

日本ビルファンド投資法人 2015年6月期（第28期）決算概要



1. 決算実績と業績予想

1-1	2015年 6月期 (第28期) 決算 ハイライト (1/2)	3
1-1	2015年 6月期 (第28期) 決算 ハイライト (2/2)	4
1-2	2015年 6月期 (第28期) 決算 損益計算書 (P/L)	5
1-3	2015年 6月期 (第28期) 決算 貸借対照表 (B/S)	6
1-4	2015年 6月期 (第28期) 決算 財務の状況	7
1-5	2015年 6月期 (第28期) 決算 継続鑑定評価	8
1-6	2015年12月期 (第29期) 業績予想	9
	(参考) 稼動・入退去状況	10
	(参考) 取得物件	11

2. Appendix

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

Disclaimer

1. 決算実績と業績予想

【用語の定義】

決算期	用語	定義	物件名
2015年6月期（第28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6月期（第28期）末に保有している74物件のうち上記1物件を除いた73物件	—
2015年12月期（第29期）予想 （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	—

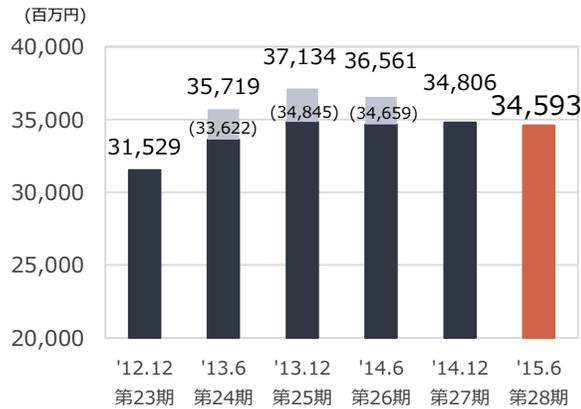
- ・投資口分割 2014年1月1日を効力発生日として投資口1口を2口に分割しています。
- ・1口当たりNAV $1口当たりNAV = (出資総額 + 圧縮積立金累計 + 期末鑑定評価含み益) / 期末発行済投資口数$
- ・期中平均稼働率 各月末稼働率を面積ベースで加重平均した稼働率

1-1 2015年6月期（第28期）決算 ハイライト（1/2）

項目	2012/12期 (第23期)	2013/6期 (第24期)	2013/12期 (第25期)	2014/6期 (第26期)	2014/12期 (第27期)	2015/6期 (第28期)	前期比(%)
営業収益	31,529 百万円	35,719 百万円	37,134 百万円	36,561 百万円	34,806 百万円	34,593 百万円	-0.6%
（うち売却益）	-	(2,097百万円)	(2,289百万円)	(1,902百万円)	-	-	-
賃貸NOI	20,106 百万円	22,035 百万円	22,864 百万円	22,482 百万円	22,219 百万円	22,167 百万円	-0.2%
（NOI利回り） ^(注1)	(4.68%)	(4.60%)	(4.67%)	(4.51%)	(4.47%)	(4.48%)	(+0.01pt)
当期純利益	9,657 百万円	12,941 百万円	13,276 百万円	12,771 百万円	10,846 百万円	10,995 百万円	+1.4%
（うち売却益）	-	(2,097百万円)	(2,003百万円)	(1,902百万円)	-	-	-
（圧縮積立金繰入額）	-	(1,278百万円)	(1,311百万円)	(1,260百万円)	-	-	-
総資産（期末）	899,123 百万円	1,047,991 百万円	1,022,811 百万円	1,040,572 百万円	1,022,951 百万円	1,022,385 百万円	-0.1%
LTV（期末）	44.4%	45.2%	43.8%	43.1%	41.9%	41.9%	-
1口当たり分配金 ^(注2)	7,877 円	8,427 円	8,645 円	8,152 円	7,681 円	7,787 円	+1.4%
（参考） ^(注3)	(15,754円)	(16,854円)	(17,290円)	-	-	-	-
1口当たりNAV（期末） ^(注2)	389,663 円	400,890 円	407,432 円	421,123 円	430,707 円	444,359 円	+3.2%
（参考） ^(注3)	(779,327円)	(801,780円)	(814,865円)	-	-	-	-
発行済投資口数（期末）	613,000 口	692,000 口	692,000 口	1,412,000 口	1,412,000 口	1,412,000 口	-

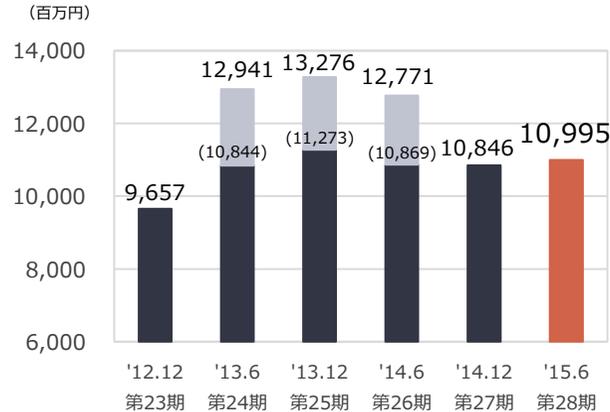
(注1) NOI利回り=期初保有物件のNOI÷期末簿価
(注2) 第23期～第25期までは投資口を2分割したものと記載しています
なお計算上、1円未満の端数については切り捨てで表示しています
(注3) ()は投資口2分割前実績

営業収益



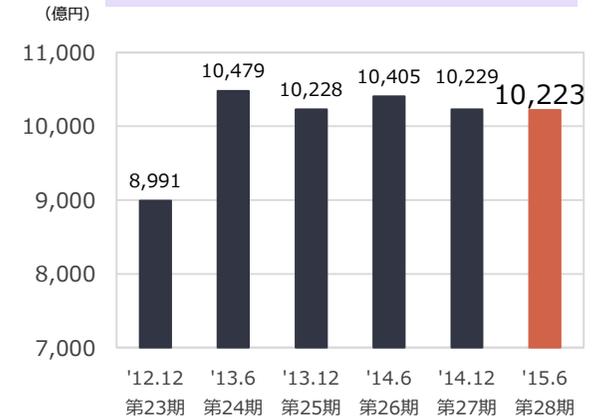
営業収益に含まれる売却益影響額
() 内は営業収益から売却益影響額を控除した金額

当期純利益

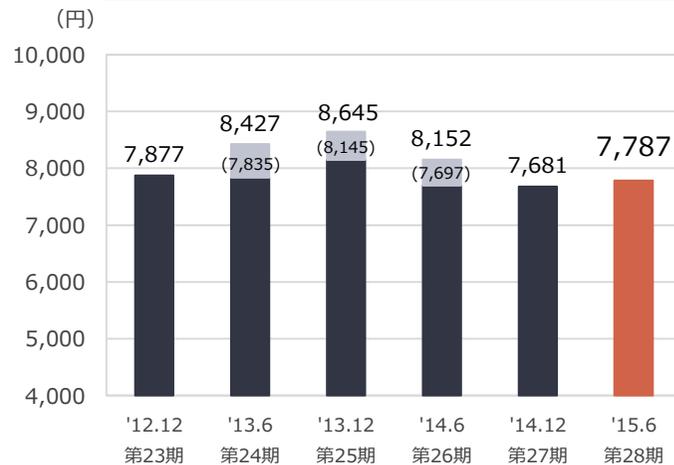


当期純利益に含まれる売却益影響額
() 内は当期純利益から売却益影響額を控除した金額

総資産（期末）

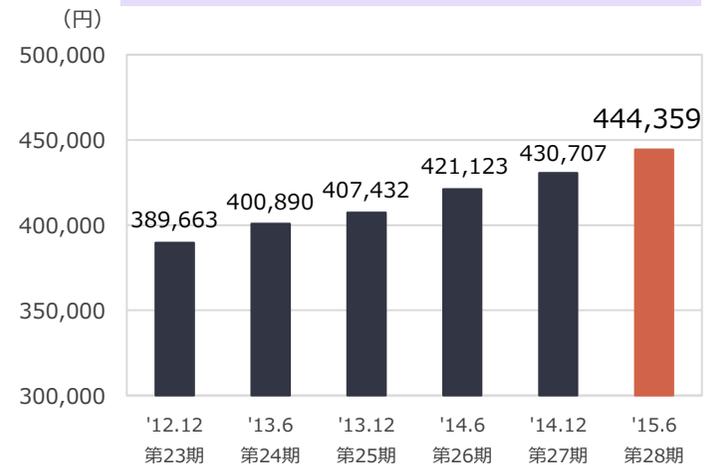


1口当たり分配金 (注)



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

1口当たりNAV（期末） (注)



(注) 第23～25期までは投資口を2分割したものと記載しています
なお計算上、1円未満の端数については切り捨てて表示しています

1-2 2015年6月期 (第28期) 決算 損益計算書 (P/L)

■ 損益計算書 (P/L)

(百万円)

科 目	2014年12月期 (第27期)	2015年6月期 (第28期)	前期比	
			増減	増減率
営業収益	34,806	34,593	-213	-0.6%
不動産賃貸事業収益 計	34,806	34,593	-213	-0.6%
不動産賃貸収入	31,456	31,396	-60	-0.2%
その他賃貸事業収入	3,349	3,196	-153	-4.6%
営業費用	21,181	21,019	-162	-0.8%
不動産賃貸事業費用 計	19,749	19,570	-178	-0.9%
不動産賃貸費用 (減価償却費除く)	12,586	12,425	-160	-1.3%
減価償却費	7,163	7,145	-18	-0.3%
資産運用報酬	1,205	1,204	-0	-0.1%
販売費及び一般管理費	226	244	17	7.7%
営業利益	13,624	13,573	-51	-0.4%
営業外損益	-2,777	-2,576	200	-
営業外収益	8	4	-4	-
営業外費用	2,785	2,580	-204	-
経常利益	10,847	10,996	148	1.4%
特別損益	-	-	-	-
税引前当期純利益	10,847	10,996	148	1.4%
法人税等合計	1	0	-0	-
当期純利益	10,846	10,995	149	1.4%
分配金総額	10,845	10,995	149	1.4%
1口当たり分配金 (円)	7,681	7,787	106	1.4%
期中平均稼働率 (%)	97.6	97.9	0.3	-
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 :	-213百万円
不動産賃貸収入	-60百万円
既存73物件	-60百万円
その他賃貸事業収入	-153百万円
解約金	+86百万円
雑収益	+37百万円
付帯収益 (季節要因等)	-285百万円
営業費用 :	-162百万円
不動産賃貸事業費用	-178百万円
水道光熱費 (季節要因等)	-253百万円
公租公課 (2014年新規取得物件等)	+134百万円
修繕費	+54百万円
販売費及び一般管理費	+17百万円
営業外損益 :	+200百万円
営業外費用	-204百万円
支払金利	-191百万円

1-3 2015年6月期 (第28期) 決算 貸借対照表 (B/S)

■ 貸借対照表 (B/S)

資産の部

(百万円)

科目	2014年12月期末 (第27期末)	2015年6月期末 (第28期末)	前期比	
			増減	増減率
流動資産	22,397	20,440	-1,957	-8.7%
現金及び預金	21,439	19,499	-1,939	-9.0%
その他	958	940	-17	-1.8%
固定資産	1,000,490	1,001,889	1,399	0.1%
有形固定資産	957,563	959,082	1,518	0.2%
無形固定資産	35,861	35,890	29	0.1%
投資その他の資産	7,065	6,916	-148	-2.1%
繰延資産	63	55	-7	-12.4%
資産合計	1,022,951	1,022,385	-565	-0.1%

負債及び純資産の部

科目	2014年12月期末 (第27期末)	2015年6月期末 (第28期末)	前期比	
			増減	増減率
流動負債	71,653	91,683	20,029	28.0%
短期借入金	7,000	7,000	-	-
一年以内返済予定の長期借入金	30,750	62,750	32,000	104.1%
一年以内償還予定の投資法人債	20,000	10,000	-10,000	-50.0%
その他	13,903	11,933	-1,970	-14.2%
固定負債	417,141	396,395	-20,745	-5.0%
投資法人債	40,000	40,000	-	-
長期借入金	330,375	309,000	-21,375	-6.5%
預り敷金及び保証金等	46,766	47,395	629	1.3%
(有利子負債)	(428,125)	(428,750)	(625)	(0.1%)
負債合計	488,795	488,079	-715	-0.1%
投資主資本	534,156	534,306	149	0.0%
出資総額	519,124	519,124	-	-
剰余金	15,031	15,181	149	1.0%
圧縮積立金	4,185	4,185	-	-
当期末処分利益	10,846	10,995	149	1.4%
純資産合計	534,156	534,306	149	0.0%
負債及び純資産合計	1,022,951	1,022,385	-565	-0.1%

■ 前期比増減の主な要因

資産 :	-565百万円
固定資産	+1,399百万円
2015年6月期 (第28期) 物件取得等	+6,035百万円
資本的支出	+2,655百万円
減価償却累計額	-7,145百万円
その他	-147百万円
負債 :	-715百万円
有利子負債	+625百万円
長期借入金	+10,625百万円
投資法人債	-10,000百万円
純資産 :	+149百万円
剰余金	+149百万円
当期末処分利益	+149百万円

■ ファイナンスデータ

項目	2014年12月期末 (第27期末)	2015年6月期末 (第28期末)	前期比
LTV	41.9%	41.9%	-
長期固定金利比率	97.7%	96.5%	-1.2pt
平均調達金利	1.23%	1.18%	-0.05pt
平均残存年数 (長期有利子負債)	4.29年	4.02年	-0.27年

■ 有利子負債残高

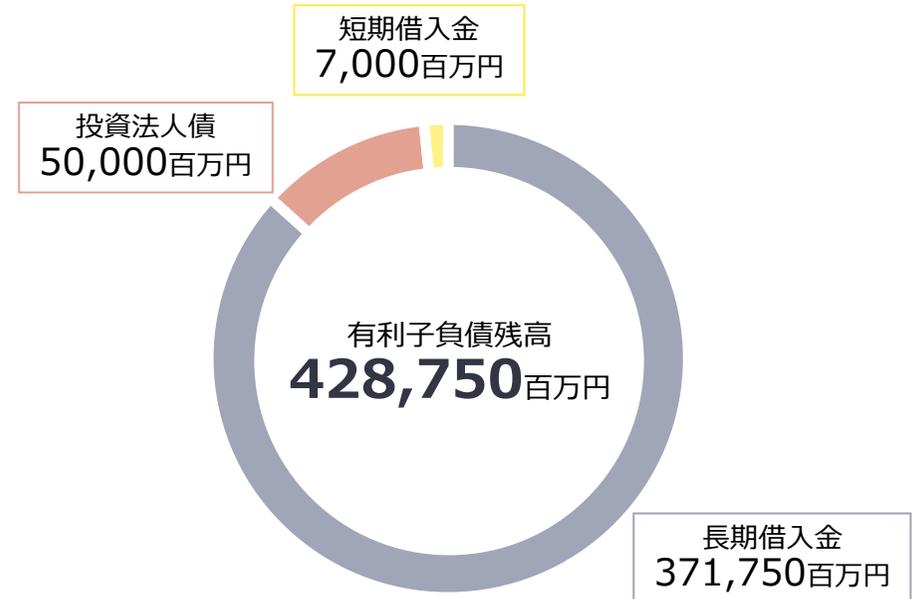
(百万円)

項目	2014年12月期末 (第27期末)	2015年6月期末 (第28期末)	前期比
短期借入金	7,000	7,000	-
長期借入金 (変動金利)	3,000	8,000	5,000
長期借入金 (固定金利)	358,125	363,750	5,625
投資法人債	60,000	50,000	-10,000
合計	428,125	428,750	625

■ 格付けの状況

(2015年6月30日時点)

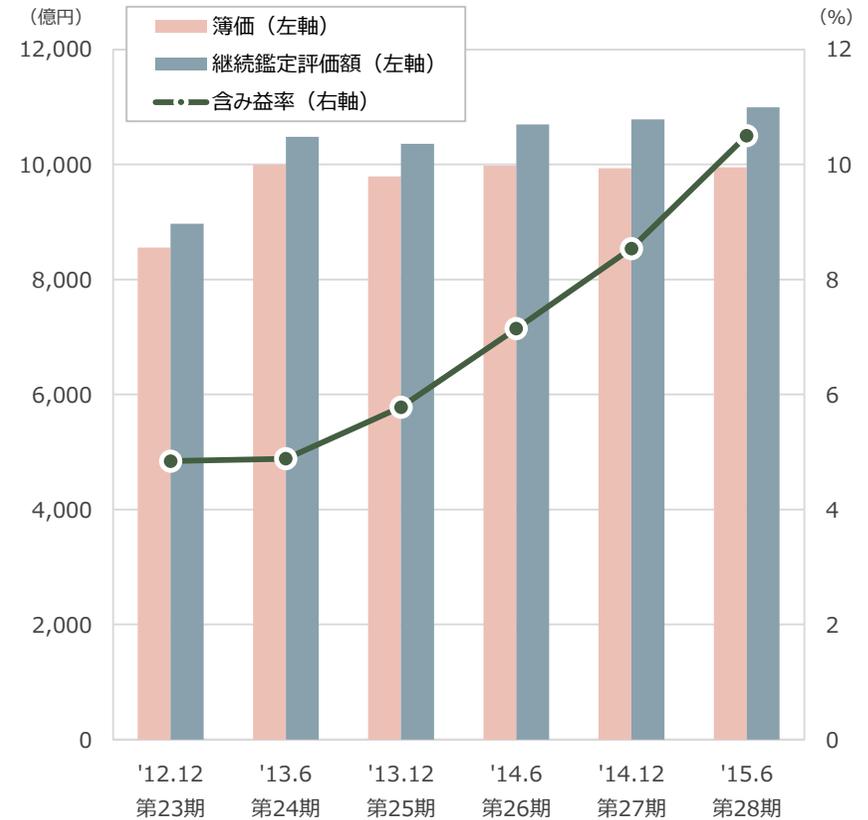
格付会社名	格付	備考
JCR	長期発行体格付 : AA+	格付けの見通し : 安定的
R&I	発行体格付 : AA	格付けの方向性 : 安定的
S&P	長期会社格付 : A+ 短期会社格付 : A-1	アウトルック : 安定的



■ 継続鑑定評価

	2014年12月期末 (第27期末)	2015年6月期末 (第28期末)	前期比
物件数	73物件	74物件	1物件
鑑定評価額	10,782億円	10,991億円	209億円
簿価	9,934億円	9,949億円	15億円
含み益	848億円	1,041億円	193億円
含み益率	8.5%	10.5%	2.0pt

■ 継続鑑定評価額・簿価の推移



■ 物件ごとの変動

直接還元法のキャップレート (物件)		鑑定評価額 (物件)			
	2014年12月期末 (第27期末)	2015年6月期末 (第28期末)		2014年12月期末 (第27期末)	2015年6月期末 (第28期末)
低下	69	74	増加	51	58
維持	4	0	維持	10	7
上昇	0	0	減少	12	9

■ 業績予想

(百万円)

科目	2015年6月期 (当期実績) (第28期)	2015年12月期 (次期予想) (第29期)	前期比		2016年6月期 (2期先参考) (第30期)	前期比	
			増減	増減率		増減	増減率
営業収益	34,593	34,630	37	0.1%	34,590	-39	-0.1%
不動産賃貸事業収益 計	34,593	34,630	37	0.1%	34,590	-39	-0.1%
不動産賃貸収入	31,396	31,235	-160	-0.5%	31,572	336	1.1%
その他賃貸事業収入	3,196	3,394	197	6.2%	3,018	-376	-11.1%
営業費用	21,019	21,491	471	2.2%	21,205	-385	-1.8%
不動産賃貸事業費用 計	19,570	20,061	491	2.5%	19,657	-404	-2.0%
不動産賃貸費用 (減価償却費除く)	12,425	12,948	522	4.2%	12,622	-326	-2.5%
減価償却費	7,145	7,113	-31	-0.4%	7,035	-78	-1.1%
資産運用報酬	1,204	1,194	-10	-0.9%	1,210	16	1.4%
販売費及び一般管理費	244	235	-9	-3.7%	237	2	1.1%
営業利益	13,573	13,138	-434	-3.2%	13,484	345	2.6%
営業外損益	-2,576	-2,517	59	-	-2,301	216	-
営業外収益	4	8	3	-	8	-	-
営業外費用	2,580	2,525	-55	-	2,309	-216	-
経常利益	10,996	10,621	-375	-3.4%	11,183	562	5.3%
特別損益	-	-	-	-	-	-	-
税引前当期純利益	10,996	10,621	-375	-3.4%	11,183	562	5.3%
法人税等合計	0	0	0	-	0	0	-
当期純利益	10,995	10,621	-374	-3.4%	11,183	562	5.3%
圧縮積立金取崩	-	450	450	-	-	-450	-
分配金総額	10,995	11,070	74	0.7%	11,183	112	1.0%
1口当たり分配金 (円)	7,787	7,840	53	0.7%	7,920	80	1.0%
期中平均稼働率 (%)	97.9	96.6	-1.3	-	98.0	1.4	-
期末発行済投資口数 (口)	1,412,000	1,412,000	-	-	1,412,000	-	-

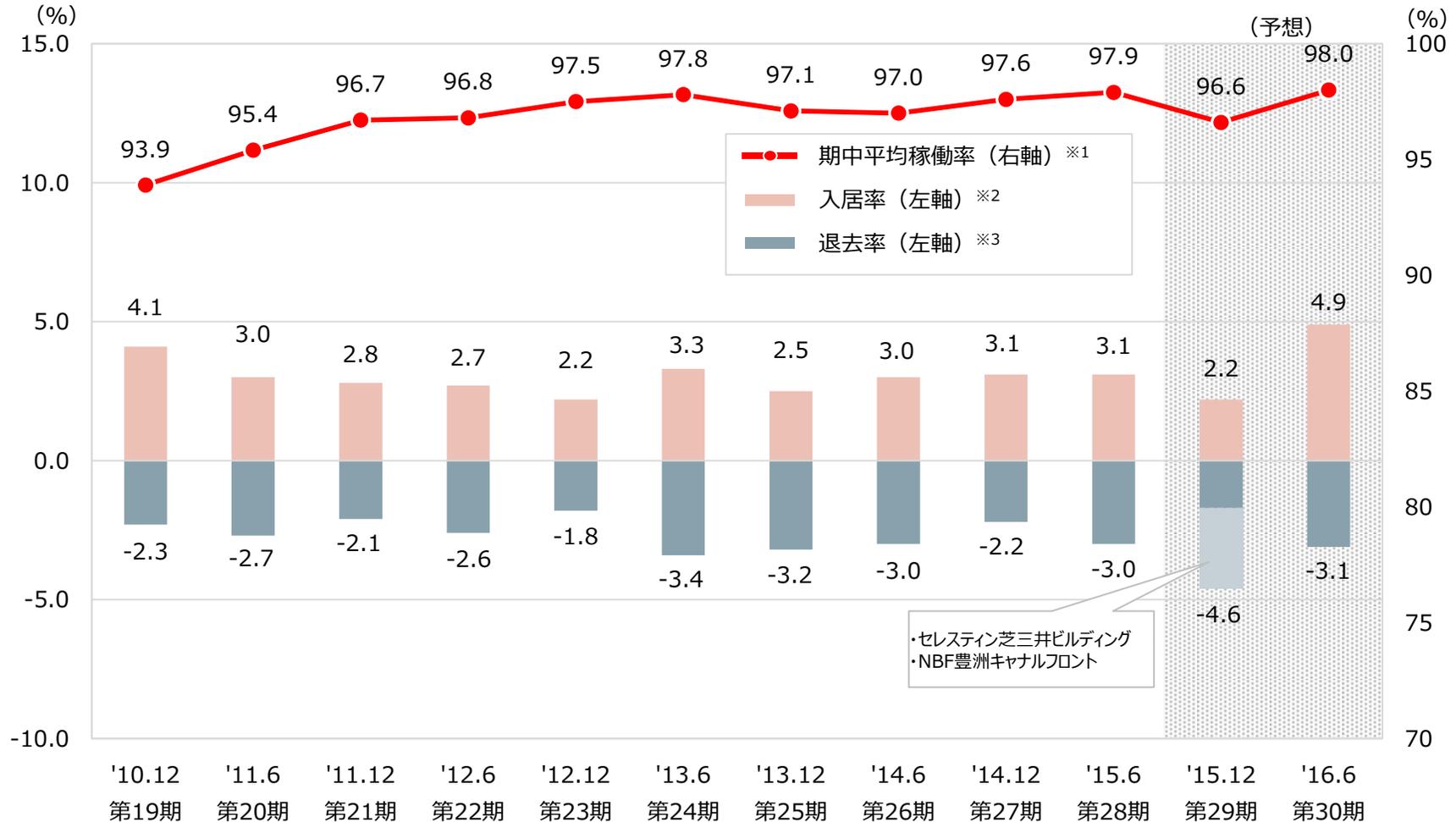
■ 次期予想の当期実績比増減の主な要因

営業収益 :	+37百万円
不動産賃貸収入	- 160百万円
既存73物件	- 314百万円
新規1物件	+153百万円
その他賃貸事業収入	+197百万円
解約金	+45百万円
雑収益	-48百万円
付帯収益 (季節要因等)	+217百万円
営業費用 :	+471百万円
不動産賃貸事業費用	+491百万円
支払手数料	+143百万円
建物管理費 (新規取得物件等)	+47百万円
水道光熱費 (季節要因等)	+327百万円
減価償却費	-31百万円
資産運用報酬	-10百万円
販売費及び一般管理費	-9百万円
営業外損益 :	+59百万円
営業外費用	-55百万円
支払金利	-59百万円
圧縮積立金取崩 :	+450百万円
圧縮積立金取崩	+450百万円

2015年12月期 (第29期) の予想数値及び2016年6月期 (第30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。

2015年12月期（第29期）に発生する大型退去の早期埋め戻しを見込む

■ NBFの期中平均稼働率と入居率・退去率



※1 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
 ※2 入居率：各月末総賃貸可能面積を平均した値に対する入居面積の比率
 ※3 退去率：各月末総賃貸可能面積を平均した値に対する退去面積の比率

NBF神田須田町ビル



【Map】



【基準階平面図】



所在地	東京都千代田区神田須田町
建築時期	2013年7月30日
契約締結日	2015年1月28日
取得日	2015年6月30日
取得価格	5,960百万円
鑑定評価額 (2015年6月30日時点)	7,350百万円
NOI利回り (鑑定NOI/取得価格)	5.0%
稼働率 (2015年6月30日時点)	100%
持分	100%
売主	清水建設株式会社

【本物件の特徴】

【立地】

- ・靖国通りに面し、JR線「神田」駅、「秋葉原」駅をはじめとする多数の駅と路線が利用出来る交通便利性の高い立地にあります。
- ・本物件はNBFが2011年まで保有していた「旧NBF須田町ヴェルデビル」の跡地にあります。

【スペック等】

- ・基準階貸室面積約160坪、天井高2,800mm、OAフロア、個別空調等の基本性能に加え、CFT(コンクリート充填鋼管構造)柱と制震ダンパーによる高い耐震性能、遮音二重サッシ、非常用発電機直結のコンセント等、オフィスビルとして最新のスペックを備えた競争力の高い物件です。

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 (㎡) (サプリース勘案後)	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 (㎡) (サプリース勘案後)	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	27,327	99.1	96	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)	41,860	38,678	92.4 (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)	36 (1)	1.9	NBFALLIANCE	4,033	2,930	72.6	6	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	5,372	71.8 (100)	36 (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	11,073	100.0	20	2.8
NBF豊洲キャナルフロント	36,638	36,290	99.0	9	4.2	東五反田スクエア (注1)	6,166	5,550	90.0 (100)	9 (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)	19 (8)	5.9
NBF南青山ビル	9,631	9,102	94.5	12	4.7	NBF高輪ビル	10,458	10,047	96.1	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	16,471	97.8 (100)	23 (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	15,065	89.1 (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	6,296	95.0	5	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)	15 (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	47	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	9	4.4
NBF虎ノ門ビル	10,067	10,032	99.7	15	8.4	神宮前M-SQUARE	7,232	7,232	100.0	9	3.5
興和西新橋ビルB棟 (注2)	10,088	9,977	98.9 (100)	19 (6)	2.0	東京23区計 (45物件)	694,116	682,512	98.3 (99.5)	713 (442)	-

(注1) 当該物件は、テナントが転借人に転貸借（サプリース）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、括弧内には転貸借（サプリース）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、括弧内には転貸借（サプリース）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貸借（サプリース）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、括弧内には転貸借（サプリース）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、括弧内には転貸借（サプリース）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	38,369	96.3 (100)	19 (1)	2.2
横浜S Tビル	20,047	19,842	99.0	96	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	5,119	97.7	18	17.0
つくば三井ビルディング	16,720	16,319	97.6	64	0.5
N B F 宇都宮ビル	6,160	6,160	100.0	40	0.5
シーノ大宮ノースウイング	20,698	19,753	95.4	42	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	22,791	22,039	96.7	50	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)	166,026	162,038	97.6 (98.5)	400 (349)	-

■ 地方都市部

物件名	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡) (サブリース勘案後)	期末稼働率 (%)	テナント数	PML (%)
札幌エルプラザ	11,396	11,396	100.0	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	10	0.5
N B F ユニックスビル	13,267	13,084	98.6	52	2.7
N B F 新潟テレコムビル	10,208	9,793	95.9	32	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	9,873	9,873	100.0	23	7.1
アクア堂島N B F タワー	21,917	21,332	97.3	43	3.8
中之島セントラルタワー	17,367	17,093	98.4	20	3.2
信濃橋三井ビルディング (注1)	25,314	23,530	93.0 (100)	58 (1)	5.3
堺筋本町センタービル	23,230	23,230	100.0	53	3.8
サンマリオンN B F タワー	14,954	14,954	100.0	29	1.8
アクア堂島東館	3,245	3,021	93.1	20	3.7
N B F 広島立町ビル	5,567	5,567	100.0	33	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	5,997	5,533	92.3	20	4.0
博多祇園M-S Q U A R E	14,328	14,328	100.0	16	0.1未満
N B F 熊本ビル	7,931	7,931	100.0	18	3.0
地方都市部計 (18物件)	219,043	214,799	98.1 (98.9)	466 (409)	-
合計 (74物件)	1,079,185	1,059,348	98.2 (99.2)	1,579 (1,200)	1.5

2 物件価格一覧 (1/2) (東京23区)

■ 東京23区

物件名	取得価格	第28期末簿価	①第28期末 鑑定評価額	②第27期末 鑑定評価額	① - ②
NBF大崎ビル	66,660	67,418	77,900	76,300	1,600
NBF日比谷ビル	63,500	64,085	53,300	53,300	-
ゲートシティ大崎	57,281	49,488	61,900	60,600	1,300
西新宿三井ビルディング	45,145	33,780	41,400	41,400	-
中野坂上サンブライトツイン	40,750	36,717	30,400	30,100	300
三菱重工ビル	36,300	36,246	45,500	44,800	700
NBF豊洲キャナルフロント	35,200	30,286	33,500	34,200	-700
芝NBFタワー	32,000	27,488	28,200	27,500	700
NBFプラチナタワー	31,000	27,127	57,600	56,700	900
NBF南青山ビル	31,000	31,555	17,600	17,200	400
NBFコモディオ汐留	28,800	28,202	31,700	30,800	900
NBF豊洲ガーデンフロント	25,018	23,253	28,000	27,900	100
虎ノ門琴平タワー	24,543	18,976	32,000	31,200	800
中目黒GTタワー	23,856	18,326	20,600	20,300	300
セレスティン芝三井ビルディング	22,500	22,521	24,600	23,700	900
NBF御茶ノ水ビル	20,840	20,394	12,500	12,200	300
NBF渋谷ガーデンフロント	20,269	19,082	27,100	26,400	700
NBF銀座通りビル	17,000	17,542	15,600	15,200	400
新宿三井ビルディング二号館	16,285	16,164	16,600	16,200	400
GSKビル	14,434	11,966	17,000	17,400	-400
リバーシティM-SQUARE	13,350	12,566	15,200	15,000	200
NBF虎ノ門ビル	13,337	13,108	16,100	16,000	100
興和西新橋ビル棟	13,217	11,186	13,900	13,600	300

(単位：百万円)

物件名	取得価格	第28期末簿価	①第28期末 鑑定評価額	②第27期末 鑑定評価額	① - ②
NBF新川ビル	12,614	11,529	13,690	13,510	180
新橋M-SQUARE	11,900	11,865	13,200	12,900	300
NBF上野ビル	10,400	9,666	8,790	8,590	200
NBFALLIANCE	9,126	9,380	11,400	11,300	100
四谷メディカルビル	8,800	7,897	7,350	7,420	-70
NBF池袋イースト	8,630	8,878	9,520	9,330	190
東五反田スクエア	8,350	8,002	7,890	7,950	-60
NBF渋谷イースト	8,000	8,093	6,420	6,190	230
NBF芝公園ビル	6,770	6,244	7,600	7,600	-
NBF高輪ビル	6,667	6,424	6,990	6,830	160
NBF赤坂山王スクエア	6,250	6,255	6,220	6,410	-190
NBF芝公園大門通りビル	6,100	6,246	4,180	4,180	-
NBF神田須田町ビル(注1)	5,960	6,035	7,350	7,300	50
住友電設ビル	5,365	4,814	5,590	5,430	160
NBF東銀座スクエア	5,200	4,516	6,980	7,100	-120
パナソニック東京汐留ビル	5,075	5,055	5,700	5,550	150
NBF小川町ビルディング	4,940	5,107	5,580	5,520	60
日本橋兜町M-SQUARE	4,850	4,648	5,180	5,130	50
NBF池袋タワー	4,695	4,361	5,250	5,120	130
NBF池袋シティビル	4,428	4,164	4,910	4,830	80
龍角散ビル	4,050	4,427	4,360	4,260	100
神宮前M-SQUARE	3,700	3,610	3,740	3,720	20
東京23区計(45物件)	844,156	784,712	876,090	864,170	11,920

(注1) NBF神田須田町ビルの第27期末鑑定評価額は取得決定時の鑑定評価額を記載しています。(価格時点：2014年12月31日)

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28期末簿価	①第28期末 鑑定評価額	②第27期末 鑑定評価額	① - ②
調布サウスゲートビル	9,320	8,561	9,840	9,760	80
新川崎三井ビルディング	25,820	22,726	21,400	21,100	300
横浜S Tビル	13,529	12,525	14,500	14,200	300
パレール三井ビルディング	3,800	3,158	3,680	3,620	60
N B F 厚木ビル	2,300	2,167	2,110	2,080	30
つくば三井ビルディング	8,875	7,010	7,390	7,290	100
N B F 宇都宮ビル	2,435	2,203	2,050	2,220	-170
シーノ大宮ノースウイング	16,816	14,037	18,900	19,700	-800
N B F 浦和ビル	2,000	1,842	2,020	1,880	140
N B F 新浦安タワー	15,700	15,556	9,960	9,960	-
N B F 松戸ビル	2,455	2,325	2,240	2,200	40
東京周辺都市部計 (11物件)	103,051	92,114	94,090	94,010	80

■ 地方都市部

(単位：百万円)

物件名	取得価格	第28期末簿価	①第28期末 鑑定評価額	②第27期末 鑑定評価額	① - ②
札幌エルプラザ	4,404	3,336	6,760	6,760	-
N B F 札幌南二条ビル	1,870	1,627	1,310	1,300	10
N B F 仙台本町ビル	3,566	3,374	2,840	2,800	40
N B F ユニックスビル	4,028	2,942	3,370	3,350	20
N B F 新潟テレコムビル	3,957	3,453	2,950	2,950	-
三井住友銀行名古屋ビル	14,900	14,699	15,900	15,600	300
N B F 名古屋広小路ビル	7,232	6,478	6,950	6,840	110
アクア堂島N B F タワー	17,810	16,104	16,800	16,600	200
中之島セントラルタワー	14,900	14,875	16,100	15,800	300
信濃橋三井ビルディング	14,400	10,744	14,000	13,900	100
堺筋本町センタービル	12,700	12,176	12,600	12,400	200
サンマリオンN B F タワー	10,500	7,426	6,930	6,940	-10
アクア堂島東館	1,914	1,689	1,420	1,410	10
N B F 広島立町ビル	2,930	2,727	2,360	2,330	30
広島袋町ビルディング	2,215	1,932	2,270	2,230	40
N B F 松山日銀前ビル	3,310	3,225	3,600	3,550	50
博多祇園M - SQUARE	8,000	7,278	8,920	8,830	90
N B F 熊本ビル	4,500	4,063	3,850	3,790	60
地方都市部計 (18物件)	133,138	118,156	128,930	127,380	1,550

合計 (74物件)	1,080,346	994,984	1,099,110	1,085,560	13,550
------------------	------------------	----------------	------------------	------------------	---------------

(A) 鑑定評価額と簿価との差額
(B) 104,125百万円
(B)-(A) (73,743円/一口当たり)

3 鑑定レポート一覧 (1/2) (東京23区)

■ 東京23区

物件名	第28期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法			DCF法			第27期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法	DCF法		
		CR	DR	TCR	CR	DR	TCR			CR	DR	TCR
NBF大崎ビル	77,900	3.7%	3.5%	3.9%	76,300	3.8%	3.6%	4.0%				
NBF日比谷ビル	53,300	3.6%	3.2%	3.7%	53,300	3.7%	3.3%	3.8%				
ゲートシティ大崎	61,900	3.8%	3.6%	4.0%	60,600	3.9%	3.7%	4.1%				
西新宿三井ビルディング	41,400	4.0%	3.6%	4.2%	41,400	4.1%	3.7%	4.3%				
中野坂上サンブライトツイン	30,400	4.1%	3.7%	4.3%	30,100	4.2%	3.8%	4.4%				
三菱重工ビル	45,500	3.6%	3.5%	3.8%	44,800	3.7%	3.6%	3.9%				
NBF豊洲キャナルフロント	33,500	4.3%	4.1%	4.5%	34,200	4.4%	4.2%	4.6%				
芝NBFタワー	28,200	3.9%	4.1%	4.1%	27,500	4.0%	4.2%	4.2%				
NBFプラチナタワー	57,600	3.9%	4.1%	4.0%	56,700	4.0%	4.2%	4.1%				
NBF南青山ビル	17,600	3.6%	3.3%	3.8%	17,200	3.7%	3.4%	3.9%				
NBFコモディオ汐留	31,700	3.9%	3.7%	4.1%	30,800	4.0%	3.8%	4.2%				
NBF豊洲ガーデンフロント	28,000	4.3%	4.1%	4.5%	27,900	4.4%	4.2%	4.6%				
虎ノ門琴平タワー	32,000	3.7%	3.6%	4.2%	31,200	3.8%	3.7%	4.3%				
中目黒GTタワー	20,600	4.1%	4.2%	4.3%	20,300	4.2%	4.3%	4.4%				
セレスティン芝三井ビルディング	24,600	4.0%	3.8%	4.2%	23,700	4.1%	3.9%	4.3%				
NBF御茶ノ水ビル	12,500	3.7%	3.5%	3.9%	12,200	3.8%	3.6%	4.0%				
NBF渋谷ガーデンフロント	27,100	3.6%	3.8%	3.8%	26,400	3.7%	3.9%	3.9%				
NBF銀座通りビル	15,600	3.5%	3.2%	3.6%	15,200	3.6%	3.3%	3.7%				
新宿三井ビルディング二号館	16,600	4.0%	4.1%	4.1%	16,200	4.1%	4.2%	4.2%				
GSKビル	17,000	4.3%	4.4%	4.5%	17,400	4.4%	4.5%	4.6%				
リバーシティM-SQUARE	15,200	4.3%	4.2%	4.5%	15,000	4.4%	4.3%	4.6%				
NBF虎ノ門ビル	16,100	3.7%	3.5%	3.9%	16,000	3.8%	3.6%	4.0%				
興和西新橋ビルB棟	13,900	3.8%	3.9%	3.9%	13,600	3.9%	4.0%	4.0%				

(注1) NBF新川ビルは西館・東館・住宅棟からなり、各数値を記載しています。
(注2) NBF神田須田町ビルの第27期末鑑定評価額は、取得決定時の鑑定評価書の数値を記載しています。(価格時点：2014年12月31日)
(注3) 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28期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法			DCF法			第27期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法	DCF法		
		CR	DR	TCR	CR	DR	TCR			CR	DR	TCR
NBF新川ビル(注1) (西館)	13,690	4.5%	4.4%	4.7%	13,510	4.6%	4.5%	4.8%				
(東館)		4.6%	4.4%	4.8%		4.7%	4.5%	4.9%				
(住宅棟)		4.9%	4.7%	5.1%		5.0%	4.8%	5.2%				
新橋M-SQUARE	13,200	3.6%	3.4%	3.8%	12,900	3.7%	3.5%	3.9%				
NBF上野ビル	8,790	4.2%	4.0%	4.4%	8,590	4.3%	4.1%	4.5%				
NBFALLIANCE	11,400	3.6%	3.4%	3.8%	11,300	3.7%	3.5%	3.9%				
四谷メディカルビル	7,350	4.4%	4.2%	4.6%	7,420	4.5%	4.3%	4.7%				
NBF池袋イースト	9,520	4.6%	4.4%	4.8%	9,330	4.7%	4.5%	4.9%				
東五反田スクエア	7,890	4.0%	3.8%	4.2%	7,950	4.1%	3.9%	4.3%				
NBF渋谷イースト	6,420	3.9%	3.7%	4.1%	6,190	4.0%	3.8%	4.2%				
NBF芝公園ビル	7,600	4.3%	4.1%	4.5%	7,600	4.4%	4.2%	4.6%				
NBF高輪ビル	6,990	4.7%	4.9%	4.9%	6,830	4.8%	5.0%	5.0%				
NBF赤坂山王スクエア	6,220	3.8%	3.5%	4.0%	6,410	3.9%	3.6%	4.1%				
NBF芝公園大門通りビル	4,180	4.1%	3.9%	4.3%	4,180	4.2%	4.0%	4.4%				
NBF神田須田町ビル(注2)	7,350	3.9%	3.7%	4.1%	7,300	4.0%	3.8%	4.2%				
住友電設ビル	5,590	4.4%	4.6%	4.6%	5,430	4.5%	4.7%	4.7%				
NBF東銀座スクエア	6,980	4.1%	3.9%	4.3%	7,100	4.2%	4.0%	4.4%				
パナソニック東京汐留ビル	5,700	3.7%	3.5%	3.9%	5,550	3.8%	3.6%	4.0%				
NBF小川町ビルディング	5,580	4.0%	3.8%	4.2%	5,520	4.1%	3.9%	4.3%				
日本橋兜町M-SQUARE	5,180	3.9%	3.7%	4.1%	5,130	4.0%	3.8%	4.2%				
NBF池袋タワー	5,250	4.5%	4.3%	4.7%	5,120	4.6%	4.4%	4.8%				
NBF池袋シティビル	4,910	4.4%	4.2%	4.6%	4,830	4.5%	4.3%	4.7%				
龍角散ビル	4,360	4.4%	4.2%	4.6%	4,260	4.5%	4.3%	4.7%				
神宮前M-SQUARE(注3)	3,740	4.0%	3.8%	4.3%	3,720	4.1%	3.9%	4.4%				
東京23区計(45物件)	876,090	-	-	-	864,170	-	-	-				

3 鑑定レポート一覧 (2/2) (東京周辺都市部・地方都市部)

■ 東京周辺都市部

物件名	第28期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法			DCF法			第27期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法			DCF法		
		CR	DR	TCR	CR	DR	TCR		CR	DR	TCR	CR	DR	TCR
調布サウスゲートビル	9,840	5.1%	4.9%	5.3%	9,760	5.2%	5.0%	5.4%						
新川崎三井ビルディング	21,400	5.2%	5.0%	5.4%	21,100	5.3%	5.1%	5.5%						
横浜S Tビル	14,500	4.5%	4.6%	4.7%	14,200	4.6%	4.7%	4.8%						
パレール三井ビルディング	3,680	5.0%	4.8%	5.2%	3,620	5.1%	4.9%	5.3%						
N B F 厚木ビル	2,110	5.7%	5.5%	5.9%	2,080	5.8%	5.6%	6.0%						
つくば三井ビルディング	7,390	5.7%	5.5%	5.9%	7,290	5.8%	5.6%	6.0%						
N B F 宇都宮ビル	2,050	5.9%	5.7%	6.1%	2,220	6.0%	5.8%	6.2%						
シーノ大宮ノースウィング	18,900	4.9%	5.0%	5.1%	19,700	5.0%	5.1%	5.2%						
N B F 浦和ビル	2,020	5.2%	5.0%	5.4%	1,880	5.3%	5.1%	5.5%						
N B F 新浦安タワー	9,960	4.8%	4.6%	5.0%	9,960	4.9%	4.7%	5.1%						
N B F 松戸ビル	2,240	5.3%	5.3%	5.5%	2,200	5.4%	5.4%	5.6%						
東京周辺都市部計 (11物件)	94,090	-	-	-	94,010	-	-	-						

■ 地方都市部

物件名	第28期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法			DCF法			第27期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法			DCF法		
		CR	DR	TCR	CR	DR	TCR		CR	DR	TCR	CR	DR	TCR
札幌エルプラザ	6,760	5.2%	5.3%	5.4%	6,760	5.3%	5.4%	5.5%						
N B F 札幌南二条ビル	1,310	5.7%	5.5%	5.8%	1,300	5.8%	5.6%	5.9%						
N B F 仙台本町ビル	2,840	5.5%	5.3%	5.7%	2,800	5.6%	5.4%	5.8%						
N B F ユニックスビル	3,370	6.3%	6.3%	6.5%	3,350	6.4%	6.4%	6.6%						
N B F 新潟テレコムビル	2,950	6.1%	5.9%	6.3%	2,950	6.2%	6.0%	6.4%						
三井住友銀行名古屋ビル	15,900	4.7%	4.5%	4.9%	15,600	4.8%	4.6%	5.0%						
N B F 名古屋広小路ビル	6,950	4.7%	4.5%	4.9%	6,840	4.8%	4.6%	5.0%						
アウア堂島 N B F タワー	16,800	4.3%	4.1%	4.5%	16,600	4.4%	4.2%	4.6%						
中之島セントラルタワー	16,100	4.3%	4.4%	4.5%	15,800	4.4%	4.5%	4.6%						
信濃橋三井ビルディング	14,000	5.2%	5.0%	5.4%	13,900	5.3%	5.1%	5.5%						
堺筋本町センタービル	12,600	4.7%	4.5%	4.9%	12,400	4.8%	4.6%	5.0%						
サンマリオン N B F タワー	6,930	5.1%	5.2%	5.3%	6,940	5.2%	5.3%	5.4%						
アウア堂島東館	1,420	4.7%	4.5%	4.9%	1,410	4.8%	4.6%	5.0%						
N B F 広島立町ビル	2,360	5.8%	5.9%	6.0%	2,330	5.9%	6.0%	6.1%						
広島袋町ビルディング	2,270	5.7%	5.8%	5.9%	2,230	5.8%	5.9%	6.0%						
N B F 松山日銀前ビル	3,600	6.1%	6.0%	6.3%	3,550	6.2%	6.1%	6.4%						
博多祇園 M - S Q U A R E	8,920	5.2%	5.1%	5.4%	8,830	5.3%	5.2%	5.5%						
N B F 熊本ビル	3,850	6.1%	6.0%	6.3%	3,790	6.2%	6.1%	6.4%						
地方都市部計 (18物件)	128,930	-	-	-	127,380	-	-	-						

合計 (74物件)	1,099,110	-	-	-	1,085,560	-	-	-					
------------------	------------------	---	---	---	------------------	---	---	---	--	--	--	--	--

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 サンフライトサイン	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 プラザタワー	NBF 南青山ビル	NBF コモディイソラ	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 銀座通ビル (注1)	新宿三井 ビルディング 二号楼	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		1,319	1,826	1,039	1,004		924	982	1,457	414	685	808	848	822	707	210			543		612	440		
不動産賃貸収入		1,204	1,602	1,006	950		810	923	1,370	378	632	723	803	717	667	184				496		571	406	
その他賃貸事業収入		115	223	32	53		114	59	87	35	52	84	44	104	39	25				47		40	33	
不動産賃貸事業費用		781	1,000	631	651		600	639	634	236	337	414	496	599	340	179			347		325	204		
公租公課		309	169	135	125		72	54	86	85	57	55	36	92	70	21				68		53	70	
諸経費		330	490	230	328		272	306	296	105	144	195	303	250	160	50				132		147	93	
水道光熱費		116	94	-	50		141	66	105	39	50	90	60	65	62	19				40		42	27	
建物管理委託費		132	366	207	181		80	88	103	37	52	64	93	164	87	19				55		72	31	
オフィスマネジメントフィー		56	3	3	42		42	45	71	18	32	38	3	3	3	9				24		28	21	
修繕費		12	17	17	48		3	14	10	7	0	0	5	13	5	0				5		-	11	
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		9	8	1	1		2	2	2	2	5	1	0	3	1	1				3		2	1	
減価償却費		141	340	266	197		255	278	252	46	135	163	156	257	109	107				146		125	40	
不動産賃貸事業利益	990	538	825	407	352	604	323	342	822	178	348	393	351	222	366	31	397	263	195	355	286	235	110	
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	1,424	679	1,165	673	550	765	578	620	1,074	224	483	557	508	479	475	138	508	269	342	479	411	276	208	

(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	四谷メヂカルビル	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 大門通ビル	NBF神田 須田町ビル (注2)	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 池袋シティビル	鹿角散ビル	神宮前 M-SQUARE	東京23区計 (45物件)
不動産賃貸事業収益		352	240	265	197	398	188	165	267	255	173	130	-		203		165		190	169	183	342	24,436
不動産賃貸収入		333	215	249	183	357	183	152	206	228	155	116	-		180		162		170	152	167	319	22,491
その他賃貸事業収入		19	25	16	14	41	4	12	61	26	17	13	-		22		3		19	17	15	22	1,945
不動産賃貸事業費用		140	205	92	138	215	139	126	136	137	101	57	-		104		98		99	77	97	289	13,452
公租公課		34	22	26	24	23	21	17	24	24	32	11	-		16		19		14	14	20	13	2,498
諸経費		50	74	45	53	120	44	83	58	64	45	28	-		51		53		45	38	44	204	5,964
水道光熱費		15	22	13	16	34	-	13	21	27	13	8	-		17		-		14	14	16	19	1,672
建物管理委託費		16	35	12	28	34	38	14	17	18	14	9	-		19		34		18	13	16	19	2,479
オフィスマネジメントフィー		17	10	12	3	19	3	7	12	11	7	6	-		9		3		9	8	8	12	893
修繕費		-	-	0	0	29	0	31	4	3	2	2	-		1		14		1	0	1	0	337
借地借家料		-	-	-	-	-	-	-	-	-	4	-	-		-		-		-	-	-	143	401
信託報酬		-	-	0	0	-	-	-	-	1	0	0	-		1		-		0	0	-	-	23
保険料		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-		0		0		0	0	0	0	24
その他諸経費		0	4	5	2	2	2	15	2	1	2	0	-		2		0		1	0	0	8	132
減価償却費		55	109	20	60	72	73	25	53	48	22	17	-		37		24		40	24	31	71	4,989
不動産賃貸事業利益	165	211	35	173	59	182	49	39	130	118	72	72	-	88	98	80	66	72	90	92	86	52	10,984
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	314	267	144	193	119	254	123	64	184	166	95	90	-	123	135	111	91	105	130	117	118	124	15,973

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STビル	ハレール三井 ビルディング	NBF厚木ビル	つば三井ビルディング	NBF宇都宮ビル	シーノ大宮 ノースウイング	NBF浦和ビル	NBF新浦安タワー	NBF松戸ビル	東京周辺都市部計 (11物件)
不動産賃貸事業収益		1,094	635	279	117	432	137	668	100	476	126	4,480
不動産賃貸収入		990	577	265	102	386	114	588	84	409	107	4,017
その他賃貸事業収入		103	57	14	15	45	22	80	15	66	19	463
不動産賃貸事業費用		676	375	167	68	360	82	353	45	367	82	2,834
公租公課		89	53	26	7	27	8	48	6	41	7	343
諸経費		358	183	111	37	206	44	163	23	228	51	1,525
水道光熱費		128	67	43	10	76	16	57	9	78	14	543
建物管理委託費		134	61	50	16	47	16	52	7	91	12	544
オフィスマネジメントフィー		59	34	3	5	18	6	32	4	20	5	209
修繕費		32	14	6	3	54	2	10	-	31	17	174
借地借家料		-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0
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		2	3	7	1	6	2	9	2	6	0	45
減価償却費		228	138	30	23	127	29	140	15	97	23	964
不動産賃貸事業利益	156	418	259	111	49	71	54	315	54	109	44	1,646
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	268	647	397	141	73	198	83	456	69	206	68	2,611

4 個別物件の収益状況 (3/3) (地方都市部)

■ 地方都市部

(単位:百万円)

科目	札幌エルプラザ	NBF 札幌南二条ビル	NBF 仙台本町ビル	NBF ユニックスビル	NBF 新潟アコムビル	三井住友銀行 名古屋ビル	NBF 名古屋 広小路ビル	アコア堂島 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	サンマリアン NBFタワー	アコア堂島東館	NBF 広島立町ビル
不動産賃貸事業収益	297	100	153	285	197	655	247	616	592	571	539	350	82	132
不動産賃貸収入	243	86	126	230	174	573	219	541	524	472	476	301	64	113
その他賃貸事業収入	53	13	26	55	23	81	27	75	67	99	63	49	17	19
不動産賃貸事業費用	165	64	96	164	126	304	155	424	332	303	289	234	55	78
公租公課	18	11	15	20	18	61	25	73	53	55	61	34	10	13
諸経費	91	34	41	105	73	152	55	193	131	145	157	110	30	35
水道光熱費	37	13	16	38	24	51	23	64	43	54	49	40	10	11
建物管理委託費	35	13	16	34	24	65	18	57	55	69	66	42	14	16
オフィスマネジメントフィー	13	4	6	13	9	30	11	27	27	3	24	15	3	6
修繕費	3	-	0	15	12	1	0	37	0	14	10	7	0	0
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	1	1	1	0	1	2	5	2	3	5	2	0	0
減価償却費	55	18	39	38	34	91	73	157	146	102	70	90	14	29
不動産賃貸事業利益	131	36	57	121	71	350	91	192	259	268	250	115	26	53
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	187	55	96	159	106	441	165	350	406	371	320	205	41	83

(単位:百万円)

科目	広島袋町ビルディング	NBF 松山白鷺前ビル	博多紙屋 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	100	153	413	185	5,675	34,593
不動産賃貸収入	91	135	346	167	4,887	31,396
その他賃貸事業収入	9	17	67	18	787	3,196
不動産賃貸事業費用	56	88	233	109	3,283	19,570
公租公課	7	8	23	10	523	3,365
諸経費	22	39	107	42	1,569	9,060
水道光熱費	8	11	43	14	557	2,773
建物管理委託費	7	18	34	18	610	3,634
オフィスマネジメントフィー	4	7	19	8	238	1,340
修繕費	0	0	6	0	113	625
借地借家料	-	-	-	-	0	401
信託報酬	-	-	-	-	6	32
保険料	0	0	0	0	8	39
その他諸経費	0	0	2	0	35	213
減価償却費	26	41	102	56	1,190	7,145
不動産賃貸事業利益	43	65	179	75	2,391	15,022
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	70	106	282	131	3,582	22,167

(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。

(注2) NBF神田須田町ビルは2015年6月30日に取得していますが、当期の収益計上はありませんので「-」で表示しています。

5 投資主の状況

【所有者別投資口数】

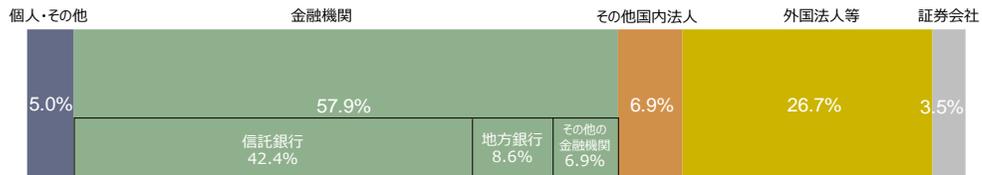
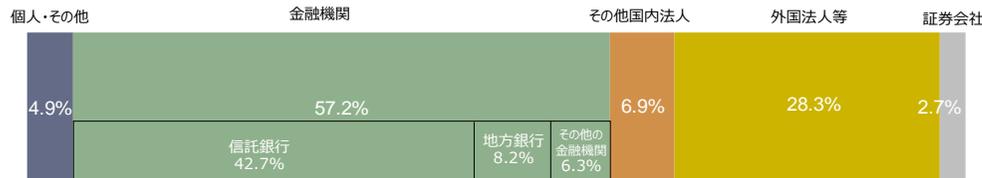
所有者区分	2014年12月期末 (第27期末)		2015年6月期末 (第28期末)		増減	
	投資口数	比率 (%)	投資口数	比率 (%)	投資口数	比率 (pt)
個人・その他	69,390	4.9	70,533	5.0	1,143	0.1
金融機関	807,591	57.2	818,033	57.9	10,442	0.8
都市銀行	651	0.0	1,274	0.1	623	0.1
地方銀行	115,125	8.2	120,891	8.6	5,766	0.4
信託銀行	602,934	42.7	598,784	42.4	-4,150	-0.3
生命保険会社	58,175	4.1	63,508	4.5	5,333	0.4
損害保険会社	5,848	0.4	6,351	0.4	503	0.0
信用金庫	13,969	1.0	14,769	1.0	800	0.1
その他	10,889	0.8	12,456	0.9	1,567	0.1
その他国内法人	97,014	6.9	97,641	6.9	627	0.0
外国法人等	399,425	28.3	376,310	26.7	-23,115	-1.6
証券会社	38,580	2.7	49,483	3.5	10,903	0.8
合計	1,412,000	100.0	1,412,000	100	-	-

【所有者別投資主数】

所有者区分	2014年12月期末 (第27期末)		2015年6月期末 (第28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	14,999	93.5	15,155	93.3	156	-0.1
金融機関	189	1.2	204	1.3	15	0.1
都市銀行	1	0.0	1	0.0	-	0.0
地方銀行	60	0.4	69	0.4	9	0.1
信託銀行	22	0.1	21	0.1	-1	0.0
生命保険会社	11	0.1	12	0.1	1	0.0
損害保険会社	5	0.0	7	0.0	2	0.0
信用金庫	56	0.3	61	0.4	5	0.0
その他	34	0.2	33	0.2	-1	0.0
その他国内法人	403	2.5	401	2.5	-2	0.0
外国法人等	432	2.7	452	2.8	20	0.1
証券会社	26	0.2	30	0.2	4	0.1
合計	16,049	100.0	16,242	100	193	-

【投資主上位10社】

投資主名	2014年12月期末 (第27期末)		2015年6月期末 (第28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)	282,283	20.0	273,550	19.4
資産管理サービス信託銀行 (株) (証券投資信託口)	118,450	8.4	125,237	8.9
日本マスタートラスト信託銀行 (株) (信託口)	102,948	7.3	107,303	7.6
野村信託銀行 (株) (投信口)	61,857	4.4	56,916	4.0
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 トリーティー505234	23,193	1.6	26,679	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	21,517	1.5	22,984	1.6
ノムラバンクグループ エグゼンプト	25,508	1.8	22,968	1.6
野村証券 (株) 自己振替口	10,000	0.7	16,800	1.2



6 営業成績及び財産状況の推移

項目		第24期	第25期	第26期	第27期	第28期
		2013年6月期	2013年12月期	2014年6月期	2014年12月期	2015年6月期
営業収益	百万円	35,719	37,134	36,561	34,806	34,593
不動産賃貸収入等	百万円	33,622	34,844	34,659	34,806	34,593
不動産等売却益	百万円	2,097	2,289	1,902	-	-
賃貸NOI (注2)	百万円	22,035	22,864	22,482	22,219	22,167
税引前当期純利益	百万円	12,942	13,277	12,772	10,847	10,996
当期純利益	百万円	12,941	13,276	12,771	10,846	10,995
F F O (注3)	百万円	17,542	18,202	17,945	18,009	18,140
A F F O (注4)	百万円	15,838	16,222	16,299	15,680	15,484
減価償却費	百万円	6,697	6,929	7,077	7,163	7,145
不動産等売却損	百万円	-	286	-	-	-
資本的支出額	百万円	1,703	1,980	1,646	2,329	2,655
総資産額	百万円	1,047,991	1,022,811	1,040,572	1,022,951	1,022,385
有利子負債	百万円	473,250	447,875	448,500	428,125	428,750
純資産額	百万円	517,584	519,198	534,820	534,156	534,306
分配総額	百万円	11,662	11,964	11,510	10,845	10,995
発行済投資口数 (期末)	口	692,000	692,000	1,412,000	1,412,000	1,412,000
1口当たり純資産額 (注8)	円	747,954	750,286	378,768	378,297	378,403
1口当たり分配金 (注8)	円	16,854	17,290	8,152	7,681	7,787
1口当たりF F O (注5,8)	円	25,714	26,304	12,818	12,754	12,847
1口当たりNAV (注6,8)	円	801,780	814,865	421,123	430,707	444,359
総資産経常利益率 (注1)	%	1.33 (2.66)	1.28 (2.56)	1.24 (2.48)	1.05 (2.10)	1.08 (2.15)
自己資本当期純利益率 (注1)	%	2.69 (5.37)	2.56 (5.12)	2.42 (4.85)	2.03 (4.06)	2.06 (4.12)
L T V (総資産有利子負債比率)	%	45.2	43.8	43.1	41.9	41.9
D S C R (注7)	倍	6.8	6.9	7.1	7.6	8.2
配当性向	%	90.1	90.1	90.1	99.9	99.9
当期運用日数	日	181	184	181	184	181
投資物件数 (期末)	件	74	71	73	73	74
テナント数 (期末)	件	1,524	1,481	1,546	1,568	1,579
総賃貸可能面積 (期末)	m ²	1,055,729	1,038,549	1,074,857	1,074,771	1,079,185
期中平均稼働率	%	97.8	97.1	97.0	97.6	97.9

(注1) 括弧内の数値は、月数により年換算した数値です。

(注2) 賃貸NOIについては不動産等売却損益は含んでいません。

(注3) F F O = 当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等売却損益

(注4) A F F O = F F O - 資本的支出額

(注5) 1口当たりF F O = F F O / 期中平均投資口数

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

(注7) D S C R = (営業利益 - 不動産等売却損益 + 減価償却費) / 支払利息

(注8) 2014年1月1日を効力発生日として投資口1口を2口に分割しています。

本資料は情報提供を目的としたものであり、有価証券、商品又は取引についての投資の勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。日本ビルファンド投資法人の投資口又は投資法人債のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせください。本資料に提供している情報は、特に記載のない限り、金融商品取引法又は投資信託及び投資法人に関する法律に基づく開示書類又は資産運用報告ではありません。日本ビルファンド投資法人及び日本ビルファンドマネジメント株式会社は、本資料で提供している情報に関して万全を期しておりますが、日本ビルファンド投資法人又は日本ビルファンドマネジメント株式会社が作成した情報であるか又は第三者から受領した情報であるかを問わず、その情報の正確性、妥当性及び完全性を保証するものではありません。

本資料に記載された情報のうち、過去又は現在の事実に関するもの以外は、本資料の作成日（但し、本資料中に特段の記載がある場合は当該日）において入手可能な情報に基づいてなされた日本ビルファンド投資法人又は日本ビルファンドマネジメント株式会社がその仮定又は判断に基づいて行った将来の予想に関する記述です。将来の予想に関する記述は、本資料作成日における日本ビルファンド投資法人の投資方針、適用法令、市場環境、金利情勢、実務慣行その他の事実関係を前提としており、本資料作成日以降における事情の変更を反映又は考慮しておりません。将来の予想に関する記述は、明示的であるか否かを問わず、既知のリスクの不確実性又は未知のリスクその他の要因を内在しており、日本ビルファンド投資法人の実際の業績、経営結果、財務状況等はこれらと大幅に異なる可能性があります。

本資料の内容は、予告なしに変更又は廃止される場合があります。日本ビルファンド投資法人及び日本ビルファンドマネジメント株式会社は、本書の内容（将来の予想に関する記述を含みます。）を更新又は公表する義務を負いません。日本ビルファンド投資法人及び日本ビルファンドマネジメント株式会社の事前の承諾なしに本資料に記載されている内容の複製・転用などを行うことを禁止します。

なお、本資料は日本の居住者が利用するために作成されたもので、その他の国の居住者を対象とするものではありません。