



2016年6月期(第30期)決算 投資家説明資料

2016年8月16日

NBF
Nippon Building Fund

日本ビルファンド投資法人
日本ビルファンドマネジメント株式会社

| | |
|--------------------------------------|----|
| 1. NBFについて | |
| 1-1 特徴・基本方針 | 3 |
| 2. 決算実績と業績予想 | |
| 2-1 2016年6月期（第30期）決算 ハイライト（1/2） | 5 |
| 2-1 2016年6月期（第30期）決算 ハイライト（2/2） | 6 |
| 2-2 2016年6月期（第30期）決算 損益計算書（P/L） | 7 |
| 2-3 2016年6月期（第30期）決算 貸借対照表（B/S） | 8 |
| 2-4 2016年6月期（第30期）決算 財務の状況 | 9 |
| 2-5 2016年6月期（第30期）決算 継続鑑定評価 | 10 |
| 2-6 2016年12月期（第31期）業績予想 | 11 |
| （参考）業績指標の推移 | 12 |
| 3. 運用実績と見通し | |
| 3-1 稼働・入退去状況 | 15 |
| 3-2 不動産賃貸収入の推移 | 16 |
| 3-3 2016年6月期（第30期）取得物件 | 17 |
| 3-4 2016年12月期（第31期）取得（予定）物件 | 18 |
| 3-5 2016年6月期（第30期）売却物件・内部留保 | 19 |
| 3-6 財務運営 | 20 |
| 4. NBFの強みと戦略 | |
| 4-1 ポートフォリオ戦略（1/3）クオリティ | 23 |
| 4-1 ポートフォリオ戦略（2/3）規模 | 24 |
| 4-1 ポートフォリオ戦略（3/3）パイプライン | 25 |
| 4-2 リーシング戦略 | 26 |
| 4-3 プロパティマネジメント戦略（1/2）体制・追加投資 | 27 |
| 4-3 プロパティマネジメント戦略（2/2）運営管理業務品質 | 28 |
| 4-4 財務運営（1/2）LTV・長期固定金利比率 | 29 |
| 4-4 財務運営（2/2）返済期限の分散 | 30 |
| 4-5 戦略（まとめ） | 31 |
| 5. Appendix | |
| 1 オフィスビル賃貸マーケット動向（1/4） | 33 |
| 1 オフィスビル賃貸マーケット動向（2/4） | 34 |
| 1 オフィスビル賃貸マーケット動向（3/4） | 35 |
| 1 オフィスビル賃貸マーケット動向（4/4） | 36 |
| 2 不動産取得マーケット動向 | 37 |
| 3 投資口価格・1口当たり分配金・1口当たりNAVの推移 | 38 |
| 4 資産規模（取得価格の累計）・期中平均稼働率の推移 | 39 |
| 5 財務運営の推移 | 40 |
| 6 借入金の調達先一覧 | 41 |
| 7 ビル別入居・退去面積一覧（2016年1月1日～2016年6月30日） | 42 |
| 8 主要テナント上位10社（賃貸面積ベース） | 43 |
| 9 テナント業種分布 | 44 |
| 10 築年数の状況 | 45 |
| 11 環境関連評価・認証の取得 | 46 |
| 12 サステナビリティ推進への取り組み（1/2） | 47 |
| 12 サステナビリティ推進への取り組み（2/2） | 48 |
| 13 NBF熊本ビルの状況 | 49 |
| 14 投資主の状況 | 50 |
| 15 物件概要一覧（1/2）（東京23区） | 51 |
| 15 物件概要一覧（2/2）（東京周辺都市部・地方都市部） | 52 |
| 16 物件価格一覧（1/2）（東京23区） | 53 |
| 16 物件価格一覧（2/2）（東京周辺都市部・地方都市部） | 54 |
| 17 鑑定レート一覧（1/2）（東京23区） | 55 |
| 17 鑑定レート一覧（2/2）（東京周辺都市部・地方都市部） | 56 |
| 18 個別物件の収益状況（1/3）（東京23区） | 57 |
| 18 個別物件の収益状況（2/3）（東京周辺都市部） | 58 |
| 18 個別物件の収益状況（3/3）（地方都市部） | 59 |
| 19 営業成績及び財産状況の推移 | 60 |
| 20 ポートフォリオマップ | 61 |
| 21 物件一覧（1/4）（東京23区） | 62 |
| 21 物件一覧（2/4）（東京23区） | 63 |
| 21 物件一覧（3/4）（東京23区）（東京周辺都市部） | 64 |
| 21 物件一覧（4/4）（地方都市部） | 65 |

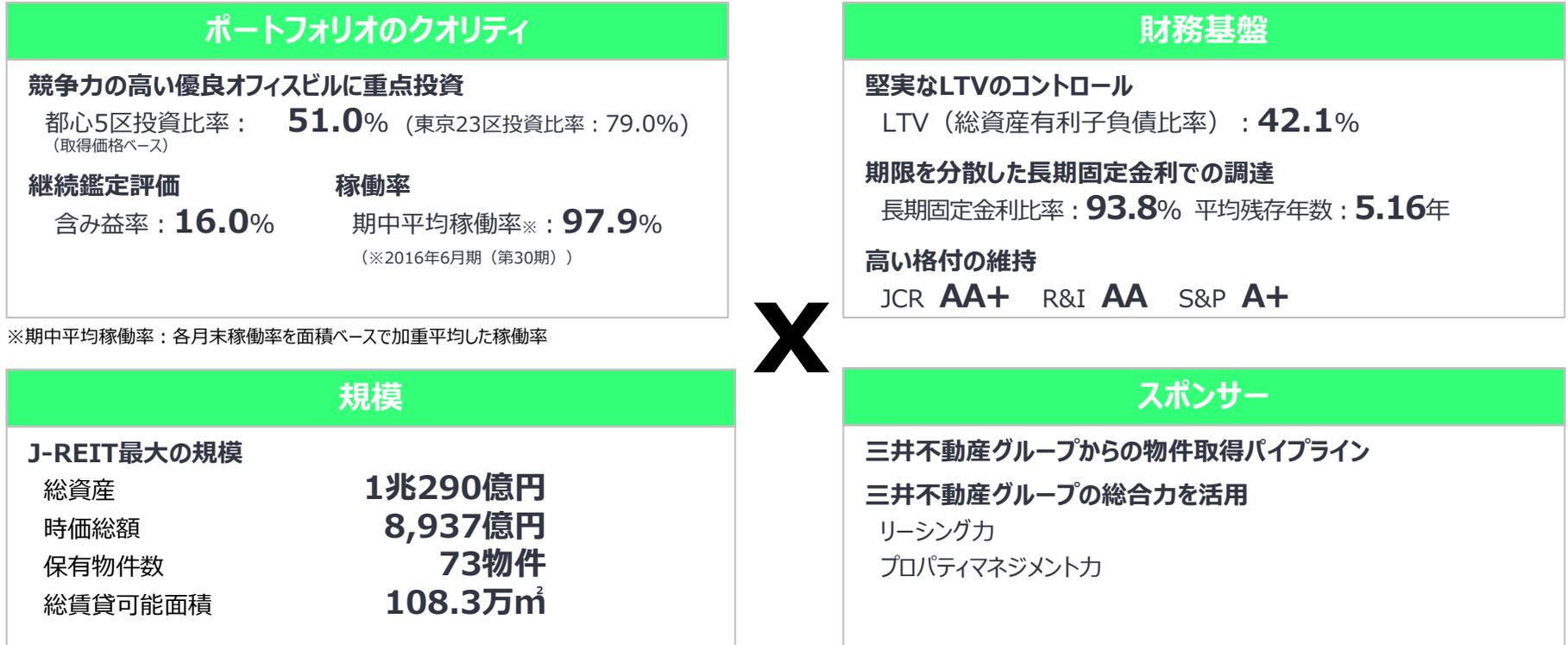
1. NBFについて



1-1 特徴・基本方針

NBFは三井不動産をメインスポンサーとするオフィス特化型J-REIT

(2016年6月30日時点)



※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



基本方針

投資主価値の向上

1口当たり分配金の中長期的な安定成長 **1口当たりNAV*の増大**

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

2. 決算実績と業績予想



【用語の定義】

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

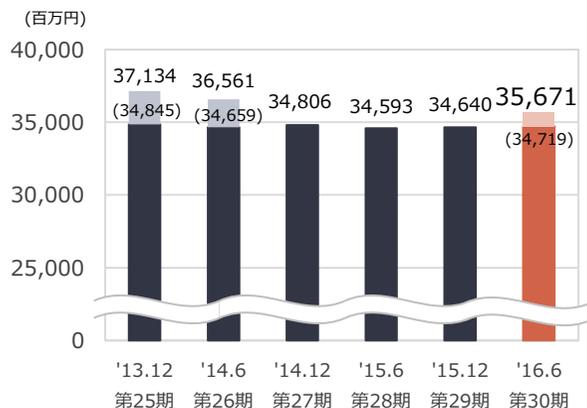
2-1 2016年6月期（第30期）決算 ハイライト（1/2）

| 項目 | 2013/12期 (第25期) | 2014/6期 (第26期) | 2014/12期 (第27期) | 2015/6期 (第28期) | 2015/12期 (第29期) | 2016/6期 (第30期) | 前期比(%) |
|--------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-----------|
| 営業収益 | 37,134 百万円 | 36,561 百万円 | 34,806 百万円 | 34,593 百万円 | 34,640 百万円 | 35,671 百万円 | +3.0% |
| (うち売却益) | (2,289百万円) | (1,902百万円) | - | - | - | (951百万円) | - |
| 賃貸NOI | 22,864 百万円 | 22,482 百万円 | 22,219 百万円 | 22,167 百万円 | 22,014 百万円 | 22,638 百万円 | +2.8% |
| (NOI利回り) (注1) | (4.67%) | (4.51%) | (4.47%) | (4.48%) | (4.44%) | (4.57%) | (+0.13pt) |
| 当期純利益 | 13,276 百万円 | 12,771 百万円 | 10,846 百万円 | 10,995 百万円 | 10,977 百万円 | 12,808 百万円 | +16.7% |
| (うち売却益) | (2,003百万円) | (1,902百万円) | - | - | - | (951百万円) | - |
| 圧縮積立金 | 繰入: 1,311 百万円 | 繰入: 1,260 百万円 | - | - | 取崩: 370 百万円 | 繰入: 951 百万円 | - |
| 総資産(期末) | 1,022,811 百万円 | 1,040,572 百万円 | 1,022,951 百万円 | 1,022,385 百万円 | 1,012,708 百万円 | 1,029,045 百万円 | +1.6% |
| LTV(期末) | 43.8% | 43.1% | 41.9% | 41.9% | 41.3% | 42.1% | +0.8pt |
| 1口当たり分配金 (注2) | 8,645 円 | 8,152 円 | 7,681 円 | 7,787 円 | 8,036 円 | 8,397 円 | +4.5% |
| (参考) (注3) | (17,290円) | - | - | - | - | - | |
| 1口当たりNAV(期末) (注2) | 407,432 円 | 421,123 円 | 430,707 円 | 444,359 円 | 460,478 円 | 484,767 円 | +5.3% |
| (参考) (注3) | (814,865円) | - | - | - | - | - | |
| 発行済投資口数(期末) | 692,000 口 | 1,412,000 口 | 1,412,000 口 | 1,412,000 口 | 1,412,000 口 | 1,412,000 口 | - |

(注1) NOI利回り = 通期稼働物件のNOI ÷ 当該物件の期末簿価 × 2
(注2) 第25期は投資口の2分割を行ったものとして記載しています
なお計算上、1円未満の端数については切り捨てで表示しています
(注3) () は投資口2分割前実績

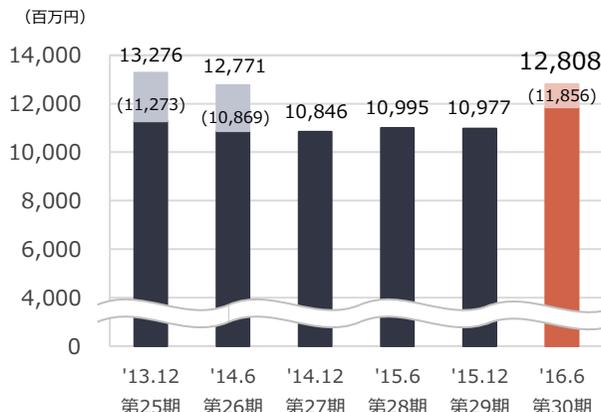
2-1 2016年6月期（第30期）決算 ハイライト（2/2）

営業収益



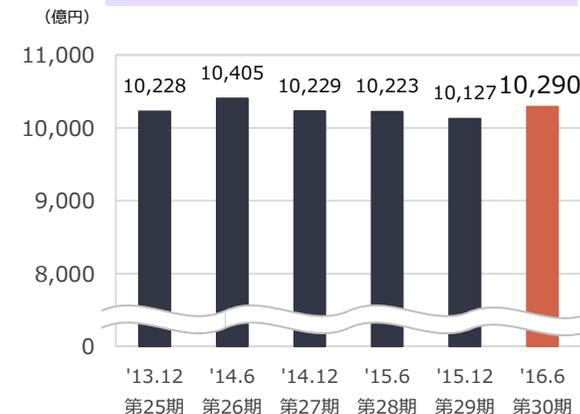
■ 営業収益に含まれる売却益影響額
 () 内は営業収益から売却益影響額を控除した金額

当期純利益

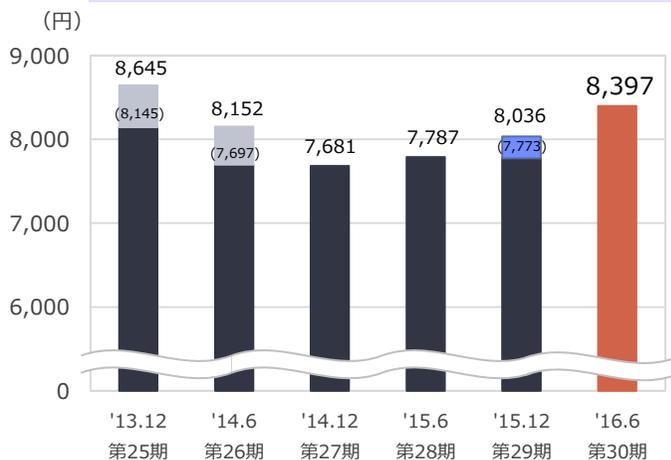


■ 当期純利益に含まれる売却益影響額
 () 内は当期純利益から売却益影響額を控除した金額

総資産（期末）

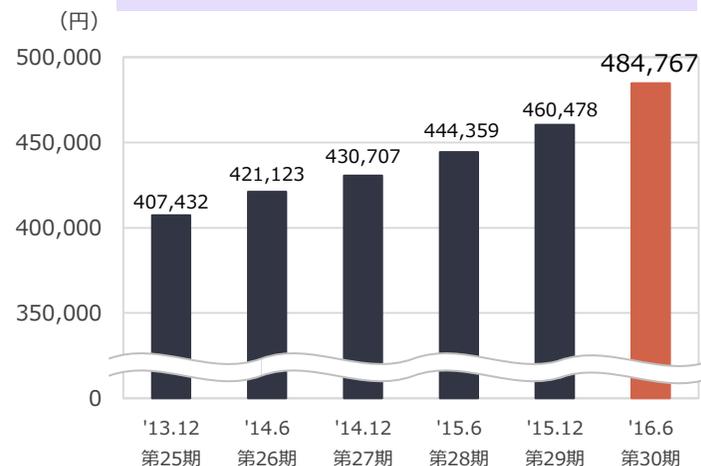


1口当たり分配金（注）



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

1口当たりNAV（期末）（注）



（注）第25期は投資口の2分割を行ったものとして記載しています
 なお計算上、1円未満の端数については切り捨てで表示しています

2-2 2016年6月期（第30期）決算 損益計算書（P/L）

■ 損益計算書（P/L）

| 科目 | 2015年12月期 (第29期) | 2016年6月期 (第30期) | 前期比 | |
|--------------------|---------------------|--------------------|--------------|--------------|
| | | | 増減 | 増減率 |
| 営業収益 | 34,640 | 35,671 | 1,030 | 3.0% |
| 不動産賃貸事業収益 計 | 34,640 | 34,719 | 78 | 0.2% |
| 不動産賃貸収入 | 31,268 | 31,748 | 479 | 1.5% |
| その他賃貸事業収入 | 3,372 | 2,971 | -400 | -11.9% |
| 不動産等売却益 | - | 951 | 951 | - |
| 営業費用 | 21,164 | 20,660 | -504 | -2.4% |
| 不動産賃貸事業費用 計 | 19,736 | 19,155 | -580 | -2.9% |
| 不動産賃貸費用（減価償却費除く） | 12,626 | 12,080 | -545 | -4.3% |
| 減価償却費 | 7,110 | 7,074 | -35 | -0.5% |
| 資産運用報酬 | 1,205 | 1,264 | 58 | 4.9% |
| 販売費及び一般管理費 | 222 | 240 | 17 | 7.9% |
| 営業利益 | 13,475 | 15,011 | 1,535 | 11.4% |
| 営業外損益 | -2,497 | -2,202 | 295 | - |
| 営業外収益 | 5 | 3 | -1 | - |
| 営業外費用 | 2,503 | 2,205 | -297 | -11.9% |
| 経常利益 | 10,978 | 12,808 | 1,830 | 16.7% |
| 特別損益 | - | - | - | - |
| 税引前当期純利益 | 10,978 | 12,808 | 1,830 | 16.7% |
| 法人税等合計 | 1 | 0 | -0 | - |
| 当期純利益 | 10,977 | 12,808 | 1,830 | 16.7% |
| 圧縮積立金繰入額・取崩額 | 370 | -951 | -1,321 | - |
| 分配金総額 | 11,346 | 11,856 | 509 | 4.5% |
| 1口当たり分配金（円） | 8,036 | 8,397 | 361 | 4.5% |
| 期中平均稼働率（%） | 96.8 | 97.9 | 1.1 | - |
| 期末発行済投資口数(口) | 1,412,000 | 1,412,000 | - | - |
| 【参考】 | | | | |
| 賃貸NOI | 22,014 | 22,638 | 624 | 2.8% |
| 営業利益（不動産等売却益除く） | 13,475 | 14,059 | 583 | 4.3% |
| 当期純利益（不動産等売却益除く） | 10,977 | 11,856 | 879 | 8.0% |

■ 前期比増減の主な要因

| (百万円) | |
|--------------------|--------|
| 営業収益 | +1,030 |
| 不動産賃貸収入 | +479 |
| 新規2物件・売却2物件 | +71 |
| 既存72物件 | +408 |
| その他賃貸事業収入 | -400 |
| 解約金 | -101 |
| 付帯収益（季節要因等） | -285 |
| 不動産等売却益（売却2物件） | +951 |
| 営業費用 | -504 |
| 不動産賃貸事業費用 | -580 |
| 水道光熱費（季節要因等） | -353 |
| 建物管理費 | -108 |
| 修繕費 | -55 |
| 公租公課（2015年新規取得物件等） | +45 |
| 営業外損益 | +295 |
| 営業外費用 | -297 |
| 支払金利 | -293 |

2-3 2016年6月期（第30期）決算 貸借対照表（B/S）

■ 貸借対照表（B/S）

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

負債及び純資産の部

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

■ 前期比増減の主な要因

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

2-4 2016年6月期（第30期）決算 財務の状況

■ ファイナンスデータ

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

■ 有利子負債残高

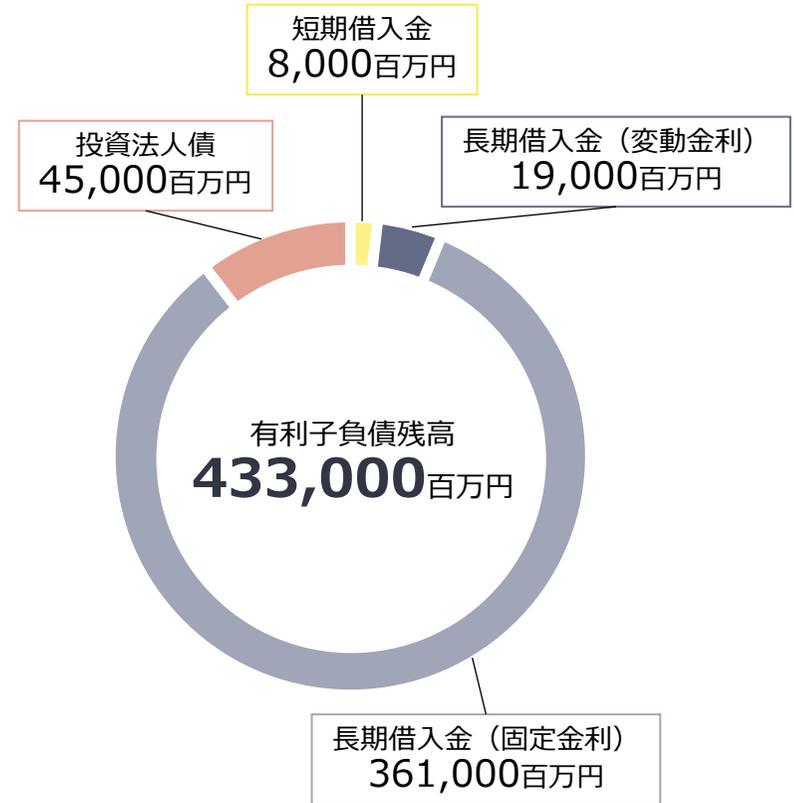
(百万円)

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

■ 格付けの状況

(2016年6月30日時点)

| 格付会社名 | 格付 | 備考 |
|-------|-----------------------------|---------------|
| JCR | 長期発行体格付 : AA+ | 格付けの見通し : 安定的 |
| R&I | 発行体格付 : AA | 格付けの方向性 : 安定的 |
| S&P | 長期会社格付 : A+ 短期会社格付 : A-1 | アウトルック : 安定的 |



■ 継続鑑定評価

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

■ 物件ごとの変動（前期比）

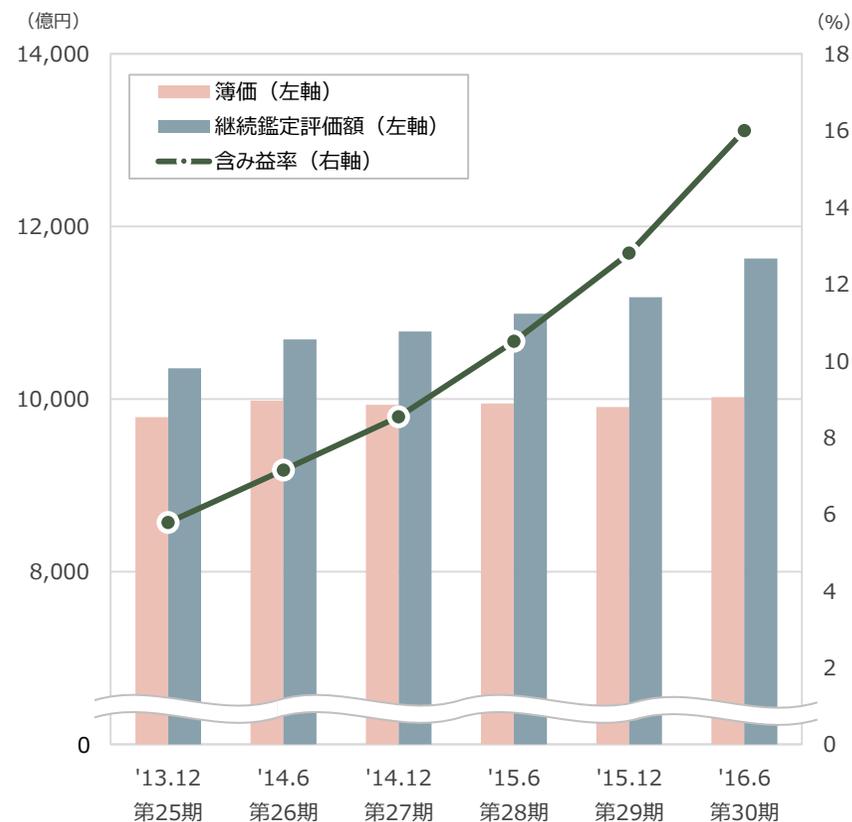
直接還元法のキャップレート (物件)

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

鑑定評価額 (物件)

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

■ 継続鑑定評価額・簿価・含み益率の推移



2-6 2016年12月期（第31期）業績予想

■ 業績予想

| 科目 | 2016年6月期 (当期実績) (第30期) | 2016年12月期 (次期予想) (第31期) | 前期比 | | 2017年6月期 (2期先参考) (第32期) | 前期比 | |
|-------------------------|------------------------------|-------------------------------|-------------|--------------|-------------------------------|------------|--------------|
| | | | 増減 | 増減率 | | 増減 | 増減率 |
| | | | | | | | |
| | (百万円) | | | | | | |
| 営業収益 | 35,671 | 35,669 | -1 | -0.0% | 35,614 | -54 | -0.2% |
| 不動産賃貸事業収益 計 | 34,719 | 35,669 | 950 | 2.7% | 35,614 | -54 | -0.2% |
| 不動産賃貸収入 | 31,748 | 32,524 | 776 | 2.4% | 32,660 | 135 | 0.4% |
| その他賃貸事業収入 | 2,971 | 3,144 | 173 | 5.8% | 2,954 | -190 | -6.1% |
| 不動産等売却益 | 951 | - | -951 | - | - | - | - |
| 営業費用 | 20,660 | 21,368 | 708 | 3.4% | 21,362 | -6 | -0.0% |
| 不動産賃貸事業費用 計 | 19,155 | 19,858 | 702 | 3.7% | 19,847 | -10 | -0.1% |
| 不動産賃貸費用（減価償却費除く） | 12,080 | 12,679 | 598 | 5.0% | 12,617 | -61 | -0.5% |
| 減価償却費 | 7,074 | 7,178 | 104 | 1.5% | 7,229 | 51 | 0.7% |
| 資産運用報酬 | 1,264 | 1,269 | 4 | 0.4% | 1,268 | 0 | -0.1% |
| 販売費及び一般管理費 | 240 | 241 | 0 | 0.3% | 246 | 5 | 2.1% |
| 営業利益 | 15,011 | 14,301 | -709 | -4.7% | 14,252 | -48 | -0.3% |
| 営業外損益 | -2,202 | -2,101 | 101 | - | -2,038 | 62 | - |
| 営業外収益 | 3 | 4 | 0 | - | 4 | - | - |
| 営業外費用 | 2,205 | 2,105 | -100 | -4.6% | 2,042 | -62 | -3.0% |
| 経常利益 | 12,808 | 12,199 | -608 | -4.8% | 12,214 | 14 | 0.1% |
| 特別損益 | - | - | - | - | - | - | - |
| 税引前当期純利益 | 12,808 | 12,199 | -608 | -4.8% | 12,214 | 14 | 0.1% |
| 法人税等合計 | 0 | 0 | 0 | - | 0 | 0 | - |
| 当期純利益 | 12,808 | 12,199 | -608 | -4.7% | 12,214 | 14 | 0.1% |
| 圧縮積立金繰入額 | -951 | - | 951 | - | - | - | - |
| 分配金総額 | 11,856 | 12,199 | 343 | 2.9% | 12,213 | 14 | 0.1% |
| 1口当たり分配金（円） | 8,397 | 8,640 | 243 | 2.9% | 8,650 | 10 | 0.1% |
| 期中平均稼働率（%） | 97.9 | 98.2 | 0.3 | - | 98.2 | 0.0 | - |
| 期末発行済投資口数(口) | 1,412,000 | 1,412,000 | - | - | 1,412,000 | - | - |
| 【参考】 | | | | | | | |
| 賃貸NOI | 22,638 | 22,990 | 352 | 1.6% | 22,997 | 7 | 0.0% |
| 営業利益（不動産等売却益除く） | 14,059 | 14,301 | 242 | 1.7% | 14,252 | -48 | -0.3% |
| 当期純利益（不動産等売却益除く） | 11,856 | 12,199 | 342 | 2.9% | 12,214 | 14 | 0.1% |

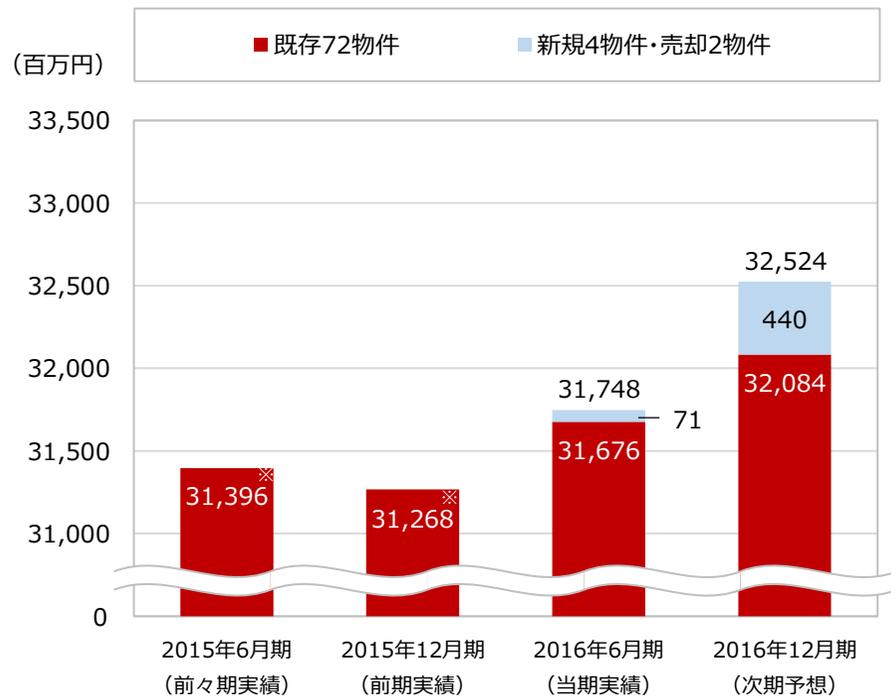
■ 次期予想の当期実績比増減の主な要因

| | (百万円) |
|-------------------|-------------|
| 営業収益 | -1 |
| 不動産賃貸収入 | +776 |
| 新規4物件・売却2物件 | +440 |
| 既存72物件 | +336 |
| その他賃貸事業収入 | +173 |
| 付帯収益（季節要因等） | +223 |
| 不動産等売却益 | -951 |
| 第30期売却益（売却2物件）の剥落 | |
| 営業費用 | +708 |
| 不動産賃貸事業費用 | +702 |
| 水道光熱費 | +189 |
| 建物管理費（新規4物件等） | +173 |
| 修繕費 | +213 |
| 減価償却費（新規4物件等） | +104 |
| 営業外損益 | +101 |
| 営業外費用 | -100 |
| 支払金利 | -98 |

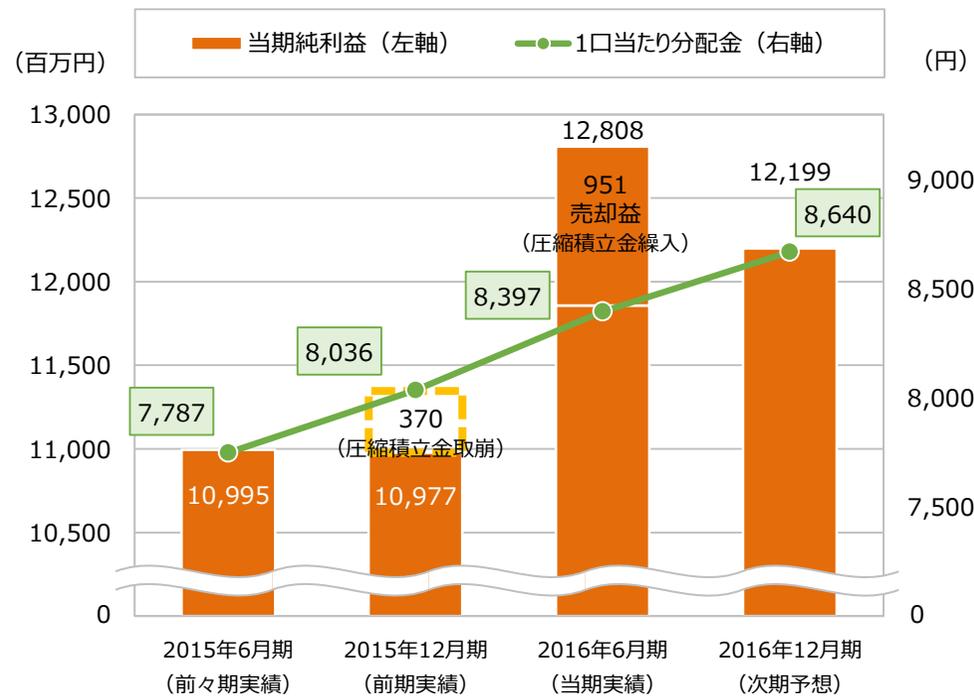
2016年12月期（第31期）の予想数値及び2017年6月期（第32期）の参考数値は、一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の数値から変動する可能性があります。また、分配金の額を保証するものではありません。

(参考) 業績指標の推移

不動産賃貸収入



当期純利益 / 1口当たり分配金



※2015年6月期・12月期は既存72物件に売却2物件を加えたもの

《MEMO》

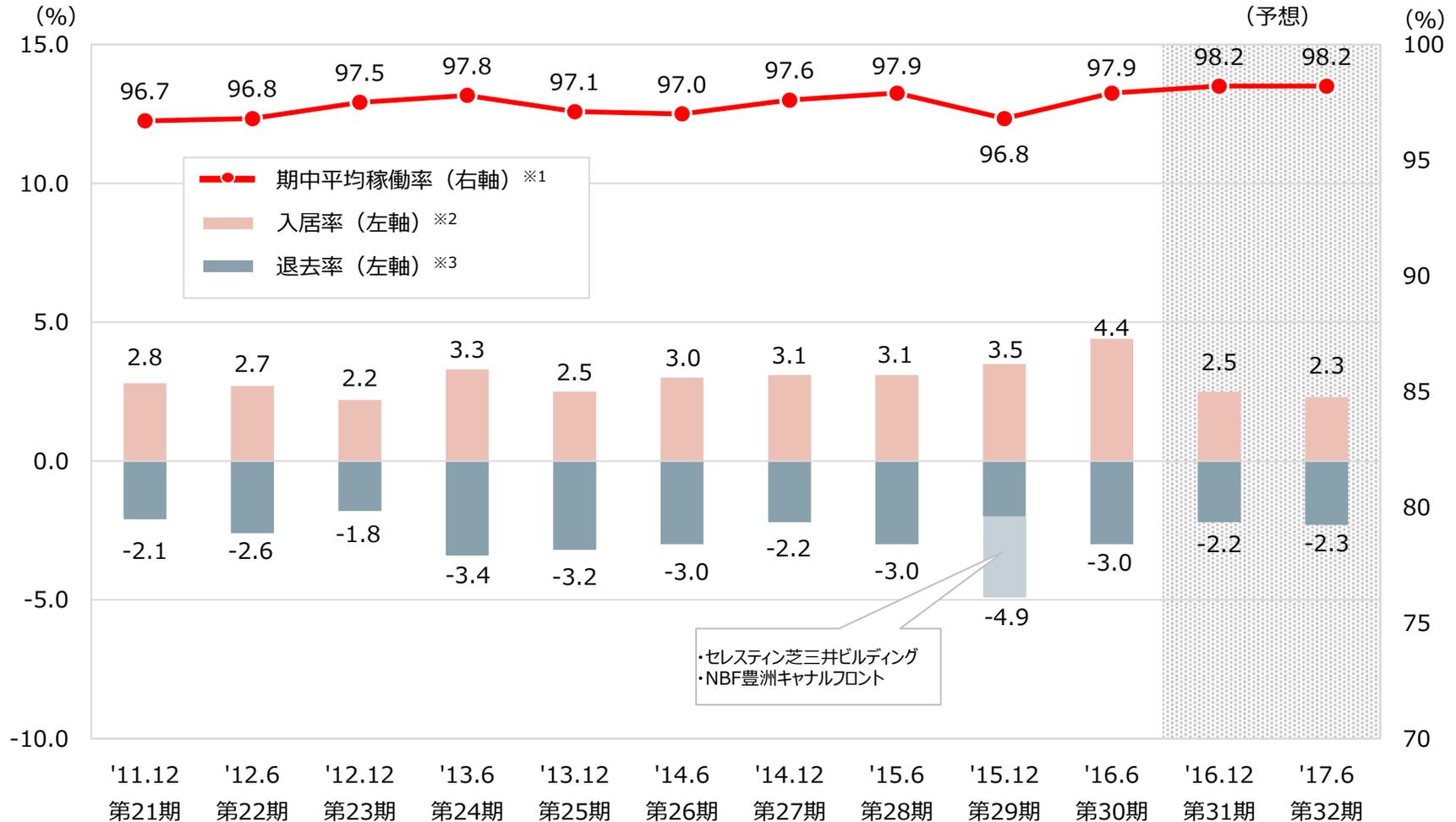


3. 運用実績と見通し



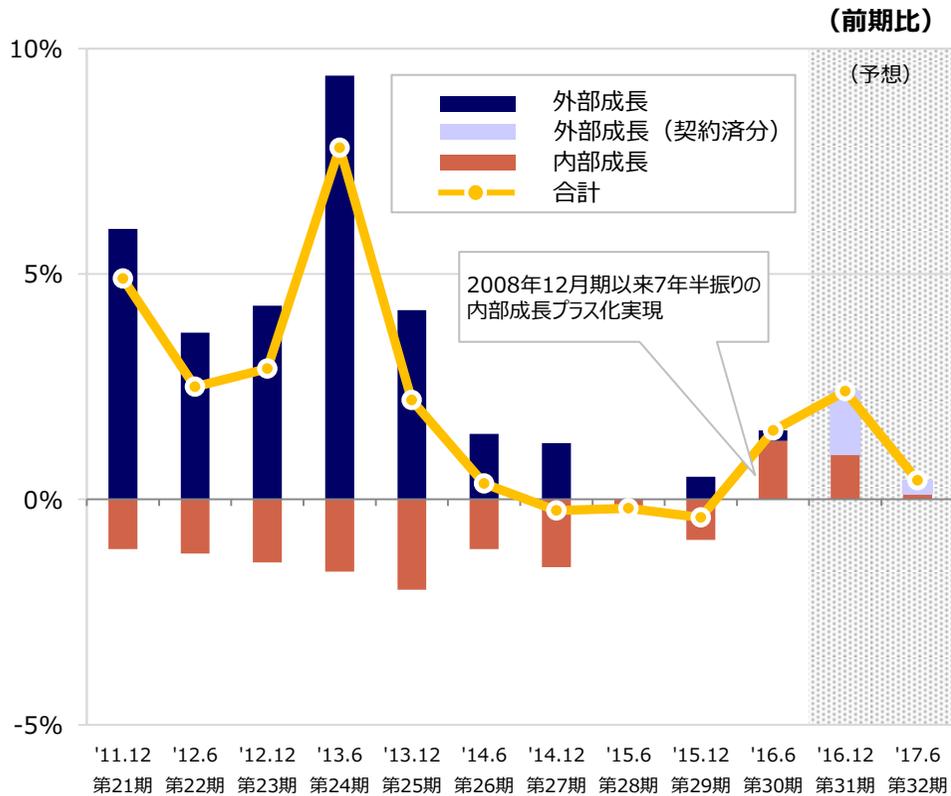
3-1 稼働・入退去状況

■ 期中平均稼働率と入居率・退去率

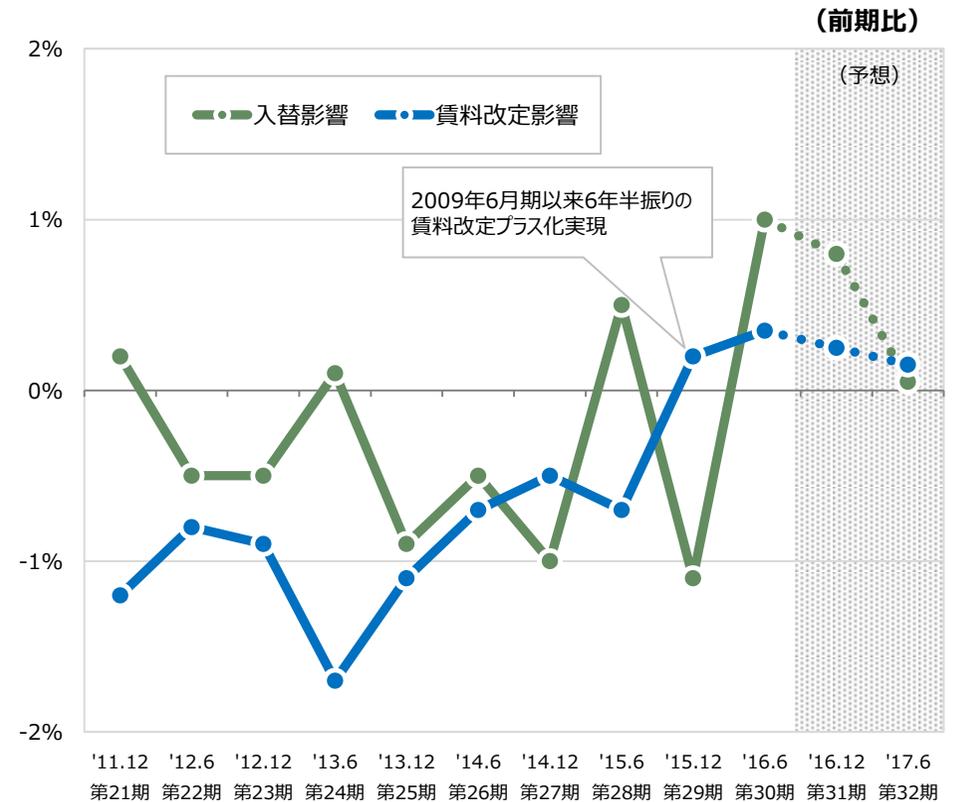


※1 期中平均稼働率：各月末稼働率を面積ベースで加重平均した稼働率
 ※2 入居率：各月末総賃貸可能面積を平均した値に対する入居面積の比率
 ※3 退去率：各月末総賃貸可能面積を平均した値に対する退去面積の比率

■ 不動産賃貸収入の変動率内訳 (外部成長・内部成長)



■ 既存物件の不動産賃貸収入の変動率内訳 (入替影響・賃料改定影響)



上野イーストタワー



【Map】



【断面図】



興和西新橋ビルB棟 (追加取得)



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

【本物件の特徴】

【取得経緯】

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

【立地】

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

【スペック】

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

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

東陽町センタービル



【Map】



【2階平面図】



西新宿三井ビルディング（追加取得）

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

【本物件の特徴】

【立地】

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

【スペック】

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



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

NBF仙台本町ビル



NBF厚木ビル



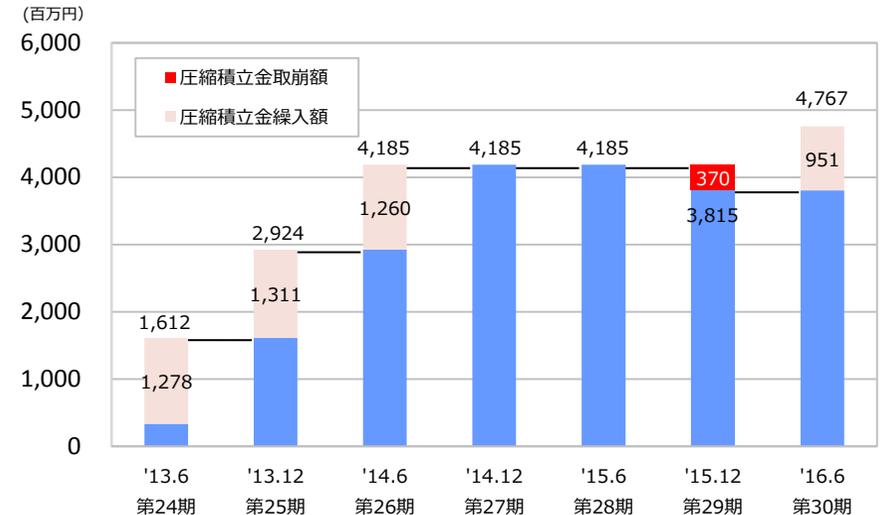
【売却の概要】

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

※1 売却日時点の築年数

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

■ 内部留保^{※2}の推移



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

■ 圧縮積立金について

将来の安定的な運用・分配のために活用します

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

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

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

■ 長期借入金・投資法人債の返済予定 2016年12月期（第31期）

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

借入コストの更なる削減を見込む

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 |

■ 2016年6月期（第30期）に調達した長期借入金・投資法人債

・長期借入金

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

・投資法人債

J-REIT最長となる30年債を発行

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

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

《MEMO》



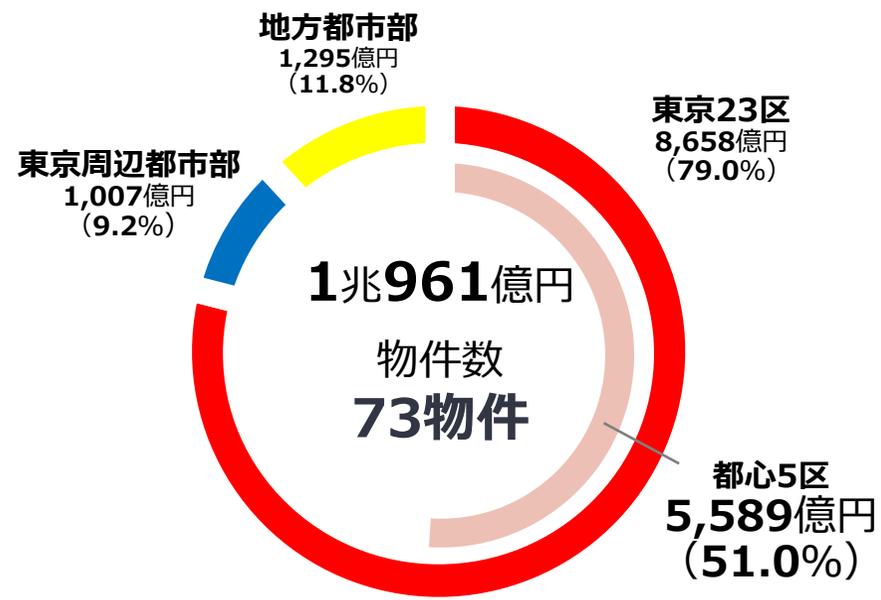
4. NBFの強みと戦略



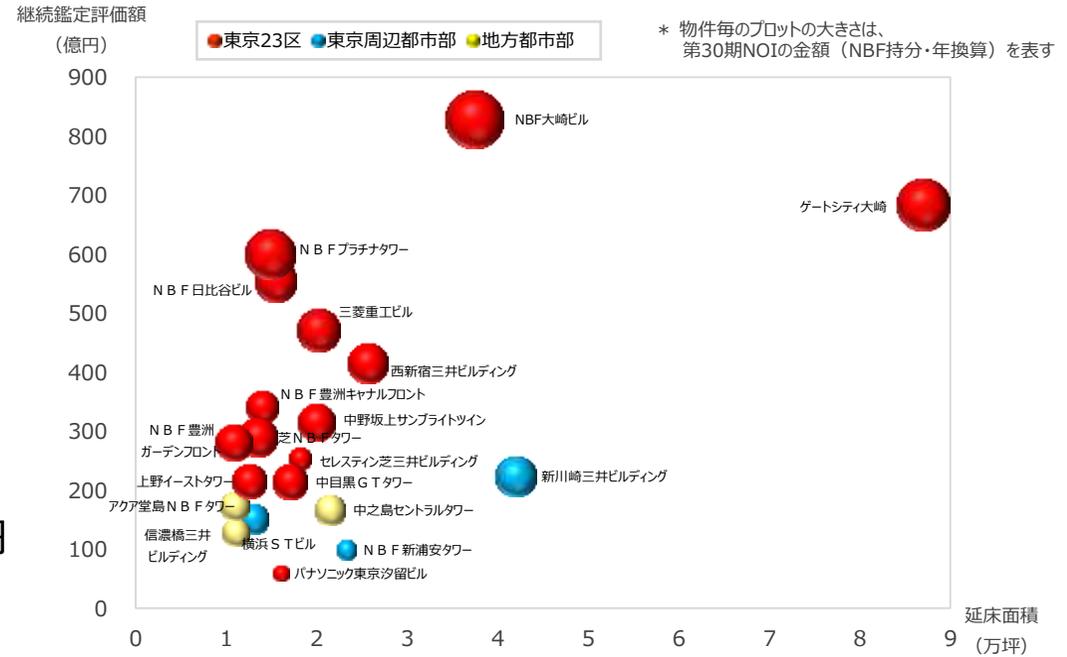
4-1 ポートフォリオ戦略 (1/3) クオリティ

競争力の高い優良オフィスビルに重点投資

■ 地域別投資比率 (取得価格ベース) (2016年6月30日時点)



■ 継続鑑定評価額と延床面積 (1万坪以上) 20物件



東京23区

都心5区



東京周辺都市部



地方都市部

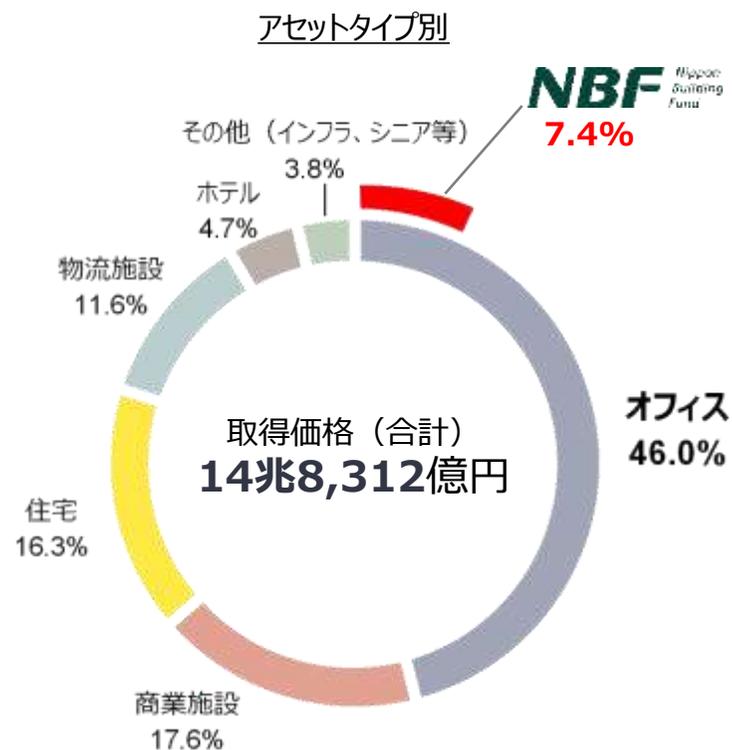


4-1 ポートフォリオ戦略 (2/3) 規模

J-REIT最大の規模による分散効果・安定性と流動性

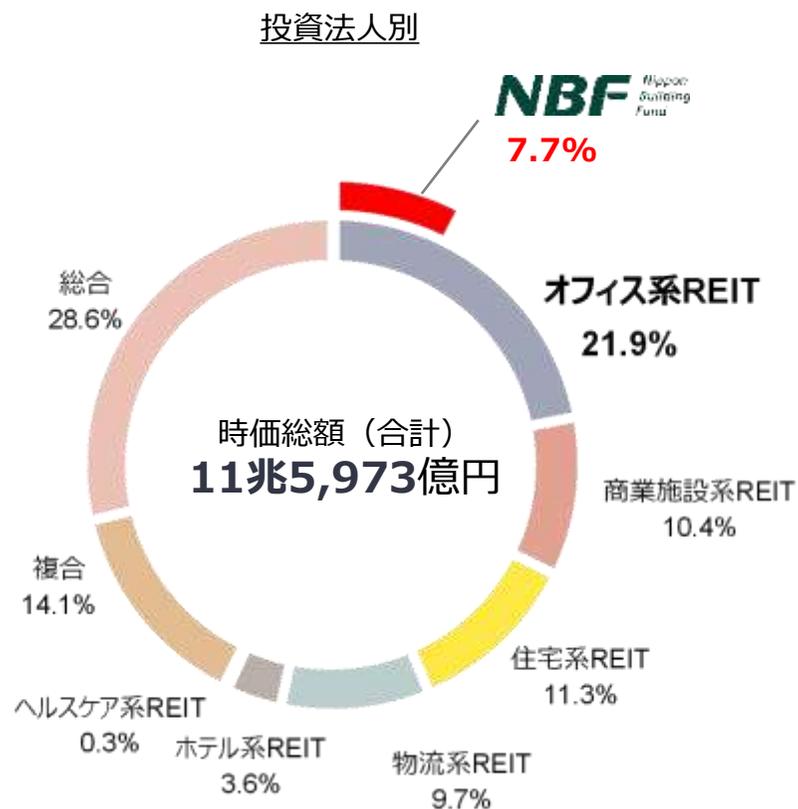
J-REITにおけるNBFの占有率 (2016年6月30日時点)

■ 取得価格の累計



(出所) 開示資料より資産運用会社作成

■ 時価総額



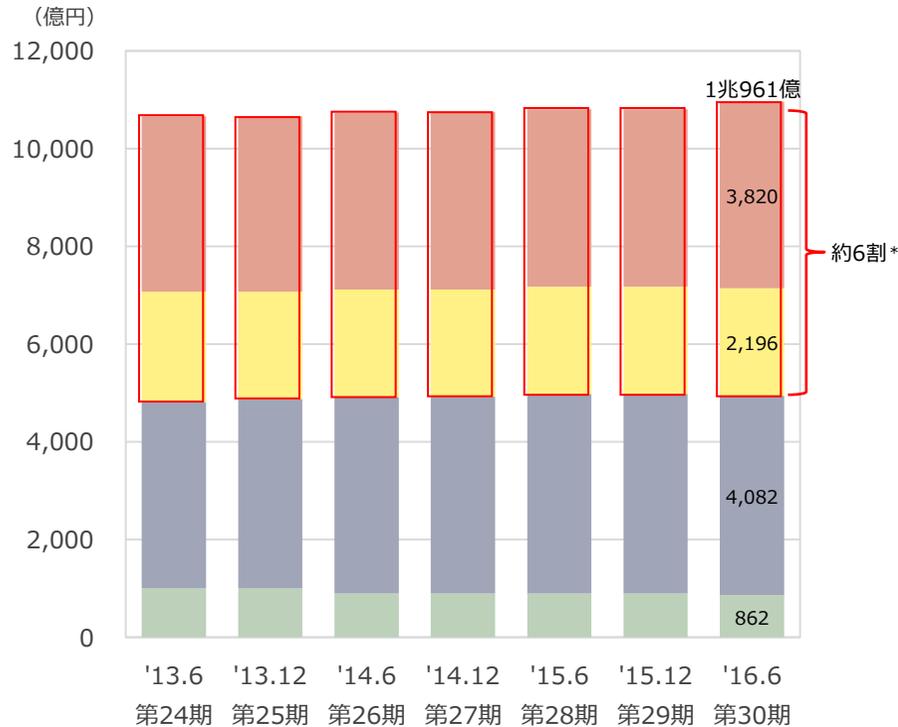
(出所) Quickより資産運用会社作成

4-1 ポートフォリオ戦略 (3/3) パイプライン

積極的な物件取得と機動的な売却を実施

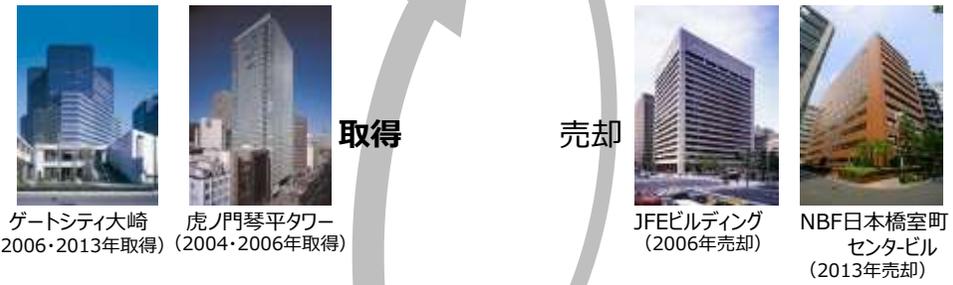
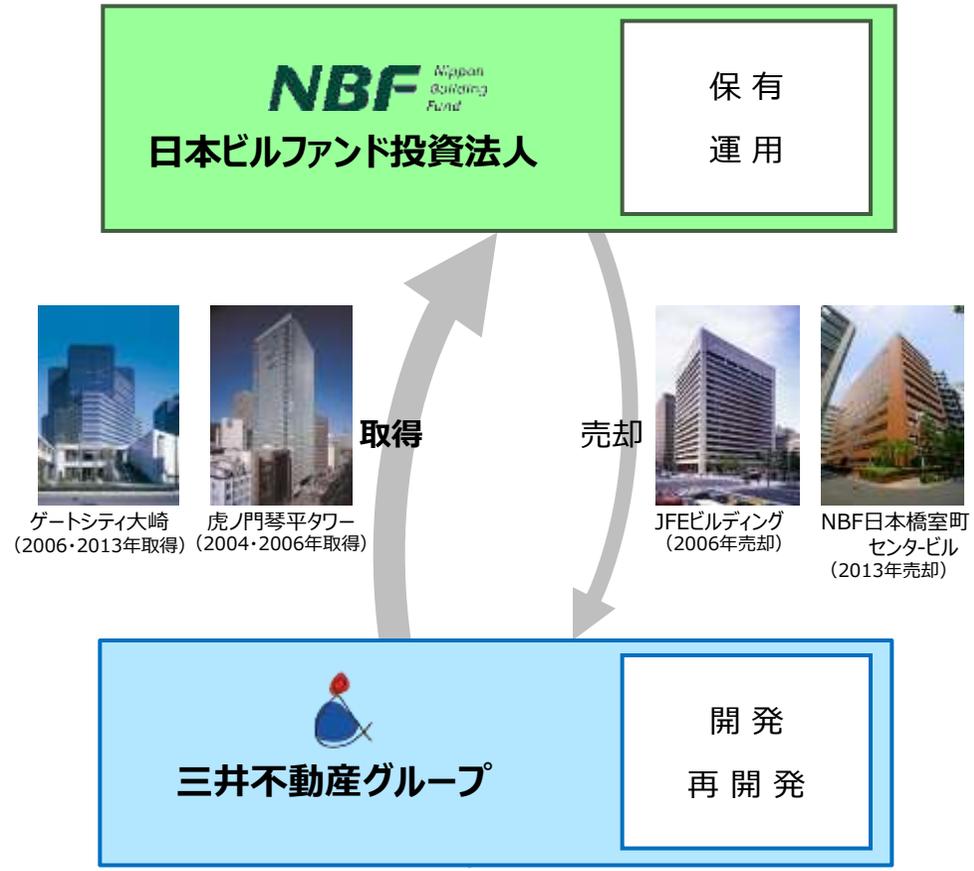
上場以降の取得物件の約6割が三井不動産グループ関連 (取得・仲介)

■ 売主別取得累計額の推移



- 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

■ 三井不動産グループとの共生モデル

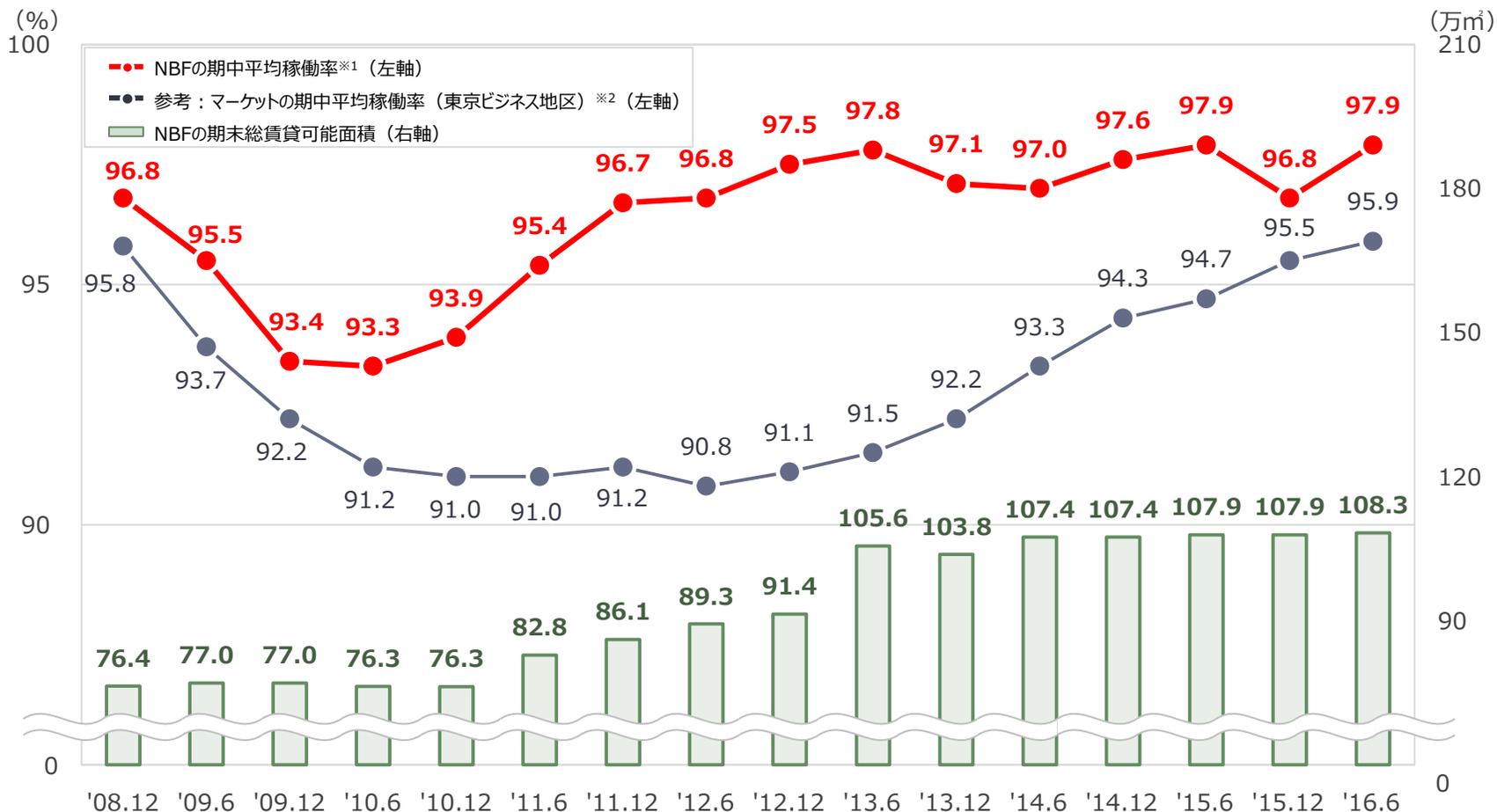


* 上場 (2001年9月) 以降の取得累計額に対する比率

4-2 リーシング戦略

三井不動産グループの営業力をフル活用した新規営業・既存テナントリレーション

■ 期中平均稼働率・総賃貸可能面積の推移



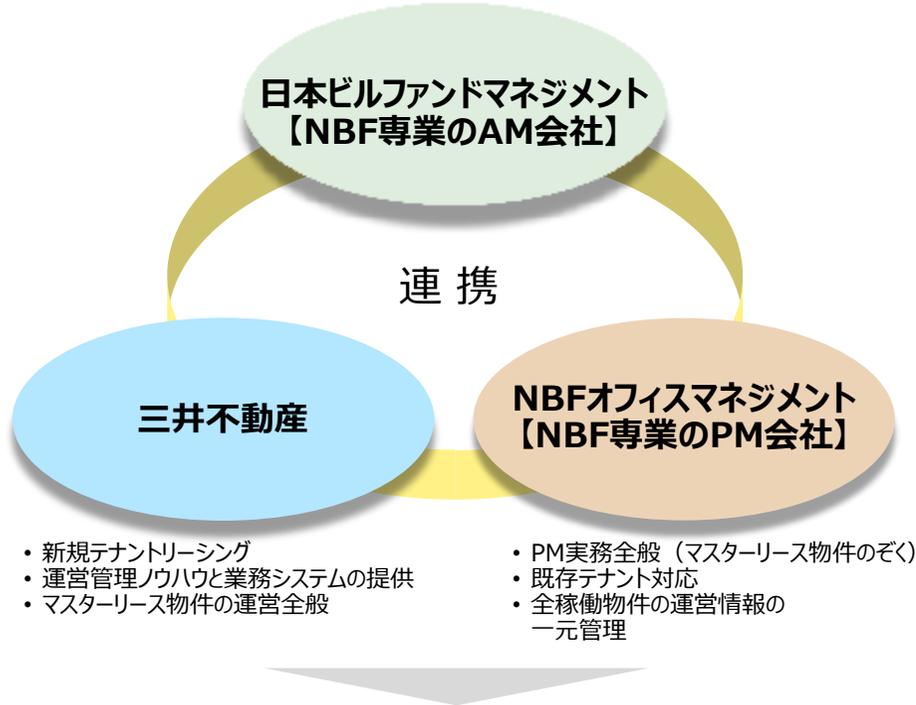
※1 NBFの期中平均稼働率： 各月末稼働率を面積ベースで加重平均した稼働率
 ※2 マーケットの期中平均稼働率： 各月末稼働率を平均した稼働率（三鬼商事㈱のデータより資産運用会社作成）

4-3 プロパティマネジメント戦略（1/2）体制・追加投資

三井不動産グループの総合力の活用と戦略的な追加投資

■ プロパティマネジメント体制

- 管理運営計画の策定・実行
- 大規模修繕計画の策定・実行
- 重要事項承認



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



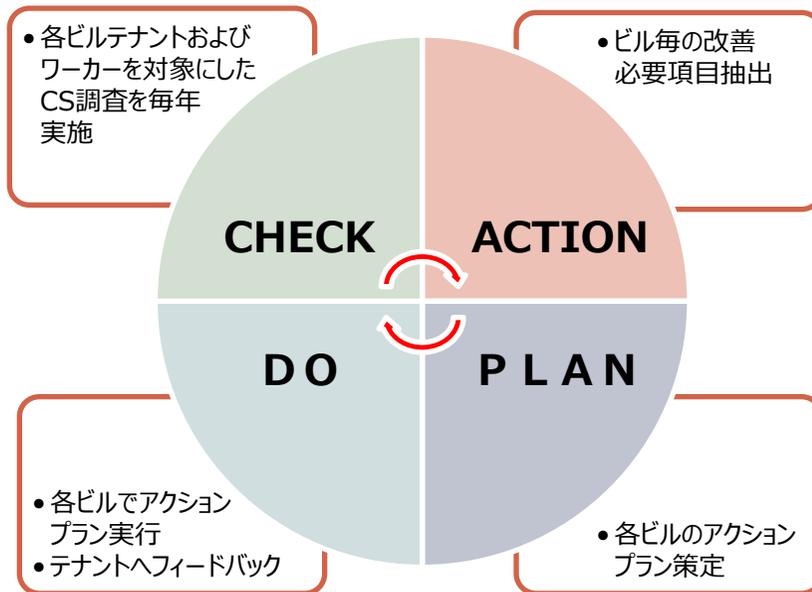
■ 減価償却費に占める資本的支出の割合（実績）



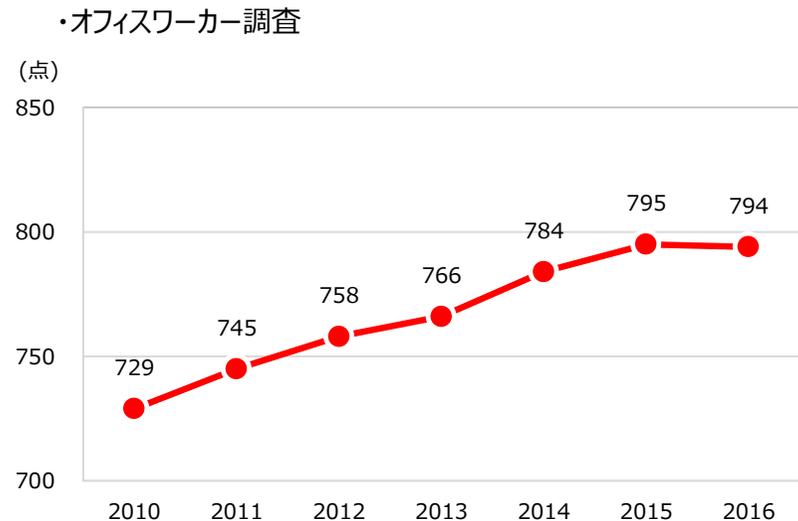
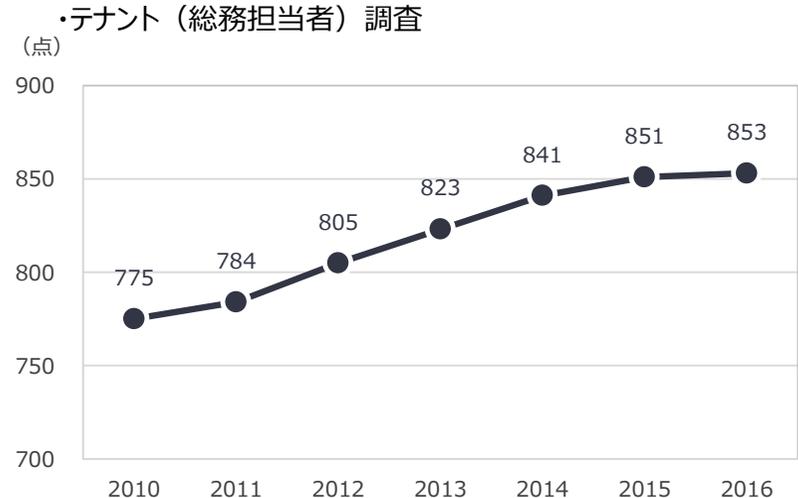
4-3 プロパティマネジメント戦略（2/2） 運営管理業務品質

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

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



■ CS調査における総合満足度の推移（全体平均）



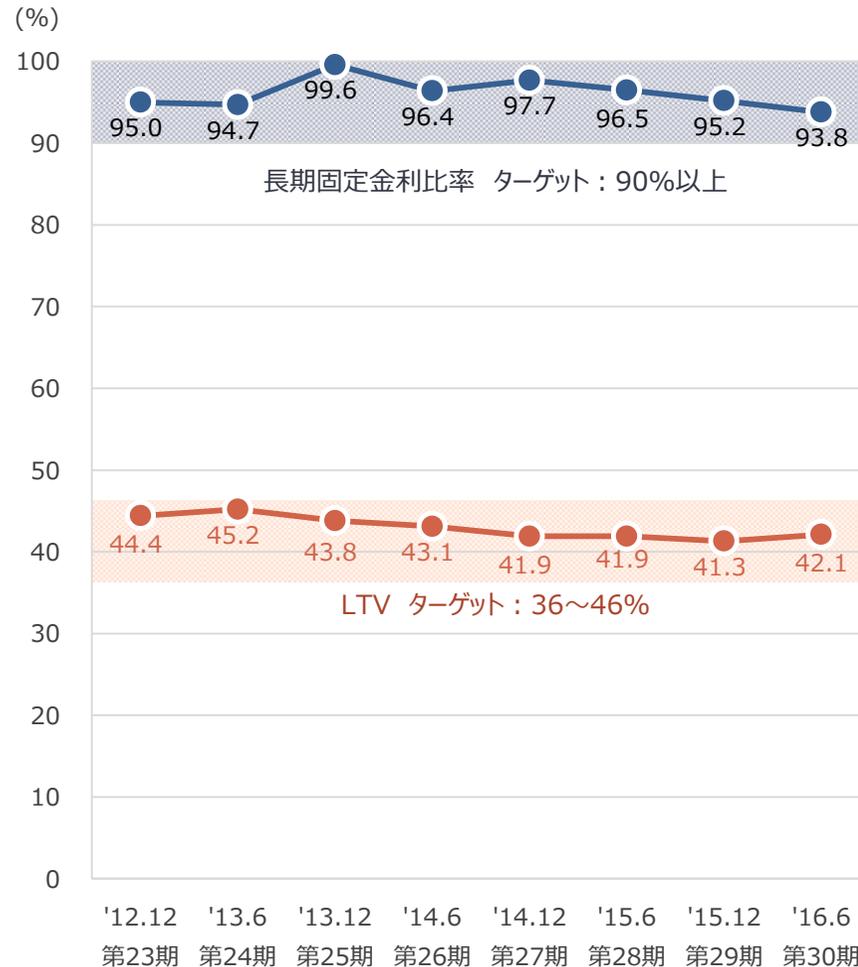
※顧客満足度（CS）調査（2016年度実施分）概要

- ・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）

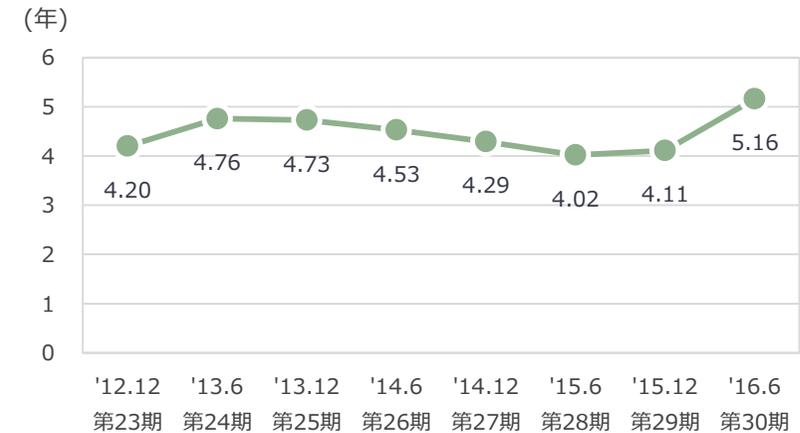
4-4 財務運営 (1/2) LTV・長期固定金利比率

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

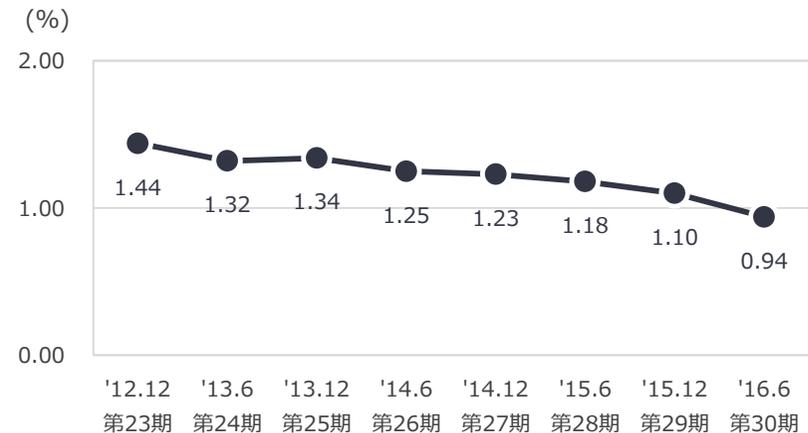
■ LTV・長期固定金利比率の推移



■ 長期有利子負債の平均残存年数の推移



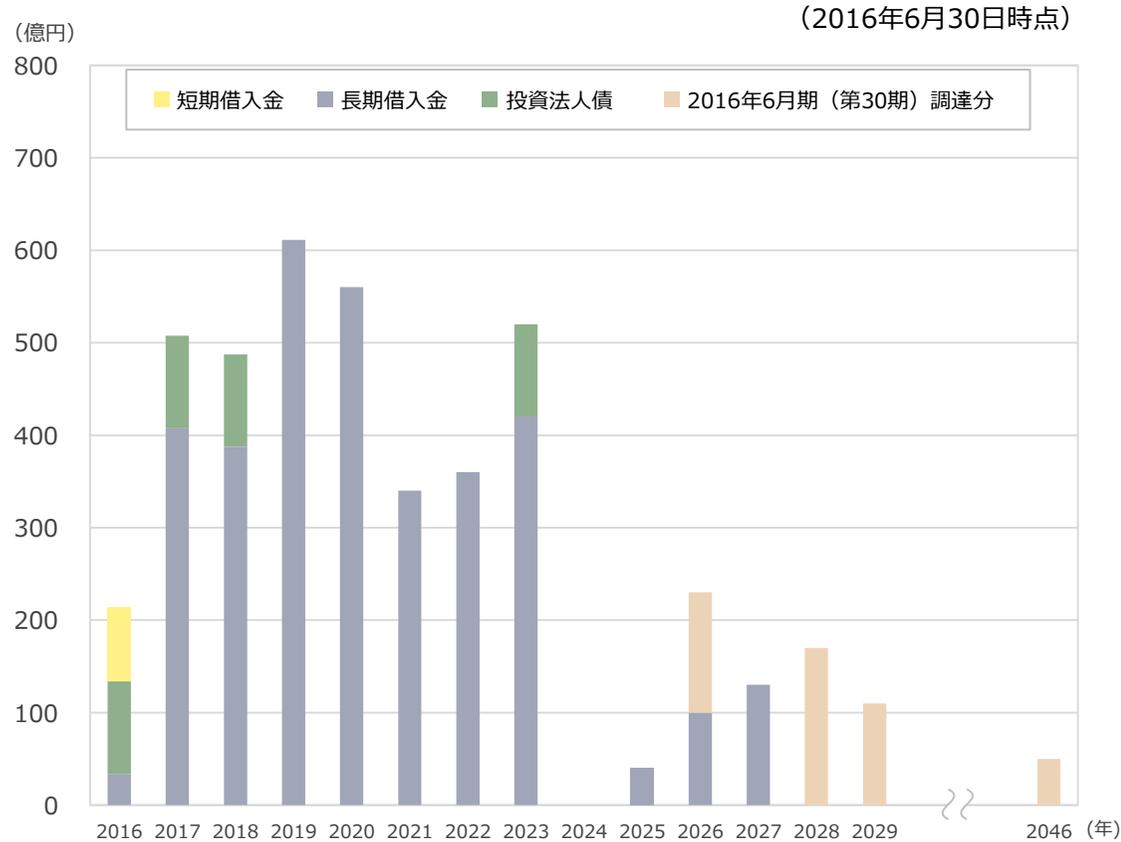
■ 平均調達金利の推移



4-4 財務運営（2/2）返済期限の分散

返済期限を分散させ、リファイナンスリスクを軽減

■ 返済期限の分散



■ コミットメントラインの概要

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

4-5 戦略（まとめ）

投資主価値の向上を目指す4つの戦略

ポートフォリオ戦略

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

財務戦略

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

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

リーシング戦略

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

プロパティマネジメント戦略

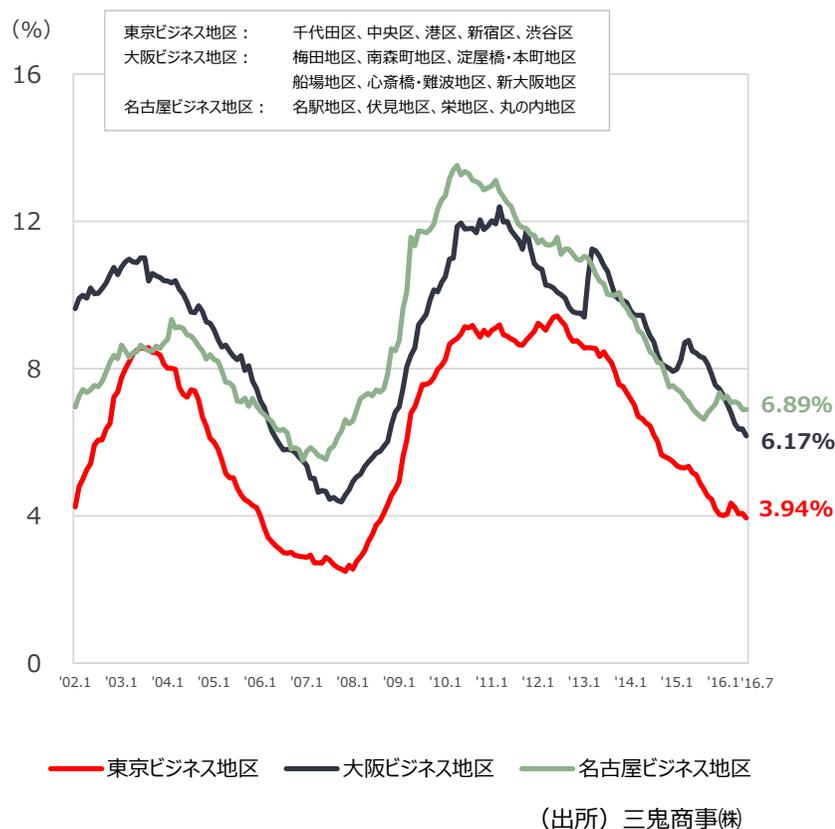
- 三井不動産グループの総合力の活用
- 戦略的な追加投資による資産価値の維持、向上
- NBF専業のPM会社による高水準の運営管理業務品質の提供

5. Appendix

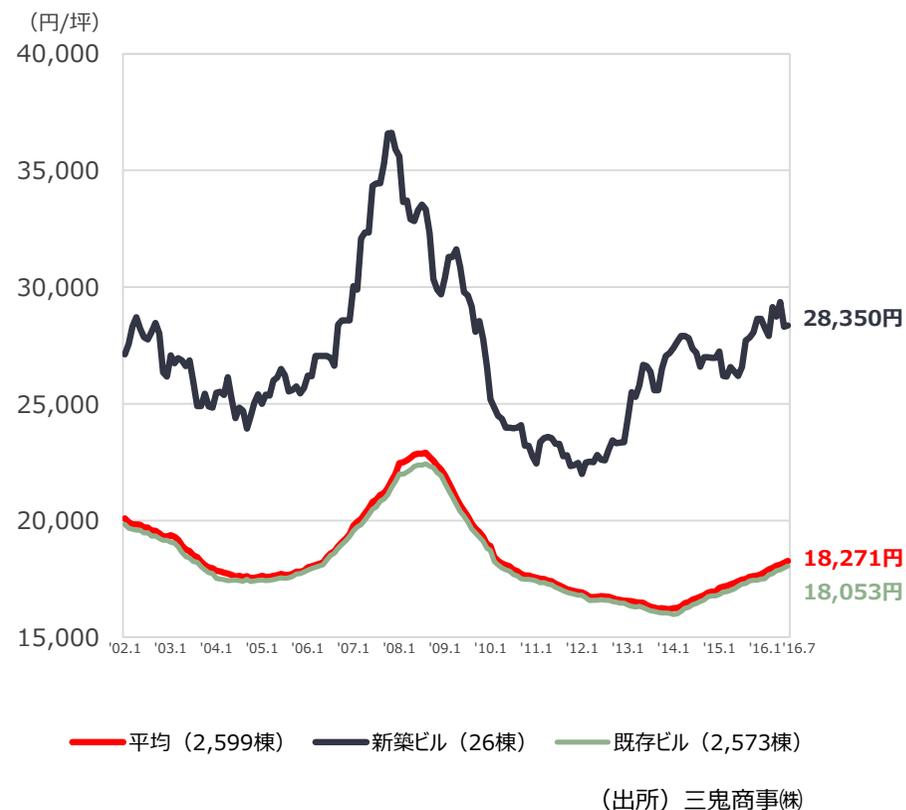


1 オフィスビル賃貸マーケット動向 (1/4)

■ 東京・大阪・名古屋ビジネス地区の平均空室率の推移

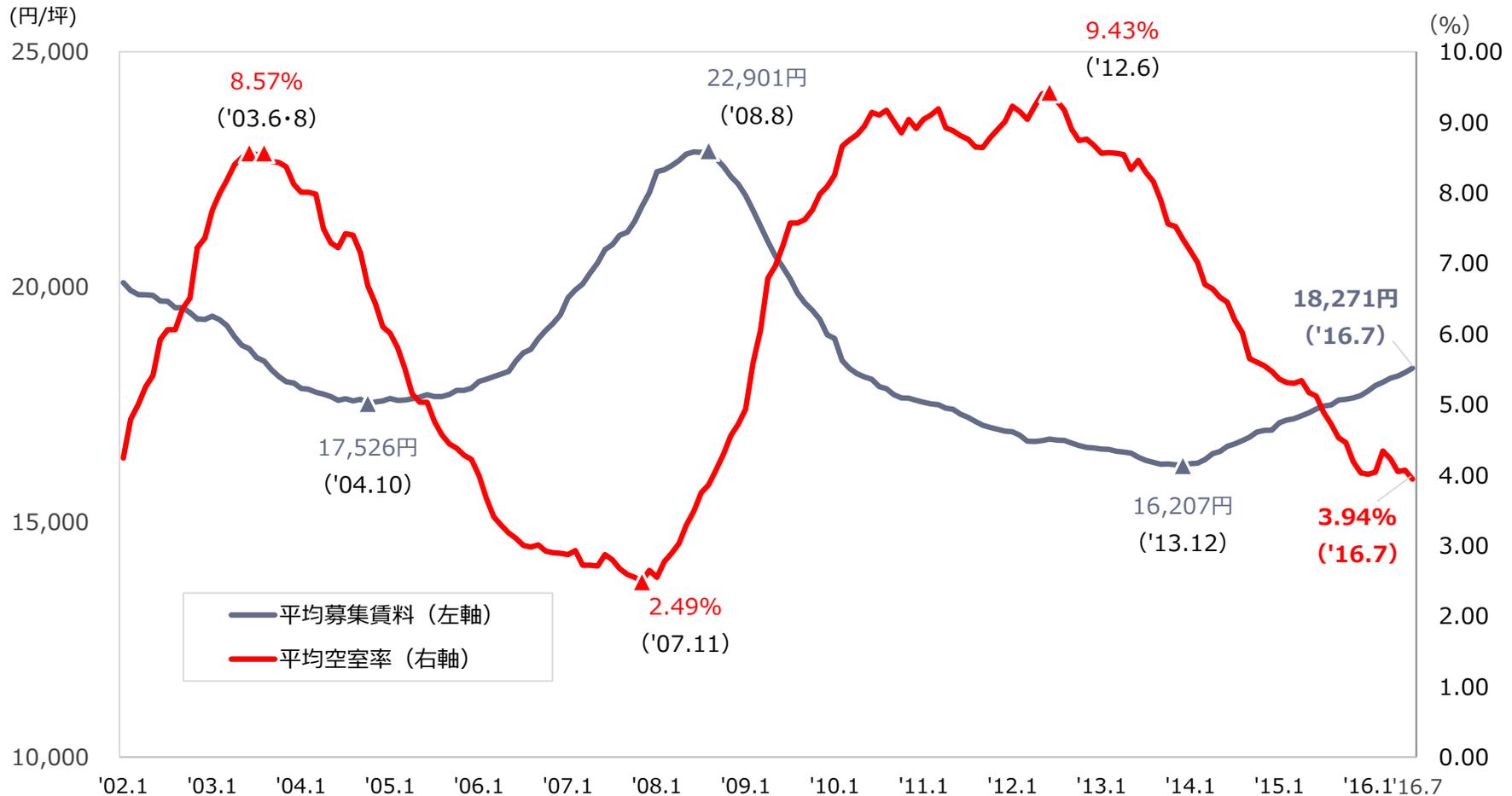


■ 東京ビジネス地区の平均募集賃料の推移



1 オフィスビル賃貸マーケット動向 (2/4)

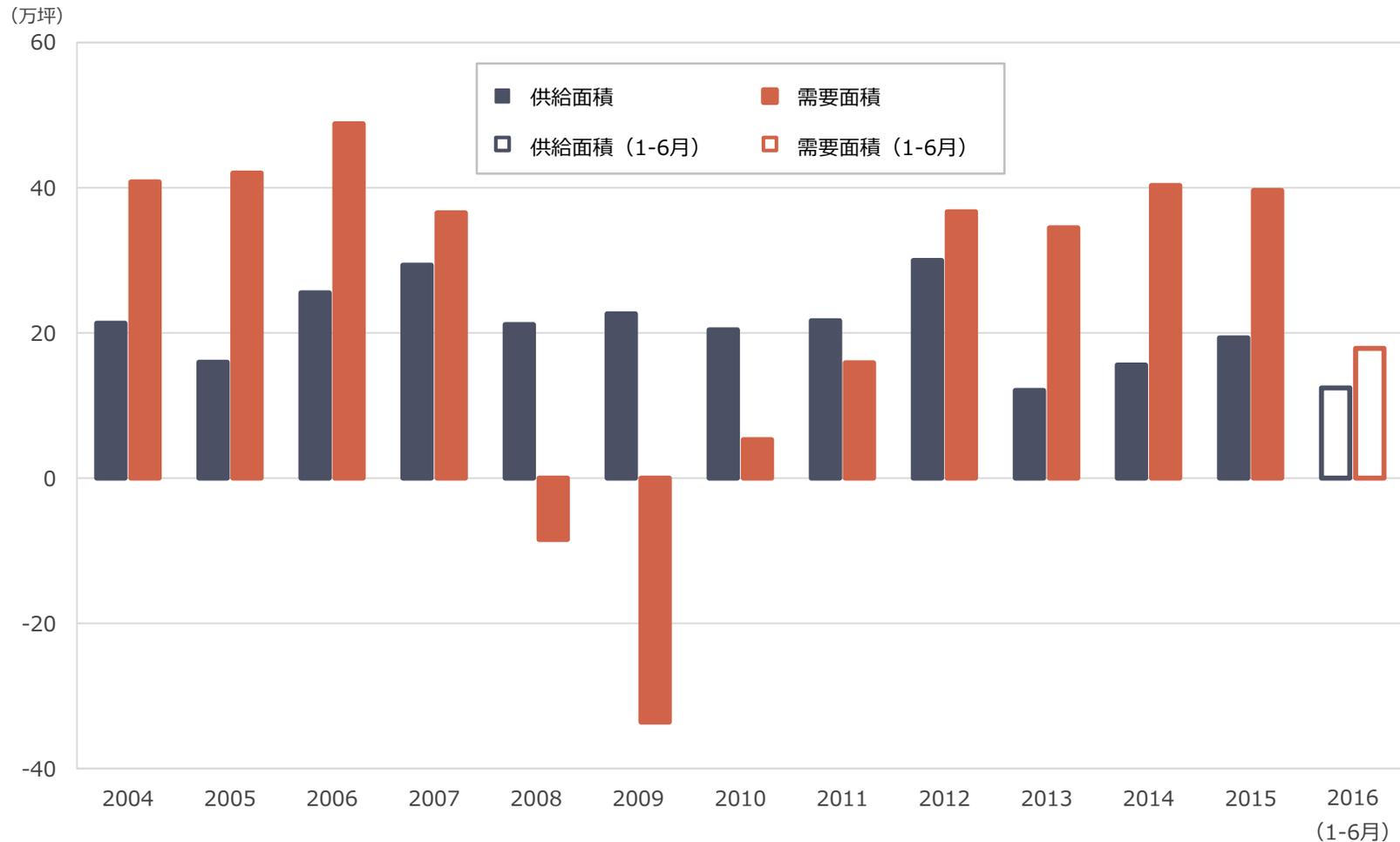
■ 東京ビジネス地区のオフィス市況 (平均募集賃料・平均空室率)



(出所) 三鬼商事(株)のデータから資産運用会社作成

1 オフィスビル賃貸マーケット動向 (3/4)

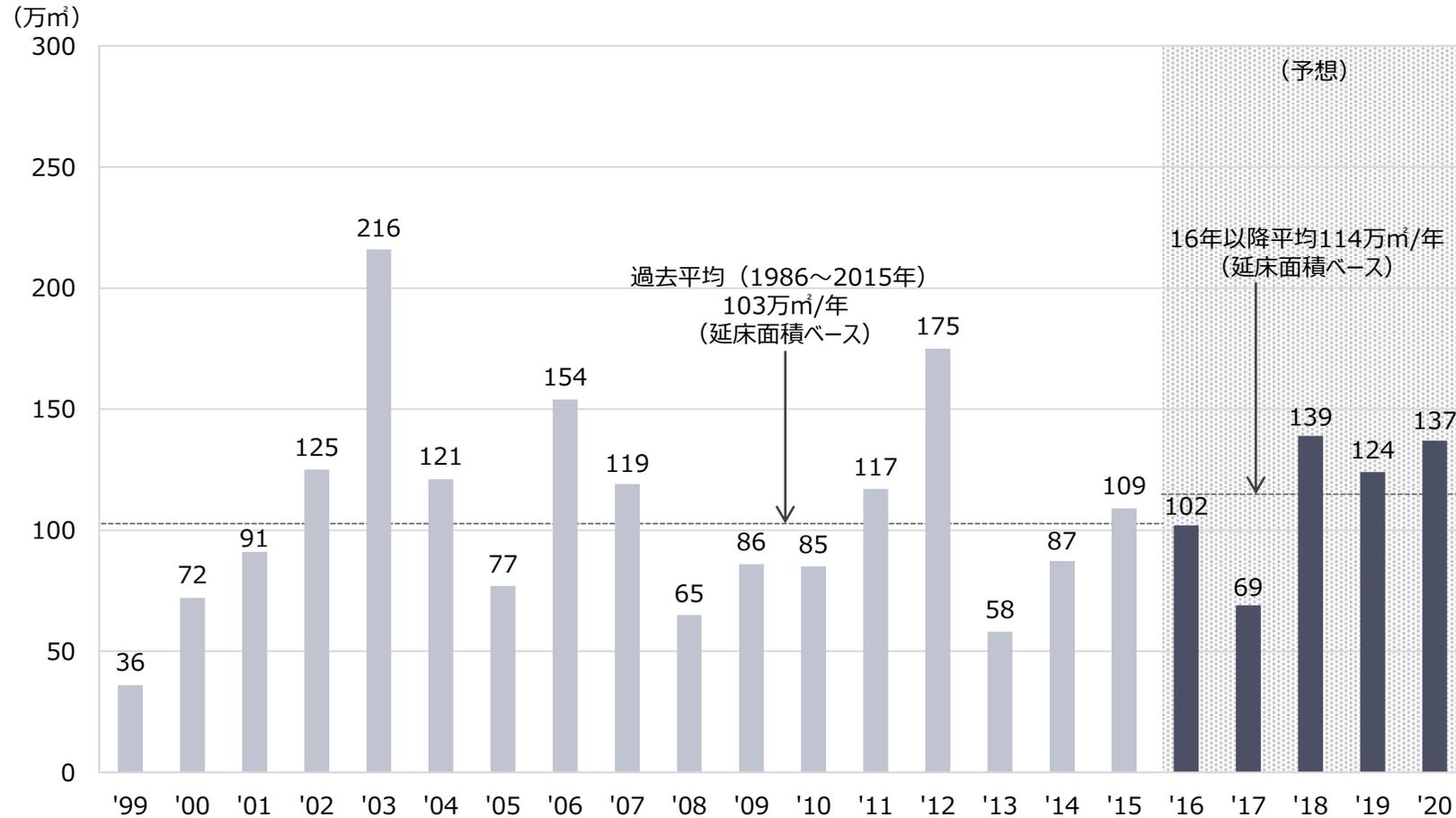
■ 東京23区のオフィスビルの供給と需要（ネットアブソープション）の推移



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

（出所）三幸エステート(株)のデータから資産運用会社作成

■ 東京23区大規模オフィスビル供給量推移

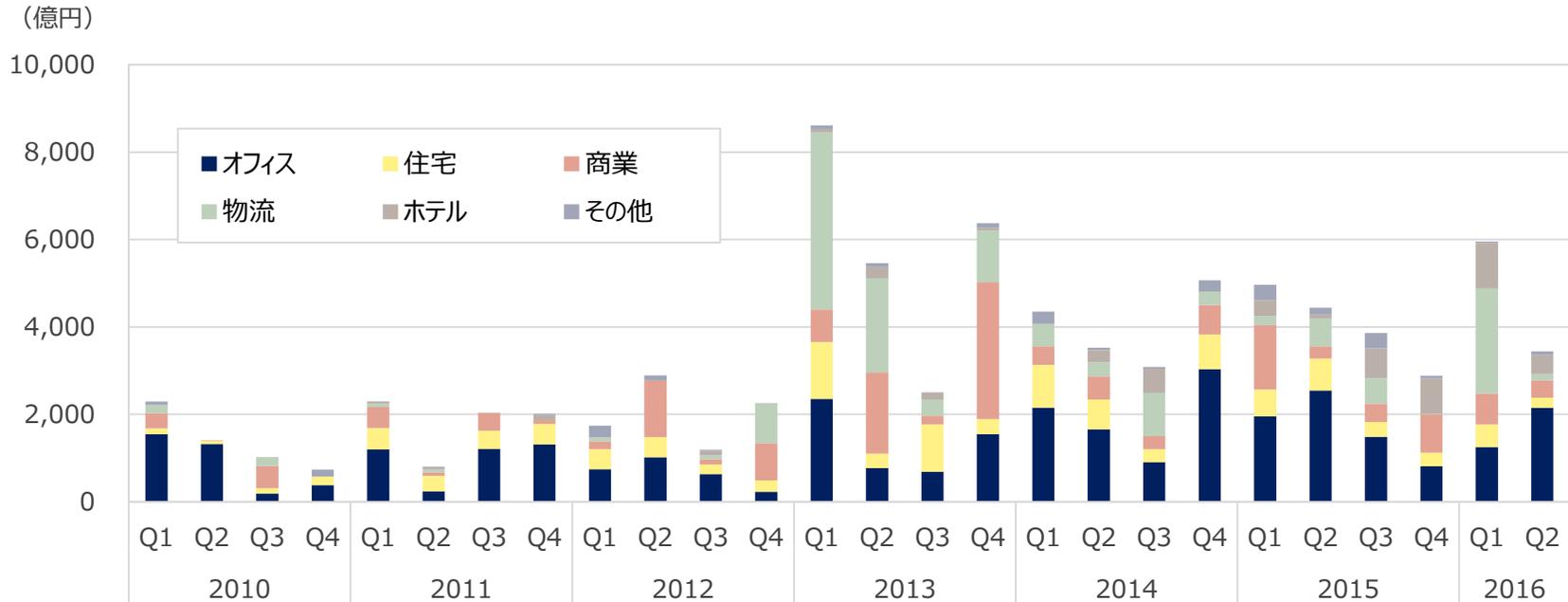


※大規模オフィスビルとは、事務所延床面積10,000㎡以上のオフィスビルを表します。

(出所) 2016年4月21日付森ビル(株)のデータから資産運用会社作成

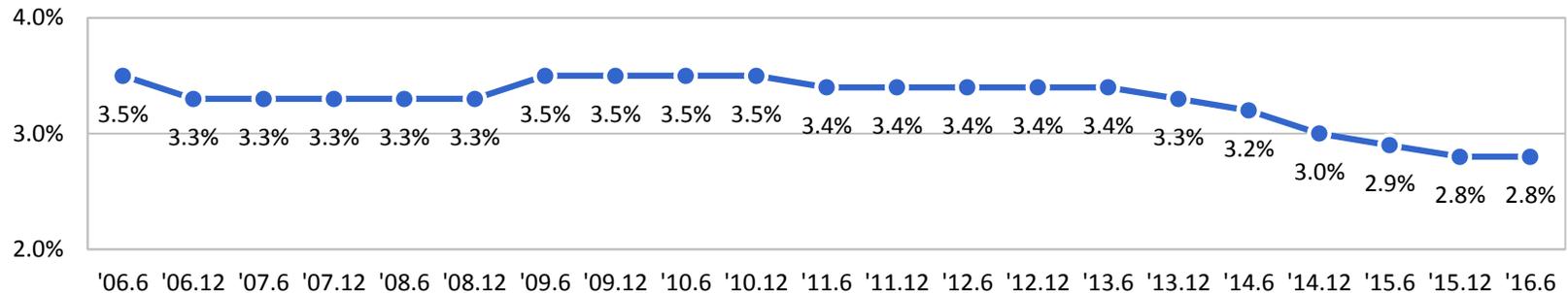
2 不動産取得マーケット動向

■ J-REITにおける不動産取得額の推移



(出所) 各社公表データから資産運用会社作成

■ プライムエリアオフィス 利回りベンチマークの推移

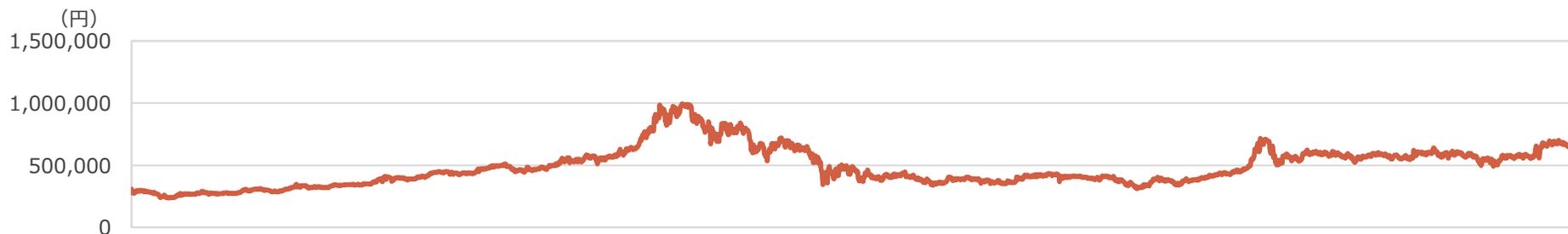


プライムエリアオフィス：千代田区丸の内、大手町、中央区日本橋地区における築5年程度、延床面積20,000坪以上、基準面積500坪以上
 利回りベンチマーク（NCFベース）：日本不動産研究所が還元利回りの査定においてベースとする各用途・各地域ごとの利回りを指す

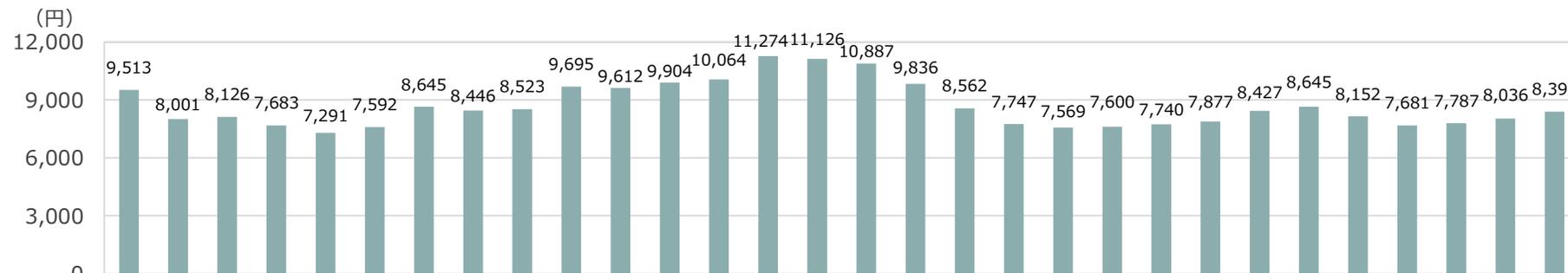
(出所) 日本不動産研究所のデータから資産運用会社作成

3 投資口価格・1口当たり分配金・1口当たりNAVの推移

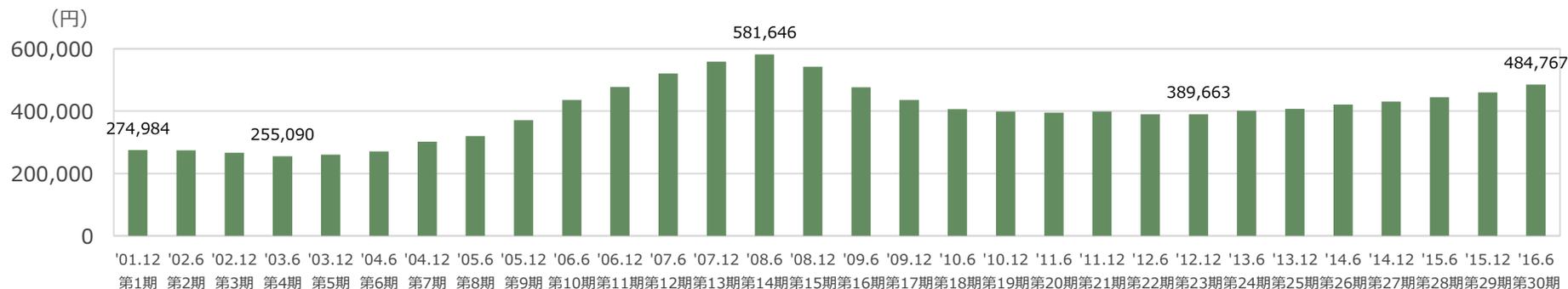
■ 投資口価格の推移※1



■ 1口当たり分配金の推移※1



■ 1口当たりNAVの推移※1・※2

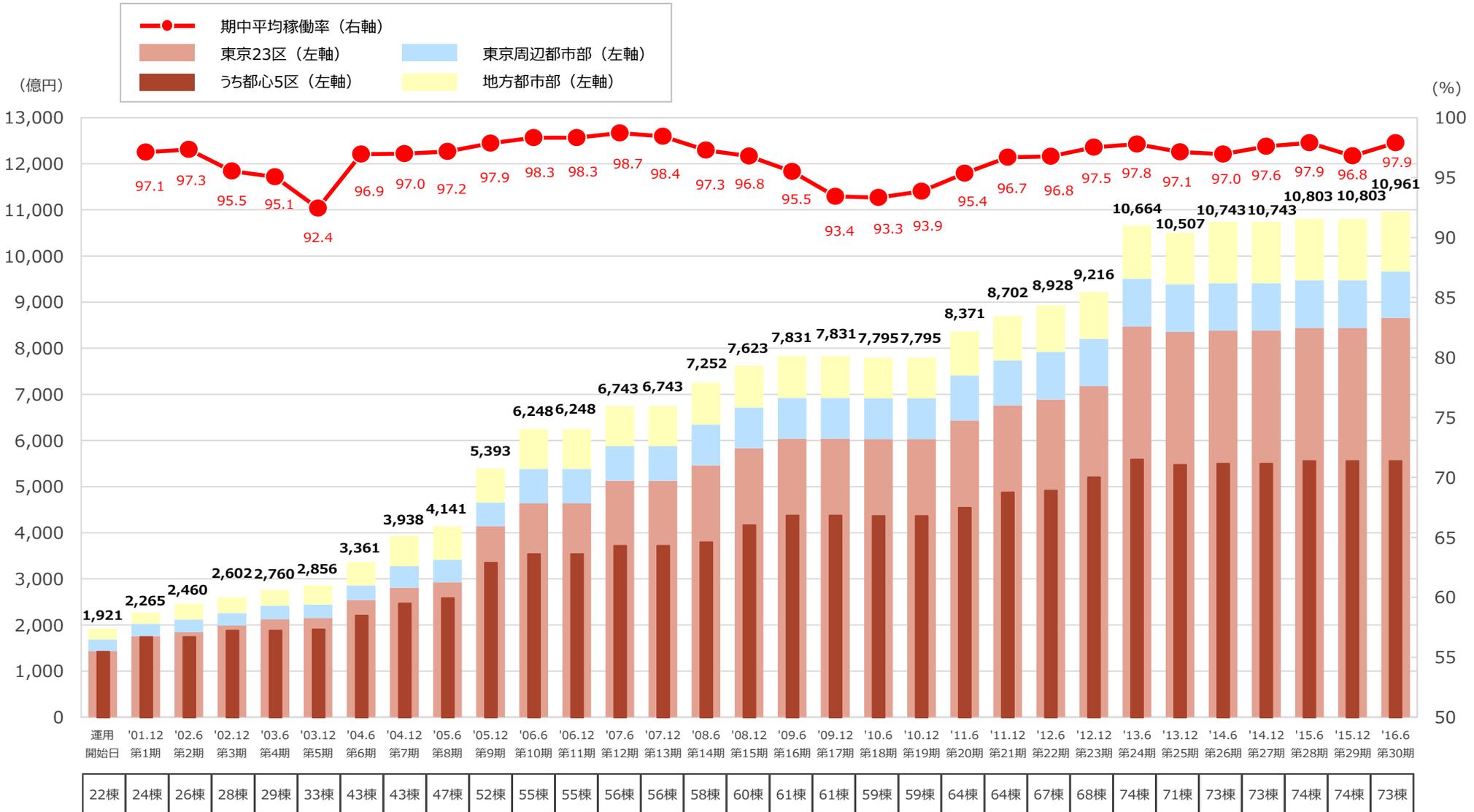


※1:過去の実績値(第25期(2013年12月期)以前)については、投資口の2分割を行ったものとして記載しています。

なお、計算上、1円未満の端数については切り捨てて表示しています。

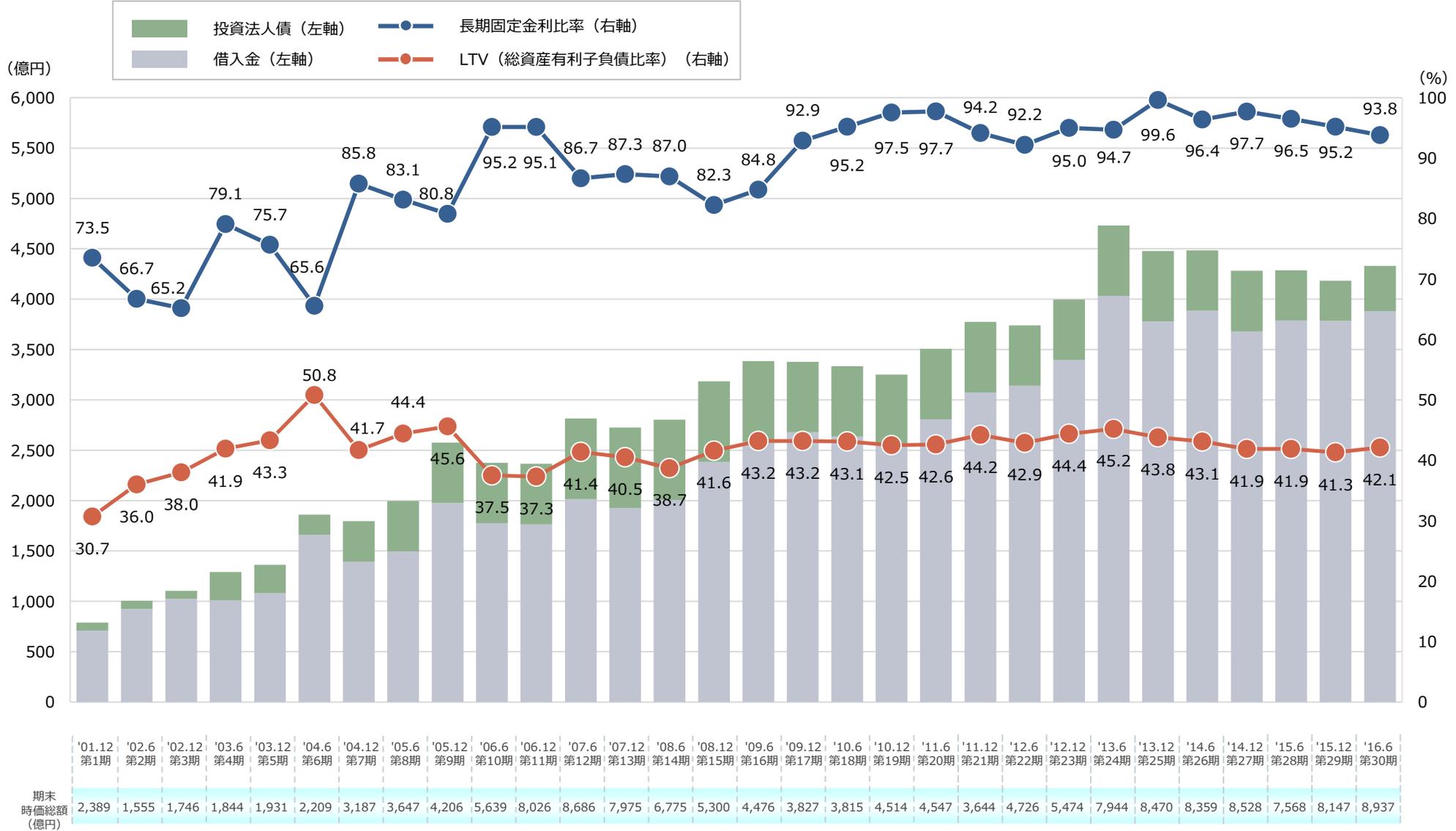
※2:1口当たりNAV=(期末出資総額+期末圧縮積立金累計+翌期圧縮積立金(積立額-取崩額)+期末鑑定評価含み益)/期末発行済投資口数

4 資産規模（取得価格の累計）・期中平均稼働率の推移



※エリア区分は平成26年6月末日付の変更後の基準で示しています。

5 財務運営の推移



6 借入金の調達先一覧

(単位：百万円)

| | 借入先 | 2015/12期末 (第29期末) | 2016/6期末 (第30期末) | 返済方法 | その他 |
|------------------|---------------|----------------------|---------------------|--------------|-----------------|
| 短期借入金 | 三井住友信託銀行 | 7,000 | 7,000 | 期限一括 | 無担保・無保証 ・同順位 |
| | 山梨中央銀行 | 1,000 | 1,000 | | |
| | 新生銀行 | 3,000 | - | | |
| | りそな銀行 | 1,000 | - | | |
| | 小計 | 12,000 | 8,000 | | |
| 長期借入金 (約定ベース) | 日本政策投資銀行(注1) | 63,375 | 78,000 | 期限一括 (注1) | 無担保・無保証 ・同順位 |
| | 三菱UFJ信託銀行 | 55,000 | 55,000 | | |
| | 三井住友信託銀行 | 39,000 | 39,000 | | |
| | 三井住友銀行 | 26,000 | 37,000 | | |
| | みずほ銀行 | 27,000 | 27,000 | | |
| | 三菱東京UFJ銀行 | 26,000 | 26,000 | | |
| | 住友生命保険 | 25,000 | 25,000 | | |
| | みずほ信託銀行 | 14,000 | 14,000 | | |
| | 三井生命保険 | 12,000 | 12,000 | | |
| | 福岡銀行 | 10,000 | 10,000 | | |
| | 日本生命保険 | 7,000 | 7,000 | | |
| | 信金中央金庫 | 6,000 | 6,000 | | |
| | 農林中央金庫 | 5,000 | 5,000 | | |
| | 第四銀行 | 5,000 | 5,000 | | |
| | りそな銀行 | 4,000 | 4,000 | | |
| | 太陽生命保険 | 4,000 | 4,000 | | |
| | 大同生命保険 | 4,000 | 4,000 | | |
| | 中国銀行 | 5,000 | 3,000 | | |
| | 八十二銀行 | 3,000 | 3,000 | | |
| | 伊予銀行 | 3,000 | 3,000 | | |
| | 山口銀行 | 3,000 | 3,000 | | |
| | 明治安田生命保険 | 3,000 | 3,000 | | |
| | 常陽銀行 | 2,000 | 2,000 | | |
| | 七十七銀行 | 2,000 | 2,000 | | |
| | 群馬銀行 | 1,000 | 1,000 | | |
| | 新生銀行 | 1,000 | 1,000 | | |
| | 広島銀行 | 1,000 | 1,000 | | |
| | 全国共済農業協同組合連合会 | 10,000 | - | | |
| | 小計 | 366,375 | 380,000 | | |
| | 合計 | 378,375 | 388,000 | | |
| | (29社) | (28社) | | | |

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

8 主要テナント上位10社（賃貸面積ベース）

(2016年6月30日時点)

| テナント名 | 賃貸物件 | 賃貸面積(m ²) | 全賃貸面積に占める賃貸面積の割合(%) |
|-------------------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|
| 1. 三井不動産株式会社 (注) | ゲートシティ大崎 他10物件 | 226,552 | 21.1 |
| 2. ソニー株式会社 | NBF大崎ビル | 74,425 | 6.9 |
| 3. 三菱重工業株式会社 | 三菱重工ビル | 34,187 | 3.2 |
| 4. トランス・コスモス株式会社 | NBF 渋谷ガーデンフロント 他3物件 | 23,778 | 2.2 |
| 5. グラクソ・スミスクライン株式会社 | GSKビル 他3物件 | 21,176 | 2.0 |
| 6. 株式会社博報堂DYホールディングス | NBF 豊洲ガーデンフロント 他2物件 | 20,976 | 2.0 |
| 7. アクサ生命保険株式会社 | NBF プラチナタワー 他3物件 | 18,419 | 1.7 |
| 8. 新日鉄住金ソリューションズ株式会社 | NBF 新川ビル | 15,302 | 1.4 |
| 9. 株式会社日立アーバンインベストメント | 上野イーストタワー 他4物件 | 15,170 | 1.4 |
| 10. アメリカンファミリーライフアシアランスカンパニーオブジョージア | 調布サウスゲートビル 他2物件 | 14,483 | 1.3 |
| 全賃貸面積 | | 1,064,760 | |

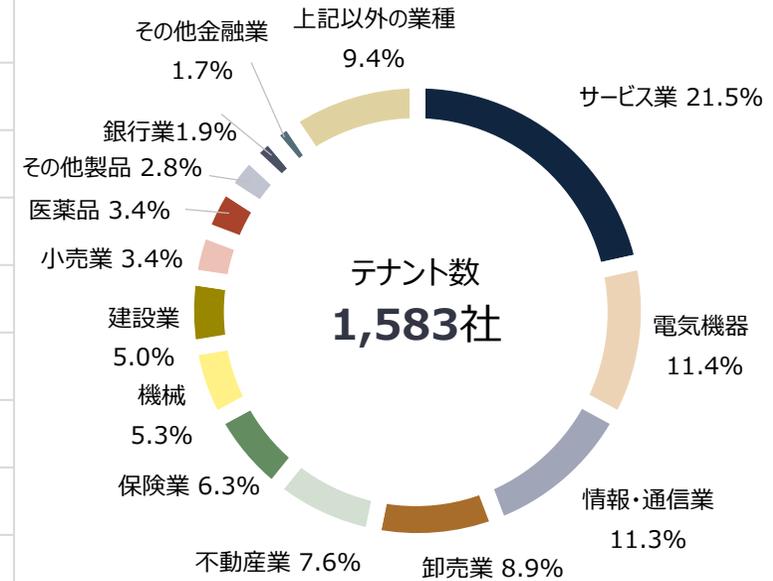
(注) 三井不動産㈱

左表の三井不動産㈱に係る「賃貸物件」については本投資法人が三井不動産㈱に賃貸し、三井不動産㈱は転借人にこれを転貸しています。
本投資法人が三井不動産㈱から受領する賃料は、転借人から三井不動産㈱が受領する転賃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6月30日時点)

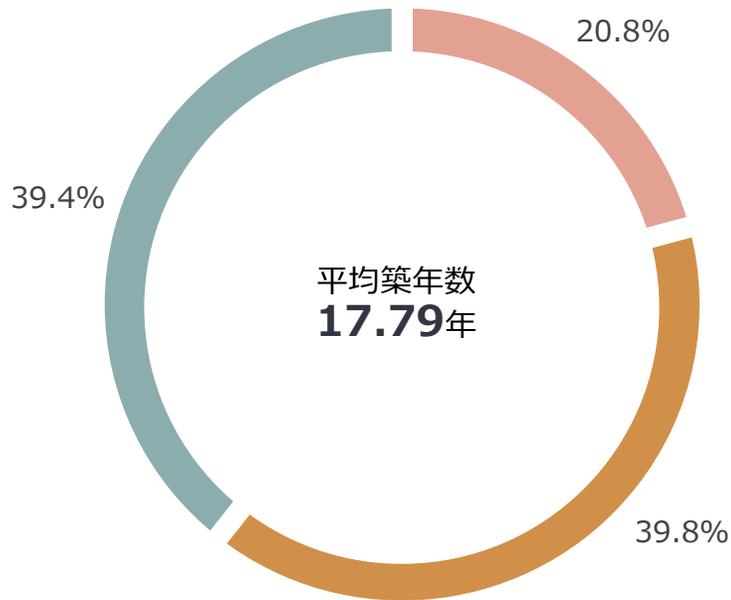
| 業種 | 面積割合 | 主要企業 |
|-------------|--------|---|
| 1. サービス業 | 21.5% | トランス・コスモス(株)、(株)博報堂D Yホールディングス |
| 2. 電気機器 | 11.4% | ソニー(株)、日本電気(株) |
| 3. 情報・通信業 | 11.3% | 新日鉄住金ソリューションズ(株)、ソフトバンク(株) |
| 4. 卸売業 | 8.9% | (株)オートバックスセブン、エース(株) |
| 5. 不動産業 | 7.6% | (株)日立アーバンインベストメント、三井不動産レジデンシャルサービス(株) |
| 6. 保険業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



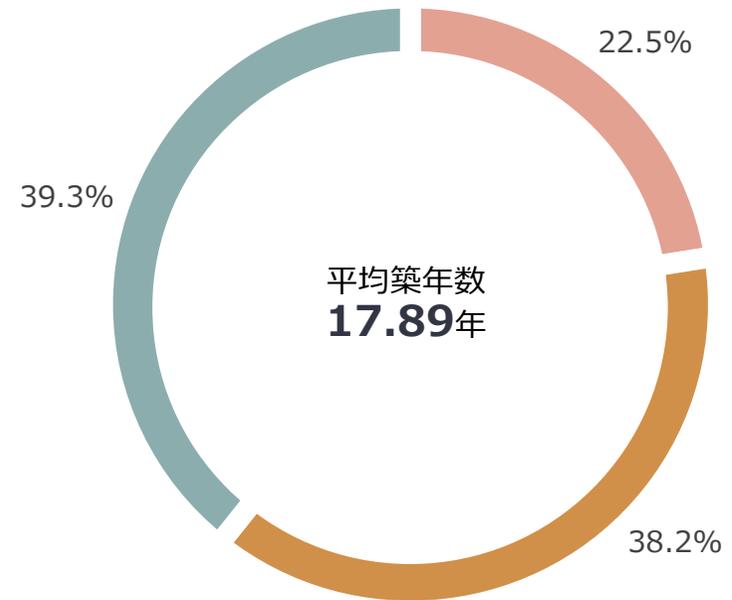
・業種は、証券コード協議会、「業種別分類項目及び業種コード」を基に資産運用会社が分類しています。
 ・サブリース勘案後のテナントの業種で算出しています。

10 築年数の状況

2015年12月期末
(第29期末)



2016年6月期末
(第30期末)



- 10年以下
- 10年超20年以下
- 20年超

GRESB

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

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



DBJ Green Building

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

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

CASBEE

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

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

東京都トップレベル事業所

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

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

※審査内容に対する評価点70点以上

事業継続性向上と付加価値の創出

災害・BCP対応

地震計設置工事

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

【NBF 神田須田町ビル】 【NBF 虎ノ門ビル】 【NBF 新潟テレコムビル】 【NBF 松山日銀前ビル】



エレベーター耐震対策工事、リニューアル

各種補強・センサー設置・地震感知器更新・追加、制御リニューアル

【三井住友銀行名古屋ビル】



【パレル三井ビルディング】

地震感知器増強 カウンターブラケット補強



巻き上機モーター更新 制御盤更新



非常用発電機オイルタンク増強工事

【ゲートシティ大崎】



環境負荷の低減とテナントの快適性の両立・地域社会との共生

省エネ改修

CS向上・地域コミュニティとの関係構築

共用部改修工事 (LED照明の導入)

【中野坂上サンライトツイン】
エレベーターホール間接照明



トイレ内



スロップシンクブース



付帯施設更新工事 (トイレ改修)

【NBF名古屋広小路ビル】



各種イベント

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

防災訓練

【NBF ALLIANCE】



【NBF芝公園ビル】



【NBF松戸ビル】



ランチタイムコンサート

【NBF豊洲キャナルフロント】



【芝NBFタワー】



フォトコンテスト



傘の貸し出し

【シーノ大宮ノースウイング】



【興和西新橋ビルB棟】



■物件の状況

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

■対策本部の設置と対応

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

【防煙垂れ壁(ガラス)のひび割れ状況】

【修復前】



【修復後】



【外観写真】



【物件概要】

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

【廊下の壁(ボード・クロス)のひび割れ状況】

【修復前】



【修復後】



14 投資主の状況

【所有者別投資口数】

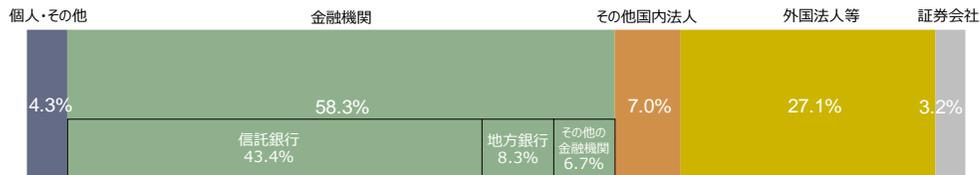
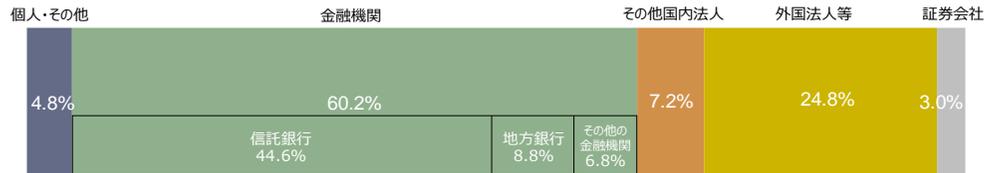
| 所有者区分 | 2015年12月期末 (第29期末) | | 2016年6月期末 (第30期末) | | 増減 | |
|-----------|-----------------------|--------------|----------------------|--------------|----------|----------|
| | 投資口数 | 比率 (%) | 投資口数 | 比率 (%) | 投資口数 | 比率 (pt) |
| 個人・その他 | 67,359 | 4.8 | 61,023 | 4.3 | -6,336 | -0.4 |
| 金融機関 | 850,240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

【所有者別投資主数】

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

【投資主上位10社】

| 投資主名 | 2015年12月期末 (第29期末) | | 2016年6月期末 (第30期末) | |
|--|-----------------------|--------|----------------------|--------|
| | 所有口数 | 比率 (%) | 所有口数 | 比率 (%) |
| 日本トラスティ・サービス信託銀行(株) (信託口) | 278,869 | 19.7 | 266,331 | 18.9 |
| 資産管理サービス信託銀行(株) (証券投資信託口) | 152,103 | 10.8 | 131,909 | 9.3 |
| 日本マスタートラスト信託銀行(株) (信託口) | 112,845 | 8.0 | 130,172 | 9.2 |
| 野村信託銀行(株) (投信口) | 54,824 | 3.9 | 53,097 | 3.8 |
| 三井不動産(株) | 47,630 | 3.4 | 47,630 | 3.4 |
| ノムラバンクグループG&Sエー | 14,743 | 1.0 | 28,936 | 2.0 |
| ステートストリートバンク ウェストクライアント トリーティー505234 | 27,216 | 1.9 | 26,486 | 1.9 |
| 住友生命保険相互会社 | 24,512 | 1.7 | 24,512 | 1.7 |
| ステートストリートバンク ウェスト ペンション ファンド クライアント エグゼンプト505233 | 23,512 | 1.7 | 23,686 | 1.7 |
| 野村証券(株)自己振替口 | 20,570 | 1.5 | 23,400 | 1.7 |



15 物件概要一覧 (1/2) (東京23区)

■ 東京23区

| 物件名 | 総賃貸可能面積 (㎡) | 総賃貸面積 (㎡) | 期末稼働率 (%) | テナント数 | PML (%) |
|-----------------|-------------|-----------|-----------|-------|---------|
| NBF大崎ビル | 74,425 | 74,425 | 100.0 | 1 | 0.9 |
| NBF日比谷ビル | 27,572 | 27,471 | 99.6 | 97 | 1.6 |
| ゲートシティ大崎 | 41,881 | 41,456 | 99.0 | 80 | 1.5 |
| 西新宿三井ビルディング | 33,338 | 29,162 | 87.5 | 40 | 1.9 |
| 中野坂上サンライトツイン | 32,021 | 31,447 | 98.2 | 17 | 1.4 |
| 三菱重工ビル | 35,641 | 35,641 | 100.0 | 11 | 1.7 |
| NBF豊洲キャナルフロント | 36,661 | 36,661 | 100.0 | 14 | 4.2 |
| 芝NBFタワー | 24,730 | 24,730 | 100.0 | 33 | 2.3 |
| NBFプラチナタワー | 33,503 | 33,503 | 100.0 | 7 | 1.6 |
| NBF南青山ビル | 9,631 | 9,521 | 98.9 | 11 | 4.7 |
| NBFコモディオ汐留 | 20,538 | 20,125 | 98.0 | 15 | 7.3 |
| NBF豊洲ガーデンフロント | 28,289 | 28,289 | 100.0 | 5 | 3.5 |
| 虎ノ門琴平タワー | 16,848 | 16,848 | 100.0 | 24 | 1.6 |
| 中目黒GTタワー | 21,423 | 21,423 | 100.0 | 19 | 1.2 |
| セレスティン芝三井ビルディング | 16,915 | 16,309 | 96.4 | 10 | 1.9 |
| 上野イーストタワー | 17,227 | 17,227 | 100.0 | 2 | 1.8 |
| NBF御茶ノ水ビル | 6,627 | 6,627 | 100.0 | 6 | 5.8 |
| NBF渋谷ガーデンフロント | 16,516 | 16,516 | 100.0 | 1 | 3.4 |
| NBF銀座通りビル | 3,440 | 3,440 | 100.0 | 1 | 8.2 |
| 新宿三井ビルディング二号館 | 14,828 | 14,536 | 98.0 | 49 | 1.7 |
| GSKビル | 20,426 | 20,426 | 100.0 | 1 | 0.8 |
| リバーシティM-SQUARE | 16,261 | 16,261 | 100.0 | 8 | 4.0 |
| NBF虎ノ門ビル | 10,067 | 10,039 | 99.7 | 14 | 8.4 |
| 興和西新橋ビルB棟 | 10,134 | 10,134 | 100.0 | 20 | 2.0 |

| 物件名 | 総賃貸可能面積 (㎡) | 総賃貸面積 (㎡) | 期末稼働率 (%) | テナント数 | PML (%) |
|----------------------|----------------|----------------|-------------|------------|---------|
| NBF新川ビル | 17,307 | 17,207 | 99.4 | 35 | 3.5 |
| 新橋M-SQUARE | 5,392 | 5,392 | 100.0 | 7 | 2.6 |
| NBF上野ビル | 8,504 | 8,504 | 100.0 | 6 | 1.9 |
| NBF ALLIANCE | 4,033 | 4,033 | 100.0 | 7 | 7.3 |
| 四谷メディカルビル | 7,481 | 7,263 | 97.1 | 37 | 5.6 |
| NBF池袋イースト | 11,073 | 10,835 | 97.9 | 20 | 2.8 |
| 東五反田スクエア | 6,166 | 4,594 | 74.5 | 12 | 2.0 |
| NBF渋谷イースト | 4,999 | 4,820 | 96.4 | 3 | 4.4 |
| NBF芝公園ビル | 7,084 | 7,034 | 99.3 | 17 | 5.9 |
| NBF高輪ビル | 10,458 | 10,458 | 100.0 | 13 | 5.3 |
| NBF赤坂山王スクエア | 5,258 | 5,258 | 100.0 | 6 | 9.9 |
| NBF芝公園大門通りビル | 3,432 | 3,432 | 100.0 | 8 | 2.8 |
| NBF神田須田町ビル | 4,470 | 4,470 | 100.0 | 9 | 3.7 |
| 住友電設ビル | 5,991 | 5,991 | 100.0 | 1 | 5.2 |
| NBF東銀座スクエア | 4,871 | 4,871 | 100.0 | 6 | 3.1 |
| パナソニック東京汐留ビル | 4,577 | 4,577 | 100.0 | 1 | 1.6 |
| NBF小川町ビルディング | 4,805 | 4,805 | 100.0 | 16 | 4.2 |
| 日本橋兜町M-SQUARE | 3,298 | 3,298 | 100.0 | 2 | 6.4 |
| NBF池袋タワー | 5,631 | 5,631 | 100.0 | 18 | 3.9 |
| NBF池袋シティビル | 5,127 | 5,127 | 100.0 | 11 | 9.9 |
| 龍角散ビル | 5,332 | 5,332 | 100.0 | 12 | 4.4 |
| 神宮前M-SQUARE | 7,232 | 7,232 | 100.0 | 8 | 3.5 |
| 東京23区計 (46物件) | 711,462 | 702,378 | 98.7 | 741 | |

15 物件概要一覧 (2/2) (東京周辺都市部・地方都市部)

■ 東京周辺都市部

| 物件名 | 総賃貸可能面積 (㎡) | 総賃貸面積 (㎡) | 期末稼働率 (%) | テナント数 | PML (%) |
|------------------------|----------------|----------------|-------------|------------|---------|
| 調布サウスゲートビル | 13,762 | 13,762 | 100.0 | 1 | 4.3 |
| 新川崎三井ビルディング | 39,837 | 38,452 | 96.5 | 20 | 2.2 |
| 横浜S Tビル | 20,046 | 20,046 | 100.0 | 96 | 1.7 |
| パレール三井ビルディング | 12,545 | 12,545 | 100.0 | 34 | 2.8 |
| つくば三井ビルディング | 16,832 | 16,697 | 99.2 | 64 | 0.5 |
| N B F 宇都宮ビル | 6,160 | 5,973 | 97.0 | 39 | 0.5 |
| シーノ大宮ノースウイング | 20,698 | 20,666 | 99.8 | 43 | 1.9 |
| N B F 浦和ビル | 3,455 | 3,455 | 100.0 | 11 | 10.2 |
| N B F 新浦安タワー | 22,760 | 21,600 | 94.9 | 53 | 2.6 |
| N B F 松戸ビル | 4,770 | 4,770 | 100.0 | 25 | 7.8 |
| 東京周辺都市部計 (10物件) | 160,864 | 157,965 | 98.2 | 386 | |

■ 地方都市部

| 物件名 | 総賃貸可能面積 (㎡) | 総賃貸面積 (㎡) | 期末稼働率 (%) | テナント数 | PML (%) |
|----------------------|------------------|------------------|-------------|--------------|------------|
| 札幌エルプラザ | 11,396 | 11,396 | 100.0 | 13 | 0.3 |
| N B F 札幌南二条ビル | 5,351 | 5,351 | 100.0 | 3 | 1.0 |
| N B F ユニックスビル | 13,355 | 13,349 | 100.0 | 54 | 2.7 |
| N B F 新潟テレコムビル | 10,193 | 9,648 | 94.7 | 31 | 4.9 |
| 三井住友銀行名古屋ビル | 17,658 | 17,340 | 98.2 | 11 | 3.9 |
| N B F 名古屋広小路ビル | 9,876 | 9,637 | 97.6 | 22 | 7.1 |
| アクア堂島N B F タワー | 21,917 | 20,505 | 93.6 | 41 | 3.8 |
| 中之島セントラルタワー | 17,344 | 14,346 | 82.7 | 19 | 3.2 |
| 信濃橋三井ビルディング | 25,314 | 24,689 | 97.5 | 65 | 5.3 |
| 堺筋本町センタービル | 23,230 | 23,230 | 100.0 | 52 | 3.8 |
| サンマリオンN B F タワー | 14,954 | 14,954 | 100.0 | 29 | 1.8 |
| アクア堂島東館 | 3,245 | 3,115 | 96.0 | 19 | 3.7 |
| N B F 広島立町ビル | 5,567 | 5,388 | 96.8 | 31 | 4.3 |
| 広島袋町ビルディング | 3,927 | 3,927 | 100.0 | 12 | 3.5 |
| N B F 松山日銀前ビル | 5,983 | 5,821 | 97.3 | 21 | 4.0 |
| 博多祇園M - S Q U A R E | 14,328 | 13,790 | 96.2 | 16 | 0.1未滿 |
| N B F 熊本ビル | 7,931 | 7,931 | 100.0 | 17 | 3.0 |
| 地方都市部計 (17物件) | 211,567 | 204,417 | 96.6 | 456 | |
| 合計 (73物件) | 1,083,893 | 1,064,760 | 98.2 | 1,583 | 1.5 |

16 物件価格一覧 (1/2) (東京23区)

■ 東京23区

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

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

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

(単位: 百万円)

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

16 物件価格一覧 (2/2) (東京周辺都市部・地方都市部)

■ 東京周辺都市部

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

■ 地方都市部

(単位: 百万円)

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

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

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

17 鑑定レポート一覧 (1/2) (東京23区)

■ 東京23区

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

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

(注1) 上野イーストタワーの第29期末鑑定レポートは取得決定時の鑑定評価書に基づいています。(価格時点：2016年3月1日)
(注2) 興和西新橋ビルの第29期末鑑定レポートは既存分の鑑定評価書に基づいています。
(注3) NBF新川ビルは西館・東館・住宅棟からなっており、各数値を記載しています。
(注4) 神宮前M-SQUAREについては、定期借地権付建物であり、CR欄記載数値は、有期還元法インフラ式における割引率を記載しています。また、DR欄記載数値は、1年目から10年目の期間中における割引率を、TCR欄記載数値は、転売時割引率(11年目以降から借地契約満了時点)をそれぞれ記載しています。

17 鑑定レポート一覧 (2/2) (東京周辺都市部・地方都市部)

■ 東京周辺都市部

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

■ 地方都市部

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

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

18 個別物件の収益状況 (1/3) (東京23区)

■ 東京23区

| 科目 | (単位:百万円) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------|-----------------|--------------|--------------|-----------------|------------------|----------------|-------------------|------------|---------------|--------------|---------------|-------------------|--------------|--------------|------------------------|-------------------|---------------|---------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------|--------------------|------------|-----------------------|
| | NBF大崎ビル (注1) | NBF 日比谷ビル | グートシティ大崎 | 西新宿三井 ビルディング | 中野坂上 サンフライトビル | 三菱重工ビル (注1) | NBF豊洲 キャナルフロント | 芝NBFタワー | NBF フナナタワー | NBF 南青山ビル | NBF コモデイ汐留 | 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 芝三井 ビルディング | 上野イーストタワー (注1) | NBF 御茶ノ水ビル | NBF渋谷 ガーデンフロント (注1) | NBF 銀座進化ビル (注1) | 新宿三井 ビルディング 二号楼 | GSKビル (注1) | リバーシティ M-SQUARE | NBF虎ノ門ビル | 興和西新橋ビル B棟 (注1) |
| 不動産賃貸事業収益 | | 1,363 | 1,922 | 1,038 | 1,000 | | 579 | 981 | 1,456 | 473 | 769 | 800 | 817 | 854 | 588 | | 253 | | | 550 | | 607 | 449 | |
| 不動産賃貸収入 | | 1,241 | 1,676 | 1,006 | 945 | | 501 | 926 | 1,377 | 438 | 723 | 719 | 780 | 755 | 554 | | 228 | | | 505 | | 568 | 418 | |
| その他賃貸事業収入 | | 121 | 246 | 31 | 55 | | 77 | 54 | 79 | 35 | 46 | 80 | 37 | 98 | 33 | | 24 | | | 44 | | 39 | 30 | |
| 不動産賃貸事業費用 | | 785 | 930 | 527 | 631 | | 556 | 620 | 631 | 248 | 320 | 399 | 484 | 590 | 328 | | 176 | | | 349 | | 317 | 205 | |
| 公租公課 | | 309 | 171 | 135 | 125 | | 72 | 54 | 86 | 85 | 57 | 54 | 36 | 92 | 70 | | 21 | | | 68 | | 53 | 70 | |
| 諸経費 | | 330 | 480 | 187 | 318 | | 227 | 295 | 298 | 114 | 141 | 180 | 291 | 240 | 152 | | 52 | | | 134 | | 138 | 96 | |
| 水道光熱費 | | 104 | 105 | - | 52 | | 73 | 54 | 86 | 32 | 42 | 76 | 48 | 61 | 47 | | 16 | | | 33 | | 35 | 22 | |
| 建物管理委託費 | | 135 | 342 | 133 | 194 | | 81 | 90 | 103 | 40 | 50 | 59 | 93 | 173 | 89 | | 20 | | | 58 | | 71 | 34 | |
| オフィスマネジメントフィー | | 60 | 3 | 3 | 43 | | 23 | 46 | 71 | 21 | 37 | 38 | 3 | 3 | 3 | | 12 | | | 26 | | 28 | 21 | |
| 修繕費 | | 20 | 27 | 48 | 19 | | 9 | 8 | 27 | 18 | 2 | 3 | 4 | 0 | 5 | | 1 | | | 5 | | 0 | 13 | |
| 借地借家料 | | - | - | - | - | | - | 87 | - | - | - | - | 138 | - | - | | - | | | - | | - | - | |
| 信託報酬 | | 1 | - | - | 2 | | 0 | 0 | 0 | - | 0 | - | - | - | - | | - | | | 1 | | - | 0 | |
| 保険料 | | 1 | 0 | 0 | 0 | | 1 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 | | | 0 | | 0 | 0 | |
| その他諸経費 | | 6 | 0 | 1 | 4 | | 37 | 5 | 7 | 1 | 6 | 1 | 1 | 0 | 5 | | 1 | | | 8 | | 1 | 3 | |
| 減価償却費 | | 145 | 278 | 204 | 188 | | 256 | 270 | 246 | 48 | 121 | 164 | 157 | 257 | 105 | | 102 | | | 147 | | 125 | 38 | |
| 不動産賃貸事業利益 | 974 | 578 | 992 | 510 | 368 | 613 | 23 | 360 | 824 | 225 | 448 | 401 | 332 | 264 | 260 | 55 | 76 | 442 | 262 | 200 | 314 | 290 | 244 | 207 |
| 減価償却費控除前事業利益 (NOI) | 1,414 | 724 | 1,271 | 715 | 557 | 775 | 279 | 630 | 1,071 | 274 | 569 | 565 | 490 | 521 | 365 | 82 | 178 | 550 | 267 | 348 | 430 | 415 | 282 | 268 |

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

18 個別物件の収益状況 (2/3) (東京周辺都市部)

■ 東京周辺都市部

(単位:百万円)

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

18 個別物件の収益状況 (3/3) (地方都市部)

■ 地方都市部

(単位:百万円)

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

(単位:百万円)

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

(注1) 不動産賃貸事業利益及びNOIの記載のみであることの説明

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

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

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

19 営業成績及び財産状況の推移

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

(注1) 括弧内の数値は、月数により年換算した数値です。

(注2) 賃貸NOIについては不動産等売却損益は含んでいません。

(注3) F F O = 当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等売却損益

(注4) A F F O = F F O - 資本的支出額

(注5) 1口当たりF F O = F F O / 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) D S C R = (営業利益 - 不動産等売却損益 + 減価償却費) / 支払利息

21 物件一覧 (1/4) (東京23区)

| | | | | |
|---|--|---|---|---|
| <p>① NBF大崎ビル</p>  <p>所在地 東京都品川区大崎二丁目10番1号 延床面積 16,568.02㎡ 総床面積 103,003.06㎡ 階数 地下2階/地上20階 建築時期 2011年2月24日</p> | <p>② 中野坂上サンプライツツイン</p>  <p>所在地 東京都中野区坂上二丁目40番1号、4号 延床面積 10,291.90㎡ 総床面積 中野サンプライツツイン 63,366.50㎡ 中野サンプライツツイン アネックス 2,403.94㎡ 階数 中野サンプライツツイン 地下2階/地上20階 中野サンプライツツイン アネックス 地下1階/地上10階 建築時期 1989年10月30日</p> | <p>③ NBFプラチナタワー</p>  <p>所在地 東京都港区白金一丁目17番3号 延床面積 4,373.03㎡ 総床面積 48,762.05㎡ 階数 地下2階/地上20階 建築時期 2005年11月21日</p> | <p>④ 虎ノ門等々タワー</p>  <p>所在地 東京都港区虎ノ門一丁目2番9号 延床面積 2,291.42㎡ 総床面積 29,303.21㎡ 階数 地下2階/地上20階 建築時期 2004年11月13日</p> | <p>⑤ NBF御茶ノ水ビル</p>  <p>所在地 東京都千代田区御茶ノ水二丁目11番11、12、13、14、15、16 延床面積 1,707.94㎡ 総床面積 9,258.26㎡ 階数 地下1階/地上11階 建築時期 2009年3月20日</p> |
| <p>⑥ NBF日比谷ビル</p>  <p>所在地 東京都千代田区日比谷町一丁目1番1号 延床面積 5,065.35㎡ 総床面積 50,047.51㎡ 階数 地下4階/地上20階 建築時期 1984年6月30日</p> | <p>⑦ 三菱重工ビル</p>  <p>所在地 東京都港区港南二丁目10番1号 延床面積 20,476.14㎡ 総床面積 222,346.28㎡ 階数 地下3階/地上23階 建築時期 2003年4月1日</p> | <p>⑧ NBF南青山ビル</p>  <p>所在地 東京都港区南青山三丁目1番1号 延床面積 3,272.74㎡ 総床面積 18,720.58㎡ 階数 地下2階/地上11階 建築時期 1995年1月31日</p> | <p>⑨ 中目黒GTタワー</p>  <p>所在地 東京都目黒区上目黒二丁目1番1号 延床面積 6,971.15㎡ 総床面積 56,171.33㎡ 階数 地下3階/地上20階 建築時期 2002年3月15日</p> | <p>⑩ NBF渋谷ガーデンフロント</p>  <p>所在地 東京都渋谷区渋谷三丁目25番13号、20番2号 延床面積 3,793.71㎡ 総床面積 NBF渋谷ガーデンフロント 22,303.57㎡ 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/地上14階 NBF渋谷ガーデンフロント アネックス 平準建 建築時期 2003年9月30日</p> |
| <p>⑪ ゲートシティ大崎</p>  <p>所在地 東京都品川区大崎一丁目11番1号、2号、6号 延床面積 42,508.31㎡ 総床面積 267,348.75㎡ 階数 地下4階/地上24階 建築時期 1989年1月20日</p> | <p>⑫ NBF豊洲チャンネルフロント</p>  <p>所在地 東京都江東区豊洲五丁目6番52号 延床面積 14,305.60㎡ 総床面積 46,002.37㎡ 階数 11階建 建築時期 2004年9月7日</p> | <p>⑬ NBFコモディオ汐留</p>  <p>所在地 東京都港区東新橋二丁目14番1号 延床面積 3,962.01㎡ 総床面積 26,796.14㎡ 階数 地下1階/地上10階 建築時期 2006年7月10日</p> | <p>⑭ セレスティン芝三井ビルディング</p>  <p>所在地 東京都港区芝三丁目25番1号 延床面積 7,679.48㎡ 総床面積 59,918.71㎡ 階数 地下2階/地上17階 建築時期 2003年4月1日</p> | <p>⑮ NBF銀座通リビル</p>  <p>所在地 東京都中央区銀座五丁目7番5号 延床面積 425.00㎡ 総床面積 3,406.79㎡ 階数 地下1階/地上10階 建築時期 1987年9月30日</p> |
| <p>⑯ 西新宿三井ビルディング</p>  <p>所在地 東京都新宿区西新宿六丁目24番1号 延床面積 10,014.03㎡ 総床面積 84,034.03㎡ 階数 地下2階/地上27階 建築時期 1989年4月20日</p> | <p>⑰ 芝NBFタワー</p>  <p>所在地 東京都港区芝大門一丁目1番30号 延床面積 6,471.72㎡ 総床面積 44,437.17㎡ 階数 地下2階/地上18階 建築時期 1989年10月1日</p> | <p>⑱ NBF豊洲ガーデンフロント</p>  <p>所在地 東京都江東区豊洲五丁目6番15号 延床面積 12,581.33㎡ 総床面積 35,021.03㎡ 階数 9階建 建築時期 2007年9月7日</p> | <p>⑲ 上野イーストタワー</p>  <p>所在地 東京都台東区東上野二丁目15番1号 延床面積 3,006.73㎡ 総床面積 41,180.99㎡ 階数 地下2階/地上20階 建築時期 2010年12月7日</p> | <p>⑳ 新宿三井ビルディング二号楼</p>  <p>所在地 東京都新宿区西新宿三丁目22番11号 延床面積 2,582.04㎡ 総床面積 27,685.30㎡ 階数 地下4階/地上18階 建築時期 1982年10月19日</p> |

21 物件一覧 (2/4) (東京23区)

| | | | | |
|--|--|--|---|---|
| <p>GSKビル</p>  <p>所在地 東京都中央区千代田4丁目2番15号 階 数 4,870.96㎡ 延床面積 26,137.86㎡ 階 数 地下4階付10階建 建築時期 1992年11月28日 1992年12月13日補築</p> | <p>NBF新川ビル</p>  <p>所在地 東京都中央区新川二丁目21番1号、21番7号、20番15号 階 数 東武東上線新川ニュービル275.53㎡ 西側 1,532.58㎡ 延床面積 東武東上線新川ニュービル17,586.10㎡ 西側 8,362.69㎡ 階 数 東武東上線新川ニュービル地下2階付10階建 西側地下3階付10階建 建築時期 1989年11月30日</p> | <p>四谷メディカルビル</p>  <p>所在地 東京都新宿区大門町20番地 階 数 2,002.40㎡ 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</p> | <p>NBF芝公園ビル</p>  <p>所在地 東京都港区芝三丁目2番10号 階 数 1,895.59㎡ 延床面積 11,061.28㎡ 階 数 地下2階付12階建 建築時期 1990年9月17日</p> | <p>NBF神田須田町ビル</p>  <p>所在地 東京都千代田区神田須田町二丁目3番1号 階 数 730.71㎡ 延床面積 5,500.25㎡ 階 数 9階建 建築時期 2013年7月30日</p> |
| <p>リバーシティM-SQUARE</p>  <p>所在地 東京都中央区第二丁目1番0号 階 数 4,806.73㎡ 延床面積 26,436.03㎡ 階 数 地下3階付10階建 建築時期 2010年1月15日</p> | <p>新橋M-SQUARE</p>  <p>所在地 東京都港区新橋一丁目10番0号 階 数 320.30㎡ 延床面積 7,258.07㎡ 階 数 地下1階付地上2.15階建 建築時期 2011年10月21日</p> | <p>NBF池袋イースト</p>  <p>所在地 東京都豊島区東池袋三丁目4番3号 階 数 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</p> | <p>NBF高輪ビル</p>  <p>所在地 東京都港区高輪一丁目3番13号 階 数 2,818.77㎡ 延床面積 12,847.58㎡ 階 数 9階建 建築時期 1967年11月20日</p> | <p>住友電設ビル</p>  <p>所在地 東京都港区三軒三丁目12番10号 階 数 1,408.95㎡ 延床面積 9,165.13㎡ 階 数 地下1階付12階建 建築時期 1991年6月7日</p> |
| <p>NBF虎ノ門ビル</p>  <p>所在地 東京都港区虎ノ門一丁目8番21号 階 数 1,804.45㎡ 延床面積 15,952.47㎡ 階 数 地下3階付10階建 建築時期 1963年4月17日 1971年4月25日補築</p> | <p>NBF上野ビル</p>  <p>所在地 東京都台東区車上野島7丁目24番11号 階 数 2,405.32㎡ 延床面積 15,467.77㎡ 階 数 地下2階付11階建 建築時期 2010年1月5日</p> | <p>東五反田スクエア</p>  <p>所在地 東京都品川区東五反田二丁目10番2号 階 数 3,790.02㎡ 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</p> | <p>NBF赤坂山王スクエア</p>  <p>所在地 東京都港区赤坂二丁目2番12号 階 数 306.03㎡ 延床面積 7,427.94㎡ 階 数 地下1階付10階建 建築時期 1989年6月7日</p> | <p>NBF東銀座スクエア</p>  <p>所在地 東京都中央区銀座一丁目13番14号 階 数 340.09㎡ 延床面積 7,152.89㎡ 階 数 地下1階付10階建 建築時期 2005年2月16日</p> |
| <p>興和西新橋ビル日棟</p>  <p>所在地 東京都港区西新橋二丁目14番1号 階 数 2,448.40㎡ 延床面積 20,180.42㎡ 階 数 地下2階付10階建 建築時期 1994年8月29日</p> | <p>NBF ALLIANCE</p>  <p>所在地 東京都港区南青山五丁目2番1号 階 数 1,673.27㎡ 延床面積 6,214.79㎡ 階 数 地下1階付10階建 建築時期 1989年1月25日</p> | <p>NBF渋谷イースト</p>  <p>所在地 東京都渋谷区渋谷三丁目3番5号 階 数 1,418.21㎡ 延床面積 7,815.76㎡ 階 数 地下2階付10階建 建築時期 1992年1月31日</p> | <p>NBF芝公園大門通りビル</p>  <p>所在地 東京都港区芝公園一丁目3番12号 階 数 936.45㎡(敷地全体) 25,733.12㎡ 延床面積 6,350.75㎡ 階 数 地下1階付10階建 建築時期 1991年3月29日</p> | <p>パナソニック東京汐留ビル</p>  <p>所在地 東京都港区東汐留一丁目5番1号 階 数 19,738.38㎡ 延床面積 283,056.00㎡ 階 数 地下4階付43階建 建築時期 2003年1月16日</p> |

21 物件一覧 (3/4) (東京23区) (東京周辺都市部)

| | | | | |
|--|--|--|--|---|
| <p>⑪ NBF小川町ビルディング</p>  <p>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 1998年10月27日</p> | <p>⑫ 鹿角数ビル</p>  <p>所在地 東京都千代田区神田 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</p> | <p>⑬ 調布サウスゲートビル</p>  <p>所在地 東京都調布市小島町 二丁目48番地20 地 積 3,400.82㎡ 延床面積 22,789.71㎡ 階 数 地下1階付11階建 建築時期 2007年10月26日</p> | <p>⑭ つくば三井ビルディング</p>  <p>所在地 茨城県つくば市眞 一丁目10番1号 地 積 6,280.82㎡ 延床面積 28,286.10㎡ 階 数 地下2階付10階建 建築時期 1990年3月14日</p> | <p>⑮ NBF新浦安タワー</p>  <p>所在地 千葉県浦安市人形一丁目 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 1999年10月17日 2000年10月31日増築</p> |
| <p>⑯ 日本橋兜町M-SQUARE</p>  <p>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9階建 建築時期 2009年6月15日</p> | <p>⑰ 神宮前M-SQUARE</p>  <p>所在地 東京都港区神宮前 一丁目4番59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</p> | <p>⑱ 新川崎三井ビルディング</p>  <p>所在地 神奈川県川崎市幸区 高島町一丁目1番2号 地 積 19,478.07㎡ 延床面積 138,486.90㎡ 階 数 地下2階付32階建 建築時期 1989年5月22日</p> | <p>⑲ NBF宇都宮ビル</p>  <p>所在地 栃木県宇都宮市東町 三丁目1番7号 地 積 2,074.16㎡ 延床面積 6,775.07㎡ 階 数 5階建 建築時期 1995年6月5日</p> | <p>⑳ NBF松戸ビル</p>  <p>所在地 千葉県松戸市本町 19番4号 地 積 1,064.25㎡ 延床面積 6,396.17㎡ 階 数 8階建 建築時期 1992年8月6日</p> |
| <p>㉑ NBF池袋タワー</p>  <p>所在地 東京都豊島区東池袋 一丁目33番8号 地 積 994.09㎡ 延床面積 7,581.88㎡ 階 数 15階建 建築時期 1993年4月6日</p> | <p>㉒ 74 東陽町センタービル (2016年12月取得予定) 物件</p>  <p>所在地 東京都江東区東陽二丁目 3番2号 地 積 6,700.14㎡ 延床面積 19,033.59㎡ 階 数 地下1階付5階建 建築時期 1994年3月18日</p> | <p>㉓ 横浜STビル</p>  <p>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</p> | <p>㉔ シーノ大宮ノースウィング</p>  <p>所在地 埼玉県さいたま市大宮区 桜木町一丁目10番16 地 積 建築棟: 3,063.96㎡ 管理棟: 2,396.04㎡ 延床面積 建築棟: 30,227.21㎡ 管理棟: 385.79㎡ 階 数 建築棟: 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</p> | |
| <p>㉕ NBF池袋シティビル</p>  <p>所在地 東京都豊島区東池袋 一丁目17番8号 地 積 867.54㎡ 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</p> | <p>㉖ ハレル三井ビルディング</p>  <p>所在地 神奈川県川崎市川崎区 東河原19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</p> | <p>㉗ NBF浦和ビル</p>  <p>所在地 埼玉県さいたま市浦和区 東高砂町2番5号 地 積 1,006.16㎡ 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</p> | | |

21 物件一覧 (4/4) (地方都市部)

| | | | | |
|--|---|--|--|--|
| <p>⑤ 札幌エルプラザ</p>  <p>所在地 北海道札幌市北区北八条西三丁目22番 地積 4,932.44㎡ 延床面積 32,601.64㎡ 階数 地下2階付12階建 建築時期 2003年3月1日</p> | <p>⑥ 三井住友銀行名古屋ビル</p>  <p>所在地 愛知県名古屋市中区錦二丁目16番19号 地積 3,181.60㎡ 延床面積 27,661.87㎡ 階数 地下2階付地上16階建 建築時期 2001年4月27日</p> | <p>⑦ 信濃橋三井ビルディング</p>  <p>所在地 大分県大分市西区本町二丁目11番7号 地積 4,298.20㎡ 延床面積 36,201.64㎡ 階数 地下2階付12階建 建築時期 1982年8月24日</p> | <p>⑧ NBF広島立町ビル</p>  <p>所在地 広島県広島市中区立町2番27号 地積 1,015.35㎡ 延床面積 6,056.97㎡ 階数 地下1階付12階建 建築時期 1981年11月12日</p> | <p>⑨ NBF熊本ビル</p>  <p>所在地 熊本県熊本市中央区平島町3番20号 地積 1,775.53㎡ 延床面積 9,795.12㎡ 階数 10階建 建築時期 2008年2月19日</p> |
| <p>⑩ NBF札幌南二条ビル</p>  <p>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 8,148.78㎡ 階数 地下2階付9階建 建築時期 1980年11月26日</p> | <p>⑪ NBF名古屋広小路ビル</p>  <p>所在地 愛知県名古屋市中区栄二丁目3番4号 地積 1,693.79㎡ 延床面積 14,283.79㎡ 階数 地下2階付9階建 建築時期 2008年10月25日 2008年3月1日増築</p> | <p>⑫ 増筋本町センタービル</p>  <p>所在地 大分県大分市中央区本町二丁目1番9号 地積 3,645.74㎡ 延床面積 32,986.7㎡ 階数 地下1階付10階建 建築時期 1981年5月20日</p> | <p>⑬ 広島袋町ビルディング</p>  <p>所在地 広島県広島市中区袋町5番25号 地積 2,098.20㎡ 延床面積 16,411.09㎡ 階数 14階建 建築時期 2002年11月30日</p> | |
| <p>⑭ NBFユニックスビル</p>  <p>所在地 福岡県福岡市南区千鳥4番6号 地積 3,112.75㎡ 延床面積 23,423.12㎡ 階数 地下2階付11階建 建築時期 1984年8月30日</p> | <p>⑮ アクア堂島NBFタワー (H-1準高層ビル) (H-2準高層ビル)</p>  <p>所在地 大分県大分市北区堂島浜一丁目4番16号 地積 3,521.57㎡ 延床面積 35,912.87㎡ 階数 地下2階付19階建 建築時期 1982年4月21日(建物本体) 1985年11月1日(建物本体) 1986年12月2日(駐車場)</p> | <p>⑯ サンマリオンNBFタワー</p>  <p>所在地 大分県大分市中央区南本町二丁目6番12号 地積 2,150.36㎡ 延床面積 23,755.83㎡ 階数 地下2階付10階建 建築時期 1980年1月30日</p> | <p>⑰ NBF松山白雲館ビル</p>  <p>所在地 愛知県松山市三浦町西7丁目8番6号 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 2008年3月11日</p> | |
| <p>⑱ NBF新潟テレコムビル</p>  <p>所在地 新潟県新潟市中央区万代西7丁目4番17号 地積 2,385.83㎡ 延床面積 14,546.71㎡ 階数 10階建 建築時期 1980年5月11日</p> | <p>⑲ 中之島セントラルタワー</p>  <p>所在地 大分県大分市北区中之島二丁目2番7号 地積 5,534.19㎡ 延床面積 70,775.57㎡ 階数 地下2階付20階建 建築時期 2005年8月22日</p> | <p>⑳ アクア堂島東館 (H-1準高層ビル)</p>  <p>所在地 大分県大分市北区堂島浜一丁目4番4号 地積 3,542.00㎡(敷地全体) 室内755.71㎡ 延床面積 34,726.19㎡ 階数 地下2階付19階建 建築時期 1982年4月21日</p> | <p>㉑ 博多駅前M-SQUARE</p>  <p>所在地 福岡県福岡市博多区水原町2番1号 地積 3,384.59㎡ 延床面積 18,670.54㎡ 階数 10階建 建築時期 2008年8月25日</p> | |

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。