

2024年6月期(第46期)

決算説明会資料

2024年8月16日



日本ビルファンド投資法人

証券コード：8951



1. 決算ハイライト	2
2. 決算実績	8
3. 運用実績と見通し	11
4. 業績予想	20
5. マーケットについて	24
6. ESGへの取り組み	29
7. Appendix	37

Disclaimer

1.

決算ハイライト

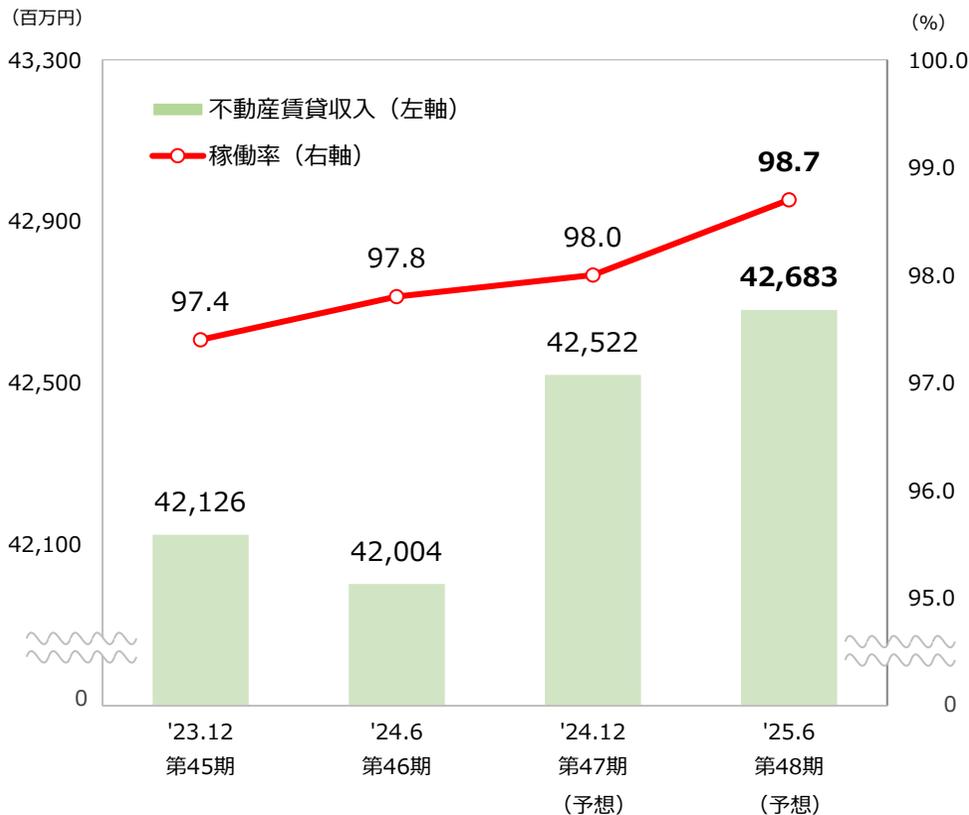


* 2024年10月1日を効力発生日とする、1口につき5口の割合の投資口分割
(以下「本投資口分割」)を予定しています。

業績予想のポイント

稼働率

98%台の高稼働



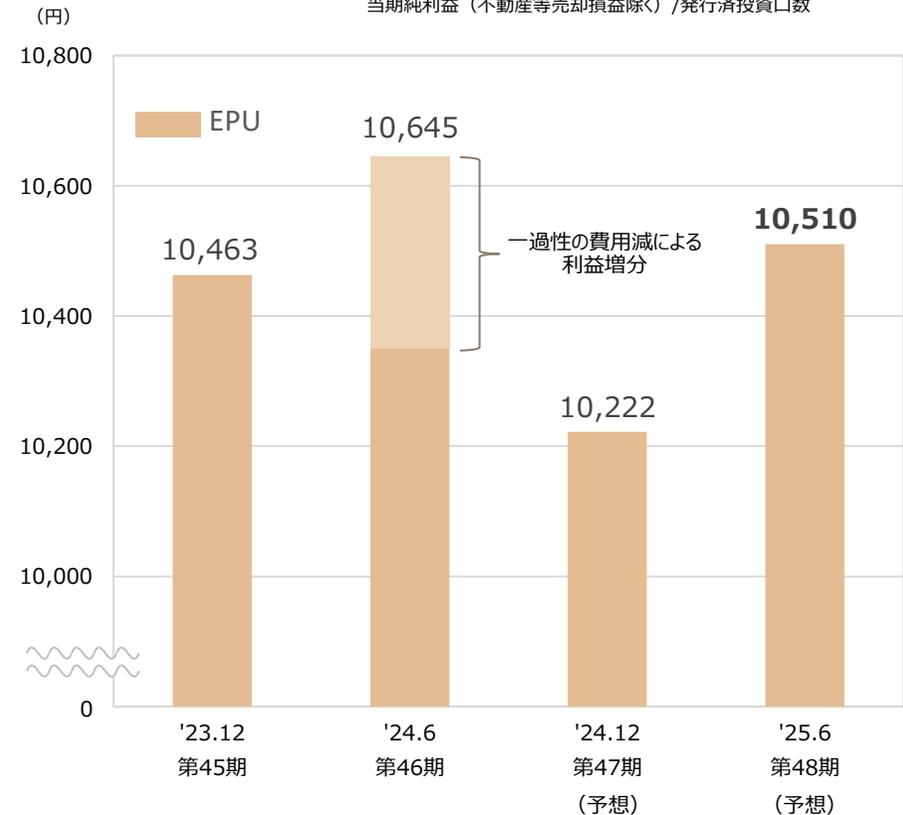
不動産賃貸収入

24.6期を底に増加

EPU

24.12期を底に増加

* EPU :
当期純利益 (不動産等売却損益除く) / 発行済投資口数



* 2024年12月期及び2025年6月期のEPUは、2024年6月期との比較のため本投資口分割を行わない場合を仮定した概算値を記載しています。

	実績			予想	
	2024年6月期 (第46期)			2024年12月期 (第47期)	2025年6月期 (第48期)
	前期比				
営業収益	50,254百万円	+2,904百万円	+6.1%	50,568百万円	45,640百万円
営業利益	24,643百万円	+3,876百万円	+18.7%	23,599百万円	19,485百万円
営業利益 (不動産売却損益除く)	19,406百万円	+354百万円	+1.9%	18,903百万円	19,483百万円
当期純利益	23,344百万円	+3,831百万円	+19.6%	22,084百万円	17,880百万円
当期純利益 (不動産売却損益除く)	18,107百万円	+308百万円	+1.7%	17,388百万円	17,878百万円
1口当たり分配金	13,082円	+1,582円	+13.8%	2,400円	2,400円
1口当たり分配金：業績予想 (2024年2月公表) 12,500円比+582円					
発行済投資口数	1,700,991口		-	8,504,955口	8,504,955口
期中平均稼働率	97.8%		+0.4pt	98.0%	98.7%

*第47期及び第48期の1口当たり分配金・発行済投資口数は、本投資口分割後の数値を記載

(2024年6月30日時点)

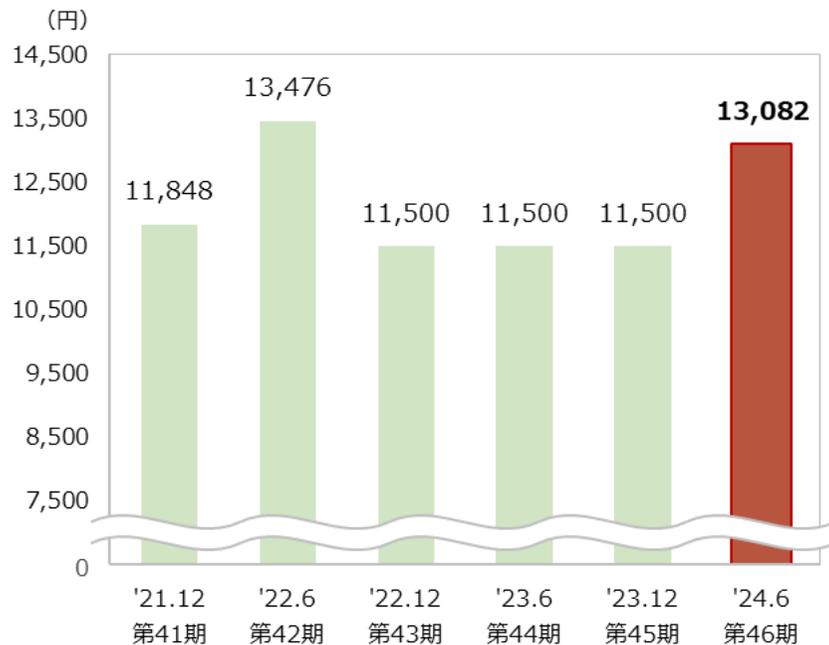
Asset	資産規模 (取得価格累計)	鑑定評価含み益	エリア分散	稼働率 (期中平均) *1
	14,667 億円	3,456 億円	東京23区 : 83.2% 都心 5区 : 56.8%	97.8%
Debt	LTV	長期固定金利比率	平均金利	平均残存年数
	42.4%	88.4%	0.45%	5.30 年
Equity	時価総額	1口当たりNAV *2		
	9,576 億円	607,556 円		

*1 各月末稼働率を面積ベースで加重平均した稼働率

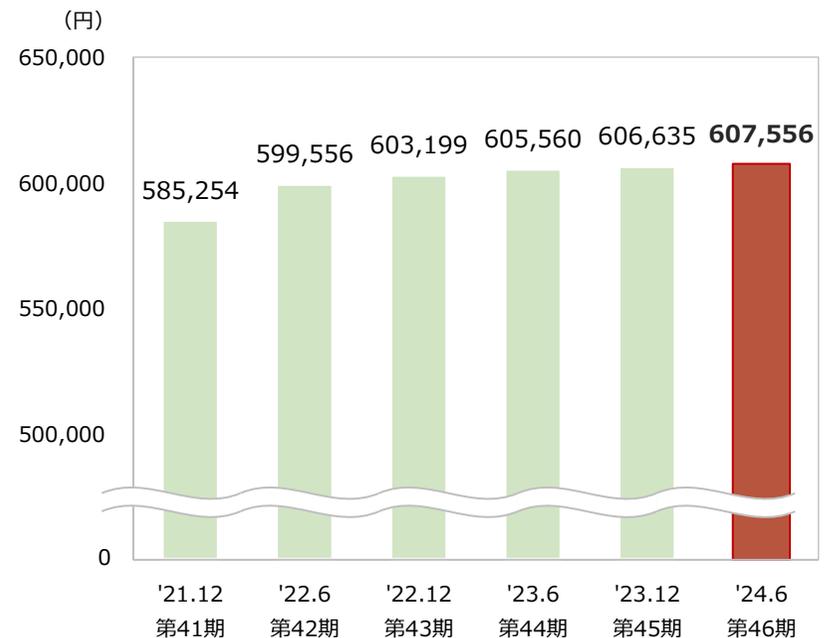
*2 (期末出資総額 + 期末圧縮積立金 + 翌期圧縮積立金 (積立額-取崩額) + 期末鑑定評価含み益) / 期末発行済投資口数

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

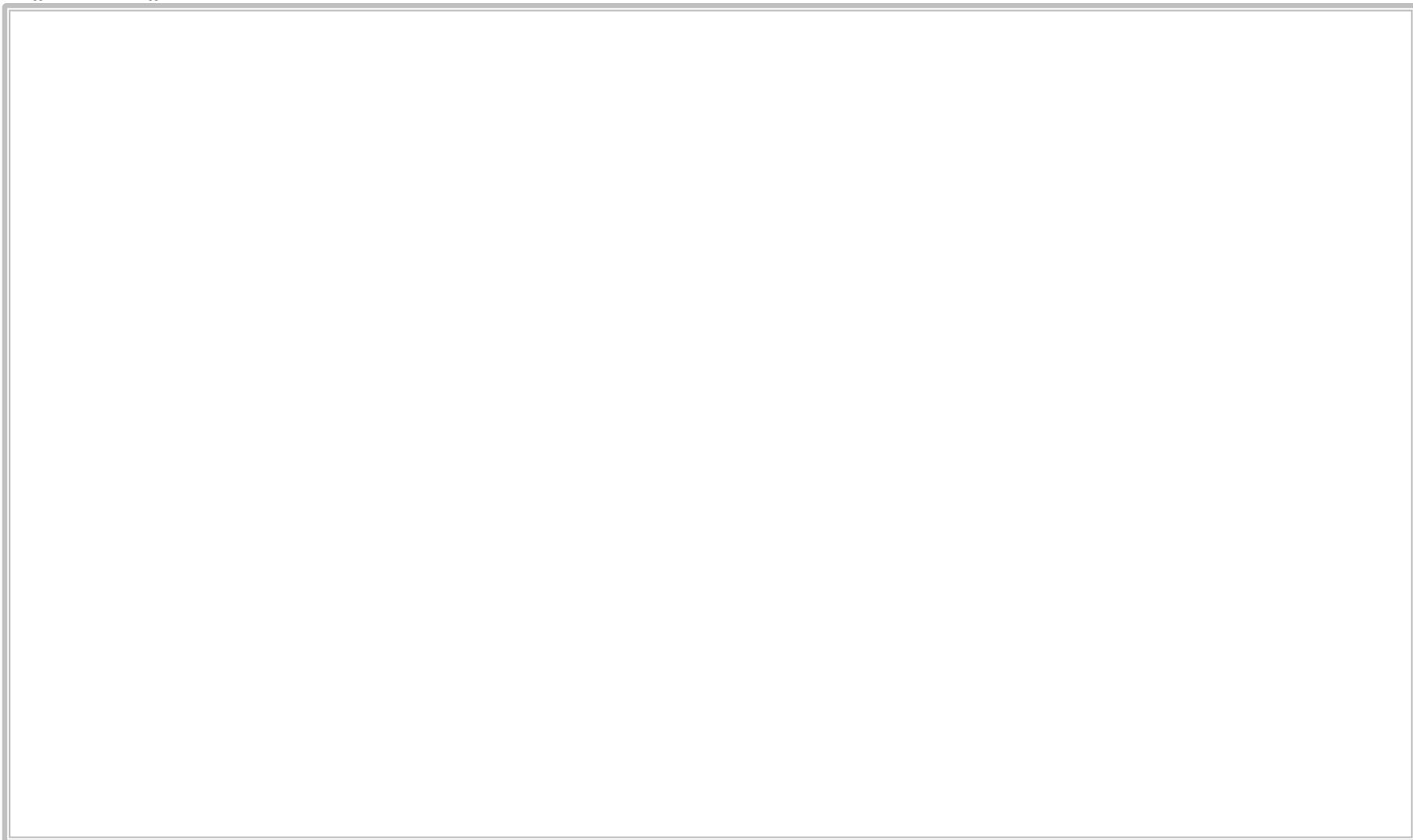
1口当たり分配金の推移



1口当たりNAVの推移



《MEMO》



2.

決算実績

NBF
Nippon Building Fund

2-1 2024年6月期（第46期）決算 損益計算書（P/L）

(百万円)

科目	2023年12月期 (第45期)	2024年6月期 (第46期)	前期比	
			増減	増減率
営業収益	47,349	50,254	2,904	6.1%
不動産賃貸事業収益 計	45,635	45,016	-618	-1.4%
不動産賃貸収入	42,126	42,004	-122	-0.3%
その他賃貸事業収入	3,508	3,012	-496	-14.1%
不動産等売却益	1,714	5,237	3,522	-
営業費用	26,582	25,610	-972	-3.7%
不動産賃貸事業費用 計	24,501	23,373	-1,128	-4.6%
不動産賃貸費用（減価償却費除く）	16,528	15,436	-1,092	-6.6%
減価償却費	7,973	7,937	-35	-0.5%
資産運用報酬	1,744	1,847	103	5.9%
販売費及び一般管理費	336	389	52	15.7%
営業利益	20,767	24,643	3,876	18.7%
営業外損益	-1,253	-1,298	-45	3.6%
営業外収益	4	1	-2	-
営業外費用	1,258	1,300	42	3.4%
経常利益	19,513	23,345	3,831	19.6%
特別損益	-	-	-	-
税引前当期純利益	19,513	23,345	3,831	19.6%
法人税等合計	0	0	0	-
当期純利益	19,513	23,344	3,831	19.6%
圧縮積立金繰入(+)/取崩額(-)	-48	1,092	1,140	-
分配金総額	19,561	22,252	2,690	13.8%
1口当たり分配金（円）	11,500	13,082	1,582	13.8%
期中平均稼働率（%）	97.4	97.8	0.4	-
期末発行済投資口数	1,700,991	1,700,991	-	-

【参考】

賃貸NOI	29,106	29,580	473	1.6%
営業利益（不動産等売却損益除く）	19,052	19,406	354	1.9%
当期純利益（不動産等売却損益除く）	17,798	18,107	308	1.7%

●主な増減要因

(百万円)

営業収益	+2,904
不動産賃貸収入	-122
入替(取得/売却物件)	-24
既存物件	-98
その他賃貸事業収入	-496
解約金	-99
付帯収益	-422
不動産等売却益	+3,522

営業費用	-972
不動産賃貸事業費用	-1,128
公租公課	+229
修繕費	-329
水道光熱費	-384
建物管理費	-470

営業利益	+3,876
入替(取得/売却物件)	+23
既存物件	+486
不動産等売却益	+3,522
資産運用報酬・販管費	-155

営業外損益	-45
営業外費用	+42
支払利息	+28

2-2 2024年6月期（第46期）決算 貸借対照表（B/S）

資産の部

(百万円)

科目	2023年12月期末 (第45期)	2024年6月期末 (第46期)	前期比	
			増減	増減率
流動資産	19,785	19,201	-584	-3.0%
現金及び預金	18,884	17,903	-981	-5.2%
その他	901	1,298	397	44.1%
固定資産	1,365,713	1,364,575	-1,137	-0.1%
有形固定資産	1,322,929	1,321,677	-1,251	-0.1%
無形固定資産	35,677	35,663	-13	-0.0%
投資その他の資産	7,106	7,234	128	1.8%
繰延資産	120	105	-14	-12.1%
資産合計	1,385,619	1,383,883	-1,736	-0.1%

負債及び純資産の部

科目	2023年12月期末 (第45期)	2024年6月期末 (第46期)	前期比	
			増減	増減率
流動負債	70,805	43,701	-27,103	-38.3%
短期借入金	5,000	5,000	-	-
一年以内返済予定の長期借入金	44,000	20,000	-24,000	-54.5%
一年以内償還予定の投資法人債	7,000	5,000	-2,000	-28.6%
その他	14,805	13,701	-1,103	-7.5%
固定負債	608,566	630,150	21,584	3.5%
投資法人債	40,000	35,000	-5,000	-12.5%
長期借入金	496,500	521,900	25,400	5.1%
預り敷金及び保証金等 (有利子負債)	72,066 (592,500)	73,250 (586,900)	1,184 (-5,600)	1.6% (-0.9%)
負債合計	679,372	673,852	-5,519	-0.8%
投資主資本	706,247	710,030	3,783	0.5%
出資総額	673,047	673,047	-	-
剰余金	33,200	36,983	3,783	11.4%
圧縮積立金	13,687	13,638	-48	-0.4%
当期末処分利益	19,513	23,344	3,831	19.6%
純資産合計	706,247	710,030	3,783	0.5%
負債及び純資産合計	1,385,619	1,383,883	-1,736	-0.1%

● 主な増減要因

(百万円)

資産	-1,736
流動資産	-584
現金及び預金	-981
固定資産	-1,137
取得1物件	+44,168
売却2物件	-42,662
資本的支出	+4,962
減価償却累計額等	-7,937
その他	+331
負債	-5,519
有利子負債	-5,600
長期借入金	+1,400
投資法人債	-7,000
純資産	+3,783
剰余金	+3,783
当期末処分利益	+3,831

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増加が継続
- ・ 東京都心部における空室率は5%へ低下
賃料は底打ちし回復傾向で推移
- ・ 引き続き2025年の大量供給による影響には注視

【NBFの方針】

- ・ テナント入替・更新ともに賃料単価の向上を目指す

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】

- ・ 日銀の金融政策の見直しによる長期・短期金利の変動に注視

【NBFの方針】

- ・ 支払金利抑制（長期変動金利借入の活用、調達期間の調整）
- ・ 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、投資主への更なる還元を実施

* 1口当たり分配金予想

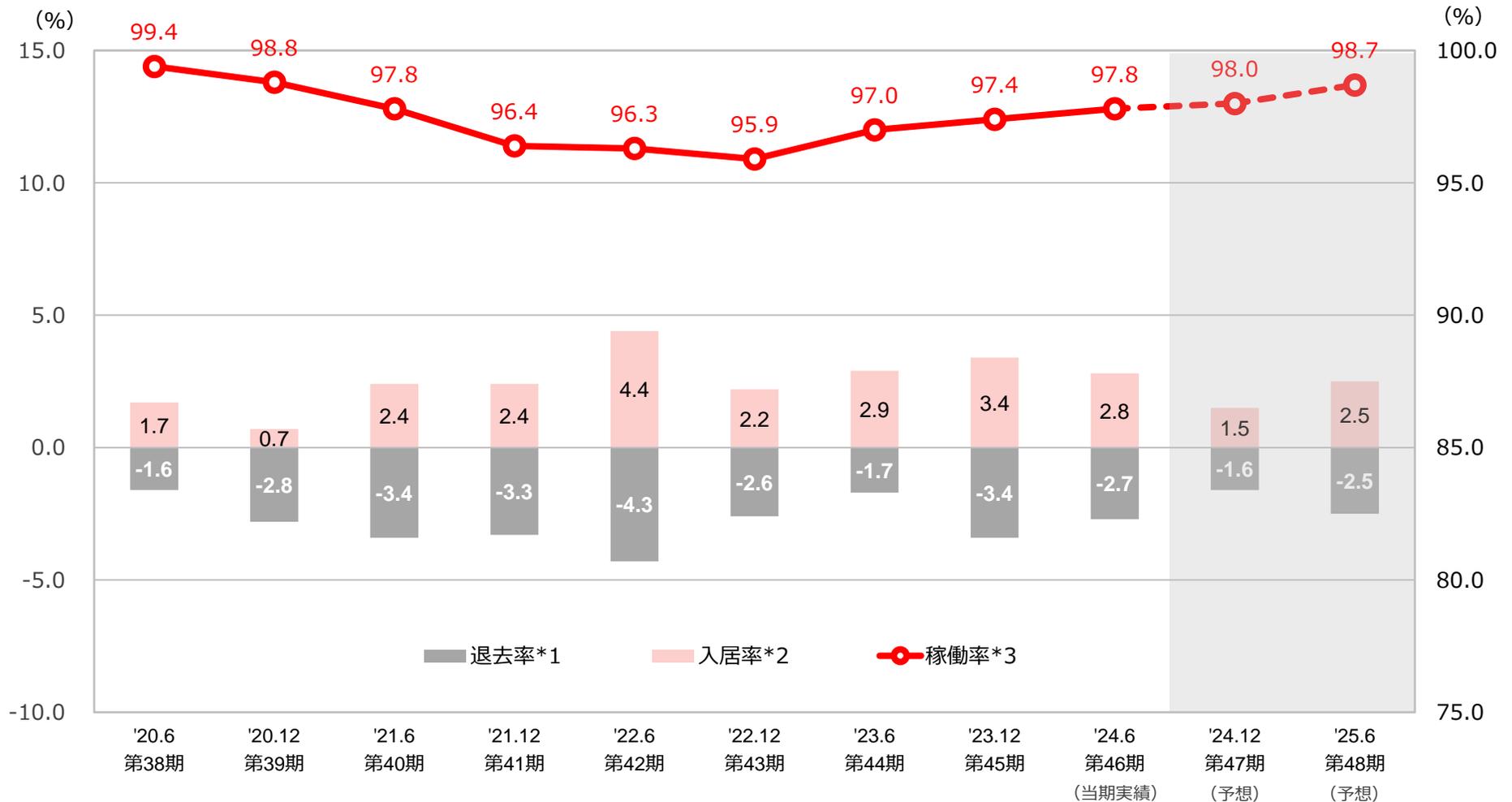
2024年12月期（第47期予想）：2,400円

2025年6月期（第48期予想）：2,400円

* 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。
2024年12月期及び2025年6月期の1口当たり分配金は本投資口分割後の数値を記載しています。

稼働率改善により98%台となる見通し

● 期中平均稼働率と入居率・退去率

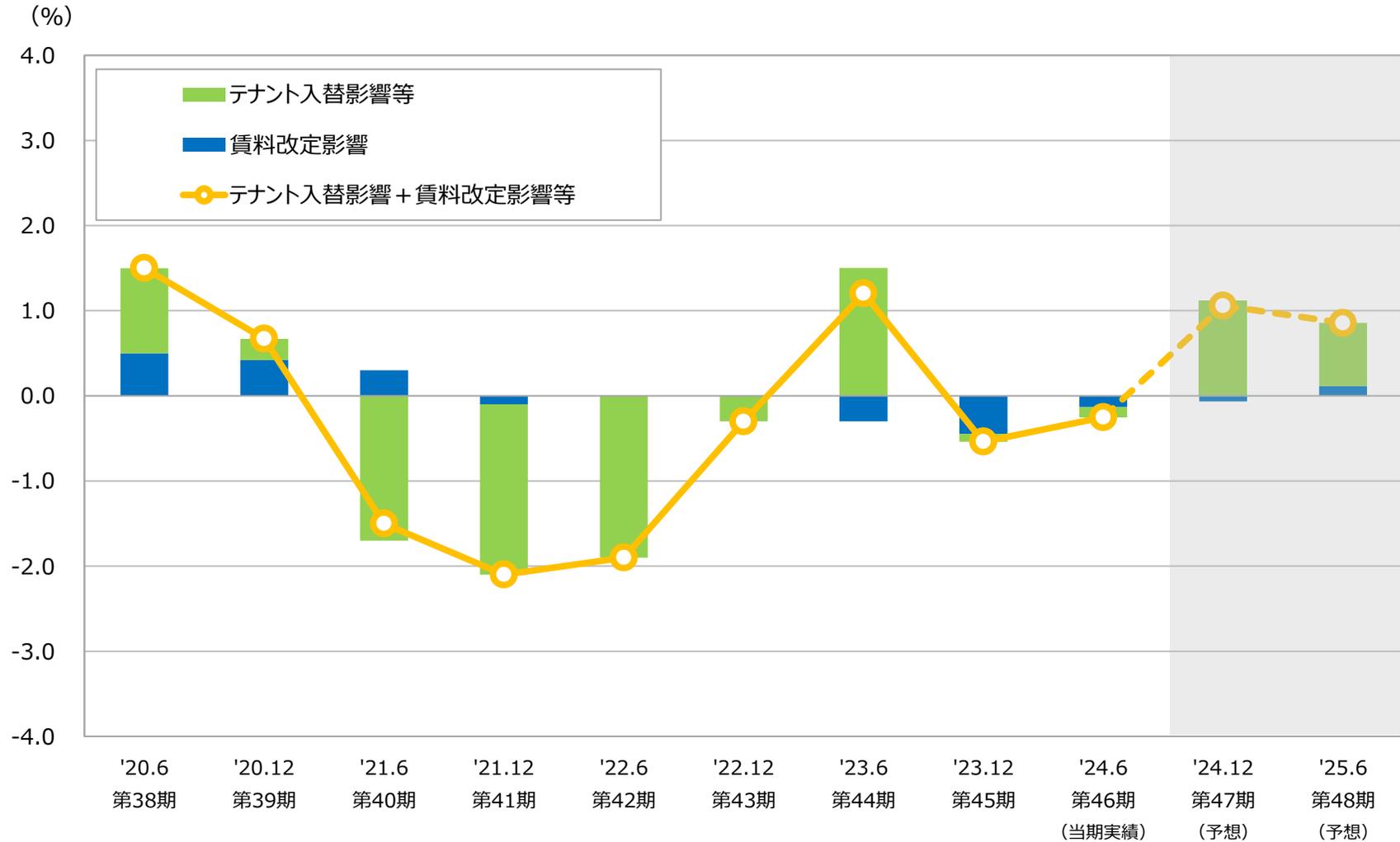


*1 各月末総賃貸可能面積を平均した値に対する退去面積の比率 (サービスアパートメント・住宅部分を除く)
 *2 各月末総賃貸可能面積を平均した値に対する入居面積の比率 (サービスアパートメント・住宅部分を除く)
 *3 各月末稼働率を面積ベースで加重平均した稼働率

*2024年12月期(第47期)及び2025年6月期(第48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。

不動産賃貸収入はプラスに転換、今後は賃料増大基調へ

● 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）



NBF虎ノ門ビル



NBF虎ノ門ビル（建物部分）

譲渡価格	860百万円
鑑定評価額*1	827百万円
譲渡益（予定）	1百万円
譲渡日（予定）	2025年1月6日
築年数*2	61.2年
譲渡先	三井不動産（株）

*1 2024年5月31日時点

*2 2024年6月30日時点

今後の運用

本建物を譲渡し、本土地を継続保有
→将来的に再開発建物を取得し
安定した利回りの享受を企図

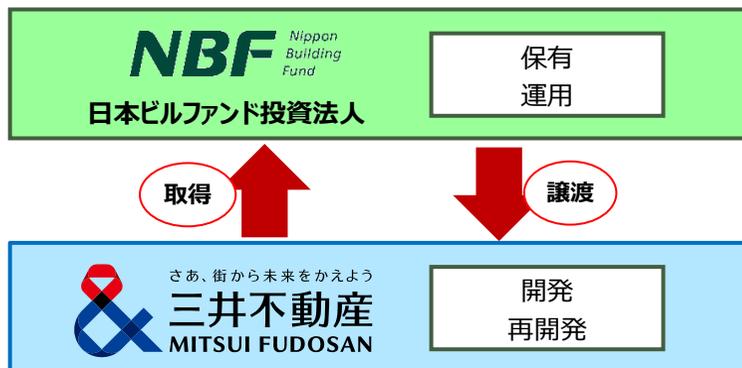
ポイント

- ・ 優先交渉権による今後の取得機会の保持
- ・ 含み益51億円を維持して運用継続
- ・ 開発リスクの排除

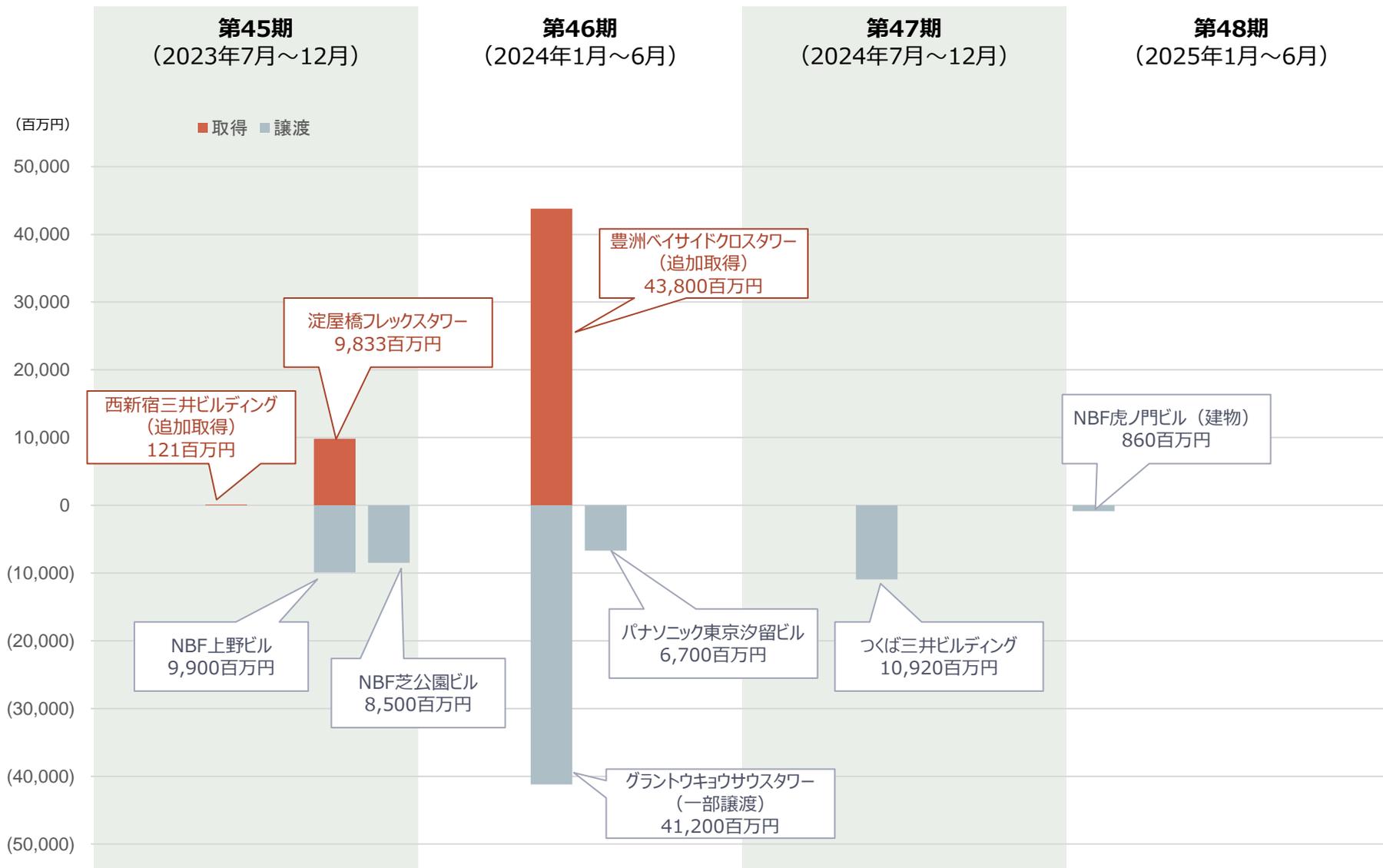
その他の選択肢

- 本物件の継続運用
→築年数経過に伴う長期的な賃料減・
修繕費用の増加
- 本物件の売却・代替物件の取得
→好立地物件の取得ハードルが高い
- 自ら建替え
→除却損等によるPL悪化・開発リスク負担大

三井不動産グループとの共生モデル



3-4 外部成長（2023年12月期以降の取得・譲渡物件）（2/2）



堅実な財務戦略を維持

●ファイナンスデータ

項目	2023年12月期末 (第45期末)	2024年6月期末 (第46期末)	前期比
LTV	42.8%	42.4%	▲0.4pt
長期固定金利比率	90.5%	88.4%	▲2.1pt
平均調達金利	0.40%	0.45%	+0.05pt
平均残存年数 (長期有利子負債)	5.23年	5.30年	+0.07年

*LTV 46.0%までの借入余力 約920億円

●有利子負債残高

項目	2023年12月期末 (第45期末)	2024年6月期末 (第46期末)	前期比
短期借入金	5,000	5,000	-
長期借入金 (変動金利)	51,000	63,000	+12,000
長期借入金 (固定金利)	489,500	478,900	▲10,600
投資法人債	47,000	40,000	▲7,000
合計	592,500	586,900	▲5,600
グリーンファイナンス	63,000	65,000	+2,000

●第46期 長期借入金

借入日	金融機関名	金額	期間	固定/変動	金利
2024/1/25	三井住友信託銀行	2,000	5.0年	固定	0.583%
		3,000	6.0年		0.688%
2024/3/1	第四北越銀行	2,000	7.0年	固定	0.837%
2024/3/28	大樹生命保険 グリーンローン	2,000	12.0年		1.277%
2024/3/29	信金中央金庫	4,000	10.0年	変動*1	0.340%
		3,000	5.0年		0.741%
2024/4/26	三井住友銀行	3,000	7.0年	固定	0.934%
2024/5/30	日本政策投資銀行	5,400	7.0年		1.009%
2024/5/31	三井住友信託銀行	3,000	8.0年	変動*2	0.326%
		7,000	9.0年		0.344%
2024/6/28	福岡銀行	2,000	10.0年	固定	0.362%
		2,000	5.0年		0.775%
合計	-	38,400	7.7年	-	0.650%

*1 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)

*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)

●格付の状況

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

●返済期限の分散



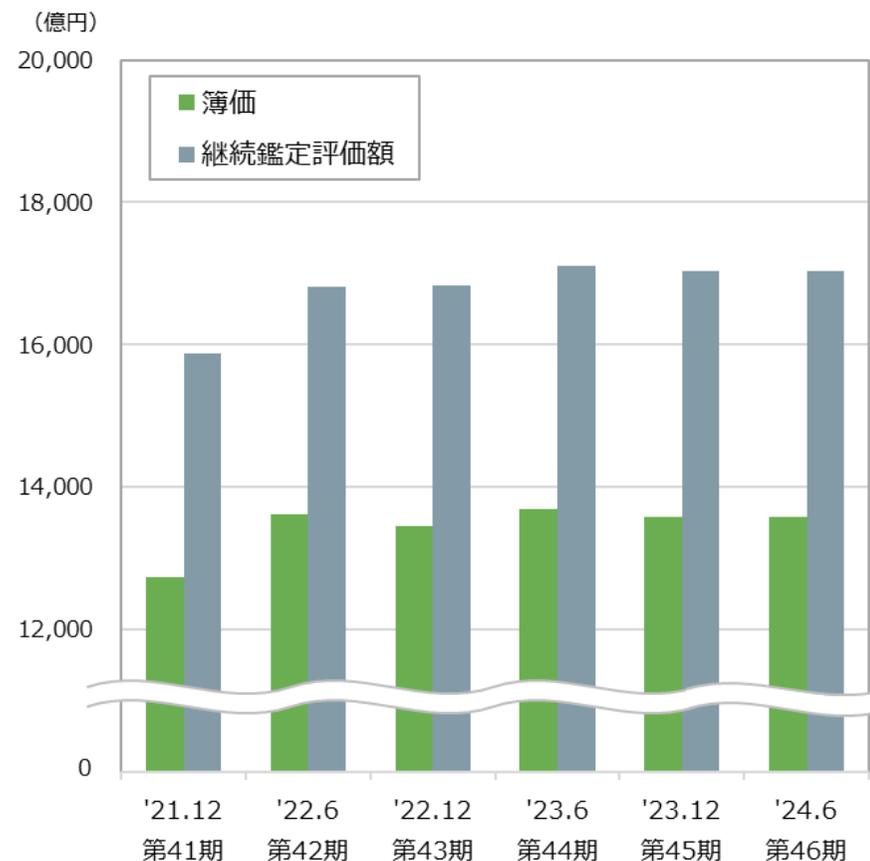
※グラフ上部の数値は平均金利 (単位: %)

継続鑑定評価額は横ばい

● 継続鑑定評価

項目	2023年12月期末 (第45期末)	2024年6月期末 (第46期末)	前期比
物件数	69物件	68物件	▲1物件
継続鑑定評価額	17,036億円	17,028億円	▲8億円
簿価	13,584億円	13,572億円	▲12億円
含み益	3,451億円	3,456億円	+5億円

● 継続鑑定評価額・簿価の推移



● 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)

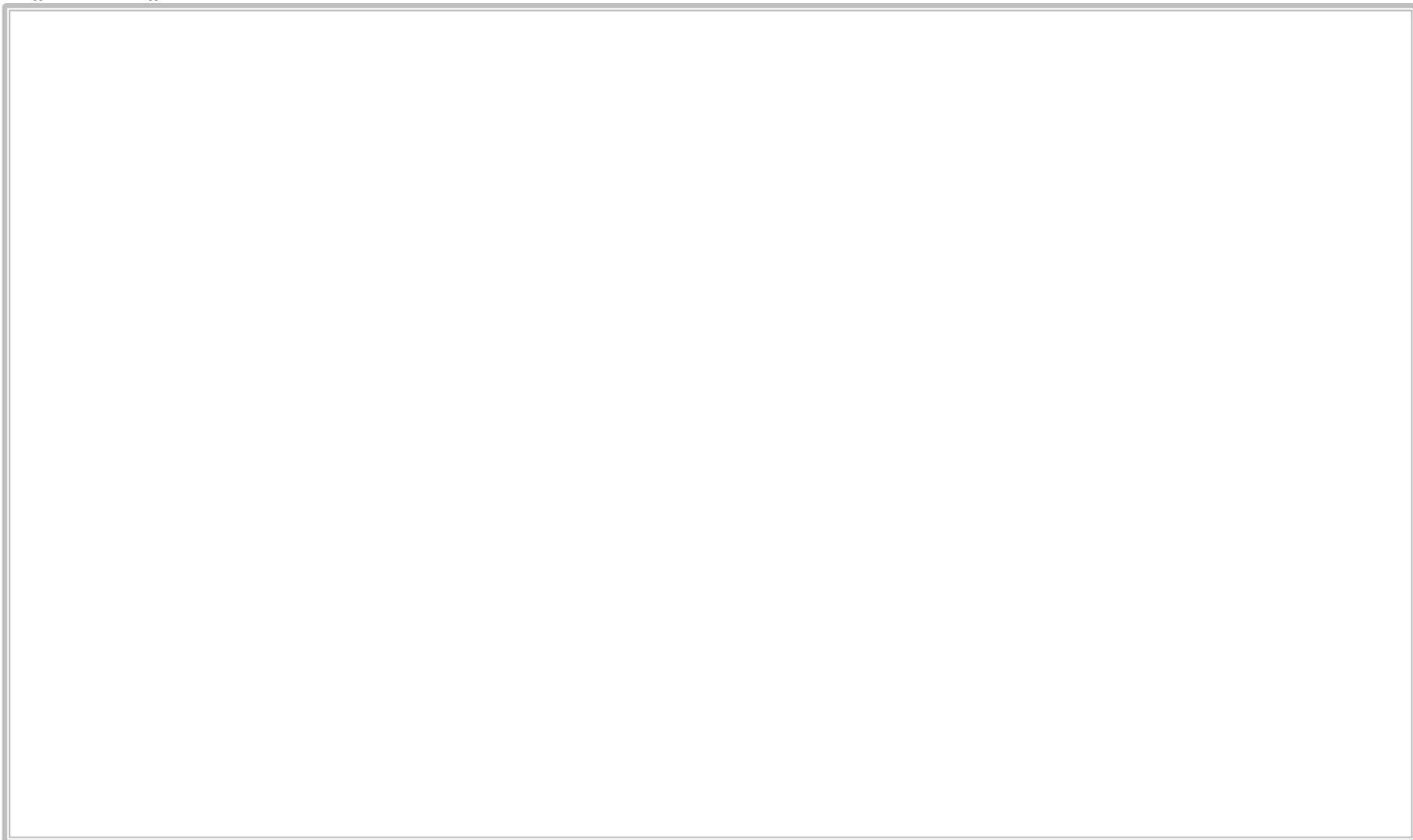
項目	2023年12月期末 (第45期末)	2024年6月期末 (第46期末)
低下	41	16
維持	28	50
上昇	0	1

鑑定評価額 (物件)

項目	2023年12月期末 (第45期末)	2024年6月期末 (第46期末)
増加	10	24
維持	46	32
減少	13	12

* 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

《MEMO》



4.

業績予想

NBF
Nippon Building Fund

(百万円)

科目	2024年6月期 (当期実績) (第46期)	2024年12月期 (次期予想) (第47期)	当期実績比		2025年6月期 (2期先予想) (第48期)	次期予想比	
			増減	増減率		増減	増減率
営業収益	50,254	50,568	314	0.6%	45,640	-4,928	-9.7%
不動産賃貸事業収益 計	45,016	45,872	855	1.9%	45,638	-233	-0.5%
不動産賃貸収入	42,004	42,522	517	1.2%	42,683	161	0.4%
その他賃貸事業収入	3,012	3,350	337	11.2%	2,955	-394	-11.8%
不動産等売却益	5,237	4,695	-541	-10.3%	1	-4,694	-
営業費用	25,610	26,969	1,358	5.3%	26,155	-814	-3.0%
不動産賃貸事業費用 計	23,373	24,833	1,459	6.2%	24,161	-671	-2.7%
不動産賃貸費用（減価償却費除く）	15,436	16,970	1,534	9.9%	16,304	-666	-3.9%
減価償却費	7,937	7,862	-74	-0.9%	7,857	-5	-0.1%
資産運用報酬	1,847	1,829	-17	-1.0%	1,693	-135	-7.4%
販売費及び一般管理費	389	306	-83	-21.4%	299	-6	-2.1%
営業利益	24,643	23,599	-1,044	-4.2%	19,485	-4,113	-17.4%
営業外損益	-1,298	-1,515	-216	16.7%	-1,605	-89	5.9%
営業外収益	1	2	0	-	2	-	-
営業外費用	1,300	1,517	216	16.7%	1,607	89	5.9%
経常利益	23,345	22,084	-1,261	-5.4%	17,880	-4,203	-19.0%
特別損益	-	-	-	-	-	-	-
税引前当期純利益	23,345	22,084	-1,261	-5.4%	17,880	-4,203	-19.0%
法人税等合計	0	0	0	-	0	-	-
当期純利益	23,344	22,084	-1,260	-5.4%	17,880	-4,203	-19.0%
圧縮積立金繰入額(+)/取崩額(-)	1,092	1,664	572	-	-2,531	-4,196	-
分配金総額	22,252	20,411	-1,840	-8.3%	20,411	-	-
1口当たり分配金（円）	13,082	2,400	-	-	2,400	-	-
期中平均稼働率（%）	97.8	98.0	0.2	-	98.7	0.7	-
期末発行済投資口数（口）	1,700,991	8,504,955	-	-	8,504,955	-	-

【参考】

賃貸NOI	29,580	28,902	-678	-2.3%	29,334	432	1.5%
営業利益（不動産等売却損益除く）	19,406	18,903	-503	-2.6%	19,483	580	3.1%
当期純利益（不動産等売却損益除く）	18,107	17,388	-719	-4.0%	17,878	490	2.8%

●主な増減要因

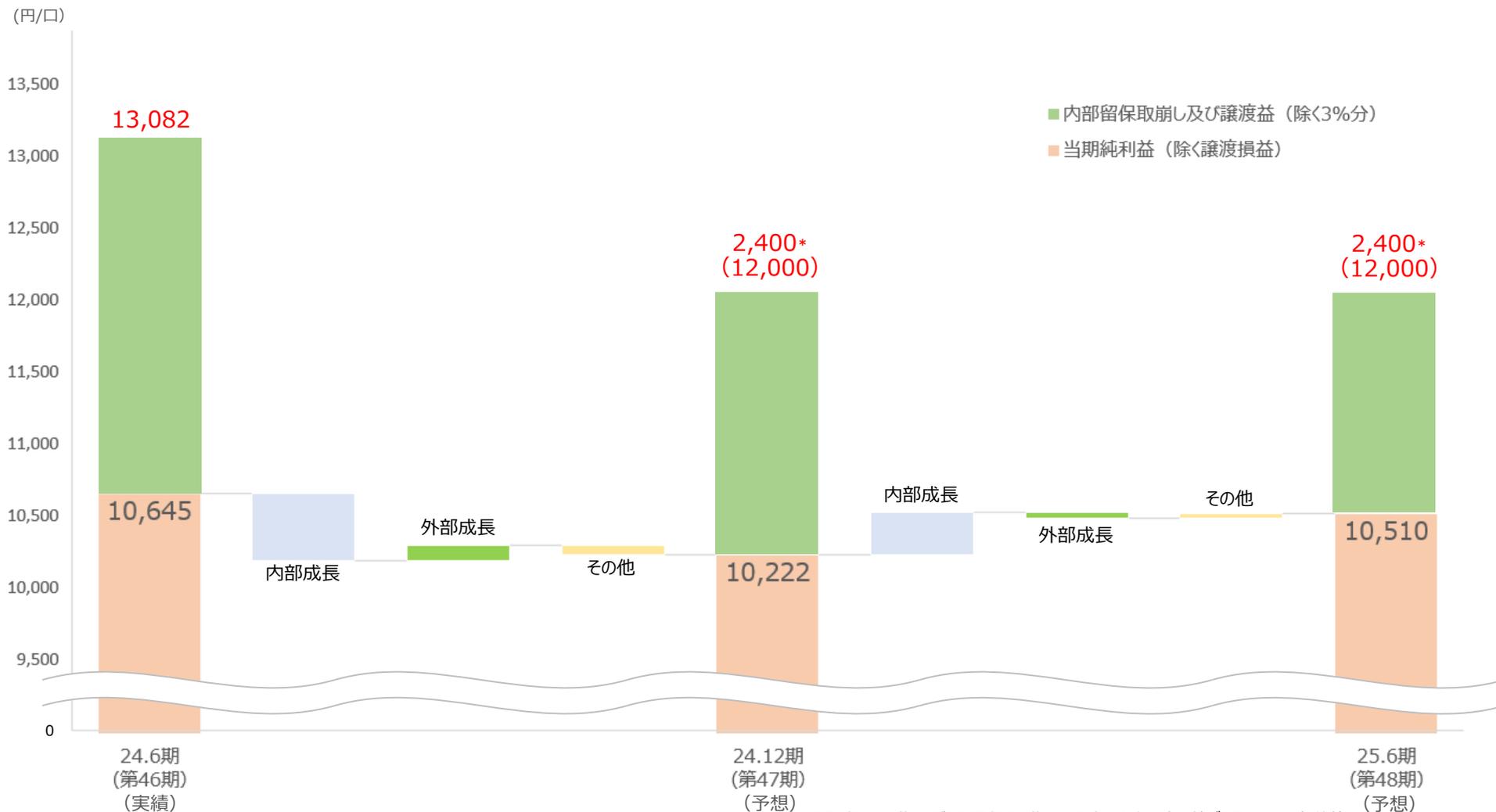
(百万円)

	次期予想	2期先予想
営業収益	+314	-4,928
不動産賃貸収入	+517	+161
入替(取得/売却物件)	+73	-202
既存物件	+444	+363
その他賃貸事業収入	+337	-394
解約金	+5	+0
付帯収益	+380	-393
不動産等売却益	-541	-4,694
営業費用	+1,358	-814
不動産賃貸事業費用	+1,459	-671
水道光熱費	+551	-535
公租公課	-100	+257
修繕費	+132	+53
建物管理費	+764	-372
営業利益	-1,044	-4,113
入替(取得/売却物件)	+137	-64
既存物件	-741	+502
不動産等売却益	-541	-4,694
資産運用報酬・販管費	+100	+142
営業外損益	-216	-89
営業外費用	+216	+89
支払利息	+210	+100

2024年12月期（第47期）及び2025年6月期（第48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。
2024年12月期及び2025年6月期の1口当たり分配金及び期末発行済投資口数は本投資口分割後の数値を記載しています。

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成長を目指す

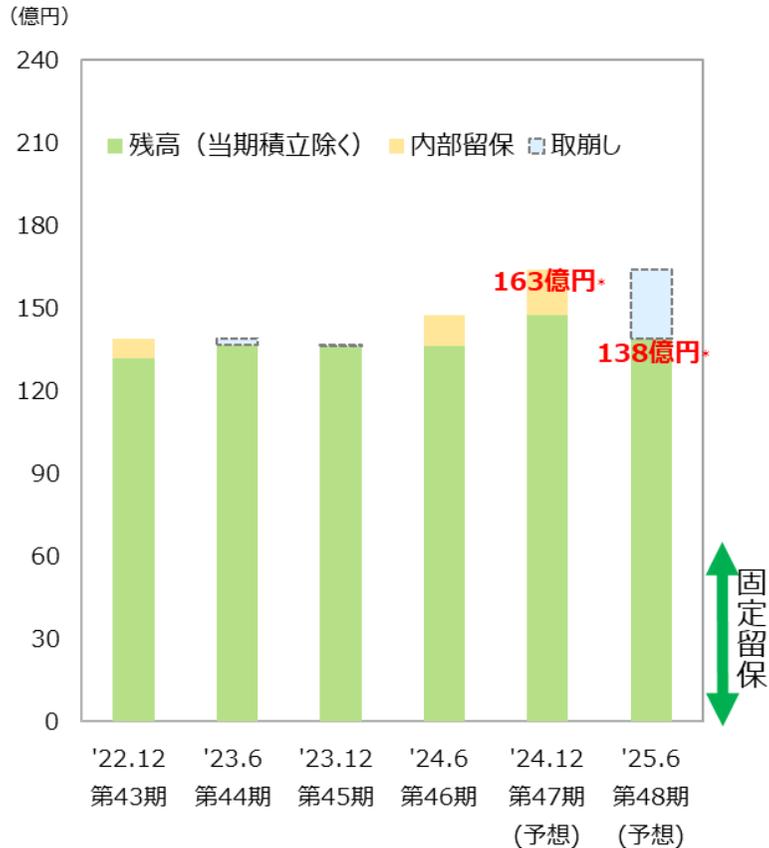


* 2024年12月期及び2025年6月期の1口当たり分配金の棒グラフにおける各数値は、2024年6月期との比較のため本投資口分割を行わない場合を仮定した概算値を併記しています。

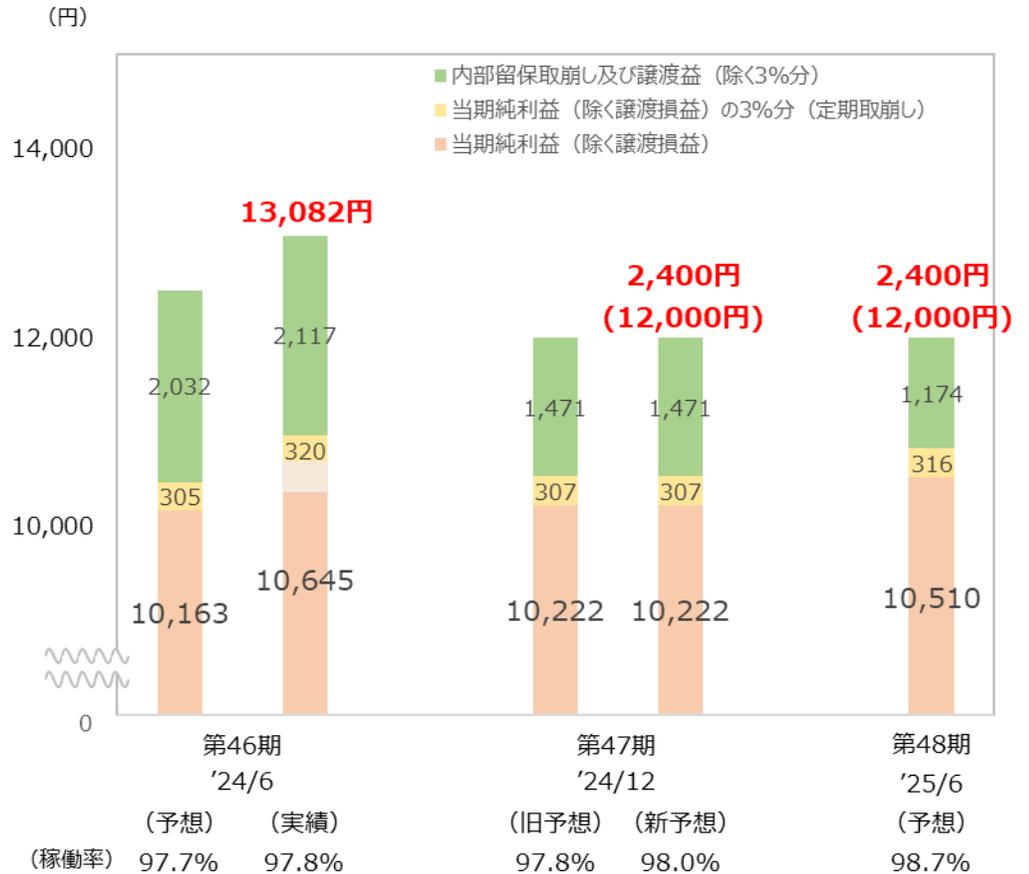
分配方針

譲渡益・内部留保を活用しつつ、EPUが底打ちする状況を踏まえ、DPUの予想は2,400円（分割前：12,000円）

●内部留保残高の推移



●1口当たり分配金（DPU）の推移



* 内部留保の繰入が2024年12月期に1,664百万円発生し、残高が163億円となり、内部留保の取崩が2025年6月期に2,531百万円発生し、残高が138億円になることを想定しています。

* 2024年12月期及び2025年6月期の1口当たり分配金の棒グラフにおける各数値は、2024年6月期との比較のため本投資口分割を行わない場合を仮定した概算値を併記しています。

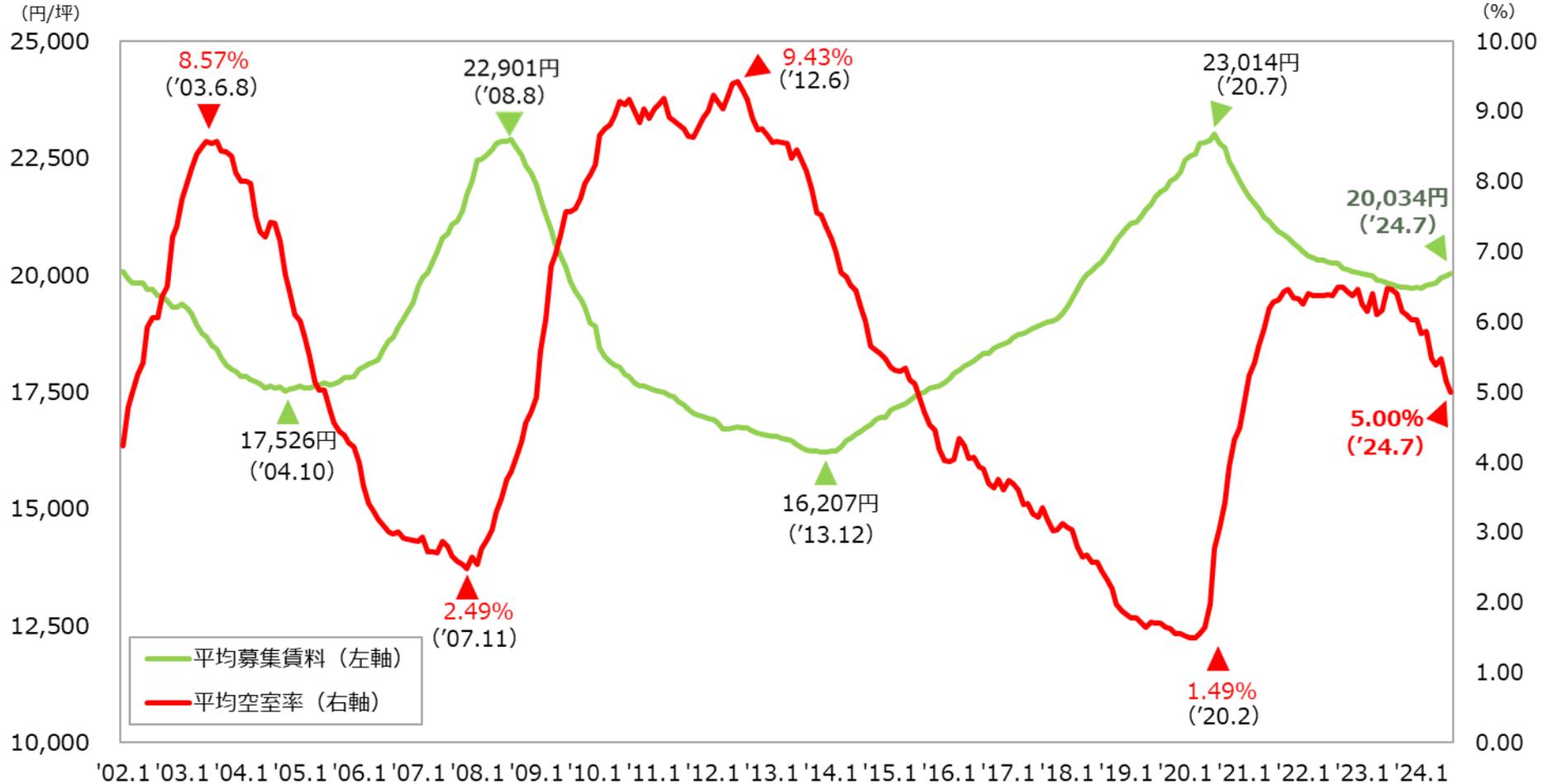
5.

マーケットについて

NBF
Nippon Building Fund

東京ビジネス地区の空室率は5.0%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）



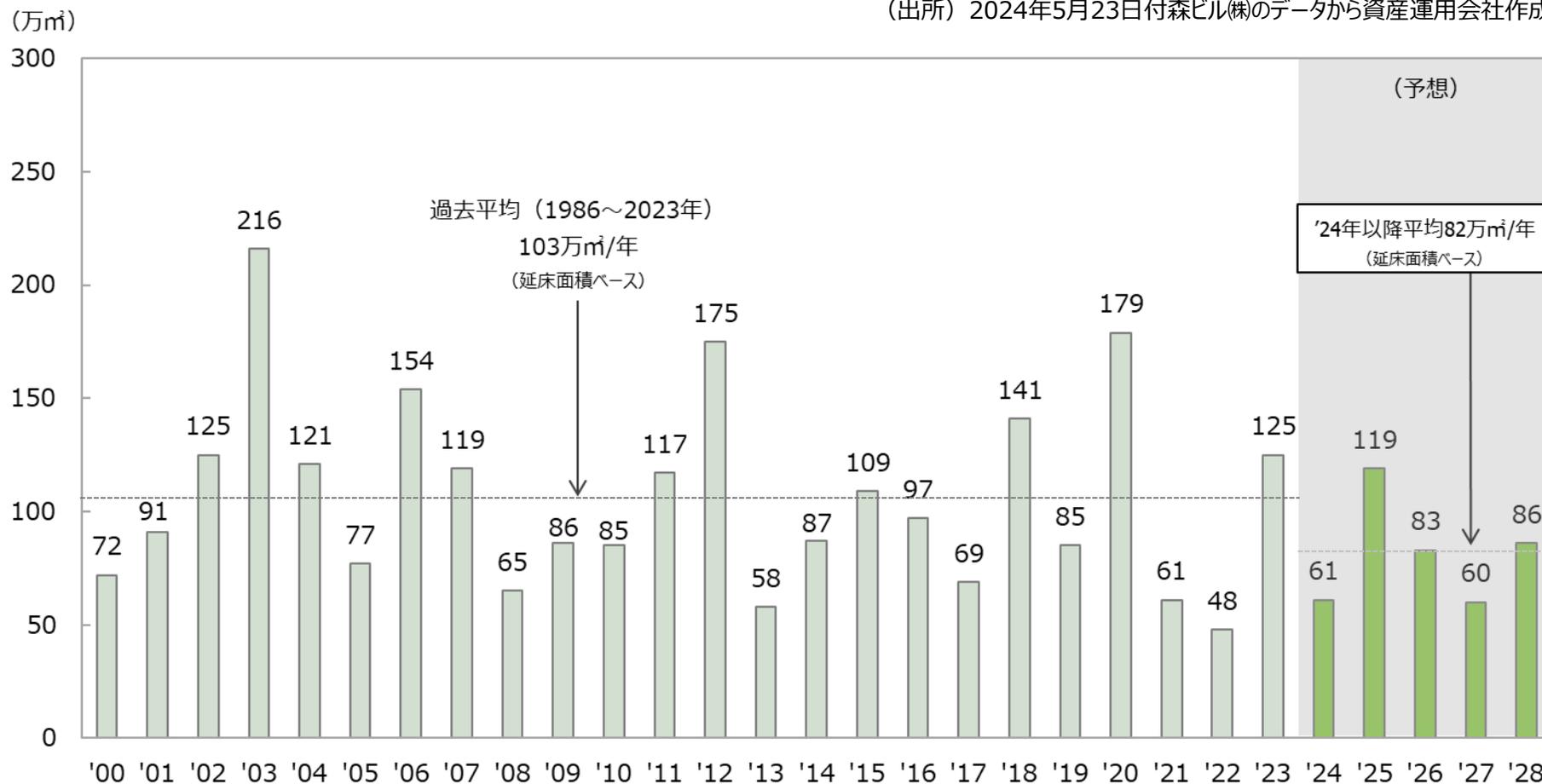
* 千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

(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、2024年以降の平均は過去平均より低位

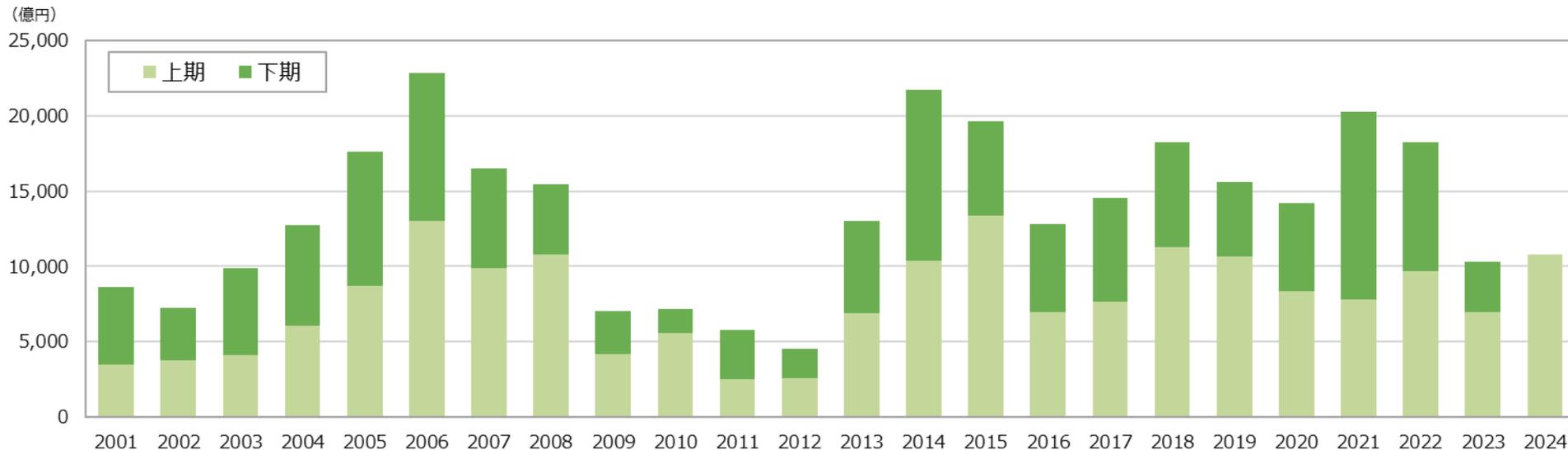
● 東京23区大規模オフィスビル*供給量推移

（出所）2024年5月23日付森ビル(株)のデータから資産運用会社作成



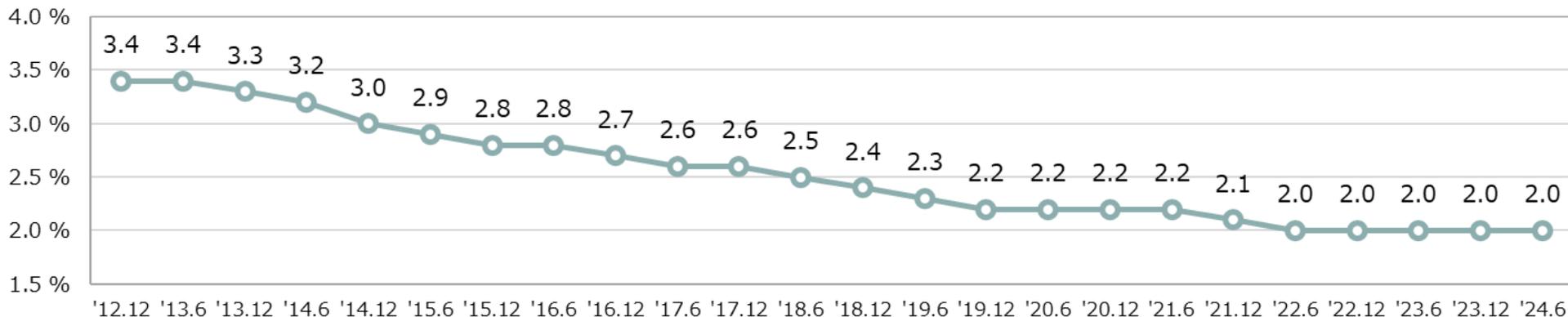
* 大規模オフィスビルとは、事務所延床面積10,000㎡以上のオフィスビルを表します。

● オフィスビル取引金額の推移



(出所) 日本不動産研究所のデータから資産運用会社作成

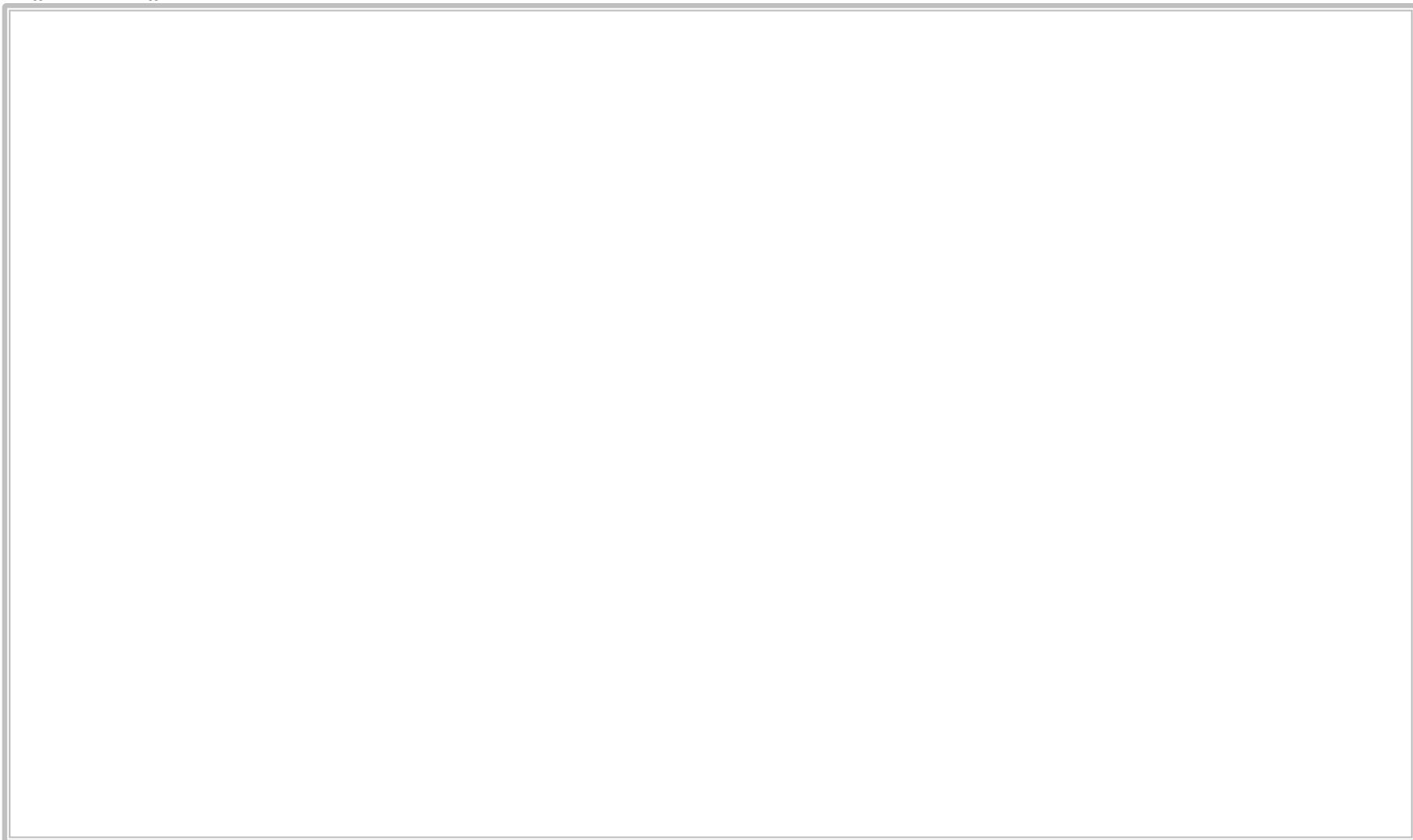
● プライムエリアオフィス*1の利回りベンチマーク*2の推移



(出所) 日本不動産研究所のデータから資産運用会社作成

*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

《MEMO》



6.

ESGへの取り組み

(投資法人及び資産運用会社の取り組み)

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

● 国際イニシアティブへの賛同・参加

Signatory of:



責任投資原則



CDP気候変動プログラム



気候関連財務情報開示タスクフォース



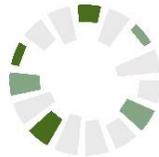
SBT認定（科学に基づく温室効果ガス排出削減目標）

● GRESB評価を取得



GRESB
★★★★☆ 2023

GRESBリアルエステイト評価
「4 Stars」



GRESB
Public Disclosure 2023

GRESB開示評価「A」

● 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

● グリーンビルディング認証の取得

DBJ Green Building 認証		15
 DBJ Green Building	★★★★ 4	
	★★★ 11	
CASBEE 認証（建築・不動産）		51
 CASBEE	建築 Sランク 1	
	不動産 Sランク 34	
		Aランク 16

（2024年6月末時点）

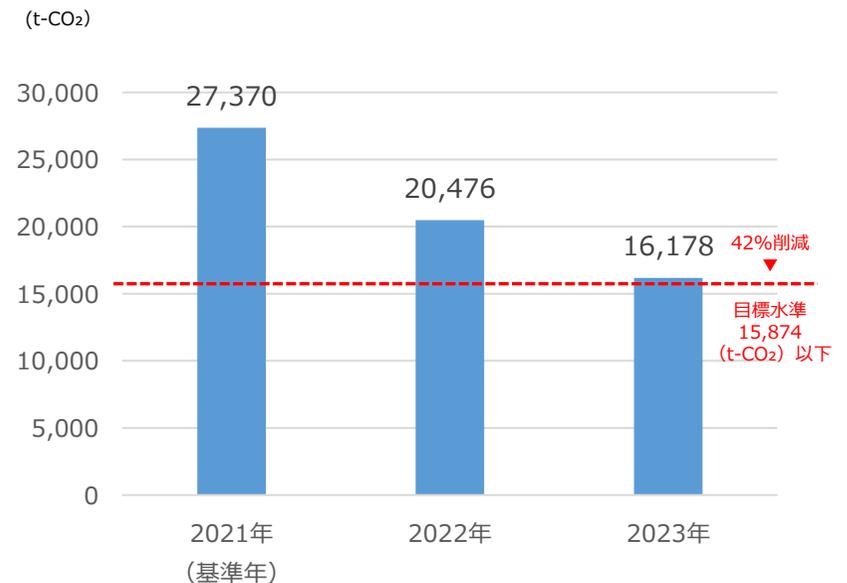
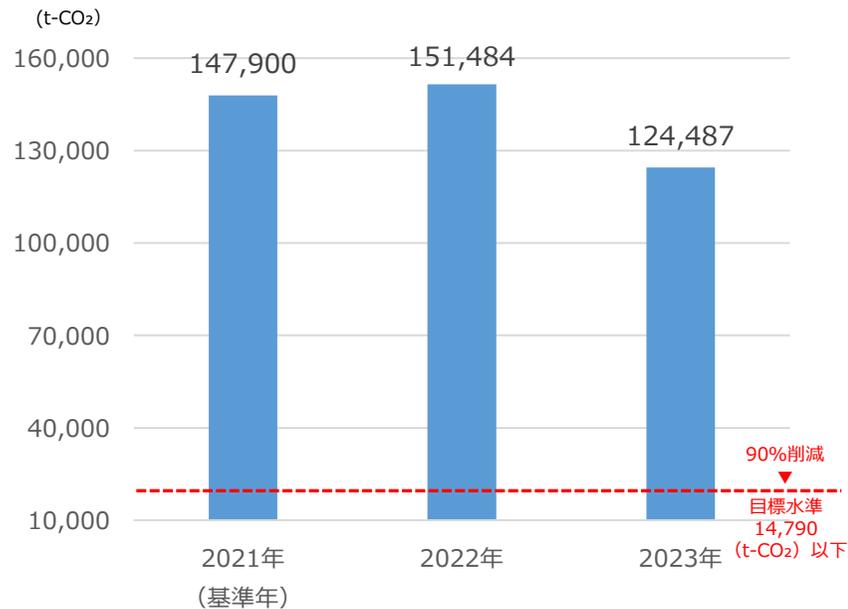
● 温室効果ガス排出量

数値目標実現に向け温室効果ガス（GHG）の総量、原単位削減が順調に進捗

KPI		
指標	目標	
NEW GHG排出量（総量）（Scope 1+2+3）	2050年までに 90% 削減（2021年基準比）	SBT認定 ネットゼロ目標
GHG排出量（総量）（Scope 1+2）	2030年までに 42% 削減（2021年基準比）	SBT認定 ニアターム目標

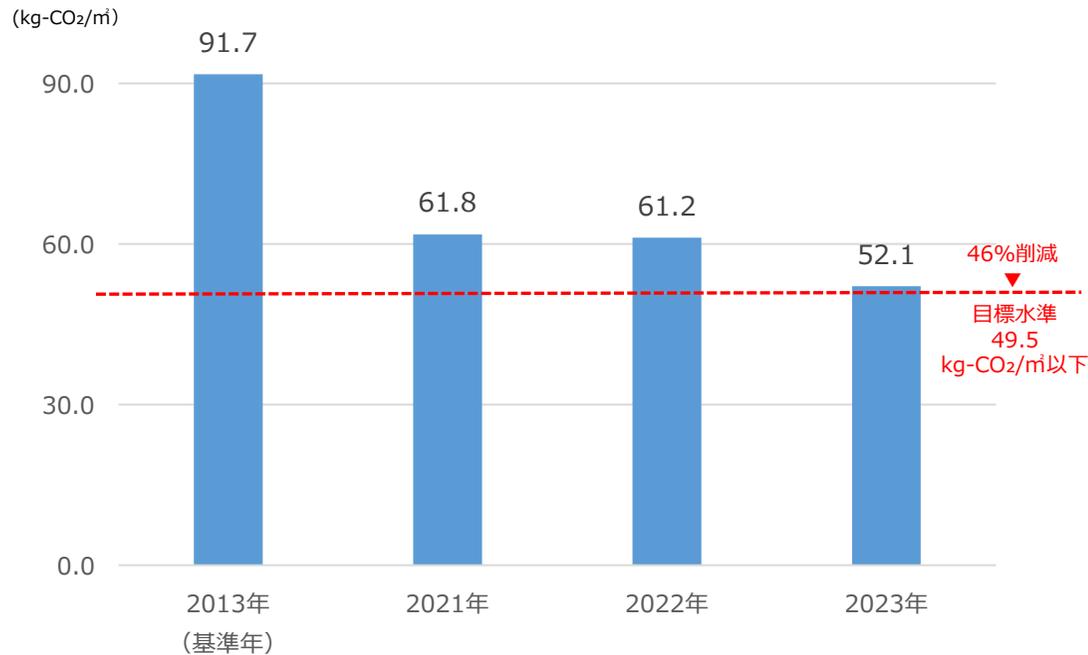
実績			
項目	2021年	2022年	2023年
GHG排出量（総量）（Scope 1+2+3） (t-CO ₂)	147,900	151,484	124,487
排出量削減率（基準年比）	-	▲2.4%	15.8%

実績			
項目	2021年	2022年	2023年
GHG排出量（総量）（Scope 1+2） (t-CO ₂)	27,370	20,476	16,178
排出量削減率（基準年比）	-	25.2%	40.9%



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

実績				
項目	2013年	2021年	2022年	2023年
CO ₂ 総排出量 (t-CO ₂) : 非化石証書控除前	191,606	150,079	157,713	134,270
CO ₂ 排出量原単位 (kg-CO ₂ /m ³)	91.7	61.8	61.2	52.1
原単位削減率 (基準年比)	-	32.6%	33.3%	43.2%



● 水使用量

KPI	
指標	2030年までの目標
水使用量原単位	5%削減（2019年基準）

実績				
項目	2019年	2021年	2022年	2023年
水総使用量（千m ³ ）	1,752	1,360	1,478	1,549
水使用量原単位（m ³ /m ² ）	0.69	0.51	0.53	0.57
原単位削減率（基準年比）	-	26.5%	23.5%	17.3%

● 廃棄物排出量

KPI	
指標	2030年までの目標
廃棄物リサイクル率	65%

実績			
項目	2021年	2022年	2023年
廃棄物総排出量(t)	9,462	9,888	9,282
リサイクル率	62.6%	63.7%	62.1%

● グリーンビルディング認証取得率

KPI	
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	★★★★	4	9.8%
	★★★	11	12.7%
	小計	15	22.6%
CASBEE-建築	S	1	4.0%
CASBEE-不動産	S	34	63.7%
	A	16	8.6%
	小計	50	72.3%
合計		66	98.8%

● グリーンファイナンス調達金額

KPI		実績
指標	目標	
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

- GHG排出量を2050年までに90%削減するネットゼロ目標を設定し、SBT認定を取得しました
- グリーン電力や太陽光パネルを設置、LED化促進、環境性能の高い物件への入替、環境性能の高い設備の導入などを継続的に行っています

● SBT認定 (ネットゼロ目標) を取得*1

NBFでは、GHG排出量の削減目標について、既に策定済みの2030年までのニアターム目標に加え、新たに2050年までにGHG排出量 (Scope 1 + 2 + 3) を90%以上削減 (2021年基準) するネットゼロ目標を設定し、SBT認定を取得しました。

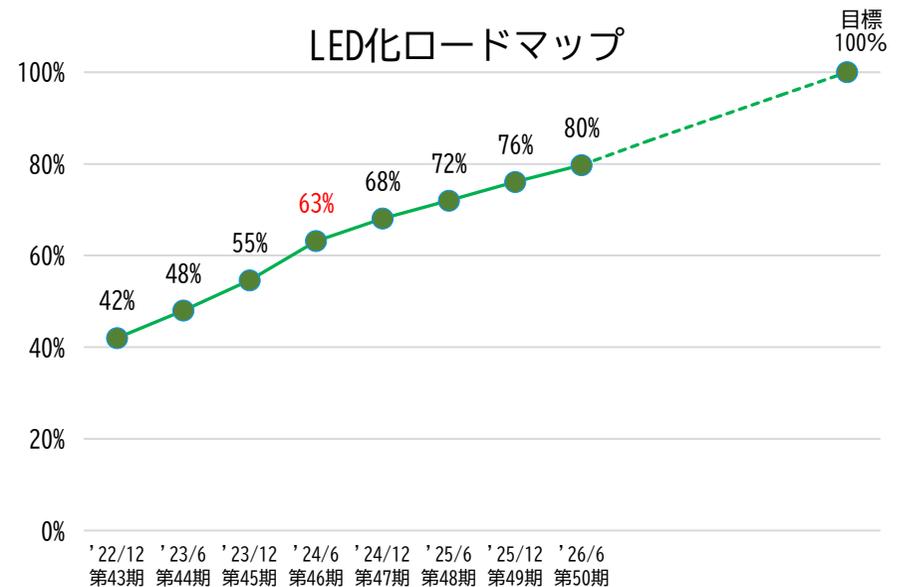
目標	基準年	目標年	対象のGHG	GHG排出量削減目標
ニアターム目標	2021年	2030年	Scope 1 + 2	42%削減
ネットゼロ目標		2050年	Scope 1 + 2 + 3	ネットゼロ (90%以上削減)



● グリーン電力の導入状況

2024年6月末時点で保有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済み

● LED化 (専有部・共用部) の推進状況



*1 SBT (Science Based Targets) とは、CDP、国連グローバル・コンパクト、WRI (世界資源研究所)、WWF (世界自然保護基金) によって2015年に設立された国際的な共同イニシアティブである「Science Based Targets initiative」により認定される、科学的根拠に基づいたGHG排出量削減目標です。

社会 (Social)

地域街づくりへの貢献 (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

テナントに対する取り組み



新宿三井ビルディング 低層部 (レストランエリア) リニューアル工事



社会貢献活動

- ・ 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



ガバナンス (Governance)

専門性の高い役員による体制構築

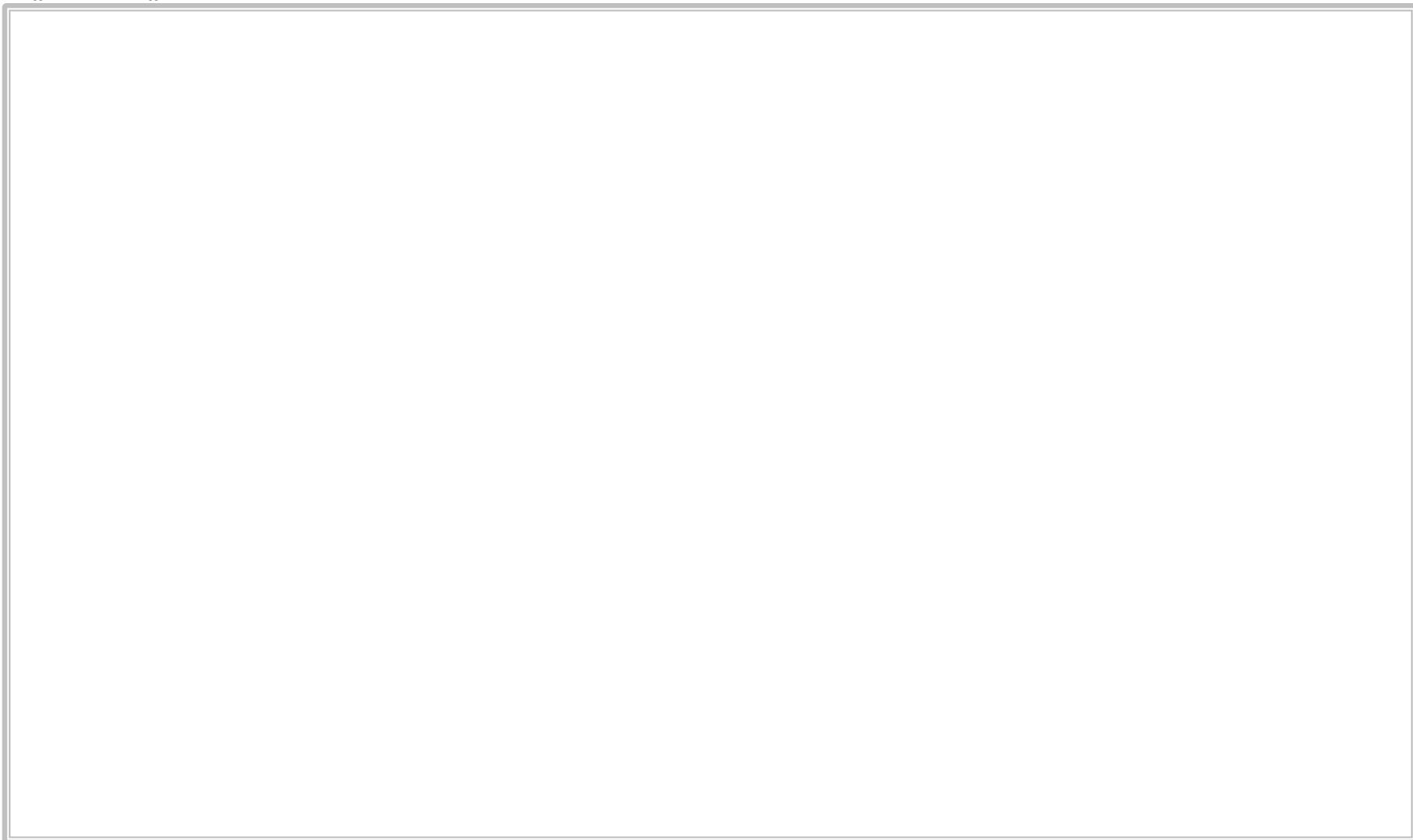
役員候補者の人選にあたっては、投信法等の各種法令に定める欠格事由に該当しないことを前提とし、専門性、資質や適格性を踏まえて役員会にて候補者を決定し、本投資法人の規約に基づき隔年にて開催される投資主総会の決議を経て選任されています。

役職名	氏名	選任理由	役員会の出席状況 (2023年)
執行役員	西山 晃一 (男性)	不動産金融業に関する知識や資産運用会社社長の経験等を踏まえた幅広い見地から業務を執行することを期待して、本投資法人の執行役員に適任であると判断したものです。	100% (13回/13回)
監督役員	岡田 理樹 (男性)	法律の専門家としての知識と経験等を踏まえた幅広い見地から執行役員の職務の執行を客観的に監督していただくことを期待して、本投資法人の監督役員に適任であると判断したものです。	100% (13回/13回)
監督役員	林 敬子 (女性)	会計・税務の専門家としての知識と経験等を踏まえた幅広い見地から執行役員の職務の執行を客観的に監督していただくことを期待して、本投資法人の監督役員に適任であると判断したものです。	100% (13回/13回)
監督役員	小林 一寿 (男性)	不動産の専門家としての知識と経験等を踏まえた幅広い見地から執行役員の職務の執行を客観的に監督していただくことを期待して、本投資法人の監督役員に適任であると判断したものです。	100% (10回/10回) ※2023年3月就任

(参考) 役員の状況

役職名	氏名	役員会議長	独立役員	専門性と経験					保有資格
				企業経営	財務・会計・ファイナンス	コンプライアンス・リスク管理	不動産	ESG・サステナビリティ	
執行役員	西山 晃一	○		○	○	○	○	○	
監督役員	岡田 理樹		○	○		○		○	弁護士
監督役員	林 敬子		○		○	○		○	公認会計士
監督役員	小林 一寿		○			○	○	○	不動産鑑定士

《MEMO》



7.

Appendix

● 主要テナント上位10社（賃貸面積ベース）

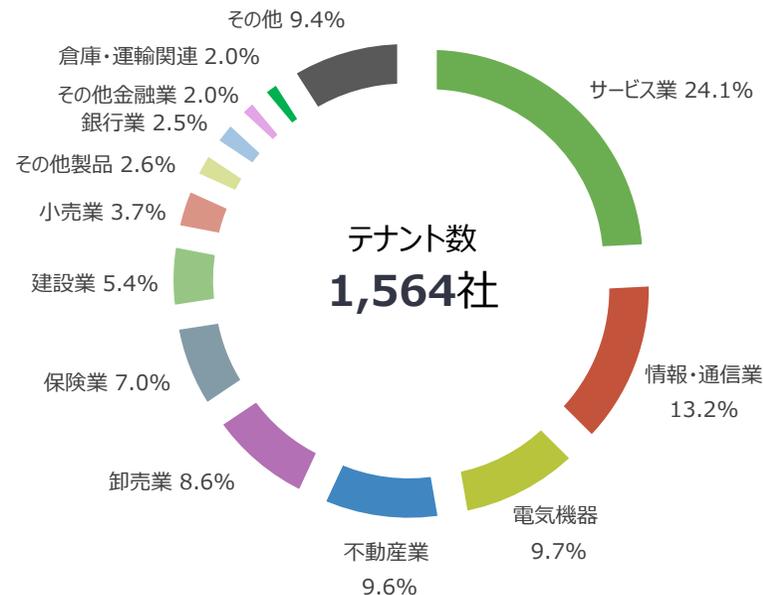
(2024年6月30日時点)

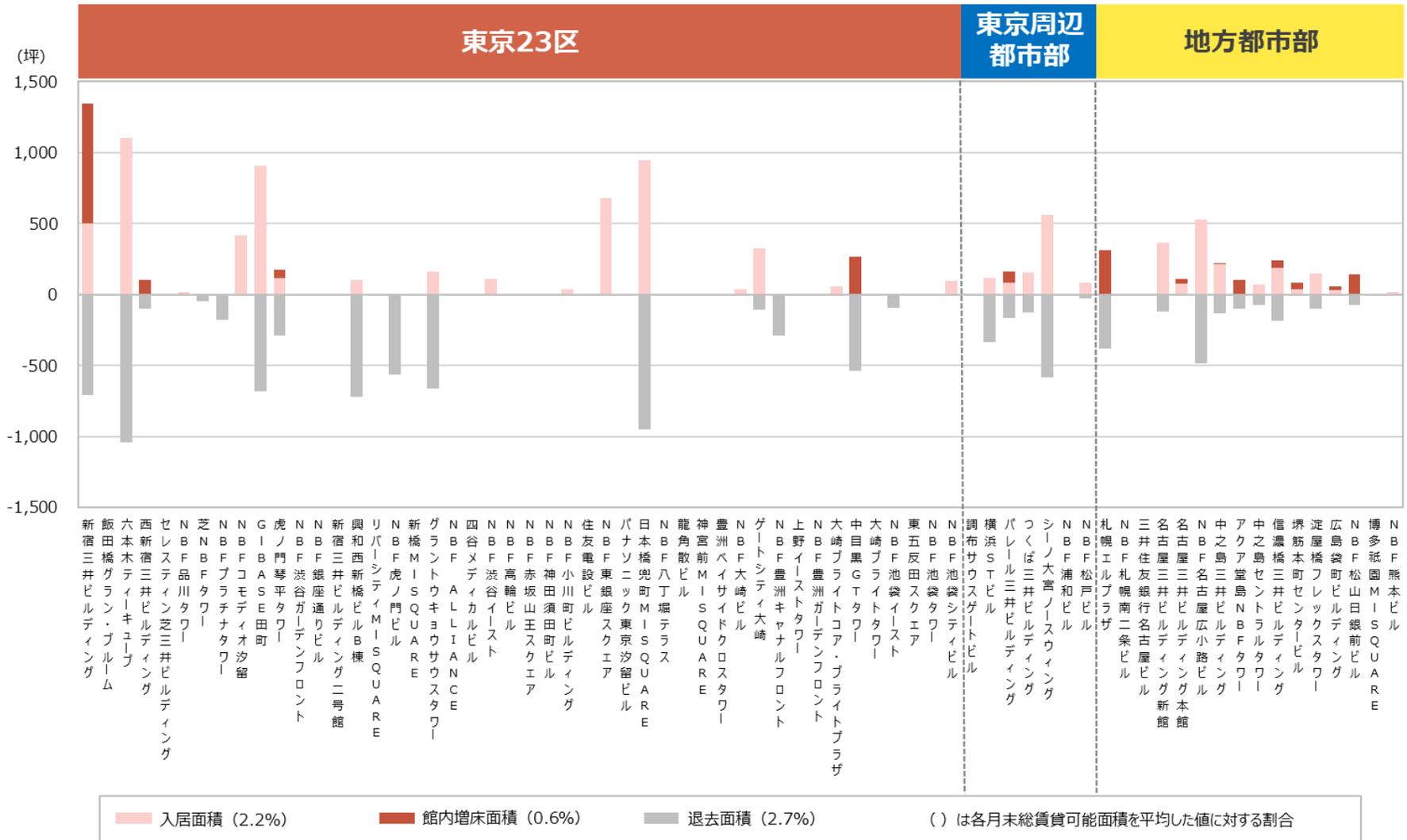
テナント名	賃貸物件	賃貸面積 (m)	全賃貸面積に占める賃貸面積の割合
1. 三井不動産株式会社*1	新宿三井ビルディング 他23物件	531,077	44.8%
2. ソニーグループ株式会社	NBF大崎ビル	74,306	6.3%
3. 株式会社日立リアルエステートパートナーズ	上野イーストタワー 他5物件	27,574	2.3%
4. 株式会社博報堂DYホールディングス	NBF豊洲ガーデンフロント 他1物件	21,121	1.8%
5. アフラック生命保険株式会社	調布サウスゲートビル 他2物件	16,423	1.4%
6. アクサ生命保険株式会社	NBFプラチナタワー 他1物件	14,676	1.2%
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	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	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(株)から受領する賃料は、転借人から三井不動産(株)が受領する転貸賃料から一定利率の金額を控除したものととなります。
 *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

(2024年6月30日時点)

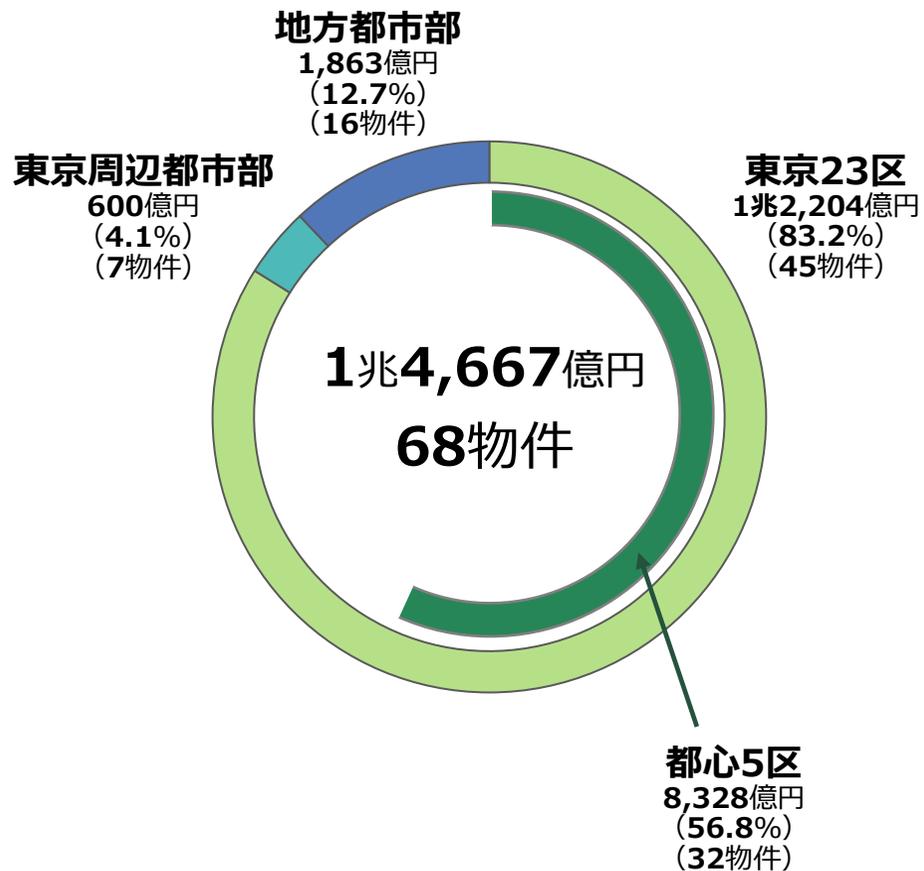




* 入居面積・退去面積からサービスアパートメント・住宅部分は除いています。

● 地域別投資比率 (取得価格ベース)

(2024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)



六本木
ティーキューブ
(東京都港区)



豊洲ベイサイドクロスタワー
(東京都江東区)



NBF大崎ビル
(東京都品川区)



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)



シーノ大宮ノースウイング
(埼玉県さいたま市)

地方都市部



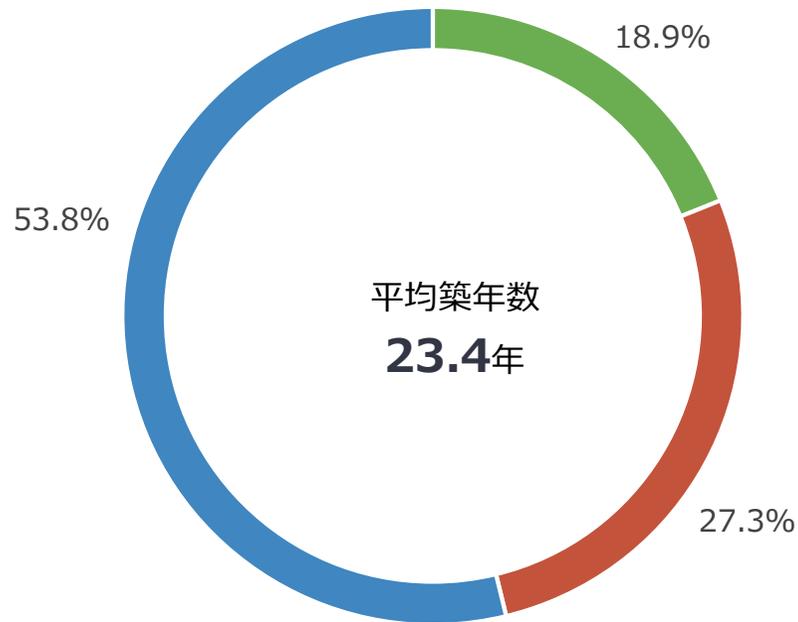
中之島三井ビルディング
(大阪府大阪市)



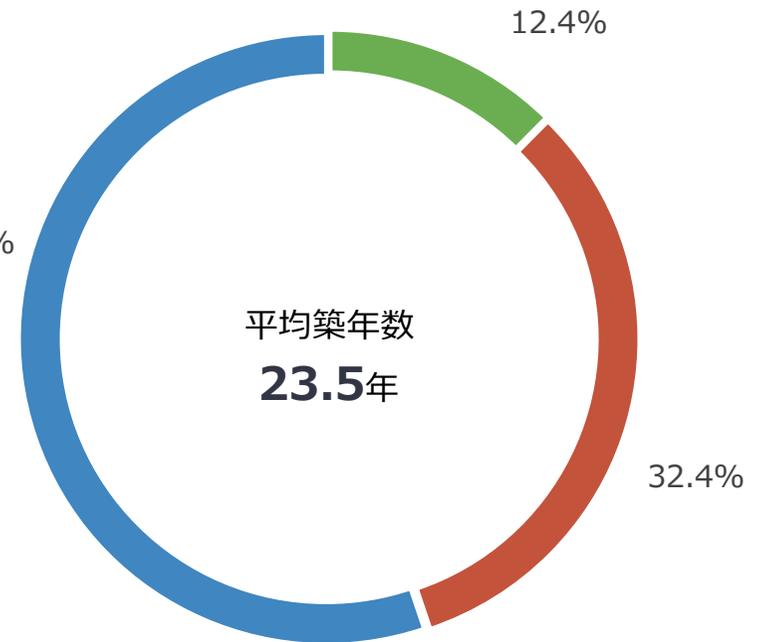
三井住友銀行
名古屋ビル
(愛知県名古屋市)

2023年12月期末
(第45期末)

2024年6月期末
(第46期末)

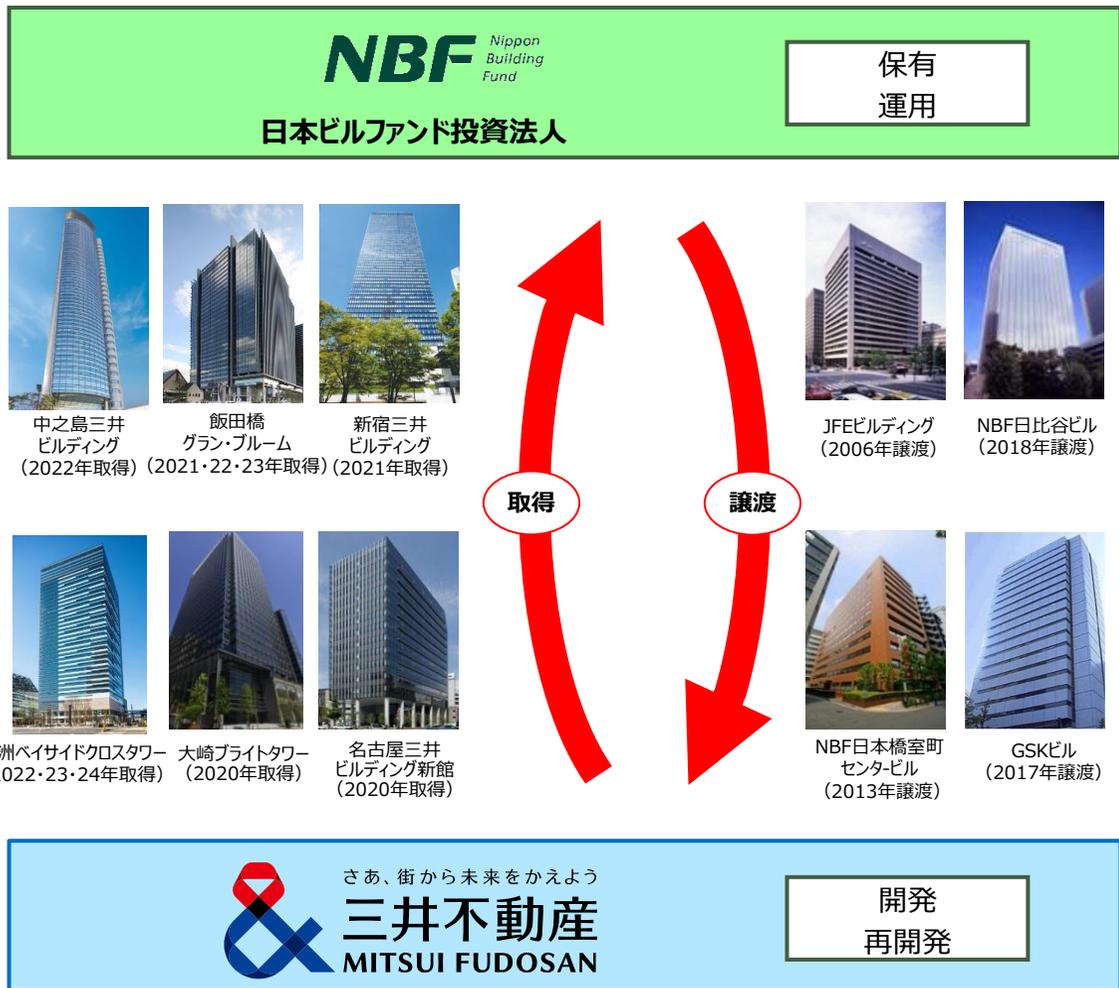


55.2%



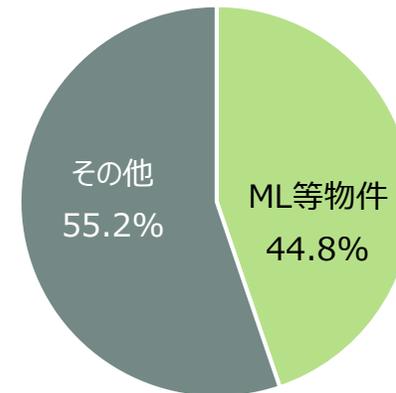
- 10年以下
- 10年超20年以下
- 20年超

●三井不動産グループとの共生モデル

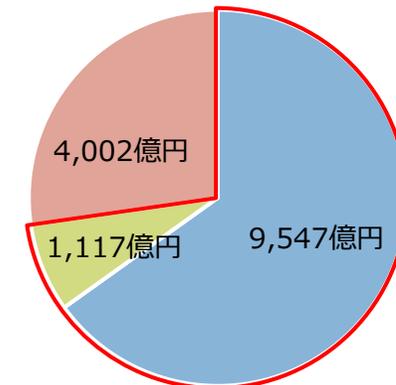


(2024年6月30日時点)

●三井不動産マスターリース比率 (面積ベース)



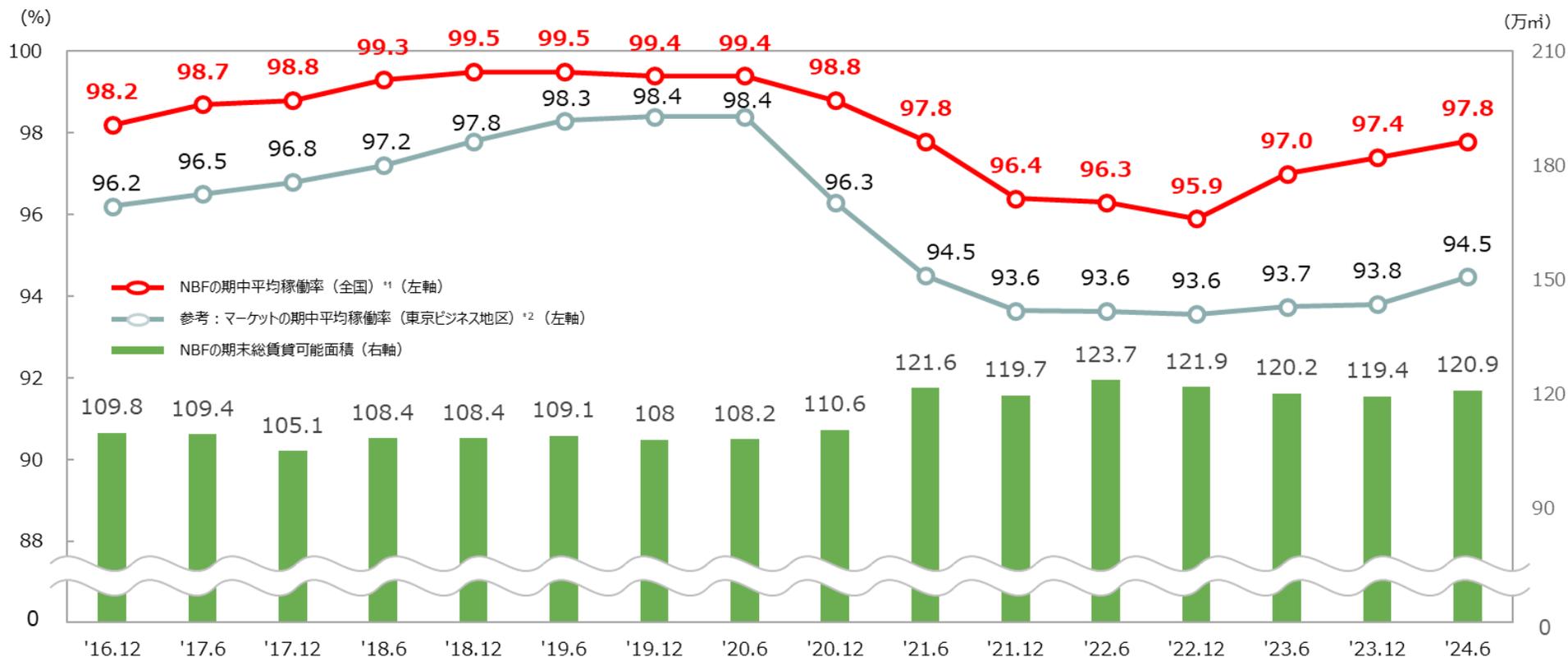
●売主別取得額の推移



取得物件の約7割が三井不動産関連 (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
- 外部からの取得

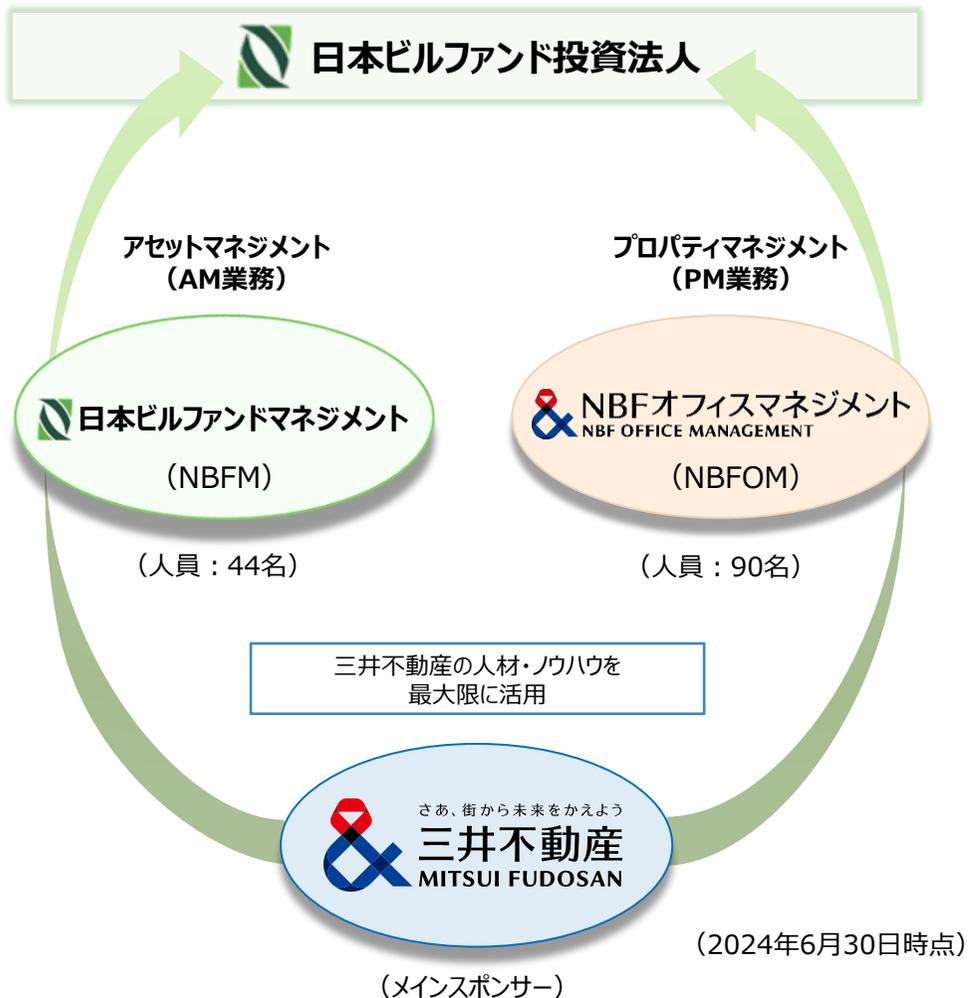
● 期中平均稼働率・総賃貸可能面積の推移



*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）

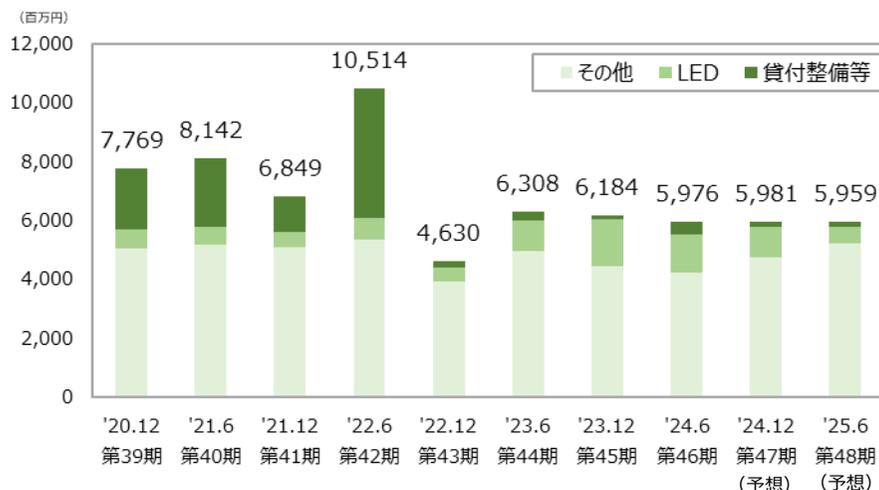
● 日本ビルファンドマネジメントとNBFオフィスマネジメントはNBFの両輪としてNBFを支えています



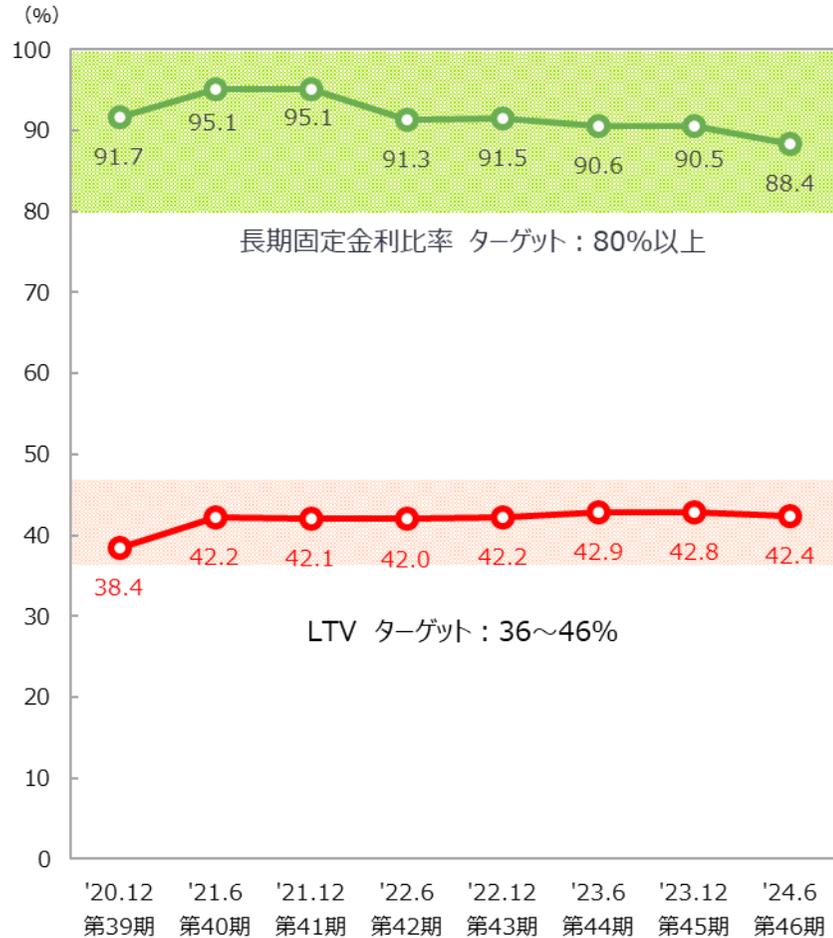
NBFオフィスマネジメントの強み・特長

- **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

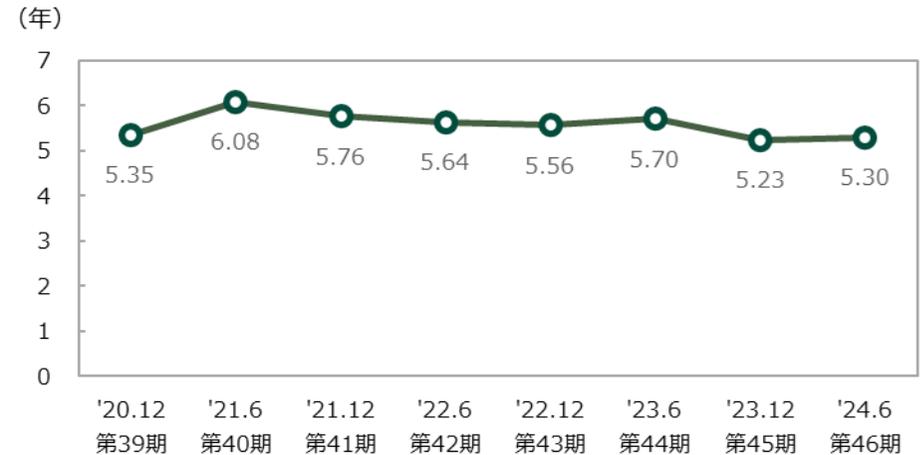
工事費（capex + 修繕費）の推移



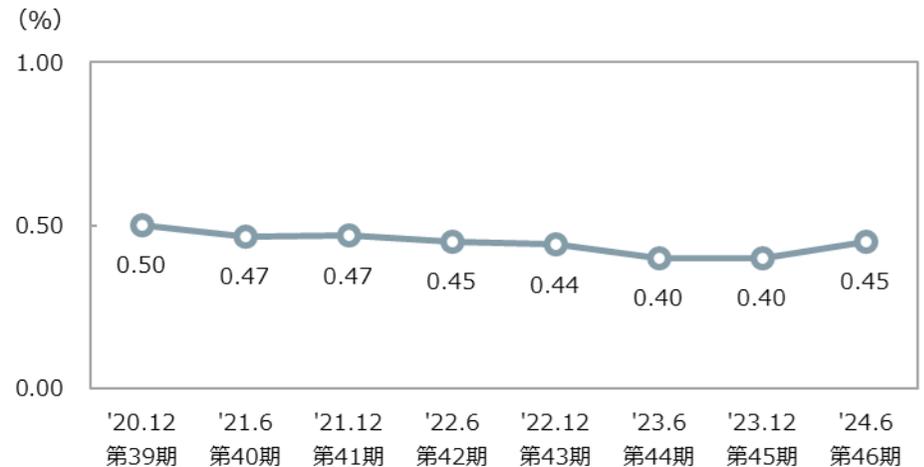
● LTV・長期固定金利比率の推移



● 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	2023年12月期末	2024年6月期末	返済方法	その他
		(第45期末)	(第46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	83,000	83,000	期限一括	無担保・無保証
	日本政策投資銀行	78,500	77,900		
	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	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		
	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	8,000	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		
	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		
	朝日信用金庫	3,000	3,000		
	SBI新生銀行	3,000	3,000		
	群馬銀行	3,000	3,000		
	京葉銀行	3,000	3,000		
	常陽銀行	3,000	3,000		
	中国銀行	3,000	3,000		
	滋賀銀行	2,000	2,000		
	千葉銀行	2,000	2,000		
	もみじ銀行	2,000	2,000		
	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			
小計	540,500	541,900			
合計	545,500	546,900			

(33社)

(33社)

7-8 投資主の状況

【所有者別投資口数】

所有者区分	2023年12月期末 (第45期末)		2024年6月期末 (第46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	74,281	4.4	79,638	4.7	5,357
金融機関	1,023,393	60.2	1,020,891	60.0	-2,502
都市銀行	-	-	-	-	-
地方銀行	88,856	5.2	90,639	5.3	1,783
信託銀行	808,619	47.5	798,840	47.0	-9,779
生命保険会社	51,716	3.0	54,885	3.2	3,169
損害保険会社	3,250	0.2	3,315	0.2	65
信用金庫	20,742	1.2	21,682	1.3	940
その他	50,210	3.0	51,530	3.0	1,320
その他国内法人	113,823	6.7	117,627	6.9	3,804
外国法人等	430,075	25.3	438,611	25.8	8,536
証券会社	59,419	3.5	44,224	2.6	-15,195
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	2023年12月期末 (第45期末)		2024年6月期末 (第46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	16,008	92.1	16,928	92.4	920
金融機関	243	1.4	244	1.3	1
都市銀行	-	-	-	-	-
地方銀行	58	0.3	59	0.3	1
信託銀行	14	0.1	14	0.1	-
生命保険会社	8	0.0	8	0.0	-
損害保険会社	3	0.0	3	0.0	-
信用金庫	79	0.5	82	0.4	3
その他	81	0.5	78	0.4	-3
その他国内法人	465	2.7	495	2.7	30
外国法人等	634	3.6	619	3.4	-15
証券会社	28	0.2	29	0.2	1
合計	17,378	100.0	18,315	100.0	937

【2023年12月期末（第45期末）】



【2024年6月期末（第46期末）】



【投資主上位10社】

投資主名	2023年12月期末 (第45期末)		2024年6月期末 (第46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）	445,112	26.2	435,833	25.6
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	260,470	15.3	258,263	15.2
野村信託銀行株式会社（投信口）	80,133	4.7	78,783	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	36,410	2.1	37,100	2.2
住友生命保険相互会社	24,512	1.4	24,512	1.4
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	24,461	1.4	23,216	1.4
ジービー モルガン チェース バンク 3 8 5 7 7 1	19,699	1.2	19,823	1.2
日本証券金融株式会社	16,471	1.0	17,477	1.0
J P モルガン証券株式会社	18,067	1.1	16,745	1.0

7-9 主要な経営指標等の推移

項目	単位	第42期	第43期	第44期	第45期	第46期
		2022年6月期	2022年12月期	2023年6月期	2023年12月期	2024年6月期
営業収益	百万円	52,215	47,366	47,030	47,349	50,254
不動産賃貸収入等	百万円	45,227	45,172	45,148	45,635	45,016
不動産等売却益	百万円	6,988	2,194	1,882	1,714	5,237
賃貸NOI *1	百万円	29,756	29,418	28,743	29,106	29,580
NOI利回り *2	%	4.55	4.41	4.28	4.14	4.37
減価償却後NOI利回り	%	3.37	3.22	3.11	3.01	3.20
税引前当期純利益	百万円	25,440	20,289	19,336	19,513	23,345
当期純利益	百万円	25,439	20,288	19,335	19,513	23,344
FFO *3	百万円	26,180	26,012	25,327	25,771	26,044
AFFO *4	百万円	17,359	22,362	20,208	20,931	21,082
減価償却費	百万円	7,728	7,917	7,873	7,973	7,937
不動産等売却損	百万円	-	-	-	-	-
資本的支出額	百万円	8,820	3,650	5,118	4,840	4,962
総資産額	百万円	1,367,719	1,368,739	1,385,920	1,385,619	1,383,883
有利子負債	百万円	574,500	577,500	594,500	592,500	586,900
純資産額	百万円	709,154	706,521	706,295	706,247	710,030
分配総額	百万円	22,922	19,561	19,561	19,561	22,252
発行済投資口数 (期末)	口	1,700,991	1,700,991	1,700,991	1,700,991	1,700,991
1口当たり純資産額	円	416,906	415,358	415,225	415,197	417,421
1口当たり分配金	円	13,476	11,500	11,500	11,500	13,082
1口当たりFFO *5	円	15,435	15,292	14,889	15,150	15,311
1口当たりNAV *6	円	599,556	603,199	605,560	606,635	607,556
総資産経常利益率 *7	%	1.90 (3.80)	1.48 (2.97)	1.40 (2.81)	1.41 (2.82)	1.69 (3.37)
自己資本当期純利益率 *7	%	3.68 (7.37)	2.87 (5.73)	2.74 (5.47)	2.76 (5.53)	3.30 (6.59)
LTV (総資産有利子負債比率)	%	42.0	42.2	42.9	42.8	42.4
DSCR *8	倍	21.8	21.8	21.3	22.3	22.1
配当性向	%	90.1	96.4	101.1	100.2	95.3
当期運用日数	日	181	184	181	184	182
投資物件数 (期末)	件	73	71	70	69	68
テナント数 (期末)	件	1,601	1,547	1,552	1,534	1,564
総賃貸可能面積 (期末)	m ²	1,237,167	1,219,233	1,202,427	1,194,435	1,209,996
期中平均稼働率	%	96.3	95.9	97.0	97.4	97.8

- *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

●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	99,324	96.7	95	0.9
飯田橋グラン・ブルーム	54,185	54,185	100.0	33	3.3
六本木ティーキューブ	34,740	34,311	98.8	74	2.7
西新宿三井ビルディング	33,770	33,683	99.7	54	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
NBF品川タワー	22,778	22,709	99.7	11	6.0
芝NBFタワー	24,730	24,563	99.3	27	1.5
NBFプラチナタワー	33,503	32,903	98.2	9	3.3
NBFコモディオ汐留	20,538	20,538	100.0	21	9.4
G-BASE田町	12,481	11,730	94.0	12	2.6
虎ノ門琴平タワー	16,848	16,043	95.2	25	3.2
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	11.9
新宿三井ビルディング二号館	14,617	14,617	100.0	46	0.9
興和西新橋ビルB棟	10,347	8,285	80.1	22	3.2
リバーシティM-SQUARE	16,261	16,261	100.0	7	5.8
NBF虎ノ門ビル	10,089	5,198	51.5	7	12.5
新橋M-SQUARE	5,390	5,390	100.0	10	3.2
グラントウキョウサウスタワー	2,175	2,091	96.1	4	2.5
NBF ALLIANCE	4,035	4,035	100.0	5	13.5
四谷メディカルビル	7,481	7,271	97.2	39	9.2
NBF渋谷イースト	4,999	4,999	100.0	4	5.8
NBF高輪ビル	10,448	10,448	100.0	13	7.4

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赤坂山王スクエア	5,258	5,258	100.0	6	9.9
NBF神田須田町ビル	4,470	4,470	100.0	10	3.4
NBF小川町ビルディング	5,340	5,219	97.7	17	4.5
住友電設ビル	5,971	5,971	100.0	1	4.7
NBF東銀座スクエア	4,871	4,871	100.0	8	4.7
日本橋兜町M-SQUARE	3,298	3,298	100.0	2	8.7
NBF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-SQUARE	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
NBF大崎ビル	74,425	74,425	100.0	2	0.9
ゲートシティ大崎	41,881	41,074	98.1	77	0.7
NBF豊洲キャナルフロント	36,639	35,687	97.4	16	9.9
上野イーストタワー	28,711	28,711	100.0	2	3.1
NBF豊洲ガーデンフロント	28,299	28,299	100.0	5	4.7
大崎ブライツコア・ブライツプラザ	14,179	13,230	93.3	20	3.4
中目黒GTタワー	21,438	20,548	95.8	17	0.7
大崎ブライツタワー	6,079	6,053	99.6	12	0.4
NBF池袋イースト	11,073	10,765	97.2	20	2.3
東五反田スクエア	6,166	6,166	100.0	17	3.5
NBF池袋タワー	5,642	5,642	100.0	18	4.1
NBF池袋シティビル	5,021	5,021	100.0	10	11.1
東京23区 (45物件)	876,560	858,947	98.0	821	-

● 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STビル	24,104	23,381	97.0	96	0.2
パレール三井ビルディング	12,545	12,545	100.0	29	2.1
つくば三井ビルディング	16,834	16,699	99.2	62	0.7
シーノ大宮ノースウィング	20,698	20,618	99.6	41	3.4
NBF浦和ビル	3,455	3,455	100.0	15	12.6
NBF松戸ビル	4,770	4,516	94.7	28	8.3
東京周辺都市部 (7物件)	96,168	94,975	98.8	272	-

● 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
NBF札幌南二条ビル	5,351	5,351	100.0	3	0.3
三井住友銀行名古屋ビル	17,658	17,624	99.8	11	6.8
名古屋三井ビルディング新館	11,222	10,131	90.3	27	5.4
名古屋三井ビルディング本館	12,989	12,989	100.0	69	6.9
NBF名古屋広小路ビル	9,883	9,220	93.3	22	9.4
中之島三井ビルディング	42,389	41,787	98.6	54	3.3
アクア堂島NBFタワー	21,917	21,143	96.5	45	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	23,698	97.1	58	9.4
堺筋本町センタービル	23,168	22,726	98.1	58	5.5
淀屋橋フレックスタワー	7,432	7,259	97.7	12	6.0
広島袋町ビルディング	3,930	3,930	100.0	18	0.5
NBF松山日銀前ビル	5,984	5,741	96.0	19	1.5
博多祇園M-SQUARE	14,328	14,328	100.0	21	0.2
NBF熊本ビル	7,931	7,735	97.5	12	1.9
地方都市部 (16物件)	237,269	232,118	97.8	471	-
合計 (68物件)	1,209,996	1,186,040	98.0	1,564	1.7

7-11 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46期末					第45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	175,520	181,000	3.0%	2.8%	3.1%	180,000	3.0%	2.8%	3.1%	5,479	1,000
飯田橋グラン・ブルーム	138,909	137,240	154,000	2.7%	2.5%	2.9%	154,000	2.7%	2.5%	2.9%	16,759	-
六本木ティーキューブ	62,800	62,494	62,700	3.1%	2.8%	3.3%	62,700	3.1%	2.8%	3.3%	205	-
西新宿三井ビルディング	45,392	32,033	45,900	3.2%	2.9%	3.4%	45,900	3.2%	2.9%	3.4%	13,866	-
セレスティン芝三井ビルディング	42,000	41,326	47,100	3.2%	3.0%	3.4%	47,000	3.2%	3.0%	3.4%	5,773	100
NBF品川タワー	36,300	37,677	49,000	2.9%	2.7%	3.1%	49,000	2.9%	2.7%	3.1%	11,322	-
芝NBFタワー	32,000	27,441	28,500	3.0%	3.2%	3.2%	29,300	3.0%	3.2%	3.2%	1,058	-800
NBFプラチナタワー	31,000	25,403	63,600	3.2%	3.3%	3.2%	64,300	3.2%	3.4%	3.3%	38,196	-700
NBFコモディオ汐留	28,800	27,765	36,600	3.2%	3.0%	3.4%	36,600	3.2%	3.0%	3.4%	8,834	-
G-BASE田町	28,200	27,061	29,400	2.9%	2.7%	3.1%	29,500	2.9%	2.7%	3.1%	2,338	-100
虎ノ門琴平タワー	24,543	17,149	33,900	3.0%	2.9%	3.5%	35,800	3.0%	2.9%	3.5%	16,750	-1,900
NBF渋谷ガーデンフロント	20,269	20,213	34,900	2.9%	3.0%	3.1%	34,500	2.9%	3.1%	3.1%	14,686	400
NBF銀座通りビル	17,000	17,442	19,100	2.7%	2.4%	2.8%	19,100	2.7%	2.4%	2.8%	1,657	-
新宿三井ビルディング二号館	16,285	16,157	20,300	3.3%	3.4%	3.4%	20,600	3.3%	3.4%	3.4%	4,142	-300
興和西新橋ビルB棟	13,473	11,536	13,700	3.2%	3.2%	3.2%	14,200	3.1%	3.2%	3.2%	2,163	-500
リバーシティM-SQUARE	13,350	11,448	13,600	3.6%	3.4%	3.8%	13,700	3.6%	3.4%	3.8%	2,151	-100
NBF虎ノ門ビル*1	13,337	12,742	17,900	-	2.5%	-	17,900	2.9%	2.7%	3.1%	5,157	-
新橋M-SQUARE	11,900	11,137	14,300	2.8%	2.6%	3.0%	14,300	2.8%	2.6%	3.0%	3,162	-
グラントウキョウサウスタワー*2	9,398	9,477	9,610	2.6%	2.3%	2.7%	9,590	2.7%	2.4%	2.8%	132	20
NBFALLIANCE	9,126	9,601	13,600	2.8%	2.6%	3.0%	13,600	2.9%	2.7%	3.1%	3,998	-
四谷メディカルビル	8,800	7,392	7,970	3.7%	3.5%	3.9%	7,990	3.7%	3.5%	3.9%	577	-20
NBF渋谷イースト	8,000	8,292	10,100	3.2%	3.0%	3.4%	10,100	3.2%	3.0%	3.4%	1,807	-
NBF高輪ビル	6,667	6,116	7,780	4.0%	4.2%	4.2%	7,780	4.0%	4.2%	4.2%	1,663	-
NBF赤坂山王スクエア	6,250	6,341	7,550	2.9%	2.7%	3.1%	7,540	2.9%	2.7%	3.1%	1,208	10
NBF神田須田町ビル	5,960	5,191	8,670	3.2%	3.0%	3.4%	8,670	3.2%	3.0%	3.4%	3,478	-

*1 NBF虎ノ門ビルは建物を売却予定であるため、CR及びTCRが適用されません

*2 グラントウキョウサウスタワー（区分所有権の一部）は、2024年3月28日に譲渡済です。第45期末鑑定評価額は継続保有区分所有権（5階）を対象とした価格です。

7-11 物件価格一覧 (2/3) (東京23区)

物件名	取得価格 (百万円)	第46期末					第45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小川町ビルディング	5,420	5,484	6,890	3.3%	3.1%	3.5%	6,890	3.3%	3.1%	3.5%	1,405	-
住友電設ビル	5,365	4,795	5,320	3.6%	3.8%	3.8%	5,320	3.7%	3.9%	3.9%	524	-
NBF東銀座スクエア	5,200	4,231	8,210	3.3%	3.1%	3.5%	8,210	3.4%	3.2%	3.6%	3,978	-
日本橋兜町M-SQUARE	4,850	4,248	5,560	3.1%	2.9%	3.3%	5,540	3.1%	2.9%	3.3%	1,311	20
NBF八丁堀テラス	4,528	4,339	5,440	3.7%	3.6%	3.9%	5,460	3.7%	3.6%	3.9%	1,100	-20
龍角散ビル	4,050	4,451	4,920	3.6%	3.4%	3.8%	4,920	3.6%	3.4%	3.8%	468	-
神宮前M-SQUARE*1	3,700	2,575	4,910	3.2%	3.0%	3.5%	4,980	3.2%	3.0%	3.5%	2,334	-70
豊洲バイサイドクロスター*2							37,000	3.3%	3.1%	3.5%		
追加取得	80,100	80,081	80,900	3.3%	3.1%	3.5%	43,900	3.3%	3.1%	3.5%	818	-
NBF大崎ビル	66,660	60,475	86,100	3.0%	2.8%	3.2%	86,100	3.0%	2.8%	3.2%	25,624	-
ゲートシティ大崎	57,281	47,909	71,600	3.1%	2.9%	3.3%	71,700	3.1%	2.9%	3.3%	23,690	-100
NBF豊洲キャナルフロント	35,200	27,242	38,400	3.6%	3.4%	3.8%	38,400	3.6%	3.4%	3.8%	11,157	-
上野イーストタワー	35,000	32,594	39,400	3.4%	3.2%	3.6%	39,400	3.4%	3.2%	3.6%	6,805	-
NBF豊洲ガーデンフロント	25,018	20,956	29,700	3.6%	3.4%	3.8%	29,700	3.7%	3.5%	3.9%	8,743	-
大崎ブライトコア・ブライトプラザ	24,380	22,993	25,600	3.0%	2.8%	3.2%	25,600	3.0%	2.8%	3.2%	2,606	-
中目黒GTタワー	23,856	15,912	20,700	3.3%	3.4%	3.5%	20,700	3.4%	3.5%	3.6%	4,787	-
大崎ブライトタワー	13,970	13,592	14,700	3.0%	2.8%	3.2%	14,600	3.0%	2.8%	3.2%	1,107	100
NBF池袋イースト	8,630	8,640	13,600	3.8%	3.6%	4.0%	13,600	3.8%	3.6%	4.0%	4,959	-
東五反田スクエア	8,350	6,903	8,890	3.1%	2.9%	3.3%	8,850	3.1%	2.9%	3.3%	1,986	40
NBF池袋タワー	4,695	4,214	5,770	3.7%	3.5%	3.9%	5,760	3.7%	3.5%	3.9%	1,555	10
NBF池袋シティビル	4,428	4,227	5,750	3.6%	3.4%	3.8%	5,750	3.6%	3.4%	3.8%	1,522	-
東京23区 (45物件計)	1,220,441	1,140,080	1,413,140	3.1%	-	-	1,416,050	3.1%	-	-	273,059	-2,910

*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ーの第45期末鑑定評価額は、上段既存持分（20.97%）と下段追加取得分（26.72%、価格時点：2023年11月30日）にて記載しています。

●東京周辺都市部・地方都市部

物件名	取得価格 (百万円)	第46期末					第45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		
調布サウスゲートビル	9,320	7,412	9,680	4.5%	4.3%	4.7%	9,780	4.5%	4.3%	4.7%	2,267	-100
横浜S Tビル	16,749	15,160	23,100	3.4%	3.5%	3.6%	22,300	3.5%	3.6%	3.7%	7,939	800
パレール三井ビルディング	3,800	2,897	4,940	4.1%	3.9%	4.3%	4,880	4.1%	3.9%	4.3%	2,042	60
つくば三井ビルディング	8,875	6,140	8,870	4.8%	4.6%	5.0%	8,870	4.8%	4.6%	5.0%	2,729	-
シーノ大宮ノースウイング	16,816	12,975	25,300	3.7%	3.8%	3.9%	24,600	3.8%	3.9%	4.0%	12,324	700
N B F 浦和ビル	2,000	1,816	2,170	4.2%	4.0%	4.4%	2,120	4.3%	4.1%	4.5%	353	50
N B F 松戸ビル	2,455	2,088	2,550	4.4%	4.4%	4.6%	2,490	4.5%	4.5%	4.7%	461	60
東京周辺都市部 (7物件)	60,016	48,492	76,610	3.9%	-	-	75,040	4.0%	-	-	28,117	1,570
札幌エルプラザ	4,404	2,906	8,710	3.9%	4.0%	4.1%	8,420	4.0%	4.1%	4.2%	5,803	290
N B F 札幌南二条ビル	1,870	1,722	1,660	4.4%	4.3%	4.6%	1,600	4.5%	4.3%	4.6%	-62	60
三井住友銀行名古屋ビル	14,900	14,743	16,700	3.7%	3.5%	3.9%	16,600	3.8%	3.6%	4.0%	1,956	100
名古屋三井ビルディング新館	13,200	13,148	14,300	3.5%	3.3%	3.7%	14,200	3.5%	3.3%	3.7%	1,151	100
名古屋三井ビルディング本館	13,050	13,935	14,100	3.8%	3.6%	4.0%	14,100	3.8%	3.6%	4.0%	164	-
N B F 名古屋広小路ビル	7,232	5,945	6,630	3.7%	3.5%	3.9%	6,630	3.8%	3.6%	4.0%	684	-
中之島三井ビルディング	44,000	43,862	47,600	3.2%	3.0%	3.4%	47,600	3.2%	3.0%	3.4%	3,737	-
アクア堂島N B Fタワー	17,810	14,338	20,700	3.4%	3.2%	3.6%	20,500	3.4%	3.2%	3.6%	6,361	200
中之島セントラルタワー	14,900	13,188	19,600	3.3%	3.4%	3.5%	19,500	3.3%	3.4%	3.5%	6,411	100
信濃橋三井ビルディング	14,400	10,237	13,800	4.1%	3.9%	4.3%	13,800	4.1%	3.9%	4.3%	3,562	-
堺筋本町センタービル	12,700	12,414	15,300	3.7%	3.5%	3.9%	14,900	3.7%	3.5%	3.9%	2,885	400
淀屋橋フレックスタワー	9,833	8,178	10,300	3.5%	3.6%	3.7%	10,300	3.5%	3.6%	3.7%	2,121	-
広島袋町ビルディング	2,215	1,792	2,350	4.6%	4.7%	4.8%	2,350	4.6%	4.7%	4.8%	557	-
N B F 松山日銀前ビル	3,310	2,762	3,940	5.2%	5.0%	5.4%	3,890	5.4%	5.2%	5.6%	1,177	50
博多祇園M - S Q U A R E	8,000	6,207	13,000	4.0%	3.8%	4.2%	12,700	4.0%	3.8%	4.2%	6,792	300
N B F 熊本ビル	4,500	3,251	4,440	4.7%	4.5%	4.9%	4,330	4.9%	4.7%	5.1%	1,188	110
地方都市部 (16物件)	186,324	168,636	213,130	3.6%	-	-	211,420	3.6%	-	-	44,493	1,710
総合計 (68物件)	1,466,782	1,357,209	1,702,880	3.2%	-	-	1,702,510	3.2%	-	-	345,670	370

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。