

平成27年12月期 決算短信 (REIT)

平成28年2月12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
 コーディング番号 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
 TEL 03-6259-8681

有価証券報告書提出予定日 平成28年3月30日 分配金支払開始予定日 平成28年3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12月期の運用、資産の状況 (平成27年7月1日～平成27年12月31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12月期	34,640	0.1	13,475	0.7	10,978	0.2	10,977	0.2
27年6月期	34,593	0.6	13,573	0.4	10,996	1.4	10,995	1.4

	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12月期	7,774	2.1	1.1	31.7
27年6月期	7,787	2.1	1.1	31.8

(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12月期	8,036	11,346	0	0	103.3	2.1
27年6月期	7,787	10,995	0	0	99.9	2.1

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

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

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

(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12月期	1,012,708	534,287	52.8	378,390
27年6月期	1,022,385	534,306	52.3	378,403

(参考) 自己資本 27年12月期 534,287百万円 27年6月期 534,306百万円

(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12月期	18,296	2,421	21,368	14,005
27年6月期	16,182	7,900	10,222	19,499

2. 平成28年6月期の運用状況の予想（平成28年1月1日～平成28年6月30日）

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 （利益超過分配金 は含まない）	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
28年6月期	34,773	0.4	13,877	3.0	11,664	6.2	11,664	6.3	8,260	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想期末投資口数）8,260円

その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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12月期	1,412,000口	平成27年6月期	1,412,000口
期末自己投資口数	平成27年12月期	0口	平成27年6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28年6月期（平成28年1月1日～平成28年6月30日）及び平成28年12月期（平成28年7月1日～平成28年12月31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9月29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9月29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27年6月期（第28期）まで28回の利益分配を行いました。

B. 投資環境と運用実績

当期における日本経済は、中国をはじめとした新興国経済の減速の影響から輸出や生産が弱含むなど一部に弱さが見られたものの、政府の経済政策や日本銀行による金融政策を背景とした堅調な企業業績と、それに伴う雇用・所得環境の改善など、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、米国の金融政策の正常化が進むなかで、中国をはじめとする新興国経済の減速、原油価格の動向、欧州債務問題の再燃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、堅調な企業業績を背景として、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、東京都心部の募集賃料は小幅ながら上昇傾向が続いています。

今後中期的には、都心部を中心に新規供給が増加することが見込まれるものの、企業業績や雇用環境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、期待利回りの低下と売買価格の上昇が一段と進んでいます。

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。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、賃貸事業収入の拡大を図っています。

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97.8%（前期比1.4ポイントの下落）となり、テナント総数は1,199となっています。

C. 資金調達概要

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

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

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

投資法人債による資金調達につきましては、平成 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 12 月 31 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 41.3%、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 95.2% となっています。

コミットメントラインの概要

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

（注）平成 28 年 2 月 4 日付で、契約期限を 1 年間延長し、延長後の契約期限は平成 31 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
資金用途	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 34,640 百万円（前期比 47 百万円増、0.1%増）、不動産賃貸事業利益は 14,904 百万円（前期比 117 百万円減、0.8%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 13,475 百万円（前期比 97 百万円減、0.7%減）、経常利益は 10,978 百万円（前期比 18 百万円減、0.2%減）、当期純利益は 10,977 百万円（前期比 18 百万円減、0.2%減）となりました。

分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針に従い、投資法人の課税の特例（租税特別措置法第 67 条の 15）が適用されるように分配することとしています。これに加え、大口テナント退去に伴う一時的な影響を勘案し、当期は圧縮積立金の一部（370 百万円）を取り崩すこととし、当期未処分利益に圧縮積立金取崩額を加えた金額から、投資口 1 口当たりの分配金が 1 円未満となる端数部分を除いた全額を分配することとしました。この結果、投資口 1 口当たりの分配金は 8,036 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ます。

（a）保有物件の運用方針

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

（b）新規物件の投資方針

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

（c）財務戦略等

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

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

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

（d）コンプライアンス・リスク管理

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

B . 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

C. 運用状況の見通し

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28年6月期及び平成28年12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	34,773 百万円
営業利益	13,877 百万円
経常利益	11,664 百万円
当期純利益	11,664 百万円
1口当たり分配金	8,260 円
1口当たり利益超過分配金	0 円

(参考)

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

営業収益	35,032 百万円
営業利益	13,903 百万円
経常利益	11,790 百万円
当期純利益	11,790 百万円
1口当たり分配金	8,350 円
1口当たり利益超過分配金	0 円

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

平成28年6月期（平成28年1月1日～平成28年6月30日）
及び平成28年12月期（平成28年7月1日～平成28年12月31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12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28年6月末98.9%（サブリース勘案後98.1%）、平成28年12月末98.7%（サブリース勘案後97.9%）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28年6月期及び平成28年12月期において、短期借入金12,000百万円、長期借入金40,750百万円及び投資法人債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4,000百万円は、平成28年2月12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12月31日現在の総資産有利子負債比率41.3%が、平成28年6月期末及び平成28年12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"> 公租公課は、平成28年6月期3,389百万円、平成28年12月期3,363百万円を想定しています。 減価償却費は、平成28年6月期7,060百万円、平成28年12月期7,049百万円を想定しています。 修繕費は、平成28年6月期709百万円、平成28年12月期811百万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28年6月期2,217百万円、平成28年12月期2,116百万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。 また、圧縮積立金の取崩しは行わないことを前提としています。
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27年 6月30日)	当 期 (平成27年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,641,018	8,974,010
信託現金及び信託預金	13,858,748	5,031,646
営業未収入金	413,603	329,301
その他	526,959	567,004
流動資産合計	20,440,329	14,901,962
固定資産		
有形固定資産		
建物	217,283,662	218,876,105
減価償却累計額	55,259,061	58,848,811
建物（純額）	162,024,601	160,027,294
構築物	3,174,004	3,178,329
減価償却累計額	1,538,124	1,607,934
構築物（純額）	1,635,880	1,570,394
機械及び装置	1,822,480	1,845,258
減価償却累計額	1,072,113	1,148,251
機械及び装置（純額）	750,367	697,006
工具、器具及び備品	1,600,565	1,617,820
減価償却累計額	904,282	966,146
工具、器具及び備品（純額）	696,283	651,673
土地	317,739,690	317,745,753
建設仮勘定	27,351	
信託建物	188,347,494	189,416,658
減価償却累計額	63,935,117	66,963,380
信託建物（純額）	124,412,377	122,453,277
信託構築物	2,822,433	2,822,433
減価償却累計額	1,163,998	1,230,005
信託構築物（純額）	1,658,434	1,592,427
信託機械及び装置	1,815,488	1,832,058
減価償却累計額	1,238,806	1,292,962
信託機械及び装置（純額）	576,682	539,096
信託工具、器具及び備品	1,617,105	1,637,955
減価償却累計額	1,033,334	1,086,235
信託工具、器具及び備品（純額）	583,770	551,719
信託土地	348,976,870	348,976,870
有形固定資産合計	959,082,309	954,805,515
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	280,957	283,509
無形固定資産合計	35,890,742	35,893,294
投資その他の資産		
敷金及び保証金	1,196,842	1,235,874
長期前払費用	41,611	38,088
その他	5,677,940	5,785,444
投資その他の資産合計	6,916,394	7,059,407
固定資産合計	1,001,889,446	997,758,217
繰延資産		
投資法人債発行費	55,774	47,892
繰延資産合計	55,774	47,892
資産合計	1,022,385,551	1,012,708,071

(単位:千円)

	前 期 (平成27年6月30日)	当 期 (平成27年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,462,041	2,549,511
短期借入金	7,000,000	12,000,000
1年内返済予定の長期借入金	62,750,000	40,750,000
1年内償還予定の投資法人債	10,000,000	10,000,000
未払金	2,596,443	2,937,941
未払費用	1,112,164	916,207
未払法人税等	596	713
未払消費税等	284,587	637,370
前受金	4,569,082	4,814,928
その他	908,667	186,919
流動負債合計	91,683,582	74,793,591
固定負債		
投資法人債	40,000,000	30,000,000
長期借入金	309,000,000	325,625,000
預り敷金及び保証金	20,373,369	20,226,268
信託預り敷金及び保証金	26,948,387	27,702,652
その他	74,153	72,574
固定負債合計	396,395,909	403,626,494
負債合計	488,079,492	478,420,086
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()	10,995,810	10,977,736
剰余金合計	15,181,230	15,163,156
投資主資本合計	534,306,059	534,287,985
純資産合計	534,306,059	534,287,985
負債純資産合計	1,022,385,551	1,012,708,071

(2)損益計算書

	(単位:千円)	
	前 期	当 期
	(自 平成27年1月1日 至 平成27年6月30日)	(自 平成27年7月1日 至 平成27年12月31日)
営業収益		
不動産賃貸収入	*1 31,396,535	31,268,785
その他賃貸事業収入	*1 3,196,560	3,372,122
営業収益合計	34,593,096	34,640,907
営業費用		
賃貸事業費用	*1 19,570,809	19,736,494
資産運用報酬	1,204,917	1,205,555
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	48,799	49,679
一般事務委託手数料	53,547	47,707
その他営業費用	115,256	98,937
営業費用合計	21,019,930	21,164,974
営業利益	13,573,165	13,475,933
営業外収益		
受取利息	2,148	1,782
未払分配金戻入	1,258	1,588
固定資産受贈益		1,000
保険差益	380	510
その他	259	515
営業外収益合計	4,046	5,397
営業外費用		
支払利息	2,141,228	2,092,726
投資法人債利息	393,469	359,224
投資法人債発行費償却	7,882	7,882
その他	38,379	43,270
営業外費用合計	2,580,960	2,503,104
経常利益	10,996,252	10,978,227
税引前当期純利益	10,996,252	10,978,227
法人税、住民税及び事業税	947	1,074
法人税等調整額	3	17
法人税等合計	950	1,056
当期純利益	10,995,301	10,977,170
前期繰越利益	508	566
当期未処分利益又は当期未処理損失()	10,995,810	10,977,736

(3)投資主資本等変動計算書

前期(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

当期(自平成27年7月1日至平成27年12月31日)

(単位:千円)

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

（４）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

科 目	前 期	当 期
	自 平成27年 1月 1 日 至 平成27年 6月30日	自 平成27年 7月 1 日 至 平成27年12月31日
当期末処分利益	10,995,810,290	10,977,736,523
任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額		370,000,000
分配金の額	10,995,244,000	11,346,832,000
(投資口 1 口当たり分配金の額)	(7,787)	(8,036)
次期繰越利益	566,290	904,523

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 10,995,244,000 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>	<p>本投資法人の規約第 14 条第 1 項に定める「当期末処分利益（分配可能金額）を上限とし、租税特別措置法第 67 条の 15 に規定される本投資法人の配当可能利益の額の 100 分の 90 に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額を加算した金額から、1 口当たりの分配金が 1 円未満となる端数部分を除いた全額である 11,346,832,000 円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、規約第 14 条第 2 項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
------------	---	---

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前 期 (自 平成27年1月1日 至 平成27年6月30日)	当 期 (自 平成27年7月1日 至 平成27年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	10,996,252	10,978,227
減価償却費	7,145,272	7,110,599
長期前払費用償却額	3,894	3,522
投資法人債発行費償却	7,882	7,882
受取利息	2,148	1,782
未払分配金戻入	1,258	1,588
支払利息	2,534,697	2,451,951
固定資産除却損	12,011	13,449
営業未収入金の増減額(は増加)	47,407	84,302
未払消費税等の増減額(は減少)	787,407	352,782
営業未払金の増減額(は減少)	933,053	87,470
未払金の増減額(は減少)	148,077	374,099
前受金の増減額(は減少)	59,455	245,846
その他	20,515	763,033
小 計	18,700,685	20,943,729
利息の受取額	2,148	1,782
利息の支払額	2,519,214	2,647,907
法人税等の支払額	943	958
営業活動によるキャッシュ・フロー	16,182,676	18,296,646
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	7,152,652	1,605,616
信託有形固定資産の取得による支出	1,165,447	1,181,652
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	42,396	16,886
預り敷金及び保証金の返還による支出	1,306,138	1,148,174
預り敷金及び保証金の受入による収入	1,935,239	1,755,338
敷金及び保証金の差入による支出	1,776	42,475
敷金及び保証金の回収による収入	5,205	3,443
その他	170,085	185,746
投資活動によるキャッシュ・フロー	7,900,188	2,421,769
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	37,000,000	53,000,000
短期借入金の返済による支出	37,000,000	48,000,000
長期借入れによる収入	16,000,000	20,000,000
長期借入金の返済による支出	5,375,000	25,375,000
投資法人債の償還による支出	10,000,000	10,000,000
分配金の支払額	10,847,125	10,993,987
財務活動によるキャッシュ・フロー	10,222,125	21,368,987
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	1,939,637	5,494,110
現金及び現金同等物の期首残高	21,439,404	19,499,766
現金及び現金同等物の期末残高	19,499,766	14,005,656

(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14,039千円であり、当期は該当ありません。</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27年 1月 1日 至 平成27年 6月 30日		自 平成27年 7月 1日 至 平成27年 12月 31日	
A. 不動産賃貸事業収益				
不動産賃貸収入				
家賃	28,493,568		28,456,805	
共益費	2,789,471		2,700,713	
その他賃貸収入	113,495	31,396,535	111,266	31,268,785
その他賃貸事業収入				
駐車場使用料	677,506		691,934	
施設使用料	259,490		251,269	
付帯収益	2,044,606		2,180,071	
解約金	100,016		163,046	
雑収益	114,940	3,196,560	85,800	3,372,122
不動産賃貸事業収益合計		34,593,096		34,640,907
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	5,007,705		5,095,717	
公租公課	3,365,489		3,341,146	
修繕費	625,568		713,375	
保険料	39,254		39,662	
諸経費	3,387,734		3,436,207	
減価償却費	7,145,058		7,110,386	
不動産賃貸事業費用合計		19,570,809		19,736,494
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)		15,022,286		14,904,412

（賃貸等不動産に関する注記）

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

（単位：千円）

	前 期 自 平成27年 1月 1日 至 平成27年 6月30日	当 期 自 平成27年 7月 1日 至 平成27年12月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	993,410,614	994,984,418
期中増減額	1,573,803	4,249,937
期末残高	994,984,418	990,734,480
期末時価	1,099,110,000	1,117,990,000

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

（注2） 賃貸等不動産の期中増減額のうち前期の主な増加額は、N B F 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。当期の主な減少額は、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。

当期（自平成27年7月1日 至平成27年12月31日）

1. 製品及びサービスに関する情報

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

2. 地域に関する情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客に関する情報

(単位：千円)

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

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

(1口当たり情報に関する注記)

	前期 自平成27年1月1日 至平成27年6月30日	当期 自平成27年7月1日 至平成27年12月31日
1口当たり純資産額	378,403円	378,390円
1口当たり当期純利益	7,787円	7,774円

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

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自平成27年1月1日 至平成27年6月30日	当期 自平成27年7月1日 至平成27年12月31日
当期純利益(千円)	10,995,301	10,977,170
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)	10,995,301	10,977,170
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

役員の変動につきましては、決定した時点で適時開示します。

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	地域等	第28期 (平成27年6月30日現在)		第29期 (平成27年12月31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	367,490	35.9
	東京周辺都市部	72,579	7.1	72,122	7.1
	地方都市部	54,660	5.3	54,140	5.3
信託不動産	東京都心部	417,222	40.8	415,125	41.0
	東京周辺都市部	19,535	1.9	19,719	1.9
	地方都市部	63,495	6.2	63,315	6.3
	小計	994,984	97.3	990,734	97.8
	預金・その他の資産	27,401	2.7	21,973	2.2
	資産総額計	1,022,385 (994,984)	100.0 (97.3)	1,012,708 (990,734)	100.0 (97.8)

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

(2) 投資不動産物件及びその他投資資産の主要なもの

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12月31日現在において本投資法人が保有する不動産及び信託受益権にかかる信託不動産(以下「本件不動産」といいます。)の価格及び投資比率を示しています。本件不動産(但し、下記「芝NBFタワー」、「虎ノ門琴平タワー」及び「NBF銀座通りビル」についてはそれぞれ敷地の賃借権及び地上権を含みます。)は、いずれもテナントに対する賃貸用であり、主たる用途がオフィスである建物及びその敷地です。

地域区分	物件名称	取得価格 (千円)	貸借対照表 計上額 (千円)	価格(不動産 鑑定評価額) (千円)	不動産 鑑定 機関	投資比率 (%)	地域区分 毎の投資 比率(%)
東京 都心部	NBF大崎ビル	66,660,000	66,984,701	79,900,000	大和	7.1	79.9
	NBF日比谷ビル	63,500,000	64,024,875	54,400,000	大和	4.9	
	ゲートシティ大崎	57,281,060	49,195,544	63,600,000	大和	5.7	
	西新宿三井ビルディング	45,145,448	33,624,048	41,400,000	大和	3.7	
	中野坂上サンライツツイン	40,750,488	36,576,759	30,800,000	大和	2.8	
	三菱重工ビル	36,300,000	36,094,880	45,600,000	大和	4.1	
	NBF豊洲キャナルフロント	35,200,000	30,053,876	33,300,000	大和	3.0	
	芝NBFタワー	32,000,000	27,236,269	28,700,000	谷澤	2.6	
	NBFプラチナタワー	31,000,000	26,914,144	58,900,000	谷澤	5.3	
	NBF南青山ビル	31,000,000	31,551,474	18,100,000	大和	1.6	
	NBFコモディオ汐留	28,800,000	28,080,081	32,200,000	大和	2.9	
	NBF豊洲ガーデンフロント	25,018,000	23,095,325	28,100,000	大和	2.5	
	虎ノ門琴平タワー	24,543,000	18,862,901	32,800,000	大和	2.9	
	中目黒GTタワー	23,856,000	18,083,241	21,100,000	谷澤	1.9	
	セレスティン芝三井ビルディング	22,500,000	22,420,529	25,200,000	大和	2.3	
	NBF御茶ノ水ビル	20,840,000	20,292,577	13,000,000	大和	1.2	
	NBF渋谷ガーデンフロント	20,269,000	18,978,393	29,000,000	谷澤	2.6	
	NBF銀座通りビル	17,000,000	17,537,202	16,000,000	大和	1.4	
	新宿三井ビルディング二号館	16,285,400	16,058,420	17,200,000	谷澤	1.5	
	GSKビル	14,434,070	11,850,873	16,600,000	谷澤	1.5	
	リバーシティM-SQUARE	13,350,000	12,444,873	15,500,000	大和	1.4	
	NBF虎ノ門ビル	13,337,000	13,114,306	16,300,000	大和	1.5	
	興和西新橋ビルB棟	13,217,000	11,110,337	14,200,000	谷澤	1.3	
	NBF新川ビル	12,614,118	12,055,913	13,980,000	谷澤	1.3	
	新橋M-SQUARE	11,900,000	11,809,539	13,600,000	大和	1.2	
	NBF上野ビル	10,400,000	9,559,132	8,870,000	大和	0.8	
	NBFALLIANCE	9,126,000	9,365,250	11,700,000	大和	1.0	
	四谷メディカルビル	8,800,000	7,856,427	7,360,000	大和	0.7	
	NBF池袋イースト	8,630,000	9,087,295	9,650,000	大和	0.9	
	東五反田スクエア	8,350,000	7,928,705	8,020,000	大和	0.7	
	NBF渋谷イースト	8,000,000	8,121,299	6,630,000	大和	0.6	
	NBF芝公園ビル	6,770,000	6,207,195	7,780,000	大和	0.7	
	NBF高輪ビル	6,667,200	6,377,011	7,140,000	谷澤	0.6	
	NBF赤坂山王スクエア	6,250,000	6,242,303	6,250,000	大和	0.6	
	NBF芝公園大門通りビル	6,100,000	6,230,488	4,280,000	大和	0.4	
	NBF神田須田町ビル	5,960,000	6,006,696	7,550,000	大和	0.7	
	住友電設ビル	5,365,000	4,787,932	5,740,000	谷澤	0.5	
	NBF東銀座スクエア	5,200,000	4,482,771	7,120,000	大和	0.6	
	パナソニック東京汐留ビル	5,075,000	5,031,622	5,850,000	大和	0.5	
	NBF小川町ビルディング	4,940,000	5,083,777	5,660,000	大和	0.5	
日本橋兜町M-SQUARE	4,850,000	4,617,589	5,300,000	大和	0.5		
NBF池袋タワー	4,695,000	4,323,483	5,390,000	大和	0.5		
NBF池袋シティビル	4,428,000	4,140,914	5,060,000	大和	0.5		
龍角散ビル	4,050,000	4,396,714	4,450,000	大和	0.4		
神宮前M-SQUARE	3,700,000	3,539,100	3,750,000	大和	0.3		
小計		844,156,785	781,436,804	893,030,000	-	-	

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	8,456,378	9,970,000	大和	0.9	8.5
	新川崎三井ビルディング	25,820,000	22,522,064	21,800,000	大和	1.9	
	横浜S Tビル	13,529,300	12,505,879	14,800,000	谷澤	1.3	
	パレール三井ビルディング	3,800,000	3,149,424	3,750,000	大和	0.3	
	N B F 厚木ビル	2,300,000	2,145,110	2,140,000	大和	0.2	
	つくば三井ビルディング	8,875,500	7,213,347	7,450,000	谷澤	0.7	
	N B F 宇都宮ビル	2,435,000	2,177,103	2,050,000	大和	0.2	
	シーノ大宮ノースウィング	16,816,345	13,931,201	19,300,000	谷澤	1.7	
	N B F 浦和ビル	2,000,000	1,828,828	2,060,000	大和	0.2	
	N B F 新浦安タワー	15,700,000	15,610,724	9,980,000	大和	0.9	
	N B F 松戸ビル	2,455,000	2,301,712	2,280,000	谷澤	0.2	
小計	103,051,145	91,841,775	95,580,000	-	-		
地方 都市部	札幌エルプラザ	4,404,405	3,295,528	6,920,000	谷澤	0.6	11.6
	N B F 札幌南二条ビル	1,870,300	1,609,769	1,330,000	谷澤	0.1	
	N B F 仙台本町ビル	3,566,000	3,339,568	2,890,000	谷澤	0.3	
	N B F ユニックスビル	4,028,900	2,928,438	3,390,000	谷澤	0.3	
	N B F 新潟テレコムビル	3,957,500	3,427,996	2,970,000	谷澤	0.3	
	三井住友銀行名古屋ビル	14,900,000	14,620,052	16,000,000	大和	1.4	
	N B F 名古屋広小路ビル	7,232,000	6,405,395	7,050,000	大和	0.6	
	アクア堂島N B F タワー	17,810,000	16,158,769	17,100,000	大和	1.5	
	中之島セントラルタワー	14,900,000	14,732,046	16,400,000	谷澤	1.5	
	信濃橋三井ビルディング	14,400,000	10,707,334	12,800,000	大和	1.1	
	堺筋本町センタービル	12,700,000	12,191,121	12,900,000	大和	1.2	
	サンマリオンN B F タワー	10,500,000	7,343,738	6,950,000	谷澤	0.6	
	アクア堂島東館	1,914,000	1,695,743	1,440,000	大和	0.1	
	N B F 広島島町ビル	2,930,000	2,706,612	2,390,000	谷澤	0.2	
	広島袋町ビルディング	2,215,000	1,906,363	2,310,000	谷澤	0.2	
	N B F 松山日銀前ビル	3,310,000	3,186,962	3,630,000	大和	0.3	
	博多祇園M - S Q U A R E	8,000,000	7,191,748	9,000,000	大和	0.8	
	N B F 熊本ビル	4,500,000	4,008,711	3,910,000	大和	0.3	
小計	133,138,105	117,455,901	129,380,000	-	-		
	ポートフォリオ合計(74棟)	1,080,346,036	990,734,480	1,117,990,000	-	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12月31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. 「札幌エルブラザ」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12月31日現在)

地域区分	物件名称	第29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	1,380	27,572	27,388	99.3	95
	ゲートシティ大崎	1,829	41,881	41,881	100.0 (93.6)	1 (78)
	西新宿三井ビルディング	1,026	33,338	33,338	100.0 (99.9)	1 (39)
	中野坂上サンブライトツイン	1,033	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	829	36,674	24,148	65.8	10
	芝NBFタワー	982	24,730	24,730	100.0	33
	NBFプラチナタワー	1,469	33,503	33,503	100.0	6
	NBF南青山ビル	463	9,631	9,521	98.9	12
	NBFコモディオ汐留	764	20,538	20,538	100.0	15
	NBF豊洲ガーデンフロント	813	28,289	28,289	100.0	5
	虎ノ門琴平タワー	820	16,848	16,848	100.0 (100.0)	1 (24)
	中目黒GTタワー	854	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	466	16,915	16,915	100.0 (69.0)	1 (6)
	NBF御茶ノ水ビル	239	6,627	6,627	100.0	6
	NBF渋谷ガーデンフロント	-	16,516	16,516	100.0	1
	NBF銀座通りビル	-	3,440	3,440	100.0	1
	新宿三井ビルディング二号館	559	14,828	14,617	98.6	50
	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	450	10,067	10,039	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	257	8,504	8,504	100.0	6
	NBFALLIANCE	238	4,033	4,033	100.0	8
	四谷メディカルビル	198	7,481	7,481	100.0 (98.2)	1 (39)
	NBF池袋イースト	397	11,073	10,835	97.9	20
	東五反田スクエア	216	6,166	6,166	100.0 (99.2)	1 (11)
	NBF渋谷イースト	145	4,999	4,999	100.0	4
	NBF芝公園ビル	259	7,084	7,084	100.0 (100.0)	7 (18)
	NBF高輪ビル	263	10,458	10,147	97.0	12
	NBF赤坂山王スクエア	177	5,258	5,258	100.0	6
	NBF芝公園大門通りビル	121	3,432	3,432	100.0	8
	NBF神田須田町ビル	164	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	208	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	158	4,805	4,805	100.0 (100.0)	1 (16)
日本橋兜町M-SQUARE	-	3,298	3,298	100.0	2	
NBF池袋タワー	189	5,631	5,631	100.0	17	
NBF池袋シティビル	170	5,127	5,127	100.0	11	
龍角散ビル	184	5,332	5,332	100.0	10	
神宮前M-SQUARE	357	7,232	7,232	100.0	8	

地域区分	物件名称	第29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	1,124	39,837	39,837	100.0 (96.5)	1 (20)
	横浜STビル	639	20,047	19,753	98.5	94
	パレール三井ビルディング	285	12,545	12,545	100.0 (100.0)	1 (34)
	NBF厚木ビル	116	5,242	5,242	100.0	19
	つくば三井ビルディング	415	16,697	15,171	90.9	61
	NBF宇都宮ビル	137	6,160	6,160	100.0	40
	シーノ大宮ノースウィング	680	20,698	20,139	97.3	43
	NBF浦和ビル	99	3,455	3,455	100.0	12
	NBF新浦安タワー	428	22,760	19,856	87.2	52
	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	305	11,396	11,396	100.0	13
	NBF札幌南二条ビル	102	5,351	5,351	100.0	3
	NBF仙台本町ビル	154	7,514	7,514	100.0	9
	NBFユニックスビル	272	13,267	13,260	100.0	52
	NBF新潟テレコムビル	188	10,208	9,333	91.4	30
	三井住友銀行名古屋ビル	659	17,658	17,340	98.2	11
	NBF名古屋広小路ビル	252	9,876	9,876	100.0	23
	アクア堂島NBFタワー	609	21,917	20,833	95.1	42
	中之島セントラルタワー	585	17,355	16,030	92.4	20
	信濃橋三井ビルディング	521	25,314	25,314	100.0 (96.3)	1 (64)
	堺筋本町センタービル	547	23,230	23,230	100.0	52
	サンマリオンNBFタワー	358	14,954	14,954	100.0	29
	アクア堂島東館	81	3,245	3,115	96.0	20
	NBF広島島町ビル	133	5,567	5,473	98.3	32
	広島袋町ビルディング	101	3,927	3,927	100.0	12
	NBF松山日銀前ビル	161	5,983	5,753	96.2	21
	博多祇園M-SQUARE	402	14,328	13,790	96.2	16
	NBF熊本ビル	187	7,931	7,931	100.0	18
合計		34,640	1,079,164	1,055,580	97.8 (96.8)	1,199 (1,595)

- (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29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で表示しています。
3. 上表の「第29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. 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。
5. 上表の「総賃貸面積」とは、特段の記載がない限り、賃貸借契約において賃貸面積として記載されている面積のうち本投資法人の持分に相当する面積をいいます。
6. 上表の「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」はともに小数点以下を四捨五入しています。
7. 上表の「稼働率」とは、各物件の「総賃貸可能面積」に占める「総賃貸面積」の割合(小数点第1位未満を四捨五入)です。
8. 興和西新橋ビルB棟、NBF新川ビル、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。
9. ゲートシティ大崎、西新宿三井ビルディング、虎ノ門琴平タワー、中目黒GTタワー、セレスティン芝三井ビルディング、四谷メディカルビル、東五反田スクエア、NBF小川町ビルディング、新川崎三井ビルディング、パレール三井ビルディング及び信濃橋三井ビルディングは、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。

10. 上表の「延べテナント数」について、一のテナントが複数の賃貸借契約を締結している場合、同一物件については一のテナントとして、複数の物件にわたる場合は、複数のテナントとする方法で「延べテナント数」を算定しています。「延べテナント数」については、本投資法人が所有権（区分所有の場合には区分所有権）ではなく、持分（区分所有の場合には区分所有権に対する持分）を有する場合であっても、その持分にかかわらず、所有又は区分所有の対象全体についての数値を記載しています。

B. 上位 10 テナントに関する情報

平成 27 年 12 月 31 日現在の賃貸面積ベースの上位 10 社は、以下の表のとおりです。

テナント名	賃貸物件	賃貸面積 (㎡)	比率 (%)
1. 三井不動産株式会社	ゲートシティ大崎 他 10 物件	226,552	21.5
2. ソニー株式会社	NBF 大崎ビル	74,425	7.1
3. 三菱重工業株式会社	三菱重工ビル	34,187	3.2
4. トランス・コスモス株式会社	NBF 渋谷ガーデンフロント 他 3 物件	23,778	2.3
5. 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
6. 株式会社博報堂DYホールディングス	NBF 豊洲ガーデンフロント 他 2 物件	20,467	1.9
7. 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
8. 新日鉄住金ソリューションズ株式会社	NBF 新川ビル	15,302	1.4
9. 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
10. 富士ゼロックス株式会社	中野坂上サンブライトツイン	13,518	1.3

- (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 12 月 31 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。