2017年12月期（第33期）
決算説明会資料

2018年2月16日

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. 決算ハイライト
1-1 決算ハイライト(1/3) .................................................. 3
1-1 決算ハイライト(2/3) .................................................. 4
1-1 決算ハイライト(3/3) .................................................. 5

2. 決算実績
2-1 2017年12月期(第33期)決算 損益計算書(P/L) ...................... 7
2-2 2017年12月期(第33期)決算 貸借対照表(B/S) ..................... 8

3. 運用実績と見通し
3-1 外部成長(1/6) ................................................................ 11
3-1 外部成長(2/6) 入替効果 ① 収益性の上向 ................................ 12
3-1 外部成長(3/6) 入替効果 ② 平均築年数の若返り ..................... 13
3-1 外部成長(4/6) 入替効果 ③ NAVの増大 ............................... 14
3-1 外部成長(5/6) 取得予定物件 ① ........................................ 15
3-1 外部成長(6/6) 取得予定物件 ② ........................................ 16
3-2 内部成長(1/2) ................................................................ 17
3-2 内部成長(2/2) ................................................................ 18
3-3 財務(1/2) ..................................................................... 19
3-3 財務(2/2) ..................................................................... 20
3-4 継続鑑定評価 ................................................................. 21

4. 業績予想
4-1 2018年6月期(第34期)業績予想 ................................. 23
(参考)業績の見通し ......................................................... 24

5. マーケットについて
5-1 オフィスビル賃貸マーケット動向(1/2) ......................... 27
5-1 オフィスビル賃貸マーケット動向(2/2) ......................... 28
5-2 不動産売買マーケット動向 ............................................. 29
5-3 NBF投資口価格・東証REIT指数・10年国債金利 ................ 30

6. NBFの優位性
6-1 J-REIT最長のトラックレコード(1/2) ........................... 32
6-1 J-REIT最長のトラックレコード(2/2) ........................... 33
6-2 J-REIT最大の規模 ......................................................... 34
6-3 東京を中心としたポートフォリオ ................................. 35
6-4 スポンサー(三井不動産グループ)の活用(1/3)プライバライン 36
6-4 スポンサー(三井不動産グループ)の活用(2/3)リーシング 37
6-4 スポンサー(三井不動産グループ)の活用(3/3)プロパティマネジメント 38
6-5 保守的な財務運営 ......................................................... 39

7. ESGへの取り組み
7-1 ESGへの取り組み方針 ................................................... 41
7-2 環境（Environment）への取り組み（1/2） ....................... 42
7-2 環境（Environment）への取り組み（2/2） ....................... 43
7-3 社会（Social）への取り組み .......................................... 44
7-4 ガバナンス（Governance）への取り組み ....................... 45

8. Appendix
1 主要テナント上位10社(賃貸面積ベース)・テナント業種 ........ 48
2 ビル別入居・退去面積一覧(2017年7月1日～2017年12月31日) 49
3 築年数の状況 ................................................................. 50
4 財務運営の推移 ............................................................. 51
5 借入金の調達先一覧 ......................................................... 52
6 投資主の状況 ................................................................. 53
7 主要な経営指標等の推移 ................................................. 54
8 物件概要一覧(1/2)(東京23区) .......................................... 55
9 物件概要一覧(2/2)(東京周辺都市部・地方都市部) .................. 56
10 物件価格一覧(3/3)(東京周辺都市部・地方都市部) ............. 57
11 物件価格一覧(1/3)(東京23区) .......................................... 58
12 物件価格一覧(2/3)(東京23区) .......................................... 59
13 物件価格一覧(3/3)(東京周辺都市部・地方都市部) ............. 60
14 物件価格一覧(1/3)(東京23区) .......................................... 61
15 物件価格一覧(2/3)(東京23区) .......................................... 62
16 物件価格一覧(3/3)(東京周辺都市部・地方都市部) ............. 63
17 物件価格一覧(1/3)(東京23区) .......................................... 64
18 物件価格一覧(2/3)(東京23区) .......................................... 65
19 物件価格一覧(3/3)(東京23区) .......................................... 66
20 物件価格一覧(4/4)(地方都市部) ...................................... 67

Disclaimer
1. 決算ハイライト
### 決算ハイライト（1/3）

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th>実績</th>
<th>前期比</th>
<th>予想</th>
<th>2018年6月期（第34期）</th>
<th>2018年12月期（第35期）(参考)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td><strong>営業収益</strong></td>
<td>42,125百万円</td>
<td>+5,715百万円</td>
<td>+15.7%</td>
<td>36,559百万円</td>
<td>36,635百万円</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>営業利益</strong></td>
<td>16,552百万円</td>
<td>+1,438百万円</td>
<td>+9.5%</td>
<td>15,744百万円</td>
<td>15,580百万円</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>営業利益（不動産売却損益除く）</strong></td>
<td>14,829百万円</td>
<td>-64百万円</td>
<td>-0.4%</td>
<td>15,365百万円</td>
<td>15,580百万円</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>当期純利益</strong></td>
<td>14,682百万円</td>
<td>+1,572百万円</td>
<td>+12.0%</td>
<td>13,962百万円</td>
<td>13,978百万円</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>当期純利益（不動産売却損益除く）</strong></td>
<td>12,959百万円</td>
<td>+70百万円</td>
<td>+0.5%</td>
<td>13,584百万円</td>
<td>13,978百万円</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>1口当たり分配金</strong></td>
<td>9,370円</td>
<td>+241円</td>
<td>+2.6%</td>
<td>9,620円</td>
<td>9,900円</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>発行済投資口数</strong></td>
<td>1,412,000口</td>
<td></td>
<td></td>
<td>1,412,000口</td>
<td>1,412,000口</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>期中平均稼働率</strong></td>
<td>98.8%</td>
<td>+0.1pt</td>
<td>99.1%</td>
<td>98.8%</td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

1口当たり分配金・・・業績予想（2017年8月公表）9,210円に対し+160円
業績予想（2017年12月公表）9,300円に対し+70円
総資産：1兆138億円
鑑定評価含み益：2,140億円
エリア分散：
- 東京23区：80.2%
- 都心15区：50.6% 98.8%
LTV：40.8%
長期固定金利比率：95.2%
平均金利：0.86%
平均残存年数：5.22年
時価総額：7,780億円
1口当たりNAV *2：523,821円

足注：
*1 各月末稼働率を面積ベースで加重平均した稼働率
*2 (期末出資総額 + 期末圧縮積立金 + 翌期圧縮積立金（積立額-取崩額）+ 期末鑑定評価含み益）/ 期末発行済投資口数（2017年12月31日時点）
1-1 決算ハイライト（3/3）

1口当たり分配金の推移

1口当たりNAVの推移

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

### 【用語の定義】

<table>
<thead>
<tr>
<th>決算期</th>
<th>用語</th>
<th>定義</th>
<th>物件名</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>2017年12月期（第33期）実績（期末保有物件数：72物件）</td>
<td>新規1物件</td>
<td>2017年6月期（第32期）取得1物件（追加取得）</td>
<td>興和西新橋ビルB棟（追加取得分）</td>
</tr>
<tr>
<td>売却3物件</td>
<td>2017年6月期（第32期）売却1物件、2017年12月期（第33期）売却2物件</td>
<td>アクア堂島東館、GSKビル、NBF新浦安タワー</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>既存72物件</td>
<td>上記を除いた2017年12月期（第33期）末に保有している72物件</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>2018年6月期（第34期）予想（期末保有予定物件数：72物件）</td>
<td>新規2物件</td>
<td>2018年6月期（第34期）取得予定2物件（追加取得を含む）</td>
<td>六本木ティーキューブ、セレスティン芝三井ビルディング（追加取得分）</td>
</tr>
<tr>
<td>売却3物件</td>
<td>2017年12月（第33期）売却2物件、2018年6月期（第34期）売却予定1物件</td>
<td>GSKビル、NBF新浦安タワー、NBF日比谷ビル</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>既存71物件</td>
<td>上記を除いた2018年6月期（第34期）末に保有予定の71物件</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>
### 営業収益

<table>
<thead>
<tr>
<th>科目</th>
<th>2017年6月期 (第32期)</th>
<th>2017年12月期 (第33期)</th>
<th>前期比</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td></td>
<td>(百万円)</td>
<td>(百万円)</td>
<td>増減</td>
</tr>
<tr>
<td>不動産賃貸事業収益計</td>
<td>36,189</td>
<td>36,560</td>
<td>370</td>
</tr>
<tr>
<td>不動産賃貸事業収益</td>
<td>33,129</td>
<td>33,221</td>
<td>91</td>
</tr>
<tr>
<td>その他賃貸事業収益</td>
<td>3,059</td>
<td>3,338</td>
<td>278</td>
</tr>
<tr>
<td>不動産等売却益</td>
<td>219</td>
<td>5,564</td>
<td>5,344</td>
</tr>
<tr>
<td>営業収益</td>
<td>36,409</td>
<td>42,125</td>
<td>5,715</td>
</tr>
</tbody>
</table>

### 不動産賃貸事業費用計

<table>
<thead>
<tr>
<th>科目</th>
<th>2017年6月期 (第32期)</th>
<th>2017年12月期 (第33期)</th>
<th>前期比</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td></td>
<td>(百万円)</td>
<td>(百万円)</td>
<td>増減</td>
</tr>
<tr>
<td>不動産賃貸事業費用計</td>
<td>19,747</td>
<td>20,094</td>
<td>347</td>
</tr>
<tr>
<td>不動産賃貸事業費用（減価償却費除く）</td>
<td>12,499</td>
<td>12,904</td>
<td>404</td>
</tr>
<tr>
<td>減価償却費</td>
<td>7,247</td>
<td>7,190</td>
<td>-56</td>
</tr>
<tr>
<td>不動産等売却損</td>
<td>-</td>
<td>3,842</td>
<td>3,842</td>
</tr>
<tr>
<td>資産運用報酬</td>
<td>1,310</td>
<td>1,368</td>
<td>57</td>
</tr>
<tr>
<td>販売費及び一般管理費</td>
<td>238</td>
<td>267</td>
<td>28</td>
</tr>
<tr>
<td>営業費用</td>
<td>21,295</td>
<td>25,573</td>
<td>4,277</td>
</tr>
</tbody>
</table>

### 経常利益

<table>
<thead>
<tr>
<th>科目</th>
<th>2017年6月期 (第32期)</th>
<th>2017年12月期 (第33期)</th>
<th>前期比</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td></td>
<td>(百万円)</td>
<td>(百万円)</td>
<td>増減</td>
</tr>
<tr>
<td>営業外収益</td>
<td>-2,003</td>
<td>-1,869</td>
<td>133</td>
</tr>
<tr>
<td>営業外収益</td>
<td>3</td>
<td>3</td>
<td>0</td>
</tr>
<tr>
<td>営業外費用</td>
<td>2,006</td>
<td>1,872</td>
<td>-133</td>
</tr>
<tr>
<td>経常利益</td>
<td>15,113</td>
<td>16,552</td>
<td>1,438</td>
</tr>
</tbody>
</table>

### 当期純利益

<table>
<thead>
<tr>
<th>科目</th>
<th>2017年6月期 (第32期)</th>
<th>2017年12月期 (第33期)</th>
<th>前期比</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td></td>
<td>(百万円)</td>
<td>(百万円)</td>
<td>增減</td>
</tr>
<tr>
<td>当期純利益</td>
<td>13,110</td>
<td>14,682</td>
<td>1,572</td>
</tr>
</tbody>
</table>

### 前期比増減の主な要因

#### 営業収益

- 不動産賃貸収入: +91
  - 新規1物件(追加取得)・売却3物件: -115
  - 既存72物件: +207
- その他賃貸事業収入: +278
- 付帯収益 (季節要因等): +258
- 不動産等売却益: +5,344
  - アクア堂島東館 (前期売却益剥落): -219
  - GSKビル: +5,564
- 経常利益: +4,277
  - 不動産賃貸費用 (減価償却費除く): +404
  - 水道光熱費 (季節要因等): +282
  - 建物管理費: +120
- 営業外収益: +3,842
- NBF新浦安タワー: +3,842
- 営業外費用: +133
- 営業外費用: -133
- 支払金利: -126

### NOI

- 2017年12月期: 23,656
- 2017年12月期: 23,656
- 期間平均: 98.7
- 期末発行済投資口数 (口): 1,412,000

### 無形固定資産

- 2017年6月期: 9,192
- 2017年12月期: 9,370
- 期間平均: 98.8
- 期末発行済投資口数 (口): 1,412,000

### 関連費用

- 再生可能エネルギー: -23,690
- 新規1物件(追加取得)・売却3物件: -115
- 既存72物件: +207
- アクア堂島東館 (前期売却益剥落): -219
- GSKビル: +5,564
- 経常利益: +4,277
- 不動産賃貸費用 (減価償却費除く): +404
- 水道光熱費 (季節要因等): +282
- 建物管理費: +120
- 営業外収益: +3,842
- NBF新浦安タワー: +3,842
### 前期比増減の主な要因

<table>
<thead>
<tr>
<th>科目</th>
<th>2017年6月期末 (第32期末)</th>
<th>2017年12月期末 (第33期末)</th>
<th>前期比</th>
<th>増減</th>
<th>増減率</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>流動資産</td>
<td>12,516</td>
<td>33,318</td>
<td>20,802</td>
<td>166.2%</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>現金及び預金</td>
<td>11,376</td>
<td>32,108</td>
<td>20,731</td>
<td>182.2%</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>その他</td>
<td>1,139</td>
<td>1,210</td>
<td>70</td>
<td>6.2%</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>固定資産</td>
<td>1,011,278</td>
<td>980,439</td>
<td>-30,838</td>
<td>-3.0%</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>有形固定資産</td>
<td>968,714</td>
<td>937,558</td>
<td>-31,156</td>
<td>-3.2%</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>無形固定資産</td>
<td>35,944</td>
<td>35,924</td>
<td>-19</td>
<td>-0.1%</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>投資その他の資産</td>
<td>6,619</td>
<td>6,956</td>
<td>337</td>
<td>5.1%</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>繰延資産</td>
<td>106</td>
<td>101</td>
<td>-4</td>
<td>-4.0%</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>資産合計</td>
<td>1,023,900</td>
<td>1,013,860</td>
<td>-10,040</td>
<td>-1.0%</td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

<table>
<thead>
<tr>
<th>科目</th>
<th>2017年6月期末 (第32期末)</th>
<th>2017年12月期末 (第33期末)</th>
<th>前期比</th>
<th>増減</th>
<th>増減率</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>流動負債</td>
<td>82,207</td>
<td>61,120</td>
<td>-21,087</td>
<td>-25.7%</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>短期借入金</td>
<td>12,000</td>
<td>-</td>
<td>-12,000</td>
<td>-100.0%</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>一年以内返済予定の長期借入金</td>
<td>48,750</td>
<td>38,750</td>
<td>-10,000</td>
<td>-20.5%</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>一年以内償還予定の投資法人債</td>
<td>10,000</td>
<td>10,000</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>その他</td>
<td>11,457</td>
<td>12,370</td>
<td>912</td>
<td>8.0%</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>固定負債</td>
<td>404,690</td>
<td>413,945</td>
<td>9,254</td>
<td>2.3%</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>投資法人債</td>
<td>20,000</td>
<td>20,000</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>長期借入金</td>
<td>334,500</td>
<td>345,125</td>
<td>10,625</td>
<td>3.2%</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>預り敷金及び保証金等</td>
<td>50,190</td>
<td>48,820</td>
<td>-1,370</td>
<td>-2.7%</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>(有利子負債)</td>
<td>(425,250)</td>
<td>(413,875)</td>
<td>(-11,375)</td>
<td>(-2.7%)</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>負債合計</td>
<td>486,898</td>
<td>475,065</td>
<td>-11,832</td>
<td>-2.4%</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>投資主資本</td>
<td>537,002</td>
<td>538,794</td>
<td>1,791</td>
<td>0.3%</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>出資総額</td>
<td>519,124</td>
<td>519,124</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>剰余金</td>
<td>17,877</td>
<td>19,669</td>
<td>1,791</td>
<td>10.0%</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>圧縮積立金</td>
<td>4,767</td>
<td>4,987</td>
<td>219</td>
<td>4.6%</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>当期未処分利益</td>
<td>13,110</td>
<td>14,682</td>
<td>1,572</td>
<td>12.0%</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>純資産合計</td>
<td>537,002</td>
<td>538,794</td>
<td>1,791</td>
<td>0.3%</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>負債及び純資産合計</td>
<td>1,023,900</td>
<td>1,013,860</td>
<td>-10,040</td>
<td>-1.0%</td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>
3. 運用実績と見通し
3-1 外部成長（1/6）

大幅なポートフォリオの資産入替を実施し、中長期的・総合的な収益力の向上を推進

● 3つのポイントを同時に実現

① 収益性の向上
② 平均築年数の若返り
③ NAVの増大

取得予定物件
（2物件合計：823億円）

・ 六本木ティーキューブ
・ セレスティン芝
・ 三井ビルディング

（完全所有）
（追加取得約52.5%→完全所有化）

譲渡（予定）物件
（3物件合計：927億円）

・ 三井不動産グループ

・ NBF日比谷ビル
・ GSKビル

第三者取引

・ NBF新浦安タワー

* 物件入替による回収資金約104億円は再投資に活用
### 収益性の向上

**譲渡（予定）物件**

<table>
<thead>
<tr>
<th>物件名</th>
<th>都心5区</th>
<th>東京周辺都市部</th>
<th>合計</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>NBF日比谷ビル</td>
<td>11.9億円</td>
<td>6.6億円</td>
<td>21.2億円</td>
</tr>
<tr>
<td>GSKビル</td>
<td>2.7億円</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>NBF新浦安タワー</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

<table>
<thead>
<tr>
<th>物件名</th>
<th>都心5区</th>
<th>東京周辺都市部</th>
<th>合計</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>合計</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

<table>
<thead>
<tr>
<th>項目</th>
<th>都心5区</th>
<th>東京周辺都市部</th>
<th>合計</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>実績減価償却後利益 (年間) * ①</td>
<td>11.9億円</td>
<td>6.6億円</td>
<td>21.2億円</td>
</tr>
<tr>
<td>買入価格 (2017年6月30日時点) ②</td>
<td>638億円</td>
<td>115億円</td>
<td>909億円</td>
</tr>
</tbody>
</table>

| ① / ② | 1.9% | 5.7% | 1.7% | 2.3% |

*2018年1月
テナント退去により全館空室

### 取得予定物件

<table>
<thead>
<tr>
<th>物件名</th>
<th>都心5区</th>
<th>合計</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>六本木ティーキューブ</td>
<td>18.6億円</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>NBF新浦安タワー</td>
<td>6.8億円</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>セレスティン芝三井ビルディング（追加取得約52.5%）</td>
<td>25.4億円</td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

<table>
<thead>
<tr>
<th>物件名</th>
<th>都心5区</th>
<th>合計</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>取得予定価格 ①</td>
<td>628億円</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>②</td>
<td>195億円</td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

| ① / ② | 3.0% | 3.5% | 3.1% |

### 減価償却後利益 +4.2億円/年 改善

* 譲渡（予定）物件・・・2016年12月期（第31期）+2017年6月期（第32期）実績値
取引価格予定物件・・・取得先から受領した資料に基づいた想定値
3-1 外部成長（3/6） 入替効果 ② 平均築年数の若返り

平均築年数の若返り

譲渡（予定）物件

- NBF日比谷ビル 34.00年
- GSKビル 27.58年
- NBF新浦安タワー 27.67年

3物件平均 31.95年

取分校予定物件

- 六本木 タイーキューブ 14.75年
- セレスティン芝 16.17年

2物件平均 15.09年

ポートフォリオの築年数

物件入替がない場合

平均築年数 19.85年

- 10年以下 43.3%
- 10年超20年以下 40.1%
- 20年超 16.6%

物件入替実施後

平均築年数 18.45年

- 10年以下 35.3%
- 10年超20年以下 48.0%
- 20年超 16.7%

ポートフォリオ全体で

1.4年の若返しの効果

*1 平均築年数は当該取得を完了する2018年6月末時点の取得及び譲渡価格により加重平均した築年数
*2 ポートフォリオの築年数は当該取得以外の資産の異動が発生しないことを前提
3-1 外部成長（4/6） 入替効果 ③ NAVの増大

● NAV（Net Asset Value）の増大

NBF日比谷ビル  GSKビル  NBF新浦安タワー

2017年12月公表時の試算価格

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>譲渡（予定）価格</td>
<td>640億円</td>
<td>170億円</td>
<td>117億円</td>
</tr>
<tr>
<td>譲渡（予定）損益</td>
<td>3億円</td>
<td>55億円</td>
<td>▼38億円</td>
</tr>
</tbody>
</table>

譲渡益21億円 を計上しながら含み損を解消し 97億円 のNAVを改善
さらに、取得資産の含み益 7億円 を合わせると 104億円 のNAVの増大を実現
六本木ティーキューブ

本物件の特徴
- 三井不動産が開発を主導した大型物件。NBF初の投資エリアとなる六本木エリアに立地。オフィスを中心に高層部にサービスアパートメント、低層部に商業店舗等を配したNBFの新たな旗艦物件。

【立地】
- 東京メトロ南北線「六本木一丁目」駅に直結の他、東京メトロ日比谷線及び都営大江戸線「六本木」駅、東京メトロ銀座線「溜池山王」駅も利用可能で交通利便性が高い。

【スペック】
- 基準階貸室面積約520坪、天井高2,800mm、個別空調方式等、オフィスビルとしての高いスペックを備えており、周辺物件と比較しても十分な競争力を有する。

所在地
東京都港区六本木

取得予定日
2018年3月30日

取得予定価格
628億円

鑑定評価額（2017年12月1日時点）
630億円

竣工日
2003年9月30日

延床面積（全体）
約18,445坪

稼働率（2017年11月30日時点）
99.9%

NOI利回り（鑑定NOI/取得価格）
3.6%
セレスティン芝三井ビルディング
（追加取得約52.5%：既保有分と合わせ100%所有）

本物件の特徴
● 従前からオフィス及び店舗の一部を保有。今回の追加取得によりホテル部分も含めて総投資額420億円の完全所有となる。
● 昨年秋に三井不動産グループが新たなハイクラスブランドホテル「ホテル ザ セレスティン東京芝」としてリブランドオープン。物件の魅力を高めている。

【立地】
● 都営三田線「芝公園」駅、都営三田線・浅草線「三田」駅、JR山手線・京浜東北線「田町」駅、都営大江戸線「赤羽橋」駅等、複数路線が利用でき、都心主要エリアへのアクセス良好。

【スペック】
● 基準階専有面積約755坪、天井2,800mm、OAフロア100mm等、高スペックのオフィススペースを有する。高級感のある外観とエントランスを兼ね備えた東京都心部の優良物件。

| 所在地 | 東京都港区芝 |
| 取得予定日 | 2018年3月30日 |
| 取得予定価格 | 195億円 |
| 鑑定評価額（2017年12月1日時点） | 200億円 |
| 竣工日 | 2002年4月1日 |
| 延床面積（全体） | 約18,125坪 |
| 稼働率（2017年11月30日時点） | 100.0% |
| NOI利回り（鑑定NOI/取得価格） | 4.3% |

● 基準階平面図

● MAP

NBF芝公園ビル
● 期中平均稼働率と入居率・退去率

期中平均稼働率（右軸）*1
入居率（左軸）*2
退去率（左軸）*3

セレスティン芝三井ビルディング
NBF豊洲キャナルフロント

*1 各月末稼働率を面積ベースで加重平均した稼働率
*2 各月末賃貸可能面積を平均した値に対する入居面積の比率
*3 各月末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 内部成長（2/2）

● 既存物件の不動産賃貸収入の前期比変動率内訳（入替影響・賃料改定影響）
### ファイナンスデータ

<table>
<thead>
<tr>
<th>項目</th>
<th>2017年6月期末（第32期末）</th>
<th>2017年12月期末（第33期末）</th>
<th>前期比</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>LTV</td>
<td>41.5%</td>
<td>*40.8%</td>
<td>-0.7pt</td>
</tr>
<tr>
<td>長期固定金利比率</td>
<td>92.5%</td>
<td>95.2%</td>
<td>+2.7pt</td>
</tr>
<tr>
<td>平均調達金利</td>
<td>0.88%</td>
<td>0.86%</td>
<td>-0.02pt</td>
</tr>
<tr>
<td>平均残存年数（長期有利子負債）</td>
<td>5.15年</td>
<td>5.22年</td>
<td>+0.07年</td>
</tr>
</tbody>
</table>

* LTV46%までの借入余力は約970億円

### 有利子負債残高

<table>
<thead>
<tr>
<th>項目</th>
<th>2017年6月期末（第32期末）</th>
<th>2017年12月期末（第33期末）</th>
<th>前期比</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>短期借入金</td>
<td>12,000</td>
<td>0</td>
<td>-12,000</td>
</tr>
<tr>
<td>長期借入金（変動金利）</td>
<td>20,000</td>
<td>20,000</td>
<td>-</td>
</tr>
<tr>
<td>長期借入金（固定金利）</td>
<td>363,250</td>
<td>363,875</td>
<td>+625</td>
</tr>
<tr>
<td>投資法人債</td>
<td>30,000</td>
<td>30,000</td>
<td>-</td>
</tr>
<tr>
<td>合計</td>
<td>425,250</td>
<td>413,875</td>
<td>-11,375</td>
</tr>
</tbody>
</table>

### 返済期限の分散

(2017年12月31日時点)

<table>
<thead>
<tr>
<th>年度</th>
<th>長期借入金</th>
<th>投資法人債</th>
<th>2017年12月期（第33期）調達</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>2018</td>
<td>1.73%</td>
<td>0.25%</td>
<td>0</td>
</tr>
<tr>
<td>2019</td>
<td>0.71%</td>
<td>1.14%</td>
<td>0.66%</td>
</tr>
<tr>
<td>2020</td>
<td>0.79%</td>
<td>0.59%</td>
<td>0.91%</td>
</tr>
<tr>
<td>2021</td>
<td>0.92%</td>
<td>0.36%</td>
<td>1.00%</td>
</tr>
<tr>
<td>2022</td>
<td>1.01%</td>
<td>0.33%</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>2023</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>2024</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>2025</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>2026</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>2027</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>2028</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>2029</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>2030</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>2031</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>2032</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>2033</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>2034</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>2035</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>2036</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>2037</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>2038</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>2039</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>2040</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>2041</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>2042</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>2043</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>2044</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>2045</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>2046</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

* 「％」は各年限の返済期限を迎える有利子負債の平均金利
新規調達・返済実績

2017年12月期（第33期）の長期借入金・投資法人債

<table>
<thead>
<tr>
<th>項目</th>
<th>数値</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>新規調達概要</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>調達総額</td>
<td>20,000百万円</td>
</tr>
<tr>
<td>平均金利</td>
<td>0.51%</td>
</tr>
<tr>
<td>平均約定年数</td>
<td>12.1年</td>
</tr>
<tr>
<td>返済概要</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>返済総額</td>
<td>19,000百万円</td>
</tr>
<tr>
<td>平均金利</td>
<td>1.33%</td>
</tr>
<tr>
<td>平均約定年数</td>
<td>8.9年</td>
</tr>
</tbody>
</table>

長期借入金・投資法人債の返済予定

2018年6月期（第34期）

<table>
<thead>
<tr>
<th>金融機関名</th>
<th>金額（百万円）</th>
<th>期間</th>
<th>固定/変動</th>
<th>金利</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>信金中央金庫</td>
<td>4,000</td>
<td>10年</td>
<td>固定</td>
<td>0.43%</td>
</tr>
<tr>
<td>住友生命保険</td>
<td>5,000</td>
<td>15年</td>
<td>固定</td>
<td>0.66%</td>
</tr>
<tr>
<td>日本政策投資銀行</td>
<td>10,000</td>
<td>12年</td>
<td>固定</td>
<td>0.49%</td>
</tr>
<tr>
<td>山梨中央銀行</td>
<td>1,000</td>
<td>7年</td>
<td>固定</td>
<td>0.27%</td>
</tr>
<tr>
<td>合計</td>
<td>20,000</td>
<td>12.1年</td>
<td>-</td>
<td>0.51%</td>
</tr>
</tbody>
</table>

2018年12月期（第35期）

<table>
<thead>
<tr>
<th>金融機関名</th>
<th>金額（百万円）</th>
<th>期間</th>
<th>固定/変動</th>
<th>金利</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>信金中央金庫</td>
<td>4,000</td>
<td>10年</td>
<td>固定</td>
<td>0.43%</td>
</tr>
<tr>
<td>住友生命保険</td>
<td>5,000</td>
<td>15年</td>
<td>固定</td>
<td>0.66%</td>
</tr>
<tr>
<td>日本政策投資銀行</td>
<td>10,000</td>
<td>12年</td>
<td>固定</td>
<td>0.49%</td>
</tr>
<tr>
<td>山梨中央銀行</td>
<td>1,000</td>
<td>7年</td>
<td>固定</td>
<td>0.27%</td>
</tr>
<tr>
<td>合計</td>
<td>9,000</td>
<td>7.2年</td>
<td>-</td>
<td>1.25%</td>
</tr>
</tbody>
</table>

格付けの状況

（2017年12月31日時点）

<table>
<thead>
<tr>
<th>格付会社名</th>
<th>格付</th>
<th>備考</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>JCR</td>
<td>長期発行体格付  : AA+</td>
<td>格付けの見通し：安定的</td>
</tr>
<tr>
<td>R&amp;I</td>
<td>発行体格付      : AA</td>
<td>格付けの方向性：安定的</td>
</tr>
<tr>
<td>S&amp;P</td>
<td>長期会社格付    : A+</td>
<td>アウトルック：安定的</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>短期会社格付    : A-1</td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

借入コストの更なる削減を見込む
3-4 継続鑑定評価

● 継続鑑定評価

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th>2017年6月期末（第32期末）</th>
<th>2017年12月期末（第33期末）</th>
<th>前期比</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>物件数</td>
<td>74物件</td>
<td>72物件</td>
<td>-2物件</td>
</tr>
<tr>
<td>鑑定評価額</td>
<td>11,940億円</td>
<td>11,875億円</td>
<td>-65億円</td>
</tr>
<tr>
<td>簿価</td>
<td>10,046億円</td>
<td>9,735億円</td>
<td>-311億円</td>
</tr>
<tr>
<td>含み益</td>
<td>1,893億円</td>
<td>2,140億円</td>
<td>+247億円</td>
</tr>
</tbody>
</table>

● 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）

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th>2017年6月期末（第32期末）</th>
<th>2017年12月期末（第33期末）</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>低下</td>
<td>73</td>
<td>62</td>
</tr>
<tr>
<td>維持</td>
<td>1</td>
<td>10</td>
</tr>
<tr>
<td>上昇</td>
<td>0</td>
<td>0</td>
</tr>
<tr>
<td>増加</td>
<td>52</td>
<td>57</td>
</tr>
<tr>
<td>維持</td>
<td>12</td>
<td>14</td>
</tr>
<tr>
<td>減少</td>
<td>10</td>
<td>1</td>
</tr>
</tbody>
</table>

● 継続鑑定評価額・簿価の推移

(億円)

直接還元法のキャップレート（物件）
4. 業績予想
### 2018年6月期（第34期）業績予想

<table>
<thead>
<tr>
<th>項目</th>
<th>2017年12月期（当期実績）(第33期)</th>
<th>2018年6月期（期首予想）(第34期)</th>
<th>当期実績比(第33期)</th>
<th>2018年12月期（2期前参考）(第35期)</th>
<th>次期予想比</th>
<th>(百万円)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td><strong>営業収益</strong></td>
<td>42,125</td>
<td>36,559</td>
<td>-5,666</td>
<td>-13.2%</td>
<td>36,635</td>
<td>76</td>
</tr>
<tr>
<td>不動産賃貸事業収益計</td>
<td>36,560</td>
<td>36,180</td>
<td>-379</td>
<td>-1.0%</td>
<td>36,625</td>
<td>451</td>
</tr>
<tr>
<td>不動産賃貸収益</td>
<td>33,221</td>
<td>32,862</td>
<td>-359</td>
<td>-1.1%</td>
<td>33,355</td>
<td>493</td>
</tr>
<tr>
<td>その他賃貸事業収益</td>
<td>3,338</td>
<td>3,318</td>
<td>-20</td>
<td>-0.6%</td>
<td>3,280</td>
<td>-38</td>
</tr>
<tr>
<td>不動産等売却益</td>
<td>5,564</td>
<td>378</td>
<td>-5,186</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
<td>-378</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>営業費用</strong></td>
<td>25,573</td>
<td>20,815</td>
<td>-4,758</td>
<td>-18.6%</td>
<td>21,055</td>
<td>240</td>
</tr>
<tr>
<td>不動産賃貸事業費用計</td>
<td>20,094</td>
<td>19,185</td>
<td>-908</td>
<td>-4.5%</td>
<td>19,473</td>
<td>287</td>
</tr>
<tr>
<td>不動産賃貸費用(減価償却費除く)</td>
<td>12,904</td>
<td>12,167</td>
<td>-736</td>
<td>-5.7%</td>
<td>12,400</td>
<td>232</td>
</tr>
<tr>
<td>水道光熱費</td>
<td>7,190</td>
<td>7,018</td>
<td>-172</td>
<td>-2.4%</td>
<td>7,073</td>
<td>54</td>
</tr>
<tr>
<td>不動産等売却損</td>
<td>3,842</td>
<td>-5,842</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
</tr>
<tr>
<td>資産運用費用</td>
<td>1,368</td>
<td>1,336</td>
<td>-31</td>
<td>-2.3%</td>
<td>1,348</td>
<td>11</td>
</tr>
<tr>
<td>販売費及び一般管理費</td>
<td>267</td>
<td>252</td>
<td>25</td>
<td>9.4%</td>
<td>233</td>
<td>-58</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>営業利益</strong></td>
<td>16,552</td>
<td>15,744</td>
<td>-807</td>
<td>-4.9%</td>
<td>15,580</td>
<td>164</td>
</tr>
<tr>
<td>営業外損益</td>
<td>-1,869</td>
<td>-1,781</td>
<td>88</td>
<td>-4.7%</td>
<td>-1,601</td>
<td>180</td>
</tr>
<tr>
<td>営業外収益</td>
<td>3</td>
<td>3</td>
<td>0</td>
<td>0</td>
<td>0</td>
<td>0</td>
</tr>
<tr>
<td>営業外費用</td>
<td>1,872</td>
<td>1,784</td>
<td>-88</td>
<td>-4.7%</td>
<td>1,604</td>
<td>-180</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>経常利益</strong></td>
<td>14,682</td>
<td>13,962</td>
<td>-719</td>
<td>-4.9%</td>
<td>13,978</td>
<td>15</td>
</tr>
<tr>
<td>特別損益</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
</tr>
<tr>
<td>税引前当期純利益</td>
<td>14,682</td>
<td>13,962</td>
<td>-719</td>
<td>-4.9%</td>
<td>13,978</td>
<td>15</td>
</tr>
<tr>
<td>法人税等合計</td>
<td>0</td>
<td>0</td>
<td>0</td>
<td>0</td>
<td>0</td>
<td>0</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>当期純利益</strong></td>
<td>14,682</td>
<td>13,962</td>
<td>-719</td>
<td>-4.9%</td>
<td>13,978</td>
<td>15</td>
</tr>
<tr>
<td>壊損積立金繰入額</td>
<td>1,452</td>
<td>378</td>
<td>-1,073</td>
<td>-45.9%</td>
<td>-437</td>
<td>-</td>
</tr>
<tr>
<td>分配金総額</td>
<td>13,230</td>
<td>13,583</td>
<td>353</td>
<td>2.7%</td>
<td>13,978</td>
<td>395</td>
</tr>
<tr>
<td>1口当たり分配金(円)</td>
<td>9,370</td>
<td>9,620</td>
<td>260</td>
<td>2.7%</td>
<td>9,900</td>
<td>280</td>
</tr>
<tr>
<td>期中平均稼働率 (%)</td>
<td>98.8</td>
<td>99.1</td>
<td>0.3</td>
<td>-</td>
<td>98.8</td>
<td>0.3</td>
</tr>
<tr>
<td>期末持在投資口数(口)</td>
<td>1,412,000</td>
<td>1,412,000</td>
<td>-</td>
<td>0</td>
<td>1,412,000</td>
<td>-</td>
</tr>
</tbody>
</table>

【参考】

- 賃貸NO 1 | 23,656 | 24,013 |
- 営業利益（不動産等売却益除く）| 14,829 | 15,365 |
- 当期純利益（不動産等売却益除く）| 12,959 | 13,584 |

### 次期予想の当期実績比増減の主な要因

<table>
<thead>
<tr>
<th>項目</th>
<th>0.8%</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td><strong>営業収益</strong></td>
<td>-5,566</td>
</tr>
<tr>
<td>不動産賃貸収入</td>
<td>-359</td>
</tr>
<tr>
<td>新規2物件・売却3物件</td>
<td>-526</td>
</tr>
<tr>
<td>既存71物件</td>
<td>+166</td>
</tr>
<tr>
<td>その他貸借事業収入</td>
<td>-20</td>
</tr>
<tr>
<td>付帯収益（季節要因等）</td>
<td>-254</td>
</tr>
<tr>
<td>解約金</td>
<td>+309</td>
</tr>
<tr>
<td>不動産売却損</td>
<td>-5,186</td>
</tr>
<tr>
<td>GSKビル（前期売却損剥落）</td>
<td>-5,564</td>
</tr>
<tr>
<td>NBF日比谷ビル</td>
<td>+378</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>営業費用</strong></td>
<td>-4,758</td>
</tr>
<tr>
<td>不動産賃貸費用（減価償却費除く）</td>
<td>-736</td>
</tr>
<tr>
<td>水道光熱費（季節要因等）</td>
<td>-289</td>
</tr>
<tr>
<td>建物管理費</td>
<td>-167</td>
</tr>
<tr>
<td>公租公課</td>
<td>-105</td>
</tr>
<tr>
<td>不動産売却損</td>
<td>-3,842</td>
</tr>
<tr>
<td>NBF新浦安タワー（前期売却損剥落）</td>
<td>-3,842</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>営業外損益</strong></td>
<td>+88</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>営業外費用</strong></td>
<td>-88</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>支払金利</strong></td>
<td>-91</td>
</tr>
</tbody>
</table>

2018年6月期（第34期）の予想数値及び2018年12月期（第35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

'17.12期（当期実績） 33,221
'18.6期（次期予想） 32,862
'18.12期（2期先参考） 33,355

不動産賃貸事業利益

'17.12期（当期実績） 16,465
'18.6期（次期予想） 16,994
'18.12期（2期先参考） 17,162

支払金利

'17.12期（当期実績） -1,831
'18.6期（次期予想） -1,740
'18.12期（2期先参考） -1,560

1口当たり分配金

'17.12期（当期実績） 9,379
'18.6期（次期予想） 9,620
'18.12期（2期先参考） 9,900

業績の見通し

"（参考）"
MEMO
5. マーケットについて
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㈱のデータから資産運用会社作成

平均募集賃料（左軸）
平均空室率（右軸）

(円/坪)

'02.1 '03.1 '04.1 '05.1 '06.1 '07.1 '08.1 '09.1 '10.1 '11.1 '12.1 '13.1 '14.1 '15.1 '16.1 '17.1 '18.1

10,000 15,000 20,000 25,000

8.57% ('03.6.8)
17,526円 ('04.10)
22,901円 ('08.8)
9.43% ('12.6)
16,207円 ('13.12)
19,338円 ('18.1)
3.07% ('18.1)

2.49% ('07.11)

* 千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

（出所）三鬼商事㈱のデータから資産運用会社作成
● 東京23区大規模オフィスビル供給量推移

（出所）2017年4月25日付森ビル㈱のデータから資産運用会社作成

過去平均（1986〜2016年）
103万㎡/年（延床面積ベース）

17年以降平均103万㎡/年
（延床面積ベース）

* 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。
5-2 不動産売買マーケット動向

● 不動産（オフィス）取引金額の推移

![グラフ]

● プライムエリアオフィス*1の利回りベンチマーク*2の推移

![グラフ]

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

（出所）日本不動産研究所のデータから資産運用会社作成
5-3 NBF投資口価格・東証REIT指数・10年国債金利

● NBFの投資口価格 東証REIT指数の推移

● 10年国債金利の推移
6. NBFの優位性

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

● 資産規模（取得価格の累計）・期中平均稼働率の推移

(億円)

(％)

運用開始日：'01.12～'17.12

J-REIT最長のトラックレコード (1/2)
6-1 J-REIT最長のトラックレコード（2/2）

● 1口当たり分配金の推移

（円）

<table>
<thead>
<tr>
<th>期</th>
<th>分配金 (円)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>'01.12</td>
<td>9,513</td>
</tr>
<tr>
<td>'02.6</td>
<td>8,001</td>
</tr>
<tr>
<td>'02.12</td>
<td>7,683</td>
</tr>
<tr>
<td>'03.6</td>
<td>7,291</td>
</tr>
<tr>
<td>'04.6</td>
<td>6,756</td>
</tr>
<tr>
<td>'05.6</td>
<td>6,212</td>
</tr>
<tr>
<td>'06.6</td>
<td>5,683</td>
</tr>
<tr>
<td>'07.6</td>
<td>5,162</td>
</tr>
<tr>
<td>'08.6</td>
<td>4,652</td>
</tr>
<tr>
<td>'09.6</td>
<td>4,162</td>
</tr>
<tr>
<td>'10.6</td>
<td>3,756</td>
</tr>
<tr>
<td>'11.6</td>
<td>3,354</td>
</tr>
<tr>
<td>'12.6</td>
<td>2,962</td>
</tr>
<tr>
<td>'13.6</td>
<td>2,544</td>
</tr>
<tr>
<td>'14.6</td>
<td>2,152</td>
</tr>
<tr>
<td>'15.6</td>
<td>1,770</td>
</tr>
<tr>
<td>'16.6</td>
<td>1,408</td>
</tr>
<tr>
<td>'17.6</td>
<td>1,062</td>
</tr>
<tr>
<td>'18.6</td>
<td>744</td>
</tr>
<tr>
<td>'19.6</td>
<td>444</td>
</tr>
<tr>
<td>'20.6</td>
<td>164</td>
</tr>
<tr>
<td>'21.6</td>
<td>164</td>
</tr>
<tr>
<td>'22.6</td>
<td>164</td>
</tr>
<tr>
<td>'23.6</td>
<td>164</td>
</tr>
<tr>
<td>'24.6</td>
<td>164</td>
</tr>
<tr>
<td>'25.6</td>
<td>164</td>
</tr>
<tr>
<td>'26.6</td>
<td>164</td>
</tr>
<tr>
<td>'27.6</td>
<td>164</td>
</tr>
<tr>
<td>'28.6</td>
<td>164</td>
</tr>
<tr>
<td>'29.6</td>
<td>164</td>
</tr>
<tr>
<td>'30.6</td>
<td>164</td>
</tr>
<tr>
<td>'31.6</td>
<td>164</td>
</tr>
<tr>
<td>'32.6</td>
<td>164</td>
</tr>
<tr>
<td>'33.6</td>
<td>164</td>
</tr>
</tbody>
</table>

*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で表示しています。

● 1口当たりNAVの推移

（円）

<table>
<thead>
<tr>
<th>期</th>
<th>NAV (円)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>'01.12</td>
<td>274,984</td>
</tr>
<tr>
<td>'02.6</td>
<td>255,090</td>
</tr>
<tr>
<td>'02.12</td>
<td>255,090</td>
</tr>
<tr>
<td>'03.6</td>
<td>255,090</td>
</tr>
<tr>
<td>'04.6</td>
<td>255,090</td>
</tr>
<tr>
<td>'05.6</td>
<td>255,090</td>
</tr>
<tr>
<td>'06.6</td>
<td>255,090</td>
</tr>
<tr>
<td>'07.6</td>
<td>255,090</td>
</tr>
<tr>
<td>'08.6</td>
<td>255,090</td>
</tr>
<tr>
<td>'09.6</td>
<td>255,090</td>
</tr>
<tr>
<td>'10.6</td>
<td>255,090</td>
</tr>
<tr>
<td>'11.6</td>
<td>255,090</td>
</tr>
<tr>
<td>'12.6</td>
<td>255,090</td>
</tr>
<tr>
<td>'13.6</td>
<td>255,090</td>
</tr>
<tr>
<td>'14.6</td>
<td>255,090</td>
</tr>
<tr>
<td>'15.6</td>
<td>255,090</td>
</tr>
<tr>
<td>'16.6</td>
<td>255,090</td>
</tr>
<tr>
<td>'17.6</td>
<td>255,090</td>
</tr>
<tr>
<td>'18.6</td>
<td>255,090</td>
</tr>
<tr>
<td>'19.6</td>
<td>255,090</td>
</tr>
<tr>
<td>'20.6</td>
<td>255,090</td>
</tr>
<tr>
<td>'21.6</td>
<td>255,090</td>
</tr>
<tr>
<td>'22.6</td>
<td>255,090</td>
</tr>
<tr>
<td>'23.6</td>
<td>255,090</td>
</tr>
<tr>
<td>'24.6</td>
<td>255,090</td>
</tr>
<tr>
<td>'25.6</td>
<td>255,090</td>
</tr>
<tr>
<td>'26.6</td>
<td>255,090</td>
</tr>
<tr>
<td>'27.6</td>
<td>255,090</td>
</tr>
<tr>
<td>'28.6</td>
<td>255,090</td>
</tr>
<tr>
<td>'29.6</td>
<td>255,090</td>
</tr>
<tr>
<td>'30.6</td>
<td>255,090</td>
</tr>
<tr>
<td>'31.6</td>
<td>255,090</td>
</tr>
<tr>
<td>'32.6</td>
<td>255,090</td>
</tr>
<tr>
<td>'33.6</td>
<td>255,090</td>
</tr>
</tbody>
</table>

*2：1口当たりNAV=（期末出資総額 + 期末圧縮積立金累計 + 期末圧縮積立金（積立額 - 取崩額） + 期末鑑定評価含み益）/期末発行済投資口数
6-2 J-REIT最大の規模

■時価総額
（億円）

7,780億円

J-REITの時価総額合計 … 11兆4,751億円

■取得価格
（億円）

10,764億円

J-REITの取得価格合計 … 16兆5,294億円

（出所）開示資料より資産運用会社作成

投資法人別占有率
総合型・複合型 43.4%
ホテル特化型・ヘルスケア特化型 5.1%
物流特化型 11.3%
住宅特化型 10.3%

オフィス特化型 20.3%
商業施設特化型 9.6%

アセットタイプ別占有率
ホテル 6.9%
物流施設 13.4%
住宅 15.5%
商業施設 18.9%
その他（インフラ、シニア等）1.7%

オフィス 43.6%

（出所）Quickより資産運用会社作成
地域別投資比率（取得価格ベース）（2017年12月31日時点）

地域

東京23区

東京周辺都市部

地方都市部

地域別投資比率

東京23区

8,637億円（80.2％）

東京周辺都市部

850億円（7.9％）

地方都市部

1,276億円（11.9％）

総計

1兆764億円

72物件

総計

5,446億円（50.6％）

東京を中心にとしたポートフォリオ

東京23区

東京周辺都市部

地方都市部

継続鑑定評価額・延床面積（1万坪以上）20物件

東京23区

三菱重工ビル

(東京都港区)

セレスティン芝三井ビルディング

(東京都港区)

新川崎三井ビルディング

(神奈川県川崎市)

ゲートシティ大崎

(東京都品川区)

NBFプラチナタワー

(東京都港区)

新川崎三井ビルディング

(神奈川県川崎市)

ゲートシティ大崎

(東京都品川区)

東京周辺都市部

NBF大崎ビル

(東京都品川区)

横浜STビル

(神奈川県横浜市)

中之島セントラルタワー

(大阪府大阪市)

NBF日比谷ビル

(東京都千代田区)

三菱重工ビル

(東京都港区)

新川崎三井ビルディング

(神奈川県川崎市)

NBFプラチナタワー

(東京都港区)

中之島セントラルタワー

(大阪府大阪市)

中之島セントラルタワー

(大阪府大阪市)

三井住友銀行名古屋本店

(愛知県名古屋市)
6-4 スポンサー（三井不動産グループ）の活用（1/3）パイプライン

●売主別取得累計額の推移

上場以降の取得物件の約6割が
三井不動産グループ関連（取得・仲介）

<table>
<thead>
<tr>
<th>年度</th>
<th>第30期</th>
<th>第31期</th>
<th>第32期</th>
<th>第33期</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>16.6</td>
<td>1兆764億</td>
<td>3,644億</td>
<td>2,196億</td>
<td>717億</td>
</tr>
<tr>
<td>16.12</td>
<td>10,000億</td>
<td>8,000億</td>
<td>6,000億</td>
<td>4,000億</td>
</tr>
<tr>
<td>17.6</td>
<td>12,000億</td>
<td>10,000億</td>
<td>8,000億</td>
<td>6,000億</td>
</tr>
<tr>
<td>17.12</td>
<td>14,000億</td>
<td>12,000億</td>
<td>10,000億</td>
<td>8,000億</td>
</tr>
</tbody>
</table>

図表に示す結果は、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

日本ビルファンド投資法人

保有
運用

ゲートシティ大崎（2006年・2013年取得）
虎ノ門琴平タワー（2004年・2006年取得）
JFEビルディング（2006年売却）

三井不動産グループ

開発
再開発

新橋M-SQUARE（2013年取得）
セレスティン芝三井ビルディング（2013年取得・2018年取得予定）
NBF日本橋室町センタービル（2013年売却）
6-4 スポンサー（三井不動産グループ）の活用（2/3）リーシング

期中平均稼働率・総賃貸可能面積の推移

*1 各月末稼働率を面積ベースで加重平均した稼働率
*2 各月末稼働率を平均した稼働率（三鬼商事㈱のデータより資産運用会社作成）
6-4 スポンサー（三井不動産グループ）の活用（3/3）プロパティマネジメント

● 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

連携

三井不動産

NBFオフィスマネジメント

- 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

- 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

● 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）

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
6-5 保守的な財務運営

● LTV・長期固定金利比率の推移

長期固定金利比率 ターゲット：90%以上

長期固定金利比率 ターゲット：36〜46%

● 長期有利子負債の平均残存年数の推移

● 平均調達金利の推移
7. ESGへの取り組み

（投資法人並びに資産運用会社の取り組み）
資産運用会社では、基本指針である「ESGに関する取り組み指針」に基づき、ポートフォリオ運用における環境負荷の軽減、地域社会や従業員といったステークホルダーへの配慮などESGへの取り組みを進めています。

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

本投資法人及び資産運用会社、投資家、資産運用会社の従業員、テナント、取引先、地域コミュニティなどといった、事業活動に関係する全ての関係者（社内外の関係者）の皆様と対話し、その期待に応えるよう努めることを社会配慮への基本的な考え方としています。

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

外来的のESG評価
2017年GRESB調査において最高位の「Green Star」評価を取得しました。
7-2 環境（Environment）への取り組み（1/2）

● 環境配慮への取り組み事例

不動産投資を通じた環境配慮の取り組み（建物/設備改修による環境パフォーマンスの向上）

環境リスクの把握と低減

環境に配慮した投資判断およびモニタリングの実施

・新規投資前のデューデリジェンス時において、外部専門家を活用して環境・社会リスクを把握し、投資判断に活用しています。

・既存物件においても定期的に同様の環境・社会リスクのモニタリングを行うとともに、「省エネワークスルー」などの専門的な建物評価を行い、リスク低減、物件価値向上の機会を見出す取り組みを行っています。

テナントとの協働による環境配慮の取り組み

グリーンリースの導入

・グリーンリースとは、建物の賃貸借契約を通じてビルオーナー/テナント双方での環境配慮を推進することを定める取り組みです。改修を伴うグリーンリース契約をテナント企業の理解のもとに以下の物件で締結し、テナント専有部照明のLED化などを行っております。

【グリーンリース契約締結物件】

・NBF南青山ビル
・NBF新潟テレコムビル
・興和西新橋ビルB棟

空調改修工事

高効率機器への更新で省エネ化

エネルギー・温室効果ガスのパフォーマンス実績

<table>
<thead>
<tr>
<th>項目</th>
<th>2015</th>
<th>2016</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>エネルギー消費原単位（kWh/㎡）</td>
<td>189.01</td>
<td>186.84</td>
</tr>
<tr>
<td>CO2排出原単位（t-CO2/㎡）</td>
<td>80.48</td>
<td>75.37</td>
</tr>
</tbody>
</table>

*オフィスビル物件の共用部、テナント専有部両方における合算の実績値を掲載しています。
*共有物件については、持分割合に応じた数値を集計しています。
*各原単位は、各物件の保有期間、稼働率で補正の上計算しています。
7-2 環境（Environment）への取り組み（2/2）

● グリーンビルディング認証への取り組み事例

取得方針

ポートフォリオの環境リスクを低減するとともに中長期的な資産価値向上を図る目的で、既存運用物件におけるグリーンビルディング認証の取得について、継続的に取り組みます。

CASBEE

<table>
<thead>
<tr>
<th>物件名</th>
<th>評価ランク</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>ゲートシティ大崎</td>
<td>S CASBEE-既存</td>
</tr>
</tbody>
</table>

東京都トップレベル事業所

<table>
<thead>
<tr>
<th>物件名</th>
<th>分類</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>パナソニック東京汐留ビル</td>
<td>トップレベル事業所</td>
</tr>
<tr>
<td>ゲートシティ大崎</td>
<td>準トップレベル事業所</td>
</tr>
</tbody>
</table>

DBJ Green Building

<table>
<thead>
<tr>
<th>物件名</th>
<th>評価ランク</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>NBF大崎ビル</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>NBF豊洲キャナルフロント</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>NBF豊洲ガーデンフロント</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>リバーシティM-SQUARE</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>NBF神田須田町ビル</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>中之島セントラルタワー</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>博多祇園M-SQUARE</td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>
社会（Social）への取り組み

社会配慮への取り組み事例

テナント満足の向上に向けた取り組み（安全・安心及び建物の快適性の向上）

顧客満足度調査の実施

オフィスビル運営・管理サービス顧客満足度調査概要（2017年度実施分）

・調査対象：テナント調査55棟（マスターリース物件等は除く）
  オフィスワーカー調査55棟（マスターリース物件等是除く）
・回答数：テナント895社（回収率 86％）
  オフィスワーカー6,137名（回収率 78％）
・調査期間：2017年9月～10月
・調査範囲：オフィスの環境・利便性、清掃、防犯防災、サービスセンター等
  運営管理全般、その他ビル毎のCS活動の効果、入居
  テナントニーズ等について調査

顧客満足度調査の結果に基づく施策事例

1階共用部スペースの利便性を改善

（レイアウト変更前）
（レイアウト変更後）

【NBF豊洲キャナルフロント】

取引先との協働・地域社会に向けた取り組み

各種イベント等の実施

管理会社研修

ランチタイムコンサート
【シーノ大宮ノースウイング】

資産運用会社の従業員に向けた取り組み

人材育成（専門教育）

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

【資格保有者数（スポンサー等からの出向受け入れ社員を含む）】

・不動産証券化（ARES）認定マスター 16名
・宅地建物取引士 23名
・不動産鑑定士 2名
・一級建築士 2名
・日本証券アナリスト協会検定会員 5名
・弁護士 1名
・税理士 2名

*2017年9月30日時点
運用資産の取得及び売却に関する資産運用会社の意思決定フロー

投資本部による起案
- 不動産プロセスチェックシートにより、各種リスクの有無・違法性の有無等のコンプライアンスチェックを行う。
- 適宜、専門家である第三者に確認を行う。

コンプライアンス・オフィサーによる事前チェック
- コンプライアンス・オフィサーは運用審査会議の前に、コンプライアンスに係るチェックを行い、必要に応じて議案の修正や差し戻しを指示することができる。

運用審査会議における審議
- 運用本部長が運用審査会議の議長を務める。
- 内規である「資産運用ガイドライン」に定めたルールに則り、不動産投資プロセスチェックシートの確認等、コンプライアンス・チェックを含む詳細な審議を行う。
- 審議を経てなおコンプライアンス上疑義がある場合には、専門家である第三者の意見を確認する。
- 利害関係人等との売買に関しては、更にコンプライアンス委員会において審議を行う。

コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス委員会の議長を務める。
- コンプライアンス委員会は審議事項に関して、コンプライアンス上の確認を行い、必要があると判断した場合は、当該事項の修正を指示し、その修正がなされるまで間隔を置くことができる。
- 審議事項は、原則として外部委員の賛成を含む出席委員の3分の2以上の賛成をもって採択される。

経営会議における審議
- コンプライアンス上の疑義の有無を最終的に確認する。

社長の決裁
- 売買取引について報告を行う。
- 利害関係人等との取引の際は、取引の事前に、自力ルールに基づく「利益相反の有無がある場合の書面交付」を行う。又は取引実施後において、取引法に基づき当該書面交付を行う。なお、一定の重要取引を行う場合には、取引の事前に、取引法に基づき投資法人役員会の承認を受ける。

資産運用会社の組織図

監査役

コンプライアンス委員会

リスク管理会議

株主総会

取締役会

会計監査人

経営会議

運用審査会議

代表取締役社長

運用本部

投資本部

代表取締役社長

コンプライアンス・オフィサー

不動産運用チーム

不動産投資チーム

フィナンシャルチーム

企画総務チーム

リスク管理・コンプライアンスチーム

監査役

コンプライアンス委員会

リスク管理会議

株主総会

取締役会

会計監査人

経営会議

運用審査会議

代表取締役社長

運用本部

投資本部
主要テナント上位10社（賃貸面積ベース）

<table>
<thead>
<tr>
<th>テナント名</th>
<th>賃貸物件</th>
<th>賃貸面積 (㎡)</th>
<th>全賃貸面積に占める賃貸面積の割合 (%)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>1. 三井不動産株式会社</td>
<td>ゲートシティ大崎 他12物件</td>
<td>230,017</td>
<td>22.1</td>
</tr>
<tr>
<td>2. ソニー株式会社</td>
<td>ＮＢＦ大崎ビル</td>
<td>74,425</td>
<td>7.1</td>
</tr>
<tr>
<td>3. 三菱重工業株式会社</td>
<td>三菱重ビル</td>
<td>34,187</td>
<td>3.3</td>
</tr>
<tr>
<td>4. トランス・コスモス株式会社</td>
<td>ＮＢＦ渋谷ガーデンフロント 他3物件</td>
<td>24,938</td>
<td>2.4</td>
</tr>
<tr>
<td>5. 株式会社博報堂ＤＹホールディングス</td>
<td>ＮＢＦ豊洲ガーデンフロント 他2物件</td>
<td>22,332</td>
<td>2.1</td>
</tr>
<tr>
<td>6. アクサ生命保険株式会社</td>
<td>ＮＢＦブラチナダワー 他2物件</td>
<td>17,750</td>
<td>1.7</td>
</tr>
<tr>
<td>7. 新日鉄住金ソリューションズ株式会社</td>
<td>ＮＢＦ新川ビル</td>
<td>15,302</td>
<td>1.5</td>
</tr>
<tr>
<td>8. 株式会社日立アーバインベストメント</td>
<td>上野イーストタワー 他3物件</td>
<td>14,872</td>
<td>1.4</td>
</tr>
<tr>
<td>9. アメリカファミリーライフファミリーカンパニー</td>
<td>湯布川スゲダビル 他2物件</td>
<td>14,483</td>
<td>1.4</td>
</tr>
<tr>
<td>10. 富士ゼロックス株式会社</td>
<td>中野坂上サンプライトツイン</td>
<td>14,243</td>
<td>1.4</td>
</tr>
</tbody>
</table>

主要テナント上位10社（賃貸面積ベース）

(2017年12月31日時点)

テナント業種分布

- サービス業 19.8%
- 金融業 12.7%
- 電気機器業 8.6%
- タンク・運輸関連業 1.7%
- そ他製品業 1.9%
- 銀行業 2.4%
- 医療業 2.6%
- 小売業 3.6%
- 建設業 5.0%
- 保険業 6.0%
- 機械業 6.0%
- 不動産業 8.4%
- 上記以外の業種 8.6%
- 卸売業 8.8%
- 飲食業 12.5%

テナント数 1,554社
### ビル別入居・退去面積一覧（2017年7月1日～2017年12月31日）

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th>東京23区</th>
<th>東京周辺都市部</th>
<th>地方都市部</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>入居面積</td>
<td>(平)</td>
<td>(平)</td>
<td>(平)</td>
</tr>
<tr>
<td>館内増床面積</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>退去面積</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

注: 各月末総賃貸可能面積を平均した値に対する割合

( ) は各月末総賃貸可能面積を平均した値に対する割合
築年数の状況

2017年6月期末（第32期末）
平均築年数 18.85年

2017年12月期末（第33期末）
平均築年数 19.13年

築年数
- 10年以下：43.4%
- 10年以上20年以下：36.5%
- 20年以上：20.1%

築年数
- 10年以下：17.5%
- 10年以上20年以下：41.8%
- 20年以上：40.8%
財務運営の推移

借入金（左軸）
長期固定金利比率（右軸）
投資法人債（左軸）
LTV（総資産有利子負債比率）（右軸）

期末時価総額（億円）

1,389 1,555 1,746 1,844 1,931 2,019 3,187 3,647 4,206 5,639 7,026 8,686 7,975 6,775 5,300 4,476 3,827 3,815 4,514 4,547 3,644 4,726 5,474 7,944 8,470 8,359 8,528 7,568 8,147 8,937 9,135 8,104 7,780

期末時価総額（億円）

1,389 1,555 1,746 1,844 1,931 2,019 3,187 3,647 4,206 5,639 7,026 8,686 7,975 6,775 5,300 4,476 3,827 3,815 4,514 4,547 3,644 4,726 5,474 7,944 8,470 8,359 8,528 7,568 8,147 8,937 9,135 8,104 7,780
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。

<table>
<thead>
<tr>
<th>借入先</th>
<th>2017/6期末（第32期末）</th>
<th>2017/12期末（第33期末）</th>
<th>返済方法</th>
<th>その他</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>三井住友信託銀行</td>
<td>4,000</td>
<td>-</td>
<td>期限一括</td>
<td>無担保・無保証・同順位</td>
</tr>
<tr>
<td>信金中央金庫</td>
<td>3,000</td>
<td>-</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>りそな銀行</td>
<td>2,000</td>
<td>-</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>みずほ銀行</td>
<td>2,000</td>
<td>-</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>山梨中央銀行</td>
<td>1,000</td>
<td>-</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td><strong>小計</strong></td>
<td><strong>12,000</strong></td>
<td>-</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

<table>
<thead>
<tr>
<th>借入先</th>
<th>2017/6期末（第32期末）</th>
<th>2017/12期末（第33期末）</th>
<th>返済方法</th>
<th>その他</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>日本政策投資銀行</td>
<td>82,250</td>
<td>81,875</td>
<td>期限一括</td>
<td>無担保・無保証・同順位</td>
</tr>
<tr>
<td>三菱UFJ信託銀行</td>
<td>55,000</td>
<td>55,000</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>三井住友信託銀行</td>
<td>39,000</td>
<td>39,000</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>三井住友銀行</td>
<td>37,000</td>
<td>37,000</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>みずほ銀行</td>
<td>25,000</td>
<td>25,000</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>住友生命保険</td>
<td>25,000</td>
<td>25,000</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>三菱東京UFJ信託銀行</td>
<td>22,000</td>
<td>22,000</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>信金中央金庫</td>
<td>11,000</td>
<td>15,000</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>みずほ信託銀行</td>
<td>14,000</td>
<td>14,000</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>三井生命保険</td>
<td>12,000</td>
<td>12,000</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>日本生命保険</td>
<td>7,000</td>
<td>7,000</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>福岡銀行</td>
<td>10,000</td>
<td>6,000</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>第四銀行</td>
<td>5,000</td>
<td>5,000</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>農林中央金庫</td>
<td>5,000</td>
<td>5,000</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>大同生命保険</td>
<td>4,000</td>
<td>4,000</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>太陽生命保険</td>
<td>4,000</td>
<td>4,000</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>りそな銀行</td>
<td>4,000</td>
<td>4,000</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>伊予銀行</td>
<td>3,000</td>
<td>3,000</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>中国銀行</td>
<td>3,000</td>
<td>3,000</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>八十二銀行</td>
<td>3,000</td>
<td>3,000</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>明治安田生命保険</td>
<td>3,000</td>
<td>3,000</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>山口銀行</td>
<td>3,000</td>
<td>3,000</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>七十七銀行</td>
<td>2,000</td>
<td>2,000</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>七条銀行</td>
<td>2,000</td>
<td>2,000</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>群馬銀行</td>
<td>1,000</td>
<td>1,000</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>新生銀行</td>
<td>1,000</td>
<td>1,000</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>広島銀行</td>
<td>1,000</td>
<td>1,000</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>山梨中央銀行</td>
<td>-</td>
<td>1,000</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td><strong>小計</strong></td>
<td><strong>383,250</strong></td>
<td><strong>383,875</strong></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td><strong>合計</strong></td>
<td><strong>395,250</strong></td>
<td><strong>383,875</strong></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

（単位：百万円）

（28社）（28社）

* 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。
## 投資主の状況

### 【所有者別投資口数】

<table>
<thead>
<tr>
<th>所有者区分</th>
<th>2017年6期末（第32期末）</th>
<th>2017年12期末（第33期末）</th>
<th>増減</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>個人・その他</td>
<td>60,882（4.3%）</td>
<td>63,130（4.5%）</td>
<td>2,248</td>
</tr>
<tr>
<td>金融機関</td>
<td>841,952（59.6%）</td>
<td>820,376（58.1%）</td>
<td>-21,576</td>
</tr>
<tr>
<td>都市銀行</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
</tr>
<tr>
<td>地方銀行</td>
<td>105,210（7.5%）</td>
<td>100,645（7.1%）</td>
<td>-4,565</td>
</tr>
<tr>
<td>信託銀行</td>
<td>635,268（45.0%）</td>
<td>618,342（43.8%）</td>
<td>-16,926</td>
</tr>
<tr>
<td>信託保険会社</td>
<td>56,909（4.0%）</td>
<td>55,575（3.9%）</td>
<td>-1,334</td>
</tr>
<tr>
<td>信用金庫</td>
<td>7,295（0.5%）</td>
<td>7,295（0.5%）</td>
<td>-</td>
</tr>
<tr>
<td>その他</td>
<td>17,092（1.2%）</td>
<td>18,442（1.3%）</td>
<td>1,350</td>
</tr>
<tr>
<td>その他国内法人</td>
<td>87,809（6.2%）</td>
<td>94,742（6.7%）</td>
<td>6,933</td>
</tr>
<tr>
<td>外国法人等</td>
<td>394,639（27.9%）</td>
<td>404,170（28.6%）</td>
<td>9,531</td>
</tr>
<tr>
<td>証券会社</td>
<td>26,718（1.9%）</td>
<td>29,582（2.1%）</td>
<td>2,864</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>合計</strong></td>
<td>1,412,000（100.0%）</td>
<td>1,412,000（100.0%）</td>
<td>-</td>
</tr>
</tbody>
</table>

### 【2017年6期末（第32期末）】

<table>
<thead>
<tr>
<th>所有者区分</th>
<th>個人・その他</th>
<th>金融機関</th>
<th>その他国内法人</th>
<th>外国法人等</th>
<th>証券会社</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>4.3%</td>
<td>59.6%</td>
<td>6.2%</td>
<td>27.9%</td>
<td>1.9%</td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

### 【所有者別投資主数】

<table>
<thead>
<tr>
<th>所有者区分</th>
<th>2017年6期末（第32期末）</th>
<th>2017年12期末（第33期末）</th>
<th>増減</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>個人・その他</td>
<td>12,959（92.3%）</td>
<td>13,292（92.3%）</td>
<td>333</td>
</tr>
<tr>
<td>金融機関</td>
<td>205（1.5%）</td>
<td>210（1.5%）</td>
<td>5</td>
</tr>
<tr>
<td>都市銀行</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
</tr>
<tr>
<td>地方銀行</td>
<td>61（0.4%）</td>
<td>62（0.4%）</td>
<td>1</td>
</tr>
<tr>
<td>信託銀行</td>
<td>22（0.2%）</td>
<td>21（0.1%）</td>
<td>-1</td>
</tr>
<tr>
<td>信託保険会社</td>
<td>10（0.1%）</td>
<td>11（0.1%）</td>
<td>1</td>
</tr>
<tr>
<td>損害保険会社</td>
<td>6（0.0%）</td>
<td>6（0.0%）</td>
<td>-</td>
</tr>
<tr>
<td>信用金庫</td>
<td>60（0.4%）</td>
<td>63（0.4%）</td>
<td>3</td>
</tr>
<tr>
<td>その他</td>
<td>46（0.3%）</td>
<td>47（0.3%）</td>
<td>1</td>
</tr>
<tr>
<td>その他国内法人</td>
<td>349（2.5%）</td>
<td>350（2.4%）</td>
<td>1</td>
</tr>
<tr>
<td>外国法人等</td>
<td>506（3.6%）</td>
<td>520（3.6%）</td>
<td>14</td>
</tr>
<tr>
<td>証券会社</td>
<td>20（0.1%）</td>
<td>22（0.2%）</td>
<td>2</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>合計</strong></td>
<td>14,039（100.0%）</td>
<td>14,394（100.0%）</td>
<td>229</td>
</tr>
</tbody>
</table>

### 【投資主上位10社】

<table>
<thead>
<tr>
<th>投資主名</th>
<th>2017年6期末（第32期末）</th>
<th>2017年12期末（第33期末）</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>日本トラスト・サービス信託銀行㈱（信託口）</td>
<td>294,957（20.9%）</td>
<td>282,308（20.0%）</td>
</tr>
<tr>
<td>日本マスタートラスト信託銀行㈱（信託口）</td>
<td>127,650（9.0%）</td>
<td>177,296（12.6%）</td>
</tr>
<tr>
<td>資産管理サービス信託銀行㈱（証券投資信託口）</td>
<td>127,114（9.0%）</td>
<td>70,867（5.0%）</td>
</tr>
<tr>
<td>野村信託銀行㈱（信託口）</td>
<td>54,387（3.9%）</td>
<td>56,467（4.0%）</td>
</tr>
<tr>
<td>三井不動産㈱</td>
<td>47,630（3.4%）</td>
<td>47,630（3.4%）</td>
</tr>
<tr>
<td>ステート ストート パンク ウエスト クライアント トリーティ505234</td>
<td>26,685（1.9%）</td>
<td>35,106（2.5%）</td>
</tr>
<tr>
<td>ステート ストート パンク ウエスト ベンション ファンド クライアント エンセント505233</td>
<td>26,492（1.9%）</td>
<td>27,784（2.0%）</td>
</tr>
<tr>
<td>住友生命保険相互会社</td>
<td>24,512（1.7%）</td>
<td>24,512（1.7%）</td>
</tr>
<tr>
<td>ジェピー もルガン クレース パンク 385628</td>
<td>17,558（1.2%）</td>
<td>21,978（1.6%）</td>
</tr>
<tr>
<td>ステート ストート パンク アンド ドスタト コンバーニー 505012</td>
<td>21,340（1.5%）</td>
<td>21,814（1.5%）</td>
</tr>
</tbody>
</table>
### 主要な経営指標等の推移

<table>
<thead>
<tr>
<th>項目</th>
<th>第29期</th>
<th>第30期</th>
<th>第31期</th>
<th>第32期</th>
<th>第33期</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>営業収益</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>不動産賃貸収入等</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>不動産売却損益</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>賃借NOI*1</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>NOI利回り*2</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>税引前当期純利益</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>当期純利益</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>ＦＦＯ*3</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>ＡＦＦＯ*4</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>減価償却費</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>不動産等売却損</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>資本的支出額</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>総資産額</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>有利子負債</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>純資産額</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>分配総額</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>発行済投資口数（期末）</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>1口当たり純資産額</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>1口当たり分配金</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>1口当たりFFO*5</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>1口当たりNAV*6</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>総資産経常利益率*7</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>自己資本当期純利益率*7</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>ＬＴＶ（総資産有利子負債比率）</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>ＤＳＣＲ*8</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>配当性向</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>当期運用日数</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>投資物件数（期末）</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>テナント数（期末）</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>総賃貸可能面積（期末）</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>期中平均稼働率</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

*1 賃貸NOIについては不動産等売却損益は含まない
*2 NOI利回り=通期建築物件のNOI/当該物件の期末売値×2
*3 FFO=当期純利益+減価償却費-不動産等売却損益
*4 AFFO=FFO-資本的支出額
*5 1口当たりFFO=FFO/期末発行済投資口数
*6 1口当たりNAV=(期首出資総額+期末圧縮積立金+翌期圧縮積立金+（積立額-取崩額）+期首鑑定評価含み益)/期末発行済投資口数
*7 括弧内の数値は、月数により年換算した数値
*8 DSCR=(営業利益-不動産等売却損益+減価償却費)/支払利息

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th>2015年12月期</th>
<th>2016年6月期</th>
<th>2016年12月期</th>
<th>2017年6月期</th>
<th>2017年12月期</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>営業収益</td>
<td>34,640</td>
<td>35,671</td>
<td>35,849</td>
<td>36,409</td>
<td>42,125</td>
</tr>
<tr>
<td>不動産賃貸収入等</td>
<td>34,640</td>
<td>34,719</td>
<td>35,849</td>
<td>36,189</td>
<td>36,560</td>
</tr>
<tr>
<td>不動産売却損</td>
<td>-</td>
<td>951</td>
<td>-</td>
<td>219</td>
<td>5,564</td>
</tr>
<tr>
<td>賃借NOI*1</td>
<td>22,014</td>
<td>22,638</td>
<td>23,276</td>
<td>23,690</td>
<td>23,656</td>
</tr>
<tr>
<td>NOI利回り*2</td>
<td>4.44</td>
<td>4.57</td>
<td>4.63</td>
<td>4.71</td>
<td>4.73</td>
</tr>
<tr>
<td>税引前当期純利益</td>
<td>10,978</td>
<td>12,808</td>
<td>12,521</td>
<td>13,110</td>
<td>14,682</td>
</tr>
<tr>
<td>当期純利益</td>
<td>10,977</td>
<td>12,808</td>
<td>12,520</td>
<td>13,109</td>
<td>14,682</td>
</tr>
<tr>
<td>FFO*3</td>
<td>18,087</td>
<td>18,930</td>
<td>19,690</td>
<td>20,137</td>
<td>20,150</td>
</tr>
<tr>
<td>AFFO*4</td>
<td>15,248</td>
<td>16,698</td>
<td>17,470</td>
<td>16,908</td>
<td>17,184</td>
</tr>
<tr>
<td>減価償却費</td>
<td>7,110</td>
<td>7,074</td>
<td>7,169</td>
<td>7,247</td>
<td>7,190</td>
</tr>
<tr>
<td>不動産等売却損</td>
<td>-</td>
<td>951</td>
<td>-</td>
<td>219</td>
<td>5,564</td>
</tr>
<tr>
<td>資本的支出額</td>
<td>2,839</td>
<td>2,232</td>
<td>2,219</td>
<td>3,228</td>
<td>2,965</td>
</tr>
<tr>
<td>総資産額</td>
<td>1,012,708</td>
<td>1,029,045</td>
<td>1,030,434</td>
<td>1,023,900</td>
<td>1,013,860</td>
</tr>
<tr>
<td>有利子負債</td>
<td>418,375</td>
<td>433,000</td>
<td>431,625</td>
<td>425,250</td>
<td>413,875</td>
</tr>
<tr>
<td>純資産額</td>
<td>534,287</td>
<td>535,749</td>
<td>536,413</td>
<td>537,002</td>
<td>538,794</td>
</tr>
<tr>
<td>分配総額</td>
<td>11,346</td>
<td>11,856</td>
<td>12,520</td>
<td>12,890</td>
<td>13,230</td>
</tr>
<tr>
<td>発行済投資口数（期末）</td>
<td>1,412,000</td>
<td>1,412,000</td>
<td>1,412,000</td>
<td>1,412,000</td>
<td>1,412,000</td>
</tr>
<tr>
<td>1口当たり純資産額</td>
<td>378,390</td>
<td>379,425</td>
<td>379,896</td>
<td>380,313</td>
<td>381,582</td>
</tr>
<tr>
<td>1口当たり分配金</td>
<td>8,036</td>
<td>8,397</td>
<td>8,867</td>
<td>9,129</td>
<td>9,370</td>
</tr>
<tr>
<td>1口当たりFFO*5</td>
<td>12,809</td>
<td>13,407</td>
<td>13,944</td>
<td>14,261</td>
<td>14,270</td>
</tr>
<tr>
<td>1口当たりNAV*6</td>
<td>460,478</td>
<td>484,767</td>
<td>497,513</td>
<td>505,308</td>
<td>523,821</td>
</tr>
</tbody>
</table>

*1 賃借NOIについては不動産等売却損益は含まない
*2 NOI利回り=通期建築物件のNOI/当該物件の期末売値×2
*3 FFO=当期純利益+減価償却費-不動産等売却損益
*4 AFFO=FFO-資本的支出額
*5 1口当たりFFO=FFO/期末発行済投資口数
*6 1口当たりNAV=(期首出資総額+期末圧縮積立金+翌期圧縮積立金+（積立額-取崩額）+期首鑑定評価含み益)/期末発行済投資口数
*7 括弧内の数値は、月数により年換算した数値
*8 DSCR=(営業利益-不動産等売却損益+減価償却費)/支払利息
<table>
<thead>
<tr>
<th>物件名</th>
<th>総賃貸可能面積（㎡）</th>
<th>総賃貸面積（㎡）</th>
<th>期末稼働率（％）</th>
<th>テナント数</th>
<th>PML（％）</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>NBF 日比谷ビル</td>
<td>27,572</td>
<td>27,258</td>
<td>98.9</td>
<td>92</td>
<td>1.6</td>
</tr>
<tr>
<td>西新宿三井ビルディング</td>
<td>33,458</td>
<td>33,389</td>
<td>99.8</td>
<td>47</td>
<td>1.9</td>
</tr>
<tr>
<td>三菱重油ビル</td>
<td>35,641</td>
<td>35,641</td>
<td>100.0</td>
<td>11</td>
<td>1.7</td>
</tr>
<tr>
<td>八品トワーム</td>
<td>24,730</td>
<td>24,730</td>
<td>100.0</td>
<td>30</td>
<td>2.3</td>
</tr>
<tr>
<td>NBF ブラチナク語</td>
<td>33,503</td>
<td>30,872</td>
<td>92.1</td>
<td>8</td>
<td>1.6</td>
</tr>
<tr>
<td>NBF 南青山ビル</td>
<td>9,632</td>
<td>8,206</td>
<td>85.2</td>
<td>12</td>
<td>4.7</td>
</tr>
<tr>
<td>NBF コモディオ汐留</td>
<td>20,538</td>
<td>20,538</td>
<td>100.0</td>
<td>18</td>
<td>7.3</td>
</tr>
<tr>
<td>虎ノ門琴平タワー</td>
<td>16,848</td>
<td>16,470</td>
<td>97.8</td>
<td>26</td>
<td>1.6</td>
</tr>
<tr>
<td>セレスティン芝三井ビルディング</td>
<td>16,915</td>
<td>16,915</td>
<td>100.0</td>
<td>10</td>
<td>1.9</td>
</tr>
<tr>
<td>NBF 西新宿ビル</td>
<td>6,627</td>
<td>6,627</td>
<td>100.0</td>
<td>6</td>
<td>5.8</td>
</tr>
<tr>
<td>NBF 渋谷ガーデンフロント</td>
<td>16,516</td>
<td>16,516</td>
<td>100.0</td>
<td>1</td>
<td>3.4</td>
</tr>
<tr>
<td>NBF 南区通ビル</td>
<td>3,440</td>
<td>3,440</td>
<td>100.0</td>
<td>1</td>
<td>8.2</td>
</tr>
<tr>
<td>東京駅前ビルディング二号館</td>
<td>14,828</td>
<td>14,512</td>
<td>99.1</td>
<td>20</td>
<td>2.0</td>
</tr>
<tr>
<td>リバーシティＭ－SQUARE</td>
<td>16,261</td>
<td>16,261</td>
<td>100.0</td>
<td>7</td>
<td>4.0</td>
</tr>
<tr>
<td>NBF 東広尾ビル</td>
<td>10,067</td>
<td>9,972</td>
<td>99.1</td>
<td>12</td>
<td>8.4</td>
</tr>
<tr>
<td>西新宿三井ビルディング</td>
<td>10,173</td>
<td>10,173</td>
<td>100.0</td>
<td>20</td>
<td>2.0</td>
</tr>
<tr>
<td>NBF 新川ビル</td>
<td>17,307</td>
<td>17,259</td>
<td>99.7</td>
<td>36</td>
<td>3.5</td>
</tr>
<tr>
<td>新宿Ｍ－SQUARE</td>
<td>5,392</td>
<td>5,169</td>
<td>95.9</td>
<td>6</td>
<td>2.6</td>
</tr>
<tr>
<td>NBF ALLIANCE</td>
<td>4,033</td>
<td>4,033</td>
<td>100.0</td>
<td>7</td>
<td>7.3</td>
</tr>
<tr>
<td>四谷メディカルビル</td>
<td>7,481</td>
<td>7,349</td>
<td>98.2</td>
<td>39</td>
<td>5.6</td>
</tr>
<tr>
<td>NBF 渋谷イースト</td>
<td>4,999</td>
<td>4,999</td>
<td>100.0</td>
<td>4</td>
<td>4.4</td>
</tr>
<tr>
<td>NBF 芝公園駅ビル</td>
<td>7,084</td>
<td>7,084</td>
<td>100.0</td>
<td>18</td>
<td>5.9</td>
</tr>
<tr>
<td>NBF 新宿ビル</td>
<td>10,450</td>
<td>10,450</td>
<td>100.0</td>
<td>15</td>
<td>5.3</td>
</tr>
<tr>
<td>NBF 赤坂山王スクエア</td>
<td>5,258</td>
<td>5,258</td>
<td>100.0</td>
<td>6</td>
<td>9.9</td>
</tr>
</tbody>
</table>

<table>
<thead>
<tr>
<th>物件名</th>
<th>総賃貸可能面積（㎡）</th>
<th>総賃貸面積（㎡）</th>
<th>期末稼働率（％）</th>
<th>テナント数</th>
<th>PML（％）</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>NBF 芝公園大門通りビル</td>
<td>3,432</td>
<td>3,432</td>
<td>100.0</td>
<td>8</td>
<td>2.8</td>
</tr>
<tr>
<td>NBF 神田須田町ビル</td>
<td>4,470</td>
<td>3,939</td>
<td>88.1</td>
<td>8</td>
<td>3.7</td>
</tr>
<tr>
<td>住友電設ビル</td>
<td>5,991</td>
<td>5,991</td>
<td>100.0</td>
<td>1</td>
<td>5.2</td>
</tr>
<tr>
<td>NBF 東銀座スクエア</td>
<td>4,871</td>
<td>4,871</td>
<td>100.0</td>
<td>6</td>
<td>3.1</td>
</tr>
<tr>
<td>バナソニック東京汐留ビル</td>
<td>4,577</td>
<td>4,577</td>
<td>100.0</td>
<td>1</td>
<td>1.6</td>
</tr>
<tr>
<td>NBF 小川町ビルディング</td>
<td>4,805</td>
<td>4,805</td>
<td>100.0</td>
<td>16</td>
<td>4.2</td>
</tr>
<tr>
<td>日本橋駅ビル M－SQUARE</td>
<td>3,298</td>
<td>3,137</td>
<td>95.1</td>
<td>1</td>
<td>6.4</td>
</tr>
<tr>
<td>龍角渋ビル</td>
<td>5,332</td>
<td>5,332</td>
<td>100.0</td>
<td>12</td>
<td>4.4</td>
</tr>
<tr>
<td>神宮前M－SQUARE</td>
<td>7,232</td>
<td>7,232</td>
<td>100.0</td>
<td>8</td>
<td>3.5</td>
</tr>
<tr>
<td>NBF 長崎ビル</td>
<td>74,425</td>
<td>74,425</td>
<td>100.0</td>
<td>1</td>
<td>0.9</td>
</tr>
<tr>
<td>ゲートシティ大崎</td>
<td>41,881</td>
<td>41,881</td>
<td>100.0</td>
<td>79</td>
<td>1.5</td>
</tr>
<tr>
<td>中野区上サプライズビル</td>
<td>31,959</td>
<td>31,959</td>
<td>100.0</td>
<td>20</td>
<td>1.4</td>
</tr>
<tr>
<td>NBF 長崎ビル</td>
<td>36,661</td>
<td>36,661</td>
<td>100.0</td>
<td>14</td>
<td>4.2</td>
</tr>
<tr>
<td>NBF 神宮前ガーデンフロント</td>
<td>28,299</td>
<td>28,299</td>
<td>100.0</td>
<td>4</td>
<td>3.5</td>
</tr>
<tr>
<td>中目黒GTタワー</td>
<td>21,423</td>
<td>21,423</td>
<td>100.0</td>
<td>18</td>
<td>1.2</td>
</tr>
<tr>
<td>上野イーストタワー</td>
<td>17,227</td>
<td>17,227</td>
<td>100.0</td>
<td>2</td>
<td>1.8</td>
</tr>
<tr>
<td>NBF 上野ビル</td>
<td>8,504</td>
<td>8,504</td>
<td>100.0</td>
<td>6</td>
<td>1.9</td>
</tr>
<tr>
<td>NBF 池袋イースト</td>
<td>11,073</td>
<td>11,073</td>
<td>100.0</td>
<td>20</td>
<td>2.8</td>
</tr>
<tr>
<td>東五反田スクエア</td>
<td>6,166</td>
<td>6,166</td>
<td>100.0</td>
<td>14</td>
<td>2.0</td>
</tr>
<tr>
<td>東京駅前ビル</td>
<td>11,294</td>
<td>11,294</td>
<td>100.0</td>
<td>1</td>
<td>5.6</td>
</tr>
<tr>
<td>NBF 東京駅ビル</td>
<td>5,631</td>
<td>5,631</td>
<td>100.0</td>
<td>18</td>
<td>3.9</td>
</tr>
<tr>
<td>大崎プラザコーポ・プラザプラザ</td>
<td>2,784</td>
<td>2,784</td>
<td>100.0</td>
<td>20</td>
<td>2.2</td>
</tr>
<tr>
<td>NBF 池袋シティビル</td>
<td>5,127</td>
<td>5,127</td>
<td>100.0</td>
<td>9</td>
<td>9.9</td>
</tr>
</tbody>
</table>

東京23区 (47物件) 705,215 698,888 99.1 766
<table>
<thead>
<tr>
<th>東京周辺都市部</th>
<th>地方都市部</th>
</tr>
</thead>
</table>

### 東京周辺都市部

<table>
<thead>
<tr>
<th>物件名</th>
<th>総賃貸可能面積 (㎡)</th>
<th>総賃貸面積 (㎡)</th>
<th>期末稼働率 (%)</th>
<th>テナント数</th>
<th>PML (%)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>調布サウスタビル</td>
<td>13,762</td>
<td>13,762</td>
<td>100.0</td>
<td>1</td>
<td>4.3</td>
</tr>
<tr>
<td>新川崎三井ビルディング</td>
<td>39,837</td>
<td>38,781</td>
<td>97.3</td>
<td>21</td>
<td>2.2</td>
</tr>
<tr>
<td>横浜ＳＴビル</td>
<td>20,046</td>
<td>19,841</td>
<td>99.0</td>
<td>96</td>
<td>1.7</td>
</tr>
<tr>
<td>パレール三井ビルディング</td>
<td>12,545</td>
<td>12,362</td>
<td>98.5</td>
<td>33</td>
<td>2.8</td>
</tr>
<tr>
<td>つくば三井ビルディング</td>
<td>16,832</td>
<td>16,362</td>
<td>97.2</td>
<td>62</td>
<td>0.5</td>
</tr>
<tr>
<td>ＮＢＦ宇都宮ビル</td>
<td>6,160</td>
<td>6,024</td>
<td>97.8</td>
<td>40</td>
<td>0.5</td>
</tr>
<tr>
<td>シーガルノースウェイン</td>
<td>20,698</td>
<td>20,698</td>
<td>100.0</td>
<td>43</td>
<td>1.9</td>
</tr>
<tr>
<td>ＮＢＦ浦和ビル</td>
<td>3,455</td>
<td>3,455</td>
<td>100.0</td>
<td>12</td>
<td>10.2</td>
</tr>
<tr>
<td>ＮＢＦ松戸ビル</td>
<td>4,770</td>
<td>4,770</td>
<td>100.0</td>
<td>26</td>
<td>7.8</td>
</tr>
<tr>
<td>東京周辺都市部計 (9物件)</td>
<td>138,104</td>
<td>136,053</td>
<td>98.5</td>
<td>334</td>
<td>-</td>
</tr>
</tbody>
</table>

### 地方都市部

<table>
<thead>
<tr>
<th>物件名</th>
<th>総賃貸可能面積 (㎡)</th>
<th>総賃貸面積 (㎡)</th>
<th>期末稼働率 (%)</th>
<th>テナント数</th>
<th>PML (%)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>札幌エルプラザ</td>
<td>11,396</td>
<td>11,396</td>
<td>100.0</td>
<td>13</td>
<td>0.3</td>
</tr>
<tr>
<td>ＮＢＦ札幌南二条ビル</td>
<td>5,351</td>
<td>5,351</td>
<td>100.0</td>
<td>3</td>
<td>1.0</td>
</tr>
<tr>
<td>ＮＢＦユニックスビル</td>
<td>13,355</td>
<td>13,355</td>
<td>100.0</td>
<td>54</td>
<td>2.7</td>
</tr>
<tr>
<td>ＮＢＦ新潟テレコムビル</td>
<td>10,193</td>
<td>9,974</td>
<td>97.9</td>
<td>33</td>
<td>4.9</td>
</tr>
<tr>
<td>三井住友銀行名古屋ビル</td>
<td>17,658</td>
<td>17,658</td>
<td>100.0</td>
<td>12</td>
<td>3.9</td>
</tr>
<tr>
<td>ＮＢＦ名古屋広小路ビル</td>
<td>9,876</td>
<td>9,876</td>
<td>100.0</td>
<td>23</td>
<td>7.1</td>
</tr>
<tr>
<td>アクア堂島ＮＢＦタワー</td>
<td>21,917</td>
<td>20,184</td>
<td>92.1</td>
<td>45</td>
<td>3.8</td>
</tr>
<tr>
<td>中之島セントラルビル</td>
<td>17,291</td>
<td>17,006</td>
<td>98.4</td>
<td>28</td>
<td>3.2</td>
</tr>
<tr>
<td>信濃橋三井ビルディング</td>
<td>25,314</td>
<td>24,585</td>
<td>97.1</td>
<td>62</td>
<td>5.3</td>
</tr>
<tr>
<td>塩釜本町セントラビル</td>
<td>23,230</td>
<td>22,804</td>
<td>98.2</td>
<td>51</td>
<td>3.8</td>
</tr>
<tr>
<td>サンマリオンＮＢＦタワー</td>
<td>14,954</td>
<td>14,954</td>
<td>100.0</td>
<td>30</td>
<td>1.8</td>
</tr>
<tr>
<td>ＮＢＦ広島立町ビル</td>
<td>5,567</td>
<td>5,567</td>
<td>100.0</td>
<td>30</td>
<td>4.3</td>
</tr>
<tr>
<td>広島貨物ビルディング</td>
<td>3,927</td>
<td>3,927</td>
<td>100.0</td>
<td>14</td>
<td>3.5</td>
</tr>
<tr>
<td>ＮＢＦ松山日銀前ビル</td>
<td>5,983</td>
<td>5,983</td>
<td>100.0</td>
<td>22</td>
<td>4.0</td>
</tr>
<tr>
<td>博多展望M－ＳＱＵＡＲＥ</td>
<td>14,328</td>
<td>14,328</td>
<td>100.0</td>
<td>18</td>
<td>0.1未満</td>
</tr>
<tr>
<td>ＮＢＦ熊本ビル</td>
<td>7,931</td>
<td>7,931</td>
<td>100.0</td>
<td>16</td>
<td>3.0</td>
</tr>
<tr>
<td>地方都市部計 (16物件)</td>
<td>208,269</td>
<td>204,877</td>
<td>98.4</td>
<td>454</td>
<td>-</td>
</tr>
<tr>
<td>合計 (72物件)</td>
<td>1,051,588</td>
<td>1,039,819</td>
<td>98.9</td>
<td>1,554</td>
<td>-</td>
</tr>
</tbody>
</table>
### 東京23区

<table>
<thead>
<tr>
<th>物件名</th>
<th>取得価格（百万円）</th>
<th>第33期末</th>
<th>①鑑定評価額（百万円）</th>
<th>第32期末</th>
<th>①鑑定評価額（百万円）</th>
<th>含み損益（百万円）</th>
<th>鑑定評価前期比（百万円）</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>NBF日比谷ビル</td>
<td>63,500</td>
<td>63,652</td>
<td>57,200</td>
<td>3.1%</td>
<td>2.7%</td>
<td>3.2%</td>
<td>56,600</td>
</tr>
<tr>
<td>新宿三井ビルディング</td>
<td>45,213</td>
<td>33,184</td>
<td>42,200</td>
<td>3.5%</td>
<td>3.1%</td>
<td>3.7%</td>
<td>41,300</td>
</tr>
<tr>
<td>三菱リソスビル</td>
<td>36,300</td>
<td>35,550</td>
<td>48,700</td>
<td>3.1%</td>
<td>2.9%</td>
<td>3.3%</td>
<td>48,000</td>
</tr>
<tr>
<td>芝NBFタワー</td>
<td>32,000</td>
<td>27,197</td>
<td>28,400</td>
<td>3.5%</td>
<td>3.7%</td>
<td>3.7%</td>
<td>28,400</td>
</tr>
<tr>
<td>NBFプラチナタワー</td>
<td>31,000</td>
<td>26,099</td>
<td>60,800</td>
<td>3.5%</td>
<td>3.7%</td>
<td>3.6%</td>
<td>60,800</td>
</tr>
<tr>
<td>NBF南青山ビル</td>
<td>31,000</td>
<td>31,454</td>
<td>19,600</td>
<td>3.1%</td>
<td>2.8%</td>
<td>3.3%</td>
<td>19,100</td>
</tr>
<tr>
<td>NBFコモディオタウン</td>
<td>28,800</td>
<td>27,658</td>
<td>34,500</td>
<td>3.4%</td>
<td>3.2%</td>
<td>3.6%</td>
<td>33,700</td>
</tr>
<tr>
<td>虎ノ門琴平タワー</td>
<td>24,543</td>
<td>18,318</td>
<td>36,100</td>
<td>3.2%</td>
<td>3.1%</td>
<td>3.7%</td>
<td>35,000</td>
</tr>
<tr>
<td>セレスティング三井ビルディング</td>
<td>22,500</td>
<td>22,122</td>
<td>27,000</td>
<td>3.5%</td>
<td>3.3%</td>
<td>3.7%</td>
<td>26,400</td>
</tr>
<tr>
<td>NBF御茶ノ水ビル</td>
<td>20,640</td>
<td>19,904</td>
<td>14,200</td>
<td>3.2%</td>
<td>3.0%</td>
<td>3.4%</td>
<td>13,800</td>
</tr>
<tr>
<td>NBF浜松町・大崎</td>
<td>20,269</td>
<td>18,716</td>
<td>31,400</td>
<td>3.2%</td>
<td>3.4%</td>
<td>3.4%</td>
<td>31,300</td>
</tr>
<tr>
<td>NBF銀座通りビル</td>
<td>17,000</td>
<td>17,514</td>
<td>17,100</td>
<td>3.0%</td>
<td>2.7%</td>
<td>3.1%</td>
<td>16,900</td>
</tr>
<tr>
<td>新宿三井ビルディング二号館</td>
<td>16,285</td>
<td>15,740</td>
<td>18,500</td>
<td>3.6%</td>
<td>3.7%</td>
<td>3.7%</td>
<td>18,500</td>
</tr>
<tr>
<td>リバーシティS・SQUARED</td>
<td>13,350</td>
<td>11,992</td>
<td>16,400</td>
<td>3.8%</td>
<td>3.7%</td>
<td>4.0%</td>
<td>16,300</td>
</tr>
<tr>
<td>NBF應野ビル</td>
<td>13,337</td>
<td>13,059</td>
<td>17,000</td>
<td>3.2%</td>
<td>3.0%</td>
<td>3.4%</td>
<td>17,000</td>
</tr>
<tr>
<td>岡本西桜ビルB棟</td>
<td>13,303</td>
<td>11,018</td>
<td>14,500</td>
<td>3.4%</td>
<td>3.5%</td>
<td>3.5%</td>
<td>14,500</td>
</tr>
<tr>
<td>NBF新川ビル</td>
<td>12,614</td>
<td>11,653</td>
<td>14,700</td>
<td>4.1%</td>
<td>4.0%</td>
<td>4.3%</td>
<td>14,700</td>
</tr>
<tr>
<td>新橋M・SQUARED</td>
<td>11,900</td>
<td>11,596</td>
<td>15,100</td>
<td>3.1%</td>
<td>2.9%</td>
<td>3.3%</td>
<td>14,800</td>
</tr>
<tr>
<td>NBF ALLIANCE</td>
<td>9,126</td>
<td>9,309</td>
<td>12,800</td>
<td>3.1%</td>
<td>2.9%</td>
<td>3.3%</td>
<td>12,500</td>
</tr>
<tr>
<td>四谷メディカルビル</td>
<td>8,800</td>
<td>7,626</td>
<td>7,700</td>
<td>3.9%</td>
<td>3.7%</td>
<td>4.1%</td>
<td>7,600</td>
</tr>
<tr>
<td>NBF浜松町イースト</td>
<td>8,000</td>
<td>8,045</td>
<td>7,360</td>
<td>3.4%</td>
<td>3.2%</td>
<td>3.6%</td>
<td>7,150</td>
</tr>
<tr>
<td>NBF芝公園ビル</td>
<td>6,770</td>
<td>6,101</td>
<td>8,370</td>
<td>3.8%</td>
<td>3.6%</td>
<td>4.0%</td>
<td>8,150</td>
</tr>
<tr>
<td>NBF高輪ビル</td>
<td>6,667</td>
<td>6,294</td>
<td>7,190</td>
<td>4.3%</td>
<td>4.5%</td>
<td>4.5%</td>
<td>7,190</td>
</tr>
<tr>
<td>NBF赤坂松ケ丘ア</td>
<td>6,250</td>
<td>6,312</td>
<td>6,760</td>
<td>3.3%</td>
<td>3.0%</td>
<td>3.5%</td>
<td>6,550</td>
</tr>
</tbody>
</table>

* NBF新川ビルの西館・東館・住宅棟からなり、取得価格、期末簿価、鑑定評価額は物件全体の数値をそれぞれ記載しています。また、CR、DR、TCR、鑑定評価前期比については、西館・東館・住宅棟各数値をそれぞれ記載しています。
### 物件価格一覧（2/3）（東京23区）

<table>
<thead>
<tr>
<th>物件名</th>
<th>取得価格（百万円）</th>
<th>第33期末</th>
<th>第32期末</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>1期末残高（百万円）</td>
<td>2鑑定評価額（百万円）</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>CR</td>
<td>DR</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

#### 例

- **NBF芝公園大門通りビル**
  - 取得価格：6,100百万円
  - 第33期末：6,218
  - 直接還元法：4,510
  - DCF法：3.6% CR, 3.4% DR, 3.8% TCR
  - 含み損益：-1,708
  - 鑑定評価額：110

#### 注意事項

- 神宮前M - SQUAR Eについては、定期貸借付物件である。
- CR法は、直接還元法に基づき、TFR法による転売時割引率を計上している。
- 1年目から10年目までの期間における割引率を、CR法は、転売時割引率（11年目以降から）、TFR法は、それぞれ記載している。

---

* NBF芝公園大門通りビル
  - 第33期末：6,218
  - 第32期末：4,510
  - 直接還元法：3.6% CR, 3.4% DR, 3.8% TCR
  - 含み損益：-1,708
  - 鑑定評価額：110

**東京23区計（47物件）**

| | 863,777 | 790,541 | 968,120 | - | - | 953,150 | - | - | 177,578 | 14,970 |

### 注意事項

- 神宮前M - SQUAR Eについては、定期貸借付物件である。
- CR法は、直接還元法に基づき、TFR法による転売時割引率を計上している。
- 1年目から10年目までの期間における割引率を、CR法は、転売時割引率（11年目以降から）、TFR法は、それぞれ記載している。
### 東京周辺都市部・地方都市部

<table>
<thead>
<tr>
<th>物件名</th>
<th>取得価格（百万円）</th>
<th>第33期末</th>
<th>第32期末</th>
<th>含み増益②－①（百万円）</th>
<th>鑑定評価期前比③－①（百万円）</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td></td>
<td>①期末未払額（百万円）</td>
<td>②鑑定評価額（百万円）</td>
<td>③鑑定評価額（百万円）</td>
<td>期末還元法CR</td>
<td>DCF法</td>
</tr>
<tr>
<td>調布サウスゲートビル</td>
<td>9,320</td>
<td>8,072</td>
<td>10,300</td>
<td>4.7%</td>
<td>4.5%</td>
</tr>
<tr>
<td>新川崎三ツビルディング</td>
<td>25,820</td>
<td>22,009</td>
<td>23,400</td>
<td>4.7%</td>
<td>4.5%</td>
</tr>
<tr>
<td>横浜Ｓビル</td>
<td>13,529</td>
<td>12,703</td>
<td>15,100</td>
<td>4.0%</td>
<td>4.1%</td>
</tr>
<tr>
<td>パレール三ツビルディング</td>
<td>3,800</td>
<td>3,124</td>
<td>3,930</td>
<td>4.5%</td>
<td>4.3%</td>
</tr>
<tr>
<td>つくば三ツビルディング</td>
<td>8,875</td>
<td>7,400</td>
<td>8,390</td>
<td>5.2%</td>
<td>5.0%</td>
</tr>
<tr>
<td>NBF字都築ビル</td>
<td>2,435</td>
<td>2,388</td>
<td>2,110</td>
<td>5.5%</td>
<td>5.3%</td>
</tr>
<tr>
<td>シーエヌ字ノースビル</td>
<td>16,816</td>
<td>13,465</td>
<td>20,900</td>
<td>4.4%</td>
<td>4.5%</td>
</tr>
<tr>
<td>NBF字余市ビル</td>
<td>2,000</td>
<td>1,796</td>
<td>2,490</td>
<td>4.7%</td>
<td>4.5%</td>
</tr>
<tr>
<td>NBF字松戸ビル</td>
<td>2,455</td>
<td>2,238</td>
<td>2,440</td>
<td>4.8%</td>
<td>4.8%</td>
</tr>
<tr>
<td>東京周辺都市部9物件計</td>
<td>85,051</td>
<td>73,198</td>
<td>89,060</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
</tr>
<tr>
<td>札幌エルプラザ</td>
<td>4,404</td>
<td>3,111</td>
<td>7,240</td>
<td>4.7%</td>
<td>4.8%</td>
</tr>
<tr>
<td>NBF字札幌南二条ビル</td>
<td>1,870</td>
<td>1,583</td>
<td>1,470</td>
<td>5.2%</td>
<td>5.0%</td>
</tr>
<tr>
<td>NBF字ユニックスビル</td>
<td>4,028</td>
<td>2,807</td>
<td>3,350</td>
<td>5.8%</td>
<td>5.8%</td>
</tr>
<tr>
<td>NBF字新築ユニックスビル</td>
<td>3,957</td>
<td>3,410</td>
<td>2,710</td>
<td>5.6%</td>
<td>5.4%</td>
</tr>
<tr>
<td>三井住友銀行名古屋ビル</td>
<td>14,900</td>
<td>14,428</td>
<td>16,500</td>
<td>4.2%</td>
<td>4.0%</td>
</tr>
<tr>
<td>NBF字名古屋中央ビル</td>
<td>7,232</td>
<td>6,233</td>
<td>7,460</td>
<td>4.2%</td>
<td>4.0%</td>
</tr>
<tr>
<td>アワセ堂名NBFタワー</td>
<td>17,810</td>
<td>15,757</td>
<td>18,100</td>
<td>3.8%</td>
<td>3.6%</td>
</tr>
<tr>
<td>中之島センター名古屋ビル</td>
<td>14,900</td>
<td>14,356</td>
<td>17,200</td>
<td>3.8%</td>
<td>3.9%</td>
</tr>
<tr>
<td>信濃橋三ツビルディング</td>
<td>14,400</td>
<td>10,405</td>
<td>13,000</td>
<td>4.7%</td>
<td>4.5%</td>
</tr>
<tr>
<td>堺市東北西ビル</td>
<td>12,700</td>
<td>12,039</td>
<td>13,800</td>
<td>4.2%</td>
<td>4.0%</td>
</tr>
<tr>
<td>サンマークシティ名NBFタワー</td>
<td>10,500</td>
<td>7,547</td>
<td>6,330</td>
<td>4.6%</td>
<td>4.7%</td>
</tr>
<tr>
<td>NBF字広島西町ビル</td>
<td>2,930</td>
<td>2,615</td>
<td>2,580</td>
<td>5.3%</td>
<td>5.4%</td>
</tr>
<tr>
<td>幹島築新ビルディング</td>
<td>2,215</td>
<td>1,811</td>
<td>2,410</td>
<td>5.2%</td>
<td>5.3%</td>
</tr>
<tr>
<td>NBF字松山日銀前ビル</td>
<td>3,310</td>
<td>3,027</td>
<td>3,820</td>
<td>5.6%</td>
<td>5.5%</td>
</tr>
<tr>
<td>博多駅前M－SQUARE</td>
<td>8,000</td>
<td>6,809</td>
<td>10,500</td>
<td>4.7%</td>
<td>4.6%</td>
</tr>
<tr>
<td>NBF字熊本ビル</td>
<td>4,500</td>
<td>3,823</td>
<td>3,930</td>
<td>5.8%</td>
<td>5.7%</td>
</tr>
<tr>
<td>地方都市部16物件計</td>
<td>127,658</td>
<td>109,768</td>
<td>130,400</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
</tr>
<tr>
<td>合計(72物件)</td>
<td>1,076,486</td>
<td>973,508</td>
<td>1,187,580</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
</tr>
</tbody>
</table>

【参考】

<table>
<thead>
<tr>
<th>物件名</th>
<th>①取得予定価格（百万円）</th>
<th>②鑑定評価額*（百万円）</th>
<th>②－①（百万円）</th>
<th>直接還元法CR</th>
<th>DCF法</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>六本木ティキューブ</td>
<td>62,800</td>
<td>63,000</td>
<td>200</td>
<td>3.3%</td>
<td>3.1%</td>
</tr>
<tr>
<td>セリステン芝三ツビルディング</td>
<td>19,500</td>
<td>20,000</td>
<td>500</td>
<td>3.7%</td>
<td>3.5%</td>
</tr>
</tbody>
</table>

*2017年12月31日時点

9 物件価格一覧（3/3）（東京周辺都市部・地方都市部）
### 東京23区

<table>
<thead>
<tr>
<th>物件名</th>
<th>NBF日比谷ビル</th>
<th>中野坂上サンプルミン</th>
<th>住友三井ビルディング</th>
<th>東銀座スクエア</th>
<th>新川ビル</th>
<th>八軒坂野ビル</th>
<th>八軒坂野ビル</th>
<th>パプラサンタワー</th>
<th>ムンカイビル</th>
<th>シティライフM-SQUARE</th>
<th>ユニバーサルM-SQUARE</th>
<th>ヴィラシティM-SQUARE</th>
<th>ディオシティM-SQUARE</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>出町柳</td>
<td>2,127</td>
<td>2,345</td>
<td>2,345</td>
<td>2,456</td>
<td>2,678</td>
<td>2,890</td>
<td>3,100</td>
<td>3,312</td>
<td>3,524</td>
<td>3,736</td>
<td>3,948</td>
<td>4,150</td>
<td>4,360</td>
</tr>
<tr>
<td>宇田川</td>
<td>2,567</td>
<td>2,785</td>
<td>2,785</td>
<td>2,904</td>
<td>3,126</td>
<td>3,348</td>
<td>3,560</td>
<td>3,772</td>
<td>3,984</td>
<td>4,196</td>
<td>4,408</td>
<td>4,620</td>
<td>4,832</td>
</tr>
<tr>
<td>西新宿</td>
<td>3,100</td>
<td>3,312</td>
<td>3,312</td>
<td>3,524</td>
<td>3,736</td>
<td>3,948</td>
<td>4,150</td>
<td>4,360</td>
<td>4,572</td>
<td>4,784</td>
<td>5,096</td>
<td>5,308</td>
<td>5,512</td>
</tr>
<tr>
<td>東京タワー</td>
<td>4,620</td>
<td>4,832</td>
<td>4,832</td>
<td>5,044</td>
<td>5,256</td>
<td>5,468</td>
<td>5,680</td>
<td>5,892</td>
<td>6,104</td>
<td>6,316</td>
<td>6,528</td>
<td>6,740</td>
<td>6,952</td>
</tr>
<tr>
<td>住友電設ビル</td>
<td>5,308</td>
<td>5,512</td>
<td>5,512</td>
<td>5,724</td>
<td>5,936</td>
<td>6,148</td>
<td>6,360</td>
<td>6,572</td>
<td>6,784</td>
<td>6,996</td>
<td>7,208</td>
<td>7,420</td>
<td>7,632</td>
</tr>
<tr>
<td>住友電設ビル</td>
<td>6,740</td>
<td>6,952</td>
<td>6,952</td>
<td>7,164</td>
<td>7,376</td>
<td>7,588</td>
<td>7,800</td>
<td>8,012</td>
<td>8,224</td>
<td>8,436</td>
<td>8,648</td>
<td>8,860</td>
<td>9,072</td>
</tr>
<tr>
<td>住友電設ビル</td>
<td>7,420</td>
<td>7,632</td>
<td>7,632</td>
<td>7,844</td>
<td>8,056</td>
<td>8,268</td>
<td>8,480</td>
<td>8,692</td>
<td>8,904</td>
<td>9,116</td>
<td>9,328</td>
<td>9,540</td>
<td>9,752</td>
</tr>
<tr>
<td>住友電設ビル</td>
<td>8,860</td>
<td>9,072</td>
<td>9,072</td>
<td>9,284</td>
<td>9,496</td>
<td>9,708</td>
<td>9,920</td>
<td>10,132</td>
<td>10,344</td>
<td>10,556</td>
<td>10,768</td>
<td>10,980</td>
<td>11,192</td>
</tr>
</tbody>
</table>

### 個別物件の収益状況（1/3）（東京23区）
<table>
<thead>
<tr>
<th>東京23区</th>
<th>(百万円)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>不動産賃貸事業収益</td>
<td>2017年1月1日 - 2017年12月31日</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>公式情報</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>NBF情報</td>
</tr>
<tr>
<td>公式公課</td>
<td>72</td>
</tr>
<tr>
<td>請負費</td>
<td>246</td>
</tr>
<tr>
<td>水道光熱費</td>
<td>102</td>
</tr>
<tr>
<td>建物管理委託費</td>
<td>86</td>
</tr>
<tr>
<td>オフィスマネジメントフィー</td>
<td>48</td>
</tr>
<tr>
<td>修繕費</td>
<td>4</td>
</tr>
<tr>
<td>借地借家料</td>
<td>-</td>
</tr>
<tr>
<td>その他諸経費</td>
<td>258</td>
</tr>
<tr>
<td>公式公課累計</td>
<td>699</td>
</tr>
<tr>
<td>不動産賃貸事業費用</td>
<td>2017年1月1日 - 2017年12月31日</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>公式情報</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>NBF情報</td>
</tr>
<tr>
<td>公式公課</td>
<td>72</td>
</tr>
<tr>
<td>請負費</td>
<td>246</td>
</tr>
<tr>
<td>水道光熱費</td>
<td>102</td>
</tr>
<tr>
<td>建物管理委託費</td>
<td>86</td>
</tr>
<tr>
<td>オフィスマネジメントフィー</td>
<td>48</td>
</tr>
<tr>
<td>修繕費</td>
<td>4</td>
</tr>
<tr>
<td>借地借家料</td>
<td>-</td>
</tr>
<tr>
<td>その他諸経費</td>
<td>258</td>
</tr>
<tr>
<td>公式公課累計</td>
<td>699</td>
</tr>
<tr>
<td>NOI</td>
<td>441</td>
</tr>
<tr>
<td>NOI累計</td>
<td>699</td>
</tr>
<tr>
<td>不動産賃貸事業利益</td>
<td>2017年1月1日 - 2017年12月31日</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>公式情報</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>NBF情報</td>
</tr>
<tr>
<td>公式公課</td>
<td>72</td>
</tr>
<tr>
<td>請負費</td>
<td>246</td>
</tr>
<tr>
<td>水道光熱費</td>
<td>102</td>
</tr>
<tr>
<td>建物管理委託費</td>
<td>86</td>
</tr>
<tr>
<td>オフィスマネジメントフィー</td>
<td>48</td>
</tr>
<tr>
<td>修繕費</td>
<td>4</td>
</tr>
<tr>
<td>借地借家料</td>
<td>-</td>
</tr>
<tr>
<td>その他諸経費</td>
<td>258</td>
</tr>
<tr>
<td>公式公課累計</td>
<td>699</td>
</tr>
<tr>
<td>不動産賃貸事業費用</td>
<td>2017年1月1日 - 2017年12月31日</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>公式情報</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>NBF情報</td>
</tr>
<tr>
<td>公式公課</td>
<td>72</td>
</tr>
<tr>
<td>請負費</td>
<td>246</td>
</tr>
<tr>
<td>水道光熱費</td>
<td>102</td>
</tr>
<tr>
<td>建物管理委託費</td>
<td>86</td>
</tr>
<tr>
<td>オフィスマネジメントフィー</td>
<td>48</td>
</tr>
<tr>
<td>修繕費</td>
<td>4</td>
</tr>
<tr>
<td>借地借家料</td>
<td>-</td>
</tr>
<tr>
<td>その他諸経費</td>
<td>258</td>
</tr>
<tr>
<td>公式公課累計</td>
<td>699</td>
</tr>
<tr>
<td>NOI</td>
<td>441</td>
</tr>
<tr>
<td>NOI累計</td>
<td>699</td>
</tr>
<tr>
<td>不動産賃貸事業利益</td>
<td>2017年1月1日 - 2017年12月31日</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>公式情報</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>NBF情報</td>
</tr>
<tr>
<td>公式公課</td>
<td>72</td>
</tr>
<tr>
<td>請負費</td>
<td>246</td>
</tr>
<tr>
<td>水道光熱費</td>
<td>102</td>
</tr>
<tr>
<td>建物管理委託費</td>
<td>86</td>
</tr>
<tr>
<td>オフィスマネジメントフィー</td>
<td>48</td>
</tr>
<tr>
<td>修繕費</td>
<td>4</td>
</tr>
<tr>
<td>借地借家料</td>
<td>-</td>
</tr>
<tr>
<td>その他諸経費</td>
<td>258</td>
</tr>
<tr>
<td>公式公課累計</td>
<td>699</td>
</tr>
<tr>
<td>不動産賃貸事業費用</td>
<td>2017年1月1日 - 2017年12月31日</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>公式情報</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>NBF情報</td>
</tr>
<tr>
<td>公式公課</td>
<td>72</td>
</tr>
<tr>
<td>請負費</td>
<td>246</td>
</tr>
<tr>
<td>水道光熱費</td>
<td>102</td>
</tr>
<tr>
<td>建物管理委託費</td>
<td>86</td>
</tr>
<tr>
<td>オフィスマネジメントフィー</td>
<td>48</td>
</tr>
<tr>
<td>修繕費</td>
<td>4</td>
</tr>
<tr>
<td>借地借家料</td>
<td>-</td>
</tr>
<tr>
<td>その他諸経費</td>
<td>258</td>
</tr>
<tr>
<td>公式公課累計</td>
<td>699</td>
</tr>
<tr>
<td>不動産賃貸事業利益</td>
<td>2017年1月1日 - 2017年12月31日</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>公式情報</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>NBF情報</td>
</tr>
<tr>
<td>公式公課</td>
<td>72</td>
</tr>
<tr>
<td>請負費</td>
<td>246</td>
</tr>
<tr>
<td>水道光熱費</td>
<td>102</td>
</tr>
<tr>
<td>建物管理委託費</td>
<td>86</td>
</tr>
<tr>
<td>オフィスマネジメントフィー</td>
<td>48</td>
</tr>
<tr>
<td>修繕費</td>
<td>4</td>
</tr>
<tr>
<td>借地借家料</td>
<td>-</td>
</tr>
<tr>
<td>その他諸経費</td>
<td>258</td>
</tr>
<tr>
<td>公式公課累計</td>
<td>699</td>
</tr>
</tbody>
</table>

*1 GSKとは、2017年12月25日までの実績を記載しています。
*2 NBF新宿地区については、2017年12月19日までの実績を記載しています。

東京周辺都市部

<table>
<thead>
<tr>
<th>住所</th>
<th>(百万円)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>不動産賃貸事業収益</td>
<td>2017年1月1日 - 2017年12月31日</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>公式情報</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>NBF情報</td>
</tr>
<tr>
<td>公式公課</td>
<td>89</td>
</tr>
<tr>
<td>請負費</td>
<td>316</td>
</tr>
<tr>
<td>水道光熱費</td>
<td>103</td>
</tr>
<tr>
<td>建物管理委託費</td>
<td>137</td>
</tr>
<tr>
<td>オフィスマネジメントフィー</td>
<td>59</td>
</tr>
<tr>
<td>修繕費</td>
<td>14</td>
</tr>
<tr>
<td>借地借家料</td>
<td>-</td>
</tr>
<tr>
<td>その他諸経費</td>
<td>217</td>
</tr>
<tr>
<td>公式公課累計</td>
<td>260</td>
</tr>
<tr>
<td>不動産賃貸事業費用</td>
<td>2017年1月1日 - 2017年12月31日</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>公式情報</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>NBF情報</td>
</tr>
<tr>
<td>公式公課</td>
<td>89</td>
</tr>
<tr>
<td>請負費</td>
<td>316</td>
</tr>
<tr>
<td>水道光熱費</td>
<td>103</td>
</tr>
<tr>
<td>建物管理委託費</td>
<td>137</td>
</tr>
<tr>
<td>オフィスマネジメントフィー</td>
<td>59</td>
</tr>
<tr>
<td>修繕費</td>
<td>14</td>
</tr>
<tr>
<td>借地借家料</td>
<td>-</td>
</tr>
<tr>
<td>その他諸経費</td>
<td>217</td>
</tr>
<tr>
<td>公式公課累計</td>
<td>260</td>
</tr>
<tr>
<td>NOI</td>
<td>149</td>
</tr>
<tr>
<td>NOI累計</td>
<td>260</td>
</tr>
<tr>
<td>不動産賃貸事業利益</td>
<td>2017年1月1日 - 2017年12月31日</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>公式情報</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>NBF情報</td>
</tr>
<tr>
<td>公式公課</td>
<td>89</td>
</tr>
<tr>
<td>請負費</td>
<td>316</td>
</tr>
<tr>
<td>水道光熱費</td>
<td>103</td>
</tr>
<tr>
<td>建物管理委託費</td>
<td>137</td>
</tr>
<tr>
<td>オフィスマネジメントフィー</td>
<td>59</td>
</tr>
<tr>
<td>修繕費</td>
<td>14</td>
</tr>
<tr>
<td>借地借家料</td>
<td>-</td>
</tr>
<tr>
<td>その他諸経費</td>
<td>217</td>
</tr>
<tr>
<td>公式公課累計</td>
<td>260</td>
</tr>
<tr>
<td>不動産賃貸事業費用</td>
<td>2017年1月1日 - 2017年12月31日</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>公式情報</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>NBF情報</td>
</tr>
<tr>
<td>公式公課</td>
<td>89</td>
</tr>
<tr>
<td>請負費</td>
<td>316</td>
</tr>
<tr>
<td>水道光熱費</td>
<td>103</td>
</tr>
<tr>
<td>建物管理委託費</td>
<td>137</td>
</tr>
<tr>
<td>オフィスマネジメントフィー</td>
<td>59</td>
</tr>
<tr>
<td>修繕費</td>
<td>14</td>
</tr>
<tr>
<td>借地借家料</td>
<td>-</td>
</tr>
<tr>
<td>その他諸経費</td>
<td>217</td>
</tr>
<tr>
<td>公式公課累計</td>
<td>260</td>
</tr>
</tbody>
</table>
# 個別物件の収益状況（3/3）（地方都市部）

## 地方都市部

<table>
<thead>
<tr>
<th>物件名</th>
<th>札幌エルプラザ</th>
<th>NBF札幌南店items</th>
<th>NBF札幌東店items</th>
<th>三井住友銀行札幌店</th>
<th>中之島セントラルタワー</th>
<th>汐見町ビル</th>
<th>新潟テレコムビル</th>
<th>三井住友銀行札幌店</th>
<th>信濃橋三井ビル</th>
<th>信濃橋三井ビル</th>
<th>松山日銀前ビル</th>
<th>博多祇園M-SQUARE</th>
<th>博多祇園M-SQUARE</th>
<th>博多祇園M-SQUARE</th>
<th>博多祇園M-SQUARE</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>収益（百万円）</td>
<td>103</td>
<td>279</td>
<td>293</td>
<td>249</td>
<td>595</td>
<td>528</td>
<td>545</td>
<td>530</td>
<td>125</td>
<td>100</td>
<td>171</td>
<td>421</td>
<td>182</td>
<td>5,342</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>特定純利（百万円）</td>
<td>260</td>
<td>86</td>
<td>238</td>
<td>170</td>
<td>555</td>
<td>218</td>
<td>510</td>
<td>462</td>
<td>478</td>
<td>463</td>
<td>294</td>
<td>106</td>
<td>92</td>
<td>150</td>
<td>367</td>
</tr>
<tr>
<td>特定純利（百万円）</td>
<td>67</td>
<td>16</td>
<td>40</td>
<td>23</td>
<td>85</td>
<td>30</td>
<td>85</td>
<td>65</td>
<td>67</td>
<td>66</td>
<td>52</td>
<td>18</td>
<td>8</td>
<td>21</td>
<td>54</td>
</tr>
<tr>
<td>特定純利（百万円）</td>
<td>178</td>
<td>68</td>
<td>160</td>
<td>120</td>
<td>317</td>
<td>134</td>
<td>415</td>
<td>342</td>
<td>334</td>
<td>309</td>
<td>282</td>
<td>81</td>
<td>55</td>
<td>90</td>
<td>224</td>
</tr>
<tr>
<td>特定純利（百万円）</td>
<td>158</td>
<td>44</td>
<td>128</td>
<td>180</td>
<td>149</td>
<td>174</td>
<td>169</td>
<td>155</td>
<td>37</td>
<td>24</td>
<td>40</td>
<td>105</td>
<td>43</td>
<td>1,596</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>特定純利（百万円）</td>
<td>43</td>
<td>14</td>
<td>37</td>
<td>22</td>
<td>46</td>
<td>21</td>
<td>62</td>
<td>45</td>
<td>57</td>
<td>52</td>
<td>40</td>
<td>11</td>
<td>8</td>
<td>13</td>
<td>41</td>
</tr>
<tr>
<td>特定純利（百万円）</td>
<td>15</td>
<td>4</td>
<td>12</td>
<td>8</td>
<td>29</td>
<td>11</td>
<td>24</td>
<td>3</td>
<td>23</td>
<td>15</td>
<td>5</td>
<td>4</td>
<td>8</td>
<td>20</td>
<td>8</td>
</tr>
<tr>
<td>特定純利（百万円）</td>
<td>4</td>
<td>1</td>
<td>9</td>
<td>2</td>
<td>10</td>
<td>2</td>
<td>8</td>
<td>14</td>
<td>29</td>
<td>14</td>
<td>51</td>
<td>2</td>
<td>1</td>
<td>-</td>
<td>2</td>
</tr>
<tr>
<td>特定純利（百万円）</td>
<td>-</td>
<td>0</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
</tr>
<tr>
<td>特定純利（百万円）</td>
<td>0</td>
<td>0</td>
<td>1</td>
<td>0</td>
<td>0</td>
<td>0</td>
<td>0</td>
<td>0</td>
<td>0</td>
<td>0</td>
<td>0</td>
<td>0</td>
<td>0</td>
<td>0</td>
<td>0</td>
</tr>
<tr>
<td>特定純利（百万円）</td>
<td>0</td>
<td>1</td>
<td>1</td>
<td>6</td>
<td>1</td>
<td>6</td>
<td>2</td>
<td>1</td>
<td>5</td>
<td>2</td>
<td>0</td>
<td>1</td>
<td>1</td>
<td>2</td>
<td>1</td>
</tr>
<tr>
<td>特定純利（百万円）</td>
<td>52</td>
<td>19</td>
<td>40</td>
<td>38</td>
<td>97</td>
<td>48</td>
<td>173</td>
<td>137</td>
<td>104</td>
<td>78</td>
<td>92</td>
<td>30</td>
<td>23</td>
<td>41</td>
<td>95</td>
</tr>
<tr>
<td>特定純利（百万円）</td>
<td>149</td>
<td>34</td>
<td>118</td>
<td>72</td>
<td>323</td>
<td>114</td>
<td>180</td>
<td>186</td>
<td>210</td>
<td>221</td>
<td>64</td>
<td>43</td>
<td>45</td>
<td>80</td>
<td>197</td>
</tr>
<tr>
<td>特定純利（百万円）</td>
<td>202</td>
<td>54</td>
<td>158</td>
<td>111</td>
<td>420</td>
<td>163</td>
<td>354</td>
<td>323</td>
<td>315</td>
<td>299</td>
<td>156</td>
<td>73</td>
<td>68</td>
<td>122</td>
<td>293</td>
</tr>
<tr>
<td>特定純利（NOI）（百万円）</td>
<td>118</td>
<td>34</td>
<td>118</td>
<td>72</td>
<td>333</td>
<td>114</td>
<td>180</td>
<td>186</td>
<td>210</td>
<td>221</td>
<td>64</td>
<td>43</td>
<td>45</td>
<td>80</td>
<td>197</td>
</tr>
<tr>
<td>特定純利（NOI）（百万円）</td>
<td>202</td>
<td>54</td>
<td>158</td>
<td>111</td>
<td>420</td>
<td>163</td>
<td>354</td>
<td>323</td>
<td>315</td>
<td>299</td>
<td>156</td>
<td>73</td>
<td>68</td>
<td>122</td>
<td>293</td>
</tr>
<tr>
<td>特定純利（NOI）（百万円）</td>
<td>23,656</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

(百万円)
ポートフォリオマップ

東京23区
47 物件 8,637 億円

取得価格（累計）
72 物件 1兆764 億円

地方都市部
16 物件 1,276 億円

東京周辺都市部
9 物件 850 億円
<table>
<thead>
<tr>
<th>物件名</th>
<th>所在地</th>
<th>階数</th>
<th>延床面積</th>
<th>地積</th>
<th>建築時期</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>① NBF日比谷ビル</td>
<td>東京都港区有楽町二丁目18番3号</td>
<td>24階</td>
<td>17,828.57m²</td>
<td>1,891.68m²</td>
<td>2012年</td>
</tr>
<tr>
<td>② NBFプラチナタワー</td>
<td>東京都港区有楽町一丁目7番3号</td>
<td>27階</td>
<td>4,737.93m²</td>
<td>1,863.20m²</td>
<td>2009年</td>
</tr>
<tr>
<td>③ セレスティン芝三井ビルディング</td>
<td>東京都港区芝一丁目27番1号</td>
<td>23階</td>
<td>2,802.42m²</td>
<td>981.38m²</td>
<td>2002年</td>
</tr>
<tr>
<td>④ 新宿三井ビルディング二号館</td>
<td>東京都新宿区新宿三丁目31番11号</td>
<td>28階</td>
<td>2,123.49m²</td>
<td>575.10m²</td>
<td>2013年</td>
</tr>
<tr>
<td>⑤ リバーサイドM-SQUARE</td>
<td>東京都新宿区新宿三丁目18番1号</td>
<td>21階</td>
<td>4,011.78m²</td>
<td>1,026.41m²</td>
<td>2010年</td>
</tr>
<tr>
<td>⑥ 新宿ビル</td>
<td>東京都新宿区新宿三丁目18番1号</td>
<td>21階</td>
<td>4,011.78m²</td>
<td>1,026.41m²</td>
<td>2010年</td>
</tr>
<tr>
<td>⑦ 新宿三井ビルディング</td>
<td>東京都新宿区新宿三丁目31番11号</td>
<td>28階</td>
<td>2,123.49m²</td>
<td>575.10m²</td>
<td>2013年</td>
</tr>
<tr>
<td>⑧ NBF中銀ビル</td>
<td>東京都中央区佃二丁目8番1号</td>
<td>26階</td>
<td>222,346.26m²</td>
<td>26,439.03m²</td>
<td>1990年</td>
</tr>
<tr>
<td>⑨ 三重ビル</td>
<td>東京都港区虎ノ門一丁目8番3号</td>
<td>25階</td>
<td>21,393.69m²</td>
<td>2,975.13m²</td>
<td>1993年</td>
</tr>
<tr>
<td>⑩ NBFコモディオ汐留</td>
<td>東京都港区虎ノ門一丁目8番3号</td>
<td>25階</td>
<td>21,393.69m²</td>
<td>2,975.13m²</td>
<td>1993年</td>
</tr>
<tr>
<td>⑪ NBF渋谷ガーデンフロント</td>
<td>東京都渋谷区神宮前二丁目14番1号</td>
<td>21階</td>
<td>18,797.56m²</td>
<td>2,153.85m²</td>
<td>1994年</td>
</tr>
<tr>
<td>⑫ NBF渋谷ビル</td>
<td>東京都渋谷区神宮前二丁目14番1号</td>
<td>21階</td>
<td>18,797.56m²</td>
<td>2,153.85m²</td>
<td>1994年</td>
</tr>
<tr>
<td>⑬ NBF Matsuiメゾンメニュー</td>
<td>東京都港区虎ノ門一丁目8番3号</td>
<td>25階</td>
<td>21,393.69m²</td>
<td>2,975.13m²</td>
<td>1993年</td>
</tr>
<tr>
<td>⑭ NBF野村ビル</td>
<td>東京都中央区佃二丁目8番1号</td>
<td>26階</td>
<td>222,346.26m²</td>
<td>26,439.03m²</td>
<td>1990年</td>
</tr>
<tr>
<td>⑮ 三菱UFJビル</td>
<td>東京都港区虎ノ門一丁目8番3号</td>
<td>25階</td>
<td>21,393.69m²</td>
<td>2,975.13m²</td>
<td>1993年</td>
</tr>
<tr>
<td>⑯ NBF ALLIANCE</td>
<td>東京都港区虎ノ門一丁目8番1号</td>
<td>25階</td>
<td>21,393.69m²</td>
<td>2,975.13m²</td>
<td>1993年</td>
</tr>
<tr>
<td>⑰ 西館</td>
<td>東京都港区虎ノ門一丁目8番3号</td>
<td>25階</td>
<td>21,393.69m²</td>
<td>2,975.13m²</td>
<td>1993年</td>
</tr>
<tr>
<td>⑱ 四谷メディカルビル</td>
<td>東京都港区虎ノ門一丁目8番1号</td>
<td>25階</td>
<td>21,393.69m²</td>
<td>2,975.13m²</td>
<td>1993年</td>
</tr>
</tbody>
</table>

(2023年)
### 中野サンプラザ

- **所在地**：東京都新宿区新宿三丁目
- **階数**：12
- **延床面積**：3,131.54㎡
- **建物時期**：2013年1月25日
- **地積**：1,959.48㎡

### 中野サンプラザ

- **所在地**：東京都新宿区新宿二丁目
- **階数**：10
- **延床面積**：4,679.12㎡
- **建物時期**：2013年1月25日
- **地積**：2,672.16㎡

### 上野インターホテル

- **所在地**：東京都中央区中央卸売市場
- **階数**：21
- **延床面積**：3,750.56㎡
- **建物時期**：2011年10月1日
- **地積**：1,959.48㎡

### 上野インターホテル

- **所在地**：東京都中央区中央卸売市場
- **階数**：21
- **延床面積**：3,750.56㎡
- **建物時期**：2011年10月1日
- **地積**：1,959.48㎡

### 上野インターホテル

- **所在地**：東京都中央区中央卸売市場
- **階数**：21
- **延床面積**：3,750.56㎡
- **建物時期**：2011年10月1日
- **地積**：1,959.48㎡

### 上野インターホテル

- **所在地**：東京都中央区中央卸売市場
- **階数**：21
- **延床面積**：3,750.56㎡
- **建物時期**：2011年10月1日
- **地積**：1,959.48㎡
<table>
<thead>
<tr>
<th>物件名</th>
<th>所在地</th>
<th>建築時期</th>
<th>階数</th>
<th>延床面積</th>
<th>地積</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>NBF上野ビル</td>
<td>東京都台東区上野番2丁目9号</td>
<td>1990年10月</td>
<td>1階建</td>
<td>5,673.25㎡</td>
<td>1,064.25㎡</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>NBF池袋タワー</td>
<td>東京都豊島区池袋的千代田町</td>
<td>1987年12月</td>
<td>8階付</td>
<td>18,265.30㎡</td>
<td>4,084.84㎡</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>NBF池袋タワー</td>
<td>東京都豊島区池袋的千代田町</td>
<td>1989年12月</td>
<td>8階付</td>
<td>13,848.58㎡</td>
<td>2,405.07㎡</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>NBF松戸ビル</td>
<td>埼玉県松戸市松戸町</td>
<td>2004年4月</td>
<td>3階付</td>
<td>8,775.07㎡</td>
<td>3,675.16㎡</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>NBF池袋ファイブ</td>
<td>東京都豊島区池袋の千代田町</td>
<td>1990年10月</td>
<td>1階建</td>
<td>5,673.25㎡</td>
<td>1,064.25㎡</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>NBF池袋シティビル</td>
<td>東京都豊島区池袋の千代田町</td>
<td>1992年4月</td>
<td>8階付</td>
<td>6,386.17㎡</td>
<td>1,064.25㎡</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>NBF松戸ビル</td>
<td>埼玉県松戸市松戸町</td>
<td>2004年4月</td>
<td>3階付</td>
<td>8,775.07㎡</td>
<td>3,675.16㎡</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>NBF池袋タワー</td>
<td>東京都豊島区池袋の千代田町</td>
<td>1987年12月</td>
<td>8階付</td>
<td>18,265.30㎡</td>
<td>4,084.84㎡</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>NBF松戸ビル</td>
<td>埼玉県松戸市松戸町</td>
<td>2004年4月</td>
<td>3階付</td>
<td>8,775.07㎡</td>
<td>3,675.16㎡</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>NBF池袋ファイブ</td>
<td>東京都豊島区池袋の千代田町</td>
<td>1990年10月</td>
<td>1階建</td>
<td>5,673.25㎡</td>
<td>1,064.25㎡</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>NBF池袋シティビル</td>
<td>東京都豊島区池袋の千代田町</td>
<td>1992年4月</td>
<td>8階付</td>
<td>6,386.17㎡</td>
<td>1,064.25㎡</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>NBF松戸ビル</td>
<td>埼玉県松戸市松戸町</td>
<td>2004年4月</td>
<td>3階付</td>
<td>8,775.07㎡</td>
<td>3,675.16㎡</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>NBF池袋ファイブ</td>
<td>東京都豊島区池袋の千代田町</td>
<td>1990年10月</td>
<td>1階建</td>
<td>5,673.25㎡</td>
<td>1,064.25㎡</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>NBF池袋シティビル</td>
<td>東京都豊島区池袋の千代田町</td>
<td>1992年4月</td>
<td>8階付</td>
<td>6,386.17㎡</td>
<td>1,064.25㎡</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>NBF松戸ビル</td>
<td>埼玉県松戸市松戸町</td>
<td>2004年4月</td>
<td>3階付</td>
<td>8,775.07㎡</td>
<td>3,675.16㎡</td>
</tr>
</tbody>
</table>


### 物件一覧（4/4）（地方都市部）

<table>
<thead>
<tr>
<th>所在地</th>
<th>札幌エルプラザ</th>
<th>北海道札幌市中央区西三丁目9番</th>
<th>1989年</th>
<th>4,917.44㎡</th>
<th>32,601.54㎡</th>
<th>延床面積</th>
<th>36,521.07㎡</th>
</tr>
</thead>
</table>

<table>
<thead>
<tr>
<th>所在地</th>
<th>三井住友銀行名古屋ビル</th>
<th>愛知県名古屋市中区西二丁目8番1号</th>
<th>2009年</th>
<th>3,161.60㎡</th>
<th>27,462.97㎡</th>
<th>延床面積</th>
<th>36,720.54㎡</th>
</tr>
</thead>
</table>

<table>
<thead>
<tr>
<th>所在地</th>
<th>信濃橋三井ビルディング</th>
<th>愛知県名古屋市中区西二丁目2番1号</th>
<th>2005年</th>
<th>970.42㎡</th>
<th>14,509.70㎡</th>
<th>延床面積</th>
<th>15,480.12㎡</th>
</tr>
</thead>
</table>

<table>
<thead>
<tr>
<th>所在地</th>
<th>NBF札幌南四条ビル</th>
<th>北海道札幌市中区南二条東1丁目1番1号</th>
<th>2009年</th>
<th>970.42㎡</th>
<th>6,345.75㎡</th>
<th>延床面積</th>
<th>7,316.17㎡</th>
</tr>
</thead>
</table>

<table>
<thead>
<tr>
<th>所在地</th>
<th>NBF札幌広大ビル</th>
<th>北海道札幌市中区西二条東1丁目1番1号</th>
<th>2009年</th>
<th>1,683.70㎡</th>
<th>23,980.98㎡</th>
<th>延床面積</th>
<th>25,664.68㎡</th>
</tr>
</thead>
</table>

<table>
<thead>
<tr>
<th>所在地</th>
<th>建設本町ビルディング</th>
<th>愛知県名古屋市中区西二条東1丁目1番1号</th>
<th>2009年</th>
<th>1,683.70㎡</th>
<th>23,980.98㎡</th>
<th>延床面積</th>
<th>25,664.68㎡</th>
</tr>
</thead>
</table>

<table>
<thead>
<tr>
<th>所在地</th>
<th>アクア堂島NBFタワー</th>
<th>大阪府大阪市北区堂島一丁目1番2号</th>
<th>2009年</th>
<th>3,592.97㎡</th>
<th>26,122.11㎡</th>
<th>延床面積</th>
<th>29,715.08㎡</th>
</tr>
</thead>
</table>

<table>
<thead>
<tr>
<th>所在地</th>
<th>サンマリオンNBFタワー</th>
<th>愛知県名古屋市中区中之島4丁目2番1号</th>
<th>2009年</th>
<th>2,350.36㎡</th>
<th>23,755.80㎡</th>
<th>延床面積</th>
<th>26,106.16㎡</th>
</tr>
</thead>
</table>

<table>
<thead>
<tr>
<th>所在地</th>
<th>博多祇園M-SQUARE</th>
<th>広島県広島市中区本町一丁目1番1号</th>
<th>2005年</th>
<th>3,394.00㎡</th>
<th>5,960.54㎡</th>
<th>延床面積</th>
<th>9,354.54㎡</th>
</tr>
</thead>
</table>

<table>
<thead>
<tr>
<th>所在地</th>
<th>NBF新堺テレコムビル</th>
<th>大阪府大阪市中央区中央2丁目1番1号</th>
<th>2009年</th>
<th>5,544.86㎡</th>
<th>41,326.21㎡</th>
<th>延床面積</th>
<th>46,871.07㎡</th>
</tr>
</thead>
</table>

<table>
<thead>
<tr>
<th>所在地</th>
<th>博多ユニバースビル</th>
<th>広島県広島市中区中之島2丁目1番1号</th>
<th>2009年</th>
<th>3,200.00㎡</th>
<th>24,160.00㎡</th>
<th>延床面積</th>
<th>27,360.00㎡</th>
</tr>
</thead>
</table>

<table>
<thead>
<tr>
<th>所在地</th>
<th>NBF広島名古屋ビル</th>
<th>広島県広島市中区中央2丁目1番1号</th>
<th>2009年</th>
<th>2,350.36㎡</th>
<th>23,755.80㎡</th>
<th>延床面積</th>
<th>26,106.16㎡</th>
</tr>
</thead>
</table>

<table>
<thead>
<tr>
<th>所在地</th>
<th>NBF熊本ビル</th>
<th>熊本県熊本市中央区辛島町1-7丁目1番1号</th>
<th>2009年</th>
<th>2,350.36㎡</th>
<th>23,755.80㎡</th>
<th>延床面積</th>
<th>26,106.16㎡</th>
</tr>
</thead>
</table>
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・転用等を行うことを禁止します。なお、本資料は日本の居住者に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。