



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

# 2014年12月期(第27期)決算 投資家説明資料

<b>1. NBFについて</b>	
1-1 特徴・方針	3
<b>2. 決算実績と業績予想</b>	
2-1 2014年12月期（第27期）決算 ハイライト（1/2）	5
2-1 2014年12月期（第27期）決算 ハイライト（2/2）	6
2-2 2014年12月期（第27期）決算 損益計算書（P/L）	7
2-3 2014年12月期（第27期）決算 貸借対照表（B/S）	8
2-4 2014年12月期（第27期）決算 財務の状況	9
2-5 2014年12月期（第27期）決算 継続鑑定評価	10
2-6 2015年 6月期（第28期）業績予想	11
<b>3. 運用実績と見通し</b>	
3-1 稼働・入退去状況	13
3-2 不動産賃貸収入の推移	14
3-3 取得予定物件	15
3-4 財務運営	16
<b>4. NBFの強みと戦略</b>	
4-1 ポートフォリオ戦略（1/3）クオリティ	19
4-1 ポートフォリオ戦略（2/3）規模	20
4-1 ポートフォリオ戦略（3/3）パイプライン	21
4-2 リーシング戦略	22
4-3 プロパティマネジメント戦略（1/2）体制・追加投資	23
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	24
4-4 財務運営（1/2）LTV・長期固定金利比率	25
4-4 財務運営（2/2）返済期限の分散	26
4-5 NBFの戦略（まとめ）	27
<b>5. Appendix</b>	
1 オフィスビル賃貸マーケット動向（1/4）	29
1 オフィスビル賃貸マーケット動向（2/4）	30
1 オフィスビル賃貸マーケット動向（3/4）	31
1 オフィスビル賃貸マーケット動向（4/4）	32
2 不動産取得マーケット動向	33
3 世界のリートランキング	34
4 1口当たり分配金の推移	35
5 NBFのトラックレコード	36
6 財務運営の軌跡	37
7 借入金の調達先一覧	38
8 ビル別入居・退去面積一覧（2014年7月1日～2014年12月31日）	39
9 築年数の状況	40
10 主要テナント上位10社（賃貸面積ベース）	41
11 テナント業種分布	42
12 サステナビリティ推進への取り組み（1/2）環境への配慮	43
12 サステナビリティ推進への取り組み（2/2）社会との共生	44
13 投資主の状況	45
14 営業成績及び財産状況の推移	46
15 物件概要一覧（1/2）（東京23区）	47
15 物件概要一覧（2/2）（東京周辺都市部・地方都市部）	48
16 物件価格一覧（1/2）（東京23区）	49
16 物件価格一覧（2/2）（東京周辺都市部・地方都市部）	50
17 鑑定レート一覧（1/2）（東京23区）	51
17 鑑定レート一覧（2/2）（東京周辺都市部・地方都市部）	52
18 個別物件の収益状況（1/3）（東京23区）	53
18 個別物件の収益状況（2/3）（東京周辺都市部）	54
18 個別物件の収益状況（3/3）（地方都市部）	55
19 ポートフォリオマップ	56
20 物件一覧（1/4）（東京23区）	57
20 物件一覧（2/4）（東京23区）	58
20 物件一覧（3/4）（東京23区）（東京周辺都市部）	59
20 物件一覧（4/4）（地方都市部）	60

Disclaimer

# 1. NBFについて



## NBFは三井不動産をメインスポンサーとするオフィス特化型J-REIT

(2014年12月31日時点)

### ポートフォリオのクオリティ

**競争力の高い優良オフィスビルに重点投資**

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

**高水準の稼働率** **継続鑑定評価**

期中平均稼働率※：**97.6%** 含み益率：**8.5%**  
(2014年12月期 (第27期))

### 財務基盤

**堅実なLTVのコントロール**

LTV (総資産有利子負債比率)：**41.9%**

**期限を分散した長期固定金利での調達**

長期固定金利比率：**97.7%** 平均残存年数：**4.29年**

**高い格付の維持**

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



※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

### 規模

**J-REIT最大の規模**

総資産	<b>10,229億円</b>
時価総額	<b>8,528億円</b>
保有物件数	<b>73物件</b>
総賃貸可能面積	<b>107万㎡</b>

### スポンサー

**三井不動産グループからの物件取得パイプライン**

**三井不動産グループの総合力を活用**

- リーシング力
- プロパティマネジメント力



## NBFの方針

## 投資主価値の向上

1口当たり分配金の中長期的な安定成長 1口当たりNAV\*の増大

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

## 2. 決算実績と業績予想

【用語の定義】

決算期	用語	定義	物件名
2014年12月期（第27期）実績 （期末保有物件数：73物件）	新規3物件	第26期に取得した3物件（1物件は追加取得）	堺筋本町センタービル（追加取得分）、 神宮前M-SQUARE、中之島セントラルタワー
	既存71物件	第27期末に保有している73物件のうち上記3物件を除いた71物件	—
2015年6月期（第28期）予想 （期末保有物件数：74物件）	新規1物件	第28期に取得した1物件	神田須田町アイマークビル
	既存73物件	第28期末に保有している74物件のうち上記1物件を除いた73物件	—

- ・投資口分割 2014年1月1日を効力発生日として投資口1口を2口に分割しています。
- ・1口当たりNAV  $1口当たりNAV = (出資総額 + 圧縮積立金累計 + 期末鑑定評価含み益) / 期末発行済投資口数$
- ・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

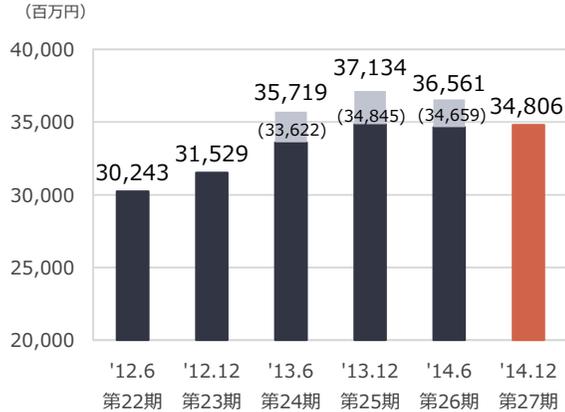
# 2-1 2014年12月期（第27期）決算 ハイライト（1/2）

項目	2012/6期 (第22期)	2012/12期 (第23期)	2013/6期 (第24期)	2013/12期 (第25期)	2014/6期 (第26期)	2014/12期 (第27期)	前期比(%)
<b>営業収益</b>	<b>30,243</b> 百万円	<b>31,529</b> 百万円	<b>35,719</b> 百万円	<b>37,134</b> 百万円	<b>36,561</b> 百万円	<b>34,806</b> 百万円	-4.8%
（うち売却益）	-	-	(2,097百万円)	(2,289百万円)	(1,902百万円)	-	-
<b>賃貸NOI</b>	<b>19,857</b> 百万円	<b>20,106</b> 百万円	<b>22,035</b> 百万円	<b>22,864</b> 百万円	<b>22,482</b> 百万円	<b>22,219</b> 百万円	-1.2%
（NOI利回り） <sup>(注1)</sup>	(4.77%)	(4.68%)	(4.60%)	(4.67%)	(4.51%)	(4.47%)	(-0.04pt)
<b>当期純利益</b>	<b>9,489</b> 百万円	<b>9,657</b> 百万円	<b>12,941</b> 百万円	<b>13,276</b> 百万円	<b>12,771</b> 百万円	<b>10,846</b> 百万円	-15.1%
（うち売却益）	-	-	(2,097百万円)	(2,003百万円)	(1,902百万円)	-	-
（圧縮積立金繰入額）	-	-	(1,278百万円)	(1,311百万円)	(1,260百万円)	-	-
<b>総資産（期末）</b>	<b>871,140</b> 百万円	<b>899,123</b> 百万円	<b>1,047,991</b> 百万円	<b>1,022,811</b> 百万円	<b>1,040,572</b> 百万円	<b>1,022,951</b> 百万円	-1.7%
<b>LTV（期末）</b>	<b>42.9%</b>	<b>44.4%</b>	<b>45.2%</b>	<b>43.8%</b>	<b>43.1%</b>	<b>41.9%</b>	-1.2pt
<b>1口当たり分配金</b> <sup>(注2)</sup>	<b>7,740</b> 円	<b>7,877</b> 円	<b>8,427</b> 円	<b>8,645</b> 円	<b>8,152</b> 円	<b>7,681</b> 円	-5.8%
（参考） <sup>(注3)</sup>	(15,480円)	(15,754円)	(16,854円)	(17,290円)	-	-	-
<b>1口当たりNAV（期末）</b> <sup>(注2)</sup>	<b>389,796</b> 円	<b>389,663</b> 円	<b>400,890</b> 円	<b>407,432</b> 円	<b>421,123</b> 円	<b>430,707</b> 円	2.3%
（参考） <sup>(注3)</sup>	(779,593円)	(779,327円)	(801,780円)	(814,865円)	-	-	-
<b>発行済投資口数（期末）</b>	<b>613,000</b> 口	<b>613,000</b> 口	<b>692,000</b> 口	<b>692,000</b> 口	<b>1,412,000</b> 口	<b>1,412,000</b> 口	-

(注1) NOI利回り = 期初保有物件のNOI ÷ 期末簿価  
(注2) 第22期～第25期までは投資口を2分割したものと記載しています  
なお計算上、1円未満の端数については切り捨てで表示しています  
(注3) ( ) は投資口2分割前実績

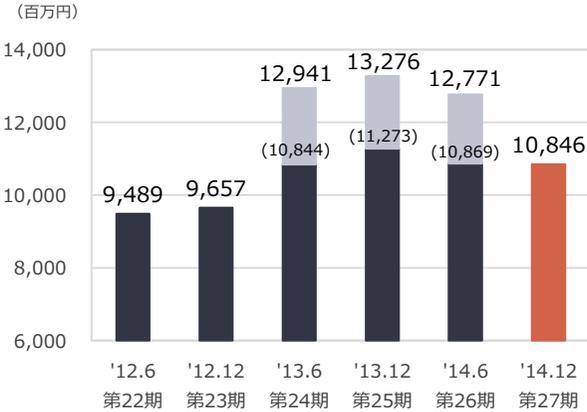
# 2-1 2014年12月期（第27期）決算 ハイライト（2/2）

## 営業収益



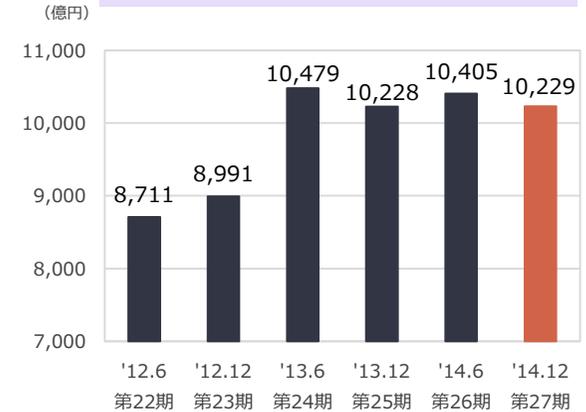
■ 営業収益に含まれる売却益影響額  
 ( ) 内は営業収益から売却益影響額を控除した金額

## 当期純利益

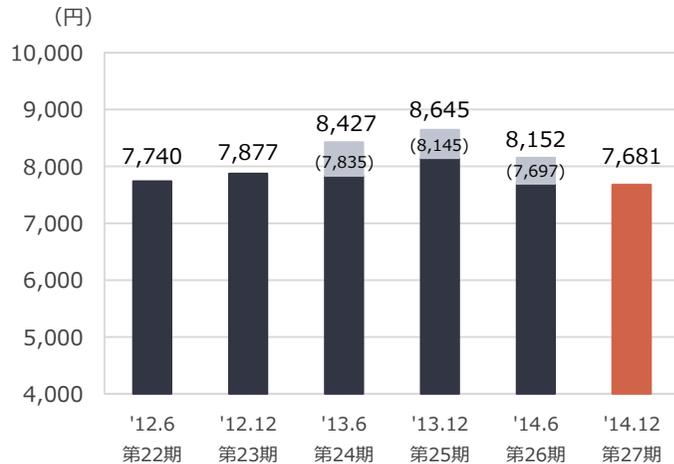


■ 当期純利益に含まれる売却益影響額  
 ( ) 内は当期純利益から売却益影響額を控除した金額

## 総資産（期末）

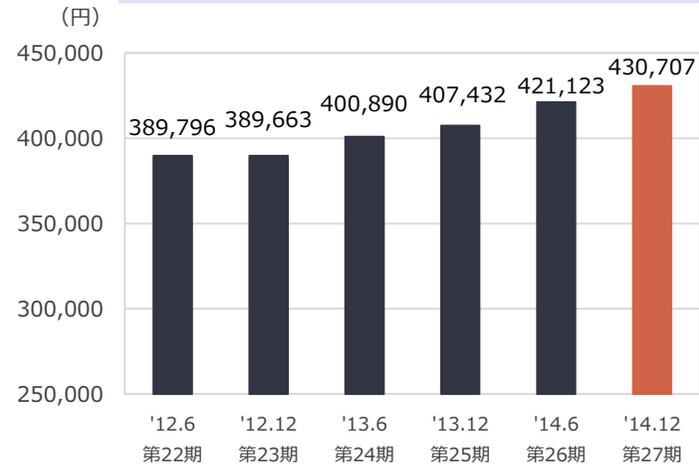


## 1口当たり分配金 (注)



■ 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NAV（期末） (注)



(注) 第22～25期までは投資口を2分割し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 2014年12月期 (第27期) 決算 損益計算書 (P/L)

## ■ 損益計算書 (P/L)

科目	(百万円)		
	2014年6月期 (第26期)	2014年12月期 (第27期)	前期比
<b>営業収益</b>	<b>36,561</b>	<b>34,806</b>	<b>-1,755</b>
不動産賃貸事業収益 計	34,659	34,806	147
不動産賃貸収入	31,536	31,456	-79
その他賃貸事業収入	3,122	3,349	226
不動産等売却益	1,902	-	-1,902
<b>営業費用</b>	<b>20,762</b>	<b>21,181</b>	<b>418</b>
不動産賃貸事業費用 計	19,253	19,749	495
不動産賃貸費用 (減価償却費除く)	12,176	12,586	409
減価償却費	7,077	7,163	86
不動産等売却損	-	-	-
資産運用報酬	1,261	1,205	-55
販売費及び一般管理費	247	226	-21
<b>営業利益</b>	<b>15,798</b>	<b>13,624</b>	<b>-2,174</b>
営業外損益	-3,026	-2,777	249
営業外収益	7	8	1
営業外費用	3,033	2,785	-247
<b>経常利益</b>	<b>12,772</b>	<b>10,847</b>	<b>-1,924</b>
特別損益	-	-	-
<b>税引前当期純利益</b>	<b>12,772</b>	<b>10,847</b>	<b>-1,924</b>
法人税等合計	0	1	0
<b>当期純利益</b>	<b>12,771</b>	<b>10,846</b>	<b>-1,925</b>
圧縮積立金繰入額	1,260	-	-1,260
分配金総額	11,510	10,845	-665
<b>1口当たり分配金 (円)</b>	<b>8,152</b>	<b>7,681</b>	<b>-471</b>
期中平均稼働率 (%)	97.0	97.6	0.6
期末発行済投資口数(口)	1,412,000	1,412,000	-

## ■ 前期比増減の主な要因

営業収益 :	-1,755百万円
不動産賃貸収入	-79百万円
新規3物件	+402百万円
既存71物件	-481百万円
その他賃貸事業収入	+226百万円
付帯収益 (季節要因)	+299百万円
不動産等売却益	-1,902百万円
第26期売却益 (GSKビル (敷地の一部) ) の剥落	-1,902百万円
営業費用 :	+418百万円
不動産賃貸事業費用	+495百万円
水道光熱費 (季節要因)	+360百万円
建物管理委託費	+116百万円
減価償却費 (新規物件取得等)	+86百万円
修繕費	-148百万円
資産運用報酬	-55百万円
販売費及び一般管理費	-21百万円
営業外損益 :	+249百万円
営業外費用	-247百万円
支払金利	-211百万円
増資費用 (第26期) の剥落	-35百万円

# 2-3 2014年12月期 (第27期) 決算 貸借対照表 (B/S)

## ■ 貸借対照表 (B/S)

科目	(百万円)		
	2014年6月期末 (第26期末)	2014年12月期末 (第27期末)	前期比
<b>資産の部</b>			
<b>流動資産</b>	<b>35,467</b>	<b>22,397</b>	<b>-13,069</b>
現金及び預金	34,333	21,439	-12,894
その他	1,133	958	-175
<b>固定資産</b>	<b>1,005,027</b>	<b>1,000,490</b>	<b>-4,537</b>
有形固定資産	962,306	957,563	-4,742
無形固定資産	35,771	35,861	89
投資その他の資産	6,950	7,065	115
<b>繰延資産</b>	<b>76</b>	<b>63</b>	<b>-13</b>
<b>資産合計</b>	<b>1,040,572</b>	<b>1,022,951</b>	<b>-17,620</b>

## 負債及び純資産の部

科目	(百万円)		
	2014年6月期末 (第26期末)	2014年12月期末 (第27期末)	前期比
<b>流動負債</b>	<b>62,982</b>	<b>71,653</b>	<b>8,671</b>
短期借入金	16,000	7,000	-9,000
一年以内返済予定の長期借入金	26,750	30,750	4,000
一年以内償還予定の投資法人債	10,000	20,000	10,000
その他	10,232	13,903	3,671
<b>固定負債</b>	<b>442,769</b>	<b>417,141</b>	<b>-25,627</b>
投資法人債	50,000	40,000	-10,000
長期借入金	345,750	330,375	-15,375
預り敷金及び保証金等	47,019	46,766	-252
(有利子負債)	(448,500)	(428,125)	(-20,375)
<b>負債合計</b>	<b>505,751</b>	<b>488,795</b>	<b>-16,956</b>
<b>投資主資本</b>	<b>534,820</b>	<b>534,156</b>	<b>-664</b>
出資総額	519,124	519,124	-
剰余金	15,696	15,031	-664
圧縮積立金	2,924	4,185	1,260
当期末処分利益	12,771	10,846	-1,925
<b>純資産合計</b>	<b>534,820</b>	<b>534,156</b>	<b>-664</b>
<b>負債及び純資産合計</b>	<b>1,040,572</b>	<b>1,022,951</b>	<b>-17,620</b>

## ■ 前期比増減の主な要因

<b>資産 :</b>	<b>- 17,620百万円</b>
<b>流動資産</b>	<b>- 13,069百万円</b>
現金及び預金	-12,894百万円
<b>固定資産</b>	<b>-4,537百万円</b>
資本的支出	+2,329百万円
減価償却累計額	-7,163百万円
その他	+297百万円
<b>負債 :</b>	<b>- 16,956百万円</b>
<b>有利子負債</b>	<b>- 20,375百万円</b>
短期借入金	- 9,000百万円
長期借入金	- 11,375百万円
<b>純資産 :</b>	<b>- 664百万円</b>
<b>剰余金</b>	<b>- 664百万円</b>
圧縮積立金 (第26期売却益に係る圧縮積立金繰入)	+ 1,260百万円
当期末処分利益	- 1,925百万円

## ■ ファイナンスデータ

項目	2014年6月期末 (第26期)	2014年12月期末 (第27期)	前期比
LTV	43.1%	41.9%	-1.2Pt
長期固定金利比率	96.4%	97.7%	1.3Pt
平均調達金利	1.25%	1.23%	-0.02Pt
平均残存年数 (長期有利子負債)	4.53年	4.29年	-0.24年

## ■ 有利子負債残高

(百万円)

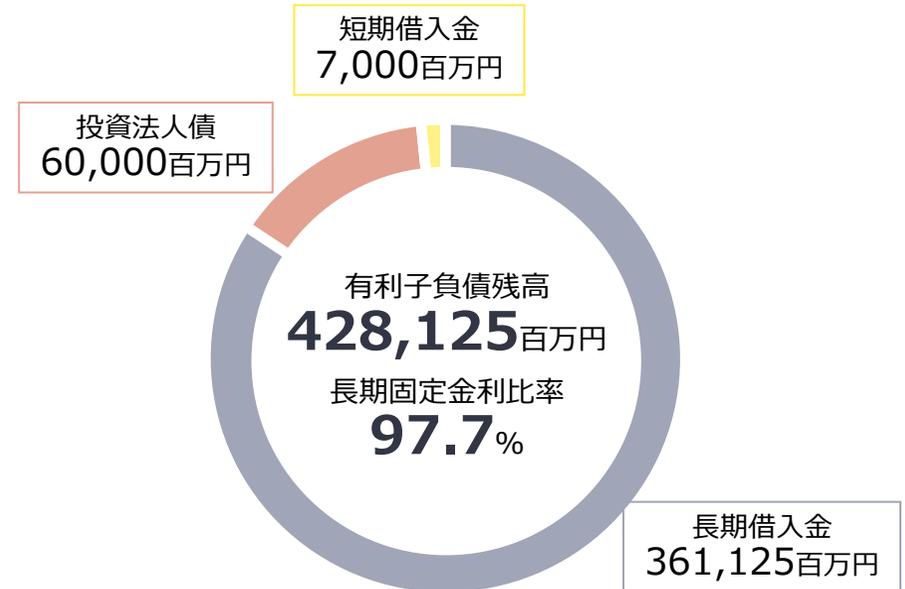
項目	2014年6月期末 (第26期)	2014年12月期末 (第27期)	前期比
短期借入金	16,000	7,000	-9,000
長期借入金	372,500	361,125	-11,375
投資法人債	60,000	60,000	0
合計	448,500	428,125	-20,375

## ■ 格付けの状況

(2014年12月31日時点)

格付会社名	格付	備考
JCR (新規取得)	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

※2014年10月9日にMoody'sの格付を取り下げました



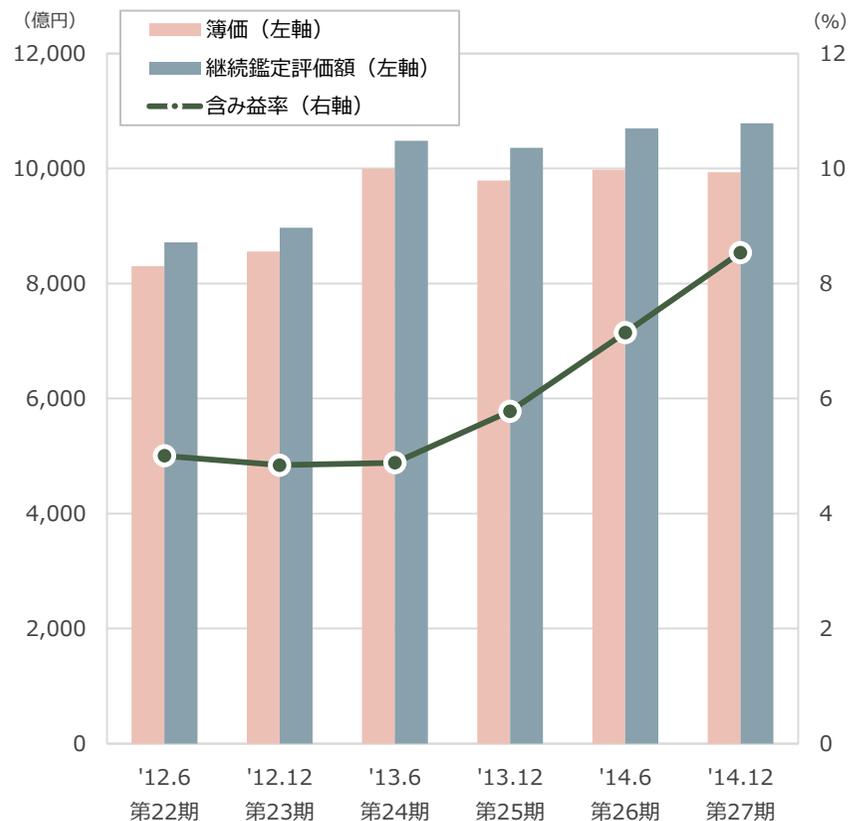
## ■ 継続鑑定評価

	2014年6月期末 (第26期)	2014年12月期末 (第27期)	前期比
物件数	73物件	73物件	-
鑑定評価額	10,693億円	10,782億円	89億円
簿価	9,980億円	9,934億円	-46億円
含み益	713億円	848億円	135億円
含み益率	7.1%	8.5%	1.4pt

## ■ 物件ごとの変動

	直接還元法のキャップレート (物件)		鑑定評価額 (物件)	
	2014年6月期末 (第26期)	2014年12月期末 (第27期)	2014年6月期末 (第26期)	2014年12月期末 (第27期)
低下	73	69	増加	49
維持	0	4	維持	6
上昇	0	0	減少	18

## ■ 継続鑑定評価額・簿価の推移



## ■ 業績予想

科目	(百万円)				
	2014年12月期 (実績) (第27期)	2015年6月期 (予想) (第28期)	前期比	2015年12月期 (参考) (第29期)	前期比
<b>営業収益</b>	<b>34,806</b>	<b>34,528</b>	-277	<b>34,727</b>	199
不動産賃貸事業収益 計	34,806	34,528	-277	34,727	199
不動産賃貸収入	31,456	31,382	-73	31,416	33
その他賃貸事業収入	3,349	3,145	-203	3,311	165
<b>営業費用</b>	<b>21,181</b>	<b>21,078</b>	-103	<b>21,323</b>	245
不動産賃貸事業費用 計	19,749	19,628	-120	19,875	246
不動産賃貸費用（減価償却費除く）	12,586	12,473	-113	12,766	292
減価償却費	7,163	7,155	-7	7,109	-46
資産運用報酬	1,205	1,199	-6	1,204	5
販売費及び一般管理費	226	250	23	243	-6
<b>営業利益</b>	<b>13,624</b>	<b>13,450</b>	-174	<b>13,404</b>	-46
営業外損益	-2,777	-2,576	200	-2,516	60
営業外収益	8	8	-0	8	-
営業外費用	2,785	2,584	-200	2,524	-60
<b>経常利益</b>	<b>10,847</b>	<b>10,873</b>	26	<b>10,887</b>	13
特別損益	-	-	-	-	-
<b>税引前当期純利益</b>	<b>10,847</b>	<b>10,873</b>	26	<b>10,887</b>	13
法人税等合計	1	-	-1	-	-
<b>当期純利益</b>	<b>10,846</b>	<b>10,873</b>	27	<b>10,887</b>	13
圧縮積立金繰入額	-	-	-	-	-
分配金総額	10,845	10,872	26	10,886	14
<b>1口当たり分配金（円）</b>	<b>7,681</b>	<b>7,700</b>	19	<b>7,710</b>	10
期中平均稼働率（%）	97.6	97.7	+0.1	97.8	+0.1
期末発行済投資口数(口)	1,412,000	1,412,000	-	1,412,000	-

## ■ 第27期比増減の主な要因

営業収益：	-277百万円
不動産賃貸収入	-73百万円
既存73物件	-73百万円
その他賃貸事業収入	-203百万円
付帯収益（季節要因）	-252百万円
営業費用：	-103百万円
不動産賃貸事業費用	-120百万円
修繕費	+129百万円
公租公課（2014年新規取得3物件等）	+168百万円
水道光熱費（季節要因等）	-299百万円
資産運用報酬	-6百万円
販売費及び一般管理費	+23百万円
営業外損益：	+200百万円
営業外費用	-200百万円
支払金利	-192百万円

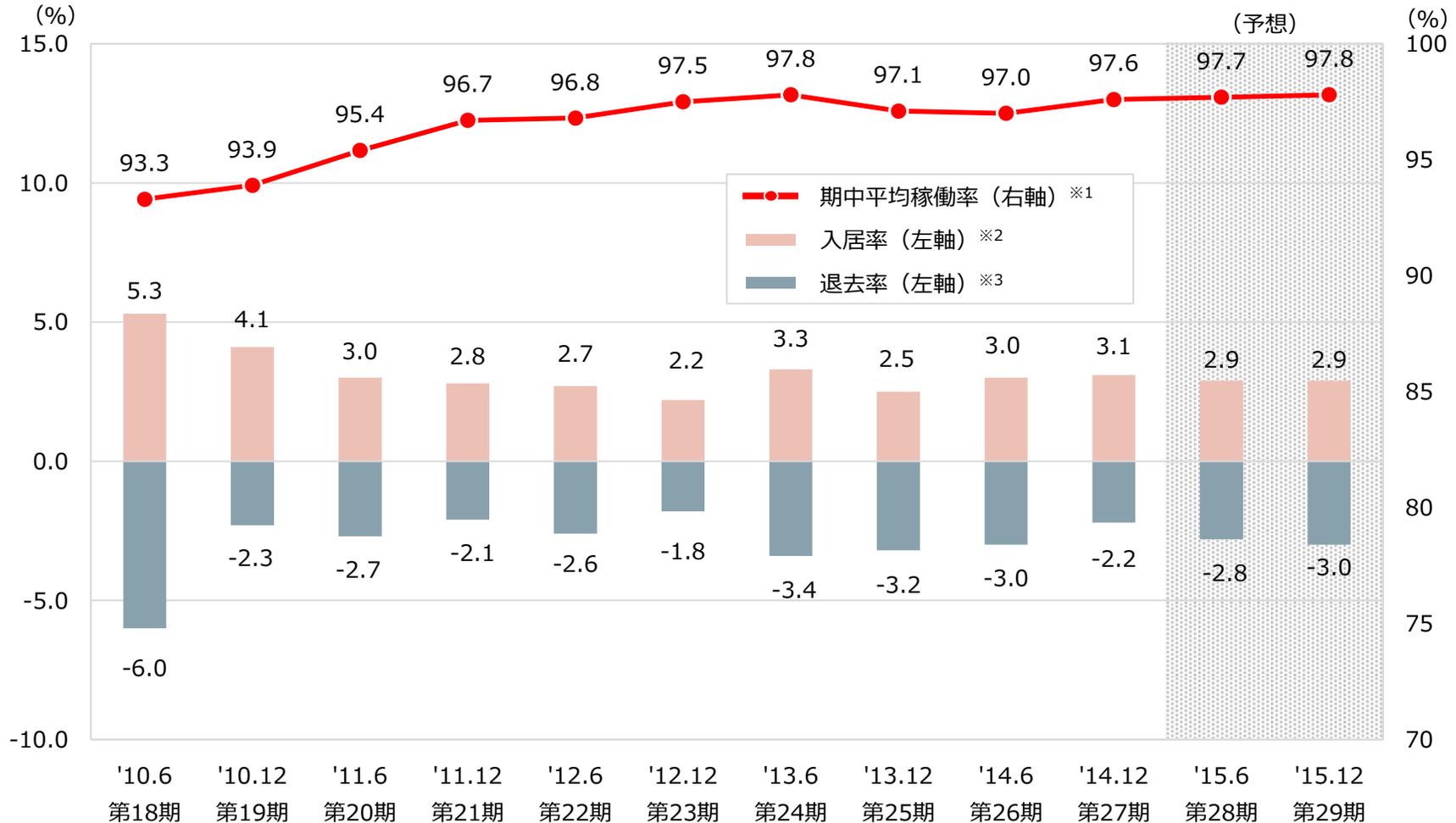
2015年6月期（第28期）の予想数値及び2015年12月期（第29期）の参考数値は、一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の数値から変動する可能性があります。また、分配金の額を保証するものではありません。

# 3. 運用実績と見通し

# 3-1 稼働・入退去状況

## 高水準の期中平均稼働率維持を見込む

■ NBFの期中平均稼働率と入居率・退去率

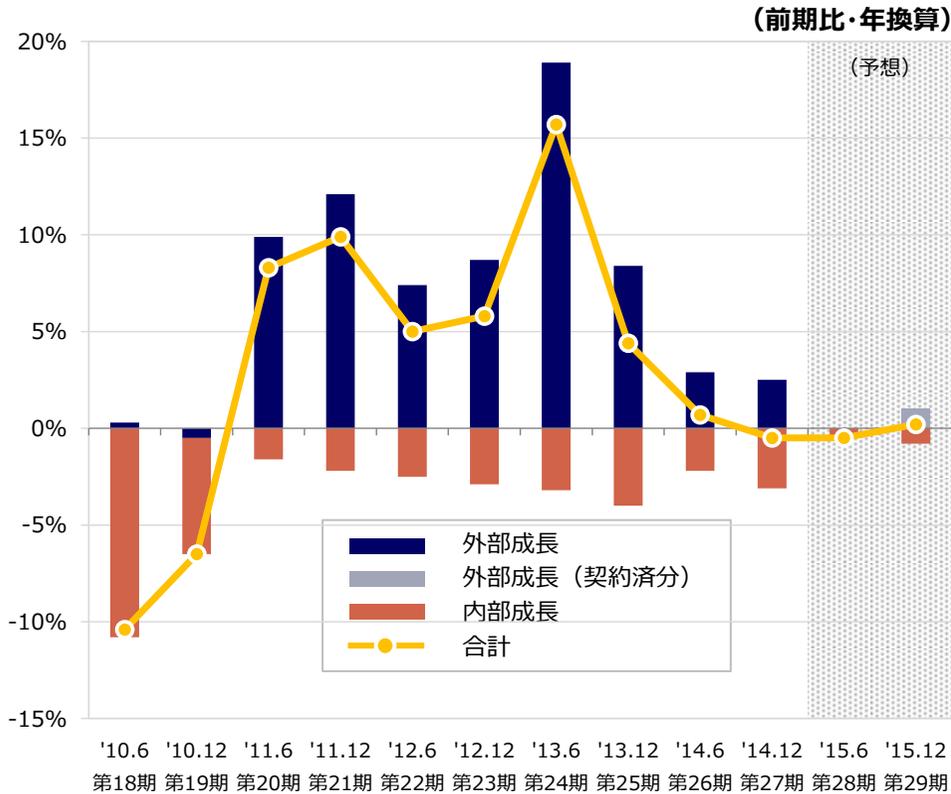


※1 期中平均稼働率：各月末稼働率を面積ベースで加重平均した稼働率  
 ※2 入居率：各月末総賃貸可能面積を平均した値に対する入居面積の比率  
 ※3 退去率：各月末総賃貸可能面積を平均した値に対する退去面積の比率

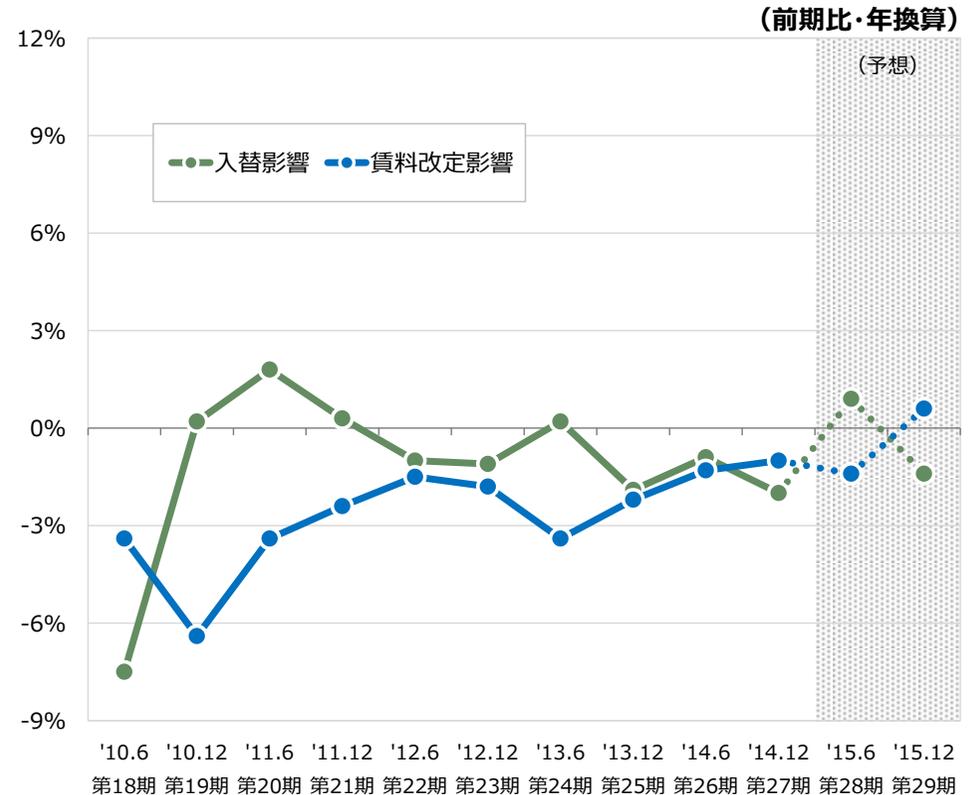
# 3-2 不動産賃貸収入の推移

## 2015年12月期（第29期）に既存物件の賃料改定プラス化を見込む

■ 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）



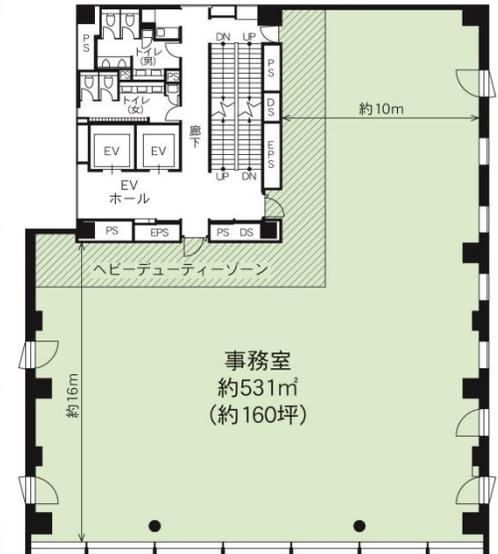
## 神田須田町アイマークビル



【Map】



【基準階平面図】



所在地	東京都千代田区神田須田町
建築時期	2013年7月30日
契約締結日	2015年1月28日
取得予定日	2015年6月30日
取得価格	5,960百万円
鑑定評価額	7,300百万円
NOI利回り (鑑定NOI/取得価格)	5.0%
稼働率 (2015年2月13日現在)	88.1%
持分	100%
売主	清水建設株式会社

### 【本物件の特徴】

#### 【立地】

- ・靖国通りに面し、JR線「神田」駅、「秋葉原」駅をはじめとする多数の駅と路線が利用出来る交通便利性の高い立地にあります。
- ・本物件はNBFが2011年まで保有していた「旧NBF須田町ヴェルデビル」の跡地にあります。

#### 【スペック等】

- ・基準階貸室面積約160坪、天井高2,800mm、OAフロア、個別空調等の基本性能に加え、CFT(コンクリート充填鋼管構造)柱と制震ダンパーによる高い耐震性能、遮音二重サッシ、非常用発電機直結のコンセント等、オフィスビルとして最新のスペックを備えた競争力の高い物件です。

## 好条件での借換により、借入コストの削減を見込む

### ■ 新規調達・返済実績

#### 2014年12月期（第27期）の長期借入金・投資法人債

返済概要		新規調達概要	
返済総額	21,000百万円	調達総額	10,000百万円
平均金利	1.83%	平均金利	0.42%
平均約定年数	6.6年	平均約定年数	6.4年

### ■ 長期借入金・投資法人債の返済予定

#### 2015年6月期（第28期）

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

借入コストの更なる削減を見込む

#### 2015年12月期（第29期）

返済概要	
返済総額	35,000百万円
平均金利	1.64%
平均約定年数	9.3年

### ■ 2014年12月期（第27期）に調達した長期借入金

借入日	金融機関名	金額 (百万円)	期間	固定/変動	金利
2014.7.11	太陽生命保険	2,000	7年	固定	0.53%
2014.7.16	住友生命保険	5,000	7年	固定	0.52%
2014.7.31	三菱UFJ信託銀行	3,000	5年	変動 (1ヶ月Libor +0.093%)	0.19% <sup>※</sup>
合計		10,000	6.4年	—	0.42%

※当初実行時点の適用金利

### ■ 2015年6月期（第28期）に調達した長期借入金

借入日	金融機関名	金額 (百万円)	期間	固定/変動	金利
2015.1.27	三井住友信託銀行	5,000	4年	固定	0.17%
		3,000	5年	固定	0.20%
	広島銀行	1,000	6年	変動 (1ヶ月Libor +0.06%)	0.13% <sup>※</sup>
	伊予銀行	1,000	7年	変動 (1ヶ月Libor +0.07%)	0.14% <sup>※</sup>
合計		10,000	4.8年	—	0.17%

※当初実行時点の適用金利



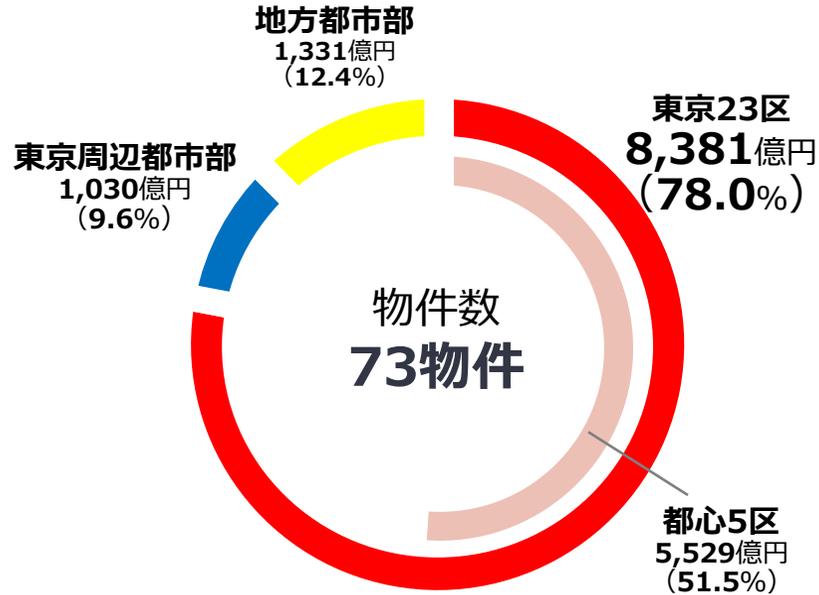
## 4. NBFの強みと戦略



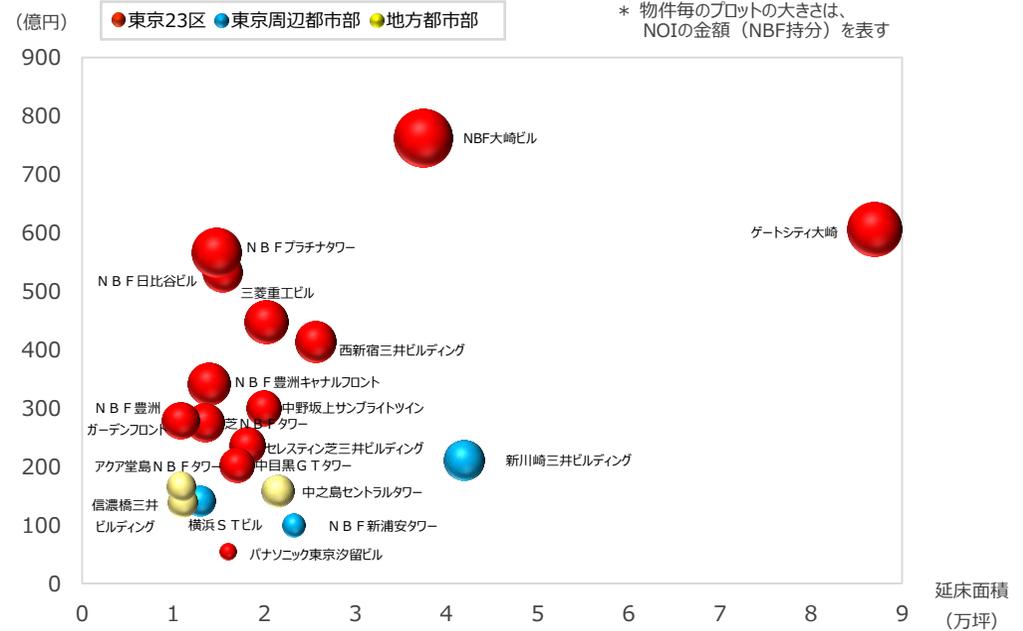
# 4-1 ポートフォリオ戦略 (1/3) クオリティ

## 競争力の高い優良オフィスビルに重点投資

■ 地域別投資比率 (取得価格ベース) (2014年12月31日時点)



■ 継続鑑定評価額と延床面積 (1万坪以上) 19物件



### 東京23区

#### 都心5区



NBF日比谷ビル  
(東京千代田区)



三菱重工ビル  
(東京港区)



パナソニック東京  
汐留ビル  
(東京港区)



NBFプラチ  
ナタワー  
(東京港区)



ゲートシティ大崎  
(東京品川区)



NBF大崎ビル  
(東京品川区)

### 東京周辺都市部



新川崎三井  
ビルディング  
(神奈川県川崎市)



横浜STビル  
(神奈川県横浜市)

### 地方都市部



中之島  
セントラルタワー  
(大阪府大阪市)



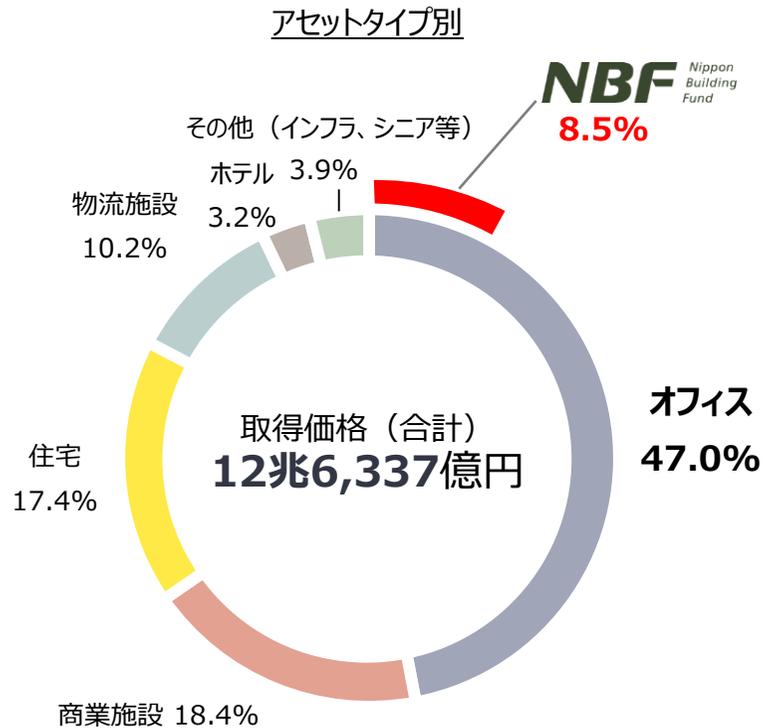
アクア堂島  
NBFタワー  
(大阪府大阪市)

# 4-1 ポートフォリオ戦略 (2/3) 規模

## J-REIT最大の規模による分散効果・安定性と流動性

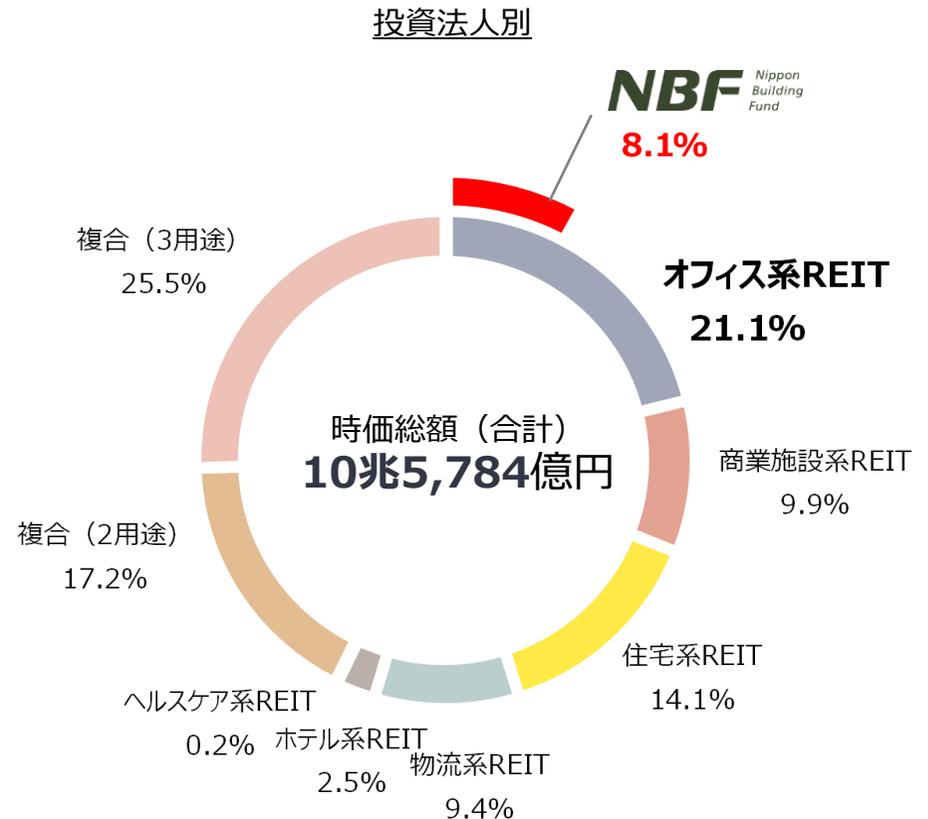
### J-REITにおけるNBFの占有率 (2014年12月31日時点)

#### ■ 取得価格の累計



(出所) 開示資料より資産運用会社作成

#### ■ 時価総額



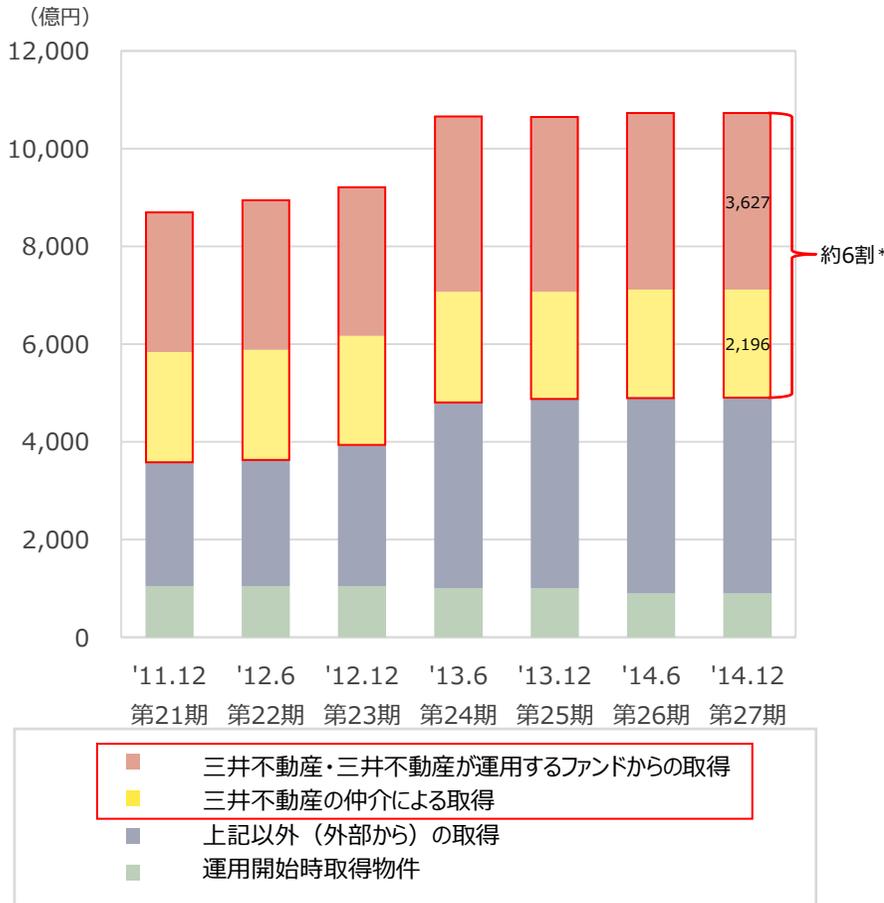
(出所) Quickより資産運用会社作成

# 4-1 ポートフォリオ戦略 (3/3) パイプライン

積極的な物件取得と機動的な売却を実施

上場以降の取得物件の約6割が三井不動産グループ関連 (取得・仲介)

## ■ 売主別取得累計額の推移



## ■ 三井不動産グループとの共生モデル

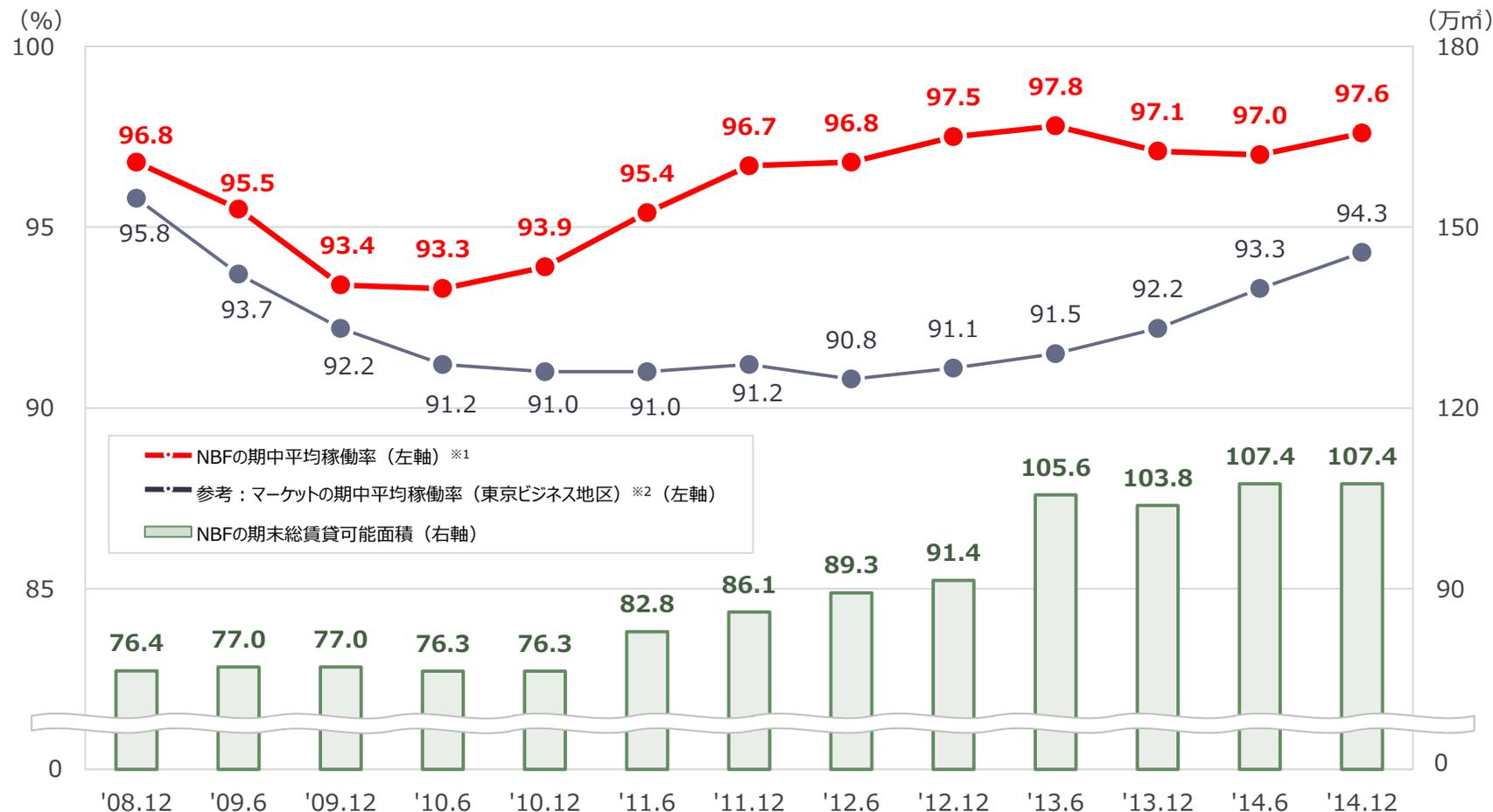


\* 上場 (2001年9月) 以降の取得累計額に対する比率

# 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



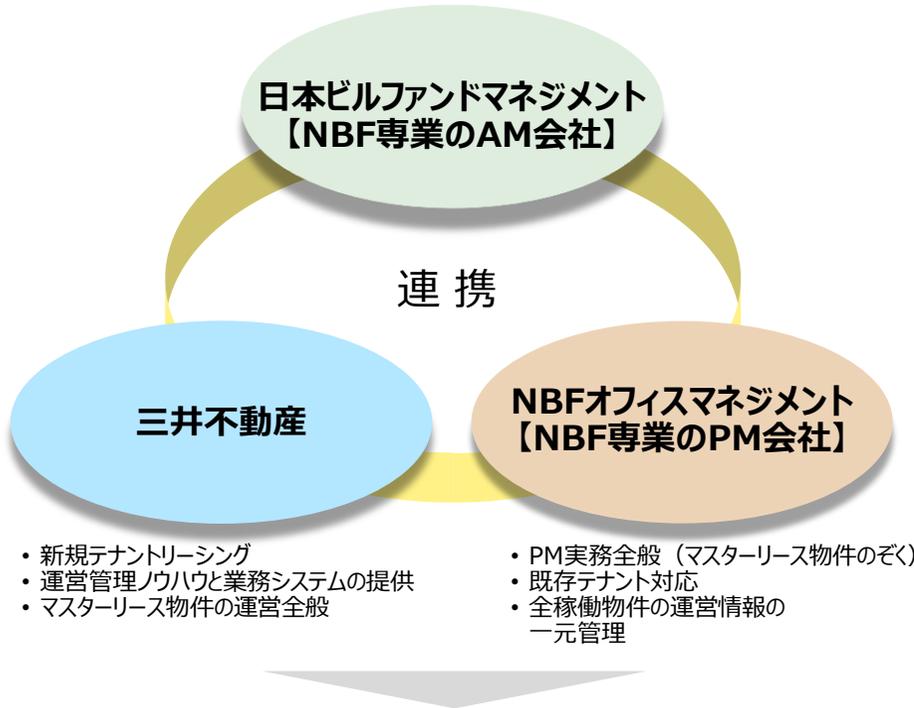
※1 NBFの期中平均稼働率： 各月末稼働率を面積ベースで加重平均した稼働率  
 ※2 マーケットの期中平均稼働率： 各月末稼働率を平均した稼働率

\* (出所) 三鬼商事 (株) のデータより資産運用会社作成

## 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

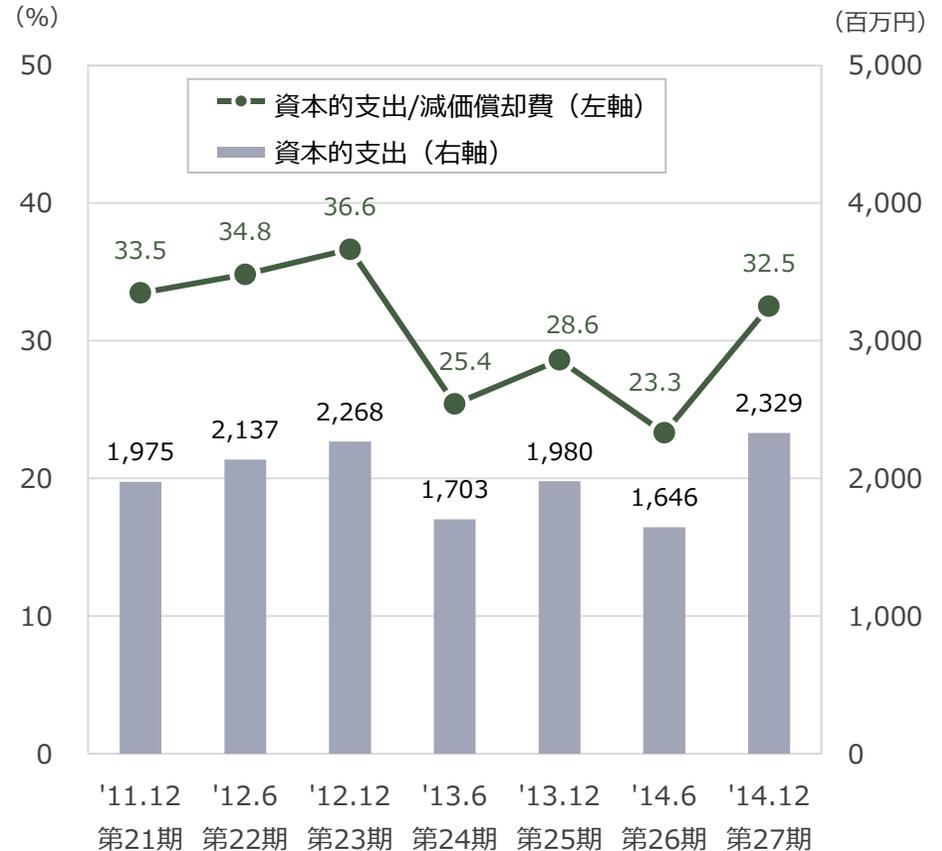


3社がそれぞれの強みを生かしつつ、かつ緊密に連携することで、保有物件の競争力・稼働率・賃料水準の維持・向上を実現

### ■ 戦略的でメリハリのある追加投資

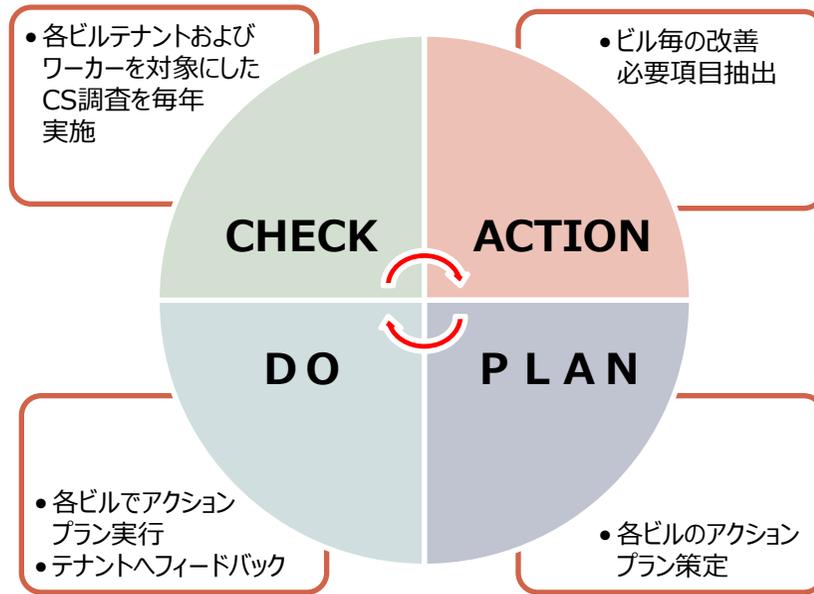


### ■ 減価償却費に占める資本的支出の割合（実績）

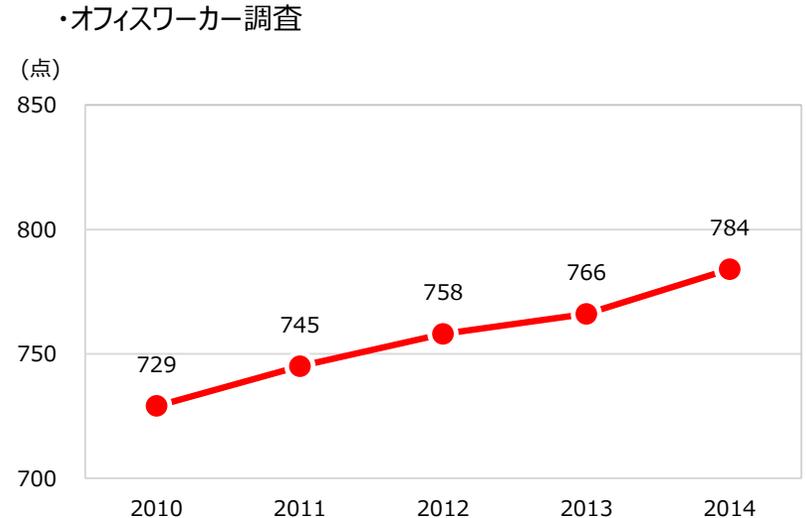
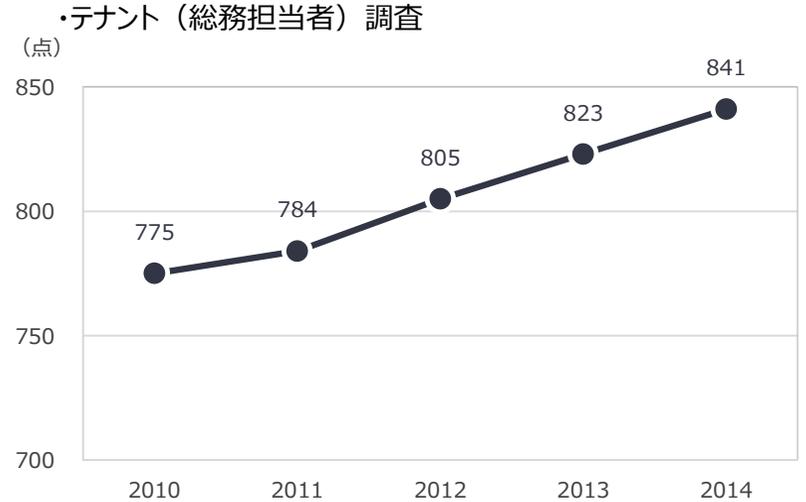


テナント・オフィスワーカーに評価される高い業務品質を提供し、テナントとの信頼関係を醸成

## ■ 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）



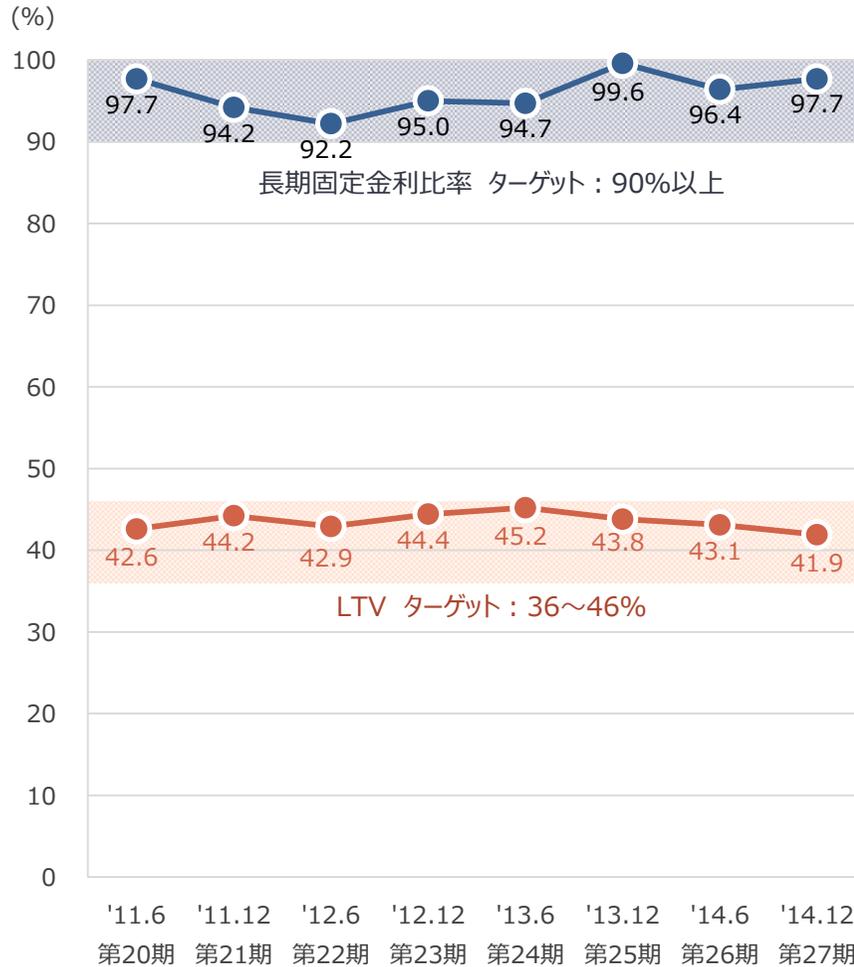
### ※顧客満足度（CS）調査（2014年度実施分）概要

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

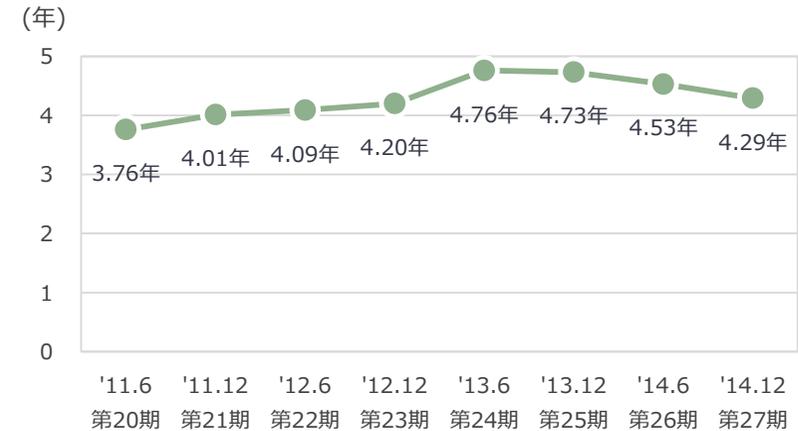
# 4-4 財務運営（1/2）LTV・長期固定金利比率

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

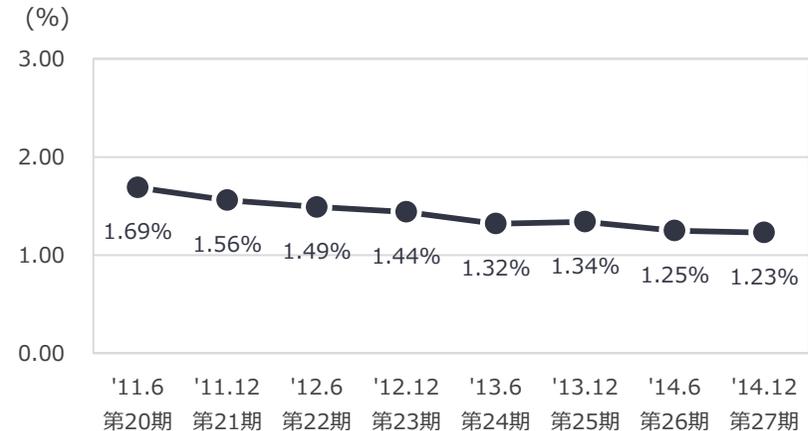
## ■ LTV・長期固定金利比率の推移



## ■ 長期有利子負債の平均残存年数の推移



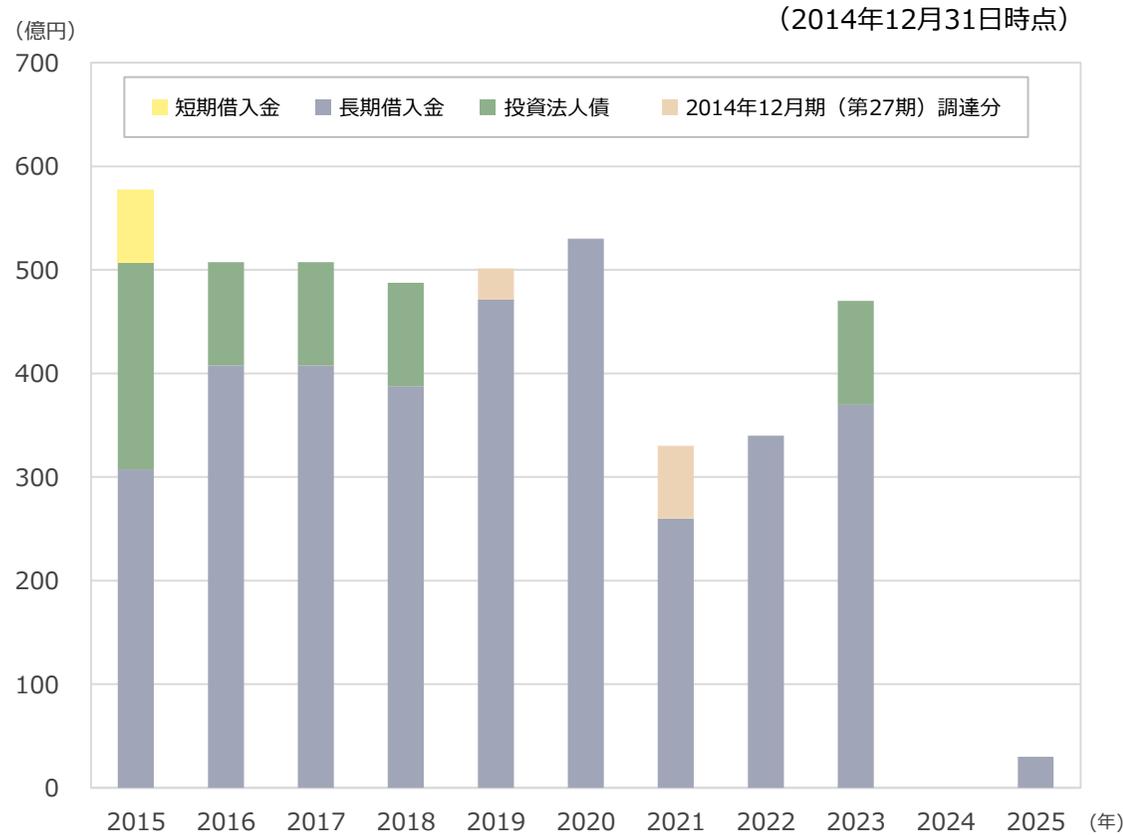
## ■ 平均調達金利の推移



# 4-4 財務運営（2/2）返済期限の分散

返済期限を分散させ、リファイナンスリスクを軽減

## ■ 返済期限の分散



## ■ コミットメントラインの概要

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

# 4-5 NBFの戦略（まとめ）

## 投資主価値の向上を目指す4つの戦略

### ポートフォリオ戦略

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

### 財務戦略

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

## NBFの方針

### 投資主価値の向上

- 1口当たり分配金の中長期的な安定成長
- 1口当たりNAVの増大

### リーシング戦略

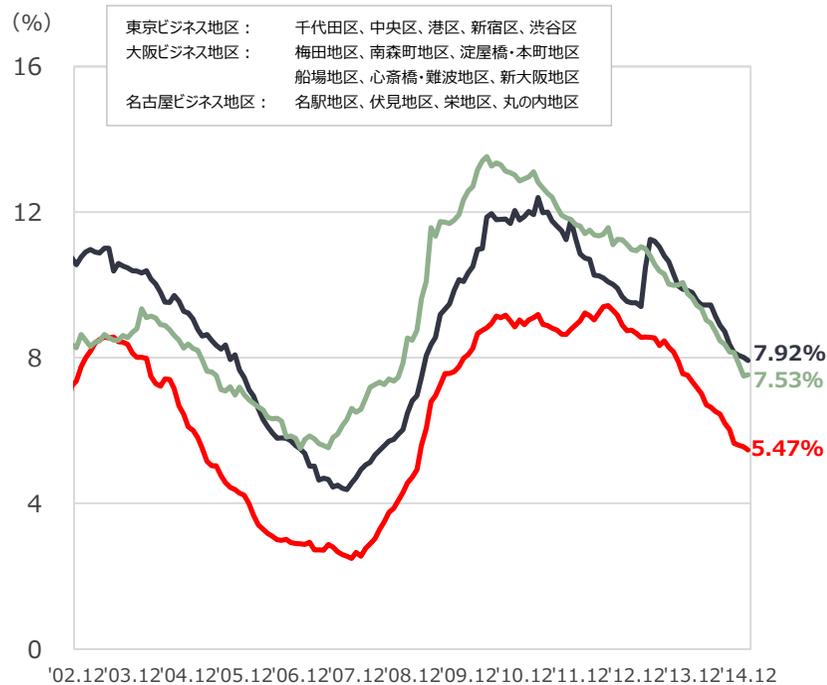
- 三井不動産グループの営業力をフル活用した新規営業、既存テナントリレーション
- 高水準の稼働率の維持

### プロパティマネジメント戦略

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

# 5. Appendix

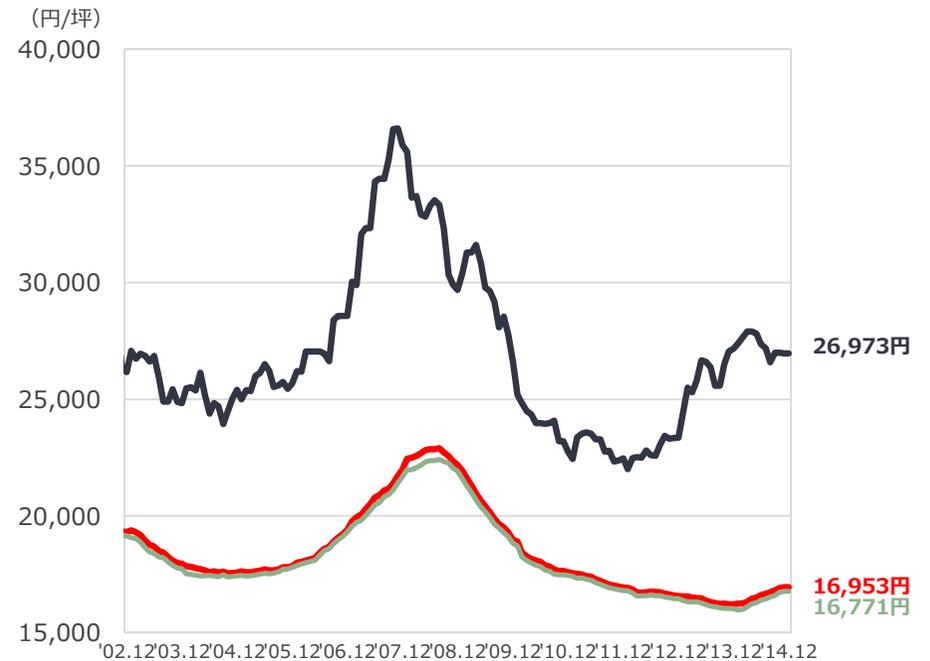
## ■ 東京・大阪・名古屋ビジネス地区の平均空室率の推移



— 東京ビジネス地区 — 大阪ビジネス地区 — 名古屋ビジネス地区

(出所) 三鬼商事 (株)

## ■ 東京ビジネス地区の平均募集賃料の推移

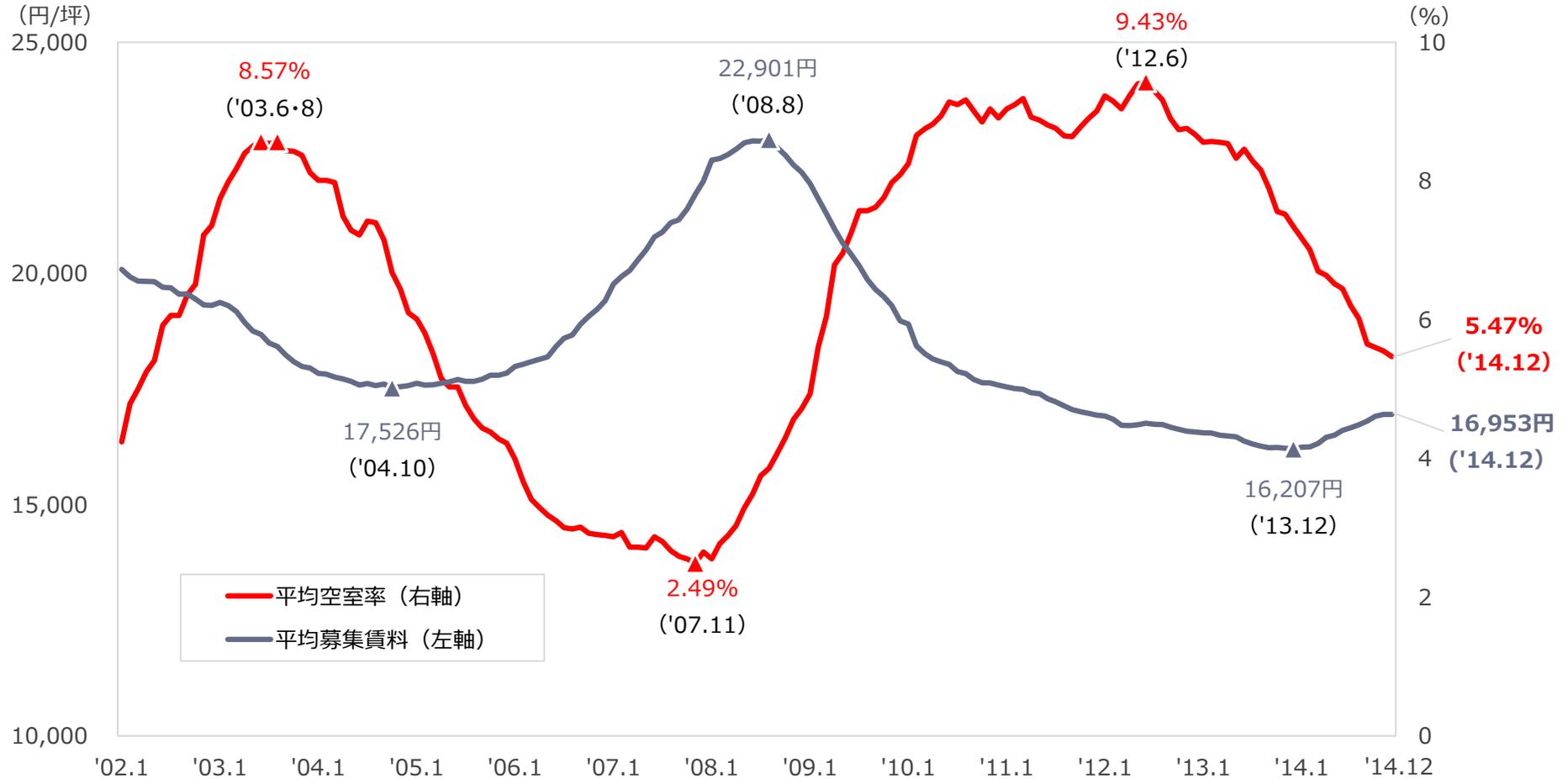


— 平均 (2,627棟) — 新築ビル (29棟) — 既存ビル (2,598棟)

(出所) 三鬼商事 (株)

# 1 オフィスビル賃貸マーケット動向 (2/4)

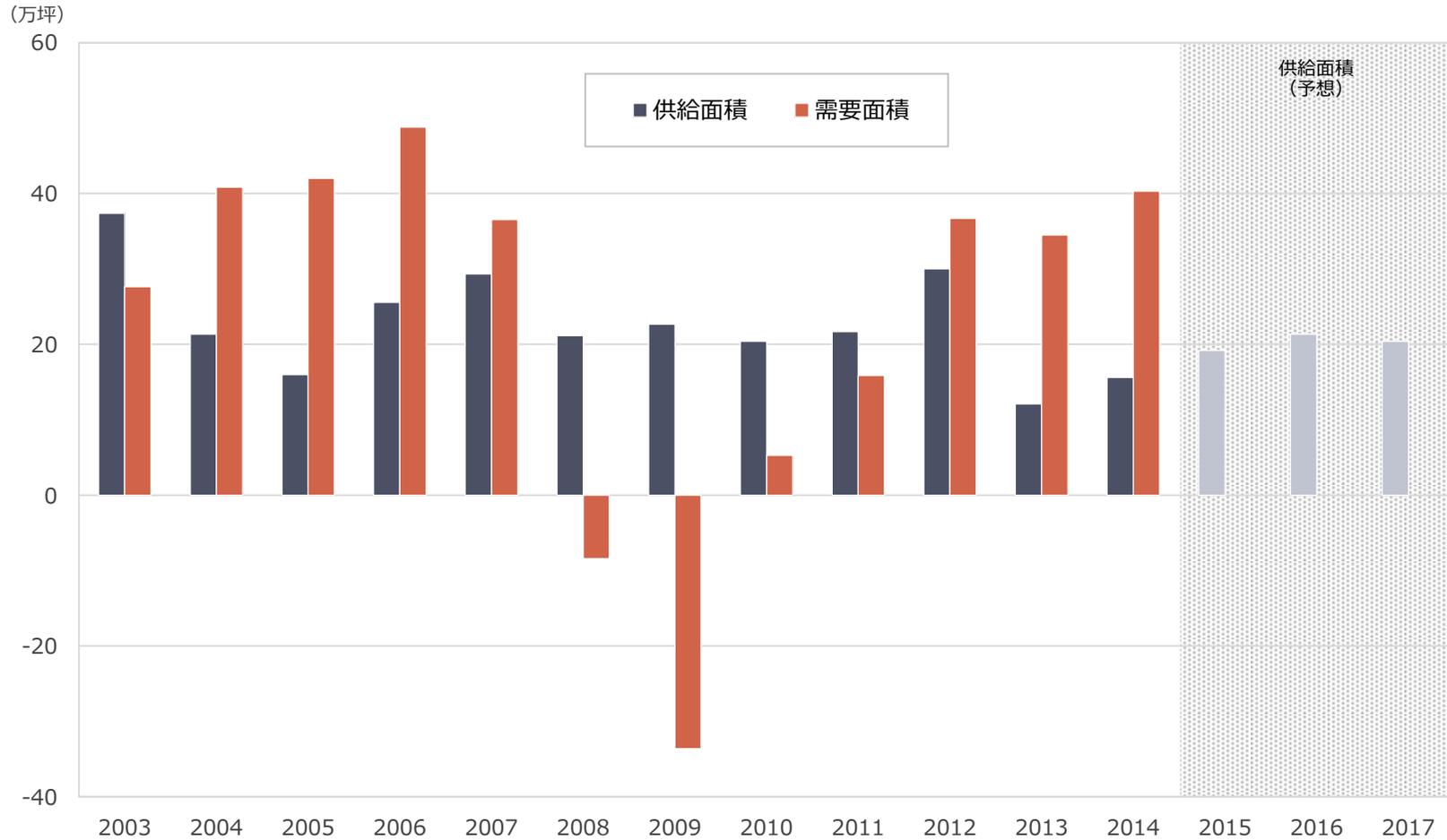
## ■ 東京ビジネス地区のオフィス市況 (平均募集賃料・平均空室率)



(出所) 三鬼商事 (株) のデータから資産運用会社作成

# 1 オフィスビル賃貸マーケット動向 (3/4)

## ■ 東京23区のオフィスビルの供給と需要（ネットアブソープション）の推移

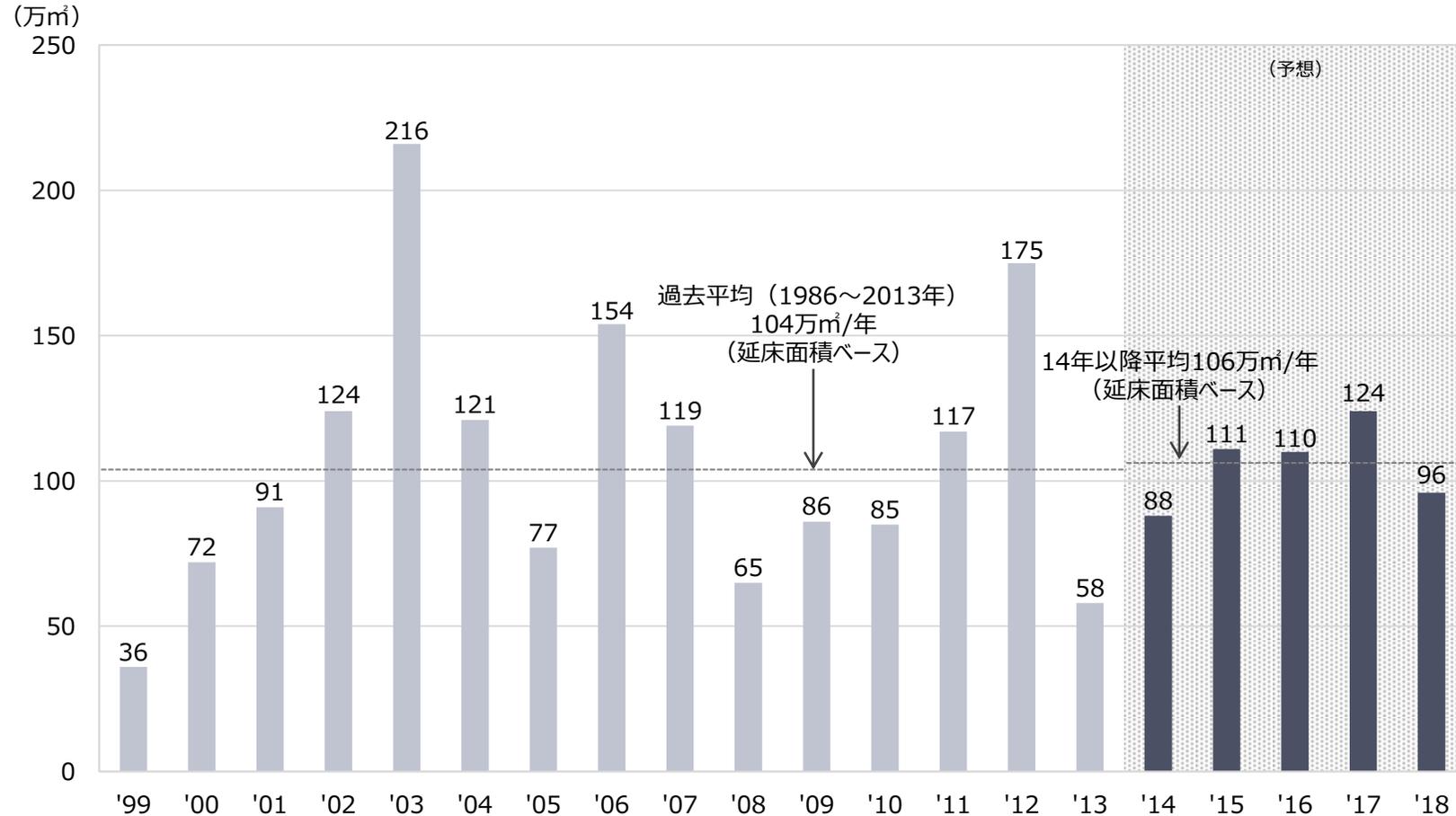


(出所) 三幸エステート (株) のデータから資産運用会社作成

・供給面積は竣工した新築ビルの貸付面積の合計

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

## ■ 東京23区大規模オフィスビル供給量推移

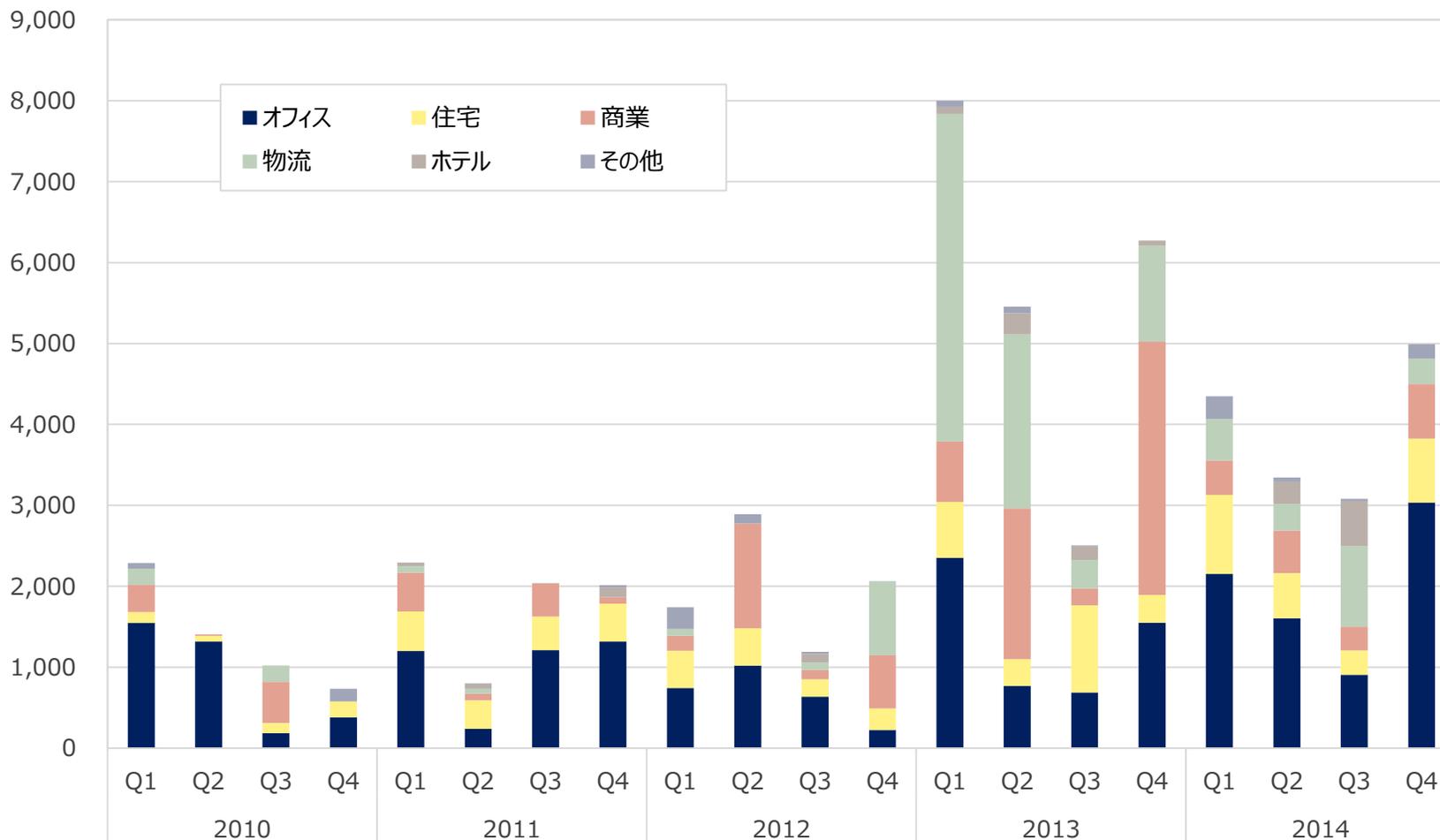


※大規模オフィスビルとは、事務所延床面積10,000㎡以上のオフィスビルを表します。

(出所) 2014年10月22日付森ビル(株)のデータから資産運用会社作成

## ■ J-REITにおける不動産取得額の推移

(億円)



(出所) 一般社団法人不動産証券化協会

# 3 世界のリートランキング

(2014年12月31日時点)

## ■ 時価総額の世界ランキング 40位(オフィス特化型3位)

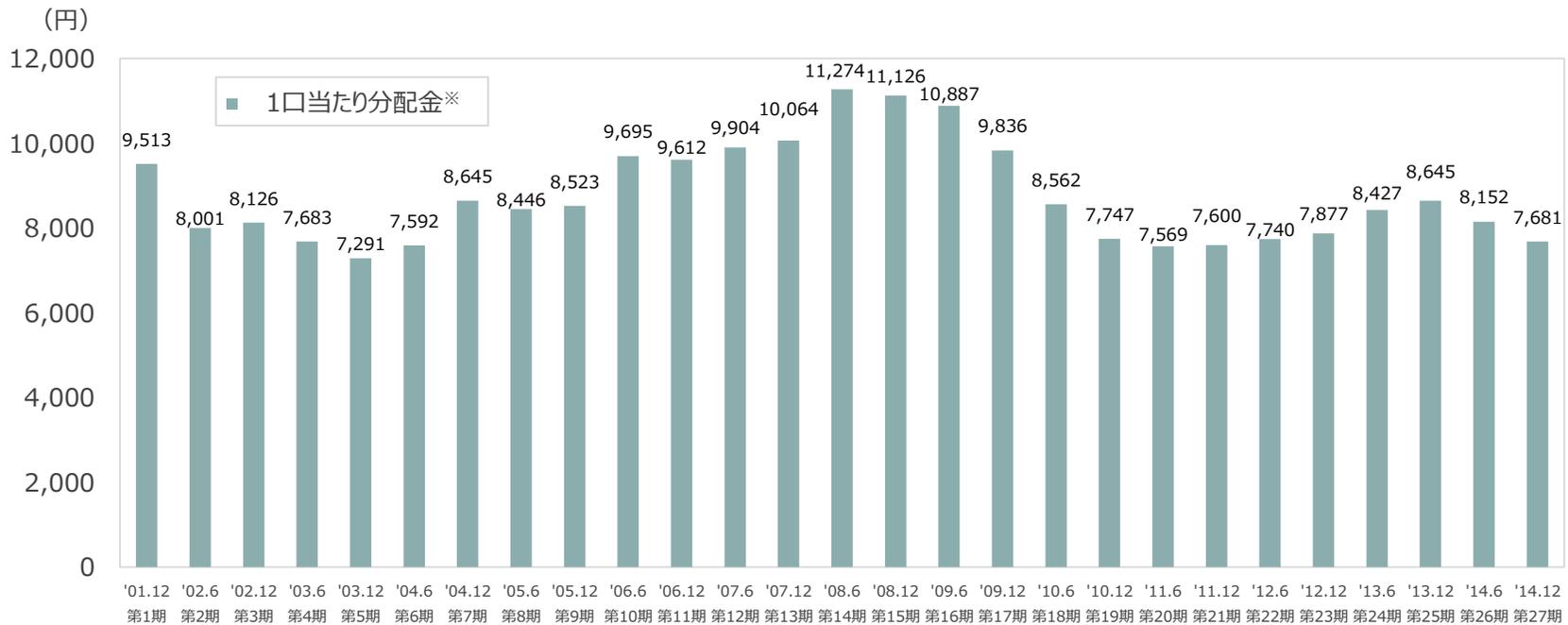
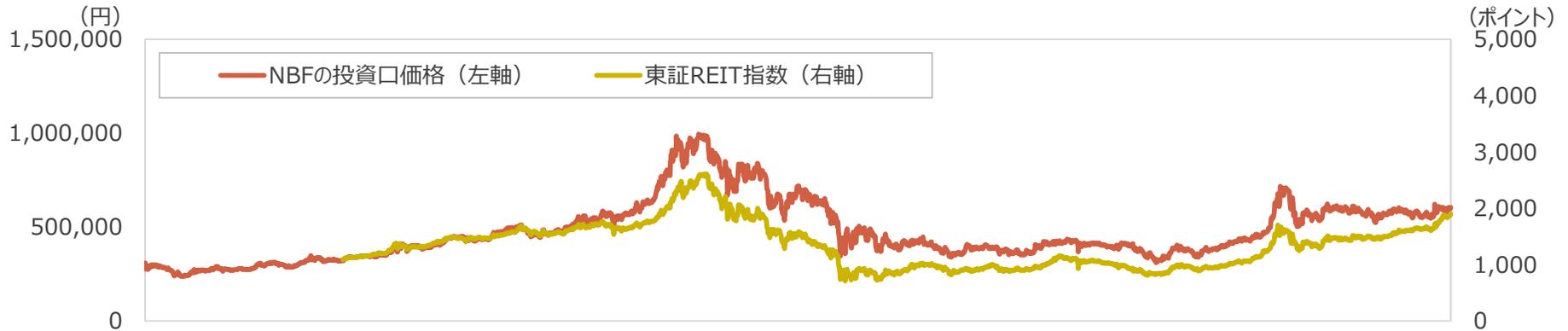
順位	ティッカー	名称	セクター	国名	時価総額 (百万USDドル)
1	SPG US Equity	SIMON PROPERTY GROUP INC	REITS-Regional Malls	US	56,597
2	AMT US Equity	AMERICAN TOWER CORP	REITS-Diversified	US	39,190
3	PSA US Equity	PUBLIC STORAGE	REITS-Storage	US	31,928
4	EQR US Equity	EQUITY RESIDENTIAL	REITS-Apartments	US	26,032
5	UL NA Equity	UNIBAIL-RODAMCO SE	REITS-Diversified	FR	25,250
6	GGP US Equity	GENERAL GROWTH PROPERTIES	REITS-Regional Malls	US	24,870
7	HCN US Equity	HEALTH CARE REIT INC	REITS-Health Care	US	24,795
8	VNO US Equity	VORNADO REALTY TRUST	REITS-Diversified	US	22,098
9	AVB US Equity	AVALONBAY COMMUNITIES INC	REITS-Apartments	US	21,569
10	PLD US Equity	PROLOGIS INC	REITS-Warehouse/Industr	US	21,515
11	VTR US Equity	VENTAS INC	REITS-Health Care	US	21,182
12	HCP US Equity	HCP INC	REITS-Health Care	US	20,221
13	BXP US Equity	BOSTON PROPERTIES INC	REITS-Office Property	US	19,702
14	WY US Equity	WEYERHAEUSER CO	REITS-Diversified	US	18,819
15	HST US Equity	HOST HOTELS & RESORTS INC	REITS-Hotels	US	18,001
16	WFD AU Equity	WESTFIELD CORP	REITS-Shopping Centers	AU	15,305
17	SCG AU Equity	SCENTRE GROUP	REITS-Shopping Centers	AU	15,216
18	823 HK Equity	LINK REIT	REITS-Shopping Centers	HK	14,359
19	LAND LN Equity	LAND SECURITIES GROUP PLC	REITS-Diversified	GB	14,251
20	ESS US Equity	ESSEX PROPERTY TRUST INC	REITS-Apartments	US	13,210
21	MAC US Equity	MACERICH CO/THE	REITS-Regional Malls	US	13,174
22	EQIX US Equity	EQUINIX INC	Web Hosting/Design	US	12,455
23	BLND LN Equity	BRITISH LAND CO PLC	REITS-Diversified	GB	12,338
24	SLG US Equity	SL GREEN REALTY CORP	REITS-Office Property	US	11,636
25	O US Equity	REALTY INCOME CORP	REITS-Single Tenant	US	10,624
26	KIM US Equity	KIMCO REALTY CORP	REITS-Shopping Centers	US	10,343
27	FRT US Equity	FEDERAL REALTY INVS TRUST	REITS-Shopping Centers	US	9,093
28	DLR US Equity	DIGITAL REALTY TRUST INC	REITS-Diversified	US	8,986
29	LI FP Equity	KLEPIERRE	REITS-Diversified	FR	8,624
30	FUNO11 MM Equity	FIBRA UNO ADMINISTRACION SA	REITS-Diversified	MX	8,486
31	ARCP US Equity	AMERICAN REALTY CAPITAL PROP	REITS-Diversified	US	8,370
32	GMG AU Equity	GOODMAN GROUP	REITS-Diversified	AU	8,109
33	SGP AU Equity	STOCKLAND	REITS-Diversified	AU	7,901
34	GFC FP Equity	GECINA SA	REITS-Diversified	FR	7,893
35	UDR US Equity	UDR INC	REITS-Apartments	US	7,866
36	PCL US Equity	PLUM CREEK TIMBER CO	REITS-Diversified	US	7,526
37	HMSO LN Equity	HAMMERSON PLC	REITS-Shopping Centers	GB	7,393
38	BRX US Equity	BRIXMOR PROPERTY GROUP INC	REITS-Shopping Centers	US	7,366
39	WPC US Equity	WP CAREY INC	Real Estate Mgmt/Service	US	7,291
40	8951 JP Equity	NIPPON BUILDING FUND INC	REITS-Office Property	JN	7,139

## ■ 取得価格(累計)の世界ランキング 35位(オフィス特化型3位)

順位	ティッカー	名称	セクター	国名	資産規模 (百万USDドル)
1	UL NA Equity	UNIBAIL-RODAMCO SE	REITS-Diversified	FR	47,231
2	SPG US Equity	SIMON PROPERTY GROUP INC	REITS-Regional Malls	US	29,672
3	SCG AU Equity	SCENTRE GROUP	REITS-Shopping Centers	AU	26,131
4	GGP US Equity	GENERAL GROWTH PROPERTIES	REITS-Regional Malls	US	25,320
5	HCN US Equity	HEALTH CARE REIT INC	REITS-Health Care	US	24,542
6	PLD US Equity	PROLOGIS INC	REITS-Warehouse/Industr	US	24,072
7	FDR FP Equity	FONCIERE DES REGIONS	REITS-Diversified	FR	23,641
8	EQR US Equity	EQUITY RESIDENTIAL	REITS-Apartments	US	23,008
9	LAND LN Equity	LAND SECURITIES GROUP PLC	REITS-Diversified	GB	22,545
10	ARCP US Equity	AMERICAN REALTY CAPITAL PROP	REITS-Diversified	US	21,315
11	VNO US Equity	VORNADO REALTY TRUST	REITS-Diversified	US	21,001
12	HCP US Equity	HCP INC	REITS-Health Care	US	20,745
13	VTR US Equity	VENTAS INC	REITS-Health Care	US	20,651
14	AMT US Equity	AMERICAN TOWER CORP	REITS-Diversified	US	20,597
15	BXP US Equity	BOSTON PROPERTIES INC	REITS-Office Property	US	18,875
16	BLND LN Equity	BRITISH LAND CO PLC	REITS-Diversified	GB	18,803
17	WFD AU Equity	WESTFIELD CORP	REITS-Shopping Centers	AU	17,443
18	SLG US Equity	SL GREEN REALTY CORP	REITS-Office Property	US	17,237
19	823 HK Equity	LINK REIT	REITS-Shopping Centers	HK	16,734
20	AVB US Equity	AVALONBAY COMMUNITIES INC	REITS-Apartments	US	15,881
21	INTU LN Equity	INTU PROPERTIES PLC	REITS-Diversified	GB	15,860
22	LI FP Equity	KLEPIERRE	REITS-Diversified	FR	14,870
23	GFC FP Equity	GECINA SA	REITS-Diversified	FR	14,296
24	ICAD FP Equity	ICADE	REITS-Diversified	FR	14,124
25	SGP AU Equity	STOCKLAND	REITS-Diversified	AU	14,042
26	WY US Equity	WEYERHAEUSER CO	REITS-Diversified	US	13,440
27	REI-U CN Equity	RIOCAN REAL ESTATE INVST TR	REITS-Shopping Centers	CA	12,870
28	HR-U CN Equity	H&R REAL ESTATE INV-REIT UTS	REITS-Diversified	CA	12,147
29	HST US Equity	HOST HOTELS & RESORTS INC	REITS-Hotels	US	12,135
30	HMSO LN Equity	HAMMERSON PLC	REITS-Shopping Centers	GB	12,094
31	ESS US Equity	ESSEX PROPERTY TRUST INC	REITS-Apartments	US	11,667
32	O US Equity	REALTY INCOME CORP	REITS-Single Tenant	US	10,940
33	FUNO11 MM Equity	FIBRA UNO ADMINISTRACION SA	REITS-Diversified	MX	10,338
34	KIM US Equity	KIMCO REALTY CORP	REITS-Shopping Centers	US	10,293
35	8951 JP Equity	NIPPON BUILDING FUND INC	REITS-Office Property	JN	10,273
36	BRX US Equity	BRIXMOR PROPERTY GROUP INC	REITS-Shopping Centers	US	9,775
37	DLR US Equity	DIGITAL REALTY TRUST INC	REITS-Diversified	US	9,722
38	DDR US Equity	DDR CORP	REITS-Shopping Centers	US	9,626
39	PSA US Equity	PUBLIC STORAGE	REITS-Storage	US	9,624
40	MGR AU Equity	MIRVAC GROUP	REITS-Diversified	AU	9,350

(出所) Bloomberg

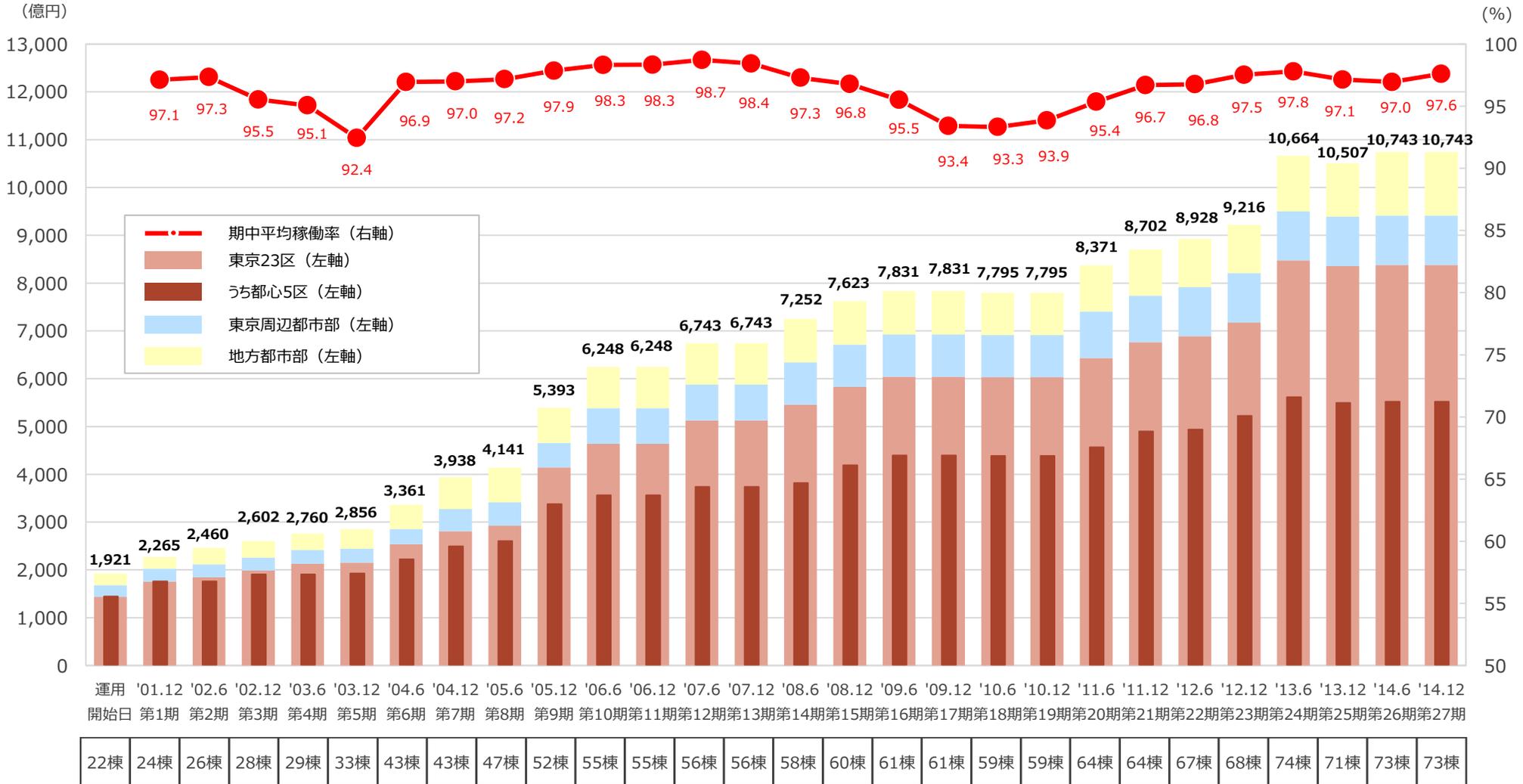
# 4 1口当たり分配金の推移



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

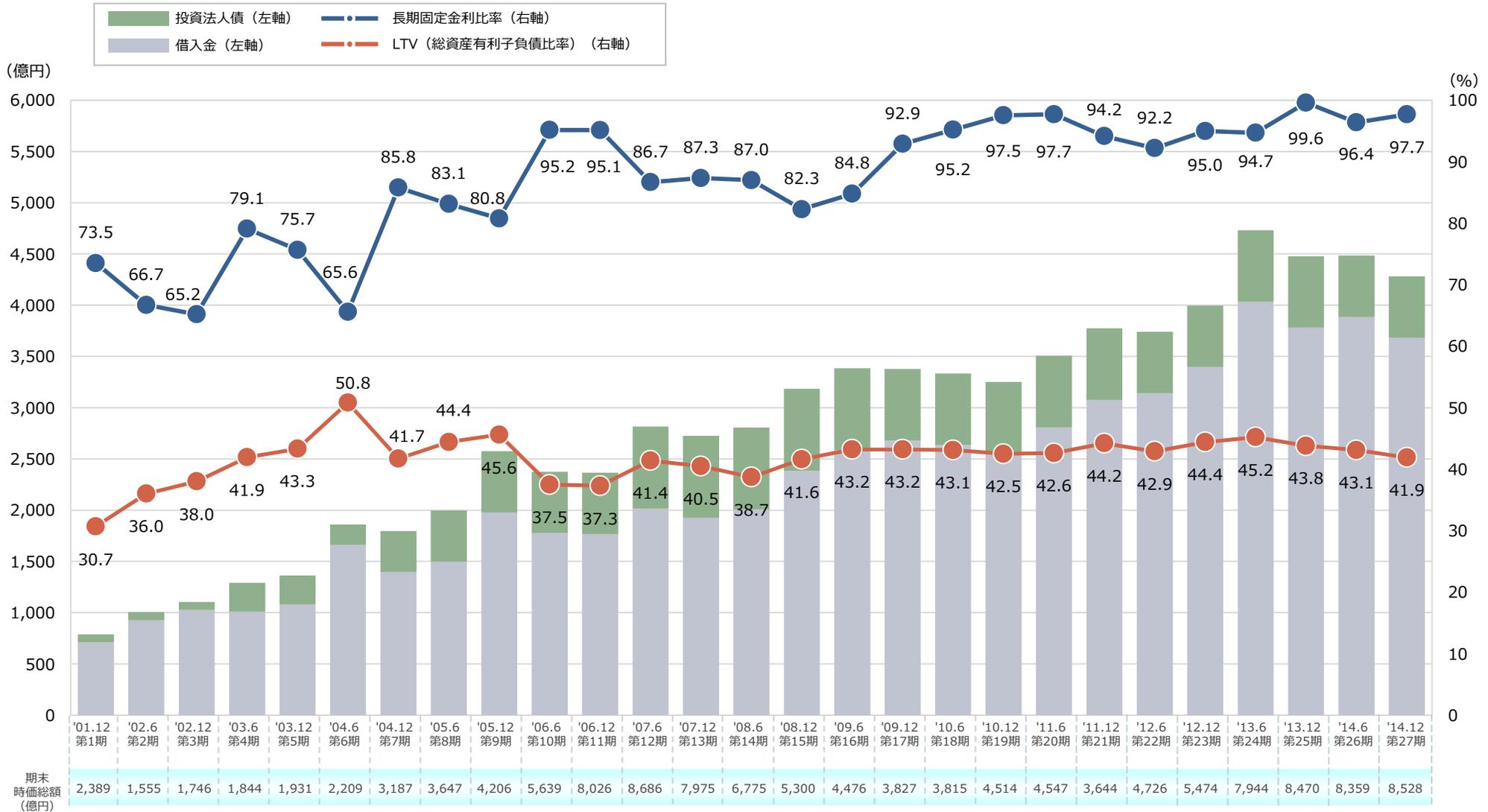
# 5 NBFのトラックレコード

## ■ 資産規模（取得価格の累計）・期中平均稼働率の推移



※エリア区分は平成26年6月末日付の変更後の基準で示しています。

# 6 財務運営の軌跡



# 7 借入金の調達先一覧

(単位：百万円)

	借入先	2014/6期末 (第26期末)	2014/12期末 (第27期末)	返済方法	その他
短期借入金	新生銀行	8,000	3,000	期限一括返済	無担保・無保証 ・同順位
	みずほ銀行	4,000	2,000		
	りそな銀行	2,000	1,000		
	農林中央金庫	2,000	1,000		
	小計	<b>16,000</b>	<b>7,000</b>		
長期借入金 (約定ベース)	日本政策投資銀行	65,500	61,125	期限一括返済 (注2)	無担保・無保証 ・同順位・固定金利
	三菱UFJ信託銀行	56,000	(注1) 55,000		
	みずほ銀行	27,000	27,000		
	三菱東京UFJ銀行	30,000	26,000		
	三井住友銀行	26,000	26,000		
	三井住友信託銀行	25,000	25,000		
	住友生命保険	25,000	25,000		
	全国共済農業協同組合連合会	20,000	20,000		
	みずほ信託銀行	14,000	14,000		
	三井生命保険	12,000	12,000		
	日本生命保険	9,000	9,000		
	福岡銀行	8,000	8,000		
	りそな銀行	7,000	7,000		
	信金中央金庫	6,000	6,000		
	太陽生命保険	6,000	5,000		
	中国銀行	5,000	5,000		
	第四銀行	5,000	5,000		
	農林中央金庫	5,000	5,000		
	大同生命保険	5,000	4,000		
	八十二銀行	4,000	4,000		
	明治安田生命保険	3,000	3,000		
	山口銀行	3,000	3,000		
	常陽銀行	2,000	2,000		
	新生銀行	1,000	1,000		
	伊予銀行	1,000	1,000		
	山梨中央銀行	1,000	1,000		
	群馬銀行	1,000	1,000		
	小計	<b>372,500</b>	<b>361,125</b>		
	合計	<b>388,500</b>	<b>368,125</b>		

(27社)

(27社)

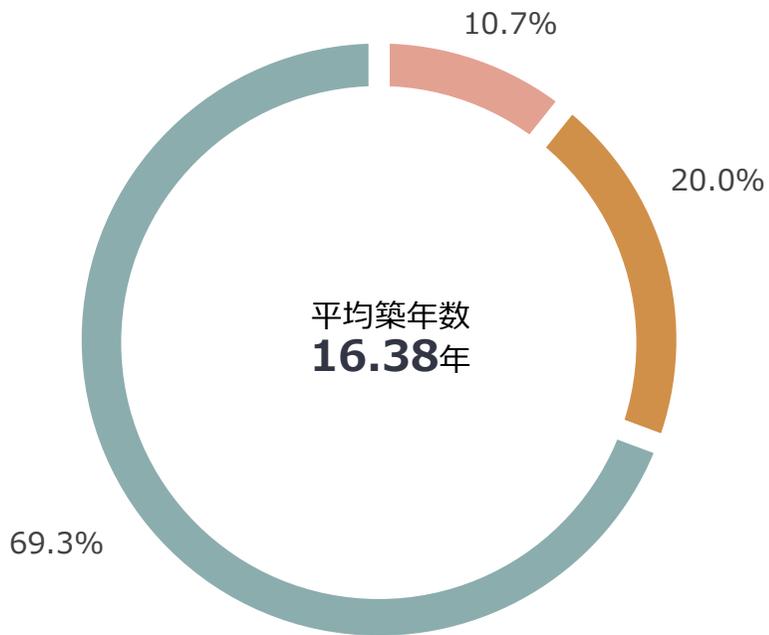
(注1) 3,000百万円については無担保・無保証・同順位・変動金利での借入

(注2) 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。

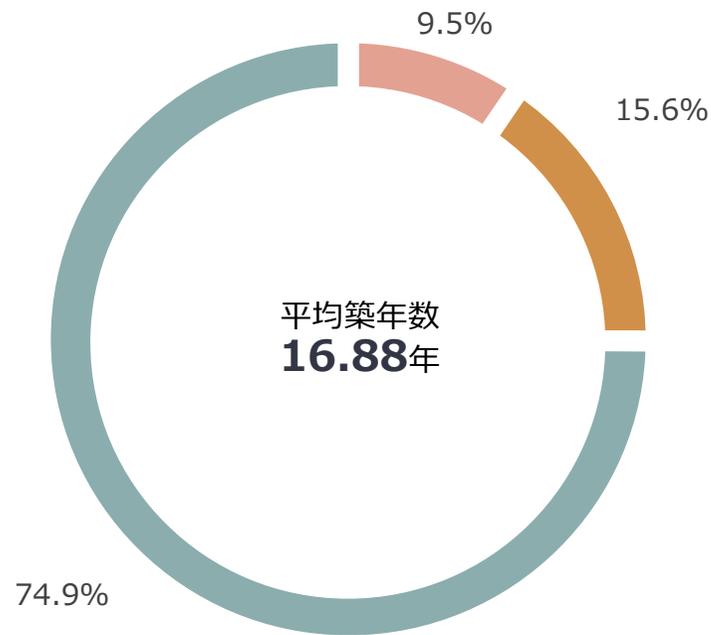


# 9 築年数の状況

2014年6月期末  
(第26期末)



2014年12月期末  
(第27期末)



- 5年以下
- 5年超10年以下
- 10年超

# 10 主要テナント上位10社（賃貸面積ベース）

（2014年12月31日時点）

テナント名	賃貸物件	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	全賃貸面積に占める賃貸面積の割合(%)
1. 三井不動産株式会社 (注)	ゲートシティ大崎 他10物件	226,531	21.3
2. ソニー株式会社	NBF大崎ビル	74,425	7.0
3. 三菱重工業株式会社	三菱重工ビル	34,187	3.2
4. 日本アイ・ビー・エム株式会社	NBF豊洲キャナルフロント 他1物件	25,275	2.4
5. トランス・コスモス株式会社	NBF渋谷ガーデンフロント 他3物件	23,778	2.2
6. グラクソ・スミスクライン株式会社	GSKビル 他4物件	21,420	2.0
7. 株式会社博報堂D Yホールディングス	NBF豊洲ガーデンフロント 他1物件	19,729	1.9
8. アクサ生命保険株式会社	NBFプラチナタワー 他3物件	19,018	1.8
9. 新日鉄住金ソリューションズ株式会社	NBF新川ビル	15,302	1.4
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	1.4
全賃貸面積		1,064,490	

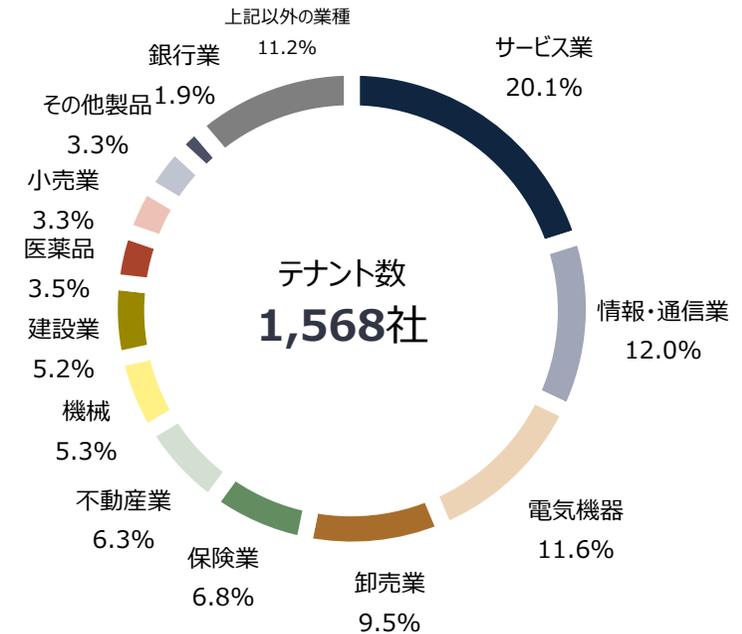
(注) 三井不動産（株）

左表の三井不動産（株）に係る「賃貸物件」については本投資法人が三井不動産（株）に賃貸し、三井不動産（株）は転借人にこれを転貸しています。  
本投資法人が三井不動産（株）から受領する賃料は、転借人から三井不動産（株）が受領する転貸賃料から一定利率の金額を控除したものととなります。

# 11 テナント業種分布

(2014年12月31日時点)

業種	面積割合	主要企業
1. サービス業	20.1%	トランス・コスモス(株)、(株)博報堂D Yホールディングス
2. 情報・通信業	12.0%	日本アイ・ビー・エム(株)、新日鉄住金ソリューションズ(株)
3. 電気機器	11.6%	ソニー(株)、パナソニック(株)
4. 卸売業	9.5%	日本メトロロニック(株)、東芝情報機器(株)
5. 保険業	6.8%	アクサ生命保険(株)、 アメリカンファミリーライフアシュアランスカンパニーオブコロラド
6. 不動産業	6.3%	三井不動産レジデンシャル(株)、(株)サンケイビルマネジメント
7. 機械	5.3%	三菱重工業(株)、富士ゼロックス(株)
8. 建設業	5.2%	三井住友建設(株)、住友電設(株)
9. 医薬品	3.5%	グラクソ・スミスクライン(株)、田辺三菱製薬(株)
10. 小売業	3.3%	(株)JIMOS、(株)ナチュラルガーデン
11. その他製品	3.3%	(株)日経BP、(株)TASAKI
12. 銀行業	1.9%	(株)三井住友銀行、(株)りそな銀行
13. 上記以外の業種	11.2%	
合計	100%	



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

・サブリース勘案後のテナントの業種で算出しています。

## 環境負荷の低減とテナントの快適性の両立

### 省エネ・節水改修

### CS向上

#### 共用部改修工事 (LED照明の導入)

【ゲートシティ大崎】



【西新宿三井ビルディング】



#### 空調改修工事 (高効率空調の導入)

【アクア堂島NBFタワー】



【横浜STビル】



【つくば三井ビルディング】



【NBF松戸ビル】



#### トイレ改修工事 (節水機器の導入)

【NBF高輪ビル】



【NBF小川町ビルディング】



【アクア堂島東館】



## テナント・地域コミュニティとの関わり

災害・BCP対応

テナント・地域コミュニティへの憩いの提供

### 非常用発電機増強工事

【NBF新川ビル】



### 地震計設置

【四谷メディカルビル】



### 衛星電話設置

【中之島セントラルタワー】



### 防災訓練

テナントの防災意識・災害対応能力を高める防災訓練を実施



### 七夕・クリスマス

【新宿三井ビルディング二号館】



【新潟テレコムビル】



### NBFコンサート

全国10か所で実施  
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



【NBFユニックスビル】



【横浜STビル】



# 13 投資主の状況

## 【所有者別投資口数】

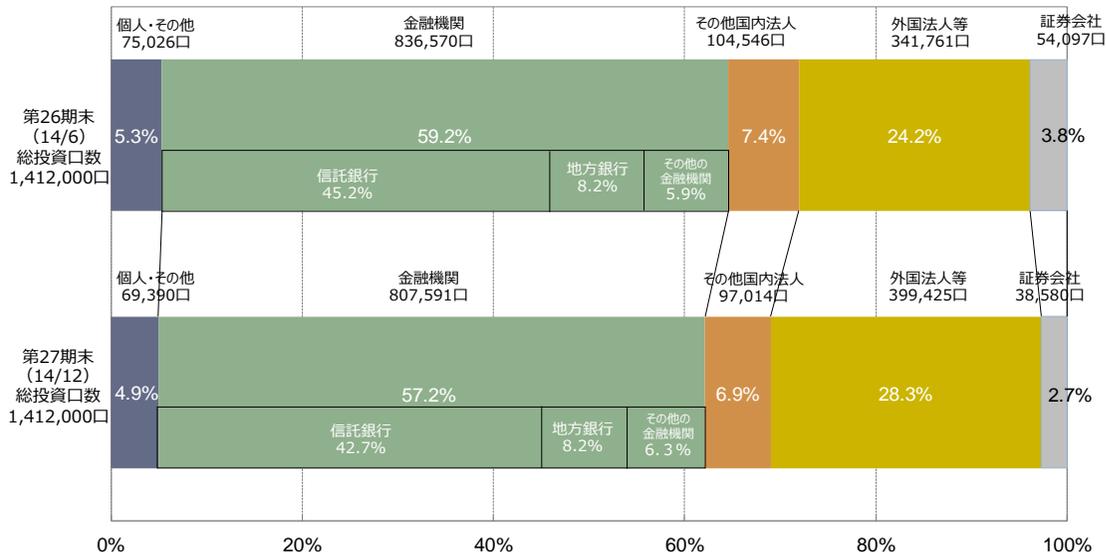
所有者区分	前期 (第26期) (2014年6月30日現在)		当期 (第27期) (2014年12月31日現在)		増減	
	投資口数	比率 (%)	投資口数	比率 (%)	投資口数	前期比 (%)
個人・その他	75,026	5.3	69,390	4.9	-5,636	-0.4
金融機関	836,570	59.2	807,591	57.2	-28,979	-2.0
都市銀行	421	0.0	651	0.0	230	0.0
地方銀行	115,116	8.2	115,125	8.2	9	0.0
信託銀行	637,942	45.2	602,934	42.7	-35,008	-2.5
生命保険会社	55,044	3.9	58,175	4.1	3,131	0.2
損害保険会社	6,006	0.4	5,848	0.4	-158	0.0
信用金庫	13,583	1.0	13,969	1.0	386	0.0
その他	8,458	0.6	10,889	0.8	2,431	0.2
その他国内法人	104,546	7.4	97,014	6.9	-7,532	-0.5
外国法人等	341,761	24.2	399,425	28.3	57,664	4.1
証券会社	54,097	3.8	38,580	2.7	-15,517	-1.1
合計	1,412,000	100.0	1,412,000	100.0	-	-

## 【所有者別投資主数】

所有者区分	前期 (第26期) (2014年6月30日現在)		当期 (第27期) (2014年12月31日現在)		増減	
	投資主数	比率 (%)	投資主数	比率 (%)	投資主数	前期比 (%)
個人・その他	15,737	93.8	14,999	93.5	-738	-0.3
金融機関	195	1.2	189	1.2	-6	0.0
都市銀行	1	0.0	1	0.0	-	0.0
地方銀行	65	0.4	60	0.4	-5	0.0
信託銀行	21	0.1	22	0.1	1	0.0
生命保険会社	10	0.1	11	0.1	1	0.0
損害保険会社	6	0.0	5	0.0	-1	0.0
信用金庫	57	0.3	56	0.3	-1	0.0
その他	35	0.2	34	0.2	-1	0.0
その他国内法人	417	2.5	403	2.5	-14	0.0
外国法人等	406	2.4	432	2.7	26	0.3
証券会社	22	0.1	26	0.2	4	0.1
合計	16,777	100.0	16,049	100.0	-728	-

## 【投資主上位10社】

投資主名	前期 (第26期) (2014年6月30日現在)		当期 (第27期) (2014年12月31日現在)	
	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)	297,253	21.1	282,283	20.0
資産管理サービス信託銀行 (株) (証券投資信託口)	115,648	8.2	118,450	8.4
日本マスタートラスト信託銀行 (株) (信託口)	113,740	8.1	102,948	7.3
野村信託銀行 (株) (投信口)	75,258	5.3	61,857	4.4
三井不動産 (株)	47,630	3.4	47,630	3.4
ノムラバンクグループエスエー	22,096	1.6	25,508	1.8
ステートストリートバンク アンド トラスト カンパニー 505223	10,096	0.7	25,202	1.8
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 クライアント トリーティ	20,896	1.5	23,193	1.6
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	18,499	1.3	21,517	1.5



# 14 営業成績及び財産状況の推移

項目		第23期	第24期	第25期	第26期	第27期
		2012年12月期	2013年6月期	2013年12月期	2014年6月期	2014年12月期
営業収益	百万円	31,529	35,719	37,134	36,561	34,806
不動産賃貸収入等	百万円	31,529	33,622	34,844	34,659	34,806
不動産等売却益	百万円	-	2,097	2,289	1,902	-
賃貸NOI	百万円	20,106	22,035	22,864	22,482	22,219
税引前当期純利益	百万円	9,658	12,942	13,277	12,772	10,847
当期純利益	百万円	9,657	12,941	13,276	12,771	10,846
FFO	百万円	15,848	17,542	18,202	17,945	18,009
AFFO	百万円	13,579	15,838	16,222	16,299	15,680
減価償却費	百万円	6,191	6,697	6,929	7,077	7,163
不動産等売却損	百万円	-	-	286	-	-
資本的支出額	百万円	2,268	1,703	1,980	1,646	2,329
総資産額	百万円	899,123	1,047,991	1,022,811	1,040,572	1,022,951
有利子負債	百万円	399,625	473,250	447,875	448,500	428,125
純資産額	百万円	446,004	517,584	519,198	534,820	534,156
分配総額	百万円	9,657	11,662	11,964	11,510	10,845
発行済投資口数(期末)	口	613,000	692,000	692,000	1,412,000	1,412,000
1口当たり純資産額(注8)	円	727,577	747,954	750,286	378,768	378,297
1口当たり分配金(注8)	円	15,754	16,854	17,290	8,152	7,681
1口当たりFFO(注8)	円	25,854	25,714	26,304	12,818	12,754
1口当たりNAV(注8)	円	779,327	801,780	814,865	421,123	430,707
総資産経常利益率	%	1.09 (2.18)	1.33 (2.66)	1.28 (2.56)	1.24 (2.48)	1.05 (2.10)
自己資本当期純利益率	%	2.17 (4.33)	2.69 (5.37)	2.56 (5.12)	2.42 (4.85)	2.03 (4.06)
LTV(総資産有利子負債比率)	%	44.4	45.2	43.8	43.1	41.9
LTV(総資産負債比率)	%	48.3	48.8	47.5	46.9	45.9
DSCR	倍	6.4	6.8	6.9	7.1	7.6
配当性向	%	99.9	90.1	90.1	90.1	99.9
当期運用日数	日	184	181	184	181	184
投資物件数(期末)	件	68	74	71	73	73
テナント数(期末)	件	1,460	1,524	1,481	1,546	1,568
総賃貸可能面積(期末)	m <sup>2</sup>	913,747	1,055,729	1,038,549	1,074,857	1,074,771
期中平均稼働率	%	97.5	97.8	97.1	97.0	97.6

(注1) 括弧内の数値は、月数により年換算した数値です。

(注2) 賃貸NOIについては不動産等売却損益は含んでいません。

(注3) FFO = 当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等売却損益

(注4) AFFO = FFO - 資本的支出額

(注5) 1口当たりFFO = FFO / 期中平均投資口数

(注6) 1口当たりNAV = (出資総額 + 圧縮積立金累計 + 期末鑑定評価含み益) / 期末発行済投資口数

(注7) DSCR = (営業利益 - 不動産等売却損益 + 減価償却費) / 支払利息

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

# 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 (㎡) (サブリース勘案後)	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	27,576	27,361	99.2	96	1.6
ゲートシティ大崎 (注1)	41,860	39,967	95.5 (100)	78 (1)	1.5
西新宿三井ビルディング (注1)	33,338	33,320	99.9 (100)	35 (1)	1.9
中野坂上サンブライトツイン	32,021	32,021	100.0	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	36,638	36,290	99.0	9	4.2
芝NBFタワー	24,728	24,728	100.0	34	2.3
NBFプラチナタワー	33,503	33,503	100.0	6	1.6
NBF南青山ビル	9,631	9,102	94.5	10	4.7
NBFコモディオ汐留	20,538	20,538	100.0	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 (注1)	16,848	16,848	100.0 (100)	24 (1)	1.6
中目黒GTタワー (注1)	21,423	20,533	95.8 (100)	18 (1)	1.2
セレスティン芝三井ビルディング (注1)	16,915	15,065	89.1 (100)	6 (1)	1.9
NBF御茶ノ水ビル	6,627	6,296	95.0	5	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	14,874	14,646	98.5	46	1.7
GSKビル	20,426	20,426	100.0	1	0.8
リバーシティM-SQUARE	16,232	16,232	100.0	8	4.0
NBF虎ノ門ビル	10,067	9,969	99.0	15	8.4

物件名	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡) (サブリース勘案後)	期末稼働率 (%)	テナント数	PML (%)
興和西新橋ビルB棟 (注2)	10,088	10,088	100.0 (100)	20 (6)	2.0
NBF新川ビル (注2)	17,307	17,307	100.0 (100)	37 (2)	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	5	1.9
NBFALLIANCE	4,033	4,033	100.0	7	7.3
四谷メディカルビル (注1) (注2)	7,481	5,560	74.3 (100)	37 (1)	5.6
NBF池袋イースト	11,073	11,073	100.0	20	2.8
東五反田スクエア (注1)	6,166	4,479	72.6 (100)	6 (1)	2.0
NBF渋谷イースト	4,999	4,999	100.0	4	4.4
NBF芝公園ビル (注2)	7,084	7,084	100.0 (100)	19 (8)	5.9
NBF高輪ビル	10,458	10,047	96.1	12	5.3
NBF赤坂山王スクエア	5,258	5,258	100.0	6	9.9
NBF芝公園大通りビル	3,428	3,428	100.0	8	2.8
住友電設ビル	5,991	5,991	100.0	1	5.2
NBF東銀座スクエア	4,871	4,871	100.0	8	3.1
パナソニック東京汐留ビル	4,577	4,577	100.0	1	1.6
NBF小川町ビルディング (注1)	4,805	4,805	100.0 (100)	15 (1)	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	17	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	9	4.4
神宮前M-SQUARE	7,232	6,813	94.2	8	3.5
<b>東京23区44物件計</b>	<b>689,690</b>	<b>678,850</b>	<b>98.4 (99.6)</b>	<b>702 (431)</b>	

(注1) 当該物件は、テナントが転借人に転賃借 (サブリース) を行っている物件であり、転借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動しうる賃貸借契約が締結されています。これらの物件の「稼働率」は、「総賃貸可能面積」に対する、転借人にかかる「総賃貸面積」が占める割合を記載しており、括弧内には転賃借 (サブリース) 考慮前の稼働率を記載しています。また、これらの物件の「テナント数」は、転借人の合計数を記載しており、括弧内には転賃借 (サブリース) 考慮前のテナント数を記載しています。

(注2) 当該物件は、テナントが転借人に転賃借 (サブリース) を行っている物件であり、その住宅部分については、転借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動しうる賃貸借契約が締結されています。これらの物件の「稼働率」は、「総賃貸可能面積」に対する、住宅部分の転借人にかかる「総賃貸面積」の合計が占める割合を記載しており、括弧内には転賃借 (サブリース) 考慮前の稼働率を記載しています。

また、これらの物件の「テナント数」は、住宅部分にかかる転借人及び住宅部分以外にかかるテナントの合計数を記載しており、括弧内には転賃借 (サブリース) 考慮前のテナント数を記載しています。

# 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 (㎡) (サブリース勘案後)	期末稼働率 (%)	テナント数	PML (%)
調布サウスゲートビル	13,762	13,762	100.0	1	4.3
新川崎三井ビルディング (注1)	39,837	39,755	99.8 (100)	20 (1)	2.2
横浜S Tビル	20,047	19,942	99.5	94	1.7
パレール三井ビルディング (注1)	12,545	12,187	97.1 (100)	35 (1)	2.8
N B F 厚木ビル	5,242	5,242	100.0	19	17.0
つくば三井ビルディング	16,720	16,377	97.9	64	0.5
N B F 宇都宮ビル	6,160	6,160	100.0	40	0.5
シーノ大宮ノースウイング	20,698	18,797	90.8	41	1.9
N B F 浦和ビル	3,455	3,455	100.0	13	10.2
N B F 新浦安タワー	22,803	20,375	89.4	49	2.6
N B F 松戸ビル	4,770	4,770	100.0	26	7.8
<b>東京周辺都市部11物件計</b>	<b>166,037</b>	<b>160,821</b>	<b>96.9 (97.1)</b>	<b>402 (349)</b>	

## ■ 地方都市部

物件名	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡) (サブリース勘案後)	期末稼働率 (%)	テナント数	PML (%)
札幌エルプラザ	11,396	11,396	100.0	14	0.3
N B F 札幌南二条ビル	5,351	5,351	100.0	3	1.0
N B F 仙台本町ビル	7,514	7,305	97.2	9	0.5
N B F ユニックスビル	13,267	12,865	97.0	51	2.7
N B F 新潟テレコムビル	10,208	9,902	97.0	33	4.9
三井住友銀行名古屋ビル	17,658	17,658	100.0	12	3.9
N B F 名古屋広小路ビル	9,873	9,635	97.6	23	7.1
アクア堂島N B F タワー	21,917	21,339	97.4	43	3.8
中之島セントラルタワー	17,367	17,093	98.4	20	3.2
信濃橋三井ビルディング (注1)	25,314	23,889	94.4 (100)	56 (1)	5.3
堺筋本町センタービル	23,230	22,025	94.8	53	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	3,021	93.1	20	3.7
N B F 広島立町ビル	5,567	5,496	98.7	32	4.3
広島袋町ビルディング	3,927	3,842	97.8	11	3.5
N B F 松山日銀前ビル	5,997	5,666	94.5	21	4.0
博多祇園M-SQUARE	14,328	14,328	100.0	16	0.1未満
N B F 熊本ビル	7,931	7,931	100.0	18	3.0
<b>地方都市部18物件計</b>	<b>219,043</b>	<b>213,696</b>	<b>97.6 (98.2)</b>	<b>464 (409)</b>	
<b>総合計</b>	<b>1,074,771</b>	<b>1,053,366</b>	<b>98.0 (99.0)</b>	<b>1,568 (1,189)</b>	<b>1.5</b>

# 16 物件価格一覧 (1/2) (東京23区)

## ■ 東京23区

物件名	取得価格	第27期末簿価	①第27期末 鑑定評価額	②第26期末 鑑定評価額	① - ②
NBF大崎ビル	66,660	67,810	76,300	74,700	1,600
NBF日比谷ビル	63,500	64,181	53,300	53,300	-
ゲートシティ大崎	57,281	49,640	60,600	59,300	1,300
西新宿三井ビルディング	45,145	33,859	41,400	41,700	-300
中野坂上サンブライトツイン	40,750	36,841	30,100	30,100	-
三菱重工ビル	36,300	36,397	44,800	43,500	1,300
NBF豊洲キャナルフロント	35,200	30,521	34,200	35,500	-1,300
芝NBFタワー	32,000	27,747	27,500	26,900	600
NBFフラチナタワー	31,000	27,358	56,700	55,600	1,100
NBF南青山ビル	31,000	31,546	17,200	17,000	200
NBFコモディオ汐留	28,800	28,323	30,800	30,600	200
NBF豊洲ガーデンフロント	25,018	23,412	27,900	27,900	-
虎ノ門琴平タワー	24,543	19,129	31,200	31,200	-
中目黒GTタワー	23,856	18,573	20,300	19,900	400
セレスティン芝三井ビルディング	22,500	22,607	23,700	23,400	300
NBF御茶ノ水ビル	20,840	20,494	12,200	12,000	200
NBF渋谷ガーデンフロント	20,269	19,190	26,400	25,900	500
NBF銀座通りビル	17,000	17,548	15,200	14,900	300
新宿三井ビルディング二号館	16,285	16,287	16,200	15,900	300
GSKビル	14,434	11,968	17,400	17,800	-400
リバーシティM-SQUARE	13,350	12,684	15,000	14,800	200
NBF虎ノ門ビル	13,337	13,116	16,000	16,000	-

(単位：百万円)

物件名	取得価格	第27期末簿価	①第27期末 鑑定評価額	②第26期末 鑑定評価額	① - ②
興和西新橋ビルB棟	13,217	11,274	13,600	13,700	-100
NBF新川ビル	12,614	11,342	13,510	13,420	90
新橋M-SQUARE	11,900	11,920	12,900	12,600	300
NBF上野ビル	10,400	9,775	8,590	8,460	130
NBFALLIANCE	9,126	9,398	11,300	11,100	200
四谷メディカルビル	8,800	7,956	7,420	7,390	30
NBF池袋イースト	8,630	8,800	9,330	9,210	120
東五反田スクエア	8,350	8,075	7,950	8,060	-110
NBF渋谷イースト	8,000	8,005	6,190	6,090	100
NBF芝公園ビル	6,770	6,297	7,600	7,570	30
NBF高輪ビル	6,667	6,470	6,830	6,990	-160
NBF赤坂山王スクエア	6,250	6,276	6,410	6,410	-
NBF芝公園大門通りビル	6,100	6,259	4,180	4,180	-
住友電設ビル	5,365	4,839	5,430	5,370	60
NBF東銀座スクエア	5,200	4,553	7,100	7,100	-
パナソニック東京汐留ビル	5,075	5,070	5,550	5,440	110
NBF小川町ビルディング	4,940	5,110	5,520	5,410	110
日本橋兜町M-SQUARE	4,850	4,680	5,130	5,030	100
NBF池袋タワー	4,695	4,399	5,120	5,100	20
NBF池袋シティビル	4,428	4,187	4,830	4,760	70
龍角散ビル	4,050	4,453	4,260	4,220	40
神宮前M-SQUARE	3,700	3,680	3,720	3,700	20
<b>東京23区44物件計</b>	<b>838,196</b>	<b>782,074</b>	<b>856,870</b>	<b>849,210</b>	<b>7,660</b>

# 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	第27期末簿価	①第27期末 鑑定評価額	②第26期末 鑑定評価額	① - ②
調布サウスゲートビル	9,320	8,670	9,760	9,650	110
新川崎三井ビルディング	25,820	22,902	21,100	20,800	300
横浜S Tビル	13,529	12,403	14,200	14,100	100
パレール三井ビルディング	3,800	3,179	3,620	3,610	10
N B F 厚木ビル	2,300	2,191	2,080	2,080	-
つくば三井ビルディング	8,875	6,915	7,290	7,210	80
N B F 宇都宮ビル	2,435	2,224	2,220	2,210	10
シーノ大宮ノースウィング	16,816	14,142	19,700	19,000	700
N B F 浦和ビル	2,000	1,856	1,880	1,840	40
N B F 新浦安タワー	15,700	15,596	9,960	10,700	-740
N B F 松戸ビル	2,455	2,289	2,200	2,160	40
<b>東京周辺都市部11物件計</b>	<b>103,051</b>	<b>92,371</b>	<b>94,010</b>	<b>93,360</b>	<b>650</b>

### ご参考：第28期取得予定物件の状況

(単位：百万円)

物件名	取得予定価格	鑑定評価額 (注)
神田須田町アイマークビル	5,960	7,300

(注) 価格時点は平成26年12月31日

## ■ 地方都市部

(単位：百万円)

物件名	取得価格	第27期末簿価	①第27期末 鑑定評価額	②第26期末 鑑定評価額	① - ②
札幌エルプラザ	4,404	3,387	6,760	6,810	-50
N B F 札幌南二条ビル	1,870	1,646	1,300	1,290	10
N B F 仙台本町ビル	3,566	3,401	2,800	2,830	-30
N B F ユニックスビル	4,028	2,966	3,350	3,370	-20
N B F 新潟テレコムビル	3,957	3,487	2,950	2,910	40
三井住友銀行名古屋ビル	14,900	14,787	15,600	15,600	-
N B F 名古屋広小路ビル	7,232	6,551	6,840	6,920	-80
アクア堂島N B F タワー	17,810	16,026	16,600	16,500	100
中之島セントラルタワー	14,900	15,020	15,800	15,500	300
信濃橋三井ビルディング	14,400	10,811	13,900	13,800	100
堺筋本町センタービル	12,700	12,208	12,400	12,300	100
サンマリオンN B F タワー	10,500	7,496	6,940	7,040	-100
アクア堂島東館	1,914	1,702	1,410	1,400	10
N B F 広島立町ビル	2,930	2,756	2,330	2,310	20
広島袋町ビルディング	2,215	1,958	2,230	2,220	10
N B F 松山日銀前ビル	3,310	3,263	3,550	3,490	60
博多祇園M - S Q U A R E	8,000	7,372	8,830	8,740	90
N B F 熊本ビル	4,500	4,119	3,790	3,760	30
<b>地方都市部18物件計</b>	<b>133,138</b>	<b>118,964</b>	<b>127,380</b>	<b>126,790</b>	<b>590</b>

<b>総合計</b>	<b>1,074,386</b>	<b>993,410</b>	<b>1,078,260</b>	<b>1,069,360</b>	<b>8,900</b>
------------	------------------	----------------	------------------	------------------	--------------

(A)	(B)
鑑定評価額と簿価との差額	<b>84,849百万円</b>
(B)-(A)	(60,091円/一口当たり)

# 17 鑑定レポート一覧 (1/2) (東京23区)

## ■ 東京23区

物件名	第27期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法			第26期末 鑑定評価額 (百万円)	DCF法		
		CR	DR	TCR		CR	DR	TCR
NBF大崎ビル	76,300	3.8%	3.6%	4.0%	74,700	3.9%	3.7%	4.1%
NBF日比谷ビル	53,300	3.7%	3.3%	3.8%	53,300	3.7%	3.3%	3.8%
ゲートシティ大崎	60,600	3.9%	3.7%	4.1%	59,300	4.0%	3.8%	4.2%
西新宿三井ビルディング	41,400	4.1%	3.7%	4.3%	41,700	4.2%	3.8%	4.4%
中野坂上サンライトツイン	30,100	4.2%	3.8%	4.4%	30,100	4.3%	3.9%	4.5%
三菱重工ビル	44,800	3.7%	3.6%	3.9%	43,500	3.8%	3.7%	4.0%
NBF豊洲キャナルフロント	34,200	4.4%	4.2%	4.6%	35,500	4.4%	4.2%	4.6%
芝NBFタワー	27,500	4.0%	4.2%	4.2%	26,900	4.1%	4.3%	4.3%
NBFプラチナタワー	56,700	4.0%	4.2%	4.1%	55,600	4.1%	4.3%	4.2%
NBF南青山ビル	17,200	3.7%	3.4%	3.9%	17,000	3.8%	3.5%	4.0%
NBFコモディオ汐留	30,800	4.0%	3.8%	4.2%	30,600	4.1%	3.9%	4.3%
NBF豊洲ガーデンフロント	27,900	4.4%	4.2%	4.6%	27,900	4.5%	4.3%	4.7%
虎ノ門琴平タワー	31,200	3.8%	3.7%	4.3%	31,200	3.8%	3.7%	4.3%
中目黒GTタワー	20,300	4.2%	4.3%	4.4%	19,900	4.3%	4.4%	4.5%
セレスティン芝三井ビルディング	23,700	4.1%	3.9%	4.3%	23,400	4.2%	4.0%	4.4%
NBF御茶ノ水ビル	12,200	3.8%	3.6%	4.0%	12,000	3.9%	3.7%	4.1%
NBF渋谷ガーデンフロント	26,400	3.7%	3.9%	3.9%	25,900	3.8%	4.0%	4.0%
NBF銀座通りビル	15,200	3.6%	3.3%	3.7%	14,900	3.7%	3.4%	3.8%
新宿三井ビルディング二号館	16,200	4.1%	4.2%	4.2%	15,900	4.2%	4.3%	4.3%
GSKビル	17,400	4.4%	4.5%	4.6%	17,800	4.5%	4.6%	4.7%
リバーシティM-SQUARE	15,000	4.4%	4.3%	4.6%	14,800	4.5%	4.4%	4.7%
NBF虎ノ門ビル	16,000	3.8%	3.6%	4.0%	16,000	3.9%	3.7%	4.1%

(注1) 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2) 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。

物件名	第27期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法			第26期末 鑑定評価額 (百万円)	DCF法		
		CR	DR	TCR		CR	DR	TCR
興和西新橋ビルB棟	13,600	3.9%	4.0%	4.0%	13,700	4.0%	4.1%	4.1%
NBF新川ビル(注1)(西館)	13,510	4.6%	4.5%	4.8%	13,420	4.7%	4.6%	4.9%
(東館)		4.7%	4.5%	4.9%		4.8%	4.6%	5.0%
(住宅棟)		5.0%	4.8%	5.2%		5.1%	4.9%	5.3%
新橋M-SQUARE	12,900	3.7%	3.5%	3.9%	12,600	3.8%	3.6%	4.0%
NBF上野ビル	8,590	4.3%	4.1%	4.5%	8,460	4.4%	4.2%	4.6%
NBFALLIANCE	11,300	3.7%	3.5%	3.9%	11,100	3.8%	3.6%	4.0%
四谷メディカルビル	7,420	4.5%	4.3%	4.7%	7,390	4.6%	4.4%	4.8%
NBF池袋イースト	9,330	4.7%	4.5%	4.9%	9,210	4.8%	4.6%	5.0%
東五反田スクエア	7,950	4.1%	3.9%	4.3%	8,060	4.2%	4.0%	4.4%
NBF渋谷イースト	6,190	4.0%	3.8%	4.2%	6,090	4.1%	3.9%	4.3%
NBF芝公園ビル	7,600	4.4%	4.2%	4.6%	7,570	4.5%	4.3%	4.7%
NBF高輪ビル	6,830	4.8%	5.0%	5.0%	6,990	4.9%	5.1%	5.1%
NBF赤坂山王スクエア	6,410	3.9%	3.6%	4.1%	6,410	4.0%	3.7%	4.2%
NBF芝公園大門通りビル	4,180	4.2%	4.0%	4.4%	4,180	4.3%	4.1%	4.5%
住友電設ビル	5,430	4.5%	4.7%	4.7%	5,370	4.6%	4.8%	4.8%
NBF東銀座スクエア	7,100	4.2%	4.0%	4.4%	7,100	4.2%	4.0%	4.4%
パナソニック東京汐留ビル	5,550	3.8%	3.6%	4.0%	5,440	3.9%	3.7%	4.1%
NBF小川町ビルディング	5,520	4.1%	3.9%	4.3%	5,410	4.2%	4.0%	4.4%
日本橋兜町M-SQUARE	5,130	4.0%	3.8%	4.2%	5,030	4.1%	3.9%	4.3%
NBF池袋タワー	5,120	4.6%	4.4%	4.8%	5,100	4.7%	4.5%	4.9%
NBF池袋シティビル	4,830	4.5%	4.3%	4.7%	4,760	4.6%	4.4%	4.8%
龍角散ビル	4,260	4.5%	4.3%	4.7%	4,220	4.6%	4.4%	4.8%
神宮前M-SQUARE(注2)	3,720	4.1%	3.9%	4.4%	3,700	4.2%	4.0%	4.5%
<b>東京23区44物件計</b>	<b>856,870</b>	-	-	-	<b>849,210</b>	-	-	-

# 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27期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法			第26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	9,760	5.2%	5.0%	5.4%	9,650	5.3%	5.1%	5.5%
新川崎三井ビルディング	21,100	5.3%	5.1%	5.5%	20,800	5.4%	5.2%	5.6%
横浜S Tビル	14,200	4.6%	4.7%	4.8%	14,100	4.7%	4.8%	4.9%
パレール三井ビルディング	3,620	5.1%	4.9%	5.3%	3,610	5.2%	5.0%	5.4%
N B F 厚木ビル	2,080	5.8%	5.6%	6.0%	2,080	5.9%	5.7%	6.1%
つくば三井ビルディング	7,290	5.8%	5.6%	6.0%	7,210	5.9%	5.7%	6.1%
N B F 宇都宮ビル	2,220	6.0%	5.8%	6.2%	2,210	6.1%	5.9%	6.3%
シーノ大宮ノースウイング	19,700	5.0%	5.1%	5.2%	19,000	5.1%	5.2%	5.3%
N B F 浦和ビル	1,880	5.3%	5.1%	5.5%	1,840	5.4%	5.2%	5.6%
N B F 新浦安タワー	9,960	4.9%	4.7%	5.1%	10,700	5.0%	4.8%	5.2%
N B F 松戸ビル	2,200	5.4%	5.4%	5.6%	2,160	5.5%	5.5%	5.7%
<b>東京周辺都市部11物件計</b>	<b>94,010</b>	-	-	-	<b>93,360</b>	-	-	-

### ご参考：第28期取得予定物件の状況

物件名	鑑定評価額 (百万円) (注3)	直接還元法			DCF法		
		CR	DR	TCR	CR	DR	TCR
神田須田町アイマークビル	7,300	4.0%	3.8%	4.2%			

(注3) 価格時点は平成26年12月31日

## ■ 地方都市部

物件名	第27期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法			第26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	6,760	5.3%	5.4%	5.5%	6,810	5.4%	5.5%	5.6%
N B F 札幌南二条ビル	1,300	5.8%	5.6%	5.9%	1,290	5.9%	5.7%	6.0%
N B F 仙台本町ビル	2,800	5.6%	5.4%	5.8%	2,830	5.7%	5.5%	5.9%
N B F ユニックスビル	3,350	6.4%	6.4%	6.6%	3,370	6.5%	6.5%	6.7%
N B F 新潟テレコムビル	2,950	6.2%	6.0%	6.4%	2,910	6.3%	6.1%	6.5%
三井住友銀行名古屋ビル	15,600	4.8%	4.6%	5.0%	15,600	4.9%	4.7%	5.1%
N B F 名古屋広小路ビル	6,840	4.8%	4.6%	5.0%	6,920	4.9%	4.7%	5.1%
アクア堂島N B F タワー	16,600	4.4%	4.2%	4.6%	16,500	4.5%	4.3%	4.7%
中之島セントラルタワー	15,800	4.4%	4.5%	4.6%	15,500	4.5%	4.6%	4.7%
信濃橋三井ビルディング	13,900	5.3%	5.1%	5.5%	13,800	5.4%	5.2%	5.6%
堺筋本町センタービル	12,400	4.8%	4.6%	5.0%	12,300	4.9%	4.7%	5.1%
サンマリオンN B F タワー	6,940	5.2%	5.3%	5.4%	7,040	5.3%	5.4%	5.5%
アクア堂島東館	1,410	4.8%	4.6%	5.0%	1,400	4.9%	4.7%	5.1%
N B F 広島立町ビル	2,330	5.9%	6.0%	6.1%	2,310	6.0%	6.1%	6.2%
広島袋町ビルディング	2,230	5.8%	5.9%	6.0%	2,220	5.9%	6.0%	6.1%
N B F 松山日銀前ビル	3,550	6.2%	6.1%	6.4%	3,490	6.3%	6.2%	6.5%
博多祇園M - S Q U A R E	8,830	5.3%	5.2%	5.5%	8,740	5.4%	5.3%	5.6%
N B F 熊本ビル	3,790	6.2%	6.1%	6.4%	3,760	6.3%	6.2%	6.5%
<b>地方都市部18物件計</b>	<b>127,380</b>	-	-	-	<b>126,790</b>	-	-	-
<b>総合計</b>	<b>1,078,260</b>	-	-	-	<b>1,069,360</b>	-	-	-

# 18 個別物件の収益状況 (1/3) (東京23区)

## ■ 東京23区

(単位:百万円)

科目	NBF大崎ビル (注)	NBF 日比谷ビル	ゲートシティ大崎	西新宿三井 ビルディング	中野坂上 サンフライトツイン	三菱重工ビル (注)	NBF豊洲 キャナルフロント	芝NBFタワー	NBF プラネタワー	NBF 南青山ビル	NBF コモイオ汐留	NBF豊洲 ガーデンフロント	虎ノ門 琴平タワー	中目黒 GTタワー	セレスティン 三井 ビルディング	NBF 御茶ノ水ビル	NBF渋谷 ガーデンフロント (注)	NBF 銀座麗苑ビル (注)	新宿三井 ビルディング 二号楼	GSKビル (注)	リバーシティ M-SQUARE	NBF虎ノ門ビル
<b>不動産賃貸事業収益</b>		<b>1,327</b>	<b>1,909</b>	<b>1,048</b>	<b>995</b>		<b>1,051</b>	<b>985</b>	<b>1,443</b>	<b>358</b>	<b>729</b>	<b>820</b>	<b>881</b>	<b>844</b>	<b>729</b>	<b>53</b>			<b>548</b>		<b>603</b>	<b>442</b>
不動産賃貸収入		1,205	1,658	1,021	923		929	923	1,344	326	670	725	826	728	679	33			494		561	404
その他賃貸事業収入		122	250	26	72		121	62	99	31	58	95	54	115	49	19			53		42	37
<b>不動産賃貸事業費用</b>		<b>779</b>	<b>1,021</b>	<b>666</b>	<b>631</b>		<b>616</b>	<b>631</b>	<b>646</b>	<b>274</b>	<b>369</b>	<b>428</b>	<b>501</b>	<b>604</b>	<b>343</b>	<b>164</b>			<b>351</b>		<b>332</b>	<b>228</b>
公租公課		303	165	135	127		71	51	85	86	55	58	38	89	69	21			66		53	64
諸経費		334	518	267	302		288	300	309	140	178	206	304	257	165	36			137		154	94
水道光熱費		118	130	-	53		153	65	116	40	58	92	61	78	70	15			43		61	30
建物管理委託費		126	375	211	181		80	84	105	34	56	64	93	173	87	16			58		70	34
オフィスマネジメントフィー		56	3	3	43		48	45	75	15	34	38	3	3	3	1			24		27	20
修繕費		16	3	48	19		0	11	6	38	0	0	6	1	2	1			0		0	6
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		14	4	3	1		3	4	3	12	28	8	0	0	0	1			7		6	1
減価償却費		140	337	263	201		256	279	251	47	135	164	159	257	108	107			147		124	68
<b>不動産賃貸事業利益</b>	<b>996</b>	<b>547</b>	<b>887</b>	<b>381</b>	<b>364</b>	<b>609</b>	<b>435</b>	<b>354</b>	<b>797</b>	<b>83</b>	<b>359</b>	<b>392</b>	<b>379</b>	<b>240</b>	<b>385</b>	<b>-111</b>	<b>407</b>	<b>265</b>	<b>197</b>	<b>319</b>	<b>270</b>	<b>214</b>
<b>減価償却費控除前事業利益 (NOI)</b>	<b>1,427</b>	<b>688</b>	<b>1,224</b>	<b>645</b>	<b>565</b>	<b>793</b>	<b>691</b>	<b>633</b>	<b>1,048</b>	<b>131</b>	<b>495</b>	<b>556</b>	<b>538</b>	<b>497</b>	<b>494</b>	<b>-4</b>	<b>517</b>	<b>270</b>	<b>345</b>	<b>440</b>	<b>395</b>	<b>283</b>

(単位:百万円)

科目	興和西新橋ビル B棟 (注)	NBF新川ビル (注)	新橋 M-SQUARE	NBF上野ビル	NBF ALLIANCE	西谷メディアビル	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 大門通りビル	住友電線ビル (注)	NBF 東銀座スクエア	パナソニック 東京汐留ビル (注)	NBF小川町 ビルディング	日本橋兜町 M-SQUARE (注)	NBF池袋タワー	NBF 池袋シティビル	龍角散ビル	神宮前 M-SQUARE	東京23区計
<b>不動産賃貸事業収益</b>				<b>352</b>	<b>257</b>	<b>271</b>	<b>187</b>	<b>398</b>	<b>179</b>	<b>256</b>	<b>195</b>	<b>159</b>	<b>128</b>		<b>205</b>		<b>160</b>		<b>187</b>	<b>169</b>	<b>178</b>	<b>324</b>	<b>24,533</b>
不動産賃貸収入				332	230	253	171	349	170	162	208	170	141	113	179		156		168	151	163	299	22,461
その他賃貸事業収入				19	26	17	15	48	8	17	48	25	18	14	26		3		19	17	14	24	2,071
<b>不動産賃貸事業費用</b>				<b>140</b>	<b>212</b>	<b>88</b>	<b>141</b>	<b>197</b>	<b>93</b>	<b>132</b>	<b>132</b>	<b>98</b>	<b>56</b>		<b>104</b>		<b>92</b>		<b>127</b>	<b>82</b>	<b>96</b>	<b>278</b>	<b>13,629</b>
公租公課				33	22	25	23	23	20	17	24	23	31	10	15		19		14	14	20	0	2,447
諸経費				51	80	43	57	98	47	50	54	60	44	27	52		48		73	43	44	207	6,161
水道光熱費				15	24	14	18	40	-	19	21	24	15	9	19		-		13	16	16	19	1,818
建物管理委託費				16	37	13	29	31	43	15	16	20	14	9	15		24		22	16	18	21	2,475
オフィスマネジメントフィー				17	11	13	3	18	3	8	12	8	6	6	9		3		8	7	8	12	893
修繕費				0	1	0	3	4	-	1	1	3	1	1	0		20		26	1	0	1	344
借地借家料				-	-	-	-	-	-	-	-	-	4	-	-		-		-	-	-	143	401
信託報酬				-	-	0	0	-	-	-	-	1	0	0	3		-		0	0	-	-	24
保険料				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0		0	0	0	0	24
その他諸経費				1	5	1	1	2	0	5	2	2	1	0	4		0		1	1	1	8	178
減価償却費				55	109	20	60	75	73	24	54	47	22	17	36		24		39	24	31	71	5,020
<b>不動産賃貸事業利益</b>	<b>118</b>	<b>198</b>	<b>211</b>	<b>44</b>	<b>182</b>	<b>45</b>	<b>200</b>	<b>37</b>	<b>85</b>	<b>124</b>	<b>62</b>	<b>60</b>	<b>71</b>	<b>86</b>	<b>100</b>	<b>80</b>	<b>67</b>	<b>71</b>	<b>59</b>	<b>87</b>	<b>81</b>	<b>45</b>	<b>10,903</b>
<b>減価償却費控除前事業利益 (NOI)</b>	<b>215</b>	<b>329</b>	<b>267</b>	<b>153</b>	<b>202</b>	<b>106</b>	<b>275</b>	<b>111</b>	<b>110</b>	<b>178</b>	<b>110</b>	<b>83</b>	<b>89</b>	<b>121</b>	<b>137</b>	<b>111</b>	<b>91</b>	<b>104</b>	<b>99</b>	<b>111</b>	<b>113</b>	<b>117</b>	<b>15,923</b>

# 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)	新川崎三井 ビルディング	横浜S Tビル	ハレール三井 ビルディング	N B F 厚木ビル	つくば三井ビルディング	N B F 宇都宮ビル	シーノ大宮 ノースウイング	N B F 浦和ビル	N B F 新浦安タワー	N B F 松戸ビル	東京周辺都市部計
<b>不動産賃貸事業収益</b>		<b>1,116</b>	<b>634</b>	<b>275</b>	<b>118</b>	<b>435</b>	<b>138</b>	<b>695</b>	<b>100</b>	<b>488</b>	<b>130</b>	<b>4,547</b>
不動産賃貸収入		994	573	257	103	384	114	611	84	420	108	4,042
その他賃貸事業収入		121	60	17	15	51	24	83	15	67	22	504
<b>不動産賃貸事業費用</b>		<b>671</b>	<b>379</b>	<b>177</b>	<b>61</b>	<b>348</b>	<b>80</b>	<b>354</b>	<b>45</b>	<b>366</b>	<b>87</b>	<b>2,832</b>
公租公課		90	53	26	7	26	9	48	6	36	7	340
諸経費		345	191	120	30	206	42	165	23	233	58	1,539
水道光熱費		124	73	49	10	83	17	63	9	96	16	591
建物管理委託費		137	66	55	11	46	15	47	7	90	13	543
オフィスマネジメントフィー		61	33	3	5	18	6	33	4	20	6	211
修繕費		20	10	11	-	46	0	5	-	18	20	133
借地借家料		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	6	1	2	9	2	14	1	6	2	50
減価償却費		235	134	30	23	114	29	139	15	96	21	951
<b>不動産賃貸事業利益</b>	<b>152</b>	<b>444</b>	<b>255</b>	<b>98</b>	<b>56</b>	<b>87</b>	<b>58</b>	<b>340</b>	<b>54</b>	<b>121</b>	<b>43</b>	<b>1,714</b>
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	<b>264</b>	<b>679</b>	<b>389</b>	<b>128</b>	<b>80</b>	<b>202</b>	<b>87</b>	<b>480</b>	<b>70</b>	<b>218</b>	<b>64</b>	<b>2,666</b>

# 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	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	アコア堂島 NBFタワー	中之島 セントラルタワー	信濃橋三井ビルディング	堺筋本町 センタービル	サンマリアン NBFタワー	アコア堂島東路	NBF 広島立町ビル
<b>不動産賃貸事業収益</b>	<b>307</b>	<b>105</b>	<b>156</b>	<b>274</b>	<b>198</b>	<b>681</b>	<b>235</b>	<b>632</b>	<b>597</b>	<b>583</b>	<b>548</b>	<b>352</b>	<b>80</b>	<b>133</b>
不動産賃貸収入	252	90	129	234	174	592	206	548	528	510	479	294	62	113
その他賃貸事業収入	54	15	26	39	24	89	28	84	69	73	69	57	17	20
<b>不動産賃貸事業費用</b>	<b>176</b>	<b>68</b>	<b>97</b>	<b>154</b>	<b>117</b>	<b>320</b>	<b>158</b>	<b>426</b>	<b>293</b>	<b>312</b>	<b>263</b>	<b>260</b>	<b>61</b>	<b>81</b>
公租公課	18	11	15	20	18	62	25	74	-	55	29	35	10	13
諸経費	102	38	41	96	64	167	58	197	146	154	163	130	35	38
水道光熱費	43	14	15	42	26	56	23	71	49	61	59	46	11	12
建物管理委託費	40	14	15	35	25	67	21	58	57	73	64	41	14	15
オフィスマネジメントフィー	13	4	7	11	8	31	10	28	29	3	25	15	3	6
修繕費	0	0	-	0	0	7	0	28	3	13	6	21	4	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	2	2	2	3	2	3	2	8	5	2	6	4	0	2
減価償却費	55	19	39	38	34	91	73	154	146	102	70	94	15	29
<b>不動産賃貸事業利益</b>	<b>130</b>	<b>37</b>	<b>58</b>	<b>119</b>	<b>81</b>	<b>360</b>	<b>76</b>	<b>206</b>	<b>304</b>	<b>271</b>	<b>285</b>	<b>92</b>	<b>18</b>	<b>52</b>
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	186	56	98	157	115	451	150	360	450	373	355	186	34	81

(単位:百万円)

科目	広島袋町ビルディング	NBF 松山白銀前ビル	博多経園 M-SQUARE	NBF 熊本ビル	地方都市部計	総合計
<b>不動産賃貸事業収益</b>	<b>100</b>	<b>151</b>	<b>407</b>	<b>179</b>	<b>5,726</b>	<b>34,806</b>
不動産賃貸収入	89	131	353	161	4,952	31,456
その他賃貸事業収入	10	19	54	17	773	3,349
<b>不動産賃貸事業費用</b>	<b>61</b>	<b>90</b>	<b>231</b>	<b>112</b>	<b>3,287</b>	<b>19,749</b>
公租公課	8	8	24	11	443	3,231
諸経費	26	40	104	45	1,653	9,355
水道光熱費	9	13	43	13	616	3,026
建物管理委託費	7	16	37	18	627	3,646
オフィスマネジメントフィー	4	7	19	8	238	1,344
修繕費	2	-	1	0	92	570
借地借家料	-	-	-	-	0	401
信託報酬	-	-	-	-	6	33
保険料	0	0	0	0	9	39
その他諸経費	1	3	2	3	62	292
減価償却費	26	41	103	56	1,190	7,163
<b>不動産賃貸事業利益</b>	<b>39</b>	<b>61</b>	<b>176</b>	<b>66</b>	<b>2,438</b>	<b>15,056</b>
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	65	102	279	122	3,629	22,219

(注) 不動産賃貸事業利益及びNOIの記載のみであることの説明  
当物件については主要テナントとの賃貸借契約による契約賃貸収入が当物件の契約賃料合計の80%以上を占めています。  
本投資法人はかかる主要テナントから契約賃料を開示することにつき同意を得られないため、やむを得ない事情として開示していません。



# 20 物件一覧 (1/4) (東京23区)

## 1 NBF大崎ビル



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

## 5 中野板上サンプライトツイン



所在地 東京都中野区本町二丁目46番1号、4号  
 地積 10,331.90㎡  
 延床面積 中野サンプライトツイン:  
 63,396.95㎡  
 中野サンプライトアクセス:  
 2,483.94㎡  
 階数 中野サンプライトツイン:  
 地下2階付30階建  
 中野サンプライトアクセス:  
 地下1階付5階建  
 建設時期 平成8年9月30日

## 9 NBFプラチナタワー



所在地 東京都港区白金一丁目17番9号  
 地積 4,373.93㎡  
 延床面積 48,762.65㎡  
 階数 地下2階付26階建  
 建設時期 平成17年11月21日

## 13 虎ノ門琴平タワー



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

## 17 NBF渋谷ガーデンフロント



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

## 2 NBF日比谷ビル



所在地 東京都千代田区内幸町一丁目1番7号  
 地積 5,065.35㎡  
 延床面積 50,847.51㎡  
 階数 地下4階付26階建  
 建設時期 昭和59年6月30日

## 6 三菱重工ビル



所在地 東京都港区港南二丁目16番5号  
 地積 20,476.14㎡  
 延床面積 222,346.26㎡  
 階数 地下3階付33階建  
 建設時期 平成15年4月1日

## 10 NBF南青山ビル



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

## 14 中目黒GTタワー



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

## 18 NBF銀座通りビル



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

## 3 ゲートシティ大崎



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

## 7 NBF豊洲チャンネルフロント



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

## 11 NBFコモディオ汐留



所在地 東京都港区東新橋二丁目6番1号  
 地積 3,861㎡  
 (仮換地指定通知上の表示)  
 延床面積 28,796.14㎡  
 階数 地下1階付9階建  
 建設時期 平成18年7月10日

## 15 セレスティン芝三井ビルディング



所在地 東京都港区芝三丁目23番1号  
 地積 7,679.46㎡  
 延床面積 59,918.71㎡  
 階数 地下2階付地上17階建  
 建設時期 平成14年4月1日

## 19 新宿三井ビルディング二号楼



所在地 東京都新宿区西新宿三丁目2番11号  
 地積 2,960.64㎡  
 延床面積 27,685.90㎡  
 階数 地下4階付18階建  
 建設時期 昭和58年10月19日

## 4 西新宿三井ビルディング



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

## 8 芝NBFタワー



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

## 12 NBF豊洲ガーデンフロント



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

## 16 NBF御茶ノ水ビル



所在地 東京都千代田区神田駿河台二丁目3番11,31,32,34,35,36  
 地積 1,767.94㎡  
 延床面積 9,258.36㎡  
 階数 地下1階付11階建  
 建設時期 平成21年3月26日

## 20 GSKビル



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

# 20 物件一覧 (2/4) (東京23区)

**21 リバーシティM-SQUARE**



所在地 東京都中央区佃二丁目1番6号  
 地積 4,808.71㎡  
 延床面積 26,439.03㎡  
 階数 地下1階付8階建  
 建設時期 平成22年1月15日

**25 新橋M-SQUARE**



所在地 東京都港区新橋一丁目10番6号  
 地積 920.32㎡  
 延床面積 7,259.01㎡  
 階数 地下1階付地上11階建  
 建設時期 平成23年10月31日

**29 NBF池袋イースト**



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

**33 NBF高輪ビル**



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

**37 NBF東銀座スクエア**



所在地 東京都中央区築地一丁目13番14号  
 地積 940.09㎡  
 延床面積 7,152.99㎡  
 階数 地下1階付9階建  
 建設時期 平成17年2月28日

**22 NBF虎ノ門ビル**



所在地 東京都港区西新橋一丁目6番21号  
 地積 1,804.45㎡  
 延床面積 18,082.47㎡  
 階数 地下5階付9階建  
 建設時期 昭和38年4月17日  
 昭和46年4月25日増築

**26 NBF上野ビル**



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

**30 東五反田スクエア**



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

**34 NBF赤坂山王スクエア**



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

**38 パナソニック東京汐留ビル**



所在地 東京都港区東新橋一丁目5番1号  
 地積 約19,708㎡  
 (借換地指定通知上の表示)  
 延床面積 263,035.06㎡  
 階数 地下4階付43階建  
 建設時期 平成15年1月9日

**23 興和西新橋ビルB棟**



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

**27 NBF ALLIANCE**



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

**31 NBF渋谷イースト**



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

**35 NBF芝公園大門通りビル**



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

**39 NBF小川町ビルディング**



所在地 東京都千代田区神田小川町一丁目3番1号  
 地積 1,114.85㎡  
 延床面積 8,350.32㎡  
 階数 地下1階付10階建  
 建設時期 昭和61年10月27日

**24 NBF新川ビル**



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

**28 四谷メディカルビル**



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

**32 NBF芝公園ビル**



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

**36 住友電設ビル**



所在地 東京都港区三田三丁目12番15号  
 地積 1,458.95㎡  
 延床面積 9,185.13㎡  
 階数 地下1階付12階建  
 建設時期 平成3年6月27日

**40 日本橋兜町M-SQUARE**



所在地 東京都中央区日本橋兜町1番4号  
 地積 808.05㎡  
 延床面積 5,053.97㎡  
 階数 地下1階付8階建  
 建設時期 平成21年6月15日

# 20 物件一覧 (3/4) (東京23区) (東京周辺都市部)

41 NBF池袋タワー



所在地 東京都豊島区東池袋  
一丁目33番8号  
地積 994.03㎡  
延床面積 7,981.88㎡  
階数 13階建  
建設時期 平成5年4月8日

45 調布サウスゲートビル



所在地 東京都調布市小島町  
二丁目48番地26  
地積 3,400.82㎡  
延床面積 22,788.71㎡  
階数 地下1階付11階建  
建設時期 平成19年10月26日

49 NBF厚木ビル



所在地 神奈川県厚木市中町  
二丁目8番13号  
地積 1,230.38㎡  
延床面積 6,717.71㎡  
階数 9階建  
建設時期 平成3年6月10日

53 NBF浦和ビル



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

42 NBF池袋シティビル



所在地 東京都豊島区東池袋  
一丁目17番8号  
地積 857.54㎡  
延床面積 6,747.21㎡  
階数 地下1階付9階建  
建設時期 平成5年2月26日

46 新川崎三井ビルディング



所在地 神奈川県川崎市幸区  
鹿島田一丁目1番2号  
地積 19,478.07㎡  
延床面積 138,485.98㎡  
階数 地下2階付32階建  
建設時期 平成1年5月22日

50 つくば三井ビルディング



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

54 NBF新浦安タワー



所在地 千葉県浦安市入船一丁目  
5番2号  
地積 15,875.86㎡  
延床面積 76,767.24㎡  
階数 地下2階付20階建  
建設時期 平成2年10月17日  
平成12年10月31日増築

43 龍角散ビル



所在地 東京都千代田区東神田  
二丁目5番12号  
地積 1,545.95㎡  
延床面積 10,073.78㎡  
階数 地下1階付9階建  
建設時期 平成3年11月30日

47 横浜STビル



所在地 神奈川県横浜市西区  
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  
建設時期 昭和62年10月31日

51 NBF宇都宮ビル



所在地 栃木県宇都宮市東宿郷  
二丁目1番7号  
地積 2,074.16㎡  
延床面積 8,775.07㎡  
階数 8階建  
建設時期 平成8年6月5日

55 NBF松戸ビル



所在地 千葉県松戸市本町  
18番4号  
地積 1,064.25㎡  
延床面積 6,386.17㎡  
階数 8階建  
建設時期 平成4年8月6日

44 神宮前M-SQUARE



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

48 バレール三井ビルディング



所在地 神奈川県川崎市川崎区  
東田町8番地  
地積 5,673.25㎡  
延床面積 50,934.97㎡  
階数 地下1階付22階建  
建設時期 平成2年10月16日

52 シーノ大宮ノースウィング



所在地 埼玉県さいたま市大宮区  
桜木町一丁目10番16  
地積 業務棟: 3,083.98㎡  
管理棟: 2,366.04㎡  
延床面積 業務棟: 30,227.21㎡  
管理棟: 385.79㎡  
階数 業務棟: 地下1階付20階建  
管理棟: 地下2階建  
建設時期 平成16年2月20日

# 20 物件一覧 (4/4) (地方都市部)

55 札幌エルプラザ



所在地 北海道札幌市北区北八条西三丁目28番  
 地積 4,937.44㎡  
 延床面積 32,601.54㎡  
 階数 地下2階付13階建  
 建設時期 平成15年3月7日

60 NBF新潟テレコムビル



所在地 新潟県新潟市中央区万代四丁目4番27号  
 地積 2,385.83㎡  
 延床面積 14,146.71㎡  
 階数 10階建  
 建設時期 平成15年5月11日

64 中之島セントラルタワー



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

68 アクア堂島東館 (※一番右のビル)



所在地 大阪府大阪市北区堂島浜一丁目4番4号  
 地積 3,542.00㎡(敷地全体)の内753.71㎡  
 延床面積 24,726.19㎡  
 階数 地下2階付19階建  
 建設時期 平成15年4月21日

72 博多祇園M-SQUARE



所在地 福岡県福岡市博多区冷泉町2番1号  
 地積 3,384.06㎡  
 延床面積 18,670.54㎡  
 階数 10階建  
 建設時期 平成21年6月25日

57 NBF札幌南二条ビル



所在地 北海道札幌市中央区南二条西二丁目18番1号  
 地積 970.42㎡  
 延床面積 9,149.78㎡  
 階数 地下2階付9階建  
 建設時期 平成22年11月26日

61 三井住友銀行名古屋ビル



所在地 愛知県名古屋市中区錦二丁目18番19号  
 地積 3,181.60㎡  
 延床面積 27,661.97㎡  
 階数 地下2階付地上16階建  
 建設時期 平成13年4月27日

65 信濃橋三井ビルディング



所在地 大阪府大阪市西区靉本町一丁目11番7号  
 地積 4,298.28㎡  
 延床面積 36,301.54㎡  
 階数 地下2階付12階建  
 建設時期 昭和57年9月29日

69 NBF広島立町ビル



所在地 広島県広島市中区立町2番27号  
 地積 1,013.35㎡  
 延床面積 8,656.97㎡  
 階数 地下1階付12階建  
 建設時期 平成3年11月12日

73 NBF熊本ビル



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

66 NBF仙台本町ビル



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

62 NBF名古屋広小路ビル



所在地 愛知県名古屋市中区栄二丁目3番6号  
 地積 1,683.76㎡  
 延床面積 14,589.78㎡  
 階数 地下2階付9階建  
 建設時期 平成12年10月25日  
 平成20年3月17日増築

66 堺筋本町センタービル



所在地 大阪府大阪市中央区本町二丁目1番6号  
 地積 3,645.74㎡  
 延床面積 32,989.71㎡  
 階数 地下1階付16階建  
 建設時期 平成3年5月22日

70 広島袋町ビルディング



所在地 広島県広島市中区袋町5番25号  
 地積 2,039.20㎡  
 延床面積 16,411.08㎡  
 階数 14階建  
 建設時期 平成14年1月30日

69 NBFユニックスビル



所在地 福島県福島市栄町6番6号  
 地積 3,112.75㎡  
 延床面積 23,420.12㎡  
 階数 地下2階付11階建  
 建設時期 平成6年9月30日

63 アクア堂島NBFタワー (※一番右のビルはアクア堂島東館)



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

67 サンマリオンNBFタワー



所在地 大阪府大阪市中央区南本町二丁目6番12号  
 地積 2,150.36㎡  
 延床面積 23,755.80㎡  
 階数 地下2階付22階建  
 建設時期 平成8年1月30日

71 NBF松山日銀前ビル



所在地 愛媛県松山市三番町四丁目9番6  
 地積 1,136.19㎡  
 延床面積 9,266.82㎡  
 階数 地下2階付12階建  
 建設時期 平成21年3月11日

本資料は情報提供を目的としたものであり、有価証券、商品又は取引についての投資の勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。日本ビルファンド投資法人の投資口又は投資法人債のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせください。本資料に提供している情報は、特に記載のない限り、金融商品取引法又は投資信託及び投資法人に関する法律に基づく開示書類又は資産運用報告ではありません。日本ビルファンド投資法人及び日本ビルファンドマネジメント株式会社は、本資料で提供している情報に関して万全を期しておりますが、日本ビルファンド投資法人又は日本ビルファンドマネジメント株式会社が作成した情報であるか又は第三者から受領した情報であるかを問わず、その情報の正確性、妥当性及び完全性を保証するものではありません。

本資料に記載された情報のうち、過去又は現在の事実に関するもの以外は、本資料の作成日（但し、本資料中に特段の記載がある場合は当該日）において入手可能な情報に基づいてなされた日本ビルファンド投資法人又は日本ビルファンドマネジメント株式会社がその仮定又は判断に基づいて行った将来の予想に関する記述です。将来の予想に関する記述は、本資料作成日における日本ビルファンド投資法人の投資方針、適用法令、市場環境、金利情勢、実務慣行その他の事実関係を前提としており、本資料作成日以降における事情の変更を反映又は考慮しておりません。将来の予想に関する記述は、明示的であるか否かを問わず、既知のリスクの不確実性又は未知のリスクその他の要因を内在しており、日本ビルファンド投資法人の実際の業績、経営結果、財務状況等はこれらと大幅に異なる可能性があります。

本資料の内容は、予告なしに変更又は廃止される場合があります。日本ビルファンド投資法人及び日本ビルファンドマネジメント株式会社は、本書の内容（将来の予想に関する記述を含みます。）を更新又は公表する義務を負いません。

日本ビルファンド投資法人及び日本ビルファンドマネジメント株式会社の事前の承諾なしに本資料に記載されている内容の複製・転用などを行うことを禁止します。

なお、本資料は日本の居住者が利用するために作成されたもので、その他の国の居住者を対象とするものではありません。