

# 平成 28 年 6 月期 決算短信 (REIT)

平成 28 年 8 月 15 日

不動産投資信託証券発行者名 日本ビルファンド投資法人 上場取引所 東  
 コード番号 8951 U R L <http://www.nbf-m.com/nbf/>  
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 影山 美樹  
 資産運用会社名 日本ビルファンドマネジメント株式会社  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 田中 健一  
 問合せ先責任者 (役職名) 投資本部セリアルズリーダー (氏名) 森 俊彦  
 TEL 03-6259-8681

有価証券報告書提出予定日 平成 28 年 9 月 29 日 分配金支払開始予定日 平成 28 年 9 月 14 日  
 決算補足説明資料作成の有無  無  
 決算説明会開催の有無  無 (機関投資家・アナリスト向け)

## 1. 平成 28 年 6 月期の運用、資産の状況 (平成 28 年 1 月 1 日～平成 28 年 6 月 30 日) (百万円未満切捨て)

### (1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
28 年 6 月期	35,671	3.0	15,011	11.4	12,808	16.7	12,808	16.7
27 年 12 月期	34,640	0.1	13,475	△0.7	10,978	△0.2	10,977	△0.2

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
28 年 6 月期	9,070	2.4	1.3	35.9
27 年 12 月期	7,774	2.1	1.1	31.7

(注) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。

### (2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は 含まない)	分配金総額 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過分配金 総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
28 年 6 月期	8,397	11,856	0	0	92.5	2.2
27 年 12 月期	8,036	11,346	0	0	103.3	2.1

(注1) 配当性向については、次の算式により計算しており、小数点第1位未満を切捨てにより表示しています。

$$\text{配当性向} = \frac{\text{分配金総額}}{\text{当期純利益}} \times 100$$

(注2) 平成 27 年 12 月期の 1口当たり分配金は、当期未処分利益に圧縮積立金取崩額 370 百万円を加算した金額を発行済投資口の総口数で除して算定しています。

(注3) 平成 28 年 6 月期の 1口当たり分配金は、当期未処分利益から圧縮積立金繰入額 951 百万円を控除した金額を発行済投資口の総口数で除して算定しています。

### (3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
28 年 6 月期	1,029,045	535,749	52.1	379,425
27 年 12 月期	1,012,708	534,287	52.8	378,390

### (4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
28 年 6 月期	24,003	△22,643	3,240	18,606
27 年 12 月期	18,296	△2,421	△21,368	14,005

## 2. 平成28年12月期の運用状況の予想（平成28年7月1日～平成28年12月31日）

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
28年12月期	35,669	△0.0	14,301	△4.7	12,199	△4.8	12,199	△4.7	8,640	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想期末投資口数）8,640円

## ※ その他

## (1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- |                      |   |
|----------------------|---|
| ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 | 無 |
| ② ①以外の会計方針の変更        | 無 |
| ③ 会計上の見積りの変更         | 無 |
| ④ 修正再表示              | 無 |

## (2) 発行済投資口の総口数

- |                          |          |            |           |            |
|--------------------------|----------|------------|-----------|------------|
| ① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む） | 平成28年6月期 | 1,412,000口 | 平成27年12月期 | 1,412,000口 |
| ② 期末自己投資口数               | 平成28年6月期 | 0口         | 平成27年12月期 | 0口         |

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、18ページ「1口当たり情報に関する注記」に記載の期中平均投資口数をご覧ください。

## ※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

## ※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、8ページ記載の「平成28年12月期（平成28年7月1日～平成28年12月31日）及び平成29年6月期（平成29年1月1日～平成29年6月30日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

## 1. 投資法人の関係法人

本投資法人の特定関係法人（特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）第12条第3項に定める特定関係法人をいいます。以下同じです。）は、三井不動産株式会社及びナエバ・プロパティーズ特定目的会社です。平成28年8月10日提出の臨時報告書に記載のとおり、ナエバ・プロパティーズ特定目的会社が、特定関係法人に該当することとなりました。

その他については、最近の有価証券報告書（平成28年3月30日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

## 2. 運用方針及び運用状況

### （1）運用方針

最近の有価証券報告書（平成28年3月30日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

### （2）運用状況

#### ① 当期の概況

#### A. 投資法人の主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」（以下「投信法」といいます。）に基づき、平成13年3月16日に設立され、同年9月に東京証券取引所不動産投資信託証券市場（J-REIT市場）に上場（銘柄コード8951）しました。本投資法人は、主として東京都心部、東京周辺都市部及び地方都市部に立地する主たる用途がオフィスである建物及びその敷地から構成される不動産並びにかかる不動産を裏付けとする有価証券及び信託の受益権その他の資産に投資することによって、中長期的な観点から、本投資法人に属する資産の着実な成長と安定した収益の確保を基本方針として運用を行い、平成13年12月期（第1期）の利益分配実施以後、前期の平成27年12月期（第29期）まで29回の利益分配を行いました。

#### B. 投資環境と運用実績

当期における日本経済は、中国をはじめとするアジア新興国経済の減速や円高の進行により、企業収益の改善のテンポが緩やかになるなど一部に弱さが見られたものの、雇用・所得環境の改善から緩やかな回復基調が続きました。

今後の日本経済は、雇用・所得環境の改善傾向が続くなかで、政府の各種経済政策及び日本銀行の金融政策の効果もあって、緩やかに回復していくことが期待されます。一方で、中国をはじめとするアジア新興国や資源国経済の下振れ、英国のEU離脱問題など海外経済の不確実性の高まりや金融資本市場の変動の影響などに留意する必要があります。

オフィスビル賃貸市場については、東京都心部の空室率は全体ではほぼ横ばいで推移しましたが、新築ビルの空室率が大幅に低下するなど、オフィス需要は底堅い状態が続いています。また、堅調なオフィス需要を受け、東京都心部の募集賃料は小幅ながら上昇傾向が続いています。

今後中期的には、都心部を中心に新規供給が増加することが見込まれるものの、平成28年から平成29年にかけての新規供給が例年よりも低い水準に留まることから、足元の需給はタイトな状況が続くとみられ、空室率の低下とともに緩やかな賃料上昇が継続していくことが見込まれます。

オフィスビル売買市場については、金融緩和の継続による良好な資金調達環境を背景に、J-REIT、私募ファンド、海外投資家等による取引意欲は引き続き旺盛な状況にあります。優良物件の売却情報が限られているなか、物件取得競争は激しさを増しており、期待利回りが低下し、売買価格が高止まりした状況が続いています。

今後も引き続き良好な資金調達環境のもと、国内外の投資家により活発な売買取引が続くことが見込まれ、売買価格は高水準で推移することが予想されます。

本投資法人は、このような環境の下、「立地・規模・設備インフラ面から物件競争力が高く、安定的な賃貸キャッシュ・フローが期待できる優良オフィスビルへの投資」という基本方針に基づき投資活動を行っています。当期は、平成28年3月に「興和西新橋ビルB棟」（追加取得、信託受益権、取得価格（以下、同様）48百万円）、

平成28年6月に「上野イーストタワー」（不動産の共有持分、216.0億円）を取得しました。また、平成28年6月に「NBF仙台本町ビル」（信託受益権、譲渡価額（以下、同様）37.0億円）及び「NBF厚木ビル」（不動産、27.5億円）を譲渡しました。

保有物件につきましては、テナント満足度の更なる向上を目指した運営管理、設備の更新・新設を計画的に行い、また、マーケットの動向を把握しながら適切な賃料設定や既存テナントの賃料改定の実施等により、安定的な賃貸事業収入の確保を図っています。

当期末における本投資法人の全不動産ポートフォリオは、保有物件ベースで73物件、投資額1兆961億円（取得価格ベース）、総賃貸可能面積は108.3万㎡（32.7万坪）、期末稼働率（サブリース勘案後）は98.2%（前期比1.4ポイントの上昇）となり、テナント総数（サブリース勘案後）は1,583となっています。

### C. 資金調達概要

本投資法人は、総資産有利子負債比率（総資産に対する有利子負債残高の比率をいいます。以下同様です。）のターゲットを36%から46%に定め、上限の目途を56%とする保守的な財務運営を行ってきました。

借入れによる資金調達につきましては、機動性の高い無担保・無保証のコーポレートファイナンスを活用し、財務の安定性に配慮しています。借入れにあたっては、資産の長期運用及び将来の金利上昇リスク軽減の観点から、主として長期固定金利借入れによる調達を進める一方で、短期借入れによる調達等も行っています。さらに、返済期限の分散を行い、一時期に返済期限が集中しないように運用しています。

機動的な資金調達及び借換えリスク軽減等のための安定的な調達基盤の確保といった観点から、極度額総額600億円のコミットメントラインを設定しています。

投資法人債による資金調達につきましては、平成28年6月にJ-R E I Tで期間最長となる第14回無担保投資法人債（金額50億円、期間30年）を発行しました。当期末における投資法人債残高は450億円となっています。なお、平成27年1月に2,000億円の公募投資法人債の発行枠の設定に関する発行登録書を提出しており、当期末における発行枠残高は1,950億円となっています。

これらの結果、当期末における総資産有利子負債比率は42.1%、長期固定金利比率（有利子負債残高に対する約定時の借入期間、発行時の償還期間が1年超の固定金利で調達した有利子負債残高の比率をいいます。以下同様です。）は93.8%となっています。

#### コミットメントラインの概要

借入極度額	400億円	200億円
契約開始日	平成26年9月1日	平成26年3月19日
契約期限	平成31年8月30日	平成31年3月31日
担保・保証等	無担保・無保証	無担保・無保証

#### 発行登録書の概要

発行予定額	2,000億円以内
発行予定期間	平成27年2月7日より平成29年2月6日まで
資金使途	特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。）の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金、運転資金等

また、当期末時点において本投資法人が取得している発行体格付（発行体の将来の信用力に関する各信用格付業者の意見）は以下のとおりです。

信用格付業者の商号又は名称	格付内容
スタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社（S&P）	長期会社格付：A+ 短期会社格付：A-1 アウトlook：安定的
株式会社格付投資情報センター（R&I）	発行体格付：AA 格付けの方向性：安定的
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付：AA+ 格付の見通し：安定的

## D. 業績及び分配の概要

このような運用の結果、当期の運用実績として、営業収益は35,671百万円（前期比1,030百万円増、3.0%増）、不動産賃貸事業利益は15,564百万円（前期比659百万円増、4.4%増）、資産運用報酬・保管及び事務委託コスト等の費用控除後の営業利益は15,011百万円（前期比1,535百万円増、11.4%増）、経常利益は12,808百万円（前期比1,830百万円増、16.7%増）、当期純利益は12,808百万円（前期比1,830百万円増、16.7%増）となりました。

分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針に従い、投資法人の課税の特例（租税特別措置法第67条の15）が適用されるように分配することとしています。また、当期は将来の安定的な運用・分配のため、「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」（租税特別措置法第65条の7）を適用し、平成28年6月に譲渡を行った2物件の売却益を圧縮積立金として内部留保することとしました。かかる方針により、当期未処分利益から圧縮積立金繰入額（951百万円）を控除した金額から、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除いた全額を分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は8,397円となりました。

## ② 次期の見通し

### A. 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、以下の運用方針のもと、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定的な収益の確保を目指し、適正な運用を実施します。

#### （a）保有物件の運用方針

オフィス賃貸市場動向を注視し、市場環境に即した柔軟な対応を行うことで、賃貸事業収入の拡大を図ります。既存テナントに対しては、良好なリレーションの維持、ビルに対する満足度の向上を基本方針として、賃料水準の維持・向上、解約防止に努めます。また、建物への設備投資につきましては、リニューアル工事や環境対応工事等、賃貸ビルとしての競争力の維持・向上に資する適切かつ効果的な工事、設備の更新・新設等を実施します。

#### （b）新規物件の投資方針

三井不動産グループをはじめとする有力な情報チャンネルを持っていること、多様な手法による取得実績を通じノウハウの蓄積が進んでいること、加えて、上場投資法人の中で最大規模であること等の優位性を最大限に活かし、適切なリスクマネジメントを行い、ポートフォリオ全体の質向上に中長期的に寄与する優良物件を厳選し投資します。なお、投資にあたっては、財務運営状況を十分に考慮し、金融・経済情勢や不動産マーケットの動向を注視しながら、適切な判断を行います。また、物件の成長性や安定性・規模・立地等を踏まえポートフォリオ全体の構成を考慮し、資産の入れ替えについても適宜実施します。

#### （c）財務戦略等

借入れによる資金調達につきましては、資産の長期運用の観点及び調達の安定性の観点から、従来どおり長期固定金利の資金調達を基本とします。また、調達基盤の拡充の観点からも、金融マーケット環境を注視しつつ、引き続き投資法人債の発行にも取り組みます。

次期におきましても、総資産有利子負債比率のターゲットは引き続き36%から46%を当面の目標とし、上限の目途を56%とします。また、長期固定金利比率のターゲットにつきましては、90%以上を当面の目標として財務運営を行います。

また、東京証券取引所における適時開示に加え、ウェブサイトの充実により、各種ディスクロージャー資料、物件に関する情報、運用状況及び分配金に関する情報等、本投資法人について投資判断上有用と思われる情報の提供に努めます。

#### （d）コンプライアンス・リスク管理

投信法及び金融商品取引法をはじめとする各種法令の遵守はもとより、資産規模の拡大や社会的要請・外部環境の変化等に対応し、健全かつ適切な業務運営を確保するため、コンプライアンス・リスク管理態勢の更なる強化に取り組みます。

## B. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

## (参考情報)

- (a) 平成28年7月21日付で、以下の資産の取得について売買契約を締結し、同日付で取得を完了しています。取得日現在の概況等は以下のとおりです。

物件の名称	西新宿三井ビルディング(追加取得分)	
特定資産の種類	不動産	
所在地（住居表示）	東京都新宿区西新宿六丁目24番1号	
土地	地積	10,014.02㎡（敷地全体。事務所棟、住宅棟を含む。）
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権（敷地権割合約0.28%）（既保有分と合わせて約77.79%）
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付27階建
	延床面積	84,634.02㎡（建物全体。事務所棟、住宅棟、共用部分を含む。）
	所有形態	所有権（区分所有の共有）
	建築時期	平成11年4月28日
	所有階・床面積・用途等	所有階：区分所有部分（区分所有権の共有持分、21階～25階）の床面積合計8,006.38㎡に対する共有持分約1.47% 所有割合：事務所棟の専有面積割合で約0.31%相当（既保有分と合わせ約86.36%）
取得年月日	平成28年7月21日	
取得価格	68,250,000円	
信託受託者	—	
建物管理会社	三井不動産株式会社	
特記事項	<p>①本投資法人は、本物件を三井不動産株式会社に賃貸し、三井不動産株式会社は転借人にこれを転貸しています。また、本物件の3階から25階は各区分所有者と三井不動産株式会社の間で締結された「一元運用に関する覚書」の対象である「一元運用区画」であり、一元運用区画から生じる賃貸収益、賃貸費用は、各区分所有者が一元運用権利割合に応じて収受、負担しています。</p> <p>②本物件は、区分所有建物であり、当該区分所有に係る規約等の適用を受けます。なお、当該規約においては、区分所有権を譲渡する場合の他の区分所有者の優先的な買取権などが定められています。また、共有持分を取得したため、当該共有に係る規約等の適用を受けます。なお、当該規約等においては、共有持分を譲渡する場合の他の共有者の優先買取権、共有に係る分割請求の禁止などが定められています。</p>	

- (b) 平成28年7月29日付で、以下の資産の取得について売買契約を締結しており、平成28年8月31日の引渡しを予定しています。契約締結日現在の概況等は以下のとおりです。

物件の名称	東陽町センタービル	
特定資産の種類	不動産	
所在地（住居表示）	東京都江東区東陽二丁目3番2号	
土地	地積	5,700.14㎡
	用途地域	商業地域、準工業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付5階建
	延床面積	19,033.93㎡（建物全体）
	所有形態	所有権100%
	建築時期	平成6年3月18日
	用途	事務所
取得予定年月日	平成28年8月31日	
取得予定価格	7,800,000,000円	
信託受託者	—	
建物管理会社	三井不動産株式会社	
特記事項	本投資法人（買主）の責めに帰すべき事由に基づき本物件の売買契約が解除された場合には、売主に対し、かかる違約金として売買代金の20%を支払うこととなっています。	

### C. 運用状況の見通し

平成28年12月期（平成28年7月1日～平成28年12月31日）の運用状況につきましては、オフィス賃貸市場の賃料動向等に鑑み、以下のとおり算出しています。運用状況の予想の前提条件につきましては、後記「平成28年12月期及び平成29年6月期 運用状況の予想の前提条件」を参照ください。

営業収益	35,669 百万円
営業利益	14,301 百万円
経常利益	12,199 百万円
当期純利益	12,199 百万円
1口当たり分配金	8,640 円
1口当たり利益超過分配金	0 円

(参考)

また、平成29年6月期（平成29年1月1日～平成29年6月30日）の運用状況につきましては、オフィス賃貸市場の賃料動向等に鑑み、以下のとおり算出しています。運用状況の予想の前提条件につきましては、後記「平成28年12月期及び平成29年6月期 運用状況の予想の前提条件」を参照ください。

営業収益	35,614 百万円
営業利益	14,252 百万円
経常利益	12,214 百万円
当期純利益	12,214 百万円
1口当たり分配金	8,650 円
1口当たり利益超過分配金	0 円

(注) 上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点でのものであり、状況の変化により実際の当期純利益、分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

平成28年12月期（平成28年7月1日～平成28年12月31日）  
及び平成29年6月期（平成29年1月1日～平成29年6月30日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
保有資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成28年6月期末時点で本投資法人が保有している73物件に、平成28年7月21日取得の「西新宿三井ビルディング（追加取得分）」及び平成28年8月31日取得予定の「東陽町センタービル」を加えた74物件を前提としています。</li> <li>物件合計の期末稼働率は、平成28年12月末 98.5%、平成29年6月末 98.5%を見込んでいます。</li> <li>物件の異動等により変動する可能性があります。</li> </ul>
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書日付現在の1,412,000口を前提としています。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成28年12月期及び平成29年6月期において、短期借入金8,000百万円、長期借入金24,750百万円及び投資法人債20,000百万円の返済期限が到来しますが、そのうち短期借入金7,000百万円は、平成28年8月15日現在、既に返済しています。残額の有利子負債の返済資金については、全額借入金等で調達することを前提としています。</li> <li>そのほか平成28年8月31日に予定している「東陽町センタービル」取得時に、新たに4,000百万円を借入金で調達することを前提としています。</li> </ul>
総資産有利子負債比率	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成28年6月30日現在の総資産有利子負債比率は42.1%であり、平成28年12月期末及び平成29年6月期末まで同程度のまま推移することを前提としています。</li> <li>本表における総資産有利子負債比率の算出にあたっては、次の算式を使用しています。 総資産有利子負債比率＝有利子負債残高÷総資産×100</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>取得した資産の固定資産税及び都市計画税等について、前所有者と期間按分による精算を行う場合には、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため費用計上されません。従いまして、平成28年1月1日以降取得の「興和西新橋ビルB棟（追加取得分）」、「上野イーストタワー（共有持分60%）」、「西新宿三井ビルディング（追加取得分）」及び平成28年8月31日取得予定の「東陽町センタービル」の固定資産税及び都市計画税等につきましては、平成28年12月期は精算金相当分を費用計上しませんが、平成29年6月期以降は費用計上されることとなります。なお、平成29年6月期に費用計上される上記物件の固定資産税及び都市計画税等は、74百万円（6ヶ月分）を想定しています。</li> <li>公租公課は、平成28年12月期3,350百万円、平成29年6月期3,450百万円を想定しています。</li> <li>減価償却費は、平成28年12月期7,178百万円、平成29年6月期7,229百万円を想定しています。</li> <li>修繕費は、平成28年12月期870百万円、平成29年6月期880百万円を想定しています。</li> <li>外注委託費は、過去の実績を勘案の上、想定しています。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業外費用（支払利息、投資法人債利息等）は、平成28年12月期2,105百万円、平成29年6月期2,042百万円を想定しています。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動や、物件の異動、金利の変動、新投資口の発行等により1口当たりの分配金の額が変動する可能性があります。</li> <li>また、圧縮積立金の取崩しは行わないことを前提としています。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>利益を超える金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点で行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>法令、税制、会計基準、株式会社東京証券取引所規則、一般社団法人投資信託協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>



## 3. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)		
	前 期	当 期
	(平成27年12月31日)	(平成28年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,974,010	13,720,784
信託現金及び信託預金	5,031,646	4,885,577
営業未収入金	329,301	361,419
その他	567,004	603,115
流動資産合計	14,901,962	19,570,897
固定資産		
有形固定資産		
建物	218,876,105	225,981,744
減価償却累計額	△ 58,848,811	△ 61,851,334
建物（純額）	160,027,294	164,130,409
構築物	3,178,329	3,227,218
減価償却累計額	△ 1,607,934	△ 1,667,482
構築物（純額）	1,570,394	1,559,736
機械及び装置	1,845,258	1,937,728
減価償却累計額	△ 1,148,251	△ 1,190,018
機械及び装置（純額）	697,006	747,709
工具、器具及び備品	1,617,820	1,730,896
減価償却累計額	△ 966,146	△ 1,021,920
工具、器具及び備品（純額）	651,673	708,975
土地	317,745,753	330,317,299
信託建物	189,416,658	188,849,891
減価償却累計額	△ 66,963,380	△ 69,080,857
信託建物（純額）	122,453,277	119,769,033
信託構築物	2,822,433	2,814,465
減価償却累計額	△ 1,230,005	△ 1,287,013
信託構築物（純額）	1,592,427	1,527,451
信託機械及び装置	1,832,058	1,834,707
減価償却累計額	△ 1,292,962	△ 1,324,855
信託機械及び装置（純額）	539,096	509,851
信託工具、器具及び備品	1,637,955	1,635,693
減価償却累計額	△ 1,086,235	△ 1,114,346
信託工具、器具及び備品（純額）	551,719	521,346
信託土地	348,976,870	346,581,304
有形固定資産合計	954,805,515	966,373,118
無形固定資産		
地上権	11,882,865	11,882,865
信託借地権	23,726,920	23,726,920
その他	283,509	374,432
無形固定資産合計	35,893,294	35,984,218
投資その他の資産		
敷金及び保証金	1,235,874	1,242,691
長期前払費用	38,088	35,278
その他	5,785,444	5,759,432
投資その他の資産合計	7,059,407	7,037,402
固定資産合計	997,758,217	1,009,394,739
繰延資産		
投資法人債発行費	47,892	79,547
繰延資産合計	47,892	79,547
資産合計	1,012,708,071	1,029,045,184

(単位：千円)

	前 期 (平成27年12月31日)	当 期 (平成28年6月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,549,511	2,487,133
短期借入金	12,000,000	8,000,000
1年内返済予定の長期借入金	40,750,000	24,750,000
1年内償還予定の投資法人債	10,000,000	20,000,000
未払金	2,937,941	2,296,886
未払費用	916,207	873,604
未払法人税等	713	655
未払消費税等	637,370	114,200
前受金	4,814,928	4,898,548
その他	186,919	178,719
流動負債合計	74,793,591	63,599,748
固定負債		
投資法人債	30,000,000	25,000,000
長期借入金	325,625,000	355,250,000
預り敷金及び保証金	20,226,268	21,079,769
信託預り敷金及び保証金	27,702,652	28,294,617
その他	72,574	71,728
固定負債合計	403,626,494	429,696,114
負債合計	478,420,086	493,295,862
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	519,124,828	519,124,828
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	4,185,420	3,815,420
任意積立金合計	4,185,420	3,815,420
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	10,977,736	12,809,072
剰余金合計	15,163,156	16,624,493
投資主資本合計	534,287,985	535,749,321
純資産合計	534,287,985	535,749,321
負債純資産合計	1,012,708,071	1,029,045,184

## (2) 損益計算書

	(単位：千円)	
	前 期	当 期
	(自 平成27年 7月 1日 至 平成27年12月31日)	(自 平成28年 1月 1日 至 平成28年 6月 30日)
営業収益		
不動産賃貸収入	*1 31,268,785	31,748,301
その他賃貸事業収入	*1 3,372,122	2,971,429
不動産等売却益	*2 —	951,845
営業収益合計	34,640,907	35,671,576
営業費用		
賃貸事業費用	*1 19,736,494	19,155,516
資産運用報酬	1,205,555	1,264,146
役員報酬	12,600	12,600
会計監査人報酬	14,000	14,000
資産保管手数料	49,679	48,814
一般事務委託手数料	47,707	47,110
その他営業費用	98,937	117,983
営業費用合計	21,164,974	20,660,171
営業利益	13,475,933	15,011,405
営業外収益		
受取利息	1,782	1,331
未払分配金戻入	1,588	1,486
固定資産受贈益	1,000	—
保険差益	510	619
その他	515	—
営業外収益合計	5,397	3,438
営業外費用		
支払利息	2,092,726	1,863,429
投資法人債利息	359,224	294,865
投資法人債発行費償却	7,882	7,992
その他	43,270	39,608
営業外費用合計	2,503,104	2,205,895
経常利益	10,978,227	12,808,947
税引前当期純利益	10,978,227	12,808,947
法人税、住民税及び事業税	1,074	774
法人税等調整額	△ 17	4
法人税等合計	1,056	779
当期純利益	10,977,170	12,808,168
前期繰越利益	566	904
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	10,977,736	12,809,072

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期（自平成27年7月1日至平成27年12月31日）

（単位：千円）

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		任意積立金		当期末処分利益 又は 当期末処理損失 (△)	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金 合計				
当期首残高	519,124,828	4,185,420	4,185,420	10,995,810	15,181,230	534,306,059	534,306,059
当期変動額							
剰余金の配当				△10,995,244	△10,995,244	△10,995,244	△10,995,244
当期純利益				10,977,170	10,977,170	10,977,170	10,977,170
当期変動額合計	—	—	—	△18,073	△18,073	△18,073	△18,073
当期末残高	519,124,828	4,185,420	4,185,420	10,977,736	15,163,156	534,287,985	534,287,985

当期（自平成28年1月1日至平成28年6月30日）

（単位：千円）

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		任意積立金		当期末処分利益 又は 当期末処理損失 (△)	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金 合計				
当期首残高	519,124,828	4,185,420	4,185,420	10,977,736	15,163,156	534,287,985	534,287,985
当期変動額							
圧縮積立金の取崩		△370,000	△370,000	370,000	—	—	—
剰余金の配当				△11,346,832	△11,346,832	△11,346,832	△11,346,832
当期純利益				12,808,168	12,808,168	12,808,168	12,808,168
当期変動額合計	—	△370,000	△370,000	1,831,336	1,461,336	1,461,336	1,461,336
当期末残高	519,124,828	3,815,420	3,815,420	12,809,072	16,624,493	535,749,321	535,749,321

## (4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

科 目	前 期	当 期
	自 平成27年7月1日 至 平成27年12月31日	自 平成28年1月1日 至 平成28年6月30日
I 当期末処分利益	10,977,736,523	12,809,072,998
II 任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	370,000,000	—
III 分配金の額	11,346,832,000	11,856,564,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(8,036)	(8,397)
IV 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	—	951,845,772
V 次期繰越利益	904,523	663,226

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第14条第1項に定める「当期末処分利益（分配可能金額）を上限とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額を加算した金額から、1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除いた全額である11,346,832,000円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、規約第14条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第14条第1項に定める「当期末処分利益（分配可能金額）を上限とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益から租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金繰入額を控除し、その残額のうち1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除いた全額である11,856,564,000円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、規約第14条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
------------	--	---

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前 期 (自 平成27年7月1日 至 平成27年12月31日)	当 期 (自 平成28年1月1日 至 平成28年6月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	10,978,227	12,808,947
減価償却費	7,110,599	7,074,878
長期前払費用償却額	3,522	3,853
投資法人債発行費償却	7,882	7,992
受取利息	△ 1,782	△ 1,331
未払分配金戻入	△ 1,588	△ 1,486
支払利息	2,451,951	2,158,295
固定資産除却損	13,449	10,246
営業未収入金の増減額 (△は増加)	84,302	△ 32,118
未払消費税等の増減額 (△は減少)	352,782	△ 523,169
営業未払金の増減額 (△は減少)	87,470	△ 62,377
未払金の増減額 (△は減少)	374,099	△ 718,522
前受金の増減額 (△は減少)	245,846	83,620
長期前払費用の支払額	—	△ 1,300
有形固定資産の売却による減少額	—	2,121,612
信託有形固定資産の売却による減少額	—	3,318,669
その他	△ 763,033	△ 43,497
小 計	20,943,729	26,204,311
利息の受取額	1,782	1,331
利息の支払額	△ 2,647,907	△ 2,200,897
法人税等の支払額	△ 958	△ 832
営業活動によるキャッシュ・フロー	18,296,646	24,003,912
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△ 1,605,616	△ 22,407,845
信託有形固定資産の取得による支出	△ 1,181,652	△ 1,342,023
信託無形固定資産の取得による支出	△ 16,886	△ 110,799
預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 1,148,174	△ 1,514,851
預り敷金及び保証金の受入による収入	1,755,338	2,960,317
敷金及び保証金の差入による支出	△ 42,475	△ 8,111
敷金及び保証金の回収による収入	3,443	1,294
その他	△ 185,746	△ 221,343
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 2,421,769	△ 22,643,362
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	53,000,000	65,000,000
短期借入金の返済による支出	△ 48,000,000	△ 69,000,000
長期借入れによる収入	20,000,000	51,000,000
長期借入金の返済による支出	△ 25,375,000	△ 37,375,000
投資法人債の発行による収入	—	5,000,000
投資法人債の償還による支出	△ 10,000,000	—
投資法人債発行費の支出	—	△ 38,080
分配金の支払額	△ 10,993,987	△ 11,346,764
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 21,368,987	3,240,154
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△ 5,494,110	4,600,704
現金及び現金同等物の期首残高	19,499,766	14,005,656
現金及び現金同等物の期末残高	14,005,656	18,606,361

**(6) 継続企業の前提に関する注記**

該当事項はありません。

**(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記**

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建</td> <td>物</td> <td>2～50年</td> </tr> <tr> <td>構</td> <td>築</td> <td>物</td> <td>2～50年</td> </tr> <tr> <td>機</td> <td>械</td> <td>及</td> <td>び</td> <td>装</td> <td>置</td> <td>2～17年</td> </tr> <tr> <td>工</td> <td>具</td> <td>、</td> <td>器</td> <td>具</td> <td>及</td> <td>び</td> <td>備</td> <td>品</td> <td>2～19年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。</p>	建	物	2～50年	構	築	物	2～50年	機	械	及	び	装	置	2～17年	工	具	、	器	具	及	び	備	品	2～19年
建	物	2～50年																							
構	築	物	2～50年																						
機	械	及	び	装	置	2～17年																			
工	具	、	器	具	及	び	備	品	2～19年																
2. 繰延資産の処理方法	<p>投資法人債発行費 投資法人債償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>																								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。 不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期は該当がなく、当期は 21,885 千円です。</p>																								
4. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針	<p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 信託現金及び信託預金</li> <li>② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権</li> <li>③ 信託預り敷金及び保証金</li> </ol>																								
5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から 3 ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>																								
6. 消費税等の処理方法	<p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</p>																								

(8)財務諸表に関する注記事項  
(損益計算書に関する注記)

## \*1. 不動産等賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前 期		当 期	
	自 平成27年7月1日 至 平成27年12月31日		自 平成28年1月1日 至 平成28年6月30日	
A. 不動産賃貸事業収益				
不動産賃貸収入				
家賃	28,456,805		28,955,785	
共益費	2,700,713		2,679,927	
その他賃貸収入	111,266	31,268,785	112,588	31,748,301
その他賃貸事業収入				
駐車場使用料	691,934		675,463	
施設使用料	251,269		269,592	
付帯収益	2,180,071		1,895,065	
解約金	163,046		61,947	
雑収益	85,800	3,372,122	69,359	2,971,429
不動産賃貸事業収益合計		34,640,907		34,719,731
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	5,095,717		4,986,134	
公租公課	3,341,146		3,386,265	
修繕費	713,375		657,454	
保険料	39,662		39,141	
諸経費	3,436,207		3,011,855	
減価償却費	7,110,386		7,074,664	
不動産賃貸事業費用合計		19,736,494		19,155,516
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)		14,904,412		15,564,214

## \*2. 不動産等売却益の内訳

前期（自 平成27年7月1日 至 平成27年12月31日）

該当事項はありません。

当期（自 平成28年1月1日 至 平成28年6月30日）

(単位：千円)

NBF厚木ビル	
不動産等売却収入	2,750,000
不動産等売却原価	2,121,612
その他売却費用	52,915
不動産等売却益	575,471
NBF仙台本町ビル	
不動産等売却収入	3,700,000
不動産等売却原価	3,318,669
その他売却費用	4,956
不動産等売却益	376,374



**（賃貸等不動産に関する注記）**

本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸用のオフィスビル（土地を含む。）を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

（単位：千円）

	前 期 自 平成27年7月1日 至 平成27年12月31日	当 期 自 平成28年1月1日 至 平成28年6月30日
貸借対照表計上額		
期首残高	994,984,418	990,734,480
期中増減額	△4,249,937	11,656,193
期末残高	990,734,480	1,002,390,674
期末時価	1,117,990,000	1,162,990,000

（注1） 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注2） 賃貸等不動産の期中増減額のうち前期の主な減少額は、減価償却費の計上によるものです。また、当期の主な増加額は、「上野イーストタワー（共有持分60%）」及び「興和西新橋ビルB棟（追加取得分）」の取得（21,840,902千円）によるものであり、主な減少額は、「NBF仙台本町ビル」及び「NBF厚木ビル」の譲渡（5,440,282千円）並びに減価償却費の計上によるものです。

（注3） 期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益につきましては、（損益計算書に関する注記）に記載のとおりです。

**（セグメント情報等に関する注記）****（セグメント情報）**

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

**（関連情報）**

前期（自 平成27年7月1日 至 平成27年12月31日）

## 1. 製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

## 2. 地域に関する情報

## (1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

## (2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

## 3. 主要な顧客に関する情報

（単位：千円）

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント
三井不動産株式会社	7,497,040	不動産賃貸事業

（注）本投資法人は、マスターリース契約に係る物件を三井不動産株式会社に賃貸し、三井不動産株式会社は転借人にこれを転貸しています。

当期（自平成28年1月1日 至平成28年6月30日）

1. 製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域に関する情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客に関する情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント
三井不動産株式会社	7,693,413	不動産賃貸事業

(注)本投資法人は、マスターリース契約に係る物件を三井不動産株式会社に賃貸し、三井不動産株式会社は転借人にこれを転貸しています。

(1口当たり情報に関する注記)

	前期 自平成27年7月1日 至平成27年12月31日	当期 自平成28年1月1日 至平成28年6月30日
1口当たり純資産額	378,390円	379,425円
1口当たり当期純利益	7,774円	9,070円

(注1)1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数(日数加重平均投資口数)で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2)1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自平成27年7月1日 至平成27年12月31日	当期 自平成28年1月1日 至平成28年6月30日
当期純利益(千円)	10,977,170	12,808,168
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益(千円)	10,977,170	12,808,168
期中平均投資口数(口)	1,412,000	1,412,000

(重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

[開示の省略]

貸借対照表、投資主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書、リース取引、金融商品、有価証券、デリバティブ取引、関連当事者との取引、税効果会計、退職給付及び資産除去債務に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しています。

(9)発行済投資口の総口数の増減

当期において増資等は行っており、発行済投資口の総口数及び出資総額の増減はありません。

#### 4. 役員の変動

##### (1) 投資法人の役員の変動

当期中に本投資法人の補欠執行役員に異動がありました。詳細は、平成 28 年 3 月 31 日付ニュースリリース「補欠執行役員の変任に関するお知らせ」をご参照下さい。

##### (2) 資産運用会社の役員の変動

当期中に資産運用会社の役員に異動がありました。詳細は、平成 28 年 3 月 14 日付ニュースリリース「資産運用会社における取締役の変更予定に関するお知らせ」をご参照下さい。

## 5. 参考情報

## (1) 投資状況

資産の種類	地域等	第29期 (平成27年12月31日現在)		第30期 (平成28年6月30日現在)	
		保有総額 (百万円)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円)	対総資産比率 (%)
不動産	東京都心部	366,311	36.2	386,186	37.5
	東京周辺都市部	72,122	7.1	69,573	6.8
	地方都市部	54,140	5.3	53,586	5.2
信託不動産	東京都心部	415,125	41.0	413,269	40.2
	東京周辺都市部	19,719	1.9	19,992	1.9
	地方都市部	63,315	6.3	59,782	5.8
小計		990,734	97.8	1,002,390	97.4
預金・その他の資産		21,973	2.2	26,654	2.6
資産総額計		1,012,708 (990,734)	100.0 (97.8)	1,029,045 (1,002,390)	100.0 (97.4)

- (注) 1. 保有総額は、決算日時点の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によります。
2. 括弧内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産の保有に相当する部分を記載しています。
3. 建物等と併せて保有している地上権及び借地権につきましては、建物等と合算して不動産及び信託不動産の欄に記載しています。
4. 西新宿六丁目共有組合（民法第667条に規定する組合）及び中目黒G Tタワー共有床組合（民法第667条に規定する組合）への出資部分（以下「任意組合出資持分」といいます。）につきましては、不動産（東京都心部）に含めて記載しており、また、以下において、それぞれ西新宿三井ビルディング、中目黒G Tタワーとして一括して記載しています。
5. 中野坂上サンブライトツインにつきましては、不動産及び信託不動産を保有していますので、それぞれを区分して記載しています。

## (2) 投資不動産物件及びその他投資資産の主要なもの

## ① 投資不動産物件及びその他投資資産の主要なもの価格及び投資比率

以下は平成28年6月30日現在において本投資法人が保有する不動産及び信託受益権にかかる信託不動産（以下「本件不動産」といいます。）の価格及び投資比率を示しています。本件不動産（但し、下記「芝NBFタワー」、「虎ノ門琴平タワー」及び「NBF銀座通りビル」についてはそれぞれ敷地の賃借権及び地上権を含みます。）は、いずれもテナントに対する賃貸用であり、主たる用途がオフィスである建物及びその敷地です。

地域区分	物件名称	取得価格 (千円)	貸借対照表 計上額 (千円)	価格（不動産 鑑定評価額） (千円)	不動産 鑑定 機関	投資比率 (%)	地域区分 毎の投資 比率(%)
東京 都心部	NBF大崎ビル	66,660,000	66,660,200	82,900,000	大和	7.1	80.8
	NBF日比谷ビル	63,500,000	63,953,795	55,500,000	大和	4.8	
	ゲートシティ大崎	57,281,060	49,025,368	68,500,000	大和	5.9	
	西新宿三井ビルディング	45,145,448	33,498,113	41,600,000	大和	3.6	
	中野坂上サンライイトツイン	40,750,488	36,480,575	31,600,000	大和	2.7	
	三菱重工ビル	36,300,000	35,947,902	47,200,000	大和	4.1	
	NBF豊洲キャナルフロント	35,200,000	29,842,124	34,200,000	大和	2.9	
	芝NBFタワー	32,000,000	26,995,252	29,100,000	谷澤	2.5	
	NBFプラチナタワー	31,000,000	26,698,284	60,100,000	谷澤	5.2	
	NBF南青山ビル	31,000,000	31,529,582	18,500,000	大和	1.6	
	NBFコモディオ汐留	28,800,000	27,979,182	33,100,000	大和	2.8	
	NBF豊洲ガーデンフロント	25,018,000	22,936,110	28,100,000	大和	2.4	
	虎ノ門琴平タワー	24,543,000	18,721,732	33,900,000	大和	2.9	
	中目黒GTタワー	23,856,000	17,826,355	21,500,000	谷澤	1.8	
	セレスティン芝三井ビルディング	22,500,000	22,328,327	25,400,000	大和	2.2	
	上野イーストタワー	21,600,000	21,763,408	21,700,000	大和	1.9	
	NBF御茶ノ水ビル	20,840,000	20,195,957	13,400,000	大和	1.2	
	NBF渋谷ガーデンフロント	20,269,000	18,884,751	29,700,000	谷澤	2.6	
	NBF銀座通りビル	17,000,000	17,531,564	16,500,000	大和	1.4	
	新宿三井ビルディング二号館	16,285,400	15,944,576	18,000,000	谷澤	1.5	
	GSKビル	14,434,070	11,736,517	16,600,000	谷澤	1.4	
	リバーシティM-SQUARE	13,350,000	12,329,369	16,000,000	大和	1.4	
	NBF虎ノ門ビル	13,337,000	13,115,818	16,700,000	大和	1.4	
	興和西新橋ビルB棟	13,265,200	11,129,834	14,500,000	谷澤	1.2	
	NBF新川ビル	12,614,118	11,908,572	14,120,000	谷澤	1.2	
	新橋M-SQUARE	11,900,000	11,754,591	14,200,000	大和	1.2	
	NBF上野ビル	10,400,000	9,450,089	9,010,000	大和	0.8	
	NBF ALLIANCE	9,126,000	9,350,161	12,100,000	大和	1.0	
	四谷メディカルビル	8,800,000	7,796,523	7,390,000	大和	0.6	
	NBF池袋イースト	8,630,000	9,130,027	10,200,000	大和	0.9	
	東五反田スクエア	8,350,000	7,855,474	8,090,000	大和	0.7	
	NBF渋谷イースト	8,000,000	8,104,841	7,010,000	大和	0.6	
	NBF芝公園ビル	6,770,000	6,171,055	7,860,000	大和	0.7	
	NBF高輪ビル	6,667,200	6,332,336	7,160,000	谷澤	0.6	
	NBF赤坂山王スクエア	6,250,000	6,222,108	6,380,000	大和	0.5	
	NBF芝公園大門通りビル	6,100,000	6,215,019	4,300,000	大和	0.4	
	NBF神田須田町ビル	5,960,000	5,954,968	7,720,000	大和	0.7	
	住友電設ビル	5,365,000	4,760,865	5,810,000	谷澤	0.5	
	NBF東銀座スクエア	5,200,000	4,451,050	7,360,000	大和	0.6	
	パナソニック東京汐留ビル	5,075,000	5,004,947	6,020,000	大和	0.5	
	NBF小川町ビルディング	4,940,000	5,083,226	5,670,000	大和	0.5	
日本橋兜町M-SQUARE	4,850,000	4,588,610	5,430,000	大和	0.5		
NBF池袋タワー	4,695,000	4,292,151	5,530,000	大和	0.5		
NBF池袋シティビル	4,428,000	4,119,984	5,210,000	大和	0.4		
龍角散ビル	4,050,000	4,383,134	4,550,000	大和	0.4		
神宮前M-SQUARE	3,700,000	3,471,822	4,120,000	大和	0.4		
小計		865,804,985	799,456,272	939,540,000	—	—	

地域区分	物件名称	取得価格 (千円)	貸借対照表 計上額 (千円)	価格(不動産 鑑定評価額) (千円)	不動産 鑑定 機関	投資比率 (%)	地域区分 毎の投資 比率(%)
東京 周辺 都市部	調布サウスゲートビル	9,320,000	8,354,406	10,000,000	大和	0.9	8.2
	新川崎三井ビルディング	25,820,000	22,388,594	22,400,000	大和	1.9	
	横浜STビル	13,529,300	12,626,283	15,100,000	谷澤	1.3	
	パレール三井ビルディング	3,800,000	3,130,653	3,790,000	大和	0.3	
	つくば三井ビルディング	8,875,500	7,365,759	7,610,000	谷澤	0.7	
	NBF宇都宮ビル	2,435,000	2,156,845	2,080,000	大和	0.2	
	シーノ大宮ノースウィング	16,816,345	13,811,414	19,700,000	谷澤	1.7	
	NBF浦和ビル	2,000,000	1,828,227	2,100,000	大和	0.2	
	NBF新浦安タワー	15,700,000	15,613,860	9,980,000	大和	0.9	
	NBF松戸ビル	2,455,000	2,289,843	2,290,000	谷澤	0.2	
小計	100,751,145	89,565,889	95,050,000	—	—		
地方 都市部	札幌エルプラザ	4,404,405	3,248,488	6,970,000	谷澤	0.6	11.0
	NBF札幌南二条ビル	1,870,300	1,604,868	1,350,000	谷澤	0.1	
	NBFユニックスビル	4,028,900	2,896,095	3,400,000	谷澤	0.3	
	NBF新潟テレコムビル	3,957,500	3,399,634	2,990,000	谷澤	0.3	
	三井住友銀行名古屋ビル	14,900,000	14,568,954	16,300,000	大和	1.4	
	NBF名古屋広小路ビル	7,232,000	6,350,163	7,220,000	大和	0.6	
	アクア堂島NBFタワー	17,810,000	16,210,351	17,400,000	大和	1.5	
	中之島セントラルタワー	14,900,000	14,601,595	16,700,000	谷澤	1.4	
	信濃橋三井ビルディング	14,400,000	10,606,839	12,900,000	大和	1.1	
	堺筋本町センタービル	12,700,000	12,138,862	13,200,000	大和	1.1	
	サンマリオンNBFタワー	10,500,000	7,282,109	7,010,000	谷澤	0.6	
	アクア堂島東館	1,914,000	1,681,297	1,460,000	大和	0.1	
	NBF広島立町ビル	2,930,000	2,691,502	2,440,000	谷澤	0.2	
	広島袋町ビルディング	2,215,000	1,881,400	2,350,000	谷澤	0.2	
	NBF松山日銀前ビル	3,310,000	3,148,049	3,680,000	大和	0.3	
	博多祇園M-SQUARE	8,000,000	7,093,548	9,120,000	大和	0.8	
	NBF熊本ビル	4,500,000	3,964,748	3,910,000	大和	0.3	
小計	129,572,105	113,368,512	128,400,000	—	—		
	ポートフォリオ合計(73棟)	1,096,128,236	1,002,390,674	1,162,990,000	—	100.0	—

(参考) 第31期取得(予定)物件の状況

地域区分	物件名称	取得(予定)価格 (千円)	取得(予定)日	価格(不動産 鑑定評価額) (千円)
東京 都心部	西新宿三井ビルディング(追加取得分)	68,250	平成28年 7月21日	110,000
	東陽町センタービル	7,800,000	平成28年 8月31日	8,270,000

- (注) 1. 区分所有物件及び共有物件については、それぞれ本投資法人の持分に関する取得価格、貸借対照表計上額及び価格(不動産鑑定評価額)です。
2. 上表の「価格」は、平成28年6月30日を価格時点とする株式会社谷澤総合鑑定所又は大和不動産鑑定株式会社作成の不動産鑑定評価書に基づいています。表中では、株式会社谷澤総合鑑定所を「谷澤」、大和不動産鑑定株式会社を「大和」と表示しています。不動産鑑定評価においては、テナント入居中という現況を踏まえ、積算価格を検証手段として、全て収益価格での不動産鑑定評価額を決定しています。  
なお、平成28年7月21日に取得した西新宿三井ビルディング(追加取得分)については、平成28年6月30日を価格時点とする大和不動産鑑定株式会社の不動産鑑定評価書、平成28年8月31日に取得予定の東陽町センタービルについては、平成28年7月1日を価格時点とする大和不動産鑑定株式会社の不動産鑑定評価書に基づいています。
3. 上表の「取得価格」は、本投資法人と売主の間の売買契約等に表示された数値であり、取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除いています。
4. 上表の「貸借対照表計上額」は土地、建物、構築物、機械及び装置、工具、器具及び備品もしくは信託が保有するこれらの資産及び無形固定資産(借地権、地上権、施設利用権など)と長期前払費用との合計の取得価額(取得に係る諸費用を含む)から減価償却累計額を控除した帳簿価額です。
5. 「ゲートシティ大崎」の取得価格は平成18年4月24日、平成23年3月31日及び平成25年3月22日の取得価格の合計額で

- す。
6. 「西新宿三井ビルディング」の取得価格は平成14年9月30日、平成18年4月24日、平成23年12月6日、平成24年11月1日及び平成25年12月16日の取得価格の合計額です。
  7. 「中野坂上サンブライツツイン」の取得価格は平成14年2月1日、平成14年3月26日、平成19年3月23日及び平成20年3月14日の取得価格の合計額です。
  8. 「虎ノ門琴平タワー」の取得価格は平成16年11月30日及び平成18年4月24日の取得価格の合計額です。
  9. 「中目黒GTタワー」の取得価格は平成15年2月3日、平成15年9月1日及び平成17年9月27日の取得価格の合計額です。
  10. 「NBF渋谷ガーデンフロント」の取得価格は平成16年2月2日及び平成25年3月29日の取得価格の合計額です。
  11. 「興和西新橋ビルB棟」の取得価格は平成13年5月23日及び平成28年3月1日の取得価格の合計額です。
  12. 「新川崎三井ビルディング」の取得価格は平成18年3月31日及び平成24年3月30日の取得価格の合計額です。
  13. 「つくば三井ビルディング」の取得価格は平成13年5月23日及び平成15年3月28日の取得価格の合計額です。
  14. 「シーノ大宮ノースウィング」の取得価格は平成16年10月1日及び平成16年11月1日の取得価格の合計額です。
  15. 「札幌エルプラザ」の取得価格は平成15年11月5日、平成16年3月5日、平成16年11月30日及び平成17年10月5日の取得価格の合計額です。
  16. 「NBF名古屋広小路ビル」の取得価格は平成16年3月30日及び平成20年3月17日の取得価格の合計額です。
  17. 「堺筋本町センタービル」の取得価格は平成17年3月25日及び平成26年1月30日の取得価格の合計額です。
  18. 「広島袋町ビルディング」の取得価格は平成15年11月7日及び平成24年4月13日の取得価格の合計額です。
  19. 投資比率及び地域区分毎の投資比率は価格（不動産鑑定評価額）合計に対する比率の小数点第1位未満を四捨五入して求めています。

## ② 投資不動産及び信託不動産の内容

## A. テナント等の概要

本件不動産に関する賃貸状況の概要は次のとおりです。(平成28年6月30日現在)

地域区分	物件名称	第30期 総賃貸収入 (百万円)	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	延べ テナント数
東京 都心部	NBF大崎ビル	—	74,425	74,425	100.0	1
	NBF日比谷ビル	1,363	27,572	27,471	99.6	97
	ゲートシティ大崎(注1)	1,922	41,881	41,456	99.0	80
	西新宿三井ビルディング(注1)	1,038	33,338	29,162	87.5	40
	中野坂上サンブライトツイン	1,000	32,021	31,447	98.2	17
	三菱重工ビル	—	35,641	35,641	100.0	11
	NBF豊洲キャナルフロント	579	36,661	36,661	100.0	14
	芝NBFタワー	981	24,730	24,730	100.0	33
	NBFプラチナタワー	1,456	33,503	33,503	100.0	7
	NBF南青山ビル	473	9,631	9,521	98.9	11
	NBFコモディオ汐留	769	20,538	20,125	98.0	15
	NBF豊洲ガーデンフロント	800	28,289	28,289	100.0	5
	虎ノ門琴平タワー(注1)	817	16,848	16,848	100.0	24
	中目黒GTタワー(注1)	854	21,423	21,423	100.0	19
	セレスティン芝三井ビルディング(注1)	588	16,915	16,309	96.4	10
	上野イーストタワー	—	17,227	17,227	100.0	2
	NBF御茶ノ水ビル	253	6,627	6,627	100.0	6
	NBF渋谷ガーデンフロント	—	16,516	16,516	100.0	1
	NBF銀座通りビル	—	3,440	3,440	100.0	1
	新宿三井ビルディング二号館	550	14,828	14,536	98.0	49
	GSKビル	—	20,426	20,426	100.0	1
	リバーシティM-SQUARE	607	16,261	16,261	100.0	8
	NBF虎ノ門ビル	449	10,067	10,039	99.7	14
	興和西新橋ビルB棟(注1)	—	10,134	10,134	100.0	20
	NBF新川ビル(注1)	—	17,307	17,207	99.4	35
	新橋M-SQUARE	351	5,392	5,392	100.0	7
	NBF上野ビル	273	8,504	8,504	100.0	6
	NBF ALLIANCE	269	4,033	4,033	100.0	7
	四谷メディカルビル(注1)	196	7,481	7,263	97.1	37
	NBF池袋イースト	383	11,073	10,835	97.9	20
	東五反田スクエア(注1)	209	6,166	4,594	74.5	12
	NBF渋谷イースト	206	4,999	4,820	96.4	3
	NBF芝公園ビル(注1)	258	7,084	7,034	99.3	17
	NBF高輪ビル	268	10,458	10,458	100.0	13
	NBF赤坂山王スクエア	180	5,258	5,258	100.0	6
	NBF芝公園大門通りビル	125	3,432	3,432	100.0	8
	NBF神田須田町ビル	193	4,470	4,470	100.0	9
	住友電設ビル	—	5,991	5,991	100.0	1
	NBF東銀座スクエア	205	4,871	4,871	100.0	6
	パナソニック東京汐留ビル	—	4,577	4,577	100.0	1
	NBF小川町ビルディング(注1)	158	4,805	4,805	100.0	16
日本橋兜町M-SQUARE	—	3,298	3,298	100.0	2	
NBF池袋タワー	187	5,631	5,631	100.0	18	
NBF池袋シティビル	170	5,127	5,127	100.0	11	
龍角散ビル	183	5,332	5,332	100.0	12	
神宮前M-SQUARE	361	7,232	7,232	100.0	8	



地域区分	物件名称	第30期 総賃貸収入 (百万円)	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	延べ テナント数
東京 周辺 都市部	調布サウスゲートビル	—	13,762	13,762	100.0	1
	新川崎三井ビルディング(注1)	1,104	39,837	38,452	96.5	20
	横浜STビル	641	20,046	20,046	100.0	96
	パレール三井ビルディング(注1)	282	12,545	12,545	100.0	34
	つくば三井ビルディング	410	16,832	16,697	99.2	64
	NBF宇都宮ビル	131	6,160	5,973	97.0	39
	シーノ大宮ノースウィング	726	20,698	20,666	99.8	43
	NBF浦和ビル	98	3,455	3,455	100.0	11
	NBF新浦安タワー	473	22,760	21,600	94.9	53
	NBF松戸ビル	126	4,770	4,770	100.0	25
地方 都市部	札幌エルプラザ	316	11,396	11,396	100.0	13
	NBF札幌南二条ビル	101	5,351	5,351	100.0	3
	NBFユニックスビル	277	13,355	13,349	100.0	54
	NBF新潟テレコムビル	188	10,193	9,648	94.7	31
	三井住友銀行名古屋ビル	655	17,658	17,340	98.2	11
	NBF名古屋広小路ビル	253	9,876	9,637	97.6	22
	アクア堂島NBFタワー	604	21,917	20,505	93.6	41
	中之島セントラルタワー	474	17,344	14,346	82.7	19
	信濃橋三井ビルディング(注1)	524	25,314	24,689	97.5	65
	堺筋本町センタービル	542	23,230	23,230	100.0	52
	サンマリオンNBFタワー	350	14,954	14,954	100.0	29
	アクア堂島東館	82	3,245	3,115	96.0	19
	NBF広島立町ビル	131	5,567	5,388	96.8	31
	広島袋町ビルディング	101	3,927	3,927	100.0	12
	NBF松山日銀前ビル	159	5,983	5,821	97.3	21
	博多祇園M-SQUARE	390	14,328	13,790	96.2	16
	NBF熊本ビル	187	7,931	7,931	100.0	17
		合計	34,472	1,083,893	1,064,760	98.2

なお、下記の2物件については、第30期において譲渡していますが、第30期中の総賃貸収入は下記のとおりです。

地域区分	物件名称	第30期 総賃貸収入 (百万円)	譲渡日
東京 周辺 都市部	NBF厚木ビル	117	平成28年6月30日
地方 都市部	NBF仙台本町ビル	129	平成28年6月1日
	小計	246	
	第30期総賃貸収入合計	34,719	

(注) 1. 賃借人が転借人に転貸借(サブリース)等を行っている物件のうち、転借人への賃貸借の状況により賃借人が支払う賃料が変動しうる賃貸借契約が締結されている物件です。

2. 上表の「第30期総賃貸収入」は各物件の営業収益の合計であり、百万円未満を切捨てて表示しています。

3. 上表の「第30期総賃貸収入」が「—」となっている物件については、テナント又は共有者から賃料収入を開示することにつき同意を得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として記載していません。

4. 上表の「総賃貸可能面積」とは、一定の時点における一体として使用されていると認められる土地に係る建物・施設における貸付が可能な事務所、店舗、倉庫及び住宅の合計面積(原則として共用部分等を除きますが、一棟貸等により共用部分等を含めて貸し付けている場合には当該面積を含みます。)のうち本投資法人の持分に相当するものとして算出された面積をいいます。

5. 上表の「総賃貸面積」とは、特段の記載がない限り、賃貸借契約において賃貸面積として記載されている面積のうち本投資法人の持分に相当する面積をいいます。

6. 上表の「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」はともに小数点以下を四捨五入しています。

7. 上表の「稼働率」とは、各物件の「総賃貸可能面積」に占める「総賃貸面積」の割合（小数点第1位未満を四捨五入）です。
8. 興和西新橋ビルB棟、NBF新川ビル及びNBF芝公園ビルは、賃借人が転借人に転貸借（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賃借人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」には、「総賃貸可能面積」に対する、住宅部分の転借人に係る「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います。また、これらの物件の「延べテナント数」には、住宅部分に係る転借人及び住宅部分以外に係る賃借人の合計数を記載しています。
9. 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、新川崎三井ビルディング、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、賃借人が転借人に転貸借（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賃借人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」には、「総賃貸可能面積」に対する、転借人に係る「総賃貸面積」が占める割合を記載しています。また、これらの物件の「延べテナント数」には、転借人の合計数を記載しています。
10. 上表の「延べテナント数」について、一のテナントが複数の賃貸借契約を締結している場合、同一物件については一のテナントとして、複数の物件にわたる場合は、複数のテナントとする方法で「延べテナント数」を算定しています。「延べテナント数」については、本投資法人が所有権（区分所有の場合には区分所有権）ではなく、持分（区分所有の場合には区分所有権に対する持分）を有する場合であっても、その持分にかかわらず、所有又は区分所有の対象全体についての数値を記載しています。
11. 上表の「総賃貸面積」、「稼働率」及び「延べテナント数」については、第30期から計算方法を変更しています。従前は、転貸借の有無及び状況にかかわらず、本投資法人又は信託受託者を賃借人とする賃貸借契約に関するものを記載していました。第30期以後は、本投資法人又は信託受託者を賃借人とする賃貸借契約に関するものうち、賃借人と転借人の間の転貸借（サブリース）等の状況により賃借人が本投資法人又は信託受託者に支払う賃料が変動しうる転貸借契約等が締結されているものについては、転貸借契約等に関するものを記載し、それ以外については、本投資法人又は信託受託者を賃借人とする賃貸借契約に関するものを記載することとしました。

## B. 上位10テナントに関する情報

平成28年6月30日現在の賃貸面積ベースの上位10社は、以下の表のとおりです。

テナント名	賃貸物件	賃貸面積 (㎡)	比率 (%)
1. 三井不動産株式会社	ゲートシティ大崎 他10物件	226,552	21.1
2. ソニー株式会社	NBF大崎ビル	74,425	6.9
3. 三菱重工業株式会社	三菱重工ビル	34,187	3.2
4. トランス・コスモス株式会社	NBF渋谷ガーデンフロント 他3物件	23,778	2.2
5. グラクソ・スミスクライン株式会社	GSKビル 他3物件	21,176	2.0
6. 株式会社博報堂DYホールディングス	NBF豊洲ガーデンフロント 他2物件	20,976	2.0
7. アクサ生命保険株式会社	NBFプラチナタワー 他3物件	18,419	1.7
8. 新日鉄住金ソリューションズ株式会社	NBF新川ビル	15,302	1.4
9. 株式会社日立アーバンインベストメント	上野イーストタワー 他4物件	15,170	1.4
10. アメリカン ファミリー ライフ アシュアランス カンパニー オブ コロンバス	調布サウスゲートビル 他2物件	14,483	1.3

- (注) 1. 上表の数値は、本投資法人又は信託受託者を賃借人とする賃貸借契約に関するものです（当該賃貸借契約に基づく転貸借契約を反映していません。）。なお、上表の三井不動産株式会社に係る「賃貸物件」については、本投資法人が三井不動産株式会社に賃貸し、三井不動産株式会社が転借人にこれを転貸しています。
2. 上表の「賃貸面積」は、特段の記載がない限り、賃貸借契約において賃貸面積として記載されている面積のうち本投資法人の持分に相当する面積をいいます。また、各テナントが本件不動産につき複数の賃貸借契約を締結している場合には、各賃貸借契約の賃貸面積の合計です。
3. 上表の「比率」は平成28年6月30日現在の総賃貸面積の合計に対して各テナントの賃貸面積の占める割合（小数点第1位未満を四捨五入）です。