

# 平成 25 年 6 月期 決算短信 (REIT)

平成 25 年 8 月 14 日

不動産投資信託証券発行者名 日本ビルファンド投資法人 上場取引所 東証  
 コー ド 番 号 8951 U R L <http://www.nbf-m.com/nbf/>  
 代 表 者 執行役員 西川 勉  
 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 代表取締役社長 田中 健一  
 問 合 せ 先 責 任 者 投資本部ゼネラルマネージャー 森 俊彦 TEL 03-6259-8681  
 有価証券報告書提出予定日 平成 25 年 9 月 27 日 分配金支払開始予定日 平成 25 年 9 月 13 日  
 決算補足説明資料作成の有無  有  無  
 決算説明会開催の有無  有  無 (機関投資家・アナリスト向け)

## 1. 平成 25 年 6 月期の運用、資産の状況 (平成 25 年 1 月 1 日～平成 25 年 6 月 30 日) (百万円未満切捨て) (%表示は対前期増減比)

(1) 運用状況

	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	%
25 年 6 月期	35,719	(13.3)	15,815	(25.3)	12,942	(34.0)	12,941	(34.0)
24 年 12 月期	31,529	(4.3)	12,620	(1.4)	9,658	(1.8)	9,657	(1.8)

  

	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	%	%	%
25 年 6 月期	18,970	2.7	1.3	36.2
24 年 12 月期	15,754	2.2	1.1	30.6

## (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	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	%	%
25 年 6 月期	16,854	11,662	0	0	90.1	2.3
24 年 12 月期	15,754	9,657	0	0	99.9	2.2

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

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

なお、平成 25 年 6 月期の 1 口当たり分配金は、当期未処分利益から圧縮積立金繰入額 (1,278 百万円) を控除した金額を発行済投資口数で除して計算しています。

## (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
25 年 6 月期	1,047,991	517,584	49.4	747,954
24 年 12 月期	899,123	446,004	49.6	727,577

(参考) 自己資本 25 年 6 月期 517,584 百万円 24 年 12 月期 446,004 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
25 年 6 月期	30,141	△159,776	132,128	39,759
24 年 12 月期	16,867	△30,223	16,136	37,265

## 2. 平成25年12月期の運用状況の予想（平成25年7月1日～平成25年12月31日）（%表示は対前期増減比）

	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
通期	百万円 % 36,869 (3.2)	百万円 % 16,430 (3.9)	百万円 % 13,285 (2.6)	百万円 % 13,285 (2.7)	円 17,300	円 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）19,198円

(注) 平成25年12月期の「NBF日本橋室町センタービル（準共有持分50%）」の譲渡益2,115百万円（予定）については、租税特別措置法第67条の15「投資法人に係る課税の特例」及び租税特別措置法第66条の2「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」の両規定が適用される限度内で、1,313百万円（予定）の圧縮積立金を計上することを想定していますが、実際の内部留保額は変動する可能性があります。

## 3. 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

- |                      |   |
|----------------------|---|
| ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 | 無 |
| ② ①以外の会計方針の変更        | 無 |
| ③ 会計上の見積りの変更         | 無 |
| ④ 修正再表示              | 無 |

## (2) 発行済投資口数

- |                       |          |          |           |          |
|-----------------------|----------|----------|-----------|----------|
| ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） | 平成25年6月期 | 692,000口 | 平成24年12月期 | 613,000口 |
| ② 期末自己投資口数            | 平成25年6月期 | 0口       | 平成24年12月期 | 0口       |

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、25ページ「1口当たり情報に関する注記」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、9ページ記載の「平成25年12月期（平成25年7月1日～平成25年12月31日）及び平成26年6月期（平成26年1月1日～平成26年6月30日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

## 1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成25年3月28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25年3月28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

#### ① 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24年12月期（第23期）まで23回の利益分配を行いました。

#### B. 投資環境と運用実績

当期の日本経済では、日本経済再生に向けた緊急経済対策やこれまでとは次元の違う新たな金融緩和策の実施に伴い、円安・株高基調となりました。こうしたもとで、米国経済が緩やかに回復する中、円安の進行を背景として輸出が増加し、製造業を中心に企業収益は改善しました。また、株価の上昇や雇用環境の持ち直しを受けて、消費者マインドの改善により個人消費は堅調に推移しました。オフィスビル賃貸市場におきましては、平成25年上期には大型物件の供給が少なかったこと、企業の景況感や雇用環境が徐々に改善し、前向きなオフィス需要による拡張・集約移転、内部増床等が増加したことから、空室率は緩やかに低下しました。不動産流通市場におきましては、エクイティファイナンスによる資金調達環境が良好であったこと等を背景として、J-REITの積極的な物件取得が取引全体を牽引しました。J-REITにおいて物流施設の取得が大幅に増加しましたが、オフィスビルの取得も今年上期の実績が既に昨年の年間実績とほぼ同じ水準に達しています。

このような状況下、本投資法人は、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を基本方針として、資産運用を継続してきました。当期は、平成25年2月に「新橋M-SQUARE」（所有権、取得価格（以下、同様）119.0億円）、「三井住友銀行名古屋ビル」（信託受益権、149.0億円）、「NBF大崎ビル」（信託受益権の準共有持分、666.6億円）、平成25年3月に「パナソニック東京汐留ビル」（信託受益権の準共有持分、50.7億円）、「ゲートシティ大崎」（追加取得、区分所有権及び区分所有権の共有持分、155.5億円）、「池袋イースト」（所有権、86.3億円）、「渋谷ガーデンフロント」（追加取得、所有権の共有持分、115.6億円）、平成25年5月に「セレスティン芝三井ビルディング」（区分所有権及び区分所有権の共有持分、225.0億円）をそれぞれ取得し、取得価格の合計は1,567.8億円となりました。また、平成25年5月に「NBF日本橋室町センタービル」（信託受益権の準共有持分50%、譲渡価額141.0億円）を譲渡しました。保有物件につきましては、テナント満足度の更なる向上を目指した運営管理、設備の更新・新設を計画的に行い、また、マーケットの動向を把握しながら適切な賃料設定や既存テナントの賃料改定の実施等により、安定的な賃貸事業収入の確保を図りました。

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10,664億円（取得価格ベース）、総賃貸可能面積は105.5万㎡（31.9万坪）、期末稼働率は前期比横ばいの98.2%と

なり、テナント総数は 1,160 となっています。

### C. 資金調達の概要

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。

当期は、平成 25 年 1 月に、特定資産の取得資金に充当することを目的として新投資口の発行を行い、当期末の発行済投資口数は 692,000 口（前期末比 79,000 口増）、出資総額は 5,043.0 億円（前期末比 682.9 億円増）となっています。

借入れによる資金調達につきましては、機動性の高い無担保・無保証のコーポレートファイナンスを活用し、財務の安定性に配慮しています。借入れにあたっては、資産の長期運用及び将来の金利上昇リスク軽減の観点から長期固定金利借入れによる調達を進める一方で、物件取得時の機動的な資金調達等の観点から短期借入れによる調達も行っています。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 25 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 25 年 6 月に第 13 回無担保投資法人債（金額 100 億円、期間 10 年）を発行し、平成 25 年 6 月 30 日現在の発行枠残高は 1,900 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 45.2%、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 94.7%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
契約締結日	平成 23 年 9 月 1 日	平成 24 年 3 月 19 日
契約期限	平成 26 年 8 月 31 日	平成 26 年 3 月 18 日
担保・保証等	無担保・無保証	無担保・無保証

#### 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 25 年 2 月 7 日より平成 27 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
ムーディーズ・ジャパン株式会社（Moody's）	発行体格付：A2 格付け見通し：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

## 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 35,719 百万円（前期比 4,190 百万円増、13.3%増）、不動産賃貸事業利益は 15,337 百万円（前期比 1,422 百万円増、10.2%増）、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 15,815 百万円（前期比 3,195 百万円増、25.3%増）、経常利益は 12,942 百万円（前期比 3,283 百万円増、34.0%増）、当期純利益は 12,941 百万円（前期比 3,284 百万円増、34.0%増）となりました。これは、当期に取得した物件が新規稼働したこと、物件の譲渡に伴う売却益を計上したこと等により収益が増加したことが主な要因です。

また、分配金につきましては、本投資法人の規約に定める分配の方針に従い、当期末処分利益から租税特別措置法第 66 条の 2 による圧縮積立金（1,278 百万円）を控除し、その残額である 11,662 百万円を利益分配金として分配することとし、この結果、投資口 1 口当たりの分配金は 16,854 円となりました。

## ② 次期の見通し

### A. 今後の運用方針及び対処すべき課題

今後の日本経済においては、政府が推進する経済対策や成長戦略の下支えにより、生産・輸出の増加等を通じた企業収益の改善が見込まれます。このような動きが、依然として慎重な企業の設備投資や雇用者報酬の増加につながれば、自律的な景気回復へ向かうことが期待されます。

オフィスビル賃貸市場においては、東京都心部の新築ビル供給は平成 25 年下期以降も比較的少ないこと、企業のオフィス需要は堅調なことから、その需給バランスは引き続き改善していくものと考えられます。また、賃貸市場全体の賃料の底打ち感が強まる中、企業の B C P に対するニーズが高まっていることを受けて、特に高いスペックを有する優良物件においては、賃料が上昇する事例が徐々に増加していくことが予想されます。

不動産流通市場においては、オフィスビル賃貸市場の調整が進んだことから、その本格的回復を見込む取得意欲の高い投資家が増えてきており、活発な取引が継続することが見込まれます。

また、今後も日本銀行の積極的な金融緩和策が継続していくことが期待されることから、不動産市場に対する資金供給は良好に推移すると考えられますが、将来的な金利上昇リスクは注視する必要があります。

このような状況下、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、賃貸事業収入の維持を図ります。既存テナントに対しては、良好なリレーションの維持、ビルに対する満足度の向上を基本方針として、賃料水準の維持・向上、解約防止に努めます。また、新規テナントにつきましては、マーケットの動向を的確にとらえたリーシング活動により、空室期間の短縮と高稼働率の維持を目指します。また、建物への設備投資につきましては、リニューアル工事や環境対応工事等、賃貸ビルとしての競争力の維持・向上に資する適切かつ効果的な工事、設備の更新・新設等を実施していきます。

#### (b) 新規物件の投資方針

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

#### (c) 財務戦略等

借入れによる資金調達につきましては、資産の長期運用の観点及び調達の安定性の観点から、従来どおり長期固定金利の資金調達を基本とします。また、調達基盤の拡充の観点からも、金融マーケッ

ト環境を注視しつつ、引き続き投資法人債の発行にも取り組みます。

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

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

(d) コンプライアンス・リスク管理

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

## B. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

### (参考情報)

(a) 平成25年8月14日付で、以下の資産の譲渡について売買契約（譲渡価額14,100,000,000円）を締結し、同日付で引渡しを完了しています。引渡日現在の概況等は以下のとおりです。

物件の名称	NBF日本橋室町センタービル	
特定資産の種類	不動産を主な信託財産とする信託受益権の準共有持分	
所在地（住居表示）	東京都中央区日本橋室町三丁目2番15号	
土地	地積	3,097.74㎡（うち、(ア)1,590.07㎡（イ）1,507.67㎡）
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%を信託財産とした信託受益権の準共有持分（50%）
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建
	延床面積	23,019.01㎡（建物全体）
	所有形態	下記、「所有階・床面積・用途等」欄の（ア）及び（イ）の所有権持分を信託財産とした信託受益権の準共有持分（50%）
	建築時期	昭和61年10月31日
取得年月日	（ア）平成13年5月23日 （イ）平成16年12月24日	
取得価格（合計）	準共有持分（50%）に換算 （ア）4,972,500,000円（9,945,000,000円（全体）×50%） （イ）7,000,000,000円（14,000,000,000円（全体）×50%）	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
譲渡先	三井不動産株式会社	
特記事項	本物件は、2つの信託により構成され、本投資法人は、双方の信託受益権を取得することによって、本物件を実質的に100%所有していましたが、平成25年5月31日に当該双方の信託受益権についてそれぞれ準共有持分の50%を譲渡し、平成25年8月14日にそれぞれ残りの準共有持分50%を譲渡しました。	

(b) 平成25年8月14日付で、以下の資産の譲渡について売買契約（譲渡予定価額 3,084,546,446円）を締結し、平成26年1月10日の引渡し及び平成26年3月31日までに譲渡代金を受領する予定です。契約締結日現在の概況等は以下のとおりです。

物件の名称	GSKビル	
譲渡資産	特定資産である信託受益権にかかる信託財産である不動産の敷地の一部	
所在地（地番）	東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目6番1・6番17・6番18・6番23・6番26・6番27・6番30・6番35・6番36・7番12・7番18の一部及び6番22、6番28、6番40、6番41	
土地	地積	5,335.28㎡（公簿面積）のうち664.31㎡（実測面積、約12%）
	所有形態	所有権100%
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
譲渡先	東京都	
特記事項	①譲渡資産は、「東京都市計画道路事業幹線街路環状第5の1号線」の拡幅事業対象地となっており、当該都市計画事業は昭和21年3月26日に都市計画決定され、平成15年3月5日に事業認可を受けています。今般、当該都市計画の決定及び事業認可に基づき、当該土地の取得を企図する東京都と本投資法人との間で協議が整ったため、譲渡を行なうことを決定しました。	
	②上記の譲渡予定価額の外に、物件移転補償金として、104,694,356円の支払いを受ける予定です。	
	③上記資産の譲渡は、フォワードコミットメント等（契約締結から1ヶ月を経過した後に決済・引渡しを行うもの）に該当します。	

### C. 運用状況の見直し

次期（平成 25 年 12 月期 平成 25 年 7 月 1 日～平成 25 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 25 年 12 月期及び平成 26 年 6 月期 運用状況の予想の前提条件」を参照ください。

営業収益	36,869 百万円
営業利益	16,430 百万円
経常利益	13,285 百万円
当期純利益	13,285 百万円
1 口当たり分配金	17,300 円
1 口当たり利益超過分配金	0 円

(注) 平成 25 年 12 月期の「NBF 日本橋室町センタービル（準共有持分 50%）」の譲渡益 2,115 百万円（予定）については、租税特別措置法第 67 条の 15「投資法人に係る課税の特例」及び租税特別措置法第 66 条の 2「平成 21 年及び平成 22 年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」の両規定が適用される限度内で、1,313 百万円（予定）の圧縮積立金を計上することを想定していますが、実際の内部留保額は変動する可能性があります。

#### (参考)

また、「平成 25 年 12 月期及び平成 26 年 6 月期 運用状況の予想の前提条件」がそのまま推移したと想定した場合、平成 26 年 6 月期（平成 26 年 1 月 1 日～平成 26 年 6 月 30 日）の運用状況の予想数値は以下のとおりとなります。

営業収益	35,840 百万円
営業利益	15,334 百万円
経常利益	12,285 百万円
当期純利益	12,285 百万円
1 口当たり分配金	16,000 円
1 口当たり利益超過分配金	0 円

(注) 平成 26 年 6 月期の「GSKビル（敷地の一部）」の譲渡益 1,902 百万円（予定）については、租税特別措置法第 67 条の 15「投資法人に係る課税の特例」及び租税特別措置法第 64 条「収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例」の両規定が適用される限度内で、1,213 百万円（予定）の圧縮積立金を計上することを想定していますが、実際の内部留保額は変動する可能性があります。

(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25年12月期（平成25年7月1日～平成25年12月31日）  
及び平成26年6月期（平成26年1月1日～平成26年6月30日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
保有資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成25年6月期末時点で本投資法人が保有している74物件に、平成25年8月14日の「NBF日本橋室町センタービル（準共有持分50%）」及び平成26年1月10日に予定している「GSKビル（敷地の一部）」の譲渡を反映した73物件を前提としています。</li> <li>物件合計の期末稼働率は、平成25年12月末97.4%（サブリース勘案後97.0%）、平成26年6月末98.1%（サブリース勘案後97.5%）を見込んでいます。</li> <li>実際には、物件の異動等により変動する可能性があります。</li> </ul>
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書日付現在の692,000口を前提としています。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成25年12月期及び平成26年6月期において、短期借入金25,000百万円、長期借入金41,750百万円及び投資法人債10,000百万円の返済期限が到来しますが、当該有利子負債の返済資金については、上記物件譲渡資金を返済資金の一部に充当し、残りは全額借入金等で調達を行うことを前提としています。</li> </ul>
総資産有利子負債比率	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成25年6月30日現在の総資産有利子負債比率45.2%が、物件譲渡資金を有利子負債の返済資金の一部に充当することで44%台中盤程度となり、平成25年12月期末及び平成26年6月期末まで同比率のまま推移することを前提としています。</li> <li>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÷総資産×100</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成25年12月期に、「NBF日本橋室町センタービル（準共有持分50%）」を譲渡し、2,115百万円（予定）の譲渡益を営業収益に計上する見込みです（後記「1口当たり分配金」参照）。</li> <li>平成26年6月期に、「GSKビル（敷地の一部）」を譲渡し、1,902百万円（予定）の譲渡益を営業収益に計上する見込みです（後記「1口当たり分配金」参照）。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>取得した資産の固定資産税及び都市計画税等について、前所有者と期間按分による精算を行う場合には、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため費用計上されません。従いまして、平成25年1月1日以降取得の「新橋M-SQUARE」、「三井住友銀行名古屋ビル」、「NBF大崎ビル」、「パナソニック東京汐留ビル」、「ゲートシティ大崎（追加取得分）」、「池袋イースト」、「渋谷ガーデンフロント（追加取得分）」及び「セレスティン芝三井ビルディング」の固定資産税及び都市計画税等につきましては、平成25年12月期は精算金相当分を費用計上いたしません。平成26年6月期以降は費用計上されることとなります。なお、平成26年6月期に費用計上される上記物件の固定資産税及び都市計画税等は、448百万円（6ヶ月分）を想定しています。</li> <li>公租公課は、平成25年12月期2,816百万円、平成26年6月期3,289百万円を想定しています。</li> <li>減価償却費は、平成25年12月期6,972百万円、平成26年6月期7,049百万円を想定しています。</li> <li>修繕費は、平成25年12月期733百万円、平成26年6月期766百万円を想定しています。</li> <li>外注委託費は、過去の実績を勘案の上、想定しています。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業外費用（支払利息、投資法人債利息等）は、平成25年12月期3,153百万円、平成26年6月期3,056百万円を想定しています。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>平成25年12月期の「NBF日本橋室町センタービル（準共有持分50%）」の譲渡益2,115百万円（予定）については、租税特別措置法第67条の15「投資法人に係る課税の特例」及び租税特別措置法第66条の2「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」の両規定が適用される限度内で、1,313百万円（予定）の圧縮積立金を計上することを想定していますが、実際の内部留保額は変動する可能性があります。</li> <li>平成26年6月期の「GSKビル（敷地の一部）」の譲渡益1,902百万円（予定）については、租税特別措置法第67条の15「投資法人に係る課税の特例」及び租税特別措置法第64条「収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例」の両規定が適用される限度内で、1,213百万円（予定）の圧縮積立金を計上することを想定していますが、実際の内部留保額は変動する可能性があります。</li> <li>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。</li> </ul>

1口当たり 利益超過分配金	・本投資法人は原則として投資主に対して利益を超える金銭の分配は行わない予定です。ただし、本投資法人が利益配当等の損金算入要件を満たすことを目的とする場合等で、利益を超える金銭の分配を行うことが必要であると本投資法人の役員会において判断された場合には、分配方針に従い利益を超える金銭の分配を行うことができるものとします。
その他	・法令、税制、会計基準、株式会社東京証券取引所規則等、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24年12月31日)	当 期 (平成25年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	21,434,915	23,416,818
信託現金及び信託預金	15,830,338	16,342,978
営業未収入金	320,811	400,190
その他	602,263	2,353,530
流動資産合計	38,188,329	42,513,518
固定資産		
有形固定資産		
建物	183,251,011	203,175,187
減価償却累計額	△ 38,702,108	△ 41,963,184
建物（純額）	144,548,902	161,212,002
構築物	2,830,263	3,026,569
減価償却累計額	△ 1,189,647	△ 1,259,980
構築物（純額）	1,640,615	1,766,588
機械及び装置	1,567,643	1,720,725
減価償却累計額	△ 749,684	△ 825,849
機械及び装置（純額）	817,958	894,876
工具、器具及び備品	1,264,715	1,367,377
減価償却累計額	△ 574,251	△ 637,556
工具、器具及び備品（純額）	690,464	729,820
土地	257,639,833	309,480,357
建設仮勘定	10,685	—
信託建物	155,264,358	184,419,789
減価償却累計額	△ 50,158,402	△ 52,397,959
信託建物（純額）	105,105,955	132,021,829
信託構築物	2,139,077	2,797,314
減価償却累計額	△ 839,779	△ 900,234
信託構築物（純額）	1,299,298	1,897,079
信託機械及び装置	1,654,698	1,779,275
減価償却累計額	△ 938,421	△ 1,004,485
信託機械及び装置（純額）	716,276	774,789
信託工具、器具及び備品	1,367,520	1,574,345
減価償却累計額	△ 764,896	△ 811,895
信託工具、器具及び備品（純額）	602,624	762,449
信託土地	306,611,826	353,975,479
信託建設仮勘定	4,148	—
有形固定資産合計	819,688,592	963,515,274
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	38,389	93,323
無形固定資産合計	35,648,174	35,703,108
投資その他の資産		
敷金及び保証金	327,870	327,544
長期前払費用	40,012	52,741
その他	5,169,743	5,775,997
投資その他の資産合計	5,537,626	6,156,283
固定資産合計	860,874,394	1,005,374,666
繰延資産		
投資法人債発行費	60,610	103,650
繰延資産合計	60,610	103,650
資産合計	899,123,334	1,047,991,835

（単位：千円）

	前 期 (平成24年12月31日)	当 期 (平成25年6月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,631,124	3,312,161
短期借入金	20,000,000	25,000,000
1年内返済予定の長期借入金	42,750,000	41,750,000
1年内償還予定の投資法人債	—	10,000,000
未払金	2,059,566	1,548,342
未払費用	1,140,574	1,368,927
未払法人税等	585	455
未払消費税等	364,794	—
前受金	3,949,810	4,391,725
その他	263,420	143,947
流動負債合計	73,159,877	87,515,559
固定負債		
投資法人債	60,000,000	60,000,000
長期借入金	276,875,000	336,500,000
預り敷金及び保証金	17,114,344	18,538,577
信託預り敷金及び保証金	25,890,891	27,772,449
その他	78,516	80,779
固定負債合計	379,958,753	442,891,806
負債合計	453,118,630	530,407,365
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	436,013,128	504,308,628
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	334,088	334,088
任意積立金合計	334,088	334,088
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	9,657,486	12,941,752
剰余金合計	9,991,574	13,275,841
投資主資本合計	446,004,703	517,584,469
純資産合計	446,004,703	517,584,469
負債純資産合計	899,123,334	1,047,991,835

\*2

## (2) 損益計算書

		(単位：千円)	
		前 期	当 期
		(自 平成24年7月1日 至 平成24年12月31日)	(自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日)
<b>営業収益</b>			
不動産賃貸収入	*1	28,515,829	30,752,121
その他賃貸事業収入	*1	3,013,947	2,870,605
不動産等売却益	*2	—	2,097,225
営業収益合計		31,529,776	35,719,952
<b>営業費用</b>			
賃貸事業費用	*1	17,613,910	18,284,732
資産運用報酬		1,086,959	1,240,844
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		41,738	42,416
一般事務委託手数料		47,040	51,905
その他営業費用		92,928	257,661
営業費用合計		18,909,176	19,904,160
営業利益		12,620,600	15,815,791
<b>営業外収益</b>			
受取利息		3,477	3,952
未払分配金戻入		1,666	1,416
固定資産税等還付金		—	205,203
還付加算金		—	50,088
保険差益		283	135
その他		71	693
営業外収益合計		5,498	261,490
<b>営業外費用</b>			
支払利息		2,440,333	2,525,838
投資法人債利息		476,221	475,041
投資法人債発行費償却		10,593	11,039
投資口交付費		—	85,220
その他		40,500	37,878
営業外費用合計		2,967,648	3,135,018
経常利益		9,658,450	12,942,263
税引前当期純利益		9,658,450	12,942,263
法人税、住民税及び事業税		1,063	781
法人税等調整額		△ 2	13
法人税等合計		1,061	795
当期純利益		9,657,389	12,941,468
前期繰越利益		97	284
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)		9,657,486	12,941,752

## (3) 投資主資本等変動計算書

	(単位：千円)	
	前 期	当 期
	(自 平成24年7月1日 至 平成24年12月31日)	(自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日)
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	436,013,128	436,013,128
当期変動額		
新投資口の発行	—	68,295,500
当期変動額合計	—	68,295,500
当期末残高	436,013,128	504,308,628
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金		
当期首残高	334,088	334,088
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	334,088	334,088
任意積立金合計		
当期首残高	334,088	334,088
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	334,088	334,088
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		
当期首残高	9,489,337	9,657,486
当期変動額		
剰余金の配当	△ 9,489,240	△ 9,657,202
当期純利益	9,657,389	12,941,468
当期変動額合計	168,149	3,284,266
当期末残高	9,657,486	12,941,752
剰余金合計		
当期首残高	9,823,425	9,991,574
当期変動額		
剰余金の配当	△ 9,489,240	△ 9,657,202
当期純利益	9,657,389	12,941,468
当期変動額合計	168,149	3,284,266
当期末残高	9,991,574	13,275,841
投資主資本合計		
当期首残高	445,836,554	446,004,703
当期変動額		
新投資口の発行	—	68,295,500
剰余金の配当	△ 9,489,240	△ 9,657,202
当期純利益	9,657,389	12,941,468
当期変動額合計	168,149	71,579,766
当期末残高	446,004,703	517,584,469
純資産合計		
当期首残高	445,836,554	446,004,703
当期変動額		
新投資口の発行	—	68,295,500
剰余金の配当	△ 9,489,240	△ 9,657,202
当期純利益	9,657,389	12,941,468
当期変動額合計	168,149	71,579,766
当期末残高	446,004,703	517,584,469

## (4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

科 目	前 期	当 期
	自 平成24年7月1日 至 平成24年12月31日	自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日
I 当期末処分利益	9,657,486,278	12,941,752,570
II 分配金の額	9,657,202,000	11,662,968,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(15,754)	(16,854)
III 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	0	1,278,784,570
IV 次期繰越利益	284,278	0

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9,657,202,000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、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2による圧縮積立金を控除し、その残額である11,662,968,000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24年7月1日 至 平成24年12月31日)	当 期 (自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	9,658,450	12,942,263
減価償却費	6,191,122	6,697,792
長期前払費用償却額	3,934	4,382
投資法人債発行費償却	10,593	11,039
投資口交付費	—	85,220
受取利息	△ 3,477	△ 3,952
未払分配金戻入	△ 1,666	△ 1,416
支払利息	2,916,555	3,000,879
固定資産除却損	5,774	3,669
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△ 24,541	△ 79,379
未収消費税等の増減額 (△は増加)	—	△ 1,875,402
未払消費税等の増減額 (△は減少)	294,306	△ 364,794
営業未払金の増減額 (△は減少)	△ 281,780	681,036
未払金の増減額 (△は減少)	836,132	△ 619,508
前受金の増減額 (△は減少)	119,399	441,914
長期前払費用の支払額	△ 500	△ 18,500
信託有形固定資産の売却による減少額	—	11,998,410
その他	28,559	7,791
小 計	19,752,860	32,911,447
利息の受取額	3,477	3,952
利息の支払額	△ 2,887,445	△ 2,772,526
法人税等の支払額	△ 1,028	△ 911
営業活動によるキャッシュ・フロー	16,867,864	30,141,961
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	△ 930,280	△ 71,992,118
信託有形固定資産の取得による支出	△ 30,164,384	△ 90,275,425
信託無形固定資産の取得による支出	—	△ 56,533
預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 1,221,352	△ 3,158,842
預り敷金及び保証金の受入による収入	2,362,219	6,464,632
敷金及び保証金の差入による支出	△ 8,726	△ 5,687
敷金及び保証金の回収による収入	2,087	6,013
その他	△ 262,671	△ 758,413
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 30,223,107	△ 159,776,374
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	108,000,000	143,000,000
短期借入金の返済による支出	△ 117,000,000	△ 138,000,000
長期借入れによる収入	46,000,000	75,000,000
長期借入金の返済による支出	△ 11,375,000	△ 16,375,000
投資法人債の発行による収入	—	10,000,000
投資法人債発行費の支出	—	△ 51,046
投資口の発行による収入	—	68,210,279
分配金の支払額	△ 9,488,349	△ 9,655,277
財務活動によるキャッシュ・フロー	16,136,650	132,128,955
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	2,781,407	2,494,543
現金及び現金同等物の期首残高	34,483,846	37,265,253
現金及び現金同等物の期末残高	37,265,253	39,759,796



**(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>①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" style="margin-left: 20px;"> <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>②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>①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> <p>②投資口交付費 支出時に全額費用として処理しています。 なお、平成25年1月23日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる募集価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」という。）によっています。 「スプレッド方式」では、募集価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成25年1月23日付一般募集による新投資口発行に際し、募集価格と発行価額との差額の総額は、2,020,200千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の募集価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」という。）による新投資口発行であれば、投資口交付費として処理されていたものです。 このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、当期における投資口交付費は、2,020,200千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されています。</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 55,859 千円、当期 740,528 千円です。</p>																								
4. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針	<p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 信託現金及び信託預金</li> <li>② 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</li> <li>③ 信託預り敷金及び保証金</li> </ol>																								

5. キャッシュ・フロー計算書 における資金の範囲	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。
6. 消費税等の処理方法	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。

**(8)財務諸表に関する注記事項****(貸借対照表に関する注記)**

## 1. 特定融資枠に係る借入未実行枠残高等

本投資法人は、リファイナンスリスクの軽減を図ることを主たる目的として取引銀行等と特定融資枠（コミットメントライン）契約を締結しています。

(単位：千円)

	前 期 (平成 24 年 12 月 31 日)	当 期 (平成 25 年 6 月 30 日)
(借入コミットメント)		
特定融資枠の総額	60,000,000	60,000,000
借入残高	—	—
未実行枠残高	60,000,000	60,000,000

## \*2. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項に定める最低純資産額

前 期 (平成 24 年 12 月 31 日)	当 期 (平成 25 年 6 月 30 日)
50,000 千円	50,000 千円

## (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24年 7 月 1 日	至 平成24年12月31日	自 平成25年 1 月 1 日	至 平成25年 6 月30日
A. 不動産賃貸事業収益				
不動産賃貸収入				
家賃	25,550,665		27,726,839	
共益費	2,848,688		2,910,340	
その他賃貸収入	116,474	28,515,829	114,941	30,752,121
その他賃貸事業収入				
駐車場使用料	603,425		648,041	
施設使用料	184,150		221,511	
付帯収益	2,064,225		1,893,445	
解約金	105,061		51,934	
雑収益	57,084	3,013,947	55,671	2,870,605
不動産賃貸事業収益合計		31,529,776		33,622,726
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	4,517,665		4,740,623	
公租公課	2,738,255		2,900,250	
修繕費	1,045,953		1,084,593	
保険料	35,031		36,883	
諸経費	3,085,882		2,824,589	
減価償却費	6,191,122	17,613,910	6,697,792	18,284,732
不動産賃貸事業費用合計		17,613,910		18,284,732
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)		13,915,866		15,337,993

## \*2. 不動産等売却益の内訳

前期（自 平成24年 7 月 1 日 至 平成24年12月31日）

該当事項はありません。

当期（自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年 6 月30日）

(単位：千円)

NBF日本橋室町センタービル	
不動産等売却収入	14,100,000
不動産等売却原価	11,998,410
その他売却費用	4,364
不動産等売却益	2,097,225

**（金融商品に関する注記）**

## 1. 金融商品の状況に関する事項

## (1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、中長期的な観点から、資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して、資産の取得又は債務の返済（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等の資金を、新投資口の発行、借入れ又は投資法人債の発行で調達します。

余資運用については、有価証券及び金銭債権を投資対象としていますが、安全性を考慮して、原則として預金にて運用を行います。

デリバティブ取引については、負債から生じる金利変動リスク及びその他リスクを回避するために限定して利用することがありますが、投機的な取引は行いません。なお、現在デリバティブ取引は行っていません。

## (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

預金は、本投資法人の余資を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入期間を短期に限定し、信用格付の高い預入先金融機関と取引することで、信用リスクを限定しています。

借入金・投資法人債は、主に不動産等の取得又は既存の借入れ・投資法人債のリファイナンス等を目的としたものであり、返済・償還時の流動性リスクに晒されていますが、資金調達手段の多様化、返済期限や借入先の分散化、コミットメントラインの設定、手許流動性の確保によって流動性リスクの軽減を図るとともに、月次で資金繰計画を作成するなどの方法により流動性リスクを管理しています。

また、借入金のうち、短期借入金は、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、総資産有利子負債比率を低位に保ち、長期固定金利比率を高位に保つことで、市場金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にしています。

敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、テナント退去による流動性リスクに晒されていますが、月次で資金繰計画を作成するなどの方法により流動性リスクを管理しています。

## (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

平成24年12月31日（前期末）における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（（注2）参照）。

	貸借対照表計上額 (千円)	時 価 (千円)	差 額 (千円)
(1) 現金及び預金	21,434,915	21,434,915	—
(2) 信託現金及び信託預金	15,830,338	15,830,338	—
資 産 計	37,265,253	37,265,253	—
(1) 短期借入金	20,000,000	20,000,000	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	42,750,000	43,044,991	294,991
(3) 1年内償還予定の投資法人債	—	—	—
(4) 投資法人債	60,000,000	61,984,332	1,984,332
(5) 長期借入金	276,875,000	286,776,180	9,901,180
負 債 計	399,625,000	411,805,504	12,180,504

平成25年6月30日（当期末）における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。  
なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（（注2）参照）。

	貸借対照表計上額 (千円)	時 価 (千円)	差 額 (千円)
(1) 現金及び預金	23,416,818	23,416,818	—
(2) 信託現金及び信託預金	16,342,978	16,342,978	—
資 産 計	39,759,796	39,759,796	—
(1) 短期借入金	25,000,000	25,000,000	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	41,750,000	42,019,150	269,150
(3) 1年内償還予定の投資法人債	10,000,000	10,123,000	123,000
(4) 投資法人債	60,000,000	61,690,645	1,690,645
(5) 長期借入金	336,500,000	342,191,583	5,691,583
負 債 計	473,250,000	481,024,379	7,774,379

（注1）金融商品の時価の算定方法

資 産

（1）現金及び預金、（2）信託現金及び信託預金

これらは、短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。

負 債

（1）短期借入金

これらは、短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。

（2）1年内返済予定の長期借入金、（5）長期借入金

これらの時価については、元利金の合計額を新規に同様の借入れを行った場合に想定される利率で割引いた現在価値により算定しています。

（3）1年内償還予定の投資法人債、（4）投資法人債

これらの時価については、市場価格のあるものは市場価格に基づき、市場価格のないものは、元利金の合計額を当該投資法人債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割引いた現在価値により算定しています。

（注2）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の貸借対照表計上額 （単位：千円）

区分	前 期 (平成24年12月31日)	当 期 (平成25年6月30日)
①預り敷金及び保証金	17,114,344	18,538,577
②信託預り敷金及び保証金	25,890,891	27,772,449

テナントから預託されている預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、賃貸借契約の期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があり、実質的な預託期間を算定することができないことから、合理的な将来キャッシュ・フローを見積もることが困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

（注3）金銭債権の決算日（平成24年12月31日）後の償還予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	21,434,915	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	15,830,338	—	—	—	—	—
合計	37,265,253	—	—	—	—	—

## 金銭債権の決算日（平成25年6月30日）後の償還予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	23,416,818	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	16,342,978	—	—	—	—	—
合計	39,759,796	—	—	—	—	—

## （注4）借入金及び投資法人債の決算日（平成24年12月31日）後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	20,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	10,000,000	20,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
長期借入金	42,750,000	36,750,000	30,750,000	40,750,000	39,750,000	128,875,000
合計	62,750,000	46,750,000	50,750,000	50,750,000	49,750,000	138,875,000

## 借入金及び投資法人債の決算日（平成25年6月30日）後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	25,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	10,000,000	10,000,000	10,000,000	20,000,000	10,000,000	10,000,000
長期借入金	41,750,000	26,750,000	62,750,000	23,750,000	48,750,000	174,500,000
合計	76,750,000	36,750,000	72,750,000	43,750,000	58,750,000	184,500,000

**（関連当事者との取引に関する注記）**

## 1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 平成24年7月1日 至 平成24年12月31日）

該当事項はありません。

当期（自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日）

該当事項はありません。

## 2. 関連会社等

前期（自 平成24年7月1日 至 平成24年12月31日）

該当事項はありません。

当期（自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日）

該当事項はありません。

## 3. 兄弟会社等

前期（自 平成24年7月1日 至 平成24年12月31日）

該当事項はありません。

当期（自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日）

該当事項はありません。

## 4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 平成24年7月1日 至 平成24年12月31日）

該当事項はありません。

当期（自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日）

該当事項はありません。

**（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24年7月1日 至 平成24年12月31日	当 期 自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日
貸借対照表計上額		
期首残高	830,226,496	855,359,626
期中増減額	25,133,129	143,909,441
期末残高	855,359,626	999,269,068
期末時価	896,740,000	1,048,180,000

(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2物件（NBFコモディオ汐留、西新宿三井ビルディング（追加取得分））の取得（28,960,936千円）、主な減少額は減価償却費の計上によるものです。当期の主な増加額は8物件（新橋M-SQUARE、三井住友銀行名古屋ビル、NBF大崎ビル、パナソニック東京汐留ビル、ゲートシティ大崎（追加取得分）、池袋イースト、渋谷ガーデンフロント（追加取得分）、セレスティン芝三井ビルディング）の取得（160,798,589千円）、主な減少額はNBF日本橋室町センター

ビル（準共有持分50%）の譲渡（11,998,410千円）及び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24年7月1日至平成24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	6,982,123	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。そのほか一部の物件に関しては、同社に賃貸しています。

当期（自平成25年1月1日至平成25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	7,227,756	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



は転借人にこれを転貸しています。そのほか一部の物件に関しては、同社に賃貸しています。

### （1口当たり情報に関する注記）

	前 期 自 平成24年7月1日 至 平成24年12月31日	当 期 自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日
1口当たり純資産額	727,577円	747,954円
1口当たり当期純利益	15,754円	18,970円

（注1）1口当たり当期純利益は、当期純利益を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24年7月1日 至 平成24年12月31日	当 期 自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日
当期純利益（千円）	9,657,389	12,941,468
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）	9,657,389	12,941,468
期中平均投資口数（口）	613,000	682,177

### （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〕

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、有価証券、デリバティブ取引、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）発行済投資口数の増減

平成25年1月23日及び同年1月31日に新投資口の発行（公募74,000口及び第三者割当5,000口）を行い、68,295百万円を調達しました。なお、最近5年間における発行済投資口数及び出資総額の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成23年1月26日	公募増資	34,000	576,000	26,957	413,132	（注1）
平成23年2月22日	第三者割当増資	2,500	578,500	1,982	415,114	（注2）
平成24年1月25日	公募増資	30,000	608,500	18,172	433,287	（注3）
平成24年2月21日	第三者割当増資	4,500	613,000	2,725	436,013	（注4）
平成25年1月23日	公募増資	74,000	687,000	63,973	499,986	（注5）
平成25年1月31日	第三者割当増資	5,000	692,000	4,322	504,308	（注6）

（注1）1口当たり発行価格818,025円（発行価額792,855円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

（注2）1口当たり発行価額792,855円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

（注3）1口当たり発行価格624,975円（発行価額605,745円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

（注4）1口当たり発行価額605,745円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注5) 1口当たり発行価格891,800円(発行価額864,500円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注6) 1口当たり発行価額864,500円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

#### 4. 役員の変動

##### (1) 投資法人の役員の変動

当期中における投資法人の役員の変動は以下のとおりです。

	監督役員		補欠執行役員
就任	津川 哲郎	深谷 豊	田中 健一
退任	小松 初男	神山 貞雄	—

##### (2) 資産運用会社の役員の変動

当期中における資産運用会社の役員の変動は以下のとおりです。

	取締役(常勤)	取締役(非常勤)		監査役(非常勤)	
就任	松藤 浩二	山中 拓	藪木 浩	秋元 康志	上田 堅司
退任	秋元 康志	志方 雅人	熊田 福寿	鈴木 徹	好村 秀雄

## 5. 参考情報

## (1) 投資状況

資産の種類	地域等	第23期 (平成24年12月31日現在)		第24期 (平成25年6月30日現在)	
		保有総額 (百万円)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円)	対総資産比率 (%)
不動産	東京都心部	258,971	28.8	334,016	31.9
	東京周辺都市部	139,024	15.5	138,213	13.2
	地方都市部	48,042	5.3	47,580	4.5
信託不動産	東京都心部	310,278	34.5	365,969	34.9
	東京周辺都市部	57,968	6.4	57,485	5.5
	地方都市部	41,075	4.6	56,003	5.3
小計		855,359	95.1	999,269	95.4
預金・その他の資産		43,763	4.9	48,722	4.6
資産総額計		899,123 (855,359)	100.0 (95.1)	1,047,991 (999,269)	100.0 (95.4)

- (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。なお、建設仮勘定（信託建設仮勘定含む）の金額は不動産及び信託不動産の金額には含まれていません。
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）（第23期 2,552百万円、第24期 2,539百万円）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）（第23期 288百万円、第24期 284百万円）への出資部分（以下「任意組合出資持分」といいます。）につきましては、不動産（東京都心部）に含めて記載しています。
5. 中野坂上サンブライトツインにつきましては、不動産（第23期 29,770百万円、第24期 29,730百万円）及び信託不動産（第23期 7,488百万円、第24期 7,435百万円）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

## ① 投資不動産物件及びその他投資資産の主要なもの の価格及び投資比率

以下は平成25年6月30日現在において本投資法人が保有する不動産及び信託受益権にかかる信託不動産（以下「本件不動産」といいます。）の価格及び投資比率を示しています。本件不動産（但し、下記「芝NBFタワー」、「虎ノ門琴平タワー」及び「NBF銀座通りビル」についてはそれぞれ敷地の賃借権及び地上権を含みます。）は、いずれもテナントに対する賃貸用であり、主たる用途がオフィスである建物及びその敷地です。

地域区分	物件名称	取得価格 (千円)	貸借対照表 計上額 (千円)	価格（不動産 鑑定評価額） (千円)	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	68,919,719	71,100,000	6.8	71.1
	NBF日比谷ビル	63,500,000	64,462,708	54,600,000	5.2	
	ゲートシティ大崎	57,281,060	50,382,700	56,000,000	5.3	
	西新宿三井ビルディング	45,010,448	34,328,794	41,600,000	4.0	
	三菱重工ビル	36,300,000	36,926,512	41,300,000	3.9	
	芝NBFタワー	32,000,000	28,357,001	26,300,000	2.5	
	NBFプラチナタワー	31,000,000	28,060,929	53,400,000	5.1	
	NBF南青山ビル	31,000,000	31,527,598	16,900,000	1.6	
	NBFコモディオ汐留	28,800,000	28,689,805	31,400,000	3.0	
	虎ノ門琴平タワー	24,543,000	19,582,233	30,500,000	2.9	
	中目黒GTタワー	23,856,000	19,325,574	19,100,000	1.8	
	セレスティン芝三井ビルディング	22,500,000	22,779,316	22,900,000	2.2	
	三井生命御茶ノ水ビル	20,840,000	20,806,960	12,300,000	1.2	
	渋谷ガーデンフロント	20,269,000	19,463,789	25,100,000	2.4	
	NBF銀座通りビル	17,000,000	17,565,393	14,500,000	1.4	
	新宿三井ビルディング二号館	16,285,400	16,539,302	15,500,000	1.5	
	GSKビル	15,616,000	13,429,682	20,500,000	2.0	
	リバーシティM-SQUARE	13,350,000	13,056,427	14,300,000	1.4	
	NBF虎ノ門ビル	13,337,000	13,195,061	15,700,000	1.5	
	興和西新橋ビルB棟	13,217,000	11,456,444	13,900,000	1.3	
	NBF新川ビル	12,614,118	10,776,581	13,820,000	1.3	
	NBF日本橋室町センタービル	11,972,500	11,991,800	12,600,000	1.2	
	新橋M-SQUARE	11,900,000	12,041,490	12,200,000	1.2	
	NBF ALLIANCE	9,126,000	9,456,576	10,500,000	1.0	
	四谷メディカルビル	8,800,000	8,132,332	7,700,000	0.7	
	池袋イースト	8,630,000	8,974,870	8,970,000	0.9	
	東五反田スクエア	8,350,000	8,294,550	8,480,000	0.8	
	NBF渋谷イースト	8,000,000	8,064,143	6,500,000	0.6	
	NBF芝公園ビル	6,770,000	6,435,785	7,810,000	0.7	
	NBF高輪ビル	6,667,200	6,545,964	7,270,000	0.7	
	NBF赤坂山王スクエア	6,250,000	6,324,430	6,400,000	0.6	
	NBF芝公園大門通りビル	6,100,000	6,296,807	4,180,000	0.4	
	住友電設ビル	5,365,000	4,915,552	5,160,000	0.5	
	NBF東銀座スクエア	5,200,000	4,646,929	6,920,000	0.7	
パナソニック東京汐留ビル	5,075,000	5,152,245	5,160,000	0.5		
NBF小川町ビルディング	4,940,000	5,148,827	5,530,000	0.5		
日本橋兜町M-SQUARE	4,850,000	4,779,402	4,810,000	0.5		
NBF池袋タワー	4,695,000	4,503,324	5,040,000	0.5		
NBF池袋シティビル	4,428,000	4,243,344	4,920,000	0.5		
龍角散ビル	4,050,000	4,405,391	4,210,000	0.4		
小計	736,147,727	699,986,311	745,080,000	-		
東京 周辺 都市部	中野坂上サンブライトツイン	40,750,488	37,165,844	30,100,000	2.9	18.5
	NBF豊洲キャナルフロント	35,200,000	31,225,875	36,100,000	3.4	
	NBF豊洲ガーデンフロント	25,018,000	23,857,680	28,300,000	2.7	
	NBF上野ビル	10,400,000	10,100,034	8,620,000	0.8	
	調布サウスゲートビル	9,320,000	8,989,166	9,410,000	0.9	

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)	投資比率 (%)	地域区分毎の 投資比率(%)
	新川崎三井ビルディング	25,820,000	23,507,655	20,100,000	1.9	
	横浜S Tビル	13,529,300	12,125,062	13,700,000	1.3	
	パレール三井ビルディング	3,800,000	3,171,897	3,530,000	0.3	
	NBF厚木ビル	2,300,000	2,215,354	2,100,000	0.2	
	つくば三井ビルディング	8,875,500	6,699,313	7,110,000	0.7	
	NBF宇都宮ビル	2,435,000	2,303,038	2,150,000	0.2	
	シーノ大宮ノースウィング	16,816,345	14,453,960	18,200,000	1.7	
	NBF浦和ビル	2,000,000	1,897,133	1,780,000	0.2	
	NBF新浦安タワー	15,700,000	15,820,908	11,000,000	1.0	
	NBF松戸ビル	2,455,000	2,166,053	2,110,000	0.2	
	小計	214,419,633	195,698,978	194,310,000	-	
地方 都市部	札幌エルプラザ	4,404,405	3,541,263	6,750,000	0.6	10.4
	NBF札幌南二条ビル	1,870,300	1,701,811	1,310,000	0.1	
	NBF仙台本町ビル	3,566,000	3,498,389	3,060,000	0.3	
	NBFユニックスビル	4,028,900	3,061,852	3,320,000	0.3	
	NBF新潟テレコムビル	3,957,500	3,574,073	2,810,000	0.3	
	三井住友銀行名古屋ビル	14,900,000	15,011,480	15,200,000	1.5	
	NBF名古屋広小路ビル	7,232,000	6,770,229	7,130,000	0.7	
	アクア堂島NBFタワー	17,810,000	16,316,360	17,700,000	1.7	
	信濃橋三井ビルディング	14,400,000	11,039,979	13,600,000	1.3	
	サンマリオンNBFタワー	10,500,000	7,747,848	7,230,000	0.7	
	堺筋本町センタービル	6,500,000	6,038,293	5,950,000	0.6	
	NBF堺東ビル	2,227,200	2,006,692	1,560,000	0.1	
	アクア堂島東館	1,914,000	1,701,533	1,700,000	0.2	
	NBF四条烏丸ビル	1,627,000	1,383,040	1,210,000	0.1	
	NBF広島立町ビル	2,930,000	2,829,266	2,290,000	0.2	
	広島袋町ビルディング	2,215,000	2,031,896	2,340,000	0.2	
	NBF松山日銀前ビル	3,310,000	3,376,174	3,430,000	0.3	
	博多祇園M-SQUARE	8,000,000	7,679,795	8,490,000	0.8	
	NBF熊本ビル	4,500,000	4,273,796	3,710,000	0.4	
	小計	115,892,305	103,583,777	108,790,000	-	
	ポートフォリオ合計（74棟）	1,066,459,666	999,269,068	1,048,180,000	100.0	-

(参考) 第25期・第26期譲渡（予定）物件の状況

地域区分	物件名称	譲渡（予定）価格 (千円)	譲渡（予定）日	価格（不動産 鑑定評価額） (千円)
東京 都心部	NBF日本橋室町センタービル	14,100,000	平成25年 8月14日	12,600,000
	GSKビル（敷地の一部）	3,084,546	平成26年 1月10日	1,530,000

- (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25年6月30日を価格時点とする株式会社谷澤総合鑑定所又は大和不動産鑑定株式会社作成の不動産鑑定評価書に基づいています。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。
- なお、平成26年1月10日譲渡予定のGSKビル（敷地の一部）については、平成25年7月31日を価格時点とする株式会社谷澤総合鑑定所の不動産鑑定評価書に基づいています。
- 各物件における不動産鑑定評価書を作成した不動産鑑定機関は以下のとおりです。

不動産鑑定機関	物件名称
株式会社谷澤総合鑑定所	芝NBFタワー、NBFプラチナタワー、NBF日本橋室町センタービル、中目黒GTタワー、渋谷ガーデンフロント、新宿三井ビルディング二号館、GSKビル、興和西新橋ビルB棟、NBF新川ビル、NBF高輪ビル、住友電設ビル、横浜STビル、つくば三井ビルディング、シーノ大宮ノースウィング、NBF松戸ビル、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新潟テレコムビル、サンマリオンNBFタワー、NBF堺東ビル、NBF四条烏丸ビル、NBF広島立町ビル、広島袋町ビルディング
大和不動産鑑定株式会社	NBF大崎ビル、NBF日比谷ビル、ゲートシティ大崎、西新宿三井ビルディング、三菱重工ビル、NBF南青山ビル、NBFコモディオ汐留、虎ノ門琴平タワー、セレスティン芝三井ビルディング、三井生命御茶ノ水ビル、NBF銀座通りビル、リバーシティM-SQUARE、NBF虎ノ門ビル、新橋M-SQUARE、NBF ALLIANCE、四谷メディカルビル、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赤坂山王スクエア、NBF芝公園大門通りビル、NBF東銀座スクエア、パナソニック東京汐留ビル、NBF小川町ビルディング、日本橋兜町M-SQUARE、NBF池袋タワー、NBF池袋シティビル、龍角散ビル、中野坂上サンブライトツイン、NBF豊洲キャナルフロント、NBF豊洲ガーデンフロント、NBF上野ビル、調布サウスゲートビル、新川崎三井ビルディング、パレール三井ビルディング、NBF厚木ビル、NBF宇都宮ビル、NBF浦和ビル、NBF新浦安タワー、三井住友銀行名古屋ビル、NBF名古屋広小路ビル、アクア堂島NBFタワー、信濃橋三井ビルディング、堺筋本町センタービル、アクア堂島東館、NBF松山日銀前ビル、博多祇園M-SQUARE、NBF熊本ビル

3. 上表の「取得価格」は、本投資法人と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。なお、建設仮勘定（信託建設仮勘定含む）及び本投資法人による敷金及び保証金は上記の「貸借対照表計上額」に含まれていません。
5. 「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日及び平成24年11月1日の取得価格の合計額です。
6. 「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。
7. 「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。
8. 「NBF日本橋室町センタービル」の取得価格は平成13年5月23日及び平成16年12月24日の取得価格の合計額から平成25年5月31日の譲渡部分にかかる取得価格を控除した金額です。
9. 「中目黒GT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. 「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. 「中野坂上サンブライトツイン」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。
12. 「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。
13. 「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。
14. 「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。
15. 「札幌エルプラザ」の取得価格は平成15年11月5日、平成16年3月5日、平成16年11月30日及び平成17年10月5日の取得価格の合計額です。
16. 「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。
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. 本投資法人では、上記表記載の第24期末保有物件のうち、平成25年8月14日にNBF日本橋室町センタービルを譲渡するとともに、平成26年1月10日にGSKビル（敷地の一部）を譲渡する予定です。
19. 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。

## ② 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25年6月30日現在）

地域区分	物件名称	第24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 都心部	NBF大崎ビル	-	74,425	74,425	100.0	1
	NBF日比谷ビル	1,325	27,576	26,389	95.7	92
	ゲートシティ大崎	1,668	41,860	41,860	100.0 (97.3)	1 (76)
	西新宿三井ビルディング	1,093	33,105	33,105	100.0 (99.0)	1 (31)
	三菱重工ビル	-	35,641	35,641	100.0	12
	芝NBFタワー	975	24,728	24,728	100.0	34
	NBFプラチナタワー	1,547	33,503	33,503	100.0	6
	NBF南青山ビル	381	9,631	7,800	81.0	8
	NBFコモディオ汐留	934	20,538	20,538	100.0	11
	虎ノ門琴平タワー	777	16,848	16,848	100.0 (97.8)	1 (23)
	中目黒GTタワー	806	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	128	16,915	16,915	100.0 (100.0)	1 (8)
	三井生命御茶ノ水ビル	-	6,627	6,627	100.0	1
	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	557	14,874	14,567	97.9	48
	GSKビル	-	20,426	20,426	100.0	1
	リバーシティM-SQUARE	614	16,232	16,232	100.0	8
	NBF虎ノ門ビル	466	10,067	9,983	99.2	15
	興和西新橋ビルB棟	-	10,088	10,061	99.7 (99.7)	2 (16)
	NBF新川ビル	-	17,307	17,307	100.0 (98.4)	2 (32)
	NBF日本橋室町センタービル	734	8,154	8,154	100.0	14
	新橋M-SQUARE	290	5,392	5,392	100.0	7
	NBF ALLIANCE	268	4,033	4,033	100.0	7
	四谷メディカルビル	292	7,481	7,481	100.0 (95.0)	1 (35)
	池袋イースト	210	11,073	10,759	97.2	18
	東五反田スクエア	292	6,166	6,166	100.0 (96.3)	1 (6)
	NBF渋谷イースト	196	4,993	4,993	100.0	5
	NBF芝公園ビル	221	7,084	5,270	74.4 (73.7)	5 (15)
	NBF高輪ビル	295	10,458	9,867	94.3	6
	NBF赤坂山王スクエア	180	5,258	5,258	100.0	6
	NBF芝公園大門通りビル	106	3,428	3,428	100.0	8
	住友電設ビル	-	5,991	5,991	100.0	1
NBF東銀座スクエア	186	4,871	4,871	100.0	8	
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	172	4,805	4,805	100.0 (100.0)	1 (14)	
日本橋兜町M-SQUARE	-	3,298	3,298	100.0	2	
NBF池袋タワー	193	5,642	5,468	96.9	15	
NBF池袋シティビル	169	5,127	5,127	100.0	11	
龍角散ビル	190	5,332	5,332	100.0	8	
東京 周辺 都市部	中野坂上サンブライトツイン	931	32,021	29,230	91.3	12
	NBF豊洲キャナルフロント	1,114	36,638	36,625	100.0	9
	NBF豊洲ガーデンフロント	872	28,310	27,701	97.8	4
	NBF上野ビル	286	8,504	8,504	100.0	6
	調布サウスゲートビル	-	13,762	13,762	100.0	1

地域区分	物件名称	第24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
	新川崎三井ビルディング	1,084	39,837	39,837	100.0 (98.3)	1 (17)
	横浜STビル	646	20,047	19,947	99.5	97
	パレール三井ビルディング	277	12,545	12,545	100.0 (91.4)	1 (33)
	NBF厚木ビル	117	5,242	5,119	97.7	19
	つくば三井ビルディング	440	16,833	16,508	98.1	63
	NBF宇都宮ビル	135	6,160	6,160	100.0	40
	シーノ大宮ノースウィング	696	20,698	20,698	100.0	39
	NBF浦和ビル	101	3,455	3,455	100.0	13
	NBF新浦安タワー	533	22,816	20,499	89.8	44
	NBF松戸ビル	123	4,770	4,593	96.3	25
地方 都市部	札幌エルプラザ	319	11,396	11,396	100.0	12
	NBF札幌南二条ビル	104	5,351	5,351	100.0	3
	NBF仙台本町ビル	173	7,539	7,514	99.7	11
	NBFユニックスビル	276	13,329	13,144	98.6	50
	NBF新潟テレコムビル	202	10,208	9,766	95.7	32
	三井住友銀行名古屋ビル	572	17,658	17,658	100.0	12
	NBF名古屋広小路ビル	258	9,873	9,873	100.0	24
	アクア堂島NBFタワー	649	21,917	21,339	97.4	46
	信濃橋三井ビルディング	585	25,314	25,314	100.0 (97.7)	1 (59)
	サンマリオンNBFタワー	343	14,954	14,193	94.9	27
	堺筋本町センタービル	230	11,440	8,949	78.2	39
	NBF堺東ビル	114	5,255	5,016	95.4	24
	アクア堂島東館	97	3,243	2,917	90.0	19
	NBF四条烏丸ビル	62	3,932	3,789	96.4	17
	NBF広島立町ビル	133	5,567	5,567	100.0	32
	広島袋町ビルディング	103	3,927	3,531	89.9	15
	NBF松山日銀前ビル	155	5,997	5,828	97.2	17
	博多祇園M-SQUARE	400	14,328	14,328	100.0	16
	NBF熊本ビル	189	7,931	7,859	99.1	16
	合計		33,622	1,055,729	1,037,118	98.2 (97.8)

- (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24期総賃貸収入」は各物件の営業収益の合計であり、百万円未満を切捨てて表示しています。
3. 上表の「第24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、テナントが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 25 年 6 月 30 日現在の賃貸面積ベースの上位 10 社は、以下の表のとおりです。

テナント名	賃貸物件	賃貸面積 (㎡)	比率 (%)
1. 三井不動産株式会社	ゲートシティ大崎 他 12 物件	226,991	21.9
2. ソニー株式会社	NBF 大崎ビル	74,425	7.2
3. 三菱重工株式会社	三菱重工ビル	34,187	3.3
4. 日本アイ・ビー・エム株式会社	NBF 豊洲キャナルフロント 他 1 物件	28,864	2.8
5. トランス・コスモス株式会社	渋谷ガーデンフロント 他 3 物件	23,640	2.3
6. グラクソ・スミスクライン株式会社	GSKビル 他 3 物件	21,299	2.1
7. アクサ生命保険株式会社	NBF プラチナタワー 他 2 物件	18,419	1.8
8. 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	15,693	1.5
9. 新日鉄住金ソリューションズ株式会社	NBF 新川ビル	15,302	1.5
10. アメリカン ファミリー ライフ アシュアランス カンパニー オブ コロンバス	調布サウスゲートビル 他 2 物件	14,483	1.4

- (注) 1. 上表の数値は、本投資法人又は信託受託者を賃貸人とする賃貸借契約に関するものです（当該賃貸借契約に基づく転賃借契約を反映していません。）。なお、上表の三井不動産株式会社に係る「賃貸物件」については、本投資法人が三井不動産株式会社に賃貸し、三井不動産株式会社は転借人にこれを転賃しています（但し、一部の賃貸物件における賃貸を除きます。）。
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 25 年 6 月 30 日現在の総賃貸面積の合計に対して各テナントの賃貸面積の占める割合（小数点第 1 位未満を四捨五入）です。