



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



第**26**期

(平成26年6月期)

平成26年1月1日～平成26年6月30日

決算・運用状況のご報告
(資産運用報告)



日本ビルファンド投資法人
執行役員
西川 勉

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26年6月には第26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26期(平成26年6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、営業収益36,561百万円(前期比1.5%減)、営業利益15,798百万円(同3.7%減)、当期純利益は12,771百万円(同3.8%減)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73物件、資産規模1兆743億円(取得価格ベース)、総賃貸可能面積107.4万㎡(32.5万坪)、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1,546件(サブリース勘案後)となっています。また、平成26年1月の「少額投資非課税制度(NISA*)」が導入されることを踏まえて、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日付にて投資口1口につき2口の割合をもって分割しました。

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願い申し上げます。

(本文中の*が付いている用語についてはP62用語集をご参照ください)

確定分配金

第26期(平成26年6月期)
投資口1口当たり

8,152円

(分配金支払開始日 平成26年9月16日)

予想分配金

第27期(平成26年12月期)
投資口1口当たり

7,520円

決算年月	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	第26期 平成26年6月
営業収益 (百万円)	30,243	31,529	35,719	37,134	36,561
当期純利益 (百万円)	9,489	9,657	12,941	13,276	12,771
総資産額 (百万円)	871,140	899,123	1,047,991	1,022,811	1,040,572
1口当たり 分配金※ (円)	15,480 (7,740)	15,754 (7,877)	16,854 (8,427)	17,290 (8,645)	8,152

※ 平成26年1月1日付で投資口1口につき2口の割合で投資口を分割しました。参考として()に分割勘案後の数値を併記しています。

Contents

投資主の皆様へ	表紙裏	IV. 投資主資本等変動計算書	43
NBFの特徴	2	V. 注記表	44
NBFの戦略	4	VI. 金銭の分配に係る計算書	56
NBFのトラックレコード／ポートフォリオの状況....	6	VII. 監査報告書	57
ポートフォリオ分布	8	VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	58
ポートフォリオ一覧	10	投資法人の基本的な仕組み	60
NBFのポートフォリオ(主要な保有物件)	12	資産運用会社の概要	61
I. 資産運用報告	16	用語集	62
II. 貸借対照表	40	投資主インフォメーション	63
III. 損益計算書	42		

予想分配金は、一定の前提条件の下に算出した平成26年8月14日時点のものです。
テナントの異動などに伴う賃貸収入の変動や、物件の異動、金利の変動、新投資口の追加発行などにより1口当たりの分配金の額が変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額などを保証するものではありません。なお、予想数値は、平成26年8月14日付「平成26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(決算短信は本投資法人のホームページなどでもご覧いただけます)。

三井不動産をメインスポンサーとする オフィス特化型 J-REIT

NBFの特徴

平成26年6月30日現在

ポートフォリオのクオリティ

競争力の高い優良オフィスビル
に重点投資

都心5区※1投資比率： **51.5%**
東京23区投資比率： 78.0%

高水準の稼働率(第26期)

期末稼働率： **97.1%**
(サブリース勘案後)
期中平均稼働率※2： 97.0%

継続鑑定評価

含み益率： **7.1%**

※1 都心5区：千代田、中央区、港区、新宿区、渋谷区

※2 期中平均稼働率：各月末稼働率を面積ベースで加重平均した値

財務基盤

堅実なLTV*のコントロール

LTV
(総資産有利子負債比率)： **43.1%**

期限を分散した長期固定金利
での調達

長期固定金利比率*： **96.4%**

平均残存年数： **4.53**年

規模

J-REIT最大の規模

総資産 **10,405** 億円

時価総額 **8,359** 億円

保有物件数 **73** 物件

総賃貸可能面積 **107** 万㎡

スポンサー

三井不動産グループからの
物件取得パイプライン

三井不動産グループの
総合力を活用

リーシングカ
プロパティマネジメントカ

NBFの方針

投資主価値の向上

- 1口当たり分配金の中長期的な安定成長
- 1口当たりNAV*,※3(純資産価値)の増大

※3 1口当たりNAV=(出資総額+圧縮積立金累計+期末鑑定評価含み益)÷期末発行済投資口数

NBFは投資主価値の向上のため、下記の4つの戦略を実行しています。

ポートフォリオ戦略

- 積極的な物件取得と機動的な売却
- 競争力の高い優良オフィスビルに重点投資
- 資産規模の更なる拡大
- 三井不動産グループの安定的パイプラインの活用

リーシング戦略

- 三井不動産グループの営業力をフル活用した新規営業、既存テナントリレーション
- 高水準の稼働率の維持

NBFの運用方針

投資主価値の向上

NBF Nippon Building Fund

- 1 口当たり分配金の中長期的な安定成長
- 1 口当たりNAV(純資産価値)の増大

都市に豊かさと調いを
三井不動産グループ

財務戦略

- 保守的なLTV水準(36~46%)、高い長期固定金利比率(90%以上)で金融環境、物件取得チャンスに柔軟に対応
- 返済期限を分散させ、リファイナンスリスクを軽減

プロパティマネジメント戦略

- 三井不動産グループの総合力の活用
- 戦略的な追加投資による資産価値の維持、向上
- NBF専業のプロパティマネジメント会社による高水準の運営管理業務品質の提供

トピックス

公募増資を実施し、約148億円を調達しました

平成26年3月に4年連続となる新投資口の発行を行い、総額148.1億円を調達しました。調達資金については、新投資口発行時に取得を決定した物件の取得資金に充当しました。

発行投資口数	28,000口 (一般募集:26,500口 第三者割当:1,500口)	払込金額(発行価額)の総額	14,816百万円
払込金額(発行価額)	1口当たり 529,150円	調達資金の使途	新規物件の取得資金

3物件の新規取得(追加取得を含む)を行いました

第26期においては、東京都心部の1物件と地方都市部の2物件、合計3物件(取得価格合計248億円)を取得し、資産規模及びポートフォリオの質の向上を図りました。また、GSKビルの敷地の一部を譲渡しました。



中之島セントラルタワー

所在地:大阪府大阪市北区中之島二丁目2番7号

建設時期:平成17年8月2日

取得日:平成26年3月31日

取得価格:14,900百万円



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1番6号

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



神宮前M-SQUARE

所在地:東京都渋谷区神宮前一丁目4番16号

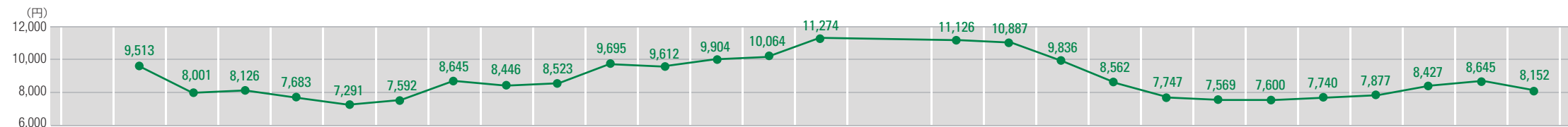
建設時期:平成21年2月27日

取得日:平成26年3月5日

取得価格:3,700百万円

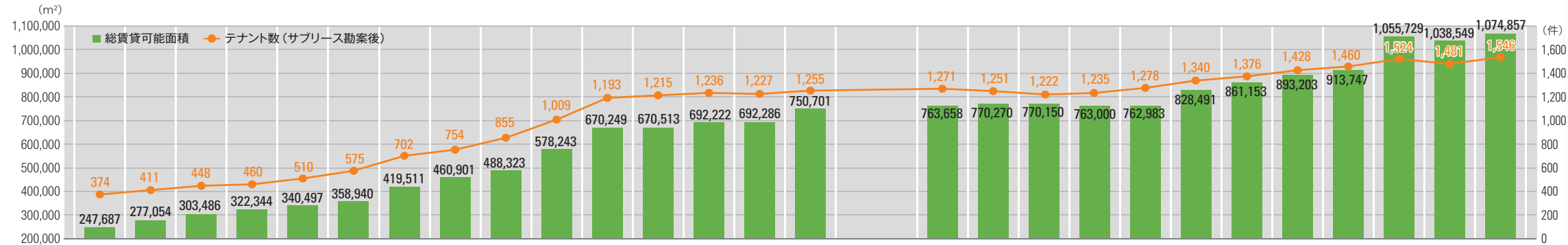
NBFのトラックレコード／ポートフォリオの状況

1口当たり分配金※1の推移

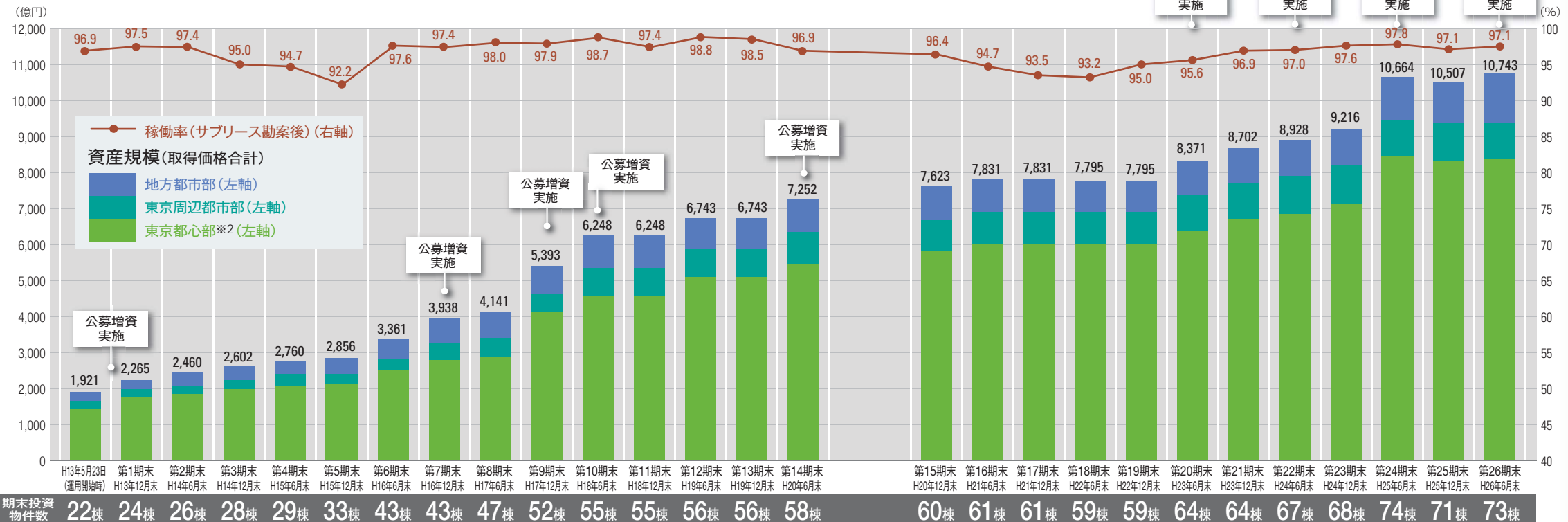


※1 平成26年1月1日付で投資口1口につき2口の割合で投資口の分割を実施したため、分割前の分配金についても1口当たり分配金を2で除し小数点以下を切り捨てた金額を記載しています。

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

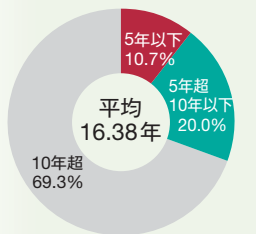


※2 「東京都市部」の対象地域を従来の都心9区(千代田区・港区・中央区・新宿区・品川区・渋谷区・豊島区・文京区・目黒区をいいます。)から東京23区に広域的に設定し、9区以外の14区を従来の「東京周辺都市部」から「東京都市部」に分類する変更を行いました。上表については変更後の地域分類により記載しています。

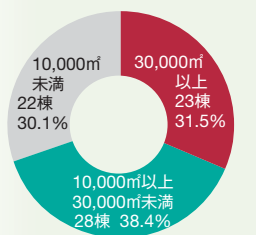
ポートフォリオの質 (第26期末)

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※3 (棟数ベース)



※3 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 | 13 虎ノ門琴平タワー | 24 NBF新川ビル | 36 住友電設ビル |
| 2 NBF日比谷ビル | 14 中目黒GTタワー | 25 新橋M-SQUARE | 37 NBF東銀座スクエア |
| 3 ゲートシティ大崎 | 15 セレスティン芝三井ビルディング | 26 NBF上野ビル | 38 パナソニック東京汐留ビル |
| 4 西新宿三井ビルディング | 16 NBF御茶ノ水ビル | 27 NBF ALLIANCE | 39 NBF小川町ビルディング |
| 5 中野坂上サンプレイツイン | 17 NBF渋谷ガーデンフロント | 28 四谷メディカルビル | 40 日本橋兜町M-SQUARE |
| 6 三菱重工ビル | 18 NBF銀座通りビル | 29 NBF池袋イースト | 41 NBF池袋タワー |
| 7 NBF豊洲チャンネルフロント | 19 新宿三井ビルディング二号館 | 30 東五反田スクエア | 42 NBF池袋シティビル |
| 8 芝NBFタワー | 20 GSKビル | 31 NBF渋谷イースト | 43 龍角散ビル |
| 9 NBFプラチナタワー | 21 リバーシティM-SQUARE | 32 NBF芝公園ビル | 44 神宮前M-SQUARE (平成26年3月5日取得) |
| 10 NBF南青山ビル | 22 NBF虎ノ門ビル | 33 NBF高輪ビル | |
| 11 NBFコモディオ汐留 | 23 興和西新橋ビルB棟 | 34 NBF赤坂山王スクエア | |
| 12 NBF豊洲ガーデンフロント | | 35 NBF芝公園大門通りビル | |

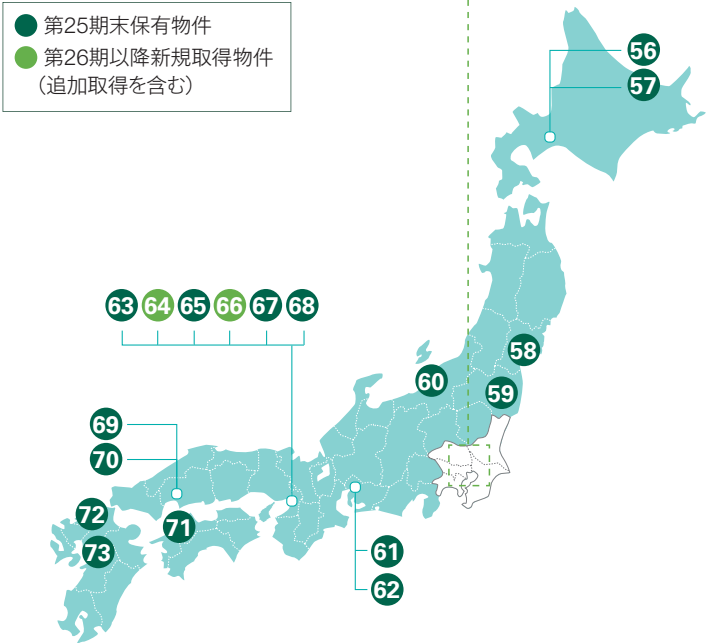


東京周辺都市部

- 45 調布サウスゲートビル
- 46 新川崎三井ビルディング
- 47 横浜STビル
- 48 パレール三井ビルディング
- 49 NBF厚木ビル
- 50 つくば三井ビルディング
- 51 NBF宇都宮ビル
- 52 シーノ大宮ノースウイング
- 53 NBF浦和ビル
- 54 NBF新浦安タワー
- 55 NBF松戸ビル

地方都市部

- 56 札幌エルプラザ
- 57 NBF札幌南二条ビル
- 58 NBF仙台本町ビル
- 59 NBFユニックスビル
- 60 NBF新潟テレコムビル
- 61 三井住友銀行名古屋ビル
- 62 NBF名古屋広小路ビル
- 63 アクア堂島NBFタワー
- 64 中之島セントラルタワー (平成26年3月31日取得)
- 65 信濃橋三井ビルディング
- 66 堺筋本町センタービル (平成26年1月30日追加取得)
- 67 サンマリオンNBFタワー
- 68 アクア堂島東館
- 69 NBF広島立町ビル
- 70 広島袋町ビルディング
- 71 NBF松山日銀前ビル
- 72 博多祇園M-SQUARE
- 73 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	6.2
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	5.9
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	5.3
				H23.3		
				H25.3		
				H14.9		
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	H18.4	45,145	4.2
				H23.12		
				H24.11		
				H25.12		
5	中野坂上サンブライトツイン	東京都中野区本町二丁目	32,021	H14.2	40,750	3.8
				H14.3		
				H19.3		
				H20.3		
6	三菱重エビル	東京都港区港南二丁目	35,641	H23.9	36,300	3.4
7	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	3.3
8	芝NBFタワー	東京都港区芝大門一丁目	24,728	H13.7	32,000	3.0
9	NBFプラチナタワー	東京都港区白金一丁目	33,503	H18.3	31,000	2.9
10	NBF南青山ビル	東京都港区南青山三丁目	9,631	H20.8	31,000	2.9
11	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	2.7
12	NBF豊洲ガーデンフロント	東京都江東区豊洲五丁目	28,299	H20.3	25,018	2.3
13	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	2.3
				H18.4		
14	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	2.2
				H15.9		
				H17.9		
15	セレスティ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	2.1
16	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	1.9
17	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	1.9
				H25.3		
18	NBF銀座通りビル	東京都中央区銀座五丁目	3,440	H19.4	17,000	1.6
19	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
20	GSKビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目	20,426	H13.5	14,434	1.3
21	リバーシティM-SQUARE	東京都中央区佃二丁目	16,232	H23.2	13,350	1.2
22	NBF虎ノ門ビル	東京都港区西新橋一丁目	10,067	H16.6	13,337	1.2
23	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	1.2
24	NBF新川ビル	東京都中央区新川二丁目	17,307	H14.12	12,614	1.2
25	新橋M-SQUARE	東京都港区新橋一丁目	5,392	H25.2	11,900	1.1
26	NBF上野ビル	東京都台東区東上野四丁目	8,504	H23.1	10,400	1.0
27	NBF ALLIANCE	東京都港区南青山五丁目	4,033	H16.7	9,126	0.8
28	四谷メディカルビル	東京都新宿区左門町	7,481	H17.8	8,800	0.8
29	NBF池袋イースト	東京都豊島区東池袋三丁目	11,073	H25.3	8,630	0.8
30	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
31	NBF渋谷イースト	東京都渋谷区渋谷三丁目	4,999	H20.1	8,000	0.7
32	NBF芝公園ビル	東京都港区芝三丁目	7,084	H16.6	6,770	0.6
33	NBF高輪ビル	東京都港区高輪一丁目	10,458	H13.5	6,667	0.6
34	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
35	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	0.6
36	住友電設ビル	東京都港区三田三丁目	5,991	H13.5	5,365	0.5
37	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	0.5
38	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
39	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
40	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
41	NBF池袋タワー	東京都豊島区東池袋一丁目	5,642	H16.6	4,695	0.4

42	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	0.4
43	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
44	神宮前M-SQUARE	東京都渋谷区神宮前一丁目	7,232	H26.3	3,700	0.3
小 計			689,711		838,196	78.0

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} (%)
45	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
46	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 H24.3	25,820	2.4
47	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
48	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	0.4
49	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
50	つくば三井ビルディング	茨城県つくば市竹園一丁目	16,826	H13.5	8,876	0.8
				H15.3		
51	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
52	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	1.6
				H16.11		
53	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
54	NBF新浦安タワー	千葉県浦安市入船一丁目	22,804	H20.3	15,700	1.5
55	NBF松戸ビル	千葉県松戸市本町	4,770	H13.5	2,455	0.2
小 計			166,145		103,051	9.6

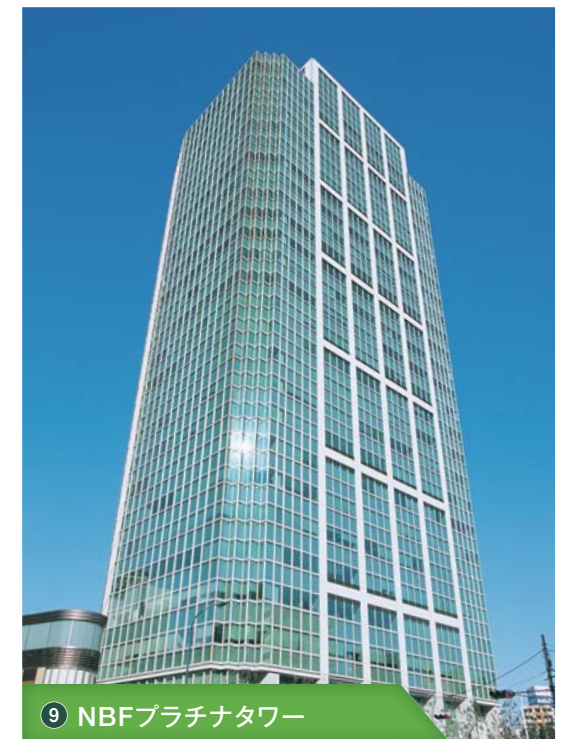
地方都市部

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} (%)
56	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	0.4
				H16.3		
				H16.11		
				H17.10		
57	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	0.2
58	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
59	NBFユニックスビル	福島県福島市栄町	13,267	H13.5	4,029	0.4
60	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	3,958	0.4
61	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	1.4
62	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		
63	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	1.7
64	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	17,325	H26.3	14,900	1.4
65	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
66	堺筋本町センタービル	大阪府大阪市中央区本町二丁目	23,230	H17.3	12,700	1.2
				H26.1		
67	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	1.0
68	アクア堂島東館	大阪府大阪市北区堂島浜一丁目	3,245	H16.6	1,914	0.2
69	NBF広島立町ビル	広島県広島市中区立町	5,567	H15.9	2,930	0.3
70	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		
71	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
72	博多祇園M-SQUARE	福岡県福岡市博多区冷泉町	14,328	H23.2	8,000	0.7
73	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			219,001		133,138	12.4
ポートフォリオ合計			1,074,857		1,074,386	100.0

※1 平成26年6月30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。

NBFのポートフォリオ (主要な保有物件)

■ 東京都心部



■ 東京周辺都市部



■ 地方都市部



1. 投資法人の運用状況等の推移

期 別 計 算 期 間	単位	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	第26期 自 平成26年 1 月 1 日 至 平成26年 6 月30日
営業収益	百万円	30,243	31,529	35,719	37,134	36,561
（うち不動産賃貸事業収益）	百万円	(30,243)	(31,529)	(33,622)	(34,844)	(34,659)
営業費用	百万円	17,798	18,909	19,904	20,737	20,762
（うち不動産賃貸事業費用）	百万円	(16,524)	(17,613)	(18,284)	(18,910)	(19,253)
営業利益	百万円	12,445	12,620	15,815	16,397	15,798
経常利益	百万円	9,490	9,658	12,942	13,277	12,772
当期純利益	(a) 百万円	9,489	9,657	12,941	13,276	12,771
総資産額 （対前期比）	(b) 百万円 %	871,140 (+2.1)	899,123 (+3.2)	1,047,991 (+16.6)	1,022,811 (△2.4)	1,040,572 (+1.7)
純資産額 （対前期比）	(c) 百万円 %	445,836 (+5.1)	446,004 (+0.0)	517,584 (+16.0)	519,198 (+0.3)	534,820 (+3.0)
出資総額	百万円	436,013	436,013	504,308	504,308	519,124
発行済投資口総数	(d) 口	613,000	613,000	692,000	692,000	1,412,000
1口当たり純資産額 （注2）(c)／(d)	円	727,302	727,577	373,977	375,143	378,768
分配総額	(e) 百万円	9,489	9,657	11,662	11,964	11,510
1口当たり分配金 （e）／(d)	円	15,480	15,754	16,854	17,290	8,152
（うち1口当たり利益分配金）	円	(15,480)	(15,754)	(16,854)	(17,290)	(8,152)
（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)	1.3 (2.7)	1.3 (2.6)	1.2 (2.5)
自己資本利益率 （注3）	%	2.2 (4.4)	2.2 (4.3)	2.7 (5.4)	2.6 (5.1)	2.4 (4.8)
自己資本比率 （対前期比増減）	(c)／(b) %	51.2 (+1.4)	49.6 (△1.6)	49.4 (△0.2)	50.8 (+1.4)	51.4 (+0.6)
配当性向 （注4）(e)／(a)	%	99.9	99.9	90.1	90.1	90.1
[その他参考情報]						
投資物件数 （注5）	件	67	68	74	71	73
テナント数 （注5）	件	1,080	1,099	1,160	1,116	1,175
総賃貸可能面積	㎡	893,203	913,747	1,055,729	1,038,549	1,074,857
期末稼働率 （注5）	%	97.7	98.2	98.2	97.7	97.9
当期減価償却費	百万円	6,138	6,191	6,697	6,929	7,077
当期資本的支出額	百万円	2,137	2,268	1,703	1,980	1,646
賃貸NOI (Net Operating Income) （注3）	百万円	19,857	20,106	22,035	22,864	22,482

(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1口につき2口の割合による投資口の分割をしています。1口当たり純資産額については、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位未満を切捨てて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12月期（第25期）まで25回の利益分配を行いました。

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、平成26年1月1日を効力発生日として、投資口を1口につき2口の割合をもって分割し、分割後の発行済投資口数は1,384,000口となりました。

(2) 投資環境と運用実績

当期における日本経済は、前半は消費税増税前の駆け込み需要によって個人消費が急増したことに加えて、好調な企業収益を背景に設備投資が高い伸びとなる等、国内需要が経済成長を牽引しました。4月以降、個人消費や住宅投資を中心に駆け込み需要の反動減が顕在化したものの、消費や生産の落ち込みは徐々に和らぎつつあり、当期を通してみれば緩やかな景気回復が続いている状況にあります。オフィスビル賃貸市場については、新規供給が引き続き限定的であったことに加え、館内増床や拡張移転に伴う需要が堅調に見られたことから、都心部の空室率は順調に低下しています。需給バランスの改善が着実に進んでいることを受けて、横ばいの状態が続いていた都心部の募集賃料に上昇の動きがみられる等、着実にマーケットが回復しつつあります。オフィスビル売買市場については、資金調達環境が良好であることに加え、中期的なオフィス市況の改善期待の高まりを受けて、オフィスビルの需要は引き続き高い状況にあります。都心中心部においては大型案件の売却に向けた動きが見られる等活況を呈しており、売買価格も上昇傾向が続いています。

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26年1月に「堺筋本町センタービル」（追加取得、信託受益権、取得価格（以下、同様）62.0億円）、平成26年3月に「神宮前M-SQUARE」（不動産（建物及び土地の事業用定期転借地権）、37.0億円）及び「中之島セントラルタワー」（不動産の共有持分、149.0億円）を取得しました。また、平成26年1月に「GSKビル」の敷地の一部（譲渡価額30.8億円）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73物件、投資額10,743億円（取得価格ベース）、総賃貸可能面積は107.4万㎡（32.5万坪）、期末稼働率は97.9%（前期比0.2ポイントの上昇）となり、テナント総数は1,175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。

当期は、平成26年3月に、特定資産の取得資金に充当することを目的として、28,000口（一般募集26,500口、第三者割当1,500口）の新投資口を発行し、148.1億円（一般募集140.2億円、第三者割当7.9億円）を調達しました。当期末の発行済投資口数は1,412,000口、出資総額は5,191.2億円となっています。

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26年6月30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43.1%、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96.4%となっています。

コミットメントラインの概要

借入極度額	400億円	200億円
契約開始日	平成23年9月1日	平成26年3月19日
契約期限	平成26年8月31日	平成29年3月31日
担保・保証等	無担保・無保証	無担保・無保証

なお、平成26年8月31日に借入極度額400億円のコミットメントライン契約期限が到来することに伴い、平成26年8月7日付で、借入極度額400億円（無担保・無保証）、契約開始日を平成26年9月1日、契約期限を平成31年8月30日とするコミットメントラインを設定しています。

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36,561百万円（前期比573百万円減、1.5%減）、不動産賃貸事業利益は15,405百万円（前期比529百万円減、3.3%減）、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15,798百万円（前期比599百万円減、3.7%減）、経常利益は12,772百万円（前期比505百万円減、3.8%減）、当期純利益は12,771百万円（前期比505百万円減、3.8%減）となりました。これは、物件の譲渡に伴う売却益が減少したこと、前年の新規物件取得等により固定資産税等の公租公課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64条による圧縮積立金繰入額（1,260百万円）を控除し、その残額である11,510百万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8,152円となりました。

3. 増資等の状況

当期並びに最近5年間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）
平成26年 1 月 1 日	投資口の分割	692,000	1,384,000	—	504,308	（注7）
平成26年 3 月19日	公募増資	26,500	1,410,500	14,022	518,331	（注8）
平成26年 3 月28日	第三者割当増資	1,500	1,412,000	793	519,124	（注9）

（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口当たり発行価額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口当たり発行価額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口当たり発行価額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。

（注7） 平成26年1月1日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合による投資口の分割をしました。

（注8） 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9） 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	第26期 平成26年6月
最 高	809,000円	904,000円	1,435,000円	1,246,000円 （注）612,000円	609,000円
最 低	629,000円	737,000円	892,000円	1,066,000円 （注）578,000円	523,000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26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64条による圧縮積立金繰入額（1,260百万円）を控除し、その残額である11,510百万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8,152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22期	第23期	第24期	第25期	第26期
計算期間	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	自 平成26年 1 月 1 日 至 平成26年 6 月30日
当期末処分利益総額	9,489,337千円	9,657,486千円	12,941,752千円	13,276,612千円	12,771,238千円
利益留保額	97千円	284千円	1,278,784千円	1,311,932千円	1,260,614千円
金銭の分配金総額 （1口当たり分配金）	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）	11,510,624千円 （8,152円）
うち利益分配金総額 （1口当たり利益分配金）	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）	11,510,624千円 （8,152円）
うち出資払戻総額 （1口当たり出資払戻額）	―千円 （―円）	―千円 （―円）	―千円 （―円）	―千円 （―円）	―千円 （―円）

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

日本経済の先行きについては、雇用・所得環境の改善を支えとして個人消費は徐々に上向くものの、消費税増税による負担増は大きく回復のペースは緩やかにとどまるとみられます。一方、米国を中心とした海外経済の回復等を背景として輸出は徐々に増加基調となり、企業部門では業績回復や投資マインドの改善を受けて設備投資は増加傾向となる見通しです。消費税増税による反動減の影響が一部の業種で長引く懸念や、海外景気の下振れがわが国の景気を下押しする懸念があるものの、補正予算で積み増された公共事業の執行も成長の下支えとなり、景気は回復基調をたどっていくと期待できます。オフィスビル賃貸市場については、引き続き新規供給が過去平均並みに留まること、企業業績の回復や雇用の拡大を背景に積極的なオフィス需要が続くことが期待できることから、その需給バランスは引き続き改善していくと考えられます。このような状況のもと、競争力の高い優良ビルを中心に持続的な賃料上昇が今後期待されます。オフィスビル売買市場については、良好な資金調達環境を受けて、国内外の主要投資家の投資意欲は引き続き高いものと思われます。オフィス市況の順調な回復を見込む投資家も増加しつつあり、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、日本銀行の積極的な金融緩和策の継続により金利水準は低位な状態が定着し、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に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、良好なリレーションの維持、ビルに対する満足度の向上を基本方針として、賃料水準の維持・向上、解約防止に努めます。また、新規テナントにつきましては、マーケットの動向を的確にとらえたリーシング活動により、空室期間の短縮と高稼働率の維持を目指します。また、建物への設備投資につきましては、リニューアル工事や環境対応工事等、賃貸ビルとしての競争力の維持・向上に資する適切かつ効果的な工事、設備の更新・新設等を実施していきます。

(b) 新規物件の投資方針

三井不動産グループをはじめとする有力な情報チャ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

該当事項はありません。

1. 出資の状況

期 決算年月	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	第26期 平成26年6月30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	4,000,000口
発行済投資口の総数	613,000口	613,000口	692,000口	692,000口	1,412,000口
出資総額	436,013百万円	436,013百万円	504,308百万円	504,308百万円	519,124百万円
投資主数	15,558人	14,610人	16,138人	14,893人	16,777人

2. 投資口に関する事項

平成26年6月30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)	297,253	21.05
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	115,648	8.19
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	113,740	8.05
野村信託銀行株式会社(投信口)	75,258	5.32
三井不動産株式会社	47,630	3.37
住友生命保険相互会社	24,512	1.73
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	22,096	1.56
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	20,896	1.47
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	18,499	1.31
株式会社中国銀行	15,648	1.10
合 計	751,180	53.19

(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	—	16,500

(注1) 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。

(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(2,500千円)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

平成26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	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、 メリルリンチ日本証券株式会社、しんきん証券株式会社、みずほ証券株式会社

1. 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	第25期 (平成25年12月31日現在)		第26期 (平成26年6月30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	332,490	32.5	364,294	35.0
	東京周辺都市部	137,448	13.4	73,602	7.1
	地方都市部	47,110	4.6	55,735	5.4
信託不動産	東京都心部	352,621	34.5	421,412	40.5
	東京周辺都市部	57,312	5.6	18,937	1.8
	地方都市部	52,233	5.1	64,062	6.2
小　　計		979,216	95.7	998,043	95.9
預金・その他の資産		43,594	4.3	42,528	4.1
資産総額計		1,022,811 (979,216)	100.0 (95.7)	1,040,572 (998,043)	100.0 (95.9)

- (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。
- (注6) 今般、資産運用会社の資産運用ガイドラインに関して、地域の基本特性に応じた地域分類の見直しを行い、「東京都心部」の対象地域を従来の都心9区（千代田区・港区・中央区・新宿区・品川区・渋谷区・豊島区・文京区・目黒区をいいます。）から東京23区に広域的に設定し、9区以外の14区を従来の「東京周辺都市部」から「東京都心部」に分類する変更を行いました。これに基づき、第26期については変更後の地域分類により、記載しています。

2. 主要な保有資産

平成26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 収入比率 (%)	主たる用途
NBF大崎ビル	68,144	74,425	74,425	100.0	(注2)	オフィスビル
NBF日比谷ビル	64,289	27,576	27,398	99.4	3.8	オフィスビル
ゲートシティ大崎	49,948	41,860	41,860	100.0	5.5	オフィスビル
中野坂上サンブライトツイン	37,022	32,021	32,021	100.0	2.8	オフィスビル
三菱重工ビル	36,572	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)	34,051	33,338	33,338	100.0	3.1	オフィスビル
NBF南青山ビル	31,556	9,631	7,380	76.6	1.1	オフィスビル
NBF豊洲キャナルフロント	30,769	36,638	36,625	100.0	3.2	オフィスビル
NBFコモディオ汐留	28,437	20,538	17,210	83.8	2.0	オフィスビル
芝NBFタワー	27,961	24,728	24,728	100.0	2.8	オフィスビル
合　　計	408,753	336,395	330,565	98.3	32.5	

- (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26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）（注2）

	不動産等の名称	所　在　地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能 面積 (㎡)	期末算定 価額(注3) (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	74,700	68,144
	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	53,300	64,289
	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	59,300	49,948
	西新宿三井ビルディング(注4)	東京都新宿区西新宿六丁目24番1号	不動産	33,338	41,700	34,051
	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	37,022
	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	43,500	36,572
	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	35,500	30,769
	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	26,900	27,961
	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	55,600	27,596
	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	17,000	31,556
	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	30,600	28,437
	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	27,900	23,564
	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	31,200	19,283
	中目黒GTタワー(注4)	東京都目黒区上目黒二丁目1番1号	不動産	21,423	19,900	18,827
	セレストイ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	23,400	22,709
	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	12,000	20,601
	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	25,900	19,286
	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	14,900	17,554
	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	15,900	16,426
	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	17,800	12,087
	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	14,800	12,808
	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	13,115
	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	13,700	11,361
	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	13,420	10,745
	新橋M-SQUARE	東京都港区新橋一丁目10番6号	不動産	5,392	12,600	11,976
	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	8,460	9,881
	NBF ALLIANCE	東京都港区南青山五丁目2番1号	信託受益権	4,033	11,100	9,417
	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	7,390	8,015
	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	9,210	8,868
	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	8,060	8,149
	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	6,090	8,028
	NBF芝公園ビル	東京都港区芝三丁目2番18号	不動産	7,084	7,570	6,351
	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	6,990	6,507
	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	6,298
	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	6,274
	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	5,370	4,864
	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	7,100	4,582
	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	5,440	5,098

不動産等の名称		所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能 面積 (㎡)	期末算定 価額(注3) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
東京 都 心 部	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	5,410	5,105
	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	5,030	4,713
	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	5,100	4,432
	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	4,760	4,210
	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	4,483
	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	3,700	3,724
	小 計			689,711	849,210	785,707
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番地26	不動産	13,762	9,650	8,777
	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	20,800	23,107
	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	14,100	12,420
	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	3,610	3,195
	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	2,080	2,214
	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	16,826	7,210	6,516
	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	2,210	2,249
	シーノ大宮ノースウイング	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	19,000	14,248
	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	1,840	1,871
	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	22,804	10,700	15,683
	NBF松戸ビル	千葉県松戸市本町18番4号	不動産	4,770	2,160	2,253
	小 計			166,145	93,360	92,539
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	6,810	3,437
	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	1,290	1,664
	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	2,830	3,440
	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	3,370	3,003
	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	2,910	3,516
	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	15,600	14,864
	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	6,920	6,622
	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	16,500	16,028
	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	17,325	15,500	15,066
	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	13,800	10,894
	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	12,300	12,272
	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	7,040	7,576
	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	3,245	1,400	1,696
	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	2,310	2,781
	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	2,220	1,984
	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	3,490	3,302
	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	8,740	7,473
	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	3,760	4,172
	小 計			219,001	126,790	119,797
	合 計			1,074,857	1,069,360	998,043

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。(注1)

不動産等の名称		第25期(平成25年7月1日～平成25年12月31日)				第26期(平成26年1月1日～平成26年6月30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	93	97.4	1,329	3.8	94	99.4	1,321	3.8
	ゲートシティ大崎	1 (77)	100.0 (96.7)	1,991	5.7	1 (78)	100.0 (95.2)	1,921	5.5
	西新宿三井ビルディング(注4)(注8)	1 (31)	100.0 (99.0)	1,047	3.0	1 (32)	100.0 (99.9)	1,069	3.1
	中野坂上サンブライトツイン	17	100.0	873	2.5	17	100.0	975	2.8
	三菱重エビル	11	99.8	(注7)	(注7)	11	99.8	(注7)	(注7)
	NBF豊洲キャナルフロント	9	100.0	1,114	3.2	9	100.0	1,102	3.2
	芝NBFタワー	34	100.0	979	2.8	34	100.0	984	2.8
	NBFプラチナタワー	6	100.0	1,545	4.4	6	100.0	1,436	4.1
	NBF南青山ビル	8	84.2	392	1.1	9	76.6	397	1.1
	NBFコモディオ汐留	11	81.8	906	2.6	12	83.8	707	2.0
	NBF豊洲ガーデンフロント	3	100.0	818	2.3	4	100.0	825	2.4
	虎ノ門琴平タワー	1 (24)	100.0 (100.0)	830	2.4	1 (24)	100.0 (100.0)	867	2.5
	中目黒GTタワー(注4)	1 (19)	100.0 (100.0)	810	2.3	1 (19)	100.0 (100.0)	825	2.4
	セレスティン芝三井ビルディング	1 (8)	100.0 (100.0)	805	2.3	1 (8)	100.0 (100.0)	794	2.3
	NBF御茶ノ水ビル	1	100.0	(注7)	(注7)	3	55.0	(注7)	(注7)
	NBF渋谷ガーデンフロント	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	47	93.4	542	1.6	47	99.5	518	1.5
	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	622	1.8	7	94.9	597	1.7
	NBF虎ノ門ビル	14	97.8	453	1.3	15	99.3	450	1.3
	興和西新橋ビルB棟	3 (16)	100.0 (98.9)	(注7)	(注7)	6 (20)	100.0 (100.0)	(注7)	(注7)
	NBF新川ビル	2 (35)	100.0 (99.4)	(注7)	(注7)	2 (35)	100.0 (99.4)	(注7)	(注7)
	新橋M-SQUARE	7	100.0	351	1.0	7	100.0	350	1.0
	NBF上野ビル	5	90.0	276	0.8	4	90.0	254	0.7
	NBF ALLIANCE	7	100.0	275	0.8	7	100.0	271	0.8
	四谷メディカルビル	1 (34)	100.0 (84.2)	258	0.7	1 (36)	100.0 (73.6)	254	0.7
	NBF池袋イースト	18	97.2	398	1.1	20	100.0	386	1.1
	東五反田スクエア	1 (6)	100.0 (96.3)	280	0.8	1 (6)	100.0 (69.8)	244	0.7
	NBF渋谷イースト	4	100.0	191	0.5	4	100.0	178	0.5

不動産等の名称		第25期(平成25年7月1日～平成25年12月31日)				第26期(平成26年1月1日～平成26年6月30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芝公園ビル	8 (19)	100.0 (100.0)	223	0.6	8 (18)	100.0 (99.3)	244	0.7
	NBF高輪ビル	7	57.0	176	0.5	12	83.3	168	0.5
	NBF赤坂山王スクエア	6	100.0	185	0.5	6	100.0	182	0.5
	NBF芝公園大門通りビル	8	100.0	125	0.4	8	100.0	117	0.3
	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	172	0.5	8	100.0	202	0.6
	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)
	NBF小川町ビルディング	1 (14)	100.0 (100.0)	172	0.5	1 (15)	100.0 (100.0)	155	0.4
	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	16	100.0	177	0.5	16	100.0	186	0.5
	NBF池袋シティビル	10	96.3	174	0.5	11	100.0	167	0.5
	龍角散ビル	8	100.0	189	0.5	8	100.0	192	0.6
	神宮前M-SQUARE	—	—	—	—	7	88.8	303	0.9
	調布サウスゲートビル	1	100.0	(注7)	(注7)	1	100.0	(注7)	(注7)
東京周辺都市部	新川崎三井ビルディング	1 (16)	100.0 (97.5)	1,121	3.2	1 (17)	100.0 (96.6)	1,104	3.2
	横浜STビル	96	100.0	644	1.8	94	99.4	642	1.9
	パレール三井ビルディング	1 (32)	100.0 (93.6)	276	0.8	1 (34)	100.0 (94.4)	267	0.8
	NBF厚木ビル	19	100.0	119	0.3	19	100.0	118	0.3
	つくば三井ビルディング	64	94.7	432	1.2	65	96.0	433	1.3
	NBF宇都宮ビル	40	100.0	138	0.4	40	100.0	137	0.4
	シーノ大宮ノースウィング	38	94.7	676	1.9	42	99.0	671	1.9
	NBF浦和ビル	13	100.0	100	0.3	13	100.0	100	0.3
	NBF新浦安タワー	44	89.8	520	1.5	47	83.8	491	1.4
	NBF松戸ビル	25	96.3	125	0.4	26	100.0	126	0.4
地方都市部	札幌エルプラザ	13	100.0	316	0.9	13	96.4	320	0.9
	NBF札幌南二条ビル	3	100.0	106	0.3	3	100.0	104	0.3
	NBF仙台北町ビル	10	100.0	173	0.5	10	100.0	164	0.5
	NBFユニックスビル	50	99.3	275	0.8	50	100.0	276	0.8
	NBF新潟テレコムビル	34	99.9	197	0.6	34	98.7	203	0.6
	三井住友銀行名古屋ビル	11	96.2	693	2.0	12	100.0	673	1.9
	NBF名古屋広小路ビル	23	92.8	259	0.7	23	90.4	241	0.7
	アクア堂島NBFタワー	45	97.4	646	1.9	43	97.4	637	1.8

不動産等の名称		第25期(平成25年7月1日～平成25年12月31日)				第26期(平成26年1月1日～平成26年6月30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	中之島セントラルタワー	—	—	—	—	19	100.0	298	0.9
	信濃橋三井ビルディング	1 (58)	100.0 (98.1)	596	1.7	1 (56)	100.0 (98.7)	592	1.7
	堺筋本町センタービル(注8)	44	84.3	222	0.6	54	94.9	473	1.4
	サンマリオンNBFタワー	29	96.9	355	1.0	30	100.0	349	1.0
	アクア堂島東館	18	89.1	85	0.2	20	95.6	77	0.2
	NBF広島立町ビル	32	98.7	139	0.4	32	98.7	131	0.4
	広島袋町ビルディング	16	96.6	103	0.3	11	96.6	100	0.3
	NBF松山日銀前ビル	17	79.0	149	0.4	20	94.5	132	0.4
	博多祇園M-SQUARE	16	100.0	389	1.1	16	100.0	403	1.2
	NBF熊本ビル	17	92.6	184	0.5	17	95.1	168	0.5
	譲渡済3物件(注9)	—	—	234	0.7	—	—	—	—
合 計		1,116 (1,481)	97.7 (97.1)	34,844	100.0	1,175 (1,546)	97.9 (97.1)	34,659	100.0

- (注1) 前述のとおり、地域分類の見直しを行っており、中野坂上サンブライトツイン、NBF豊洲キャナルフロント、NBF豊洲ガーデンフロント及びNBF上野ビルにつきましては、地域分類を東京周辺都市部から東京都心部へ変更しています。
- (注2) 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3) 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。
- (注4) 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5) 賃借人が転借人に転貸借(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25期及び第26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。

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26年6月30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、定常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	513	—	—
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	317	—	—
アクア堂島NBFタワー (大阪府大阪市)	空調設備改修工事	自 平成26年 9 月 至 平成26年12月	292	—	—
NBF新川ビル (東京都中央区)	発電設備改修工事〈西館〉	自 平成27年 1 月 至 平成27年 6 月	288	—	—
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27年 1 月 至 平成27年 6 月	256	—	—
横浜STビル (神奈川県横浜市)	空調設備改修工事	自 平成27年 1 月 至 平成27年 6 月	253	—	—
NBF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11月 至 平成27年 3 月	230	—	—
NBF池袋イースト (東京都豊島区)	空調設備改修工事	自 平成27年 4 月 至 平成27年 6 月	230	—	—
アクア堂島NBFタワー (大阪府大阪市)	空調設備改修工事	自 平成27年 3 月 至 平成27年 6 月	221	—	—
NBF新川ビル (東京都中央区)	空調設備改修工事〈東館〉	自 平成27年 2 月 至 平成27年 6 月	184	—	—
GSKビル (東京都渋谷区)	外構工事	自 平成26年 9 月 至 平成27年 3 月	175	—	—
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	162	—	—
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	160	—	—
NBF渋谷イースト (東京都渋谷区)	空調設備改修工事	自 平成26年12月 至 平成27年 3 月	150	—	—
NBF新川ビル (東京都中央区)	空調設備改修工事〈西館〉	自 平成27年 2 月 至 平成27年 6 月	138	—	—
西新宿三井ビルディング (東京都新宿区)	セキュリティシステム改修工事	自 平成26年 9 月 至 平成27年 3 月	136	—	—
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	—	—
三井住友銀行名古屋ビル (愛知県名古屋市)	外壁改修工事	自 平成27年 2 月 至 平成27年 5 月	103	—	—
サンマリオンNBFタワー (大阪府大阪市)	自動火災報知設備改修工事	自 平成27年 3 月 至 平成27年 6 月	98	—	—
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12月	88	—	—
NBF松戸ビル (千葉県松戸市)	空調設備改修工事	自 平成27年 3 月 至 平成27年 6 月	87	—	—
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11月 至 平成26年11月	22	—	—

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1,646百万円であり、当期に費用処理された修繕費718百万円と併せ、2,365百万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、消防設備改修工事、機械式駐車場設備改修工事等	自 平成26年 1 月 至 平成26年 6 月	288
NBF新川ビル (東京都中央区)	空調設備改修工事、トイレ改修工事、共用部改修工事等		203
中野坂上サンブライトツイン (東京都中野区)	低圧気中遮断器改修工事、電気室分岐盤増設工事、空調設備改修工事等		152
ゲートシティ大崎 (東京都品川区)	サイン改修工事、防潮板改修工事、空調設備改修工事等		127
NBF松戸ビル (千葉県松戸市)	空調設備改修工事、貸付整備工事、メールボックス改修工事等		56
パレール三井ビルディング (神奈川県川崎市)	消防設備改修工事、共用部照明器具改修工事、貸付整備工事等		49
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		769
合 計			1,646

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

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、大規模修繕等の資金支払に充当することを目的として積立てた金銭の状況は、以下のとおりです。

(単位：百万円)

計算期間	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期
当期首積立金残高	1,630	1,176	1,709	2,907	4,468
当期積立額	2,884	2,906	4,629	5,151	2,232
当期積立金取崩額	3,337	2,373	3,431	3,590	2,705
次期繰越額	1,176	1,709	2,907	4,468	3,995

1. 運用等に係る費用明細

(単位:千円)

項 目	第25期	第26期
(a) 資産運用報酬	1,281,770	1,261,492
(b) 資産保管委託報酬	50,374	48,558
(c) 一般事務委託報酬	48,378	48,812
(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	133,610	123,839
合 計	1,540,733	1,509,302

(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25期675千円、第26期109,300千円あります。

2. 借入状況

平成26年6月30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)新生銀行	H26. 6 .30	—	8,000	0.2	H26. 7 .31	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)	
	(株)みずほ銀行	H26. 6 .30	—	4,000	0.2	H26. 7 .31				
	農林中央金庫	H26. 6 .30	—	2,000	0.2	H26. 7 .31				
	(株)りそな銀行	H26. 6 .30	—	2,000	0.2	H26. 7 .31				
	(株)三井住友銀行	—	1,000	—	—	—				
	三井住友信託銀行(株)	—	1,000	—	—	—				
	小 計		2,000	16,000						
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	分割返済 (注4)			
		H21. 4 .28	3,875	3,750	2.2	H31. 4 .28				
		H21. 8 .31	8,000	7,750	2.2	H31. 8 .30	分割返済 (注5)			
		H24. 7 . 2	10,000	10,000	1.3	H35. 7 . 2	期限一括			
	三菱UFJ信託銀行(株)	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				

	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	(株)三菱東京UFJ銀行	H21. 9 .30	4,000	4,000	1.8	H26. 9 .30	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
		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			
	(株)みずほ銀行	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			
	(株)三井住友銀行	H25. 7 .31	8,000	8,000	1.1	H34. 7 .29			
		H21. 4 .28	6,000	—	1.9	H26. 4 .28			
		H21. 6 .30	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			
	三井住友信託銀行(株)	H25. 4 .30	5,000	5,000	1.0	H35. 4 .28			
		H26. 4 .28	—	6,000	0.5	H32. 4 .28			
		H26. 6 .30	—	1,000	0.3	H29. 6 .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			
	住友生命保険(相)	H24. 3 . 5	5,000	5,000	1.2	H33. 3 . 5			
		H20. 5 .23	5,000	5,000	1.9	H28. 5 .23			
		H20. 5 .23	7,000	7,000	2.1	H30. 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			
	全国共済農業協同組合連合会	H23. 7 .19	5,000	5,000	1.0	H29. 7 .19			
		H17. 9 .12	10,000	10,000	1.5	H27. 9 .11			
	みずほ信託銀行(株)	H18. 5 .30	10,000	10,000	2.3	H28. 5 .30			
		H25. 2 .28	10,000	10,000	1.0	H35. 2 .28			
	三井生命保険(株)	H25. 9 .30	4,000	4,000	0.9	H34. 9 .30			
		H21. 5 .29	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	2,000	1.0	H35.12.13			

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	返済方法	使 途	摘 要
長期借入金	日本生命保険(相)	H22. 4 . 1	2,000	2,000	1.4	H27. 4 . 1	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
		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	3,000	0.9	H34. 9 .30			
	(株)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			
	(株)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(株)	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			
	農林中央金庫	H25. 9 .30	5,000	5,000	0.7	H32. 9 .30			
	(株)中国銀行	H21. 5 .29	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			
		H26. 5 .29	—	2,000	0.6	H33. 5 .28			
	(株)第四銀行	H24. 3 . 5	2,000	2,000	0.7	H29. 3 . 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(株)	H16.11. 1	1,000	1,000	2.0	H26.10.31			
		H22. 2 . 3	2,000	2,000	1.6	H27. 2 . 3			
		H24. 3 .30	1,000	1,000	0.9	H31. 3 .29			
		H25.10. 4	1,000	1,000	0.7	H32.10. 2			
	(株)八十二銀行	H21. 6 .26	2,000	—	1.8	H26. 6 .26			
		H21. 9 .30	1,000	1,000	1.8	H27. 3 .30			
		H25.12. 2	1,000	1,000	0.6	H32.12. 2			
		H26. 6 .26	—	2,000	0.5	H32. 6 .26			
	(株)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			

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	明治安田生命保険(相)	H24. 4 .27	3,000	3,000	1.3	H34. 4 .27	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
	(株)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			
	(株)山梨中央銀行	H24.12.28	1,000	1,000	0.4	H27.12.28			
	(株)群馬銀行	H25. 5 .31	1,000	1,000	0.7	H30. 5 .31			
	(株)伊予銀行	H21. 4 .30	1,000	—	1.9	H26. 4 .30			
		H26. 4 .30	—	1,000	0.6	H33. 4 .30			
	(株)新生銀行	H25. 5 .31	1,000	1,000	1.5	H37. 5 .30			
	小 計		375,875	372,500					
	合 計		377,875	388,500					

(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26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	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	—	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	60,000					

(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. 資産運用報告 期中の売買状況

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	GSKビル(敷地の一部)	—	—	H26.1.10	3,084	1,182	1,902
信託受益権	堺筋本町センタービル(追加取得)	H26. 1 .30	6,200	—	—	—	—
不動産	神宮前M-SQUARE	H26. 3 . 5	3,700	—	—	—	—
不動産	中之島セントラルタワー	H26. 3 .31	14,900	—	—	—	—
合 計		—	24,800	—	3,084	1,182	1,902

(注) 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。

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	GSKビル(敷地の一部)	H26. 1 .10	信託土地	3,084	1,530	株式会社谷澤 総合鑑定所	H25. 7 .31
取得	堺筋本町センタービル (追加取得)	H26. 1 .30	信託土地	6,200	6,530	大和不動産鑑 定株式会社	H26. 1 . 1
			信託建物(附属設備を含む)				
取得	神宮前M-SQUARE	H26. 3 . 5	定期借地権	3,700	3,700	大和不動産鑑 定株式会社	H26. 2 . 1
			建物(附属設備を含む)				
取得	中之島セントラルタワー	H26. 3 .31	土地	14,900	15,100	株式会社谷澤 総合鑑定所	H26. 2 . 1
			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	24,800,000	3,084,546
	うち利害関係人等からの買付額 18,600,000 (75.0)	うち利害関係人等への売付額 — (—)
利害関係人等との取引状況の内訳		
三井不動産株式会社	3,700,000 (14.9)	— (—)
住友生命保険相互会社	14,900,000 (60.1)	— (—)
合 計	18,600,000 (75.0)	— (—)

(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	1,362,077	三井不動産株式会社	1,322,177	97.1
	統括・調整業務報酬		株式会社NBFオフィスマネジメント	39,900	2.9
建物管理委託報酬		3,529,997	三井不動産ファシリティーズ株式会社	594,310	16.8
			三井不動産株式会社	476,882	13.5
			三井不動産ビルマネジメント株式会社	268,758	7.6
			ファースト・ファシリティーズ・ウエスト株式会社	152,251	4.3
			三井不動産住宅リース株式会社	1,739	0.0
賃貸借媒介手数料等		95,370	三井不動産株式会社	23,393	24.5
			株式会社NBFオフィスマネジメント	10,451	11.0
			三井不動産リアルティ株式会社	2,617	2.7
			三井不動産ビルマネジメント株式会社	277	0.3

(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) ()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及び信濃橋三井ビルディング12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	473,702千円
三井不動産ファシリティーズ株式会社	381,187千円
三井不動産ビルマネジメント株式会社	187,745千円
ファースト・ファシリティーズ・ウエスト株式会社	34,980千円
三井不動産住宅リース株式会社	9,439千円
三井不動産リアルティ株式会社	3,259千円
株式会社原宿の杜守	2,082千円
三井不動産商業マネジメント株式会社	20千円

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26年 1 月23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26年2月1日から平成26年4月30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26年 3 月 5 日	新投資口の発行に係る新投資口引受契約の締結	新投資口の発行に伴い、野村證券株式会社、大和証券株式会社、メリルリンチ日本証券株式会社、SMBC日興証券株式会社、みずほ証券株式会社及び三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社に投資口の募集に関する一般事務を委託しました。
平成26年 4 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26年5月1日から平成26年7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12月31日)	当 期 (平成26年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	22,303,226	20,277,067
信託現金及び信託預金	14,206,559	14,056,554
営業未収入金	348,921	396,981
未収消費税等	—	139,711
その他	488,995	597,196
流動資産合計	37,347,703	35,467,511
固定資産		
有形固定資産		
建物	203,960,024	212,213,470
減価償却累計額	△ 45,382,371	△ 48,036,496
建物(純額)	158,577,652	164,176,974
構築物	3,037,335	3,148,512
減価償却累計額	△ 1,329,243	△ 1,390,010
構築物(純額)	1,708,091	1,758,502
機械及び装置	1,738,134	1,674,959
減価償却累計額	△ 900,577	△ 923,349
機械及び装置(純額)	837,557	751,610
工具、器具及び備品	1,436,537	1,506,628
減価償却累計額	△ 702,127	△ 769,256
工具、器具及び備品(純額)	734,410	737,372
土地	309,606,907	314,323,749
建設仮勘定	—	80,980
信託建物	180,451,418	186,096,667
減価償却累計額	△ 53,741,415	△ 57,712,631
信託建物(純額)	126,710,003	128,384,035
信託構築物	2,745,866	2,800,238
減価償却累計額	△ 942,804	△ 1,025,013
信託構築物(純額)	1,803,061	1,775,224
信託機械及び装置	1,688,392	1,776,935
減価償却累計額	△ 987,033	△ 1,113,063
信託機械及び装置(純額)	701,358	663,872
信託工具、器具及び備品	1,561,117	1,588,840
減価償却累計額	△ 840,333	△ 911,949
信託工具、器具及び備品(純額)	720,783	676,890
信託土地	341,998,216	348,976,870
有形固定資産合計	943,398,044	962,306,084
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	162,345	161,851
無形固定資産合計	35,772,130	35,771,636
投資その他の資産		
敷金及び保証金	324,085	1,202,100
長期前払費用	48,390	48,656
その他	5,831,125	5,699,297
投資その他の資産合計	6,203,601	6,950,054
固定資産合計	985,373,776	1,005,027,775
繰延資産		
投資法人債発行費	90,186	76,922
繰延資産合計	90,186	76,922
資産合計	1,022,811,666	1,040,572,209

(単位:千円)

	前 期(ご参考) (平成25年12月31日)	当 期 (平成26年6月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,477,510	2,573,168
短期借入金	2,000,000	16,000,000
1年内返済予定の長期借入金	36,750,000	26,750,000
1年内償還予定の投資法人債	10,000,000	10,000,000
未払金	1,891,983	1,585,641
未払費用	1,227,727	1,269,234
未払法人税等	508	524
未払消費税等	1,311,226	—
前受金	4,273,428	4,510,042
その他	117,934	293,492
流動負債合計	60,050,320	62,982,103
固定負債		
投資法人債	60,000,000	50,000,000
長期借入金	339,125,000	345,750,000
預り敷金及び保証金	18,599,340	19,478,958
信託預り敷金及び保証金	25,763,123	26,758,478
その他	75,767	781,796
固定負債合計	443,563,231	442,769,233
負債合計	503,613,551	505,751,336
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	504,308,628	519,124,828
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	1,612,873	2,924,806
任意積立金合計	1,612,873	2,924,806
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	13,276,612	12,771,238
剰余金合計	14,889,486	15,696,044
投資主資本合計	519,198,114	534,820,872
純資産合計	*2 519,198,114	534,820,872
負債純資産合計	1,022,811,666	1,040,572,209

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 7 月 1 日 至 平成25年12月31日)	当 期 (自 平成26年 1 月 1 日 至 平成26年 6 月30日)
営業収益			
不動産賃貸収入	*1	31,424,192	31,536,474
その他賃貸事業収入	*1	3,420,760	3,122,567
不動産等売却益	*2	2,289,769	1,902,533
営業収益合計		37,134,722	36,561,575
営業費用			
賃貸事業費用	*1	18,910,208	19,253,682
不動産等売却損	*2	286,085	—
資産運用報酬		1,281,770	1,261,492
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		50,374	48,558
一般事務委託手数料		48,378	48,812
その他営業費用		133,610	123,839
営業費用合計		20,737,028	20,762,984
営業利益		16,397,694	15,798,590
営業外収益			
受取利息		4,102	3,781
未払分配金戻入		1,525	1,868
還付加算金		6,151	—
保険差益		811	1,071
その他		301	327
営業外収益合計		12,892	7,048
営業外費用			
支払利息		2,545,069	2,424,482
投資法人債利息		534,958	513,722
投資法人債発行費償却		13,264	13,264
投資口交付費		—	35,247
その他		39,723	46,720
営業外費用合計		3,133,016	3,033,437
経常利益		13,277,569	12,772,201
税引前当期純利益		13,277,569	12,772,201
法人税、住民税及び事業税		966	961
法人税等調整額		△ 9	1
法人税等合計		957	963
当期純利益		13,276,612	12,771,238
前期繰越利益		—	—
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		13,276,612	12,771,238

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

当期(自 平成26年1月1日 至 平成26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	504,308,628	1,612,873	1,612,873	13,276,612	14,889,486	519,198,114	519,198,114
当期変動額							
新投資口の発行	14,816,200					14,816,200	14,816,200
圧縮積立金の積立		1,311,932	1,311,932	△1,311,932	—	—	—
剰余金の配当				△11,964,680	△11,964,680	△11,964,680	△11,964,680
当期純利益				12,771,238	12,771,238	12,771,238	12,771,238
当期変動額合計	14,816,200	1,311,932	1,311,932	△505,374	806,558	15,622,758	15,622,758
当期末残高	519,124,828	2,924,806	2,924,806	12,771,238	15,696,044	534,820,872	534,820,872

（継続企業の前提に関する注記）

前 期(ご参考) 自 平成25年 7 月 1 日 至 平成25年12月31日	当 期 自 平成26年 1 月 1 日 至 平成26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 平成25年 7 月 1 日 至 平成25年12月31日	当 期 自 平成26年 1 月 1 日 至 平成26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。 <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</td><td>、</td><td>器</td><td>具</td><td>及</td><td>び</td><td>備</td><td>品</td><td>2～19年</td></tr></table> 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。	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	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。 <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</td><td>、</td><td>器</td><td>具</td><td>及</td><td>び</td><td>備</td><td>品</td><td>2～19年</td></tr></table> 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。	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	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。	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。 ②投資口交付費 支払時に全額費用計上しています。 なお、平成26年3月19日付け一般公募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発行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」といいます。)によっています。 「スプレッド方式」では、発行価格(募集価格)と発行価額の差額442,815千円が事実上の引受手数料となりますので、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。このため、投資口交付費に引受手数料は含まれていません。																																																
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2,063千円です。	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160,348千円です。																																																

	前 期(ご参考) 自 平成25年 7 月 1 日 至 平成25年12月31日	当 期 自 平成26年 1 月 1 日 至 平成26年 6 月30日
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12月31日)	当 期 (平成26年6月30日)																
1. 特定融資枠に係る借入未実行枠残高等	<p>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。</p> <p>(単位：千円)</p> <table><tr><td>(借入コミットメント)</td><td></td></tr><tr><td>特定融資枠の総額</td><td>60,000,000</td></tr><tr><td>当期末借入残高</td><td>—</td></tr><tr><td>当期末未実行枠残高</td><td>60,000,000</td></tr></table>	(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	<p>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。</p> <p>(単位：千円)</p> <table><tr><td>(借入コミットメント)</td><td></td></tr><tr><td>特定融資枠の総額</td><td>60,000,000</td></tr><tr><td>当期末借入残高</td><td>—</td></tr><tr><td>当期末未実行枠残高</td><td>60,000,000</td></tr></table>	(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
(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																	
(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 平成25年 7 月 1 日 至 平成25年12月31日	当 期 自 平成26年 1 月 1 日 至 平成26年 6 月30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		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）	28,440,261	（家賃）28,519,498
（共益費）	2,872,349	（共益費）2,905,541
（その他賃貸収入）	111,581	（その他賃貸収入）111,434
計	31,424,192	計31,536,474
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入
（駐車場使用料）	656,301	（駐車場使用料）654,560
（施設使用料）	238,512	（施設使用料）248,187
（付帯収益）	2,358,116	（付帯収益）2,031,193
（解約金）	111,353	（解約金）123,416
（雑収益）	56,476	（雑収益）65,210
計	3,420,760	計3,122,567
不動産賃貸事業収益合計	34,844,953	不動産賃貸事業収益合計34,659,041
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）	4,949,731	（外注委託費）4,891,110
（公租公課）	2,785,916	（公租公課）3,260,211
（修繕費）	739,097	（修繕費）718,856
（保険料）	39,039	（保険料）38,725
（諸経費）	3,466,682	（諸経費）3,267,770
（減価償却費）	6,929,741	（減価償却費）7,077,007
不動産賃貸事業費用合計	18,910,208	不動産賃貸事業費用合計19,253,682
C. 不動産賃貸事業損益(A－B)	15,934,744	C. 不動産賃貸事業損益(A－B)15,405,359
* 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		GSKビル
不動産等売却収入	14,100,000	不動産等売却収入3,084,546
不動産等売却原価	11,977,641	不動産等売却原価1,182,013
その他売却費用	4,352	その他売却費用—
不動産等売却益	2,118,006	不動産等売却益1,902,533
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12月31日)	当 期 (平成26年6月30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2,000,000口 発行済投資口数692,000口	発行可能投資口の総口数4,000,000口 発行済投資口数1,412,000口

(税効果会計に関する注記)

	前 期(ご参考) (平成25年12月31日)	当 期 (平成26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17 繰延税金資産合計17 （繰延税金資産の純額）17	(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16 固定資産 減価償却超過額0 繰延税金資産合計16 （繰延税金資産の純額）16
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36.59% （調整） 支払配当の損金算入額△32.97 圧縮積立金繰入額△3.62 その他0.01 税効果会計適用後の法人税等の負担率0.01	法定実効税率36.59% （調整） 支払配当の損金算入額△32.98 圧縮積立金繰入額△3.61 その他0.01 税効果会計適用後の法人税等の負担率0.01
3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正	—	「所得税法等の一部を改正する法律」（平成26年法律第10号）が平成26年3月31日に公布され、平成26年4月1日以後に開始する会計期間から復興特別法人税が課されないことになりました。 この変更による繰延税金資産の金額及び法人税等調整額への影響は軽微です。

(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 7 月 1 日 至 平成25年12月31日	当 期 自 平成26年 1 月 1 日 至 平成26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。

（金融商品に関する注記）

前期(自 平成25年7月1日 至 平成25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、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が、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

当期(自 平成26年1月1日 至 平成26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が、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26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	20,277,067	20,277,067	—
(2) 信託現金及び信託預金	14,056,554	14,056,554	—
資 産 計	34,333,622	34,333,622	—
(1) 短期借入金	16,000,000	16,000,000	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	26,750,000	26,862,889	112,889
(3) 1年内償還予定の投資法人債	10,000,000	10,061,000	61,000
(4) 投資法人債	50,000,000	51,841,515	1,841,515
(5) 長期借入金	345,750,000	356,109,996	10,359,996
負 債 計	448,500,000	460,875,401	12,375,401

(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	19,478,958
②信託預り敷金及び保証金	26,758,478

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	20,277,067	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	14,056,554	—	—	—	—	—
合 計	34,333,622	—	—	—	—	—

(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	16,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	10,000,000	10,000,000	20,000,000	10,000,000	—	10,000,000
長期借入金	26,750,000	62,750,000	24,750,000	48,750,000	36,250,000	173,250,000
合 計	52,750,000	72,750,000	44,750,000	58,750,000	36,250,000	183,250,000

（賃貸等不動産に関する注記）

前期(自 平成25年7月1日 至 平成25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	
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。

当期(自 平成26年1月1日 至 平成26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	
979,216,771	18,827,093	998,043,865	1,069,360,000

(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、3物件(堺筋本町センタービル(追加取得分)、神宮前M-SQUARE、中之島セントラルタワー(共有持分40%))の取得(25,221,117千円)によるものであり、主な減少額は、GSKビルの敷地の一部譲渡(1,182,013千円)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7月1日 至 平成25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	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
				信託受益権の譲渡(注4)	14,100,000	(信託)預り敷金及び保証金	3,897,956
						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位未満を切捨てにより表示しています。

当期(自 平成26年1月1日 至 平成26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	1,322,177	その他(流動資産)	9,403
				建物管理委託報酬	476,882	(営業) 未払金	307,632
				賃貸借媒介手数料等	23,393		
				修繕工事等 (注1)	473,702	その他(流動資産)	22,428
				賃貸収入等 (注2) (注3)	8,095,104	営業未収入金	36,908
						前受金	3,211
				不動産の購入(注4)	3,700,000	(信託)預り敷金 及び保証金	3,887,332
						その他(流動資産)	48,317
				敷金及び保証金の差入れ	877,580	未払金	—
				敷金及び保証金の差入れ	877,580	敷金及び保証金	877,580
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)	208,920	営業未収入金	2,062
						前受金	41,487
						(信託)預り敷金 及び保証金	346,675
						その他(流動負債)	155,507
				不動産の購入 (注5)	14,900,000	その他(流動資産)	33,014
						未払金	—
				支払利息	215,662	未払費用	109,140
						1年内返済予定 の長期借入金	5,000,000
						長期借入金	20,000,000
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	22,958	未払金	—
				支払利息	143,526	未払費用	29,503
						短期借入金	—
						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	13,778	未払金	1,367
				一般事務委託報酬等	23,971		
				投資法人債関連手数料	1,525		

(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。

(注4) 上記記載の不動産の購入は「神宮前MSQUARE」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「中之島セントラルタワー」に係るものであり、売買契約書に記載された売買価格を記載しています。

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

(注7) 取引条件については、市場の実勢等に基づいて決定しています。

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

(1口当たり情報に関する注記)

前 期(ご参考) 自 平成25年 7 月 1 日 至 平成25年12月31日		当 期 自 平成26年 1 月 1 日 至 平成26年 6 月30日	
1口当たり純資産額	375,143円	1口当たり純資産額	378,768円
1口当たり当期純利益	9,592円	1口当たり当期純利益	9,122円
なお、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。		なお、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) 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 7 月 1 日 至 平成25年12月31日	当 期 自 平成26年 1 月 1 日 至 平成26年 6 月30日
当期純利益(千円)	13,276,612	12,771,238
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)	13,276,612	12,771,238
期中平均投資口数(口)	1,384,000	1,400,014

(重要な後発事象に関する注記)

前 期(ご参考) 自 平成25年 7 月 1 日 至 平成25年12月31日	当 期 自 平成26年 1 月 1 日 至 平成26年 6 月30日
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。	該当事項はありません。
(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	
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。	

VI. 金銭の分配に係る計算書

金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前 期(ご参考) 自 平成25年 7 月 1 日 至 平成25年12月31日	当 期 自 平成26年 1 月 1 日 至 平成26年 6 月30日
I 当期末処分利益	13,276,612,883	12,771,238,172
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	11,964,680,000 (17,290)	11,510,624,000 (8,152)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	1,311,932,883	1,260,614,172
IV 次期繰越利益	0	0

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第14条第1項に定める「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による圧縮積立金繰入額を控除し、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。 なお、規約第14条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第14条第1項に定める「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64条による圧縮積立金繰入額を控除し、その残額である11,510,624,000円を利益分配金として分配することとしました。 なお、規約第14条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。
------------	--	--

VII. 監査報告書

監査報告書

独立監査人の監査報告書	
平成 26 年 8 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 業 務 執 行 社 員	公認会計士 小澤陽一
指定有限責任社員 業 務 執 行 社 員	公認会計士 藤本啓三
<p>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 26 年 1 月 1 日から平成 26 年 6 月 30 日までの第 26 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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	
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 7 月 1 日 至 平成25年12月31日	当 期 自 平成26年 1 月 1 日 至 平成26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	13,277,569	12,772,201
減価償却費	6,929,741	7,077,007
長期前払費用償却額	4,557	4,275
投資法人債発行費償却	13,264	13,264
投資口交付費	—	35,247
受取利息	△ 4,102	△ 3,781
未払分配金戻入	△ 1,525	△ 1,868
支払利息	3,080,028	2,938,204
固定資産除却損	4,852	13,140
営業未収入金の増減額(△は増加)	51,269	△ 48,060
未収消費税等の増減額(△は増加)	1,875,402	△ 139,711
未払消費税等の増減額(△は減少)	1,311,226	△ 1,311,226
営業未払金の増減額(△は減少)	△ 834,650	95,657
未払金の増減額(△は減少)	451,400	△ 390,524
前受金の増減額(△は減少)	△ 118,296	236,614
長期前払費用の支払額	—	△ 4,600
信託有形固定資産の売却による減少額	15,381,801	1,182,013
その他	△ 44,865	770,565
小 計	41,377,672	23,238,419
利息の受取額	4,102	3,781
利息の支払額	△ 3,221,228	△ 2,896,697
法人税等の支払額	△ 912	△ 946
営業活動によるキャッシュ・フロー	38,159,634	20,344,556
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	△ 982,371	△ 19,776,947
信託有形固定資産の取得による支出	△ 1,126,397	△ 6,993,053
信託無形固定資産の取得による支出	△ 74,573	△ 6,388
預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 3,536,376	△ 3,118,863
預り敷金及び保証金の受入による収入	1,587,814	4,993,836
敷金及び保証金の差入による支出	△ 4,030	△ 878,177
敷金及び保証金の回収による収入	7,490	161
その他	△ 244,398	△ 184,395
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 4,372,844	△ 25,963,826
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	73,000,000	84,000,000
短期借入金の返済による支出	△ 96,000,000	△ 70,000,000
長期借入れによる収入	24,000,000	12,000,000
長期借入金の返済による支出	△ 26,375,000	△ 15,375,000
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	△ 2,833	—
投資口の発行による収入	—	14,780,952
分配金の支払額	△ 11,658,968	△ 11,962,845
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 37,036,801	3,443,106
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△ 3,250,011	△ 2,176,163
現金及び現金同等物の期首残高	39,759,796	36,509,785
現金及び現金同等物の期末残高	*1 36,509,785	34,333,622

(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。

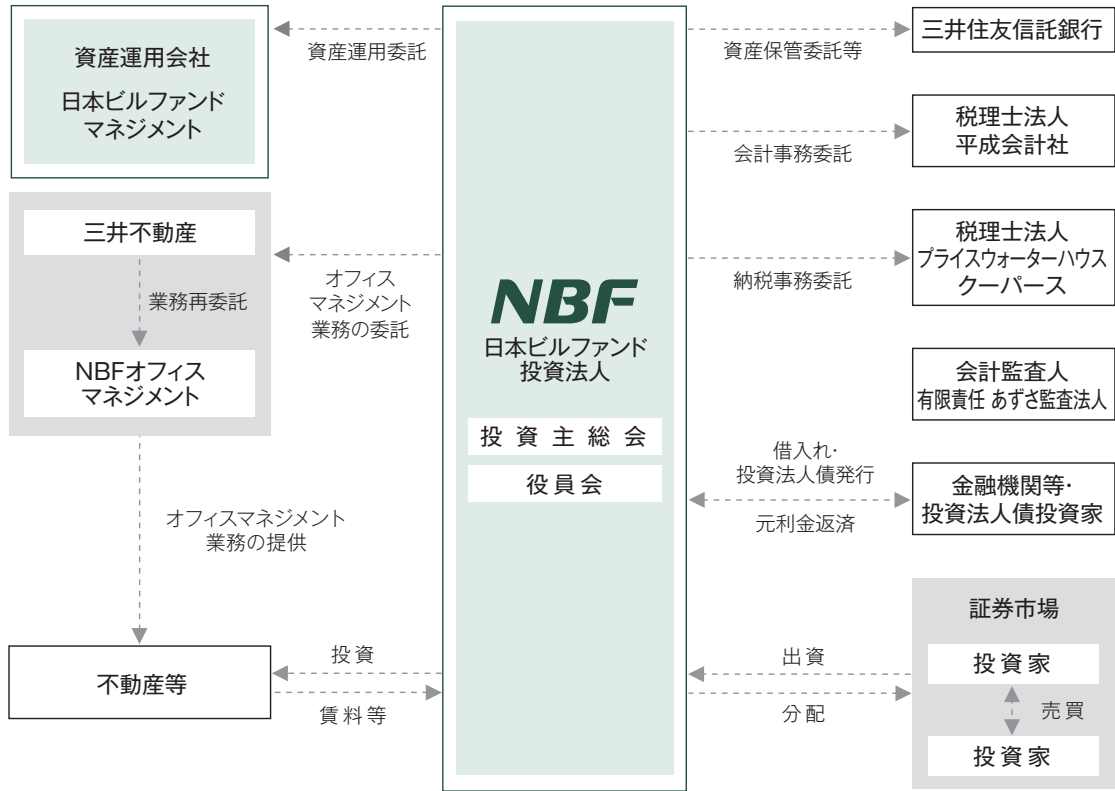
(重要な会計方針に係る事項に関する注記)(参考情報)

	前 期(ご参考) 自 平成25年 7 月 1 日 至 平成25年12月31日	当 期 自 平成26年 1 月 1 日 至 平成26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 平成25年 7 月 1 日 至 平成25年12月31日	当 期 自 平成26年 1 月 1 日 至 平成26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
(平成25年12月31日現在)	(平成26年6月30日現在)
現金及び預金	現金及び預金
22,303,226千円	20,277,067千円
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
14,206,559千円	14,056,554千円
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
36,509,785千円	34,333,622千円

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26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	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
役職員数(常勤)	22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。

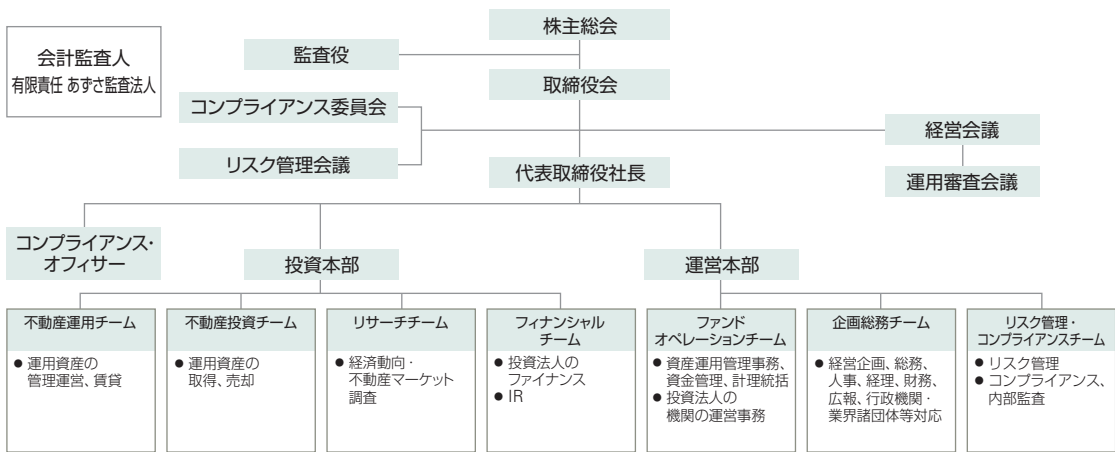
経営方針

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。

投信法上の資産運用会社として、資産運用委託契約に基づき、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及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26期末では保有物件ベースで73物件、総賃貸可能面積は107.4万㎡、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係る費用）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。第26期のNBFのNOIは、22,482百万円となっています。

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、第26期末時点での資産規模（取得価格の合計）は、1兆743億円とJ-REIT最大となっています。

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26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1,646百万円となりました。

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26期末におけるLTVは43.1%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。NBFでは、このNISAの導入を踏まえて、投資家の皆様により投資しやすい環境を整えるため、平成26年1月1日付にて投資口1口につき2口の割合をもって分割しました。

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26期末の1口当たりNAVは421,123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、「高水準の稼働率の維持」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26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

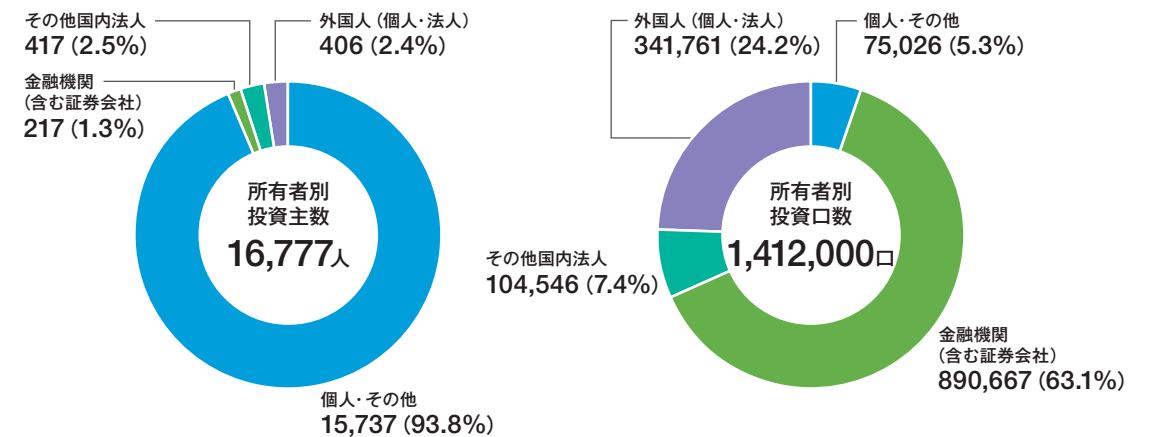
借入金などの有利子負債残高に占める約定ベースで1年超の固定金利有利子負債残高の割合を指します。一般的に、長期固定金利比率が高くなることで、支払う金利コストは高くなりますが、資金調達環境の悪化に伴う金利上昇や借り換えなどの財務リスクは軽減されます。NBFでは、90%以上を当面の目標としています。第26期末における長期固定金利比率は96.4%となっています。

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26年6月30日現在）



年間スケジュール(予定)

	第27期	第28期
決算月	平成26年12月	平成27年6月
決算発表	平成27年2月	平成27年8月
資産運用報告発送	平成27年3月中旬	平成27年9月中旬
分配金支払開始	平成27年3月中旬	平成27年9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

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揭示
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。

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。

■ 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

NBF
Nippon Building Fund

