

平成 25 年 12 月期 決算短信 (R E I T)

平成 26 年 2 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
 コーディング番号 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
 代表取締役社長 田中 健一
 問合せ先責任者 投資本部 ねらみ社 ャー 森 俊彦 T E L 03-6259-8681
 有価証券報告書提出予定日 平成 26 年 3 月 28 日 分配金支払開始予定日 平成 26 年 3 月 14 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 12 月期の運用、資産の状況 (平成 25 年 7 月 1 日 ~ 平成 25 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	%
25 年 12 月期	37,134	(4.0)	16,397	(3.7)	13,277	(2.6)	13,276	(2.6)
25 年 6 月期	35,719	(13.3)	15,815	(25.3)	12,942	(34.0)	12,941	(34.0)

	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 12 月期	9,592	2.6	1.3	35.8
25 年 6 月期	9,485	2.7	1.3	36.2

(注)平成 26 年 1 月 1 日を効力発生日として投資口 1 口につき 2 口の割合による投資口の分割をしています。1 口当たり当期純利益については、平成 25 年 6 月期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

(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	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 12 月期	17,290	11,964	0	0	90.1	2.3
25 年 6 月期	16,854	11,662	0	0	90.1	2.3

(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 月期及び平成 25 年 12 月期の 1 口当たり分配金は、各期の当期未処分利益から圧縮積立金繰入額としてそれぞれ 1,278 百万円及び 1,311 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 12 月期	1,022,811	519,198	50.8	375,143
25 年 6 月期	1,047,991	517,584	49.4	373,977

(注)平成 26 年 1 月 1 日を効力発生日として投資口 1 口につき 2 口の割合による投資口の分割をしています。1 口当たり純資産については、平成 25 年 6 月期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

(参考)自己資本 25 年 12 月期 519,198 百万円 25 年 6 月期 517,584 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 12 月期	38,159	4,372	37,036	36,509
25 年 6 月期	30,141	159,776	132,128	39,759

2. 平成26年6月期の運用状況の予想（平成26年1月1日～平成26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
通 期	35,820 (3.5)	15,280 (6.8)	12,287 (7.5)	12,286 (7.5)	8,000	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）8,877円

（注）平成26年6月期の「G S K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。

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

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25年12月期 692,000口 平成25年6月期 692,000口

期末自己投資口数 平成25年12月期 0口 平成25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、21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、10ページ記載の「平成26年6月期（平成26年1月1日～平成26年6月30日）及び平成26年12月期（平成26年7月1日～平成26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。
- 本投資法人は、平成25年12月31日を基準日とし、平成26年1月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口を1口につき2口の割合をもって分割しました。「2. 平成26年6月期の運用状況の予想（平成26年1月1日～平成26年6月30日）」については、当該投資口分割後の発行済投資口数1,384,000口を前提としています。

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成25年9月27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9月27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25年6月期（第24期）まで24回の利益分配を行いました。

B. 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、政府が推進する経済対策や日本銀行の大胆な金融緩和策の効果が実体経済に波及し、回復基調が続いています。雇用環境が緩やかに改善していることや消費税率引き上げを控えて耐久財を中心に駆け込み需要が発現し始めたことにより、個人消費は底堅く推移しています。また、公共投資の事業執行が本格化するとともに、足もとでは企業の国内設備投資も上向き動きが見られる等、国内需要が主導した景気回復となっています。オフィスビル賃貸市場におきましては、平成25年下期の物件供給が引き続き限定的であったこと、立地改善やグレード向上を伴う移転等の需要が引き続き旺盛であったことから、空室率は緩やかに低下しました。このような需給バランスの改善が一層進んだことにより、特に高いスペックの優良物件の募集賃料は改善傾向にあります。オフィスビル売買市場におきましては、資金調達環境が良好であること、中期的なオフィス市況の改善が見込まれること等によりマーケットは引き続き活況を呈しています。また、投資対象となる優良物件の供給が限定的でキャップレートが低下していることから、売買価格も上昇傾向にあります。

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いました。当期は、平成25年12月に「西新宿三井ビルディング」（追加取得、区分所有権の共有持分、取得価格1.3億円）を取得しました。また、平成25年8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（以下、同様）141.0億円）、平成25年10月に「NBF四条烏丸ビル」（信託受益権、16.0億円）、平成25年11月に「NBF堺東ビル」（信託受益権、18.0億円）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71物件、投資額10,507億円（取得価格ベース）、総賃貸可能面積は103.8万㎡（31.4万坪）、期末稼働率は97.7%（前期比0.6ポイントの下落）となり、テナント総数は1,116となっています。

C . 資金調達概要

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、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 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 43.8%、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 99.6% 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 37,134 百万円（前期比 1,414 百万円増、4.0% 増）不動産賃貸事業利益は 15,934 百万円（前期比 596 百万円増、3.9% 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 16,397 百万円（前期比 581 百万円増、3.7% 増）経常利益は 13,277 百万円（前期比 335 百万円増、2.6% 増）当期純利益は 13,276 百万円（前期比 335 百万円増、2.6% 増）

増)となりました。これは、前期に取得した物件が通期稼働したこと、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(1,311 百万円)を控除し、その残額である 11,964 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 17,290 円となりました。

なお、平成 26 年 1 月 1 日から「少額投資非課税制度(NISA)」が導入されることを踏まえて、本投資法人は投資単位当たりの金額を引き下げることにより、投資家の皆様がより投資しやすい環境を整えることを目的として、平成 25 年 12 月 31 日を基準日とし、平成 26 年 1 月 1 日を効力発生日として、投資口分割を実施しました。

次期の見通し

A. 今後の運用方針及び対処すべき課題

今後の日本経済においては、消費税増税に伴う需要の駆け込みとその反動により、一時的に落ち込む懸念があるものの、緩やかな回復局面が続く見通しです。景気の腰折れを防ぐための政策や先進国を中心とした海外経済の底堅さにより、生産・輸出の増加等を通じて企業収益が更に押し上げられることが見込まれます。このような動きが、設備投資の着実な増加や賃金の上昇につながれば、景気回復は本格化することが期待されます。オフィスビル賃貸市場においては、東京都区部の新築ビル供給が過去平均並みに留まること、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、賃料については、一部の優良物件における募集賃料の改善傾向がその他のビルにも波及することが期待されますが、マーケット全体の本格的回復はもう少し時間を要すると思われれます。オフィスビル売買市場においては、オフィスビル賃貸市場の本格的回復を見込む投資家の取得意欲の更なる高まりを受けて、売買取引は今後も活発な状況が続くことが予想されます。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

本投資法人は、平成 25 年 12 月 31 日を基準日とし、平成 26 年 1 月 1 日を効力発生日として、本投資法人の投資口を 1 口につき 2 口の割合をもって分割しました。

（1）分割の目的

平成 26 年 1 月 1 日から「少額投資非課税制度（NISA）」が導入されることを踏まえて、本投資法人は投資単位当たりの金額を引き下げることにより、投資家の皆様がより投資しやすい環境を整えることを目的として、投資口分割を実施しました。

（2）分割の方法

平成 25 年 12 月 31 日を基準日として同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、1 口につき 2 口の割合をもって分割しました。

（3）分割により増加した投資口数等

分割前の本投資法人発行済投資口数： 692,000 口

今回の分割により増加した投資口数： 692,000 口

分割後の本投資法人発行済投資口数： 1,384,000 口

分割後の発行可能投資口総口数： 4,000,000 口

(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3,084,546,446円）を締結しましたが、平成26年1月10日付で引渡しを完了し、平成26年3月31日までに譲渡代金を受領する予定です。引渡日現在の概況等は以下のとおりです。

物件の名称	G S K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	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、譲渡を行なうこととしました。	
	上記の譲渡価額他に、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。	
	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を行うもの）に該当します。	

(b) 平成26年1月30日付で、以下の資産の取得について売買契約を締結し、同日付で取得を完了しています。取得日現在の概況等は以下のとおりです。

物件の名称	堺筋本町センタービル（追加取得分）	
特定資産の種類	信託受益権	
所在地（住居表示）	大阪府大阪市中央区本町二丁目1番6号	
土地	地積	3,645.74㎡（敷地全体）の内1,949.21㎡（既保有分と合わせて100%）
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付16階建
	延床面積	32,989.71㎡（建物全体）
	所有形態	所有権（区分所有及び区分所有の共有）
	建築時期	平成3年5月22日
	所有階・床面積・用途等	店舗部分 1階から2階部分 1,951.30㎡（持分100%） 事務所部分 2階から15階部分 19,485.51㎡（持分44.61%） 事務所部分 16階部分 1,013.65㎡（持分100%） *専有面積割合で約50.72%に相当（既保有分と合わせて100%）
取得年月日	平成26年1月30日	
取得価格	6,200,000,000円	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
建物管理会社	株式会社セイビ	
特記事項	本敷地のうち、境界の一部について境界確認が行われておらず、確認の手续中です。	
	本投資法人は本物件の追加取得部分の信託に本物件既存持分を追加信託し、本物件全体を主な信託財産とする信託受益権を保有します。	

（c）平成 25 年 12 月 31 日を基準日とし、平成 26 年 1 月 1 日を効力発生日として、本投資法人の投資口を 1 口につき 2 口の割合をもって分割することに伴い、平成 25 年 11 月 13 日開催の本投資法人役員会におきまして、以下のとおり規約を変更することを決議しました。

（下線は変更部分）

変 更 前	変 更 後
第 6 条（発行可能投資口総口数） 1．本投資法人の発行可能投資口総口数は、 <u>200万口</u> とする。	第 6 条（発行可能投資口総口数） 1．本投資法人の発行可能投資口総口数は、 <u>400万口</u> とする。

C. 運用状況の見通し

次期(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26年6月期及び平成26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	35,820 百万円
営業利益	15,280 百万円
経常利益	12,287 百万円
当期純利益	12,286 百万円
1口当たり分配金	8,000 円
1口当たり利益超過分配金	0 円

(注)平成26年6月期の「G S K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。

(参考)

また、「平成26年6月期及び平成26年12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12月期(平成26年7月1日~平成26年12月31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	33,885 百万円
営業利益	13,037 百万円
経常利益	10,174 百万円
当期純利益	10,173 百万円
1口当たり分配金	7,350 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26年6月期（平成26年1月1日～平成26年6月30日）
及び平成26年12月期（平成26年7月1日～平成26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25年12月期末時点で本投資法人が保有している71物件に、平成26年1月10日譲渡の「G S Kビル（敷地の一部）」及び平成26年1月30日取得の「堺筋本町センタービル（追加取得分）」を反映したものを前提としています。 物件合計の期末稼働率は、平成26年6月末97.8%（サブリース勘案後97.0%）、平成26年12月末98.2%（サブリース勘案後97.6%）を見込んでいます。 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。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 本書日付現在の1,384,000口を前提としています。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 平成26年6月期及び平成26年12月期において、短期借入金2,000百万円、長期借入金36,750百万円及び投資法人債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、全額借入金等で調達を行うことを前提としています。 平成26年1月30日に「堺筋本町センタービル（追加取得分）」の取得を資金使途として6,000百万円の借入を行いました。
総資産有利子負債比率	<ul style="list-style-type: none"> 平成25年12月31日現在の総資産有利子負債比率43.8%が、物件取得資金として借入を行ったことで44%程度となり、平成26年6月期末及び平成26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。 $\text{総資産有利子負債比率} = \text{有利子負債残高} \div \text{総資産} \times 100$
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 平成26年6月期に、「G S K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）。
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26年1月1日以降取得の「堺筋本町センタービル（追加取得分）」の固定資産税及び都市計画税等につきましては、平成26年6月期及び平成26年12月期は精算金相当分を費用計上いたしません。平成27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27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、34百万円（6ヶ月分）を想定しています。 公租公課は、平成26年6月期3,326百万円、平成26年12月期3,281百万円を想定しています。 減価償却費は、平成26年6月期7,009百万円、平成26年12月期7,044百万円を想定しています。 修繕費は、平成26年6月期767百万円、平成26年12月期720百万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26年6月期3,000百万円、平成26年12月期2,870百万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。 平成26年6月期の「G S K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。 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25年6月30日)	当 期 (平成25年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	23,416,818	22,303,226
信託現金及び信託預金	16,342,978	14,206,559
営業未収入金	400,190	348,921
その他	2,353,530	488,995
流動資産合計	42,513,518	37,347,703
固定資産		
有形固定資産		
建物	203,175,187	203,960,024
減価償却累計額	41,963,184	45,382,371
建物（純額）	161,212,002	158,577,652
構築物	3,026,569	3,037,335
減価償却累計額	1,259,980	1,329,243
構築物（純額）	1,766,588	1,708,091
機械及び装置	1,720,725	1,738,134
減価償却累計額	825,849	900,577
機械及び装置（純額）	894,876	837,557
工具、器具及び備品	1,367,377	1,436,537
減価償却累計額	637,556	702,127
工具、器具及び備品（純額）	729,820	734,410
土地	309,480,357	309,606,907
信託建物	184,419,789	180,451,418
減価償却累計額	52,397,959	53,741,415
信託建物（純額）	132,021,829	126,710,003
信託構築物	2,797,314	2,745,866
減価償却累計額	900,234	942,804
信託構築物（純額）	1,897,079	1,803,061
信託機械及び装置	1,779,275	1,688,392
減価償却累計額	1,004,485	987,033
信託機械及び装置（純額）	774,789	701,358
信託工具、器具及び備品	1,574,345	1,561,117
減価償却累計額	811,895	840,333
信託工具、器具及び備品（純額）	762,449	720,783
信託土地	353,975,479	341,998,216
有形固定資産合計	963,515,274	943,398,044
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	93,323	162,345
無形固定資産合計	35,703,108	35,772,130
投資その他の資産		
敷金及び保証金	327,544	324,085
長期前払費用	52,741	48,390
その他	5,775,997	5,831,125
投資その他の資産合計	6,156,283	6,203,601
固定資産合計	1,005,374,666	985,373,776
繰延資産		
投資法人債発行費	103,650	90,186
繰延資産合計	103,650	90,186
資産合計	1,047,991,835	1,022,811,666

(単位:千円)

	前 期 (平成25年6月30日)	当 期 (平成25年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	3,312,161	2,477,510
短期借入金	25,000,000	2,000,000
1年内返済予定の長期借入金	41,750,000	36,750,000
1年内償還予定の投資法人債	10,000,000	10,000,000
未払金	1,548,342	1,891,983
未払費用	1,368,927	1,227,727
未払法人税等	455	508
未払消費税等		1,311,226
前受金	4,391,725	4,273,428
その他	143,947	117,934
流動負債合計	87,515,559	60,050,320
固定負債		
投資法人債	60,000,000	60,000,000
長期借入金	336,500,000	339,125,000
預り敷金及び保証金	18,538,577	18,599,340
信託預り敷金及び保証金	27,772,449	25,763,123
その他	80,779	75,767
固定負債合計	442,891,806	443,563,231
負債合計	530,407,365	503,613,551
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	504,308,628	504,308,628
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	334,088	1,612,873
任意積立金合計	334,088	1,612,873
当期末処分利益又は当期末処理損失()	12,941,752	13,276,612
剰余金合計	13,275,841	14,889,486
投資主資本合計	517,584,469	519,198,114
純資産合計	517,584,469	519,198,114
負債純資産合計	1,047,991,835	1,022,811,666

(2)損益計算書

		(単位：千円)	
		前 期	当 期
		(自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日)	(自 平成25年7月1日 至 平成25年12月31日)
営業収益			
不動産賃貸収入	*1	30,752,121	31,424,192
その他賃貸事業収入	*1	2,870,605	3,420,760
不動産等売却益	*2	2,097,225	2,289,769
営業収益合計		35,719,952	37,134,722
営業費用			
賃貸事業費用	*1	18,284,732	18,910,208
不動産等売却損	*2		286,085
資産運用報酬		1,240,844	1,281,770
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		42,416	50,374
一般事務委託手数料		51,905	48,378
その他営業費用		257,661	133,610
営業費用合計		19,904,160	20,737,028
営業利益		15,815,791	16,397,694
営業外収益			
受取利息		3,952	4,102
未払分配金戻入		1,416	1,525
固定資産税等還付金		205,203	
還付加算金		50,088	6,151
保険差益		135	811
その他		693	301
営業外収益合計		261,490	12,892
営業外費用			
支払利息		2,525,838	2,545,069
投資法人債利息		475,041	534,958
投資法人債発行費償却		11,039	13,264
投資口交付費		85,220	
その他		37,878	39,723
営業外費用合計		3,135,018	3,133,016
経常利益		12,942,263	13,277,569
税引前当期純利益		12,942,263	13,277,569
法人税、住民税及び事業税		781	966
法人税等調整額		13	9
法人税等合計		795	975
当期純利益		12,941,468	13,276,612
前期繰越利益		284	
当期未処分利益又は当期未処理損失()		12,941,752	13,276,612

(3)投資主資本等変動計算書

前期(自平成25年1月1日至平成25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	436,013,128	334,088	334,088	9,657,486	9,991,574	446,004,703	446,004,703
当期変動額							
新投資口の発行	68,295,500					68,295,500	68,295,500
剰余金の配当				9,657,202	9,657,202	9,657,202	9,657,202
当期純利益				12,941,468	12,941,468	12,941,468	12,941,468
当期変動額合計	68,295,500	-	-	3,284,266	3,284,266	71,579,766	71,579,766
当期末残高	504,308,628	334,088	334,088	12,941,752	13,275,841	517,584,469	517,584,469

当期(自平成25年7月1日至平成25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	504,308,628	334,088	334,088	12,941,752	13,275,841	517,584,469	517,584,469
当期変動額							
圧縮積立金の積立		1,278,784	1,278,784	1,278,784	-	-	-
剰余金の配当				11,662,968	11,662,968	11,662,968	11,662,968
当期純利益				13,276,612	13,276,612	13,276,612	13,276,612
当期変動額合計	-	1,278,784	1,278,784	334,860	1,613,644	1,613,644	1,613,644
当期末残高	504,308,628	1,612,873	1,612,873	13,276,612	14,889,486	519,198,114	519,198,114

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

科 目	前 期	当 期
	自 平成25年 1月 1日 至 平成25年 6月30日	自 平成25年 7月 1日 至 平成25年12月31日
当期末処分利益	12,941,752,570	13,276,612,883
分配金の額	11,662,968,000	11,964,680,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(16,854)	(17,290)
任意積立金		
圧縮積立金繰入額	1,278,784,570	1,311,932,883
次期繰越利益	0	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>	<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11,964,680,000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25年1月1日 至 平成25年6月30日)	当 期 (自 平成25年7月1日 至 平成25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	12,942,263	13,277,569
減価償却費	6,697,792	6,929,741
長期前払費用償却額	4,382	4,557
投資法人債発行費償却	11,039	13,264
投資口交付費	85,220	
受取利息	3,952	4,102
未払分配金戻入	1,416	1,525
支払利息	3,000,879	3,080,028
固定資産除却損	3,669	4,852
営業未収入金の増減額(は増加)	79,379	51,269
未収消費税等の増減額(は増加)	1,875,402	1,875,402
未払消費税等の増減額(は減少)	364,794	1,311,226
営業未払金の増減額(は減少)	681,036	834,650
未払金の増減額(は減少)	619,508	451,400
前受金の増減額(は減少)	441,914	118,296
長期前払費用の支払額	18,500	
信託有形固定資産の売却による減少額	11,998,410	15,381,801
その他	7,791	44,865
小 計	32,911,447	41,377,672
利息の受取額	3,952	4,102
利息の支払額	2,772,526	3,221,228
法人税等の支払額	911	912
営業活動によるキャッシュ・フロー	30,141,961	38,159,634
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	71,992,118	982,371
信託有形固定資産の取得による支出	90,275,425	1,126,397
信託無形固定資産の取得による支出	56,533	74,573
預り敷金及び保証金の返還による支出	3,158,842	3,536,376
預り敷金及び保証金の受入による収入	6,464,632	1,587,814
敷金及び保証金の差入による支出	5,687	4,030
敷金及び保証金の回収による収入	6,013	7,490
その他	758,413	244,398
投資活動によるキャッシュ・フロー	159,776,374	4,372,844
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	143,000,000	73,000,000
短期借入金の返済による支出	138,000,000	96,000,000
長期借入れによる収入	75,000,000	24,000,000
長期借入金の返済による支出	16,375,000	26,375,000
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	2,833
投資口の発行による収入	68,210,279	
分配金の支払額	9,655,277	11,658,968
財務活動によるキャッシュ・フロー	132,128,955	37,036,801
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	2,494,543	3,250,011
現金及び現金同等物の期首残高	37,265,253	39,759,796
現金及び現金同等物の期末残高	39,759,796	36,509,785

(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、前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 740,528 千円、当期 2,063 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> <p>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	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
(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25年 1月 1日	至 平成25年 6月30日	自 平成25年 7月 1日	至 平成25年12月31日
A. 不動産賃貸事業収益				
不動産賃貸収入				
家賃	27,726,839		28,440,261	
共益費	2,910,340		2,872,349	
その他賃貸収入	114,941	30,752,121	111,581	31,424,192
その他賃貸事業収入				
駐車場使用料	648,041		656,301	
施設使用料	221,511		238,512	
付帯収益	1,893,445		2,358,116	
解約金	51,934		111,353	
雑収益	55,671	2,870,605	56,476	3,420,760
不動産賃貸事業収益合計		33,622,726		34,844,953
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	4,740,623		4,949,731	
公租公課	2,900,250		2,785,916	
修繕費	1,084,593		739,097	
保険料	36,883		39,039	
諸経費	2,824,589		3,466,682	
減価償却費	6,697,792	18,284,732	6,929,741	18,910,208
不動産賃貸事業費用合計		18,284,732		18,910,208
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)		15,337,993		15,934,744

*2. 不動産等売却損益の内訳

前期（自 平成25年 1月 1日 至 平成25年 6月30日）

(単位：千円)

N B F 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

当期（自平成25年7月1日 至平成25年12月31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	11,977,641
その他売却費用	4,352
不動産等売却益	2,118,006
NBF四条烏丸ビル	
不動産等売却収入	1,600,000
不動産等売却原価	1,376,158
その他売却費用	52,079
不動産等売却益	171,762
NBF堺東ビル	
不動産等売却収入	1,800,000
不動産等売却原価	2,028,001
その他売却費用	58,084
不動産等売却損	286,085

（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	当 期
	自平成25年1月1日 至平成25年6月30日	自平成25年7月1日 至平成25年12月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	855,359,626	999,269,068
期中増減額	143,909,441	20,052,296
期末残高	999,269,068	979,216,771
期末時価	1,048,180,000	1,035,870,000

（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、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、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）の取得（160,798,589千円）によるものであり、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。当期の主な減少額は、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堺東ビルの譲渡（15,381,801千円）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7月1日至平成25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	8,207,656	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。

（1口当たり情報に関する注記）

	前 期 自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日	当 期 自 平成25年7月1日 至 平成25年12月31日
1口当たり純資産額	373,977 円	375,143 円
1口当たり当期純利益	9,485 円	9,592 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） 本投資法人は、平成26年1月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合で投資口の分割を行っています。前期首に当該投資口分割が行われたと仮定して1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益を算定しています。

（注3） 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25年1月1日 至 平成25年6月30日	当 期 自 平成25年7月1日 至 平成25年12月31日
当期純利益（千円）	12,941,468	13,276,612
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）	12,941,468	13,276,612
期中平均投資口数(口)	1,364,354	1,384,000

（重要な後発事象に関する注記）

本投資法人は、平成25年12月31日を基準日とし、平成26年1月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口を1口につき2口の割合をもって分割しました。

（1）分割の目的

平成26年1月1日から「少額投資非課税制度（NISA）」が導入されることを踏まえて、本投資法人は投資単位当たりの金額を引き下げることにより、投資家の皆様がより投資しやすい環境を整えることを目的として、投資口分割を実施しました。

（2）分割の方法

平成25年12月31日を基準日として同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、1口につき2口の割合をもって分割しました。

（3）分割により増加した投資口数等

分割前の本投資法人発行済投資口数	：	692,000 口
今回の分割により増加した投資口数	：	692,000 口
分割後の本投資法人発行済投資口数	：	1,384,000 口
分割後の発行可能投資口総口数	：	4,000,000 口

なお、前期首に本投資口分割が実施されたと仮定した場合における1口当たり情報の各数値は、（1口当たり情報に関する注記）をご参照下さい。

〔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

役員の変動につきましては、決定した時点で適時開示します。

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	地域等	第24期 (平成25年6月30日現在)		第25期 (平成25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	334,016	31.9
	東京周辺都市部	138,213	13.2	137,448	13.4
	地方都市部	47,580	4.5	47,110	4.6
信託不動産	東京都心部	365,969	34.9	352,621	34.5
	東京周辺都市部	57,485	5.5	57,312	5.6
	地方都市部	56,003	5.3	52,233	5.1
	小計	999,269	95.4	979,216	95.7
預金・その他の資産		48,722	4.6	43,594	4.3
	資産総額計	1,047,991 (999,269)	100.0 (95.4)	1,022,811 (979,216)	100.0 (95.7)

- (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24期2,539百万円、第25期2,663百万円)及び中目黒GTタワー共有床組合(民法第667条に規定する組合)(第24期284百万円、第25期281百万円)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24期29,730百万円、第25期29,675百万円)及び信託不動産(第24期7,435百万円、第25期7,414百万円)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25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)	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	68,566,948	72,900,000	7.0	71.1
	NBF日比谷ビル	63,500,000	64,413,805	53,800,000	5.2	
	ゲートシティ大崎	57,281,060	50,082,142	57,500,000	5.6	
	西新宿三井ビルディング	45,145,448	34,277,690	41,800,000	4.0	
	三菱重工ビル	36,300,000	36,758,434	42,100,000	4.1	
	芝NBFタワー	32,000,000	28,196,920	26,500,000	2.6	
	NBFプラチナタワー	31,000,000	27,826,458	54,400,000	5.3	
	NBF南青山ビル	31,000,000	31,552,826	16,900,000	1.6	
	NBFコモディオ汐留	28,800,000	28,575,022	30,700,000	3.0	
	虎ノ門琴平タワー	24,543,000	19,437,005	31,000,000	3.0	
	中目黒GTタワー	23,856,000	19,083,939	19,400,000	1.9	
	セレスティン芝三井ビルディング	22,500,000	22,675,733	23,100,000	2.2	
	NBF御茶ノ水ビル	20,840,000	20,700,391	12,300,000	1.2	
	NBF渋谷ガーデンフロント	20,269,000	19,391,099	25,600,000	2.5	
	NBF銀座通りビル	17,000,000	17,559,754	14,500,000	1.4	
	新宿三井ビルディング二号館	16,285,400	16,507,697	15,700,000	1.5	
	GSKビル	15,616,000	13,386,351	19,200,000	1.9	
	リバーシティM-SQUARE	13,350,000	12,932,450	14,600,000	1.4	
	NBF虎ノ門ビル	13,337,000	13,143,933	16,000,000	1.5	
	興和西新橋ビルB棟	13,217,000	11,384,037	13,900,000	1.3	
	NBF新川ビル	12,614,118	10,664,792	13,260,000	1.3	
	新橋M-SQUARE	11,900,000	11,988,297	12,400,000	1.2	
	NBF ALLIANCE	9,126,000	9,437,331	10,800,000	1.0	
	四谷メディカルビル	8,800,000	8,072,264	7,370,000	0.7	
	池袋イースト	8,630,000	8,942,849	9,010,000	0.9	
	東五反田スクエア	8,350,000	8,222,655	8,280,000	0.8	
	NBF渋谷イースト	8,000,000	8,052,827	6,020,000	0.6	
	NBF芝公園ビル	6,770,000	6,402,014	7,540,000	0.7	
	NBF高輪ビル	6,667,200	6,550,400	7,090,000	0.7	
	NBF赤坂山王スクエア	6,250,000	6,321,723	6,410,000	0.6	
	NBF芝公園大門通りビル	6,100,000	6,285,923	4,180,000	0.4	
	住友電設ビル	5,365,000	4,887,379	5,270,000	0.5	
	NBF東銀座スクエア	5,200,000	4,619,831	6,960,000	0.7	
	パナソニック東京汐留ビル	5,075,000	5,125,835	5,300,000	0.5	
NBF小川町ビルディング	4,940,000	5,128,370	5,530,000	0.5		
日本橋兜町M-SQUARE	4,850,000	4,746,522	4,910,000	0.5		
NBF池袋タワー	4,695,000	4,468,086	5,020,000	0.5		
NBF池袋シティビル	4,428,000	4,234,695	4,750,000	0.5		
龍角散ビル	4,050,000	4,507,850	4,220,000	0.4		
小計	724,310,227	685,112,297	736,220,000	-		
東京 周辺 都市部	中野坂上サンブライトツイン	40,750,488	37,090,879	30,100,000	2.9	18.8
	NBF豊洲キャナルフロント	35,200,000	31,017,458	35,800,000	3.5	
	NBF豊洲ガーデンフロント	25,018,000	23,704,755	28,300,000	2.7	
	NBF上野ビル	10,400,000	9,990,865	8,260,000	0.8	
	調布サウスゲートビル	9,320,000	8,887,157	9,510,000	0.9	
新川崎三井ビルディング	25,820,000	23,310,623	20,400,000	2.0		

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(%)
	横浜STビル	13,529,300	12,260,622	13,900,000	1.3	
	パレール三井ビルディング	3,800,000	3,174,993	3,550,000	0.3	
	NBF厚木ビル	2,300,000	2,228,314	2,060,000	0.2	
	つくば三井ビルディング	8,875,500	6,619,042	7,180,000	0.7	
	NBF宇都宮ビル	2,435,000	2,277,545	2,180,000	0.2	
	シーノ大宮ノースウィング	16,816,345	14,358,744	18,600,000	1.8	
	NBF浦和ビル	2,000,000	1,884,666	1,820,000	0.2	
	NBF新浦安タワー	15,700,000	15,737,596	11,000,000	1.1	
	NBF松戸ビル	2,455,000	2,217,462	2,130,000	0.2	
	小計	214,419,633	194,760,728	194,790,000	-	
地方 都市部	札幌エルプラザ	4,404,405	3,492,460	6,720,000	0.6	10.1
	NBF札幌南二条ビル	1,870,300	1,683,216	1,340,000	0.1	
	NBF仙台本町ビル	3,566,000	3,469,225	2,890,000	0.3	
	NBFユニックスビル	4,028,900	3,033,471	3,350,000	0.3	
	NBF新潟テレコムビル	3,957,500	3,549,949	2,870,000	0.3	
	三井住友銀行名古屋ビル	14,900,000	14,951,030	15,400,000	1.5	
	NBF名古屋広小路ビル	7,232,000	6,696,905	7,040,000	0.7	
	アクア堂島NBFタワー	17,810,000	16,178,074	17,000,000	1.6	
	信濃橋三井ビルディング	14,400,000	10,950,797	13,700,000	1.3	
	サンマリオンNBFタワー	10,500,000	7,667,208	7,020,000	0.7	
	堺筋本町センタービル	6,500,000	6,011,451	5,710,000	0.6	
	アクア堂島東館	1,914,000	1,700,829	1,440,000	0.1	
	NBF広島立町ビル	2,930,000	2,811,293	2,270,000	0.2	
	広島袋町ビルディング	2,215,000	2,008,244	2,350,000	0.2	
	NBF松山日銀前ビル	3,310,000	3,336,644	3,430,000	0.3	
	博多祇園M-SQUARE	8,000,000	7,577,020	8,620,000	0.8	
	NBF熊本ビル	4,500,000	4,225,921	3,710,000	0.4	
小計	112,038,105	99,343,746	104,860,000	-		
	ポートフォリオ合計(71棟)	1,050,767,966	979,216,771	1,035,870,000	100.0	-

(参考)第26期取得・譲渡物件の状況

取得 又は 譲渡	地域 区分	物件名称	取得価格 又は 譲渡価格 (千円)	取得日 又は 譲渡日	価格(不動産 鑑定評価額) (千円)
取得	地方 都市部	堺筋本町センタービル(追加取得分)	6,200,000	平成26年 1月30日	6,530,000
譲渡	東京 都心部	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 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。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 30 日に取得した堺筋本町センタービル（追加取得分）については、平成 26 年 1 月 1 日を価格時点とする大和不動産鑑定株式会社の不動産鑑定評価書、平成 26 年 1 月 10 日に譲渡した G S K 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 N B F タワー、N B F プラチナタワー、中目黒 G T タワー、N B F 渋谷ガーデンフロント、新宿三井ビルディング二号館、G S K ビル、興和西新橋ビル B 棟、N B F 新川ビル、N B F 高輪ビル、住友電設ビル、横浜 S T 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、N B F 松戸ビル、札幌エルプラザ、N B F 札幌南二条ビル、N B F 仙台本町ビル、N B F ユニックスビル、N B F 新潟テレコムビル、サンマリオン N B F タワー、N B F 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	N B F 大崎ビル、N B F 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、N B F 南青山ビル、N B F 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、N B F 御茶ノ水ビル、N B F 銀座通りビル、リバーシティ M - S Q U A R E、N B F 虎ノ門ビル、新橋 M - S Q U A R E、N B F A L L I A N C E、四谷メディカルビル、池袋イースト、東五反田スクエア、N B F 渋谷イースト、N B F 芝公園ビル、N B F 赤坂山王スクエア、N B F 芝公園大門通りビル、N B F 東銀座スクエア、パナソニック東京汐留ビル、N B F 小川町ビルディング、日本橋兜町 M - S Q U A R E、N B F 池袋タワー、N B F 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、N B F 豊洲キャナルフロント、N B F 豊洲ガーデンフロント、N B F 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、N B F 厚木ビル、N B F 宇都宮ビル、N B F 浦和ビル、N B F 新浦安タワー、三井住友銀行名古屋ビル、N B F 名古屋広小路ビル、アクア堂島 N B F 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、N B F 松山日銀前ビル、博多祇園 M - S Q U A R E、N B F 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、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。
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. 「中目黒 G T 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。
9. 「N B F 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。
10. 「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。
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。
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. 「N B F 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. 「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。
17. 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25年12月31日現在)

地域区分	物件名称	第25期 総賃貸収入 (百万円)	総賃貸可能 面積(m ²)	総賃貸面積 (m ²)	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	1,329	27,576	26,871	97.4	93
	ゲートシティ大崎	1,991	41,860	41,860	100.0 (96.7)	1 (77)
	西新宿三井ビルディング	1,047	33,338	33,338	100.0 (99.0)	1 (31)
	三菱重工ビル	-	35,641	35,581	99.8	11
	芝NBFタワー	979	24,728	24,728	100.0	34
	NBFプラチナタワー	1,545	33,503	33,503	100.0	6
	NBF南青山ビル	392	9,631	8,110	84.2	8
	NBFコモディオ汐留	906	20,538	16,796	81.8	11
	虎ノ門琴平タワー	830	16,848	16,848	100.0 (100.0)	1 (24)
	中目黒GTタワー	810	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	805	16,915	16,915	100.0 (100.0)	1 (8)
	NBF御茶ノ水ビル	-	6,627	6,627	100.0	1
	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	542	14,874	13,887	93.4	47
	GSKビル	-	20,426	20,426	100.0	1
	リバーシティM-SQUARE	622	16,232	16,232	100.0	8
	NBF虎ノ門ビル	453	10,067	9,845	97.8	14
	興和西新橋ビルB棟	-	10,088	10,088	100.0 (98.9)	3 (16)
	NBF新川ビル	-	17,307	17,307	100.0 (99.4)	2 (35)
	新橋M-SQUARE	351	5,392	5,392	100.0	7
	NBF ALLIANCE	275	4,033	4,033	100.0	7
	四谷メディカルビル	258	7,481	7,481	100.0 (84.2)	1 (34)
	池袋イースト	398	11,073	10,759	97.2	18
	東五反田スクエア	280	6,166	6,166	100.0 (96.3)	1 (6)
	NBF渋谷イースト	191	4,999	4,999	100.0	4
	NBF芝公園ビル	223	7,084	7,084	100.0 (100.0)	8 (19)
	NBF高輪ビル	176	10,458	5,958	57.0	7
	NBF赤坂山王スクエア	185	5,258	5,258	100.0	6
	NBF芝公園大門通りビル	125	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	172	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	177	5,642	5,642	100.0	16	
NBF池袋シティビル	174	5,127	4,936	96.3	10	
龍角散ビル	189	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	873	32,021	32,021	100.0	17
	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	818	28,330	28,330	100.0	3
	NBF上野ビル	276	8,504	7,653	90.0	5
	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	1,121	39,837	39,837	100.0 (97.5)	1 (16)

地域区分	物件名称	第25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
	横浜STビル	644	20,047	20,047	100.0	96
	パレール三井ビルディング	276	12,545	12,545	100.0 (93.6)	1 (32)
	NBF厚木ビル	119	5,242	5,242	100.0	19
	つくば三井ビルディング	432	16,825	15,936	94.7	64
	NBF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	676	20,698	19,600	94.7	38
	NBF浦和ビル	100	3,455	3,455	100.0	13
	NBF新浦安タワー	520	22,816	20,499	89.8	44
	NBF松戸ビル	125	4,770	4,593	96.3	25
地方 都市部	札幌エルプラザ	316	11,396	11,396	100.0	13
	NBF札幌南二条ビル	106	5,351	5,351	100.0	3
	NBF仙台本町ビル	173	7,514	7,514	100.0	10
	NBFユニックスビル	275	13,267	13,178	99.3	50
	NBF新潟テレコムビル	197	10,208	10,193	99.9	34
	三井住友銀行名古屋ビル	693	17,658	16,981	96.2	11
	NBF名古屋広小路ビル	259	9,873	9,166	92.8	23
	アクア堂島NBFタワー	646	21,917	21,339	97.4	45
	信濃橋三井ビルディング	596	25,314	25,314	100.0 (98.1)	1 (58)
	サンマリオンNBFタワー	355	14,954	14,492	96.9	29
	堺筋本町センタービル	222	11,439	9,643	84.3	44
	アクア堂島東館	85	3,243	2,888	89.1	18
	NBF広島立町ビル	139	5,567	5,496	98.7	32
	広島袋町ビルディング	103	3,927	3,794	96.6	16
	NBF松山日銀前ビル	149	5,998	4,740	79.0	17
	博多祇園M-SQUARE	389	14,328	14,328	100.0	16
NBF熊本ビル	184	7,931	7,346	92.6	17	
	合計	34,610	1,038,549	1,014,237	97.7 (97.1)	1,116 (1,481)

なお、下記の3物件については、第25期において譲渡していますが、第25期中の総賃貸収入は下記のとおりです。

物件名称	第25期 総賃貸収入 (百万円)	譲渡日
NBF日本橋室町センタービル	95	平成25年8月14日
NBF四条烏丸ビル	49	平成25年10月31日
NBF堺東ビル	90	平成25年11月28日
小計	234	
第25期総賃貸収入合計	34,844	

- (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25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25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、その住宅部分については、転借人への賃借状況によりテナントが支払う賃料が変動する賃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、「総賃賃可能面積」に対する、住宅部分の転借人に係る「総賃賃面積」及び住宅部分以外の「総賃賃面積」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、転借人への賃借状況によりテナントが支払う賃料が変動する賃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、「総賃賃可能面積」に対する、転借人に係る「総賃賃面積」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12月31日現在の賃賃面積ベースの上位10社は、以下の表のとおりです。

テナント名	賃賃物件	賃賃面積 (㎡)	比率 (%)
1. 三井不動産株式会社	ゲートシティ大崎 他11物件	226,851	22.4
2. ソニー株式会社	NBF大崎ビル	74,425	7.3
3. 三菱重工株式会社	三菱重工ビル	34,187	3.4
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	28,864	2.8
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	23,640	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3物件	19,018	1.9
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	18,781	1.9
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賃人とする賃賃借契約に関するものです（当該賃賃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「賃賃物件」については、本投資法人が三井不動産株式会社に賃賃し、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、一部の賃賃物件における賃賃を除きます。）。
2. 上表の「賃賃面積」は、特段の記載がない限り、賃賃借契約において賃賃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賃借契約を締結している場合には、各賃賃借契約の賃賃面積の合計です。
3. 上表の「比率」は平成25年12月31日現在の総賃賃面積の合計に対して各テナントの賃賃面積の占める割合（小数点第1位未満を四捨五入）です。