

運用状況報告会資料

2025年3月13日



J-REIT最長のトラックレコード

23年（47期）

J-REIT最大の資産規模

1兆4,579億円

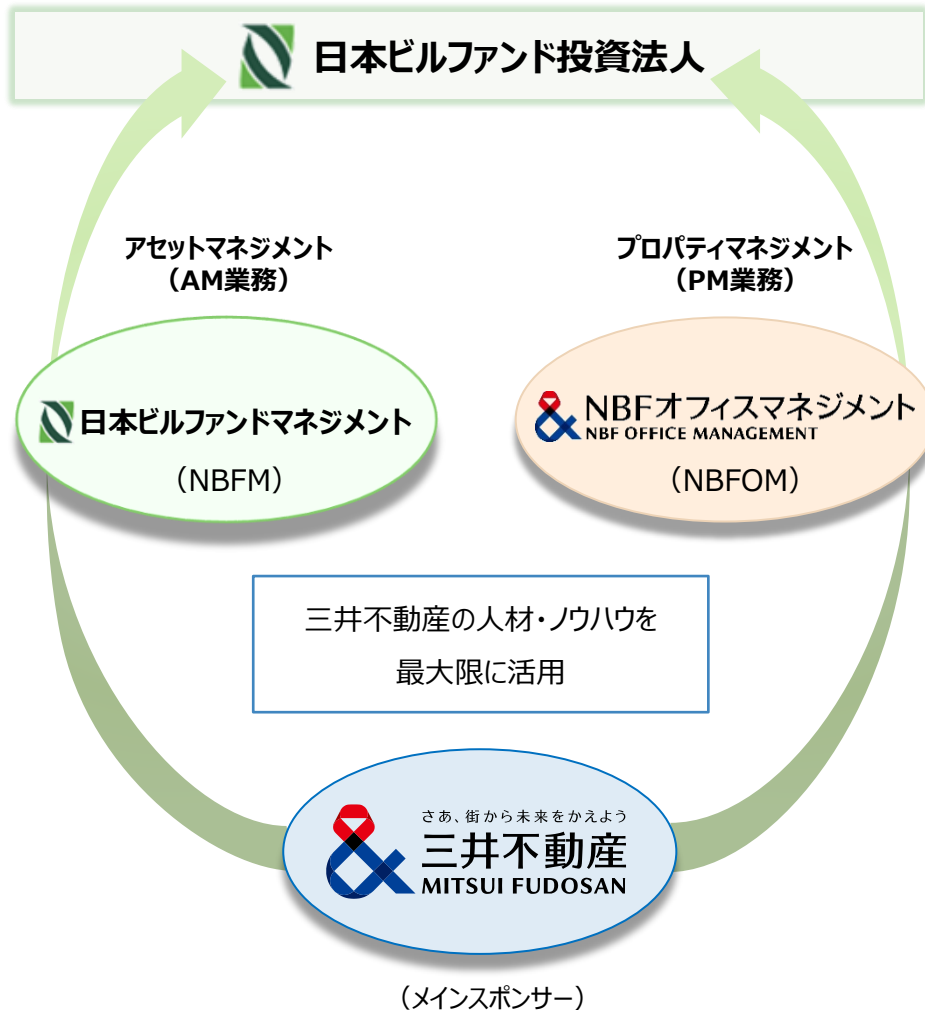
堅実な財務基盤

AA+
※JCR格付

スポンサーの開発力・リーシング力

三井不動産グループの
ノウハウの活用

日本ビルファンドマネジメント・三井不動産・NBFオフィスマネジメントは連携してNBFを支えています



スポンサーとの協業効果

三井不動産のテナントとの
強固なリレーション

工事発注における
スケールメリット

売買のパイプライン

●三井不動産グループとの共生モデル

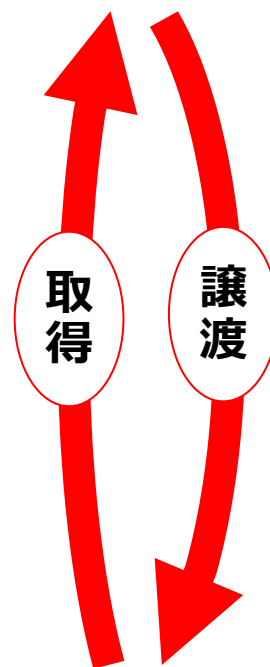
NBF Nippon
Building
Fund
日本ビルファンド投資法人

保有・運用



横浜三井ビルディング

好立地かつスペックの高い
物件を取得



NBF虎ノ門ビル（建物部分）

三井不動産が再開発

NBFは再開発後物件の
優先交渉権を保有



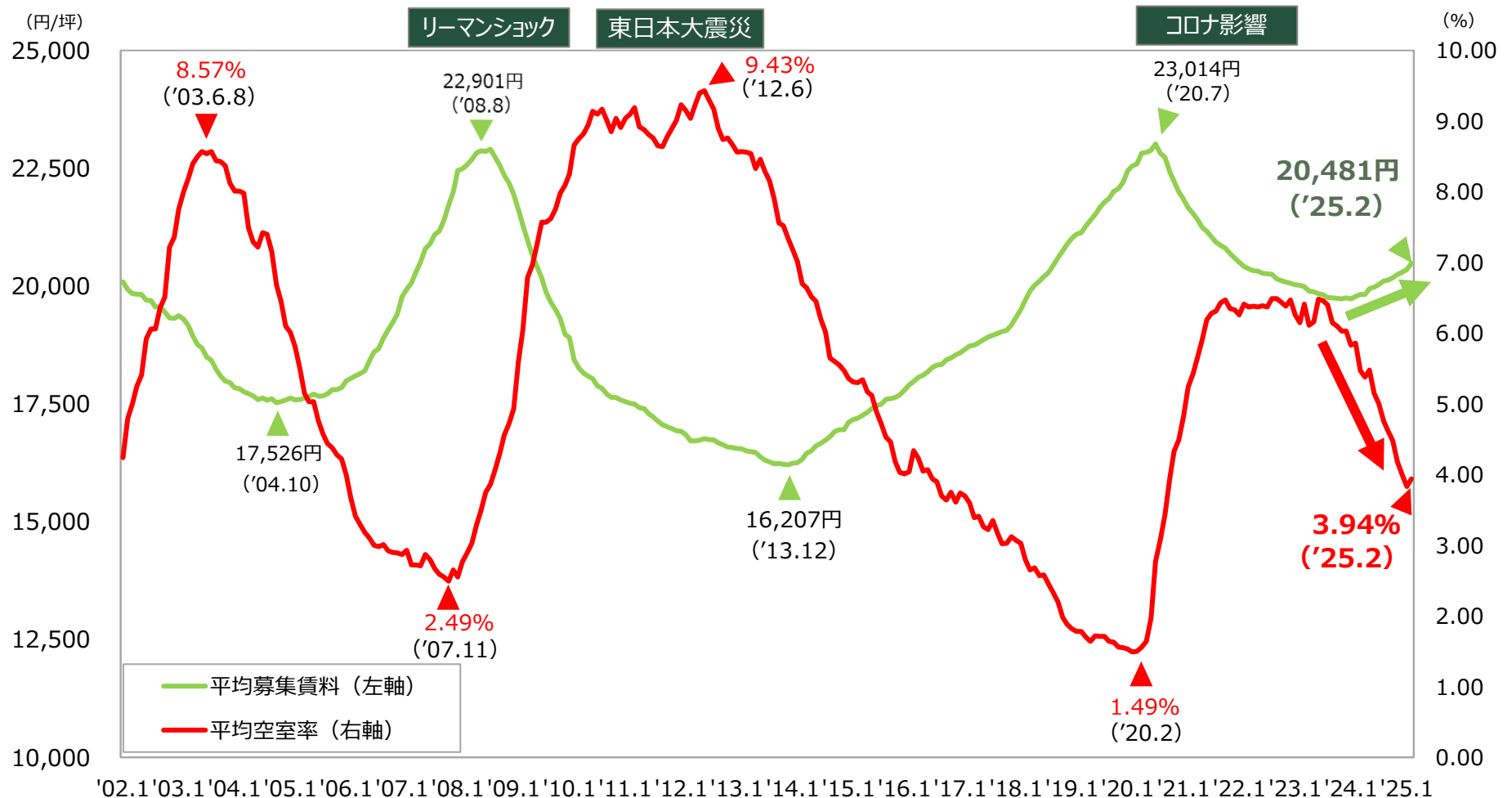
さあ、街から未来をかえよう

三井不動産
MITSUI FUDOSAN

開発・再開発

東京ビジネス地区の空室率は3%台に低下、募集賃料は底打ちし回復へ

● 東京ビジネス地区*のオフィス市況（平均募集賃料・平均空室率）



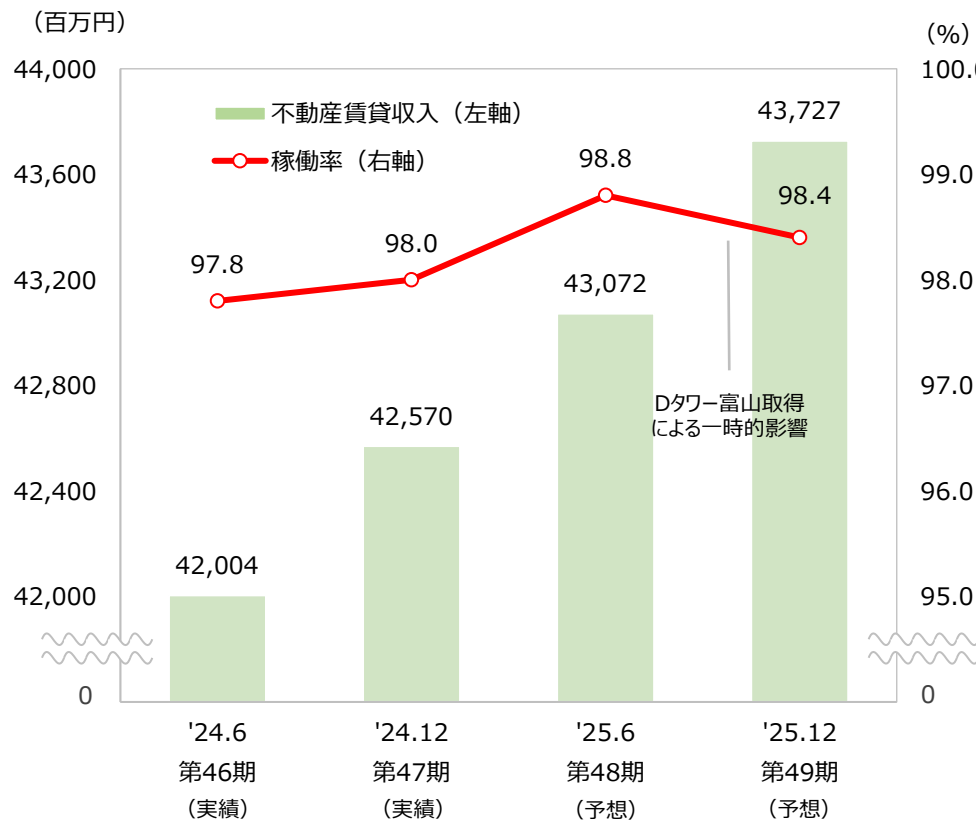
* 千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

（出所）三鬼商事(株)のデータから資産運用会社作成

業績予想のポイント

稼働率

98%台の高稼働継続



不動産賃貸収入

年間で2.7%の上昇

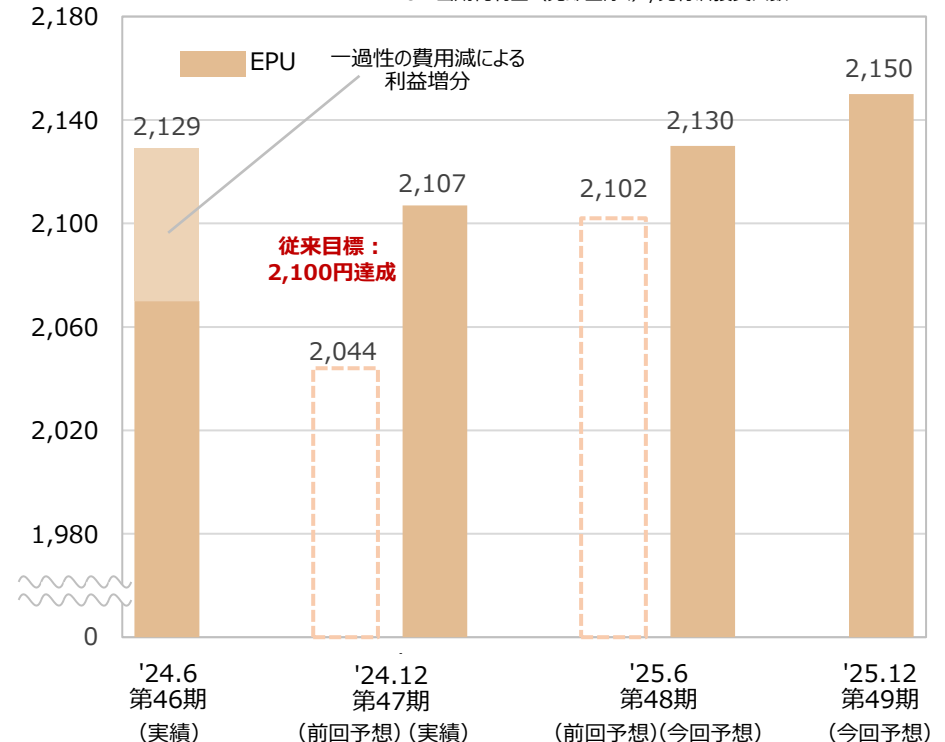
(第47期 ⇒ 第49期)

EPU

年間で2.0%の上昇

(第47期 ⇒ 第49期)

* EPU : 当期純利益 (売却益除く) / 発行済投資口数



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

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

第47期決算 第48期・第49期業績予想

(百万円)

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

【参考】

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

●主な増減要因

(百万円)

	次期予想	2期先予想	年間増減
営業収益	-210	-3,288	
① 不動産賃貸収入	+501	+655	(+2.7%)
入替(取得/売却物件)	-51	+301	(+0.6%)
既存物件	+552	+353	(+2.1%)
その他賃貸事業収入	-509	+592	
付帯収益	-489	+524	
不動産等売却益	-201	-4,536	

営業費用	-399	+815
不動産賃貸事業費用	-490	+1,026
水道光熱費	-348	+473
公租公課	+194	+8
修繕費	-48	+154
② 建物管理費	-135	+467

営業利益	+189	-4,103
入替(取得/売却物件)	+365	+304
既存物件	+117	-83
不動産等売却益	-201	-4,536
資産運用報酬・販管費	-91	+211

営業外損益	-200	-263
営業外費用	+194	+263
③ 支払利息	+184	+250

2025年6月期(第48期)及び2025年12月期(第49期)の予想数値は、一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の数値はこれらから変動する可能性があります。また、分配金の額を保証するものではありません。

横浜三井ビルディング

スポンサーからの
取得

物件概要



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

物件の特徴

横浜マーケット概況

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

立地

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

スペック

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

周辺地図



Dタワー富山

第三者からの
取得

物件概要



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

物件の特徴

富山マーケット概況

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

立地

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

スペック

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

周辺地図



譲渡物件：芝NBFタワー



物件入替の意義・効果

物件入替によりポートフォリオの質と収益性向上

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

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

長期固定を中心に、柔軟に調達を実施（LTVコントロール・調達期間の調整）

● 2024年の調達実績

	2024年 (第46期・第47期)
調達金額	448億円
平均調達金利	0.64%
平均調達期間	6.9年

● ファイナンスデータ

	2024年6月期末 (第46期末)	2024年12月期末 (第47期末)	前期比
LTV*	42.4%	42.4%	-
長期固定金利比率	88.4%	88.2%	▲0.2pt
平均調達金利	0.45%	0.48%	+0.03pt
有利子負債残高	5,869億円	5,863億円	▲6億円

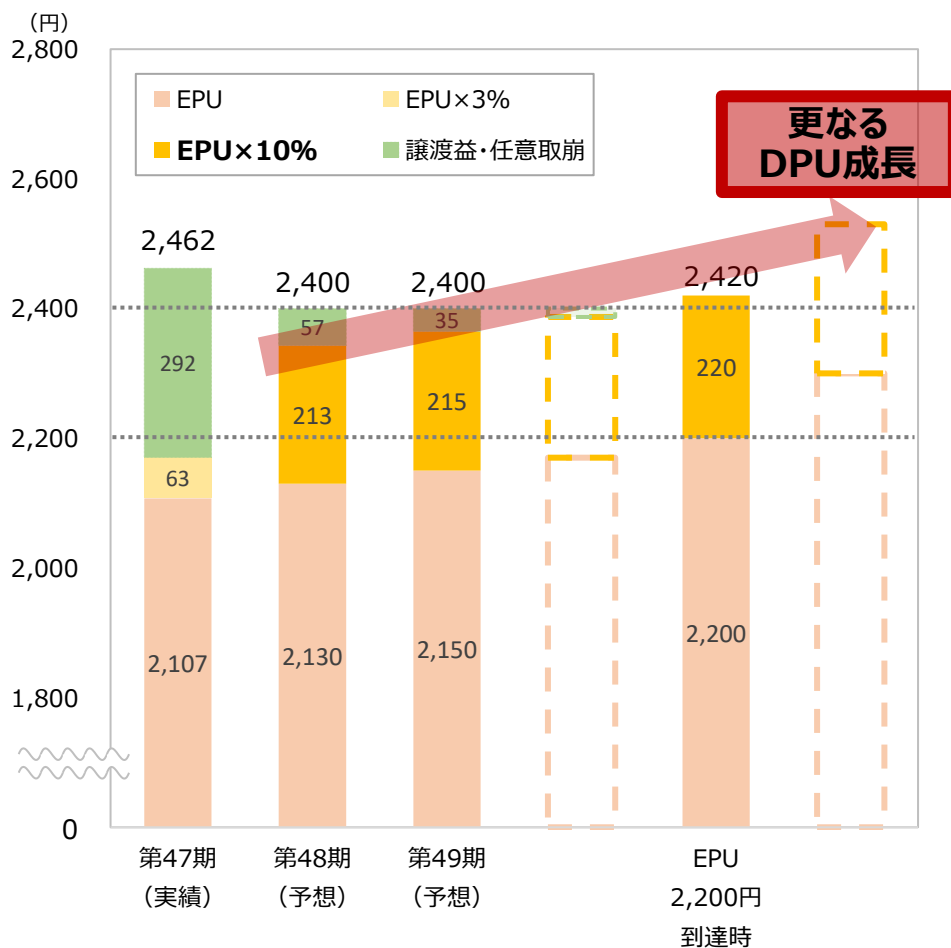
*Dタワー富山取得後（2025年6月期末）のLTV（予想） 43.1%

新たな分配方針と今後のDPU成長

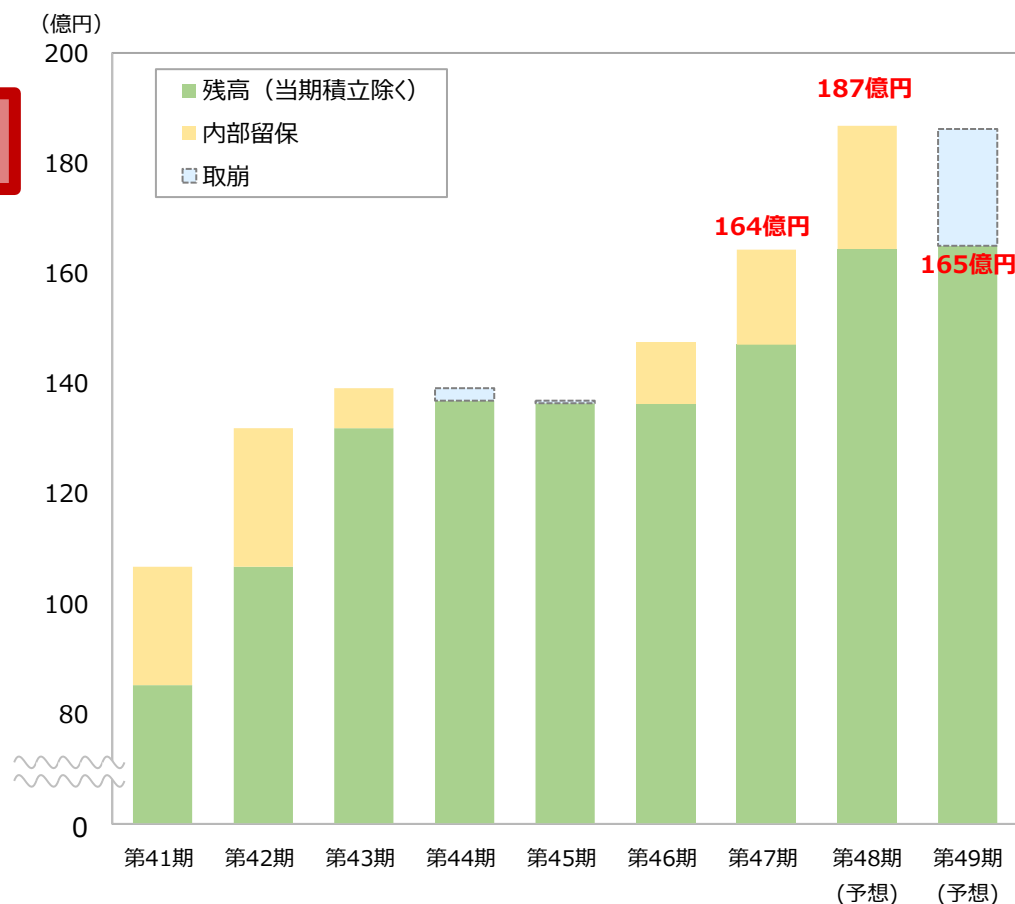


計画的な物件入替、もしくは内部留保の活用で、賃貸利益（EPU） 10%分を継続的に分配
目標「EPU2,200円・DPU2,400円超」を早期に通過し、更なるDPU拡大ステージへ

● DPU成長の目標



● 内部留保残高の推移



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

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。