

NIPPON BUILDING FUND

日本ビルファンド投資法人
日本ビルファンドマネジメント株式会社

2022年6月期（第42期）

決算説明会資料

2022年8月16日

 **NBF** Nippon
Building
Fund

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 2022年6月期(第42期)決算 損益計算書(P/L)	7
2-2 2022年6月期(第42期)決算 貸借対照表(B/S)	8

3. 運用実績と見通し

3-1 運用方針	11
3-2 外部成長 (取得・譲渡物件)	12
3-3 内部成長 期中平均稼働率と入居率・退去率	13
3-3 内部成長 既存物件における不動産賃貸収入の前期比変動率内訳	14
3-4 財務(1/2)	15
3-4 財務(2/2)	16
3-5 継続鑑定評価	17

4. 業績予想

4-1 2022年12月期(第43期)・2023年6月期(第44期)業績予想	19
(参考)業績の見通し	20
4-2 配分方針(1/2) 内部留保及び譲渡益の活用	21
4-2 配分方針(2/2) 内部留保及び譲渡益の活用	22

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 保守的な財務運営	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	42
7-3 環境(Environment)への取り組み	43
7-4 テナント及び資産運用会社の従業員(Social)への取り組み	44
7-5 ガバナンス(Governance)への取り組み	45

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(2022年1月1日~2022年6月30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

	実績			予想	
	2022年6月期 (第42期)			2022年12月期 (第43期)	2023年6月期 (第44期)
	前期比				
営業収益	52,215百万円	+1,880百万円	+3.7%	47,326百万円	44,532百万円
営業利益	26,806百万円	+3,802百万円	+16.5%	21,442百万円	18,439百万円
営業利益 (不動産売却損益除く)	19,818百万円	-457百万円	-2.3%	19,252百万円	18,439百万円
当期純利益	25,439百万円	+3,712百万円	+17.1%	20,071百万円	17,057百万円
当期純利益 (不動産売却損益除く)	18,451百万円	-548百万円	-2.9%	17,880百万円	17,057百万円
1口当たり分配金	13,476円	+1,628円	+13.7%	11,500円	11,500円
1口当たり分配金：業績予想 (2022年2月公表) 13,000円比+476円					
発行済投資口数	1,700,991口		+48,491口	1,700,991口	1,700,991口
期中平均稼働率	96.3%		-0.1%	95.8%	96.1%

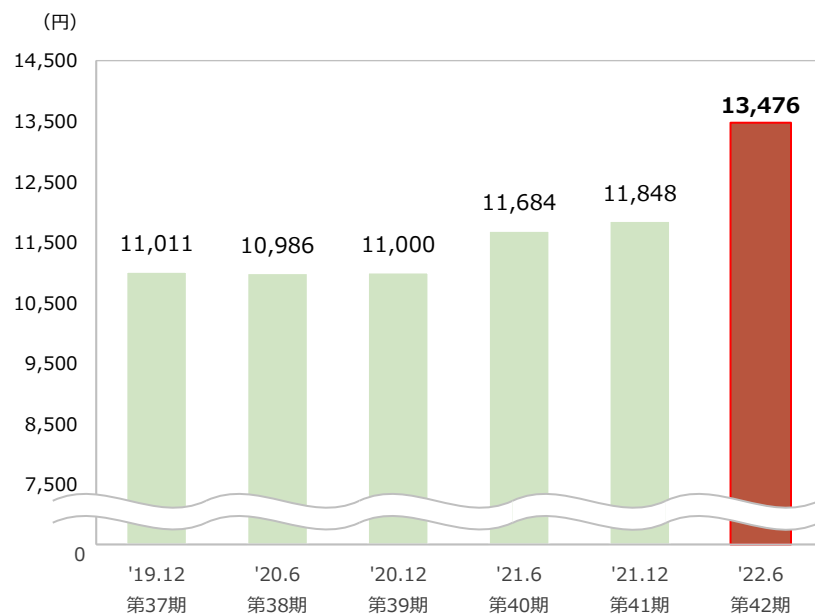
(2022年6月30日時点)

Asset	資産規模 (取得価格累計)	鑑定評価含み益	エリア分散	稼働率 (期中平均) *1
	1兆4,516億円	3,336億円	東京23区 : 81.5% 都心 5区 : 59.0%	96.3%
Debt	LTV	長期固定金利比率	平均金利	平均残存年数
	42.0%	91.3%	0.45%	5.64年
Equity	時価総額	1口当たりNAV *2		
	1兆1,498億円	599,556円		

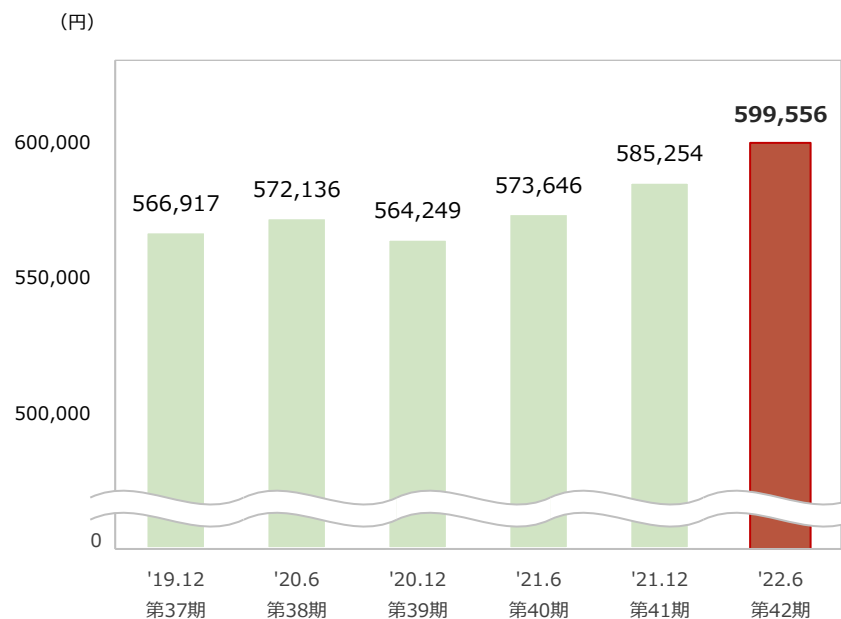
*1 各月末稼働率を面積ベースで加重平均した稼働率
*2 (期末出資総額 + 期末圧縮積立金 + 翌期圧縮積立金 (積立額-取崩額) + 期末鑑定評価含み益) / 期末発行済投資口数

1口当たり分配金の中長期的な安定成長、1口当たりNAVの増大を通じて
投資主価値の向上を目指します

1口当たり分配金の推移



1口当たりNAVの推移



2.

決算実績



【用語の定義】

決算期	用語	定義	物件名
2022年6月期（第42期）実績 （期末保有物件数：73物件）	取得物件	2021年12月期（第41期）取得1物件及び追加取得1物件 2022年6月期（第42期）取得1物件及び追加取得1物件	飯田橋グラン・ブルーム（第41期取得） 横浜STビル（第41期追加取得） 中之島三井ビルディング（第42期取得） 飯田橋グラン・ブルーム（第42期追加取得）
	譲渡物件	2021年12月期（第41期）譲渡3物件 2022年6月期（第42期）譲渡1物件	NBF御茶ノ水ビル（第41期譲渡） 中野坂上サンブライトツイン（第41期譲渡） NBFユニックスビル（第41期譲渡） サンマリオンNBFタワー（第42期譲渡）
2022年12月期（第43期）予想 （期末保有予定物件数：70物件）	取得物件	2022年6月期（第42期）取得1物件及び追加取得1物件	中之島三井ビルディング（第42期取得） 飯田橋グラン・ブルーム（第42期追加取得）
	譲渡物件	2022年6月期（第42期）譲渡1物件 2022年12月期（第43期）譲渡3物件	サンマリオンNBFタワー（第42期譲渡） 東陽町センタービル（第43期譲渡） NBF広島立町ビル（第43期譲渡） NBF新潟テレコムビル（第43期譲渡）
2023年6月期（第44期）予想 （期末保有予定物件数：70物件）	取得物件	-	-
	譲渡物件	2022年12月期（第43期）譲渡3物件	東陽町センタービル（第43期譲渡） NBF広島立町ビル（第43期譲渡） NBF新潟テレコムビル（第43期譲渡）

2-1 2022年6月期（第42期）決算 損益計算書（P/L）

(百万円)

科目	2021年12月期 (第41期)	2022年6月期 (第42期)	前期比	
			増減	増減率
営業収益	50,334	52,215	1,880	3.7%
不動産賃貸事業収益 計	44,333	45,227	893	2.0%
不動産賃貸収入	40,880	41,113	233	0.6%
その他賃貸事業収入	3,453	4,114	660	19.1%
不動産等売却益	6,000	6,988	987	16.5%
営業費用	27,330	25,408	-1,921	-7.0%
不動産賃貸事業費用 計	21,896	23,200	1,304	6.0%
不動産賃貸費用（減価償却費除く）	14,471	15,471	1,000	6.9%
減価償却費	7,424	7,728	303	4.1%
不動産等売却損	3,273	-	-3,273	-
資産運用報酬	1,780	1,917	137	7.7%
販売費及び一般管理費	381	291	-89	-23.6%
営業利益	23,004	26,806	3,802	16.5%
営業外損益	-1,275	-1,366	-90	7.1%
営業外収益	64	6	-57	-
営業外費用	1,339	1,372	32	2.4%
経常利益	21,728	25,440	3,712	17.1%
特別損益	-	-	-	-
税引前当期純利益	21,728	25,440	3,712	17.1%
法人税等合計	0	0	0	-
当期純利益	21,727	25,439	3,712	17.1%
圧縮積立金繰入額・取崩額	2,148	2,517	368	17.1%
分配金総額	19,578	22,922	3,343	17.1%
1口当たり分配金（円）	11,848	13,476	1,628	13.7%
期中平均稼働率（%）	96.4	96.3	-0.1	-
期末発行済投資口数（口）	1,652,500	1,700,991	48,491	2.9%

【参考】

賃貸NOI	29,862	29,756	-106	-0.4%
営業利益（不動産等売却損益除く）	20,276	19,818	-457	-2.3%
当期純利益（不動産等売却損益除く）	19,000	18,451	-548	-2.9%

● 主な増減要因

(百万円)

営業収益	+1,880
不動産賃貸収入	+233
入替(取得/譲渡物件)	+1,000
既存物件	-767
その他賃貸事業収入	+660
解約金	+842
付帯収益	-153
不動産等売却益	+987

営業費用	-1,921
不動産賃貸事業費用	+1,304
公租公課（新宿三井ビルディング等）	+841
修繕費	+509
水道光熱費（原油高・円安等）	+199
建物管理費（季節要因及び物件入替等）	-343
支払手数料（リーシング費用）	-155
不動産等売却損	-3,273

営業利益	+3,802
入替(取得/譲渡物件)	+884
既存物件	-1,294
不動産等売却損益	+4,260
資産運用報酬・販管費	-47

営業外損益	-90
営業外費用	+32
増資コスト	+50
支払金利	-30

2-2 2022年6月期（第42期）決算 貸借対照表（B/S）

資産の部

(百万円)

科目	2021年12月期末 (第41期末)	2022年6月期末 (第42期末)	前期比	
			増減	増減率
流動資産	26,972	12,821	-14,151	-52.5%
現金及び預金	25,981	11,430	-14,551	-56.0%
その他	991	1,390	399	40.3%
固定資産	1,279,684	1,354,720	75,036	5.9%
有形固定資産	1,238,311	1,313,030	74,719	6.0%
無形固定資産	35,767	35,747	-19	-0.1%
投資その他の資産	5,606	5,942	336	6.0%
繰延資産	198	177	-20	-10.1%
資産合計	1,306,855	1,367,719	60,864	4.7%

負債及び純資産の部

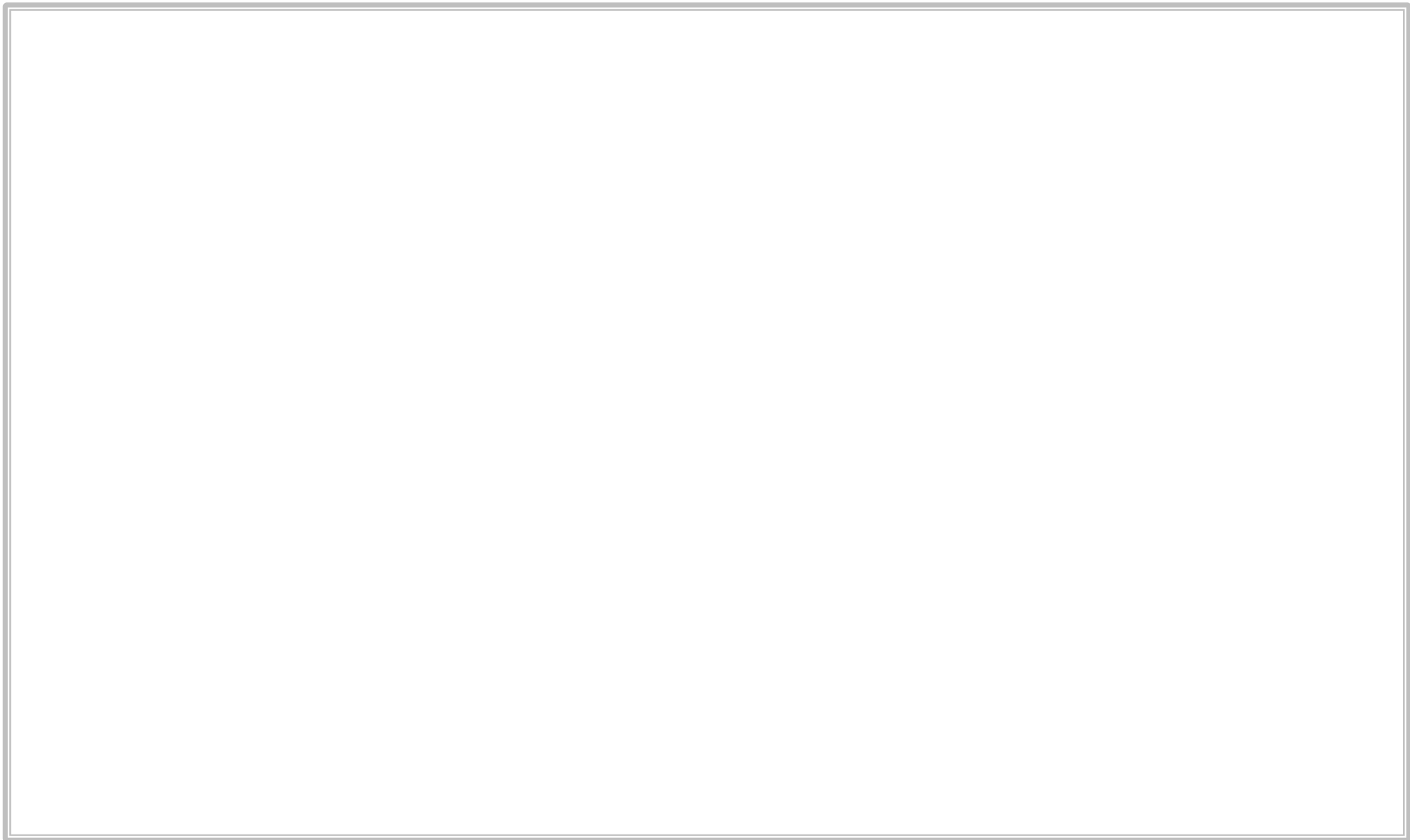
科目	2021年12月期末 (第41期末)	2022年6月期末 (第42期末)	前期比	
			増減	増減率
流動負債	55,745	90,484	34,738	62.3%
短期借入金	-	14,000	14,000	-
一年以内返済予定の長期借入金	41,000	53,000	12,000	29.3%
一年以内償還予定の投資法人債	-	10,000	10,000	-
その他	14,745	13,484	-1,261	-8.6%
固定負債	578,818	568,080	-10,737	-1.9%
投資法人債	57,000	47,000	-10,000	-17.5%
長期借入金	452,500	450,500	-2,000	-0.4%
預り敷金及び保証金等 (有利子負債)	69,318 (550,500)	70,580 (574,500)	1,262 (24,000)	1.8% (4.4%)
負債合計	634,564	658,565	24,001	3.8%
投資主資本	672,290	709,154	36,863	5.5%
出資総額	642,044	673,047	31,002	4.8%
剰余金	30,246	36,107	5,861	19.4%
圧縮積立金	8,518	10,667	2,148	25.2%
当期末処分利益	21,727	25,439	3,712	17.1%
純資産合計	672,290	709,154	36,863	5.5%
負債及び純資産合計	1,306,855	1,367,719	60,864	4.7%

● 主な増減要因

(百万円)

資産	+60,864
流動資産	-14,151
現金及び預金	-14,551
固定資産	+75,036
取得2物件	+80,954
譲渡1物件	-7,313
資本的支出	+8,820
減価償却累計額	-7,728
その他等	+304
負債	+24,001
有利子負債	+24,000
短期借入金	+14,000
長期借入金	+10,000
純資産	+36,863
増資	+31,002
剰余金	+5,861
圧縮積立金	+2,148
当期末処分利益	+3,712

《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】

- ・ 空室率の上昇に一服感は見られるものの、今後の東京都心部を中心とした大量供給に注視
- ・ ハイスペックオフィスに対するテナントニーズは継続
- ・ 電力及び資材の高騰・円安によるコスト増

【NBFの方針】

- ・ 大型テナントの退去は一巡 → 巡航稼働率**97%台**での運用

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】

- ・ 今後の金利動向を注視しつつ、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】

- ・ 投資口価格は堅調に推移
- ・ 金利上昇によるデットファイナンスコスト上昇

【NBFの方針】

- ・ 物件取得のタイミング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
- ・ レンダーとの良好なリレーションの継続及び返済期限の分散に留意したデットファイナンスの実施

内部留保・譲渡益の活用

【NBFの方針】

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

* 状況の変化により実際の数値は変動する可能性があります。また、分配金の額を保証するものではありません。

取得物件

※決算公表時点の数値を記載



飯田橋グラン・ブルーム（追加取得）

取得価格	361億円
鑑定評価額	402億円
取得持分	約17.45%
取得日	2022年3月
延床面積	約36,989坪
NOI利回り	3.5%
償却後利回り	2.7%
築年数	8年
CO ₂ 排出量原単位	48kg-CO ₂ /㎡

*2022年5月31日に取得価格及び鑑定評価額を変更しています
*既取得分との合計約58.55%



中之島三井ビルディング

取得価格	440億円
鑑定評価額	468億円
取得持分	100%
取得日	2022年3月
延床面積	約20,470坪
NOI利回り	4.7%
償却後利回り	3.6%
築年数	20年
CO ₂ 排出量原単位	55kg-CO ₂ /㎡

*2019年大規模リニューアル実施

譲渡物件

※譲渡時の数値を記載

2022年1月31日譲渡

サンマリオンNBFタワー	
譲渡価格	144億円
譲渡益	69億円
築年数	26年
CO ₂ 排出量原単位	54kg-CO ₂ /㎡

2022年7月1日譲渡

NBF新潟テレコムビル		NBF広島立町ビル		東陽町センタービル	
譲渡価格	39億円	譲渡価格	35億円	譲渡価格	96億円
譲渡益（予定）	6億円	譲渡益（予定）	10億円	譲渡益（予定）	5億円
築年数	33年	築年数	30年	築年数	28年
CO ₂ 排出量原単位	54kg-CO ₂ /㎡	CO ₂ 排出量原単位	45kg-CO ₂ /㎡	CO ₂ 排出量原単位	69kg-CO ₂ /㎡

3物件譲渡後の

ポートフォリオデータ

物件数

取得価格

鑑定評価額

都心5区比率

70物件

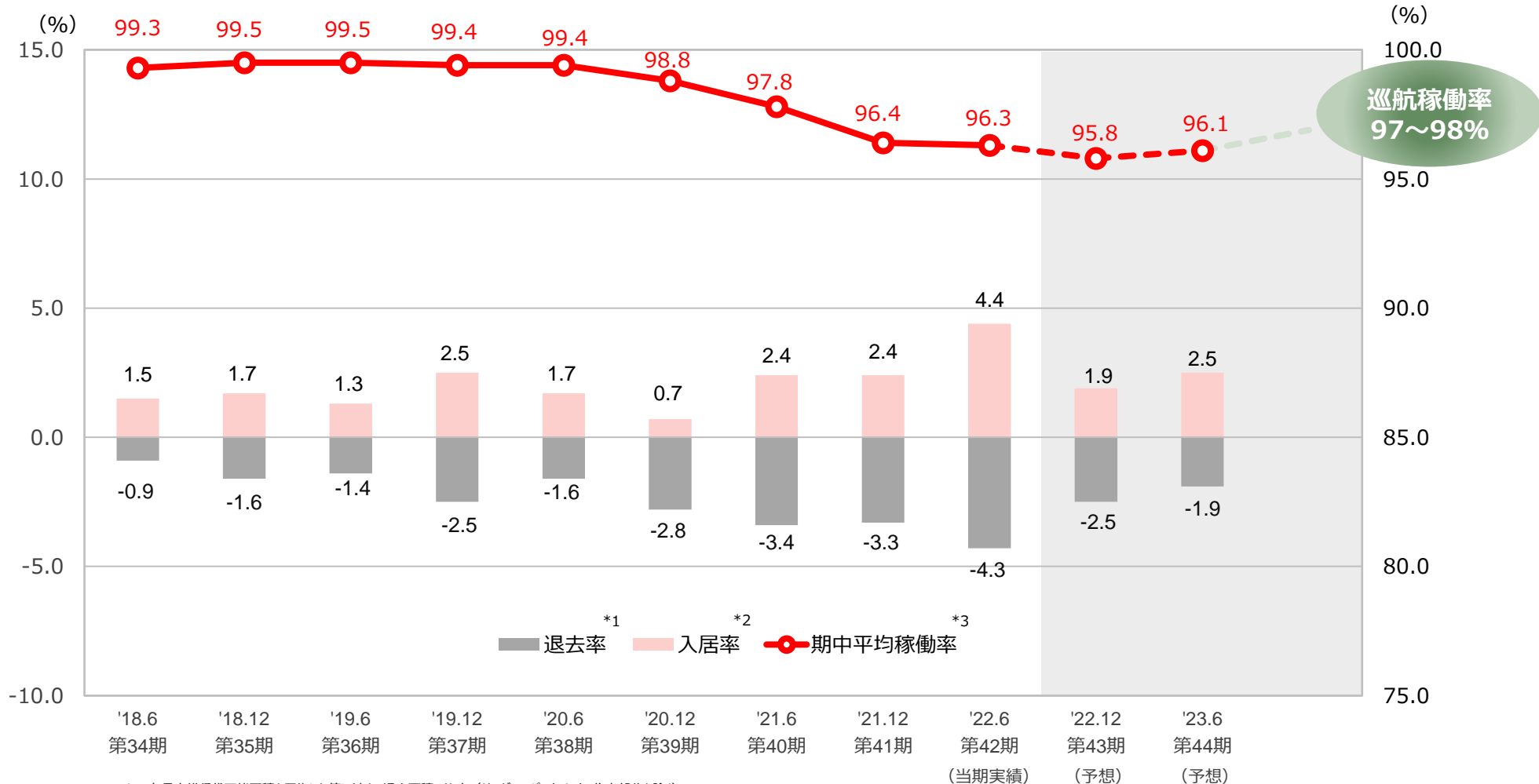
1兆4,369億円

1兆6,682億円

59.6%

稼働率は横ばいに、97%台への回復を目指す

● 期中平均稼働率と入居率・退去率

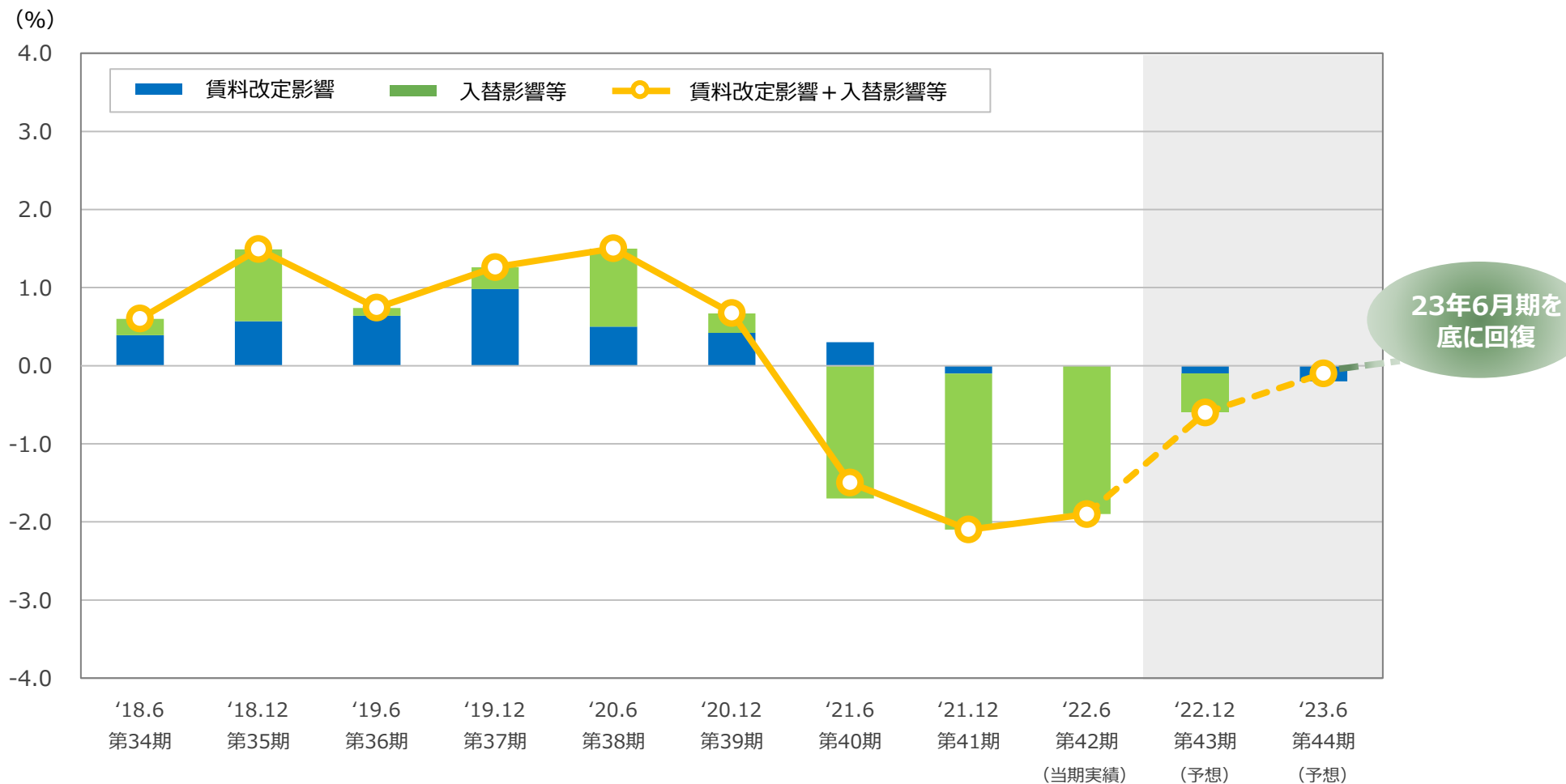


*1 各月末総賃貸可能面積を平均した値に対する退去面積の比率 (サービスアパートメント・住宅部分を除く)
 *2 各月末総賃貸可能面積を平均した値に対する入居面積の比率 (サービスアパートメント・住宅部分を除く)
 *3 各月末稼働率を面積ベースで加重平均した稼働率

*2022年12月期(第43期)及び2023年6月期(第44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2023年6月期を底に回復へ

● 既存物件の不動産賃貸収入の前期比変動率内訳（賃料改定影響・入替影響等）



保守的な財務戦略による高格付の維持

●有利子負債残高

(百万円)

項目	2021年12月期末 (第41期末)	2022年6月期末 (第42期末)	前期比
短期借入金	0	14,000	+14,000
長期借入金 (変動金利)	27,000	36,000	+9,000
長期借入金 (固定金利)	466,500	467,500	+1,000
投資法人債	57,000	57,000	-
合計	550,500	574,500	+24,000

●ファイナンスデータ

項目	2021年12月期末 (第41期末)	2022年6月期末 (第42期末)	前期比
LTV	42.1%	*42.0%	▲0.1%
長期固定金利比率	95.1%	91.3%	▲3.8%
平均調達金利	0.47%	0.45%	▲0.02%
平均残存年数 (長期有利子負債)	5.76年	5.64年	▲0.12年

*LTV(物件譲渡後) 41.4%
LTV 46.0%までの借入余力 約1,100億円

●格付の状況

(2022年6月30日時点)

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

返済期限の分散、金融機関との良好なリレーション維持

● 第42期 長期借入金

(百万円)

	借入日	銘柄	金額	期間	固定/変動	金利
	2022/1/27	伊予銀行	1,000	7.0年	固定	0.32%
グリーンローン	2022/3/23	日本生命保険	5,000	9.9年		0.43%
グリーンローン	2022/3/30	三井住友信託銀行	5,000	10.0年		0.45%
	2022/4/27	第四北越銀行	2,000	7.0年	固定	0.32%
		京葉銀行	1,000	10.0年		0.45%
グリーンローン	2022/5/27	みずほ銀行	10,000	10.0年	変動	0.17%※
	2022/6/30	大同生命保険	1,000	12.0年	固定	0.72%
		福岡銀行	2,000	10.0年		0.71%
	合計	-	27,000	9.7年	-	0.36%

※ 基準金利：全銀協1ヵ月物日本円TIBOR

- ✓ 長期借入金のうち、20,000百万円をグリーンローンにて調達
- ✓ マテリアリティにて定めたKPI (年間10,000百万円) を達成

▶ NBFのグリーンファイナンスフレームワーク



【投資クライテリア】

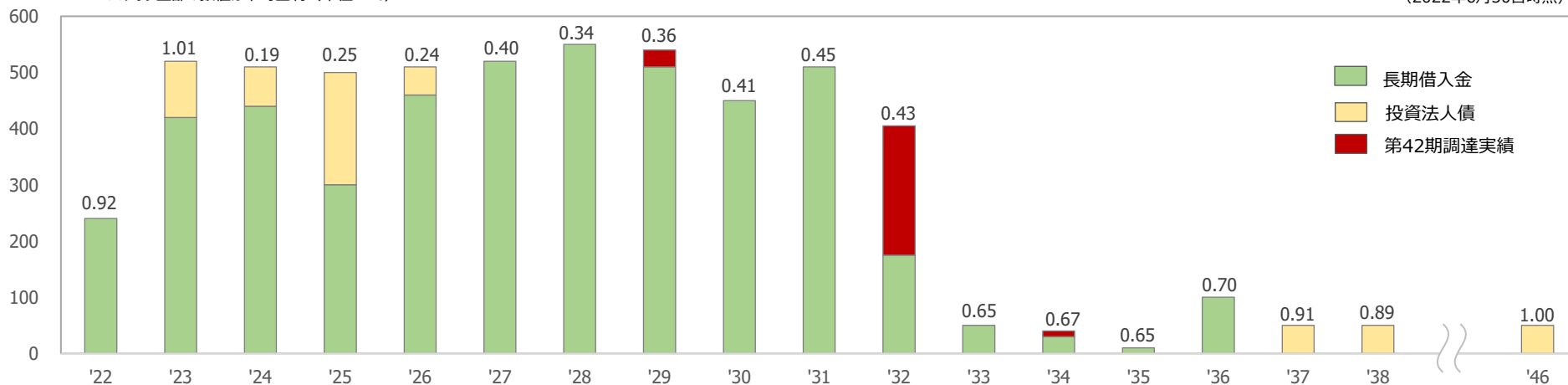
- DBJグリーンビルディング認証3つ星以上
- BELS認証における5つ星、4つ星又は3つ星
- CASBEE認証におけるS、A又はB+ランク

● 返済期限の分散

(億円)

※グラフ上部の数値は平均金利 (単位：%)

(2022年6月30日時点)



継続鑑定評価におけるキャプレートの低下

● 継続鑑定評価

	2021年12月期末 (第41期末)	2022年6月期末 (第42期末)	前期比
物件数	73物件	73物件	-
継続鑑定評価額	15,882億円	16,822億円	+940億円
簿価	12,738億円	13,486億円	+748億円
含み益	3,144億円	3,336億円	+191億円

● 物件ごとの変動（前期比）

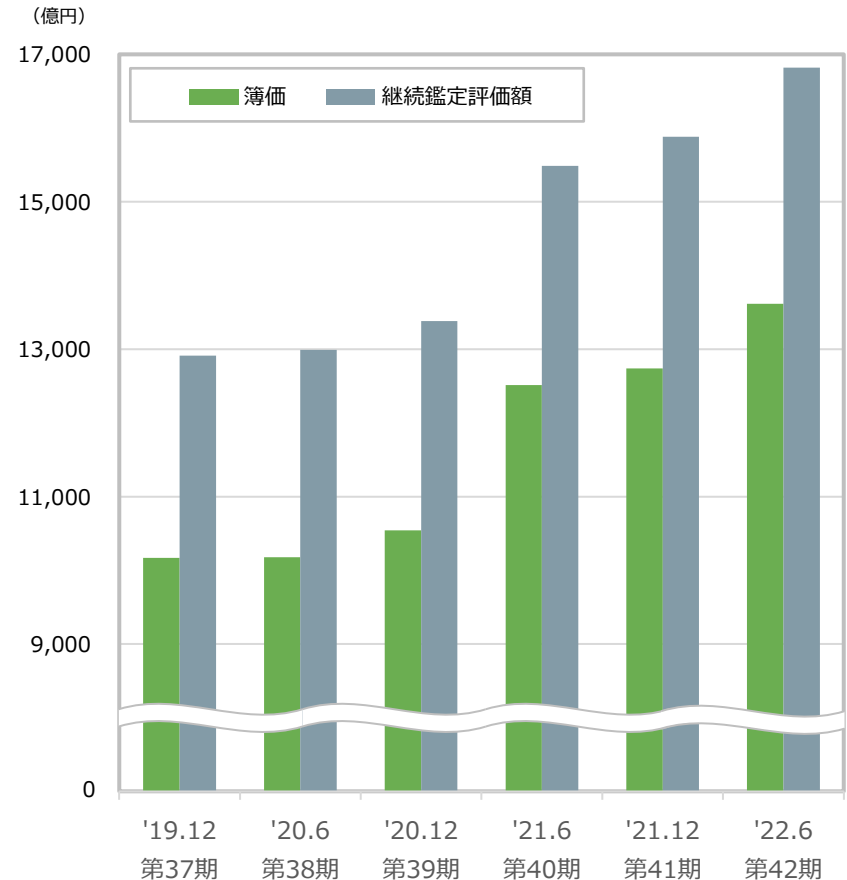
直接還元法のキャプレート (物件)

	2021年12月期末 (第41期末)	2022年6月期末 (第42期末)
低下	1	54
維持	72	19
上昇	0	0

鑑定評価額 (物件)

	2021年12月期末 (第41期末)	2022年6月期末 (第42期末)
増加	14	39
維持	46	26
減少	13	8

● 継続鑑定評価額・簿価の推移



4.

業績予想

NBF
Nippon Building Fund

(百万円)

●主な増減要因

(百万円)
次期予想 2期先予想

科目	2022年6月期 (当期実績) (第42期)	2022年12月期 (次期予想) (第43期)	当期実績比		2023年6月期 (2期先予想) (第44期)	次期予想比	
			増減	増減率		増減	増減率
営業収益	52,215	47,326	-4,889	-9.4%	44,532	-2,794	-5.9%
不動産賃貸事業収益 計	45,227	45,136	-91	-0.2%	44,532	-603	-1.3%
不動産賃貸収入	41,113	41,286	172	0.4%	41,226	-59	-0.1%
その他賃貸事業収入	4,114	3,850	-264	-6.4%	3,306	-544	-14.1%
不動産等売却益	6,988	2,190	-4,797	-68.7%	-	-2,190	-
営業費用	25,408	25,884	475	1.9%	26,093	208	0.8%
不動産賃貸事業費用 計	23,200	23,832	632	2.7%	24,174	341	1.4%
不動産賃貸費用（減価償却費除く）	15,471	15,937	465	3.0%	16,251	314	2.0%
減価償却費	7,728	7,895	166	2.2%	7,923	27	0.3%
不動産等売却損	-	-	-	-	-	-	-
資産運用報酬	1,917	1,749	-168	-8.8%	1,640	-108	-6.2%
販売費及び一般管理費	291	302	11	3.8%	277	-24	-8.2%
営業利益	26,806	21,442	-5,364	-20.0%	18,439	-3,003	-14.0%
営業外損益	-1,366	-1,371	-5	0.4%	-1,381	-10	0.7%
営業外収益	6	2	-3	-	2	-	-
営業外費用	1,372	1,374	1	0.1%	1,384	10	0.7%
経常利益	25,440	20,071	-5,369	-21.1%	17,057	-3,013	-15.0%
特別損益	-	-	-	-	-	-	-
税引前当期純利益	25,440	20,071	-5,369	-21.1%	17,057	-3,013	-15.0%
法人税等合計	0	0	-	-	0	-	-
当期純利益	25,439	20,071	-5,368	-21.1%	17,057	-3,013	-15.0%
圧縮積立金繰入額・取崩額	2,517	509	-2,008	-	-2,504	-3,013	-
分配金総額	22,922	19,561	-3,361	-14.7%	19,561	-	-
1口当たり分配金（円）	13,476	11,500	-1,976	-14.7%	11,500	-	-
期中平均稼働率（%）	96.3%	95.8%	-0.5%	-	96.1%	0.3%	-
期末発行済投資口数（口）	1,700,991	1,700,991	-	-	1,700,991	-	-

【参考】

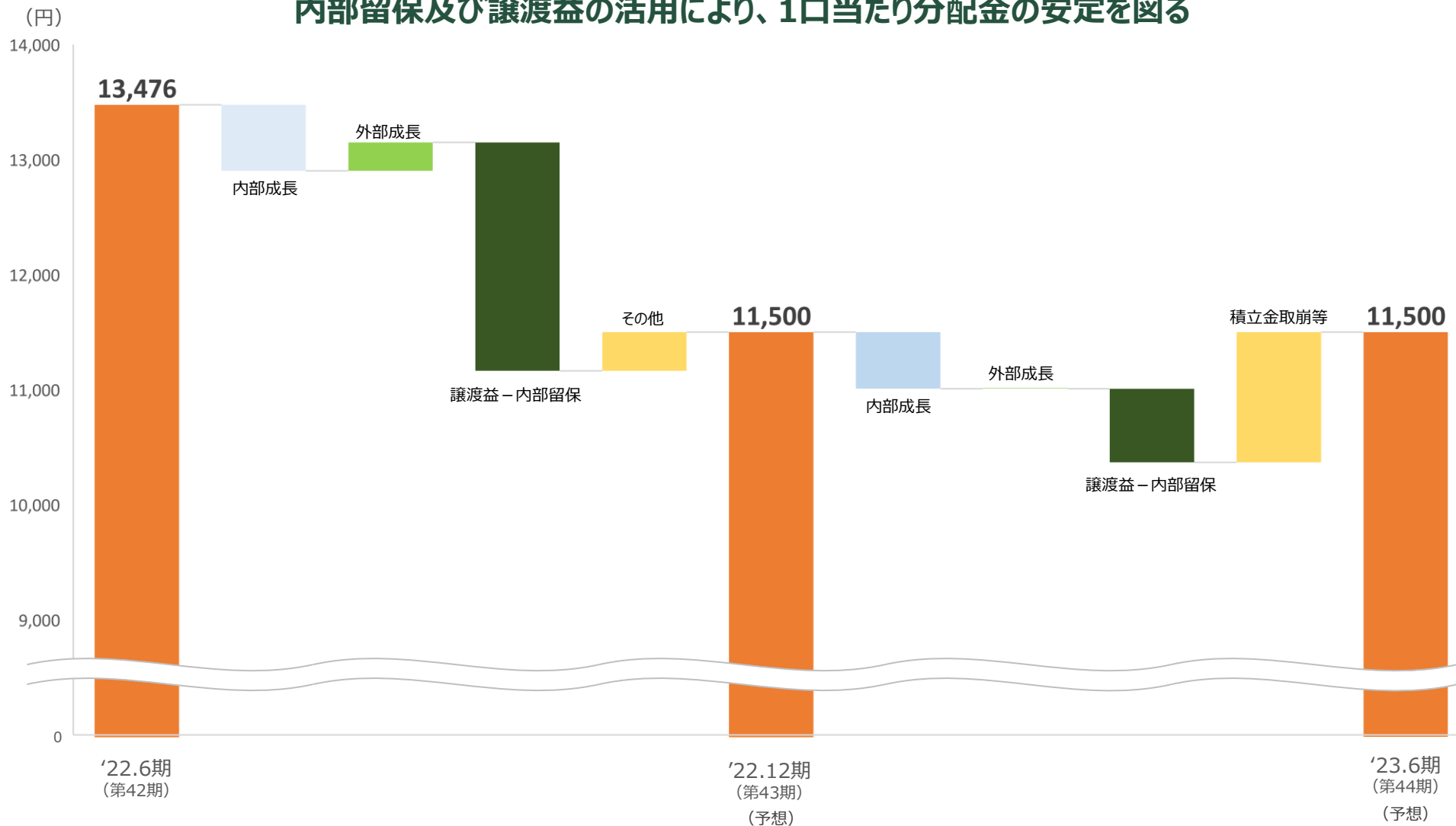
賃貸NOI	29,756	29,199	-556	-1.9%	28,280	-918	-3.1%
営業利益（不動産等売却損益除く）	19,818	19,252	-566	-2.9%	18,439	-812	-4.2%
当期純利益（不動産等売却損益除く）	18,451	17,880	-571	-3.1%	17,057	-822	-4.6%

営業収益	-4,889	-2,794
不動産賃貸収入	+172	-59
入替(取得/譲渡物件)	+393	-
既存物件	-220	-59
その他賃貸事業収入	-264	-544
解約金	-906	-161
付帯収益（季節要因等）	+610	-338
不動産等売却益	-4,797	-2,190
営業費用	+475	+208
不動産賃貸事業費用	+632	+341
水道光熱費（原油高・円安等）	+913	-259
公租公課（物件取得及び評価替等）	-77	+405
修繕費（原状回復費用等）	-782	+238
建物管理費（季節要因及び物件取得等）	+352	-54
営業利益	-5,364	-3,003
入替(取得/譲渡物件)	+422	-
既存物件	-1,145	-945
不動産等売却損益	-4,797	-2,190
資産運用報酬・販管費	+157	+132
営業外損益	-5	-10
営業外費用	+1	+10
支払金利	+45	+10
増資コスト	-50	-

2022年12月期（第43期）及び2023年6月期（第44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を図る



第2の分配原資

【繰入方針】

1口当たりの分配金（DPU）の安定成長のために、譲渡益については税効率を勘案し内部留保します

【取崩方針】

ポートフォリオの入替により積み上がった内部留保を以下の方針で取り扱います

①定期取崩（第2の分配原資）

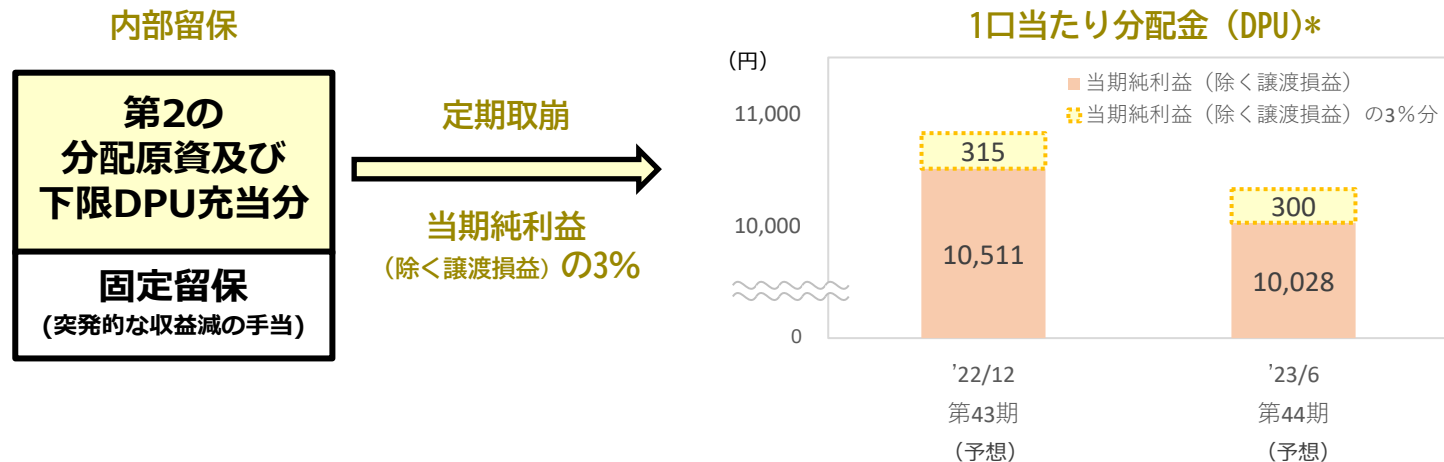
不動産賃貸事業に基づく当期純利益（除く譲渡損益）の3%を、每期取崩して分配金に上乗せします

②固定留保

定期取崩しは、固定留保額(総資産の0.5%、約70億円を目途)を超過した部分を対象とします

③固定留保部分の活用

譲渡損失の発生、減損の発生、大型テナントの退去、災害等の発生時に活用します

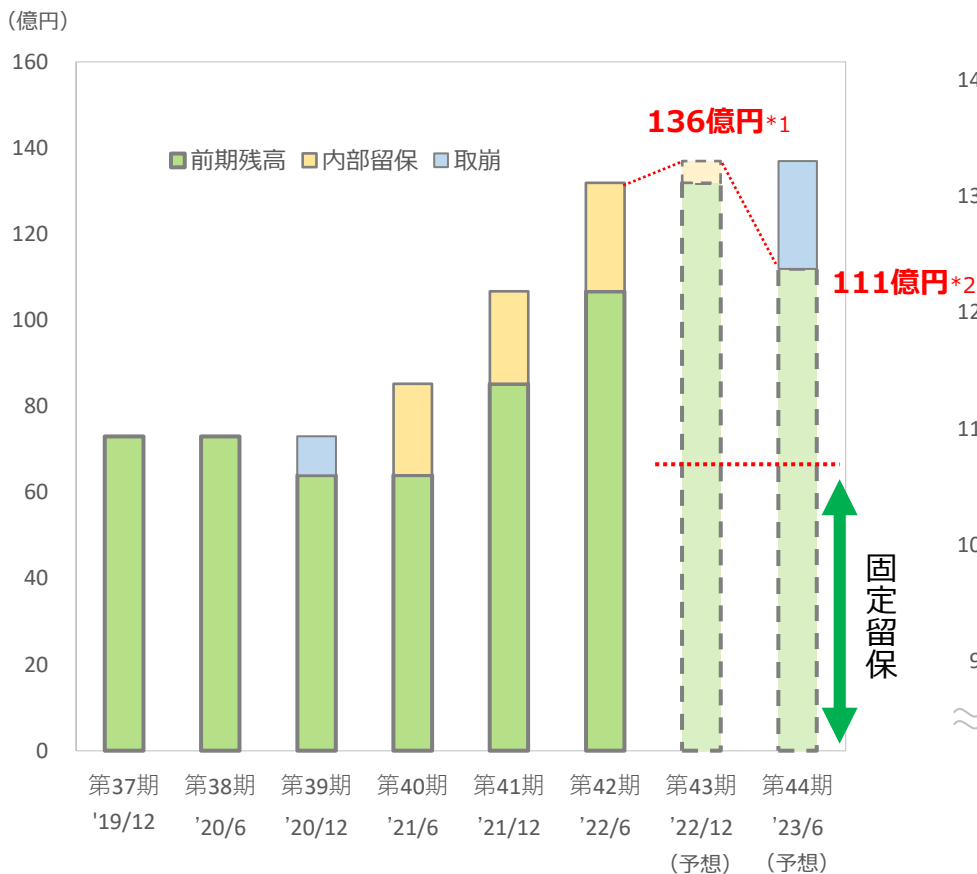


* 第2の分配原資の考え方を示したものであり、実際の1口当たり分配金（DPU）を表したものではありません。

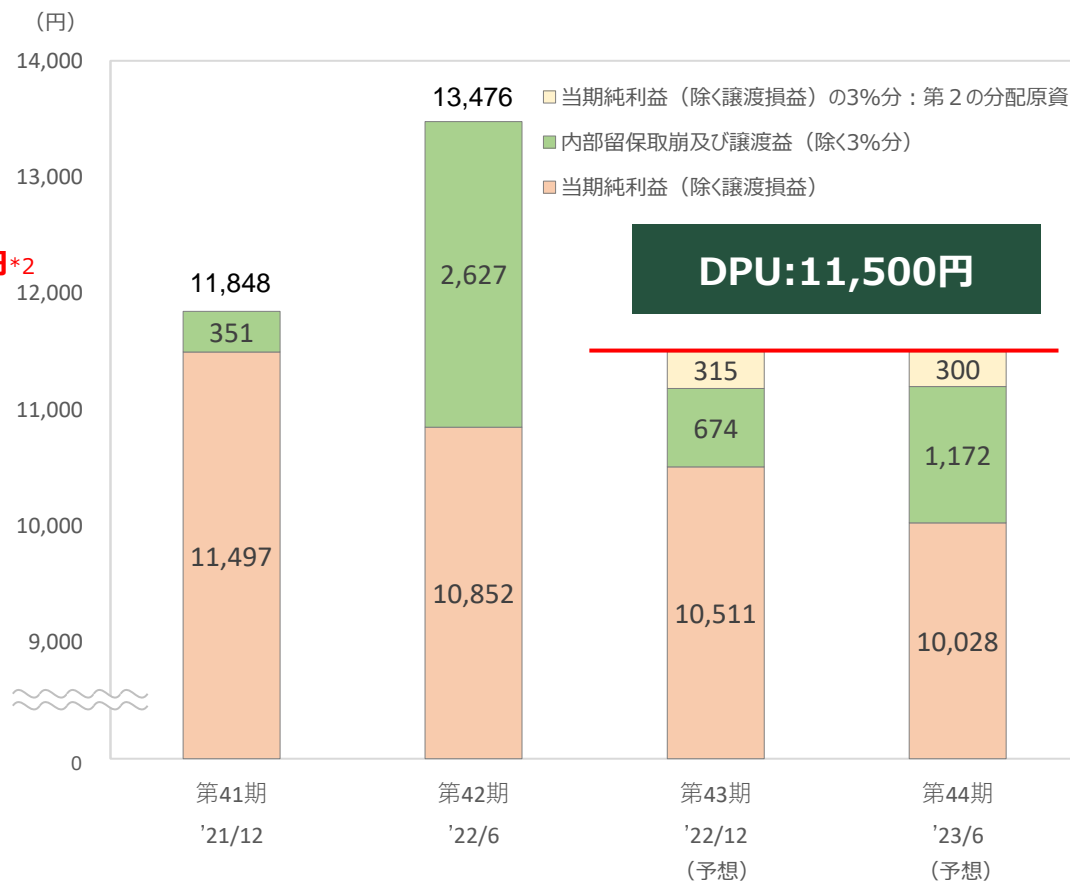
分配方針：業績予想の前提

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

● 内部留保残高の推移



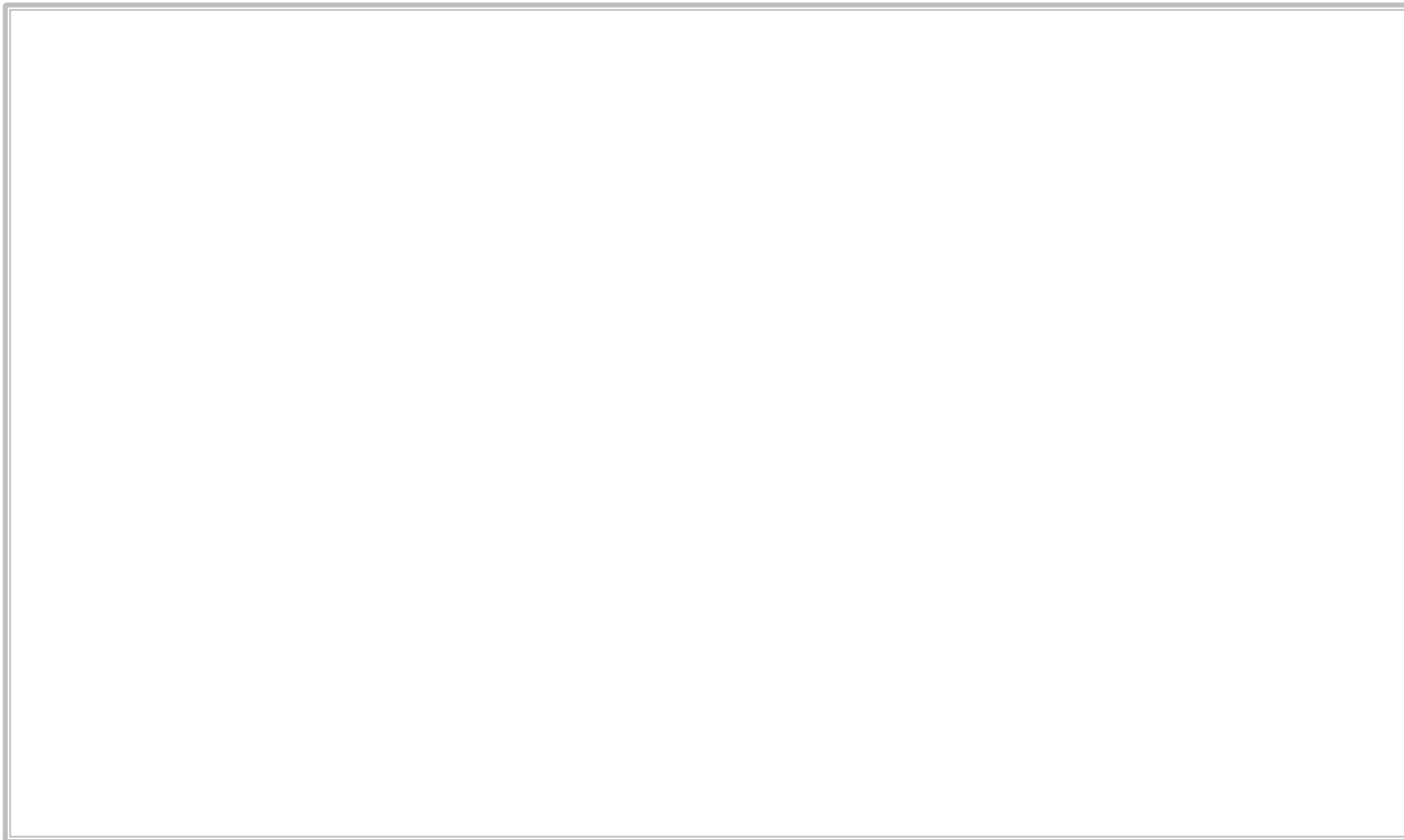
● 1口当たり分配金（DPU）の推移



*1 「東陽町センタービル」、「NBF新潟テレコムビル」及び「NBF広島立町ビル」の譲渡益2,190百万円のうち、内部留保を509百万円繰り入れし、残高136億円になることを想定しています。

*2 内部留保の取崩が2,504百万円発生し、残高が111億円になることを想定しています。

《MEMO》



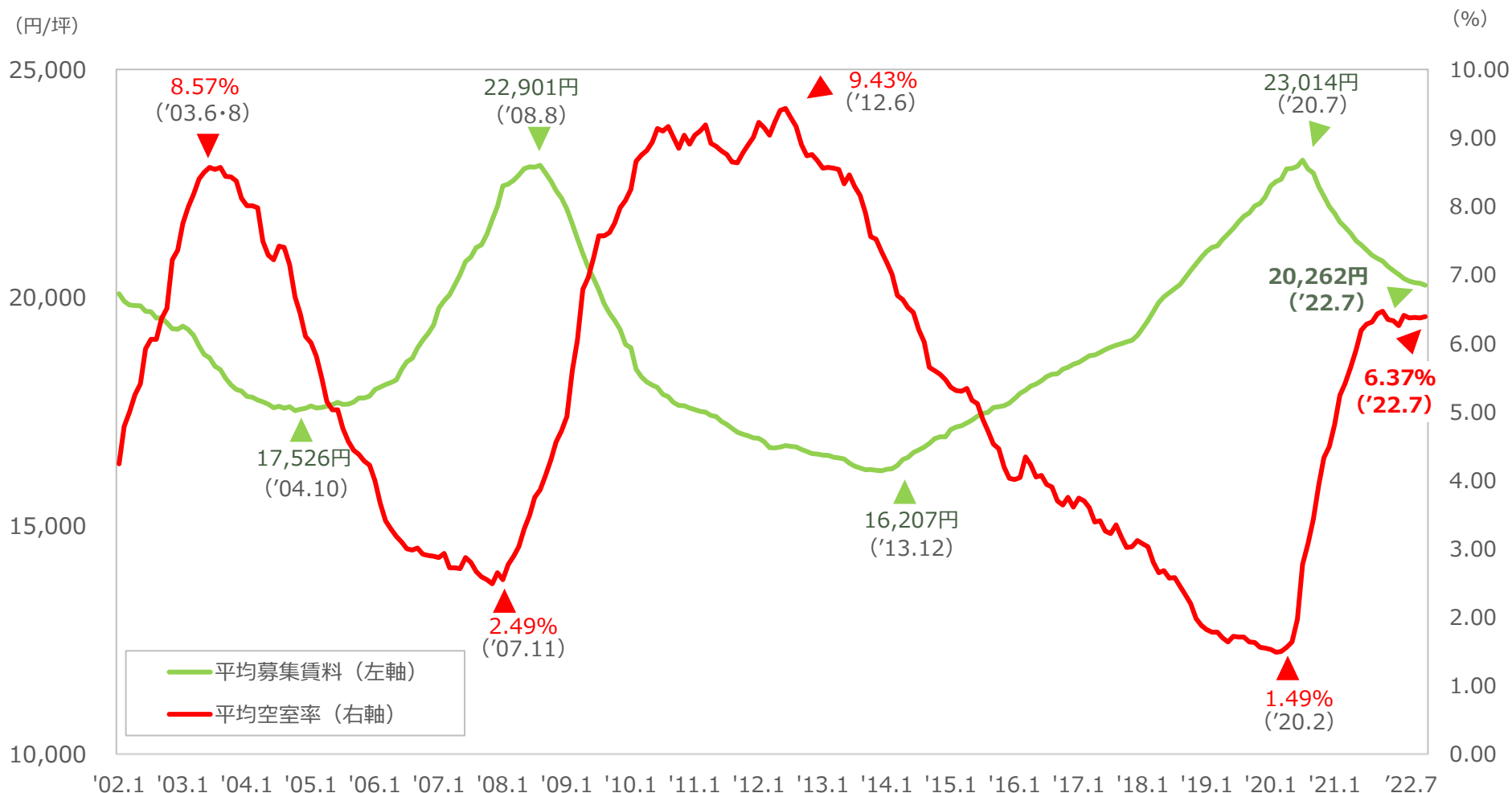
5.

マーケットについて

NBF
Nippon Building Fund

東京ビジネス地区の2022年7月の空室率は6.37%、募集賃料は20,262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

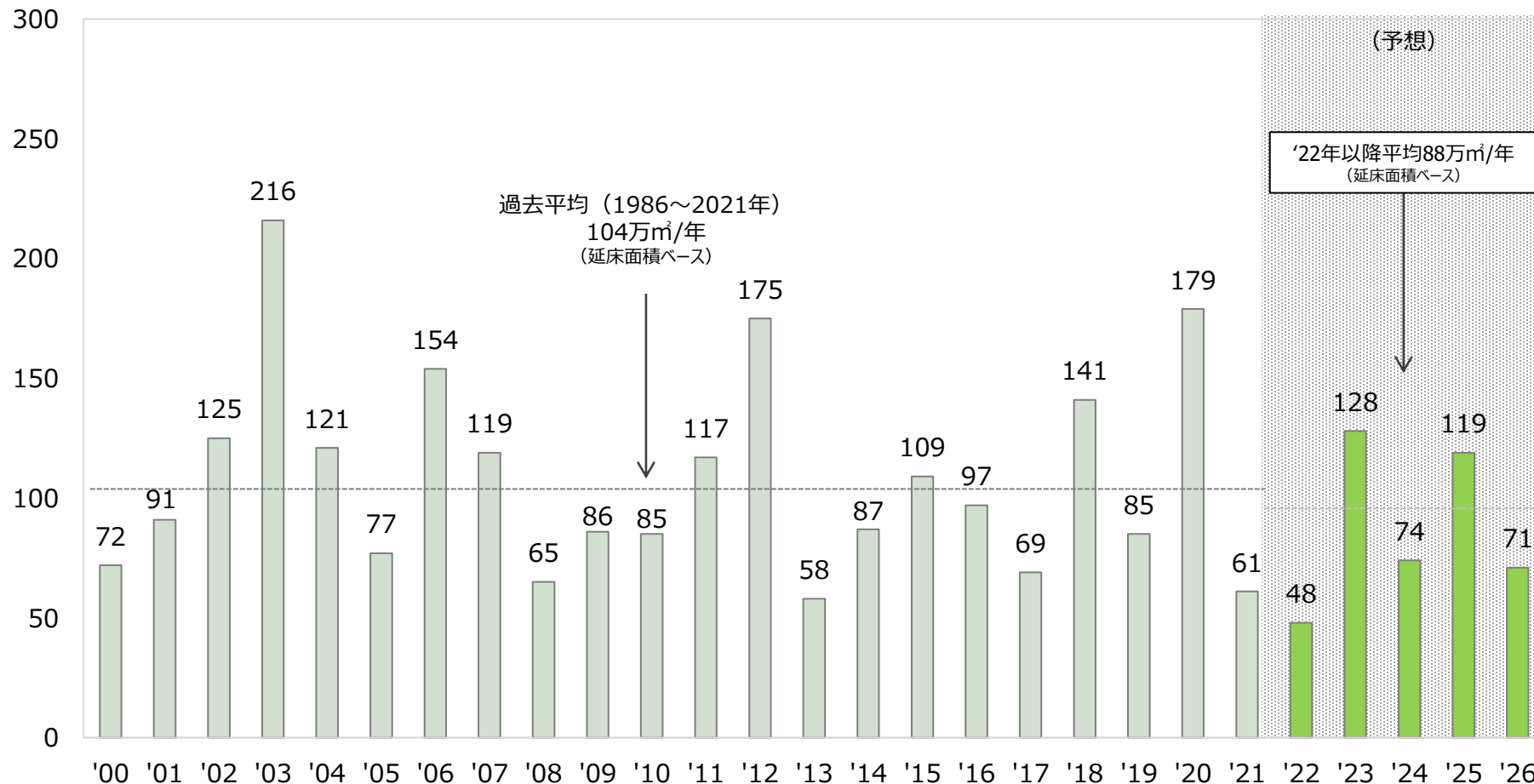
(出所) 三鬼商事(株)のデータから資産運用会社作成

2023年、2025年の新規供給は増加するも、2022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

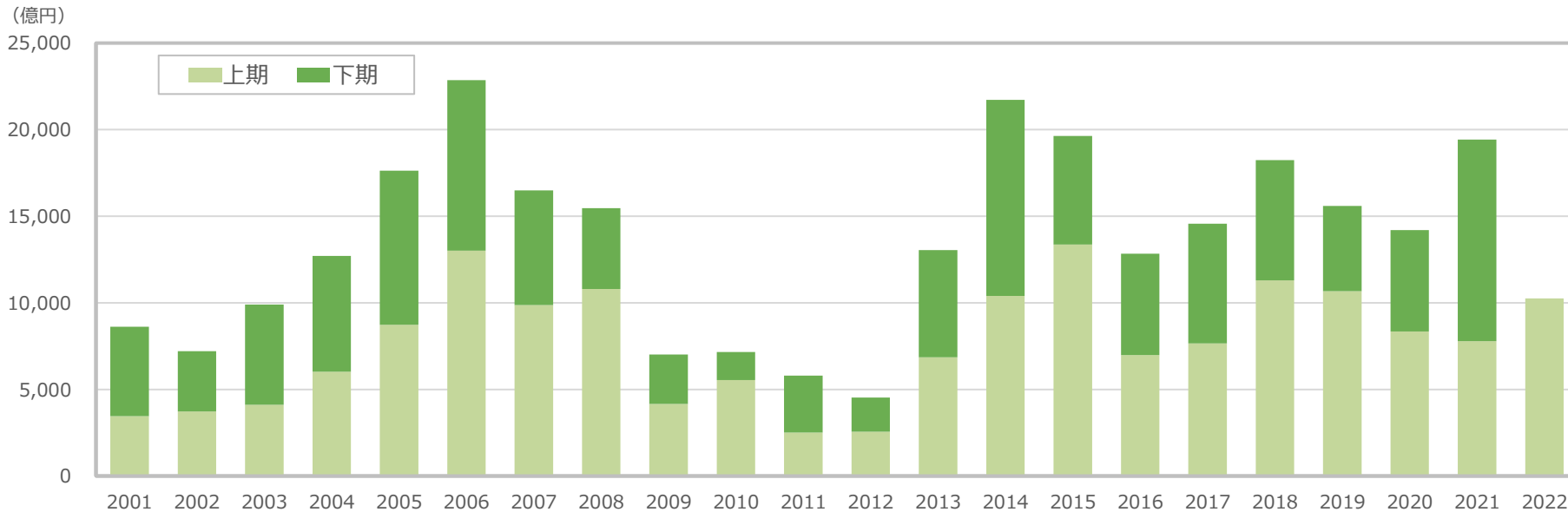
(万㎡)

(出所) 2022年5月26日付森ビル株のデータから資産運用会社作成



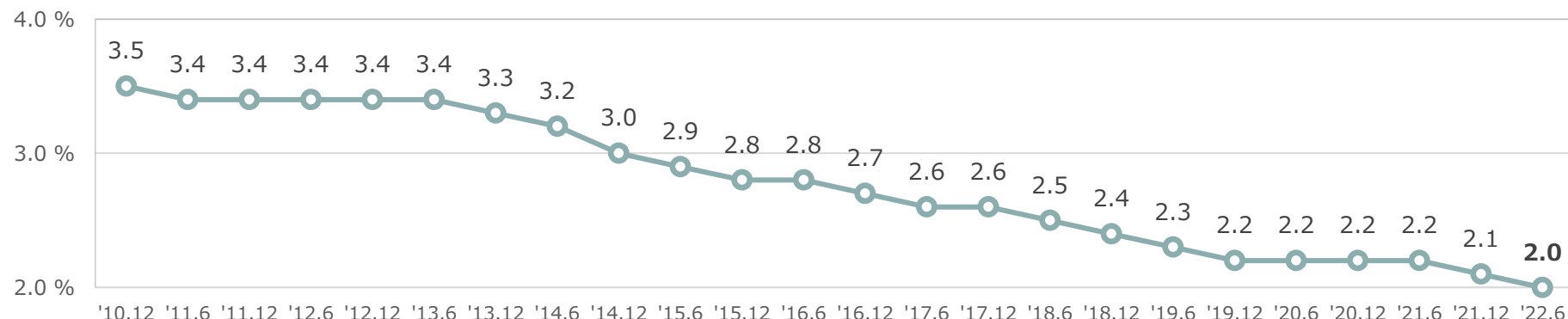
* 大規模オフィスビルとは、事務所延床面積10,000㎡以上のオフィスビルを表します。

●不動産（オフィス）取引金額の推移



(出所) 日本不動産研究所のデータから資産運用会社作成

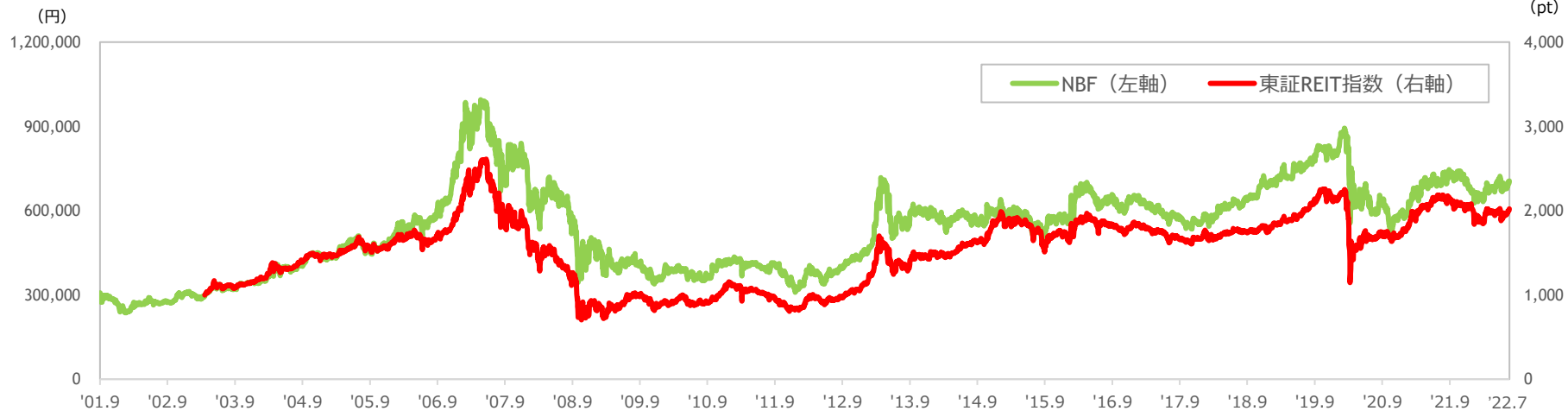
●プライムエリアオフィス*1の利回りベンチマーク*2の推移



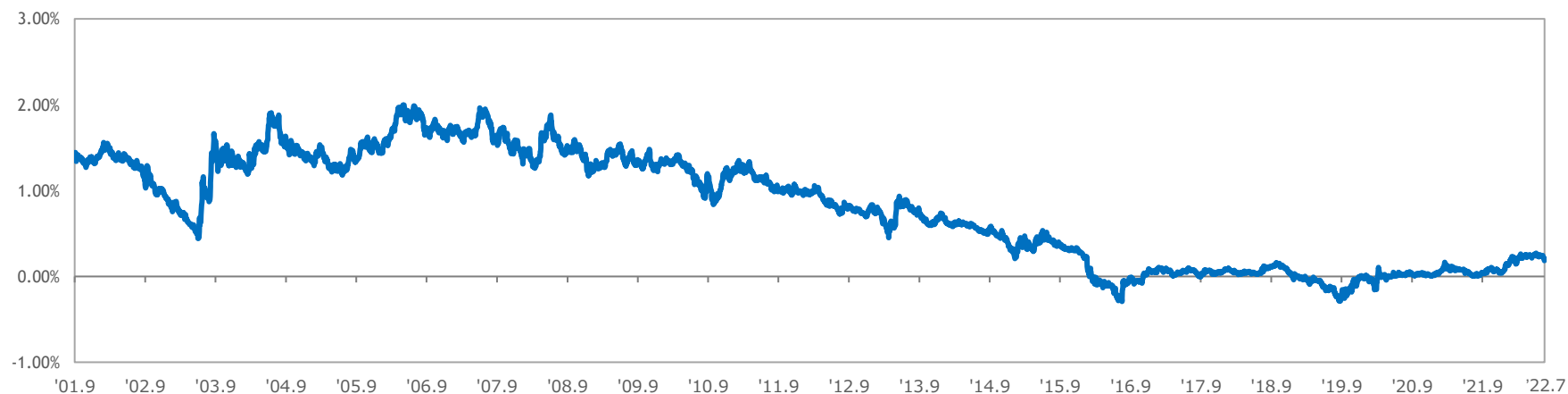
*1 プライムエリアオフィス：千代田区丸の内、大手町地区における築5年程度、延床面積20,000坪以上、基準面積500坪以上
 *2 利回りベンチマーク (NCFベース)：日本不動産研究所が還元利回りの査定においてベースとする各用途・各地域ごとの利回りを指す

(出所) 日本不動産研究所のデータから資産運用会社作成

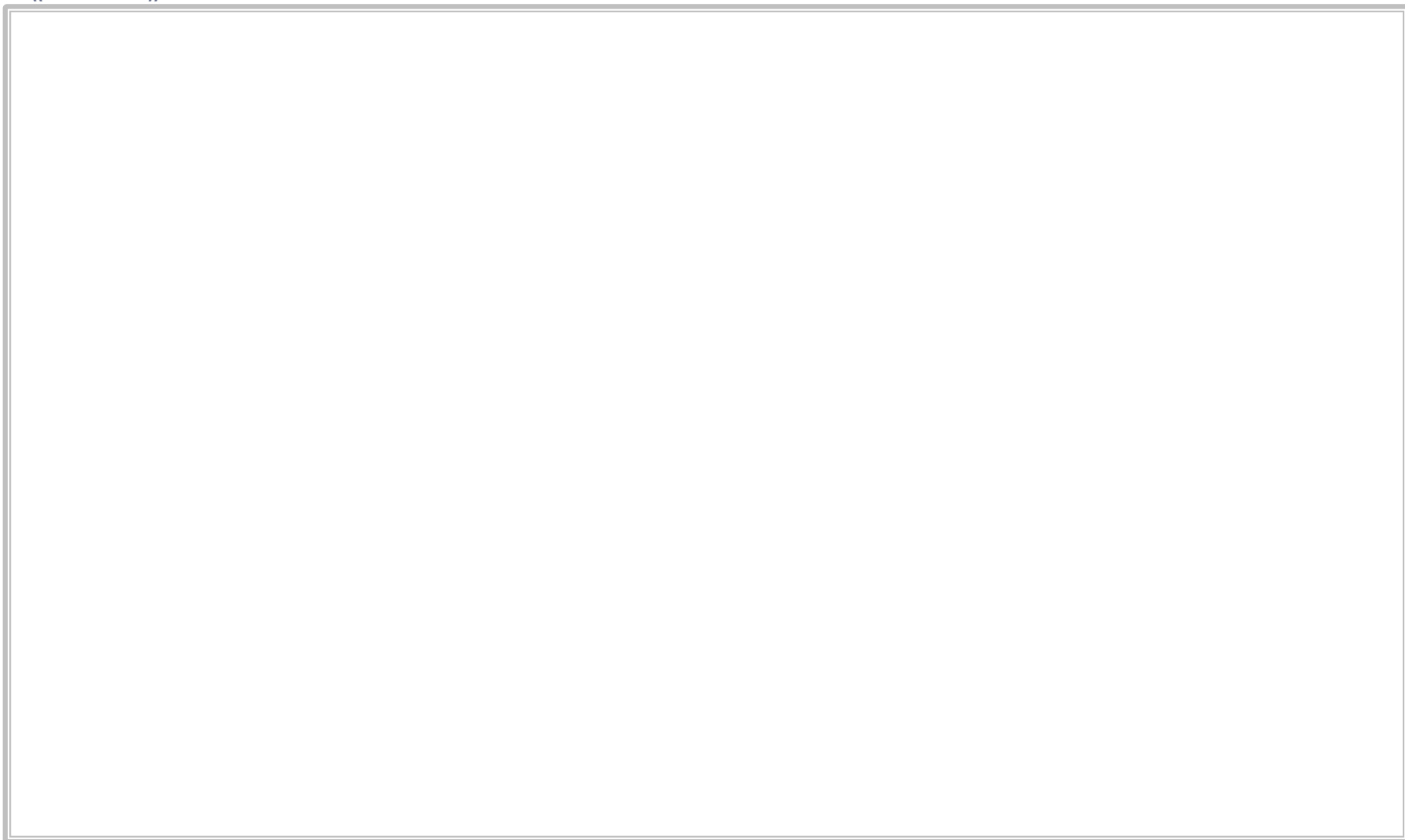
● NBFの投資口価格 東証REIT指数の推移



● 10年国債金利の推移



《MEMO》

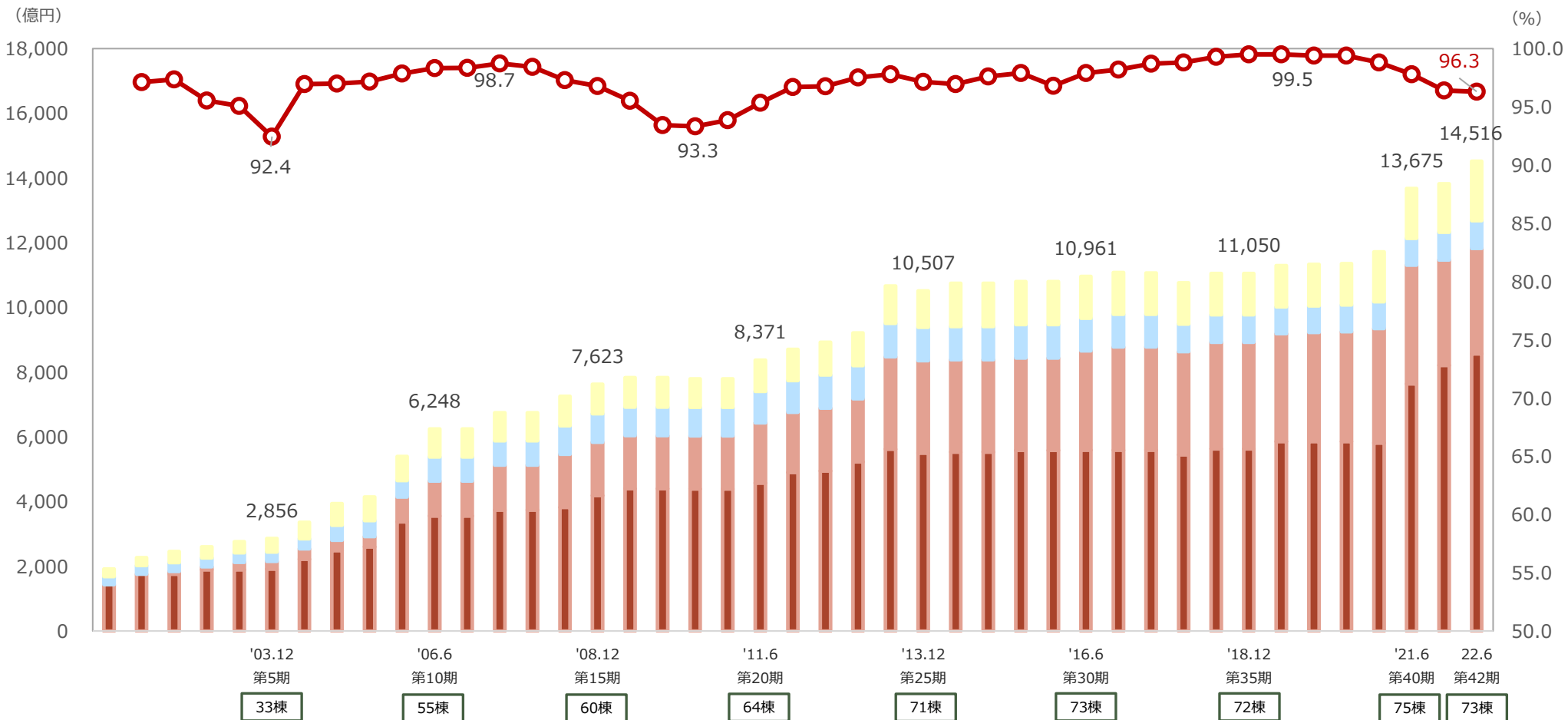
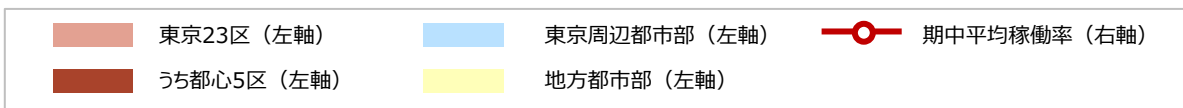


6.

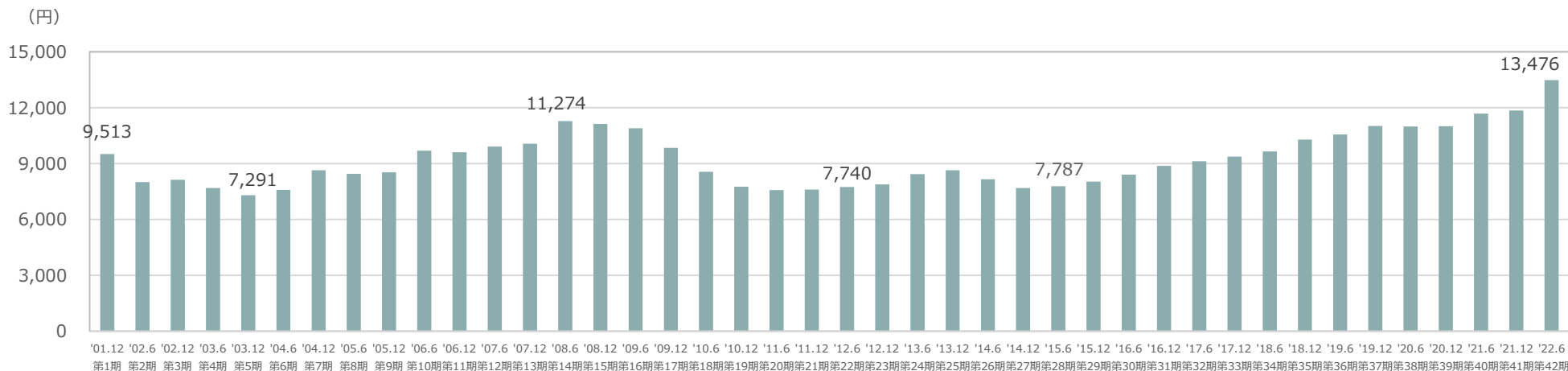
NBFの優位性

NBF
Nippon Building Fund

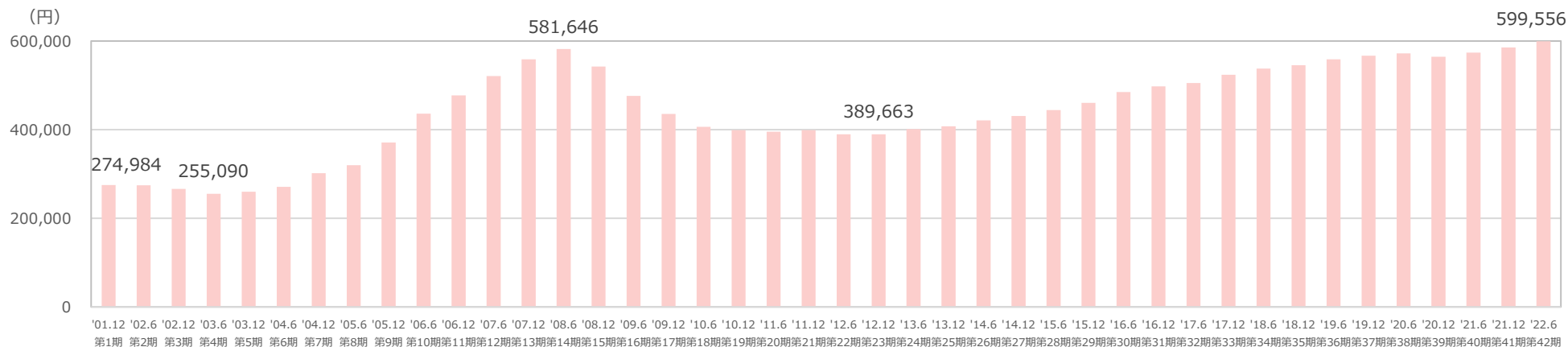
● 資産規模 (取得価格の累計) ・期中平均稼働率の推移



● 1口当たり分配金の推移^{*1}



● 1口当たりNAVの推移^{*1,*2}

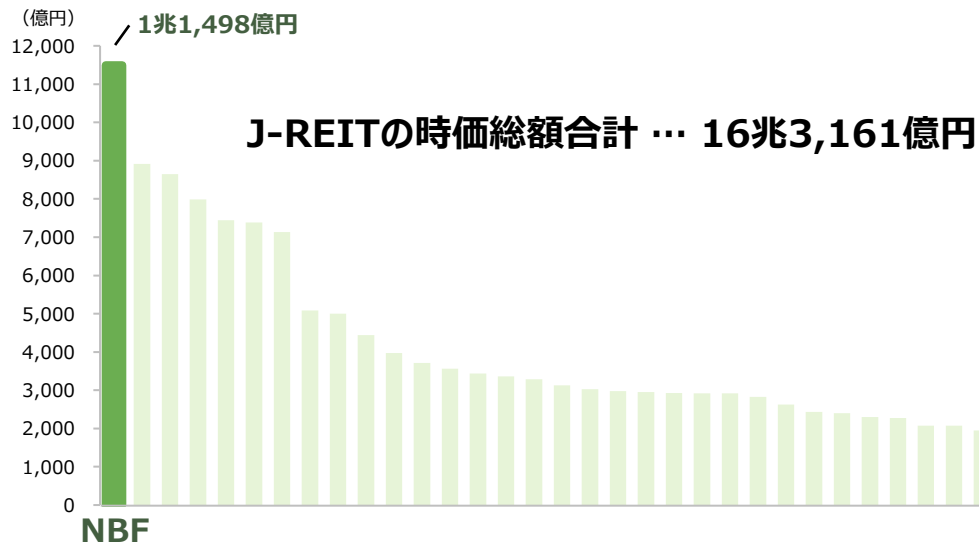


*1: 過去の実績値(第25期(2013年12月期)以前)については、投資口の2分割を行ったものとして記載しています。

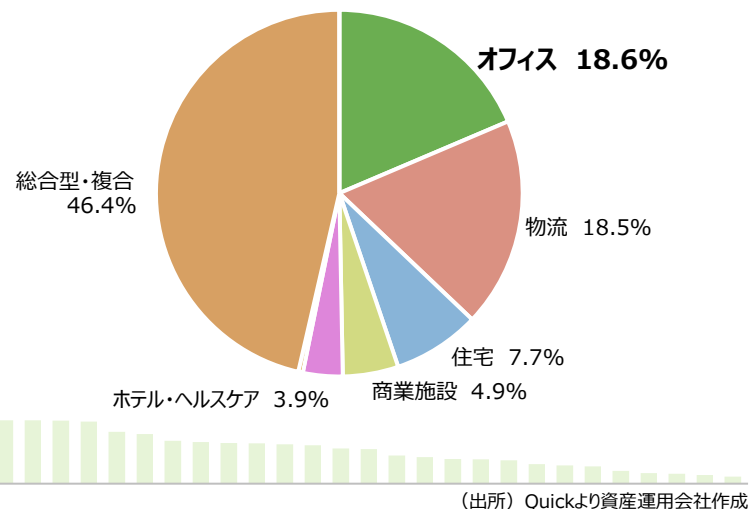
なお、計算上、1円未満の端数については切り捨てて表示しています。

*2: 1口当たりNAV = (期末出資総額 + 期末圧縮積立金累計 + 翌期圧縮積立金(積立額 - 取崩額) + 期末鑑定評価含み益) / 期末発行済投資口数

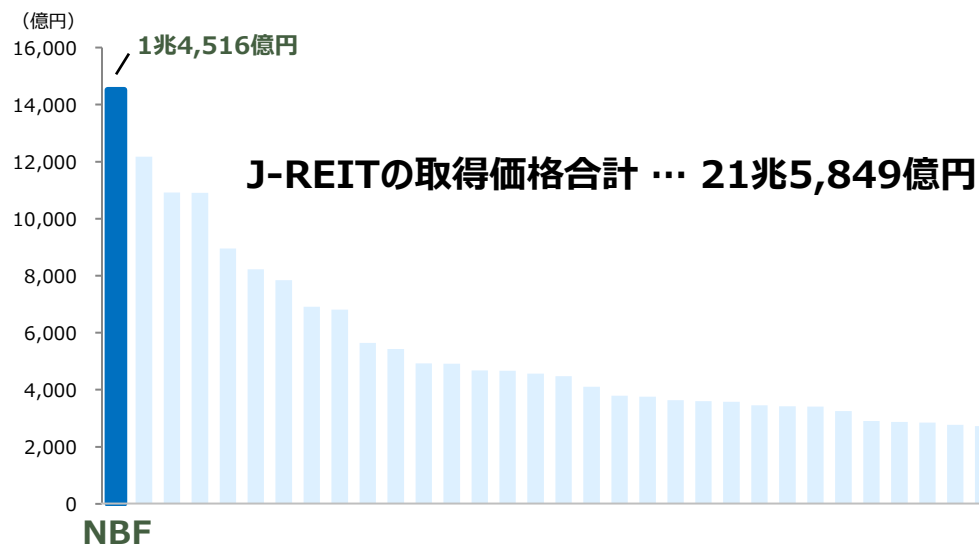
● 時価総額



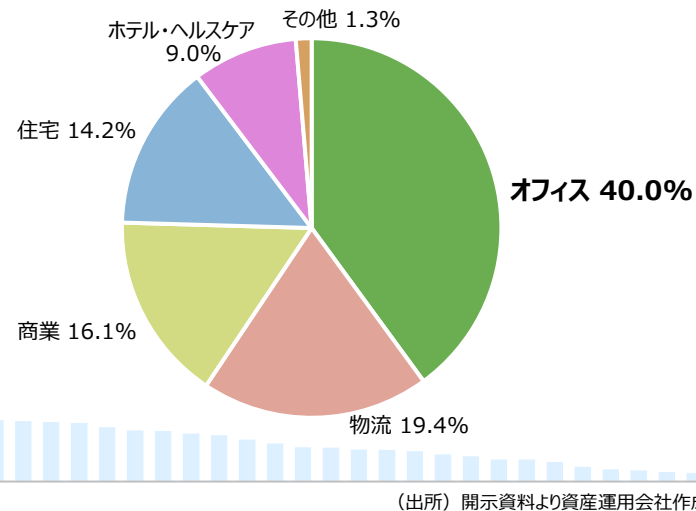
投資法人別占有率 (2022年6月30日時点)



● 取得価格

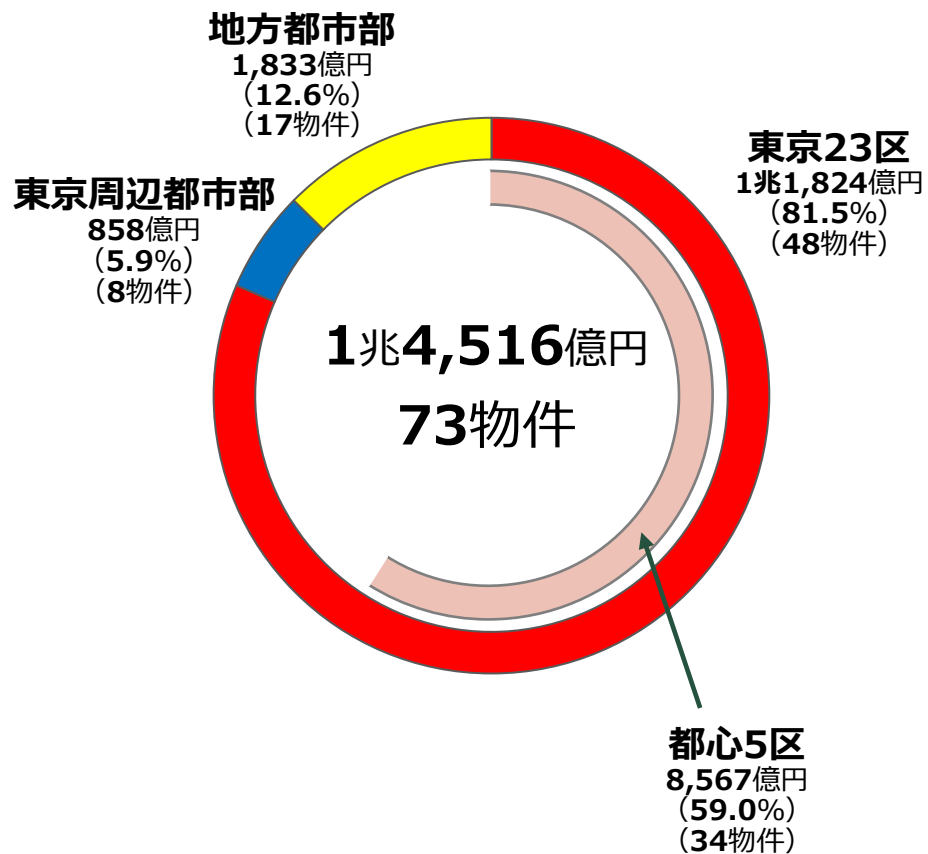


アセットタイプ別占有率



● 地域別投資比率 (取得価格ベース)

(2022年6月30日時点)



東京23区

都心5区



新宿三井ビルディング
(東京都新宿区)



飯田橋
グラン・ブルーム
(東京都千代田区)



NBF大崎ビル
(東京都品川区)



六本木
ティーキューブ
(東京都港区)



グラントウキョウ
サウスタワー
(東京都千代田区)



ゲートシティ大崎
(東京都品川区)

東京周辺都市部



新川崎三井ビルディング
(神奈川県川崎市)



横浜STビル
(神奈川県横浜市)

地方都市部



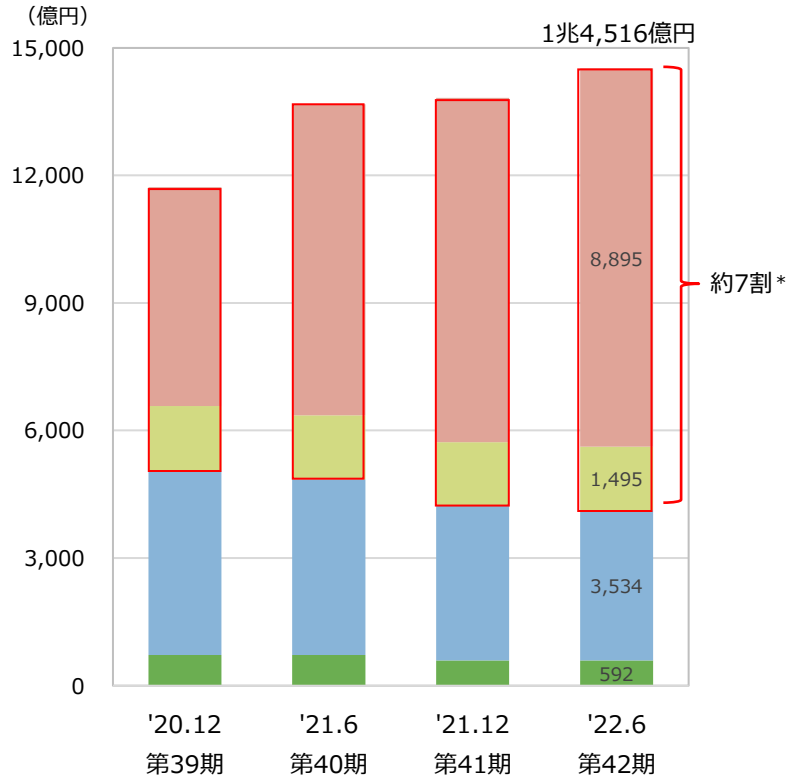
中之島三井ビルディング
(大阪府大阪市)



三井住友銀行
名古屋ビル
(愛知県名古屋市)

● 売主別取得累計額の推移

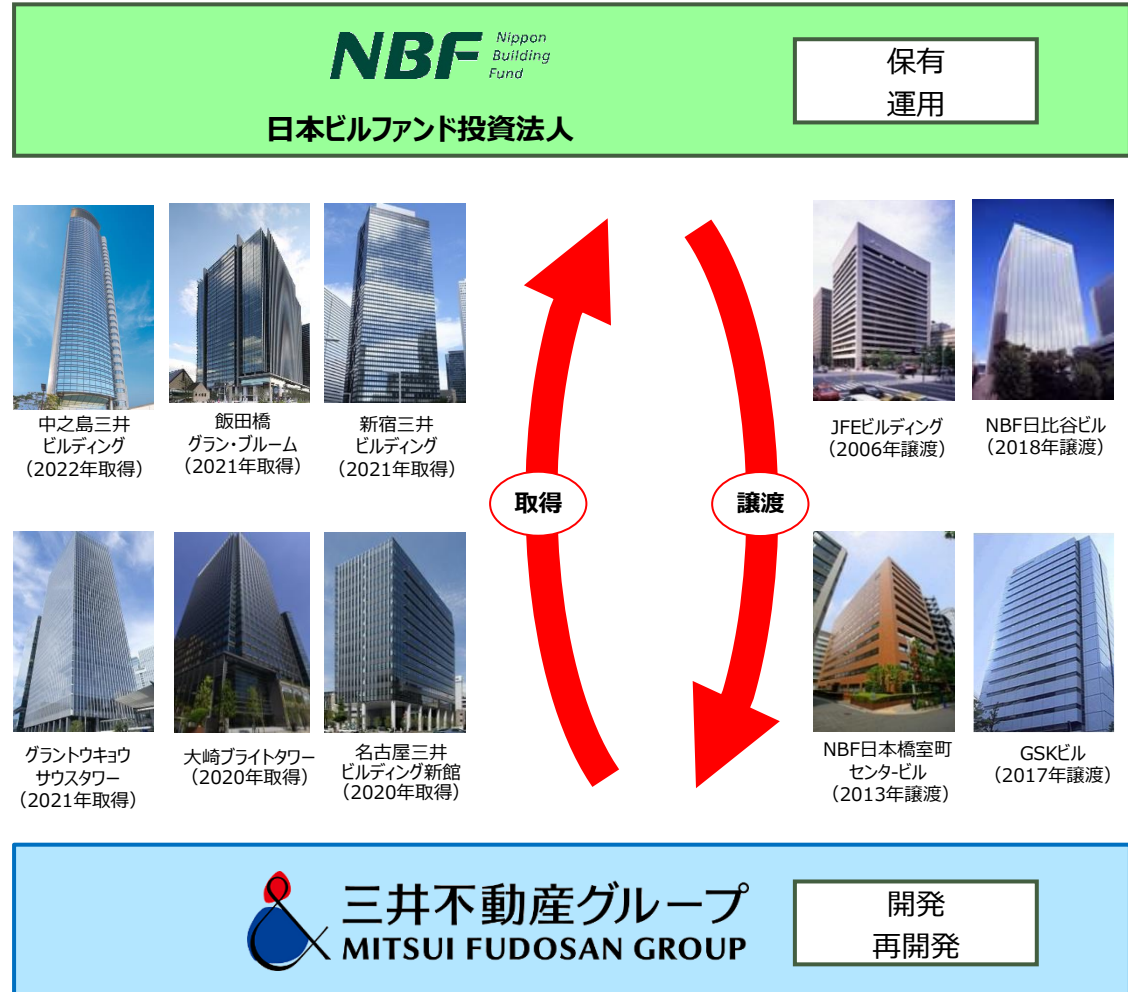
上場以降の取得物件の約7割が
三井不動産グループ関連（取得・仲介）



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

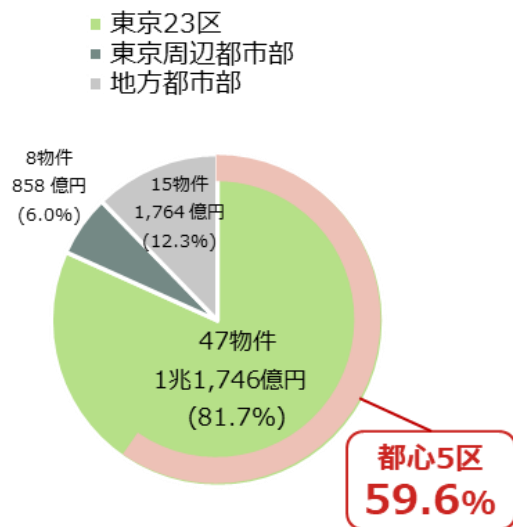
*上場（2001年9月）以降の取得累計額に対する比率

● 三井不動産グループとの共生モデル

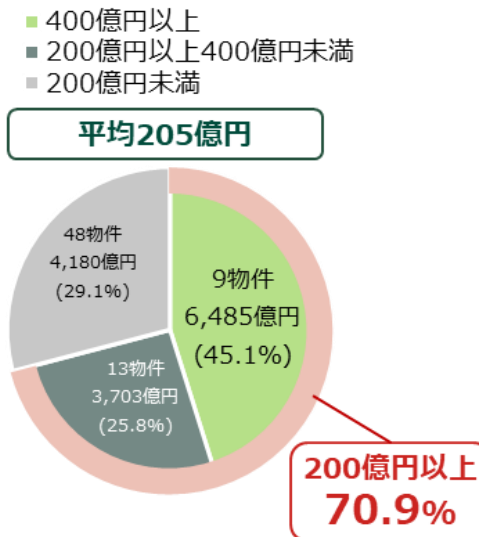


●物件入替後（70物件）のポートフォリオの状況

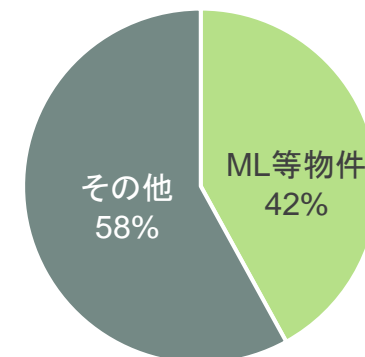
◆エリア別投資比率



◆1物件当たり投資額



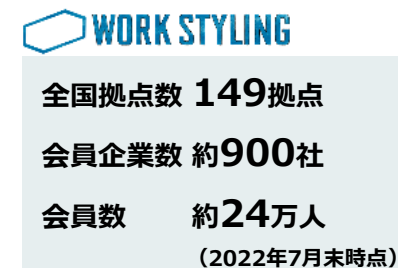
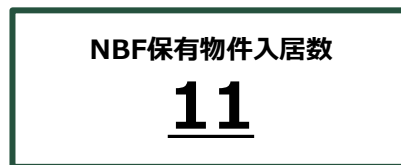
◆三井不動産（ML等）比率



●テナント分散

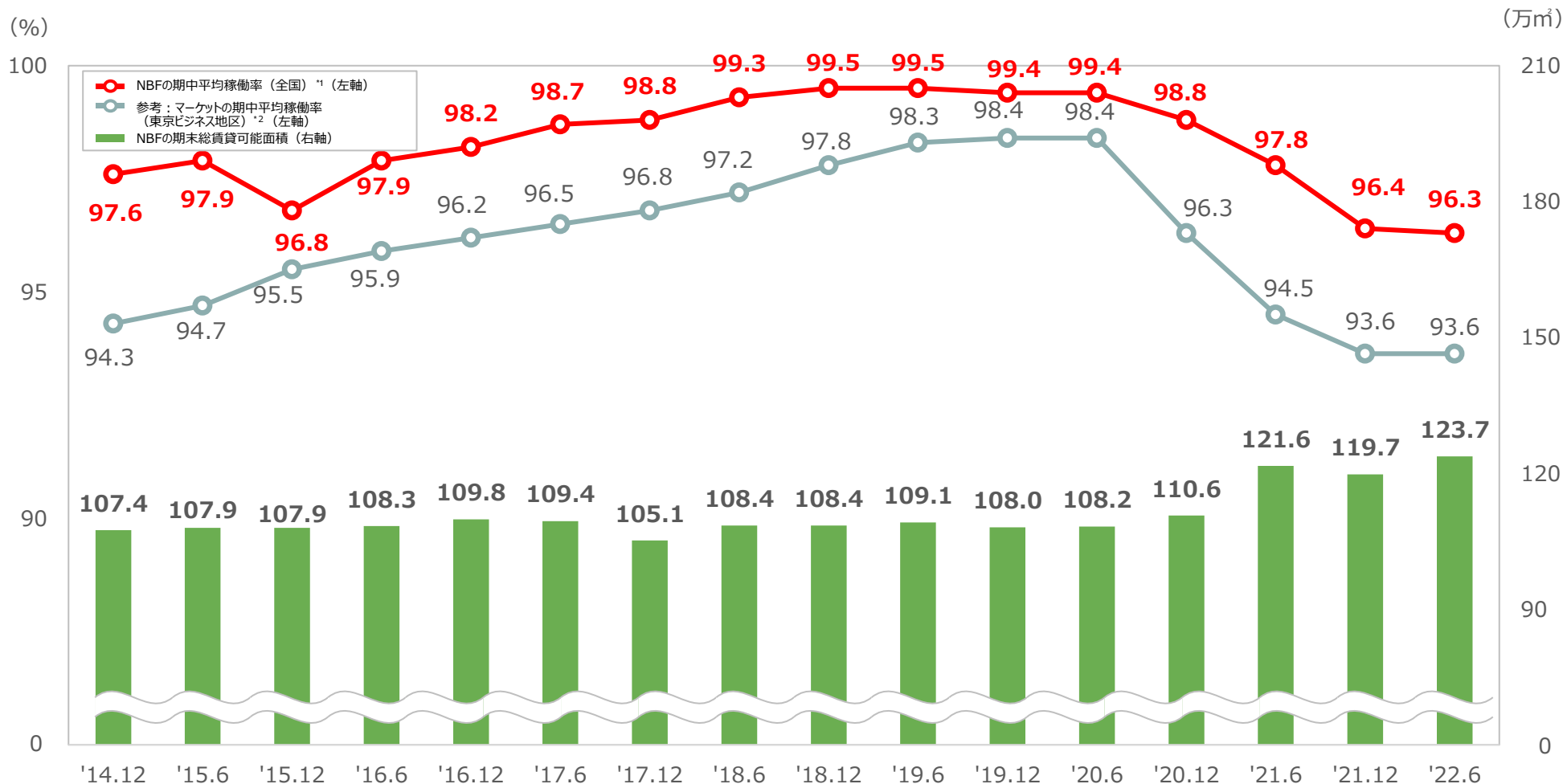


●保有物件のうち三井不動産のシェアオフィス「ワークスタイリング」の入居数



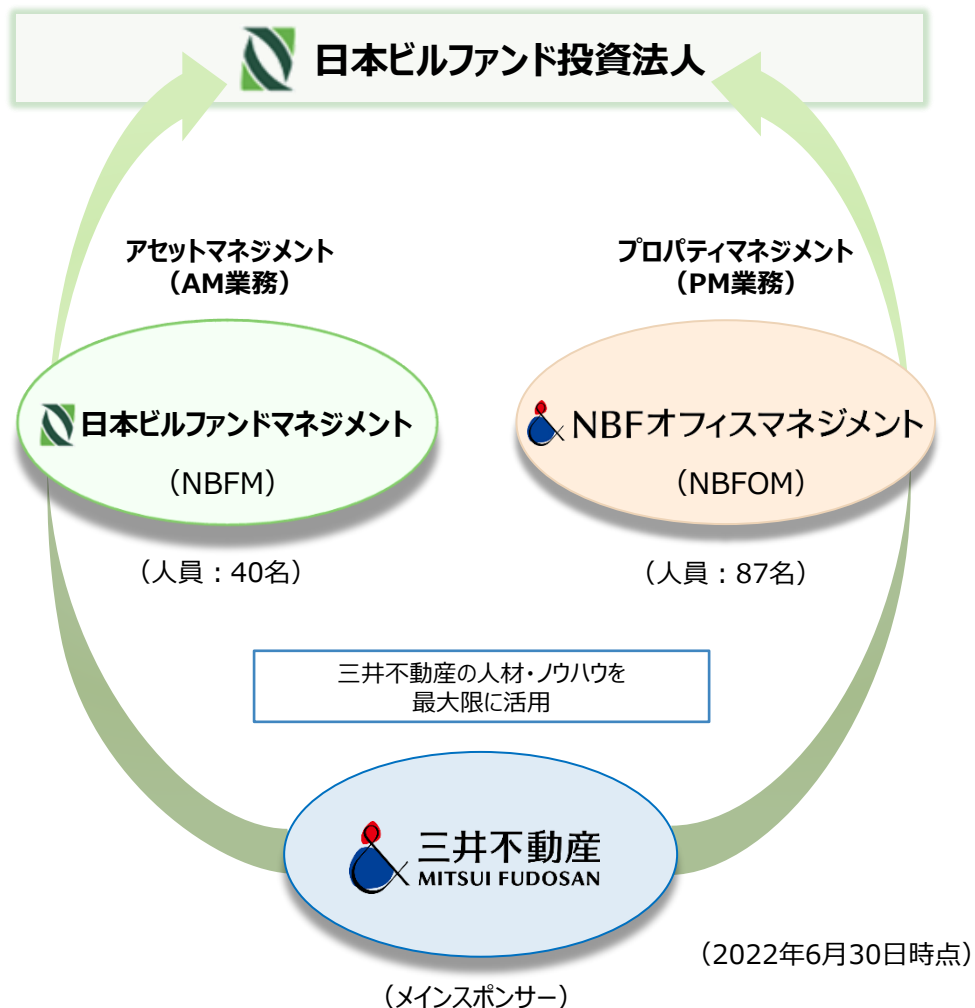
出所：三井不動産のデータから資産運用会社作成

●期中平均稼働率・総賃貸可能面積の推移



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

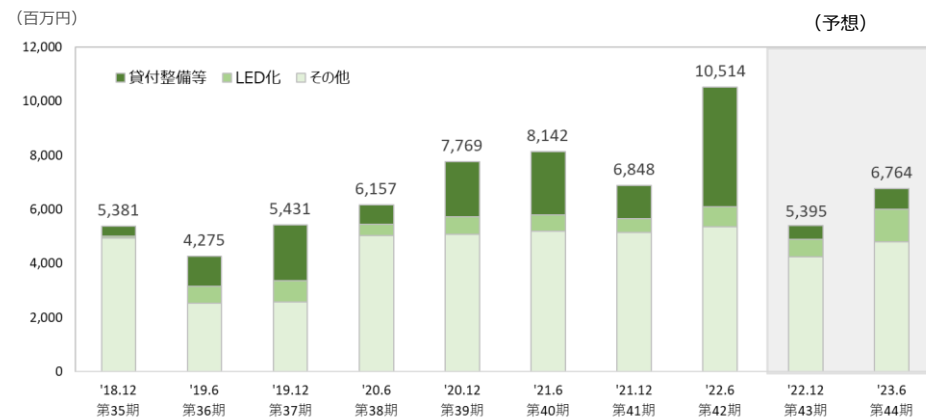
● 日本ビルファンドマネジメントとNBFオフィスマネジメントはNBFの両輪としてNBFを支えています



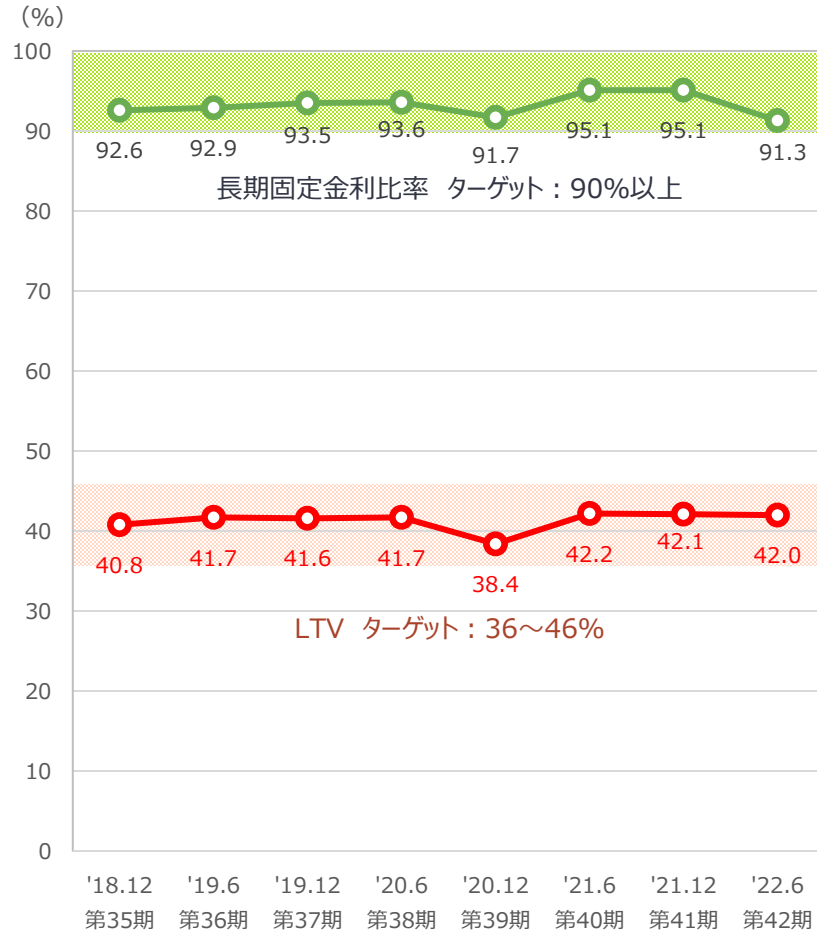
NBFオフィスマネジメントの強み・特長

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

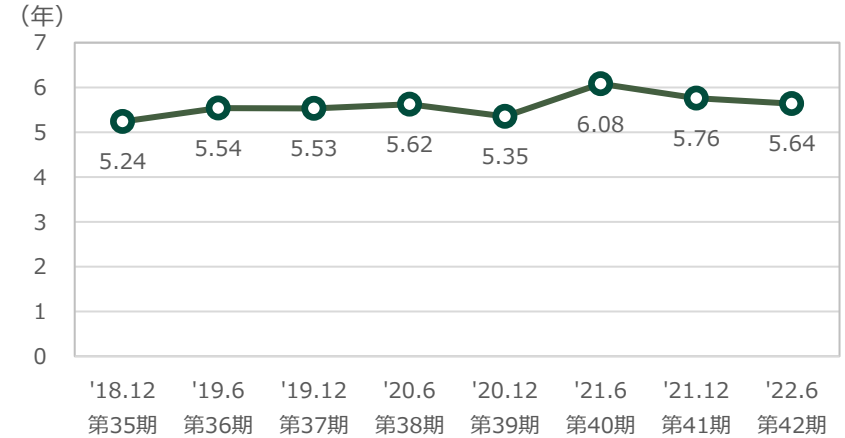
工事費（capex+修繕費）の推移



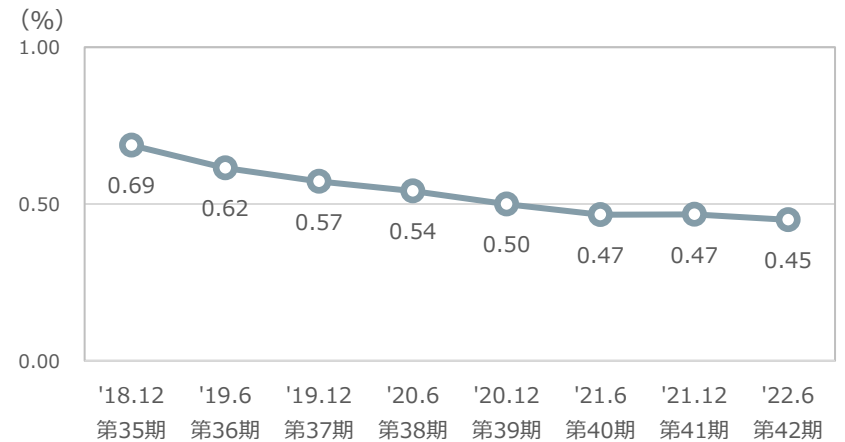
● LTV・長期固定金利比率の推移



● 長期有利子負債の平均残存年数の推移



● 平均調達金利の推移



7.

ESGへの取り組み

(投資法人及び資産運用会社の取り組み)

当期の主な取り組み

◆ ESG・業務推進部の設置

- ✓ 2022年4月にESG専任部門を設置
- ✓ ESG/SDGsに関する業務・環境への取り組みの企画推進

◆ PRIへの署名

- ✓ 2022年8月にNBFMが署名機関として認証

Signatory of:



責任投資原則

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

◆ MSCIジャパン ESGセレクト・リーダーズ指数への採用

2022 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。

◆ 国際イニシアティブへの賛同・参加



気候関連財務情報開示タスクフォース



CDP気候変動プログラム

◆ 7年連続でGRESB評価を取得



GRESB
★★★★★ 2021

GRESBリアルエステイト評価
「5 Star」



GRESB
Public Disclosure 2021

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

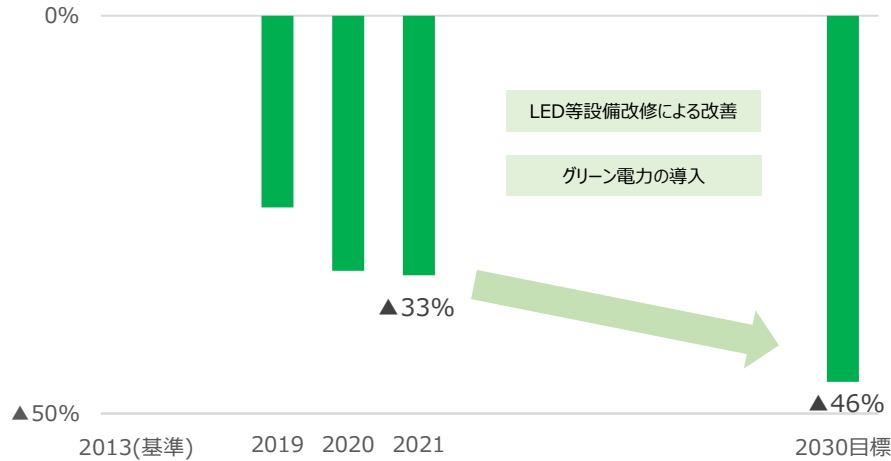
【グリーンビルディング認証取得状況】

	2021年6月末	2021年12月末	2022年6月末
認証取得物件数	43	46	45
取得物件の延床面積	1,424,256㎡	1,454,247㎡	1,452,821㎡
取得率（物件数ベース）	57.3%	63.0%	61.6%
取得率（延床面積ベース）	74.4%	78.1%	75.5%

主要KPIと進捗

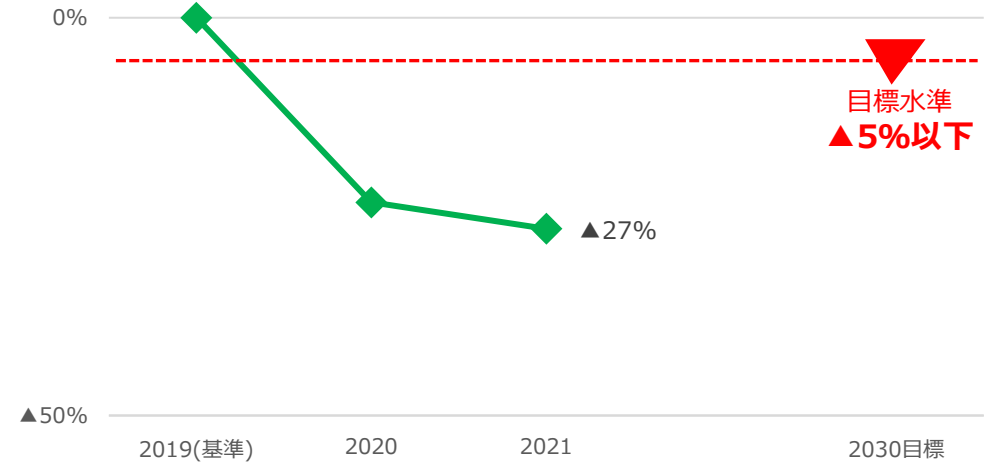
CO₂排出量原単位 (kg-CO₂/m²)

KPI : 2030年までに**46%**削減 (2013年基準)



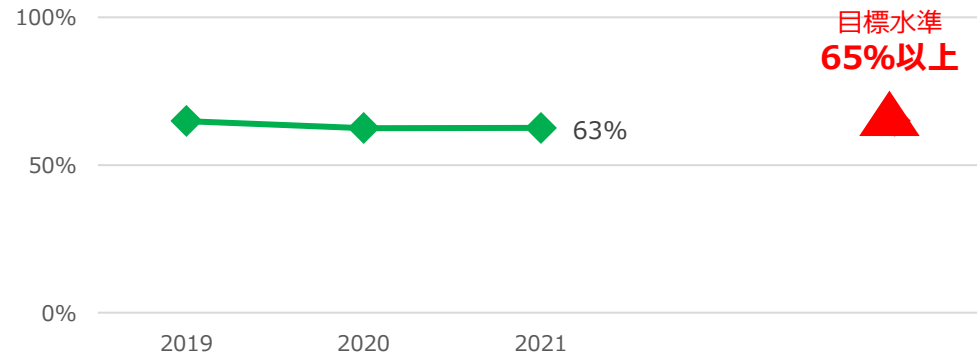
水使用量削減率 (m³/m²)

KPI : 2030年までに**5%**削減 (2019年基準)



指標	KPI	進捗状況
グリーンビルディング認証取得率	100%	75.5% (2022年6月末時点、延床面積ベース)
グリーンファイナンス調達金額	10,000百万円以上/年	20,000百万円 (2022年調達分)

廃棄物リサイクル率 KPI : **65%**



環境 (Environment)

◆ 環境パフォーマンス改善への取り組み

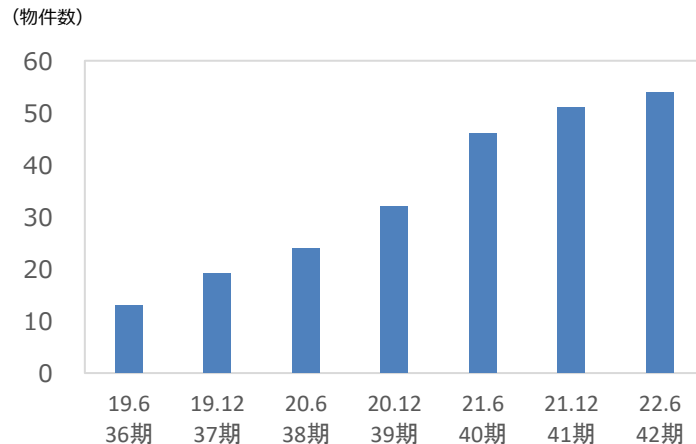
- 資産運用会社の役職員全員でESGを推進し、確実にPDCAサイクルが実施される社内体制を構築しています
- グリーン電力の導入、太陽光パネルの設置など新たな施策に取り組むとともに、LED化の促進、環境性能の高い物件への入替、空調機器の入替、環境性能の高い設備の導入など従来の取り組みを行っていきます
- 東京電力エナジーパートナー株式会社より、2022年6月時点で保有13物件にて「FIT非化石証書付き電力」を導入しています
- 非化石電力は共用部にて活用し、CO₂削減効果が見込まれています

◆ LED化 (専有部・共用部) の推進状況

LED化ビル※ **56物件/70物件中 (80%)**

※建物内にLEDが設置されている物件数

LED化工事実績 (累計)



*既にLED設置済みのビル等、未施工物件を除いて集計



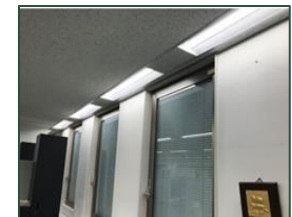
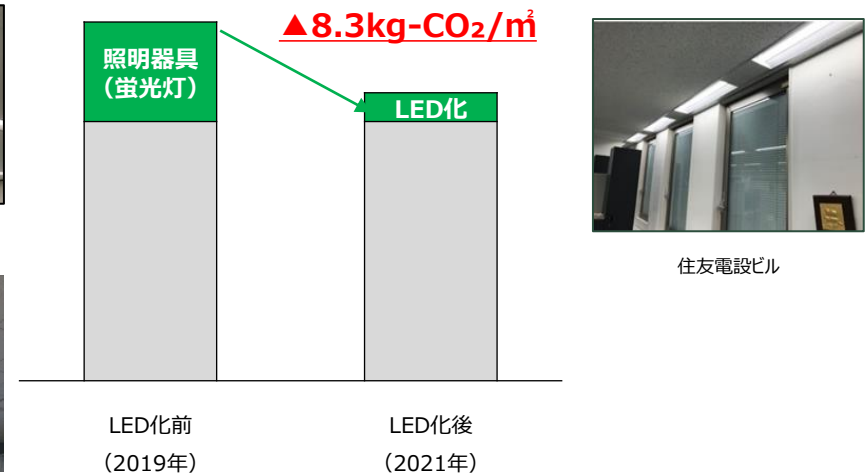
三井住友銀行名古屋ビル



セレスティン芝三井ビルディング

【CO₂削減事例】

LED化に伴うCO₂排出量削減イメージ (住友電設ビル)



住友電設ビル

*2020年12月末時点の排出係数を用いて算出
*住友電設ビル全体の照明器具をLED化した際の数値を推計

社会（Social）

◆ テナント/地域社会に対する取り組みイベント等の実施

更新工事の実施

● 化粧室更新



（NBF札幌南二条ビル）



（NBF浦和ビル）

テナント向けCSイベント

【非接触型イベント（フォトコンテスト）】



【2020年度】



【2021年度】

◆ コロナ禍における従業員支援

安全な労働環境の提供

- PCR検査の定期実施（希望者）
- オープンスペースへのアクリルパーテーションの設置
- 消毒剤及び空間除菌脱臭機（ジアイーノ）の設置



【定期的なPCR検査の実施】

◆ 健康や快適性、社会貢献活動に関する取り組み

出産・育児支援の取り組み

＜出産・育児に臨む社員の仕事との両立を支援するために以下の項目を実施＞

- ① 有給の通院休暇を創設
- ② 産前・産後休暇を有給化
- ③ 法定の規程を上回る育児休業期間を設定（子が2歳を迎える年度末を越えた4月末まで）
- ④ 育児短時間勤務期間を小学校3年生の年度末まで延長

健康保持・増進に向けたイベントへの参加

- 5月に「&well」参加企業がエントリーするワーキングイベントに参加。

【健康経営支援サービス &well】

「&well」は、「街とオフィスビルから、働く人が元気になる」をテーマに、日常に彩りを添える健康プログラムなどを通じて、オフィスワーカーの心身ともに健康なビジネスライフと企業の健康のサポートを目的とした、三井不動産が提供するサービスです。

社会貢献活動

- 地域貢献活動の一環として、当社の社員・家族が名橋日本橋「橋洗い」に参加
- 省資源及び廃棄物削減のため、各従業員がマイカップを持参する“Bring my cup”活動を実施
- ごみの分別を17種類に細分化し、廃棄物のリサイクル強化に貢献

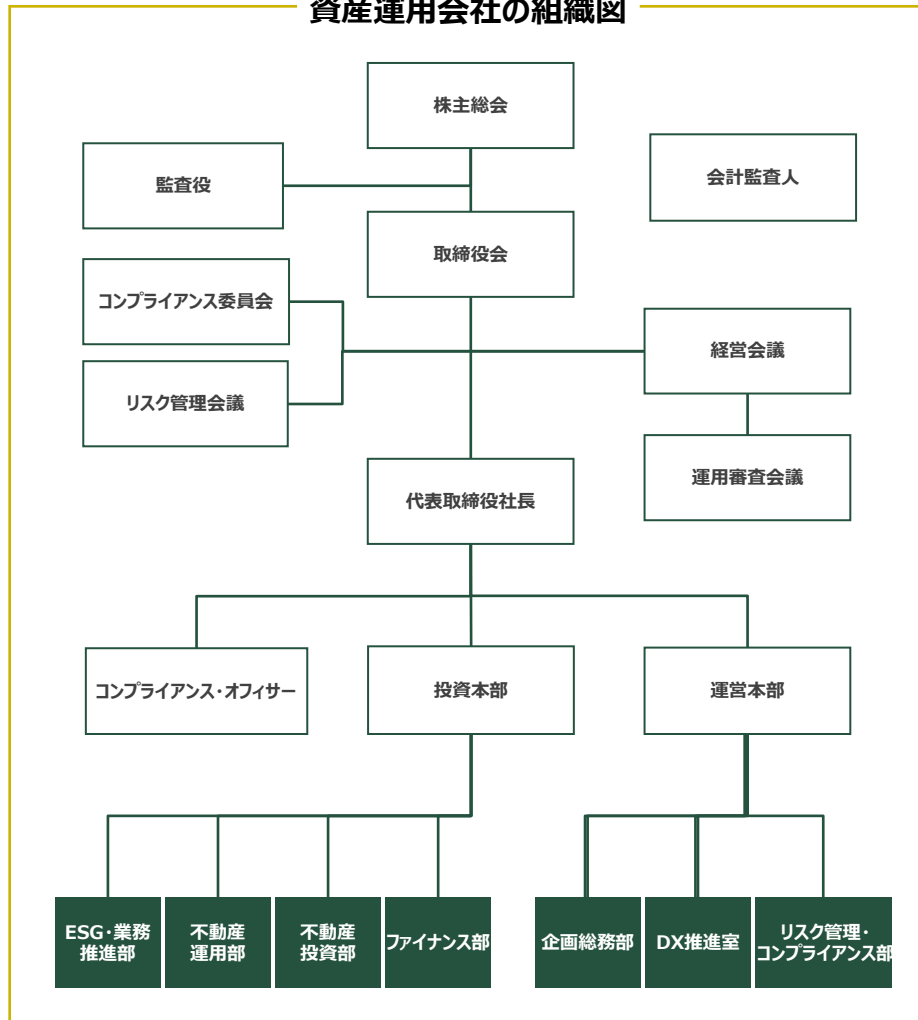


【日本橋橋洗い】

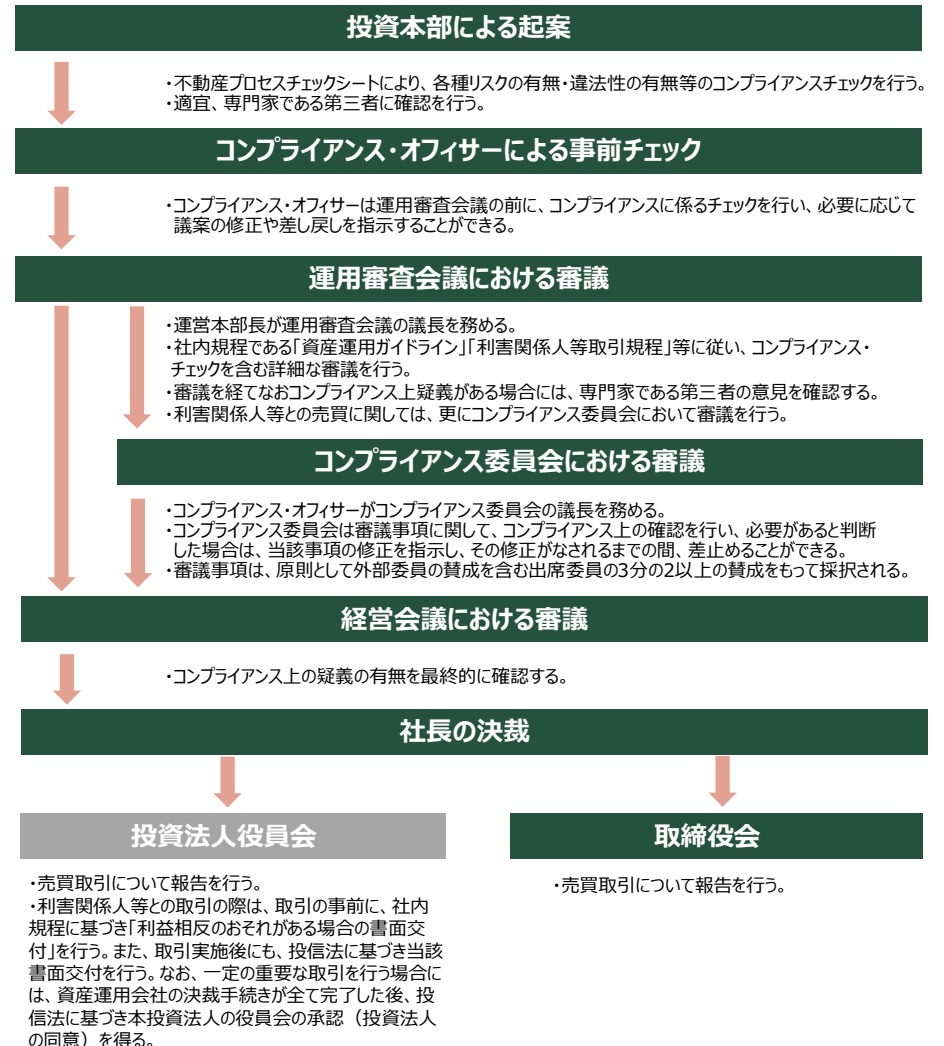
ガバナンス（Governance）

- 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

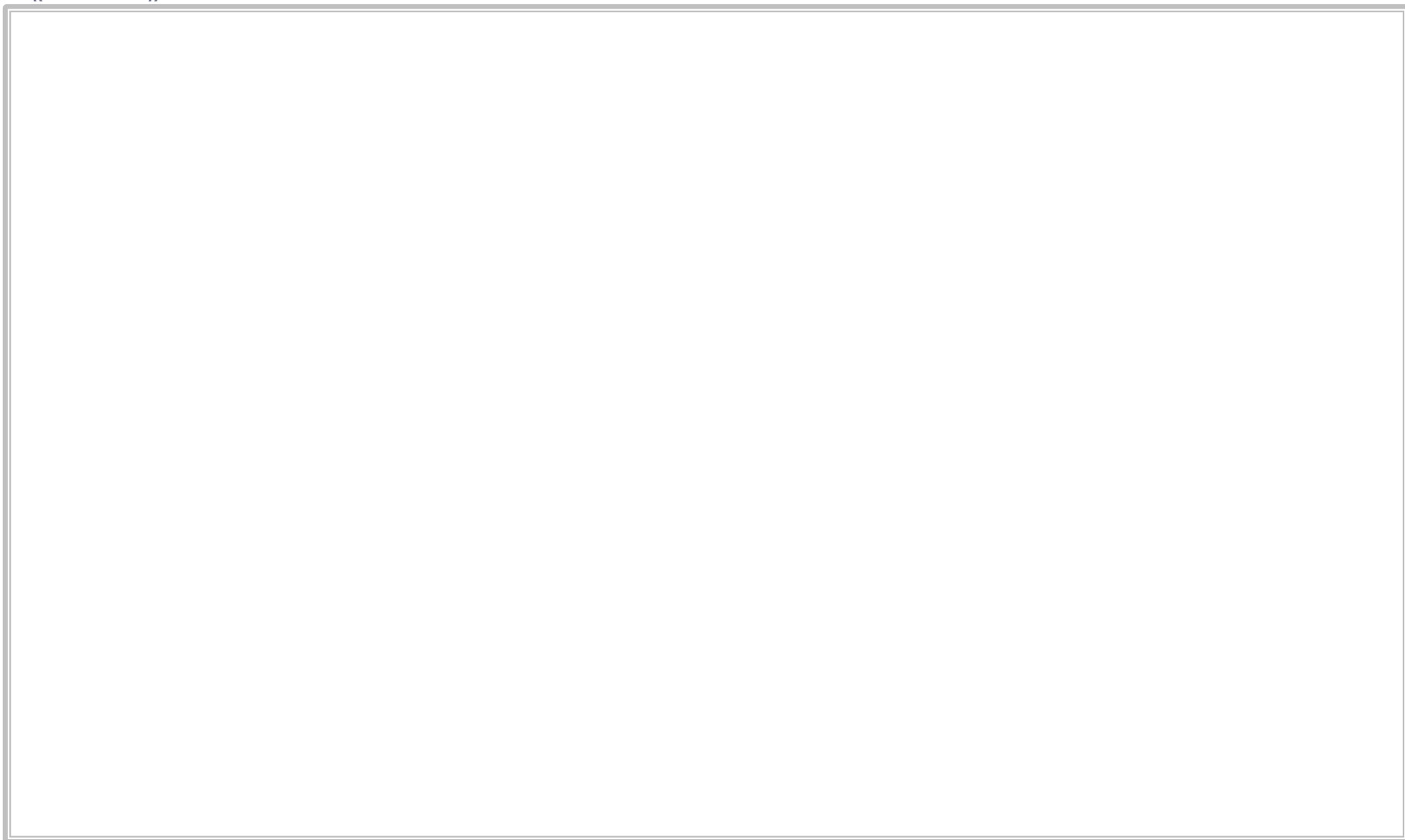
資産運用会社の組織図



● 運用資産の取得及び譲渡に関する資産運用会社の意思決定フロー



《MEMO》



8.

Appendix



● 主要テナント上位10社（賃貸面積ベース）

(2022年6月30日時点)

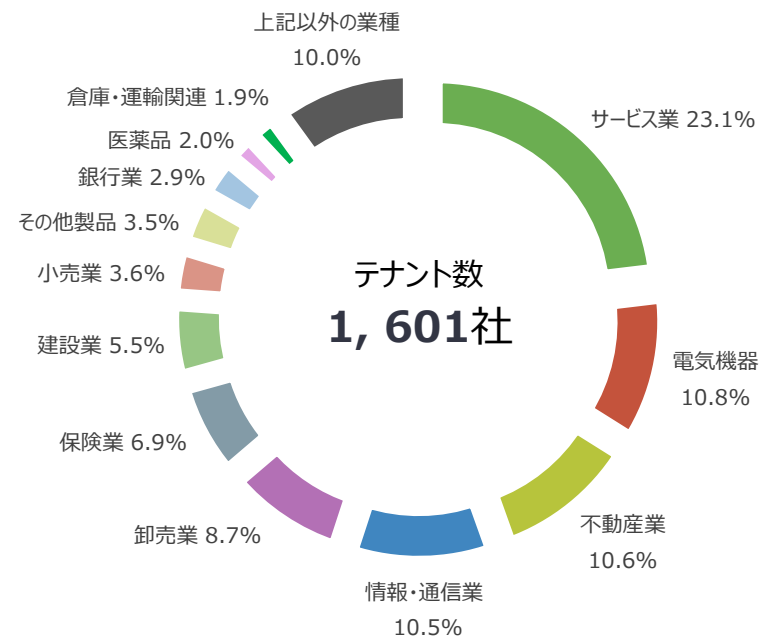
テナント名	賃貸物件	賃貸面積 (㎡)	全賃貸面積に占める 賃貸面積の割合 (%)
1. 三井不動産株式会社*1	新宿三井ビルディング 他24物件	502,396	42.0
2. ソニーグループ株式会社	NBF大崎ビル 他1物件	75,057	6.3
3. 株式会社日立リアルエステートパートナーズ	上野イーストタワー 他6物件	30,669	2.6
4. 株式会社博報堂DYホールディングス	NBF豊洲ガーデンフロント 他1物件	21,121	1.8
5. アフラック生命保険株式会社	調布サウスゲートビル 他3物件	15,260	1.3
6. アクサ生命保険株式会社	NBFプラチナタワー 他1物件	14,676	1.2
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 他1物件	13,842	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	1.0
10. 三井住友建設株式会社	リバーシティM-SQUARE	11,952	1.0

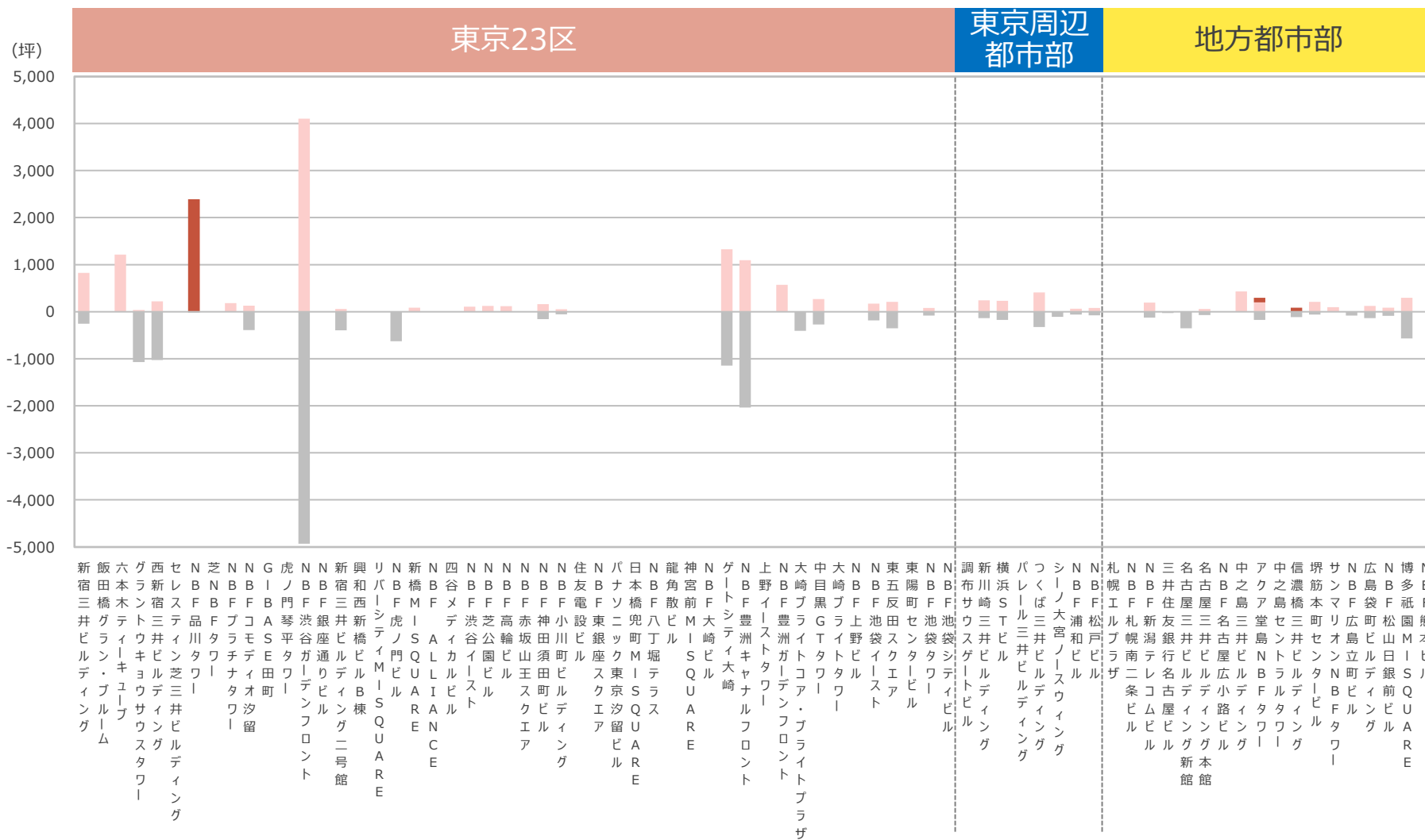
*1 表の三井不動産(株)に係る「賃貸物件」については本投資法人が三井不動産(株)に賃貸し、三井不動産(株)は転借人にこれを転貸しています。
 (但し、一部の賃貸物件における賃貸を除きます。)
 本投資法人が三井不動産(株)から受領する賃料は、転借人から三井不動産(株)が受領する賃貸賃料から一定料率の金額を控除したものとなります。

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

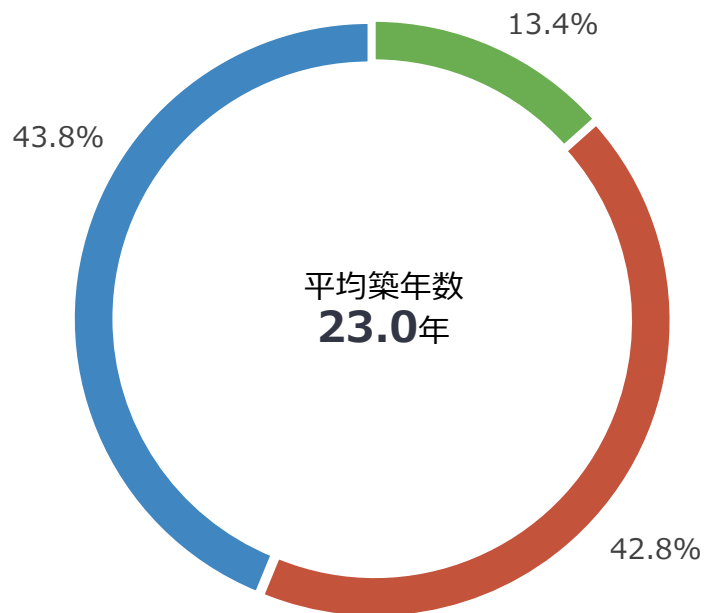
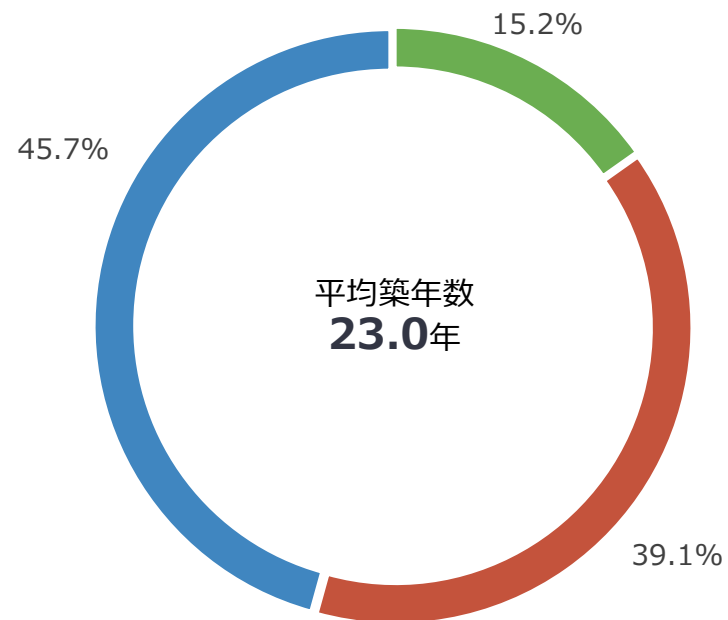
(2022年6月30日時点)



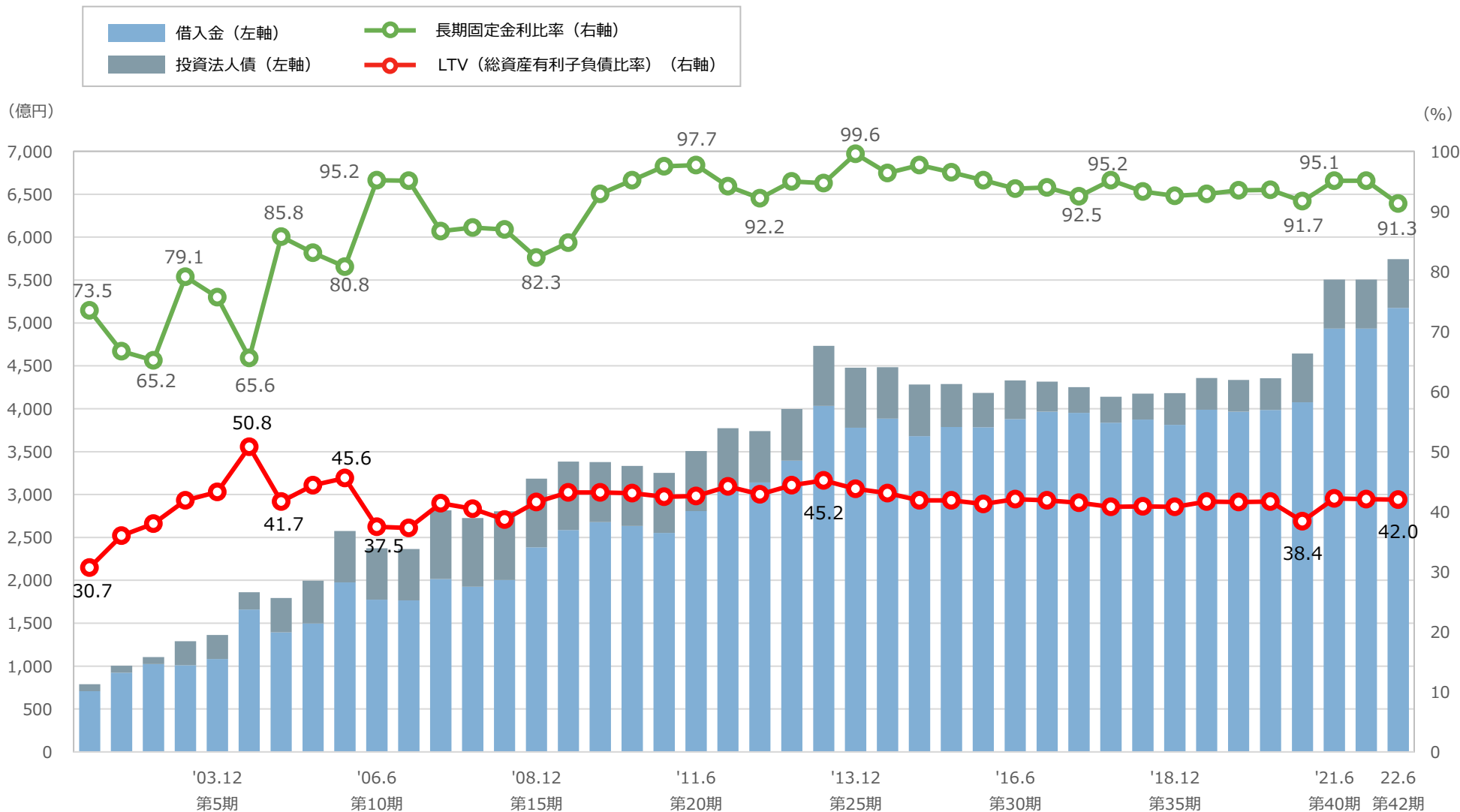


■ 入居面積 (3.7%)
 ■ 館内増床面積 (0.7%)
 ■ 退去面積 (4.3%)
 () は各月末総賃貸可能面積を平均した値に対する割合

* 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。

2021年12月期末
(第41期末)2022年6月期末
(第42期末)

- 10年以下
- 10年超20年以下
- 20年超



(百万円)

	借入先	2021年12月期末 (第41期末)	2022年6月期末 (第42期末)	返済方法	その他
長期借入金 (約定ベース)	日本政策投資銀行	79,500	79,500	期限一括	無担保・無保証
	三菱UFJ銀行	79,000	79,000		
	三井住友銀行	67,000	67,000		
	三井住友信託銀行	44,000	49,000		
	住友生命保険	40,000	40,000		
	みずほ銀行	40,000	40,000		
	信金中央金庫	35,000	35,000		
	農林中央金庫	17,000	17,000		
	みずほ信託銀行	14,000	14,000		
	日本生命保険	9,000	14,000		
	大樹生命保険	11,000	11,000		
	福岡銀行	10,000	10,000		
	第四北越銀行	6,000	8,000		
	山口銀行	5,000	5,000		
	七十七銀行	4,000	4,000		
	大同生命保険	4,000	4,000		
	太陽生命保険	4,000	4,000		
	八十二銀行	4,000	4,000		
	伊予銀行	3,000	3,000		
	中国銀行	3,000	3,000		
	山梨中央銀行	3,000	3,000		
	常陽銀行	2,000	2,000		
	新生銀行	2,000	2,000		
	千葉銀行	2,000	2,000		
	群馬銀行	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		
京葉銀行	-	1,000			
明治安田生命保険	3,000	-			
合計	493,500	503,500			

(28社)

(28社)

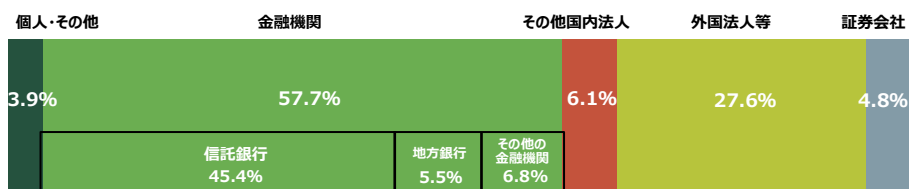
【所有者別投資口数】

所有者区分	2021年12月期末 (第41期末)		2022年6月期末 (第42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	64,702	3.9	66,735	3.9	2,033
金融機関	952,796	57.7	1,005,693	59.1	52,897
都市銀行	-	-	-	-	-
地方銀行	91,001	5.5	84,482	5.0	-6,519
信託銀行	750,364	45.4	794,474	46.7	44,110
生命保険会社	46,087	2.8	49,371	2.9	3,284
損害保険会社	5,790	0.4	8,290	0.5	2,500
信用金庫	22,628	1.4	22,030	1.3	-598
その他	36,926	2.2	47,046	2.8	10,120
その他国内法人	100,083	6.1	99,957	5.9	-126
外国法人等	456,131	27.6	461,593	27.1	5,462
証券会社	78,788	4.8	67,013	3.9	-11,775
合計	1,652,500	100.0	1,700,991	100.0	48,491

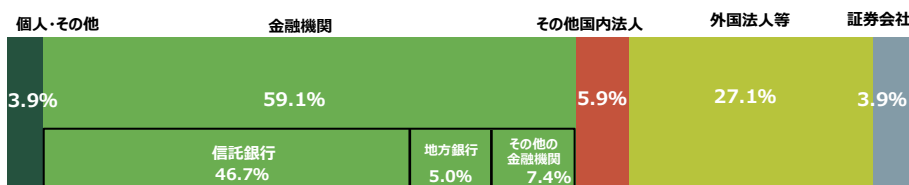
【所有者別投資主数】

所有者区分	2021年12月期末 (第41期末)		2022年6月期末 (第42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	14,695	91.7	15,133	91.8	438
金融機関	243	1.5	245	1.5	2
都市銀行	-	-	-	-	-
地方銀行	62	0.4	56	0.3	-6
信託銀行	14	0.1	13	0.1	-1
生命保険会社	8	0.0	8	0.0	-
損害保険会社	4	0.0	5	0.0	1
信用金庫	81	0.5	84	0.5	3
その他	74	0.5	79	0.5	5
その他国内法人	418	2.6	450	2.7	32
外国法人等	635	4.0	633	3.8	-2
証券会社	28	0.2	24	0.1	-4
合計	16,019	100.0	16,485	100.0	466

【2021年12月期末 (第41期末)】



【2022年6月期末 (第42期末)】



【投資主上位10社】

投資主名	2021年12月期末 (第41期末)		2022年6月期末 (第42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)	352,995	21.4	416,750	24.5
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	255,289	15.4	278,933	16.4
野村信託銀行株式会社 (投信口)	70,463	4.3	74,987	4.4
三井不動産株式会社	55,630	3.4	57,630	3.4
J P モルガン証券株式会社	37,000	2.2	32,925	1.9
ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリー ティー 5 0 5 2 3 4	29,661	1.8	32,287	1.9
SSBTC CLIENT OMNIBUS AC COUNT	28,635	1.7	29,226	1.7
住友生命保険相互会社	24,512	1.5	24,512	1.4
ジェーピー モルガン チェース バンク 3 8 5 7 8 1	19,531	1.2	18,844	1.1
シービーエヌワイディーエフイーインターナショナルリアルエス テートセキュリティーズポートフォリオ	15,518	0.9	17,580	1.0

項目		第38期	第39期	第40期	第41期	第42期
		2020年6月期	2020年12月期	2021年6月期	2021年12月期	2022年6月期
営業収益	百万円	38,591	41,747	46,213	50,334	52,215
不動産賃貸収入等	百万円	38,591	40,359	44,688	44,333	45,227
不動産等売却益	百万円	-	1,388	1,524	6,000	6,988
賃貸NOI *1	百万円	25,592	26,319	30,872	29,862	29,756
NOI利回り *2	%	5.03	5.08	5.10	4.82	4.55
減価償却後NOI利回り	%	3.62	3.68	3.71	3.63	3.37
税引前当期純利益	百万円	15,513	17,274	21,428	21,728	25,440
当期純利益	百万円	15,512	17,273	21,427	21,727	25,439
F F O *3	百万円	22,680	23,066	27,340	26,425	26,180
A F F O *4	百万円	17,706	17,094	20,562	20,760	17,359
減価償却費	百万円	7,167	7,181	7,399	7,424	7,728
不動産等売却損	百万円	-	-	38	3,273	-
資本的支出額	百万円	4,973	5,971	6,777	5,664	8,820
総資産額	百万円	1,044,475	1,197,435	1,305,388	1,306,855	1,367,719
有利子負債	百万円	435,500	459,500	550,500	550,500	574,500
純資産額	百万円	541,940	666,620	669,870	672,290	709,154
分配総額	百万円	15,512	18,177	19,307	19,578	22,922
発行済投資口数 (期末)	口	1,412,000	1,652,500	1,652,500	1,652,500	1,700,991
1口当たり純資産額	円	383,810	403,401	405,368	406,832	416,906
1口当たり分配金	円	10,986	11,000	11,684	11,848	13,476
1口当たりF F O *5	円	16,062	15,338	16,544	15,991	15,435
1口当たりN A V *6	円	572,136	564,249	573,646	585,254	599,556
総資産経常利益率 *7	%	1.49 (2.97)	1.54 (3.08)	1.71 (3.42)	1.66 (3.33)	1.90 (3.80)
自己資本当期純利益率 *7	%	2.86 (5.72)	2.86 (5.72)	3.21 (6.41)	3.24 (6.48)	3.68 (7.37)
L T V (総資産有利子負債比率)	%	41.7	38.4	42.2	42.1	42.0
D S C R *8	倍	19.7	21.1	22.0	21.4	21.8
配当性向	%	99.9	105.2	90.1	90.1	90.1
当期運用日数	日	182	184	181	184	181
投資物件数 (期末)	件	71	74	75	73	73
テナント数 (期末)	件	1,464	1,551	1,606	1,567	1,601
総賃貸可能面積 (期末)	m ²	1,082,105	1,106,692	1,216,543	1,197,970	1,237,167
期中平均稼働率	%	99.4	98.8	97.8	96.4	96.3

*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 F F O = 当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等売却損益

*4 A F F O = F F O - 資本的支出額

*5 1口当たりF F O = F F O / 期中平均投資口数

*6 1口当たりN A V = (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 D S C R = (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	98,532	95.9	89	1.3
飯田橋グラン・ブルーム	44,496	44,496	100.0	36	1.9
六本木ティーキューブ	34,740	32,421	93.3	62	1.6
グラントウキョウサウスタワー	10,955	7,537	68.8	4	1.0
西新宿三井ビルディング	33,558	29,412	87.6	48	1.9
セレスティン芝三井ビルディング	38,011	36,435	95.9	9	1.9
NBF品川タワー	22,778	22,702	99.7	11	1.7
芝NBFタワー	24,730	24,730	100.0	28	2.3
NBFプラチナタワー	33,503	33,503	100.0	11	1.6
NBFコモディオ汐留	20,538	18,197	88.6	17	7.3
G-BASE田町	12,481	10,986	88.0	9	1.2
虎ノ門琴平タワー	16,848	16,848	100.0	27	1.6
NBF渋谷ガーデンフロント	14,887	13,780	92.6	3	3.4
NBF銀座通りビル	3,440	3,440	100.0	1	8.2
新宿三井ビルディング二号館	14,617	13,475	92.2	45	1.7
興和西新橋ビルB棟	10,347	10,038	97.0	18	2.0
リバーシティM-SQUARE	16,261	16,261	100.0	7	4.0
NBF虎ノ門ビル	10,089	7,899	78.3	11	8.4
新橋M-SQUARE	5,390	4,375	81.2	8	2.6
NBF ALLIANCE	4,033	3,648	90.5	6	7.3
四谷メディカルビル	7,481	7,251	96.9	39	5.6
NBF渋谷イースト	4,999	4,632	92.7	4	4.4
NBF芝公園ビル	7,084	5,117	72.2	18	5.9
NBF高輪ビル	10,448	9,994	95.7	13	5.3
NBF赤坂山王スクエア	5,258	5,258	100.0	6	9.9

物件名	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	期末稼働率 (%)	テナント数	PML (%)
NBF神田須田町ビル	4,470	4,470	100.0	9	3.7
NBF小川町ビルディング	5,340	5,340	100.0	17	4.2
住友電設ビル	5,971	5,971	100.0	1	5.2
NBF東銀座スクエア	4,871	4,871	100.0	7	3.1
パナソニック東京汐留ビル	4,577	4,577	100.0	1	1.6
日本橋兜町M-SQUARE	3,298	3,298	100.0	2	6.4
NBF八丁堀テラス	5,270	5,270	100.0	1	3.5
龍角散ビル	5,332	5,332	100.0	15	4.4
神宮前M-SQUARE	7,213	7,213	100.0	7	3.5
NBF大崎ビル	74,425	74,425	100.0	2	0.9
ゲートシティ大崎	41,881	40,924	97.7	75	1.5
NBF豊洲キャナルフロント	36,639	33,535	91.5	14	4.2
上野イーストタワー	28,711	28,711	100.0	2	1.8
NBF豊洲ガーデンフロント	28,299	28,299	100.0	5	3.5
大崎ブライトコア・ブライトプラザ	14,174	12,745	89.9	17	2.2
中目黒GTタワー	21,438	21,438	100.0	17	1.2
大崎ブライトタワー	6,070	6,029	99.3	10	0.9
NBF上野ビル	8,504	8,504	100.0	6	1.9
NBF池袋イースト	11,073	11,073	100.0	21	2.8
東五反田スクエア	6,166	5,470	88.7	13	2.0
東陽町センタービル	11,294	11,294	100.0	1	5.6
NBF池袋タワー	5,642	5,642	100.0	17	3.9
NBF池袋シティビル	5,127	5,127	100.0	9	9.9
東京23区 (48物件)	855,476	820,525	95.9	799	-

● 東京周辺都市部

物件名	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	期末稼働率 (%)	テナント数	PML (%)
調布サウスゲートビル	13,762	13,762	100.0	1	4.3
新川崎三井ビルディング	39,837	38,007	95.4	22	2.2
横浜S Tビル	24,104	23,999	99.6	98	1.7
パレール三井ビルディング	12,545	12,545	100.0	31	2.8
つくば三井ビルディング	16,832	16,523	98.2	60	0.5
シーノ大宮ノースウィング	20,698	20,337	98.3	39	1.9
N B F 浦和ビル	3,455	3,455	100.0	13	10.2
N B F 松戸ビル	4,770	4,770	100.0	27	7.8
東京周辺都市部 (8物件)	136,003	133,398	98.1	291	-

● 地方都市部

物件名	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	期末稼働率 (%)	テナント数	PML (%)
札幌エルプラザ	11,396	11,396	100.0	14	0.3
N B F 札幌南二条ビル	5,351	5,351	100.0	3	1.0
N B F 新潟テレコムビル	10,192	10,133	99.4	31	4.9
三井住友銀行名古屋ビル	17,658	17,538	99.3	10	3.9
名古屋三井ビルディング新館	11,222	9,869	87.9	23	2.5
名古屋三井ビルディング本館	12,989	12,633	97.3	69	3.7
N B F 名古屋広小路ビル	9,876	9,876	100.0	23	7.1
中之島三井ビルディング	42,389	42,201	99.6	50	2.9
アクア堂島N B F タワー	21,958	21,131	96.2	46	3.8
中之島セントラルタワー	17,291	17,209	99.5	28	3.2
信濃橋三井ビルディング	24,450	24,311	99.4	58	5.3
堺筋本町センタービル	23,178	22,734	98.1	56	3.8
N B F 広島立町ビル	5,567	5,301	95.2	29	4.3
広島袋町ビルディング	3,930	3,888	98.9	17	3.5
N B F 松山白銀前ビル	5,984	5,984	100.0	21	4.0
博多祇園M-SQUARE	14,328	13,425	93.7	19	0.0
N B F 熊本ビル	7,931	7,931	100.0	14	3.0
地方都市部 (17物件)	245,688	240,910	98.1	511	-
合計 (73物件)	1,237,167	1,194,833	96.6	1,601	1.4

8-9 物件価格一覧 (1/3) (東京23区)

●東京23区

物件名	取得価格 (百万円)	第42期末					第41期末				含み損益 ② - ① (百万円)	鑑定評価前期比 ② - ③ (百万円)
		①期末簿価 (百万円)	②鑑定評価額 (百万円)	直接 還元法	D C F 法		③鑑定評価額 (百万円)	直接 還元法	D C F 法			
				C R	D R	T C R		C R	D R	T C R		
新宿三井ビルディング	170,000	174,515	177,000	3.2%	3.0%	3.3%	173,000	3.3%	3.1%	3.4%	2,484	4,000
飯田橋グラン・ブルーム*1	113,509	113,686	125,000	2.7%	2.5%	2.9%	84,900	2.8%	2.6%	3.0%	11,313	-100
追加取得							40,200	2.8%	2.6%	3.0%		
六本木ティーキューブ	62,800	62,683	62,400	3.3%	3.1%	3.5%	63,600	3.3%	3.1%	3.5%	-283	-1,200
グラントウキョウサウスタワー	47,000	47,458	48,900	2.7%	2.4%	2.8%	48,500	2.8%	2.5%	2.9%	1,441	400
西新宿三井ビルディング	45,271	32,067	45,000	3.4%	3.1%	3.6%	45,000	3.5%	3.2%	3.7%	12,932	-
セレスティン芝三井ビルディング	42,000	41,314	51,900	3.3%	3.1%	3.5%	51,900	3.3%	3.1%	3.5%	10,585	-
N B F 品川タワー	36,300	38,362	49,500	3.0%	2.8%	3.2%	49,300	3.1%	2.9%	3.3%	11,137	200
芝N B F タワー	32,000	27,426	29,300	3.3%	3.5%	3.5%	29,300	3.3%	3.5%	3.5%	1,873	-
N B F プラチナタワー	31,000	25,408	63,600	3.3%	3.5%	3.4%	63,600	3.3%	3.5%	3.4%	38,191	-
N B F コモディオ汐留	28,800	27,327	36,600	3.3%	3.1%	3.5%	36,600	3.4%	3.2%	3.6%	9,272	-
G - B A S E 田町	28,200	27,550	29,500	3.1%	2.9%	3.3%	29,100	3.2%	3.0%	3.4%	1,949	400
虎ノ門琴平タワー	24,543	17,432	35,900	3.1%	3.0%	3.6%	35,800	3.2%	3.1%	3.7%	18,467	100
N B F 渋谷ガーデンフロント	20,269	20,679	33,200	3.0%	3.2%	3.2%	33,200	3.0%	3.1%	3.2%	12,520	-
N B F 銀座通りビル	17,000	17,463	18,600	2.8%	2.5%	2.9%	17,800	2.9%	2.6%	3.0%	1,136	800
新宿三井ビルディング二号館	16,285	16,860	20,700	3.4%	3.5%	3.5%	20,700	3.4%	3.5%	3.5%	3,839	-
興和西新橋ビルB棟	13,473	11,129	14,700	3.2%	3.3%	3.3%	15,200	3.2%	3.3%	3.3%	3,570	-500
リバーシティM - S Q U A R E	13,350	11,174	13,800	3.7%	3.5%	3.9%	13,900	3.8%	3.7%	4.0%	2,625	-100
N B F 虎ノ門ビル	13,337	12,887	17,900	3.1%	2.9%	3.3%	17,900	3.2%	3.0%	3.4%	5,012	-
新橋M - S Q U A R E	11,900	11,280	14,800	3.0%	2.8%	3.2%	14,800	3.1%	2.9%	3.3%	3,519	-
N B F A L L I A N C E	9,126	9,391	12,900	3.0%	2.8%	3.2%	12,900	3.1%	2.9%	3.3%	3,508	-
四谷メディカルビル	8,800	7,325	7,980	3.7%	3.5%	3.9%	7,970	3.8%	3.6%	4.0%	654	10
N B F 渋谷イースト	8,000	8,410	9,960	3.3%	3.1%	3.5%	9,190	3.4%	3.2%	3.6%	1,549	770
N B F 芝公園ビル	6,770	6,896	8,450	3.6%	3.4%	3.8%	8,470	3.7%	3.5%	3.9%	1,553	-20
N B F 高輪ビル	6,667	6,098	7,570	4.1%	4.3%	4.3%	7,590	4.1%	4.3%	4.3%	1,471	-20
N B F 赤坂山王スクエア	6,250	6,309	7,410	3.1%	2.9%	3.3%	7,360	3.2%	3.0%	3.4%	1,100	50

*1 飯田橋グラン・ブルームの第41期末鑑定評価額は、上段既存持分(41.10%)と下段追加取得分(17.45%、価格時点:2022年5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42期末					第41期末				含み損益 ② - ① (百万円)	鑑定評価前期比 ② - ③ (百万円)
		①期末簿価 (百万円)	②鑑定評価額 (百万円)	直接 還元法	DCF法		③鑑定評価額 (百万円)	直接 還元法	DCF法			
				CR	DR	TCR		CR	DR	TCR		
NBF 神田須田町ビル	5,960	5,354	8,700	3.3%	3.1%	3.5%	8,710	3.3%	3.1%	3.5%	3,345	-10
NBF 小川町ビルディング	5,420	5,442	6,950	3.4%	3.2%	3.6%	6,950	3.5%	3.3%	3.7%	1,507	-
住友電設ビル	5,365	4,825	6,030	3.8%	4.0%	4.0%	6,030	3.8%	4.0%	4.0%	1,204	-
NBF 東銀座スクエア	5,200	4,255	8,390	3.4%	3.2%	3.6%	8,240	3.5%	3.3%	3.7%	4,134	150
パナソニック東京汐留ビル	5,075	4,738	5,980	3.2%	3.0%	3.4%	5,980	3.2%	3.0%	3.4%	1,241	-
日本橋兜町M-SQUARE	4,850	4,320	5,580	3.3%	3.1%	3.5%	5,420	3.4%	3.2%	3.6%	1,259	160
NBF 八丁堀テラス	4,528	4,533	5,710	3.8%	3.7%	4.0%	5,940	3.8%	3.7%	4.0%	1,176	-230
龍角散ビル	4,050	4,101	4,910	3.7%	3.5%	3.9%	4,830	3.8%	3.6%	4.0%	808	80
神宮前M-SQUARE*1	3,700	2,788	5,050	3.4%	3.2%	3.7%	4,970	3.5%	3.3%	3.8%	2,261	80
NBF 大崎ビル	66,660	61,821	85,900	3.2%	3.0%	3.4%	84,100	3.3%	3.1%	3.5%	24,078	1,800
ゲートシティ大崎	57,281	48,222	71,300	3.3%	3.1%	3.5%	71,200	3.4%	3.2%	3.6%	23,077	100
NBF 豊洲キャナルフロント	35,200	27,741	38,600	3.6%	3.4%	3.8%	38,600	3.7%	3.5%	3.9%	10,858	-
上野イーストタワー	35,000	33,398	39,400	3.4%	3.2%	3.6%	38,600	3.5%	3.3%	3.7%	6,001	800
NBF 豊洲ガーデンフロント	25,018	21,440	29,700	3.7%	3.5%	3.9%	29,600	3.8%	3.6%	4.0%	8,259	100
大崎プライトコア・プライトプラザ	24,380	23,541	25,600	3.1%	2.9%	3.3%	25,500	3.2%	3.0%	3.4%	2,058	100
中目黒GTタワー	23,856	16,230	23,200	3.5%	3.6%	3.7%	23,000	3.5%	3.6%	3.7%	6,969	200
大崎プライトタワー	13,970	13,871	14,500	3.1%	2.9%	3.3%	14,200	3.2%	3.0%	3.4%	628	300
NBF 上野ビル	10,400	8,386	9,840	3.6%	3.4%	3.8%	9,840	3.7%	3.5%	3.9%	1,453	-
NBF 池袋イースト	8,630	8,883	13,500	3.9%	3.7%	4.1%	13,500	4.0%	3.8%	4.2%	4,616	-
東五反田スクエア	8,350	7,115	8,640	3.4%	3.2%	3.6%	8,620	3.5%	3.3%	3.7%	1,524	20
東陽町センタービル	7,800	9,045	8,810	3.7%	3.5%	3.9%	8,810	3.8%	3.6%	4.0%	-235	-
NBF 池袋タワー	4,695	4,105	5,760	3.8%	3.6%	4.0%	5,760	3.9%	3.7%	4.1%	1,654	-
NBF 池袋シティビル	4,428	3,981	5,950	3.7%	3.5%	3.9%	5,890	3.8%	3.6%	4.0%	1,968	60
東京23区48物件計	1,182,467	1,109,288	1,380,570	3.2%	-	-	1,372,070	3.3%	-	-	271,281	8,500

*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、有期還元法インク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42期末					第41期末				含み損益 ② - ① (百万円)	鑑定評価前期比 ② - ③ (百万円)
		①期末簿価 (百万円)	②鑑定評価額 (百万円)	直接 還元法	D C F 法		③鑑定評価額 (百万円)	直接 還元法	D C F 法			
				C R	D R	T C R		C R	D R	T C R		
調布サウスゲートビル	9,320	7,599	9,950	4.5%	4.3%	4.7%	9,930	4.6%	4.4%	4.8%	2,350	20
新川崎三井ビルディング	25,820	21,582	23,300	4.5%	4.3%	4.7%	23,300	4.6%	4.4%	4.8%	1,717	-
横浜 S Tビル	16,749	15,541	21,200	3.7%	3.8%	3.9%	20,400	3.8%	3.9%	4.0%	5,658	800
パレール三井ビルディング	3,800	2,994	4,860	4.2%	4.0%	4.4%	4,820	4.3%	4.1%	4.5%	1,865	40
つくば三井ビルディング	8,875	6,649	8,850	4.8%	4.6%	5.0%	8,220	4.8%	4.6%	5.0%	2,200	630
シーノ大宮ノースウイング	16,816	12,930	24,000	4.1%	4.2%	4.3%	22,900	4.2%	4.3%	4.4%	11,069	1,100
N B F 浦和ビル	2,000	1,868	2,220	4.4%	4.2%	4.6%	2,210	4.5%	4.3%	4.7%	351	10
N B F 松戸ビル	2,455	2,184	2,520	4.6%	4.6%	4.8%	2,520	4.6%	4.6%	4.8%	335	-
東京周辺都市部8物件計	85,836	71,349	96,900	4.2%	-	-	94,300	4.3%	-	-	25,550	2,600
札幌エルプラザ	4,404	2,916	8,080	4.2%	4.3%	4.4%	7,900	4.3%	4.4%	4.5%	5,163	180
N B F 札幌南二条ビル	1,870	1,610	1,590	4.7%	4.5%	4.8%	1,460	4.8%	4.6%	4.9%	-20	130
N B F 新潟テレコムビル	3,957	3,203	2,730	5.2%	5.0%	5.4%	2,730	5.2%	5.0%	5.4%	-473	-
三井住友銀行名古屋ビル	14,900	14,682	16,800	4.0%	3.8%	4.2%	16,700	4.1%	3.9%	4.3%	2,117	100
名古屋三井ビルディング新館	13,200	13,307	13,900	3.7%	3.5%	3.9%	13,600	3.8%	3.6%	4.0%	592	300
名古屋三井ビルディング本館	13,050	13,754	14,000	4.0%	3.8%	4.2%	13,400	4.2%	3.9%	4.3%	245	600
N B F 名古屋広小路ビル	7,232	6,103	6,750	4.0%	3.8%	4.2%	6,750	4.1%	3.9%	4.3%	646	-
中之島三井ビルディング	44,000	44,465	47,600	3.2%	3.0%	3.4%	46,800	3.3%	3.1%	3.5%	3,134	800
アクア堂島 N B F タワー	17,810	14,903	20,500	3.6%	3.4%	3.8%	20,500	3.7%	3.5%	3.9%	5,596	-
中之島セントラルタワー	14,900	13,300	19,200	3.4%	3.5%	3.6%	19,100	3.4%	3.5%	3.6%	5,899	100
信濃橋三井ビルディング	14,400	10,457	13,800	4.3%	4.1%	4.5%	13,800	4.4%	4.2%	4.6%	3,342	-
堺筋本町センタービル	12,700	12,681	14,700	3.9%	3.7%	4.1%	14,400	4.0%	3.8%	4.2%	2,018	300
N B F 広島立町ビル	2,930	2,488	2,530	4.9%	5.0%	5.1%	2,530	4.9%	5.0%	5.1%	41	-
広島袋町ビルディング	2,215	1,683	2,340	4.8%	4.9%	5.0%	2,340	4.8%	4.9%	5.0%	656	-
N B F 松山日銀前ビル	3,310	2,779	3,890	5.5%	5.3%	5.7%	3,830	5.6%	5.4%	5.8%	1,110	60
博多祇園 M - S Q U A R E	8,000	6,254	12,300	4.3%	4.1%	4.5%	12,100	4.4%	4.2%	4.6%	6,045	200
N B F 熊本ビル	4,500	3,439	4,100	5.3%	5.1%	5.5%	4,090	5.4%	5.2%	5.6%	660	10
地方都市部17物件計	183,379	168,032	204,810	3.8%	-	-	202,030	3.9%	-	-	36,777	2,780
総合計	1,451,682	1,348,671	1,682,280	3.4%	-	-	1,668,400	3.4%	-	-	333,608	13,880

●東京23区

(百万円)

	新宿三井ビルディング	飯田橋グラン・ブルーム	六本木ティーキューブ	グラントウキョウサウスタワー	西新宿三井ビルディング	セレスティン芝三井ビルディング	NBF品川タワー*1	芝NBFタワー	NBFプラチナタワー	NBFコモディオ汐留	G-BASE田町	虎ノ門専平タワー	NBF渋谷カーテンフロント*1	NBF銀座通りビル*1	新宿三井ビルディング二号楼	興和西新橋ビルB棟	リバーシティM-SQUARE	NBF虎ノ門ビル
不動産賃貸事業収益	4,953	2,096	1,186	484	1,228	1,395		999	1,426	801	556	933			605	430	600	730
不動産賃貸収入	4,642	2,011	1,109	469	1,196	1,303		949	1,336	753	522	899			566	397	559	370
その他賃貸事業収入	310	85	77	15	32	92		50	89	48	33	33			38	32	40	360
不動産賃貸事業費用	1,581	873	736	286	574	636		724	589	391	264	463			439	234	323	227
公租公課	586	108	179	84	143	154		59	92	67	49	35			80	57	58	89
諸経費	851	337	374	106	221	337		330	325	184	78	309			151	103	151	95
水道光熱費	454	86	89	17	-	115		56	93	43	25	53			31	29	37	18
建物管理委託費	332	240	196	48	200	187		94	142	60	22	94			68	32	80	36
オフィスマネジメントフィー	3	3	3	22	3	3		46	68	38	27	3			28	20	27	35
修繕費	47	6	45	11	17	30		34	16	31	1	1			18	14	3	1
その他諸経費	13	1	40	6	0	1		99	3	10	2	157			4	6	2	2
減価償却費	142	428	182	95	209	144		334	171	140	135	118			208	72	112	42
不動産賃貸事業利益	3,371	1,223	449	198	654	759	-164	275	836	409	292	469	529	268	165	196	276	503
減価償却費控除前事業利益(NOI)	3,514	1,651	632	293	863	903	47	609	1,007	550	427	588	632	274	373	269	389	546

	新橋M-SQUARE	NBF ALLIANCE	四谷メディカルビル	NBF渋谷イースト	NBF芝公園ビル	NBF高輪ビル	NBF赤坂山王スクエア	NBF神田須田町ビル	NBF小川町ビルディング	住友電設ビル*1	NBF東銀座スクエア	パナソニック東京汐留ビル*1	日本橋兜町M-SQUARE*1	NBF八丁堀テラス*1	能楽散ビル	神宮前M-SQUARE	NBF大崎ビル*1	ゲートシティ大崎
不動産賃貸事業収益	274	271	243	208	191	283	206	198	207		205				185	380		1,996
不動産賃貸収入	262	260	224	196	163	254	188	185	204		184				169	359		1,796
その他賃貸事業収入	11	11	19	12	28	28	18	12	2		21				16	20		199
不動産賃貸事業費用	149	110	130	111	152	164	115	98	88		83				111	362		839
公租公課	39	34	25	19	26	27	37	14	24		17				21	12		187
諸経費	63	49	66	44	50	84	46	34	31		43				51	277		385
水道光熱費	12	8	18	8	13	25	11	9	-		12				17	18		84
建物管理委託費	23	13	36	15	18	22	18	13	24		19				21	23		253
オフィスマネジメントフィー	12	12	3	9	8	13	9	9	3		9				8	14		3
修繕費	7	1	5	4	7	13	1	0	2		0				2	54		41
その他諸経費	6	13	2	6	2	8	6	0	0		1				1	167		3
減価償却費	46	26	38	47	75	53	31	48	32		21				38	72		265
不動産賃貸事業利益	124	161	113	97	39	118	90	99	118	64	122	85	70	24	74	17	1,013	1,157
減価償却費控除前事業利益(NOI)	171	187	151	144	114	171	122	148	151	110	144	106	102	118	113	89	1,408	1,422

●東京23区

(百万円)

	NBF豊洲 キャナルフロント	上野 イーストタワー *1	NBF豊洲 ガーデンフロント	大崎 フライトコア・ フライトプラザ	中目黒 GTタワー	大崎 フライトタワー *1	NBF 上野ビル	NBF 池袋イースト	東五反田 スクエア	東陽町 センタービル*1	NBF 池袋タワー	NBF 池袋シティビル
不動産賃貸事業収益	998		810	663	952		305	411	228		195	178
不動産賃貸収入	874		729	603	865		279	381	220		176	164
その他賃貸事業収入	124		81	59	87		26	29	8		19	14
不動産賃貸事業費用	533		414	342	470		191	190	142		113	81
公租公課	72		55	62	104		23	25	25		15	16
諸経費	306		210	124	234		78	87	50		52	39
水道光熱費	88		80	20	55		23	20	-		14	11
建物管理委託費	90		65	97	172		39	39	46		23	16
オフィスマネジメントフィー	47		38	3	3		14	20	3		9	8
修繕費	76		23	3	2		0	4	0		2	1
その他諸経費	3		2	0	0		1	3	0		3	1
減価償却費	153		148	156	132		90	77	65		45	25
不動産賃貸事業利益	465	459	395	320	482	176	113	221	86	111	82	97
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	619	693	543	476	614	250	203	299	152	171	128	122

●東京周辺都市部

(百万円)

	調布 サウスゲートビル *1	新川崎三井 ビルディング	横浜STビル	パレール三井 ビルディング	つくば三井 ビルディング	シーノ大宮 ノースウイング	NBF浦和ビル	NBF松戸ビル
不動産賃貸事業収益		1,073	823	306	434	843	104	120
不動産賃貸収入		981	777	296	397	762	90	105
その他賃貸事業収入		92	46	9	36	80	14	14
不動産賃貸事業費用		736	464	146	347	293	66	81
公租公課		88	64	28	25	51	7	7
諸経費		394	208	80	146	163	40	45
水道光熱費		106	55	43	43	52	7	9
建物管理委託費		135	82	33	58	54	9	17
オフィスマネジメントフィー		52	42	3	20	42	5	5
修繕費		96	22	0	15	11	15	11
その他諸経費		2	6	0	8	2	1	1
減価償却費		254	190	37	175	78	18	27
不動産賃貸事業利益	123	337	359	159	86	549	38	39
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	246	591	550	196	262	628	57	67

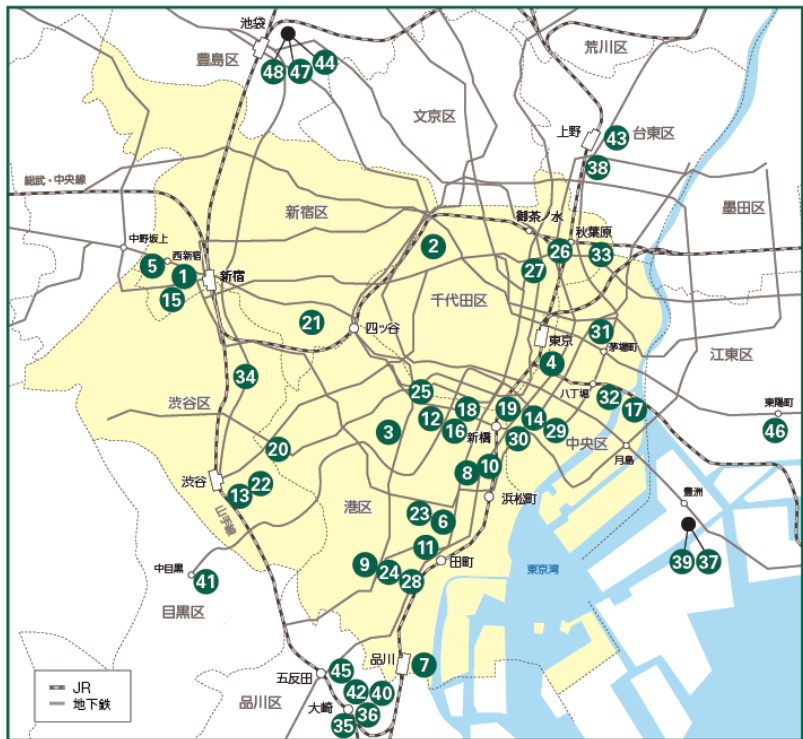
● 地方都市部

(百万円)

	札幌エルプラザ	NBF札幌 南二条ビル	NBF 新潟テレコムビル	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	サンマリオン NBFタワー	NBF 広島立町ビル	広島袋町 ビルディング	NBF 松山白銀前ビル	博多祇園 M-SQUARE	NBF熊本ビル	総合計
不動産賃貸事業収益	342	112	189	648	415	488	259	666	659	594	601	543	58	128	104	168	471	189	45,227
不動産賃貸収入	296	95	166	576	373	461	236	644	587	533	544	482	50	112	94	145	411	171	41,113
その他賃貸事業収入	46	17	22	72	42	27	22	22	72	61	57	60	7	15	10	22	59	17	4,114
不動産賃貸事業費用	150	89	123	365	194	191	142	277	430	349	315	339	49	90	58	111	235	115	23,200
公租公課	19	12	18	70	43	58	29	-	78	61	65	64	5	14	8	8	25	11	4,285
諸経費	98	53	67	172	101	109	56	138	166	141	146	153	22	41	31	58	113	46	11,186
水道光熱費	31	14	24	48	28	25	22	10	58	42	55	45	10	11	8	11	39	13	2,804
建物管理委託費	49	17	27	72	64	69	18	119	68	64	73	70	9	16	8	23	44	18	4,651
オフィスマネジメントフィー	15	5	8	29	3	3	12	1	30	27	3	25	2	5	4	8	22	9	1,303
修繕費	-	13	4	18	1	9	1	0	4	5	13	8	-	6	7	13	4	4	1,693
その他諸経費	2	2	2	2	3	1	2	6	4	1	0	4	0	1	0	1	2	1	733
減価償却費	32	23	38	123	49	23	55	138	185	146	102	121	20	33	19	45	96	56	7,728
不動産賃貸事業利益	191	23	65	283	220	297	117	389	229	245	286	203	9	38	45	56	235	74	22,027
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	224	46	103	406	270	320	172	528	414	391	389	325	29	71	64	101	331	130	29,756

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

東京23区／うち都心5区*



* 都心5区は□で表しています。

東京23区

48 物件 1兆 1,824 億円

地方都市部

17 物件 1,833 億円

東京周辺都市部



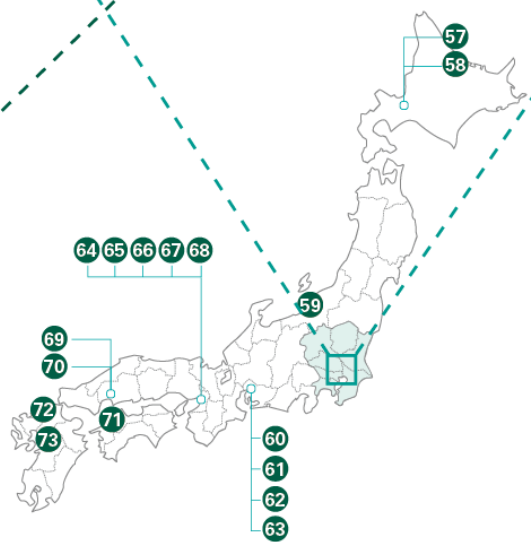
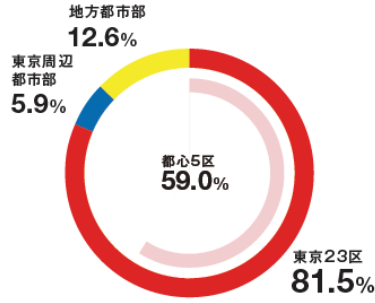
東京周辺都市部

8 物件 858 億円

取得価格(累計)

73 物件 1兆4,516 億円

● エリア分布



① 新宿三井ビルディング



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

⑤ 西新宿三井ビルディング



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

⑨ NBFプラチナタワー



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

⑬ NBF渋谷ガーデンフロント



所在地 東京都渋谷区渋谷三丁目
25番18号、26番3号
地積 3,750.71㎡
延床面積 NBF渋谷ガーデンフロント:
22,393.57㎡
NBF渋谷ガーデンフロント
アクセス:256.97㎡
階数 NBF渋谷ガーデンフロント:
地下1階付14階建
NBF渋谷ガーデンフロント
アクセス:平屋建
建築時期 2003年9月30日

⑰ リバーシティM-SQUARE



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

② 飯田橋グラン・ブルーム



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

⑥ セレスティン芝三井ビルディング



所在地 東京都港区芝三丁目
23番1号
地積 7,679.46㎡
延床面積 59,918.71㎡
階数 地下2階付地上17階建
建築時期 2002年4月1日

⑩ NBFコモディオ汐留



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

⑭ NBF銀座通りビル



所在地 東京都中央区銀座五丁目
7番5号
地積 426.60㎡
延床面積 3,408.79㎡
階数 地下1階付10階建
建築時期 1990年6月12日
1997年9月30日増築

⑯ NBF虎ノ門ビル



所在地 東京都港区西新橋一丁目
6番21号
地積 1,804.45㎡
延床面積 18,082.47㎡
階数 地下5階付9階建
建築時期 1963年4月17日
1971年4月25日増築

③ 六本木ティーキューブ



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

⑦ NBF品川タワー



所在地 東京都港区港南二丁目
16番5号
地積 20,476.14㎡
延床面積 222,346.26㎡
階数 地下3階付33階建
建築時期 2003年4月1日

⑪ G-BASE田町



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

⑬ 新宿三井ビルディング二号館



所在地 東京都新宿区西新宿
三丁目2番11号
地積 2,980.64㎡
延床面積 27,685.90㎡
階数 地下4階付18階建
建築時期 1983年10月19日

⑱ 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 20,778.92㎡
延床面積 137,662.87㎡
階数 地下4階付42階建
建築時期 2007年10月10日

⑧ 芝NBFタワー



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

⑫ 虎ノ門琴平タワー



所在地 東京都港区虎ノ門一丁目
2番8号
地積 2,291.42㎡
延床面積 29,353.21㎡
階数 地下3階付26階建
建築時期 2004年11月13日

⑭ 興和西新橋ビルB棟



所在地 東京都港区西新橋二丁目
14番1号
地積 2,449.40㎡
延床面積 20,180.42㎡
階数 地下2階付16階建
建築時期 1994年8月29日

⑲ NBF ALLIANCE



所在地 東京都港区南青山五丁目
2番1号
地積 1,673.27㎡
延床面積 6,214.73㎡
階数 地下1階付5階建
建築時期 1989年1月25日

24 四谷メディカルビル


所在地 東京都新宿区左門町
17番4号
地積 2,062.40㎡
延床面積 9,722.22㎡
階数 地下1階付11階建
建築時期 2004年5月20日

25 NBF赤坂山王スクエア


所在地 東京都港区赤坂二丁目
2番12号
地積 926.63㎡
延床面積 7,427.94㎡
階数 地下1階付8階建
建築時期 1989年9月7日

26 NBF東銀座スクエア


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

27 龍角散ビル


所在地 東京都千代田区東神田
二丁目5番12号
地積 1,545.95㎡
延床面積 10,073.78㎡
階数 地下1階付9階建
建築時期 1991年11月30日

28 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11月31日

30 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

31 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

32 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

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芝公園ビル


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

35 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

36 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

37 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

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

40 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

41 NBF八丁堀テラス


所在地 東京都中央区新川二丁目
31番1号、31番7号、20番
15号
地積 1,532.18㎡
延床面積 8,352.69㎡
階数 地下1階付10階建
建築時期 1989年11月30日

42 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

43 大崎プライムコア・プライムプラザ


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

44 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

45 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

46 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

47 つ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

48 大崎ブライトタワー


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

49 東陽町センタービル


所在地 東京都江東区東陽二丁目
3番2号
地積 5,700.14㎡
延床面積 19,033.93㎡
階数 地下1階付5階建
建築時期 1994年3月18日

50 新川崎三井ビルディング


所在地 神奈川県川崎市幸区
鹿島田一丁目1番2号
地積 19,478.07㎡
延床面積 138,485.98㎡
階数 地下2階付32階建
建築時期 1989年5月22日

51 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：3,083.99㎡
管理棟：2,365.04㎡
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

52 NBF上野ビル


所在地 東京都台東区東上野
四丁目24番11号
地積 2,405.22㎡
延床面積 15,467.77㎡
階数 地下2階付13階建
建築時期 2010年1月5日

53 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

54 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

55 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

56 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

57 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

58 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

59 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

㊦ 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新館


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

㊦ アクア堂島NBFタワー


所在地 大阪府大阪市北区堂島浜
一丁目4番16号
地積 3,531.37㎡
延床面積 35,912.97㎡
階数 地下2階付19階建
建築時期 1993年4月21日(建物東側)
1995年11月1日(建物西側)
1996年12月2日(駐車場)

㊦ NBF広島立町ビル


所在地 広島県広島市中区立町
2番27号
地積 1,013.35㎡
延床面積 8,656.97㎡
階数 地下1階付12階建
建築時期 1991年11月12日

㊦ NBF熊本ビル


所在地 熊本県熊本市中央区
平島町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

㊦ 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

㊦ 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新潟テレコムビル


所在地 新潟県新潟市中央区万代
四丁目4番27号
地積 2,385.83㎡
延床面積 14,146.71㎡
階数 10階建
建築時期 1989年5月11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

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。