

日本ビルファンド投資法人 2015年12月期（第29期）決算概要



1. 決算実績と業績予想

1-1	2015年 12月期（第29期）決算 ハイライト（1/2）	3
1-1	2015年 12月期（第29期）決算 ハイライト（2/2）	4
1-2	2015年 12月期（第29期）決算 損益計算書（P/L）	5
1-3	2015年 12月期（第29期）決算 貸借対照表（B/S）	6
1-4	2015年 12月期（第29期）決算 財務の状況	7
1-5	2015年 12月期（第29期）決算 継続鑑定評価	8
1-6	2016年 6月期（第30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
2015年12月期（第29期）実績 （期末保有物件数：74物件）	新規1物件	2015年6月期（第28期）に取得した1物件	NBF神田須田町ビル
	既存73物件	2015年12月期（第29期）末に保有している74物件のうち上記1物件を除いた73物件	—
2016年6月期（第30期）予想 （期末保有予定物件数：74物件）	既存74物件	2016年6月期（第30期）末に保有予定の74物件	—

- ・投資口分割 2014年1月1日を効力発生日として投資口1口を2口に分割しています。
- ・1口当たりNAV $1口当たりNAV = (出資総額 + 圧縮積立金累計(積立額 - 取崩額) + 期末鑑定評価含み益) / 期末発行済投資口数$
- ・期中平均稼働率 各月末稼働率を面積ベースで加重平均した稼働率

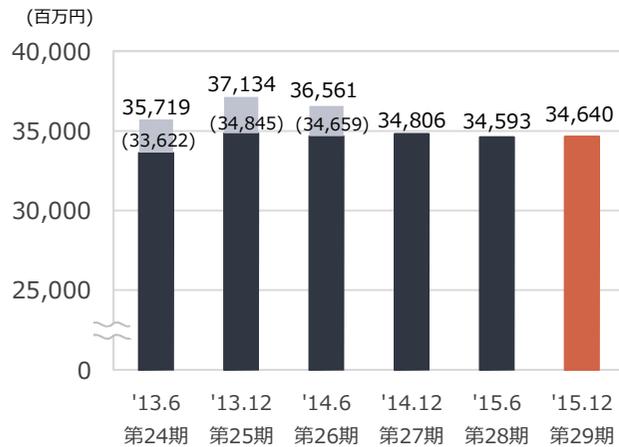
1-1 2015年12月期（第29期）決算 ハイライト（1/2）

項目	2013/6期 (第24期)	2013/12期 (第25期)	2014/6期 (第26期)	2014/12期 (第27期)	2015/6期 (第28期)	2015/12期 (第29期)	前期比(%)
営業収益	35,719 百万円	37,134 百万円	36,561 百万円	34,806 百万円	34,593 百万円	34,640 百万円	+0.1%
(うち売却益)	(2,097)百万円	(2,289)百万円	(1,902)百万円	-	-	-	-
賃貸NOI	22,035 百万円	22,864 百万円	22,482 百万円	22,219 百万円	22,167 百万円	22,014 百万円	-0.7%
(NOI利回り) (注1)	(4.60%)	(4.67%)	(4.51%)	(4.47%)	(4.48%)	(4.44%)	(-0.04pt)
当期純利益	12,941 百万円	13,276 百万円	12,771 百万円	10,846 百万円	10,995 百万円	10,977 百万円	-0.2%
(うち売却益)	(2,097)百万円	(2,003)百万円	(1,902)百万円	-	-	-	-
圧縮積立金	繰入: 1,278 百万円	繰入: 1,311 百万円	繰入: 1,260 百万円	-	-	取崩: 370 百万円	-
総資産（期末）	1,047,991 百万円	1,022,811 百万円	1,040,572 百万円	1,022,951 百万円	1,022,385 百万円	1,012,708 百万円	-0.9%
LTV（期末）	45.2%	43.8%	43.1%	41.9%	41.9%	41.3%	-0.6pt
1口当たり分配金 (注2)	8,427 円	8,645 円	8,152 円	7,681 円	7,787 円	8,036 円	+3.2%
(参考) (注3)	(16,854)円	(17,290)円	-	-	-	-	
1口当たりNAV（期末） (注2)	400,890 円	407,432 円	421,123 円	430,707 円	444,359 円	460,478 円	+3.6%
(参考) (注3)	(801,780)円	(814,865)円	-	-	-	-	
発行済投資口数（期末）	692,000 口	692,000 口	1,412,000 口	1,412,000 口	1,412,000 口	1,412,000 口	-

(注1) NOI利回り=期初保有物件のNOI÷期末簿価
(注2) 第24期～第25期は投資口の2分割を行ったものとして記載しています
なお計算上、1円未満の端数については切り捨てで表示しています
(注3) ()は投資口2分割前実績

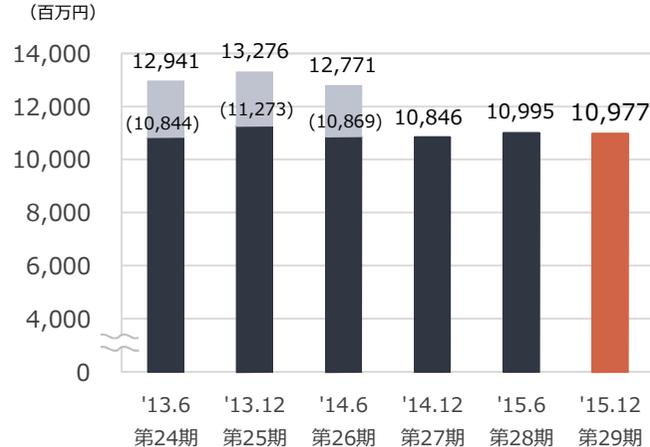
1-1 2015年12月期（第29期）決算 ハイライト（2/2）

営業収益



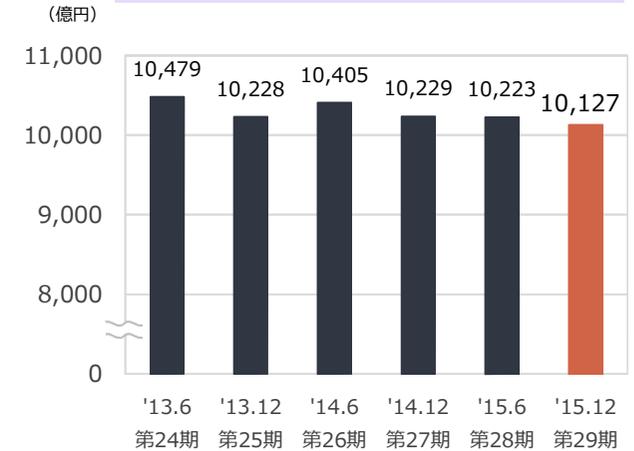
■ 営業収益に含まれる売却益影響額
 () 内は営業収益から売却益影響額を控除した金額

当期純利益

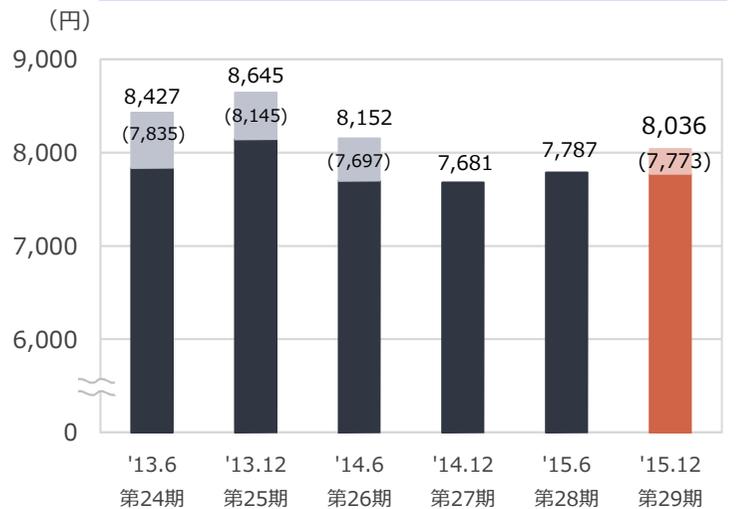


■ 当期純利益に含まれる売却益影響額
 () 内は当期純利益から売却益影響額を控除した金額

総資産（期末）

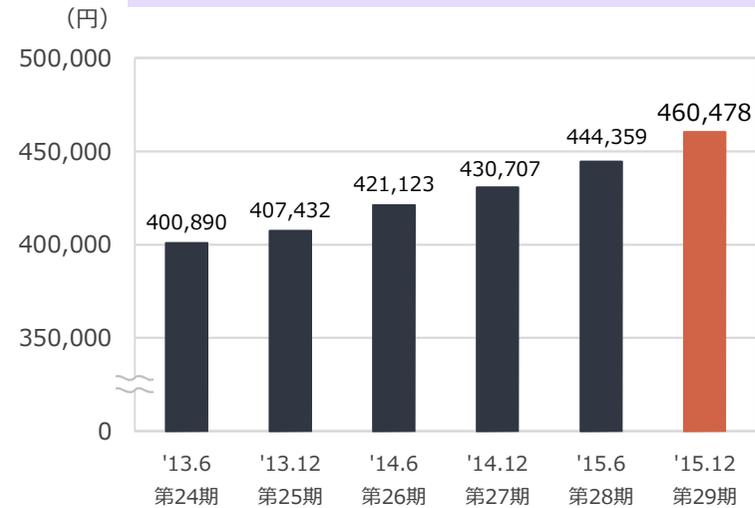


1口当たり分配金 (注)



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

1口当たりNAV（期末） (注)



(注) 第24期～第25期は投資口の2分割を行ったものとして記載しています
 なお計算上、1円未満の端数については切り捨てて表示しています

1-2 2015年12月期（第29期）決算 損益計算書（P/L）

■ 損益計算書（P/L）

科目	2015年6月期 (第28期)	2015年12月期 (第29期)	前期比	
			増減	増減率
営業収益	34,593	34,640	47	0.1%
不動産賃貸事業収益 計	34,593	34,640	47	0.1%
不動産賃貸収入	31,396	31,268	-127	-0.4%
その他賃貸事業収入	3,196	3,372	175	5.5%
営業費用	21,019	21,164	145	0.7%
不動産賃貸事業費用 計	19,570	19,736	165	0.8%
不動産賃貸費用（減価償却費除く）	12,425	12,626	200	1.6%
減価償却費	7,145	7,110	-34	-0.5%
資産運用報酬	1,204	1,205	0	0.1%
販売費及び一般管理費	244	222	-21	-8.7%
営業利益	13,573	13,475	-97	-0.7%
営業外損益	-2,576	-2,497	79	-3.1%
営業外収益	4	5	1	-
営業外費用	2,580	2,503	-77	-3.0%
経常利益	10,996	10,978	-18	-0.2%
特別損益	-	-	-	-
税引前当期純利益	10,996	10,978	-18	-0.2%
法人税等合計	0	1	0	-
当期純利益	10,995	10,977	-18	-0.2%
圧縮積立金取崩額	-	370	370	-
分配金総額	10,995	11,346	351	3.2%
1口当たり分配金（円）	7,787	8,036	249	3.2%
期中平均稼働率（%）	97.9	96.8	-1.1	-
期末発行済投資口数(口)	1,412,000	1,412,000	-	-

■ 前期比増減の主な要因

営業収益：	+47百万円
不動産賃貸収入	-127百万円
新規1物件（NBF神田須田町ビル）	+153百万円
既存73物件	-281百万円
その他賃貸事業収入	+175百万円
解約金	+63百万円
付帯収益（季節要因等）	+135百万円
営業費用：	+145百万円
不動産賃貸事業費用	+165百万円
水道光熱費（季節要因・エネルギー価格下落等）	-40百万円
建物管理費	+58百万円
修繕費	+87百万円
支払手数料	+65百万円
営業外損益：	+79百万円
営業外費用	-77百万円
支払金利	-82百万円

1-3 2015年12月期（第29期）決算 貸借対照表（B/S）

■ 貸借対照表（B/S）

科目	2015年6月期末 (第28期末)	2015年12月期末 (第29期末)	前期比	
			増減	増減率
資産の部				
流動資産	20,440	14,901	-5,538	-27.1%
現金及び預金	19,499	14,005	-5,494	-28.2%
その他	940	896	-44	-4.7%
固定資産	1,001,889	997,758	-4,131	-0.4%
有形固定資産	959,082	954,805	-4,276	-0.4%
無形固定資産	35,890	35,893	2	0.0%
投資その他の資産	6,916	7,059	143	2.1%
繰延資産	55	47	-7	-14.1%
資産合計	1,022,385	1,012,708	-9,677	-0.9%

負債及び純資産の部

科目	2015年6月期末 (第28期末)	2015年12月期末 (第29期末)	前期比	
			増減	増減率
流動負債	91,683	74,793	-16,889	-18.4%
短期借入金	7,000	12,000	5,000	71.4%
一年以内返済予定の長期借入金	62,750	40,750	-22,000	-35.1%
一年以内償還予定の投資法人債	10,000	10,000	-	-
その他	11,933	12,043	110	0.9%
固定負債	396,395	403,626	7,230	1.8%
投資法人債	40,000	30,000	-10,000	-25.0%
長期借入金	309,000	325,625	16,625	5.4%
預り敷金及び保証金等	47,395	48,001	605	1.3%
(有利子負債)	(428,750)	(418,375)	(-10,375)	(-2.4%)
負債合計	488,079	478,420	-9,659	-2.0%
投資主資本	534,306	534,287	-18	-0.0%
出資総額	519,124	519,124	-	-
剰余金	15,181	15,163	-18	-0.1%
圧縮積立金	4,185	4,185	-	-
当期末処分利益	10,995	10,977	-18	-0.2%
純資産合計	534,306	534,287	-18	-0.0%
負債及び純資産合計	1,022,385	1,012,708	-9,677	-0.9%

■ 前期比増減の主な要因

資産：	-9,677百万円
流動資産	-5,538百万円
現金及び預金	-5,494百万円
固定資産	-4,131百万円
資本的支出	+2,839百万円
減価償却累計額	-7,110百万円
その他	+140百万円
負債：	-9,659百万円
有利子負債	-10,375百万円
短期借入金	+5,000百万円
長期借入金	-5,375百万円
投資法人債	-10,000百万円
純資産：	-18百万円
剰余金	-18百万円
当期末処分利益	-18百万円

■ ファイナンスデータ

項目	2015年6月期末 (第28期末)	2015年12月期末 (第29期末)	前期比
LTV	41.9%	41.3%	-0.6pt
長期固定金利比率	96.5%	95.2%	-1.3pt
平均調達金利	1.18%	1.10%	-0.08pt
平均残存年数 (長期有利子負債)	4.02年	4.11年	0.09年

■ 有利子負債残高

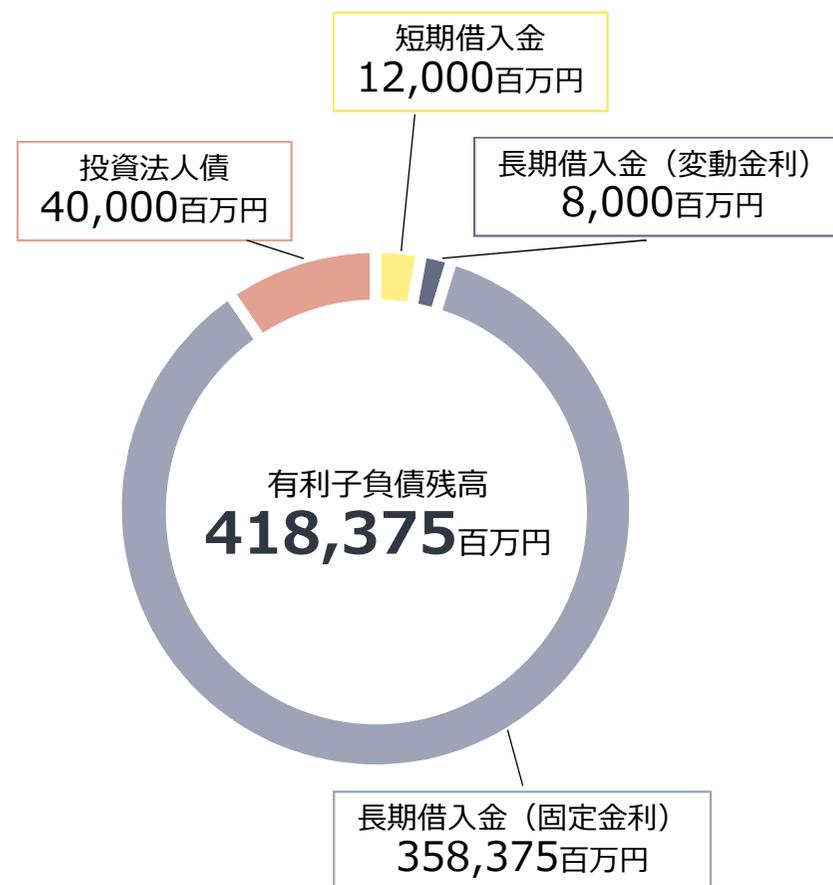
(百万円)

項目	2015年6月期末 (第28期末)	2015年12月期末 (第29期末)	前期比
短期借入金	7,000	12,000	5,000
長期借入金（変動金利）	8,000	8,000	-
長期借入金（固定金利）	363,750	358,375	-5,375
投資法人債	50,000	40,000	-10,000
合計	428,750	418,375	-10,375

■ 格付けの状況

(2015年12月31日時点)

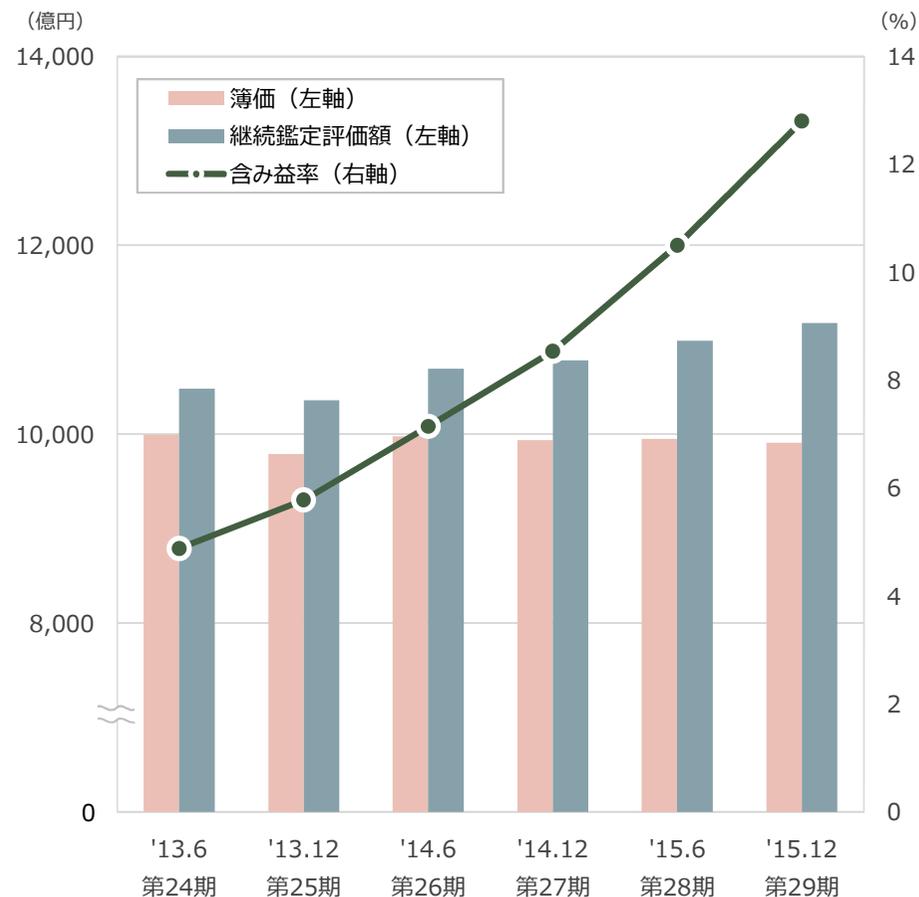
格付会社名	格付	備考
JCR	長期発行体格付 : AA+	格付けの見通し : 安定的
R&I	発行体格付 : AA	格付けの方向性 : 安定的
S&P	長期会社格付 : A+ 短期会社格付 : A-1	アウトルック : 安定的



■ 継続鑑定評価

	2015年6月期末 (第28期末)	2015年12月期末 (第29期末)	前期比
物件数	74物件	74物件	-
鑑定評価額	10,991億円	11,179億円	188億円
簿価	9,949億円	9,907億円	-42億円
含み益	1,041億円	1,272億円	231億円
含み益率	10.5%	12.8%	2.3pt

■ 継続鑑定評価額・簿価の推移



■ 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)		
	2015年6月期末 (第28期末)	2015年12月期末 (第29期末)		2015年6月期末 (第28期末)	2015年12月期末 (第29期末)
低下	74	72	増加	58	69
維持	0	2	維持	7	2
上昇	0	0	減少	9	3

■ 業績予想

(百万円)

科目	2015年12月期 (当期実績) (第29期)	2016年6月期 (次期予想) (第30期)	前期比		2016年12月期 (2期先参考) (第31期)	前期比	
			増減	増減率		増減	増減率
営業収益	34,640	34,773	132	0.4%	35,032	259	0.7%
不動産賃貸事業収益 計	34,640	34,773	132	0.4%	35,032	259	0.7%
不動産賃貸収入	31,268	31,711	442	1.4%	31,824	113	0.4%
その他賃貸事業収入	3,372	3,062	-309	-9.2%	3,207	145	4.7%
営業費用	21,164	20,896	-268	-1.3%	21,129	232	1.1%
不動産賃貸事業費用 計	19,736	19,428	-307	-1.6%	19,650	221	1.1%
不動産賃貸費用(減価償却費除く)	12,626	12,368	-257	-2.0%	12,600	232	1.9%
減価償却費	7,110	7,060	-49	-0.7%	7,049	-10	-0.2%
資産運用報酬	1,205	1,230	24	2.0%	1,240	10	0.8%
販売費及び一般管理費	222	237	14	6.6%	237	-	-
営業利益	13,475	13,877	401	3.0%	13,903	26	0.2%
営業外損益	-2,497	-2,212	284	-11.4%	-2,112	99	-4.5%
営業外収益	5	4	-1	-	4	-	-
営業外費用	2,503	2,217	-285	-11.4%	2,116	-100	-4.5%
経常利益	10,978	11,664	685	6.2%	11,790	126	1.1%
特別損益	-	-	-	-	-	-	-
税引前当期純利益	10,978	11,664	685	6.2%	11,790	126	1.1%
法人税等合計	1	0	-1	-	0	-	-
当期純利益	10,977	11,664	686	6.3%	11,790	126	1.1%
圧縮積立金取崩額	370	-	-370	-	-	-	-
分配金総額	11,346	11,663	316	2.8%	11,790	127	1.1%
1口当たり分配金(円)	8,036	8,260	224	2.8%	8,350	90	1.1%
期中平均稼働率(%)	96.8	97.6	0.8	-	97.8	0.2	-
期末発行済投資口数(口)	1,412,000	1,412,000	-	-	1,412,000	-	-

■ 次期予想の当期実績比増減の主な要因

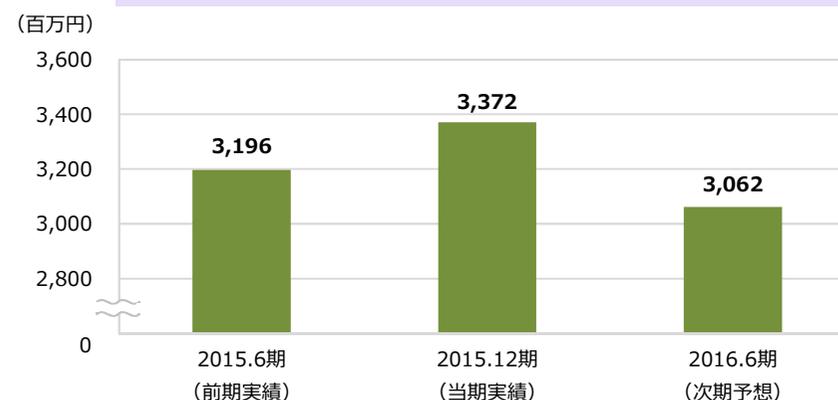
営業収益 :	+132百万円
不動産賃貸収入	+442百万円
既存74物件	+442百万円
その他賃貸事業収入	-309百万円
解約金	-114百万円
付帯収益(季節要因等)	-156百万円
営業費用 :	-268百万円
不動産賃貸事業費用	-307百万円
水道光熱費(季節要因等)	-268百万円
公租公課	+48百万円
支払手数料	-44百万円
営業外損益 :	+284百万円
営業外費用	-285百万円
支払金利	-281百万円

2016年6月期(第30期)の予想数値及び2016年12月期(第31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。

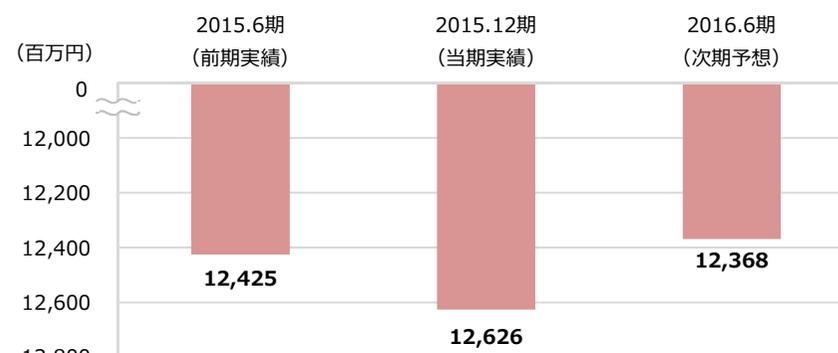
不動産賃貸収入



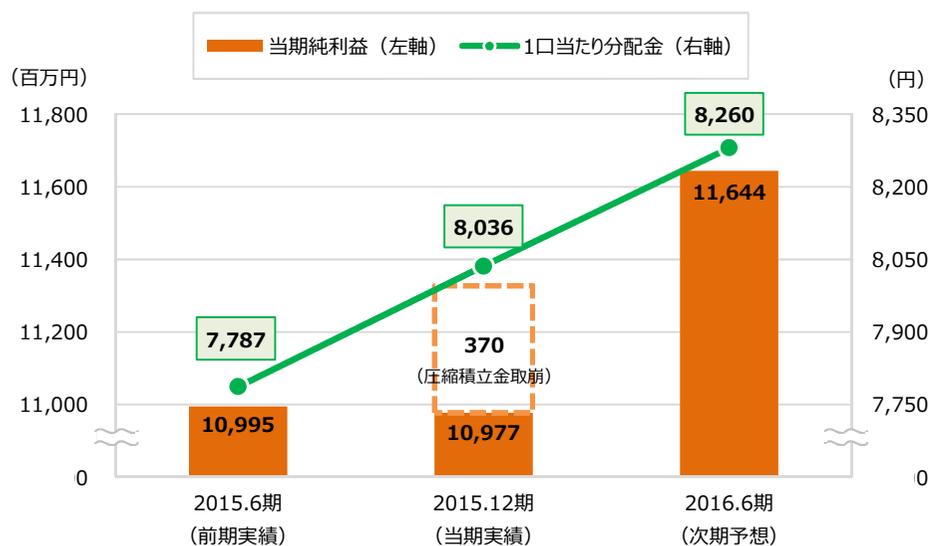
その他賃貸事業収入



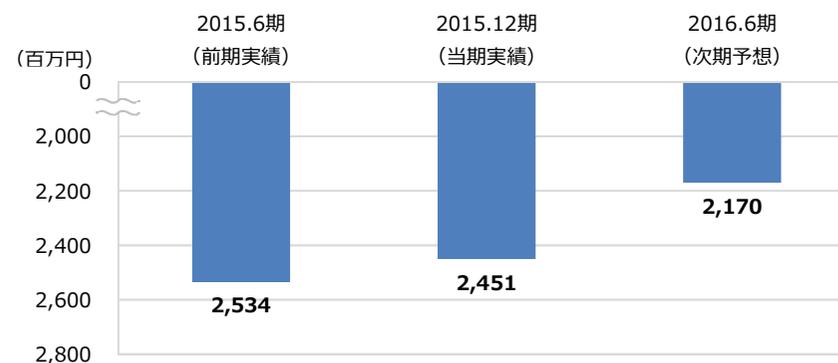
不動産賃貸費用 (減価償却費除く)



当期純利益 / 1口当たり分配金



支払金利



2. Appendix



1 物件概要一覧 (1/2) (東京23区)

■ 東京23区

物件名	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡) (サブリース勘案後)	期末稼働率 (%)	テナント数	PML (%)	物件名	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡) (サブリース勘案後)	期末稼働率 (%)	テナント数	PML (%)
NBF大崎ビル	74,425	74,425	100.0	1	0.9	NBF新川ビル (注2)	17,307	17,178	99.3 (100)	35 (2)	3.5
NBF日比谷ビル	27,572	27,388	99.3	95	1.6	新橋M-SQUARE	5,392	5,392	100.0	7	2.6
ゲートシティ大崎 (注1)	41,881	39,218	93.6 (100)	78 (1)	1.5	NBF上野ビル	8,504	8,504	100.0	6	1.9
西新宿三井ビルディング (注1)	33,338	33,320	99.9 (100)	39 (1)	1.9	NBF ALLIANCE	4,033	4,033	100.0	8	7.3
中野坂上サンライトツイン	32,021	32,021	100.0	17	1.4	四谷メディカルビル (注1) (注2)	7,481	7,349	98.2 (100)	39 (1)	5.6
三菱重工ビル	35,641	35,641	100.0	11	1.7	NBF池袋イースト	11,073	10,835	97.9	20	2.8
NBF豊洲キャナルフロント	36,674	24,148	65.8	10	4.2	東五反田スクエア (注1)	6,166	6,115	99.2 (100)	11 (1)	2.0
芝NBFタワー	24,730	24,730	100.0	33	2.3	NBF渋谷イースト	4,999	4,999	100.0	4	4.4
NBFプラチナタワー	33,503	33,503	100.0	6	1.6	NBF芝公園ビル	7,084	7,084	100.0 (100)	18 (7)	5.9
NBF南青山ビル	9,631	9,521	98.9	12	4.7	NBF高輪ビル	10,458	10,147	97.0	12	5.3
NBFコモディオ汐留	20,538	20,538	100.0	15	7.3	NBF赤坂山王スクエア	5,258	5,258	100.0	6	9.9
NBF豊洲ガーデンフロント	28,289	28,289	100.0	5	3.5	NBF芝公園大門通りビル	3,432	3,432	100.0	8	2.8
虎ノ門琴平タワー (注1)	16,848	16,848	100.0 (100)	24 (1)	1.6	NBF神田須田町ビル	4,470	4,470	100.0	9	3.7
中目黒GTタワー (注1)	21,423	21,423	100.0 (100)	19 (1)	1.2	住友電設ビル	5,991	5,991	100.0	1	5.2
セレスティン芝三井ビルディング (注1)	16,915	11,677	69.0 (100)	6 (1)	1.9	NBF東銀座スクエア	4,871	4,871	100.0	7	3.1
NBF御茶ノ水ビル	6,627	6,627	100.0	6	5.8	パナソニック東京汐留ビル	4,577	4,577	100.0	1	1.6
NBF渋谷ガーデンフロント	16,516	16,516	100.0	1	3.4	NBF小川町ビルディング (注1)	4,805	4,805	100.0 (100)	16 (1)	4.2
NBF銀座通りビル	3,440	3,440	100.0	1	8.2	日本橋兜町M-SQUARE	3,298	3,298	100.0	2	6.4
新宿三井ビルディング二号館	14,828	14,617	98.6	50	1.7	NBF池袋タワー	5,631	5,631	100.0	17	3.9
GSKビル	20,426	20,426	100.0	1	0.8	NBF池袋シティビル	5,127	5,127	100.0	11	9.9
リバーシティM-SQUARE	16,232	16,232	100.0	8	4.0	龍角散ビル	5,332	5,332	100.0	10	4.4
NBF虎ノ門ビル	10,067	10,039	99.7	15	8.4	神宮前M-SQUARE	7,232	7,232	100.0	8	3.5
興和西新橋ビルB棟 (注2)	10,088	9,976	98.9 (100)	19 (6)	2.0	東京23区計 (45物件)	694,173	672,222	96.8 (98.0)	728 (447)	

(注1) 当該物件は、テナントが転借人に転賃借 (サブリース) を行っている物件であり、転借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動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」は、「総賃貸可能面積」に対する、転借人にかかる「総賃貸面積」が占める割合を記載しており、括弧内には転賃借 (サブリース) 考慮前の稼働率を記載しています。また、これらの物件の「テナント数」は、転借人の合計数を記載しており、括弧内には転賃借 (サブリース) 考慮前のテナント数を記載しています。

(注2) 当該物件は、テナントが転借人に転賃借 (サブリース) を行っている物件であり、その住宅部分については、転借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動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」は、「総賃貸可能面積」に対する、住宅部分の転借人にかかる「総賃貸面積」及び住宅部分以外の「総賃貸面積」の合計が占める割合を記載しており、括弧内には転賃借 (サブリース) 考慮前の稼働率を記載しています。

また、これらの物件の「テナント数」は、住宅部分にかかる転借人及び住宅部分以外にかかるテナントの合計数を記載しており、括弧内には転賃借 (サブリース) 考慮前のテナント数を記載しています。

1 物件概要一覧 (2/2) (東京周辺都市部・地方都市部)

■ 東京周辺都市部

物件名	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡) (サブリース勘案後)	期末稼働率 (%)	テナント数	PML (%)
調布サウスゲートビル	13,762	13,762	100.0	1	4.3
新川崎三井ビルディング (注1)	39,837	38,452	96.5 (100)	20 (1)	2.2
横浜S Tビル	20,047	19,753	98.5	94	1.7
パレール三井ビルディング (注1)	12,545	12,545	100.0 (100)	34 (1)	2.8
N B F 厚木ビル	5,242	5,242	100.0	19	17.0
つくば三井ビルディング	16,697	15,171	90.9	61	0.5
N B F 宇都宮ビル	6,160	6,160	100.0	40	0.5
シーノ大宮ノースウイング	20,698	20,139	97.3	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	19,856	87.2	52	2.6
N B F 松戸ビル	4,770	4,677	98.0	24	7.8
東京周辺都市部計 (11物件)	165,972	159,210	95.9 (96.8)	400 (348)	

■ 地方都市部

物件名	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡) (サブリース勘案後)	期末稼働率 (%)	テナント数	PML (%)
札幌エルプラザ	11,396	11,396	100.0	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 仙台本町ビル	7,514	7,514	100.0	9	0.5
N B F ユニックスビル	13,267	13,260	100.0	52	2.7
N B F 新潟テレコムビル	10,208	9,333	91.4	30	4.9
三井住友銀行名古屋ビル	17,658	17,340	98.2	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	20,833	95.1	42	3.8
中之島セントラルタワー	17,355	16,030	92.4	20	3.2
信濃橋三井ビルディング (注1)	25,314	24,383	96.3 (100)	64 (1)	5.3
堺筋本町センタービル	23,230	23,230	100.0	52	3.8
サンマリオンN B F タワー	14,954	14,954	100.0	29	1.8
アクア堂島東館	3,245	3,115	96.0	20	3.7
N B F 広島立町ビル	5,567	5,473	98.3	32	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	5,753	96.2	21	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	18	3.0
地方都市部計 (18物件)	219,019	213,490	97.5 (97.9)	467 (404)	
合計 (74物件)	1,079,164	1,044,921	96.8 (97.8)	1,595 (1,199)	1.5

2 物件価格一覧 (1/2) (東京23区)

■ 東京23区

						(単位：百万円)					
物件名	取得価格	第29期末簿価	①第29期末 鑑定評価額	②第28期末 鑑定評価額	① - ②	物件名	取得価格	第29期末簿価	①第29期末 鑑定評価額	②第28期末 鑑定評価額	① - ②
NBF大崎ビル	66,660	66,984	79,900	77,900	2,000	NBF新川ビル	12,614	12,055	13,980	13,690	290
NBF日比谷ビル	63,500	64,024	54,400	53,300	1,100	新橋M-SQUARE	11,900	11,809	13,600	13,200	400
ゲートシティ大崎	57,281	49,195	63,600	61,900	1,700	NBF上野ビル	10,400	9,559	8,870	8,790	80
西新宿三井ビルディング	45,145	33,624	41,400	41,400	-	NBFALLIANCE	9,126	9,365	11,700	11,400	300
中野坂上サンライトツイン	40,750	36,576	30,800	30,400	400	四谷メディカルビル	8,800	7,856	7,360	7,350	10
三菱重工ビル	36,300	36,094	45,600	45,500	100	NBF池袋イースト	8,630	9,087	9,650	9,520	130
NBF豊洲キャナルフロント	35,200	30,053	33,300	33,500	-200	東五反田スクエア	8,350	7,928	8,020	7,890	130
芝NBFタワー	32,000	27,236	28,700	28,200	500	NBF渋谷イースト	8,000	8,121	6,630	6,420	210
NBFプラチナタワー	31,000	26,914	58,900	57,600	1,300	NBF芝公園ビル	6,770	6,207	7,780	7,600	180
NBF南青山ビル	31,000	31,551	18,100	17,600	500	NBF高輪ビル	6,667	6,377	7,140	6,990	150
NBFコモディオ汐留	28,800	28,080	32,200	31,700	500	NBF赤坂山王スクエア	6,250	6,242	6,250	6,220	30
NBF豊洲ガーデンフロント	25,018	23,095	28,100	28,000	100	NBF芝公園大門通りビル	6,100	6,230	4,280	4,180	100
虎ノ門琴平タワー	24,543	18,862	32,800	32,000	800	NBF神田須田町ビル	5,960	6,006	7,550	7,350	200
中目黒GTタワー	23,856	18,083	21,100	20,600	500	住友電設ビル	5,365	4,787	5,740	5,590	150
セレスティン芝三井ビルディング	22,500	22,420	25,200	24,600	600	NBF東銀座スクエア	5,200	4,482	7,120	6,980	140
NBF御茶ノ水ビル	20,840	20,292	13,000	12,500	500	パナソニック東京汐留ビル	5,075	5,031	5,850	5,700	150
NBF渋谷ガーデンフロント	20,269	18,978	29,000	27,100	1,900	NBF小川町ビルディング	4,940	5,083	5,660	5,580	80
NBF銀座通りビル	17,000	17,537	16,000	15,600	400	日本橋兜町M-SQUARE	4,850	4,617	5,300	5,180	120
新宿三井ビルディング二号館	16,285	16,058	17,200	16,600	600	NBF池袋タワー	4,695	4,323	5,390	5,250	140
GSKビル	14,434	11,850	16,600	17,000	-400	NBF池袋シティビル	4,428	4,140	5,060	4,910	150
リバーシティM-SQUARE	13,350	12,444	15,500	15,200	300	龍角散ビル	4,050	4,396	4,450	4,360	90
NBF虎ノ門ビル	13,337	13,114	16,300	16,100	200	神宮前M-SQUARE	3,700	3,539	3,750	3,740	10
興和西新橋ビルB棟	13,217	11,110	14,200	13,900	300						
						東京23区計 (45物件)	844,156	781,436	893,030	876,090	16,940

2 物件価格一覧 (2/2) (東京周辺都市部・地方都市部)

■ 東京周辺都市部

物件名	取得価格	第29期末簿価	①第29期末 鑑定評価額	②第28期末 鑑定評価額	① - ②
調布サウスゲートビル	9,320	8,456	9,970	9,840	130
新川崎三井ビルディング	25,820	22,522	21,800	21,400	400
横浜S Tビル	13,529	12,505	14,800	14,500	300
パレール三井ビルディング	3,800	3,149	3,750	3,680	70
N B F 厚木ビル	2,300	2,145	2,140	2,110	30
つくば三井ビルディング	8,875	7,213	7,450	7,390	60
N B F 宇都宮ビル	2,435	2,177	2,050	2,050	-
シーノ大宮ノースウィング	16,816	13,931	19,300	18,900	400
N B F 浦和ビル	2,000	1,828	2,060	2,020	40
N B F 新浦安タワー	15,700	15,610	9,980	9,960	20
N B F 松戸ビル	2,455	2,301	2,280	2,240	40
東京周辺都市部 (11物件計)	103,051	91,841	95,580	94,090	1,490

■ 地方都市部

(単位：百万円)

物件名	取得価格	第29期末簿価	①第29期末 鑑定評価額	②第28期末 鑑定評価額	① - ②
札幌エルプラザ	4,404	3,295	6,920	6,760	160
N B F 札幌南二条ビル	1,870	1,609	1,330	1,310	20
N B F 仙台本町ビル	3,566	3,339	2,890	2,840	50
N B F ユニックスビル	4,028	2,928	3,390	3,370	20
N B F 新潟テレコムビル	3,957	3,427	2,970	2,950	20
三井住友銀行名古屋ビル	14,900	14,620	16,000	15,900	100
N B F 名古屋広小路ビル	7,232	6,405	7,050	6,950	100
アクア堂島N B F タワー	17,810	16,158	17,100	16,800	300
中之島セントラルタワー	14,900	14,732	16,400	16,100	300
信濃橋三井ビルディング	14,400	10,707	12,800	14,000	-1,200
堺筋本町センタービル	12,700	12,191	12,900	12,600	300
サンマリオンN B F タワー	10,500	7,343	6,950	6,930	20
アクア堂島東館	1,914	1,695	1,440	1,420	20
N B F 広島立町ビル	2,930	2,706	2,390	2,360	30
広島袋町ビルディング	2,215	1,906	2,310	2,270	40
N B F 松山日銀前ビル	3,310	3,186	3,630	3,600	30
博多祇園M - S Q U A R E	8,000	7,191	9,000	8,920	80
N B F 熊本ビル	4,500	4,008	3,910	3,850	60
地方都市部計 (18物件)	133,138	117,455	129,380	128,930	450

合計 (74物件)	1,080,346	990,734	1,117,990	1,099,110	18,880
------------------	------------------	----------------	------------------	------------------	---------------

(A) 鑑定評価額と簿価との差額 **127,255百万円** (90,124円/1口当たり)
(B) (B)-(A)

3 鑑定レート一覧 (1/2) (東京23区)

■ 東京23区

物件名	第29期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法			第28期末 鑑定評価額 (百万円)	DCF法		
		CR	DR	TCR		CR	DR	TCR
NBF大崎ビル	79,900	3.6%	3.4%	3.8%	77,900	3.7%	3.5%	3.9%
NBF日比谷ビル	54,400	3.5%	3.1%	3.6%	53,300	3.6%	3.2%	3.7%
ゲートシティ大崎	63,600	3.7%	3.5%	3.9%	61,900	3.8%	3.6%	4.0%
西新宿三井ビルディング	41,400	3.9%	3.5%	4.1%	41,400	4.0%	3.6%	4.2%
中野坂上サンブライトツイン	30,800	4.1%	3.7%	4.3%	30,400	4.1%	3.7%	4.3%
三菱重工ビル	45,600	3.5%	3.3%	3.7%	45,500	3.6%	3.5%	3.8%
NBF豊洲キャナルフロント	33,300	4.2%	4.0%	4.4%	33,500	4.3%	4.1%	4.5%
芝NBFタワー	28,700	3.8%	4.0%	4.0%	28,200	3.9%	4.1%	4.1%
NBFプラチナタワー	58,900	3.8%	4.0%	3.9%	57,600	3.9%	4.1%	4.0%
NBF南青山ビル	18,100	3.5%	3.2%	3.7%	17,600	3.6%	3.3%	3.8%
NBFコモディオ汐留	32,200	3.8%	3.6%	4.0%	31,700	3.9%	3.7%	4.1%
NBF豊洲ガーデンフロント	28,100	4.2%	4.0%	4.4%	28,000	4.3%	4.1%	4.5%
虎ノ門琴平タワー	32,800	3.6%	3.5%	4.1%	32,000	3.7%	3.6%	4.2%
中目黒GTタワー	21,100	4.0%	4.1%	4.2%	20,600	4.1%	4.2%	4.3%
セレスティン芝三井ビルディング	25,200	3.9%	3.7%	4.1%	24,600	4.0%	3.8%	4.2%
NBF御茶ノ水ビル	13,000	3.6%	3.4%	3.8%	12,500	3.7%	3.5%	3.9%
NBF渋谷ガーデンフロント	29,000	3.5%	3.7%	3.7%	27,100	3.6%	3.8%	3.8%
NBF銀座通りビル	16,000	3.4%	3.1%	3.5%	15,600	3.5%	3.2%	3.6%
新宿三井ビルディング二号館	17,200	3.9%	4.0%	4.0%	16,600	4.0%	4.1%	4.1%
GSKビル	16,600	4.2%	4.3%	4.4%	17,000	4.3%	4.4%	4.5%
リバーシティM-SQUARE	15,500	4.2%	4.1%	4.4%	15,200	4.3%	4.2%	4.5%
NBF虎ノ門ビル	16,300	3.6%	3.4%	3.8%	16,100	3.7%	3.5%	3.9%
興和西新橋ビル棟	14,200	3.7%	3.8%	3.8%	13,900	3.8%	3.9%	3.9%

(注1) NBF新川ビルは西館・東館・住宅棟からなっており、各数値を記載しています。

(注2) 神宮前M-SQUAREについては、定期借地権付建物であり、CR欄記載数値は、有期還元法インウッ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。

物件名	第29期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法			第28期末 鑑定評価額 (百万円)	DCF法		
		CR	DR	TCR		CR	DR	TCR
NBF新川ビル ^(注1) (西館)	13,980	4.4%	4.3%	4.6%	13,690	4.5%	4.4%	4.7%
(東館)		4.5%	4.3%	4.7%		4.6%	4.4%	4.8%
(住宅棟)		4.8%	4.6%	5.0%		4.9%	4.7%	5.1%
新橋M-SQUARE	13,600	3.5%	3.3%	3.7%	13,200	3.6%	3.4%	3.8%
NBF上野ビル	8,870	4.1%	3.9%	4.3%	8,790	4.2%	4.0%	4.4%
NBFALLIANCE	11,700	3.5%	3.3%	3.7%	11,400	3.6%	3.4%	3.8%
四谷メディカルビル	7,360	4.3%	4.1%	4.5%	7,350	4.4%	4.2%	4.6%
NBF池袋イースト	9,650	4.5%	4.3%	4.7%	9,520	4.6%	4.4%	4.8%
東五反田スクエア	8,020	3.9%	3.7%	4.1%	7,890	4.0%	3.8%	4.2%
NBF渋谷イースト	6,630	3.8%	3.6%	4.0%	6,420	3.9%	3.7%	4.1%
NBF芝公園ビル	7,780	4.2%	4.0%	4.4%	7,600	4.3%	4.1%	4.5%
NBF高輪ビル	7,140	4.6%	4.8%	4.8%	6,990	4.7%	4.9%	4.9%
NBF赤坂山王スクエア	6,250	3.7%	3.4%	3.9%	6,220	3.8%	3.5%	4.0%
NBF芝公園大門通りビル	4,280	4.0%	3.8%	4.2%	4,180	4.1%	3.9%	4.3%
NBF神田須田町ビル	7,550	3.8%	3.6%	4.0%	7,350	3.9%	3.7%	4.1%
住友電設ビル	5,740	4.3%	4.5%	4.5%	5,590	4.4%	4.6%	4.6%
NBF東銀座スクエア	7,120	4.0%	3.8%	4.2%	6,980	4.1%	3.9%	4.3%
パナソニック東京汐留ビル	5,850	3.6%	3.4%	3.8%	5,700	3.7%	3.5%	3.9%
NBF小川町ビルディング	5,660	3.9%	3.7%	4.1%	5,580	4.0%	3.8%	4.2%
日本橋兜町M-SQUARE	5,300	3.8%	3.6%	4.0%	5,180	3.9%	3.7%	4.1%
NBF池袋タワー	5,390	4.4%	4.2%	4.6%	5,250	4.5%	4.3%	4.7%
NBF池袋シティビル	5,060	4.3%	4.1%	4.5%	4,910	4.4%	4.2%	4.6%
龍角散ビル	4,450	4.3%	4.1%	4.5%	4,360	4.4%	4.2%	4.6%
神宮前M-SQUARE ^(注2)	3,750	3.9%	3.7%	4.2%	3,740	4.0%	3.8%	4.3%
東京23区計 (45物件)	893,030	-	-	-	876,090	-	-	-

3 鑑定レート一覧 (2/2) (東京周辺都市部・地方都市部)

■ 東京周辺都市部

物件名	第29期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法			第28期末 鑑定評価額 (百万円)	DCF法		
		CR	DR	TCR		CR	DR	TCR
調布サウスゲートビル	9,970	5.0%	4.8%	5.2%	9,840	5.1%	4.9%	5.3%
新川崎三井ビルディング	21,800	5.1%	4.9%	5.3%	21,400	5.2%	5.0%	5.4%
横浜STビル	14,800	4.4%	4.5%	4.6%	14,500	4.5%	4.6%	4.7%
パレール三井ビルディング	3,750	4.9%	4.7%	5.1%	3,680	5.0%	4.8%	5.2%
NBF厚木ビル	2,140	5.6%	5.4%	5.8%	2,110	5.7%	5.5%	5.9%
つくば三井ビルディング	7,450	5.6%	5.4%	5.8%	7,390	5.7%	5.5%	5.9%
NBF宇都宮ビル	2,050	5.9%	5.7%	6.1%	2,050	5.9%	5.7%	6.1%
シーノ大宮ノースウィング	19,300	4.8%	4.9%	5.0%	18,900	4.9%	5.0%	5.1%
NBF浦和ビル	2,060	5.1%	4.9%	5.3%	2,020	5.2%	5.0%	5.4%
NBF新浦安タワー	9,980	4.7%	4.5%	4.9%	9,960	4.8%	4.6%	5.0%
NBF松戸ビル	2,280	5.2%	5.2%	5.4%	2,240	5.3%	5.3%	5.5%
東京周辺都市部計 (11物件)	95,580	-	-	-	94,090	-	-	-

■ 地方都市部

物件名	第29期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法			第28期末 鑑定評価額 (百万円)	DCF法		
		CR	DR	TCR		CR	DR	TCR
札幌エルプラザ	6,920	5.1%	5.2%	5.3%	6,760	5.2%	5.3%	5.4%
NBF札幌南二条ビル	1,330	5.6%	5.4%	5.7%	1,310	5.7%	5.5%	5.8%
NBF仙台本町ビル	2,890	5.4%	5.2%	5.6%	2,840	5.5%	5.3%	5.7%
NBFユニックスビル	3,390	6.2%	6.2%	6.4%	3,370	6.3%	6.3%	6.5%
NBF新潟テレコムビル	2,970	6.0%	5.8%	6.2%	2,950	6.1%	5.9%	6.3%
三井住友銀行名古屋ビル	16,000	4.6%	4.4%	4.8%	15,900	4.7%	4.5%	4.9%
NBF名古屋広小路ビル	7,050	4.6%	4.4%	4.8%	6,950	4.7%	4.5%	4.9%
アクア堂島NBFタワー	17,100	4.2%	4.0%	4.4%	16,800	4.3%	4.1%	4.5%
中之島セントラルタワー	16,400	4.2%	4.3%	4.4%	16,100	4.3%	4.4%	4.5%
信濃橋三井ビルディング	12,800	5.1%	4.9%	5.3%	14,000	5.2%	5.0%	5.4%
堺筋本町センタービル	12,900	4.6%	4.4%	4.8%	12,600	4.7%	4.5%	4.9%
サンマリオンNBFタワー	6,950	5.0%	5.1%	5.2%	6,930	5.1%	5.2%	5.3%
アクア堂島東館	1,440	4.6%	4.4%	4.8%	1,420	4.7%	4.5%	4.9%
NBF広島立町ビル	2,390	5.7%	5.8%	5.9%	2,360	5.8%	5.9%	6.0%
広島袋町ビルディング	2,310	5.6%	5.7%	5.8%	2,270	5.7%	5.8%	5.9%
NBF松山日銀前ビル	3,630	6.0%	5.9%	6.2%	3,600	6.1%	6.0%	6.3%
博多祇園M-SQUARE	9,000	5.1%	5.0%	5.3%	8,920	5.2%	5.1%	5.4%
NBF熊本ビル	3,910	6.0%	5.9%	6.2%	3,850	6.1%	6.0%	6.3%
地方都市部計 (18物件)	129,380	-	-	-	128,930	-	-	-

合計 (74物件)	1,117,990	-	-	-	1,099,110	-	-	-
------------------	------------------	---	---	---	------------------	---	---	---

4 個別物件の収益状況 (1/3) (東京23区)

■ 東京23区

(単位:百万円)

科目	NBF大崎ビル (注1)	NBF 日比谷ビル	ゲートシティ大崎	西新宿三井 ビルディング	中野坂上 サンフライトワン	三菱重工ビル (注1)	NBF豊洲 キャナルフロント	芝NBFタワー	NBF フナナタワー	NBF 南青山ビル	NBF コモディイソ宿	NBF豊洲 ガーデンフロント	虎ノ門 琴平タワー	中目黒 GTタワー	セレスティン 芝三井 ビルディング	NBF 御茶ノ水ビル	NBF渋谷 ガーデンフロント (注1)	NBF 銀座通りビル (注1)	新宿三井 ビルディング 二号館	GSKビル (注1)	リバーシティ M-SQUARE	NBF虎ノ門ビル	興和西新橋ビル B棟 (注1)
不動産賃貸事業収益		1,380	1,829	1,026	1,033		829	982	1,469	463	764	813	820	854	466	239			559		612	450	
不動産賃貸収入		1,236	1,571	994	950		640	924	1,372	420	703	721	773	741	432	214			507		568	415	
その他賃貸事業収入		144	257	31	82		189	57	96	42	61	91	47	112	33	25			52		43	35	
不動産賃貸事業費用		782	987	582	644		628	614	656	241	348	429	492	611	353	179			349		313	208	
公租公課		304	169	135	125		72	49	84	85	56	55	37	92	70	21			65		53	68	
諸経費		334	518	222	328		300	290	325	108	166	210	298	262	178	54			136		134	103	
水道光熱費		107	135	-	55		88	58	98	35	53	83	52	74	55	18			38		41	27	
建物管理委託費		126	375	211	199		80	86	105	37	58	69	93	181	91	19			59		60	36	
オフィスマネジメントフィー		60	3	3	45		36	45	73	20	36	38	3	3	3	11			26		28	21	
修繕費		25	0	6	24		27	4	42	7	7	15	6	1	7	1			3		0	15	
借地借家料		-	-	-	-		-	87	-	-	-	-	138	-	-	-			-		-	-	
信託報酬		1	-	-	2		0	0	0	-	0	-	-	-	-	-			1		-	0	
保険料		1	0	0	0		1	1	1	0	0	0	0	0	0	0			0		0	0	
その他諸経費		11	3	0	1		66	5	2	6	8	2	3	0	20	2			7		2	1	
減価償却費		143	298	224	190		255	273	247	47	125	163	156	256	105	103			146		125	37	
不動産賃貸事業利益	988	598	842	444	388	623	201	367	812	221	416	383	327	242	112	59	405	260	210	312	298	242	104
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	1,423	741	1,140	668	579	785	456	641	1,059	269	541	547	484	499	217	163	515	265	357	436	423	279	202

(単位:百万円)

科目	NBF新川ビル (注1)	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	NBF芝公園ビル	NBF高輪ビル	NBF 赤坂山王スクエア	NBF芝公園 大門通りビル	NBF神田 須田町ビル	住友電設ビル (注1)	NBF 東銀座スクエア	パナソニック 東京汐留ビル (注1)	NBF小川町 ビルディング	日本橋兜町 M-SQUARE (注1)	NBF池袋タワー	NBF 池袋ソフィテル	龍角散ビル	神宮前 M-SQUARE	東京23区計 (45物件)
不動産賃貸事業収益		352	257	238	198	397	216	145	259	263	177	121	164		208		158		189	170	184	357	24,547
不動産賃貸収入		333	230	220	182	352	212	129	209	234	159	110	153		182		155		171	151	168	331	22,405
その他賃貸事業収入		18	26	17	16	44	4	15	49	29	18	11	11		25		3		18	18	15	25	2,142
不動産賃貸事業費用		140	207	87	144	203	143	109	137	135	97	58	84		97		79		100	81	99	295	13,575
公租公課		34	22	26	24	23	21	17	24	24	32	11	-		15		19		13	14	20	13	2,474
諸経費		50	76	41	59	107	48	63	58	63	41	29	31		45		34		46	42	46	210	6,151
水道光熱費		14	22	11	17	32	-	12	21	26	12	8	9		18		-		12	13	14	19	1,612
建物管理委託費		17	38	13	28	31	44	14	17	20	13	9	10		15		28		20	17	18	22	2,542
オフィスマネジメントフィー		17	11	11	3	19	3	6	12	12	9	5	8		9		3		8	8	8	13	925
修繕費		-	0	2	3	22	-	29	4	0	3	-	-		0		0		0	2	3	1	400
借地借家料		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4	-		-		-		-	-	-	144	405
信託報酬		-	-	0	0	-	-	-	-	1	0	0	-		0		-		0	0	-	-	22
保険料		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0		0		0	0	0	0	24
その他諸経費		1	2	2	6	1	1	1	2	1	1	1	3		1		2		3	1	1	8	220
減価償却費		55	109	19	60	72	73	27	53	48	22	18	53		36		25		40	24	32	71	4,948
不動産賃貸事業利益	103	212	49	150	54	194	72	35	122	127	80	63	80	89	110	80	79	75	88	88	85	61	10,972
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	271	267	158	170	115	266	146	63	176	175	103	81	133	125	146	111	104	107	128	113	117	133	15,921

4 個別物件の収益状況 (2/3) (東京周辺都市部)

■ 東京周辺都市部

(単位:百万円)

科目	調布サウスゲートビル (注1)	新川崎三井 ビルディング	横浜 S Tビル	パレール三井 ビルディング	N B F 厚木ビル	つくば三井ビルディング	N B F 宇都宮ビル	シーノ大宮 ノースウイング	N B F 浦和ビル	N B F 新浦安タワー	N B F 松戸ビル	東京周辺都市部計 (11物件)
不動産賃貸事業収益		1,124	639	285	116	415	137	680	99	428	126	4,466
不動産賃貸収入		1,011	579	268	101	371	115	602	84	358	106	3,989
その他賃貸事業収入		112	60	17	14	44	21	78	15	69	19	476
不動産賃貸事業費用		634	401	164	61	343	77	338	45	365	68	2,755
公租公課		89	53	26	7	27	8	48	6	41	7	343
諸経費		336	203	107	29	182	39	148	23	224	36	1,449
水道光熱費		117	67	50	9	81	15	54	8	89	13	549
建物管理委託費		137	65	42	12	46	15	49	7	86	14	529
オフィスマネジメントフィー		62	33	3	5	17	6	32	4	17	5	208
修繕費		15	29	8	0	28	0	1	1	24	0	113
借地借家料		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
信託報酬		-	1	-	-	1	-	-	-	-	-	2
保険料		1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6
その他諸経費		0	5	3	1	5	1	9	1	5	2	39
減価償却費		209	144	30	23	133	28	141	15	99	24	962
不動産賃貸事業利益	157	489	237	120	55	71	60	341	53	63	58	1,710
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	269	699	382	151	78	205	88	483	69	162	82	2,673

4 個別物件の収益状況 (3/3) (地方都市部)

■ 地方都市部

(単位:百万円)

科目	札幌工ルアザ	NBF 札幌南二条ビル	NBF 仙台本町ビル	NBF ユニックスビル	NBF 新潟テレコムビル	三井住友銀行 名古屋ビル	NBF名古屋 広小強ビル	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
不動産賃貸事業収益	305	102	154	272	188	659	252	609	585	521	547	358	81	133
不動産賃貸収入	252	86	128	235	166	573	222	526	519	449	483	304	63	113
その他賃貸事業収入	53	15	25	37	22	86	29	83	65	71	64	54	17	19
不動産賃貸事業費用	169	71	96	153	122	343	192	422	348	316	295	242	60	80
公租公課	18	10	15	20	18	61	25	72	53	55	61	34	10	13
諸経費	95	41	42	94	69	189	93	186	148	158	161	116	35	37
水道光熱費	41	15	14	38	23	51	21	63	45	59	55	41	11	11
建物管理委託費	36	13	15	37	26	57	21	57	58	75	63	40	14	16
オフィスマネジメントフィー	13	4	7	12	8	31	11	27	27	3	24	16	3	6
修繕費	0	4	2	2	6	44	35	32	14	14	13	15	4	1
借地借家料	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
信託報酬	-	0	0	0	1	0	-	0	-	-	0	0	0	-
保険料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他諸経費	0	2	1	2	2	2	1	5	1	4	2	1	0	1
減価償却費	55	18	39	38	34	91	73	162	146	103	72	90	14	29
不動産賃貸事業利益	136	31	57	119	66	316	59	186	236	204	252	116	20	53
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	192	50	96	158	100	408	133	349	382	307	324	207	35	82

(単位:百万円)

科目	広島袋町ビルディング	NBF 松山 日銀前ビル	博多紙園 M-SQUARE	NBF 熊本ビル	地方都市部計 (18物件)	合計 (74物件)
不動産賃貸事業収益	101	161	402	187	5,626	34,640
不動産賃貸収入	92	141	346	168	4,874	31,268
その他賃貸事業収入	9	20	55	19	752	3,372
不動産賃貸事業費用	58	90	231	110	3,405	19,736
公租公課	7	8	23	10	522	3,341
諸経費	23	40	105	43	1,684	9,284
水道光熱費	8	12	40	14	571	2,732
建物管理委託費	7	17	41	18	621	3,693
オフィスマネジメントフィー	4	7	18	8	238	1,372
修繕費	0	1	3	0	199	713
借地借家料	-	-	-	-	0	405
信託報酬	-	-	-	-	6	30
保険料	0	0	0	0	8	39
その他諸経費	1	1	1	1	38	298
減価償却費	26	41	101	56	1,198	7,110
不動産賃貸事業利益	43	71	171	77	2,221	14,904
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	70	112	272	133	3,420	22,014

(注1) 不動産賃貸事業利益及びNOIの記載のみであることの説明

当該物件については主要テナントとの賃貸借契約による契約賃貸収入が当該物件の契約賃料合計の80%以上を占めています。

本投資法人はかかる主要テナントから契約賃料を開示することにつき同意を得られないため、やむを得ない事情として開示していません。

5 投資主の状況

【所有者別投資口数】

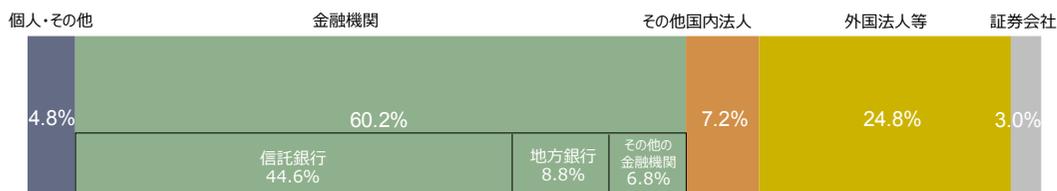
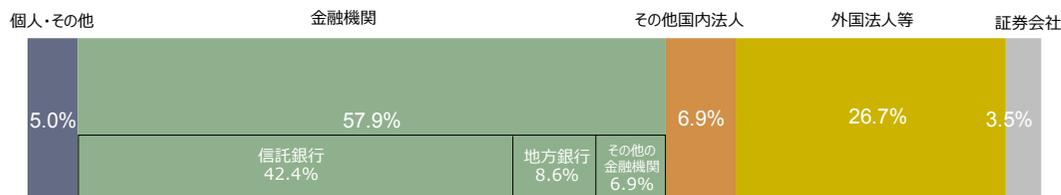
所有者区分	2015年6月期末 (第28期末)		2015年12月期末 (第29期末)		増減	
	投資口数	比率 (%)	投資口数	比率 (%)	投資口数	比率 (pt)
個人・その他	70,533	5.0	67,359	4.8	-3,174	-0.2
金融機関	818,033	57.9	850,240	60.2	32,207	2.3
都市銀行	1,274	0.1	868	0.1	-406	-0.0
地方銀行	120,891	8.6	123,678	8.8	2,787	0.2
信託銀行	598,784	42.4	630,077	44.6	31,293	2.2
生命保険会社	63,508	4.5	61,403	4.3	-2,105	-0.1
損害保険会社	6,351	0.4	6,351	0.4	-	-
信用金庫	14,769	1.0	15,137	1.1	368	0.0
その他	12,456	0.9	12,726	0.9	270	0.0
その他国内法人	97,641	6.9	101,659	7.2	4,018	0.3
外国法人等	376,310	26.7	350,040	24.8	-26,270	-1.9
証券会社	49,483	3.5	42,702	3.0	-6,781	-0.5
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	2015年6月期末 (第28期末)		2015年12月期末 (第29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	15,155	93.3	14,456	93.3	-699	-0.0
金融機関	204	1.3	196	1.3	-8	-0.0
都市銀行	1	0.0	1	0.0	-	-
地方銀行	69	0.4	64	0.4	-5	-0.0
信託銀行	21	0.1	20	0.1	-1	-0.0
生命保険会社	12	0.1	11	0.1	-1	-0.0
損害保険会社	7	0.0	7	0.0	-	-
信用金庫	61	0.4	57	0.4	-4	-0.0
その他	33	0.2	36	0.2	3	0.0
その他国内法人	401	2.5	385	2.5	-16	-0.0
外国法人等	452	2.8	432	2.8	-20	-0.0
証券会社	30	0.2	20	0.1	-10	-0.1
合計	16,242	100.0	15,489	100.0	-753	-

【投資主上位10社】

投資主名	2015年6月期末 (第28期末)		2015年12月期末 (第29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)	273,550	19.4	278,869	19.7
資産管理サービス信託銀行(株) (証券投資信託口)	125,237	8.9	152,103	10.8
日本マスタートラスト信託銀行(株) (信託口)	107,303	7.6	112,845	8.0
野村信託銀行(株) (投信口)	56,916	4.0	54,824	3.9
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	26,679	1.9	27,216	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	22,984	1.6	23,512	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	7,774	0.6	22,592	1.6
野村証券(株)自己振替口	16,800	1.2	20,570	1.5



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。