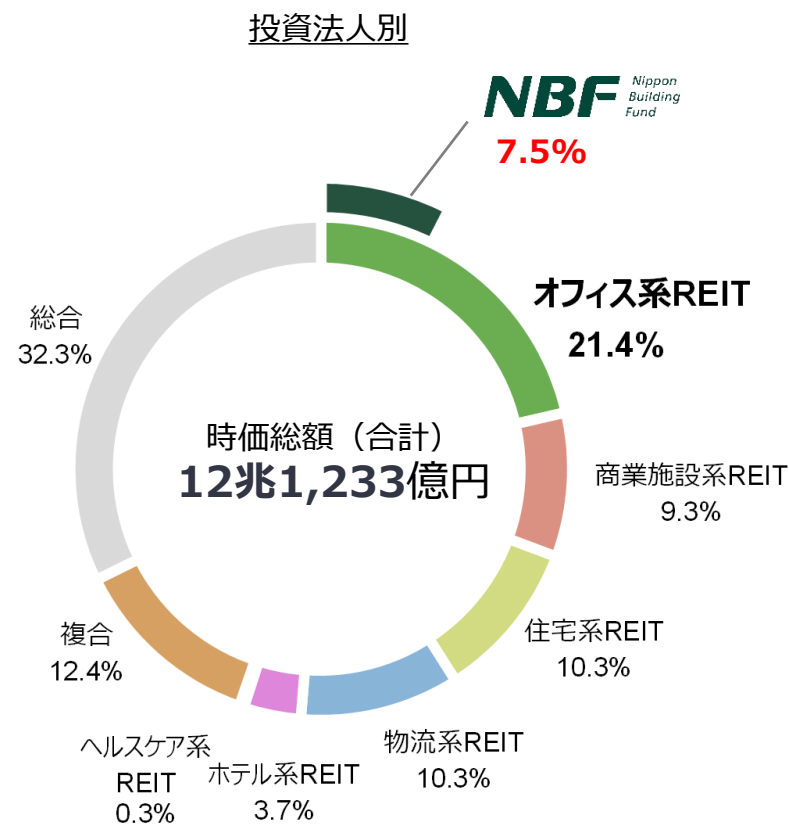
J-REITにおけるNBFの占有率（2016年12月31日時点）

●取得価格の累計



（出所）開示資料より資産運用会社作成

●時価総額

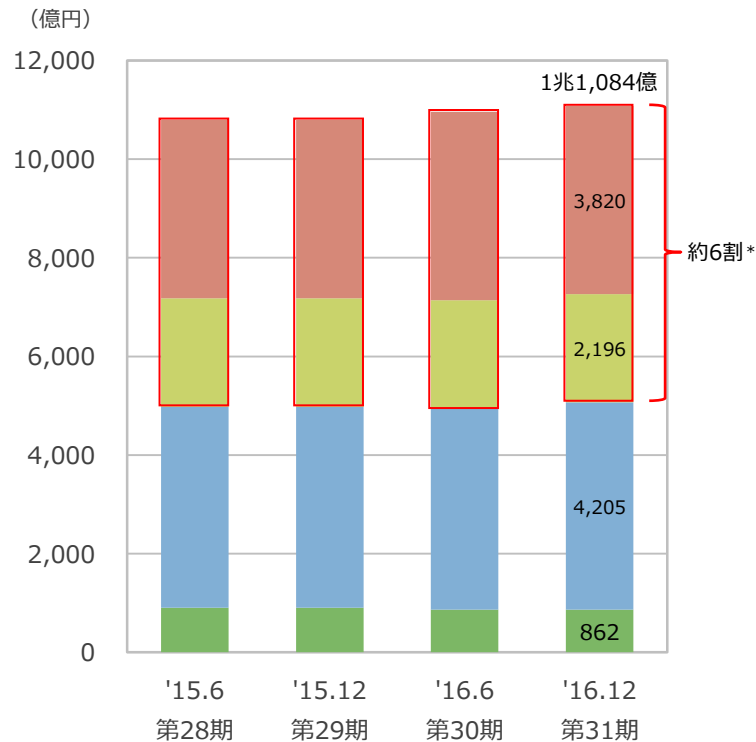


（出所）Quickより資産運用会社作成

4-1 ポートフォリオ戦略 (3/3) パイプライン

積極的な物件取得と機動的な売却を実施
上場以降の取得物件の約6割が三井不動産グループ関連 (取得・仲介)

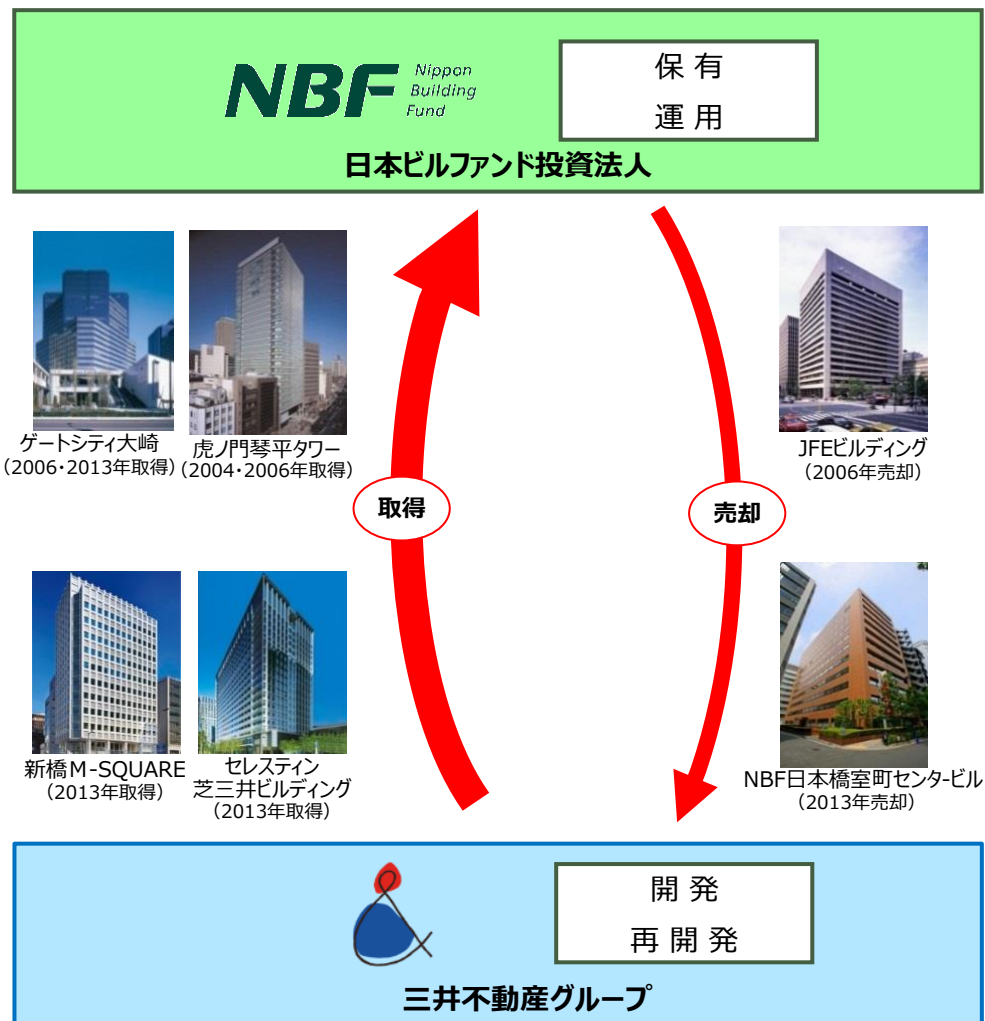
● 売主別取得累計額の推移



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

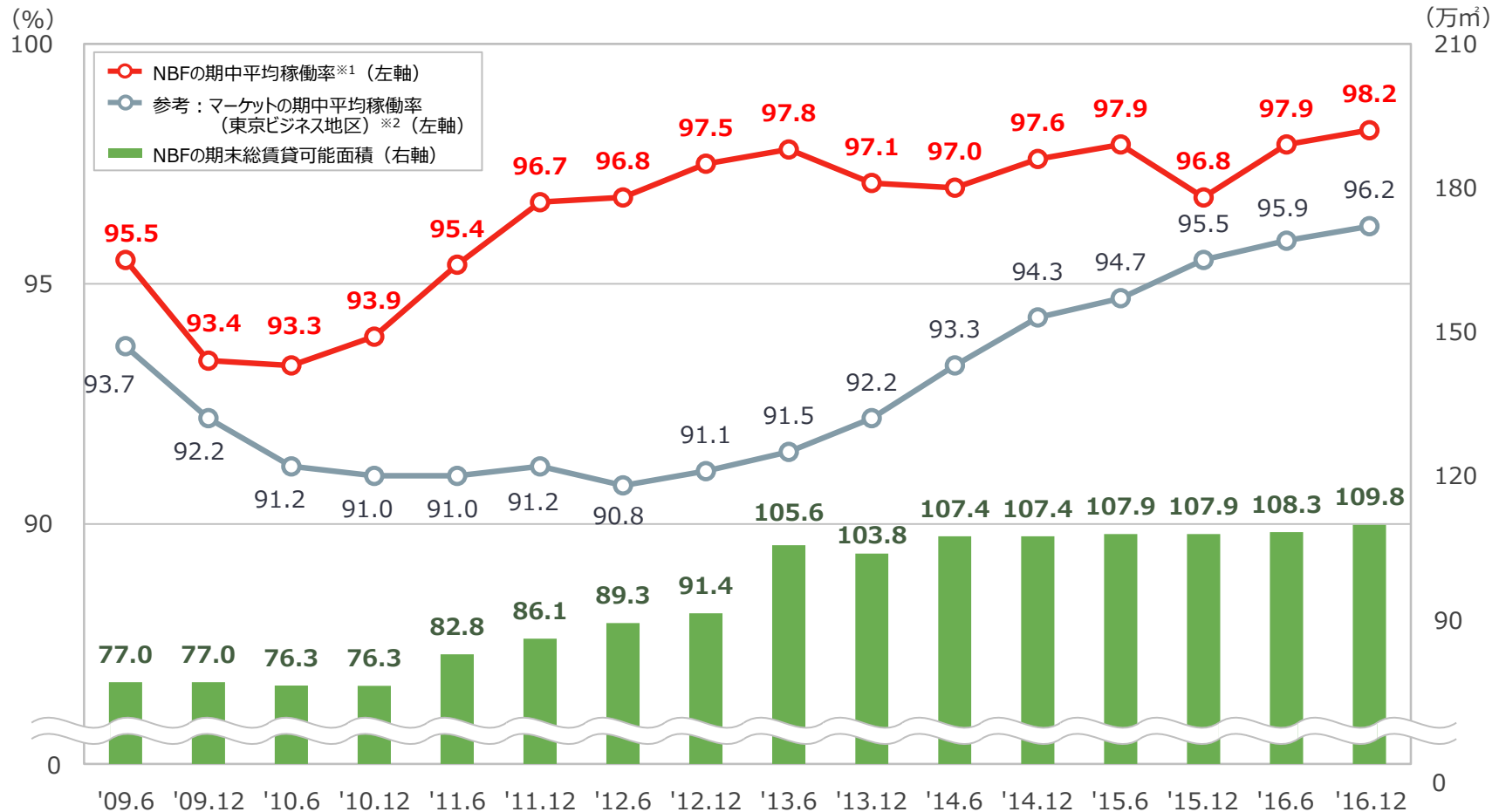
* 上場 (2001年9月) 以降の取得累計額に対する比率

● 三井不動産グループとの共生モデル



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

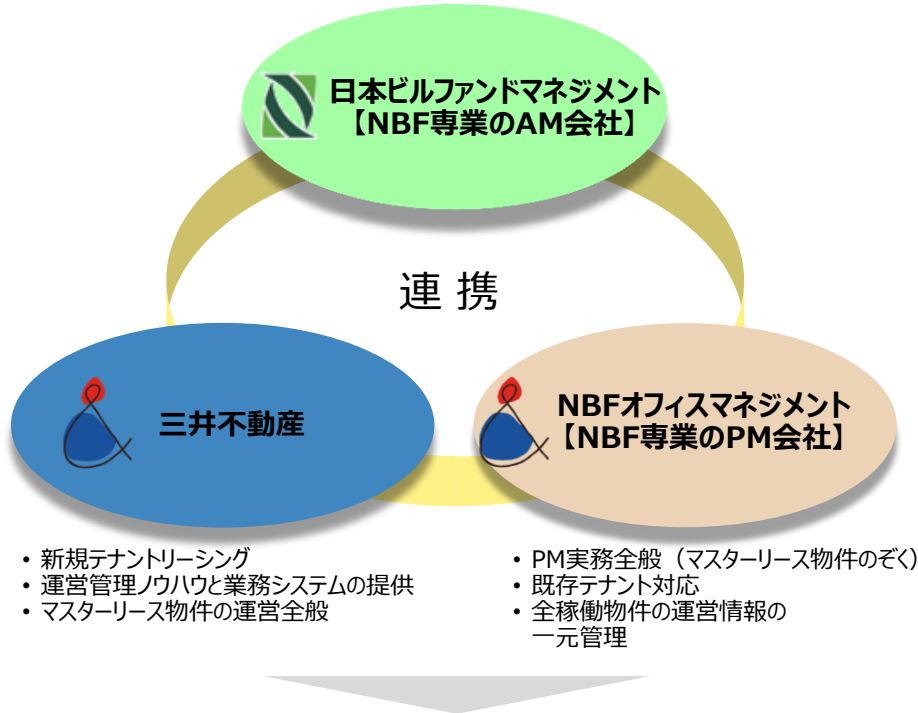
※2 マーケットの期中平均稼働率： 各月末稼働率を平均した稼働率 (三鬼商事㈱のデータより資産運用会社作成)

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



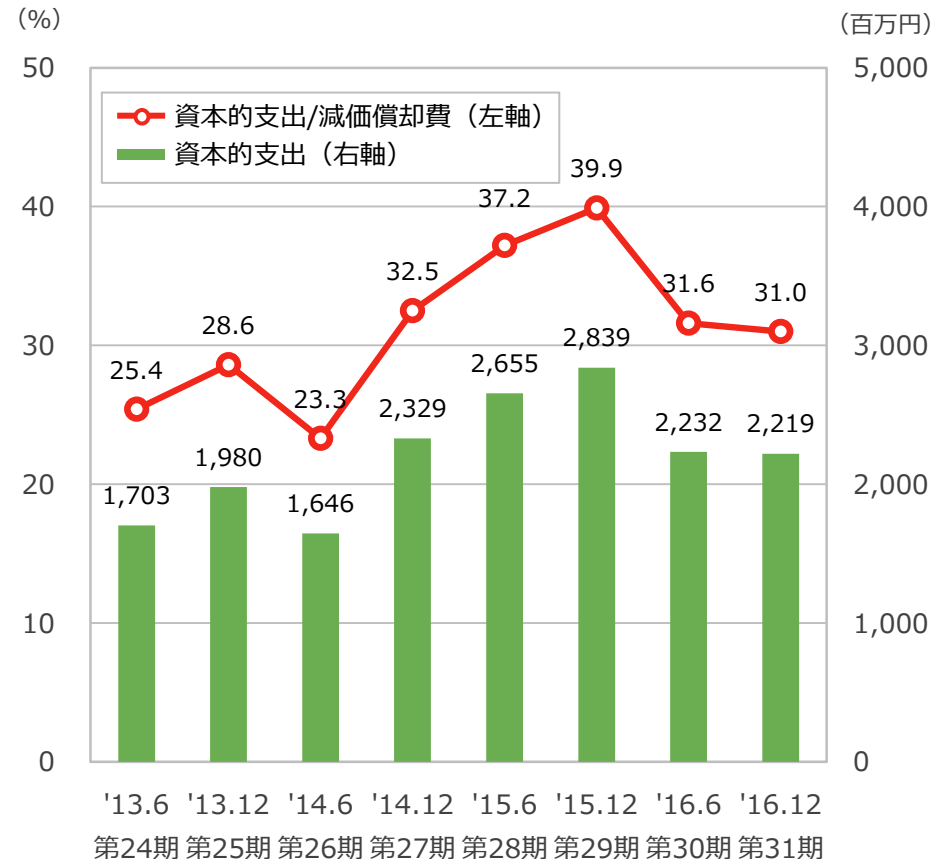
3社がそれぞれの強みを生かしつつ、
かつ緊密に連携することで、保有物件の競争力・稼働率・賃料水準の維持・向上を実現

●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

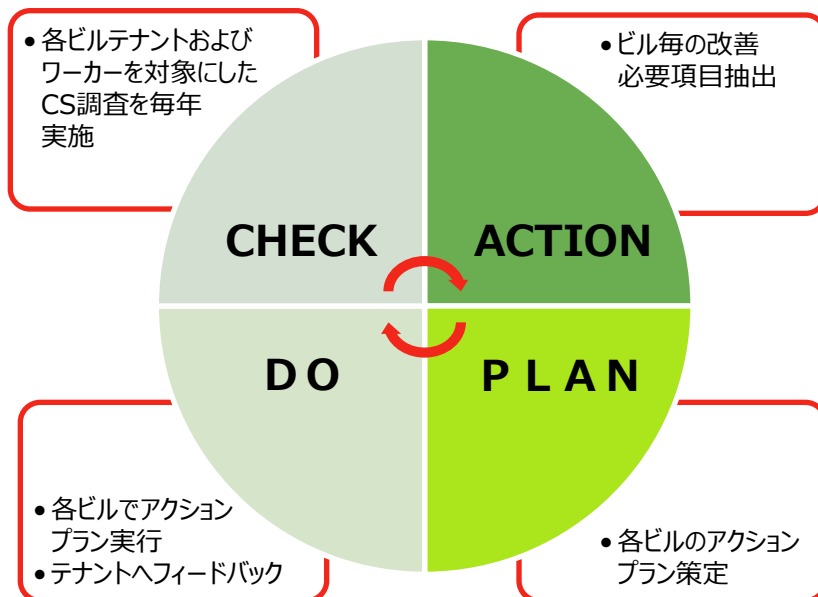
ビルグレードに応じた
投資計画の策定・実行

●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）

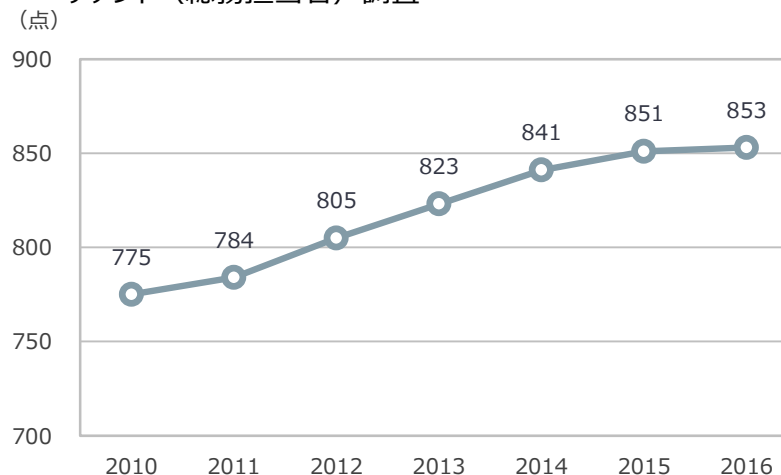


※顧客満足度（CS）調査（2016年度実施分）概要

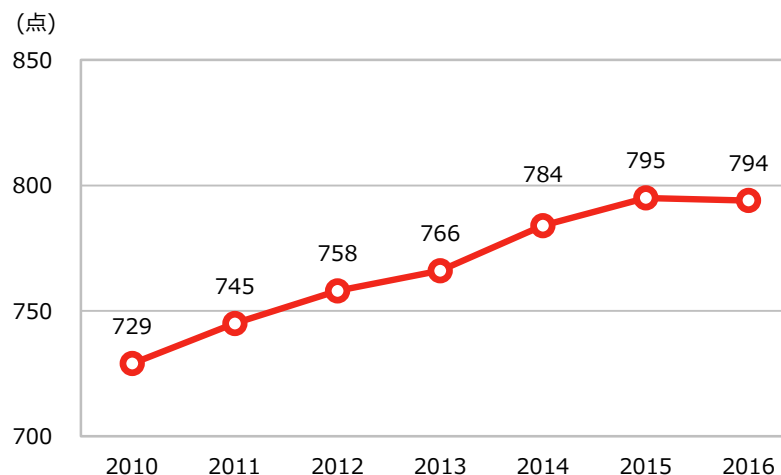
- ・調査対象： テナント調査56棟（マスターリース物件等はこのぞく）
オフィスワーカー調査55棟（マスターリース物件等はこのぞく）
- ・回答数： テナント860社（回収率 83%）
オフィスワーカー6,221名（回収率 80%）
- ・調査期間： 2016年4月～5月
- ・調査範囲： 空調、エレベータ、トイレ、清掃、防犯防災等運営管理全般
- ・評価方法： 各質問5段階評価、各項目の影響度を加味して総合満足度を算出（1000点満点、仮に回答者全員が全質問項目に対し、上から2つ目の評価をすると800点となる）

●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



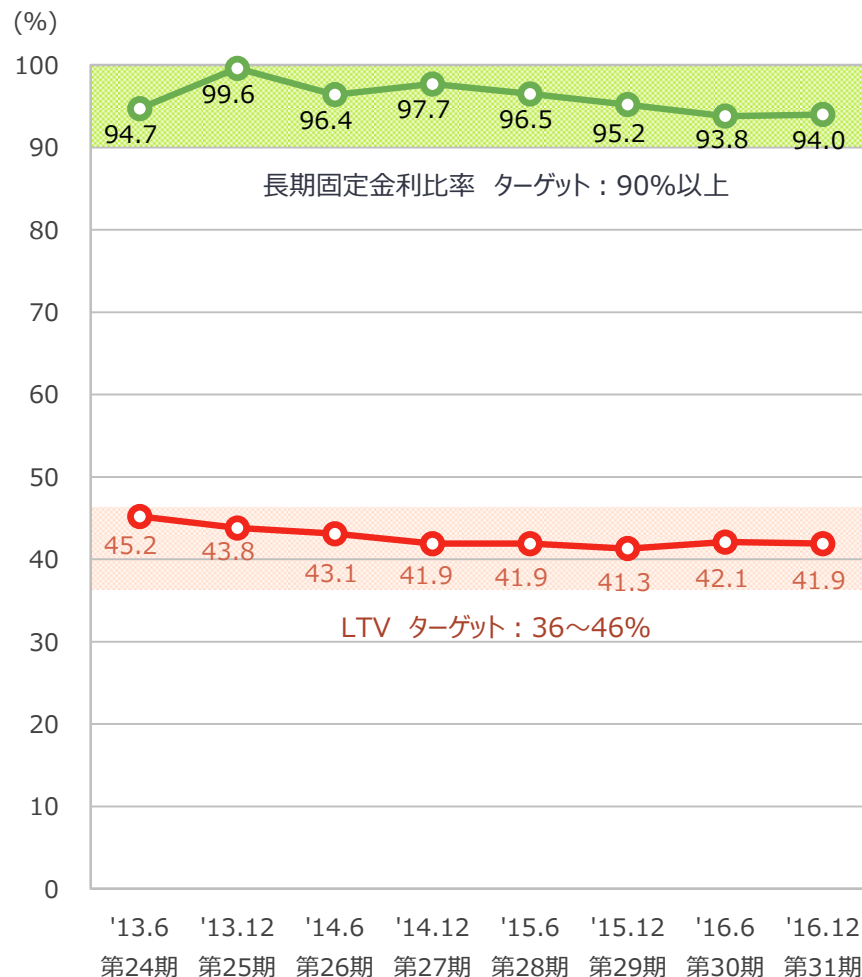
・オフィスワーカー調査



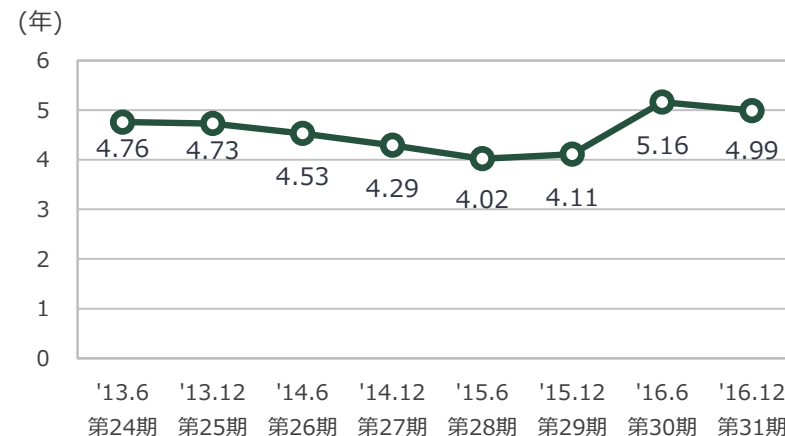
4-4 財務運営（1/2）LTV・長期固定金利比率

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

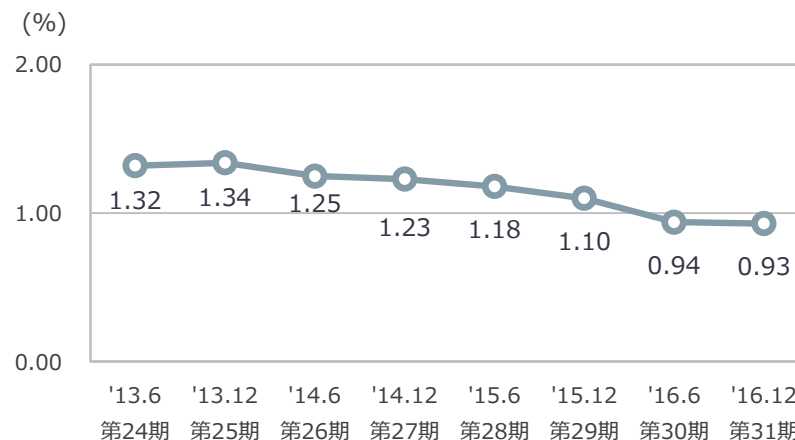
● LTV・長期固定金利比率の推移



● 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

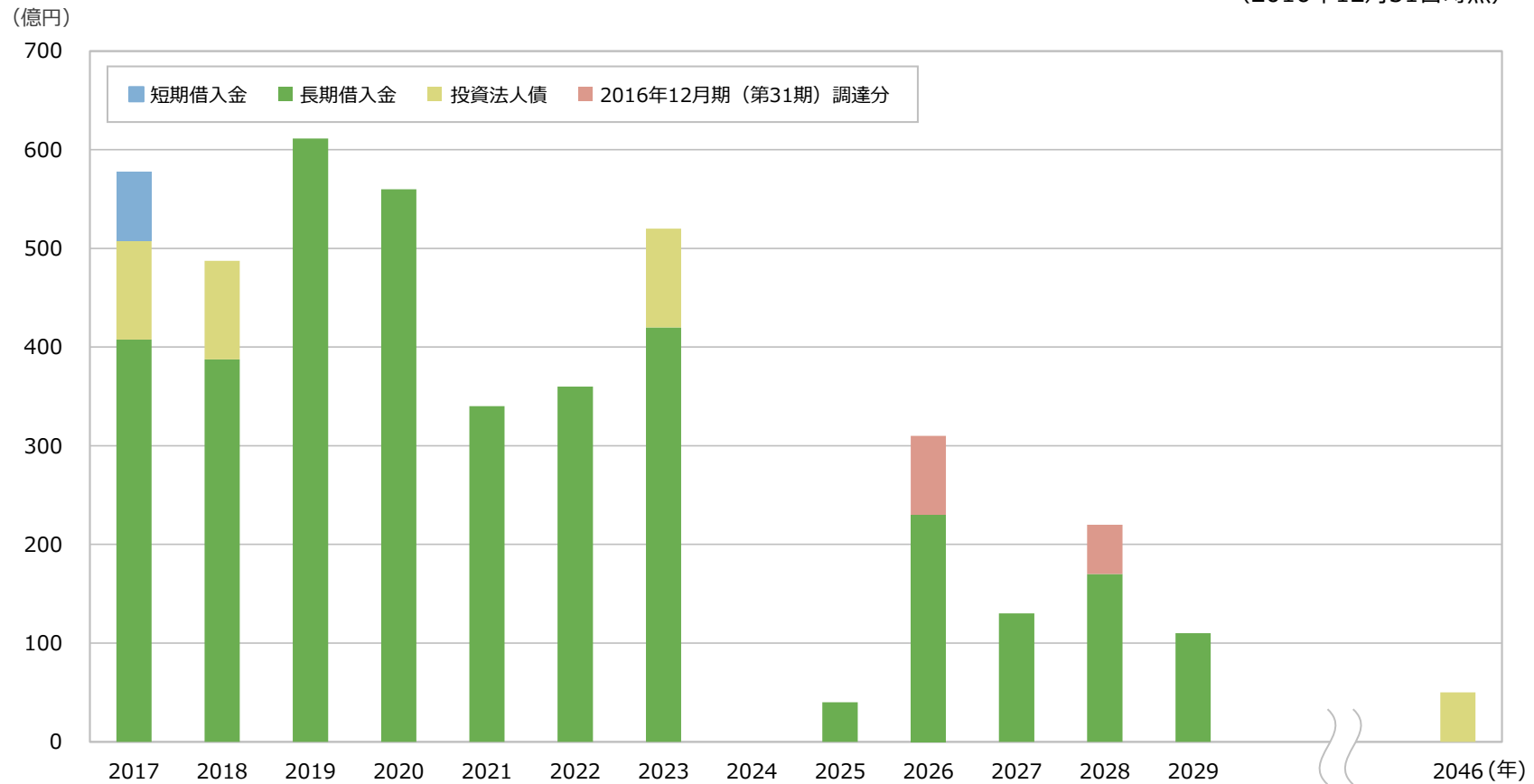


4-4 財務運営（2/2）返済期限の分散

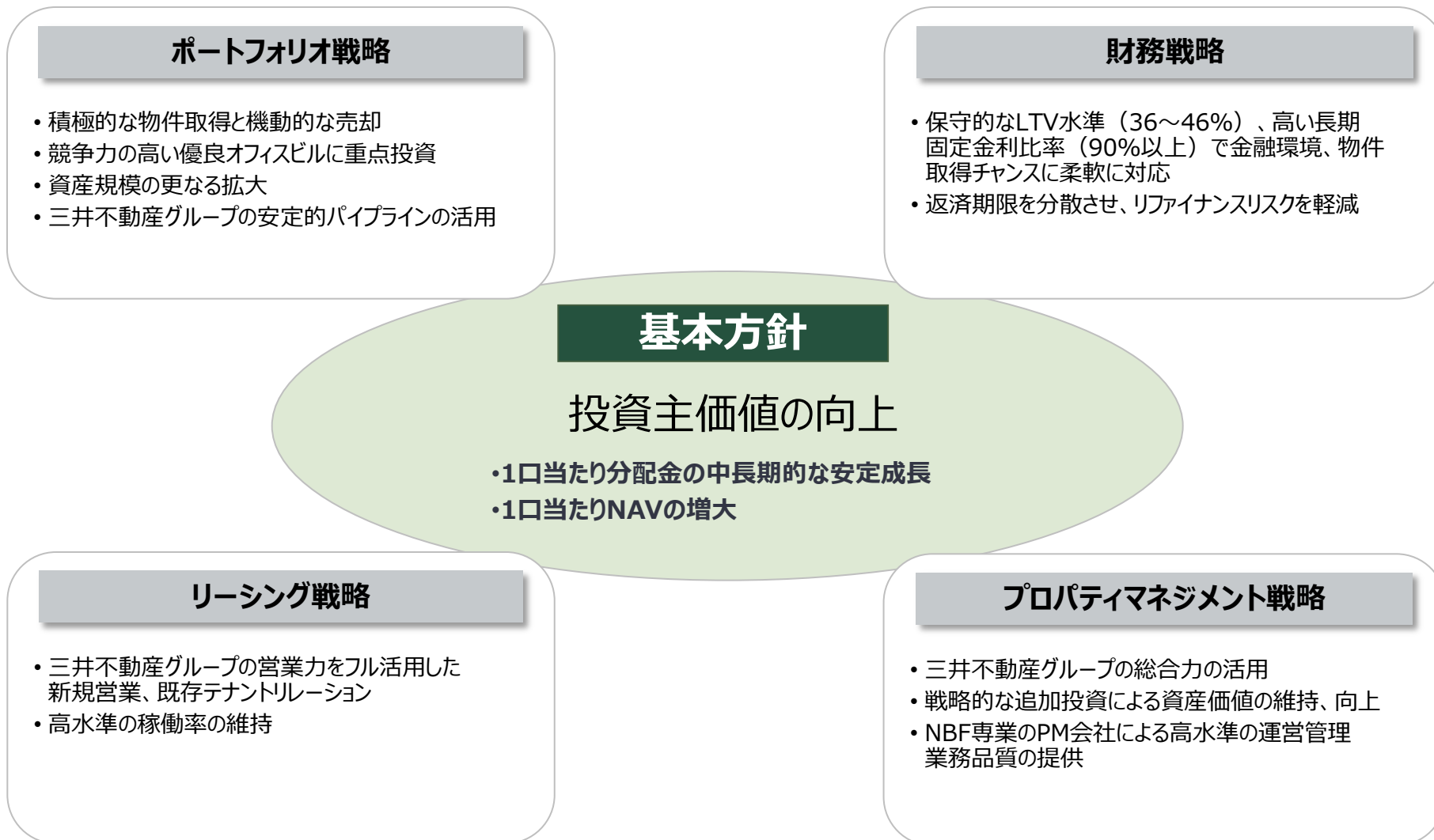
返済期限を分散させ、リファイナンスリスクを軽減

●返済期限の分散

(2016年12月31日時点)



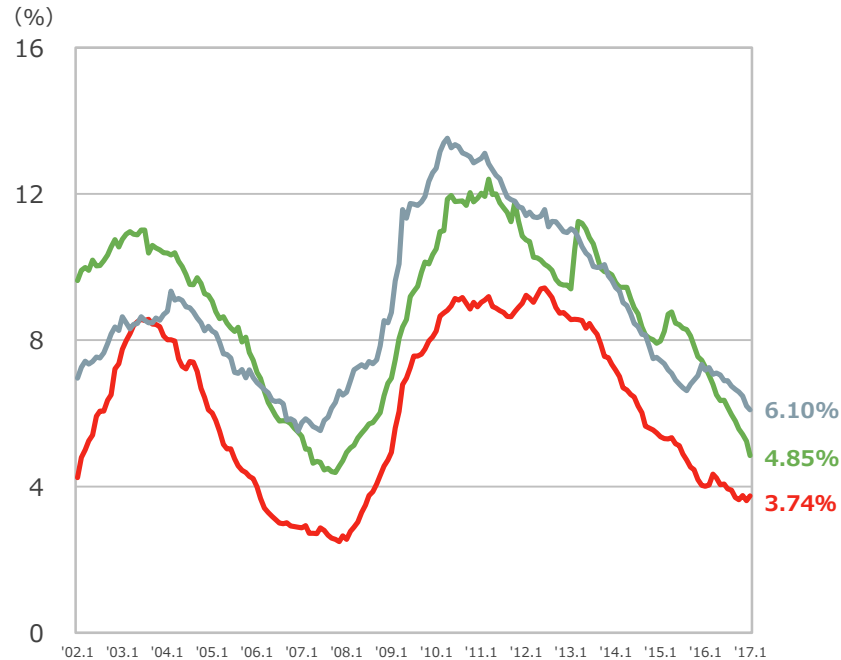
投資主価値の向上を目指す4つの戦略



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 — 大阪ビジネス地区 — 名古屋ビジネス地区

東京ビジネス地区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

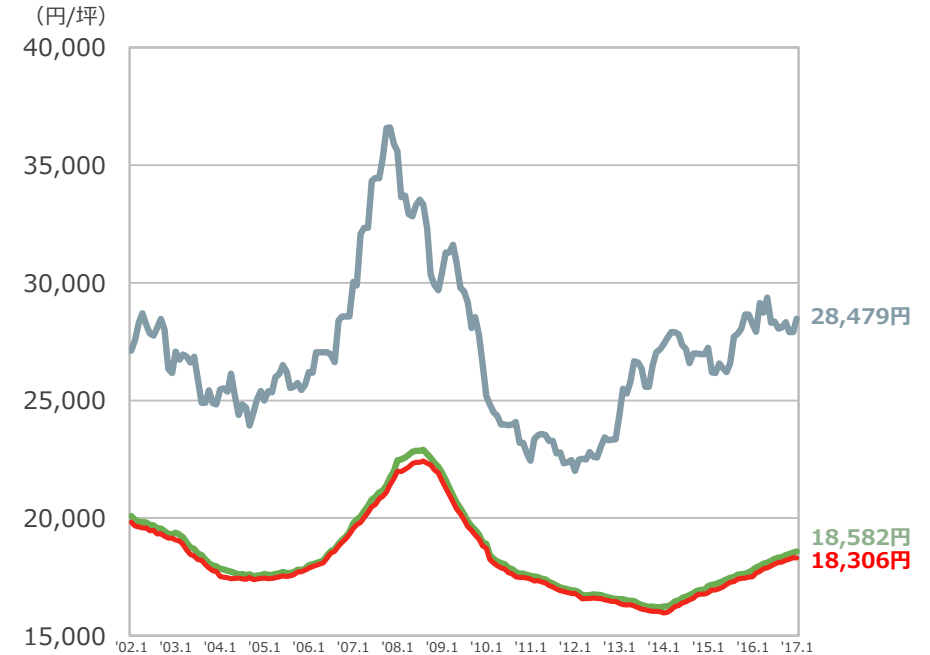
大阪ビジネス地区：梅田地区、南森町地区、淀屋橋・本町地区、

船場地区、心斎橋・難波地区、新大阪地区

名古屋ビジネス地区：名駅地区、伏見地区、栄地区、丸の内地区

（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

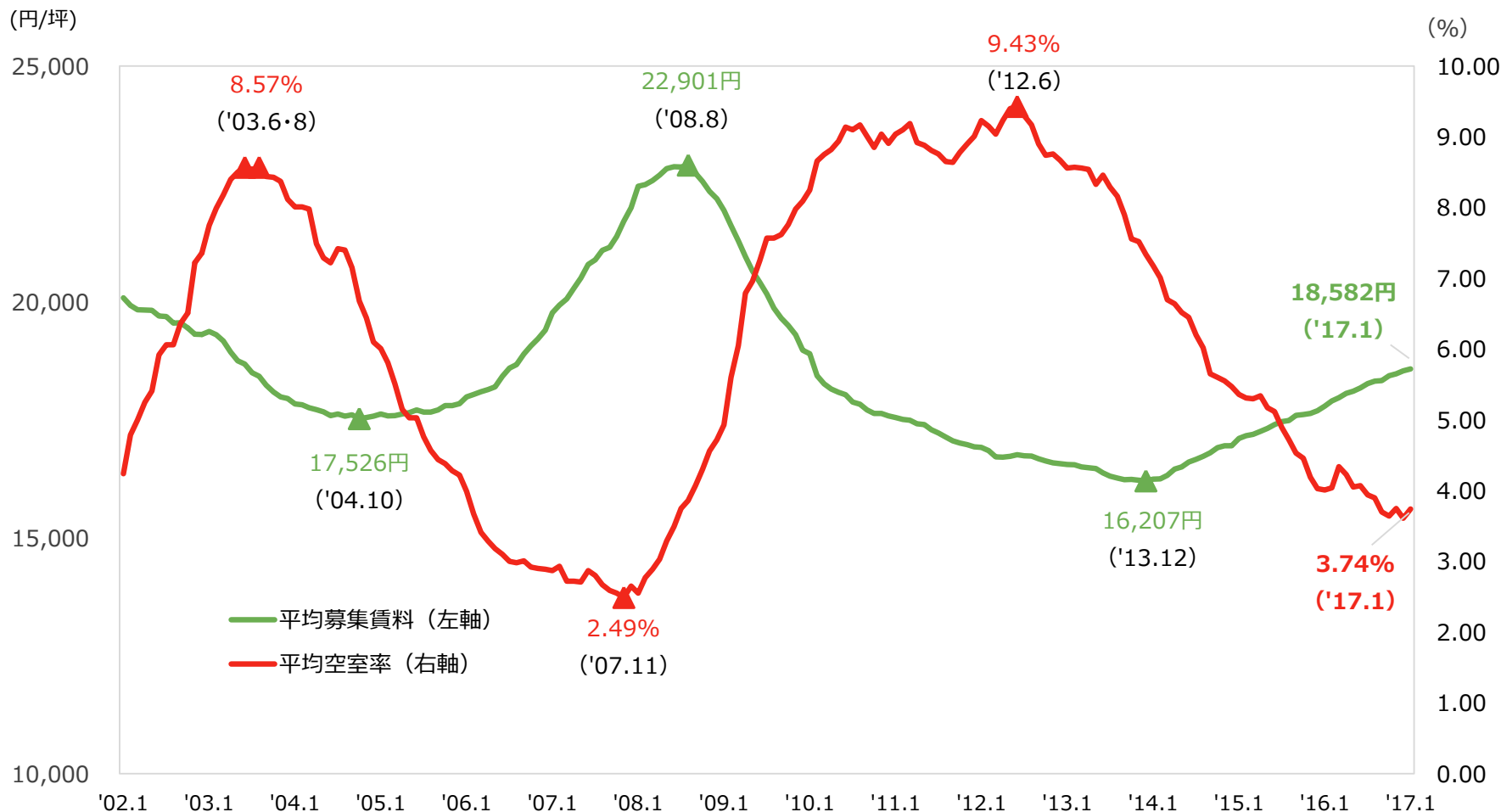


— 平均（2,587棟） — 新築ビル（33棟） — 既存ビル（2,554棟）

（出所）三鬼商事(株)

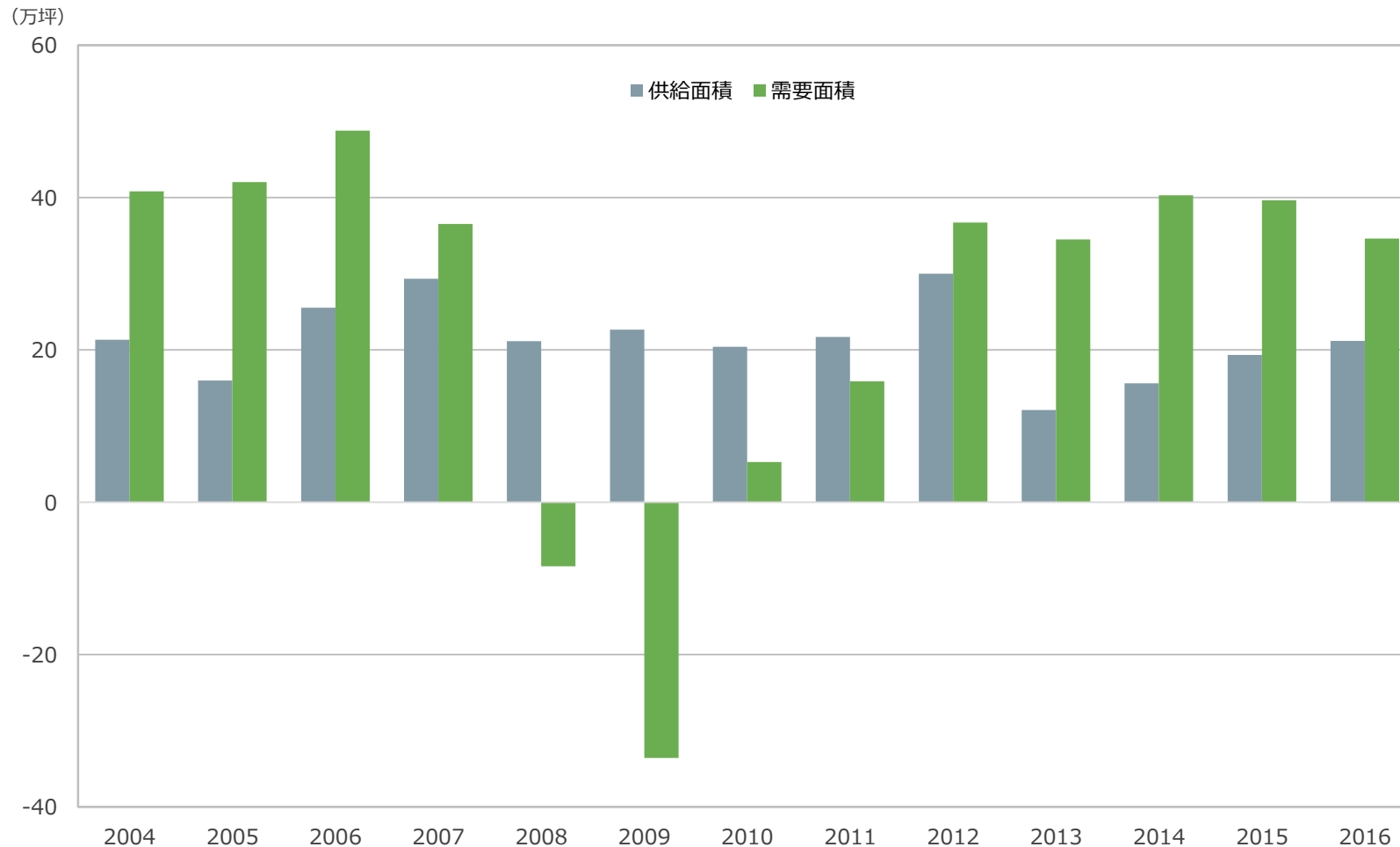
1 オフィスビル賃貸マーケット動向（2/4）

● 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）



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

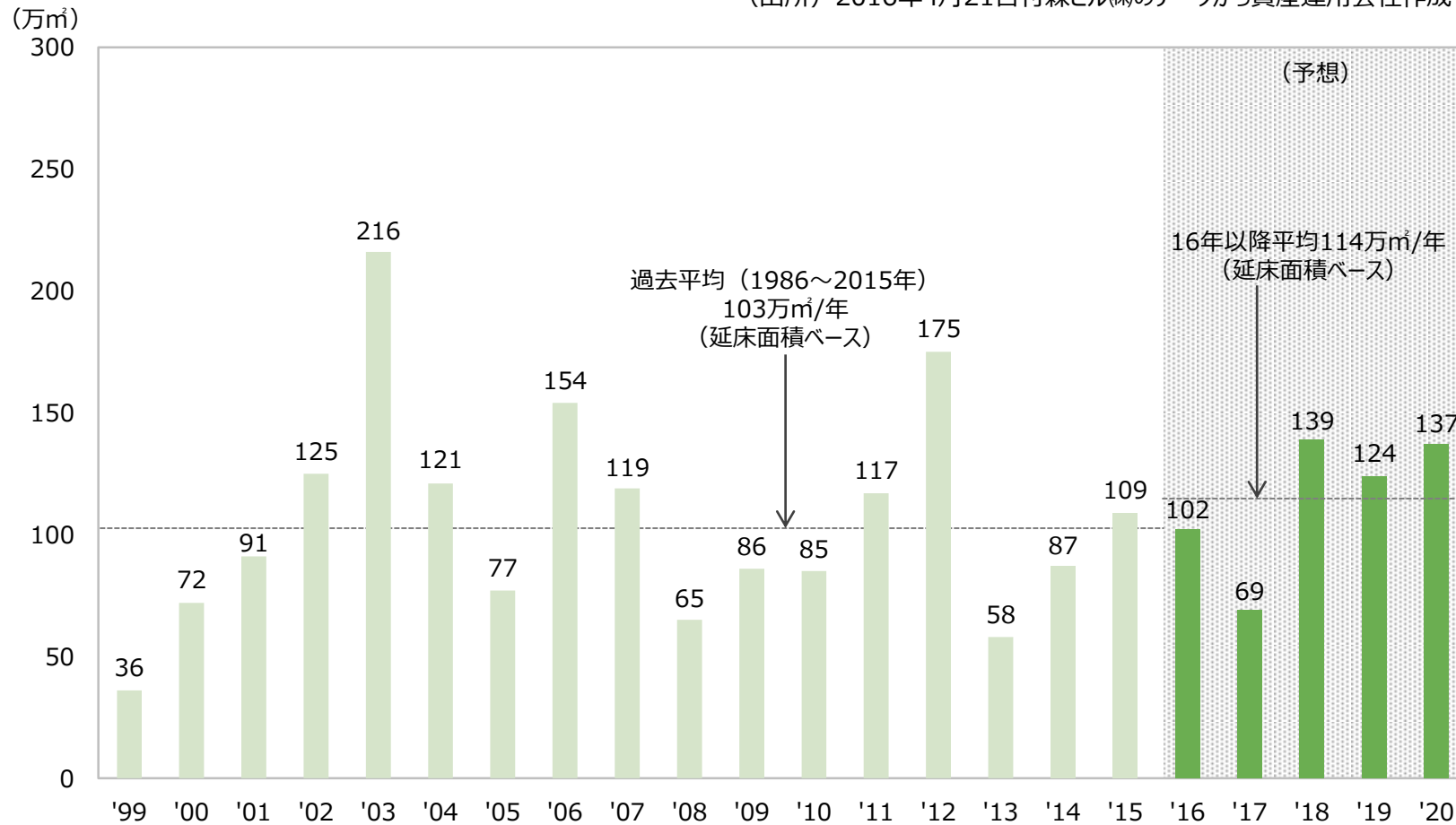
・需要面積（ネットアブソープション）＝「期初竣工済募集面積」＋「新規供給面積（期中に竣工した新築ビルの貸付面積）」－「期末竣工済募集面積」

（出所）三幸エースト(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

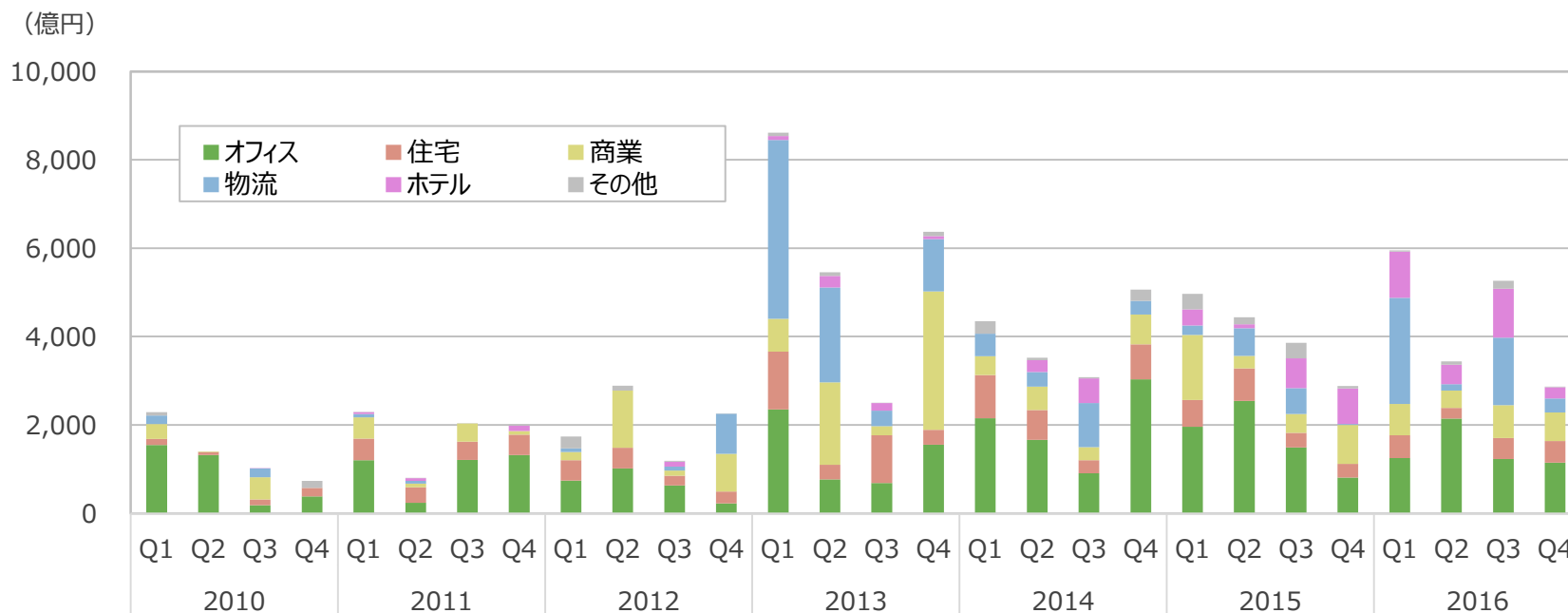
（出所）2016年4月21日付森ビル株のデータから資産運用会社作成



※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。

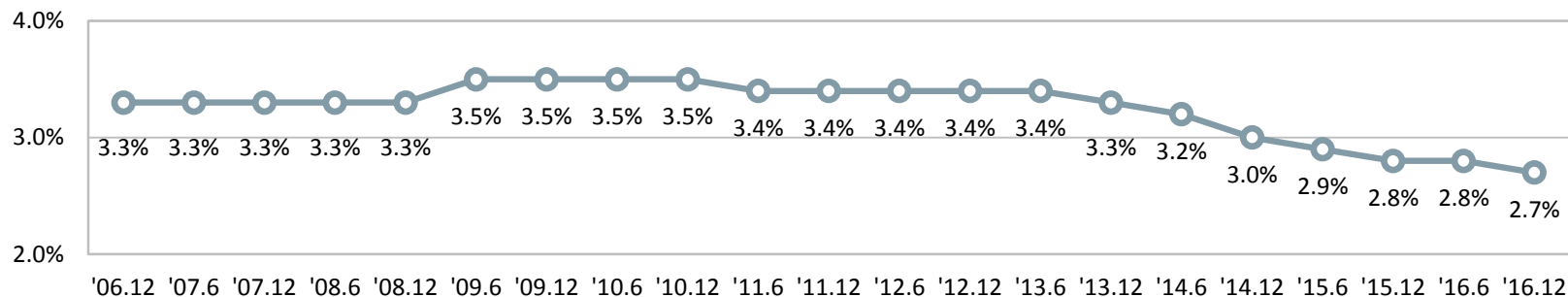
2 不動産取得マーケット動向

● 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

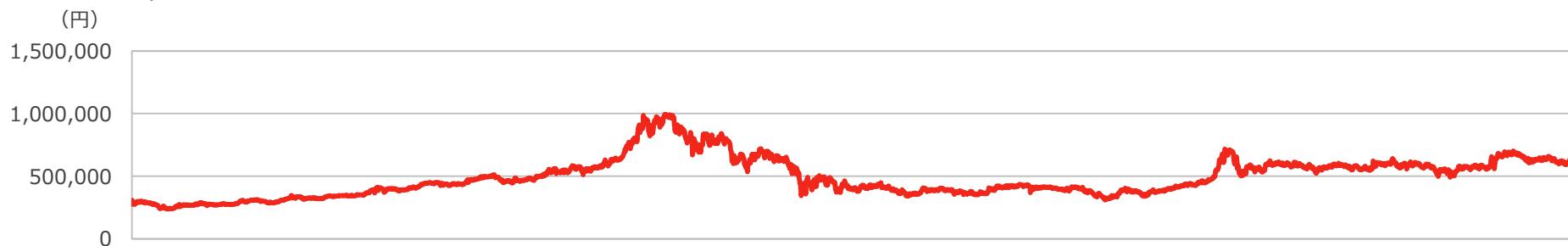


プライムエリアオフィス：千代田区丸の内、大手町、中央区日本橋地区における築5年程度、延床面積20,000坪以上、基準面積500坪以上
利回りベンチマーク（NCFベース）：日本不動産研究所が還元利回りの査定においてベースとする各用途・各地域ごとの利回りを指す

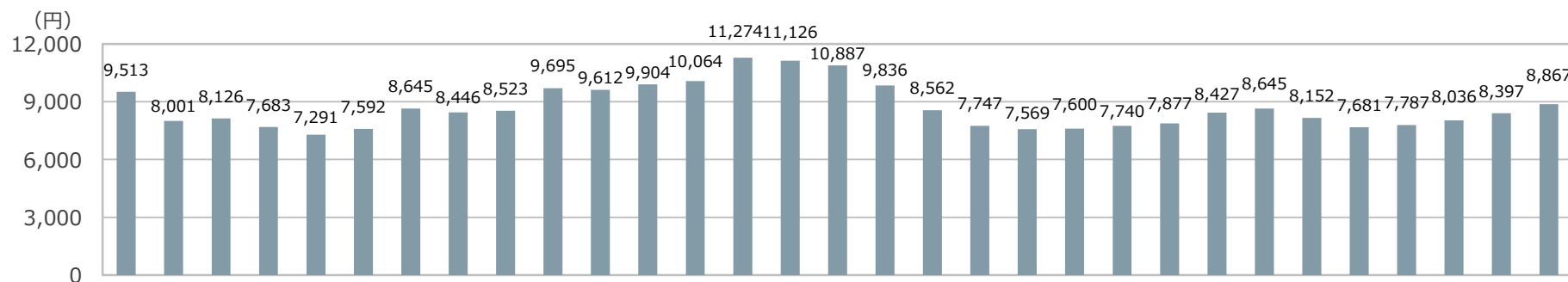
(出所) 日本不動産研究所のデータから資産運用会社作成

3 投資口価格・1口当たり分配金・1口当たりNAVの推移

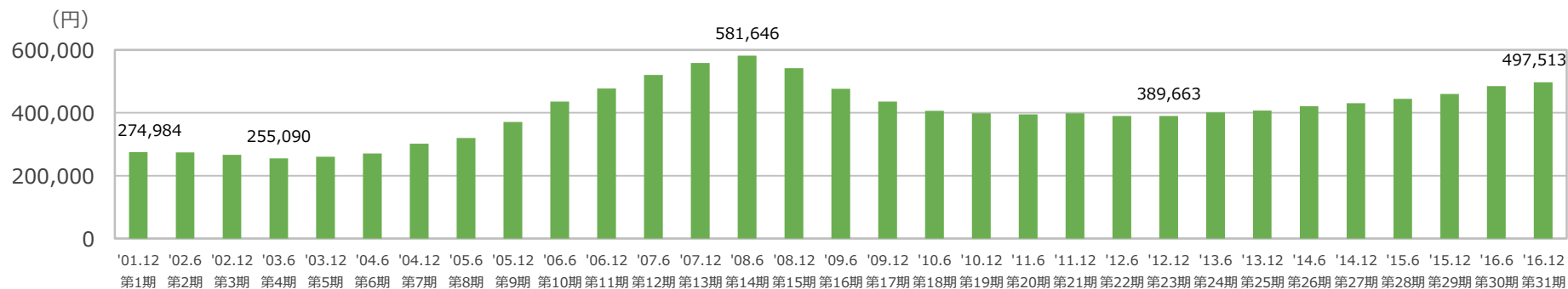
●投資口価格の推移※1



●1口当たり分配金の推移※1



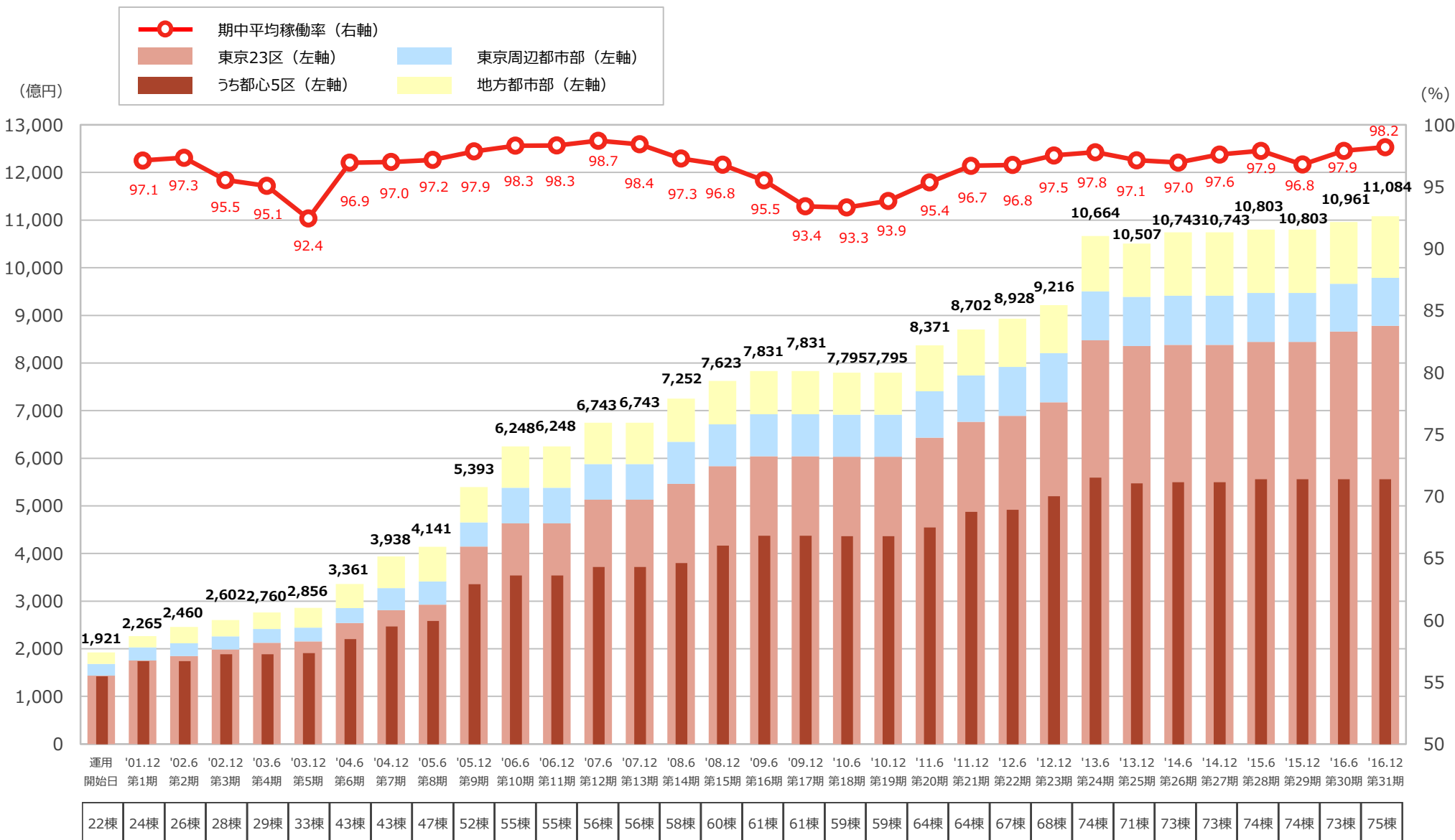
●1口当たりNAVの推移※1・※2



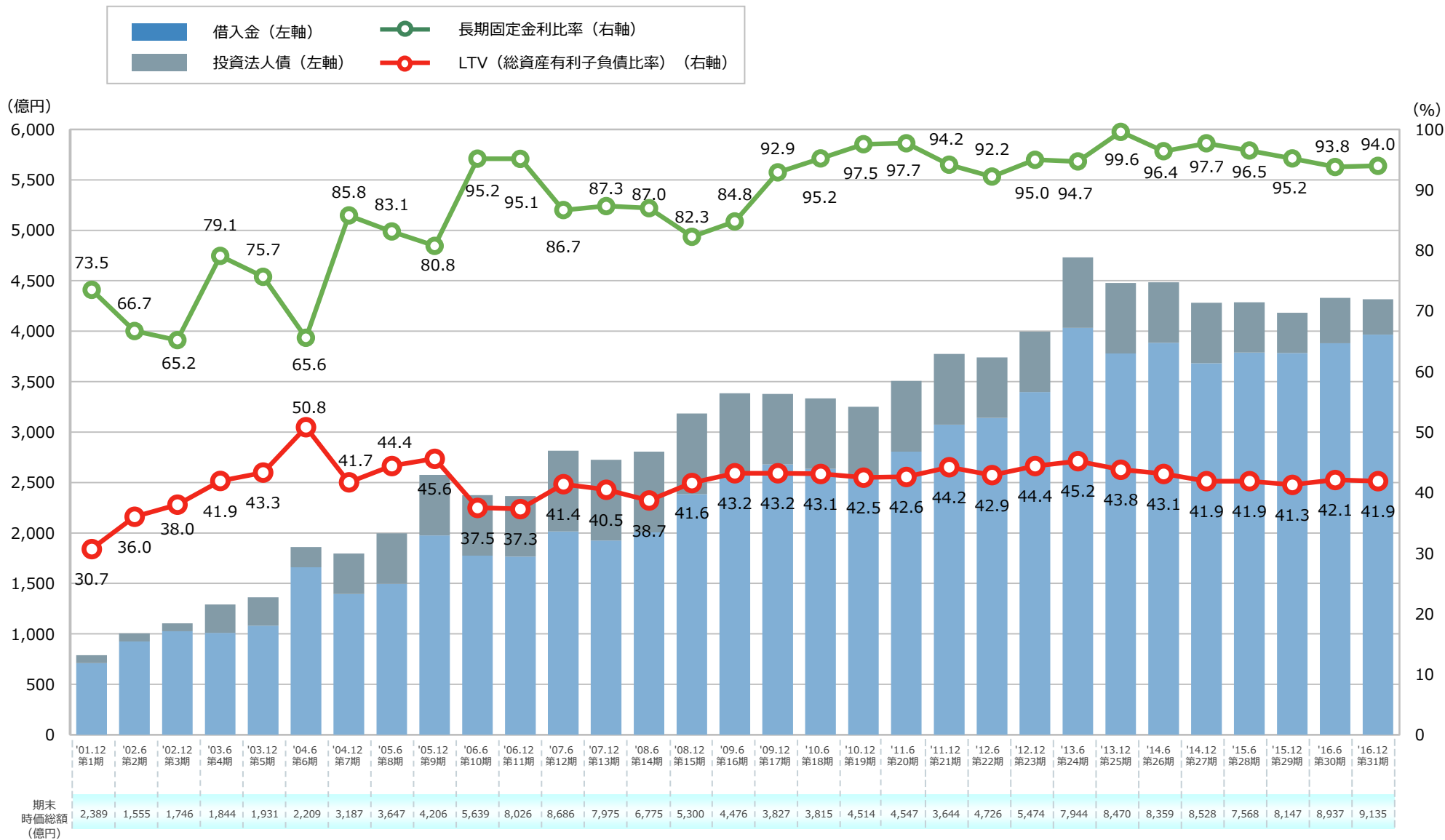
※1:過去の実績値（第25期（2013年12月期）以前）については、投資口の2分割を行ったものとして記載しています。

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



5 財務運営の推移



(単位：百万円)

	借入先	2016/6期末 (第30期末)	2016/12期末 (第31期末)	返済方法	その他
短期借入金	信金中央金庫	-	4,000	期限一括	無担保・無保証 ・同順位
	りそな銀行	-	1,000		
	新生銀行	-	1,000		
	山梨中央銀行	1,000	1,000		
	三井住友信託銀行	7,000	-		
	小 計	8,000	7,000		
長期借入金 (約定ベース)	日本政策投資銀行 (注1)	78,000	82,625	期限一括	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	37,000	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		
	信金中央金庫	6,000	11,000		
	福岡銀行	10,000	10,000		
	日本生命保険	7,000	7,000		
	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		
	八十二銀行	3,000	3,000		
	中国銀行	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		
	小 計	380,000	389,625		
	合 計	388,000	396,625		

(28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。

NBF
Nippon Building Fund



8 主要テナント上位10社（賃貸面積ベース）

（2016年12月31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11物件	229,457	21.2
2. ソニー株式会社	N B F 大崎ビル	74,425	6.9
3. 三菱重工業株式会社	三菱重工ビル	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	1.9
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	18,273	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		1,083,766	

（注）三井不動産㈱

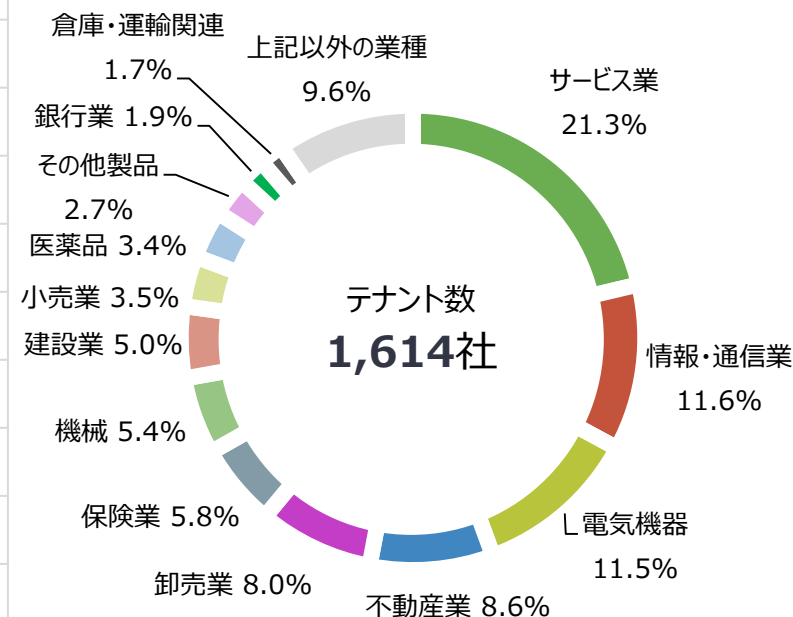
左表の三井不動産㈱に係る「賃貸物件」については本投資法人が三井不動産㈱に賃貸し、三井不動産㈱は転借人にこれを転貸しています。

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なります。

9 テナント業種分布

(2016年12月31日時点)

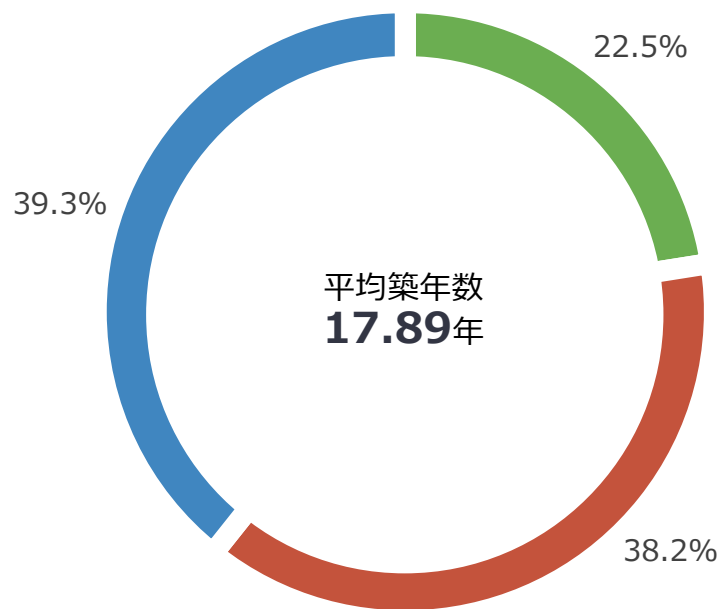
業種	面積割合	主要企業
1. サービス業	21.3%	トランス・コスモス(株)、(株)博報堂 D Yホールディングス
2. 情報・通信業	11.6%	新日鉄住金ソリューションズ(株)、ソフトバンク(株)
3. 電気機器	11.5%	ソニー(株)、日本電気(株)
4. 不動産業	8.6%	(株)日立アーバンインベストメント、大和プロパティ(株)
5. 卸売業	8.0%	(株)オートバックスセブン、エース(株)
6. 保険業	5.8%	アクサ生命保険(株)、 アメリカン ファミリー ライフ アシュアランス カンパニー オブ コロンバス
7. 機械	5.4%	三菱重工業(株)、富士ゼロックス(株)
8. 建設業	5.0%	三井住友建設(株)、住友電設(株)
9. 小売業	3.5%	(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	2.7%	(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. 倉庫・運輸関連	1.7%	中日本高速道路(株)、トライネット・ロジスティクス(株)
14. 上記以外の業種	9.6%	-
合計	100.0%	-



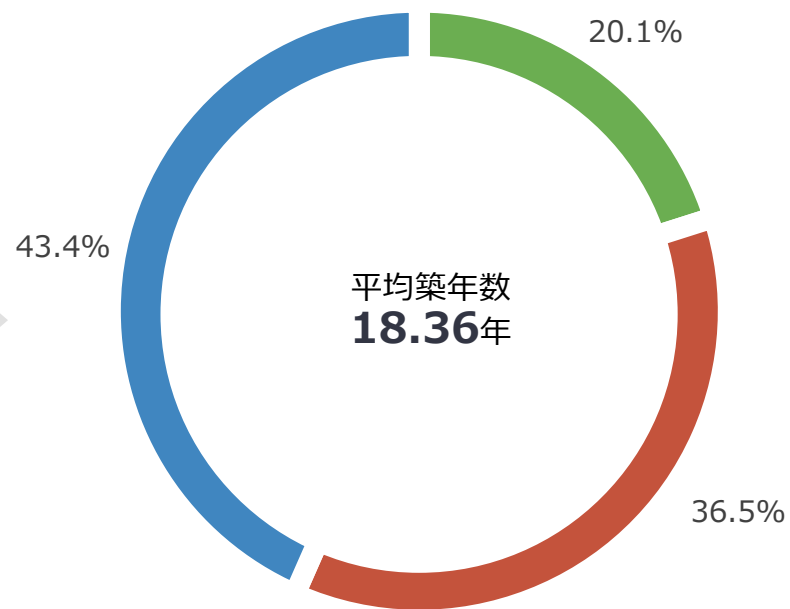
・業種は、証券コード協議会、「業種別分類項目及び業種コード」を基に資産運用会社が分類しています。

・サブリース勘案後のテナントの業種で算出しています。

2016年6月期末
(第30期末)



2016年12月期末
(第31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。

2016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	 DBJ Green Building 2015
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

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、制御リニューアルで耐震性向上

【アクア堂島NBFタワー】

カウンターレール連結枠取付



カウンターレールブラケット補強



かごレールブラケット補強



地震感知器増強



【サンマリオンNBFタワー】

カウンターレール連結枠取付



地震感知器増強



防災設備リニューアル

最新機器へ更新、災害時の安全性維持・向上

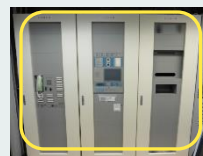
【新宿三井ビルディング二号館】

非常放送設備更新



【つくば三井ビルディング】

自動火災報知設備更新



【NBF池袋イースト】

中央監視装置更新



【NBF宇都宮ビル】

自動火災報知設備更新



被災度判定システム導入

【中之島セントラルタワー】

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

加速度計設置（1,2,3,9,15,21,27階）



無停電装置・HUB設置



制御システム・モニター



衛星電話導入

【東陽町センタービル】

災害時の通信確保

衛星用アンテナ



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

共用部改修工事

LED照明への更新で省エネ化

【NBF池袋タワー】
エントランス照明



【興和西新橋ビルB棟】
誘導灯



【NBF南青山ビル】
トイレ（+人感センサー）



外構整備

外構のリニューアル、植栽追加で
美観向上と歩行者の安全確保

【NBF池袋イースト】



CS向上・地域コミュニティとの関係構築

各種イベント

全国12か所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

扇子配布（7月）

【アクア堂島NBFタワー】



【横浜STビル】



【広島袋町ビルディング】



ランチタイムコンサート（11～12月）

【リバーシティM-SQUARE】



【シーノ大宮ノースウィング】



クリスマスツリー・カード配布（12月）

【NBF豊洲キャナルフロント】



【芝NBFタワー】



【NBF虎ノ門ビル】



【NBF南青山ビル】



13 投資主の状況

【所有者別投資口数】

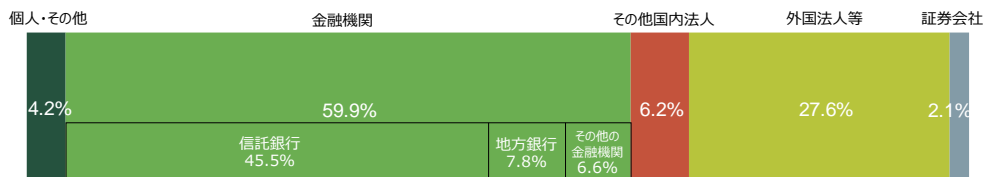
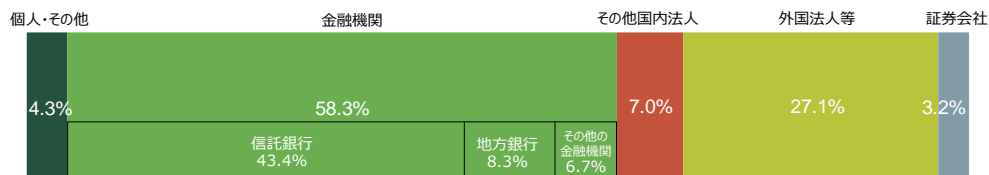
所有者区分	2016年6月期末 (第30期末)		2016年12月期末 (第31期末)		増減	
	投資口数	比率 (%)	投資口数	比率 (%)	投資口数	比率 (pt)
個人・その他	61,023	4.3	58,809	4.2	-2,214	-0.2
金融機関	823,768	58.3	846,284	59.9	22,516	1.6
都市銀行	303	0.0	-	-	-303	-0.0
地方銀行	117,198	8.3	110,487	7.8	-6,711	-0.5
信託銀行	612,653	43.4	641,912	45.5	29,259	2.1
生命保険会社	58,195	4.1	57,493	4.1	-702	-0.0
損害保険会社	7,466	0.5	7,721	0.5	255	0.0
信用金庫	15,795	1.1	15,438	1.1	-357	-0.0
その他	12,158	0.9	13,233	0.9	1,075	0.1
その他国内法人	98,633	7.0	87,518	6.2	-11,115	-0.8
外国法人等	382,877	27.1	389,863	27.6	6,986	0.5
証券会社	45,699	3.2	29,526	2.1	-16,173	-1.1
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	2016年6月期末 (第30期末)		2016年12月期末 (第31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	13,242	92.5	12,754	92.4	-488	-0.2
金融機関	203	1.4	198	1.4	-5	0.0
都市銀行	1	0.0	-	-	-1	-0.0
地方銀行	66	0.5	64	0.5	-2	0.0
信託銀行	21	0.1	21	0.2	-	0.0
生命保険会社	11	0.1	10	0.1	-1	-0.0
損害保険会社	9	0.1	8	0.1	-1	-0.0
信用金庫	60	0.4	57	0.4	-3	-0.0
その他	35	0.2	38	0.3	3	0.0
その他国内法人	364	2.5	347	2.5	-17	-0.0
外国法人等	472	3.3	491	3.6	19	0.3
証券会社	28	0.2	20	0.1	-8	-0.1
合計	14,309	100.0	13,810	100.0	-499	-

【投資主上位10社】

投資主名	2016年6月期末 (第30期末)		2016年12月期末 (第31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)	266,331	18.9	285,646	20.2
日本マスタートラスト信託銀行(株) (信託口)	130,172	9.2	140,871	10.0
資産管理サービス信託銀行(株) (証券投資信託口)	131,909	9.3	132,821	9.4
野村信託銀行(株) (投信口)	53,097	3.8	51,873	3.7
三井不動産(株)	47,630	3.4	47,630	3.4
ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティ-505234	26,486	1.9	26,879	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	23,686	1.7	24,486	1.7
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505223	11,126	0.8	18,040	1.3
ジェービー モルガン チェース バンク 385628	17,558	1.2	17,558	1.2



14 主要な経営指標等の推移

項 目		第27期	第28期	第29期	第30期	第31期
		2014年12月期	2015年6月期	2015年12月期	2016年6月期	2016年12月期
営業収益	百万円	34,806	34,593	34,640	35,671	35,849
不動産賃貸収入等	百万円	34,806	34,593	34,640	34,719	35,849
不動産等売却益	百万円	-	-	-	951	-
賃貸NOI (注2)	百万円	22,219	22,167	22,014	22,638	23,276
税引前当期純利益	百万円	10,847	10,996	10,978	12,808	12,521
当期純利益	百万円	10,846	10,995	10,977	12,808	12,520
FFO (注3)	百万円	18,009	18,140	18,087	18,930	19,690
AFFO (注4)	百万円	15,680	15,484	15,248	16,698	17,470
減価償却費	百万円	7,163	7,145	7,110	7,074	7,169
不動産等売却損	百万円	-	-	-	-	-
資本的支出額	百万円	2,329	2,655	2,839	2,232	2,219
総資産額	百万円	1,022,951	1,022,385	1,012,708	1,029,045	1,030,434
有利子負債	百万円	428,125	428,750	418,375	433,000	431,625
純資産額	百万円	534,156	534,306	534,287	535,749	536,413
分配総額	百万円	10,845	10,995	11,346	11,856	12,520
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	378,297	378,403	378,390	379,425	379,896
1口当たり分配金	円	7,681	7,787	8,036	8,397	8,867
1口当たりFFO (注5)	円	12,754	12,847	12,809	13,407	13,944
1口当たりNAV (注6)	円	430,707	444,359	460,478	484,767	497,513
総資産経常利益率 (注1)	%	1.05 (2.10)	1.08 (2.15)	1.08 (2.16)	1.25 (2.51)	1.22 (2.43)
自己資本当期純利益率 (注1)	%	2.03 (4.06)	2.06 (4.12)	2.05 (4.11)	2.39 (4.79)	2.34 (4.67)
LTV (総資産有利子負債比率)	%	41.9	41.9	41.3	42.1	41.9
DSCR (注7)	倍	7.6	8.2	8.4	9.8	10.7
配当性向	%	99.9	99.9	103.3	92.5	99.9
当期運用日数	日	184	181	184	182	184
投資物件数 (期末)	件	73	74	74	73	75
テナント数 (期末)	件	1,568	1,579	1,595	1,583	1,614
総賃貸可能面積 (期末)	m ²	1,074,771	1,079,185	1,079,164	1,083,893	1,098,022
期中平均稼働率	%	97.6	97.9	96.8	97.9	98.2

(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

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 (%)	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	新橋M－S Q U A R E	5,392	5,392	100.0	7	2.6
N B F 日比谷ビル	27,572	27,471	99.6	95	1.6	N B F 上野ビル	8,504	8,504	100.0	6	1.9
ゲートシティ大崎	41,881	41,598	99.3	81	1.5	N B F A L L I A N C E	4,033	4,033	100.0	7	7.3
西新宿三井ビルディング	33,458	32,445	97.0	43	1.9	四谷メディカルビル	7,481	7,368	98.5	39	5.6
中野坂上サンブライトツイン	31,959	31,386	98.2	19	1.4	N B F 池袋イースト	11,073	11,073	100.0	21	2.8
三菱重工ビル	35,641	35,641	100.0	11	1.7	東五反田スクエア	6,166	6,166	100.0	14	2.0
N B F 豊洲キャナルフロント	36,661	36,661	100.0	14	4.2	N B F 渋谷イースト	4,999	4,820	96.4	3	4.4
芝N B F タワー	24,730	24,730	100.0	31	2.3	東陽町センタービル	11,294	11,294	100.0	1	5.6
N B F プラチナタワー	33,503	33,503	100.0	7	1.6	N B F 芝公園ビル	7,084	7,032	99.3	17	5.9
N B F 南青山ビル	9,631	9,521	98.9	11	4.7	N B F 高輪ビル	10,450	8,031	76.9	14	5.3
N B F コモディオ汐留	20,538	19,253	93.7	18	7.3	N B F 赤坂山王スクエア	5,258	5,258	100.0	6	9.9
N B F 豊洲ガーデンフロント	28,289	28,289	100.0	5	3.5	N B F 芝公園大門通りビル	3,432	3,023	88.1	7	2.8
虎ノ門琴平タワー	16,848	16,848	100.0	25	1.6	N B F 神田須田町ビル	4,470	4,470	100.0	9	3.7
中目黒G T タワー	21,423	21,423	100.0	19	1.2	住友電設ビル	5,991	5,991	100.0	1	5.2
セレスティン芝三井ビルディング	16,915	16,915	100.0	10	1.9	N B F 東銀座スクエア	4,871	4,871	100.0	6	3.1
上野イーストタワー	17,227	17,227	100.0	2	1.8	パナソニック東京汐留ビル	4,577	4,577	100.0	1	1.6
N B F 御茶ノ水ビル	6,627	6,627	100.0	6	5.8	N B F 小川町ビルディング	4,805	4,805	100.0	16	4.2
N B F 渋谷ガーデンフロント	16,516	16,516	100.0	1	3.4	日本橋兜町M－S Q U A R E	3,298	3,298	100.0	2	6.4
N B F 銀座通りビル	3,440	3,440	100.0	1	8.2	N B F 池袋タワー	5,631	5,368	95.3	17	3.9
新宿三井ビルディング二号館	14,828	13,644	92.0	47	1.7	大崎ブライトコア・ブライトプラザ	2,784	2,784	100.0	20	2.2
G S Kビル	20,426	20,426	100.0	1	0.8	N B F 池袋シティビル	5,127	5,127	100.0	10	9.9
リバーシティM－S Q U A R E	16,261	16,261	100.0	7	4.0	龍角散ビル	5,332	5,332	100.0	12	4.4
N B F 虎ノ門ビル	10,067	10,039	99.7	13	8.4	神宮前M－S Q U A R E	7,232	7,232	100.0	8	3.5
興和西新橋ビルB棟	10,134	10,134	100.0	20	2.0	東京23区計（48物件）	725,591	717,524	98.9	768	
N B F 新川ビル	17,307	17,255	99.7	36	3.5						

■ 東京周辺都市部

物件名	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	期末稼働率 (%)	テナント数	PML (%)
調布サウスゲートビル	13,762	13,762	100.0	1	4.3
新川崎三井ビルディング	39,837	39,741	99.8	21	2.2
横浜S Tビル	20,046	19,595	97.8	94	1.7
パレール三井ビルディング	12,545	12,221	97.4	32	2.8
つくば三井ビルディング	16,832	16,697	99.2	63	0.5
N B F 宇都宮ビル	6,160	6,067	98.5	40	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	12	10.2
N B F 新浦安タワー	22,760	21,748	95.6	53	2.6
N B F 松戸ビル	4,770	4,517	94.7	24	7.8
東京周辺都市部計 (10物件)	160,864	158,468	98.5	383	

■ 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	13,355	100.0	55	2.7
N B F 新潟テレコムビル	10,193	9,732	95.5	32	4.9
三井住友銀行名古屋ビル	17,658	16,981	96.2	11	3.9
N B F 名古屋広小路ビル	9,876	9,876	100.0	23	7.1
アクア堂島 N B F タワー	21,917	21,011	95.9	43	3.8
中之島セントラルタワー	17,344	15,318	88.3	23	3.2
信濃橋三井ビルディング	25,314	25,202	99.6	66	5.3
堺筋本町センタービル	23,230	23,029	99.1	51	3.8
サンマリオン N B F タワー	14,954	14,179	94.8	28	1.8
アクア堂島東館	3,245	3,101	95.6	18	3.7
N B F 広島立町ビル	5,567	5,567	100.0	30	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	5,983	100.0	22	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	205,729	97.2	463	
合計 (75物件)	1,098,022	1,081,721	98.5	1,614	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31期末 簿価	②第31期末 鑑定評価額	③第30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	66,225	84,200	82,900	17,974	1,300
N B F 日比谷ビル	63,500	63,844	56,600	55,500	-7,244	1,100
ゲートシティ大崎	57,281	48,754	66,100	68,500	17,345	-2,400
西新宿三井ビルディング ^(注1)	45,213	33,422	40,900	41,710	7,477	-810
中野坂上サンブライトツイン	40,750	36,402	32,000	31,600	-4,402	400
三菱重工ビル	36,300	35,808	47,800	47,200	11,991	600
N B F 豊洲キャナルフロント	35,200	29,606	35,000	34,200	5,393	800
芝 N B F タワー	32,000	26,989	29,700	29,100	2,710	600
N B F プラチナタワー	31,000	26,554	60,100	60,100	33,545	-
N B F 南青山ビル	31,000	31,534	19,100	18,500	-12,434	600
N B F コモディオ汐留	28,800	27,873	33,700	33,100	5,826	600
N B F 豊洲ガーデンフロント	25,018	22,808	28,600	28,100	5,791	500
虎ノ門琴平タワー	24,543	18,597	34,800	33,900	16,202	900
中目黒 G T タワー	23,856	17,588	21,700	21,500	4,111	200
セレスティン芝三井ビルディング	22,500	22,228	26,000	25,400	3,771	600
上野イーストタワー	21,600	21,600	22,100	21,700	499	400
N B F 御茶ノ水ビル	20,840	20,099	13,600	13,400	-6,499	200
N B F 渋谷ガーデンフロント	20,269	18,865	30,600	29,700	11,734	900
N B F 銀座通りビル	17,000	17,525	16,800	16,500	-725	300
新宿三井ビルディング 二号館	16,285	15,847	18,200	18,000	2,352	200
G S K ビル	14,434	11,640	16,600	16,600	4,959	-
リバーシティ M - S Q U A R E	13,350	12,216	16,300	16,000	4,083	300
N B F 虎ノ門ビル	13,337	13,094	16,900	16,700	3,805	200
興和西新橋ビル B 棟	13,265	11,085	14,500	14,500	3,414	-
N B F 新川ビル	12,614	11,750	14,240	14,120	2,489	120

物件名	取得価格	①第31期末 簿価	②第31期末 鑑定評価額	③第30期末 鑑定評価額	含み損益 ②－①	鑑定評価前期比 ②－③
新橋 M - S Q U A R E	11,900	11,700	14,600	14,200	2,899	400
N B F 上野ビル	10,400	9,342	9,120	9,010	-222	110
N B F A L L I A N C E	9,126	9,332	12,400	12,100	3,067	300
四谷メディカルビル	8,800	7,738	7,400	7,390	-338	10
N B F 池袋イースト	8,630	9,116	10,500	10,200	1,383	300
東五反田スクエア	8,350	7,782	8,210	8,090	427	120
N B F 渋谷イースト	8,000	8,098	7,150	7,010	-948	140
東陽町センタービル ^(注2)	7,800	8,151	8,330	8,270	178	60
N B F 芝公園ビル	6,770	6,151	8,030	7,860	1,878	170
N B F 高輪ビル	6,667	6,313	7,010	7,160	696	-150
N B F 赤坂山王スクエア	6,250	6,209	6,540	6,380	330	160
N B F 芝公園大門通りビル	6,100	6,215	4,380	4,300	-1,835	80
N B F 神田須田町ビル	5,960	5,901	7,850	7,720	1,948	130
住友電設ビル	5,365	4,732	5,890	5,810	1,157	80
N B F 東銀座スクエア	5,200	4,421	7,630	7,360	3,208	270
パナソニック東京汐留ビル	5,075	4,978	6,120	6,020	1,141	100
N B F 小川町ビルディング	4,940	5,093	5,740	5,670	646	70
日本橋兜町 M - S Q U A R E	4,850	4,558	5,460	5,430	901	30
N B F 池袋タワー	4,695	4,260	5,610	5,530	1,349	80
大崎プライトコア・プライトプラザ ^(注3)	4,500	4,541	4,800	4,730	258	70
N B F 池袋シティビル	4,428	4,106	5,330	5,210	1,223	120
龍角散ビル	4,050	4,358	4,760	4,550	401	210
神宮前 M - S Q U A R E	3,700	3,404	4,110	4,120	705	-10
東京23区計（48物件）	878,173	808,477	963,110	952,650	154,632	10,460

（注1） 西新宿三井ビルディングの第30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6月30日）

（注2） 東陽町センタービルの第30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7月1日）

（注3） 大崎プライトコア・プライトプラザの第30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9月30日）

■ 東京周辺都市部

物件名	取得価格	①第31期末 簿価	②第31期末 鑑定評価額	③第30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	8,280	10,100	10,000	1,819	100
新川崎三井ビルディング	25,820	22,237	22,900	22,400	662	500
横浜S Tビル	13,529	12,674	15,400	15,100	2,725	300
パレール三井ビルディング	3,800	3,120	3,810	3,790	689	20
つくば三井ビルディング	8,875	7,294	7,650	7,610	355	40
N B F 宇都宮ビル	2,435	2,143	2,100	2,080	-43	20
シーノ大宮ノースウイング	16,816	13,714	19,900	19,700	6,185	200
N B F 浦和ビル	2,000	1,821	2,220	2,100	398	120
N B F 新浦安タワー	15,700	15,556	9,980	9,980	-5,576	-
N B F 松戸ビル	2,455	2,274	2,350	2,290	75	60
東京周辺都市部（10物件計）	100,751	89,117	96,410	95,050	7,292	1,360

■ 地方都市部

物件名	取得価格	①第31期末 簿価	②第31期末 鑑定評価額	③第30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	3,200	7,050	6,970	3,849	80
N B F 札幌南二条ビル	1,870	1,592	1,350	1,350	-242	-
N B F ユニックスビル	4,028	2,880	3,420	3,400	539	20
N B F 新潟テレコムビル	3,957	3,395	3,010	2,990	-385	20
三井住友銀行名古屋ビル	14,900	14,566	16,400	16,300	1,833	100
N B F 名古屋広小路ビル	7,232	6,299	7,300	7,220	1,000	80
アクア堂島N B F タワー	17,810	16,074	17,600	17,400	1,525	200
中之島セントラルタワー	14,900	14,488	16,800	16,700	2,311	100
信濃橋三井ビルディング	14,400	10,521	12,900	12,900	2,378	-
堺筋本町センタービル	12,700	12,140	13,300	13,200	1,159	100
サンマリオンN B F タワー	10,500	7,220	6,890	7,010	-330	-120
アクア堂島東館	1,914	1,687	1,470	1,460	-217	10
N B F 広島立町ビル	2,930	2,672	2,490	2,440	-182	50
広島袋町ビルディング	2,215	1,857	2,340	2,350	482	-10
N B F 松山日銀前ビル	3,310	3,110	3,690	3,680	579	10
博多祇園M－S Q U A R E	8,000	6,999	9,380	9,120	2,380	260
N B F 熊本ビル	4,500	3,919	3,910	3,910	-9	-
地方都市部計（17物件）	129,572	112,628	129,300	128,400	16,671	900

(単位：百万円)

合計（75物件）	1,108,496	1,010,223	1,188,820	1,176,100	178,596	12,720
----------	-----------	-----------	-----------	-----------	---------	--------

(A)

(B)

 鑑定評価額と
簿価との差額

178,596百万円

(126,484円／1口当たり)

(B)-(A)

■ 東京23区

物件名	第31期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法	D C F 法		第30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	84,200	3.4%	3.2%	3.6%	82,900	3.5%	3.3%	3.7%
N B F 日比谷ビル	56,600	3.3%	2.9%	3.4%	55,500	3.4%	3.0%	3.5%
ゲートシティ大崎	66,100	3.5%	3.3%	3.7%	68,500	3.6%	3.4%	3.8%
西新宿三井ビルディング ^(注1)	40,900	3.7%	3.3%	3.9%	41,710	3.8%	3.4%	4.0%
中野坂上サンライツ twin	32,000	3.9%	3.5%	4.1%	31,600	4.0%	3.6%	4.2%
三菱重工ビル	47,800	3.3%	3.1%	3.5%	47,200	3.4%	3.2%	3.6%
N B F 豊洲キャナルフロント	35,000	4.0%	3.8%	4.2%	34,200	4.1%	3.9%	4.3%
芝 N B F タワー	29,700	3.6%	3.8%	3.8%	29,100	3.7%	3.9%	3.9%
N B F プラチナタワー	60,100	3.6%	3.8%	3.7%	60,100	3.7%	3.9%	3.8%
N B F 南青山ビル	19,100	3.3%	3.0%	3.5%	18,500	3.4%	3.1%	3.6%
N B F コモディオ汐留	33,700	3.6%	3.4%	3.8%	33,100	3.7%	3.5%	3.9%
N B F 豊洲ガーデンフロント	28,600	4.1%	3.9%	4.3%	28,100	4.2%	4.0%	4.4%
虎ノ門琴平タワー	34,800	3.4%	3.3%	3.9%	33,900	3.5%	3.4%	4.0%
中目黒 G T タワー	21,700	3.8%	3.9%	4.0%	21,500	3.9%	4.0%	4.1%
セレスティン芝三井ビルディング	26,000	3.7%	3.5%	3.9%	25,400	3.8%	3.6%	4.0%
上野イーストタワー	22,100	3.9%	3.7%	4.1%	21,700	4.0%	3.8%	4.2%
N B F 御茶ノ水ビル	13,600	3.4%	3.2%	3.6%	13,400	3.5%	3.3%	3.7%
N B F 渋谷ガーデンフロント	30,600	3.3%	3.5%	3.5%	29,700	3.4%	3.6%	3.6%
N B F 銀座通りビル	16,800	3.2%	2.9%	3.3%	16,500	3.3%	3.0%	3.4%
新宿三井ビルディング二号館	18,200	3.7%	3.8%	3.8%	18,000	3.8%	3.9%	3.9%
G S K ビル	16,600	4.0%	4.1%	4.2%	16,600	4.1%	4.2%	4.3%
リバーシティ M - S Q U A R E	16,300	4.0%	3.9%	4.2%	16,000	4.1%	4.0%	4.3%
N B F 虎ノ門ビル	16,900	3.4%	3.2%	3.6%	16,700	3.5%	3.3%	3.7%
興和西新橋ビル B 棟	14,500	3.5%	3.6%	3.6%	14,500	3.6%	3.7%	3.7%
N B F 新川ビル ^(注2) (西館)	14,240	4.2%	4.1%	4.4%	14,120	4.3%	4.2%	4.5%
		4.3%	4.1%	4.5%		4.4%	4.2%	4.6%
		4.8%	4.6%	5.0%		4.8%	4.6%	5.0%

物件名	第31期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法	D C F 法		第30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
新橋 M - S Q U A R E	14,600	3.3%	3.1%	3.5%	14,200	3.4%	3.2%	3.6%
N B F 上野ビル	9,120	3.9%	3.7%	4.1%	9,010	4.0%	3.8%	4.2%
N B F A L L I A N C E	12,400	3.3%	3.1%	3.5%	12,100	3.4%	3.2%	3.6%
四谷メディカルビル	7,400	4.1%	3.9%	4.3%	7,390	4.2%	4.0%	4.4%
N B F 池袋イースト	10,500	4.3%	4.1%	4.5%	10,200	4.4%	4.2%	4.6%
東五反田スクエア	8,210	3.7%	3.5%	3.9%	8,090	3.8%	3.6%	4.0%
N B F 渋谷イースト	7,150	3.6%	3.4%	3.8%	7,010	3.7%	3.5%	3.9%
東陽町センタービル ^(注3)	8,330	4.1%	3.9%	4.3%	8,270	4.2%	4.0%	4.4%
N B F 芝公園ビル	8,030	4.0%	3.8%	4.2%	7,860	4.1%	3.9%	4.3%
N B F 高輪ビル	7,010	4.4%	4.6%	4.6%	7,160	4.5%	4.7%	4.7%
N B F 赤坂山王スクエア	6,540	3.5%	3.2%	3.7%	6,380	3.6%	3.3%	3.8%
N B F 芝公園大門通りビル	4,380	3.8%	3.6%	4.0%	4,300	3.9%	3.7%	4.1%
N B F 神田須田町ビル	7,850	3.6%	3.4%	3.8%	7,720	3.7%	3.5%	3.9%
住友電設ビル	5,890	4.1%	4.3%	4.3%	5,810	4.2%	4.4%	4.4%
N B F 東銀座スクエア	7,630	3.8%	3.6%	4.0%	7,360	3.9%	3.7%	4.1%
パナソニック東京汐留ビル	6,120	3.4%	3.2%	3.6%	6,020	3.5%	3.3%	3.7%
N B F 小川町ビルディング	5,740	3.7%	3.5%	3.9%	5,670	3.8%	3.6%	4.0%
日本橋兜町 M - S Q U A R E	5,460	3.6%	3.4%	3.8%	5,430	3.7%	3.5%	3.9%
N B F 池袋タワー	5,610	4.2%	4.0%	4.4%	5,530	4.3%	4.1%	4.5%
大崎プライトコア・プライトプラザ ^(注4)	4,800	3.4%	3.2%	3.6%	4,730	3.5%	3.3%	3.7%
N B F 池袋シティビル	5,330	4.1%	3.9%	4.3%	5,210	4.2%	4.0%	4.4%
龍角散ビル	4,760	4.1%	3.9%	4.3%	4,550	4.2%	4.0%	4.4%
神宮前 M - S Q U A R E ^(注5)	4,110	3.7%	3.5%	4.0%	4,120	3.8%	3.6%	4.1%
東京23区計（48物件）	963,110	-	-	-	952,650	-	-	-

(注1) 西新宿三井ビルディングの第30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2) N B F 新川ビルは西館・東館・住宅棟からっており、各数値を記載しています。

(注3) 東陽町センタービルの第30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7月1日）

(注4) 大崎プライトコア・プライトプラザの第30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9月30日）

(注5) 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。

■ 東京周辺都市部

物件名	第31期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法	DCF法		第30期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法	DCF法	
		CR	DR	TCR		CR	DR	TCR
調布サウスゲートビル	10,100	4.9%	4.7%	5.1%	10,000	5.0%	4.8%	5.2%
新川崎三井ビルディング	22,900	4.9%	4.7%	5.1%	22,400	5.0%	4.8%	5.2%
横浜S Tビル	15,400	4.2%	4.3%	4.4%	15,100	4.3%	4.4%	4.5%
パレール三井ビルディング	3,810	4.7%	4.5%	4.9%	3,790	4.8%	4.6%	5.0%
つくば三井ビルディング	7,650	5.4%	5.2%	5.6%	7,610	5.5%	5.3%	5.7%
N B F 宇都宮ビル	2,100	5.7%	5.5%	5.9%	2,080	5.8%	5.6%	6.0%
シーノ大宮ノースウイング	19,900	4.6%	4.7%	4.8%	19,700	4.7%	4.8%	4.9%
N B F 浦和ビル	2,220	4.9%	4.7%	5.1%	2,100	5.0%	4.8%	5.2%
N B F 新浦安タワー	9,980	4.5%	4.3%	4.7%	9,980	4.6%	4.4%	4.8%
N B F 松戸ビル	2,350	5.0%	5.0%	5.2%	2,290	5.1%	5.1%	5.3%
東京周辺都市部計（10物件）	96,410	-	-	-	95,050	-	-	-

■ 地方都市部

物件名	第31期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法	DCF法		第30期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法	DCF法	
		CR	DR	TCR		CR	DR	TCR
札幌エルプラザ	7,050	4.9%	5.0%	5.1%	6,970	5.0%	5.1%	5.2%
N B F 札幌南二条ビル	1,350	5.4%	5.2%	5.5%	1,350	5.5%	5.3%	5.6%
N B F ユニックスビル	3,420	6.0%	6.0%	6.2%	3,400	6.1%	6.1%	6.3%
N B F 新潟テレコムビル	3,010	5.8%	5.6%	6.0%	2,990	5.9%	5.7%	6.1%
三井住友銀行名古屋ビル	16,400	4.4%	4.2%	4.6%	16,300	4.5%	4.3%	4.7%
N B F 名古屋広小路ビル	7,300	4.4%	4.2%	4.6%	7,220	4.5%	4.3%	4.7%
アクア堂島N B F タワー	17,600	4.0%	3.8%	4.2%	17,400	4.1%	3.9%	4.3%
中之島セントラルタワー	16,800	4.0%	4.1%	4.2%	16,700	4.1%	4.2%	4.3%
信濃橋三井ビルディング	12,900	4.9%	4.7%	5.1%	12,900	5.0%	4.8%	5.2%
堺筋本町センタービル	13,300	4.4%	4.2%	4.6%	13,200	4.5%	4.3%	4.7%
サンマリオンN B F タワー	6,890	4.8%	4.9%	5.0%	7,010	4.9%	5.0%	5.1%
アクア堂島東館	1,470	4.4%	4.2%	4.6%	1,460	4.5%	4.3%	4.7%
N B F 広島立町ビル	2,490	5.5%	5.6%	5.7%	2,440	5.6%	5.7%	5.8%
広島袋町ビルディング	2,340	5.4%	5.5%	5.6%	2,350	5.5%	5.6%	5.7%
N B F 松山日銀前ビル	3,690	5.8%	5.7%	6.0%	3,680	5.9%	5.8%	6.1%
博多祇園M－S Q U A R E	9,380	4.9%	4.8%	5.1%	9,120	5.0%	4.9%	5.2%
N B F 熊本ビル	3,910	5.9%	5.8%	6.1%	3,910	6.0%	5.9%	6.2%
地方都市部計（17物件）	129,300	-	-	-	128,400	-	-	-

合計（75物件）	1,188,820	-	-	-	1,176,100	-	-	-
----------	-----------	---	---	---	-----------	---	---	---

18 個別物件の収益状況（1/3）（東京23区）

■ 東京23区

(百万円)

	NBF 大崎ビル	NBF 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 ツイン	三菱重工ビル	NBF豊洲 キャナルフロント	芝NBFタワー	NBF プラチナタワー	NBF 南青山ビル	NBF コモディオ汐留	NBF豊洲 ガーデンフロント	虎ノ門 琴平タワー	中目黒 GTタワー	セレスティン 芝三井 ビルディング	上野 イーストタワー	NBF 御茶ノ水ビル	NBF渋谷 ガーデンフロント
不動産賃貸事業収益		1,377	2,017	928	1,028		1,016	986	1,456	475	659	806	864	878	672		278	
不動産賃貸収入		1,249	1,747	897	929		887	932	1,369	439	611	719	804	772	631		252	
その他賃貸事業収入		128	269	31	99		129	54	87	36	47	86	59	106	40		26	
不動産賃貸事業費用		772	998	595	624		570	618	673	268	334	395	484	621	336		178	
公租公課		304	171	135	125		72	49	83	85	56	54	37	92	70		21	
諸経費		320	549	253	308		241	298	341	133	156	189	292	271	160		54	
水道光熱費		97	143	-	57		94	48	86	30	38	72	43	69	53		16	
建物管理委託費		127	375	215	117		82	88	107	36	58	65	93	179	96		19	
オフィスマネジメントフィー		62	3	3	45		48	46	72	22	31	38	3	3	3		13	
修繕費		22	24	16	76		11	15	67	42	6	5	12	18	5		2	
借地借家料		-	-	-	-		-	87	-	-	-	-	138	-	-		-	
信託報酬		1	-	-	2		0	0	0	-	0	-	-	-	-		-	
保険料		1	0	0	0		1	1	1	0	0	0	0	0	1		0	
その他諸経費		9	1	18	7		2	11	5	1	20	6	0	0	0		1	
減価償却費		146	277	205	191		256	270	247	49	121	150	155	257	105		102	
不動産賃貸事業利益	978	605	1,018	333	403	598	446	368	783	206	324	411	379	257	336	310	99	462
減価償却費控除前事業利益（NOI）	1,419	752	1,296	539	595	761	702	638	1,031	256	446	562	535	514	441	473	202	570

	NBF 銀座通りビル	新宿三井 ビルディング 二号館	GSKビル	リバーシティ M-SQUARE	NBF 虎ノ門ビル	興和西新橋 ビルB棟	NBF 新川ビル	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	東陽町 センタービル	NBF 芝公園ビル	NBF 高輪ビル	NBF 赤坂山王 スクエア
不動産賃貸事業収益		566		615	450			352	275	271	188	388	170	203		257	240	181
不動産賃貸収入		518		573	419			334	249	253	172	358	166	186		208	216	161
その他賃貸事業収入		47		41	31			18	25	18	15	29	3	16		48	24	20
不動産賃貸事業費用		356		322	203			141	207	89	179	190	144	86		129	139	101
公租公課		65		53	68			33	22	26	24	23	21	17		24	24	32
諸経費		142		145	96			52	77	43	94	106	48	39		62	68	45
水道光熱費		33		35	22			11	21	11	16	25	-	10		17	20	11
建物管理委託費		58		60	40			16	38	14	29	34	43	17		17	19	13
オフィスマネジメントフィー		27		29	20			18	12	14	3	19	3	9		12	11	8
修繕費		14		12	8			4	2	2	43	22	-	0		12	7	6
借地借家料		-		-	-			-	-	-	-	-	-	-		-	-	4
信託報酬		1		-	0			-	-	0	0	-	-	-		-	1	0
保険料		0		0	0			0	0	0	0	0	0	0		0	0	0
その他諸経費		5		6	3			1	1	1	1	3	1	1		2	7	1
減価償却費		148		123	39			55	107	20	60	60	73	29		42	47	23
不動産賃貸事業利益	262	209	318	292	247	212	155	210	68	181	8	198	26	116	140	128	100	80
減価償却費控除前事業利益（NOI）	267	358	433	416	286	274	332	265	175	201	69	258	100	145	165	170	148	103

18 個別物件の収益状況（2/3）（東京23区・東京周辺都市部）

■ 東京23区

(百万円)

	N B F 芝公園 大門通りビル	N B F 神田 須田町ビル	住友電設ビル	N B F 東銀座スクエア	パナソニック 東京汐留ビル	N B F 小川町 ビルディング	日本橋兜町 M-SQUARE	N B F 池袋タワー	大崎 ブライトコア・ ブライトプラザ	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 (48物件)
不動産賃貸事業収益	121	195		208		162		187	23	169	184	366	25,984
不動産賃貸収入	110	182		184		157		167	23	151	164	338	23,896
その他賃貸事業収入	10	13		24		4		20	0	18	19	27	2,088
不動産賃貸事業費用	64	99		94		107		109	16	84	103	293	13,830
公租公課	11	14		15		19		13	-	14	20	13	2,497
諸経費	35	30		43		61		55	4	45	50	209	6,288
水道光熱費	8	9		14		-		10	-	11	13	15	1,505
建物管理委託費	9	10		15		26		20	3	16	20	23	2,551
オフィスマネジメントフィー	6	9		10		3		8	0	8	8	13	986
修繕費	3	-		1		31		8	-	6	4	0	612
借地借家料	-	-		-		-		-	-	-	-	149	409
信託報酬	0	-		0		-		0	-	0	-	-	21
保険料	0	0		0		0		0	0	0	0	0	24
その他諸経費	6	1		1		0		6	0	1	2	5	175
減価償却費	18	53		35		26		40	11	24	33	71	5,044
不動産賃貸事業利益	56	96	82	114	79	55	63	78	6	85	80	72	12,154
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	74	150	118	149	110	81	96	118	18	110	113	143	17,199

■ 東京周辺都市部

(百万円)

	調布 サウスゲートビル	新川崎三井 ビルディング	横浜 S Tビル	パレール三井 ビルディング	つくば三井 ビルディング	N B F 宇都宮ビル	シーノ大宮 ノースウィング	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 (10物件)
不動産賃貸事業収益		1,129	644	293	439	133	744	99	496	125	4,519
不動産賃貸収入		1,024	583	268	397	113	657	85	415	106	4,042
その他賃貸事業収入		104	61	25	42	19	86	13	80	19	476
不動産賃貸事業費用		624	392	181	311	79	369	44	360	68	2,682
公租公課		89	53	27	27	8	48	6	41	7	337
諸経費		323	183	122	137	42	177	21	213	36	1,371
水道光熱費		102	57	51	51	13	47	6	77	9	453
建物管理委託費		140	68	48	47	16	55	7	89	13	539
オフィスマネジメントフィー		62	34	3	20	6	37	4	21	6	215
修繕費		9	17	17	10	3	28	0	20	5	117
借地借家料		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
信託報酬		-	1	-	1	-	-	-	-	-	2
保険料		1	0	0	0	0	0	0	0	0	6
その他諸経費		6	4	2	6	1	7	1	3	1	37
減価償却費		210	155	31	146	28	143	15	106	24	973
不動産賃貸事業利益	162	504	252	112	127	53	374	55	135	57	1,837
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	273	715	407	143	274	82	517	71	241	82	2,810

18 個別物件の収益状況（3/3）（地方都市部）

■ 地方都市部

(百万円)

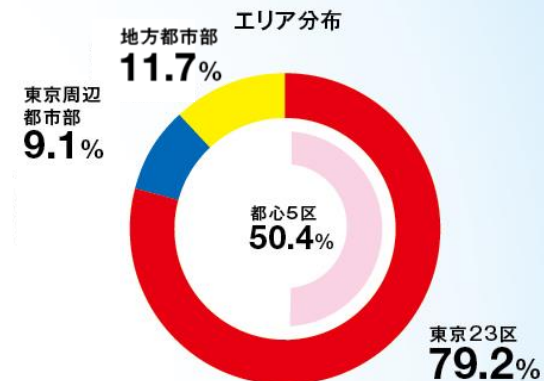
	札幌エルプラザ	NBF 札幌南二条ビル	NBF ユニックスビル	NBF 新潟テレコムビル	三井住友銀行 名古屋ビル	NBF名古屋 広小路ビル	アクア堂島 NBFタワー	中之島 セントラルタワー	信濃橋三井 ビルディング	堺筋本町 センタービル	サンマリオン NBFタワー	アクア堂島東館	NBF 広島立町ビル	広島袋町 ビルディング
不動産賃貸事業収益	314	101	276	189	641	249	604	475	552	532	354	80	133	101
不動産賃貸収入	258	86	239	167	556	220	520	417	484	469	297	63	113	92
その他賃貸事業収入	56	14	37	22	85	29	84	58	67	62	56	16	19	9
不動産賃貸事業費用	175	68	163	118	313	154	407	337	305	303	236	56	83	59
公租公課	18	10	20	18	61	25	72	54	55	61	34	10	13	7
諸経費	104	38	103	65	158	68	160	147	146	164	112	31	39	25
水道光熱費	44	13	36	22	44	19	61	39	56	51	37	10	11	8
建物管理委託費	43	14	36	26	59	22	59	61	78	67	40	14	16	8
オフィスマネジメントフィー	14	4	12	8	30	11	27	21	3	23	15	3	6	4
修繕費	0	3	13	5	18	12	5	16	7	15	3	1	3	1
借地借家料	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	3	1	3	1	4	8	1	4	14	0	1	3
減価償却費	52	19	40	34	93	59	173	135	103	76	89	15	30	26
不動産賃貸事業利益	139	33	113	70	328	95	196	137	247	229	117	23	50	41
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	192	52	153	105	421	155	370	273	350	306	206	39	80	67

	NBF松山 日銀前ビル	博多祇園 M-SQUARE	NBF熊本ビル	地方都市部計 (17物件)	総合計
不動産賃貸事業収益	159	386	188	5,344	35,849
不動産賃貸収入	139	333	169	4,630	32,570
その他賃貸事業収入	20	52	19	714	3,279
不動産賃貸事業費用	95	225	123	3,230	19,742
公租公課	8	23	10	508	3,342
諸経費	45	100	56	1,570	9,230
水道光熱費	12	38	13	521	2,480
建物管理委託費	17	38	18	625	3,716
オフィスマネジメントフィー	7	18	9	222	1,424
修繕費	4	2	11	127	856
借地借家料	-	-	-	0	409
信託報酬	-	-	-	5	30
保険料	0	0	0	8	39
その他諸経費	3	2	2	59	273
減価償却費	41	102	56	1,151	7,169
不動産賃貸事業利益	64	160	65	2,114	16,106
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	105	262	121	3,265	23,276

東京23区

取得価格(累計)

75物件 1兆1,084億円



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



58

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:
63,306.95㎡
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 48,762.85㎡
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、13、32、34、35、36
地積 1,767.94㎡
延床面積 9,258.36㎡
階数 地下1階付11階建
建築時期 2009年3月26日

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

③ 三菱重工ビル



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

⑮ 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

④ ゲートシティ大崎



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

⑬ セレスティン芝三井ビルディング



所在地 東京都港区芝三丁目23番1号
地積 7,679.46㎡
延床面積 59,918.71㎡
階数 地下2階付地上17階建
建築時期 2002年4月1日

⑯ 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

⑥ 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

⑮ 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

⑲ 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 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 29,137.96㎡
階数 地下4階付18階建
建築時期 1990年11月29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 東陽町センタービル



所在地 東京都江東区東陽二丁目
3番2号
地積 5,700.14㎡
延床面積 19,033.93㎡
階数 地下1階付5階建
建築時期 1994年3月18日

37 NBF芝公園大門通りビル



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

38 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

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5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

39 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

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

40 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

41 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

45 大崎ブライトコア・ブライトプラザ


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

49 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

53 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

57 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 NBF小川町ビルディング


所在地 東京都千代田区神田小川町一丁目3番1号
 地 積 1,114.85㎡
 延床面積 8,350.32㎡
 階 数 地下1階付10階建
 建築時期 1986年10月27日

46 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 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

54 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

58 NBF神戸ビル


所在地 兵庫県神戸市本町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

43 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

47 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

51 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

55 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号
 地 積 3,083.98㎡
 管理棟: 2,386.04㎡
 延床面積 棟別棟: 30,227.21㎡
 管理棟: 385.79㎡
 階 数 棟別棟: 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 7,981.89㎡
 階 数 13階建
 建築時期 1993年4月8日

48 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

52 パレ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

56 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

59 札幌エルプラザ



所在地 北海道札幌市中央区北八条西三丁目28番
地積 4,937.44㎡
延床面積 32,601.54㎡
階数 地下2階付13階建
建築時期 2003年3月7日

63 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

57 信濃橋三井ビルディング



所在地 大阪府大阪市西区本町二丁目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

71 NBF広島立町ビル



所在地 広島県広島市中区立町二丁目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

75 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

60 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 8,149.79㎡
階数 地下2階付9階建
建築時期 1990年11月26日

64 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

68 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

72 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

61 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

65 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
建築時期 1993年4月21日(建物東館)
1995年11月1日(建物西館)
1998年12月2日(駐車場)

69 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 2,150.96㎡
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

73 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

62 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

66 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 70,775.67㎡
階数 地下2階付28階建
建築時期 2005年8月2日

70 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㎡(野地全体)
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

74 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。