



NBF
Nippon Building Fund



日本ビルファンド投資法人

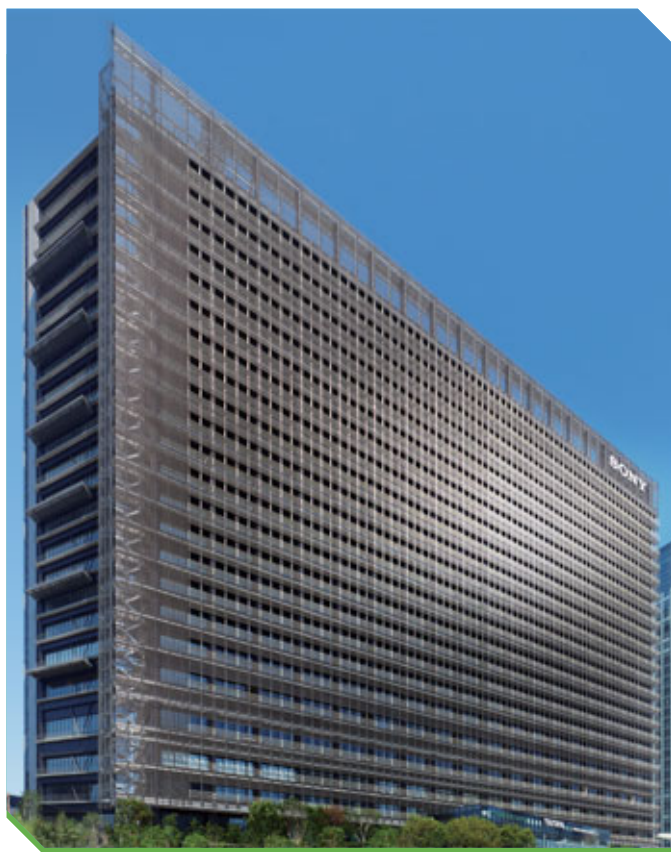
東京都千代田区丸の内一丁目9番1号
<http://www.nbf-m.com/nbf/>
03-6259-8681

決算・運用状況のご報告 (資産運用報告)

第25期

(平成25年12月期)

平成25年7月1日～平成25年12月31日





執行役員
西川 勉

監督役員
平井 良之

監督役員
津川 哲郎

監督役員
深谷 豊

左から：津川哲郎、西川勉、平井良之、深谷豊

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。

本投資法人(NBF)は、平成13年9月に我が国初となる不動産投資法人として東京証券取引所不動産投資信託市場(J-REIT市場)に上場して以降、順調にトラックレコードを積み上げ、平成25年12月には第25期の決算を迎えることができました。これも、投資主の皆様のご支援の賜物であると認識しており、心より感謝申し上げます。

ここにNBF第25期(平成25年12月期)の運用の概況と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、前期に取得した物件の通期稼働や物件売却益の影響もあり、営業収益37,134百万円(前期比4.0%増)、営業利益16,397百万円(同3.7%増)、当期純利益は13,276百万円(同2.6%増)と増収増益となりました。また、当期末におけるポートフォリオ*の状況は、保有物件ベースで71物件、資産規模1兆507億円(取得価格ベース)、総賃貸可能面積103.8万㎡(31.4万坪)、期末稼働率97.1%(サブリース勘案後)となり、テナント総数は1,481件(サブリース勘案後)となっています。

また、NBFは平成26年1月の少額投資非課税制度(NISA*)の開始に合わせ、投資家の皆様がより投資しやすい環境を整えるため、平成26年1月1日付で投資口1口につき2口の割合をもって、投資口の分割を行いました。

NBFは、今後も我が国最大のJ-REITとして、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いきます。

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。

確定分配金

第25期(平成25年12月期)
投資口1口当たり※

17,290円

(分配金支払開始日 平成26年3月14日)

決算年月	第21期 平成23年12月	第22期 平成24年6月	第23期 平成24年12月	第24期 平成25年6月	第25期 平成25年12月	前期比	
						金額	(%)
営業収益 (百万円)	29,773	30,243	31,529	35,719	37,134	1,414	4.0%
当期純利益 (百万円)	9,127	9,489	9,657	12,941	13,276	335	2.6%
総資産額 (百万円)	852,854	871,140	899,123	1,047,991	1,022,811	-25,180	-2.4%
1口当たり 分配金※ (円)	15,200	15,480	15,754	16,854	17,290	436	2.6%

※ 平成26年1月1日付で、投資口1口につき2口の割合で投資口の分割をしていますが、上記1口当たり分配金は当該分割前の発行済投資口数を基準に算出しています。

Contents

ご挨拶	表紙裏	I. 資産運用報告	24
決算ハイライト	1	II. 貸借対照表	48
NBFの特徴	2	III. 損益計算書	50
投資主の皆様へ	4	IV. 投資主資本等変動計算書	51
NBFの成長戦略	5	V. 注記表	52
NBFのトラックレコード／ポートフォリオの状況	8	VI. 金銭の分配に係る計算書	64
ポートフォリオ分布	10	VII. 監査報告書	65
ポートフォリオ一覧	12	VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	66
NBFのポートフォリオ	14	投資法人の基本的な仕組み	68
		資産運用会社の概要	69
		用語集	70
		投資主インフォメーション	71

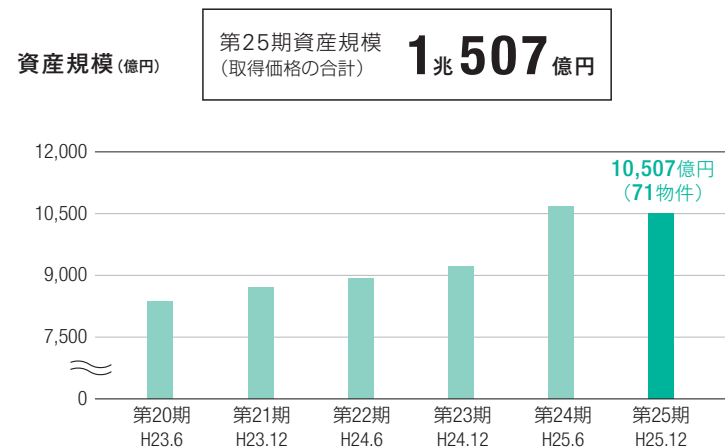
(本文中の*が付いている用語についてはP.70用語集をご参照ください)

- 国内初の不動産投資法人として平成13年に上場
- オフィスビルに特化して投資



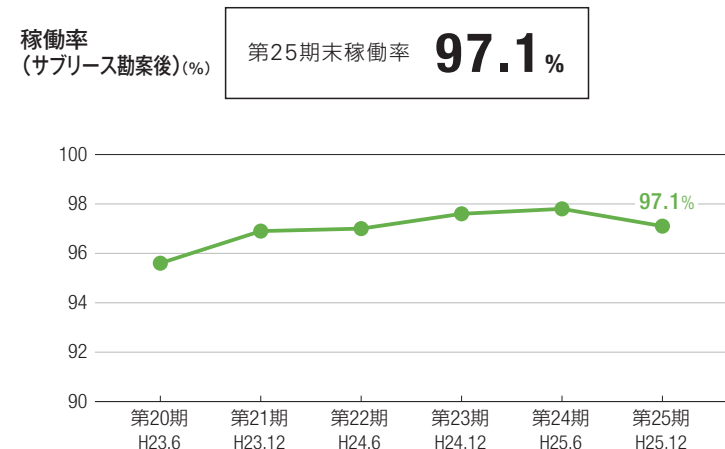
規模の優位性

上場以来、着実にトラックレコードを積み上げ、資産規模（取得価格の合計）1兆507億円、投資口時価総額8,470億円（いずれも平成25年12月31日現在）とも、J-REIT最大です。



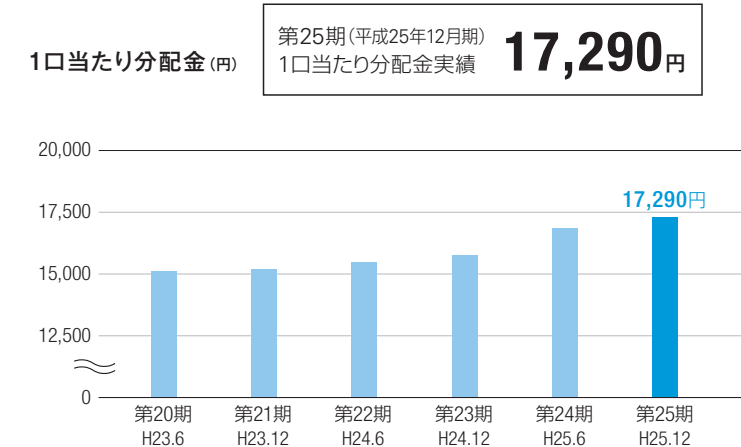
充実したポートフォリオ

東京都心部を中心にオフィスビル71物件（平成25年12月31日現在）を保有。東京周辺都市部、地方都市部へも分散投資し、高い稼働率を維持しています。



分配金実績

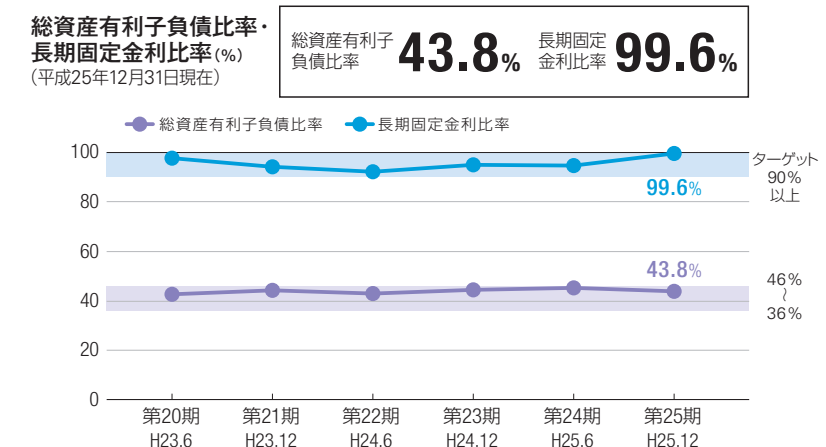
上場以来、25期に及ぶ着実な利益分配を実施しています。



財務の安定性

総資産有利子負債比率^{※1}
ターゲット:36%~46%
(最大56%を目処)

長期固定金利比率^{※2}
ターゲット:90%以上



三井不動産（株）とのコラボレーション

NBFは国内有数の不動産会社である三井不動産（株）のノウハウを最大限活用しています。

- ・ 同社および同社の運用するファンドから新規物件を取得
- ・ 同社の仲介による物件取得
- ・ 新規のテナント誘致
- ・ 同社の情報や不動産管理ノウハウを活用



※1 総資産有利子負債比率=有利子負債残高/総資産
※2 長期固定金利比率=長期固定金利の有利子負債（約定ベースで1年超の固定金利有利子負債）/有利子負債残高



NBF Nippon Building Fund

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

オフィスビル賃貸市場の状況

オフィスビル賃貸市場では、需給バランスの改善から、空室率が低下傾向となっています。

東京都心部のオフィスビル賃貸市場では、新築ビルの大量供給が一巡したこと、また、平成25年のビル供給が限定的であったことに加え、立地改善やグレード向上を伴う移転などの需要が引き続き旺盛であったことから、需給バランスは改善傾向となり、空室率は緩やかに低下しました。

このような状況を受け、東京都心部のオフィスビルの募集賃料は、新築ビルや競争力の高い既存物件などでは引き続き改善傾向が見られましたが、エリアやスペックなどビルの競争力による二極化が進展する傾向も見られるため、市場全体での賃料改善には今しばらく時間を要するものと思われます。

NBFの状況

前期、大規模に取得した物件の通期稼働などにより既存物件の減収を補い、増収増益となりました。

当期の既存物件の不動産賃貸収入は減少傾向でしたが、前期に大規模に取得した物件の通期稼働による収益寄与などにより、増収増益となりました。

また、物件譲渡に伴う売却益の計上もあり、当期の1口当たり分配金は17,290円となり、前期比436円の増配となりました。

一方、ポートフォリオの質的向上のため、当期は関西圏の比較的小規模な2物件の売却を実行し、平成26年1月に大阪市内の既保有物件「堺筋本町センタービル」の共有持分を取得し、完全所有権化するなど、機動的な資産の入れ替えを進めました。

NBFの当期末の稼働率（サブリース勘案後）は、

97.1%（前期末比0.7ポイント下落）と引き続き高水準の稼働率を維持しています。

今後の見通し

第26期は、新規物件の増収効果の一巡、既存物件の減収などにより、前期に比べて減収減益となることを見込んでいます。

第26期（平成26年6月期）は、前期に新規取得した物件の増収効果が一巡することや、昨年取得した物件に関する賃貸事業費用が増加する^{※1}ことなどから、既存物件の減収幅は当期から縮小することを見込んでいますが、当期比で減収減益の見通しとなっています。

第26期の1口当たり分配金は、平成26年1月に譲渡したGSKビル（敷地の一部）による売却益を加味し、8,000円^{※2}と予想しています。なお、この分配金予想は、平成26年1月1日付で、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るため、従前予想の16,000円と同等です。

今後も引き続き、高水準の稼働率維持に注力するなど安定的な収益確保に努め既存物件の収益の維持向上を図り、財務の健全性を考慮しつつ新規物件の取得による外部成長*を目指すことにより、運用資産の着実な成長と安定的な収益の確保を目指していきます。

NBFでは、1口当たり分配金の中長期的な安定成長と1口当たりNAV*（純資産価値）の増大による投資主価値の向上という方針のもと、適正な運用を実施していきますので、今後のNBFの成長にご期待ください。

^{※1} 平成25年に新規取得した物件の公租公課（固定資産税、都市計画税など）が、平成26年から新たに費用として発生することを指しています。

^{※2} 平成26年2月14日付 第25期（平成25年12月期）決算発表時に公表の予想数値を掲載しています。

1 外部成長の取組み

基本方針

優良物件への厳選投資を通じてポートフォリオの質向上と資産規模拡大を目指します。

不動産流通市場では、オフィスビル賃貸市場の回復を背景に、売買取引は今後も活発な状況が続くことが見込まれています。NBFでは、従来同様、「競争力の高い優良物件への厳選投資」という方針を堅持し、不動産賃貸市場の動向や財務の健全性を考慮しながら、優良物件の取得（または物件の入れ替え）を通じ、ポートフォリオの質の向上を目指します。

規模の優位性と有力な情報チャンネルの活用

規模の優位性と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活用し、優良物件に厳選投資していきます。

NBFでは規模の優位性と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（経路）を活用し、競争力の高い優良な物件に厳選投資していきます。また、保有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。

第25期取得物件

西新宿三井ビルディング（追加取得分）

所在地：東京都新宿区西新宿六丁目

建設時期：平成11年4月28日

取得日：平成25年12月16日

取得価格：135百万円

第26期取得物件



堺筋本町センタービル
（追加取得分）

所在地：大阪府大阪市中央区
本町二丁目

建設時期：平成3年5月22日

取得日：平成26年1月30日

取得価格：6,200百万円

第25期譲渡物件



NBF日本橋室町
センタービル
（準共有持分50%）

引渡日：平成25年8月14日

譲渡価格：14,100百万円



NBF四条烏丸ビル

引渡日：平成25年10月31日

譲渡価格：1,600百万円



NBF堺東ビル

引渡日：平成25年11月28日

譲渡価格：1,800百万円

第26期譲渡物件

GSKビル
（敷地の一部）

引渡日：平成26年1月10日

譲渡価格：3,084百万円



2 内部成長の取組み

基本方針

三井不動産グループの総合力を活用し、保有物件の収益維持・向上を目指します。

オフィスマーケットの動向やテナントニーズを的確にとらえたうえで、三井不動産グループのオフィスマネジメント力を最大限に活かした戦略を実行することにより、保有物件の競争力、高水準の稼働率、賃料水準の維持・向上を図ります。

NBFの内部成長戦略

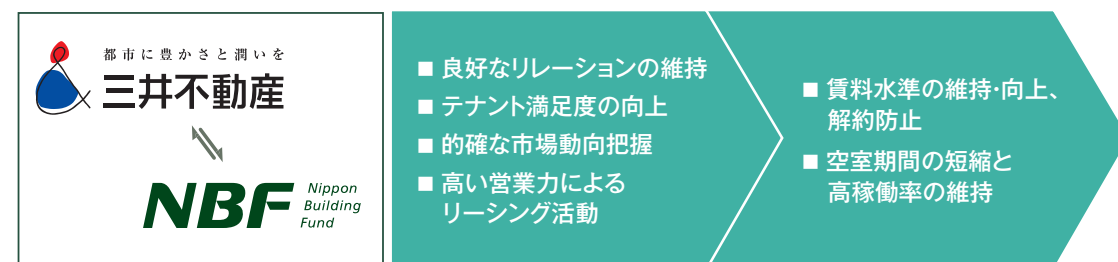
三井不動産グループの総合力を活用し、効果的な戦略を実行しています。

NBFでは、三井不動産のリーシング力をフル活用し、マーケット動向を的確にとらえた戦略的な新規テナントリーシングを行っています。

また、既存テナントおよびオフィスワーカーに評価される高い運営管理サービスを提供し、テナントとの信頼関係を醸成して良好なリレーションを維持しています。

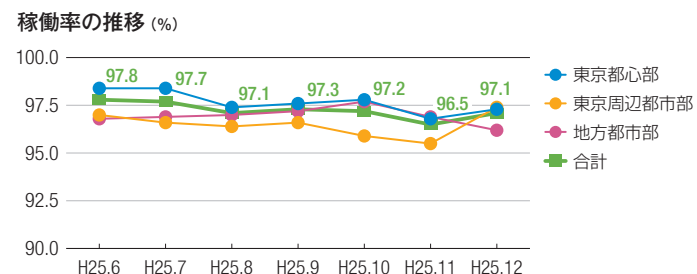
建物への設備投資については、個別のビルに応じたきめ細かで戦略的な追加投資計画を策定・実行することにより、保有物件の競争力・収益力の維持・向上を図ります。

具体的な戦略と成果



NBFが保有している物件は、引き続き高い稼働率を維持しています。

当期においては、一部の大口テナントの解約などの影響もあり、期末稼働率（サブリース勘案後）は前期末から0.7ポイント低下し97.1%となりましたが、引き続き高水準の稼働率を維持しています。



3 財務戦略の取組み

基本方針

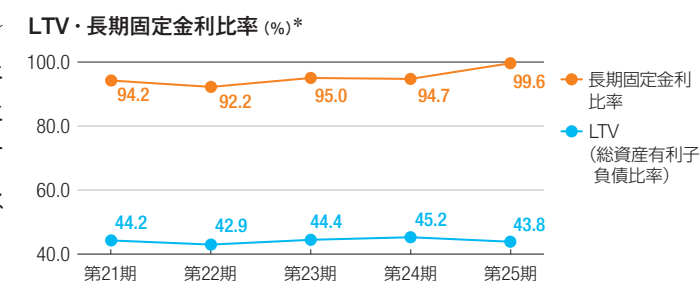
保守的な財務運営を継続し、安定した財務基盤を維持します。

NBFでは、保守的な財務運営を継続し、金融市場動向の変化や物件取得のチャンスに臨機応変に対応できる確固たる財務基盤を維持していきます。

NBFの財務戦略

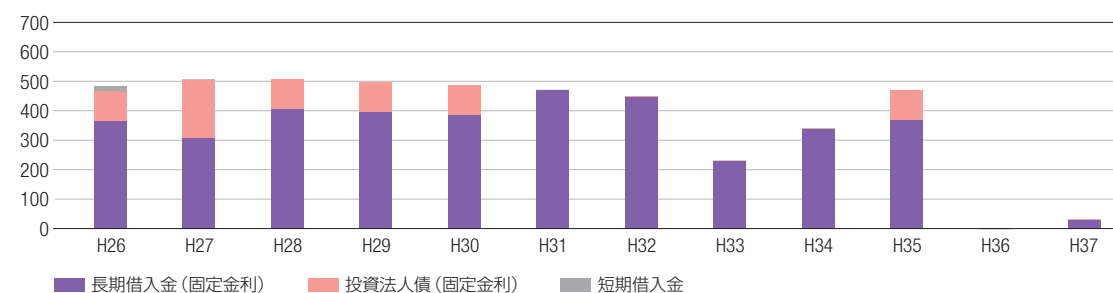
保守的なLTV（総資産有利子負債比率）水準・高い長期固定金利比率を維持しています。

NBFでは、LTVのターゲットを36%～46%に定め、最大56%を上限の目処としており、また、長期固定金利比率については90%以上を当面の目標としています。第25期末において、LTVは43.8%、長期固定金利比率は99.6%と、ターゲット内で運用しています。



返済期限を分散するとともに、総額600億円のコミットメントラインを設定し、借換えリスクの低減を図っています。

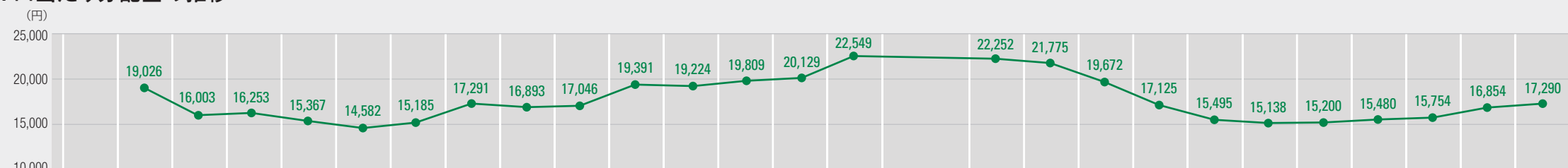
有利子負債返済期限の分散状況（平成25年12月末）（億円）



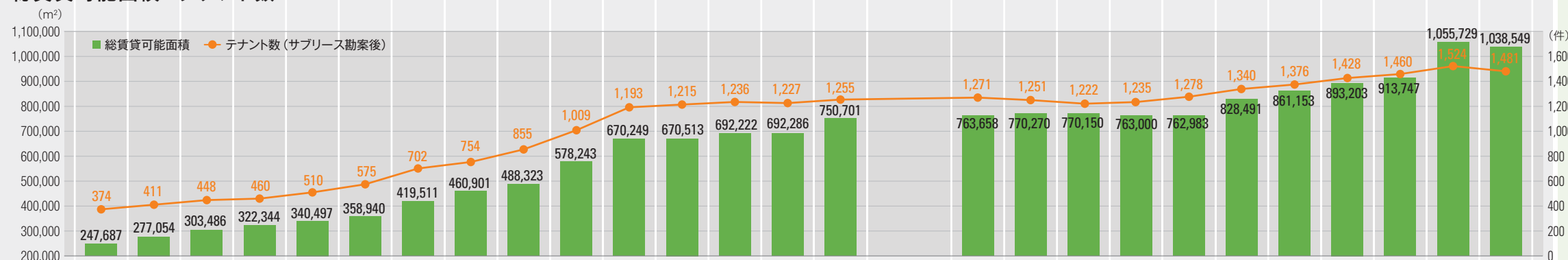
第25期末時点の財務の状況

総資産有利子負債比率	43.8%
長期固定金利比率	99.6%
長期有利子負債の平均残存年数	4.73年
平均調達コスト	1.34%
借入金融機関	27社
担保、保証の有無	無担保・無保証
コミットメントライン	総額600億円（400億円・期間3年） 200億円・期間2年
格付	R&I: AA（発行体格付） S&P: A+（長期会社格付） Moody's: A2（発行体格付）

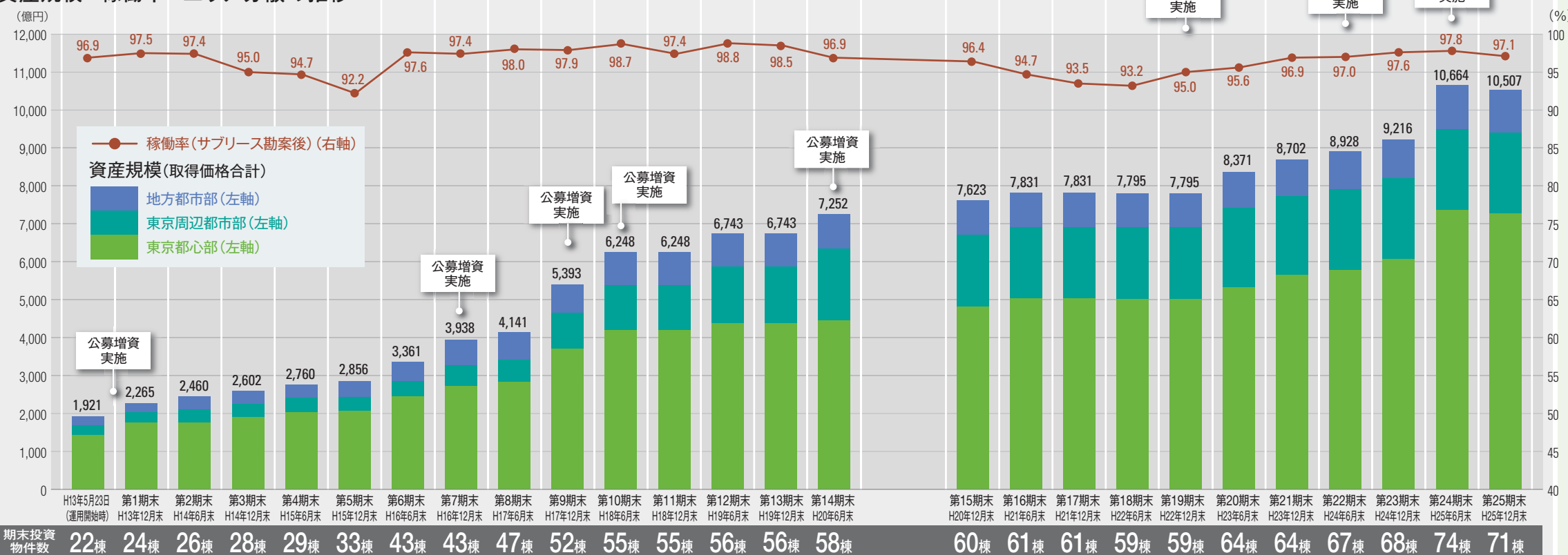
1口当たり分配金の推移



総賃貸可能面積・テナント数



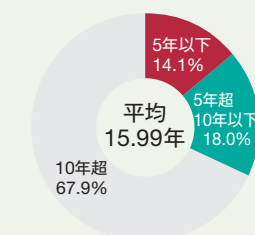
資産規模・稼働率・エリア分散の推移



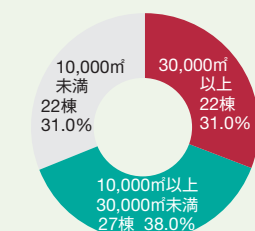
ポートフォリオの質 (第25期末)

平均築年数

(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)



物件規模※ (棟数ベース)



※ 延床面積は、NBFが共有および区分所有している物件についても、1棟全体の延床面積で算出しています。

ポートフォリオPML*

1.5%

ポートフォリオ分布



東京都心部

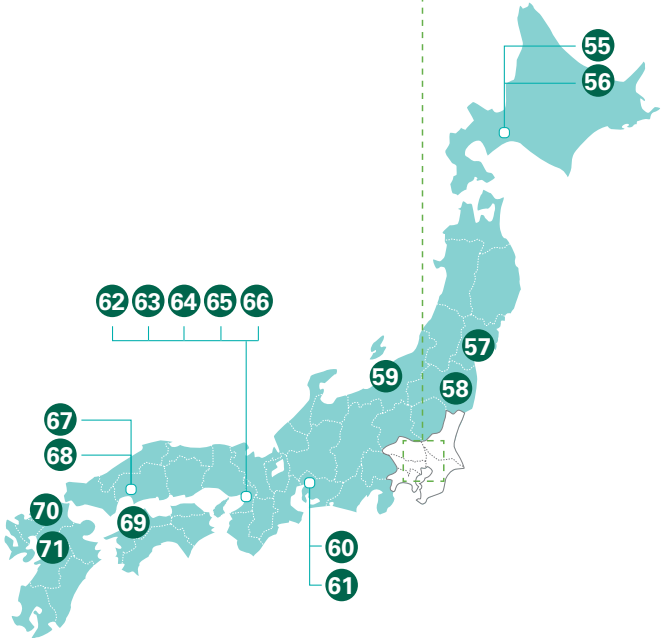
- | | | | |
|------------------------------------|----------------------|-----------------|------------------|
| 1 NBF大崎ビル | 12 セレスティン芝三井ビルディング | 23 NBF ALLIANCE | 35 NBF小川町ビルディング |
| 2 NBF日比谷ビル | 13 NBF御茶ノ水ビル | 24 四谷メディカルビル | 36 日本橋兜町M-SQUARE |
| 3 ゲートシティ大崎 | 14 NBF渋谷ガーデンフロント | 25 池袋イースト | 37 NBF池袋タワー |
| 4 西新宿三井ビルディング
(平成25年12月16日追加取得) | 15 NBF銀座通りビル | 26 東五反田スクエア | 38 NBF池袋シティビル |
| 5 三菱重工ビル | 16 新宿三井ビルディング
二号館 | 27 NBF渋谷イースト | 39 龍角散ビル |
| 6 芝NBFタワー | 17 GSKビル | 28 NBF芝公園ビル | |
| 7 NBFプラチナタワー | 18 リバーシティM-SQUARE | 29 NBF高輪ビル | |
| 8 NBF南青山ビル | 19 NBF虎ノ門ビル | 30 NBF赤坂山王スクエア | |
| 9 NBFコモディオ汐留 | 20 興和西新橋ビルB棟 | 31 NBF芝公園大門通りビル | |
| 10 虎ノ門琴平タワー | 21 NBF新川ビル | 32 住友電設ビル | |
| 11 中目黒GTタワー | 22 新橋M-SQUARE | 33 NBF東銀座スクエア | |
| | | 34 パナソニック東京汐留ビル | |



東京周辺都市部

- 40 中野坂上サンブライトツイン
- 41 NBF豊洲キャナルフロント
- 42 NBF豊洲ガーデンフロント
- 43 NBF上野ビル
- 44 調布サウスゲートビル
- 45 新川崎三井ビルディング
- 46 横浜STビル
- 47 パレール三井ビルディング
- 48 NBF厚木ビル
- 49 つくば三井ビルディング
- 50 NBF宇都宮ビル
- 51 シーノ大宮ノースウイング
- 52 NBF浦和ビル
- 53 NBF新浦安タワー
- 54 NBF松戸ビル

地方都市部



- 55 札幌エルプラザ
- 56 NBF札幌南二条ビル
- 57 NBF仙台本町ビル
- 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 信濃橋三井ビルディング
- 64 サンマリオンNBFタワー
- 65 堺筋本町センタービル
(平成26年1月30日追加取得)
- 66 アクア堂島東館
- 67 NBF広島立町ビル
- 68 広島袋町ビルディング
- 69 NBF松山日屋前ビル
- 70 博多祇園M-SQUARE
- 71 NBF熊本ビル

ポートフォリオ一覧

東京都心部

番号	物件名称	所在地	総賃貸可能面積 ^{※2} (㎡)	取得年月	取得価格 (百万円)	投資比率 ^{※3} (%)
1	NBF大崎ビル	東京都品川区大崎二丁目	74,425	H25.2	66,660	7.0
2	NBF日比谷ビル	東京都千代田区内幸町一丁目	27,576	H17.10	63,500	5.2
3	ゲートシティ大崎	東京都品川区大崎一丁目	41,860	H18.4	57,281	5.6
				H23.3		
				H25.3		
4	西新宿三井ビルディング ^{※4}	東京都新宿区西新宿六丁目	33,338	H14.9	45,145	4.0
				H18.4		
				H23.12		
				H24.11 H25.12		
5	三菱重エビル	東京都港区港南二丁目	35,641	H23.9	36,300	4.1
6	芝NBFタワー	東京都港区芝大門一丁目	24,728	H13.7	32,000	2.6
7	NBFプラチナタワー	東京都港区白金一丁目	33,503	H18.3	31,000	5.3
8	NBF南青山ビル	東京都港区南青山三丁目	9,631	H20.8	31,000	1.6
9	NBFコモディオ汐留	東京都港区東新橋二丁目	20,538	H24.7	28,800	3.0
10	虎ノ門琴平タワー	東京都港区虎ノ門一丁目	16,848	H16.11	24,543	3.0
				H18.4		
11	中目黒GTタワー ^{※5}	東京都目黒区上目黒二丁目	21,423	H15.2	23,856	1.9
				H15.9		
				H17.9		
12	セレストイン芝三井ビルディング	東京都港区芝三丁目	16,915	H25.5	22,500	2.2
13	NBF御茶ノ水ビル	東京都千代田区神田駿河台二丁目	6,627	H21.4	20,840	1.2
14	NBF渋谷ガーデンフロント	東京都渋谷区渋谷三丁目	16,516	H16.2	20,269	2.5
				H25.3		
15	NBF銀座通りビル	東京都中央区銀座五丁目	3,440	H19.4	17,000	1.4
16	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	14,874	H13.5	16,285	1.5
17	GSKビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目	20,426	H13.5	15,616	1.9
18	リバーシティM-SQUARE	東京都中央区佃二丁目	16,232	H23.2	13,350	1.4
19	NBF虎ノ門ビル	東京都港区西新橋一丁目	10,067	H16.6	13,337	1.5
20	興和西新橋ビルB棟	東京都港区西新橋二丁目	10,088	H13.5	13,217	1.3
21	NBF新川ビル	東京都中央区新川二丁目	17,307	H14.12	12,614	1.3
22	新橋M-SQUARE	東京都港区新橋一丁目	5,392	H25.2	11,900	1.2
23	NBF ALLIANCE	東京都港区南青山五丁目	4,033	H16.7	9,126	1.0
24	四谷メディカルビル	東京都新宿区左門町	7,481	H17.8	8,800	0.7
25	池袋イースト	東京都豊島区東池袋三丁目	11,073	H25.3	8,630	0.9
26	東五反田スクエア	東京都品川区東五反田二丁目	6,166	H24.2	8,350	0.8
27	NBF渋谷イースト	東京都渋谷区渋谷三丁目	4,999	H20.1	8,000	0.6
28	NBF芝公園ビル	東京都港区芝三丁目	7,084	H16.6	6,770	0.7
29	NBF高輪ビル	東京都港区高輪一丁目	10,458	H13.5	6,667	0.7
30	NBF赤坂山王スクエア	東京都港区赤坂二丁目	5,258	H17.2	6,250	0.6
31	NBF芝公園大門通りビル	東京都港区芝公園一丁目	3,428	H20.7	6,100	0.4
32	住友電設ビル	東京都港区三田三丁目	5,991	H13.5	5,365	0.5
33	NBF東銀座スクエア	東京都中央区築地一丁目	4,871	H17.3	5,200	0.7
34	パナソニック東京汐留ビル	東京都港区東新橋一丁目	4,577	H25.3	5,075	0.5
35	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	4,805	H17.9	4,940	0.5
36	日本橋兜町M-SQUARE	東京都中央区日本橋兜町	3,298	H23.2	4,850	0.5
37	NBF池袋タワー	東京都豊島区東池袋一丁目	5,642	H16.6	4,695	0.5
38	NBF池袋シティビル	東京都豊島区東池袋一丁目	5,127	H16.5	4,428	0.5
39	龍角散ビル	東京都千代田区東神田二丁目	5,332	H24.2	4,050	0.4
小 計			577,017		724,310	71.1

※1 平成25年12月31日現在保有の物件について記載しています。
※2 賃貸可能面積については、NBFの保有部分についてのみ記載しており、共有物件については、NBFの持分に相当する面積を記載しています。
※3 投資比率は、取得価格合計に対する当該物件の取得価格の比率の小数点第1位未満を四捨五入して求めています。
※4 当物件の一部を西新宿六丁目共有組合(民法第667条に規定する組合)に出資しています。
※5 当物件の一部を中目黒GTタワー共有床組合(民法第667条に規定する組合)に出資しています。

東京周辺都市部

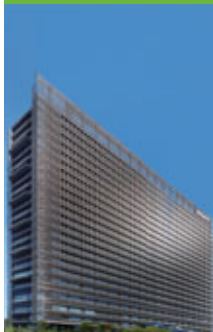
番号	物件名称	所在地	総賃貸可能面積 ^{※2} (㎡)	取得年月	取得価格 (百万円)	投資比率 ^{※3} (%)
40	中野坂上サンプライトツイン	東京都中野区本町二丁目	32,021	H14.2	40,750	2.9
				H14.3		
				H19.3		
				H20.3		
41	NBF豊洲キャナルフロント	東京都江東区豊洲五丁目	36,638	H17.9	35,200	3.5
42	NBF豊洲ガーデンフロント	東京都江東区豊洲五丁目	28,330	H20.3	25,018	2.7
43	NBF上野ビル	東京都台東区東上野四丁目	8,504	H23.1	10,400	0.8
44	調布サウスゲートビル	東京都調布市小島町二丁目	13,762	H23.4	9,320	0.9
45	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	39,837	H18.3	25,820	2.0
				H24.3		
46	横浜STビル	神奈川県横浜市西区北幸一丁目	20,047	H13.5	13,529	1.3
47	バレール三井ビルディング	神奈川県川崎市川崎区東田町	12,545	H18.4	3,800	0.3
48	NBF厚木ビル	神奈川県厚木市中町二丁目	5,242	H16.5	2,300	0.2
49	つくば三井ビルディング	茨城県つくば市竹園一丁目	16,825	H13.5	8,875	0.7
				H15.3		
50	NBF宇都宮ビル	栃木県宇都宮市東宿郷三丁目	6,160	H17.3	2,435	0.2
51	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	20,698	H16.10	16,816	1.8
				H16.11		
52	NBF浦和ビル	埼玉県さいたま市浦和区東高砂町	3,455	H17.9	2,000	0.2
53	NBF新浦安タワー	千葉県浦安市入船一丁目	22,816	H20.3	15,700	1.1
54	NBF松戸ビル	千葉県松戸市本町	4,770	H13.5	2,455	0.2
小 計			271,648		214,419	18.8

地方都市部

番号	物件名称	所在地	総賃貸可能面積 ^{※2} (㎡)	取得年月	取得価格 (百万円)	投資比率 ^{※3} (%)
55	札幌エルプラザ	北海道札幌市北区北八条西三丁目	11,396	H15.11	4,404	0.6
				H16.3		
				H16.11		
				H17.10		
56	NBF札幌南二条ビル	北海道札幌市中央区南二条西二丁目	5,351	H13.5	1,870	0.1
57	NBF仙台本町ビル	宮城県仙台市青葉区本町二丁目	7,514	H13.5	3,566	0.3
58	NBFユニックスビル	福島県福島市栄町	13,267	H13.5	4,028	0.3
59	NBF新潟テレコムビル	新潟県新潟市中央区万代四丁目	10,208	H13.5	3,957	0.3
60	三井住友銀行名古屋ビル	愛知県名古屋市中区錦二丁目	17,658	H25.2	14,900	1.5
61	NBF名古屋広小路ビル	愛知県名古屋市中区栄二丁目	9,873	H16.3	7,232	0.7
				H20.3		
62	アクア堂島NBFタワー	大阪府大阪市北区堂島浜一丁目	21,917	H16.9	17,810	1.6
63	信濃橋三井ビルディング	大阪府大阪市西区靱本町一丁目	25,314	H18.4	14,400	1.3
64	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	14,954	H14.3	10,500	0.7
65	堺筋本町センタービル	大阪府大阪市中央区本町二丁目	11,439	H17.3	6,500	0.6
66	アクア堂島東館	大阪府大阪市北区堂島浜一丁目	3,243	H16.6	1,914	0.1
67	NBF広島立町ビル	広島県広島市中区立町	5,567	H15.9	2,930	0.2
68	広島袋町ビルディング	広島県広島市中区袋町	3,927	H15.11	2,215	0.2
				H24.4		
69	NBF松山日銀前ビル	愛媛県松山市三番町四丁目	5,998	H24.3	3,310	0.3
70	博多祇園M-SQUARE	福岡県福岡市博多区冷泉町	14,328	H23.2	8,000	0.8
71	NBF熊本ビル	熊本県熊本市中央区辛島町	7,931	H20.3	4,500	0.4
小 計			189,883		112,038	10.1
ポートフォリオ合計			1,038,549		1,050,767	100.0

東京都心部

① NBF大崎ビル



所在地 東京都品川区大崎二丁目10番1号
地積 16,558.52㎡
延床面積 123,603.89㎡
階数 地下2階付25階建
建設時期 平成23年2月24日

⑤ 三菱重エビル



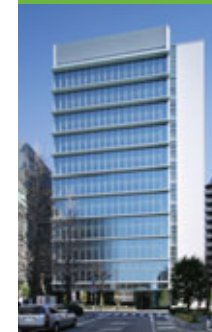
所在地 東京都港区港南二丁目16番5号
地積 20,476.14㎡
延床面積 222,346.26㎡
階数 地下3階付33階建
建設時期 平成15年4月1日

⑨ NBFコモディオ汐留



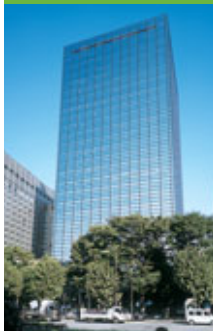
所在地 東京都港区東新橋二丁目14番1号
地積 3,861㎡
(仮換地指定通知上の表示)
延床面積 28,796.14㎡
階数 地下1階付9階建
建設時期 平成18年7月10日

⑬ NBF御茶ノ水ビル



所在地 東京都千代田区神田駿河台二丁目3番11,31,32,34,35,36
地積 1,767.94㎡
延床面積 9,258.36㎡
階数 地下1階付き11階建
建設時期 平成21年3月26日

② NBF日比谷ビル



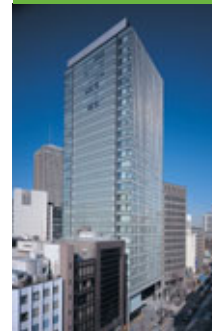
所在地 東京都千代田区内幸町一丁目1番7号
地積 5,065.35㎡
延床面積 50,847.51㎡
階数 地下4階付26階建
建設時期 昭和59年6月30日

⑥ 芝NBFタワー



所在地 東京都港区芝大門一丁目1番30号
地積 6,471.72㎡
延床面積 44,437.17㎡
階数 地下3階付18階建
建設時期 昭和61年10月1日

⑩ 虎ノ門琴平タワー



所在地 東京都港区虎ノ門一丁目2番8号
地積 2,291.42㎡
延床面積 29,353.21㎡
階数 地下3階付26階建
建設時期 平成16年11月13日

⑭ NBF渋谷ガーデンフロント



所在地 東京都渋谷区渋谷三丁目25番18号、26番3号
地積 3,750.71㎡
延床面積 NBF渋谷ガーデンフロント: 22,393.57㎡
NBF渋谷ガーデンフロントアネックス: 256.97㎡
階数 NBF渋谷ガーデンフロント: 地下1階付14階建
NBF渋谷ガーデンフロントアネックス: 平家建
建設時期 平成15年9月30日

③ ゲートシティ大崎



所在地 東京都品川区大崎一丁目11番1号、2号、6号
地積 42,509.31㎡
延床面積 287,349.75㎡
階数 地下4階付24階建
建設時期 平成11年1月6日

⑦ NBFプラチナタワー



所在地 東京都港区白金一丁目17番3号
地積 4,373.93㎡
延床面積 48,762.65㎡
階数 地下2階付26階建
建設時期 平成17年11月21日

⑪ 中目黒GTタワー



所在地 東京都目黒区上目黒二丁目1番1号
地積 6,971.15㎡
延床面積 56,171.33㎡
階数 地下3階付25階建
建設時期 平成14年3月25日

⑮ NBF銀座通りビル



所在地 東京都中央区銀座五丁目7番5号
地積 425.60㎡
延床面積 3,408.79㎡
階数 地下1階付10階建
建設時期 平成2年6月12日
平成9年9月30日増築

④ 西新宿三井ビルディング



所在地 東京都新宿区西新宿六丁目24番1号
地積 10,014.02㎡
延床面積 84,634.02㎡
階数 地下2階付27階建
建設時期 平成11年4月28日

⑧ NBF南青山ビル



所在地 東京都港区南青山三丁目1番31号
地積 3,272.74㎡
延床面積 18,720.59㎡
階数 地下2階付11階建
建設時期 平成7年1月31日

⑫ セレスティン芝三井ビルディング



所在地 東京都港区芝三丁目23番1号
地積 7,679.46㎡
延床面積 59,918.71㎡
階数 地下2階付17階建
建設時期 平成14年4月1日

⑯ 新宿三井ビルディング二号館



所在地 東京都新宿区西新宿三丁目2番11号
地積 2,980.64㎡
延床面積 27,685.90㎡
階数 地下4階付18階建
建設時期 昭和58年10月19日

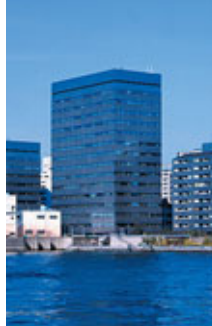
東京都心部

17 GSKビル



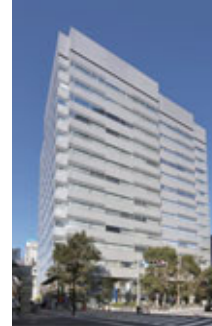
所在地 東京都渋谷区千駄ヶ谷
四丁目6番15号
地積 5,335.28㎡
延床面積 29,137.86㎡
階数 地下4階付18階建
建設時期 平成2年11月28日
平成4年12月1日増築

21 NBF新川ビル



所在地 東京都中央区新川二丁目
31番1号、31番7号、20番
15号
地積 東館およびメゾンニュー
リバー:2,775.23㎡
西館: 1,532.18㎡
延床面積 東館およびメゾンニュー
リバー:17,586.10㎡
西館: 8,352.69㎡
階数 東館およびメゾンニュー
リバー:地下2階付15階建
西館:地下1階付10階建
建設時期 平成1年11月30日

25 池袋イースト



所在地 東京都豊島区東池袋
三丁目4番3号
地積 2,027.19㎡
延床面積 15,727.15㎡
階数 地下1階付14階建
建設時期 平成5年2月16日

29 NBF高輪ビル



所在地 東京都港区高輪一丁目
3番13号
地積 2,618.77㎡
延床面積 12,847.59㎡
階数 9階建
建設時期 昭和62年11月26日

18 リバーシティM-SQUARE



所在地 東京都中央区佃二丁目
1番6号
地積 4,808.71㎡
延床面積 26,439.03㎡
階数 地下1階付8階建
建設時期 平成22年1月15日

22 新橋M-SQUARE



所在地 東京都港区新橋一丁目
10番6号
地積 920.32㎡
延床面積 7,259.01㎡
階数 地下1階付11階建
建設時期 平成23年10月31日

26 東五反田スクエア



所在地 東京都品川区東五反田
二丁目10番2号
地積 3,788.02㎡
延床面積 27,564.04㎡
階数 地下2階付16階建
建設時期 平成21年4月30日

30 NBF赤坂山王スクエア



所在地 東京都港区赤坂二丁目
2番12号
地積 926.63㎡
延床面積 7,427.94㎡
階数 地下1階付8階建
建設時期 平成1年9月7日

19 NBF虎ノ門ビル



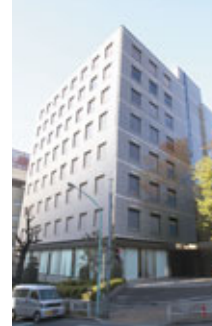
所在地 東京都港区西新橋一丁目
6番21号
地積 1,804.45㎡
延床面積 18,082.47㎡
階数 地下5階付9階建
建設時期 昭和38年4月17日
昭和46年4月25日増築

23 NBF ALLIANCE



所在地 東京都港区南青山五丁目
2番1号
地積 1,673.27㎡
延床面積 6,214.73㎡
階数 地下1階付5階建
建設時期 平成1年1月25日

27 NBF渋谷イースト



所在地 東京都渋谷区渋谷三丁目
3番5号
地積 1,418.21㎡
延床面積 7,615.76㎡
階数 地下2階付8階建
建設時期 平成4年1月31日

31 NBF芝公園大門通りビル



所在地 東京都港区芝公園一丁目
8番12号
地積 836.45㎡(敷地全体)
のうち733.12㎡
延床面積 5,350.75㎡
階数 地下1階付9階建
建設時期 平成3年3月29日

20 興和西新橋ビルB棟



所在地 東京都港区西新橋二丁目
14番1号
地積 2,449.40㎡
延床面積 20,180.42㎡
階数 地下2階付16階建
建設時期 平成6年8月29日

24 四谷メディカルビル



所在地 東京都新宿区左門町
20番地
地積 2,062.40㎡
延床面積 9,722.22㎡
階数 地下1階付11階建
建設時期 平成16年5月20日

28 NBF芝公園ビル



所在地 東京都港区芝三丁目
2番18号
地積 1,895.59㎡
延床面積 11,661.69㎡
階数 地下2階付12階建
建設時期 平成2年8月17日

32 住友電設ビル



所在地 東京都港区三田三丁目
12番15号
地積 1,458.95㎡
延床面積 9,185.13㎡
階数 地下1階付12階建
建設時期 平成3年6月27日

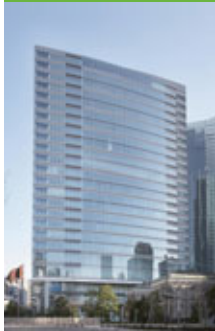
東京都心部

33 NBF東銀座スクエア



所在地 東京都中央区築地一丁目13番14号
 地積 940.09㎡
 延床面積 7,152.99㎡
 階数 地下1階付9階建
 建設時期 平成17年2月28日

34 パナソニック東京汐留ビル



所在地 東京都港区東新橋一丁目5番1号
 地積 約19,706㎡
 (仮換地指定通知上の表示)
 延床面積 263,035.06㎡
 階数 地下4階付43階建
 建設時期 平成15年1月9日

35 NBF小川町ビルディング



所在地 東京都千代田区神田小川町一丁目3番1号
 地積 1,114.85㎡
 延床面積 8,350.32㎡
 階数 地下1階付10階建
 建設時期 昭和61年10月27日

36 日本橋兜町M-SQUARE



所在地 東京都中央区日本橋兜町1番4号
 地積 808.05㎡
 延床面積 5,053.97㎡
 階数 地下1階付8階建
 建設時期 平成21年6月15日

37 NBF池袋タワー



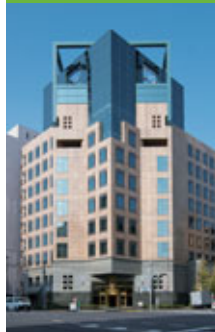
所在地 東京都豊島区東池袋一丁目33番8号
 地積 994.03㎡
 延床面積 7,981.88㎡
 階数 13階建
 建設時期 平成5年4月8日

38 NBF池袋シティビル



所在地 東京都豊島区東池袋一丁目17番8号
 地積 857.54㎡
 延床面積 6,747.21㎡
 階数 地下1階付9階建
 建設時期 平成5年2月26日

39 龍角散ビル



所在地 東京都千代田区東神田二丁目5番12号
 地積 1,545.95㎡
 延床面積 10,073.78㎡
 階数 地下1階付9階建
 建設時期 平成3年11月30日

東京周辺都市部

40 中野坂上サンブライトツイン



所在地 東京都中野区本町二丁目46番1号、4号
 地積 10,331.90㎡
 延床面積 中野サンブライトツイン:
 63,396.95㎡
 中野サンブライトアネックス:
 2,463.94㎡
 階数 中野サンブライトツイン:
 地下2階付30階建
 中野サンブライトアネックス:
 地下1階付5階建
 建設時期 平成8年9月30日

41 NBF豊洲キャナルフロント



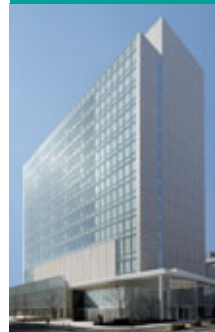
所在地 東京都江東区豊洲五丁目6番52号
 地積 14,335.60㎡
 延床面積 46,002.37㎡
 階数 11階建
 建設時期 平成16年9月7日

42 NBF豊洲ガーデンフロント



所在地 東京都江東区豊洲五丁目6番15号
 地積 12,551.33㎡
 延床面積 35,621.93㎡
 階数 9階建
 建設時期 平成19年9月7日

43 NBF上野ビル



所在地 東京都台東区東上野四丁目24番11号
 地積 2,405.22㎡
 延床面積 15,467.77㎡
 階数 地下2階付13階建
 建設時期 平成22年1月5日

44 調布サウスゲートビル



所在地 東京都調布市小島町二丁目48番地26
 地積 3,400.82㎡
 延床面積 22,788.71㎡
 階数 地下1階付11階建
 建設時期 平成19年10月26日

45 新川崎三井ビルディング



所在地 神奈川県川崎市幸区鹿島田一丁目1番2号
 地積 19,478.07㎡
 延床面積 138,485.98㎡
 階数 地下2階付32階建
 建設時期 平成1年5月22日

46 横浜STビル



所在地 神奈川県横浜市西区北幸一丁目11番15号
 地積 6,348.45㎡
 延床面積 42,568.77㎡
 階数 地下2階付18階建
 建設時期 昭和62年10月31日

47 バレール三井ビルディング



所在地 神奈川県川崎市川崎区東田町8番地
 地積 5,673.25㎡
 延床面積 50,934.97㎡
 階数 地下1階付22階建
 建設時期 平成2年10月16日

東京周辺都市部

48 NBF厚木ビル



所在地 神奈川県厚木市中町
二丁目8番13号
地積 1,230.38㎡
延床面積 6,717.71㎡
階数 9階建
建設時期 平成3年6月10日

52 NBF浦和ビル



所在地 埼玉県さいたま市浦和区
東高砂町2番5号
地積 1,005.16㎡
延床面積 5,090.72㎡
階数 地下1階付8階建
建設時期 平成2年6月20日

49 つくば三井ビルディング



所在地 茨城県つくば市竹園
一丁目6番1号
地積 6,280.82㎡
延床面積 26,266.10㎡
階数 地下2階付19階建
建設時期 平成2年3月14日

53 NBF新浦安タワー



所在地 千葉県浦安市入船一丁目
5番2号
地積 15,875.86㎡
延床面積 76,767.24㎡
階数 地下2階付20階建
建設時期 平成2年10月17日
平成12年10月31日増築

50 NBF宇都宮ビル



所在地 栃木県宇都宮市東宿郷
三丁目1番7号
地積 2,074.16㎡
延床面積 8,775.07㎡
階数 8階建
建設時期 平成8年6月5日

54 NBF松戸ビル



所在地 千葉県松戸市本町
18番4号
地積 1,064.25㎡
延床面積 6,386.17㎡
階数 8階建
建設時期 平成4年8月6日

51 シーノ大宮ノースウィング



所在地 埼玉県さいたま市大宮区
桜木町一丁目10番16
地積 業務棟: 3,083.98㎡
管理棟: 2,366.04㎡
延床面積 業務棟: 30,227.21㎡
管理棟: 385.79㎡
階数 業務棟: 地下1階付20階建
管理棟: 地下2階建
建設時期 平成16年2月20日

地方都市部

55 札幌エルプラザ



所在地 北海道札幌市北区北八条
西三丁目28番
地積 4,937.44㎡
延床面積 32,601.54㎡
階数 地下2階付13階建
建設時期 平成15年3月7日

56 NBF札幌南二条ビル



所在地 北海道札幌市中央区
南二条西二丁目18番1号
地積 970.42㎡
延床面積 8,149.78㎡
階数 地下2階付9階建
建設時期 平成2年11月26日

57 NBF仙台本町ビル



所在地 宮城県仙台市青葉区本町
二丁目16番10号
地積 1,658.99㎡
延床面積 10,585.42㎡
階数 地下1階付14階建
建設時期 昭和62年6月5日

58 NBFユニックスビル



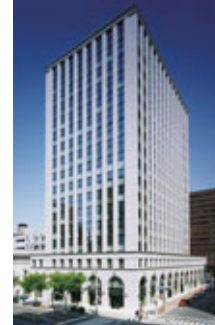
所在地 福島県福島市栄町
6番6号
地積 3,112.75㎡
延床面積 23,420.12㎡
階数 地下2階付11階建
建設時期 平成6年9月30日

59 NBF新潟テレコムビル



所在地 新潟県新潟市中央区万代
四丁目4番27号
地積 2,385.83㎡
延床面積 14,146.71㎡
階数 10階建
建設時期 平成1年5月11日

60 三井住友銀行名古屋ビル



所在地 愛知県名古屋市中区錦
二丁目18番19号
地積 3,181.60㎡
延床面積 27,661.97㎡
階数 地下2階付16階建
建設時期 平成13年4月27日

61 NBF名古屋広小路ビル



所在地 愛知県名古屋市中区栄
二丁目3番6号
地積 1,683.76㎡
延床面積 14,589.78㎡
階数 地下2階付9階建
建設時期 平成12年10月25日
平成20年3月17日増築

62 アクア堂島NBFタワー (※一番右のビルはアクア堂島東館です)



所在地 大阪府大阪市北区堂島浜
一丁目4番16号
地積 3,531.37㎡
延床面積 35,912.97㎡
階数 地下2階付19階建
建設時期 平成5年4月21日(建物東側)
平成7年11月1日(建物西側)
平成8年12月2日(駐車場)

地方都市部

63 信濃橋三井ビルディング



所在地 大阪府大阪市西区靱本町一丁目11番7号
地積 4,298.26㎡
延床面積 36,301.54㎡
階数 地下2階付12階建
建設時期 昭和57年9月29日

66 アクア堂島東館（※一番右のビルです）



所在地 大阪府大阪市北区堂島浜一丁目4番4号
地積 3,542.00㎡（敷地全体）の内753.71㎡
延床面積 24,726.19㎡
階数 地下2階付19階建
建設時期 平成5年4月21日

69 NBF松山日銀前ビル



所在地 愛媛県松山市三番町四丁目9番6
地積 1,136.19㎡
延床面積 9,266.82㎡
階数 地下2階付12階建
建設時期 平成21年3月11日

64 サンマリオンNBFタワー



所在地 大阪府大阪市中央区南本町二丁目6番12号
地積 2,150.36㎡
延床面積 23,755.80㎡
階数 地下2階付22階建
建設時期 平成8年1月30日

67 NBF広島立町ビル



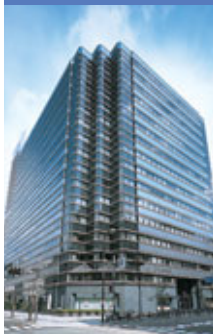
所在地 広島県広島市中区立町2番27号
地積 1,013.35㎡
延床面積 8,656.97㎡
階数 地下1階付12階建
建設時期 平成3年11月12日

70 博多祇園M-SQUARE



所在地 福岡県福岡市博多区冷泉町2番1号
地積 3,384.06㎡
延床面積 18,670.54㎡
階数 10階建
建設時期 平成21年6月25日

65 堺筋本町センタービル



所在地 大阪府大阪市中央区本町二丁目1番6号
地積 3,645.74㎡（敷地全体）のうち1,696.53㎡
延床面積 32,989.71㎡
階数 地下1階付16階建
建設時期 平成3年5月22日

68 広島袋町ビルディング



所在地 広島県広島市中区袋町5番25号
地積 2,039.20㎡
延床面積 16,411.08㎡
階数 14階建
建設時期 平成14年1月30日

71 NBF熊本ビル



所在地 熊本県熊本市中央区辛島町3番20号
地積 1,775.52㎡
延床面積 9,766.12㎡
階数 10階建
建設時期 平成20年2月18日

1. 投資法人の運用状況等の推移

期 別 計 算 期 間	単位	第21期 自 平成23年 7 月 1 日 至 平成23年12月31日	第22期 自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24年 6 月30日	第23期 自 平成24年 7 月 1 日 至 平成24年12月31日	第24期 自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年 6 月30日	第25期 自 平成25年 7 月 1 日 至 平成25年12月31日
営業収益	百万円	29,773	30,243	31,529	35,719	37,134
（うち不動産賃貸事業収益）	百万円	(29,773)	(30,243)	(31,529)	(33,622)	(34,844)
営業費用	百万円	17,587	17,798	18,909	19,904	20,737
（うち不動産賃貸事業費用）	百万円	(16,145)	(16,524)	(17,613)	(18,284)	(18,910)
営業利益	百万円	12,186	12,445	12,620	15,815	16,397
経常利益	百万円	9,128	9,490	9,658	12,942	13,277
当期純利益	(a) 百万円	9,127	9,489	9,657	12,941	13,276
総資産額 （対前期比）	(b) 百万円 %	852,854 (+3.5)	871,140 (+2.1)	899,123 (+3.2)	1,047,991 (+16.6)	1,022,811 (△2.4)
純資産額 （対前期比）	(c) 百万円 %	424,242 (+0.1)	445,836 (+5.1)	446,004 (+0.0)	517,584 (+16.0)	519,198 (+0.3)
出資総額	百万円	415,114	436,013	436,013	504,308	504,308
発行済投資口総数	(d) 口	578,500	613,000	613,000	692,000	692,000
1口当たり純資産額 （注2）(c)／(d)	円	733,348	727,302	727,577	373,977	375,143
分配総額	(e) 百万円	8,793	9,489	9,657	11,662	11,964
1口当たり分配金 (e)／(d)	円	15,200	15,480	15,754	16,854	17,290
（うち1口当たり利益分配金）	円	(15,200)	(15,480)	(15,754)	(16,854)	(17,290)
（うち1口当たり利益超過分配金）	円	(―)	(―)	(―)	(―)	(―)
総資産経常利益率 （注3）	%	1.1 (2.2)	1.1 (2.2)	1.1 (2.2)	1.3 (2.7)	1.3 (2.6)
自己資本利益率 （注3）	%	2.2 (4.3)	2.2 (4.4)	2.2 (4.3)	2.7 (5.4)	2.6 (5.1)
自己資本比率 （対前期比増減）	(c)／(b) %	49.7 (△1.7)	51.2 (+1.4)	49.6 (△1.6)	49.4 (△0.2)	50.8 (+1.4)
配当性向 （注4）(e)／(a)	%	96.3	99.9	99.9	90.1	90.1
[その他参考情報]						
投資物件数 （注5）	件	64	67	68	74	71
テナント数 （注5）	件	1,042	1,080	1,099	1,160	1,116
総賃貸可能面積	㎡	861,153	893,203	913,747	1,055,729	1,038,549
期末稼働率 （注5）	%	98.1	97.7	98.2	98.2	97.7
当期減価償却費	百万円	5,901	6,138	6,191	6,697	6,929
当期資本的支出額	百万円	1,975	2,137	2,268	1,703	1,980
賃貸NOI (Net Operating Income) （注3）	百万円	19,529	19,857	20,106	22,035	22,864

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。

(注2) 平成26年1月1日を効力発生日として投資口口につき2口の割合による投資口の分割をしています。1口当たり純資産額については、第24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。

(注3) 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4) 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5) 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。また、テナント数はビル毎延べ賃貸先数を記載しており、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。

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、「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。

(2) 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く動きが見られる等、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。

(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。以下同様です。)のターゲットを36%から46%に定め、上限の目安を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

借入極額額	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
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

(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）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。

3. 増資等の状況

当期並びに最近5年間ににおける増資等の概要は以下のとおりです。

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

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

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

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

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

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

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

【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21期 平成23年12月	第22期 平成24年6月	第23期 平成24年12月	第24期 平成25年6月	第25期 平成25年12月
最 高	830,000円	809,000円	904,000円	1,435,000円	1,246,000円 (注) 612,000円
最 低	620,000円	629,000円	737,000円	892,000円	1,066,000円 (注) 578,000円

（注） 投資口分割（平成26年1月1日、1:2）による権利落後の最高・最低価格（終値）を記載しています。

4. 分配金等の実績

当期（第25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、利益留保額については、将来の安定的な運用・安定的な分配のために活用していきます。

期	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期
計算期間	自 平成23年 7 月 1 日 至 平成23年12月31日	自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24年 6 月30日	自 平成24年 7 月 1 日 至 平成24年12月31日	自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年 6 月30日	自 平成25年 7 月 1 日 至 平成25年12月31日
当期末処分利益総額	9,127,288千円	9,489,337千円	9,657,486千円	12,941,752千円	13,276,612千円
利益留保額	334,088千円	97千円	284千円	1,278,784千円	1,311,932千円
金銭の分配金総額 （1口当たり分配金）	8,793,200千円 （15,200円）	9,489,240千円 （15,480円）	9,657,202千円 （15,754円）	11,662,968千円 （16,854円）	11,964,680千円 （17,290円）
うち利益分配金総額 （1口当たり利益分配金）	8,793,200千円 （15,200円）	9,489,240千円 （15,480円）	9,657,202千円 （15,754円）	11,662,968千円 （16,854円）	11,964,680千円 （17,290円）
うち出資払戻総額 （1口当たり出資払戻額）	一千円 （一円）	一千円 （一円）	一千円 （一円）	一千円 （一円）	一千円 （一円）

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

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

(b) 新規物件の投資方針

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

(c) 財務戦略等

借入れによる資金調達につきましては、資産の長期運用の観点及び調達の安定性の観点から、従来どおり長期固定金利の資金調達を基本とします。また、調達基盤の拡充の観点からも、金融マーケット環境を注視しつつ、引き続き投資法人債の発行にも取り組みます。

次期におきましても、総資産有利子負債比率のターゲットは引き続き36%から46%を当面の目標とし、上限の目途を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。

6. 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

- ① 分割前の本投資法人発行済投資口数： 692,000口
- ② 今回の分割により増加した投資口数： 692,000口
- ③ 分割後の本投資法人発行済投資口数：1,384,000口
- ④ 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		GSKビル
譲渡資産		特定資産である信託受益権にかかる信託財産である不動産の敷地の一部
所在地(地番)		東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目6番1・6番17・6番18・6番23・6番26・6番27・6番30・6番35・6番36・7番12・7番18の一部及び6番22、6番28、6番40、6番41
土地	地積	5,335.28㎡(公簿面積)のうち664.31㎡(実測面積、約12%)
	所有形態	所有権100%
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
譲渡先		東京都
特記事項		①譲渡資産は、「東京都市計画道路事業幹線街路環状第5の1号線」の拡幅事業対象地となっており、当該都市計画事業は昭和21年3月26日に都市計画決定され、平成15年3月5日に事業認可を受けています。今般、当該都市計画の決定及び事業認可に基づき、当該土地の取得を企図する東京都と本投資法人との間で協議が整ったため、譲渡を行なうこととしました。
		②上記の譲渡価額の他に、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。
		③上記資産の譲渡は、フォワードコミットメント等(契約締結から1ヶ月を経過した後には決済を行うもの)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		①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、確認の手続き中です。		
		②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。

1. 出資の状況

期 決算年月	第21期 平成23年12月31日現在	第22期 平成24年6月30日現在	第23期 平成24年12月31日現在	第24期 平成25年6月30日現在	第25期 平成25年12月31日現在
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総数	578,500口	613,000口	613,000口	692,000口	692,000口
出資総額	415,114百万円	436,013百万円	436,013百万円	504,308百万円	504,308百万円
投資主数	15,220人	15,558人	14,610人	16,138人	14,893人

2. 投資口に関する事項

平成25年12月31日現在における発行済投資口の総数のうち、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)	142,650	20.61
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	55,034	7.95
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	50,705	7.32
野村信託銀行株式会社(投信口)	39,753	5.74
三井不動産株式会社	22,815	3.29
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	13,541	1.95
野村證券株式会社	12,707	1.83
住友生命保険相互会社	12,256	1.77
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	9,549	1.37
ザ バンク オブ ニューヨーク ノントリーティー ジヤスデツク アカウント	8,963	1.29
合 計	367,973	53.17

(注) 発行済投資口の総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。

区 分	氏 名	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	西川 勉	—	3,600
監督役員	平井 良之	平井不動産鑑定事務所所長 不動産鑑定士	9,000
	津川 哲郎	津川哲郎法律事務所所長 弁護士	
	深谷 豊	深谷豊公認会計士事務所所長 公認会計士・税理士	
会計監査人	有限責任 あずさ監査法人	—	14,000

(注) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

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

平成25年12月31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	氏名又は名称
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
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)	税理士法人プライスウォーターハウスクーパース
一般事務受託者(投資法人債に関する事務)	株式会社三井住友銀行、大和証券株式会社、三井住友信託銀行株式会社、 メルリルリンチ日本証券株式会社、しんさん証券株式会社、みずほ証券株式会社

I. 資産運用報告 投資法人の運用資産の状況

1. 本投資法人の財産の構成

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	332,490	32.5
	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)によっています。
(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。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。
(注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。
(注4) 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。)につきましては、不動産(東京都心部)に含めて記載しています。
(注5) 中野坂上サンブライトツインにつきましては、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。

2. 主要な保有資産

平成25年12月31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 収入比率 (%)	主たる用途
NBF大崎ビル	68,566	74,425	74,425	100.0	(注2)	オフィスビル
NBF日比谷ビル	64,413	27,576	26,871	97.4	3.8	オフィスビル
ゲートシティ大崎	50,082	41,860	41,860	100.0	5.7	オフィスビル
中野坂上サンブライトツイン	37,090	32,021	32,021	100.0	2.5	オフィスビル
三菱重工ビル	36,758	35,641	35,581	99.8	(注2)	オフィスビル
西新宿三井ビルディング(注3)	34,277	33,338	33,338	100.0	3.0	オフィスビル
NBF南青山ビル	31,552	9,631	8,110	84.2	1.1	オフィスビル
NBF豊洲キャナルフロント	31,017	36,638	36,625	100.0	3.2	オフィスビル
NBFコモディオ汐留	28,575	20,538	16,796	81.8	2.6	オフィスビル
芝NBFタワー	28,196	24,728	24,728	100.0	2.8	オフィスビル
合 計	410,532	336,395	330,354	98.2	32.8	

(注1) 不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、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) 当物件につきましては、主要テナントとの賃貸借契約による契約賃料収入が当物件の契約賃料合計の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3) 任意組合出資持分を含めて記載しています。

3. 不動産等組入資産明細

平成25年12月31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 都 心 部	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	72,900	68,566
	NBF日比谷ビル	東京都千代田区内幸町一丁目1番7号	信託受益権	27,576	53,800	64,413
	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	41,860	57,500	50,082
	西新宿三井ビルディング（注3）	東京都新宿区西新宿六丁目24番1号	不動産	33,338	41,800	34,277
	三菱重工ビル	東京都港区港南二丁目16番5号	信託受益権	35,641	42,100	36,758
	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	24,728	26,500	28,196
	NBFブラチナタワー	東京都港区白金一丁目17番3号	信託受益権	33,503	54,400	27,826
	NBF南青山ビル	東京都港区南青山三丁目1番31号	不動産	9,631	16,900	31,552
	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	30,700	28,575
	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／地上権	16,848	31,000	19,437
	中目黒GTタワー（注3）	東京都目黒区上目黒二丁目1番1号	不動産	21,423	19,400	19,083
	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	16,915	23,100	22,675
	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	12,300	20,700
	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	25,600	19,391
	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	14,500	17,559
	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	14,874	15,700	16,507
	GSKビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目6番15号	信託受益権	20,426	19,200	13,386
	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	16,232	14,600	12,932
	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	10,067	16,000	13,143
	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	10,088	13,900	11,384
	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	13,260	10,664
	新橋M-SQUARE	東京都港区新橋一丁目10番6号	不動産	5,392	12,400	11,988
	NBF ALLIANCE	東京都港区南青山五丁目2番1号	信託受益権	4,033	10,800	9,437
	四谷メディカルビル	東京都新宿区左門町20番地	信託受益権	7,481	7,370	8,072
	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	9,010	8,942
	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	8,280	8,222
	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	6,020	8,052
	NBF芝公園ビル	東京都港区芝三丁目2番18号	不動産	7,084	7,540	6,402
	NBF高輪ビル	東京都港区高輪一丁目3番13号	信託受益権	10,458	7,090	6,550
	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	6,410	6,321
	NBF芝公園大門通りビル	東京都港区芝公園一丁目8番12号	信託受益権	3,428	4,180	6,285
	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	5,270	4,887
	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	6,960	4,619
	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	5,300	5,125
	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号	不動産	4,805	5,530	5,128
	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	4,910	4,746
	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	5,642	5,020	4,468
	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	4,750	4,234
	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	4,220	4,507
	小 計			577,017	736,220	685,112

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 周 辺 都 市 部	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	32,021	30,100	37,090
	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	36,638	35,800	31,017
	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	28,330	28,300	23,704
	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	8,260	9,990
	調布サウスゲートビル	東京都調布市小島町二丁目48番地26	不動産	13,762	9,510	8,887
	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	20,400	23,310
	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	20,047	13,900	12,260
	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番地	不動産	12,545	3,550	3,174
	NBF厚木ビル	神奈川県厚木市中町二丁目8番13号	不動産	5,242	2,060	2,228
	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号	信託受益権	16,825	7,180	6,619
	NBF宇都宮ビル	栃木県宇都宮市東宿郷三丁目1番7号	不動産	6,160	2,180	2,277
	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16	不動産	20,698	18,600	14,358
	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	1,820	1,884
	NBF新浦安タワー	千葉県浦安市入船一丁目5番2号	不動産	22,816	11,000	15,737
	NBF松戸ビル	千葉県松戸市本町18番4号	不動産	4,770	2,130	2,217
	小 計			271,648	194,790	194,760
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	不動産	11,396	6,720	3,492
	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号	信託受益権	5,351	1,340	1,683
	NBF仙台本町ビル	宮城県仙台市青葉区本町二丁目16番10号	信託受益権	7,514	2,890	3,469
	NBFユニックスビル	福島県福島市栄町6番6号	信託受益権	13,267	3,350	3,033
	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	10,208	2,870	3,549
	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	15,400	14,951
	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	9,873	7,040	6,696
	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	21,917	17,000	16,178
	信濃橋三井ビルディング	大阪府大阪市西区靱本町一丁目11番7号	不動産	25,314	13,700	10,950
	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	7,020	7,667
	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	不動産	11,439	5,710	6,011
	アクア堂島東館	大阪府大阪市北区堂島浜一丁目4番4号	信託受益権	3,243	1,440	1,700
	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	2,270	2,811
	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	2,350	2,008
	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	5,998	3,430	3,336
	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	8,620	7,577
	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	3,710	4,225
	小 計			189,883	104,860	99,343
合 計				1,038,549	1,035,870	979,216

（ご参考）第26期取得・譲渡物件の状況（注4）

取得 又は 譲渡	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)	取得価格又 は譲渡価格 (百万円)
取得	地方 都市部	堺筋本町センタービル (追加取得分)	大阪府大阪市中央区本町二丁目1番6号	信託受益権	11,791	6,530	6,200
譲渡	東京 都心部	GSKビル(敷地の一部)	東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目6番1 他14筆	信託受益権	—	1,530	3,084

本投資法人が投資するオフィスビルごとの賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称		第24期(平成25年1月1日～平成25年6月30日)				第25期(平成25年7月1日～平成25年12月31日)			
		テナント総数 期末時点 (注5) (件)	稼働率 期末時点 (注5)(注6) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (注6) (%)	テナント総数 期末時点 (注5) (件)	稼働率 期末時点 (注5)(注6) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (注6) (%)
東京 都 心 部	NBF大崎ビル	1	100.0	(注7)	(注7)	1	100.0	(注7)	(注7)
	NBF日比谷ビル	92	95.7	1,325	3.9	93	97.4	1,329	3.8
	ゲートシティ大崎(注8)	1(76)	100.0(97.3)	1,668	5.0	1(77)	100.0(96.7)	1,991	5.7
	西新宿三井ビルディング(注3)(注8)	1(31)	100.0(99.0)	1,093	3.3	1(31)	100.0(99.0)	1,047	3.0
	三菱重工ビル	12	100.0	(注7)	(注7)	11	99.8	(注7)	(注7)
	芝NBFタワー	34	100.0	975	2.9	34	100.0	979	2.8
	NBFプラチナタワー	6	100.0	1,547	4.6	6	100.0	1,545	4.4
	NBF南青山ビル	8	81.0	381	1.1	8	84.2	392	1.1
	NBFコモディオ汐留	11	100.0	934	2.8	11	81.8	906	2.6
	虎ノ門琴平タワー	1(23)	100.0(97.8)	777	2.3	1(24)	100.0(100.0)	830	2.4
	中目黒GTタワー(注3)	1(19)	100.0(100.0)	806	2.4	1(19)	100.0(100.0)	810	2.3
	セレスティン芝三井ビルディング	1(8)	100.0(100.0)	128	0.4	1(8)	100.0(100.0)	805	2.3
	NBF御茶ノ水ビル	1	100.0	(注7)	(注7)	1	100.0	(注7)	(注7)
	NBF渋谷ガーデンフロント(注8)	1	100.0	(注7)	(注7)	1	100.0	(注7)	(注7)
	NBF銀座通りビル	1	100.0	(注7)	(注7)	1	100.0	(注7)	(注7)
	新宿三井ビルディング二号館	48	97.9	557	1.7	47	93.4	542	1.6
	GSKビル	1	100.0	(注7)	(注7)	1	100.0	(注7)	(注7)
	リバーシティM-SQUARE	8	100.0	614	1.8	8	100.0	622	1.8
	NBF虎ノ門ビル	15	99.2	466	1.4	14	97.8	453	1.3
	興和西新橋ビルB棟	2(16)	99.7(99.7)	(注7)	(注7)	3(16)	100.0(98.9)	(注7)	(注7)
	NBF新川ビル	2(32)	100.0(98.4)	(注7)	(注7)	2(35)	100.0(99.4)	(注7)	(注7)
	新橋M-SQUARE	7	100.0	290	0.9	7	100.0	351	1.0
	NBF ALLIANCE	7	100.0	268	0.8	7	100.0	275	0.8
	四谷メディカルビル	1(35)	100.0(95.0)	292	0.9	1(34)	100.0(84.2)	258	0.7
	池袋イースト	18	97.2	210	0.6	18	97.2	398	1.1
	東五反田スクエア	1(6)	100.0(96.3)	292	0.9	1(6)	100.0(96.3)	280	0.8
	NBF渋谷イースト	5	100.0	196	0.6	4	100.0	191	0.5
	NBF芝公園ビル	5(15)	74.4(73.7)	221	0.7	8(19)	100.0(100.0)	223	0.6
	NBF高輪ビル	6	94.3	295	0.9	7	57.0	176	0.5
	NBF赤坂山王スクエア	6	100.0	180	0.5	6	100.0	185	0.5
	NBF芝公園大門通りビル	8	100.0	106	0.3	8	100.0	125	0.4
	住友電設ビル	1	100.0	(注7)	(注7)	1	100.0	(注7)	(注7)
	NBF東銀座スクエア	8	100.0	186	0.6	8	100.0	172	0.5
	パナソニック東京汐留ビル	1	100.0	(注7)	(注7)	1	100.0	(注7)	(注7)

不動産等の名称		第24期(平成25年1月1日～平成25年6月30日)				第25期(平成25年7月1日～平成25年12月31日)			
		テナント総数 期末時点 (注5) (件)	稼働率 期末時点 (注5)(注6) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (注6) (%)	テナント総数 期末時点 (注5) (件)	稼働率 期末時点 (注5)(注6) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (注6) (%)
東京 都 心 部	NBF小川町ビルディング	1(14)	100.0(100.0)	172	0.5	1(14)	100.0(100.0)	172	0.5
	日本橋兜町M-SQUARE	2	100.0	(注7)	(注7)	2	100.0	(注7)	(注7)
	NBF池袋タワー	15	96.9	193	0.6	16	100.0	177	0.5
	NBF池袋シティビル	11	100.0	169	0.5	10	96.3	174	0.5
	龍角散ビル	8	100.0	190	0.6	8	100.0	189	0.5
東京 周 辺 都 市 部	中野坂上サンプライトツイン	12	91.3	931	2.8	17	100.0	873	2.5
	NBF豊洲キャナルフロント	9	100.0	1,114	3.3	9	100.0	1,114	3.2
	NBF豊洲ガーデンフロント	4	97.8	872	2.6	3	100.0	818	2.3
	NBF上野ビル	6	100.0	286	0.9	5	90.0	276	0.8
	調布サウスゲートビル	1	100.0	(注7)	(注7)	1	100.0	(注7)	(注7)
	新川崎三井ビルディング	1(17)	100.0(98.3)	1,084	3.2	1(16)	100.0(97.5)	1,121	3.2
	横浜STビル	97	99.5	646	1.9	96	100.0	644	1.8
	バレール三井ビルディング	1(33)	100.0(91.4)	277	0.8	1(32)	100.0(93.6)	276	0.8
	NBF厚木ビル	19	97.7	117	0.3	19	100.0	119	0.3
	つくば三井ビルディング	63	98.1	440	1.3	64	94.7	432	1.2
	NBF宇都宮ビル	40	100.0	135	0.4	40	100.0	138	0.4
	シーノ大宮ノースウィング	39	100.0	696	2.1	38	94.7	676	1.9
	NBF浦和ビル	13	100.0	101	0.3	13	100.0	100	0.3
	NBF新浦安タワー	44	89.8	533	1.6	44	89.8	520	1.5
	NBF松戸ビル	25	96.3	123	0.4	25	96.3	125	0.4
地 方 都 市 部	札幌エルプラザ	12	100.0	319	1.0	13	100.0	316	0.9
	NBF札幌南二条ビル	3	100.0	104	0.3	3	100.0	106	0.3
	NBF仙台本町ビル	11	99.7	173	0.5	10	100.0	173	0.5
	NBFユニックスビル	50	98.6	276	0.8	50	99.3	275	0.8
	NBF新潟テレコムビル	32	95.7	202	0.6	34	99.9	197	0.6
	三井住友銀行名古屋ビル	12	100.0	572	1.7	11	96.2	693	2.0
	NBF名古屋広小路ビル	24	100.0	258	0.8	23	92.8	259	0.7
	アクア堂島NBFタワー	46	97.4	649	1.9	45	97.4	646	1.9
	信濃橋三井ビルディング	1(59)	100.0(97.7)	585	1.7	1(58)	100.0(98.1)	596	1.7
	サンマリオンNBFタワー	27	94.9	343	1.0	29	96.9	355	1.0
	堺筋本町センタービル	39	78.2	230	0.7	44	84.3	222	0.6
	アクア堂島東館	19	90.0	97	0.3	18	89.1	85	0.2
	NBF広島立町ビル	32	100.0	133	0.4	32	98.7	139	0.4
	広島袋町ビルディング	15	89.9	103	0.3	16	96.6	103	0.3

不動産等の名称		第24期（平成25年1月1日～平成25年6月30日）				第25期（平成25年7月1日～平成25年12月31日）			
		テナント総数 期末時点 （注5） （件）	稼働率 期末時点 （注5）（注6） （％）	賃貸事業 収入 期間中 （百万円）	対総賃貸事 業収入比率 （注6） （％）	テナント総数 期末時点 （注5） （件）	稼働率 期末時点 （注5）（注6） （％）	賃貸事業 収入 期間中 （百万円）	対総賃貸事 業収入比率 （注6） （％）
地方 都市部	NBF松山日銀前ビル	17	97.2	155	0.5	17	79.0	149	0.4
	博多祇園M-SQUARE	16	100.0	400	1.2	16	100.0	389	1.1
	NBF熊本ビル	16	99.1	189	0.6	17	92.6	184	0.5
譲渡済3物件（注9）		55	97.8	911	2.7	—	—	234	0.7
合 計		1,160（1,524）	98.2（97.8）	33,622	100.0	1,116（1,481）	97.7（97.1）	34,844	100.0

- （注1）不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、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、本投資法人は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。また、平成26年1月10日譲渡のGSK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）については、それぞれ平成25年7月31日及び平成26年1月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づいた価格を記載しています。
- （注3）当物件の数値には任意組合出資持分を含めて記載しています。
- （注4）本投資法人では、上記表記載の第25期末保有物件のうち、平成26年1年10日にGSKビル（敷地の一部）を譲渡するとともに、平成26年1年30日に堺筋本町センタービル（追加取得分）を取得しました。
- （注5）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、転借人への賃貸借状況により本投資法人の受領する賃料が変動しうるものについては、転借人の入居状況に基づく稼働率（当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合）及びテナント総数を括弧内に併記しています。
- （注6）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7）当物件につきましては、主要テナントとの賃貸借契約による契約賃料収入が当物件の契約賃料合計の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8）第24期及び第25期に追加取得を行っている物件の賃貸事業収入については、本投資法人の保有期間に応じた数値を記載しています。
- （注9）第25期に譲渡を行ったNBF日本橋室町センタービル、NBF四条烏丸ビル及びNBF堺東ビルの合計値を記載しています。なお、譲渡済のオフィスビルごとの内訳は以下のとおりです。

不動産等の名称		第24期（平成25年1月1日～平成25年6月30日）				第25期（平成25年7月1日～平成25年12月31日）			
		テナント総数 期末時点 （注5） （件）	稼働率 期末時点 （注5）（注6） （％）	賃貸事業 収入 期間中 （百万円）	対総賃貸事 業収入比率 （注6） （％）	テナント総数 期末時点 （注5） （件）	稼働率 期末時点 （注5）（注6） （％）	賃貸事業 収入 期間中 （百万円）	対総賃貸事 業収入比率 （注6） （％）
東京周辺 都市部	NBF日本橋室町 センタービル	14	100.0	734	2.2	—	—	95	0.3
地方 都市部	NBF四条烏丸ビル	17	96.4	62	0.2	—	—	49	0.1
	NBF堺東ビル	24	95.4	114	0.3	—	—	90	0.3

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、平成25年12月31日現在同欄記載以外に本投資法人が主たる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、マーケットの中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
つくば三井ビルディング （茨城県つくば市）	空調設備改修工事	自 平成26年 7 月 至 平成26年12月	660	—	—
横浜STビル （神奈川県横浜市）	空調設備改修工事	自 平成26年 1 月 至 平成26年 6 月	276	—	—
興和西新橋ビルB棟 （東京都港区）	非常用発電設備改修工事	自 平成26年 7 月 至 平成26年11月	240	—	—
池袋イースト （東京都豊島区）	空調設備改修工事	自 平成26年 9 月 至 平成26年12月	220	—	—
アクア堂島NBFタワー （大阪府大阪市）	熱源機器改修工事	自 平成26年 9 月 至 平成26年12月	214	—	—
GSKビル （東京都渋谷区）	外構改修工事	自 平成26年 3 月 至 平成26年 9 月	200	—	—
NBF新川ビル （東京都中央区）	空調設備改修工事（西館）	自 平成26年 7 月 至 平成26年12月	195	—	—
NBF新川ビル （東京都中央区）	発電設備改修工事（西館）	自 平成26年 7 月 至 平成26年12月	194	—	—
NBF新川ビル （東京都中央区）	発電設備改修工事（東館）	自 平成26年 7 月 至 平成26年12月	188	—	—
NBF新川ビル （東京都中央区）	空調設備改修工事（東館）	自 平成26年 7 月 至 平成26年12月	185	—	—
GSKビル （東京都渋谷区）	空調設備改修工事	自 平成26年 7 月 至 平成26年12月	166	—	—
GSKビル （東京都渋谷区）	空調設備改修工事	自 平成26年 1 月 至 平成26年 6 月	166	—	—
NBF日比谷ビル （東京都千代田区）	防災設備総合盤改修工事	自 平成26年 9 月 至 平成26年12月	158	—	—
NBF新川ビル （東京都中央区）	空調設備改修工事（東館）	自 平成26年 2 月 至 平成26年 6 月	139	—	—
横浜STビル （神奈川県横浜市）	空調設備改修工事	自 平成26年 7 月 至 平成26年12月	120	—	—
住友電設ビル （東京都港区）	トイレ改修工事	自 平成26年 7 月 至 平成26年12月	112	—	—
池袋イースト （東京都豊島区）	照明器具改修工事	自 平成26年 1 月 至 平成26年 3 月	102	—	—
NBF新浦安タワー （千葉県浦安市）	空調設備改修工事	自 平成26年 8 月 至 平成26年11月	100	—	—
NBF松戸ビル （千葉県松戸市）	空調設備改修工事	自 平成26年 9 月 至 平成26年11月	88	—	—
NBF松戸ビル （千葉県松戸市）	空調設備改修工事	自 平成26年 1 月 至 平成26年 5 月	87	—	—
NBF広島立町ビル （広島県広島市）	エレベーター改修工事	自 平成26年 7 月 至 平成26年12月	40	—	—
アクア堂島東館 （大阪府大阪市）	トイレ改修工事	自 平成26年10月 至 平成26年10月	22	—	—

2. 期中の資本的支出

既存有物件において、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1,980百万円であり、当期に費用処理された修繕費739百万円と併せ、2,719百万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)
横浜STビル (神奈川県横浜市)	空調設備改修工事、ファンコイルユニット改修工事、機械式駐車場設備整備工事等	自 平成25年 7 月 至 平成25年12月	255
中野坂上サンブライトツイン (東京都中野区)	自動制御改修工事、低圧気中遮断器改修工事、貸付整備工事等		138
龍角散ビル (東京都千代田区)	空調設備改修工事、電気設備高調波対策工事、屋上設備基礎設置工事等		130
芝NBFタワー (東京都港区)	空調設備改修工事、駐車場給排気ファン系統改修工事、揚水ポンプ改修工事等		118
新宿三井ビルディング二号館 (東京都新宿区)	トイレ改修工事、受水槽改修工事、動力制御盤改修工事等		111
NBF松戸ビル (千葉県松戸市)	空調設備改修工事、照明器具改修工事、全熱交換器改修工事等		69
NBF堺東ビル (大阪府堺市)	空調設備改修工事、OAフロア施設工事、衛星電話設置工事等		37
NBF厚木ビル (神奈川県厚木市)	トイレ及び給湯室改修工事、駐輪場整備工事、衛星電話設置工事等		35
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		1,083
合 計			1,980

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件ごとに策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積み立てています。

(単位：百万円)

計算期間	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期
当期首積立金残高	2,755	1,630	1,176	1,709	2,907
当期積立額	1,817	2,884	2,906	4,629	5,151
当期積立金取崩額	2,942	3,337	2,373	3,431	3,590
次期繰越額	1,630	1,176	1,709	2,907	4,468

(注1) 他の共有者と合同で積み立てている積立金については、当該他の共有者の持分相当額を除いた本投資法人の持分相当額のみを記載しています。
(注2) 上記に記載した積立金とは別に、区分所有ビル等の管理規約等に基づく修繕積立金として、平成25年12月31日現在5,662百万円を積み立てています。

1. 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項 目	第24期	第25期
(a) 資産運用報酬	1,240,844	1,281,770
(b) 資産保管委託報酬	42,416	50,374
(c) 一般事務委託報酬	51,905	48,378
(d) 役員報酬	12,600	12,600
(e) 会計監査人報酬	14,000	14,000
(f) その他の費用	257,661	133,610
合 計	1,619,428	1,540,733

(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24期471,363千円、第25期675千円あります。

2. 借入状況

平成25年12月31日現在における金融機関ごと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	返済方法	使 途	摘 要
	借 入 先								
短期 借 入 金	(株)三井住友銀行	H25.12.30	10,000	1,000	0.2	H26. 1 .31	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
	三井住友信託銀行(株)	H25.12.30	10,000	1,000	0.2	H26. 1 .31			
	三菱UFJ信託銀行(株)	—	5,000	—	—	—			
	小 計		25,000	2,000					
長 期 借 入 金	(株)日本政策投資銀行	H16.11.30	4,000	4,000	1.8	H26.11.28	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
		H17. 9 .12	10,000	10,000	1.5	H27. 9 .11			
		H17. 9 .27	10,000	10,000	1.8	H29. 9 .27			
		H18. 2 .15	10,000	10,000	2.0	H28. 2 .15			
		H18. 5 .30	10,000	10,000	2.4	H30. 5 .30			
		H21. 4 .28	4,000	3,875	2.2	H31. 4 .28	分割返済 (注4)		
		H21. 8 .31	8,250	8,000	2.2	H31. 8 .30	分割返済 (注5)		
	三菱UFJ信託銀行(株)	H24. 7 . 2	10,000	10,000	1.3	H35. 7 . 2	期限一括		
		H21. 7 .31	3,000	3,000	1.8	H26. 7 .31			
		H21. 9 .30	1,000	1,000	1.8	H26. 9 .30			
		H22. 3 . 5	7,000	7,000	1.5	H28. 3 . 4			
		H23. 9 . 1	15,000	15,000	1.1	H31. 3 . 1			
		H24. 7 .31	15,000	15,000	0.8	H32. 7 .31			
		H25. 2 .28	10,000	10,000	0.7	H33. 2 .26			
	H25. 6 .28	5,000	5,000	1.0	H33. 6 .30				
	(株)三菱東京UFJ銀行	H21. 9 .30	8,000	—	1.6	H25. 9 .30			
		H21. 9 .30	4,000	4,000	1.8	H26. 9 .30			
		H23. 6 . 1	4,000	4,000	1.0	H29. 6 . 1			
		H24. 7 . 2	5,000	5,000	0.8	H31. 7 . 2			
		H25. 2 .28	10,000	10,000	0.6	H32. 2 .28			
		H25. 5 .31	7,000	7,000	1.0	H32. 5 .29			

	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	返済方法	使 途	摘 要
	借 入 先								
長期借入金	㈱みずほ銀行	H21. 7 .31	8,000	—	1.7	H25. 7 .31	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
		H23. 6 . 1	7,000	7,000	1.2	H30.11.30			
		H24. 2 . 7	2,000	2,000	0.7	H29. 2 . 7			
		H25. 2 .28	10,000	10,000	0.9	H34. 2 .28			
		H25. 7 .31	—	8,000	1.1	H34. 7 .29			
	㈱三井住友銀行	H21. 4 .28	6,000	6,000	1.9	H26. 4 .28			
		H21. 6 .30	1,000	1,000	1.8	H26. 6 .30			
		H24.12.28	4,000	4,000	1.1	H34.12.30			
		H25. 2 .28	10,000	10,000	1.0	H35. 2 .28			
		H25. 4 .30	5,000	5,000	1.0	H35. 4 .28			
	三井住友信託銀行㈱	H20. 9 .30	5,000	—	1.6	H25. 9 .30			
		H23. 6 . 1	10,000	10,000	1.2	H30. 6 . 1			
		H23.12.30	10,000	10,000	1.1	H31.12.30			
		H24. 3 . 5	5,000	5,000	1.2	H33. 3 . 5			
	住友生命保険(相)	H20. 5 .23	7,000	7,000	2.1	H30. 5 .23			
		H20. 5 .23	5,000	5,000	1.9	H28. 5 .23			
		H21. 7 .16	5,000	5,000	1.7	H26. 7 .16			
		H22. 2 . 3	3,000	3,000	1.8	H28. 2 . 3			
		H23. 7 .19	5,000	5,000	1.0	H29. 7 .19			
	全国共済農業協同組合連合会	H17. 9 .12	10,000	10,000	1.5	H27. 9 .11			
		H18. 5 .30	10,000	10,000	2.3	H28. 5 .30			
	三井生命保険㈱	H17.12.15	3,000	—	1.6	H25.12.13			
		H21. 5 .29	3,000	3,000	1.9	H26. 5 .29			
		H24. 2 .13	2,000	2,000	1.1	H32. 2 .13			
		H24. 3 .30	2,000	2,000	0.9	H31. 3 .29			
		H24. 3 .30	2,000	2,000	1.2	H33. 3 .30			
		H24.11. 1	2,000	2,000	1.0	H34.11. 1			
		H25. 5 .30	2,000	2,000	1.5	H37. 5 .30			
		H25.12.13	—	2,000	1.0	H35.12.13			
	みずほ信託銀行㈱	H25. 2 .28	10,000	10,000	1.0	H35. 2 .28			
		H25. 9 .30	—	4,000	0.9	H34. 9 .30			
	日本生命保険(相)	H22. 4 . 1	2,000	2,000	1.4	H27. 4 . 1			
		H22.10.19	2,000	2,000	1.3	H30.10.19			
		H23. 6 . 1	2,000	2,000	1.3	H31. 5 .31			
		H25. 9 .30	—	3,000	0.9	H34. 9 .30			
	㈱福岡銀行	H23. 6 . 1	2,000	2,000	1.0	H29. 6 . 1			
		H24. 7 . 2	2,000	2,000	0.6	H29. 6 .30			
		H24. 7 .12	4,000	4,000	0.5	H29. 7 .12			
	㈱りそな銀行	H21.10.30	3,000	3,000	2.0	H27.10.30			
		H23. 6 . 1	1,000	1,000	1.0	H29. 6 . 1			
		H23. 9 . 9	3,000	3,000	1.0	H31. 3 . 8			
	信金中央金庫	H23. 6 . 1	3,000	3,000	1.0	H29. 6 . 1			
		H23.12.30	3,000	3,000	0.7	H28.12.30			
	太陽生命保険㈱	H17.12.15	1,000	1,000	1.7	H26.12.15			
		H19. 7 .12	2,000	2,000	2.1	H26. 7 .11			
		H21. 8 .31	1,000	1,000	2.0	H27. 8 .31			
		H24. 7 . 2	1,000	1,000	1.0	H33. 7 . 2			
		H25. 5 .31	1,000	1,000	1.0	H32. 5 .29			
	㈱中国銀行	H21. 5 .29	2,000	2,000	1.7	H26. 5 .29			
		H23. 2 .25	2,000	2,000	1.0	H28. 2 .25			
		H25. 5 .31	1,000	1,000	1.0	H32. 5 .29			

	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	返済方法	使 途	摘 要
	借 入 先								
長期借入金	㈱第四銀行	H24. 3 . 5	2,000	2,000	0.7	H29. 3 . 3	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
		H24. 7 . 2	2,000	2,000	0.6	H29. 6 .30			
		H25. 4 .30	1,000	1,000	0.5	H30. 4 .27			
	大同生命保険㈱	H16.11. 1	1,000	1,000	2.0	H26.10.31			
		H17.10. 5	1,000	—	1.4	H25.10. 4			
		H22. 2 . 3	2,000	2,000	1.6	H27. 2 . 3			
		H24. 3 .30	1,000	1,000	0.9	H31. 3 .29			
	農林中央金庫	H25.10. 4	—	1,000	0.7	H32.10. 2			
		H25. 9 .30	—	5,000	0.7	H32. 9 .30			
	㈱八十二銀行	H20.12. 2	1,000	—	1.4	H25.12. 2			
		H21. 6 .26	2,000	2,000	1.8	H26. 6 .26			
		H21. 9 .30	1,000	1,000	1.8	H27. 3 .30			
		H25.12. 2	—	1,000	0.6	H32.12. 2			
	㈱山口銀行	H23. 6 . 1	1,000	1,000	0.9	H29. 1 . 4			
		H23.11. 1	1,000	1,000	1.1	H31. 5 . 1			
		H24. 3 . 5	1,000	1,000	1.1	H32. 9 . 4			
		H24. 4 .27	3,000	3,000	1.3	H34. 4 .27			
	㈱常陽銀行	H24. 3 . 5	1,000	1,000	0.7	H29. 3 . 3			
		H25. 3 .29	1,000	1,000	0.6	H32. 3 .27			
	㈱山梨中央銀行	H24.12.28	1,000	1,000	0.4	H27.12.28			
	㈱群馬銀行	H25. 5 .31	1,000	1,000	0.7	H30. 5 .31			
	㈱伊予銀行	H21. 4 .30	1,000	1,000	1.9	H26. 4 .30			
	㈱新生銀行	H25. 5 .31	1,000	1,000	1.5	H37. 5 .30			
	小 計		378,250	375,875					
	合 計		403,250	377,875					

(注1) 利率は、借入先金融機関ごとの借入利率(短期借入金については、同一借入先より複数の借入れがある場合は、借入残高により加重平均)を小数点第1位未満を四捨五入して表示しています。また、短期借入金の借入日及び返済期限は、同一借入先より複数の借入れがある場合は、最も早く返済期限が到来する借入金に関する日付(返済期限が同一で借入日が異なる場合は、より古い借入日の日付)を記載しています。

(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ヶ月毎に各125百万円を返済し、最終期日に2,625百万円を返済する予定です。

(注5) 6ヶ月毎に各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。

3. 投資法人債

平成25年12月31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 (%)	償還期限	償還方法	使 途	摘 要
第3回無担保投資法人債	H15. 6 .12	10,000	10,000	2.00	H30. 6 .12	期限一括	(注1)	(注2)
第7回無担保投資法人債	H17.11. 9	10,000	10,000	1.85	H27.11. 9	期限一括	(注1)	
第9回無担保投資法人債	H19. 5 .24	10,000	10,000	1.74	H26. 5 .23	期限一括	(注1)	
第10回無担保投資法人債	H19. 5 .24	10,000	10,000	2.04	H29. 5 .24	期限一括	(注1)	
第11回無担保投資法人債	H22. 1 .28	10,000	10,000	1.23	H27. 1 .28	期限一括	(注1)	
第12回無担保投資法人債	H23. 9 .15	10,000	10,000	0.64	H28. 9 .15	期限一括	(注1)	
第13回無担保投資法人債	H25. 6 .26	10,000	10,000	1.17	H35. 6 .26	期限一括	(注1)	
合 計		70,000	70,000					

(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) 適格機関投資家限定及び投資法人債間同順位特約が付されています。

1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

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日本橋室町センタービル	—	—	H25. 8 .14	14,100	11,977	2,118
信託受益権	NBF四条烏丸ビル	—	—	H25.10.31	1,600	1,376	171
信託受益権	NBF堺東ビル	—	—	H25.11.28	1,800	2,028	△286
不動産	西新宿三井ビルディング(追加取得分)	H25.12.16	135	—	—	—	—
合 計		—	135	—	17,500	15,381	2,003

(注1) 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2) 売却損益には、上記のほかに「その他譲渡費用」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

上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

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日本橋室町 センタービル	H25. 8 .14	信託土地	14,100	12,600	株式会社谷澤 総合鑑定所	H25. 6 .30
			信託建物(附属設備を含む)				
譲渡	NBF四条烏丸ビル	H25.10.31	信託土地	1,600	1,210	株式会社谷澤 総合鑑定所	H25. 6 .30
			信託建物(附属設備を含む)				
譲渡	NBF堺東ビル	H25.11.28	信託土地	1,800	1,560	株式会社谷澤 総合鑑定所	H25. 6 .30
			信託建物(附属設備を含む)				
取得	西新宿三井ビルディング (追加取得分)	H25.12.16	土地	135	224	大和不動産 鑑定株式会社	H25.11.30
			建物(附属設備を含む)				

(注1) 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2) 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. 利害関係人等及び主要株主との取引状況

(1) 取引状況

区 分	売買金額等(注2)(注3)	
	買付額等(千円)	売付額等(千円)
総 額	135,000	17,500,000
	うち利害関係人等及び主要株主からの買付額 — (—)	うち利害関係人等及び主要株主への売付額 14,100,000 (80.6)
利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳		
三井不動産株式会社	— (—)	14,100,000 (80.6)
合 計	— (—)	14,100,000 (80.6)

(2) 支払手数料等の金額

区 分		支払手数料 総額A (千円)	利害関係人等及び主要株主との取引の内訳		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	1,399,363	三井不動産株式会社	1,356,789	97.0
	統括・調整業務報酬		株式会社NBFオフィスマネジメント	40,950	2.9
建物管理委託報酬		3,570,582	三井不動産ファンリティアーズ株式会社	580,471	16.3
			三井不動産株式会社	464,225	13.0
			三井不動産ビルマネジメント株式会社	247,682	6.9
			ファースト・ファシリティアーズ・ウエスト株式会社	117,757	3.3
			三井不動産住宅リース株式会社	1,949	0.1
賃貸媒介手数料等		68,754	三井不動産株式会社	28,195	41.0
			株式会社NBFオフィスマネジメント	15,222	22.1
			三井不動産ビルマネジメント株式会社	803	1.2
			三井不動産リアルティ中国株式会社	303	0.4

(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27号に定義されます。)をいい、また主要株主とは、本投資法人の資産運用会社の主要株主(金融商品取引法第29条の4第2項に定義されます。)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) ()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(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、パナソニック東京汐留ビル、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、信濃橋三井ビルディング及び堺筋本町センタービルの13物件)については、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)として行う業務が株式会社NBFオフィスマネジメント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及び主要株主へ発注した修繕工事等の支払額は以下のとおりです。

三井不動産ファンリティアーズ株式会社	534,047千円
三井不動産ビルマネジメント株式会社	384,753千円
三井不動産株式会社	274,704千円
ファースト・ファシリティアーズ・ウエスト株式会社	103,028千円
三井不動産住宅リース株式会社	4,713千円
三井デザインテック株式会社	1,290千円
第一園芸株式会社	928千円
株式会社ユニリビング	473千円
三井不動産リアルティ株式会社	188千円
三井不動産商業マネジメント株式会社	60千円
三井ホームランケージ株式会社	50千円

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

資産運用会社(日本ビルファンドマネジメント株式会社)は、金融商品取引法上の第一種金融商品取引業及び第二種金融商品取引業(もしくは旧証券取引法上の証券業)、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず該当する取引はありません。

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きましては、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

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・変更等のうち主な概要は以下のとおりです。

承認日	項 目	概 要
平成25年 7 月25日	投資法人債の発行に係る包括決議及びそれに伴う一般事務の委託	発行総額を1,000億円以内とし、発行時期を平成25年8月1日から平成25年10月31日までの間とする投資法人債発行に係る包括決議を行い、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。
平成25年10月24日	投資法人債の発行に係る包括決議及びそれに伴う一般事務の委託	発行総額を1,000億円以内とし、発行時期を平成25年11月1日から平成26年1月31日までの間とする投資法人債発行に係る包括決議を行い、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

- (1) 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。
- (2) 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）への出資持分については、原則として特定資産（不動産）に含め、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。

II. 貸借対照表 貸借対照表

(単位:千円)

	前 期(ご参考) (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(ご参考) (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	*2 517,584,469	519,198,114
負債純資産合計	1,047,991,835	1,022,811,666

III. 損益計算書 損益計算書

(単位:千円)

		前 期(ご参考) (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	957
当期純利益		12,941,468	13,276,612
前期繰越利益		284	—
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		12,941,752	13,276,612

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 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 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	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 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	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

（継続企業の前提に関する注記）

前 期(ご参考) 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
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 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. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。</p> <p>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><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、器具及び備品</td><td>2～19年</td></tr></table> <p>②無形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。</p>	建	物	2～50年	構	築	物	2～50年	機	械	及	び	装	置	2～17年	工	具、器具及び備品	2～19年	<p>①有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。</p> <p>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><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、器具及び備品</td><td>2～19年</td></tr></table> <p>②無形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。</p>	建	物	2～50年	構	築	物	2～50年	機	械	及	び	装	置	2～17年	工	具、器具及び備品	2～19年
建	物	2～50年																																		
構	築	物	2～50年																																	
機	械	及	び	装	置	2～17年																														
工	具、器具及び備品	2～19年																																		
建	物	2～50年																																		
構	築	物	2～50年																																	
機	械	及	び	装	置	2～17年																														
工	具、器具及び備品	2～19年																																		
2. 繰延資産の処理方法	<p>①投資法人債発行費 投資法人債償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p> <p>②投資口交付費 支出時に全額費用として処理しています。</p> <p>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。</p> <p>「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。</p> <p>このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、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>	<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。</p>																																		

	前 期(ご参考) 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
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740,528千円です。	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2,063千円です。
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。 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。 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。	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。

（貸借対照表に関する注記）

	前 期(ご参考) (平成25年6月30日)	当 期 (平成25年12月31日)
1. 特定融資枠に係る借入未実行枠残高等	<div>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。</div> <div>(単位: 千円)</div> <div>(借入コミットメント)</div> <div>特定融資枠の総額60,000,000</div> <div>当期末借入残高—</div> <div>当期末未実行枠残高60,000,000</div>	<div>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。</div> <div>(単位: 千円)</div> <div>(借入コミットメント)</div> <div>特定融資枠の総額60,000,000</div> <div>当期末借入残高—</div> <div>当期末未実行枠残高60,000,000</div>
* 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 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. 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位:千円)	(単位:千円)
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	111,581
計	30,752,121	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	56,476
計	2,870,605	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	6,929,741
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	(単位:千円)	(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	14,100,000
不動産等売却原価	11,998,410	11,977,641
その他売却費用	4,364	4,352
不動産等売却益	2,097,225	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

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前 期(ご参考) (平成25年6月30日)	当 期 (平成25年12月31日)
1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数	発行可能投資口の総口数 発行済投資口数	2,000,000口 692,000口
		発行可能投資口の総口数 発行済投資口数
		2,000,000口 692,000口

(税効果会計に関する注記)

	前 期(ご参考) (平成25年6月30日)	当 期 (平成25年12月31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)	(単位:千円)
	(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
	未払事業税損金不算入額	未払事業税損金不算入額
	8	17
	繰延税金資産合計	繰延税金資産合計
	8	17
	(繰延税金資産の純額)	(繰延税金資産の純額)
	8	17
2. 法定実効税率と税効果会計適用後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 (調整) 支払配当の損金算入額 圧縮積立金繰入額 その他 税効果会計適用後の法人税等の負担率	36.59% △32.97 △3.62 0.01 0.01
		法定実効税率 (調整) 支払配当の損金算入額 圧縮積立金繰入額 その他 税効果会計適用後の法人税等の負担率
		36.59% △32.97 △3.62 0.01 0.01

(リースにより使用する固定資産に関する注記)

前 期(ご参考) 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
該当事項はありません。	該当事項はありません。

(金融商品に関する注記)

前期(自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日) (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(敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。)等の資金を、新投資口の発行、借入れ又は投資法人債の発行で調達します。

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法

資 産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

負 債

(1) 短期借入金

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

(2) 1年内返済予定の長期借入金、(5) 長期借入金

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

(3) 1年内償還予定の投資法人債、(4) 投資法人債

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

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区 分	貸借対照表計上額(千円)
①預り敷金及び保証金	18,538,577
②信託預り敷金及び保証金	27,772,449

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額 (単位:千円)

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

(注4) 借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額 (単位:千円)

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

当期(自 平成25年7月1日 至 平成25年12月31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（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、短期借入金は、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、総資産有利子負債比率を低位に保ち、長期固定金利比率を高位に保つことで、市場金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にしています。

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成25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	22,303,226	22,303,226	—
(2) 信託現金及び信託預金	14,206,559	14,206,559	—
資 産 計	36,509,785	36,509,785	—
(1) 短期借入金	2,000,000	2,000,000	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	36,750,000	37,047,913	297,913
(3) 1年内償還予定の投資法人債	10,000,000	10,060,000	60,000
(4) 投資法人債	60,000,000	61,832,912	1,832,912
(5) 長期借入金	339,125,000	346,261,475	7,136,475
負 債 計	447,875,000	457,202,301	9,327,301

(注1) 金融商品の時価の算定方法

資 産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

負 債

(1) 短期借入金

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

(2) 1年内返済予定の長期借入金、(5) 長期借入金

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

(3) 1年内償還予定の投資法人債、(4) 投資法人債

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

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区 分	貸借対照表計上額（千円）
①預り敷金及び保証金	18,599,340
②信託預り敷金及び保証金	25,763,123

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	22,303,226	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	14,206,559	—	—	—	—	—
合 計	36,509,785	—	—	—	—	—

(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
短期借入金	2,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	10,000,000	20,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
長期借入金	36,750,000	30,750,000	40,750,000	39,750,000	38,750,000	189,125,000
合 計	48,750,000	50,750,000	50,750,000	49,750,000	48,750,000	199,125,000

（賃貸等不動産に関する注記）

前期(自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日) (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	
855,359,626	143,909,441	999,269,068	1,048,180,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 当期増減額のうち、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。

(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。

当期(自 平成25年7月1日 至 平成25年12月31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	
999,269,068	△20,052,296	979,216,771	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) 当期増減額のうち、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) 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。

（関連当事者との取引に関する注記）

前期(自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日) (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	6,500	未払金	787
利害関係人等	三井不動産株式会社	不動産業	3.29%	オフィスマネジメント報酬	1,359,820	その他 (流動資産)	12,657
				建物管理委託報酬	389,853	(営業) 未払金	333,580
				賃貸借媒介手数料等	11,566		
				修繕工事等 (注1)	165,267	その他 (流動資産)	245
				賃貸収入等 (注2) (注3)	7,227,756	営業未収入金	32,612
						前受金	11,936
						(信託) 預り敷金 及び保証金	4,001,671
				不動産の購入(注4)	49,950,000	未払金	—
				不動産売買媒介手数料	129,450	未払金	—
利害関係人等	ダイセツ・プロパティーズ 合同会社	不動産業	—	信託受益権の譲渡 (注5)	14,100,000	その他 (流動資産)	—
				信託受益権の購入 (注6)	14,900,000	未払金	—
				信託報酬	22,039	未払金	—
				支払利息	192,177	未払費用	50,580
						短期借入金	10,000,000
						1年内返済予定 の長期借入金	5,000,000
						長期借入金	25,000,000
				コミットメント ライン関連手数料等	9,917	未払金	1,811
				一般事務委託報酬等	23,821		
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業	0.57%	投資法人債関連手数料	5,390		
				不動産売買媒介手数料	30,000	未払金	—

(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「新橋M-SQUARE」、「ゲートシティ大崎（追加取得分）」及び「セレスティン芝三井ビルディング」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譲渡は「NBF日本橋室町センタービル」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) 上記記載の信託受益権の購入は「三井住友銀行名古屋ビル」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7) 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8) 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9) 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。

当期(自 平成25年7月1日 至 平成25年12月31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	1,500	未払金	787				
利害関係人等	三井不動産株式会社	不動 産業	3.29%	オフィスマネジメント報酬	1,356,789	その他 (流動資産)	17,142				
				建物管理委託報酬	464,225	(営業) 未払金	369,860				
				賃貸借媒介手数料等	28,195						
				修繕工事等 (注1)	274,704			その他 (流動資産)	39		
				賃貸収入等 (注2) (注3)	8,207,656	営業未収入金	62,405				
						前受金	3,223				
						(信託)預り敷金 及び保証金	3,897,956				
				信託受益権の譲渡 (注4)	14,100,000	その他 (流動資産)	—				
				資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業	0.57%	信託報酬	22,829	未払金	—
								支払利息	171,694	未払費用	30,144
短期借入金	1,000,000										
1年内返済予定 の長期借入金	—										
長期借入金	25,000,000										
コミットメント ライン関連手数料等	10,082	未払金	2,231								
一般事務委託報酬等	23,553										
投資法人債関連手数料	1,450										

- (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) 上記記載の信託受益権の譲渡は「NBF日本橋室町センタービル」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6) 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7) 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 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	1口当たり純資産額	375,143円
1口当たり当期純利益	9,485円	1口当たり当期純利益	9,592円
なお、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。		なお、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1) 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2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前 期(ご参考) 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)

前 期(ご参考) 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
該当事項はありません。	<p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(3) 分割により増加した投資口数等 ①分割前の本投資法人発行済投資口数 : 692,000口 ②今回の分割により増加した投資口数 : 692,000口 ③分割後の本投資法人発行済投資口数 : 1,384,000口 ④分割後の発行可能投資口総口数 : 4,000,000口</p> <p>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。</p>

(単位:円)

	前 期(ご参考) 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
I 当期末処分利益	12,941,752,570	13,276,612,883
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	11,662,968,000 (16,854)	11,964,680,000 (17,290)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	1,278,784,570	1,311,932,883
IV 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>
------------	--	--

独立監査人の監査報告書

平成 26 年 2 月 13 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

小澤 陽一

指定有限責任社員 公認会計士
 業 務 執 行 社 員

藤本 啓三

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平成 25 年 7 月 1 日から平成 25 年 12 月 31 日までの第 25 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

VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報) **キャッシュ・フロー計算書(参考情報)**

(単位:千円)

	前 期(ご参考) 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	*1 39,759,796	36,509,785

(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。

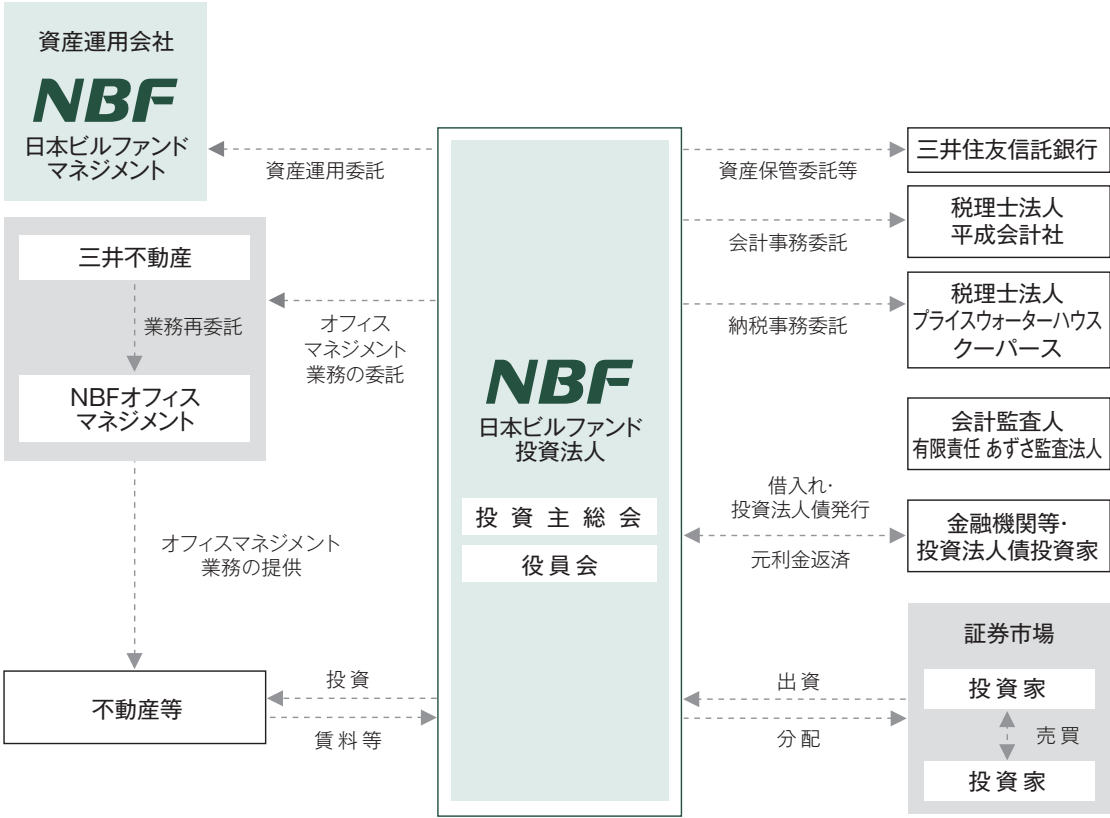
(重要な会計方針に係る事項に関する注記)(参考情報)

	前 期(ご参考) 自 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
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 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. 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	* 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
(平成25年6月30日現在)	(平成25年12月31日現在)
現金及び預金	現金及び預金
23,416,818千円	22,303,226千円
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
16,342,978千円	14,206,559千円
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
39,759,796千円	36,509,785千円

投資法人の基本的な仕組み



※上図は、本投資法人の主要な関係者等ならびに一部の契約関係およ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

会社概要（平成25年12月31日現在）	
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	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号 グラントウキョウ ノースタワー38階
設立	平成12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（43％） 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％） 三井生命保険株式会社（3％） プリテル・ファンド・トラスティズ リミテッド（3％）
代表取締役社長	田中 健一
役員員数（常勤）	21名
沿革	平成12年 9月19日： エム・エフ資産運用株式会社設立 平成12年11月17日： 宅地建物取引業免許取得 東京都知事（1）第79145号 平成13年 1月29日： 取引一任代理等認可（宅地建物取引業法第50条の2第1項による） 平成13年 3月 7日： 投資信託委託業者認可 内閣総理大臣第3号 平成13年 5月23日： 日本ビルファンドマネジメント株式会社に商号変更 平成19年 9月30日： 金融商品取引法に基づく金融商品取引業者の登録（関東財務局長（金商）第371号）*

※ 証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）附則第159条第1項の適用を受け、平成19年9月30日付で投資運用業の登録を受けたものとみなされています。なお、平成19年11月28日付で、同附則第159条第2項に定める書類を内閣総理大臣に提出しました。

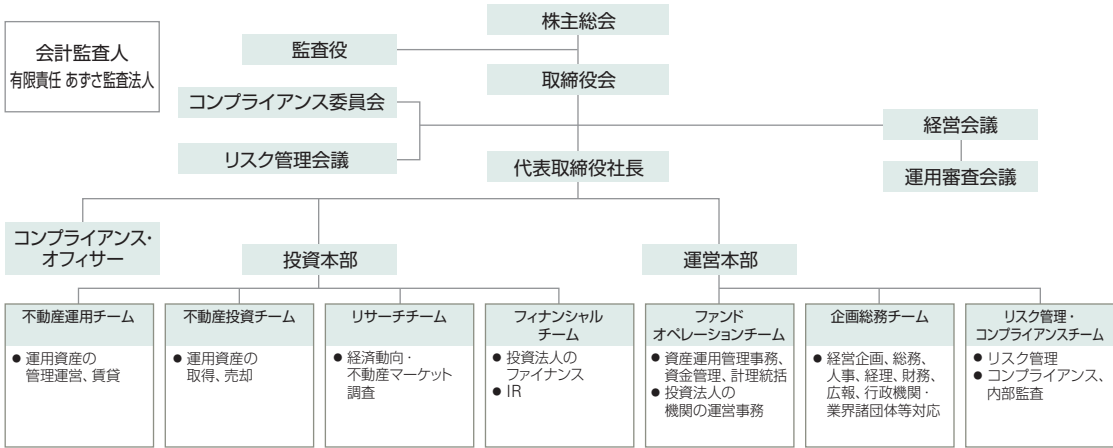
経営方針

事業の内容

オフィスビルへの投資を通じて、中長期的な視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。

本投資法人からの委託に基づき、資産運用会社として、本投資法人規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、本投資法人の資産の運用を行っています。
また、機関の運営に関する一般事務委託契約に従い、本投資法人からの委託に基づき、機関の運営に関する一般事務受託者として、投資主総会の運営に関する一定の業務および役員会の運営に関する事務を行っています。

組織図（概略）



ポートフォリオ

安全性や収益性を考え、資産を分散投資した組み合わせのことを指し、J-REITにおける「ポートフォリオ」とは、保有している不動産全体を指します。NBFでは、東京都心部を中心とした優良オフィスビルによるポートフォリオを構築しており、第25期末では保有物件ベースで71物件、総賃貸可能面積は103.8万㎡、稼働率（サブリース勘案後）は97.1%となっています。

今後も中長期的な競争力を意識した物件取得と物件の入れ替えを通じて、ポートフォリオの質向上を目指します。

NOI

Net Operating Incomeの略で、不動産の賃料収入などから得られる収益から、減価償却前の費用（不動産の管理運営にかかる費用）を控除した純営業収益のことで、物件の収益力を見る重要な指標として用いられています。また、NOI利回りとは、NOIを物件価格（取得価格）で割ることで求められ、物件価格に対して、どの程度のリターンが得られるかを示します。

外部成長

物件の取得により資産規模を拡大させることで、利益額の成長を実現する手法のことで、NBFでは、2001年の上場以来、着実に外部成長を実現し、現在、J-REIT最大の資産規模となっています。

第25期末時点での資産規模（取得価格の合計）は1兆507億円となっています。

今後も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に厳選投資を行っていきます。

資本的支出

リニューアル工事など、保有資産の使用可能期間を延長させたり、価値を高めたりするための支出を指し、トイレの改修や照明更新工事（LED照明の採用）などが該当します。NBFでは、戦略的な資本的支出により、保有物件の競争力強化を図っています。第25期においてもテナントの要望を踏まえた工事を実施した結果、資本的支出が1,980百万円となりました。

LTV（総資産有利子負債比率）

総資産に占める有利子負債の割合のことで、財務体質の健全性を計る指標として用いられ、LTVの数値が低いほど、健全性が高いことを示します。NBFでは、上限を56%としつつも、当面の目標を36%～46%とした保守的な運用を行っています。第25期末におけるLTVは43.8%となっています。

NISA（ニーサ）

2014年1月から導入された個人投資家向けの「少額投資非課税制度」のことで、NISA口座で購入した投資信託・上場株式の売買益や分配金・配当金が非課税になります。新規投資額で毎年100万円を上限として、非課税期間は最長5年間となります。J-REITもNISAの対象商品であることから、NISA口座でJ-REIT投資を行った場合、毎期の分配金および売買益が非課税になります。

NAV

NAV(Net Asset Value)とは、純資産価値とも言い、不動産の評価額から投資法人債や借入などの負債を引くことで求められます。NBFでは、1口当たりNAVを「（出資総額+圧縮積立金残高+期末鑑定評価含み益）／発行済投資口数」で算出しており、第25期末の1口当たりNAVは814,865円（投資口2分割勘案後407,432円）となっています。この価格と現在の株価（投資口価格）を比較することで、現在の投資口価格が純資産に対して割安か割高かを測ることができます。今後も1口当たりNAVの増大により、投資主価値の向上を図っていきます。

内部成長

保有物件の収益性を高めることによって利益額の成長を実現する手法のことで、主な手段として、賃料の増額や稼働率の向上、経費の削減などが挙げられます。NBFでは、賃料の増額には今しばらく時間を要すると想定していることから、「高稼働率の維持」を内部成長の基本方針とし、既存テナントの解約防止と空室の早期埋戻しを最重要課題と位置付け、収益確保に努めています。

PML

Probable Maximum Lossの略で、475年に一度程度起こる可能性がある大地震による建物の損害額が、再調達価格に対してどの程度になるかを示す数値です。この数値が低いと地震が起きた時のリスクが低いと考えられます。NBFの第25期末のポートフォリオPMLは、1.5%と他のREITと比べても低い水準になっています。

長期固定金利比率

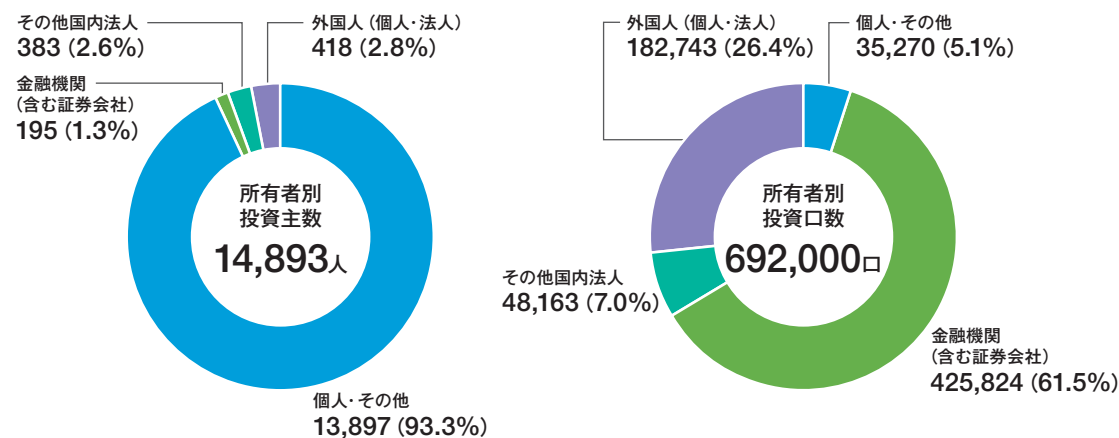
借入金などの有利子負債残高に占める約定ベースで1年超の固定金利有利子負債残高の割合を指します。一般的に、長期固定金利比率が高くなることで、支払う金利コストは高くなりますが、資金調達環境の悪化に伴う金利上昇や借り換えなどの財務リスクは軽減されます。NBFでは、90%以上を当面の目標としています。第25期末における長期固定金利比率は99.6%となっています。

投資口価格と東証REIT指数



（注）平成26年1月1日付で、投資口1口につき2口の割合で投資口の分割をしており、上記投資口価格は、当該投資口分割による影響を加味し、投資口価格を2で除した数値を記載しています。

投資主分布（平成25年12月31日現在）



年間スケジュール（予定）

	第26期	第27期
決算月	平成26年6月	平成26年12月
決算発表	平成26年8月	平成27年2月
資産運用報告發送	平成26年9月中旬	平成27年3月中旬
分配金支払開始	平成26年9月中旬	平成27年3月中旬

※決算発表の内容については、ホームページなどにおいて公表しています。

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回以上開催
同議決権行使投資主確定日	あらかじめ公告して定めた日
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・祝日およ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

投資主様アンケート結果のご報告

NBFでは、投資主の皆様の声をお聞かせいただくために、第24期の資産運用報告にてアンケートを実施しました。貴重なご意見・ご質問を多数お寄せいただき、誠にありがとうございました。投資主の皆様からの代表的なご質問にお答えします。

Q 平成26年1月導入の「少額投資非課税制度（NISA）」に関し、NBFでは何か対応を考えていますか。

A 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26年1月1日に投資口1口につき2口の割合をもって投資口の分割を行いました。

平成26年1月から導入された「少額投資非課税制度（NISA）」を通じて購入できる金額は年間100万円までとなっていますが、平成25年3月以降、NBFの投資口価格は100万円を上回って推移していたため、このままではNISA口座を通じてNBFに投資することはできませんでした。

このような状況を踏まえ、NBFでは投資単位当たりの金額を引き下げることで、投資家の皆様がより投資しやすい環境を整えるため、平成26年1月1日付で投資口1口につき2口の割合をもって投資口を分割しました。

なお、第25期（平成25年12月期）実績の1口当たり分配金17,290円に対し、第26期（平成26年6月期）の1口当たり分配金は8,000円と予想していますが、これは投資口分割により、発行済投資口数が、第25期末の692,000口から平成26年1月1日現在で1,384,000口と2倍になっていることによるものです。投資口の分割を行わなかったと仮定した場合の第26期の1口当たり予想分配金は、16,000円となります。

平成26年1月1日付
発行済投資口数
1,384,000口

第25期末
発行済投資口数
692,000口

上場投資法人の分配金に係る10%軽減税率の廃止について（所得税7%、住民税3%）

2014年1月1日から上場投資法人の分配金に係る10%軽減税率（所得税7%、住民税3%）は廃止され、**本来の税率である20%（所得税15%、住民税5%）となりました。**

また、2013年1月1日から2037年12月31日までの間（25年間）は、「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」（平成23年法律第117号）が施行されており、**その所得税額に対して2.1%が「復興特別所得税」として課税されています。**

そのため、上場投資法人の分配金もその源泉所得税を徴収する際に「復興特別所得税」が併せて徴収されています。

上場投資法人の分配金に係る源泉徴収税率について

分配金の支払開始日	2014年1月1日～2037年12月31日			2038年1月1日～	
上場投資法人の分配金の税率	20.315%			20%	
	内訳	所得税（15%）＋復興特別所得税（0.315%） ^{*1}		内訳	所得税（15%）
		住民税（5%）			住民税（5%）

※1 15%×復興特別所得税率2.1%＝0.315%

その他ご留意事項につきましては、下記をご参照ください。

上場投資法人の分配金の源泉徴収に係るご留意事項

- 個人の投資主様で発行済投資口総数の3%以上の投資口をご所有されている場合の所得税率は、20.42%（所得税20%＋復興特別所得税0.42%^{※2}）となります。
※2 20%×復興特別所得税率2.1%＝0.42%
なお、住民税につきましては、別途お手続きが必要となります。
- 分配金をお受け取りになる方が、法人の場合には住民税は課税されません。

「復興特別所得税」に係るご留意事項

- 所得税が非課税または免除となる場合や租税条約の適用により国内法に規定する税率以下となる場合につきましては、復興特別所得税は課税されません。
- 分配金のお受け取り方法が株式数比例配分方式の場合の税額等につきましては、お取引の証券会社等にお問い合わせください。

その他詳細につきましては、所轄の税務署等へご確認ください。（本内容は、2014年1月時点の情報を基に作成しています）

■ 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き「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、お取引の証券会社などへご確認ください。

■ 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のフリーダイヤルにて24時間受付しています。

・電話によるご請求:受付フリーダイヤル:0120-782-031

ホームページのご案内

最新のIR情報は
ホームページをご覧ください。

NBF

検索

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

日本ビルファンド投資法人のホームページでは、
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

ポートフォリオの全国マップ

月次のビルの稼働率の情報

新規取得物件の情報

アナリスト説明会などの最新のスケジュール

アナリスト説明会の資料掲示

本日の株価など



年2回の機関投資家向け決算説明会の状況を、
Webサイトで映像配信していますので、是非
ご覧ください。