



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12月期（第43期）

決算説明会資料

2023年2月16日

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12月期(第43期)決算 損益計算書(P/L)	7
2-2 2022年12月期(第43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 (取得予定物件)(1/2)	12
3-2 外部成長 (取得予定物件)(2/2)	13
3-2 外部成長 (物件入替)	14
3-3 内部成長 期中平均稼働率と入居率・退去率	15
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	16
3-4 財務(1/2)	17
3-4 財務(2/2)	18
3-5 継続鑑定評価	19

4. 業績予想

4-1 2023年6月期(第44期)・2023年12月期(第45期)業績予想	21
(参考)業績の見通し	22
4-2 分配方針：内部留保及び譲渡益の活用	23

5. マーケットについて

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

6. NBFの優位性

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

6-4 スポンサー(三井不動産グループ)の活用(1/4)パイプライン	35
6-4 スポンサー(三井不動産グループ)の活用(2/4)ポートフォリオ	36
6-4 スポンサー(三井不動産グループ)の活用(3/4)リーシング	37
6-4 スポンサー(三井不動産グループ)の活用(4/4)プロパティマネジメント	38
6-5 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
7-6 シナリオ分析	46
7-7 ESGデータ	47

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	50
8-2 ビル別入居・退去面積一覧(2022年7月1日～2022年12月31日)	51
8-3 築年数の状況	52
8-4 財務運営の推移	53
8-5 借入金の調達先一覧	54
8-6 投資主の状況	55
8-7 主要な経営指標等の推移	56
8-8 物件概要一覧(1/2)(東京23区)	57
8-8 物件概要一覧(2/2)(東京周辺都市部・地方都市部)	58
8-9 物件価格一覧(1/3)(東京23区)	59
8-9 物件価格一覧(2/3)(東京23区)	60
8-9 物件価格一覧(3/3)(東京周辺都市部・地方都市部)	61
8-10 個別物件の収益状況(1/3)(東京23区)	62
8-10 個別物件の収益状況(2/3)(東京23区・東京周辺都市部)	63
8-10 個別物件の収益状況(3/3)(地方都市部)	64
8-11 ポートフォリオマップ	65
8-12 物件一覧(1/4)(東京23区)	66
8-12 物件一覧(2/4)(東京23区)	67
8-12 物件一覧(3/4)(東京23区・東京周辺都市部)	68
8-12 物件一覧(4/4)(地方都市部)	69

1.

決算ハイライト



	実績				予想	
	2022年12月期 (第43期)				2023年6月期 (第44期)	2023年12月期 (第45期)
	前期比					
営業収益	47,366百万円	▲4,848百万円	-9.3%		46,923百万円	45,573百万円
営業利益	21,596百万円	▲5,209百万円	-19.4%		20,629百万円	18,811百万円
営業利益（不動産売却損益除く）	19,402百万円	▲415百万円	-2.1%		18,786百万円	18,811百万円
当期純利益	20,288百万円	▲5,151百万円	-20.2%		19,183百万円	17,279百万円
当期純利益（不動産売却損益除く）	18,094百万円	▲356百万円	-1.9%		17,340百万円	17,279百万円
1口当たり分配金	11,500円	▲1,976円	-14.7%		11,500円	11,500円
1口当たり分配金：業績予想（2022年8月公表）11,500円比±0円						
発行済投資口数	1,700,991口		-		1,700,991口	1,700,991口
期中平均稼働率	95.9%		-0.4%		96.1%	96.1%

(2022年12月31日時点)

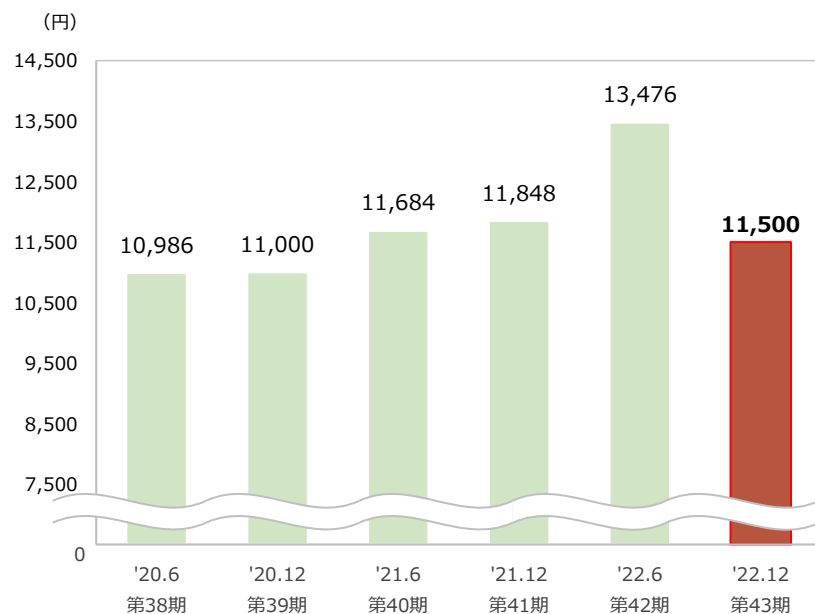
Asset	資産規模 (取得価格累計)	鑑定評価含み益	エリア分散	稼働率 (期中平均) *1
	14,516億円	3,390億円	東京23区 : 81.9% 都心 5区 : 59.0%	95.9%
Debt	LTV	長期固定金利比率	平均金利	平均残存年数
	42.2%	91.5%	0.44%	5.56年
Equity	時価総額	1口当たりNAV *2		
	10,001億円	603,199円		

*1 各月末稼働率を面積ベースで加重平均した稼働率

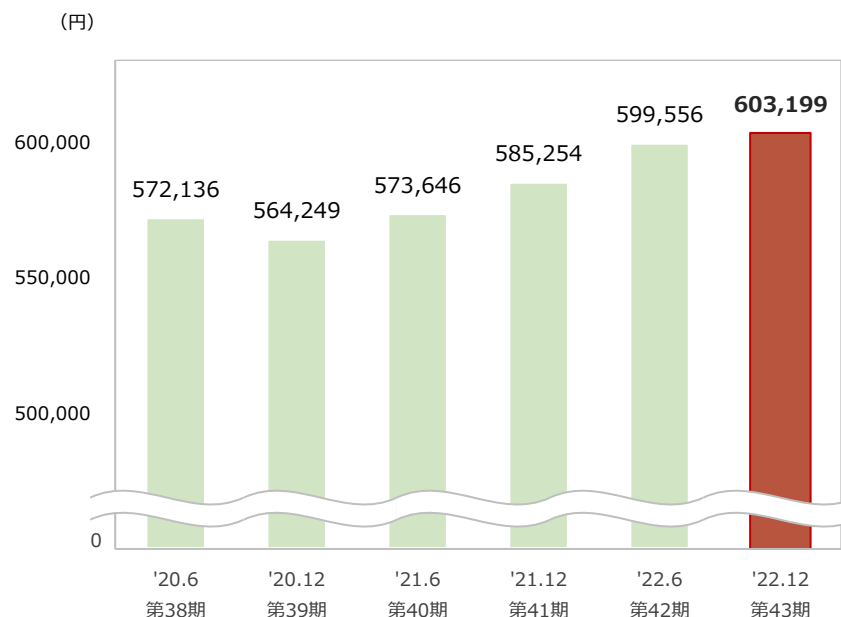
*2 (期末出資総額 + 期末圧縮積立金 + 翌期圧縮積立金 (積立額-取崩額) + 期末鑑定評価含み益) / 期末発行済投資口数

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12月期（第43期）実績 （期末保有物件数：71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 2022年12月期（第43期）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） 豊洲ベイサイドクロスタワー（第43期取得）
	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	2022年12月期（第43期）取得1物件 2023年6月期（第44期）追加取得2物件	豊洲ベイサイドクロスタワー（第43期取得、第44期追加取得） 飯田橋グラン・ブルーム（第44期追加取得）
	譲渡物件	2022年12月期（第43期）譲渡3物件 2023年6月期（第44期）譲渡1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） 新川崎三井ビルディング（第44期譲渡）
2023年12月期（第45期）予想 （期末保有予定物件数：70物件）	取得物件	2023年6月期（第44期）追加取得2物件	豊洲ベイサイドクロスタワー（第44期追加取得） 飯田橋グラン・ブルーム（第44期追加取得）
	譲渡物件	2023年6月期（第44期）譲渡1物件	新川崎三井ビルディング（第44期譲渡）

2-1 2022年12月期（第43期）決算 損益計算書（P/L）

（百万円）

科 目	2022年6月期 (第42期)	2022年12月期 (第43期)	前期比	
			増減	増減率
営業収益	52,215	47,366	-4,848	-9.3%
不動産賃貸事業収益 計	45,227	45,172	-54	-0.1%
不動産賃貸収入	41,113	41,508	395	1.0%
その他賃貸事業収入	4,114	3,664	-450	-10.9%
不動産等売却益	6,988	2,194	-4,794	-68.6%
営業費用	25,408	25,770	361	1.4%
不動産賃貸事業費用 計	23,200	23,672	472	2.0%
不動産賃貸費用（減価償却費除く）	15,471	15,754	283	1.8%
減価償却費	7,728	7,917	189	2.4%
資産運用報酬	1,917	1,756	-160	-8.4%
販売費及び一般管理費	291	340	49	17.0%
営業利益	26,806	21,596	-5,209	-19.4%
営業外損益	-1,366	-1,307	58	-4.3%
営業外収益	6	4	-1	-
営業外費用	1,372	1,312	-60	-4.4%
経常利益	25,440	20,289	-5,151	-20.2%
特別損益	-	-	-	-
税引前当期純利益	25,440	20,289	-5,151	-20.2%
法人税等合計	0	0	0	-
当期純利益	25,439	20,288	-5,151	-20.2%
圧縮積立金繰入額・取崩額	2,517	727	-1,789	-71.1%
分配金総額	22,922	19,561	-3,361	-14.7%
1口当たり分配金（円）	13,476	11,500	-1,976	-14.7%
期中平均稼働率（%）	96.3	95.9	-0.4	-
期末発行済投資口数（口）	1,700,991	1,700,991	-	-

【参考】

賃貸NOI	29,756	29,418	-337	-1.1%
営業利益（不動産等売却損益除く）	19,818	19,402	-415	-2.1%
当期純利益（不動産等売却損益除く）	18,451	18,094	-356	-1.9%

●主な増減要因

（百万円）

営業収益	-4,848
不動産賃貸収入	+395
入替(取得/売却物件)	+508
既存物件	-113
その他賃貸事業収入	-450
解約金	-912
付帯収益	+477
不動産等売却益	-4,794

営業費用	+361
不動産賃貸事業費用	+472
修繕費	-714
水道光熱費	+790
建物管理費（季節要因及び物件入替等）	+350

営業利益	-5,209
入替(取得/売却物件)	+406
既存物件	-933
不動産等売却益	-4,794
資産運用報酬・販管費	+111

営業外損益	+58
営業外費用	-60
増資コスト	-50
支払利息	-10

2-2 2022年12月期（第43期）決算 貸借対照表（B/S）

資産の部

（百万円）

科 目	2022年6月期末 (第42期末)	2022年12月期末 (第43期末)	前期比	
			増減	増減率
流動資産	12,821	17,169	4,348	33.9%
現金及び預金	11,430	16,058	4,627	40.5%
その他	1,390	1,111	-278	-20.0%
固定資産	1,354,720	1,351,411	-3,309	-0.2%
有形固定資産	1,313,030	1,309,095	-3,935	-0.3%
無形固定資産	35,747	35,711	-35	-0.1%
投資その他の資産	5,942	6,604	662	11.1%
繰延資産	177	157	-20	-11.3%
資産合計	1,367,719	1,368,739	1,019	0.1%

負債及び純資産の部

科 目	2022年6月期末 (第42期末)	2022年12月期末 (第43期末)	前期比	
			増減	増減率
流動負債	90,484	74,160	-16,324	-18.0%
短期借入金	14,000	8,000	-6,000	-42.9%
一年以内返済予定の長期借入金	53,000	42,000	-11,000	-20.8%
一年以内償還予定の投資法人債	10,000	10,000	-	-
その他	13,484	14,160	675	5.0%
固定負債	568,080	588,058	19,977	3.5%
投資法人債	47,000	47,000	-	-
長期借入金	450,500	470,500	20,000	4.4%
預り敷金及び保証金等 (有利子負債)	70,580 (574,500)	70,558 (577,500)	-22 (3,000)	-0.0% (0.5%)
負債合計	658,565	662,218	3,653	0.6%
投資主資本	709,154	706,521	-2,633	-0.4%
出資総額	673,047	673,047	-	-
剰余金	36,107	33,473	-2,633	-7.3%
圧縮積立金	10,667	13,185	2,517	23.6%
当期末処分利益	25,439	20,288	-5,151	-20.2%
純資産合計	709,154	706,521	-2,633	-0.4%
負債及び純資産合計	1,367,719	1,368,739	1,019	0.1%

●主な増減要因

（百万円）

資産	+1,019
流動資産	+4,348
現金及び預金	+4,627
固定資産	-3,309
第43期取得1物件	+14,815
第43期売却3物件	-14,714
資本的支出	+3,650
減価償却累計額	-7,898
その他等	+838
負債	+3,653
有利子負債	+3,000
短期借入金	-6,000
長期借入金	+9,000
純資産	-2,633
剰余金	-2,633
圧縮積立金	+2,517
当期末処分利益	-5,151

《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
- ・ ポストコロナを見据えてハイスペックオフィスに対するテナントニーズは増加
- ・ 電力及び資材の高騰・円安によるコスト増

【NBFの方針】

- ・ 稼働率優先のリーシング戦略
- ・ 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】

- ・ 金利上昇によるデットファイナンスコスト上昇
- ・ 日銀によるイールドカーブ・コントロールの運用見直し以降、投資口価格は軟調

【NBFの方針】

- ・ 物件取得時における適切なエクイティファイナンスの実施
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

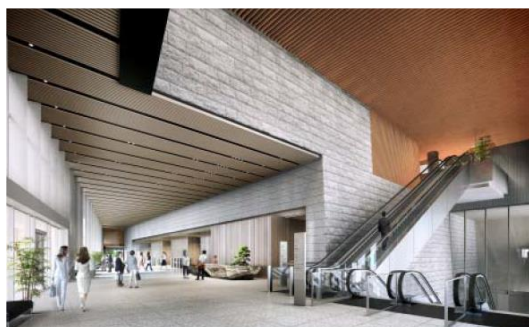
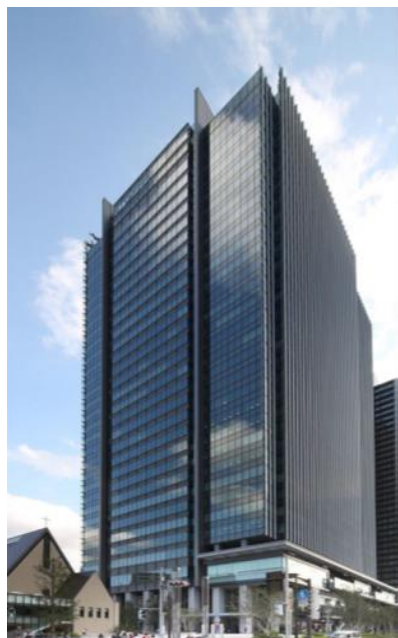
内部留保・譲渡益の活用

【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。

飯田橋グラン・ブルーム（追加取得後の持分約70.69%）



商業施設一体型のハイスペックオフィスビル

都内主要エリアへのアクセスが良好な「飯田橋」エリアに所在する優良物件
エリア内では希少な複合再開発物件であり、エリアのランドマークとしての視認性にも優れる

取得予定価格

254億円

NOI利回り/償却後NOI利回り*

3.5% / 2.8%

所在地	東京都千代田区富士見
建築時期	2014年4月
取得予定時期	2023年3月
鑑定評価額	288億円
延床面積	約36,989坪
取得予定持分	約12.14%（専有面積割合）
稼働率	99.8%
テナント数	34社

* 鑑定NOI/取得価格（減価償却費は資産運用会社想定）

物件の特徴

立地

都内主要エリアへの良好なアクセス

- ・JR「飯田橋」駅徒歩1分、また東京メトロ、都営地下鉄を含め5路線が乗り入れ、都内主要エリアへのアクセスが良好

スペック

商業施設を兼ね備えた希少な複合再開発物件

- ・地上30階、基準階面積約805坪、天井高2,800mm、OAフロア100mmの大規模オフィスビル
- ・約72時間対応の非常用発電機の設置、約100㎡の防災備蓄倉庫の完備等、優れたBCP対策を兼ね備える競争力の高い物件
- ・低層部の商業施設「飯田橋サクラテラス」には、飲食を中心にオフィスワーカーや地域生活者のニーズにこたえる店舗が出店

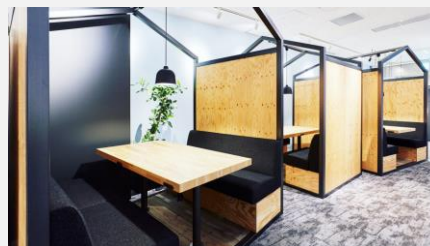
環境対応

高い環境性能を誇る物件

- ・LED照明を配備し低層階に太陽光パネルを設置
- ・CASBEE-不動産Sランクを取得

「ワークスタイリング飯田橋」

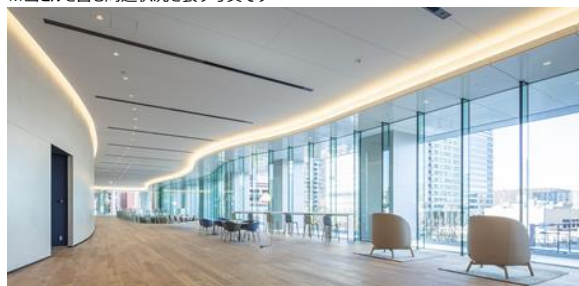
- ・飯田橋グラン・ブルーム2階（オフィスロビーフロア）に入居
- ・住宅エリア至近の立地により、多様化するオフィスニーズにも対応



豊洲バイサイドクロスター（追加取得後の持分約20.97%）



※当ビルを含む周辺状況を表す写真です



スポンサーが再開発を進める豊洲エリアのランドマークビル

かつての工業地帯から住宅地・オフィス街へと大きく変化を遂げた豊洲エリアにおいて、オフィス・商業施設・ホテルの機能を有する複合型の優良物件

取得予定価格

216億円

NOI利回り/償却後NOI利回り*

3.5% / 2.6%

所在地	東京都江東区豊洲
建築時期	2020年3月
取得予定時期	2023年3月
鑑定評価額	219億円
延床面積	約53,997坪
取得予定持分	約12.42%（専有面積割合）
稼働率	100%
テナント数	3社

* 鑑定NOI/取得価格（減価償却費は資産運用会社想定）

物件の特徴

立地

住宅地・オフィス街としての再開発が進む豊洲エリアの中心に立地

- ・東京メトロ有楽町線「豊洲」駅、ゆりかもめ「豊洲」駅に直結し、都内主要エリアとのアクセスが良好
- ・豊洲公園や「ららぽーと豊洲1」が隣接し、水路と都市基盤が交差した複合開発エリア

スペック

多様な機能を兼ね備える大規模複合施設

- ・地下2階・地上36階、基準階面積約1,025坪、天井高2,800mm、OAフロア150mm、電気容量60VA/m²の築浅オフィスビル
- ・停電時も都市ガスにより電気・熱が供給可能なガスコジェネレーションシステムや約72時間対応の非常用発電機を有し、優れたBCP対応機能を備える
- ・地下1階から地上4階に「ららぽーと豊洲3」、33階から36階に「三井ガーデンホテル豊洲バイサイドクロス」と、オフィスだけでなく商業、ホテル機能も有する競争力の高い物件

サービス

従来のオフィスと異なる新しい空間・サービスの提供

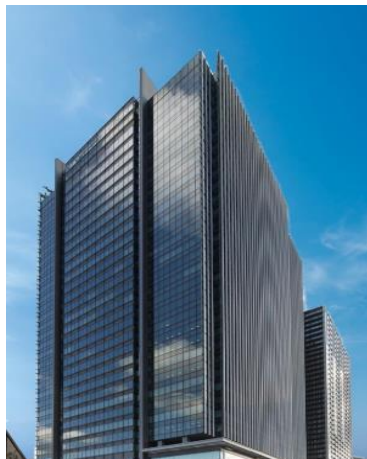
- ・オフィス専有部の一部には、屋外テラスや吹き抜け階段などを有し、外構には緑豊かな「ピンポンフォレスト」や「クロスプラザ」といったエリアを設けることで、利用者の快適な働き方を支える
- ・共用部3階にはオフィスワーカーの生産性や効率を高める「+C（プラスクロス）」を設置

オフィスワーカー向け共用施設「+C」

- ・貸会議室だけでなく、ミニフィットネスとシャワールーム、ラウンジといった機能を提供
- ・集中力をより高める集中ブースやリラク্স度度を高めるリフレッシュルームを設置し、オフィスで机に向かうだけでなく働き方に合わせた場を提供



取得物件



飯田橋グラン・ブルーム（追加取得予定）

取得価格	254億円
鑑定評価額	288億円
取得持分	約12.14%
取得日	2023年3月
延床面積	約36,989坪
NOI利回り	3.5%
償却後利回り	2.8%
築年数	8年

*既取得分との合計約70.69%



豊洲バイサイドクロスタワー（追加取得予定含む）

取得価格	363億円
鑑定評価額	369億円
取得持分	約20.97%
取得日	2022年11月、2023年3月
延床面積	約53,997坪
NOI利回り	3.5%
償却後利回り	2.6%
築年数	2年



譲渡物件

2023年1月11日譲渡

新川崎三井ビルディング

譲渡価格	240億円
譲渡益（予定）	18億円
築年数*	33年

* 譲渡時点



2022年7月1日譲渡

東陽町センタービル

譲渡価格	96億円
譲渡益	5億円
築年数*	28年

* 譲渡時点

NBF新潟テレコムビル

譲渡価格	39億円
譲渡益	6億円
築年数*	33年

NBF広島立町ビル

譲渡価格	35億円
譲渡益	10億円
築年数*	30年

2023年3月末の

ポートフォリオデータ

物件数

70物件

取得価格

1兆4,728億円

鑑定評価額

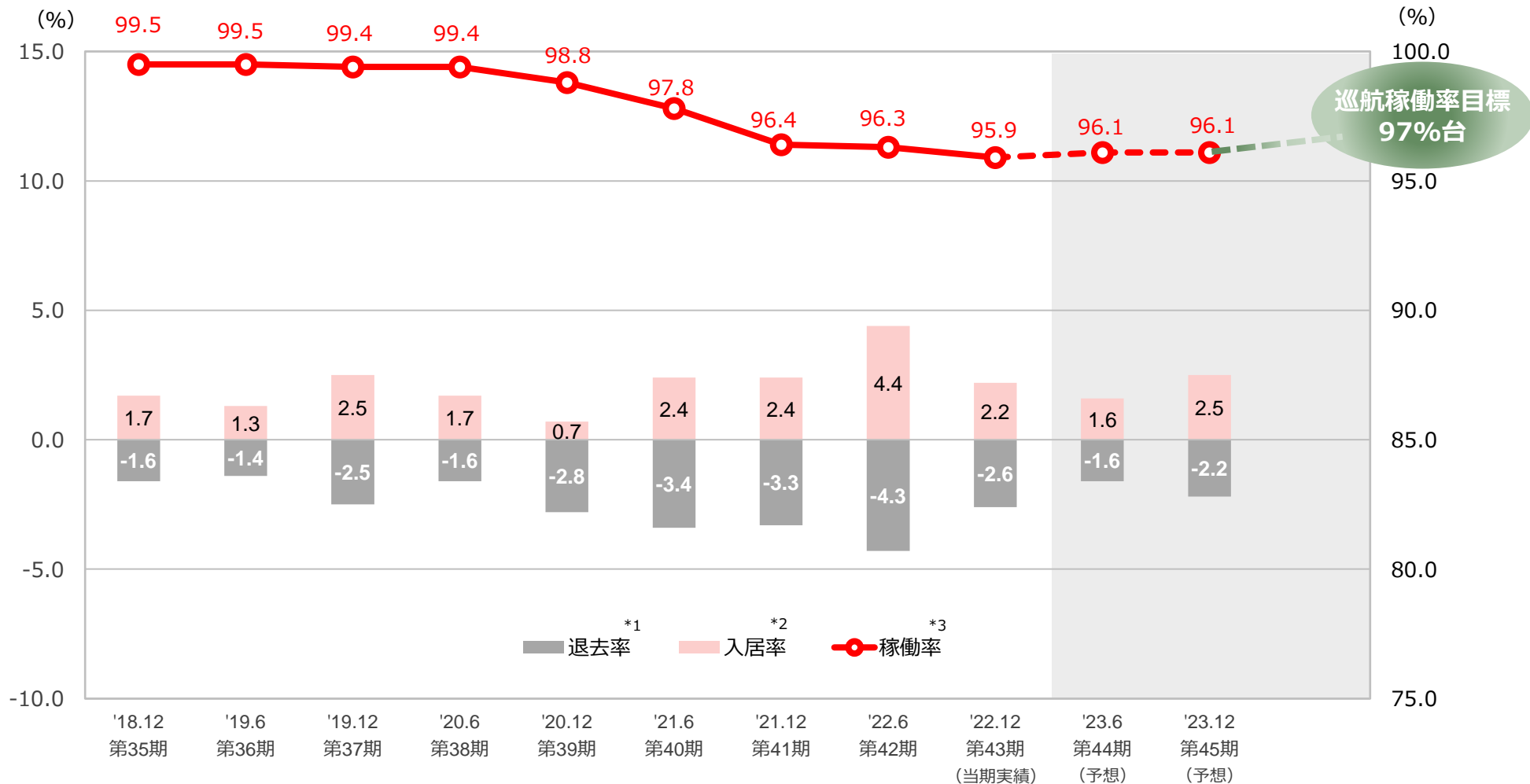
1兆7,112億円

都心5区比率

59.9%

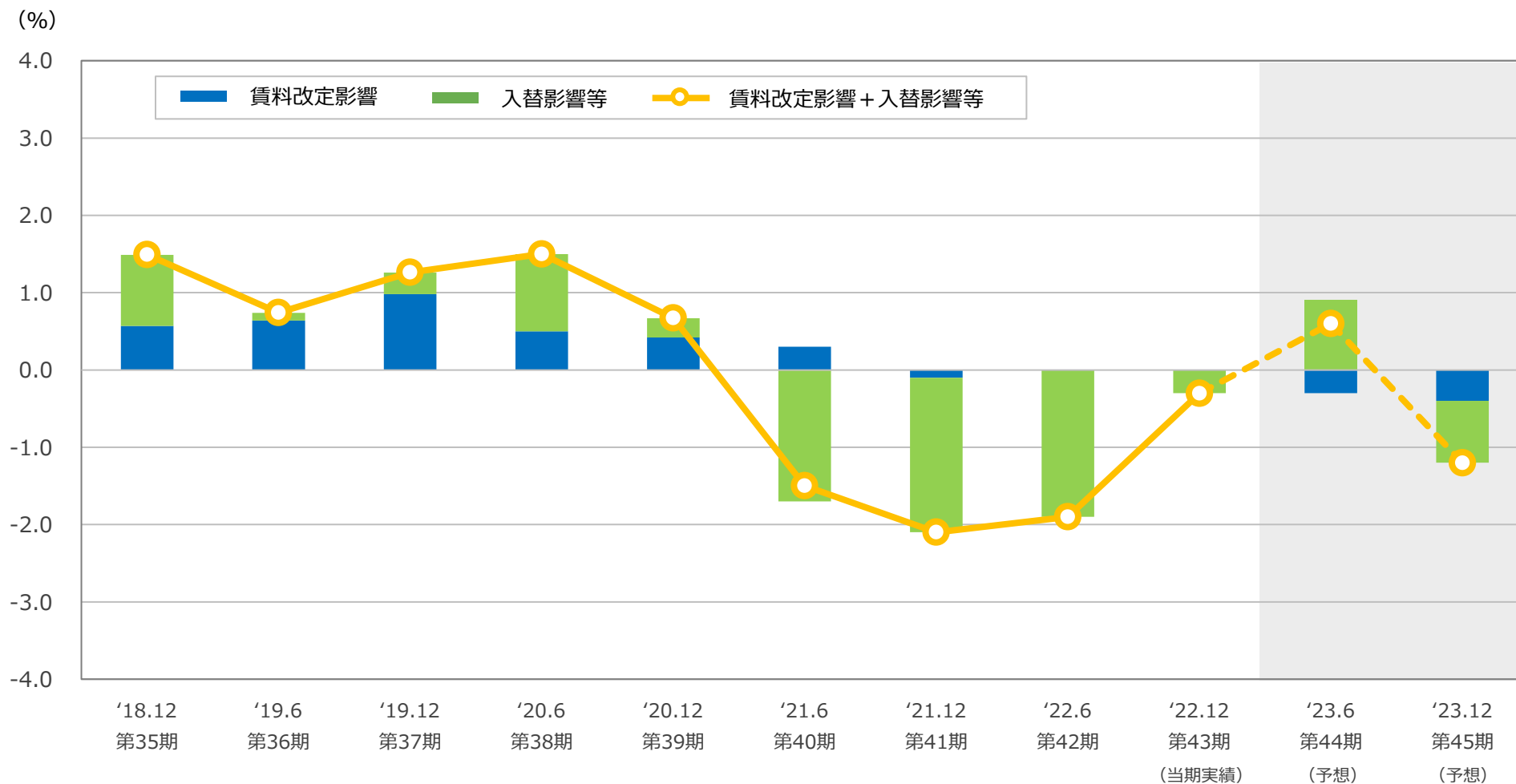
足元の賃貸マーケット環境を踏まえ、稼働率優先のリーシング戦略を実行

● 期中平均稼働率と入居率・退去率



賃貸マーケットは新規供給のリーシング消化後に回復見込み

● 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）



返済期限の分散等、保守的な財務戦略による高格付の維持

● ファイナンスデータ

項目	2022年6月期末 (第42期末)	2022年12月期末 (第43期末)	前期比
LTV	42.0%	*42.2%	+0.2%
長期固定金利比率	91.3%	91.5%	+0.2%
平均調達金利	0.45%	0.44%	▲0.01%
平均残存年数 (長期有利子負債)	5.64年	5.56年	▲0.08年

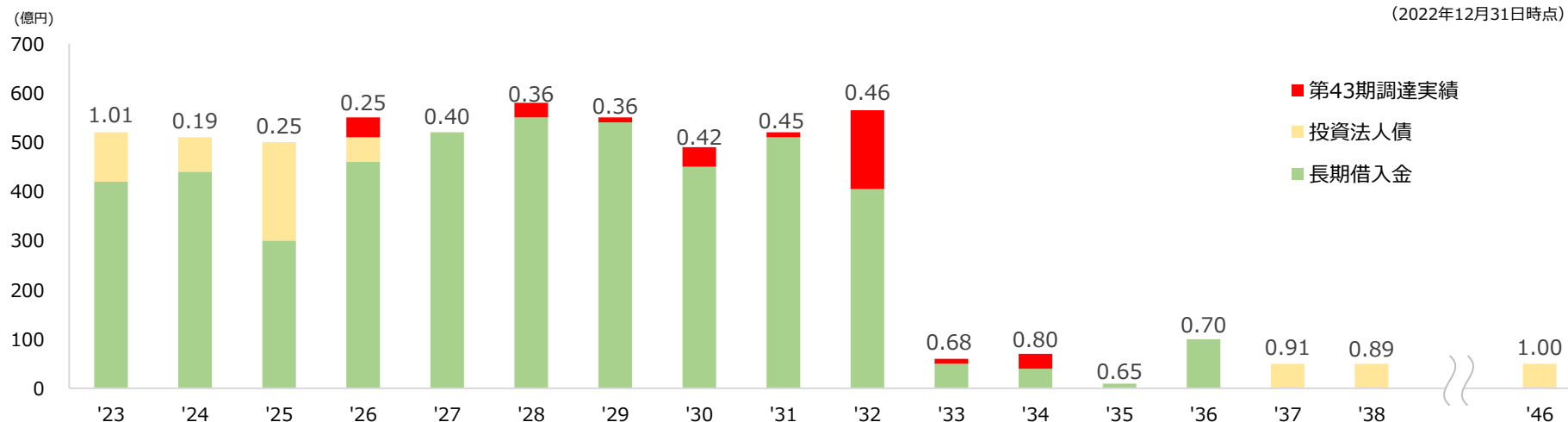
*LTV 46.0%までの借入余力 約960億円

● 格付の状況

(2022年12月31日時点)

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

● 返済期限の分散 ※グラフ上部の数値は平均金利（単位：％）



金融機関との良好なリレーション維持

●有利子負債残高

(百万円)

項目	2022年6月期末 (第42期末)	2022年12月期末 (第43期末)	前期比
短期借入金	14,000	8,000	▲6,000
長期借入金（変動金利）	36,000	41,000	+5,000
長期借入金（固定金利）	467,500	471,500	+4,000
投資法人債	57,000	57,000	-
合計	574,500	577,500	+3,000

	2022年6月期末 (第42期末)	2022年12月期末 (第43期末)	前期比
グリーンファイナンス	25,000	40,000	15,000

- ✓ 長期借入金のうち、15,000百万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）を達成済**

▶ 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

●第43期 長期借入金

(百万円)

借入日	銘柄	金額	期間	固定/変動	金利
2022/9/30	きらぼし銀行	1,000	10.0年	固定	0.79%
	もみじ銀行	1,000	9.0年		0.72%
グリーンローン	日本生命保険	5,000	9.5年		0.71%
グリーンローン	住友生命保険	1,000	12.0年		0.93%
グリーンローン	山口銀行	1,000	11.0年		0.86%
2022/10/31	福岡銀行	1,000	10.0年		0.77%
	八十二銀行	1,000			
	山梨中央銀行	1,000			
	グリーンローン 滋賀銀行	1,000			
	関西みらい銀行	1,000			
	伊予銀行	1,000		変動	
	京葉銀行	1,000			
	グリーンローン 滋賀銀行	1,000	8.0年		固定
	常陽銀行	1,000			
グリーンローン 農林中央金庫	1,000				
グリーンローン	群馬銀行	1,000	7.0年		0.54%
2022/11/1	グリーンローン みずほ信託銀行	4,000	10.0年	変動	0.16%※
	大樹生命保険	2,000	12.0年	固定	1.01%
2022/12/30	三井住友銀行	4,000	4.0年		0.38%
	三井住友信託銀行	3,000	6.0年		0.82%
合計	-	33,000	8.7年	-	0.62%

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

継続鑑定評価におけるキャップレートの低下

● 継続鑑定評価

	2022年6月期末 (第42期末)	2022年12月期末 (第43期末)	前期比
物件数	73物件	71物件	▲2物件
継続鑑定評価額	16,822億円	16,838億円	+16億円
簿価	13,486億円	13,448億円	▲38億円
含み益	3,336億円	3,390億円	+54億円

● 物件ごとの変動（前期比）

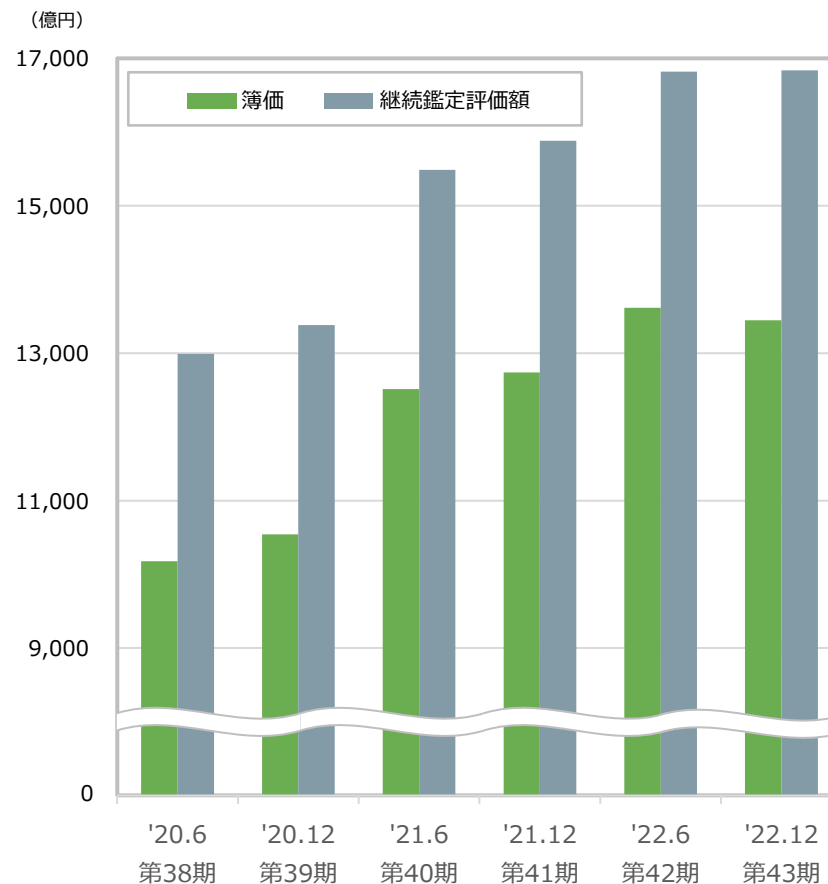
直接還元法のキャップレート (物件)

	2022年6月期末 (第42期末)	2022年12月期末 (第43期末)
低下	54	32
維持	19	39
上昇	0	0

鑑定評価額 (物件)

	2022年6月期末 (第42期末)	2022年12月期末 (第43期末)
増加	39	28
維持	26	32
減少	8	11

● 継続鑑定評価額・簿価の推移



4.

業績予想



(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12月期 (当期実績) (第43期)	2023年6月期 (次期予想) (第44期)	当期実績比		2023年12月期 (2期先予想) (第45期)	次期予想比	
			増減	増減率		増減	増減率
営業収益	47,366	46,923	-443	-0.9%	45,573	-1,350	-2.9%
不動産賃貸事業収益 計	45,172	45,080	-92	-0.2%	45,573	492	1.1%
不動産賃貸収入	41,508	41,656	147	0.4%	41,617	-38	-0.1%
その他賃貸事業収入	3,664	3,423	-240	-6.6%	3,955	531	15.5%
不動産等売却益	2,194	1,843	-351	-16.0%	-	-1,843	-
営業費用	25,770	26,294	524	2.0%	26,761	467	1.8%
不動産賃貸事業費用 計	23,672	24,157	485	2.0%	24,819	661	2.7%
不動産賃貸費用（減価償却費除く）	15,754	16,320	566	3.6%	16,830	509	3.1%
減価償却費	7,917	7,836	-81	-1.0%	7,988	152	1.9%
資産運用報酬	1,756	1,720	-36	-2.1%	1,673	-46	-2.7%
販売費及び一般管理費	340	416	75	22.1%	268	-147	-35.4%
営業利益	21,596	20,629	-967	-4.5%	18,811	-1,818	-8.8%
営業外損益	-1,307	-1,446	-139	10.7%	-1,531	-85	5.9%
営業外収益	4	2	-2	-	2	-	-
営業外費用	1,312	1,449	136	10.4%	1,534	85	5.9%
経常利益	20,289	19,183	-1,106	-5.5%	17,279	-1,903	-9.9%
特別損益	-	-	-	-	-	-	-
税引前当期純利益	20,289	19,183	-1,106	-5.5%	17,279	-1,903	-9.9%
法人税等合計	0	0	-	-	0	-	-
当期純利益	20,288	19,183	-1,105	-5.5%	17,279	-1,903	-9.9%
圧縮積立金繰入額・取崩額	727	-379	-1,106	-	-2,282	-1,903	-
分配金総額	19,561	19,561	-	-	19,561	-	-
1口当たり分配金（円）	11,500	11,500	-	-	11,500	-	-

期中平均稼働率（％）	95.9%	96.1%	0.2%	-	96.1%	-	-
期末発行済投資口数（口）	1,700,991	1,700,991	-	-	1,700,991	-	-

【参考】

賃貸NOI	29,418	28,759	-658	-2.2%	28,742	-16	-0.1%
営業利益（不動産等売却損益除く）	19,402	18,786	-616	-3.2%	18,811	24	0.1%
当期純利益（不動産等売却損益除く）	18,094	17,340	-754	-4.2%	17,279	-60	-0.3%

営業収益	-443	-1,350
不動産賃貸収入	+147	-38
入替(取得/売却物件)	-109	+466
既存物件	+257	-505
その他賃貸事業収入	-240	+531
解約金	-155	+90
付帯収益（季節要因等）	-128	+405
不動産等売却益	-351	-1,843

営業費用	+524	+467
不動産賃貸事業費用	+485	+661
水道光熱費（季節要因等）	+176	+290
公租公課（物件取得及び評価替等）	+364	-20
修繕費（原状回復費用等）	+115	+111
建物管理費（季節要因及び物件取得等）	-178	+161

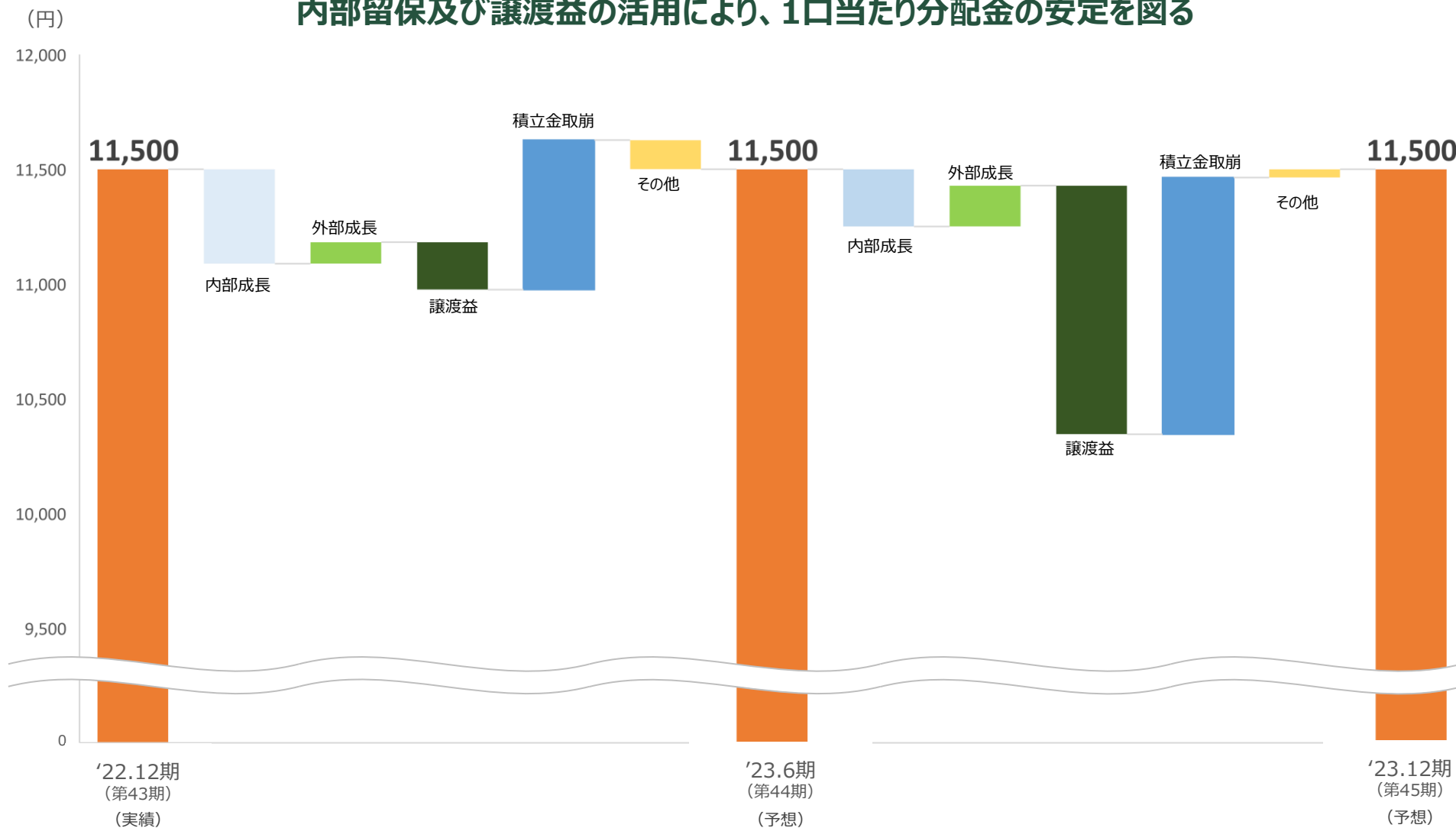
営業利益	-967	-1,818
入替(取得/売却物件)	+159	+302
既存物件	-736	-470
不動産等売却益	-351	-1,843
資産運用報酬・販管費	-38	+193

営業外損益	-139	-85
営業外費用	+136	+85
支払利息	+131	+85

2023年6月期（第44期）及び2023年12月期（第45期）の予想数値は、一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の数値はこれから変動する可能性があります。また、分配金の額を保証するものではありません。

一口当たりの分配金

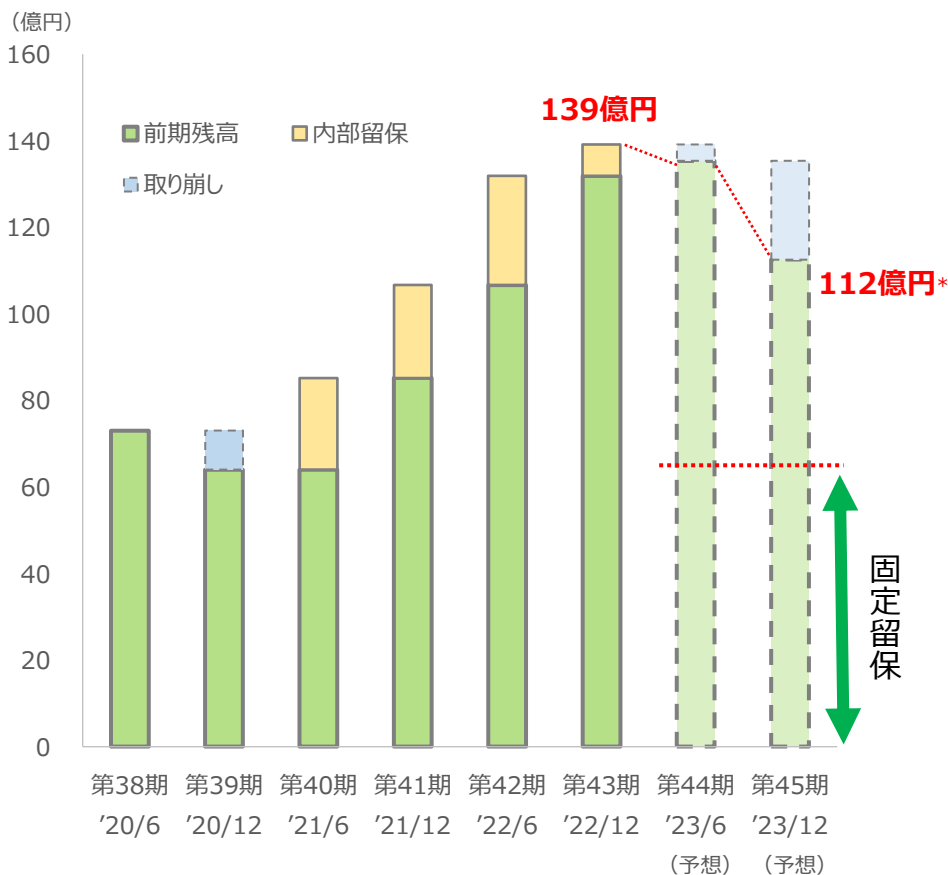
内部留保及び譲渡益の活用により、1口当たり分配金の安定を図る



分配方針：業績予想の前提

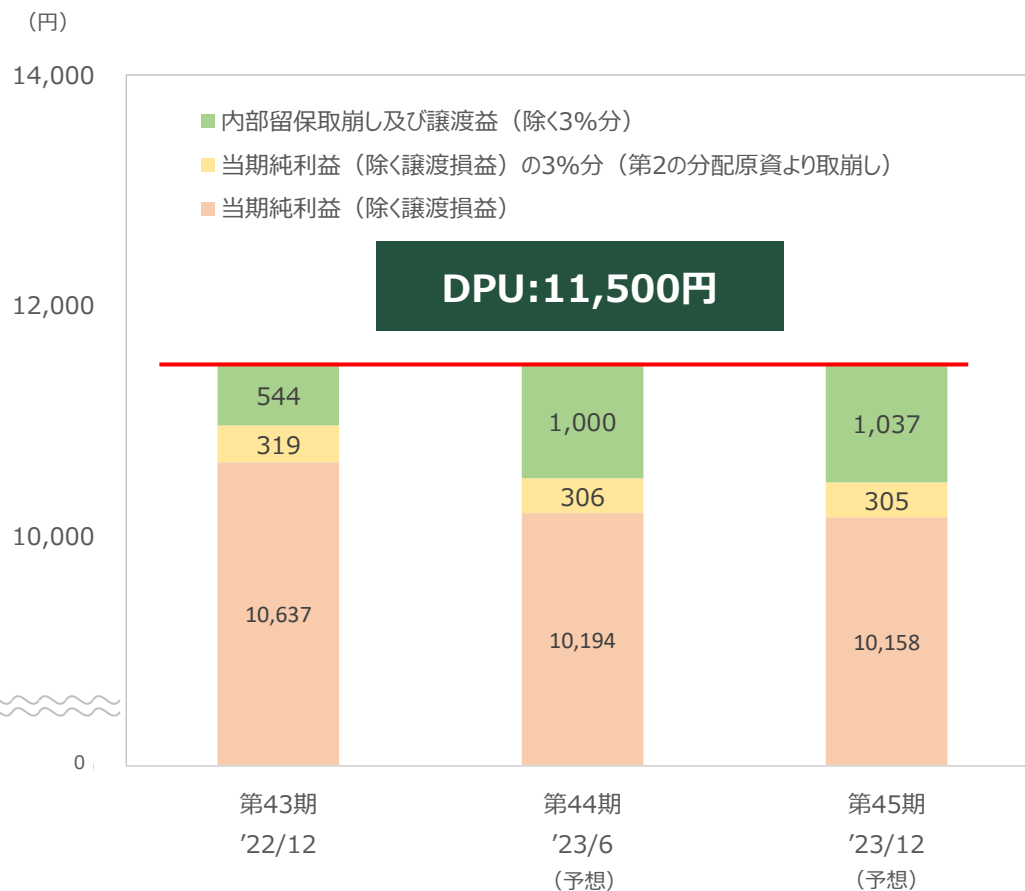
- ・ 当面の間、1口当たり分配金（DPU）の下限を**11,500円**とし、DPUの安定に努めます

● 内部留保残高の推移



* 内部留保の取崩が第44期に379百万円、第45期に2,282百万円発生し、残高が112億円になることを想定しています。

● 1口当たり分配金（DPU）の推移



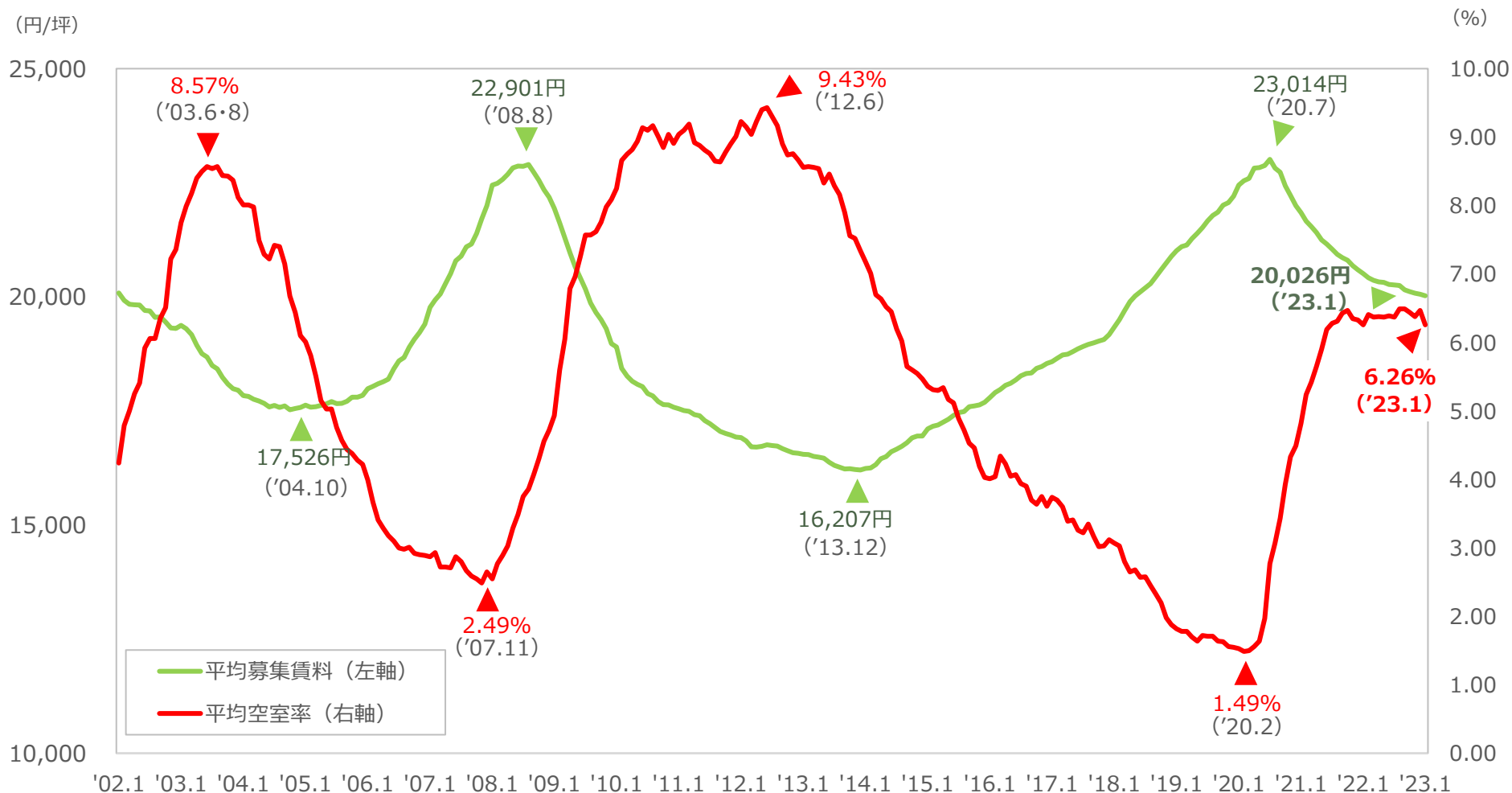
5.

マーケットについて



東京ビジネス地区の2023年1月の空室率は6.26%、募集賃料は20,026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

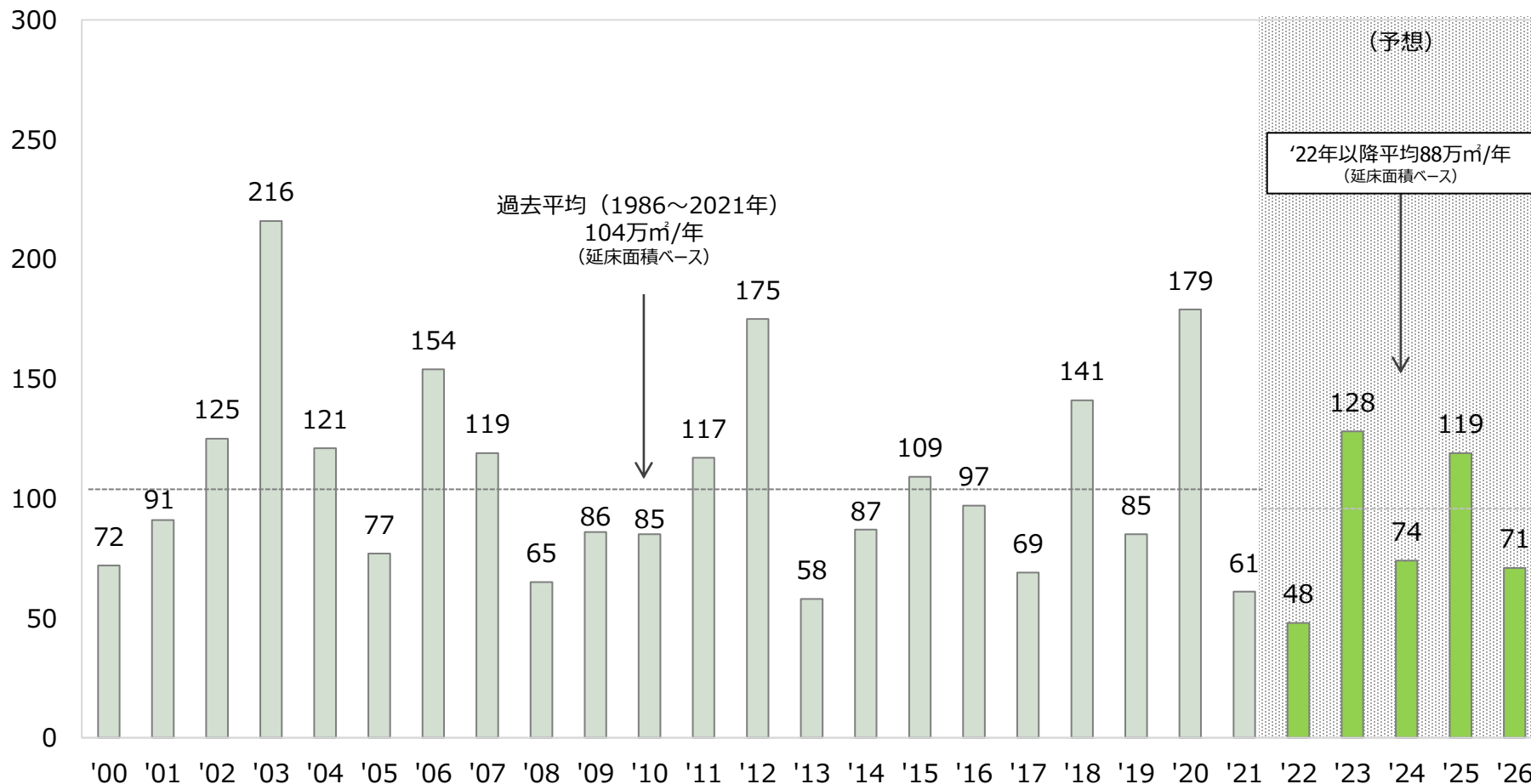
(出所) 三鬼商事(株)のデータから資産運用会社作成

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㎡)

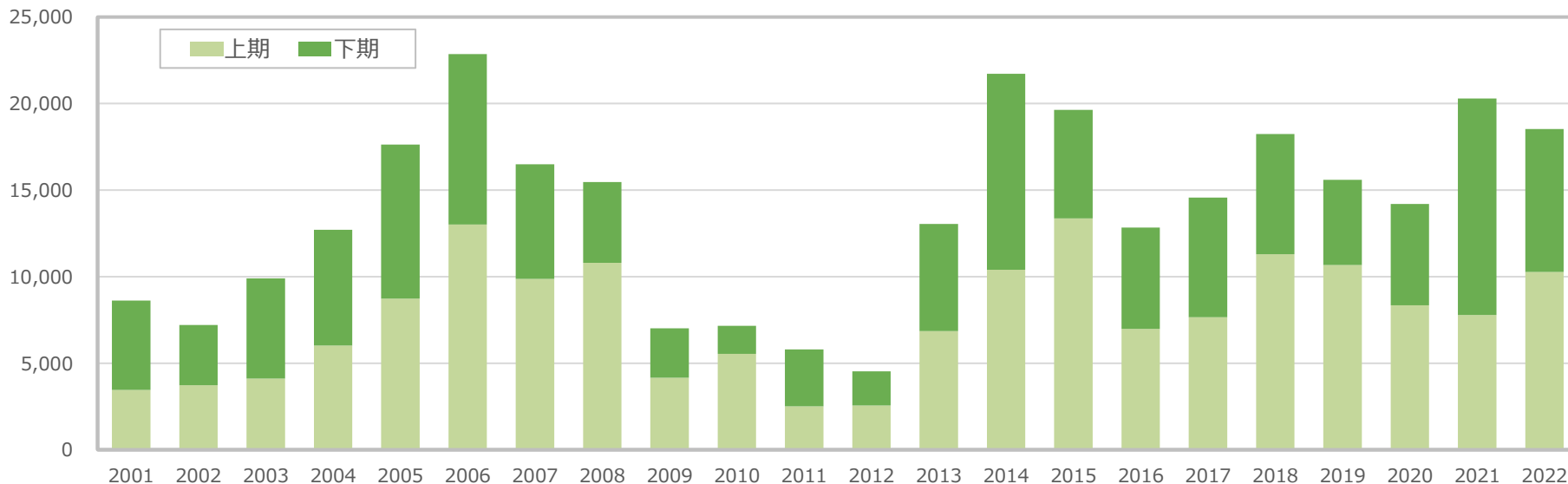
(出所) 2022年5月26日付森ビル(株)のデータから資産運用会社作成



* 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

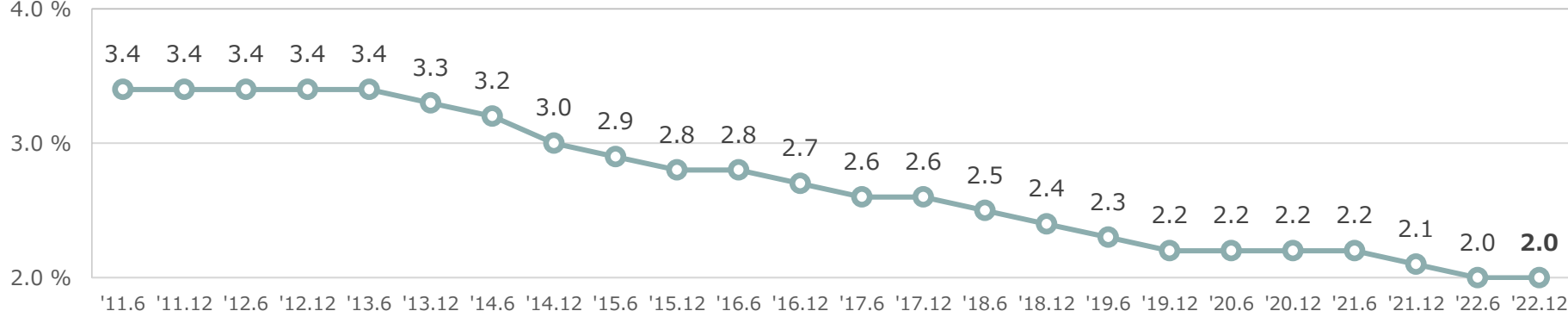
(億円)



(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

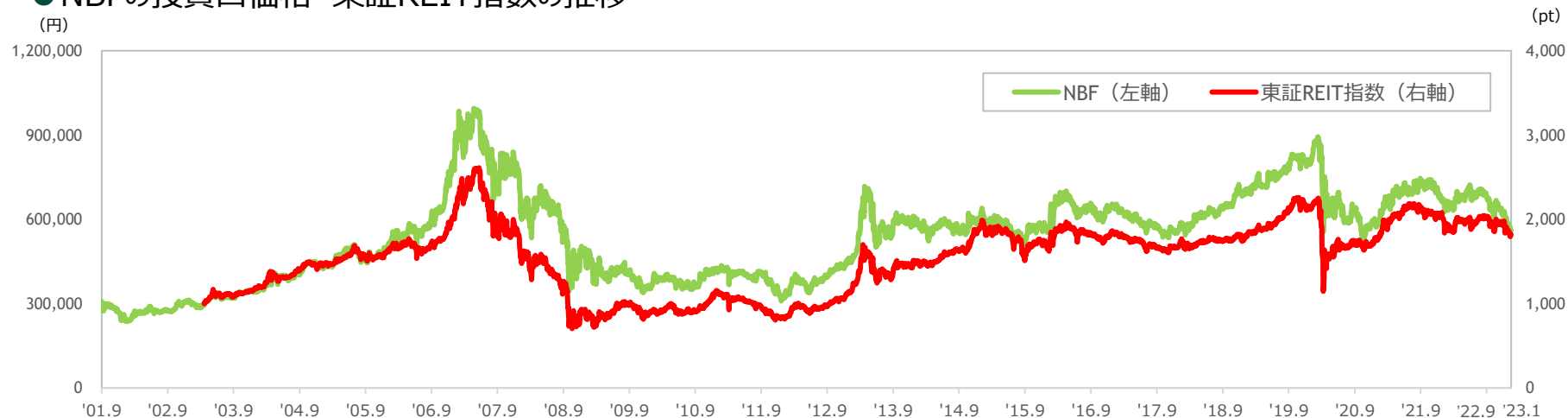
4.0 %



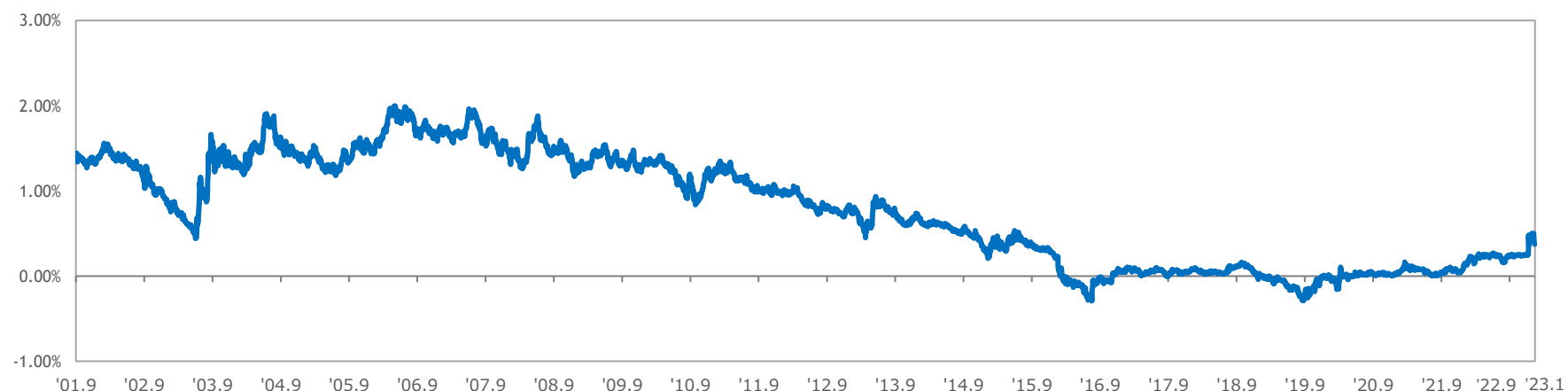
*1 プライムエリアオフィス：千代田区丸の内、大手町地区における築5年程度、延床面積20,000坪以上、基準面積500坪以上
 *2 利回りベンチマーク（NCFベース）：日本不動産研究所が還元利回りの査定においてベースとする各用途・各地域ごとの利回りを指す

(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

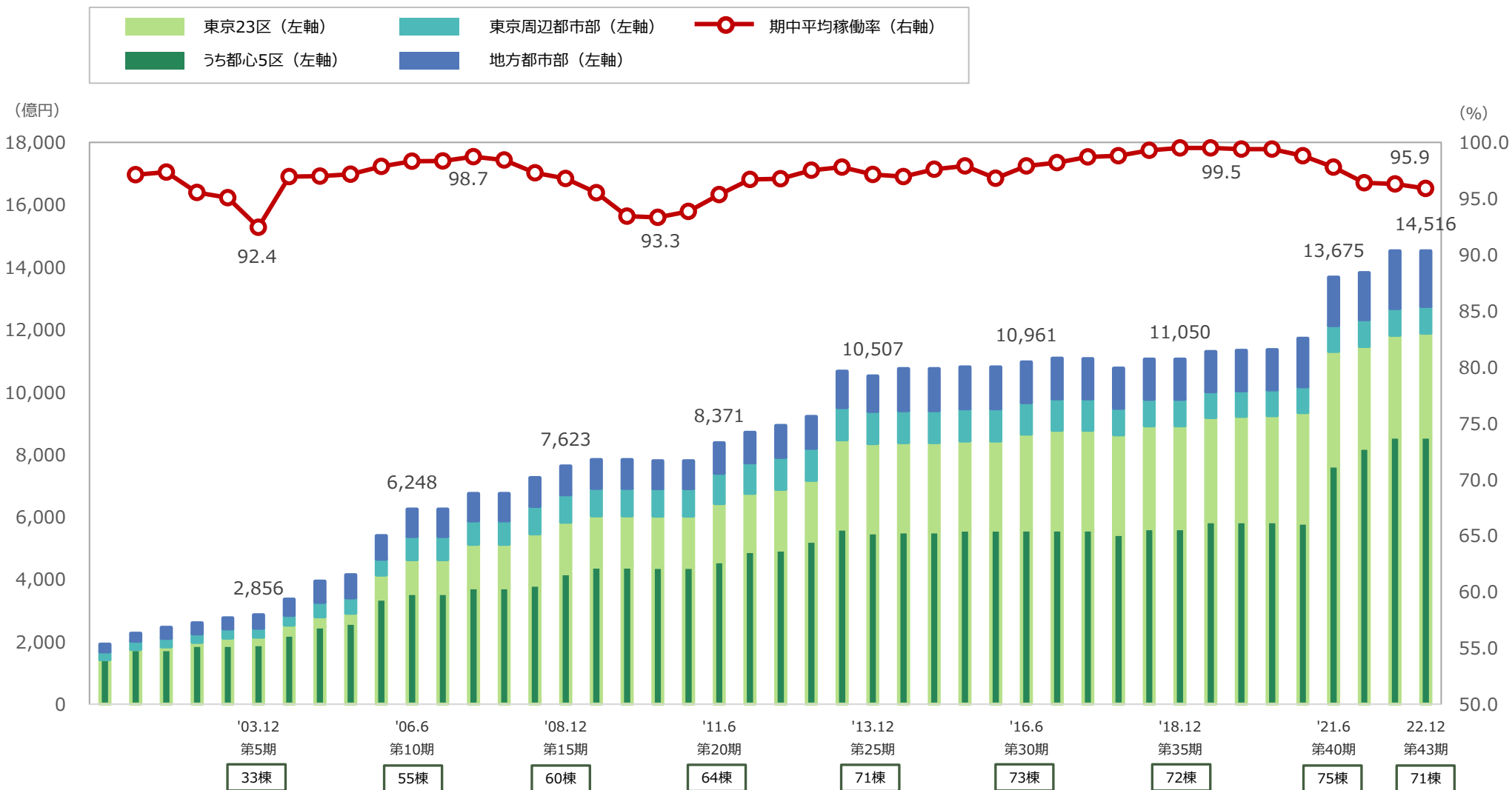


《MEMO》

6.

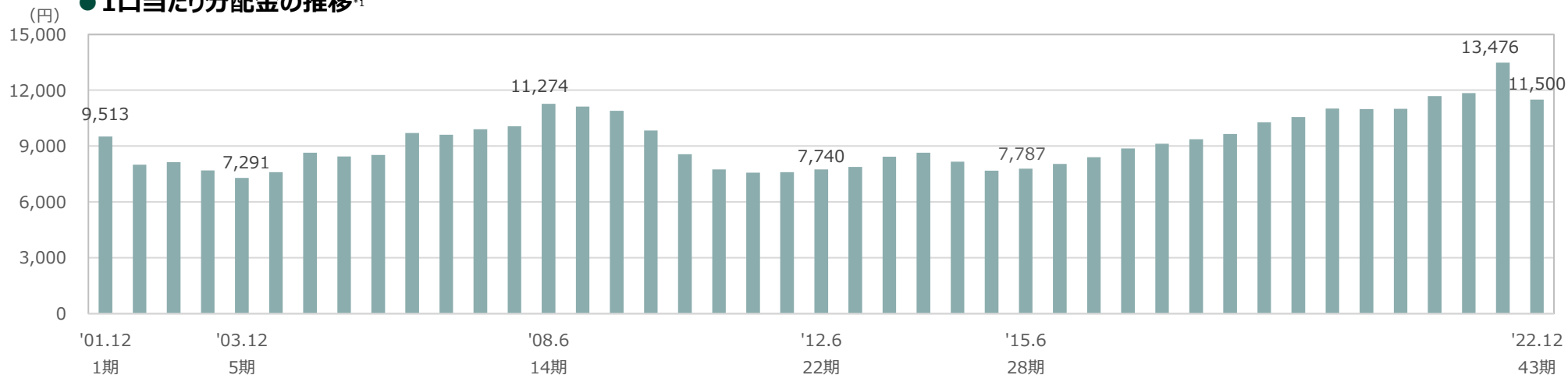
NBFの優位性



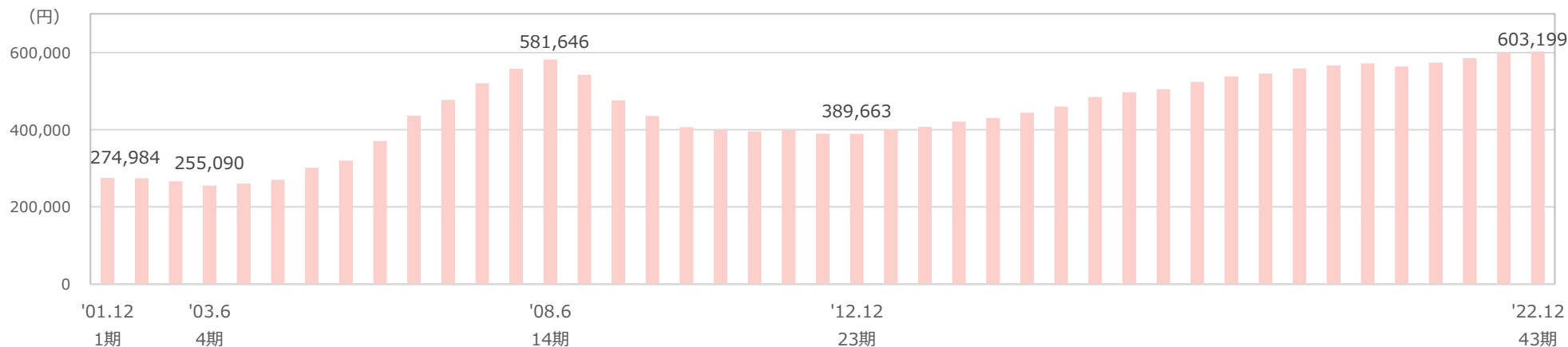
●資産規模（取得価格の累計）・期中平均稼働率の推移


6-1 J-REIT最長のトラックレコード（2/2）

● 1口当たり分配金の推移^{*1}



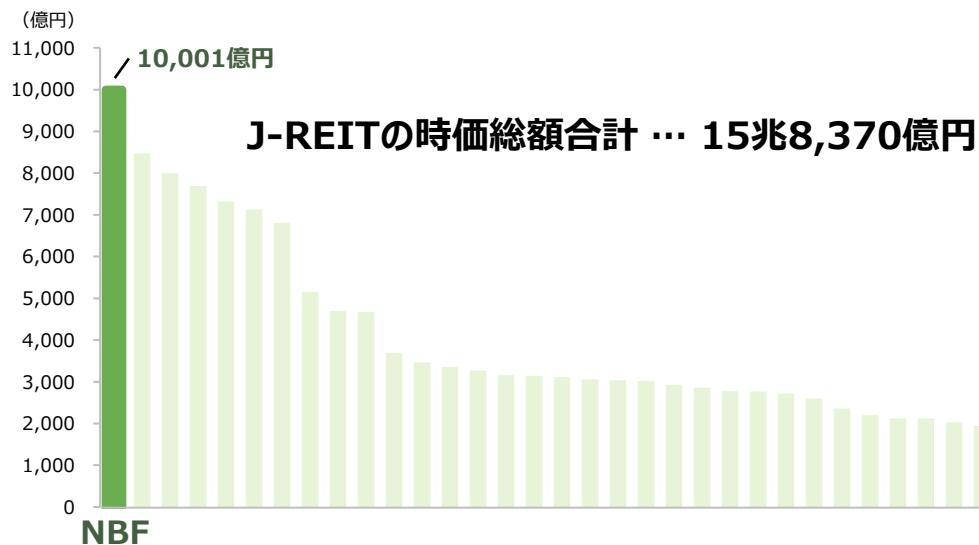
● 1口当たりNAVの推移^{*1・*2}



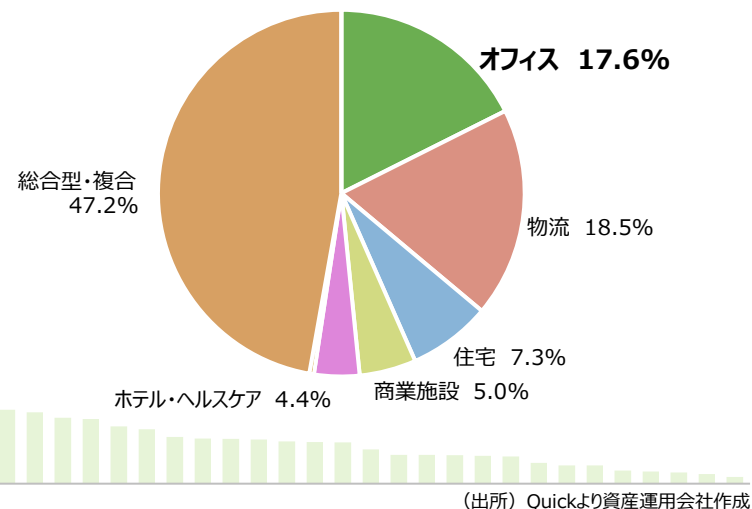
*1：過去の実績値（第25期（2013年12月期）以前）については、投資口の2分割を行ったものとして記載しています。
なお、計算上、1円未満の端数については切り捨てて表示しています。

*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

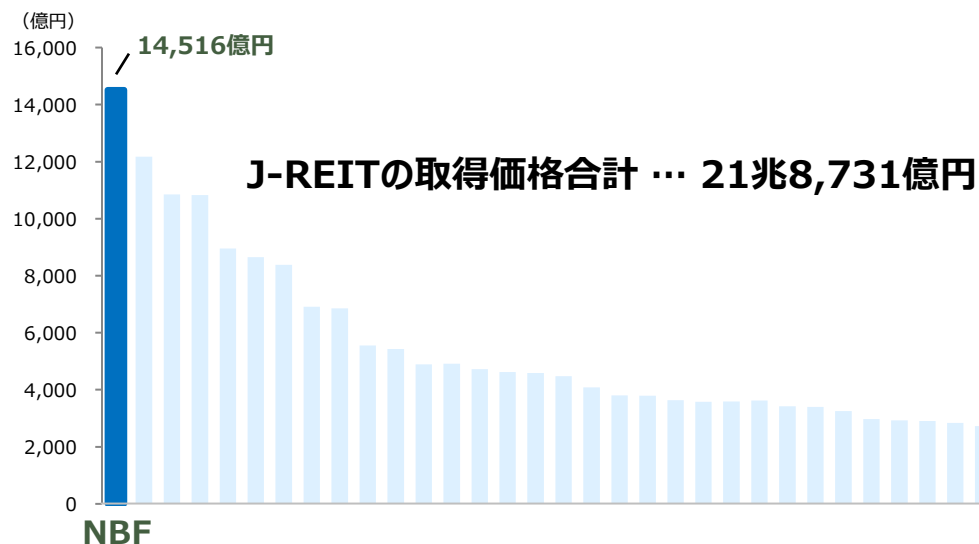
●時価総額



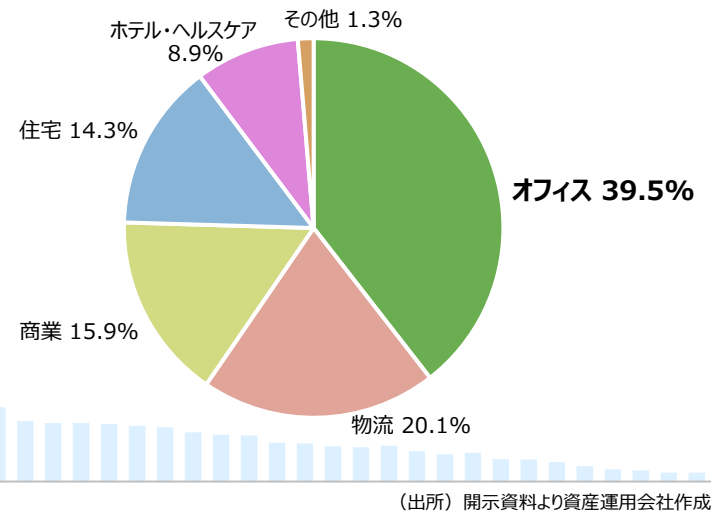
投資法人別占有率 (2022年12月31日時点)



●取得価格

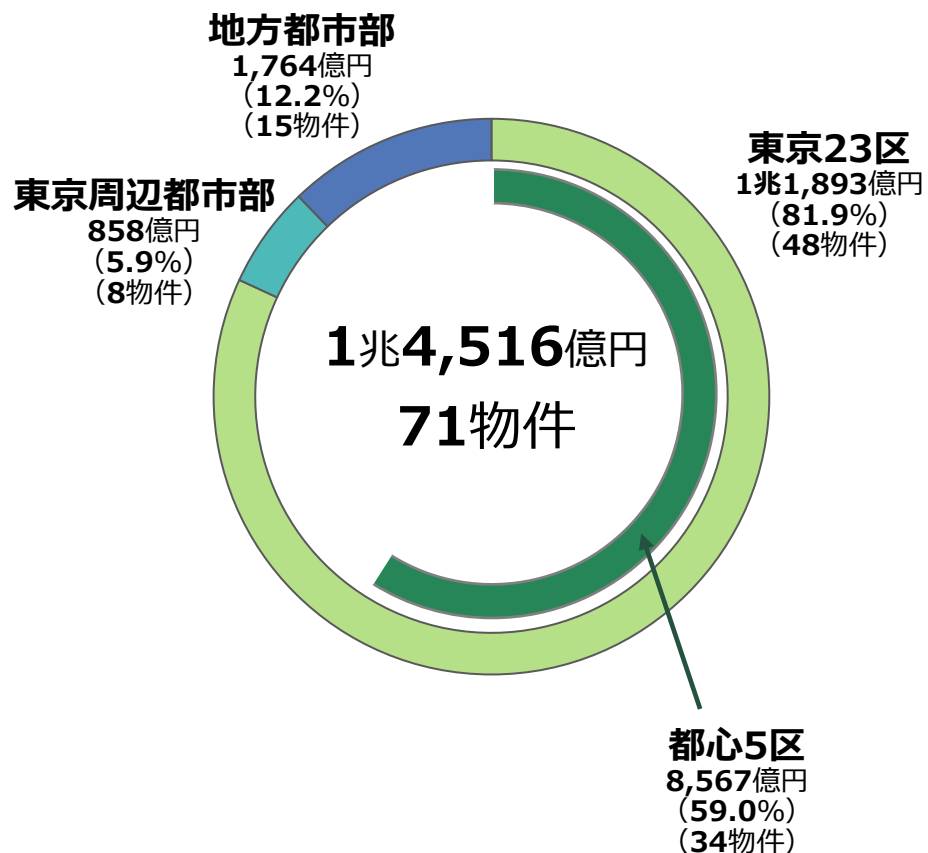


アセットタイプ別占有率



● 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・プルーム
(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



横浜STビル
(神奈川県横浜市)



つくば三井
ビルディング
(茨城県つくば市)

地方都市部



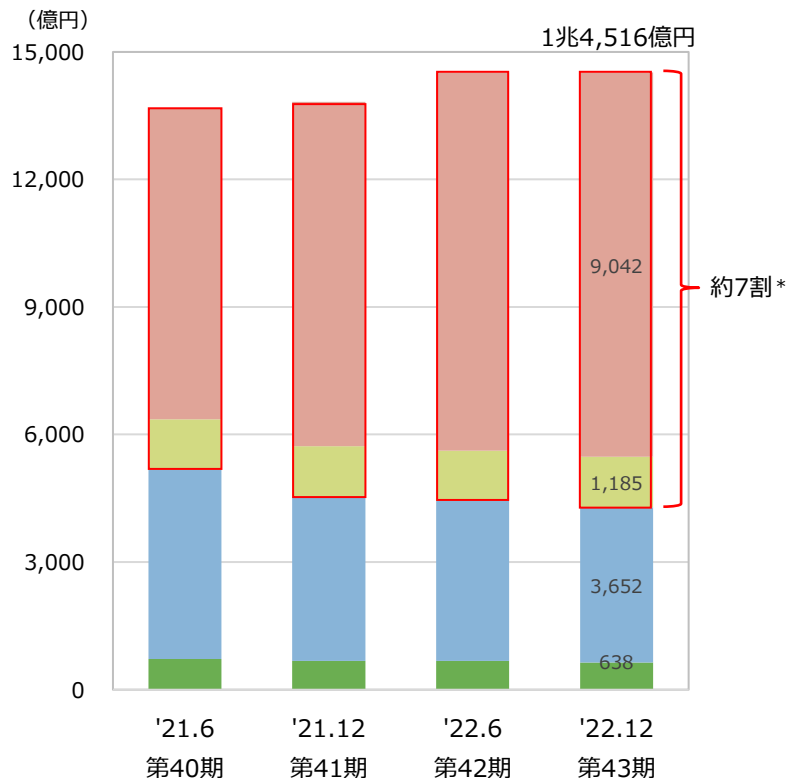
中之島三井
ビルディング
(大阪府大阪市)



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

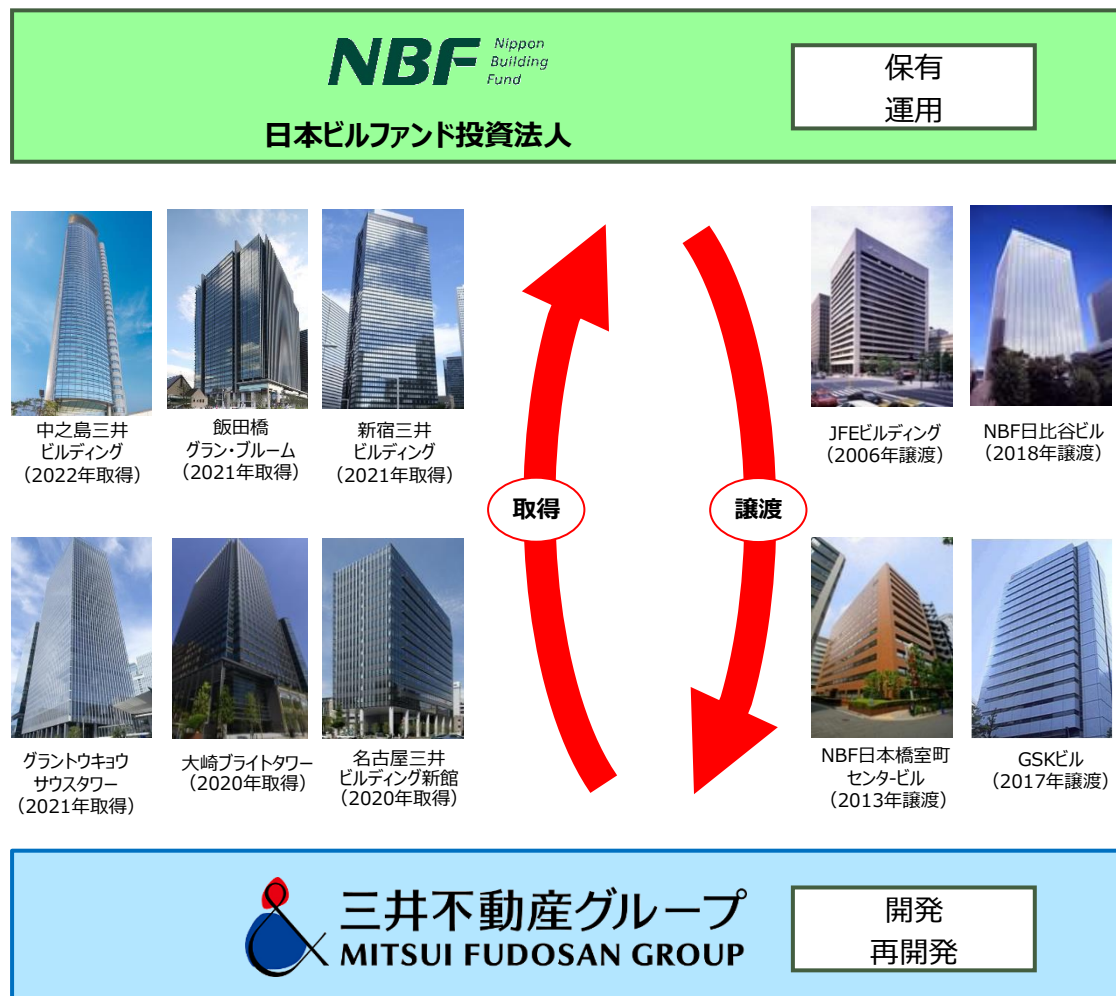
上場以降の取得物件の約7割が
三井不動産グループ関連（取得・仲介）



- 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

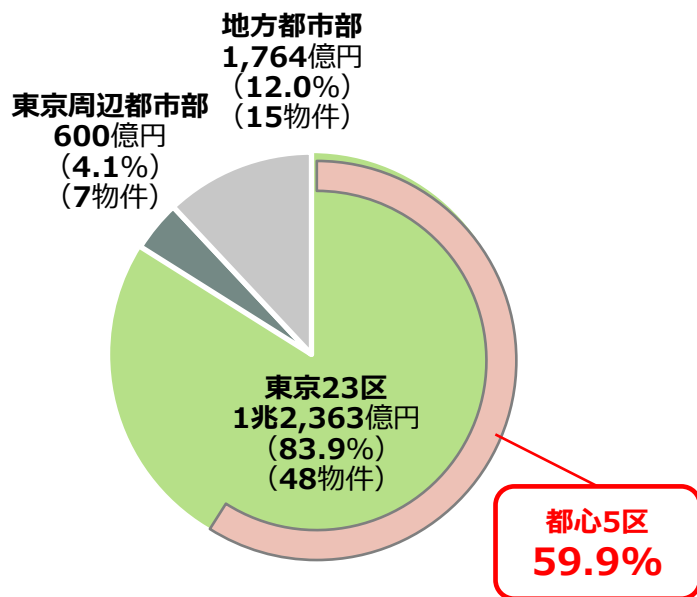
*上場（2001年9月）以降の取得累計額に対する比率

● 三井不動産グループとの共生モデル

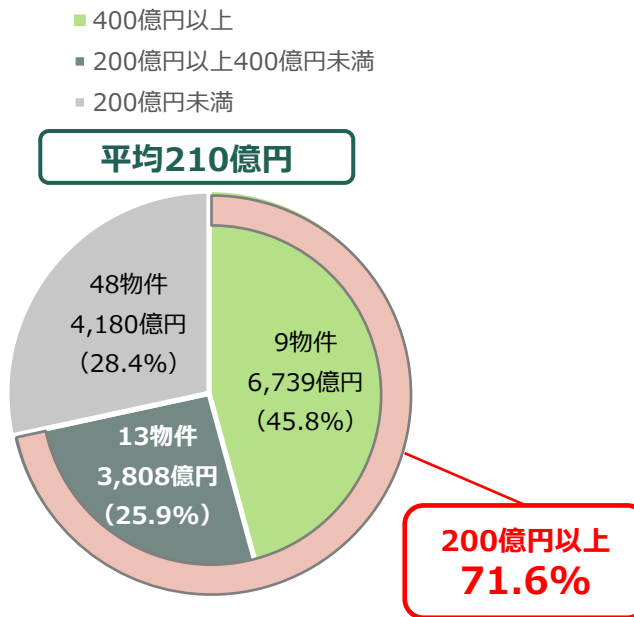


●物件入替後（70物件）のポートフォリオの状況

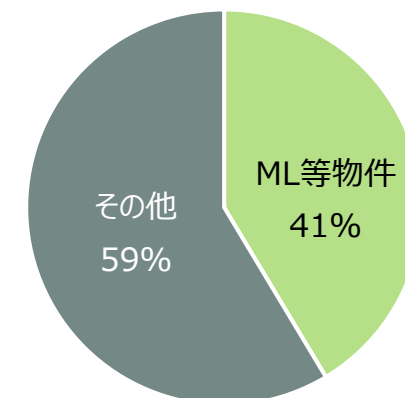
◆エリア別投資比率



◆1物件当たり投資額



◆三井不動産（ML等）比率



●テナント分散

保有物件のエンドテナントの合計数

1,547件

(2022年12月末時点)

●保有物件のうち三井不動産のシェアオフィス「ワークスタイリング」の入居数

NBF保有物件入居数

12



全国拠点数 **149**拠点

会員企業数 **約900社**

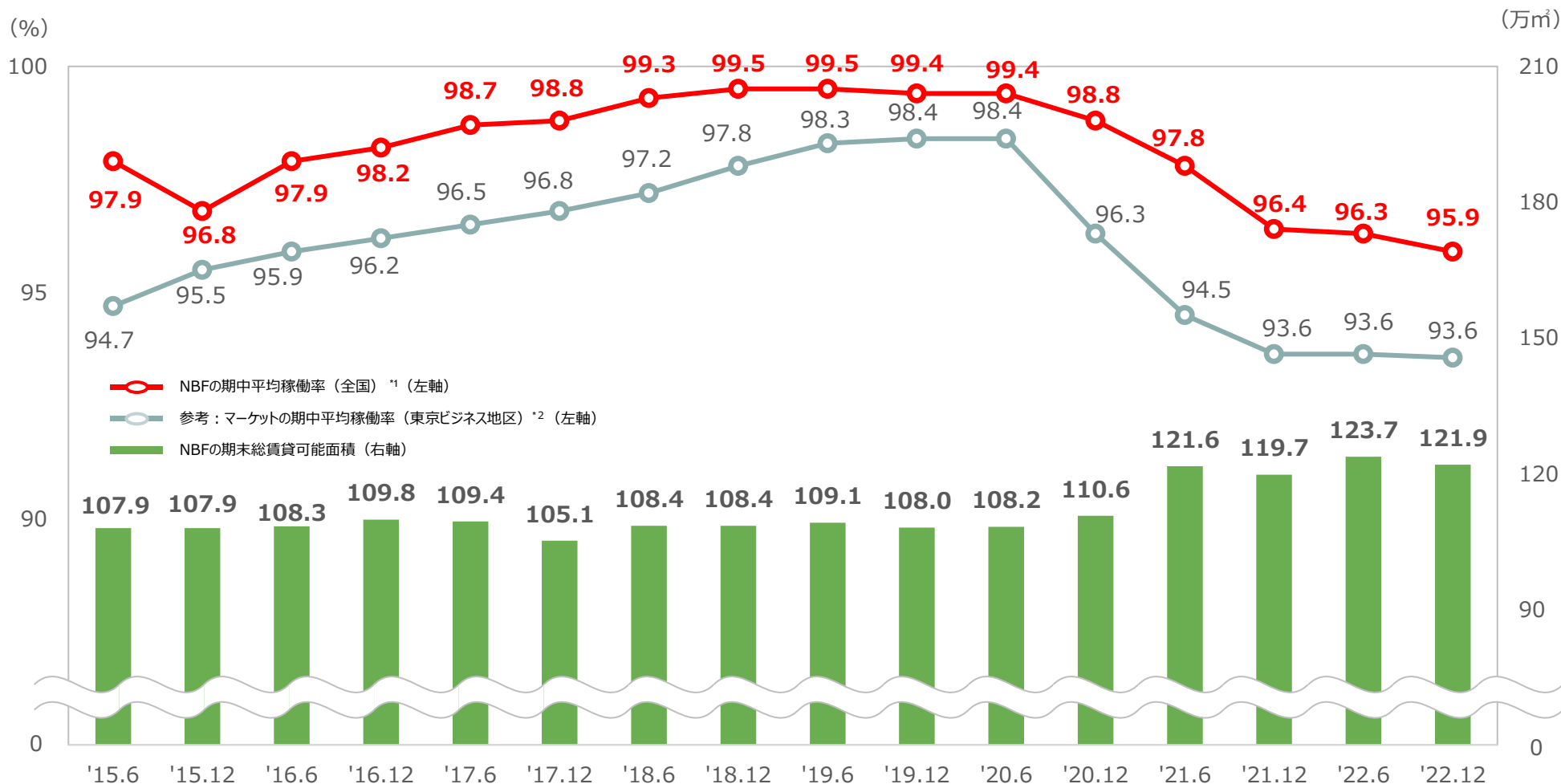
会員数 **約24万人**

(2022年10月末時点)

出所：三井不動産のデータから資産運用会社作成

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

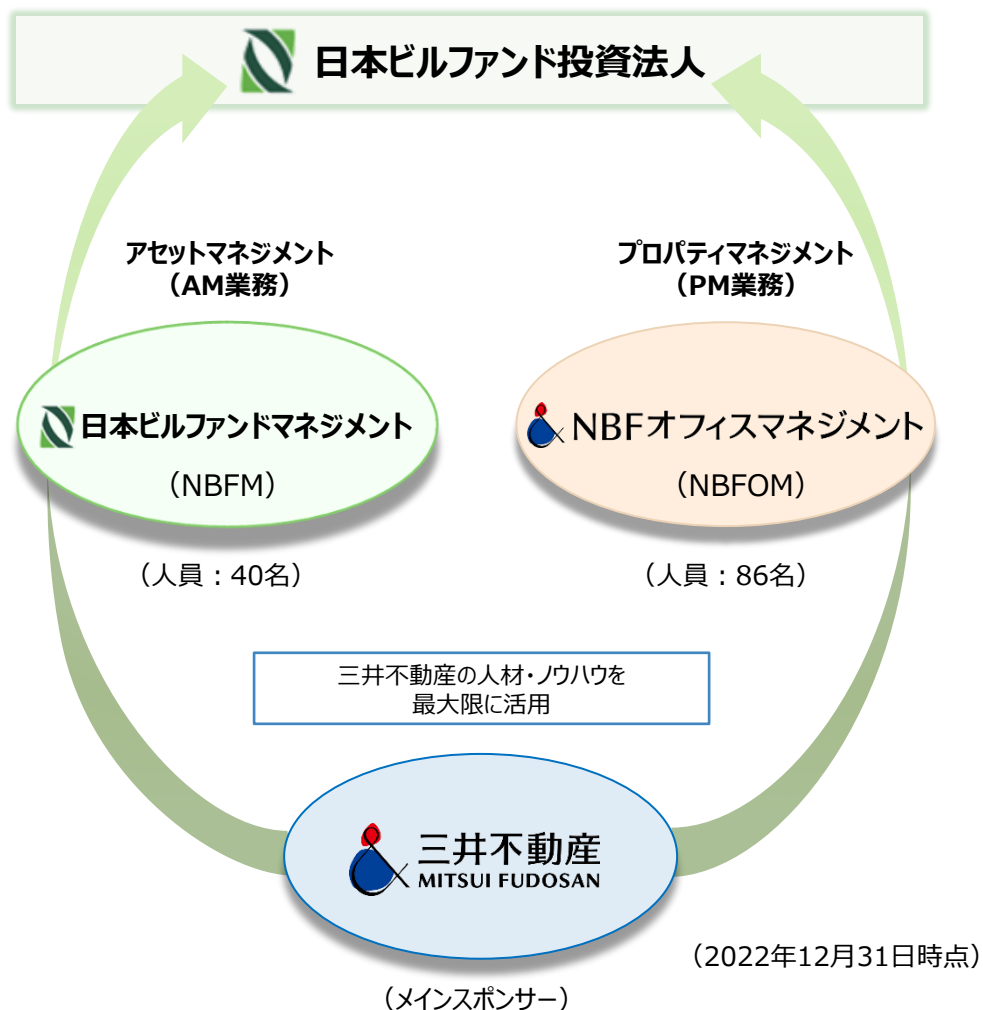
● 期中平均稼働率・総賃貸可能面積の推移



*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

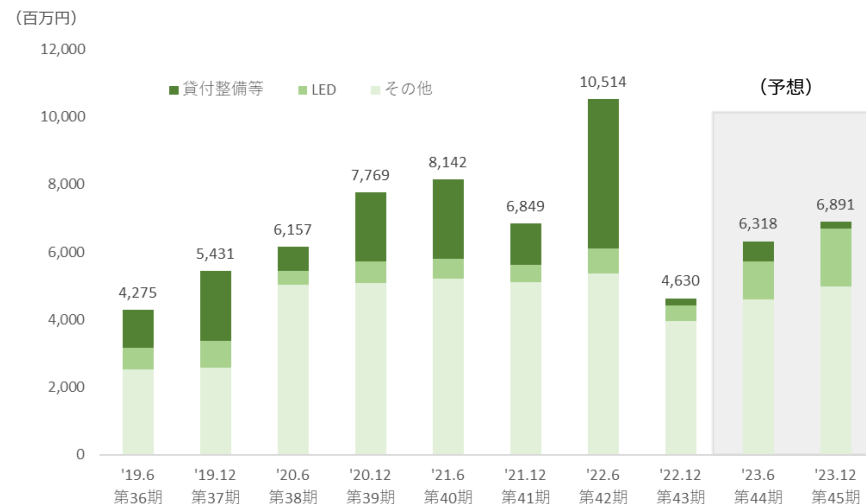
NBF専属のPM会社として、既存テナントとのリレーションを構築
物件の管理・運営とテナントのコミュニケーションを図ることにより高い稼働率を実現

● 三井不動産グループのノウハウを最大限活用

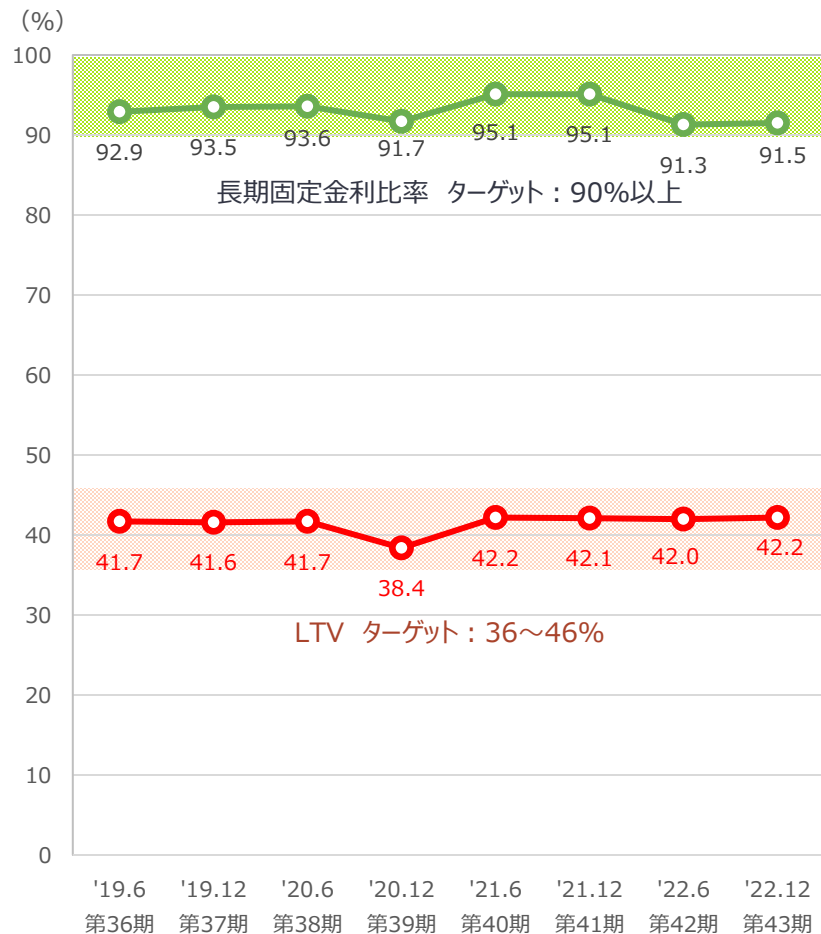
三井不動産グループの管理・運営ノウハウを活用
NBF全物件で共通した管理・運営を実行しNBFブランドを確立

● 戦略的でメリハリのある工事の実行

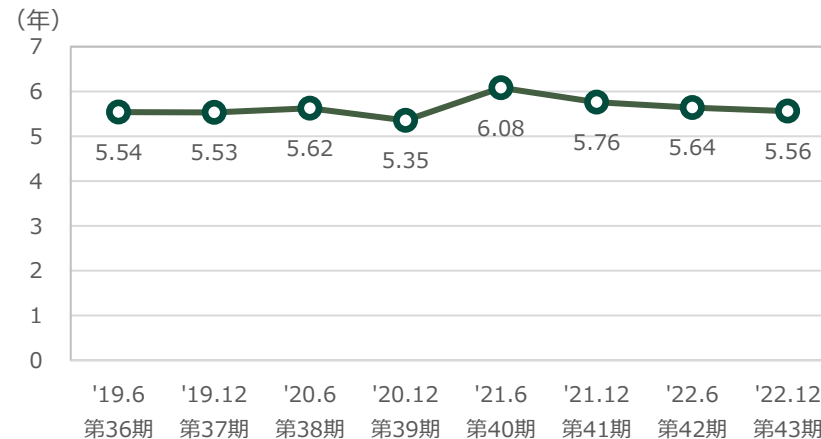
NBFMの企図する戦略に基づいて、NBFMと一体となり競争力向上を
目指した追加投資、LCC工事等を実行

工事費（capex + 修繕費）の推移


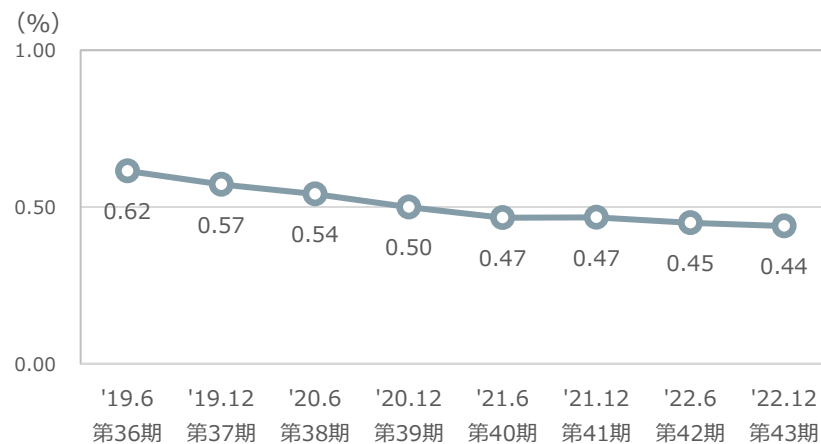
● LTV・長期固定金利比率の推移



● 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

◆ シナリオ分析の実施

- ✓ 気候変動の影響や運用環境の変化を踏まえ、不動産投資事業に関するリスクと機会を特定し、それらの事業及び財務への影響を評価しました
- ✓ 4℃及び1.5℃の2つのシナリオを想定し、移行リスク・物理リスクの観点で財務への影響を定性的に分析しています



気候関連財務情報開示タスクフォース

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



CDP気候変動プログラム

Signatory of:



責任投資原則

◆ 7年連続でGRESB評価を取得



G R E S B
★★★★★ 2021

GRESBリアルエステイト評価
「5 Star」



G R E S B
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】

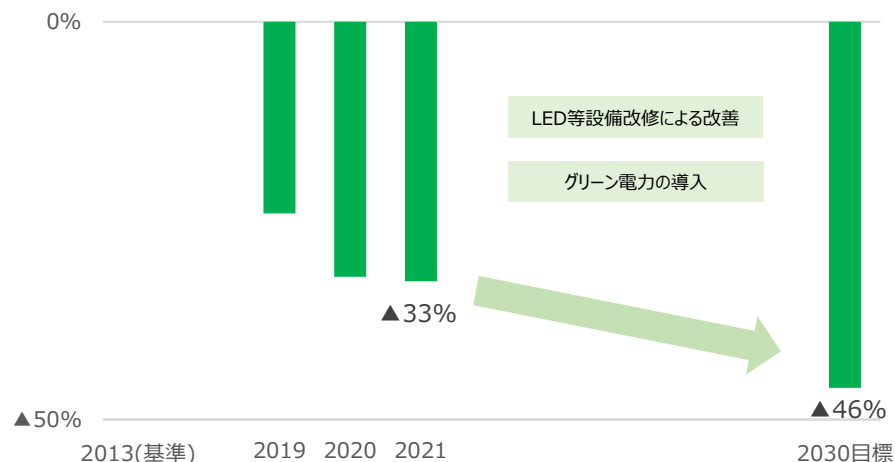
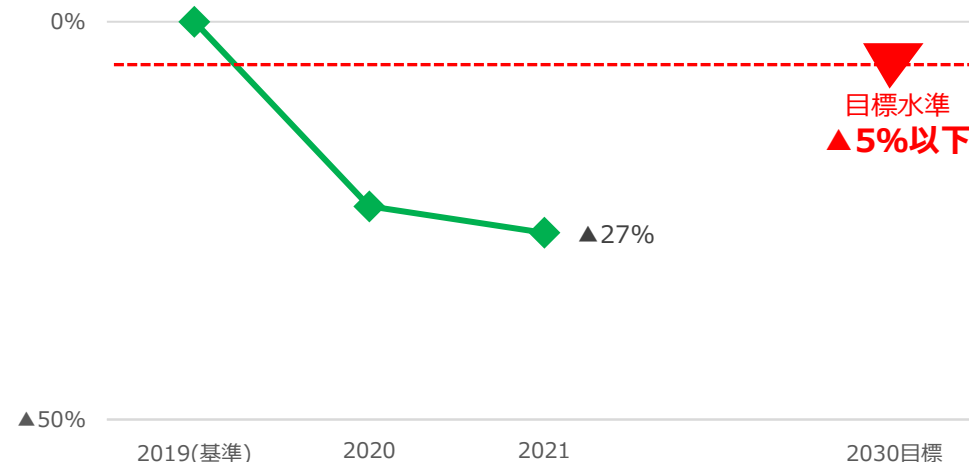
- ・ DBJグリーンビルディング認証3つ星以上
- ・ BELS認証における5つ星、4つ星又は3つ星
- ・ CASBEE認証におけるS、A又はB+ランク

◆ グリーンビルディング認証の取得

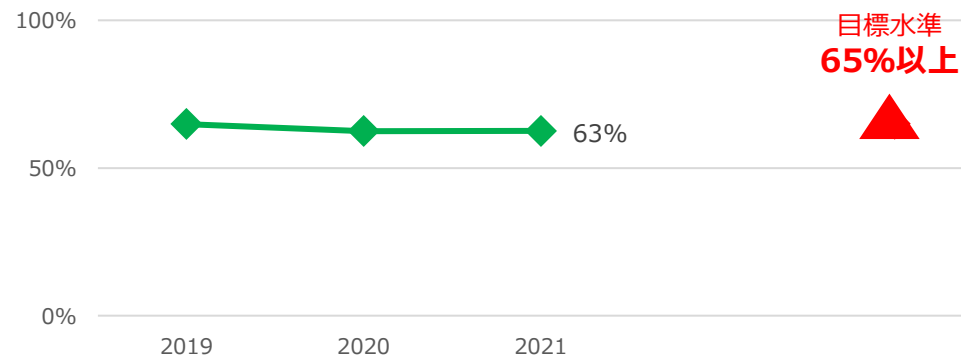
【グリーンビルディング認証取得状況】

	2021年12月末	2022年6月末	2022年12月末
認証取得物件数	46	45	54
取得物件の延床面積	1,454,247㎡	1,452,821㎡	1,612,938㎡
取得率（物件数ベース）	63.0%	61.6%	76.1%
取得率（延床面積ベース）	78.1%	75.5%	84.9%

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%	84.9% (2022年12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	35,000百万円 (2022年調達分) 残高 40,000百万円

廃棄物リサイクル率 KPI : **65%**

環境（Environment）

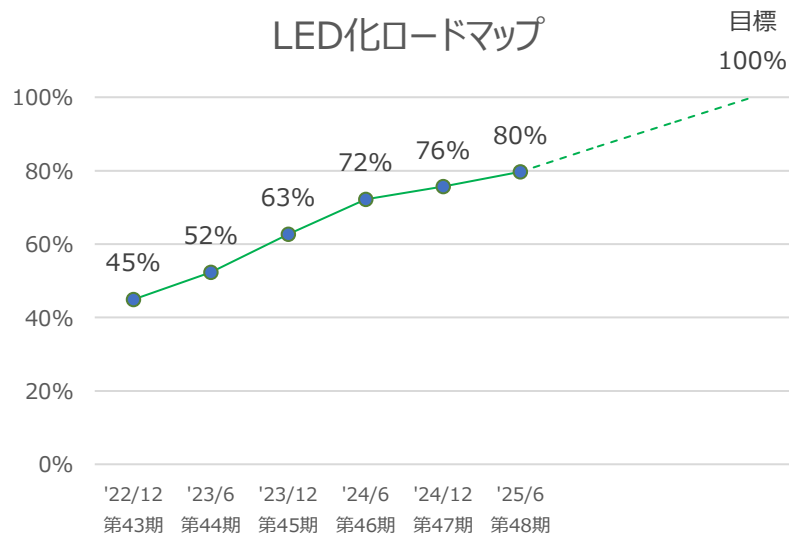
◆ 環境パフォーマンス改善への取り組み

- ・ 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ます
- ・ 東京電力エナジーパートナー株式会社より、2022年12月時点で保有17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

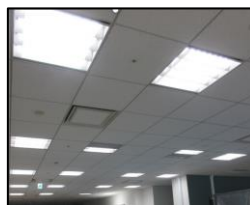
◆ LED化（専有部・共用部）の推進状況

照明器具のLED化率※ **45%**

※器具の台数ベースにより集計



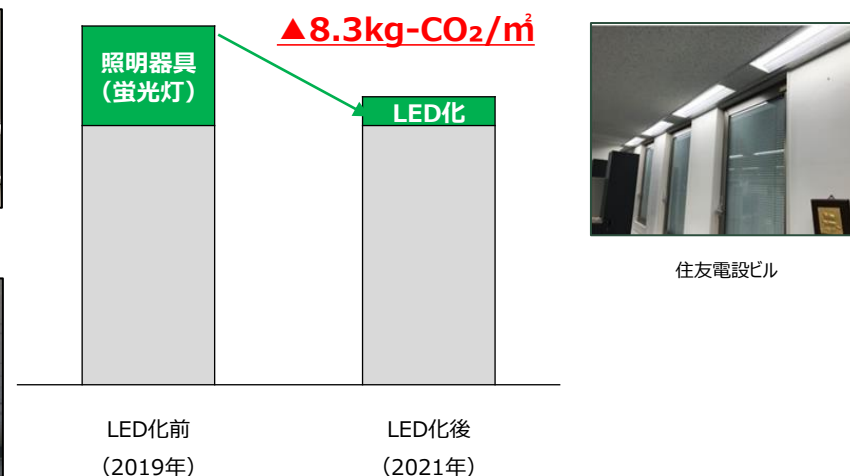
三井住友銀行名古屋ビル



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）



*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）

◆ テナントに対する取り組み

更新工事の実施

- 耐震工事（特定天井）



（神宮前M-SQUARE）

- LED工事



（興和西新橋ビルB棟）

◆ 従業員への支援

株式累積投資制度について

- ・ 社員の長期的な資産形成手段の一つとして「株式累積投資制度（るいとう）」を利用した自社投資口の購入制度を2019年度より導入
※自社投資口購入時、会社からの奨励金も別途支給

コロナ禍における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】

◆ 従業員のスキルアップや健康、社会貢献活動に関する取り組み

社外研修等

＜資産運用に必要な知識のアップデートを目的として、外部講師による研修を実施＞

- ・ 事例①：証券会社・テーマ「金利・マクロ経済の見通し」（2022年5月）
- ・ 事例②：シンクタンク・テーマ「海外オフィスマーケット動向」（2022年6月）
- ・ 事例③：監査法人・テーマ「Jリートにおける不正事例やその背景」（2022年7月）
- ・ 事例④：ESG推進支援会社・テーマ「ESGに関する勉強会」（2022年10月）

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 有給の通院休暇を活用
- 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

- ・ 9月に&well参加企業がエントリーするウォーキングイベントに参加

社会貢献活動

＜地域貢献活動の一環として、以下の活動を実施＞

- ・ 事例①：当社の社員が日本橋川清掃活動に参加（2022年度に2回）
- ・ 事例②：当社の社員が福德神社神幸祭に参加
- ・ 事例③：ウォーキングイベント期間中に、8,000歩/日を達成した従業員の延べ人数に応じ、NBFMが公益財団法人日本ユニセフ協会に寄付を実施

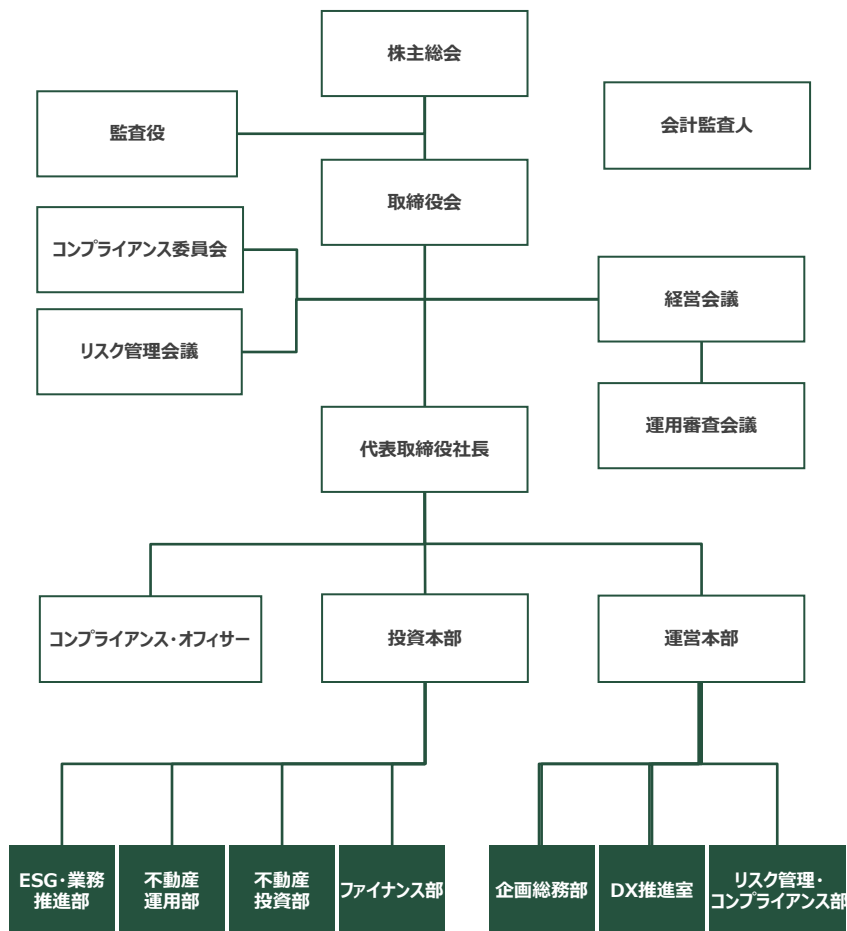


【福德神社 神幸祭】

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

投資本部による起案

- ・不動産プロセスチェックシートにより、各種リスクの有無・違法性の有無等のコンプライアンスチェックを行う。
- ・適宜、専門家である第三者に確認を行う。

コンプライアンス・オフィサーによる事前チェック

- ・コンプライアンス・オフィサーは運用審査会議の前に、コンプライアンスに係るチェックを行い、必要に応じて議案の修正や差し戻しを指示することができる。

運用審査会議における審議

- ・運営本部長が運用審査会議の議長を務める。
- ・社内規程である「資産運用ガイドライン」「利害関係人等取引規程」等に従い、コンプライアンス・チェックを含む詳細な審議を行う。
- ・審議を経てなおコンプライアンス上疑義がある場合には、専門家である第三者の意見を確認する。
- ・利害関係人等との売買に関しては、更にコンプライアンス委員会において審議を行う。

コンプライアンス委員会における審議

- ・コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス委員会の議長を務める。
- ・コンプライアンス委員会は審議事項に関して、コンプライアンス上の確認を行い、必要があると判断した場合は、当該事項の修正を指示し、その修正がなされるまでの間、差し止めることができる。
- ・審議事項は、原則として外部委員の賛成を含む出席委員の3分の2以上の賛成をもって採択される。

経営会議における審議

- ・コンプライアンス上の疑義の有無を最終的に確認する。

社長の決裁

投資法人役員会

- ・売買取引について報告を行う。
- ・利害関係人等との取引の際は、取引の事前に、社内規程に基づき「利益相反のおそれがある場合の書面交付」を行う。また、取引実施後にも、投信法に基づき当該書面交付を行う。なお、一定の重要な取引を行う場合には、資産運用会社の決裁手続きが全て完了した後、投信法に基づき本投資法人の役員会の承認（投資法人の同意）を得る。

取締役会

- ・売買取引について報告を行う。

7-6 シナリオ分析

分類		主なリスク・機会	財務的影響				リスク管理、対応策、取組み		
			事業及び財務へ影響を与える要素		4℃シナリオ			1.5℃シナリオ	
					中期 2030	長期 2050		中期 2030	長期 2050
移行リスク	政策と法	GHG排出量規制の導入 炭素税の導入	法規制対応によるコストの増加	小	小	中	大	<ul style="list-style-type: none">GHG排出量削減目標の設保有ビルの改修・テナントとの協働によるエネルギー消費量の削減省エネ性能に優れた物件の取得再エネの導入	
		省エネ基準の強化	省エネ化に伴う改修費用増加	小	小	中	中	<ul style="list-style-type: none">省エネ改修の計画的な実施省エネ改修の費用対効果の適切な検証	
			投資対象の希少化による物件取得価格の上昇	小	小	中	中	<ul style="list-style-type: none">環境性能を考慮した価格評価による物件取得スポンサーパイプラインを活かした環境性能に優れた物件の取得	
		環境性能に関する新規技術の普及	新規技術の導入による改修費用の増加	小	小	中	中	<ul style="list-style-type: none">改修の計画的な実施改修の費用対効果の適切な検証	
	投資対象の希少化による物件取得価格の上昇		小	小	中	中	<ul style="list-style-type: none">環境性能を考慮した価格評価による物件取得スポンサーパイプラインを活かした環境性能に優れた物件の取得		
	市場	資金調達における環境性能価値の変化	相対的に環境性能が低い場合の資金調達コストの増加	小	小	中	中	<ul style="list-style-type: none">省エネ性能に優れたポートフォリオの構築再エネの導入環境認証等の効果的な取得	
		テナントの環境性能に関するニーズの変化	相対的に環境性能が低い場合の賃貸収益の低下	小	小	中	中	<ul style="list-style-type: none">環境性能に優れたポートフォリオの構築再エネの導入環境認証等の効果的な取得	
	評判	気候変動への対応の遅れによる企業（ブランド）価値の低下	（ブランド力低下による）賃料収入の減少	小	小	中	中	<ul style="list-style-type: none">環境性能に優れたポートフォリオの構築再エネの導入環境認証等の効果的な取得	
	物理リスク	急性	異常気象(台風・洪水・集中豪雨)の激甚化	対策費用の増加	中	大	中	中	<ul style="list-style-type: none">費用対効果を重視した適切かつ計画的な対策工事実施
				被害発生時の営業収益低下	中	大	中	中	<ul style="list-style-type: none">計画的な対策工事実施による被災影響の低減避難訓練の励行による被災影響の低減
慢性		海面の上昇	被害発生時の復旧コストの発生	中	大	中	中	<ul style="list-style-type: none">計画的な対策工事実施による被災影響の低減適切な損害保険の付保	
			対策費用の増加	中	大	小	中	<ul style="list-style-type: none">ハザードマップによる浸水リスクの把握費用対効果を重視した適切かつ計画的な対策工事実施	
平均気温の上昇		空調負荷増大によるコストの増加	中	中	小	中	<ul style="list-style-type: none">省エネ性能に優れた空調設備の導入		
		機会	資源の効率	高効率設備の導入	小	小	中	中	<ul style="list-style-type: none">高効率設備の導入、改修
製品及びサービス			低排出な設備・サービスの提供によるテナント・入居者の訴求	小	小	中	大	<ul style="list-style-type: none">省エネ性能に優れたポートフォリオの構築再エネの導入環境認証等の効果的な取得	
市場			テナント・入居者の嗜好の変化に合わせた賃貸物件を継続的に提供 新規顧客層の開拓	小	小	中	大	<ul style="list-style-type: none">省エネ性能に優れたポートフォリオの構築再エネの導入環境認証等の効果的な取得	
	新規投資家層の開拓		小	中	中	中	<ul style="list-style-type: none">グリーンファイナンスの活用		
回復力	防災性能向上による気候関連リスクへの適応能力向上	防災性能向上による自然災害に対するレジリエンス向上	小	中	中	中	<ul style="list-style-type: none">防災対策改修の実施		

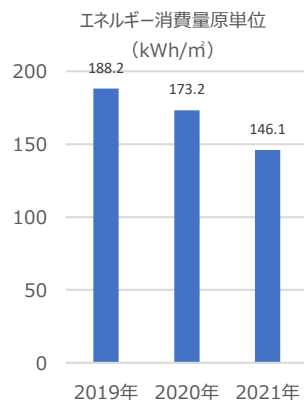
詳細は以下のURLをご確認ください。

<https://esg.nbf-m.com/ja/environment/climate.html>

◆ エネルギー消費量

実績

項目	2019年	2020年	2021年
エネルギー総消費量 (千kWh)	428,961	396,465	426,911
燃料消費量 (千kWh)	76,865	71,367	65,615
電力消費量 (千kWh)	296,704	275,079	283,858
その他の熱消費量 (千kWh)	55,361	49,988	77,384
再生可能エネルギー自家消費量 (千kWh)	31	31	54
エネルギー消費量原単位 (kWh/m ²)	188.2	173.2	146.1
参考) 非化石証書分 (千kWh)	-	-	4,920



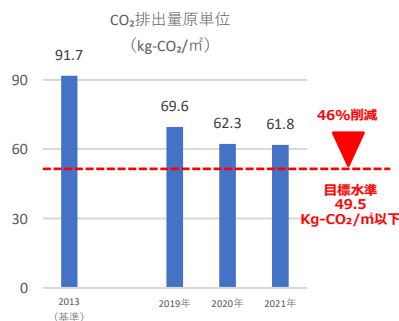
◆ 温室効果ガス排出量

目標 (KPI)

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

実績

項目	2019年	2020年	2021年
CO ₂ 総排出量 (t-CO ₂)	158,711	142,583	150,079
Scope1排出量 (t-CO ₂)	13,858	12,902	11,756
Scope2排出量 (t-CO ₂)	144,852	129,680	138,323
非化石証書分 (t-CO ₂)	-	-	2,179
CO ₂ 排出量 (t-CO ₂) : 非化石証書控除後	158,711	142,583	147,900
CO ₂ 排出量原単位 (kg-CO ₂ /m ²)	69.6	62.3	61.8
原単位削減率 (%) (基準年比)	-24.1	-32.1	-32.6



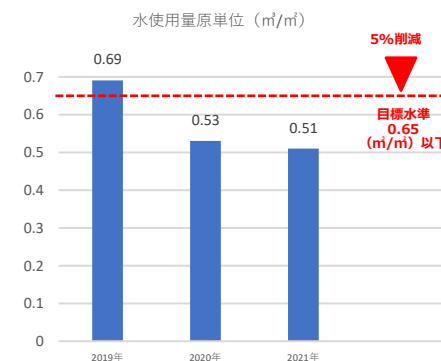
◆ 水使用量

目標 (KPI)

指標	2030年までの目標
水使用量原単位	5%削減 (2019年基準)

実績

項目	2019年	2020年	2021年
水総使用量 (千m ³) : A+B	1,752	1,363	1,360
外部購入水使用量 (千m ³) : A	1,571	1,209	1,219
その他水使用量 (千m ³) : B	181	154	141
水使用量原単位 (m ³ /m ²) : Aを対象	0.69	0.53	0.51
原単位削減率 (%) (基準年比)	-	-23.2	-26.5



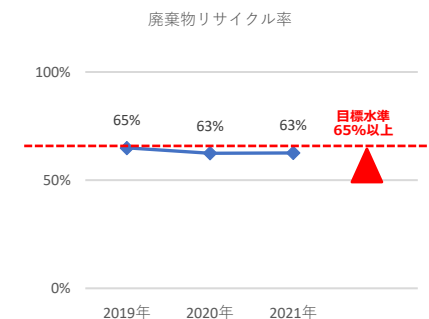
◆ 廃棄物排出量

目標 (KPI)

指標	2030年までの目標
廃棄物リサイクル率	65%

実績

項目	2019年	2020年	2021年
廃棄物総排出量 (t)	10,146	8,015	9,462
一般廃棄物排出量 (t)	7,709	6,076	7,816
産業廃棄物排出量 (t)	2,438	1,939	1,646
廃棄物の処理方法による割合			
埋立 (%)	6.2	8.0	3.9
焼却 (%)	28.9	29.6	30.2
リサイクル (%)	64.9	62.5	62.6



《MEMO》

8.

Appendix



● 主要テナント上位10社（賃貸面積ベース）

(2022年12月31日時点)

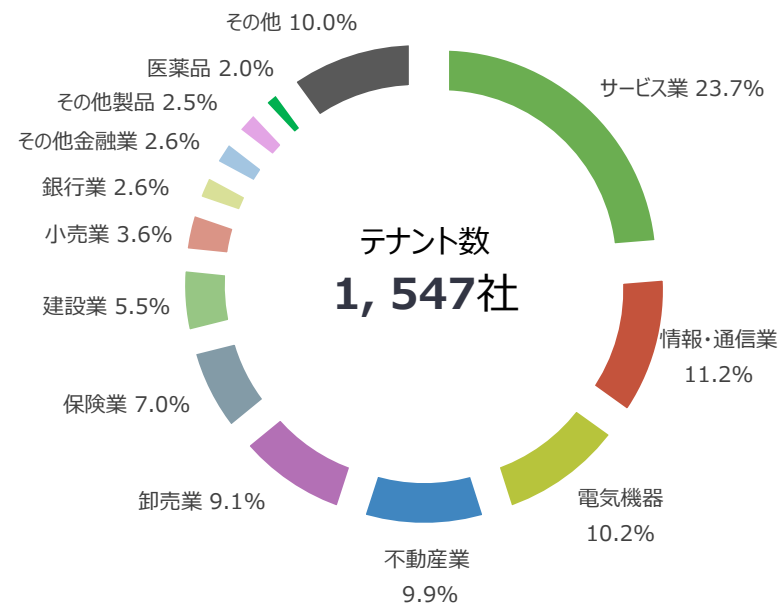
テナント名	賃貸物件	賃貸面積 (㎡)	全賃貸面積に占める 賃貸面積の割合
1. 三井不動産株式会社 ^{*1}	新宿三井ビルディング 他25物件	505,544	43.2%
2. ソニーグループ株式会社	NBF大崎ビル 他1物件	75,057	6.4%
3. 株式会社日立リアルエステートパートナーズ	上野イーストタワー 他6物件	30,628	2.6%
4. 株式会社博報堂D Yホールディングス	NBF豊洲ガーデンフロント 他1物件	20,999	1.8%
5. アフラック生命保険株式会社	調布サウスゲートビル 他2物件	14,858	1.3%
6. アクサ生命保険株式会社	NBFプラチナタワー 他1物件	14,676	1.3%
7. 楽天グループ株式会社	NBF品川タワー 他1物件	13,871	1.2%
8. ソフトバンク株式会社	NBF豊洲キャナルフロント	13,540	1.2%
9. インフィニオンテクノロジーズジャパン株式会社	NBF渋谷ガーデンフロント	12,468	1.1%
10. 三井住友建設株式会社	リバーシティM-SQUARE	11,952	1.0%

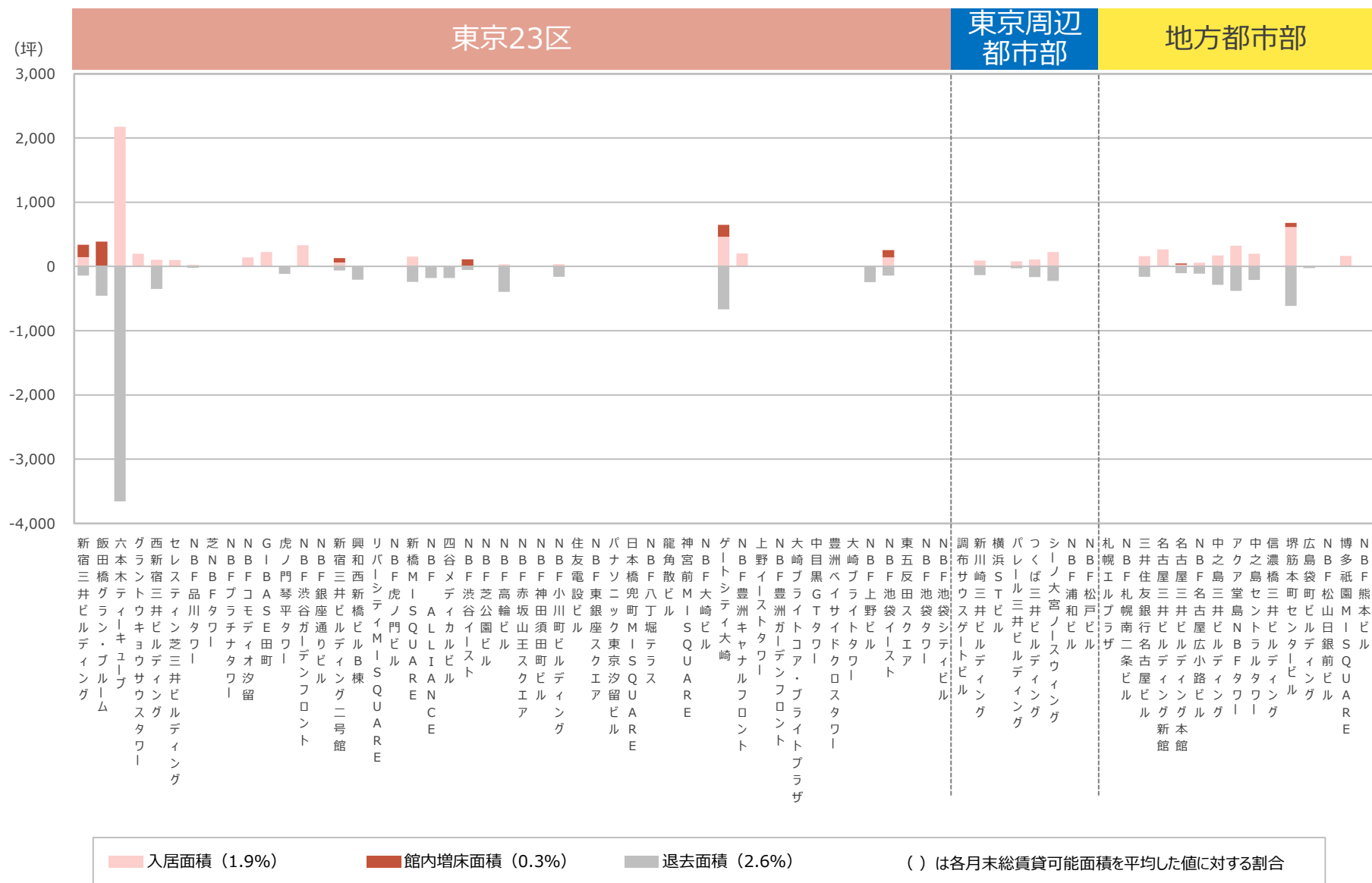
^{*1} 表の三井不動産(株)に係る「賃貸物件」については本投資法人が三井不動産(株)に賃貸し、三井不動産(株)は転借人にこれを転貸しています。
 (但し、一部の賃貸物件における賃貸を除きます。)
 本投資法人が三井不動産(株)から受領する賃料は、転借人から三井不動産(株)が受領する転賃賃料から一定料率の金額を控除したものとなります。

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

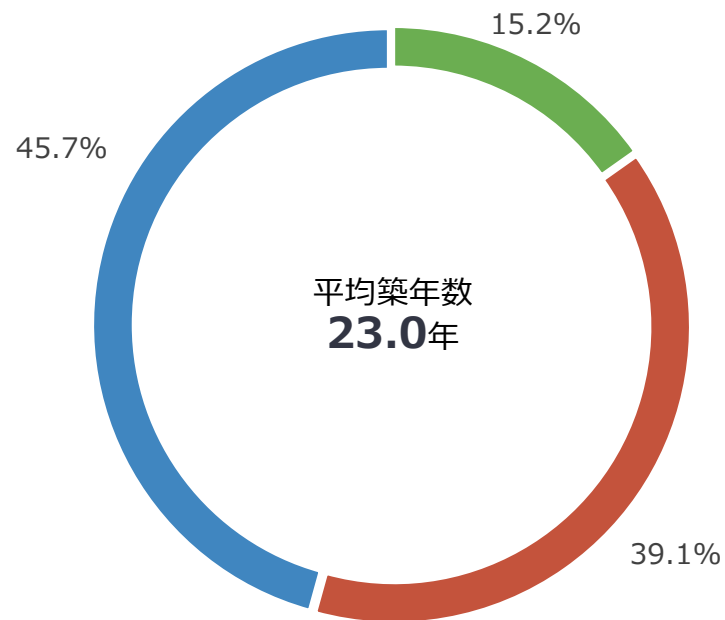
● テナント業種^{*2}分布

(2022年12月31日時点)

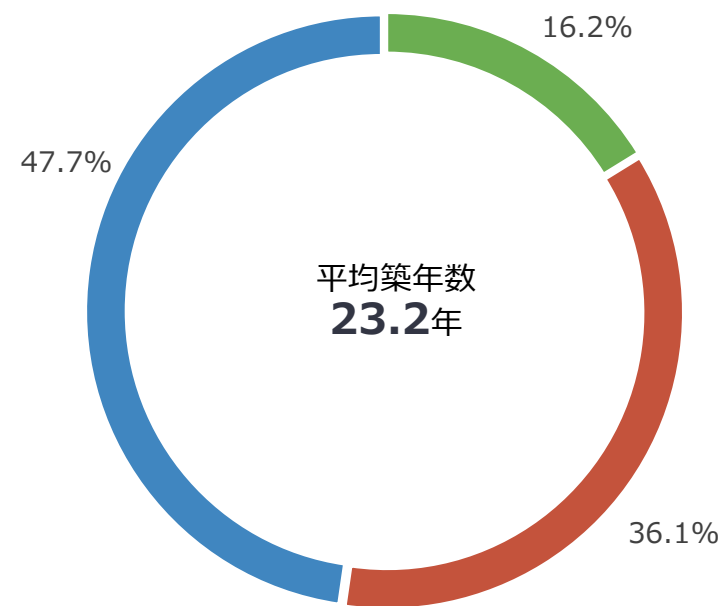




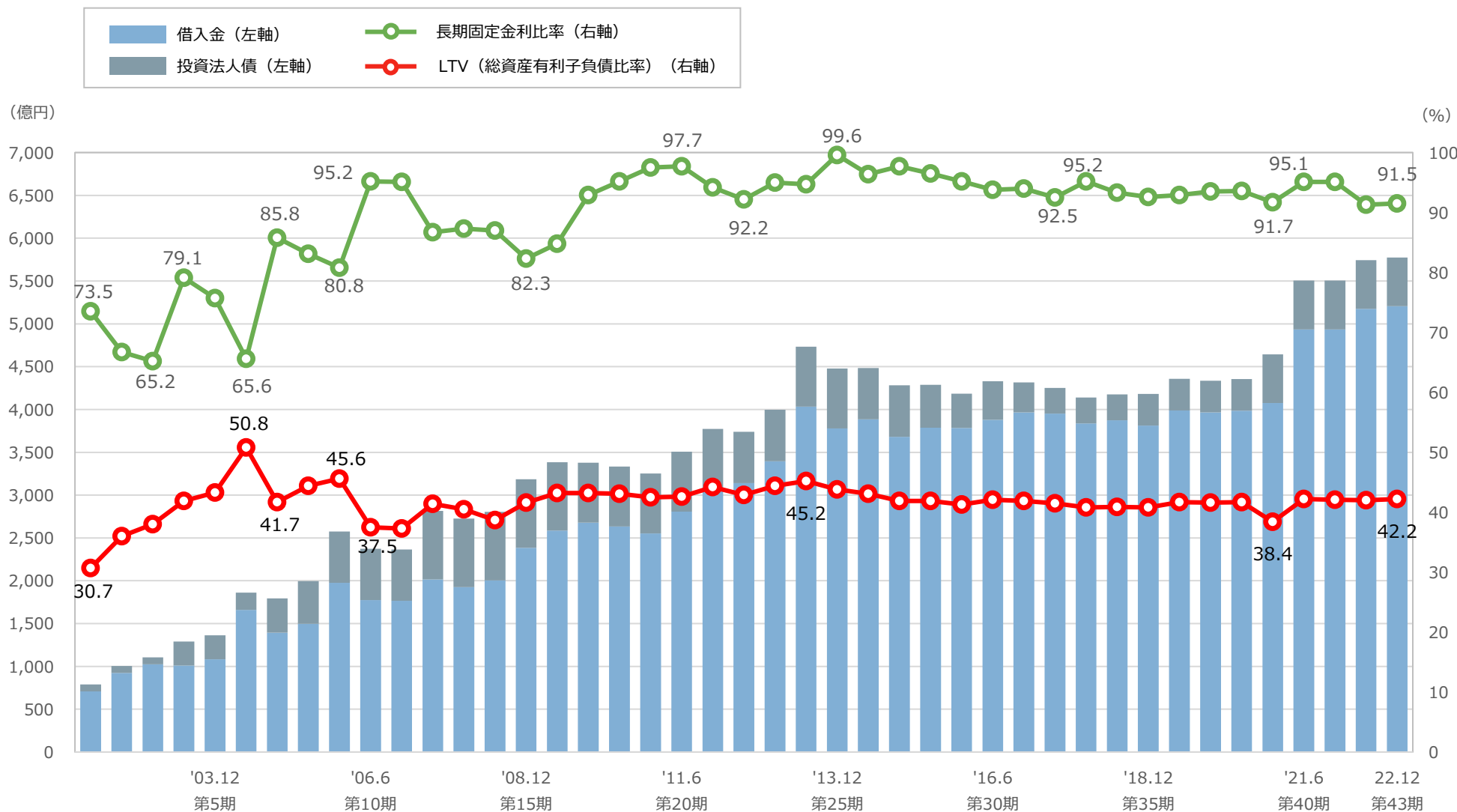
2022年6月期末
(第42期末)



2022年12月期末
(第43期末)



■ 10年以下
■ 10年超20年以下
■ 20年超



(百万円)

	借入先	2022年6月期末 (第42期末)	2022年12月期末 (第43期末)	返済方法	その他
短期借入金 (約定ベース)	みずほ銀行	-	8,000		
	合 計	-	8,000		
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	49,000	49,000		
	住友生命保険	40,000	41,000		
	信金中央金庫	35,000	35,000		
	みずほ銀行	40,000	32,000		
	農林中央金庫	17,000	18,000		
	日本生命保険	14,000	16,000		
	みずほ信託銀行	14,000	14,000		
	大樹生命保険	11,000	11,000		
	福岡銀行	10,000	11,000		
	第四北越銀行	8,000	8,000		
	山口銀行	5,000	6,000		
	八十二銀行	4,000	5,000		
	七十七銀行	4,000	4,000		
	大同生命保険	4,000	4,000		
	太陽生命保険	4,000	4,000		
	山梨中央銀行	3,000	4,000		
	伊予銀行	3,000	4,000		
	中国銀行	3,000	3,000		
	常陽銀行	2,000	3,000		
	新生銀行*	2,000	2,000		
	千葉銀行	2,000	2,000		
	群馬銀行	1,000	2,000		
	京葉銀行	1,000	2,000		
	滋賀銀行	-	2,000		
	三井住友海上火災保険	1,000	1,000		
	りそな銀行	1,000	1,000		
	関西みらい銀行	-	1,000		
	きらぼし銀行	-	1,000		
	もみじ銀行	-	1,000		
	合 計	503,500	512,500		

*2023年1月よりＳＢＩ新生銀行に名称変更しています

(28社)

(32社)

8-6 投資主の状況

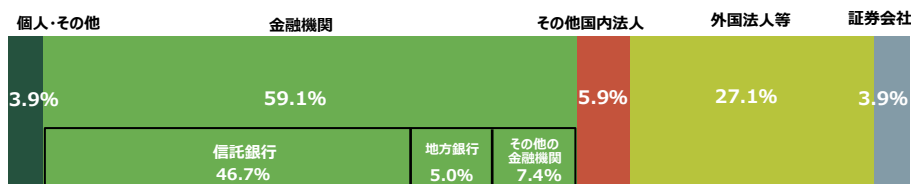
【所有者別投資口数】

所有者区分	2022年6月期末 (第42期末)		2022年12月期末 (第43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	66,735	3.9	70,151	4.1	3,416
金融機関	1,005,693	59.1	1,032,122	60.7	26,429
都市銀行	-	-	-	-	-
地方銀行	84,482	5.0	89,007	5.2	4,525
信託銀行	794,474	46.7	816,533	48.0	22,059
生命保険会社	49,371	2.9	50,039	2.9	668
損害保険会社	8,290	0.5	3,440	0.2	-4,850
信用金庫	22,030	1.3	21,878	1.3	-152
その他	47,046	2.8	51,225	3.0	4,179
その他国内法人	99,957	5.9	100,732	5.9	775
外国法人等	461,593	27.1	420,587	24.7	-41,006
証券会社	67,013	3.9	77,399	4.6	10,386
合計	1,700,991	100.0	1,700,991	100.0	-

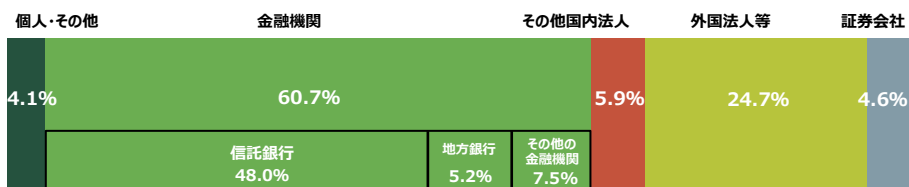
【所有者別投資主数】

所有者区分	2022年6月期末 (第42期末)		2022年12月期末 (第43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	15,133	91.8	15,504	91.9	371
金融機関	245	1.5	246	1.5	1
都市銀行	-	-	-	-	-
地方銀行	56	0.3	57	0.3	1
信託銀行	13	0.1	13	0.1	-
生命保険会社	8	0.0	8	0.0	-
損害保険会社	5	0.0	4	0.0	-1
信用金庫	84	0.5	81	0.5	-3
その他	79	0.5	83	0.5	4
その他国内法人	450	2.7	455	2.7	5
外国法人等	633	3.8	632	3.7	-1
証券会社	24	0.1	29	0.2	5
合計	16,485	100.0	16,866	100.0	381

【2022年6月期末（第42期末）】



【2022年12月期末（第43期末）】



【投資主上位10社】

投資主名	2022年6月期末 (第42期末)		2022年12月期末 (第43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）	416,750	24.5	433,313	25.5
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	278,933	16.4	286,072	16.8
野村信託銀行株式会社（投信口）	74,987	4.4	74,446	4.4
三井不動産株式会社	57,630	3.4	57,630	3.4
ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリー ティー 5 0 5 2 3 4	32,287	1.9	33,385	2.0
J P モルガン証券株式会社	32,925	1.9	27,760	1.6
住友生命保険相互会社	24,512	1.4	24,512	1.4
SSBTC CLIENT OMNIBUS AC COUNT	29,226	1.7	21,551	1.3
ジェーピー モルガン チェース バンク 3 8 5 7 8 1	18,844	1.1	20,550	1.2
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	8,117	0.5	20,010	1.2

項 目		第39期	第40期	第41期	第42期	第43期
		2020年12月期	2021年6月期	2021年12月期	2022年6月期	2022年12月期
営業収益	百万円	41,747	46,213	50,334	52,215	47,366
不動産賃貸収入等	百万円	40,359	44,688	44,333	45,227	45,172
不動産等売却益	百万円	1,388	1,524	6,000	6,988	2,194
賃貸NOI *1	百万円	26,319	30,872	29,862	29,756	29,418
NOI利回り *2	%	5.08	5.10	4.82	4.55	4.41
減価償却後NOI利回り	%	3.68	3.71	3.63	3.37	3.22
税引前当期純利益	百万円	17,274	21,428	21,728	25,440	20,289
当期純利益	百万円	17,273	21,427	21,727	25,439	20,288
FFO *3	百万円	23,066	27,340	26,425	26,180	26,012
AFFO *4	百万円	17,094	20,562	20,760	17,359	22,362
減価償却費	百万円	7,181	7,399	7,424	7,728	7,917
不動産等売却損	百万円	-	38	3,273	-	-
資本的支出額	百万円	5,971	6,777	5,664	8,820	3,650
総資産額	百万円	1,197,435	1,305,388	1,306,855	1,367,719	1,368,739
有利子負債	百万円	459,500	550,500	550,500	574,500	577,500
純資産額	百万円	666,620	669,870	672,290	709,154	706,521
分配総額	百万円	18,177	19,307	19,578	22,922	19,561
発行済投資口数（期末）	口	1,652,500	1,652,500	1,652,500	1,700,991	1,700,991
1口当たり純資産額	円	403,401	405,368	406,832	416,906	415,358
1口当たり分配金	円	11,000	11,684	11,848	13,476	11,500
1口当たりFFO *5	円	15,338	16,544	15,991	15,435	15,292
1口当たりNAV *6	円	564,249	573,646	585,254	599,556	603,199
総資産経常利益率 *7	%	1.54 (3.08)	1.71 (3.42)	1.66 (3.33)	1.90 (3.80)	1.48 (2.97)
自己資本当期純利益率 *7	%	2.86 (5.72)	3.21 (6.41)	3.24 (6.48)	3.68 (7.37)	2.87 (5.73)
LTV（総資産有利子負債比率）	%	38.4	42.2	42.1	42.0	42.2
DSR *8	倍	21.1	22.0	21.4	21.8	21.8
配当性向	%	105.2	90.1	90.1	90.1	96.4
当期運用日数	日	184	181	184	181	184
投資物件数（期末）	件	74	75	73	73	71
テナント数（期末）	件	1,551	1,606	1,567	1,601	1,547
総賃貸可能面積（期末）	m ²	1,106,692	1,216,543	1,197,970	1,237,167	1,219,233
期中平均稼働率	%	98.8	97.8	96.4	96.3	95.9

*1 賃貸NOIについては不動産等売却損益は含まない

*2 NOI利回り＝通期稼働物件のNOI÷当該物件の期末簿価×2

*3 FFO＝当期純利益＋減価償却費－不動産等売却損益

*4 AFFO＝FFO－資本的支出額

*5 1口当たりFFO＝FFO / 期中平均投資口数

*6 1口当たりNAV＝（期末出資総額＋期末圧縮積立金＋翌期圧縮積立金（積立額－取崩額）＋期末鑑定評価含み益） / 期末発行済投資口数

*7 括弧内の数値は、月数により年換算した数値

*8 DSCR＝（営業利益－不動産等売却損益＋減価償却費）/支払利息

● 東京23区

物件名	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	期末稼働率 (%)	テナント数	PML (%)
新宿三井ビルディング	102,718	99,185	96.6	89	1.3
飯田橋グラン・ブルーム	44,496	44,405	99.8	34	1.9
六本木ティーキューブ	34,740	27,467	79.1	65	1.6
グラントウキョウサウスタワー	10,924	7,864	72.0	5	1.0
西新宿三井ビルディング	33,558	28,566	85.1	47	1.9
セレスティン芝三井ビルディング	38,011	36,764	96.7	10	1.9
NBF品川タワー	22,778	22,714	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	18,667	90.9	17	7.3
G-BASE田町	12,481	11,733	94.0	10	1.2
虎ノ門琴平タワー	16,848	16,471	97.8	26	1.6
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	8.2
新宿三井ビルディング二号館	14,617	13,706	93.8	45	1.7
興和西新橋ビルB棟	10,347	9,489	91.7	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	4,091	75.9	8	2.6
NBF ALLIANCE	4,033	3,057	75.8	5	7.3
四谷メディカルビル	7,481	6,653	88.9	38	5.6
NBF渋谷イースト	4,999	4,820	96.4	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	8,794	84.2	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	4,932	92.4	16	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	40,864	97.6	75	1.5
NBF豊洲キャナルフロント	36,639	34,198	93.3	15	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
大崎プライムコア・プライムプラザ	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
豊洲ベイサイドクロスタワー	9,235	9,235	100.0	3	1.3
大崎プライムタワー	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	10,263	92.7	20	2.8
東五反田スクエア	6,166	5,846	94.8	14	2.0
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)	853,387	812,790	95.2	802	-

●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	23,862	99.0	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	16,834	16,699	99.2	61	0.5
シーノ大宮ノースウイング	20,698	20,150	97.4	38	1.9
N B F 浦和ビル	3,455	3,455	100.0	14	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)	136,004	133,249	98.0	292	-

●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
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	10,745	95.7	25	2.5
名古屋三井ビルディング本館	12,989	12,398	95.5	67	3.7
N B F 名古屋広小路ビル	9,879	9,693	98.1	22	7.1
中之島三井ビルディング	42,389	41,449	97.8	48	2.9
アクア堂島N B F タワー	21,872	20,527	93.8	47	3.8
中之島セントラルタワー	17,286	17,168	99.3	29	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	22,950	99.0	58	3.8
広島袋町ビルディング	3,930	3,847	97.9	17	3.5
N B F 松山日銀前ビル	5,984	5,984	100.0	21	4.0
博多祇園M - S Q U A R E	14,328	13,965	97.5	20	0.0
N B F 熊本ビル	7,931	7,931	100.0	14	3.0
地方都市部 (15物件)	229,841	225,251	98.0	453	-
合計 (71物件)	1,219,233	1,171,290	96.1	1,547	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43期末					第42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	175,040	180,000	3.1%	2.9%	3.2%	177,000	3.2%	3.0%	3.3%	4,959	3,000
飯田橋グラン・ブルーム	113,509	113,209	125,000	2.7%	2.5%	2.9%	125,000	2.7%	2.5%	2.9%	11,790	
六本木ティーキューブ	62,800	62,633	62,700	3.2%	3.0%	3.4%	62,400	3.3%	3.1%	3.5%	66	300
グラントウキョウサウスタワー	47,000	47,403	48,700	2.7%	2.4%	2.8%	48,900	2.7%	2.4%	2.8%	1,296	-200
西新宿三井ビルディング	45,271	31,873	45,600	3.3%	3.0%	3.5%	45,000	3.4%	3.1%	3.6%	13,726	600
セレスティン芝三井ビルディング	42,000	41,271	47,000	3.3%	3.1%	3.5%	51,900	3.3%	3.1%	3.5%	5,728	-4,900
N B F 品川タワー	36,300	38,164	49,500	3.0%	2.8%	3.2%	49,500	3.0%	2.8%	3.2%	11,335	-
芝N B F タワー	32,000	27,274	29,300	3.2%	3.4%	3.4%	29,300	3.3%	3.5%	3.5%	2,025	-
N B F プラチナタワー	31,000	25,263	64,600	3.2%	3.4%	3.3%	63,600	3.3%	3.5%	3.4%	39,336	1,000
N B F コメディオ汐留	28,800	27,449	36,600	3.3%	3.1%	3.5%	36,600	3.3%	3.1%	3.5%	9,150	-
G - B A S E 田町	28,200	27,415	29,500	3.1%	2.9%	3.3%	29,500	3.1%	2.9%	3.3%	2,084	-
虎ノ門琴平タワー	24,543	17,359	35,900	3.1%	3.0%	3.6%	35,900	3.1%	3.0%	3.6%	18,540	-
N B F 渋谷ガーデンフロント	20,269	20,545	34,400	2.9%	3.1%	3.1%	33,200	3.0%	3.2%	3.2%	13,854	1,200
N B F 銀座通りビル	17,000	17,458	18,600	2.8%	2.5%	2.9%	18,600	2.8%	2.5%	2.9%	1,141	-
新宿三井ビルディング二号館	16,285	16,672	20,700	3.3%	3.4%	3.4%	20,700	3.4%	3.5%	3.5%	4,027	-
興和西新橋ビルB棟	13,473	11,233	14,700	3.1%	3.2%	3.2%	14,700	3.2%	3.3%	3.3%	3,466	
リバーシティM - S Q U A R E	13,350	11,334	13,800	3.7%	3.5%	3.9%	13,800	3.7%	3.5%	3.9%	2,465	-
N B F 虎ノ門ビル	13,337	12,849	17,900	3.0%	2.8%	3.2%	17,900	3.1%	2.9%	3.3%	5,050	-
新橋M - S Q U A R E	11,900	11,236	15,000	2.9%	2.7%	3.1%	14,800	3.0%	2.8%	3.2%	3,763	200
N B F A L L I A N C E	9,126	9,408	13,500	3.0%	2.8%	3.2%	12,900	3.0%	2.8%	3.2%	4,091	600
四谷メディカルビル	8,800	7,304	7,990	3.7%	3.5%	3.9%	7,980	3.7%	3.5%	3.9%	685	10
N B F 渋谷イースト	8,000	8,370	9,970	3.3%	3.1%	3.5%	9,960	3.3%	3.1%	3.5%	1,599	10
N B F 芝公園ビル	6,770	6,855	8,450	3.6%	3.4%	3.8%	8,450	3.6%	3.4%	3.8%	1,594	-
N B F 高輪ビル	6,667	6,097	7,770	4.0%	4.2%	4.2%	7,570	4.1%	4.3%	4.3%	1,672	200
N B F 赤坂山王スクエア	6,250	6,280	7,490	3.0%	2.8%	3.2%	7,410	3.1%	2.9%	3.3%	1,209	80

物件名	取得価格 (百万円)	第43期末					第42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		
N B F 神田須田町ビル	5,960	5,316	8,680	3.3%	3.1%	3.5%	8,700	3.3%	3.1%	3.5%	3,363	-20
N B F 小川町ビルディング	5,420	5,446	6,950	3.4%	3.2%	3.6%	6,950	3.4%	3.2%	3.6%	1,503	
住友電設ビル	5,365	4,794	5,400	3.7%	3.9%	3.9%	6,030	3.8%	4.0%	4.0%	605	-630
N B F 東銀座スクエア	5,200	4,237	8,390	3.4%	3.2%	3.6%	8,390	3.4%	3.2%	3.6%	4,152	-
パナソニック東京汐留ビル	5,075	4,720	5,950	3.2%	3.0%	3.4%	5,980	3.2%	3.0%	3.4%	1,229	-30
日本橋兜町M－S Q U A R E	4,850	4,288	5,590	3.3%	3.1%	3.5%	5,580	3.3%	3.1%	3.5%	1,301	10
N B F 八丁堀テラス	4,528	4,449	5,710	3.7%	3.6%	3.9%	5,710	3.8%	3.7%	4.0%	1,260	-
龍角散ビル	4,050	4,066	4,910	3.7%	3.5%	3.9%	4,910	3.7%	3.5%	3.9%	843	-
神宮前M－S Q U A R E ^{*1}	3,700	2,739	5,040	3.3%	3.1%	3.6%	5,050	3.4%	3.2%	3.7%	2,300	-10
N B F 大崎ビル	66,660	61,445	85,900	3.2%	3.0%	3.4%	85,900	3.2%	3.0%	3.4%	24,454	-
ゲートシティ大崎	57,281	48,017	71,400	3.3%	3.1%	3.5%	71,300	3.3%	3.1%	3.5%	23,382	100
N B F 豊洲キャナルフロント	35,200	27,611	38,600	3.6%	3.4%	3.8%	38,600	3.6%	3.4%	3.8%	10,988	-
上野イーストタワー	35,000	33,233	39,400	3.4%	3.2%	3.6%	39,400	3.4%	3.2%	3.6%	6,166	-
N B F 豊洲ガーデンフロント	25,018	21,296	29,700	3.7%	3.5%	3.9%	29,700	3.7%	3.5%	3.9%	8,403	-
大崎ブライトコア・ブライトプラザ	24,380	23,397	25,600	3.1%	2.9%	3.3%	25,600	3.1%	2.9%	3.3%	2,202	-
中目黒G Tタワー	23,856	16,101	20,700	3.4%	3.5%	3.6%	23,200	3.5%	3.6%	3.7%	4,598	-2,500
豊洲バイサイドクロスタワー ^{*2}	14,700	14,783	15,100	3.3%	3.1%	3.5%	15,000	3.3%	3.1%	3.5%	316	100
大崎ブライトタワー	13,970	13,799	14,600	3.1%	2.9%	3.3%	14,500	3.1%	2.9%	3.3%	800	100
N B F 上野ビル	10,400	8,295	9,840	3.6%	3.4%	3.8%	9,840	3.6%	3.4%	3.8%	1,544	-
N B F 池袋イースト	8,630	8,811	13,500	3.9%	3.7%	4.1%	13,500	3.9%	3.7%	4.1%	4,688	-
東五反田スクエア	8,350	7,073	8,770	3.3%	3.1%	3.5%	8,640	3.4%	3.2%	3.6%	1,696	130
N B F 池袋タワー	4,695	4,091	5,740	3.8%	3.6%	4.0%	5,760	3.8%	3.6%	4.0%	1,648	-20
N B F 池袋シティビル	4,428	3,966	5,750	3.7%	3.5%	3.9%	5,950	3.7%	3.5%	3.9%	1,783	-200
東京23区48物件計	1,189,367	1,111,989	1,385,890	3.1%	-	-	1,386,760	3.2%	-	-	273,900	-870

^{*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、有期還元法インクワッド式における割引率を記載しています。また、DR欄記載数値は、1年目から10年目の期間中における割引率を、TCR欄記載数値は、転売時割引率（11年目以降から借地契約満了時点）をそれぞれ記載しています。

^{*2} 豊洲バイサイドクロスタワーの第42期末鑑定評価額は取得決定時の鑑定評価書に基づいています（価格時点：2022年8月31日）

● 東京周辺都市部・地方都市部

物件名	取得価格 (百万円)	第43期末					第42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	7,478	9,900	4.5%	4.3%	4.7%	9,950	4.5%	4.3%	4.7%	2,421	-50
新川崎三井ビルディング	25,820	21,526	23,300	4.5%	4.3%	4.7%	23,300	4.5%	4.3%	4.7%	1,773	-
横浜 S T ビル	16,749	15,478	21,900	3.6%	3.7%	3.8%	21,200	3.7%	3.8%	3.9%	6,421	700
パレール三井ビルディング	3,800	2,984	4,870	4.2%	4.0%	4.4%	4,860	4.2%	4.0%	4.4%	1,885	10
つくば三井ビルディング	8,875	6,601	8,870	4.8%	4.6%	5.0%	8,850	4.8%	4.6%	5.0%	2,268	20
シーノ大宮ノースウイング	16,816	12,878	24,100	4.0%	4.1%	4.2%	24,000	4.1%	4.2%	4.3%	11,221	100
N B F 浦和ビル	2,000	1,877	2,120	4.4%	4.2%	4.6%	2,220	4.4%	4.2%	4.6%	242	-100
N B F 松戸ビル	2,455	2,157	2,520	4.5%	4.5%	4.7%	2,520	4.6%	4.6%	4.8%	362	-
東京周辺都市部8物件計	85,836	70,983	97,580	4.1%	-	-	96,900	4.2%	-	-	26,596	680
札幌エルプラザ	4,404	2,908	8,420	4.1%	4.2%	4.3%	8,080	4.2%	4.3%	4.4%	5,511	340
N B F 札幌南二条ビル	1,870	1,632	1,600	4.6%	4.4%	4.7%	1,590	4.7%	4.5%	4.8%	-32	10
三井住友銀行名古屋ビル	14,900	14,767	16,800	3.9%	3.7%	4.1%	16,800	4.0%	3.8%	4.2%	2,032	-
名古屋三井ビルディング新館	13,200	13,264	14,000	3.6%	3.4%	3.8%	13,900	3.7%	3.5%	3.9%	735	100
名古屋三井ビルディング本館	13,050	13,728	14,100	3.9%	3.7%	4.1%	14,000	4.0%	3.8%	4.2%	371	100
N B F 名古屋広小路ビル	7,232	6,049	6,750	3.9%	3.7%	4.1%	6,750	4.0%	3.8%	4.2%	700	-
中之島三井ビルディング	44,000	44,461	47,600	3.2%	3.0%	3.4%	47,600	3.2%	3.0%	3.4%	3,138	-
アクア堂島 N B F タワー	17,810	14,734	20,500	3.5%	3.3%	3.7%	20,500	3.6%	3.4%	3.8%	5,765	-
中之島セントラルタワー	14,900	13,222	19,200	3.4%	3.5%	3.6%	19,200	3.4%	3.5%	3.6%	5,977	-
信濃橋三井ビルディング	14,400	10,396	13,800	4.2%	4.0%	4.4%	13,800	4.3%	4.1%	4.5%	3,403	-
堺筋本町センタービル	12,700	12,584	14,900	3.8%	3.6%	4.0%	14,700	3.9%	3.7%	4.1%	2,315	200
広島袋町ビルディング	2,215	1,761	2,350	4.7%	4.8%	4.9%	2,340	4.8%	4.9%	5.0%	588	10
N B F 松山日銀前ビル	3,310	2,768	3,890	5.5%	5.3%	5.7%	3,890	5.5%	5.3%	5.7%	1,121	-
博多祇園 M - S Q U A R E	8,000	6,175	12,400	4.2%	4.0%	4.4%	12,300	4.3%	4.1%	4.5%	6,224	100
N B F 熊本ビル	4,500	3,382	4,110	5.2%	5.0%	5.4%	4,100	5.3%	5.1%	5.5%	727	10
地方都市部15物件計	176,491	161,839	200,420	3.7%	-	-	199,550	3.8%	-	-	38,580	870
総合計	1,451,695	1,344,812	1,683,890	3.2%	-	-	1,683,210	3.4%	-	-	339,077	680

● 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 ザウスタワー	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 等平タワー	NBF渋谷 ガーデンフロント *1	NBF 銀座通りビル*1	新宿三井 ビルディング 二号館	興和西新宿ビル 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	5,002	2,485	1,161	630	1,120	1,434		1,006	1,461	821	564	926			598	420	606	312
不動産賃貸収入	4,644	2,355	1,049	613	1,088	1,307		949	1,354	767	524	886			550	384	559	294
その他賃貸事業収入	358	130	111	16	32	126		56	107	53	39	40			47	35	46	17
不動産賃貸事業費用	1,783	1,023	778	312	563	653		807	607	426	273	486			439	247	375	208
公租公課	580	109	176	84	143	154		54	90	65	48	36			78	56	58	87
諸経費	1,041	401	415	132	208	351		414	344	214	88	349			152	114	197	82
水道光熱費	541	125	115	23	-	135		66	124	56	28	59			39	38	60	23
建物管理委託費	408	269	210	58	177	185		101	133	69	30	94			80	36	75	40
オフィスマネジメントフィー	3	3	3	29	3	3		45	69	39	27	3			26	19	28	12
修繕費	77	0	51	6	26	21		95	13	44	0	30			2	15	32	3
その他諸経費	11	2	35	14	1	5		105	2	4	1	161			3	4	1	2
減価償却費	161	512	186	96	211	147		338	171	146	135	100			208	76	118	39
不動産賃貸事業利益	3,219	1,462	382	318	557	781	430	198	854	394	290	439	79	268	158	172	230	103
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	3,380	1,974	569	414	768	928	644	537	1,026	541	426	540	236	273	367	248	349	142

	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	270	263	244	229	199	253	206	202	198		210				189	410		1,991
不動産賃貸収入	257	250	224	216	171	222	188	188	188		184				169	387		1,756
その他賃貸事業収入	12	12	20	12	28	31	18	13	9		25				19	22		235
不動産賃貸事業費用	142	151	130	117	156	150	119	101	95		84				112	379		945
公租公課	39	34	25	19	26	27	36	14	24		17				21	12		187
諸経費	56	92	67	51	54	71	51	38	37		45				51	294		496
水道光熱費	15	10	23	15	15	32	20	12	-		17				21	22		109
建物管理委託費	22	15	36	16	22	20	15	13	32		16				19	25		373
オフィスマネジメントフィー	12	13	3	11	9	11	9	9	3		10				8	15		3
修繕費	4	28	2	7	6	3	0	0	1		-				0	62		1
その他諸経費	1	23	2	0	1	2	5	0	0		1				0	168		9
減価償却費	46	25	37	47	75	52	31	49	32		21				38	72		261
不動産賃貸事業利益	128	111	114	112	43	103	87	100	103	90	125	87	70	27	76	30	1,033	1,046
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	174	137	151	159	118	155	118	149	136	137	147	106	103	120	115	102	1,430	1,307

●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 G Tタワー	豊洲バイサイド クロスタワー*1	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	NBF 池袋タワー	NBF 池袋シティビル	東陽町 センタービル*1
不動産賃貸事業収益	954		835	617	963			303	418	225	200	183	
不動産賃貸収入	851		733	571	858			271	383	222	178	164	
その他賃貸事業収入	103		101	45	105			31	34	2	21	19	
不動産賃貸事業費用	493		468	363	500			240	192	144	113	109	
公租公課	72		55	62	104			23	25	25	14	16	
諸経費	268		264	143	263			127	89	51	51	68	
水道光熱費	115		102	24	69			29	24	-	16	19	
建物管理委託費	93		75	110	180			44	39	42	22	25	
オフィスマネジメントフィー	44		39	3	3			13	20	3	9	8	
修繕費	10		45	0	7			38	3	1	2	11	
その他諸経費	5		2	5	2			0	2	3	1	4	
減価償却費	152		148	156	133			90	78	66	46	24	
不動産賃貸事業利益	461	445	366	254	463	90	167	62	225	81	86	73	-15
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	613	679	514	411	596	121	240	153	303	147	133	98	-4

●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S Tビル	パレール三井 ビルディング	つくば三井 ビルディング	シーノ大宮 ノースウイング	NBF浦和ビル	NBF松戸ビル
不動産賃貸事業収益		1,085	831	309	432	830	111	124
不動産賃貸収入		974	780	297	388	745	83	107
その他賃貸事業収入		110	51	12	44	85	28	17
不動産賃貸事業費用		726	520	174	337	340	66	69
公租公課		88	64	28	25	51	7	7
諸経費		378	262	108	137	210	37	33
水道光熱費		115	103	47	47	93	8	11
建物管理委託費		144	88	53	50	61	10	15
オフィスマネジメントフィー		58	41	3	20	39	5	5
修繕費		58	25	4	15	13	8	-
その他諸経費		2	4	0	3	2	4	0
減価償却費		258	193	37	174	79	21	28
不動産賃貸事業利益	110	358	310	135	94	489	44	55
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	233	617	504	173	269	569	66	83

●地方都市部

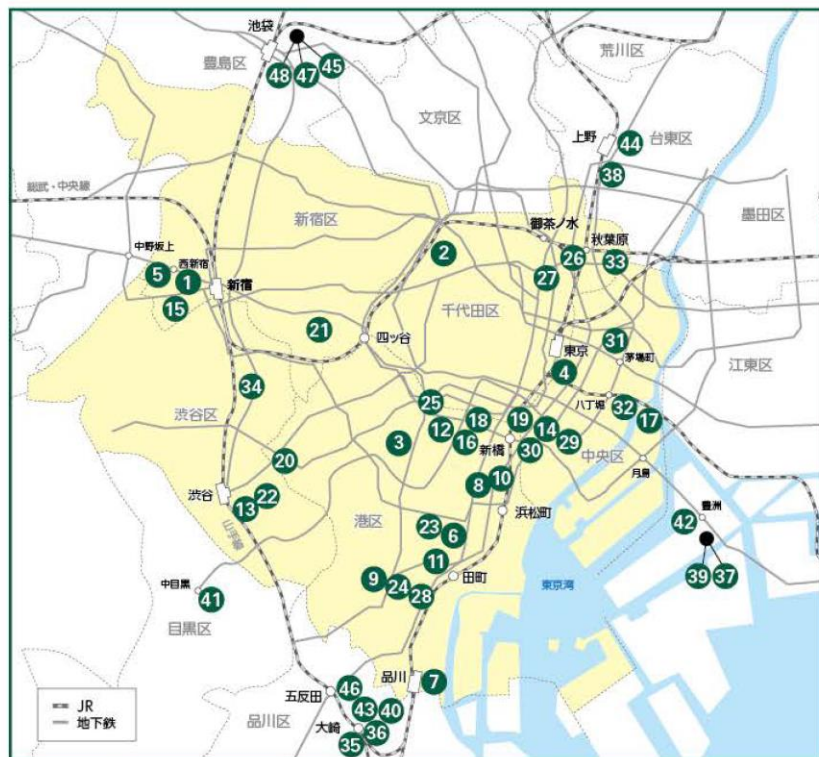
（百万円）

	札幌エルプラザ	NBF札幌 南二条ビル	三井住友銀行 名古屋ビル	名古屋 三井ビルディング 新館	名古屋 三井ビルディング 本館	NBF名古屋 広小路ビル	中之島 三井ビルディング	アクア堂島 NBFタワー	中之島 セントラルタワー	信濃橋 三井ビルディング	堺筋本町 センタービル	広島袋町 ビルディング	NBF 松山日銀前ビル	博多祇園 M-SQUARE	NBF熊本ビル	NBF 広島立町ビル *1	NBF 新潟テレコムビル *1	総合計
不動産賃貸事業収益	343	116	632	393	489	256	1,386	845	605	624	553	103	168	460	190			45,172
不動産賃貸収入	298	97	561	365	456	232	1,307	573	536	554	486	92	146	404	171			41,508
その他賃貸事業収入	44	18	70	27	32	23	79	272	69	69	66	10	22	55	19			3,664
不動産賃貸事業費用	154	81	373	203	200	146	667	475	334	327	343	74	106	244	120			23,672
公租公課	19	12	70	43	58	29	-	78	61	65	64	8	8	25	11			4,191
諸経費	101	44	174	110	114	61	388	211	172	156	157	46	51	121	52			11,563
水道光熱費	41	17	58	35	31	25	97	70	57	67	54	11	20	55	20			3,594
建物管理委託費	30	17	68	67	70	22	239	75	70	80	67	9	20	39	18			5,002
オフィスマネジメントフィー	15	5	28	3	3	11	3	40	27	3	25	4	7	21	8			1,239
修繕費	13	2	13	-	6	0	44	18	15	3	5	19	1	3	2			979
その他諸経費	1	1	4	5	2	1	4	6	2	1	5	1	0	1	0			746
減価償却費	32	24	129	49	27	55	278	185	100	104	121	20	46	98	56			7,917
不動産賃貸事業利益	189	34	258	190	288	109	719	370	270	296	209	28	62	215	69	-5	-6	21,500
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	221	59	387	240	316	165	997	555	371	401	330	48	108	313	126	-0	-0	29,418

*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区は黄色で表しています。

東京23区

48 物件 1兆 1,893 億円

地方都市部

15 物件 1,764 億円

東京周辺都市部



東京周辺都市部

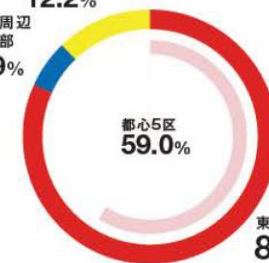
8 物件 858 億円

取得価格(累計)

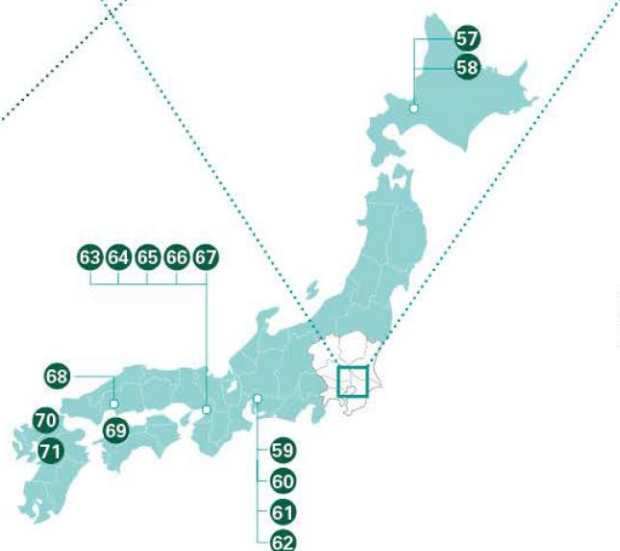
71 物件 1兆4,516 億円

● エリア分布

地方都市部
12.2%
東京周辺
都市部
5.9%



東京23区
81.9%



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

⑥ 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
アネックス: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
アネックス: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

⑧ 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

⑪ 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

⑫ 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

⑬ 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

⑩ 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

⑭ 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

⑨ 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2階付26階建
建築時期 2004年11月13日

⑬ 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

⑯ 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 大崎ブライトコア・ブライトプラザ


所在地 プライトコア:東京都品川区
北品川五丁目5番15号
ブライトプラザ:東京都品川区
北品川五丁目4番1号
地 積 プライトコア: 5,811.01㎡
ブライトコア: 42,929.11㎡
ブライトプラザ: 4,084.84㎡
延床面積 プライトコア: 地下2階付20階建
ブライトプラザ: 22階建
階 数
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 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

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 つくば三井ビルディング


所在地 茨城県つくば市竹園
一丁目6番1号
地 積 6,280.82㎡
延床面積 26,266.10㎡
階 数 地下2階付19階建
建築時期 1990年3月14日

48 豊洲ベイサイドクロスタワー


所在地 東京都江東区豊洲二丁目
2番1号
地 積 19,733.22㎡
延床面積 178,504.10㎡
階 数 地下2階付36階建
建築時期 2020年3月31日

49 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

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イング


所在地 埼玉県さいたま市大宮区
桜木町一丁目10番15号
地 積 業務棟：3,083.98㎡
管理棟：2,366.04㎡
延床面積 業務棟：30,227.21㎡
管理棟：385.79㎡
階 数 業務棟：地下1階付20階建
管理棟：地下2階建
建築時期 2004年2月20日

52 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

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

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 パレーレ三井ビルディング


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

⑤ 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

⑩ 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

⑫ 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

⑬ 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

⑮ 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

⑮ 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

⑮ 信濃橋三井ビルディング


所在地 大阪府大阪市西区鞠本町
一丁目11番7号
地積 4,298.26㎡
延床面積 36,301.54㎡
階数 地下2階付12階建
建築時期 1982年9月29日

⑰ 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

⑰ 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

⑰ 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

⑰ 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

⑰ NBF熊本ビル


所在地 熊本県熊本市中央区
辛島町3番20号
地積 1,775.52㎡
延床面積 9,766.12㎡
階数 10階建
建築時期 2008年2月18日

⑰ 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

⑰ 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)

⑰ 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

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。