

2019年6月期(第36期)

2019年1月1日～2019年6月30日

決算・運用状況のご報告 (資産運用報告)





日本ビルファンド投資法人

執行役員

西山 晃一



投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

2019年8月15日開催の役員会において、投資信託及び投資法人に関する法律第131条第2項所定の計算書類等が承認されましたので、2019年6月期(第36期)決算につきましてご報告申し上げます。

当期の運用実績は、営業収益38,529百万円(前期比2.8%増)、営業利益16,731百万円(同4.4%増)、当期純利益15,390百万円(同6.0%増)となりました。

また、分配金につきましては、投資口1口当たり10,560円と前期比で277円の増配となりました。

NBFは、我が国最大のJ-REITとして、今後もスポンサーである三井不動産グループのノウハウを最大限に活用し、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、適正な運用を行ってまいります。

投資主の皆様におかれましては、引き続きご支援のほど宜しくお願い申し上げます。

Contents

投資主の皆様へ	表紙裏	Ⅳ. 投資主資本等変動計算書.....	41
NBFの特徴	2	Ⅴ. 注記表.....	42
ESGへの取り組み.....	6	Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書	52
ポートフォリオマップ	8	Ⅶ. 監査報告書	53
NBFのポートフォリオ(主要物件)	10	Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	54
Ⅰ. 資産運用報告	14	投資法人・資産運用会社の概要	56
Ⅱ. 貸借対照表	38	投資主インフォメーション.....	57
Ⅲ. 損益計算書	40	ウェブサイトのご案内	裏表紙

【分配金について】

2019年6月期(第36期)

投資口1口当たり

確定分配金

10,560円

(分配金支払開始日 2019年9月13日)

2019年12月期(第37期)

投資口1口当たり

予想分配金 10,950円

(分配金支払予定時期 2020年3月中旬)

2020年6月期(第38期)

投資口1口当たり

予想分配金 10,700円

(分配金支払予定時期 2020年9月中旬)

予想分配金は、2019年8月15日付「2019年6月期決算短信」により公表した内容に基づき記載しています(決算短信はNBFのウェブサイトなどでもご覧いただけます)。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。

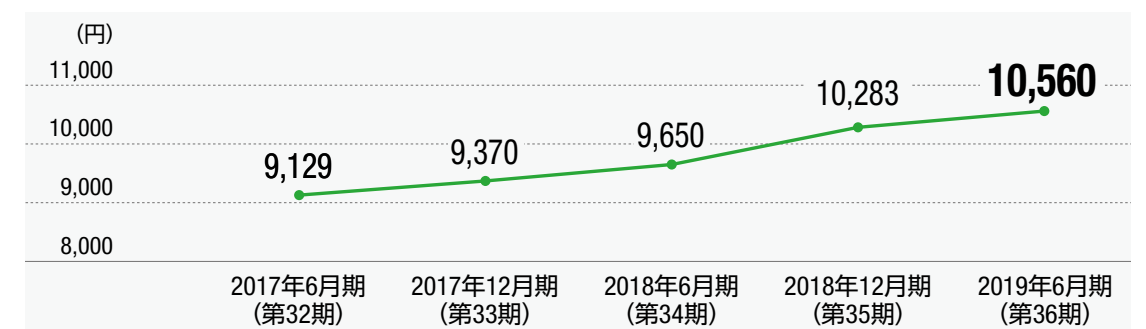
【運用の状況】

決算年月	2017年6月期 (第32期)	2017年12月期 (第33期)	2018年6月期 (第34期)	2018年12月期 (第35期)	2019年6月期 (第36期)
営業収益 (百万円)	36,409	42,125	36,635	37,468	38,529
当期純利益 (百万円)	13,109	14,682	14,010	14,518	15,390
総資産額 (百万円)	1,023,900	1,013,860	1,020,237	1,024,893	1,043,765
1口当たりNAV* (円)	505,308	523,821	537,915	545,190	558,516

* NAV(ネットアセットバリュー)は、「(期末出資総額+期末圧縮積立金+翌期圧縮積立金(積立額-取崩額)+期末鑑定評価含み益)」により算出した、投資法人の純資産額です。

1口当たりNAVは、NAVを期末発行済投資口数で除した、投資口1口当たりの純資産額です。

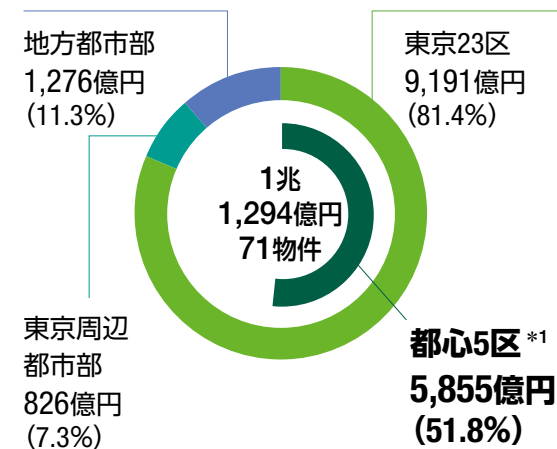
【1口当たり分配金の推移】



1. ポートフォリオの状況 (2019年6月30日現在)

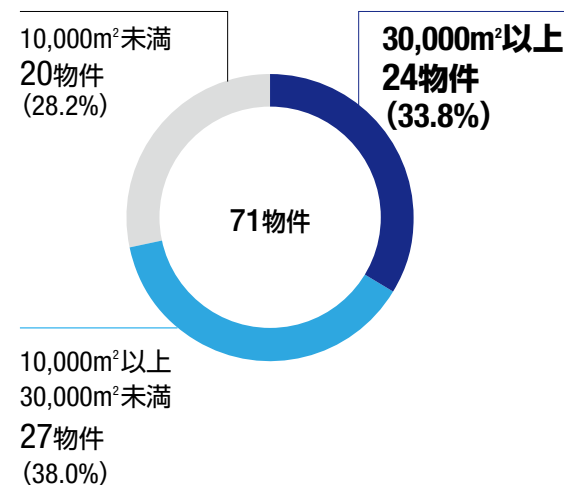
NBFはオフィスビルに特化したJ-REITです。物件の取得価格合計は1兆1,294億円、東京都心5区への投資比率が約50%となっており、大規模物件を中心に71物件を保有しています。

地域別投資比率(取得価格ベース)



*1 都心5区とは、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。

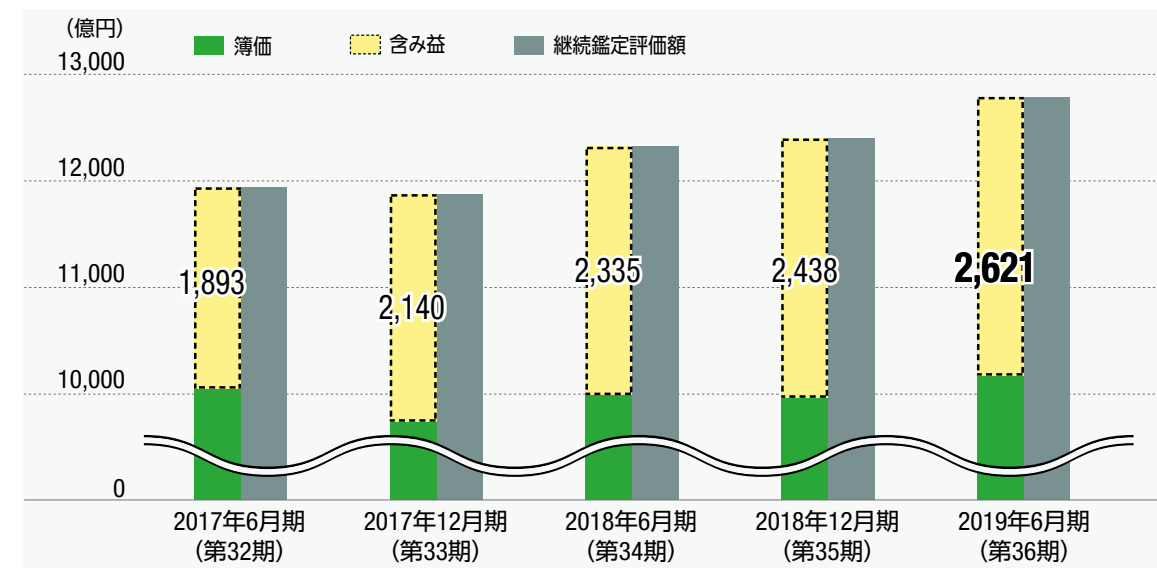
物件規模*2(物件数ベース)



*2 NBFが共有及び区分所有している物件についても、物件全体の延床面積で比率を算定しています。

ポートフォリオの継続鑑定評価額・簿価・含み益の推移、平均築年数は以下のとおりです。

継続鑑定評価額・簿価・含み益の推移



平均築年数

18.76年

各物件の期末における築年数を取得価格で加重平均した年数

ポートフォリオの入れ替えを継続して実施し、中長期・総合的な収益力の向上を実現しました。

2019年6月期(第36期)／2019年12月期(第37期)

取得物件(5物件合計:約331億円)



譲渡物件(2物件合計:約92億円)



ポートフォリオの改善



2. 財務状況 (2019年6月30日現在)

有利子負債残高

(百万円)

項目	2018年12月期末(第35期末)	2019年6月期末(第36期末)	前期比
短期借入金	-	-	-
長期借入金(変動金利)	31,000	31,000	-
長期借入金(固定金利)	350,125	367,750	+17,625
投資法人債	37,000	37,000	-
合計	418,125	435,750	+17,625

保守的なLTV(総資産有利子負債比率)水準を維持しています。

LTV
(36~46%をターゲットにしています) **41.7%**

長期固定金利による借入を中心に運用しています。

長期固定金利比率
(90%以上となるように運用しています) **92.9%**

長期有利子負債の平均残存年数 **5.54年**

既存借入等のリファイナンスのタイミングで調達金利の低減を進めています。

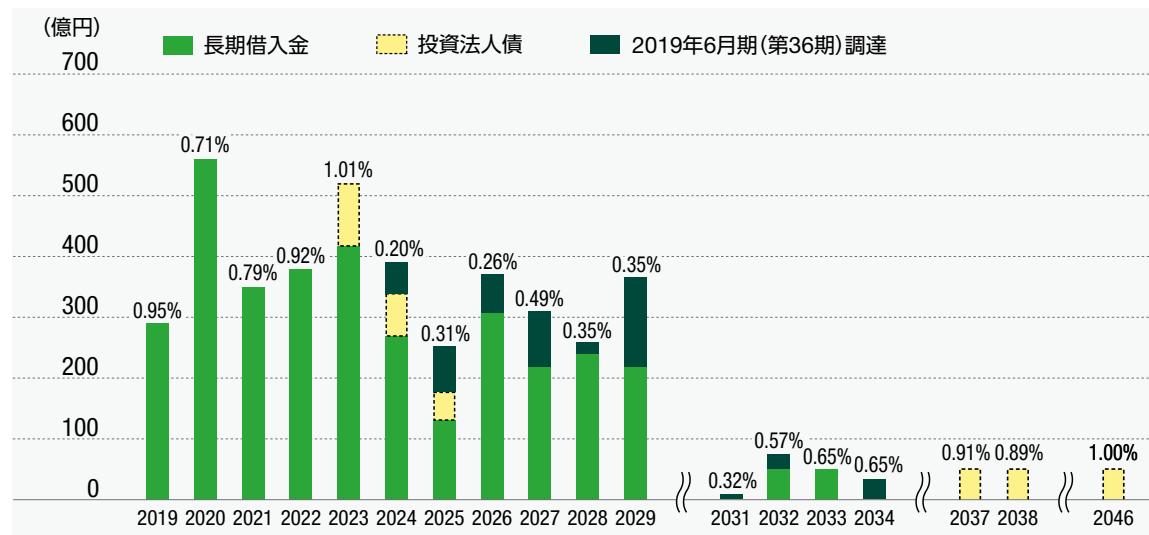
平均調達金利 **0.62%**

格付の状況は以下のとおりです。

格付会社名	格付
JCR	長期発行体格付 : AA+
R&I	発行体格付 : AA
S&P	長期会社格付 : A+ 短期会社格付 : A-1

有利子負債の返済期限の分散状況

(2019年6月30日時点)



*「%」は各年限の返済期限を迎える有利子負債の平均金利

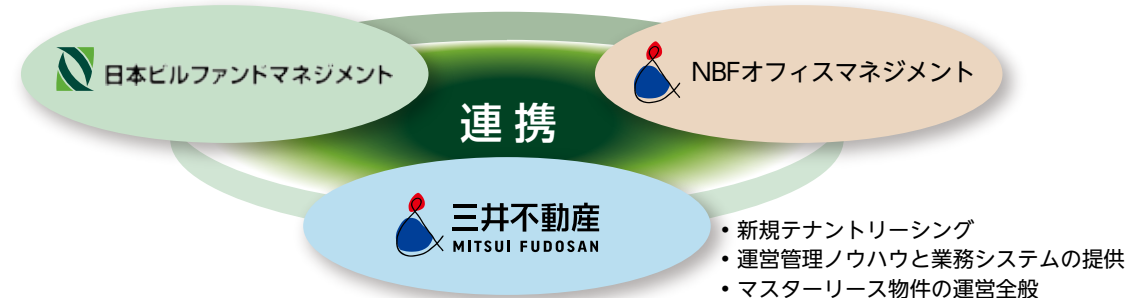
3. 三井不動産グループとのコラボレーション

三井不動産グループとの共生モデルにより、資産規模の拡大と資産の入れ替えを実現しています。

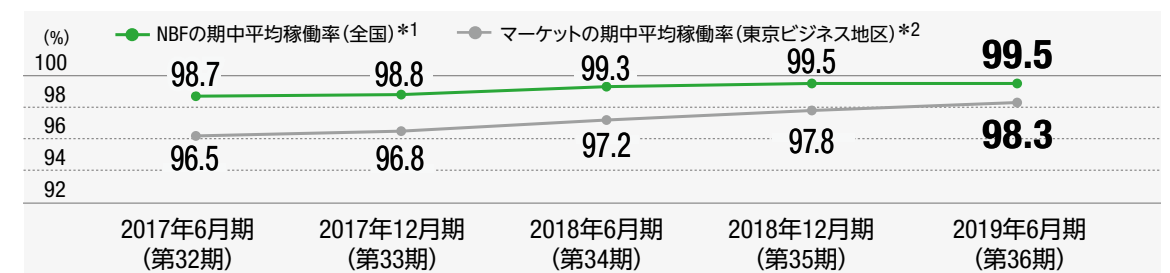


三井不動産グループの総合力を活用し、保有物件の競争力・稼働率・賃料水準の維持・向上を実現しています。

- ・管理運営計画の策定・実行
- ・大規模修繕計画の策定・実行
- ・重要事項承認
- ・PM実務全般(マスターリース物件除く)
- ・既存テナント対応
- ・全稼働物件の運営情報の一元管理



稼働率の推移



*1 各月末稼働率を面積ベースで加重平均した稼働率

*2 各月末稼働率を平均した稼働率(三鬼商事株式会社のデータより資産運用会社作成)

ESGへの取り組み

NBFでは、ESG(Environment：環境／Social：社会／Governance：ガバナンス)への取り組みが経営の最重要課題という認識のもと、日々の資産運用業務の中で環境配慮への取り組みや様々なステークホルダーと協働した取り組みの強化に努めています。

環境への取り組み

効率的なエネルギー利用の推進やよりエネルギー効率の高い設備への更新により、CO₂排出削減に取り組んでいます。また、節水への取り組みや節水型機器への更新等による水環境の保全、3R(リデュース、リユース、リサイクル)による省資源・廃棄物削減に取り組んでいます。さらに環境負荷低減の取り組み成果の信頼性・客観性を高めると同時に、保有資産の中長期的な価値向上を意図して、第三者による環境認証の取得にも積極的に取り組んでいます。

DBJ Green Building認証の取得

環境負荷低減の取り組み成果の信頼性、客観性の向上、保有資産の中長期的な価値向上を目指して、DBJ Green Building認証の活用に、取り組んでいます。2019年8月16日時点で、全保有物件に対する、認証を取得した物件の割合は、物件数ベースで53.5%、延床面積ベースで69.4%となっています。

	2017年12月末	2018年12月末	2019年8月16日時点
認証取得物件数 ^{*1}	7	24	38
取得物件の延床面積 ^{*2}	235,136m ²	850,895m ²	1,155,928m ²
取得率(延床面積ベース) ^{*2}	14.2%	51.3%	69.4%

- *1 全物件について、評価ランク「3つ星」以上の認証を取得
*2 持分面積を乗じた面積、もしくは専有部分の面積を元に算出



DBJ Green Building認証とは、環境・社会への配慮がなされた不動産(「Green Building」)を支援する為に株式会社日本政策投資銀行(DBJ)が創設した認証制度です。

環境配慮への取り組み事例

■ 環境パフォーマンスの実績

2018年の環境パフォーマンスの数値は、水消費の項目を除き、2017年と比較して改善しています。

項目	2017年	2018年
エネルギー消費原単位(KWh／m ²)	150.9	148.1
CO ₂ 排出原単位(t-CO ₂ ／m ²)	68.6	67.0
水消費原単位(m ³ ／m ²)	0.624	0.654
廃棄物リサイクル率(%)	66.5	67.4

- * 共用部、テナント専有部合算の実績値を掲載しています。
* 各原単位は、各物件の稼働率、外気温度(水消費除く)で補正の上計算しています。
* 廃棄物リサイクル率は、廃棄物処理方法による割合(重量による%)の数値を掲載しています。
* 今期より数値の補正方式を更新したため、従来の公表データと一部数値が異なっている部分があります。

■ 建物・設備改修による環境パフォーマンスの向上



NBF芝公園ビル



アクア堂島NBFタワー



NBF ALLIANCE

社会への取り組み

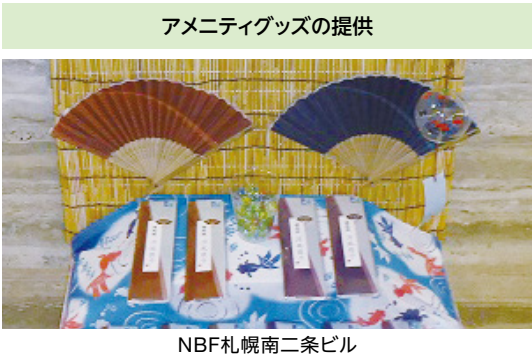
テナント満足度の向上、取引先との協働、地域コミュニティへの貢献などに取り組んでいます。

地域社会／テナントに向けた取り組み

地域社会の一員として、地域コミュニティへの貢献を目的としたランチタイムコンサート、季節のイベント、打ち水プログラム、地域清掃プログラムなどに取り組んでいます。



中目黒GTタワー



NBF札幌南二条ビル

従業員に向けた取り組み

快適性と生産性の向上を目的として、従業員の執務環境の見直しを行っています。(資産運用会社:日本ビルファンドマネジメント株式会社)



カフェテリアスペース



リフレッシュスペース



コミュニケーションブース



昇降デスクの設置

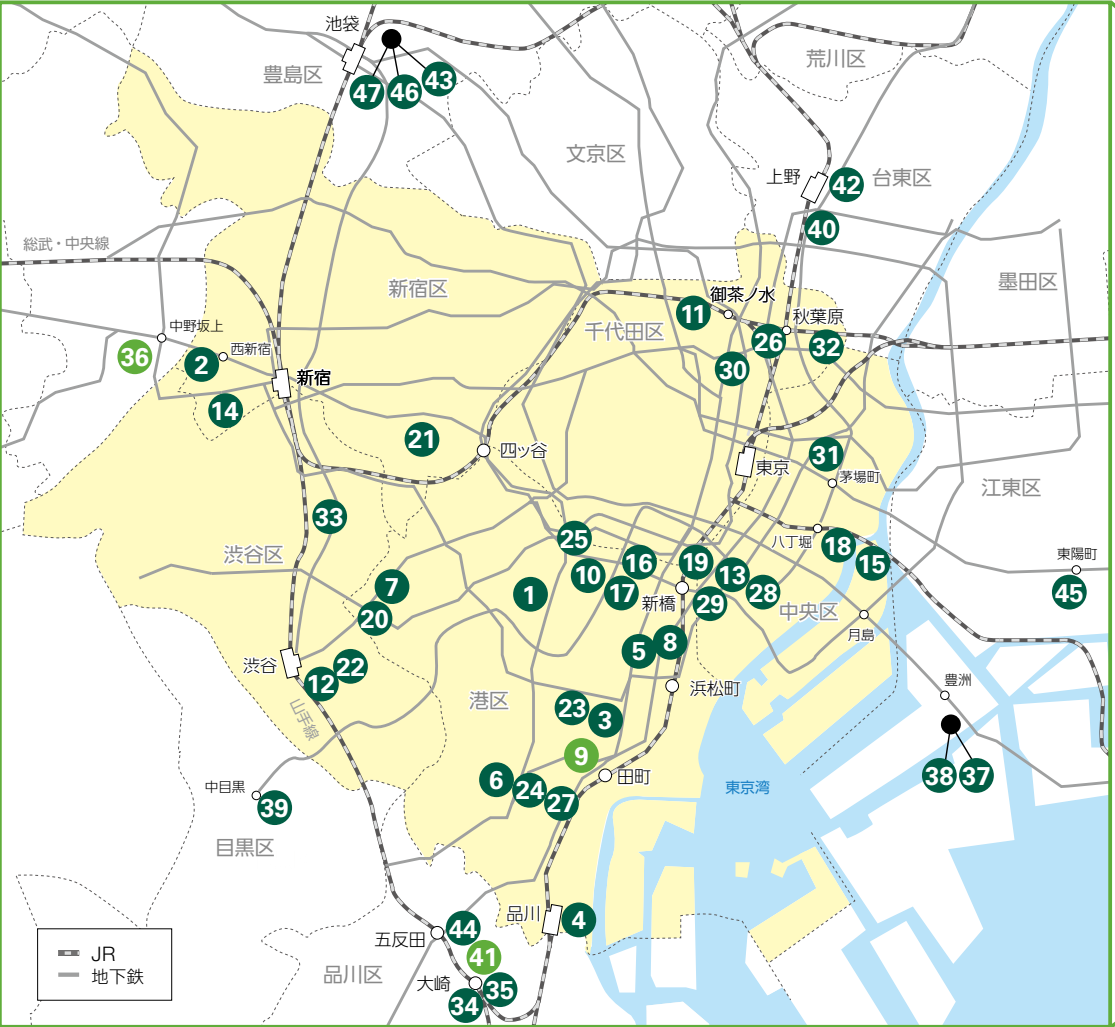
GRESBリアルエステイト評価

2018年に実施されたGRESBリアルエステイト評価において最高位の「Green Star」の評価を、GRESBレーティングにおいて最上位の「5Star」の評価を取得しています。また、GRESB開示評価においても最上位の「A」の評価を取得しています。

GRESBとは、Global Real Estate Sustainability Benchmarkの略で、欧州の年金基金グループが創設した不動産会社・運用機関のサステナビリティ(持続可能性)配慮を測るベンチマークで、欧米・アジアの主要機関投資家が投資先を選定する際に活用しています。



東京23区／うち都心5区*

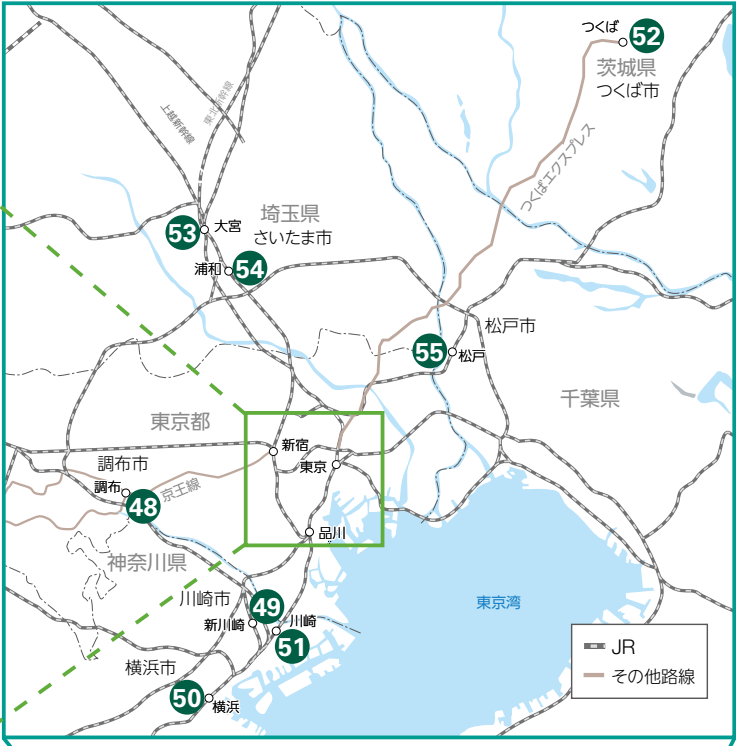


※ 都心5区は黄色で表しています。

東京23区

- | | | | |
|------------------------------|-------------------|--------------------------------------|--|
| 1 六本木ティーキューブ | 12 NBF渋谷ガーデンフロント | 24 NBF高輪ビル | 37 NBF豊洲キャナルフロント |
| 2 西新宿三井ビルディング | 13 NBF銀座通りビル | 25 NBF赤坂山王スクエア | 38 NBF豊洲ガーデンフロント |
| 3 セレスティン芝三井ビルディング | 14 新宿三井ビルディング二号館 | 26 NBF神田須田町ビル | 39 中目黒GTタワー |
| 4 NBF品川タワー | 15 リバーシティM-SQUARE | 27 住友電設ビル | 40 上野イーストタワー |
| 5 芝NBFタワー | 16 NBF虎ノ門ビル | 28 NBF東銀座スクエア | 41 大崎ブライツコア・ブライツプラザ
(2019年4月1日追加取得) |
| 6 NBFプラチナタワー | 17 興和西新橋ビルB棟 | 29 パナソニック東京汐留ビル | 42 NBF上野ビル |
| 7 NBF南青山ビル | 18 NBF新川ビル | 30 NBF小川町ビルディング | 43 NBF池袋イースト |
| 8 NBFコモディオ汐留 | 19 新橋M-SQUARE | 31 日本橋兜町M-SQUARE | 44 東五反田スクエア |
| 9 G-BASE田町
(2019年4月25日取得) | 20 NBF ALLIANCE | 32 龍角散ビル | 45 東陽町センタービル |
| 10 虎ノ門琴平タワー | 21 四谷メディカルビル | 33 神宮前M-SQUARE | 46 NBF池袋タワー |
| 11 NBF御茶ノ水ビル | 22 NBF渋谷イースト | 34 NBF大崎ビル | 47 NBF池袋シティビル |
| | 23 NBF芝公園ビル | 35 ゲートシティ大崎 | |
| | | 36 中野坂上サンブライトツイン
(2019年6月14日追加取得) | |

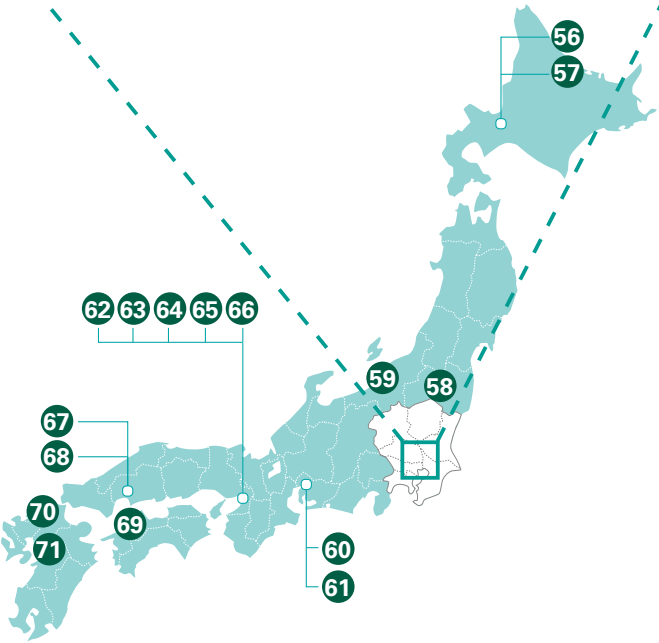
東京周辺都市部



東京周辺都市部

- 48 調布サウスゲートビル
- 49 新川崎三井ビルディング
- 50 横浜STビル
- 51 パレール三井ビルディング
- 52 つくば三井ビルディング
- 53 シーノ大宮ノースウイング
- 54 NBF浦和ビル
- 55 NBF松戸ビル

地方都市部



- 56 札幌エルプラザ
- 57 NBF札幌南二条ビル
- 58 NBFユニックスビル
- 59 NBF新潟テレコムビル
- 60 三井住友銀行名古屋ビル
- 61 NBF名古屋広小路ビル
- 62 アクア堂島NBFタワー
- 63 中之島セントラルタワー
- 64 信濃橋三井ビルディング
- 65 堺筋本町センタービル
- 66 サンマリオンNBFタワー
- 67 NBF広島立町ビル
- 68 広島袋町ビルディング
- 69 NBF松山日銀前ビル
- 70 博多祇園M-SQUARE
- 71 NBF熊本ビル

NBFのポートフォリオ (主要物件)

東京23区



1 六本木ティーキューブ (2003年竣工)

所在地 港区六本木三丁目
アクセス 六本木一丁目駅 直結ほか



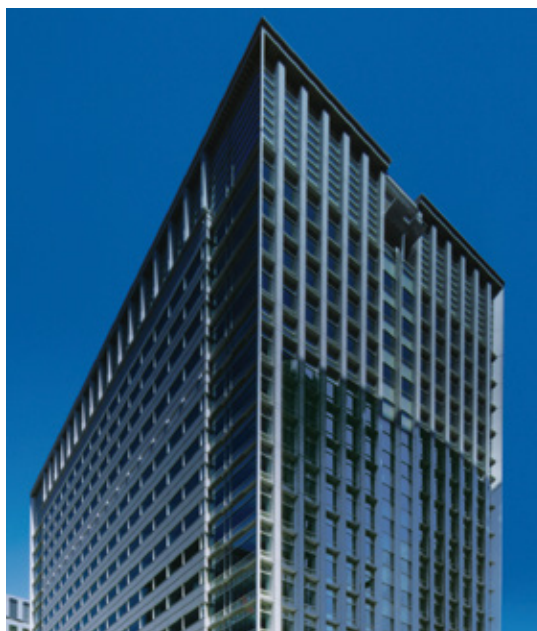
2 西新宿三井ビルディング (1999年竣工)

所在地 新宿区西新宿六丁目
アクセス 西新宿駅 徒歩4分ほか



34 NBF大崎ビル (2011年竣工)

所在地 品川区大崎二丁目 **アクセス** 大崎駅 徒歩2分



3 セレスティン芝三井ビルディング (2002年竣工)

所在地 港区芝三丁目
アクセス 芝公園駅 徒歩3分



4 NBF品川タワー (2003年竣工)

所在地 港区港南二丁目
アクセス 品川駅 徒歩5分



35 ゲートシティ大崎 (1999年竣工)

所在地 品川区大崎一丁目
アクセス 大崎駅 徒歩2分



36 中野坂上サンブライトツイン (1996年竣工)

所在地 中野区本町二丁目
アクセス 中野坂上駅 徒歩1分

■ 東京周辺都市部



49 新川崎三井ビルディング (1989年竣工)

所在地 川崎市幸区鹿島田一丁目 **アクセス** 新川崎駅 徒歩3分ほか



50 横浜STビル (1987年竣工)

所在地 横浜市西区北幸一丁目
アクセス 横浜駅 徒歩5分



53 シーノ大宮ノースウィング (2004年竣工)

所在地 さいたま市大宮区桜木町一丁目
アクセス 大宮駅 徒歩5分

■ 地方都市部



60 三井住友銀行名古屋ビル (2001年竣工)

所在地 名古屋市中区錦二丁目
アクセス 伏見駅 徒歩2分



63 中之島セントラルタワー (2005年竣工)

所在地 大阪市北区中之島二丁目
アクセス 大江橋駅 徒歩1分ほか



65 堺筋本町センタービル (1991年竣工)

所在地 大阪市中央区本町二丁目
アクセス 堺筋本町駅 徒歩1分ほか



70 博多祇園M-SQUARE (2009年竣工)

所在地 福岡市博多区冷泉町
アクセス 祇園駅 徒歩2分

1. 投資法人の運用状況等の推移

期 別 計 算 期 間	単位	第32期 自2017年 1月 1 日 至2017年 6月30日	第33期 自2017年 7月 1 日 至2017年12月31日	第34期 自2018年 1月 1 日 至2018年 6月30日	第35期 自2018年 7月 1 日 至2018年12月31日	第36期 自2019年 1月 1 日 至2019年 6月30日
営業収益	百万円	36,409	42,125	36,635	37,468	38,529
（うち不動産賃貸事業収益）	百万円	(36,189)	(36,560)	(36,251)	(37,468)	(38,050)
営業費用	百万円	21,295	25,573	20,860	21,436	21,797
（うち不動産賃貸事業費用）	百万円	(19,747)	(20,094)	(19,217)	(19,833)	(20,123)
営業利益	百万円	15,113	16,552	15,774	16,031	16,731
経常利益	百万円	13,110	14,682	14,011	14,519	15,391
当期純利益	(a) 百万円	13,109	14,682	14,010	14,518	15,390
総資産額 （対前期比）	(b) 百万円 %	1,023,900 (△0.6)	1,013,860 (△1.0)	1,020,237 (+0.6)	1,024,893 (+0.5)	1,043,765 (+1.8)
純資産額 （対前期比）	(c) 百万円 %	537,002 (+0.1)	538,794 (+0.3)	539,574 (+0.1)	540,467 (+0.2)	541,338 (+0.2)
出資総額	百万円	519,124	519,124	519,124	519,124	519,124
発行済投資口の総口数	(d) 口	1,412,000	1,412,000	1,412,000	1,412,000	1,412,000
1口当たり純資産額	(c)／(d) 円	380,313	381,582	382,135	382,767	383,384
分配総額	(e) 百万円	12,890	13,230	13,625	14,519	14,910
1口当たり分配金	(e)／(d) 円	9,129	9,370	9,650	10,283	10,560
（うち1口当たり利益分配金）	円	(9,129)	(9,370)	(9,650)	(10,283)	(10,560)
（うち1口当たり利益超過分配金）	円	(―)	(―)	(―)	(―)	(―)
総資産経常利益率	(注2) %	1.3 (2.6)	1.4 (2.9)	1.4 (2.8)	1.4 (2.8)	1.5 (3.0)
自己資本利益率	(注2) %	2.4 (4.9)	2.7 (5.5)	2.6 (5.2)	2.7 (5.4)	2.8 (5.7)
自己資本比率 （対前期比増減）	(c)／(b) %	52.4 (+0.4)	53.1 (+0.7)	52.9 (△0.3)	52.7 (△0.2)	51.9 (△0.9)
配当性向	(注3) (e)／(a) %	98.3	90.1	97.2	100.0	96.8
投資物件数	(注4) 件	74	72	72	72	71
期末テナント数	(注5) 件	1,590	1,554	1,532	1,525	1,483
総賃貸可能面積	㎡	1,094,812	1,051,588	1,084,931	1,084,895	1,091,311
期末稼働率	(注5) %	98.8	98.9	99.4	99.5	99.5
当期減価償却費	百万円	7,247	7,190	7,068	7,095	7,221
当期資本的支出額	百万円	3,228	2,965	2,746	4,416	3,361
賃貸NOI(Net Operating Income)	(注2) 百万円	23,690	23,656	24,102	24,729	25,148

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。
(注2) 記載した指標は以下の方法により算定しています。なお、月数により年換算した数値を括弧内に併記しています。

総資産経常利益率	経常利益／平均総資産額	平均総資産額＝(期首総資産額＋期末総資産額)÷2
自己資本利益率	当期純利益／平均純資産額	平均純資産額＝(期首純資産額＋期末純資産額)÷2
賃貸NOI	当期賃貸営業利益(賃貸事業収益－賃貸事業費用)＋当期減価償却費	

(注3) 配当性向については、小数点第1位未満を切捨てにより表示しています。
(注4) 投資物件数は、社会通念上オフィスビルとして一体と認められる単位で記載しています。
(注5) 期末テナント数はビル毎の延べ賃貸先数を記載しており、期末稼働率は決算日時点における総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しています。以下同様です。

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

本投資法人は、オフィスビルを投資対象とするオフィス特化型J-REITです。投資対象地域は、東京都心部及び東京周辺都市部を中心としつつ、地方都市部にも投資を行います。「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、2001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に上場(銘柄コード8951)しました。

2001年5月に22物件、取得価格合計1,921億円で運用を開始して以降、継続的な物件取得により資産の着実な成長を実現しており、当期末時点で本投資法人が保有する物件数は71物件、取得価格合計1兆1,294億円となっています。

(2) 投資環境と運用実績

当期における日本経済は、輸出や生産に弱さがみられるものの、企業収益及び雇用・所得環境の改善を背景に、国内需要を中心に緩やかな景気回復基調が続きました。

東京都心部のオフィスビル賃貸市場については、好調な企業業績を背景に、館内増床や拡張移転等の需要が引き続き堅調に推移し、空室率は低下傾向が続きました。また、このような堅調な需要を受け、募集賃料は引き続き上昇傾向が続いています。

オフィスビル売買市場については、金融緩和による良好な資金調達環境が継続するなか、J-REIT、国内外投資家、一般事業会社等による物件取得意欲は引き続き高い状況にあります。一方で、優良物件の売却情報は限定的であることから、厳しい物件取得競争が続いており、期待利回りが低水準で推移し、売買価格が高止まりした状態が続いています。

本投資法人は、このような環境のもと、「中長期的な観点から運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指す」という基本方針に基づき運用を行っています。

当期は、2019年3月及び4月に「G-BASE田町」(信託受益権、取得価格合計:282億円)を取得しました。また、既保有物件である「大崎ブライトコア・ブライトプラザ」の持分(不動産、取得価格:42億円)及び「中野坂上サンブライトツイン」の持分(不動産、取得価格:4.8億円)をそれぞれ2019年4月及び6月に追加取得しました。一方、2019年2月に「NB F芝公園大門通りビル」(信託受益権、譲渡価格:62億円)及び「NBF宇都宮ビル」(不動産、譲渡価格:30.5億円)の2物件の譲渡を行いました。

保有物件については、マーケット動向を把握した適切かつ柔軟なリーシング活動及びテナントリレーション強化による稼働率の維持と賃料増額改定の取組み強化により、安定的な賃貸事業収入の拡大を図っています。加えて、戦略的かつメリハリのある追加投資を行うとともに、工事実施時期及びコストの適正化により費用の削減にも努めています。

本投資法人では、ESG(Environment:環境／Social:社会／Governance:ガバナンス)への取り組みも推進しており、2018年に実施されたグローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク(Global Real Estate Sustainability Benchmark：GRESB)リアルエステイト評価において最高位の「Green Star」の評価を、GRESBレーティングにおいて最上位の「5Star」の評価を取得しています。また、GRESB開示評価においても最上位の「A」の評価を取得しています。

このような運用の結果、当期末時点において、本投資法人が保有する物件数は71物件、取得価格合計は1兆1,294億円、総賃貸可能面積は1,091,311㎡(330,121坪)となりました。また、当期末時点のポートフォリオ全体の稼働率(サブリース勘案後)は99.5%(前期末比0.0ポイントの下落)、テナント総数(サブリース勘案後)は1,483となっています。

(3) 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「LTV」といいます。)の上限の目安を56%としつつ、当面のターゲットを36%から46%に定め、保守的な財務運営を行っています。

当期においては、長期借入金318億円が返済期限を迎えました。これら長期借入金の返済資金及び物件の取得資金の一部として、長期借入金の借入れにより、合計495億円を調達しました。なお、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、コミットメントラインを設定しています。

これらの結果、LTVは41.7%、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92.9%となっています。

前期末時点及び当期末時点における有利子負債の状況は以下のとおりです。

(単位:百万円)

	前期末残高	当期末残高	増減
短期借入金	—	—	—
長期借入金(変動金利)	31,000	31,000	—
長期借入金(固定金利)	350,125	367,750	17,625
投資法人債	37,000	37,000	—
有利子負債合計	418,125	435,750	17,625

コミットメントラインの概要

借入極度額	400億円	200億円
契約期限	2019年8月30日	2022年3月31日
担保・保証等	無担保・無保証	無担保・無保証

本投資法人は、2019年1月に投資法人債(短期投資法人債を除きます。)に係る発行登録書を提出しており、その概要は、以下のとおりです。なお、当期末における発行枠残高は2,000億円となっています。

発行予定額	2,000億円以内
発行予定期間	2019年2月7日より2021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

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
株式会社日本格付研究所(JCR)	長期発行体格付:AA+ 格付の見通し: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 格付の方向性:安定的
S&Pグローバル・レーティング・ジャパン株式会社(S&P)	長期発行体格付:A+ 短期発行体格付:A-1 アウトルック:安定的

(4)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38,529百万円(前期比1,061百万円増、2.8%増)、不動産賃貸事業利益は17,926百万円(前期比292百万円増、1.7%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16,731百万円(前期比699百万円増、4.4%増)、経常利益は15,391百万円(前期比871百万円増、6.0%増)、当期純利益は15,390百万円(前期比871百万円増、6.0%増)となりました。なお、NBF芝公園大門通りビル及びNBF宇都宮ビルの譲渡益については、全額を圧縮積立金として内部留保することとしました。

分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針に従い、投資法人の課税の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、当期末処分利益から圧縮積立金繰入額(478百万円)を控除した金額から、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除いた全額を分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は10,560円(前期比277円増、2.7%増)となりました。

3. 増資等の状況

最近5年間ににおける増資等については、該当事項はありません。

【投資口の取引所価格の推移】

本投資法人の投資口が上場する株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格(終値)は以下のとおりです。

期 決算年月	第32期 2017年6月	第33期 2017年12月	第34期 2018年6月	第35期 2018年12月	第36期 2019年6月
最 高	655,000円	595,000円	642,000円	725,000円	770,000円
最 低	574,000円	535,000円	545,000円	610,000円	688,000円

4. 分配金等の実績

当期(第36期)の分配金は、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圧縮積立金繰入額(478百万円)を控除した金額から、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除いた全額である14,910百万円を分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は10,560円となりました。

期	第32期	第33期	第34期	第35期	第36期
計算期間	自 2017年 1 月 1 日 至 2017年 6 月30日	自 2017年 7 月 1 日 至 2017年12月31日	自 2018年 1 月 1 日 至 2018年 6 月30日	自 2018年 7 月 1 日 至 2018年12月31日	自 2019年 1 月 1 日 至 2019年 6 月30日
当期末処分利益総額	13,110,701千円	14,682,708千円	14,010,450千円	14,519,796千円	15,390,427千円
利益留保額	220,553千円	1,452,268千円	384,650千円	200千円	479,707千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	12,890,148千円 (9,129円)	13,230,440千円 (9,370円)	13,625,800千円 (9,650円)	14,519,596千円 (10,283円)	14,910,720千円 (10,560円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	12,890,148千円 (9,129円)	13,230,440千円 (9,370円)	13,625,800千円 (9,650円)	14,519,596千円 (10,283円)	14,910,720千円 (10,560円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)
出資払戻総額のうち一時 差異等調整引当額からの 分配金総額 (1口当たり出資払戻額の うち1口当たり一時差異 等調整引当額分配金)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)
出資払戻総額のうち税法 上の出資等減少分配から の分配金総額 (1口当たり出資払戻額の うち税法上の出資等減少 分配からの分配金)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

今後の日本経済は、雇用・所得環境の改善が続くなかで、政府の各種政策の効果もあって、緩やかな回復が続くことが期待されます。一方で、通商問題の動向が世界経済に与える影響や中国経済の先行きなど海外経済の不確実性、金融資本市場の変動の影響及び2019年10月に予定されている消費増税の影響などに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、2020年までは都心部を中心に大型の新規物件の増加が見込まれるものの、新築ビルの多くではテナント誘致が順調に進捗していること、堅調な企業業績を背景に底堅い需要が継続することが見込まれることから、オフィスの需給バランスはタイトな状況が続くことが予想されます。

オフィスビル売買市場については、今後も良好な資金調達環境を背景に、国内外の投資家の物件取得意欲が引き続き高いなか、優良物件の売却情報は限定的であることから、厳しい物件取得競争が続くことが見込まれ、売買価格は高水準で推移することが予想されます。

このような環境下、本投資法人は、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、以下の運用方針のもと、適正な運用を実施します。

(a) 新規物件の投資方針

厳しい物件取得競争が継続する一方で、金融市場の調達環境が良好な状況を踏まえ、中長期的にポートフォリオ全体に貢献できる物件の取得に努め、ポートフォリオの更なる強化を図っていきます。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、適切な判断を行います。

また、資産の入れ替えについては、新規物件取得の進捗とポートフォリオ全体の損益に与える影響にも考慮しながら、マーケット環境を踏まえ、物件の成長性や安定性・規模・立地・ポートフォリオ構成等を勘案して、適宜実施します。

(b) 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、賃貸事業収入の拡大を図ります。既存テナントについては、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、建物への設備投資については、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・新設等を実施します。

(c) 財務戦略等

借入れによる資金調達については、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、多様な調達基盤の維持の観点からも、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。

LTV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いては、90%以上を当面の目標として財務運営を行います。

また、適切な情報開示と透明性確保の観点から、正確・公平でタイムリーな情報開示を積極的かつグローバルに行うことを方針としてIR活動を実施します。

6. 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) 2019年7月26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、同日付で取得を完了しています。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		西新宿三井ビルディング(追加取得分)
特定資産の種類		不動産
所在地(住居表示)		東京都新宿区西新宿六丁目24番1号
土地	地積	10,014.02㎡(敷地全体)
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権(敷地権割合約0.23%)
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付27階建
	延床面積	84,634.02㎡(建物全体)
	所有形態	所有権(区分所有の共有)
	建築時期	1999年4月28日
	所有階・床面積・用途等	所有階:区分所有部分(区分所有権の共有持分、21階～25階の事務所部分)の床面積合計8,006.38㎡に対する共有持分約1.22% 所有割合:事務所棟の専有面積割合で約0.26%に相当
取得年月日		2019年7月26日
取得価格		57,342,000円
信託受託者		—
建物管理会社		三井不動産株式会社
特記事項		①本投資法人は、本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これを転借人に転貸しています。また、本物件の3階から25階は各区分所有者と三井不動産株式会社の間で締結された「一元運用に関する覚書」の対象である「一元運用区画」であり、一元運用区画から生じる賃貸収益、賃貸費用は、各区分所有者が一元運用管理割合に応じて収受、負担しています。
		②本物件は、区分所有建物であり、当該区分所有に係る規約等の適用を受けます。なお、当該規約においては、区分所有権を譲渡する場合の他の区分所有者の優先的な買取権などが定められています。また、共有持分を取得したため、当該共有に係る規約等の適用を受けます。なお、当該規約等においては、共有持分を譲渡する場合の他の共有者の優先買取権、共有に係る分割請求の禁止などが定められています。

(b) 2019年8月1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、同日付で取得を完了しています。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		興和西新橋ビルB棟(追加取得分)
特定資産の種類		信託受益権 ※取得先から信託財産となる不動産を取得後、同日付で追加信託し、信託受益権を保有します。
所在地(住居表示)		東京都港区西新橋二丁目14番1号
土地	地積	2,449.40㎡(敷地全体)
	用途地域	商業地域
	所有形態	291.19㎡の所有権(共有持分約15.88%) 86.47㎡の所有権(共有持分約9.26%)
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付16階建
	延床面積	20,180.42㎡(建物全体)
	所有形態	所有権(区分所有の共有)
	建築時期	1994年8月29日
	所有階・床面積・用途等	事務所及び倉庫部分 12,435.64㎡(共有持分約1.64%) 駐車場部分及び物置部分 1,101.77㎡(共有持分約1.39%) 専有面積割合で約1.39%に相当
取得年月日		2019年8月1日
取得価格		170,000,000円
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
建物管理会社		日鉄興和不動産株式会社
特記事項	①本物件の住宅部分は、「東京都港区開発事業に係る定住促進指導要綱」に基づき、付置住宅、要請住宅、隣接する「興和西新橋ビルA棟」の隔地住宅としてその用途について制限されています。	
	②建物の事務所部分、駐車場部分及び規約共用部分のうち、信託受託者以外の共有者の共有持分は、共有者から日鉄興和不動産株式会社に賃貸され、さらに日鉄興和不動産株式会社から信託受託者に転貸され、信託受託者は、テナントなどに対し、信託受託者の共有持分部分とともに賃貸しています。また、信託受託者及び共有者は、本物件の土地持分につき、本物件の建物の区分所有権の共有者に対してそれぞれ相互に使用貸借をしています。	
	③本投資法人が信託受益権を第三者に売却しようとするときは、遅滞無くその旨を先買権保有者に通知すること、及び先買権保有者は購入の条件を提示して、信託受益権の購入を申し込むことができます。	
	④信託受託者は、三井不動産レジデンシャルリース株式会社との間で駐車場部分(一部)に関する賃貸借契約を締結しており、賃借人である三井不動産レジデンシャルリース株式会社は転借人に転貸しています。	
	⑤信託受託者及びその他の共有者は、共有持分の処分等に関する協定書及びケー・エヌ・ビル変更管理規約において、本物件を譲渡、貸与、抵当権の設定等をする場合には、土地と建物を分離して行うことはできないとされています。また、共有に係る分割請求の禁止などが定められています。	

1. 出資の状況

期 決算年月	第32期 2017年6月30日現在	第33期 2017年12月31日現在	第34期 2018年6月30日現在	第35期 2018年12月31日現在	第36期 2019年6月30日現在
発行可能投資口総口数	4,000,000口	4,000,000口	4,000,000口	4,000,000口	4,000,000口
発行済投資口の総口数	1,412,000口	1,412,000口	1,412,000口	1,412,000口	1,412,000口
出資総額	519,124百万円	519,124百万円	519,124百万円	519,124百万円	519,124百万円
投資主数	14,039人	14,394人	13,537人	12,697人	12,209人

2. 投資口に関する事項

2019年6月30日現在における発行済投資口の総口数のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有 投資口数(口)	発行済投資口の総口数に 対する所有投資口数の割合 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	274,154	19.41
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	213,061	15.08
野村信託銀行株式会社(投信口)	53,699	3.80
三井不動産株式会社	47,630	3.37
ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティー 505234	43,379	3.07
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	40,506	2.86
住友生命保険相互会社	24,512	1.73
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	21,320	1.50
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505103	20,243	1.43
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	18,626	1.31
合 計	757,130	53.62

(注) 発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数点第2位未満を切捨てにより表示しています。

3. 役員等に関する事項

(1)当期末における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	西山 晃一	—	3,600
監督役員 (注1)	山崎 雅彦	山崎雅彦法律事務所所長 弁護士	9,000
	川上 豊	アサヒグループホールディングス株式会社社外監査役 公認会計士	
	佐藤 元彦	総合財産鑑定代表 不動産鑑定士	
会計監査人	有限責任 あずさ監査法人	—	14,750

(注1) 監督役員の兼職については、上記記載以外も含めて、いずれも本投資法人と利害関係はありません。
(注2) 執行役員(1名)及び監督役員全員(3名)は、2019年3月13日開催の第11回投資主総会において選任されました。任期は、2019年3月17日から2年間です。前執行役員の影山 美樹及び前監督役員の後藤 計は、任期満了に伴い2019年3月16日付で退任しました。「当該営業期間における役職毎の報酬の総額」には、当期中に退任した役員に支払った報酬を含めて記載しています。

(2)会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質及び監査報酬額等、諸般の事情を総合的に勘案し、本投資法人の役員会において検討します。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2019年6月30日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委託区分	名 称
資産運用会社	日本ビルファンドマネジメント株式会社
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資主名簿等管理人)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(特別口座管理事務受託者)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(会計事務等)	税理士法人平成会計社(注)
一般事務受託者(機関の運営)	日本ビルファンドマネジメント株式会社
一般事務受託者(納税事務等)	PwC税理士法人
一般事務受託者(投資法人債に関する事務)	三井住友信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行

(注) 税理士法人平成会計社の事業再編に伴い、2019年8月1日付で税理士法人令和会計社に変更しています。

1. 本投資法人の資産の構成

資産の種類	地域等	第35期 (2018年12月31日現在)		第36期 (2019年6月30日現在)	
		保有総額(注1) (百万円)	対総資産比率 (%)	保有総額(注1) (百万円)	対総資産比率 (%)
不動産 (注3)(注4)	東京23区	420,005	41.0	423,061	40.5
	うち都心5区(注5)	234,338	22.9	233,393	22.4
	東京周辺都市部	53,236	5.2	50,285	4.8
	地方都市部	51,299	5.0	50,821	4.9
信託不動産 (注4)	東京23区	394,721	38.5	415,987	39.9
	うち都心5区(注5)	286,259	27.9	308,308	29.5
	東京周辺都市部	19,645	1.9	19,544	1.9
	地方都市部	57,100	5.6	56,912	5.5
小 計		996,008	97.2	1,016,611	97.4
預金・その他の資産		28,884	2.8	27,153	2.6
資産総額計(注2)		1,024,893 (996,008)	100.0 (97.2)	1,043,765 (1,016,611)	100.0 (97.4)

(注1) 不動産及び信託不動産の保有総額は、決算日時点の貸借対照表計上額によっています。なお、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、地上権など)と長期前払費用の合計の取得価額(取得に係る諸費用を含みます。)から減価償却累計額を控除した帳簿価額です。
(注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。
(注3) 西新宿六丁目共有組合(民法第667条に規定する組合)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)への出資部分(以下「任意組合出資持分」といいます。)については、不動産(東京23区)に含めて記載しており、また、以下において、それぞれ西新宿三井ビルディング、中目黒GTタワーとして一括して記載しています。
(注4) 中野坂上サンブライトツインについては、不動産及び信託不動産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。
(注5) 「都心5区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区をいいます。なお、以下においても同様です。

2. 主要な保有資産

2019年6月30日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産(帳簿価額上位10物件)の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能 面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	主たる用途
NBF大崎ビル	64,091	74,425	74,425	100.0	(注2)	オフィスビル
六本木ティーキューブ	62,955	34,637	34,238	98.8	4.4	オフィスビル
ゲートシティ大崎	48,322	41,881	41,881	100.0	5.5	オフィスビル
セレスティン芝三井ビルディング	41,617	38,011	38,011	100.0	3.8	オフィスビル
中野坂上サンブライトツイン	36,397	32,533	32,533	100.0	2.7	オフィスビル
NBF品川タワー	36,066	35,641	35,641	100.0	(注2)	オフィスビル
西新宿三井ビルディング	32,883	33,458	33,441	99.9	3.0	オフィスビル
NBF南青山ビル	31,405	9,632	9,632	100.0	1.3	オフィスビル
NBF豊洲キャナルフロント	28,453	36,654	35,702	97.4	2.7	オフィスビル
G-BASE田町	28,319	12,481	12,481	100.0	0.8	オフィスビル
合 計	410,511	349,352	347,983	99.6	32.7	

(注1) 不動産等を信託財産とする信託受益権については、当該信託財産内のすべての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じたすべ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する会計方針を採用しています。
(注2) 当該物件については、テナント又は共有者から賃料収入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。

3. 不動産等組入資産明細

2019年6月30日現在、本投資法人が保有するオフィスビル（不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権等）の明細は以下のとおりです。（注1）

不動産等の名称		所 在 地	所有形態	賃貸可能 面積 (㎡)	期末算定 価額(注2) (百万円)	帳簿価額 (百万円)	
東京 23 区	都 心 5 区	六本木ティーキューブ	東京都港区六本木三丁目1番1号	信託受益権	34,637	63,500	62,955
		西新宿三井ビルディング	東京都新宿区西新宿六丁目24番1号	不動産	33,458	43,000	32,883
		セレスティン芝三井ビルディング	東京都港区芝三丁目23番1号	不動産	38,011	50,000	41,617
		NBF品川タワー	東京都港区港南二丁目16番5号	信託受益権	35,641	48,700	36,066
		芝NBFタワー	東京都港区芝大門一丁目1番30号	信託受益権	24,730	29,700	26,881
		NBFプラチナタワー	東京都港区白金一丁目17番3号	信託受益権	33,503	63,600	26,357
		NBF南青山ビル	東京都港区南青山三丁目1番31号	不動産	9,632	20,000	31,405
		NBFコモディオ汐留	東京都港区東新橋二丁目14番1号	信託受益権	20,538	34,900	27,387
		G-BASE田町	東京都港区芝五丁目29番11号	信託受益権	12,481	28,200	28,319
		虎ノ門琴平タワー	東京都港区虎ノ門一丁目2番8号	不動産	16,848	35,700	17,901
		NBF御茶ノ水ビル	東京都千代田区神田駿河台二丁目3番11,31,32,34,35,36	不動産	6,627	14,200	19,644
		NBF渋谷ガーデンフロント	東京都渋谷区渋谷三丁目25番18号、26番3号	不動産	16,516	33,900	18,456
		NBF銀座通りビル	東京都中央区銀座五丁目7番5号	信託受益権	3,440	18,500	17,497
		新宿三井ビルディング二号館	東京都新宿区西新宿三丁目2番11号	信託受益権	14,828	20,000	15,826
		リバーシティM-SQUARE	東京都中央区佃二丁目1番6号	不動産	16,261	15,800	11,674
		NBF虎ノ門ビル	東京都港区西新橋一丁目6番21号	信託受益権	10,049	17,100	13,006
		興和西新橋ビルB棟	東京都港区西新橋二丁目14番1号	信託受益権	10,173	14,900	10,931
		NBF新川ビル	東京都中央区新川二丁目31番1号、31番7号、20番15号	不動産	17,307	14,970	11,359
		新橋M-SQUARE	東京都港区新橋一丁目10番6号	不動産	5,390	15,500	11,517
		NBF ALLIANCE	東京都港区南青山五丁目2番1号	信託受益権	4,033	12,400	9,298
		四谷メディカルビル	東京都新宿区左門町17番4、20番1,2,4,5,6,12,13,17,18,20,21,23,24,25	信託受益権	7,481	7,960	7,458
		NBF渋谷イースト	東京都渋谷区渋谷三丁目3番5号	不動産	4,999	7,370	7,991
		NBF芝公園ビル	東京都港区芝三丁目2番18号	不動産	7,084	8,390	6,463
		NBF高輪ビル	東京都港区高輪一丁目3番13号	信託受益権	10,450	7,610	6,178
		NBF赤坂山王スクエア	東京都港区赤坂二丁目2番12号	信託受益権	5,258	7,080	6,391
		NBF神田須田町ビル	東京都千代田区神田須田町二丁目3番1	不動産	4,470	8,560	5,640
		住友電設ビル	東京都港区三田三丁目12番15号	信託受益権	5,991	6,010	4,585
		NBF東銀座スクエア	東京都中央区築地一丁目13番14号	信託受益権	4,871	8,300	4,314
		パナソニック東京汐留ビル	東京都港区東新橋一丁目5番1号	信託受益権	4,577	6,290	4,851
		NBF小川町ビルディング	東京都千代田区神田小川町一丁目3番1	不動産	4,805	6,270	5,072
		日本橋兜町M-SQUARE	東京都中央区日本橋兜町1番4号	不動産	3,298	5,630	4,421
		龍角散ビル	東京都千代田区東神田二丁目5番12号	不動産	5,332	5,100	4,262
		神宮前M-SQUARE	東京都渋谷区神宮前一丁目4番16号	不動産	7,213	4,320	3,081
	都心5区計				439,933	683,460	541,702
		NBF大崎ビル	東京都品川区大崎二丁目10番1号	信託受益権	74,425	88,300	64,091
		ゲートシティ大崎	東京都品川区大崎一丁目11番1号、2号、6号	不動産	41,881	68,100	48,322
		中野坂上サンブライトツイン	東京都中野区本町二丁目46番1号、4号	不動産/信託受益権	32,533	31,800	36,397
		NBF豊洲キャナルフロント	東京都江東区豊洲五丁目6番52号	信託受益権	36,654	38,700	28,453
		NBF豊洲ガーデンフロント	東京都江東区豊洲五丁目6番15号	不動産	28,299	29,800	22,163
		中目黒GTタワー	東京都目黒区上目黒二丁目1番1号	不動産	21,423	22,600	16,806
		上野イーストタワー	東京都台東区東上野二丁目16番1号	不動産	17,227	22,600	20,913
		大崎ブライトコア・ブライトプラザ	東京都品川区北品川五丁目5番15号、4番1号	不動産	10,847	19,100	18,403
		NBF上野ビル	東京都台東区東上野四丁目24番11号	不動産	8,504	9,560	8,878
		NBF池袋イースト	東京都豊島区東池袋三丁目4番3号	不動産	11,073	12,800	9,171
		東五反田スクエア	東京都品川区東五反田二丁目10番2号	不動産	6,166	8,470	7,456

不動産等の名称		所 在 地	所有形態	賃貸可能 面積 (㎡)	期末算定 価額(注2) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
東京 23 区	東陽町センタービル	東京都江東区東陽二丁目3番2号	不動産	11,294	8,740	8,127
	NBF池袋タワー	東京都豊島区東池袋一丁目33番8号	信託受益権	5,631	5,690	4,097
	NBF池袋シティビル	東京都豊島区東池袋一丁目17番8号	信託受益権	5,127	5,530	4,061
東京23区計				751,015	1,055,250	839,048
東京 周 辺 都 市 部	調布サウスゲートビル	東京都調布市小島町二丁目48番26	不動産	13,762	10,300	8,276
	新川崎三井ビルディング	神奈川県川崎市幸区鹿島田一丁目1番2号	不動産	39,837	23,600	21,754
	横浜STビル	神奈川県横浜市西区北幸一丁目11番15号	信託受益権	20,087	16,400	12,431
	パレール三井ビルディング	神奈川県川崎市川崎区東田町8番	不動産	12,545	4,110	3,067
	つくば三井ビルディング	茨城県つくば市竹園一丁目6番1	信託受益権	16,832	8,710	7,112
	シーノ大宮ノースウィング	埼玉県さいたま市大宮区桜木町一丁目10番15,16	不動産	20,698	22,200	13,227
	NBF浦和ビル	埼玉県さいたま市浦和区東高砂町2番5号	不動産	3,455	2,530	1,790
NBF松戸ビル	千葉県松戸市本町18番4,10,11,12,14,15	不動産	4,770	2,530	2,167	
東京周辺都市部計				131,985	90,380	69,829
地 方 都 市 部	札幌エルプラザ	北海道札幌市北区北八条西三丁目28番、31番2	不動産	11,396	7,450	2,963
	NBF札幌南二条ビル	北海道札幌市中央区南二条西二丁目18番1	信託受益権	5,351	1,510	1,542
	NBFユニックスビル	福島県福島市米町6番6号	信託受益権	13,355	3,380	2,716
	NBF新潟テレコムビル	新潟県新潟市中央区万代四丁目4番27号	信託受益権	10,193	2,750	3,342
	三井住友銀行名古屋ビル	愛知県名古屋市中区錦二丁目18番19号	信託受益権	17,658	16,700	14,372
	NBF名古屋広小路ビル	愛知県名古屋市中区栄二丁目3番6号	不動産	9,876	6,790	6,090
	アクア堂島NBFタワー	大阪府大阪市北区堂島浜一丁目4番16号	信託受益権	21,958	17,300	15,266
	中之島セントラルタワー	大阪府大阪市北区中之島二丁目2番7号	不動産	17,291	18,800	13,989
	信濃橋三井ビルディング	大阪府大阪市西区靄本町一丁目11番7号	不動産	25,314	13,400	10,231
	堺筋本町センタービル	大阪府大阪市中央区本町二丁目1番6号	信託受益権	23,230	14,400	11,937
	サンマリオンNBFタワー	大阪府大阪市中央区南本町二丁目6番12号	信託受益権	14,954	6,720	7,733
	NBF広島立町ビル	広島県広島市中区立町2番27号	不動産	5,567	2,550	2,596
	広島袋町ビルディング	広島県広島市中区袋町5番25号	不動産	3,927	2,520	1,757
	NBF松山日銀前ビル	愛媛県松山市三番町四丁目9番6	不動産	5,983	3,830	2,919
	博多祇園M-SQUARE	福岡県福岡市博多区冷泉町2番1号	不動産	14,328	11,100	6,564
NBF熊本ビル	熊本県熊本市中央区辛島町3番20号	不動産	7,931	3,980	3,707	
地方都市部計				208,311	133,180	107,733
合 計				1,091,311	1,278,810	1,016,611

（ご参考）第37期取得物件の状況

不動産等の名称			所 在 地	特定資産 の種類	賃貸可能 面積 (㎡)	期末算定 価額 (注2) (百万円)	取得価格 (百万円)
東京 23 区	都 心 5 区	西新宿三井ビルディング (追加取得分)	東京都新宿区西新宿六丁目24番1号	不動産	100	97	57
		興和西新橋ビルB棟 (追加取得分)	東京都港区西新橋二丁目14番1号	信託受益権	174	212	170

本投資法人が投資するオフィスビル毎の賃貸事業の推移は以下のとおりです。(注1)

不動産等の名称			第35期(2018年7月1日～2018年12月31日)				第36期(2019年1月1日～2019年6月30日)			
			テナント総数 期末時点 (件)	稼働率 期末時点 (注4) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (注4) (%)	テナント総数 期末時点 (件)	稼働率 期末時点 (注4) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (注4) (%)
東京 23 区	都 心 5 区	六本木ティーキューブ(注3)	69	98.7	1,678	4.5	69	98.8	1,656	4.4
		西新宿三井ビルディング(注3)	47	99.9	1,177	3.1	50	99.9	1,159	3.0
		セレスティン芝三井ビルディング(注3)	11	100.0	1,488	4.0	10	100.0	1,452	3.8
		NBF品川タワー	10	100.0	(注5)	(注5)	10	100.0	(注5)	(注5)
		芝NBFタワー	29	100.0	997	2.7	29	100.0	995	2.6
		NBFプラチナタワー	11	100.0	1,468	3.9	11	100.0	1,401	3.7
		NBF南青山ビル	14	100.0	473	1.3	14	100.0	486	1.3
		NBFコモディオ汐留	16	98.0	899	2.4	17	100.0	865	2.3
		G-BASE田町	—	—	—	—	9	100.0	286	0.8
		虎ノ門琴平タワー(注3)	28	100.0	868	2.3	28	100.0	884	2.3
		NBF御茶ノ水ビル	6	100.0	295	0.8	6	100.0	293	0.8
		NBF渋谷ガーデンフロント	1	100.0	(注5)	(注5)	1	100.0	(注5)	(注5)
		NBF銀座通りビル	1	100.0	(注5)	(注5)	1	100.0	(注5)	(注5)
		新宿三井ビルディング二号館	47	98.4	608	1.6	46	98.4	593	1.6
		リバーシティM-SQUARE	7	100.0	620	1.7	7	100.0	617	1.6
		NBF虎ノ門ビル	12	99.6	462	1.2	11	99.6	452	1.2
		興和西新橋ビルB棟(注3)	17	96.7	(注5)	(注5)	16	95.6	(注5)	(注5)
		NBF新川ビル(注3)	30	97.8	(注5)	(注5)	27	96.9	(注5)	(注5)
		新橋M-SQUARE	8	91.4	281	0.8	9	100.0	336	0.9
		NBF ALLIANCE	7	100.0	288	0.8	7	100.0	291	0.8
		四谷メディカルビル(注3)	39	98.2	267	0.7	40	99.1	237	0.6
		NBF渋谷イースト	4	100.0	215	0.6	4	100.0	215	0.6
		NBF芝公園ビル(注3)	15	97.8	234	0.6	18	100.0	247	0.6
		NBF高輪ビル	15	100.0	276	0.7	15	100.0	279	0.7
		NBF赤坂山王スクエア	6	100.0	185	0.5	6	100.0	178	0.5
		NBF芝公園大門通りビル(注6)	8	100.0	129	0.3	—	—	32	0.1
		NBF神田須田町ビル	9	100.0	195	0.5	9	100.0	197	0.5
		住友電設ビル	1	100.0	(注5)	(注5)	1	100.0	(注5)	(注5)
		NBF東銀座スクエア	6	100.0	211	0.6	6	100.0	207	0.5
		パナソニック東京汐留ビル	1	100.0	(注5)	(注5)	1	100.0	(注5)	(注5)
		NBF小川町ビルディング(注3)	16	96.7	162	0.4	17	100.0	167	0.4
		日本橋兜町M-SQUARE	2	100.0	(注5)	(注5)	2	100.0	(注5)	(注5)
		龍角散ビル	12	100.0	185	0.5	12	100.0	184	0.5
		神宮前M-SQUARE	8	100.0	367	1.0	7	93.2	338	0.9
		NBF大崎ビル	1	100.0	(注5)	(注5)	1	100.0	(注5)	(注5)
		ゲートシティ大崎(注3)	77	100.0	2,120	5.7	76	100.0	2,103	5.5
		中野坂上サンブライトツイン	20	100.0	1,060	2.8	20	100.0	1,019	2.7
		NBF豊洲キャナルフロント	14	100.0	1,026	2.7	14	97.4	1,009	2.7
		NBF豊洲ガーデンフロント	4	100.0	806	2.2	4	100.0	814	2.1
		中目黒GTタワー(注3)	18	100.0	925	2.5	17	100.0	930	2.4
		上野イーストタワー	2	100.0	(注5)	(注5)	2	100.0	(注5)	(注5)
		大崎プライムコア・プライムプラザ(注3)	20	100.0	371	1.0	20	100.0	445	1.2
		NBF上野ビル	6	100.0	266	0.7	6	100.0	277	0.7
		NBF池袋イースト	19	94.8	396	1.1	19	94.8	397	1.0
		東五反田スクエア(注3)	14	100.0	232	0.6	14	100.0	234	0.6
		東陽町センタービル	1	100.0	(注5)	(注5)	1	100.0	(注5)	(注5)
		NBF池袋タワー	18	100.0	186	0.5	18	100.0	186	0.5
		NBF池袋シティビル	9	100.0	173	0.5	9	100.0	172	0.5

不動産等の名称		第35期(2018年7月1日～2018年12月31日)				第36期(2019年1月1日～2019年6月30日)			
		テナント総数 期末時点 (件)	稼働率 期末時点 (注4) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (注4) (%)	テナント総数 期末時点 (件)	稼働率 期末時点 (注4) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (注4) (%)
東京 周 辺 都 市 部	調布サウスゲートビル	1	100.0	(注5)	(注5)	1	100.0	(注5)	(注5)
	新川崎三井ビルディング(注3)	23	99.5	1,102	2.9	22	99.5	1,102	2.9
	横浜STビル	98	100.0	647	1.7	98	100.0	652	1.7
	パルール三井ビルディング(注3)	32	100.0	296	0.8	32	100.0	295	0.8
	つくば三井ビルディング	62	99.2	448	1.2	60	98.2	445	1.2
	NBF宇都宮ビル(注6)	39	98.5	134	0.4	—	—	34	0.1
	シーノ大宮ノースウィング	43	100.0	769	2.1	43	100.0	776	2.0
	NBF浦和ビル	12	100.0	103	0.3	12	100.0	102	0.3
	NBF松戸ビル	25	100.0	120	0.3	24	100.0	123	0.3
	札幌エルプラザ	13	100.0	316	0.8	13	100.0	322	0.8
地 方 都 市 部	NBF札幌南二条ビル	3	100.0	103	0.3	3	100.0	102	0.3
	NBFユニックスビル	51	98.7	282	0.8	53	100.0	279	0.7
	NBF新潟テレコムビル	33	99.7	199	0.5	33	99.7	198	0.5
	三井住友銀行名古屋ビル	12	100.0	665	1.8	11	96.2	718	1.9
	NBF名古屋広小路ビル	22	99.4	252	0.7	22	100.0	250	0.7
	アクア堂島NBFタワー	46	95.9	611	1.6	47	97.4	611	1.6
	中之島セントラルタワー	29	100.0	587	1.6	29	100.0	588	1.5
	信濃橋三井ビルディング(注3)	63	98.2	576	1.5	63	99.6	557	1.5
	堺筋本町センタービル	52	99.6	548	1.5	52	100.0	548	1.4
	サンマリオンNBFタワー	30	100.0	353	0.9	30	100.0	344	0.9
	NBF広島立町ビル	30	100.0	128	0.3	29	97.8	133	0.4
	広島袋町ビルディング	14	100.0	103	0.3	14	100.0	102	0.3
	NBF松山日銀前ビル	22	100.0	172	0.5	21	97.2	172	0.5
	博多祇園M-SQUARE	18	100.0	432	1.2	18	100.0	431	1.1
	NBF熊本ビル	16	100.0	184	0.5	16	100.0	187	0.5
合 計		1,525	99.5	37,468	100.0	1,483	99.5	38,050	100.0

- (注1) 不動産等を信託財産とする信託受益権については、当該信託財産内のすべての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じたすべ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する会計方針を採用しています。
- (注2) 期末算定価額は、本投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額(決算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よる)を記載しています。なお、2019年7月26日に取得した西新宿三井ビルディング(追加取得分)については、2019年6月30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、2019年8月1日に取得した興和西新橋ビルB棟(追加取得分)については、2019年6月30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。
- (注3) 賃借人が転借人に転賃借(サブリース)等を行っている物件のうち、転借人への賃貸借の状況により賃借人が支払う賃料が変動しうる賃貸借契約が締結されている物件です。なお、セレスティン芝三井ビルディングのホテル部分については、賃借人との間で固定賃料による賃貸借契約が締結されています。
- (注4) 稼働率及び対総賃貸事業収入比率は、小数点第1位未満を四捨五入しています。
- (注5) 当該物件については、テナント又は共有者から賃料収入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。
- (注6) NBF芝公園大門通りビル及びNBF宇都宮ビルは、2019年2月15日付で譲渡しています。

4. その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記「3. 不動産等組入資産明細」に一括して記載しており、2019年6月30日現在同欄記載以外に本投資法人が投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。なお、任意組合出資持分は、特定資産(不動産)への投資に付随するものであることから特定資産(不動産)に含めて記載しています。

1. 資本的支出の予定

既存保有物件において、現在計画している改修工事等に伴う資本的支出のうち主要なものは以下のとおりです。なお、工事予定金額には会計上、費用処理される部分が含まれています。

また、定期的に支出される建築・設備関係の修繕工事に加えて、テナント満足度調査や近隣競合ビルのスペック調査等の結果を踏まえて、マーケットのなかでの競争力の維持向上、テナント満足度の維持向上を目的とした改修工事を今後とも実施します。

不動産等の名称 (所在)	目 的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
NBF品川タワー (東京都港区)	競争力維持向上を目的とした リニューアル工事	自 2019年 1 月 至 2019年12月	1,704	—	—
堺筋本町センタービル (大阪府大阪市)	空調設備改修工事	自 2020年 1 月 至 2020年 6 月	642	—	—
信濃橋三井ビルディング (大阪府大阪市)	受変電設備改修工事	自 2018年 6 月 至 2020年 4 月	564	310	310
芝NBFタワー (東京都港区)	空調設備改修工事	自 2019年 7 月 至 2020年 6 月	549	—	—
NBF芝公園ビル (東京都港区)	空調設備改修工事	自 2019年 7 月 至 2020年 6 月	406	—	—
新宿三井ビルディング二号館 (東京都新宿区)	受変電設備改修工事	自 2020年 1 月 至 2020年 6 月	360	—	—
堺筋本町センタービル (大阪府大阪市)	エレベーター改修工事	自 2019年 8 月 至 2021年 6 月	294	—	—
アグア堂島NBFタワー (大阪府大阪市)	トイレ設備改修工事	自 2019年 1 月 至 2019年12月	258	—	—
NBF渋谷イースト (東京都渋谷区)	空調設備改修工事	自 2019年 6 月 至 2020年11月	229	—	—
つくば三井ビルディング (茨城県つくば市)	エレベーター改修工事	自 2019年 7 月 至 2020年 5 月	220	—	—
東陽町センタービル (東京都江東区)	空調設備改修工事	自 2020年 1 月 至 2020年 6 月	216	—	—
NBFユニックスビル (福島県福島市)	照明器具改修工事	自 2019年 7 月 至 2020年 6 月	168	—	—
新川崎三井ビルディング (神奈川県川崎市)	空調設備改修工事	自 2019年 2 月 至 2019年 7 月	150	—	—
ゲートシティ大崎 (東京都品川区)	空調設備改修工事	自 2019年 4 月 至 2020年 2 月	135	—	—
新宿三井ビルディング二号館 (東京都新宿区)	照明器具改修工事	自 2019年 7 月 至 2019年12月	132	—	—
NBF品川タワー (東京都港区)	非常用発電設備改修工事	自 2019年 7 月 至 2020年12月	126	—	—
つくば三井ビルディング (茨城県つくば市)	照明器具改修工事	自 2019年 7 月 至 2019年12月	107	—	—
NBF松戸ビル (千葉県松戸市)	照明器具改修工事	自 2019年11月 至 2020年 6 月	84	—	—
NBF広島立町ビル (広島県広島市)	エレベーター改修工事	自 2019年 3 月 至 2019年11月	70	—	—
住友電設ビル (東京都港区)	照明器具改修工事	自 2020年 1 月 至 2020年 6 月	57	—	—
NBF池袋シティビル (東京都豊島区)	空調設備改修工事	自 2020年 3 月 至 2020年 6 月	50	—	—
札幌エルプラザ (北海道札幌市)	外壁改修工事	自 2019年 7 月 至 2019年12月	48	—	—
神宮前M-SQUARE (東京都渋谷区)	トイレ設備改修工事	自 2019年 5 月 至 2019年 8 月	48	—	—
NBF札幌南二条ビル (北海道札幌市)	照明器具改修工事	自 2019年 7 月 至 2020年 1 月	47	—	—
神宮前M-SQUARE (東京都渋谷区)	貸付整備工事	自 2019年 5 月 至 2019年 8 月	45	—	—
NBF松戸ビル (千葉県松戸市)	排水管改修工事	自 2020年 1 月 至 2020年 6 月	39	—	—
NBF松戸ビル (千葉県松戸市)	外壁改修工事	自 2020年 1 月 至 2020年 6 月	29	—	—
NBF浦和ビル (埼玉県さいたま市)	外壁改修工事	自 2020年 4 月 至 2020年 6 月	18	—	—

2. 期中の資本的支出

既存保有物件において、当期に行った資本的支出に該当する主な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は3,361百万円であり、当期に費用処理された修繕費913百万円と合わせ、4,275百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在)	目 的	期 間	工事金額 (百万円)
NBF品川タワー (東京都港区)	競争力維持向上を目的としたリニューアル工 事、排気ファン改修工事、上水加圧給水ポンプ ユニット改修工事等	自 2019年 1 月 至 2019年 6 月	901
NBF芝公園ビル (東京都港区)	空調設備改修工事、照明器具改修工事、電力 量計改修工事等		254
ゲートシティ大崎 (東京都品川区)	空調設備改修工事、高天井耐震対策工事、共 用廊下壁クロス改修工事等		174
サンマリオンNBFタワー (大阪府大阪市)	空調設備改修工事、屋上歩廊架台設置工事、 機械式駐車場設備改修工事等		152
芝NBFタワー (東京都港区)	空調設備改修工事、スプリンクラーポンプ改 修工事、電力量計改修工事等		148
つくば三井ビルディング (茨城県つくば市)	照明器具改修工事、エレベーター改修工事、防 火シャッター改修工事等		136
三井住友銀行名古屋ビル (愛知県名古屋市)	空調設備改修工事、貸室原状回復工事、機械 式駐車場設備改修工事等		102
NBF広島立町ビル (広島県広島市)	照明器具改修工事、機械式駐車場設備改修工 事、貸室原状回復工事等		55
NBF浦和ビル (埼玉県さいたま市)	照明器具改修工事、電力量計改修工事、空調 設備改修工事等		39
その他のビル	資産保全工事及びテナント満足度の維持向上 を目的とした改修工事等		1,395
合 計			3,361

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

該当事項はありません。

1. 運用等に係る費用明細

(単位:千円)

項 目	第35期	第36期
(a) 資産運用報酬	1,385,758	1,427,276
(b) 資産保管委託報酬	49,840	48,915
(c) 一般事務委託報酬	45,457	50,355
(d) 役員報酬	12,600	12,600
(e) 会計監査人報酬	14,000	14,750
(f) その他の費用	95,315	120,284
合 計	1,602,971	1,674,182

(注) 資産運用報酬には、上記記載金額のほか、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬分が第36期には139,800千円あります。なお、第35期には該当事項がありません。

2. 借入状況

2019年6月30日現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

区 分		借入日	当期首 残 高 (百万円)	当期末 残 高 (百万円)	利率 (%) (注1)	返済期限 (注1)	返済方法	使 途	摘 要
借入先									
長期 借 入 金	(株)日本政策投資銀行	2009. 4 .28	2,625	—	2.170	2019. 4 .28	分割返済 (注4)	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
		2009. 8 .31	5,500	5,250	2.210	2019. 8 .30	分割返済 (注5)		
		2012. 7 . 2	10,000	10,000	1.263	2023. 7 . 2	期限一括		
		2015. 9 .11	13,000	13,000	0.747	2027. 9 .10			
		2016. 2 .15	10,000	10,000	0.357	2028. 2 .15			
		2016. 4 . 8	10,000	10,000	0.256	2026. 4 . 8			
		2016. 6 . 1	5,000	5,000	0.250	2026. 6 . 1			
		2016. 9 .14	5,000	5,000	0.387	2028. 9 .14			
		2017. 9 .27	10,000	10,000	0.491	2029. 9 .27			
		2018. 5 .30	6,000	6,000	0.230	2024. 5 .30			
		2019. 5 .23	—	2,500	0.417	2029. 5 .23			
	(株)三菱UFJ銀行	2011. 9 . 1	15,000	—	1.060	2019. 3 . 1	期限一括		
		2012. 7 . 2	5,000	5,000	0.756	2019. 7 . 2			
		2012. 7 .31	15,000	15,000	0.781	2020. 7 .31			
		2013. 2 .28	10,000	10,000	0.611	2020. 2 .28			
		2013. 2 .28	10,000	10,000	0.731	2021. 2 .26			
		2013. 5 .31	7,000	7,000	0.958	2020. 5 .29			
		2013. 6 .28	5,000	5,000	1.040	2021. 6 .30			
2014. 7 .31		3,000	3,000	(注6) 0.000	2019. 7 .31				
2016. 6 . 1	7,000	7,000	0.358	2028. 6 . 1					

	区 分	借入日	当期首 残 高 (百万円)	当期末 残 高 (百万円)	利率 (%) (注1)	返済期限 (注1)	返済方法	使 途	摘 要
	借入先								
長期 借 入 金	㈱三菱UFJ銀行	2019. 3 . 1	—	3,000	0.104	2025. 2 .28	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
		2019. 3 . 1	—	3,000	0.138	2026. 2 .27			
		2019. 3 . 1	—	4,000	0.180	2027. 3 . 1			
	三井住友信託銀行㈱	2011.12.30	10,000	10,000	1.130	2019.12.30			
		2012. 3 . 5	5,000	5,000	1.176	2021. 3 . 5			
		2015. 1 .27	5,000	—	0.165	2019. 1 .25			
		2015. 1 .27	3,000	3,000	0.202	2020. 1 .27			
		2015. 9 .11	6,000	6,000	0.170	2019. 9 .11			
		2018. 6 . 1	6,000	6,000	0.223	2024. 5 .31			
		2018. 6 . 1	4,000	4,000	(注6) 0.106	2024. 5 .31			
		2019. 1 .25	—	5,000	0.090	2024. 1 .25			
	㈱三井住友銀行	2012.12.28	4,000	4,000	1.123	2022.12.30			
		2013. 2 .28	10,000	10,000	0.982	2023. 2 .28			
		2013. 4 .30	5,000	5,000	0.958	2023. 4 .28			
		2014. 4 .28	6,000	6,000	0.523	2020. 4 .28			
		2016. 6 . 1	11,000	11,000	(注6) 0.189	2029. 6 . 1			
		2017. 6 .30	1,000	1,000	0.148	2021. 6 .30			
	住友生命保険(相)	2014. 7 .16	5,000	5,000	0.522	2021. 7 .16			
		2016. 2 . 3	3,000	3,000	0.300	2026. 2 . 3			
		2016. 5 .23	5,000	5,000	0.250	2026. 5 .22			
		2017. 7 .19	5,000	5,000	0.655	2032. 7 .16			
		2018. 4 .27	2,000	2,000	0.403	2028. 4 .28			
		2018. 4 .27	5,000	5,000	0.646	2033. 4 .28			
		2019. 3 .28	—	2,000	0.364	2032. 3 .31			
		2019. 5 .23	—	3,000	0.650	2034. 5 .23			
		2019. 5 .23	—	3,000	0.650	2034. 5 .23			
	信金中央金庫	2016. 9 .14	5,000	5,000	0.250	2026. 9 .14			
		2016.12.30	3,000	3,000	0.381	2026.12.30			
		2017. 6 . 1	3,000	3,000	0.356	2027. 6 . 1			
		2017. 7 .12	4,000	4,000	0.433	2027. 7 .12			
		2018. 3 .29	4,000	4,000	0.219	2024. 3 .29			
		2019. 3 .28	—	3,000	0.100	2025.12.30			
		2019. 3 .28	—	2,000	0.188	2028. 4 .28			
		2019. 6 .24	—	6,000	0.307	2029. 6 .22			

	区 分	借入日	当期首 残 高 (百万円)	当期末 残 高 (百万円)	利率 (%) (注1)	返済期限 (注1)	返済方法	使 途	摘 要
	借入先								
長期 借 入 金	㈱みずほ銀行	2013. 2 .28	10,000	10,000	0.856	2022. 2 .28	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
		2013. 7 .31	8,000	8,000	1.070	2022. 7 .29			
		2018.11.30	7,000	7,000	(注6) 0.124	2025.11.30			
	みずほ信託銀行㈱	2013. 2 .28	10,000	10,000	0.982	2023. 2 .28			
		2013. 9 .30	4,000	4,000	0.947	2022. 9 .30			
	大樹生命保険㈱ (注7)	2012. 2 .13	2,000	2,000	1.128	2020. 2 .13			
		2012. 3 .30	2,000	—	0.942	2019. 3 .29			
		2012. 3 .30	2,000	2,000	1.230	2021. 3 .30			
		2012.11. 1	2,000	2,000	1.033	2022.11. 1			
		2013. 5 .30	2,000	2,000	1.486	2025. 5 .30			
		2013.12.13	2,000	2,000	1.047	2023.12.13			
		2019. 3 .29	—	1,000	0.084	2025. 3 .31			
	農林中央金庫	2013. 9 .30	5,000	5,000	0.721	2020. 9 .30			
		2019. 6 .21	—	2,000	0.270	2026. 6 .19			
		2019. 6 .21	—	3,000	0.300	2027. 6 .21			
	㈱福岡銀行	2015. 6 .30	2,000	2,000	0.548	2023. 6 .30			
		2017. 6 . 1	2,000	2,000	0.238	2024. 5 .31			
		2017. 6 .30	2,000	2,000	0.177	2022. 6 .30			
		2019. 5 .23	—	2,000	0.300	2027. 5 .21			
	日本生命保険(相)	2011. 6 . 1	2,000	—	1.343	2019. 5 .31			
		2013. 9 .30	3,000	3,000	0.947	2022. 9 .30			
		2019. 5 .23	—	2,000	0.400	2029. 5 .23			
	㈱第四銀行	2017. 3 . 3	2,000	2,000	0.257	2024. 3 . 1			
		2017. 6 .30	2,000	2,000	0.245	2024. 6 .28			
	大同生命保険㈱	2012. 3 .30	1,000	—	0.942	2019. 3 .29			
		2013.10. 4	1,000	1,000	0.706	2020.10. 2			
		2015. 6 .30	1,000	1,000	0.456	2022. 6 .30			
		2015. 9 .11	1,000	1,000	0.417	2023. 9 .11			
		2019. 3 . 7	—	1,000	0.302	2029. 3 . 7			
	太陽生命保険㈱	2012. 7 . 2	1,000	1,000	0.997	2021. 7 . 2			
		2013. 5 .31	1,000	1,000	0.958	2020. 5 .29			
		2014. 7 .11	2,000	2,000	0.532	2021. 7 . 9			

区 分		借入日	当期首 残 高 (百万円)	当期末 残 高 (百万円)	利率 (%) (注1)	返済期限 (注1)	返済方法	使 途	摘 要			
借入先												
長期 借 入 金	㈱山口銀行	2011.11. 1	1,000	—	1.087	2019. 5 . 1	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)			
		2012. 3 . 5	1,000	1,000	1.107	2020. 9 . 4						
		2017. 1 .10	1,000	1,000	0.477	2029. 1 .10						
		2019. 5 .23	—	2,000	0.400	2029. 5 .23						
	㈱八十二銀行	2013.12. 2	1,000	1,000	0.638	2020.12. 2						
		2014. 6 .26	2,000	2,000	0.465	2020. 6 .26						
	㈱中国銀行	2013. 5 .31	1,000	1,000	0.958	2020. 5 .29						
		2014. 5 .29	2,000	2,000	0.605	2021. 5 .28						
	㈱伊予銀行	2014. 4 .30	1,000	1,000	0.631	2021. 4 .30						
		2015. 1 .27	1,000	1,000	(注6) 0.000	2022. 1 .27						
		2015. 6 .30	1,000	1,000	(注6) 0.000	2025. 6 .30						
	明治安田生命保険(相)	2012. 4 .27	3,000	3,000	1.277	2022. 4 .27						
	㈱山梨中央銀行	2017.10.13	1,000	1,000	0.272	2024.10.11						
		2018. 5 .14	1,000	1,000	0.275	2025. 5 .14						
		2019. 3 .28	—	1,000	0.322	2031. 3 .28						
	㈱七十七銀行	2015. 6 .30	2,000	2,000	(注6) 0.000	2023. 6 .30						
		2019. 5 .23	—	1,000	0.400	2029. 5 .23						
	㈱常陽銀行	2013. 3 .29	1,000	1,000	0.562	2020. 3 .27						
		2017. 3 . 3	1,000	1,000	0.386	2027. 3 . 3						
	㈱千葉銀行	2018. 6 .28	1,000	1,000	0.258	2025. 6 .27						
		2019. 5 .23	—	1,000	0.270	2026. 5 .22						
	㈱りそな銀行	2011. 9 . 9	3,000	—	1.043	2019. 3 . 8						
		2017. 6 . 1	1,000	1,000	(注6) 0.149	2027. 6 . 1						
	㈱新生銀行	2013. 5 .31	1,000	1,000	1.533	2025. 5 .30						
	㈱広島銀行	2015. 1 .27	1,000	1,000	(注6) 0.000	2021. 1 .27						
	小 計			381,125	398,750							
	合 計			381,125	398,750							

(注1) 利率は借入れ毎に表示しています。当期より利率は、小数点第3位未満を切り捨てて表示しています。
(注2) 資金使途は、いずれも不動産又は不動産信託受益権の購入資金、借入金の借換資金及び運転資金等です。
(注3) 上記借入金については、本投資法人と各個別金融機関の間の「融資に関する合意書」において、すべての金融機関からの借入金相互間で同順位である旨の特約が付されています。
(注4) 6か月毎に各125百万円を返済し、最終期日に2,625百万円を返済しました。
(注5) 6か月毎に各250百万円を返済し、最終期日に5,250百万円を返済する予定です。
(注6) 変動金利による借入れです。その他は、すべて固定金利による借入れです。
(注7) 「三井生命保険株式会社」は、2019年4月1日付けで「大樹生命保険株式会社」に商号変更しました。

3. 投資法人債

2019年6月30日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘 柄	発行年月日	当期首 残 高 (百万円)	当期末 残 高 (百万円)	利率 (%) (注2)	償還期限	償還方法	使 途	摘 要
第13回無担保投資法人債	2013. 6 .26	10,000	10,000	1.168	2023. 6 .26	期限一括	(注1)	
第14回無担保投資法人債	2016. 6 . 9	5,000	5,000	1.000	2046. 6 . 8			
第15回無担保投資法人債	2017. 5 .22	5,000	5,000	0.914	2037. 5 .22			
第16回無担保投資法人債	2018. 5 .23	5,000	5,000	0.220	2025. 5 .23			
第17回無担保投資法人債	2018. 5 .23	5,000	5,000	0.888	2038. 5 .21			
第18回無担保投資法人債	2018.12.19	7,000	7,000	0.200	2024. 1 .10			
合 計		37,000	37,000					

(注1) 資金使途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金、借入金の借換資金及び運転資金等です。
(注2) 当期より利率は、小数点第3位未満を切り捨てて表示しています。

1. 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

資産の種類	不動産等の名称	取 得		譲 渡			
		取得年月日	取得価額 (百万円)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
信託受益権	NBF芝公園大門通りビル	－	－	2019. 2 .15	6,200	6,185	5
不動産 (注1)	NBF宇都宮ビル	－	－	2019. 2 .15	3,050	2,570	473
不動産	大崎ブライコア・ブライトプラザ (追加取得分)	2019. 4 . 1	4,200	－	－	－	－
信託受益権	G－BASE田町	2019. 3 .29 2019. 4 .25	28,200	－	－	－	－
不動産	中野坂上サンブライツイン (追加取得分)	2019. 6 .14	480	－	－	－	－
合 計		－	32,880	－	9,250	8,755	478

(注1) 譲渡に際して、譲渡年月日と同日付で本不動産の信託設定を行い、かかる信託の受益権を譲渡しました。
(注2) 取得価額又は譲渡価額は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を考慮しない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しています。
(注3) 売却損益には、上記のほかに「その他売却費用」を反映した金額を記載しています。

2. その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

3. 特定資産の価格等の調査

取得 又は 譲渡	不動産等の名称	取引 年月日	資産の内容	取得価額 又は 譲渡価額 (百万円)	不動産鑑定 評価額 (百万円)	不動産 鑑定機関	価格時点
譲渡	NBF芝公園大門通りビル	2019. 2 .15	信託土地	6,200	4,460	大和不動産鑑定株式会社	2018.12.31
			信託建物(附属設備を含む)				
譲渡	NBF宇都宮ビル	2019. 2 .15	土地(注1)	3,050	2,130	大和不動産鑑定株式会社	2018.12.31
			建物(附属設備を含む)(注1)				
取得	大崎ブライコア・ブライトプラザ (追加取得分)	2019. 4 . 1	土地	4,200	4,200	大和不動産鑑定株式会社	2019.1.31
			建物(附属設備を含む)				
取得	G－BASE田町	2019. 3 .29 2019. 4 .25	信託土地	28,200	28,200	大和不動産鑑定株式会社	2019. 1 .31
			信託建物(附属設備を含む)				
取得	中野坂上サンブライツイン (追加取得分)	2019. 6 .14	土地	480	590	大和不動産鑑定株式会社	2019. 6 . 1
			建物(附属設備を含む)				

(注1) 譲渡に際して、取引年月日と同日付で本資産の信託設定を行い、かかる信託の受益権を譲渡しました。
(注2) 取得価額又は譲渡価額は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を考慮しない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しています。
(注3) 上記記載の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準 各論第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。

4. 利害関係人等との取引状況

(1)取引状況

区 分	売 買 金 額 等(注2)(注3)	
	買 付 額 等	売 付 額 等
総 額	32,880百万円	9,250百万円
利害関係人等との取引状況の内訳		
三井不動産株式会社	18,300百万円(55.7%)	— (—)
合 計	18,300百万円(55.7%)	— (—)

(2)支払手数料等の金額

区 分		支払手数料 総額A (千円)	利害関係人等との取引の内訳		B/A (%)
			支 払 先	支払額B (千円)	
オフィスマネジメント報酬等 (注4)	オフィスマネジメント報酬	1,519,696	三井不動産株式会社	1,475,596	97.1
	統括・調整業務報酬		株式会社NBFオフィスマネジメント	44,100	2.9
建物管理委託報酬		3,860,091	三井不動産株式会社	800,888	20.7
			三井不動産ファシリティーズ株式会社	513,086	13.3
			三井不動産ファシリティーズ・ウエスト株式会社	246,374	6.4
			三井不動産ビルマネジメント株式会社	242,550	6.3
			三井不動産レジデンシャルリース株式会社	1,364	0.0
賃貸借媒介手数料等		135,900	三井不動産株式会社	111,709	82.2
			株式会社NBFオフィスマネジメント	14,054	10.3
			三井不動産リアルティ株式会社	206	0.2

(注1) 上表において、利害関係人等とは、本投資法人の資産運用会社の利害関係人等(投信法施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第1項第27号に定義されます。)をいいます。

(注2) 上記数値は、売買契約書に記載された売買価格を記載しています。

(注3) 括弧内の数値は、それぞれの総額に対する比率(%)を記載しています。

(注4) 三井不動産株式会社がマスターリースを行っている等により、同社にオフィスマネジメント業務の委託が行われていない物件(六本木ティーキューブ、西新宿三井ビルディング、セレスティン芝三井ビルディング、虎ノ門琴平タワー、四谷メディカルビル、パナソニック東京汐留ビル、NBF小川町ビルディング、ゲートシティ大崎、中目黒GTタワー、大崎ブライトコア・ブライトプラザ、東五反田スクエア、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の14物件)については、株式会社NBFオフィスマネジメントと締結した統括・調整業務委託契約に基づき、当該物件の所有者及び建物賃貸人(建物管理委託者)として行う業務が同社に委託されています。

(注5) 上記記載の支払手数料以外に、当期中に利害関係人等へ発注した修繕工事等の支払額は以下のとおりです。

三井不動産株式会社	754,348千円
三井不動産ビルマネジメント株式会社	578,822千円
三井不動産ファシリティーズ・ウエスト株式会社	121,462千円
三井不動産リフォーム株式会社	26,510千円
三井不動産ファシリティーズ株式会社	9,665千円
三井デザインテック株式会社	9,088千円
三井不動産レジデンシャルリース株式会社	4,191千円
株式会社原宿の杜守	4,165千円
三井不動産リアルティ株式会社	2,500千円

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

該当事項はありません。

1. 資産、負債、元本及び損益の状況等

資産、負債、元本及び損益の状況については、後記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

4. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

1. お知らせ

(1)2019年3月13日に、本投資法人の第11回投資主総会が開催されました。

投資主総会で承認された事項の概要は以下のとおりです。

議 案	概 要
第1号議案 規約一部変更の件	以下の事項について規約を変更しました。 1. 本店所在地を東京都千代田区から東京都中央区へ変更 2. 運用報酬1及び運用報酬3における「不動産等」の内容、取扱いの明確化 3. 運用報酬2における日割計算の表記を削除 4. 運用報酬4(譲渡報酬)の新設 5. その他、必要な表現の変更及び明確化等
第2号議案 執行役員1名選任の件	西山晃一が執行役員に選任されました。
第3号議案 補欠執行役員2名選任の件	田邊義幸・柴田守郎の2名が補欠執行役員に選任されました。
第4号議案 監督役員3名選任の件	山崎雅彦・川上豊・佐藤元彦の3名が監督役員に選任されました。

(2)当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等の概要は以下のとおりです。

承認日	項 目	概 要
2019年7月26日	投資法人債に係る一般事務の委託	発行時期を2019年8月7日から2020年2月6日までの間とする投資法人債に関する発行条件等を策定し、投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務、並びに発行代理人、財務代理人及び支払代理人等の一般事務の委託につき、候補会社を承認し、その他の必要な事項の決定を執行役員に一任しました。

2. その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

Ⅱ. 貸借対照表 貸借対照表

(単位:千円)

	前 期(ご参考) (2018年12月31日)	当 期 (2019年 6 月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	16,112,003	12,496,985
信託現金及び信託預金	4,094,119	4,847,698
営業未収入金	331,736	868,945
その他	870,879	875,324
流動資産合計	21,408,739	19,088,953
固定資産		
有形固定資産		
建物	236,635,513	236,674,903
減価償却累計額	△ 78,441,350	△ 81,240,688
建物(純額)	158,194,163	155,434,214
構築物	3,345,511	3,370,625
減価償却累計額	△ 2,006,603	△ 2,064,187
構築物(純額)	1,338,908	1,306,438
機械及び装置	2,123,322	2,012,785
減価償却累計額	△ 1,524,815	△ 1,476,073
機械及び装置(純額)	598,507	536,711
工具、器具及び備品	1,990,573	2,004,797
減価償却累計額	△ 1,280,593	△ 1,314,029
工具、器具及び備品(純額)	709,979	690,767
土地	351,816,814	354,316,854
建設仮勘定	—	335,194
信託建物	192,201,633	199,713,277
減価償却累計額	△ 77,002,721	△ 79,862,306
信託建物(純額)	115,198,911	119,850,971
信託構築物	2,800,287	2,949,031
減価償却累計額	△ 1,559,803	△ 1,616,744
信託構築物(純額)	1,240,483	1,332,287
信託機械及び装置	2,063,409	2,082,702
減価償却累計額	△ 1,544,643	△ 1,557,392
信託機械及び装置(純額)	518,765	525,309
信託工具、器具及び備品	1,593,974	1,768,296
減価償却累計額	△ 1,154,026	△ 1,178,871
信託工具、器具及び備品(純額)	439,947	589,425
信託土地	330,048,153	346,146,213
有形固定資産合計	960,104,636	981,064,388
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	275,300	255,486
無形固定資産合計	35,885,085	35,865,271
投資その他の資産		
敷金及び保証金	1,299,560	1,302,388
長期前払費用	19,498	16,845
その他	5,990,032	6,252,038
投資その他の資産合計	7,309,091	7,571,272
固定資産合計	1,003,298,813	1,024,500,931
繰延資産		
投資法人債発行費	185,628	175,246
繰延資産合計	185,628	175,246
資産合計	1,024,893,181	1,043,765,132

(単位:千円)

	前 期(ご参考) (2018年12月31日)	当 期 (2019年 6 月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,564,646	3,730,736
1年内返済予定の長期借入金	61,125,000	62,250,000
未払金	4,809,205	3,651,686
未払費用	632,758	650,867
未払法人税等	605	1,160
未払消費税等	1,314,703	200,991
前受金	4,647,540	4,564,719
その他	282,742	278,274
流動負債合計	75,377,202	75,328,437
固定負債		
投資法人債	37,000,000	37,000,000
長期借入金	320,000,000	336,500,000
預り敷金及び保証金	24,306,909	24,326,393
信託預り敷金及び保証金	27,632,532	29,152,787
その他	108,678	119,025
固定負債合計	409,048,120	427,098,206
負債合計	484,425,323	502,426,643
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	6,823,233	6,823,233
任意積立金合計	6,823,233	6,823,233
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	14,519,796	15,390,427
剰余金合計	21,343,029	22,213,660
投資主資本合計	540,467,857	541,338,488
純資産合計	*2 540,467,857	541,338,488
負債純資産合計	1,024,893,181	1,043,765,132

Ⅲ. 損益計算書 損益計算書

(単位:千円)

		前 期(ご参考) (自 2018年 7 月 1 日 至 2018年12月31日)	当 期 (自 2019年 1 月 1 日 至 2019年 6 月30日)
営業収益			
不動産賃貸収入	*1	34,081,786	34,476,444
その他賃貸事業収入	*1	3,386,283	3,573,771
不動産等売却益	*2	—	478,962
営業収益合計		37,468,070	38,529,178
営業費用			
賃貸事業費用	*1	19,833,663	20,123,636
資産運用報酬		1,385,758	1,427,276
役員報酬		12,600	12,600
会計監査人報酬		14,000	14,750
資産保管手数料		49,840	48,915
一般事務委託手数料		45,457	50,355
その他営業費用		95,315	120,284
営業費用合計		21,436,634	21,797,818
営業利益		16,031,435	16,731,359
営業外収益			
受取利息		73	68
未払分配金戻入		1,458	1,044
還付加算金		3,253	—
固定資産受贈益		—	48,000
保険差益		10,660	8,600
その他		0	625
営業外収益合計		15,445	58,338
営業外費用			
支払利息		1,351,189	1,219,289
投資法人債利息		135,156	140,283
投資法人債発行費償却		7,540	10,381
その他		33,496	28,383
営業外費用合計		1,527,383	1,398,338
経常利益		14,519,497	15,391,359
税引前当期純利益		14,519,497	15,391,359
法人税、住民税及び事業税		605	1,171
法人税等調整額		29	△ 38
法人税等合計		634	1,133
当期純利益		14,518,863	15,390,226
前期繰越利益		933	200
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		14,519,796	15,390,427

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書 投資主資本等変動計算書

前期(ご参考)(自 2018年7月1日 至 2018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 未処理損失 (△)	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	6,439,515	6,439,515	14,010,450	20,449,966	539,574,794	539,574,794
当期変動額							
圧縮積立金の積立		383,717	383,717	△ 383,717	—	—	—
剰余金の配当				△13,625,800	△13,625,800	△13,625,800	△13,625,800
当期純利益				14,518,863	14,518,863	14,518,863	14,518,863
当期変動額合計	—	383,717	383,717	509,345	893,063	893,063	893,063
当期末残高	519,124,828	6,823,233	6,823,233	14,519,796	21,343,029	540,467,857	540,467,857

当期(自 2019年1月1日 至 2019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 未処理損失 (△)	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	6,823,233	6,823,233	14,519,796	21,343,029	540,467,857	540,467,857
当期変動額							
剰余金の配当				△14,519,596	△14,519,596	△14,519,596	△14,519,596
当期純利益				15,390,226	15,390,226	15,390,226	15,390,226
当期変動額合計	—	—	—	870,630	870,630	870,630	870,630
当期末残高	519,124,828	6,823,233	6,823,233	15,390,427	22,213,660	541,338,488	541,338,488

(継続企業の前提に関する注記)

前 期(ご参考) 自 2018年 7 月 1 日 至 2018年12月31日	当 期 自 2019年 1 月 1 日 至 2019年 6 月30日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

	前 期(ご参考) 自 2018年 7 月 1 日 至 2018年12月31日	当 期 自 2019年 1 月 1 日 至 2019年 6 月30日
1. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 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無形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。	①有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 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無形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	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。
3. 収益及び費用の計上基準	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。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。	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。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、94,489千円です。
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	保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、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。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 ③ 信託預り敷金及び保証金	保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、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。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 ③ 信託預り敷金及び保証金
5. 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。 なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。	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。 なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。

(表示方法の変更に関する注記)

前 期(ご参考) 自 2018年 7 月 1 日 至 2018年12月31日	当 期 自 2019年 1 月 1 日 至 2019年 6 月30日
『「税効果会計に係る会計基準」の一部改正』(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)を当期から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しています。	—

(貸借対照表に関する注記)

	前 期(ご参考) (2018年12月31日)	当 期 (2019年 6 月30日)
1. 特定融資枠に係る借入未実行枠残高等	本投資法人は、リファイナンスリスクの軽減を図ることを主たる目的として取引銀行等と特定融資枠(コミットメントライン)契約を締結しています。 (単位:千円) (借入コミットメント) 特定融資枠の総額 60,000,000 当期末借入残高 — 当期末未実行枠残高 60,000,000	本投資法人は、リファイナンスリスクの軽減を図ることを主たる目的として取引銀行等と特定融資枠(コミットメントライン)契約を締結しています。 (単位:千円) (借入コミットメント) 特定融資枠の総額 60,000,000 当期末借入残高 — 当期末未実行枠残高 60,000,000
* 2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円	50,000千円

(損益計算書に関する注記)

	前 期(ご参考) 自 2018年 7 月 1 日 至 2018年12月31日	当 期 自 2019年 1 月 1 日 至 2019年 6 月30日
* 1. 不動産等賃貸事業損益の内訳	(単位:千円) A. 不動産賃貸事業収益 不動産賃貸収入 (家賃) 31,261,085 (共益費) 2,584,615 (その他賃貸収入) 236,086 計 34,081,786 その他賃貸事業収入 (駐車場使用料) 688,114 (施設使用料) 280,696 (付帯収益) 2,328,586 (解約金) 51,588 (雑収益) 37,297 計 3,386,283 不動産賃貸事業収益合計 37,468,070 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (外注委託費) 5,313,610 (公租公課) 3,100,013 (修繕費) 964,951 (保険料) 33,349 (諸経費) 3,326,721 (減価償却費) 7,095,017 不動産賃貸事業費用合計 19,833,663 C. 不動産賃貸事業損益(A－B) 17,634,406	(単位:千円) A. 不動産賃貸事業収益 不動産賃貸収入 (家賃) 31,695,115 (共益費) 2,555,981 (その他賃貸収入) 225,347 計 34,476,444 その他賃貸事業収入 (駐車場使用料) 639,080 (施設使用料) 292,154 (付帯収益) 1,974,417 (解約金) 333,600 (雑収益) 334,519 計 3,573,771 不動産賃貸事業収益合計 38,050,216 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (外注委託費) 5,319,654 (公租公課) 3,461,582 (修繕費) 913,590 (保険料) 32,951 (諸経費) 3,174,180 (減価償却費) 7,221,677 不動産賃貸事業費用合計 20,123,636 C. 不動産賃貸事業損益(A－B) 17,926,579

	前 期(ご参考) 自 2018年 7 月 1 日 至 2018年12月31日	当 期 自 2019年 1 月 1 日 至 2019年 6 月30日
*2. 不動産等売却益の内 訳	—	(単位:千円) NBF芝公園大門通りビル 不動産等売却収入 6,200,000 不動産等売却原価 6,185,121 その他売却費用 9,225 不動産等売却益 5,652 NBF宇都宮ビル 不動産等売却収入 3,050,000 不動産等売却原価 2,570,192 その他売却費用 6,497 不動産等売却益 473,309

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前 期(ご参考) (2018年12月31日)	当 期 (2019年 6 月30日)
1. 発行可能投資口総口数 及び発行済投資口の総 口数	発行可能投資口総口数 4,000,000口 発行済投資口の総口数 1,412,000口	発行可能投資口総口数 4,000,000口 発行済投資口の総口数 1,412,000口

(税効果会計に関する注記)

	前 期(ご参考) (2018年12月31日)	当 期 (2019年 6 月30日)
1. 繰延税金資産及び繰延 税金負債の発生の主な 原因別内訳	(単位:千円) (繰延税金資産) 減価償却超過額 91 繰延税金資産合計 91 (繰延税金資産の純額) 91	(単位:千円) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 27 減価償却超過額 101 繰延税金資産合計 129 (繰延税金資産の純額) 129
2. 法定実効税率と税効果 会計適用後の法人税等 の負担率との間に重要 な差異があるときの、当 該差異の原因となった 主要な項目別の内訳	法定実効税率 31.51% (調整) 支払配当の損金算入額 △31.51 その他 0.00 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.00	法定実効税率 31.51% (調整) 支払配当の損金算入額 △30.53 圧縮積立金繰入額 △0.98 その他 0.00 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.01

(金融商品に関する注記)

前期(自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)(ご参考)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1)金融商品に対する取組方針

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

借入れ又は投資法人債の発行で調達します。

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

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

(2)金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

(3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2018年12月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。

なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません((注2)参照)。

	貸借対照表計上額 (千円)	時 価 (千円)	差 額 (千円)
(1) 現金及び預金	16,112,003	16,112,003	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,094,119	4,094,119	—
資 産 計	20,206,123	20,206,123	—
(1) 1年内返済予定の長期借入金	61,125,000	61,377,435	252,435
(2) 投資法人債	37,000,000	37,033,400	33,400
(3) 長期借入金	320,000,000	324,518,395	4,518,395
負 債 計	418,125,000	422,929,230	4,804,230

(注1)金融商品の時価の算定方法

資 産

(1)現金及び預金、(2)信託現金及び信託預金

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

負 債

(1)1年内返済予定の長期借入金、(3)長期借入金

長期借入金のうち変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっています。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を新規に同様の借入れを行った場合に想定される利率で割引いた現在価値により算定しています。

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

(注2)時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区 分	貸借対照表計上額(千円)
①預り敷金及び保証金	24,306,909
②信託預り敷金及び保証金	27,632,532

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

(注3)金銭債権の決算日後の償還予定額 (単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	16,112,003	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	4,094,119	—	—	—	—	—
合 計	20,206,123	—	—	—	—	—

(注4)借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額 (単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	—	—	—	—	10,000,000	27,000,000
長期借入金	61,125,000	56,000,000	35,000,000	38,000,000	42,000,000	149,000,000
合 計	61,125,000	56,000,000	35,000,000	38,000,000	52,000,000	176,000,000

当期(自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1)金融商品に対する取組方針

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

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

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

(2)金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

(3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2019年6月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。
なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません((注2)参照)。

	貸借対照表計上額 (千円)	時 価 (千円)	差 額 (千円)
(1) 現金及び預金	12,496,985	12,496,985	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,847,698	4,847,698	—
資 産 計	17,344,684	17,344,684	—
(1) 1年内返済予定の長期借入金	62,250,000	62,456,096	206,096
(2) 投資法人債	37,000,000	37,674,900	674,900
(3) 長期借入金	336,500,000	340,071,651	3,571,651
負 債 計	435,750,000	440,202,648	4,452,648

(注1)金融商品の時価の算定方法

資 産

(1)現金及び預金、(2)信託現金及び信託預金

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

負 債

(1)1年内返済予定の長期借入金、(3)長期借入金

長期借入金のうち変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっています。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を新規に同様の借入れを行った場合に想定される利率で割引いた現在価値により算定しています。

(2)投資法人債

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

(注2)時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区 分	貸借対照表計上額(千円)
①預り敷金及び保証金	24,326,393
②信託預り敷金及び保証金	29,152,787

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

(注3)金銭債権の決算日後の償還予定額 (単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	12,496,985	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	4,847,698	—	—	—	—	—
合 計	17,344,684	—	—	—	—	—

(注4)借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額 (単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	—	—	—	10,000,000	7,000,000	20,000,000
長期借入金	62,250,000	50,000,000	25,000,000	50,000,000	44,000,000	167,500,000
合 計	62,250,000	50,000,000	25,000,000	60,000,000	51,000,000	187,500,000

(賃貸等不動産に関する注記)

前期(自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)(ご参考)

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、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

貸借対照表計上額(千円)			当期末の時価(千円)
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
998,531,121	△2,522,292	996,008,828	1,239,870,000

- (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)当期増減額のうち、主な減少額は減価償却費の計上によるものです。
(注3)当期末の時価は、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当期における損益については、(損益計算書に関する注記)に記載のとおりです。

当期(自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)

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、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

貸借対照表計上額(千円)			当期末の時価(千円)
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
996,008,828	20,602,303	1,016,611,132	1,278,810,000

- (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)当期増減額のうち、主な増加額は、「G-BASE田町」、「中野坂上サンプライトツイン(追加取得分)」及び「大崎ブライトコア・プライトプラザ(追加取得分)」の取得(33,174,394千円)によるものであり、主な減少額は、「NBF芝公園大門通りビル」及び「NBF宇都宮ビル」の譲渡(8,755,314千円)並びに減価償却費の計上によるものです。
(注3)当期末の時価は、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当期における損益については、(損益計算書に関する注記)に記載のとおりです。

(関連当事者との取引に関する注記)

前期(自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)(ご参考)

種類	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合	取引の内容	取引金額(千円)	科 目	期末残高(千円)
資産運用会社	日本ビルファンド マネジメント株式会社	投資運用業	—	機関運営委託報酬	1,500	未払金	810
利害関係人等	三井不動産株式会社	不動産業	3.37%	オフィスマネジメント報酬	1,481,283	その他(流動資産)	13,027
				建物管理委託報酬	796,127	(営業)未払金	591,613
				賃貸借媒介手数料等	43,410		
				修繕工事等(注1)	570,339	その他(流動資産)	24,404
				賃貸収入等(注2)(注3)	11,278,568	営業未収入金	76,332
						前受金	30,087
利害関係人等	住友生命保険相互会社	保険業	1.73%	賃貸収入等(注2)	233,065	(信託)預り敷金及び保証金	9,270,015
						敷金及び保証金	961,551
						営業未収入金	1,323
				支払利息	60,879	前受金	40,821
						(信託)預り敷金及び保証金	340,646
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業	0.56%	支払利息	108,210	未払費用	39,159
						長期借入金	25,000,000
						1年内返済予定の長期借入金	21,000,000
				コミットメントライン 関連手数料等	8,065	未払金	1,411
				一般事務委託報酬等	18,018		
				投資法人債関連手数料	3,845		

- (注1) 上記記載の修繕工事等には、工事関係の支出のほか損害保険料等の額も含んでいます。
(注2) 上記記載の賃貸収入等には、通常の賃貸事業収入のほかそれに付随した駐車場使用料・付帯収益・雑収益等も含んでいます。
(注3) 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。転貸部分について、本投資法人が計上する賃料収入は、転借人から三井不動産株式会社が受領する転貸賃料から一定料率の金額を控除したものととなります。そのほか一部の物件に関しては、同社に賃貸しています。
(注4) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。
(注5) 取引条件については、市場の実勢等に基づいて決定しています。
(注6) 投資口の所有口数割合は、小数点第2位未満を切捨てにより表示しています。

当期(自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)

種類	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合	取引の内容	取引金額(千円)	科 目	期末残高(千円)
資産運用会社	日本ビルファンド マネジメント株式会社	投資 運用業	—	機関運営委託報酬	6,434	未払金	810
利害関係人等	三井不動産株式会社	不動産業	3.37%	オフィスマネジメント報酬	1,475,596	その他(流動資産)	22,107
				建物管理委託報酬	800,888	(営業) 未払金	537,366
				賃貸借媒介手数料等	111,709		
				修繕工事等 (注1)	754,348	その他(流動資産)	24,747
				賃貸収入等 (注2) (注3)	11,247,986	営業未収入金	43,622
						前受金	40,635
				—	—	(信託)預り敷金 及び保証金	9,579,166
						敷金及び保証金	961,551
				不動産の購入 (注4)	4,200,000	—	—
利害関係人等	住友生命保険相互会社	保険業	1.73%	賃貸収入等 (注2)	235,827	営業未収入金	1,328
						前受金	41,543
						(信託)預り敷金 及び保証金	345,195
				支払利息	63,815	未払費用	42,863
						長期借入金	30,000,000
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業	0.56%	信託報酬	18,512	—	—
				支払利息	105,656	未払費用	29,117
						1年内返済予定 の長期借入金	19,000,000
						長期借入金	20,000,000
				コミットメントライン 関連手数料等	7,648	未払金	1,175
				一般事務委託報酬等	20,290		
				投資法人債関連手数料	187		

(注1) 上記記載の修繕工事等には、工事関係の支出のほか損害保険料等の額も含んでいます。

(注2) 上記記載の賃貸収入等には、通常の賃貸事業収入のほかそれに付随した駐車場使用料・付帯収益・雑収益等も含んでいます。

(注3) 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。転貸部分について、本投資法人が計上する賃料収入は、転借人から三井不動産株式会社が受領する転貸賃料から一定料率の金額を控除したものととなります。そのほか一部の物件に関しては、同社に賃貸しています。

(注4) 上記記載の不動産の購入は「大崎プライトコア・プライトプラザ(追加取得分)」に係るものであり、売買契約書に記載された売買価格を記載しています。

(注5) 上記記載の信託受益権の購入は「G-BASE田町」に係るものであり、売買契約書に記載された売買価格を記載しています。

(注6) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注7) 取引条件については、市場の実勢等に基づいて決定しています。

(注8) 投資口の所有口数割合は、小数点第2位未満を切捨ててにより表示しています。

(1口当たり情報に関する注記)

前 期(ご参考) 自 2018年 7 月 1 日 至 2018年12月31日		当 期 自 2019年 1 月 1 日 至 2019年 6 月30日	
1口当たり純資産額	382,767円	1口当たり純資産額	383,384円
1口当たり当期純利益	10,282円	1口当たり当期純利益	10,899円
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。		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) 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(ご参考) 自 2018年 7 月 1 日 至 2018年12月31日	当 期 自 2019年 1 月 1 日 至 2019年 6 月30日
当期純利益(千円)	14,518,863	15,390,226
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)	14,518,863	15,390,226
期中平均投資口数(口)	1,412,000	1,412,000

(重要な後発事象に関する注記)

前 期(ご参考) 自 2018年 7 月 1 日 至 2018年12月31日	当 期 自 2019年 1 月 1 日 至 2019年 6 月30日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

(単位:円)

	前 期(ご参考) 自 2018年 7 月 1 日 至 2018年12月31日	当 期 自 2019年 1 月 1 日 至 2019年 6 月30日
I 当期末処分利益	14,519,796,208	15,390,427,168
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	14,519,596,000 (10,283)	14,910,720,000 (10,560)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	—	478,962,223
IV 次期繰越利益	200,208	744,945

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第14条第1項に定める「租税特別措置法第67条の15(以下、「投資法人の課税の特例」という。)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、投資法人の課税の特例の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、当期末処分利益から投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除いた全額である14,519,596,000円を利益分配金として分配することとしました。 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。	本投資法人の規約第14条第1項に定める「租税特別措置法第67条の15(以下、「投資法人の課税の特例」という。)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、投資法人の課税の特例の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、当期末処分利益から租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金繰入額を控除し、その残額のうち1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除いた全額である14,910,720,000円を利益分配金として分配することとしました。 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。
------------	---	--

独立監査人の監査報告書

2019年8月14日

日本ビルファンド投資法人
役員会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員 公認会計士
業 務 執 行 社 員

野島浩一郎

指定有限責任社員 公認会計士
業 務 執 行 社 員

田澤治郎

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、日本ビルファンド投資法人の2019年1月1日から2019年6月30日までの第36期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(単位:千円)

	前 期(ご参考) 自 2018年 7 月 1 日 至 2018年12月31日	当 期 自 2019年 1 月 1 日 至 2019年 6 月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	14,519,497	15,391,359
減価償却費	7,095,231	7,221,890
長期前払費用償却額	3,580	3,613
投資法人債発行費償却	7,540	10,381
受取利息	△ 73	△ 68
未払分配金戻入	△ 1,458	△ 1,044
支払利息	1,486,345	1,359,573
固定資産除却損	6,047	2,107
営業未収入金の増減額(△は増加)	24,780	△ 537,209
未収消費税等の増減額(△は増加)	625,212	—
未払消費税等の増減額(△は減少)	1,314,703	△ 1,113,711
営業未払金の増減額(△は減少)	△ 949,424	1,166,089
未払金の増減額(△は減少)	2,122,857	△ 1,163,518
前受金の増減額(△は減少)	105,659	△ 82,821
長期前払費用の支払額	—	△ 1,000
有形固定資産の売却による減少額	—	2,570,192
信託有形固定資産の売却による減少額	—	6,185,121
その他	104,949	△ 42,153
小 計	26,465,450	30,968,804
利息の受取額	73	68
利息の支払額	△ 1,579,769	△ 1,341,464
法人税等の支払額	△ 1,380	△ 615
営業活動によるキャッシュ・フロー	24,884,373	29,626,792
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	△ 2,046,037	△ 6,113,851
信託有形固定資産の取得による支出	△ 2,322,378	△ 30,483,861
預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 718,047	△ 1,724,530
預り敷金及び保証金の受入による収入	1,389,186	3,264,269
敷金及び保証金の差入による支出	△ 47,930	△ 4,593
敷金及び保証金の回収による収入	3,598	1,765
その他	△ 380,193	△ 526,694
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 4,121,800	△ 35,587,496
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	13,000,000	60,000,000
短期借入金の返済による支出	△ 17,000,000	△ 60,000,000
長期借入れによる収入	7,000,000	49,500,000
長期借入金の返済による支出	△ 9,375,000	△ 31,875,000
投資法人債の発行による収入	7,000,000	—
投資法人債発行費の支出	△ 32,418	△ 2,811
分配金の支払額	△ 13,624,116	△ 14,522,924
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 13,031,534	3,099,264
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	7,731,038	△ 2,861,439
現金及び現金同等物の期首残高	12,475,085	20,206,123
現金及び現金同等物の期末残高	*1 20,206,123	17,344,684

(注)キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則(昭和38年大蔵省令第59号)」に基づき作成していますが、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けていません。

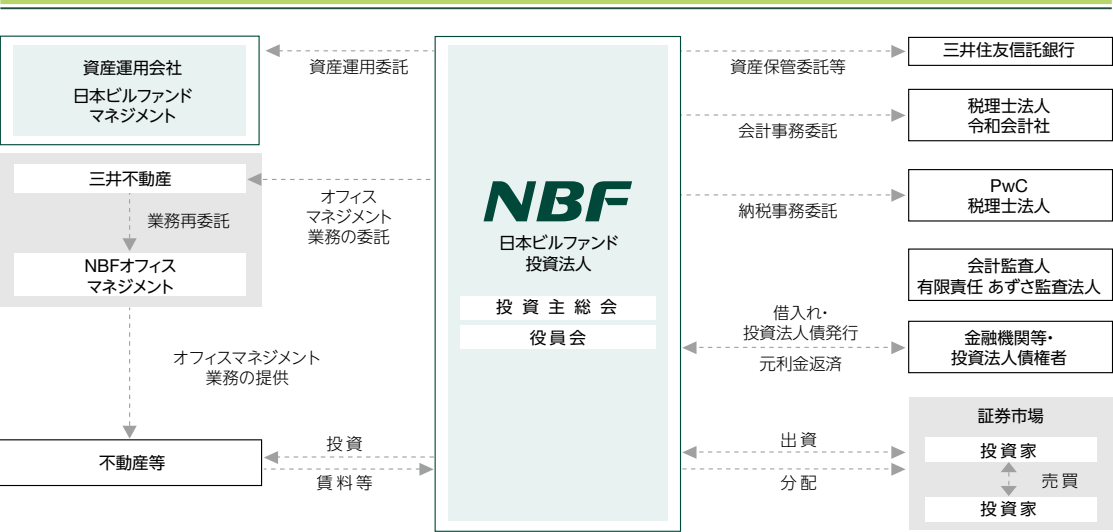
(重要な会計方針に係る事項に関する注記) (参考情報)

	前 期(ご参考) 自 2018年 7 月 1 日 至 2018年12月31日	当 期 自 2019年 1 月 1 日 至 2019年 6 月30日
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。	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。

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記) (参考情報)

前 期(ご参考) 自 2018年 7 月 1 日 至 2018年12月31日	当 期 自 2019年 1 月 1 日 至 2019年 6 月30日
*1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 <div>(2018年12月31日現在)</div> <div>現金及び預金16,112,003千円 信託現金及び信託預金4,094,119千円 現金及び現金同等物20,206,123千円</div>	*1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 <div>(2019年 6 月30日現在)</div> <div>現金及び預金12,496,985千円 信託現金及び信託預金4,847,698千円 現金及び現金同等物17,344,684千円</div>

投資法人の基本的な仕組み

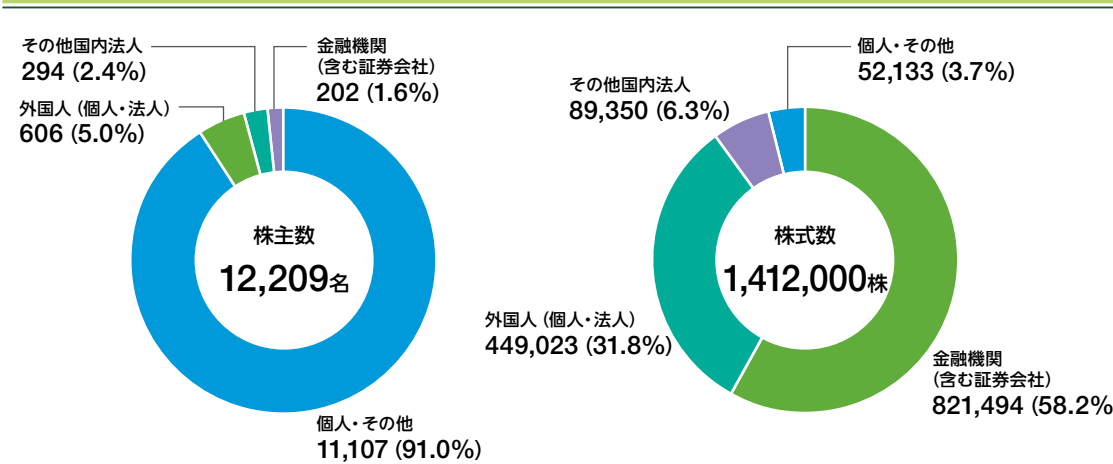


※上図は、NBFの主要な関係者等ならびに一部の契約関係及び主な資金の流れなどを示したものです。

資産運用会社の概要

商号	日本ビルファンドマネジメント株式会社 Nippon Building Fund Management Ltd.
所在地	東京都中央区日本橋室町二丁目3番1号 室町古河三井ビルディング16階
設立	2000年9月19日
資本金	4億9千5百万円
株主(出資比率)	三井不動産株式会社(46%) 住友生命保険相互会社(35%) 三井住友信託銀行株式会社(5%) 株式会社三井住友銀行(5%) 大同生命保険株式会社(3%) 三井住友海上火災保険株式会社(3%) ブリテル・ファンド・トラスティーズ リミテッド(3%)
代表取締役社長	田邊 義幸

投資主分布(2019年6月30日現在)



投資主メモ

決算期日	毎年6月30日・12月31日
投資主総会	原則として2年に1回開催
分配金支払確定基準日	毎年6月30日・12月31日(分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いします。)
上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード: 8951)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	〒100-8233 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
連絡先	〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 受付フリーダイヤル: 0120-782-031 受付時間: 9:00~17:00(土・日・祝日及び同社所定の休日を除きます。)
同取次窓口	三井住友信託銀行株式会社 全国本支店

■ 住所などの変更手続きについて

住所、氏名、届出印などの変更は、お取引証券会社等にお申し出ください。

■ 分配金について

分配金は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行本支店または郵便局(銀行代理業者)にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。なお、受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、投資主名簿等管理人の三井住友信託銀行証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受け取りください(連絡先等については、上記の「投資主メモ」をご参照ください)。

また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定などの手続きをご希望の方は、お取引証券会社等へご連絡ください。

なお、分配金は、本投資法人規約の規定により、分配金支払い開始の日から満3年を経過しますとお支払いできなくなりますので、お早めにお受け取りください。

■ 分配金計算書について

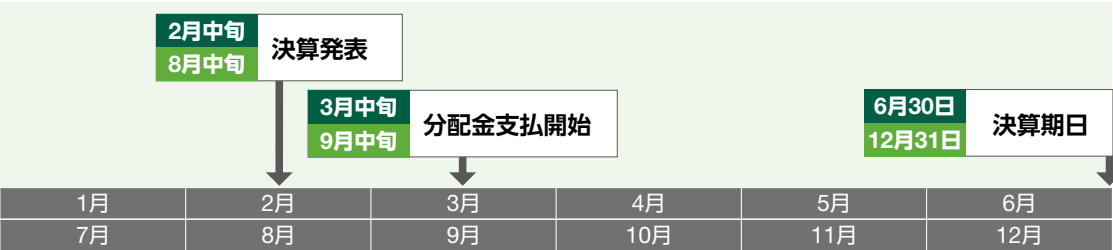
分配金支払いの際に送付しています「分配金計算書」は、租税特別措置法の規定に基づく「支払通知書」を兼ねています。当書類は確定申告を行う際に、その添付資料としてご使用いただくことができます。なお、「分配金領収証」にて分配金をお受け取りの投資主様につきましても、「分配金計算書」を同封させていただいています。確定申告をなされる投資主様は大切に保管ください。ただし、株式数比例配分方式をご指定いただいております投資主様におかれましては、お取引の証券会社等へご確認ください。

■ その他

特別口座で管理されている投資口に関する住所変更、分配金振込指定に必要な各用紙のご請求は、口座管理機関である三井住友信託銀行証券代行部にお申し出ください(連絡先については、上記の「投資主メモ」をご参照ください)。

年間スケジュール

NBFの決算日は、毎年6月末日と12月末日の年2回です。



※NBFの投資主総会は、原則として2年に1回開催されます。

ウェブサイトのご案内

最新のIR情報はウェブサイトをご覧ください。

NBF

検索

<https://www.nbf-m.com/nbf/>

日本ビルファンド投資法人のウェブサイトでは、投資方針や基本的な仕組みなどのほか、特色あるコンテンツをご提供しています。

最新のプレスリリース資料
決算情報などの各種ディスクロージャー資料
分配金に関する情報

投資物件の写真、地図
スペック（仕様）などの物件資料
ポートフォリオマップ

月次のビルの稼働率の情報
新規取得物件の情報

アナリスト説明会資料
本日の株価など

