



日本ビルファンド投資法人

証券コード：8951

2023年6月期(第44期)

決算説明会資料

2023年8月16日



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 2023年6月期(第44期)決算 損益計算書(P/L)	7	
2-2 2023年6月期(第44期)決算 貸借対照表(B/S)	8	
3. 運用実績と見通し		
3-1 運用方針	11	
3-2 外部成長 (取得・譲渡物件)	12	
3-3 内部成長 期中平均稼働率と入居率・退去率	13	
3-4 内部成長 既存物件における不動産賃貸収入の前期比変動率内訳	14	
3-5 財務(1/2) ファイナンス実績	15	
3-6 財務(2/2) 今後のデットファイナンス戦略	16	
3-7 継続鑑定評価	17	
4. 業績予想		
4-1 2023年12月期(第45期)・2024年6月期(第46期)業績予想 (参考)業績の見通し	19 20	
4-2 分配方針：内部留保及び譲渡益の活用	21	
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)	29	
6-1 J-REIT最長のトラックレコード(2/2)	30	
6-2 J-REIT最大の規模	31	
6-3 東京を中心としたポートフォリオ	32	
6-4 スポンサー(三井不動産グループ)の活用(1/4)パイプライン	33	
6-4 スポンサー(三井不動産グループ)の活用(2/4)ポートフォリオ	34	
6-4 スポンサー(三井不動産グループ)の活用(3/4)リーシング	35	
6-4 スポンサー(三井不動産グループ)の活用(4/4)プロパティマネジメント	36	
6-5 保守的な財務運営	37	
7. ESGへの取り組み		
7-1 ESGへの取り組み方針	39	
7-2 主要KPIおよび環境パフォーマンス	40	
7-3 環境パフォーマンス	41	
7-4 環境(Environment)への取り組み	42	
7-5 テナント及び資産運用会社の従業員(Social)への取り組み	43	
7-6 ガバナンス(Governance)への取り組み	44	
8. Appendix		
8-1 主要テナント上位10社(賃貸面積ベース)・テナント業種	46	
8-2 ビル別入居・退去面積一覧(2023年1月1日～2023年6月30日)	47	
8-3 築年数の状況	48	
8-4 財務運営の推移	49	
8-5 借入金の調達先一覧	50	
8-6 投資主の状況	51	
8-7 主要な経営指標等の推移	52	
8-8 物件概要一覧(1/2)(東京23区)	53	
8-8 物件概要一覧(2/2)(東京周辺都市部・地方都市部)	54	
8-9 物件価格一覧(1/3)(東京23区)	55	
8-9 物件価格一覧(2/3)(東京23区)	56	
8-9 物件価格一覧(3/3)(東京周辺都市部・地方都市部)	57	
8-10 個別物件の収益状況(1/3)(東京23区)	58	
8-10 個別物件の収益状況(2/3)(東京23区・東京周辺都市部)	59	
8-10 個別物件の収益状況(3/3)(地方都市部)	60	
8-11 ポートフォリオマップ	61	
8-12 物件一覧(1/4)(東京23区)	62	
8-12 物件一覧(2/4)(東京23区)	63	
8-12 物件一覧(3/4)(東京23区・東京周辺都市部)	64	
8-12 物件一覧(4/4)(地方都市部)	65	

Disclaimer

1.

決算ハイライト

NBF
Nippon Building Fund

	実績			予想	
	2023年6月期 (第44期)			2023年12月期 (第45期)	2024年6月期 (第46期)
	前期比				
営業収益	47,030百万円	▲336百万円	-0.7%	45,497百万円	46,826百万円
営業利益	20,640百万円	▲956百万円	-4.4%	18,754百万円	20,517百万円
営業利益 (不動産売却損益除く)	18,758百万円	▲644百万円	-3.3%	18,754百万円	18,552百万円
当期純利益	19,335百万円	▲953百万円	-4.7%	17,452百万円	19,165百万円
当期純利益 (不動産売却損益除く)	17,453百万円	▲640百万円	-3.5%	17,452百万円	17,200百万円
1口当たり分配金	11,500円	±0円	-	11,500円	11,500円
1口当たり分配金：業績予想 (2023年2月公表) 11,500円比±0円					
発行済投資口数	1,700,991口		-	1,700,991口	1,700,991口
期中平均稼働率	97.0%		+1.1%	97.3%	97.0%

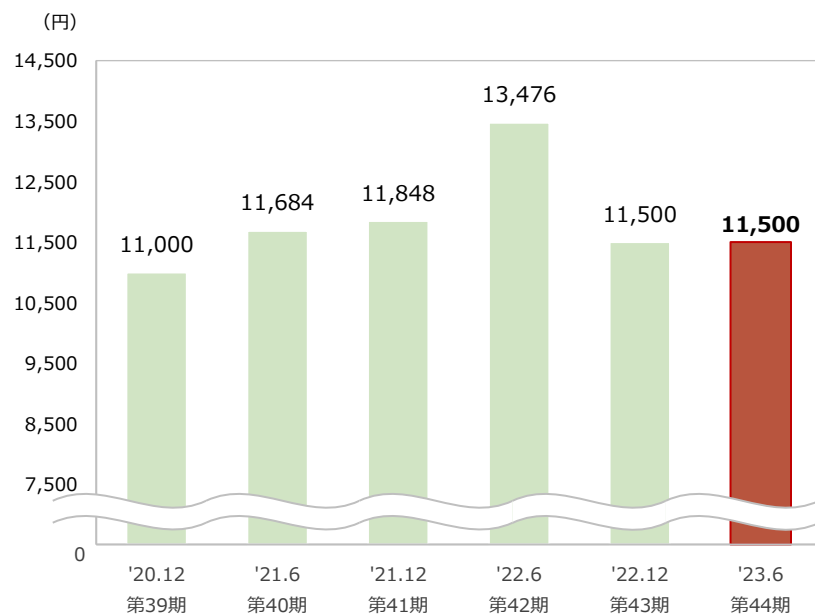
(2023年6月30日時点)

Asset	資産規模 (取得価格累計)	鑑定評価含み益	エリア分散	稼働率 (期中平均) *1
	14,728億円	3,433億円	東京23区 : 83.9% 都心 5区 : 59.9%	97.0%
Debt	LTV	長期固定金利比率	平均金利	平均残存年数
	42.9%	90.6%	0.40%	5.70年
Equity	時価総額	1口当たりNAV *2		
	9,627億円	605,560円		

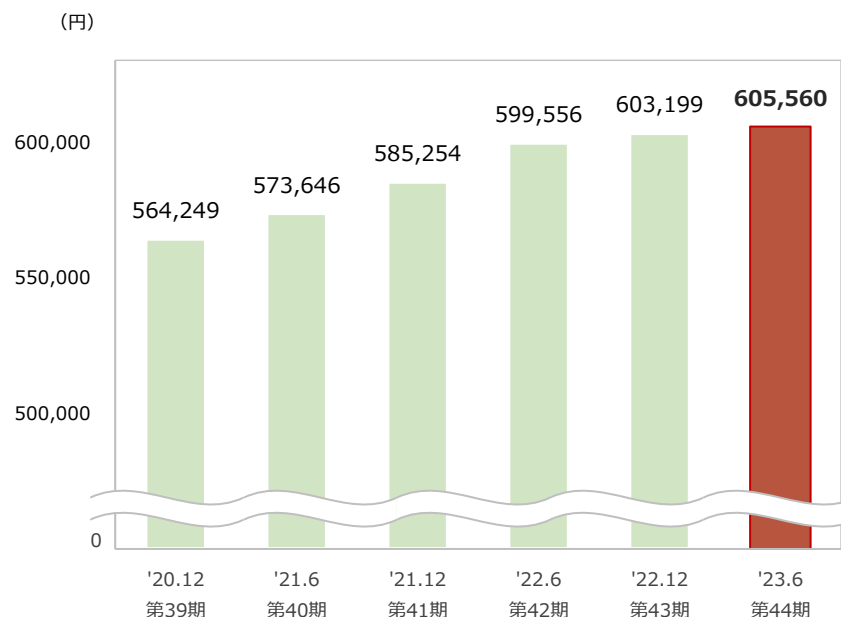
- *1 各月末稼働率を面積ベースで加重平均した稼働率
 *2 $(\text{期末出資総額} + \text{期末圧縮積立金} + \text{翌期圧縮積立金} (\text{積立額} - \text{取崩額}) + \text{期末鑑定評価含み益}) / \text{期末発行済投資口数}$

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

1口当たり分配金の推移



1口当たりNAVの推移



2.

決算実績

【用語の定義】

決算期	用語	定義	物件名
2023年6月期（第44期）実績 （期末保有物件数：70物件）	取得物件	2022年12月期（第43期）取得1物件 2023年6月期（第44期）追加取得2物件	豊洲ベイサイドクロスタワー（第43期取得、第44期追加取得） 飯田橋グラン・ブルーム（第44期追加取得）
	譲渡物件	2022年12月期（第43期）譲渡3物件 2023年6月期（第44期）譲渡1物件	東陽町センタービル（第43期譲渡） NBF広島立町ビル（第43期譲渡） NBF新潟テレコムビル（第43期譲渡） 新川崎三井ビルディング（第44期譲渡）
2023年12月期（第45期）予想 （期末保有予定物件数：70物件）	取得物件	2023年6月期（第44期）追加取得2物件	豊洲ベイサイドクロスタワー（第44期追加取得） 飯田橋グラン・ブルーム（第44期追加取得）
	譲渡物件	2023年6月期（第44期）譲渡1物件	新川崎三井ビルディング（第44期譲渡）
2024年6月期（第46期）予想 （期末保有予定物件数：69物件）	取得物件	-	-
	譲渡物件	2024年6月期（第46期）譲渡1物件	パナソニック東京汐留ビル（第46期譲渡）

2-1 2023年6月期（第44期）決算 損益計算書（P/L）

(百万円)

科目	2022年12月期 (第43期)	2023年6月期 (第44期)	前期比	
			増減	増減率
営業収益	47,366	47,030	-336	-0.7%
不動産賃貸事業収益 計	45,172	45,148	-24	-0.1%
不動産賃貸収入	41,508	41,895	386	0.9%
その他賃貸事業収入	3,664	3,253	-410	-11.2%
不動産等売却益	2,194	1,882	-312	-14.2%
営業費用	25,770	26,390	620	2.4%
不動産賃貸事業費用 計	23,672	24,278	606	2.6%
不動産賃貸費用（減価償却費除く）	15,754	16,405	650	4.1%
減価償却費	7,917	7,873	-44	-0.6%
資産運用報酬	1,756	1,726	-30	-1.7%
販売費及び一般管理費	340	384	44	12.9%
営業利益	21,596	20,640	-956	-4.4%
営業外損益	-1,307	-1,303	3	-0.3%
営業外収益	4	5	0	-
営業外費用	1,312	1,309	-2	-0.2%
経常利益	20,289	19,336	-953	-4.7%
特別損益	-	-	-	-
税引前当期純利益	20,289	19,336	-953	-4.7%
法人税等合計	0	0	0	-
当期純利益	20,288	19,335	-953	-4.7%
圧縮積立金繰入額・取崩額	727	-225	-953	-
分配金総額	19,561	19,561	-	-
1口当たり分配金（円）	11,500	11,500	-	-
期中平均稼働率（%）	95.9	97.0	1.1	-
期末発行済投資口数（口）	1,700,991	1,700,991	-	-

【参考】

賃貸NOI	29,418	28,743	-674	-2.3%
営業利益（不動産等売却損益除く）	19,402	18,758	-644	-3.3%
当期純利益（不動産等売却損益除く）	18,094	17,453	-640	-3.5%

● 主な増減要因

(百万円)

営業収益	-336
不動産賃貸収入	+386
入替(取得/売却物件)	-103
既存物件	+489
その他賃貸事業収入	-410
解約金	-201
付帯収益	-237
不動産等売却益	-312
営業費用	+620
不動産賃貸事業費用	+606
公租公課（2022年の物件取得及び評価替等）	+396
修繕費	+209
水道光熱費	+115
営業利益	-956
入替(取得/売却物件)	+94
既存物件	-724
不動産等売却益	-312
資産運用報酬・販管費	-14

2-2 2023年6月期（第44期）決算 貸借対照表（B/S）

資産の部

（百万円）

科目	2022年12月期末 (第43期末)	2023年6月期末 (第44期末)	前期比	
			増減	増減率
流動資産	17,169	10,922	-6,247	-36.4%
現金及び預金	16,058	9,956	-6,101	-38.0%
その他	1,111	965	-146	-13.2%
固定資産	1,351,411	1,374,860	23,449	1.7%
有形固定資産	1,309,095	1,332,363	23,267	1.8%
無形固定資産	35,711	35,692	-18	-0.1%
投資その他の資産	6,604	6,805	200	3.0%
繰延資産	157	137	-20	-12.7%
資産合計	1,368,739	1,385,920	17,181	1.3%

負債及び純資産の部

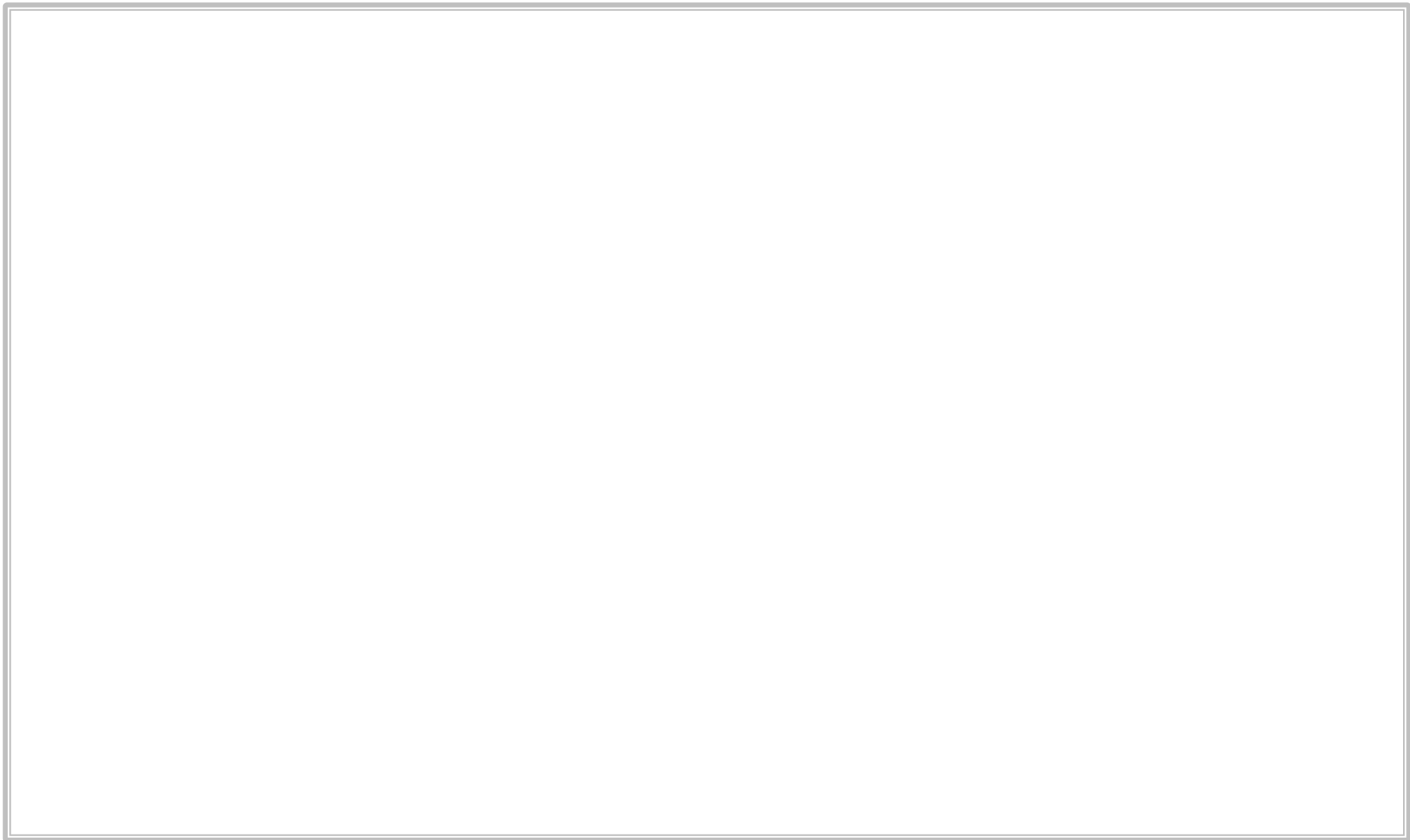
科目	2022年12月期末 (第43期末)	2023年6月期末 (第44期末)	前期比	
			増減	増減率
流動負債	74,160	64,794	-9,365	-12.6%
短期借入金	8,000	5,000	-3,000	-37.5%
一年以内返済予定の長期借入金	42,000	40,000	-2,000	-4.8%
一年以内償還予定の投資法人債	10,000	7,000	-3,000	-30.0%
その他	14,160	12,794	-1,365	-9.6%
固定負債	588,058	614,830	26,772	4.6%
投資法人債	47,000	40,000	-7,000	-14.9%
長期借入金	470,500	502,500	32,000	6.8%
預り敷金及び保証金等 (有利子負債)	70,558 (577,500)	72,330 (594,500)	1,772 (17,000)	2.5% (2.9%)
負債合計	662,218	679,625	17,406	2.6%
投資主資本	706,521	706,295	-225	-0.0%
出資総額	673,047	673,047	-	-
剰余金	33,473	33,248	-225	-0.7%
圧縮積立金	13,185	13,912	727	5.5%
当期末処分利益	20,288	19,335	-953	-4.7%
純資産合計	706,521	706,295	-225	-0.0%
負債及び純資産合計	1,368,739	1,385,920	17,181	1.3%

● 主な増減要因

（百万円）

資産	+17,181
流動資産	-6,247
現金及び預金	-6,101
固定資産	+23,449
第44期取得2物件	+47,373
第44期売却1物件	-21,482
資本的支出	+5,118
減価償却累計額	-7,854
その他等	+294
負債	+17,406
有利子負債	+17,000
短期借入金	-3,000
長期借入金	+30,000
投資法人債	-10,000
純資産	-225
剰余金	-225
圧縮積立金	+727
当期末処分利益	-953

《MEMO》



3.

運用実績と見通し

NBFの運用方針：1口当たり分配金（DPU）の安定成長

内部成長 / オフィス賃貸市場

【マーケット認識】

- ・ 企業のオフィス回帰、立地改善、新規雇用による増床等、ハイスペックオフィスに対するテナントニーズは継続して増加
- ・ 東京都心部を中心とした大量供給による影響に注視

【NBFの方針】

- ・ 稼働率優先のリーシング戦略により、NBFの稼働率は97%台へ回復
- ・ 今後の賃貸収入向上を企図し、巡航稼働率97%台での運用を継続

外部成長 / オフィス売買市場

【マーケット認識】

- ・ 多様なプレイヤーの参加により取得需要は依然として旺盛
- ・ 金利上昇によるキャップレートの上昇は見られない

【NBFの方針】

- ・ 金利動向及び投資口価格を意識し、競争力の高い物件を継続的に取得
- ・ 物件の入替によるポートフォリオのクオリティ改善を継続

ファイナンス / 金融市場

【マーケット認識】

- ・ 長期金利はYCC修正により上昇、短期金利は低位で推移
- ・ 日銀によるYCCの更なる運用見直しに注視

【NBFの方針】

- ・ 支払金利抑制（長期変動金利の活用、調達期間の調整）
- ・ 物件取得時における適切なエクイティファイナンスの実施及びLTV水準のコントロール

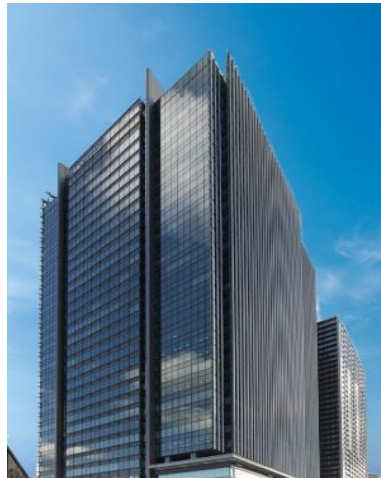
内部留保・譲渡益の活用

【NBFの方針】

- ・ 物件入替により含み益を顕在化し、投資主への還元に充当
- ・ 内部留保を活用し、賃貸マーケット回復時には投資主への更なる還元を実施
- ・ 当面のDPUの下限を11,500円*に設定

* 状況の変化により実際の数値は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。

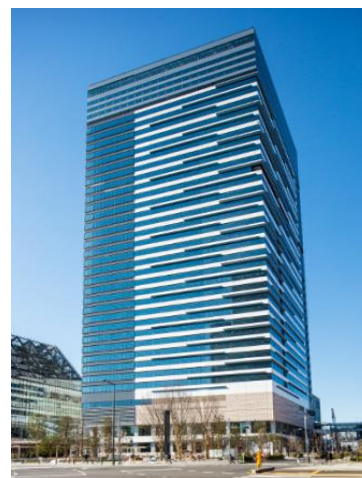
取得物件



飯田橋グラン・ブルーム（追加取得）

取得価格	254億円
鑑定評価額*1	288億円
取得持分*2	約12.14%
取得日	2023年3月31日
延床面積	約36,989坪
NOI利回り*3	3.5%
償却後利回り	2.8%
築年数*4	8.9年
取得先	三井不動産（株）

- *1 2022年11月30日時点
- *2 既取得分との合計約70.69%
- *3 鑑定NOI/取得価格
- *4 取得時点



豊洲バイサイドクロスタワー（追加取得）

取得価格	216億円
鑑定評価額*1	219億円
取得持分*2	約12.42%
取得日	2023年3月31日
延床面積	約53,997坪
NOI利回り*3	3.5%
償却後利回り	2.6%
築年数*4	3.0年
取得先	三井不動産（株）

- *1 2022年11月30日時点
- *2 既取得分との合計約20.97%
- *3 鑑定NOI/取得価格
- *4 取得時点



譲渡物件

2023年1月11日譲渡



新川崎三井ビルディング

譲渡価格	240億円
鑑定評価額*1	233億円
譲渡益	18億円
NOI利回り*2	6.3%
築年数*3	33.6年
譲渡先	S M F L 未来パートナーズ（株）

- *1 2022年12月31日時点
- *2 鑑定NOI/譲渡価格
- *3 譲渡時点

2024年3月29日譲渡予定



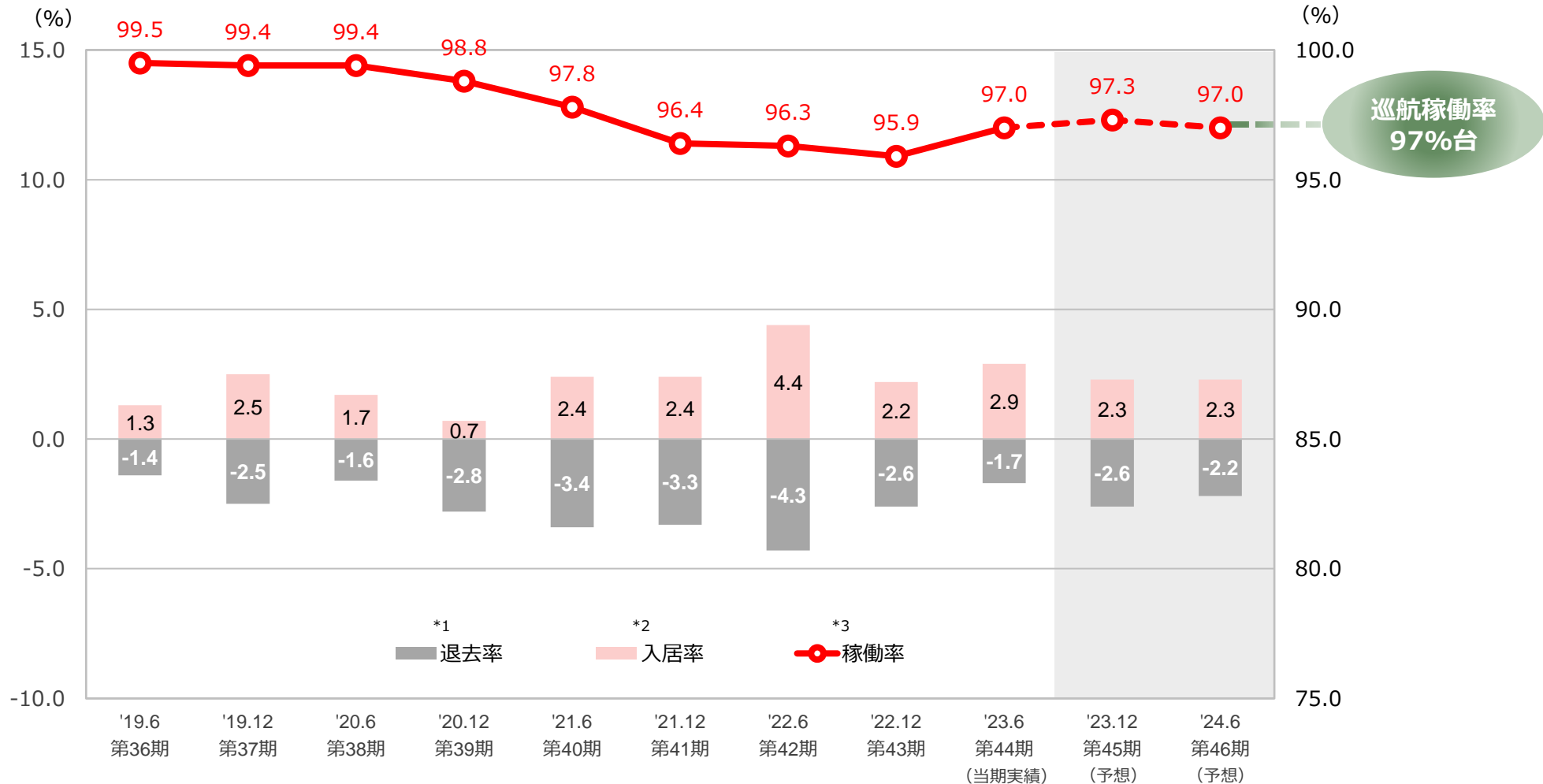
パナソニック東京汐留ビル

譲渡価格	67億円
鑑定評価額*1	59.5億円
譲渡益	19億円
NOI利回り*2	3.3%
築年数*3	21.2年
譲渡先	パナソニックホールディングス（株）

- *1 2023年6月30日時点
- *2 鑑定NOI/譲渡価格
- *3 譲渡時点

稼働率優先のリーシング戦略により、97%台に大きく改善

● 期中平均稼働率と入居率・退去率

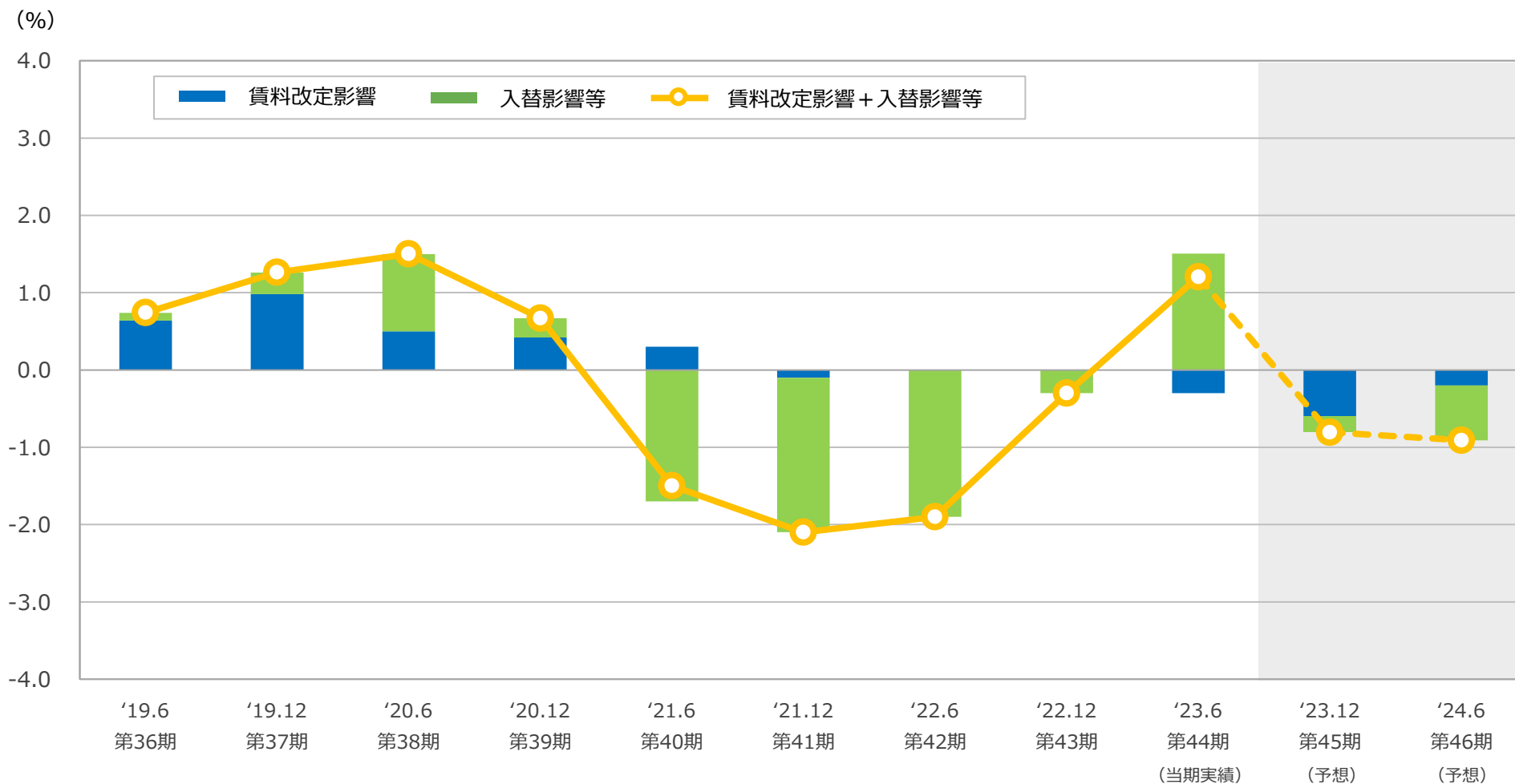


*1 各月末総賃貸可能面積を平均した値に対する退去面積の比率 (サービスアパートメント・住宅部分を除く)
 *2 各月末総賃貸可能面積を平均した値に対する入居面積の比率 (サービスアパートメント・住宅部分を除く)
 *3 各月末稼働率を面積ベースで加重平均した稼働率

*2023年12月期(第45期)及び2024年6月期(第46期)の期中平均稼働率・入居率・退去率は現時点の予想数値であり、状況の変化等により実際の数値は変動する可能性があります。

稼働率を優先的に向上させ、今後の賃貸収入拡大に備える

● 既存物件の不動産賃貸収入の前期比変動率内訳（賃料改定影響・入替影響等）



保守的な財務戦略を維持

●ファイナンスデータ

項目	2022年12月期末 (第43期末)	2023年6月期末 (第44期末)	前期比
LTV	42.2%	*42.9%	+0.7%
長期固定金利比率	91.5%	90.6%	▲0.9%
平均調達金利	0.44%	0.40%	▲0.04%
平均残存年数 (長期有利子負債)	5.56年	5.70年	+0.14年

*LTV 46.0%までの借入余力 約800億円

●有利子負債残高

(百万円)

項目	2022年12月期末 (第43期末)	2023年6月期末 (第44期末)	前期比
短期借入金	8,000	5,000	▲3,000
長期借入金（変動金利）	41,000	51,000	+10,000
長期借入金（固定金利）	471,500	491,500	+20,000
投資法人債	57,000	47,000	▲10,000
合計	577,500	594,500	+17,000
グリーンファイナンス	40,000	63,000	+23,000

●第44期 長期借入金

(百万円)

借入日	金融機関名	金額	期間	固定/変動	金利
2023/2/28	三井住友銀行	5,000	4.0年	固定	0.468%
		3,000	6.0年		0.693%
		2,000	7.0年		0.806%
	みずほ信託銀行	3,000	2.0年	変動*1	0.091%
		3,000	3.0年		0.091%
4,000		5.0年	0.101%		
2023/3/30	京葉銀行	1,000	6.0年	固定	0.503%
	群馬銀行*3	1,000	7.0年		0.598%
	朝日信用金庫	3,000	10.0年		0.851%
	農林中央金庫*3	3,000			
	SBI新生銀行*3	1,000			
	もみじ銀行	1,000			
	住友生命保険*3	2,000	10.5年		0.890%
	山口銀行*3	2,000	11.0年		0.936%
	大樹生命保険*3	2,000	12.0年		0.987%
	住友生命保険*3	2,000			1.005%
2023/3/31	三菱UFJ銀行*3	4,000	5.0年	0.396%	
2023/4/28	みずほ銀行	3,000	3.0年	0.246%	
		3,000	4.0年	0.318%	
	三井住友銀行	2,000	7.0年	0.597%	
		3,000	10.0年	0.868%	
2023/5/31	日本生命保険*3	3,000	10.0年	0.760%	
2023/6/30	農林中央金庫*3	3,000	9.0年	0.760%	
	七十七銀行	2,000	8.0年	0.616%	
	日本政策投資銀行	9,000	7.0年	0.528%	
	福岡銀行	2,000	10.0年	変動*2	0.164%
合計	-	69,000	7.0年	-	0.553%

*1 基準金利：全銀協1ヵ月物日本円TIBOR（借入当初の金利を記載しています）

*2 基準金利：全銀協3ヵ月物日本円TIBOR（借入当初の金利を記載しています）

*3 グリーンローン

●格付の状況

(2023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

NBFの目指す3つの指標

長期変動金利借入の活用

長期固定金利比率
90%以上 → 80%以上

調達金利の抑制

平均調達金利
0.40% → 0.5%程度

調達期間の短縮化

平均残存年数
5.70年 → 5年程度

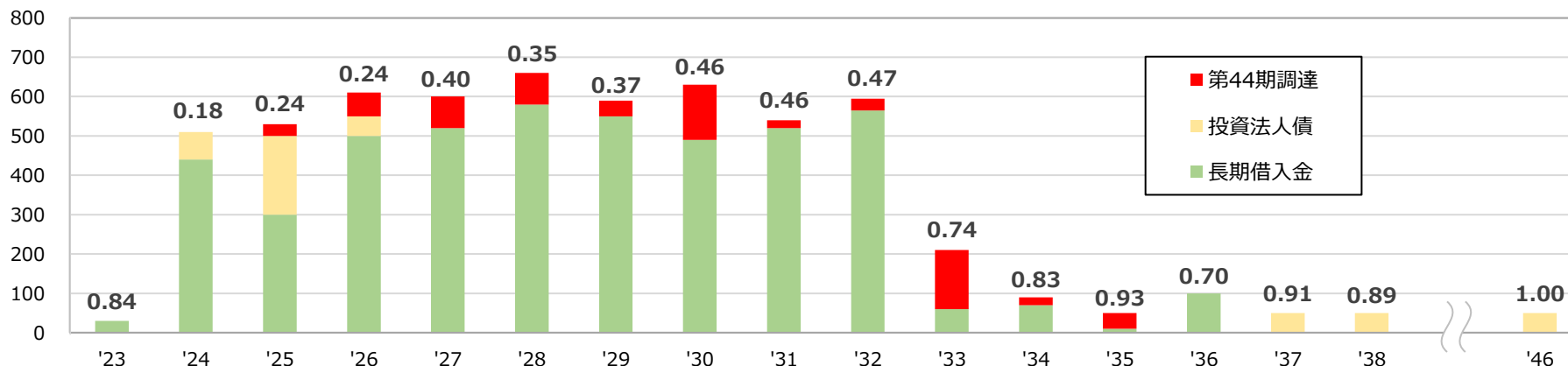


- ・有利子負債の返済期限の分散を図る
- ・長期変動金利借入での調達により支払金利の抑制を図る

●返済期限の分散

(億円) ※グラフ上部の数値は平均金利（単位：％）

(2023年6月30日時点)



継続鑑定評価は横ばい

● 継続鑑定評価

	2022年12月期末 (第43期末)	2023年6月期末 (第44期末)	前期比
物件数	71物件	70物件	▲1物件
継続鑑定評価額	16,838億円	17,113億円	+274億円
簿価	13,448億円	13,680億円	+232億円
含み益	3,390億円	3,433億円	+42億円

● 物件ごとの変動（前期比）

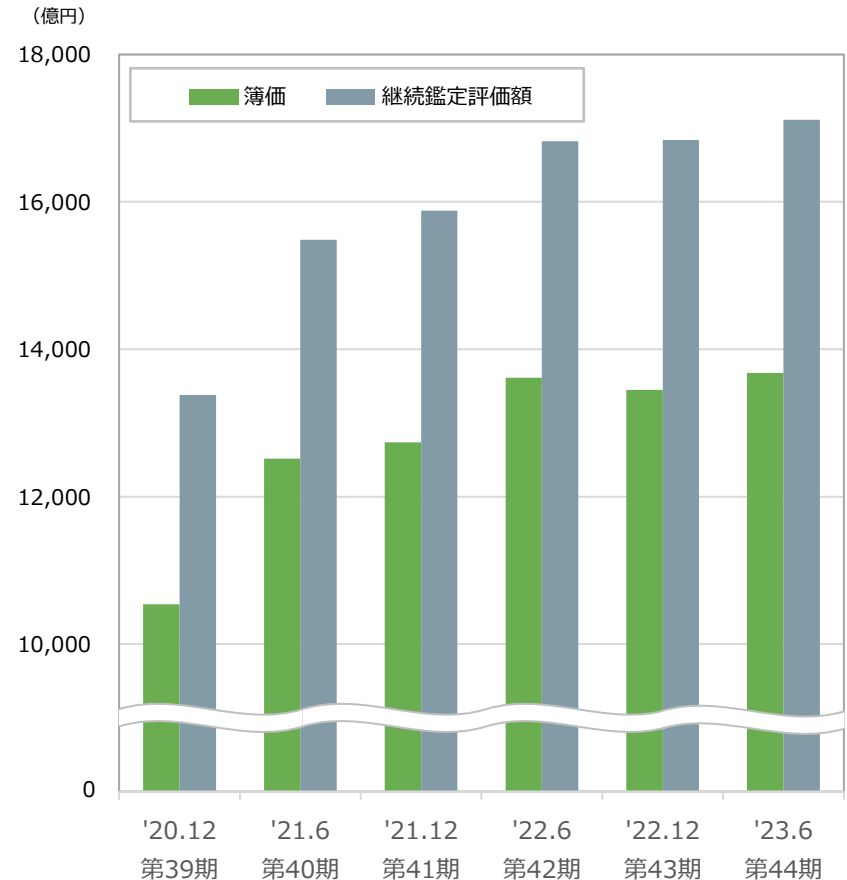
直接還元法のキャップレート (物件)

	2022年12月期末 (第43期末)	2023年6月期末 (第44期末)
低下	32	15
維持	39	55
上昇	0	0

鑑定評価額 (物件)

	2022年12月期末 (第43期末)	2023年6月期末 (第44期末)
増加	28	18
維持	32	39
減少	11	13

● 継続鑑定評価額・簿価の推移



4.

業績予想

NBF
Nippon Building Fund

(百万円)

科目	2023年6月期 (当期実績) (第44期)	2023年12月期 (次期予想) (第45期)	当期実績比		2024年6月期 (2期先予想) (第46期)	次期予想比	
			増減	増減率		増減	増減率
営業収益	47,030	45,497	-1,532	-3.3%	46,826	1,328	2.9%
不動産賃貸事業収益 計	45,148	45,497	349	0.8%	44,861	-636	-1.4%
不動産賃貸収入	41,895	42,010	115	0.3%	41,557	-453	-1.1%
その他賃貸事業収入	3,253	3,486	233	7.2%	3,303	-182	-5.2%
不動産等売却益	1,882	-	-1,882	-	1,964	1,964	-
営業費用	26,390	26,743	353	1.3%	26,309	-434	-1.6%
不動産賃貸事業費用 計	24,278	24,785	507	2.1%	24,293	-492	-2.0%
不動産賃貸費用（減価償却費除く）	16,405	16,779	374	2.3%	16,344	-435	-2.6%
減価償却費	7,873	8,006	132	1.7%	7,949	-56	-0.7%
資産運用報酬	1,726	1,677	-49	-2.9%	1,714	37	2.2%
販売費及び一般管理費	384	280	-104	-27.1%	300	20	7.3%
営業利益	20,640	18,754	-1,886	-9.1%	20,517	1,762	9.4%
営業外損益	-1,303	-1,301	2	-0.2%	-1,351	-50	3.8%
営業外収益	5	2	-3	-	2	-	-
営業外費用	1,309	1,304	-5	-0.4%	1,354	50	3.8%
経常利益	19,336	17,452	-1,883	-9.7%	19,165	1,712	9.8%
特別損益	-	-	-	-	-	-	-
税引前当期純利益	19,336	17,452	-1,883	-9.7%	19,165	1,712	9.8%
法人税等合計	0	0	0	-	0	0	-
当期純利益	19,335	17,452	-1,883	-9.7%	19,165	1,712	9.8%
圧縮積立金繰入額・取崩額	-225	-2,110	-1,884	-	-397	1,713	-
分配金総額	19,561	19,561	-	-	19,561	-	-
1口当たり分配金（円）	11,500	11,500	-	-	11,500	-	-
期中平均稼働率（%）	97.0%	97.3%	0.3%	-	97.0%	-0.3%	-
期末発行済投資口数（口）	1,700,991	1,700,991	-	-	1,700,991	-	-

【参考】

賃貸NOI	28,743	28,718	-25	-0.1%	28,517	-201	-0.7%
営業利益（不動産等売却損益除く）	18,758	18,754	-4	-0.0%	18,552	-202	-1.1%
当期純利益（不動産等売却損益除く）	17,453	17,452	-1	-0.0%	17,200	-252	-1.4%

●主な増減要因

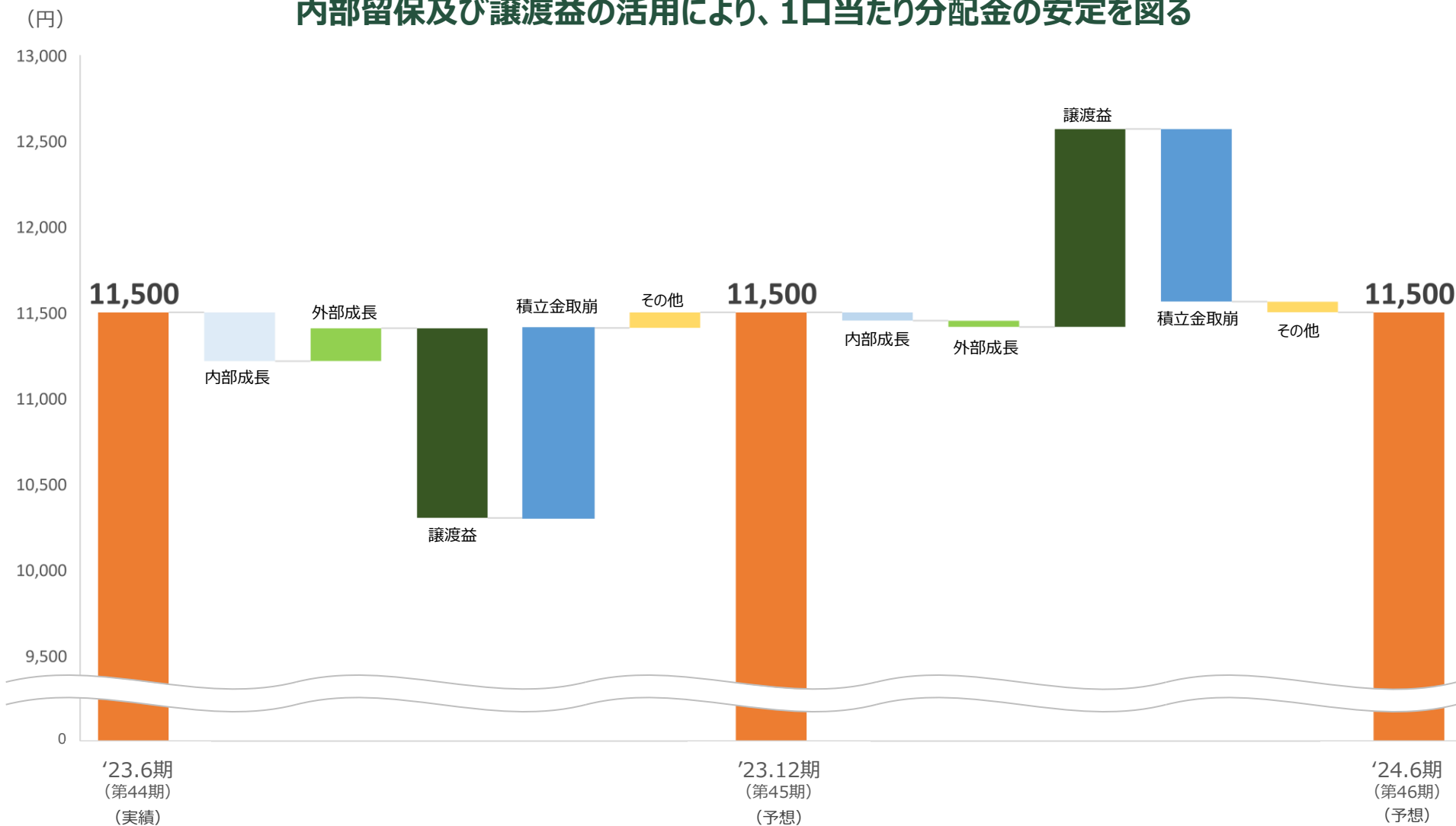
(百万円)

	次期予想	2期先予想
営業収益	-1,532	+1,328
不動産賃貸収入	+115	-453
入替(取得/売却物件)	+462	-71
既存物件	-347	-382
その他賃貸事業収入	+233	-182
解約金	+16	+150
付帯収益（季節要因等）	+245	-415
不動産等売却益	-1,882	+1,964
営業費用	+353	-434
不動産賃貸事業費用	+507	-492
水道光熱費（季節要因等）	-2	-337
公租公課（2023年の物件取得及び評価替等）	+18	+202
修繕費	-104	-136
建物管理費（物件取得等）	+341	-84
営業利益	-1,886	+1,762
入替(取得/売却物件)	+325	-62
既存物件	-483	-81
不動産等売却益	-1,882	+1,964
資産運用報酬・販管費	+153	-57
営業外損益	+2	-50
営業外費用	-5	+50
支払利息	-1	+50

2023年12月期（第45期）及び2024年6月期（第46期）の予想数値は、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はこれ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。

一口当たりの分配金

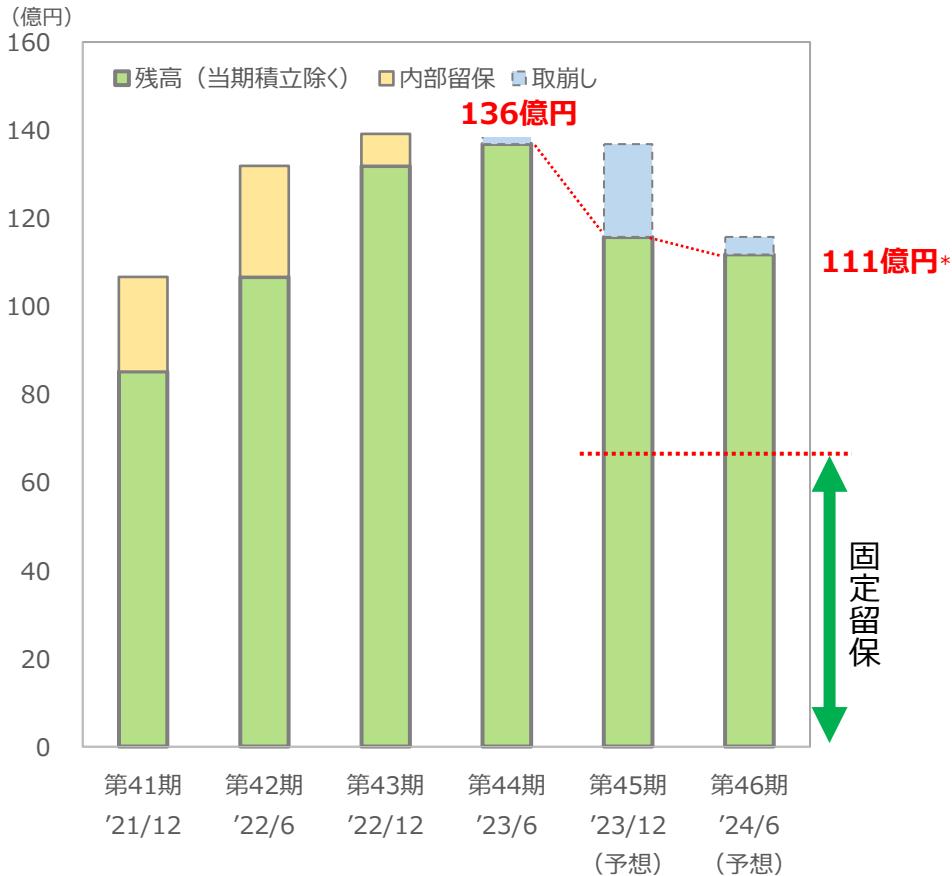
内部留保及び譲渡益の活用により、1口当たり分配金の安定を図る



分配方針：業績予想の前提

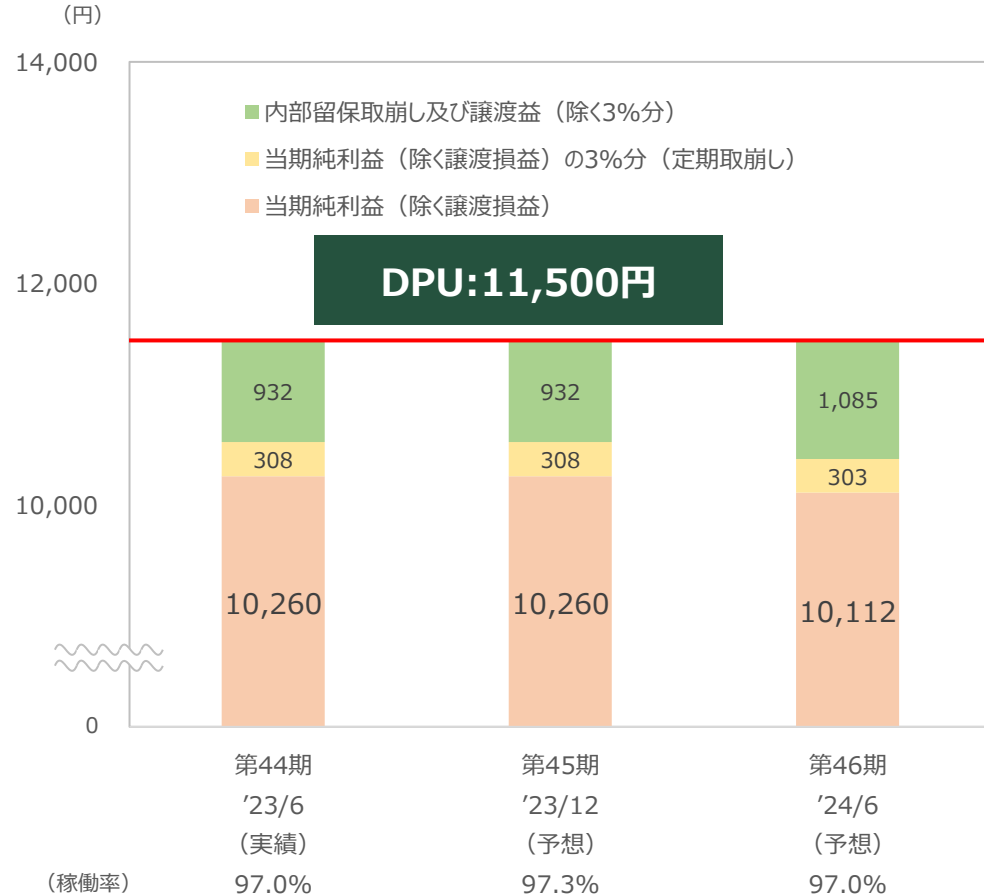
- 当面の間、1口当たり分配金（DPU）の下限を**11,500円**とし、DPUの安定に努めます

● 内部留保残高の推移



* 内部留保の取崩しが第45期に2,110百万円、第46期に397百万円発生し、残高が111億円になることを想定しています。

● 1口当たり分配金（DPU）の推移



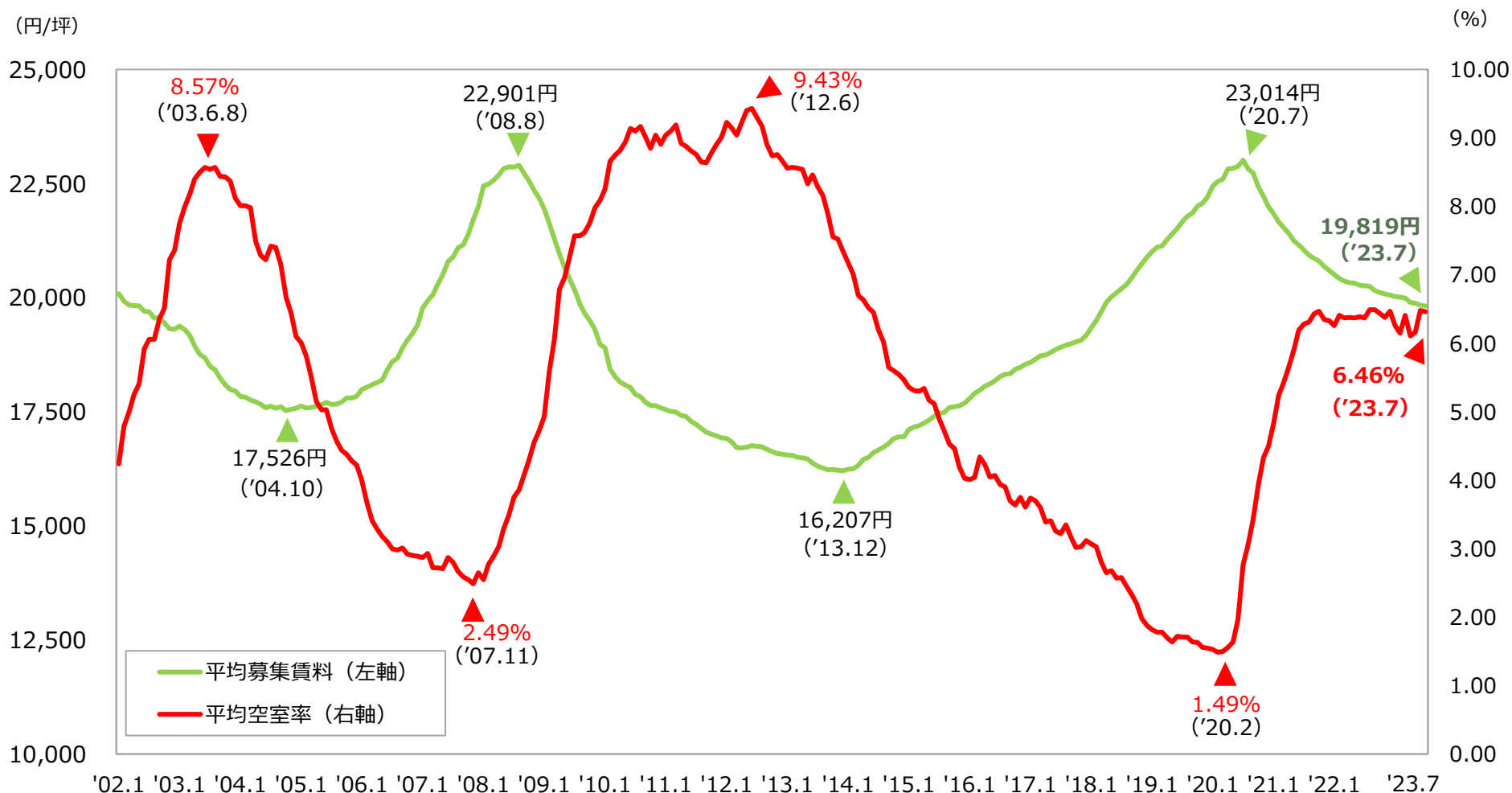
5.

マーケットについて

NBF
Nippon Building Fund

東京ビジネス地区の2023年7月の空室率は6.46%、募集賃料は19,819円

● 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

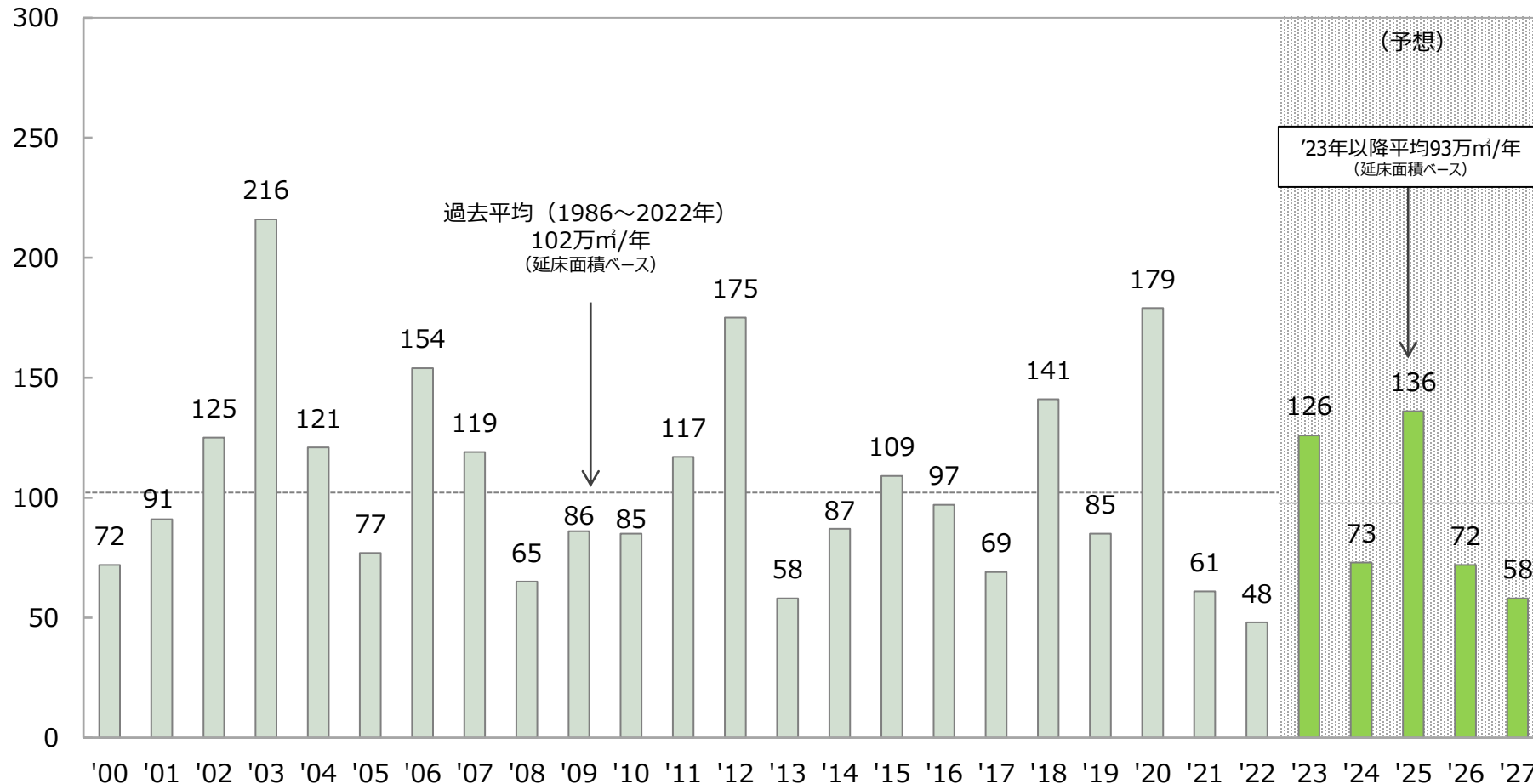
(出所) 三鬼商事(株)のデータから資産運用会社作成

2023年、2025年の新規供給は増加するも、2023年以降の平均は過去平均より低位

● 東京23区大規模オフィスビル*供給量推移

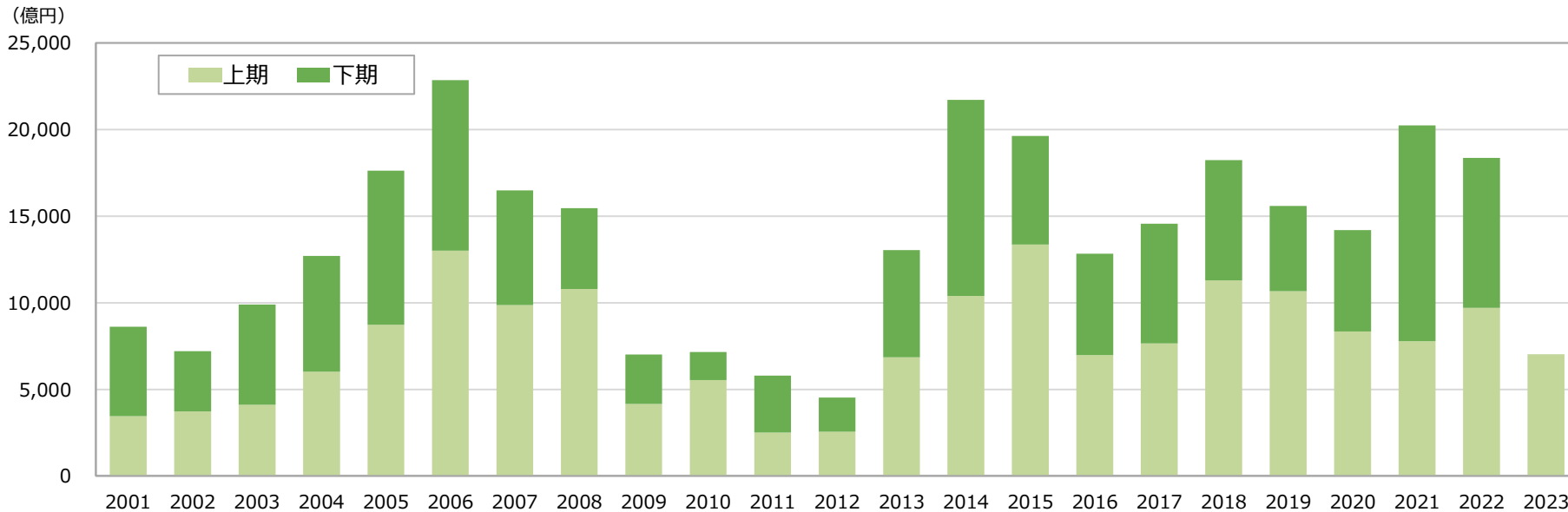
(万㎡)

(出所) 2023年5月25日付森ビル(株)のデータから資産運用会社作成



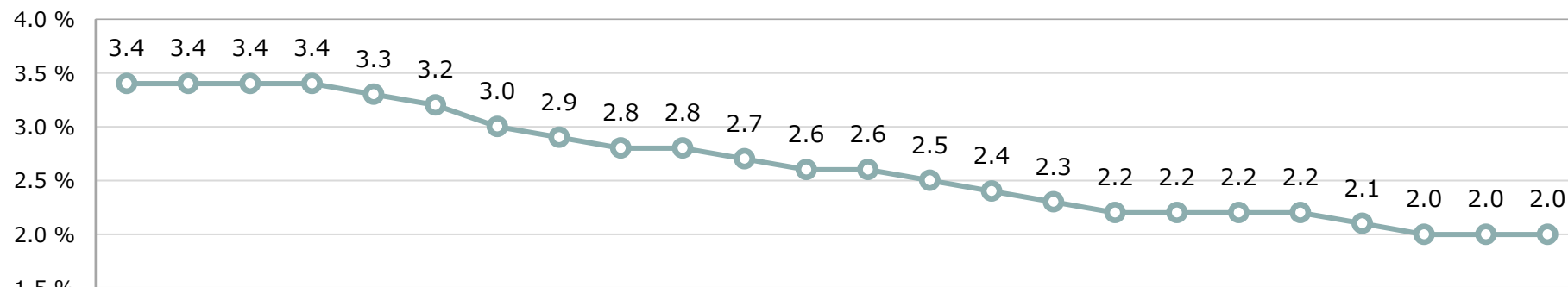
* 大規模オフィスビルとは、事務所延床面積10,000㎡以上のオフィスビルを表します。

●不動産（オフィス）取引金額の推移



(出所) 日本不動産研究所のデータから資産運用会社作成

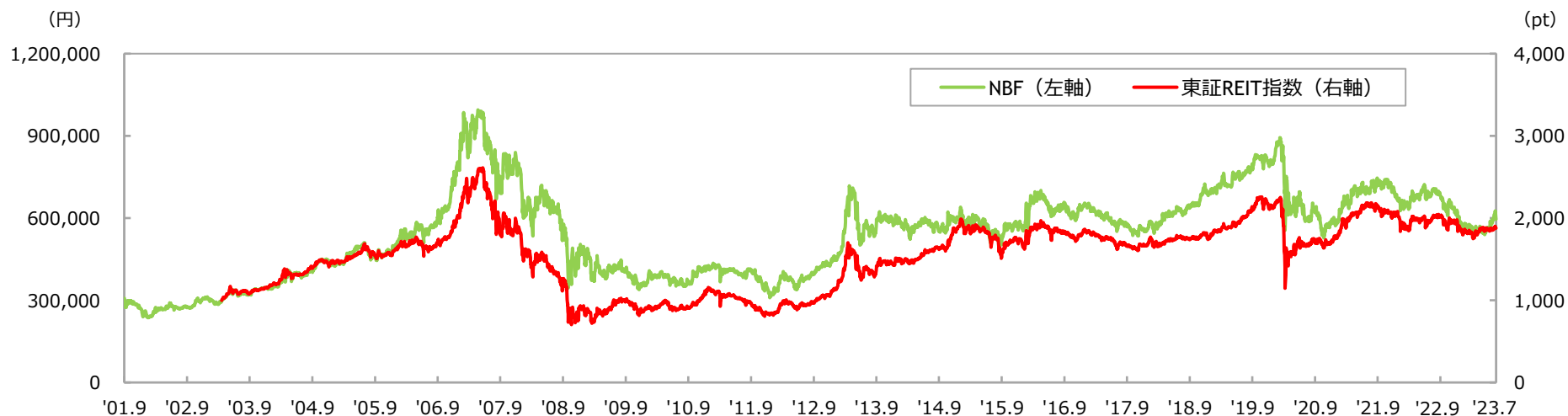
●プライムエリアオフィス*1の利回りベンチマーク*2の推移



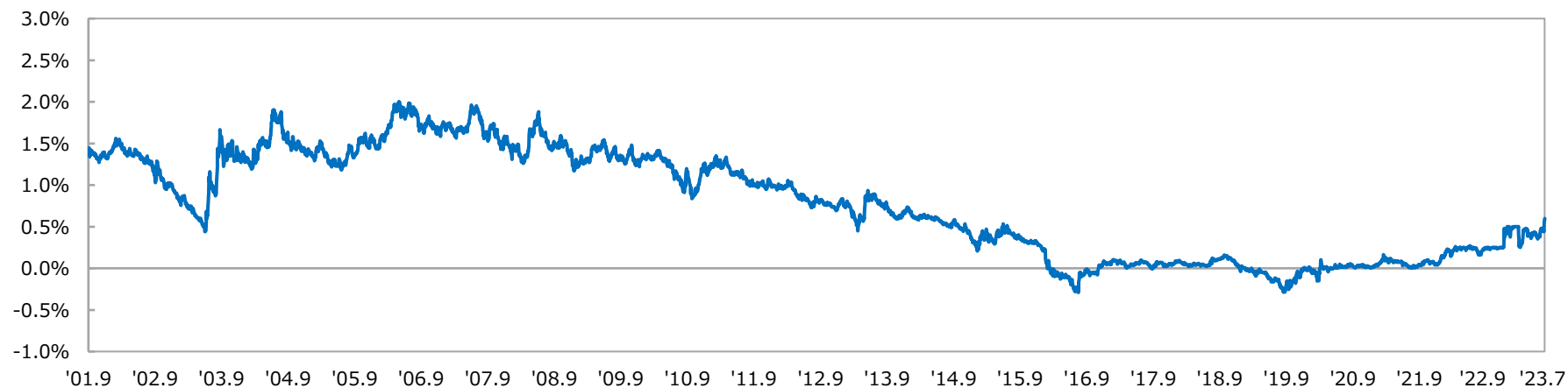
*1 プライムエリアオフィス：千代田区丸の内、大手町地区における築5年程度、延床面積20,000坪以上、基準面積500坪以上
 *2 利回りベンチマーク（NCFベース）：日本不動産研究所が還元利回りの査定においてベースとする各用途・各地域ごとの利回りを指す

(出所) 日本不動産研究所のデータから資産運用会社作成

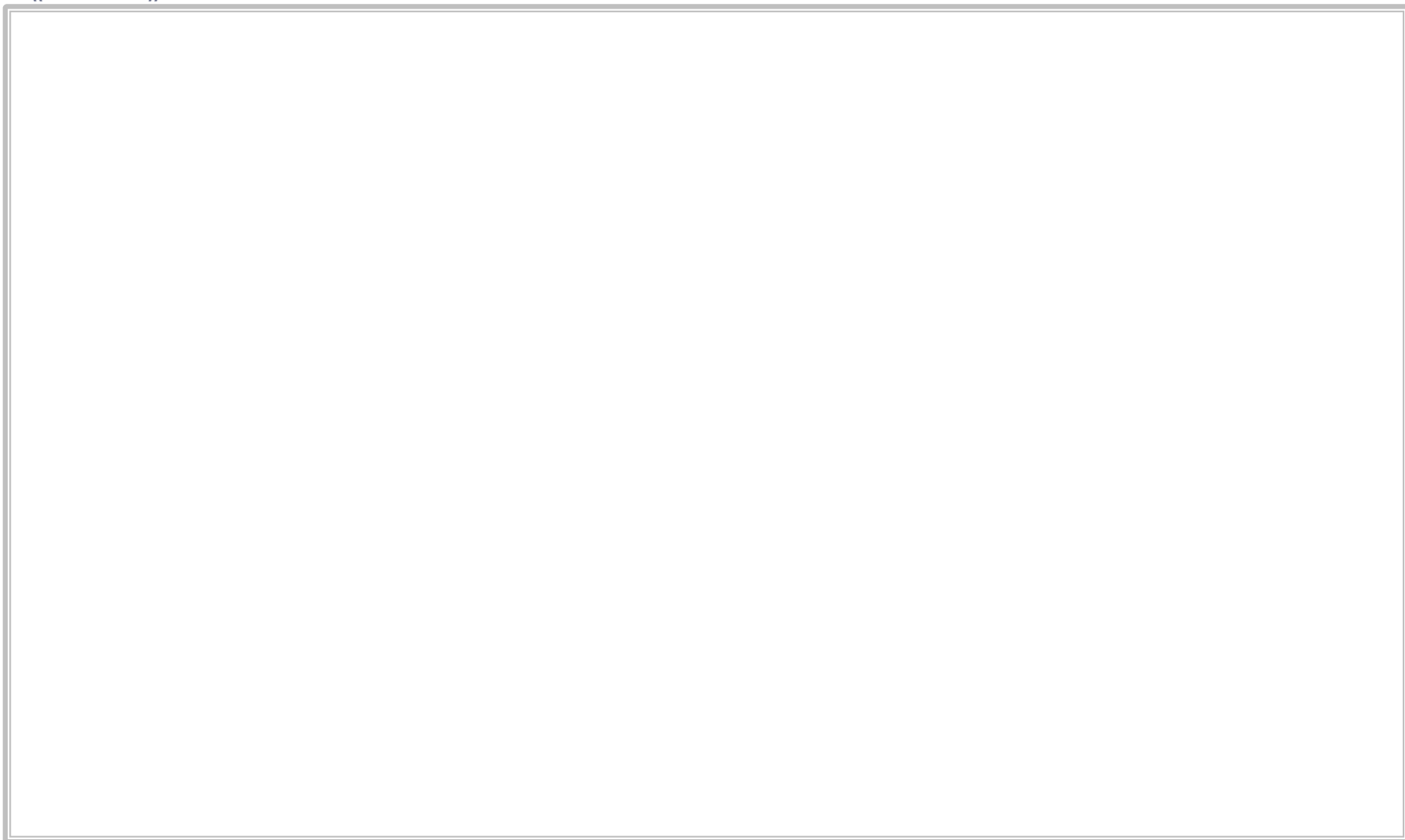
● NBFの投資口価格 東証REIT指数の推移



● 10年国債金利の推移



《MEMO》

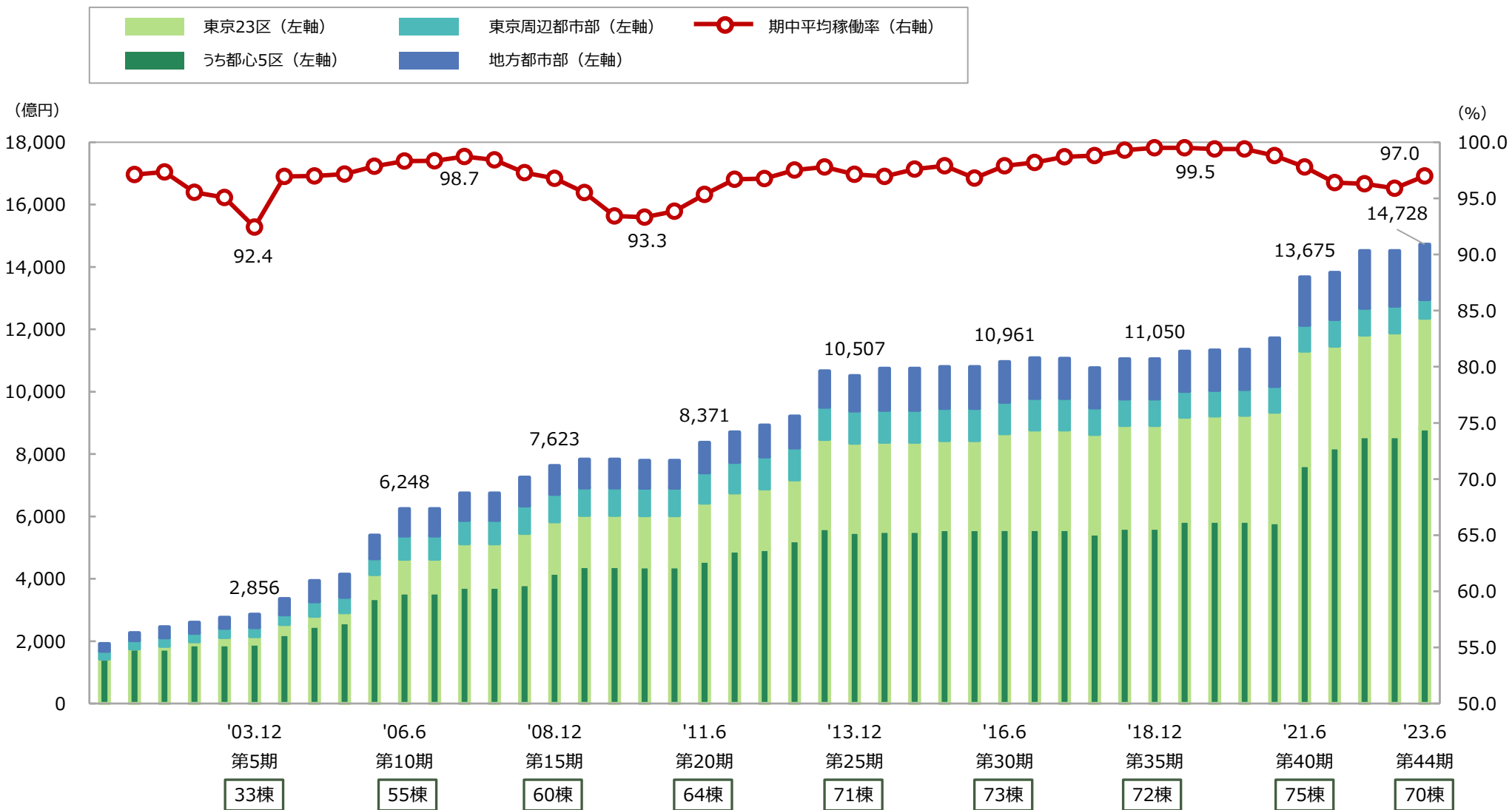


6.

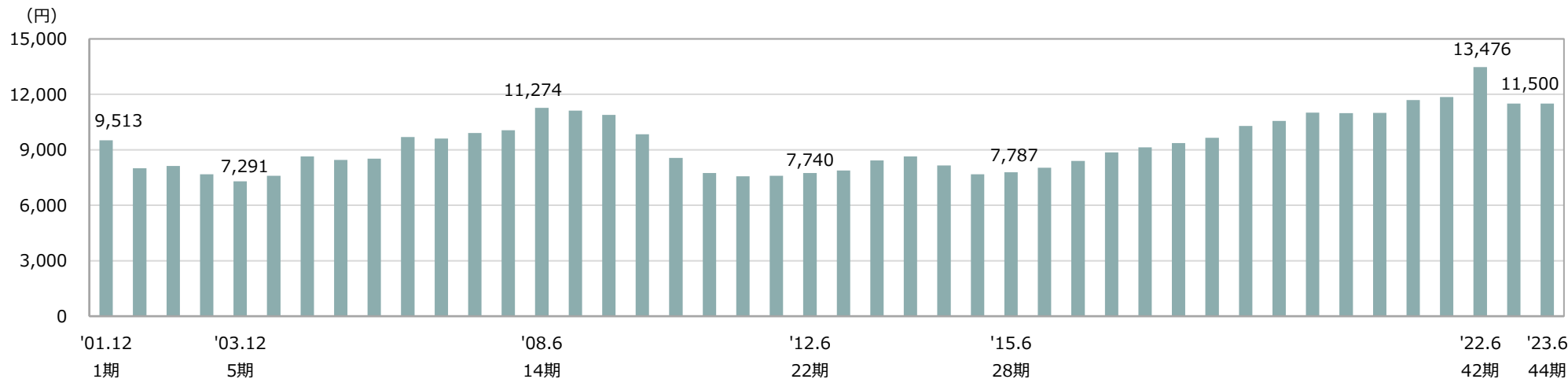
NBFの優位性

NBF
Nippon Building Fund

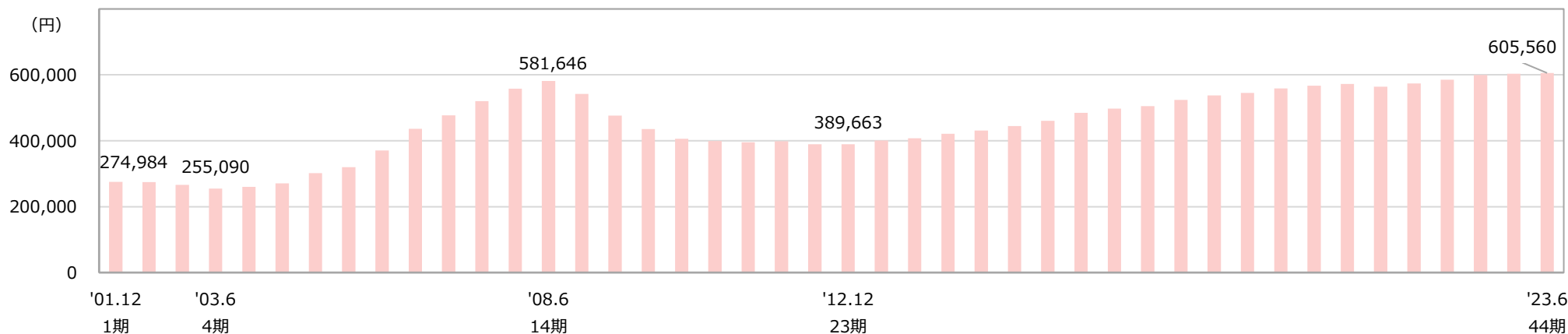
●資産規模（取得価格の累計）・期中平均稼働率の推移



● 1口当たり分配金の推移^{*1}



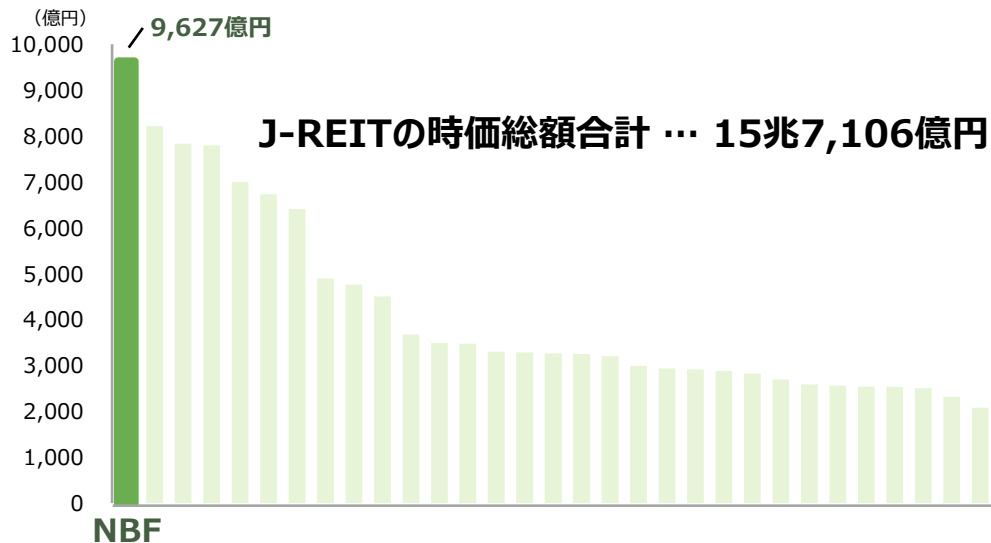
● 1口当たりNAVの推移^{*1,*2}



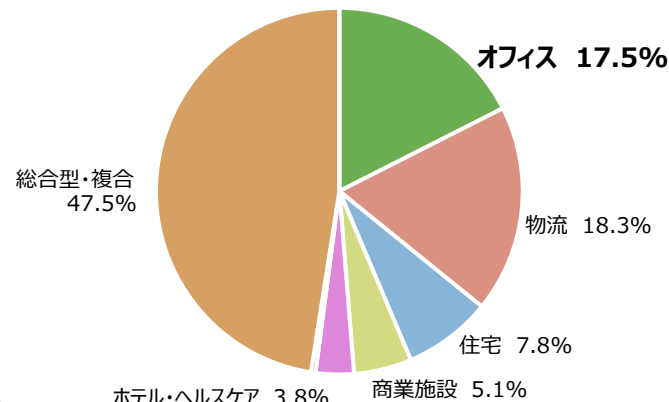
*1: 過去の実績値（第25期（2013年12月期）以前）については、投資口の2分割を行ったものとして記載しています。
 なお、計算上、1円未満の端数については切り捨てて表示しています。

*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

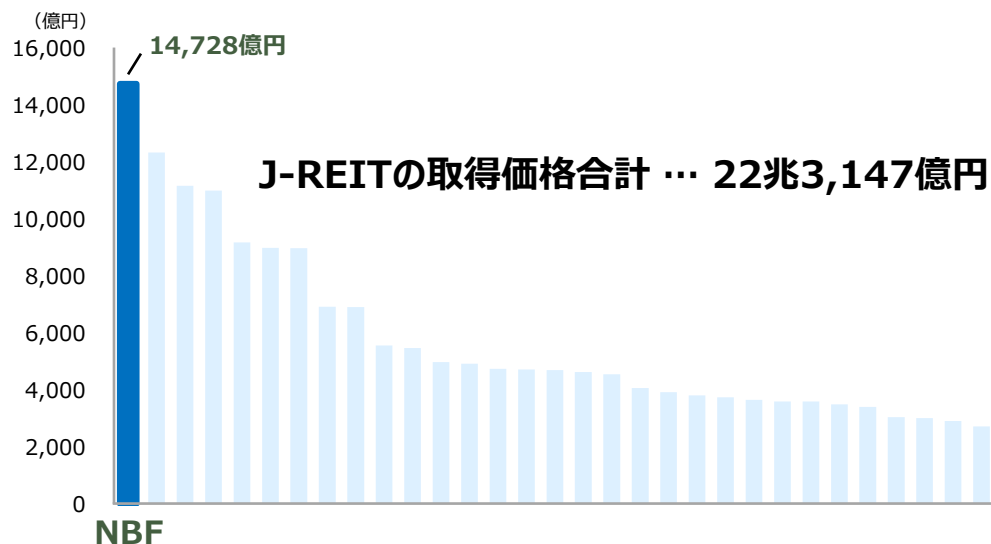


投資法人別占有率 (2023年6月30日時点)

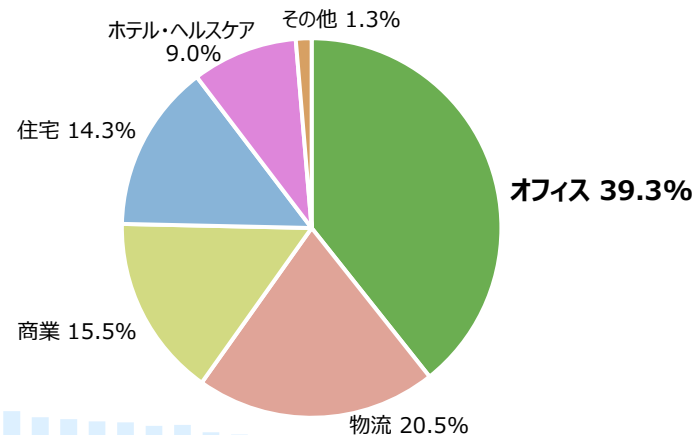


(出所) Quickより資産運用会社作成

● 取得価格



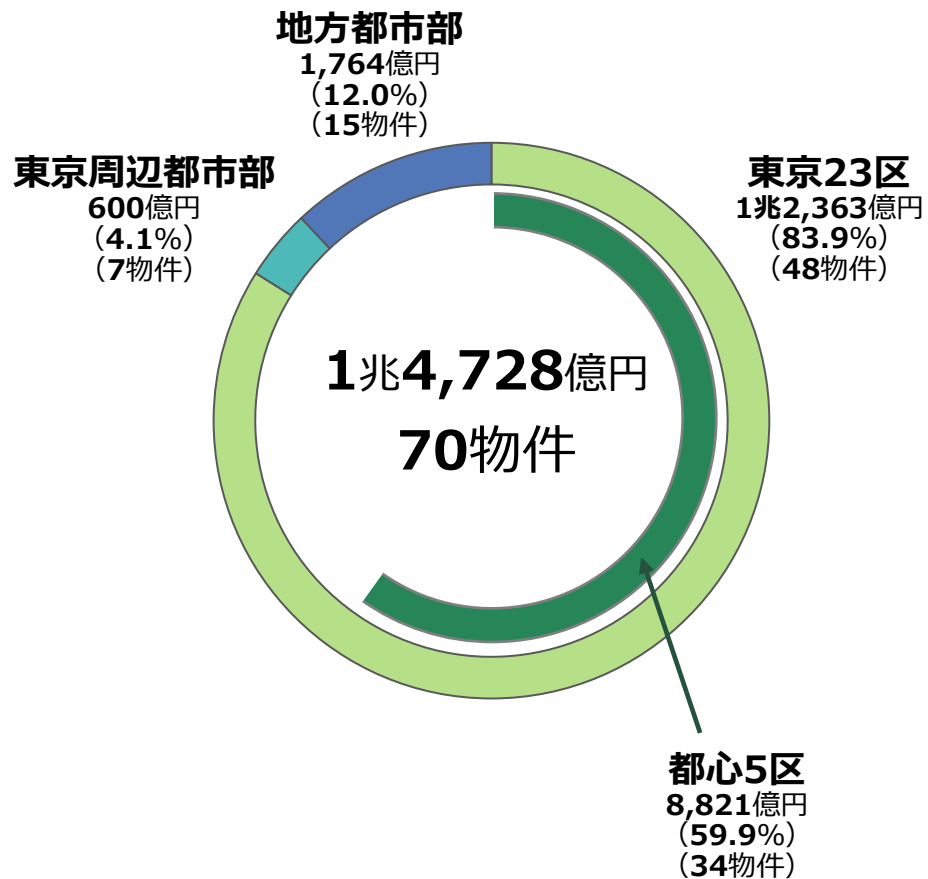
アセットタイプ別占有率



(出所) 開示資料より資産運用会社作成

● 地域別投資比率 (取得価格ベース)

(2023年6月30日時点)



東京23区

都心5区



新宿三井ビルディング
(東京都新宿区)



飯田橋
グラン・ブルーム
(東京都千代田区)



NBF大崎ビル
(東京都品川区)



六本木
ティーキューブ
(東京都港区)



グラントウキョウ
サウスタワー
(東京都千代田区)



ゲートシティ大崎
(東京都品川区)

東京周辺都市部



横浜STビル
(神奈川県横浜市)



つくば三井ビルディング
(茨城県つくば市)

地方都市部



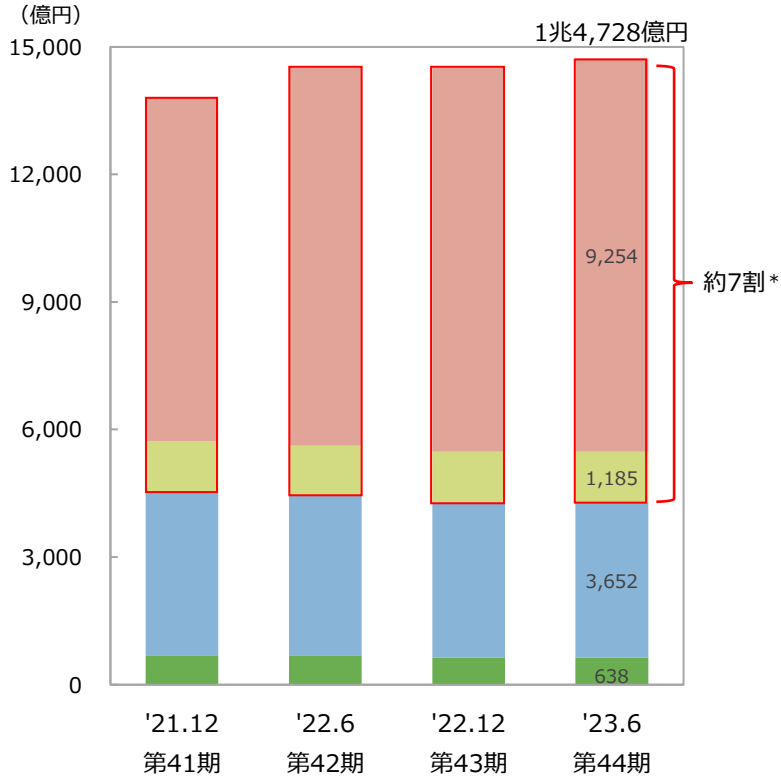
中之島三井ビルディング
(大阪府大阪市)



三井住友銀行
名古屋ビル
(愛知県名古屋市)

● 売主別取得累計額の推移

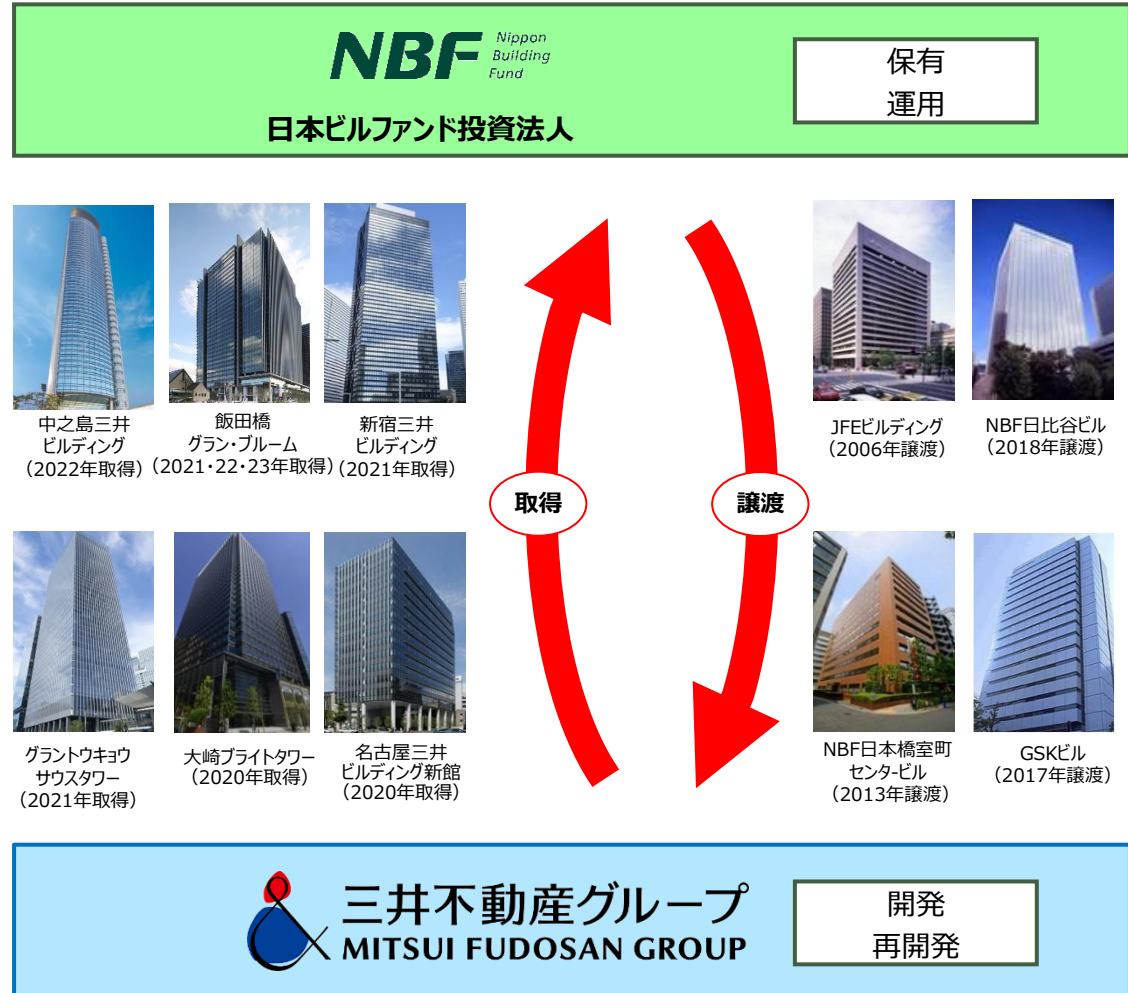
上場以降の取得物件の約7割が
三井不動産グループ関連（取得・仲介）



- 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

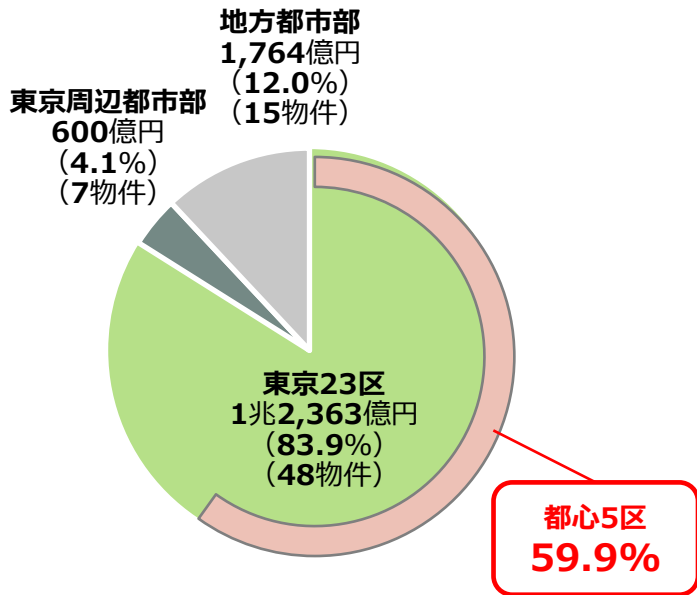
*上場（2001年9月）以降の取得累計額に対する比率

● 三井不動産グループとの共生モデル



●ポートフォリオの状況（2023年6月末時点）

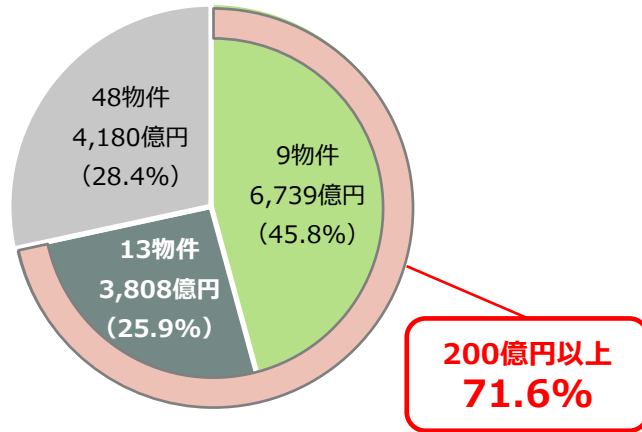
◆エリア別投資比率



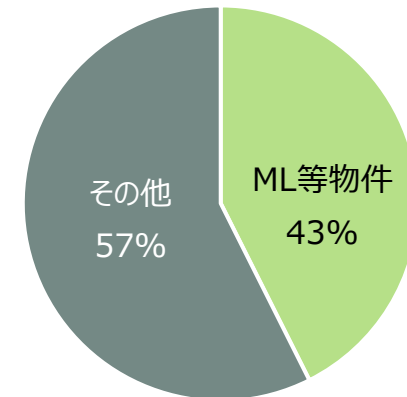
◆1物件当たり投資額

- 400億円以上
- 200億円以上400億円未満
- 200億円未満

平均210億円



◆三井不動産（ML等）比率（面積ベース）



●テナント分散

保有物件のエンドテナントの合計数

1,552件

(2023年6月30日時点)

●保有物件のうち三井不動産のシェアオフィス「ワークスタイリング」の入居数

NBF保有物件入居数

10



全国拠点数 139拠点

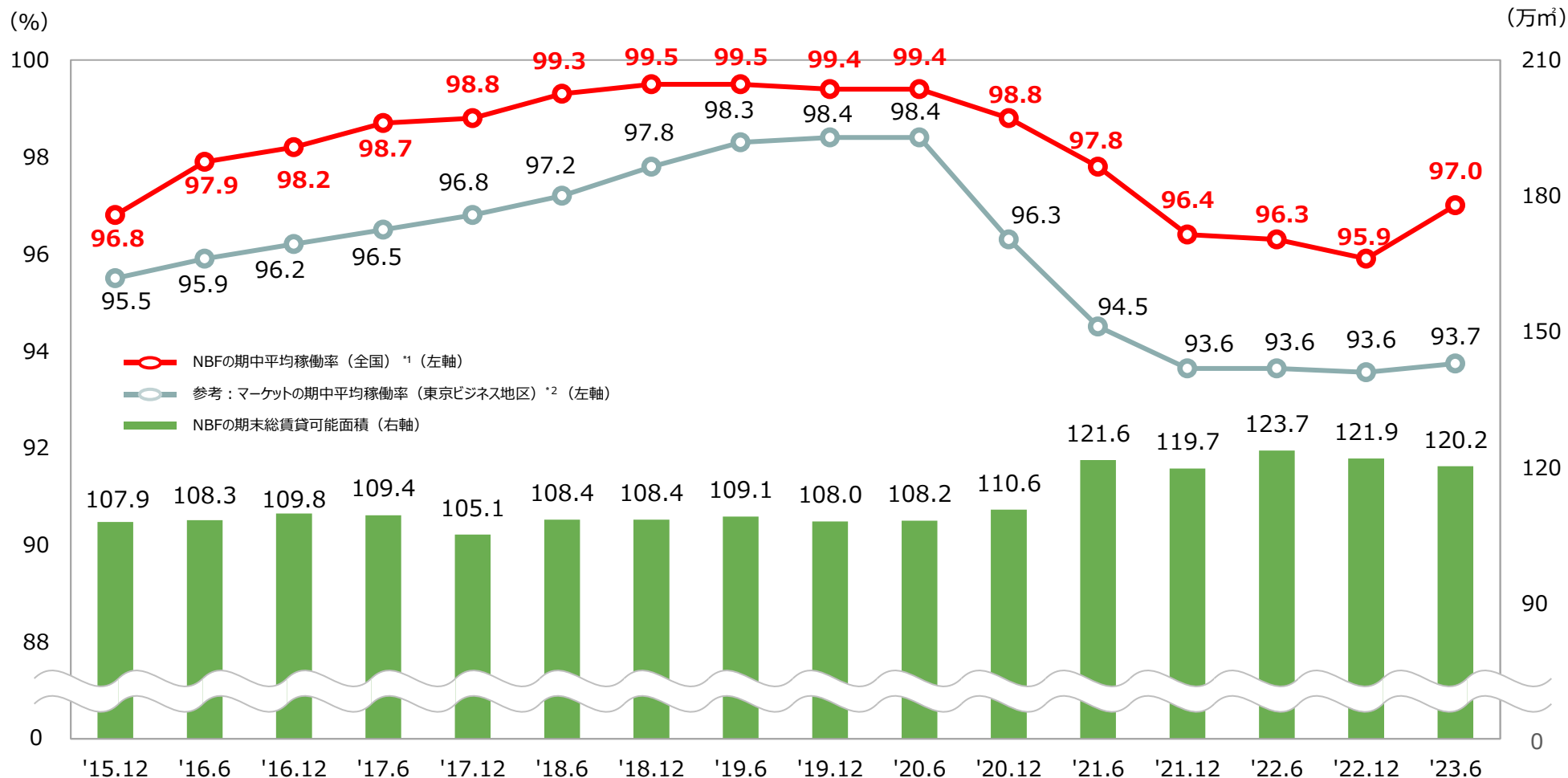
会員企業数 約1,000社

会員数 約26万人

(2023年7月末時点)

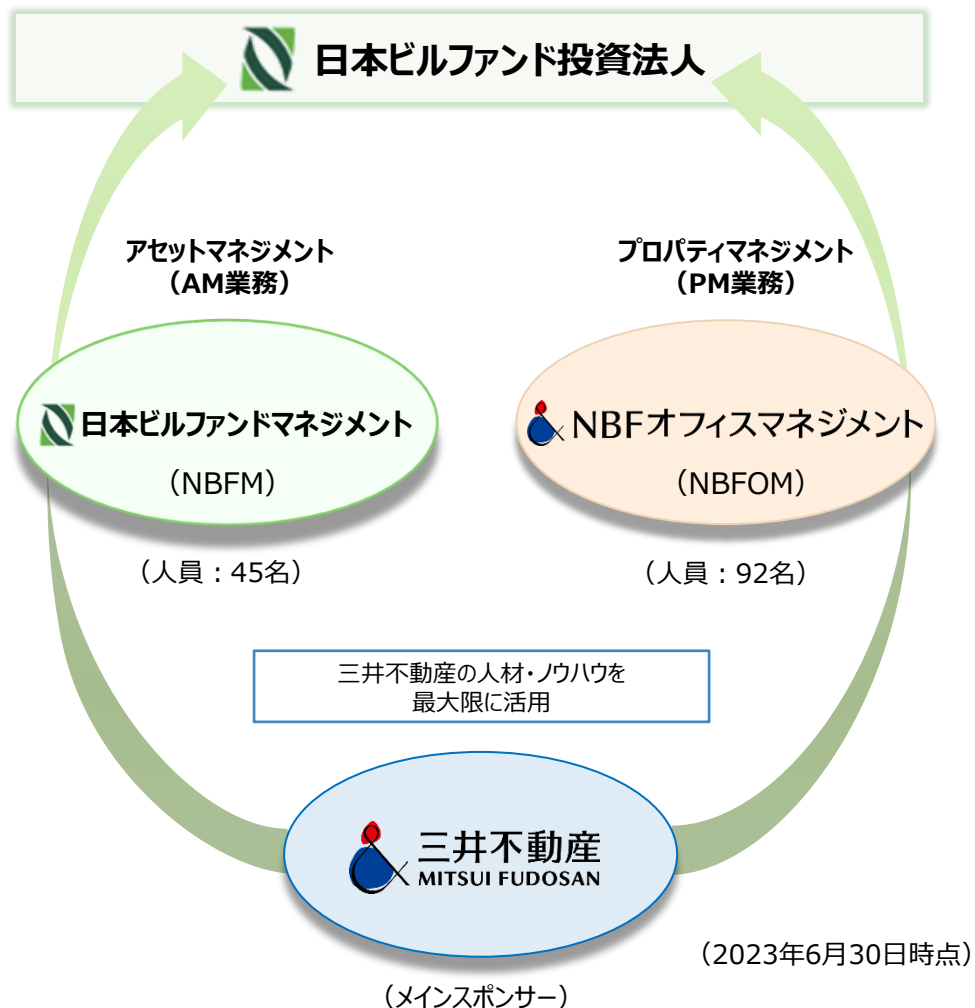
出所：三井不動産のデータから資産運用会社作成

●期中平均稼働率・総賃貸可能面積の推移



*1 各月末稼働率を面積ベースで加重平均した稼働率
 *2 各月末稼働率を平均した稼働率（三鬼商事㈱のデータより資産運用会社作成）

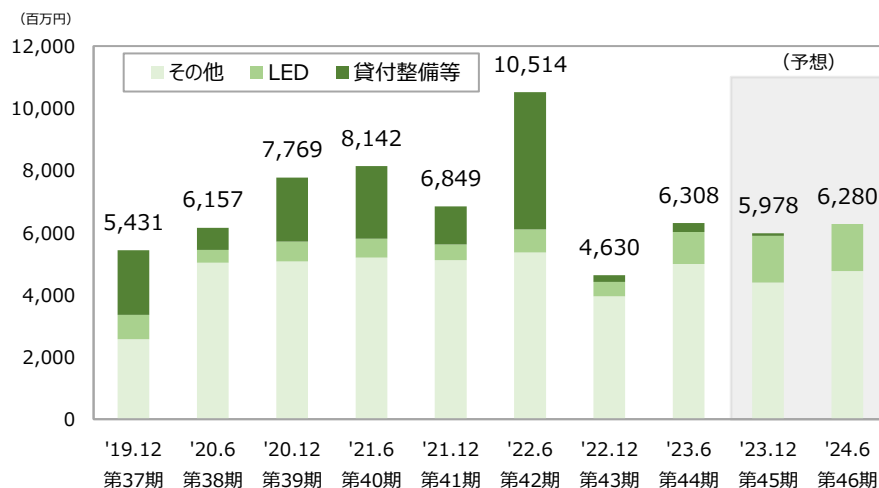
● 日本ビルファンドマネジメントとNBFオフィスマネジメントはNBFの両輪としてNBFを支えています



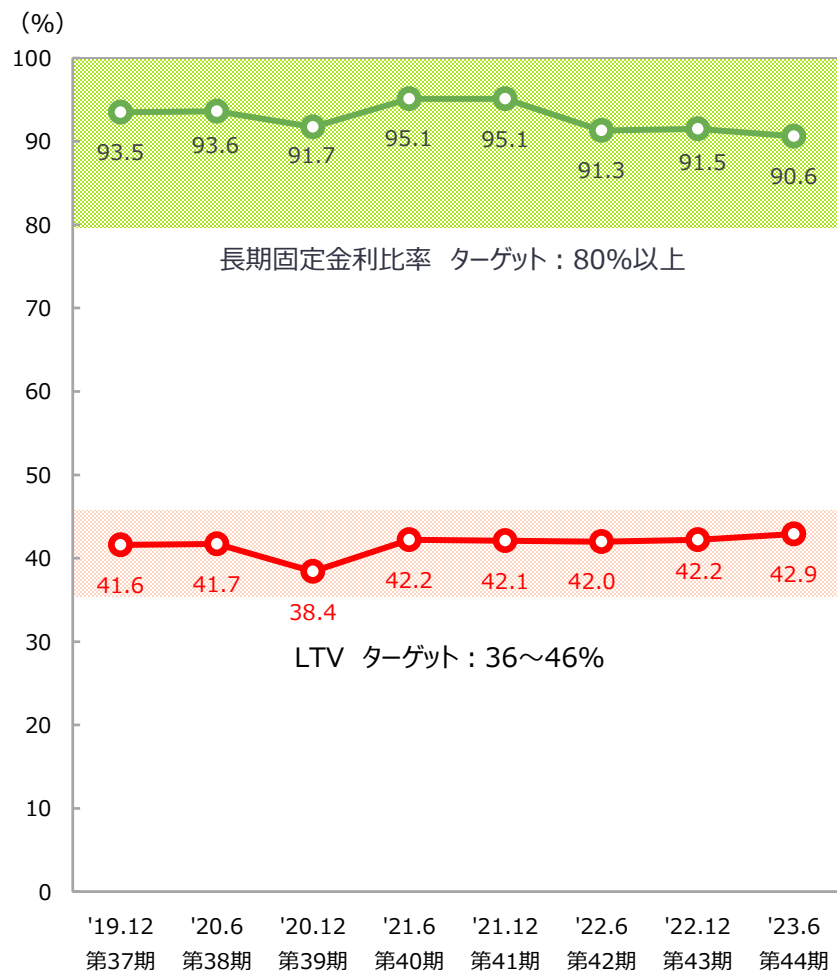
NBFオフィスマネジメントの強み・特長

- **既存テナントとの強固なリレーション**
NBF専属のPM会社として、既存テナントとのリレーションを構築
物件の管理・運営とテナントのコミュニケーションを図ることにより高い稼働率を実現
- **三井不動産グループのノウハウを最大限活用**
三井不動産グループの管理・運営ノウハウを活用
NBF全物件で共通した管理・運営を実行しNBFブランドを確立
- **戦略的でメリハリのある工事の実行**
NBFMの企図する戦略に基づいて、NBFMと一体となり競争力向上を目指した追加投資、LCC工事等を実行

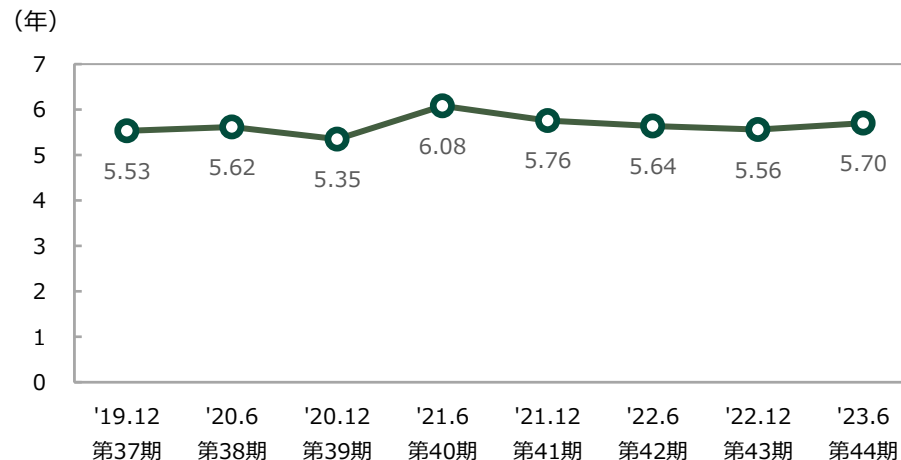
工事費（capex+修繕費）の推移



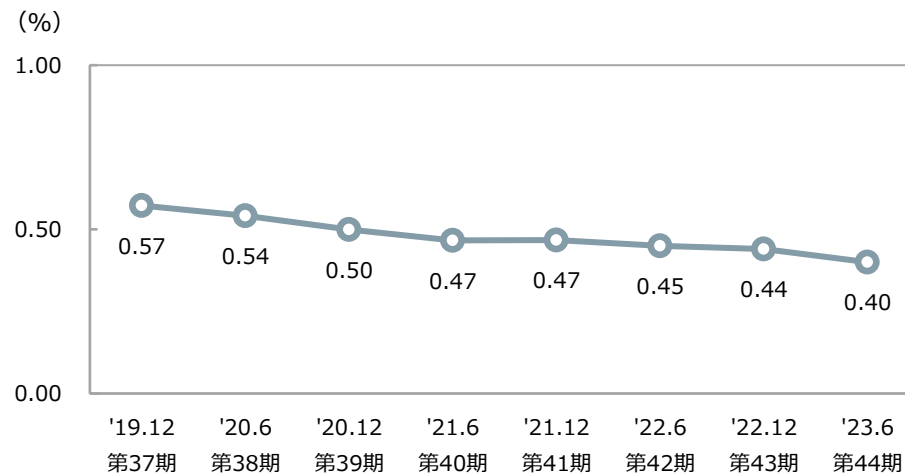
● LTV・長期固定金利比率の推移



● 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.

ESGへの取り組み

(投資法人及び資産運用会社の取り組み)

当期の主な取り組み

◆ SBT認定の取得

- ✓ GHG排出量Scope1およびScope2について、**2030年までに42%削減（2021年基準）**する目標を設定
- ✓ 本削減目標についてSBTi（Science Based Targets initiative）より、科学的根拠に基づいているとの認定を取得



NBFは以下の外部評価・認証の取得、国際イニシアティブへの賛同・参加を行っています

◆ MSCIジャパン ESGセレクト・リーダーズ指数への採用

2023 CONSTITUENT MSCIジャパン ESGセレクト・リーダーズ指数

2021年より構成銘柄に選定

※NBFのMSCI指数への組み入れ、およびMSCIのロゴ、商標、サービスマークまたは指数名の使用は、MSCIまたはその関係者によるNBFの後援、推薦またはプロモーションではありません。MSCI指数はMSCIの独占的財産です。MSCI指数の名前およびロゴはMSCIまたはその関係会社の商標またはサービスマークです。

◆ グリーンファイナンスフレームワークの設定

【投資クライテリア】

- DBJグリーンビルディング認証3つ星以上
- BELS認証における5つ星、4つ星又は3つ星
- CASBEE認証におけるS、A又はB+ランク

◆ 国際イニシアティブへの賛同・参加



気候関連財務情報開示タスクフォース

◆ GRESB評価を取得



◆ グリーンビルディング認証の取得

DBJ Green Building認証 35		CASBEE不動産評価認証 27	
	★★★★ 8		Sランク 14
	★★★ 27		Aランク 13

(2023年6月末時点)

主要KPI

KPI	数値目標
GHG排出量（総量）（Scope 1および2）	2030年度までに 42%削減 （2021年度基準） <small>SBT認定</small>
CO ₂ 排出量原単位	2030年度までに 46%削減 （2013年度基準）
水使用量原単位	2030年度までに 5%削減 （2019年度基準）
廃棄物リサイクル率	65%
グリーンビルディング認証取得率	100%
グリーンファイナンスの調達金額	100億円以上/年

実績

指標	2030年までの目標
GHG排出量（総量）（Scope 1および2）	42%削減（2021年基準）

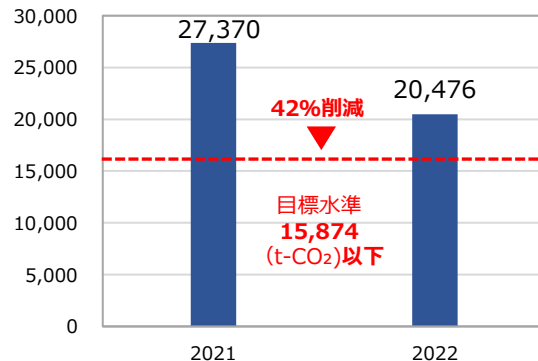
項目	2021年	2022年
GHG排出量（総量）（Scope 1および2）(t-CO ₂)	27,370	20,476
排出量削減率（%）（基準年比）	—	25.2%

指標	2030年までの目標
CO ₂ 排出量原単位	46%削減（2013年基準）

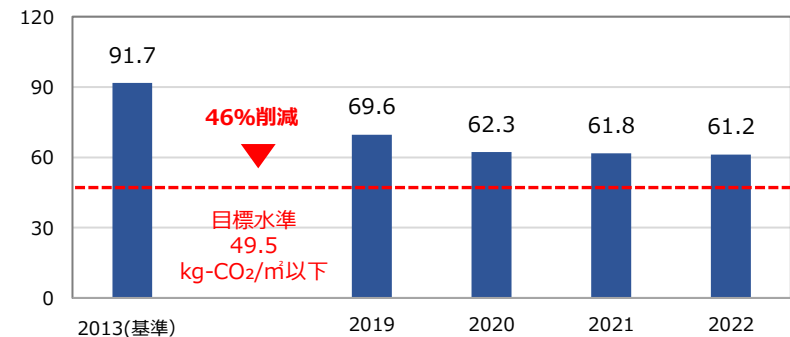
項目	2019年	2020年	2021年	2022年
CO ₂ 総排出量（t-CO ₂ ）：非化石証書控除前	158,711	142,583	150,079	157,713
CO ₂ 排出量原単位（kg-CO ₂ /㎡）	69.6	62.3	61.8	61.2
原単位削減率（基準年比）	24.1%	32.1%	32.6%	33.3%

※ 2022年よりScopeの区分を変更しました。それに伴い、2021年の数値は上表の数字とは異なっています。

◆ 温室効果ガス（GHG）排出量（t-CO₂）



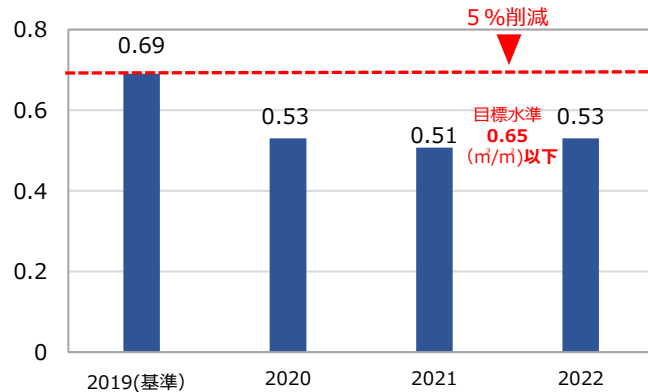
◆ CO₂排出量原単位（kg-CO₂/㎡）



指標	2030年までの目標
水使用量原単位	5%削減 (2019年基準)

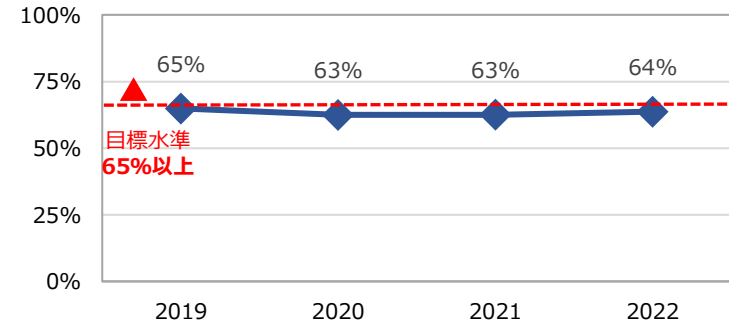
項目	2019年	2020年	2021年	2022年
水総使用量 (千 m^3)	1,752	1,363	1,360	1,478
水使用量原単位 (m^3/m^2)	0.69	0.53	0.51	0.53
原単位削減率 (基準年比)	-	23.2%	26.5%	23.5%

◆ 水使用量原単位 (m^3/m^2)



指標	2030年までの目標
廃棄物リサイクル率	65%

◆ 廃棄物リサイクル率



指標	目標
グリーンビルディング認証取得率	100%

	評価	取得物件数	取得率 (延床面積ベース)
DBJ Green Building認証	★★★★	8	24.9%
	★★★	27	40.0%
	小計	35	—
CASBEE – 不動産	S	14	21.0%
	A	13	7.3%
	小計	27	—
合計		62	93.1%

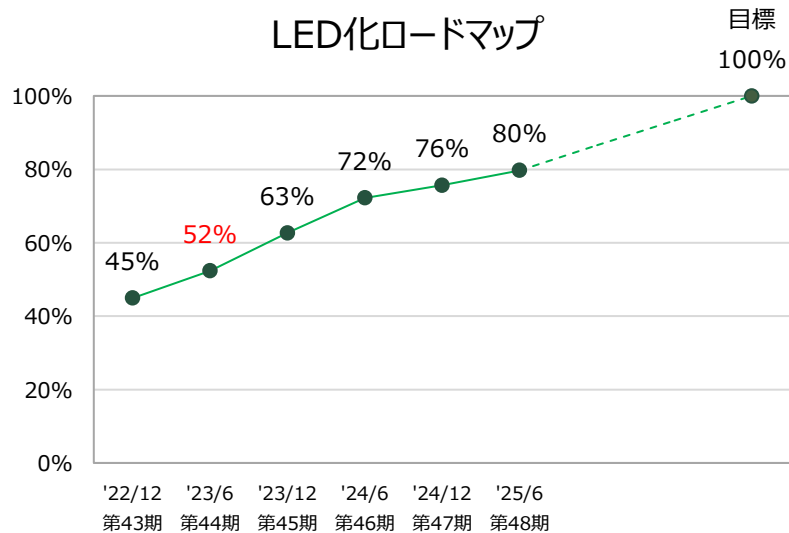
指標	目標	実績
グリーンファイナンス調達金額	10,000百万円以上/年	23,000百万円 (2023年調達分)

環境 (Environment)

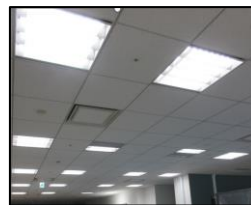
◆ 環境パフォーマンス改善への取り組み

- 資産運用会社の役職員全員でESGを推進し、確実にPDCAサイクルが実施される社内体制を構築しています
- グリーン電力の導入、太陽光パネルの設置など新たな施策に取り組むとともに、LED化の促進、環境性能の高い物件への入替、空調機器の入替、環境性能の高い設備の導入など従来の取り組みを行っています
- 2023年6月時点で保有19物件にて「FIT非化石証書付き電力」等のグリーン電力を導入しています
- 非化石電力は共用部にて活用し、CO₂削減効果が見込まれています

◆ LED化 (専有部・共用部) の推進状況

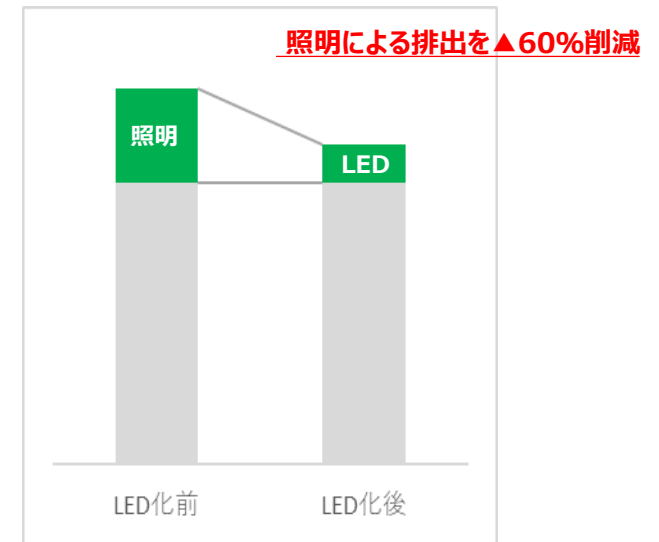


三井住友銀行名古屋ビル



セレスティン芝三井ビルディング

LED化に伴うCO₂排出量削減イメージ



社会（Social）

◆ 地域社会に向けた取り組み

地域街づくりの貢献（都市再開発プロジェクトへの投資）



飯田橋グラン・ブルーム
都市開発プロジェクト



ゲートシティ大崎
複合再開発プロジェクト



虎ノ門琴平タワー
東京都選定歴史的建造物
（金刀比羅宮）の保存及び
参道を含む境内空間との
調和を図ったプロジェクト

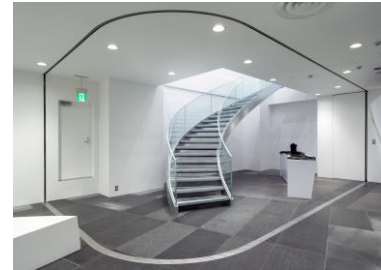


西新宿三井ビルディング
市街地再開発事業

◆ テナントに対する取り組み

更新工事の実施

- 1階2階メゾネット化工事



（NBF ALLIANCE）

- LED化工事



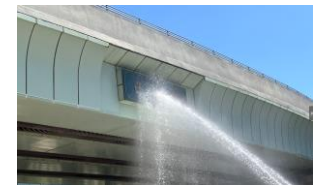
（芝NBFタワー）

◆ 従業員に向けた取り組み

- ・投資口累積投資制度の導入
- ・継続雇用制度の創設
- ・資産運用に必要な知識のアップデートを目的として、外部講師による研修を実施
- ・法定の規程を上回る育児休業期間を設定するなど、出産・育児に臨む社員の仕事との両立を支援
- ・健康保持・増進に向け、ウォーキングイベントに参加

◆ 社会貢献活動

- ・事例①：ウォーキングイベント期間中に、8,000歩/日を達成した従業員の延べ人数に応じ、NBFMが公益財団法人日本ユニセフ協会に寄付を実施
- ・事例②：着なくなった衣料品を発展途上国に寄贈する“&EARTH衣料支援プロジェクト”に参加
- ・事例③：日本橋の美化保存を目的に、手作業で洗いあげる“名橋日本橋「橋洗い」”に参加



（名橋日本橋「橋洗い」）

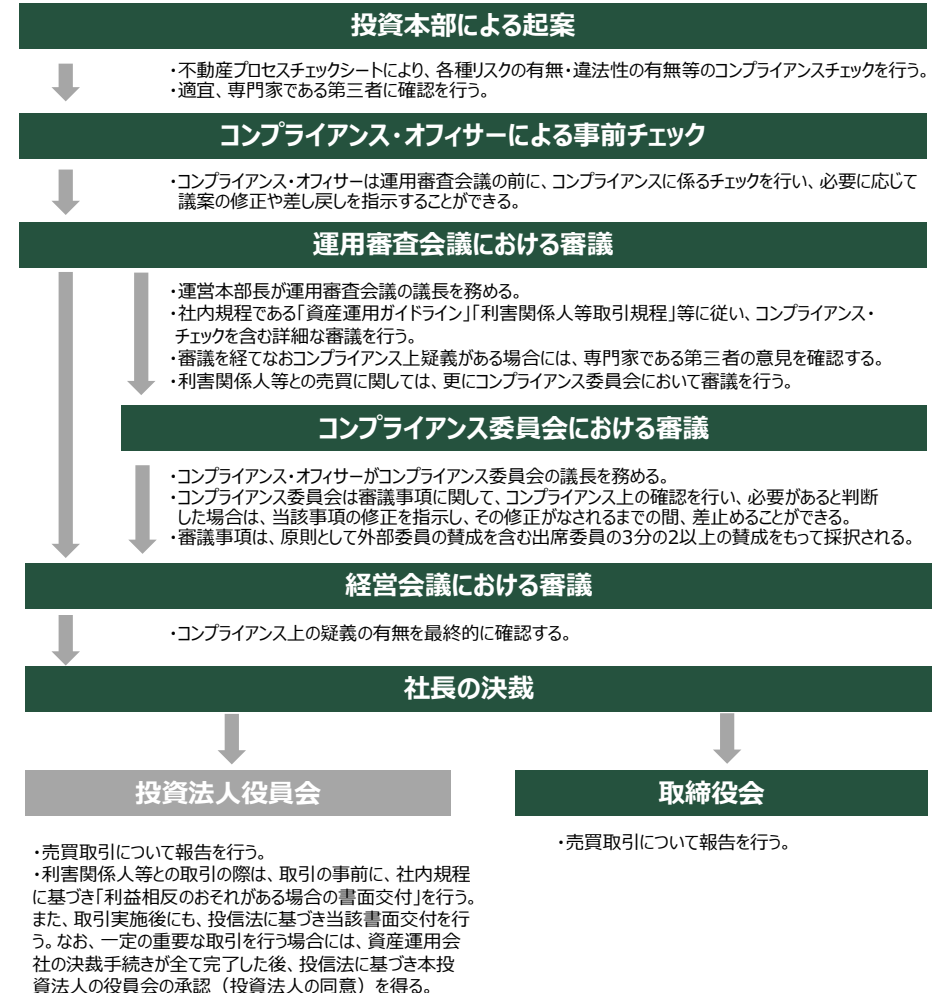
ガバナンス（Governance）

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

<各機関の概要>

委員会の名称	構成員	開催頻度	概要
コンプライアンス委員会	代表取締役社長 投資本部長 運営本部長 コンプライアンス・オフィサー 外部委員	原則として 3か月に1回以上	利害関係人等との取引等、コンプライアンス上の重要事項について、コンプライアンスに係る確認を行います。
リスク管理会議	代表取締役社長 投資本部長 運営本部長（議長） コンプライアンス・オフィサー 部長 リスク管理・コンプライアンス部	原則として 3か月に1回以上	①対象期間におけるリスクモニタリングの状況 ②対象期間に発生した苦情や業務過誤等の内容 ③その他必要に応じて報告する内容 運用資産における事故、災害、長期コミット案件に関するリスク量の状況 等
運用審査会議	代表取締役社長 投資本部長 運営本部長 コンプライアンス・オフィサー 部長	原則として 月1回以上	運用審査会議では、投資法人から受託する運用資産の運用等の実行にあたり、適正な運用による運用効率の向上と運用資産の保護に努めることを目的として、所定の重要な運用戦略・方針等の策定又は承認、個々の案件の具体的審議等を行います。 (コンプライアンスの確認を含む。)
経営会議	代表取締役社長 投資本部長 運営本部長	原則として審議の 必要に応じて開催	全般的業務執行方針及び計画並びに重要な業務の執行に関して審議し、コンプライアンスの確認を行うとともに、決裁権者への上程の是非を検討します。

● 利益相反のおそれがある取引に関する投資運用の意思決定および内部統制上の仕組み



8.

Appendix



● 主要テナント上位10社（賃貸面積ベース）

(2023年6月30日時点)

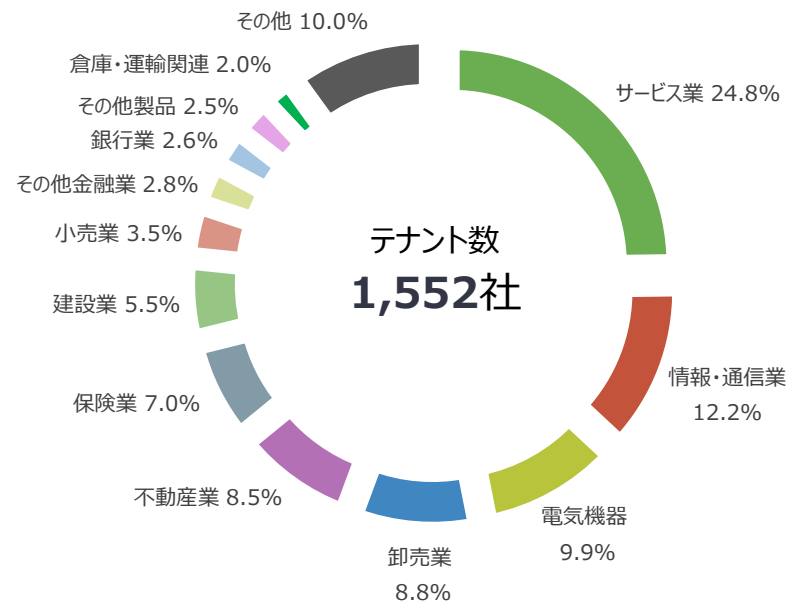
テナント名	賃貸物件	賃貸面積 (㎡)	全賃貸面積に占める 賃貸面積の割合
1. 三井不動産株式会社*1	新宿三井ビルディング 他24物件	501,649	42.8%
2. ソニーグループ株式会社	NBF大崎ビル 他1物件	75,057	6.4%
3. 株式会社日立リアルエステートパートナーズ	上野イーストタワー 他6物件	30,628	2.6%
4. 株式会社博報堂DYホールディングス	NBF豊洲ガーデンフロント 他1物件	21,121	1.8%
5. アフラック生命保険株式会社	調布サウスゲートビル 他2物件	14,858	1.3%
6. アクサ生命保険株式会社	NBFプラチナタワー 他1物件	14,676	1.3%
7. 楽天グループ株式会社	NBF品川タワー 他1物件	13,871	1.2%
8. ソフトバンク株式会社	NBF豊洲キャナルフロント	13,540	1.2%
9. インフィニオンテクノロジーズジャパン株式会社	NBF渋谷ガーデンフロント	12,468	1.1%
10. 三井住友建設株式会社	リバーシティM-SQUARE	11,952	1.0%

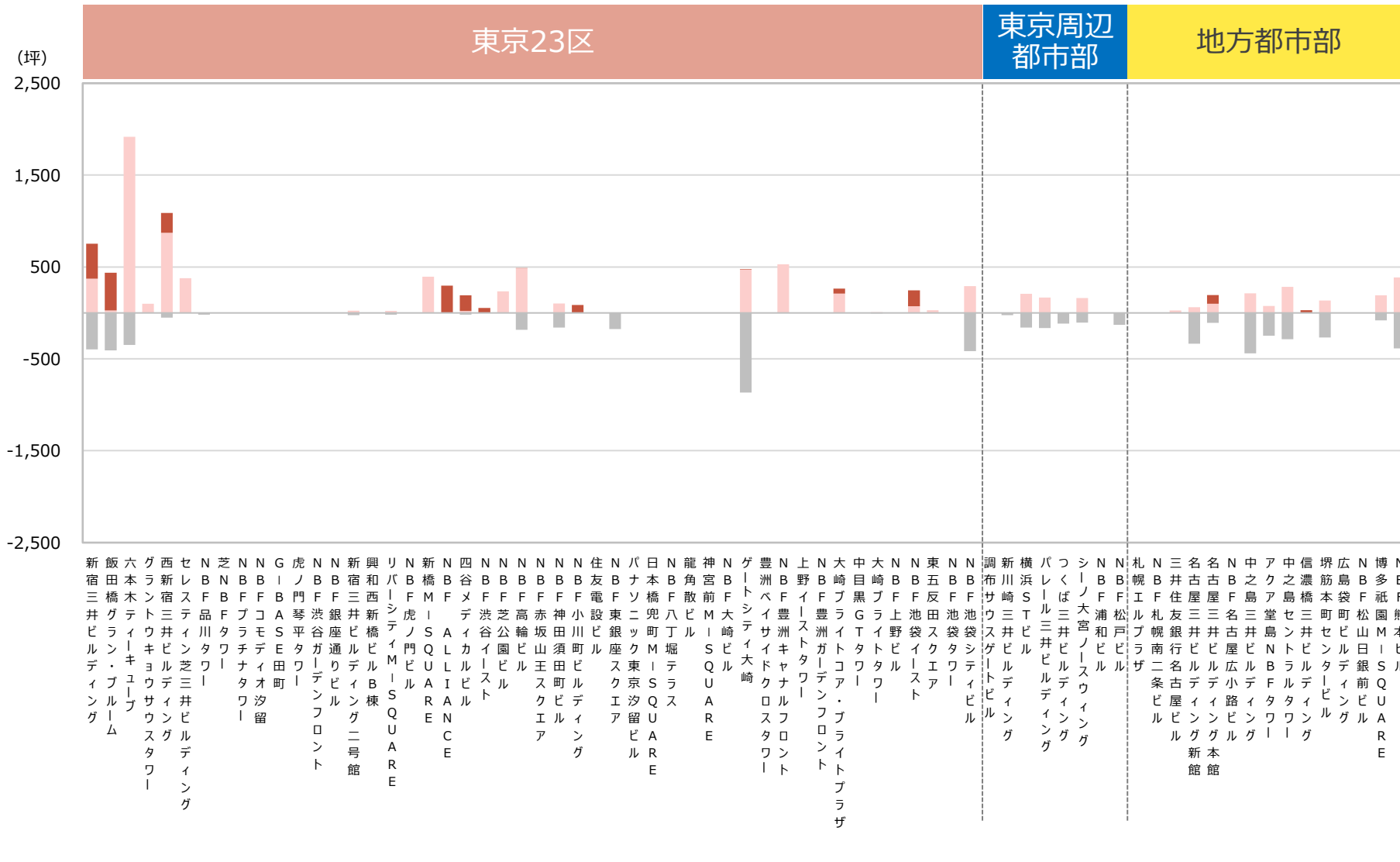
*1 表の三井不動産(株)に係る「賃貸物件」については本投資法人が三井不動産(株)に賃貸し、三井不動産(株)は転借人にこれを転賃しています。
 (但し、一部の賃貸物件における賃貸を除きます。)
 本投資法人が三井不動産(株)から受領する賃料は、転借人から三井不動産(株)が受領する賃料から一定料率の金額を控除したものとなります。

*2 業種は、証券コード協会、「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、サブリース勘案後のテナントの業種で算出しています。

● テナント業種*2分布

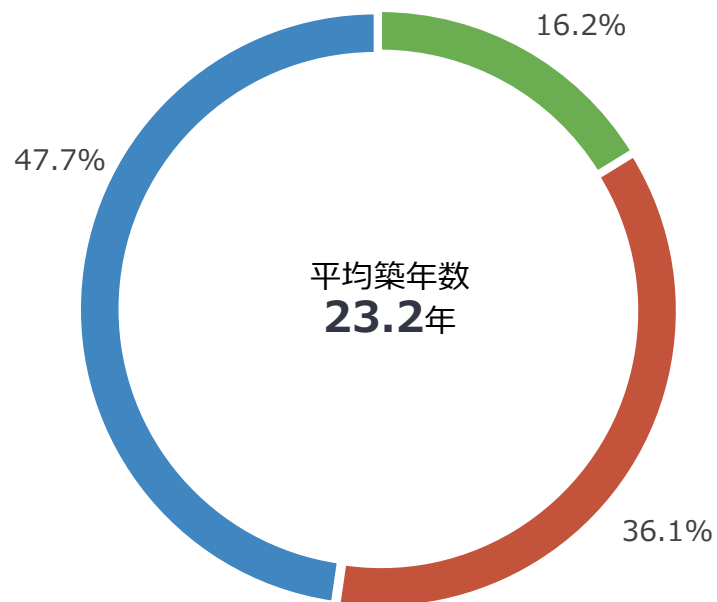
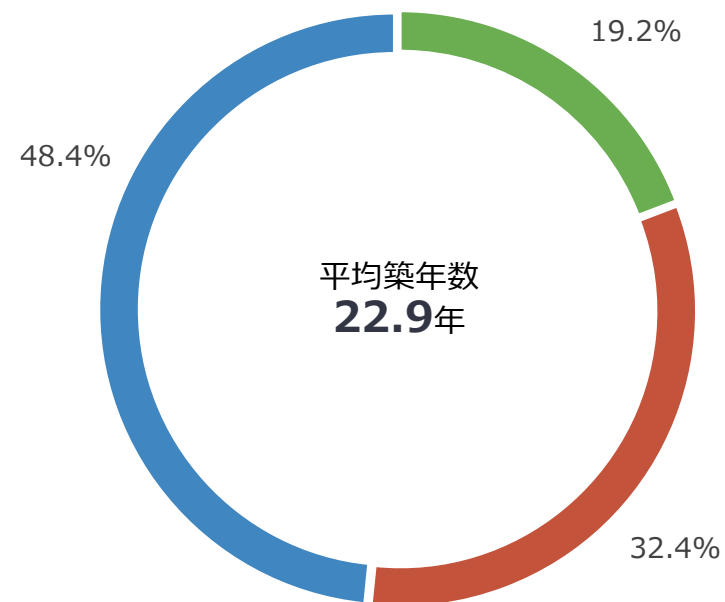
(2023年6月30日時点)





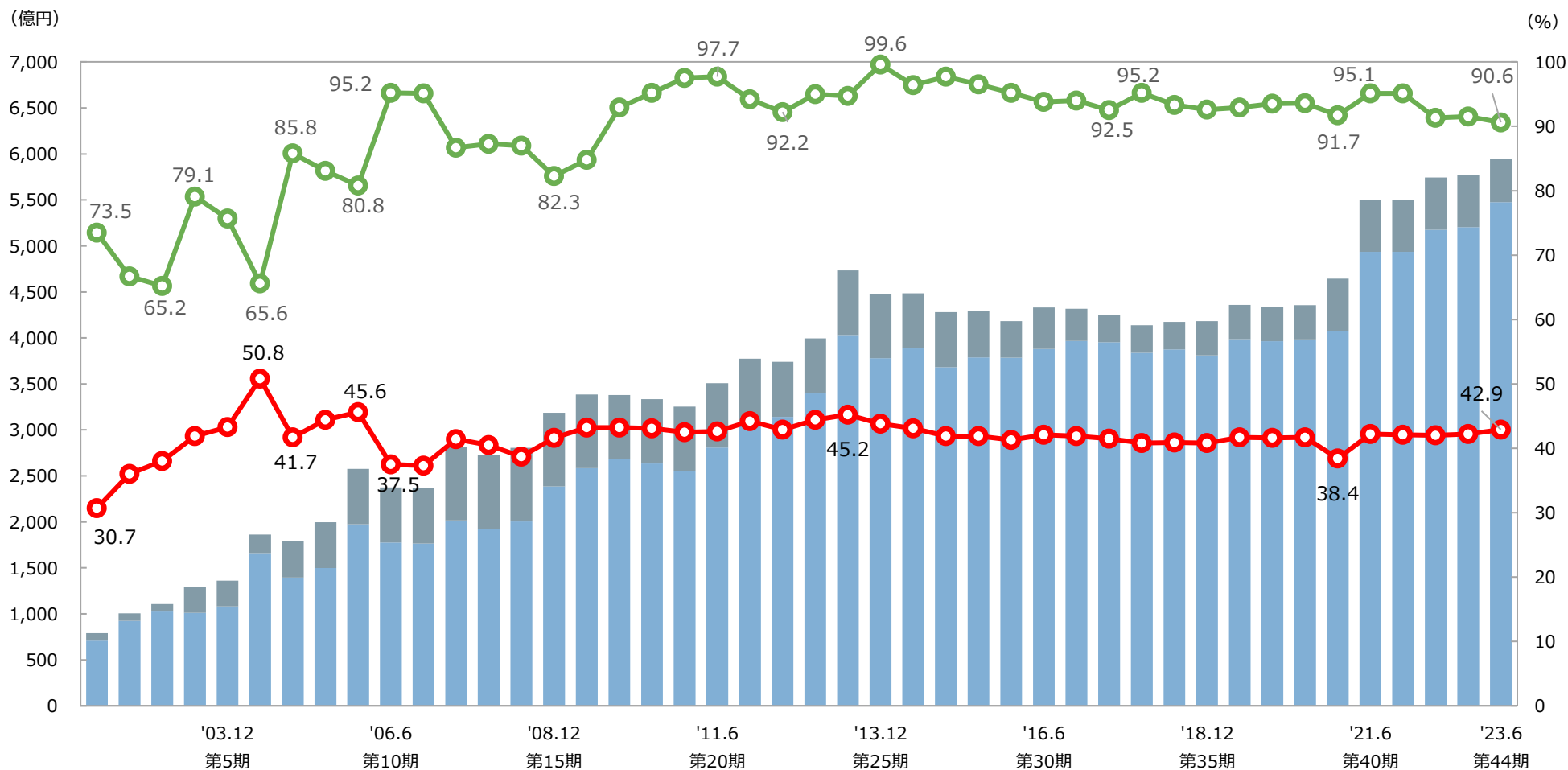
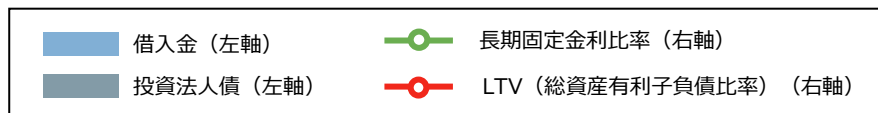
■ 入居面積 (2.4%)
 ■ 館内増床面積 (0.5%)
 ■ 退去面積 (1.7%)
 () は各月末総賃貸可能面積を平均した値に対する割合

* 入居面積・退去面積からサービスアパートメント・住宅部分は除いています。

2022年12月期末
(第43期末)2023年6月期末
(第44期末)

- 10年以下
- 10年超20年以下
- 20年超

8-4 財務運営の推移



(百万円)

	借入先	2022年12月期末 (第43期末)	2023年6月期末 (第44期末)	返済方法	その他
短期借入金 (約定ベース)	みずほ銀行	8,000	5,000		
	小計	8,000	5,000		
長期借入金 (約定ベース)	三菱UFJ銀行	79,000	83,000		
	日本政策投資銀行	79,500	78,500		
	三井住友銀行	67,000	67,000		
	三井住友信託銀行	49,000	49,000		
	住友生命保険	41,000	45,000		
	信金中央金庫	35,000	35,000		
	みずほ銀行	32,000	35,000		
	農林中央金庫	18,000	24,000		
	日本生命保険	16,000	19,000		
	みずほ信託銀行	14,000	14,000		
	大樹生命保険	11,000	13,000		
	福岡銀行	11,000	11,000		
	第四北越銀行	8,000	8,000		
	山口銀行	6,000	8,000		
	八十二銀行	5,000	5,000		
	伊予銀行	4,000	4,000		
	七十七銀行	4,000	4,000	期限一括	無担保・無保証
	大同生命保険	4,000	4,000		
	太陽生命保険	4,000	4,000		
	山梨中央銀行	4,000	4,000		
	常陽銀行	3,000	3,000		
	中国銀行	3,000	3,000		
	SBI新生銀行	2,000	3,000		
	群馬銀行	2,000	3,000		
	京葉銀行	2,000	3,000		
	朝日信用金庫	-	3,000		
	滋賀銀行	2,000	2,000		
	千葉銀行	2,000	2,000		
	もみじ銀行	1,000	2,000		
	三井住友海上火災保険	1,000	1,000		
	りそな銀行	1,000	1,000		
関西みらい銀行	1,000	1,000			
きらぼし銀行	1,000	1,000			
	小計	512,500	542,500		
	合計	520,500	547,500		
		(32社)	(33社)		

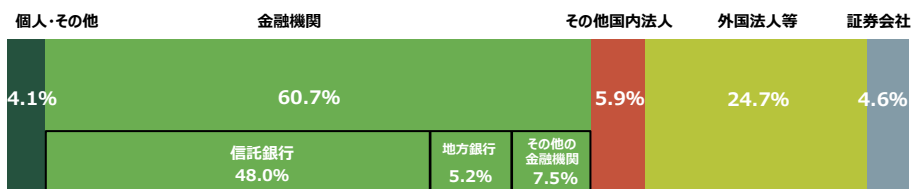
【所有者別投資口数】

所有者区分	2022年12月期末 (第43期末)		2023年6月期末 (第44期末)		増減 投資口数
	投資口数	比率 (%)	投資口数	比率 (%)	
個人・その他	70,151	4.1	79,205	4.7	9,054
金融機関	1,032,122	60.7	1,056,656	62.1	24,534
都市銀行	-	-	-	-	-
地方銀行	89,007	5.2	90,109	5.3	1,102
信託銀行	816,533	48.0	837,545	49.2	21,012
生命保険会社	50,039	2.9	50,143	2.9	104
損害保険会社	3,440	0.2	3,339	0.2	-101
信用金庫	21,878	1.3	22,400	1.3	522
その他	51,225	3.0	53,120	3.1	1,895
その他国内法人	100,732	5.9	110,880	6.5	10,148
外国法人等	420,587	24.7	380,209	22.4	-40,378
証券会社	77,399	4.6	74,041	4.4	-3,358
合計	1,700,991	100.0	1,700,991	100.0	-

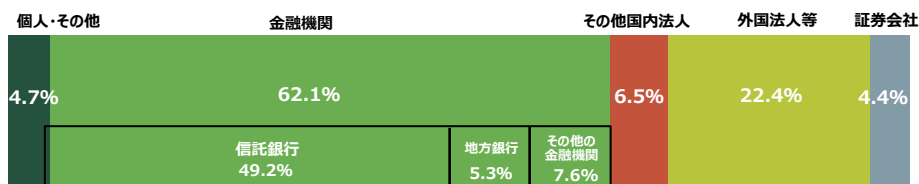
【所有者別投資主数】

所有者区分	2022年12月期末 (第43期末)		2023年6月期末 (第44期末)		増減 投資主数
	投資主数	比率 (%)	投資主数	比率 (%)	
個人・その他	15,504	91.9	16,892	92.5	1,388
金融機関	246	1.5	250	1.4	4
都市銀行	-	-	-	-	-
地方銀行	57	0.3	60	0.3	3
信託銀行	13	0.1	14	0.1	1
生命保険会社	8	0.0	8	0.0	-
損害保険会社	4	0.0	4	0.0	-
信用金庫	81	0.5	81	0.4	-
その他	83	0.5	83	0.5	-
その他国内法人	455	2.7	489	2.7	34
外国法人等	632	3.7	613	3.4	-19
証券会社	29	0.2	26	0.1	-3
合計	16,866	100.0	18,270	100	1,404

【2022年12月期末 (第43期末)】



【2023年6月期末 (第44期末)】



【投資主上位10社】

投資主名	2022年12月期末 (第43期末)		2023年6月期末 (第44期末)	
	投資口数	比率 (%)	投資口数	比率 (%)
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	433,313	25.5	454,427	26.7
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	286,072	16.8	281,372	16.5
野村信託銀行株式会社 (投信口)	74,446	4.4	78,845	4.6
三井不動産株式会社	57,630	3.4	57,630	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 5 0 5 2 3 4	33,385	2.0	34,826	2.0
住友生命保険相互会社	24,512	1.4	24,512	1.4
J P モルガン証券株式会社	27,760	1.6	22,051	1.3
日本証券金融株式会社	18,621	1.1	19,186	1.1
ジェーピー モルガン チェース バンク 3 8 5 7 7 1	16,784	1.0	18,738	1.1
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 5 0 5 1 0 3	17,747	1.0	17,593	1.0

項目		第40期	第41期	第42期	第43期	第44期
		2021年6月期	2021年12月期	2022年6月期	2022年12月期	2023年6月期
営業収益	百万円	46,213	50,334	52,215	47,366	47,030
不動産賃貸収入等	百万円	44,688	44,333	45,227	45,172	45,148
不動産等売却益	百万円	1,524	6,000	6,988	2,194	1,882
賃貸NOI *1	百万円	30,872	29,862	29,756	29,418	28,743
NOI利回り *2	%	5.10	4.82	4.55	4.41	4.28
減価償却後NOI利回り	%	3.71	3.63	3.37	3.22	3.11
税引前当期純利益	百万円	21,428	21,728	25,440	20,289	19,336
当期純利益	百万円	21,427	21,727	25,439	20,288	19,335
FFO *3	百万円	27,340	26,425	26,180	26,012	25,327
AFFO *4	百万円	20,562	20,760	17,359	22,362	20,208
減価償却費	百万円	7,399	7,424	7,728	7,917	7,873
不動産等売却損	百万円	38	3,273	-	-	-
資本的支出額	百万円	6,777	5,664	8,820	3,650	5,118
総資産額	百万円	1,305,388	1,306,855	1,367,719	1,368,739	1,385,920
有利子負債	百万円	550,500	550,500	574,500	577,500	594,500
純資産額	百万円	669,870	672,290	709,154	706,521	706,295
分配総額	百万円	19,307	19,578	22,922	19,561	19,561
発行済投資口数 (期末)	口	1,652,500	1,652,500	1,700,991	1,700,991	1,700,991
1口当たり純資産額	円	405,368	406,832	416,906	415,358	415,225
1口当たり分配金	円	11,684	11,848	13,476	11,500	11,500
1口当たりFFO *5	円	16,544	15,991	15,435	15,292	14,889
1口当たりNAV *6	円	573,646	585,254	599,556	603,199	605,560
総資産経常利益率 *7	%	1.71 (3.42)	1.66 (3.33)	1.90 (3.80)	1.48 (2.97)	1.40 (2.81)
自己資本当期純利益率 *7	%	3.21 (6.41)	3.24 (6.48)	3.68 (7.37)	2.87 (5.73)	2.74 (5.47)
LTV (総資産有利子負債比率)	%	42.2	42.1	42.0	42.2	42.9
DSCR *8	倍	22.0	21.4	21.8	21.8	21.3
配当性向	%	90.1	90.1	90.1	96.4	101.1
当期運用日数	日	181	184	181	184	181
投資物件数 (期末)	件	75	73	73	71	70
テナント数 (期末)	件	1,606	1,567	1,601	1,547	1,552
総賃貸可能面積 (期末)	m ²	1,216,543	1,197,970	1,237,167	1,219,233	1,202,427
期中平均稼働率	%	97.8	96.4	96.3	95.9	97.0

*1 賃貸NOIについては不動産等売却損益は含まない

*2 NOI利回り= 通期稼働物件のNOI ÷ 当該物件の期末簿価 × 2

*3 FFO = 当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等売却損益

*4 AFFO = FFO - 資本的支出額

*5 1口当たりFFO = FFO / 期中平均投資口数

*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

*7 括弧内の数値は、月数により年換算した数値

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

8-8 物件概要一覧 (1/2) (東京23区)

●東京23区

物件名	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	期末稼働率 (%)	テナント数	PML (%)
新宿三井ビルディング	102,718	100,357	97.7	92	1.3
飯田橋グラン・ブルーム	54,185	54,185	100.0	34	1.9
六本木ティーキューブ	34,740	33,202	95.6	73	1.6
グラントウキョウサウスタワー	10,924	8,191	75.0	6	1.0
西新宿三井ビルディング	33,558	31,991	95.3	53	1.9
セレスティン芝三井ビルディング	38,011	38,011	100.0	11	1.9
NBF品川タワー	22,778	22,646	99.4	10	1.7
芝NBFタワー	24,730	24,730	100.0	28	2.3
NBFプラチナタワー	33,503	33,503	100.0	10	1.6
NBFコモディオ汐留	20,538	18,667	90.9	17	7.3
G-BASE田町	12,481	11,733	94.0	10	1.2
虎ノ門琴平タワー	16,848	16,471	97.8	26	1.6
NBF渋谷ガーデンフロント	14,887	14,877	99.9	4	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	14,617	13,706	93.8	45	1.7
興和西新橋ビルB棟	10,347	9,660	93.4	20	2.0
リバーシティM-SQUARE	16,261	16,261	100.0	7	4.0
NBF虎ノ門ビル	10,089	7,899	78.3	11	8.4
新橋M-SQUARE	5,390	5,390	100.0	10	2.6
NBF ALLIANCE	4,035	4,035	100.0	5	7.3
四谷メディカルビル	7,481	7,317	97.8	40	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	5,894	83.2	19	5.9
NBF高輪ビル	10,448	9,784	93.6	13	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神田須田町ビル	4,470	4,273	95.6	9	3.7
NBF小川町ビルディング	5,340	5,219	97.7	16	4.2
住友電設ビル	5,971	5,971	100.0	1	5.2
NBF東銀座スクエア	4,871	4,287	88.0	6	3.1
パナソニック東京汐留ビル	4,577	4,577	100.0	1	1.6
日本橋兜町M-SQUARE	3,298	3,298	100.0	2	6.4
NBF八丁堀テラス	5,270	5,270	100.0	1	3.5
龍角散ビル	5,332	5,332	100.0	15	4.4
神宮前M-SQUARE	7,213	7,213	100.0	7	3.5
NBF大崎ビル	74,425	74,425	100.0	2	0.9
ゲートシティ大崎	41,881	39,573	94.5	72	1.5
豊洲ベイサイドクロスタワー	22,643	22,643	100.0	3	1.3
NBF豊洲キャナルフロント	36,639	35,949	98.1	16	4.2
上野イーストタワー	28,711	28,711	100.0	2	1.8
NBF豊洲ガーデンフロント	28,299	28,299	100.0	5	3.5
大崎プライトコア・プライトプラザ	14,174	13,618	96.1	18	2.2
中目黒GTタワー	21,438	21,438	100.0	17	1.2
大崎プライトタワー	6,070	6,030	99.3	11	0.9
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	22	2.8
東五反田スクエア	6,166	5,941	96.3	15	2.0
NBF池袋タワー	5,642	5,642	100.0	17	3.9
NBF池袋シティビル	5,021	4,711	93.8	9	9.9
東京23区 (48物件)	876,379	854,201	97.5	828	-

●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
横浜S Tビル	24,104	24,012	99.6	99	1.7
パレール三井ビルディング	12,545	12,545	100.0	30	2.8
つくば三井ビルディング	16,834	16,313	96.9	61	0.5
シーノ大宮ノースウイング	20,698	20,329	98.2	39	1.9
N B F 浦和ビル	3,455	3,455	100.0	14	10.2
N B F 松戸ビル	4,770	4,338	90.9	26	7.8
東京周辺都市部 (7物件)	96,167	94,754	98.5	270	-

●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	14	0.3
N B F 札幌南二条ビル	5,351	5,351	100.0	3	1.0
三井住友銀行名古屋ビル	17,658	17,624	99.8	11	3.9
名古屋三井ビルディング新館	11,222	9,839	87.7	25	2.5
名古屋三井ビルディング本館	12,989	12,675	97.6	67	3.7
N B F 名古屋広小路ビル	9,879	9,693	98.1	22	7.1
中之島三井ビルディング	42,389	40,696	96.0	48	2.9
アクア堂島N B Fタワー	21,917	19,950	91.0	46	3.8
中之島セントラルタワー	17,291	17,174	99.3	30	3.2
信濃橋三井ビルディング	24,450	24,410	99.8	58	5.3
堺筋本町センタービル	23,168	22,510	97.2	58	3.8
広島袋町ビルディング	3,930	3,847	97.9	17	3.5
N B F 松山日銀前ビル	5,984	5,984	100.0	21	4.0
博多祇園M-SQUARE	14,328	14,328	100.0	21	0.0
N B F 熊本ビル	7,931	7,931	100.0	13	3.0
地方都市部 (15物件)	229,881	223,407	97.2	454	-
合計 (70物件)	1,202,427	1,172,362	97.5	1,552	1.4

8-9 物件価格一覧 (1/3) (東京23区)

●東京23区

物件名	取得価格 (百万円)	第44期末					第43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	DCF法		③鑑定評価額 (百万円)	直接 還元法	DCF法			
				CR	DR	TCR		CR	DR	TCR		
新宿三井ビルディング	170,000	175,493	180,000	3.1%	2.9%	3.2%	180,000	3.1%	2.9%	3.2%	4,506	-
飯田橋グラン・ブルーム*1	138,909	138,355	154,000	2.7%	2.5%	2.9%	125,000	2.7%	2.5%	2.9%	15,644	200
追加取得							28,800	2.7%	2.5%	2.9%		
六本木ティーキューブ	62,800	62,578	62,700	3.2%	2.9%	3.4%	62,700	3.2%	3.0%	3.4%	121	-
グラントウキョウサウスタワー	47,000	47,345	48,700	2.7%	2.4%	2.8%	48,700	2.7%	2.4%	2.8%	1,354	-
西新宿三井ビルディング	45,271	31,825	45,600	3.3%	3.0%	3.5%	45,600	3.3%	3.0%	3.5%	13,774	-
セレスティン芝三井ビルディング	42,000	41,198	47,000	3.3%	3.1%	3.5%	47,000	3.3%	3.1%	3.5%	5,801	-
NBF品川タワー	36,300	37,957	49,000	3.0%	2.8%	3.2%	49,500	3.0%	2.8%	3.2%	11,042	-500
芝NBFタワー	32,000	27,440	29,300	3.1%	3.3%	3.3%	29,300	3.2%	3.4%	3.4%	1,859	-
NBFプラチナタワー	31,000	25,118	64,600	3.2%	3.4%	3.3%	64,600	3.2%	3.4%	3.3%	39,481	-
NBFコモディオ汐留	28,800	27,690	36,600	3.3%	3.1%	3.5%	36,600	3.3%	3.1%	3.5%	8,909	-
G-BASE田町	28,200	27,283	29,500	3.0%	2.8%	3.2%	29,500	3.1%	2.9%	3.3%	2,216	-
虎ノ門琴平タワー	24,543	17,272	35,900	3.1%	3.0%	3.6%	35,900	3.1%	3.0%	3.6%	18,627	-
NBF渋谷ガーデンフロント	20,269	20,432	34,500	2.9%	3.1%	3.1%	34,400	2.9%	3.1%	3.1%	14,067	100
NBF銀座通りビル	17,000	17,452	18,600	2.8%	2.5%	2.9%	18,600	2.8%	2.5%	2.9%	1,147	-
新宿三井ビルディング二号館	16,285	16,510	20,800	3.3%	3.4%	3.4%	20,700	3.3%	3.4%	3.4%	4,289	100
興和西新橋ビルB棟	13,473	11,246	14,400	3.1%	3.2%	3.2%	14,700	3.1%	3.2%	3.2%	3,153	-300
リバーシティM-SQUARE	13,350	11,491	13,700	3.7%	3.5%	3.9%	13,800	3.7%	3.5%	3.9%	2,208	-100
NBF虎ノ門ビル	13,337	12,812	17,900	3.0%	2.8%	3.2%	17,900	3.0%	2.8%	3.2%	5,087	-
新橋M-SQUARE	11,900	11,214	14,100	2.9%	2.7%	3.1%	15,000	2.9%	2.7%	3.1%	2,885	-900
NBFALLIANCE	9,126	9,629	13,600	3.0%	2.8%	3.2%	13,500	3.0%	2.8%	3.2%	3,970	100
四谷メディカルビル	8,800	7,280	7,990	3.7%	3.5%	3.9%	7,990	3.7%	3.5%	3.9%	709	-
NBF渋谷イースト	8,000	8,367	9,990	3.3%	3.1%	3.5%	9,970	3.3%	3.1%	3.5%	1,622	20
NBF芝公園ビル	6,770	6,788	8,450	3.5%	3.3%	3.7%	8,450	3.6%	3.4%	3.8%	1,661	-
NBF高輪ビル	6,667	6,123	7,780	4.0%	4.2%	4.2%	7,770	4.0%	4.2%	4.2%	1,656	10
NBF赤坂山王スクエア	6,250	6,274	7,490	3.0%	2.8%	3.2%	7,490	3.0%	2.8%	3.2%	1,215	-

*1 飯田橋グラン・ブルームの第43期末鑑定評価額は、上段既存持分（58.55%）と下段追加取得分（12.14%、価格時点：2022年11月30日）にて記載しています。

8-9 物件価格一覧 (2/3) (東京23区)

物件名	取得価格 (百万円)	第44期末					第43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	DCF法		③鑑定評価額 (百万円)	直接 還元法	DCF法			
				CR	DR	TCR		CR	DR	TCR		
NBF 神田須田町ビル	5,960	5,280	8,670	3.3%	3.1%	3.5%	8,680	3.3%	3.1%	3.5%	3,389	-10
NBF 小川町ビルディング	5,420	5,454	6,890	3.4%	3.2%	3.6%	6,950	3.4%	3.2%	3.6%	1,435	-60
住友電設ビル	5,365	4,804	5,350	3.7%	3.9%	3.9%	5,400	3.7%	3.9%	3.9%	545	-50
NBF 東銀座スクエア	5,200	4,237	8,360	3.4%	3.2%	3.6%	8,390	3.4%	3.2%	3.6%	4,122	-30
パナソニック東京汐留ビル	5,075	4,713	5,950	3.2%	3.0%	3.4%	5,950	3.2%	3.0%	3.4%	1,236	-
日本橋兜町M-SQUARE	4,850	4,257	5,540	3.3%	3.1%	3.5%	5,590	3.3%	3.1%	3.5%	1,282	-50
NBF 八丁堀テラス	4,528	4,391	5,510	3.7%	3.6%	3.9%	5,710	3.7%	3.6%	3.9%	1,118	-200
龍角散ビル	4,050	4,197	4,920	3.7%	3.5%	3.9%	4,910	3.7%	3.5%	3.9%	722	10
神宮前M-SQUARE*1	3,700	2,683	5,050	3.3%	3.1%	3.6%	5,040	3.3%	3.1%	3.6%	2,366	10
NBF 大崎ビル	66,660	61,120	86,100	3.1%	2.9%	3.3%	85,900	3.2%	3.0%	3.4%	24,979	200
ゲートシティ大崎	57,281	48,131	71,700	3.2%	3.0%	3.4%	71,400	3.3%	3.1%	3.5%	23,568	300
豊洲バイサイドクロスタワー*2							15,100	3.3%	3.1%	3.5%		
追加取得	36,300	36,472	37,000	3.3%	3.1%	3.5%	21,900	3.3%	3.1%	3.5%	527	-
NBF 豊洲キャナルフロント	35,200	27,474	38,600	3.6%	3.4%	3.8%	38,600	3.6%	3.4%	3.8%	11,125	-
上野イーストタワー	35,000	33,000	39,400	3.4%	3.2%	3.6%	39,400	3.4%	3.2%	3.6%	6,399	-
NBF 豊洲ガーデンフロント	25,018	21,166	29,700	3.7%	3.5%	3.9%	29,700	3.7%	3.5%	3.9%	8,533	-
大崎ブライトコア・ブライトプラザ	24,380	23,260	25,600	3.0%	2.8%	3.2%	25,600	3.1%	2.9%	3.3%	2,339	-
中目黒GTタワー	23,856	15,995	20,700	3.4%	3.5%	3.6%	20,700	3.4%	3.5%	3.6%	4,704	-
大崎ブライトタワー	13,970	13,732	14,600	3.0%	2.8%	3.2%	14,600	3.1%	2.9%	3.3%	867	-
NBF 上野ビル	10,400	8,205	9,840	3.6%	3.4%	3.8%	9,840	3.6%	3.4%	3.8%	1,634	-
NBF 池袋イースト	8,630	8,745	13,600	3.9%	3.7%	4.1%	13,500	3.9%	3.7%	4.1%	4,854	100
東五反田スクエア	8,350	7,023	8,850	3.2%	3.0%	3.4%	8,770	3.3%	3.1%	3.5%	1,826	80
NBF 池袋タワー	4,695	4,187	5,760	3.8%	3.6%	4.0%	5,740	3.8%	3.6%	4.0%	1,572	20
NBF 池袋シティビル	4,428	4,027	5,750	3.7%	3.5%	3.9%	5,750	3.7%	3.5%	3.9%	1,722	-
東京23区48物件計	1,236,367	1,157,751	1,435,640	3.1%	-	-	1,436,590	3.1%	-	-	277,888	-950

*1 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、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。

*2 豊洲バイサイドクロスタワーの第43期末鑑定評価額は、上段既存持分（8.56%）と下段追加取得分（12.42%、価格時点：2022年11月30日）にて記載しています。

8-9 物件価格一覧 (3/3) (東京周辺都市部・地方都市部)

●東京周辺都市部・地方都市部

物件名	取得価格 (百万円)	第44期末					第43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		
調布サウスゲートビル	9,320	7,468	9,860	4.5%	4.3%	4.7%	9,900	4.5%	4.3%	4.7%	2,391	-40
横浜S Tビル	16,749	15,433	22,200	3.5%	3.6%	3.7%	21,900	3.6%	3.7%	3.8%	6,766	300
パレール三井ビルディング	3,800	2,949	4,870	4.2%	4.0%	4.4%	4,870	4.2%	4.0%	4.4%	1,920	-
つくば三井ビルディング	8,875	6,457	8,870	4.8%	4.6%	5.0%	8,870	4.8%	4.6%	5.0%	2,412	-
シーノ大宮ノースウイング	16,816	12,810	24,300	3.9%	4.0%	4.1%	24,100	4.0%	4.1%	4.2%	11,489	200
N B F 浦和ビル	2,000	1,858	2,120	4.4%	4.2%	4.6%	2,120	4.4%	4.2%	4.6%	261	-
N B F 松戸ビル	2,455	2,133	2,500	4.5%	4.5%	4.7%	2,520	4.5%	4.5%	4.7%	366	-20
東京周辺都市部7物件計	60,016	49,111	74,720	4.0%	-	-	74,280	4.0%	-	-	25,608	440
札幌エルプラザ	4,404	2,883	8,420	4.0%	4.1%	4.2%	8,420	4.1%	4.2%	4.3%	5,536	-
N B F 札幌南二条ビル	1,870	1,646	1,600	4.5%	4.3%	4.6%	1,600	4.6%	4.4%	4.7%	-46	-
三井住友銀行名古屋ビル	14,900	14,771	16,800	3.9%	3.7%	4.1%	16,800	3.9%	3.7%	4.1%	2,028	-
名古屋三井ビルディング新館	13,200	13,220	14,200	3.6%	3.4%	3.8%	14,000	3.6%	3.4%	3.8%	979	200
名古屋三井ビルディング本館	13,050	13,801	14,100	3.9%	3.7%	4.1%	14,100	3.9%	3.7%	4.1%	298	-
N B F 名古屋広小路ビル	7,232	6,002	6,750	3.9%	3.7%	4.1%	6,750	3.9%	3.7%	4.1%	747	-
中之島三井ビルディング	44,000	44,304	47,600	3.2%	3.0%	3.4%	47,600	3.2%	3.0%	3.4%	3,295	-
アクア堂島N B Fタワー	17,810	14,575	20,500	3.5%	3.3%	3.7%	20,500	3.5%	3.3%	3.7%	5,924	-
中之島セントラルタワー	14,900	13,243	19,100	3.4%	3.5%	3.6%	19,200	3.4%	3.5%	3.6%	5,856	-100
信濃橋三井ビルディング	14,400	10,297	13,800	4.2%	4.0%	4.4%	13,800	4.2%	4.0%	4.4%	3,502	-
堺筋本町センタービル	12,700	12,478	14,900	3.8%	3.6%	4.0%	14,900	3.8%	3.6%	4.0%	2,421	-
広島袋町ビルディング	2,215	1,804	2,350	4.6%	4.7%	4.8%	2,350	4.7%	4.8%	4.9%	545	-
N B F 松山日銀前ビル	3,310	2,730	3,890	5.5%	5.3%	5.7%	3,890	5.5%	5.3%	5.7%	1,159	-
博多祇園M - S Q U A R E	8,000	6,103	12,700	4.1%	3.9%	4.3%	12,400	4.2%	4.0%	4.4%	6,596	300
N B F 熊本ビル	4,500	3,334	4,310	5.1%	4.9%	5.3%	4,110	5.2%	5.0%	5.4%	975	200
地方都市部15物件計	176,491	161,197	201,020	3.7%	-	-	200,420	3.7%	-	-	39,822	600
総合計	1,472,875	1,368,061	1,711,380	3.2%	-	-	1,711,290	3.2%	-	-	343,318	90

●東京23区

(百万円)

	新宿三井ビルディング	飯田橋グラン・ブルーム	六本木ティーキューブ	グラントウキョウサウスタワー	西新宿三井ビルディング	セレスティン芝三井ビルディング	NBF品川タワー*1	芝NBFタワー	NBFプラチナタワー	NBFコモディオ汐留	G-BASE田町	虎ノ門専平タワー	NBF渋谷ガーデンフロント*1	NBF銀座通りビル*1	新宿三井ビルディング二号館	興和西新橋ビルB棟	リバーシティM-SQUARE	NBF虎ノ門ビル
不動産賃貸事業収益	5,025	2,758	1,135	645	1,135	1,427		1,006	1,457	815	566	920			599	405	565	300
不動産賃貸収入	4,678	2,628	1,056	625	1,103	1,324		951	1,356	767	528	881			559	375	527	283
その他賃貸事業収入	347	130	78	19	31	102		55	101	48	38	38			40	30	37	16
不動産賃貸事業費用	1,896	1,200	779	317	681	677		791	619	347	276	467			447	243	415	209
公租公課	639	159	188	89	149	162		60	94	70	51	35			84	62	60	96
諸経費	1,083	473	399	130	317	366		387	359	162	88	333			157	102	228	74
水道光熱費	618	129	120	26	-	157		78	131	53	33	72			42	32	50	25
建物管理委託費	344	334	213	48	279	184		104	141	62	23	94			66	33	82	36
オフィスマネジメントフィー	3	3	3	30	3	3		45	69	39	27	3			27	18	25	11
修繕費	80	5	59	8	16	20		57	14	5	0	1			12	12	67	0
その他諸経費	36	0	2	16	19	1		100	3	2	3	161			8	4	2	1
減価償却費	174	567	192	97	214	149		343	165	114	135	98			206	79	125	38
不動産賃貸事業利益	3,129	1,558	356	327	453	749	497	215	837	467	290	452	281	266	152	162	150	91
減価償却費控除前事業利益(NOI)	3,303	2,125	548	424	667	898	710	559	1,003	581	426	550	438	271	358	241	275	129

	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神田須田町ビル	NBF小川町ビルディング	住友電設ビル*1	NBF東銀座スクエア	パナソニック東京汐留ビル*1	日本橋兜町M-SQUARE*1	NBF八丁堀テラス*1	能楽散ビル	神宮前M-SQUARE	NBF大崎ビル*1	ゲートシティ大崎
不動産賃貸事業収益	299	290	225	231	204	275	206	181	194		191				187	407		1,989
不動産賃貸収入	286	278	209	218	175	245	188	169	192		172				169	387		1,756
その他賃貸事業収入	12	12	16	12	28	29	18	12	1		19				17	20		233
不動産賃貸事業費用	172	248	131	109	153	204	120	108	98		133				139	324		917
公租公課	42	37	26	20	27	28	40	15	26		18				22	12		196
諸経費	82	182	67	41	52	122	49	44	38		93				76	238		454
水道光熱費	15	10	19	12	17	31	14	11	-		13				22	22		88
建物管理委託費	23	14	36	15	22	22	18	18	30		21				19	24		328
オフィスマネジメントフィー	14	13	3	11	9	12	9	8	3		8				8	16		3
修繕費	28	104	6	0	0	54	1	2	3		41				25	5		29
その他諸経費	1	39	1	1	2	1	6	3	0		7				1	170		5
減価償却費	46	29	37	47	74	53	31	49	34		21				39	72		266
不動産賃貸事業利益	126	41	94	121	50	71	85	72	95	85	58	81	70	27	47	83	1,009	1,072
減価償却費控除前事業利益(NOI)	173	70	131	169	124	124	117	121	130	133	80	101	103	121	87	156	1,408	1,339

●東京23区

(百万円)

	豊洲ベイサイド クロスタワー *1	NBF豊洲 キャナルフロント	上野 イーストタワー*1	NBF豊洲ガ ーデンフロント	大崎 フライトコア・ フライトアラザ	中目黒 GTタワー	大崎 フライトタワー*1	NBF 上野ビル	NBF 池袋イースト	東五反田 スクエア	NBF 池袋タワー	NBF 池袋シティビル
不動産賃貸事業収益		951		850	646	979		300	400	241	199	158
不動産賃貸収入		851		757	585	878		271	368	237	179	139
その他賃貸事業収入		100		92	60	101		28	32	3	20	18
不動産賃貸事業費用		485		427	361	555		238	195	147	153	174
公租公課		75		57	64	109		23	26	26	15	17
諸経費		261		221	142	311		124	91	52	90	132
水道光熱費		116		105	24	65		29	25	-	18	12
建物管理委託費		88		67	110	197		38	40	47	30	18
オフィスマネジメントフィー		43		39	3	3		13	19	3	9	7
修繕費		3		4	3	45		41	2	1	30	89
その他諸経費		9		3	1	0		1	3	0	2	4
減価償却費		148		148	154	133		90	78	67	47	25
不動産賃貸事業利益	371	466	445	422	284	424	168	61	205	93	46	-15
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	530	614	680	571	439	558	242	152	283	161	93	9

●東京周辺都市部

(百万円)

	調布 サウスゲートビル *1	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	シーノ大宮 ノースウイング	NBF浦和ビル	NBF松戸ビル	新川崎三井 ビルディング
不動産賃貸事業収益		835	304	446	833	103	120	94
不動産賃貸収入		786	294	404	755	88	105	52
その他賃貸事業収入		48	10	41	78	14	15	42
不動産賃貸事業費用		528	167	337	345	55	74	131
公租公課		69	29	25	52	7	7	10
諸経費		262	101	136	215	25	38	76
水道光熱費		78	43	54	69	8	11	60
建物管理委託費		85	49	56	58	10	17	10
オフィスマネジメントフィー		41	3	20	40	4	5	2
修繕費		52	3	1	44	-	2	1
その他諸経費		5	1	3	2	1	1	1
減価償却費		197	37	174	77	21	28	43
不動産賃貸事業利益	115	306	137	109	487	48	46	-37
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	239	503	174	284	564	70	74	6

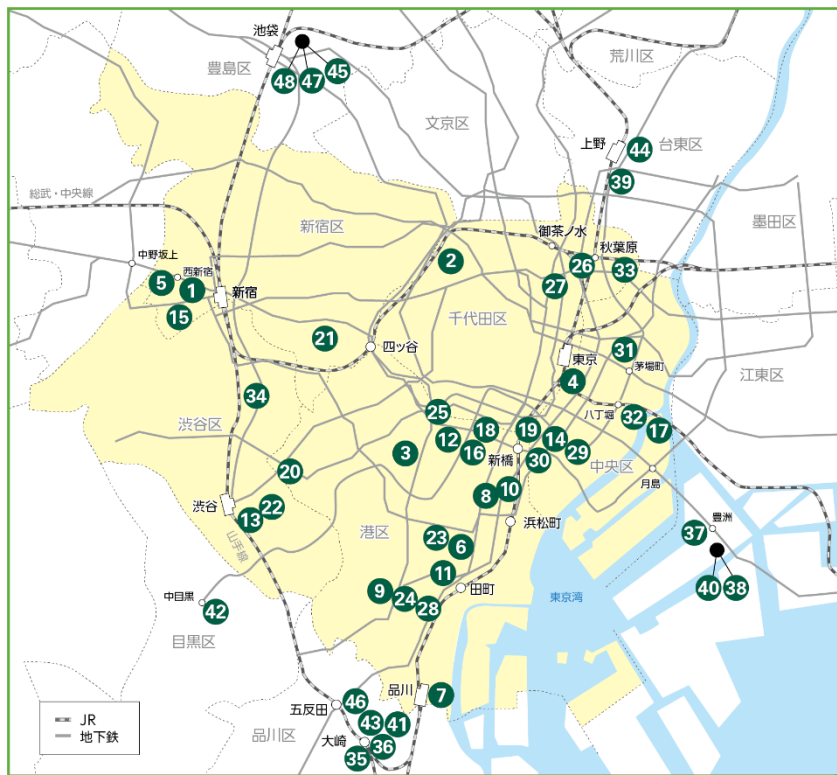
●地方都市部

（百万円）

	札幌エルプラザ	NBF札幌 南二条ビル	三井住友銀行 名古屋ビル	名古屋 三井ビルディング 新館	名古屋 三井ビルディング 本館	NBF名古屋 広小路ビル	中之島 三井ビルディング	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	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熊本ビル	総合計
不動産賃貸事業収益	343	117	638	406	486	256	1,345	649	606	624	581	102	165	464	188	45,148
不動産賃貸収入	299	100	570	378	457	236	1,267	575	539	560	514	93	146	416	171	41,895
その他賃貸事業収入	44	17	67	27	29	20	78	74	66	64	66	9	19	48	17	3,253
不動産賃貸事業費用	176	88	383	205	205	145	771	467	313	345	360	77	108	260	124	24,278
公租公課	20	12	74	45	65	31	136	81	64	69	68	8	8	26	11	4,587
諸経費	122	49	173	111	110	58	352	199	162	170	172	45	52	134	55	11,817
水道光熱費	38	21	55	37	34	24	111	68	53	67	56	11	18	62	22	3,709
建物管理委託費	60	17	75	67	63	18	220	74	66	75	71	8	22	40	18	4,960
オフィスマネジメントフィー	15	4	28	3	3	11	3	29	28	3	26	4	7	22	8	1,189
修繕費	4	1	9	0	6	0	12	19	11	23	14	19	2	7	3	1,189
その他諸経費	3	5	2	2	3	2	5	8	2	0	2	1	1	1	2	768
減価償却費	32	25	135	49	28	55	282	186	86	104	120	22	47	98	57	7,873
不動産賃貸事業利益	167	29	254	200	281	111	573	182	292	279	220	25	57	204	64	20,870
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	200	55	390	249	309	166	856	368	379	384	340	48	104	303	121	28,743

*1 不動産賃貸事業利益及びNOIの記載のみであることの説明
当該物件につきましては、テナント又は共有者から賃料収入を開示することにつき同意を得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として記載していません。

東京23区／うち都心5区*



* 都心5区は□で表しています。

東京23区

48物件 1兆 2,363億円

地方都市部

15物件 1,764億円

東京周辺都市部

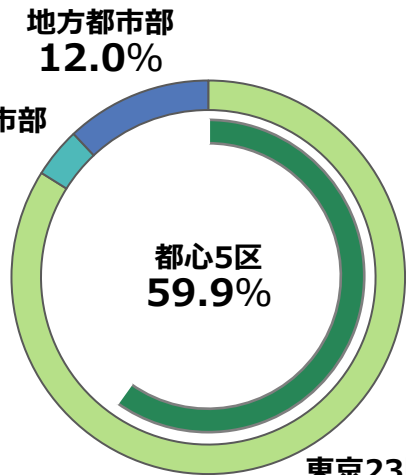
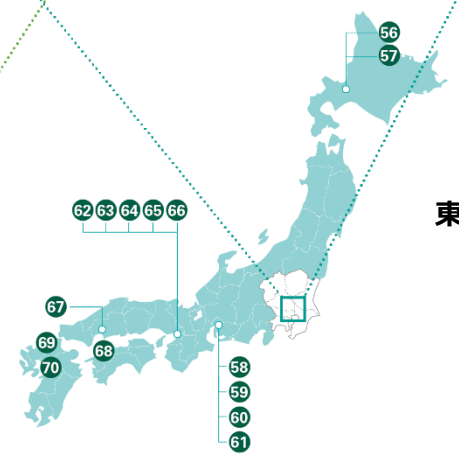


東京周辺都市部

7物件 600億円

取得価格 (累計)

70物件 1兆 4,728億円



① 新宿三井ビルディング



所在地 東京都新宿区西新宿
二丁目1番1号
地積 14,449.38㎡
延床面積 179,696.87㎡
階数 地下3階付56階建
建築時期 1974年9月30日

⑤ 西新宿三井ビルディング



所在地 東京都新宿区西新宿
六丁目24番1号
地積 10,014.02㎡
延床面積 84,634.02㎡
階数 地下2階付27階建
建築時期 1999年4月28日

⑨ NBFプラチナタワー



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

⑬ 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:平屋建
建築時期 2003年9月30日

⑰ リバーシティM-SQUARE



所在地 東京都中央区佃二丁目
1番6号
地積 4,808.71㎡
延床面積 26,439.03㎡
階数 地下1階付8階建
建築時期 2010年1月15日

② 飯田橋グラン・ブルーム



所在地 東京都千代田区富士見
二丁目10番2号
地積 11,061.91㎡
延床面積 122,280.29㎡
階数 地下2階付30階建
建築時期 2014年4月23日

⑥ 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

⑩ NBFコモディオ汐留



所在地 東京都港区東新橋二丁目
14番1号
地積 3,862.61㎡
延床面積 28,796.14㎡
階数 地下1階付9階建
建築時期 2006年7月10日

⑭ 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 426.60㎡
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

⑮ 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

③ 六本木ティーキューブ



所在地 東京都港区六本木
三丁目1番1号
地積 6,053.62㎡
延床面積 60,978.17㎡
階数 地下1階付27階建
建築時期 2003年9月30日

⑦ NBF品川タワー



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

⑪ G-BASE田町



所在地 東京都港区芝五丁目
29番11号
地積 2,445.37㎡
延床面積 17,764.27㎡
階数 18階建
建築時期 2018年1月10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

⑯ 新橋M-SQUARE



所在地 東京都港区新橋一丁目
10番6号
地積 9,320.32㎡
延床面積 7,306.77㎡
階数 地下1階付地上11階建
建築時期 2011年10月31日

④ グラントウキョウサウスタワー



所在地 東京都千代田区丸の内
一丁目9番2号
地積 20,778.92㎡
延床面積 137,662.87㎡
階数 地下4階付42階建
建築時期 2007年10月10日

⑧ 芝NBFタワー



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

⑫ 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

⑭ 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

⑱ 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

24 四谷メディカルビル

	所在地 東京都新宿区左門町17番4号
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

26 NBF東銀座スクエア

	所在地 東京都中央区築地一丁目13番14号
地積 940.09㎡	延床面積 7,152.99㎡
階数 地下1階付9階建	建築時期 2005年2月28日

27 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

28 豊洲ペイサイドクロスタワー

	所在地 東京都江東区豊洲二丁目2番1号
地積 19,733.22㎡	延床面積 178,504.10㎡
階数 地下2階付36階建	建築時期 2020年3月31日

豊洲ペイサイドクロスタワー

	所在地 東京都江東区豊洲二丁目2番1号
地積 19,733.22㎡	延床面積 178,504.10㎡
階数 地下2階付36階建	建築時期 2020年3月31日

29 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

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 19,708.36㎡	延床面積 263,035.06㎡
階数 地下4階付43階建	建築時期 2003年1月9日

31 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

32 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

33 NBF芝公園ビル

	所在地 東京都港区芝三丁目2番18号
地積 1,895.59㎡	延床面積 11,661.69㎡
階数 地下2階付12階建	建築時期 1990年8月17日

34 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 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 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

37 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番地1号
地積 3,508.73㎡	延床面積 41,180.99㎡
階数 地下2階付25階建	建築時期 2015年12月7日

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 NBF八丁堀テラス

	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 1,532.18㎡	延床面積 8,352.69㎡
階数 地下1階付10階建	建築時期 1989年11月30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

32 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12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

41 大崎ブライトコア・ブライトプラザ

所在地	ブライコア:東京都品川区北品川五丁目5番15号 ブライプラザ:東京都品川区北品川五丁目4番1号
地積	ブライコア: 5,811.01㎡ ブライプラザ: 3,711.54㎡
延床面積	ブライコア: 42,929.11㎡ ブライプラザ: 4,084.84㎡
階数	ブライコア: 地下2階付20階建 ブライプラザ: 2階建
建築時期	2015年4月1日

46 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

42 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

56 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15号
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
建築時期	2004年2月20日

43 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

44 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

55 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

54 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

45 大崎ブライトタワー

所在地	東京都品川区北品川5-6-1
地積	7,813.22㎡
延床面積	89,234.27㎡
階数	地下2階付31階建
建築時期	2015年4月1日

47 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

53 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
建築時期	1990年10月16日

52 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

48 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

49 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

51 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

㊦ 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

㊦ 名古屋三井ビルディング本館


所在地 愛知県名古屋市中村区
名駅南一丁目24番30号
地積 3,526.16㎡
延床面積 31,256.75㎡
階数 地下2階付18階建
建築時期 1987年3月13日

㊦ 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

㊦ 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

㊦ 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

㊦ NBF名古屋広小路ビル


所在地 愛知県名古屋市中区栄
二丁目3番6号
地積 1,683.76㎡
延床面積 14,589.78㎡
階数 地下2階付9階建
建築時期 2000年10月25日
2008年3月17日増築

㊦ 信濃橋三井ビルディング


所在地 大阪府大阪市西区鞠本町
一丁目11番7号
地積 4,298.26㎡
延床面積 36,301.54㎡
階数 地下2階付12階建
建築時期 1982年9月29日

㊦ 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

㊦ 三井住友銀行名古屋ビル


所在地 愛知県名古屋市中区錦
二丁目18番19号
地積 3,181.60㎡
延床面積 27,661.97㎡
階数 地下2階付地上16階建
建築時期 2001年4月27日

㊦ 中之島三井ビルディング


所在地 大阪府大阪市北区中之島
三丁目3番3号
地積 4,440.79㎡
延床面積 67,672.24㎡
階数 地下2階付31階建
建築時期 2002年7月29日

㊦ 堺筋本町センタービル


所在地 大阪府大阪市中央区本町
二丁目1番6号
地積 3,645.74㎡
延床面積 32,989.71㎡
階数 地下1階付16階建
建築時期 1991年5月22日

㊦ NBF熊本ビル


所在地 熊本県熊本市中心区
辛島町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

㊦ 名古屋三井ビルディング新館


所在地 愛知県名古屋市中村区
名駅南一丁目24番30号
地積 1,699.19㎡
延床面積 16,672.44㎡
階数 地下1階付14階建
建築時期 2011年5月13日

㊦ アクア堂島NBFタワー


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)

㊦ 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

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。本資料は、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を構成するものではありません。

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。