

日本ビルファンド投資法人 2013年12月期（第25期）決算概要



1. 決算実績と業績予想

1-1 2013年12月期（第25期）決算 ハイライト（1/2）	3
1-1 2013年12月期（第25期）決算 ハイライト（2/2）	4
1-2 2013年12月期（第25期）決算 損益計算書（P/L）	5
1-3 2013年12月期（第25期）決算 貸借対照表（B/S）	6
1-4 2013年12月期（第25期）決算 財務の状況	7
1-5 2013年12月期（第25期）決算 継続鑑定評価	8
1-6 物件取得・売却実績（1/2）	9
1-6 物件取得・売却実績（2/2）	10
1-7 2014年6月期（第26期）業績予想	11
1-8 2013年12月期（第25期）決算、 2014年6月期（第26期）業績予想のポイント	12

2. Appendix

1 営業成績及び財産状況の推移	14
2 物件概要一覧（1/2）（東京都心部）	15
2 物件概要一覧（2/2）（東京周辺都市部・地方都市部）	16
3 物件価格一覧（1/2）（東京都心部）	17
3 物件価格一覧（2/2）（東京周辺都市部・地方都市部）	18
4 鑑定レート一覧（1/2）（東京都心部）	19
4 鑑定レート一覧（2/2）（東京周辺都市部・地方都市部）	20
5 個別物件の収益状況（1/3）（東京都心部）	21
5 個別物件の収益状況（2/3）（東京周辺都市部）	22
5 個別物件の収益状況（3/3）（地方都市部）	23
6 投資主の状況	24

Disclaimer

1. 決算実績と業績予想

【投資口分割】

2014年1月1日を効力発生日として投資口1口を2口に分割しました。

【保有物件の前提】

第25期実績（期末物件数：71物件）

- ・新規9物件 第24期に取得した8物件及び第25期に取得した1物件
- ・売却3物件 第24期に売却した1物件（持分）及び第25期に売却した3物件（1物件は持分）
- ・既存65物件 第25期末に保有している71物件のうち上記新規9物件を除いた65物件

三井住友銀行名古屋ビル、新橋M-SQUARE、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、NBF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及び西新宿三井ビルディング（追加取得分）
NBF日本橋室町センタービル（準共有持分（50%）を第24期、第25期に各々売却）、
NBF四条烏丸ビル及びNBF堺東ビル

第26期予想（期末物件数：71物件）

- ・新規2物件 第25期に取得した1物件及び第26期に取得した1物件 西新宿三井ビルディング（追加取得分）及び堺筋本町センタービル（追加取得分）
- ・売却3物件 第25期に売却した3物件（1物件は持分） NBF日本橋室町センタービル（準共有持分50%）、NBF四条烏丸ビル及びNBF堺東ビル
- ・既存71物件 第25期末に保有している71物件のうち上記新規2物件を除いた71物件

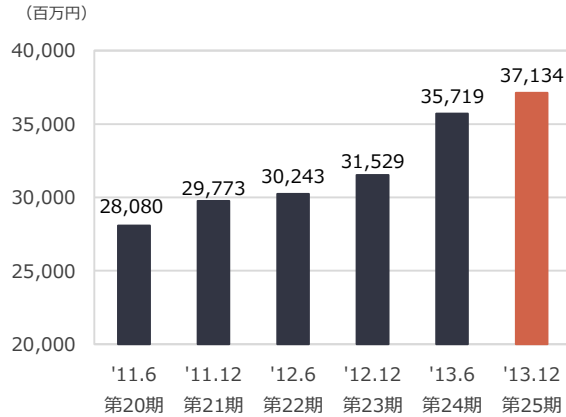
1-1 2013年12月期（第25期）決算 ハイライト（1/2）

項目	2011/6期 (第20期)	2011/12期 (第21期)	2012/6期 (第22期)	2012/12期 (第23期)	2013/6期 (第24期)	2013/12期 (第25期)	前期比(%)
営業収益	28,080 百万円	29,773 百万円	30,243 百万円	31,529 百万円	35,719 百万円	37,134 百万円	+4.0%
(うち売却益)	-	-	-	-	(2,097百万円)	(2,289百万円)	-
賃貸NOI	18,663 百万円	19,529 百万円	19,857 百万円	20,106 百万円	22,035 百万円	22,864 百万円	+3.8%
(NOI利回り*1)	(4.89%)	(4.90%)	(4.77%)	(4.68%)	(4.60%)	(4.67%)	(+0.07pt)
当期純利益	8,757 百万円	9,127 百万円	9,489 百万円	9,657 百万円	12,941 百万円	13,276 百万円	+2.6%
(うち売却損益)	-	(-197百万円)	-	-	(2,097百万円)	(2,003百万円)	-
(圧縮積立金繰入額)	-	(334百万円)	-	-	(1,278百万円)	(1,311百万円)	-
総資産（期末）	823,705 百万円	852,854 百万円	871,140 百万円	899,123 百万円	1,047,991 百万円	1,022,811 百万円	-2.4%
LTV（期末）	42.6%	44.2%	42.9%	44.4%	45.2%	43.8%	-1.4pt
1口当たり分配金	15,138 円	15,200 円	15,480 円	15,754 円	16,854 円	17,290 円	+2.6%
(参考*2)	(7,569円)	(7,600円)	(7,740円)	(7,877円)	(8,427円)	(8,645円)	
1口当たりNAV（期末）	790,348 円	797,073 円	779,593 円	779,327 円	801,780 円	814,865 円	+1.6%
(参考*2)	(395,174円)	(398,536円)	(389,796円)	(389,663円)	(400,890円)	(407,432円)	
発行済投資口数（期末）	578,500 口	578,500 口	613,000 口	613,000 口	692,000 口	692,000 口	-

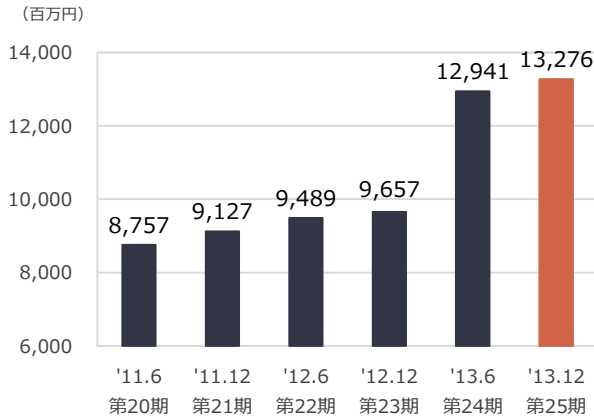
* 1 NOI利回り= 期初保有物件のNOI÷期末簿価

* 2 2014年1月1日を効力発行日として投資口1口を2口に分割
参考として（ ）に分割勘案後の数値を併記

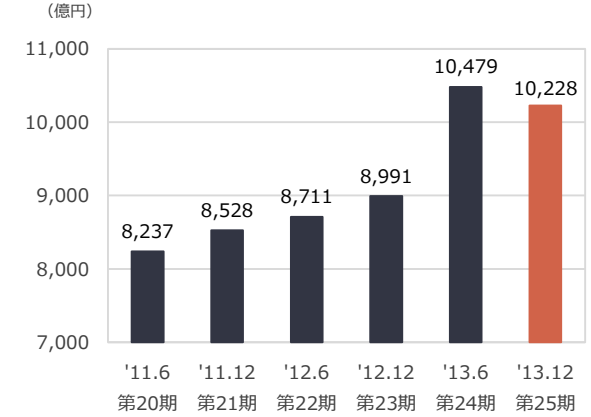
営業収益



当期純利益

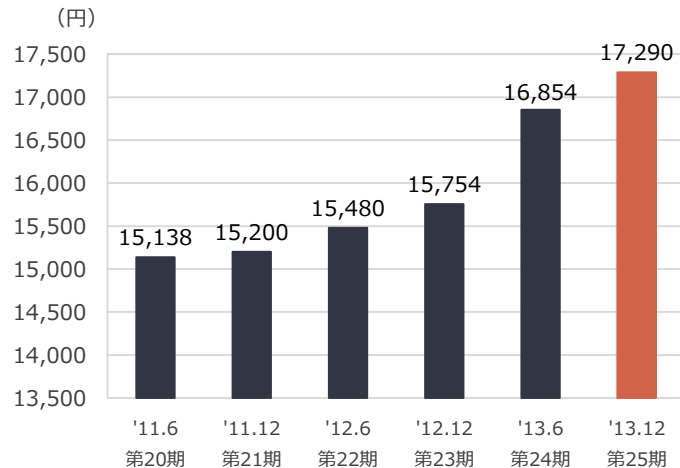


総資産（期末）



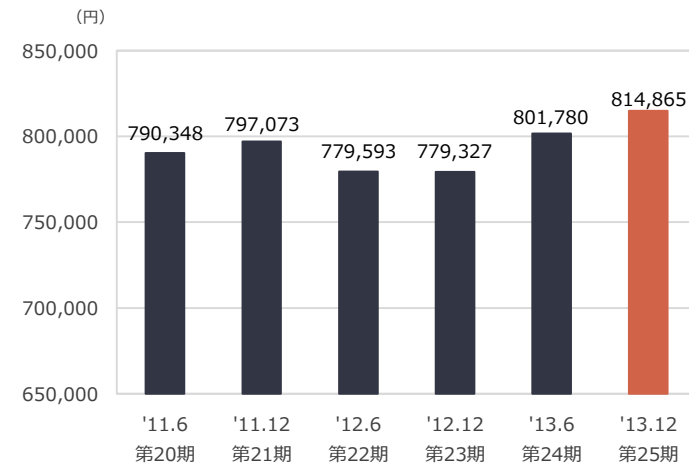
1口当たり分配金

(投資口分割前)



1口当たりNAV（期末）

(投資口分割前)



1-2 2013年12月期 (第25期) 決算 損益計算書 (P/L)

■ 損益計算書 (P/L)

科目	(百万円)		
	2013年6月期 (第24期)	2013年12月期 (第25期)	前期比
営業収益	35,719	37,134	1,414
不動産賃貸事業収益 計	33,622	34,844	1,222
不動産賃貸収入	30,752	31,424	672
その他賃貸事業収入	2,870	3,420	550
不動産等売却益	2,097	2,289	192
営業費用	19,904	20,737	832
不動産賃貸事業費用 計	18,284	18,910	625
不動産賃貸費用 (減価償却費除く)	11,586	11,980	393
減価償却費	6,697	6,929	231
不動産等売却損	-	286	286
資産運用報酬	1,240	1,281	40
販売費及び一般管理費	378	258	-119
営業利益	15,815	16,397	581
営業外損益	-2,873	-3,120	-246
営業外収益	261	12	-248
営業外費用	3,135	3,133	-2
経常利益	12,942	13,277	335
特別損益	-	-	-
税引前当期純利益	12,942	13,277	335
法人税等合計	0	0	0
当期純利益	12,941	13,276	335
圧縮積立金繰入額	1,278	1,311	33
分配金総額	11,662	11,964	301
1口当たり分配金 (円)	16,854	17,290	436
稼働率 (期末) (%)	97.8	97.1	-0.7
期末発行済投資口数(口)	692,000	692,000	-

■ 前期比増減の主な要因

営業収益 :	+ 1,414百万円
不動産賃貸収入	+ 672百万円
新規9物件・売却3物件	+ 1,296百万円
既存65物件	- 624百万円
その他賃貸事業収入	+ 550百万円
付帯収益 (季節要因) 等	+ 550百万円
不動産等売却益	+ 192百万円
第24期売却 (NBF日本橋室町センタービル (準共有持分50%) の剥落)	- 2,097百万円
第25期売却 (NBF日本橋室町センタービル (準共有持分50%))	+ 2,118百万円
第25期売却 (NBF四条烏丸ビル)	+ 171百万円
営業費用 :	+ 832百万円
不動産賃貸事業費用	+ 625百万円
水道光熱費 (季節要因)	+ 592百万円
建物管理委託費 (新規物件取得等)	+ 212百万円
公租公課 (物件売却等)	- 114百万円
修繕費	- 345百万円
減価償却費 (新規物件取得等)	+ 231百万円
不動産等売却損	+ 286百万円
第25期売却損 (NBF堺東ビル)	+ 286百万円
資産運用報酬	+ 40百万円
販売費及び一般管理費 (固定資産税評価見直しコンサルフィー等)	- 119百万円
営業外損益 :	- 246百万円
営業外収益	- 248百万円
固定資産税等還付金 (第24期の剥落)	- 255百万円

1-3 2013年12月期 (第25期) 決算 貸借対照表 (B/S)

■ 貸借対照表 (B/S)

資産の部			
科目	2013年6月期末 (第24期末)	2013年12月期末 (第25期末)	前期比
流動資産	42,513	37,347	-5,165
現金及び預金	39,759	36,509	-3,250
その他	2,753	837	-1,915
固定資産	1,005,374	985,373	-20,000
有形固定資産	963,515	943,398	-20,117
無形固定資産	35,703	35,772	69
投資その他の資産	6,156	6,203	47
繰延資産	103	90	-13
資産合計	1,047,991	1,022,811	-25,180

負債及び純資産の部

科目	2013年6月期末 (第24期末)	2013年12月期末 (第25期末)	前期比
流動負債	87,515	60,050	-27,465
短期借入金	25,000	2,000	-23,000
一年以内返済予定の長期借入金	41,750	36,750	-5,000
一年以内償還予定の投資法人債	10,000	10,000	-
その他	10,765	11,300	534
固定負債	442,891	443,563	671
投資法人債	60,000	60,000	-
長期借入金	336,500	339,125	2,625
預り敷金及び保証金等	46,391	44,438	-1,953
(有利子負債)	(473,250)	(447,875)	(-25,375)
負債合計	530,407	503,613	-26,793
投資主資本	517,584	519,198	1,613
出資総額	504,308	504,308	-
剰余金	13,275	14,889	1,613
圧縮積立金	334	1,612	1,278
当期末処分利益	12,941	13,276	334
純資産合計	517,584	519,198	1,613
負債及び純資産合計	1,047,991	1,022,811	-25,180

■ 前期比増減の主な要因

資産：	- 25,180百万円
固定資産	- 20,000百万円
第25期物件取得等	+ 213百万円
第25期物件売却等	- 15,381百万円
資本的支出	+ 1,980百万円
減価償却累計額	- 6,929百万円
その他	+ 117百万円
負債：	- 26,793百万円
有利子負債	- 25,375百万円
短期借入金	- 23,000百万円
長期借入金	- 2,375百万円
純資産：	+ 1,613百万円
剰余金	+ 1,613百万円
圧縮積立金	+ 1,278百万円
当期末処分利益	+ 334百万円

■ ファイナンスデータ

項目	2013年6月期末 (第24期)	2013年12月期末 (第25期)	前期比
LTV	45.2%	43.8%	-1.4Pt
長期固定金利比率	94.7%	99.6%	+4.9pt
平均調達金利	1.32%	1.34%	+0.02pt
平均残存年数 (長期有利子負債)	4.76年	4.73年	-0.03年

■ 有利子負債残高

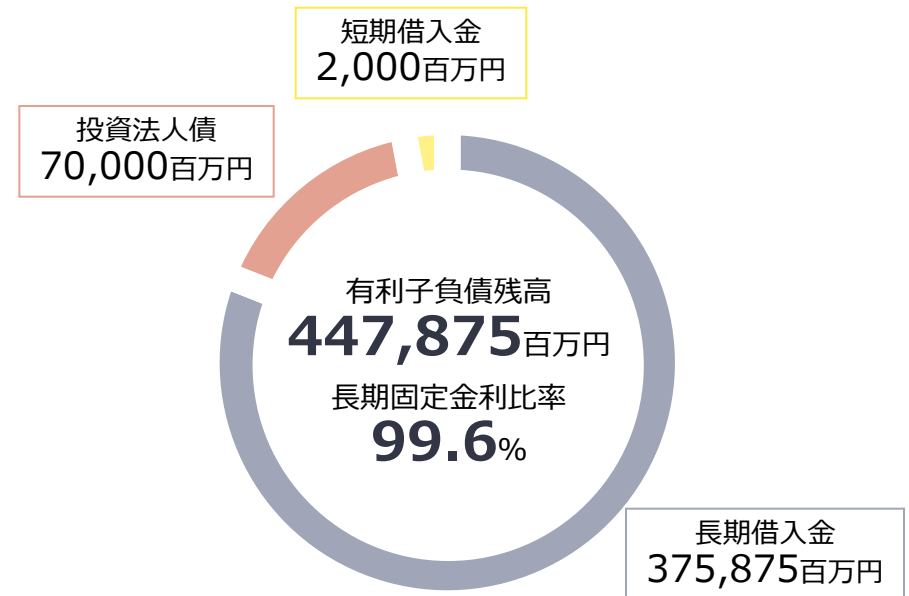
(百万円)

項目	2013年6月期末 (第24期)	2013年12月期末 (第25期)	前期比
短期借入金	25,000	2,000	-23,000
長期借入金	378,250	375,875	-2,375
投資法人債	70,000	70,000	±0
合計	473,250	447,875	-25,375

■ 格付けの状況

(2013年12月31日時点)

格付会社名	格付	備考
R&I	発行体格付 : AA	格付けの方向性 : 安定的
S&P	長期会社格付 : A+ 短期会社格付 : A-1	アウトルック : 安定的
Moody's	発行体格付 : A2	格付け見通し : 安定的



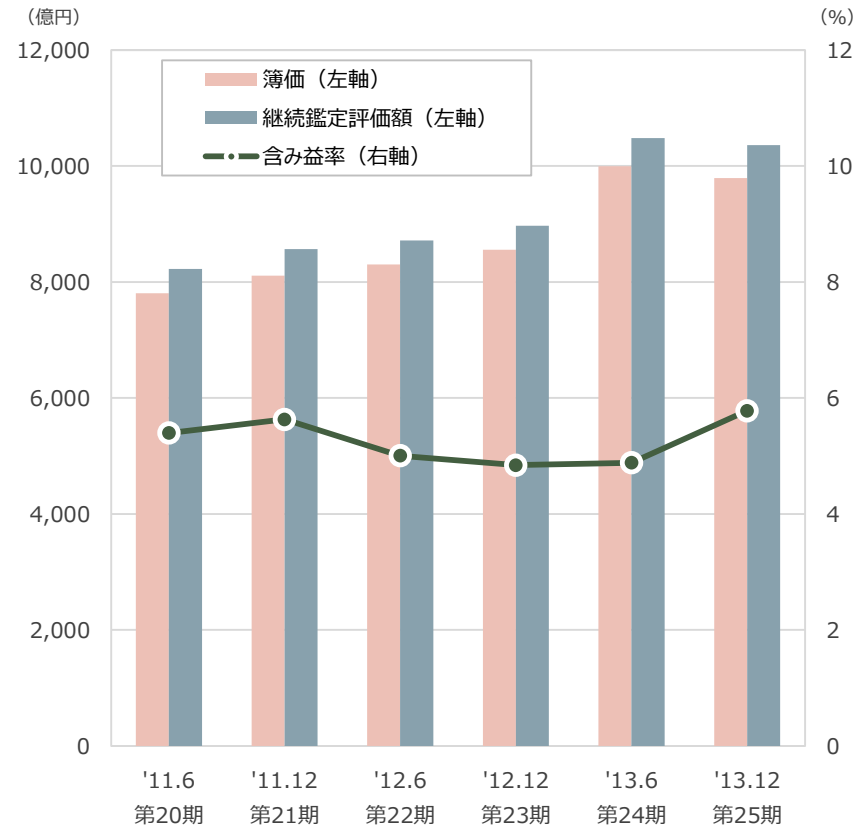
■ 継続鑑定評価

	2013年6月期末 (第24期)	2013年12月期末 (第25期)	前期比
物件数	74物件	71物件	-3物件
鑑定評価額	10,481億円	10,358億円	-123億円
簿価	9,992億円	9,792億円	-200億円
含み益	489億円	566億円	77億円
含み益率	4.9%	5.8%	+0.9pt

■ 物件ごとの変動

直接還元法のキャップレート (物件)			鑑定評価額 (物件)		
	2013年6月期末 (第24期)	2013年12月期 末 (第25期)		2013年6月期末 (第24期)	2013年12月期末 (第25期)
低下	68	65	増加	42	37
維持	6	6	維持	6	11
上昇	0	0	減少	26	23

■ 継続鑑定評価額・簿価の推移



1-6 物件取得・売却実績 (1/2)

継続的にポートフォリオの強化を推進

■ 取得・売却実績 (直近の3期) 東京都心部 地方都市部

	2013年6月期 (実績) (第24期)	2013年12月期 (実績) (第25期)	2014年6月期 (実績) (第26期)
取得物件	<p style="text-align: center;">三井不動産からの取得</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> セレスティン 芝三井ビルディング</div> <div style="text-align: center;"> ゲートシティ大崎 (追加取得分)</div> <div style="text-align: center;"> 新橋M-SQUARE</div> <div style="text-align: center;"> 三井住友銀行 名古屋ビル</div> </div> <p style="text-align: center;">住友生命保険からの取得</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> NBF渋谷ガーデンフロント (追加取得分)</div> <div style="text-align: center;"> 池袋イースト</div> </div> <p style="text-align: center;">第三者からの取得</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> NBF大崎ビル</div> <div style="text-align: center;"> パナソニック東京 汐留ビル</div> </div> <p style="text-align: center;">取得価格合計：156,784百万円</p>	<p style="text-align: center;">第三者からの取得</p> <div style="text-align: center;"> 西新宿三井ビルディング (追加取得分)</div> <div style="text-align: center; border: 1px solid yellow; padding: 5px; margin: 10px auto; width: fit-content;"> 関西エリアの ポートフォリオ強化 </div> <p style="text-align: center;">取得価格：135百万円</p>	<p style="text-align: center;">第三者からの取得</p> <div style="text-align: center;"> 堺筋本町センタービル (追加取得分)</div> <p style="text-align: center;">取得価格：6,200百万円</p>
売却物件	<div style="text-align: center;"> NBF日本橋室町 センタービル (準共有持分50%)</div> <p style="text-align: center;">売却価格：14,100百万円</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> NBF日本橋室町 センタービル (準共有持分50%)</div> <div style="text-align: center;"> NBF四条烏丸ビル</div> <div style="text-align: center;"> NBF堺東ビル</div> </div> <p style="text-align: center;">売却価格合計：17,500百万円</p>	<div style="text-align: center;"> GSKビル (敷地の一部)</div> <p style="text-align: center;">売却価格：3,084百万円</p>

1-6 物件取得・売却実績 (2/2)

■ 取得の概要 (第25期・第26期)

	2013年12月期 (第25期)	2014年6月期 (第26期)
取得時期	2013年12月	2014年1月
物件名	西新宿三井ビルディング (追加取得分)	堺筋本町センタービル (追加取得分)
取得先	第三者 (個人)	第三者 (国内のSPC)
取得価格	135百万円	6,200百万円
鑑定評価	224百万円	6,530百万円
NOI 利回り	6.0%	5.6%
持分	0.6% (既保有分と合わせて86.06%)	50.72% (既保有分と合わせて100%)

■ 売却の概要 (第25期・第26期)

	2013年12月期 (第25期)			2014年6月期 (第26期)
売却時期	2013年8月 (売却済)	2013年10月 (売却済)	2013年10月 (売却済)	2014年1月 (売却済)
物件名	NBF日本橋室町 センタービル (準共有持分50%)	NBF四条烏丸ビル	NBF堺東ビル	GSKビルの敷地 5,335.28㎡ のうち644.31㎡ (約12%)
売却先	三井不動産 (株)	国内の一般事業会社 及び個人	国内の一般事業会社	東京都 (道路拡幅の為)
売却価格	14,100百万円	1,600百万円	1,800百万円	3,084百万円
鑑定評価	12,600百万円	1,210百万円	1,560百万円	1,530百万円
売却損益	2,118百万円	171百万円	-286百万円	1,902百万円 (予定)
圧縮積立金 繰入額	1,311百万円			1,213百万円 (予定)
圧縮積立金 累計	2,924百万円			4,138百万円 (予定)

■ 圧縮積立金について

将来の安定的な運用・分配のために活用します。

1-7 2014年6月期 (第26期) 業績予想

■ 業績予想

(百万円)

科目	2013/12期 (実績) (第25期)	2014/6期 (予想) (第26期)	前期比	2014/12期 (参考) (第27期)	前期比
営業収益	37,134	35,820	-1,314	33,885	-1,935
不動産賃貸事業収益 計	34,844	33,917	-926	33,885	-32
不動産賃貸収入	31,424	31,027	-396	30,580	-447
その他賃貸事業収入	3,420	2,890	-530	3,305	414
不動産等売却益	2,289	1,902	-387	-	-1,902
営業費用	20,737	20,540	-196	20,847	307
不動産賃貸事業費用 計	18,910	19,057	147	19,446	388
不動産賃貸費用 (減価償却費除く)	11,980	12,047	67	12,401	354
減価償却費	6,929	7,009	80	7,044	34
不動産等売却損	286	-	-286	-	-
資産運用報酬	1,281	1,228	-53	1,161	-66
販売費及び一般管理費	258	254	-4	239	-14
営業利益	16,397	15,280	-1,117	13,037	-2,242
営業外損益	-3,120	-2,992	127	-2,862	129
営業外収益	12	8	-4	8	-
営業外費用	3,133	3,000	-132	2,870	-129
経常利益	13,277	12,287	-989	10,174	-2,112
特別損益	-	-	-	-	-
税引前当期純利益	13,277	12,287	-989	10,174	-2,112
法人税等合計	0	1	0	1	0
当期純利益	13,276	12,286	-990	10,173	-2,112
圧縮積立金繰入額	1,311	1,213	-98	-	-1,213
分配金総額	11,964	11,072	-892	10,173	-899
1口当たり分配金 (円)	※8,645	8,000	-645	7,350	-650
※投資口2分割前実績 17,290円					
稼働率 (期末) (%)	97.1	97.0	-0.1	97.6	0.6
期末発行済投資口数(口)	692,000	※1,384,000	692,000	1,384,000	-
(投資口2分割実施)					

■ 第25期比増減の主な要因

営業収益 :	- 1,314百万円
不動産賃貸収入	- 396百万円
新規2物件・売却3物件	- 3百万円
既存71物件	- 393百万円
その他賃貸事業収入	- 530百万円
付帯収益 (季節要因) 等	- 530百万円
不動産等売却益	- 387百万円
第25期売却 (NBF日本橋室町センタービル (準共有持分50%) の剥落)	- 2,118百万円
第25期売却 (NBF四条烏丸ビルの剥落)	- 171百万円
第26期売却 (GSKビル (敷地の一部))	+ 1,902百万円
営業費用 :	- 196百万円
不動産賃貸事業費用	+ 147百万円
公租公課 (2013年取得9物件等)	+ 540百万円
修繕費	+ 28百万円
水道光熱費 (季節要因等)	- 429百万円
建物管理委託費 (新規物件取得等)	- 40百万円
減価償却費 (新規物件取得等)	+ 80百万円
不動産等売却損	- 286百万円
第25期売却損 (NBF堺東ビル) の戻り	- 286百万円
資産運用報酬	- 53百万円
販売費及び一般管理費	- 4百万円
営業外損益 :	+ 127百万円
営業外費用	- 132百万円
支払金利	- 146百万円

2014年6月期 (第26期) の予想数値及び2014年12月期 (第27期) の参考数値は、一定の前提条件の下に算出した現時点のものあり、状況の変化により実際の数値から変動する可能性があります。
また、分配金の額を保証するものではありません。

■ 2013年12月期（第25期）決算のポイント

- 前期（2013年6月期）に取得した「NBF大崎ビル」（旧・ソニーシティ大崎）をはじめとする新規取得8物件（取得価格計1,567億円）の通期効果等により、前期比、増収・増益・増配を達成
 - 売上高は、37,134百万円、前期比1,414百万円（+4.0%）の増収
 - 当期純利益は、13,276百万円、前期比335百万円（+2.6%）の増益
 - 1口当たり分配金は、17,290円、前期比436円（+2.6%）の増配
- 当期純利益は、過去最高益を2期連続で更新
 - 当期（2013年12月期）：13,276百万円
 - 前期（2013年6月期）：12,941百万円
 - ※参考 2008年6月期：12,221百万円（以前の最高益）
- ポートフォリオ入替の一貫として物件売却（3物件・売却価格計175億円）を実施
 - 約20億円（3物件計）の売却益を計上
 - 売却益の一部（約13億円）を圧縮積立金に繰り入れる予定
 - 期末LTVは43.8%、前期末比1.4%低下
 - デット調達による取得余力は約400億円(期末)

※参考 当期の売却物件（3件）

「NBF日本橋室町センタービル」（準共有持分50%）（売却価格141億円）
 「NBF四条烏丸ビル」（同16億円）
 「NBF堺東ビル」（同18億円）

■ 2014年6月期（第26期）業績予想のポイント

- 2013年に取得した物件の公租公課の費用計上開始および既存物件の減収影響により、減収・減益・減配の予想
 - 売上高は、35,820百万円、前期比-1,314百万円（-3.5%）の減収
 - 当期純利益は、12,286百万円、前期比-990百万円（-7.5%）の減益
 - 1口当たり分配金は、8,000円、前期比-645円*（-7.5%）の減配を見込む *分割後の口数で比較
- 2014年1月30日に、「堺筋本町センタービル」（大阪市中央区）の共有持分約50.7%を共有者から取得（取得価格62億円）
 - 2013年売却済みの関西エリア2物件との物件入替によるポートフォリオの強化
 - 2013年12月期の売却3物件の減収分をほぼ本物件追加取得分の収益寄与でほぼオフセット
 - 本物件の完全所有化による運用自由度の向上
- 「GSKビル」（東京都渋谷区）の敷地の一部（644.31㎡）を予定どおり1月に道路拡幅のため東京都に売却
 - 約19億円の売却益計上を見込む
 - 売却益の一部（約12億円）を圧縮積立金に繰り入れる予定

2. Appendix

1 営業成績及び財産状況の推移

項目		第21期	第22期	第23期	第24期	第25期
		2011年12月期	2012年6月期	2012年12月期	2013年6月期	2013年12月期
営業収益	百万円	29,773	30,243	31,529	35,719	37,134
不動産賃貸収入等	百万円	29,773	30,243	31,529	33,622	34,844
不動産等売却益	百万円	-	-	-	2,097	2,289
賃貸NOI	百万円	19,529	19,857	20,106	22,035	22,864
税引前当期純利益	百万円	9,128	9,490	9,658	12,942	13,277
当期純利益	百万円	9,127	9,489	9,657	12,941	13,276
FFO	百万円	15,225	15,627	15,848	17,542	18,202
AFFO	百万円	13,250	13,490	13,579	15,838	16,222
減価償却費	百万円	5,901	6,138	6,191	6,697	6,929
不動産等売却損	百万円	197	-	-	-	286
資本的支出額	百万円	1,975	2,137	2,268	1,703	1,980
総資産額	百万円	852,854	871,140	899,123	1,047,991	1,022,811
有利子負債	百万円	377,375	374,000	399,625	473,250	447,875
純資産額	百万円	424,242	445,836	446,004	517,584	519,198
分配総額	百万円	8,793	9,489	9,657	11,662	11,964
発行済投資口数(期末)	口	578,500	613,000	613,000	692,000	692,000
1口当たり純資産額	円	733,348	727,302	727,577	747,954	750,286
1口当たり分配金	円	15,200	15,480	15,754	16,854	17,290
1口当たりFFO	円	26,319	25,713	25,854	25,714	26,304
1口当たりNAV	円	797,073	779,593	779,327	801,780	814,865
総資産経常利益率	%	1.09 (2.18)	1.10 (2.20)	1.09 (2.18)	1.33 (2.66)	1.28 (2.56)
自己資本当期純利益率	%	2.15 (4.30)	2.18 (4.36)	2.17 (4.33)	2.69 (5.37)	2.56 (5.12)
LTV(総資産有利子負債比率)	%	44.2	42.9	44.4	45.2	43.8
LTV(総資産負債比率)	%	48.2	46.8	48.3	48.8	47.5
DSCR	倍	6.1	6.5	6.4	6.8	6.9
配当性向	%	96.3	99.9	99.9	90.1	90.1
当期運用日数	日	184	182	184	181	184
投資物件数(期末)	件	64	67	68	74	71
テナント数(期末)(サブリース勘案後)	件	1,376	1,428	1,460	1,524	1,481
総賃貸可能面積(期末)	m ²	861,153	893,203	913,747	1,055,729	1,038,549
稼働率(期末)(サブリース勘案後)	%	96.9	97.0	97.6	97.8	97.1

(注1) 括弧内の数値は、月数により年換算した数値です。

(注2) 賃貸NOIについては不動産等売却損益は含んでいません。

(注3) FFO = 当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等売却損益

(注4) AFFO = FFO - 資本的支出額

(注5) 1口当たりFFO = FFO / 期中平均投資口数

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

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

2 物件概要一覧 (1/2) (東京都心部)

■ 東京都心部

物件名	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡) (サブリース勘案後)	稼働率 (%)	テナント数	PML (%)
N B F 大崎ビル	74,425	74,425	100.0	1	0.9
N B F 日比谷ビル	27,576	26,871	97.4	93	1.6
ゲートシティ大崎	41,860	40,459	96.7 (100.0)	77 (1)	1.5
西新宿三井ビルディング	33,338	32,988	99.0 (100.0)	31 (1)	1.9
三菱重工ビル	35,641	35,581	99.8	11	1.7
芝 N B F タワー	24,728	24,728	100.0	34	2.3
N B F ブラチナタワー	33,503	33,503	100.0	6	1.6
N B F 南青山ビル	9,631	8,110	84.2	8	4.7
N B F コモディオ汐留	20,538	16,796	81.8	11	7.3
虎ノ門琴平タワー	16,848	16,848	100.0 (100.0)	24 (1)	1.6
中目黒 G T タワー	21,423	21,423	100.0 (100.0)	19 (1)	1.2
セレスティン芝三井ビルディング	16,915	16,915	100.0 (100.0)	8 (1)	1.9
N B F 御茶ノ水ビル	6,627	6,627	100.0	1	5.8
N B F 渋谷ガーデンフロント	16,516	16,516	100.0	1	3.4
N B F 銀座通りビル	3,440	3,440	100.0	1	8.2
新宿三井ビルディング二号館	14,874	13,887	93.4	47	1.7
G S K ビル	20,426	20,426	100.0	1	0.8
リバーシティ M - S Q U A R E	16,232	16,232	100.0	8	4.0
N B F 虎ノ門ビル	10,067	9,845	97.8	14	8.4
興和西新橋ビル B 棟	10,088	9,977	98.9 (100.0)	16 (3)	2.0

物件名	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡) (サブリース勘案後)	稼働率 (%)	テナント数	PML (%)
N B F 新川ビル	17,307	17,207	99.4 (100.0)	35 (2)	3.5
新橋 M - S Q U A R E	5,392	5,392	100.0	7	2.6
N B F A L L I A N C E	4,033	4,033	100.0	7	7.3
四谷メディカルビル	7,481	6,297	84.2 (100.0)	34 (1)	5.6
池袋イースト	11,073	10,759	97.2	18	2.8
東五反田スクエア	6,166	5,941	96.3 (100.0)	6 (1)	2.0
N B F 渋谷イースト	4,999	4,999	100.0	4	4.4
N B F 芝公園ビル	7,084	7,084	100.0 (100.0)	19 (8)	5.9
N B F 高輪ビル	10,458	5,958	57.0	7	5.3
N B F 赤坂山王スクエア	5,258	5,258	100.0	6	9.9
N B F 芝公園大門通りビル	3,428	3,428	100.0	8	2.8
住友電設ビル	5,991	5,991	100.0	1	5.2
N B F 東銀座スクエア	4,871	4,871	100.0	8	3.1
パナソニック東京汐留ビル	4,577	4,577	100.0	1	1.6
N B F 小川町ビルディング	4,805	4,805	100.0 (100.0)	14 (1)	4.2
日本橋兜町 M - S Q U A R E	3,298	3,298	100.0	2	6.4
N B F 池袋タワー	5,642	5,642	100.0	16	3.9
N B F 池袋シティビル	5,127	4,936	96.3	10	9.9
龍角散ビル	5,332	5,332	100.0	8	4.4
東京都心部39物件計	577,017	561,404	97.3 (97.9)	623 (361)	

(注1) 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」は、「総賃貸可能面積」に対する、住宅部分の転借人にかかる「総賃貸面積」及び住宅部分以外の「総賃貸面積」の合計が占める割合を記載しており、括弧内には転賃借 (サブリース) 考慮前の稼働率を記載しています。
また、これらの物件の「テナント数」は、住宅部分にかかる転借人及び住宅部分以外にかかるテナントの合計数を記載しており、括弧内には転賃借 (サブリース) 考慮前のテナント数を記載しています。

(注2) 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」は、「総賃貸可能面積」に対する、転借人にかかる「総賃貸面積」が占める割合を記載しており、括弧内には転賃借 (サブリース) 考慮前の稼働率を記載しています。また、これらの物件の「テナント数」は、転借人の合計数を記載しており、括弧内には転賃借 (サブリース) 考慮前のテナント数を記載しています。

2 物件概要一覧 (2/2) (東京周辺都市部・地方都市部)

■ 東京周辺都市部

物件名	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡) (サリース勘案後)	稼働率 (%)	テナント数	PML (%)
中野坂上サンブライトツイン	32,021	32,021	100.0	17	1.4
NBF 豊洲キャナルフロント	36,638	36,625	100.0	9	4.2
NBF 豊洲ガーデンフロント	28,330	28,330	100.0	3	3.5
NBF 上野ビル	8,504	7,653	90.0	5	1.9
調布サウスゲートビル	13,762	13,762	100.0	1	4.3
新川崎三井ビルディング	39,837	38,829	97.5 (100.0)	16 (1)	2.2
横浜STビル	20,047	20,047	100.0	96	1.7
パレール三井ビルディング	12,545	11,739	93.6 (100.0)	32 (1)	2.8
NBF 厚木ビル	5,242	5,242	100.0	19	17.0
つくば三井ビルディング	16,825	15,936	94.7	64	0.5
NBF 宇都宮ビル	6,160	6,160	100.0	40	0.5
シーノ大宮ノースウィング	20,698	19,600	94.7	38	1.9
NBF 浦和ビル	3,455	3,455	100.0	13	10.2
NBF 新浦安タワー	22,816	20,499	89.8	44	2.6
NBF 松戸ビル	4,770	4,593	96.3	25	7.8
東京周辺都市部15物件計	271,648	264,489	97.4 (98.0)	422 (376)	

■ 地方都市部

物件名	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡) (サリース勘案後)	稼働率 (%)	テナント数	PML (%)
札幌エルプラザ	11,396	11,396	100.0	13	0.3
NBF 札幌南二条ビル	5,351	5,351	100.0	3	1.0
NBF 仙台本町ビル	7,514	7,514	100.0	10	0.5
NBF ユニックスビル	13,267	13,178	99.3	50	2.7
NBF 新潟テレコムビル	10,208	10,193	99.9	34	4.9
三井住友銀行名古屋ビル	17,658	16,981	96.2	11	3.9
NBF 名古屋広小路ビル	9,873	9,166	92.8	23	7.1
アクア堂島NBFタワー	21,917	21,339	97.4	45	3.8
信濃橋三井ビルディング	25,314	24,842	98.1 (100.0)	58 (1)	5.3
サンマリオンNBFタワー	14,954	14,492	96.9	29	1.8
堺筋本町センタービル	11,439	9,643	84.3	44	3.9
アクア堂島東館	3,243	2,888	89.1	18	3.7
NBF 広島立町ビル	5,567	5,496	98.7	32	4.3
広島袋町ビルディング	3,927	3,794	96.6	16	3.5
NBF 松山日銀前ビル	5,998	4,740	79.0	17	4.0
博多祇園M-SQUARE	14,328	14,328	100.0	16	0.1未満
NBF 熊本ビル	7,931	7,346	92.6	17	3.0
地方都市部17物件計	189,883	182,687	96.2 (96.5)	436 (379)	
総合計	1,038,549	1,008,580	97.1 (97.7)	1,481 (1,116)	1.5

3 物件価格一覧（1 / 2）（東京都心部）

■ 東京都心部

(単位：百万円)

物件名	取得価格	第25期末簿価	①第25期末 鑑定評価額	②第24期末 鑑定評価額	① - ②
NBF大崎ビル	66,660	68,566	72,900	71,100	1,800
NBF日比谷ビル	63,500	64,413	53,800	54,600	-800
ゲートシティ大崎	57,281	50,082	57,500	56,000	1,500
西新宿三井ビルディング (注1)	45,145	34,277	41,800	41,824	-24
三菱重工ビル	36,300	36,758	42,100	41,300	800
芝NBFタワー	32,000	28,196	26,500	26,300	200
NBFプラチナタワー	31,000	27,826	54,400	53,400	1,000
NBF南青山ビル	31,000	31,552	16,900	16,900	-
NBFコモディオ汐留	28,800	28,575	30,700	31,400	-700
虎ノ門琴平タワー	24,543	19,437	31,000	30,500	500
中目黒GTタワー	23,856	19,083	19,400	19,100	300
セレスティン芝三井ビルディング	22,500	22,675	23,100	22,900	200
NBF御茶ノ水ビル	20,840	20,700	12,300	12,300	-
NBF渋谷ガーデンフロント	20,269	19,391	25,600	25,100	500
NBF銀座通りビル	17,000	17,559	14,500	14,500	-
新宿三井ビルディング二号楼	16,285	16,507	15,700	15,500	200
GSKビル	15,616	13,386	19,200	20,500	-1,300
リバーシティM-SQUARE	13,350	12,932	14,600	14,300	300
NBF虎ノ門ビル	13,337	13,143	16,000	15,700	300
興和西新橋ビルB棟	13,217	11,384	13,900	13,900	-

物件名	取得価格	第25期末簿価	①第25期末 鑑定評価額	②第24期末 鑑定評価額	① - ②
NBF新川ビル	12,614	10,664	13,260	13,820	-560
新橋M-SQUARE	11,900	11,988	12,400	12,200	200
NBF ALLIANCE	9,126	9,437	10,800	10,500	300
四谷メディカルビル	8,800	8,072	7,370	7,700	-330
池袋イースト	8,630	8,942	9,010	8,970	40
東五反田スクエア	8,350	8,222	8,280	8,480	-200
NBF渋谷イースト	8,000	8,052	6,020	6,500	-480
NBF芝公園ビル	6,770	6,402	7,540	7,810	-270
NBF高輪ビル	6,667	6,550	7,090	7,270	-180
NBF赤坂山王スクエア	6,250	6,321	6,410	6,400	10
NBF芝公園大門通りビル	6,100	6,285	4,180	4,180	-
住友電設ビル	5,365	4,887	5,270	5,160	110
NBF東銀座スクエア	5,200	4,619	6,960	6,920	40
パナソニック東京汐留ビル	5,075	5,125	5,300	5,160	140
NBF小川町ビルディング	4,940	5,128	5,530	5,530	-
日本橋兜町M-SQUARE	4,850	4,746	4,910	4,810	100
NBF池袋タワー	4,695	4,468	5,020	5,040	-20
NBF池袋シティビル	4,428	4,234	4,750	4,920	-170
龍角散ビル	4,050	4,507	4,220	4,210	10
東京都心部39物件計	724,310	685,112	736,220	732,704	3,516

(注1) 西新宿三井ビルディングの第24期末鑑定評価額は、第24期末保有分（平成25年6月30日を価格時点とする評価額）に、平成25年12月16日追加取得分（平成25年11月30日を価格時点とする評価額）を合計した数値です。

3 物件価格一覧 (2/2) (東京周辺都市部・地方都市部)

■ 東京周辺都市部

物件名	取得価格	第25期末簿価	①第25期末 鑑定評価額	②第24期末 鑑定評価額	① - ②
中野坂上サンブライトツイン	40,750	37,090	30,100	30,100	-
N B F 豊洲キャナルフロント	35,200	31,017	35,800	36,100	-300
N B F 豊洲ガーデンフロント	25,018	23,704	28,300	28,300	-
N B F 上野ビル	10,400	9,990	8,260	8,620	-360
調布サウスゲートビル	9,320	8,887	9,510	9,410	100
新川崎三井ビルディング	25,820	23,310	20,400	20,100	300
横浜 S Tビル	13,529	12,260	13,900	13,700	200
パレール三井ビルディング	3,800	3,174	3,550	3,530	20
N B F 厚木ビル	2,300	2,228	2,060	2,100	-40
つくば三井ビルディング	8,875	6,619	7,180	7,110	70
N B F 宇都宮ビル	2,435	2,277	2,180	2,150	30
シーノ大宮ノースウィング	16,816	14,358	18,600	18,200	400
N B F 浦和ビル	2,000	1,884	1,820	1,780	40
N B F 新浦安タワー	15,700	15,737	11,000	11,000	-
N B F 松戸ビル	2,455	2,217	2,130	2,110	20
東京周辺都市部15物件計	214,419	194,760	194,790	194,310	480

ご参考：第26期取得物件・売却物件の状況

取得物件の状況

(単位：百万円)

物件名	取得価格	取得部分 の鑑定評価額
堺筋本町センタービル (追加取得分)	6,200	(注2) 6,530

(注2) 価格時点は平成26年1月1日

売却物件 (敷地の一部売却後) の状況

(単位：百万円)

物件名	(売却後) 取得価格	(売却後) 鑑定評価額
G S Kビル (敷地の一部売却後)	(注3) 14,434	(注4) 18,800

(注3) 道路拡幅のため、平成26年1月10日付で敷地面積5,335.28㎡のうち644.31㎡ (約12%) を東京都に対して売却。
(注4) 価格時点は平成25年12月31日

■ 地方都市部

(単位：百万円)

物件名	取得価格	第25期末簿価	①第25期末 鑑定評価額	②第24期末 鑑定評価額	① - ②
札幌エルプラザ	4,404	3,492	6,720	6,750	-30
N B F 札幌南二条ビル	1,870	1,683	1,340	1,310	30
N B F 仙台北町ビル	3,566	3,469	2,890	3,060	-170
N B F ユニックスビル	4,028	3,033	3,350	3,320	30
N B F 新潟テレコムビル	3,957	3,549	2,870	2,810	60
三井住友銀行名古屋ビル	14,900	14,951	15,400	15,200	200
N B F 名古屋広小路ビル	7,232	6,696	7,040	7,130	-90
アクア堂島 N B F タワー	17,810	16,178	17,000	17,700	-700
信濃橋三井ビルディング	14,400	10,950	13,700	13,600	100
サンマリオン N B F タワー	10,500	7,667	7,020	7,230	-210
堺筋本町センタービル	6,500	6,011	5,710	5,950	-240
アクア堂島東館	1,914	1,700	1,440	1,700	-260
N B F 広島立町ビル	2,930	2,811	2,270	2,290	-20
広島袋町ビルディング	2,215	2,008	2,350	2,340	10
N B F 松山日銀前ビル	3,310	3,336	3,430	3,430	-
博多祇園 M - S Q U A R E	8,000	7,577	8,620	8,490	130
N B F 熊本ビル	4,500	4,225	3,710	3,710	-
地方都市部17物件計	112,038	99,343	104,860	106,020	-1,160

総合計	1,050,767	979,216	1,035,870	1,033,034	2,836
-----	-----------	---------	-----------	-----------	-------

(A) (B)

鑑定評価額と 簿価との差額	56,653百万円	(81,868円/一口当たり)
------------------	------------------	-----------------

(B)-(A)

4 鑑定レポート一覧 (1/2) (東京都心部)

■ 東京都心部

物件名	第25期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法		DCF法		第24期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法		DCF法	
		CR	DR	TCR	TCR		CR	DR	TCR	
NBF大崎ビル	72,900	4.0%	3.8%	4.2%	71,100	4.1%	3.9%	4.3%		
NBF日比谷ビル	53,800	3.8%	3.4%	3.9%	54,600	3.9%	3.5%	4.0%		
ゲートシティ大崎	57,500	4.1%	3.9%	4.3%	56,000	4.2%	4.0%	4.4%		
西新宿三井ビルディング	41,800	4.3%	3.9%	4.5%	41,600	4.4%	4.0%	4.6%		
西新宿三井ビルディング (追加取得分) (注1)	-	-	-	-	224	5.4%	5.0%	5.6%		
三菱重工ビル	42,100	3.9%	3.8%	4.1%	41,300	4.0%	3.9%	4.2%		
芝NBFタワー	26,500	4.2%	4.4%	4.4%	26,300	4.3%	4.5%	4.5%		
NBFプラチナタワー	54,400	4.2%	4.4%	4.3%	53,400	4.3%	4.5%	4.4%		
NBF南青山ビル	16,900	3.9%	3.6%	4.1%	16,900	3.9%	3.6%	4.1%		
NBFコモディオ汐留	30,700	4.2%	4.0%	4.4%	31,400	4.3%	4.1%	4.5%		
虎ノ門琴平タワー	31,000	3.9%	3.8%	4.4%	30,500	4.0%	3.9%	4.5%		
中目黒GTタワー	19,400	4.4%	4.5%	4.6%	19,100	4.5%	4.6%	4.7%		
セレスティン芝三井ビルディング	23,100	4.3%	4.1%	4.5%	22,900	4.4%	4.2%	4.6%		
NBF御茶ノ水ビル	12,300	4.2%	4.0%	4.4%	12,300	4.3%	4.1%	4.5%		
NBF渋谷ガーデンフロント	25,600	3.9%	4.1%	4.1%	25,100	4.0%	4.2%	4.2%		
NBF銀座通りビル	14,500	3.8%	3.5%	3.9%	14,500	3.8%	3.5%	3.9%		
新宿三井ビルディング二号館	15,700	4.3%	4.4%	4.4%	15,500	4.4%	4.5%	4.5%		
GSKビル	19,200	4.4%	4.7%	4.6%	20,500	4.5%	4.8%	4.7%		
リバーシティM-SQUARE	14,600	4.6%	4.5%	4.8%	14,300	4.7%	4.6%	4.9%		
NBF虎ノ門ビル	16,000	4.0%	3.8%	4.2%	15,700	4.1%	3.9%	4.3%		
興和西新橋ビルB棟	13,900	4.1%	4.2%	4.2%	13,900	4.2%	4.3%	4.3%		

(注1) 西新宿三井ビルディング (追加取得分) の第24期末鑑定評価額及びCR・DR・TCRについては、2013年11月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づいています。

(注2) NBF新川ビルは西館・東館・住宅棟からなっており、各数値を記載しています。

物件名	第25期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法		DCF法		第24期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法		DCF法	
		CR	DR	TCR	TCR		CR	DR	TCR	
NBF新川ビル (注2)	13,260	4.8%/4.9%/5.2%	4.7%/4.7%/5.0%	5.0%/5.1%/5.4%	13,820	4.9%/5.0%/5.3%	4.8%/4.8%/5.1%	5.1%/5.2%/5.5%		
新橋M-SQUARE	12,400	3.9%	3.7%	4.1%	12,200	4.0%	3.8%	4.2%		
NBF ALLIANCE	10,800	3.9%	3.7%	4.1%	10,500	4.0%	3.8%	4.2%		
四谷メディカルビル	7,370	4.7%	4.5%	4.9%	7,700	4.8%	4.6%	5.0%		
池袋イースト	9,010	4.9%	4.7%	5.1%	8,970	5.0%	4.8%	5.2%		
東五反田スクエア	8,280	4.3%	4.2%	4.5%	8,480	4.4%	4.3%	4.6%		
NBF渋谷イースト	6,020	4.2%	4.0%	4.4%	6,500	4.3%	4.1%	4.5%		
NBF芝公園ビル	7,540	4.6%	4.4%	4.8%	7,810	4.7%	4.5%	4.9%		
NBF高輪ビル	7,090	5.0%	5.2%	5.2%	7,270	5.1%	5.3%	5.3%		
NBF赤坂山王スクエア	6,410	4.1%	3.8%	4.3%	6,400	4.1%	3.8%	4.3%		
NBF芝公園大門通りビル	4,180	4.4%	4.2%	4.6%	4,180	4.5%	4.3%	4.7%		
住友電設ビル	5,270	4.7%	4.9%	4.9%	5,160	4.8%	5.0%	5.0%		
NBF東銀座スクエア	6,960	4.3%	4.1%	4.5%	6,920	4.4%	4.2%	4.6%		
パナソニック東京汐留ビル	5,300	4.0%	3.8%	4.2%	5,160	4.1%	3.9%	4.3%		
NBF小川町ビルディング	5,530	4.3%	4.1%	4.5%	5,530	4.4%	4.2%	4.6%		
日本橋兜町M-SQUARE	4,910	4.2%	4.0%	4.4%	4,810	4.3%	4.1%	4.5%		
NBF池袋タワー	5,020	4.8%	4.6%	5.0%	5,040	4.9%	4.7%	5.1%		
NBF池袋シティビル	4,750	4.7%	4.5%	4.9%	4,920	4.8%	4.6%	5.0%		
龍角散ビル	4,220	4.7%	4.5%	4.9%	4,210	4.8%	4.6%	5.0%		
東京都心部39物件計	736,220	-	-	-	732,704	-	-	-		

4 鑑定レポート一覧 (2/2) (東京周辺都市部・地方都市部)

■ 東京周辺都市部

物件名	第25期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法			DCF法			
		CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	
中野坂上サンライトツイン	30,100	4.4%	4.0%	4.6%	30,100	4.5%	4.1%	4.7%
NBF豊洲キャナルフロント	35,800	4.5%	4.3%	4.7%	36,100	4.6%	4.4%	4.8%
NBF豊洲ガーデンフロント	28,300	4.6%	4.4%	4.8%	28,300	4.7%	4.5%	4.9%
NBF上野ビル	8,260	4.5%	4.3%	4.7%	8,620	4.6%	4.4%	4.8%
調布サウスゲートビル	9,510	5.4%	5.2%	5.6%	9,410	5.5%	5.3%	5.7%
新川崎三井ビルディング	20,400	5.5%	5.3%	5.7%	20,100	5.6%	5.4%	5.8%
横浜S Tビル	13,900	4.8%	4.9%	5.0%	13,700	4.9%	5.0%	5.1%
パレール三井ビルディング	3,550	5.3%	5.1%	5.5%	3,530	5.4%	5.2%	5.6%
NBF厚木ビル	2,060	6.0%	5.8%	6.2%	2,100	6.1%	5.9%	6.3%
つくば三井ビルディング	7,180	6.0%	5.8%	6.2%	7,110	6.1%	5.9%	6.3%
NBF宇都宮ビル	2,180	6.2%	6.0%	6.4%	2,150	6.3%	6.1%	6.5%
シーノ大宮ノースウィング	18,600	5.2%	5.3%	5.4%	18,200	5.3%	5.4%	5.5%
NBF浦和ビル	1,820	5.5%	5.3%	5.7%	1,780	5.6%	5.4%	5.8%
NBF新浦安タワー	11,000	5.1%	4.9%	5.3%	11,000	5.1%	4.9%	5.3%
NBF松戸ビル	2,130	5.6%	5.6%	5.8%	2,110	5.7%	5.7%	5.9%
東京周辺都市部15物件計	194,790	-	-	-	194,310	-	-	-

ご参考：第26期取得物件・売却物件の状況

取得物件の状況

物件名	取得部分の 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法	DCF法	
		CR	DR	TCR
堺筋本町センタービル (追加取得分) (注3) 価格時点は平成26年1月1日	(注3) 6,530	5.1%	4.9%	5.3%

売却物件 (敷地の一部売却後) の状況

物件名	(売却後) 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法	DCF法	
		CR	DR	TCR
G S Kビル (敷地の一部売却後) (注4) (注5) 価格時点は平成25年12月31日	(注5) 18,800	4.6%	4.7%	4.8%

■ 地方都市部

物件名	第25期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法			DCF法			
		CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	
札幌エルプラザ	6,720	5.5%	5.6%	5.7%	6,750	5.6%	5.7%	5.8%
NBF札幌南二条ビル	1,340	6.0%	5.8%	6.1%	1,310	6.1%	5.9%	6.2%
NBF仙台本町ビル	2,890	5.8%	5.6%	6.0%	3,060	5.9%	5.7%	6.1%
NBFユニックスビル	3,350	6.6%	6.6%	6.8%	3,320	6.7%	6.7%	6.9%
NBF新潟テレコムビル	2,870	6.4%	6.2%	6.6%	2,810	6.5%	6.3%	6.7%
三井住友銀行名古屋ビル	15,400	5.0%	4.8%	5.2%	15,200	5.1%	4.9%	5.3%
NBF名古屋広小路ビル	7,040	5.0%	4.8%	5.2%	7,130	5.1%	4.9%	5.3%
アーク堂島NBFタワー	17,000	4.6%	4.4%	4.8%	17,700	4.7%	4.5%	4.9%
信濃橋三井ビルディング	13,700	5.5%	5.3%	5.7%	13,600	5.6%	5.4%	5.8%
サンマリオンNBFタワー	7,020	5.4%	5.5%	5.6%	7,230	5.5%	5.6%	5.7%
堺筋本町センタービル	5,710	5.1%	4.9%	5.3%	5,950	5.2%	5.0%	5.4%
アーク堂島東館	1,440	5.0%	4.8%	5.2%	1,700	5.1%	4.9%	5.3%
NBF広島島町ビル	2,270	6.1%	6.2%	6.3%	2,290	6.2%	6.3%	6.4%
広島袋町ビルディング	2,350	6.0%	6.1%	6.2%	2,340	6.1%	6.2%	6.3%
NBF松山日銀前ビル	3,430	6.4%	6.3%	6.6%	3,430	6.4%	6.3%	6.6%
博多祇園M-SQUARE	8,620	5.5%	5.4%	5.7%	8,490	5.6%	5.5%	5.8%
NBF熊本ビル	3,710	6.4%	6.3%	6.6%	3,710	6.4%	6.3%	6.6%
地方都市部17物件計	104,860	-	-	-	106,020	-	-	-
総合計	1,035,870	-	-	-	1,033,034	-	-	-

5 個別物件の収益状況 (1/3) (東京都心部)

■ 東京都心部

(単位:百万円)

科目	NBF大崎ビル (注2)	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 (注1)	三菱重工ビル (注2)	芝NBFタワー	NBF プラチナタワー	NBF 南青山ビル	NBF コモディイオ留	虎ノ門 琴平タワー	中目黒 GTタワー	セレスティン 芝三井 ビルディング	NBF 御茶ノ水ビル (注2)	NBF渋谷 ガーデンフロント (注2)	NBF 銀座通りビル (注2)	新宿三井 ビルディング二館	GS Kビル (注2)	リバーシティ M-SQUARE	NBF虎ノ門ビル	興和西新橋ビル B棟 (注2)	NBF新川ビル (注2)
不動産賃貸事業収益		1,329	1,991	1,047		979	1,545	392	906	830	810	805				542		622	453		
不動産賃貸収入		1,175	1,726	1,019		916	1,435	357	792	781	692	762				489		579	411		
その他賃貸事業収入		154	264	28		62	110	34	114	48	118	42				52		42	41		
不動産賃貸事業費用		768	983	651		645	648	261	371	505	624	258				366		326	243		
公租公課		303	119	134		51	86	85	55	38	90	-				66		54	64		
諸経費		326	531	257		315	305	131	177	302	277	151				157		147	112		
水道光熱費		119	137	-		66	116	41	60	53	80	60				42		45	30		
建物管理委託費		125	383	221		81	102	33	52	93	184	83				57		68	33		
オフィスマネジメントフィー		56	3	3		45	75	16	44	3	3	3				24		29	21		
修繕費		8	1	29		29	5	34	2	2	3	2				23		1	23		
借地借家料		-	-	-		87	-	-	-	150	-	-				-		-	-		
信託報酬		1	-	-		0	0	-	0	-	-	-				1		-	0		
保険料		1	0	0		1	1	0	0	0	0	0				0		0	0		
その他諸経費		14	4	2		2	2	4	15	0	6	0				5		2	1		
減価償却費		138	332	260		278	256	44	138	164	256	107				143		124	67		
不動産賃貸事業利益	1,177	561	1,008	395	577	333	897	130	535	324	185	546	140	421	265	175	309	296	209	229	292
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	1,604	699	1,340	656	779	611	1,154	175	673	489	442	653	247	530	270	318	429	420	276	322	414

(単位:百万円)

科目	NBF日本橋室 町センタービル	新橋 M-SQUARE	NBF ALLIANCE	四谷メテカルビル	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高輪ビル	NBF 赤坂山王スクエア	NBF 芝公園 大門通りビル	住友電設ビル (注2)	NBF 東銀座スクエア	パナソニック 東京汐留ビル (注2)	NBF小川町 ビルディング	日本橋兜町 M-SQUARE (注2)	NBF池袋タワー	NBF 池袋シティビル	龍角館ビル	東京都心部計
不動産賃貸事業収益	95	351	275	258	398	280	191	223	176	185	125		172		172		177	174	189	22,158
不動産賃貸収入	90	332	257	239	345	274	174	179	155	162	110		146		169		158	154	173	20,292
その他賃貸事業収入	4	18	18	18	53	5	17	43	21	22	15		26		3		19	19	16	1,866
不動産賃貸事業費用	53	108	89	142	176	139	86	138	142	104	55		100		75		108	83	137	11,173
公租公課	11	0	25	23	0	20	17	24	23	31	10		15		19		14	14	20	1,780
諸経費	27	53	43	58	101	44	44	61	71	50	27		47		31		54	45	89	5,179
水道光熱費	12	15	14	22	39	-	18	20	21	16	10		19		-		13	14	18	1,509
建物管理委託費	8	16	12	29	31	41	15	21	20	14	8		14		28		20	16	17	2,124
オフィスマネジメントフィー	4	18	13	3	19	3	8	10	7	8	5		7		3		8	8	8	786
修繕費	1	-	0	0	6	0	0	3	11	5	0		2		0		9	2	43	315
借地借家料	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4	-		-		-		-	-	-	268
信託報酬	0	-	0	1	-	-	-	-	1	0	0		3		-		1	0	-	22
保険料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0		0		0	0	0	21
その他諸経費	0	1	1	0	3	0	1	4	9	1	0		0		0		2	2	1	130
減価償却費	13	55	20	60	74	73	24	53	47	22	17		36		24		39	24	28	4,214
不動産賃貸事業利益	42	243	186	115	222	141	104	84	33	81	70	87	72	101	96	74	68	90	51	10,984
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	55	298	206	176	297	215	129	138	81	103	87	122	109	132	121	107	108	114	80	15,199

5 個別物件の収益状況（2 / 3）（東京周辺都市部）

■ 東京周辺都市部

(単位:百万円)

科目	中野坂上 サンフライトツイン	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 (注2)	新川崎三井 ビルディング	横浜STビル	ハレール三井 ビルディング	NBF厚木ビル	つくば三井 ビルディング	NBF 宇都宮ビル	シーノ大宮 ノースウイング
不動産賃貸事業収益	873	1,114	818	276		1,121	644	276	119	432	138	676
不動産賃貸収入	807	988	717	249		983	579	254	104	385	114	594
その他賃貸事業収入	65	126	100	27		137	64	21	15	47	23	82
不動産賃貸事業費用	640	634	437	208		801	385	172	72	307	104	339
公租公課	126	72	58	22		89	53	26	7	26	9	48
諸経費	301	306	213	76		473	212	118	41	167	65	152
水道光熱費	48	157	92	24		132	78	49	10	89	17	63
建物管理委託費	178	80	60	37		139	65	61	12	44	15	46
オフィスマネジメントフィー	36	52	38	12		59	33	3	5	18	6	32
修繕費	23	11	8	-		137	28	3	11	8	24	3
借地借家料	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-
信託報酬	2	0	-	-		-	1	-	-	1	-	-
保険料	0	1	0	0		1	0	0	0	0	0	0
その他諸経費	11	2	12	1		1	5	1	1	3	1	5
減価償却費	212	255	165	109		238	119	27	22	112	30	137
不動産賃貸事業利益	233	480	381	68	151	319	258	103	47	125	33	337
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	445	735	546	177	264	558	377	131	70	237	64	475

(単位:百万円)

科目	NBF浦和ビル	NBF 新浦安タワー	NBF松戸ビル	東京周辺 都市部計
不動産賃貸事業収益	100	520	125	7,651
不動産賃貸収入	85	454	104	6,813
その他賃貸事業収入	15	65	20	837
不動産賃貸事業費用	45	366	82	4,857
公租公課	6	30	7	613
諸経費	22	240	56	2,572
水道光熱費	9	91	16	926
建物管理委託費	7	88	11	901
オフィスマネジメントフィー	4	22	5	351
修繕費	0	31	20	317
借地借家料	-	-	-	-
信託報酬	-	-	-	6
保険料	0	1	0	9
その他諸経費	0	6	1	59
減価償却費	15	95	18	1,672
不動産賃貸事業利益	55	154	43	2,793
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	70	249	61	4,465

5 個別物件の収益状況（3 / 3）（地方都市部）

■ 地方都市部

(単位:百万円)

科目	札幌エルプラザ	NBF札幌 南二条ビル	NBF仙台 本町ビル	NBF ユニックスビル	NBF 新潟テレコムビル	三井住友銀行 名古屋ビル	NBF名古屋 広小路ビル	NBF堺東ビル (注4)	アクア堂島 NBFタワー	信濃橋三井 ビルディング	サンマリオン NBFタワー	堺筋本町 センタービル	アクア堂島東館	NBF四条 烏丸ビル (注5)
不動産賃貸事業収益	316	106	173	275	197	693	259	90	646	596	355	222	85	49
不動産賃貸収入	259	91	144	235	173	600	223	76	562	522	297	194	61	40
その他賃貸事業収入	57	14	29	40	23	92	36	13	84	73	58	28	24	8
不動産賃貸事業費用	178	66	101	161	115	262	170	53	395	295	261	137	75	32
公租公課	18	11	16	20	18	0	25	6	74	55	35	29	10	4
諸経費	104	36	45	102	63	172	70	31	163	137	127	69	50	18
水道光熱費	44	14	15	41	23	54	23	9	65	56	41	26	11	6
建物管理委託費	37	13	15	35	24	67	21	12	57	70	40	32	14	7
オフィスマネジメントフィー	14	4	8	12	8	34	12	4	29	3	16	7	3	2
修繕費	5	1	3	10	2	10	9	3	2	5	25	1	17	-
借地借家料	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
信託報酬	-	0	0	0	1	0	-	0	0	-	0	-	0	0
保険料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他諸経費	2	1	1	2	1	3	2	1	7	0	2	1	2	1
減価償却費	55	19	39	38	34	89	74	15	156	102	98	37	14	10
不動産賃貸事業利益	138	39	72	114	81	430	89	36	251	300	93	85	10	16
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	194	59	111	152	115	520	163	52	408	403	192	123	24	26

(単位:百万円)

科目	NBF 広島立町ビル	広島袋町 ビルディング	NBF 松山日銀前ビル	博多祇園 M-SQUARE	NBF熊本ビル	地方都市部計	総合計
不動産賃貸事業収益	139	103	149	389	184	5,035	34,844
不動産賃貸収入	112	91	129	334	167	4,318	31,424
その他賃貸事業収入	27	11	20	55	17	716	3,420
不動産賃貸事業費用	80	60	89	228	112	2,878	18,910
公租公課	13	8	8	24	11	392	2,785
諸経費	37	25	40	100	45	1,442	9,194
水道光熱費	12	9	13	43	13	527	2,963
建物管理委託費	15	7	16	37	17	544	3,570
オフィスマネジメントフィー	6	4	7	18	8	205	1,343
修繕費	1	1	0	0	2	106	739
借地借家料	-	-	-	-	-	0	269
信託報酬	-	-	-	-	-	6	35
保険料	0	0	0	0	0	8	39
その他諸経費	1	2	2	1	3	43	233
減価償却費	29	26	41	103	55	1,043	6,929
不動産賃貸事業利益	58	43	60	161	72	2,156	15,934
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	88	69	101	265	128	3,199	22,864

(注1) 西新宿三井ビルディングについては、既保有分と追加取得分の合算で算出しています。

(注2) 不動産賃貸事業利益及びNOIの記載のみであることの説明
当物件については主要テナントとの賃貸借契約による契約賃貸収入が当物件の契約賃料合計の80%以上を占めています。
本投資法人はかかる主要テナントから契約賃料を開示することにつき同意を得られないため、やむを得ない事情として開示していません。

(注3) NBF日本橋室町センタービルについては、平成25年8月14日までの実績を記載しています。

(注4) NBF堺東ビルについては、平成25年11月28日までの実績を記載しています。

(注5) NBF四条烏丸ビルについては、平成25年10月31日までの実績を記載しています。

6 投資主の状況

【所有者別投資口数】

所有者区分	前期 (第24期) (2013年6月30日現在)		当期 (第25期) (2013年12月31日現在)		増減	
	投資口数	比率 (%)	投資口数	比率 (%)	投資口数	前期比 (%)
個人・その他	38,942	5.6	35,270	5.1	-3,672	-9.4
金融機関	382,631	55.3	400,995	57.9	18,364	4.8
都市銀行	1,953	0.3	218	0.0	-1,735	-88.8
地方銀行	57,369	8.3	53,283	7.7	-4,086	-7.1
信託銀行	271,845	39.3	303,825	43.9	31,980	11.8
生命保険会社	28,746	4.2	27,942	4.0	-804	-2.8
損害保険会社	6,159	0.9	6,282	0.9	123	2.0
信用金庫	6,535	0.9	6,325	0.9	-210	-3.2
その他	10,024	1.4	3,120	0.5	-6,904	-68.9
その他国内法人	48,772	7.0	48,163	7.0	-609	-1.2
外国法人等	198,630	28.7	182,743	26.4	-15,887	-8.0
証券会社	23,025	3.3	24,829	3.6	1,804	7.8
合計	692,000	100.0	692,000	100.0	-	-

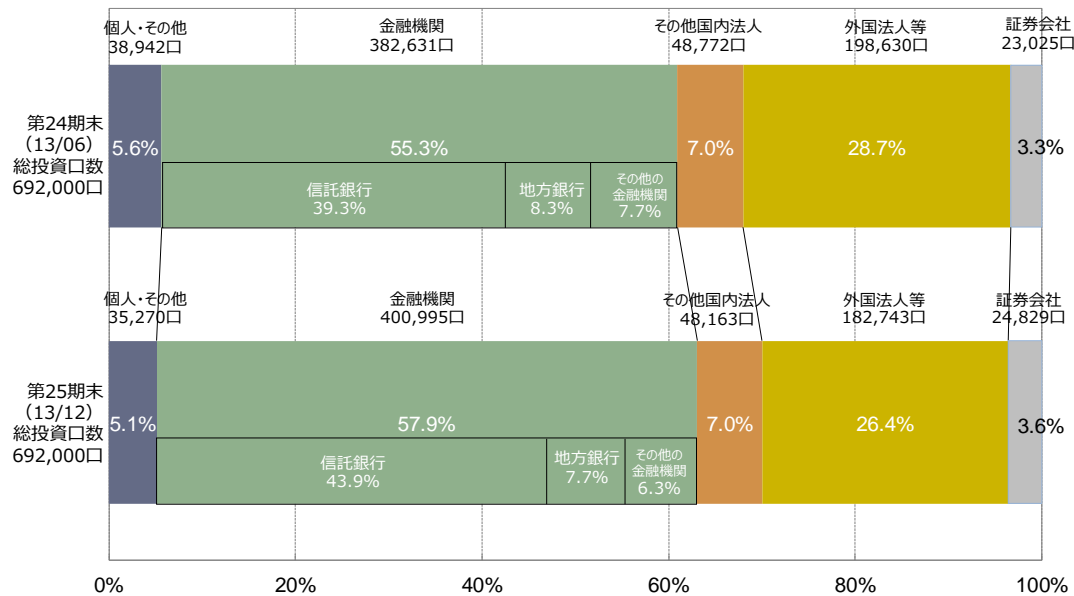
【所有者別投資主数】

所有者区分	前期 (第24期) (2013年6月30日現在)		当期 (第25期) (2013年12月31日現在)		増減	
	投資主数	比率 (%)	投資主数	比率 (%)	投資主数	前期比 (%)
個人・その他	15,131	93.8	13,897	93.3	-1,234	-8.2
金融機関	172	1.1	177	1.2	5	2.9
都市銀行	1	0.0	1	0.0	-	0.0
地方銀行	61	0.4	65	0.4	4	6.6
信託銀行	18	0.1	18	0.1	-	0.0
生命保険会社	10	0.1	11	0.1	1	10.0
損害保険会社	5	0.0	5	0.0	-	0.0
信用金庫	51	0.3	51	0.3	-	0.0
その他	26	0.2	26	0.2	-	0.0
その他国内法人	415	2.6	383	2.6	-32	-7.7
外国法人等	388	2.4	418	2.8	30	7.7
証券会社	32	0.2	18	0.1	-14	-43.8
合計	16,138	100.0	14,893	100.0	-1,245	-7.7

【投資主上位10社】

投資主名	前期 (第24期) (2013年6月30日現在)		当期 (第25期) (2013年12月31日現在)	
	所有口数	比率 (%)	所有口数	比率 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行 (株) (信託口)	119,295	17.2	142,650	20.6
資産管理サービス信託銀行 (株) (証券投資信託口)	54,043	7.8	55,034	8.0
日本マスタートラスト信託銀行 (株) (信託口)	41,771	6.0	50,705	7.3
野村信託銀行 (株) (投信口)	41,732	6.0	39,753	5.7
三井不動産 (株)	22,815	3.3	22,815	3.3
ノムラバンクグループエスエー	19,271	2.8	13,541	2.0
野村證券 (株) (注1)	-	-	12,707	1.8
住友生命保険相互会社	12,256	1.8	12,256	1.8
ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティー	8,356	1.2	9,549	1.4
ザバンク オブ ニューヨーク ノントリーティー ジャステック アカウント (注1)	-	-	8,963	1.3

(注1) 前期 (2013年6月30日現在) におきましては上位10社に該当していないため、前期の所有口数を記載していません。



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

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

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

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

