

平成 26 年 12 月期 決算短信 (R E I T)

平成 27 年 2 月 13 日

不動産投資信託証券発行者名 日本ビルファンド投資法人 上場取引所 東
 コー ド 番 号 8951 U R L <http://www.nbf-m.com/nbf/>
 代 表 者 (役職名) 執行役員 (氏名) 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 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 田中 健一
 問 合 せ 先 責 任 者 (役職名) 投資本部マネージャー (氏名) 森 俊彦
 T E L 03-6259-8681

有価証券報告書提出予定日 平成 27 年 3 月 30 日 分配金支払開始予定日 平成 27 年 3 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 26 年 12 月期の運用、資産の状況 (平成 26 年 7 月 1 日 ~ 平成 26 年 12 月 31 日) (百万円未満切捨て)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

| | 営業収益 | | 営業利益 | | 経常利益 | | 当期純利益 | |
|------------|--------|-----|--------|------|--------|------|--------|------|
| | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % |
| 26 年 12 月期 | 34,806 | 4.8 | 13,624 | 13.8 | 10,847 | 15.1 | 10,846 | 15.1 |
| 26 年 6 月期 | 36,561 | 1.5 | 15,798 | 3.7 | 12,772 | 3.8 | 12,771 | 3.8 |

| | 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 | % | % | % |
| 26 年 12 月期 | 7,681 | 2.0 | 1.1 | 31.2 |
| 26 年 6 月期 | 9,122 | 2.4 | 1.2 | 34.9 |

(注) 1 口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。

(2) 分配状況

| | 1 口当たり分配金 (利益超過分配金は 含まない) | 分配金総額 (利益超過分配 金は含まない) | 1 口当たり 利益超過分配金 | 利益超過分配金 総額 | 配当性向 | 純資産 配当率 |
|------------|-----------------------------------|-------------------------------|-------------------|---------------|------|------------|
| | 円 | 百万円 | 円 | 百万円 | % | % |
| 26 年 12 月期 | 7,681 | 10,845 | 0 | 0 | 99.9 | 2.0 |
| 26 年 6 月期 | 8,152 | 11,510 | 0 | 0 | 90.1 | 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 26 年 6 月期の 1 口当たり分配金は、当期末処分利益から圧縮積立金繰入額として 1,260 百万円を控除した金額を期末発行済投資口数で除して算定しています。

(3) 財政状態

| | 総資産 | 純資産 | 自己資本比率 | 1 口当たり純資産 |
|------------|-----------|---------|--------|-----------|
| | 百万円 | 百万円 | % | 円 |
| 26 年 12 月期 | 1,022,951 | 534,156 | 52.2 | 378,297 |
| 26 年 6 月期 | 1,040,572 | 534,820 | 51.4 | 378,768 |

(参考) 自己資本 26 年 12 月期 534,156 百万円 26 年 6 月期 534,820 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 |
| 26 年 12 月期 | 21,250 | 2,261 | 31,883 | 21,439 |
| 26 年 6 月期 | 20,344 | 25,963 | 3,443 | 34,333 |

2. 平成27年6月期の運用状況の予想（平成27年1月1日～平成27年6月30日）

（％表示は対前期増減率）

| | 営業収益 | | 営業利益 | | 経常利益 | | 当期純利益 | | 1口当たり分配金 （利益超過分配金 は含まない） | 1口当たり 利益超過分配金 |
|--------|--------|-----|--------|-----|--------|-----|--------|-----|--------------------------------|------------------|
| | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % | 円 | 円 |
| 27年6月期 | 34,528 | 0.8 | 13,450 | 1.3 | 10,873 | 0.2 | 10,873 | 0.2 | 7,700 | 0 |

（参考）1口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想期末投資口数）7,700円

その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口数

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

期末自己投資口数 平成26年12月期 0口 平成26年6月期 0口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、22ページ「1口当たり情報に関する注記」に記載の期中平均投資口数をご覧ください。

監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、12ページ記載の「平成27年6月期（平成27年1月1日～平成27年6月30日）及び平成27年12月期（平成27年7月1日～平成27年12月31日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成26年9月29日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

（1）運用方針

最近の有価証券報告書（平成26年9月29日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

（2）運用状況

当期の概況

A. 投資法人の主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」（以下「投信法」といいます。）に基づき、平成13年3月16日に設立され、同年9月に東京証券取引所不動産投資信託証券市場（J-REIT市場）に上場（銘柄コード8951）しました。本投資法人は、主として東京都心部、東京周辺都市部及び地方都市部に立地する主たる用途がオフィスである建物及びその敷地から構成される不動産並びにかかる不動産を裏付けとする有価証券及び信託の受益権その他の資産に投資することによって、中長期的な観点から、本投資法人に属する資産の着実な成長と安定した収益の確保を基本方針として運用を行い、平成13年12月期（第1期）の利益分配実施以後、前期の平成26年6月期（第26期）まで26回の利益分配を行いました。

B. 投資環境と運用実績

当期における日本経済は、前半においては平成26年7-9月期の実質GDP成長率が予想に反し2四半期連続でマイナス成長になるなど、消費税増税後の個人消費に弱さや生産面に企業の慎重な姿勢が見られました。期の後半からは、日本銀行の追加緩和並びに消費税の再増税延期の決定後、企業収益や雇用環境の改善を織り込みながら、個人消費、設備投資に持ち直しの動きが見えるなど、基調としては緩やかな景気回復が続いている状況にあります。

今後、企業業績の一段の上方修正が確認され、賃金上昇に波及することで回復基調は確かなものになっていくことが期待されます。懸念要因として、原油安による海外景気の下振れの影響、米国の利上げ開始による金利上昇リスクには留意する必要があります。

オフィスビル賃貸市場については、新規供給が落ち着いていること、館内増床や拡張移転が増加していることから、需給バランスは改善傾向にあり、東京都心部の空室率は徐々に低下しています。また、需給の引き締まりを受け、東京都心部の既存ビルでは募集賃料は小幅ながら上昇傾向が続いています。

平成27年以降、新規供給の大幅な増加が見込まれず、企業業績の改善に伴う堅調なオフィス需要の継続が予想されることから、空室率の低下とともに緩やかな賃料上昇が継続していくことが見込まれます。

オフィスビル売買市場については、良好な資金調達環境に加え、実体経済の成長にともなう中期的なオフィス賃貸市場の改善期待の高まりを背景に、投資家の取引意欲は引き続き旺盛な状況にあります。このような状況のもと物件取得競争は激しさを増しており、売買価格も上昇が鮮明になっています。

引き続き良好な資金調達環境のもと今後も国内外の投資家により活発な売買取引が続くことが見込まれ、売買価格も強含みで推移するものと予想します。

本投資法人は、このような環境の下、「立地・規模・設備インフラ面から物件競争力が高く、安定的な賃貸キャッシュ・フローが期待できる優良オフィスビルへの投資」という基本方針に基づき投資活動を行っています。保有物件につきましては、テナント満足度の更なる向上を目指した運営管理、設備の更新・新設を計画的に行い、また、マーケットの動向を把握しながら適切な賃料設定や既存テナントの賃料改定の実施等により、安定的な賃貸事業収入の確保を図っています。

当期末における本投資法人の全不動産ポートフォリオは、保有物件ベースで 73 物件、投資額 10,743 億円（取得価格ベース）、総賃貸可能面積は 107.4 万㎡（32.5 万坪）、期末稼働率は 99.0%（前期比 1.1 ポイントの上昇）となり、テナント総数は 1,189 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。

借入れによる資金調達につきましては、機動性の高い無担保・無保証のコーポレートファイナンスを活用し、財務の安定性に配慮しています。借入れにあたっては、資産の長期運用及び将来の金利上昇リスク軽減の観点から長期固定金利借入れによる調達を進める一方で、短期借入れによる調達等も行っています。さらに、返済期限の分散を行い、一時期に返済期限が集中しないように運用しています。また、当期は手元資金運用の効率化を進めたことにより、有利子負債の削減を通じて、資金調達コストの低減を図りました。

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 26 年 12 月 31 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 41.9%、長期固定金利比率（有利子負債残高に対する約定時の借入期間、発行時の償還期間が 1 年超の固定金利で調達した有利子負債残高の比率をいいます。以下同様です。）は 97.7% 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 |
| 契約開始日 | 平成 26 年 9 月 1 日 | 平成 26 年 3 月 19 日 |
| 契約期限 | 平成 31 年 8 月 30 日 | 平成 29 年 3 月 31 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 |
| 資金使途 | 特定資産（投信法第 2 条第 1 項における意味を有します。）の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金、運転資金等 |

なお、上記発行登録書の期限到来に伴い、平成 27 年 1 月 30 日に、発行予定額 2,000 億円以内、発行予定期間を平成 27 年 2 月 7 日から平成 29 年 2 月 6 日とする発行登録書を提出しています。

平成 26 年 10 月 9 日にムーディーズ・ジャパン株式会社から取得していた発行体格付け及び無担保長期債務格付の取り下げを依頼しました。また、平成 26 年 12 月 4 日に株式会社日本格付研究所から長期発行体格付を取得しました。当期末時点において本投資法人が取得している発行体格付（発行体の将来の信用力に関する各信用格付業者の意見）は以下のとおりです。

| 信用格付業者の商号又は名称 | 格付内容 |
|------------------------------------|------------------------------------|
| スタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社（S & P） | 長期会社格付：A+ 短期会社格付：A-1 アウトルック：安定的 |

| | |
|-----------------------|------------------------|
| 株式会社格付投資情報センター（R & I） | 発行体格付：AA 格付けの方向性：安定的 |
| 株式会社日本格付研究所（J C R） | 長期発行体格付：AA+ 格付の見通し：安定的 |

D．業績及び分配の概要

このような運用の結果、当期の運用実績として、営業収益は 34,806 百万円（前期比 1,755 百万円減、4.8%減）、不動産賃貸事業利益は 15,056 百万円（前期比 348 百万円減、2.3%減）、資産運用報酬・保管及び事務委託コスト等の費用控除後の営業利益は 13,624 百万円（前期比 2,174 百万円減、13.8%減）、経常利益は 10,847 百万円（前期比 1,924 百万円減、15.1%減）、当期純利益は 10,846 百万円（前期比 1,925 百万円減、15.1%減）となりました。これは、物件の譲渡に伴う売却益が減少したことが主な要因です。

また、分配金につきましては、本投資法人の規約に定める分配の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口 1 口当たりの分配金は 7,681 円となりました。

次期の見通し

A．今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、以下の運用方針のもと、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定的な収益の確保を目指し、適正な運用を実施していきます。

（a）保有物件の運用方針

オフィス賃貸市況動向を注視し、市場環境に即した柔軟な対応を行うことで、賃貸事業収入の維持を図ります。既存テナントに対しては、良好なリレーションの維持、ビルに対する満足度の向上を基本方針として、賃料水準の維持・向上、解約防止に努めます。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、上限の目安を 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27年1月28日付で、以下の資産の取得について売買契約を締結しており、平成27年6月30日の引渡しを予定しています。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 | 神田須田町アイマークビル | |
| 特定資産の種類 | 不動産 | |
| 所在地（地番） | 東京都千代田区神田須田町二丁目3番1 | |
| 土地 | 地積 | 730.71㎡（敷地全体） |
| | 用途地域 | 商業地域 |
| | 所有形態 | 所有権100% |
| 建物 | 構造 | 鉄骨造陸屋根9階建 |
| | 延床面積 | 5,930.20㎡（建物全体） |
| | 所有形態 | 所有権100% |
| | 建築時期 | 平成25年7月30日 |
| | 用途 | 事務所 |
| 取得予定年月日 | 平成27年6月30日 | |
| 取得予定価格 | 5,960,000,000円 | |
| 信託受託者 | | |
| 建物管理会社 | 清水総合開発株式会社 | |
| 特記事項 | 本投資法人（買主）による売買契約上の重大な義務の違反により当該契約が解除された場合には、売主に対し、売買代金の20%に相当する違約金を支払う定めとなっています。 | |

(b) 平成27年3月12日に開催予定の本投資法人の投資主総会におきまして、下記規約の変更について、議案を提出します。

() 第1号議案に付議する事項（投信法改正・税制改正等に関連するもの）

(下線は変更部分)

| 現 行 規 約 | 変 更 案 |
|---|---|
| <p>第5条（投資主の請求による投資口の払戻し）</p> <p>本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行わないものとする。 (新設)</p> | <p>第5条（投資主の請求による投資口の払戻し及び合意による自己の投資口の取得）</p> <p><u>1. 本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行わないものとする。</u> <u>2. 本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができるものとする。</u></p> |
| <p>第14条（金銭の分配の方針）</p> <p>1. 分配方針 (省略) (1)～(3) (省略)</p> <p>2. 利益を超えた金銭の分配 (省略) (1)～(2) (省略) (新設)</p> <p>3. 分配金の分配方法 (省略)</p> <p>4. 分配金の除斥期間等 第1項に規定する分配金はその支払開始の日から満3年を経過したときは、本投資法人はその支払の義務を免れるものとする。なお、未払分配金には利息を付さないものとする。</p> | <p>第14条（金銭の分配の方針）</p> <p>1. 分配方針 (現行どおり) (1)～(3) (現行どおり)</p> <p>2. 利益を超えた金銭の分配 (現行どおり) (1)～(2) (現行どおり) <u>(3) 本投資法人における課税負担の軽減を目的として本投資法人が適切と判断する場合、本投資法人が決定した金額</u></p> <p>3. 分配金の分配方法 (現行どおり)</p> <p>4. 分配金の除斥期間等 第1項及び第2項に規定する分配金はその支払開始の日から満3年を経過したときは、本投資法人はその支払の義務を免れるものとする。なお、未払分配金には利息を付さないものとする。</p> |
| <p>第36条（諸費用の負担）</p> <p>1. (省略)</p> <p>2. 前項に加え、本投資法人は、以下に掲げる費用を負担する。 (1) 投資口の発行に関する費用 (2)～(11) (省略)</p> <p>資産運用の対象及び方針 (省略)</p> <p>・資産運用の基本方針 本投資法人は、<u>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をすることによって、中長期的な観点から、本投資法人に属する資産(以下「運用資産」という。)の着実な成長と安定した収益の確保をめざして運用を行う。</u></p> | <p>第36条（諸費用の負担）</p> <p>1. (現行どおり)</p> <p>2. 前項に加え、本投資法人は、以下に掲げる費用を負担する。 (1) <u>投資口等の発行に関する費用</u> (2)～(11) (現行どおり)</p> <p>資産運用の対象及び方針 (現行どおり)</p> <p>・資産運用の基本方針 本投資法人は、<u>資産を主として不動産等資産(投資信託及び投資法人に関する法律施行規則(平成12年総理府令第129号、その後の改正を含む。)第105条第1号へに定めるもののうち、不動産、不動産の賃借権、地上権又はこれらの資産のみを信託する信託の受益権をいう。)に対する投資として運用することを目的とし、中長期的な観点から、本投資法人に属する資産(以下「運用資産」という。)の着実な成長と安定した収益の確保をめざして運用を行う。</u></p> |

| 現 行 規 約 | 変 更 案 |
|---|--|
| <p>・資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲等</p> <p>(1) 投資対象</p> <p>a. <u>主たる</u>投資対象とする特定資産 本投資法人は、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目的として、<u>主として</u>以下に掲げる特定資産に投資する。 ～ (省略)</p> <p>b. <u>その他の</u>特定資産 ～ (省略) ～ (省略) ～ (新設)</p> <p>c. 特定資産以外の資産 ～ (省略) ～ (省略) 動産 ～ (省略)</p> <p>(2) 投資態度 ～ (新設)</p> <p>— 個々の不動産（本投資法人が取得する有価証券及び信託の受益権その他の資産の裏付けとなる不動産を含む。以下本項において「不動産等」という。）に投資する際には、当該不動産の取得価格と収益予想から想定される投資利回り、及び立地エリアの将来性及び安定性、不動産の劣化又は陳腐化リスクに対する対応状況、並びに保険付保状況等を総合的に判断して選別するものとする。選別に際しては、建物規模、建築及び設備スペック、耐震性能、権利関係への対応、入居テナント属性、建物管理関係及び環境・地質等を考慮の上総合的に判断する。</p> <p>— <u>不動産等の選別については、地震リスク、空室リスク等のキャッシュフローリスクを軽減させることを目的として、該当地域を東京都心部、東京周辺都市部及び地方都市部の3地域に分類し、不動産、不動産の賃借権、地上権並びに信託の受益権の裏付けとなる不動産、不動産の賃借権、地上権の価額の合計額の70%以上を目途として東京都心部及び東京周辺都市部から、30%以下を目途として地方都市部から、それぞれ選別して地域分散を図る。</u></p> | <p>・資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲等</p> <p>(1) 投資対象</p> <p>a. 投資対象とする特定資産 本投資法人は、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目的として、以下に掲げる特定資産に投資する。 ～ (現行どおり)</p> <p>b. <u>上記 a. 以外の</u>特定資産 ～ (現行どおり) ～ (現行どおり) — <u>再生可能エネルギー発電設備（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号、その後の改正を含む。）第3条第11号に定めるものをいう。）</u></p> <p>c. 特定資産以外の資産 ～ (現行どおり) ～ (現行どおり) 動産（<u>b. 号に該当するものを除く。</u>） ～ (現行どおり)</p> <p>(2) 投資態度</p> <p>— <u>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。</u></p> <p>— 個々の不動産（本投資法人が取得する有価証券及び信託の受益権その他の資産の裏付けとなる不動産を含む。以下本項において「不動産等」という。）に投資する際には、当該不動産の取得価格と収益予想から想定される投資利回り、及び立地エリアの将来性及び安定性、不動産の劣化又は陳腐化リスクに対する対応状況、並びに保険付保状況等を総合的に判断して選別するものとする。選別に際しては、建物規模、建築及び設備スペック、耐震性能、権利関係への対応、入居テナント属性、建物管理関係及び環境・地質等を考慮の上総合的に判断する。</p> <p>— <u>ポートフォリオの構築については、地震リスク、空室リスク等のキャッシュフローリスクを軽減させることを目的として、該当地域を東京都心部、東京周辺都市部及び地方都市部の3地域に分類し、不動産、不動産の賃借権、地上権並びに信託の受益権の裏付けとなる不動産、不動産の賃借権、地上権の価額の合計額の70%以上を目途として東京都心部及び東京周辺都市部から、30%以下を目途として地方都市部から、それぞれ選別して地域分散を図る。</u></p> |

| 現 行 規 約 | 変 更 案 |
|---|---|
| <p>— 本投資法人は、原則として、引渡時点において稼働資産である不動産等を取得する。引渡時点において未稼働資産である不動産等については、投資額、稼働予定時期、収益予想等を総合的に判断し、本投資法人の運用資産の運用に与える影響を考慮の上、本投資法人はこれを取得することができる。但し、当該未稼働資産の引渡直後において引渡済の未稼働資産(稼働資産となった未稼働資産を除く。)の契約上の取得価格の合計が、直近の決算日における本投資法人の貸借対照表上の資産総額の10%を超えない範囲に限る。なお、稼働資産とは、建物が竣工しており賃貸中又は賃貸可能である不動産等をいい、本投資法人が保有する不動産等のうちある時点において稼働資産となった不動産等は引き続き稼働資産とみなす(建物の建替え又は大規模修繕等が行われる場合を含む。)。また、未稼働資産とは、稼働資産以外の不動産等をいう。</p> <p>— 本投資法人が取得する資産の組入れ比率については、特定不動産(本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいう。)の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合(以下「特定不動産の割合」という。)を100分の75以上とすることを方針とする。</p> <p>— 本投資法人は、その有する資産の総額のうち占める租税特別措置法施行規則(昭和32年大蔵省令第15号、その後の改正を含む。)第22条の19に規定する不動産等の価額の割合を100分の70以上とすることを方針とする。</p> <p>— 取得した不動産等においては、中長期視点から継続的な設備投資による資産価値・競争力の維持・向上を図り、かつ収入拡大(賃料等の増加、空室率の低減、契約期間の長期化及び固定化等)と費用逦減(外注委託費、水光熱費等の削減)による運用収益の安定的な成長を目指す。</p> <p>— 個々の不動産等の売却は、将来における収益予想、資産価値の増減及びその予測、立地エリアの将来性・安定性、不動産の劣化又は陳腐化リスク及びそれに対するコスト予測、並びにポートフォリオの構成等を考慮のうえ総合的に判断する。なお、売却若しくは保有の検討は、保有する全ての不動産等について定期的を実施する。</p> <p>— 資金動向、市況動向、不動産市場動向等の急激な変化等予期しえない事由により、上記のような運用ができない場合がある。</p> | <p>— 本投資法人は、原則として、引渡時点において稼働資産である不動産等を取得する。引渡時点において未稼働資産である不動産等については、投資額、稼働予定時期、収益予想等を総合的に判断し、本投資法人の運用資産の運用に与える影響を考慮の上、本投資法人はこれを取得することができる。但し、当該未稼働資産の引渡直後において引渡済の未稼働資産(稼働資産となった未稼働資産を除く。)の契約上の取得価格の合計が、直近の決算日における本投資法人の貸借対照表上の資産総額の10%を超えない範囲に限る。なお、稼働資産とは、建物が竣工しており賃貸中又は賃貸可能である不動産等をいい、本投資法人が保有する不動産等のうちある時点において稼働資産となった不動産等は引き続き稼働資産とみなす(建物の建替え又は大規模修繕等が行われる場合を含む。)。また、未稼働資産とは、稼働資産以外の不動産等をいう。</p> <p>— 本投資法人が取得する資産の組入れ比率については、特定不動産(本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいう。)の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合(以下「特定不動産の割合」という。)を100分の75以上とすることを方針とする。</p> <p>— 本投資法人は、その有する資産の総額のうち占める租税特別措置法施行規則(昭和32年大蔵省令第15号、その後の改正を含む。)第22条の19に規定する不動産等の価額の割合を100分の70以上とすることを方針とする。</p> <p>— 取得した不動産等においては、中長期視点から継続的な設備投資による資産価値・競争力の維持・向上を図り、かつ収入拡大(賃料等の増加、空室率の低減、契約期間の長期化及び固定化等)と費用逦減(外注委託費、水光熱費等の削減)による運用収益の安定的な成長を目指す。</p> <p>— 個々の不動産等の売却は、将来における収益予想、資産価値の増減及びその予測、立地エリアの将来性・安定性、不動産の劣化又は陳腐化リスク及びそれに対するコスト予測、並びにポートフォリオの構成等を考慮のうえ総合的に判断する。なお、売却若しくは保有の検討は、保有する全ての不動産等について定期的を実施する。</p> <p>— 資金動向、市況動向、不動産市場動向等の急激な変化等予期しえない事由により、上記のような運用ができない場合がある。</p> |

| 現 行 規 約 | 変 更 案 |
|---|---|
| <p>— 運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕等又は分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の返済（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む。）等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ（コール市場を通じる場合を含む。）又は投資法人債を発行することができる。</p> | <p>— 運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕等又は分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の返済（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む。）等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ（コール市場を通じる場合を含む。）又は投資法人債を発行することができる。</p> |

（ ）第2号議案に付議する事項（運用報酬に関するもの）

（下線は変更部分）

| 現 行 規 約 | 変 更 案 |
|--|--|
| <p>第16条（資産運用会社に対する資産運用報酬の計算方法及び支払の時期）</p> <p style="text-align: center;">（省略）</p> <p>(1) 運用報酬 1</p> <p style="text-align: center;">（省略）</p> <p>(2) 運用報酬 2</p> <p style="text-align: center;">（省略）</p> <p>(3) 運用報酬 3</p> <p>運用資産として新たに不動産等を取得した場合、当該不動産等の取得価額（土地・建物一体の取得価額をいい、複数の不動産等が同時に取得される場合はそれぞれの取得価額とする。但し、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用は除く。）に応じて、原則として以下の料率を乗じた金額の合計額（1円未満切捨）を、取得日の属する月の翌月末日（かかる末日が銀行休業日の場合は直前の営業日）までに支払う。但し、本投資法人の役員会の承認を経た上で、以下の料率を上限とする範囲内で決定した料率とすることができる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 100億円以下の部分に対して、0.5% ・ 100億円超300億円以下の部分に対して、0.2% ・ 300億円超500億円以下の部分に対して、0.05% ・ 500億円超の部分に対して、なし | <p>第16条（資産運用会社に対する資産運用報酬の計算方法及び支払の時期）</p> <p style="text-align: center;">（現行どおり）</p> <p>(1) 運用報酬 1</p> <p style="text-align: center;">（現行どおり）</p> <p>(2) 運用報酬 2</p> <p style="text-align: center;">（現行どおり）</p> <p>(3) 運用報酬 3</p> <p>運用資産として新たに不動産等を取得（本投資法人が行う合併においては、合併に伴う承継）した場合、当該不動産等の取得価額（土地・建物一体の取得価額とする。複数の不動産等が同時に取得される場合はそれぞれの不動産等の取得価額をいい、本投資法人が行う合併においては、合併により承継するそれぞれの不動産等の合併時における評価額をいう。但し、消費税及び地方消費税並びに取得又は承継に伴う費用を除く。）に応じて、原則として以下の料率を乗じた金額の合計額（1円未満切捨）を、取得日（本投資法人が行う合併においては、合併の効力発生日）の属する月の翌月末日（かかる末日が銀行休業日の場合は直前の営業日）までに支払う。但し、本投資法人の役員会の承認を経た上で、以下の料率を上限とする範囲内で決定した料率とすることができる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 100億円以下の部分に対して、0.5% ・ 100億円超300億円以下の部分に対して、0.2% ・ 300億円超500億円以下の部分に対して、0.05% ・ 500億円超の部分に対して、なし |

C. 運用状況の見通し

平成27年6月期(平成27年1月1日~平成27年6月30日)の運用状況につきましては、オフィス賃貸市場の賃料動向等に鑑み、以下のとおり算出しています。運用状況の予想の前提条件につきましては、後記「平成27年6月期及び平成27年12月期 運用状況の予想の前提条件」を参照ください。

| | |
|--------------|------------|
| 営業収益 | 34,528 百万円 |
| 営業利益 | 13,450 百万円 |
| 経常利益 | 10,873 百万円 |
| 当期純利益 | 10,873 百万円 |
| 1口当たり分配金 | 7,700 円 |
| 1口当たり利益超過分配金 | 0 円 |

(参考)

また、平成27年12月期(平成27年7月1日~平成27年12月31日)の運用状況につきましては、オフィス賃貸市場の賃料動向等に鑑み、以下のとおり算出しています。運用状況の予想の前提条件につきましては、後記「平成27年6月期及び平成27年12月期 運用状況の予想の前提条件」を参照ください。

| | |
|--------------|------------|
| 営業収益 | 34,727 百万円 |
| 営業利益 | 13,404 百万円 |
| 経常利益 | 10,887 百万円 |
| 当期純利益 | 10,887 百万円 |
| 1口当たり分配金 | 7,710 円 |
| 1口当たり利益超過分配金 | 0 円 |

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

平成27年6月期（平成27年1月1日～平成27年6月30日）
及び平成27年12月期（平成27年7月1日～平成27年12月31日）運用状況の予想の前提条件

| 項目 | 前提条件 |
|--------------|---|
| 保有資産 | <ul style="list-style-type: none"> 平成26年12月期末時点で本投資法人が保有している73物件に、平成27年6月30日取得予定の「神田須田町アイマークビル」を加えた74物件を前提としています。 物件合計の期末稼働率は、平成27年6月末99.0%（サブリース勘案後98.1%）、平成27年12月末98.8%（サブリース勘案後98.0%）を見込んでいます。 物件の異動等により変動する可能性があります。 |
| 発行済投資口数 | <ul style="list-style-type: none"> 本書日付現在の1,412,000口を前提としています。 |
| 有利子負債 | <ul style="list-style-type: none"> 平成27年6月期及び平成27年12月期において、短期借入金7,000百万円、長期借入金30,750百万円及び投資法人債20,000百万円の返済期限が到来しますが、そのうち短期借入金7,000百万円及び長期借入金2,000百万円は、平成27年2月13日現在、既に返済しています。残額の有利子負債の返済資金については、全額借入金等で調達することを前提としています。 そのほか平成27年6月30日に予定している「神田須田町アイマークビル」取得時に、新たに6,000百万円を借入金で調達することを前提としています。 |
| 総資産有利子負債比率 | <ul style="list-style-type: none"> 平成26年12月31日現在の総資産有利子負債比率41.9%が、「神田須田町アイマークビル」の取得等に伴い42.0%程度となり、平成27年6月期末及び平成27年12月期末まで同程度のまま推移することを前提としています。 本表における総資産有利子負債比率の算出にあたっては、次の算式を使用しています。 総資産有利子負債比率 = 有利子負債残高 ÷ 総資産 × 100 |
| 営業費用 | <ul style="list-style-type: none"> 取得した資産の固定資産税及び都市計画税等について、前所有者と期間按分による精算を行う場合には、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため費用計上されません。従いまして、平成27年1月1日以降取得予定の「神田須田町アイマークビル」の固定資産税及び都市計画税等につきましては、平成27年6月期及び平成27年12月期は精算金相当分を費用計上しませんが、平成28年6月期以降は費用計上されることとなります。なお、上記物件の平成26年度固定資産税及び都市計画税等は、13百万円（6ヶ月分）です。 公租公課は、平成27年6月期3,399百万円、平成27年12月期3,370百万円を想定しています。 減価償却費は、平成27年6月期7,155百万円、平成27年12月期7,109百万円を想定しています。 修繕費は、平成27年6月期700百万円、平成27年12月期609百万円を想定しています。 外注委託費は、過去の実績を勘案の上、想定しています。 |
| 営業外費用 | <ul style="list-style-type: none"> 営業外費用（支払利息、投資法人債利息等）は、平成27年6月期2,584百万円、平成27年12月期2,524百万円を想定しています。 |
| 1口当たり分配金 | <ul style="list-style-type: none"> テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動や、物件の異動、金利の変動、新投資口の発行等により1口当たりの分配金の額が変動する可能性があります。 また、圧縮積立金の取崩しは行わないことを前提としています。 |
| 1口当たり利益超過分配金 | <ul style="list-style-type: none"> 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 | <ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、株式会社東京証券取引所規則等、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26年6月30日) | 当 期 (平成26年12月31日) |
|-----------------|---------------------|----------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 20,277,067 | 6,909,064 |
| 信託現金及び信託預金 | 14,056,554 | 14,530,339 |
| 営業未収入金 | 396,981 | 366,196 |
| 未収消費税等 | 139,711 | |
| その他 | 597,196 | 592,057 |
| 流動資産合計 | 35,467,511 | 22,397,657 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物 | 212,213,470 | 213,428,785 |
| 減価償却累計額 | 48,036,496 | 51,646,712 |
| 建物（純額） | 164,176,974 | 161,782,073 |
| 構築物 | 3,148,512 | 3,157,439 |
| 減価償却累計額 | 1,390,010 | 1,464,485 |
| 構築物（純額） | 1,758,502 | 1,692,953 |
| 機械及び装置 | 1,674,959 | 1,690,337 |
| 減価償却累計額 | 923,349 | 998,162 |
| 機械及び装置（純額） | 751,610 | 692,175 |
| 工具、器具及び備品 | 1,506,628 | 1,540,066 |
| 減価償却累計額 | 769,256 | 836,224 |
| 工具、器具及び備品（純額） | 737,372 | 703,841 |
| 土地 | 314,323,749 | 314,337,711 |
| 建設仮勘定 | 80,980 | 56,130 |
| 信託建物 | 186,096,667 | 187,208,950 |
| 減価償却累計額 | 57,712,631 | 60,830,558 |
| 信託建物（純額） | 128,384,035 | 126,378,392 |
| 信託構築物 | 2,800,238 | 2,804,296 |
| 減価償却累計額 | 1,025,013 | 1,094,817 |
| 信託構築物（純額） | 1,775,224 | 1,709,478 |
| 信託機械及び装置 | 1,776,935 | 1,796,950 |
| 減価償却累計額 | 1,113,063 | 1,185,256 |
| 信託機械及び装置（純額） | 663,872 | 611,693 |
| 信託工具、器具及び備品 | 1,588,840 | 1,597,339 |
| 減価償却累計額 | 911,949 | 975,245 |
| 信託工具、器具及び備品（純額） | 676,890 | 622,094 |
| 信託土地 | 348,976,870 | 348,976,870 |
| 有形固定資産合計 | 962,306,084 | 957,563,416 |
| 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 | 161,851 | 251,779 |
| 無形固定資産合計 | 35,771,636 | 35,861,564 |
| 投資その他の資産 | | |
| 敷金及び保証金 | 1,202,100 | 1,200,271 |
| 長期前払費用 | 48,656 | 45,133 |
| その他 | 5,699,297 | 5,819,802 |
| 投資その他の資産合計 | 6,950,054 | 7,065,207 |
| 固定資産合計 | 1,005,027,775 | 1,000,490,188 |
| 繰延資産 | | |
| 投資法人債発行費 | 76,922 | 63,657 |
| 繰延資産合計 | 76,922 | 63,657 |
| 資産合計 | 1,040,572,209 | 1,022,951,504 |

(単位:千円)

| | 前 期 (平成26年6月30日) | 当 期 (平成26年12月31日) |
|---------------------|----------------------|----------------------|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 営業未払金 | 2,573,168 | 3,395,094 |
| 短期借入金 | 16,000,000 | 7,000,000 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 26,750,000 | 30,750,000 |
| 1年内償還予定の投資法人債 | 10,000,000 | 20,000,000 |
| 未払金 | 1,585,641 | 2,714,056 |
| 未払費用 | 1,269,234 | 1,096,680 |
| 未払法人税等 | 524 | 592 |
| 未払消費税等 | | 1,071,995 |
| 前受金 | 4,510,042 | 4,628,538 |
| その他 | 293,492 | 996,941 |
| 流動負債合計 | 62,982,103 | 71,653,899 |
| 固定負債 | | |
| 投資法人債 | 50,000,000 | 40,000,000 |
| 長期借入金 | 345,750,000 | 330,375,000 |
| 預り敷金及び保証金 | 19,478,958 | 19,779,337 |
| 信託預り敷金及び保証金 | 26,758,478 | 26,913,318 |
| その他 | 781,796 | 73,619 |
| 固定負債合計 | 442,769,233 | 417,141,275 |
| 負債合計 | 505,751,336 | 488,795,174 |
| 純資産の部 | | |
| 投資主資本 | | |
| 出資総額 | 519,124,828 | 519,124,828 |
| 剰余金 | | |
| 任意積立金 | | |
| 圧縮積立金 | 2,924,806 | 4,185,420 |
| 任意積立金合計 | 2,924,806 | 4,185,420 |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失() | 12,771,238 | 10,846,080 |
| 剰余金合計 | 15,696,044 | 15,031,500 |
| 投資主資本合計 | 534,820,872 | 534,156,329 |
| 純資産合計 | 534,820,872 | 534,156,329 |
| 負債純資産合計 | 1,040,572,209 | 1,022,951,504 |

(2) 損益計算書

| | | (単位：千円) | |
|---------------------|----|----------------------------------|----------------------------------|
| | | 前 期 | 当 期 |
| | | (自 平成26年 1月 1日 至 平成26年 6月30日) | (自 平成26年 7月 1日 至 平成26年12月31日) |
| 営業収益 | | | |
| 不動産賃貸収入 | *1 | 31,536,474 | 31,456,669 |
| その他賃貸事業収入 | *1 | 3,122,567 | 3,349,566 |
| 不動産等売却益 | *2 | 1,902,533 | |
| 営業収益合計 | | 36,561,575 | 34,806,235 |
| 営業費用 | | | |
| 賃貸事業費用 | *1 | 19,253,682 | 19,749,532 |
| 資産運用報酬 | | 1,261,492 | 1,205,638 |
| 役員報酬 | | 12,600 | 12,600 |
| 会計監査人報酬 | | 14,000 | 14,000 |
| 資産保管手数料 | | 48,558 | 49,818 |
| 一般事務委託手数料 | | 48,812 | 48,760 |
| その他営業費用 | | 123,839 | 101,618 |
| 営業費用合計 | | 20,762,984 | 21,181,968 |
| 営業利益 | | 15,798,590 | 13,624,267 |
| 営業外収益 | | | |
| 受取利息 | | 3,781 | 3,711 |
| 未払分配金戻入 | | 1,868 | 1,008 |
| 還付加算金 | | | 952 |
| 保険差益 | | 1,071 | 3,028 |
| その他 | | 327 | |
| 営業外収益合計 | | 7,048 | 8,701 |
| 営業外費用 | | | |
| 支払利息 | | 2,424,482 | 2,278,411 |
| 投資法人債利息 | | 513,722 | 447,958 |
| 投資法人債発行費償却 | | 13,264 | 13,264 |
| 投資口交付費 | | 35,247 | |
| その他 | | 46,720 | 46,070 |
| 営業外費用合計 | | 3,033,437 | 2,785,705 |
| 経常利益 | | 12,772,201 | 10,847,262 |
| 税引前当期純利益 | | 12,772,201 | 10,847,262 |
| 法人税、住民税及び事業税 | | 961 | 1,202 |
| 法人税等調整額 | | 1 | 20 |
| 法人税等合計 | | 963 | 1,182 |
| 当期純利益 | | 12,771,238 | 10,846,080 |
| 前期繰越利益 | | | |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失() | | 12,771,238 | 10,846,080 |

(3)投資主資本等変動計算書

前期（自平成26年1月1日至平成26年6月30日）

（単位：千円）

| | 投資主資本 | | | | | | 純資産合計 |
|----------|-------------|-----------|-------------|---------------------------------|------------|-------------|-------------|
| | 出資総額 | 剰余金 | | | | 投資主資本合計 | |
| | | 任意積立金 | | 当期末処分利益 又は 当期末処理損失 () | 剰余金合計 | | |
| | | 圧縮積立金 | 任意積立金 合計 | | | | |
| 当期首残高 | 504,308,628 | 1,612,873 | 1,612,873 | 13,276,612 | 14,889,486 | 519,198,114 | 519,198,114 |
| 当期変動額 | | | | | | | |
| 新投資口の発行 | 14,816,200 | | | | | 14,816,200 | 14,816,200 |
| 圧縮積立金の積立 | | 1,311,932 | 1,311,932 | 1,311,932 | - | - | - |
| 剰余金の配当 | | | | 11,964,680 | 11,964,680 | 11,964,680 | 11,964,680 |
| 当期純利益 | | | | 12,771,238 | 12,771,238 | 12,771,238 | 12,771,238 |
| 当期変動額合計 | 14,816,200 | 1,311,932 | 1,311,932 | 505,374 | 806,558 | 15,622,758 | 15,622,758 |
| 当期末残高 | 519,124,828 | 2,924,806 | 2,924,806 | 12,771,238 | 15,696,044 | 534,820,872 | 534,820,872 |

当期（自平成26年7月1日至平成26年12月31日）

（単位：千円）

| | 投資主資本 | | | | | | 純資産合計 |
|----------|-------------|-----------|-------------|---------------------------------|------------|-------------|-------------|
| | 出資総額 | 剰余金 | | | | 投資主資本合計 | |
| | | 任意積立金 | | 当期末処分利益 又は 当期末処理損失 () | 剰余金合計 | | |
| | | 圧縮積立金 | 任意積立金 合計 | | | | |
| 当期首残高 | 519,124,828 | 2,924,806 | 2,924,806 | 12,771,238 | 15,696,044 | 534,820,872 | 534,820,872 |
| 当期変動額 | | | | | | | |
| 圧縮積立金の積立 | | 1,260,614 | 1,260,614 | 1,260,614 | - | - | - |
| 剰余金の配当 | | | | 11,510,624 | 11,510,624 | 11,510,624 | 11,510,624 |
| 当期純利益 | | | | 10,846,080 | 10,846,080 | 10,846,080 | 10,846,080 |
| 当期変動額合計 | - | 1,260,614 | 1,260,614 | 1,925,157 | 664,543 | 664,543 | 664,543 |
| 当期末残高 | 519,124,828 | 4,185,420 | 4,185,420 | 10,846,080 | 15,031,500 | 534,156,329 | 534,156,329 |

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

| 科 目 | 前 期 | 当 期 |
|-------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| | 自 平成26年 1月 1日 至 平成26年 6月30日 | 自 平成26年 7月 1日 至 平成26年12月31日 |
| 当期末処分利益 | 12,771,238,172 | 10,846,080,543 |
| 分配金の額 | 11,510,624,000 | 10,845,572,000 |
| (投資口 1 口当たり分配金の額) | (8,152) | (7,681) |
| 任意積立金 | | |
| 圧縮積立金繰入額 | 1,260,614,172 | 0 |
| 次期繰越利益 | 0 | 508,543 |

| | | |
|------------|---|---|
| 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、当期末処分利益から租税特別措置法第 64 条による圧縮積立金繰入額を控除し、その残額である 11,510,624,000 円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、規約第 14 条第 2 項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p> | <p>本投資法人の規約第 14 条第 1 項に定める「当期末処分利益（分配可能金額）を上限とし、租税特別措置法第 67 条の 15 に規定される本投資法人の配当可能利益の額の 100 分の 90 に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である 10,845,572,000 円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、規約第 14 条第 2 項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p> |
|------------|---|---|

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

| | 前 期 (自 平成26年1月1日 至 平成26年6月30日) | 当 期 (自 平成26年7月1日 至 平成26年12月31日) |
|--------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 税引前当期純利益 | 12,772,201 | 10,847,262 |
| 減価償却費 | 7,077,007 | 7,163,110 |
| 長期前払費用償却額 | 4,275 | 4,266 |
| 投資法人債発行費償却 | 13,264 | 13,264 |
| 投資口交付費 | 35,247 | |
| 受取利息 | 3,781 | 3,711 |
| 未払分配金戻入 | 1,868 | 1,008 |
| 支払利息 | 2,938,204 | 2,726,370 |
| 固定資産除却損 | 13,140 | 5,212 |
| 営業未収入金の増減額(は増加) | 48,060 | 30,785 |
| 未収消費税等の増減額(は増加) | 139,711 | 139,711 |
| 未払消費税等の増減額(は減少) | 1,311,226 | 1,071,995 |
| 営業未払金の増減額(は減少) | 95,657 | 821,926 |
| 未払金の増減額(は減少) | 390,524 | 1,209,027 |
| 前受金の増減額(は減少) | 236,614 | 118,495 |
| 長期前払費用の支払額 | 4,600 | |
| 信託有形固定資産の売却による減少額 | 1,182,013 | |
| その他 | 770,565 | 610 |
| 小 計 | 23,238,419 | 24,147,318 |
| 利息の受取額 | 3,781 | 3,711 |
| 利息の支払額 | 2,896,697 | 2,898,924 |
| 法人税等の支払額 | 946 | 1,134 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 20,344,556 | 21,250,971 |
| 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 | 19,776,947 | 1,291,833 |
| 信託有形固定資産の取得による支出 | 6,993,053 | 1,142,821 |
| 信託無形固定資産の取得による支出 | 6,388 | 97,418 |
| 預り敷金及び保証金の返還による支出 | 3,118,863 | 1,722,720 |
| 預り敷金及び保証金の受入による収入 | 4,993,836 | 2,177,939 |
| 敷金及び保証金の差入による支出 | 878,177 | 5,807 |
| 敷金及び保証金の回収による収入 | 161 | 7,636 |
| その他 | 184,395 | 186,876 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | 25,963,826 | 2,261,902 |
| 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 | 84,000,000 | 55,000,000 |
| 短期借入金の返済による支出 | 70,000,000 | 64,000,000 |
| 長期借入れによる収入 | 12,000,000 | 10,000,000 |
| 長期借入金の返済による支出 | 15,375,000 | 21,375,000 |
| 投資法人債の償還による支出 | 10,000,000 | |
| 投資口の発行による収入 | 14,780,952 | |
| 分配金の支払額 | 11,962,845 | 11,508,286 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | 3,443,106 | 31,883,286 |
| 現金及び現金同等物の増減額(は減少) | 2,176,163 | 12,894,217 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 36,509,785 | 34,333,622 |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | 34,333,622 | 21,439,404 |

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------------------|---|-------|-------|-------|---|-------|---|-------|-------|---|---|---|---|---|-------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|-------|
| 1. 固定資産の減価償却の方法 | <p>有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建</td> <td>物</td> <td>2～50年</td> </tr> <tr> <td>構</td> <td>築</td> <td>物</td> <td>2～50年</td> </tr> <tr> <td>機</td> <td>械</td> <td>及</td> <td>び</td> <td>装</td> <td>置</td> <td>2～17年</td> </tr> <tr> <td>工</td> <td>具</td> <td>、</td> <td>器</td> <td>具</td> <td>及</td> <td>び</td> <td>備</td> <td>品</td> <td>2～19年</td> </tr> </table> <p>無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。</p> | 建 | 物 | 2～50年 | 構 | 築 | 物 | 2～50年 | 機 | 械 | 及 | び | 装 | 置 | 2～17年 | 工 | 具 | 、 | 器 | 具 | 及 | び | 備 | 品 | 2～19年 |
| 建 | 物 | 2～50年 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 構 | 築 | 物 | 2～50年 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 機 | 械 | 及 | び | 装 | 置 | 2～17年 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 工 | 具 | 、 | 器 | 具 | 及 | び | 備 | 品 | 2～19年 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. 繰延資産の処理方法 | <p>投資法人債発行費 投資法人債償還までの期間にわたり定額法により償却しています。 投資口交付費 支払時に全額費用計上しています。 なお、平成 26 年 3 月 19 日付け一般公募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発行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」といいます。）によっています。 「スプレッド方式」では、発行価格（募集価格）と発行価額の差額 442,815 千円が事実上の引受手数料となりますので、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。このため、投資口交付費に引受手数料は含まれていません。</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 160,348 千円であり、当期は該当ありません。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 | <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 信託現金及び信託預金 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 信託預り敷金及び保証金</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 | <p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から 3 ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6. 消費税等の処理方法 | <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

(8)財務諸表に関する注記事項
(損益計算書に関する注記)

*1. 不動産等賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

| | 前 期 | | 当 期 | |
|-------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 自 平成26年 1月 1日 | 至 平成26年 6月30日 | 自 平成26年 7月 1日 | 至 平成26年12月31日 |
| A. 不動産賃貸事業収益 | | | | |
| 不動産賃貸収入 | | | | |
| 家賃 | 28,519,498 | | 28,425,738 | |
| 共益費 | 2,905,541 | | 2,917,202 | |
| その他賃貸収入 | 111,434 | 31,536,474 | 113,728 | 31,456,669 |
| その他賃貸事業収入 | | | | |
| 駐車場使用料 | 654,560 | | 683,390 | |
| 施設使用料 | 248,187 | | 244,472 | |
| 付帯収益 | 2,031,193 | | 2,330,335 | |
| 解約金 | 123,416 | | 13,996 | |
| 雑収益 | 65,210 | 3,122,567 | 77,371 | 3,349,566 |
| 不動産賃貸事業収益合計 | | 34,659,041 | | 34,806,235 |
| B. 不動産賃貸事業費用 | | | | |
| 賃貸事業費用 | | | | |
| 外注委託費 | 4,891,110 | | 5,024,331 | |
| 公租公課 | 3,260,211 | | 3,231,184 | |
| 修繕費 | 718,856 | | 570,765 | |
| 保険料 | 38,725 | | 39,934 | |
| 諸経費 | 3,267,770 | | 3,720,206 | |
| 減価償却費 | 7,077,007 | | 7,163,110 | |
| 不動産賃貸事業費用合計 | | 19,253,682 | | 19,749,532 |
| C. 不動産賃貸事業損益(A-B) | | 15,405,359 | | 15,056,703 |

*2. 不動産等売却益の内訳

前期(自 平成26年 1月 1日 至 平成26年 6月30日)

(単位:千円)

| | |
|----------|-----------|
| G S Kビル | |
| 不動産等売却収入 | 3,084,546 |
| 不動産等売却原価 | 1,182,013 |
| その他売却費用 | |
| 不動産等売却益 | 1,902,533 |

当期(自 平成26年 7月 1日 至 平成26年12月31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26年 1月 1日 至 平成26年 6月30日 | 当 期 自 平成26年 7月 1日 至 平成26年12月31日 |
|----------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 貸借対照表計上額 | | |
| 期首残高 | 979,216,771 | 998,043,865 |
| 期中増減額 | 18,827,093 | 4,633,250 |
| 期末残高 | 998,043,865 | 993,410,614 |
| 期末時価 | 1,069,360,000 | 1,078,260,000 |

（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、3物件（堺筋本町センタービル（追加取得分）、神宮前M-SQUARE、中之島セントラルタワー（共有持分40%））の取得（25,221,117千円）によるものであり、主な減少額は、GSKビルの敷地の一部譲渡（1,182,013千円）及び減価償却費の計上によるものです。当期の主な減少額は、減価償却費の計上によるものです。

（注3） 期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益につきましては、（損益計算書に関する注記）に記載のとおりです。

（セグメント情報等に関する注記）**（セグメント情報）**

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

（関連情報）

前期（自 平成26年 1月 1日 至 平成26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 | 8,095,104 | 不動産賃貸事業 |

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

当期（自平成26年7月1日 至平成26年12月31日）

1. 製品及びサービスに関する情報

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

2. 地域に関する情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客に関する情報

(単位：千円)

| 顧客の名称又は氏名 | 営業収益 | 関連するセグメント |
|-----------|-----------|-----------|
| 三井不動産株式会社 | 7,910,149 | 不動産賃貸事業 |

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

(1口当たり情報に関する注記)

| | 前期 自平成26年1月1日 至平成26年6月30日 | 当期 自平成26年7月1日 至平成26年12月31日 |
|------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 1口当たり純資産額 | 378,768円 | 378,297円 |
| 1口当たり当期純利益 | 9,122円 | 7,681円 |

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

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

| | 前期 自平成26年1月1日 至平成26年6月30日 | 当期 自平成26年7月1日 至平成26年12月31日 |
|-------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 当期純利益(千円) | 12,771,238 | 10,846,080 |
| 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) | 12,771,238 | 10,846,080 |
| 期中平均投資口数(口) | 1,400,014 | 1,412,000 |

(重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

〔開示の省略〕

貸借対照表、投資主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書、リース取引、金融商品、有価証券、デリバティブ取引、関連当事者との取引、税効果会計、退職給付及び資産除去債務に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しています。

（9）発行済投資口数の増減

当期において増資等は行っておらず、発行済投資口数及び出資総額の増減はありません。

4．役員の変動

当期中における役員の変動はありません。

なお、平成 27 年 3 月 12 日開催予定の本投資法人の投資主総会におきまして、執行役員 1 名、補欠執行役員 2 名及び監督役員 3 名の選任について議案を提出いたします。詳細につきましては、平成 27 年 1 月 30 日付ニュースリリース「規約変更及び役員選任に関するお知らせ」をご参照下さい。

5. 参考情報

(1) 投資状況

| 資産の種類 | 地域等 | 第26期 (平成26年6月30日現在) | | 第27期 (平成26年12月31日現在) | |
|-------|-----------|------------------------|-----------------|-------------------------|-----------------|
| | | 保有総額 (百万円) | 対総資産比率 (%) | 保有総額 (百万円) | 対総資産比率 (%) |
| | | 不動産 | 東京都心部 | 364,294 | 35.0 |
| | 東京周辺都市部 | 73,602 | 7.1 | 73,052 | 7.1 |
| | 地方都市部 | 55,735 | 5.4 | 55,240 | 5.4 |
| 信託不動産 | 東京都心部 | 421,412 | 40.5 | 419,275 | 41.0 |
| | 東京周辺都市部 | 18,937 | 1.8 | 19,318 | 1.9 |
| | 地方都市部 | 64,062 | 6.2 | 63,724 | 6.2 |
| | 小計 | 998,043 | 95.9 | 993,410 | 97.1 |
| | 預金・その他の資産 | 42,528 | 4.1 | 29,540 | 2.9 |
| | 資産総額計 | 1,040,572 (998,043) | 100.0 (95.9) | 1,022,951 (993,410) | 100.0 (97.1) |

- (注) 1. 保有総額は、決算日時点の貸借対照表計上額(不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によっています。
2. 括弧内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産の保有に相当する部分を記載しています。
3. 建物等と併せて保有している地上権及び借地権につきましては、建物等と合算して不動産及び信託不動産の欄に記載しています。
4. 西新宿六丁目共有組合(民法第667条に規定する組合)(第26期2,648百万円、第27期2,634百万円)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26期277百万円、第27期273百万円)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26期29,629百万円、第27期29,515百万円)及び信託不動産(第26期7,392百万円、第27期7,326百万円)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

投資不動産物件及びその他投資資産の主要なもの価格及び投資比率

以下は平成26年12月31日現在において本投資法人が保有する不動産及び信託受益権にかかる信託不動産(以下「本件不動産」といいます。)の価格及び投資比率を示しています。本件不動産(但し、下記「芝NBFタワー」、「虎ノ門琴平タワー」及び「NBF銀座通りビル」についてはそれぞれ敷地の賃借権及び地上権を含みます。)は、いずれもテナントに対する賃貸用であり、主たる用途がオフィスである建物及びその敷地です。

| 地域区分 | 物件名称 | 取得価格 (千円) | 貸借対照表 計上額 (千円) | 価格(不動産 鑑定評価額) (千円) | 不動産 鑑定 機関 | 投資比率 (%) | 地域区分 毎の投資 比率(%) |
|-------------|-----------------|--------------|----------------------|--------------------------|-----------------|-------------|-----------------------|
| 東京 都心部 | NBF大崎ビル | 66,660,000 | 67,810,156 | 76,300,000 | 大和 | 7.1 | 79.5 |
| | NBF日比谷ビル | 63,500,000 | 64,181,367 | 53,300,000 | 大和 | 4.9 | |
| | ゲートシティ大崎 | 57,281,060 | 49,640,803 | 60,600,000 | 大和 | 5.6 | |
| | 西新宿三井ビルディング | 45,145,448 | 33,859,633 | 41,400,000 | 大和 | 3.8 | |
| | 中野坂上サンライツツイン | 40,750,488 | 36,841,581 | 30,100,000 | 大和 | 2.8 | |
| | 三菱重工ビル | 36,300,000 | 36,397,872 | 44,800,000 | 大和 | 4.2 | |
| | NBF豊洲キャナルフロント | 35,200,000 | 30,521,960 | 34,200,000 | 大和 | 3.2 | |
| | 芝NBFタワー | 32,000,000 | 27,747,061 | 27,500,000 | 谷澤 | 2.6 | |
| | NBFプラチナタワー | 31,000,000 | 27,358,266 | 56,700,000 | 谷澤 | 5.3 | |
| | NBF南青山ビル | 31,000,000 | 31,546,095 | 17,200,000 | 大和 | 1.6 | |
| | NBFコモディオ汐留 | 28,800,000 | 28,323,497 | 30,800,000 | 大和 | 2.9 | |
| | NBF豊洲ガーデンフロント | 25,018,000 | 23,412,993 | 27,900,000 | 大和 | 2.6 | |
| | 虎ノ門琴平タワー | 24,543,000 | 19,129,805 | 31,200,000 | 大和 | 2.9 | |
| | 中目黒GTタワー | 23,856,000 | 18,573,265 | 20,300,000 | 谷澤 | 1.9 | |
| | セレスティン芝三井ビルディング | 22,500,000 | 22,607,546 | 23,700,000 | 大和 | 2.2 | |
| | NBF御茶ノ水ビル | 20,840,000 | 20,494,089 | 12,200,000 | 大和 | 1.1 | |
| | NBF渋谷ガーデンフロント | 20,269,000 | 19,190,909 | 26,400,000 | 谷澤 | 2.4 | |
| | NBF銀座通りビル | 17,000,000 | 17,548,478 | 15,200,000 | 大和 | 1.4 | |
| | 新宿三井ビルディング二号館 | 16,285,400 | 16,287,308 | 16,200,000 | 谷澤 | 1.5 | |
| | GSKビル | 14,434,070 | 11,968,888 | 17,400,000 | 谷澤 | 1.6 | |
| | リバーシティM-SQUARE | 13,350,000 | 12,684,764 | 15,000,000 | 大和 | 1.4 | |
| | NBF虎ノ門ビル | 13,337,000 | 13,116,860 | 16,000,000 | 大和 | 1.5 | |
| | 興和西新橋ビルB棟 | 13,217,000 | 11,274,278 | 13,600,000 | 谷澤 | 1.3 | |
| | NBF新川ビル | 12,614,118 | 11,342,108 | 13,510,000 | 谷澤 | 1.3 | |
| | 新橋M-SQUARE | 11,900,000 | 11,920,837 | 12,900,000 | 大和 | 1.2 | |
| | NBF上野ビル | 10,400,000 | 9,775,613 | 8,590,000 | 大和 | 0.8 | |
| | NBF ALLIANCE | 9,126,000 | 9,398,682 | 11,300,000 | 大和 | 1.0 | |
| | 四谷メディカルビル | 8,800,000 | 7,956,280 | 7,420,000 | 大和 | 0.7 | |
| | NBF池袋イースト | 8,630,000 | 8,800,053 | 9,330,000 | 大和 | 0.9 | |
| | 東五反田スクエア | 8,350,000 | 8,075,190 | 7,950,000 | 大和 | 0.7 | |
| | NBF渋谷イースト | 8,000,000 | 8,005,617 | 6,190,000 | 大和 | 0.6 | |
| | NBF芝公園ビル | 6,770,000 | 6,297,963 | 7,600,000 | 大和 | 0.7 | |
| | NBF高輪ビル | 6,667,200 | 6,470,092 | 6,830,000 | 谷澤 | 0.6 | |
| | NBF赤坂山王スクエア | 6,250,000 | 6,276,490 | 6,410,000 | 大和 | 0.6 | |
| | NBF芝公園大門通りビル | 6,100,000 | 6,259,931 | 4,180,000 | 大和 | 0.4 | |
| | 住友電設ビル | 5,365,000 | 4,839,842 | 5,430,000 | 谷澤 | 0.5 | |
| | NBF東銀座スクエア | 5,200,000 | 4,553,605 | 7,100,000 | 大和 | 0.7 | |
| | パナソニック東京汐留ビル | 5,075,000 | 5,070,388 | 5,550,000 | 大和 | 0.5 | |
| | NBF小川町ビルディング | 4,940,000 | 5,110,816 | 5,520,000 | 大和 | 0.5 | |
| | 日本橋兜町M-SQUARE | 4,850,000 | 4,680,833 | 5,130,000 | 大和 | 0.5 | |
| NBF池袋タワー | 4,695,000 | 4,399,834 | 5,120,000 | 大和 | 0.5 | | |
| NBF池袋シティビル | 4,428,000 | 4,187,720 | 4,830,000 | 大和 | 0.4 | | |
| 龍角散ビル | 4,050,000 | 4,453,890 | 4,260,000 | 大和 | 0.4 | | |
| 神宮前M-SQUARE | 3,700,000 | 3,680,971 | 3,720,000 | 大和 | 0.3 | | |
| 小計 | | 838,196,785 | 782,074,252 | 856,870,000 | - | - | |

| 地域区分 | 物件名称 | 取得価格 (千円) | 貸借対照表 計上額 (千円) | 価格(不動産 鑑定評価額) (千円) | 不動産 鑑定 機関 | 投資比率 (%) | 地域区分 毎の投資 比率(%) |
|-----------------|--------------|---------------|----------------------|--------------------------|-----------------|-------------|-----------------------|
| 東京 周辺 都市部 | 調布サウスゲートビル | 9,320,000 | 8,670,070 | 9,760,000 | 大和 | 0.9 | 8.7 |
| | 新川崎三井ビルディング | 25,820,000 | 22,902,715 | 21,100,000 | 大和 | 2.0 | |
| | 横浜STビル | 13,529,300 | 12,403,846 | 14,200,000 | 谷澤 | 1.3 | |
| | パレール三井ビルディング | 3,800,000 | 3,179,168 | 3,620,000 | 大和 | 0.3 | |
| | NBF厚木ビル | 2,300,000 | 2,191,209 | 2,080,000 | 大和 | 0.2 | |
| | つくば三井ビルディング | 8,875,500 | 6,915,100 | 7,290,000 | 谷澤 | 0.7 | |
| | NBF宇都宮ビル | 2,435,000 | 2,224,263 | 2,220,000 | 大和 | 0.2 | |
| | シーノ大宮ノースウィング | 16,816,345 | 14,142,776 | 19,700,000 | 谷澤 | 1.8 | |
| | NBF浦和ビル | 2,000,000 | 1,856,787 | 1,880,000 | 大和 | 0.2 | |
| | NBF新浦安タワー | 15,700,000 | 15,596,225 | 9,960,000 | 大和 | 0.9 | |
| | NBF松戸ビル | 2,455,000 | 2,289,228 | 2,200,000 | 谷澤 | 0.2 | |
| | 小計 | 103,051,145 | 92,371,393 | 94,010,000 | - | - | |
| 地方 都市部 | 札幌エルプラザ | 4,404,405 | 3,387,872 | 6,760,000 | 谷澤 | 0.6 | 11.8 |
| | NBF札幌南二条ビル | 1,870,300 | 1,646,248 | 1,300,000 | 谷澤 | 0.1 | |
| | NBF仙台本町ビル | 3,566,000 | 3,401,404 | 2,800,000 | 谷澤 | 0.3 | |
| | NBFユニックスビル | 4,028,900 | 2,966,341 | 3,350,000 | 谷澤 | 0.3 | |
| | NBF新潟テレコムビル | 3,957,500 | 3,487,913 | 2,950,000 | 谷澤 | 0.3 | |
| | 三井住友銀行名古屋ビル | 14,900,000 | 14,787,918 | 15,600,000 | 大和 | 1.4 | |
| | NBF名古屋広小路ビル | 7,232,000 | 6,551,391 | 6,840,000 | 大和 | 0.6 | |
| | アクア堂島NBFタワー | 17,810,000 | 16,026,745 | 16,600,000 | 大和 | 1.5 | |
| | 中之島セントラルタワー | 14,900,000 | 15,020,365 | 15,800,000 | 谷澤 | 1.5 | |
| | 信濃橋三井ビルディング | 14,400,000 | 10,811,962 | 13,900,000 | 大和 | 1.3 | |
| | 堺筋本町センタービル | 12,700,000 | 12,208,789 | 12,400,000 | 大和 | 1.2 | |
| | サンマリオンNBFタワー | 10,500,000 | 7,496,557 | 6,940,000 | 谷澤 | 0.6 | |
| | アクア堂島東館 | 1,914,000 | 1,702,317 | 1,410,000 | 大和 | 0.1 | |
| | NBF広島島町ビル | 2,930,000 | 2,756,904 | 2,330,000 | 谷澤 | 0.2 | |
| | 広島袋町ビルディング | 2,215,000 | 1,958,092 | 2,230,000 | 谷澤 | 0.2 | |
| | NBF松山日銀前ビル | 3,310,000 | 3,263,020 | 3,550,000 | 大和 | 0.3 | |
| | 博多祇園M-SQUARE | 8,000,000 | 7,372,114 | 8,830,000 | 大和 | 0.8 | |
| | NBF熊本ビル | 4,500,000 | 4,119,005 | 3,790,000 | 大和 | 0.4 | |
| 小計 | 133,138,105 | 118,964,968 | 127,380,000 | - | - | | |
| ポートフォリオ合計(73棟) | | 1,074,386,036 | 993,410,614 | 1,078,260,000 | - | 100.0 | - |

(参考) 第28期取得予定物件の状況

| 地域区分 | 物件名称 | 取得予定価格 (千円) | 取得予定日 | 価格(不動産 鑑定評価額) (千円) |
|-----------|--------------|----------------|----------------|--------------------------|
| 東京 都心部 | 神田須田町アイマークビル | 5,960,000 | 平成27年 6月30日 | 7,300,000 |

- (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26年12月31日を価格時点とする株式会社谷澤総合鑑定所又は大和不動産鑑定株式会社作成の不動産鑑定評価書に基づいています。表中では、株式会社谷澤総合鑑定所を「谷澤」、大和不動産鑑定株式会社を「大和」と表示しています。不動産鑑定評価においては、テナント入居中という現況を踏まえ、積算価格を検証手段として、全て収益価格での不動産鑑定評価額を決定しています。
3. 上表の「取得価格」は、本投資法人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。

5. 「ゲートシティ大崎」の取得価格は平成18年4月24日、平成23年3月31日及び平成25年3月22日の取得価格の合計額です。
6. 「西新宿三井ビルディング」の取得価格は平成14年9月30日、平成18年4月24日、平成23年12月6日、平成24年11月1日及び平成25年12月16日の取得価格の合計額です。
7. 「中野坂上サンブライトツイン」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。
8. 「虎ノ門琴平タワー」の取得価格は平成16年11月30日及び平成18年4月24日の取得価格の合計額です。
9. 「中目黒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. 「NBF渋谷ガーデンフロント」の取得価格は平成16年2月2日及び平成25年3月29日の取得価格の合計額です。
11. 「新川崎三井ビルディング」の取得価格は平成18年3月31日及び平成24年3月30日の取得価格の合計額です。
12. 「つくば三井ビルディング」の取得価格は平成13年5月23日及び平成15年3月28日の取得価格の合計額です。
13. 「シーノ大宮ノースウイング」の取得価格は平成16年10月1日及び平成16年11月1日の取得価格の合計額です。
14. 「札幌エルプラザ」の取得価格は平成15年11月5日、平成16年3月5日、平成16年11月30日及び平成17年10月5日の取得価格の合計額です。
15. 「NBF名古屋広小路ビル」の取得価格は平成16年3月30日及び平成20年3月17日の取得価格の合計額です。
16. 「堺筋本町センタービル」の取得価格は平成17年3月25日及び平成26年1月30日の取得価格の合計額です。
17. 「広島袋町ビルディング」の取得価格は平成15年11月7日及び平成24年4月13日の取得価格の合計額です。
18. 投資比率及び地域区分毎の投資比率は価格(不動産鑑定評価額)合計に対する比率の小数点第1位未満を四捨五入して求めています。

投資不動産及び信託不動産の内容

A. テナント等の概要

本件不動産に関する賃貸状況の概要は次のとおりです。(平成26年12月31日現在)

| 地域区分 | 物件名称 | 第27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 | 1,327 | 27,576 | 27,361 | 99.2 | 96 |
| | ゲートシティ大崎 | 1,909 | 41,860 | 41,860 | 100.0 (95.5) | 1 (78) |
| | 西新宿三井ビルディング | 1,048 | 33,338 | 33,338 | 100.0 (99.9) | 1 (35) |
| | 中野坂上サンブライトツイン | 995 | 32,021 | 32,021 | 100.0 | 17 |
| | 三菱重工ビル | - | 35,641 | 35,641 | 100.0 | 11 |
| | NBF豊洲キャナルフロント | 1,051 | 36,638 | 36,290 | 99.0 | 9 |
| | 芝NBFタワー | 985 | 24,728 | 24,728 | 100.0 | 34 |
| | NBFプラチナタワー | 1,443 | 33,503 | 33,503 | 100.0 | 6 |
| | NBF南青山ビル | 358 | 9,631 | 9,102 | 94.5 | 10 |
| | NBFコモディオ汐留 | 729 | 20,538 | 20,538 | 100.0 | 15 |
| | NBF豊洲ガーデンフロント | 820 | 28,289 | 28,289 | 100.0 | 5 |
| | 虎ノ門琴平タワー | 881 | 16,848 | 16,848 | 100.0 (100.0) | 1 (24) |
| | 中目黒GTタワー | 844 | 21,423 | 21,423 | 100.0 (95.8) | 1 (18) |
| | セレスティン芝三井ビルディング | 729 | 16,915 | 16,915 | 100.0 (89.1) | 1 (6) |
| | NBF御茶ノ水ビル | 53 | 6,627 | 6,296 | 95.0 | 5 |
| | NBF渋谷ガーデンフロント | - | 16,516 | 16,516 | 100.0 | 1 |
| | NBF銀座通りビル | - | 3,440 | 3,440 | 100.0 | 1 |
| | 新宿三井ビルディング二号館 | 548 | 14,874 | 14,646 | 98.5 | 46 |
| | GSKビル | - | 20,426 | 20,426 | 100.0 | 1 |
| | リバーシティM-SQUARE | 603 | 16,232 | 16,232 | 100.0 | 8 |
| | NBF虎ノ門ビル | 442 | 10,067 | 9,969 | 99.0 | 15 |
| | 興和西新橋ビルB棟 | - | 10,088 | 10,088 | 100.0 (100.0) | 6 (20) |
| | NBF新川ビル | - | 17,307 | 17,307 | 100.0 (100.0) | 2 (37) |
| | 新橋M-SQUARE | 352 | 5,392 | 5,392 | 100.0 | 7 |
| | NBF上野ビル | 257 | 8,504 | 8,504 | 100.0 | 5 |
| | NBF ALLIANCE | 271 | 4,033 | 4,033 | 100.0 | 7 |
| | 四谷メディカルビル | 187 | 7,481 | 7,481 | 100.0 (74.3) | 1 (37) |
| | NBF池袋イースト | 398 | 11,073 | 11,073 | 100.0 | 20 |
| | 東五反田スクエア | 179 | 6,166 | 6,166 | 100.0 (72.6) | 1 (6) |
| | NBF渋谷イースト | 179 | 4,999 | 4,999 | 100.0 | 4 |
| | NBF芝公園ビル | 256 | 7,084 | 7,084 | 100.0 (100.0) | 8 (19) |
| | NBF高輪ビル | 195 | 10,458 | 10,047 | 96.1 | 12 |
| | NBF赤坂山王スクエア | 159 | 5,258 | 5,258 | 100.0 | 6 |
| | NBF芝公園大門通りビル | 128 | 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 | 205 | 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 | 160 | 4,805 | 4,805 | 100.0 (100.0) | 1 (15) | |
| 日本橋兜町M-SQUARE | - | 3,298 | 3,298 | 100.0 | 2 | |
| NBF池袋タワー | 187 | 5,631 | 5,631 | 100.0 | 17 | |
| NBF池袋シティビル | 169 | 5,127 | 5,127 | 100.0 | 11 | |
| 龍角散ビル | 178 | 5,332 | 5,332 | 100.0 | 9 | |
| 神宮前M-SQUARE | 324 | 7,232 | 6,813 | 94.2 | 8 | |

| 地域区分 | 物件名称 | 第27期 総賃貸収入 (百万円) | 総賃貸可能 面積 (㎡) | 総賃貸面積 (㎡) | 稼働率 (%) | 延べテナント数 |
|-----------------|---------------------|------------------------|-----------------|--------------|--------------|---------------|
| 東京 周辺 都市部 | 調布サウスゲートビル | - | 13,762 | 13,762 | 100.0 | 1 |
| | 新川崎三井ビルディング | 1,116 | 39,837 | 39,837 | 100.0 (99.8) | 1 (20) |
| | 横浜S Tビル | 634 | 20,047 | 19,942 | 99.5 | 94 |
| | パレール三井ビルディング | 275 | 12,545 | 12,545 | 100.0 (97.1) | 1 (35) |
| | N B F 厚木ビル | 118 | 5,242 | 5,242 | 100.0 | 19 |
| | つくば三井ビルディング | 435 | 16,720 | 16,377 | 97.9 | 64 |
| | N B F 宇都宮ビル | 138 | 6,160 | 6,160 | 100.0 | 40 |
| | シーノ大宮ノースウィング | 695 | 20,698 | 18,797 | 90.8 | 41 |
| | N B F 浦和ビル | 100 | 3,455 | 3,455 | 100.0 | 13 |
| | N B F 新浦安タワー | 488 | 22,803 | 20,375 | 89.4 | 49 |
| N B F 松戸ビル | 130 | 4,770 | 4,770 | 100.0 | 26 | |
| 地方 都市部 | 札幌エルプラザ | 307 | 11,396 | 11,396 | 100.0 | 14 |
| | N B F 札幌南二条ビル | 105 | 5,351 | 5,351 | 100.0 | 3 |
| | N B F 仙台本町ビル | 156 | 7,514 | 7,305 | 97.2 | 9 |
| | N B F ユニックスビル | 274 | 13,267 | 12,865 | 97.0 | 51 |
| | N B F 新潟テレコムビル | 198 | 10,208 | 9,902 | 97.0 | 33 |
| | 三井住友銀行名古屋ビル | 681 | 17,658 | 17,658 | 100.0 | 12 |
| | N B F 名古屋広小路ビル | 235 | 9,873 | 9,635 | 97.6 | 23 |
| | アクア堂島N B F タワー | 632 | 21,917 | 21,339 | 97.4 | 43 |
| | 中之島セントラルタワー | 597 | 17,367 | 17,093 | 98.4 | 20 |
| | 信濃橋三井ビルディング | 583 | 25,314 | 25,314 | 100.0 (94.4) | 1 (56) |
| | 堺筋本町センタービル | 548 | 23,230 | 22,025 | 94.8 | 53 |
| | サンマリオンN B F タワー | 352 | 14,954 | 14,954 | 100.0 | 29 |
| | アクア堂島東館 | 80 | 3,245 | 3,021 | 93.1 | 20 |
| | N B F 広島立町ビル | 133 | 5,567 | 5,496 | 98.7 | 32 |
| | 広島袋町ビルディング | 100 | 3,927 | 3,842 | 97.8 | 11 |
| | N B F 松山日銀前ビル | 151 | 5,997 | 5,666 | 94.5 | 21 |
| | 博多祇園M - S Q U A R E | 407 | 14,328 | 14,328 | 100.0 | 16 |
| N B F 熊本ビル | 179 | 7,931 | 7,931 | 100.0 | 18 | |
| 合計 | | 34,806 | 1,074,771 | 1,063,490 | 99.0 (98.0) | 1,189 (1,568) |

- (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27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27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、N B F 新川ビル、四谷メディカルビル及びN B F 芝公園ビルは、テナントが転借人に転賃借（サブリース）を行っている物件であり、その住宅部分については、転借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動しうる賃貸借契約が締結されています。これらの物件の「稼働率」の括弧内には、「総賃貸可能面積」に対する、住宅部分の転借人に係る「総賃貸面積」及び住宅部分以外の「総賃貸面積」の合計が占める割合を記載しています。また、これらの物件の「延べテナント数」の括弧内には、住宅部分に係る転借人及び住宅部分以外に係るテナントの合計数を記載しています。
9. ゲートシティ大崎、西新宿三井ビルディング、虎ノ門琴平タワー、中目黒G T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、N B F 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 26 年 12 月 31 日現在の賃貸面積ベースの上位 10 社は、以下の表のとおりです。

| テナント名 | 賃貸物件 | 賃貸面積 (㎡) | 比率 (%) |
|---|--------------------------|-------------|-----------|
| 1. 三井不動産株式会社 | ゲートシティ大崎 他 10 物件 | 226,531 | 21.3 |
| 2. ソニー株式会社 | NBF 大崎ビル | 74,425 | 7.0 |
| 3. 三菱重工業株式会社 | 三菱重工ビル | 34,187 | 3.2 |
| 4. 日本アイ・ピー・エム株式会社 | NBF 豊洲キャナルフロント 他 1 物件 | 25,275 | 2.4 |
| 5. トランス・コスモス株式会社 | NBF 渋谷ガーデンフロント 他 3 物件 | 23,778 | 2.2 |
| 6. グラクソ・スミスクライン株式会社 | GSKビル 他 4 物件 | 21,420 | 2.0 |
| 7. 株式会社博報堂DYホールディングス | NBF 豊洲ガーデンフロント 他 1 物件 | 19,729 | 1.9 |
| 8. アクサ生命保険株式会社 | NBF ブラチナタワー 他 3 物件 | 19,018 | 1.8 |
| 9. 新日鉄住金ソリューションズ株式会社 | NBF 新川ビル | 15,302 | 1.4 |
| 10. アメリカン ファミリー ライフ アシュアランス カンパニー オブ コロンバス | 調布サウスゲートビル 他 2 物件 | 14,483 | 1.4 |

- (注) 1. 上表の数値は、本投資法人又は信託受託者を賃貸人とする賃貸借契約に関するものです（当該賃貸借契約に基づく転貸借契約を反映していません。）なお、上表の三井不動産株式会社に係る「賃貸物件」については、本投資法人が三井不動産株式会社に賃貸し、三井不動産株式会社は転借人にこれを転貸しています。
2. 上表の「賃貸面積」は、特段の記載がない限り、賃貸借契約において賃貸面積として記載されている面積のうち本投資法人の持分に相当する面積をいいます。また、各テナントが本件不動産につき複数の賃貸借契約を締結している場合には、各賃貸借契約の賃貸面積の合計です。
3. 上表の「比率」は平成 26 年 12 月 31 日現在の総賃貸面積の合計に対して各テナントの賃貸面積の占める割合（小数点第 1 位未満を四捨五入）です。