

2026年6月期(第50期)

決算説明会資料

2026年8月18日



1. 決算ハイライト	2
2. 運用実績と見通し	7
3. EPU・DPU成長	11
4. サステナビリティへの取り組み	14
5. Appendix	18

Disclaimer

* 2026年6月30日付で譲渡した住友電設ビルは、同日付の総賃貸可能面積、総賃貸面積、期末稼働率及びテナント数には含んでいます

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

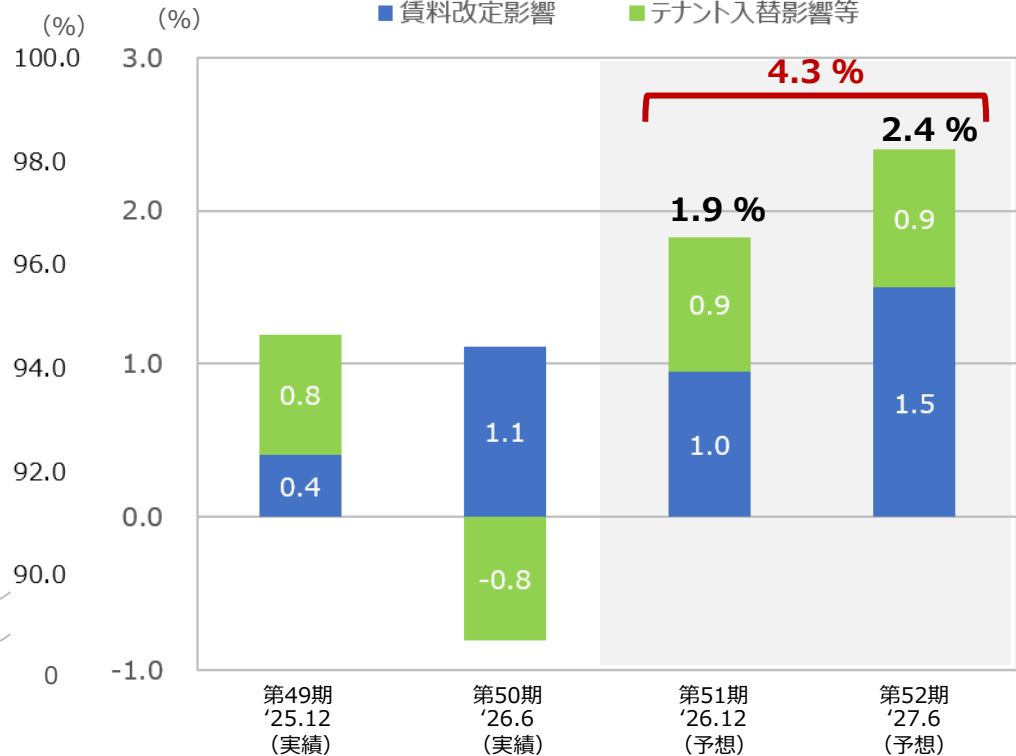
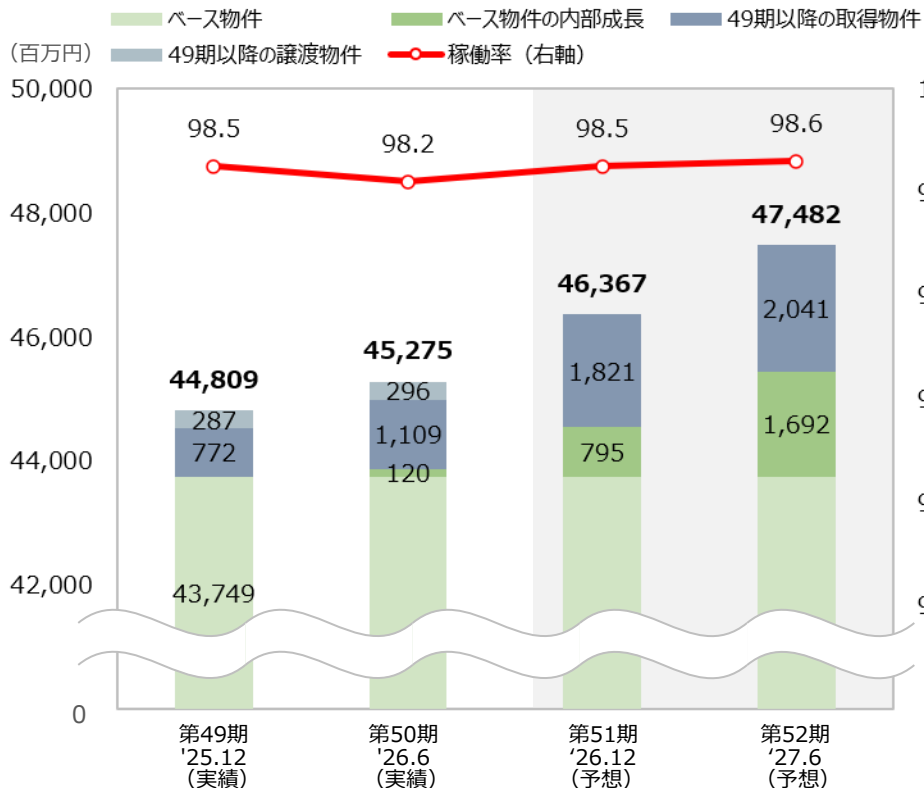
2,207 百万円 (4.9 %) 増加

(第50期実績 ⇒ 第52期予想)

内部成長

1,957 百万円 (4.3 %) 増加

(第50期実績 ⇒ 第52期予想)



* ベース物件：2025年12月末時点の保有物件からNBF武蔵小杉ビルN棟・S棟、NBF CONNECT SAPPORO、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
 * 49期以降の取得物件：NBF武蔵小杉ビルN棟・S棟、NBF CONNECT SAPPORO、日本橋本町M-SQUARE、豊洲ベイサイドクロスタワー（追加取得）及び西新宿三井ビルディング（追加取得）
 * 49期以降の譲渡物件：住友電設ビル及びNBF札幌南二条ビル

1-2 2026年6月期（第50期）決算 損益計算書（P/L）

（百万円）

科 目	2025年12月期 (第49期)	2026年6月期 (第50期)	前期比	
			増減	増減率
営業収益	48,547	53,858	5,311	10.9%
不動産賃貸事業収益 計	48,547	48,665	118	0.2%
不動産賃貸収入	44,809	45,275	466	1.0%
その他賃貸事業収入	3,737	3,389	-348	-9.3%
不動産等売却益	-	5,192	5,192	-
営業費用	27,329	27,163	-165	-0.6%
不動産賃貸事業費用 計	25,250	24,890	-359	-1.4%
不動産賃貸費用（減価償却費除く）	17,397	16,856	-541	-3.1%
減価償却費	7,852	8,033	181	2.3%
資産運用報酬	1,810	1,969	159	8.8%
販売費及び一般管理費	268	303	35	13.0%
営業利益	21,217	26,694	5,476	25.8%
営業外損益	-1,916	-2,339	-422	22.1%
営業外収益	29	32	2	10.0%
営業外費用	1,946	2,372	425	21.9%
経常利益	19,300	24,354	5,054	26.2%
特別損益	-	-	-	-
税引前当期純利益	19,300	24,354	5,054	26.2%
法人税等合計	0	0	0	0.0%
当期純利益	19,299	24,354	5,054	26.2%
圧縮積立金繰入(+)取崩額(-)	-1,927	2,413	4,340	-
分配金総額	21,227	21,940	713	3.4%
DPU（円）	2,454	2,489	35	1.4%
EPU（円）*	2,231	2,173	-58	-2.6%
期中平均稼働率（%）	98.5	98.2	-0.3pt	-
期末発行済投資口数(口)	8,650,000	8,815,000	165,000	1.9%
賃貸NOI	31,149	31,809	659	2.1%
営業利益（不動産等売却損益除く）	21,217	21,501	283	1.3%
当期純利益（不動産等売却損益除く）	19,299	19,161	-138	-0.7%

* EPU：当期純利益（売却益除く）/発行済投資口数

● 主な増減要因

（百万円）

	営業収益	+5,311	
①	不動産賃貸収入	+466	(+1.0%)
	入替(取得/売却物件)	+323	(+0.7%)
	既存物件	+143	(+0.3%)
	その他賃貸事業収入	-348	
	付帯収益	-385	
	不動産等売却益	+5,192	
	営業費用	-165	
②	不動産賃貸事業費用	-359	
	水道光熱費	-399	
	公租公課	+336	
	建物管理費	-337	
	修繕費	-84	
	減価償却費	+181	
	営業利益	+5,476	
	入替(取得/売却物件)	+168	
	既存物件	+310	
	不動産等売却益	+5,192	
	資産運用報酬・販管費	-194	
	営業外損益	-422	
	営業外費用	+425	
③	支払利息	+443	

1-3 2026年6月期（第50期）決算 貸借対照表（B/S）

資産の部

科 目	2025年12月期末 (第49期)	2026年6月期末 (第50期)	前期比	
			増減	増減率
流動資産	29,690	17,320	-12,369	-41.7%
現金及び預金	28,514	16,064	-12,450	-43.7%
その他	1,175	1,256	80	6.9%
固定資産	1,419,070	1,458,343	39,272	2.8%
有形固定資産	1,392,236	1,431,738	39,501	2.8%
無形固定資産	18,865	18,865	-0	-0.0%
投資その他の資産	7,968	7,739	-228	-2.9%
繰延資産	70	66	-3	-5.5%
資産合計	1,448,831	1,475,730	26,899	1.9%

負債及び純資産の部

科 目	2025年12月期末 (第49期)	2026年6月期末 (第50期)	前期比	
			増減	増減率
流動負債	84,317	77,452	-6,864	-8.1%
短期借入金	-	-	-	-
一年以内返済予定の長期借入金	64,100	64,600	500	0.8%
一年以内償還予定の投資法人債	5,000	-	-5,000	-
その他	15,217	12,852	-2,364	-15.5%
固定負債	635,331	643,177	7,845	1.2%
投資法人債	15,000	15,000	-	-
長期借入金	543,900	549,400	5,500	1.0%
預り敷金及び保証金等 (有利子負債)	76,431 (628,000)	78,777 (629,000)	2,345 (1,000)	3.1% (0.2%)
負債合計	719,649	720,630	980	0.1%
投資主資本	729,181	755,100	25,918	3.6%
出資総額	691,097	713,889	22,791	3.3%
剰余金	38,084	41,210	3,126	8.2%
圧縮積立金	18,784	16,856	-1,927	-10.3%
当期末処分利益	19,299	24,354	5,054	26.2%
純資産合計	729,181	755,100	25,918	3.6%
負債及び純資産合計	1,448,831	1,475,730	26,899	1.9%

● 主な増減要因

(百万円)	
資産	+26,899
流動資産	-12,369
現金及び預金	-12,450
固定資産	+39,272
取得3物件	+47,392
譲渡1物件	-4,747
資本的支出	+4,843
減価償却累計額等	-8,033
その他等	-182
負債	+980
有利子負債	+1,000
長期借入金	+6,000
投資法人債	-5,000
純資産	+25,918
出資総額	+22,791
剰余金	+3,126
圧縮積立金	-1,927
当期末処分利益	+5,054

1-4 2026年12月期（第51期）・2027年6月期（第52期）業績予想

(百万円)

科 目	2026年6月期 (当期実績) (第50期)	2026年12月期 (次期予想) (第51期)	当期実績比		2027年6月期 (2期先予想) (第52期)	次期予想比	
			増減	増減率		増減	増減率
営業収益	53,858	50,502	-3,355	-6.2%	51,016	513	1.0%
不動産賃貸事業収益 計	48,665	50,281	1,616	3.3%	51,016	734	1.5%
不動産賃貸収入	45,275	46,367	1,091	2.4%	47,482	1,115	2.4%
その他賃貸事業収入	3,389	3,914	525	15.5%	3,533	-381	-9.7%
不動産等売却益	5,192	221	-4,971	-	-	-221	-
営業費用	27,163	27,797	633	2.3%	27,568	-229	-0.8%
不動産賃貸事業費用 計	24,890	25,633	742	3.0%	25,363	-270	-1.1%
不動産賃貸費用（減価償却費除く）	16,856	17,565	708	4.2%	17,357	-208	-1.2%
減価償却費	8,033	8,068	34	0.4%	8,006	-62	-0.8%
資産運用報酬	1,969	1,874	-95	-4.8%	1,905	30	1.6%
販売費及び一般管理費	303	290	-13	-4.5%	300	10	3.4%
営業利益	26,694	22,704	-3,989	-14.9%	23,448	743	3.3%
営業外損益	-2,339	-2,736	-396	17.0%	-3,084	-348	12.7%
営業外収益	32	40	7	21.5%	50	10	25.0%
営業外費用	2,372	2,776	403	17.0%	3,134	358	12.9%
経常利益	24,354	19,968	-4,386	-18.0%	20,363	395	2.0%
特別損益	-	-	-	-	-	-	-
税引前当期純利益	24,354	19,968	-4,386	-18.0%	20,363	395	2.0%
法人税等合計	0	0	-0	-0.0%	0	-	-
当期純利益	24,354	19,968	-4,385	-18.0%	20,363	395	2.0%
圧縮積立金繰入額(+)取崩額(-)	2,413	-1,760	-4,173	-	-2,035	-274	15.6%
分配金総額	21,940	21,728	-211	-1.0%	22,398	669	3.1%
DPU（円）	2,489	2,465	-24	-1.0%	2,541	76	3.1%
EPU（円）	2,173	2,240	67	3.1%	2,310	70	3.1%
期中平均稼働率（%）	98.2	98.5	0.3pt	-	98.6	0.1pt	-
期末発行済投資口数(口)	8,815,000	8,815,000	-	-	8,815,000	-	-
④ 賃貸NOI	31,809	32,716	907	2.9%	33,659	942	2.9%
営業利益（不動産等売却損益除く）	21,501	22,483	982	4.6%	23,448	964	4.3%
当期純利益（不動産等売却損益除く）	19,161	19,747	586	3.1%	20,363	616	3.1%

●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	-3,355	+513	
① 不動産賃貸収入	+1,091	+1,115	(+4.9%)
入替(取得/売却物件)	+249	-	(+0.6%)
既存物件	+842	+1,115	(+4.3%)
その他賃貸事業収入	+525	-381	
付帯収益	+517	-389	
不動産等売却益	-4,971	-221	
営業費用	+633	-229	
② 不動産賃貸事業費用	+742	-270	
水道光熱費	+347	-278	
公租公課	-57	+118	
建物管理費	+333	-121	
修繕費	+47	+77	
減価償却費	+34	-62	
営業利益	-3,989	+743	
入替(取得/売却物件)	+314	-	
既存物件	+558	+1,004	
不動産等売却益	-4,971	-221	
資産運用報酬・販管費	+109	-40	
営業外損益	-396	-348	
営業外費用	+403	+358	
③ 支払利息	+442	+358	

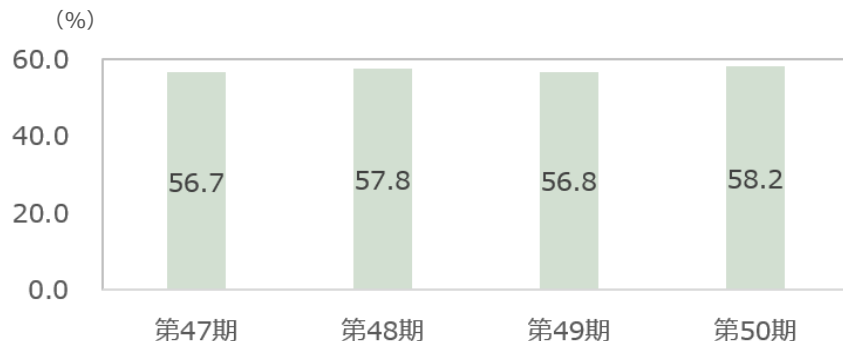
2026年12月期（第51期）及び2027年6月期（第52期）の予想数値は、一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の数値はこれから変動する可能性があります。また、分配金の額を保証するものではありません。

2.

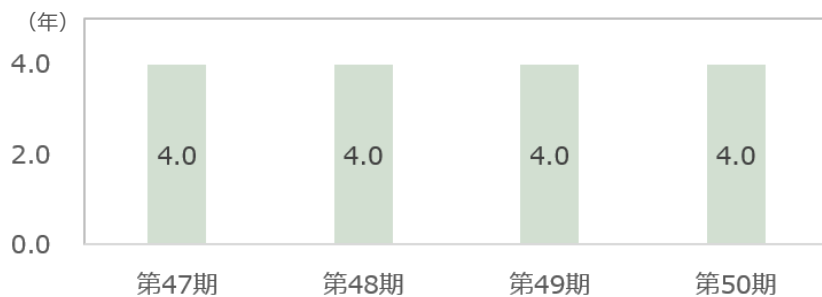
運用実績と見通し



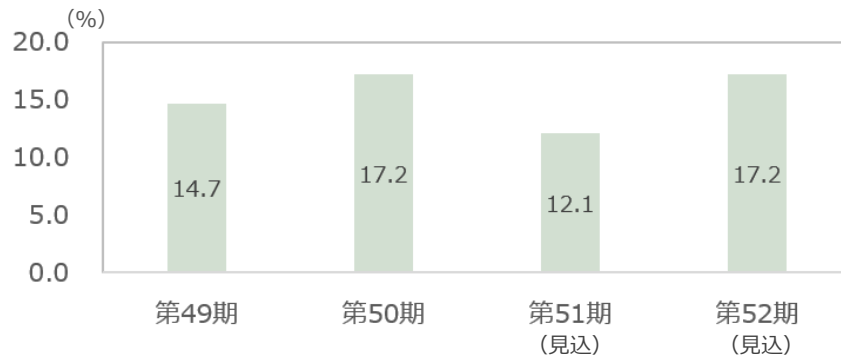
● 定期借家の割合（面積ベース）



● 平均賃貸借契約期間（面積ベース）

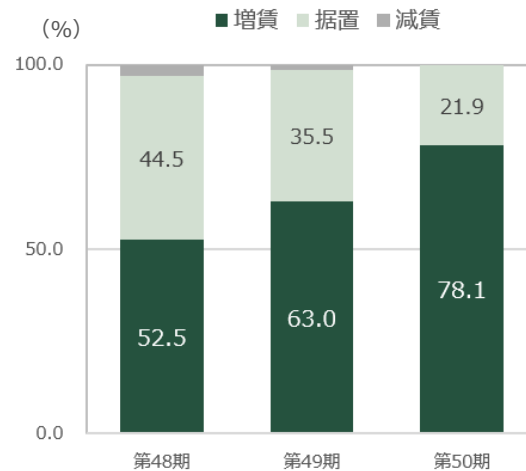


● 賃料改定対象の割合（面積ベース）

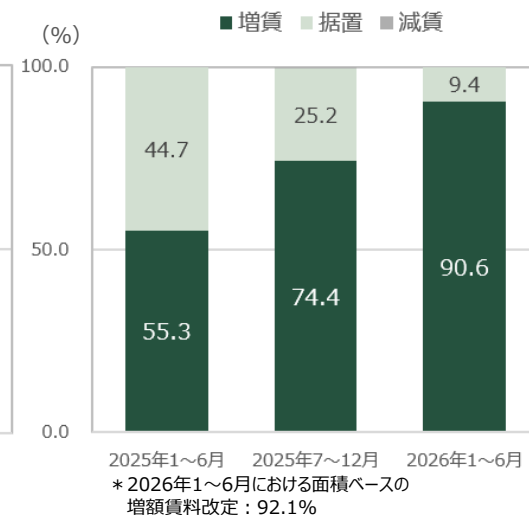


● 増減賃内訳（件数ベース）

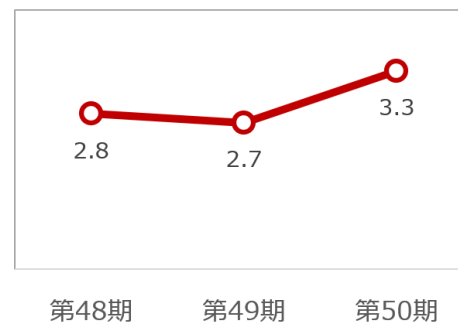
✓ 各期への寄与



✓ 各期における合意

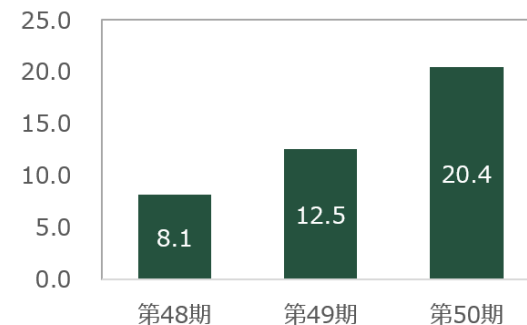


● フリーレント月数



● 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

堅実な財務戦略を維持

●ファイナンスデータ

項目	2025年12月期末 (第49期末)	2026年6月期末 (第50期末)	前期比
LTV	43.3%	42.6%	▲0.7pt
長期固定金利比率	83.9%	76.9%	▲7.0pt
平均調達金利	0.67%	0.82%	0.15pt
平均残存年数 (長期有利子負債)	5.03年	5.12年	0.09年

*LTV 46.0%までの借入余力 約920億円

*鑑定LTV 34.0%

●有利子負債残高

(百万円)

項目	2025年12月期末 (第49期末)	2026年6月期末 (第50期末)	前期比
短期借入金	-	-	-
長期借入金 (変動金利)	101,000	145,100	44,100
長期借入金 (固定金利)	507,000	468,900	▲38,100
投資法人債	20,000	15,000	▲5,000
合計	628,000	629,000	1,000

グリーンファイナンス	117,000	131,000	14,000
------------	---------	---------	--------

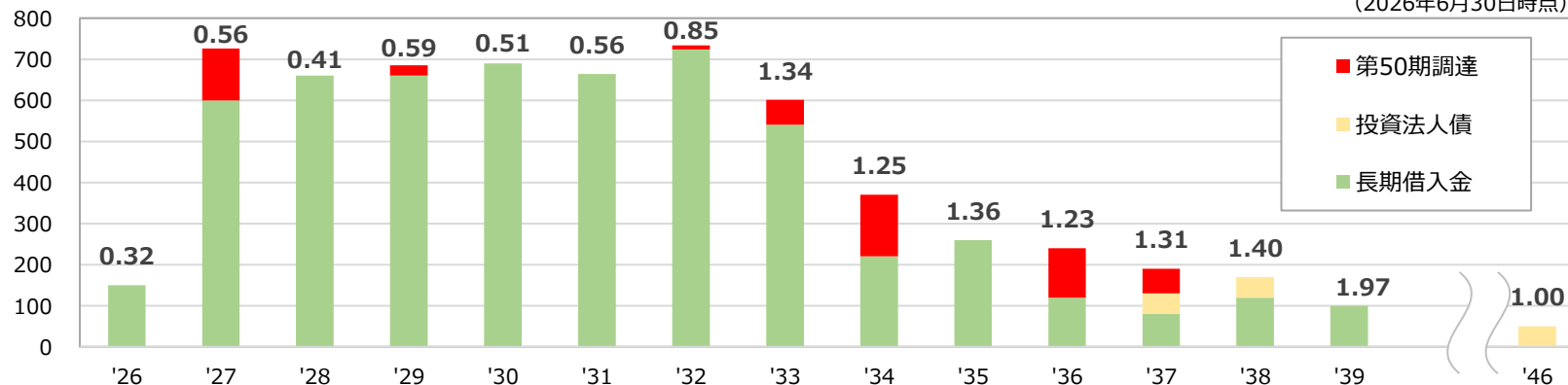
●格付の状況

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

(2026年6月30日時点)

●返済期限の分散

(億円)



※グラフ上部の数値は平均金利 (単位: %)

● 2026年6月期（第50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
2026/1/14	三菱UFJ銀行*2	2,700	1.0年	変動	0.956%
2026/1/27	三菱UFJ銀行*2	5,400			
2026/2/27	みずほ信託銀行*2	3,000	10.0年		1.057%
	三菱UFJ銀行*3	2,500	3.0年		1.265%
	三菱UFJ銀行*2	4,500	1.0年		0.957%
2026/3/30	みずほ銀行*1*2	6,000	11.0年		1.315%
	三井住友銀行*1*2	3,000	10.0年		1.285%
	みずほ信託銀行*2	1,000			
	りそな銀行*2	1,000			
	SBI新生銀行*1*3	1,000			1.402%
	福岡銀行*1*2	1,000	6.0年		1.135%
	三井住友信託銀行*1	5,000	7.0年	固定	2.067%
	農林中央金庫*1	3,000	10.0年		2.417%
2026/4/8	日本政策投資銀行*3	10,000	8.0年	変動	1.369%
2026/5/22	千葉銀行*2	1,000	7.0年		1.081%
2026/6/1	日本政策投資銀行*3	5,000	8.0年		1.354%
合計/平均	-	55,100	6.8年	-	1.349%

*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）

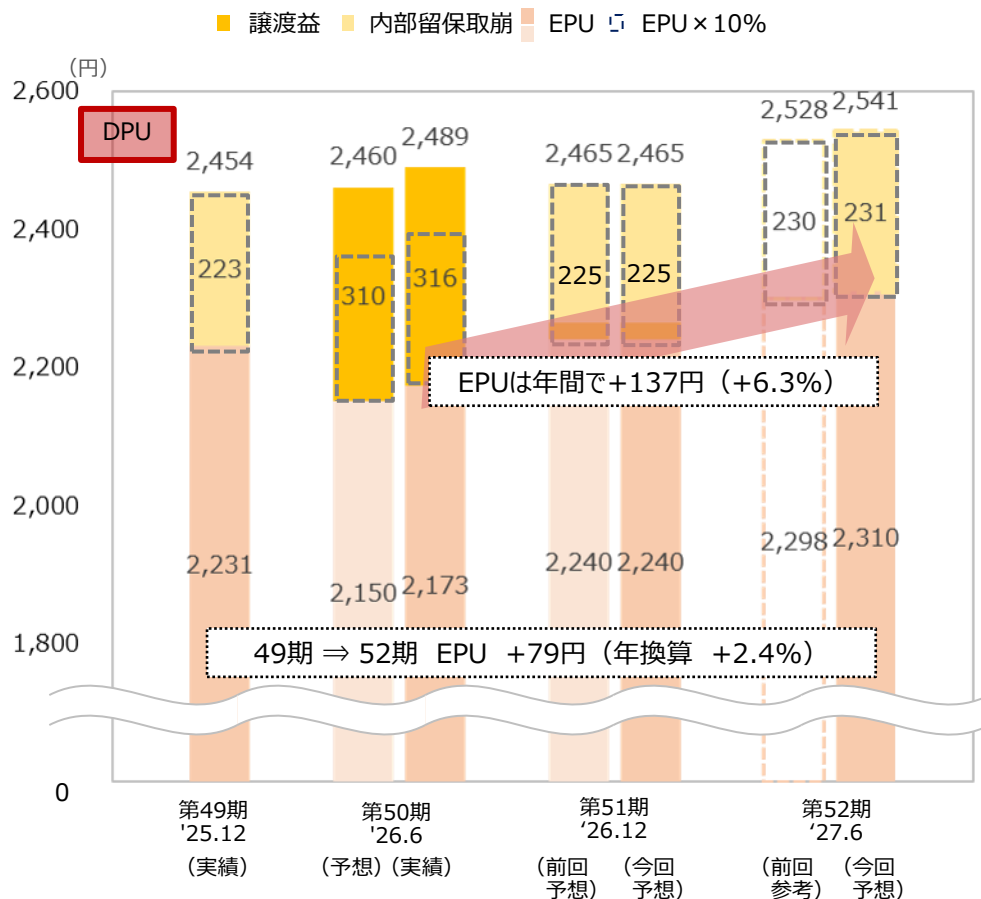
3.

EPU・DPU成長

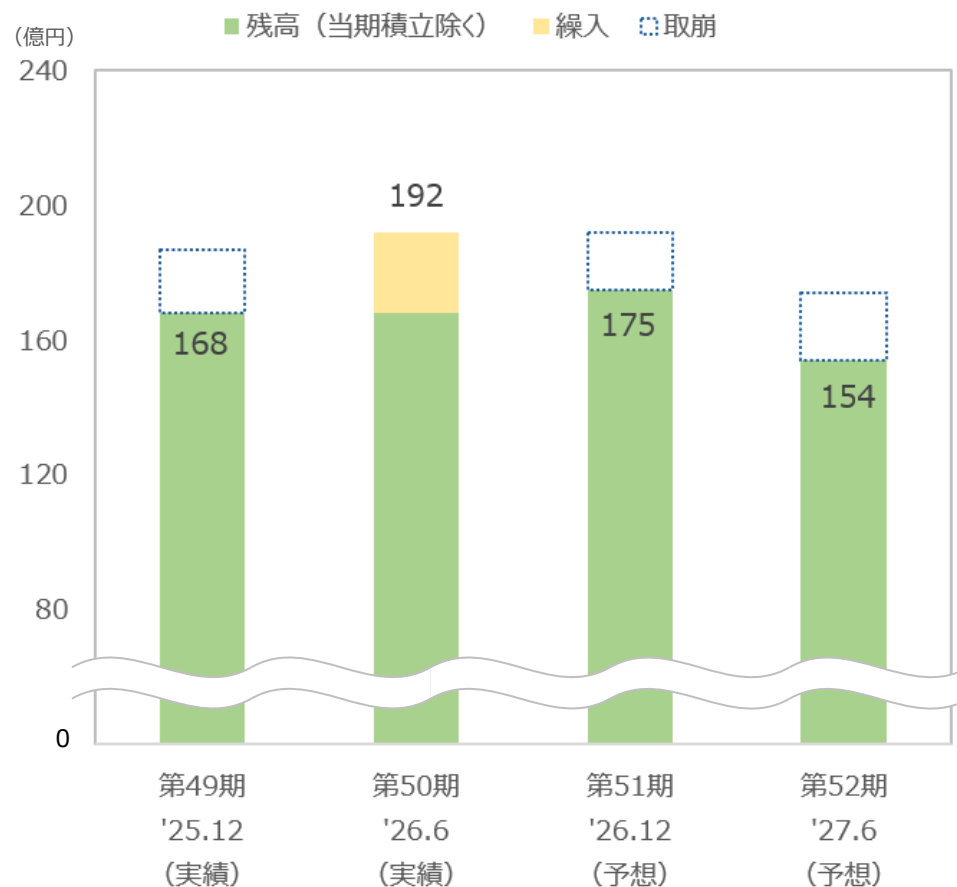
NBF
Nippon Building Fund

内部成長と外部成長のスピードを加速させ、EPU・DPU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



● NBFが目指す成長（年間）

従来

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

不動産賃貸収入の増加 > 金利コストの増加

今回

既存物件の
不動産賃貸収入

3.0 %
以上増加

内部成長

2.5～3.0 %
増加

外部成長

0.5～1.0 %
増加

EPU・DPU

合 計

3.5 %以上
増加

4.

サステナビリティへの取り組み

(投資法人及び資産運用会社の取り組み)



4-1 サステナビリティへの取り組み

● 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



責任投資原則



CDP



SBT認定
(科学に基づく温室効果ガス排出削減目標)

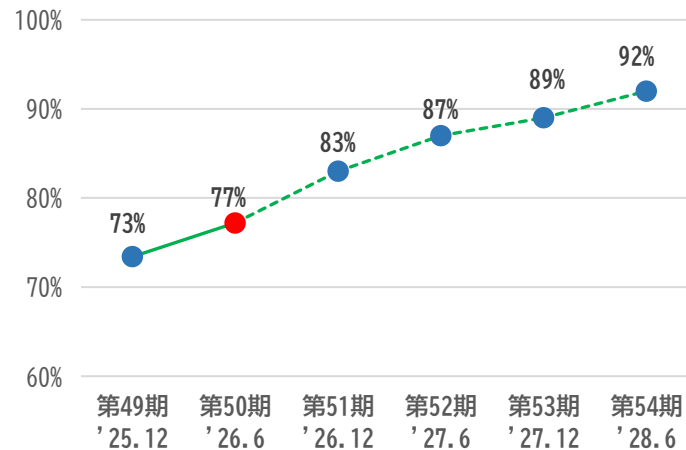
● グリーンビルディング認証の取得

- ・NBF CONNECT SAPPORO（2025年11月28日付物件取得）についてCASBEE-不動産Sランクを取得
- ・2026年6月期末時点のポートフォリオのグリーンビルディング認証取得率100%

	評価	取得物件数	取得率 (延床面積ベース)
DBJ Green Building	★★★★	1	0.7%
CASBEE-不動産	S	49	87.6%
	A	20	11.7%
	小計	69	99.3%
合計		70	100.0%

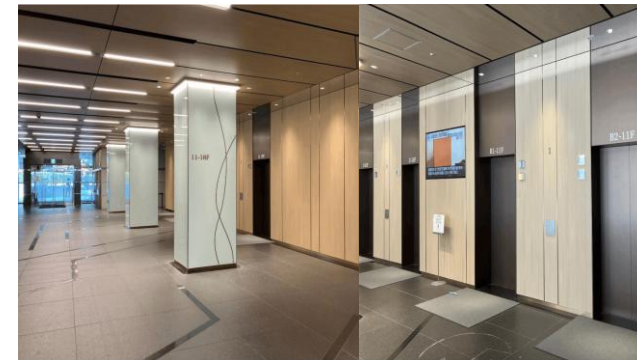
● LED化工事の推進計画

ポートフォリオの照明LED化率は77%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
2026年6月期は横浜STビルにおいて、1階共用部の内装リニューアルを実施しました



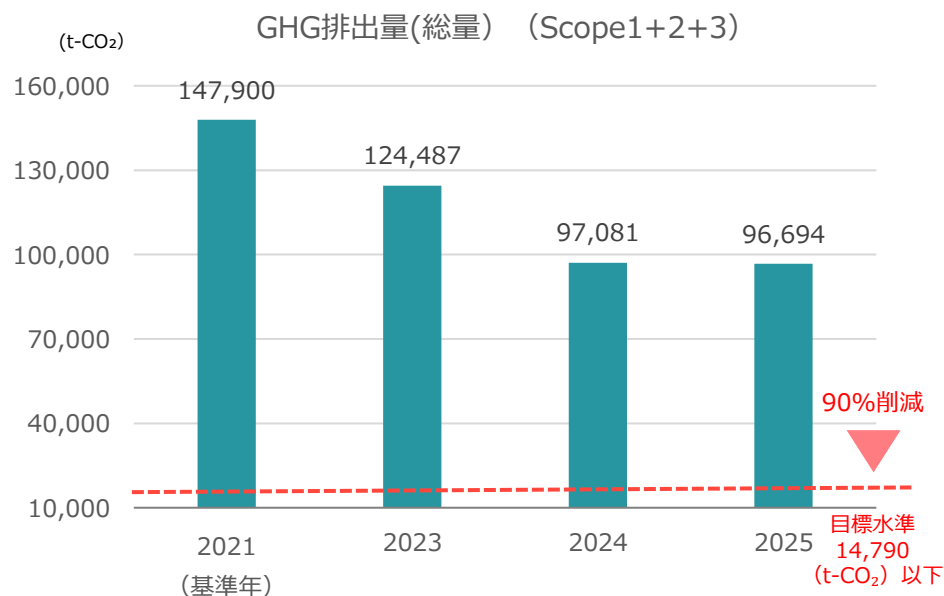
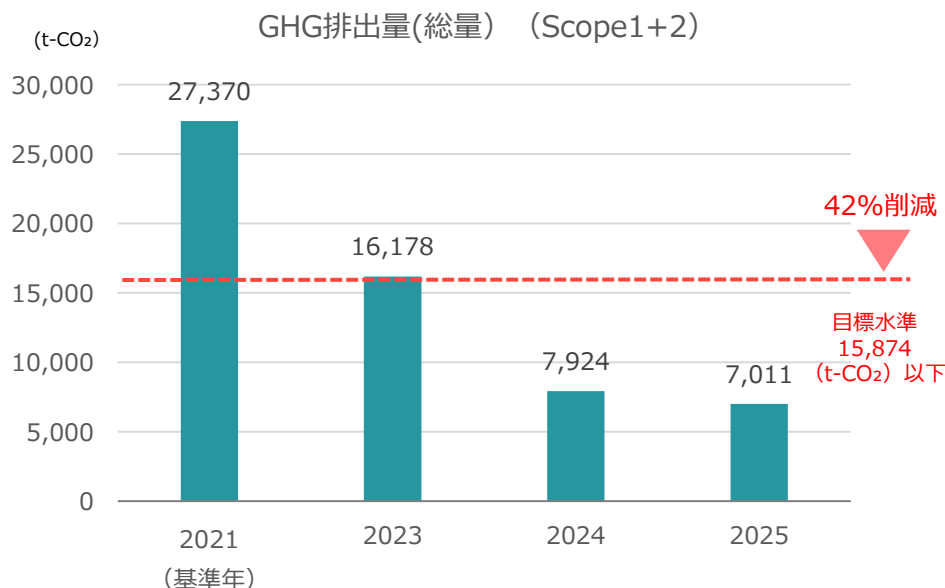
● 温室効果ガス排出量

- ・再生可能エネルギーの導入やLED化工事を推進し、温室効果ガス（GHG）の総量削減が進捗
- ・Scope1+2はニアターム目標以下の水準を維持

KPI		
指標	目標	
GHG排出量（総量）（Scope 1+2）	2030年までに 42% 削減（2021年基準比）	SBT認定 ニアターム目標
GHG排出量（総量）（Scope 1+2+3）	2050年までに 90% 削減（2021年基準比）	SBT認定 ネットゼロ目標

実績（Scope1+2）				
項目	2021年 （基準年）	2023年	2024年	2025年
GHG排出量 総量 (t-CO ₂)	27,370	16,178	7,924	7,011
排出量削減率（基準年比）	-	40.9%	71.0%	74.4%

実績（Scope 1+2+3）				
項目	2021年 （基準年）	2023年	2024年	2025年
GHG排出量 総量 (t-CO ₂)	147,900	124,487	97,081	96,694
排出量削減率（基準年比）	-	15.8%	34.4%	34.6%



《MEMO》

5.

Appendix



(2026年6月30日時点)

Asset	資産規模 (取得価格累計)	鑑定評価含み益	エリア分散	稼働率 (期中平均) *1
	15,608 億円	3,734 億円	東京23区 : 78.7% 都心 5区 : 52.9%	98.2%
Debt	LTV	長期固定金利比率	平均金利	平均残存年数
	42.6%	76.9%	0.82%	5.12 年
Equity	時価総額	1口当たりNAV *2		
	11,098 億円	125,533 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

● 2026年1月以降の取得・譲渡物件

取得物件



日本橋本町M-SQUARE

取得価格	321億円
取得年月	2026年3月
NOI利回り*	3.3%
償却後利回り**	2.8%



**豊洲ベイサイドクロスタワー
(追加取得)**

取得価格	148億円
取得年月	2026年3月
NOI利回り*	3.7%
償却後利回り**	2.8%



**西新宿三井ビルディング
(追加取得)**

取得価格	2億円
取得年月	2026年4月
NOI利回り*	9.4%
償却後利回り**	8.9%

* 鑑定NOI ÷ 取得価格 or 譲渡価格
 ** (鑑定NOI - 減価償却費) ÷ 取得価格 or 譲渡価格

譲渡物件



住友電設ビル

譲渡価格	100億円
譲渡年月	2026年6月
NOI利回り*	2.3%
償却後利回り**	1.3%
譲渡益	51億円

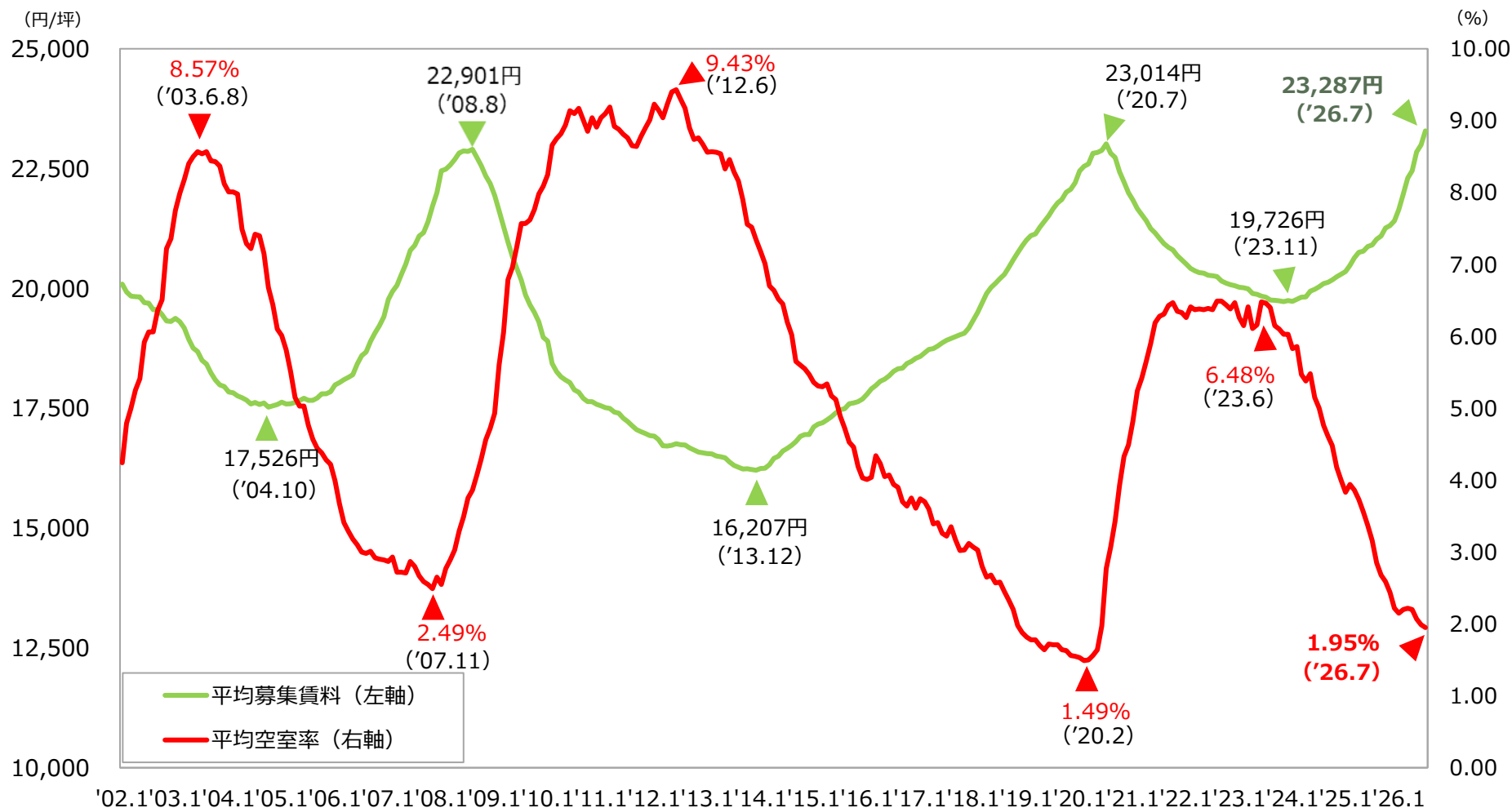


NBF札幌南二条ビル

譲渡価格	19億円
譲渡年月	2026年7月
NOI利回り*	4.8%
償却後利回り**	1.6%
譲渡益	2億円

東京ビジネス地区の空室率は1%台に低下、募集賃料は上昇傾向

● 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）



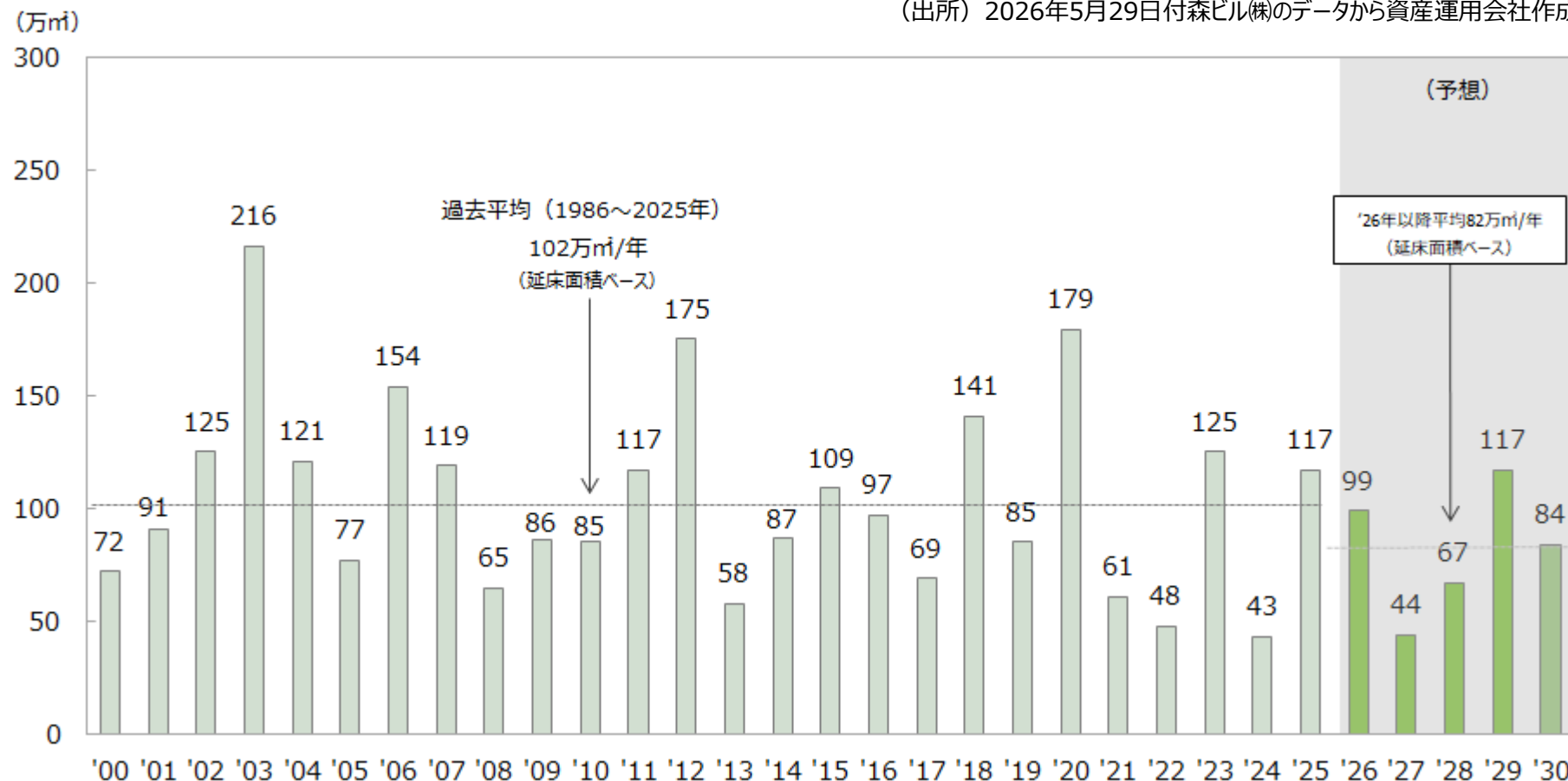
* 千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

(出所) 三鬼商事(株)のデータから資産運用会社作成

2026年以降の平均は過去平均より低位

● 東京23区大規模オフィスビル*供給量推移

（出所）2026年5月29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12月期末 (第49期末)	2026年6月期末 (第50期末)	前期比
物件数	70物件	70物件	—
継続鑑定評価額	17,781億円	18,240億円	458億円
簿価	14,111億円	14,506億円	395億円
含み益	3,670億円	3,734億円	63億円

● 物件ごとの変動（前期比）

直接還元法のキャプレート

(物件)

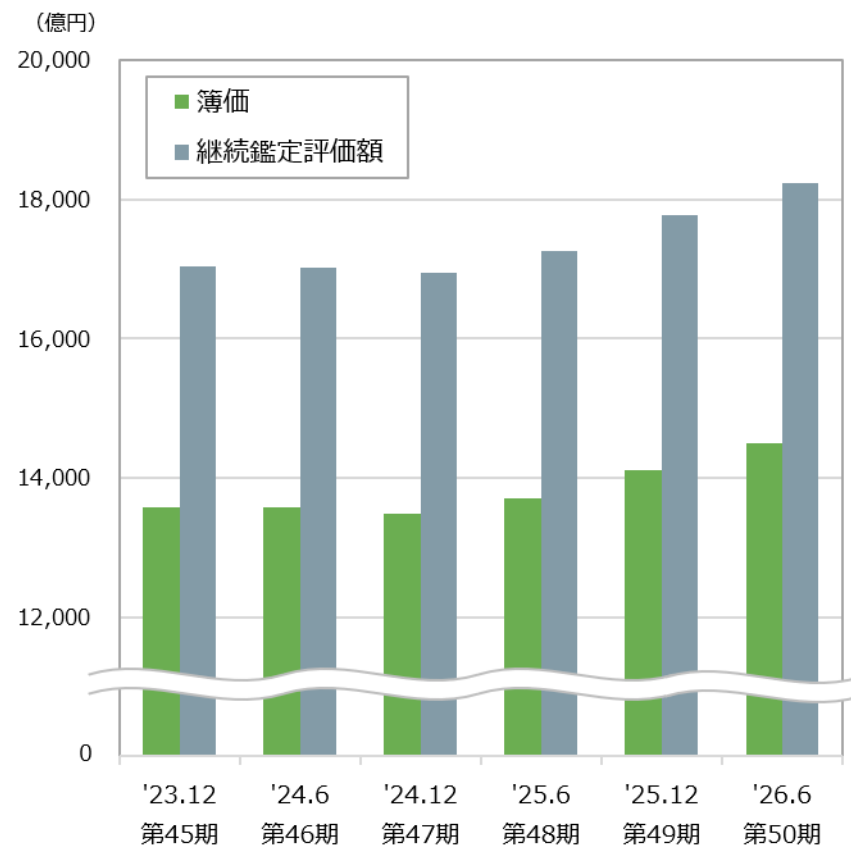
項目	2025年12月期末 (第49期末)	2026年6月期末 (第50期末)
低下	8	3
維持	61	66
上昇	0	0

鑑定評価額

(物件)

項目	2025年12月期末 (第49期末)	2026年6月期末 (第50期末)
増加	36	20
維持	32	46
減少	2	4

● 継続鑑定評価額・簿価の推移



* NBF虎ノ門ビル（底地）は直接還元法が適用されないため除いています

● 主要テナント上位10社（賃貸面積ベース）

(2026年6月30日時点)

テナント名	賃貸物件	賃貸面積 (㎡)	全賃貸面積に占める 賃貸面積の割合
1. 三井不動産株式会社*1	新宿三井ビルディング 他24物件	591,823	47.8%
2. ソニーグループ株式会社	N B F 大崎ビル	73,477	5.9%
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	26,968	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	1.1%
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	N B F 武蔵小杉ビル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%

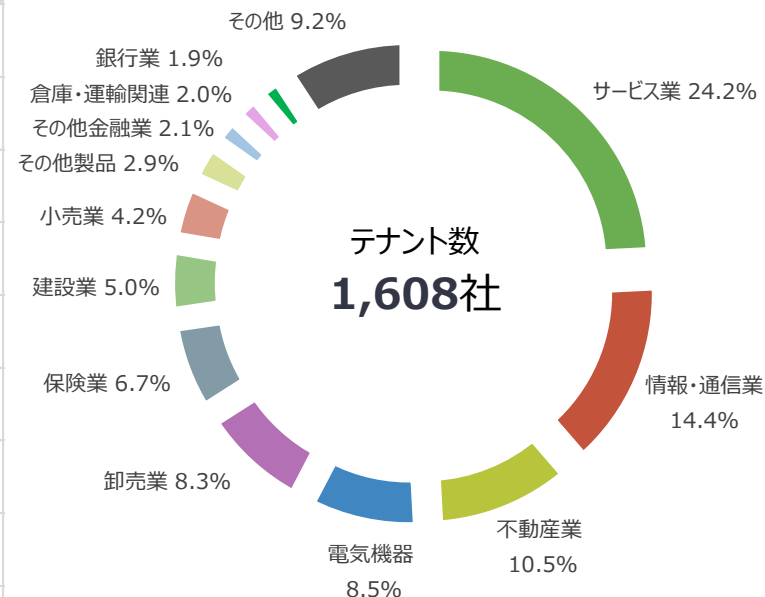
*1 表の三井不動産㈱に係る「賃貸物件」については本投資法人が三井不動産㈱に賃貸し、三井不動産㈱は転借人にこれを転貸しています。
(但し、一部の賃貸物件における賃貸を除きます。)

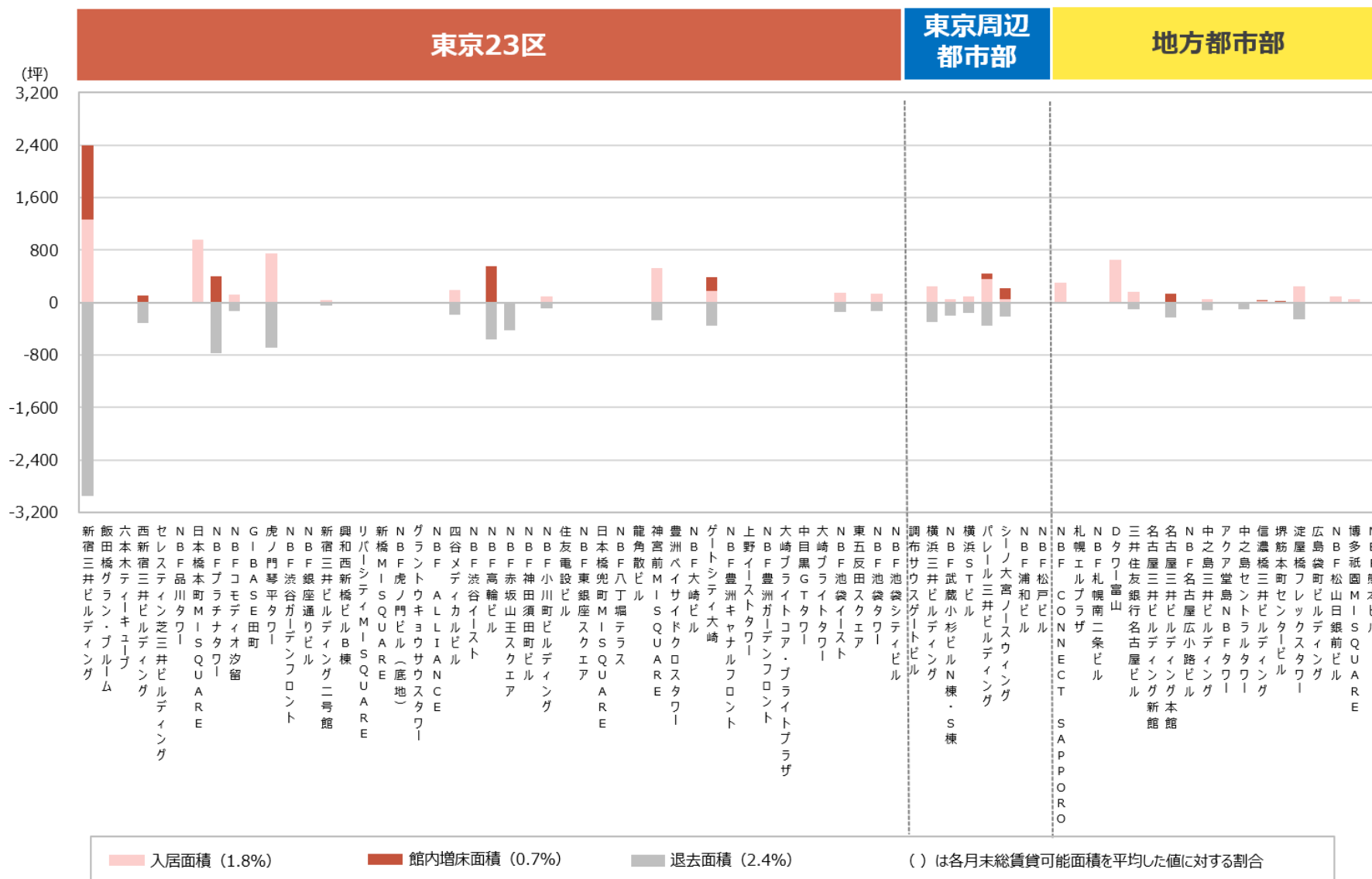
本投資法人が三井不動産㈱から受領する賃料は、転借人から三井不動産㈱が受領する転賃賃料から一定料率の金額を控除したものとします。

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

● テナント業種*2分布

(2026年6月30日時点)

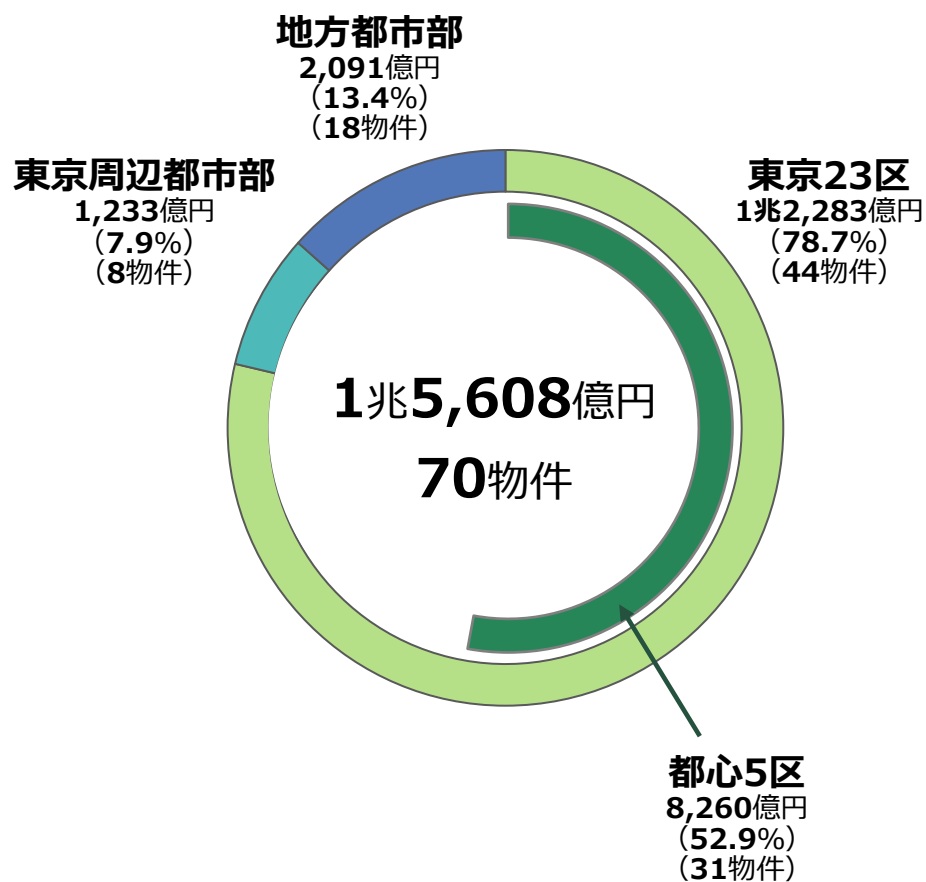




* 入居面積・退去面積からサービスアパートメント・住宅部分は除いています。

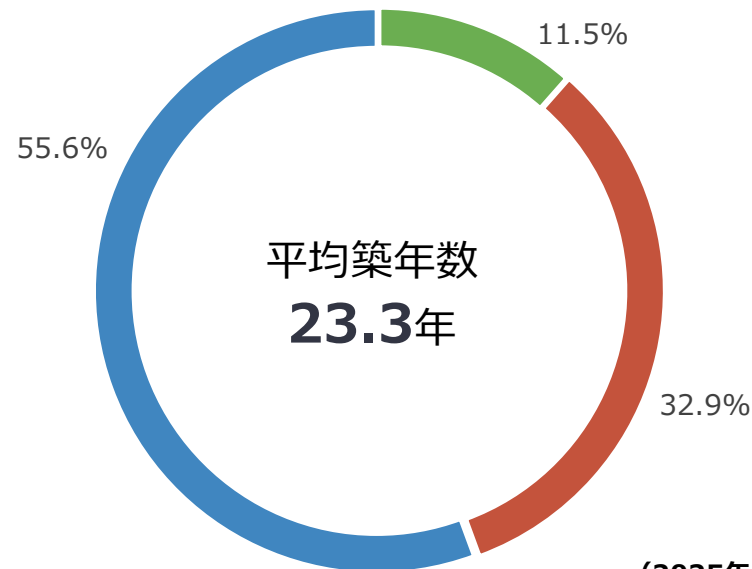
● 地域別投資比率（取得価格ベース）

（2026年6月30日時点）

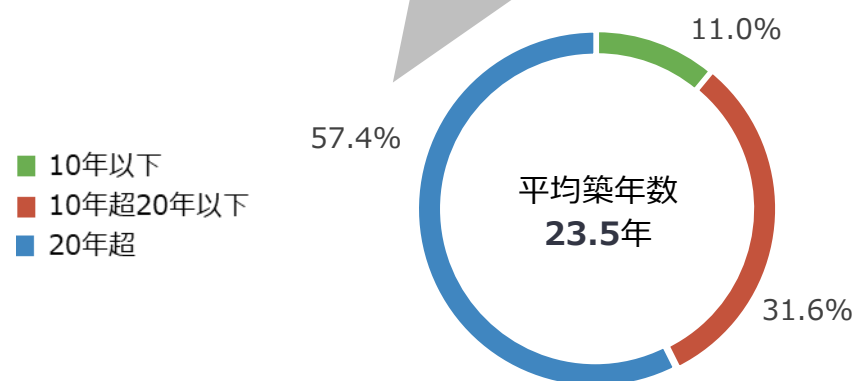


● 築年数

（2026年6月30日時点）

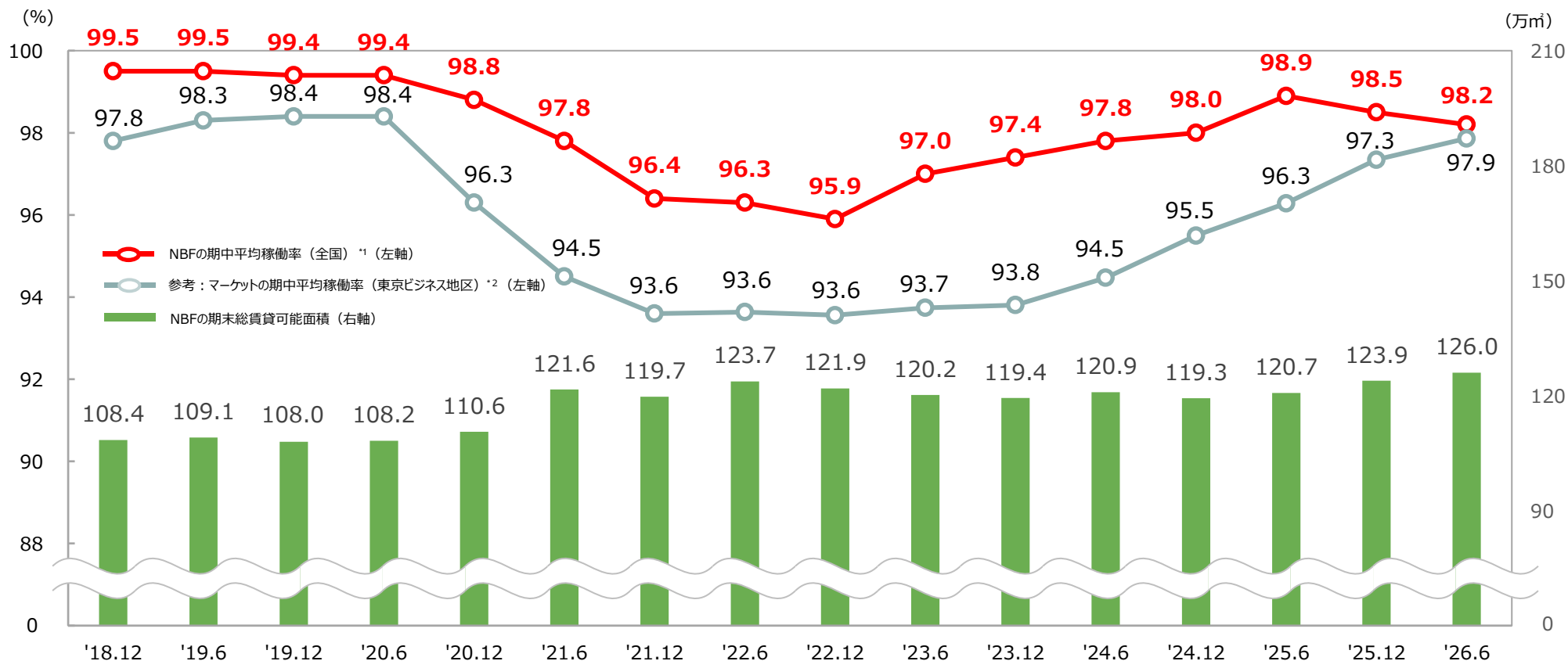


（2025年12月31日時点）



- 10年以下
- 10年超20年以下
- 20年超

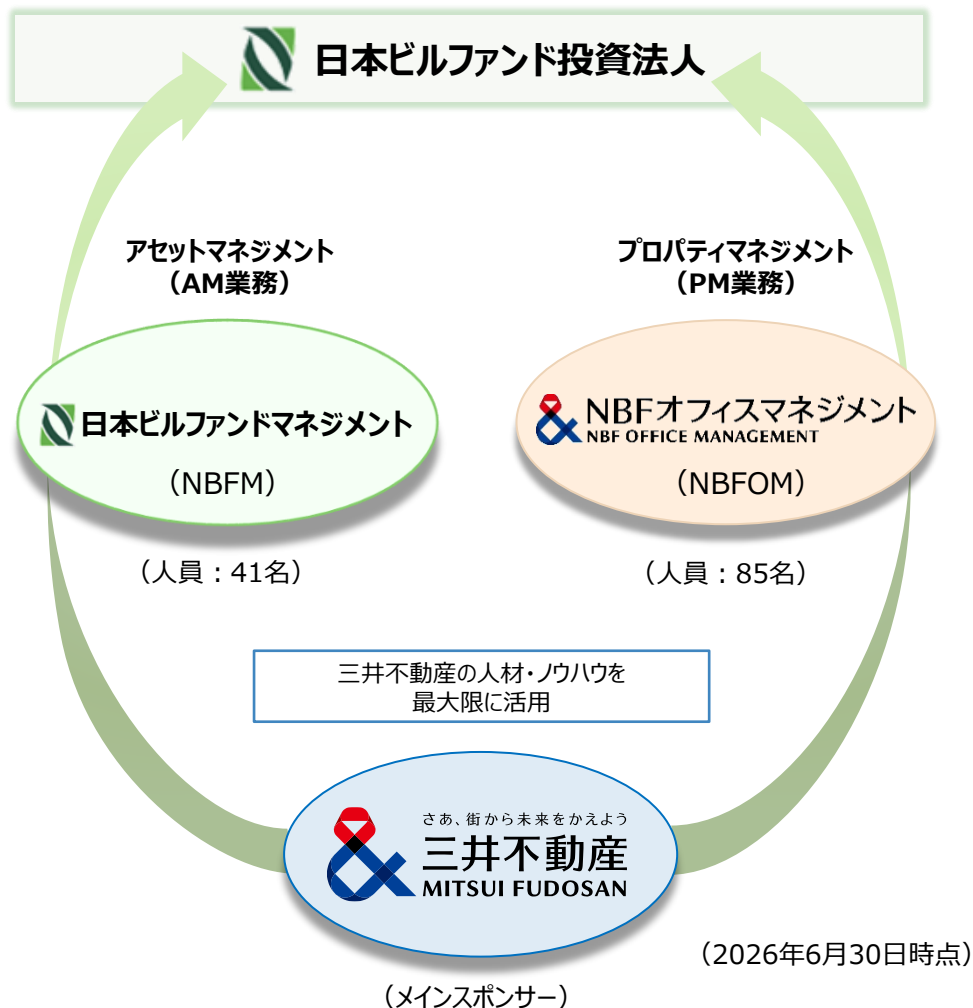
● 期中平均稼働率・総賃貸可能面積の推移



*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）

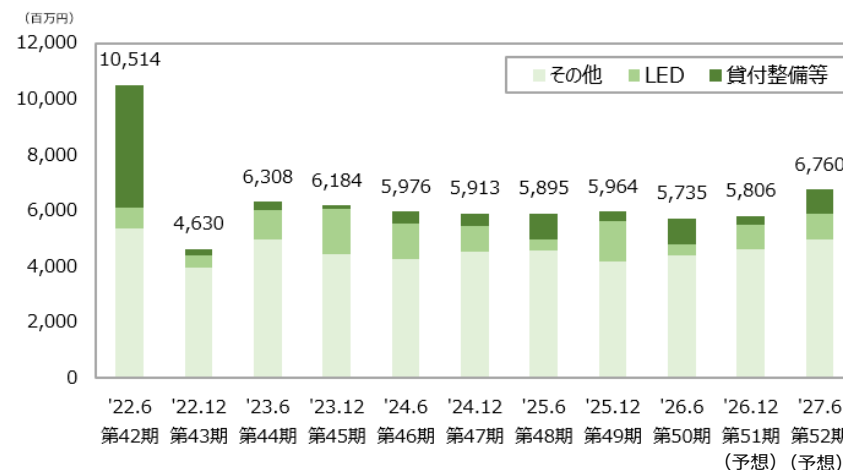
● 日本ビルファンドマネジメントとNBFオフィスマネジメントはNBFの両輪としてNBFを支えています



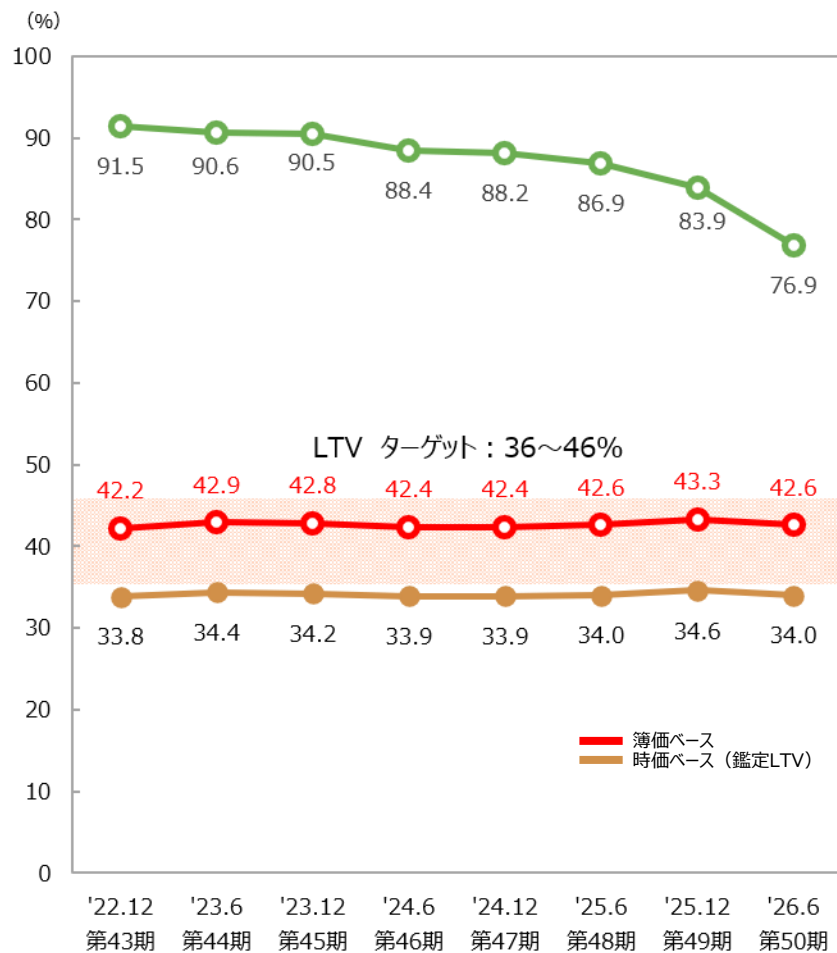
NBFオフィスマネジメントの強み・特長

- **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

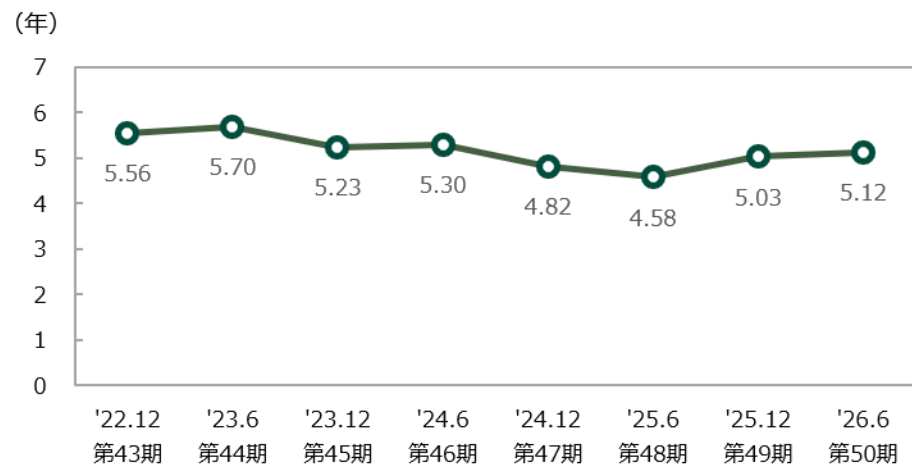
工事費（Capex + 修繕費）の推移



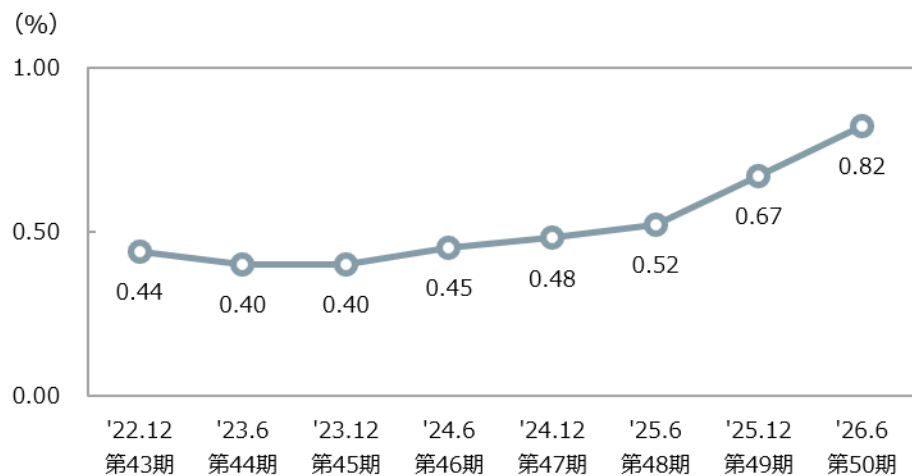
● LTV・長期固定金利比率の推移



● 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12月期末 (第49期末)	2026年6月期末 (第50期末)	返済方法	その他
長期借入金 (約定ベース)	三井住友銀行	82,000	85,000	期限一括	無担保・無保証
	三菱UFJ銀行	82,100	82,100		
	日本政策投資銀行	77,900	77,900		
	三井住友信託銀行	58,000	63,000		
	みずほ銀行	53,000	56,000		
	住友生命保険	45,000	37,000		
	信金中央金庫	35,000	35,000		
	農林中央金庫	24,000	25,000		
	日本生命保険	19,000	17,000		
	みずほ信託銀行	16,000	17,000		
	福岡銀行	13,000	14,000		
	大樹生命保険	10,000	10,000		
	第四北越銀行	10,000	10,000		
	山口銀行	9,000	9,000		
	SBI新生銀行	6,000	7,000		
	伊予銀行	5,000	5,000		
	群馬銀行	5,000	5,000		
	京葉銀行	5,000	5,000		
	八十二長野銀行	5,000	5,000		
	七十七銀行	4,000	4,000		
	常陽銀行	4,000	4,000		
	太陽生命保険	4,000	4,000		
	大同生命保険	4,000	4,000		
	千葉銀行	4,000	4,000		
	山梨中央銀行	4,000	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	3,000		
	滋賀銀行	2,000	2,000		
	西日本シティ銀行	2,000	2,000		
	福井銀行	2,000	2,000		
	もみじ銀行	2,000	2,000		
	りそな銀行	1,000	2,000		
	岩手銀行	1,000	1,000		
	鹿児島銀行	1,000	1,000		
	関西みらい銀行	1,000	1,000		
	きらぼし銀行	1,000	1,000		
	十六銀行	1,000	1,000		
	三井住友海上火災保険	1,000	1,000		
	小計	608,000	614,000		
	合計	608,000	614,000		

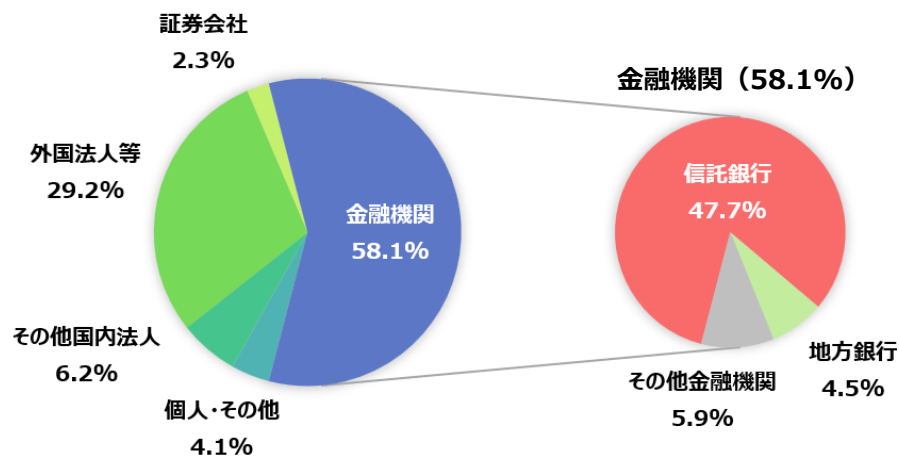
(39社)

(39社)

● 所有者別投資口数

所有者区分	2025年12月期末 (第49期末)		2026年6月期末 (第50期末)		増減
	投資口数	比率(%)	投資口数	比率(%)	
個人・その他	347,313	4.0	357,941	4.1	10,628
金融機関	4,904,836	56.7	5,123,035	58.1	218,199
都市銀行	-	-	-	-	-
地方銀行	360,315	4.2	393,889	4.5	33,574
信託銀行	4,020,799	46.5	4,207,655	47.7	186,856
生命保険会社	285,472	3.3	289,457	3.3	3,985
損害保険会社	3,325	0.0	4,325	0.0	1,000
信用金庫	88,783	1.0	86,647	1.0	-2,136
その他	146,142	1.7	141,062	1.6	-5,080
その他国内法人	545,817	6.3	550,886	6.2	5,069
外国法人等	2,532,503	29.3	2,576,496	29.2	43,993
証券会社	319,531	3.7	206,642	2.3	-112,889
合計	8,650,000	100.0	8,815,000	100.0	165,000

2026年6月期末（第50期）



● 所有者別投資主数

所有者区分	2025年12月期末 (第49期末)		2026年6月期末 (第50期末)		増減
	投資主数	比率(%)	投資主数	比率(%)	
個人・その他	17,632	92.4	19,176	92.7	1,544
金融機関	220	1.2	223	1.1	3
都市銀行	-	-	-	-	-
地方銀行	48	0.3	49	0.2	1
信託銀行	15	0.1	15	0.1	-
生命保険会社	9	0.0	9	0.0	-
損害保険会社	2	0.0	3	0.0	1
信用金庫	76	0.4	78	0.4	2
その他	70	0.4	69	0.3	-1
その他国内法人	480	2.5	530	2.6	50
外国法人等	722	3.8	736	3.6	14
証券会社	26	0.1	24	0.1	-2
合計	19,080	100.0	20,689	100.0	1,609

● 投資主上位10社

投資主名	2025年12月期末 (第49期末)		2026年6月期末 (第50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）	2,144,062	24.8	2,311,591	26.2
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	1,307,404	15.1	1,346,727	15.3
野村信託銀行株式会社（投信口）	416,672	4.8	392,999	4.5
三井不動産株式会社	293,150	3.4	298,150	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	202,755	2.3	232,896	2.6
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	116,518	1.3	119,570	1.4
ビーエヌワイエム アズ エージー・テイクリアンツ 10 パーセント	103,157	1.2	95,909	1.1
LEGAL + GENERAL ASSURANCE PENSIONS MANAGEMENT LIMITED	90,006	1.0	87,229	1.0
株式会社日本カストディ銀行（信託口4）	71,941	0.8	77,358	0.9

項目	単位	第46期	第47期	第48期	第49期	第50期
		2024年6月期	2024年12月期	2025年6月期	2025年12月期	2026年6月期
営業収益	百万円	50,254	50,810	51,218	48,547	53,858
不動産賃貸収入等	百万円	45,016	46,071	46,371	48,547	48,665
不動産等売却益	百万円	5,237	4,738	4,847	-	5,192
賃貸NOI *1	百万円	29,580	29,326	30,172	31,149	31,809
NOI利回り *2	%	4.37	4.34	4.46	4.45	4.48
減価償却後NOI利回り	%	3.20	3.20	3.35	3.34	3.36
税引前当期純利益	百万円	23,345	22,667	23,546	19,300	24,354
当期純利益	百万円	23,344	22,666	23,545	19,299	24,354
FFO *3	百万円	26,044	25,773	26,367	27,152	27,194
AFFO *4	百万円	21,082	20,991	21,517	22,164	22,351
減価償却費	百万円	7,937	7,846	7,669	7,852	8,033
不動産等売却損	百万円	-	-	-	-	-
資本的支出額	百万円	4,962	4,782	4,849	4,987	4,843
総資産額	百万円	1,383,883	1,382,958	1,392,761	1,448,831	1,475,730
有利子負債	百万円	586,900	586,300	594,000	628,000	629,000
純資産額	百万円	710,030	710,444	713,051	729,181	755,100
分配総額	百万円	22,252	20,939	21,219	21,227	21,940
発行済投資口数（期末）	口	1,700,991	8,504,955	8,504,955	8,650,000	8,815,000
1口当たり純資産額	円	417,421	83,533	83,839	84,298	85,660
1口当たり分配金	円	13,082	2,462	2,495	2,454	2,489
1口当たりFFO *5	円	15,311	3,030	3,100	3,139	3,091
1口当たりNAV *6	円	607,556	121,834	123,167	124,281	125,533
総資産経常利益率 *7	%	1.69 (3.37)	1.64 (3.28)	1.70 (3.39)	1.36 (2.72)	1.67 (3.33)
自己資本当期純利益率 *7	%	3.30 (6.59)	3.19 (6.38)	3.31 (6.62)	2.68 (5.35)	3.28 (6.56)
LTV（総資産有利子負債比率）	%	42.4	42.4	42.6	43.3	42.6
DSR *8	倍	22.1	19.9	18.5	15.7	12.9
配当性向	%	95.3	92.3	90.1	109.9	90.0
当期運用日数	日	182	184	181	184	181
投資物件数（期末）	件	68	67	68	70	70
テナント数（期末）	件	1,564	1,499	1,545	1,584	1,608
総賃貸可能面積（期末）	m ²	1,209,996	1,193,084	1,207,586	1,239,418	1,260,476
期中平均稼働率	%	97.8	98.0	98.9	98.5	98.2

*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

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	99,268	96.6	102	0.9
飯田橋グラン・ブルーム	54,185	54,185	100	34	3.3
六本木ティーキューブ	34,608	34,240	98.9	72	2.7
西新宿三井ビルディング	34,204	33,427	97.7	52	1.2
セレスティン芝三井ビルディング	38,011	38,011	100	11	2.1
N B F 品川タワー	22,778	22,709	99.7	11	6
日本橋本町M－S Q U A R E	10,614	9,688	91.3	9	9.5
N B F ブラチナタワー	33,503	31,658	94.5	7	3.3
N B F コモディオ汐留	20,538	20,538	100	22	9.4
G－B A S E 田町	12,481	12,481	100	13	2.6
虎ノ門琴平タワー	16,848	16,848	100	27	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	1	11.9
新宿三井ビルディング二号館	14,617	14,617	100	45	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	7	5.8
新橋M－S Q U A R E	5,390	5,390	100	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	5	13.5
四谷メディカルビル	7,481	7,317	97.8	35	9.2
N B F 渋谷イースト	4,999	4,999	100	4	5.8
N B F 高輪ビル	10,446	10,446	100	11	7.4

物件名	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	期末稼働率 (%)	テナント数	PML (%)
N B F 赤坂山王スクエア	5,258	3,853	73.3	5	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	-
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	7,213	100.0	8	7.0
豊洲ベイサイドクロスタワー	61,525	61,525	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	41,849	99.9	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	6,079	100.0	13	0.4
N B F 池袋イースト	11,073	10,836	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 (45物件)	862,725	853,163	98.9	803	-

*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。

● 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	37,357	97.4	51	2.4
N B F 武蔵小杉ビルN棟・S棟	22,410	21,629	96.5	28	[N棟]3.1 [S棟]9.2
横浜S Tビル	24,104	23,162	96.1	94	0.2
パレール三井ビルディング	12,545	12,272	97.8	33	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	137,073	97.8	294	-

● 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	6,861	72.8	11	0.3
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	0.3
Dタワー富山	10,949	7,266	66.4	17	0.9
三井住友銀行名古屋ビル	17,658	17,538	99.3	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	12,989	100.0	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	41,549	98.0	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	16,952	98.1	29	3.9
信濃橋三井ビルディング	24,413	24,171	99.0	62	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	5,984	100.0	23	1.5
博多祇園M - S Q U A R E	14,328	14,080	98.3	21	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	248,073	96.3	511	-

合計 (71物件)	1,260,476	1,238,309	98.2	1,608	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50期末					第49期末				含み損益 ② - ① (百万円)	鑑定評価前期比 ② - ③ (百万円)	
		① 期末簿価 (百万円)	② 鑑定評価額 (百万円)	直接 還元法	DCF法		③ 鑑定評価額 (百万円)	直接 還元法	DCF法				
				CR	DR	TCR		CR	DR	TCR			
新宿三井ビルディング	170,000	175,573	184,000	3.0%	2.8%	3.1%	184,000	3.0%	2.8%	3.1%	8,426	-	
飯田橋グラン・ブルーム	138,909	134,957	154,000	2.7%	2.5%	2.8%	154,000	2.7%	2.5%	2.8%	19,042	-	
六本木ティーキューブ	62,800	62,310	63,200	3.1%	2.8%	3.2%	63,200	3.1%	2.8%	3.2%	889	-	
西新宿三井ビルディング*1	追加取得	45,638	32,199	46,600	3.2%	2.9%	3.3%	46,100	3.2%	2.9%	3.3%	14,400	34
								466	4.2%	3.9%	4.4%		
セレスティン芝三井ビルディング	42,000	41,053	47,300	3.2%	3.0%	3.3%	47,200	3.2%	3.0%	3.3%	6,246	100	
N B F 品川タワー	36,300	37,130	48,300	2.9%	2.7%	3.0%	47,700	2.9%	2.7%	3.0%	11,169	600	
日本橋本町M－S Q U A R E *2	32,108	32,178	32,800	3.1%	2.8%	3.1%	32,800	3.2%	2.8%	3.1%	621	-	
N B F プラチナタワー	31,000	25,174	60,600	3.2%	3.3%	3.2%	60,800	3.2%	3.3%	3.2%	35,425	-200	
N B F コモディオ汐留	28,800	27,552	35,800	3.1%	2.9%	3.2%	35,800	3.1%	2.9%	3.2%	8,247	-	
G－B A S E 田町	28,200	26,541	29,100	2.9%	2.7%	3.0%	29,100	2.9%	2.7%	3.0%	2,558	-	
虎ノ門琴平タワー	24,543	16,968	34,300	2.8%	2.7%	3.2%	34,300	2.8%	2.7%	3.2%	17,331	-	
N B F 渋谷ガーデンフロント	20,269	19,783	37,200	2.9%	3.0%	3.1%	37,200	2.9%	3.0%	3.1%	17,416	-	
N B F 銀座通りビル	17,000	17,438	19,000	2.7%	2.4%	2.8%	19,000	2.7%	2.4%	2.8%	1,561	-	
新宿三井ビルディング二号館	16,285	15,659	19,600	3.3%	3.4%	3.4%	19,600	3.3%	3.4%	3.4%	3,940	-	
興和西新橋ビルB棟	13,536	11,666	13,400	3.2%	3.2%	3.2%	13,400	3.2%	3.2%	3.2%	1,733	-	
リバーシティM－S Q U A R E	13,350	11,589	13,500	3.6%	3.4%	3.8%	13,500	3.6%	3.4%	3.8%	1,910	-	
新橋M－S Q U A R E	11,900	11,021	15,200	2.7%	2.5%	2.8%	15,100	2.7%	2.5%	2.8%	4,178	100	
N B F 虎ノ門ビル（底地）*3	11,416	11,868	19,000	-	2.2%	-	18,600	-	2.2%	-	7,131	400	
グラントウキョウサウスタワー	9,398	9,438	9,610	2.6%	2.3%	2.7%	9,610	2.6%	2.3%	2.7%	171	-	
N B F A L L I A N C E	9,126	9,531	13,700	2.6%	2.4%	2.7%	13,700	2.6%	2.4%	2.7%	4,168	-	
四谷メディカルビル	8,800	7,475	7,460	3.5%	3.3%	3.7%	7,460	3.6%	3.4%	3.8%	-15	-	
N B F 渋谷イースト	8,000	8,241	11,000	3.0%	2.8%	3.1%	11,000	3.0%	2.8%	3.1%	2,758	-	
N B F 高輪ビル	6,667	5,985	7,910	3.9%	4.1%	4.1%	7,850	3.9%	4.1%	4.1%	1,924	60	
N B F 赤坂山王スクエア	6,250	6,272	8,160	2.7%	2.5%	2.8%	8,140	2.7%	2.5%	2.8%	1,887	20	
N B F 神田須田町ビル	5,960	5,043	8,700	3.2%	3.0%	3.3%	8,680	3.2%	3.0%	3.3%	3,656	20	

*1 西新宿三井ビルディングの第49期末鑑定評価額は、上段既存持分（87.16%）と下段追加取得分（1.11%、価格時点：2026年4月1日）にて記載しています。

*2 日本橋本町M－SQUAREの第49期末の鑑定評価額は2025年11月30日時点のものを記載しています。

*3 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50期末					第49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		
N B F 小川町ビルディング	5,420	5,370	6,610	3.3%	3.1%	3.4%	6,600	3.3%	3.1%	3.4%	1,239	10
N B F 東銀座スクエア	5,200	4,220	7,990	3.3%	3.1%	3.4%	7,990	3.3%	3.1%	3.4%	3,769	-
日本橋兜町M－S Q U A R E	4,850	4,242	5,590	3.1%	2.9%	3.2%	5,570	3.1%	2.9%	3.2%	1,347	20
N B F 八丁堀テラス	4,528	4,048	5,480	3.6%	3.5%	3.8%	5,540	3.6%	3.4%	3.8%	1,431	-60
龍角散ビル	4,050	4,359	5,280	3.5%	3.3%	3.7%	5,270	3.5%	3.3%	3.7%	920	10
神宮前M－S Q U A R E *1	3,700	2,554	4,320	3.1%	2.9%	3.4%	4,320	3.1%	2.9%	3.4%	1,765	-
豊洲ベイサイドクロスタワー*2	94,910	93,145	96,900	3.3%	3.1%	3.4%	80,900	3.3%	3.1%	3.4%	3,754	-
追加取得							16,000	3.3%	3.1%	3.4%		
N B F 大崎ビル	66,660	59,708	87,400	3.0%	2.8%	3.1%	87,400	3.0%	2.8%	3.1%	27,691	-
ゲートシティ大崎	57,281	47,695	72,000	3.1%	2.9%	3.2%	72,000	3.1%	2.9%	3.2%	24,304	-
N B F 豊洲キャナルフロント	35,200	26,892	38,500	3.6%	3.4%	3.8%	38,500	3.6%	3.4%	3.8%	11,607	-
上野イーストタワー	35,000	31,826	42,300	3.4%	3.2%	3.5%	42,300	3.4%	3.2%	3.5%	10,473	-
N B F 豊洲ガーデンフロント	25,018	21,309	30,100	3.6%	3.4%	3.8%	30,100	3.6%	3.4%	3.8%	8,790	-
大崎ブライトコア・ブライトプラザ	24,380	22,455	25,600	3.0%	2.8%	3.1%	25,600	3.0%	2.8%	3.1%	3,144	-
中目黒G T タワー	23,856	15,879	20,900	3.3%	3.4%	3.5%	21,000	3.3%	3.4%	3.5%	5,020	-100
大崎ブライトタワー	13,970	13,322	14,700	3.0%	2.8%	3.1%	14,700	3.0%	2.8%	3.1%	1,377	-
N B F 池袋イースト	8,630	8,763	14,300	3.7%	3.5%	3.9%	14,300	3.7%	3.5%	3.9%	5,536	-
東五反田スクエア	8,350	6,758	9,050	3.1%	2.9%	3.2%	9,050	3.1%	2.9%	3.2%	2,291	-
N B F 池袋タワー	4,695	4,175	6,400	3.6%	3.4%	3.8%	6,000	3.6%	3.4%	3.8%	2,224	400
N B F 池袋シティビル	4,428	4,248	5,850	3.5%	3.3%	3.7%	5,820	3.5%	3.3%	3.7%	1,601	30
東京23区（44物件計）	1,228,382	1,143,635	1,438,710	3.0%	-	-	1,437,266	3.0%	-	-	295,074	1,444

*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。

*2 豊洲ベイサイドクロスタワーの第49期末鑑定評価額は、上段既存持分（47.69%）と下段追加取得分（9.19%、価格時点：2025年11月30日）にて記載しています。

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50期末					第49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	7,229	9,240	4.4%	4.2%	4.6%	9,240	4.4%	4.2%	4.6%	2,010	-
横浜三井ビルディング	43,190	43,390	44,200	3.5%	3.2%	3.6%	44,200	3.5%	3.2%	3.6%	809	-
NBF武蔵小杉ビルN棟・S棟	29,000	29,334	30,500	3.6%	3.4%	3.8%	30,500	3.6%	3.4%	3.8%	1,165	-
横浜 S Tビル	16,749	15,541	23,700	3.4%	3.5%	3.6%	23,700	3.4%	3.5%	3.6%	8,158	-
パレール三井ビルディング	3,800	3,157	4,990	3.9%	3.7%	4.1%	4,990	3.9%	3.7%	4.1%	1,832	-
シーノ大宮ノースウイング	16,816	13,689	24,300	3.7%	3.8%	3.9%	24,300	3.7%	3.8%	3.9%	10,610	-
N B F 浦和ビル	2,000	1,814	2,230	4.1%	3.9%	4.3%	2,230	4.1%	3.9%	4.3%	415	-
N B F 松戸ビル	2,455	2,022	2,560	4.4%	4.4%	4.6%	2,550	4.4%	4.4%	4.6%	537	10
東京周辺都市部（8物件計）	123,330	116,180	141,720	3.6%	-	-	141,710	3.6%	-	-	25,539	10
NBF CONNECT SAPPORO	13,800	13,822	14,600	3.5%	3.3%	3.7%	14,600	3.6%	3.3%	3.7%	777	-
札幌エルプラザ	4,404	2,967	9,170	3.8%	3.9%	4.0%	9,240	3.8%	3.9%	4.0%	6,202	-70
N B F 札幌南二条ビル	1,870	1,656	1,740	4.3%	4.2%	4.5%	1,740	4.3%	4.2%	4.5%	83	-
Dタワー富山	9,000	9,144	9,240	4.6%	4.7%	4.8%	9,240	4.6%	4.7%	4.8%	95	-
三井住友銀行名古屋ビル	14,900	14,357	16,900	3.5%	3.3%	3.7%	16,900	3.5%	3.3%	3.7%	2,542	-
名古屋三井ビルディング新館	13,200	13,174	15,300	3.3%	3.1%	3.4%	15,300	3.3%	3.1%	3.4%	2,125	-
名古屋三井ビルディング本館	13,050	14,029	14,300	3.6%	3.4%	3.8%	14,300	3.6%	3.4%	3.8%	270	-
N B F 名古屋広小路ビル	7,232	5,879	6,800	3.5%	3.3%	3.7%	6,790	3.5%	3.3%	3.7%	920	10
中之島三井ビルディング	44,000	43,986	46,500	3.1%	2.9%	3.2%	46,500	3.1%	2.9%	3.2%	2,513	-
アクア堂島 N B F タワー	17,810	14,081	22,500	3.2%	3.0%	3.3%	22,400	3.2%	3.0%	3.3%	8,418	100
中之島セントラルタワー	14,900	13,097	20,300	3.3%	3.4%	3.5%	20,200	3.3%	3.4%	3.5%	7,202	100
信濃橋三井ビルディング	14,400	10,035	14,000	3.9%	3.6%	4.0%	14,000	3.9%	3.6%	4.0%	3,964	-
堺筋本町センタービル	12,700	12,836	16,200	3.5%	3.3%	3.7%	16,200	3.5%	3.3%	3.7%	3,363	-
淀屋橋フレックスタワー	9,833	8,199	10,900	3.4%	3.5%	3.6%	10,600	3.4%	3.5%	3.6%	2,700	300
広島袋町ビルディング	2,215	1,725	2,390	4.5%	4.6%	4.7%	2,390	4.5%	4.6%	4.7%	664	-
N B F 松山日銀前ビル	3,310	2,686	4,050	4.9%	4.7%	5.1%	4,040	4.9%	4.7%	5.1%	1,363	10
博多祇園 M - S Q U A R E	8,000	5,987	13,800	3.9%	3.7%	4.1%	13,800	3.9%	3.7%	4.1%	7,812	-
N B F 熊本ビル	4,500	3,128	4,910	4.4%	4.2%	4.6%	4,880	4.4%	4.2%	4.6%	1,781	30
地方都市部（18物件計）	209,124	190,798	243,600	3.5%	-	-	243,120	3.5%	-	-	52,801	480
総合計（70物件計）	1,560,838	1,450,613	1,824,030	3.1%	-	-	1,822,096	3.1%	-	-	373,416	1,934

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。