

日本ビルファンド投資法人 2016年12月期（第31期）決算概要

1. 決算実績と業績予想

1-1 2016年12月期（第31期）決算 ハイライト（1/2）	3
1-1 2016年12月期（第31期）決算 ハイライト（2/2）	4
1-2 2016年12月期（第31期）決算 損益計算書（P/L）	5
1-3 2016年12月期（第31期）決算 貸借対照表（B/S）	6
1-4 2016年12月期（第31期）決算 財務の状況	7
1-5 2016年12月期（第31期）決算 継続鑑定評価	8
1-6 2017年6月期（第32期）業績予想	9
（参考）業績指標の推移	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）（東京23区・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

Disclaimer

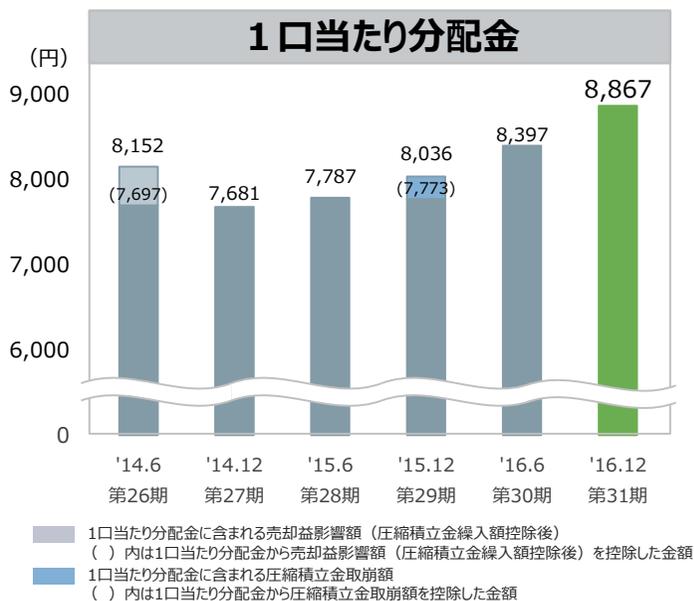
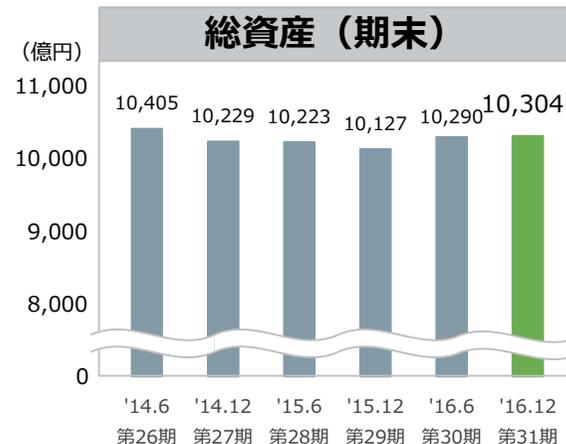
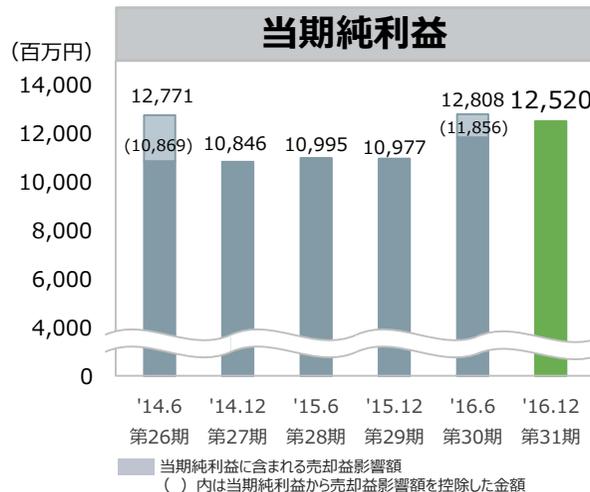
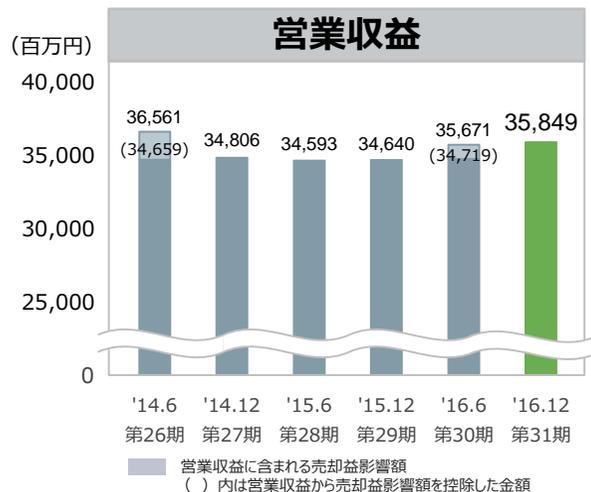
1. 決算実績と業績予想

【用語の定義】

決算期	用語	定義	物件名
2016年12月期（第31期）実績 （期末保有物件数：75物件）	新規5物件	2016年6月期（第30期）に取得した2物件（1物件は追加取得）及び 2016年12月期（第31期）に取得した3物件（1物件は追加取得）	上野イーストタワー、興和西新橋ビルB棟（追加取得）、 東陽町センタービル、大崎ブライトコア・ブライトプラザ、 西新宿三井ビルディング（追加取得）
	売却2物件	2016年6月期（第30期）に売却した2物件	NBF仙台本町ビル、NBF厚木ビル
	既存72物件	2016年12月期（第31期）末に保有している75物件のうち上記新規5物件 （追加取得2物件を含む）を除いた72物件	-
2017年6月期（第32期）予想 （期末保有予定物件数：75物件）	新規3物件	2016年12月期（第31期）に取得した3物件（1物件は追加取得）	東陽町センタービル、大崎ブライトコア・ブライトプラザ、 西新宿三井ビルディング（追加取得）
	既存73物件	2017年6月期（第32期）末に保有予定の75物件から新規3物件 （追加取得1物件を含む）を除いた73物件	-

項目	2014/6期 (第26期)	2014/12期 (第27期)	2015/6期 (第28期)	2015/12期 (第29期)	2016/6期 (第30期)	2016/12期 (第31期)	前期比(%)
営業収益	36,561百万円	34,806百万円	34,593百万円	34,640百万円	35,671百万円	35,849百万円	+0.5%
(うち売却益)	(1,902百万円)	-	-	-	(951百万円)	-	-
賃貸NOI	22,482百万円	22,219百万円	22,167百万円	22,014百万円	22,638百万円	23,276百万円	+2.8%
(注) (NOI利回り)	(4.51%)	(4.47%)	(4.48%)	(4.44%)	(4.57%)	(4.63%)	(+0.06pt)
当期純利益	12,771百万円	10,846百万円	10,995百万円	10,977百万円	12,808百万円	12,520百万円	-2.2%
(うち売却益)	(1,902百万円)	-	-	-	(951百万円)	-	-
圧縮積立金	繰入:1,260百万円	-	-	取崩:370百万円	繰入:951百万円	-	-
総資産(期末)	1,040,572百万円	1,022,951百万円	1,022,385百万円	1,012,708百万円	1,029,045百万円	1,030,434百万円	+0.1%
LTV(期末)	43.1%	41.9%	41.9%	41.3%	42.1%	41.9%	-0.2pt
1口当たり分配金	8,152円	7,681円	7,787円	8,036円	8,397円	8,867円	+5.6%
1口当たりNAV(期末)	421,123円	430,707円	444,359円	460,478円	484,767円	497,513円	+2.6%
発行済投資口数(期末)	1,412,000口	1,412,000口	1,412,000口	1,412,000口	1,412,000口	1,412,000口	-

(注) NOI利回り=通期稼働物件のNOI÷当該物件の期末簿価×2



● 損益計算書（P/L）

科目	2016年6月期 (第30期)	2016年12月期 (第31期)	前期比	
			増減	増減率
営業収益	35,671	35,849	177	0.5%
不動産賃貸事業収益 計	34,719	35,849	1,129	3.3%
不動産賃貸収入	31,748	32,570	821	2.6%
その他賃貸事業収入	2,971	3,279	307	10.4%
不動産等売却益	951	-	-951	-
営業費用	20,660	21,244	584	2.8%
不動産賃貸事業費用 計	19,155	19,742	587	3.1%
不動産賃貸費用（減価償却費除く）	12,080	12,573	492	4.1%
減価償却費	7,074	7,169	94	1.3%
資産運用報酬	1,264	1,283	19	1.5%
販売費及び一般管理費	240	218	-21	-9.1%
営業利益	15,011	14,604	-407	-2.7%
営業外損益	-2,202	-2,082	119	-
営業外収益	3	4	0	-
営業外費用	2,205	2,086	-118	-5.4%
経常利益	12,808	12,521	-287	-2.2%
特別損益	-	-	-	-
税引前当期純利益	12,808	12,521	-287	-2.2%
法人税等合計	0	1	0	-
当期純利益	12,808	12,520	-287	-2.2%
圧縮積立金繰入額	951	-	-951	-
分配金総額	11,856	12,520	663	5.6%
1口当たり分配金（円）	8,397	8,867	470	5.6%
期中平均稼働率（%）	97.9	98.2	0.3	-
期末発行済投資口数(口)	1,412,000	1,412,000	-	-

【参考】

賃貸NOI	22,638	23,276	637	2.8%
営業利益（不動産等売却益除く）	14,059	14,604	544	3.9%
当期純利益（不動産等売却益除く）	11,856	12,520	664	5.6%

● 前期比増減の主な要因

	(百万円)
営業収益	+177
不動産賃貸収入	+821
新規5物件・売却2物件	+462
既存72物件	+358
その他賃貸事業収入	+307
付帯収益（季節要因等）	+305
不動産等売却益（前期売却2物件剥落）	-951
営業費用	+584
不動産賃貸事業費用	+587
水道光熱費（季節要因等）	+101
建物管理費	+131
修繕費	+199
公租公課	-43
営業外損益	+119
営業外費用	-118
支払金利	-122

● 貸借対照表（B/S）

科目	2016年6月期末 (第30期末)	2016年12月期末 (第31期末)	前期比	
			増減	増減率
			(百万円)	
資産の部				
流動資産	19,570	13,136	-6,434	-32.9%
現金及び預金	18,606	12,038	-6,567	-35.3%
その他	964	1,097	133	13.8%
固定資産	1,009,394	1,017,224	7,830	0.8%
有形固定資産	966,373	974,229	7,855	0.8%
無形固定資産	35,984	35,964	-19	-0.1%
投資その他の資産	7,037	7,031	-6	-0.1%
繰延資産	79	73	-5	-7.5%
資産合計	1,029,045	1,030,434	1,389	0.1%

● 負債及び純資産の部

科目	2016年6月期末 (第30期末)	2016年12月期末 (第31期末)	前期比	
			増減	増減率
			(百万円)	
流動負債	63,599	69,822	6,222	9.8%
短期借入金	8,000	7,000	-1,000	-12.5%
一年以内返済予定の長期借入金	24,750	40,750	16,000	64.6%
一年以内償還予定の投資法人債	20,000	10,000	-10,000	-50.0%
その他	10,849	12,072	1,222	11.3%
固定負債	429,696	424,198	-5,497	-1.3%
投資法人債	25,000	25,000	-	-
長期借入金	355,250	348,875	-6,375	-1.8%
預り敷金及び保証金等 (有利子負債)	49,446 (433,000)	50,323 (431,625)	877 (-1,375)	1.8% (-0.3%)
負債合計	493,295	494,021	725	0.1%
投資主資本	535,749	536,413	663	0.1%
出資総額	519,124	519,124	-	-
剰余金	16,624	17,288	663	4.0%
圧縮積立金	3,815	4,767	951	24.9%
当期末処分利益	12,809	12,521	-287	-2.2%
純資産合計	535,749	536,413	663	0.1%
負債及び純資産合計	1,029,045	1,030,434	1,389	0.1%

● 前期比増減の主な要因

(百万円)	
資産	+1,389
流動資産	-6,434
現金及び預金	-6,567
固定資産	+7,830
新規3物件（追加取得含む）等	+12,799
資本的支出	+2,219
減価償却累計額	-7,169
その他	-19
負債	+725
有利子負債	-1,375
短期借入金	-1,000
長期借入金	+9,625
投資法人債	-10,000
純資産	+663
剰余金	+663
圧縮積立金積立	+951
当期末処分利益	-287

1-4 2016年12月期（第31期）決算 財務の状況

●ファイナンスデータ

項目	2016年6月期末 (第30期末)	2016年12月期末 (第31期末)	前期比
LTV	42.1%	※41.9%	-0.2pt
長期固定金利比率	93.8%	94.0%	+0.2pt
平均調達金利	0.94%	0.93%	-0.01pt
平均残存年数 (長期有利子負債)	5.16年	4.99年	-0.17年

※LTV46%までの借入余力は約780億円

●有利子負債残高

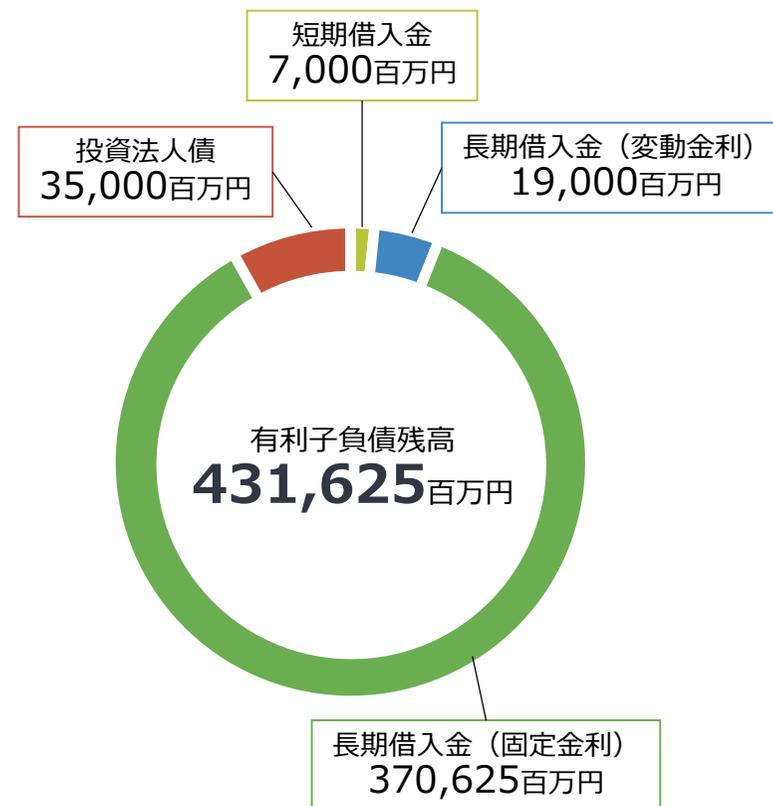
(百万円)

項目	2016年6月期末 (第30期末)	2016年12月期末 (第31期末)	前期比
短期借入金	8,000	7,000	-1,000
長期借入金（変動金利）	19,000	19,000	-
長期借入金（固定金利）	361,000	370,625	9,625
投資法人債	45,000	35,000	-10,000
合計	433,000	431,625	-1,375

●格付けの状況

(2016年12月31日時点)

格付会社名	格付	備考
JCR	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



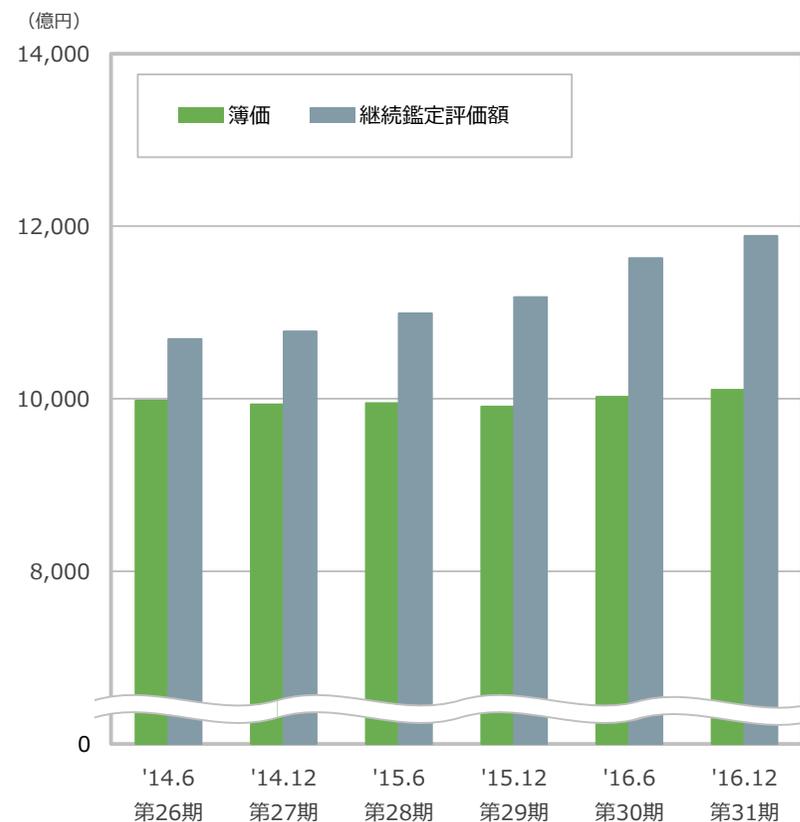
● 継続鑑定評価

	2016年6月期末 (第30期末)	2016年12月期末 (第31期末)	前期比
物件数	73物件	75物件	2物件
鑑定評価額	11,629億円	11,888億円	258億円
簿価	10,023億円	10,102億円	78億円
含み益	1,605億円	1,785億円	179億円

● 物件ごとの変動（前期比）

直接還元法のキャプレート (物件)		鑑定評価額 (物件)			
	2016年6月期末 (第30期末)	2016年12月期末 (第31期末)		2016年6月期末 (第30期末)	2016年12月期末 (第31期末)
低下	69	75	増加	69	62
維持	4	0	維持	4	7
上昇	0	0	減少	0	6

● 継続鑑定評価額・簿価の推移



●業績予想

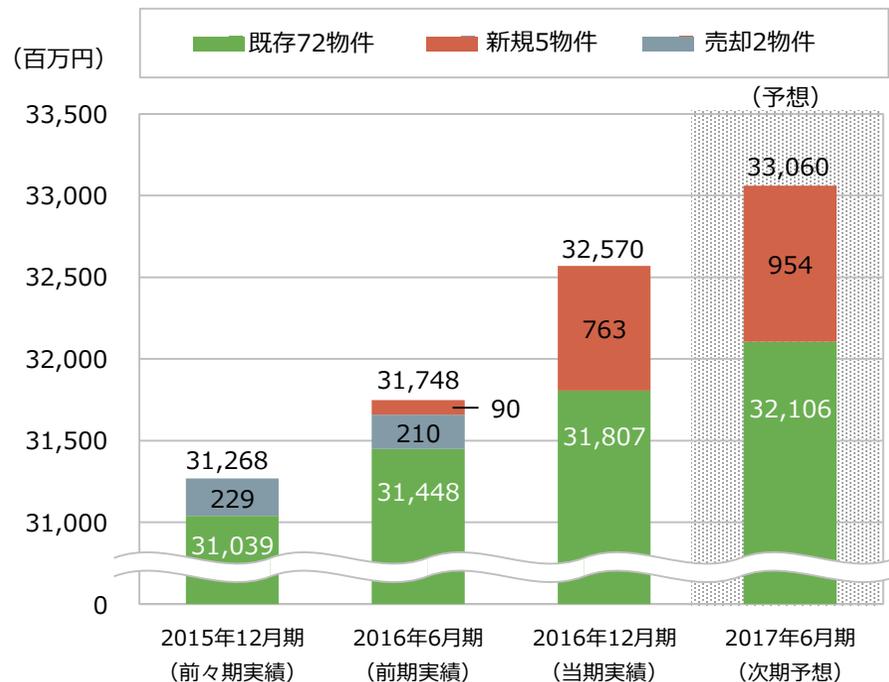
科目			前期比		2017年12月期		前期比	
	2016年12月期	2017年6月期	増減	増減率	2017年12月期	増減	増減率	
	(当期実績) (第31期)	(次期予想) (第32期)			(2期先参考) (第33期)			
								(百万円)
営業収益	35,849	36,050	201	0.6%	36,352	301	0.8%	
不動産賃貸事業収益 計	35,849	36,050	201	0.6%	36,352	301	0.8%	
不動産賃貸収入	32,570	33,060	490	1.5%	33,097	37	0.1%	
その他賃貸事業収入	3,279	2,990	-288	-8.8%	3,254	263	8.8%	
営業費用	21,244	21,312	67	0.3%	21,563	250	1.2%	
不動産賃貸事業費用 計	19,742	19,783	41	0.2%	20,032	248	1.3%	
不動産賃貸費用（減価償却費除く）	12,573	12,527	-45	-0.4%	12,809	282	2.3%	
減価償却費	7,169	7,256	86	1.2%	7,222	-33	-0.5%	
資産運用報酬	1,283	1,294	10	0.9%	1,306	11	0.9%	
販売費及び一般管理費	218	234	15	7.2%	224	-9	-4.2%	
営業利益	14,604	14,738	133	0.9%	14,789	50	0.3%	
営業外損益	-2,082	-2,029	53	-	-1,939	90	-	
営業外収益	4	3	-1	-	3	0	-	
営業外費用	2,086	2,032	-54	-2.6%	1,942	-90	-4.4%	
経常利益	12,521	12,708	187	1.5%	12,849	140	1.1%	
特別損益	-	-	-	-	-	-	-	
税引前当期純利益	12,521	12,708	187	1.5%	12,849	140	1.1%	
法人税等合計	1	-	-1	-	-	-	-	
当期純利益	12,520	12,708	188	1.5%	12,849	140	1.1%	
圧縮積立金取崩	-	-	-	-	-	-	-	
分配金総額	12,520	12,708	187	1.5%	12,849	141	1.1%	
1口当たり分配金（円）	8,867	9,000	133	1.5%	9,100	100	1.1%	
期中平均稼働率（%）	98.2	98.6	0.4	-	98.5	-0.1	-	
期末発行済投資口数(口)	1,412,000	1,412,000	-	-	1,412,000	-	-	
賃貸NOI	23,276	23,523	247	1.1%	23,543	19	0.1%	

●次期予想の当期実績比増減の主な要因

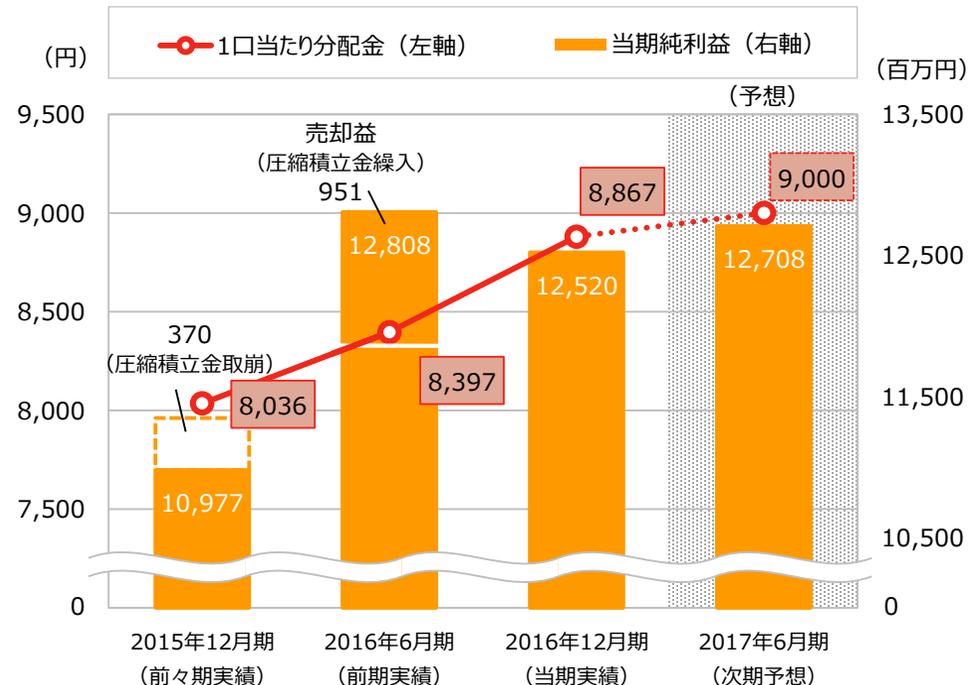
	(百万円)
営業収益	+201
不動産賃貸収入	+490
新規3物件	+191
既存73物件	+298
その他賃貸事業収入	-288
付帯収益（季節要因等）	-278
営業費用	+67
不動産賃貸事業費用	+41
水道光熱費（季節要因等）	-81
建物管理費	-38
公租公課	+120
減価償却費	+86
営業外損益	+53
営業外費用	-54
支払金利	-46

2017年6月期（第32期）の予想数値及び2017年12月期（第33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。

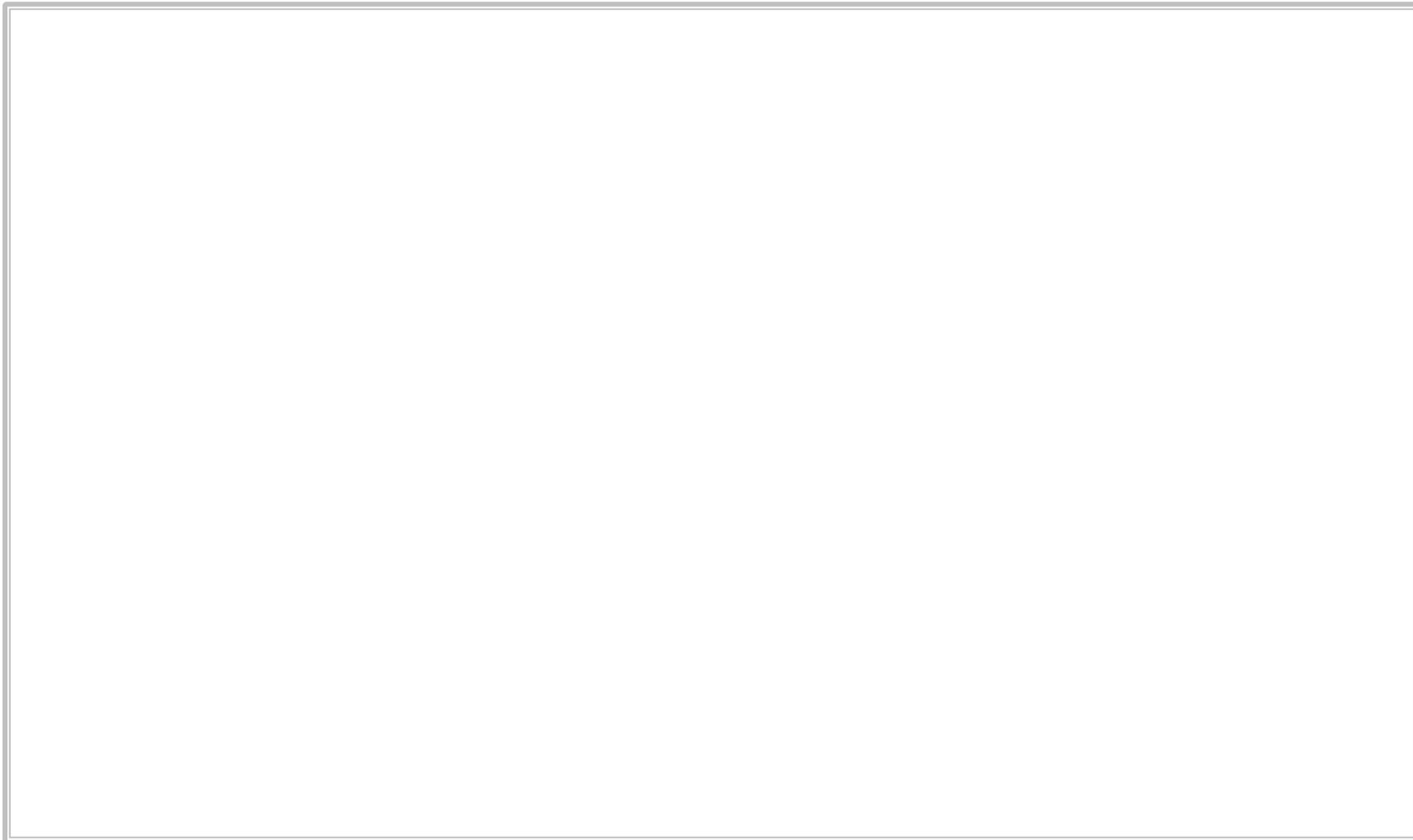
不動産賃貸収入



1口当たり分配金／当期純利益



《MEMO》



2. Appendix

■ 東京23区

物件名	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	期末稼働率 (%)	テナント数	PML (%)
NBF大崎ビル	74,425	74,425	100.0	1	0.9
NBF日比谷ビル	27,572	27,471	99.6	95	1.6
ゲートシティ大崎	41,881	41,598	99.3	81	1.5
西新宿三井ビルディング	33,458	32,445	97.0	43	1.9
中野坂上サンライトツイン	31,959	31,386	98.2	19	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	36,661	36,661	100.0	14	4.2
芝NBFタワー	24,730	24,730	100.0	31	2.3
NBFプラチナタワー	33,503	33,503	100.0	7	1.6
NBF南青山ビル	9,631	9,521	98.9	11	4.7
NBFコモディオ汐留	20,538	19,253	93.7	18	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	16,848	16,848	100.0	25	1.6
中目黒GTタワー	21,423	21,423	100.0	19	1.2
セレスティン芝三井ビルディング	16,915	16,915	100.0	10	1.9
上野イーストタワー	17,227	17,227	100.0	2	1.8
NBF御茶ノ水ビル	6,627	6,627	100.0	6	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	14,828	13,644	92.0	47	1.7
GSKビル	20,426	20,426	100.0	1	0.8
リバーシティM-SQUARE	16,261	16,261	100.0	7	4.0
NBF虎ノ門ビル	10,067	10,039	99.7	13	8.4
興和西新橋ビルB棟	10,134	10,134	100.0	20	2.0
NBF新川ビル	17,307	17,255	99.7	36	3.5

物件名	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	期末稼働率 (%)	テナント数	PML (%)
新橋M-SQUARE	5,392	5,392	100.0	7	2.6
NBF上野ビル	8,504	8,504	100.0	6	1.9
NBF ALLIANCE	4,033	4,033	100.0	7	7.3
四谷メディカルビル	7,481	7,368	98.5	39	5.6
NBF池袋イースト	11,073	11,073	100.0	21	2.8
東五反田スクエア	6,166	6,166	100.0	14	2.0
NBF渋谷イースト	4,999	4,820	96.4	3	4.4
東陽町センタービル	11,294	11,294	100.0	1	5.6
NBF芝公園ビル	7,084	7,032	99.3	17	5.9
NBF高輪ビル	10,450	8,031	76.9	14	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	3,432	3,023	88.1	7	2.8
NBF神田須田町ビル	4,470	4,470	100.0	9	3.7
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	6	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	16	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	5,368	95.3	17	3.9
大崎プライトコア・プライトプラザ	2,784	2,784	100.0	20	2.2
NBF池袋シティビル	5,127	5,127	100.0	10	9.9
龍角散ビル	5,332	5,332	100.0	12	4.4
神宮前M-SQUARE	7,232	7,232	100.0	8	3.5
東京23区計 (48物件)	725,591	717,524	98.9	768	

■ 東京周辺都市部

物件名	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	期末稼働率 (%)	テナント数	PML (%)
調布サウスゲートビル	13,762	13,762	100.0	1	4.3
新川崎三井ビルディング	39,837	39,741	99.8	21	2.2
横浜S Tビル	20,046	19,595	97.8	94	1.7
パレール三井ビルディング	12,545	12,221	97.4	32	2.8
つくば三井ビルディング	16,832	16,697	99.2	63	0.5
N B F 宇都宮ビル	6,160	6,067	98.5	40	0.5
シーノ大宮ノースウィング	20,698	20,666	99.8	43	1.9
N B F 浦和ビル	3,455	3,455	100.0	12	10.2
N B F 新浦安タワー	22,760	21,748	95.6	53	2.6
N B F 松戸ビル	4,770	4,517	94.7	24	7.8
東京周辺都市部計 (10物件)	160,864	158,468	98.5	383	

■ 地方都市部

物件名	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	期末稼働率 (%)	テナント数	PML (%)
札幌エルプラザ	11,396	11,396	100.0	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 ユニックスビル	13,355	13,355	100.0	55	2.7
N B F 新潟テレコムビル	10,193	9,732	95.5	32	4.9
三井住友銀行名古屋ビル	17,658	16,981	96.2	11	3.9
N B F 名古屋広小路ビル	9,876	9,876	100.0	23	7.1
アクア堂島 N B F タワー	21,917	21,011	95.9	43	3.8
中之島セントラルタワー	17,344	15,318	88.3	23	3.2
信濃橋三井ビルディング	25,314	25,202	99.6	66	5.3
堺筋本町センタービル	23,230	23,029	99.1	51	3.8
サンマリオン N B F タワー	14,954	14,179	94.8	28	1.8
アクア堂島東館	3,245	3,101	95.6	18	3.7
N B F 広島立町ビル	5,567	5,567	100.0	30	4.3
広島袋町ビルディング	3,927	3,927	100.0	12	3.5
N B F 松山日銀前ビル	5,983	5,983	100.0	22	4.0
博多祇園 M - S Q U A R E	14,328	13,790	96.2	16	0.1未満
N B F 熊本ビル	7,931	7,931	100.0	17	3.0
地方都市部計 (17物件)	211,567	205,729	97.2	463	
合計 (75物件)	1,098,022	1,081,721	98.5	1,614	1.5

■ 東京23区

物件名	取得価格	①第31期末簿価	②第31期末鑑定評価額	③第30期末鑑定評価額	含み損益 ②-①	鑑定評価前期比 ②-③
NBF大崎ビル	66,660	66,225	84,200	82,900	17,974	1,300
NBF日比谷ビル	63,500	63,844	56,600	55,500	-7,244	1,100
ゲートシティ大崎	57,281	48,754	66,100	68,500	17,345	-2,400
西新宿三井ビルディング ^(注1)	45,213	33,422	40,900	41,710	7,477	-810
中野坂上サンライツツイン	40,750	36,402	32,000	31,600	-4,402	400
三菱重工ビル	36,300	35,808	47,800	47,200	11,991	600
NBF豊洲キャナルフロント	35,200	29,606	35,000	34,200	5,393	800
芝NBFタワー	32,000	26,989	29,700	29,100	2,710	600
NBFプラチナタワー	31,000	26,554	60,100	60,100	33,545	-
NBF南青山ビル	31,000	31,534	19,100	18,500	-12,434	600
NBFコモディオ汐留	28,800	27,873	33,700	33,100	5,826	600
NBF豊洲ガーデンフロント	25,018	22,808	28,600	28,100	5,791	500
虎ノ門琴平タワー	24,543	18,597	34,800	33,900	16,202	900
中目黒GTタワー	23,856	17,588	21,700	21,500	4,111	200
セレスティン芝三井ビルディング	22,500	22,228	26,000	25,400	3,771	600
上野イーストタワー	21,600	21,600	22,100	21,700	499	400
NBF御茶ノ水ビル	20,840	20,099	13,600	13,400	-6,499	200
NBF渋谷ガーデンフロント	20,269	18,865	30,600	29,700	11,734	900
NBF銀座通りビル	17,000	17,525	16,800	16,500	-725	300
新宿三井ビルディング二号館	16,285	15,847	18,200	18,000	2,352	200
GSKビル	14,434	11,640	16,600	16,600	4,959	-
リバーシティM-SQUARE	13,350	12,216	16,300	16,000	4,083	300
NBF虎ノ門ビル	13,337	13,094	16,900	16,700	3,805	200
興和西新橋ビルB棟	13,265	11,085	14,500	14,500	3,414	-
NBF新川ビル	12,614	11,750	14,240	14,120	2,489	120

物件名	取得価格	①第31期末簿価	②第31期末鑑定評価額	③第30期末鑑定評価額	含み損益 ②-①	鑑定評価前期比 ②-③
新橋M-SQUARE	11,900	11,700	14,600	14,200	2,899	400
NBF上野ビル	10,400	9,342	9,120	9,010	-222	110
NBF ALLIANCE	9,126	9,332	12,400	12,100	3,067	300
四谷メディカルビル	8,800	7,738	7,400	7,390	-338	10
NBF池袋イースト	8,630	9,116	10,500	10,200	1,383	300
東五反田スクエア	8,350	7,782	8,210	8,090	427	120
NBF渋谷イースト	8,000	8,098	7,150	7,010	-948	140
東陽町センタービル ^(注2)	7,800	8,151	8,330	8,270	178	60
NBF芝公園ビル	6,770	6,151	8,030	7,860	1,878	170
NBF高輪ビル	6,667	6,313	7,010	7,160	696	-150
NBF赤坂山王スクエア	6,250	6,209	6,540	6,380	330	160
NBF芝公園大門通りビル	6,100	6,215	4,380	4,300	-1,835	80
NBF神田須田町ビル	5,960	5,901	7,850	7,720	1,948	130
住友電設ビル	5,365	4,732	5,890	5,810	1,157	80
NBF東銀座スクエア	5,200	4,421	7,630	7,360	3,208	270
パナソニック東京汐留ビル	5,075	4,978	6,120	6,020	1,141	100
NBF小川町ビルディング	4,940	5,093	5,740	5,670	646	70
日本橋兜町M-SQUARE	4,850	4,558	5,460	5,430	901	30
NBF池袋タワー	4,695	4,260	5,610	5,530	1,349	80
大崎ライトコア・プラザ	4,500	4,541	4,800	4,730	258	70
NBF池袋シティビル	4,428	4,106	5,330	5,210	1,223	120
龍角散ビル	4,050	4,358	4,760	4,550	401	210
神宮前M-SQUARE	3,700	3,404	4,110	4,120	705	-10
東京23区計 (48物件)	878,173	808,477	963,110	952,650	154,632	10,460

(注1) 西新宿三井ビルディングの第30期末鑑定評価額は既存分と追加取得分を合計した鑑定評価額を記載しており、追加取得分は取得決定時の鑑定評価書に基づいています。(価格時点: 2016年6月30日)

(注2) 東陽町センタービルの第30期末鑑定評価額は取得決定時の鑑定評価書に基づいています。(価格時点: 2016年7月1日)

(注3) 大崎ライトコア・プラザの第30期末鑑定評価額は取得決定時の鑑定評価書に基づいています。(価格時点: 2016年9月30日)

■ 東京周辺都市部

物件名	取得価格	①第31期末簿価	②第31期末鑑定評価額	③第30期末鑑定評価額	含み損益 ②-①	鑑定評価前期比 ②-③
調布サウスゲートビル	9,320	8,280	10,100	10,000	1,819	100
新川崎三井ビルディング	25,820	22,237	22,900	22,400	662	500
横浜S Tビル	13,529	12,674	15,400	15,100	2,725	300
パレール三井ビルディング	3,800	3,120	3,810	3,790	689	20
つくば三井ビルディング	8,875	7,294	7,650	7,610	355	40
N B F 宇都宮ビル	2,435	2,143	2,100	2,080	-43	20
シーノ大宮ノースウイング	16,816	13,714	19,900	19,700	6,185	200
N B F 浦和ビル	2,000	1,821	2,220	2,100	398	120
N B F 新浦安タワー	15,700	15,556	9,980	9,980	-5,576	-
N B F 松戸ビル	2,455	2,274	2,350	2,290	75	60
東京周辺都市部 (10物件計)	100,751	89,117	96,410	95,050	7,292	1,360

■ 地方都市部

(単位：百万円)

物件名	取得価格	①第31期末簿価	②第31期末鑑定評価額	③第30期末鑑定評価額	含み損益 ②-①	鑑定評価前期比 ②-③
札幌エルプラザ	4,404	3,200	7,050	6,970	3,849	80
N B F 札幌南二条ビル	1,870	1,592	1,350	1,350	-242	-
N B F ユニックスビル	4,028	2,880	3,420	3,400	539	20
N B F 新潟テレコムビル	3,957	3,395	3,010	2,990	-385	20
三井住友銀行名古屋ビル	14,900	14,566	16,400	16,300	1,833	100
N B F 名古屋広小路ビル	7,232	6,299	7,300	7,220	1,000	80
アクア堂島N B F タワー	17,810	16,074	17,600	17,400	1,525	200
中之島セントラルタワー	14,900	14,488	16,800	16,700	2,311	100
信濃橋三井ビルディング	14,400	10,521	12,900	12,900	2,378	-
堺筋本町センタービル	12,700	12,140	13,300	13,200	1,159	100
サンマリオンN B F タワー	10,500	7,220	6,890	7,010	-330	-120
アクア堂島東館	1,914	1,687	1,470	1,460	-217	10
N B F 広島立町ビル	2,930	2,672	2,490	2,440	-182	50
広島袋町ビルディング	2,215	1,857	2,340	2,350	482	-10
N B F 松山日銀前ビル	3,310	3,110	3,690	3,680	579	10
博多祇園M-SQUARE	8,000	6,999	9,380	9,120	2,380	260
N B F 熊本ビル	4,500	3,919	3,910	3,910	-9	-
地方都市部計 (17物件)	129,572	112,628	129,300	128,400	16,671	900

合計 (75物件)	1,108,496	1,010,223	1,188,820	1,176,100	178,596	12,720
------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	----------------	---------------

(A) (B)
 鑑定評価額と簿価との差額 **178,596百万円** (126,484円/1口当たり)
 (B)-(A)

■ 東京23区

物件名	第31期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法			第30期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法		
		CR	DR	TCR		CR	DR	TCR
NBF大崎ビル	84,200	3.4%	3.2%	3.6%	82,900	3.5%	3.3%	3.7%
NBF日比谷ビル	56,600	3.3%	2.9%	3.4%	55,500	3.4%	3.0%	3.5%
ゲートシティ大崎	66,100	3.5%	3.3%	3.7%	68,500	3.6%	3.4%	3.8%
西新宿三井ビルディング ^(注1)	40,900	3.7%	3.3%	3.9%	41,710	3.8%	3.4%	4.0%
中野坂上サンブライトツイン	32,000	3.9%	3.5%	4.1%	31,600	4.0%	3.6%	4.2%
三菱重工ビル	47,800	3.3%	3.1%	3.5%	47,200	3.4%	3.2%	3.6%
NBF豊洲キャナルフロント	35,000	4.0%	3.8%	4.2%	34,200	4.1%	3.9%	4.3%
芝NBFタワー	29,700	3.6%	3.8%	3.8%	29,100	3.7%	3.9%	3.9%
NBFプラチナタワー	60,100	3.6%	3.8%	3.7%	60,100	3.7%	3.9%	3.8%
NBF南青山ビル	19,100	3.3%	3.0%	3.5%	18,500	3.4%	3.1%	3.6%
NBFコモディオ汐留	33,700	3.6%	3.4%	3.8%	33,100	3.7%	3.5%	3.9%
NBF豊洲ガーデンフロント	28,600	4.1%	3.9%	4.3%	28,100	4.2%	4.0%	4.4%
虎ノ門琴平タワー	34,800	3.4%	3.3%	3.9%	33,900	3.5%	3.4%	4.0%
中目黒GTタワー	21,700	3.8%	3.9%	4.0%	21,500	3.9%	4.0%	4.1%
セレスティン芝三井ビルディング	26,000	3.7%	3.5%	3.9%	25,400	3.8%	3.6%	4.0%
上野イーストタワー	22,100	3.9%	3.7%	4.1%	21,700	4.0%	3.8%	4.2%
NBF御茶水ビル	13,600	3.4%	3.2%	3.6%	13,400	3.5%	3.3%	3.7%
NBF渋谷ガーデンフロント	30,600	3.3%	3.5%	3.5%	29,700	3.4%	3.6%	3.6%
NBF銀座通りビル	16,800	3.2%	2.9%	3.3%	16,500	3.3%	3.0%	3.4%
新宿三井ビルディング二号館	18,200	3.7%	3.8%	3.8%	18,000	3.8%	3.9%	3.9%
GSKビル	16,600	4.0%	4.1%	4.2%	16,600	4.1%	4.2%	4.3%
リバーシティM-SQUARE	16,300	4.0%	3.9%	4.2%	16,000	4.1%	4.0%	4.3%
NBF虎ノ門ビル	16,900	3.4%	3.2%	3.6%	16,700	3.5%	3.3%	3.7%
興和西新橋ビルB棟	14,500	3.5%	3.6%	3.6%	14,500	3.6%	3.7%	3.7%
NBF新川ビル ^(注2) (西館)	14,240	4.2%	4.1%	4.4%	14,120	4.3%	4.2%	4.5%
(東館)		4.3%	4.1%	4.5%		4.4%	4.2%	4.6%
(住宅棟)		4.8%	4.6%	5.0%		4.8%	4.6%	5.0%

物件名	第31期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法			第30期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法		
		CR	DR	TCR		CR	DR	TCR
新橋M-SQUARE	14,600	3.3%	3.1%	3.5%	14,200	3.4%	3.2%	3.6%
NBF上野ビル	9,120	3.9%	3.7%	4.1%	9,010	4.0%	3.8%	4.2%
NBFALLIANCE	12,400	3.3%	3.1%	3.5%	12,100	3.4%	3.2%	3.6%
四谷メディカルビル	7,400	4.1%	3.9%	4.3%	7,390	4.2%	4.0%	4.4%
NBF池袋イースト	10,500	4.3%	4.1%	4.5%	10,200	4.4%	4.2%	4.6%
東五反田スクエア	8,210	3.7%	3.5%	3.9%	8,090	3.8%	3.6%	4.0%
NBF渋谷イースト	7,150	3.6%	3.4%	3.8%	7,010	3.7%	3.5%	3.9%
東陽町センタービル ^(注3)	8,330	4.1%	3.9%	4.3%	8,270	4.2%	4.0%	4.4%
NBF芝公園ビル	8,030	4.0%	3.8%	4.2%	7,860	4.1%	3.9%	4.3%
NBF高輪ビル	7,010	4.4%	4.6%	4.6%	7,160	4.5%	4.7%	4.7%
NBF赤坂山王スクエア	6,540	3.5%	3.2%	3.7%	6,380	3.6%	3.3%	3.8%
NBF芝公園大門通りビル	4,380	3.8%	3.6%	4.0%	4,300	3.9%	3.7%	4.1%
NBF神田須田町ビル	7,850	3.6%	3.4%	3.8%	7,720	3.7%	3.5%	3.9%
住友電設ビル	5,890	4.1%	4.3%	4.3%	5,810	4.2%	4.4%	4.4%
NBF東銀座スクエア	7,630	3.8%	3.6%	4.0%	7,360	3.9%	3.7%	4.1%
パナソニック東京汐留ビル	6,120	3.4%	3.2%	3.6%	6,020	3.5%	3.3%	3.7%
NBF小川町ビルディング	5,740	3.7%	3.5%	3.9%	5,670	3.8%	3.6%	4.0%
日本橋兜町M-SQUARE	5,460	3.6%	3.4%	3.8%	5,430	3.7%	3.5%	3.9%
NBF池袋タワー	5,610	4.2%	4.0%	4.4%	5,530	4.3%	4.1%	4.5%
大崎プライトコア・プライトプラザ ^(注4)	4,800	3.4%	3.2%	3.6%	4,730	3.5%	3.3%	3.7%
NBF池袋シティビル	5,330	4.1%	3.9%	4.3%	5,210	4.2%	4.0%	4.4%
龍角散ビル	4,760	4.1%	3.9%	4.3%	4,550	4.2%	4.0%	4.4%
神宮前M-SQUARE ^(注5)	4,110	3.7%	3.5%	4.0%	4,120	3.8%	3.6%	4.1%
東京23区計 (48物件)	963,110	-	-	-	952,650	-	-	-

(注1) 西新宿三井ビルディングの第30期末鑑定レートは既存分の鑑定評価書に基づいています。

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

(注3) 東陽町センタービルの第30期末鑑定レートは取得決定時の鑑定評価書に基づいています。(価格時点: 2016年7月1日)

(注4) 大崎プライトコア・プライトプラザの第30期末鑑定レートは取得決定時の鑑定評価書に基づいています。(価格時点: 2016年9月30日)

(注5) 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、有期還元法インク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。

■ 東京周辺都市部

物件名	第31期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法			第30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	10,100	4.9%	4.7%	5.1%	10,000	5.0%	4.8%	5.2%
新川崎三井ビルディング	22,900	4.9%	4.7%	5.1%	22,400	5.0%	4.8%	5.2%
横浜S Tビル	15,400	4.2%	4.3%	4.4%	15,100	4.3%	4.4%	4.5%
パレール三井ビルディング	3,810	4.7%	4.5%	4.9%	3,790	4.8%	4.6%	5.0%
つくば三井ビルディング	7,650	5.4%	5.2%	5.6%	7,610	5.5%	5.3%	5.7%
N B F 宇都宮ビル	2,100	5.7%	5.5%	5.9%	2,080	5.8%	5.6%	6.0%
シーノ大宮ノースウイング	19,900	4.6%	4.7%	4.8%	19,700	4.7%	4.8%	4.9%
N B F 浦和ビル	2,220	4.9%	4.7%	5.1%	2,100	5.0%	4.8%	5.2%
N B F 新浦安タワー	9,980	4.5%	4.3%	4.7%	9,980	4.6%	4.4%	4.8%
N B F 松戸ビル	2,350	5.0%	5.0%	5.2%	2,290	5.1%	5.1%	5.3%
東京周辺都市部計 (10物件)	96,410	-	-	-	95,050	-	-	-

■ 地方都市部

物件名	第31期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法			第30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	7,050	4.9%	5.0%	5.1%	6,970	5.0%	5.1%	5.2%
N B F 札幌南二条ビル	1,350	5.4%	5.2%	5.5%	1,350	5.5%	5.3%	5.6%
N B F ユニックスビル	3,420	6.0%	6.0%	6.2%	3,400	6.1%	6.1%	6.3%
N B F 新潟テレコムビル	3,010	5.8%	5.6%	6.0%	2,990	5.9%	5.7%	6.1%
三井住友銀行名古屋ビル	16,400	4.4%	4.2%	4.6%	16,300	4.5%	4.3%	4.7%
N B F 名古屋広小路ビル	7,300	4.4%	4.2%	4.6%	7,220	4.5%	4.3%	4.7%
アクア堂島N B F タワー	17,600	4.0%	3.8%	4.2%	17,400	4.1%	3.9%	4.3%
中之島セントラルタワー	16,800	4.0%	4.1%	4.2%	16,700	4.1%	4.2%	4.3%
信濃橋三井ビルディング	12,900	4.9%	4.7%	5.1%	12,900	5.0%	4.8%	5.2%
堺筋本町センタービル	13,300	4.4%	4.2%	4.6%	13,200	4.5%	4.3%	4.7%
サンマリオンN B F タワー	6,890	4.8%	4.9%	5.0%	7,010	4.9%	5.0%	5.1%
アクア堂島東館	1,470	4.4%	4.2%	4.6%	1,460	4.5%	4.3%	4.7%
N B F 広島立町ビル	2,490	5.5%	5.6%	5.7%	2,440	5.6%	5.7%	5.8%
広島袋町ビルディング	2,340	5.4%	5.5%	5.6%	2,350	5.5%	5.6%	5.7%
N B F 松山日銀前ビル	3,690	5.8%	5.7%	6.0%	3,680	5.9%	5.8%	6.1%
博多祇園M-SQUARE	9,380	4.9%	4.8%	5.1%	9,120	5.0%	4.9%	5.2%
N B F 熊本ビル	3,910	5.9%	5.8%	6.1%	3,910	6.0%	5.9%	6.2%
地方都市部計 (17物件)	129,300	-	-	-	128,400	-	-	-

合計 (75物件)	1,188,820	-	-	-	1,176,100	-	-	-
------------------	------------------	---	---	---	------------------	---	---	---

■ 東京23区

(百万円)

	NBF 大崎ビル	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 サンプレイ ツイン	三菱重工ビル	NBF豊洲 キャナルフロント	芝NBFタワー	NBF フラチナタワー	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	上野 イーストタワー	NBF 御茶ノ水ビル	NBF渋谷 ガーデンフロント
不動産賃貸事業収益		1,377	2,017	928	1,028		1,016	986	1,456	475	659	806	864	878	672		278	
不動産賃貸収入		1,249	1,747	897	929		887	932	1,369	439	611	719	804	772	631		252	
その他賃貸事業収入		128	269	31	99		129	54	87	36	47	86	59	106	40		26	
不動産賃貸事業費用		772	998	595	624		570	618	673	268	334	395	484	621	336		178	
公租公課		304	171	135	125		72	49	83	85	56	54	37	92	70		21	
諸経費		320	549	253	308		241	298	341	133	156	189	292	271	160		54	
水道光熱費		97	143	-	57		94	48	86	30	38	72	43	69	53		16	
建物管理委託費		127	375	215	117		82	88	107	36	58	65	93	179	96		19	
オフィスマネジメントフィー		62	3	3	45		48	46	72	22	31	38	3	3	3		13	
修繕費		22	24	16	76		11	15	67	42	6	5	12	18	5		2	
借地借家料		-	-	-	-		-	87	-	-	-	-	138	-	-		-	
信託報酬		1	-	-	2		0	0	0	-	0	-	-	-	-		-	
保険料		1	0	0	0		1	1	1	0	0	0	0	0	1		0	
その他諸経費		9	1	18	7		2	11	5	1	20	6	0	0	0		1	
減価償却費		146	277	205	191		256	270	247	49	121	150	155	257	105		102	
不動産賃貸事業利益	978	605	1,018	333	403	598	446	368	783	206	324	411	379	257	336	310	99	462
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	1,419	752	1,296	539	595	761	702	638	1,031	256	446	562	535	514	441	473	202	570

	NBF 銀座通りビル	新宿三井 ビルディング 二号館	GSKビル	リバーシティ M-SQUARE	NBF 虎ノ門ビル	興和西新橋 ビルB棟	NBF 新川ビル	新橋 M-SQUARE	NBF 上野ビル	NBF ALLIANCE	四谷 メディカルビル	NBF 池袋イースト	東五反田 スクエア	NBF 渋谷イースト	東陽町 センタービル	NBF 芝公園ビル	NBF 高輪ビル	NBF 赤坂山王 スクエア
不動産賃貸事業収益		566		615	450			352	275	271	188	388	170	203		257	240	181
不動産賃貸収入		518		573	419			334	249	253	172	358	166	186		208	216	161
その他賃貸事業収入		47		41	31			18	25	18	15	29	3	16		48	24	20
不動産賃貸事業費用		356		322	203			141	207	89	179	190	144	86		129	139	101
公租公課		65		53	68			33	22	26	24	23	21	17		24	24	32
諸経費		142		145	96			52	77	43	94	106	48	39		62	68	45
水道光熱費		33		35	22			11	21	11	16	25	-	10		17	20	11
建物管理委託費		58		60	40			16	38	14	29	34	43	17		17	19	13
オフィスマネジメントフィー		27		29	20			18	12	14	3	19	3	9		12	11	8
修繕費		14		12	8			4	2	2	43	22	-	0		12	7	6
借地借家料		-		-	-			-	-	-	-	-	-	-		-	-	4
信託報酬		1		-	0			-	-	0	0	-	-	-		-	1	0
保険料		0		0	0			0	0	0	0	0	0	0		0	0	0
その他諸経費		5		6	3			1	1	1	1	3	1	1		2	7	1
減価償却費		148		123	39			55	107	20	60	60	73	29		42	47	23
不動産賃貸事業利益	262	209	318	292	247	212	155	210	68	181	8	198	26	116	140	128	100	80
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	267	358	433	416	286	274	332	265	175	201	69	258	100	145	165	170	148	103

■ 東京23区

(百万円)

	NBF芝公園 大門通ビル	NBF神田 須田町ビル	住友電設ビル	NBF 東銀座スクエア	パナソニック 東京汐留ビル	NBF小川町 ビルディング	日本橋兜町 M-SQUARE	NBF 池袋タワー	大崎 プライトコア・ プライトプラザ	NBF 池袋シティビル	龍角散ビル	神宮前 M-SQUARE	東京23区計 (48物件)
不動産賃貸事業収益	121	195		208		162		187	23	169	184	366	25,984
不動産賃貸収入	110	182		184		157		167	23	151	164	338	23,896
その他賃貸事業収入	10	13		24		4		20	0	18	19	27	2,088
不動産賃貸事業費用	64	99		94		107		109	16	84	103	293	13,830
公租公課	11	14		15		19		13	-	14	20	13	2,497
諸経費	35	30		43		61		55	4	45	50	209	6,288
水道光熱費	8	9		14		-		10	-	11	13	15	1,505
建物管理委託費	9	10		15		26		20	3	16	20	23	2,551
オフィスマネジメントフィー	6	9		10		3		8	0	8	8	13	986
修繕費	3	-		1		31		8	-	6	4	0	612
借地借家料	-	-		-		-		-	-	-	-	149	409
信託報酬	0	-		0		-		0	-	0	-	-	21
保険料	0	0		0		0		0	0	0	0	0	24
その他諸経費	6	1		1		0		6	0	1	2	5	175
減価償却費	18	53		35		26		40	11	24	33	71	5,044
不動産賃貸事業利益	56	96	82	114	79	55	63	78	6	85	80	72	12,154
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	74	150	118	149	110	81	96	118	18	110	113	143	17,199

■ 東京周辺都市部

(百万円)

	調布 サウスゲートビル	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	つくば三井 ビルディング	NBF 宇都宮ビル	シーノ大宮 ノースウィング	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 (10物件)
不動産賃貸事業収益		1,129	644	293	439	133	744	99	496	125	4,519
不動産賃貸収入		1,024	583	268	397	113	657	85	415	106	4,042
その他賃貸事業収入		104	61	25	42	19	86	13	80	19	476
不動産賃貸事業費用		624	392	181	311	79	369	44	360	68	2,682
公租公課		89	53	27	27	8	48	6	41	7	337
諸経費		323	183	122	137	42	177	21	213	36	1,371
水道光熱費		102	57	51	51	13	47	6	77	9	453
建物管理委託費		140	68	48	47	16	55	7	89	13	539
オフィスマネジメントフィー		62	34	3	20	6	37	4	21	6	215
修繕費		9	17	17	10	3	28	0	20	5	117
借地借家料		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
信託報酬		-	1	-	1	-	-	-	-	-	2
保険料		1	0	0	0	0	0	0	0	0	6
その他諸経費		6	4	2	6	1	7	1	3	1	37
減価償却費		210	155	31	146	28	143	15	106	24	973
不動産賃貸事業利益	162	504	252	112	127	53	374	55	135	57	1,837
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	273	715	407	143	274	82	517	71	241	82	2,810

■ 地方都市部

(百万円)

	札幌エールプラザ	NBF 札幌南二条ビル	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	広島袋町 ビルディング
不動産賃貸事業収益	314	101	276	189	641	249	604	475	552	532	354	80	133	101
不動産賃貸収入	258	86	239	167	556	220	520	417	484	469	297	63	113	92
その他賃貸事業収入	56	14	37	22	85	29	84	58	67	62	56	16	19	9
不動産賃貸事業費用	175	68	163	118	313	154	407	337	305	303	236	56	83	59
公租公課	18	10	20	18	61	25	72	54	55	61	34	10	13	7
諸経費	104	38	103	65	158	68	160	147	146	164	112	31	39	25
水道光熱費	44	13	36	22	44	19	61	39	56	51	37	10	11	8
建物管理委託費	43	14	36	26	59	22	59	61	78	67	40	14	16	8
オフィスマネジメントフィー	14	4	12	8	30	11	27	21	3	23	15	3	6	4
修繕費	0	3	13	5	18	12	5	16	7	15	3	1	3	1
借地借家料	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
保険料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他諸経費	0	1	3	1	3	1	4	8	1	4	14	0	1	3
減価償却費	52	19	40	34	93	59	173	135	103	76	89	15	30	26
不動産賃貸事業利益	139	33	113	70	328	95	196	137	247	229	117	23	50	41
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	192	52	153	105	421	155	370	273	350	306	206	39	80	67

	NBF松山 日銀前ビル	博多祇園 M-SQUARE	NBF熊本ビル	地方都市部計 (17物件)	総合計
不動産賃貸事業収益	159	386	188	5,344	35,849
不動産賃貸収入	139	333	169	4,630	32,570
その他賃貸事業収入	20	52	19	714	3,279
不動産賃貸事業費用	95	225	123	3,230	19,742
公租公課	8	23	10	508	3,342
諸経費	45	100	56	1,570	9,230
水道光熱費	12	38	13	521	2,480
建物管理委託費	17	38	18	625	3,716
オフィスマネジメントフィー	7	18	9	222	1,424
修繕費	4	2	11	127	856
借地借家料	-	-	-	0	409
信託報酬	-	-	-	5	30
保険料	0	0	0	8	39
その他諸経費	3	2	2	59	273
減価償却費	41	102	56	1,151	7,169
不動産賃貸事業利益	64	160	65	2,114	16,106
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	105	262	121	3,265	23,276

【所有者別投資口数】

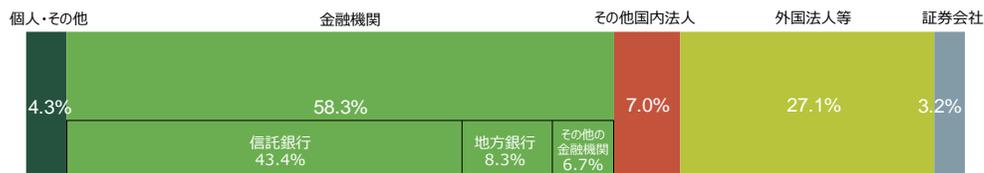
所有者区分	2016年6月期末 (第30期末)		2016年12月期末 (第31期末)		増減	
	投資口数	比率 (%)	投資口数	比率 (%)	投資口数	比率 (pt)
個人・その他	61,023	4.3	58,809	4.2	-2,214	-0.2
金融機関	823,768	58.3	846,284	59.9	22,516	1.6
都市銀行	303	0.0	-	-	-303	-0.0
地方銀行	117,198	8.3	110,487	7.8	-6,711	-0.5
信託銀行	612,653	43.4	641,912	45.5	29,259	2.1
生命保険会社	58,195	4.1	57,493	4.1	-702	-0.0
損害保険会社	7,466	0.5	7,721	0.5	255	0.0
信用金庫	15,795	1.1	15,438	1.1	-357	-0.0
その他	12,158	0.9	13,233	0.9	1,075	0.1
その他国内法人	98,633	7.0	87,518	6.2	-11,115	-0.8
外国法人等	382,877	27.1	389,863	27.6	6,986	0.5
証券会社	45,699	3.2	29,526	2.1	-16,173	-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	2016年6月期末 (第30期末)		2016年12月期末 (第31期末)		増減	
	投資主数	比率 (%)	投資主数	比率 (%)	投資主数	比率 (pt)
個人・その他	13,242	92.5	12,754	92.4	-488	-0.2
金融機関	203	1.4	198	1.4	-5	0.0
都市銀行	1	0.0	-	-	-1	-0.0
地方銀行	66	0.5	64	0.5	-2	0.0
信託銀行	21	0.1	21	0.2	-	0.0
生命保険会社	11	0.1	10	0.1	-1	-0.0
損害保険会社	9	0.1	8	0.1	-1	-0.0
信用金庫	60	0.4	57	0.4	-3	-0.0
その他	35	0.2	38	0.3	3	0.0
その他国内法人	364	2.5	347	2.5	-17	-0.0
外国法人等	472	3.3	491	3.6	19	0.3
証券会社	28	0.2	20	0.1	-8	-0.1
合計	14,309	100.0	13,810	100.0	-499	-

【投資主上位10社】

投資主名	2016年6月期末 (第30期末)		2016年12月期末 (第31期末)	
	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)	266,331	18.9	285,646	20.2
日本マスタートラスト信託銀行(株) (信託口)	130,172	9.2	140,871	10.0
資産管理サービス信託銀行(株) (証券投資信託口)	131,909	9.3	132,821	9.4
野村信託銀行(株) (投信口)	53,097	3.8	51,873	3.7
三井不動産(株)	47,630	3.4	47,630	3.4
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-505234	26,486	1.9	26,879	1.9
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 ペンション ファンド クライアント エグゼンプト505233	23,686	1.7	24,486	1.7
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	11,126	0.8	18,040	1.3
ジェーピー モルガン チェース バンク 385628	17,558	1.2	17,558	1.2



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。