

日本ビルファンド投資法人 2014年12月期（第27期）決算概要



1. 決算実績と業績予想

1-1	2014年12月期（第27期）決算 ハイライト（1/2）	3
1-1	2014年12月期（第27期）決算 ハイライト（2/2）	4
1-2	2014年12月期（第27期）決算 損益計算書（P/L）	5
1-3	2014年12月期（第27期）決算 貸借対照表（B/S）	6
1-4	2014年12月期（第27期）決算 財務の状況	7
1-5	2014年12月期（第27期）決算 継続鑑定評価	8
1-6	取得予定物件	9
1-7	2015年 6月期（第28期）業績予想	10

2. Appendix

1	物件概要一覧（1/2）（東京23区）	13
1	物件概要一覧（2/2）（東京周辺都市部・地方都市部）	14
2	物件価格一覧（1/2）（東京23区）	15
2	物件価格一覧（2/2）（東京周辺都市部・地方都市部）	16
3	鑑定レート一覧（1/2）（東京23区）	17
3	鑑定レート一覧（2/2）（東京周辺都市部・地方都市部）	18
4	個別物件の収益状況（1/3）（東京23区）	19
4	個別物件の収益状況（2/3）（東京周辺都市部）	20
4	個別物件の収益状況（3/3）（地方都市部）	21
5	投資主の状況	22
6	営業成績及び財産状況の推移	23

Disclaimer

1. 決算実績と業績予想

【用語の定義】

決算期	用語	定義	物件名
2014年12月期（第27期）実績 （期末保有物件数：73物件）	新規3物件	第26期に取得した3物件（1物件は追加取得）	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27期末に保有している73物件のうち上記3物件を除いた71物件	—
2015年6月期（第28期）予想 （期末保有物件数：74物件）	新規1物件	第28期に取得した1物件	神田須田町アイマークビル
	既存73物件	第28期末に保有している74物件のうち上記1物件を除いた73物件	—

- ・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口に分割しています。
- ・1口当たりNAV $1口当たりNAV = (出資総額 + 圧縮積立金累計 + 期末鑑定評価含み益) / 期末発行済投資口数$
- ・期中平均稼働率 各月末稼働率を面積ベースで加重平均した稼働率

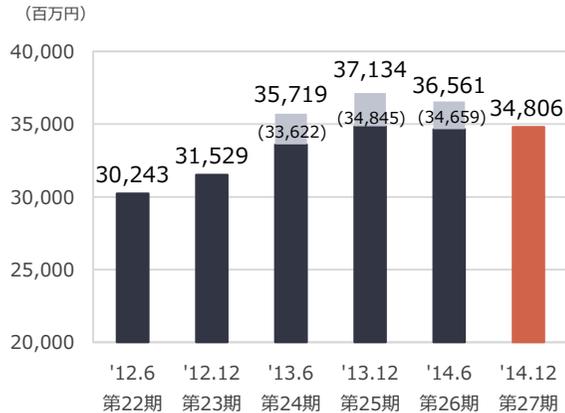
1-1 2014年12月期（第27期）決算 ハイライト（1/2）

項目	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)	2014/12期 (第27期)	前期比(%)
営業収益	30,243百万円	31,529百万円	35,719百万円	37,134百万円	36,561百万円	34,806百万円	-4.8%
(うち売却益)	-	-	(2,097百万円)	(2,289百万円)	(1,902百万円)	-	-
賃貸NOI	19,857百万円	20,106百万円	22,035百万円	22,864百万円	22,482百万円	22,219百万円	-1.2%
(NOI利回り) (注1)	(4.77%)	(4.68%)	(4.60%)	(4.67%)	(4.51%)	(4.47%)	(-0.04pt)
当期純利益	9,489百万円	9,657百万円	12,941百万円	13,276百万円	12,771百万円	10,846百万円	-15.1%
(うち売却益)	-	-	(2,097百万円)	(2,003百万円)	(1,902百万円)	-	-
(圧縮積立金繰入額)	-	-	(1,278百万円)	(1,311百万円)	(1,260百万円)	-	-
総資産(期末)	871,140百万円	899,123百万円	1,047,991百万円	1,022,811百万円	1,040,572百万円	1,022,951百万円	-1.7%
LTV(期末)	42.9%	44.4%	45.2%	43.8%	43.1%	41.9%	-1.2pt
1口当たり分配金 (注2)	7,740円	7,877円	8,427円	8,645円	8,152円	7,681円	-5.8%
(参考) (注3)	(15,480円)	(15,754円)	(16,854円)	(17,290円)	-	-	-
1口当たりNAV(期末) (注2)	389,796円	389,663円	400,890円	407,432円	421,123円	430,707円	2.3%
(参考) (注3)	(779,593円)	(779,327円)	(801,780円)	(814,865円)	-	-	-
発行済投資口数(期末)	613,000口	613,000口	692,000口	692,000口	1,412,000口	1,412,000口	-

(注1) NOI利回り=期初保有物件のNOI÷期末簿価
(注2) 第22期～第25期までは投資口を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
(注3) ()は投資口2分割前実績

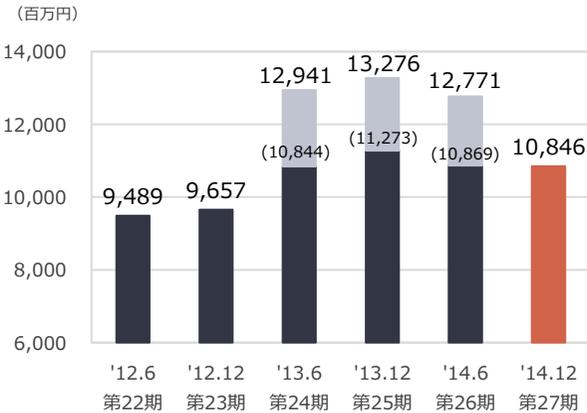
1-1 2014年12月期（第27期）決算 ハイライト（2/2）

営業収益



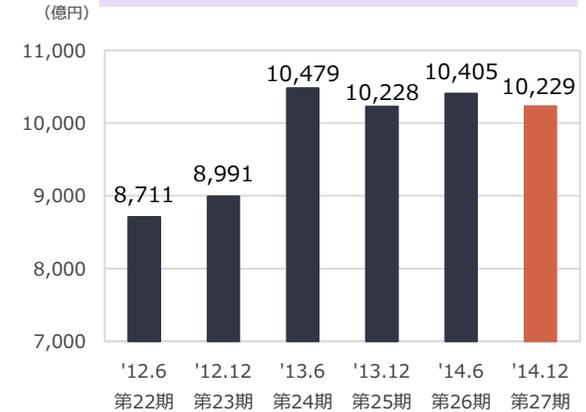
■ 営業収益に含まれる売却益影響額
 () 内は営業収益から売却益影響額を控除した金額

当期純利益

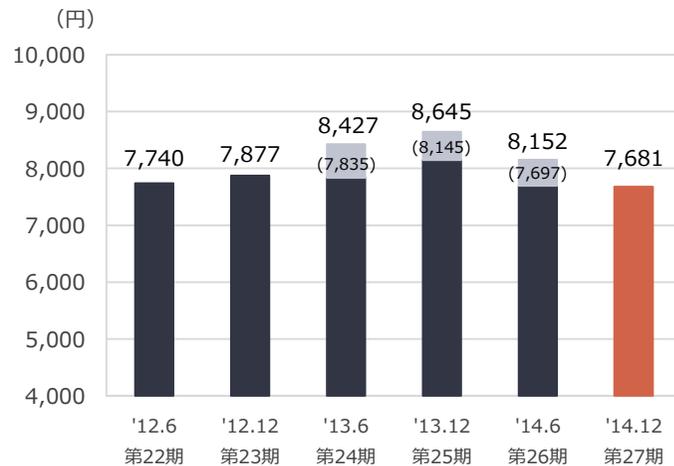


■ 当期純利益に含まれる売却益影響額
 () 内は当期純利益から売却益影響額を控除した金額

総資産（期末）

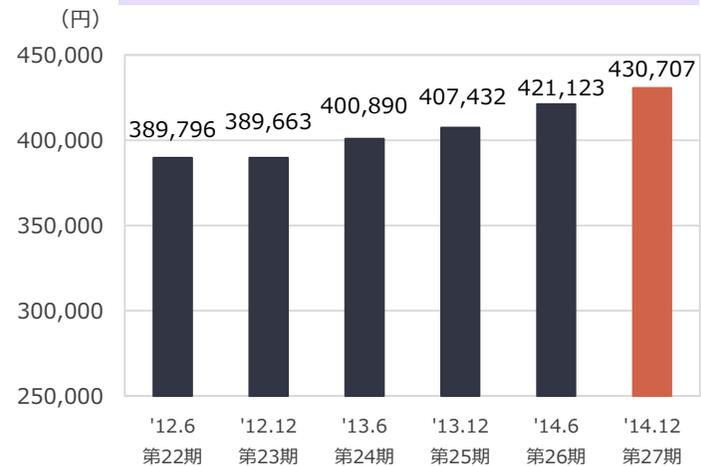


1口当たり分配金 (注)



■ 1口当たり分配金に含まれる売却益影響額（圧縮積立金繰入額控除後）
 () 内は1口当たり分配金から売却益影響額（圧縮積立金繰入額控除後）を控除した金額

1口当たりNAV（期末） (注)



(注) 第22～25期までは投資口を2分割したものとして記載しています
 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

1-2 2014年12月期 (第27期) 決算 損益計算書 (P/L)

■ 損益計算書 (P/L)

科目	(百万円)		
	2014年6月期 (第26期)	2014年12月期 (第27期)	前期比
営業収益	36,561	34,806	-1,755
不動産賃貸事業収益 計	34,659	34,806	147
不動産賃貸収入	31,536	31,456	-79
その他賃貸事業収入	3,122	3,349	226
不動産等売却益	1,902	-	-1,902
営業費用	20,762	21,181	418
不動産賃貸事業費用 計	19,253	19,749	495
不動産賃貸費用 (減価償却費除く)	12,176	12,586	409
減価償却費	7,077	7,163	86
不動産等売却損	-	-	-
資産運用報酬	1,261	1,205	-55
販売費及び一般管理費	247	226	-21
営業利益	15,798	13,624	-2,174
営業外損益	-3,026	-2,777	249
営業外収益	7	8	1
営業外費用	3,033	2,785	-247
経常利益	12,772	10,847	-1,924
特別損益	-	-	-
税引前当期純利益	12,772	10,847	-1,924
法人税等合計	0	1	0
当期純利益	12,771	10,846	-1,925
圧縮積立金繰入額	1,260	-	-1,260
分配金総額	11,510	10,845	-665
1口当たり分配金 (円)	8,152	7,681	-471
期中平均稼働率 (%)	97.0	97.6	0.6
期末発行済投資口数(口)	1,412,000	1,412,000	-

■ 前期比増減の主な要因

営業収益 :	-1,755百万円
不動産賃貸収入	-79百万円
新規3物件	+402百万円
既存71物件	-481百万円
その他賃貸事業収入	+226百万円
付帯収益 (季節要因)	+299百万円
不動産等売却益	-1,902百万円
第26期売却益 (GSKビル (敷地の一部)) の剥落	-1,902百万円
営業費用 :	+418百万円
不動産賃貸事業費用	+495百万円
水道光熱費 (季節要因)	+360百万円
建物管理委託費	+116百万円
減価償却費 (新規物件取得等)	+86百万円
修繕費	-148百万円
資産運用報酬	-55百万円
販売費及び一般管理費	-21百万円
営業外損益 :	+249百万円
営業外費用	-247百万円
支払金利	-211百万円
増資費用 (第26期) の剥落	-35百万円

1-3 2014年12月期 (第27期) 決算 貸借対照表 (B/S)

■ 貸借対照表 (B/S)

科目	(百万円)		
	2014年6月期末 (第26期末)	2014年12月期末 (第27期末)	前期比
資産の部			
流動資産	35,467	22,397	-13,069
現金及び預金	34,333	21,439	-12,894
その他	1,133	958	-175
固定資産	1,005,027	1,000,490	-4,537
有形固定資産	962,306	957,563	-4,742
無形固定資産	35,771	35,861	89
投資その他の資産	6,950	7,065	115
繰延資産	76	63	-13
資産合計	1,040,572	1,022,951	-17,620

負債及び純資産の部

科目	(百万円)		
	2014年6月期末 (第26期末)	2014年12月期末 (第27期末)	前期比
流動負債	62,982	71,653	8,671
短期借入金	16,000	7,000	-9,000
一年以内返済予定の長期借入金	26,750	30,750	4,000
一年以内償還予定の投資法人債	10,000	20,000	10,000
その他	10,232	13,903	3,671
固定負債	442,769	417,141	-25,627
投資法人債	50,000	40,000	-10,000
長期借入金	345,750	330,375	-15,375
預り敷金及び保証金等	47,019	46,766	-252
(有利子負債)	(448,500)	(428,125)	(-20,375)
負債合計	505,751	488,795	-16,956
投資主資本	534,820	534,156	-664
出資総額	519,124	519,124	-
剰余金	15,696	15,031	-664
圧縮積立金	2,924	4,185	1,260
当期末処分利益	12,771	10,846	-1,925
純資産合計	534,820	534,156	-664
負債及び純資産合計	1,040,572	1,022,951	-17,620

■ 前期比増減の主な要因

資産 :	- 17,620百万円
流動資産	- 13,069百万円
現金及び預金	-12,894百万円
固定資産	-4,537百万円
資本的支出	+2,329百万円
減価償却累計額	-7,163百万円
その他	+297百万円
負債 :	- 16,956百万円
有利子負債	- 20,375百万円
短期借入金	- 9,000百万円
長期借入金	- 11,375百万円
純資産 :	- 664百万円
剰余金	- 664百万円
圧縮積立金 (第26期売却益に係る圧縮積立金繰入)	+ 1,260百万円
当期末処分利益	- 1,925百万円

■ ファイナンスデータ

項目	2014年6月期末 (第26期)	2014年12月期末 (第27期)	前期比
LTV	43.1%	41.9%	-1.2Pt
長期固定金利比率	96.4%	97.7%	1.3Pt
平均調達金利	1.25%	1.23%	-0.02Pt
平均残存年数 (長期有利子負債)	4.53年	4.29年	-0.24年

■ 有利子負債残高

(百万円)

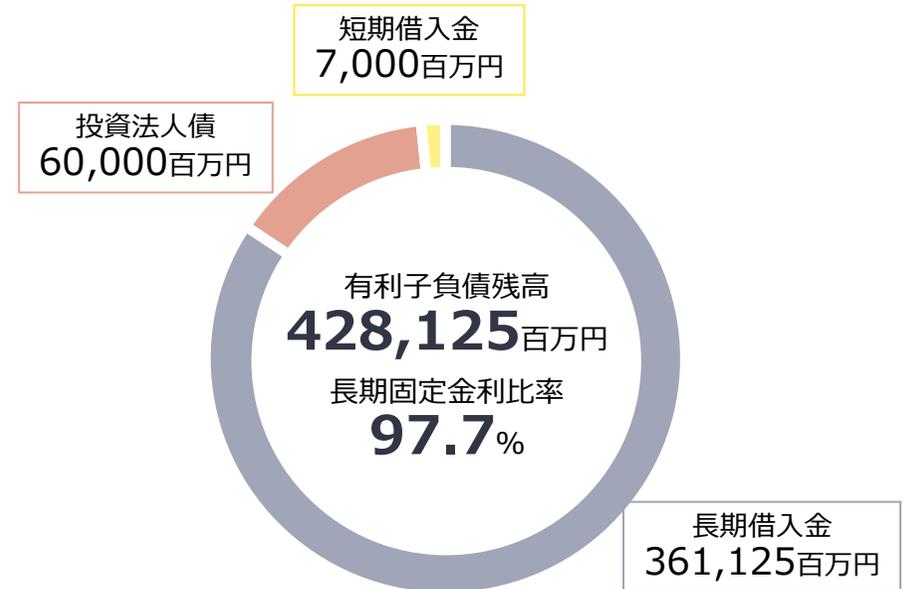
項目	2014年6月期末 (第26期)	2014年12月期末 (第27期)	前期比
短期借入金	16,000	7,000	-9,000
長期借入金	372,500	361,125	-11,375
投資法人債	60,000	60,000	0
合計	448,500	428,125	-20,375

■ 格付けの状況

(2014年12月31日時点)

格付会社名	格付	備考
JCR (新規取得)	長期発行体格付 : AA+	格付けの見通し : 安定的
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

※2014年10月9日にMoody'sの格付を取り下げました



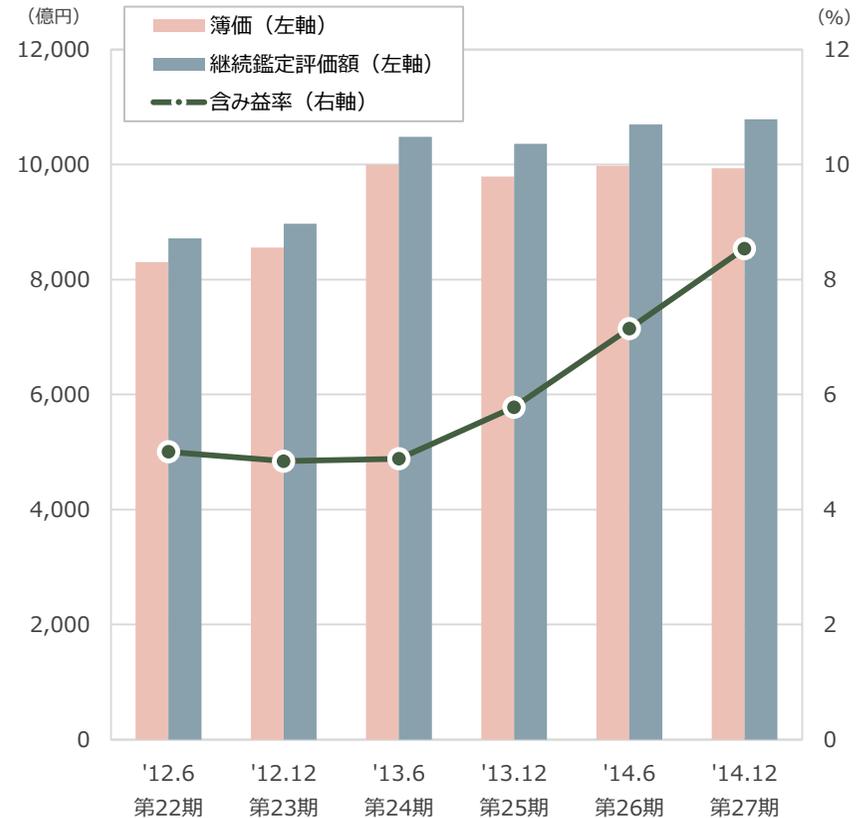
■ 継続鑑定評価

	2014年6月期末 (第26期)	2014年12月期末 (第27期)	前期比
物件数	73物件	73物件	-
鑑定評価額	10,693億円	10,782億円	89億円
簿価	9,980億円	9,934億円	-46億円
含み益	713億円	848億円	135億円
含み益率	7.1%	8.5%	1.4pt

■ 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)	
	2014年6月期末 (第26期)	2014年12月期末 (第27期)	2014年6月期末 (第26期)	2014年12月期末 (第27期)
低下	73	69	増加	49
維持	0	4	維持	6
上昇	0	0	減少	18

■ 継続鑑定評価額・簿価の推移



1-7 2015年6月期 (第28期) 業績予想

■ 業績予想

科目	(百万円)		前期比	(百万円)	
	2014年12月期 (実績) (第27期)	2015年6月期 (予想) (第28期)		2015年12月期 (参考) (第29期)	前期比
営業収益	34,806	34,528	-277	34,727	199
不動産賃貸事業収益 計	34,806	34,528	-277	34,727	199
不動産賃貸収入	31,456	31,382	-73	31,416	33
その他賃貸事業収入	3,349	3,145	-203	3,311	165
営業費用	21,181	21,078	-103	21,323	245
不動産賃貸事業費用 計	19,749	19,628	-120	19,875	246
不動産賃貸費用 (減価償却費除く)	12,586	12,473	-113	12,766	292
減価償却費	7,163	7,155	-7	7,109	-46
資産運用報酬	1,205	1,199	-6	1,204	5
販売費及び一般管理費	226	250	23	243	-6
営業利益	13,624	13,450	-174	13,404	-46
営業外損益	-2,777	-2,576	200	-2,516	60
営業外収益	8	8	-0	8	-
営業外費用	2,785	2,584	-200	2,524	-60
経常利益	10,847	10,873	26	10,887	13
特別損益	-	-	-	-	-
税引前当期純利益	10,847	10,873	26	10,887	13
法人税等合計	1	-	-1	-	-
当期純利益	10,846	10,873	27	10,887	13
圧縮積立金繰入額	-	-	-	-	-
分配金総額	10,845	10,872	26	10,886	14
1口当たり分配金 (円)	7,681	7,700	19	7,710	10
期中平均稼働率 (%)	97.6	97.7	+0.1	97.8	+0.1
期末発行済投資口数(口)	1,412,000	1,412,000	-	1,412,000	-

■ 第27期比増減の主な要因

営業収益 :	-277百万円
不動産賃貸収入	-73百万円
既存73物件	-73百万円
その他賃貸事業収入	-203百万円
付帯収益 (季節要因)	-252百万円
営業費用 :	-103百万円
不動産賃貸事業費用	-120百万円
修繕費	+129百万円
公租公課 (2014年新規取得3物件等)	+168百万円
水道光熱費 (季節要因等)	-299百万円
資産運用報酬	-6百万円
販売費及び一般管理費	+23百万円
営業外損益 :	+200百万円
営業外費用	-200百万円
支払金利	-192百万円

2015年6月期 (第28期) の予想数値及び2015年12月期 (第29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	27,361	99.2	96	1.6
ゲートシティ大崎 (注1)	41,860	39,967	95.5 (100)	78 (1)	1.5
西新宿三井ビルディング (注1)	33,338	33,320	99.9 (100)	35 (1)	1.9
中野坂上サンブライトツイン	32,021	32,021	100.0	17	1.4
三菱重工ビル	35,641	35,641	100.0	11	1.7
NBF豊洲キャナルフロント	36,638	36,290	99.0	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	9,102	94.5	10	4.7
NBFコモディオ汐留	20,538	20,538	100.0	15	7.3
NBF豊洲ガーデンフロント	28,289	28,289	100.0	5	3.5
虎ノ門琴平タワー (注1)	16,848	16,848	100.0 (100)	24 (1)	1.6
中目黒GTタワー (注1)	21,423	20,533	95.8 (100)	18 (1)	1.2
セレスティン芝三井ビルディング (注1)	16,915	15,065	89.1 (100)	6 (1)	1.9
NBF御茶ノ水ビル	6,627	6,296	95.0	5	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館	14,874	14,646	98.5	46	1.7
GSKビル	20,426	20,426	100.0	1	0.8
リバーシティM-SQUARE	16,232	16,232	100.0	8	4.0
NBF虎ノ門ビル	10,067	9,969	99.0	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 (注2)	10,088	10,088	100.0 (100)	20 (6)	2.0
NBF新川ビル (注2)	17,307	17,307	100.0 (100)	37 (2)	3.5
新橋M-SQUARE	5,392	5,392	100.0	7	2.6
NBF上野ビル	8,504	8,504	100.0	5	1.9
NBFALLIANCE	4,033	4,033	100.0	7	7.3
四谷メディカルビル (注1) (注2)	7,481	5,560	74.3 (100)	37 (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 (注1)	6,166	4,479	72.6 (100)	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 (注2)	7,084	7,084	100.0 (100)	19 (8)	5.9
NBF高輪ビル	10,458	10,047	96.1	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 (注1)	4,805	4,805	100.0 (100)	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	5,631	5,631	100.0	17	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	9	4.4
神宮前M-SQUARE	7,232	6,813	94.2	8	3.5
東京23区44物件計	689,690	678,850	98.4 (99.6)	702 (431)	

(注1) 当該物件は、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す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。

(注2) 当該物件は、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す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。

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 (注1)	39,837	39,755	99.8 (100)	20 (1)	2.2
横浜S Tビル	20,047	19,942	99.5	94	1.7
パレール三井ビルディング (注1)	12,545	12,187	97.1 (100)	35 (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	16,720	16,377	97.9	64	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	18,797	90.8	41	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	22,803	20,375	89.4	49	2.6
N B F 松戸ビル	4,770	4,770	100.0	26	7.8
東京周辺都市部11物件計	166,037	160,821	96.9 (97.1)	402 (349)	

■ 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	11,396	100.0	14	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	7,305	97.2	9	0.5
N B F ユニックスビル	13,267	12,865	97.0	51	2.7
N B F 新潟テレコムビル	10,208	9,902	97.0	33	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	9,635	97.6	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	17,367	17,093	98.4	20	3.2
信濃橋三井ビルディング (注1)	25,314	23,889	94.4 (100)	56 (1)	5.3
堺筋本町センタービル	23,230	22,025	94.8	53	3.8
サンマリオンN B F タワー	14,954	14,954	100.0	29	1.8
アクア堂島東館	3,245	3,021	93.1	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	3,842	97.8	11	3.5
N B F 松山日銀前ビル	5,997	5,666	94.5	21	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	7,931	100.0	18	3.0
地方都市部18物件計	219,043	213,696	97.6 (98.2)	464 (409)	
総合計	1,074,771	1,053,366	98.0 (99.0)	1,568 (1,189)	1.5

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27期末簿価	①第27期末 鑑定評価額	②第26期末 鑑定評価額	① - ②
NBF大崎ビル	66,660	67,810	76,300	74,700	1,600
NBF日比谷ビル	63,500	64,181	53,300	53,300	-
ゲートシティ大崎	57,281	49,640	60,600	59,300	1,300
西新宿三井ビルディング	45,145	33,859	41,400	41,700	-300
中野坂上サンブライトツイン	40,750	36,841	30,100	30,100	-
三菱重工ビル	36,300	36,397	44,800	43,500	1,300
NBF豊洲キャナルフロント	35,200	30,521	34,200	35,500	-1,300
芝NBFタワー	32,000	27,747	27,500	26,900	600
NBFブラチナタワー	31,000	27,358	56,700	55,600	1,100
NBF南青山ビル	31,000	31,546	17,200	17,000	200
NBFコモディオ汐留	28,800	28,323	30,800	30,600	200
NBF豊洲ガーデンフロント	25,018	23,412	27,900	27,900	-
虎ノ門琴平タワー	24,543	19,129	31,200	31,200	-
中目黒GTタワー	23,856	18,573	20,300	19,900	400
セレスティン芝三井ビルディング	22,500	22,607	23,700	23,400	300
NBF御茶ノ水ビル	20,840	20,494	12,200	12,000	200
NBF渋谷ガーデンフロント	20,269	19,190	26,400	25,900	500
NBF銀座通りビル	17,000	17,548	15,200	14,900	300
新宿三井ビルディング二号館	16,285	16,287	16,200	15,900	300
GSKビル	14,434	11,968	17,400	17,800	-400
リバーシティM-SQUARE	13,350	12,684	15,000	14,800	200
NBF虎ノ門ビル	13,337	13,116	16,000	16,000	-

(単位：百万円)

物件名	取得価格	第27期末簿価	①第27期末 鑑定評価額	②第26期末 鑑定評価額	① - ②
興和西新橋ビルB棟	13,217	11,274	13,600	13,700	-100
NBF新川ビル	12,614	11,342	13,510	13,420	90
新橋M-SQUARE	11,900	11,920	12,900	12,600	300
NBF上野ビル	10,400	9,775	8,590	8,460	130
NBFALLIANCE	9,126	9,398	11,300	11,100	200
四谷メディカルビル	8,800	7,956	7,420	7,390	30
NBF池袋イースト	8,630	8,800	9,330	9,210	120
東五反田スクエア	8,350	8,075	7,950	8,060	-110
NBF渋谷イースト	8,000	8,005	6,190	6,090	100
NBF芝公園ビル	6,770	6,297	7,600	7,570	30
NBF高輪ビル	6,667	6,470	6,830	6,990	-160
NBF赤坂山王スクエア	6,250	6,276	6,410	6,410	-
NBF芝公園大門通りビル	6,100	6,259	4,180	4,180	-
住友電設ビル	5,365	4,839	5,430	5,370	60
NBF東銀座スクエア	5,200	4,553	7,100	7,100	-
パナソニック東京汐留ビル	5,075	5,070	5,550	5,440	110
NBF小川町ビルディング	4,940	5,110	5,520	5,410	110
日本橋兜町M-SQUARE	4,850	4,680	5,130	5,030	100
NBF池袋タワー	4,695	4,399	5,120	5,100	20
NBF池袋シティビル	4,428	4,187	4,830	4,760	70
龍角散ビル	4,050	4,453	4,260	4,220	40
神宮前M-SQUARE	3,700	3,680	3,720	3,700	20
東京23区44物件計	838,196	782,074	856,870	849,210	7,660

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27期末簿価	①第27期末 鑑定評価額	②第26期末 鑑定評価額	① - ②
調布サウスゲートビル	9,320	8,670	9,760	9,650	110
新川崎三井ビルディング	25,820	22,902	21,100	20,800	300
横浜S Tビル	13,529	12,403	14,200	14,100	100
パレール三井ビルディング	3,800	3,179	3,620	3,610	10
N B F 厚木ビル	2,300	2,191	2,080	2,080	-
つくば三井ビルディング	8,875	6,915	7,290	7,210	80
N B F 宇都宮ビル	2,435	2,224	2,220	2,210	10
シーノ大宮ノースウィング	16,816	14,142	19,700	19,000	700
N B F 浦和ビル	2,000	1,856	1,880	1,840	40
N B F 新浦安タワー	15,700	15,596	9,960	10,700	-740
N B F 松戸ビル	2,455	2,289	2,200	2,160	40
東京周辺都市部11物件計	103,051	92,371	94,010	93,360	650

ご参考：第28期取得予定物件の状況

物件名	(単位：百万円)	
	取得予定価格	鑑定評価額 (注)
神田須田町アイマークビル	5,960	7,300

(注) 価格時点は平成26年12月31日

■ 地方都市部

(単位：百万円)

物件名	取得価格	第27期末簿価	①第27期末 鑑定評価額	②第26期末 鑑定評価額	① - ②
札幌エルプラザ	4,404	3,387	6,760	6,810	-50
N B F 札幌南二条ビル	1,870	1,646	1,300	1,290	10
N B F 仙台本町ビル	3,566	3,401	2,800	2,830	-30
N B F ユニックスビル	4,028	2,966	3,350	3,370	-20
N B F 新潟テレコムビル	3,957	3,487	2,950	2,910	40
三井住友銀行名古屋ビル	14,900	14,787	15,600	15,600	-
N B F 名古屋広小路ビル	7,232	6,551	6,840	6,920	-80
アクア堂島N B F タワー	17,810	16,026	16,600	16,500	100
中之島セントラルタワー	14,900	15,020	15,800	15,500	300
信濃橋三井ビルディング	14,400	10,811	13,900	13,800	100
堺筋本町センタービル	12,700	12,208	12,400	12,300	100
サンマリオンN B F タワー	10,500	7,496	6,940	7,040	-100
アクア堂島東館	1,914	1,702	1,410	1,400	10
N B F 広島立町ビル	2,930	2,756	2,330	2,310	20
広島袋町ビルディング	2,215	1,958	2,230	2,220	10
N B F 松山日銀前ビル	3,310	3,263	3,550	3,490	60
博多祇園M - S Q U A R E	8,000	7,372	8,830	8,740	90
N B F 熊本ビル	4,500	4,119	3,790	3,760	30
地方都市部18物件計	133,138	118,964	127,380	126,790	590

総合計	1,074,386	993,410	1,078,260	1,069,360	8,900
------------	------------------	----------------	------------------	------------------	--------------

(A)	(B)
鑑定評価額と簿価との差額	84,849百万円
(B)-(A)	(60,091円/一口当たり)

3 鑑定レポート一覧 (1/2) (東京23区)

■ 東京23区

物件名	第27期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法			第26期末 鑑定評価額 (百万円)	DCF法		
		CR	DR	TCR		CR	DR	TCR
NBF大崎ビル	76,300	3.8%	3.6%	4.0%	74,700	3.9%	3.7%	4.1%
NBF日比谷ビル	53,300	3.7%	3.3%	3.8%	53,300	3.7%	3.3%	3.8%
ゲートシティ大崎	60,600	3.9%	3.7%	4.1%	59,300	4.0%	3.8%	4.2%
西新宿三井ビルディング	41,400	4.1%	3.7%	4.3%	41,700	4.2%	3.8%	4.4%
中野坂上サンライツツイン	30,100	4.2%	3.8%	4.4%	30,100	4.3%	3.9%	4.5%
三菱重工ビル	44,800	3.7%	3.6%	3.9%	43,500	3.8%	3.7%	4.0%
NBF豊洲キャナルフロント	34,200	4.4%	4.2%	4.6%	35,500	4.4%	4.2%	4.6%
芝NBFタワー	27,500	4.0%	4.2%	4.2%	26,900	4.1%	4.3%	4.3%
NBFプラチナタワー	56,700	4.0%	4.2%	4.1%	55,600	4.1%	4.3%	4.2%
NBF南青山ビル	17,200	3.7%	3.4%	3.9%	17,000	3.8%	3.5%	4.0%
NBFコモディオ汐留	30,800	4.0%	3.8%	4.2%	30,600	4.1%	3.9%	4.3%
NBF豊洲ガーデンフロント	27,900	4.4%	4.2%	4.6%	27,900	4.5%	4.3%	4.7%
虎ノ門琴平タワー	31,200	3.8%	3.7%	4.3%	31,200	3.8%	3.7%	4.3%
中目黒GTタワー	20,300	4.2%	4.3%	4.4%	19,900	4.3%	4.4%	4.5%
セレスティン芝三井ビルディング	23,700	4.1%	3.9%	4.3%	23,400	4.2%	4.0%	4.4%
NBF御茶ノ水ビル	12,200	3.8%	3.6%	4.0%	12,000	3.9%	3.7%	4.1%
NBF渋谷ガーデンフロント	26,400	3.7%	3.9%	3.9%	25,900	3.8%	4.0%	4.0%
NBF銀座通りビル	15,200	3.6%	3.3%	3.7%	14,900	3.7%	3.4%	3.8%
新宿三井ビルディング二号館	16,200	4.1%	4.2%	4.2%	15,900	4.2%	4.3%	4.3%
GSKビル	17,400	4.4%	4.5%	4.6%	17,800	4.5%	4.6%	4.7%
リバーシティM-SQUARE	15,000	4.4%	4.3%	4.6%	14,800	4.5%	4.4%	4.7%
NBF虎ノ門ビル	16,000	3.8%	3.6%	4.0%	16,000	3.9%	3.7%	4.1%

(注1) 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2) 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、有期還元法インフラ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27期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法			第26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	13,600	3.9%	4.0%	4.0%	13,700	4.0%	4.1%	4.1%
NBF新川ビル(注1)(西館)	13,510	4.6%	4.5%	4.8%	13,420	4.7%	4.6%	4.9%
(東館)		4.7%	4.5%	4.9%		4.8%	4.6%	5.0%
(住宅棟)		5.0%	4.8%	5.2%		5.1%	4.9%	5.3%
新橋M-SQUARE	12,900	3.7%	3.5%	3.9%	12,600	3.8%	3.6%	4.0%
NBF上野ビル	8,590	4.3%	4.1%	4.5%	8,460	4.4%	4.2%	4.6%
NBFALLIANCE	11,300	3.7%	3.5%	3.9%	11,100	3.8%	3.6%	4.0%
四谷メディカルビル	7,420	4.5%	4.3%	4.7%	7,390	4.6%	4.4%	4.8%
NBF池袋イースト	9,330	4.7%	4.5%	4.9%	9,210	4.8%	4.6%	5.0%
東五反田スクエア	7,950	4.1%	3.9%	4.3%	8,060	4.2%	4.0%	4.4%
NBF渋谷イースト	6,190	4.0%	3.8%	4.2%	6,090	4.1%	3.9%	4.3%
NBF芝公園ビル	7,600	4.4%	4.2%	4.6%	7,570	4.5%	4.3%	4.7%
NBF高輪ビル	6,830	4.8%	5.0%	5.0%	6,990	4.9%	5.1%	5.1%
NBF赤坂山王スクエア	6,410	3.9%	3.6%	4.1%	6,410	4.0%	3.7%	4.2%
NBF芝公園大門通りビル	4,180	4.2%	4.0%	4.4%	4,180	4.3%	4.1%	4.5%
住友電設ビル	5,430	4.5%	4.7%	4.7%	5,370	4.6%	4.8%	4.8%
NBF東銀座スクエア	7,100	4.2%	4.0%	4.4%	7,100	4.2%	4.0%	4.4%
パナソニック東京汐留ビル	5,550	3.8%	3.6%	4.0%	5,440	3.9%	3.7%	4.1%
NBF小川町ビルディング	5,520	4.1%	3.9%	4.3%	5,410	4.2%	4.0%	4.4%
日本橋兜町M-SQUARE	5,130	4.0%	3.8%	4.2%	5,030	4.1%	3.9%	4.3%
NBF池袋タワー	5,120	4.6%	4.4%	4.8%	5,100	4.7%	4.5%	4.9%
NBF池袋シティビル	4,830	4.5%	4.3%	4.7%	4,760	4.6%	4.4%	4.8%
龍角散ビル	4,260	4.5%	4.3%	4.7%	4,220	4.6%	4.4%	4.8%
神宮前M-SQUARE(注2)	3,720	4.1%	3.9%	4.4%	3,700	4.2%	4.0%	4.5%
東京23区44物件計	856,870	-	-	-	849,210	-	-	-

3 鑑定レポート一覧 (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27期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法			第26期末 鑑定評価額 (百万円)	DCF法		
		CR	DR	TCR		CR	DR	TCR
調布サウスゲートビル	9,760	5.2%	5.0%	5.4%	9,650	5.3%	5.1%	5.5%
新川崎三井ビルディング	21,100	5.3%	5.1%	5.5%	20,800	5.4%	5.2%	5.6%
横浜S Tビル	14,200	4.6%	4.7%	4.8%	14,100	4.7%	4.8%	4.9%
パレール三井ビルディング	3,620	5.1%	4.9%	5.3%	3,610	5.2%	5.0%	5.4%
N B F 厚木ビル	2,080	5.8%	5.6%	6.0%	2,080	5.9%	5.7%	6.1%
つくば三井ビルディング	7,290	5.8%	5.6%	6.0%	7,210	5.9%	5.7%	6.1%
N B F 宇都宮ビル	2,220	6.0%	5.8%	6.2%	2,210	6.1%	5.9%	6.3%
シーノ大宮ノースウイング	19,700	5.0%	5.1%	5.2%	19,000	5.1%	5.2%	5.3%
N B F 浦和ビル	1,880	5.3%	5.1%	5.5%	1,840	5.4%	5.2%	5.6%
N B F 新浦安タワー	9,960	4.9%	4.7%	5.1%	10,700	5.0%	4.8%	5.2%
N B F 松戸ビル	2,200	5.4%	5.4%	5.6%	2,160	5.5%	5.5%	5.7%
東京周辺都市部11物件計	94,010	-	-	-	93,360	-	-	-

ご参考：第28期取得予定物件の状況

物件名	鑑定評価額 (百万円) (注3)	直接還元法			DCF法		
		CR	DR	TCR	CR	DR	TCR
神田須田町アイマークビル	7,300	4.0%	3.8%	4.2%			

(注3) 価格時点は平成26年12月31日

■ 地方都市部

物件名	第27期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法			第26期末 鑑定評価額 (百万円)	DCF法		
		CR	DR	TCR		CR	DR	TCR
札幌エルプラザ	6,760	5.3%	5.4%	5.5%	6,810	5.4%	5.5%	5.6%
N B F 札幌南二条ビル	1,300	5.8%	5.6%	5.9%	1,290	5.9%	5.7%	6.0%
N B F 仙台本町ビル	2,800	5.6%	5.4%	5.8%	2,830	5.7%	5.5%	5.9%
N B F ユニックスビル	3,350	6.4%	6.4%	6.6%	3,370	6.5%	6.5%	6.7%
N B F 新潟テレコムビル	2,950	6.2%	6.0%	6.4%	2,910	6.3%	6.1%	6.5%
三井住友銀行名古屋ビル	15,600	4.8%	4.6%	5.0%	15,600	4.9%	4.7%	5.1%
N B F 名古屋広小路ビル	6,840	4.8%	4.6%	5.0%	6,920	4.9%	4.7%	5.1%
アクア堂島N B F タワー	16,600	4.4%	4.2%	4.6%	16,500	4.5%	4.3%	4.7%
中之島セントラルタワー	15,800	4.4%	4.5%	4.6%	15,500	4.5%	4.6%	4.7%
信濃橋三井ビルディング	13,900	5.3%	5.1%	5.5%	13,800	5.4%	5.2%	5.6%
堺筋本町センタービル	12,400	4.8%	4.6%	5.0%	12,300	4.9%	4.7%	5.1%
サンマリオンN B F タワー	6,940	5.2%	5.3%	5.4%	7,040	5.3%	5.4%	5.5%
アクア堂島東館	1,410	4.8%	4.6%	5.0%	1,400	4.9%	4.7%	5.1%
N B F 広島島町ビル	2,330	5.9%	6.0%	6.1%	2,310	6.0%	6.1%	6.2%
広島袋町ビルディング	2,230	5.8%	5.9%	6.0%	2,220	5.9%	6.0%	6.1%
N B F 松山日銀前ビル	3,550	6.2%	6.1%	6.4%	3,490	6.3%	6.2%	6.5%
博多祇園M - S Q U A R E	8,830	5.3%	5.2%	5.5%	8,740	5.4%	5.3%	5.6%
N B F 熊本ビル	3,790	6.2%	6.1%	6.4%	3,760	6.3%	6.2%	6.5%
地方都市部18物件計	127,380	-	-	-	126,790	-	-	-

総合計	1,078,260	-	-	-	1,069,360	-	-	-
------------	------------------	---	---	---	------------------	---	---	---

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 サンフライトツイン	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 コモディオ汐留	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	セレスティン 芝三井 ビルディング	NBF 御茶ノ水ビル	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	GSKビル (注)	リバーシティ M-SQUARE	NBF虎ノ門ビル
不動産賃貸事業収益		1,327	1,909	1,048	995		1,051	985	1,443	358	729	820	881	844	729	53			548		603	442
不動産賃貸収入		1,205	1,658	1,021	923		929	923	1,344	326	670	725	826	728	679	33			494		561	404
その他賃貸事業収入		122	250	26	72		121	62	99	31	58	95	54	115	49	19			53		42	37
不動産賃貸事業費用		779	1,021	666	631		616	631	646	274	369	428	501	604	343	164			351		332	228
公租公課		303	165	135	127		71	51	85	86	55	58	38	89	69	21			66		53	64
諸経費		334	518	267	302		288	300	309	140	178	206	304	257	165	36			137		154	94
水道光熱費		118	130	-	53		153	65	116	40	58	92	61	78	70	15			43		47	30
建物管理委託費		126	375	211	181		80	84	105	34	56	64	93	173	87	16			58		70	34
オフィスマネジメントフィー		56	3	3	43		48	45	75	15	34	38	3	3	3	1			24		27	20
修繕費		16	3	48	19		0	11	6	38	0	0	6	1	2	1			0		0	6
借地借家料		-	-	-	-		-	87	-	-	-	-	138	-	-	-			-		-	-
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	0
その他諸経費		14	4	3	1		3	4	3	12	28	8	0	0	0	1			7		6	1
減価償却費		140	337	263	201		256	279	251	47	135	164	159	257	108	107			147		124	68
不動産賃貸事業利益		996	547	887	381	364	609	435	354	797	83	359	392	379	240	385	-111	407	265	197	319	270
減価償却費控除前事業利益 (NOI)		1,427	688	1,224	645	565	793	691	633	1,048	131	495	538	497	494	-4	517	270	345	440	395	283

(単位:百万円)

科目	興和西新宿ビル B棟 (注)	NBF新川ビル (注)	新橋 M-SQUARE	NBF上野ビル	NBF ALLIANCE	西谷メディアビル	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 東横線スクエア	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
不動産賃貸事業収益			352	257	271	187	398	179	179	256	195	159	128		205		160		187	169	178	324	24,533
不動産賃貸収入			332	230	253	171	349	170	162	208	170	141	113		179		156		168	151	163	299	22,461
その他賃貸事業収入			19	26	17	15	48	8	17	48	25	18	14		26		3		19	17	14	24	2,071
不動産賃貸事業費用			140	212	88	141	197	142	93	132	132	98	56		104		92		127	82	96	278	13,629
公租公課			33	22	25	23	23	20	17	24	23	31	10		15		19		14	14	20	0	2,447
諸経費			51	80	43	57	98	47	50	54	60	44	27		52		48		73	43	44	207	6,161
水道光熱費			15	24	14	18	40	-	19	21	24	15	9		19		-		13	16	16	19	1,818
建物管理委託費			16	37	13	29	31	43	15	16	20	14	9		15		24		22	16	18	21	2,475
オフィスマネジメントフィー			17	11	13	3	18	3	8	12	8	6	6		9		3		8	7	8	12	893
修繕費			0	1	0	3	4	-	1	1	3	1	1		0		20		26	1	0	1	344
借地借家料			-	-	-	-	-	-	-	-	-	4	-		-		-		-	-	-	143	401
信託報酬			-	-	0	0	-	-	-	-	1	0	0		3		-		0	0	-	-	24
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			1	5	1	1	2	0	5	2	2	1	0		4		0		1	1	1	8	178
減価償却費			55	109	20	60	75	73	24	54	47	22	17		36		24		39	24	31	71	5,020
不動産賃貸事業利益		118	198	211	44	182	45	200	37	85	124	62	60	71	86	100	67	71	59	87	81	45	10,903
減価償却費控除前事業利益 (NOI)		215	329	267	153	202	106	275	111	110	178	110	83	89	121	137	111	91	104	99	113	117	15,923

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S Tビル	ハレール三井 ビルディング	N B F 厚木ビル	つくば三井ビルディング	N B F 宇都宮ビル	シーノ大宮 ノースウイング	N B F 浦和ビル	N B F 新浦安タワー	N B F 松戸ビル	東京周辺都市部計
不動産賃貸事業収益		1,116	634	275	118	435	138	695	100	488	130	4,547
不動産賃貸収入		994	573	257	103	384	114	611	84	420	108	4,042
その他賃貸事業収入		121	60	17	15	51	24	83	15	67	22	504
不動産賃貸事業費用		671	379	177	61	348	80	354	45	366	87	2,832
公租公課		90	53	26	7	26	9	48	6	36	7	340
諸経費		345	191	120	30	206	42	165	23	233	58	1,539
水道光熱費		124	73	49	10	83	17	63	9	96	16	591
建物管理委託費		137	66	55	11	46	15	47	7	90	13	543
オフィスマネジメントフィー		61	33	3	5	18	6	33	4	20	6	211
修繕費		20	10	11	-	46	0	5	-	18	20	133
借地借家料		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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		0	6	1	2	9	2	14	1	6	2	50
減価償却費		235	134	30	23	114	29	139	15	96	21	951
不動産賃貸事業利益	152	444	255	98	56	87	58	340	54	121	43	1,714
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	264	679	389	128	80	202	87	480	70	218	64	2,666

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 ユニックスビル	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	アーク堂島 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	サンマルク NBFタワー	アーク堂島東館	NBF 広島立町ビル
不動産賃貸事業収益	307	105	156	274	198	681	235	632	597	583	548	352	80	133
不動産賃貸収入	252	90	129	234	174	592	206	548	528	510	479	294	62	113
その他賃貸事業収入	54	15	26	39	24	89	28	84	69	73	69	57	17	20
不動産賃貸事業費用	176	68	97	154	117	320	158	426	293	312	263	260	61	81
公租公課	18	11	15	20	18	62	25	74	-	55	29	35	10	13
諸経費	102	38	41	96	64	167	58	197	146	154	163	130	35	38
水道光熱費	43	14	15	42	26	56	23	71	49	61	59	46	11	12
建物管理委託費	40	14	15	35	25	67	21	58	57	73	64	41	14	15
オフィスマネジメントフィー	13	4	7	11	8	31	10	28	29	3	25	15	3	6
修繕費	0	0	-	0	0	7	0	28	3	13	6	21	4	1
借地借家料	-	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	2	2	2	3	2	3	2	8	5	2	6	4	0	2
減価償却費	55	19	39	38	34	91	73	154	146	102	70	94	15	29
不動産賃貸事業利益	130	37	58	119	81	360	76	206	304	271	285	92	18	52
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	186	56	98	157	115	451	150	360	450	373	355	186	34	81

(単位:百万円)

科目	広島安町ビルディング	NBF 松山白鷺前ビル	博多経園 M-SQUARE	NBF 熊本ビル	地方都市部計	総合計
不動産賃貸事業収益	100	151	407	179	5,726	34,806
不動産賃貸収入	89	131	353	161	4,952	31,456
その他賃貸事業収入	10	19	54	17	773	3,349
不動産賃貸事業費用	61	90	231	112	3,287	19,749
公租公課	8	8	24	11	443	3,231
諸経費	26	40	104	45	1,653	9,355
水道光熱費	9	13	43	13	616	3,026
建物管理委託費	7	16	37	18	627	3,646
オフィスマネジメントフィー	4	7	19	8	238	1,344
修繕費	2	-	1	0	92	570
借地借家料	-	-	-	-	0	401
信託報酬	-	-	-	-	6	33
保険料	0	0	0	0	9	39
その他諸経費	1	3	2	3	62	292
減価償却費	26	41	103	56	1,190	7,163
不動産賃貸事業利益	39	61	176	66	2,438	15,056
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	65	102	279	122	3,629	22,219

(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】

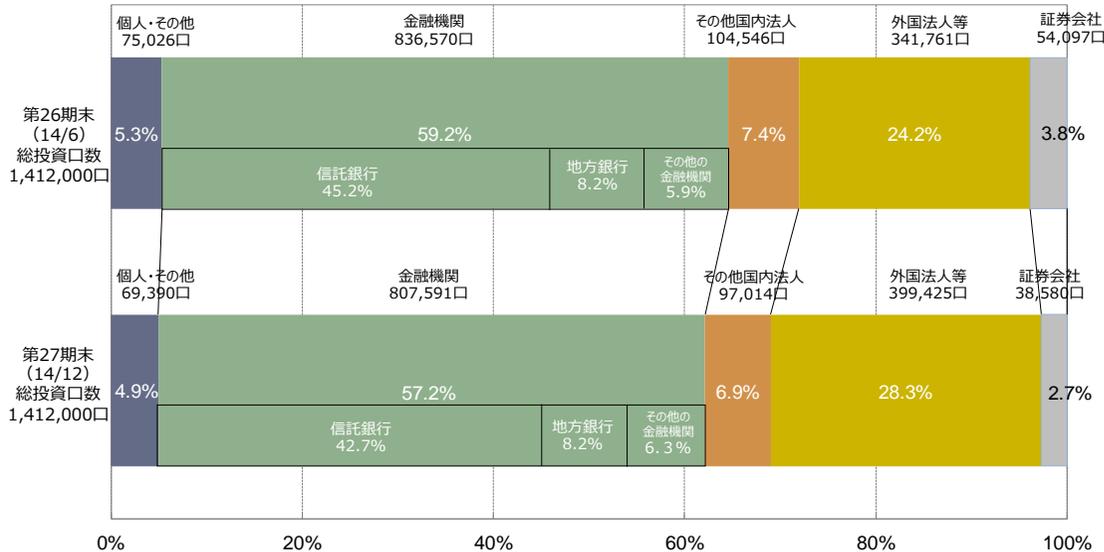
所有者区分	前期 (第26期) (2014年6月30日現在)		当期 (第27期) (2014年12月31日現在)		増減	
	投資口数	比率 (%)	投資口数	比率 (%)	投資口数	前期比 (%)
個人・その他	75,026	5.3	69,390	4.9	-5,636	-0.4
金融機関	836,570	59.2	807,591	57.2	-28,979	-2.0
都市銀行	421	0.0	651	0.0	230	0.0
地方銀行	115,116	8.2	115,125	8.2	9	0.0
信託銀行	637,942	45.2	602,934	42.7	-35,008	-2.5
生命保険会社	55,044	3.9	58,175	4.1	3,131	0.2
損害保険会社	6,006	0.4	5,848	0.4	-158	0.0
信用金庫	13,583	1.0	13,969	1.0	386	0.0
その他	8,458	0.6	10,889	0.8	2,431	0.2
その他国内法人	104,546	7.4	97,014	6.9	-7,532	-0.5
外国法人等	341,761	24.2	399,425	28.3	57,664	4.1
証券会社	54,097	3.8	38,580	2.7	-15,517	-1.1
合計	1,412,000	100.0	1,412,000	100.0	-	-

【所有者別投資主数】

所有者区分	前期 (第26期) (2014年6月30日現在)		当期 (第27期) (2014年12月31日現在)		増減	
	投資主数	比率 (%)	投資主数	比率 (%)	投資主数	前期比 (%)
個人・その他	15,737	93.8	14,999	93.5	-738	-0.3
金融機関	195	1.2	189	1.2	-6	0.0
都市銀行	1	0.0	1	0.0	-	0.0
地方銀行	65	0.4	60	0.4	-5	0.0
信託銀行	21	0.1	22	0.1	1	0.0
生命保険会社	10	0.1	11	0.1	1	0.0
損害保険会社	6	0.0	5	0.0	-1	0.0
信用金庫	57	0.3	56	0.3	-1	0.0
その他	35	0.2	34	0.2	-1	0.0
その他国内法人	417	2.5	403	2.5	-14	0.0
外国法人等	406	2.4	432	2.7	26	0.3
証券会社	22	0.1	26	0.2	4	0.1
合計	16,777	100.0	16,049	100.0	-728	-

【投資主上位10社】

投資主名	前期 (第26期) (2014年6月30日現在)		当期 (第27期) (2014年12月31日現在)	
	所有口数	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)	297,253	21.1	282,283	20.0
資産管理サービス信託銀行 (株) (証券投資信託口)	115,648	8.2	118,450	8.4
日本マスタートラスト信託銀行 (株) (信託口)	113,740	8.1	102,948	7.3
野村信託銀行 (株) (投信口)	75,258	5.3	61,857	4.4
三井不動産 (株)	47,630	3.4	47,630	3.4
ノムラバンクグループエスエー	22,096	1.6	25,508	1.8
ステートストリートバンク アンド トラスト カンパニー 505223	10,096	0.7	25,202	1.8
住友生命保険相互会社	24,512	1.7	24,512	1.7
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	20,896	1.5	23,193	1.6
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	18,499	1.3	21,517	1.5



6 営業成績及び財産状況の推移

項目		第23期	第24期	第25期	第26期	第27期
		2012年12月期	2013年6月期	2013年12月期	2014年6月期	2014年12月期
営業収益	百万円	31,529	35,719	37,134	36,561	34,806
不動産賃貸収入等	百万円	31,529	33,622	34,844	34,659	34,806
不動産等売却益	百万円	-	2,097	2,289	1,902	-
賃貸NOI	百万円	20,106	22,035	22,864	22,482	22,219
税引前当期純利益	百万円	9,658	12,942	13,277	12,772	10,847
当期純利益	百万円	9,657	12,941	13,276	12,771	10,846
FFO	百万円	15,848	17,542	18,202	17,945	18,009
AFFO	百万円	13,579	15,838	16,222	16,299	15,680
減価償却費	百万円	6,191	6,697	6,929	7,077	7,163
不動産等売却損	百万円	-	-	286	-	-
資本的支出額	百万円	2,268	1,703	1,980	1,646	2,329
総資産額	百万円	899,123	1,047,991	1,022,811	1,040,572	1,022,951
有利子負債	百万円	399,625	473,250	447,875	448,500	428,125
純資産額	百万円	446,004	517,584	519,198	534,820	534,156
分配総額	百万円	9,657	11,662	11,964	11,510	10,845
発行済投資口数 (期末)	口	613,000	692,000	692,000	1,412,000	1,412,000
1口当たり純資産額 (注8)	円	727,577	747,954	750,286	378,768	378,297
1口当たり分配金 (注8)	円	15,754	16,854	17,290	8,152	7,681
1口当たりFFO (注8)	円	25,854	25,714	26,304	12,818	12,754
1口当たりNAV (注8)	円	779,327	801,780	814,865	421,123	430,707
総資産経常利益率	%	1.09 (2.18)	1.33 (2.66)	1.28 (2.56)	1.24 (2.48)	1.05 (2.10)
自己資本当期純利益率	%	2.17 (4.33)	2.69 (5.37)	2.56 (5.12)	2.42 (4.85)	2.03 (4.06)
LTV (総資産有利子負債比率)	%	44.4	45.2	43.8	43.1	41.9
LTV (総資産負債比率)	%	48.3	48.8	47.5	46.9	45.9
DSCR	倍	6.4	6.8	6.9	7.1	7.6
配当性向	%	99.9	90.1	90.1	90.1	99.9
当期運用日数	日	184	181	184	181	184
投資物件数 (期末)	件	68	74	71	73	73
テナント数 (期末)	件	1,460	1,524	1,481	1,546	1,568
総賃貸可能面積 (期末)	m ²	913,747	1,055,729	1,038,549	1,074,857	1,074,771
期中平均稼働率	%	97.5	97.8	97.1	97.0	97.6

(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) FFO = 当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等売却損益

(注4) AFFO = FFO - 資本的支出額

(注5) 1口当たりFFO = FFO / 期中平均投資口数

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

(注7) DSCR = (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。

