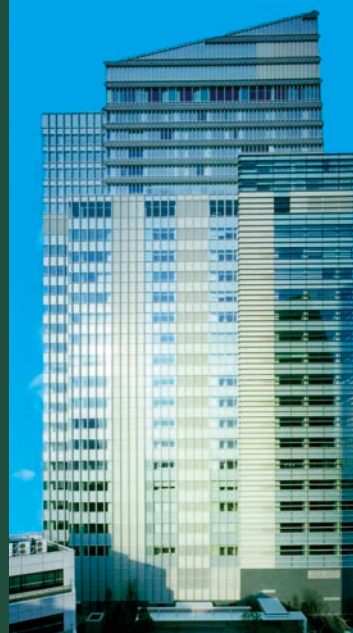


2018年6月期(第34期)

2018年1月1日～2018年6月30日

決算・運用状況のご報告 (資産運用報告)





日本ビルファンド投資法人

執行役員

影山 美樹

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。

2018年8月15日開催の役員会において、投資信託及び投資法人に関する法律第131条第2項所定の計算書類等が承認されましたので、2018年6月期（第34期）決算につきましてご報告申し上げます。

当期の運用実績は、営業収益36,635百万円（前期比13.0%減）、営業利益15,774百万円（同4.7%減）、当期純利益14,010百万円（同4.6%減）となりました。これは、前期と比較して、期中に譲渡した物件に係る売却益等が減少したことによるものです。不動産等売却損益を除いたベースで比較すると増益となっており、稼働率の向上に加え既存テナントとの増額賃料改定は順調に進んでいます。

また、分配金につきましては、当期末処分利益から2018年3月の物件譲渡による売却益を将来の安定的な運用・分配のために圧縮積立金として内部留保した結果、投資口1口当たり9,650円と前期比で280円の増配となりました。

NBFは、我が国最大のJ-REITとして、今後もスポンサーである三井不動産グループのノウハウを最大限に活用し、中長期的な観点から運用資産の着実な成長と安定的な収益の確保を目指し、適正な運用を行ってまいります。

投資主の皆様におかれましては、引き続きご支援のほど宜しく願い申し上げます。

Contents

投資主の皆様へ	表紙裏	Ⅳ. 投資主資本等変動計算書	37
NBFの特徴	2	Ⅴ. 注記表	38
ESGへの取り組み	5	Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書	52
ポートフォリオマップ	6	Ⅶ. 監査報告書	53
NBFのポートフォリオ（主要物件）	8	Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）	54
Ⅰ. 資産運用報告	12	投資法人・資産運用会社の概要	56
Ⅱ. 貸借対照表	34	投資主インフォメーション	57
Ⅲ. 損益計算書	36	ウェブサイトのご案内	裏表紙

【分配金について】

2018年6月期（第34期）

投資口1口当たり

確定分配金

9,650円

（分配金支払開始日 2018年9月14日）

2018年12月期（第35期）

投資口1口当たり

予想分配金

10,100円

（分配金支払予定時期 2019年3月中旬）

予想分配金は、2018年8月15日付「2018年6月期決算短信」により公表した内容に基づき記載しています（決算短信はNBFのウェブサイトなどでもご覧いただけます）。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

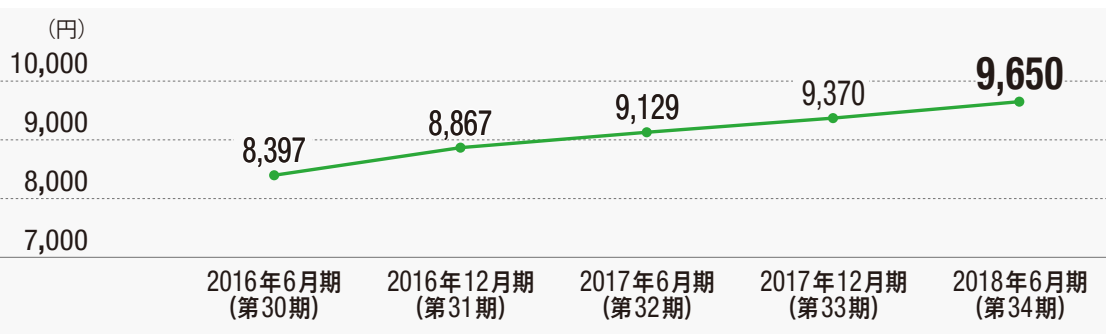
【運用の状況】

決算年月	2016年6月期 （第30期）	2016年12月期 （第31期）	2017年6月期 （第32期）	2017年12月期 （第33期）	2018年6月期 （第34期）
営業収益 （百万円）	35,671	35,849	36,409	42,125	36,635
当期純利益 （百万円）	12,808	12,520	13,109	14,682	14,010
総資産額 （百万円）	1,029,045	1,030,434	1,023,900	1,013,860	1,020,237
1口当たりNAV* （円）	484,767	497,513	505,308	523,821	537,915

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

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

【1口当たり分配金の推移】

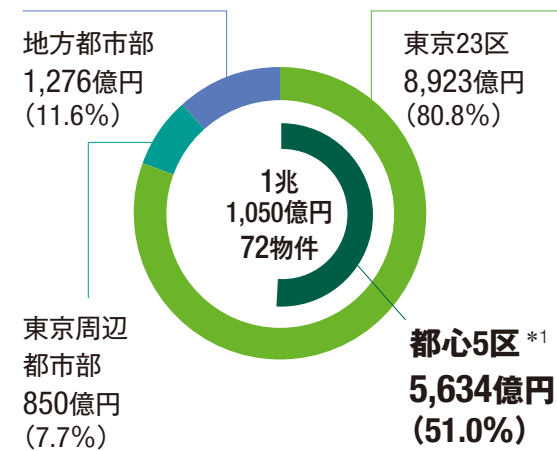


NBFの特徴

1. ポートフォリオの状況 (2018年6月30日現在)

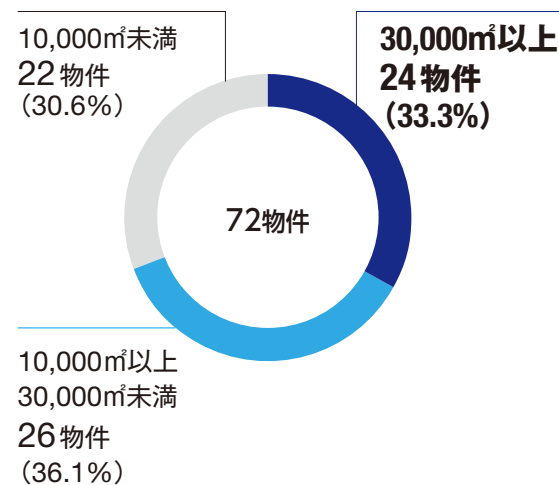
NBFはオフィスビルに特化したJ-REITです。物件の取得価格合計は1兆1,050億円、東京都心5区への投資比率が約50%となっており、大規模物件を中心に72物件を保有しています。

地域別投資比率(取得価格ベース)



^{*1} 都心5区とは、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。

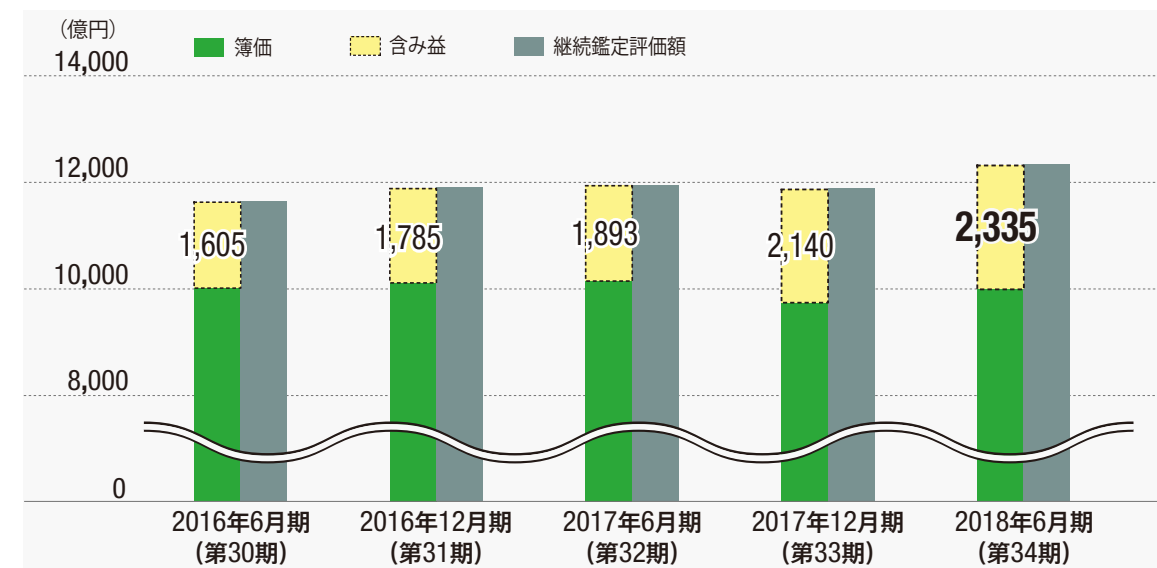
物件規模^{*2}(物件数ベース)



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

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

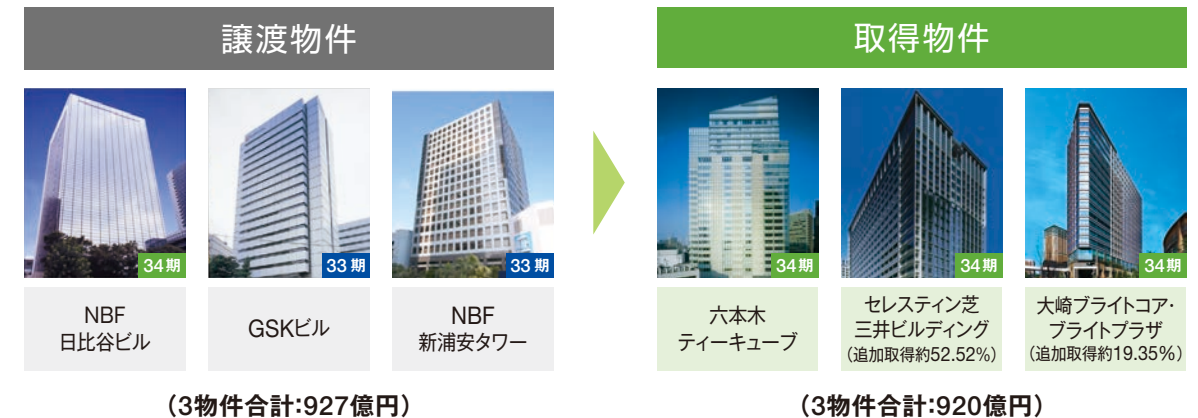
継続鑑定評価額・簿価・含み益の推移



平均築年数 **18.32年**

各物件の期末における築年数を取得価格で加重平均した年数

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



入れ替えにより、3つの効果を同時に実現しています。

①収益性の向上

減価償却後利回り^{*}

譲渡3物件 2.2% → 取得3物件 3.2%

^{*}減価償却後利益÷簿価
・減価償却後利益については、実績値より稼働日数を考慮して算出しています。
・簿価については、譲渡物件は譲渡原価・取得物件は取得価格を使用しています。

②平均築年数の若返り

平均築年数

譲渡3物件 31.95年 → 取得3物件 13.81年

物件入れ替えを行わなかった場合と比較して、ポートフォリオ全体の平均築年数も18.3年と1.5年若返っています。

③1口当たりNAVの増大

1口当たりNAV

第32期 (2017年6月期) 505,308円 → 第34期 (2018年6月期) 537,915円

3物件の譲渡により、約97億円の含み損を解消し、1口当たりNAVを改善しました。

2. 財務状況 (2018年6月30日現在)

保守的なLTV(総資産有利子負債比率)水準を維持しています。

LTV (36~46%をターゲットにしています) **40.9%**

既存借入等のリファイナンスのタイミングで調達金利の低減を進めています。

平均調達金利 **0.71%**

長期固定金利による借入を中心に運用しています。

長期固定金利比率 (90%以上となるように運用しています) **93.3%**

格付の状況は以下のとおりです。

格付機関	JCR	R&I	S&P
格付	AA+	AA	A+

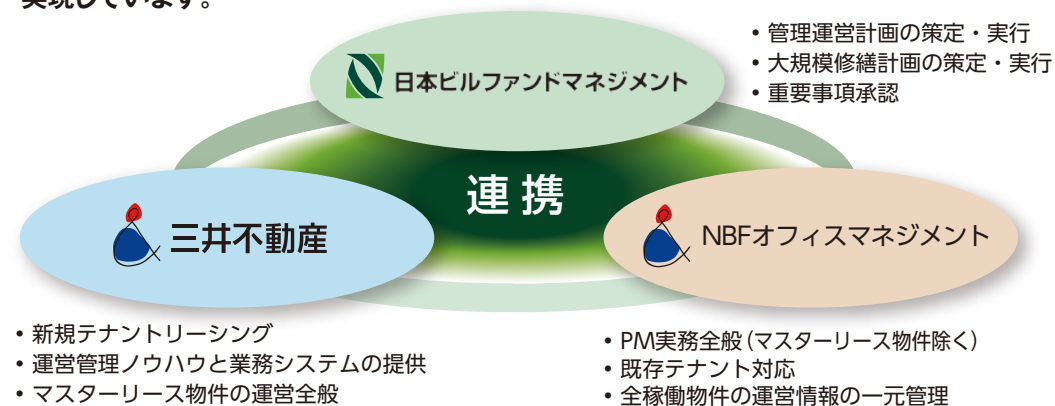
長期有利子負債の平均残存年数 **5.60年**

3. 三井不動産グループとのコラボレーション

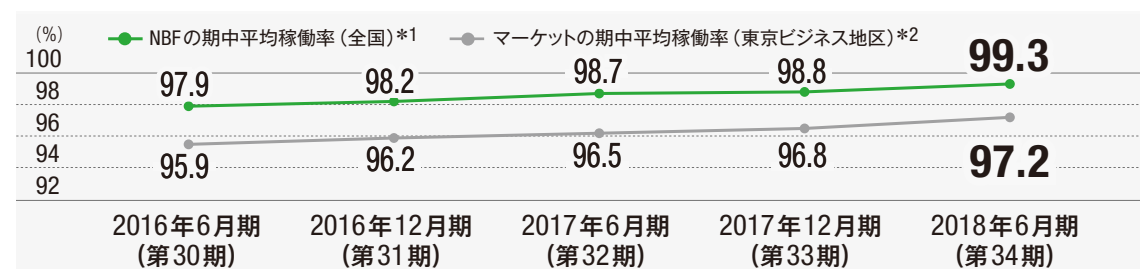
三井不動産グループとの共生モデルにより、資産規模の拡大と資産の入れ替えを実現しています。



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



稼働率の推移



*1 各月末稼働率を面積ベースで加重平均した稼働率

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

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

環境への取り組み

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

グリーンリース契約の推進

テナントとも協働し、環境負荷の低減・電気使用量の削減等に取り組んでおり、下記の物件でグリーンリース契約を締結しています。



グリーンリース契約とは、ビルオーナーとテナント双方で環境配慮等を推進することを定めた賃貸借契約を指します。

DBJ Green Building認証の取得

DBJ Green Building認証の取得状況

2018年に六本木ティーキューブで新たに認証を取得し、2018年8月現在で合計24物件でDBJ Green Building認証を取得しています。

物件数	24物件
延床面積ベース*	849,708㎡
取得率 (延床ベース)	51.4%

*持ち分割合を乗じた面積、もしくは専有部分の面積を元に算出しております。

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



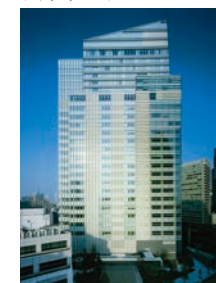
社会への取り組み

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

災害時の対応

2018年3月に取得した六本木ティーキューブでは、災害時の対応として以下を行っています。

六本木ティーキューブ



港区への備蓄倉庫無料貸出
専有部の一部を港区に備蓄倉庫として無料で貸し出し、災害時の物資等を保管しています。

帰宅困難者の受入
災害等が発生した場合に備え、共用部の一部において帰宅困難者の受入体制を整えています。

テナントに向けた取り組み

つくば三井ビルディング



防災訓練の実施

テナントの安全・安心の向上を目的として、テナントと協働して防災訓練等に取り組んでいます。

地域社会に向けた取り組み

NBF豊洲キャナルフロント



ランチタイムコンサートの実施

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

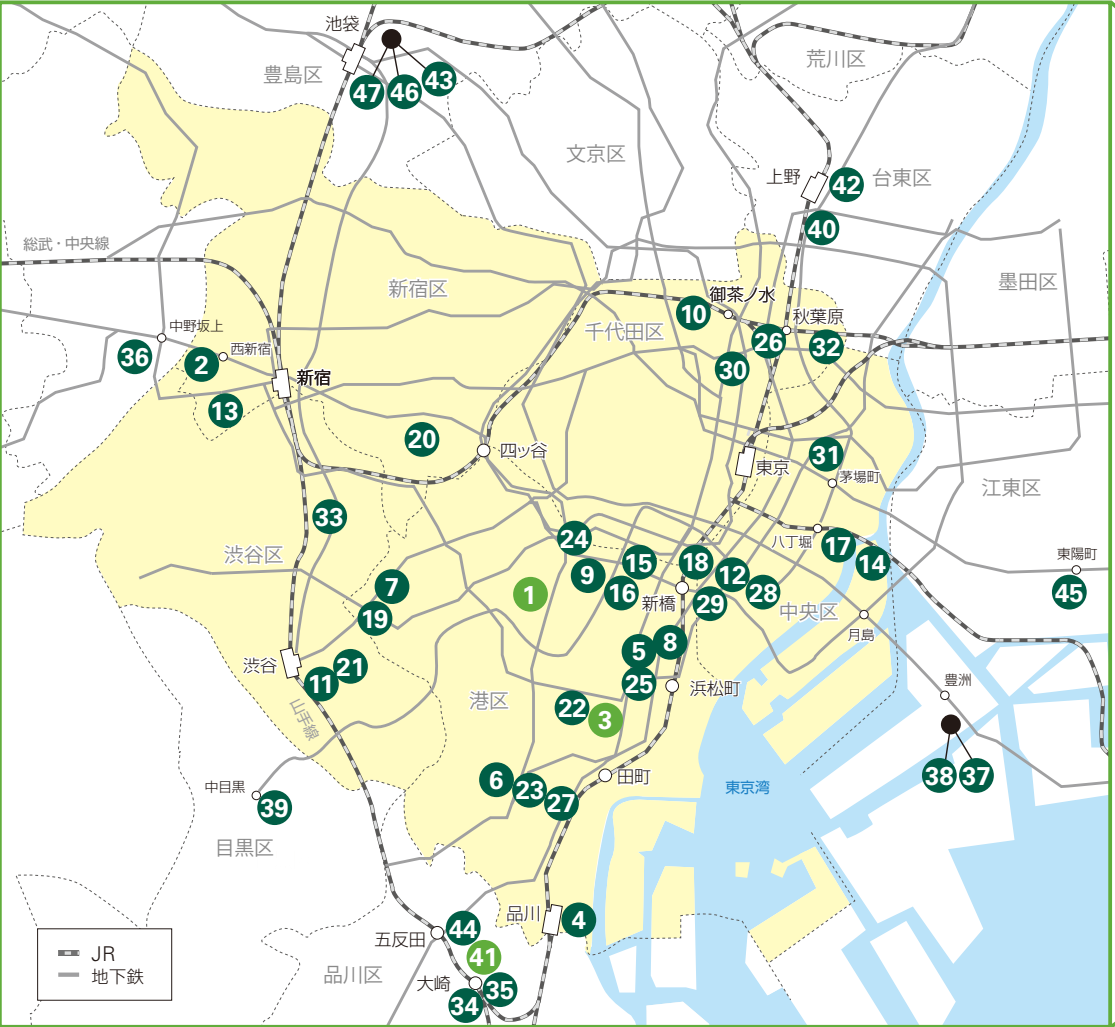
GRESBリアルエステイト評価

2017年に実施されたGRESBリアルエステイト評価において最高位の「Green Star」の評価を取得しています。

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



東京23区／うち都心5区*

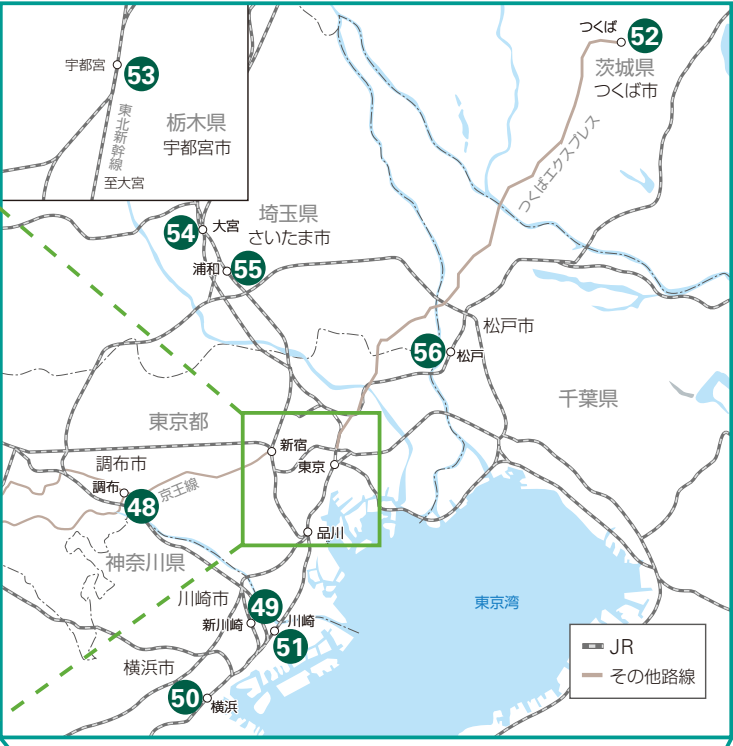


※ 都心5区は黄色で表しています。

東京23区

- | | | | |
|---|---------------------|----------------|--|
| ① 六本木ティーキューブ
(2018年3月30日取得) | ⑫ NBF銀座通りビル | ⑮ NBF赤坂山王スクエア | ⑮ NBF芝公園大門通りビル |
| ② 西新宿三井ビルディング | ⑬ 新宿三井ビルディング
二号館 | ⑯ NBF芝公園大門通りビル | ⑯ NBF神田須田町ビル |
| ③ セレスティン芝
三井ビルディング
(2018年3月30日追加取得) | ⑭ リバーシティM-SQUARE | ⑰ NBF虎ノ門ビル | ⑰ 住友電設ビル |
| ④ 三菱重工ビル | ⑮ NBF虎ノ門ビル | ⑱ 興和西新橋ビルB棟 | ⑱ NBF東銀座スクエア |
| ⑤ 芝NBFタワー | ⑯ 興和西新橋ビルB棟 | ⑲ NBF新川ビル | ⑲ パナソニック東京汐留ビル |
| ⑥ NBFプラチナタワー | ⑰ NBF新川ビル | ⑳ 新橋M-SQUARE | ⑳ NBF小川町ビルディング |
| ⑦ NBF南青山ビル | ⑱ 新橋M-SQUARE | ㉑ NBF ALLIANCE | ㉑ 日本橋兜町M-SQUARE |
| ⑧ NBFコモディオ汐留 | ㉒ NBF ALLIANCE | ㉓ NBF渋谷イースト | ㉓ 龍角散ビル |
| ⑨ 虎ノ門琴平タワー | ㉔ NBF渋谷イースト | ㉕ NBF芝公園ビル | ㉕ 神宮前M-SQUARE |
| ⑩ NBF御茶ノ水ビル | ㉕ NBF芝公園ビル | ㉖ NBF高輪ビル | ㉖ NBF大崎ビル |
| ⑪ NBF渋谷ガーデンフロント | ㉖ NBF高輪ビル | | ㉗ ゲートシティ大崎 |
| | | | ㉘ 中野坂上サンブライトツイン |
| | | | ㉙ NBF豊洲キャナルフロント |
| | | | ㉚ NBF豊洲ガーデンフロント |
| | | | ㉛ 中目黒GTタワー |
| | | | ㉜ 上野イーストタワー |
| | | | ㉝ 大崎プライトコア・
プライトプラザ
(2018年3月30日追加取得) |
| | | | ㉞ NBF上野ビル |
| | | | ㉟ NBF池袋イースト |
| | | | ㊱ 東五反田スクエア |
| | | | ㊲ 東陽町センタービル |
| | | | ㊳ NBF池袋タワー |
| | | | ㊴ NBF池袋シティビル |

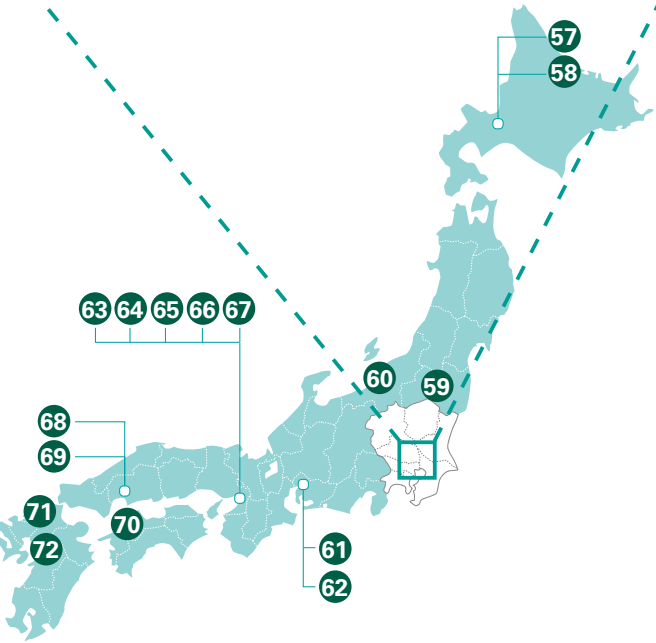
東京周辺都市部



東京周辺都市部

- ④⑧ 調布サウスゲートビル
- ④⑨ 新川崎三井ビルディング
- ⑤⑩ 横浜STビル
- ⑤⑪ パレール三井ビルディング
- ⑤⑫ つくば三井ビルディング
- ⑤⑬ NBF宇都宮ビル
- ⑤⑭ シーノ大宮ノースウイング
- ⑤⑮ NBF浦和ビル
- ⑤⑯ NBF松戸ビル

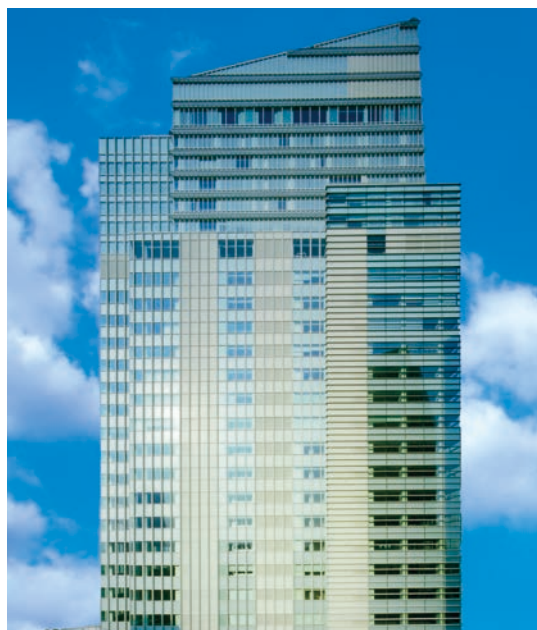
地方都市部



- ⑤⑦ 札幌エルブラザ
- ⑤⑧ NBF札幌南二条ビル
- ⑤⑨ NBFユニックスビル
- ⑤⑩ NBF新潟テレコムビル
- ⑤⑪ 三井住友銀行名古屋ビル
- ⑤⑫ NBF名古屋広小路ビル
- ⑤⑬ アクア堂島NBFタワー
- ⑤⑭ 中之島セントラルタワー
- ⑤⑮ 信濃橋三井ビルディング
- ⑤⑯ 堺筋本町センタービル
- ⑤⑰ サンマリオンNBFタワー
- ⑤⑱ NBF広島立町ビル
- ⑤⑲ 広島袋町ビルディング
- ⑤⑲ NBF松山日銀前ビル
- ⑤⑲ 博多祇園M-SQUARE
- ⑤⑲ NBF熊本ビル

NBFのポートフォリオ（主要物件）

東京23区



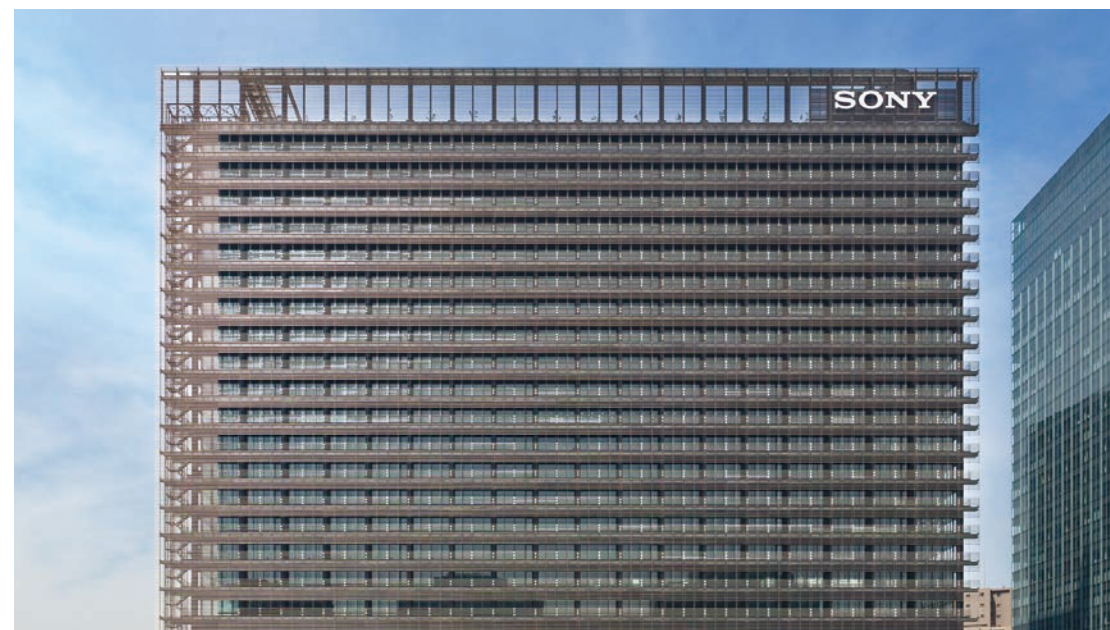
1 六本木ティーキューブ（2003年竣工）

所在地 港区六本木三丁目
アクセス 六本木一丁目駅 直結ほか



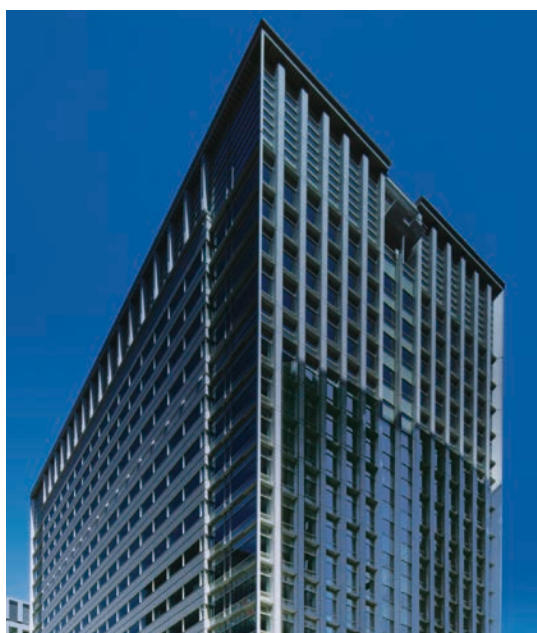
2 西新宿三井ビルディング（1999年竣工）

所在地 新宿区西新宿六丁目
アクセス 西新宿駅 徒歩4分ほか



34 NBF大崎ビル（2011年竣工）

所在地 品川区大崎二丁目 **アクセス** 大崎駅 徒歩2分



3 セレスティン芝三井ビルディング（2002年竣工）

所在地 港区芝三丁目
アクセス 芝公園駅 徒歩3分



4 三菱重工ビル（2003年竣工）

所在地 港区港南二丁目
アクセス 品川駅 徒歩5分



35 ゲートシティ大崎（1999年竣工）

所在地 品川区大崎一丁目
アクセス 大崎駅 徒歩2分



36 中野坂上サンブライトツイン（1996年竣工）

所在地 中野区本町二丁目
アクセス 中野坂上駅 徒歩1分

■ 東京周辺都市部



49 新川崎三井ビルディング (1989年竣工)

所在地 川崎市幸区鹿島田一丁目 **アクセス** 新川崎駅 徒歩3分ほか



50 横浜STビル (1987年竣工)

所在地 横浜市西区北幸一丁目
アクセス 横浜駅 徒歩5分



54 シーノ大宮ノースウィング (2004年竣工)

所在地 さいたま市大宮区桜木町一丁目
アクセス 大宮駅 徒歩5分

■ 地方都市部



61 三井住友銀行名古屋ビル (2001年竣工)

所在地 名古屋市中区錦二丁目
アクセス 伏見駅 徒歩2分



64 中之島セントラルタワー (2005年竣工)

所在地 大阪市北区中之島二丁目
アクセス 大江橋駅 徒歩1分ほか



66 堺筋本町センタービル (1991年竣工)

所在地 大阪市中央区本町二丁目
アクセス 堺筋本町駅 徒歩1分



71 博多祇園M-SQUARE (2009年竣工)

所在地 福岡市博多区冷泉町
アクセス 祇園駅 徒歩2分

1. 投資法人の運用状況等の推移

期 別 計 算 期 間	単位	第30期 自2016年 1 月 1 日 至2016年 6 月30日	第31期 自2016年 7 月 1 日 至2016年12月31日	第32期 自2017年 1 月 1 日 至2017年 6 月30日	第33期 自2017年 7 月 1 日 至2017年12月31日	第34期 自2018年 1 月 1 日 至2018年 6 月30日
営業収益	百万円	35,671	35,849	36,409	42,125	36,635
（うち不動産賃貸事業収益）	百万円	(34,719)	(35,849)	(36,189)	(36,560)	(36,251)
営業費用	百万円	20,660	21,244	21,295	25,573	20,860
（うち不動産賃貸事業費用）	百万円	(19,155)	(19,742)	(19,747)	(20,094)	(19,217)
営業利益	百万円	15,011	14,604	15,113	16,552	15,774
経常利益	百万円	12,808	12,521	13,110	14,682	14,011
当期純利益	(a)	百万円 12,808	12,520	13,109	14,682	14,010
総資産額 （対前期比）	(b)	百万円 1,029,045 % (+1.6)	1,030,434 (+0.1)	1,023,900 (△0.6)	1,013,860 (△1.0)	1,020,237 (+0.6)
純資産額 （対前期比）	(c)	百万円 535,749 % (+0.3)	536,413 (+0.1)	537,002 (+0.1)	538,794 (+0.3)	539,574 (+0.1)
出資総額		百万円 519,124	519,124	519,124	519,124	519,124
発行済投資口の総口数	(d)	口 1,412,000	1,412,000	1,412,000	1,412,000	1,412,000
1口当たり純資産額	(c)／(d)	円 379,425	379,896	380,313	381,582	382,135
分配総額	(e)	百万円 11,856	12,520	12,890	13,230	13,625
1口当たり分配金	(e)／(d)	円 8,397	8,867	9,129	9,370	9,650
（うち1口当たり利益分配金）		円 (8,397)	(8,867)	(9,129)	(9,370)	(9,650)
（うち1口当たり利益超過分配金）		円 (―)	(―)	(―)	(―)	(―)
総資産経常利益率	(注2)	% 1.3 (2.5)	1.2 (2.4)	1.3 (2.6)	1.4 (2.9)	1.4 (2.8)
自己資本利益率	(注2)	% 2.4 (4.8)	2.3 (4.7)	2.4 (4.9)	2.7 (5.5)	2.6 (5.2)
自己資本比率 （対前期比増減）	(c)／(b)	% 52.1 (△0.7)	52.1 (△0.0)	52.4 (+0.4)	53.1 (+0.7)	52.9 (△0.3)
配当性向	(注3) (e)／(a)	% 92.5	99.9	98.3	90.1	97.2
投資物件数	(注4)	件 73	75	74	72	72
期末テナント数	(注5)	件 1,583	1,614	1,590	1,554	1,532
総賃貸可能面積		㎡ 1,083,893	1,098,022	1,094,812	1,051,588	1,084,931
期末稼働率	(注5)	% 98.2	98.5	98.8	98.9	99.4
当期減価償却費	百万円	7,074	7,169	7,247	7,190	7,068
当期資本的支出額	百万円	2,232	2,219	3,228	2,965	2,746
賃貸NOI(Net Operating Income)	(注2)	百万円 22,638	23,276	23,690	23,656	24,102

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

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

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

2. 当期の資産の運用の経過

(1)投資法人の主な推移

本投資法人は、オフィスビルを投資対象とするオフィス特化型J-REITです。投資対象地域は、東京都心部及び東京周辺都市部を中心としつつ、地方都市部にも投資を行います。「投資信託及び投資法人に関する法律」(以下「投信法」といいます。)に基づき、2001年3月16日に設立され、同年9月に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場(銘柄コード8951)しました。
2001年5月に22物件、取得価格合計1,921億円で運用を開始して以降、継続的な物件取得により資産の着実な成長を実現しており、当期末時点で本投資法人が保有する物件数は72物件、取得価格合計1兆1,050億円となっています。

(2)投資環境と運用実績

当期における日本経済は、緩やかな景気回復基調が続きました。輸出は、海外経済が緩やかに回復するなかで持ち直しており、設備投資は企業収益の改善を受けて、緩やかに増加しています。また、個人消費も継続的な雇用・所得環境の改善を背景に底堅く推移しました。
東京都心部のオフィスビル賃貸市場については、好調な企業業績を背景に、既存ビルにおいて拡張移転や館内増床により空室解消が着実に進み、また新築ビルにおいてもテナント誘致が順調に進んでおり、空室率は低下傾向が続きました。また、このような堅調な需要を受け、募集賃料は上昇傾向が続いています。
オフィスビル売買市場については、金融緩和による良好な資金調達環境が継続するなか、J-REIT及び私募ファンド、海外投資家、国内不動産会社による物件取得意欲は引き続き高い状況にあります。一方で優良物件の売却情報は限定的であることから、厳しい物件取得競争が継続しており、期待利回りが低水準で推移し、売買価格が高止まりした状態が続いています。

本投資法人は、このような環境のもと、「中長期的な観点から運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指す」という基本方針に基づき運用を行っています。
当期は、前期に売買契約締結済であった「NBF日比谷ビル」(信託受益権、譲渡価額:640億円)の譲渡並びに「六本木ティーキューブ」(信託受益権、取得価格:628億円)の取得及び既保有物件である「セレスティン芝三井ビルディング」の持分(不動産、取得価格:195億円)の追加取得について、2018年3月30日付で引渡しを完了しました。この結果、「セレスティン芝三井ビルディング」は、1棟完全所有となりました。また、2018年3月8日付で既保有物件である「大崎ブライトコア・ブライトプラザ」の持分(不動産、取得価格:97億円)の追加取得について売買契約を締結し、2018年3月30日付で引渡しを完了しています。
保有物件については、マーケット動向を把握した適切かつ柔軟なリーシング活動及びテナントリレーション強化による稼働率の維持と賃料増額改定の取組み強化により、安定的な賃貸事業収入の拡大を図っています。また、戦略的かつメリハリのある追加投資を行うとともに、工事実施時期及びコストの適正化により費用の削減にも努めています。
また、本投資法人では、ESG(Environment:環境／Social:社会／Governance:ガバナンス)に配慮した運用を行うことが、中長期的な資産価値の維持・向上につながると考えています。このような考えに基づき、資産運用会社では、環境負荷の低減、安全・安心、快適性の向上及び様々な主体との多様な連携・協力に配慮した運用に努めており、2017年に実施されたグローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク(Global Real Estate Sustainability Benchmark:GRESB)リアルエステイト評価において最高位の「Green Star」の評価を取得しています。
このような運用の結果、当期末時点において、本投資法人が保有する物件数は72物件、取得価格合計は1兆1,050億円、総賃貸可能面積は1,084,931㎡(328,191坪)となりました。また、当期末時点のポートフォリオ全体の稼働率(サブリース勘案後)は99.4%(前期末比0.5ポイントの上昇)、テナント総数(サブリース勘案後)は1,532となっています。

(3)資金調達の概要

本投資法人は、総資産有利子負債比率(総資産に対する有利子負債残高の比率をいいます。以下「LTV」といいます。)の上限の目安を56%としつつ、当面のターゲットを36%から46%に定め、保守的な財務運営を行っています。
当期においては、長期借入金290億円及び投資法人債100億円の合計390億円が返済・償還期限を迎えました。これらの返済・償還資金及び物件の取得資金の一部として、長期借入金、短期借入金の借入れ並びに第16回無担保投資法人債(発行総額50億円、期間7年)及び第17回無担保投資法人債(発行総額50億円、期間20年)の発行により、合計430億円を調達しました。なお、機動的な資金調達及び借換えリスク軽減等のための安定的な調達基盤の確保といった観点から、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。
これらの結果、LTVは40.9%、長期固定金利比率(有利子負債残高に対する約定時の借入期間、発行時の償還期間が1年超の固定金利で調達した有利子負債残高の比率をいいます。以下同様です。)は93.3%となっています。

前期末時点及び当期末時点における有利子負債の状況は以下のとおりです。

(単位:百万円)			
	前期末残高	当期末残高	増減
短期借入金	—	4,000	4,000
長期借入金(変動金利)	20,000	24,000	4,000
長期借入金(固定金利)	363,875	359,500	△4,375
投資法人債	30,000	30,000	—
有利子負債合計	413,875	417,500	3,625

コミットメントラインの概要

借入極度額	400億円	200億円
契約期限	2019年8月30日	2021年3月31日(注)
担保・保証等	無担保・無保証	無担保・無保証

(注) 2018年3月1日付で、従来の2020年3月31日から、契約期限を1年間延長しました。

本投資法人は、2017年1月に投資法人債(短期投資法人債を除きます。)に係る発行登録書を提出しており、その概要は、以下のとおりです。なお、当期末における発行枠残高は1,850億円となっています。

発行予定額	2,000億円以内
発行予定期間	2017年2月7日より2019年2月6日まで
資金使途	特定資産(投信法第2条第1項における意味を有します。)の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金、運転資金等

また、当期末時点において本投資法人が取得している発行体格付(発行体の将来の信用力に関する各信用格付業者の意見)は以下のとおりです。

信用格付業者の商号又は名称	格付内容
株式会社日本格付研究所(JCR)	長期発行体格付:AA+ 格付の見通し:安定的
株式会社格付投資情報センター(R&I)	発行体格付:AA 格付の方向性:安定的
S&Pグローバル・レーティング・ジャパン株式会社(S&P)	長期発行体格付:A+ 短期発行体格付:A-1 アウトルック:安定的

(4)業績及び分配の概要

このような運用の結果、当期の運用実績として、営業収益は36,635百万円(前期比5,490百万円減、13.0%減)、不動産賃貸事業利益は17,033百万円(前期比567百万円増、3.4%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15,774百万円(前期比777百万円減、4.7%減)、経常利益は14,011百万円(前期比670百万円減、4.6%減)、当期純利益は14,010百万円(前期比671百万円減、4.6%減)となりました。なお、NBF日比谷ビルの譲渡益を圧縮積立金として内部留保することとしました。

分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針に従い、投資法人の課税の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、当期末処分利益から圧縮積立金繰入額(383百万円)を控除した金額から、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除いた全額である13,625百万円を分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は9,650円(前期比280円増、3.0%増)となりました。

3. 増資等の状況

最近5年間ににおける増資等の概要は以下のとおりです。

年 月 日	摘 要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(百万円)		備 考
		増 減	残 高	増 減	残 高	
2014年 1 月 1 日	投資口の分割	692,000	1,384,000	—	504,308	(注1)
2014年 3 月19日	公募増資	26,500	1,410,500	14,022	518,331	(注2)
2014年 3 月28日	第三者割当増資	1,500	1,412,000	793	519,124	(注3)

(注1) 2014年1月1日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合による投資口の分割をしました。
(注2) 1口当たり発行価格545,860円(発行価額529,150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3) 1口当たり発行価額529,150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30期 2016年6月	第31期 2016年12月	第32期 2017年6月	第33期 2017年12月	第34期 2018年6月
最 高	701,000円	658,000円	655,000円	595,000円	642,000円
最 低	554,000円	591,000円	574,000円	535,000円	545,000円

4. 分配金等の実績

当期（第34期）の分配金は、本投資法人の規約に定める分配の方針に従い、当期末処分利益から圧縮積立金繰入額（383百万円）を控除した金額から、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除いた全額である13,625百万円を分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は9,650円となりました。

期	第30期	第31期	第32期	第33期	第34期
計算期間	自 2016年 1 月 1 日 至 2016年 6 月30日	自 2016年 7 月 1 日 至 2016年12月31日	自 2017年 1 月 1 日 至 2017年 6 月30日	自 2017年 7 月 1 日 至 2017年12月31日	自 2018年 1 月 1 日 至 2018年 6 月30日
当期末処分利益総額	12,809,072千円	12,521,123千円	13,110,701千円	14,682,708千円	14,010,450千円
利益留保額	952,508千円	919千円	220,553千円	1,452,268千円	384,650千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	11,856,564千円 (8,397円)	12,520,204千円 (8,867円)	12,890,148千円 (9,129円)	13,230,440千円 (9,370円)	13,625,800千円 (9,650円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	11,856,564千円 (8,397円)	12,520,204千円 (8,867円)	12,890,148千円 (9,129円)	13,230,440千円 (9,370円)	13,625,800千円 (9,650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)
出資払戻総額のうち一時 差異等調整引当額からの 分配金総額 (1口当たり出資払戻額の うち1口当たり一時差異 等調整引当額分配金)	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)
出資払戻総額のうち税法 上の出資等減少分配からの 分配金総額 (1口当たり出資払戻額の うち税法上の出資等減少 分配からの分配金)	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

今後の日本経済は、雇用・所得環境や企業収益の改善が続くなかで、政府の各種政策の効果もあって、緩やかな回復が続くことが期待されます。一方で、米国の引き締めに転じた金融政策や保護主義的な通商政策による世界経済への影響、原油価格の高騰、地政学的リスクなどに留意する必要があります。

オフィスビル賃貸市場については、今後中期的には都心部を中心に大型の新規物件の増加が見込まれるものの、2018年及び2019年竣工予定の新築ビルの多くではテナント誘致が順調に進捗していること、堅調な企業業績を背景に底堅い需要が継続することが見込まれることから、オフィスの需給バランスはタイトな状況が続くことが予想されます。

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

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

(a)新規物件の投資方針

厳しい物件取得競争が継続する一方で、金融市場の調達環境が良好な状況を踏まえ、中長期的にポートフォリオ全体に貢献できる物件の取得に努め、ポートフォリオの更なる強化を図っていきます。なお、投資にあたっては、財務運営状況を十分に考慮し、金融・経済情勢や不動産マーケットの動向を注視しながら、適切な判断を行います。

また、好条件での売却が見込めるマーケット環境を勘案して、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ます。

(b)保有物件の運用方針

オフィス賃貸市場動向を注視し、市場環境に即した柔軟な対応を行うことで、賃貸事業収入の拡大を図ります。既存テナントについては、良好なリレーションの維持、ビルに対する満足度の向上を基本方針として、賃料水準の維持・向上、解約防止に努めます。また、建物への設備投資については、リニューアル工事や環境対応工事等、賃貸ビルとしての競争力の維持・向上に資する適切かつ効果的な工事、設備の更新・新設等を実施します。

(c)財務戦略等

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

LTVのターゲットは引き続き36%から46%を当面の目標とし、上限の目安を56%とします。また、長期固定金利比率のターゲットについては、90%以上を当面の目標として財務運営を行います。

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

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

1. 出資の状況

期 決算年月	第30期 2016年6月30日現在	第31期 2016年12月31日現在	第32期 2017年6月30日現在	第33期 2017年12月31日現在	第34期 2018年6月30日現在
発行可能投資口総口数	4,000,000口	4,000,000口	4,000,000口	4,000,000口	4,000,000口
発行済投資口の総口数	1,412,000口	1,412,000口	1,412,000口	1,412,000口	1,412,000口
出資総額	519,124百万円	519,124百万円	519,124百万円	519,124百万円	519,124百万円
投資主数	14,309人	13,810人	14,039人	14,394人	13,537人

2. 投資口に関する事項

2018年6月30日現在における発行済投資口の総口数のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数に 対する所有投資口数の割合 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	273,753	19.38
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	201,888	14.29
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	64,052	4.53
野村信託銀行株式会社(投信口)	58,386	4.13
三井不動産株式会社	47,630	3.37
ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティー 505234	38,945	2.75
ジェービー モルガン チェース バンク 385628	30,648	2.17
住友生命保険相互会社	24,512	1.73
ステート ストリート バンク ウェスト ペンション ファンド クライア ンツ エグゼンプト 505233	20,363	1.44
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	18,839	1.33
合 計	779,016	55.17

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

3. 役員等に関する事項

(1)当期末における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	影山 美樹	－	3,600
監督役員 (注1)	後藤 計	株式会社二十一鑑定取締役相談役 不動産鑑定士	9,000
	山崎 雅彦	山崎雅彦法律事務所所長 弁護士	
	川上 豊	アサヒグループホールディングス株式会社社外監査役 公認会計士	
会計監査人	有限責任 あずさ監査法人	－	16,400 (注2)

(注1) 監督役員の兼職については、上記記載以外も含めて、いずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2) 有限責任 あずさ監査法人への支払報酬総額には、公認会計士法第2条第1項以外の業務に係る報酬(2,400千円)が含まれています。

(2)会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2018年6月30日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

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

1. 本投資法人の資産の構成

資産の種類	地域等	第33期 (2017年12月31日現在)		第34期 (2018年6月30日現在)	
		保有総額(注1) (百万円)	対総資産比率 (%)	保有総額(注1) (百万円)	対総資産比率 (%)
不動産 (注3)(注4)	東京23区	393,430	38.8	421,455	41.3
	うち都心5区(注5)	216,073	21.3	234,999	23.0
	東京周辺都市部	53,094	5.2	52,995	5.2
	地方都市部	52,194	5.1	51,723	5.1
信託不動産 (注4)	東京23区	397,110	39.2	395,167	38.7
	うち都心5区(注5)	287,237	28.3	286,027	28.0
	東京周辺都市部	20,104	2.0	19,841	1.9
	地方都市部	57,574	5.7	57,347	5.6
小 計		973,508	96.0	998,531	97.9
預金・その他の資産		40,352	4.0	21,706	2.1
資産総額計(注2)		1,013,860 (973,508)	100.0 (96.0)	1,020,237 (998,531)	100.0 (97.9)

(注1) 不動産及び信託不動産の保有総額は、決算日時点の貸借対照表計上額によっています。なお、貸借対照表計上額は、土地、建物、構築物、機械及び装置、工具、器具及び備品もしくは信託が保有するこれらの資産及び無形固定資産（借地権、地上権、施設利用権など）と長期前払費用の合計の取得価額（取得に係る諸費用を含みます。）から減価償却累計額を控除した帳簿価額です。

(注2) 括弧内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産の保有に相当する部分を記載しています。

(注3) 西新宿六丁目共有組合（民法第667条に規定する組合）及び中目黒GTタワー共有床組合（民法第667条に規定する組合）への出資部分（以下「任意組合出資持分」といいます。）については、不動産（東京23区）に含めて記載しており、また、以下において、それぞれ西新宿三井ビルディング、中目黒GTタワーとして一括して記載しています。

(注4) 中野坂上サンブライトツインについては、不動産及び信託不動産を保有していますので、それぞれを区分して記載しています。

(注5) 「都心5区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区をいいます。なお、以下においても同様です。

2. 主要な保有資産

2018年6月30日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能 面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	主たる用途
NBF大崎ビル	64,940	74,425	74,425	100.0	(注2)	オフィスビル
六本木ティーキューブ	63,141	34,637	34,383	99.3	2.2	オフィスビル
ゲートシティ大崎	48,606	41,881	41,881	100.0	5.7	オフィスビル
セレスティン芝三井ビルディング	41,838	38,011	38,011	100.0	3.0	オフィスビル
中野坂上サンブライトツイン	36,152	31,959	31,959	100.0	2.8	オフィスビル
三菱重工ビル	35,407	35,641	35,641	100.0	(注2)	オフィスビル
西新宿三井ビルディング	33,145	33,458	33,389	99.8	3.2	オフィスビル
NBF南青山ビル	31,435	9,632	9,149	95.0	1.2	オフィスビル
NBF豊洲キャナルフロント	28,894	36,661	36,661	100.0	2.8	オフィスビル
NBFコモディオ汐留	27,580	20,538	20,538	100.0	2.4	オフィスビル
合 計	411,142	356,843	356,037	99.8	30.9	

(注1) 不動産等を信託財産とする信託受益権については、当該信託財産内のすべての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じたすべての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上する会計方針を採用しています。

(注2) 当該物件については、テナント又は共有者から賃料収入を開示することにつき同意を得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として記載していません。

3. 不動産等組入資産明細

2018年6月30日現在、本投資法人が保有するオフィスビル（不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権等）の明細は以下のとおりです。（注1）

不動産等の名称		所 在 地	所有形態	賃貸可能 面積 (㎡)	期末算定 価額(注2) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
東京23区 都心5区	六本木ティーキューブ	東京都港区六本木三丁目1番1号	信託受益権	34,637	63,000	63,141
	西新宿三井ビルディング	東京都新宿区西新宿六丁目24番1号	不動産	33,458	42,200	33,145
	セレスティン芝三井ビルディング	東京都港区芝三丁目23番1号	不動産	38,011	48,700	41,838
	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	48,700	35,407
	芝NBFタワー	東京都港区芝大門一丁目1番30号	信託受益権	24,730	29,000	27,130
	NBFプラチナタワー	東京都港区白金一丁目17番3号	信託受益権	33,503	62,300	25,936
	NBF南青山ビル	東京都港区南青山三丁目1番31号	不動産	9,632	20,000	31,435
	NBFコモディオ汐留	東京都港区東新橋二丁目14番1号	信託受益権	20,538	34,500	27,580
	虎ノ門琴平タワー	東京都港区虎ノ門一丁目2番8号	不動産	16,848	36,100	18,177
	NBF御茶ノ水ビル	東京都千代田区神田駿河台二丁目3番11,31,32,34,35,36	不動産	6,627	14,200	19,820
	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	31,900	18,643
	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	17,200	17,509
	新宿三井ビルディング二号館	東京都新宿区西新宿三丁目2番11号	信託受益権	14,828	19,200	15,713
	リバーシティM-SQUARE	東京都中央区佃二丁目1番6号	不動産	16,261	16,400	11,884
	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	17,100	13,036
	興和西新橋ビルB棟	東京都港区西新橋二丁目14番1号	信託受益権	10,173	14,700	10,984
	NBF新川ビル	東京都中央区新川二丁目31番1号、31番7号、20番15号	不動産	17,307	14,830	11,566
	新橋M-SQUARE	東京都港区新橋一丁目10番6号	不動産	5,392	15,100	11,549
	NBF ALLIANCE	東京都港区南青山五丁目2番1号	信託受益権	4,033	12,800	9,295
	四谷メディカルビル	東京都新宿区左門町17番4、20番1,2,4,5,6,12,13,17,18,20,21,23,24,25	信託受益権	7,481	7,700	7,568
	NBF渋谷イースト	東京都渋谷区渋谷三丁目3番5号	不動産	4,999	7,370	8,031
	NBF芝公園ビル	東京都港区芝三丁目2番18号	不動産	7,084	8,390	6,081
	NBF高輪ビル	東京都港区高輪一丁目3番13号	信託受益権	10,450	7,300	6,250
	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	6,850	6,366
	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	3,432	4,460	6,210
	NBF神田須田町ビル	東京都千代田区神田須田町二丁目3番1	不動産	4,470	8,340	5,743
	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	5,860	4,652
	NBF東銀座スクエア	東京都中央区築地一丁目13番14号	信託受益権	4,871	8,030	4,340
	パナソニック東京汐留ビル	東京都港区東新橋一丁目5番1号	信託受益権	4,577	6,350	4,903
	NBF小川町ビルディング	東京都千代田区神田小川町一丁目3番1	不動産	4,805	6,050	5,088
	日本橋兜町M-SQUARE	東京都中央区日本橋兜町1番4号	不動産	3,298	5,650	4,478
	龍角散ビル	東京都千代田区東神田二丁目5番12号	不動産	5,332	5,000	4,299
	神宮前M-SQUARE	東京都渋谷区神宮前一丁目4番16号	不動産	7,232	4,000	3,214
	都心5区計			430,921	649,280	521,026
	NBF大崎ビル	東京都品川区大崎二丁目10番1号	信託受益権	74,425	88,300	64,940
	ゲートシティ大崎	東京都品川区大崎一丁目11番1号、2号、6号	不動産	41,881	67,600	48,606
	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	31,959	31,100	36,152
	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	36,661	37,300	28,894
	NBF豊洲ガーデンフロント	東京都江東区豊洲五丁目6番15号	不動産	28,299	29,100	22,392
	中目黒GTタワー	東京都目黒区上目黒二丁目1番1号	不動産	21,423	22,000	17,020
	上野イーストタワー	東京都台東区東上野二丁目16番1号	不動産	17,227	22,500	21,239
	大崎ブライトコア・ブライトブラザ	東京都品川区北品川五丁目5番15号、4番1号	不動産	7,925	14,600	14,294
	NBF上野ビル	東京都台東区東上野四丁目24番11号	不動産	8,504	9,490	9,033
	NBF池袋イースト	東京都豊島区東池袋三丁目4番3号	不動産	11,073	12,000	9,107

不動産等の名称		所在地	所有形態	賃貸可能 面積 (㎡)	期末算定 価額(注2) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
東京 23 区	東五反田スクエア	東京都品川区東五反田二丁目10番2号	不動産	6,166	8,470	7,585
	東陽町センタービル	東京都江東区東陽二丁目3番2号	不動産	11,294	8,720	8,091
	NBF池袋タワー	東京都豊島区東池袋一丁目33番8号	信託受益権	5,631	5,630	4,166
	NBF池袋シティビル	東京都豊島区東池袋一丁目17番8号	信託受益権	5,127	5,360	4,071
東京23区計				738,516	1,011,450	816,622
東京 周 辺 都 市 部	調布サウスゲートビル	東京都調布市小島町二丁目48番26	不動産	13,762	10,300	7,983
	新川崎三井ビルディング	神奈川県川崎市幸区鹿島田一丁目1番2号	不動産	39,837	23,500	21,973
	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	20,046	15,900	12,597
	パレール三井ビルディング	神奈川県川崎市川崎区東田町8番	不動産	12,545	3,950	3,119
	つくば三井ビルディング	茨城県つくば市竹園一丁目6番1	信託受益権	16,832	8,510	7,244
	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	2,130	2,517
	シーノ大宮ノースウイング	埼玉県さいたま市浦和区東高砂町2番5号	不動産	20,698	21,300	13,404
	NBF浦和ビル	埼玉県さいたま市浦和区東高砂町2番5号	不動産	3,455	2,510	1,781
	NBF松戸ビル	千葉県松戸市本町18番4,10,11,12,14,15	不動産	4,770	2,460	2,215
東京周辺都市部計				138,104	90,560	72,837
地 方 都 市 部	札幌エルプラザ	北海道札幌市北区北八条西三丁目28番、31番2	不動産	11,396	7,240	3,058
	NBF札幌南二条ビル	北海道札幌市中央区南二条西二丁目18番1	信託受益権	5,351	1,470	1,576
	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	13,355	3,370	2,771
	NBF新潟テレコムビル	新潟県新潟市中央区万代四丁目4番27号	信託受益権	10,193	2,730	3,385
	三井住友銀行名古屋ビル	愛知県名古屋市中区錦二丁目18番19号	信託受益権	17,658	16,500	14,394
	NBF名古屋広小路ビル	愛知県名古屋市中区栄二丁目3番6号	不動産	9,876	7,010	6,183
	アクア堂島NBFタワー	大阪府大阪市北区堂島浜一丁目4番16号	信託受益権	21,958	17,300	15,587
	中之島セントラルタワー	大阪府大阪市北区中之島二丁目2番7号	不動産	17,291	17,900	14,225
	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	13,100	10,368
	堺筋本町センタービル	大阪府大阪市中央区本町二丁目1番6号	信託受益権	23,230	13,900	12,002
	サンマリオンNBFタワー	大阪府大阪市中央区南本町二丁目6番12号	信託受益権	14,954	6,350	7,629
	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	2,430	2,594
	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	2,450	1,793
	NBF松山日銀前ビル	愛媛県松山市三番町四丁目9番6	不動産	5,983	3,830	2,991
	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	10,600	6,736
	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	3,930	3,771
地方都市部計				208,311	130,110	109,071
合 計				1,084,931	1,232,120	998,531

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

不動産等の名称			第33期(2017年7月1日～2017年12月31日)				第34期(2018年1月1日～2018年6月30日)			
			テナント総数 期末時点 (件)	稼働率 期末時点 (注4) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (注4) (%)	テナント総数 期末時点 (件)	稼働率 期末時点 (注4) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (注4) (%)
東京 23 区	都 心 5 区	NBF日比谷ビル(注6)	92	98.9	1,399	3.8	—	—	680	1.9
		六本木ティーキューブ(注3)	—	—	—	—	71	99.3	802	2.2
		西新宿三井ビルディング(注3)	47	99.8	1,130	3.1	47	99.8	1,153	3.2
		セステイン芝三井ビルディング(注3)	10	100.0	750	2.1	11	100.0	1,092	3.0
		三菱重工ビル	11	100.0	(注5)	(注5)	11	100.0	(注5)	(注5)
		芝NBFタワー	30	100.0	990	2.7	29	100.0	992	2.7
		NBFプラチナタワー	8	92.1	1,421	3.9	9	100.0	1,305	3.6
		NBF南青山ビル	12	85.2	422	1.2	13	95.0	435	1.2
		NBFコモディオ汐留	18	100.0	881	2.4	18	100.0	867	2.4
		虎ノ門琴平タワー(注3)	26	97.8	871	2.4	26	95.5	877	2.4
		NBF御茶ノ水ビル	6	100.0	290	0.8	6	100.0	291	0.8
		NBF渋谷ガーデンフロント	1	100.0	(注5)	(注5)	1	100.0	(注5)	(注5)
		NBF銀座通りビル	1	100.0	(注5)	(注5)	1	100.0	(注5)	(注5)
		新宿三井ビルディング二号館	47	97.9	571	1.6	48	98.4	586	1.6
		GSKビル(注7)	—	—	(注5)	(注5)	—	—	(注5)	(注5)
		リバーシティM-SQUARE	7	100.0	617	1.7	7	100.0	613	1.7
		NBF虎ノ門ビル	12	99.1	456	1.2	12	99.2	456	1.3
		興和西新橋ビル棟(注3)	20	100.0	(注5)	(注5)	18	97.8	(注5)	(注5)
		NBF新川ビル(注3)	36	99.7	(注5)	(注5)	33	98.7	(注5)	(注5)
		新橋M-SQUARE	6	95.9	347	1.0	6	95.9	345	1.0
		NBF ALLIANCE	7	100.0	287	0.8	7	100.0	272	0.8
		四谷メディカルビル(注3)	39	98.2	238	0.7	37	96.7	238	0.7
		NBF渋谷イースト	4	100.0	212	0.6	4	100.0	214	0.6
		NBF芝公園ビル(注3)	18	100.0	258	0.7	18	89.0	228	0.6
		NBF高輪ビル	15	100.0	272	0.7	15	100.0	272	0.8
		NBF赤坂山王スクエア	6	100.0	184	0.5	6	100.0	185	0.5
		NBF芝公園大門通りビル	8	100.0	127	0.3	8	100.0	127	0.4
		NBF神田須田町ビル	8	88.1	178	0.5	9	100.0	175	0.5
		住友電設ビル	1	100.0	(注5)	(注5)	1	100.0	(注5)	(注5)
		NBF東銀座スクエア	6	100.0	208	0.6	6	100.0	206	0.6
		パナソニック東京汐留ビル	1	100.0	(注5)	(注5)	1	100.0	(注5)	(注5)
		NBF小川町ビルディング(注3)	16	100.0	163	0.4	16	100.0	165	0.5
		日本橋兜町M-SQUARE	1	95.1	(注5)	(注5)	1	95.1	(注5)	(注5)
		龍角散ビル	12	100.0	184	0.5	12	100.0	183	0.5
		神宮前M-SQUARE	8	100.0	364	1.0	8	100.0	362	1.0
		NBF大崎ビル	1	100.0	(注5)	(注5)	1	100.0	(注5)	(注5)
		ゲートシティ大崎(注3)	79	100.0	2,022	5.5	79	100.0	2,053	5.7
		中野坂上サンプレイツイン	20	100.0	1,050	2.9	20	100.0	1,012	2.8
		NBF豊洲キャナルフロント	14	100.0	1,017	2.8	14	100.0	1,014	2.8
		NBF豊洲ガーデンフロント	4	100.0	802	2.2	4	100.0	796	2.2
		中目黒GTタワー(注3)	18	100.0	885	2.4	18	100.0	894	2.5
		上野イーストタワー	2	100.0	(注5)	(注5)	2	100.0	(注5)	(注5)
		大崎フライトコア・フライトプラザ(注3)	20	100.0	126	0.3	20	100.0	246	0.7
		NBF上野ビル	6	100.0	274	0.8	6	100.0	272	0.8
		NBF池袋イースト	20	100.0	392	1.1	20	100.0	397	1.1
		東五反田スクエア(注3)	14	100.0	230	0.6	14	100.0	231	0.6
		東陽町センタービル	1	100.0	(注5)	(注5)	1	100.0	(注5)	(注5)
		NBF池袋タワー	18	100.0	170	0.5	18	100.0	185	0.5
		NBF池袋シティビル	9	100.0	170	0.5	9	100.0	172	0.5

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スペック調査等の結果を踏まえて、マーケットのなかでの競争力の維持向上、テナント満足度の維持向上を目的とした改修工事を今後とも実施します。

不動産等の名称 (所在)	目 的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
NBFプラチナタワー (東京都港区)	非常用発電機改修工事	自 2017年 8 月 至 2018年12月	844	—	—
調布サウスゲートビル (東京都調布市)	非常用発電機改修工事	自 2017年 9 月 至 2018年12月	501	—	—
堺筋本町センタービル (大阪府大阪市)	照明器具改修工事	自 2019年 1 月 至 2019年 6 月	412	—	—
新宿三井ビルディング二号館 (東京都新宿区)	非常用発電機改修工事	自 2018年 4 月 至 2018年12月	255	—	—
芝NBFタワー (東京都港区)	空調設備改修工事	自 2019年 1 月 至 2019年 6 月	225	—	—
芝NBFタワー (東京都港区)	空調設備改修工事	自 2018年 7 月 至 2018年12月	221	—	—
NBF芝公園ビル (東京都港区)	空調設備改修工事	自 2019年 1 月 至 2019年 6 月	218	—	—
NBF池袋イースト (東京都豊島区)	照明器具改修工事	自 2018年 6 月 至 2018年12月	209	—	—
NBF芝公園ビル (東京都港区)	空調設備改修工事	自 2018年 8 月 至 2018年12月	204	—	—
新宿三井ビルディング二号館 (東京都新宿区)	照明器具改修工事	自 2019年 1 月 至 2019年 6 月	196	—	—
サンマリオンNBFタワー (大阪府大阪市)	空調設備改修工事	自 2018年 7 月 至 2018年12月	191	—	—
横浜STビル (神奈川県横浜市)	照明器具改修工事	自 2019年 1 月 至 2019年 6 月	191	—	—
NBF南青山ビル (東京都港区)	照明器具改修工事	自 2019年 1 月 至 2019年 6 月	162	—	—
サンマリオンNBFタワー (大阪府大阪市)	空調設備改修工事	自 2019年 1 月 至 2019年 4 月	159	—	—
アクア堂島NBFタワー (大阪府大阪市)	トイレ改修工事	自 2019年 1 月 至 2019年 6 月	142	—	—
NBF新川ビル (東京都中央区)	トイレ改修工事(西館)	自 2018年 4 月 至 2018年12月	130	—	—
NBF池袋イースト (東京都豊島区)	衛生設備改修工事	自 2018年 5 月 至 2018年12月	123	—	—
NBFコモディオ汐留 (東京都港区)	外壁改修工事	自 2018年10月 至 2019年 4 月	119	—	—
アクア堂島NBFタワー (大阪府大阪市)	トイレ改修工事	自 2018年 7 月 至 2018年12月	115	—	—
ゲートシティ大崎 (東京都品川区)	空調設備改修工事	自 2018年 4 月 至 2019年 3 月	113	—	—
NBF宇都宮ビル (栃木県宇都宮市)	空調設備改修工事	自 2018年 7 月 至 2018年12月	104	—	—
NBF芝公園大門通りビル (東京都港区)	衛生設備改修工事	自 2018年 7 月 至 2018年12月	100	—	—
NBF芝公園大門通りビル (東京都港区)	衛生設備改修工事	自 2019年 1 月 至 2019年 6 月	97	—	—
住友電設ビル (東京都港区)	照明器具改修工事	自 2019年 1 月 至 2019年 6 月	86	—	—
つくば三井ビルディング (茨城県つくば市)	エレベーター改修工事	自 2019年 1 月 至 2019年 6 月	85	—	—
NBF広島立町ビル (広島県広島市)	照明器具改修工事	自 2019年 1 月 至 2019年 6 月	77	—	—
NBF赤坂山王スクエア (東京都港区)	空調設備改修工事	自 2018年 9 月 至 2018年11月	64	—	—
NBF芝公園ビル (東京都港区)	照明器具改修工事	自 2019年 2 月 至 2019年 6 月	63	—	—
NBF宇都宮ビル (栃木県宇都宮市)	屋上防水改修工事	自 2019年 1 月 至 2019年 6 月	29	—	—

不動産等の名称		第33期(2017年7月1日～2017年12月31日)				第34期(2018年1月1日～2018年6月30日)			
		テナント総数 期末時点 (件)	稼働率 期末時点 (注4) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (注4) (%)	テナント総数 期末時点 (件)	稼働率 期末時点 (注4) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (注4) (%)
東京 周 辺 都 市 部	調布サウスゲートビル	1	100.0	(注5)	(注5)	1	100.0	(注5)	(注5)
	新川崎三井ビルディング(注3)	21	97.3	1,086	3.0	22	99.5	1,069	3.0
	横浜STビル	96	99.0	639	1.7	95	98.7	645	1.8
	パレール三井ビルディング(注3)	33	98.5	269	0.7	32	100.0	286	0.8
	つくば三井ビルディング	62	97.2	443	1.2	62	97.2	435	1.2
	NBF宇都宮ビル	40	97.8	130	0.4	40	100.0	134	0.4
	シーノ大宮ノースウイング	43	100.0	759	2.1	43	100.0	755	2.1
	NBF浦和ビル	12	100.0	102	0.3	12	100.0	101	0.3
	NBF新浦安タワー(注8)	—	—	427	1.2	—	—	—	—
地 方 都 市 部	NBF松戸ビル	26	100.0	122	0.3	26	100.0	121	0.3
	札幌エルプラザ	13	100.0	327	0.9	13	100.0	319	0.9
	NBF札幌南二条ビル	3	100.0	103	0.3	3	100.0	102	0.3
	NBFユニックスビル	54	100.0	279	0.8	53	100.0	285	0.8
	NBF新潟テレコムビル	33	97.9	193	0.5	33	99.7	198	0.5
	三井住友銀行名古屋ビル	12	100.0	641	1.8	12	100.0	660	1.8
	NBF名古屋広小路ビル	23	100.0	249	0.7	22	100.0	248	0.7
	アクア堂島NBFタワー	45	92.1	595	1.6	46	95.9	593	1.6
	中之島セントラルタワー	28	98.4	528	1.4	29	100.0	544	1.5
	信濃橋三井ビルディング(注3)	62	97.1	545	1.5	65	99.6	546	1.5
	堺筋本町センタービル	51	98.2	530	1.5	53	100.0	537	1.5
	サンマリオンNBFタワー	30	100.0	346	0.9	30	100.0	342	0.9
	NBF広島立町ビル	30	100.0	125	0.3	28	92.5	125	0.3
	広島袋町ビルディング	14	100.0	100	0.3	14	100.0	102	0.3
	NBF松山日銀前ビル	22	100.0	171	0.5	22	100.0	169	0.5
	博多祇園M-SQUARE	18	100.0	421	1.2	18	100.0	419	1.2
	NBF熊本ビル	16	100.0	182	0.5	16	100.0	181	0.5
	合 計	1,554	98.9	36,560	100.0	1,532	99.4	36,251	100.0

- (注1) 不動産等を信託財産とする信託受益権については、当該信託財産内のすべての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じたすべての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上する会計方針を採用しています。
- (注2) 期末算定価額は、本投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額(決算日を価格時点とする株式会社谷澤総合鑑定所又は大和不動産鑑定株式会社作成の不動産鑑定評価書による)を記載しています。
- (注3) 賃借人が転借人に転賃借(サブリース)等を行っている物件のうち、転借人への賃貸借の状況により賃借人が支払う賃料が変動しうる賃貸借契約が締結されている物件です。なお、セレスティン芝三井ビルディングのホテル部分については、賃借人との間で固定賃料による賃貸借契約が締結されています。
- (注4) 稼働率及び対総賃貸事業収入比率は、小数点第1位未満を四捨五入しています。
- (注5) 当該物件については、テナント又は共有者から賃料収入を開示することにつき同意を得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として記載していません。
- (注6) NBF日比谷ビルは、2018年3月30日付で譲渡しています。
- (注7) GSKビルは、2017年12月26日付で譲渡しています。なお、GSKビルの第34期賃貸事業収入は、第34期に発生した精算金収入によるものです。
- (注8) NBF新浦安タワーは、2017年12月20日付で譲渡しています。

4. その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記「3. 不動産等組入資産明細」に一括して記載しており、2018年6月30日現在同欄記載以外に本投資法人が投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。なお、任意組合出資持分は、特定資産(不動産)への投資に付随するものであることから特定資産(不動産)に含めて記載しています。

2. 期中の資本的支出

既存保有物件において、当期に行った資本的支出に該当する主な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は2,746百万円であり、当期に費用処理された修繕費875百万円と合わせ、3,622百万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)
芝NBFタワー (東京都港区)	空調設備改修工事、各階共用部カーペット改修工事、非常用エレベーターホール照明器具改修工事等	自 2018年 1 月 至 2018年 6 月	230
サンマリオンNBFタワー (大阪府大阪市)	空調設備改修工事、駐車場設備改修工事、ファンコイル用制御基板改修工事等		187
新川崎三井ビルディング (神奈川県川崎市)	非常用発電機改修工事、給湯室系統雑排水管改修工事、駐車場設備改修工事等		185
西新宿三井ビルディング (東京都新宿区)	自動火災報知設備改修工事、監視制御設備改修工事、コンドラ改修工事等		166
NBF宇都宮ビル (栃木県宇都宮市)	空調設備改修工事、トイレ改修工事、屋外自立看板改修工事等		166
NBF池袋イースト (東京都豊島区)	衛生設備改修工事、駐車場設備改修工事、非常用放送設備改修工事等		164
新宿三井ビルディング二号館 (東京都新宿区)	エレベーター改修工事、間仕切壁改修工事、照明器具改修工事等		122
中野坂上サンブライトツイン (東京都中野区)	警報設備幹線改修工事、中継装置改修工事、空調設備改修工事等		112
NBF新川ビル (東京都中央区)	トイレ改修工事〈東館〉、感知器改修工事〈東館〉、厨房用送風機改修工事〈西館〉等		100
NBF赤坂山王スクエア (東京都港区)	空調設備改修更新工事、高圧受変電設備改修工事、システム天井点検口改修工事等		83
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		1,226
合 計			2,746

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

該当事項はありません。

1. 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項 目	第33期	第34期
(a) 資産運用報酬	1,368,119	1,339,638
(b) 資産保管委託報酬	50,119	47,910
(c) 一般事務委託報酬	46,569	46,477
(d) 役員報酬	12,600	12,600
(e) 会計監査人報酬	14,200	14,000
(f) その他の費用	144,112	181,695
合 計	1,635,721	1,642,322

(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34期には217,900千円あります。なお、第33期には該当事項がありません。

2. 借入状況

2018年6月30日現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

	区 分	借入日	当期首 残 高 (百万円)	当期末 残 高 (百万円)	利率 (%) (注1)	返済期限 (注1)	返済方法	使 途	摘 要
	借入先								
短期 借 入 金	三井住友信託銀行(株)	2018. 6 .11	—	1,000	0.07364	2018. 7 .11	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
	(株)みずほ銀行	2018. 6 .11	—	1,000	0.07364	2018. 7 .11			
	信金中央金庫	2018. 6 .11	—	1,000	0.07364	2018. 7 .11			
	(株)りそな銀行	2018. 6 .11	—	1,000	0.07364	2018. 7 .11			
	小 計		—	4,000					
長期 借 入 金	(株)日本政策投資銀行	2006. 5 .30	10,000	—	2.41750	2018. 5 .30	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
		2009. 4 .28	2,875	2,750	2.17000	2019. 4 .28	分割返済 (注4)		
		2009. 8 .31	6,000	5,750	2.21000	2019. 8 .30	分割返済 (注5)		
		2012. 7 . 2	10,000	10,000	1.26375	2023. 7 . 2	期限一括		
		2015. 9 .11	13,000	13,000	0.74750	2027. 9 .10			
		2016. 2 .15	10,000	10,000	0.35750	2028. 2 .15			
		2016. 4 . 8	10,000	10,000	0.25630	2026. 4 . 8			
		2016. 6 . 1	5,000	5,000	0.25000	2026. 6 . 1			
		2016. 9 .14	5,000	5,000	0.38750	2028. 9 .14			
		2017. 9 .27	10,000	10,000	0.49130	2029. 9 .27			
		2018. 5 .30	—	6,000	0.23050	2024. 5 .30			
	(株)三菱UFJ銀行 (注7)	2011. 9 . 1	15,000	15,000	1.06000	2019. 3 . 1	期限一括		
		2012. 7 .31	15,000	15,000	0.78125	2020. 7 .31			
		2013. 2 .28	10,000	10,000	0.73125	2021. 2 .26			
		2013. 6 .28	5,000	5,000	1.04000	2021. 6 .30			
		2014. 7 .31	3,000	3,000	(注6) 0.01317	2019. 7 .31			

	区 分	借入日	当期首 残 高 (百万円)	当期末 残 高 (百万円)	利率 (%) (注1)	返済期限 (注1)	返済方法	使 途	摘 要
	借入先								
長期 借 入 金	(株)三菱UFJ銀行 (注7)	2016. 6 . 1	7,000	7,000	0.35880	2028. 6 . 1	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
		2012. 7 . 2	5,000	5,000	0.75625	2019. 7 . 2			
		2013. 2 .28	10,000	10,000	0.61125	2020. 2 .28			
		2013. 5 .31	7,000	7,000	0.95875	2020. 5 .29			
	三井住友信託銀行(株)	2011. 6 . 1	10,000	—	1.16125	2018. 6 . 1			
		2011.12.30	10,000	10,000	1.13000	2019.12.30			
		2012. 3 . 5	5,000	5,000	1.17625	2021. 3 . 5			
		2015. 1 .27	5,000	5,000	0.16500	2019. 1 .25			
		2015. 1 .27	3,000	3,000	0.20250	2020. 1 .27			
		2015. 9 .11	6,000	6,000	0.17000	2019. 9 .11			
		2018. 6 . 1	—	6,000	0.22300	2024. 5 .31			
		2018. 6 . 1	—	4,000	(注6) 0.10164	2024. 5 .31			
	(株)三井住友銀行	2012.12.28	4,000	4,000	1.12375	2022.12.30			
		2013. 2 .28	10,000	10,000	0.98250	2023. 2 .28			
		2013. 4 .30	5,000	5,000	0.95875	2023. 4 .28			
		2014. 4 .28	6,000	6,000	0.52375	2020. 4 .28			
		2016. 6 . 1	11,000	11,000	(注6) 0.17364	2029. 6 . 1			
		2017. 6 .30	1,000	1,000	0.14830	2021. 6 .30			
	(株)みずほ銀行	2011. 6 . 1	7,000	7,000	1.24750	2018.11.30			
		2013. 2 .28	10,000	10,000	0.85625	2022. 2 .28			
		2013. 7 .31	8,000	8,000	1.07000	2022. 7 .29			
	住友生命保険(相)	2008. 5 .23	7,000	—	2.13375	2018. 5 .23			
		2014. 7 .16	5,000	5,000	0.52250	2021. 7 .16			
		2016. 2 . 3	3,000	3,000	0.30000	2026. 2 . 3			
		2016. 5 .23	5,000	5,000	0.25000	2026. 5 .22			
		2017. 7 .19	5,000	5,000	0.65500	2032. 7 .16			
		2018. 4 .27	—	2,000	0.40380	2028. 4 .28			
		2018. 4 .27	—	5,000	0.64630	2033. 4 .28			
		2016. 9 .14	5,000	5,000	0.25000	2026. 9 .14			
	信金中央金庫	2016.12.30	3,000	3,000	0.38130	2026.12.30			
		2017. 6 . 1	3,000	3,000	0.35630	2027. 6 . 1			
		2017. 7 .12	4,000	4,000	0.43380	2027. 7 .12			
		2018. 3 .29	—	4,000	0.21930	2024. 3 .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 (注1)	返済方法	使 途	摘 要
	借入先								
長期 借 入 金	みずほ信託銀行(株)	2013. 2 .28	10,000	10,000	0.98250	2023. 2 .28	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
		2013. 9 .30	4,000	4,000	0.94750	2022. 9 .30			
	三井生命保険(株)	2012. 2 .13	2,000	2,000	1.12875	2020. 2 .13			
		2012. 3 .30	2,000	2,000	0.94250	2019. 3 .29			
		2012. 3 .30	2,000	2,000	1.23000	2021. 3 .30			
		2012.11. 1	2,000	2,000	1.03375	2022.11. 1			
		2013. 5 .30	2,000	2,000	1.48625	2025. 5 .30			
		2013.12.13	2,000	2,000	1.04750	2023.12.13			
	日本生命保険 (相)	2010.10.19	2,000	2,000	1.27500	2018.10.19			
		2011. 6 . 1	2,000	2,000	1.34375	2019. 5 .31			
		2013. 9 .30	3,000	3,000	0.94750	2022. 9 .30			
	(株)福岡銀行	2015. 6 .30	2,000	2,000	0.54875	2023. 6 .30			
		2017. 6 . 1	2,000	2,000	0.23880	2024. 5 .31			
		2017. 6 .30	2,000	2,000	0.17750	2022. 6 .30			
	農林中央金庫	2013. 9 .30	5,000	5,000	0.72125	2020. 9 .30			
	(株)第四銀行	2013. 4 .30	1,000	—	0.49875	2018. 4 .27			
		2017. 3 . 3	2,000	2,000	0.25750	2024. 3 . 1			
		2017. 6 .30	2,000	2,000	0.24500	2024. 6 .28			
	(株)りそな銀行	2011. 9 . 9	3,000	3,000	1.04375	2019. 3 . 8			
		2017. 6 . 1	1,000	1,000	(注6) 0.13364	2027. 6 . 1			
	大同生命保険(株)	2012. 3 .30	1,000	1,000	0.94250	2019. 3 .29			
		2013.10. 4	1,000	1,000	0.70625	2020.10. 2			
		2015. 6 .30	1,000	1,000	0.45625	2022. 6 .30			
	太陽生命保険(株)	2015. 9 .11	1,000	1,000	0.41750	2023. 9 .11			
		2012. 7 . 2	1,000	1,000	0.99750	2021. 7 . 2			
		2013. 5 .31	1,000	1,000	0.95875	2020. 5 .29			
	(株)八十二銀行	2014. 7 .11	2,000	2,000	0.53250	2021. 7 . 9			
		2013.12. 2	1,000	1,000	0.63875	2020.12. 2			
	(株)中国銀行	2014. 6 .26	2,000	2,000	0.46500	2020. 6 .26			
		2013. 5 .31	1,000	1,000	0.95875	2020. 5 .29			
	(株)伊予銀行	2014. 5 .29	2,000	2,000	0.60500	2021. 5 .28			
		2014. 4 .30	1,000	1,000	0.63120	2021. 4 .30			
		2015. 1 .27	1,000	1,000	(注6) 0.00000	2022. 1 .27			
		2015. 6 .30	1,000	1,000	(注6) 0.02017	2025. 6 .30			

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

資産の種類	不動産等の名称	取 得		譲 渡			
		取得年月日	取得価額 (百万円)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
信託受益権	六本木ティーキューブ	2018. 3 .30	62,800	—	—	—	—
不動産	セレスティン芝三井ビルディング(追加取得分)	2018. 3 .30	19,500	—	—	—	—
不動産	大崎ブライトコア・ブライトプラザ(追加取得分)	2018. 3 .30	9,780	—	—	—	—
信託受益権	NBF日比谷ビル	—	—	2018. 3 .30	64,000	63,605	383
合 計		—	92,080	—	64,000	63,605	383

(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

該当事項はありません。

3. 特定資産の価格等の調査

取得又は譲渡	不動産等の名称	取引年月日	資産の内容	取得価額又は譲渡価額 (百万円)	不動産鑑定評価額 (百万円)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	六本木ティーキューブ	2018. 3 .30	信託土地 信託建物 (附属設備を含む)	62,800	63,000	大和不動産鑑定株式会社	2017.12. 1
取得	セレスティン芝三井ビルディング(追加取得分)	2018. 3 .30	土地 建物 (附属設備を含む)	19,500	20,000	大和不動産鑑定株式会社	2017.12. 1
取得	大崎ブライトコア・ブライトプラザ(追加取得分)	2018. 3 .30	土地 建物 (附属設備を含む)	9,780	9,780	大和不動産鑑定株式会社	2018. 2 .28
譲渡	NBF日比谷ビル	2018. 3 .30	信託土地 信託建物 (附属設備を含む)	64,000	57,200	大和不動産鑑定株式会社	2017.12.31

(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。

区 分	借入先	借入日	当期首 残 高 (百万円)	当期末 残 高 (百万円)	利率 (%) (注1)	返済期限 (注1)	返済方法	使 途	摘 要
長期借入金	㈱山口銀行	2011.11. 1	1,000	1,000	1.08750	2019. 5 . 1	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
		2012. 3 . 5	1,000	1,000	1.10750	2020. 9 . 4			
		2017. 1 .10	1,000	1,000	0.47750	2029. 1 .10			
	明治安田生命保険(相)	2012. 4 .27	3,000	3,000	1.27750	2022. 4 .27			
		2013. 3 .29	1,000	1,000	0.56250	2020. 3 .27			
	㈱常陽銀行	2017. 3 . 3	1,000	1,000	0.38630	2027. 3 . 3			
		2015. 6 .30	2,000	2,000	(注6) 0.00017	2023. 6 .30			
	㈱山梨中央銀行	2017.10.13	1,000	1,000	0.27250	2024.10.11			
		2018. 5 .14	—	1,000	0.27500	2025. 5 .14			
	㈱新生銀行	2013. 5 .31	1,000	1,000	1.53375	2025. 5 .30			
	㈱広島銀行	2015. 1 .27	1,000	1,000	(注6) 0.00000	2021. 1 .27			
	㈱千葉銀行	2018. 6 .28	—	1,000	0.25880	2025. 6 .27			
	㈱群馬銀行	2013. 5 .31	1,000	—	0.69125	2018. 5 .31			
小 計			383,875	383,500					
合 計			383,875	387,500					

(注1) 利率は借入れ毎(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し小数点第5位未満を四捨五入)に表示しています。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か月毎に各125百万円を返済し、最終期日に2,625百万円を返済する予定です。

(注5) 6か月毎に各250百万円を返済し、最終期日に5,250百万円を返済する予定です。

(注6) 変動金利による借入れです。その他は、すべて固定金利による借入れです。

(注7) 「株式会社三菱東京UFJ銀行」は、2018年4月1日付けで「株式会社三菱UFJ銀行」に商号変更しました。また、2018年4月16日付けで「三菱UFJ信託銀行株式会社」の法人貸出業務は、「株式会社三菱UFJ銀行」へ移管されています。

3. 投資法人債

2018年6月30日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘 柄	発行年月日	当期首 残 高 (百万円)	当期末 残 高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使 途	摘 要
第 3 回無担保投資法人債	2003. 6 .12	10,000	—	2.00000	2018. 6 .12	期限一括	(注1)	(注2)
第13回無担保投資法人債	2013. 6 .26	10,000	10,000	1.16800	2023. 6 .26			
第14回無担保投資法人債	2016. 6 . 9	5,000	5,000	1.00000	2046. 6 . 8			
第15回無担保投資法人債	2017. 5 .22	5,000	5,000	0.91400	2037. 5 .22			
第16回無担保投資法人債	2018. 5 .23	—	5,000	0.22000	2025. 5 .23			
第17回無担保投資法人債	2018. 5 .23	—	5,000	0.88800	2038. 5 .21			
合 計		30,000	30,000					

(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。

4. 利害関係人等との取引状況

(1)取引状況

区 分	売買金額等(注2)(注3)	
	買付額等	売付額等
総 額	92,080百万円	64,000百万円
利害関係人等との取引状況の内訳		
三井不動産株式会社	92,080百万円 (100.0%)	64,000百万円 (100.0%)
合 計	92,080百万円 (100.0%)	64,000百万円 (100.0%)

(2)支払手数料等の金額

区 分		支払手数料 総額A (千円)	利害関係人等との取引の内訳		B/A (%)
			支 払 先	支払額B (千円)	
オフィスマネジメント報酬等 (注4)	オフィスマネジメント報酬	1,406,884	三井不動産株式会社	1,364,325	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	42,558	3.0
建物管理委託報酬		3,683,882	三井不動産株式会社	633,773	17.2
			三井不動産ファシリティーズ株式会社	514,126	14.0
			三井不動産ファシリティーズ・ウエスト株式会社	251,147	6.8
			三井不動産ビルマネジメント株式会社	247,066	6.7
			三井不動産レジデンシャルリース株式会社	1,158	0.0
賃貸借媒介手数料等		56,068	株式会社NBFオフィスマネジメント	14,282	25.5
			三井不動産株式会社	13,204	23.6
			三井不動産リアルティ株式会社	500	0.9

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

(注2) 上記数値は、売買契約書に記載された売買価格を記載しています。

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

(注4) 三井不動産株式会社がマスターリースを行っている等により、同社にオフィスマネジメント業務の委託が行われていない物件(六本木ティーキューブ、西新宿三井ビルディング、セレスティン芝三井ビルディング、虎ノ門琴平タワー、四谷メディカルビル、パナソニック東京汐留ビル、NBF小川町ビルディング、ゲートシティ大崎、中目黒GTタワー、大崎ブライコア・ブライtplaza、東五反田スクエア、新川崎三井ビルディング、パレール三井ビルディング及び信濃橋三井ビルディングの14物件)については、株式会社NBFオフィスマネジメントと締結した統括・調整業務委託契約に基づき、当該物件の所有者及び建物賃貸人(建物管理委託者)として行う業務が同社に委託されています。

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

三井不動産株式会社	617,838千円
三井不動産ビルマネジメント株式会社	522,461千円
三井不動産ファシリティーズ・ウエスト株式会社	65,277千円
三井デザインテック株式会社	21,100千円
三井不動産ファシリティーズ株式会社	7,965千円
株式会社原宿の杜守	4,165千円
三井不動産リアルティ株式会社	2,500千円
三井不動産レジデンシャルリース株式会社	1,536千円
第一園芸株式会社	24千円

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

該当事項はありません。

1. 資産、負債、元本及び損益の状況等

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

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

4. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

1. お知らせ

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

承認日	項 目	概 要
2018年1月25日	投資法人債に係る一般事務の委託	発行時期を2018年2月7日から2018年8月6日までの間とする投資法人債に関する発行条件等を策定し、投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務、並びに発行代理人、財務代理人及び支払代理人等の一般事務の委託につき、候補会社を承認し、その他の必要な事項の決定を執行役員に一任しました。

2. その他

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

Ⅱ. 貸借対照表 貸借対照表

(単位:千円)

	前 期(ご参考) (2017年12月31日)	当 期 (2018年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	28,203,350	8,357,788
信託現金及び信託預金	3,905,157	4,117,296
営業未収入金	330,876	356,516
未収消費税等	—	625,212
その他	879,415	1,011,974
流動資産合計	33,318,800	14,468,788
固定資産		
有形固定資産		
建物	226,317,585	234,595,382
減価償却累計額	△ 71,223,340	△ 74,816,910
建物（純額）	155,094,244	159,778,471
構築物	3,302,870	3,336,576
減価償却累計額	△ 1,867,918	△ 1,937,797
構築物（純額）	1,434,952	1,398,779
機械及び装置	2,041,099	2,090,774
減価償却累計額	△ 1,394,307	△ 1,460,959
機械及び装置（純額）	646,792	629,815
工具、器具及び備品	1,827,127	1,935,965
減価償却累計額	△ 1,153,359	△ 1,213,714
工具、器具及び備品（純額）	673,767	722,251
土地	328,986,491	351,761,639
信託建物	184,964,941	189,942,083
減価償却累計額	△ 73,826,451	△ 73,901,027
信託建物（純額）	111,138,490	116,041,056
信託構築物	2,776,636	2,775,268
減価償却累計額	△ 1,448,496	△ 1,499,330
信託構築物（純額）	1,328,139	1,275,937
信託機械及び装置	2,013,120	2,035,779
減価償却累計額	△ 1,470,705	△ 1,503,180
信託機械及び装置（純額）	542,414	532,598
信託工具、器具及び備品	1,650,946	1,531,467
減価償却累計額	△ 1,175,232	△ 1,116,433
信託工具、器具及び備品（純額）	475,714	415,034
信託土地	337,237,367	330,048,153
有形固定資産合計	937,558,375	962,603,738
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	314,950	295,122
無形固定資産合計	35,924,735	35,904,908
投資その他の資産		
敷金及び保証金	1,241,466	1,255,229
長期前払費用	25,743	23,079
その他	5,689,648	5,823,766
投資その他の資産合計	6,956,858	7,102,075
固定資産合計	980,439,970	1,005,610,722
繰延資産		
投資法人債発行費	101,869	157,939
繰延資産合計	101,869	157,939
資産合計	1,013,860,639	1,020,237,450

(単位:千円)

	前 期(ご参考) (2017年12月31日)	当 期 (2018年6月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,627,486	3,514,070
短期借入金	—	4,000,000
1年内返済予定の長期借入金	38,750,000	41,250,000
1年内償還予定の投資法人債	10,000,000	—
未払金	3,148,945	2,683,536
未払費用	686,813	726,183
未払法人税等	620	1,380
未払消費税等	744,133	—
前受金	4,898,135	4,541,881
その他	264,060	335,168
流動負債合計	61,120,194	57,052,221
固定負債		
投資法人債	20,000,000	30,000,000
長期借入金	345,125,000	342,250,000
預り敷金及び保証金	21,090,987	23,986,213
信託預り敷金及び保証金	27,646,832	27,282,090
その他	82,840	92,131
固定負債合計	413,945,660	423,610,434
負債合計	475,065,855	480,662,655
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	519,124,828	519,124,828
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	4,987,247	6,439,515
任意積立金合計	4,987,247	6,439,515
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	14,682,708	14,010,450
剰余金合計	19,669,955	20,449,966
投資主資本合計	538,794,784	539,574,794
純資産合計	538,794,784	539,574,794
負債純資産合計	1,013,860,639	1,020,237,450

*2

Ⅲ. 損益計算書 損益計算書

(単位:千円)

		前 期(ご参考) (自 2017年 7 月 1 日 至 2017年12月31日)	当 期 (自 2018年 1 月 1 日 至 2018年 6 月30日)
営業収益			
不動産賃貸収入	* 1	33,221,811	33,007,042
その他賃貸事業収入	* 1	3,338,740	3,244,315
不動産等売却益	* 2	5,564,943	383,717
営業収益合計		42,125,495	36,635,075
営業費用			
賃貸事業費用	* 1	20,094,950	19,217,824
不動産等売却損	* 2	3,842,709	—
資産運用報酬		1,368,119	1,339,638
役員報酬		12,600	12,600
会計監査人報酬		14,200	14,000
資産保管手数料		50,119	47,910
一般事務委託手数料		46,569	46,477
その他営業費用		144,112	181,695
営業費用合計		25,573,381	20,860,147
営業利益		16,552,114	15,774,927
営業外収益			
受取利息		50	92
未払分配金戻入		1,916	985
保険差益		1,062	2,620
その他		—	35
営業外収益合計		3,028	3,733
営業外費用			
支払利息		1,624,552	1,524,748
投資法人債利息		207,266	201,149
投資法人債発行費償却		4,229	5,144
その他		36,333	35,824
営業外費用合計		1,872,383	1,766,866
経常利益		14,682,760	14,011,795
税引前当期純利益		14,682,760	14,011,795
法人税、住民税及び事業税		628	1,394
法人税等調整額		△ 4	△ 49
法人税等合計		623	1,344
当期純利益		14,682,136	14,010,450
前期繰越利益		572	—
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		14,682,708	14,010,450

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 2017年7月1日 至 2017年12月31日)

(単位:千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主 資本合計	
		任意積立金		当期末処分 利益又は当期 未処理損失 (△)	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金 合計				
当期首残高	519,124,828	4,767,266	4,767,266	13,110,701	17,877,967	537,002,796	537,002,796
当期変動額							
圧縮積立金の積立		219,981	219,981	△ 219,981	—	—	—
剰余金の配当				△12,890,148	△12,890,148	△12,890,148	△12,890,148
当期純利益				14,682,136	14,682,136	14,682,136	14,682,136
当期変動額合計	—	219,981	219,981	1,572,007	1,791,988	1,791,988	1,791,988
当期末残高	519,124,828	4,987,247	4,987,247	14,682,708	19,669,955	538,794,784	538,794,784

当期(自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)

(単位:千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主 資本合計	
		任意積立金		当期末処分 利益又は当期 未処理損失 (△)	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金 合計				
当期首残高	519,124,828	4,987,247	4,987,247	14,682,708	19,669,955	538,794,784	538,794,784
当期変動額							
圧縮積立金の積立		1,452,268	1,452,268	△ 1,452,268	—	—	—
剰余金の配当				△13,230,440	△13,230,440	△13,230,440	△13,230,440
当期純利益				14,010,450	14,010,450	14,010,450	14,010,450
当期変動額合計	—	1,452,268	1,452,268	△ 672,258	780,010	780,010	780,010
当期末残高	519,124,828	6,439,515	6,439,515	14,010,450	20,449,966	539,574,794	539,574,794

（継続企業の前提に関する注記）

前 期(ご参考) 自 2017年 7 月 1 日 至 2017年12月31日	当 期 自 2018年 1 月 1 日 至 2018年 6 月30日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

（重要な会計方針に係る事項に関する注記）

	前 期(ご参考) 自 2017年 7 月 1 日 至 2017年12月31日	当 期 自 2018年 1 月 1 日 至 2018年 6 月30日
1. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2～50年 構築物 2～50年 機械及び装置 2～17年 工具、器具及び備品 2～19年 ②無形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。	①有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2～50年 構築物 2～50年 機械及び装置 2～17年 工具、器具及び備品 2～19年 ②無形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 投資法人債償還までの期間にわたり定額法により償却しています。	投資法人債発行費 投資法人債償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、396,872千円です。
4. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針	保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 ③ 信託預り敷金及び保証金	保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 ③ 信託預り敷金及び保証金
5. 消費税等の処理方法	消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。	消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。 なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。

（貸借対照表に関する注記）

	前 期(ご参考) (2017年12月31日)	当 期 (2018年 6 月30日)
1. 特定融資枠に係る借入未実行枠残高等	本投資法人は、リファイナンスリスクの軽減を図ることを主たる目的として取引銀行等と特定融資枠(コミットメントライン)契約を締結しています。 (単位:千円) (借入コミットメント) 特定融資枠の総額 60,000,000 当期末借入残高 — 当期末未実行枠残高 60,000,000	本投資法人は、リファイナンスリスクの軽減を図ることを主たる目的として取引銀行等と特定融資枠(コミットメントライン)契約を締結しています。 (単位:千円) (借入コミットメント) 特定融資枠の総額 60,000,000 当期末借入残高 — 当期末未実行枠残高 60,000,000
*2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円	50,000千円

(損益計算書に関する注記)

	前 期(ご参考) 自 2017年 7 月 1 日 至 2017年12月31日	当 期 自 2018年 1 月 1 日 至 2018年 6 月30日
* 1. 不動産等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		A. 不動産賃貸事業収益
不動産賃貸収入		不動産賃貸収入
（家賃）	30,508,507	（家賃）30,261,531
（共益費）	2,598,488	（共益費）2,584,107
（その他賃貸収入）	114,816	（その他賃貸収入）161,403
計	33,221,811	計33,007,042
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入
（駐車場使用料）	709,680	（駐車場使用料）648,840
（施設使用料）	272,375	（施設使用料）280,371
（付帯収益）	2,211,229	（付帯収益）1,896,206
（解約金）	64,256	（解約金）362,760
（雑収益）	81,198	（雑収益）56,137
計	3,338,740	計3,244,315
不動産賃貸事業収益合計	36,560,551	不動産賃貸事業収益合計36,251,358
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用		賃貸事業費用
（外注委託費）	5,229,482	（外注委託費）5,048,328
（公租公課）	3,422,142	（公租公課）3,280,381
（修繕費）	939,622	（修繕費）875,641
（保険料）	36,997	（保険料）33,676
（諸経費）	3,276,102	（諸経費）2,911,203
（減価償却費）	7,190,602	（減価償却費）7,068,593
不動産賃貸事業費用合計	20,094,950	不動産賃貸事業費用合計19,217,824
C. 不動産賃貸事業損益(A－B)	16,465,601	C. 不動産賃貸事業損益(A－B)17,033,533
* 2. 不動産等売却損益の内訳	(単位:千円)	(単位:千円)
GSKビル		NBF日比谷ビル
不動産等売却収入	17,000,000	不動産等売却収入64,000,000
不動産等売却原価	11,425,737	不動産等売却原価63,605,979
その他売却費用	9,318	その他売却費用10,303
不動産等売却益	5,564,943	不動産等売却益383,717
NBF新浦安タワー		
不動産等売却収入	11,700,000	
不動産等売却原価	15,518,333	
その他売却費用	24,376	
不動産等売却損	3,842,709	

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前 期(ご参考) (2017年12月31日)	当 期 (2018年 6 月30日)
1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	発行可能投資口総口数4,000,000口 発行済投資口の総口数1,412,000口	発行可能投資口総口数4,000,000口 発行済投資口の総口数1,412,000口

(税効果会計に関する注記)

	前 期(ご参考) (2017年12月31日)	当 期 (2018年 6 月30日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生 の主な原因別内訳	(単位:千円) (繰延税金資産) 流動資産 未払事業税損金不算入額1 固定資産 減価償却超過額70 繰延税金資産合計71 (繰延税金資産の純額)71	(単位:千円) (繰延税金資産) 流動資産 未払事業税損金不算入額40 固定資産 減価償却超過額80 繰延税金資産合計121 (繰延税金資産の純額)121
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	法定実効税率31.74% (調整) 支払配当の損金算入額△28.60 圧縮積立金繰入額△3.14 その他0.00 税効果会計適用後の法人税等の負担率0.00	法定実効税率31.74% (調整) 支払配当の損金算入額△30.87 圧縮積立金繰入額△0.87 その他0.00 税効果会計適用後の法人税等の負担率0.01

（金融商品に関する注記）

前期(自 2017年7月1日 至 2017年12月31日)（ご参考）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

2017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	28,203,350	28,203,350	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,905,157	3,905,157	—
資 産 計	32,108,507	32,108,507	—
(1) 1年内返済予定の長期借入金	38,750,000	39,041,594	291,594
(2) 1年内償還予定の投資法人債	10,000,000	10,083,570	83,570
(3) 投資法人債	20,000,000	19,971,000	△29,000
(4) 長期借入金	345,125,000	349,903,241	4,778,241
負 債 計	413,875,000	418,999,406	5,124,406

（注1）金融商品の時価の算定方法

資 産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

負 債

(1)1年内返済予定の長期借入金、(4)長期借入金

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

(2)1年内償還予定の投資法人債、(3)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	21,090,987
②信託預り敷金及び保証金	27,646,832

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	28,203,350	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	3,905,157	—	—	—	—	—
合 計	32,108,507	—	—	—	—	—

(注4)借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額 (単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	10,000,000	—	—	—	—	20,000,000
長期借入金	38,750,000	61,125,000	56,000,000	35,000,000	38,000,000	155,000,000
合 計	48,750,000	61,125,000	56,000,000	35,000,000	38,000,000	175,000,000

当期(自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1)金融商品に対する取組方針

本投資法人は、中長期的な観点から、資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して、資産の取得又は債務の返済(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、借入金のうち変動金利によるものは、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、総資産有利子負債比率を低位に保ち、長期固定金利比率を高位に保つことで、市場金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にしています。

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

(3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2018年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	8,357,788	8,357,788	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,117,296	4,117,296	—
資 産 計	12,475,085	12,475,085	—
(1) 短期借入金	4,000,000	4,000,000	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	41,250,000	41,496,068	246,068
(3) 投資法人債	30,000,000	30,180,000	180,000
(4) 長期借入金	342,250,000	346,348,480	4,098,480
負 債 計	417,500,000	422,024,549	4,524,549

（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、(4) 長期借入金

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

(3) 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	23,986,213
②信託預り敷金及び保証金	27,282,090

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る、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	8,357,788	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	4,117,296	—	—	—	—	—
合 計	12,475,085	—	—	—	—	—

（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	4,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	10,000,000	20,000,000
長期借入金	41,250,000	62,250,000	50,000,000	25,000,000	50,000,000	155,000,000
合 計	45,250,000	62,250,000	50,000,000	25,000,000	60,000,000	175,000,000

（賃貸等不動産に関する注記）

前期(自 2017年7月1日 至 2017年12月31日) (ご参考)

本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸用のオフィスビル(土地を含む。)を有しています。
これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

貸借対照表計上額(千円)			当期末の時価(千円)
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
1,004,686,706	△31,178,670	973,508,035	1,187,580,000

(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「GSKビル」及び「NBF新浦安タワー」の譲渡(26,944,070千円)並びに減価償却費の計上によるものです。

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

なお、賃貸等不動産に関する当期における損益については、(損益計算書に関する注記)に記載のとおりです。

当期(自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)

本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸用のオフィスビル(土地を含む。)を有しています。
これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

貸借対照表計上額(千円)			当期末の時価(千円)
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
973,508,035	25,023,085	998,531,121	1,232,120,000

(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「六本木ティーキューブ」、「セレスティン芝三井ビルディング(追加取得分)」及び「大崎ブライトコア・ブライトプラザ(追加取得分)」の取得(92,960,328千円)によるものであり、主な減少額は「NBF日比谷ビル」の譲渡(63,605,979千円)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いては、(損益計算書に関する注記)に記載のとおりです。

（関連当事者との取引に関する注記）

前期(自 2017年7月1日 至 2017年12月31日) (ご参考)

種類	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合	取引の内容	取引金額(千円)	科 目	期末残高(千円)
資産運用会社	日本ビルファンド マネジメント株式会社	投資運用業	—	機関運営委託報酬	1,500	未払金	810
利害関係人等	三井不動産株式会社	不動産業	3.37%	オフィスマネジメント報酬	1,478,009	その他(流動資産)	22,268
				建物管理委託報酬	492,849	(営業)未払金	433,685
				賃貸借媒介手数料等	80,642		
				修繕工事等(注1)	472,502	その他(流動資産)	24,665
				賃貸収入等(注2)(注3)	8,316,135	営業未収入金	68,493
						前受金	771
利害関係人等	三井不動産 レジデンシャル株式会社	不動産業	—	信託受益権の譲渡(注4)	17,000,000	(信託)預り敷金及び保証金	4,013,830
						敷金及び保証金	917,429
利害関係人等	住友生命保険相互会社	保険業	1.73%	賃貸収入等(注2)	235,627	営業未収入金	1,393
						前受金	40,912
						(信託)預り敷金及び保証金	347,038
				支払利息	116,577	未払費用	47,777
						1年内返済予定の長期借入金	7,000,000
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業	0.56%	信託報酬	18,115	長期借入金	18,000,000
						—	—
				支払利息	158,546	未払費用	39,135
						1年内返済予定の長期借入金	10,000,000
						長期借入金	29,000,000
				コミットメントライン 関連手数料等	8,065	未払金	1,431
				一般事務委託報酬等	21,456		
				投資法人債関連手数料	1,187		

(注1) 上記記載の修繕工事等には、工事関係の支出のほか損害保険料等の額も含んでいます。
(注2) 上記記載の賃貸収入等には、通常の賃貸事業収入のほかそれに付随した駐車場使用料・付帯収益・雑収益等も含んでいます。
(注3) 本投資法人は、マスターリース契約に係る物件を三井不動産株式会社に賃貸し、三井不動産株式会社は転借人にこれを転貸しています。転貸部分について、本投資法人が計上する賃料収入は、転借人から三井不動産株式会社が受領する転貸賃料から一定料率の金額を控除したものととなります。そのほか一部の物件に関しては、同社に賃貸しています。
(注4) 上記記載の信託受益権の譲渡は「GSK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。

当期(自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)

種類	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合	取引の内容	取引金額(千円)	科 目	期末残高(千円)
資産運用会社	日本ビルファンド マネジメント株式会社	投資 運用業	—	機関運営委託報酬	1,500	未払金	810
利害関係人等	三井不動産株式会社	不動産業	3.37%	オフィスマネジメント報酬	1,364,325	その他(流動資産)	21,950
				建物管理委託報酬	633,773	(営業) 未払金	402,145
				賃貸借媒介手数料等	13,204		
				修繕工事等(注1)	617,838	その他(流動資産)	23,743
				賃貸収入等(注2) (注3)	9,659,629	営業未収入金	44,213
						前受金	31,631
				—	—	(信託)預り敷金及び保証金	9,173,981
						敷金及び保証金	917,429
				信託受益権の譲渡(注4)	64,000,000	—	—
				不動産の購入(注5)	29,280,000	未払金(注5)	155,084
利害関係人等	住友生命保険相互会社	保険業	1.73%	賃貸収入等(注2)	232,657	その他(流動資産)(注6)	80,933
						営業未収入金	1,558
						前受金	40,101
				支払利息	105,158	(信託)預り敷金及び保証金	340,646
						未払費用	38,709
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業	0.56%	信託報酬	18,055	長期借入金	25,000,000
						未払費用	30,103
						短期借入金	1,000,000
						1年内返済予定の長期借入金	5,000,000
				支払利息	147,116	長期借入金	34,000,000
						未払金	1,246
				コミットメントライン 関連手数料等	7,934		
				一般事務委託報酬等	19,838		
				投資法人債関連手数料	8,502		

(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します。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日比谷ビル」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) 上記記載の不動産の購入は「セレスティン芝三井ビルディング(追加取得分)」「大崎プライトコア・プライトプラザ(追加取得分)」に係るものであり、売買契約書に記載された売買価格を記載しています。また、未払金には物件売買精算に係る未払金を記載しています。

(注6) 上記記載の信託受益権の購入は「六本木タワーキューブ」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。また、その他(流動資産)には、物件売買精算に係る未収金を記載しています。

(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 2017年 7 月 1 日 至 2017年12月31日		当 期 自 2018年 1 月 1 日 至 2018年 6 月30日	
1口当たり純資産額	381,582円	1口当たり純資産額	382,135円
1口当たり当期純利益	10,398円	1口当たり当期純利益	9,922円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数(日数加重平均投資口数)で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数(日数加重平均投資口数)で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前 期(ご参考) 自 2017年 7 月 1 日 至 2017年12月31日	当 期 自 2018年 1 月 1 日 至 2018年 6 月30日
当期純利益(千円)	14,682,136	14,010,450
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益(千円)	14,682,136	14,010,450
期中平均投資口数(口)	1,412,000	1,412,000

(重要な後発事象に関する注記)

前 期(ご参考) 自 2017年 7 月 1 日 至 2017年12月31日	当 期 自 2018年 1 月 1 日 至 2018年 6 月30日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

(単位:円)

	前 期(ご参考) 自 2017年 7 月 1 日 至 2017年12月31日	当 期 自 2018年 1 月 1 日 至 2018年 6 月30日
I 当期末処分利益	14,682,708,589	14,010,450,419
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	13,230,440,000 (9,370)	13,625,800,000 (9,650)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	1,452,268,589	383,717,368
IV 次期繰越利益	0	933,051

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「租税特別措置法第67条の15(以下、「投資法人の課税の特例」という。)に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、投資法人の課税の特例の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、当期末処分利益から租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金繰入額を控除し、その残額である13,230,440,000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「租税特別措置法第67条の15(以下、「投資法人の課税の特例」という。)に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、投資法人の課税の特例の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、当期末処分利益から租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金繰入額を控除し、その残額のうち1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除いた全額である13,625,800,000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

2018 年 8 月 14 日

日本ビルファンド投資法人
 役員会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員 公認会計士
 業 務 執 行 社 員

野島浩一郎

指定有限責任社員 公認会計士
 業 務 執 行 社 員

田澤治郎

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第 130 条の規定に基づき、日本ビルファンド投資法人の 2018 年 1 月 1 日から 2018 年 6 月 30 日までの第 34 期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

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

利害関係

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

以 上

(単位:千円)

	前 期(ご参考) 自 2017年 7 月 1 日 至 2017年12月31日	当 期 自 2018年 1 月 1 日 至 2018年 6 月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	14,682,760	14,011,795
減価償却費	7,190,816	7,068,807
長期前払費用償却額	3,782	3,564
投資法人債発行費償却	4,229	5,144
受取利息	△ 50	△ 92
未払分配金戻入	△ 1,916	△ 985
支払利息	1,831,819	1,725,897
固定資産除却損	7,563	6,796
営業未収入金の増減額(△は増加)	46,588	△ 25,639
未収消費税等の増減額(△は増加)	—	△ 625,212
未払消費税等の増減額(△は減少)	△ 42,485	△ 744,133
営業未払金の増減額(△は減少)	65,957	886,584
未払金の増減額(△は減少)	1,067,694	△ 625,893
前受金の増減額(△は減少)	△ 77,355	△ 356,253
長期前払費用の支払額	△ 1,200	△ 1,000
有形固定資産の売却による減少額	15,518,333	—
信託有形固定資産の売却による減少額	11,425,737	63,605,979
その他	△ 167,446	△ 55,119
小 計	51,554,829	84,880,239
利息の受取額	50	92
利息の支払額	△ 1,868,701	△ 1,686,528
法人税等の支払額	△ 753	△ 634
営業活動によるキャッシュ・フロー	49,685,424	83,193,168
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	△ 985,628	△ 30,795,863
信託有形固定資産の取得による支出	△ 1,790,319	△ 64,356,659
預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 3,488,056	△ 6,872,622
預り敷金及び保証金の受入による収入	2,103,423	9,403,105
敷金及び保証金の差入による支出	△ 57	△ 15,428
敷金及び保証金の回収による収入	4,377	1,666
その他	△ 534,753	△ 528,218
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 4,691,014	△ 93,164,020
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	61,000,000	15,000,000
短期借入金の返済による支出	△ 73,000,000	△ 11,000,000
長期借入れによる収入	20,000,000	29,000,000
長期借入金の返済による支出	△ 19,375,000	△ 29,375,000
投資法人債の発行による収入	—	10,000,000
投資法人債の償還による支出	—	△ 10,000,000
投資法人債発行費の支出	—	△ 61,213
分配金の支払額	△ 12,887,639	△ 13,226,356
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 24,262,639	△ 9,662,570
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	20,731,769	△ 19,633,422
現金及び現金同等物の期首残高	11,376,738	32,108,507
現金及び現金同等物の期末残高	* 1 32,108,507	12,475,085

(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。

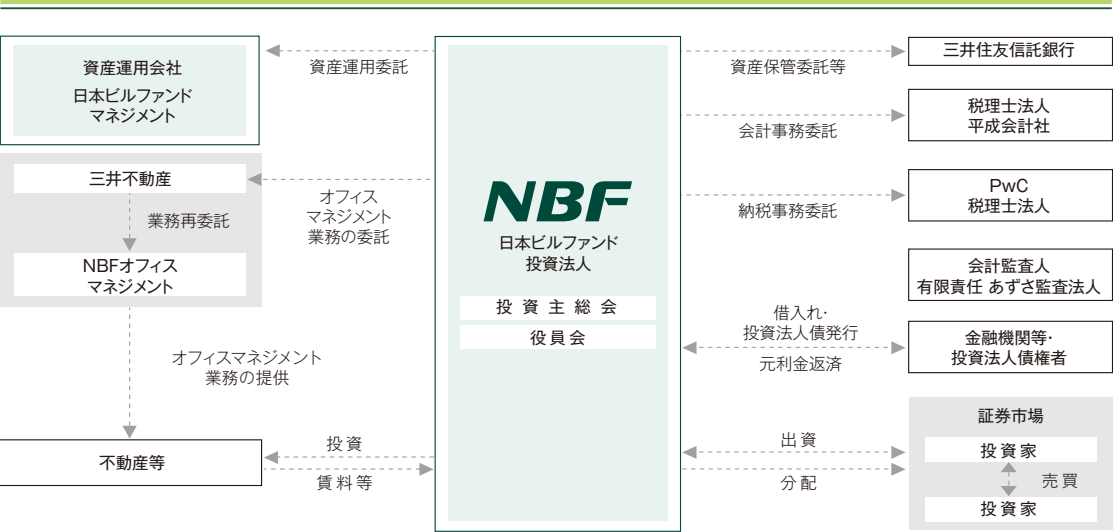
(重要な会計方針に係る事項に関する注記)(参考情報)

	前 期(ご参考) 自 2017年 7 月 1 日 至 2017年12月31日	当 期 自 2018年 1 月 1 日 至 2018年 6 月30日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりスクシカ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りスクシカ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 2017年 7 月 1 日 至 2017年12月31日	当 期 自 2018年 1 月 1 日 至 2018年 6 月30日
* 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	* 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
(2017年12月31日現在)	(2018年6月30日現在)
現金及び預金	現金及び預金
28,203,350千円	8,357,788千円
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
3,905,157千円	4,117,296千円
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
32,108,507千円	12,475,085千円

投資法人の基本的な仕組み

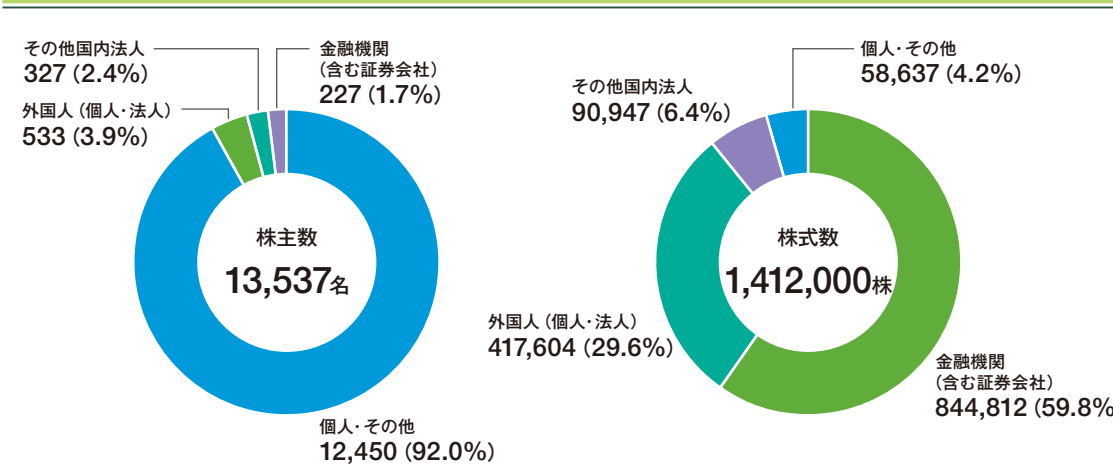


※上図は、NBFの主要な関係者等ならびに一部の契約関係及び主な資金の流れなどを示したものです。

資産運用会社の概要（2018年6月30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	2000年9月19日
資本金	4億9千5百万円
株主（出資比率）	三井不動産株式会社（46％） 住友生命保険相互会社（35％） 三井住友信託銀行株式会社（5％） 株式会社三井住友銀行（5％） 大同生命保険株式会社（3％） 三井住友海上火災保険株式会社（3％） ブリテル・ファンド・トラスティーズ リミテッド（3％）
代表取締役社長	田邊 義幸

投資主分布（2018年6月30日現在）



投資主メモ

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

■ 住所などの変更手続きについて

住所、氏名、届出印などの変更は、お取引証券会社等にお申し出ください。

■ 分配金について

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

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

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

■ 分配金計算書について

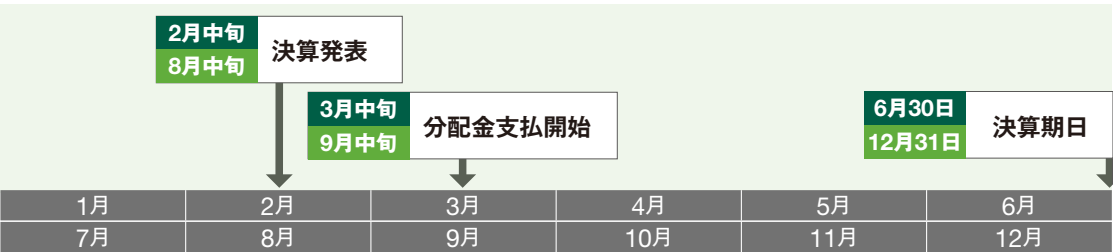
分配金支払いの際に送付しています「分配金計算書」は、租税特別措置法の規定に基づく「支払通知書」を兼ねています。当書類は確定申告を行う際に、その添付資料としてご使用いただくことができます。なお、分配金領収証にて分配金をお受け取りの投資主様につきましても、「分配金計算書」を同封させていただいています。確定申告をなされる投資主様は大切に保管ください。ただし、株式数比例配分方式をご指定いただいております投資主様におかれましては、お取引の証券会社等へご確認ください。

■ その他

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

年間スケジュール

NBFの決算日は、毎年6月末日と12月末日の年2回です。



※NBFの投資主総会は、原則として2年に1回開催されます。

ウェブサイトのご案内

最新のIR情報はウェブサイトをご覧ください。

NBF

検索

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

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

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

投資物件の写真、地図
スペック（仕様）などの物件資料
ポートフォリオマップ

月次のビルの稼働率の情報
新規取得物件の情報

アナリスト説明会資料
本日の株価など




This screenshot displays a detailed financial overview page, similar to the one above, but with a different layout and data. It includes a sidebar with navigation links for various financial metrics. The main content area features several charts and tables:

- 決算ハイライト (Financial Highlights):** A bar chart showing quarterly financial performance over time.
- 投資物件の稼働率 (Investment Property Occupancy Rate):** A bar chart showing the occupancy rate of investment properties.
- 配当金 (Dividends):** A table showing dividend payments per share.
- 有価証券 (List of Securities):** A table listing the company's investments in various securities.