



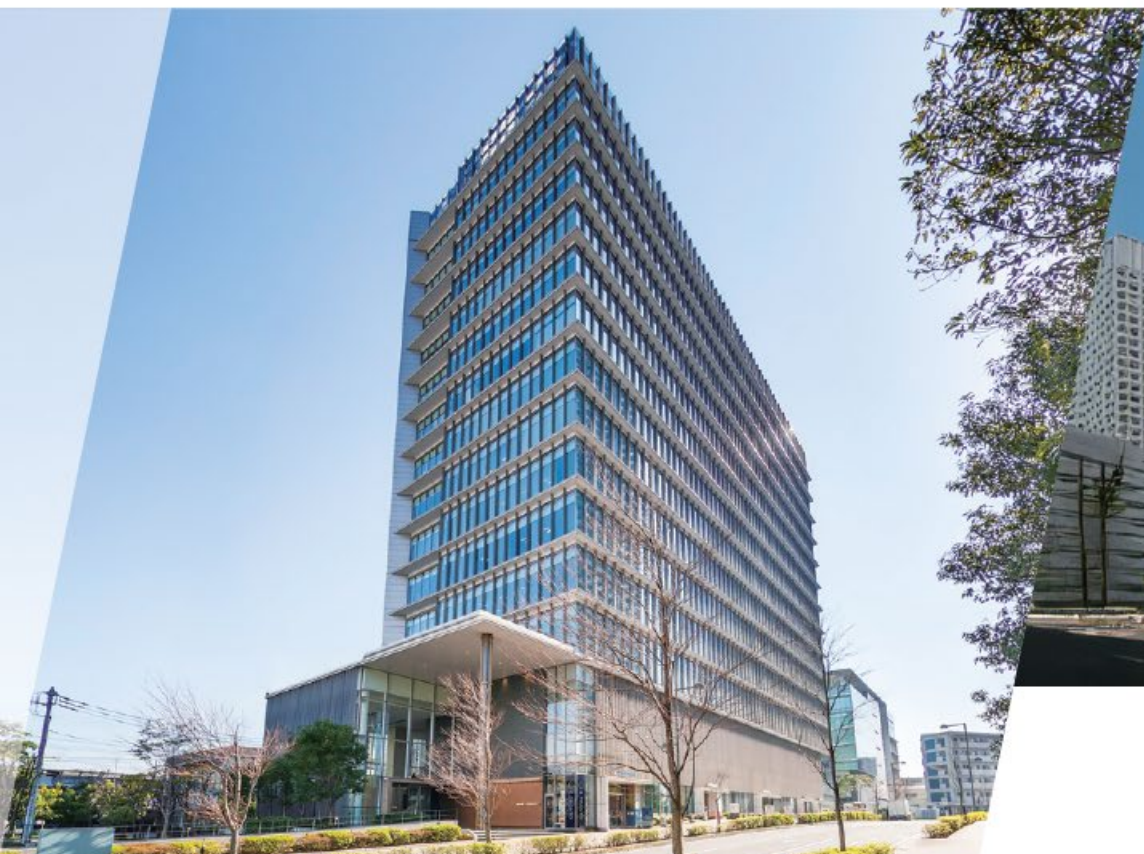
日本ビルファンド投資法人

証券コード：8951

2025年6月期(第48期)

# 決算説明会資料

2025年8月18日



資産運用会社: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	2
2. 運用実績と見通し	8
3. EPU・DPU成長	14
4. ESGへの取り組み	18
5. Appendix	22

Disclaimer

1.

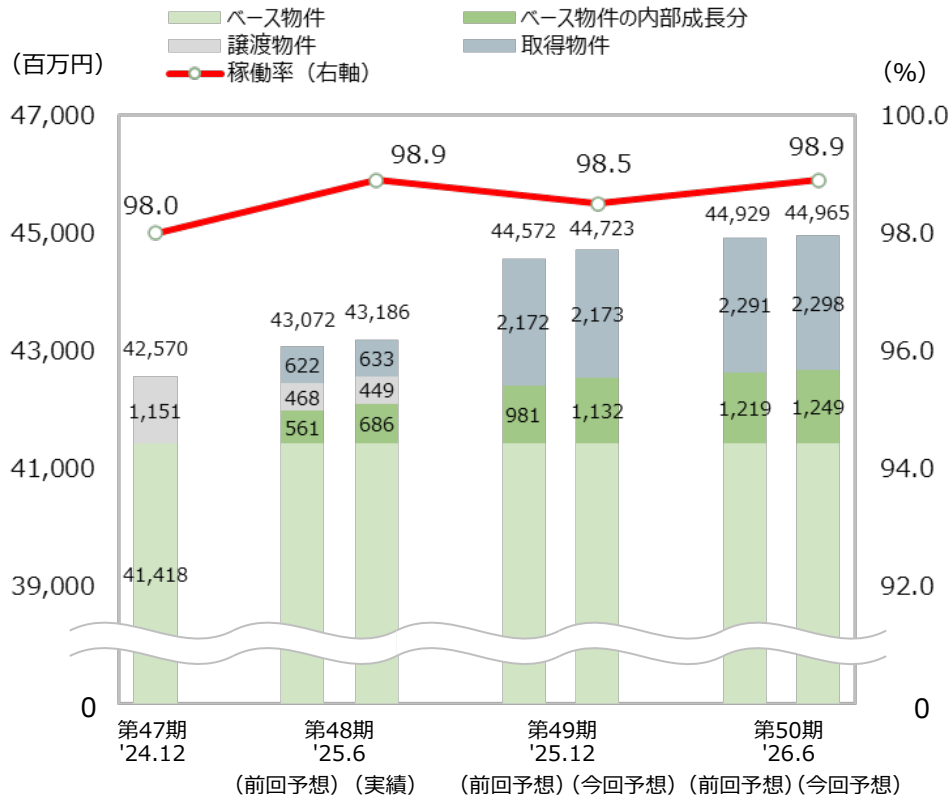
## 決算ハイライト



## 業績予想のポイント

### 稼働率

**98%台の高稼働継続**



### 不動産賃貸収入

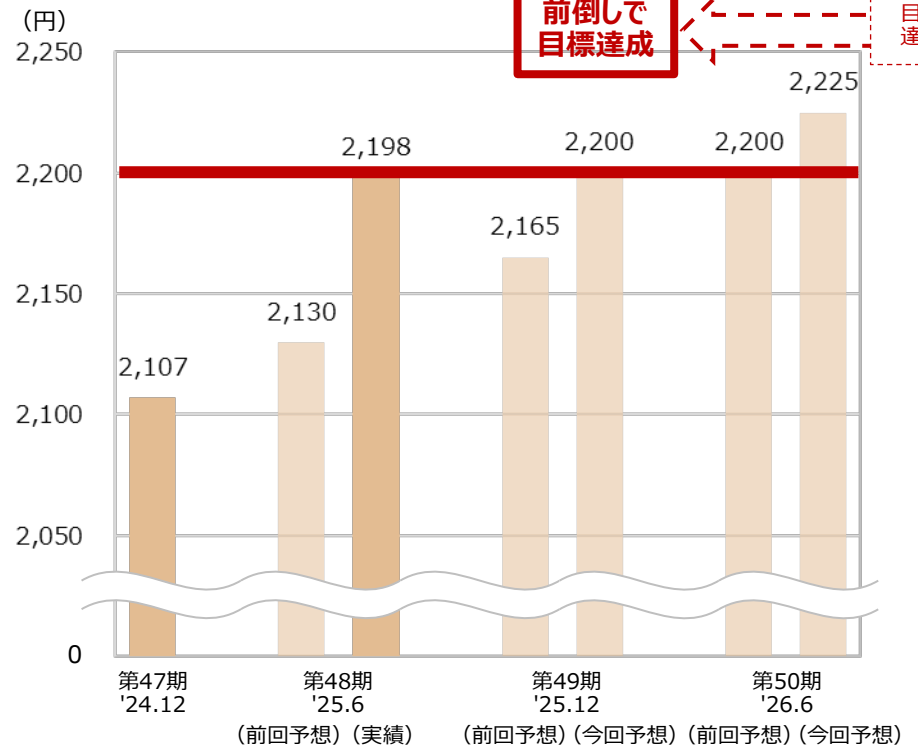
48期は前期比 **616 百万円 (1.4%) 増加**  
 今後、年間 **1,778 百万円 (4.1%) 増加\***

\*第48期実績 ⇒ 第50期今回予想

### EPU

**目標2,200円を  
前倒して49期達成見込**

\* EPU : 当期純利益 (売却益除く) / 発行済投資口数



\* ベース物件 : 2024年6月末時点の保有68物件からつくば三井ビルディング及び芝NBFタワーを控除した保有物件  
 \* 譲渡物件 : つくば三井ビルディング及び芝NBFタワー  
 \* 取得物件 : 横浜三井ビルディング、Dタワー-富山、フロンティア武蔵小杉N棟・S棟

# 1-2 2025年6月期（第48期）決算 損益計算書（P/L）

(百万円)

科目	2024年12月期 (第47期)	2025年6月期 (第48期)	前期比	
			増減	増減率
<b>営業収益</b>	<b>50,810</b>	<b>51,218</b>	408	0.8%
不動産賃貸事業収益 計	46,071	46,371	299	0.6%
不動産賃貸収入	42,570	43,186	616	1.4%
その他賃貸事業収入	3,501	3,184	-317	-9.1%
不動産等売却益	4,738	4,847	109	2.3%
<b>営業費用</b>	<b>26,741</b>	<b>26,145</b>	-595	-2.2%
不動産賃貸事業費用 計	24,591	23,868	-723	-2.9%
不動産賃貸費用（減価償却費除く）	16,745	16,198	-546	-3.3%
減価償却費	7,846	7,669	-177	-2.3%
資産運用報酬	1,852	1,887	34	1.9%
販売費及び一般管理費	297	390	93	31.3%
<b>営業利益</b>	<b>24,068</b>	<b>25,073</b>	1,004	4.2%
営業外損益	-1,401	-1,526	-124	8.9%
営業外収益	7	21	14	-
営業外費用	1,409	1,547	138	9.8%
<b>経常利益</b>	<b>22,667</b>	<b>23,546</b>	879	3.9%
特別損益	-	-	-	-
税引前当期純利益	22,667	23,546	879	3.9%
法人税等合計	0	0	0	-
<b>当期純利益</b>	<b>22,666</b>	<b>23,545</b>	879	3.9%
圧縮積立金繰入(+)/取崩額(-)	1,727	2,326	598	-
分配金総額	20,939	21,219	280	1.3%
<b>1口当たり分配金（円）</b>	<b>2,462</b>	<b>2,495</b>	33	1.3%
期中平均稼働率（%）	<b>98.0</b>	<b>98.9</b>	0.9pt	-
期末発行済投資口数（口）	<b>8,504,955</b>	<b>8,504,955</b>	-	-
【参考】				
賃貸NOI	29,326	30,172	+845	2.9%
営業利益（不動産等売却損益除く）	19,330	20,225	+895	4.6%
当期純利益（不動産等売却損益除く）	17,927	18,698	+770	4.3%

## ● 主な増減要因

(百万円)

営業収益	+408	
① 不動産賃貸収入	+616	(+1.4%)
入替(取得/売却物件)	-68	
既存物件	+685	(+1.6%)
その他賃貸事業収入	-317	
付帯収益	-343	
不動産等売却益	+109	
営業費用	-595	
② 不動産賃貸事業費用	-723	
水道光熱費	-358	
公租公課	+232	
建物管理費	-223	
修繕費	-84	
減価償却費	-177	
営業利益	+1,004	
入替(取得/売却物件)	+215	
既存物件	+807	
不動産等売却益	+109	
資産運用報酬・販管費	-127	
営業外損益	-124	
営業外費用	+138	
③ 支払利息	+139	

# 1-3 2025年6月期（第48期）決算 貸借対照表（B/S）

## 資産の部

(百万円)

科目	2024年12月期末 (第47期)	2025年6月期末 (第48期)	前期比	
			増減	増減率
<b>流動資産</b>	<b>26,837</b>	<b>14,732</b>	-12,105	-45.1%
現金及び預金	25,627	12,932	-12,694	-49.5%
その他	1,210	1,799	589	48.7%
<b>固定資産</b>	<b>1,356,028</b>	<b>1,377,951</b>	21,922	1.6%
有形固定資産	1,312,668	1,351,495	38,827	3.0%
無形固定資産	35,642	18,871	-16,770	-47.1%
投資その他の資産	7,718	7,584	-133	-1.7%
<b>繰延資産</b>	<b>91</b>	<b>78</b>	-13	-14.9%
<b>資産合計</b>	<b>1,382,958</b>	<b>1,392,761</b>	9,803	0.7%

## 負債及び純資産の部

科目	2024年12月期末 (第47期)	2025年6月期末 (第48期)	前期比	
			増減	増減率
<b>流動負債</b>	<b>71,985</b>	<b>105,848</b>	33,862	47.0%
短期借入金	5,000	5,000	-	-
一年以内返済予定の長期借入金	33,000	69,100	36,100	-
一年以内償還予定の投資法人債	20,000	20,000	-	-
その他	13,985	11,748	-2,237	-16.0%
<b>固定負債</b>	<b>600,528</b>	<b>573,862</b>	-26,665	-4.4%
投資法人債	20,000	15,000	-5,000	-25.0%
長期借入金	508,300	484,900	-23,400	-4.6%
預り敷金及び保証金等 (有利子負債)	72,228 (586,300)	73,962 (594,000)	1,734 7,700	2.4% 1.3%
<b>負債合計</b>	<b>672,513</b>	<b>679,710</b>	7,197	1.1%
<b>投資主資本</b>	<b>710,444</b>	<b>713,051</b>	2,606	0.4%
出資総額	673,047	673,047	-	-
剰余金	37,397	40,004	2,606	7.0%
圧縮積立金	14,730	16,458	1,727	11.7%
当期末処分利益	22,666	23,545	879	3.9%
<b>純資産合計</b>	<b>710,444</b>	<b>713,051</b>	2,606	0.4%
<b>負債及び純資産合計</b>	<b>1,382,958</b>	<b>1,392,761</b>	9,803	0.7%

## ● 主な増減要因

(百万円)

<b>資産</b>	<b>+9,803</b>
<b>流動資産</b>	<b>-12,105</b>
現金及び預金	-12,694
<b>固定資産</b>	<b>+21,922</b>
取得2物件	+52,862
売却2物件	-27,988
資本的支出	+4,849
減価償却累計額等	-7,669
その他等	-131
<b>負債</b>	<b>+7,197</b>
<b>有利子負債</b>	<b>+7,700</b>
長期借入金	+12,700
投資法人債	-5,000
<b>純資産</b>	<b>+2,606</b>
<b>剰余金</b>	<b>+2,606</b>
圧縮積立金	+1,727
当期末処分利益	+879



科目	2025年6月期 (当期実績) (第48期)	2025年12月期 (次期予想) (第49期)	当期実績比		2026年6月期 (2期先参考) (第50期)	次期予想比	
			増減	増減率		増減	増減率
営業収益	51,218	48,470	-2,748	-5.4%	48,315	-154	-0.3%
不動産賃貸事業収益 計	46,371	48,470	2,099	4.5%	48,315	-154	-0.3%
不動産賃貸収入	43,186	44,723	1,536	3.6%	44,965	242	0.5%
その他賃貸事業収入	3,184	3,747	562	17.7%	3,350	-397	-10.6%
不動産等売却益	4,847	-	-4,847	-	-	-	-
営業費用	26,145	27,515	1,369	5.2%	26,921	-593	-2.2%
不動産賃貸事業費用 計	23,868	25,434	1,566	6.6%	24,828	-605	-2.4%
不動産賃貸費用（減価償却費除く）	16,198	17,638	1,439	8.9%	17,006	-631	-3.6%
減価償却費	7,669	7,796	126	1.7%	7,822	26	0.3%
資産運用報酬	1,887	1,800	-87	-4.6%	1,803	2	0.2%
販売費及び一般管理費	390	280	-109	-28.0%	290	9	3.3%
営業利益	25,073	20,955	-4,118	-16.4%	21,394	439	2.1%
営業外損益	-1,526	-1,924	-397	26.1%	-2,146	-222	11.6%
営業外収益	21	20	-1	-6.8%	20	-	-
営業外費用	1,547	1,944	396	25.6%	2,166	222	11.4%
経常利益	23,546	19,030	-4,515	-19.2%	19,247	216	1.1%
特別損益	-	-	-	-	-	-	-
税引前当期純利益	23,546	19,030	-4,515	-19.2%	19,247	216	1.1%
法人税等合計	0	0	0	-	0	-	-
当期純利益	23,545	19,030	-4,514	-19.2%	19,247	216	1.1%
圧縮積立金繰入額(+)/取崩額(-)	2,326	-1,903	-4,229	-	-1,927	-24	-
分配金総額	21,219	20,933	-286	-1.4%	21,175	242	1.2%
1口当たり分配金（円）	2,495	2,420	-75	-3.0%	2,448	28	1.2%
期中平均稼働率（%）	98.9	98.5	-0.4pt	-	98.9	0.4pt	-
期末発行済投資口数（口）	8,504,955	8,650,000	145,045	1.7%	8,650,000	-	-
【参考】							
賃貸NOI	30,172	30,832	+660	2.2%	31,309	+477	1.5%
営業利益（不動産等売却損益除く）	20,225	20,955	+729	3.6%	21,394	+439	2.1%
当期純利益（不動産等売却損益除く）	18,698	19,030	+332	1.8%	19,247	+216	1.1%

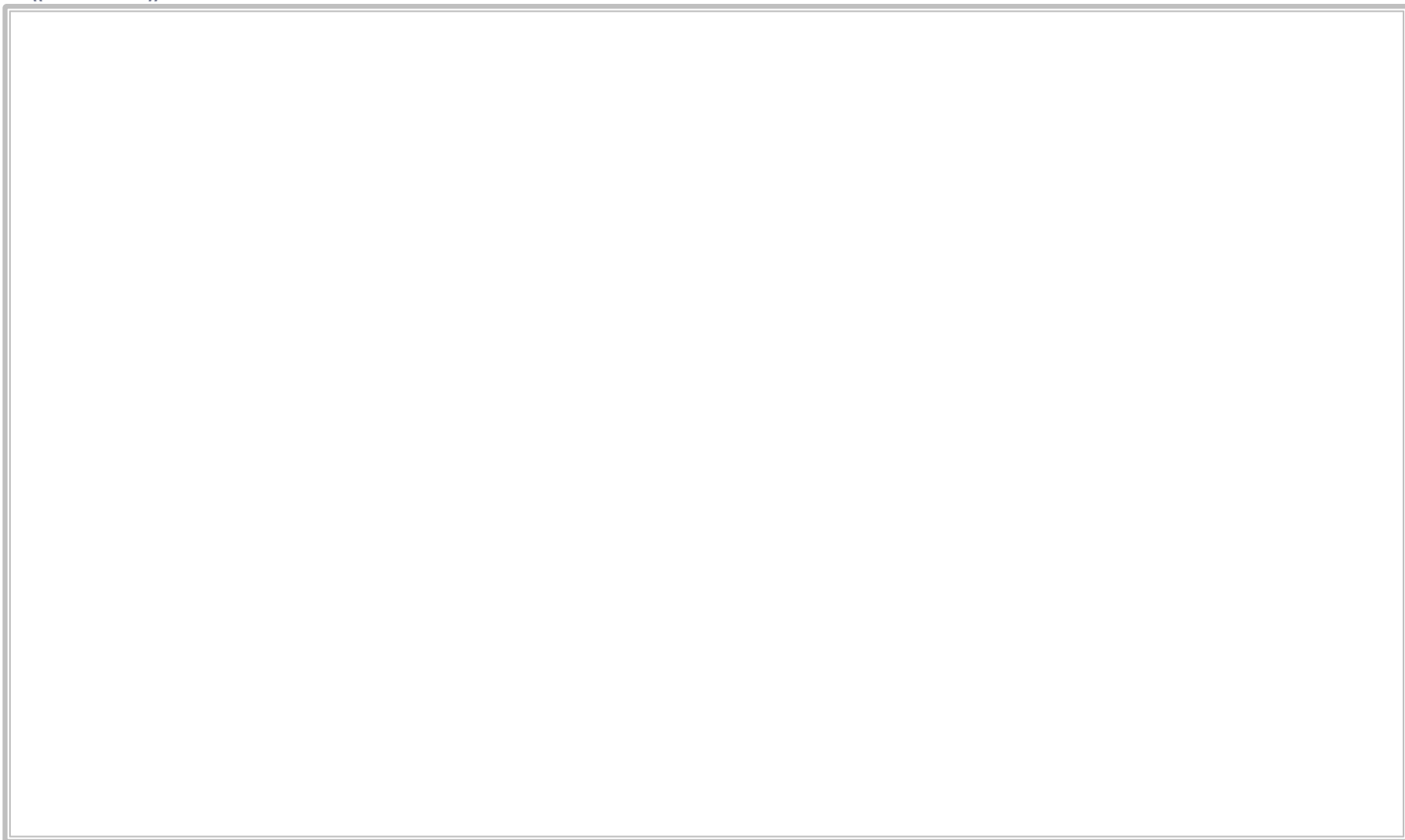
(百万円)

## ●主な増減要因

	(百万円)		年間増減
	次期予想	2期先予想	
営業収益	-2,748	-154	
① 不動産賃貸収入	+1,536	+242	(+4.1%)
入替(取得/売却物件)	+1,091	+12	(+2.6%)
既存物件	+445	+229	(+1.6%)
その他賃貸事業収入	+562	-397	
付帯収益	+488	-324	
不動産等売却益	-4,847	-	
営業費用	+1,369	-593	
② 不動産賃貸事業費用	+1,566	-605	
水道光熱費	+471	-299	
公租公課	-49	+305	
建物管理費	+747	-404	
修繕費	+215	-221	
減価償却費	+126	+26	
営業利益	-4,118	+439	
入替(取得/売却物件)	+728	-58	
既存物件	-195	+509	
不動産等売却益	-4,847	-	
資産運用報酬・販管費	+196	-12	
営業外損益	-397	-222	
営業外費用	+396	+222	
③ 支払利息	+337	+284	

2025年12月期（第49期）及び2026年6月期（第50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ら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。

《MEMO》





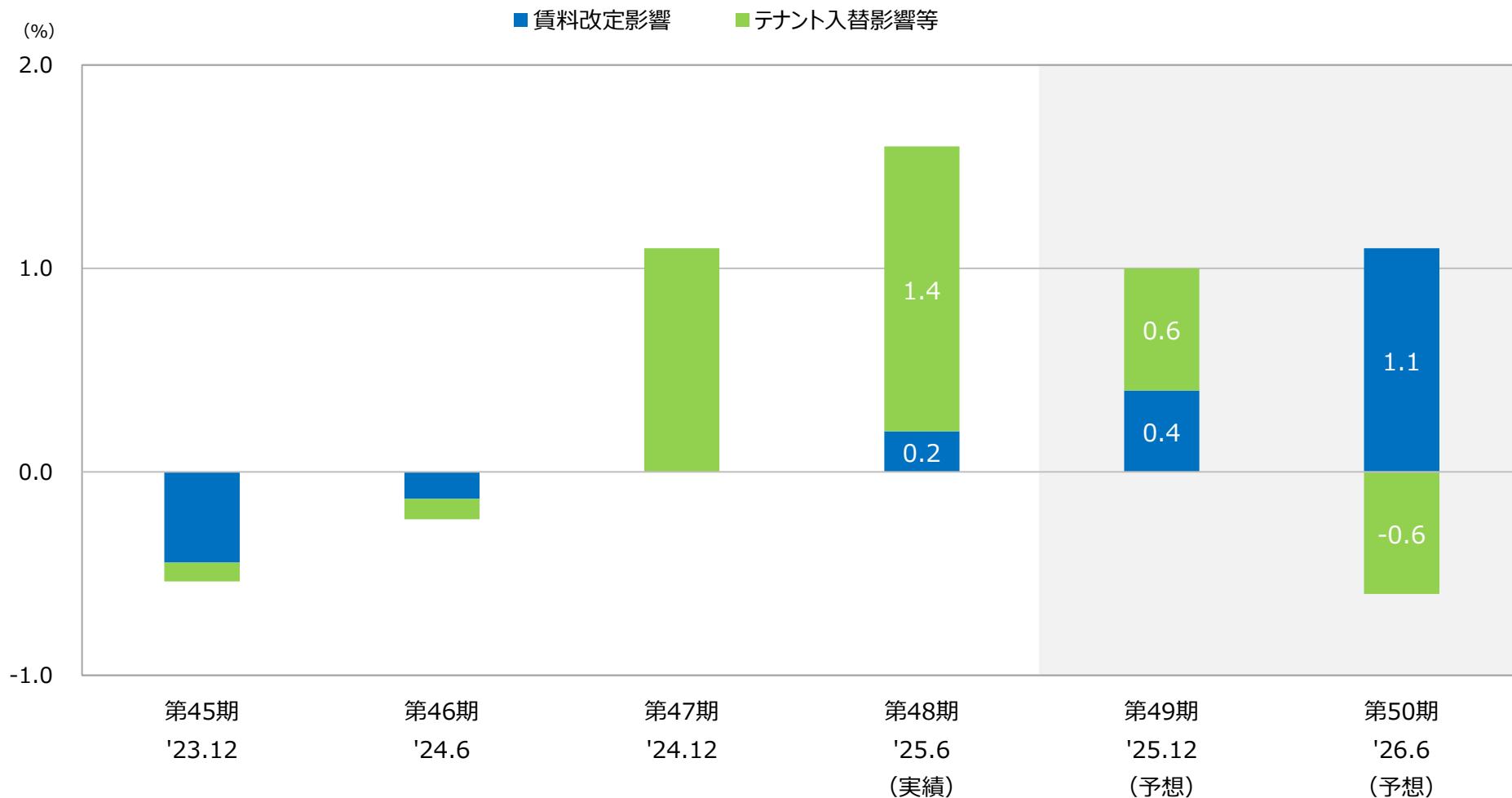
2.

## 運用実績と見通し

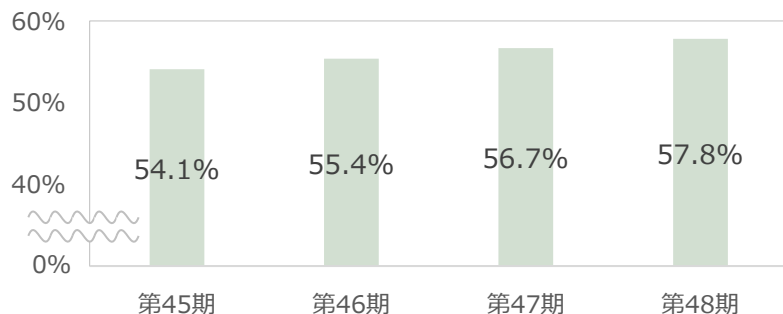
**NBF**  
Nippon Building Fund

## 既存物件の不動産賃貸収入は増加傾向：年間2%以上の増加を目指す

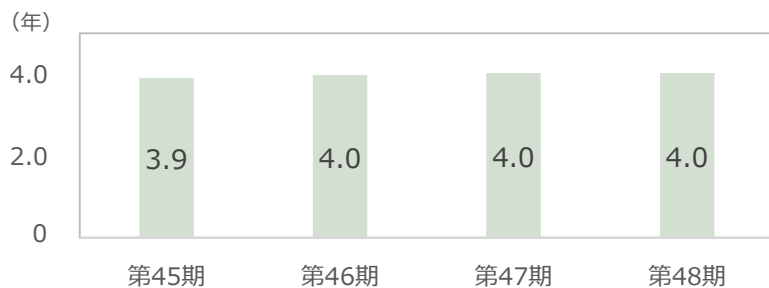
- 既存物件の不動産賃貸収入の前期比変動率内訳（賃料改定影響・入替影響等）



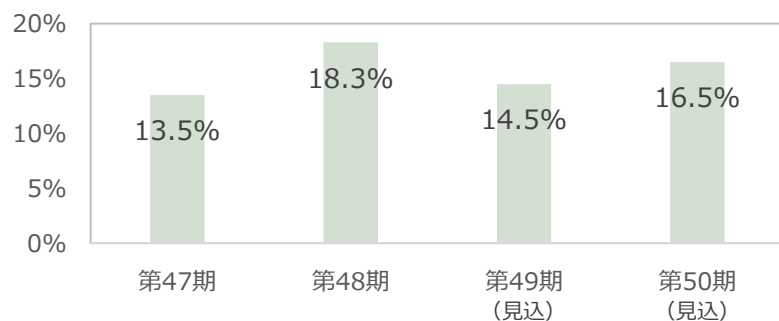
## ● 定期借家の割合 (面積ベース)



## ● 平均賃貸借契約期間 (面積ベース)

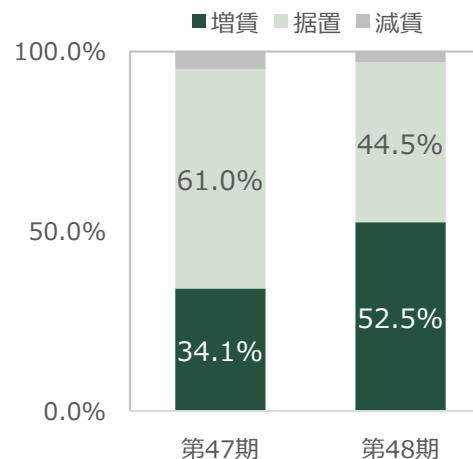


## ● 賃料改定対象の割合 (面積ベース)

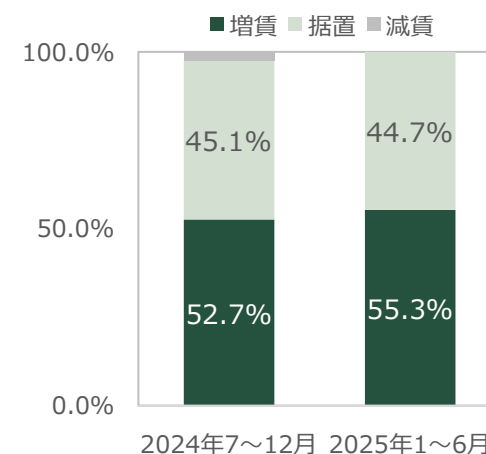


## ● 増減賃内訳 (件数ベース)

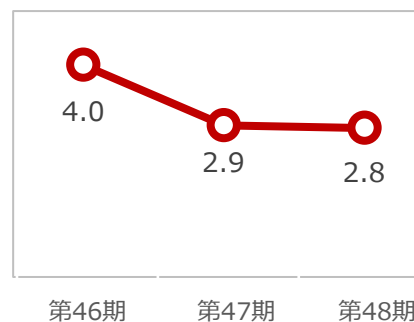
✓ 各期への寄与



✓ 各期における合意

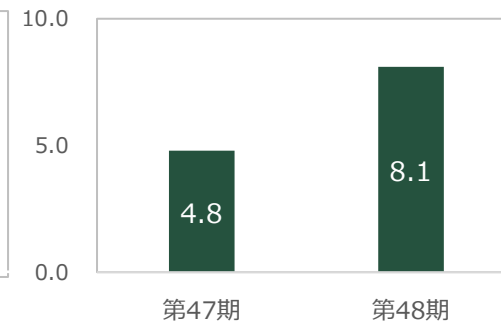


## ● フリーレント月数



## ● レントギャップ

(%) (マーケット賃料 - 継続賃料)



\* マーケット賃料は三鬼商事株式会社のレポートによります

## 堅実な財務戦略を維持

### ●ファイナンスデータ

項目	2024年12月期末 (第47期末)	2025年6月期末 (第48期末)	前期比
LTV	42.4%	42.6%	+0.2pt
長期固定金利比率	88.2%	86.9%	▲1.3pt
平均調達金利	0.48%	0.52%	+0.04pt
平均残存年数 (長期有利子負債)	4.82年	4.58年	▲0.24年

\*LTV 46.0%までの借入余力 約860億円

\*鑑定LTV 34.0%

\*2025年12月期末のLTV (予想) 43.1%、LTV 46.0%までの借入余力 約760億円

### ●有利子負債残高

(百万円)

項目	2024年12月期末 (第47期末)	2025年6月期末 (第48期末)	前期比
短期借入金	5,000	5,000	-
長期借入金 (変動金利)	64,000	73,000	+9,000
長期借入金 (固定金利)	477,300	481,000	+3,700
投資法人債	40,000	35,000	▲5,000
合計	586,300	594,000	+7,700
グリーンファイナンス	65,000	86,000	+21,000

### ●格付の状況

JCR
AA+

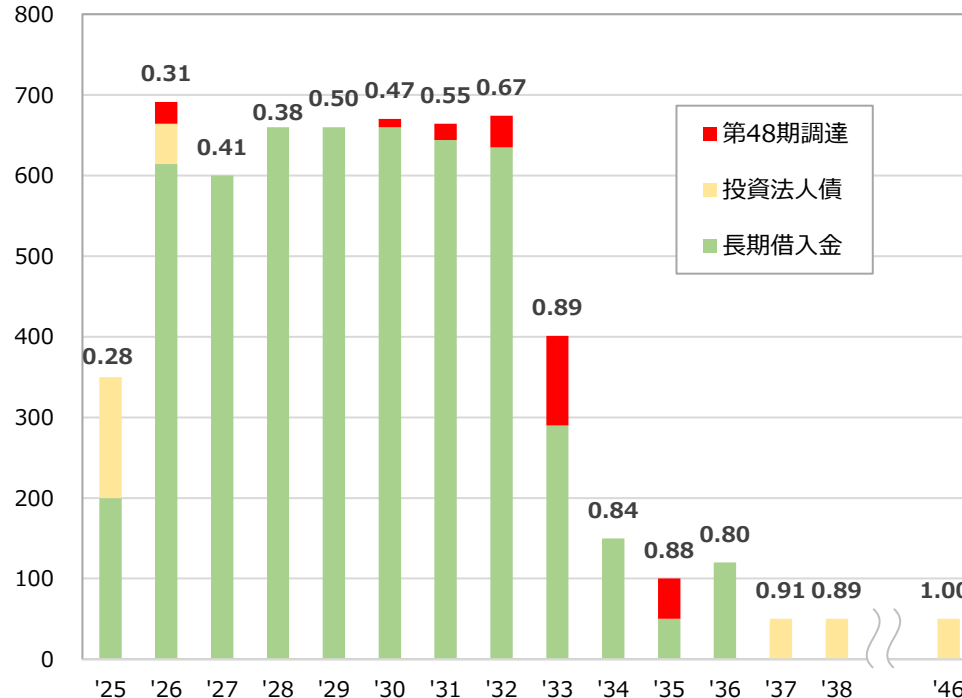
R&I
AA

S&P
A+

### ●返済期限の分散

(億円)

(2025年6月30日時点)



※グラフ上部の数値は平均金利 (単位: %)

● 2025年6月期（第48期）の長期借入

(百万円)

借入日	金融機関名	金額	期間	固定/変動	金利
2025/1/10	三菱UFJ銀行	2,700	1.0年	固定	0.614%
2025/3/28	三井住友銀行*1	4,100	8.0年		1.475%
		3,900	7.0年		1.402%
	京葉銀行*1	1,000	8.0年		1.475%
	三井住友信託銀行*1*2	5,000		0.790%	
	福岡銀行*1*2	2,000	10.0年	0.826%	
	SBI新生銀行*1*3	1,000		0.920%	
	福井銀行*1*3	1,000		変動	0.920%
	群馬銀行*1*3	1,000		8.0年	0.900%
	常陽銀行*1*3	1,000		6.0年	0.880%
	第四北越銀行*1*3	1,000		5.0年	0.870%
2025/5/14	山梨中央銀行	1,000	6.0年	固定	1.038%
2025/5/30	SBI新生銀行*3	1,000	10.0年	変動	0.870%
<b>合計/平均</b>	-	<b>25,700</b>	<b>7.2年</b>	-	<b>1.04%</b>

\*1 グリーンローン

\*2 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）

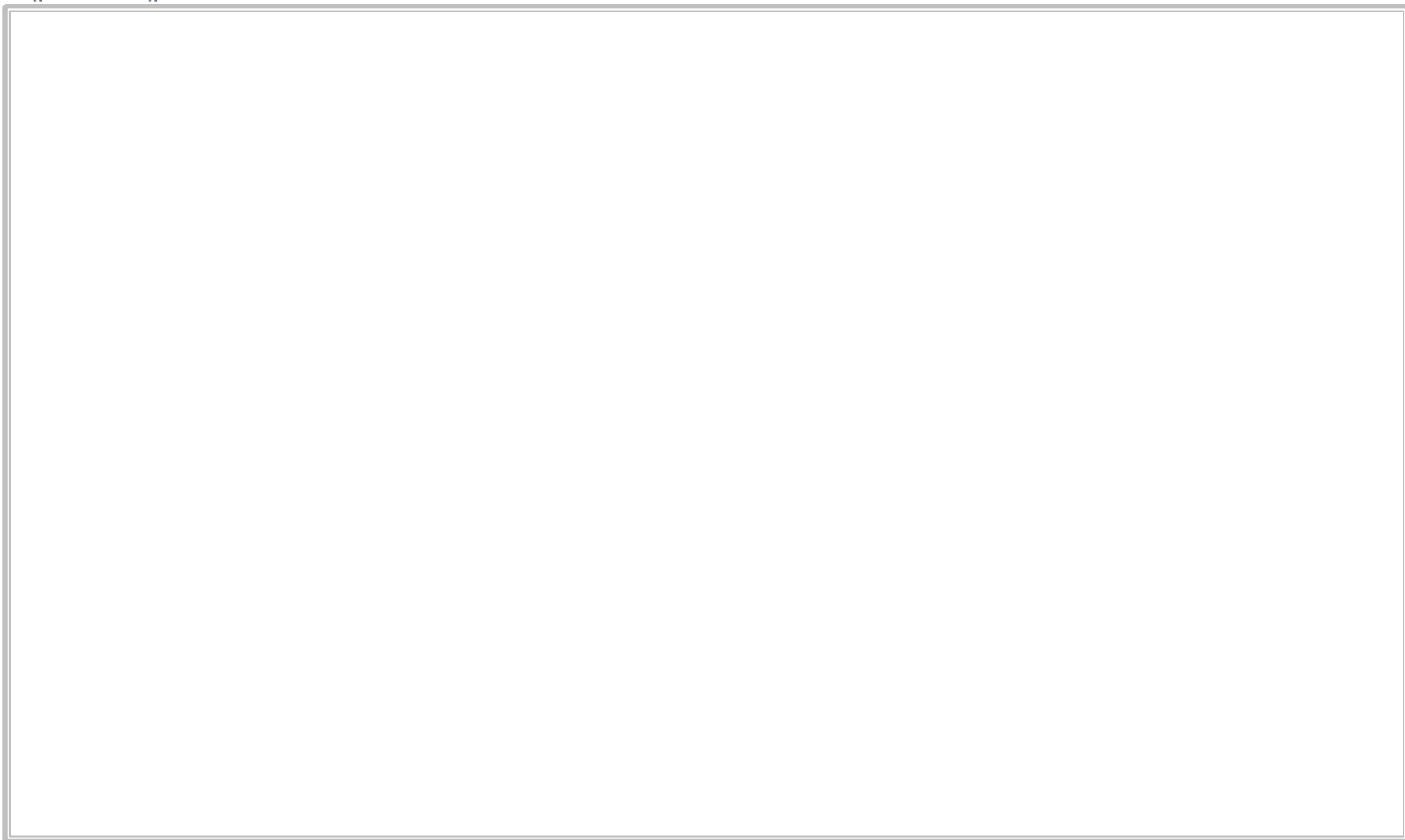
\*3 基準金利：全銀協3ヵ月物日本円TIBOR（借入当初の金利を記載しています）

● 2025年7月以降に調達した長期借入

(百万円)

借入日	金融機関名	金額	期間	固定/変動	金利
2025/7/1	みずほ銀行*1	10,000	14.0年	固定	1.974%
	みずほ信託銀行	5,000	13.0年		1.868%
	三井住友銀行*1	4,000	10.0年		1.542%
	SBI新生銀行*1	1,000			1.542%
	山口銀行*1	1,000	9.0年	1.397%	
	三井住友信託銀行*1	4,000		1.307%	
	京葉銀行*1	1,000		1.307%	
	西日本シティ銀行*1	1,000	7.0年	1.221%	
	伊予銀行*2	2,000	10.0年	0.803%	
	岩手銀行*3	1,000		0.892%	
	北陸銀行*3	2,000	8.0年	0.868%	
	群馬銀行*1*3	1,000		0.868%	
	千葉銀行*2	3,000	7.0年	0.743%	
	第四北越銀行*1*3	1,000		0.856%	
2025/7/31	みずほ銀行*2	5,000	12.0年	変動	0.843%
<b>合計/平均</b>	-	<b>42,000</b>	<b>10.9年</b>	-	<b>1.40%</b>

《MEMO》





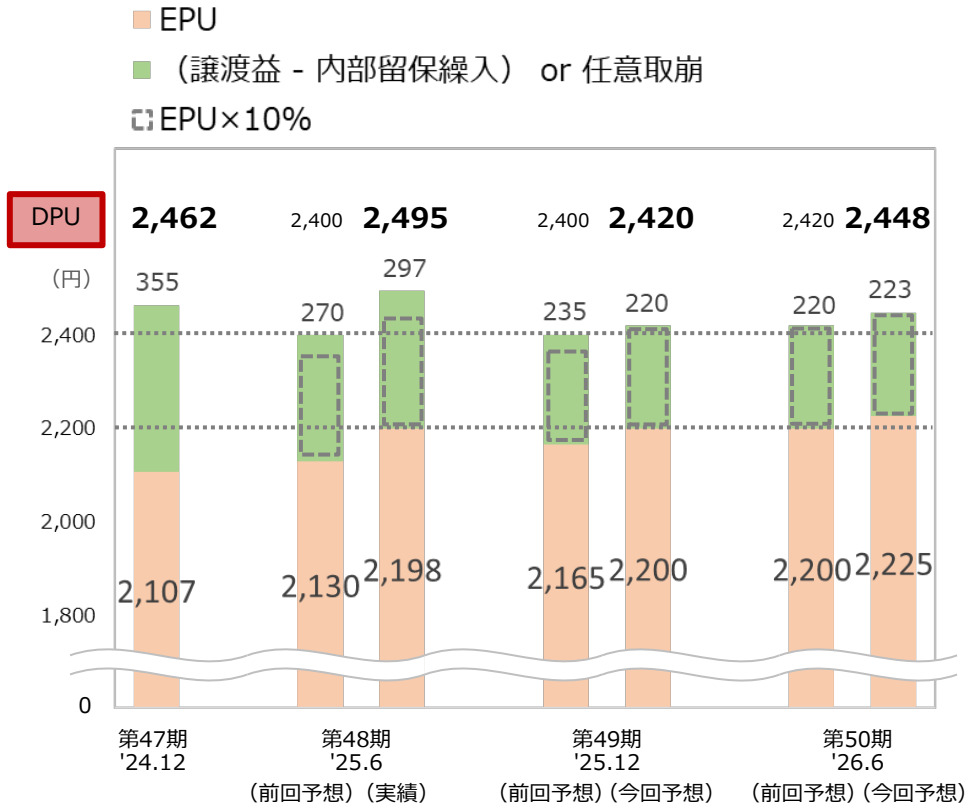
3.

EPU・DPU成長

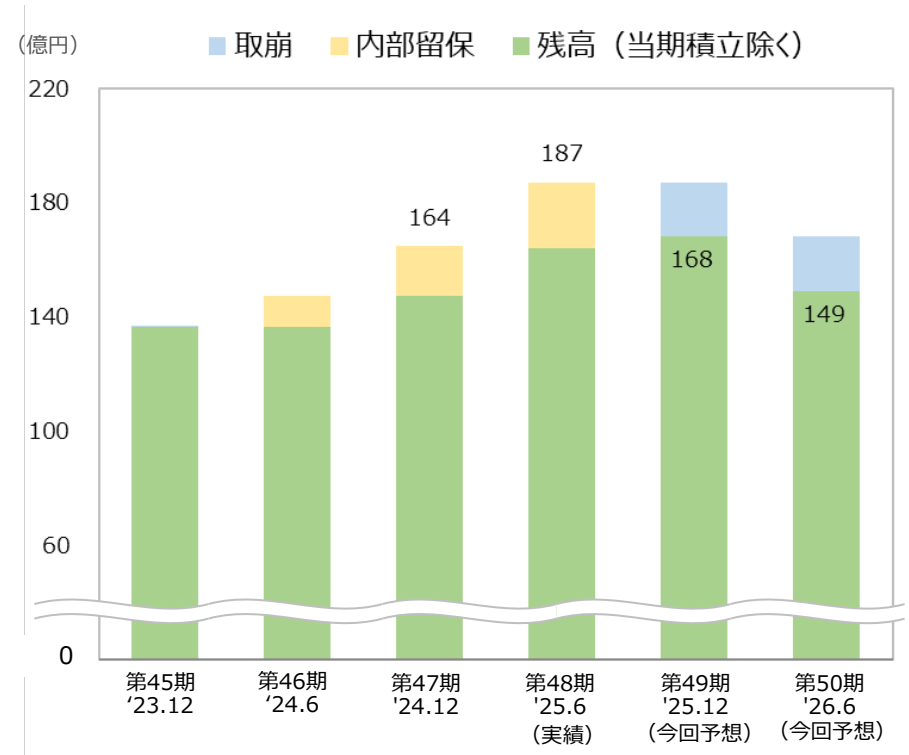
**NBF**  
Nippon Building Fund

**目標「EPU:2,200円・DPU:2,400円超」を49期に前倒して達成見込  
計画的な物件入替、内部留保の活用でEPUの110%分のDPUは継続可能見込**

● 第50期までのEPU・DPU



● 内部留保残高の推移

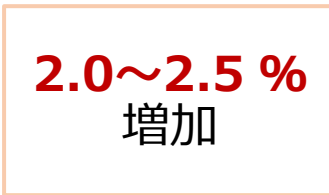


● NBFが目指す成長（年間）

既存物件の  
不動産賃貸収入

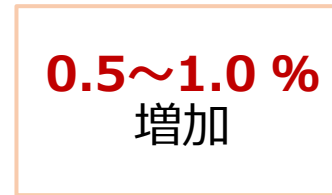


内部成長



+

外部成長



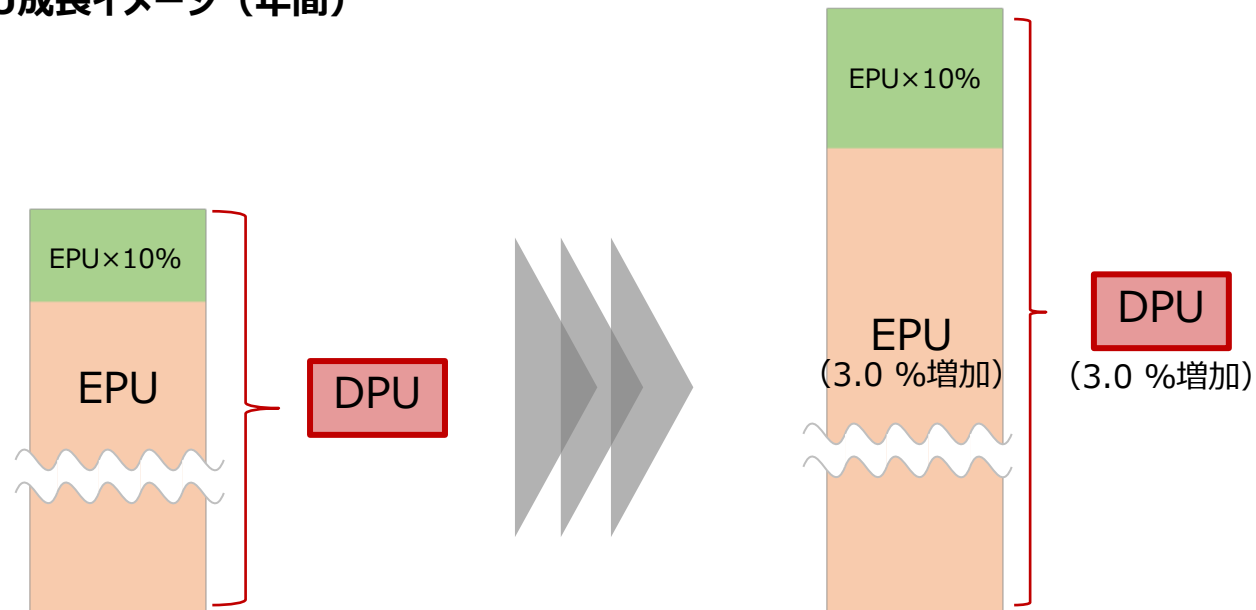
=

**EPU・DPU**

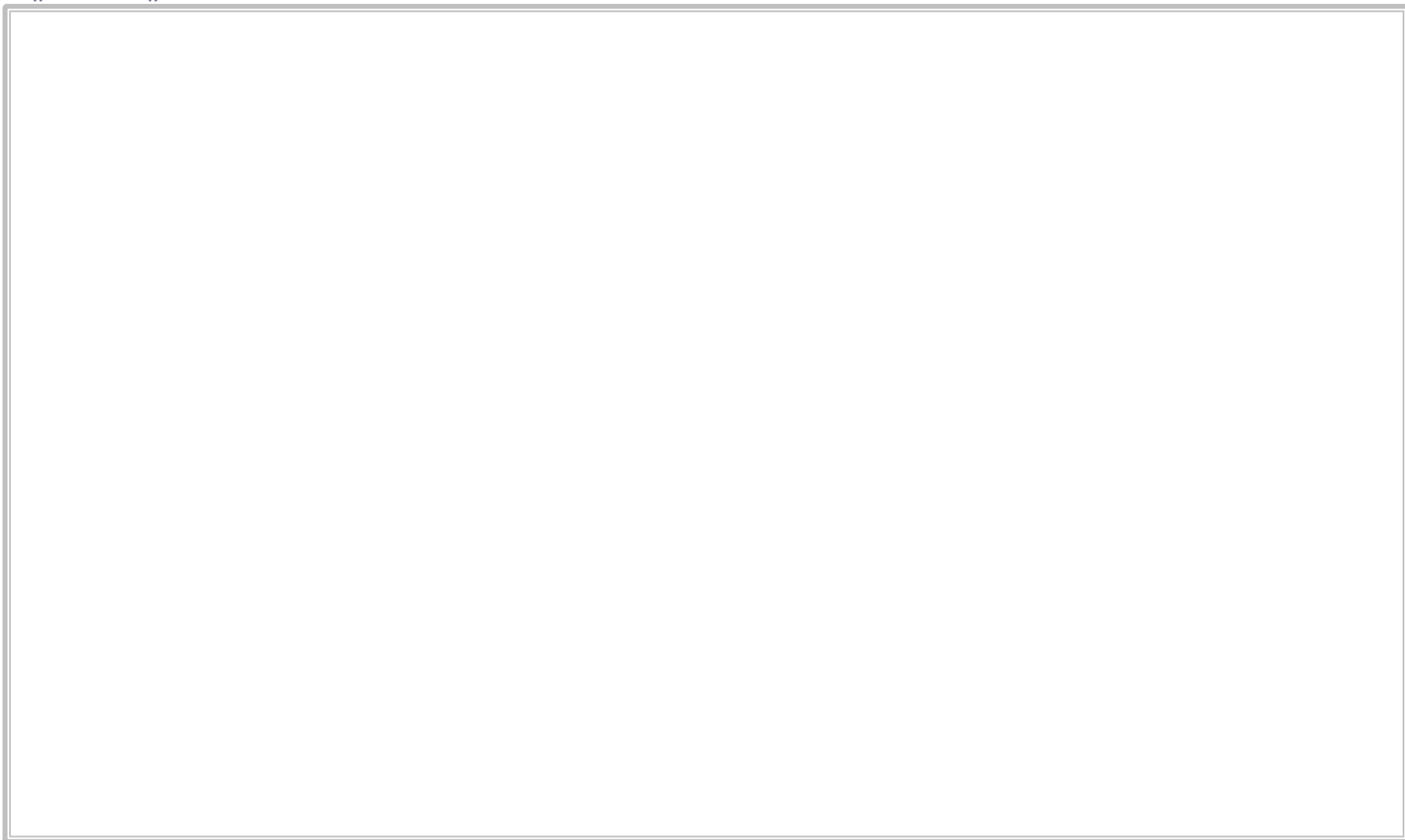
合計



● 今後のEPU・DPU成長イメージ（年間）



《MEMO》



# 4.

## ESGへの取り組み

(投資法人及び資産運用会社の取り組み)



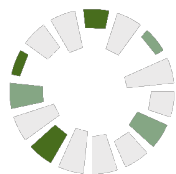
## ● 外部評価の取得・国際イニシアティブへの賛同

NBFは以下の外部評価の取得、国際イニシアティブへの賛同・参加を行っています  
2024年度のGRESBでは、リアルエステイト評価は最高位の「5スター」、開示評価は7年連続最上位の「Aレベル」を取得



GRESB  
★★★★★ 2024

GRESBリアルエステイト評価  
「5 Stars」



GRESB  
Public Disclosure 2024

GRESB開示評価  
「A」

Signatory of:



責任投資原則



CDP



気候関連財務情報開示タスクフォース



SBT認定  
(科学に基づく温室効果ガス排出削減目標)

## ● グリーンビルディング認証の取得

ポートフォリオのグリーンビルディング認証取得率は前期より100%を維持

	評価	取得物件数	取得率 (延床面積ベース)
DBJ Green Building認証	★★★★★	1	3.6%
CASBEE-建築	S	1	4.0%
CASBEE-不動産	S	44	79.4%
	A	20	12.2%
BELS評価	★★★★★	1	0.8%
合計		67	100.0%

(2025年6月末時点)

## ● テナント満足度向上への取り組み

NBFではテナントの満足度向上に寄与する取り組みを行っています  
2025年6月期は名古屋三井ビルディング新館において入居テナント専用のラウンジ整備を実施しました





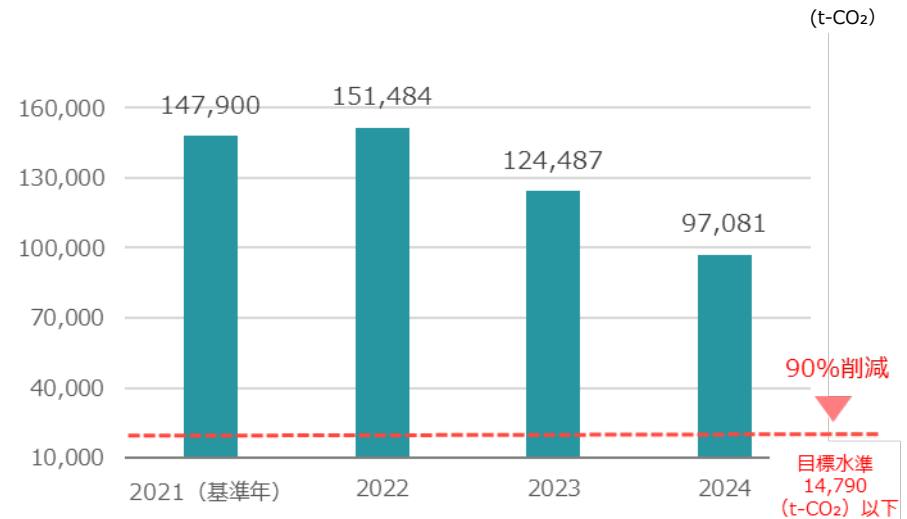
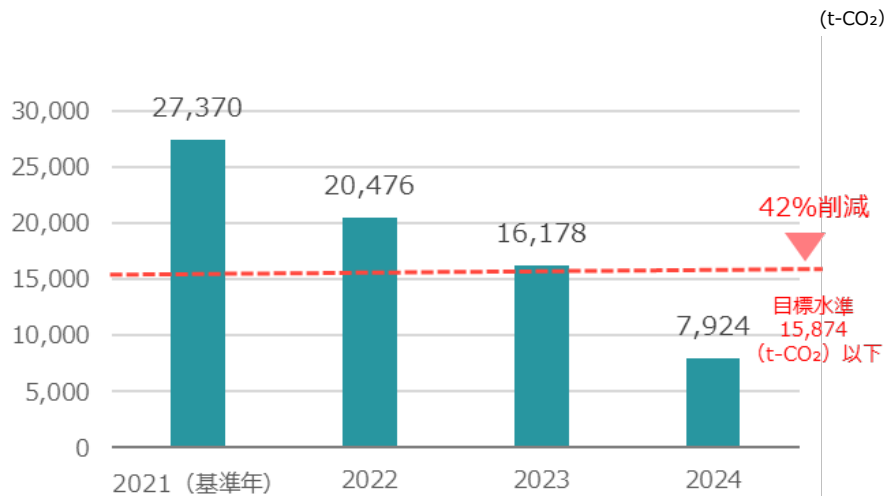
## ● 温室効果ガス排出量

数値目標実現に向け温室効果ガス（GHG）の総量削減が進捗し、Scope1+2はニアターム目標水準に到達

KPI	
指標	目標
GHG排出量（総量）（Scope 1+2）	2030年までに 42% 削減（2021年基準比） <span style="background-color: #004a99; color: white; padding: 2px;">SBT認定 ニアターム目標</span>
GHG排出量（総量）（Scope 1+2+3）	2050年までに 90% 削減（2021年基準比） <span style="background-color: #004a99; color: white; padding: 2px;">SBT認定 ネットゼロ目標</span>

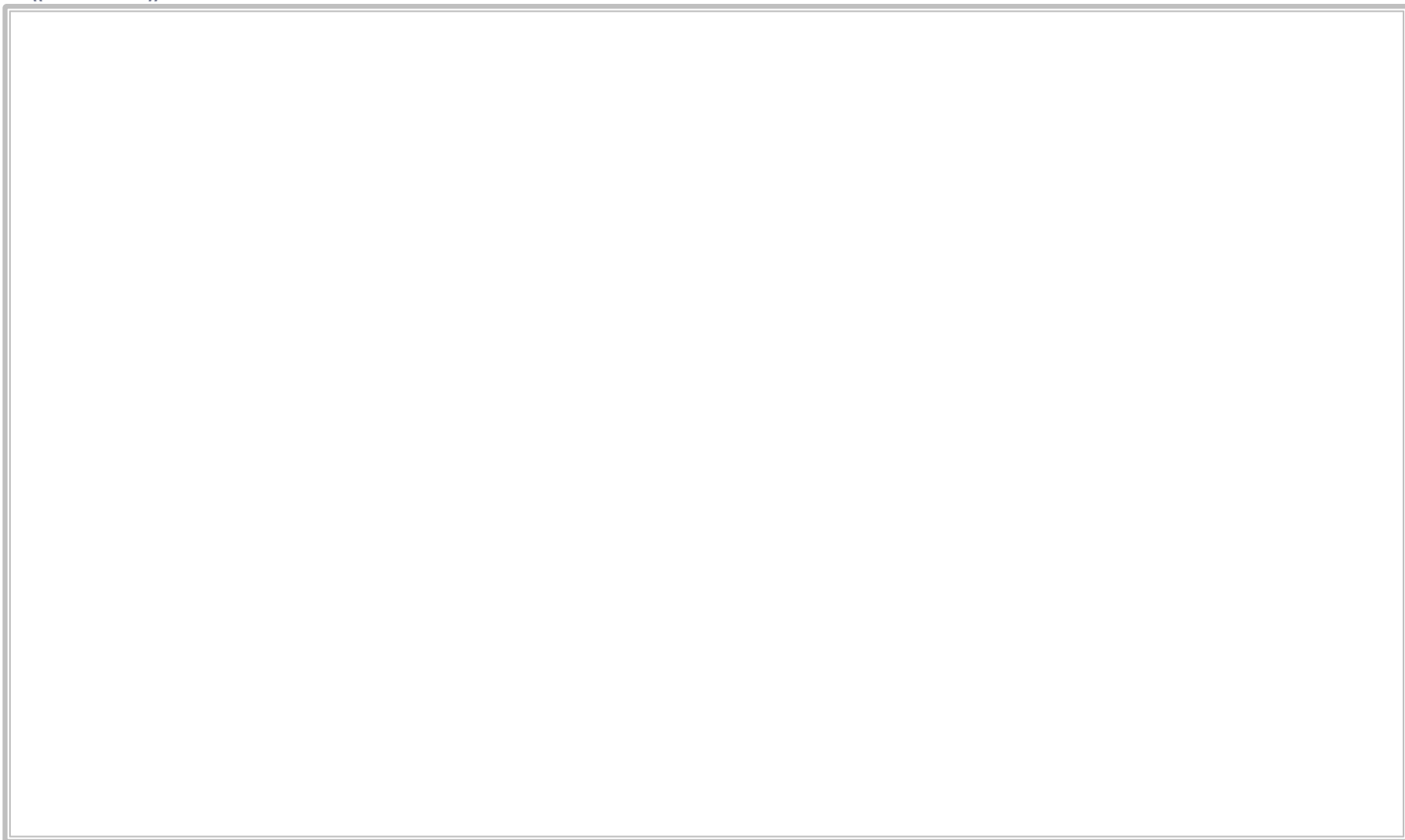
実績（Scope1+2）				
項目	2021年	2022年	2023年	2024年
GHG排出量 総量 (t-CO <sub>2</sub> )	27,370	20,476	16,178	7,924
排出量削減率（基準年比）	-	25.2%	40.9%	71.0%

実績（Scope 1+2+3）				
項目	2021年	2022年	2023年	2024年
GHG排出量 総量 (t-CO <sub>2</sub> )	147,900	151,484	124,487	97,081
排出量削減率（基準年比）	-	▲2.4%	15.8%	34.4%



※その他環境パフォーマンス実績やScope1,2,3区分の詳細等についてはESGサイト (<https://esg.nbf-m.com/ja/environment/performance.html>) をご参照ください。

《MEMO》



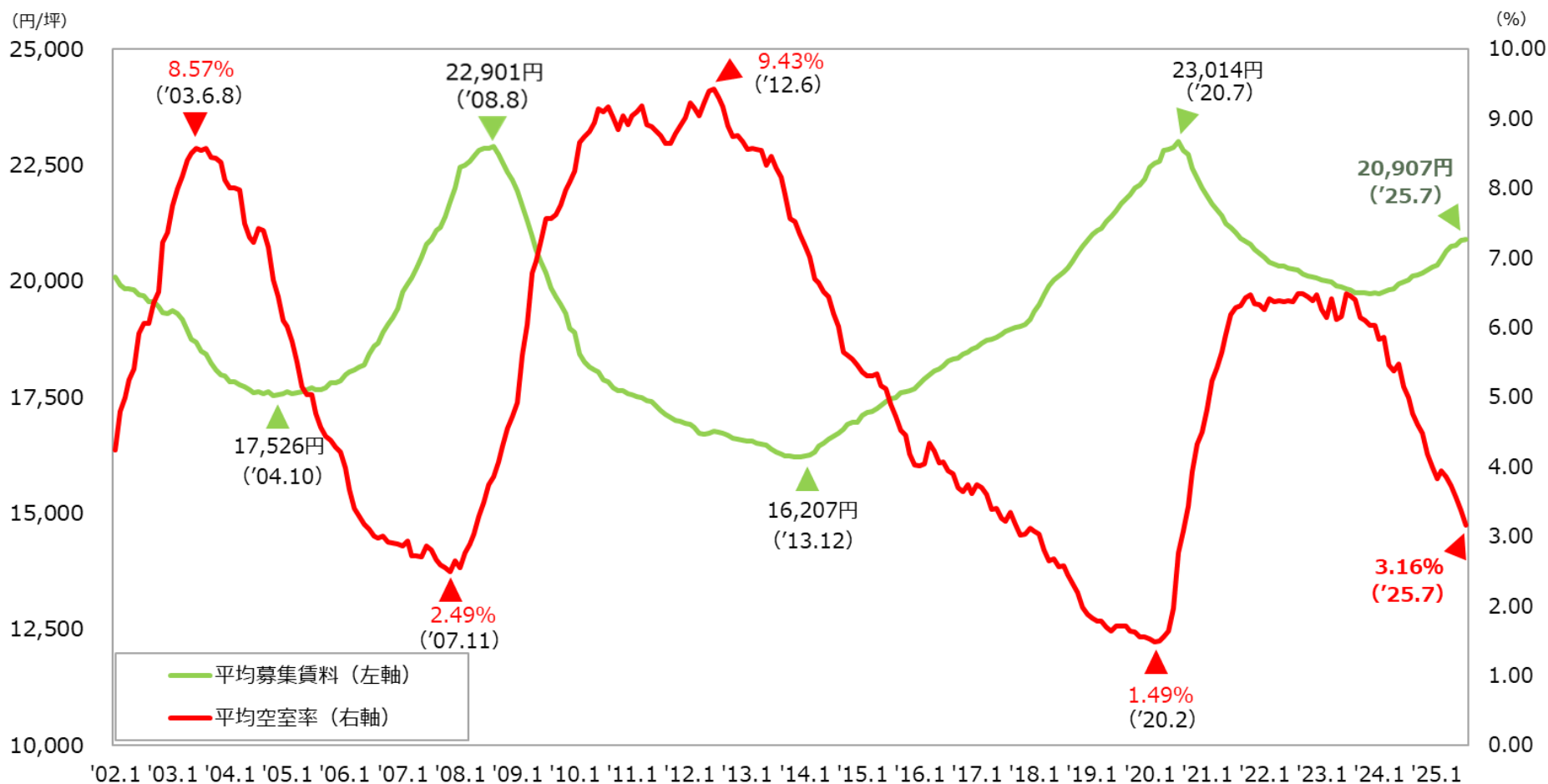
5.

## Appendix



## 東京ビジネス地区の空室率は3%前半に低下、募集賃料は底打ちし回復へ

●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

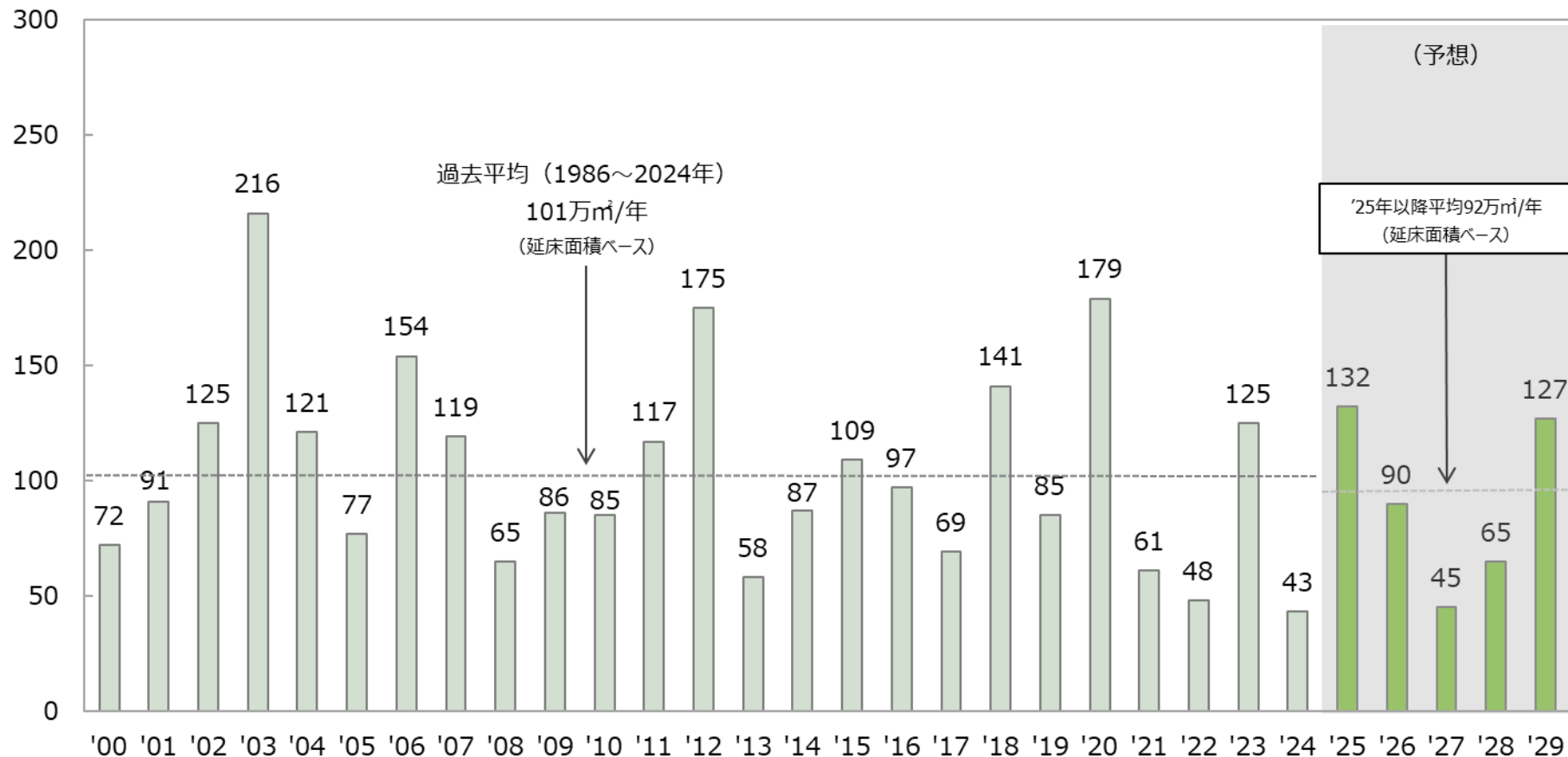
(出所) 三鬼商事(株)のデータから資産運用会社作成

## 2025年の新規供給は増加するも、2025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) 2025年5月22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。

(2025年6月30日時点)

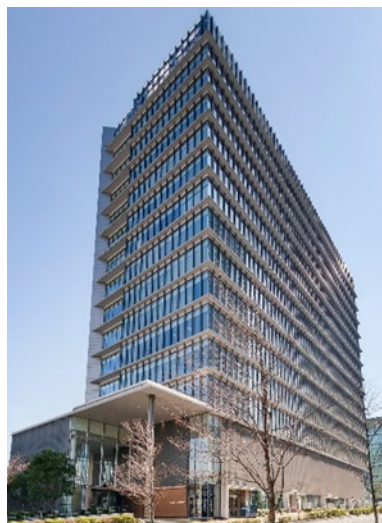
<b>Asset</b>	<b>資産規模 (取得価格累計)</b>	<b>鑑定評価含み益</b>	<b>エリア分散</b>	<b>稼働率 (期中平均) *1</b>
	14,762 億円	3,557 億円	東京23区 : 80.4% 都心 5区 : 54.1%	98.9%
<b>Debt</b>	<b>LTV</b>	<b>長期固定金利比率</b>	<b>平均金利</b>	<b>平均残存年数</b>
	42.6%	86.9%	0.52%	4.58 年
<b>Equity</b>	<b>時価総額</b>	<b>1口当たりNAV *2</b>		
	11,303 億円	123,167 円		

\*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



取得物件(3物件・811億円)



フロンティア武蔵小杉N棟・S棟

取得価格 290億円  
取得年月 2025年7月



Dタワー富山

取得価格 90億円  
取得年月 2025年6月



横浜三井ビルディング

取得価格 431億円  
取得年月 2025年3月

譲渡物件(1物件・321億円)



芝NBFタワー

譲渡価格 321億円  
譲渡年月 2025年3月

	取得物件	譲渡物件
取得価格 / 譲渡価格 (合計)	811億円	321億円
鑑定評価額 (合計)	839億円	285億円
NOI	33億円	11億円
NOI利回り	4.1%	3.4%
償却後利回り	3.0%	1.0%
築年数 (平均) *	12.0年	38.4年

\* 2025年3月末時点

## 継続鑑定評価額は横ばい

### ● 継続鑑定評価

項目	2024年12月期末 (第47期末)	2025年6月期末 (第48期末)	前期比
物件数	67物件	68物件	+1物件
継続鑑定評価額	16,950億円	17,260億円	+310億円
簿価	13,483億円	13,703億円	+220億円
含み益	3,466億円	3,557億円	+91億円

### ● 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)

項目	2024年12月期末 (第47期末)	2025年6月期末 (第48期末)
低下	17	24
維持	49	43
上昇	0	0

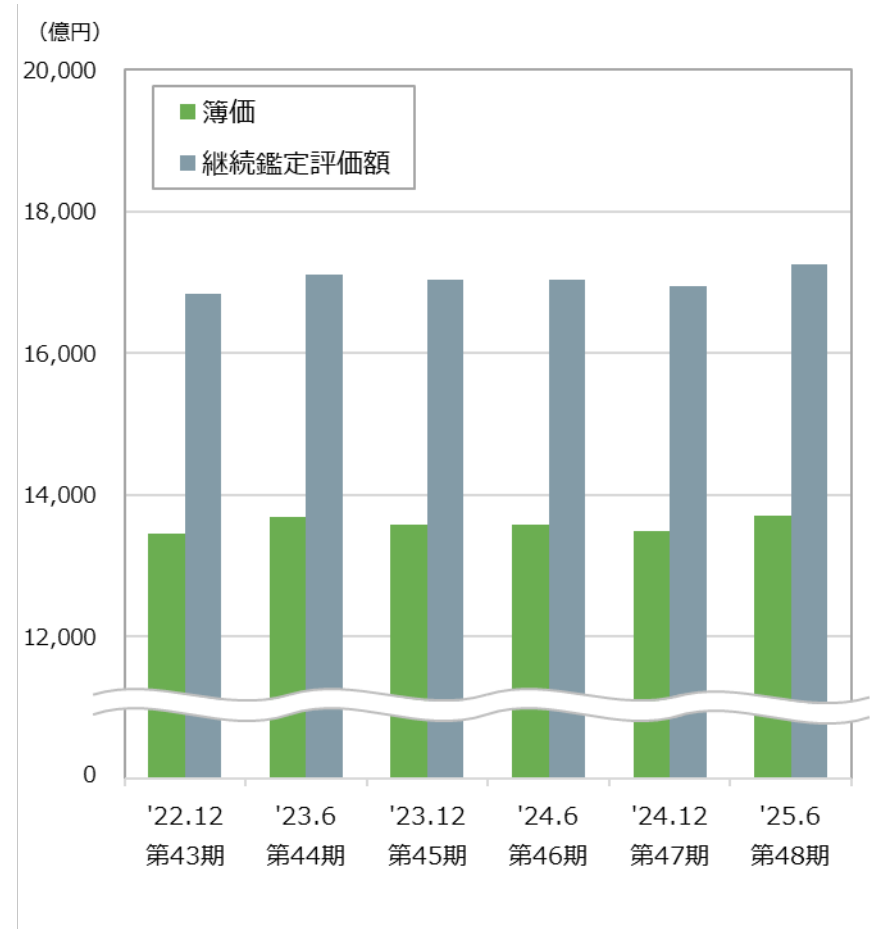
鑑定評価額

(物件)

項目	2024年12月期末 (第47期末)	2025年6月期末 (第48期末)
増加	28	38
維持	24	19
減少	15	11

\* NBF虎ノ門ビルは直接還元法が適用されないため除いています

### ● 継続鑑定評価額・簿価の推移



## ● 主要テナント上位10社（賃貸面積ベース）

(2025年6月30日時点)

テナント名	賃貸物件	賃貸面積 (m)	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23物件	571,289	48.0%
2. ソニーグループ株式会社	N B F 大崎ビル	73,477	6.2%
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4物件	27,147	2.3%
4. 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	22,072	1.9%
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	16,423	1.4%
6. アクサ生命保険株式会社	N B F プラチナタワー	14,222	1.2%
7. 楽天グループ株式会社	N B F 品川タワー 他1物件	13,871	1.2%
8. ソフトバンク株式会社	N B F 豊洲キャナルフロント	12,588	1.1%
9. インフィニオンテクノロジーズジャパン株式会社	N B F 渋谷ガーデンフロント	12,468	1.0%
10. 三井住友建設株式会社	リバーシティM - S Q U A R E	11,952	1.0%

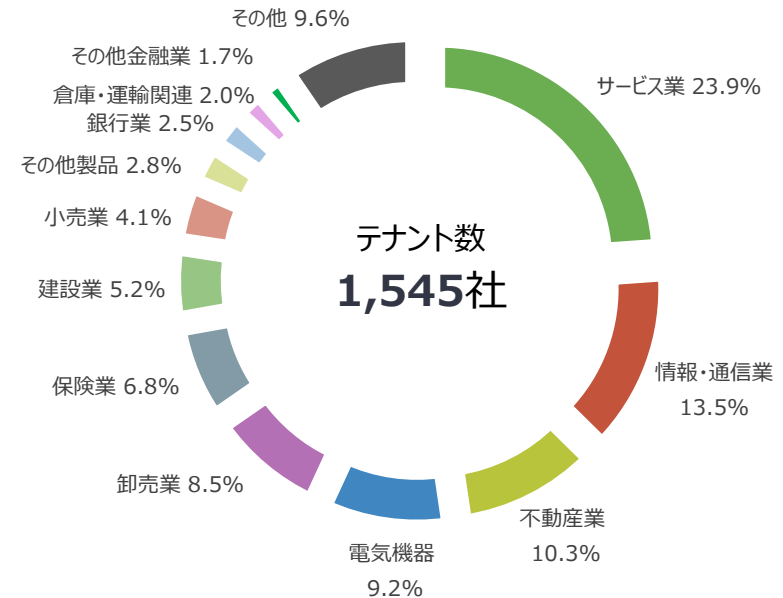
\*1 表の三井不動産㈱に係る「賃貸物件」については本投資法人が三井不動産㈱に賃貸し、三井不動産㈱は転借人にこれを転貸しています。  
(但し、一部の賃貸物件における賃貸を除きます。)

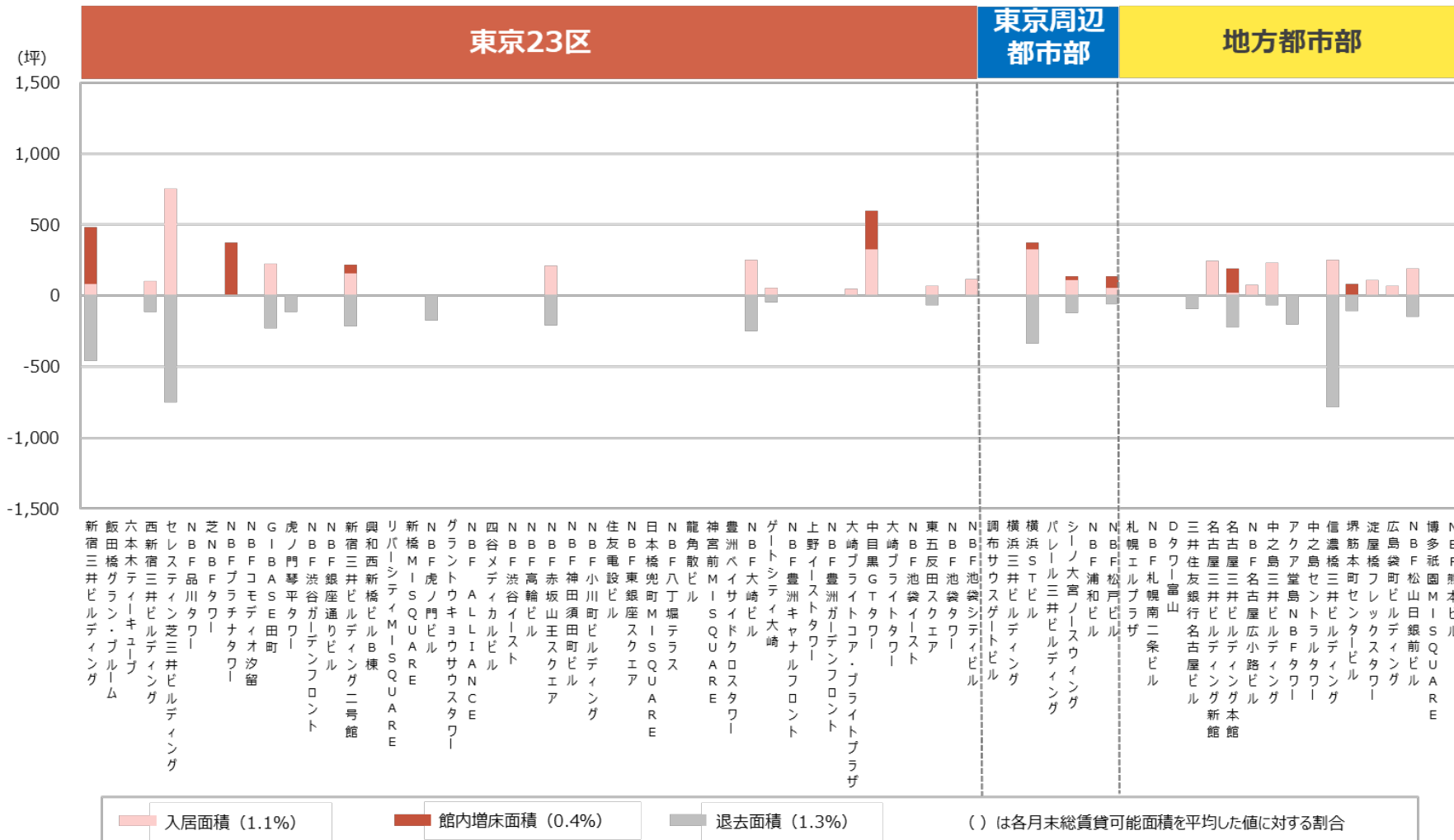
本投資法人が三井不動産㈱から受領する賃料は、転借人から三井不動産㈱が受領する転賃賃料から一定料率の金額を控除したものとします。

\*2 業種は、証券コード協議会、「業種別分類項目及び業種コード」を基に資産運用会社が分類し、サプ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

(2025年6月30日時点)

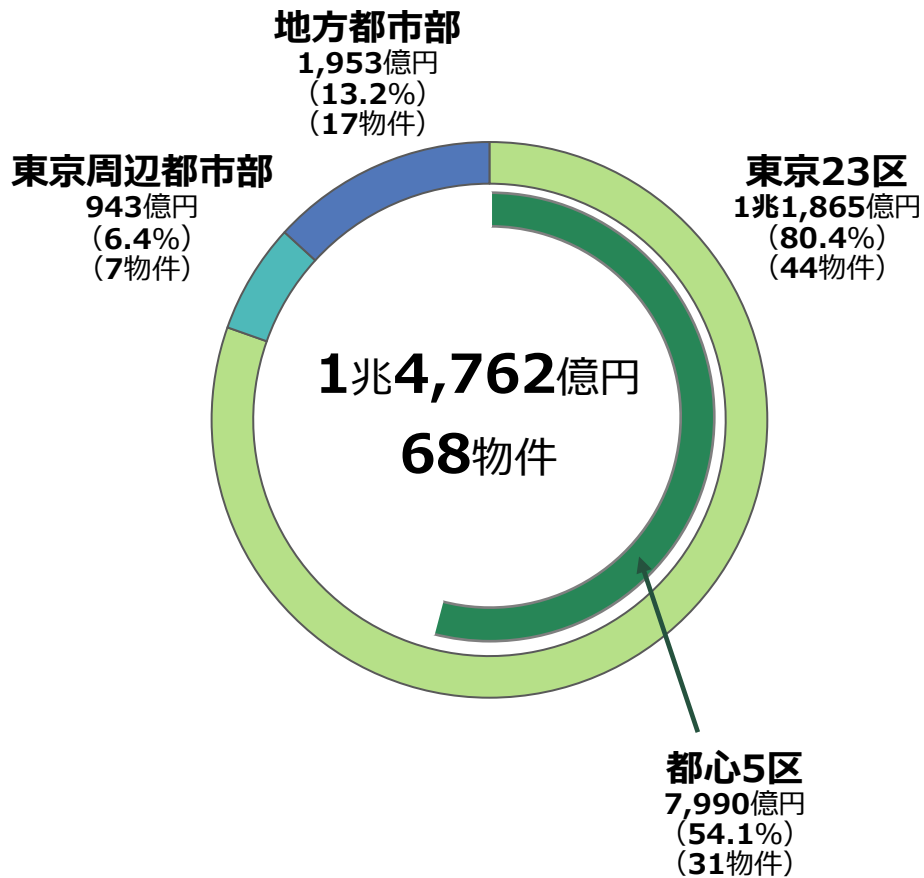




\* 入居面積・退去面積からサービスアパートメント・住宅部分は除いています。

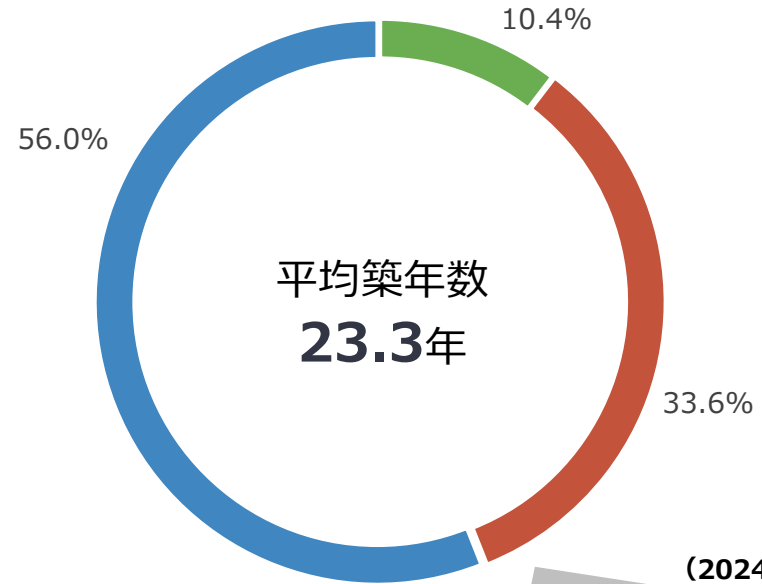
● 地域別投資比率 (取得価格ベース)

(2025年6月30日時点)

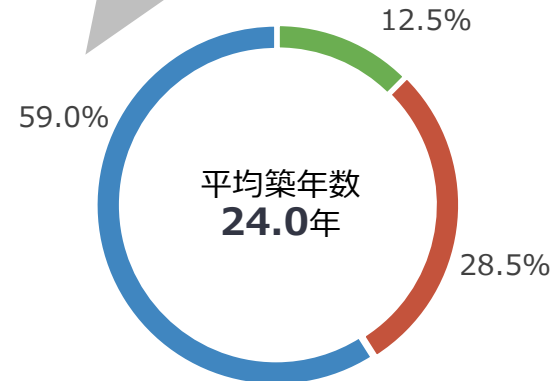


● 築年数

(2025年6月30日時点)

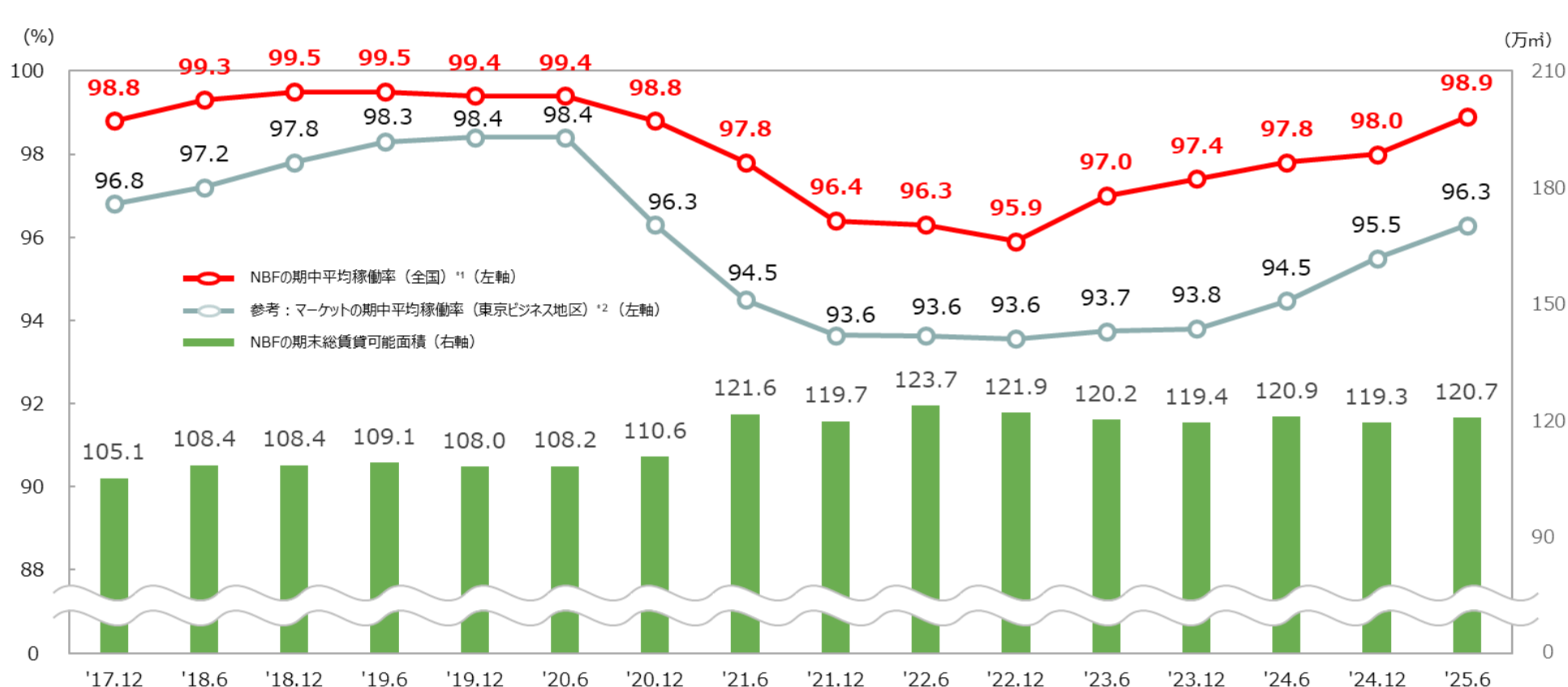


(2024年12月31日時点)



- 10年以下
- 10年超20年以下
- 20年超

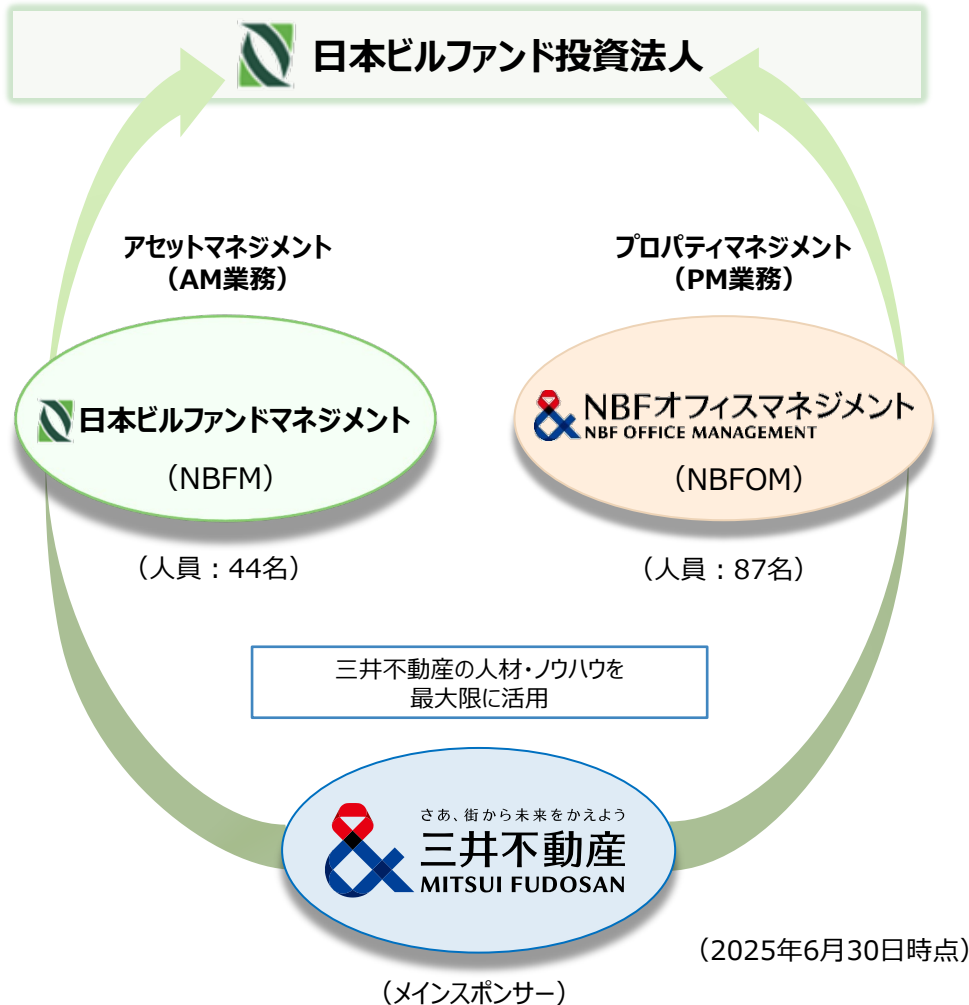
## ●期中平均稼働率・総賃貸可能面積の推移



\*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(株)のデータより資産運用会社作成）

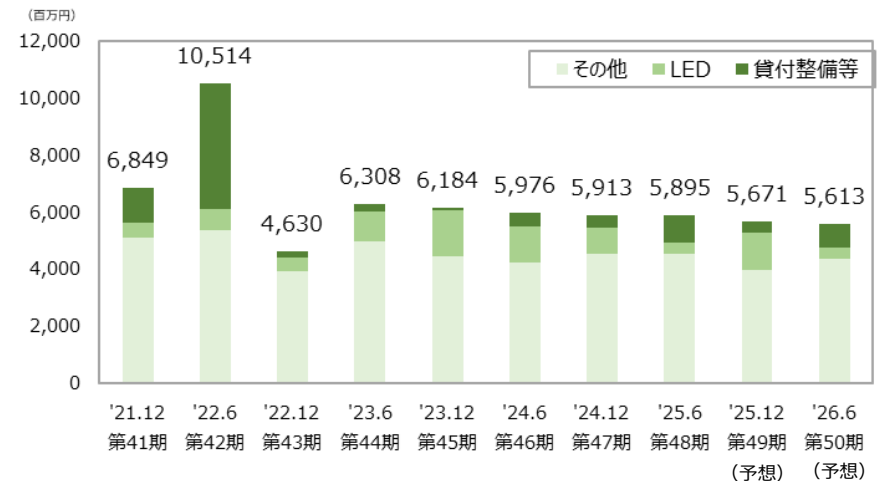
● 日本ビルファンドマネジメントとNBFオフィスマネジメントはNBFの両輪としてNBFを支えています



**NBFオフィスマネジメントの強み・特長**

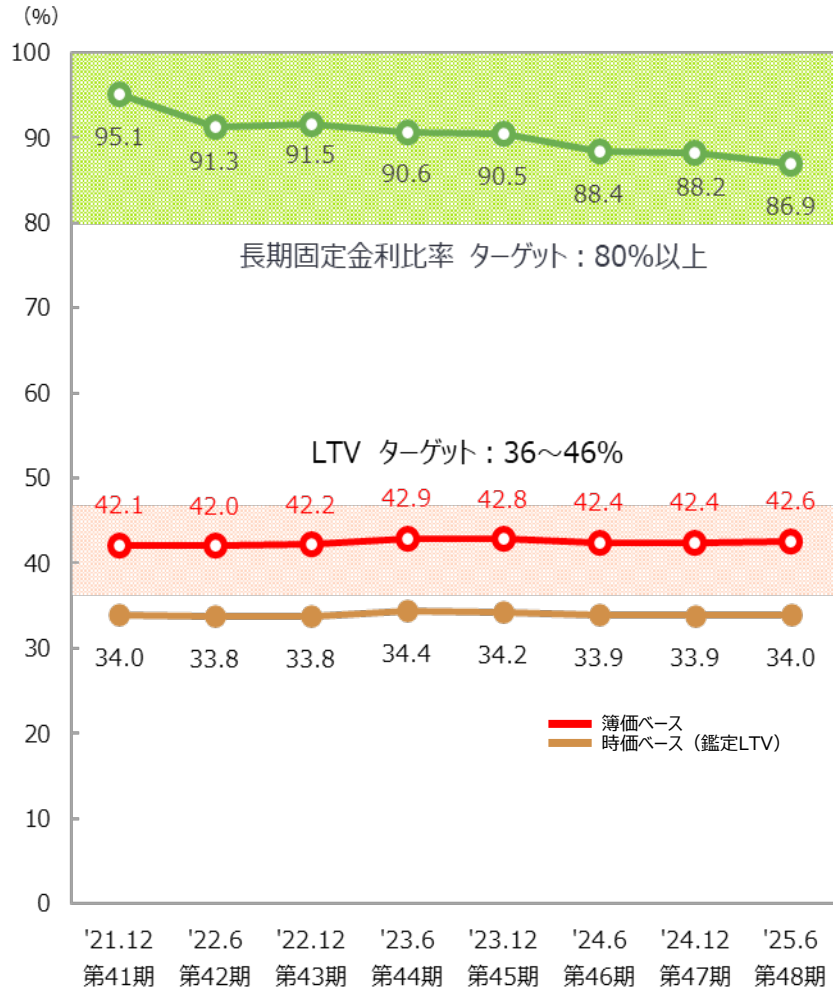
- **既存テナントとの強固なリレーション**  
NBF専属のPM会社として、既存テナントとのリレーションを構築  
物件の管理・運営とテナントのコミュニケーションを図ることにより高い稼働率を実現
- **三井不動産グループのノウハウを最大限活用**  
三井不動産グループの管理・運営ノウハウを活用  
NBF全物件で共通した管理・運営を実行しNBFブランドを確立
- **戦略的でメリハリのある工事の実行**  
NBFMの企図する戦略に基づいて、NBFMと一体となり競争力向上を目指した追加投資、LCC工事等を実行

工事費（capex + 修繕費）の推移

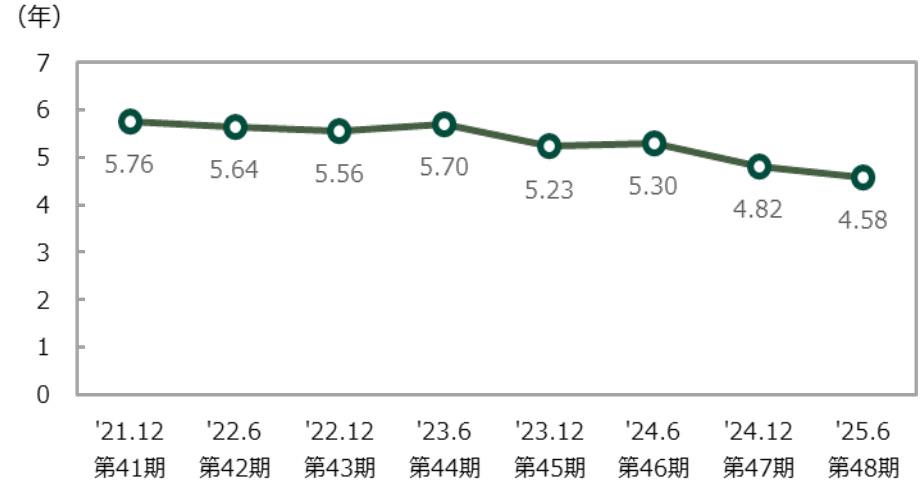




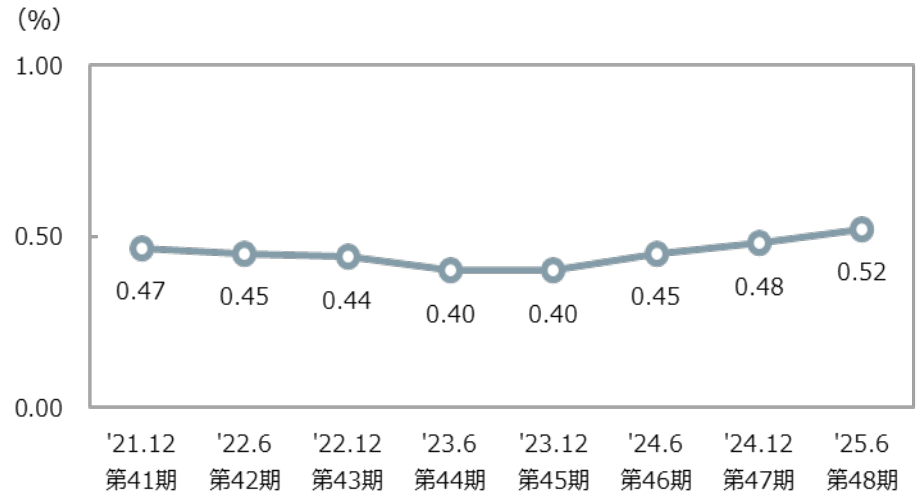
● LTV・長期固定金利比率の推移



● 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





(百万円)

	借入先	2024年12月期末	2025年6月期末	返済方法	その他
		(第47期末)	(第48期末)		
短期借入金 (約定ベース)	みずほ銀行	5,000	5,000		
	小計	5,000	5,000		
長期借入金 (約定ベース)	三菱UFJ銀行	82,400	82,100	期限一括	無担保・無保証
	日本政策投資銀行	77,900	77,900		
	三井住友銀行	67,000	75,000		
	三井住友信託銀行	49,000	54,000		
	住友生命保険	45,000	45,000		
	信金中央金庫	35,000	35,000		
	みずほ銀行	35,000	35,000		
	農林中央金庫	24,000	24,000		
	日本生命保険	19,000	19,000		
	福岡銀行	11,000	13,000		
	みずほ信託銀行	14,000	11,000		
	大樹生命保険	13,000	10,000		
	第四北越銀行	8,000	9,000		
	山口銀行	8,000	8,000		
	八十二銀行	5,000	5,000		
	七十七銀行	4,000	4,000		
	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		
	SBI新生銀行	3,000	4,000		
	群馬銀行	3,000	4,000		
	京葉銀行	3,000	4,000		
	常陽銀行	3,000	4,000		
	伊予銀行	4,000	3,000		
	朝日信用金庫	3,000	3,000		
	中国銀行	3,000	3,000		
	滋賀銀行	2,000	2,000		
	もみじ銀行	2,000	2,000		
	千葉銀行	2,000	1,000		
	関西みらい銀行	1,000	1,000		
	きらぼし銀行	1,000	1,000		
	三井住友海上火災保険	1,000	1,000		
りそな銀行	1,000	1,000			
福井銀行	-	1,000			
	小計	541,300	554,000		
	合計	546,300	559,000		

(33社)

(34社)

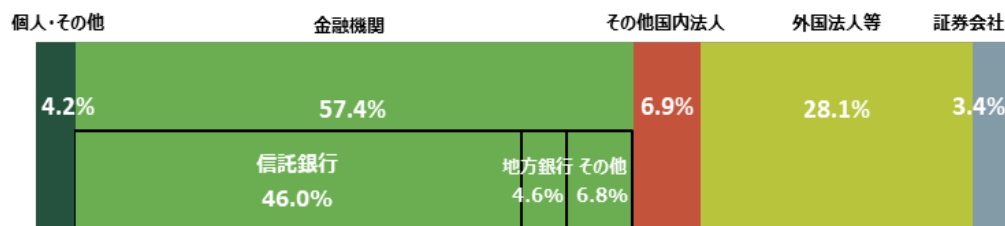
## 【所有者別投資口数】

所有者区分	2024年12月期末 (第47期末)		2025年6月期末 (第48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	353,140	4.2	360,773	4.2	7,633
金融機関	4,885,942	57.4	4,811,045	56.6	-74,897
都市銀行	-	-	-	-	-
地方銀行	393,793	4.6	338,834	4.0	-54,959
信託銀行	3,915,976	46.0	3,940,261	46.3	24,285
生命保険会社	284,060	3.3	284,636	3.3	576
損害保険会社	16,575	0.2	3,325	0.0	-13,250
信用金庫	96,667	1.1	95,290	1.1	-1,377
その他	178,871	2.1	148,699	1.7	-30,172
その他国内法人	586,948	6.9	588,446	6.9	1,498
外国法人等	2,390,611	28.1	2,450,093	28.8	59,482
証券会社	288,314	3.4	294,598	3.5	6,284
<b>合計</b>	<b>8,504,955</b>	<b>100.0</b>	<b>8,504,955</b>	<b>100.0</b>	<b>-</b>

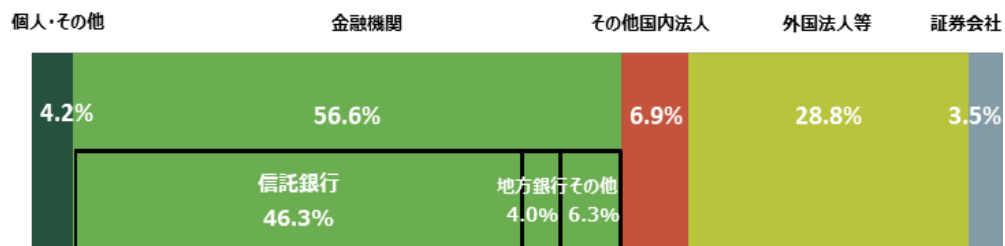
## 【所有者別投資主数】

所有者区分	2024年12月期末 (第47期末)		2025年6月期末 (第48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	16,250	92.2	16,995	92.4	745
金融機関	232	1.3	216	1.2	-16
都市銀行	-	-	-	-	-
地方銀行	51	0.3	48	0.3	-3
信託銀行	15	0.1	14	0.1	-1
生命保険会社	8	0.0	8	0.0	-
損害保険会社	3	0.0	2	0.0	-1
信用金庫	81	0.5	76	0.4	-5
その他	74	0.4	68	0.4	-6
その他国内法人	450	2.6	448	2.4	-2
外国法人等	656	3.7	701	3.8	45
証券会社	30	0.2	25	0.1	-5
<b>合計</b>	<b>17,618</b>	<b>100.0</b>	<b>18,385</b>	<b>100.0</b>	<b>767</b>

## 【2024年12月期末（第47期末）】



## 【2025年6月期末（第48期末）】



## 【投資主上位10社】

投資主名	2024年12月期末 (第47期末)		2025年6月期末 (第48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）	2,113,131	24.8	2,095,983	24.6
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	1,281,553	15.1	1,296,055	15.2
野村信託銀行株式会社（投信口）	383,122	4.5	402,993	4.7
三井不動産株式会社	288,150	3.4	288,150	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- 505234	225,477	2.7	230,012	2.7
J P モルガン証券株式会社	92,446	1.1	137,417	1.6
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505001	133,490	1.6	128,362	1.5
住友生命保険相互会社	122,560	1.4	122,560	1.4
THE NOMURA TRUST AND BANKING CO.,LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AG FUND 2024-09 (LIMITED OT FINANC IN RESALE RSTRCT)	38,987	0.5	110,307	1.3
ビーエヌワイエム アズ エージーティ クライアンツ 10 パーセント	66,580	0.8	93,430	1.1

# 5-13 主要な経営指標等の推移

項目	単位	第44期	第45期	第46期	第47期	第48期
		2023年6月期	2023年12月期	2024年6月期	2024年12月期	2025年6月期
営業収益	百万円	47,030	47,349	50,254	50,810	51,218
不動産賃貸収入等	百万円	45,148	45,635	45,016	46,071	46,371
不動産等売却益	百万円	1,882	1,714	5,237	4,738	4,847
賃貸NOI *1	百万円	28,743	29,106	29,580	29,326	30,172
NOI利回り *2	%	4.28	4.14	4.37	4.34	4.46
減価償却後NOI利回り	%	3.11	3.01	3.20	3.20	3.35
税引前当期純利益	百万円	19,336	19,513	23,345	22,667	23,546
当期純利益	百万円	19,335	19,513	23,344	22,666	23,545
FFO *3	百万円	25,327	25,771	26,044	25,773	26,367
AFFO *4	百万円	20,208	20,931	21,082	20,991	21,517
減価償却費	百万円	7,873	7,973	7,937	7,846	7,669
不動産等売却損	百万円	-	-	-	-	-
資本的支出額	百万円	5,118	4,840	4,962	4,782	4,849
総資産額	百万円	1,385,920	1,385,619	1,383,883	1,382,958	1,392,761
有利子負債	百万円	594,500	592,500	586,900	586,300	594,000
純資産額	百万円	706,295	706,247	710,030	710,444	713,051
分配総額	百万円	19,561	19,561	22,252	20,939	21,219
発行済投資口数 (期末)	口	1,700,991	1,700,991	1,700,991	8,504,955	8,504,955
1口当たり純資産額	円	415,225	415,197	417,421	83,533	83,839
1口当たり分配金	円	11,500	11,500	13,082	2,462	2,495
1口当たりFFO *5	円	14,889	15,150	15,311	3,030	3,100
1口当たりNAV *6	円	605,560	606,635	607,556	121,834	123,167
総資産経常利益率 *7	%	1.40 (2.81)	1.41 (2.82)	1.69 (3.37)	1.64 (3.28)	1.70 (3.39)
自己資本当期純利益率 *7	%	2.74 (5.47)	2.76 (5.53)	3.30 (6.59)	3.19 (6.38)	3.31 (6.62)
LTV (総資産有利子負債比率)	%	42.9	42.8	42.4	42.4	42.6
DSCR *8	倍	21.3	22.3	22.1	19.9	18.5
配当性向	%	101.1	100.2	95.3	92.3	90.1
当期運用日数	日	181	184	182	184	181
投資物件数 (期末)	件	70	69	68	67	68
テナント数 (期末)	件	1,552	1,534	1,564	1,499	1,545
総賃貸可能面積 (期末)	m <sup>2</sup>	1,202,427	1,194,435	1,209,996	1,193,084	1,207,586
期中平均稼働率	%	97.0	97.4	97.8	98.0	98.9

- \*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/期末発行済投資口数
- \*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

## ●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	100,953	98.3	99	0.9
飯田橋グラン・ブルーム	54,185	54,185	100.0	34	3.3
六本木ティーキューブ	34,608	33,954	98.1	70	2.7
西新宿三井ビルディング	33,770	33,644	99.6	53	1.2
セレスティン芝三井ビルディング	38,011	38,011	100.0	11	2.1
N B F 品川タワー	22,778	22,709	99.7	11	6.0
N B F ブラチナタワー	33,503	33,503	100.0	8	3.3
N B F コモディオ汐留	20,538	20,538	100.0	22	9.4
G - B A S E 田町	12,481	12,481	100.0	13	2.6
虎ノ門琴平タワー	16,848	16,273	96.6	25	3.2
N B F 渋谷ガーデンフロント	14,887	14,877	99.9	4	3.4
N B F 銀座通りビル	3,440	3,440	100.0	1	11.9
新宿三井ビルディング二号館	14,617	14,386	98.4	45	0.9
興和西新橋ビルB棟	10,405	10,405	100.0	23	3.2
リバーシティM - S Q U A R E	16,261	16,261	100.0	7	5.8
新橋M - S Q U A R E	5,390	5,390	100.0	10	3.2
N B F 虎ノ門ビル (底地) *	-	-	-	-	-
グラントウキョウサウスタワー	2,175	2,091	96.1	4	2.5
N B F A L L I A N C E	4,035	4,035	100.0	5	13.5
四谷メディカルビル	7,481	7,265	97.1	39	9.2
N B F 渋谷イースト	4,999	4,999	100.0	4	5.8
N B F 高輪ビル	10,448	10,448	100.0	13	7.4

\*1 NBF虎ノ門ビルは建物を2025年1月6日に譲渡しました。総賃貸可能面積及び総賃貸面積、期末稼働率、テナント数、PMLは「-」で表示しています。

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 (%)
N B F 赤坂山王スクエア	5,258	5,258	100.0	6	9.9
N B F 神田須田町ビル	4,470	4,470	100.0	10	3.4
N B F 小川町ビルディング	5,340	5,340	100.0	18	4.5
住友電設ビル	5,971	5,971	100.0	1	4.7
N B F 東銀座スクエア	4,871	4,871	100.0	8	4.7
日本橋兜町M - S Q U A R E	3,298	3,298	100.0	2	8.7
N B F 八丁堀テラス	5,270	5,270	100.0	1	3.9
龍角散ビル	5,332	5,332	100.0	15	10.8
神宮前M - S Q U A R E	7,213	7,213	100.0	7	7.0
豊洲ベイサイドクロスタワー	51,512	51,512	100.0	4	4.1
N B F 大崎ビル	74,425	74,425	100.0	3	0.9
ゲートシティ大崎	41,881	41,767	99.7	79	0.7
N B F 豊洲キャナルフロント	36,639	36,639	100.0	17	9.9
上野イーストタワー	28,711	28,711	100.0	2	3.1
N B F 豊洲ガーデンフロント	28,299	28,299	100.0	5	4.7
大崎ブライトコア・ブライトプラザ	14,179	14,097	99.4	22	3.4
中目黒G Tタワー	21,438	21,438	100.0	17	0.7
大崎ブライトタワー	6,079	6,066	99.8	12	0.4
N B F 池袋イースト	11,073	11,073	100.0	21	2.3
東五反田スクエア	6,166	6,166	100.0	17	3.5
N B F 池袋タワー	5,642	5,642	100.0	18	4.1
N B F 池袋シティビル	5,021	5,021	100.0	9	11.1
<b>東京23区 (44物件)</b>	<b>841,667</b>	<b>837,727</b>	<b>99.5</b>	<b>795</b>	<b>-</b>

●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	7.6
横浜三井ビルディング	38,372	38,157	99.4	51	2.4
横浜S Tビル	24,104	23,447	97.3	94	0.2
パレール三井ビルディング	12,545	11,998	95.6	31	2.1
シーノ大宮ノースウイング	20,698	20,666	99.8	41	3.4
N B F 浦和ビル	3,455	3,455	100.0	15	12.6
N B F 松戸ビル	4,770	4,770	100.0	28	8.3
<b>東京周辺都市部 (7物件)</b>	<b>117,705</b>	<b>116,255</b>	<b>98.8</b>	<b>261</b>	<b>-</b>

●地方都市部

物件名	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	テナント数	PML (%)
札幌エルプラザ	11,396	11,177	98.1	12	0.3
N B F 札幌南二条ビル	5,351	5,351	100.0	3	0.3
Dタワー富山	10,949	5,106	46.6	13	0.9
三井住友銀行名古屋ビル	17,658	17,306	98.0	11	6.8
名古屋三井ビルディング新館	11,222	11,222	100.0	31	5.4
名古屋三井ビルディング本館	12,989	12,733	98.0	66	6.9
N B F 名古屋広小路ビル	9,883	9,645	97.6	24	9.4
中之島三井ビルディング	42,389	41,909	98.9	54	3.3
アクア堂島N B Fタワー	21,917	20,477	93.4	43	1.0
中之島セントラルタワー	17,279	17,278	100.0	30	3.9
信濃橋三井ビルディング	24,413	21,812	89.3	59	9.4
堺筋本町センタービル	23,163	22,880	98.8	56	5.5
淀屋橋フレックスタワー	7,432	7,432	100.0	13	6.0
広島袋町ビルディング	3,930	3,930	100.0	19	0.5
N B F 松山日銀前ビル	5,984	5,664	94.7	21	1.5
博多祇園M-SQUARE	14,328	14,328	100.0	21	0.2
N B F 熊本ビル	7,931	7,931	100.0	13	1.9
<b>地方都市部 (17物件)</b>	<b>248,214</b>	<b>236,182</b>	<b>95.2</b>	<b>489</b>	<b>-</b>
<b>合計 (68物件)</b>	<b>1,207,586</b>	<b>1,190,164</b>	<b>98.6</b>	<b>1,545</b>	<b>1.7</b>

# 5-15 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48期末					第47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	175,428	183,000	3.0%	2.8%	3.1%	182,000	3.0%	2.8%	3.1%	7,571	1,000
飯田橋グラン・ブルーム	138,909	136,106	154,000	2.7%	2.5%	2.8%	154,000	2.7%	2.5%	2.9%	17,893	-
六本木ティーキューブ	62,800	62,218	63,000	3.1%	2.8%	3.2%	62,800	3.1%	2.8%	3.3%	781	200
西新宿三井ビルディング	45,392	32,118	46,100	3.2%	2.9%	3.3%	45,900	3.2%	2.9%	3.4%	13,981	200
セレスティン芝三井ビルディング	42,000	41,194	47,200	3.2%	3.0%	3.3%	47,100	3.2%	3.0%	3.4%	6,005	100
NBF品川タワー	36,300	37,429	47,900	2.9%	2.7%	3.0%	47,900	2.9%	2.7%	3.1%	10,470	-
NBFプラチナタワー	31,000	25,451	62,600	3.2%	3.3%	3.2%	63,100	3.2%	3.3%	3.2%	37,148	-500
NBFコモディオ汐留	28,800	27,636	35,800	3.1%	2.9%	3.2%	35,500	3.2%	3.0%	3.4%	8,163	300
G-BASE田町	28,200	26,798	28,800	2.9%	2.7%	3.0%	28,800	2.9%	2.7%	3.1%	2,001	-
虎ノ門琴平タワー	24,543	17,039	34,000	2.9%	2.8%	3.3%	33,500	3.0%	2.9%	3.5%	16,960	500
NBF渋谷ガーデンフロント	20,269	19,967	37,100	2.9%	3.1%	3.1%	37,100	2.9%	3.0%	3.1%	17,132	-
NBF銀座通りビル	17,000	17,430	19,000	2.7%	2.4%	2.8%	19,100	2.7%	2.4%	2.8%	1,569	-100
新宿三井ビルディング二号館	16,285	15,807	19,600	3.3%	3.4%	3.4%	19,800	3.3%	3.4%	3.4%	3,792	-200
興和西新橋ビルB棟	13,536	11,742	13,400	3.2%	3.2%	3.2%	13,500	3.2%	3.2%	3.2%	1,657	-100
リバーシティア-SQUARE	13,350	11,288	13,500	3.6%	3.4%	3.8%	13,700	3.6%	3.4%	3.8%	2,211	-200
新橋M-SQUARE	11,900	11,110	15,100	2.7%	2.5%	2.8%	14,300	2.8%	2.6%	3.0%	3,989	800
NBF虎ノ門ビル(底地)*1	11,416	11,869	18,400	-	2.2%	-	18,400	-	2.5%	-	6,530	-
グラントウキョウサウスタワー	9,398	9,448	9,610	2.6%	2.3%	2.7%	9,610	2.6%	2.3%	2.7%	161	-
NBFALLIANCE	9,126	9,543	13,700	2.6%	2.4%	2.7%	13,600	2.7%	2.5%	2.9%	4,156	100
四谷メディカルビル	8,800	7,472	7,460	3.6%	3.4%	3.8%	7,970	3.7%	3.5%	3.9%	-12	-510
NBF渋谷イースト	8,000	8,305	10,600	3.1%	2.9%	3.2%	10,200	3.2%	3.0%	3.4%	2,294	400
NBF高輪ビル	6,667	6,044	7,790	3.9%	4.1%	4.1%	7,770	4.0%	4.2%	4.2%	1,745	20
NBF赤坂山王スクエア	6,250	6,286	7,870	2.8%	2.6%	2.9%	7,550	2.9%	2.7%	3.1%	1,583	320
NBF神田須田町ビル	5,960	5,106	8,670	3.2%	3.0%	3.3%	8,670	3.2%	3.0%	3.4%	3,563	-
NBF小川町ビルディング	5,420	5,429	6,570	3.3%	3.1%	3.4%	6,880	3.3%	3.1%	3.5%	1,140	-310

\*1 NBF虎ノ門ビルは建物を2025年1月6日に売却済であるため、CR及びTCRが適用されません。第47期末の鑑定評価額及びDRは建物売却前の数値を記載しています。

# 5-15 物件価格一覧 (2/3) (東京23区)

物件名	取得価格 (百万円)	第48期末					第47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		
住友電設ビル	5,365	4,742	5,350	3.5%	3.7%	3.7%	5,320	3.6%	3.8%	3.8%	607	30
NBF東銀座スクエア	5,200	4,198	7,990	3.3%	3.1%	3.4%	8,200	3.3%	3.1%	3.5%	3,791	-210
日本橋兜町M-SQUARE	4,850	4,279	5,570	3.1%	2.9%	3.2%	5,560	3.1%	2.9%	3.3%	1,290	10
NBF八丁堀テラス	4,528	4,201	5,520	3.7%	3.5%	3.9%	5,430	3.7%	3.6%	3.9%	1,318	90
龍角散ビル	4,050	4,355	5,260	3.5%	3.3%	3.7%	4,950	3.5%	3.3%	3.7%	904	310
神宮前M-SQUARE*1	3,700	2,490	4,270	3.1%	2.9%	3.4%	4,320	3.1%	2.9%	3.4%	1,779	-50
豊洲ベイサイドクロスタワー	80,100	79,245	80,900	3.3%	3.1%	3.4%	80,900	3.3%	3.1%	3.5%	1,654	-
NBF大崎ビル	66,660	60,135	87,400	3.0%	2.8%	3.1%	86,100	3.0%	2.8%	3.2%	27,264	1,300
ゲートシティ大崎	57,281	47,792	72,000	3.1%	2.9%	3.2%	71,600	3.1%	2.9%	3.3%	24,207	400
NBF豊洲キャナルフロント	35,200	27,061	38,500	3.6%	3.4%	3.8%	38,400	3.6%	3.4%	3.8%	11,438	100
上野イーストタワー	35,000	32,225	39,400	3.4%	3.2%	3.5%	39,400	3.4%	3.2%	3.6%	7,174	-
NBF豊洲ガーデンフロント	25,018	21,033	30,100	3.6%	3.4%	3.8%	30,000	3.6%	3.4%	3.8%	9,066	100
大崎ブライトコア・ブライトプラザ	24,380	22,719	25,600	3.0%	2.8%	3.1%	25,600	3.0%	2.8%	3.2%	2,880	-
中目黒GTタワー	23,856	15,892	20,900	3.3%	3.4%	3.5%	20,900	3.3%	3.4%	3.5%	5,007	-
大崎ブライトタワー	13,970	13,453	14,700	3.0%	2.8%	3.1%	14,700	3.0%	2.8%	3.2%	1,246	-
NBF池袋イースト	8,630	8,776	14,000	3.7%	3.5%	3.9%	13,600	3.8%	3.6%	4.0%	5,223	400
東五反田スクエア	8,350	6,830	9,040	3.1%	2.9%	3.2%	8,920	3.1%	2.9%	3.3%	2,209	120
NBF池袋タワー	4,695	4,179	5,810	3.6%	3.4%	3.8%	5,770	3.7%	3.5%	3.9%	1,630	40
NBF池袋シティビル	4,428	4,294	5,790	3.5%	3.3%	3.7%	5,770	3.6%	3.4%	3.8%	1,495	20
<b>東京23区 (44物件計)</b>	<b>1,186,583</b>	<b>1,106,182</b>	<b>1,388,870</b>	<b>3.0%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,384,190</b>	<b>3.0%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>282,687</b>	<b>4,680</b>

\*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。

●東京周辺都市部・地方都市部

物件名	取得価格 (百万円)	第48期末					第47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
調布サウスゲートビル	9,320	7,274	9,210	4.4%	4.2%	4.6%	9,630	4.5%	4.3%	4.7%	1,935	-420
横浜三井ビルディング*1	43,190	43,471	44,200	3.5%	3.2%	3.6%	44,200	3.5%	3.2%	3.6%	728	-
横浜S Tビル	16,749	15,435	23,500	3.4%	3.5%	3.6%	23,400	3.4%	3.5%	3.6%	8,064	100
パレール三井ビルディング	3,800	3,148	4,990	3.9%	3.7%	4.1%	4,950	4.0%	3.8%	4.2%	1,841	40
シーノ大宮ノースウイング	16,816	13,083	23,500	3.7%	3.8%	3.9%	23,500	3.7%	3.8%	3.9%	10,416	-
N B F 浦和ビル	2,000	1,842	2,180	4.2%	4.0%	4.4%	2,170	4.2%	4.0%	4.4%	337	10
N B F 松戸ビル	2,455	2,048	2,540	4.4%	4.4%	4.6%	2,510	4.4%	4.4%	4.6%	491	30
<b>東京周辺都市部 (7物件計)</b>	<b>94,330</b>	<b>86,304</b>	<b>110,120</b>	<b>3.6%</b>	-	-	<b>110,360</b>	<b>3.6%</b>	-	-	<b>23,815</b>	<b>-240</b>
札幌エルプラザ	4,404	2,895	8,940	3.8%	3.9%	4.0%	8,940	3.8%	3.9%	4.0%	6,044	-
N B F 札幌南二条ビル	1,870	1,706	1,700	4.3%	4.2%	4.5%	1,700	4.3%	4.2%	4.5%	-6	-
Dタワー-富山*2	9,000	9,297	9,240	4.6%	4.7%	4.8%	9,240	4.6%	4.7%	4.8%	-57	-
三井住友銀行名古屋ビル	14,900	14,540	16,900	3.5%	3.3%	3.7%	16,800	3.6%	3.4%	3.8%	2,359	100
名古屋三井ビルディング新館	13,200	13,107	15,300	3.3%	3.1%	3.4%	14,700	3.4%	3.2%	3.6%	2,192	600
名古屋三井ビルディング本館	13,050	13,915	14,300	3.6%	3.4%	3.8%	14,300	3.7%	3.5%	3.9%	384	-
N B F 名古屋広小路ビル	7,232	5,861	6,780	3.5%	3.3%	3.7%	6,670	3.6%	3.4%	3.8%	918	110
中之島三井ビルディング	44,000	44,239	46,400	3.1%	2.9%	3.2%	47,800	3.1%	2.9%	3.3%	2,160	-1,400
アクア堂島N B F タワー	17,810	14,152	22,300	3.2%	3.0%	3.3%	21,300	3.3%	3.1%	3.5%	8,147	1,000
中之島セントラルタワー	14,900	13,038	20,100	3.3%	3.4%	3.5%	19,700	3.3%	3.4%	3.5%	7,061	400
信濃橋三井ビルディング	14,400	10,118	14,000	3.9%	3.7%	4.1%	14,000	4.0%	3.8%	4.2%	3,881	-
堺筋本町センタービル	12,700	13,113	16,200	3.5%	3.3%	3.7%	15,800	3.6%	3.4%	3.8%	3,086	400
淀屋橋フレックスタワー	9,833	8,157	10,500	3.4%	3.5%	3.6%	10,400	3.4%	3.5%	3.6%	2,342	100
広島袋町ビルディング	2,215	1,765	2,390	4.5%	4.6%	4.7%	2,350	4.6%	4.7%	4.8%	624	40
N B F 松山日銀前ビル	3,310	2,717	4,030	5.0%	4.8%	5.2%	3,950	5.1%	4.9%	5.3%	1,312	80
博多祇園M - S Q U A R E	8,000	6,068	13,300	4.0%	3.8%	4.2%	13,200	4.0%	3.8%	4.2%	7,231	100
N B F 熊本ビル	4,500	3,190	4,710	4.5%	4.3%	4.7%	4,550	4.6%	4.4%	4.8%	1,519	160
<b>地方都市部 (17物件計)</b>	<b>195,324</b>	<b>177,886</b>	<b>227,090</b>	<b>3.5%</b>	-	-	<b>225,400</b>	<b>3.5%</b>	-	-	<b>49,203</b>	<b>1,690</b>
<b>総合計 (68物件計)</b>	<b>1,476,239</b>	<b>1,370,374</b>	<b>1,726,080</b>	<b>3.1%</b>	-	-	<b>1,719,950</b>	<b>3.1%</b>	-	-	<b>355,705</b>	<b>6,130</b>

\*1 横浜三井ビルディングの第47期末の鑑定評価額は2024年12月31日時点のものを記載しています。  
 \*2 Dタワー-富山の第47期末の鑑定評価額は2025年1月31日時点のものを記載しています。



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。