



日本ビルファンド投資法人

証券コード：8951

2025年12月期(第49期)

決算説明会資料

2026年2月17日



資産運用会社：日本ビルファンドマネジメント株式会社

1. 決算ハイライト	2
2. 運用実績と見通し	8
3. EPU・DPU成長	13
4. ESGへの取り組み	15
5. Appendix	18

Disclaimer

1.

決算ハイライト



業績予想のポイント

稼働率

98%台の高稼働継続

不動産賃貸収入

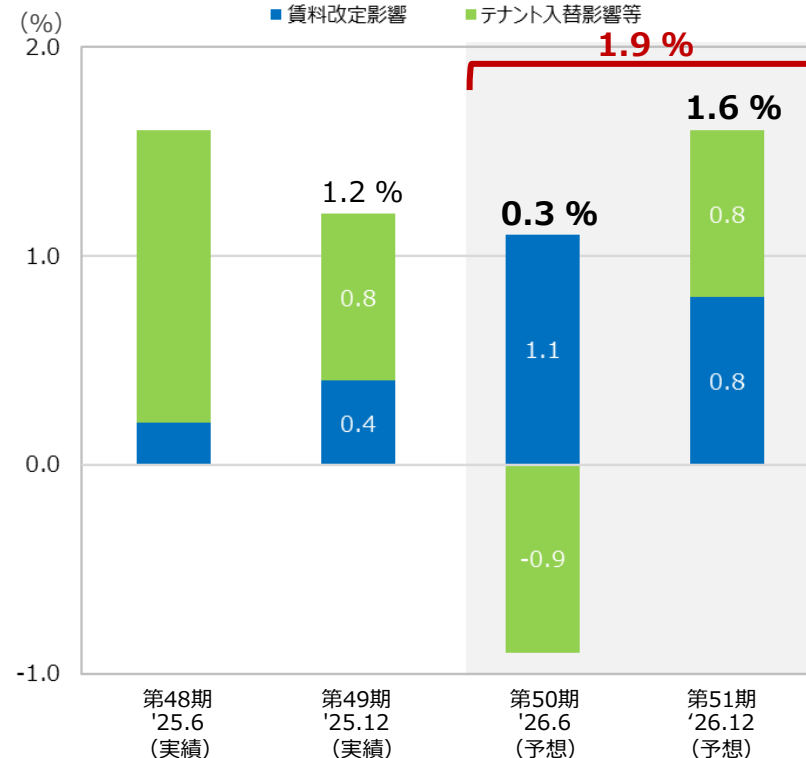
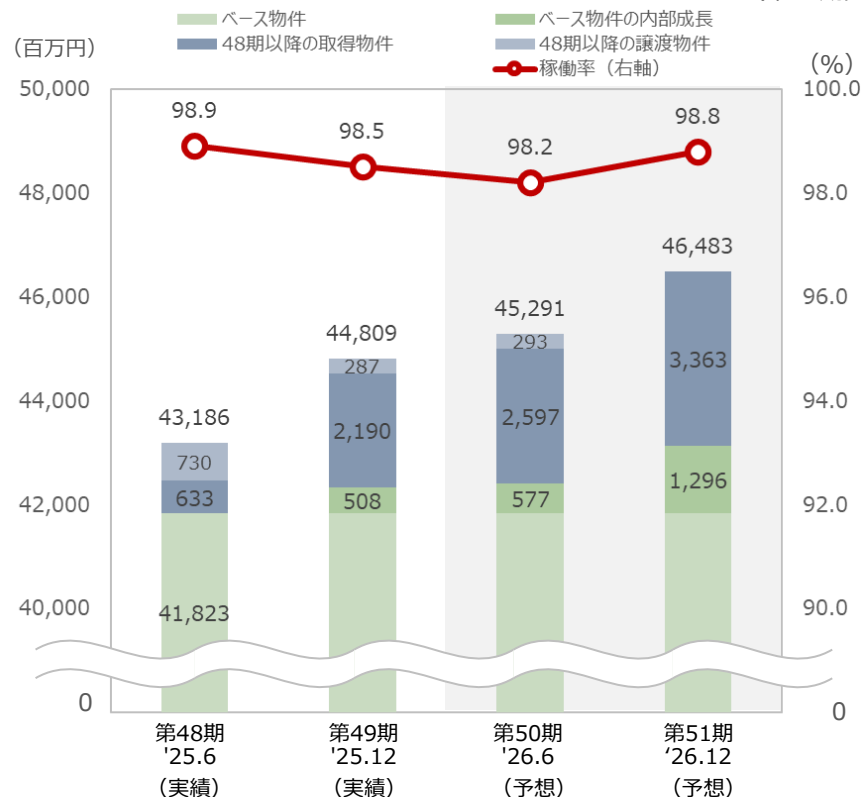
1,673 百万円 (3.7 %) 増加

賃料改定影響

878 百万円 (1.9 %) の増加

(第49期実績 ⇒ 第51期予想)

(第49期実績 ⇒ 第51期予想)



* ベース物件：2025年6月末時点の保有物件から横浜三井ビルディング、Dタワー富山、住友電設ビル及びNBF札幌南二条ビルを控除した保有物件

* 48期以降の取得物件：横浜三井ビルディング、Dタワー富山、フロンティア武蔵小杉N棟・S棟、NBF CONNECT SAPPORO、日本橋本町M-SQUARE及び豊洲ベイサイドクロスタワー（追加取得）

* 48期以降の譲渡物件：芝NBFタワー、住友電設ビル及びNBF札幌南二条ビル

1-2 2025年12月期（第49期）決算 損益計算書（P/L）

（百万円）

科 目	2025年6月期末 (第48期)	2025年12月期末 (第49期)	前期比	
			増減	増減率
営業収益	51,218	48,547	-2,671	-5.2%
不動産賃貸事業収益 計	46,371	48,547	2,175	4.7%
不動産賃貸収入	43,186	44,809	1,622	3.8%
その他賃貸事業収入	3,184	3,737	553	17.4%
不動産等売却益	4,847	-	-4,847	-
営業費用	26,145	27,329	1,183	4.5%
不動産賃貸事業費用 計	23,868	25,250	1,382	5.8%
不動産賃貸費用（減価償却費除く）	16,198	17,397	1,198	7.4%
減価償却費	7,669	7,852	183	2.4%
資産運用報酬	1,887	1,810	-76	-4.1%
販売費及び一般管理費	390	268	-121	-31.1%
営業利益	25,073	21,217	-3,855	-15.4%
営業外損益	-1,526	-1,916	-390	25.6%
営業外収益	21	29	8	39.5%
営業外費用	1,547	1,946	398	25.8%
経常利益	23,546	19,300	-4,246	-18.0%
特別損益	-	-	-	-
税引前当期純利益	23,546	19,300	-4,246	-18.0%
法人税等合計	0	0	0	0.0%
当期純利益	23,545	19,299	-4,246	-18.0%
圧縮積立金繰入(+)取崩額(-)	2,326	-1,927	-4,253	-
分配金総額	21,219	21,227	7	0.0%
1口当たり分配金（円）	2,495	2,454	-41	-1.6%
期中平均稼働率（%）	98.9	98.5	-0.4pt	-
期末発行済投資口数(口)	8,504,955	8,650,000	145,045	1.7%
【参考】				
賃貸NOI	30,172	31,149	977	3.2%
営業利益（不動産等売却損益除く）	20,225	21,217	992	4.9%
当期純利益（不動産等売却損益除く）	18,698	19,299	601	3.2%

● 主な増減要因

（百万円）

	営業収益	-2,671	
①	不動産賃貸収入	+1,622	(+3.8%)
	入替(取得/売却物件)	+1,107	(+2.6%)
	既存物件	+515	(+1.2%)
	その他賃貸事業収入	+553	
	付帯収益	+540	
	不動産等売却益	-4,847	
	営業費用	+1,183	
②	不動産賃貸事業費用	+1,382	
	水道光熱費	+490	
	公租公課	-51	
	建物管理費	+656	
	修繕費	-70	
	減価償却費	+183	
	営業利益	-3,855	
	入替(取得/売却物件)	+785	
	既存物件	+8	
	不動産等売却益	-4,847	
	資産運用報酬・販管費	+198	
	営業外損益	-390	
	営業外費用	+398	
③	支払利息	+351	

1-3 2025年12月期（第49期）決算 貸借対照表（B/S）

資産の部

（百万円）

科 目	2025年6月期末 (第48期)	2025年12月期末 (第49期)	前期比	
			増減	増減率
流動資産	14,732	29,690	14,957	101.5%
現金及び預金	12,932	28,514	15,582	120.5%
その他	1,799	1,175	-624	-34.7%
固定資産	1,377,951	1,419,070	41,118	3.0%
有形固定資産	1,351,495	1,392,236	40,740	3.0%
無形固定資産	18,871	18,865	-5	0.0%
投資その他の資産	7,584	7,968	383	5.1%
繰延資産	78	70	-7	-9.8%
資産合計	1,392,761	1,448,831	56,069	4.0%

負債及び純資産の部

科 目	2025年6月期末 (第48期)	2025年12月期末 (第49期)	前期比	
			増減	増減率
流動負債	105,848	84,317	-21,530	-20.3%
短期借入金	5,000	-	-5,000	-100.0%
一年以内返済予定の長期借入金	69,100	64,100	-5,000	-7.2%
一年以内償還予定の投資法人債	20,000	5,000	-15,000	-75.0%
その他	11,748	15,217	3,469	29.5%
固定負債	573,862	635,331	61,468	10.7%
投資法人債	15,000	15,000	-	-
長期借入金	484,900	543,900	59,000	12.2%
預り敷金及び保証金等 (有利子負債)	73,962 (594,000)	76,431 (628,000)	2,468 (34,000)	3.3% (5.7%)
負債合計	679,710	719,649	39,938	5.9%
投資主資本	713,051	729,181	16,130	2.3%
出資総額	673,047	691,097	18,050	2.7%
剰余金	40,004	38,084	-1,920	-4.8%
圧縮積立金	16,458	18,784	2,326	14.1%
当期末処分利益	23,545	19,299	-4,246	-18.0%
純資産合計	713,051	729,181	16,130	2.3%
負債及び純資産合計	1,392,761	1,448,831	56,069	4.0%

● 主な増減要因

（百万円）

資産	+56,069
流動資産	+14,957
現金及び預金	+15,582
固定資産	+41,118
取得2物件	+43,598
資本的支出	+4,987
減価償却累計額等	-7,852
その他等	+385
負債	+39,938
有利子負債	+34,000
短期借入金	-5,000
長期借入金	+54,000
投資法人債	-15,000
純資産	+16,130
出資総額	+18,050
剰余金	-1,920
圧縮積立金	+2,326
当期末処分利益	-4,246

1-4 2026年6月期（第50期）・2026年12月期（第51期）業績予想

(百万円)

科 目	2025年12月期 (当期実績) (第49期)	2026年6月期 (次期予想) (第50期)	当期実績比		2026年12月期 (2期先参考) (第51期)	次期予想比	
			増減	増減率		増減	増減率
営業収益	48,547	53,924	5,377	11.1%	50,639	-3,284	-6.1%
不動産賃貸事業収益 計	48,547	48,812	265	0.5%	50,421	1,609	3.3%
不動産賃貸収入	44,809	45,291	482	1.1%	46,483	1,191	2.6%
その他賃貸事業収入	3,737	3,520	-217	-5.8%	3,938	418	11.9%
不動産等売却益	-	5,112	5,112	-	217	-4,894	-
営業費用	27,329	27,447	117	0.4%	27,921	473	1.7%
不動産賃貸事業費用 計	25,250	25,152	-97	-0.4%	25,753	600	2.4%
不動産賃貸費用（減価償却費除く）	17,397	17,190	-206	-1.2%	17,822	631	3.7%
減価償却費	7,852	7,961	108	1.4%	7,930	-31	-0.4%
資産運用報酬	1,810	1,964	153	8.5%	1,877	-86	-4.4%
販売費及び一般管理費	268	330	61	22.8%	290	-40	-12.1%
営業利益	21,217	26,476	5,259	24.8%	22,718	-3,758	-14.2%
営業外損益	-1,916	-2,412	-495	25.9%	-2,755	-342	14.2%
営業外収益	29	20	-9	-33.2%	40	20	-
営業外費用	1,946	2,432	485	25.0%	2,795	362	14.9%
経常利益	19,300	24,064	4,763	24.7%	19,963	-4,100	-17.0%
特別損益	-	-	-	-	-	-	-
税引前当期純利益	19,300	24,064	4,763	24.7%	19,963	-4,100	-17.0%
法人税等合計	0	0	0	-	0	-	-
当期純利益	19,299	24,064	4,764	24.7%	19,963	-4,100	-17.0%
圧縮積立金繰入額(+)/取崩額(-)	-1,927	2,379	4,306	-	-1,765	-4,144	-
分配金総額	21,227	21,684	457	2.2%	21,728	44	0.2%
1口当たり分配金（円）	2,454	2,460	6	0.2%	2,465	5	0.2%
期中平均稼働率（%）	98.5	98.2	-0.3pt	-	98.8	0.6pt	-
期末発行済投資口数（口）	8,650,000	8,815,000	165,000	1.9%	8,815,000	-	-

【参考】

賃貸NOI	31,149	31,621	471	1.5%	32,599	978	3.1%
営業利益（不動産等売却損益除く）	21,217	21,364	147	0.7%	22,500	1,136	5.3%
当期純利益（不動産等売却損益除く）	19,299	18,952	▲347	-1.8%	19,745	793	4.2%

●主な増減要因

(百万円)

	次期予想	2期先予想	年間増減
営業収益	+5,377	-3,284	
① 不動産賃貸収入	+482	+1,191	(+3.7%)
入替(取得/売却物件)	+364	+458	(+1.8%)
既存物件	+117	+733	(+1.9%)
その他賃貸事業収入	-217	+418	
付帯収益	-236	+429	
不動産等売却益	+5,112	-4,894	
営業費用	+117	+473	
② 不動産賃貸事業費用	-97	+600	
水道光熱費	-278	+301	
公租公課	+330	-90	
建物管理費	-202	+325	
修繕費	+56	+30	
減価償却費	+108	-31	
営業利益	+5,259	-3,758	
入替(取得/売却物件)	+259	+496	
既存物件	+102	+512	
不動産等売却益	+5,112	-4,894	
資産運用報酬・販管費	-215	+126	
営業外損益	-495	-342	
営業外費用	+485	+362	
③ 支払利息	+487	+413	

2026年6月期（第50期）及び2026年12月期（第51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。

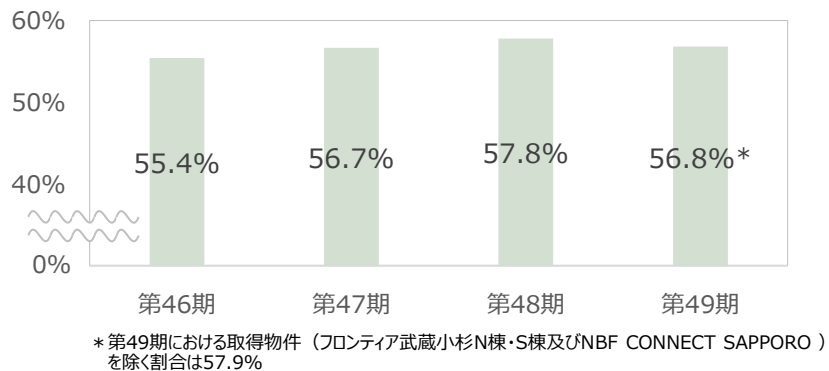
《MEMO》

2.

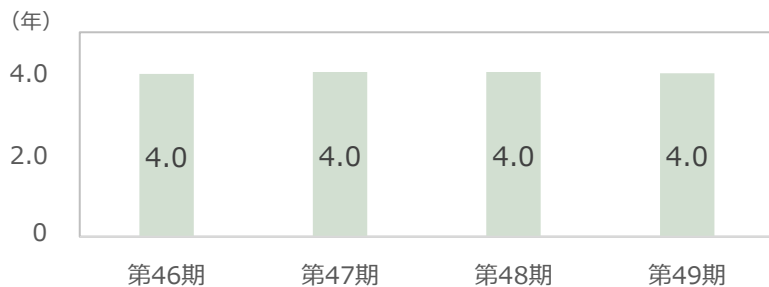
運用実績と見通し



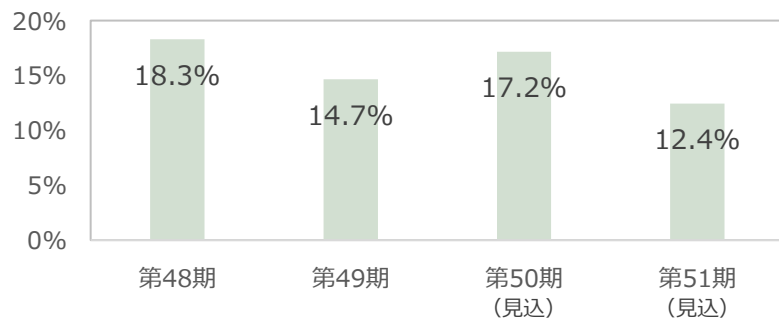
● 定期借家の割合（面積ベース）



● 平均賃貸借契約期間（面積ベース）

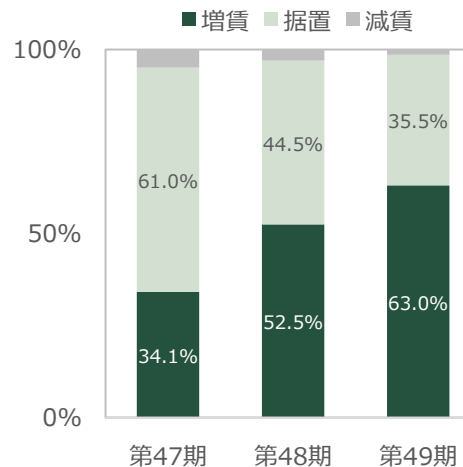


● 賃料改定対象の割合（面積ベース）

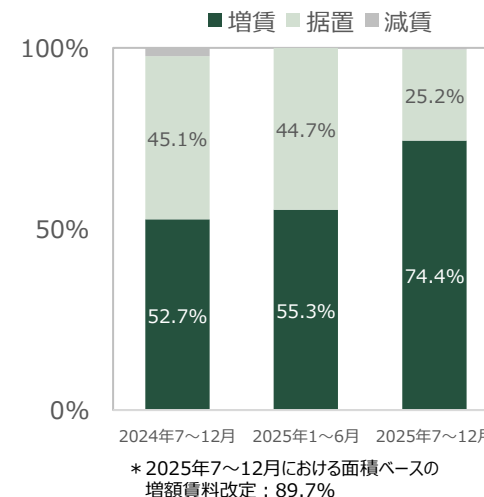


● 増減賃内訳（件数ベース）

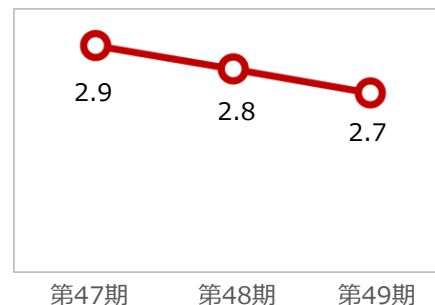
✓ 各期への寄与



✓ 各期における合意

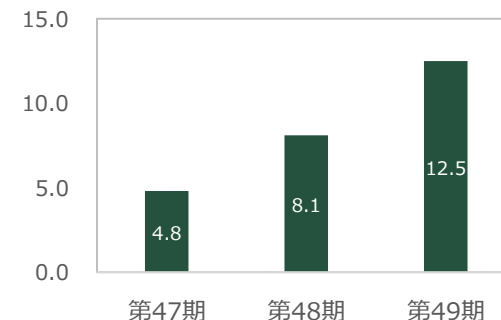


● フリーレント月数



● レントギャップ^o

(%) (マーケット賃料 - 継続賃料)



* マーケット賃料は三鬼商事株式会社のレポートによります

スポンサー等との物件入替(2026年1月7日公表)



日本橋本町M-SQUARE

取得予定価格	321億円	取得予定価格	148億円
取得予定年月	2026年3月	取得予定年月	2026年3月
NOI利回り*	3.3%	NOI利回り*	3.7%
償却後利回り**	2.8%	償却後利回り**	2.8%
築年数***	0.2年	築年数***	5.8年

* 鑑定NOI ÷ 取得(予定)価格 or 譲渡予定価格

** (鑑定NOI - 減価償却費) ÷ 取得(予定)価格 or 譲渡予定価格

*** 2025年12月31日時点

豊洲バイサイドクロスタワー
(追加取得)

住友電設ビル

譲渡予定価格	100億円
譲渡予定年月	2026年6月
NOI利回り*	2.3%
償却後利回り**	1.3%
築年数***	34.5年
譲渡益	51億円

第三者との物件入替(2025年9月30日公表)



NBF CONNECT SAPPORO

取得価格	138億円
取得年月	2025年11月
NOI利回り*	4.0%
償却後利回り**	2.9%
築年数***	1.3年

NBF札幌南二条ビル

譲渡予定価格	19億円
譲渡予定年月	2026年7月
NOI利回り*	4.8%
償却後利回り**	1.6%
築年数***	35.1年
譲渡益	2億円

取得(予定)物件

取得(予定)価格 / 譲渡予定価格(合計)

607億円

鑑定評価額(合計)

634億円

NOI

21億円

NOI利回り*

3.5%

償却後利回り**

2.9%

築年数*** (平均)

1.8年

譲渡予定物件

119億円

70億円

3億円

2.7%

1.3%

34.6年

堅実な財務戦略を維持

●ファイナンスデータ

項目	2025年6月期末 (第48期末)	2025年12月期末 (第49期末)	前期比
LTV	42.6%	43.3%	0.7pt
長期固定金利比率	86.9%	83.9%	▲3.0pt
平均調達金利	0.52%	0.67%	0.15pt
平均残存年数 (長期有利子負債)	4.58年	5.03年	0.45年

*LTV 46.0%までの借入余力 約700億円

*鑑定LTV 34.6%

*2026年1月PO後のLTV (予想) : 43.2%

●有利子負債残高

(百万円)

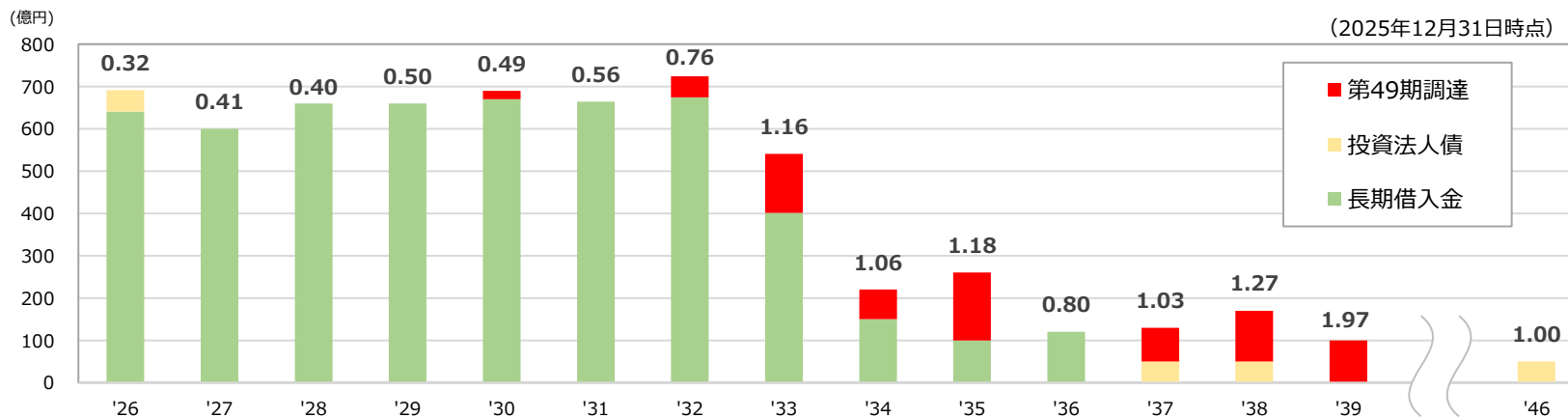
項目	2025年6月期末 (第48期末)	2025年12月期末 (第49期末)	前期比
短期借入金	5,000	-	▲5,000
長期借入金 (変動金利)	73,000	101,000	28,000
長期借入金 (固定金利)	481,000	507,000	26,000
投資法人債	35,000	20,000	▲15,000
合計	594,000	628,000	34,000
グリーンファイナンス	86,000	117,000	31,000

●格付の状況

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

(2025年12月31日時点)

●返済期限の分散



● 2025年12月期（第49期）の長期借入

借入日	金融機関名	金額 (百万円)	期間	固定/変動	金利	借入日	金融機関名	金額 (百万円)	期間	固定/変動	金利	
2025/7/1	みずほ銀行*1	10,000	14.0年	固定	1.974%	2025/7/31	みずほ銀行*2	5,000	12.0年	変動	0.843%	
	みずほ信託銀行	5,000	13.0年		1.868%	2025/11/27	みずほ銀行*1*2	3,000				
	三井住友銀行*1	4,000	10.0年		1.542%		三井住友銀行*2	3,000			0.803%	
	SBI新生銀行*1	1,000					10.0年	西日本シティ銀行*1*3	1,000			10.0年
	山口銀行*1	1,000					9.0年	1.397%	福井銀行*1*3		1,000	5.0年
	三井住友信託銀行*1	4,000	8.0年		1.307%		北陸銀行*3	1,000				
	京葉銀行*1	1,000	7.0年		1.221%		鹿児島銀行*3	1,000				
	西日本シティ銀行*1	1,000	10.0年		変動		SBI新生銀行*1	1,000	10.0年	固定	1.950%	
	伊予銀行*2	2,000		十六銀行*1			1,000					
	岩手銀行*3	1,000		0.803%		2025/11/28	みずほ銀行*2	7,000	13.0年	変動	0.863%	
	北陸銀行*3	2,000	0.892%	2025/12/30		三井住友信託銀行	10,000	8.0年	固定	1.952%		
	群馬銀行*1*3	1,000	0.868%			信金中央金庫*3	3,000	9.0年	変動	1.170%		
	千葉銀行*2	3,000	7.0年	0.743%		合計/平均	-	74,000	10.4年	-	1.356%	
	第四北越銀行*1*3	1,000		0.856%								

*1 グリーンローン

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

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

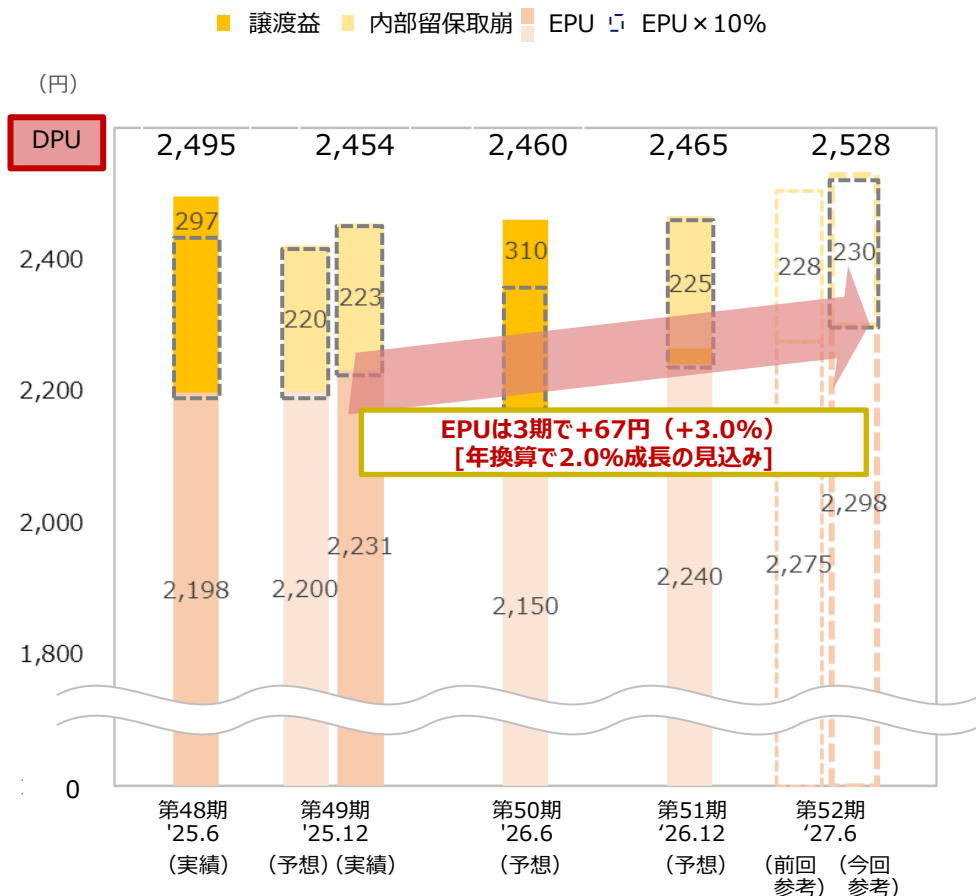
3.

EPU・DPU成長

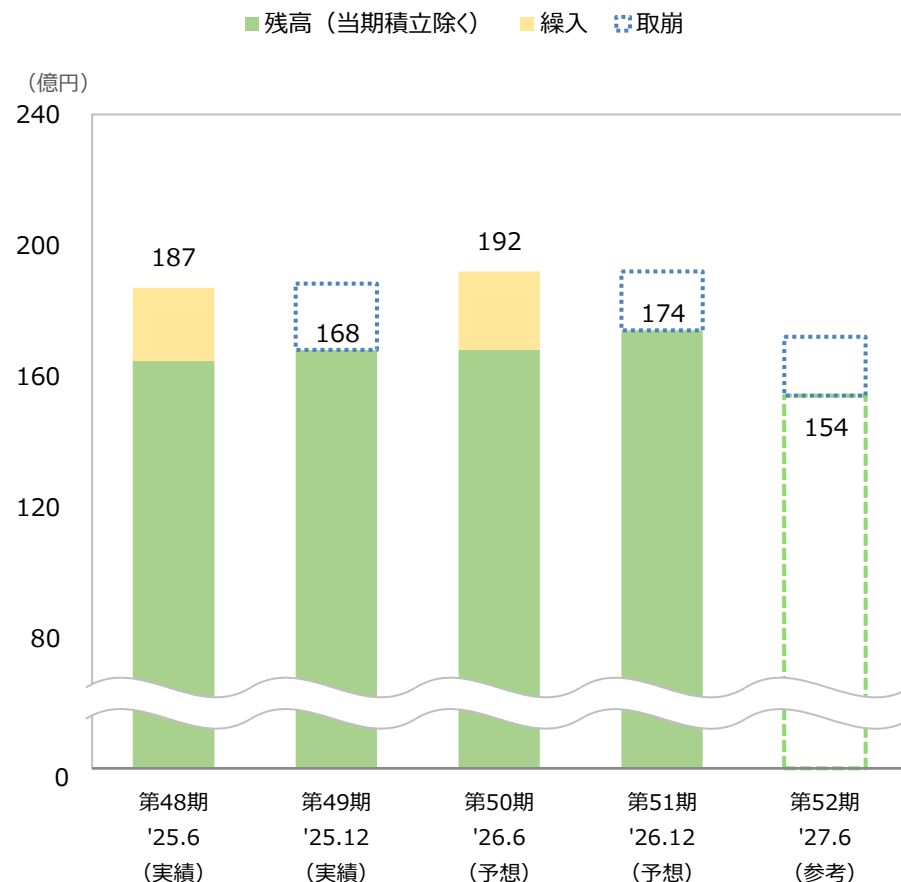


内部成長と外部成長のスピードを加速させ、EPUの更なる成長を目指す
戦略的な物件入替により得られる譲渡益や内部留保活用で、持続的なDPU成長を実現

● EPU・DPUの推移



● 内部留保残高の推移



* EPU : 当期純利益 (売却益除く) / 発行済投資口数

4.

ESGへの取り組み

(投資法人及び資産運用会社の取り組み)



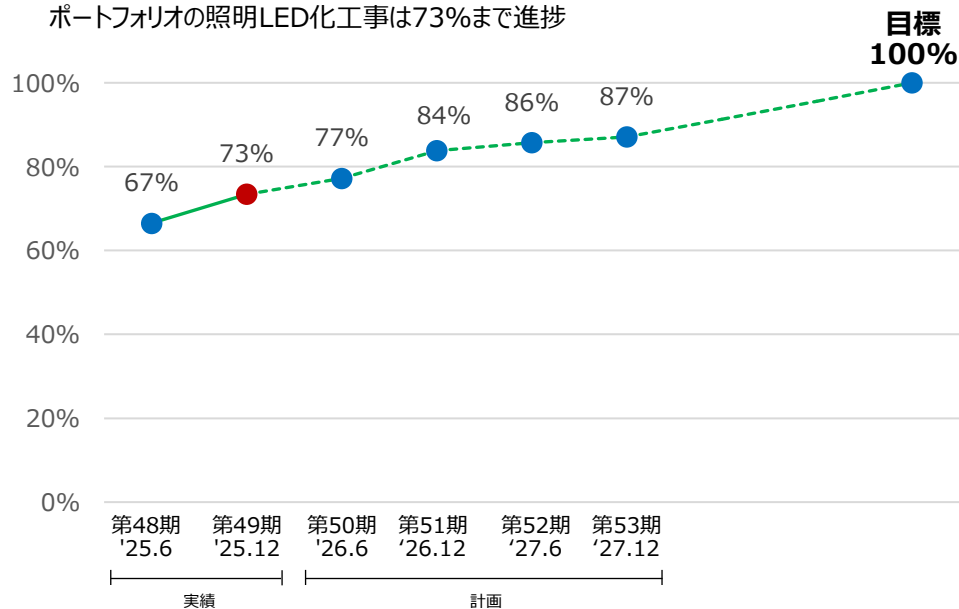
● 外部評価の取得・国際イニシアティブへの賛同

NBFは以下の外部評価の取得、国際イニシアティブへの賛同・参加を行っています
2025年度のGRESBでは、リアルエステイト評価は最高位の「5スター」、開示評価は「Aレベル」を取得



● LED化工事の推進

ポートフォリオの照明LED化工事は73%まで進捗



● テナント満足度向上への取り組み

NBFではテナントの満足度向上に寄与する取り組みを行っています
2025年12月期は横浜STビルにおいてB1階商業エリア共用部のリニューアルを実施しました



《MEMO》

5.

Appendix



(2025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
	15,190 億円	3,670 億円	東京23区 : 78.1% 都心 5区 : 52.6%	98.5%
Debt	LTV	長期固定金利比率	平均金利	平均残存年数
	43.3%	83.9%	0.67%	5.03 年
Equity	時価総額	1口当たりNAV *2		
	12,360 億円	124,281 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

● NBFが目指す成長（年間）

既存物件の
不動産賃貸収入

**2.0 %
以上増加**



内部成長

**2.0～2.5 %
増加**

+

外部成長

**0.5～1.0 %
増加**

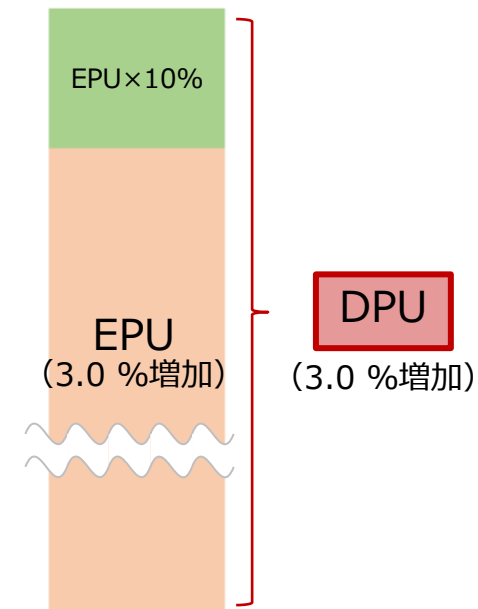
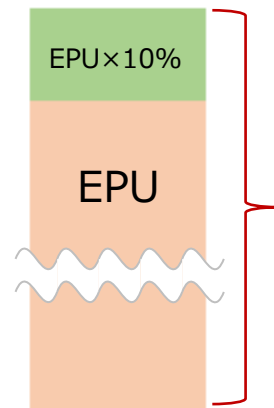
=

EPU・DPU

合 計

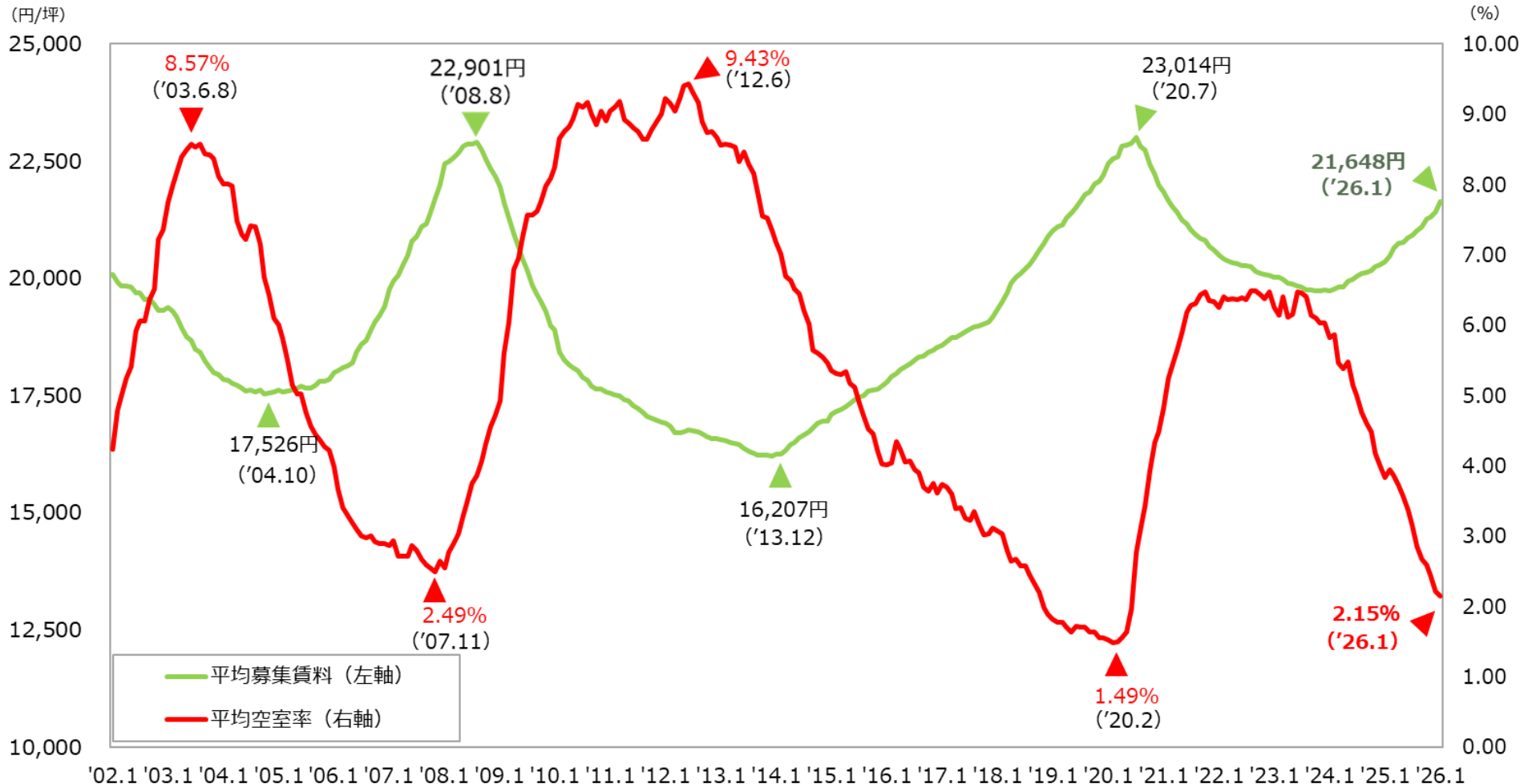
**3.0 %以上
増加**

● 今後のEPU・DPU成長イメージ（年間）



東京ビジネス地区の空室率は2%台前半に低下、募集賃料は底打ちし回復へ

● 東京ビジネス地区*のオフィス市況（平均募集賃料・平均空室率）



* 千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

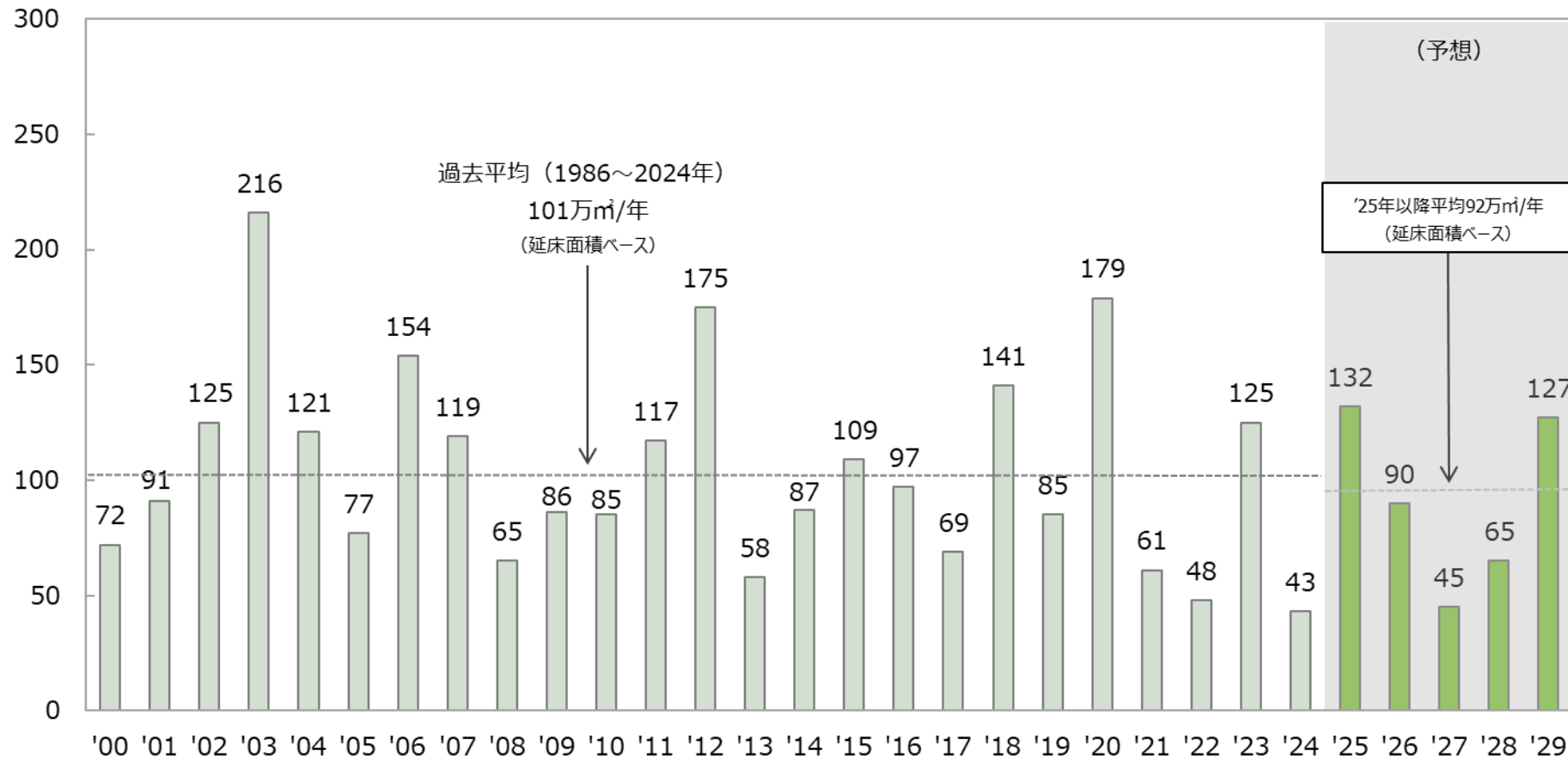
(出所) 三鬼商事(株)のデータから資産運用会社作成

2025年の新規供給は増加するも、2025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) 2025年5月22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。

継続鑑定評価額は横ばい

● 継続鑑定評価

項目	2025年6月期末 (第48期末)	2025年12月期末 (第49期末)	前期比
物件数	68物件	70物件	2物件
継続鑑定評価額	17,260億円	17,781億円	521億円
簿価	13,703億円	14,111億円	408億円
含み益	3,557億円	3,670億円	113億円

● 物件ごとの変動（前期比）

直接還元法のキャプレート

(物件)

項目	2025年6月期末 (第48期末)	2025年12月期末 (第49期末)
低下	24	8
維持	43	61
上昇	0	0

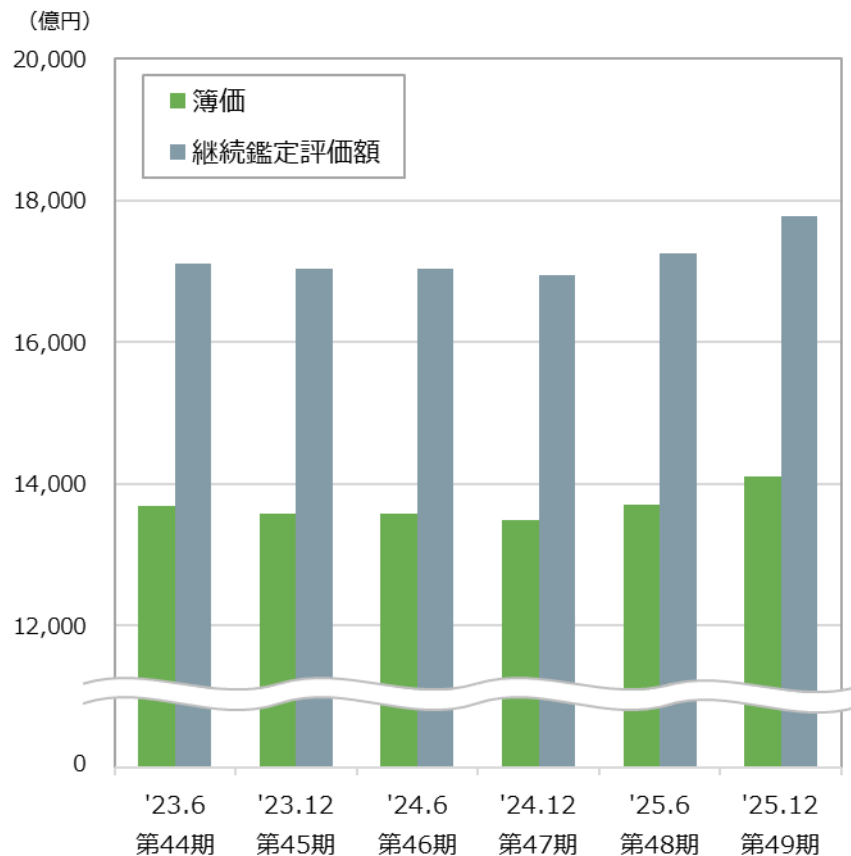
鑑定評価額

(物件)

項目	2025年6月期末 (第48期末)	2025年12月期末 (第49期末)
増加	38	36
維持	19	32
減少	11	2

* NBF虎ノ門ビルは直接還元法が適用されないため除いています

● 継続鑑定評価額・簿価の推移



● 主要テナント上位10社（賃貸面積ベース）

(2025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23物件	573,235	47.0%
2. ソニーグループ株式会社	N B F 大崎ビル	73,477	6.0%
3. 株式会社日立リアルエステートパートナーズ	上野イーストタワー 他4物件	27,147	2.2%
4. 株式会社博報堂D Yホールディングス	N B F 豊洲ガーデンフロント 他2物件	22,072	1.8%
5. アフラック生命保険株式会社	調布サウスゲートビル 他2物件	16,423	1.3%
6. アクサ生命保険株式会社	N B F プラチナタワー	14,222	1.2%
7. 楽天グループ株式会社	N B F 品川タワー 他1物件	13,871	1.1%
8. エフサステクノロジーズ株式会社	フロンティア武蔵小杉N棟・S棟	13,029	1.1%
9. ソフトバンク株式会社	N B F 豊洲キャナルフロント	12,588	1.0%
10. インフィニオンテクノロジーズジャパン株式会社	N B F 渋谷ガーデンフロント	12,468	1.0%

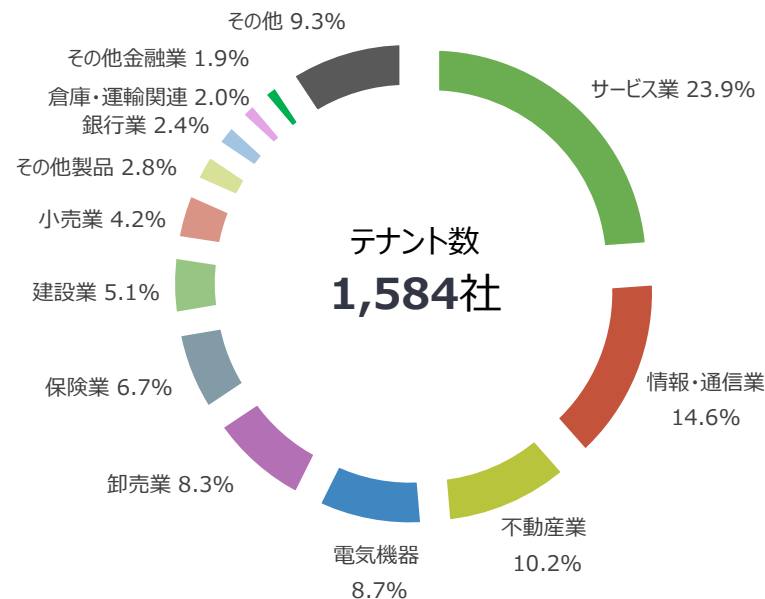
*1 表の三井不動産(株)に係る「賃貸物件」については本投資法人が三井不動産(株)に賃貸し、三井不動産(株)は転借人にこれを転貸しています。
(但し、一部の賃貸物件における賃貸を除きます。)

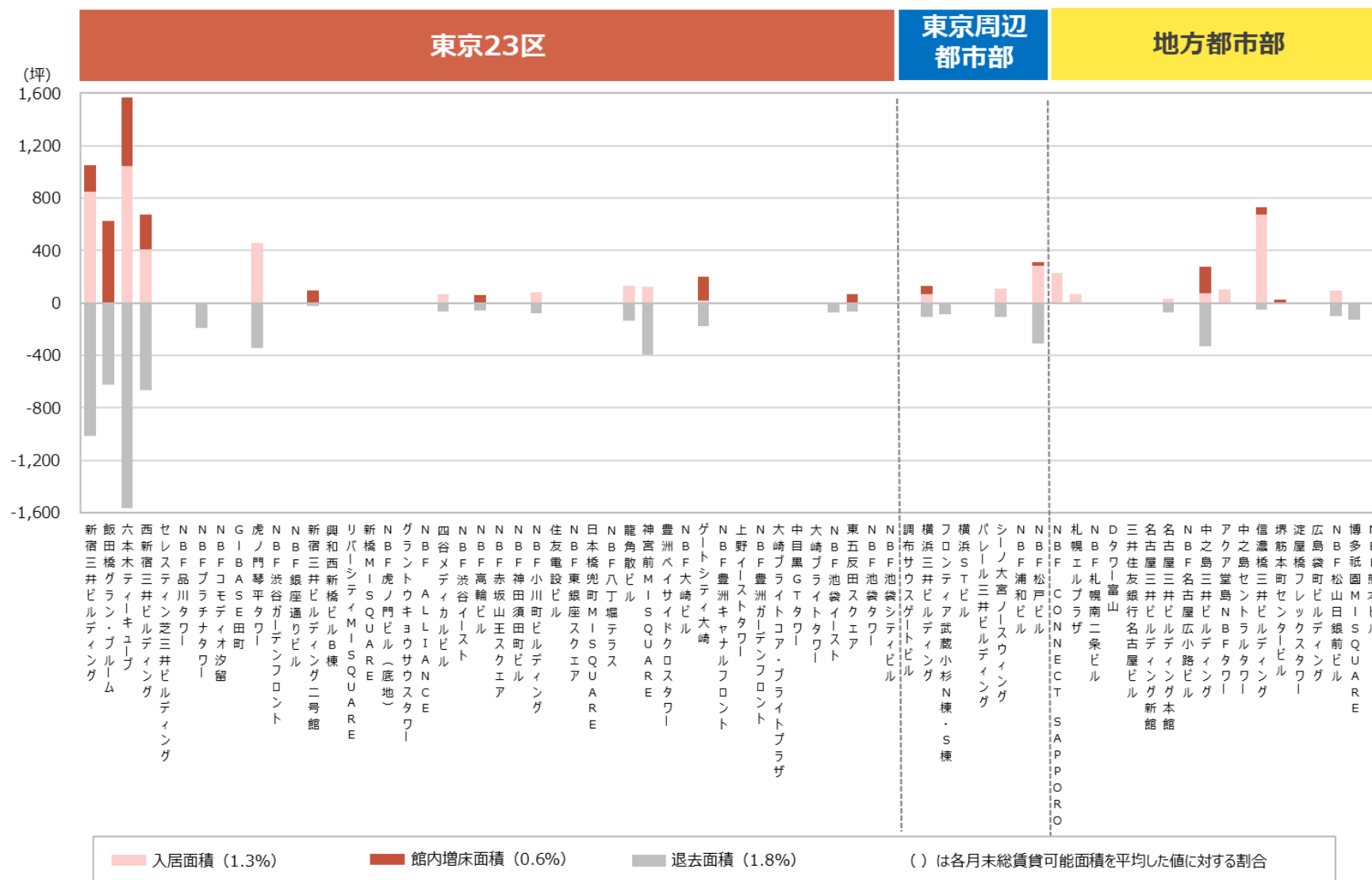
本投資法人が三井不動産(株)から受領する賃料は、転借人から三井不動産(株)が受領する転賃賃料から一定料率の金額を控除したものとします。

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

● テナント業種*2分布

(2025年12月31日時点)

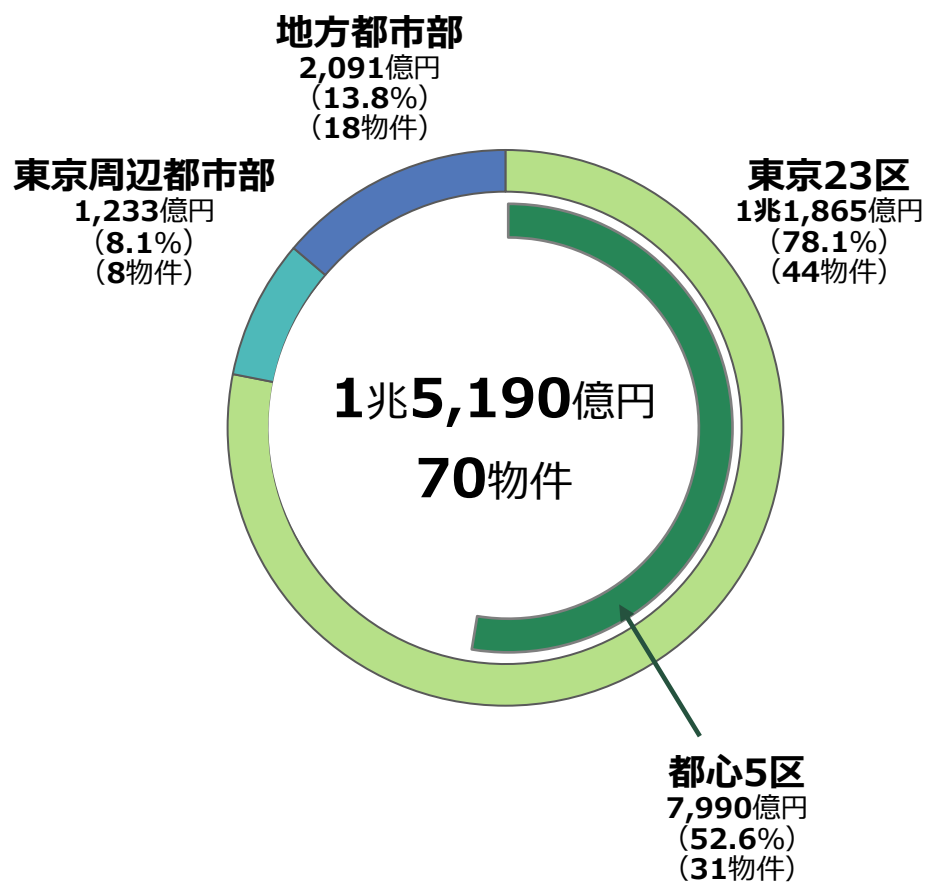




* 入居面積・退去面積からサービスアパートメント・住宅部分は除いています。

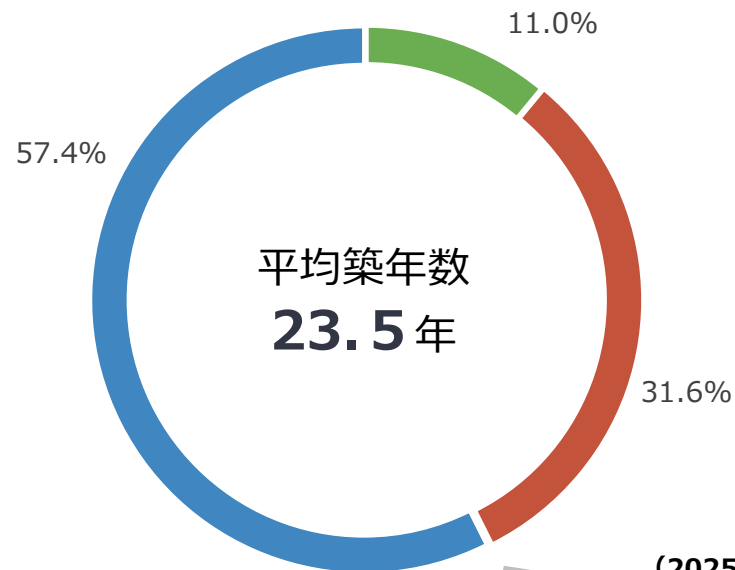
● 地域別投資比率 (取得価格ベース)

(2025年12月31日時点)

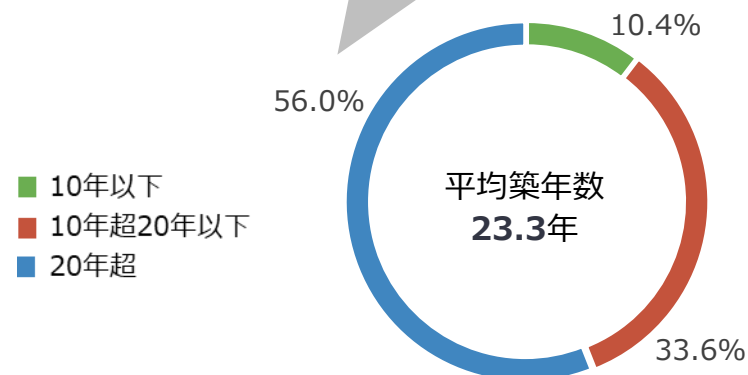


● 築年数

(2025年12月31日時点)

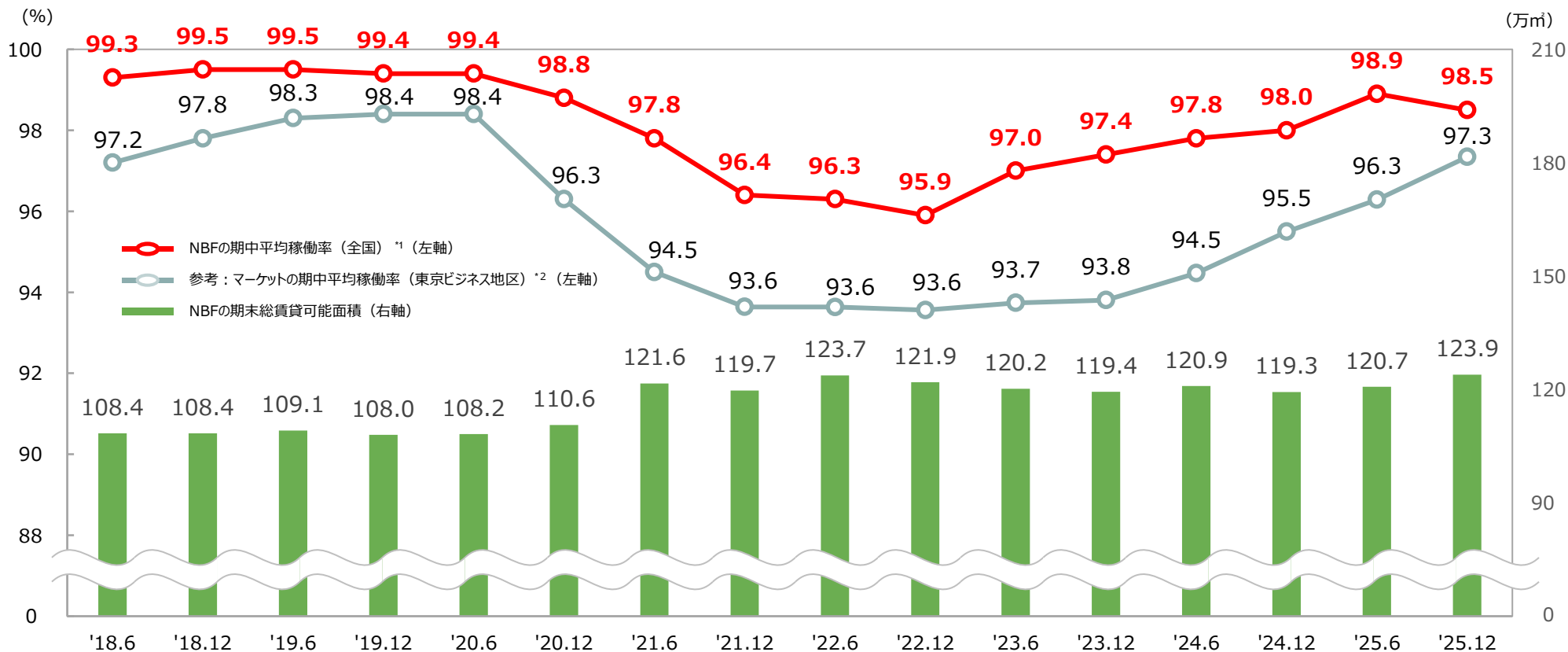


(2025年6月30日時点)



- 10年以下
- 10年超20年以下
- 20年超

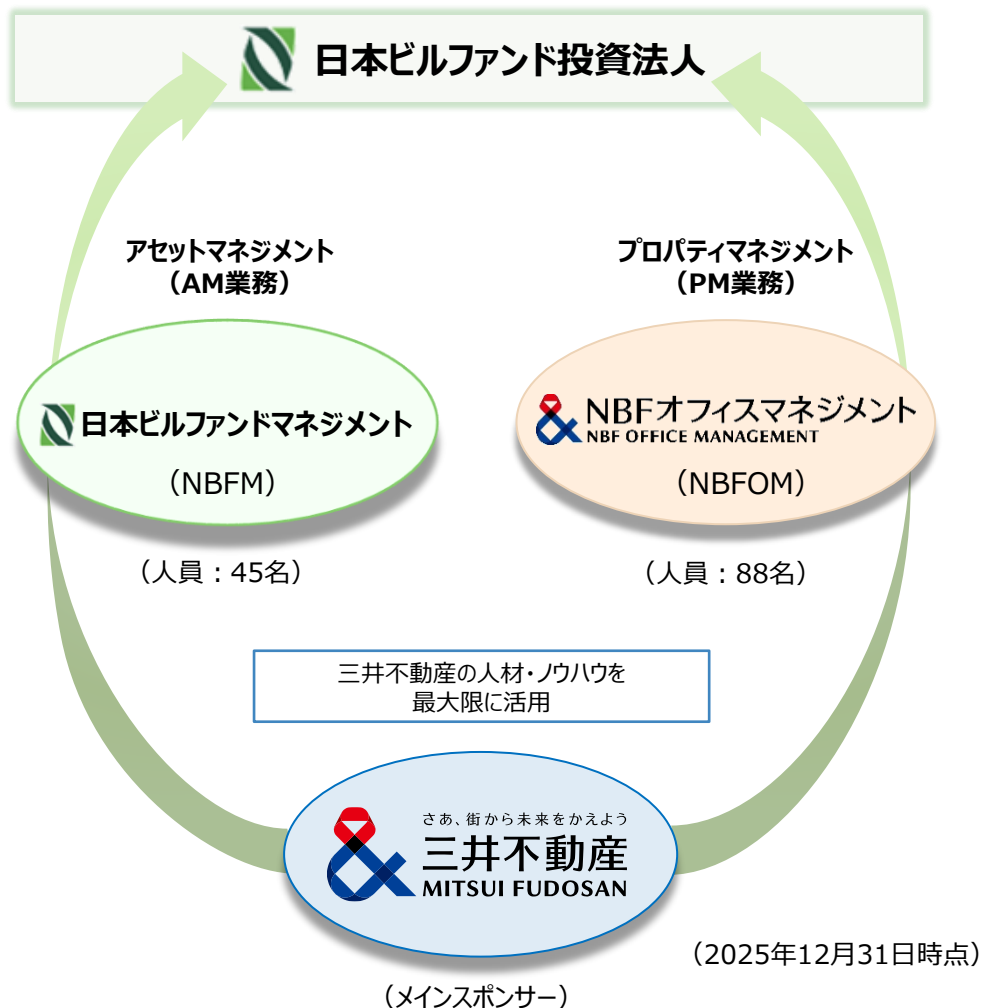
● 期中平均稼働率・総賃貸可能面積の推移



*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

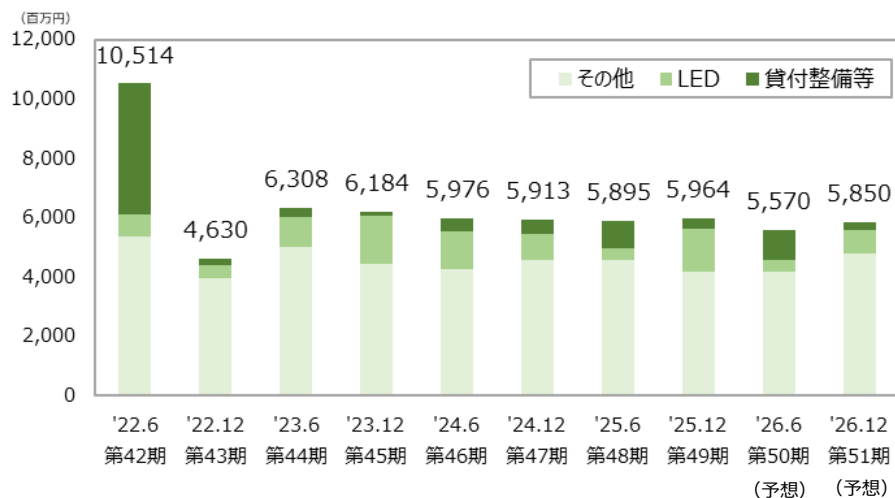
● 三井不動産グループのノウハウを最大限活用

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

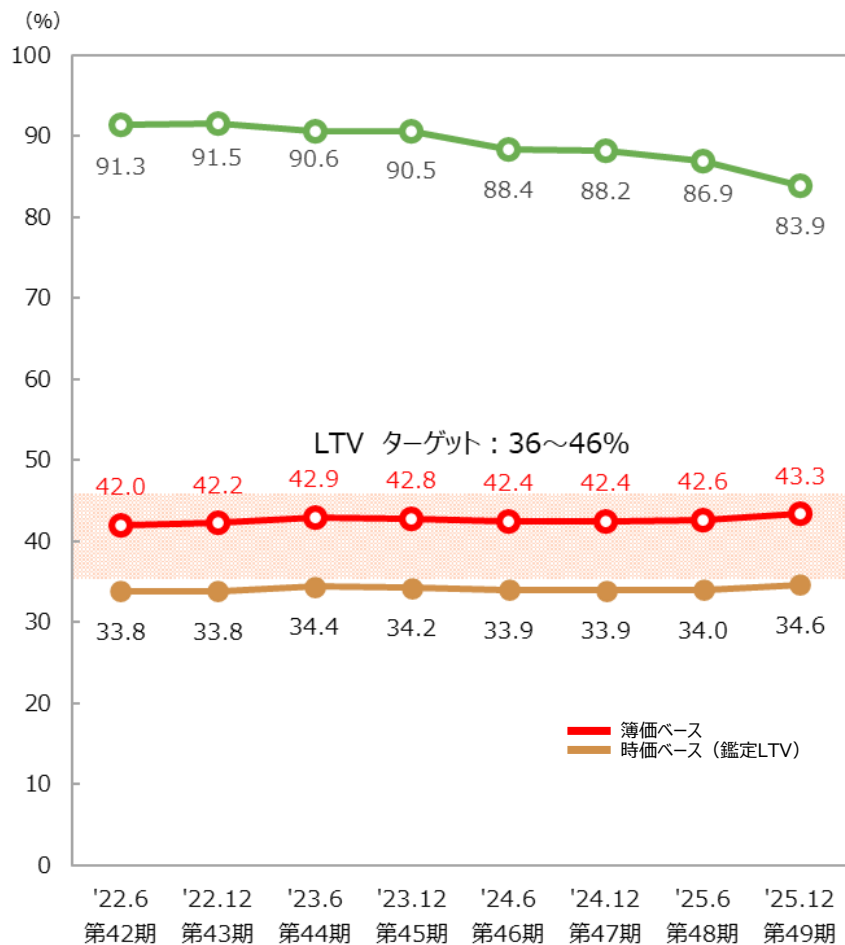
● 戦略的でメリハリのある工事の実行

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

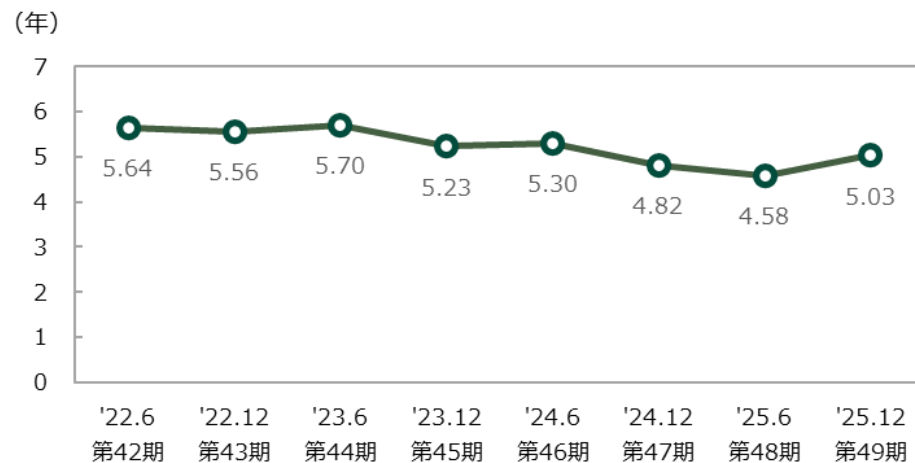
工事費（Capex + 修繕費）の推移



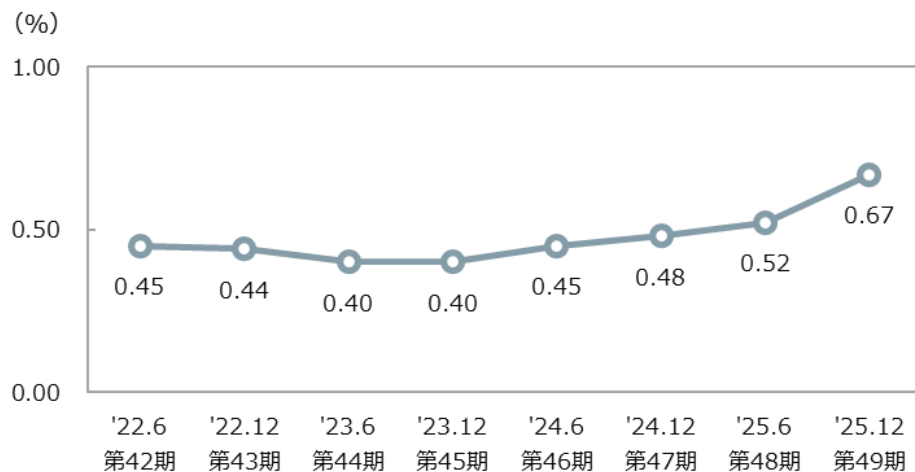
● LTV・長期固定金利比率の推移



● 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



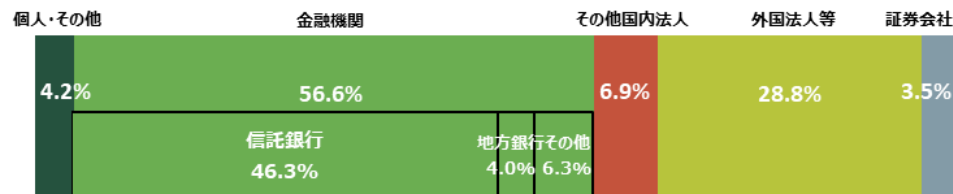
(百万円)

	借入先	2025年6月期末	2025年12月期末	返済方法	その他
		(第48期末)	(第49期末)		
短期借入金 (約定ベース)	みずほ銀行	5,000	0	期限一括	無担保・無保証
	小計	5,000	0		
長期借入金 (約定ベース)	三菱UFJ銀行	82,100	82,100		
	三井住友銀行	75,000	82,000		
	日本政策投資銀行	77,900	77,900		
	三井住友信託銀行	54,000	58,000		
	みずほ銀行	35,000	53,000		
	住友生命保険	45,000	45,000		
	信金中央金庫	35,000	35,000		
	農林中央金庫	24,000	24,000		
	日本生命保険	19,000	19,000		
	みずほ信託銀行	11,000	16,000		
	福岡銀行	13,000	13,000		
	大樹生命保険	10,000	10,000		
	第四北越銀行	9,000	10,000		
	山口銀行	8,000	9,000		
	SBI新生銀行	4,000	6,000		
	八十二長野銀行	5,000	5,000		
	群馬銀行	4,000	5,000		
	京葉銀行	4,000	5,000		
	伊予銀行	3,000	5,000		
	七十七銀行	4,000	4,000		
	常陽銀行	4,000	4,000		
	大同生命保険	4,000	4,000		
	太陽生命保険	4,000	4,000		
	山梨中央銀行	4,000	4,000		
	千葉銀行	1,000	4,000		
	朝日信用金庫	3,000	3,000		
	中国銀行	3,000	3,000		
	北陸銀行	-	3,000		
	滋賀銀行	2,000	2,000		
	もみじ銀行	2,000	2,000		
	福井銀行	1,000	2,000		
	西日本シティ銀行	-	2,000		
	関西みらい銀行	1,000	1,000		
	きらぼし銀行	1,000	1,000		
	三井住友海上火災保険	1,000	1,000		
	りそな銀行	1,000	1,000		
岩手銀行	-	1,000			
鹿児島銀行	-	1,000			
十六銀行	-	1,000			
	小計	554,000	608,000		
合計		559,000	608,000		
		(34社)	(39社)		

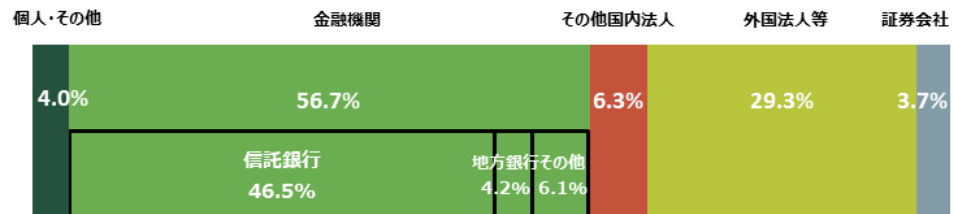
● 所有者別投資口数

所有者区分	2025年6月期末 (第48期末)		2025年12月期末 (第49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	360,773	4.2	347,313	4.0	-13,460
金融機関	4,811,045	56.6	4,904,836	56.7	93,791
都市銀行	-	-	-	-	-
地方銀行	338,834	4.0	360,315	4.2	21,481
信託銀行	3,940,261	46.3	4,020,799	46.5	80,538
生命保険会社	284,636	3.3	285,472	3.3	836
損害保険会社	3,325	0.0	3,325	0.0	-
信用金庫	95,290	1.1	88,783	1.0	-6,507
その他	148,699	1.7	146,142	1.7	-2,557
その他国内法人	588,446	6.9	545,817	6.3	-42,629
外国法人等	2,450,093	28.8	2,532,503	29.3	82,410
証券会社	294,598	3.5	319,531	3.7	24,933
合計	8,504,955	100.0	8,650,000	100.0	145,045

2025年6月期末（第48期末）



2025年12月期末（第49期末）



● 所有者別投資主数

所有者区分	2025年6月期末 (第48期末)		2025年12月期末 (第49期末)		増減 投資主数
	投資主数	比率(%)	投資主数	比率(%)	
個人・その他	16,995	92.4	17,632	92.4	637
金融機関	216	1.2	220	1.2	4
都市銀行	-	-	-	-	-
地方銀行	48	0.3	48	0.3	-
信託銀行	14	0.1	15	0.1	1
生命保険会社	8	0.0	9	0.0	1
損害保険会社	2	0.0	2	0.0	-
信用金庫	76	0.4	76	0.4	-
その他	68	0.4	70	0.4	2
その他国内法人	448	2.4	480	2.5	32
外国法人等	701	3.8	722	3.8	21
証券会社	25	0.1	26	0.1	1
合計	18,385	100.0	19,080	100.0	695

● 投資主上位10社

投資主名	2025年6月期末 (第48期末)		2025年12月期末 (第49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）	2,095,983	24.6	2,144,062	24.8
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	1,296,055	15.2	1,307,404	15.1
野村信託銀行株式会社（投信口）	402,993	4.7	416,672	4.8
三井不動産株式会社	288,150	3.4	293,150	3.4
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505001	128,362	1.5	202,755	2.3
J Pモルガン証券株式会社	137,417	1.6	171,806	2.0
住友生命保険相互会社	122,560	1.4	122,560	1.4
ジェービー モルガン チェース バンク 385781	81,668	1.0	116,518	1.3
ビーエヌワイエム アズ エージーティ クライアッツ 10 パーセント	93,430	1.1	103,157	1.2
LEGAL + GENERAL ASSURANCE PENSIONS MANAGEMENT LIMITED	92,595	1.1	90,006	1.0

項目	単位	第45期	第46期	第47期	第48期	第49期
		2023年12月期	2024年6月期	2024年12月期	2025年6月期	2025年12月期
営業収益	百万円	47,349	50,254	50,810	51,218	48,547
不動産賃貸収入等	百万円	45,635	45,016	46,071	46,371	48,547
不動産等売却益	百万円	1,714	5,237	4,738	4,847	-
賃貸NOI *1	百万円	29,106	29,580	29,326	30,172	31,149
NOI利回り *2	%	4.14	4.37	4.34	4.46	4.45
減価償却後NOI利回り	%	3.01	3.20	3.20	3.35	3.34
税引前当期純利益	百万円	19,513	23,345	22,667	23,546	19,300
当期純利益	百万円	19,513	23,344	22,666	23,545	19,299
FFO *3	百万円	25,771	26,044	25,773	26,367	27,152
AFFO *4	百万円	20,931	21,082	20,991	21,517	22,164
減価償却費	百万円	7,973	7,937	7,846	7,669	7,852
不動産等売却損	百万円	-	-	-	-	-
資本的支出額	百万円	4,840	4,962	4,782	4,849	4,987
総資産額	百万円	1,385,619	1,383,883	1,382,958	1,392,761	1,448,831
有利子負債	百万円	592,500	586,900	586,300	594,000	628,000
純資産額	百万円	706,247	710,030	710,444	713,051	729,181
分配総額	百万円	19,561	22,252	20,939	21,219	21,227
発行済投資口数（期末）	口	1,700,991	1,700,991	8,504,955	8,504,955	8,650,000
1口当たり純資産額	円	415,197	417,421	83,533	83,839	84,298
1口当たり分配金	円	11,500	13,082	2,462	2,495	2,454
1口当たりFFO *5	円	15,150	15,311	3,030	3,100	3,139
1口当たりNAV *6	円	606,635	607,556	121,834	123,167	124,281
総資産経常利益率 *7	%	1.41 (2.82)	1.69 (3.37)	1.64 (3.28)	1.70 (3.39)	1.36 (2.72)
自己資本当期純利益率 *7	%	2.76 (5.53)	3.30 (6.59)	3.19 (6.38)	3.31 (6.62)	2.68 (5.35)
LTV（総資産有利子負債比率）	%	42.8	42.4	42.4	42.6	43.3
DSR *8	倍	22.3	22.1	19.9	18.5	15.7
配当性向	%	100.2	95.3	92.3	90.1	109.9
当期運用日数	日	184	182	184	181	184
投資物件数（期末）	件	69	68	67	68	70
テナント数（期末）	件	1,534	1,564	1,499	1,545	1,584
総賃貸可能面積（期末）	m	1,194,435	1,209,996	1,193,084	1,207,586	1,239,418
期中平均稼働率	%	97.4	97.8	98.0	98.9	98.5

*1 賃貸NOIについては不動産等売却損益は含まない

*2 NOI利回り= 通期稼働物件のNOI / 当該物件の期末簿価 * 2

*3 FFO = 当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等売却損益

*4 AFFO = FFO - 資本的支出額

*5 1口当たりFFO = FFO / 期末発行済投資口数

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

*7 括弧内の数値は、月数により年換算した数値

*8 DSCR = (営業利益 - 不動産等売却損益 + 減価償却費) / 支払利息

5-13 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	101,076	98.4	100	0.9
飯田橋グラン・ブルーム	54,185	54,185	100.0	34	3.3
六本木ティーキューブ	34,608	33,399	96.5	65	2.7
西新宿三井ビルディング	33,770	33,683	99.7	52	1.2
セレスティン芝三井ビルディング	38,011	38,011	100.0	11	2.1
N B F 品川タワー	22,778	22,709	99.7	11	6.0
N B F ブラチナタワー	33,503	32,874	98.1	8	3.3
N B F コモディオ汐留	20,538	20,538	100.0	22	9.4
G - B A S E 田町	12,481	12,481	100.0	13	2.6
虎ノ門琴平タワー	16,848	16,650	98.8	26	3.2
N B F 渋谷ガーデンフロント	14,887	14,877	99.9	4	3.4
N B F 銀座通りビル	3,440	3,440	100.0	1	11.9
新宿三井ビルディング二号館	14,617	14,617	100.0	44	0.9
興和西新橋ビルB棟	10,405	10,293	98.9	22	3.2
リバーシティM - S Q U A R E	16,261	16,261	100.0	7	5.8
新橋M - S Q U A R E	5,390	5,390	100.0	10	3.2
N B F 虎ノ門ビル（底地）*1	-	-	-	-	-
グラントウキョウサウスタワー	2,175	2,091	96.1	4	2.5
N B F A L L I A N C E	4,035	4,035	100.0	5	13.5
四谷メディカルビル	7,481	7,265	97.1	39	9.2
N B F 渋谷イースト	4,999	4,999	100.0	4	5.8
N B F 高輪ビル	10,448	10,448	100.0	13	7.4

*1 NBF虎ノ門ビルは建物を2025年1月6日に譲渡しました。総賃貸可能面積及び総賃貸面積、期末稼働率、テナント数、PMLは「-」で表示しています。

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 (%)
N B F 赤坂山王スクエア	5,258	5,258	100.0	6	9.9
N B F 神田須田町ビル	4,470	4,470	100.0	10	3.4
N B F 小川町ビルディング	5,340	5,340	100.0	18	4.5
住友電設ビル	5,971	5,971	100.0	1	4.7
N B F 東銀座スクエア	4,871	4,871	100.0	8	4.7
日本橋兜町M - S Q U A R E	3,298	3,298	100.0	2	8.7
N B F 八丁堀テラス	5,270	5,270	100.0	1	3.9
龍角散ビル	5,332	5,332	100.0	16	10.8
神宮前M - S Q U A R E	7,213	6,344	88.0	7	7.0
豊洲ベイサイドクロスタワー	51,512	51,512	100.0	4	4.1
N B F 大崎ビル	74,425	74,425	100.0	3	0.9
ゲートシティ大崎	41,880	41,718	99.6	80	0.7
N B F 豊洲キャナルフロント	36,639	36,639	100.0	17	9.9
上野イーストタワー	28,711	28,711	100.0	2	3.1
N B F 豊洲ガーデンフロント	28,299	28,299	100.0	5	4.7
大崎ブライトコア・ブライトプラザ	14,179	14,097	99.4	22	3.4
中目黒G Tタワー	21,438	21,438	100.0	17	0.7
大崎ブライトタワー	6,079	6,066	99.8	12	0.4
N B F 池袋イースト	11,073	10,835	97.9	20	2.3
東五反田スクエア	6,166	6,166	100.0	16	3.5
N B F 池袋タワー	5,642	5,642	100.0	18	4.1
N B F 池袋シティビル	5,021	5,021	100.0	9	11.1
東京23区 (44物件)	841,667	836,046	99.3	789	-

● 東京周辺都市部

物件名	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	期末稼働率 (%)	テナント数	PML (%)
調布サウスゲートビル	13,762	13,762	100.0	1	7.6
横浜三井ビルディング	38,372	38,233	99.6	51	2.4
フロンティア武蔵小杉N棟・S棟	22,410	22,130	98.8	29	[N棟]3.1 [S棟]9.2
横浜S Tビル	24,104	23,447	97.3	94	0.2
パレール三井ビルディング	12,545	11,998	95.6	31	2.1
シーノ大宮ノースウイング	20,698	20,666	99.8	41	3.4
N B F 浦和ビル	3,455	3,455	100.0	15	12.6
N B F 松戸ビル	4,770	4,770	100.0	31	8.3
東京周辺都市部 (8物件)	140,115	138,461	98.8	293	-

● 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 (%)
NBF CONNECT SAPPORO	9,422	5,868	62.3	9	0.3
札幌エルプラザ	11,396	11,396	100.0	13	0.3
N B F 札幌南二条ビル	5,351	5,351	100.0	3	0.3
Dタワー富山	10,949	5,106	46.6	13	0.9
三井住友銀行名古屋ビル	17,658	17,306	98.0	11	6.8
名古屋三井ビルディング新館	11,222	11,222	100.0	31	5.4
名古屋三井ビルディング本館	12,989	12,608	97.1	66	6.9
N B F 名古屋広小路ビル	9,883	9,645	97.6	24	9.4
中之島三井ビルディング	42,389	41,737	98.5	54	3.3
アクア堂島N B F タワー	21,917	20,815	95.0	44	1.0
中之島セントラルタワー	17,279	17,278	100.0	30	3.9
信濃橋三井ビルディング	24,413	24,044	98.5	61	9.4
堺筋本町センタービル	23,163	22,964	99.1	56	5.5
淀屋橋フレックスタワー	7,432	7,432	100.0	13	6.0
広島袋町ビルディング	3,930	3,930	100.0	19	0.5
N B F 松山日銀前ビル	5,984	5,665	94.7	22	1.5
博多祇園M - S Q U A R E	14,328	13,905	97.0	20	0.2
N B F 熊本ビル	7,931	7,931	100.0	13	1.9
地方都市部 (18物件)	257,635	244,201	94.8	502	-

合計 (70物件)	1,239,418	1,218,708	98.3	1,584	1.7
------------------	------------------	------------------	-------------	--------------	------------

5-14 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49期末					第48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			
				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	175,537	184,000	3.0%	2.8%	3.1%	183,000	3.0%	2.8%	3.1%	8,462	1,000
飯田橋グラン・ブルーム	138,909	135,523	154,000	2.7%	2.5%	2.8%	154,000	2.7%	2.5%	2.8%	18,476	
六本木ティーキューブ	62,800	62,129	63,200	3.1%	2.8%	3.2%	63,000	3.1%	2.8%	3.2%	1,070	200
西新宿三井ビルディング	45,392	31,915	46,100	3.2%	2.9%	3.3%	46,100	3.2%	2.9%	3.3%	14,184	-
セレスティン芝三井ビルディング	42,000	41,134	47,200	3.2%	3.0%	3.3%	47,200	3.2%	3.0%	3.3%	6,065	-
N B F 品川タワー	36,300	37,303	47,700	2.9%	2.7%	3.0%	47,900	2.9%	2.7%	3.0%	10,396	-200
N B F プラチナタワー	31,000	25,321	60,800	3.2%	3.3%	3.2%	62,600	3.2%	3.3%	3.2%	35,478	-1,800
N B F コモディオ汐留	28,800	27,591	35,800	3.1%	2.9%	3.2%	35,800	3.1%	2.9%	3.2%	8,208	-
G - B A S E 田町	28,200	26,674	29,100	2.9%	2.7%	3.0%	28,800	2.9%	2.7%	3.0%	2,425	300
虎ノ門琴平タワー	24,543	17,026	34,300	2.8%	2.7%	3.2%	34,000	2.9%	2.8%	3.3%	17,273	300
N B F 渋谷ガーデンフロント	20,269	19,878	37,200	2.9%	3.0%	3.1%	37,100	2.9%	3.1%	3.1%	17,321	100
N B F 銀座通りビル	17,000	17,425	19,000	2.7%	2.4%	2.8%	19,000	2.7%	2.4%	2.8%	1,574	-
新宿三井ビルディング二号館	16,285	15,775	19,600	3.3%	3.4%	3.4%	19,600	3.3%	3.4%	3.4%	3,824	-
興和西新橋ビルB棟	13,536	11,710	13,400	3.2%	3.2%	3.2%	13,400	3.2%	3.2%	3.2%	1,689	-
リバーシティM - S Q U A R E	13,350	11,167	13,500	3.6%	3.4%	3.8%	13,500	3.6%	3.4%	3.8%	2,332	-
新橋M - S Q U A R E	11,900	11,061	15,100	2.7%	2.5%	2.8%	15,100	2.7%	2.5%	2.8%	4,038	-
N B F 虎ノ門ビル（底地）*1	11,416	11,869	18,600	-	2.2%	-	18,400	-	2.2%	-	6,730	200
グラントウキョウサウスタワー	9,398	9,441	9,610	2.6%	2.3%	2.7%	9,610	2.6%	2.3%	2.7%	168	-
N B F A L L I A N C E	9,126	9,562	13,700	2.6%	2.4%	2.7%	13,700	2.6%	2.4%	2.7%	4,137	-
四谷メディカルビル	8,800	7,512	7,460	3.6%	3.4%	3.8%	7,460	3.6%	3.4%	3.8%	-52	-
N B F 渋谷イースト	8,000	8,279	11,000	3.0%	2.8%	3.1%	10,600	3.1%	2.9%	3.2%	2,720	400
N B F 高輪ビル	6,667	6,027	7,850	3.9%	4.1%	4.1%	7,790	3.9%	4.1%	4.1%	1,822	60
N B F 赤坂山王スクエア	6,250	6,277	8,140	2.7%	2.5%	2.8%	7,870	2.8%	2.6%	2.9%	1,862	270
N B F 神田須田町ビル	5,960	5,086	8,680	3.2%	3.0%	3.3%	8,670	3.2%	3.0%	3.3%	3,593	10
N B F 小川町ビルディング	5,420	5,400	6,600	3.3%	3.1%	3.4%	6,570	3.3%	3.1%	3.4%	1,199	30

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

5-14 物件価格一覧（2/3）（東京23区）

物件名	取得価格 (百万円)	第49期末					第48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			
				C R	D R	T C R		C R	D R	T C R		
住友電設ビル	5,365	4,796	5,360	3.5%	3.7%	3.7%	5,350	3.5%	3.7%	3.7%	563	10
N B F 東銀座スクエア	5,200	4,232	7,990	3.3%	3.1%	3.4%	7,990	3.3%	3.1%	3.4%	3,757	-
日本橋兜町M－S Q U A R E	4,850	4,257	5,570	3.1%	2.9%	3.2%	5,570	3.1%	2.9%	3.2%	1,312	-
N B F 八丁堀テラス	4,528	4,101	5,540	3.6%	3.4%	3.8%	5,520	3.7%	3.5%	3.9%	1,438	20
龍角散ビル	4,050	4,327	5,270	3.5%	3.3%	3.7%	5,260	3.5%	3.3%	3.7%	942	10
神宮前M－S Q U A R E＊1	3,700	2,596	4,320	3.1%	2.9%	3.4%	4,270	3.1%	2.9%	3.4%	1,723	50
豊洲ベイサイドクロスター	80,100	78,755	80,900	3.3%	3.1%	3.4%	80,900	3.3%	3.1%	3.4%	2,144	-
N B F 大崎ビル	66,660	59,991	87,400	3.0%	2.8%	3.1%	87,400	3.0%	2.8%	3.1%	27,408	-
ゲートシティ大崎	57,281	47,525	72,000	3.1%	2.9%	3.2%	72,000	3.1%	2.9%	3.2%	24,474	-
N B F 豊洲キャナルフロント	35,200	27,034	38,500	3.6%	3.4%	3.8%	38,500	3.6%	3.4%	3.8%	11,465	-
上野イーストタワー	35,000	32,031	42,300	3.4%	3.2%	3.5%	39,400	3.4%	3.2%	3.5%	10,268	2,900
N B F 豊洲ガーデンフロント	25,018	21,221	30,100	3.6%	3.4%	3.8%	30,100	3.6%	3.4%	3.8%	8,878	-
大崎ブライトコア・ブライトプラザ	24,380	22,582	25,600	3.0%	2.8%	3.1%	25,600	3.0%	2.8%	3.1%	3,017	-
中目黒G Tタワー	23,856	15,801	21,000	3.3%	3.4%	3.5%	20,900	3.3%	3.4%	3.5%	5,198	100
大崎ブライトタワー	13,970	13,384	14,700	3.0%	2.8%	3.1%	14,700	3.0%	2.8%	3.1%	1,315	-
N B F 池袋イースト	8,630	8,798	14,300	3.7%	3.5%	3.9%	14,000	3.7%	3.5%	3.9%	5,501	300
東五反田スクエア	8,350	6,796	9,050	3.1%	2.9%	3.2%	9,040	3.1%	2.9%	3.2%	2,253	10
N B F 池袋タワー	4,695	4,152	6,000	3.6%	3.4%	3.8%	5,810	3.6%	3.4%	3.8%	1,847	190
N B F 池袋シティビル	4,428	4,282	5,820	3.5%	3.3%	3.7%	5,790	3.5%	3.3%	3.7%	1,537	30
東京23区（44物件計）	1,186,583	1,103,306	1,393,360	3.0%	-	-	1,388,870	3.0%	-	-	290,053	4,490

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

5-14 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49期末					第48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			
				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	7,293	9,240	4.4%	4.2%	4.6%	9,210	4.4%	4.2%	4.6%	1,946	30
横浜三井ビルディング	43,190	43,590	44,200	3.5%	3.2%	3.6%	44,200	3.5%	3.2%	3.6%	609	
フロンティア武蔵小杉N棟・S棟*1	29,000	29,503	30,500	3.6%	3.4%	3.8%	30,500	3.6%	3.4%	3.8%	996	-
横浜S Tビル	16,749	15,533	23,700	3.4%	3.5%	3.6%	23,500	3.4%	3.5%	3.6%	8,166	200
パレール三井ビルディング	3,800	3,151	4,990	3.9%	3.7%	4.1%	4,990	3.9%	3.7%	4.1%	1,838	-
シーノ大宮ノースウイング	16,816	13,356	24,300	3.7%	3.8%	3.9%	23,500	3.7%	3.8%	3.9%	10,943	800
N B F 浦和ビル	2,000	1,835	2,230	4.1%	3.9%	4.3%	2,180	4.2%	4.0%	4.4%	394	50
N B F 松戸ビル	2,455	2,029	2,550	4.4%	4.4%	4.6%	2,540	4.4%	4.4%	4.6%	520	10
東京周辺都市部（8物件計）	123,330	116,293	141,710	3.6%	-	-	140,620	3.6%	-	-	25,416	1,090
NBF CONNECT SAPPORO*2	13,800	13,897	14,600	3.6%	3.3%	3.7%	14,600	3.6%	3.3%	3.7%	702	-
札幌エルプラザ	4,404	2,871	9,240	3.8%	3.9%	4.0%	8,940	3.8%	3.9%	4.0%	6,368	300
N B F 札幌南二条ビル	1,870	1,682	1,740	4.3%	4.2%	4.5%	1,700	4.3%	4.2%	4.5%	57	40
Dタワー富山	9,000	9,200	9,240	4.6%	4.7%	4.8%	9,240	4.6%	4.7%	4.8%	39	-
三井住友銀行名古屋ビル	14,900	14,419	16,900	3.5%	3.3%	3.7%	16,900	3.5%	3.3%	3.7%	2,480	-
名古屋三井ビルディング新館	13,200	13,077	15,300	3.3%	3.1%	3.4%	15,300	3.3%	3.1%	3.4%	2,222	-
名古屋三井ビルディング本館	13,050	13,949	14,300	3.6%	3.4%	3.8%	14,300	3.6%	3.4%	3.8%	350	-
N B F 名古屋広小路ビル	7,232	5,919	6,790	3.5%	3.3%	3.7%	6,780	3.5%	3.3%	3.7%	870	10
中之島三井ビルディング	44,000	44,157	46,500	3.1%	2.9%	3.2%	46,400	3.1%	2.9%	3.2%	2,342	100
アクア堂島N B F タワー	17,810	14,200	22,400	3.2%	3.0%	3.3%	22,300	3.2%	3.0%	3.3%	8,199	100
中之島セントラルタワー	14,900	13,171	20,200	3.3%	3.4%	3.5%	20,100	3.3%	3.4%	3.5%	7,028	100
信濃橋三井ビルディング	14,400	10,124	14,000	3.9%	3.6%	4.0%	14,000	3.9%	3.7%	4.1%	3,875	-
堺筋本町センタービル	12,700	12,979	16,200	3.5%	3.3%	3.7%	16,200	3.5%	3.3%	3.7%	3,220	-
淀屋橋フレックスタワー	9,833	8,203	10,600	3.4%	3.5%	3.6%	10,500	3.4%	3.5%	3.6%	2,396	100
広島袋町ビルディング	2,215	1,739	2,390	4.5%	4.6%	4.7%	2,390	4.5%	4.6%	4.7%	650	-
N B F 松山日銀前ビル	3,310	2,717	4,040	4.9%	4.7%	5.1%	4,030	5.0%	4.8%	5.2%	1,322	10
博多祇園M－S Q U A R E	8,000	6,033	13,800	3.9%	3.7%	4.1%	13,300	4.0%	3.8%	4.2%	7,766	500
N B F 熊本ビル	4,500	3,164	4,880	4.4%	4.2%	4.6%	4,710	4.5%	4.3%	4.7%	1,715	170
地方都市部（18物件計）	209,124	191,510	243,120	3.5%	-	-	241,690	3.5%	-	-	51,609	1,430
総合計（70物件計）	1,519,039	1,411,111	1,778,190	3.1%	-	-	1,771,180	3.1%	-	-	367,078	7,010

*1 フロンティア武蔵小杉N棟・S棟の第48期末の鑑定評価額は2025年3月31日時点のものを記載しています。

*2 NBF CONNECT SAPPOROの第48期末の鑑定評価額は2025年7月31日時点のものを記載しています。

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。