

平成 27 年 6 月期 決算短信 (R E I T)

平成 27 年 8 月 14 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) 投資本部マネージャー (氏名) 森 俊彦
 T E L 03-6259-8681

有価証券報告書提出予定日 平成 27 年 9 月 29 日 分配金支払開始予定日 平成 27 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 27 年 6 月期の運用、資産の状況 (平成 27 年 1 月 1 日 ~ 平成 27 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	%
27 年 6 月期	34,593	0.6	13,573	0.4	10,996	1.4	10,995	1.4
26 年 12 月期	34,806	4.8	13,624	13.8	10,847	15.1	10,846	15.1

	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	%	%	%
27 年 6 月期	7,787	2.1	1.1	31.8
26 年 12 月期	7,681	2.0	1.1	31.2

(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	%	%
27 年 6 月期	7,787	10,995	0	0	99.9	2.1
26 年 12 月期	7,681	10,845	0	0	99.9	2.0

(注) 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。

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

(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
27 年 6 月期	1,022,385	534,306	52.3	378,403
26 年 12 月期	1,022,951	534,156	52.2	378,297

(参考) 自己資本 27 年 6 月期 534,306 百万円 26 年 12 月期 534,156 百万円

(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
27 年 6 月期	16,182	7,900	10,222	19,499
26 年 12 月期	21,250	2,261	31,883	21,439

2. 平成27年12月期の運用状況の予想（平成27年7月1日～平成27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
27年12月期	34,630	0.1	13,138	3.2	10,621	3.4	10,621	3.4	7,840	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）7,521円

（注）1口当たり分配金は、当期純利益に加えて、圧縮積立金の一部（450百万円）を取り崩して分配する前提としています。

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

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

(2) 発行済投資口の総口数

期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）平成27年6月期 1,412,000口 平成26年12月期 1,412,000口

期末自己投資口数 平成27年6月期 0口 平成26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、17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、7ページ記載の「平成27年12月期（平成27年7月1日～平成27年12月31日）及び平成28年6月期（平成28年1月1日～平成28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

最近の有価証券報告書（平成27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27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

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26年12月期（第27期）まで27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、政府の経済政策や日本銀行の金融政策を背景に、企業収益の改善や設備投資に増加が見られたほか、個人消費にも、雇用・所得環境の改善により、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動減の影響を脱して持ち直しの兆しが見られるなど、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、各種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、中国経済の減速、ギリシャの政府債務問題の再燃、米国の金融政策正常化に向けた動き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、企業収益の改善を背景として、館内増床や活発なオフィス移転等により、東京都心部の空室率は低下傾向が続きました。また、需給の引き締まりを受け、東京都心部の既存ビルでは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、新規供給がやや増加することが見込まれるものの、企業業績の改善に伴う堅調なオフィス需要が続くことが予想されることから、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、良好な資金調達環境が継続するなか、中期的なオフィス賃貸市況の改善期待に伴う物件価格の先高観等を背景に、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。このような状況のもと物件取得競争は激しさを増しており、売買価格も上昇が鮮明になっています。

引き続き良好な資金調達環境のもと、今後も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、売買価格も強含み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27年6月に「NBF神田須田町ビル」（不動産、取得価格59.6億円）を取得しました。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 74 物件、投資額 10,803 億円（取得価格ベース）、総賃貸可能面積は 107.9 万㎡（32.6 万坪）、期末稼働率は 99.2%（前期比 0.2 ポイントの上昇）となり、テナント総数は 1,200 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 27 年 1 月には 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、平成 27 年 6 月 30 日現在の発行枠残高は 2,000 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 41.9%、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 96.5%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 30 年 3 月 31 日（注）
担保・保証等	無担保・無保証	無担保・無保証

（注）平成 27 年 2 月 26 日付で、当初の契約期限を 1 年間延長し、延長後の契約期限は平成 30 年 3 月 31 日となりました。

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 アウトルック：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（J C R）	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 34,593 百万円（前期比 213 百万円減、0.6%減）、不動産賃貸事業利益は 15,022 百万円（前期比 34 百万円減、0.2%減）、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 13,573 百万円（前期比 51 百万円減、0.4%減）、経常利益は 10,996 百万円（前期比 148 百万円増、1.4%増）、当期純利益は 10,995 百万円（前期比 149 百万円増、1.4%増）となりました。これは、営業利益がほぼ横ばいであったのに対して、支払利息が減少したことが主な要因です。

また、分配金につきましては、本投資法人の規約に定める分配の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口 1 口当たりの分配金は 7,787 円となりました。

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ていきます。

(a) 保有物件の運用方針

オフィス賃貸市況動向を注視し、市場環境に即した柔軟な対応を行うことで、賃貸事業収入の維持を図ります。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。次期については、大口の解約発生が見込まれるため、マーケットの動向を的確にとらえたリーシング活動を行い、早期の後継テナント誘致、空室期間の短縮に努め、収益の回復を目指します。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・新設等を実施していきます。

(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ていきます。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、適切な判断を行っていきます。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ていきます。

(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ていきます。

(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。

C . 運用状況の見通し

平成 27 年 12 月期（平成 27 年 7 月 1 日～平成 27 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 27 年 12 月期及び平成 28 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	34,630 百万円
営業利益	13,138 百万円
経常利益	10,621 百万円
当期純利益	10,621 百万円
1 口当たり分配金	7,840 円
1 口当たり利益超過分配金	0 円

平成 27 年 12 月期の分配金の額の算定にあたっては、圧縮積立金の一部（450 百万円）を取り崩して分配する前提としています。

（参考）

また、平成 28 年 6 月期（平成 28 年 1 月 1 日～平成 28 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 27 年 12 月期及び平成 28 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	34,590 百万円
営業利益	13,484 百万円
経常利益	11,183 百万円
当期純利益	11,183 百万円
1 口当たり分配金	7,920 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27年12月期（平成27年7月1日～平成27年12月31日）
及び平成28年6月期（平成28年1月1日～平成28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"> 平成27年6月期末時点で本投資法人が保有している74物件を前提としています。 物件合計の期末稼働率は、平成27年12月末97.1%（サブリース勘案後95.8%）、平成28年6月末98.8%（サブリース勘案後97.6%）を見込んでいます。 物件の異動等により変動する可能性があります。
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> 本書日付現在の1,412,000口を前提としています。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 平成27年12月期及び平成28年6月期において、短期借入金7,000百万円、長期借入金62,750百万円及び投資法人債10,000百万円の返済期限が到来しますが、そのうち短期借入金5,000百万円は、平成27年8月14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。
総資産有利子負債比率	<ul style="list-style-type: none"> 平成27年6月30日現在の総資産有利子負債比率41.9%が、平成27年12月期末及び平成28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。 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
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 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27年6月30日取得の「NBF神田須田町ビル」の固定資産税及び都市計画税等につきましては、平成27年6月期及び平成27年12月期は精算金相当分を費用計上しませんが、平成28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28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、13百万円（6ヶ月分）を想定しています。 公租公課は、平成27年12月期3,345百万円、平成28年6月期3,388百万円を想定しています。 減価償却費は、平成27年12月期7,113百万円、平成28年6月期7,035百万円を想定しています。 修繕費は、平成27年12月期645百万円、平成28年6月期628百万円を想定しています。 外注委託費は、過去の実績を勘案の上、想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業外費用（支払利息、投資法人債利息等）は、平成27年12月期2,525百万円、平成28年6月期2,309百万円を想定しています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 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。 平成27年12月期の分配金の額の算定にあたっては、圧縮積立金の一部（450百万円）を取り崩して分配する前提としています。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 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。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前 期 (平成26年12月31日)	当 期 (平成27年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,909,064	5,641,018
信託現金及び信託預金	14,530,339	13,858,748
営業未収入金	366,196	413,603
その他	592,057	526,959
流動資産合計	22,397,657	20,440,329
固定資産		
有形固定資産		
建物	213,428,785	217,283,662
減価償却累計額	51,646,712	55,259,061
建物（純額）	161,782,073	162,024,601
構築物	3,157,439	3,174,004
減価償却累計額	1,464,485	1,538,124
構築物（純額）	1,692,953	1,635,880
機械及び装置	1,690,337	1,822,480
減価償却累計額	998,162	1,072,113
機械及び装置（純額）	692,175	750,367
工具、器具及び備品	1,540,066	1,600,565
減価償却累計額	836,224	904,282
工具、器具及び備品（純額）	703,841	696,283
土地	314,337,711	317,739,690
建設仮勘定	56,130	27,351
信託建物	187,208,950	188,347,494
減価償却累計額	60,830,558	63,935,117
信託建物（純額）	126,378,392	124,412,377
信託構築物	2,804,296	2,822,433
減価償却累計額	1,094,817	1,163,998
信託構築物（純額）	1,709,478	1,658,434
信託機械及び装置	1,796,950	1,815,488
減価償却累計額	1,185,256	1,238,806
信託機械及び装置（純額）	611,693	576,682
信託工具、器具及び備品	1,597,339	1,617,105
減価償却累計額	975,245	1,033,334
信託工具、器具及び備品（純額）	622,094	583,770
信託土地	348,976,870	348,976,870
有形固定資産合計	957,563,416	959,082,309
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	251,779	280,957
無形固定資産合計	35,861,564	35,890,742
投資その他の資産		
敷金及び保証金	1,200,271	1,196,842
長期前払費用	45,133	41,611
その他	5,819,802	5,677,940
投資その他の資産合計	7,065,207	6,916,394
固定資産合計	1,000,490,188	1,001,889,446
繰延資産		
投資法人債発行費	63,657	55,774
繰延資産合計	63,657	55,774
資産合計	1,022,951,504	1,022,385,551

(単位:千円)

	前 期 (平成26年12月31日)	当 期 (平成27年6月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	3,395,094	2,462,041
短期借入金	7,000,000	7,000,000
1年内返済予定の長期借入金	30,750,000	62,750,000
1年内償還予定の投資法人債	20,000,000	10,000,000
未払金	2,714,056	2,596,443
未払費用	1,096,680	1,112,164
未払法人税等	592	596
未払消費税等	1,071,995	284,587
前受金	4,628,538	4,569,082
その他	996,941	908,667
流動負債合計	71,653,899	91,683,582
固定負債		
投資法人債	40,000,000	40,000,000
長期借入金	330,375,000	309,000,000
預り敷金及び保証金	19,779,337	20,373,369
信託預り敷金及び保証金	26,913,318	26,948,387
その他	73,619	74,153
固定負債合計	417,141,275	396,395,909
負債合計	488,795,174	488,079,492
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	4,185,420
任意積立金合計	4,185,420	4,185,420
当期末処分利益又は当期末処理損失()	10,846,080	10,995,810
剰余金合計	15,031,500	15,181,230
投資主資本合計	534,156,329	534,306,059
純資産合計	534,156,329	534,306,059
負債純資産合計	1,022,951,504	1,022,385,551

(2)損益計算書

	(単位：千円)	
	前 期	当 期
	(自 平成26年7月1日 至 平成26年12月31日)	(自 平成27年1月1日 至 平成27年6月30日)
営業収益		
不動産賃貸収入	*1 31,456,669	31,396,535
その他賃貸事業収入	*1 3,349,566	3,196,560
営業収益合計	34,806,235	34,593,096
営業費用		
賃貸事業費用	*1 19,749,532	19,570,809
資産運用報酬	1,205,638	1,204,917
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	49,818	48,799
一般事務委託手数料	48,760	53,547
その他営業費用	101,618	115,256
営業費用合計	21,181,968	21,019,930
営業利益	13,624,267	13,573,165
営業外収益		
受取利息	3,711	2,148
未払分配金戻入	1,008	1,258
還付加算金	952	
保険差益	3,028	380
その他		259
営業外収益合計	8,701	4,046
営業外費用		
支払利息	2,278,411	2,141,228
投資法人債利息	447,958	393,469
投資法人債発行費償却	13,264	7,882
その他	46,070	38,379
営業外費用合計	2,785,705	2,580,960
経常利益	10,847,262	10,996,252
税引前当期純利益	10,847,262	10,996,252
法人税、住民税及び事業税	1,202	947
法人税等調整額	20	3
法人税等合計	1,182	950
当期純利益	10,846,080	10,995,301
前期繰越利益		508
当期末処分利益又は当期末処理損失()	10,846,080	10,995,810

(3)投資主資本等変動計算書

前期(自平成26年7月1日至平成26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	2,924,806	2,924,806	12,771,238	15,696,044	534,820,872	534,820,872
当期変動額							
圧縮積立金の積立		1,260,614	1,260,614	1,260,614	-	-	-
剰余金の配当				11,510,624	11,510,624	11,510,624	11,510,624
当期純利益				10,846,080	10,846,080	10,846,080	10,846,080
当期変動額合計	-	1,260,614	1,260,614	1,925,157	664,543	664,543	664,543
当期末残高	519,124,828	4,185,420	4,185,420	10,846,080	15,031,500	534,156,329	534,156,329

当期(自平成27年1月1日至平成27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	10,846,080	15,031,500	534,156,329	534,156,329
当期変動額							
剰余金の配当				10,845,572	10,845,572	10,845,572	10,845,572
当期純利益				10,995,301	10,995,301	10,995,301	10,995,301
当期変動額合計	-	-	-	149,729	149,729	149,729	149,729
当期末残高	519,124,828	4,185,420	4,185,420	10,995,810	15,181,230	534,306,059	534,306,059

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

科 目	前 期	当 期
	自 平成26年 7月 1日 至 平成26年12月31日	自 平成27年 1月 1日 至 平成27年 6月30日
当期末処分利益	10,846,080,543	10,995,810,290
分配金の額	10,845,572,000	10,995,244,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(7,681)	(7,787)
次期繰越利益	508,543	566,290

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、当期末処分利益の概ね全額である10,845,572,000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、当期末処分利益の概ね全額である10,995,244,000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26年7月1日 至 平成26年12月31日)	当 期 (自 平成27年1月1日 至 平成27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	10,847,262	10,996,252
減価償却費	7,163,110	7,145,272
長期前払費用償却額	4,266	3,894
投資法人債発行費償却	13,264	7,882
受取利息	3,711	2,148
未払分配金戻入	1,008	1,258
支払利息	2,726,370	2,534,697
固定資産除却損	5,212	12,011
営業未収入金の増減額(は増加)	30,785	47,407
未収消費税等の増減額(は増加)	139,711	
未払消費税等の増減額(は減少)	1,071,995	787,407
営業未払金の増減額(は減少)	821,926	933,053
未払金の増減額(は減少)	1,209,027	148,077
前受金の増減額(は減少)	118,495	59,455
その他	610	20,515
小 計	24,147,318	18,700,685
利息の受取額	3,711	2,148
利息の支払額	2,898,924	2,519,214
法人税等の支払額	1,134	943
営業活動によるキャッシュ・フロー	21,250,971	16,182,676
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	1,291,833	7,152,652
信託有形固定資産の取得による支出	1,142,821	1,165,447
無形固定資産の取得による支出		2,136
信託無形固定資産の取得による支出	97,418	42,396
預り敷金及び保証金の返還による支出	1,722,720	1,306,138
預り敷金及び保証金の受入による収入	2,177,939	1,935,239
敷金及び保証金の差入による支出	5,807	1,776
敷金及び保証金の回収による収入	7,636	5,205
その他	186,876	170,085
投資活動によるキャッシュ・フロー	2,261,902	7,900,188
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	55,000,000	37,000,000
短期借入金の返済による支出	64,000,000	37,000,000
長期借入れによる収入	10,000,000	16,000,000
長期借入金の返済による支出	21,375,000	5,375,000
投資法人債の償還による支出		10,000,000
分配金の支払額	11,508,286	10,847,125
財務活動によるキャッシュ・フロー	31,883,286	10,222,125
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	12,894,217	1,939,637
現金及び現金同等物の期首残高	34,333,622	21,439,404
現金及び現金同等物の期末残高	21,439,404	19,499,766

(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>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>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14,039千円です。</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> <p>信託現金及び信託預金 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 信託預り敷金及び保証金</p>																								
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り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26年7月1日	至 平成26年12月31日	自 平成27年1月1日	至 平成27年6月30日
A. 不動産賃貸事業収益				
不動産賃貸収入				
家賃	28,425,738		28,493,568	
共益費	2,917,202		2,789,471	
その他賃貸収入	113,728	31,456,669	113,495	31,396,535
その他賃貸事業収入				
駐車場使用料	683,390		677,506	
施設使用料	244,472		259,490	
付帯収益	2,330,335		2,044,606	
解約金	13,996		100,016	
雑収益	77,371	3,349,566	114,940	3,196,560
不動産賃貸事業収益合計		34,806,235		34,593,096
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	5,024,331		5,007,705	
公租公課	3,231,184		3,365,489	
修繕費	570,765		625,568	
保険料	39,934		39,254	
諸経費	3,720,206		3,387,734	
減価償却費	7,163,110		7,145,058	
不動産賃貸事業費用合計		19,749,532		19,570,809
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)		15,056,703		15,022,286

（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26年7月1日 至 平成26年12月31日	当 期 自 平成27年1月1日 至 平成27年6月30日
貸借対照表計上額		
期首残高	998,043,865	993,410,614
期中増減額	4,633,250	1,573,803
期末残高	993,410,614	994,984,418
期末時価	1,078,260,000	1,099,110,000

（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。当期の主な増加額は、NBF神田須田町ビルの取得（6,035,937千円）によるものであり、主な減少額は、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26年7月1日 至 平成26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	7,910,149	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27年1月1日 至平成27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	7,735,944	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26年7月1日 至平成26年12月31日	当期 自平成27年1月1日 至平成27年6月30日
1口当たり純資産額	378,297円	378,403円
1口当たり当期純利益	7,681円	7,787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26年7月1日 至平成26年12月31日	当期 自平成27年1月1日 至平成27年6月30日
当期純利益(千円)	10,846,080	10,995,301
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)	10,846,080	10,995,301
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らず、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

平成 27 年 3 月 12 日開催の本投資法人の投資主総会におきまして、執行役員 1 名、補欠執行役員 2 名及び監督役員 3 名の選任についての議案が、原案どおり承認可決され、被選者は就任しました。詳細につきましては、平成 27 年 1 月 30 日付ニュースリリース「規約変更及び役員選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変動がありました。詳細は、平成 27 年 3 月 23 日付ニュースリリース「資産運用会社における監査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27期 (平成26年12月31日現在)		第28期 (平成27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	362,799	35.5
	東京周辺都市部	73,052	7.1	72,579	7.1
	地方都市部	55,240	5.4	54,660	5.3
信託不動産	東京都心部	419,275	41.0	417,222	40.8
	東京周辺都市部	19,318	1.9	19,535	1.9
	地方都市部	63,724	6.2	63,495	6.2
	小計	993,410	97.1	994,984	97.3
	預金・その他の資産	29,540	2.9	27,401	2.7
	資産総額計	1,022,951 (993,410)	100.0 (97.1)	1,022,385 (994,984)	100.0 (97.3)

- (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)によっています。
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GT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

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27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	67,418,616	77,900,000	大和	7.1	79.7
	NBF日比谷ビル	63,500,000	64,085,331	53,300,000	大和	4.8	
	ゲートシティ大崎	57,281,060	49,488,701	61,900,000	大和	5.6	
	西新宿三井ビルディング	45,145,448	33,780,630	41,400,000	大和	3.8	
	中野坂上サンライツツイン	40,750,488	36,717,640	30,400,000	大和	2.8	
	三菱重工ビル	36,300,000	36,246,625	45,500,000	大和	4.1	
	NBF豊洲キャナルフロント	35,200,000	30,286,251	33,500,000	大和	3.0	
	芝NBFタワー	32,000,000	27,488,227	28,200,000	谷澤	2.6	
	NBFプラチナタワー	31,000,000	27,127,196	57,600,000	谷澤	5.2	
	NBF南青山ビル	31,000,000	31,555,548	17,600,000	大和	1.6	
	NBFコモディオ汐留	28,800,000	28,202,851	31,700,000	大和	2.9	
	NBF豊洲ガーデンフロント	25,018,000	23,253,262	28,000,000	大和	2.5	
	虎ノ門琴平タワー	24,543,000	18,976,061	32,000,000	大和	2.9	
	中目黒GTタワー	23,856,000	18,326,338	20,600,000	谷澤	1.9	
	セレスティン芝三井ビルディング	22,500,000	22,521,685	24,600,000	大和	2.2	
	NBF御茶ノ水ビル	20,840,000	20,394,523	12,500,000	大和	1.1	
	NBF渋谷ガーデンフロント	20,269,000	19,082,140	27,100,000	谷澤	2.5	
	NBF銀座通りビル	17,000,000	17,542,840	15,600,000	大和	1.4	
	新宿三井ビルディング二号館	16,285,400	16,164,540	16,600,000	谷澤	1.5	
	GSKビル	14,434,070	11,966,888	17,000,000	谷澤	1.5	
	リバーシティM-SQUARE	13,350,000	12,566,829	15,200,000	大和	1.4	
	NBF虎ノ門ビル	13,337,000	13,108,490	16,100,000	大和	1.5	
	興和西新橋ビルB棟	13,217,000	11,186,694	13,900,000	谷澤	1.3	
	NBF新川ビル	12,614,118	11,529,634	13,690,000	谷澤	1.2	
	新橋M-SQUARE	11,900,000	11,865,188	13,200,000	大和	1.2	
	NBF上野ビル	10,400,000	9,666,468	8,790,000	大和	0.8	
	NBFALLIANCE	9,126,000	9,380,697	11,400,000	大和	1.0	
	四谷メディカルビル	8,800,000	7,897,436	7,350,000	大和	0.7	
	NBF池袋イースト	8,630,000	8,878,375	9,520,000	大和	0.9	
	東五反田スクエア	8,350,000	8,002,177	7,890,000	大和	0.7	
	NBF渋谷イースト	8,000,000	8,093,339	6,420,000	大和	0.6	
	NBF芝公園ビル	6,770,000	6,244,040	7,600,000	大和	0.7	
	NBF高輪ビル	6,667,200	6,424,694	6,990,000	谷澤	0.6	
	NBF赤坂山王スクエア	6,250,000	6,255,135	6,220,000	大和	0.6	
	NBF芝公園大門通りビル	6,100,000	6,246,454	4,180,000	大和	0.4	
	NBF神田須田町ビル	5,960,000	6,035,937	7,350,000	大和	0.7	
	住友電設ビル	5,365,000	4,814,434	5,590,000	谷澤	0.5	
	NBF東銀座スクエア	5,200,000	4,516,953	6,980,000	大和	0.6	
	パナソニック東京汐留ビル	5,075,000	5,055,158	5,700,000	大和	0.5	
	NBF小川町ビルディング	4,940,000	5,107,291	5,580,000	大和	0.5	
日本橋兜町M-SQUARE	4,850,000	4,648,179	5,180,000	大和	0.5		
NBF池袋タワー	4,695,000	4,361,302	5,250,000	大和	0.5		
NBF池袋シティビル	4,428,000	4,164,150	4,910,000	大和	0.4		
龍角散ビル	4,050,000	4,427,848	4,360,000	大和	0.4		
神宮前M-SQUARE	3,700,000	3,610,009	3,740,000	大和	0.3		
小計		844,156,785	784,712,828	876,090,000	-	-	

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	8,561,991	9,840,000	大和	0.9	8.6
	新川崎三井ビルディング	25,820,000	22,726,680	21,400,000	大和	1.9	
	横浜S Tビル	13,529,300	12,525,347	14,500,000	谷澤	1.3	
	パレール三井ビルディング	3,800,000	3,158,327	3,680,000	大和	0.3	
	N B F 厚木ビル	2,300,000	2,167,517	2,110,000	大和	0.2	
	つくば三井ビルディング	8,875,500	7,010,316	7,390,000	谷澤	0.7	
	N B F 宇都宮ビル	2,435,000	2,203,722	2,050,000	大和	0.2	
	シーノ大宮ノースウィング	16,816,345	14,037,442	18,900,000	谷澤	1.7	
	N B F 浦和ビル	2,000,000	1,842,079	2,020,000	大和	0.2	
	N B F 新浦安タワー	15,700,000	15,556,068	9,960,000	大和	0.9	
	N B F 松戸ビル	2,455,000	2,325,406	2,240,000	谷澤	0.2	
小計	103,051,145	92,114,900	94,090,000	-	-		
地方 都市部	札幌エルプラザ	4,404,405	3,336,081	6,760,000	谷澤	0.6	11.7
	N B F 札幌南二条ビル	1,870,300	1,627,843	1,310,000	谷澤	0.1	
	N B F 仙台本町ビル	3,566,000	3,374,107	2,840,000	谷澤	0.3	
	N B F ユニックスビル	4,028,900	2,942,655	3,370,000	谷澤	0.3	
	N B F 新潟テレコムビル	3,957,500	3,453,422	2,950,000	谷澤	0.3	
	三井住友銀行名古屋ビル	14,900,000	14,699,939	15,900,000	大和	1.4	
	N B F 名古屋広小路ビル	7,232,000	6,478,108	6,950,000	大和	0.6	
	アクア堂島N B F タワー	17,810,000	16,104,974	16,800,000	大和	1.5	
	中之島セントラルタワー	14,900,000	14,875,488	16,100,000	谷澤	1.5	
	信濃橋三井ビルディング	14,400,000	10,744,287	14,000,000	大和	1.3	
	堺筋本町センタービル	12,700,000	12,176,692	12,600,000	大和	1.1	
	サンマリオンN B F タワー	10,500,000	7,426,275	6,930,000	谷澤	0.6	
	アクア堂島東館	1,914,000	1,689,978	1,420,000	大和	0.1	
	N B F 広島島町ビル	2,930,000	2,727,811	2,360,000	谷澤	0.2	
	広島袋町ビルディング	2,215,000	1,932,160	2,270,000	谷澤	0.2	
	N B F 松山日銀前ビル	3,310,000	3,225,023	3,600,000	大和	0.3	
	博多祇園M - S Q U A R E	8,000,000	7,278,255	8,920,000	大和	0.8	
	N B F 熊本ビル	4,500,000	4,063,584	3,850,000	大和	0.4	
小計	133,138,105	118,156,690	128,930,000	-	-		
	ポートフォリオ合計(74棟)	1,080,346,036	994,984,418	1,099,110,000	-	100.0	-

- (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27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。
3. 上表の「取得価格」は、本投資法人与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G T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. 「N B F 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. 「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。
12. 「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。
13. 「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。

14. 「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。
15. 「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。
16. 「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。
17. 「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。
18. 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。

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27年6月30日現在)

地域区分	物件名称	第28期 総賃貸収入 (百万円)	総賃貸可能 面積 (m ²)	総賃貸面積 (m ²)	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	1,319	27,572	27,327	99.1	96
	ゲートシティ大崎	1,826	41,860	41,860	100.0 (92.4)	1 (78)
	西新宿三井ビルディング	1,039	33,338	33,338	100.0 (99.9)	1 (36)
	中野坂上サンブライトツイン	1,004	32,021	32,021	100.0	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	924	36,638	36,290	99.0	9
	芝NBFタワー	982	24,730	24,730	100.0	33
	NBFプラチナタワー	1,457	33,503	33,503	100.0	6
	NBF南青山ビル	414	9,631	9,102	94.5	12
	NBFコモディオ汐留	685	20,538	20,538	100.0	15
	NBF豊洲ガーデンフロント	808	28,289	28,289	100.0	5
	虎ノ門琴平タワー	848	16,848	16,848	100.0 (97.8)	1 (23)
	中目黒GTタワー	822	21,423	21,423	100.0 (100.0)	1 (19)
	セレスティン芝三井ビルディング	707	16,915	16,915	100.0 (89.1)	1 (6)
	NBF御茶ノ水ビル	210	6,627	6,296	95.0	5
	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	543	14,828	14,617	98.6	47
	GSKビル	-	20,426	20,426	100.0	1
	リバーシティM-SQUARE	612	16,232	16,232	100.0	8
	NBF虎ノ門ビル	440	10,067	10,032	99.7	15
	興和西新橋ビルB棟	-	10,088	10,088	100.0 (98.9)	6 (19)
	NBF新川ビル	-	17,307	17,307	100.0 (99.3)	2 (35)
	新橋M-SQUARE	352	5,392	5,392	100.0	7
	NBF上野ビル	240	8,504	8,504	100.0	6
	NBF ALLIANCE	265	4,033	2,930	72.6	6
	四谷メディカルビル	197	7,481	7,481	100.0 (71.8)	1 (36)
	NBF池袋イースト	398	11,073	11,073	100.0	20
	東五反田スクエア	188	6,166	6,166	100.0 (90.0)	1 (9)
	NBF渋谷イースト	165	4,999	4,999	100.0	4
	NBF芝公園ビル	267	7,084	7,084	100.0 (100.0)	8 (19)
	NBF高輪ビル	255	10,458	10,047	96.1	12
	NBF赤坂山王スクエア	173	5,258	5,258	100.0	6
	NBF芝公園大門通りビル	130	3,432	3,432	100.0	8
	NBF神田須田町ビル	(注4)	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	203	4,871	4,871	100.0	7
	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	165	4,805	4,805	100.0 (100.0)	1 (15)
日本橋兜町M-SQUARE	-	3,298	3,298	100.0	2	
NBF池袋タワー	190	5,631	5,631	100.0	17	
NBF池袋シティビル	169	5,127	5,127	100.0	11	
龍角散ビル	183	5,332	5,332	100.0	9	
神宮前M-SQUARE	342	7,232	7,232	100.0	9	

地域区分	物件名称	第28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	1,094	39,837	39,837	100.0 (96.3)	1 (19)
	横浜STビル	635	20,047	19,842	99.0	96
	パレール三井ビルディング	279	12,545	12,545	100.0 (100.0)	1 (34)
	NBF厚木ビル	117	5,242	5,119	97.7	18
	つくば三井ビルディング	432	16,720	16,319	97.6	64
	NBF宇都宮ビル	137	6,160	6,160	100.0	40
	シーノ大宮ノースウイング	668	20,698	19,753	95.4	42
	NBF浦和ビル	100	3,455	3,455	100.0	12
	NBF新浦安タワー	476	22,791	22,039	96.7	50
NBF松戸ビル	126	4,770	4,677	98.0	24	
地方 都市部	札幌エルプラザ	297	11,396	11,396	100.0	13
	NBF札幌南二条ビル	100	5,351	5,351	100.0	3
	NBF仙台本町ビル	153	7,514	7,514	100.0	10
	NBFユニックスビル	285	13,267	13,084	98.6	52
	NBF新潟テレコムビル	197	10,208	9,793	95.9	32
	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	247	9,873	9,873	100.0	23
	アクア堂島NBFタワー	616	21,917	21,332	97.3	43
	中之島セントラルタワー	592	17,367	17,093	98.4	20
	信濃橋三井ビルディング	571	25,314	25,314	100.0 (93.0)	1 (58)
	堺筋本町センタービル	539	23,230	23,230	100.0	53
	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	3,021	93.1	20
	NBF広島島町ビル	132	5,567	5,567	100.0	33
	広島袋町ビルディング	100	3,927	3,927	100.0	12
	NBF松山日銀前ビル	153	5,997	5,533	92.3	20
博多祇園M-SQUARE	413	14,328	14,328	100.0	16	
NBF熊本ビル	185	7,931	7,931	100.0	18	
合計		34,593	1,079,185	1,070,991	99.2 (98.2)	1,200 (1,579)

- (注) 1. 上表の数値は、特段の記載がない限り、本投資法人又は信託受託者を賃貸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賃借契約を反映していません。)。以下の注書きにおいて「テナント」とは当該賃貸借契約の賃借人を意味します。
2. 上表の「第28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28期総賃貸収入」が「-」となっている物件については、主要テナントとの賃貸借契約に記載された月額契約賃料が当該物件のすべてのテナントとの間の賃貸借契約に記載された月額契約賃料合計の80%以上を占めており、かかる主要テナントから月額契約賃料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. NBF神田須田町ビルについては、平成27年6月30日に取得していますが、当期においては賃貸事業収益及び費用とも発生していません。
5. 上表の「総賃貸可能面積」とは、特段の記載がない限り、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。
6. 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。
7. 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。
8. 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。
9. 興和西新橋ビルB棟、NBF新川ビル、四谷メディカルビル及びNBF芝公園ビルは、テナントが転借人に転賃借(サブリース)を行っている物件であり、その住宅部分については、転借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動しうる賃貸借契約が締結されています。これらの物件の「稼働率」の括弧内には、「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」の括弧内には、住宅部分に係る転借人及び住宅部分以外に係るテナントの合計数を記載しています。
10. 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、テナントが転借人に転賃借(サブリース)を行っている物件であり、転借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料

が変動しうる賃貸借契約が締結されています。これらの物件の「稼働率」の括弧内には、「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」の括弧内には、転借人の合計数を記載しています。

11. 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。

B. 上位 10 テナントに関する情報

平成 27 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	226,531	21.2
2. ソニー株式会社	NBF 大崎ビル	74,425	6.9
3. 三菱重工株式会社	三菱重工ビル	34,187	3.2
4. 日本アイ・ピー・エム株式会社	NBF 豊洲キャナルフロント 他 1 物件	25,275	2.4
5. 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
6. グラクソ・スミスクライン株式会社	GSKビル 他 4 物件	21,420	2.0
7. 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	20,467	1.9
8. アクサ生命保険株式会社	NBF プラチナタワー 他 3 物件	19,018	1.8
9. 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
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	1.4

- (注) 1. 上表の数値は、本投資法人又は信託受託者を賃貸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賃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は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 27 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。