



日本ビルファンド投資法人

証券コード：8951

2024年12月期(第47期)

# 決算説明会資料

2025年2月18日



資産運用会社：日本ビルファンドマネジメント株式会社

1. 決算ハイライト	2
2. 運用実績と見通し	7
3. 新たな分配方針と今後のDPU成長	15
4. ESGへの取り組み	17
5. マーケットについて	20
6. Appendix	24

Disclaimer

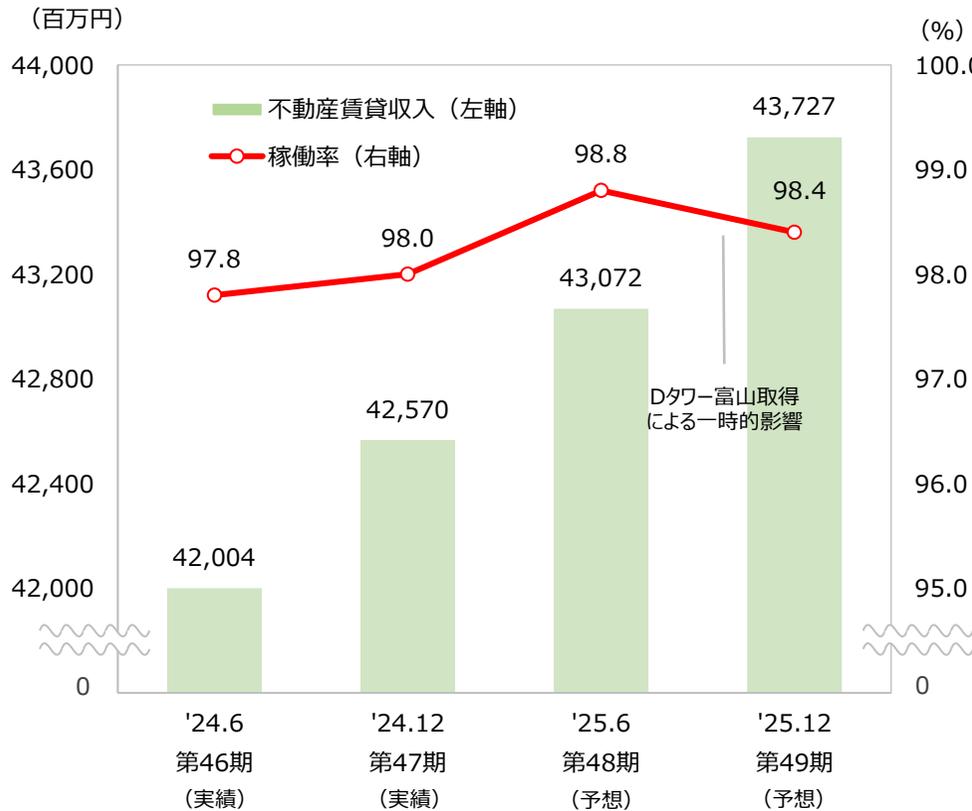
1.

## 決算ハイライト

業績予想のポイント

稼働率

98%台の高稼働継続

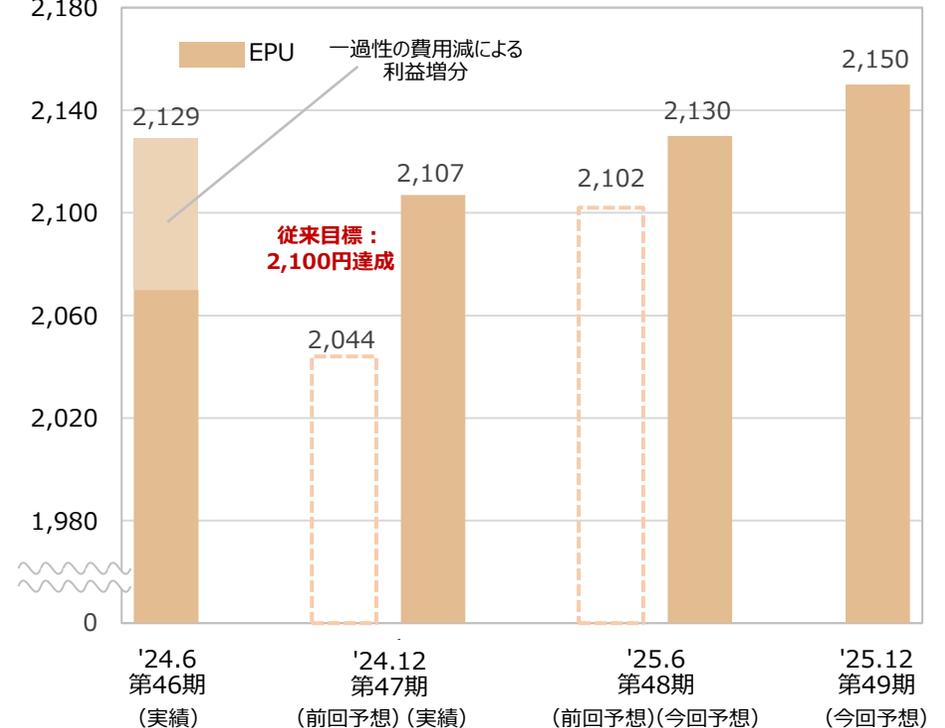


不動産賃貸収入

年間で1,157百万円 (2.7%) の上昇

(第47期 ⇒ 第49期)

(%) (円)



EPU

年間で43円 (2.0%) の上昇

(第47期 ⇒ 第49期)

\* EPU: 当期純利益 (売却益除く) / 発行済投資口数

\* 2024年6月期のEPUは、他期との比較のため、2024年6月期に本投資口5分割を行った場合を仮定した概算値を記載しています。

\* 以下、比率及び築年数は四捨五入、記載未滿の数値は切捨てにより記載しています。

# 1-2 2024年12月期（第47期）決算 損益計算書（P/L）

(百万円)

科目	2024年6月期末 (第46期)	2024年12月期末 (第47期)	前期比	
			増減	増減率
<b>営業収益</b>	<b>50,254</b>	<b>50,810</b>	556	1.1%
不動産賃貸事業収益 計	45,016	46,071	1,055	2.3%
不動産賃貸収入	42,004	42,570	566	1.3%
その他賃貸事業収入	3,012	3,501	488	16.2%
不動産等売却益	5,237	4,738	-498	-9.5%
<b>営業費用</b>	<b>25,610</b>	<b>26,741</b>	1,131	4.4%
不動産賃貸事業費用 計	23,373	24,591	1,218	5.2%
不動産賃貸費用（減価償却費除く）	15,436	16,745	1,309	8.5%
減価償却費	7,937	7,846	-90	-1.1%
資産運用報酬	1,847	1,852	5	0.3%
販売費及び一般管理費	389	297	-92	-23.7%
<b>営業利益</b>	<b>24,643</b>	<b>24,068</b>	-574	-2.3%
営業外損益	-1,298	-1,401	-103	8.0%
営業外収益	1	7	5	-
営業外費用	1,300	1,409	108	8.4%
<b>経常利益</b>	<b>23,345</b>	<b>22,667</b>	-678	-2.9%
特別損益	-	-	-	-
税引前当期純利益	23,345	22,667	-678	-2.9%
法人税等合計	0	0	0	-
<b>当期純利益</b>	<b>23,344</b>	<b>22,666</b>	-678	-2.9%
圧縮積立金繰入(+)/取崩額(-)	1,092	1,727	634	-
分配金総額	22,252	20,939	-1,313	-5.9%
<b>1口当たり分配金（円）*</b>	<b>2,616</b>	<b>2,462</b>	-154	-5.9%
期中平均稼働率（%）	<b>97.8</b>	<b>98.0</b>	0.2pt	-
期末発行済投資口数（口）	<b>1,700,991</b>	<b>8,504,955</b>	6,803,964	-
<b>【参考】</b>				
<b>④ 賃貸NOI</b>	29,580	29,326	-253	-0.9%
営業利益（不動産等売却損益除く）	19,406	19,330	-76	-0.4%
当期純利益（不動産等売却損益除く）	18,107	17,927	-179	-1.0%

## ● 主な増減要因

(百万円)

営業収益	+556	
<b>① 不動産賃貸収入</b>	<b>+566</b>	<b>(+1.3%)</b>
入替(取得/売却物件)	+88	<b>(+0.2%)</b>
既存物件	+477	<b>(+1.1%)</b>
その他賃貸事業収入	+488	
付帯収益	+462	
不動産等売却益	-498	
営業費用	+1,131	
<b>不動産賃貸事業費用</b>	<b>+1,218</b>	
公租公課	-92	
修繕費	+116	
水道光熱費	+356	
<b>② 建物管理費</b>	<b>+937</b>	
営業利益	-574	
入替(取得/売却物件)	+18	
既存物件	-181	
不動産等売却益	-498	
資産運用報酬・販管費	+86	
営業外損益	-103	
営業外費用	+108	
<b>③ 支払利息</b>	<b>+125</b>	

\* 2024年6月期の1口あたり分配金は、他期との比較のため、2024年6月期に本投資口5分割を行った場合を仮定した概算値を記載しています。

# 1-3 2024年12月期（第47期）決算 貸借対照表（B/S）

## 資産の部

(百万円)

科目	2024年6月期末 (第46期)	2024年12月期末 (第47期)	前期比	
			増減	増減率
<b>流動資産</b>	<b>19,201</b>	<b>26,837</b>	7,635	39.8%
現金及び預金	17,903	25,627	7,723	43.1%
その他	1,298	1,210	-88	-6.8%
<b>固定資産</b>	<b>1,364,575</b>	<b>1,356,028</b>	-8,546	-0.6%
有形固定資産	1,321,677	1,312,668	-9,008	-0.7%
無形固定資産	35,663	35,642	-21	-0.1%
投資その他の資産	7,234	7,718	483	6.7%
<b>繰延資産</b>	<b>105</b>	<b>91</b>	-14	-13.3%
<b>資産合計</b>	<b>1,383,883</b>	<b>1,382,958</b>	-925	-0.1%

## 負債及び純資産の部

科目	2024年6月期末 (第46期)	2024年12月期末 (第47期)	前期比	
			増減	増減率
<b>流動負債</b>	<b>43,701</b>	<b>71,985</b>	28,283	64.7%
短期借入金	5,000	5,000	-	-
一年以内返済予定の長期借入金	20,000	33,000	13,000	65.0%
一年以内償還予定の投資法人債	5,000	20,000	15,000	300.0%
その他	13,701	13,985	283	2.1%
<b>固定負債</b>	<b>630,150</b>	<b>600,528</b>	-29,622	-4.7%
投資法人債	35,000	20,000	-15,000	-42.9%
長期借入金	521,900	508,300	-13,600	-2.6%
預り敷金及び保証金等 (有利子負債)	73,250 (586,900)	72,228 (586,300)	-1,022 (-600)	-1.4% (-0.1%)
<b>負債合計</b>	<b>673,852</b>	<b>672,513</b>	-1,339	-0.2%
<b>投資主資本</b>	<b>710,030</b>	<b>710,444</b>	413	0.1%
出資総額	673,047	673,047	-	-
剰余金	36,983	37,397	413	1.1%
圧縮積立金	13,638	14,730	1,092	8.0%
当期末処分利益	23,344	22,666	-678	-2.9%
<b>純資産合計</b>	<b>710,030</b>	<b>710,444</b>	413	0.1%
<b>負債及び純資産合計</b>	<b>1,383,883</b>	<b>1,382,958</b>	-925	-0.1%

## ● 主な増減要因

(百万円)

資産	-925
<b>流動資産</b>	<b>+7,635</b>
現金及び預金	+7,723
<b>固定資産</b>	<b>-8,546</b>
取得1物件	+65
売却1物件	-6,058
資本的支出	+4,782
減価償却累計額等	-7,846
その他等	+509
負債	-1,339
<b>有利子負債</b>	<b>-600</b>
長期借入金	-600
純資産	+413
<b>剰余金</b>	<b>+413</b>
圧縮積立金	+1,092
当期末処分利益	-678

# 1-4 2025年6月期（第48期）・2025年12月期（第49期）業績予想

(百万円)

科目	2024年12月期 (当期実績) (第47期)	2025年6月期 (次期予想) (第48期)	当期実績比		2025年12月期 (2期先参考) (第49期)	次期予想比	
			増減	増減率		増減	増減率
<b>営業収益</b>	<b>50,810</b>	<b>50,600</b>	-210	-0.4%	<b>47,311</b>	-3,288	-6.5%
不動産賃貸事業収益 計	46,071	46,063	-8	0.0%	47,311	1,247	2.7%
不動産賃貸収入	42,570	43,072	501	1.2%	43,727	655	1.5%
その他賃貸事業収入	3,501	2,991	-509	-14.6%	3,584	592	19.8%
不動産等売却益	4,738	4,536	-201	-4.3%	-	-4,536	-
<b>営業費用</b>	<b>26,741</b>	<b>26,342</b>	-399	-1.5%	<b>27,157</b>	815	3.1%
不動産賃貸事業費用 計	24,591	24,101	-490	-2.0%	25,127	1,026	4.3%
不動産賃貸費用 (減価償却費除く)	16,745	16,445	-300	-1.8%	17,506	1,061	6.5%
減価償却費	7,846	7,655	-190	-2.4%	7,621	-34	-0.4%
資産運用報酬	1,852	1,852	0	0.0%	1,748	-103	-5.6%
販売費及び一般管理費	297	388	91	30.9%	280	-108	-27.8%
<b>営業利益</b>	<b>24,068</b>	<b>24,258</b>	189	0.8%	<b>20,154</b>	-4,103	-16.9%
営業外損益	-1,401	-1,602	-200	14.3%	-1,865	-263	16.4%
営業外収益	7	2	-5	-	2	-	-
営業外費用	1,409	1,604	194	13.8%	1,867	263	16.4%
<b>経常利益</b>	<b>22,667</b>	<b>22,656</b>	-10	0.0%	<b>18,289</b>	-4,366	-19.3%
特別損益	-	-	-	-	-	-	-
税引前当期純利益	22,667	22,656	-10	0.0%	18,289	-4,366	-19.3%
法人税等合計	0	0	0	-	0	-	-
<b>当期純利益</b>	<b>22,666</b>	<b>22,656</b>	-9	0.0%	<b>18,289</b>	-4,366	-19.3%
圧縮積立金繰入額 (+)取崩額 (-)	1,727	2,242	515	-	-2,122	-4,365	-
分配金総額	20,939	20,411	-527	-2.5%	20,411	-	-
<b>1口当たり分配金 (円)</b>	<b>2,462</b>	<b>2,400</b>	-62	-2.5%	<b>2,400</b>	-	-
期中平均稼働率 (%)	<b>98.0</b>	<b>98.8</b>	0.8pt	-	<b>98.4</b>	-0.4pt	-
期末発行済投資口数 (口)	8,504,955	8,504,955	-	-	8,504,955	-	-

【参考】

<b>④ 賃貸NOI</b>	29,326	29,618	+292	1.0%	29,805	+186	0.6%
営業利益 (不動産等売却損益除く)	19,330	19,721	+391	2.0%	20,154	+432	2.2%
当期純利益 (不動産等売却損益除く)	17,927	18,119	+192	1.1%	18,289	+169	0.9%

## ●主な増減要因

(百万円)

	次期予想	2期先予想	年間増減
営業収益	-210	-3,288	
<b>① 不動産賃貸収入</b>	<b>+501</b>	<b>+655</b>	(+2.7%)
入替(取得/売却物件)	-51	+301	(+0.6%)
既存物件	+552	+353	(+2.1%)
その他賃貸事業収入	-509	+592	
付帯収益	-489	+524	
不動産等売却益	-201	-4,536	
営業費用	-399	+815	
<b>② 不動産賃貸事業費用</b>	<b>-490</b>	<b>+1,026</b>	
水道光熱費	-348	+473	
公租公課	+194	+8	
修繕費	-48	+154	
<b>③ 建物管理費</b>	<b>-135</b>	<b>+467</b>	
営業利益	+189	-4,103	
入替(取得/売却物件)	+365	+304	
既存物件	+117	-83	
不動産等売却益	-201	-4,536	
資産運用報酬・販管費	-91	+211	
営業外損益	-200	-263	
<b>③ 営業外費用</b>	<b>+194</b>	<b>+263</b>	
支払利息	+184	+250	

2025年6月期（第48期）及び2025年12月期（第49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。

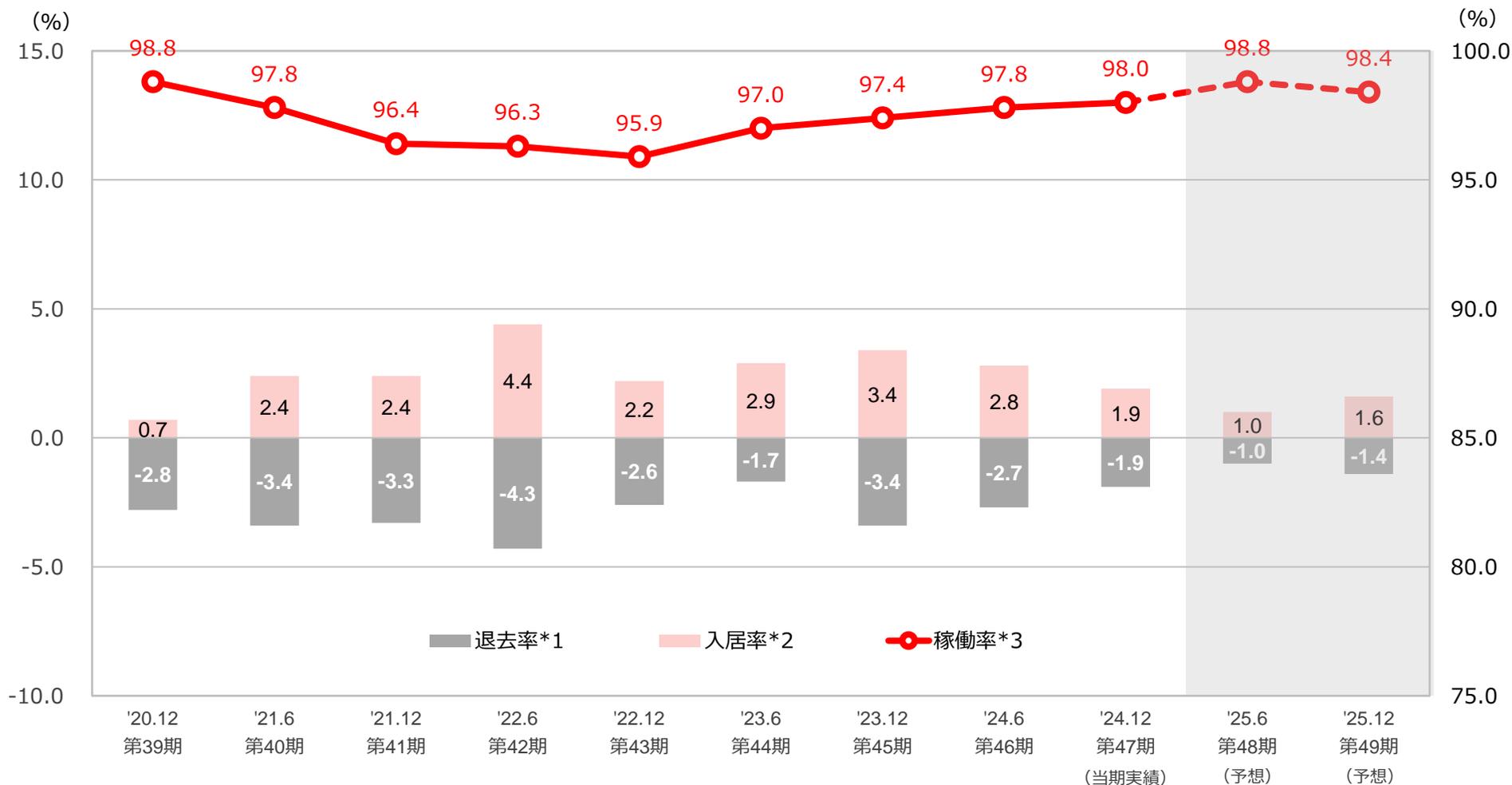
2.

## 運用実績と見通し

**NBF**  
Nippon Building Fund

## 98%台の高稼働を維持

### ● 期中平均稼働率と入居率・退去率

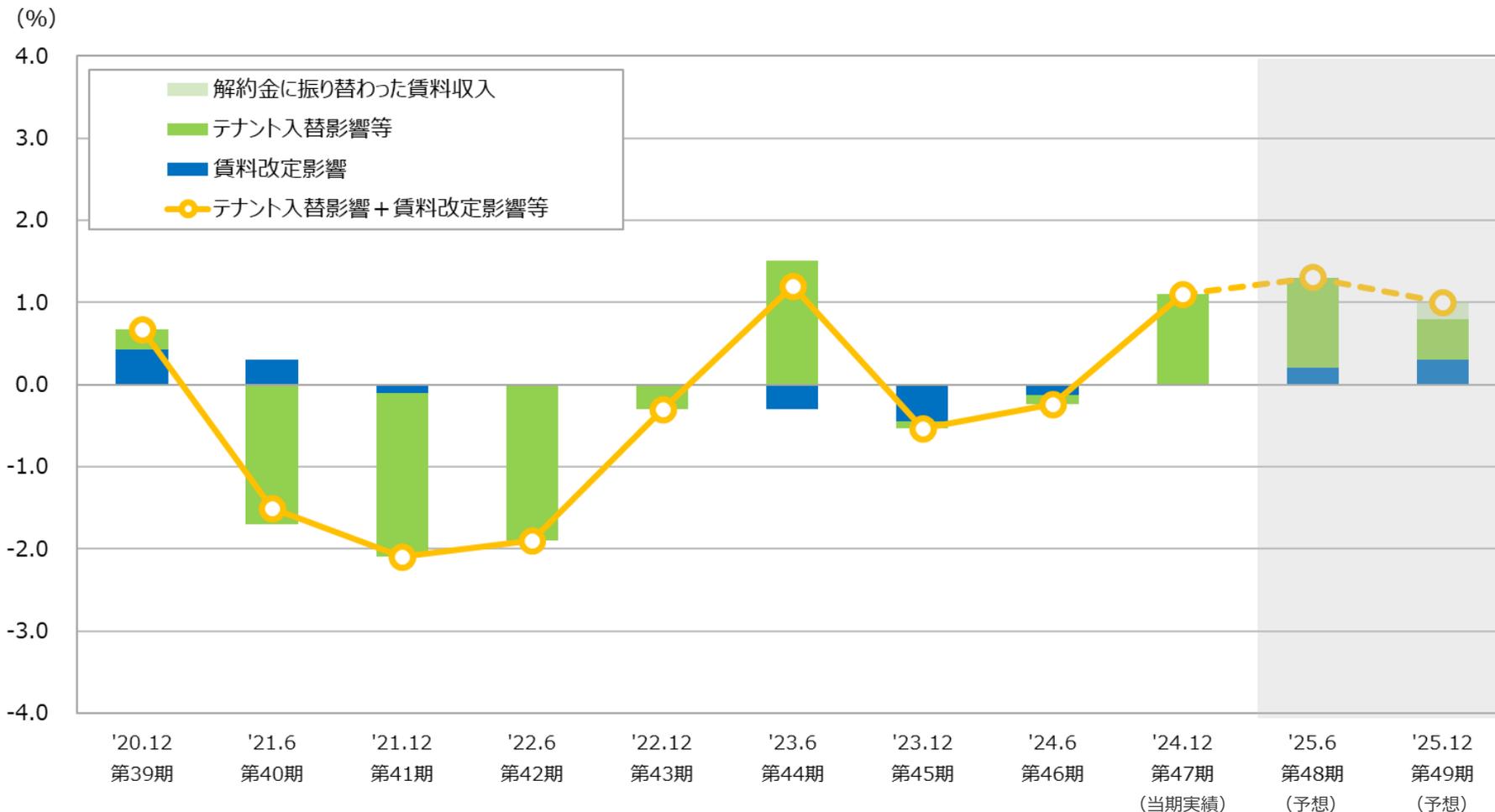


\*1 各月末総賃貸可能面積を平均した値に対する退去面積の比率 (サービスアパートメント・住宅部分を除く)  
 \*2 各月末総賃貸可能面積を平均した値に対する入居面積の比率 (サービスアパートメント・住宅部分を除く)  
 \*3 各月末稼働率を面積ベースで加重平均した稼働率

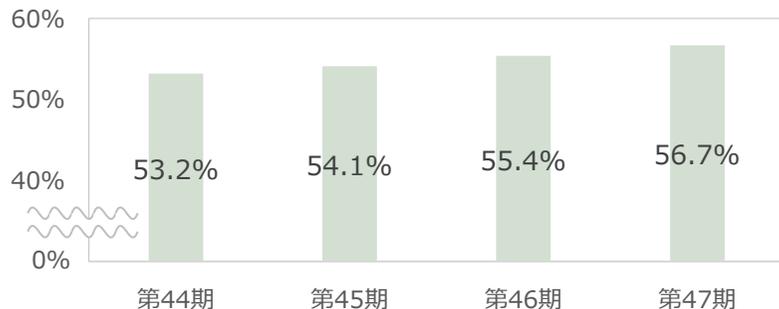
\*2025年6月期(第48期)及び2025年12月期(第49期)の期中平均稼働率・入居率・退去率は現時点の予想数値であり、状況の変化等により実際の数値は変動する可能性があります。

## 不動産賃貸収入はプラス継続に転換 既存物件の賃貸収入は年間で2%以上の増加

- 既存物件の不動産賃貸収入の前期比変動率内訳（賃料改定影響・入替影響等）



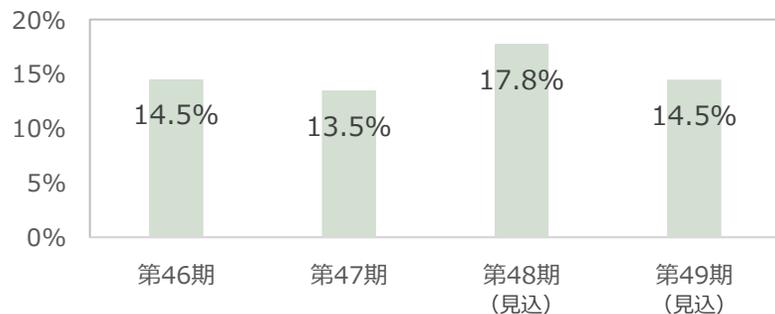
## ● 定期借家の割合 (面積ベース)



## ● 平均賃貸借契約期間 (面積ベース)

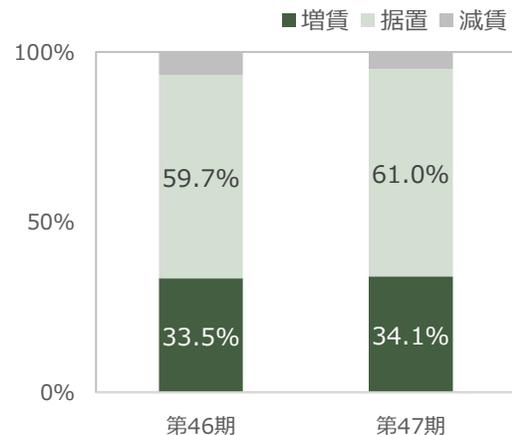


## ● 賃料改定対象の割合 (面積ベース)

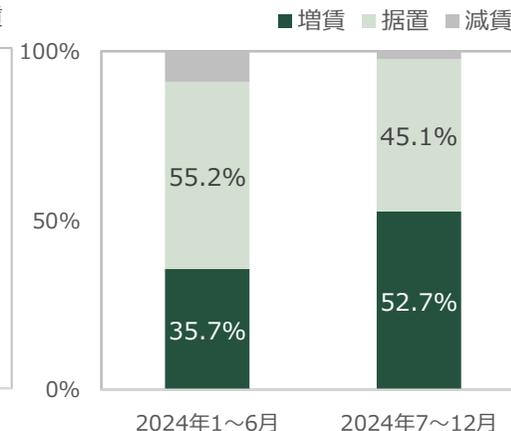


## ● 増減賃内訳 (件数ベース)

✓ 各期への寄与



✓ 各期における合意

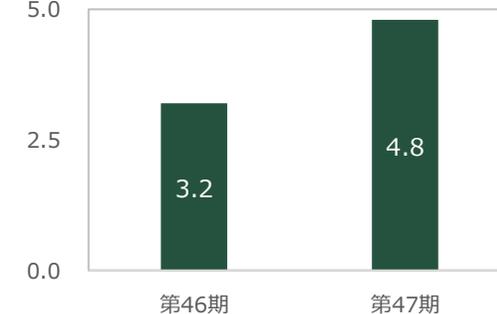


## ● フリーレント月数



## ● レントギャップ<sup>o</sup>

(%) (マーケット賃料 - 継続賃料)



\*マーケット賃料は三鬼商事株式会社のレポートによります

## 横浜三井ビルディング

スポンサーからの  
取得

### 物件概要



取得価格	431 億円	鑑定評価額	442 億円
土地所有形態	所有権	稼働率	99.3 %
建物所有形態	区分所有権の共有持分	NOI利回り	3.9 %
延床面積(全体)	約 26,984 坪	償却後利回り	3.0 %
取得対象割合	約 73.37 %	築年数	12.8 年
取得予定日	2025年3月31日	取得先	三井不動産株式会社

## 物件の特徴

### 横浜マーケット概況

- IT産業を中心とした多くの企業の支店・営業所が集積するビジネスエリア
- みなとみらいで複数の再開発が進捗し更なる賑わいが期待

### 立地

- 東京都心部や横浜市内へのアクセス良好な「横浜」駅から徒歩5分
- みなとみらいエリアのオフィスビルで最も横浜駅に近接  
(JR、京急、相鉄、東急、みなとみらい線 利用可能)

### スペック

- 地上30階、基準階面積約560坪、天井高2,800mm、OAフロア100mmの大規模オフィスビル
- 72時間対応の非常用発電機設置、BCP対策を兼ね備えた競争力の高い物件

### 周辺地図



## Dタワー富山

第三者からの  
取得

### 物件概要



取得価格	90 億円	鑑定評価額	92 億円
土地所有形態	所有権	稼働率	46.7 %
建物所有形態	所有権	NOI利回り	5.0 %
延床面積(全体)	約 4,283 坪	償却後利回り	2.8 %
取得対象割合	100 %	築年数	0.8 年
取得予定日	2025年6月30日	取得先	非開示

### 今後の稼働見込

2024年12月31日時点	2025年12月31日時点	2026年6月30日 時点
46.7%	75.7 %	95.0 %

## 物件の特徴

### 富山マーケット概況

- 「富山」エリアは陸・海上の高い交通利便性を誇る
- 製造業を中心とした工業集積地、多くのメーカーや商社が拠点を設置

### 立地

- 北陸新幹線の延伸や周辺再開発でにぎわうJR「富山」駅から徒歩3分
- 富山ライトレールやバスターミナルとの結節点でエリア内外からのアクセス良好

### スペック

- エリア内に新築のオフィスビルはほぼ無く、今後も希少な新築物件として高い競争力を誇る
- ラウンジ・貸会議室等、エリア随一の共用設備

### 周辺地図



## 譲渡物件：芝NBFタワー

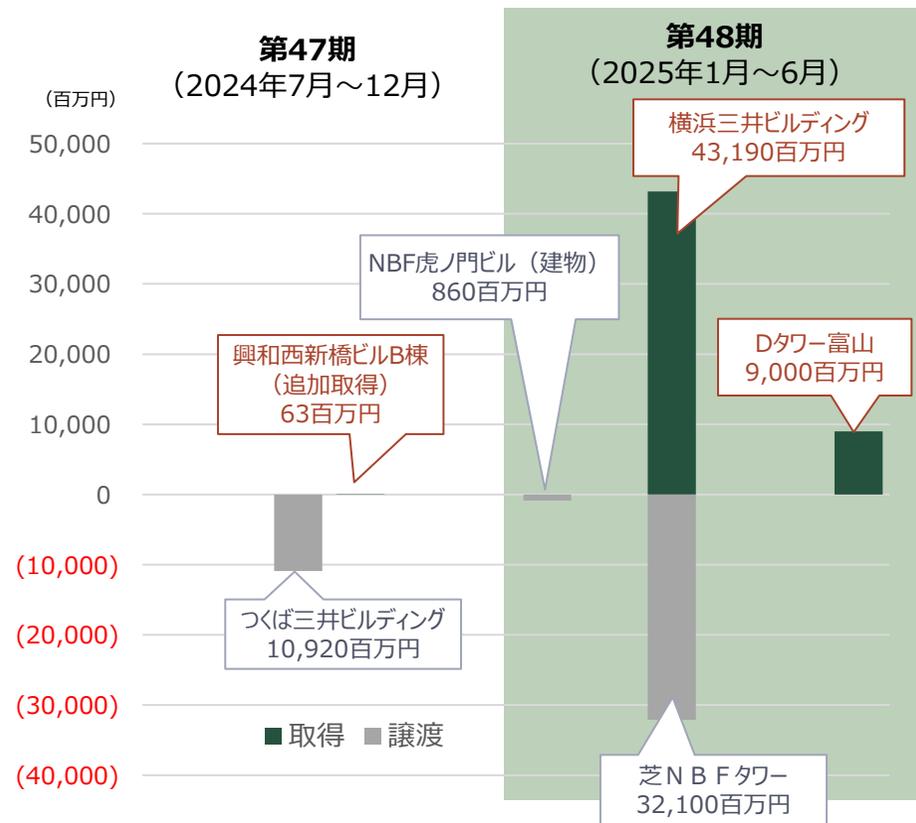
譲渡価格	321 億円	鑑定評価額	285 億円
土地所有形態	借地権（約 1,836 坪） 所有権（約 121 坪）	稼働率	100 %
建物所有形態	所有権	NOI利回り	3.4 %
延床面積(全体)	約 13,442 坪	償却後利回り	1.0 %
譲渡益	45 億円	築年数	38.2 年
譲渡予定日	2025年3月27日	譲渡先	トヨタ不動産株式会社

## 物件入替の意義・効果

### 物件入替によりポートフォリオの質と収益性向上

	譲渡資産	取得資産
物件数	1	2
規模/当初取得価格	320 億円	521 億円
償却後利益	3 億円	15 億円
築年数	38.2 年	10.8 年
NOI利回り	3.4 %	4.1 %
償却後利回り	1.0 %	3.0 %

## 2024年7月以降の取得・譲渡物件



\* 取得対象割合（横浜三井ビルディング）：専有面積割合  
 \* 鑑定評価額（横浜三井ビルディング、芝NBFタワー）：2024年12月31日時点  
 鑑定評価額（Dタワー-富山）：2025年1月1日時点  
 \* 稼働率（横浜三井ビルディング、芝NBFタワー）：2024年12月31日時点  
 \* 稼働率（Dタワー-富山）：2024年12月31日時点締結済み賃貸借契約（賃貸借期間開始前のものを含む。）を基に算出  
 \* NOI利回り（取得物件）：取得時の鑑定NOI ÷ 取得価格  
 \* NOI利回り（譲渡物件）：2025年6月期（第48期）NOI（予想/2025年1～3月）×4 ÷ 取得価格  
 \* 償却後利回り（取得物件）：（取得時の鑑定NOI - 本投資法人が想定する減価償却費）÷ 取得価格  
 \* 償却後利回り（譲渡物件）：（（2025年6月期（第48期）NOI（予想/2025年1～3月）  
 - 2025年6月期（第48期）減価償却費（予想/2025年1～3月））×4 ÷ 取得価格  
 \* 築年数：2024年12月31日時点  
 \* 物件入替の意義・効果における取得資産の築年数、NOI利回り、償却後利回りは、各取得価格による加重平均により算出

## 堅実な財務戦略を維持

### ● ファイナンスデータ

項目	2024年6月期末 (第46期末)	2024年12月期末 (第47期末)	前期比
LTV	42.4%	42.4%	-
長期固定金利比率	88.4%	88.2%	▲0.2pt
平均調達金利	0.45%	0.48%	+0.03pt
平均残存年数 (長期有利子負債)	5.30年	4.82年	▲0.48年

\*LTV 46.0%までの借入余力 約920億円

\*鑑定LTV 33.9%

\*Dタワー-富山取得後(2025年6月期末)のLTV(予想) 43.1%

### ● 有利子負債残高

(百万円)

項目	2024年6月期末 (第46期末)	2024年12月期末 (第47期末)	前期比
短期借入金	5,000	5,000	-
長期借入金(変動金利)	63,000	64,000	+1,000
長期借入金(固定金利)	478,900	477,300	▲1,600
投資法人債	40,000	40,000	-
合計	586,900	586,300	▲600
グリーンファイナンス	65,000	65,000	-

### ● 第47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
2024/10/11	山梨中央銀行	1,000	8.0年	変動*1	0.526%
2024/11/27	三菱UFJ銀行	5,400	1.2年	固定	0.625%
合計		6,400	2.2年	-	0.610%

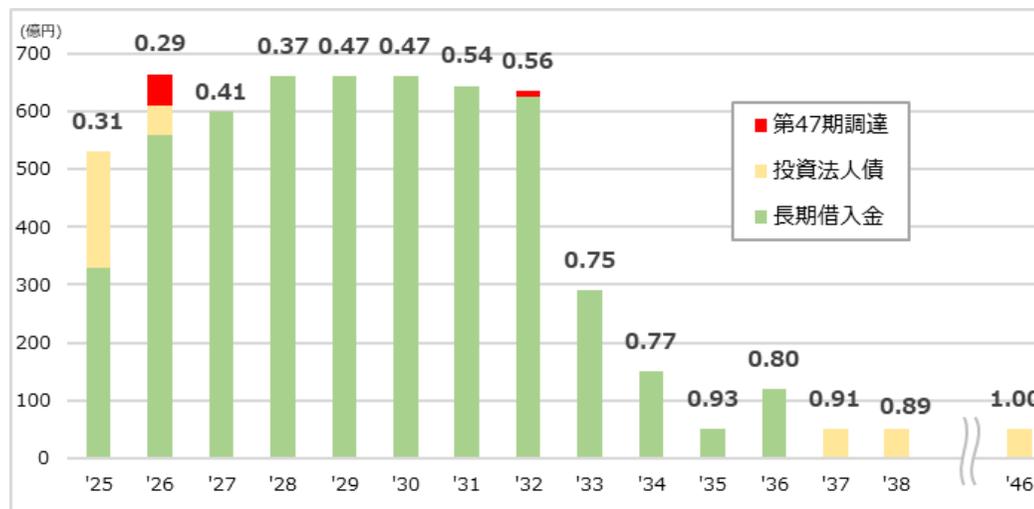
\*1 基準金利：全銀協3ヵ月物日本円TIBOR（借入当初の金利を記載しています）

### ● 格付の状況

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

### ● 返済期限の分散

(2024年12月31日時点)



※グラフ上部の数値は平均金利(単位:%)

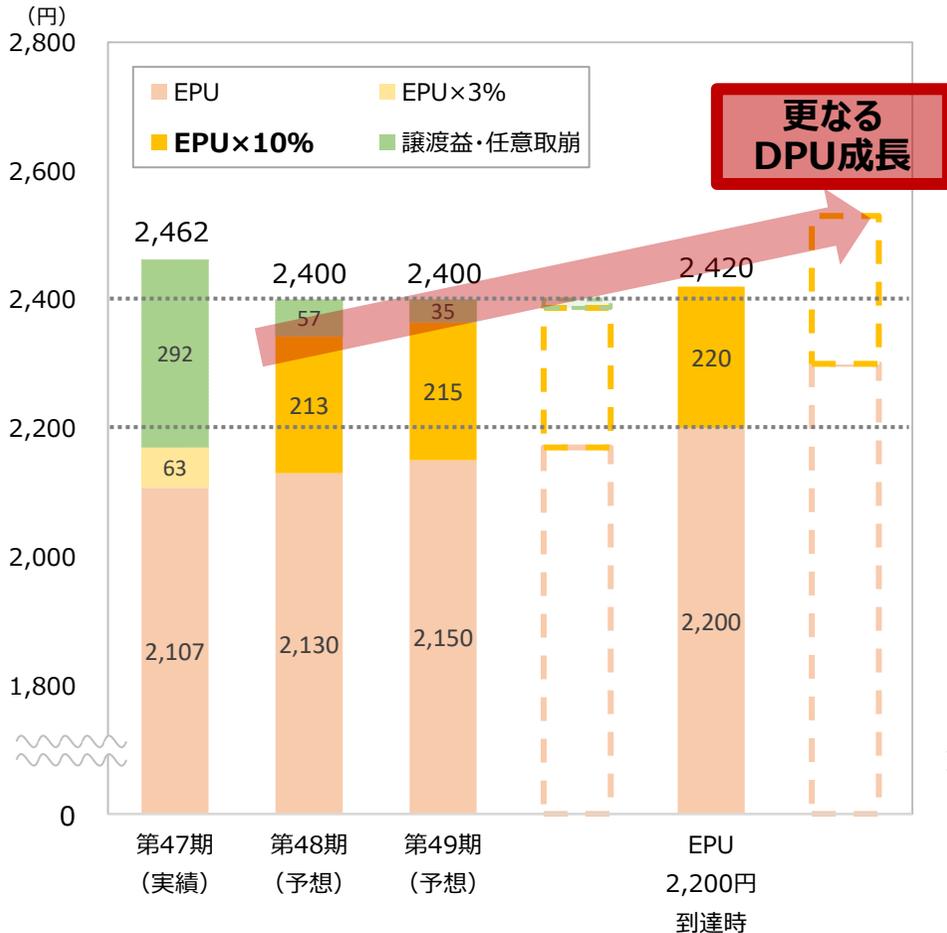
3.

## 新たな分配方針と今後のDPU成長

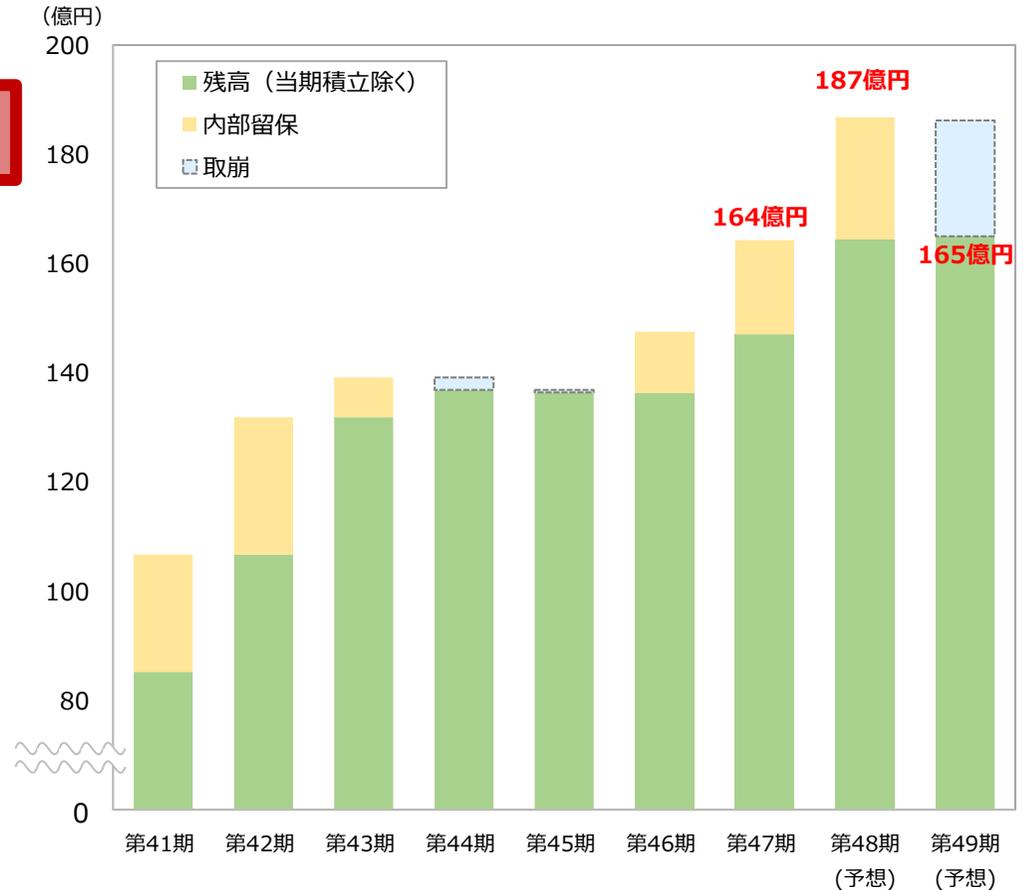
**NBF**  
Nippon Building Fund

**EPUの110%分配に方針変更**  
 計画的な物件入替、もしくは内部留保の活用で、10%分を継続的に分配可能  
 目標「EPU2,200円・DPU2,400円超」を早期に通過し、更なるDPU拡大ステージへ

● DPU成長の目標



● 内部留保残高の推移



\* 内部留保の繰入が第48期（2025年6月期）に2,242百万円発生し、残高が187億円となり、内部留保の取崩が2025年12月期に2,122百万円発生し、残高が165億円になることを想定しています。

## 4.

# ESGへの取り組み

(投資法人及び資産運用会社の取り組み)

## ● 外部評価の取得・国際イニシアティブへの賛同

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

**GRESB**  
★★★★★ 2024

GRESBリアルエステイト評価  
「5 Stars」

**GRESB**  
Public Disclosure 2024

GRESB開示評価  
「A」

Signatory of:

**PRI** Principles for Responsible Investment

責任投資原則

**CDP**

CDP（気候変動プログラム）

**TCFD** TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES

気候関連財務情報開示タスクフォース

**SCIENCE BASED TARGETS**

DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

SBT認定  
(科学に基づく温室効果ガス排出削減目標)

## ● グリーンビルディング認証の取得

ポートフォリオのCASBEE認証取得率100%を達成※

CASBEE 認証（建築・不動産）		66
	建築	<b>Sランク</b> 1
	不動産	<b>Sランク</b> 45
		<b>Aランク</b> 20

(2024年12月末時点)

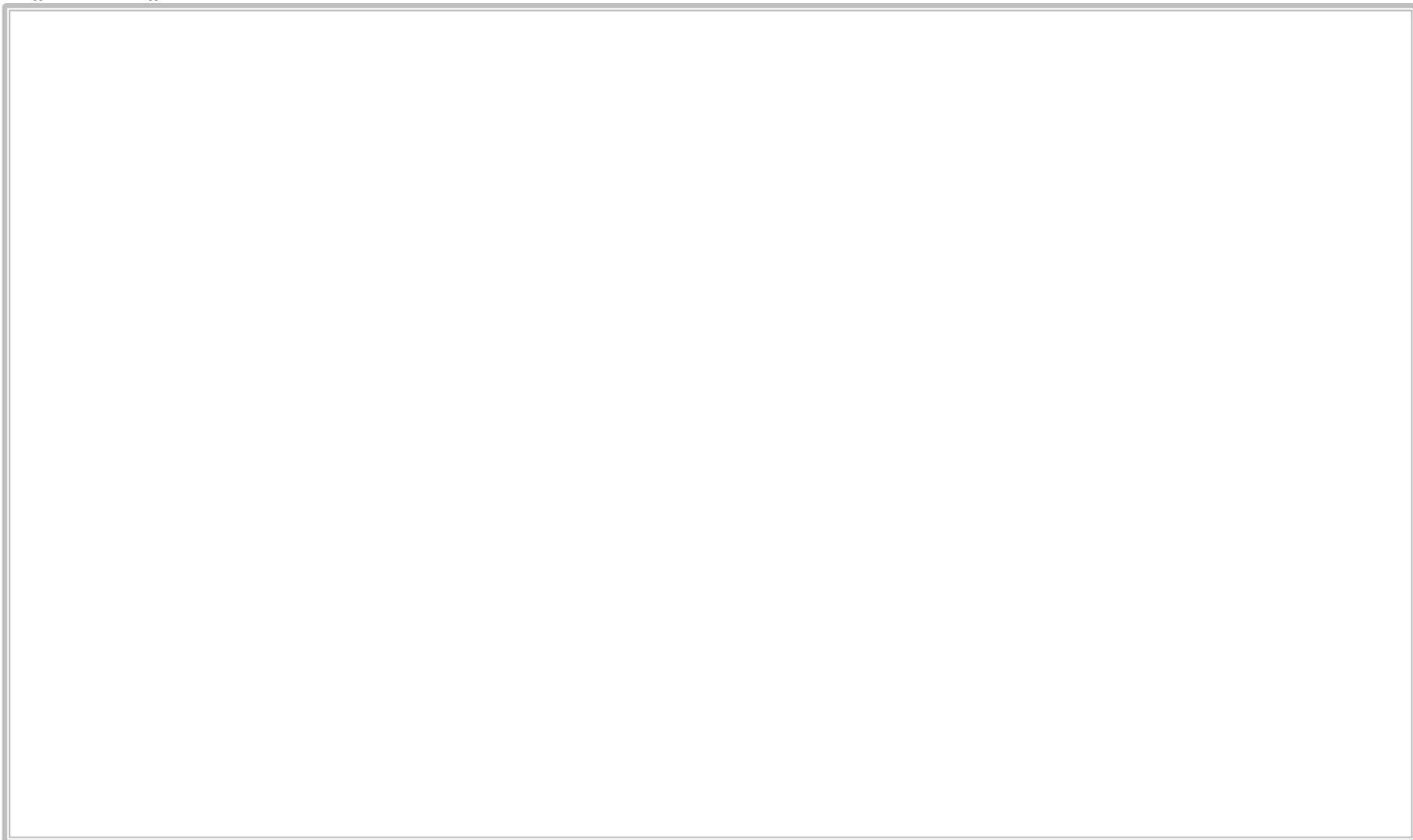
※2025年1月6日付建物受益権を譲渡済みのNBF虎ノ門ビルは計算対象から除いています

## ● 地域貢献 – 横浜STビル「ハマロード・サポーター」活動

- 横浜STビルでは、横浜市内の身近な道路を対象に地域のボランティア団体と行政が協働して道路の美化や清掃等を行う制度「ハマロード・サポーター」に賛同し、『クリーンバード横浜STビル』として清掃活動を実施
- 2024年度は入居テナント13社とビル管理スタッフが参加し、より環境に配慮するため99%再生材で出来たゴミ袋を使用



《MEMO》



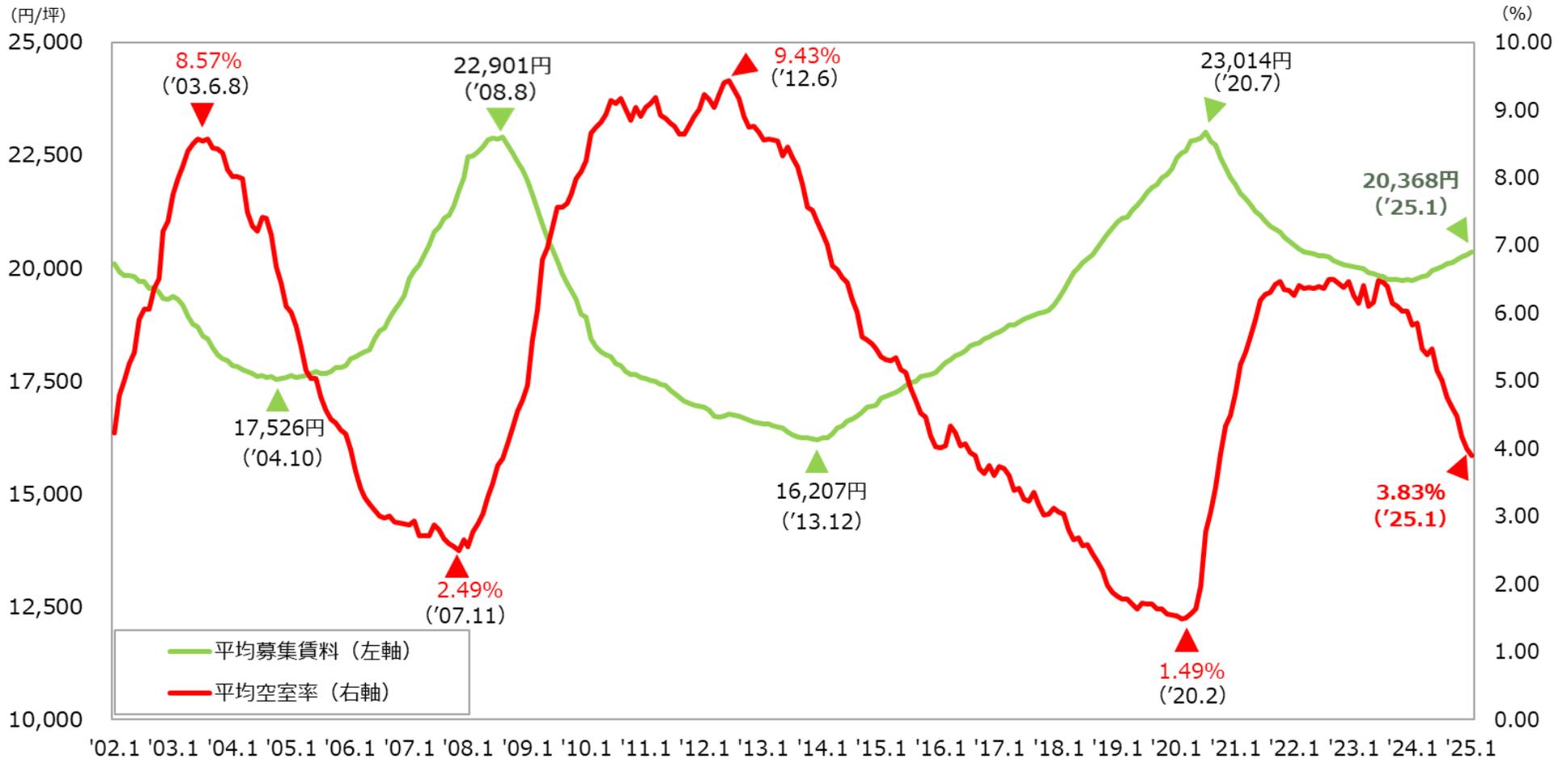
5.

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3%台に低下、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)



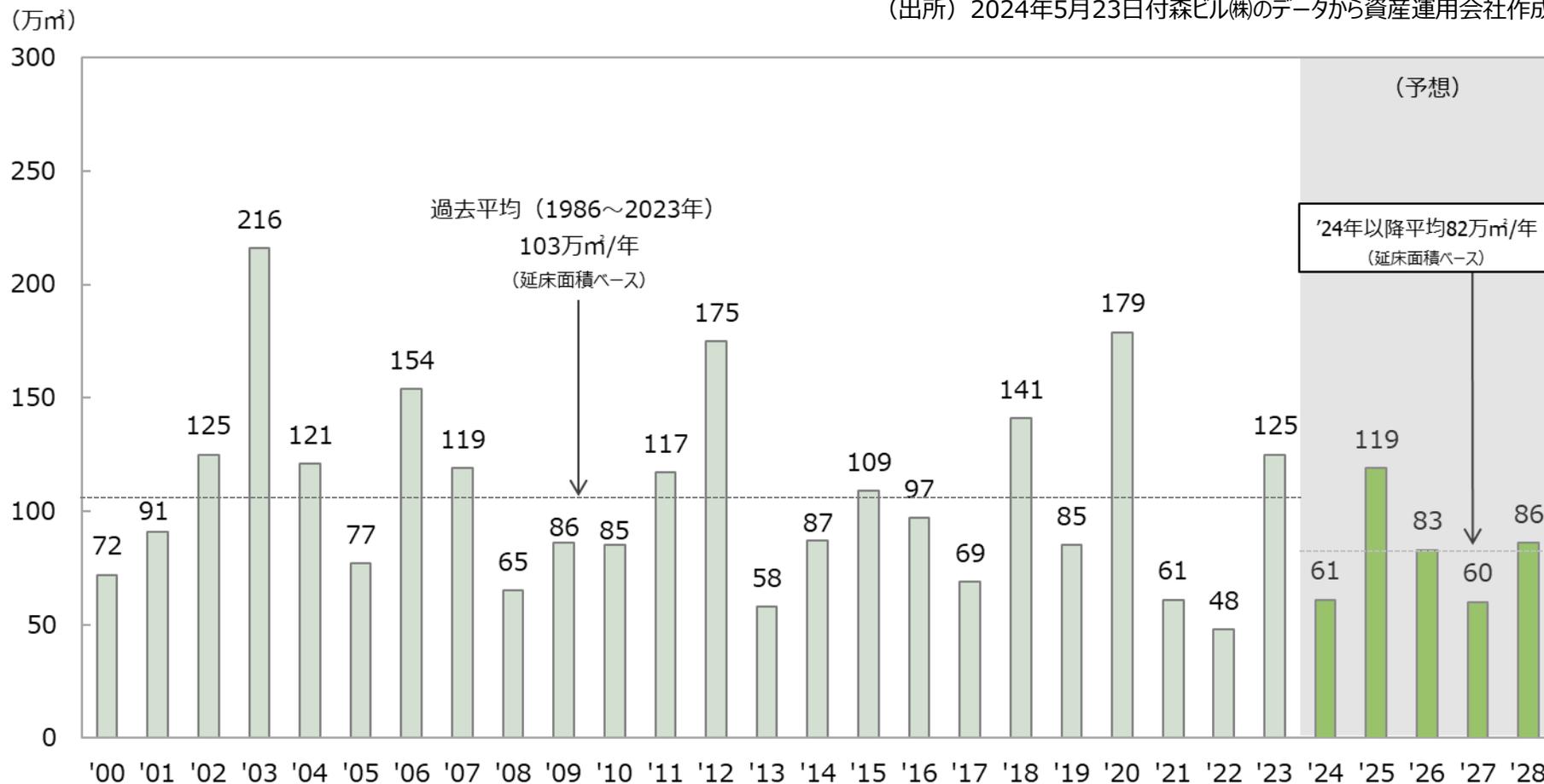
\* 千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

(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

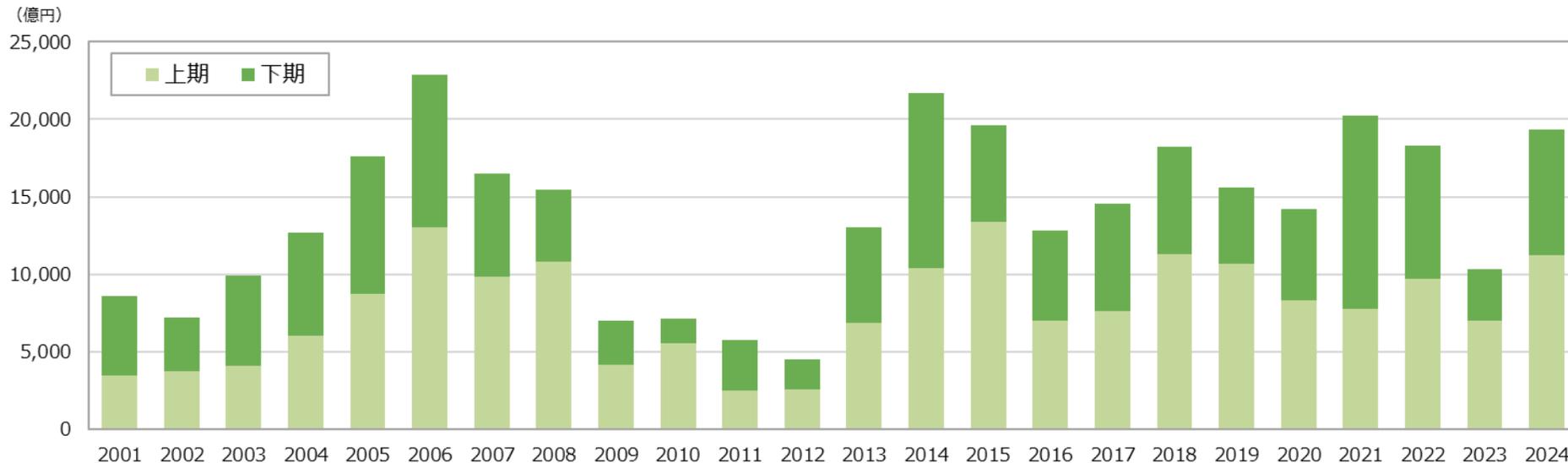
### ● 東京23区大規模オフィスビル\*供給量推移

（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



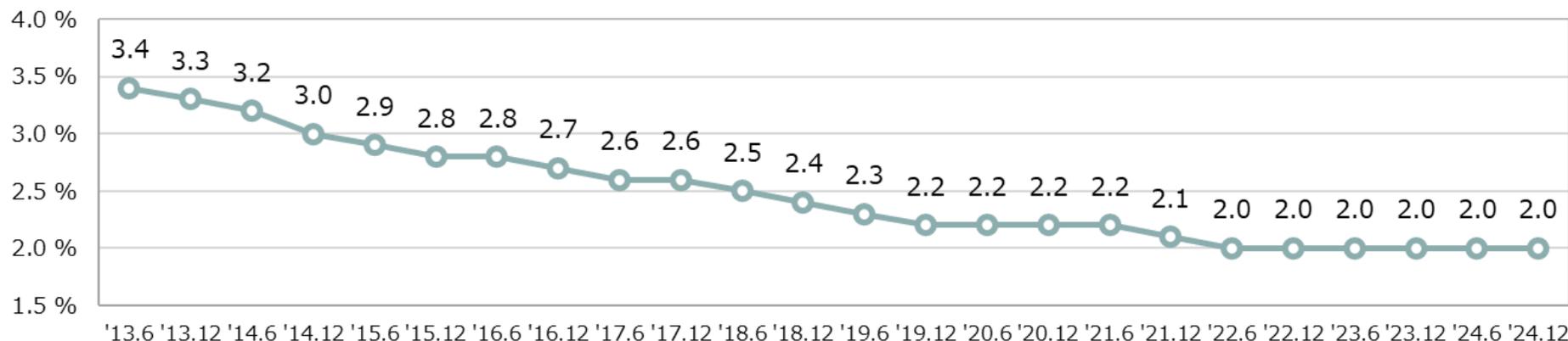
\* 大規模オフィスビルとは、事務所延床面積10,000㎡以上のオフィスビルを表します。

## ● 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



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

(出所) 日本不動産研究所のデータから資産運用会社作成

6 .

## Appendix



(2024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
	14,579億円	3,466億円	東京23区 : 83.7% 都心 5区 : 57.1%	98.0 %
Debt	LTV	長期固定金利比率	平均金利	平均残存年数
	42.4%	88.2%	0.48%	4.82年
Equity	時価総額	1口当たりNAV *2		
	10,410億円	121,834円		

\*1 各月末稼働率を面積ベースで加重平均した稼働率

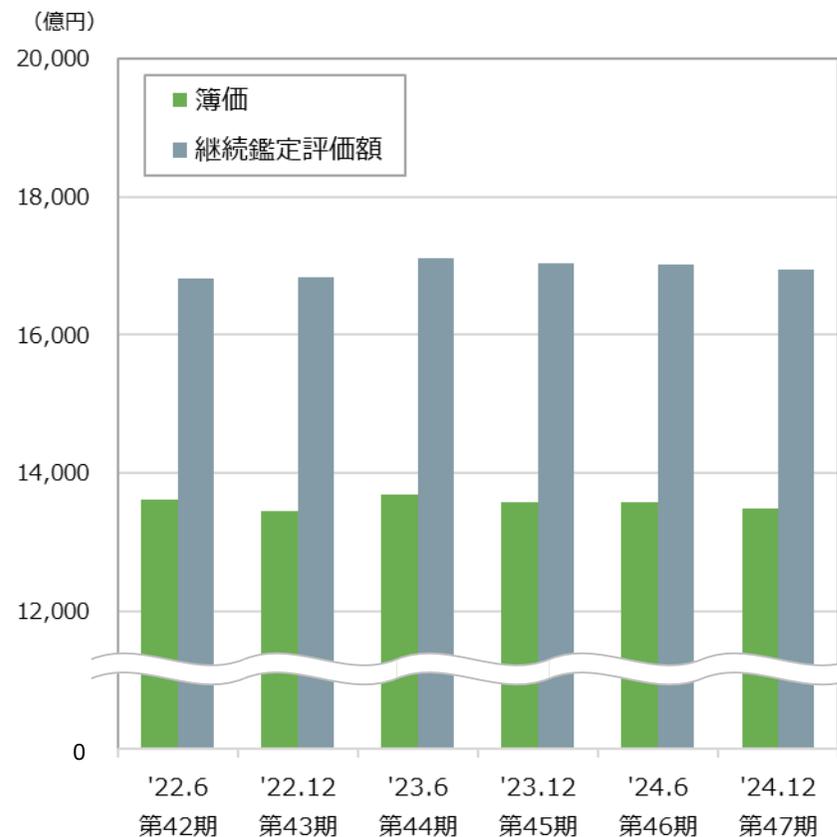
\*2 (期末出資総額 + 期末圧縮積立金 + 翌期圧縮積立金 (積立額-取崩額) + 期末鑑定評価含み益) / 期末発行済投資口数

## 継続鑑定評価額は横ばい

### ● 継続鑑定評価

項目	2024年6月期末 (第46期末)	2024年12月期末 (第47期末)	前期比
物件数	68物件	67物件	▲1物件
継続鑑定評価額	17,028億円	16,950億円	▲78億円
簿価	13,572億円	13,483億円	▲89億円
含み益	3,456億円	3,466億円	+10億円

### ● 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	2024年6月期末 (第46期末)	2024年12月期末 (第47期末)
低下	16	17
維持	50	49
上昇	1	0

鑑定評価額 (物件)

項目	2024年6月期末 (第46期末)	2024年12月期末 (第47期末)
増加	24	28
維持	32	24
減少	12	15

\* 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

## ● 主要テナント上位10社（賃貸面積ベース）

(2024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22物件	531,988	45.5%
2. ソニーグループ株式会社	NBF大崎ビル	74,306	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4物件	27,147	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2物件	22,072	1.9%
5. アフラック生命保険株式会社	調布サウスゲートビル 他2物件	16,423	1.4%
6. アクサ生命保険株式会社	NBFプラチナタワー	14,222	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%

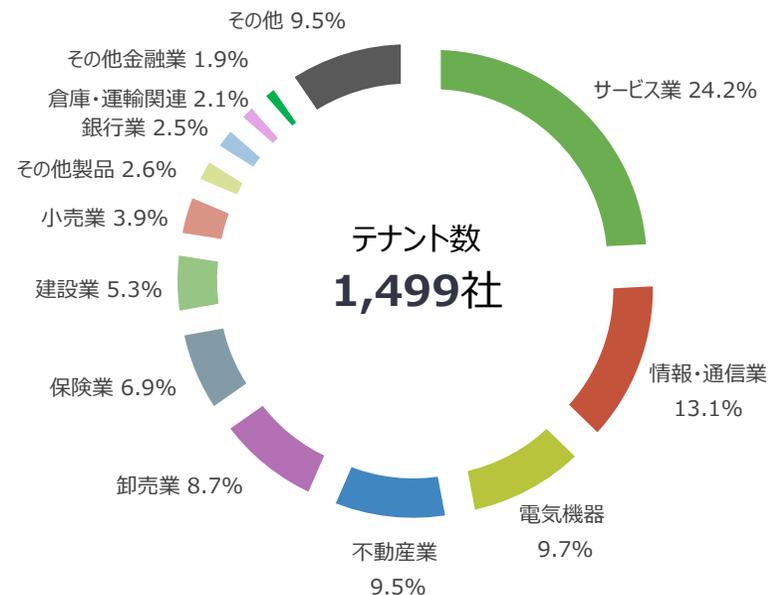
\*1 表の三井不動産㈱に係る「賃貸物件」については本投資法人が三井不動産㈱に賃貸し、三井不動産㈱は転借人にこれを転貸しています。  
(但し、一部の賃貸物件における賃貸を除きます。)

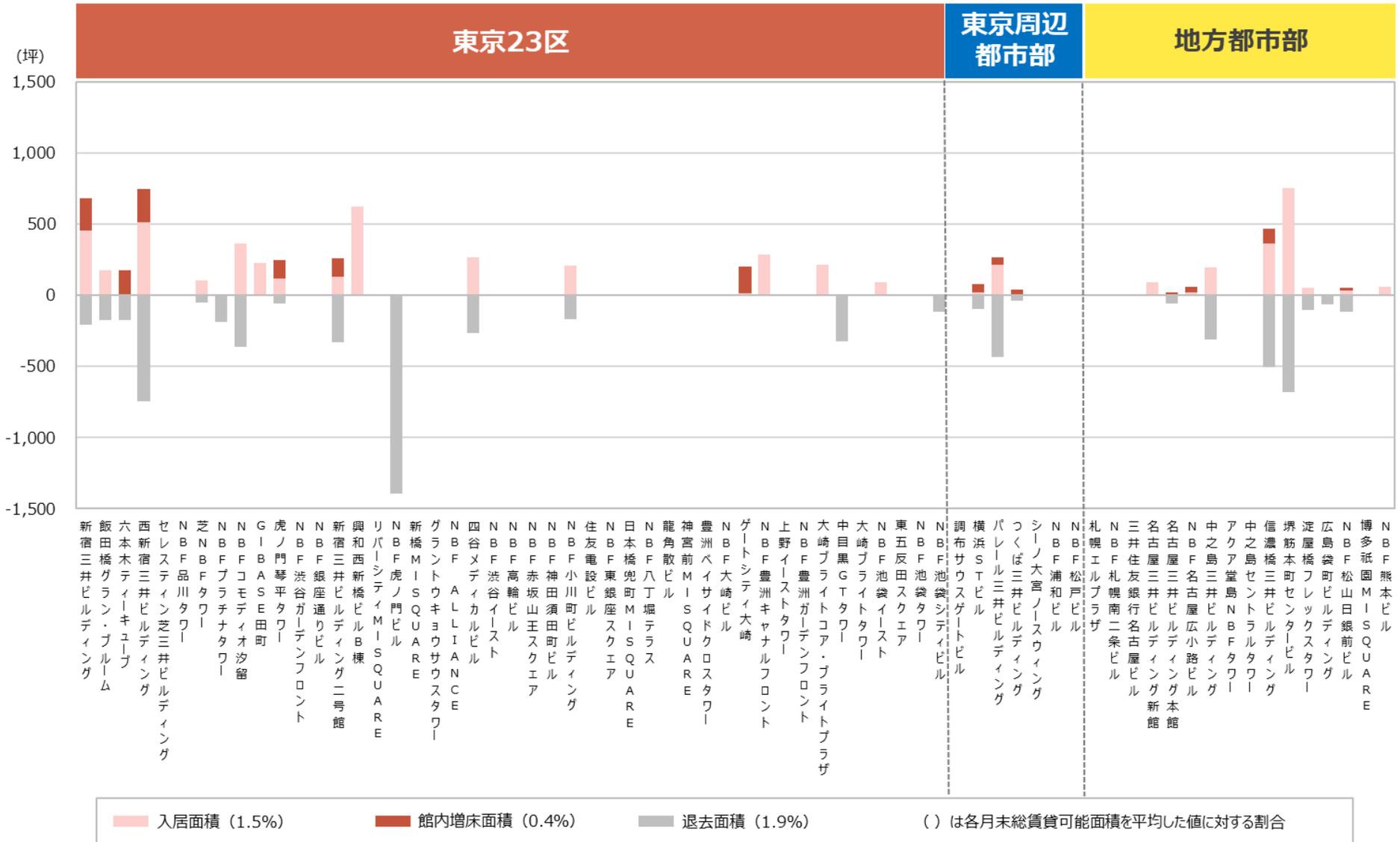
本投資法人が三井不動産㈱から受領する賃料は、転借人から三井不動産㈱が受領する転賃賃料から一定料率の金額を控除したものとします。

\*2 業種は、証券コード協議会、「業種別分類項目及び業種コード」を基に資産運用会社が分類し、サプリース勘案後のテナントの業種で算出しています。

## ● テナント業種\*2分布

(2024年12月31日時点)



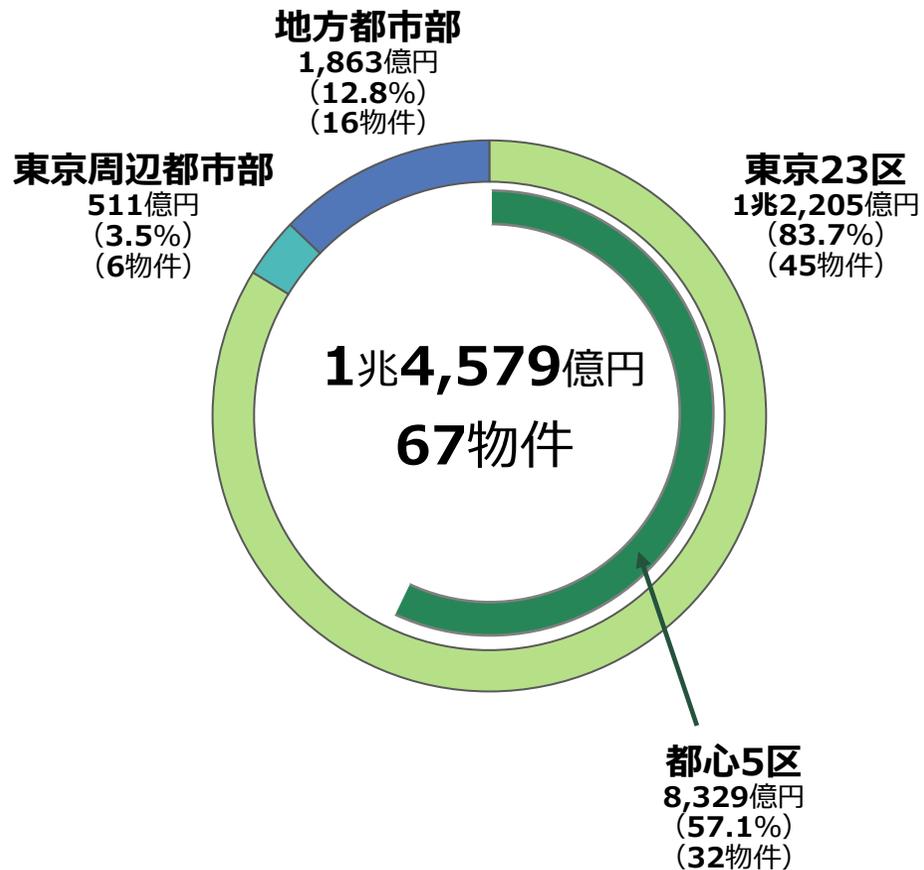


■ 入居面積 (1.5%)     
 ■ 館内増床面積 (0.4%)     
 ■ 退去面積 (1.9%)     
 ( ) は各月末総賃貸可能面積を平均した値に対する割合

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

● 地域別投資比率 (取得価格ベース)

(2024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ィング  
(埼玉県さいたま市)

### 地方都市部

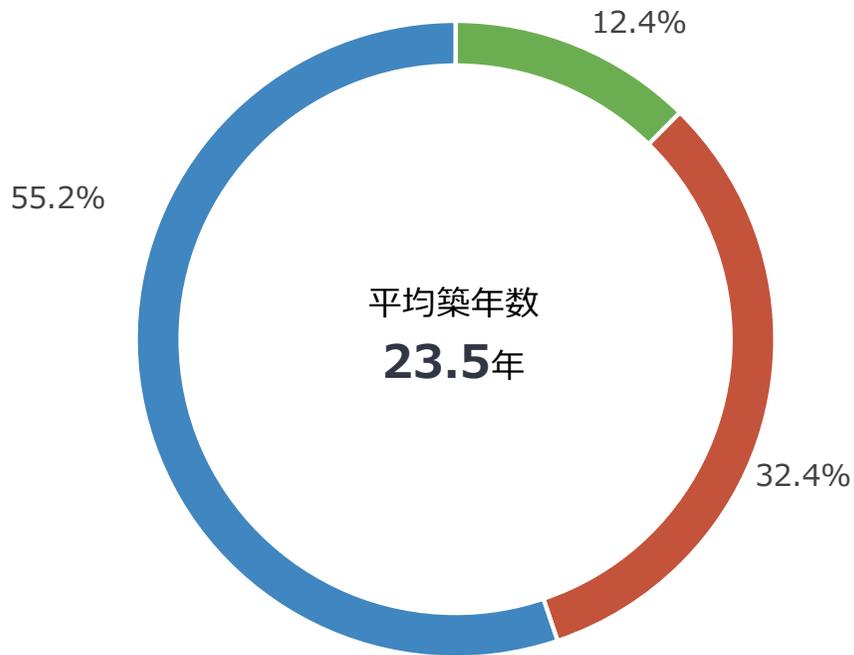


中之島三井ビルディング  
(大阪府大阪市)

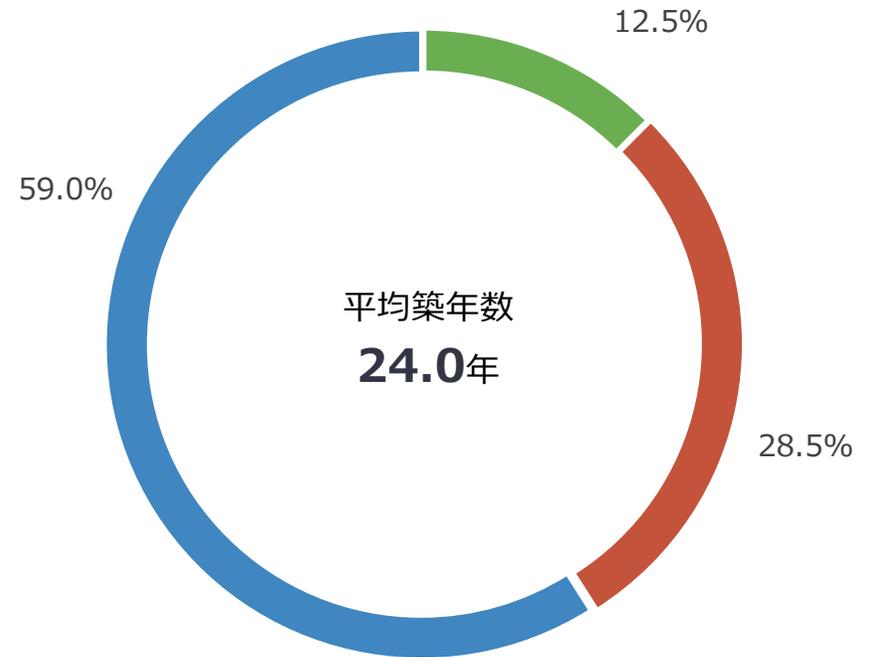


三井住友銀行名古屋ビル  
(愛知県名古屋市)

2024年6月期末  
(第46期末)



2024年12月期末  
(第47期末)



- 10年以下
- 10年超20年以下
- 20年超

(2024年12月31日時点)

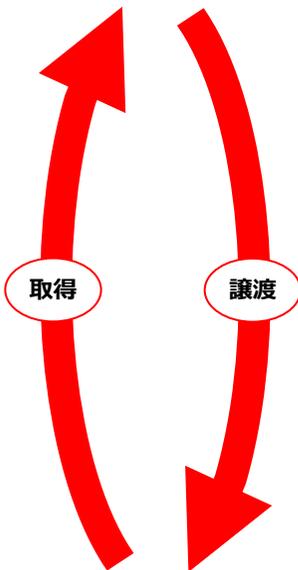
● 三井不動産グループとの共生モデル



中之島三井ビルディング (2022年取得) 飯田橋グラン・ブルーム (2021・22・23年取得) 新宿三井ビルディング (2021年取得)



豊洲ベイサイドクロスタワー (2022・23・24年取得) 大崎ブライツタワー (2020年取得) 名古屋三井ビルディング新館 (2020年取得)



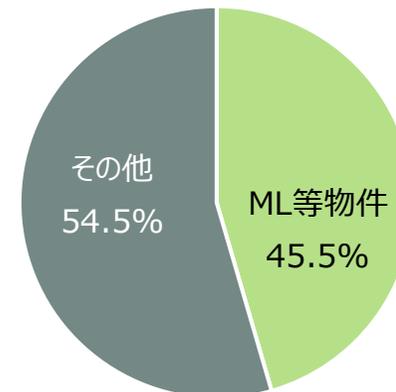
NBF虎ノ門ビル（建物部分）(2025年譲渡) NBF日比谷ビル (2018年譲渡)



JFEビルディング (2006年譲渡) NBF日本橋室町センタービル (2013年譲渡) GSKビル (2017年譲渡)



● 三井不動産マスターリース比率 (面積ベース)



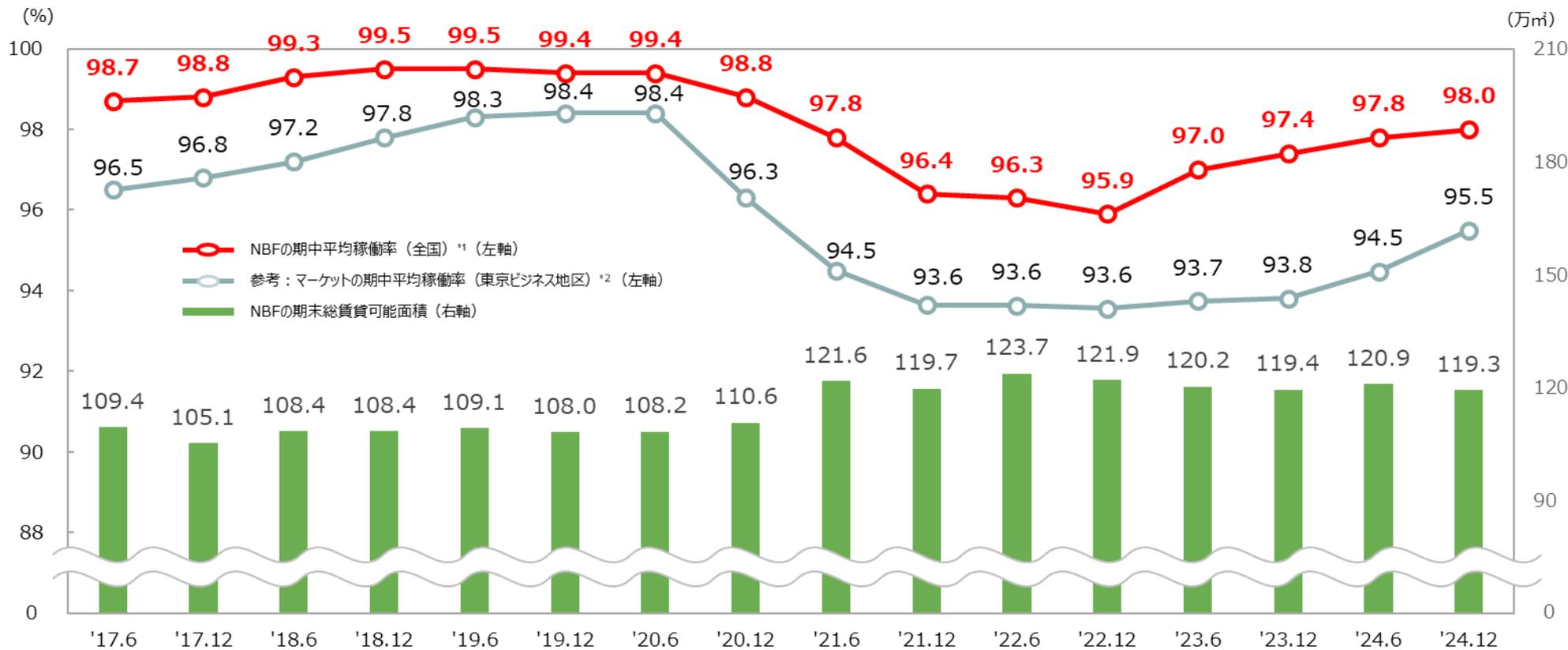
● 売主別取得額の推移



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

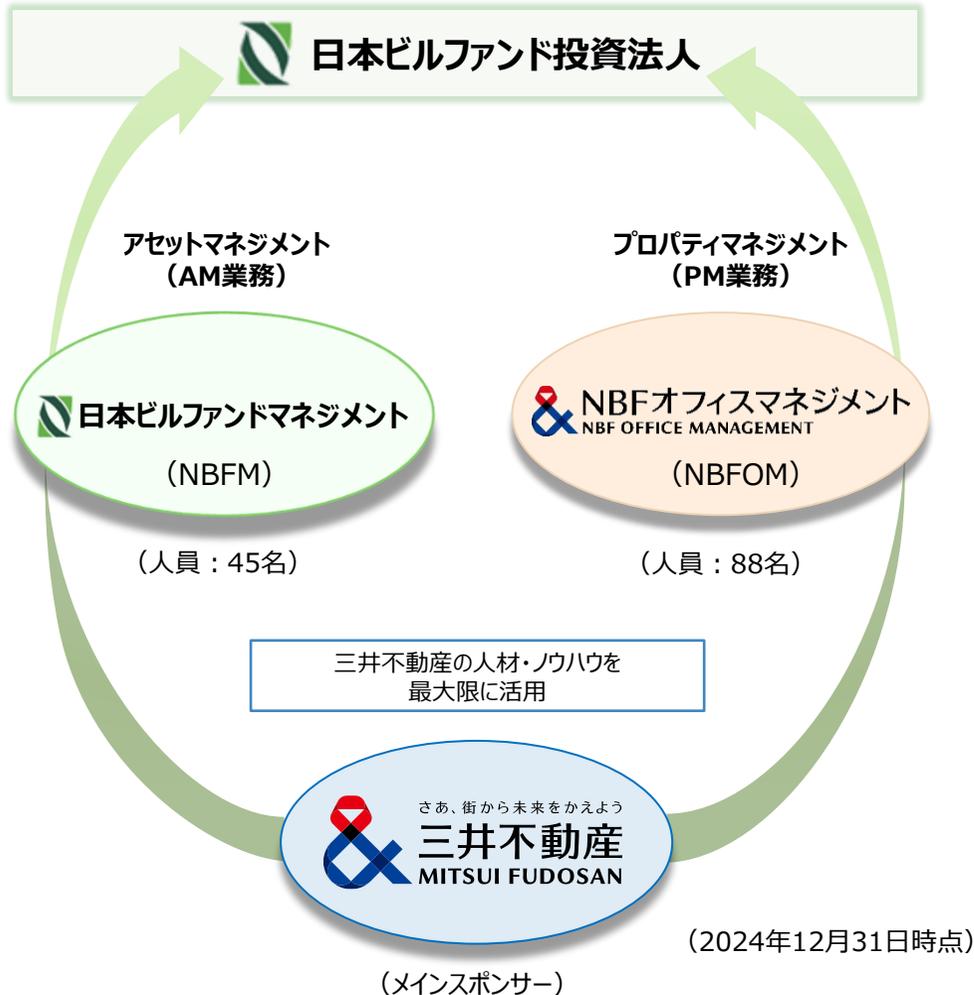
## ●期中平均稼働率・総賃貸可能面積の推移



\*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）

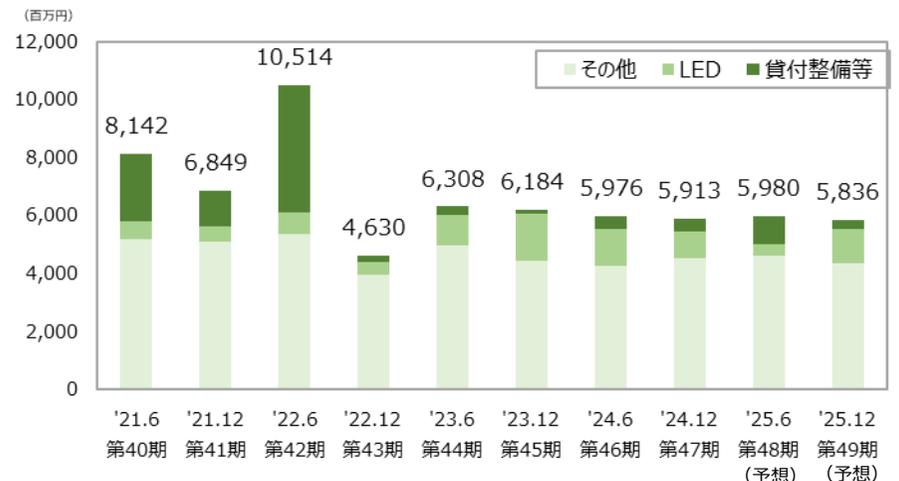
● 日本ビルファンドマネジメントとNBFオフィスマネジメントはNBFの両輪としてNBFを支えています



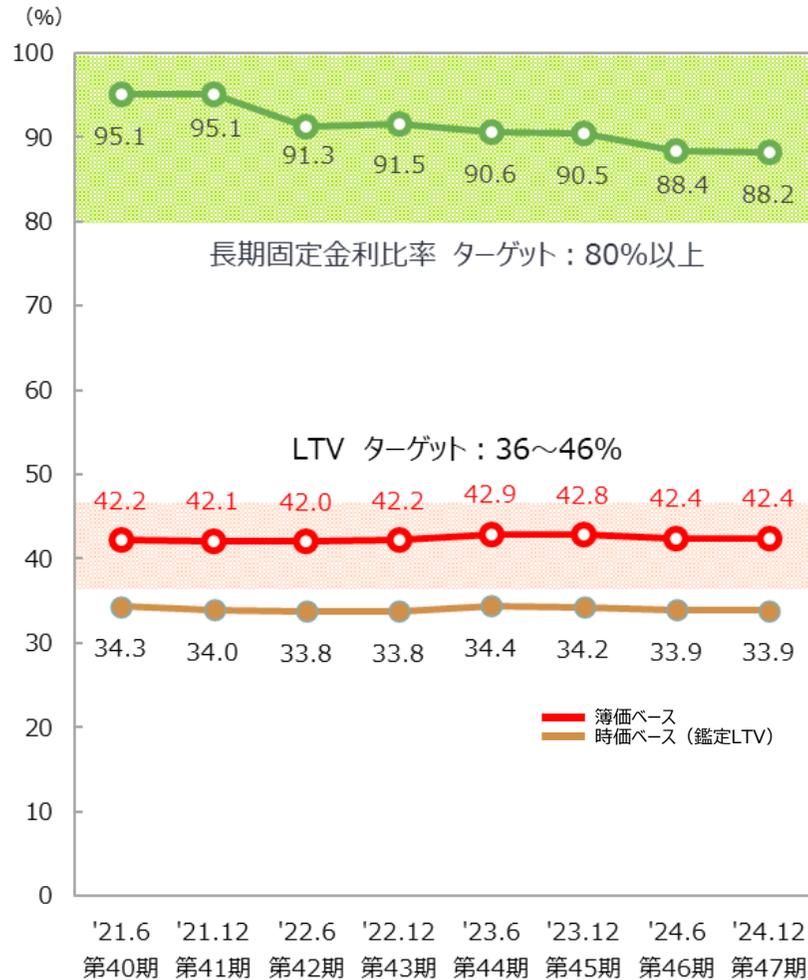
NBFオフィスマネジメントの強み・特長

- **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

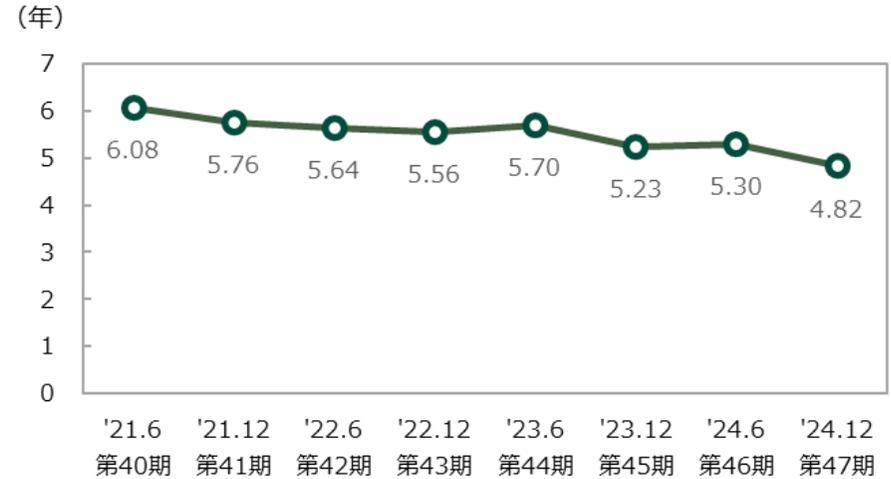
工事費（capex + 修繕費）の推移



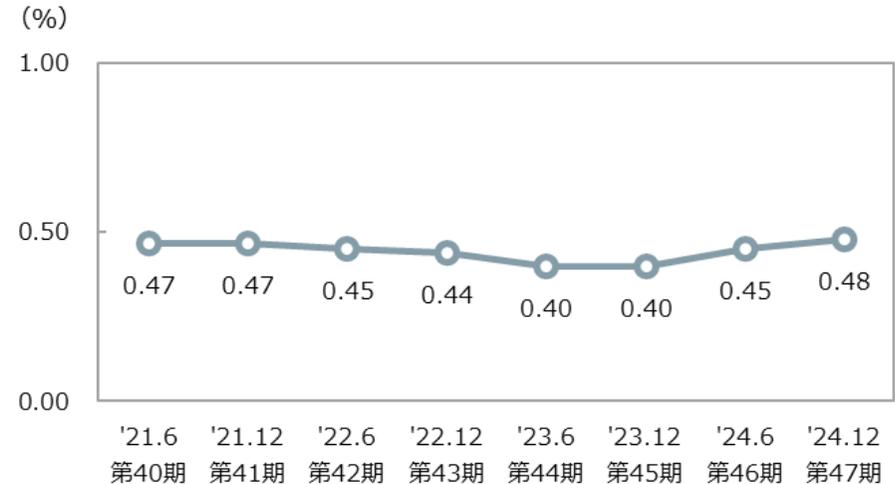
● LTV・長期固定金利比率の推移



● 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	2024年6月期末	2024年12月期末	返済方法	その他
		(第46期末)	(第47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	82,400		
	日本政策投資銀行	77,900	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	13,000	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	期限一括	無担保・無保証
	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	541,900	541,300		
	合計	546,900	546,300		

(33社)

(33社)

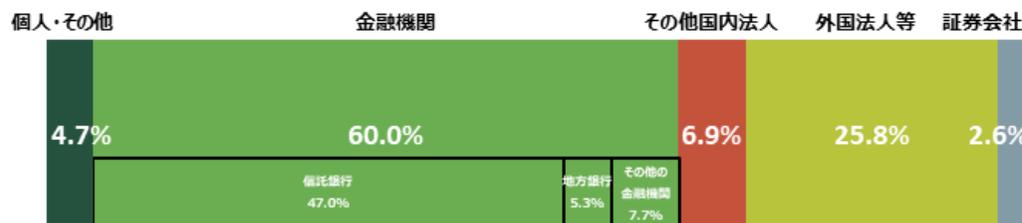
## 【所有者別投資口数】

所有者区分	2024年6月期末 (第46期末)		2024年12月期末 (第47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	79,638	4.7	353,140	4.2	273,502
金融機関	1,020,891	60.0	4,885,942	57.4	3,865,051
都市銀行	-	-	-	-	-
地方銀行	90,639	5.3	393,793	4.6	303,154
信託銀行	798,840	47.0	3,915,976	46.0	3,117,136
生命保険会社	54,885	3.2	284,060	3.3	229,175
損害保険会社	3,315	0.2	16,575	0.2	13,260
信用金庫	21,682	1.3	96,667	1.1	74,985
その他	51,530	3.0	178,871	2.1	127,341
その他国内法人	117,627	6.9	586,948	6.9	469,321
外国法人等	438,611	25.8	2,390,611	28.1	1,952,000
証券会社	44,224	2.6	288,314	3.4	244,090
<b>合計</b>	<b>1,700,991</b>	<b>100.0</b>	<b>8,504,955</b>	<b>100.0</b>	<b>6,803,964</b>

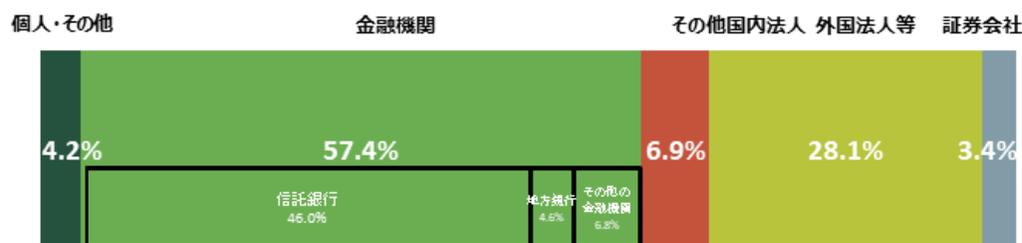
## 【所有者別投資主数】

所有者区分	2024年6月期末 (第46期末)		2024年12月期末 (第47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	16,928	92.4	16,250	92.2	-678
金融機関	244	1.3	232	1.3	-12
都市銀行	-	-	-	-	-
地方銀行	59	0.3	51	0.3	-8
信託銀行	14	0.1	15	0.1	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	82	0.4	81	0.5	-1
その他	78	0.4	74	0.4	-4
その他国内法人	495	2.7	450	2.6	-45
外国法人等	619	3.4	656	3.7	37
証券会社	29	0.2	30	0.2	1
<b>合計</b>	<b>18,315</b>	<b>100.0</b>	<b>17,618</b>	<b>100.0</b>	<b>-697</b>

## 【2024年6月期末（第46期末）】



## 【2024年12月期末（第47期末）】



## 【投資主上位10社】

投資主名	2024年6月期末 (第46期末)		2024年12月期末 (第47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）	435,833	25.6	2,113,131	24.8
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	258,263	15.2	1,281,553	15.1
野村信託銀行株式会社（投信口）	78,783	4.6	383,122	4.5
三井不動産株式会社	57,630	3.4	288,150	3.4
ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティー 505234	37,100	2.2	225,477	2.7
ステート ストリート バンク アンドトラスト カンパニー 505001	2,157	0.1	133,490	1.6
住友生命保険相互会社	24,512	1.4	122,560	1.4
ジェーピー モルガン チェース バンク 385781	4,046	0.2	108,055	1.3
J Pモルガン証券株式会社	16,745	1.0	92,446	1.1
LEGAL + GENERAL ASSURANCE PENSION MANAGEMENT LIMITED	14,492	0.9	81,260	1.0

# 6-11 主要な経営指標等の推移

項目	単位	第43期	第44期	第45期	第46期	第47期
		2022年12月期	2023年6月期	2023年12月期	2024年6月期	2024年12月期
営業収益	百万円	47,366	47,030	47,349	50,254	50,810
不動産賃貸収入等	百万円	45,172	45,148	45,635	45,016	46,071
不動産等売却益	百万円	2,194	1,882	1,714	5,237	4,738
賃貸NOI *1	百万円	29,418	28,743	29,106	29,580	29,326
NOI利回り *2	%	4.41	4.28	4.14	4.37	4.34
減価償却後NOI利回り	%	3.22	3.11	3.01	3.20	3.20
税引前当期純利益	百万円	20,289	19,336	19,513	23,345	22,667
当期純利益	百万円	20,288	19,335	19,513	23,344	22,666
FFO *3	百万円	26,012	25,327	25,771	26,044	25,773
AFFO *4	百万円	22,362	20,208	20,931	21,082	20,991
減価償却費	百万円	7,917	7,873	7,973	7,937	7,846
不動産等売却損	百万円	-	-	-	-	-
資本的支出額	百万円	3,650	5,118	4,840	4,962	4,782
総資産額	百万円	1,368,739	1,385,920	1,385,619	1,383,883	1,382,958
有利子負債	百万円	577,500	594,500	592,500	586,900	586,300
純資産額	百万円	706,521	706,295	706,247	710,030	710,444
分配総額	百万円	19,561	19,561	19,561	22,252	20,939
発行済投資口数 (期末)	口	1,700,991	1,700,991	1,700,991	1,700,991	8,504,955
1口当たり純資産額	円	415,358	415,225	415,197	417,421	83,533
1口当たり分配金	円	11,500	11,500	11,500	13,082	2,462
1口当たりFFO *5	円	15,292	14,889	15,150	15,311	3,030
1口当たりNAV *6	円	603,199	605,560	606,635	607,556	121,834
総資産経常利益率 *7	%	1.48 (2.97)	1.40 (2.81)	1.41 (2.82)	1.69 (3.37)	1.64 (3.28)
自己資本当期純利益率 *7	%	2.87 (5.73)	2.74 (5.47)	2.76 (5.53)	3.30 (6.59)	3.19 (6.38)
LTV (総資産有利子負債比率)	%	42.2	42.9	42.8	42.4	42.4
DSCR *8	倍	21.8	21.3	22.3	22.1	19.9
配当性向	%	96.4	101.1	100.2	95.3	92.3
当期運用日数	日	184	181	184	182	184
投資物件数 (期末)	件	71	70	69	68	67
テナント数 (期末)	件	1,547	1,552	1,534	1,564	1,499
総賃貸可能面積 (期末)	m <sup>2</sup>	1,219,233	1,202,427	1,194,435	1,209,996	1,193,084
期中平均稼働率	%	95.9	97.0	97.4	97.8	98.0

- \*1 賃貸NOIについては不動産等売却損益は含まない
- \*2 NOI利回り= 通期稼働物件のNOI/当該物件の期末簿価 \*2
- \*3 FFO = 当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等売却損益
- \*4 AFFO = FFO - 資本的支出額
- \*5 1口当たりFFO = FFO / 期末発行済投資口数
- \*6 1口当たりNAV = (期末出資総額 + 期末圧縮積立金 + 翌期圧縮積立金 (積立額 - 取崩額) + 期末鑑定評価含み益) / 期末発行済投資口数
- \*7 括弧内の数値は、月数により年換算した数値
- \*8 DSCR = (営業利益 - 不動産等売却損益 + 減価償却費) / 支払利息

## ●東京23区

物件名	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	期末稼働率 (%)	テナント数	PML (%)
新宿三井ビルディング	102,718	100,890	98.2	99	0.9
飯田橋グラン・ブルーム	54,185	54,185	100.0	34	3.3
六本木ティーキューブ	34,608	34,188	98.8	73	2.7
西新宿三井ビルディング	33,770	33,683	99.7	52	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	24,730	100.0	28	1.5
NBFプラチナタワー	33,503	32,275	96.3	8	3.3
NBFコモディオ汐留	20,538	20,538	100.0	22	9.4
G-BASE田町	12,481	12,481	100.0	13	2.6
虎ノ門琴平タワー	16,848	16,650	98.8	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	14,386	98.4	46	0.9
興和西新橋ビルB棟	10,405	10,405	100.0	23	3.2
リバーシティM-SQUARE	16,261	16,261	100.0	7	5.8
NBF虎ノ門ビル	10,089	588	5.8	1	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	7,188	96.1	38	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	5,340	100.0	18	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	41,737	99.7	78	0.7
NBF豊洲キャナルフロント	36,639	36,639	100.0	17	9.9
上野イーストタワー	28,711	28,711	100.0	2	3.1
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	13,929	98.2	21	3.4
中目黒GTタワー	21,438	19,469	90.8	15	0.7
大崎ブライツタワー	6,079	6,038	99.3	11	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	4,644	92.5	9	11.1
<b>東京23区 (45物件)</b>	<b>876,486</b>	<b>859,757</b>	<b>98.1</b>	<b>821</b>	<b>-</b>

●東京周辺都市部

物件名	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	期末稼働率 (%)	テナント数	PML (%)
調布サウスゲートビル	13,762	13,762	100.0	1	7.6
横浜STビル	24,104	23,321	96.8	93	0.2
パレール三井ビルディング	12,545	11,998	95.6	31	2.1
シーノ大宮ノースウイング	20,698	20,618	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
<b>東京周辺都市部 (6物件)</b>	<b>79,333</b>	<b>77,669</b>	<b>97.9</b>	<b>209</b>	<b>-</b>

●地方都市部

物件名	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	テナント数	PML (%)
札幌エルプラザ	11,396	11,177	98.1	12	0.3
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	10,422	92.9	29	5.4
名古屋三井ビルディング本館	12,989	12,850	98.9	66	6.9
NBF名古屋広小路ビル	9,883	9,407	95.2	23	9.4
中之島三井ビルディング	42,389	41,377	97.6	53	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	23,567	96.5	57	9.4
堺筋本町センタービル	23,163	22,964	99.1	58	5.5
淀屋橋フレックスタワー	7,432	7,079	95.2	12	6.0
広島袋町ビルディング	3,930	3,709	94.4	17	0.5
NBF松山日銀前ビル	5,984	5,524	92.3	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	7,931	100.0	13	1.9
<b>地方都市部 (16物件)</b>	<b>237,264</b>	<b>231,729</b>	<b>97.7</b>	<b>469</b>	<b>-</b>
<b>合計 (67物件)</b>	<b>1,193,084</b>	<b>1,169,156</b>	<b>98.0</b>	<b>1,499</b>	<b>1.8</b>

# 6-13 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47期末					第46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	175,494	182,000	3.0%	2.8%	3.1%	181,000	3.0%	2.8%	3.1%	6,505	1,000
飯田橋グラン・ブルーム	138,909	136,658	154,000	2.7%	2.5%	2.9%	154,000	2.7%	2.5%	2.9%	17,341	-
六本木ティーキューブ	62,800	62,332	62,800	3.1%	2.8%	3.3%	62,700	3.1%	2.8%	3.3%	467	100
西新宿三井ビルディング	45,392	31,870	45,900	3.2%	2.9%	3.4%	45,900	3.2%	2.9%	3.4%	14,029	-
セレスティン芝三井ビルディング	42,000	41,193	47,100	3.2%	3.0%	3.4%	47,100	3.2%	3.0%	3.4%	5,906	-
NBF品川タワー	36,300	37,579	47,900	2.9%	2.7%	3.1%	49,000	2.9%	2.7%	3.1%	10,320	-1,100
芝NBFタワー	32,000	27,343	28,500	3.0%	3.2%	3.2%	28,500	3.0%	3.2%	3.2%	1,156	-
NBFプラチナタワー	31,000	25,524	63,100	3.2%	3.3%	3.2%	63,600	3.2%	3.3%	3.2%	37,575	-500
NBFコモディオ汐留	28,800	27,730	35,500	3.2%	3.0%	3.4%	36,600	3.2%	3.0%	3.4%	7,769	-1,100
G-BASE田町	28,200	26,931	28,800	2.9%	2.7%	3.1%	29,400	2.9%	2.7%	3.1%	1,868	-600
虎ノ門琴平タワー	24,543	17,106	33,500	3.0%	2.9%	3.5%	33,900	3.0%	2.9%	3.5%	16,393	-400
NBF渋谷ガーデンフロント	20,269	20,070	37,100	2.9%	3.0%	3.1%	34,900	2.9%	3.0%	3.1%	17,029	2,200
NBF銀座通りビル	17,000	17,436	19,100	2.7%	2.4%	2.8%	19,100	2.7%	2.4%	2.8%	1,663	-
新宿三井ビルディング二号館	16,285	15,976	19,800	3.3%	3.4%	3.4%	20,300	3.3%	3.4%	3.4%	3,823	-500
興和西新橋ビルB棟*1	13,536	11,693	13,500	3.2%	3.2%	3.2%	13,700	3.2%	3.2%	3.2%	1,806	-279
追加取得							79	3.4%	3.4%	3.4%		
リバーシテム-SQUARE	13,350	11,406	13,700	3.6%	3.4%	3.8%	13,600	3.6%	3.4%	3.8%	2,293	100
NBF虎ノ門ビル*2	13,337	12,708	18,400	-	2.5%	-	17,900	-	2.5%	-	5,691	500
新橋M-SQUARE	11,900	11,146	14,300	2.8%	2.6%	3.0%	14,300	2.8%	2.6%	3.0%	3,153	-
グラントウキョウサウスタワー	9,398	9,457	9,610	2.6%	2.3%	2.7%	9,610	2.6%	2.3%	2.7%	152	-
NBFALLIANCE	9,126	9,572	13,600	2.7%	2.5%	2.9%	13,600	2.8%	2.6%	3.0%	4,027	-
四谷メディカルビル	8,800	7,389	7,970	3.7%	3.5%	3.9%	7,970	3.7%	3.5%	3.9%	580	-
NBF渋谷イースト	8,000	8,349	10,200	3.2%	3.0%	3.4%	10,100	3.2%	3.0%	3.4%	1,850	100
NBF高輪ビル	6,667	6,072	7,770	4.0%	4.2%	4.2%	7,780	4.0%	4.2%	4.2%	1,697	-10
NBF赤坂山王スクエア	6,250	6,308	7,550	2.9%	2.7%	3.1%	7,550	2.9%	2.7%	3.1%	1,241	-
NBF神田須田町ビル	5,960	5,148	8,670	3.2%	3.0%	3.4%	8,670	3.2%	3.0%	3.4%	3,521	-

\*1 興和西新橋ビルB棟の第46期末鑑定評価額は、上段既存持分(85.07%)と下段追加取得分(0.46%、価格時点：2024年8月31日)にて記載しています。

\*2 NBF虎ノ門ビルは建物を2025年1月6日に売却済であるため、CR及びTCRが適用されません。

# 6-13 物件価格一覧 (2/3) (東京23区)

物件名	取得価格 (百万円)	第47期末					第46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	5,461	6,880	3.3%	3.1%	3.5%	6,890	3.3%	3.1%	3.5%	1,418	-10
住友電設ビル	5,365	4,792	5,320	3.6%	3.8%	3.8%	5,320	3.6%	3.8%	3.8%	527	-
NBF東銀座スクエア	5,200	4,210	8,200	3.3%	3.1%	3.5%	8,210	3.3%	3.1%	3.5%	3,989	-10
日本橋兜町M-SQUARE	4,850	4,221	5,560	3.1%	2.9%	3.3%	5,560	3.1%	2.9%	3.3%	1,338	-
NBF八丁堀テラス	4,528	4,301	5,430	3.7%	3.6%	3.9%	5,440	3.7%	3.6%	3.9%	1,128	-10
龍角散ビル	4,050	4,401	4,950	3.5%	3.3%	3.7%	4,920	3.6%	3.4%	3.8%	548	30
神宮前M-SQUARE*1	3,700	2,532	4,320	3.1%	2.9%	3.4%	4,910	3.2%	3.0%	3.5%	1,787	-590
豊洲バイサイドクロスタワー	80,100	79,743	80,900	3.3%	3.1%	3.5%	80,900	3.3%	3.1%	3.5%	1,156	-
NBF大崎ビル	66,660	60,288	86,100	3.0%	2.8%	3.2%	86,100	3.0%	2.8%	3.2%	25,811	-
ゲートシティ大崎	57,281	47,654	71,600	3.1%	2.9%	3.3%	71,600	3.1%	2.9%	3.3%	23,945	-
NBF豊洲キャナルフロント	35,200	27,141	38,400	3.6%	3.4%	3.8%	38,400	3.6%	3.4%	3.8%	11,258	-
上野イーストタワー	35,000	32,422	39,400	3.4%	3.2%	3.6%	39,400	3.4%	3.2%	3.6%	6,977	-
NBF豊洲ガーデンフロント	25,018	21,105	30,000	3.6%	3.4%	3.8%	29,700	3.6%	3.4%	3.8%	8,894	300
大崎ブライトコア・ブライトプラザ	24,380	22,860	25,600	3.0%	2.8%	3.2%	25,600	3.0%	2.8%	3.2%	2,739	-
中目黒GTタワー	23,856	15,794	20,900	3.3%	3.4%	3.5%	20,700	3.3%	3.4%	3.5%	5,105	200
大崎ブライトタワー	13,970	13,524	14,700	3.0%	2.8%	3.2%	14,700	3.0%	2.8%	3.2%	1,175	-
NBF池袋イースト	8,630	8,753	13,600	3.8%	3.6%	4.0%	13,600	3.8%	3.6%	4.0%	4,846	-
東五反田スクエア	8,350	6,859	8,920	3.1%	2.9%	3.3%	8,890	3.1%	2.9%	3.3%	2,060	30
NBF池袋タワー	4,695	4,166	5,770	3.7%	3.5%	3.9%	5,770	3.7%	3.5%	3.9%	1,603	-
NBF池袋シティビル	4,428	4,288	5,770	3.6%	3.4%	3.8%	5,750	3.6%	3.4%	3.8%	1,481	20
<b>東京23区 (45物件計)</b>	<b>1,220,504</b>	<b>1,137,028</b>	<b>1,412,690</b>	<b>3.0%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,413,219</b>	<b>3.1%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>275,661</b>	<b>-529</b>

\*1 神宮前M-SQUAREについては、定期借地権付建物であり、CR欄記載数値は、有期還元法インウッド式における割引率を記載しています。また、DR欄記載数値は、1年目から10年目の期間中における割引率を、TCR欄記載数値は、転売時割引率（11年目以降から借地契約満了時点）をそれぞれ記載しています。

## ●東京周辺都市部・地方都市部

物件名	取得価格 (百万円)	第47期末					第46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	7,340	9,630	4.5%	4.3%	4.7%	9,680	4.5%	4.3%	4.7%	2,289	-50
横浜S Tビル	16,749	15,441	23,400	3.4%	3.5%	3.6%	23,100	3.4%	3.5%	3.6%	7,958	300
パレール三井ビルディング	3,800	2,867	4,950	4.0%	3.8%	4.2%	4,940	4.1%	3.9%	4.3%	2,082	10
シーノ大宮ノースウイング	16,816	13,020	23,500	3.7%	3.8%	3.9%	25,300	3.7%	3.8%	3.9%	10,479	-1,800
N B F 浦和ビル	2,000	1,797	2,170	4.2%	4.0%	4.4%	2,170	4.2%	4.0%	4.4%	372	-
N B F 松戸ビル	2,455	2,062	2,510	4.4%	4.4%	4.6%	2,550	4.4%	4.4%	4.6%	447	-40
<b>東京周辺都市部 (6物件計)</b>	<b>51,140</b>	<b>42,531</b>	<b>66,160</b>	<b>3.7%</b>	-	-	<b>67,740</b>	<b>3.7%</b>	-	-	<b>23,628</b>	<b>-1,580</b>
札幌エルプラザ	4,404	2,890	8,940	3.8%	3.9%	4.0%	8,710	3.9%	4.0%	4.1%	6,049	230
N B F 札幌南二条ビル	1,870	1,732	1,700	4.3%	4.2%	4.5%	1,660	4.4%	4.3%	4.6%	-32	40
三井住友銀行名古屋ビル	14,900	14,653	16,800	3.6%	3.4%	3.8%	16,700	3.7%	3.5%	3.9%	2,146	100
名古屋三井ビルディング新館	13,200	13,102	14,700	3.4%	3.2%	3.6%	14,300	3.5%	3.3%	3.7%	1,597	400
名古屋三井ビルディング本館	13,050	13,943	14,300	3.7%	3.5%	3.9%	14,100	3.8%	3.6%	4.0%	356	200
N B F 名古屋広小路ビル	7,232	5,905	6,670	3.6%	3.4%	3.8%	6,630	3.7%	3.5%	3.9%	764	40
中之島三井ビルディング	44,000	44,372	47,800	3.1%	2.9%	3.3%	47,600	3.2%	3.0%	3.4%	3,427	200
アクア堂島N B Fタワー	17,810	14,313	21,300	3.3%	3.1%	3.5%	20,700	3.4%	3.2%	3.6%	6,986	600
中之島セントラルタワー	14,900	13,109	19,700	3.3%	3.4%	3.5%	19,600	3.3%	3.4%	3.5%	6,590	100
信濃橋三井ビルディング	14,400	10,156	14,000	4.0%	3.8%	4.2%	13,800	4.1%	3.9%	4.3%	3,843	200
堺筋本町センタービル	12,700	12,537	15,800	3.6%	3.4%	3.8%	15,300	3.7%	3.5%	3.9%	3,262	500
淀屋橋フレックスタワー	9,833	8,164	10,400	3.4%	3.5%	3.6%	10,300	3.5%	3.6%	3.7%	2,235	100
広島袋町ビルディング	2,215	1,790	2,350	4.6%	4.7%	4.8%	2,350	4.6%	4.7%	4.8%	559	-
N B F 松山日銀前ビル	3,310	2,730	3,950	5.1%	4.9%	5.3%	3,940	5.2%	5.0%	5.4%	1,219	10
博多祇園M-SQUARE	8,000	6,128	13,200	4.0%	3.8%	4.2%	13,000	4.0%	3.8%	4.2%	7,071	200
N B F 熊本ビル	4,500	3,225	4,550	4.6%	4.4%	4.8%	4,440	4.7%	4.5%	4.9%	1,324	110
<b>地方都市部 (16物件計)</b>	<b>186,324</b>	<b>168,758</b>	<b>216,160</b>	<b>3.5%</b>	-	-	<b>213,130</b>	<b>3.6%</b>	-	-	<b>47,401</b>	<b>3,030</b>
<b>総合計 (67物件)</b>	<b>1,457,970</b>	<b>1,348,317</b>	<b>1,695,010</b>	<b>3.1%</b>	-	-	<b>1,694,089</b>	<b>3.1%</b>	-	-	<b>346,692</b>	<b>921</b>

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。