



2023年12月期(第45期)

決算説明会資料

2024年2月16日



日本ビルファンド投資法人

証券コード：8951



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

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12月期(第45期)決算 損益計算書(P/L)	7
2-2 2023年12月期(第45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 直近の物件入替(2023年以降公表)	12
3-2 外部成長(取得・譲渡物件)(1/2)	13
3-2 外部成長(取得・譲渡物件)(2/2)	14
3-3 内部成長 期中平均稼働率と入居率・退去率	15
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	16
3-5 ファイナンス実績	17
3-6 継続鑑定評価	18

4. 業績予想

4-1 2024年6月期(第46期)・2024年12月期(第47期)業績予想	21
(参考)業績の見通し	22
4-2 分配方針：内部留保及び譲渡益の活用	23

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)	25
5-1 オフィスビル賃貸マーケット動向(2/2)	26
5-2 不動産売買マーケット動向	27
5-3 NBF投資口価格・東証REIT指数・10年国債金利	28

6. NBFの優位性

6-1 J-REIT最長のトラックレコード(1/2)	31
6-1 J-REIT最長のトラックレコード(2/2)	32
6-2 J-REIT最大の規模	33
6-3 東京を中心としたポートフォリオ	34

6-4 スポンサー(三井不動産グループ)の活用(1/4)パイプライン	35
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	36
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	37
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	38
6-5 堅実な財務運営	39

7. ESGへの取り組み

7-1 ESGへの取り組み方針	41
7-2 主要KPIおよび環境パフォーマンス	42
7-3 環境パフォーマンス	43
7-4 環境(Environment)への取り組み	44
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	45
7-6 ガバナンス(Governance)への取り組み	46

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	48
8-2 ビル別入居・退去面積一覧(2023年7月1日～2023年12月31日)	49
8-3 築年数の状況	50
8-4 財務運営の推移	51
8-5 借入金の調達先一覧	52
8-6 投資主の状況	53
8-7 主要な経営指標等の推移	54
8-8 物件概要一覧(1/2)(東京23区)	55
8-8 物件概要一覧(2/2)(東京周辺都市部・地方都市部)	56
8-9 物件価格一覧(1/3)(東京23区)	57
8-9 物件価格一覧(2/3)(東京23区)	58
8-9 物件価格一覧(3/3)(東京周辺都市部・地方都市部)	59
8-10 個別物件の収益状況(1/3)(東京23区)	60
8-10 個別物件の収益状況(2/3)(東京23区・東京周辺都市部)	61
8-10 個別物件の収益状況(3/3)(地方都市部)	62
8-11 ポートフォリオマップ	63
8-12 物件一覧(1/4)(東京23区)	64
8-12 物件一覧(2/4)(東京23区)	65
8-12 物件一覧(3/4)(東京23区・東京周辺都市部)	66
8-12 物件一覧(4/4)(地方都市部)	67

Disclaimer

1.

決算ハイライト

NBF
Nippon Building Fund

	実績			予想	
	2023年12月期 (第45期)			2024年6月期 (第46期)	2024年12月期 (第47期)
	前期比				
営業収益	47,349百万円	+318百万円	+0.7%	50,113百万円	50,419百万円
営業利益	20,767百万円	+126百万円	+0.6%	23,751百万円	23,580百万円
営業利益 (不動産売却損益除く)	19,052百万円	+294百万円	+1.6%	18,661百万円	18,892百万円
当期純利益	19,513百万円	+177百万円	+0.9%	22,377百万円	22,077百万円
当期純利益 (不動産売却損益除く)	17,798百万円	+344百万円	+2.0%	17,288百万円	17,389百万円
1口当たり分配金	11,500円	±0円	-	12,500円	12,000円
1口当たり分配金：業績予想 (2023年8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	97.4%		+0.4%	97.7%	97.8%

(2023年12月31日時点)

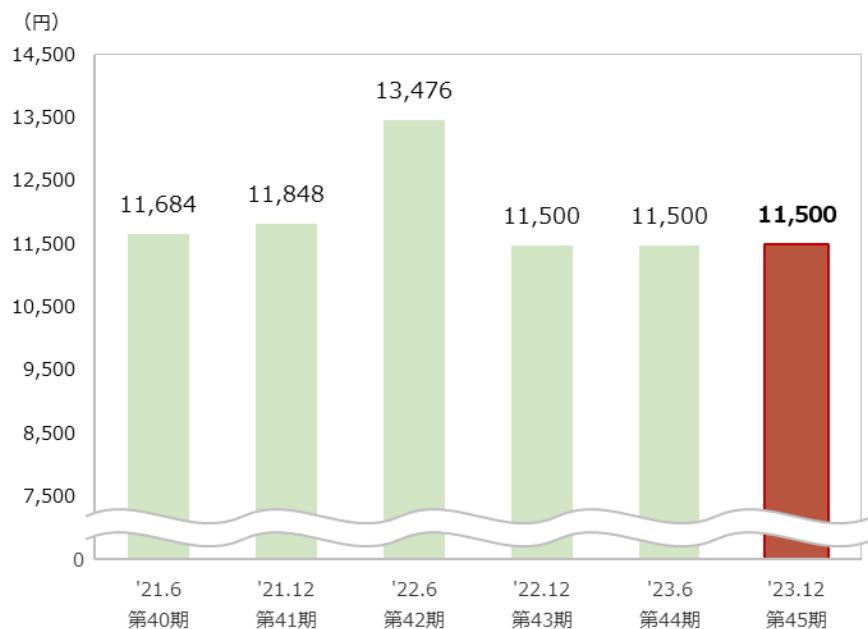
Asset	資産規模 (取得価格累計)	鑑定評価含み益	エリア分散	稼働率 (期中平均) *1
	14,656 億円	3,451 億円	東京23区 : 83.2% 都心 5区 : 59.7%	97.4%
Debt	LTV	長期固定金利比率	平均金利	平均残存年数
	42.8%	90.5%	0.40%	5.23 年
Equity	時価総額	1口当たりNAV *2		
	10,393 億円	606,635 円		

*1 各月末稼働率を面積ベースで加重平均した稼働率

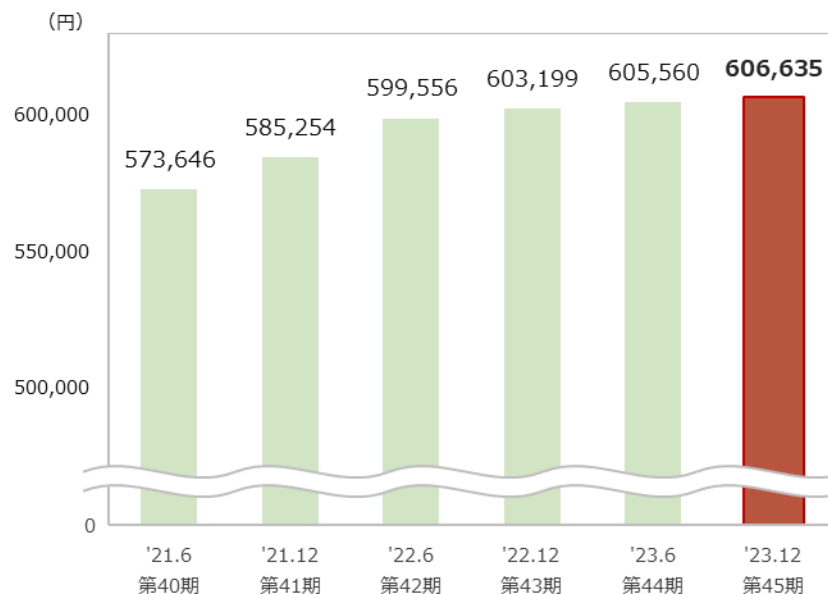
*2 (期末出資総額 + 期末圧縮積立金 + 翌期圧縮積立金 (積立額-取崩額) + 期末鑑定評価含み益) / 期末発行済投資口数

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



2.

決算実績



【用語の定義】

決算期	用語	定義	物件名
2023年12月期（第45期）実績 （期末保有物件数：69物件）	取得物件	2023年6月期（第44期）追加取得2物件 2023年12月期（第45期）追加取得1物件及び取得1物件	飯田橋グラン・ブルーム（第44期追加取得） 豊洲ベイサイドクロスタワー（第44期追加取得） 西新宿三井ビルディング（第45期追加取得） 淀屋橋フレックスタワー（第45期取得）
	譲渡物件	2023年6月期（第44期）譲渡1物件 2023年12月期（第45期）譲渡2物件	新川崎三井ビルディング（第44期譲渡） NBF上野ビル（第45期譲渡） NBF芝公園ビル（第45期譲渡）
2024年6月期（第46期）予想 （期末保有予定物件数：68物件）	取得物件	2023年12月期（第45期）追加取得1物件及び取得1物件 2024年6月期（第46期）追加取得1物件	西新宿三井ビルディング（第45期追加取得） 淀屋橋フレックスタワー（第45期取得） 豊洲ベイサイドクロスタワー（第46期追加取得）
	譲渡物件	2023年12月期（第45期）譲渡2物件 2024年6月期（第46期）譲渡1物件及び一部譲渡1物件	NBF上野ビル（第45期譲渡） NBF芝公園ビル（第45期譲渡） グラントウキョウサウスタワー（第46期一部譲渡） パナソニック東京汐留ビル（第46期譲渡）
2024年12月期（第47期）予想 （期末保有予定物件数：67物件）	取得物件	2024年6月期（第46期）追加取得1物件	豊洲ベイサイドクロスタワー（第46期追加取得）
	譲渡物件	2024年6月期（第46期）譲渡1物件及び一部譲渡1物件 2024年12月期（第47期）譲渡1物件	グラントウキョウサウスタワー（第46期一部譲渡） パナソニック東京汐留ビル（第46期譲渡） つくば三井ビルディング（第47期譲渡）

2-1 2023年12月期（第45期）決算 損益計算書（P/L）

(百万円)

科目	2023年6月期 (第44期)	2023年12月期 (第45期)	前期比	
			増減	増減率
営業収益	47,030	47,349	318	0.7%
不動産賃貸事業収益 計	45,148	45,635	486	1.1%
不動産賃貸収入	41,895	42,126	230	0.6%
その他賃貸事業収入	3,253	3,508	255	7.9%
不動産等売却益	1,882	1,714	-167	-8.9%
営業費用	26,390	26,582	192	0.7%
不動産賃貸事業費用 計	24,278	24,501	222	0.9%
不動産賃貸費用（減価償却費除く）	16,405	16,528	123	0.8%
減価償却費	7,873	7,973	99	1.3%
資産運用報酬	1,726	1,744	17	1.0%
販売費及び一般管理費	384	336	-48	-12.6%
営業利益	20,640	20,767	126	0.6%
営業外損益	-1,303	-1,253	50	-3.9%
営業外収益	5	4	0	-
営業外費用	1,309	1,258	-51	-3.9%
経常利益	19,336	19,513	177	0.9%
特別損益	-	-	-	-
税引前当期純利益	19,336	19,513	177	0.9%
法人税等合計	0	0	0	-
当期純利益	19,335	19,513	177	0.9%
圧縮積立金繰入(+)/取崩額(-)	-225	-48	177	-
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（%）	97.0	97.4	0.4	-
期末発行済投資口数	1,700,991	1,700,991	-	-

【参考】

賃貸NOI	28,743	29,106	362	1.3%
営業利益（不動産等売却損益除く）	18,758	19,052	294	1.6%
当期純利益（不動産等売却損益除く）	17,453	17,798	344	2.0%

● 主な増減要因

(百万円)

営業収益	+318
不動産賃貸収入	+230
入替(取得/売却物件)	+436
既存物件	-205
その他賃貸事業収入	+255
解約金	+79
付帯収益	+186
不動産等売却益	-167

営業費用	+192
不動産賃貸事業費用	+222
建物管理費	+500
修繕費	+154
水道光熱費	-545

営業利益	+126
入替(取得/売却物件)	+357
既存物件	-94
不動産等売却益	-167
資産運用報酬・販管費	+30

2-2 2023年12月期（第45期）決算 貸借対照表（B/S）

資産の部

(百万円)

科目	2023年6月期末 (第44期末)	2023年12月期末 (第45期末)	前期比	
			増減	増減率
流動資産	10,922	19,785	8,863	81.2%
現金及び預金	9,956	18,884	8,928	89.7%
その他	965	901	-64	-6.7%
固定資産	1,374,860	1,365,713	-9,147	-0.7%
有形固定資産	1,332,363	1,322,929	-9,434	-0.7%
無形固定資産	35,692	35,677	-15	-0.0%
投資その他の資産	6,805	7,106	301	4.4%
繰延資産	137	120	-17	-12.7%
資産合計	1,385,920	1,385,619	-301	-0.0%

負債及び純資産の部

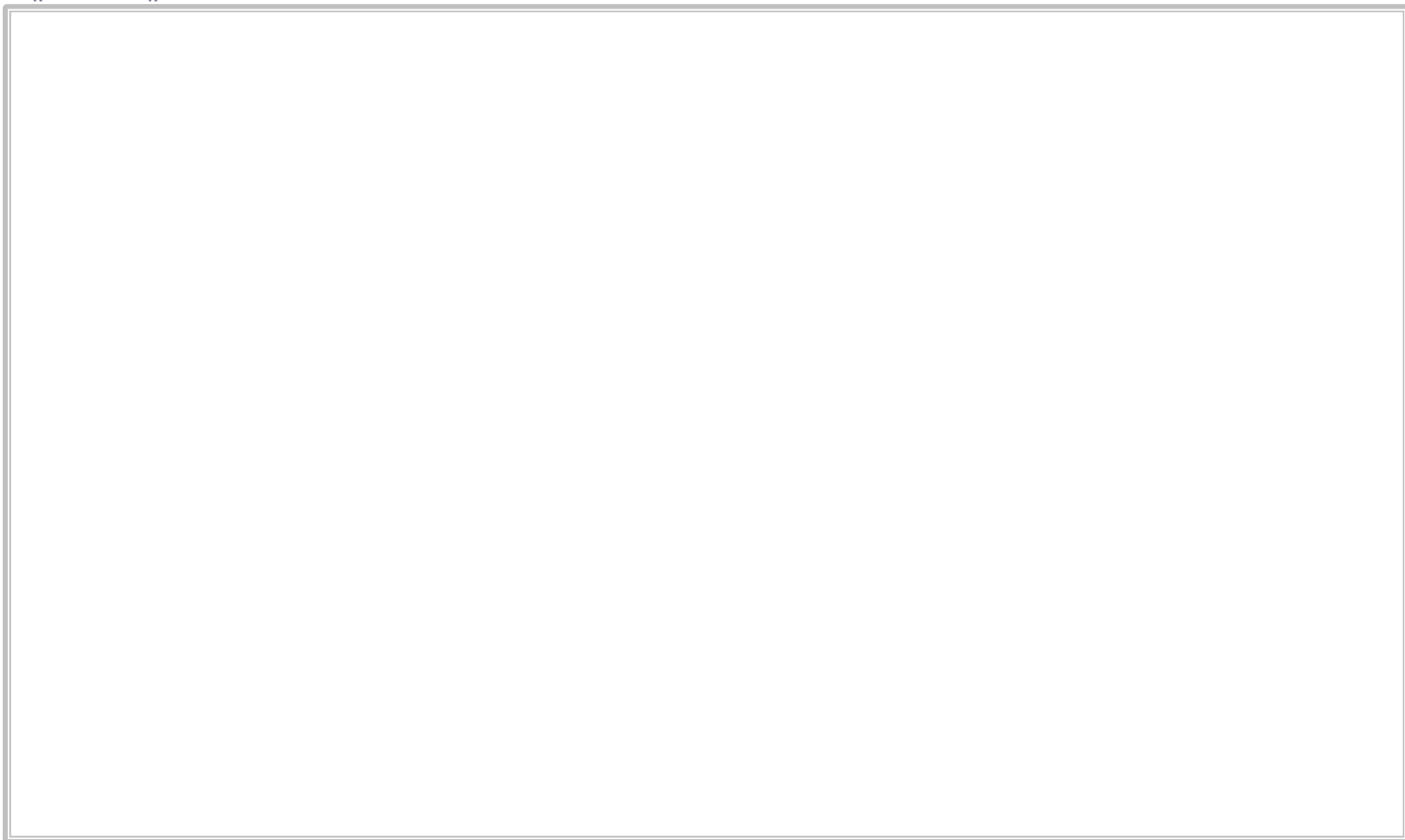
科目	2023年6月期末 (第44期末)	2023年12月期末 (第45期末)	前期比	
			増減	増減率
流動負債	64,794	70,805	6,011	9.3%
短期借入金	5,000	5,000	-	-
一年以内返済予定の長期借入金	40,000	44,000	4,000	10.0%
一年以内償還予定の投資法人債	7,000	7,000	-	-
その他	12,794	14,805	2,011	15.7%
固定負債	614,830	608,566	-6,263	-1.0%
投資法人債	40,000	40,000	-	-
長期借入金	502,500	496,500	-6,000	-1.2%
預り敷金及び保証金等 (有利子負債)	72,330 (594,500)	72,066 (592,500)	-263 (-2,000)	-0.4% (-0.3%)
負債合計	679,625	679,372	-252	-0.0%
投資主資本	706,295	706,247	-48	-0.0%
出資総額	673,047	673,047	-	-
剰余金	33,248	33,200	-48	-0.1%
圧縮積立金	13,912	13,687	-225	-1.6%
当期末処分利益	19,335	19,513	177	0.9%
純資産合計	706,295	706,247	-48	-0.0%
負債及び純資産合計	1,385,920	1,385,619	-301	-0.0%

● 主な増減要因

(百万円)

資産	-301
流動資産	+8,863
現金及び預金	+8,928
固定資産	-9,147
第45期取得2物件	+8,318
第45期譲渡2物件	-14,859
資本的支出	+4,840
減価償却累計額	-7,957
その他等	+511
負債	-252
有利子負債	-2,000
長期借入金	-2,000
純資産	-48
剰余金	-48
圧縮積立金	-225
当期末処分利益	+177

《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
- ・ 2023年は東京都心部における大量供給が懸念されたが空室率は改善
- ・ 引き続き2025年の大量供給による影響には注視

【NBFの方針】

- ・ 稼働率の維持・向上、今後の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】

- ・ 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運用及びマイナス金利政策の見直しに注視

【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）
- ・ 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

- * 1口当たり分配金予想
 2024年6月期（第46期予想）：12,500円
 2024年12月期（第47期予想）：12,000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。

総額1,779億円の物件入替によるポートフォリオの質の強化・収益性の向上

取得物件（合計1,007億円）



飯田橋グラン・ブルーム
(追加取得)



豊洲バイサイドクロスタワー
(追加取得2回)



淀屋橋フレックスタワー



西新宿三井ビルディング
(追加取得)

資産規模の増大

+320億円

譲渡益の実現

114億円

NOIの増大

+14億円

NOI利回り改善

譲渡物件 取得物件
3.2% ⇒ 3.6%

築年数の低下

譲渡物件 取得物件
20.2年 ⇒ 6.6年

譲渡物件（合計772億円）



グラントウキョウサウスタワー
(一部譲渡)



NBF芝公園ビル



NBF上野ビル



つくば三井ビルディング

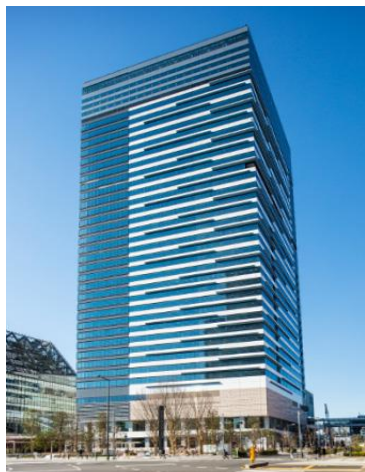


パナソニック東京汐留ビル

取得（予定）物件 譲渡（予定）物件

	取得（予定）物件	譲渡（予定）物件
取得/譲渡価格 (合計)	1,007億円	772億円
鑑定評価額 (合計)	1,051億円	722億円
築年数（平均）	6.6年	20.2年
NOI	35億円	20億円
NOI利回り	3.6%	3.2%

取得物件



豊洲ベイサイドクロスタワー（2024年追加取得）

取得価格	438億円
鑑定評価額*1	439億円
取得持分*2	約26.72%
取得予定日	2024年3月29日
延床面積	約53,997坪
NOI利回り*3	3.5%
償却後利回り	2.4%
築年数*4	3.8年
取得先	三井不動産（株）

*1 2023年11月30日時点 *3 鑑定NOI/取得価格
 *2 既取得分との合計約**47.69%** *4 2023年12月31日時点

譲渡物件



グラントウキョウサウスタワー （一部譲渡）

譲渡価格	412億円
鑑定評価額*1	391億円
譲渡益	31億円
NOI利回り*2	1.9%
築年数*3	16.2年
譲渡先	合同会社東京セントラルリアルティ

*1 2023年6月30日時点
 *2 第45期実績NOI *2/簿価
 *3 2023年12月31日時点



NBF芝公園ビル



つくば三井ビルディング

交換取引（2023年11月30日実行）



淀屋橋フレックスタワー

取得価格	98億円
鑑定評価額*1	103億円
延床面積	約3,327坪
NOI利回り*2	4.9%
償却後利回り	4.2%
築年数*3	17.1年
取得先	グローバル・ワン不動産投資法人

*1 2023年7月31日時点
 *2 鑑定NOI/圧縮後簿価（第45期末時点）
 *3 2023年12月31日時点



NBF上野ビル

譲渡価格	99億円
鑑定評価額*1	98億円
NOI利回り*2	3.7%
築年数*3	13.9年
譲渡先	グローバル・ワン不動産投資法人

*1 2023年6月30日時点
 *2 第44期実績NOI *2/簿価
 *3 2023年11月30日時点

3-2 外部成長（取得・譲渡物件）（2/2）

取得物件

(百万円)

	飯田橋グラン・ブルーム (3回目追加取得)	豊洲ハイサイドクロスタワー (2回目追加取得)	西新宿三井ビルディング	淀屋橋フレックスタワー	豊洲ハイサイドクロスタワー (3回目追加取得)	合計
取得日	2023年3月31日	2023年3月31日	2023年9月7日	2023年11月30日	2024年3月29日	
取得価格	25,400	21,600	121	9,833	43,800	100,754
圧縮後簿価	-	-	-	8,189	-	99,110
鑑定評価額	28,800 (2022年11月30日時点)	21,900 (2022年11月30日時点)	228 (2023年7月31日時点)	10,300 (2023年7月31日時点)	43,900 (2023年11月30日時点)	105,128
含み益	3,400	300	107	2,110	100	6,017
稼働率	100.0%	100.0%	99.7%	95.2%	100.0%	99.4%
NOI	880	748	11	398	1,513	3,553
NOI利回り	3.5%	3.5%	9.7%	4.9%	3.5%	3.6%
償却後NOI利回り	2.8%	2.6%	9.0%	4.2%	2.4%	2.7%
築年数	9.7年	3.8年	24.7年	17.1年	3.8年	6.6年

取得物件

- ・圧縮後簿価合計：淀屋橋フレックスタワーの圧縮後簿価（第45期末時点）+他の4物件の取得価格の合計
- ・含み益：鑑定評価額-取得価格
淀屋橋フレックスタワーは鑑定評価額-圧縮後簿価（第45期末時点）
- ・稼働率：第45期末時点
- ・NOI：取得時の鑑定NOI
- ・NOI利回り：NOI/取得価格
淀屋橋フレックスタワーは圧縮後簿価（第45期末時点）を採用
- ・償却後NOI利回り：公表時想定減価償却費をNOIから控除した数値で算出
- ・築年数：取得価格による加重平均（第45期末時点）

譲渡物件

(百万円)

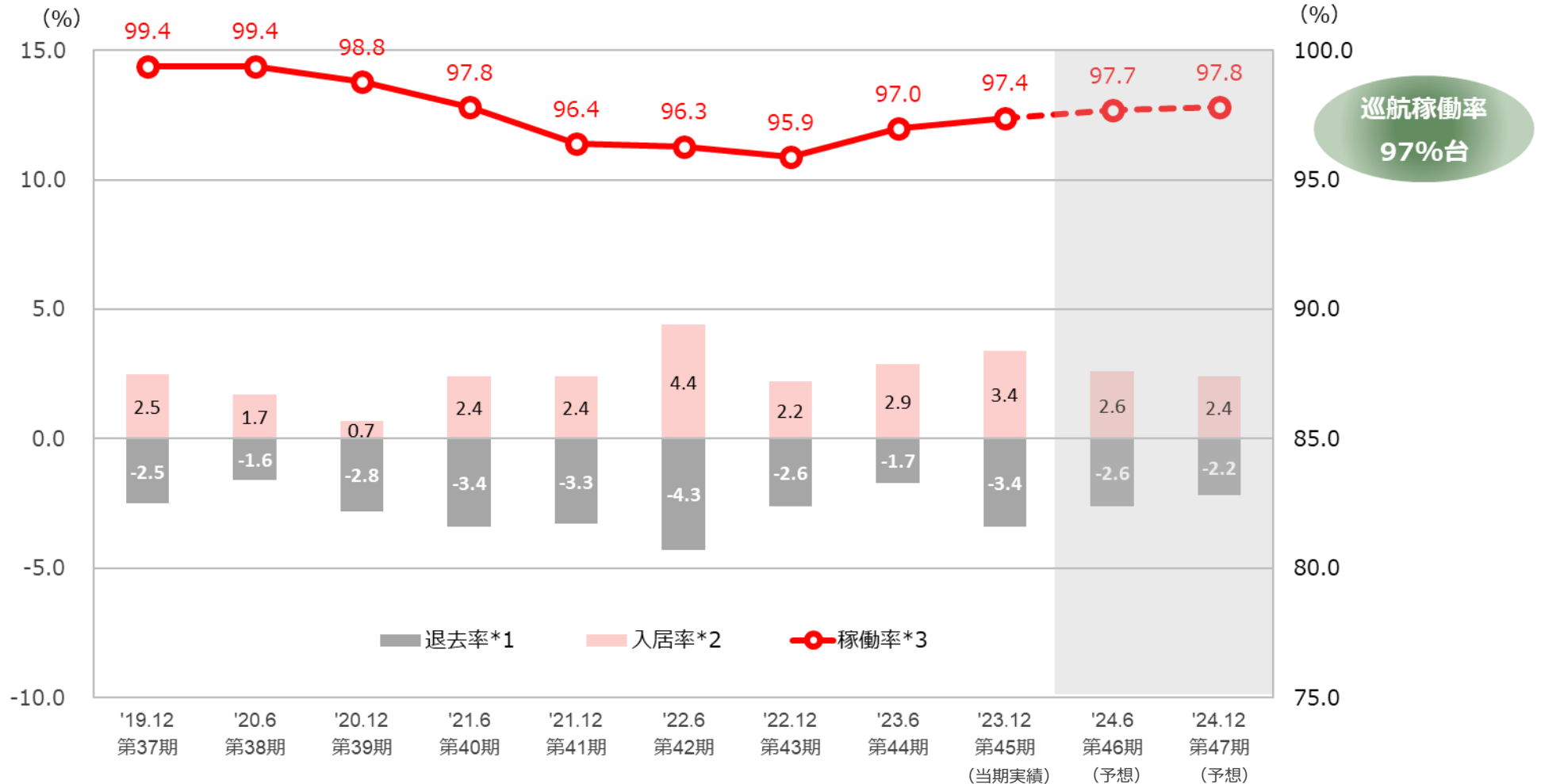
	NBF上野ビル	NBF芝公園ビル	グラントウキョウ サウスタワー (一部譲渡)	パナソニック 東京汐留ビル	つくば三井 ビルディング	合計
譲渡日	2023年11月30日	2023年11月30日	2024年3月28日	2024年3月29日	2024年9月30日	
譲渡価格	9,900	8,500	41,200	6,700	10,920	77,220
簿価	8,205	6,788	37,837	4,696	6,295	63,822
鑑定評価額	9,840	8,450	39,100	5,950	8,870	72,210
譲渡益	-	1,714	3,119	1,969	4,688	11,492
稼働率	100.0%	82.5%	89.9%	100.0%	98.7%	94.9%
取得価格	10,400	6,770	37,601	5,075	8,875	68,721
NOI	304	248	706	208	591	2,057
NOI利回り	3.7%	3.7%	1.9%	4.4%	9.4%	3.2%
償却後NOI利回り	1.5%	1.5%	1.5%	3.6%	3.8%	1.9%
築年数	13.9年	33.3年	16.2年	21.0年	33.8年	20.2年

譲渡物件

- ・簿価及び鑑定評価額：第45期末時点、NBF上野ビル・NBF芝公園ビルは第44期末時点
グラントウキョウサウスタワーの簿価は第45期末時点、鑑定評価額は第44期末時点
- ・譲渡益：第45期実績または想定数値
- ・稼働率：第45期末時点
NBF上野ビル・NBF芝公園ビルは2023年8月31日時点
- ・NOI、償却後NOI：第45期実績 * 2
グラントウキョウサウスタワーは第45期実績 * 2
NBF上野ビル・NBF芝公園ビルは第44期実績 * 2
- ・NOI利回り：NOI/簿価
- ・償却後NOI利回り：償却後NOI/簿価
- ・築年数：取得価格による加重平均（第45期末時点）
NBF上野ビル・NBF芝公園ビルは2023年11月30日時点

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

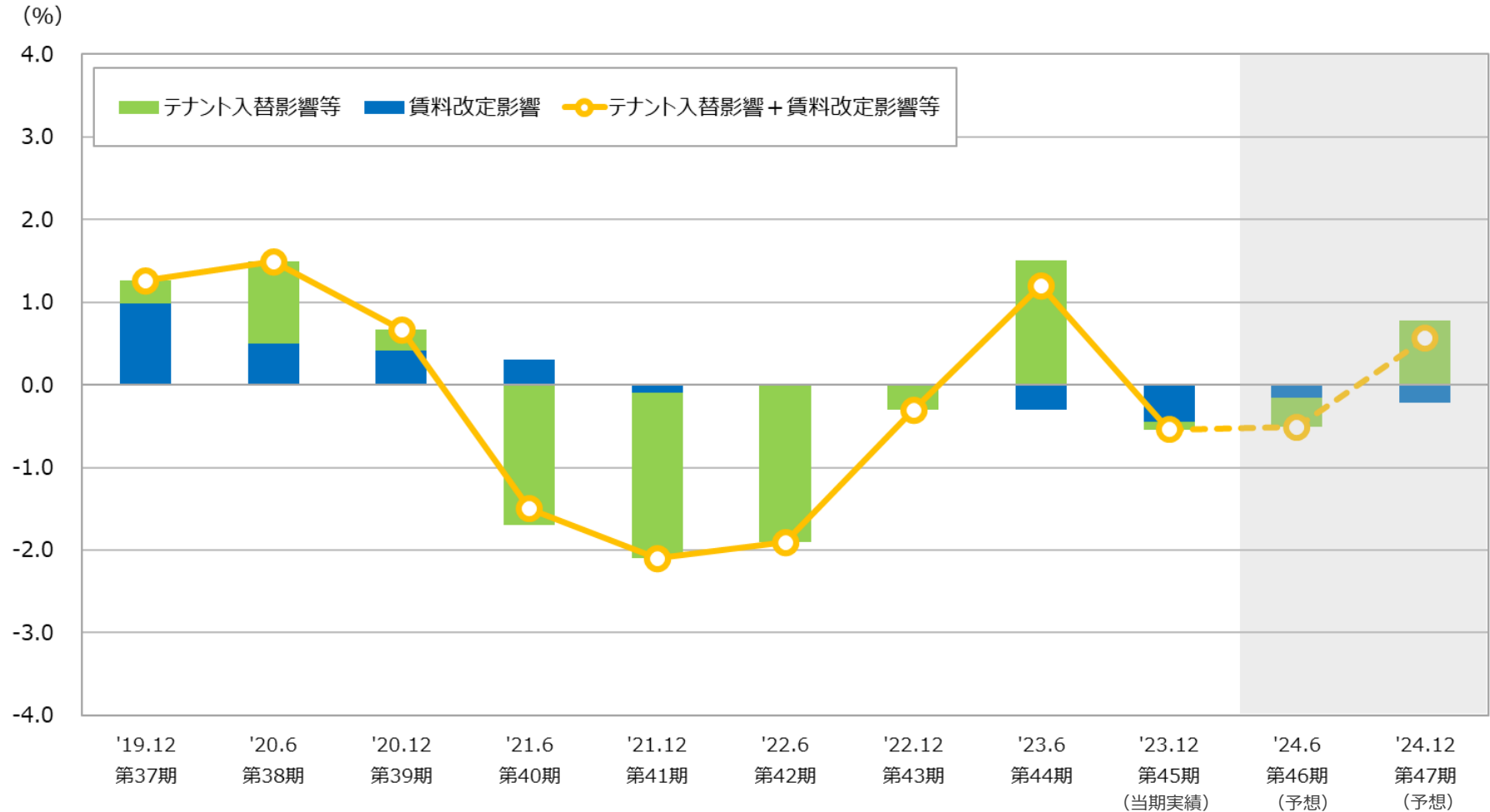


*1 各月末総賃貸可能面積を平均した値に対する退去面積の比率 (サービスアパートメント・住宅部分を除く)
 *2 各月末総賃貸可能面積を平均した値に対する入居面積の比率 (サービスアパートメント・住宅部分を除く)
 *3 各月末稼働率を面積ベースで加重平均した稼働率

*2024年6月期 (第46期) 及び2024年12月期 (第47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。

賃料改定による賃貸収入のマイナス幅は減少、今後の賃貸収入拡大を目指す

● 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）



堅実な財務戦略を維持

● ファイナンスデータ

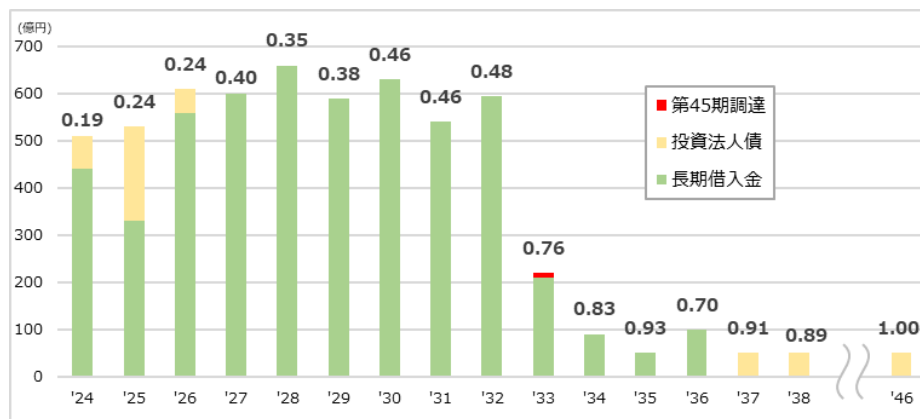
項目	2023年6月期末 (第44期末)	2023年12月期末 (第45期末)	前期比
LTV	42.9%	42.8%	▲0.1pt
長期固定金利比率	90.6%	90.5%	▲0.1pt
平均調達金利	0.40%	0.40%	-
平均残存年数 (長期有利子負債)	5.70年	5.23年	▲0.47年

*LTV 46.0%までの借入余力 約830億円

● 返済期限の分散

※グラフ上部の数値は平均金利 (単位: %)

(2023年12月31日時点)



● 有利子負債残高

(百万円)

項目	2023年6月期末 (第44期末)	2023年12月期末 (第45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	51,000	-
長期借入金 (固定金利)	491,500	489,500	▲2,000
投資法人債	47,000	47,000	-
合計	594,500	592,500	▲2,000
グリーンファイナンス	63,000	63,000	-

● 第45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
2023/9/11	大同生命保険	1,000	10年	固定	1.033%

● 格付の状況

(2023年12月31日時点)

格付会社名	格付	備考
JCR	長期発行体格付 : AA+	格付けの見通し : 安定的
R&I	発行体格付 : AA	格付けの方向性 : 安定的
S&P	長期会社格付 : A+ 短期会社格付 : A-1	アウトルック : 安定的

継続鑑定評価額は横ばい

● 継続鑑定評価

項目	2023年6月期末 (第44期末)	2023年12月期末 (第45期末)	前期比
物件数	70物件	69物件	▲1物件
継続鑑定評価額	17,113億円	17,036億円	▲77億円
簿価	13,680億円	13,584億円	▲95億円
含み益	3,433億円	3,451億円	+18億円

● 物件ごとの変動（前期比）

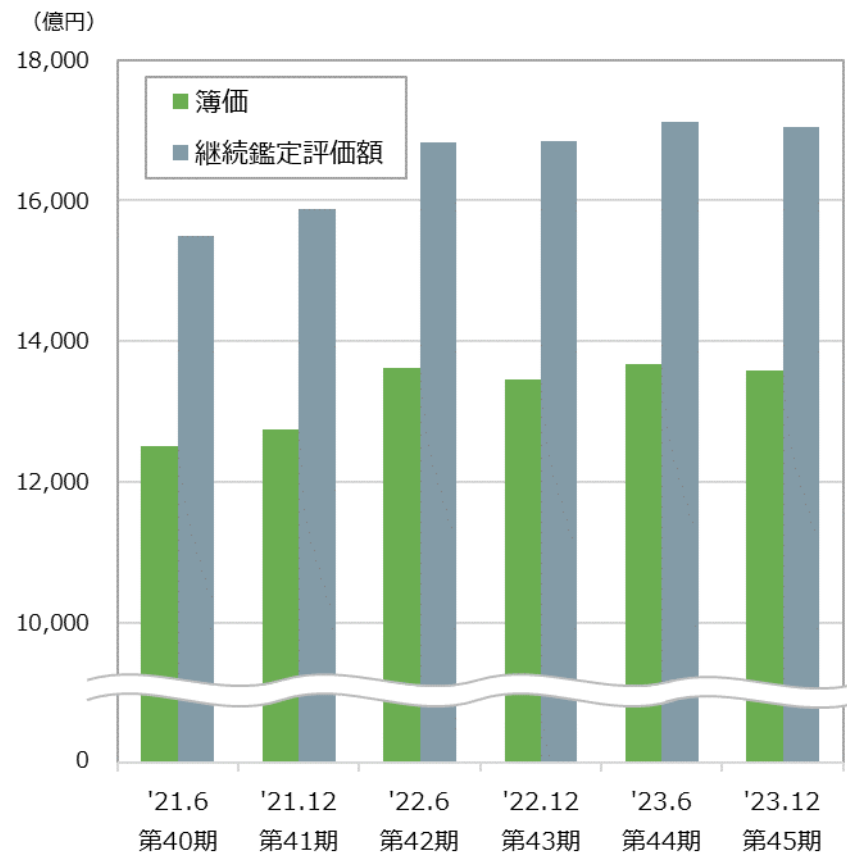
直接還元法のキャップレート (物件)

項目	2023年6月期末 (第44期末)	2023年12月期末 (第45期末)
低下	15	41
維持	55	28
上昇	0	0

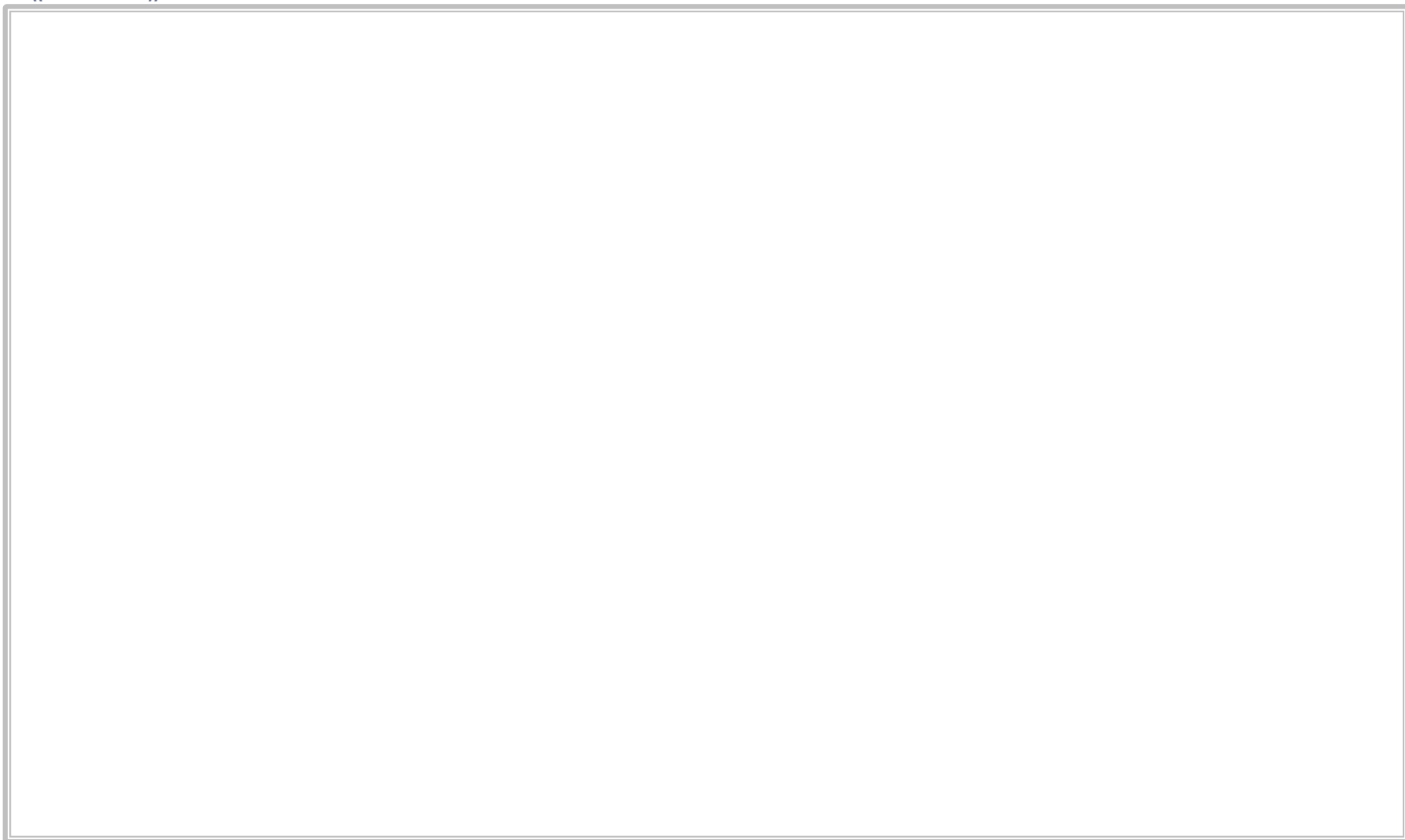
鑑定評価額 (物件)

項目	2023年6月期末 (第44期末)	2023年12月期末 (第45期末)
増加	18	10
維持	39	46
減少	13	13

● 継続鑑定評価額・簿価の推移



《MEMO》



4.

業績予想

NBF
Nippon Building Fund

科目	2023年12月期 (当期実績) (第45期)	2024年6月期 (次期予想) (第46期)	当期実績比		2024年12月期 (2期先予想) (第47期)	次期予想比	
			増減	増減率		増減	増減率
営業収益	47,349	50,113	2,763	5.8%	50,419	306	0.6%
不動産賃貸事業収益 計	45,635	45,023	-611	-1.3%	45,731	707	1.6%
不動産賃貸収入	42,126	41,911	-214	-0.5%	42,280	368	0.9%
その他賃貸事業収入	3,508	3,112	-396	-11.3%	3,451	339	10.9%
不動産等売却益	1,714	5,089	3,375	-	4,688	-401	-
営業費用	26,582	26,361	-220	-0.8%	26,838	476	1.8%
不動産賃貸事業費用 計	24,501	24,158	-342	-1.4%	24,702	543	2.3%
不動産賃貸費用（減価償却費除く）	16,528	16,285	-243	-1.5%	16,831	545	3.4%
減価償却費	7,973	7,873	-99	-1.2%	7,871	-2	-0.0%
資産運用報酬	1,744	1,817	73	4.2%	1,826	8	0.5%
販売費及び一般管理費	336	385	48	14.5%	309	-75	-19.6%
営業利益	20,767	23,751	2,984	14.4%	23,580	-170	-0.7%
営業外損益	-1,253	-1,373	-120	9.6%	-1,503	-130	9.5%
営業外収益	4	4	0	-	4	-	-
営業外費用	1,258	1,377	119	9.5%	1,507	130	9.4%
経常利益	19,513	22,377	2,863	14.7%	22,077	-300	-1.3%
特別損益	-	-	-	-	-	-	-
税引前当期純利益	19,513	22,377	2,863	14.7%	22,077	-300	-1.3%
法人税等合計	0	0	0	-	0	-	-
当期純利益	19,513	22,377	2,864	14.7%	22,077	-300	-1.3%
圧縮積立金繰入(+)/取崩(-)額	-48	1,114	1,162	-	1,663	549	-
分配金総額	19,561	21,262	1,700	8.7%	20,411	-850	-4.0%
1口当たり分配金（円）	11,500	12,500	1,000	8.7%	12,000	-500	-4.0%
期中平均稼働率（%）	97.4	97.7	0.4	-	97.8	0.1	-
期末発行済投資口数	1,700,991	1,700,991	-	-	1,700,991	-	-

【参考】

賃貸NOI	29,106	28,738	▲368	-1.3%	28,899	+161	0.6%
営業利益（不動産等売却損益除く）	19,052	18,661	▲390	-2.1%	18,892	+230	1.2%
当期純利益（不動産等売却損益除く）	17,798	17,288	▲510	-2.9%	17,389	+100	0.6%

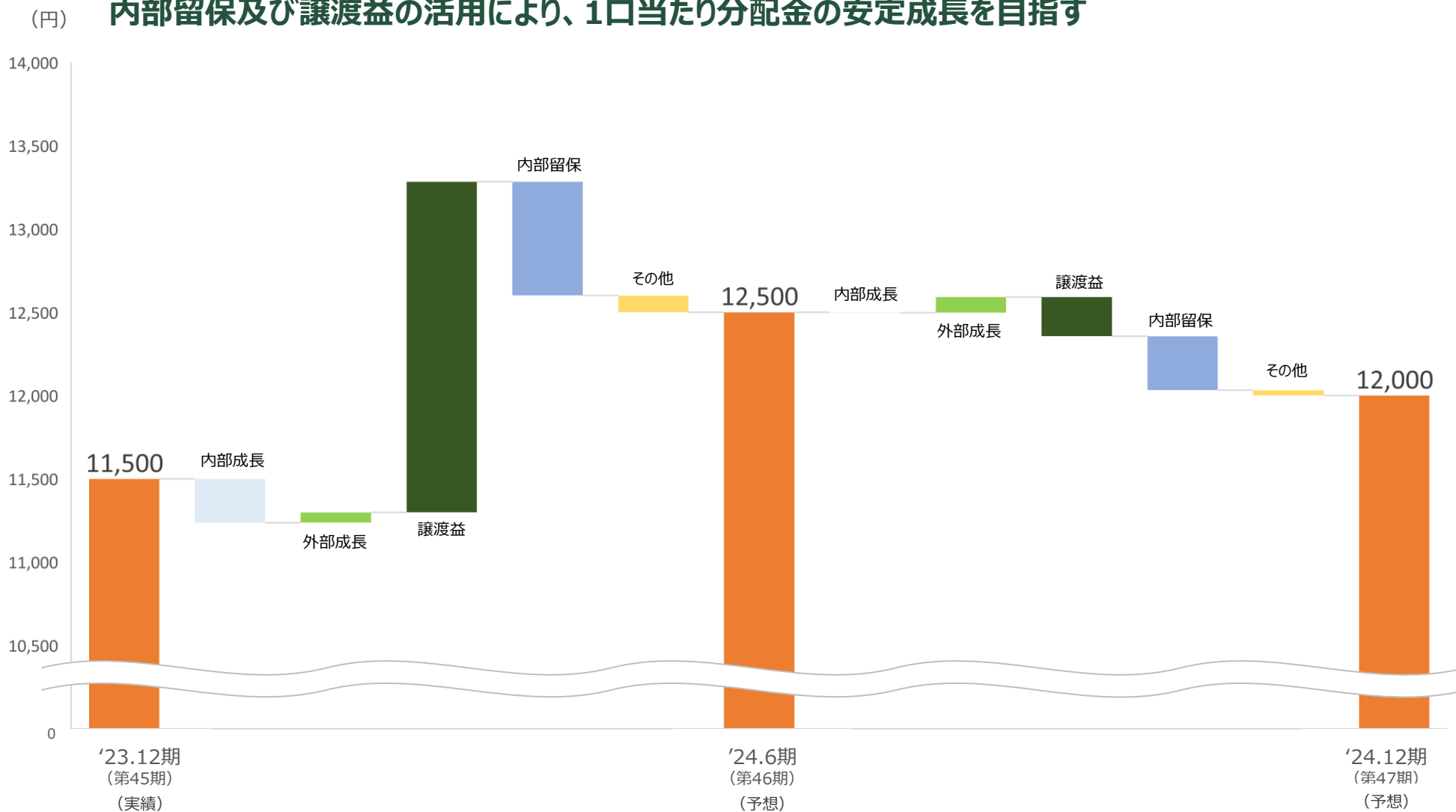
●主な増減要因

	(百万円)	
	次期予想	2期先予想
営業収益	+2,763	+306
不動産賃貸収入	-214	+368
入替(取得/売却物件)	-4	+139
既存物件	-209	+229
その他賃貸事業収入	-396	+339
解約金	-91	-33
付帯収益（季節要因等）	-358	+399
不動産等売却益	+3,375	-401
営業費用	-220	+476
不動産賃貸事業費用	-342	+543
建物管理費（物件取得等）	+217	+247
水道光熱費（季節要因等）	-295	+352
公租公課（2024年の物件取得及び評価替等）	+194	-53
修繕費	-344	+0
営業利益	+2,984	-170
入替(取得/売却物件)	+105	+162
既存物件	-374	+1
不動産等売却益	+3,375	-401
資産運用報酬・販管費	-122	+66
営業外損益	-120	-130
営業外費用	+119	+130
支払利息	+109	+130

2024年6月期（第46期）及び2024年12月期（第47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。

一口当たりの分配金

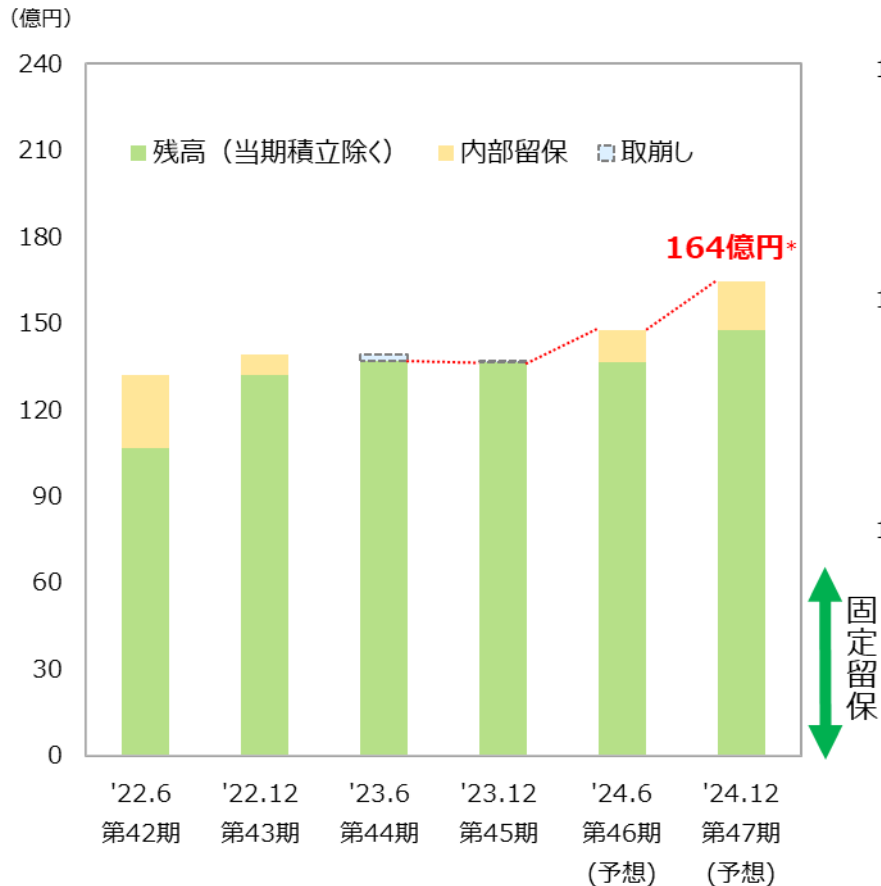
内部留保及び譲渡益の活用により、1口当たり分配金の安定成長を目指す



分配方針

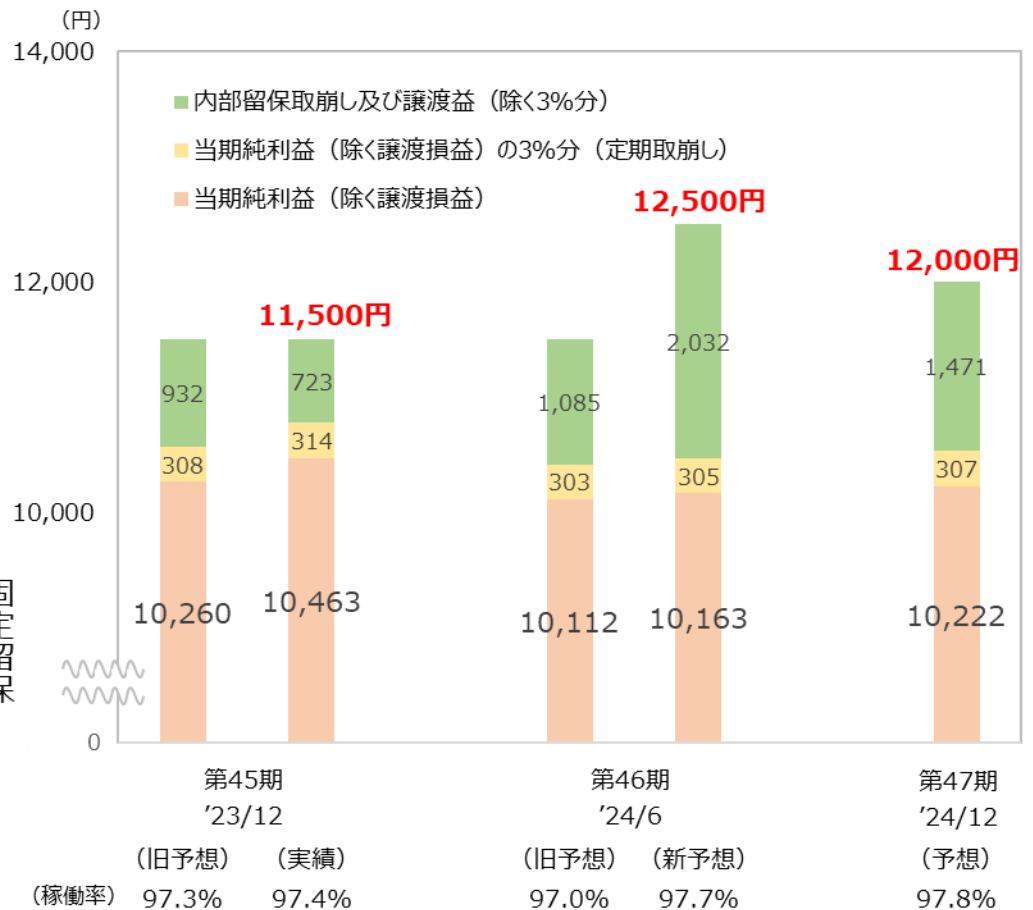
46期及び47期は譲渡益の増大に伴い、1口当たり分配金の予想は12千円台

●内部留保残高の推移



* 内部留保の繰入が第46期に1,114百万円、第47期に1,663百万円発生し、残高が164億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



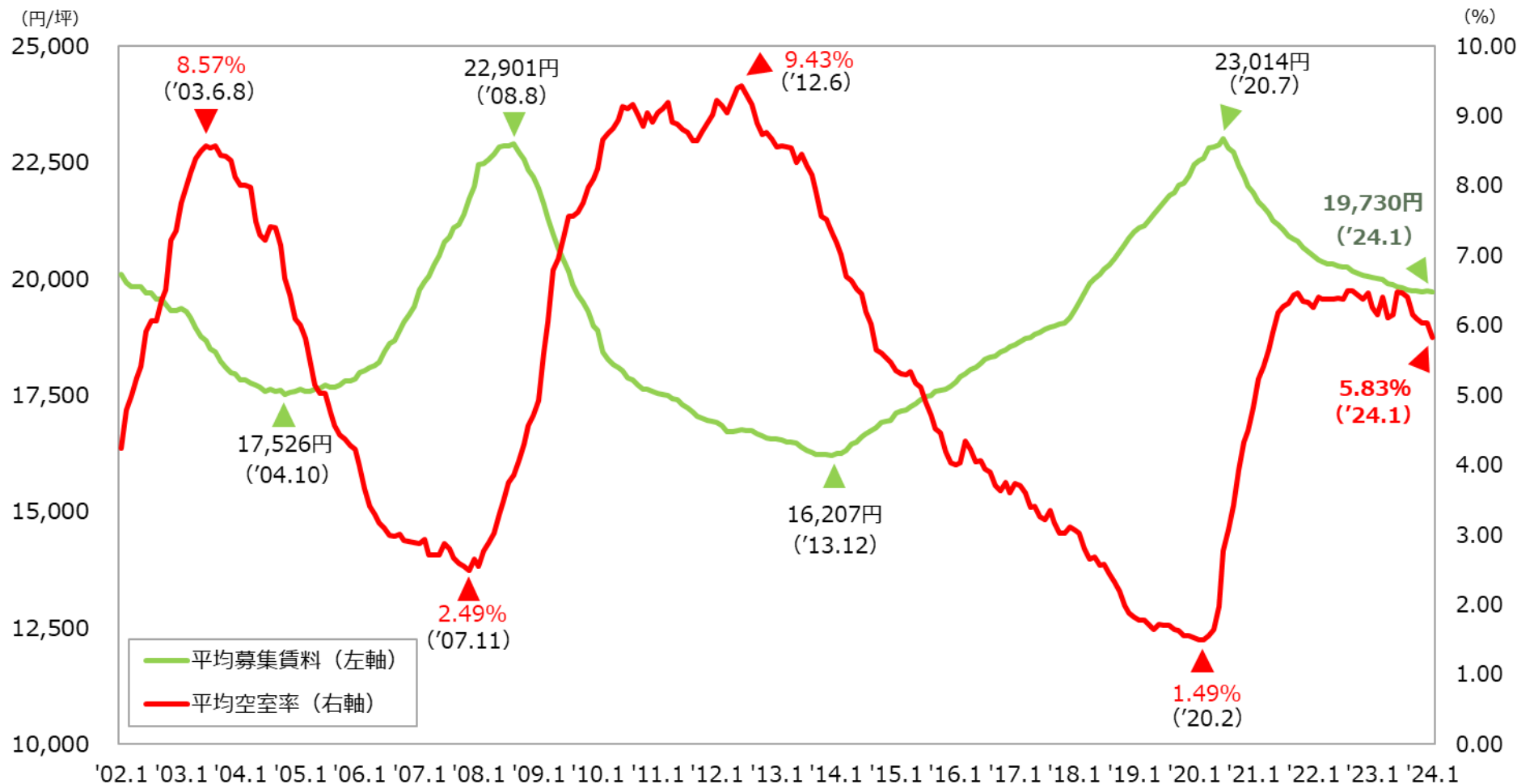
5.

マーケットについて

NBF
Nippon Building Fund

東京ビジネス地区の2024年1月の空室率は5.83%、募集賃料は19,730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

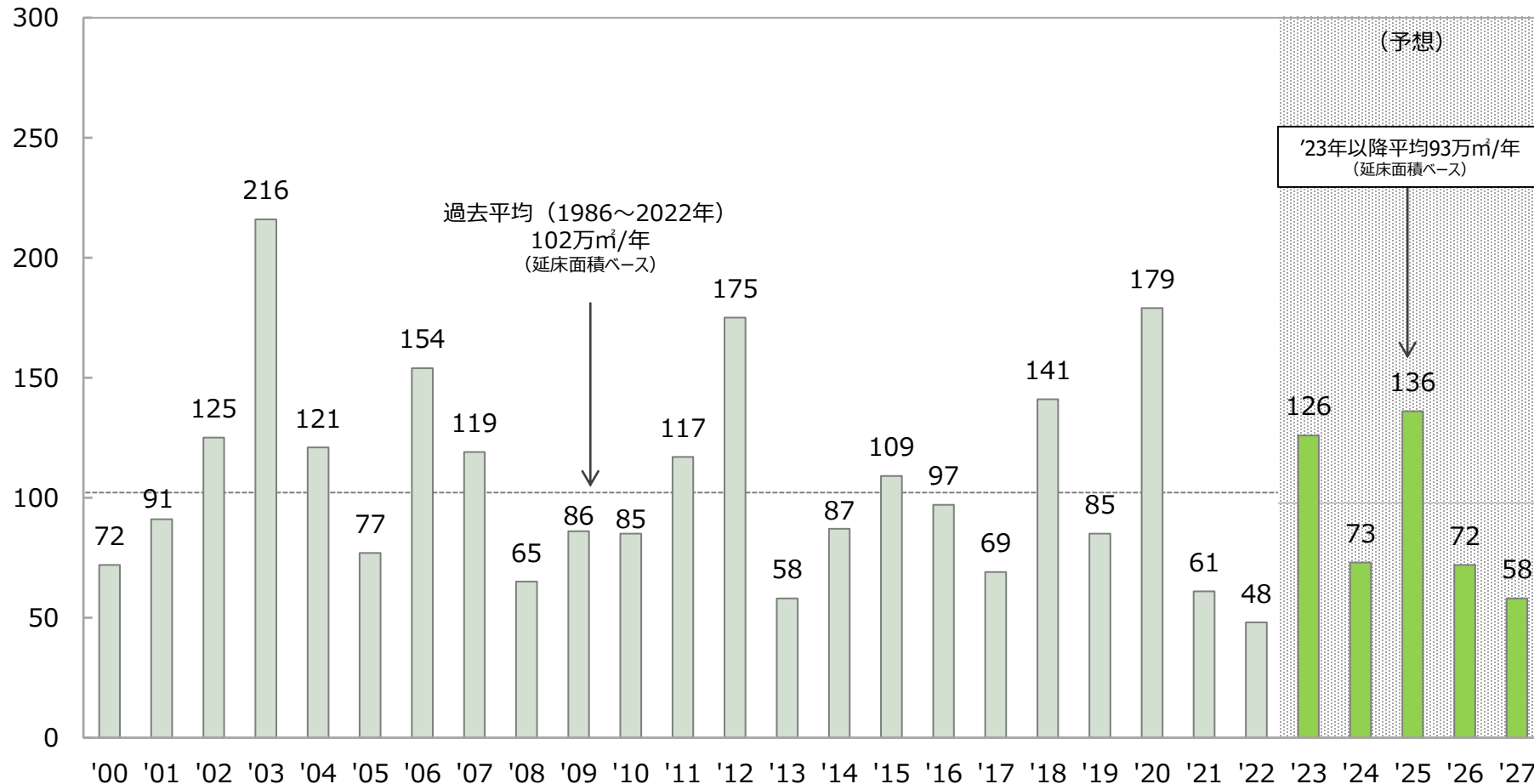
(出所) 三鬼商事(株)のデータから資産運用会社作成

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

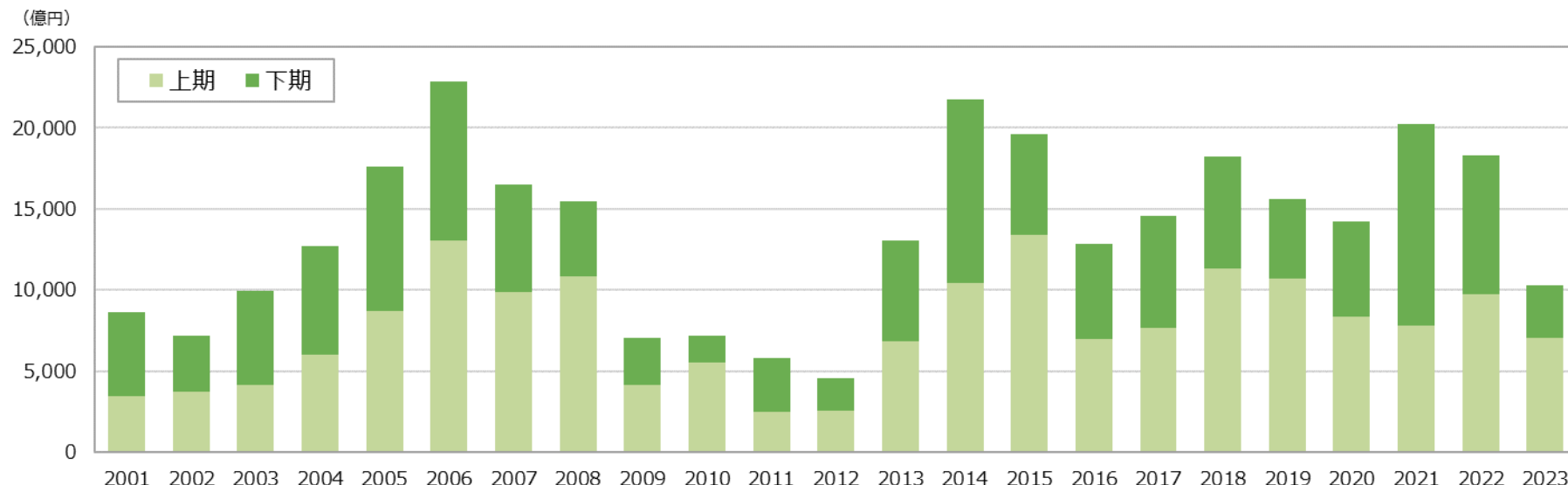
(万㎡)

(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



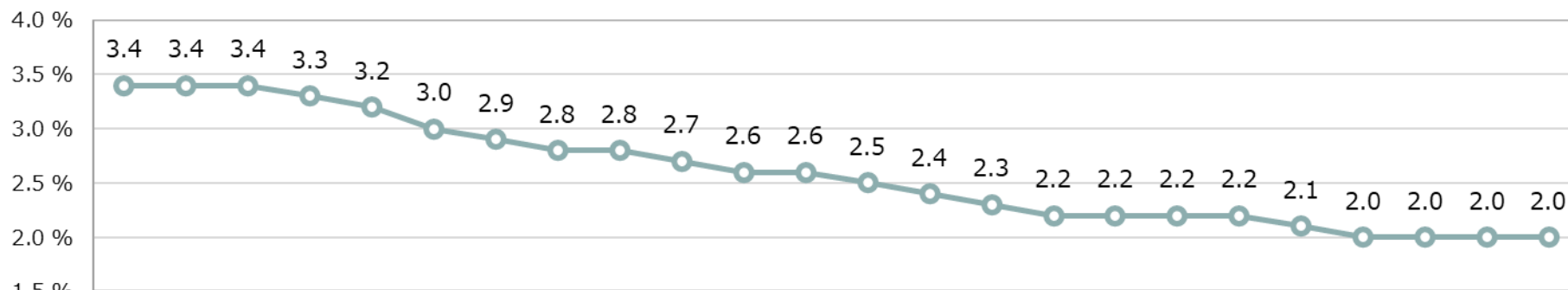
* 大規模オフィスビルとは、事務所延床面積10,000㎡以上のオフィスビルを表します。

●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

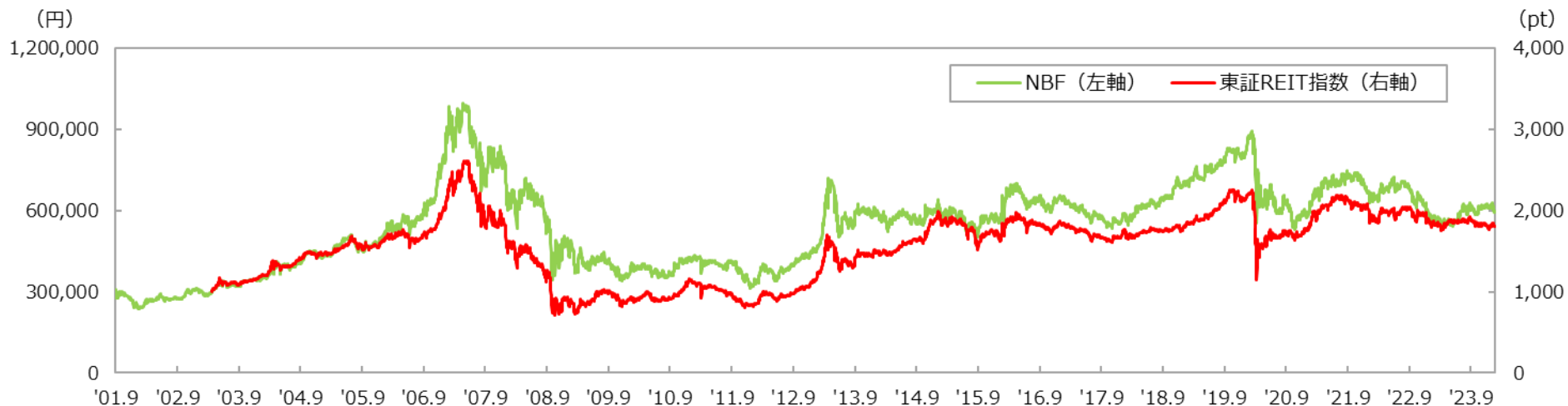
●プライムエリアオフィス*1の利回りベンチマーク*2の推移



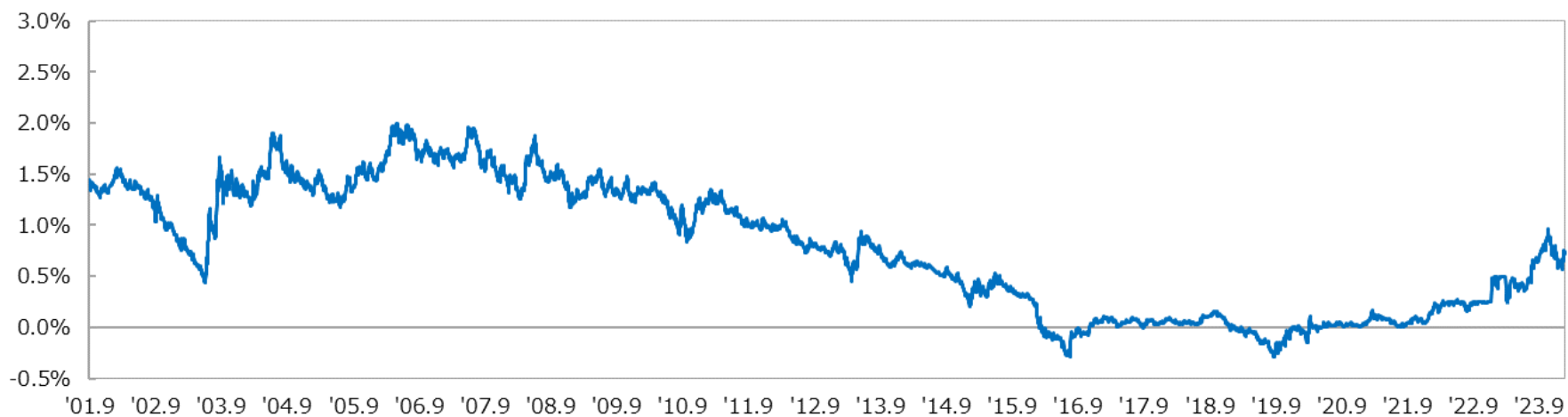
(出所) 日本不動産研究所のデータから資産運用会社作成

*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

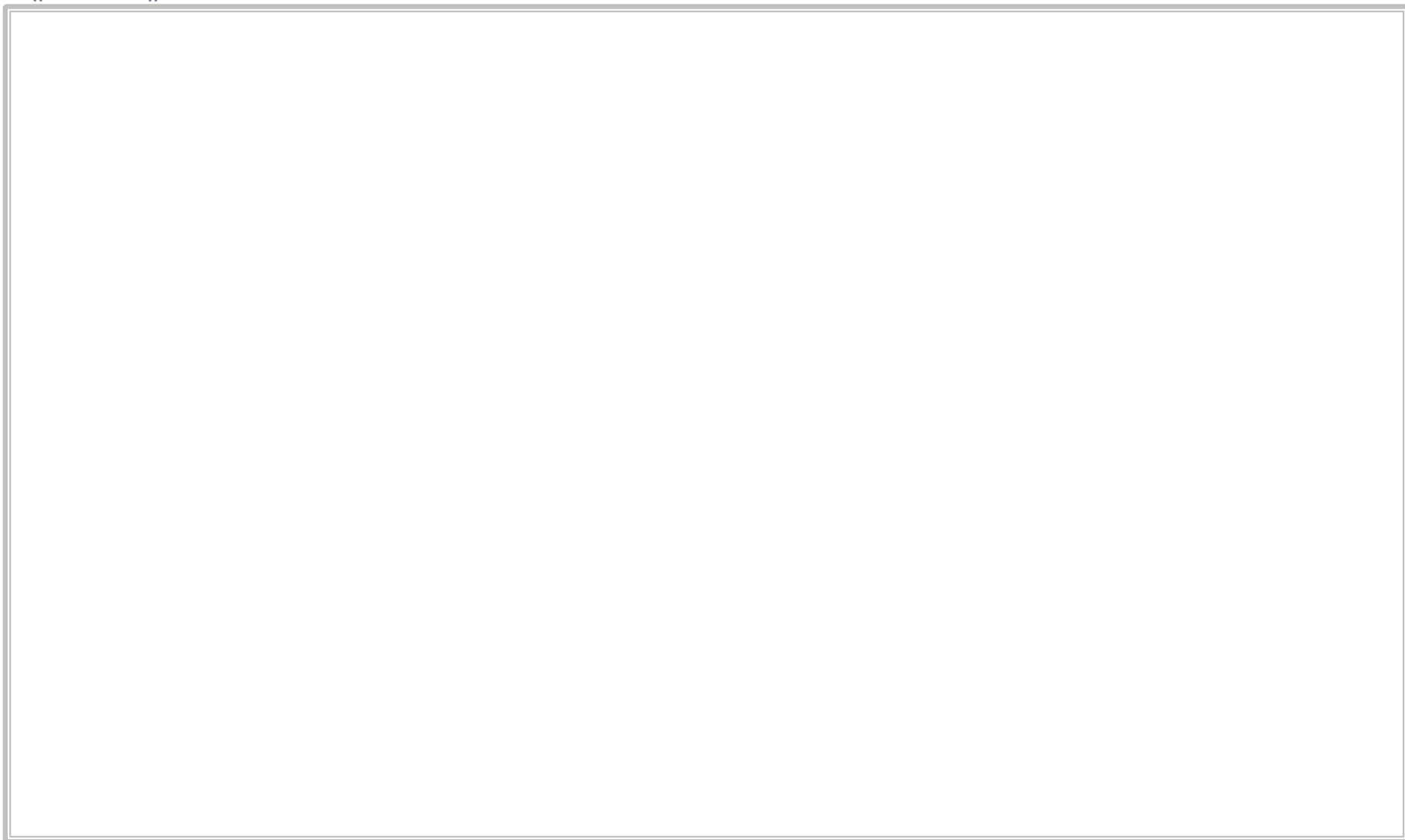
● NBFの投資口価格 東証REIT指数の推移



● 10年国債金利の推移



《MEMO》

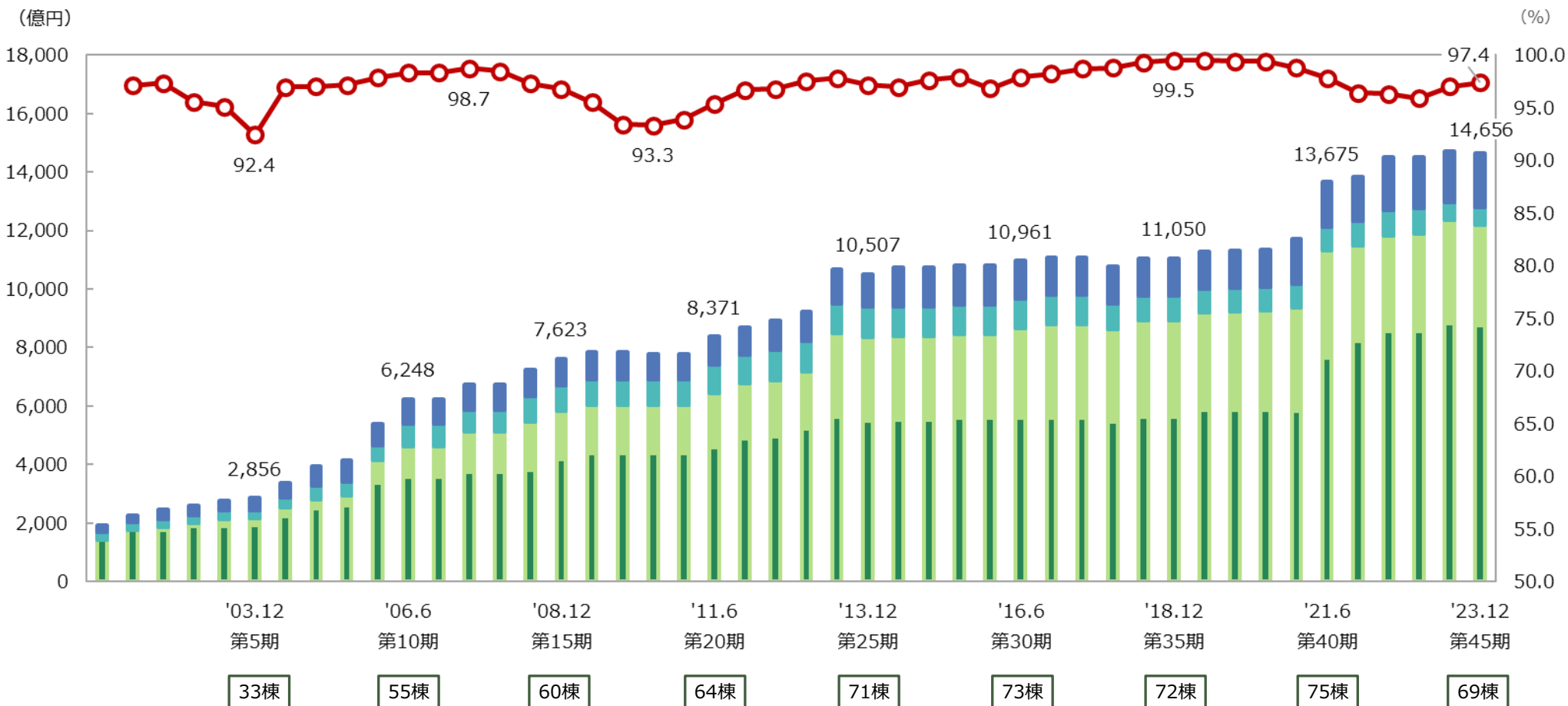
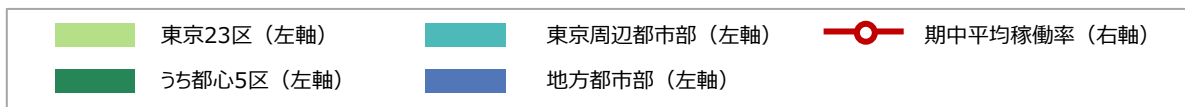


6.

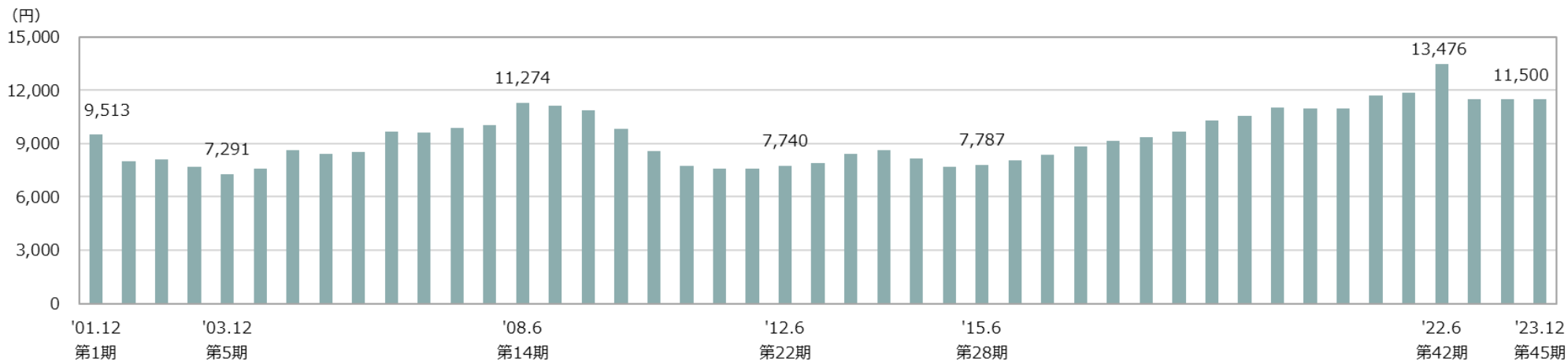
NBFの優位性

NBF
Nippon Building Fund

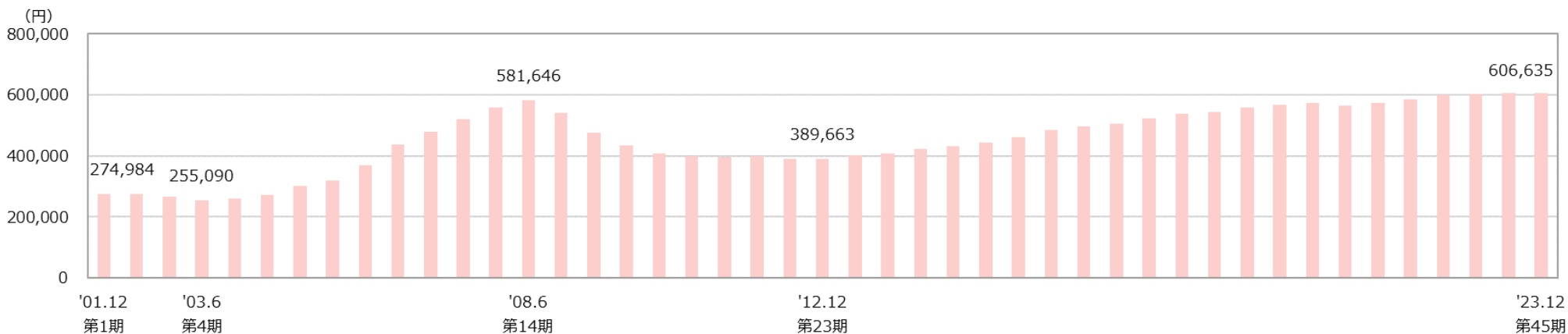
●資産規模（取得価格の累計）・期中平均稼働率の推移



● 1口当たり分配金の推移^{*1}



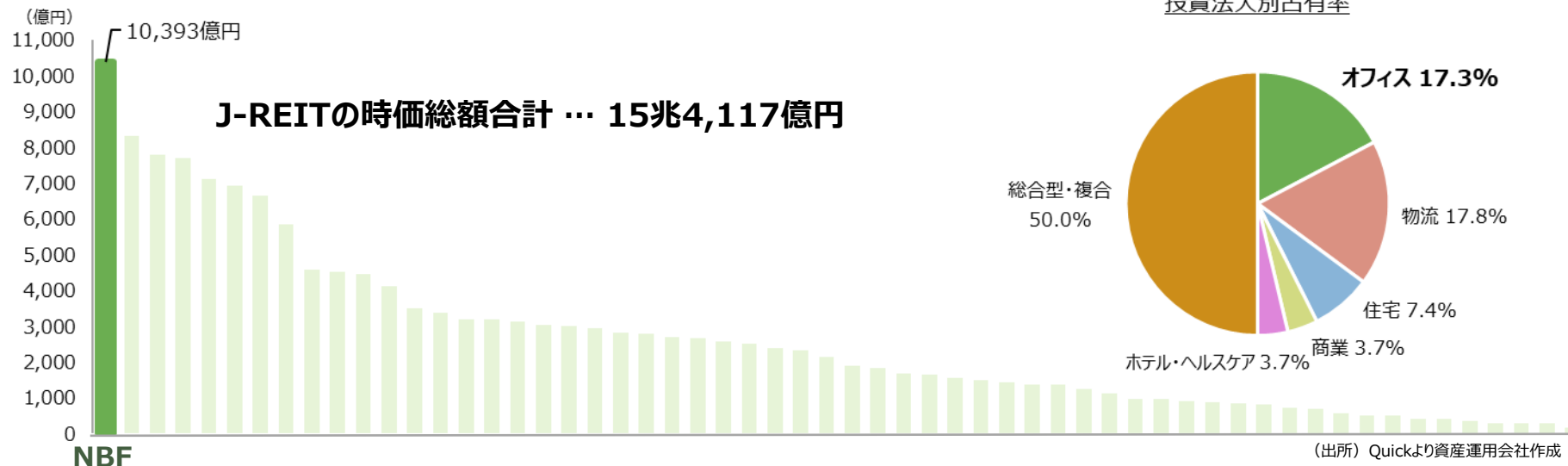
● 1口当たりNAVの推移^{*1,*2}



*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で表示しています。

*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

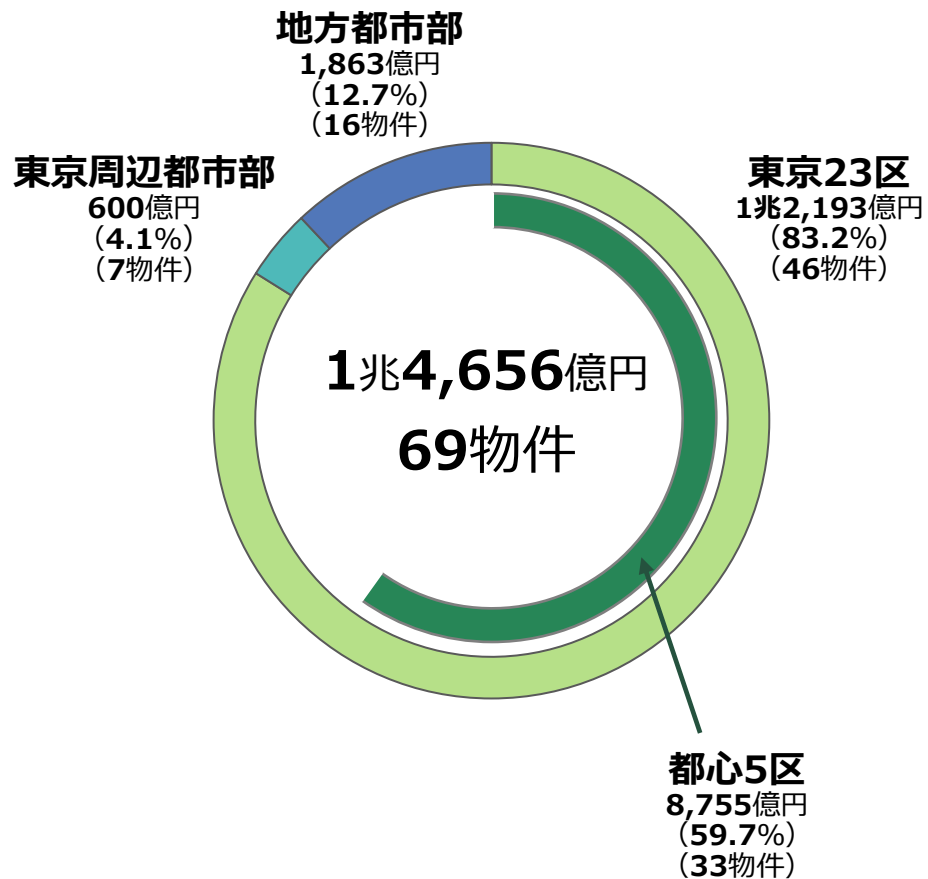


● 取得価格



● 地域別投資比率 (取得価格ベース)

(2023年12月31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



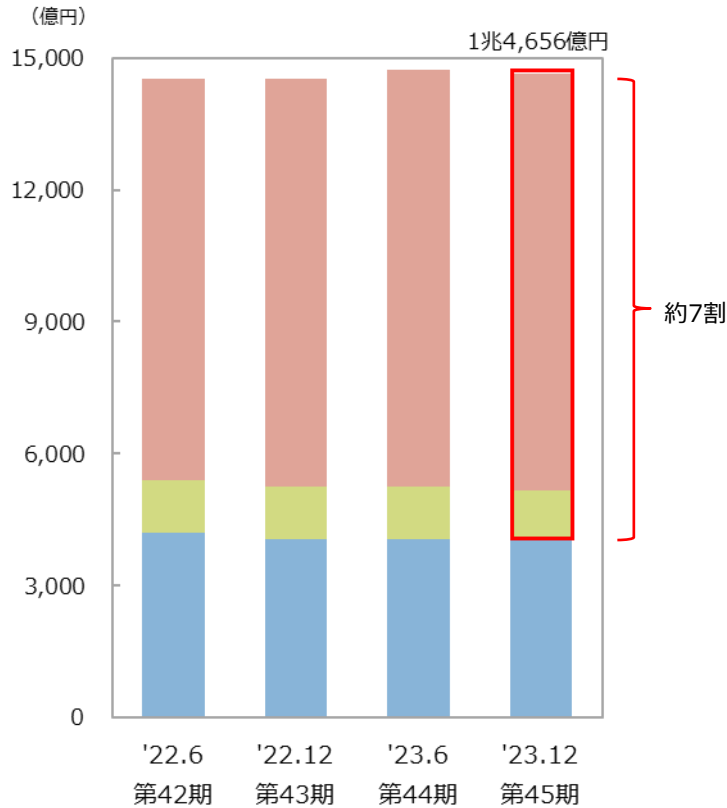
中之島三井ビルディング
(大阪府大阪市)



三井住友銀行名古屋ビル
(愛知県名古屋市)

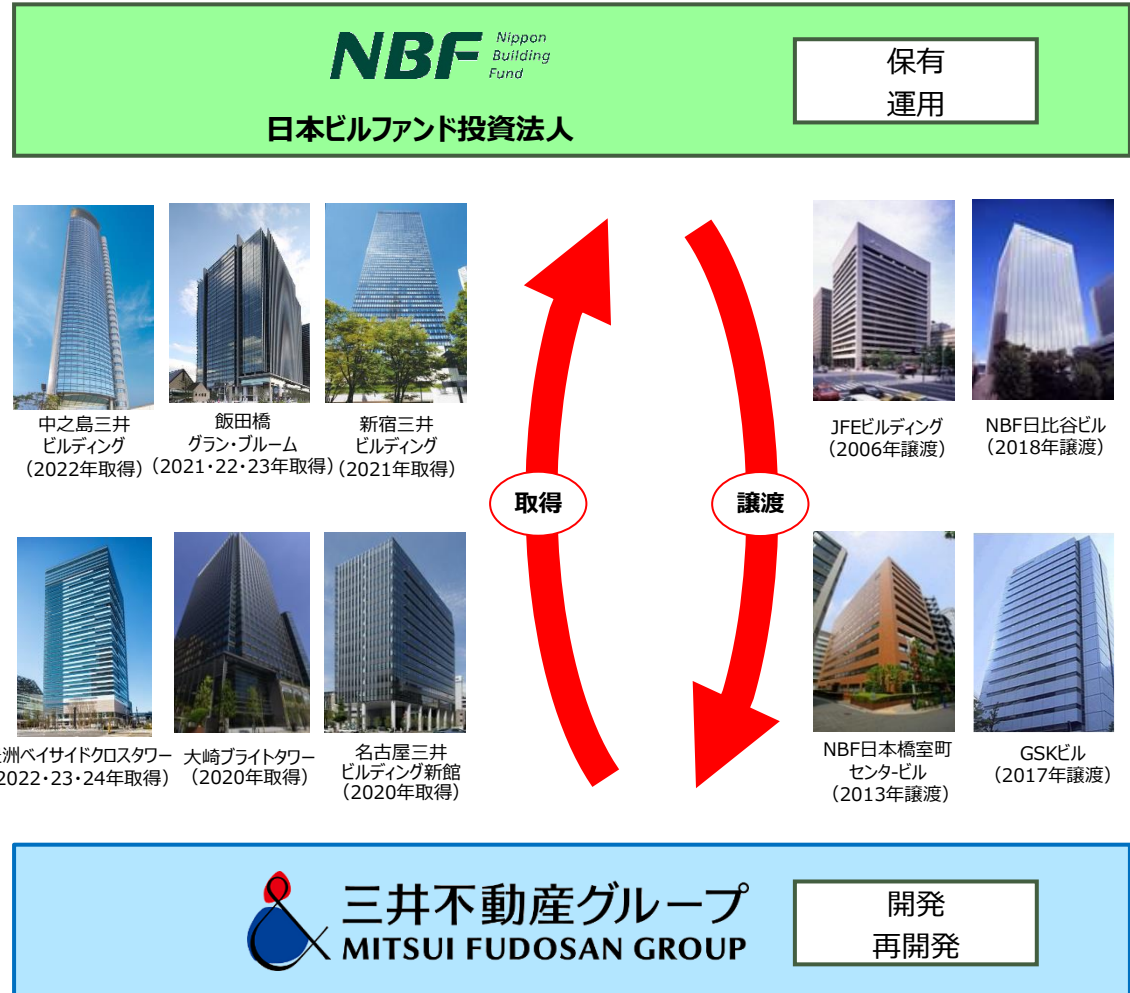
● 売主別取得額の推移

取得物件の約7割が三井不動産グループ関連（取得・仲介）



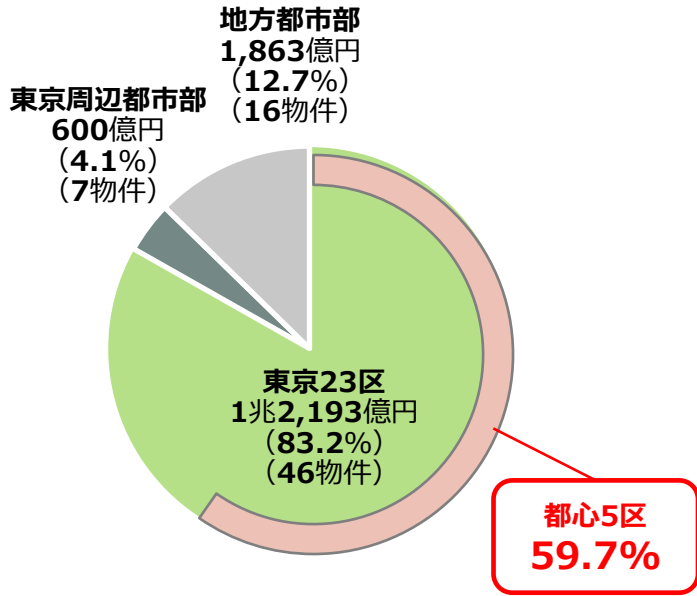
- 三井不動産・三井不動産が運用するファンドからの取得
- 三井不動産の仲介による取得
- 上記以外（外部から）の取得

● 三井不動産グループとの共生モデル

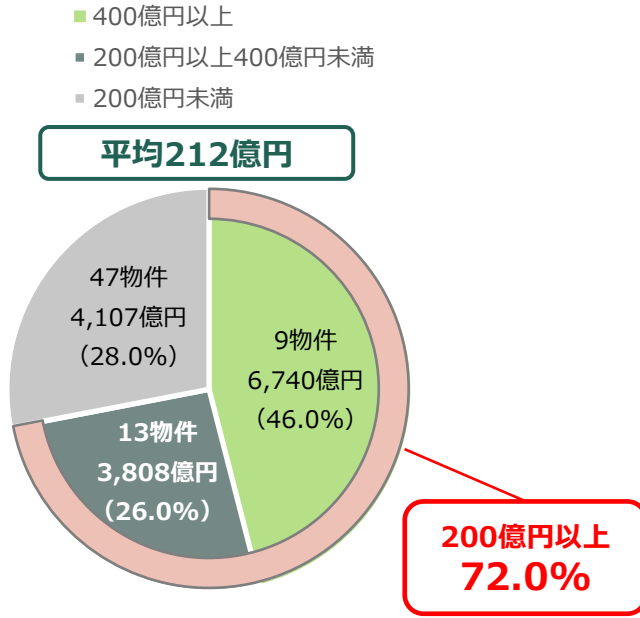


●ポートフォリオの状況（2023年12月末時点）

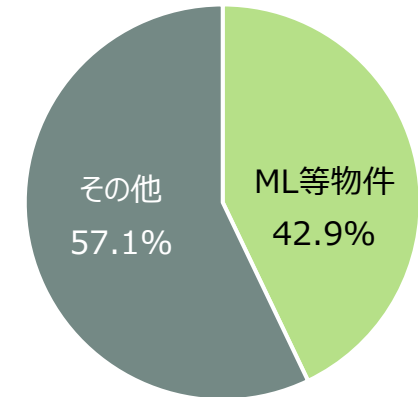
◆ エリア別投資比率



◆ 1物件あたり投資額



◆ 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

1,534件

●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

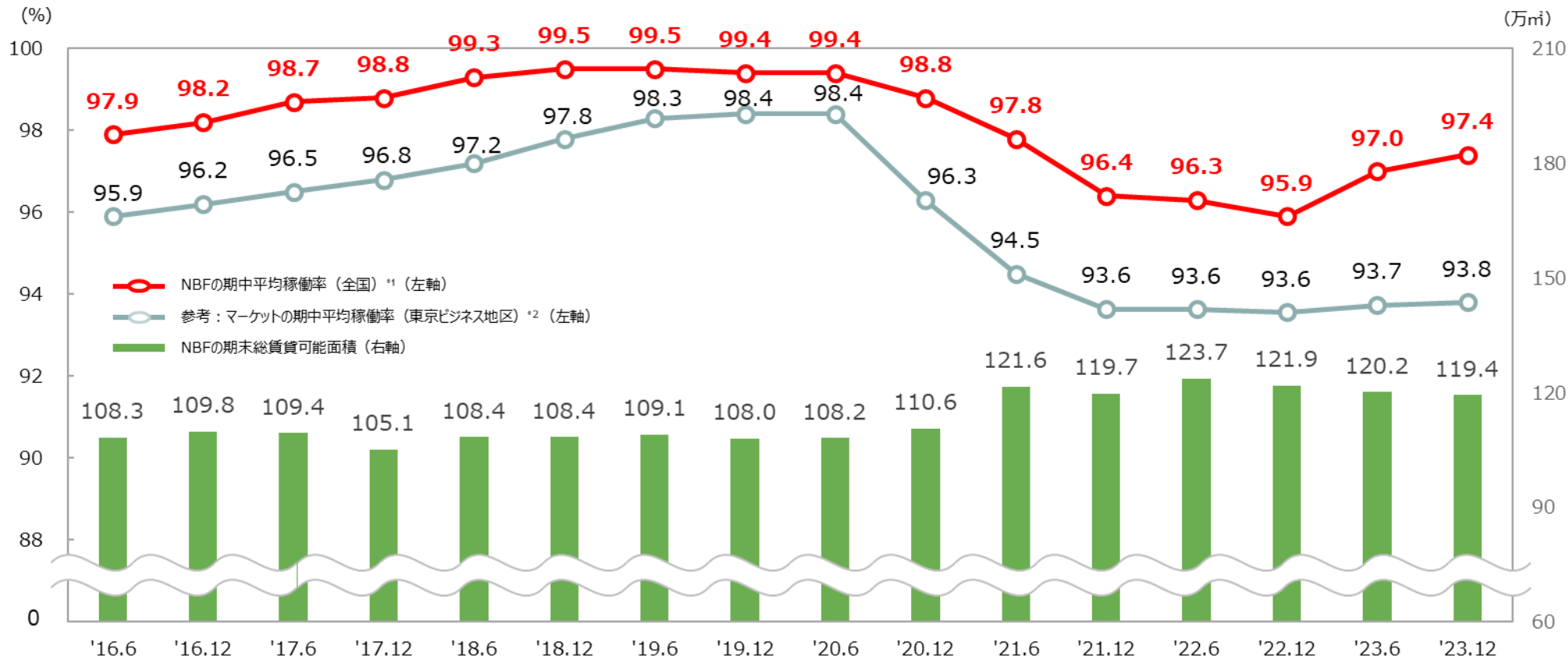
9



全国拠点数 138拠点
 会員企業数 約1,000社
 会員数 約27万人
 (2024年1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

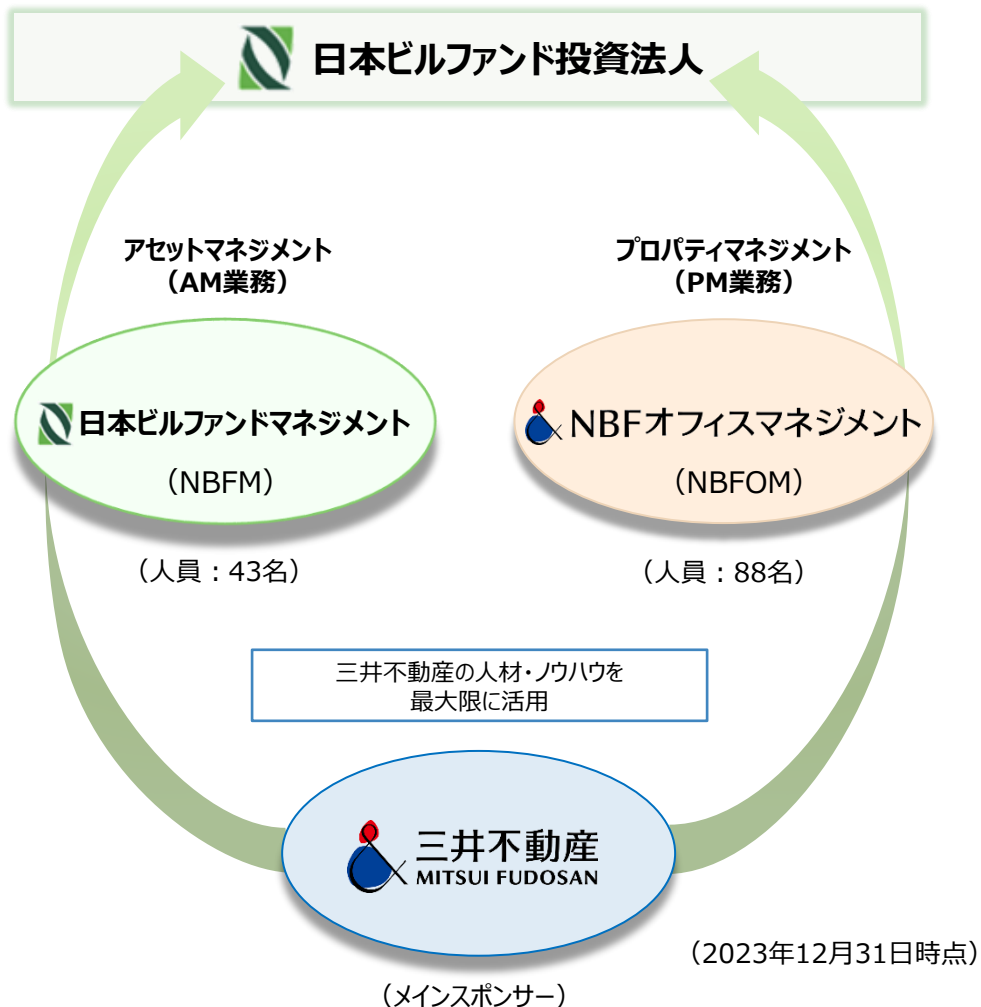
●期中平均稼働率・総賃貸可能面積の推移



*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）

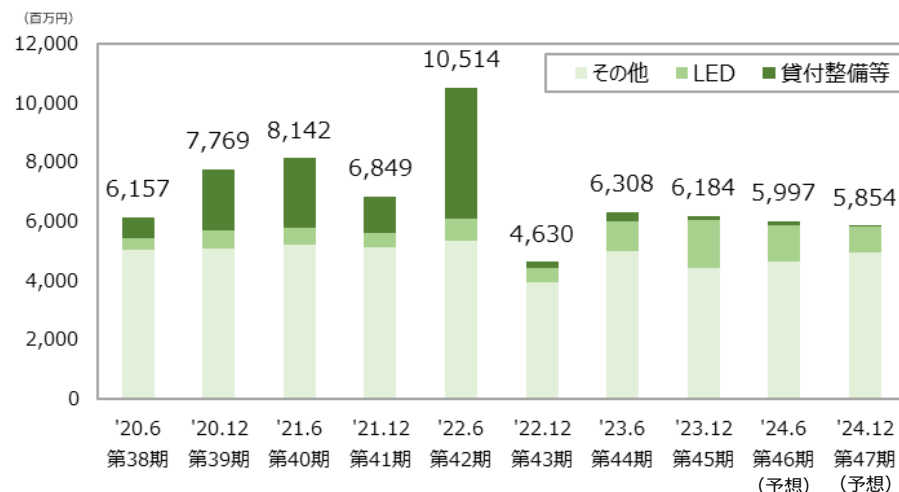
● 日本ビルファンドマネジメントとNBFオフィスマネジメントはNBFの両輪としてNBFを支えています



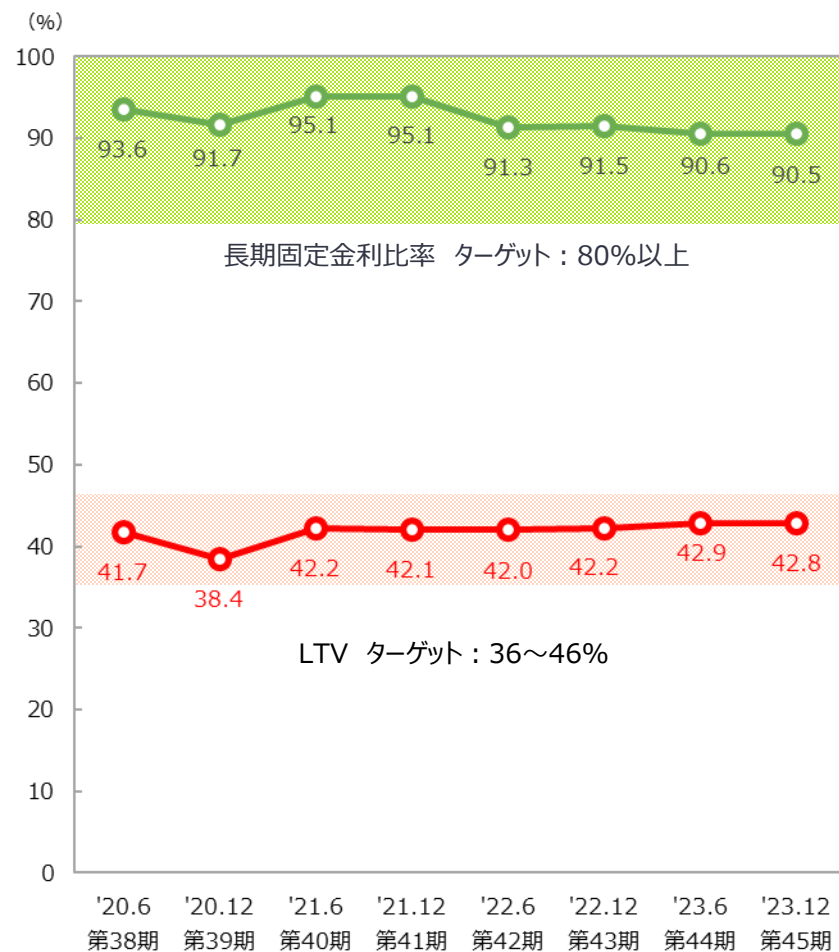
NBFオフィスマネジメントの強み・特長

- **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

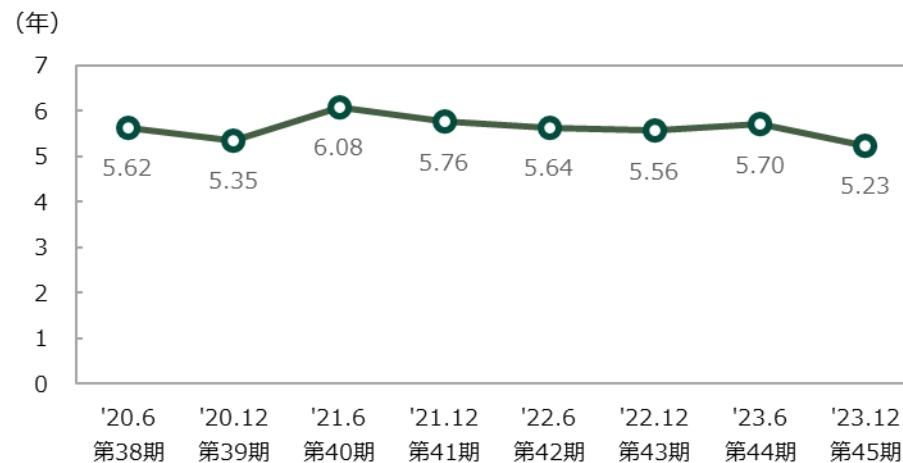
工事費（capex + 修繕費）の推移



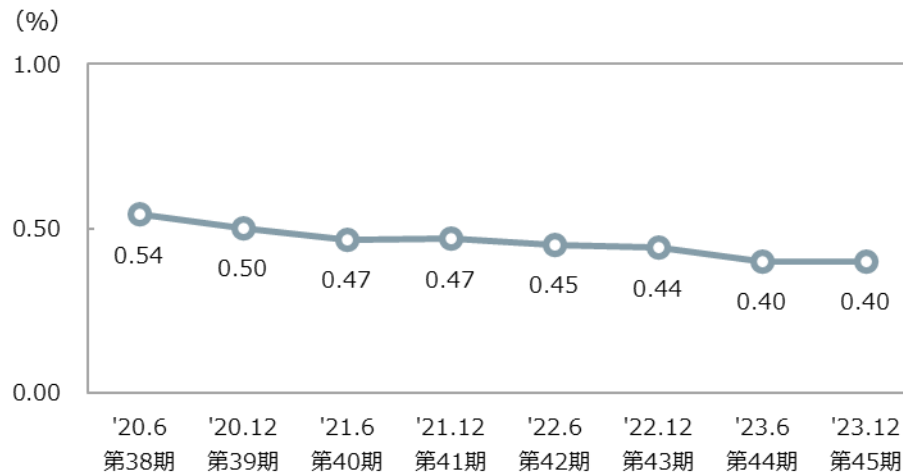
● LTV・長期固定金利比率の推移



● 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)

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



気候関連変動プログラム



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）

◆ 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。

◆ GRESB評価を取得



G R E S B
★★★★☆ 2023

GRESBリアルエステイト評価
「4 Stars」



G R E S B
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 19		CASBEE不動産評価認証 48	
	★★★★★ 7		Sランク 32
	★★★ 12		Aランク 16

(2023年12月末時点)

主要KPI

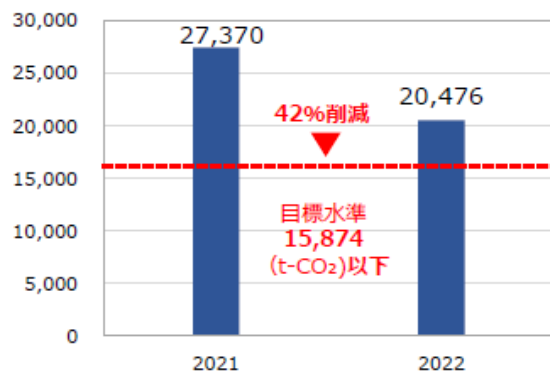
KPI	数値目標
GHG排出量（総量）（Scope 1および2）	2030年までに 42%削減 （2021年基準） SBT認定
CO ₂ 排出量原単位	2030年までに 46%削減 （2013年基準）
水使用量原単位	2030年までに 5%削減 （2019年基準）
廃棄物リサイクル率	65%
グリーンビルディング認証取得率	100%
グリーンファイナンスの調達金額	100億円以上/年

実績

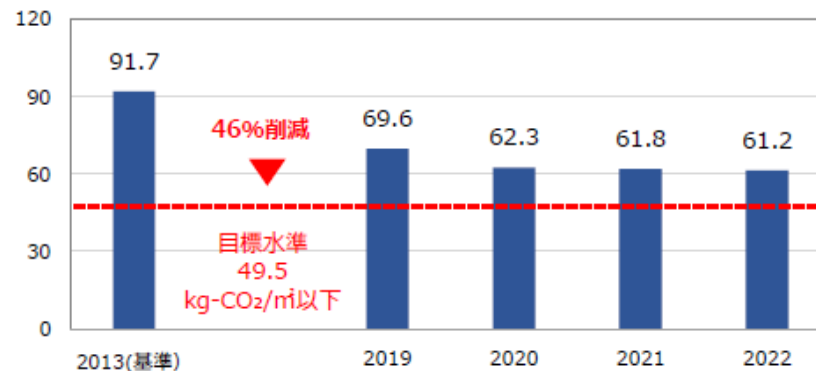
指標	2030年までの目標	
GHG排出量（総量）（Scope 1および2）	42%削減（2021年基準）	
項目	2021年	2022年
GHG排出量（総量）（Scope 1および2）(t-CO ₂)	27,370	20,476
排出量削減率（基準年比）	—	25.2%

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%

◆ 温室効果ガス（GHG）排出量（t-CO₂）



◆ CO₂排出量原単位（kg-CO₂/㎡）

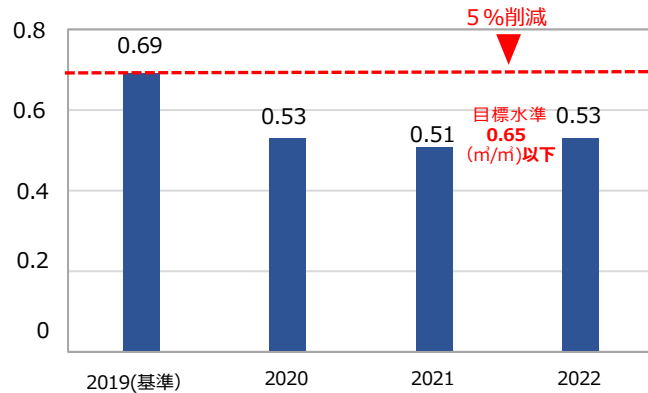


7-3 環境パフォーマンス

指標	2030年までの目標
水使用量原単位	5%削減 (2019年基準)

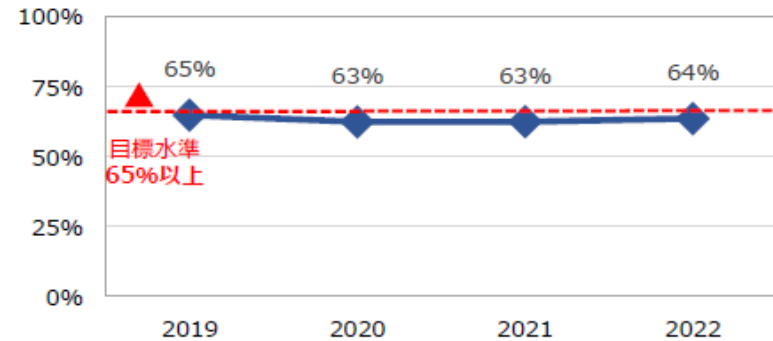
項目	2019年	2020年	2021年	2022年
水総使用量 (千m ³)	1,752	1,363	1,360	1,478
水使用量原単位 (m ³ /m ²)	0.69	0.53	0.51	0.53
原単位削減率 (基準年比)	-	23.2%	26.5%	23.5%

◆ 水使用量原単位 (m³/m²)



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	★★★★	7	15.6%
	★★★	12	13.2%
	小計	19	—
CASBEE-不動産	S	32	59.7%
	A	16	8.7%
	小計	48	—
合計		67	97.2%

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

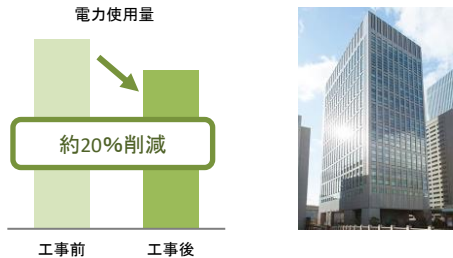
- 資産運用会社の役職員全員でESGを推進し、確実にPDCAサイクルが実施される社内体制を構築
- グリーン電力の導入や太陽光パネルの設置、LED化促進、環境性能の高い物件への入替、省エネ設備の導入などを継続的に行っています。

◆ グリーン電力の導入状況

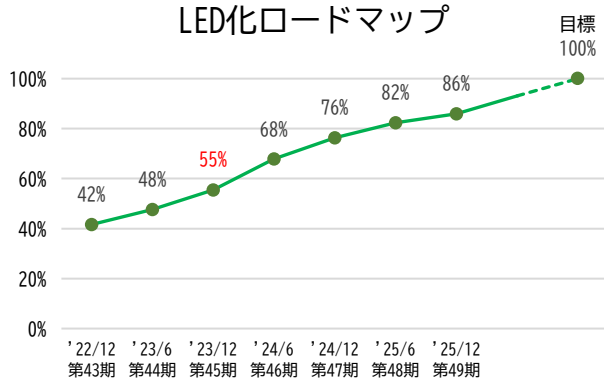
2023年12月末時点保有19物件にて「FIT非化石証書付き電力」等のグリーン電力を導入済み

◆ LED化の推進状況

(事例) 中之島セントラルタワー
専用部LED化工事により電力使用量を大幅に削減

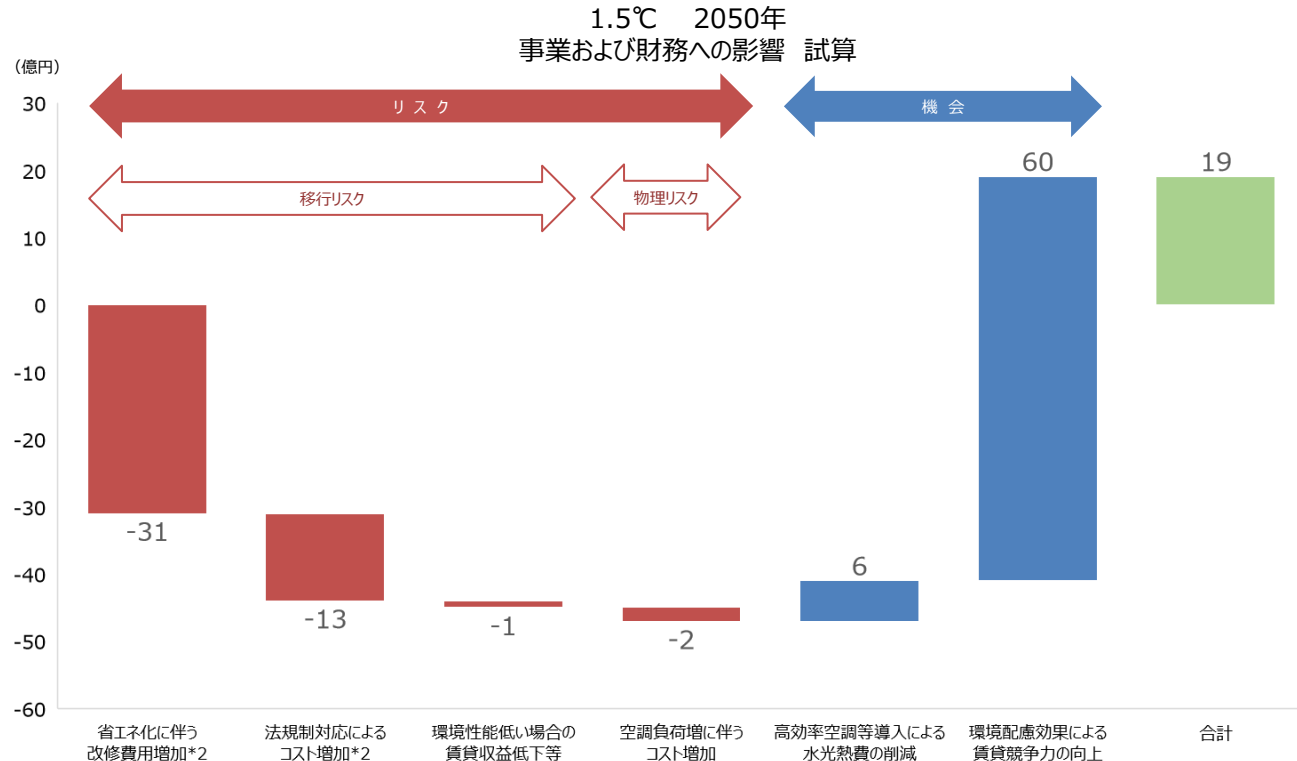


LED化ロードマップ



◆ TCFD (気候関連財務情報開示タスクフォース) に基づく定量評価実施*1

NBFでは、不動産投資運用業に関するリスクと機会を特定したうえで、それらの事業及び財務への影響の定量評価を実施しました。今後も戦略的に物件の見直し、改修等を行うことで、気候変動リスクの低減と機会の最大化に努めます。1.5℃シナリオにおいては、移行リスクが大きいものの、対策を行うことによる賃料収入増加等の機会も生じることから、事業への影響は限定的であり、対策効果が上回ることが想定されます。



*1 TCFDに基づく定量評価の詳細は右記URLをご参照ください。(<https://esg.nbf-m.com/ja/environment/climate.html>)

*2 移行リスクの一部については、CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor)を用いて評価分析を行っています。

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

- 全館トイレリニューアル工事
（全面美装／新たに多目的トイレを設置）



龍角散ビル

- 全館専用部LED化工事



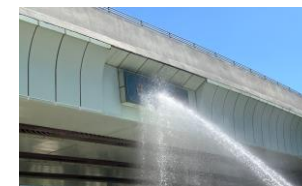
日本橋兜町M-SQUARE

◆ 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
- ・法令上の規定以上の育児休業期間の設定等、出産・育児に臨む社員の仕事との両立支援
- ・健康保持・増進に向け、ウォーキングイベントに参加
- ・社員の健康管理を目的として、産業医・保健師と提携

◆ 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」）

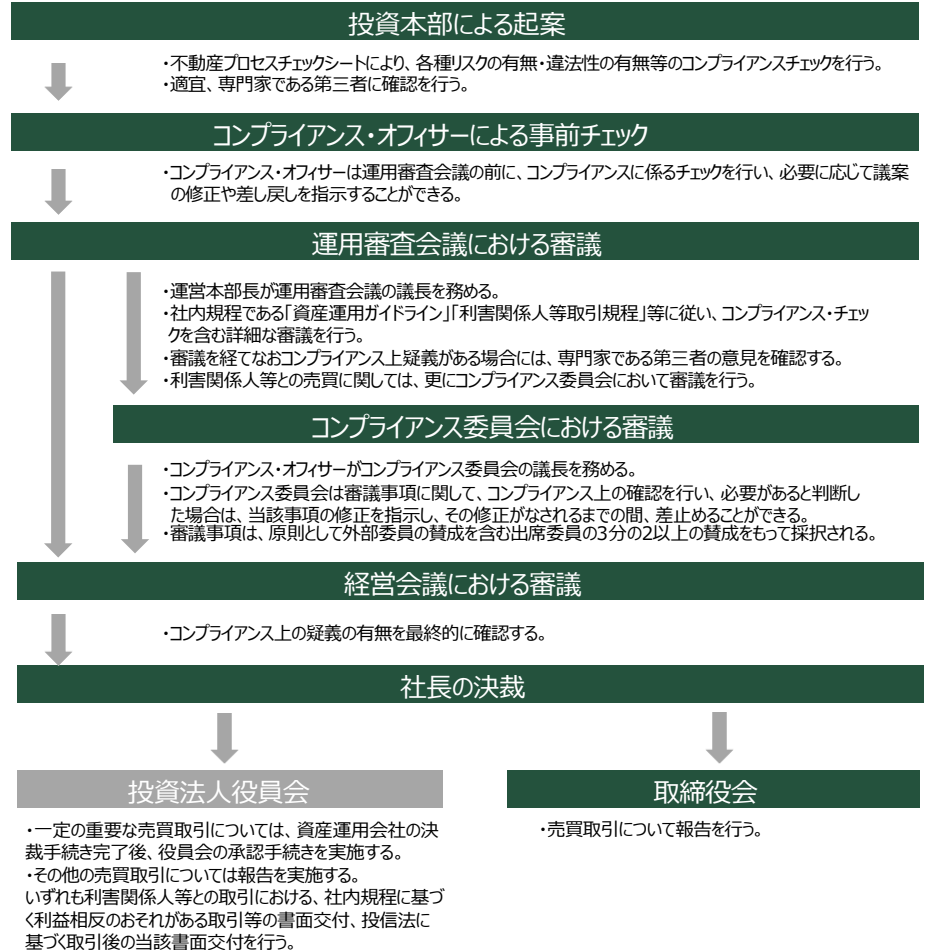
ガバナンス（Governance）

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 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	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（売買取引の例）



8.

Appendix

NBF
Nippon Building Fund

● 主要テナント上位10社（賃貸面積ベース）

(2023年12月31日時点)

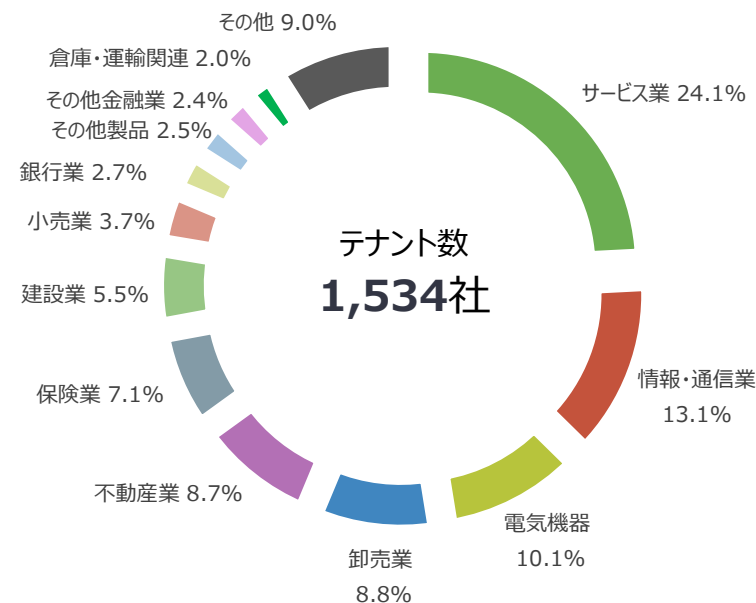
テナント名	賃貸物件	賃貸面積 (㎡)	全賃貸面積に占める 賃貸面積の割合
1. 三井不動産株式会社*1	新宿三井ビルディング 他24物件	499,744	42.9%
2. ソニーグループ株式会社	NBF大崎ビル 他1物件	75,057	6.4%
3. 株式会社日立リアルエステートパートナーズ	上野イーストタワー 他6物件	30,628	2.6%
4. 株式会社博報堂DYホールディングス	NBF豊洲ガーデンフロント 他1物件	21,121	1.8%
5. アフラック生命保険株式会社	調布サウスゲートビル 他2物件	16,423	1.4%
6. アクサ生命保険株式会社	NBFプラチナタワー 他1物件	14,676	1.3%
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%

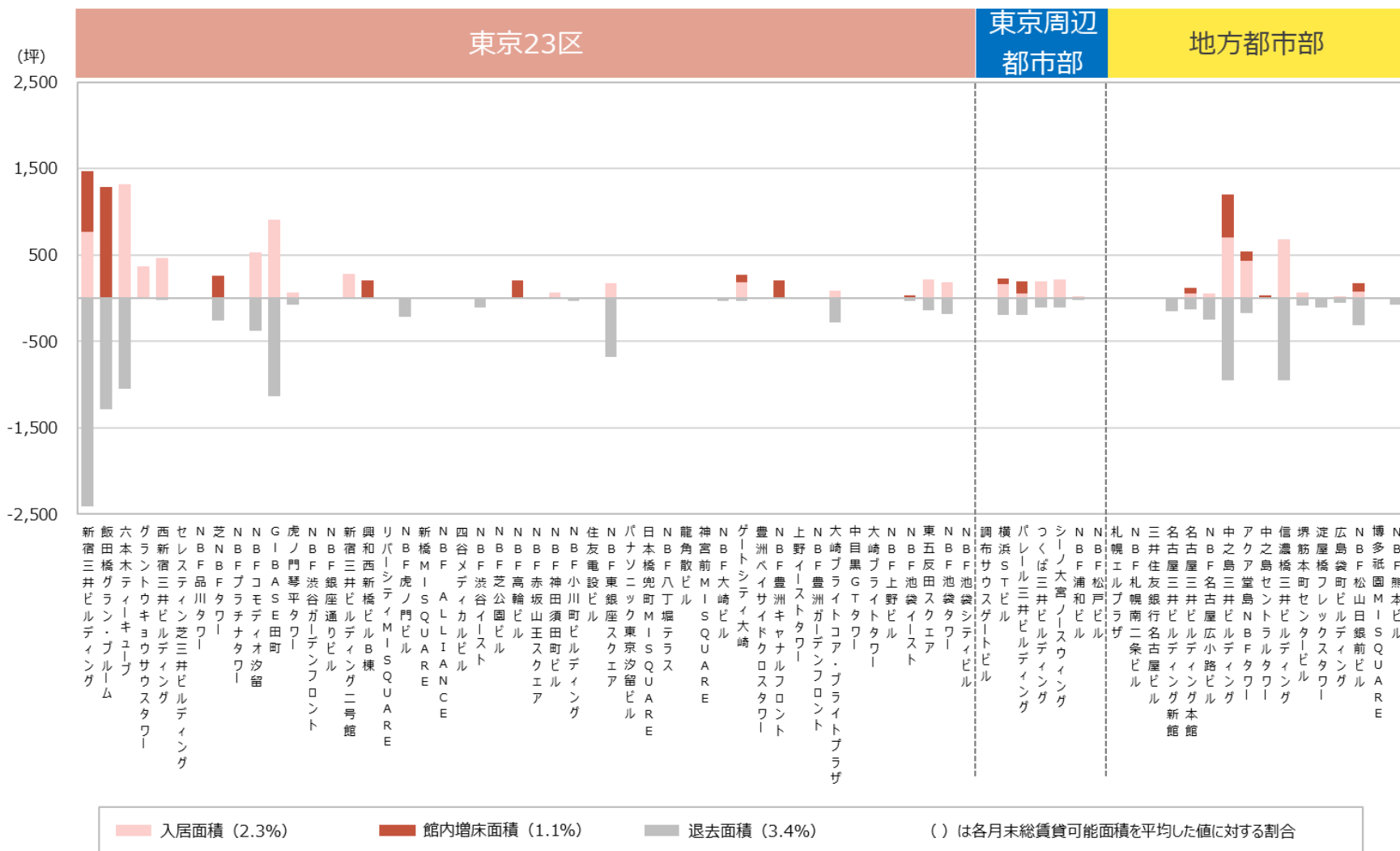
*1 表の三井不動産(株)に係る「賃貸物件」については本投資法人が三井不動産(株)に賃貸し、三井不動産(株)は転借人にこれを転賃しています。
 (但し、一部の賃貸物件における賃貸を除きます。)
 本投資法人が三井不動産(株)から受領する賃料は、転借人から三井不動産(株)が受領する賃料から一定料率の金額を控除したものとなります。

*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

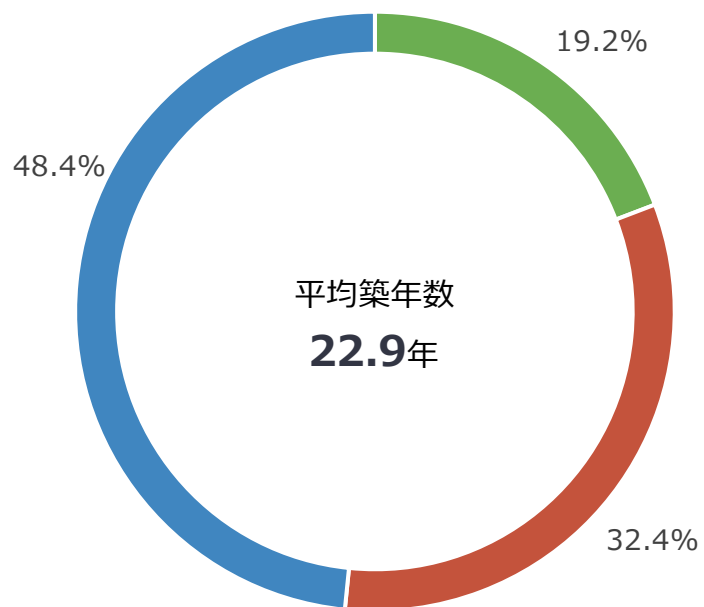
(2023年12月31日時点)



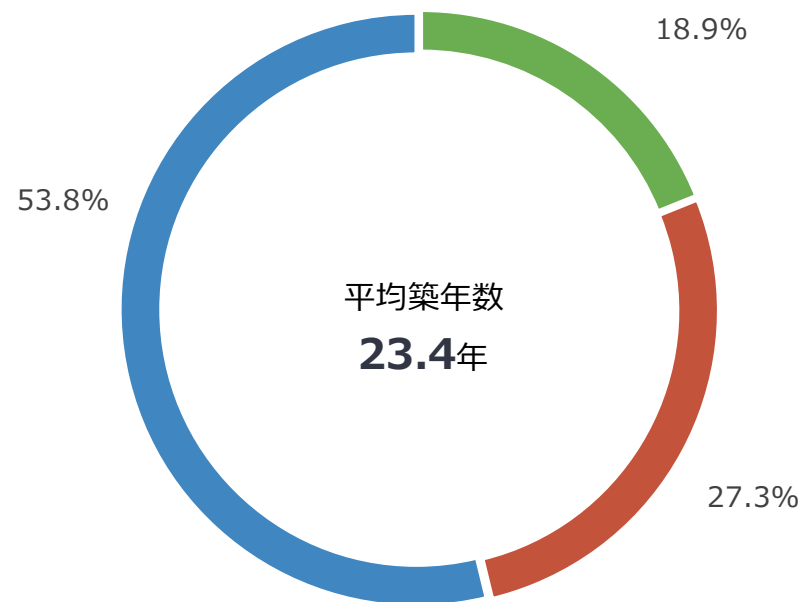


* 入居面積・退去面積からサービスアパートメント・住宅部分は除いています。

2023年6月期末
(第44期末)

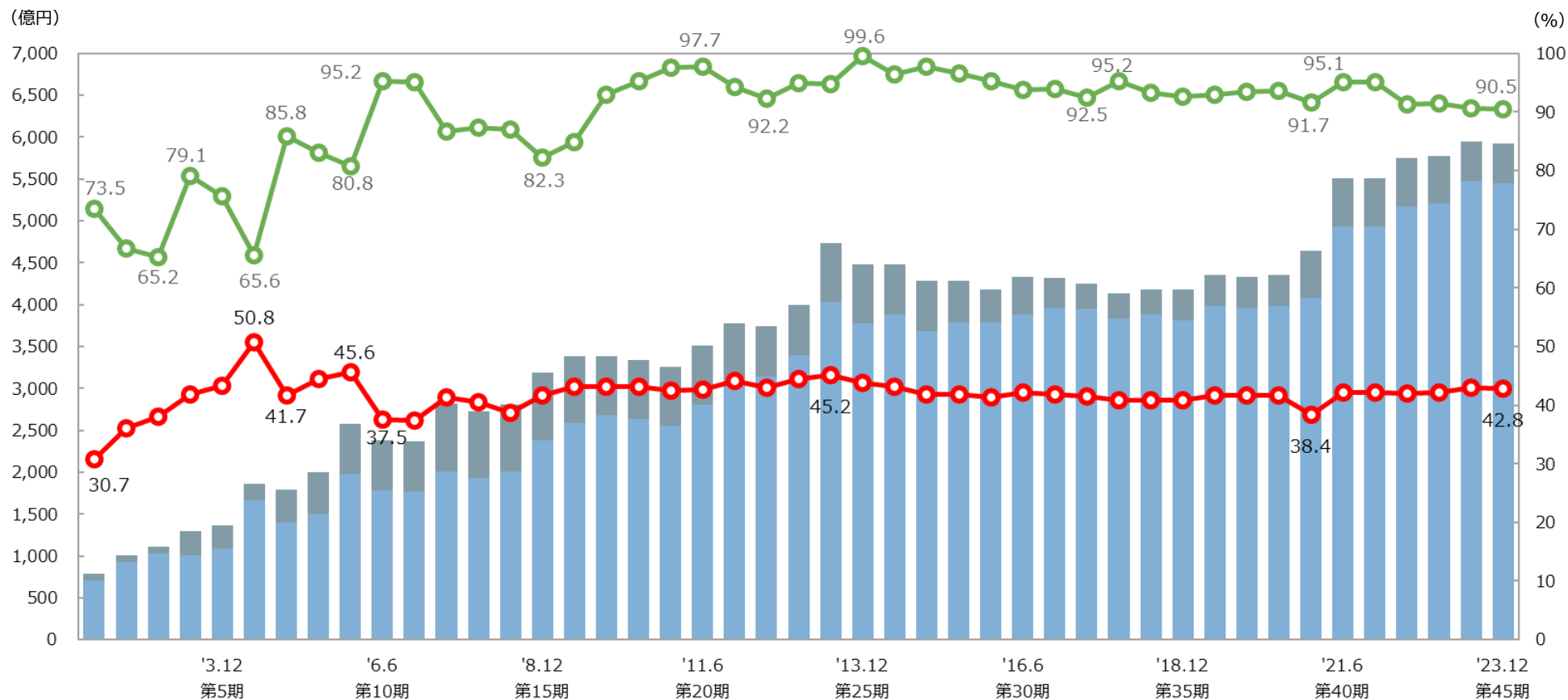
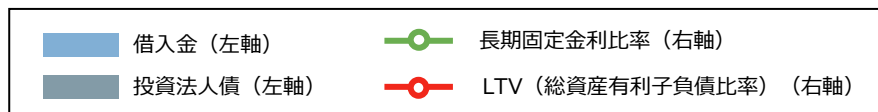


2023年12月期末
(第45期末)



- 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	2023年6月期末	2023年12月期末	返済方法	その他
		(第44期末)	(第45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	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	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	13,000	11,000		
	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	542,500	540,500			
合計	547,500	545,500			

(33社)

(33社)

8-6 投資主の状況

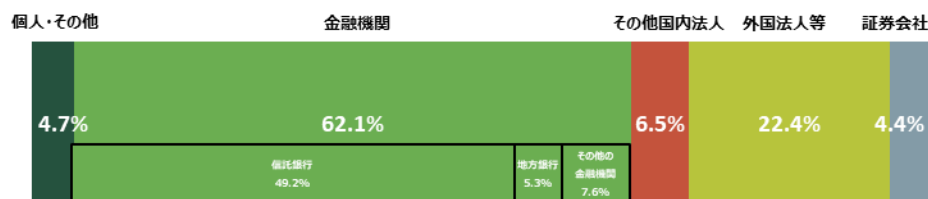
【所有者別投資口数】

所有者区分	2023年6月期末 (第44期末)		2023年12月期末 (第45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	79,205	4.7	74,281	4.4	-4,924
金融機関	1,056,656	62.1	1,023,393	60.2	-33,263
都市銀行	-	-	-	-	-
地方銀行	90,109	5.3	88,856	5.2	-1,253
信託銀行	837,545	49.2	808,619	47.5	-28,926
生命保険会社	50,143	2.9	51,716	3.0	1,573
損害保険会社	3,339	0.2	3,250	0.2	-89
信用金庫	22,400	1.3	20,742	1.2	-1,658
その他	53,120	3.1	50,210	3.0	-2,910
その他国内法人	110,880	6.5	113,823	6.7	2,943
外国法人等	380,209	22.4	430,075	25.3	49,866
証券会社	74,041	4.4	59,419	3.5	-14,622
合計	1,700,991	100.0	1,700,991	100.0	-

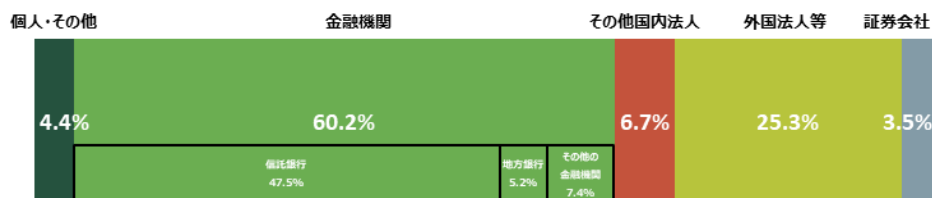
【所有者別投資主数】

所有者区分	2023年6月期末 (第44期末)		2023年12月期末 (第45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	16,892	92.5	16,008	92.1	-884
金融機関	250	1.4	243	1.4	-7
都市銀行	-	-	-	-	-
地方銀行	60	0.3	58	0.3	-2
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	4	0.0	3	0.0	-1
信用金庫	81	0.4	79	0.5	-2
その他	83	0.5	81	0.5	-2
その他国内法人	489	2.7	465	2.7	-24
外国法人等	613	3.4	634	3.6	21
証券会社	26	0.1	28	0.2	2
合計	18,270	100.0	17,378	100.0	-892

【2023年6月期末 (第44期末)】



【2023年12月期末 (第45期末)】



【投資主上位10社】

投資主名	2023年6月期末 (第44期末)		2023年12月期末 (第45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)	454,427	26.7	445,112	26.2
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	281,372	16.5	260,470	15.3
野村信託銀行株式会社 (投信口)	78,845	4.6	80,133	4.7
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 トリーディー 5 0 5 2 3 4	34,826	2.0	36,410	2.1
住友生命保険相互会社	24,512	1.4	24,512	1.4
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	11,233	0.7	24,461	1.4
ジェーピー モルガン チェース バンク 3 8 5 7 7 1	18,738	1.1	19,699	1.2
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	17,593	1.0	18,085	1.1
J Pモルガン証券株式会社	22,051	1.3	18,067	1.1

項目		第41期	第42期	第43期	第44期	第45期
		2021年12月期	2022年6月期	2022年12月期	2023年6月期	2023年12月期
営業収益	百万円	50,334	52,215	47,366	47,030	47,349
不動産賃貸収入等	百万円	44,333	45,227	45,172	45,148	45,635
不動産等売却益	百万円	6,000	6,988	2,194	1,882	1,714
賃貸NOI *1	百万円	29,862	29,756	29,418	28,743	29,106
NOI利回り *2	%	4.82	4.55	4.41	4.28	4.14
減価償却後NOI利回り	%	3.63	3.37	3.22	3.11	3.01
税引前当期純利益	百万円	21,728	25,440	20,289	19,336	19,513
当期純利益	百万円	21,727	25,439	20,288	19,335	19,513
FFO *3	百万円	26,425	26,180	26,012	25,327	25,771
AFFO *4	百万円	20,760	17,359	22,362	20,208	20,931
減価償却費	百万円	7,424	7,728	7,917	7,873	7,973
不動産等売却損	百万円	3,273	-	-	-	-
資本的支出額	百万円	5,664	8,820	3,650	5,118	4,840
総資産額	百万円	1,306,855	1,367,719	1,368,739	1,385,920	1,385,619
有利子負債	百万円	550,500	574,500	577,500	594,500	592,500
純資産額	百万円	672,290	709,154	706,521	706,295	706,247
分配総額	百万円	19,578	22,922	19,561	19,561	19,561
発行済投資口数 (期末)	口	1,652,500	1,700,991	1,700,991	1,700,991	1,700,991
1口当たり純資産額	円	406,832	416,906	415,358	415,225	415,197
1口当たり分配金	円	11,848	13,476	11,500	11,500	11,500
1口当たりFFO *5	円	15,991	15,435	15,292	14,889	15,150
1口当たりNAV *6	円	585,254	599,556	603,199	605,560	606,635
総資産経常利益率 *7	%	1.66 (3.33)	1.90 (3.80)	1.48 (2.97)	1.40 (2.81)	1.41 (2.82)
自己資本当期純利益率 *7	%	3.24 (6.48)	3.68 (7.37)	2.87 (5.73)	2.74 (5.47)	2.76 (5.53)
LTV (総資産有利子負債比率)	%	42.1	42.0	42.2	42.9	42.8
DSCR *8	倍	21.4	21.8	21.8	21.3	22.3
配当性向	%	90.1	90.1	96.4	101.1	100.2
当期運用日数	日	184	181	184	181	184
投資物件数 (期末)	件	73	73	71	70	69
テナント数 (期末)	件	1,567	1,601	1,547	1,552	1,534
総賃貸可能面積 (期末)	m ²	1,197,970	1,237,167	1,219,233	1,202,427	1,194,435
期中平均稼働率	%	96.4	96.3	95.9	97.0	97.4

*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	97,233	94.7	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	33,219	95.6	64	2.7
グラントウキョウサウスタワー	10,924	9,418	86.2	8	2.5
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	22,646	99.4	10	6.0
芝NBFタワー	24,730	24,730	100.0	27	1.5
NBFプラチナタワー	33,503	33,503	100.0	10	3.3
NBFコモディオ汐留	20,538	19,166	93.3	18	9.4
G-BASE田町	12,481	10,979	88.0	12	2.6
虎ノ門琴平タワー	16,848	16,421	97.5	26	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	10,347	100.0	20	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	7,055	69.9	9	12.5
新橋M-SQUARE	5,390	5,390	100.0	10	3.2
NBF ALLIANCE	4,035	4,035	100.0	5	13.5
四谷メディカルビル	7,481	7,317	97.8	40	9.2
NBF渋谷イースト	4,999	4,632	92.7	3	5.8
NBF高輪ビル	10,448	10,448	100.0	13	7.4
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	4,470	100.0	10	3.4
NBF 小川町ビルディング	5,340	5,101	95.5	16	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	2,625	53.9	6	4.7
パナソニック東京汐留ビル	4,577	4,577	100.0	1	2.6
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
NBF 大崎ビル	74,425	74,306	99.8	1	0.9
ゲートシティ大崎	41,881	40,337	96.3	75	0.7
豊洲ベイサイドクロスタワー	22,643	22,643	100.0	3	4.1
NBF 豊洲キャナルフロント	36,639	36,639	100.0	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	14,174	12,967	91.5	19	3.4
中目黒GTタワー	21,438	21,438	100.0	17	0.7
大崎ブライツタワー	6,070	6,044	99.6	12	0.4
NBF 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
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	4,711	93.8	9	11.1
東京23区 (46物件)	861,003	839,703	97.5	806	-

●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S Tビル	24,104	24,104	100.0	99	0.2
パレール三井ビルディング	12,545	12,545	100.0	28	2.1
つくば三井ビルディング	16,834	16,610	98.7	61	0.7
シーノ大宮ノースウイング	20,698	20,698	100.0	40	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	4,338	90.9	26	8.3
東京周辺都市部 (7物件)	96,167	95,511	99.3	270	-

●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	11,396	100.0	14	0.3
N B F 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	9,336	83.2	24	5.4
名古屋三井ビルディング本館	12,989	12,618	97.1	67	6.9
N B F 名古屋広小路ビル	9,879	9,071	91.8	22	9.4
中之島三井ビルディング	42,389	41,491	97.9	49	3.3
アクア堂島N B Fタワー	21,917	21,133	96.4	46	1.0
中之島セントラルタワー	17,279	17,278	100.0	29	3.9
信濃橋三井ビルディング	24,413	23,500	96.3	57	9.4
堺筋本町センタービル	23,168	22,450	96.9	57	5.5
淀屋橋フレックスタワー	7,432	7,078	95.2	12	6.0
広島袋町ビルディング	3,930	3,738	95.1	16	0.5
N B F 松山日銀前ビル	5,984	5,503	92.0	19	1.5
博多祇園M - S Q U A R E	14,328	14,328	100.0	21	0.2
N B F 熊本ビル	7,931	7,677	96.8	11	1.9
地方都市部 (16物件)	237,265	229,572	96.8	458	-
合計 (69物件)	1,194,435	1,164,786	97.5	1,534	1.7

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45期末					第44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	175,375	180,000	3.0%	2.8%	3.1%	180,000	3.1%	2.9%	3.2%	4,624	-
飯田橋グラン・ブルーム	138,909	137,772	154,000	2.7%	2.5%	2.9%	154,000	2.7%	2.5%	2.9%	16,227	-
六本木ティーキューブ	62,800	62,567	62,700	3.1%	2.8%	3.3%	62,700	3.2%	2.9%	3.4%	132	-
グラントウキョウサウスタワー	47,000	47,294	48,700	2.7%	2.4%	2.8%	48,700	2.7%	2.4%	2.8%	1,405	-
西新宿三井ビルディング*1	45,392	31,770	45,900	3.2%	2.9%	3.4%	45,600	3.3%	3.0%	3.5%	14,129	72
追加取得							228	4.3%	4.0%	4.5%		
セレスティン芝三井ビルディング	42,000	41,275	47,000	3.2%	3.0%	3.4%	47,000	3.3%	3.1%	3.5%	5,724	-
NBF品川タワー	36,300	37,846	49,000	2.9%	2.7%	3.1%	49,000	3.0%	2.8%	3.2%	11,153	-
芝NBFタワー	32,000	27,512	29,300	3.0%	3.2%	3.2%	29,300	3.1%	3.3%	3.3%	1,787	-
NBFプラチナタワー	31,000	25,339	64,300	3.2%	3.4%	3.3%	64,600	3.2%	3.4%	3.3%	38,960	-300
NBFコモディオ汐留	28,800	27,748	36,600	3.2%	3.0%	3.4%	36,600	3.3%	3.1%	3.5%	8,851	-
G-BASE田町	28,200	27,148	29,500	2.9%	2.7%	3.1%	29,500	3.0%	2.8%	3.2%	2,351	-
虎ノ門琴平タワー	24,543	17,224	35,800	3.0%	2.9%	3.5%	35,900	3.1%	3.0%	3.6%	18,575	-100
NBF渋谷ガーデンフロント	20,269	20,343	34,500	2.9%	3.1%	3.1%	34,500	2.9%	3.1%	3.1%	14,156	-
NBF銀座通りビル	17,000	17,447	19,100	2.7%	2.4%	2.8%	18,600	2.8%	2.5%	2.9%	1,652	500
新宿三井ビルディング二号館	16,285	16,355	20,600	3.3%	3.4%	3.4%	20,800	3.3%	3.4%	3.4%	4,244	-200
興和西新橋ビルB棟	13,473	11,359	14,200	3.1%	3.2%	3.2%	14,400	3.1%	3.2%	3.2%	2,840	-200
リバーシティM-SQUARE	13,350	11,545	13,700	3.6%	3.4%	3.8%	13,700	3.7%	3.5%	3.9%	2,154	-
NBF虎ノ門ビル	13,337	12,778	17,900	2.9%	2.7%	3.1%	17,900	3.0%	2.8%	3.2%	5,121	-
新橋M-SQUARE	11,900	11,171	14,300	2.8%	2.6%	3.0%	14,100	2.9%	2.7%	3.1%	3,128	200
NBFALLIANCE	9,126	9,620	13,600	2.9%	2.7%	3.1%	13,600	3.0%	2.8%	3.2%	3,979	-
四谷メディカルビル	8,800	7,348	7,990	3.7%	3.5%	3.9%	7,990	3.7%	3.5%	3.9%	641	-
NBF渋谷イースト	8,000	8,328	10,100	3.2%	3.0%	3.4%	9,990	3.3%	3.1%	3.5%	1,771	110
NBF高輪ビル	6,667	6,157	7,780	4.0%	4.2%	4.2%	7,780	4.0%	4.2%	4.2%	1,622	-
NBF赤坂山王スクエア	6,250	6,249	7,540	2.9%	2.7%	3.1%	7,490	3.0%	2.8%	3.2%	1,290	50
NBF神田須田町ビル	5,960	5,233	8,670	3.2%	3.0%	3.4%	8,670	3.3%	3.1%	3.5%	3,436	-

*1 西新宿三井ビルディングの第44期末鑑定評価額は、上段既存持分(86.62%)と下段追加取得分(0.54%、価格時点:2023年7月31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45期末					第44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		
N B F 小川町ビルディング	5,420	5,435	6,890	3.3%	3.1%	3.5%	6,890	3.4%	3.2%	3.6%	1,454	-
住友電設ビル	5,365	4,826	5,320	3.7%	3.9%	3.9%	5,350	3.7%	3.9%	3.9%	493	-30
N B F 東銀座スクエア	5,200	4,217	8,210	3.4%	3.2%	3.6%	8,360	3.4%	3.2%	3.6%	3,992	-150
パナソニック東京汐留ビル	5,075	4,696	5,950	3.2%	3.0%	3.4%	5,950	3.2%	3.0%	3.4%	1,253	-
日本橋兜町M - SQUARE	4,850	4,276	5,540	3.1%	2.9%	3.3%	5,540	3.3%	3.1%	3.5%	1,263	-
N B F 八丁堀テラス	4,528	4,436	5,460	3.7%	3.6%	3.9%	5,510	3.7%	3.6%	3.9%	1,023	-50
龍角散ビル	4,050	4,433	4,920	3.6%	3.4%	3.8%	4,920	3.7%	3.5%	3.9%	486	-
神宮前M - SQUARE *1	3,700	2,628	4,980	3.2%	3.0%	3.5%	5,050	3.3%	3.1%	3.6%	2,351	-70
N B F 大崎ビル	66,660	60,747	86,100	3.0%	2.8%	3.2%	86,100	3.1%	2.9%	3.3%	25,352	-
ゲートシティ大崎	57,281	47,921	71,700	3.1%	2.9%	3.3%	71,700	3.2%	3.0%	3.4%	23,778	-
豊洲バイサイドクロスタワー	36,300	36,329	37,000	3.3%	3.1%	3.5%	37,000	3.3%	3.1%	3.5%	670	-
N B F 豊洲キャナルフロント	35,200	27,363	38,400	3.6%	3.4%	3.8%	38,600	3.6%	3.4%	3.8%	11,036	-200
上野イーストタワー	35,000	32,783	39,400	3.4%	3.2%	3.6%	39,400	3.4%	3.2%	3.6%	6,616	-
N B F 豊洲ガーデンフロント	25,018	21,051	29,700	3.7%	3.5%	3.9%	29,700	3.7%	3.5%	3.9%	8,648	-
大崎ブライトコア・ブライトプラザ	24,380	23,119	25,600	3.0%	2.8%	3.2%	25,600	3.0%	2.8%	3.2%	2,480	-
中目黒G Tタワー	23,856	15,885	20,700	3.4%	3.5%	3.6%	20,700	3.4%	3.5%	3.6%	4,814	-
大崎ブライトタワー	13,970	13,660	14,600	3.0%	2.8%	3.2%	14,600	3.0%	2.8%	3.2%	939	-
N B F 池袋イースト	8,630	8,685	13,600	3.8%	3.6%	4.0%	13,600	3.9%	3.7%	4.1%	4,914	-
東五反田スクエア	8,350	6,959	8,850	3.1%	2.9%	3.3%	8,850	3.2%	3.0%	3.4%	1,890	-
N B F 池袋タワー	4,695	4,254	5,760	3.7%	3.5%	3.9%	5,760	3.8%	3.6%	4.0%	1,505	-
N B F 池袋シティビル	4,428	4,144	5,750	3.6%	3.4%	3.8%	5,750	3.7%	3.5%	3.9%	1,605	-
東京23区46物件計	1,219,318	1,140,671	1,417,210	3.1%	-	-	1,417,578	3.1%	-	-	276,538	-368

*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。

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45期末					第44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	7,471	9,780	4.5%	4.3%	4.7%	9,860	4.5%	4.3%	4.7%	2,308	-80
横浜S Tビル	16,749	15,255	22,300	3.5%	3.6%	3.7%	22,200	3.5%	3.6%	3.7%	7,044	100
パレール三井ビルディング	3,800	2,915	4,880	4.1%	3.9%	4.3%	4,870	4.2%	4.0%	4.4%	1,964	10
つくば三井ビルディング	8,875	6,295	8,870	4.8%	4.6%	5.0%	8,870	4.8%	4.6%	5.0%	2,574	-
シーノ大宮ノースウイング	16,816	12,907	24,600	3.8%	3.9%	4.0%	24,300	3.9%	4.0%	4.1%	11,692	300
N B F 浦和ビル	2,000	1,837	2,120	4.3%	4.1%	4.5%	2,120	4.4%	4.2%	4.6%	282	-
N B F 松戸ビル	2,455	2,116	2,490	4.5%	4.5%	4.7%	2,500	4.5%	4.5%	4.7%	373	-10
東京周辺都市部7物件計	60,016	48,799	75,040	4.0%	-	-	74,720	4.0%	-	-	26,240	320
札幌エルプラザ	4,404	2,879	8,420	4.0%	4.1%	4.2%	8,420	4.0%	4.1%	4.2%	5,540	-
N B F 札幌南二条ビル	1,870	1,748	1,600	4.5%	4.3%	4.6%	1,600	4.5%	4.3%	4.6%	-148	-
三井住友銀行名古屋ビル	14,900	14,765	16,600	3.8%	3.6%	4.0%	16,800	3.9%	3.7%	4.1%	1,834	-200
名古屋三井ビルディング新館	13,200	13,178	14,200	3.5%	3.3%	3.7%	14,200	3.6%	3.4%	3.8%	1,021	-
名古屋三井ビルディング本館	13,050	13,833	14,100	3.8%	3.6%	4.0%	14,100	3.9%	3.7%	4.1%	266	-
N B F 名古屋広小路ビル	7,232	5,983	6,630	3.8%	3.6%	4.0%	6,750	3.9%	3.7%	4.1%	646	-120
中之島三井ビルディング	44,000	44,098	47,600	3.2%	3.0%	3.4%	47,600	3.2%	3.0%	3.4%	3,501	-
アクア堂島N B F タワー	17,810	14,405	20,500	3.4%	3.2%	3.6%	20,500	3.5%	3.3%	3.7%	6,094	-
中之島セントラルタワー	14,900	13,274	19,500	3.3%	3.4%	3.5%	19,100	3.4%	3.5%	3.6%	6,225	400
信濃橋三井ビルディング	14,400	10,214	13,800	4.1%	3.9%	4.3%	13,800	4.2%	4.0%	4.4%	3,585	-
堺筋本町センタービル	12,700	12,372	14,900	3.7%	3.5%	3.9%	14,900	3.8%	3.6%	4.0%	2,527	-
淀屋橋フレックスタワー*1	9,833	8,189	10,300	3.5%	3.6%	3.7%	10,300	3.5%	3.6%	3.7%	2,110	-
広島袋町ビルディング	2,215	1,781	2,350	4.6%	4.7%	4.8%	2,350	4.6%	4.7%	4.8%	568	-
N B F 松山日銀前ビル	3,310	2,795	3,890	5.4%	5.2%	5.6%	3,890	5.5%	5.3%	5.7%	1,094	-
博多祇園M - S Q U A R E	8,000	6,185	12,700	4.0%	3.8%	4.2%	12,700	4.1%	3.9%	4.3%	6,514	-
N B F 熊本ビル	4,500	3,295	4,330	4.9%	4.7%	5.1%	4,310	5.1%	4.9%	5.3%	1,034	20
地方都市部16物件計	186,324	169,002	211,420	3.6%	-	-	211,320	3.7%	-	-	42,417	100
総合計	1,465,659	1,358,473	1,703,670	3.2%	-	-	1,703,618	3.3%	-	-	345,196	52

*1 淀屋橋フレックスタワーの第44期末鑑定評価額は2023年7月31日時点にて記載しています。

●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 ャー	グラントウキョ ウサウスター	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 オ沙留	G-BASE 田町	虎ノ門琴平タ 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-SQUA RE	NBF 虎ノ門ビル
不動産賃貸事業収益	4,839	2,841	1,317	666	1,220	1,472		971	1,449	797	622	900			607	398	558	276
不動産賃貸収入	4,470	2,688	1,218	642	1,181	1,347		923	1,356	744	521	860			566	378	521	255
その他賃貸事業収入	369	152	98	23	39	124		48	92	52	101	40			41	20	37	20
不動産賃貸事業費用	1,902	1,352	752	322	633	695		753	630	341	315	473			437	277	453	209
公租公課	633	159	184	89	149	162		55	92	68	51	36			81	61	60	94
諸経費	1,073	576	370	135	267	380		342	376	156	128	339			153	134	255	77
水道光熱費	548	150	107	22	-	125		57	119	43	24	57			36	23	48	21
建物管理委託費	408	411	212	66	242	194		94	141	67	30	94			80	31	80	42
オフィスマネジメントフィー	3	3	3	31	3	3		43	69	38	30	3			27	18	25	10
修繕費	99	10	42	7	21	56		30	42	1	3	7			5	51	98	1
その他諸経費	13	0	4	8	0	1		116	3	5	40	176			3	8	2	1
減価償却費	195	616	197	97	215	152		355	161	115	135	97			202	81	137	37
不動産賃貸事業利益	2,937	1,489	565	344	587	777	465	217	818	456	307	426	314	215	170	121	105	66
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	3,132	2,105	762	441	803	929	677	573	979	572	442	523	471	220	373	203	242	104

	新橋M-SQ UARE	NBF ALL IANCE	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 京沙留ビル*1	日本橋兜町M -SQUAR E*1	NBF八丁堀 テラス*1	龍角散ビル	神宮前M-S QUARE	NBF大崎ビル *1	ゲートシティ 大崎
不動産賃貸事業収益	323	321	236	233	178	287	211	201	195		168				187	407		1,939
不動産賃貸収入	309	308	216	218	148	258	188	184	194		149				169	388		1,716
その他賃貸事業収入	13	12	19	15	30	28	22	16	1		18				17	19		222
不動産賃貸事業費用	144	147	150	110	136	196	119	98	100		83				149	315		964
公租公課	42	36	26	20	23	28	39	15	26		18				22	12		196
諸経費	54	80	85	41	51	112	48	35	39		43				81	229		499
水道光熱費	13	8	18	10	13	27	13	10	-		11				18	17		108
建物管理委託費	23	16	36	16	22	21	17	13	29		18				19	25		373
オフィスマネジメントフィー	15	14	3	11	8	13	9	9	3		7				8	15		3
修繕費	0	8	26	2	7	45	2	-	5		1				33	2		3
その他諸経費	1	32	0	0	0	4	6	1	0		4				1	167		11
減価償却費	47	30	38	48	61	55	31	48	34		21				44	73		268
不動産賃貸事業利益	178	173	85	123	42	90	92	102	94	61	85	85	54	18	38	92	1,002	974
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	225	204	124	171	103	145	123	150	129	111	106	104	86	116	83	165	1,399	1,243

●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	大崎プライトコ ア・プライトブラ ザ	中目黒GTタ ワー	大崎プライトタ 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		998		874	607	946		243	425	243	193	160
不動産賃貸収入		859		771	563	878		223	391	238	170	146
その他賃貸事業収入		138		103	43	67		20	33	5	22	14
不動産賃貸事業費用		485		437	376	478		177	196	157	143	102
公租公課		75		56	64	109		19	26	26	15	17
諸経費		261		231	162	235		82	91	62	77	59
水道光熱費		109		92	25	32		22	21	-	13	11
建物管理委託費		90		72	126	188		45	39	56	24	20
オフィスマネジメントフィー		46		41	3	3		10	20	3	9	7
修繕費		7		21	2	11		3	6	1	26	17
その他諸経費		7		2	4	0		0	2	2	2	1
減価償却費		148		149	149	133		75	78	67	50	26
不動産賃貸事業利益	519	512	445	437	230	467	156	66	228	86	50	57
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	742	661	673	586	379	601	229	141	307	154	100	84

●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 ウィング	NBF浦和ビル	NBF松戸ビル
不動産賃貸事業収益		854	308	442	845	106	111
不動産賃貸収入		795	293	401	759	90	97
その他賃貸事業収入		58	14	41	85	16	14
不動産賃貸事業費用		579	205	321	334	55	67
公租公課		69	29	25	52	7	7
諸経費		309	139	121	203	26	31
水道光熱費		68	57	39	60	7	8
建物管理委託費		86	75	54	55	9	14
オフィスマネジメントフィー		43	3	20	41	5	5
修繕費		104	1	1	30	3	2
その他諸経費		8	1	5	16	0	0
減価償却費		199	36	174	78	21	28
不動産賃貸事業利益	127	275	102	120	510	50	44
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	234	475	139	295	588	72	72

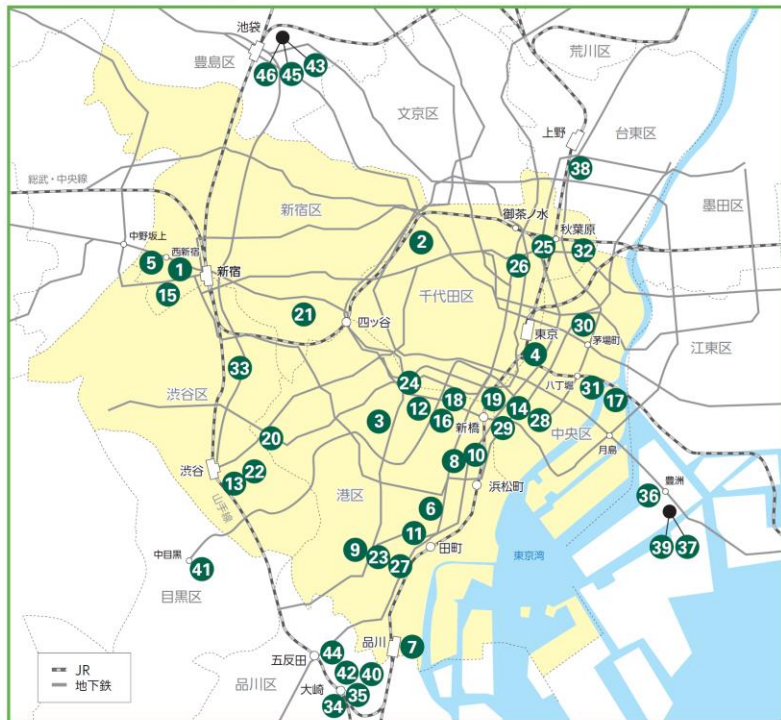
● 地方都市部

(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	淀屋橋フレックスタワー	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	346	120	648	374	504	244	1,351	648	604	612	575	44	102	159	479	190	45,635
不動産賃貸収入	297	101	572	335	452	223	1,272	574	543	541	507	40	91	137	428	168	42,126
その他賃貸事業収入	48	19	75	38	51	21	79	74	60	71	67	4	10	21	50	21	3,508
不動産賃貸事業費用	197	106	371	200	221	158	786	482	313	349	354	10	57	111	246	177	24,501
公租公課	20	12	74	45	65	31	136	81	64	69	68	-	8	8	26	11	4,536
諸経費	143	66	165	105	124	71	364	215	159	174	166	7	24	54	119	108	11,991
水道光熱費	41	19	51	29	30	20	92	63	49	67	52	-	9	15	48	18	3,164
建物管理委託費	62	17	63	68	69	22	246	69	70	84	65	1	7	22	39	19	5,461
オフィスマネジメントフィー	14	5	30	3	3	11	3	29	29	3	26	2	4	7	23	9	1,202
修繕費	17	21	17	1	18	13	19	43	7	17	18	-	1	6	6	59	1,344
その他諸経費	7	2	3	3	3	3	2	8	2	0	3	3	0	3	1	0	819
減価償却費	33	27	131	49	30	55	285	185	89	104	119	2	24	48	100	57	7,973
不動産賃貸事業利益	148	14	276	174	282	85	565	165	290	263	220	34	44	48	232	13	21,133
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	181	41	407	223	313	141	850	351	380	368	339	36	69	96	332	70	29,106

*1 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

46物件 1兆 2,193億円

地方都市部

16物件 1,863億円

東京周辺都市部

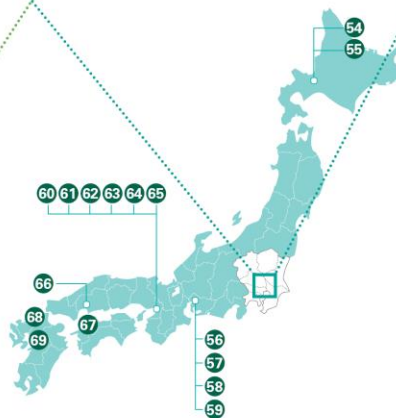


東京周辺都市部

7物件 600億円

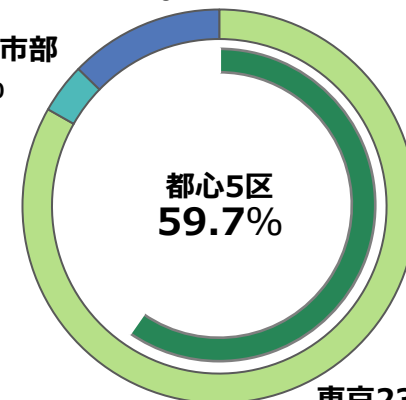
取得価格 (累計)

69物件 1兆 4,656億円



地方都市部
12.7%

東京周辺都市部
4.1%



東京23区
83.2%

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 セレステイ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 425.60㎡
延床面積 3,408.79㎡
階数 地下1階付10階建
建築時期 1990年6月12日

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

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 920.32㎡
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 20,778.29㎡
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

⑰ 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

㉖ 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

㉗ 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

㉘ 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

㉙ NBF渋谷イースト


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

㉚ 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

㉛ 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

㉜ 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

㉝ 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

㉞ 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

㉟ 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

㊱ NBF八丁堀テラス


所在地 東京都中央区新川二丁目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

㊲ 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

㊳ NBF豊洲ガーデンフロント


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

㊴ 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

㊵ 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

㊶ 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

㊷ 豊洲バ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

㊸ 大崎プライトコア・プライトプラザ


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

㊦ 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

㊦ 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

㊦ 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

㊦ シーノ大宮ノースウィング


所在地 埼玉県さいたま市大宮区
桜木町一丁目10番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

㊦ 大崎ブライトタワー


所在地 東京都品川区北品川
五丁目6番1号
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

㊦ 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

㊦ 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

㊦ 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

㊦ 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

㊦ 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

㊦ 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

㊦ 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

㊦ 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

㊦ 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

㊦ 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

㊦ 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

㊦ 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

㊦ 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

㊦ 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20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)

㊦ 淀屋橋フレックスタワー


所在地 大阪府大阪市中央区高麗橋
3-3-11
地積 1,692.51㎡
延床面積 10,997.50㎡
階数 地下1階付12階建
建築時期 2006年11月30日

㊦ NBF熊本ビル


所在地 熊本県熊本市中央区
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

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。