

日本ビルファンド投資法人 2014年6月期（第26期）決算概要





## 1. 決算実績と業績予想

1	2014年6月期（第26期）決算総括	4
2	2014年6月期（第26期）決算 ハイライト（1/2）	5
2	2014年6月期（第26期）決算 ハイライト（2/2）	6
3	2014年6月期（第26期）決算 損益計算書（P/L）	7
4	2014年6月期（第26期）決算 貸借対照表（B/S）	8
5	2014年6月期（第26期）決算 財務の状況	9
6	2014年6月期（第26期）決算 継続鑑定評価	10
7	取得物件	11
8	物件取得・売却実績	12
9	財務運営	13
10	2014年12月期（第27期）業績予想	14

## 2. Appendix

1	物件概要一覧（1/2）（東京23区）	17
1	物件概要一覧（2/2）（東京周辺都市部・地方都市部）	18
2	物件価格一覧（1/2）（東京23区）	19
2	物件価格一覧（2/2）（東京周辺都市部・地方都市部）	20
3	鑑定レート一覧（1/2）（東京23区）	21
3	鑑定レート一覧（2/2）（東京周辺都市部・地方都市部）	22
4	個別物件の収益状況（1/3）（東京23区）	23
4	個別物件の収益状況（2/3）（東京周辺都市部）	24
4	個別物件の収益状況（3/3）（地方都市部）	25
5	投資主の状況	26
6	営業成績及び財産状況の推移	27

Disclaimer

# 1. 決算実績と業績予想

【投資口分割】  
2014年1月1日を効力発生日として投資口1口を2口に分割しました。

## 【用語の定義】

決算期	用語	定義	物件名
第26期実績 (期末物件数：73物件)	新規4物件	第25期に取得した1物件（持分）及び第26期に取得した3物件（1物件は持分）	西新宿三井ビルディング（追加取得分）、堺筋本町センタービル（追加取得分）、神宮前M-SQUARE、中之島セントラルタワー
	売却3物件	第25期に売却した3物件（1物件は持分）	NBF日本橋室町センタービル（準共有持分（50%））、NBF四条烏丸ビル、NBF堺東ビル
	既存71物件	第26期末に保有している73物件のうち上記新規4物件を除いた71物件	—
第27期予想 (期末物件数：73物件)	新規3物件	第26期に取得した3物件（1物件は持分）	堺筋本町センタービル（追加取得分）、神宮前M-SQUARE、中之島セントラルタワー
	既存71物件	第26期末に保有している73物件のうち上記新規3物件を除いた71物件	—

## ■主なトピックス

### ● 新規物件の取得

– 取得総額 248億円、平均想定NOI利回り5.55%

[中之島セントラルタワー]



(取得価格：149億円)

[堺筋本町センタービル]  
(追加取得分)



(取得価格：62億円)

[神宮前M-SQUARE]



(取得価格：37億円)

### ● 物件売却（GSKビルの敷地の一部）

– 売却価格：約3,084百万円

– 内部留保：約1,260百万円

### ● 増資の実施

– 発行価格：@545,860円/口

– 発行価額：約148億円（総額）

### ● 大型退去跡\*の埋戻しに目途、既存物件減収底打ちを見通す

– 後継テナント決定率：約90%

– 退去率：6.2%（2013.12期+2014.6期実績）

⇒5.1%（2014.12期+2015.6期予想）

– 既存物件賃貸収入：▼0.17%（▼54M）（2015.6期予想）

\*大型退去跡  
～2013.12期、2014.6期に以下の物件で発生  
「NBF高輪ビル」  
「NBFコモディオ汐留」  
「NBF御茶ノ水ビル」

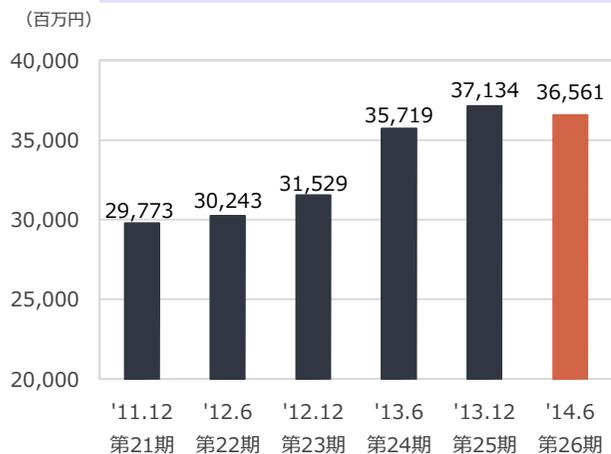
# 2 2014年6月期（第26期）決算 ハイライト（1/2）

項目	2011/12期 (第21期)	2012/6期 (第22期)	2012/12期 (第23期)	2013/6期 (第24期)	2013/12期 (第25期)	2014/6期 (第26期)	前期比(%)
<b>営業収益</b>	<b>29,773</b> 百万円	<b>30,243</b> 百万円	<b>31,529</b> 百万円	<b>35,719</b> 百万円	<b>37,134</b> 百万円	<b>36,561</b> 百万円	-1.5%
(うち売却益)	-	-	-	(2,097百万円)	(2,289百万円)	(1,902百万円)	-
<b>賃貸NOI</b>	<b>19,529</b> 百万円	<b>19,857</b> 百万円	<b>20,106</b> 百万円	<b>22,035</b> 百万円	<b>22,864</b> 百万円	<b>22,482</b> 百万円	-1.7%
(NOI利回り) (注1)	(4.90%)	(4.77%)	(4.68%)	(4.60%)	(4.67%)	(4.51%)	(-0.16pt)
<b>当期純利益</b>	<b>9,127</b> 百万円	<b>9,489</b> 百万円	<b>9,657</b> 百万円	<b>12,941</b> 百万円	<b>13,276</b> 百万円	<b>12,771</b> 百万円	-3.8%
(うち売却損益)	(-197百万円)	-	-	(2,097百万円)	(2,003百万円)	(1,902百万円)	-
(圧縮積立金繰入額)	(334百万円)	-	-	(1,278百万円)	(1,311百万円)	(1,260百万円)	-
<b>総資産(期末)</b>	<b>852,854</b> 百万円	<b>871,140</b> 百万円	<b>899,123</b> 百万円	<b>1,047,991</b> 百万円	<b>1,022,811</b> 百万円	<b>1,040,572</b> 百万円	+1.7%
<b>LTV(期末)</b>	<b>44.2%</b>	<b>42.9%</b>	<b>44.4%</b>	<b>45.2%</b>	<b>43.8%</b>	<b>43.1%</b>	-0.7pt
<b>1口当たり分配金</b> (注2)	<b>7,600</b> 円	<b>7,740</b> 円	<b>7,877</b> 円	<b>8,427</b> 円	<b>8,645</b> 円	<b>8,152</b> 円	-5.7%
(参考) (注3)	(15,200円)	(15,480円)	(15,754円)	(16,854円)	(17,290円)	-	
<b>1口当たりNAV(期末)</b> (注2)	<b>398,536</b> 円	<b>389,796</b> 円	<b>389,663</b> 円	<b>400,890</b> 円	<b>407,432</b> 円	<b>421,123</b> 円	+3.4%
(参考) (注3)	(797,073円)	(779,593円)	(779,327円)	(801,780円)	(814,865円)	-	
<b>発行済投資口数(期末)</b>	<b>578,500</b> 口	<b>613,000</b> 口	<b>613,000</b> 口	<b>692,000</b> 口	<b>692,000</b> 口	<b>1,412,000</b> 口	-

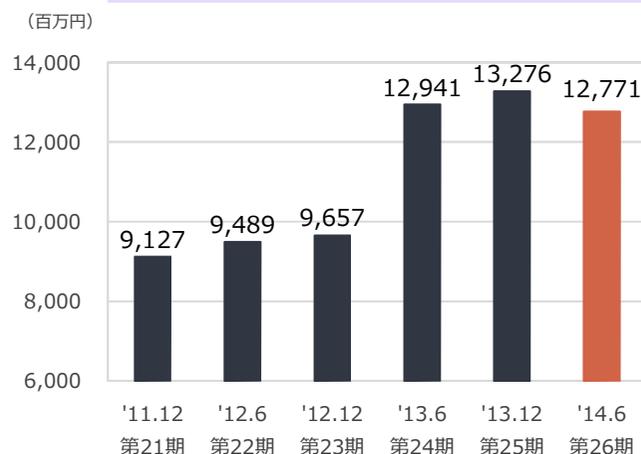
(注1) NOI利回り= 期初保有物件のNOI÷期末簿価  
(注2) 投資口を2分割したものと記載しています  
なお計算上、1円未満の端数については切り捨てて表示しています  
(注3) ( ) は投資口2分割前実績

# 2 2014年6月期（第26期）決算 ハイライト（2/2）

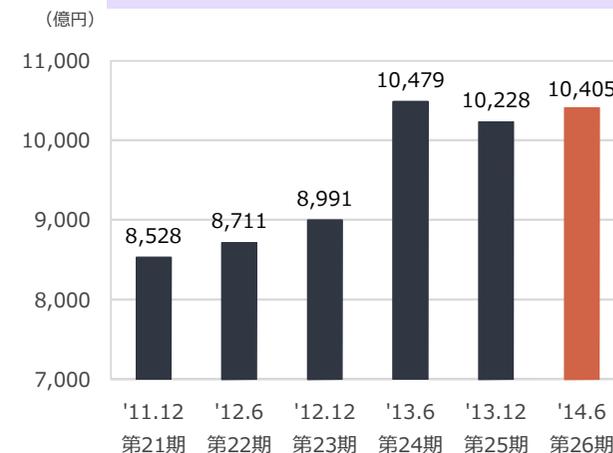
## 営業収益



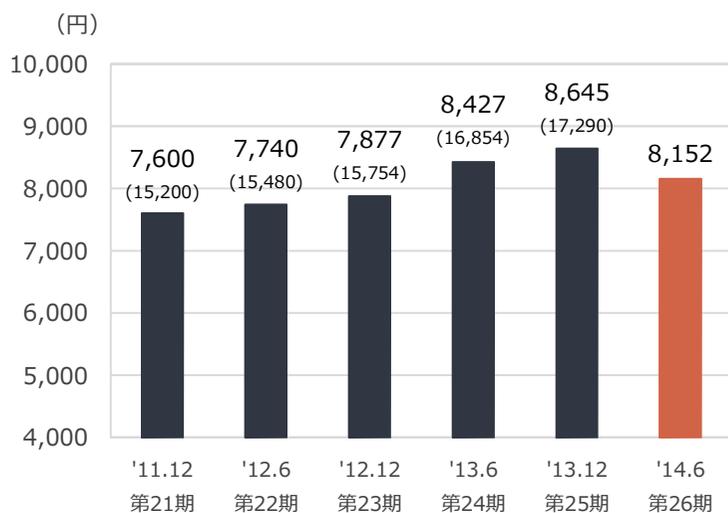
## 当期純利益



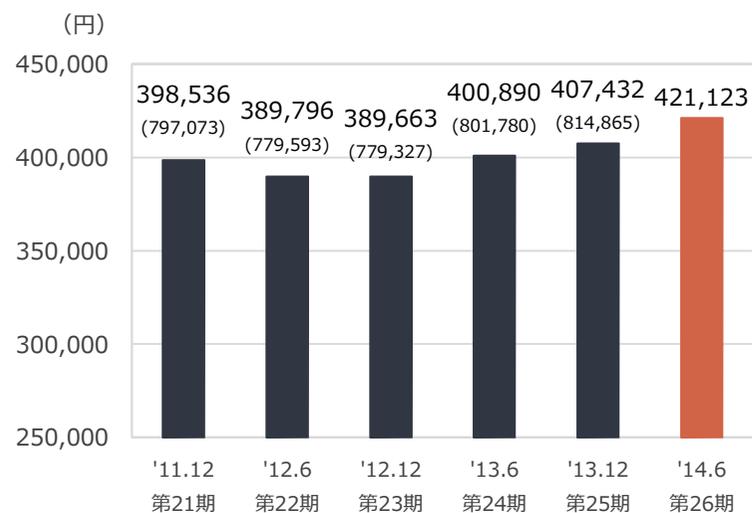
## 総資産（期末）



## 1口当たり分配金 (注)



## 1口当たりNAV（期末） (注)



(注) 投資口を2分割したものと記載しています  
 なお計算上、1円未満の端数については切り捨てで表示しています  
 ( ) は投資口2分割前実績

# 3 2014年6月期（第26期）決算 損益計算書（P/L）

## ■ 損益計算書（P/L）

科目	(百万円)		
	2013年12月期 (第25期)	2014年6月期 (第26期)	前期比
<b>営業収益</b>	<b>37,134</b>	<b>36,561</b>	<b>-573</b>
不動産賃貸事業収益 計	34,844	34,659	-185
不動産賃貸収入	31,424	31,536	112
その他賃貸事業収入	3,420	3,122	-298
不動産等売却益	2,289	1,902	-387
<b>営業費用</b>	<b>20,737</b>	<b>20,762</b>	<b>25</b>
不動産賃貸事業費用 計	18,910	19,253	343
不動産賃貸費用（減価償却費除く）	11,980	12,176	196
減価償却費	6,929	7,077	147
不動産等売却損	286	-	-286
資産運用報酬	1,281	1,261	-20
販売費及び一般管理費	258	247	-11
<b>営業利益</b>	<b>16,397</b>	<b>15,798</b>	<b>-599</b>
営業外損益	-3,120	-3,026	93
営業外収益	12	7	-5
営業外費用	3,133	3,033	-99
<b>経常利益</b>	<b>13,277</b>	<b>12,772</b>	<b>-505</b>
<b>特別損益</b>	-	-	-
<b>税引前当期純利益</b>	<b>13,277</b>	<b>12,772</b>	<b>-505</b>
法人税等合計	0	0	0
<b>当期純利益</b>	<b>13,276</b>	<b>12,771</b>	<b>-505</b>
圧縮積立金繰入額	1,311	1,260	-51
分配金総額	11,964	11,510	-454
<b>1口当たり分配金（円）</b>	<b>※ 8,645</b>	<b>8,152</b>	<b>-493</b>
※投資口2分割前実績 17,290円			
期中平均稼働率（%）	97.1	97.0	-0.1
期末発行済投資口数(口)	692,000	1,412,000	720,000

## ■ 前期比増減の主な要因

<b>営業収益：</b>	<b>- 573百万円</b>
<b>不動産賃貸収入</b>	<b>+ 112百万円</b>
新規4物件・売却3物件	+ 458百万円
既存71物件	- 346百万円
<b>その他賃貸事業収入</b>	<b>- 298百万円</b>
付帯収益（季節要因）等	- 298百万円
<b>不動産等売却益</b>	<b>- 387百万円</b>
第26期売却益（GSKビル（敷地の一部））	+ 1,902百万円
第25期売却益（NBF日本橋室町センタービル（準共有持分50%）及びNBF四条烏丸ビル）の剥落	- 2,289百万円
<b>営業費用：</b>	<b>+ 25百万円</b>
<b>不動産賃貸事業費用</b>	<b>+ 343百万円</b>
水道光熱費（季節要因）	- 297百万円
公租公課（2013年取得9物件等）	+ 474百万円
減価償却費（新規物件取得等）	+ 147百万円
<b>不動産等売却損</b>	<b>- 286百万円</b>
第25期売却損（NBF堺東ビル）の剥落	- 286百万円
<b>資産運用報酬</b>	<b>- 20百万円</b>
<b>販売費及び一般管理費</b>	<b>- 11百万円</b>
<b>営業外損益：</b>	<b>+ 93百万円</b>
<b>営業外費用</b>	<b>- 99百万円</b>
支払金利	- 141百万円
新投資口発行諸費用	+ 35百万円

# 4 2014年6月期（第26期）決算 貸借対照表（B/S）

## ■ 貸借対照表（B/S）

資産の部			
科目	2013年12月期末 (第25期末)	2014年6月期末 (第26期末)	前期比
<b>流動資産</b>	<b>37,347</b>	<b>35,467</b>	<b>-1,880</b>
現金及び預金	36,509	34,333	-2,176
その他	837	1,133	295
<b>固定資産</b>	<b>985,373</b>	<b>1,005,027</b>	<b>19,653</b>
有形固定資産	943,398	962,306	18,908
無形固定資産	35,772	35,771	-0
投資その他の資産	6,203	6,950	746
<b>繰延資産</b>	<b>90</b>	<b>76</b>	<b>-13</b>
<b>資産合計</b>	<b>1,022,811</b>	<b>1,040,572</b>	<b>17,760</b>

## 負債及び純資産の部

科目	2013年12月期末 (第25期末)	2014年6月期末 (第26期末)	前期比
<b>流動負債</b>	<b>60,050</b>	<b>62,982</b>	<b>2,931</b>
短期借入金	2,000	16,000	14,000
一年以内返済予定の長期借入金	36,750	26,750	-10,000
一年以内償還予定の投資法人債	10,000	10,000	-
その他	11,300	10,232	-1,068
<b>固定負債</b>	<b>443,563</b>	<b>442,769</b>	<b>-793</b>
投資法人債	60,000	50,000	-10,000
長期借入金	339,125	345,750	6,625
預り敷金及び保証金等	44,438	47,019	2,581
(有利子負債)	(447,875)	(448,500)	(625)
<b>負債合計</b>	<b>503,613</b>	<b>505,751</b>	<b>2,137</b>
<b>投資主資本</b>	<b>519,198</b>	<b>534,820</b>	<b>15,622</b>
出資総額	504,308	519,124	14,816
剰余金	14,889	15,696	806
圧縮積立金	1,612	2,924	1,311
当期末処分利益	13,276	12,771	-505
<b>純資産合計</b>	<b>519,198</b>	<b>534,820</b>	<b>15,622</b>
<b>負債及び純資産合計</b>	<b>1,022,811</b>	<b>1,040,572</b>	<b>17,760</b>

## ■ 前期比増減の主な要因

<b>資産：</b>	<b>+ 17,760百万円</b>
<b>固定資産</b>	<b>+ 19,653百万円</b>
第26期物件取得等	+ 25,446百万円
第26期物件売却等	- 1,182百万円
資本的支出	+ 1,646百万円
減価償却累計額	- 7,077百万円
その他	+ 820百万円
<b>負債：</b>	<b>+ 2,137百万円</b>
<b>有利子負債</b>	<b>+ 625百万円</b>
短期借入金	+ 14,000百万円
長期借入金	- 3,375百万円
投資法人債	- 10,000百万円
<b>純資産：</b>	<b>+ 15,622百万円</b>
<b>出資総額</b>	<b>+ 14,816百万円</b>
新投資口発行	+ 14,816百万円
<b>剰余金</b>	<b>+ 806百万円</b>
圧縮積立金（第25期売却益に係る圧縮積立金繰入）	+ 1,311百万円

## ■ ファイナンスデータ

項目	2013年12月期末 (第25期)	2014年6月期末 (第26期)	前期比
LTV	43.8%	43.1%	-0.7Pt
長期固定金利比率	99.6%	96.4%	-3.2Pt
平均調達金利	1.34%	1.25%	-0.09Pt
平均残存年数 (長期有利子負債)	4.73年	4.53年	-0.2年

## ■ 有利子負債残高

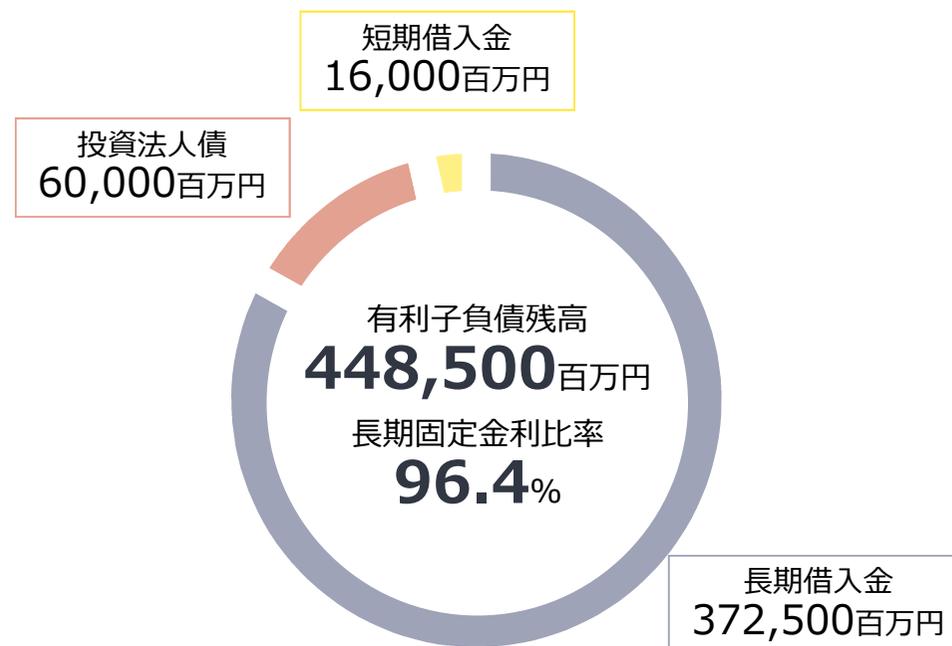
(百万円)

項目	2013年12月期末 (第25期)	2014年6月期末 (第26期)	前期比
短期借入金	2,000	16,000	+14,000
長期借入金	375,875	372,500	-3,375
投資法人債	70,000	60,000	-10,000
<b>合計</b>	<b>447,875</b>	<b>448,500</b>	<b>+625</b>

## ■ 格付けの状況

(2014年6月30日時点)

格付会社名	格付	備考
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
Moody's	発行体格付 : A2	格付け見通し : 安定的



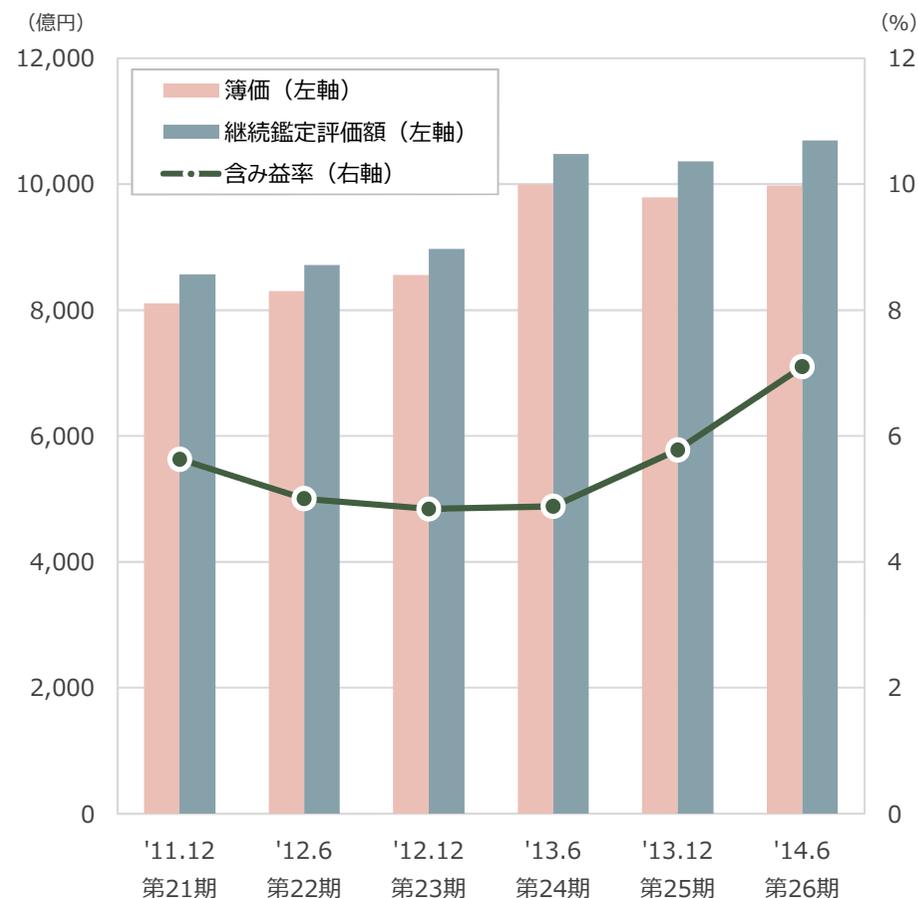
## ■ 継続鑑定評価

	2013年12月期末 (第25期)	2014年6月期末 (第26期)	前期比
物件数	<b>71物件</b>	<b>73物件</b>	+2物件
鑑定評価額	<b>10,358億円</b>	<b>10,693億円</b>	+335億円
簿価	<b>9,792億円</b>	<b>9,980億円</b>	+188億円
含み益	<b>566億円</b>	<b>713億円</b>	+147億円
含み益率	<b>5.8%</b>	<b>7.1%</b>	+1.3pt

## ■ 物件ごとの変動

直接還元法のキャップレート (物件)		鑑定評価額 (物件)			
	2013年12月期末 (第25期)	2014年6月期末 (第26期)		2013年12月期末 (第25期)	2014年6月期末 (第26期)
低下	<b>65</b>	<b>73</b>	増加	<b>37</b>	<b>49</b>
維持	<b>6</b>	<b>0</b>	維持	<b>11</b>	<b>6</b>
上昇	<b>0</b>	<b>0</b>	減少	<b>23</b>	<b>18</b>

## ■ 継続鑑定評価額・簿価の推移



2014年1月30日公表

堺筋本町センタービル  
(追加取得分)



所在地	大阪市中央区本町
取得日	2014年1月30日
取得価格	6,200百万円
鑑定評価額 (取得時)	6,530百万円
NOI利回り	5.60%
持分	50.72% (取得後100%)
売主	エス・ジェイ・オフィス・セレクト 合同会社

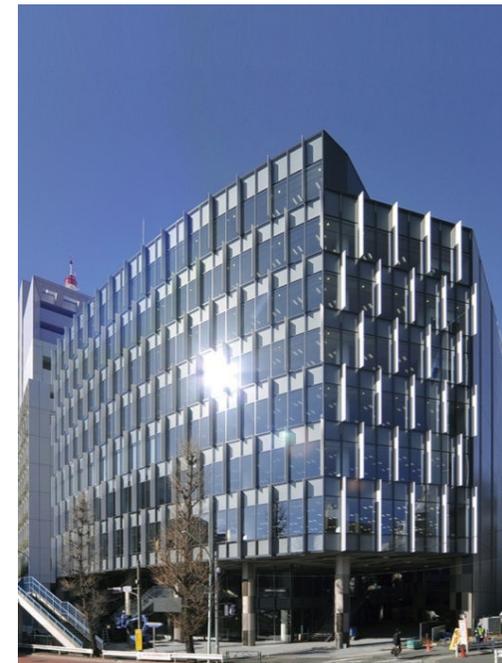
2014年3月5日 新投資口発行決議と同時に公表

中之島セントラルタワー



所在地	大阪市北区中之島
取得日	2014年3月31日
取得価格	14,900百万円
鑑定評価額 (取得時)	15,100百万円
NOI利回り	5.13%
持分	40%
売主	住友生命保険 (相)

神宮前M-SQUARE



所在地	渋谷区神宮前	
取得日	2014年3月5日	
取得価格	3,700百万円	
鑑定評価額 (取得時)	3,700百万円	
NOI利回り	7.17%	
持分	土地 建物	定期転借地権 100%
売主	三井不動産 (株)	

# 8 物件取得・売却実績

## 継続的にポートフォリオの強化を推進

■ 取得・売却実績 (直近の3期)  東京23区  地方都市部

	2013年6月期 (第24期)	2013年12月期 (第25期)	2014年6月期 (第26期)
取得物件	<p style="text-align: center;">三井不動産からの取得</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> セレスティン 芝三井ビルディング</div> <div style="text-align: center;"> ゲートシティ大崎 (追加取得分)</div> <div style="text-align: center;"> 新橋M-SQUARE</div> <div style="text-align: center;"> 三井住友銀行 名古屋ビル</div> </div> <p style="text-align: center;">住友生命保険からの取得</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> NBF渋谷ガーデンフロント (追加取得分)</div> <div style="text-align: center;"> NBF池袋イースト</div> </div> <p style="text-align: center;">第三者からの取得</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> NBF大崎ビル</div> <div style="text-align: center;"> パナソニック東京 汐留ビル</div> </div> <p style="text-align: center;">取得価格合計：156,784百万円</p>	<p style="text-align: center;">第三者からの取得</p> <div style="text-align: center;"> 西新宿三井ビルディング (追加取得分)</div> <p style="text-align: center;">取得価格：135百万円</p> <div style="text-align: center; border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>関西エリアの ポートフォリオ強化</p> </div>	<p style="text-align: center;">住友生命保険からの取得</p> <div style="text-align: center;"> 中之島セントラルタワー</div> <p style="text-align: center;">第三者からの取得</p> <div style="text-align: center;"> 堺筋本町センタービル (追加取得分)</div> <p style="text-align: center;">三井不動産からの取得</p> <div style="text-align: center;"> 神宮前M-SQUARE</div> <p style="text-align: center;">取得価格：24,800百万円</p>
売却物件	<div style="text-align: center;"> NBF日本橋室町 センタービル (準共有持分50%)</div> <p style="text-align: center;">売却価格：14,100百万円</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> NBF日本橋室町 センタービル (準共有持分50%)</div> <div style="text-align: center;"> NBF四条烏丸ビル</div> <div style="text-align: center;"> NBF堺東ビル</div> </div> <p style="text-align: center;">売却価格合計：17,500百万円</p>	<div style="text-align: center;"> GSKビル (敷地の一部)</div> <p style="text-align: center;">売却価格：3,084百万円</p>

## 好調なエクイティマーケットを受け機動的な増資を実施

### ■ 新投資口発行の概要

項目	摘要
募集口数	一般募集 : 26,500口 第三者割当 : 1,500口 合計 : 28,000口
発行価格	545,860円
発行価格の総額	15,284百万円
発行価額	529,150円
発行価額の総額	14,816百万円

### ■ スケジュール

項目	スケジュール
発行決議日	2014年3月5日
条件決定日	2014年3月12日
払込日	2014年3月19日、28日

### ■ 主要指標の推移

		2013年12月期末 (第25期末)	2014年6月期末 (第26期末)
財務	LTV	43.8%	43.1%
	取得余力 <sup>※1</sup>	約420億円	約550億円
純資産	1口当たりNAV <sup>※2</sup>	407,432円	421,123円
	1口当たりBPS <sup>※3</sup>	357,143円	378,768円

※1 取得余力とは、LTV46%となるまでの各期末における有利子負債の調達余力を試算した数字。

※2 1口当たりNAV = (出資総額+圧縮積立金累計+期末鑑定評価含み益) / 期末発行済投資口数

※3 1口当たりBPS = (出資総額+圧縮積立金累計) / 期末発行済投資口数

## ■ 業績予想

(百万円)

科目	2014/6期(実績) (第26期)	2014/12期(予想) (第27期)	前期比	2015/6期(参考) (第28期)	前期比
<b>営業収益</b>	<b>36,561</b>	<b>34,844</b>	<b>-1,717</b>	<b>34,474</b>	<b>-369</b>
不動産賃貸事業収益 計	34,659	34,844	185	34,474	-369
不動産賃貸収入	31,536	31,449	-87	31,395	-54
その他賃貸事業収入	3,122	3,394	272	3,079	-315
不動産等売却益	1,902	-	-1,902	-	-
<b>営業費用</b>	<b>20,762</b>	<b>21,423</b>	<b>660</b>	<b>21,129</b>	<b>-294</b>
不動産賃貸事業費用 計	19,253	19,987	733	19,690	-296
不動産賃貸費用(減価償却費除く)	12,176	12,765	588	12,485	-279
減価償却費	7,077	7,221	144	7,205	-16
不動産等売却損	-	-	-	-	-
資産運用報酬	1,261	1,199	-61	1,191	-8
販売費及び一般管理費	247	236	-11	246	10
<b>営業利益</b>	<b>15,798</b>	<b>13,421</b>	<b>-2,377</b>	<b>13,345</b>	<b>-75</b>
営業外損益	-3,026	-2,801	225	-2,683	117
営業外収益	7	8	0	8	-
営業外費用	3,033	2,809	-224	2,691	-117
<b>経常利益</b>	<b>12,772</b>	<b>10,619</b>	<b>-2,152</b>	<b>10,661</b>	<b>42</b>
<b>特別損益</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>税引前当期純利益</b>	<b>12,772</b>	<b>10,619</b>	<b>-2,152</b>	<b>10,661</b>	<b>42</b>
法人税等合計	0	1	0	1	-
<b>当期純利益</b>	<b>12,771</b>	<b>10,618</b>	<b>-2,152</b>	<b>10,660</b>	<b>42</b>
圧縮積立金繰入額	1,260	-	-1,260	-	-
分配金総額	11,510	10,618	-891	10,660	42
<b>1口当たり分配金(円)</b>	<b>8,152</b>	<b>7,520</b>	<b>-632</b>	<b>7,550</b>	<b>30</b>
期中平均稼働率(%)	97.0	97.6	+0.6	97.7	+0.1
期末発行済投資口数(口)	1,412,000	1,412,000	-	1,412,000	-

## ■ 第26期比増減の主な要因

<b>営業収益:</b>	<b>-1,717百万円</b>
<b>不動産賃貸収入</b>	<b>-87百万円</b>
新規3物件	+397百万円
既存71物件	-484百万円
<b>その他賃貸事業収入</b>	<b>+272百万円</b>
付帯収益(季節要因)等	+272百万円
<b>不動産等売却益</b>	<b>-1,902百万円</b>
第26期売却益(GSKビル(敷地の一部))の剥落	-1,902百万円
<b>営業費用:</b>	<b>+660百万円</b>
<b>不動産賃貸事業費用</b>	<b>+733百万円</b>
修繕費	+51百万円
水道光熱費(季節要因等)	+329百万円
建物管理委託費(新規物件取得等)	+77百万円
減価償却費(新規物件取得等)	+144百万円
<b>資産運用報酬</b>	<b>-61百万円</b>
<b>販売費及び一般管理費</b>	<b>-11百万円</b>
<b>営業外損益:</b>	<b>+225百万円</b>
<b>営業外費用</b>	<b>-224百万円</b>
支払金利	-192百万円
第26期新投資口発行諸費用の剥落	-35百万円

2014年12月期(第27期)の予想数値及び2015年6月期(第28期)の参考数値は、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. Appendix

# 1 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 (㎡) (サブリース勘案後)	期末稼働率 (%)	テナント数	PML (%)
NBF大崎ビル	74,425	74,425	100.0	1	0.9
NBF日比谷ビル	27,576	27,398	99.4	94	1.6
ゲートシティ大崎	41,860	39,843	95.2 (100.0)	78 (1)	1.5
西新宿三井ビルディング	33,338	33,320	99.9 (100.0)	32 (1)	1.9
中野坂上サンライトツイン	32,021	32,021	100.0	17	1.4
三菱重工ビル	35,641	35,581	99.8	11	1.7
NBF豊洲キャナルフロント	36,638	36,625	100.0	9	4.2
芝NBFタワー	24,728	24,728	100.0	34	2.3
NBFプラチナタワー	33,503	33,503	100.0	6	1.6
NBF南青山ビル	9,631	7,380	76.6	9	4.7
NBFコモディオ汐留	20,538	17,210	83.8	12	7.3
NBF豊洲ガーデンフロント	28,299	28,299	100.0	4	3.5
虎ノ門琴平タワー	16,848	16,848	100.0 (100.0)	24 (1)	1.6
中目黒GTタワー	21,423	21,423	100.0 (100.0)	19 (1)	1.2
セレスティン芝三井ビルディング	16,915	16,915	100.0 (100.0)	8 (1)	1.9
NBF御茶ノ水ビル	6,627	3,645	55.0	3	5.8
NBF渋谷ガーデンフロント	16,516	16,516	100.0	1	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楼	14,874	14,798	99.5	47	1.7
GSKビル	20,426	20,426	100.0	1	0.8
リバーシティM-SQUARE	16,232	15,406	94.9	7	4.0
NBF虎ノ門ビル	10,067	9,994	99.3	15	8.4

物件名	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡) (サブリース勘案後)	期末稼働率 (%)	テナント数	PML (%)
興和西新橋ビルB棟	10,088	10,088	100.0 (100.0)	20 (6)	2.0
NBF新川ビル	17,307	17,207	99.4 (100.0)	35 (2)	3.5
新橋M-SQUARE	5,392	5,392	100.0	7	2.6
NBF上野ビル	8,504	7,653	90.0	4	1.9
NBF ALLIANCE	4,033	4,033	100.0	7	7.3
四谷メディカルビル	7,481	5,508	73.6 (100.0)	36 (1)	5.6
NBF池袋イースト	11,073	11,073	100.0	20	2.8
東五反田スクエア	6,166	4,304	69.8 (100.0)	6 (1)	2.0
NBF渋谷イースト	4,999	4,999	100.0	4	4.4
NBF芝公園ビル	7,084	7,033	99.3 (100.0)	18 (8)	5.9
NBF高輪ビル	10,458	8,715	83.3	12	5.3
NBF赤坂山王スクエア	5,258	5,258	100.0	6	9.9
NBF芝公園大門通りビル	3,428	3,428	100.0	8	2.8
住友電設ビル	5,991	5,991	100.0	1	5.2
NBF東銀座スクエア	4,871	4,871	100.0	8	3.1
パナソニック東京汐留ビル	4,577	4,577	100.0	1	1.6
NBF小川町ビルディング	4,805	4,805	100.0 (100.0)	15 (1)	4.2
日本橋兜町M-SQUARE	3,298	3,298	100.0	2	6.4
NBF池袋タワー	5,642	5,642	100.0	16	3.9
NBF池袋シティビル	5,127	5,127	100.0	11	9.9
龍角散ビル	5,332	5,332	100.0	8	4.4
神宮前M-SQUARE	7,232	6,422	88.8	7	3.5
<b>東京23区44物件計</b>	<b>689,711</b>	<b>670,497</b>	<b>97.2 (98.1)</b>	<b>685 (418)</b>	

(注1) 興和西新橋ビルB棟、NBF新川ビル、四谷メディカルビル及びNBF芝公園ビルは、テナントが転借人に転賃借 (サブリース) を行っている物件であり、その住宅部分については、転借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動しうる賃貸借契約が締結されています。これらの物件の「稼働率」は、「総賃貸可能面積」に対する、住宅部分の転借人にかかる「総賃貸面積」及び住宅部分以外の「総賃貸面積」の合計が占める割合を記載しており、括弧内には転賃借 (サブリース) 考慮前の稼働率を記載しています。また、これらの物件の「テナント数」は、住宅部分にかかる転借人及び住宅部分以外にかかるテナントの合計数を記載しており、括弧内には転賃借 (サブリース) 考慮前のテナント数を記載しています

(注2) ゲートシティ大崎、西新宿三井ビルディング、虎ノ門琴平タワー、中目黒GTタワー、セレスティン芝三井ビルディング、四谷メディカルビル、東五反田スクエア、NBF小川町ビルディング、新川町三井ビルディング、パレール三井ビルディング及び信濃橋三井ビルディングは、テナントが転借人に転賃借 (サブリース) を行っている物件であり、転借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動しうる賃貸借契約が締結されています。これらの物件の「稼働率」は、「総賃貸可能面積」に対する、転借人にかかる「総賃貸面積」が占める割合を記載しており、括弧内には転賃借 (サブリース) 考慮前の稼働率を記載しています。また、これらの物件の「テナント数」は、転借人の合計数を記載しており、括弧内には転賃借 (サブリース) 考慮前のテナント数を記載しています

# 1 物件概要一覧 (2/2) (東京周辺都市部・地方都市部)

## ■ 東京周辺都市部

物件名	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡) (サブリース勘案後)	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	38,464	96.6 (100.0)	17 (1)	2.2
横浜S Tビル	20,047	19,918	99.4	94	1.7
パレール三井ビルディング	12,545	11,837	94.4 (100.0)	34 (1)	2.8
N B F 厚木ビル	5,242	5,242	100.0	19	17.0
つくば三井ビルディング	16,826	16,147	96.0	65	0.5
N B F 宇都宮ビル	6,160	6,160	100.0	40	0.5
シーノ大宮ノースウイング	20,698	20,487	99.0	42	1.9
N B F 浦和ビル	3,455	3,455	100.0	13	10.2
N B F 新浦安タワー	22,804	19,101	83.8	47	2.6
N B F 松戸ビル	4,770	4,770	100.0	26	7.8
<b>東京周辺都市部11物件計</b>	<b>166,145</b>	<b>159,342</b>	<b>95.9 (97.2)</b>	<b>398 (349)</b>	

## ■ 地方都市部

物件名	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡) (サブリース勘案後)	期末稼働率 (%)	テナント数	PML (%)
札幌エルプラザ	11,396	10,990	96.4	13	0.3
N B F 札幌南二条ビル	5,351	5,351	100.0	3	1.0
N B F 仙台本町ビル	7,514	7,514	100.0	10	0.5
N B F ユニックスビル	13,267	13,267	100.0	50	2.7
N B F 新潟テレコムビル	10,208	10,079	98.7	34	4.9
三井住友銀行名古屋ビル	17,658	17,658	100.0	12	3.9
N B F 名古屋広小路ビル	9,873	8,928	90.4	23	7.1
アクア堂島N B F タワー	21,917	21,339	97.4	43	3.8
中之島セントラルタワー	17,325	17,325	100.0	19	3.2
信濃橋三井ビルディング	25,314	24,992	98.7 (100.0)	56 (1)	5.3
堺筋本町センタービル	23,230	22,053	94.9	54	3.8
サンマリオンN B F タワー	14,954	14,954	100.0	30	1.8
アクア堂島東館	3,245	3,101	95.6	20	3.7
N B F 広島立町ビル	5,567	5,496	98.7	32	4.3
広島袋町ビルディング	3,927	3,794	96.6	11	3.5
N B F 松山日銀前ビル	5,998	5,666	94.5	20	4.0
博多祇園M-SQUARE	14,328	14,328	100.0	16	0.1 未満
N B F 熊本ビル	7,931	7,542	95.1	17	3.0
<b>地方都市部18物件計</b>	<b>219,001</b>	<b>214,376</b>	<b>97.9 (98.0)</b>	<b>463 (408)</b>	
<b>総合計</b>	<b>1,074,857</b>	<b>1,044,216</b>	<b>97.1 (97.9)</b>	<b>1,546 (1,175)</b>	<b>1.5</b>

# 2 物件価格一覧 (1/2) (東京23区)

## ■ 東京23区

物件名	取得価格	第26期末簿価	①第26期末 鑑定評価額	②第25期末 鑑定評価額	① - ②
NBF大崎ビル	66,660	68,144	74,700	72,900	1,800
NBF日比谷ビル	63,500	64,289	53,300	53,800	-500
ゲートシティ大崎	57,281	49,948	59,300	57,500	1,800
西新宿三井ビルディング	45,145	34,051	41,700	41,800	-100
中野坂上サンライトツイン	40,750	37,022	30,100	30,100	-
三菱重工ビル	36,300	36,572	43,500	42,100	1,400
NBF豊洲キャナルフロント	35,200	30,769	35,500	35,800	-300
芝NBFタワー	32,000	27,961	26,900	26,500	400
NBFプラチナタワー	31,000	27,596	55,600	54,400	1,200
NBF南青山ビル	31,000	31,556	17,000	16,900	100
NBFコモディオ汐留	28,800	28,437	30,600	30,700	-100
NBF豊洲ガーデンフロント	25,018	23,564	27,900	28,300	-400
虎ノ門琴平タワー	24,543	19,283	31,200	31,000	200
中目黒GTタワー	23,856	18,827	19,900	19,400	500
セレスティン芝三井ビルディング	22,500	22,709	23,400	23,100	300
NBF御茶ノ水ビル	20,840	20,601	12,000	12,300	-300
NBF渋谷ガーデンフロント	20,269	19,286	25,900	25,600	300
NBF銀座通りビル	17,000	17,554	14,900	14,500	400
新宿三井ビルディング二号館	16,285	16,426	15,900	15,700	200
GSKビル	14,434	12,087	17,800	18,800	-1,000
リバーシティM-SQUARE	13,350	12,808	14,800	14,600	200
NBF虎ノ門ビル	13,337	13,115	16,000	16,000	-

(単位：百万円)

物件名	取得価格	第26期末簿価	①第26期末 鑑定評価額	②第25期末 鑑定評価額	① - ②
興和西新橋ビルB棟	13,217	11,361	13,700	13,900	-200
NBF新川ビル	12,614	10,745	13,420	13,260	160
新橋M-SQUARE	11,900	11,976	12,600	12,400	200
NBF上野ビル	10,400	9,881	8,460	8,260	200
NBFALLIANCE	9,126	9,417	11,100	10,800	300
四谷メディカルビル	8,800	8,015	7,390	7,370	20
NBF池袋イースト	8,630	8,868	9,210	9,010	200
東五反田スクエア	8,350	8,149	8,060	8,280	-220
NBF渋谷イースト	8,000	8,028	6,090	6,020	70
NBF芝公園ビル	6,770	6,351	7,570	7,540	30
NBF高輪ビル	6,667	6,507	6,990	7,090	-100
NBF赤坂山王スクエア	6,250	6,298	6,410	6,410	-
NBF芝公園大門通りビル	6,100	6,274	4,180	4,180	-
住友電設ビル	5,365	4,864	5,370	5,270	100
NBF東銀座スクエア	5,200	4,582	7,100	6,960	140
パナソニック東京汐留ビル	5,075	5,098	5,440	5,300	140
NBF小川町ビルディング	4,940	5,105	5,410	5,530	-120
日本橋兜町M-SQUARE	4,850	4,713	5,030	4,910	120
NBF池袋タワー	4,695	4,432	5,100	5,020	80
NBF池袋シティビル	4,428	4,210	4,760	4,750	10
龍角散ビル	4,050	4,483	4,220	4,220	-
神宮前M-SQUARE	3,700	3,724	3,700	3,700	-
<b>東京都心部44物件計</b>	<b>838,196</b>	<b>785,707</b>	<b>849,210</b>	<b>841,980</b>	<b>7,230</b>

# 2 物件価格一覧 (2/2) (東京周辺都市部・地方都市部)

## ■ 東京周辺都市部

物件名	取得価格	第26期末簿価	①第26期末 鑑定評価額	②第25期末 鑑定評価額	① - ②
調布サウスゲートビル	9,320	8,777	9,650	9,510	140
新川崎三井ビルディング	25,820	23,107	20,800	20,400	400
横浜S Tビル	13,529	12,420	14,100	13,900	200
パレール三井ビルディング	3,800	3,195	3,610	3,550	60
N B F 厚木ビル	2,300	2,214	2,080	2,060	20
つくば三井ビルディング	8,875	6,516	7,210	7,180	30
N B F 宇都宮ビル	2,435	2,249	2,210	2,180	30
シーノ大宮ノースウイング	16,816	14,248	19,000	18,600	400
N B F 浦和ビル	2,000	1,871	1,840	1,820	20
N B F 新浦安タワー	15,700	15,683	10,700	11,000	-300
N B F 松戸ビル	2,455	2,253	2,160	2,130	30
<b>東京周辺都市部11物件計</b>	<b>103,051</b>	<b>92,539</b>	<b>93,360</b>	<b>92,330</b>	<b>1,030</b>

(注) 第25期末鑑定評価額は、2013年12月31日時点の保有物件については同日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づいていますが、第26期において新規取得・追加取得及び一部売却した物件については、それぞれ以下に記載する不動産鑑定評価書の評価額に基づいています。  
 ◎ G S Kビル (敷地の一部売却) ……2013年12月31日を価格時点とする売却後残持分に係る不動産鑑定評価書の評価額  
 ◎ 神宮前M-SQUARE (新規取得) ……2014年2月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書の評価額  
 ◎ 中之島セントラルタワー (新規取得) ……2014年2月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書の評価額  
 ◎ 堺筋本町センタービル (追加取得) ……2013年12月31日保有分に2014年1月1日を価格時点とする追加取得分評価額を合計した金額

## ■ 地方都市部

(単位: 百万円)

物件名	取得価格	第26期末簿価	①第26期末 鑑定評価額	②第25期末 鑑定評価額	① - ②
札幌エルプラザ	4,404	3,437	6,810	6,720	90
N B F 札幌南二条ビル	1,870	1,664	1,290	1,340	-50
N B F 仙台本町ビル	3,566	3,440	2,830	2,890	-60
N B F ユニックスビル	4,028	3,003	3,370	3,350	20
N B F 新潟テレコムビル	3,957	3,516	2,910	2,870	40
三井住友銀行名古屋ビル	14,900	14,864	15,600	15,400	200
N B F 名古屋広小路ビル	7,232	6,622	6,920	7,040	-120
アクア堂島N B Fタワー	17,810	16,028	16,500	17,000	-500
中之島セントラルタワー	14,900	15,066	15,500	15,100	400
信濃橋三井ビルディング	14,400	10,894	13,800	13,700	100
堺筋本町センタービル	12,700	12,272	12,300	12,240	60
サンマリオンN B Fタワー	10,500	7,576	7,040	7,020	20
アクア堂島東館	1,914	1,696	1,400	1,440	-40
N B F 広島立町ビル	2,930	2,781	2,310	2,270	40
広島袋町ビルディング	2,215	1,984	2,220	2,350	-130
N B F 松山日銀前ビル	3,310	3,302	3,490	3,430	60
博多祇園M-SQUARE	8,000	7,473	8,740	8,620	120
N B F 熊本ビル	4,500	4,172	3,760	3,710	50
<b>地方都市部18物件計</b>	<b>133,138</b>	<b>119,797</b>	<b>126,790</b>	<b>126,490</b>	<b>300</b>

<b>総合計</b>	<b>1,074,386</b>	<b>998,043</b>	<b>1,069,360</b>	<b>1,060,800</b>	<b>8,560</b>
------------	------------------	----------------	------------------	------------------	--------------

(A)	(B)	
鑑定評価額と簿価との差額	<b>71,316百万円</b>	(50,507円/一口当たり)
(B)-(A)		

# 3 鑑定レート一覧 (1/2) (東京23区)

## ■ 東京23区

物件名	第26期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法			第25期末 鑑定評価額 (百万円)	DCF法		
		CR	DR	TCR		CR	DR	TCR
NBF大崎ビル	74,700	3.9%	3.7%	4.1%	72,900	4.0%	3.8%	4.2%
NBF日比谷ビル	53,300	3.7%	3.3%	3.8%	53,800	3.8%	3.4%	3.9%
ゲートシティ大崎	59,300	4.0%	3.8%	4.2%	57,500	4.1%	3.9%	4.3%
西新宿三井ビルディング	41,700	4.2%	3.8%	4.4%	41,800	4.3%	3.9%	4.5%
中野坂上サンプレイツイン	30,100	4.3%	3.9%	4.5%	30,100	4.4%	4.0%	4.6%
三菱重工ビル	43,500	3.8%	3.7%	4.0%	42,100	3.9%	3.8%	4.1%
NBF豊洲キャナルフロント	35,500	4.4%	4.2%	4.6%	35,800	4.5%	4.3%	4.7%
芝NBFタワー	26,900	4.1%	4.3%	4.3%	26,500	4.2%	4.4%	4.4%
NBFプラチナタワー	55,600	4.1%	4.3%	4.2%	54,400	4.2%	4.4%	4.3%
NBF南青山ビル	17,000	3.8%	3.5%	4.0%	16,900	3.9%	3.6%	4.1%
NBFコモディオ汐留	30,600	4.1%	3.9%	4.3%	30,700	4.2%	4.0%	4.4%
NBF豊洲ガーデンフロント	27,900	4.5%	4.3%	4.7%	28,300	4.6%	4.4%	4.8%
虎ノ門琴平タワー	31,200	3.8%	3.7%	4.3%	31,000	3.9%	3.8%	4.4%
中目黒GTタワー	19,900	4.3%	4.4%	4.5%	19,400	4.4%	4.5%	4.6%
セレスティン芝三井ビルディング	23,400	4.2%	4.0%	4.4%	23,100	4.3%	4.1%	4.5%
NBF御茶ノ水ビル	12,000	3.9%	3.7%	4.1%	12,300	4.2%	4.0%	4.4%
NBF渋谷ガーデンフロント	25,900	3.8%	4.0%	4.0%	25,600	3.9%	4.1%	4.1%
NBF銀座通りビル	14,900	3.7%	3.4%	3.8%	14,500	3.8%	3.5%	3.9%
新宿三井ビルディング二号館	15,900	4.2%	4.3%	4.3%	15,700	4.3%	4.4%	4.4%
GSKビル	17,800	4.5%	4.6%	4.7%	18,800	4.6%	4.7%	4.8%
リバーシティM-SQUARE	14,800	4.5%	4.4%	4.7%	14,600	4.6%	4.5%	4.8%
NBF虎ノ門ビル	16,000	3.9%	3.7%	4.1%	16,000	4.0%	3.8%	4.2%

(注1) 第25期末鑑定評価額は、2013年12月31日時点の保有物件については同日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づいていますが、第26期において新規取得・追加取得及び一部売却した物件については、それぞれ以下に記載する不動産鑑定評価書の評価額等に基づいています。  
 ◎GSKビル(敷地の一部売却)・・・2013年12月31日を価格時点とする売却後残持分に係る不動産鑑定評価書  
 ◎神宮前M-SQUARE(新規取得)・・・2014年2月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書  
 ◎中之島セントラルタワー(新規取得)・・・2014年2月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書  
 ◎堺筋本町センタービル(追加取得)・・・2013年12月31日保有分に2014年1月1日を価格時点とする追加取得分評価額を合計した金額(鑑定レート・・・2013年12月31日保有分/追加取得分)

(注2) NBF新川ビルは西館・東館・住宅棟からなっており、各数値を記載しています。

(注3) 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。

物件名	第26期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法			第25期末 鑑定評価額 (百万円)	DCF法		
		CR	DR	TCR		CR	DR	TCR
興和西新橋ビルB棟	13,700	4.0%	4.1%	4.1%	13,900	4.1%	4.2%	4.2%
NBF新川ビル(注2)(西館)	13,420	4.7%	4.6%	4.9%	13,260	4.8%	4.7%	5.0%
(東館)		4.8%	4.6%	5.0%		4.9%	4.7%	5.1%
(住宅棟)		5.1%	4.9%	5.3%		5.2%	5.0%	5.4%
新橋M-SQUARE	12,600	3.8%	3.6%	4.0%	12,400	3.9%	3.7%	4.1%
NBF上野ビル	8,460	4.4%	4.2%	4.6%	8,260	4.5%	4.3%	4.7%
NBFALLIANCE	11,100	3.8%	3.6%	4.0%	10,800	3.9%	3.7%	4.1%
四谷メディカルビル	7,390	4.6%	4.4%	4.8%	7,370	4.7%	4.5%	4.9%
NBF池袋イースト	9,210	4.8%	4.6%	5.0%	9,010	4.9%	4.7%	5.1%
東五反田スクエア	8,060	4.2%	4.0%	4.4%	8,280	4.3%	4.2%	4.5%
NBF渋谷イースト	6,090	4.1%	3.9%	4.3%	6,020	4.2%	4.0%	4.4%
NBF芝公園ビル	7,570	4.5%	4.3%	4.7%	7,540	4.6%	4.4%	4.8%
NBF高輪ビル	6,990	4.9%	5.1%	5.1%	7,090	5.0%	5.2%	5.2%
NBF赤坂山王スクエア	6,410	4.0%	3.7%	4.2%	6,410	4.1%	3.8%	4.3%
NBF芝公園大門通りビル	4,180	4.3%	4.1%	4.5%	4,180	4.4%	4.2%	4.6%
住友電設ビル	5,370	4.6%	4.8%	4.8%	5,270	4.7%	4.9%	4.9%
NBF東銀座スクエア	7,100	4.2%	4.0%	4.4%	6,960	4.3%	4.1%	4.5%
パナソニック東京汐留ビル	5,440	3.9%	3.7%	4.1%	5,300	4.0%	3.8%	4.2%
NBF小川町ビルディング	5,410	4.2%	4.0%	4.4%	5,530	4.3%	4.1%	4.5%
日本橋兜町M-SQUARE	5,030	4.1%	3.9%	4.3%	4,910	4.2%	4.0%	4.4%
NBF池袋タワー	5,100	4.7%	4.5%	4.9%	5,020	4.8%	4.6%	5.0%
NBF池袋シティビル	4,760	4.6%	4.4%	4.8%	4,750	4.7%	4.5%	4.9%
龍角散ビル	4,220	4.6%	4.4%	4.8%	4,220	4.7%	4.5%	4.9%
神宮前M-SQUARE(注3)	3,700	4.2%	4.0%	4.5%	3,700	4.3%	4.1%	4.6%
<b>東京23区44物件計</b>	<b>849,210</b>	-	-	-	<b>841,980</b>	-	-	-

# 3 鑑定レート一覧 (2/2) (東京周辺都市部・地方都市部)

## ■ 東京周辺都市部

物件名	第26期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法			第25期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法		
		DCF法	DCF法	DCF法		DCF法	DCF法	DCF法
		CR	DR	TCR		CR	DR	TCR
調布サウスゲートビル	9,650	5.3%	5.1%	5.5%	9,510	5.4%	5.2%	5.6%
新川崎三井ビルディング	20,800	5.4%	5.2%	5.6%	20,400	5.5%	5.3%	5.7%
横浜S Tビル	14,100	4.7%	4.8%	4.9%	13,900	4.8%	4.9%	5.0%
パレール三井ビルディング	3,610	5.2%	5.0%	5.4%	3,550	5.3%	5.1%	5.5%
N B F 厚木ビル	2,080	5.9%	5.7%	6.1%	2,060	6.0%	5.8%	6.2%
つくば三井ビルディング	7,210	5.9%	5.7%	6.1%	7,180	6.0%	5.8%	6.2%
N B F 宇都宮ビル	2,210	6.1%	5.9%	6.3%	2,180	6.2%	6.0%	6.4%
シーノ大宮ノースウィング	19,000	5.1%	5.2%	5.3%	18,600	5.2%	5.3%	5.4%
N B F 浦和ビル	1,840	5.4%	5.2%	5.6%	1,820	5.5%	5.3%	5.7%
N B F 新浦安タワー	10,700	5.0%	4.8%	5.2%	11,000	5.1%	4.9%	5.3%
N B F 松戸ビル	2,160	5.5%	5.5%	5.7%	2,130	5.6%	5.6%	5.8%
<b>東京周辺都市部11物件計</b>	<b>93,360</b>	-	-	-	<b>92,330</b>	-	-	-

## ■ 地方都市部

物件名	第26期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法			第25期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法		
		DCF法	DCF法	DCF法		DCF法	DCF法	DCF法
		CR	DR	TCR		CR	DR	TCR
札幌エルプラザ	6,810	5.4%	5.5%	5.6%	6,720	5.5%	5.6%	5.7%
N B F 札幌南二条ビル	1,290	5.9%	5.7%	6.0%	1,340	6.0%	5.8%	6.1%
N B F 仙台本町ビル	2,830	5.7%	5.5%	5.9%	2,890	5.8%	5.6%	6.0%
N B F ユニックスビル	3,370	6.5%	6.5%	6.7%	3,350	6.6%	6.6%	6.8%
N B F 新潟テレコムビル	2,910	6.3%	6.1%	6.5%	2,870	6.4%	6.2%	6.6%
三井住友銀行名古屋ビル	15,600	4.9%	4.7%	5.1%	15,400	5.0%	4.8%	5.2%
N B F 名古屋小島ビル	6,920	4.9%	4.7%	5.1%	7,040	5.0%	4.8%	5.2%
アクア堂島N B F タワー	16,500	4.5%	4.3%	4.7%	17,000	4.6%	4.4%	4.8%
中之島セントラルタワー	15,500	4.5%	4.6%	4.7%	15,100	4.6%	4.7%	4.8%
信濃橋三井ビルディング	13,800	5.4%	5.2%	5.6%	13,700	5.5%	5.3%	5.7%
堺筋本町センタービル	12,300	4.9%	4.7%	5.1%	12,240	5.1%	4.9%	5.3%
サンマリオンN B F タワー	7,040	5.3%	5.4%	5.5%	7,020	5.4%	5.5%	5.6%
アクア堂島東館	1,400	4.9%	4.7%	5.1%	1,440	5.0%	4.8%	5.2%
N B F 広島立町ビル	2,310	6.0%	6.1%	6.2%	2,270	6.1%	6.2%	6.3%
広島袋町ビルディング	2,220	5.9%	6.0%	6.1%	2,350	6.0%	6.1%	6.2%
N B F 松山日銀前ビル	3,490	6.3%	6.2%	6.5%	3,430	6.4%	6.3%	6.6%
博多祇園M-SQUARE	8,740	5.4%	5.3%	5.6%	8,620	5.5%	5.4%	5.7%
N B F 熊本ビル	3,760	6.3%	6.2%	6.5%	3,710	6.4%	6.3%	6.6%
<b>地方都市部18物件計</b>	<b>126,790</b>	-	-	-	<b>126,490</b>	-	-	-

<b>総合計</b>	<b>1,069,360</b>	-	-	-	<b>1,060,800</b>	-	-	-
------------	------------------	---	---	---	------------------	---	---	---

# 4 個別物件の収益状況 (1/3) (東京23区)

## ■ 東京23区

(単位:百万円)

科目	NBF大崎ビル (注)	NBF 日比谷ビル	ゲートシティ大崎	西新宿三井 ビルディング	中野坂上 サンフイトツイン	三菱重工ビル (注)	NBF豊洲 キャナルフロント	芝NBFタワー	NBF フナナタワー	NBF 南青山ビル	NBF コモデイオ汐留	NBF豊洲 ガーデンフロント	虎ノ門 琴平タワー	中目黒 GTタワー	セレスティ 芝三井 ビルディング	NBF 御茶ノ水ビル (注)	NBF渋谷 ガーデンフロント (注)	NBF 銀座通ビル (注)	新宿三井 ビルディング 二号楼	GS Kビル (注)	リバーシティ M-SQUARE	NBF虎ノ門ビル	
<b>不動産賃貸事業収益</b>		<b>1,321</b>	<b>1,921</b>	<b>1,069</b>	<b>975</b>		<b>1,102</b>	<b>984</b>	<b>1,436</b>	<b>397</b>	<b>707</b>	<b>825</b>	<b>867</b>	<b>825</b>	<b>794</b>					<b>518</b>		<b>597</b>	<b>450</b>
不動産賃貸収入		1,197	1,689	1,041	927		980	924	1,339	367	658	736	823	720	756					473		560	414
その他賃貸事業収入		124	231	28	48		121	59	97	30	49	89	44	105	37					44		36	35
<b>不動産賃貸事業費用</b>		<b>781</b>	<b>992</b>	<b>618</b>	<b>658</b>		<b>608</b>	<b>637</b>	<b>621</b>	<b>268</b>	<b>345</b>	<b>420</b>	<b>519</b>	<b>584</b>	<b>351</b>					<b>351</b>		<b>337</b>	<b>231</b>
公租公課		308	166	135	125		72	56	87	86	57	58	37	89	70					68		53	66
諸経費		332	490	219	319		280	300	282	136	149	195	317	237	172					136		159	96
水道光熱費		114	96	-	45		144	65	106	39	46	87	57	68	62					39		40	26
建物管理委託費		131	367	203	190		80	82	100	39	47	60	93	158	95					56		86	35
オフィスマネジメントフィー		56	3	3	41		51	45	70	16	34	39	3	3	3					23		27	20
修繕費		15	15	11	29		0	15	1	34	7	6	11	6	10					3		2	10
借地借家料		-	-	-	-		-	87	-	-	-	-	150	-	-					-		-	-
信託報酬		1	-	-	2		0	0	0	-	0	-	-	-	-					1		-	0
保険料		1	0	0	0		1	1	1	0	0	0	0	0	0					0		0	0
その他諸経費		11	6	0	7		1	3	2	5	12	1	1	0	0					11		1	2
減価償却費		140	336	263	214		256	279	251	46	139	166	165	257	108					146		124	67
<b>不動産賃貸事業利益</b>	<b>1,000</b>	<b>540</b>	<b>928</b>	<b>450</b>	<b>317</b>	<b>611</b>	<b>493</b>	<b>346</b>	<b>814</b>	<b>128</b>	<b>361</b>	<b>405</b>	<b>347</b>	<b>240</b>	<b>443</b>	<b>-77</b>	<b>405</b>	<b>265</b>	<b>167</b>	<b>277</b>	<b>260</b>	<b>219</b>	
<b>減価償却費控除前事業利益 (NOI)</b>	<b>1,428</b>	<b>681</b>	<b>1,264</b>	<b>714</b>	<b>531</b>	<b>807</b>	<b>749</b>	<b>626</b>	<b>1,065</b>	<b>174</b>	<b>500</b>	<b>571</b>	<b>512</b>	<b>498</b>	<b>551</b>	<b>29</b>	<b>514</b>	<b>270</b>	<b>313</b>	<b>398</b>	<b>384</b>	<b>286</b>	

(単位:百万円)

科目	興和西新橋ビル B棟 (注)	NBF新川ビル (注)	新橋 M-SQUARE	NBF上野ビル	NBF ALLIANCE	四谷メテカルビル	NBF 池袋イースト	東五反田スクエア	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芝公園 大門通りビル	住友電設ビル (注)	NBF 東銀座スクエア	パナソニック 東京汐留ビル (注)	NBF小川町 ビルディング	日本橋兜町 M-SQUARE (注)	NBF池袋タワー	NBF 池袋シティビル	龍角散ビル	神宮前 M-SQUARE	東京23区計
<b>不動産賃貸事業収益</b>			<b>350</b>	<b>254</b>	<b>271</b>	<b>254</b>	<b>386</b>	<b>244</b>	<b>178</b>	<b>244</b>	<b>168</b>	<b>182</b>	<b>117</b>		<b>202</b>		<b>155</b>		<b>186</b>	<b>167</b>	<b>192</b>	<b>303</b>	<b>24,801</b>
不動産賃貸収入			332	230	255	235	342	239	162	197	147	163	104		179		152		167	149	173	198	22,826
その他賃貸事業収入			17	23	16	19	44	4	16	47	21	19	12		23		2		18	17	19	105	1,975
<b>不動産賃貸事業費用</b>			<b>137</b>	<b>200</b>	<b>89</b>	<b>143</b>	<b>196</b>	<b>138</b>	<b>83</b>	<b>136</b>	<b>132</b>	<b>102</b>	<b>91</b>		<b>103</b>		<b>86</b>		<b>133</b>	<b>79</b>	<b>97</b>	<b>186</b>	<b>13,397</b>
公租公課			33	22	25	24	23	20	17	24	24	31	11		15		19		14	14	20	-	2,469
諸経費			48	68	43	58	97	44	40	58	60	47	62		50		42		79	40	46	138	5,916
水道光熱費			14	21	13	18	32	-	16	21	22	14	7		16		-		13	14	16	8	1,634
建物管理委託費			15	33	12	31	35	39	14	21	17	13	6		19		31		16	14	16	10	2,421
オフィスマネジメントフィー			17	11	13	3	18	3	8	11	7	8	5		9		3		8	7	8	13	898
修繕費			-	0	1	3	7	0	0	2	1	1	38		0		7		37	0	2	8	377
借地借家料			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4		-		-		-	-	-	92	361
信託報酬			-	-	0	0	-	-	-	-	1	0	0		3		-		0	0	-	-	25
保険料			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0		0		0	0	0	0	24
その他諸経費			0	0	2	0	2	0	1	2	9	5	3		0		0		2	2	1	3	172
減価償却費			55	109	20	60	75	73	24	53	47	22	17		36		24		39	24	31	47	5,012
<b>不動産賃貸事業利益</b>	<b>191</b>	<b>298</b>	<b>213</b>	<b>54</b>	<b>182</b>	<b>111</b>	<b>190</b>	<b>105</b>	<b>95</b>	<b>108</b>	<b>36</b>	<b>80</b>	<b>26</b>	<b>87</b>	<b>98</b>	<b>80</b>	<b>68</b>	<b>73</b>	<b>52</b>	<b>87</b>	<b>95</b>	<b>117</b>	<b>11,403</b>
<b>減価償却費控除前事業利益 (NOI)</b>	<b>286</b>	<b>421</b>	<b>268</b>	<b>163</b>	<b>202</b>	<b>171</b>	<b>265</b>	<b>179</b>	<b>120</b>	<b>162</b>	<b>84</b>	<b>103</b>	<b>44</b>	<b>122</b>	<b>135</b>	<b>111</b>	<b>93</b>	<b>106</b>	<b>92</b>	<b>112</b>	<b>126</b>	<b>165</b>	<b>16,415</b>

# 4 個別物件の収益状況 (2/3) (東京周辺都市部)

## ■ 東京周辺都市部

(単位:百万円)

科目	調布サウスゲートビル (注)	新川崎三井 ビルディング	横浜STビル	パレール三井 ビルディング	NBF厚木ビル	つくば三井ビルディング	NBF宇都宮ビル	シーノ大宮 ノースウイング	NBF浦和ビル	NBF新浦安タワー	NBF松戸ビル	東京周辺都市部計
<b>不動産賃貸事業収益</b>		<b>1,104</b>	<b>642</b>	<b>267</b>	<b>118</b>	<b>433</b>	<b>137</b>	<b>671</b>	<b>100</b>	<b>491</b>	<b>126</b>	<b>4,505</b>
不動産賃貸収入		992	582	252	104	389	114	594	85	430	106	4,041
その他賃貸事業収入		112	60	15	14	44	23	76	15	61	19	464
<b>不動産賃貸事業費用</b>		<b>824</b>	<b>362</b>	<b>160</b>	<b>61</b>	<b>285</b>	<b>100</b>	<b>355</b>	<b>47</b>	<b>372</b>	<b>80</b>	<b>2,900</b>
公租公課		90	54	26	7	26	9	48	6	42	7	347
諸経費		496	181	105	30	146	62	167	25	234	52	1,612
水道光熱費		123	66	42	9	68	16	62	9	74	14	525
建物管理委託費		134	59	41	11	46	16	52	7	92	12	526
オフィスマネジメントフィー		58	35	3	5	19	6	31	4	21	5	210
修繕費		177	13	16	1	3	21	10	2	37	18	304
借地借家料		-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0
信託報酬		-	1	-	-	1	-	-	-	-	-	2
保険料		1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6
その他諸経費		1	5	1	1	6	0	8	1	7	0	36
減価償却費		237	126	29	23	112	29	138	15	95	19	941
<b>不動産賃貸事業利益</b>	<b>159</b>	<b>280</b>	<b>280</b>	<b>107</b>	<b>57</b>	<b>147</b>	<b>37</b>	<b>315</b>	<b>52</b>	<b>119</b>	<b>46</b>	<b>1,604</b>
<b>減価償却費控除前事業利益 (NOI)</b>	<b>272</b>	<b>517</b>	<b>407</b>	<b>136</b>	<b>80</b>	<b>260</b>	<b>66</b>	<b>454</b>	<b>68</b>	<b>214</b>	<b>66</b>	<b>2,545</b>

# 4 個別物件の収益状況 (3/3) (地方都市部)

## ■ 地方都市部

(単位:百万円)

科目	札幌エルプラザ	NBF 札幌南二条ビル	NBF 仙台本町ビル	NBF ユニクスビル	NBF 新潟テレコムビル	三井住友銀行 名古屋ビル	NBF 名古屋 広小路ビル	アクア堂島 NBFタワー	中之島 セントラルタワー	信濃橋三井ビルディング	堺筋本町 センタービル	サンマリオン NBFタワー	アクア堂島東館	NBF 広島立町ビル
<b>不動産賃貸事業収益</b>	<b>320</b>	<b>104</b>	<b>164</b>	<b>276</b>	<b>203</b>	<b>673</b>	<b>241</b>	<b>637</b>	<b>298</b>	<b>592</b>	<b>473</b>	<b>349</b>	<b>77</b>	<b>131</b>
不動産賃貸収入	259	91	136	236	177	587	211	556	277	530	417	299	61	113
その他賃貸事業収入	61	13	28	40	26	85	30	80	21	62	56	50	16	18
<b>不動産賃貸事業費用</b>	<b>165</b>	<b>64</b>	<b>98</b>	<b>152</b>	<b>115</b>	<b>307</b>	<b>155</b>	<b>389</b>	<b>133</b>	<b>293</b>	<b>224</b>	<b>240</b>	<b>58</b>	<b>76</b>
公租公課	18	11	15	20	18	62	25	74	-	55	29	35	10	13
諸経費	91	34	42	93	62	154	54	160	60	134	124	105	32	33
水道光熱費	38	13	16	38	24	48	21	62	13	52	38	39	9	11
建物管理委託費	36	14	16	34	24	66	18	59	29	71	63	39	15	14
オフィスマネジメントフィー	14	4	7	12	9	31	11	28	15	3	16	15	3	6
修繕費	0	-	0	4	1	0	2	2	1	6	3	5	2	0
借地借家料	-	0	-	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
信託報酬	-	0	0	0	1	0	-	0	-	-	0	0	0	-
保険料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他諸経費	1	1	1	1	0	5	0	4	1	0	1	4	1	0
減価償却費	55	19	39	38	34	90	74	154	72	103	70	99	15	29
<b>不動産賃貸事業利益</b>	<b>154</b>	<b>40</b>	<b>66</b>	<b>124</b>	<b>87</b>	<b>365</b>	<b>86</b>	<b>247</b>	<b>165</b>	<b>299</b>	<b>249</b>	<b>109</b>	<b>19</b>	<b>54</b>
<b>減価償却費控除前事業利益 (NOI)</b>	<b>210</b>	<b>59</b>	<b>106</b>	<b>163</b>	<b>122</b>	<b>456</b>	<b>160</b>	<b>402</b>	<b>237</b>	<b>402</b>	<b>319</b>	<b>208</b>	<b>34</b>	<b>84</b>

(単位:百万円)

科目	広島袋町ビルディング	NBF 松山 白銀前ビル	博多祇園 M-SQUARE	NBF 熊本ビル	地方都市部計	総合計
<b>不動産賃貸事業収益</b>	<b>100</b>	<b>132</b>	<b>403</b>	<b>168</b>	<b>5,352</b>	<b>34,659</b>
不動産賃貸収入	90	114	353	153	4,669	31,536
その他賃貸事業収入	10	17	49	15	682	3,122
<b>不動産賃貸事業費用</b>	<b>57</b>	<b>87</b>	<b>226</b>	<b>107</b>	<b>2,954</b>	<b>19,253</b>
公租公課	8	8	24	11	443	3,260
諸経費	22	37	99	40	1,387	8,916
水道光熱費	8	11	43	13	505	2,665
建物管理委託費	7	17	34	17	581	3,529
オフィスマネジメントフィー	4	6	19	7	217	1,327
修繕費	0	0	0	0	36	718
借地借家料	-	-	-	-	0	362
信託報酬	-	-	-	-	6	34
保険料	0	0	0	0	8	38
その他諸経費	0	1	1	1	30	239
減価償却費	26	41	103	55	1,123	7,077
<b>不動産賃貸事業利益</b>	<b>43</b>	<b>45</b>	<b>176</b>	<b>61</b>	<b>2,397</b>	<b>15,405</b>
<b>減価償却費控除前事業利益 (NOI)</b>	<b>69</b>	<b>86</b>	<b>279</b>	<b>117</b>	<b>3,521</b>	<b>22,482</b>

(注) 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

当物件については主要テナントとの賃貸借契約による契約賃貸収入が当物件の契約賃料合計の80%以上を占めています。  
本投資法人はかかる主要テナントから契約賃料を開示することにつき同意を得られないため、やむを得ない事情として開示していません。

# 5 投資主の状況

## 【所有者別投資口数】

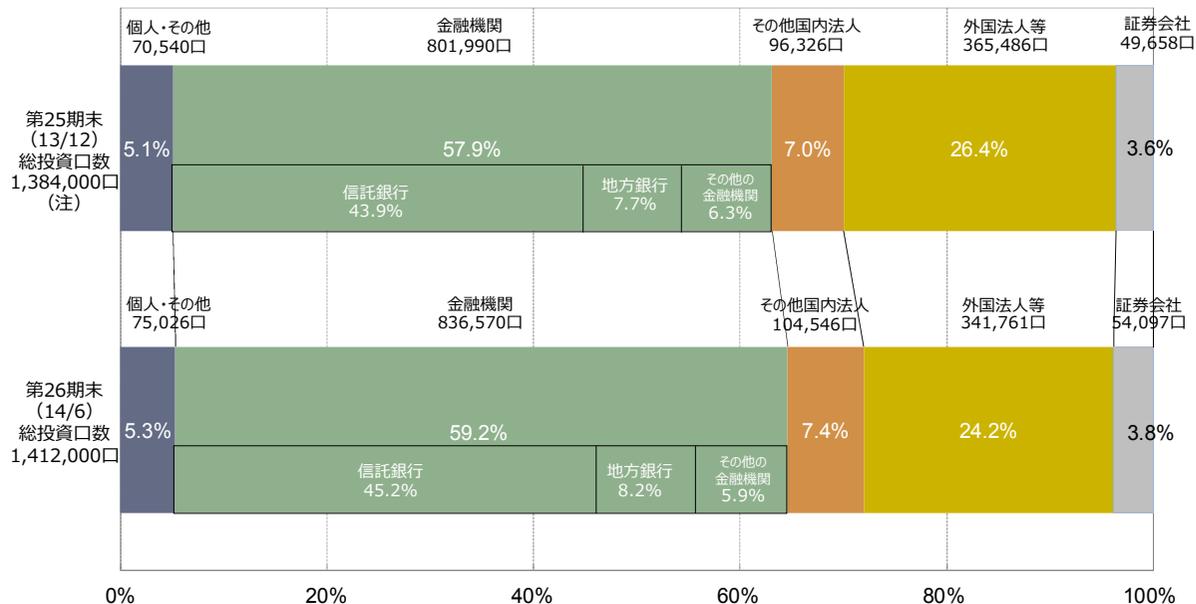
所有者区分	前期（第25期） （2013年12月31日現在）		当期（第26期） （2014年6月30日現在）		増減	
	投資口数(注)	比率 (%)	投資口数	比率 (%)	投資口数	比率 (p t)
個人・その他	70,540	5.1	75,026	5.3	4,486	0.2
金融機関	801,990	57.9	836,570	59.2	34,580	1.3
都市銀行	436	0.0	421	0.0	-15	0.0
地方銀行	106,566	7.7	115,116	8.2	8,550	0.5
信託銀行	607,650	43.9	637,942	45.2	30,292	1.3
生命保険会社	55,884	4.0	55,044	3.9	-840	-0.1
損害保険会社	12,564	0.9	6,006	0.4	-6,558	-0.5
信用金庫	12,650	0.9	13,583	1.0	933	0.0
その他	6,240	0.5	8,458	0.6	2,218	0.1
その他国内法人	96,326	7.0	104,546	7.4	8,220	0.4
外国法人等	365,486	26.4	341,761	24.2	-23,725	-2.2
証券会社	49,658	3.6	54,097	3.8	4,439	0.2
合計	1,384,000	100.0	1,412,000	100.0	28,000	-

## 【所有者別投資主数】

所有者区分	前期（第25期） （2013年12月31日現在）		当期（第26期） （2014年6月30日現在）		増減	
	投資主数	比率 (%)	投資主数	比率 (%)	投資主数	比率 (p t)
個人・その他	13,897	93.3	15,737	93.8	1,840	0.5
金融機関	177	1.2	195	1.2	18	0.0
都市銀行	1	0.0	1	0.0	-	0.0
地方銀行	65	0.4	65	0.4	-	0.0
信託銀行	18	0.1	21	0.1	3	0.0
生命保険会社	11	0.1	10	0.1	-1	0.0
損害保険会社	5	0.0	6	0.0	1	0.0
信用金庫	51	0.3	57	0.3	6	0.0
その他	26	0.2	35	0.2	9	0.0
その他国内法人	383	2.6	417	2.5	34	-0.1
外国法人等	418	2.8	406	2.4	-12	-0.4
証券会社	18	0.1	22	0.1	4	0.0
合計	14,893	100.0	16,777	100.0	1,884	-

## 【投資主上位10社】

投資主名	前期（第25期） （2013年12月31日現在）		当期（第26期） （2014年6月30日現在）	
	所有口数(注)	比率 (%)	所有口数	比率 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行（株）（信託口）	285,300	20.6	297,253	21.1
資産管理サービス信託銀行（株）（証券投資信託口）	110,068	8.0	115,648	8.2
日本マスタートラスト信託銀行（株）（信託口）	101,410	7.3	113,740	8.1
野村信託銀行（株）（投信口）	79,506	5.7	75,258	5.3
三井不動産（株）	45,630	3.3	47,630	3.4
住友生命保険相互会社	24,512	1.8	24,512	1.7
ノムラバンクグループエスエー	27,082	2.0	22,096	1.6
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	19,098	1.4	20,896	1.5
ステート ストリート バンク ウェスト ペンション ファンド クライアント エグゼンプト	17,196	1.2	18,499	1.3
（株）中国銀行	15,648	1.1	15,648	1.1



（注）2014年1月1日をもって投資口1口につき2口の割合による投資口分割を行っております。当該分割を考慮し、本頁における第25期の投資口数については、2を乗じた数値を記載しております。

# 6 営業成績及び財産状況の推移

項目		第22期	第23期	第24期	第25期	第26期
		2012年6月期	2012年12月期	2013年6月期	2013年12月期	2014年6月期
営業収益	百万円	30,243	31,529	35,719	37,134	36,561
不動産賃貸収入等	百万円	30,243	31,529	33,622	34,844	34,659
不動産等売却益	百万円	-	-	2,097	2,289	1,902
賃貸NOI	百万円	19,857	20,106	22,035	22,864	22,482
税引前当期純利益	百万円	9,490	9,658	12,942	13,277	12,772
当期純利益	百万円	9,489	9,657	12,941	13,276	12,771
F F O	百万円	15,627	15,848	17,542	18,202	17,945
A F F O	百万円	13,490	13,579	15,838	16,222	16,299
減価償却費	百万円	6,138	6,191	6,697	6,929	7,077
不動産等売却損	百万円	-	-	-	286	-
資本的支出額	百万円	2,137	2,268	1,703	1,980	1,646
総資産額	百万円	871,140	899,123	1,047,991	1,022,811	1,040,572
有利子負債	百万円	374,000	399,625	473,250	447,875	448,500
純資産額	百万円	445,836	446,004	517,584	519,198	534,820
分配総額	百万円	9,489	9,657	11,662	11,964	11,510
発行済投資口数 (期末)	口	613,000	613,000	692,000	692,000	1,412,000
1口当たり純資産額 (注8)	円	727,302	727,577	747,954	750,286	378,768
1口当たり分配金 (注8)	円	15,480	15,754	16,854	17,290	8,152
1口当たりF F O (注8)	円	25,713	25,854	25,714	26,304	12,818
1口当たりNAV (注8)	円	779,593	779,327	801,780	814,865	421,123
総資産経常利益率	%	1.10 (2.20)	1.09 (2.18)	1.33 (2.66)	1.28 (2.56)	1.24 (2.48)
自己資本当期純利益率	%	2.18 (4.36)	2.17 (4.33)	2.69 (5.37)	2.56 (5.12)	2.42 (4.85)
L T V (総資産有利子負債比率)	%	42.9	44.4	45.2	43.8	43.1
L T V (総資産負債比率)	%	46.8	48.3	48.8	47.5	46.9
D S C R	倍	6.5	6.4	6.8	6.9	7.1
配当性向	%	99.9	99.9	90.1	90.1	90.1
当期運用日数	日	182	184	181	184	181
投資物件数 (期末)	件	67	68	74	71	73
テナント数 (期末)	件	1,428	1,460	1,524	1,481	1,546
総賃貸可能面積 (期末)	m <sup>2</sup>	893,203	913,747	1,055,729	1,038,549	1,074,857
期中平均稼働率	%	96.8	97.5	97.8	97.1	97.0

(注1) 括弧内の数値は、月数により年換算した数値です。

(注2) 賃貸NOIについては不動産等売却損益は含んでいません。

(注3) F F O = 当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等売却損益

(注4) A F F O = F F O - 資本的支出額

(注5) 1口当たりF F O = F F O / 期中平均投資口数

(注6) 1口当たりNAV = (出資総額 + 圧縮積立金 + 期末鑑定評価含み益) / 期末発行済投資口数

(注7) D S C R = (営業利益 - 不動産等売却損益 + 減価償却費) / 支払利息

(注8) 2014年1月1日を効力発生日として投資口1口を2口に分割しています。

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。本資料に提供している情報は、特に記載のない限り、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。

