



2017年6月期(第32期) 決算説明会資料

2017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. 決算ハイライト

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

2. 決算実績

2-1 2017年6月期(第32期)決算 損益計算書(P/L)	7
2-2 2017年6月期(第32期)決算 貸借対照表(B/S)	8

3. 運用実績と見通し

3-1 内部成長(1/2)	11
3-1 内部成長(2/2)	12
3-2 外部成長(1/2)	13
3-2 外部成長(2/2)	14
3-3 財務(1/2)	15
3-3 財務(2/2)	16
3-4 継続鑑定評価	17

4. 業績予想

4-1 2017年12月期(第33期)業績予想	19
(参考)業績の見通し	20

5. マーケットについて

5-1 オフィスビル賃貸マーケット動向(1/2)	23
5-1 オフィスビル賃貸マーケット動向(2/2)	24
5-2 不動産売買マーケット動向	25
5-3 NBF投資口価格・東証REIT指数・10年国債金利	26

6. NBFの優位性

6-1 J-REIT最長のトラックレコード(1/2)	28
6-1 J-REIT最長のトラックレコード(2/2)	29
6-2 J-REIT最大の規模	30
6-3 東京を中心としたポートフォリオ	31
6-4 スポンサー(三井不動産グループ)の活用(1/3)パイプライン	32
6-4 スポンサー(三井不動産グループ)の活用(2/3)リーシング	33
6-4 スポンサー(三井不動産グループ)の活用(3/3)プロパティマネジメント	34
6-5 保守的な財務運営	35

7. サステナビリティへの取り組み

7-1 サステナビリティへの取り組み	37
7-2 サステナビリティへの取り組み 環境関連評価・認証の取得	38
7-3 サステナビリティへの取り組み 取り組み事例	39
7-4 サステナビリティへの取り組み 顧客満足度調査	40
7-5 サステナビリティへの取り組み コーポレートガバナンス	41

8. Appendix

1 主要テナント上位10社(賃貸面積ベース)	43
2 テナント業種分布	44
3 ビル別入居・退去面積一覧(2017年1月1日～2017年6月30日)	45
4 築年数の状況	46
5 財務運営の推移	47
6 借入金の調達先一覧	48
7 投資主の状況	49
8 主要な経営指標等の推移	50
9 物件概要一覧(1/2)(東京23区)	51
9 物件概要一覧(2/2)(東京周辺都市部・地方都市部)	52
10 物件価格一覧(1/3)(東京23区)	53
10 物件価格一覧(2/3)(東京23区)	54
10 物件価格一覧(3/3)(東京周辺都市部・地方都市部)	55
11 個別物件の収益状況(1/3)(東京23区)	56
11 個別物件の収益状況(2/3)(東京23区・東京周辺都市部)	57
11 個別物件の収益状況(3/3)(地方都市部)	58
12 ポートフォリオマップ	59
13 物件一覧(1/4)(東京23区)	60
13 物件一覧(2/4)(東京23区)	61
13 物件一覧(3/4)(東京23区・東京周辺都市部)	62
13 物件一覧(4/4)(地方都市部)	63

Disclaimer

1.

決算ハイライト



	実績				予想	
	2017年6月期 (第32期)				2017年12月期 (第33期)	2018年6月期 (第34期)(参考)
	前期比					
営業収益	36,409百万円	+560百万円	+1.6%		36,604百万円	36,120百万円
営業利益	15,113百万円	+509百万円	+3.5%		14,896百万円	14,895百万円
営業利益 (不動産売却益除く)	14,893百万円	+289百万円	+2.0%		14,896百万円	14,895百万円
当期純利益	13,109百万円	+589百万円	+4.7%		13,005百万円	13,103百万円
当期純利益 (不動産売却益除く)	12,889百万円	+369百万円	+2.9%		13,005百万円	13,103百万円
1口当たり分配金	9,129円	+262円	+3.0%		9,210円	9,280円
	1口当たり分配金 …業績予想 (2017年2月) 9,000円に対し+129円					
発行済投資口数	1,412,000口				1,412,000口	1,412,000口
期中平均稼働率	98.7%	+0.5pt			98.7%	97.1%

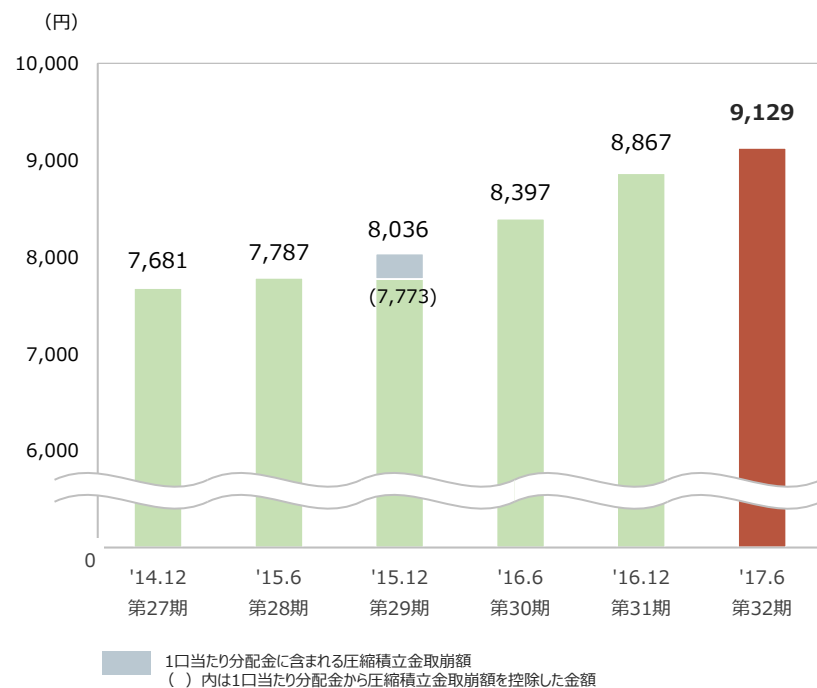
(2017年6月30日時点)

Asset	総資産 (期末)	鑑定評価含み益 (期末)	エリア分散 (期末)	稼働率 (期中平均) ※1
	1兆239億円	1,893億円	東京23区 : 79.4% 都心5区 : 50.5%	98.7%
Debt	LTV (期末)	長期固定金利比率 (期末)	平均金利 (期末)	平均残存年数 (期末)
	41.5%	92.5%	0.88%	5.15年
Equity	時価総額 (期末)	1口当たりNAV (期末) ※2		
	8,104 億円	505,308円		

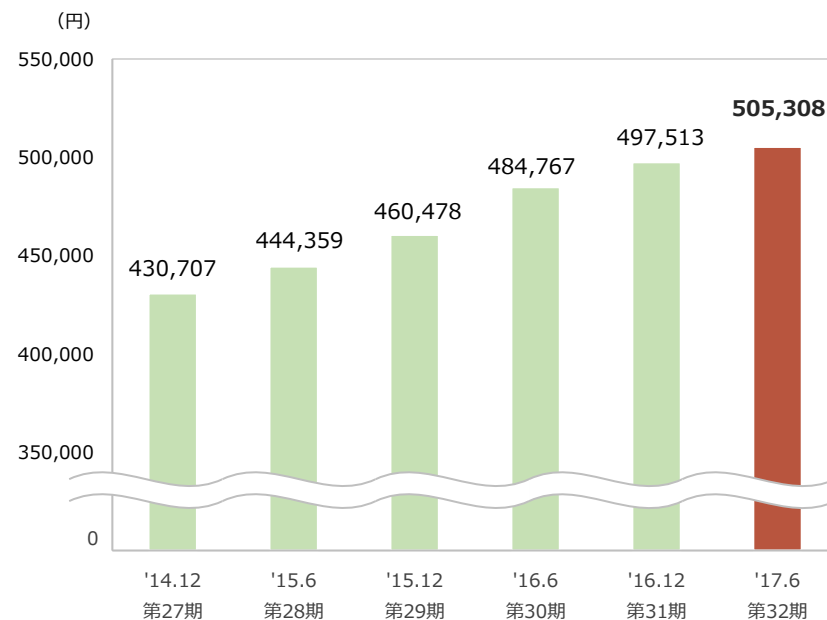
※1 各月末稼働率を面積ベースで加重平均した稼働率

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

1口当たり分配金の推移



1口当たりNAVの推移



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

2.

決算実績



【用語の定義】

決算期	用語	定義	物件名
2017年6月期（第32期）実績 （期末保有物件数：74物件）	新規4物件	2016年12月期（第31期）に取得した3物件（1物件は追加取得）及び2017年6月期（第32期）に取得した1物件（追加取得）	東陽町センタービル、大崎ブライトコア・ブライトプラザ、西新宿三井ビルディング（追加取得）、興和西新橋ビルB棟（追加取得）
	売却1物件	2017年6月期（第32期）に売却した1物件	アクア堂島東館
	既存72物件	2017年6月期（第32期）末に保有している74物件のうち上記新規4物件（追加取得2物件を含む）を除いた72物件	—
2017年12月期（第33期）予想 （期末保有予定物件数：74物件）	新規1物件	2017年6月期（第32期）に取得した1物件（追加取得）	興和西新橋ビルB棟（追加取得）
	売却1物件	2017年6月期（第32期）に売却した1物件	アクア堂島東館
	既存74物件	2017年12月期（第33期）末に保有予定の74物件から新規1物件（追加取得）を除いた74物件	—

(百万円)

科 目	2016年12月期 (第31期)	2017年6月期 (第32期)	前期比	
			増減	増減率
営業収益	35,849	36,409	560	1.6%
不動産賃貸事業収益 計	35,849	36,189	340	0.9%
不動産賃貸収入	32,570	33,129	559	1.7%
その他賃貸事業収入	3,279	3,059	-219	-6.7%
不動産等売却益	-	219	219	-
営業費用	21,244	21,295	51	0.2%
不動産賃貸事業費用 計	19,742	19,747	4	0.0%
不動産賃貸費用（減価償却費除く）	12,573	12,499	-73	-0.6%
減価償却費	7,169	7,247	77	1.1%
資産運用報酬	1,283	1,310	26	2.1%
販売費及び一般管理費	218	238	20	9.2%
営業利益	14,604	15,113	509	3.5%
営業外損益	-2,082	-2,003	79	-
営業外収益	4	3	-1	-
営業外費用	2,086	2,006	-80	-3.9%
経常利益	12,521	13,110	589	4.7%
特別損益	-	-	-	-
税引前当期純利益	12,521	13,110	589	4.7%
法人税等合計	1	0	-0	-
当期純利益	12,520	13,109	589	4.7%
圧縮積立金繰入額	-	219	219	-
分配金総額	12,520	12,890	369	3.0%
1口当たり分配金（円）	8,867	9,129	262	3.0%
期中平均稼働率（%）	98.2	98.7	0.5	-
期末発行済投資口数(口)	1,412,000	1,412,000	-	-
【参考】				
賃貸NOI	23,276	23,690	414	1.8%
営業利益（不動産等売却益除く）	14,604	14,893	289	2.0%
当期純利益（不動産等売却益除く）	12,520	12,889	369	2.9%

● 前期比増減の主な要因

(百万円)

営業収益	+ 560
不動産賃貸収入	+ 559
新規4物件・売却1物件	+ 163
既存72物件	+ 396
その他賃貸事業収入	- 219
付帯収益（季節要因等）	- 247
不動産等売却益	+ 219
営業費用	+ 51
不動産賃貸費用（減価償却費除く）	- 73
水道光熱費（季節要因等）	- 152
公租公課	+ 112
修繕費	+ 76
建物管理費	- 67
営業外損益	+ 79
営業外費用	- 80
支払金利	- 77

資産の部

(百万円)

科 目	2016年12月期末 (第31期末)	2017年6月期末 (第32期末)	前期比	
			増減	増減率
流動資産	13,136	12,516	-620	-4.7%
現金及び預金	12,038	11,376	-661	-5.5%
その他	1,097	1,139	41	3.8%
固定資産	1,017,224	1,011,278	-5,946	-0.6%
有形固定資産	974,229	968,714	-5,514	-0.6%
無形固定資産	35,964	35,944	-19	-0.1%
投資その他の資産	7,031	6,619	-412	-5.9%
繰延資産	73	106	32	44.1%
資産合計	1,030,434	1,023,900	-6,533	-0.6%

負債及び純資産の部

科 目	2016年12月期末 (第31期末)	2017年6月期末 (第32期末)	前期比	
			増減	増減率
流動負債	69,822	82,207	12,384	17.7%
短期借入金	7,000	12,000	5,000	71.4%
一年以内返済予定の長期借入金	40,750	48,750	8,000	19.6%
一年以内償還予定の投資法人債	10,000	10,000	-	-
その他	12,072	11,457	-615	-5.1%
固定負債	424,198	404,690	-19,508	-4.6%
投資法人債	25,000	20,000	-5,000	-20.0%
長期借入金	348,875	334,500	-14,375	-4.1%
預り敷金及び保証金等	50,323	50,190	-133	-0.3%
(有利子負債)	(431,625)	(425,250)	(-6,375)	(-1.5%)
負債合計	494,021	486,898	-7,123	-1.4%
投資主資本	536,413	537,002	589	0.1%
出資総額	519,124	519,124	-	-
剰余金	17,288	17,877	589	3.4%
圧縮積立金	4,767	4,767	-	-
当期末処分利益	12,521	13,110	589	4.7%
純資産合計	536,413	537,002	589	0.1%
負債及び純資産合計	1,030,434	1,023,900	-6,533	-0.6%

● 前期比増減の主な要因

(百万円)

資産	-6,533
流動資産	-620
現金及び預金	-661
固定資産	-5,946
新規1物件（追加取得）・売却1物件	-1,499
資本的支出	+3,228
減価償却累計額	-7,247
負債	-7,123
有利子負債	-6,375
短期借入金	+5,000
長期借入金	-6,375
投資法人債	-5,000
純資産	+589
剰余金	+589
当期末処分利益	+589

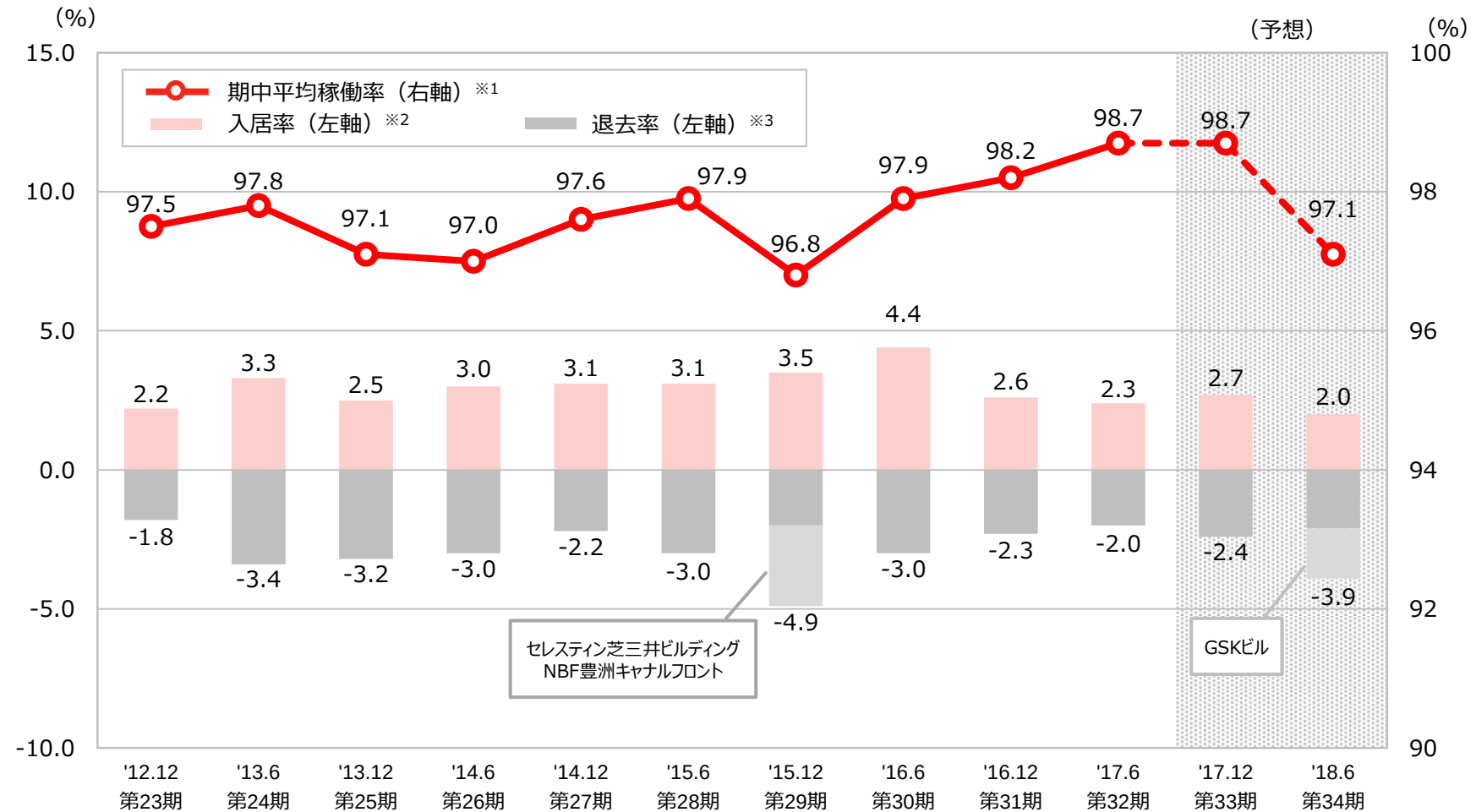
3.

運用実績と見通し



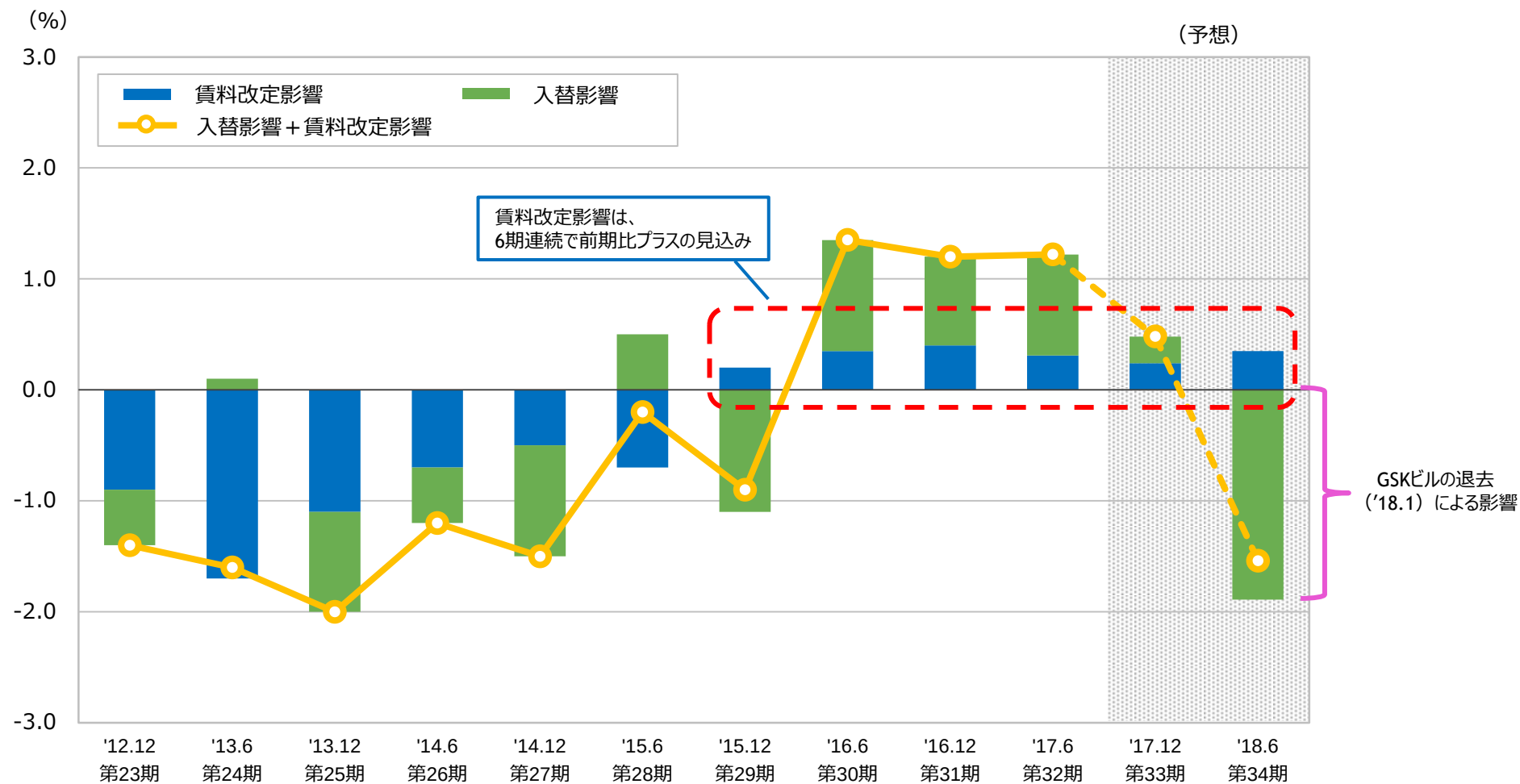
3-1 内部成長 (1/2)

● 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

● 既存物件の不動産賃貸収入の前期比変動率内訳 (入替影響・賃料改定影響)

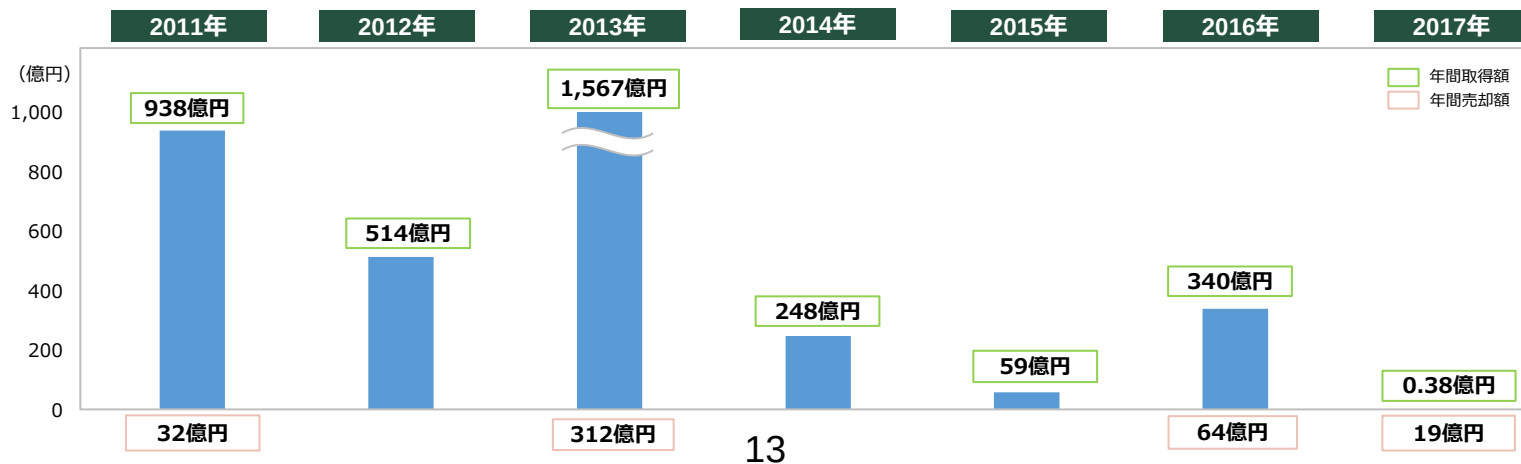


● 取得・売却実績

 東京23区
 東京周辺都市部
 地方都市部

	2015年 (第28・29期)	2016年 (第30・31期)		2017年 (第32期)	
主な取得物件	 NBF神田須田町ビル (取得価格：59億円)	 上野イーストタワー (取得価格：216億円)	 大崎ブライトコア・ブライトプラザ (取得価格：45億円)	 東陽町センタービル (取得価格：78億円)	 興和西新橋B棟 (追加取得分) (取得価格：0.38億円)
売却物件		 NBF厚木ビル (売却価格：27億円)	 NBF仙台北町ビル (売却価格：37億円)	 アクア堂島東館 (売却価格：19億円)	

● 物件取得・売却の推移



● 売却物件の概要

アクア堂島東館（専有面積割合：約23%）



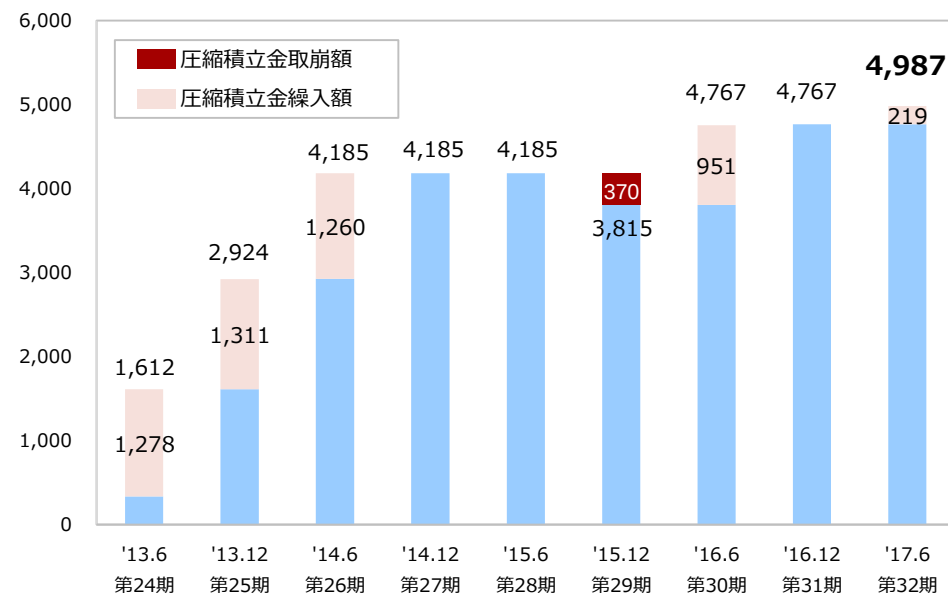
所在地	大阪府大阪市北区
売却日	2017年3月31日
築年数 ^{※1}	24年
延床面積	約7,479坪（一棟全体）
鑑定評価額 （2016年12月31日時点）	1,470百万円
売却価格	1,910百万円
売却原価・費用	1,690百万円
売却損益	219百万円

※1 売却日時点の築年数

圧縮積立金繰入額	219百万円
内部留保 ^{※2}	4,987百万円（3,532円/口）

● 内部留保^{※2}の推移

（百万円）



※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

●ファイナンスデータ

項目	2016年12月期末 (第31期末)	2017年6月期末 (第32期末)	前期比
LTV	41.9%	※41.5%	-0.4pt
長期固定金利比率	94.0%	92.5%	-1.5pt
平均調達金利	0.93%	0.88%	-0.05pt
平均残存年数 (長期有利子負債)	4.99年	5.15年	0.16年

※LTV46%までの借入余力は約840億円

●有利子負債残高

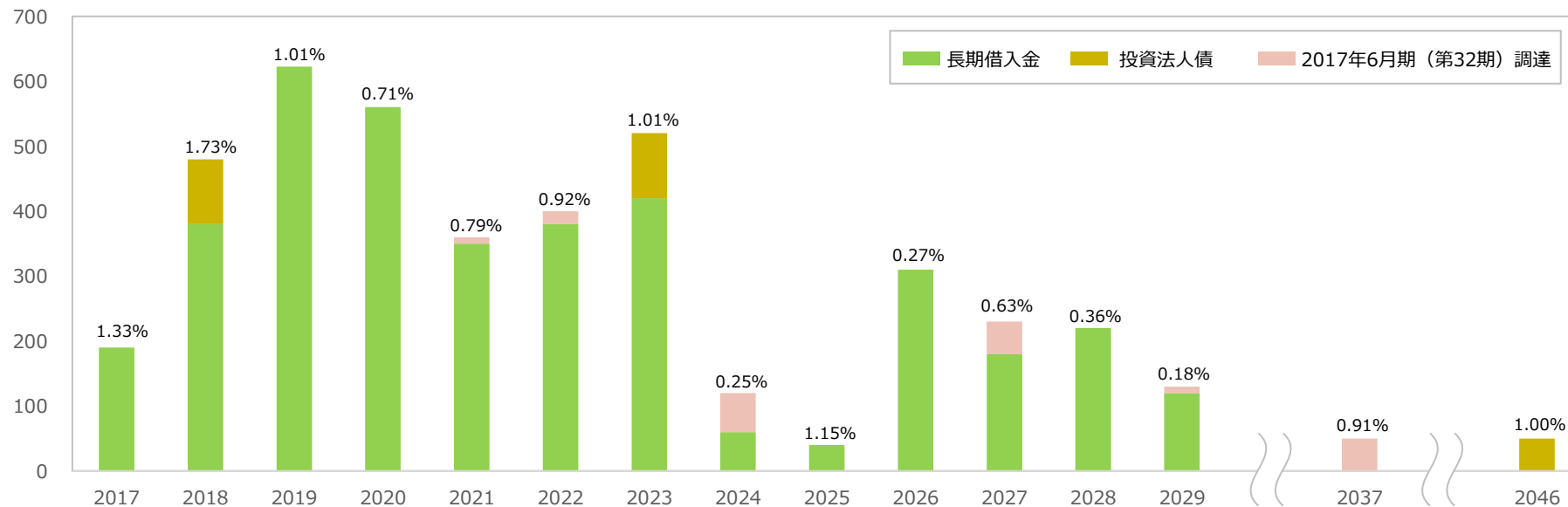
項目	2016年12月期末 (第31期末)	2017年6月期末 (第32期末)	前期比
短期借入金	7,000	12,000	5,000
長期借入金 (変動金利)	19,000	20,000	1,000
長期借入金 (固定金利)	370,625	363,250	-7,375
投資法人債	35,000	30,000	-5,000
合計	431,625	425,250	-6,375

(百万円)

●返済期限の分散

(億円)

(2017年6月30日時点)



※「%」は各年限の返済期限を迎える有利子負債の平均金利

●新規調達・返済実績

2017年6月期（第32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	31,000百万円	調達総額	20,000百万円
平均金利	1.20%	平均金利	0.43%
平均約定年数	6.9年	平均約定年数	10.9年

●長期借入金・投資法人債の返済予定

2017年12月期（第33期）

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

借入コストの更なる削減を見込む

2018年6月期（第34期）

返済概要	
返済総額	39,000百万円
平均金利	1.84%
平均約定年数	10.8年

●2017年6月期（第32期）に調達した長期借入金

・長期借入金

借入日	金融機関名	金額 (百万円)	期間	固定/変動	金利
2017.1.10	山口銀行	1,000	12年	固定	0.48%
2017.3.3	常陽銀行	1,000	10年	固定	0.39%
2017.3.3	第四銀行	2,000	7年	固定	0.26%
2017.6.1	信金中央金庫	3,000	10年	固定	0.36%
2017.6.1	福岡銀行	2,000	7年	固定	0.24%
2017.6.1	りそな銀行	1,000	10年	変動	*0.11%
2017.6.30	三井住友銀行	1,000	4年	固定	0.15%
2017.6.30	福岡銀行	2,000	5年	固定	0.18%
2017.6.30	第四銀行	2,000	7年	固定	0.25%
小計		15,000	8年	-	0.27%

※初回借入時の金利

・投資法人債

発行日	銘柄	金額 (百万円)	期間	固定/変動	金利
2017.5.22	第15回投資法人債	5,000	20年	固定	0.91%

●格付けの状況

（2017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

	2016年12月期末 (第31期末)	2017年6月期末 (第32期末)	前期比
物件数	75物件	74物件	-1物件
鑑定評価額	11,888億円	11,940億円	52億円
簿価	10,102億円	10,046億円	-55億円
含み益	1,785億円	1,893億円	107億円

●物件ごとの変動（前期比）

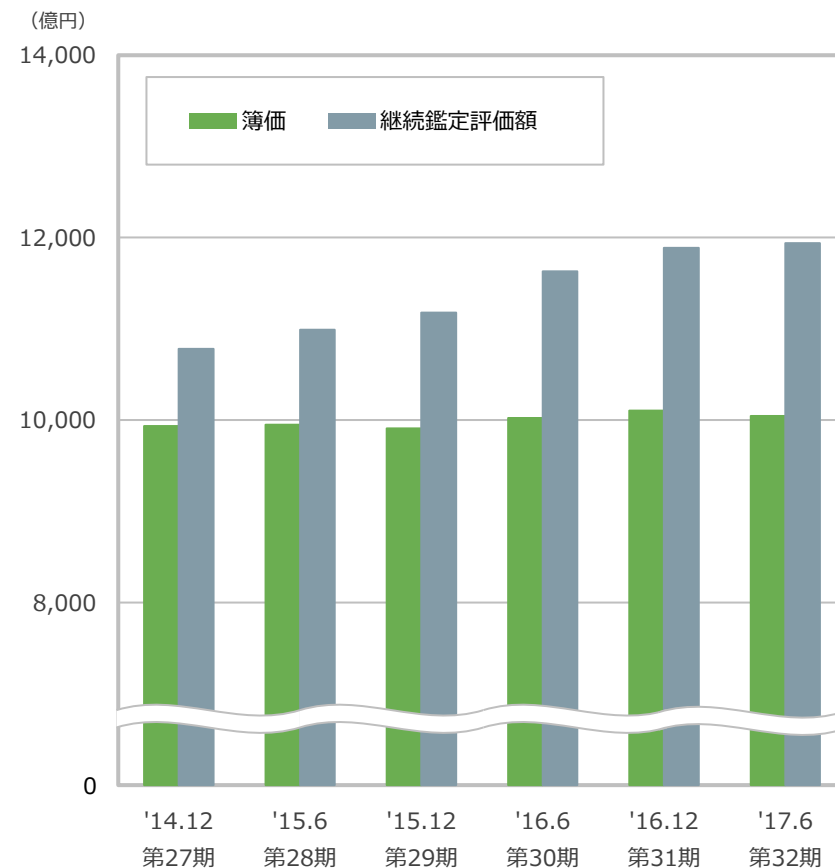
直接還元法のキャップレート（物件）

	2016年12月期末 (第31期末)	2017年6月期末 (第32期末)
低下	75	73
維持	0	1
上昇	0	0

鑑定評価額（物件）

	2016年12月期末 (第31期末)	2017年6月期末 (第32期末)
増加	62	52
維持	7	12
減少	6	10

●継続鑑定評価額・簿価の推移



4.

業績予想



(百万円)

科 目	2017年6月期□ (当期実績) (第32期)	2017年12月期□ (次期予想) (第33期)	当期実績比		2018年6月期 (2期先参考) (第34期)	次期予想比	
			増減	増減率		増減	増減率
営業収益	36,409	36,604	194	0.5%	36,120	-484	-1.3%
不動産賃貸事業収益 計	36,189	36,604	414	1.1%	36,120	-484	-1.3%
不動産賃貸収入	33,129	33,255	125	0.4%	32,742	-513	-1.5%
その他賃貸事業収入	3,059	3,349	289	9.4%	3,378	29	0.9%
不動産等売却益	219	-	-219	-	-	-	-
営業費用	21,295	21,708	412	1.9%	21,225	-482	-2.2%
不動産賃貸事業費用 計	19,747	20,161	414	2.1%	19,685	-476	-2.4%
不動産賃貸費用（減価償却費除く）	12,499	12,956	456	3.7%	12,502	-454	-3.5%
減価償却費	7,247	7,204	-42	-0.6%	7,183	-21	-0.3%
資産運用報酬	1,310	1,317	7	0.5%	1,308	-9	-0.7%
販売費及び一般管理費	238	229	-9	-4.0%	231	2	1.2%
営業利益	15,113	14,896	-217	-1.4%	14,895	-1	-0.0%
営業外損益	-2,003	-1,891	112	-	-1,791	100	-
営業外収益	3	3	0	-	3	0	-
営業外費用	2,006	1,894	-112	-5.6%	1,794	-100	-5.3%
経常利益	13,110	13,005	-105	-0.8%	13,103	98	0.8%
特別損益	-	-	-	-	-	-	-
税引前当期純利益	13,110	13,005	-105	-0.8%	13,103	98	0.8%
法人税等合計	0	0	0	-	0	-	-
当期純利益	13,109	13,005	-104	-0.8%	13,103	98	0.8%
圧縮積立金繰入額	219	-	-219	-	-	-	-
分配金総額	12,890	13,004	114	0.9%	13,103	98	0.8%
1口当たり分配金（円）	9,129	9,210	81	0.9%	9,280	70	0.8%
期中平均稼働率（%）	98.7	98.7	0.0	-	97.1	-1.6	-
期末発行済投資口数(口)	1,412,000	1,412,000	-	-	1,412,000	-	-
【参考】							
賃貸NOI	23,690	23,648	-42	-0.2%	23,618	-29	-0.1%
営業利益（不動産等売却益除く）	14,893	14,896	2	0.0%	14,895	-1	-0.0%
当期純利益（不動産等売却益除く）	12,889	13,005	115	0.9%	13,103	98	0.8%

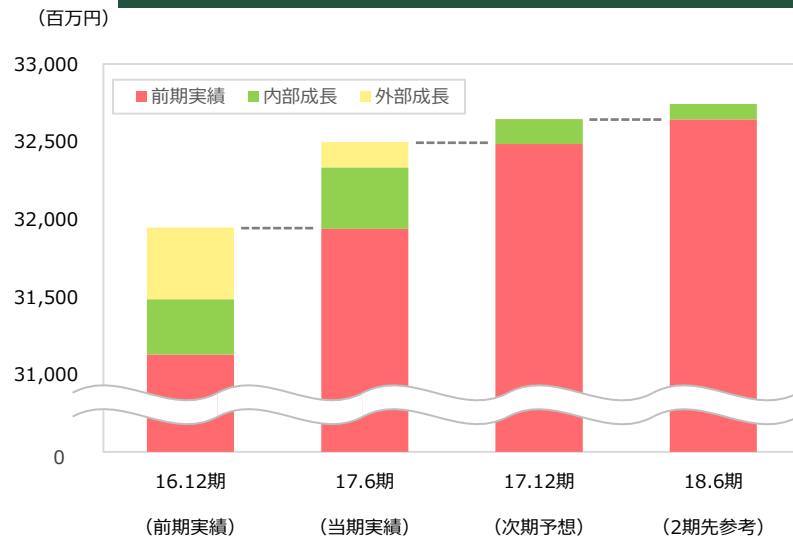
● 次期予想の当期実績比増減の主な要因

(百万円)

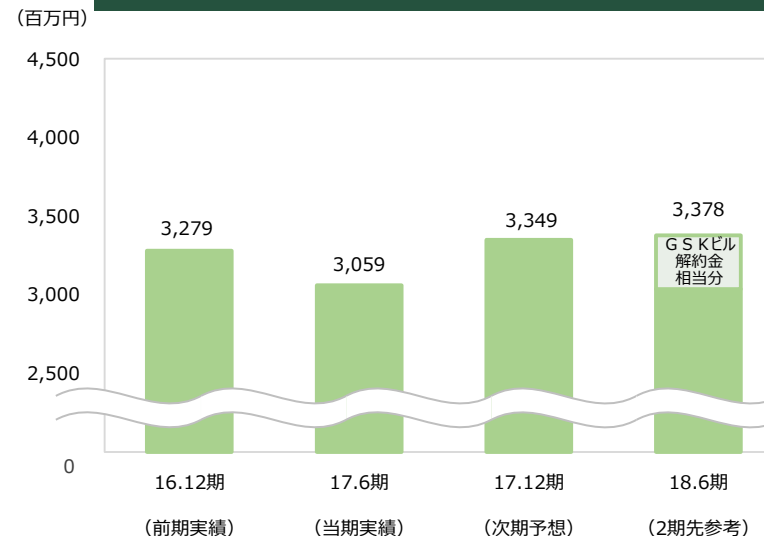
営業収益	+194
不動産賃貸収入	+125
新規1物件・売却1物件	-35
既存74物件	+160
その他賃貸事業収入	+289
付帯収益（季節要因等）	+314
営業費用	+412
不動産賃貸費用（減価償却費除く）	+456
水道光熱費（季節要因等）	+300
建物管理費	+156
支払手数料	+94
公租公課	-48
営業外損益	+112
営業外費用	-112
支払金利	-108

2017年12月期（第33期）の予想数値及び2018年6月期（第34期）の参考数値は、一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の数値から変動する可能性があります。また、分配金の額を保証するものではありません。

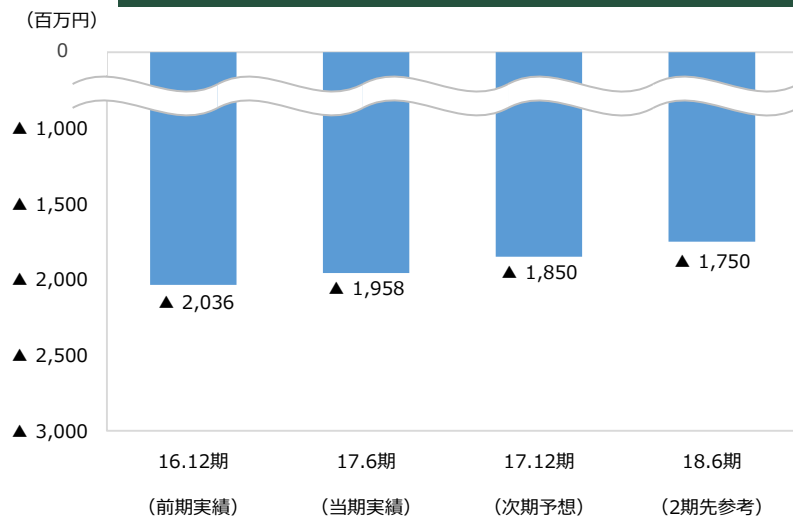
不動産賃貸収入（除くGSKビル）



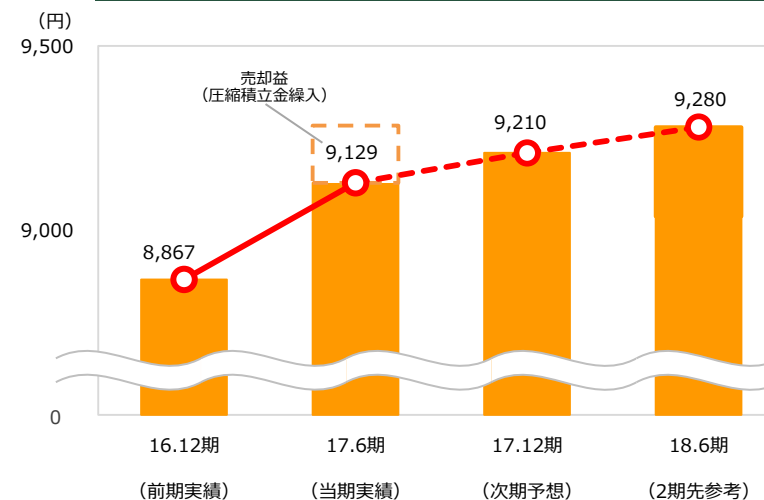
その他賃貸事業収入



支払金利



1口当たり分配金



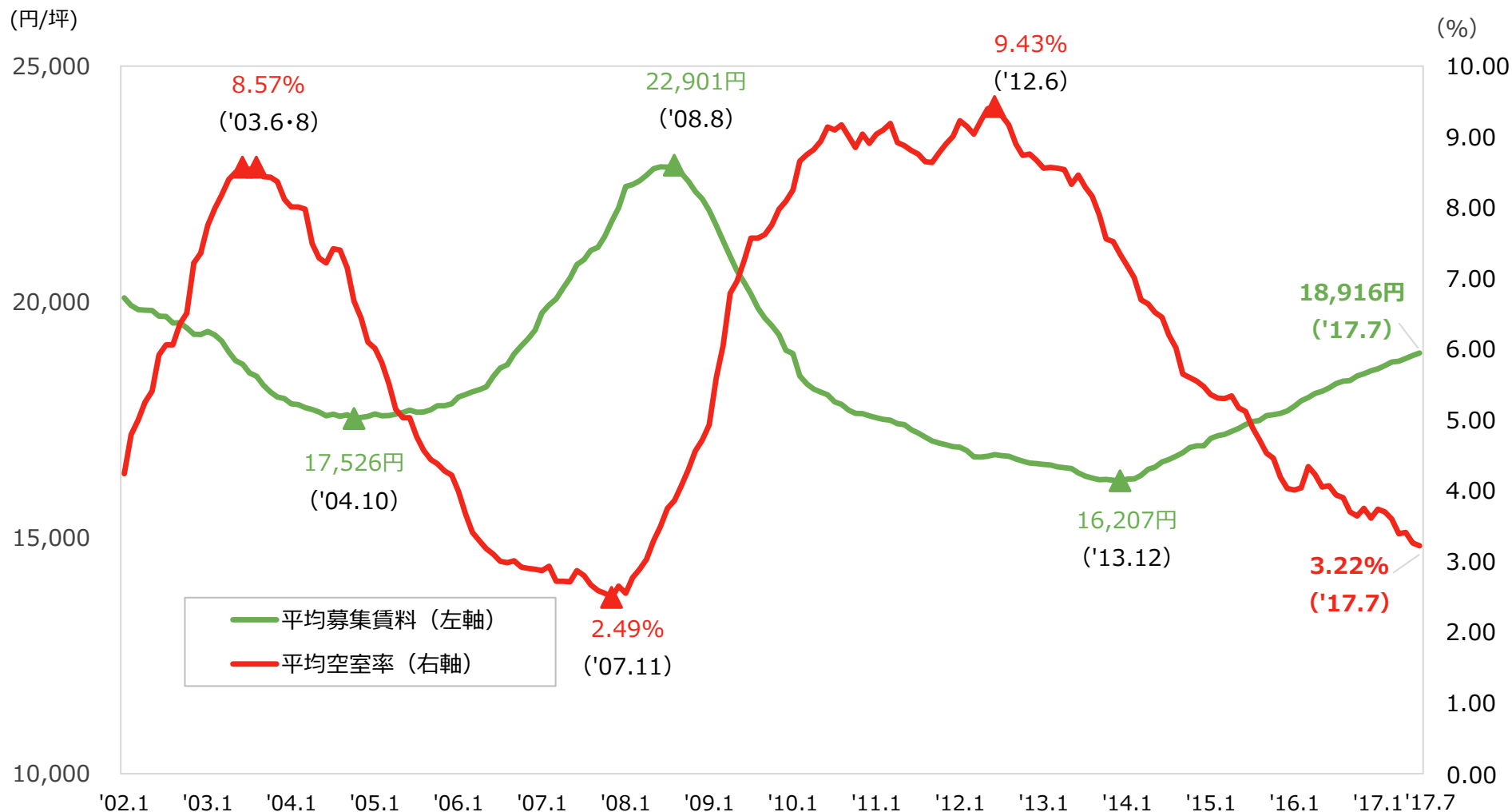
5.

マーケットについて



5-1 オフィスビル賃貸マーケット動向（1/2）

●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）

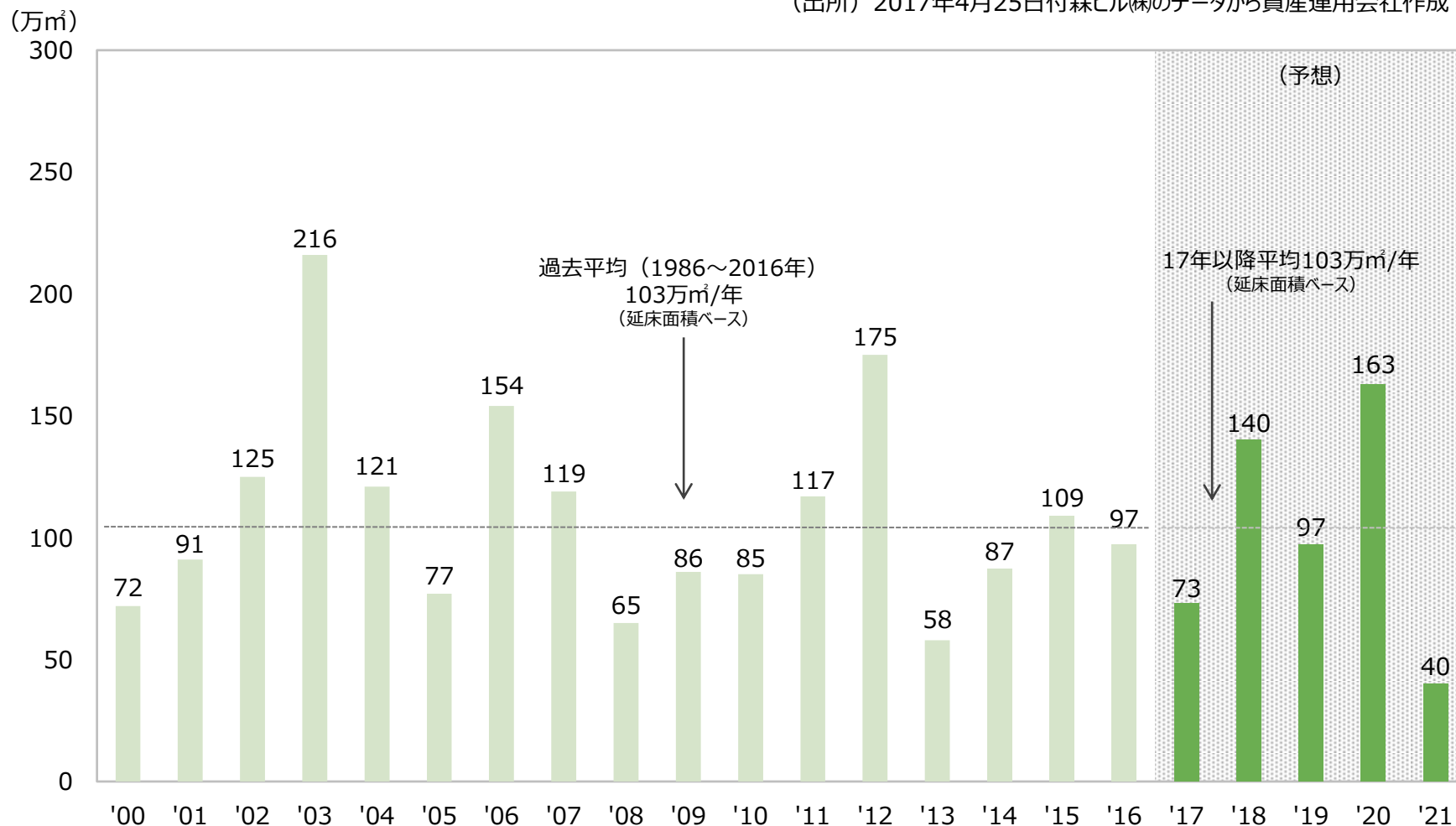


※：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

（出所）三鬼商事(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

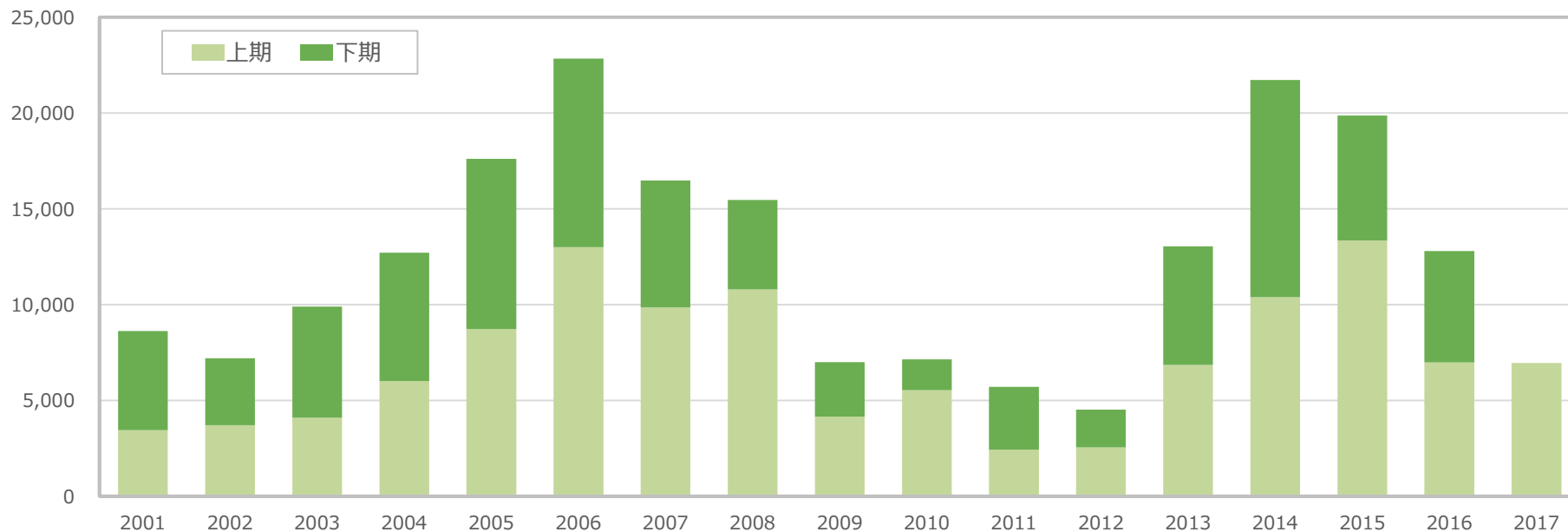
（出所）2017年4月25日付森ビル㈱のデータから資産運用会社作成



※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。

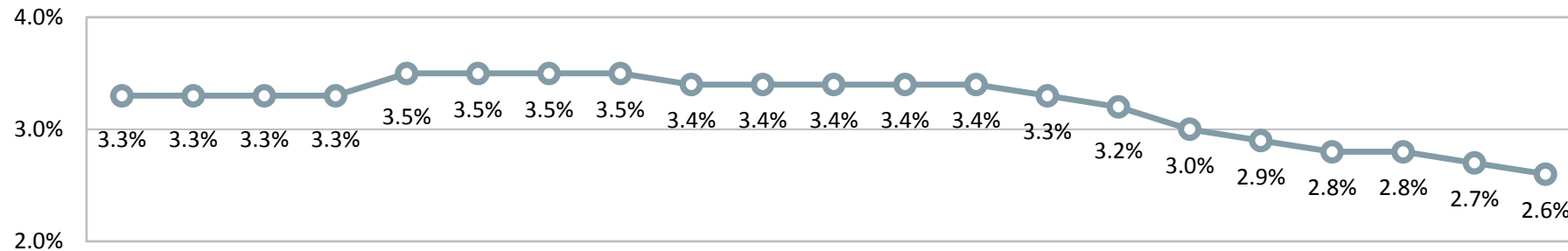
●不動産（オフィス）取引金額の推移

(億円)



(出所) 日本不動産研究所のデータから資産運用会社作成

●プライムエリアオフィス※1の利回りベンチマーク※2の推移



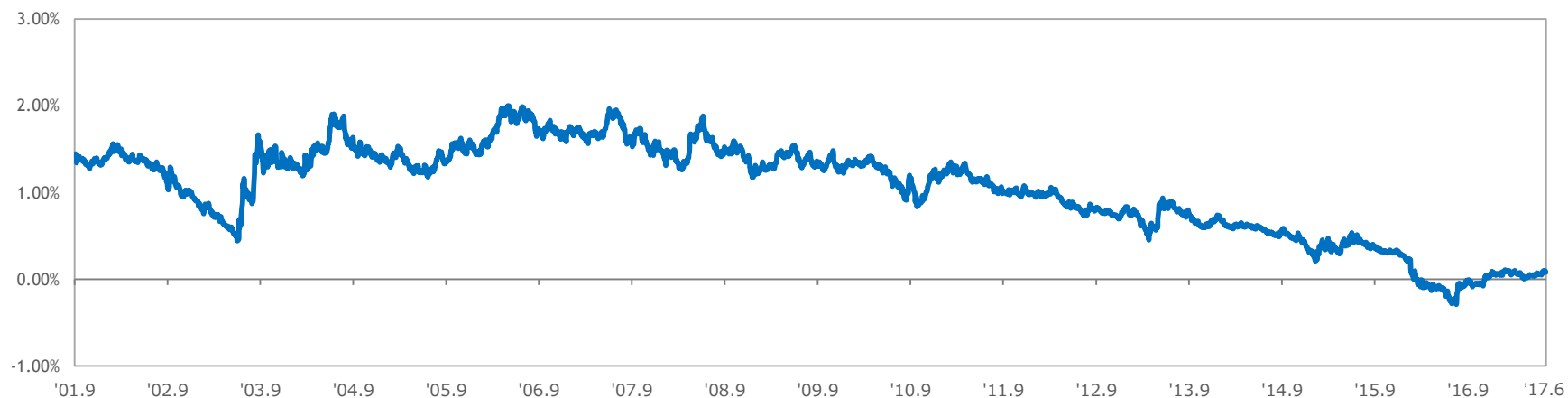
※1:プライムエリアオフィス：千代田区丸の内、大手町地区における築5年程度、延床面積20,000坪以上、基準面積500坪以上
 ※2:利回りベンチマーク（NCFベース）：日本不動産研究所が還元利回りの査定においてベースとする各用途・各地域ごとの利回りを指す

(出所) 日本不動産研究所のデータから資産運用会社作成

● NBFの投資口価格 東証REIT指数の推移



● 10年国債金利の推移



6.

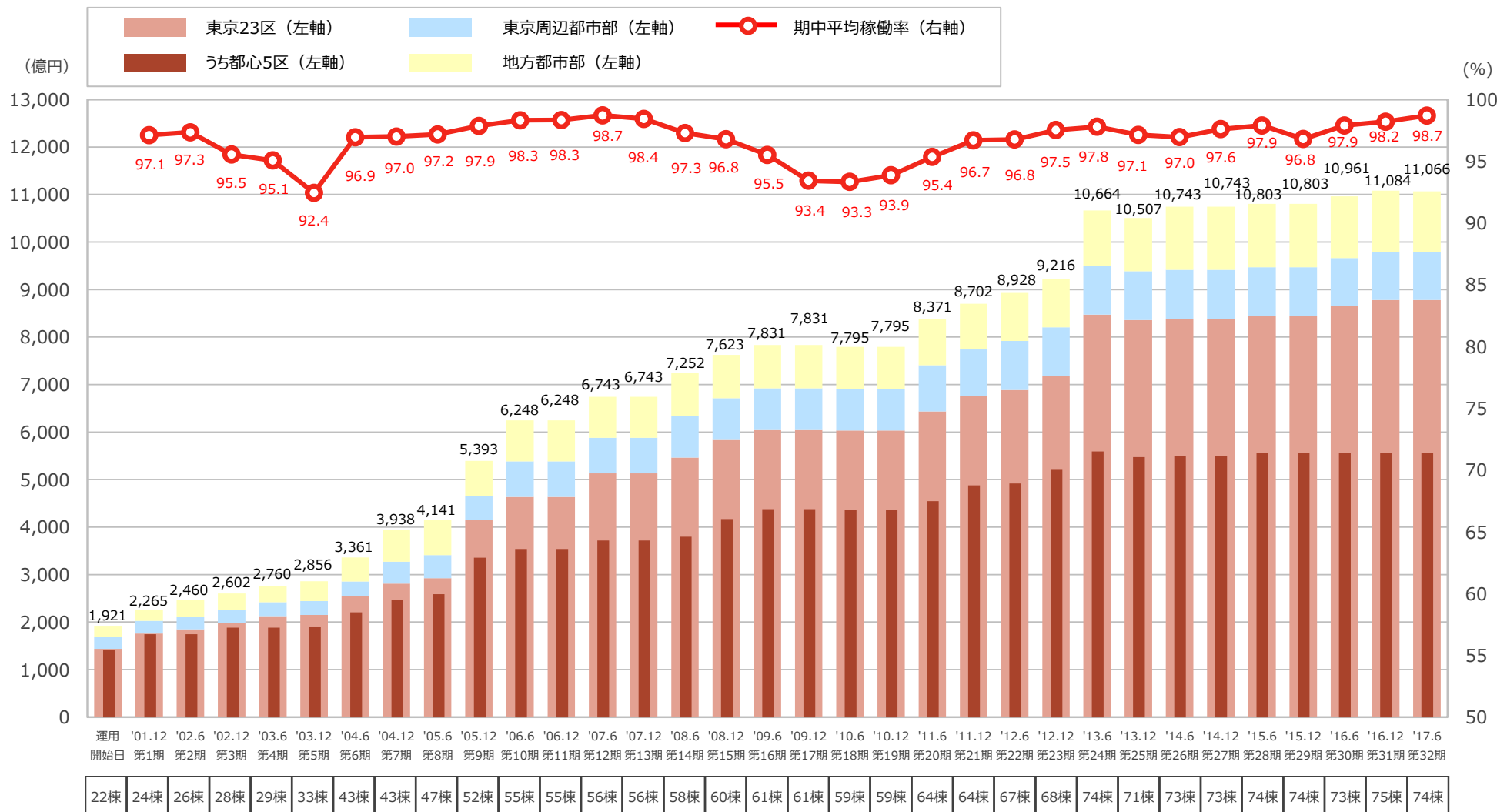
NBFの優位性



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

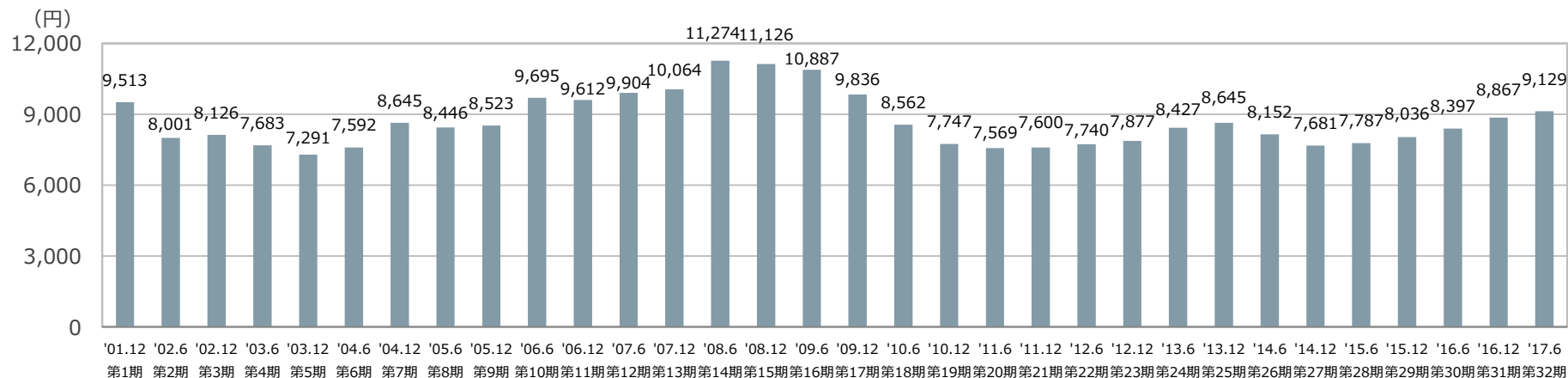
6-1 J-REIT最長のトラックレコード (1/2)

●資産規模（取得価格の累計）・期中平均稼働率の推移

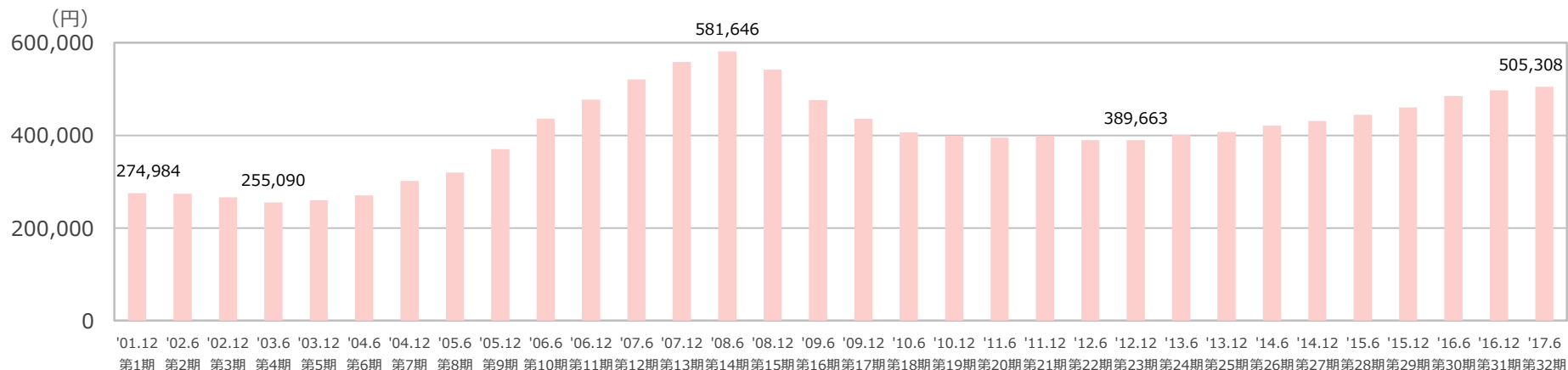


6-1 J-REIT最長のトラックレコード（2/2）

● 1口当たり分配金の推移※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

●時価総額

(億円)



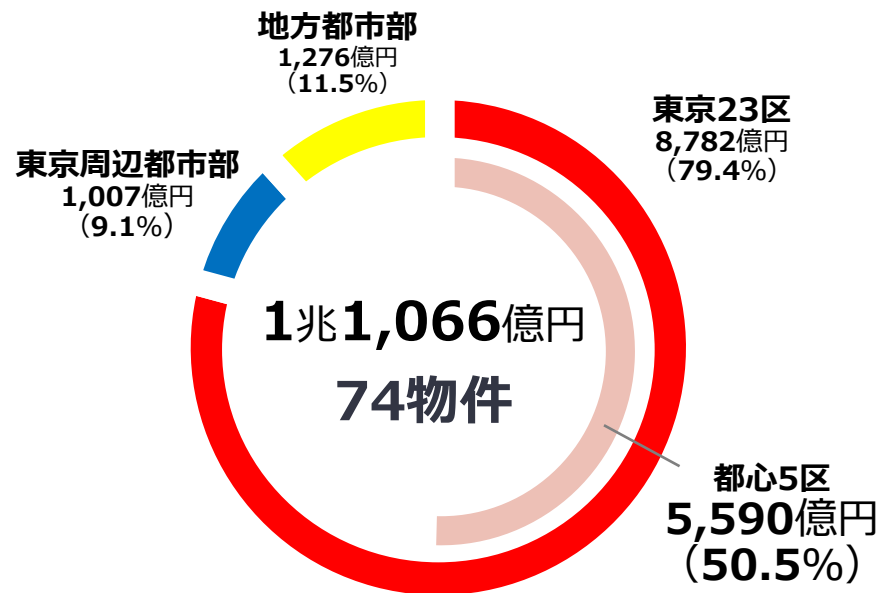
●取得価格

(億円)

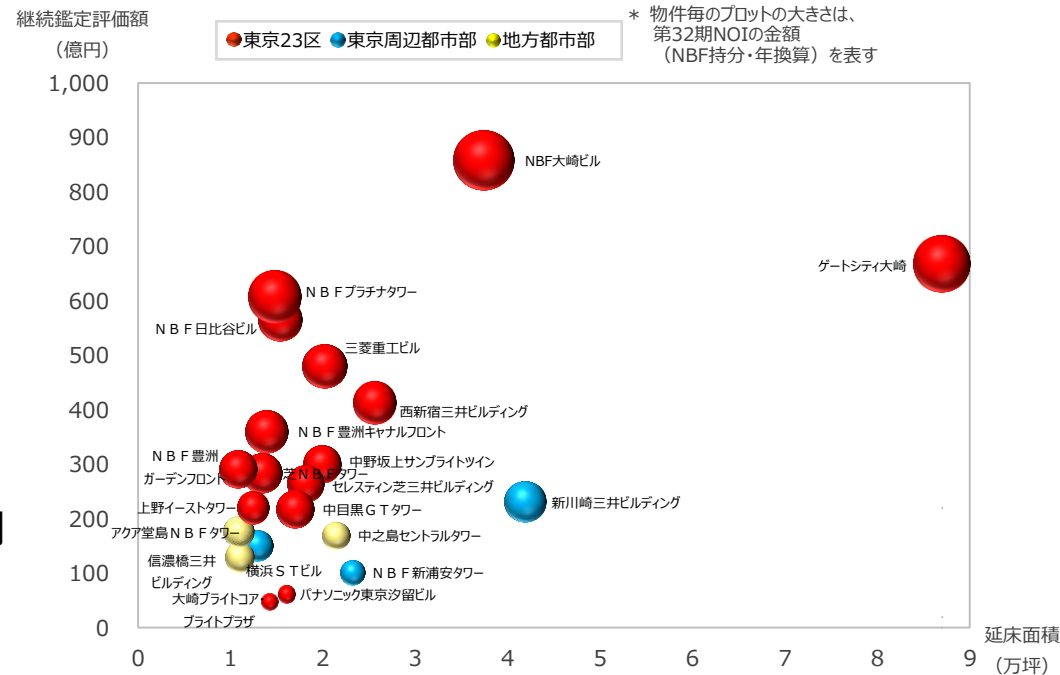


6-3 東京を中心としたポートフォリオ

● 地域別投資比率（取得価格ベース）（2017年6月30日時点）



● 継続鑑定評価額と延床面積（1万坪以上）21物件



東京23区

都心5区



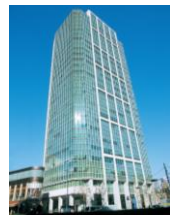
NBF日比谷ビル
(東京都千代田区)



三菱重工ビル
(東京都港区)



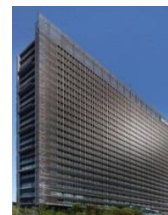
西新宿三井ビルディング
(東京都新宿区)



NBFプラチナタワー
(東京都港区)



ゲートシティ大崎
(東京都品川区)



NBF大崎ビル
(東京都品川区)

東京周辺都市部



新川崎三井ビルディング
(神奈川県川崎市)



横浜STビル
(神奈川県横浜市)

地方都市部



中之島セントラルタワー
(大阪府大阪市)

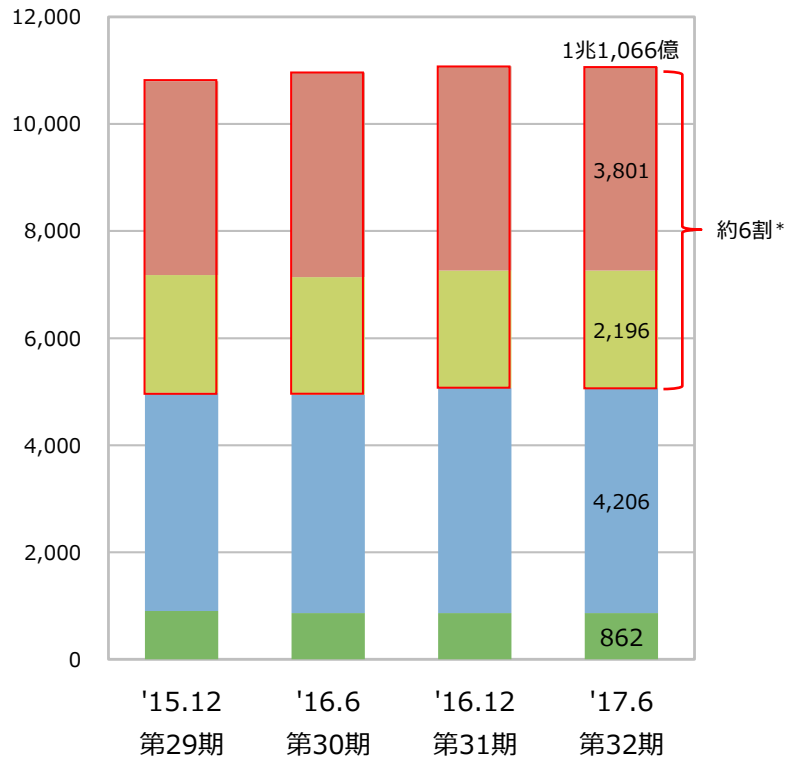


三井住友銀行名古屋
(愛知県名古屋市)

● 売主別取得累計額の推移

上場以降の取得物件の約6割が
三井不動産グループ関連（取得・仲介）

（億円）



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

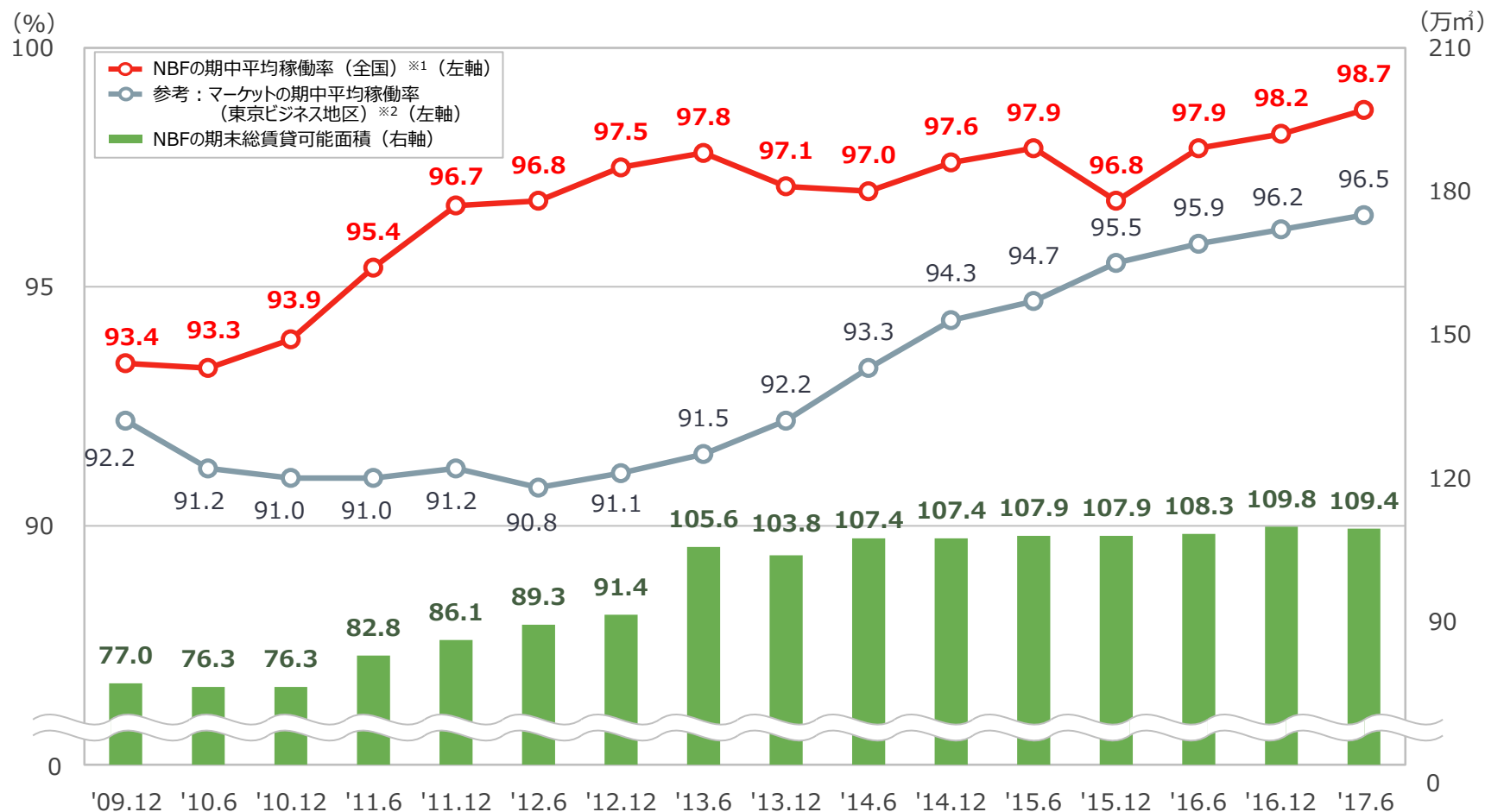
* 上場（2001年9月）以降の取得累計額に対する比率

● 三井不動産グループとの共生モデル



6-4 スポンサー（三井不動産グループ）の活用（2/3）リーシング

● 期中平均稼働率・総賃貸可能面積の推移



※1 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(株)のデータより資産運用会社作成）

●プロパティマネジメント体制

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

 **日本ビルファンドマネジメント**
【NBF専門のAM会社】

連携

 **三井不動産**

 **NBFオフィスマネジメント**
【NBF専門のPM会社】

- ・新規テナントリーシング
- ・運営管理ノウハウと業務システムの提供
- ・マスターリース物件の運営全般

- ・PM実務全般（マスターリース物件のぞく）
- ・既存テナント対応
- ・全稼働物件の運営情報の一元管理

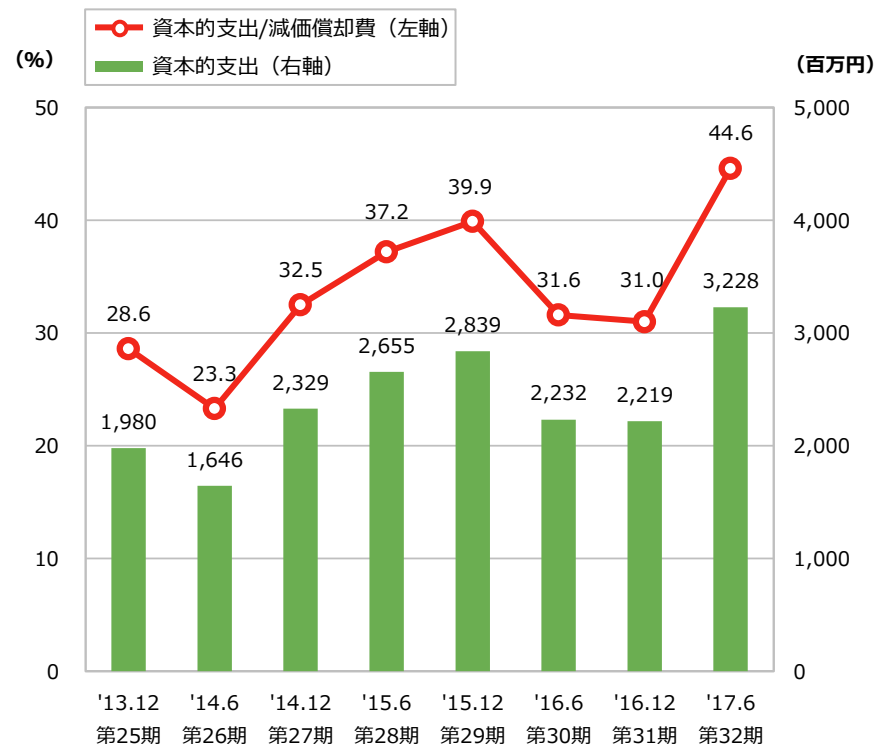
**3社がそれぞれの強みを生かしつつ、
かつ緊密に連携することで、
保有物件の競争力・稼働率・賃料水準の
維持・向上を実現**

●戦略的でメリハリのある追加投資

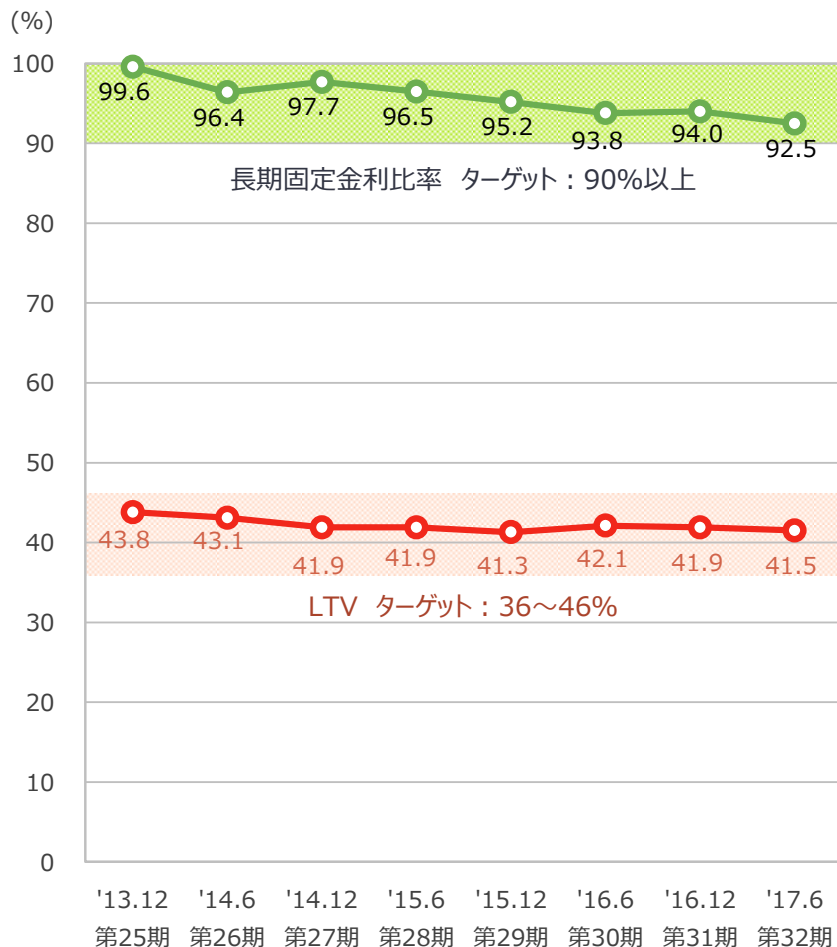
各物件の収益性能、
将来性を踏まえた
ビルグレードを設定

ビルグレードに応じた
投資計画の策定・実行

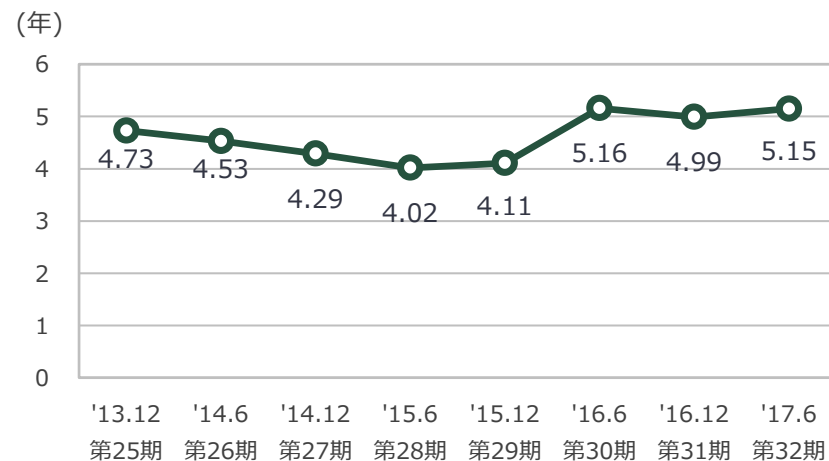
●減価償却費に占める資本的支出の割合（実績）



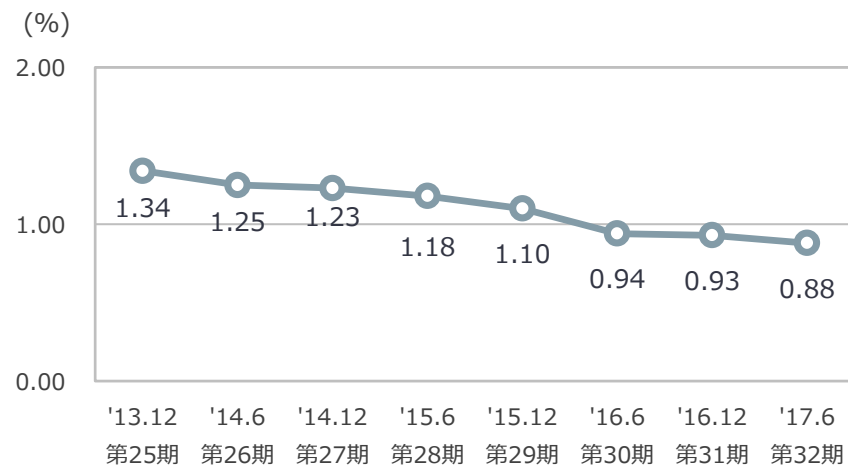
● LTV・長期固定金利比率の推移



● 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



7.

サステナビリティへの取り組み

(投資法人並びに資産運用会社の取り組み)



基本姿勢

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

環境への配慮に関する取り組み

(1) 環境負荷の低減

①省エネルギーとCO₂排出削減の推進

不動産投資運用における効率的なエネルギー利用を推進するとともに、省エネルギーに資する設備等の導入を図り、省エネルギーを通じたCO₂排出削減に取り組みに努めます。

②水環境の保全及び省資源・廃棄物削減の推進

節水への取り組みや節水型機器の導入等により水環境の保全に取り組めます。また、3R（リデュース、リユース、リサイクル）による省資源・廃棄物削減の取り組みに努めます。

(2) 安全・安心、快適性の向上

①安全・安心の向上

主たる投資運用資産であるオフィスビルにおいて、非常時の対応、平常時の備えを強化し、防災・BCPIに関する取り組みに努めます。

②快適性の向上

主たる投資運用資産であるオフィスビルにおいて、快適性を向上させ、利用者であるテナントである企業等の顧客満足度（CS：カスタマーサティスファクション）を高める取り組みに努めます。

様々な主体との多様な連携・協力

(1) 社外の関係者との協働

本指針の実践のため、プロパティ・マネジメント会社、テナント及び地域社会等社外の関係者と連携・協力することに努めます。

(2) 役職員への取り組み

環境への配慮に関する研修などの教育・啓発活動の継続的な実施により、役職員の意識向上に努めます。

投資家等関係者に対する情報開示と環境認証・評価の活用

投資家及びテナント等関係者に対し、本指針および本指針に基づく実施状況等の積極的な開示に努めます。また、本指針に基づく取り組みを具現化するために、環境認証・評価の活用を検討します。

GRESB

2016年GRESB調査において最高位の
「Green Star」評価を取得しました。



CASBEE

物件名	評価ランク
ゲートシティ大崎	S CASBEE-既存

東京都トップレベル事業所

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

DBJ Green Building

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	

防災・BCPへの取り組み

非常用発電機オイルタンク増強工事

非常用電源供給の長時間化



【中之島セントラルタワー】

エレベーターリニューアル、耐震対策工事

制御リニューアル・各種補強で耐震性向上



【新宿三井ビルディング二号館】

省エネルギーへの取り組み

空調改修工事

高効率機器への更新で省エネ化



【NBF宇都宮ビル】

関係者との連携・地域社会との取り組み

各種イベント等

様々な主体との連携

ランチタイムコンサート

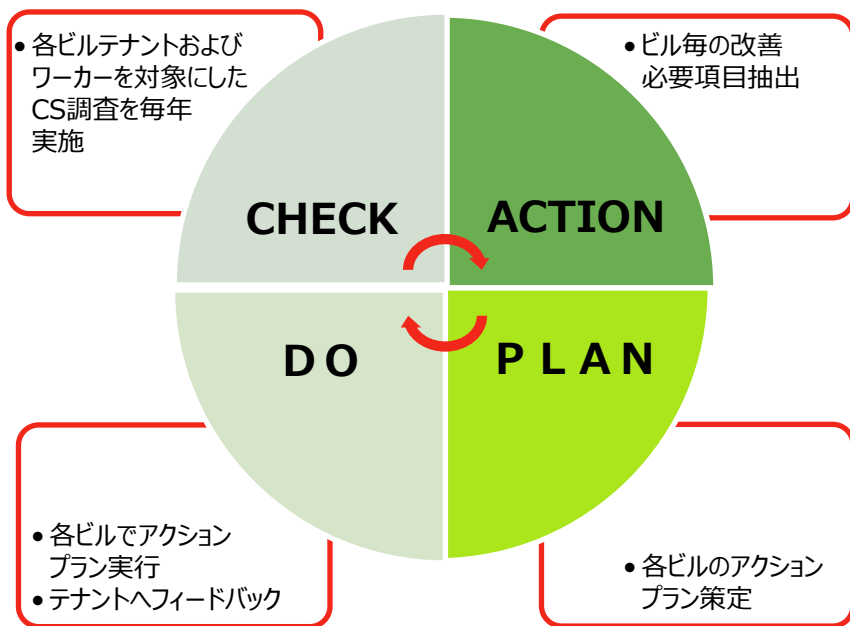


【NBF豊洲キャナルフロント】

管理会社研修

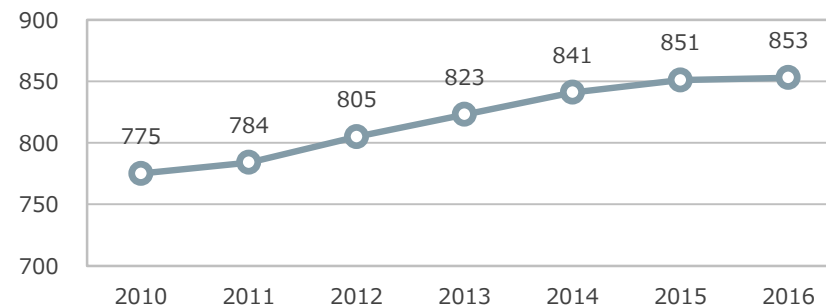


● 運営管理業務品質管理（向上）プログラム （CS調査をベースとしたPDCAサイクル）

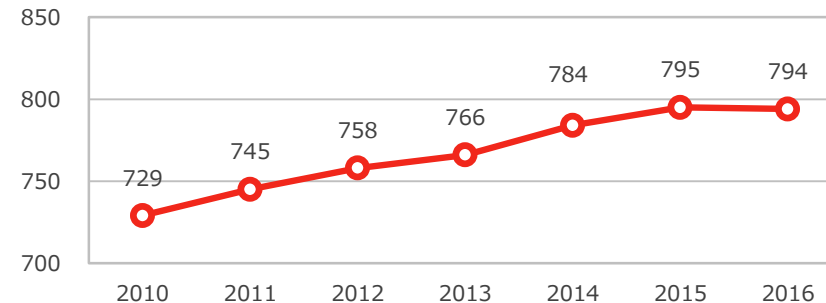


● CS調査※における総合満足度の推移（全体平均）

・テナント（総務担当者）調査 （点）



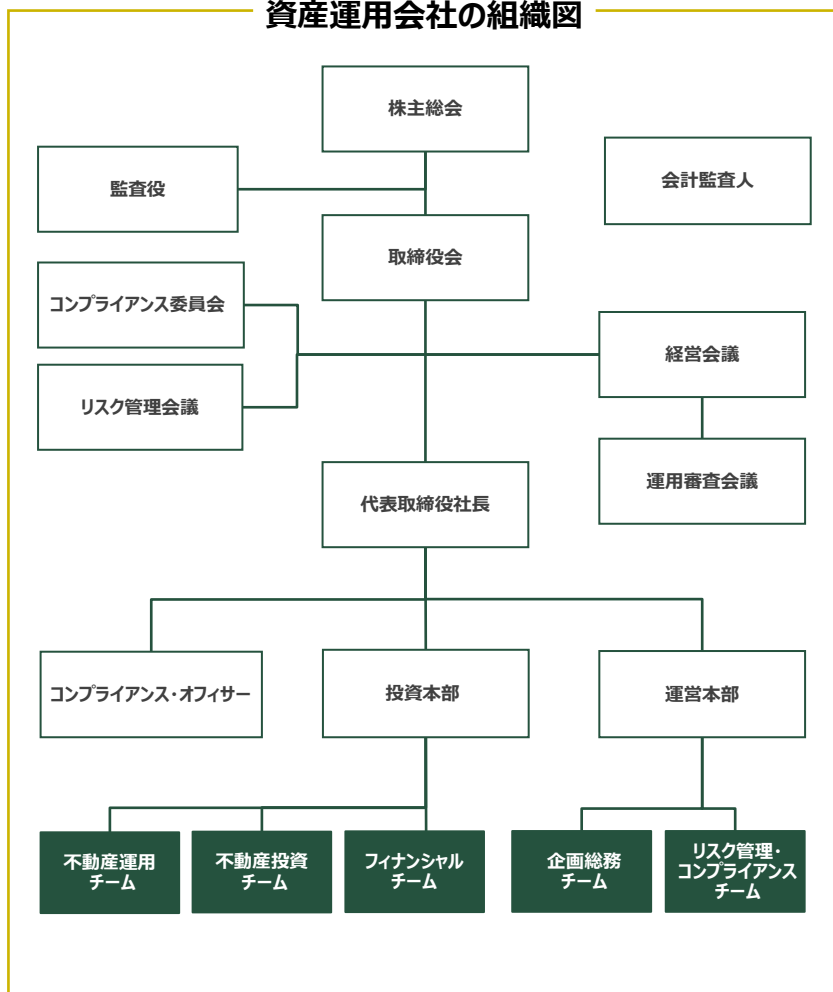
・オフィスワーカー調査 （点）



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

資産運用会社の組織図



● 運用資産の取得及び売却に関する資産運用会社の意思決定フロー

投資本部による起案

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

コンプライアンス・オフィサーによる事前チェック

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

運用審査会議における審議

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

コンプライアンス委員会における審議

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

経営会議における審議

- ・コンプライアンス上の疑義の有無を最終的に確認する。

社長の決裁

投資法人役員会

取締役会

- ・売買取引について報告を行う。
- ・利害関係人等との取引の際は、取引の事前に、自主ルールに基づき「利益相反のおそれがある場合の書面交付」を行う。また取引実施後にも、投信法に基づき当該書面交付を行う。なお、一定の重要な取引を行う場合には、取引の事前に、投信法に基づき投資法人役員会の承認を受ける。

- ・売買取引について報告を行う。

8.

Appendix



1 主要テナント上位10社（賃貸面積ベース）

（2017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11物件	229,457	21.1
2. ソニー株式会社	N B F 大崎ビル	74,425	6.8
3. 三菱重工業株式会社	三菱重工ビル	34,187	3.1
4. トランス・コスモス株式会社	N B F 渋谷ガーデンフロント 他3物件	24,938	2.3
5. 株式会社博報堂 D Yホールディングス	N B F 豊洲ガーデンフロント 他2物件	22,332	2.1
6. グラクソ・スミスクライン株式会社	G S Kビル 他3物件	21,176	1.9
7. アクサ生命保険株式会社	N B F プラチナタワー 他3物件	18,273	1.7
8. 新日鉄住金ソリューションズ株式会社	N B F 新川ビル	15,302	1.4
9. 株式会社日立アーバンインベストメント	上野イーストタワー 他4物件	15,044	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

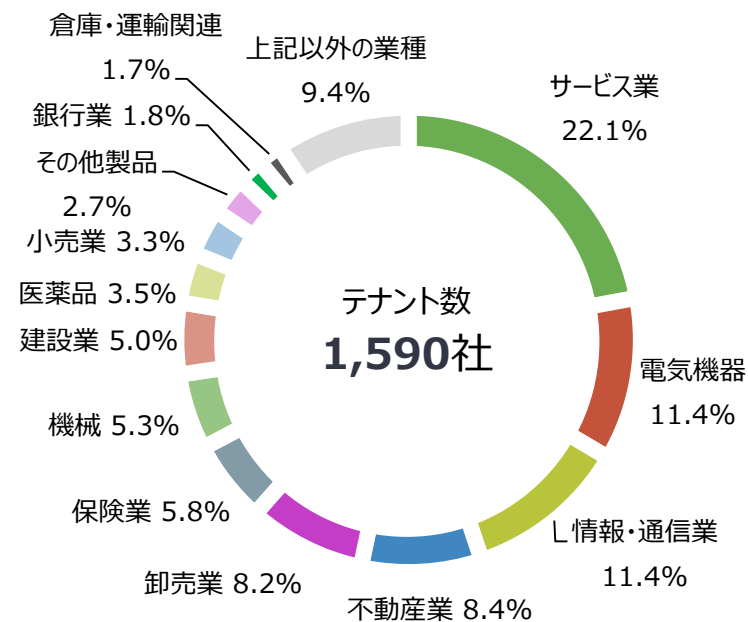
（注）三井不動産㈱

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

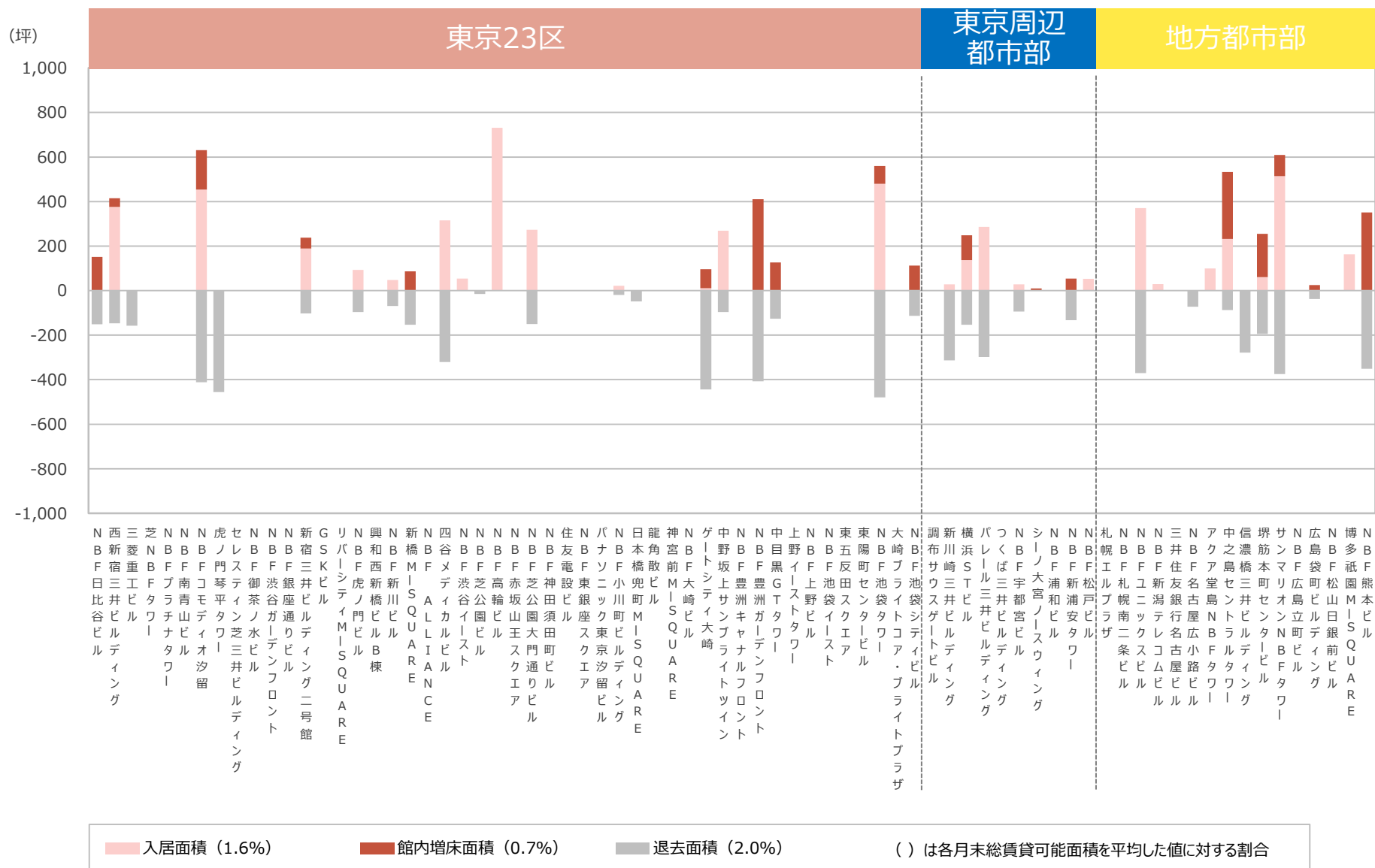
本投資法人が三井不動産㈱から受領する賃料は、転借人から三井不動産㈱が受領する転貸賃料から一定料率の金額を控除したものととなります。

(2017年6月30日時点)

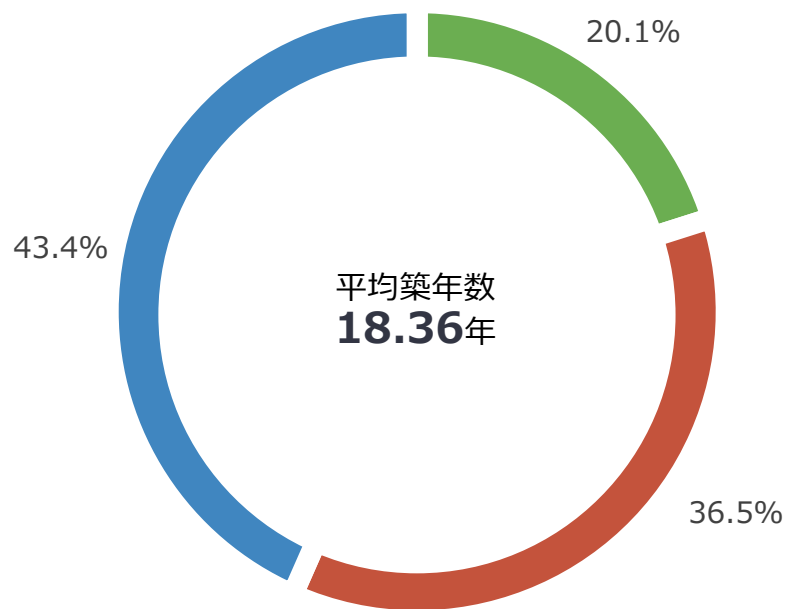
業種	面積割合	主要企業
1. サービス業	22.1%	トランス・コスモス(株)、(株)博報堂 D Yホールディングス
2. 電気機器	11.4%	ソニー(株)、日本電気(株)
3. 情報・通信業	11.4%	新日鉄住金ソリューションズ(株)、ソフトバンク(株)
4. 不動産業	8.4%	(株)日立アーバンインベストメント、大和プロパティ(株)
5. 卸売業	8.2%	(株)オートバックスセブン、エース(株)
6. 保険業	5.8%	アクサ生命保険(株)、 アメリカン ファミリー ライフ アシュアランス カンパニー オブ コロンバス
7. 機械	5.3%	三菱重工業(株)、富士ゼロックス(株)
8. 建設業	5.0%	三井住友建設(株)、住友電設(株)
9. 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)ローソン、(株) J I M O S
11. その他製品	2.7%	(株)日経 B P、(株) T A S A K I
12. 銀行業	1.8%	(株)三井住友銀行、(株)りそな銀行
13. 倉庫・運輸関連	1.7%	中日本高速道路(株)、三井物産グローバルロジスティクス(株)
14. 上記以外の業種	9.4%	-
合計	100.0%	-



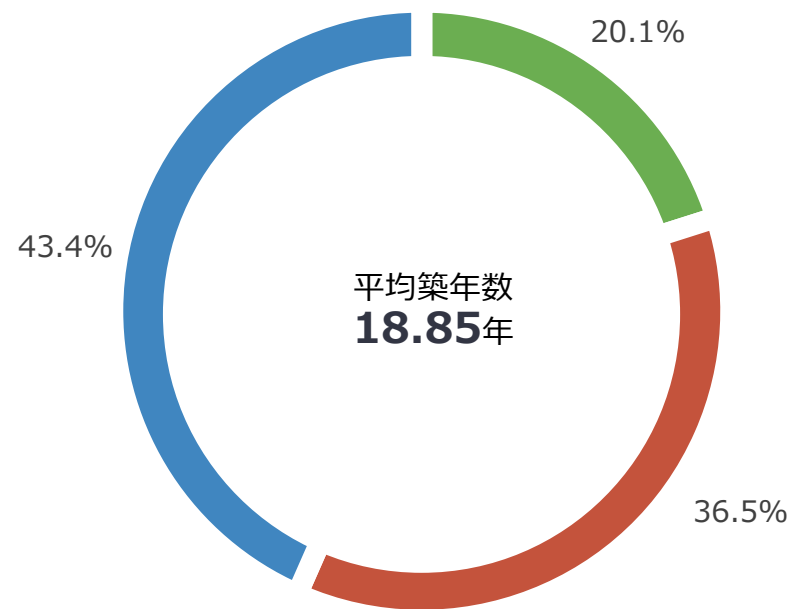
・業種は、証券コード協議会、「業種別分類項目及び業種コード」を基に資産運用会社が分類
 ・サブリース勘案後のテナントの業種で算出



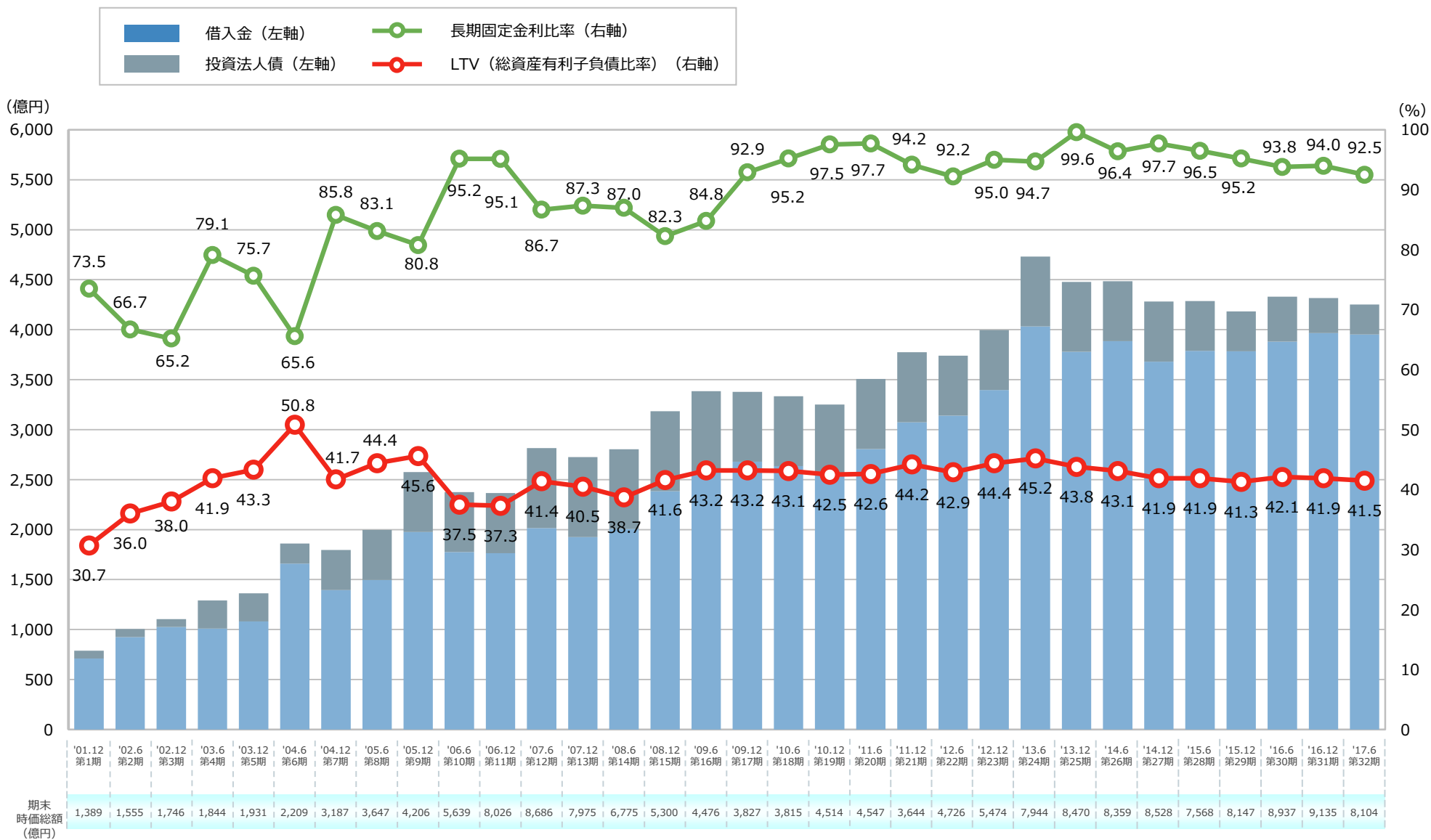
2016年12月期末
(第31期末)



2017年6月期末
(第32期末)



■ 10年以下
■ 10年超20年以下
■ 20年超



(単位：百万円)

	借入先	2016/12期末 (第31期末)	2017/6期末 (第32期末)	返済方法	その他
短期借入金	三井住友信託銀行	-	4,000	期限一括	無担保・無保証 ・同順位
	信金中央金庫	4,000	3,000		
	りそな銀行	1,000	2,000		
	みずほ銀行	-	2,000		
	山梨中央銀行	1,000	1,000		
	新生銀行	1,000	-		
	小 計	7,000	12,000		
長期借入金 (約定ベース)	日本政策投資銀行（注1）	82,625	82,250	期限一括	無担保・無保証 ・同順位
	三菱UFJ信託銀行	55,000	55,000		
	三井住友信託銀行	39,000	39,000		
	三井住友銀行	37,000	37,000		
	みずほ銀行	27,000	25,000		
	住友生命保険	25,000	25,000		
	三菱東京UFJ銀行	26,000	22,000		
	みずほ信託銀行	14,000	14,000		
	三井生命保険	12,000	12,000		
	信金中央金庫	11,000	11,000		
	福岡銀行	10,000	10,000		
	日本生命保険	7,000	7,000		
	農林中央金庫	5,000	5,000		
	第四銀行	5,000	5,000		
	りそな銀行	4,000	4,000		
	太陽生命保険	4,000	4,000		
	大同生命保険	4,000	4,000		
	八十二銀行	3,000	3,000		
	中国銀行	3,000	3,000		
	伊予銀行	3,000	3,000		
	山口銀行	3,000	3,000		
	明治安田生命保険	3,000	3,000		
	常陽銀行	2,000	2,000		
	七十七銀行	2,000	2,000		
	群馬銀行	1,000	1,000		
	新生銀行	1,000	1,000		
	広島銀行	1,000	1,000		
	小 計	389,625	383,250		
	合 計	396,625	395,250		
		(28社)	(28社)		

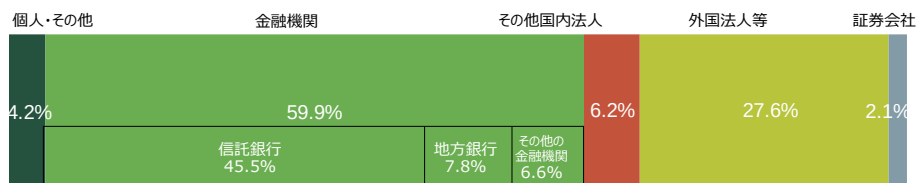
(注1) 日本政策投資銀行から借入している当初5,000百万円（2009年4月28日借入）、当初10,000百万円（同年8月31日）については分割返済です。

7 投資主の状況

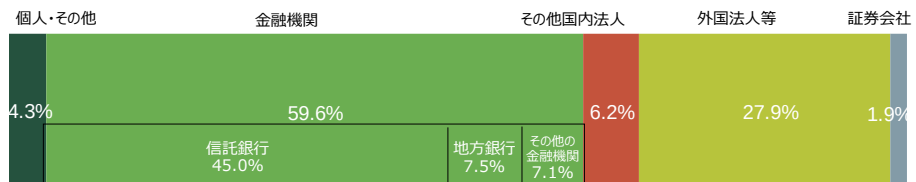
【所有者別投資口数】

所有者区分	2016年12月期末 (第31期末)		2017年6月期末 (第32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	58,809	4.2	60,882	4.3	2,073	0.1
金融機関	846,284	59.9	841,952	59.6	-4,332	-0.3
都市銀行	-	-	-	-	-	-
地方銀行	110,487	7.8	105,210	7.5	-5,277	-0.4
信託銀行	641,912	45.5	635,268	45.0	-6,644	-0.5
生命保険会社	57,493	4.1	56,909	4.0	-584	-0.0
損害保険会社	7,721	0.5	7,295	0.5	-426	-0.0
信用金庫	15,438	1.1	17,092	1.2	1,654	0.1
その他	13,233	0.9	20,178	1.4	6,945	0.5
その他国内法人	87,518	6.2	87,809	6.2	291	0.0
外国法人等	389,863	27.6	394,639	27.9	4,776	0.3
証券会社	29,526	2.1	26,718	1.9	-2,808	-0.2
合計	1,412,000	100.0	1,412,000	100.0	-	-

【2016年12月期末（第31期末）】



【2017年6月期末（第32期末）】



【所有者別投資主数】

所有者区分	2016年12月期末 (第31期末)		2017年6月期末 (第32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	12,754	92.4	12,959	92.3	205	-0.0
金融機関	198	1.4	205	1.5	7	0.0
都市銀行	-	-	-	-	-	-
地方銀行	64	0.5	61	0.4	-3	-0.0
信託銀行	21	0.2	22	0.2	1	0.0
生命保険会社	10	0.1	10	0.1	-	-0.0
損害保険会社	8	0.1	6	0.0	-2	-0.0
信用金庫	57	0.4	60	0.4	3	0.0
その他	38	0.3	46	0.3	8	0.1
その他国内法人	347	2.5	349	2.5	2	-0.0
外国法人等	491	3.6	506	3.6	15	0.0
証券会社	20	0.1	20	0.1	-	-0.0
合計	13,810	100.0	14,039	100.0	229	-

【投資主上位10社】

投資主名	2016年12月期末 (第31期末)		2017年6月期末 (第32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)	285,646	20.2	294,957	20.9
資産管理サービス信託銀行(株) (証券投資信託口)	132,821	9.4	127,650	9.0
日本マスタートラスト信託銀行(株) (信託口)	140,871	10.0	127,114	9.0
野村信託銀行(株) (投信口)	51,873	3.7	54,387	3.9
三井不動産(株)	47,630	3.4	47,630	3.4
ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティー505234	26,879	1.9	26,685	1.9
ステート ストリート バンク ウェスト ベンション ファンド クライアント エグゼンプト505233	24,486	1.7	26,492	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 アンド トラストカンパニー 505012	16,722	1.2	23,532	1.7
ステート ストリート バンク アンド トラストカンパニー 505223	18,040	1.3	21,340	1.5

項 目		第28期	第29期	第30期	第31期	第32期
		2015年6月期	2015年12月期	2016年6月期	2016年12月期	2017年6月期
営業収益	百万円	34,593	34,640	35,671	35,849	36,409
不動産賃貸収入等	百万円	34,593	34,640	34,719	35,849	36,189
不動産等売却益	百万円	-	-	951	-	219
賃貸NOI（注2）	百万円	22,167	22,014	22,638	23,276	23,690
税引前当期純利益	百万円	10,996	10,978	12,808	12,521	13,110
当期純利益	百万円	10,995	10,977	12,808	12,520	13,109
FFO（注3）	百万円	18,140	18,087	18,930	19,690	20,137
AFFO（注4）	百万円	15,484	15,248	16,698	17,470	16,908
減価償却費	百万円	7,145	7,110	7,074	7,169	7,247
不動産等売却損	百万円	-	-	-	-	-
資本的支出額	百万円	2,655	2,839	2,232	2,219	3,228
総資産額	百万円	1,022,385	1,012,708	1,029,045	1,030,434	1,023,900
有利子負債	百万円	428,750	418,375	433,000	431,625	425,250
純資産額	百万円	534,306	534,287	535,749	536,413	537,002
分配総額	百万円	10,995	11,346	11,856	12,520	12,890
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	378,403	378,390	379,425	379,896	380,313
1口当たり分配金	円	7,787	8,036	8,397	8,867	9,129
1口当たりFFO（注5）	円	12,847	12,809	13,407	13,944	14,261
1口当たりNAV（注6）	円	444,359	460,478	484,767	497,513	505,308
総資産経常利益率（注1）	%	1.08 (2.15)	1.08 (2.16)	1.25 (2.51)	1.22 (2.43)	1.28 (2.55)
自己資本当期純利益率（注1）	%	2.06 (4.12)	2.05 (4.11)	2.39 (4.79)	2.34 (4.67)	2.44 (4.89)
LTV（総資産有利子負債比率）	%	41.9	41.3	42.1	41.9	41.5
DSCR（注7）	倍	8.2	8.4	9.8	10.7	11.3
配当性向	%	99.9	103.3	92.5	99.9	98.3
当期運用日数	日	181	184	182	184	181
投資物件数（期末）	件	74	74	73	75	74
テナント数（期末）	件	1,579	1,595	1,583	1,614	1,590
総賃貸可能面積（期末）	m	1,079,185	1,079,164	1,083,893	1,098,022	1,094,812
期中平均稼働率	%	97.9	96.8	97.9	98.2	98.7

（注1） 括弧内の数値は、月数により年換算した数値

（注2） 賃貸NOIについては不動産等売却損益は含まない

（注3） FFO = 当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等売却損益

（注4） AFFO = FFO - 資本的支出額

（注5） 1口当たりFFO = FFO / 期中平均投資口数

（注6） 1口当たりNAV = (期末出資総額 + 期末圧縮積立金 + 翌期圧縮積立金 (積立額 - 取崩額) + 期末鑑定評価含み益) / 期末発行済投資口数

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

●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日比谷ビル	27,572	27,471	99.6	93	1.6
西新宿三井ビルディング	33,458	33,330	99.6	46	1.9
三菱重工ビル	35,641	35,121	98.5	10	1.7
芝NBFタワー	24,730	24,730	100.0	31	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	19,978	97.3	17	7.3
虎ノ門琴平タワー	16,848	15,341	91.1	23	1.6
セレスティン芝三井ビルディング	16,915	16,915	100.0	10	1.9
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	14,090	95.0	46	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	7	4.0
NBF虎ノ門ビル	10,067	10,028	99.6	13	8.4
興和西新橋ビルB棟	10,173	10,173	100.0	20	2.0
NBF新川ビル	17,307	17,185	99.3	35	3.5
新橋M-SQUARE	5,392	5,169	95.9	6	2.6
NBF ALLIANCE	4,033	4,033	100.0	7	7.3
四谷メディカルビル	7,481	7,349	98.2	39	5.6
NBF渋谷イースト	4,999	4,999	100.0	4	4.4
NBF芝公園ビル	7,084	6,981	98.6	16	5.9
NBF高輪ビル	10,450	10,450	100.0	15	5.3
NBF赤坂山王スクエア	5,258	5,258	100.0	6	9.9

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	3,137	95.1	1	6.4
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
NBF大崎ビル	74,425	74,425	100.0	1	0.9
ゲートシティ大崎	41,881	40,413	96.5	78	1.5
中野坂上サンブライトツイン	31,959	31,959	100.0	20	1.4
NBF豊洲キャナルフロント	36,661	36,661	100.0	14	4.2
NBF豊洲ガーデンフロント	28,299	28,299	100.0	4	3.5
中目黒GTタワー	21,423	21,369	99.8	18	1.2
上野イーストタワー	17,227	17,227	100.0	2	1.8
NBF上野ビル	8,504	8,504	100.0	6	1.9
NBF池袋イースト	11,073	11,073	100.0	21	2.8
東五反田スクエア	6,166	6,166	100.0	14	2.0
東陽町センタービル	11,294	11,294	100.0	1	5.6
NBF池袋タワー	5,631	5,631	100.0	18	3.9
大崎ブライトコア・ブライトプラザ	2,784	2,784	100.0	20	2.2
NBF池袋シティビル	5,127	5,127	100.0	9	9.9
東京23区計（48物件）	725,640	719,673	99.2	759	-

●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	38,798	97.4	22	2.2
横浜S Tビル	20,046	19,912	99.3	92	1.7
パレール三井ビルディング	12,545	12,181	97.1	32	2.8
つくば三井ビルディング	16,832	16,697	99.2	63	0.5
N B F 宇都宮ビル	6,160	5,848	94.9	40	0.5
シーノ大宮ノースウィング	20,698	20,698	100.0	43	1.9
N B F 浦和ビル	3,455	3,455	100.0	12	10.2
N B F 新浦安タワー	22,760	21,488	94.4	52	2.6
N B F 松戸ビル	4,770	4,690	98.3	25	7.8
東京周辺都市部計（10物件）	160,864	157,529	97.9	382	-

●地方都市部

物件名	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	期末稼働率 (%)	テナント数	PML (%)
札幌エルプラザ	11,396	11,396	100.0	13	0.3
N B F 札幌南二条ビル	5,351	5,351	100.0	3	1.0
N B F ユニックスビル	13,355	13,355	100.0	55	2.7
N B F 新潟テレコムビル	10,193	9,830	96.4	33	4.9
三井住友銀行名古屋ビル	17,658	16,981	96.2	11	3.9
N B F 名古屋広小路ビル	9,876	9,637	97.6	22	7.1
アクア堂島N B F タワー	21,917	21,339	97.4	44	3.8
中之島セントラルタワー	17,330	16,789	96.9	27	3.2
信濃橋三井ビルディング	25,314	24,281	95.9	63	5.3
堺筋本町センタービル	23,230	23,230	100.0	50	3.8
サンマリオンN B F タワー	14,954	14,954	100.0	30	1.8
N B F 広島立町ビル	5,567	5,567	100.0	30	4.3
広島袋町ビルディング	3,927	3,885	98.9	12	3.5
N B F 松山日銀前ビル	5,983	5,983	100.0	22	4.0
博多祇園M - S Q U A R E	14,328	14,328	100.0	18	0.1未満
N B F 熊本ビル	7,931	7,931	100.0	16	3.0
地方都市部計（16物件）	208,308	204,837	98.3	449	-
合計（74物件）	1,094,812	1,082,040	98.8	1,590	1.5

●東京23区

物件名	取得価格 (百万円)	第32期末					第31期末				含み損益 ② - ① (百万円)	鑑定評価前期比 ② - ③ (百万円)
		①期末簿価 (百万円)	②鑑定評価額 (百万円)	直接還元法	D C F 法		③鑑定評価額 (百万円)	直接還元法	D C F 法			
				C R	D R	T C R		C R	D R	T C R		
N B F 日比谷ビル	63,500	63,757	56,600	3.2%	2.8%	3.3%	56,600	3.3%	2.9%	3.4%	-7,157	-
西新宿三井ビルディング	45,213	33,381	41,300	3.6%	3.2%	3.8%	40,900	3.7%	3.3%	3.9%	7,918	400
三菱重工ビル	36,300	35,685	48,000	3.2%	3.0%	3.4%	47,800	3.3%	3.1%	3.5%	12,314	200
芝 N B F タワー	32,000	27,140	28,400	3.5%	3.7%	3.7%	29,700	3.6%	3.8%	3.8%	1,259	-1,300
N B F プラチナタワー	31,000	26,314	60,800	3.5%	3.7%	3.6%	60,100	3.6%	3.8%	3.7%	34,485	700
N B F 南青山ビル	31,000	31,490	19,100	3.2%	2.9%	3.4%	19,100	3.3%	3.0%	3.5%	-12,390	-
N B F コモディオ汐留	28,800	27,764	33,700	3.5%	3.3%	3.7%	33,700	3.6%	3.4%	3.8%	5,935	-
虎ノ門琴平タワー	24,543	18,449	35,000	3.3%	3.2%	3.8%	34,800	3.4%	3.3%	3.9%	16,550	200
セレスティン芝三井ビルディング	22,500	22,222	26,400	3.6%	3.4%	3.8%	26,000	3.7%	3.5%	3.9%	4,177	400
N B F 御茶ノ水ビル	20,840	19,997	13,800	3.3%	3.1%	3.5%	13,600	3.4%	3.2%	3.6%	-6,197	200
N B F 渋谷ガーデンフロント	20,269	18,779	31,300	3.2%	3.4%	3.4%	30,600	3.3%	3.5%	3.5%	12,520	700
N B F 銀座通りビル	17,000	17,520	16,900	3.1%	2.8%	3.2%	16,800	3.2%	2.9%	3.3%	-620	100
新宿三井ビルディング二号館	16,285	15,770	18,500	3.6%	3.7%	3.7%	18,200	3.7%	3.8%	3.8%	2,729	300
G S Kビル	14,434	11,535	14,500	3.9%	4.0%	4.1%	16,600	4.0%	4.1%	4.2%	2,964	-2,100
リバーシティM－S Q U A R E	13,350	12,113	16,300	3.9%	3.8%	4.1%	16,300	4.0%	3.9%	4.2%	4,186	-
N B F 虎ノ門ビル	13,337	13,090	17,000	3.3%	3.1%	3.5%	16,900	3.4%	3.2%	3.6%	3,909	100
興和西新橋ビルB棟(注1)	13,303	11,076	14,500	3.4%	3.5%	3.5%	14,552	3.5%	3.6%	3.6%	3,423	-52
N B F 新川ビル(注2) (西館)				4.1%	4.0%	4.3%		4.2%	4.1%	4.4%		
(東館)	12,614	11,705	14,700	4.2%	4.0%	4.4%	14,240	4.3%	4.1%	4.5%	2,994	460
(住宅棟)				4.7%	4.5%	4.9%		4.8%	4.6%	5.0%		
新橋M－S Q U A R E	11,900	11,647	14,800	3.2%	3.0%	3.4%	14,600	3.3%	3.1%	3.5%	3,152	200
N B F A L L I A N C E	9,126	9,320	12,500	3.2%	3.0%	3.4%	12,400	3.3%	3.1%	3.5%	3,179	100
四谷メディカルビル	8,800	7,686	7,600	4.0%	3.8%	4.2%	7,400	4.1%	3.9%	4.3%	-86	200
N B F 渋谷イースト	8,000	8,073	7,150	3.5%	3.3%	3.7%	7,150	3.6%	3.4%	3.8%	-923	-
N B F 芝公園ビル	6,770	6,114	8,150	3.9%	3.7%	4.1%	8,030	4.0%	3.8%	4.2%	2,035	120
N B F 高輪ビル	6,667	6,303	7,190	4.3%	4.5%	4.5%	7,010	4.4%	4.6%	4.6%	886	180

物件名	取得価格 (百万円)	第32期末					第31期末				含み損益 ② - ① (百万円)	鑑定評価前期比 ② - ③ (百万円)
		①期末簿価 (百万円)	②鑑定評価額 (百万円)	直接還元法	D C F 法		③鑑定評価額 (百万円)	直接還元法	D C F 法			
				C R	D R	T C R		C R	D R	T C R		
N B F 赤坂山王スクエア	6,250	6,266	6,550	3.4%	3.1%	3.6%	6,540	3.5%	3.2%	3.7%	283	10
N B F 芝公園大門通りビル	6,100	6,205	4,400	3.7%	3.5%	3.9%	4,380	3.8%	3.6%	4.0%	-1,805	20
N B F 神田須田町ビル	5,960	5,848	8,090	3.5%	3.3%	3.7%	7,850	3.6%	3.4%	3.8%	2,241	240
住友電設ビル	5,365	4,719	5,710	4.0%	4.2%	4.2%	5,890	4.1%	4.3%	4.3%	990	-180
N B F 東銀座スクエア	5,200	4,392	7,810	3.7%	3.5%	3.9%	7,630	3.8%	3.6%	4.0%	3,417	180
パナソニック東京汐留ビル	5,075	4,953	6,120	3.3%	3.1%	3.5%	6,120	3.4%	3.2%	3.6%	1,166	-
N B F 小川町ビルディング	4,940	5,068	5,880	3.6%	3.4%	3.8%	5,740	3.7%	3.5%	3.9%	811	140
日本橋兜町M－S Q U A R E	4,850	4,526	5,560	3.5%	3.3%	3.7%	5,460	3.6%	3.4%	3.8%	1,033	100
龍角散ビル	4,050	4,344	4,870	4.0%	3.8%	4.2%	4,760	4.1%	3.9%	4.3%	525	110
神宮前M－S Q U A R E (注3)	3,700	3,339	3,980	3.6%	3.4%	3.9%	4,110	3.7%	3.5%	4.0%	640	-130
N B F 大崎ビル	66,660	65,791	85,900	3.3%	3.1%	3.5%	84,200	3.4%	3.2%	3.6%	20,108	1,700
ゲートシティ大崎	57,281	48,996	66,900	3.4%	3.2%	3.6%	66,100	3.5%	3.3%	3.7%	17,903	800
中野坂上サンブライトツイン	40,750	36,320	30,000	3.8%	3.4%	4.0%	32,000	3.9%	3.5%	4.1%	-6,320	-2,000
N B F 豊洲キャナルフロント	35,200	29,372	36,000	3.9%	3.7%	4.1%	35,000	4.0%	3.8%	4.2%	6,627	1,000
N B F 豊洲ガーデンフロント	25,018	22,665	29,100	4.0%	3.8%	4.2%	28,600	4.1%	3.9%	4.3%	6,434	500
中目黒G T タワー	23,856	17,348	21,800	3.7%	3.8%	3.9%	21,700	3.8%	3.9%	4.0%	4,451	100
上野イーストタワー	21,600	21,564	22,100	3.8%	3.6%	4.0%	22,100	3.9%	3.7%	4.1%	535	-
N B F 上野ビル	10,400	9,236	9,290	3.8%	3.6%	4.0%	9,120	3.9%	3.7%	4.1%	53	170
N B F 池袋イースト	8,630	9,055	10,700	4.2%	4.0%	4.4%	10,500	4.3%	4.1%	4.5%	1,644	200
東五反田スクエア	8,350	7,712	8,300	3.6%	3.4%	3.8%	8,210	3.7%	3.5%	3.9%	587	90
東陽町センタービル	7,800	8,124	8,460	4.0%	3.8%	4.2%	8,330	4.1%	3.9%	4.3%	335	130
N B F 池袋タワー	4,695	4,224	5,720	4.1%	3.9%	4.3%	5,610	4.2%	4.0%	4.4%	1,495	110
大崎ブライトコア・ブライトプラザ	4,500	4,522	4,800	3.3%	3.1%	3.5%	4,800	3.4%	3.2%	3.6%	277	-
N B F 池袋シティビル	4,428	4,097	5,420	4.0%	3.8%	4.2%	5,330	4.1%	3.9%	4.3%	1,322	90
東京23区計 (48物件)	878,211	805,636	967,650	-	-	-	963,162	-	-	-	162,013	4,488

(注1) 興和西新橋ビルB棟の第31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額に基づいています（価格時点：2017年4月1日）。

また、CR欄、DR欄、TCR欄に記載されている各数値は、既存分の鑑定評価書に記載された数値を記載しております。
 (注2) NBF新川ビルは西館・東館・住宅棟からなり、取得価格、期末簿価、鑑定評価額は物件全体の数値をそれぞれ記載しています。また、CR欄、DR欄、TCR欄の各数値については、西館・東館・住宅棟の各数値をそれぞれ記載しています。

(注3) 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、有期還元法インウッド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、販売時割引率（11年目以降から借地契約満了時点）をそれぞれ記載しています。

● 東京周辺都市部・地方都市部

物件名	取得価格 (百万円)	第32期末					第31期末				含み損益 ② - ① (百万円)	鑑定評価前期比 ② - ③ (百万円)
		①期末簿価 (百万円)	②鑑定評価額 (百万円)	直接還元法	D C F法		③鑑定評価額 (百万円)	直接還元法	D C F法			
					C R	D R			T C R	C R		
調布サウスゲートビル	9,320	8,170	10,300	4.8%	4.6%	5.0%	10,100	4.9%	4.7%	5.1%	2,129	200
新川崎三井ビルディング	25,820	22,112	23,100	4.8%	4.6%	5.0%	22,900	4.9%	4.7%	5.1%	987	200
横浜 S Tビル	13,529	12,726	15,000	4.1%	4.2%	4.3%	15,400	4.2%	4.3%	4.4%	2,273	-400
パレール三井ビルディング	3,800	3,131	3,830	4.6%	4.4%	4.8%	3,810	4.7%	4.5%	4.9%	698	20
つくば三井ビルディング	8,875	7,365	8,260	5.3%	5.1%	5.5%	7,650	5.4%	5.2%	5.6%	894	610
N B F 宇都宮ビル	2,435	2,227	2,100	5.6%	5.4%	5.8%	2,100	5.7%	5.5%	5.9%	-127	-
シーノ大宮ノースウイング	16,816	13,584	20,500	4.5%	4.6%	4.7%	19,900	4.6%	4.7%	4.8%	6,915	600
N B F 浦和ビル	2,000	1,806	2,360	4.8%	4.6%	5.0%	2,220	4.9%	4.7%	5.1%	553	140
N B F 新浦安タワー	15,700	15,611	10,100	4.4%	4.2%	4.6%	9,980	4.5%	4.3%	4.7%	-5,511	120
N B F 松戸ビル	2,455	2,254	2,420	4.9%	4.9%	5.1%	2,350	5.0%	5.0%	5.2%	165	70
東京周辺都市部計(10物件)	100,751	88,990	97,970	-	-	-	96,410	-	-	-	8,979	1,560
札幌エルプラザ	4,404	3,148	7,110	4.8%	4.9%	5.0%	7,050	4.9%	5.0%	5.1%	3,961	60
N B F 札幌南二条ビル	1,870	1,582	1,470	5.3%	5.1%	5.4%	1,350	5.4%	5.2%	5.5%	-112	120
N B F ユニックスビル	4,028	2,840	3,350	5.9%	5.9%	6.1%	3,420	6.0%	6.0%	6.2%	509	-70
N B F 新潟テレコムビル	3,957	3,424	2,690	5.7%	5.5%	5.9%	3,010	5.8%	5.6%	6.0%	-734	-320
三井住友銀行名古屋ビル	14,900	14,483	16,500	4.3%	4.1%	4.5%	16,400	4.4%	4.2%	4.6%	2,016	100
N B F 名古屋広小路ビル	7,232	6,274	7,310	4.3%	4.1%	4.5%	7,300	4.4%	4.2%	4.6%	1,035	10
アクア堂島 N B F タワー	17,810	15,909	17,600	3.9%	3.7%	4.1%	17,600	4.0%	3.8%	4.2%	1,690	-
中之島セントラルタワー	14,900	14,436	16,900	3.9%	4.0%	4.1%	16,800	4.0%	4.1%	4.2%	2,463	100
信濃橋三井ビルディング	14,400	10,421	12,900	4.8%	4.6%	5.0%	12,900	4.9%	4.7%	5.1%	2,478	-
堺筋本町センタービル	12,700	12,085	13,500	4.3%	4.1%	4.5%	13,300	4.4%	4.2%	4.6%	1,414	200
サンマリオン N B F タワー	10,500	7,138	6,280	4.7%	4.8%	4.9%	6,890	4.8%	4.9%	5.0%	-858	-610
N B F 広島立町ビル	2,930	2,643	2,490	5.4%	5.5%	5.6%	2,490	5.5%	5.6%	5.7%	-153	-
広島袋町ビルディング	2,215	1,833	2,370	5.3%	5.4%	5.5%	2,340	5.4%	5.5%	5.6%	536	30
N B F 松山日銀前ビル	3,310	3,069	3,760	5.7%	5.6%	5.9%	3,690	5.8%	5.7%	6.0%	690	70
博多祇園 M - S Q U A R E	8,000	6,898	10,300	4.8%	4.7%	5.0%	9,380	4.9%	4.8%	5.1%	3,401	920
N B F 熊本ビル	4,500	3,870	3,920	5.9%	5.8%	6.1%	3,910	5.9%	5.8%	6.1%	49	10
地方都市部計(16物件)	127,658	110,060	128,450	-	-	-	127,830	-	-	-	18,389	620
合計(74物件)	1,106,620	1,004,686	1,194,070	-	-	-	1,187,402	-	-	-	189,383	6,668

(A)

(B)

鑑定評価額と
簿価との差額

189,383百万円

(134,124円/1口当たり)

(B)-(A)

●東京23区

(百万円)

	NBF 日比谷ビル	西新宿三井 ビルディング	三菱重工ビル	芝NBFタワー	NBF プラチナタワー	NBF 南青山ビル	NBF コモディオ汐留	虎ノ門 琴平タワー	セレスティン 芝三井 ビルディング	NBF 御茶ノ水ビル	NBF渋谷 ガーデンフロント	NBF 銀座通りビル	新宿三井 ビルディング 二号館	GSKビル	リバーシティ M-SQUARE	NBF 虎ノ門ビル	興和西新橋 ビルB棟	NBF 新川ビル
不動産賃貸事業収益	1,381	1,079		989	1,476	474	774	812	741	280			544		613	463		
不動産賃貸収入	1,265	1,047		936	1,396	439	709	776	706	255			501		577	420		
その他賃貸事業収入	116	32		52	79	35	64	35	35	25			43		36	43		
不動産賃貸事業費用	796	552		650	624	254	341	475	331	175			353		316	203		
公租公課	309	135		55	86	85	57	36	70	21			68		53	70		
諸経費	338	206		315	288	118	161	284	154	51			136		138	94		
水道光熱費	97	-		50	83	29	39	44	49	16			30		33	20		
建物管理委託費	135	149		96	109	39	54	93	95	19			61		73	35		
オフィスマネジメントフィー	61	3		45	72	21	38	3	3	13			25		28	21		
修繕費	35	51		27	9	22	18	3	5	0			10		1	14		
借地借家料	-	-		87	-	-	-	138	-	-			-		-	-		
信託報酬	1	-		0	0	-	0	-	-	-			1		-	0		
保険料	1	0		1	1	0	0	0	1	0			0		0	0		
その他諸経費	4	1		6	11	3	9	0	0	1			7		1	1		
減価償却費	148	210		278	249	50	122	154	106	103			148		124	38		
不動産賃貸事業利益	585	527	590	339	851	220	433	337	410	104	442	261	191	341	297	260	208	144
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	733	737	754	617	1,101	271	555	491	516	207	553	266	339	454	421	298	270	322

	新橋 M-SQUARE	NBF ALLIANCE	四谷 メディカルビル	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	NBF神田 須田町ビル	住友電設ビル	NBF 東銀座スクエア	パナソニック 東京汐留ビル	NBF小川町 ビルディング	日本橋兜町 M-SQUARE	龍角散ビル	神宮前 M-SQUARE	NBF 大崎ビル	ゲートシティ 大崎
不動産賃貸事業収益	348	281	293	202	256	221	184	112	195		205		162		183	359		1,967
不動産賃貸収入	331	263	262	187	208	195	164	94	182		184		156		168	335		1,726
その他賃貸事業収入	16	17	31	15	47	25	20	17	12		20		5		14	23		240
不動産賃貸事業費用	139	87	175	87	119	185	101	59	98		95		82		98	286		953
公租公課	33	26	24	17	24	24	32	11	14		16		20		20	13		171
諸経費	52	40	90	40	52	112	44	28	30		48		35		44	204		493
水道光熱費	11	10	15	10	16	19	11	7	8		12		-		14	14		103
建物管理委託費	17	13	28	14	17	20	14	14	11		19		29		19	19		309
オフィスマネジメントフィー	17	14	3	10	12	10	8	5	9		9		3		8	13		3
修繕費	0	0	41	2	4	60	4	0	-		4		1		1	0		65
借地借家料	-	-	-	-	-	-	4	-	-		-		-		-	149		-
信託報酬	-	0	0	-	-	1	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	5	0	1	2	1	0	0	0	0		1		1		0	5		12
減価償却費	54	20	60	29	43	48	24	18	53		31		26		33	69		287
不動産賃貸事業利益	208	193	117	114	136	35	82	53	97	85	109	79	80	70	84	73	976	1,014
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	262	213	178	144	179	83	107	71	150	122	140	110	106	102	117	142	1,416	1,301

● 東京23区

(百万円)

	中野坂上 サンフライト ツイン	NBF豊洲 キャナルフロント	NBF豊洲 ガーデンフロント	中目黒 G Tタワー	上野 イーストタワー	NBF上野ビル	NBF 池袋イースト	東五反田 スクエア	東陽町 センタービル	NBF 池袋タワー	大崎 プライムコア・プライ トプラザ	NBF 池袋シティビル	東京23区計 (48物件)
不動産賃貸事業収益	972	1,009	790	871		272	389	216		161	127	169	26,404
不動産賃貸収入	922	887	713	774		248	361	211		145	116	151	24,468
その他賃貸事業収入	49	122	77	97		23	28	4		16	11	17	1,936
不動産賃貸事業費用	623	563	378	571		200	174	132		97	63	78	13,721
公租公課	125	72	54	92		21	23	22		14	11	14	2,612
諸経費	305	233	177	221		70	88	37		42	16	40	6,001
水道光熱費	47	89	73	59		20	25	-		9	4	11	1,434
建物管理委託費	187	84	60	144		35	36	30		18	7	14	2,481
オフィスマネジメントフィー	41	47	37	3		12	19	3		7	3	8	988
修繕費	21	4	2	12		0	4	3		2	-	2	502
借地借家料	-	-	-	-		-	-	-		-	-	-	409
信託報酬	2	0	-	-		-	-	-		0	-	0	22
保険料	0	1	0	0		0	0	0		0	0	0	24
その他諸経費	3	4	2	0		1	2	0		3	0	2	138
減価償却費	193	257	146	257		107	61	72		40	35	23	5,106
不動産賃貸事業利益	348	445	412	299	252	72	215	83	172	64	63	90	12,683
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	541	703	558	557	416	179	277	155	209	104	99	114	17,790

● 東京周辺都市部

(百万円)

	調布 サウスゲートビル	新川崎 三井ビルディング	横浜 S Tビル	パレール 三井ビルディング	つくば 三井ビルディング	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(10物件)
不動産賃貸事業収益		1,111	630	266	444	137	743	101	501	120	4,469
不動産賃貸収入		1,012	573	253	404	115	666	85	423	104	4,029
その他賃貸事業収入		98	57	12	39	22	77	15	77	16	440
不動産賃貸事業費用		658	411	177	328	79	401	44	366	65	2,786
公租公課		89	54	27	27	8	48	6	41	7	337
諸経費		353	197	117	145	41	208	21	213	32	1,450
水道光熱費		103	54	41	46	13	46	7	66	9	422
建物管理委託費		135	66	58	47	17	54	8	92	15	548
オフィスマネジメントフィー		59	34	3	20	6	37	5	21	5	213
修繕費		52	31	5	23	2	61	0	29	0	217
借地借家料		-	0	-	-	-	-	-	-	0	0
信託報酬		-	1	-	1	-	-	-	-	-	2
保険料		1	0	0	0	0	0	0	0	0	5
その他諸経費		0	8	8	5	1	6	0	3	1	38
減価償却費		214	160	32	155	28	144	16	110	24	998
不動産賃貸事業利益	157	453	218	88	116	58	342	56	134	55	1,682
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	268	667	379	121	271	87	487	72	245	80	2,681

● 地方都市部

	札幌エルプラザ	NBF 札幌南二条ビル	NBF ユニックスビル	NBF 新潟テレコムビル	三井住友銀行 名古屋ビル	NBF 名古屋 広小路ビル	アクア堂島 NBFタワー	中之島 セントラルタワー	信濃橋三井 ビルディング	堺筋本町 センタービル	サンマリオン NBFタワー	NBF 広島立町ビル	広島袋町 ビルディング	NBF 松山日銀前ビル	博多祇園 M-SQUARE	NBF 熊本本ビル	アクア堂島東館 (注1)	地方都市部計 (17物件)	(百万円) 総合計
不動産賃貸事業収益	317	101	271	189	644	250	608	492	544	543	323	132	100	168	400	180	45	5,315	36,189
不動産賃貸収入	259	86	232	168	562	222	527	428	484	474	281	114	92	149	351	160	35	4,631	33,129
その他賃貸事業収入	57	14	38	21	81	28	80	63	60	69	42	18	8	19	49	19	10	683	3,059
不動産賃貸事業費用	156	74	148	115	417	127	403	338	299	303	248	87	58	90	222	114	33	3,239	19,747
公租公課	18	11	20	18	61	25	73	54	55	61	34	13	7	8	23	10	5	504	3,455
諸経費	85	43	88	60	260	52	155	146	139	163	123	43	24	40	96	46	20	1,592	9,044
水道光熱費	33	13	32	21	39	19	58	37	49	43	34	11	7	11	37	12	6	469	2,327
建物管理委託費	35	15	38	25	61	19	60	57	77	75	43	15	8	19	35	19	9	618	3,648
オフィスマネジメントフィー	14	4	12	8	30	11	27	22	3	24	14	6	4	8	20	8	1	224	1,426
修繕費	0	6	1	2	125	0	2	17	7	12	21	9	2	0	0	-	1	212	933
借地借家料	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	409
信託報酬	-	0	0	1	0	-	0	-	-	0	0	-	-	-	-	-	0	5	30
保険料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8	38
その他諸経費	0	2	2	1	1	1	5	11	0	6	9	0	0	0	2	5	0	53	230
減価償却費	52	19	40	35	95	48	174	137	104	77	89	30	26	41	102	56	7	1,142	7,247
不動産賃貸事業利益	161	27	122	74	226	123	204	153	245	240	75	45	41	77	178	65	12	2,076	16,442
減価償却費控除前事業利益 (NO1)	213	47	163	110	322	172	378	290	349	318	165	75	67	119	280	122	20	3,218	23,690

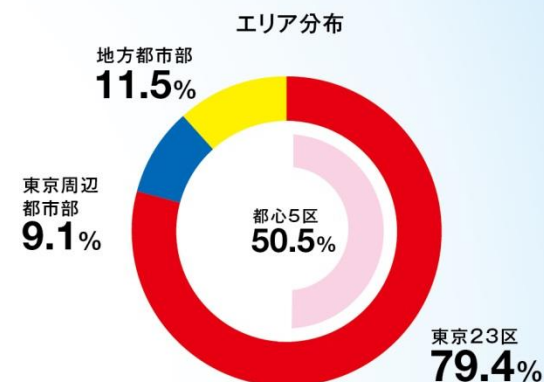
(注1) アクア堂島東館については、2017年3月31日の前日までの実績を記載しています。

12 ポートフォリオマップ



東京23区
48 物件 8,782 億円

取得価格(累計)
74 物件 1兆1,066 億円



地方都市部
16 物件 1,276 億円

東京周辺都市部
10 物件 1,007 億円



① NBF日比谷ビル



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

⑤ NBFプラチナタワー



所在地 東京都港区白金一丁目17番3号
 地積 4,373.93㎡
 延床面積 48,762.65㎡
 階数 地下2階付26階建
 建築時期 2005年11月21日

⑨ セレスティン芝三井ビルディング



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

⑬ 新宿三井ビルディング二号館



所在地 東京都新宿区西新宿三丁目2番11号
 地積 2,980.64㎡
 延床面積 27,685.90㎡
 階数 地下4階付18階建
 建築時期 1983年10月19日

⑰ 興和西新橋ビルB棟



所在地 東京都港区西新橋二丁目14番1号
 地積 2,449.40㎡
 延床面積 20,180.42㎡
 階数 地下2階付16階建
 建築時期 1994年8月29日

② 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 94,634.02㎡
 階数 地下2階付27階建
 建築時期 1999年4月28日

⑥ 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 19,720.50㎡
 階数 地下2階付11階建
 建築時期 1995年1月31日

⑩ 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
 建築時期 2009年3月26日

⑭ GSKビル



所在地 東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目6番15号
 地積 4,670.96㎡
 延床面積 29,137.86㎡
 階数 地下4階付18階建
 建築時期 1990年11月28日
 1992年12月1日増築

⑮ NBF新川ビル



所在地 東京都中央区新川二丁目31番1号、31番7号、20番15号
 地積 東館およびメゾンニューリバー2,775.23㎡
 西館: 1,532.18㎡
 延床面積 東館およびメゾンニューリバー17,586.10㎡
 西館: 8,352.69㎡
 階数 東館およびメゾンニューリバー地下2階付15階建
 西館地下1階付10階建
 建築時期 1989年11月30日

③ 三菱重エビル



所在地 東京都港区港南二丁目16番5号
 地積 20,476.14㎡
 延床面積 222,346.26㎡
 階数 地下3階付33階建
 建築時期 2003年4月1日

⑦ NBFコモディオ汐留



所在地 東京都港区東新橋二丁目14番1号
 地積 3,862.61㎡
 延床面積 29,796.14㎡
 階数 地下1階付9階建
 建築時期 2006年7月10日

⑪ NBF渋谷ガーデンフロント



所在地 東京都渋谷区渋谷三丁目25番18号、26番3号
 地積 3,750.71㎡
 延床面積 NBF渋谷ガーデンフロント: 22,393.57㎡
 NBF渋谷ガーデンフロントアネックス: 256.97㎡
 階数 NBF渋谷ガーデンフロント: 地下1階付14階建
 NBF渋谷ガーデンフロントアネックス: 平家建
 建築時期 2003年9月30日

⑮ リバーシティM-SQUARE



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

⑯ 新橋M-SQUARE



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

④ 芝NBFタワー



所在地 東京都港区芝大門一丁目1番30号
 地積 6,471.72㎡
 延床面積 44,437.17㎡
 階数 地下3階付18階建
 建築時期 1986年10月1日

⑧ 虎ノ門琴平タワー



所在地 東京都港区虎ノ門一丁目2番8号
 地積 2,291.42㎡
 延床面積 29,353.21㎡
 階数 地下3階付26階建
 建築時期 2004年11月13日

⑫ NBF銀座通りビル



所在地 東京都中央区銀座五丁目7番5号
 地積 425.60㎡
 延床面積 3,408.79㎡
 階数 地下1階付10階建
 建築時期 1990年6月12日
 1997年9月30日増築

⑭ NBF虎ノ門ビル



所在地 東京都港区西新橋一丁目6番21号
 地積 1,804.45㎡
 延床面積 18,082.47㎡
 階数 地下5階付9階建
 建築時期 1963年4月17日
 1971年4月25日増築

⑳ NBF ALLIANCE



所在地 東京都港区南青山五丁目2番1号
 地積 1,673.27㎡
 延床面積 6,214.73㎡
 階数 地下1階付5階建
 建築時期 1989年1月25日

21 四谷メディカルビル


所在地 東京都新宿区左門町20番地
 地積 2,062.40㎡
 延床面積 9,722.22㎡
 階数 地下1階付11階建
 建築時期 2004年5月20日

25 NBF赤坂山王スクエア


所在地 東京都港区赤坂二丁目2番12号
 地積 926.63㎡
 延床面積 7,427.94㎡
 階数 地下1階付8階建
 建築時期 1989年9月7日

29 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8階建
 建築時期 2005年2月28日

33 龍角散ビル


所在地 東京都千代田区東神田二丁目5番12号
 地積 1,545.95㎡
 延床面積 10,073.78㎡
 階数 地下1階付9階建
 建築時期 1991年11月30日

37 中野坂上サンブライトツイン


所在地 東京都中野区本町二丁目46番1号、4号
 地積 10,331.90㎡
 延床面積 中野サンブライトツイン:
 63,396.95㎡
 中野サンブライトアネックス:
 2,463.94㎡
 階数 中野サンブライトツイン:
 地下2階付30階建
 中野サンブライトアネックス:
 地下1階付6階建
 建築時期 1996年9月30日

22 NBF渋谷イースト


所在地 東京都渋谷区渋谷三丁目3番5号
 地積 1,418.21㎡
 延床面積 7,615.76㎡
 階数 地下2階付8階建
 建築時期 1992年1月31日

26 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)
 延床面積 5,350.75㎡
 階数 地下1階付9階建
 建築時期 1991年3月29日

30 パナソニック東京汐留ビル


所在地 東京都港区東新橋一丁目5番1号
 地積 19,708.38㎡
 延床面積 263,035.06㎡
 階数 地下4階付43階建
 建築時期 2003年1月9日

34 神宮前M-SQUARE


所在地 東京都渋谷区神宮前一丁目4番16号
 地積 2,543.35㎡
 延床面積 10,123.45㎡
 階数 地下1階付10階建
 建築時期 2009年2月27日

38 NBF豊洲キャナルフロント


所在地 東京都江東区豊洲五丁目6番52号
 地積 14,335.60㎡
 延床面積 46,002.37㎡
 階数 11階建
 建築時期 2004年9月7日

23 NBF芝公園ビル


所在地 東京都港区芝三丁目2番10号
 地積 1,895.59㎡
 延床面積 11,661.69㎡
 階数 地下2階付12階建
 建築時期 1990年8月17日

27 NBF神田須田町ビル


所在地 東京都千代田区神田須田町二丁目3番1号
 地積 730.71㎡
 延床面積 5,930.20㎡
 階数 9階建
 建築時期 2013年7月30日

31 NBF小川町ビルディング


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

35 NBF大崎ビル


所在地 東京都品川区大崎二丁目10番1号
 地積 16,558.52㎡
 延床面積 123,603.89㎡
 階数 地下2階付25階建
 建築時期 2011年2月24日

39 NBF豊洲ガーデンフロント


所在地 東京都江東区豊洲五丁目6番15号
 地積 12,551.33㎡
 延床面積 35,621.93㎡
 階数 9階建
 建築時期 2007年9月7日

24 NBF高輪ビル


所在地 東京都港区高輪一丁目3番13号
 地積 2,618.77㎡
 延床面積 12,847.59㎡
 階数 9階建
 建築時期 1987年11月26日

28 住友電設ビル


所在地 東京都港区三田三丁目12番15号
 地積 1,458.95㎡
 延床面積 9,185.13㎡
 階数 地下1階付12階建
 建築時期 1991年6月27日

32 日本橋兜町M-SQUARE


所在地 東京都中央区日本橋兜町1番4号
 地積 808.05㎡
 延床面積 5,053.97㎡
 階数 地下1階付8階建
 建築時期 2009年6月15日

36 ゲートシティ大崎


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

40 中目黒GTタワー


所在地 東京都目黒区上目黒二丁目1番1号
 地積 6,971.15㎡
 延床面積 56,171.33㎡
 階数 地下3階付25階建
 建築時期 2002年3月25日

⑪ 上野イーストタワー



所在地 東京都台東区東上野
二丁目16番1号
地積 3,508.73㎡
延床面積 41,190.99㎡
階数 地下2階付25階建
建築時期 2015年12月7日

⑬ 東陽町センタービル



所在地 東京都江東区東陽二丁目3番2号
地積 5,700.14㎡
延床面積 19,083.93㎡
階数 地下1階付5階建
建築時期 1994年3月18日

⑭ 調布サウスゲートビル



所在地 東京都調布市小島町二丁目48番地26
地積 3,400.82㎡
延床面積 22,788.71㎡
階数 地下1階付11階建
建築時期 2007年10月26日

⑮ つくば三井ビルディング



所在地 茨城県つくば市竹園一丁目6番1号
地積 6,280.82㎡
延床面積 26,266.10㎡
階数 地下2階付19階建
建築時期 1990年3月14日

⑰ NBF新浦安タワー



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

⑱ NBF上野ビル



所在地 東京都台東区東上野四丁目24番11号
地積 2,405.22㎡
延床面積 15,467.77㎡
階数 地下2階付13階建
建築時期 2010年1月5日

⑲ NBF池袋タワー



所在地 東京都豊島区東池袋一丁目33番8号
地積 994.03㎡
延床面積 7,981.88㎡
階数 13階建
建築時期 1993年4月8日

⑳ 新川崎三井ビルディング



所在地 神奈川県川崎市幸区鹿島田一丁目1番2号
地積 19,478.07㎡
延床面積 138,485.98㎡
階数 地下2階付32階建
建築時期 1989年5月22日

㉑ NBF宇都宮ビル



所在地 栃木県宇都宮市東宿郷三丁目1番7号
地積 2,074.16㎡
延床面積 8,775.07㎡
階数 8階建
建築時期 1996年6月5日

㉒ NBF松戸ビル



所在地 千葉県松戸市本町18番4号
地積 1,064.25㎡
延床面積 6,386.17㎡
階数 8階建
建築時期 1992年8月6日

㉓ NBF池袋イースト



所在地 東京都豊島区東池袋三丁目4番3号
地積 2,027.19㎡
延床面積 15,727.15㎡
階数 地下1階付14階建
建築時期 1993年2月16日

㉔ 大崎プライムコア・プライムプラザ



所在地 プライムコア: 東京都品川区北品川五丁目5番15号
プライムプラザ: 東京都品川区北品川五丁目4番1号
地積 プライムコア: 5,811.01㎡
プライムプラザ: 3,711.54㎡
延床面積 プライムコア: 42,929.11㎡
プライムプラザ: 4,094.84㎡
階数 プライムコア: 地下2階付20階建
プライムプラザ: 2階建
建築時期 2015年4月1日

㉕ 横浜STビル



所在地 神奈川県横浜市西区北幸一丁目11番15号
地積 6,348.45㎡
延床面積 42,568.77㎡
階数 地下2階付18階建
建築時期 1987年10月31日

㉖ シーノ大宮ノースウイング



所在地 埼玉県さいたま市大宮区桜木町一丁目10番16
地積 3,083.98㎡
延床面積 2,366.04㎡
階数 30,227.21㎡
管理棟: 385.79㎡
管理棟: 地下2階建
建築時期 2004年2月20日

㉗ 東五反田スクエア



所在地 東京都品川区東五反田二丁目10番2号
地積 3,788.02㎡
延床面積 27,564.04㎡
階数 地下2階付16階建
建築時期 2009年4月30日

㉘ NBF池袋シティビル



所在地 東京都豊島区東池袋一丁目17番8号
地積 857.54㎡
延床面積 6,747.21㎡
階数 地下1階付9階建
建築時期 1993年2月26日

㉙ 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町8番地
地積 5,673.25㎡
延床面積 50,934.97㎡
階数 地下1階付22階建
建築時期 1990年10月16日

㉚ NBF浦和ビル



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

59 札幌エルプラザ


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

63 三井住友銀行名古屋ビル


所在地 愛知県名古屋市中区錦二丁目18番19号
 地積 3,181.60㎡
 延床面積 27,861.97㎡
 階数 地下2階付地上16階建
 建築時期 2001年4月27日

77 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二丁目11番7号
 地積 4,298.26㎡
 延床面積 96,301.54㎡
 階数 地下2階付12階建
 建築時期 1982年9月29日

71 広島袋町ビルディング


所在地 広島県広島市中区袋町5番25号
 地積 2,039.20㎡
 延床面積 16,411.08㎡
 階数 14階建
 建築時期 2002年1月30日

60 NBF札幌南二条ビル


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

64 NBF名古屋広小路ビル


所在地 愛知県名古屋市中区栄二丁目3番6号
 地積 1,883.76㎡
 延床面積 14,589.78㎡
 階数 地下2階付9階建
 建築時期 2000年10月25日
 2008年3月17日増築

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 82,989.71㎡
 階数 地下1階付16階建
 建築時期 1991年5月22日

72 NBF松山日銀前ビル


所在地 愛媛県松山市三番町四丁目9番6
 地積 1,136.19㎡
 延床面積 9,266.82㎡
 階数 地下2階付12階建
 建築時期 2009年3月11日

61 NBFユニックスビル


所在地 福島県福島市栄町6番6号
 地積 3,112.75㎡
 延床面積 23,420.12㎡
 階数 地下2階付11階建
 建築時期 1994年9月30日

65 アクア堂島NBFタワー
(※一番右のビルはアクア堂島側面)


所在地 大阪府大阪市北区堂島浜一丁目4番16号
 地積 3,531.37㎡
 延床面積 35,912.97㎡
 階数 地下2階付19階建
 建築時期 1993年4月21日(建物東側)
 1995年11月1日(建物西側)
 1996年12月2日(駐車場)

68 サンマリオンNBFタワー


所在地 大阪府大阪市中央区南本町二丁目6番12号
 地積 2,150.36㎡
 延床面積 23,755.80㎡
 階数 地下2階付22階建
 建築時期 1996年1月30日

70 博多祇園M-SQUARE


所在地 福岡県福岡市博多区冷泉町2番1号
 地積 3,384.06㎡
 延床面積 18,670.54㎡
 階数 10階建
 建築時期 2009年6月25日

62 NBF新潟テレコムビル


所在地 新潟県新潟市中央区万代四丁目4番27号
 地積 2,385.83㎡
 延床面積 14,146.71㎡
 階数 10階建
 建築時期 1989年5月11日

66 中之島セントラルタワー


所在地 大阪府大阪市北区中之島二丁目2番7号
 地積 5,534.15㎡
 延床面積 70,775.57㎡
 階数 地下2階付28階建
 建築時期 2005年8月2日

70 NBF広島立町ビル


所在地 広島県広島市中区立町2番27号
 地積 1,013.35㎡
 延床面積 8,656.97㎡
 階数 地下1階付12階建
 建築時期 1991年11月12日

74 NBF熊本ビル


所在地 熊本県熊本市中央区幸島町3番20号
 地積 1,775.52㎡
 延床面積 9,766.12㎡
 階数 10階建
 建築時期 2008年2月18日

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。