



平成29年12月期(第33期)

平成29年7月1日～平成29年12月31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**

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



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。

平成30年2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、平成29年12月期（第33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42,125百万円（前期比15.7%増）、営業利益16,552百万円（同9.5%増）、当期純利益14,682百万円（同12.0%増）となりました。

また、分配金につきましては、当期未処分利益から平成29年12月の物件譲渡による売却益のうち1,452百万円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9,370円となりました。

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

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

## Contents

投資主の皆様へ .....	表紙裏	IV. 投資主資本等変動計算書 .....	43
NBFの特徴 .....	2	V. 注記表 .....	44
環境・社会・ガバナンス(ESG)への取り組み .....	7	VI. 金銭の分配に係る計算書 .....	58
ポートフォリオマップ .....	8	VII. 監査報告書 .....	59
NBFのポートフォリオ(主要物件) .....	10	VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報) .....	60
I. 資産運用報告 .....	14	投資法人・資産運用会社の概要 .....	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	ウェブサイトのご案内 .....	64

## 分配金について

平成29年12月期（第33期）

投資口1口当たり

確定分配金

9,370円

（分配金支払開始日 平成30年3月16日）

平成30年6月期（第34期）

投資口1口当たり

予想分配金

9,620円

（分配金支払予定時期 平成30年9月中旬）

予想分配金は、平成30年2月15日付「平成29年12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。

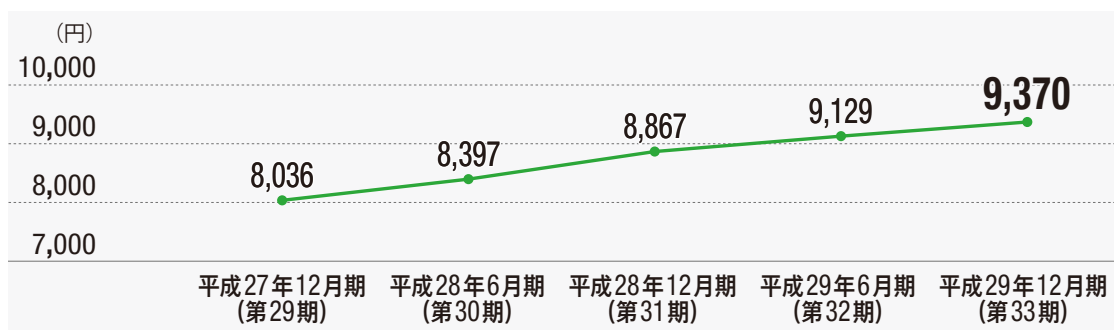
## 運用の状況

決算年月	平成27年12月期 (第29期)	平成28年6月期 (第30期)	平成28年12月期 (第31期)	平成29年6月期 (第32期)	平成29年12月期 (第33期)
営業収益 (百万円)	34,640	35,671	35,849	36,409	42,125
当期純利益 (百万円)	10,977	12,808	12,520	13,109	14,682
総資産額 (百万円)	1,012,708	1,029,045	1,030,434	1,023,900	1,013,860
1口当たりNAV* (円)	460,478	484,767	497,513	505,308	523,821

\* 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

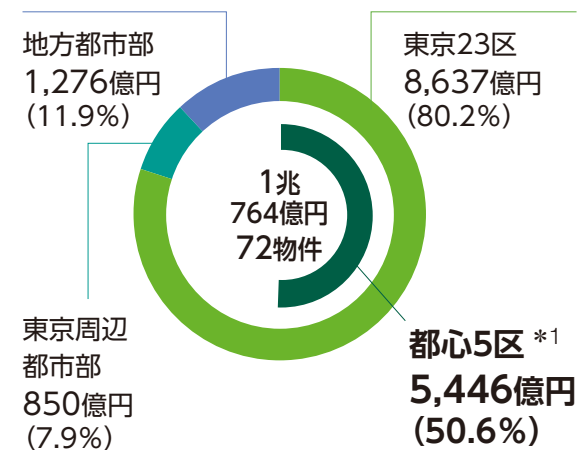


# NBFの特徴

## 1. ポートフォリオの状況（平成29年12月31日現在）

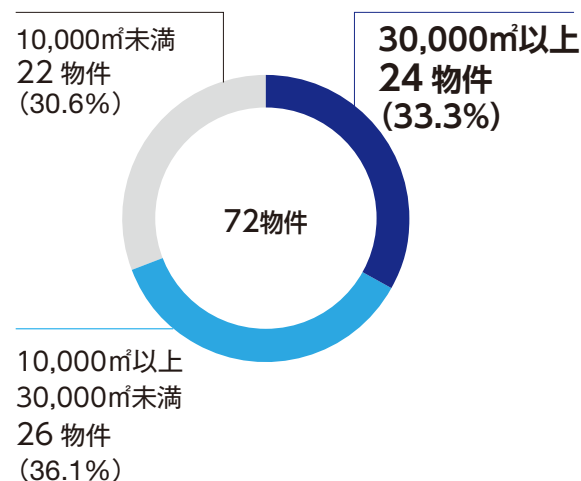
NBFはオフィスビルに特化したJ-REITです。物件の取得価格合計は1兆764億円、東京都心5区への投資比率が約50%となっており、大規模物件を中心に72物件を保有しています。

地域別投資比率（取得価格ベース）



<sup>\*1</sup> 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。

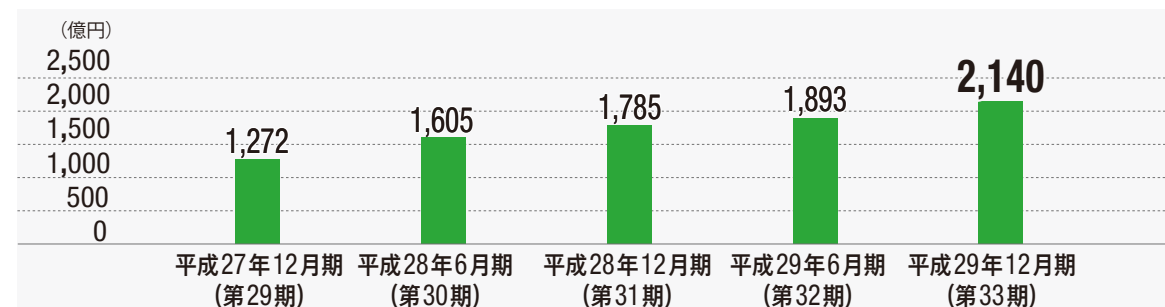
物件規模<sup>\*2</sup>（物件数ベース）



<sup>\*2</sup> 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含み益の推移、平均築年数及び地震リスク分析に関する数値（ポートフォリオPML）は以下のとおりです。

継続鑑定評価含み益



平均築年数 **19.13年**

各物件の期末における築年数を取得価格で加重平均した年数

ポートフォリオPML **1.5%**

Probable Maximum Lossの略で、475年に1回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

平成29年12月期（第33期）には、2物件の譲渡を実施しました。

譲渡物件	GSKビル		所在地 東京都渋谷区千駄ヶ谷	建築時期 平成2年11月28日他
			譲渡日 平成29年12月26日	譲渡価格 17,000百万円
	NBF新浦安タワー		所在地 千葉県浦安市入船	建築時期 平成2年10月17日他
			譲渡日 平成29年12月20日	譲渡価格 11,700百万円

また、平成30年6月期（第34期）には、2物件の取得と1物件の譲渡を実施する予定です。

取得予定物件	六本木 ティーキューブ		所在地 東京都港区六本木	建築時期 平成15年9月30日
			取得日 平成30年3月30日(予定)	取得価格 62,800百万円(予定)
	セレスティン芝 三井ビルディング (追加取得分) 【本取得により完全所有となります】		所在地 東京都港区芝	建築時期 平成14年4月1日
			取得日 平成30年3月30日(予定)	取得価格 19,500百万円(予定)
譲渡予定物件	NBF日比谷ビル		所在地 東京都千代田区内幸町	建築時期 昭和59年6月30日
			譲渡日 平成30年3月30日(予定)	譲渡価格 64,000百万円(予定)



大規模な物件入替により、ポートフォリオの改善を実現します。  
 主な入替効果は以下のとおりです。

#### (1) 収益性の向上

	譲渡（予定）物件			取得予定物件	
					
	NBF 日比谷ビル	GSKビル	NBF 新浦安タワー	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）
①減価償却後 利益 <sup>*1</sup> 合計	21.2億円			4.2億円 の増益効果	
②物件価格 <sup>*2</sup> 合計	909億円			823億円	
①／②	2.3%			3.1%	

\*1 譲渡（予定）物件：平成28年12月期（第31期）＋平成29年6月期（第32期）実績値

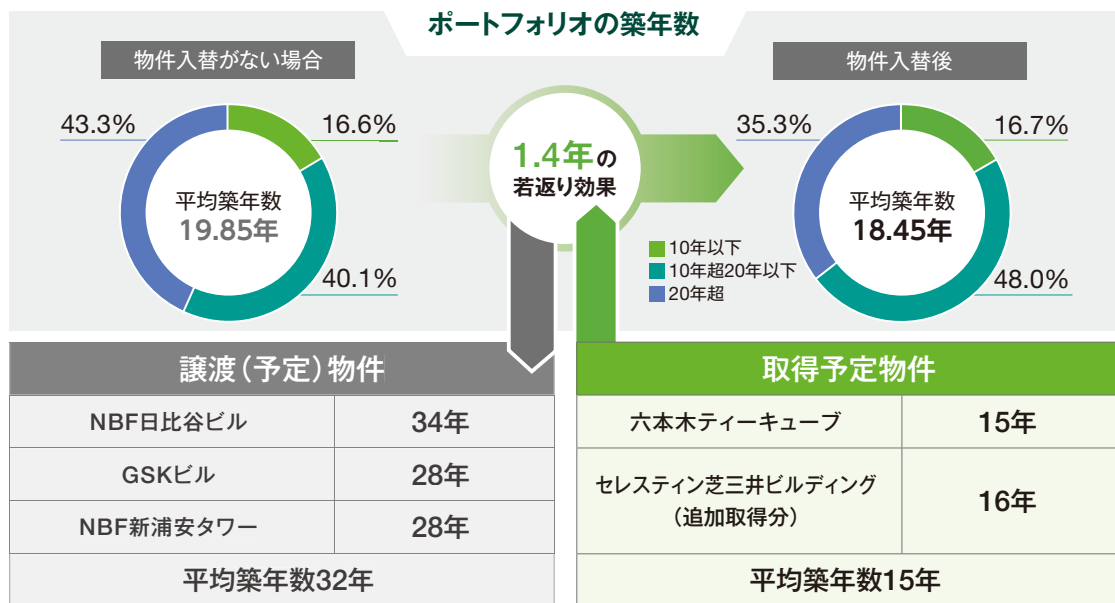
取得予定物件：取得先から受領した資料に基づいた年間想定値

\*2 譲渡（予定）物件：平成29年6月末時点の簿価

取得予定物件：取得予定価格

年4.2億円程度の収益向上を見込んでいます。

#### (2) 平均築年数の若返り



年数は前ページに記載の5物件の取得及び譲渡が完了する平成30年6月期末時点の築年数です。また、平均築年数は取得及び譲渡価格により加重平均しています。

平均築年数が1.4年若返ります。

#### (3) NAVの増大

		譲渡（予定）物件			
					
		NBF 日比谷ビル	GSKビル	NBF 新浦安タワー	合計
平成29年12月の物件入替公表時の価格	簿価 <sup>*3</sup>	638億円	115億円	156億円	909億円
	継続鑑定評価額 <sup>*3</sup>	566億円	145億円	101億円	812億円
	含み損益（継続鑑定評価額－簿価）	▼72億円	30億円	▼55億円	▼97億円
譲渡（予定）価格・損益	譲渡（予定）価格	640億円	170億円	117億円	927億円
	譲渡（予定）損益 <sup>*4</sup>	3億円	55億円	▼38億円	21億円

\*3 平成29年6月末時点の簿価及び継続鑑定評価額です。

\*4 譲渡（予定）価格と譲渡（予定）時点の簿価（譲渡予定物件については想定値）との差額です。

譲渡益21億円を計上しながら含み損を解消し97億円のNAVを改善します。

さらに、取得予定物件の含み益7億円<sup>\*5</sup>を合わせると、104億円のNAVの増大を実現します。

\*5 六本木ティーキューブ及びセレスティン芝三井ビルディング（追加取得分）の鑑定評価額合計と取得予定価格合計の差額です。

## 2. 財務状況（平成29年12月31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。

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。

LTV  
（36～46%をターゲットにしています）

40.8%

平均調達金利

0.86%

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）

95.2%

長期有利子負債の  
平均残存年数

5.22年

格付の状況は以下のとおりです。

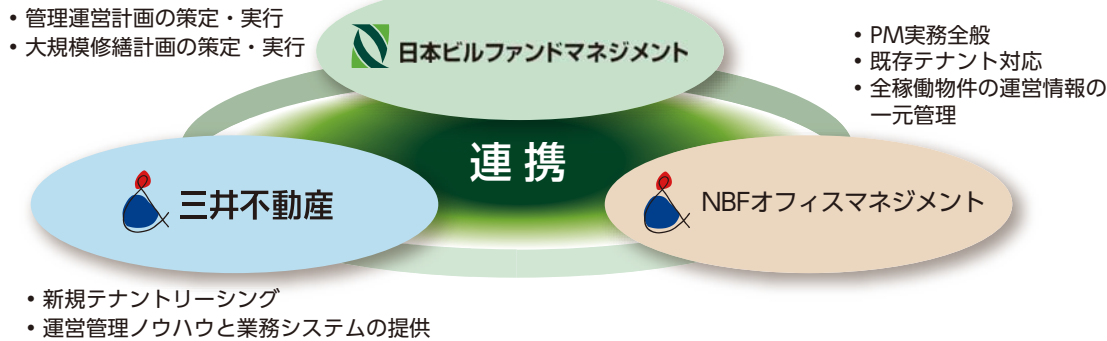
格付機関	JCR	R&I	S&P
格付	AA+	AA	A+

3. 三井不動産グループとのコラボレーション

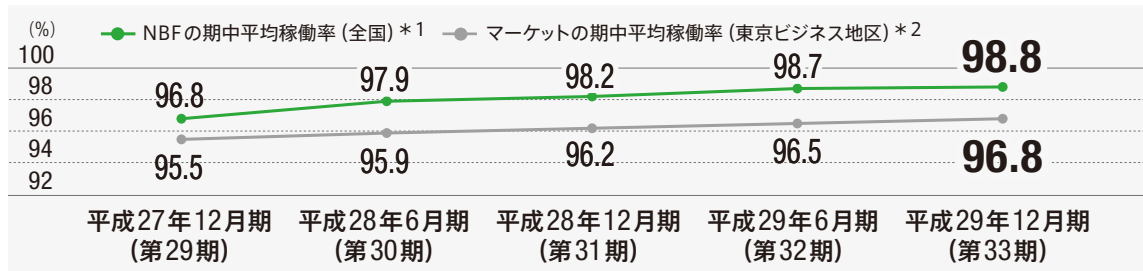
三井不動産グループからの物件取得パイプラインを活用し、資産規模を拡大しています。



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、資産運用会社である日本ビルファンドマネジメントにおいて制定した「ESGに関する取り組み指針」に基づき、ポートフォリオ運用における環境負荷の軽減、地域社会や従業員といったステークホルダーへの配慮などに取り組んでいます。

環境 (Environment) への取り組み

効率的なエネルギー利用、省資源・廃棄物削減や、省エネルギーに資する設備等の導入に努めています。また、グリーンビルディング認証の取得に継続的に取り組んでいます。取得状況は以下のとおりです。

DBJ Green Building認証

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

物件名	評価ランク
NBF大崎ビル	 DBJ Green Building 2016
NBF豊洲キャナルフロント	
NBF豊洲ガーデンフロント	
リバーシティM-SQUARE	
NBF神田須田町ビル	
中之島セントラルタワー	
博多祇園M-SQUARE	

東京都トップレベル事業所 (優良特定地球温暖化対策事業所)

東京都より「地球温暖化の対策の推進の程度が特に優れた事業所」と認定され、CO<sub>2</sub>排出量の削減義務率の軽減を受けています。

物件名	分類
パナソニック東京汐留ビル	トップレベル事業所
ゲートシティ大崎	準トップレベル事業所

CASBEE (建築環境総合性能評価システム) 評価認証

省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。

物件名	評価ランク
ゲートシティ大崎	S CASBEE - 既存

社会 (Social) への取り組み

テナント満足の向上、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。

ガバナンス (Governance)

ガバナンス体制を整備し、コンプライアンスの徹底・リスクの管理及び低減に努めています。

ESGレポートの発行

ESGに対する考え方と取り組みをステークホルダーへ報告することを目的として、平成29年11月にESGレポートを発行しました。

GRESB\*調査

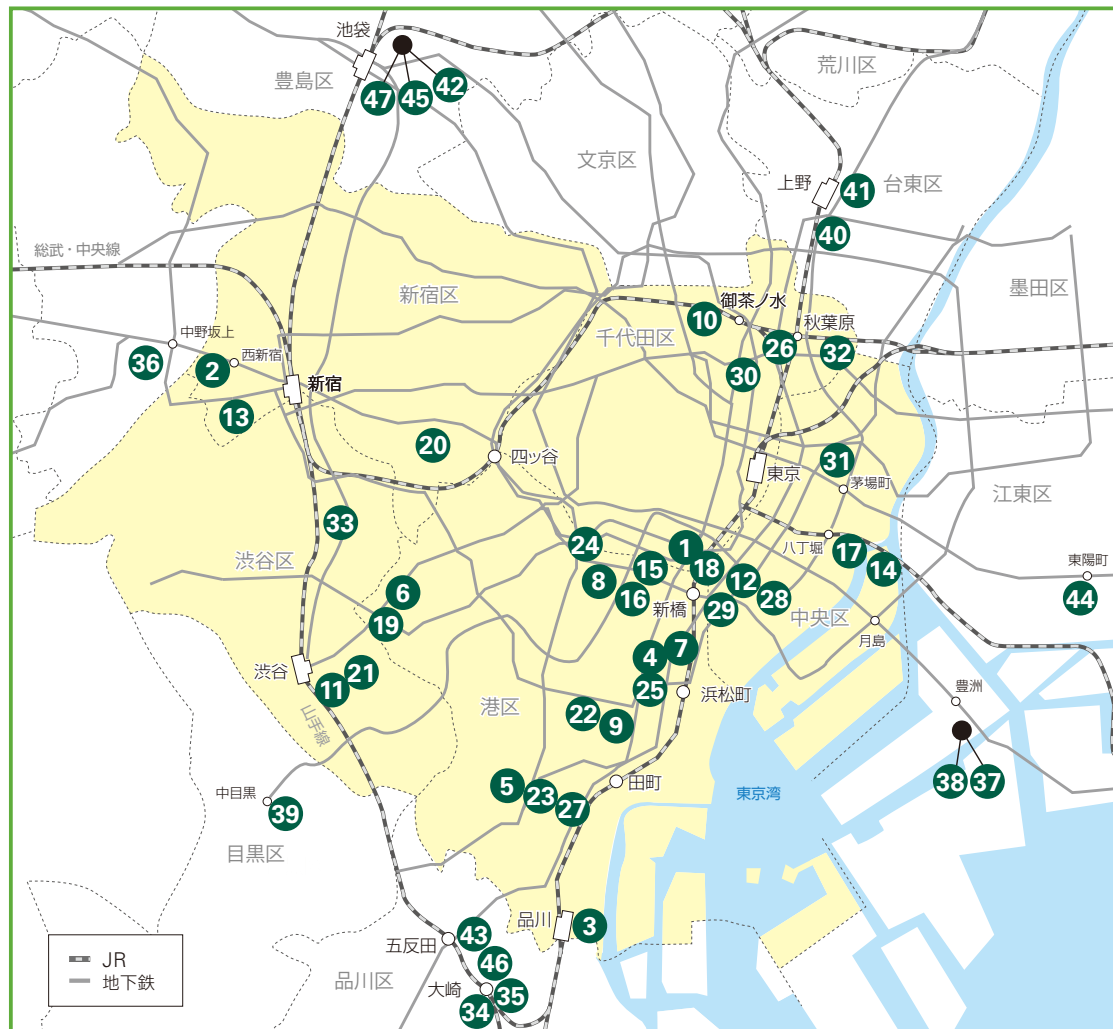
2017年GRESB調査において最高位となる「Green Star」の評価を取得しました。

\* GRESBとは、欧州の年金基金グループが創設した不動産会社等のサステナビリティ配慮を測るベンチマークです。



# ポートフォリオマップ

## 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 NBF日比谷ビル          | ①④ リバーシティM-SQUARE | ②⑧ NBF東銀座スクエア    | ④② NBF池袋イースト        |
| ② 西新宿三井ビルディング       | ①⑤ NBF虎ノ門ビル       | ②⑨ パナソニック東京汐留ビル  | ④③ 東五反田スクエア         |
| ③ 三菱重工ビル            | ①⑥ 興和西新橋ビルB棟      | ③⑩ NBF小川町ビルディング  | ④④ 東陽町センタービル        |
| ④ 芝NBFタワー           | ①⑦ NBF新川ビル        | ③⑪ 日本橋兜町M-SQUARE | ④⑤ NBF池袋タワー         |
| ⑤ NBFプラチナタワー        | ①⑧ 新橋M-SQUARE     | ③⑫ 龍角散ビル         | ④⑥ 大崎ブライトコア・プライトプラザ |
| ⑥ NBF南青山ビル          | ①⑨ NBF ALLIANCE   | ③⑬ 神宮前M-SQUARE   | ④⑦ NBF池袋シティビル       |
| ⑦ NBFコモディオ汐留        | ②⑩ 四谷メディカルビル      | ③⑭ NBF大崎ビル       |                     |
| ⑧ 虎ノ門琴平タワー          | ②⑪ NBF渋谷イースト      | ③⑮ ゲートシティ大崎      |                     |
| ⑨ セレスティン芝三井ビルディング   | ②⑫ NBF芝公園ビル       | ③⑯ 中野坂上サンブライトツイン |                     |
| ⑩ NBF御茶ノ水ビル         | ②⑬ NBF高輪ビル        | ③⑰ NBF豊洲キャナルフロント |                     |
| ⑪ NBF渋谷ガーデンフロント     | ②⑭ NBF赤坂山王スクエア    | ③⑱ NBF豊洲ガーデンフロント |                     |
| ⑫ NBF銀座通りビル         | ②⑮ NBF芝公園大門通りビル   | ③⑲ 中目黒GTタワー      |                     |
| ⑬ 新宿三井ビルディング<br>二号館 | ②⑯ 住友電設ビル         | ④⑰ 上野イーストタワー     |                     |
|                     |                   | ④⑱ NBF上野ビル       |                     |

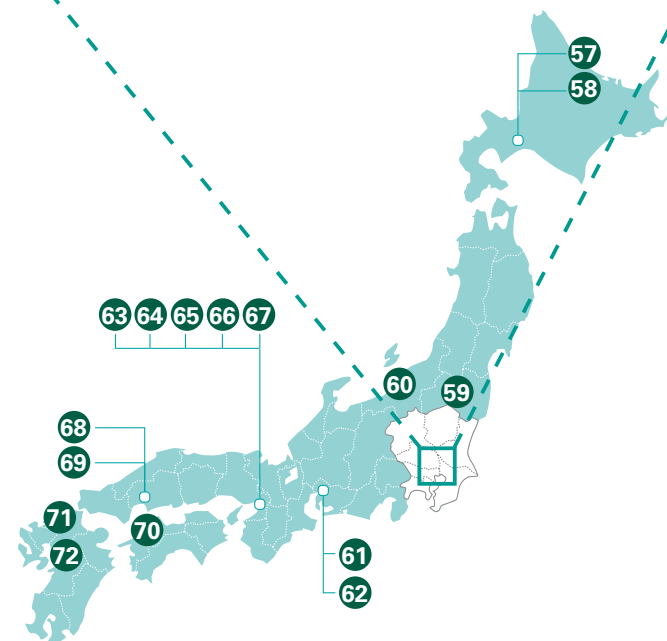
## 東京周辺都市部



### 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
- ⑥⑩ NBF新潟テレコムビル
- ⑥⑪ 三井住友銀行名古屋ビル
- ⑥⑫ NBF名古屋広小路ビル
- ⑥⑬ アクア堂島NBFタワー
- ⑥⑭ 中之島セントラルタワー
- ⑥⑮ 信濃橋三井ビルディング
- ⑥⑯ 堺筋本町センタービル
- ⑥⑰ サンマリオンNBFタワー
- ⑥⑱ NBF広島立町ビル
- ⑥⑲ 広島袋町ビルディング
- ⑦⑩ NBF松山日銀前ビル
- ⑦⑪ 博多祇園M-SQUARE
- ⑦⑫ NBF熊本ビル



## NBFのポートフォリオ（主要物件）

### 東京23区



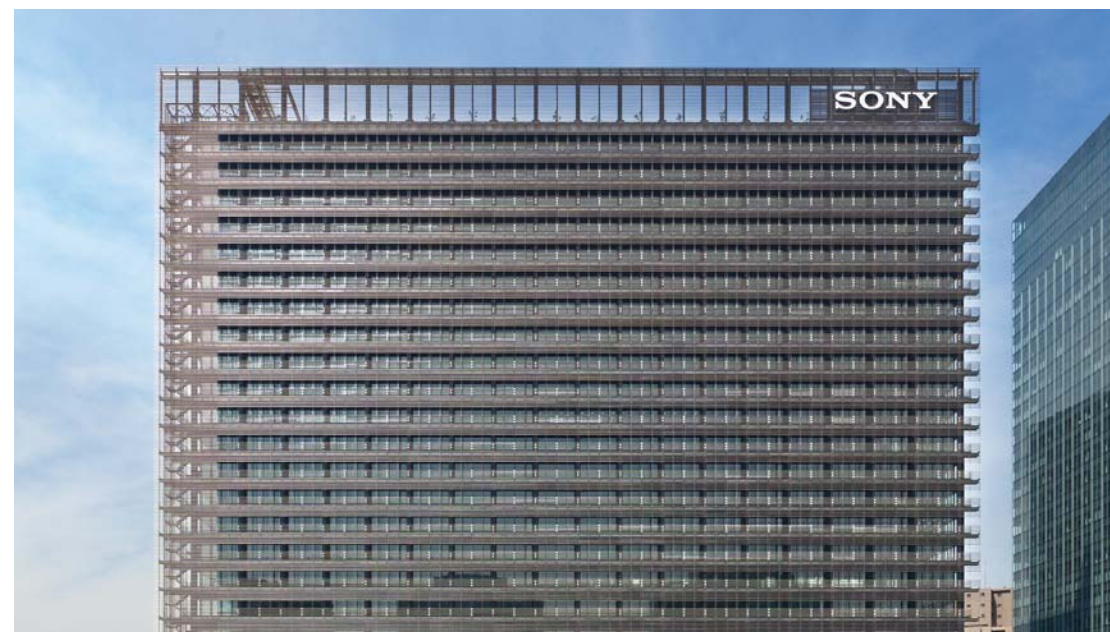
**2** 西新宿三井ビルディング（平成11年竣工）

**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



**3** 三菱重工ビル（平成15年竣工）

**所在地** 港区港南二丁目  
**アクセス** 品川駅 徒歩5分



**34** NBF大崎ビル（平成23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



**5** NBFプラチナタワー（平成17年竣工）

**所在地** 港区白金一丁目  
**アクセス** 白金高輪駅 徒歩1分



**9** セレスティン芝三井ビルディング（平成14年竣工）

**所在地** 港区芝三丁目  
**アクセス** 芝公園駅 徒歩3分



**35** ゲートシティ大崎（平成11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（平成8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（平成元年竣工）

**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（昭和62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（平成16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（平成13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（平成17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（平成3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（平成21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29期 自平成27年 7 月 1 日 至平成27年12月31日	第30期 自平成28年 1 月 1 日 至平成28年 6 月30日	第31期 自平成28年 7 月 1 日 至平成28年12月31日	第32期 自平成29年 1 月 1 日 至平成29年 6 月30日	第33期 自平成29年 7 月 1 日 至平成29年12月31日
営業収益	百万円	34,640	35,671	35,849	36,409	42,125
（うち不動産賃貸事業収益）	百万円	(34,640)	(34,719)	(35,849)	(36,189)	(36,560)
営業費用	百万円	21,164	20,660	21,244	21,295	25,573
（うち不動産賃貸事業費用）	百万円	(19,736)	(19,155)	(19,742)	(19,747)	(20,094)
営業利益	百万円	13,475	15,011	14,604	15,113	16,552
経常利益	百万円	10,978	12,808	12,521	13,110	14,682
当期純利益	(a)	百万円 10,977	12,808	12,520	13,109	14,682
総資産額 （対前期比）	(b)	百万円 1,012,708 % (△0.9)	1,029,045 (+1.6)	1,030,434 (+0.1)	1,023,900 (△0.6)	1,013,860 (△1.0)
純資産額 （対前期比）	(c)	百万円 534,287 % (△0.0)	535,749 (+0.3)	536,413 (+0.1)	537,002 (+0.1)	538,794 (+0.3)
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 378,390	379,425	379,896	380,313	381,582
分配総額	(e)	百万円 11,346	11,856	12,520	12,890	13,230
1口当たり分配金	(e)／(d)	円 8,036	8,397	8,867	9,129	9,370
（うち1口当たり利益分配金）	円	(8,036)	(8,397)	(8,867)	(9,129)	(9,370)
（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)	% 1.1 (2.2)	1.3 (2.5)	1.2 (2.4)	1.3 (2.6)	1.4 (2.9)
自己資本利益率	(注2)	% 2.1 (4.1)	2.4 (4.8)	2.3 (4.7)	2.4 (4.9)	2.7 (5.5)
自己資本比率 （対前期比増減）	(c)／(b)	% 52.8 (+0.5)	52.1 (△0.7)	52.1 (△0.0)	52.4 (+0.4)	53.1 (+0.7)
配当性向	(注3) (e)／(a)	% 103.3	92.5	99.9	98.3	90.1
投資物件数	(注4)	件 74	73	75	74	72
期末テナント数	(注5)	件 1,595	1,583	1,614	1,590	1,554
総賃貸可能面積		㎡ 1,079,164	1,083,893	1,098,022	1,094,812	1,051,588
期末稼働率	(注5)	% 96.8	98.2	98.5	98.8	98.9
当期減価償却費	百万円	7,110	7,074	7,169	7,247	7,190
当期資本的支出額	百万円	2,839	2,232	2,219	3,228	2,965
賃貸NOI(Net Operating Income)	(注2)	百万円 22,014	22,638	23,276	23,690	23,656

(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、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に上場（銘柄コード8951）しました。  
平成13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1兆764億円となっています。

(2)投資環境と運用実績

当期における日本経済は、緩やかな回復が継続しました。輸出は、海外経済の緩やかな成長のもと増加基調にあり、設備投資は企業収益や業況感が改善するなかで、増加傾向が続いています。また、個人消費は雇用・所得環境の着実な改善を背景に、振れを伴いながらも、緩やかに増加しています。  
東京都心部のオフィスビル賃貸市場については、既存ビルにおいて統合や拡張移転、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成約が進んだ結果、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、募集賃料は小幅ながら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、海外投資家、国内不動産会社、私募ファンド及びJ-REIT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。このような売買市場環境を受け、J-REITによる保有資産売却額は増大し、一部には保有資産売却と新規資産取得を合わせて行うポートフォリオ入れ替えの取組み事例も見られました。

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、資産の入れ替えによるポートフォリオの中長期的・総合的な収益力の向上を企図して、平成29年12月18日付で「NBF日比谷ビル」（信託受益権、譲渡価額:640億円）、「GSKビル」（信託受益権、譲渡価額:170億円）及び「NBF新浦安タワー」（信託受益権、譲渡価額:117億円）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）の追加取得を決定しました。このうち、「NBF新浦安タワー」については平成29年12月20日付、「GSKビル」については平成29年12月26日付でそれぞれ引渡しを完了しています。その他の「NBF日比谷ビル」、「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」については、いずれも平成30年3月30日付での引渡しを予定しています。  
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。  
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1兆764億円、総賃貸可能面積は1,051,588㎡（318,105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98.9%（前期末比0.1ポイントの上昇）、テナント総数（サブリース勘案後）は1,554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、返済期限の到来した長期借入金190億円及び短期借入金のうちの10億円の合計200億円を返済するため、長期借入金により200億円を調達しました。これらのほか、物件の譲渡代金を含む手許資金により短期借入金の返済等を行っています。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40.8%、長期固定金利比率（有利子負債残高に対する約定時の借入期間、発行時の償還期間が1年超の固定金利で調達した有利子負債残高の比率をいいます。以下同様です。）は95.2%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	12,000	—	△12,000
長期借入金(変動金利)	20,000	20,000	—
長期借入金(固定金利)	363,250	363,875	625
投資法人債	30,000	30,000	—
有利子負債合計	425,250	413,875	△11,375

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	平成31年8月30日	平成32年3月31日
担保・保証等	無担保・無保証	無担保・無保証

本投資法人は、平成29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1,950億円となっています。

発行予定額	2,000億円以内
発行予定期間	平成29年2月7日より平成31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42,125百万円(前期比5,715百万円増、15.7%増)、不動産賃貸事業利益は16,465百万円(前期比22百万円増、0.1%増)、資産運用報酬・保管及び事務委託コスト等の費用控除後の営業利益は16,552百万円(前期比1,438百万円増、9.5%増)、経常利益は14,682百万円(前期比1,572百万円増、12.0%増)、当期純利益は14,682百万円(前期比1,572百万円増、12.0%増)となりました。なお、GSKビルの譲渡益の一部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(1,452百万円)を控除し、その残額である13,230百万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9,370円(前期比241円増、2.6%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	
平成25年 1 月23日	公募増資	74,000	687,000	63,973	499,986	(注1)
平成25年 1 月31日	第三者割当増資	5,000	692,000	4,322	504,308	(注2)
平成26年 1 月 1 日	投資口の分割	692,000	1,384,000	—	504,308	(注3)
平成26年 3 月19日	公募増資	26,500	1,410,500	14,022	518,331	(注4)
平成26年 3 月28日	第三者割当増資	1,500	1,412,000	793	519,124	(注5)

(注1) 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2) 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3) 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4) 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5) 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29期 平成27年12月	第30期 平成28年6月	第31期 平成28年12月	第32期 平成29年6月	第33期 平成29年12月
最 高	589,000円	701,000円	658,000円	655,000円	595,000円
最 低	491,000円	554,000円	591,000円	574,000円	535,000円



4. 分配金等の実績

当期(第33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(1,452百万円)を控除し、その残額である13,230百万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9,370円となりました。

期	第29期	第30期	第31期	第32期	第33期
計算期間	自 平成27年 7 月 1 日 至 平成27年12月31日	自 平成28年 1 月 1 日 至 平成28年 6 月30日	自 平成28年 7 月 1 日 至 平成28年12月31日	自 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 6 月30日	自 平成29年 7 月 1 日 至 平成29年12月31日
当期末処分利益総額	10,977,736千円	12,809,072千円	12,521,123千円	13,110,701千円	14,682,708千円
利益留保額	904千円	952,508千円	919千円	220,553千円	1,452,268千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	11,346,832千円 (8,036円)	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)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	11,346,832千円 (8,036円)	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)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	―千円 (―円)	―千円 (―円)	―千円 (―円)	―千円 (―円)	―千円 (―円)
出資払戻総額のうち一時 差異等調整引当額からの 分配金総額 (1口当たり出資払戻額の うち1口当たり一時差異 等調整引当額分配金)	―千円  (―円)	―千円  (―円)	―千円  (―円)	―千円  (―円)	―千円  (―円)
出資払戻総額のうち税法 上の出資等減少分配から の分配金総額 (1口当たり出資払戻額の うち税法上の出資等減少 分配からの分配金)	―千円  (―円)	―千円  (―円)	―千円  (―円)	―千円  (―円)	―千円  (―円)

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

今後の日本経済は、雇用・所得環境の改善が続くなかで、政府の各種経済政策及び日本銀行の金融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、米国の経済政策運営やそれが国際金融市場に及ぼす影響、中国を含む新興国経済の動向、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、平成30年中に竣工を予定するビルの多くではテナント誘致が順調に進んでおり、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ため、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。

(参考情報)

(a) 平成29年12月18日付で、以下の資産の取得について売買契約を締結し、平成30年3月30日の引渡しを予定しています。当該売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。契約締結日現在の概況等は以下のとおりです。

物件の名称		六本木ティーキューブ
特定資産の種類		信託受益権
所在地(住居表示)		東京都港区六本木三丁目1番1号
土地	地積	6,053.62㎡（敷地全体）
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付27階建
	延床面積	60,978.17㎡（建物全体）
	所有形態	所有権100%
	建築時期	平成15年9月30日
	用途	事務所、店舗、共同住宅、駐車場
取得予定年月日		平成30年3月30日
取得予定価格		62,800,000,000円
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
建物管理会社		三井不動産株式会社
特記事項		①本投資法人は、本物件を三井不動産株式会社に賃貸し、三井不動産株式会社はこれを転借人に転貸する予定です。
		②本投資法人（買主）の責に帰すべき事由に基づき本物件の売買契約が解除された場合には、売主に対し、かかる契約の違約金として売買代金の20%を支払うことになっています。

(b) 平成29年12月18日付で、以下の資産の譲渡について売買契約を締結し、平成30年3月30日の引渡しを予定しています。当該売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。契約締結日現在の概況等は以下のとおりです。

物件の名称		NBF日比谷ビル
特定資産の種類		信託受益権
所在地(住居表示)		東京都千代田区内幸町一丁目1番7号
土地	地積	5,065.35㎡（敷地全体）
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下4階付26階建
	延床面積	50,847.51㎡（建物全体）
	所有形態	所有権100%
	建築時期	昭和59年6月30日
	用途	事務所、店舗、駐車場、倉庫
譲渡予定年月日		平成30年3月30日
譲渡予定価格		64,000,000,000円
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社
建物管理会社		大成株式会社
特記事項		①本物件には、点検・記録等の管理を実施すべきアスベストを含有する吹付け材の使用が確認されていますが、安定した状態であり、健康被害を及ぼす状態ではありません。
		②本投資法人（売主）の責に帰すべき事由に基づき本物件の売買契約が解除された場合には、買主に対し、かかる契約の違約金として売買代金の20%を支払うことになっています。

物件の名称		セレスティン芝三井ビルディング（追加取得分）			
特定資産の種類		不動産			
所在地(住居表示)		東京都港区芝三丁目23番1号			
土地	地積	7,679.46㎡（敷地全体）			
	用途地域	商業地域、近隣商業地域			
	所有形態	所有権（敷地権割合約52.52%、既保有分と合わせ100%）			
建物	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付17階建			
	延床面積	59,918.71㎡（建物全体）			
	所有形態	所有権（区分所有及び区分所有の共有、既保有分と合わせ100%）			
	建築時期	平成14年4月1日			
	所有階・床面積・用途等	所有階：1階 3階 10階～13階 地下1階、1階、14階～17階	店舗 事務所 事務所 ホテル	746.77㎡（持分40%、既保有分と合わせ100%） 2,454.94㎡（持分40%、既保有分と合わせ100%） 9,825.08㎡（持分100%） 9,370.87㎡（持分100%）	
取得予定年月日		平成30年3月30日			
取得予定価格		19,500,000,000円			
信託受託者		—			
建物管理会社		三井不動産株式会社			
特記事項		①本物件は、区分所有建物かつ共有建物であり、当該区分所有および共有に係る規約等の適用を受けます。なお、当該区分所有及び共有に係る規約において、専有部分と敷地部分の分離処分の禁止が、また、区分所有又は共有持分を譲渡する場合の他の区分所有者又は共有者の優先買取権、共有に係る分割請求の禁止などが定められています。			
		②本投資法人は、本物件を三井不動産株式会社に賃貸し、三井不動産株式会社はこれを転借人に転貸する予定です。			
		③本投資法人（買主）の責に帰すべき事由に基づき本物件の売買契約が解除された場合には、売主に対し、かかる契約の違約金として売買代金の20%を支払うことになっています。			



1. 出資の状況

期 決算年月	第29期 平成27年12月31日現在	第30期 平成28年6月30日現在	第31期 平成28年12月31日現在	第32期 平成29年6月30日現在	第33期 平成29年12月31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	15,489人	14,309人	13,810人	14,039人	14,394人

2. 投資口に関する事項

平成29年12月31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)	282,308	19.99
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	177,296	12.55
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	70,867	5.01
野村信託銀行株式会社(投信口)	56,467	3.99
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	35,106	2.48
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	27,784	1.96
住友生命保険相互会社	24,512	1.73
ジェービー モルガン チェース バンク 385628	21,978	1.55
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505012	21,814	1.54
合 計	765,762	54.23

(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	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	—	14,200

(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(200千円)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29年12月31日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委託区分	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、大和証券株式会社、 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. 本投資法人の資産の構成

資産の種類	地域等	第32期 (平成29年6月30日現在)		第33期 (平成29年12月31日現在)	
		保有総額 (百万円)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円)	対総資産比率 (%)
不動産	東京23区	395,519	38.6	393,430	38.8
	うち都心5区	217,102	21.2	216,073	21.3
	東京周辺都市部	68,898	6.7	53,094	5.2
	地方都市部	52,595	5.1	52,194	5.1
信託不動産	東京23区	410,116	40.1	397,110	39.2
	うち都心5区	299,502	29.3	287,237	28.3
	東京周辺都市部	20,091	2.0	20,104	2.0
	地方都市部	57,464	5.6	57,574	5.7
小 計		1,004,686	98.1	973,508	96.0
預金・その他の資産		19,214	1.9	40,352	4.0
資産総額計		1,023,900 (1,004,686)	100.0 (98.1)	1,013,860 (973,508)	100.0 (96.0)

(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

平成29年12月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能 面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	主たる用途
NBF大崎ビル	65,372	74,425	74,425	100.0	(注2)	オフィスビル
NBF日比谷ビル	63,652	27,572	27,258	98.9	3.8	オフィスビル
ゲートシティ大崎	48,746	41,881	41,881	100.0	5.5	オフィスビル
中野坂上サンブライトツイン	36,244	31,959	31,959	100.0	2.9	オフィスビル
三菱重工ビル	35,550	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	33,184	33,458	33,389	99.8	3.1	オフィスビル
NBF南青山ビル	31,454	9,632	8,206	85.2	1.2	オフィスビル
NBF豊洲キャナルフロント	29,131	36,661	36,661	100.0	2.8	オフィスビル
NBFコモディオ汐留	27,658	20,538	20,538	100.0	2.4	オフィスビル
芝NBFタワー	27,197	24,730	24,730	100.0	2.7	オフィスビル
合 計	398,191	336,497	334,688	99.5	31.9	

(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

平成29年12月31日現在、本投資法人が保有するオフィスビル（不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権等）の明細は以下のとおりです。（注1）

不動産等の名称		所 在 地	所有形態	賃貸可能 面積 (㎡)	期末算定 価額(注2) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
東京23区 都心5区	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	27,572	57,200	63,652
	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	33,184
	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	35,550
	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	28,400	27,197
	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	60,800	26,099
	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	19,600	31,454
	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	27,658
	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	18,318
	セレスティン芝三井ビルディング	東京都港区芝三丁目23番1号	不動産	16,915	27,000	22,122
	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	19,904
	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	31,400	18,716
	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	17,100	17,514
	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	18,500	15,740
	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	11,992
	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	17,000	13,059
	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	14,500	11,018
	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	14,700	11,653
	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	11,596
	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	9,309
	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	7,626
	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	7,360	8,045
	NBF芝公園ビル	東京都港区芝三丁目2番18号	不動産	7,084	8,370	6,101
	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	7,190	6,294
	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	6,760	6,312
	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	4,510	6,218
	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	8,310	5,796
	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	5,710	4,688
	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	8,010	4,368
	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	6,300	4,927
	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	5,078
	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	4,500
	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	4,990	4,330
	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	3,277
	都心5区計			402,760	617,110	503,311
	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	65,372
	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	66,900	48,746
	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	30,700	36,244
	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	37,100	29,131
	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	29,600	22,524
	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	21,400	17,174
	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	21,403
	NBF上野ビル	東京都台東区東上野四丁目24番11号	不動産	8,504	9,490	9,128
	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	11,700	9,005
	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	8,430	7,645



不動産等の名称		所 在 地	所有形態	賃貸可能 面積 (㎡)	期末算定 価額(注2) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
東京 23 区	東陽町センタービル	東京都江東区東陽二丁目3番2号	不動産	11,294	8,670	8,098
	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	5,870	4,188
	大崎ブライトコア・ブライトプラザ	東京都品川区北品川五丁目5番15号、4番1号	不動産	2,784	4,800	4,486
	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	5,550	4,080
東京23区計				705,215	968,120	790,541
東京 周 辺 都 市 部	調布サウスゲートビル	東京都調布市小島町二丁目48番26	不動産	13,762	10,300	8,072
	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	23,400	22,009
	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	15,100	12,703
	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	3,930	3,124
	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	8,390	7,400
	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	2,110	2,388
	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15,16	不動産	20,698	20,900	13,465
	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	2,490	1,796
	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	2,440	2,238
東京周辺都市部計				138,104	89,060	73,198
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	3,111
	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	1,583
	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	3,350	2,807
	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	2,710	3,410
	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	14,428
	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	7,460	6,233
	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	18,100	15,757
	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	17,200	14,356
	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	13,000	10,405
	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	13,800	12,039
	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	6,330	7,547
	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	2,580	2,615
	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	2,410	1,811
	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	3,820	3,027
	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	10,500	6,809
	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	3,823
地方都市部計				208,269	130,400	109,768
合 計				1,051,588	1,187,580	973,508

(ご参考) 第34期取得・譲渡予定物件の状況

取得 又は 譲渡	不動産等の名称			所 在 地	特定資産 の種類	賃貸可能 面積 (㎡)	期末算定 価額(注2) (百万円)	取得予定 価格又は 譲渡予定 価格 (百万円)
譲渡	東京 23 区	都 心 5 区	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	27,572	57,200	64,000
取得			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	62,800
			セレスティン芝三井ビルディング (追加取得分)	東京都港区芝三丁目23番1号	不動産	21,095	20,000	19,500

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32期(平成29年1月1日～平成29年6月30日)				第33期(平成29年7月1日～平成29年12月31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	93	99.6	1,381	3.8	92	98.9	1,399	3.8
		西新宿三井ビルディング(注3)	46	99.6	1,079	3.0	47	99.8	1,130	3.1
		三菱重工ビル	10	98.5	(注5)	(注5)	11	100.0	(注5)	(注5)
		芝NBFタワー	31	100.0	989	2.7	30	100.0	990	2.7
		NBFプラチナタワー	7	100.0	1,476	4.1	8	92.1	1,421	3.9
		NBF南青山ビル	11	98.9	474	1.3	12	85.2	422	1.2
		NBFコモディオ汐留	17	97.3	774	2.1	18	100.0	881	2.4
		虎ノ門琴平タワー(注3)	23	91.1	812	2.2	26	97.8	871	2.4
		セレスティン芝三井ビルディング(注3)	10	100.0	741	2.0	10	100.0	750	2.1
		NBF御茶ノ水ビル	6	100.0	280	0.8	6	100.0	290	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	46	95.0	544	1.5	47	97.9	571	1.6
		リバーシティM-SQUARE	7	100.0	613	1.7	7	100.0	617	1.7
		NBF虎ノ門ビル	13	99.6	463	1.3	12	99.1	456	1.2
		興和西新橋ビルB棟(注3)	20	100.0	(注5)	(注5)	20	100.0	(注5)	(注5)
		NBF新川ビル(注3)	35	99.3	(注5)	(注5)	36	99.7	(注5)	(注5)
		新橋M-SQUARE	6	95.9	348	1.0	6	95.9	347	1.0
		NBF ALLIANCE	7	100.0	281	0.8	7	100.0	287	0.8
		四谷メディカルビル(注3)	39	98.2	293	0.8	39	98.2	238	0.7
		NBF渋谷イースト	4	100.0	202	0.6	4	100.0	212	0.6
		NBF芝公園ビル(注3)	16	98.6	256	0.7	18	100.0	258	0.7
		NBF高輪ビル	15	100.0	221	0.6	15	100.0	272	0.7
		NBF赤坂山王スクエア	6	100.0	184	0.5	6	100.0	184	0.5
		NBF芝公園大門通りビル	8	100.0	112	0.3	8	100.0	127	0.3
		NBF神田須田町ビル	9	100.0	195	0.5	8	88.1	178	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	205	0.6	6	100.0	208	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	162	0.4	16	100.0	163	0.4
		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	183	0.5	12	100.0	184	0.5
		神宮前M-SQUARE	8	100.0	359	1.0	8	100.0	364	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)	78	96.5	1,967	5.4	79	100.0	2,022	5.5
		中野坂上サンプレイツイン	20	100.0	972	2.7	20	100.0	1,050	2.9
		NBF豊洲キャナルフロント	14	100.0	1,009	2.8	14	100.0	1,017	2.8
		NBF豊洲ガーデンフロント	4	100.0	790	2.2	4	100.0	802	2.2
		中目黒GTタワー(注3)	18	99.8	871	2.4	18	100.0	885	2.4
		上野イーストタワー	2	100.0	(注5)	(注5)	2	100.0	(注5)	(注5)
		NBF上野ビル	6	100.0	272	0.8	6	100.0	274	0.8
		NBF池袋イースト	21	100.0	389	1.1	20	100.0	392	1.1
		東五反田スクエア(注3)	14	100.0	216	0.6	14	100.0	230	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	161	0.4	18	100.0	170	0.5
		大崎プライムコア・プライムプラザ(注3)	20	100.0	127	0.4	20	100.0	126	0.3
		NBF池袋シティビル	9	100.0	169	0.5	9	100.0	170	0.5

不動産等の名称		第32期（平成29年1月1日～平成29年6月30日）				第33期（平成29年7月1日～平成29年12月31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)	22	97.4	1,111	3.1	21	97.3	1,086	3.0
	横浜STビル	92	99.3	630	1.7	96	99.0	639	1.7
	パレル三井ビルディング(注3)	32	97.1	266	0.7	33	98.5	269	0.7
	つくば三井ビルディング	63	99.2	444	1.2	62	97.2	443	1.2
	NBF宇都宮ビル	40	94.9	137	0.4	40	97.8	130	0.4
	シーノ大宮ノースウイング	43	100.0	743	2.1	43	100.0	759	2.1
	NBF浦和ビル	12	100.0	101	0.3	12	100.0	102	0.3
地方 都市部	NBF松戸ビル	25	98.3	120	0.3	26	100.0	122	0.3
	札幌エルプラザ	13	100.0	317	0.9	13	100.0	327	0.9
	NBF札幌南二条ビル	3	100.0	101	0.3	3	100.0	103	0.3
	NBFユニックスビル	55	100.0	271	0.8	54	100.0	279	0.8
	NBF新潟テレコムビル	33	96.4	189	0.5	33	97.9	193	0.5
	三井住友銀行名古屋ビル	11	96.2	644	1.8	12	100.0	641	1.8
	NBF名古屋広小路ビル	22	97.6	250	0.7	23	100.0	249	0.7
	アクア堂島NBFタワー	44	97.4	608	1.7	45	92.1	595	1.6
	中之島セントラルタワー	27	96.9	492	1.4	28	98.4	528	1.4
	信濃橋三井ビルディング(注3)	63	95.9	544	1.5	62	97.1	545	1.5
	堺筋本町センタービル	50	100.0	543	1.5	51	98.2	530	1.5
	サンマリオンNBFタワー	30	100.0	323	0.9	30	100.0	346	0.9
	NBF広島立町ビル	30	100.0	132	0.4	30	100.0	125	0.3
	広島袋町ビルディング	12	98.9	100	0.3	14	100.0	100	0.3
	NBF松山日銀前ビル	22	100.0	168	0.5	22	100.0	171	0.5
	博多祇園M-SQUARE	18	100.0	400	1.1	18	100.0	421	1.2
	NBF熊本ビル	16	100.0	180	0.5	16	100.0	182	0.5
譲渡済3物件（注6）		53	97.1	(注6)	(注6)	—	—	(注6)	(注6)
合 計		1,590	98.8	36,189	100.0	1,554	98.9	36,560	100.0

- (注1) 不動産等を信託財産とする信託受益権については、当該信託財産内のすべての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じたすべての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上する会計方針を採用しています。
- (注2) 期末算定価額は、本投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額（決算日を価格時点とする株式会社谷澤総合鑑定所又は大和不動産鑑定株式会社作成の不動産鑑定評価書による）を記載しています。なお、平成30年3月30日に取得予定の六本木ティーキューブ及びセレスティン芝三井ビルディング（追加取得分）については、平成29年12月1日を価格時点とする大和不動産鑑定株式会社の不動産鑑定評価書に基づいています。
- (注3) 賃借人が転借人に転賃借（サブリース）等を行っている物件のうち、転借人への賃貸借の状況により賃借人が支払う賃料が変動しうる賃貸借契約が締結されている物件です。
- (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) 第32期中に譲渡を行ったアクア堂島東館並びに第33期中に譲渡を行ったGSKビル及びNBF新浦安タワーの合計値を記載しています。このうちGSKビルにつきまして、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賃貸事業収入及び対総賃貸事業収入比率の合計値を記載していません。なお、譲渡済のオフィスビル毎の内訳は以下のとおりです。

不動産等の名称			第32期（平成29年1月1日～平成29年6月30日）				第33期（平成29年7月1日～平成29年12月31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	GSKビル	1	100	(注5)	(注5)	—	—	(注5)	(注5)
都 市 部	東京 周辺	NBF新浦安タワー	52	94.4	501	1.4	—	—	427	1.2
都 市 部	地方	アクア堂島東館	—	—	45	0.1	—	—	—	—

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29年12月31日現在同欄記載以外に本投資法人が投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。なお、任意組合出資持分は、特定資産（不動産）への投資に付随するものであることから特定資産（不動産）に含めて記載しています。



1. 資本的支出の予定

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

また、定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 平成29年 8 月 至 平成30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 平成29年 9 月 至 平成30年12月	501	—	—
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 平成30年 1 月 至 平成30年12月	283	—	—
芝NBFタワー (東京都港区)	空調設備改修工事	自 平成30年 1 月 至 平成30年 6 月	245	—	—
NBF芝公園ビル (東京都港区)	空調設備改修工事	自 平成30年 7 月 至 平成30年12月	240	—	—
芝NBFタワー (東京都港区)	空調設備改修工事	自 平成30年 7 月 至 平成30年12月	221	—	—
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 平成30年 1 月 至 平成30年 6 月	210	—	—
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	自 平成29年 7 月 至 平成30年 2 月	199	—	—
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 平成30年 7 月 至 平成30年12月	191	—	—
NBF新川ビル (東京都中央区)	衛生配管改修工事<西館>	自 平成30年 7 月 至 平成30年12月	159	—	—
NBF池袋イースト (東京都豊島区)	配管改修工事	自 平成29年10月 至 平成30年 6 月	152	—	—
中野坂上サンブライトツイン (東京都中野区)	中央監視設備改修工事	自 平成29年 2 月 至 平成30年 8 月	150	—	—
NBF宇都宮ビル (栃木県宇都宮市)	空調設備改修工事	自 平成30年 1 月 至 平成30年 6 月	141	—	—
NBF池袋イースト (東京都豊島区)	配管改修工事	自 平成30年 5 月 至 平成30年12月	123	—	—
中野坂上サンブライトツイン (東京都中野区)	セキュリティ設備改修工事	自 平成29年 2 月 至 平成30年 3 月	119	—	—
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	自 平成29年 8 月 至 平成30年 3 月	119	—	—
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	自 平成30年 1 月 至 平成30年 6 月	116	—	—
NBF宇都宮ビル (栃木県宇都宮市)	空調設備改修工事	自 平成30年 7 月 至 平成30年12月	104	—	—
NBF芝公園大門通りビル (東京都港区)	衛生配管改修工事	自 平成30年 7 月 至 平成30年11月	100	—	—
NBF赤坂山王スクエア (東京都港区)	空調設備改修工事	自 平成30年 3 月 至 平成30年 6 月	75	—	—
NBF赤坂山王スクエア (東京都港区)	空調設備改修工事	自 平成30年 9 月 至 平成30年11月	64	—	—
NBF宇都宮ビル (栃木県宇都宮市)	トイレ改修工事	自 平成30年 1 月 至 平成30年 6 月	29	—	—
NBF浦和ビル (埼玉県さいたま市)	トイレ改修工事	自 平成30年 4 月 至 平成30年 6 月	25	—	—
NBF浦和ビル (埼玉県さいたま市)	トイレ改修工事	自 平成30年 7 月 至 平成30年 9 月	25	—	—

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2,965百万円であり、当期に費用処理された修繕費939百万円と合わせ、3,905百万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)
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、給 水ポンプ改修工事等	自 平成29年 7 月 至 平成29年12月	500
芝NBFタワー (東京都港区)	空調設備改修工事、照明器具改修工事、給排 気ファン改修工事等		346
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、セキュリティ監視システム 改修工事、誘導灯改修工事等		193
NBF宇都宮ビル (栃木県宇都宮市)	空調設備改修工事、駐車場設備改修工事、間 仕切設置工事等		193
横浜STビル (神奈川県横浜市)	空調設備改修工事、駐車場設備改修工事、消 火設備改修工事等		145
NBF新川ビル (東京都中央区)	給水装置改修工事〈住宅棟〉、自動火災報知 設備改修工事〈東館〉、衛生配管改修工事〈東 館〉等		129
中野坂上サンブライトツイン (東京都中野区)	セキュリティ設備改修工事、整流器改修工事、 ゴンドラ設備改修工事等		123
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、非常用発電機設備改 修工事、間仕切遮音工事等		118
新川崎三井ビルディング (神奈川県川崎市)	空調設備改修工事、共用部ITVカメラ設置工 事、駐車場設備改修工事等		114
NBF赤坂山王スクエア (東京都港区)	空調設備改修工事、排煙窓改修工事等		72
NBF札幌南二条ビル (北海道札幌市)	ファンコイルユニット改修工事、空調設備改修 工事、ファンコイルユニット防水堤設置工事等		21
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		1,007
合 計			2,965

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32期	第33期
(a) 資産運用報酬	1,310,225	1,368,119
(b) 資産保管委託報酬	49,549	50,119
(c) 一般事務委託報酬	52,333	46,569
(d) 役員報酬	12,600	12,600
(e) 会計監査人報酬	14,000	14,200
(f) その他の費用	110,154	144,112
合 計	1,548,862	1,635,721

(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32期には190千円あります。なお、第33期には該当事項がありません。

2. 借入状況

平成29年12月31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)	—	4,000	—	—	—	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
	信金中央金庫	—	3,000	—	—	—			
	(株)みずほ銀行	—	2,000	—	—	—			
	(株)りそな銀行	—	2,000	—	—	—			
	(株)山梨中央銀行	—	1,000	—	—	—			
	小 計			12,000	—				
長期 借入金	(株)日本政策投資銀行	H17. 9 .27	10,000	—	1.82125	H29. 9 .27	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
		H18. 5 .30	10,000	10,000	2.41750	H30. 5 .30			
		H21. 4 .28	3,000	2,875	2.17000	H31. 4 .28	分割返済 (注4)		
		H21. 8 .31	6,250	6,000	2.21000	H31. 8 .30	分割返済 (注5)		
		H24. 7 . 2	10,000	10,000	1.26375	H35. 7 . 2	期限一括		
		H27. 9 .11	13,000	13,000	0.74750	H39. 9 .10			
		H28. 2 .15	10,000	10,000	0.35750	H40. 2 .15			
		H28. 4 . 8	10,000	10,000	0.25630	H38. 4 . 8			
		H28. 6 . 1	5,000	5,000	0.25000	H38. 6 . 1			
		H28. 9 .14	5,000	5,000	0.38750	H40. 9 .14			
		H29. 9 .27	—	10,000	0.49130	H41. 9 .27			
	三菱UFJ信託銀行(株)	H23. 9 . 1	15,000	15,000	1.06000	H31. 3 . 1	期限一括		
		H24. 7 .31	15,000	15,000	0.78125	H32. 7 .31			
		H25. 2 .28	10,000	10,000	0.73125	H33. 2 .26			
		H25. 6 .28	5,000	5,000	1.04000	H33. 6 .30			
		H26. 7 .31	3,000	3,000	(注6) 0.03283	H31. 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	三菱UFJ信託銀行(株)	H28. 6 . 1	7,000	7,000	0.35880	H40. 6 . 1	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
	三井住友信託銀行(株)	H23. 6 . 1	10,000	10,000	1.16125	H30. 6 . 1			
		H23.12.30	10,000	10,000	1.13000	H31.12.30			
		H24. 3 . 5	5,000	5,000	1.17625	H33. 3 . 5			
		H27. 1 .27	5,000	5,000	0.16500	H31. 1 .25			
		H27. 1 .27	3,000	3,000	0.20250	H32. 1 .27			
		H27. 9 .11	6,000	6,000	0.17000	H31. 9 .11			
	(株)三井住友銀行	H24.12.28	4,000	4,000	1.12375	H34.12.30			
		H25. 2 .28	10,000	10,000	0.98250	H35. 2 .28			
		H25. 4 .30	5,000	5,000	0.95875	H35. 4 .28			
		H26. 4 .28	6,000	6,000	0.52375	H32. 4 .28			
		H28. 6 . 1	11,000	11,000	(注6) 0.16545	H41. 6 . 1			
		H29. 6 .30	1,000	1,000	0.14830	H33. 6 .30			
	(株)みずほ銀行	H23. 6 . 1	7,000	7,000	1.24750	H30.11.30			
		H25. 2 .28	10,000	10,000	0.85625	H34. 2 .28			
		H25. 7 .31	8,000	8,000	1.07000	H34. 7 .29			
	住友生命保険(相)	H20. 5 .23	7,000	7,000	2.13375	H30. 5 .23			
		H23. 7 .19	5,000	—	0.96500	H29. 7 .19			
		H26. 7 .16	5,000	5,000	0.52250	H33. 7 .16			
		H28. 2 . 3	3,000	3,000	0.30000	H38. 2 . 3			
		H28. 5 .23	5,000	5,000	0.25000	H38. 5 .22			
	(株)三菱東京UFJ銀行	H29. 7 .19	—	5,000	0.65500	H44. 7 .16			
		H24. 7 . 2	5,000	5,000	0.75625	H31. 7 . 2			
		H25. 2 .28	10,000	10,000	0.61125	H32. 2 .28			
	信金中央金庫	H25. 5 .31	7,000	7,000	0.95875	H32. 5 .29			
		H28. 9 .14	5,000	5,000	0.25000	H38. 9 .14			
		H28.12.30	3,000	3,000	0.38130	H38.12.30			
		H29. 6 . 1	3,000	3,000	0.35630	H39. 6 . 1			
	みずほ信託銀行(株)	H29. 7 .12	—	4,000	0.43380	H39. 7 .12			
		H25. 2 .28	10,000	10,000	0.98250	H35. 2 .28			
	三井生命保険(株)	H25. 9 .30	4,000	4,000	0.94750	H34. 9 .30			
		H24. 2 .13	2,000	2,000	1.12875	H32. 2 .13			
		H24. 3 .30	2,000	2,000	0.94250	H31. 3 .29			
		H24. 3 .30	2,000	2,000	1.23000	H33. 3 .30			
		H24.11. 1	2,000	2,000	1.03375	H34.11. 1			



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	三井生命保険(株)	H25. 5 .30	2,000	2,000	1.48625	H37. 5 .30	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
		H25.12.13	2,000	2,000	1.04750	H35.12.13			
	日本生命保険（相）	H22.10.19	2,000	2,000	1.27500	H30.10.19			
		H23. 6 . 1	2,000	2,000	1.34375	H31. 5 .31			
		H25. 9 .30	3,000	3,000	0.94750	H34. 9 .30			
	(株)福岡銀行	H24. 7 .12	4,000	—	0.54250	H29. 7 .12			
		H27. 6 .30	2,000	2,000	0.54875	H35. 6 .30			
		H29. 6 . 1	2,000	2,000	0.23880	H36. 5 .31			
		H29. 6 .30	2,000	2,000	0.17750	H34. 6 .30			
	農林中央金庫	H25. 9 .30	5,000	5,000	0.72125	H32. 9 .30			
		H25. 4 .30	1,000	1,000	0.49875	H30. 4 .27			
	(株)第四銀行	H29. 3 . 3	2,000	2,000	0.25750	H36. 3 . 1			
		H29. 6 .30	2,000	2,000	0.24500	H36. 6 .28			
		H23. 9 . 9	3,000	3,000	1.04375	H31. 3 . 8			
	(株)りそな銀行	H29. 6 . 1	1,000	1,000	(注6) 0.12545	H39. 6 . 1			
		H24. 3 .30	1,000	1,000	0.94250	H31. 3 .29			
	大同生命保険(株)	H25.10. 4	1,000	1,000	0.70625	H32.10. 2			
		H27. 6 .30	1,000	1,000	0.45625	H34. 6 .30			
		H27. 9 .11	1,000	1,000	0.41750	H35. 9 .11			
	太陽生命保険(株)	H24. 7 . 2	1,000	1,000	0.99750	H33. 7 . 2			
		H25. 5 .31	1,000	1,000	0.95875	H32. 5 .29			
		H26. 7 .11	2,000	2,000	0.53250	H33. 7 . 9			
	(株)八十二銀行	H25.12. 2	1,000	1,000	0.63875	H32.12. 2			
		H26. 6 .26	2,000	2,000	0.46500	H32. 6 .26			
	(株)中国銀行	H25. 5 .31	1,000	1,000	0.95875	H32. 5 .29			
		H26. 5 .29	2,000	2,000	0.60500	H33. 5 .28			
	(株)伊予銀行	H26. 4 .30	1,000	1,000	0.63120	H33. 4 .30			
		H27. 1 .27	1,000	1,000	(注6) 0.03416	H34. 1 .27			
		H27. 6 .30	1,000	1,000	(注6) 0.03983	H37. 6 .30			
	(株)山口銀行	H23.11. 1	1,000	1,000	1.08750	H31. 5 . 1			
		H24. 3 . 5	1,000	1,000	1.10750	H32. 9 . 4			
		H29. 1 .10	1,000	1,000	0.47750	H41. 1 .10			
	明治安田生命保険（相）	H24. 4 .27	3,000	3,000	1.27750	H34. 4 .27			
	(株)常陽銀行	H25. 3 .29	1,000	1,000	0.56250	H32. 3 .27			
		H29. 3 . 3	1,000	1,000	0.38630	H39. 3 . 3			

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)七十七銀行	H27. 6 .30	2,000	2,000	(注6) 0.01983	H35. 6 .30	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
	(株)群馬銀行	H25. 5 .31	1,000	1,000	0.69125	H30. 5 .31			
	(株)新生銀行	H25. 5 .31	1,000	1,000	1.53375	H37. 5 .30			
	(株)広島銀行	H27. 1 .27	1,000	1,000	(注6) 0.02416	H33. 1 .27			
	(株)山梨中央銀行	H29.10.13	—	1,000	0.27250	H36.10.11			
	小 計		383,250	383,875					
合 計			395,250	383,875					

(注1) 利率は借入れ毎に表示しています。  
(注2) 資金使途は、いずれも不動産又は不動産信託受益権の購入資金、借入金の借換資金及び運転資金等です。  
(注3) 上記借入金については、本投資法人と各個別金融機関の間の「融資に関する合意書」において、すべての金融機関からの借入金相互間で同順位である旨の特約が付されています。  
(注4) 6か月毎に各125百万円を返済し、最終期日に2,625百万円を返済する予定です。  
(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。

3. 投資法人債

平成29年12月31日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘 柄	発行年月日	当期首 残 高 (百万円)	当期末 残 高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使 途	摘 要
第 3 回無担保投資法人債	H15. 6 .12	10,000	10,000	2.00000	H30. 6 .12	期限一括	(注1)	(注2)
第13回無担保投資法人債	H25. 6 .26	10,000	10,000	1.16800	H35. 6 .26			
第14回無担保投資法人債	H28. 6 . 9	5,000	5,000	1.00000	H58. 6 . 8			
第15回無担保投資法人債	H29. 5 .22	5,000	5,000	0.91400	H49. 5 .22			
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。

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 (注1)	NBF新浦安タワー	—	—	H29.12.20	11,700	15,518	△3,842
信託受益権	GSKビル	—	—	H29.12.26	17,000	11,425	5,564
合 計		—	—	—	28,700	26,944	1,722

(注1) 譲渡に際して、譲渡年月日と同日付で本不動産の信託設定を行い、かかる信託の受益権を譲渡しました。  
(注2) 譲渡価額は、当該不動産等の譲渡に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を考慮しない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しています。  
(注3) 売却損益には、上記のほかに「その他譲渡費用」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
譲渡	NBF新浦安タワー	H29.12.20	土地 (注1)	11,700	10,100	大和不動産鑑定 株式会社	H29. 6 .30
			建物 (附属設備を含む) (注1)				
譲渡	GSKビル	H29.12.26	信託土地	17,000	14,500	株式会社 谷澤総合鑑定所	H29. 6 .30
			信託建物 (附属設備を含む)				

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

4. 利害関係人等との取引状況

(1)取引状況

区 分	売買金額等(注2)(注3)	
	買付額等	売付額等
総 額	—	28,700百万円
利害関係人等との取引状況の内訳		
三井不動産レジデンシャル株式会社	— (—)	17,000百万円 (59.2%)
合 計	— (—)	17,000百万円 (59.2%)

(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	1,518,959	三井不動産株式会社	1,478,009	97.3
	統括・調整業務報酬		株式会社NBFオフィスマネジメント	40,950	2.7
建物管理委託報酬		3,769,131	三井不動産ファシリティーズ株式会社	636,149	16.9
			三井不動産株式会社	492,849	13.1
			三井不動産ビルマネジメント株式会社	247,717	6.6
			三井不動産ファシリティーズ・ウエスト株式会社	240,688	6.4
			三井不動産レジデンシャルリース株式会社	1,447	0.0
賃貸借媒介手数料等		109,599	三井不動産株式会社	80,642	73.6
			株式会社NBFオフィスマネジメント	13,018	11.9
			三井不動産リアルティ株式会社	742	0.7

(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(西新宿三井ビルディング、虎ノ門琴平タワー、セレスティン芝三井ビルディング、四谷メディカルビル、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、東五反田スクエア、大崎プライトコア・プライトプラザ、新川崎三井ビルディング、ハ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13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 472,502千円  
三井不動産ビルマネジメント株式会社 394,999千円  
三井不動産ファシリティーズ・ウエスト株式会社 125,328千円  
三井デザインテック株式会社 26,500千円  
三井不動産ファシリティーズ株式会社 18,036千円  
三井不動産リフォーム株式会社 5,300千円  
三井不動産レジデンシャルリース株式会社 5,038千円  
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 2,762千円  
三井ホームリンケージ株式会社 50千円

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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
平成29年7月26日	投資法人債に係る一般事務の委託	発行時期を平成29年8月7日から平成30年2月6日までの間とする投資法人債に関する発行条件等を策定し、投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務、並びに発行代理人、財務代理人及び支払代理人等の一般事務の委託につき、候補会社を承認し、その他の必要な事項の決定を執行役員に一任しました。

## 2. その他

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

Ⅱ. 貸借対照表 貸借対照表

(単位:千円)

	前 期(ご参考) (平成29年6月30日)	当 期 (平成29年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,621,001	28,203,350
信託現金及び信託預金	4,755,736	3,905,157
営業未収入金	377,465	330,876
その他	761,901	879,415
流動資産合計	12,516,105	33,318,800
固定資産		
有形固定資産		
建物	231,914,489	226,317,585
減価償却累計額	△ 69,279,287	△ 71,223,340
建物（純額）	162,635,202	155,094,244
構築物	3,318,672	3,302,870
減価償却累計額	△ 1,809,257	△ 1,867,918
構築物（純額）	1,509,414	1,434,952
機械及び装置	2,003,647	2,041,099
減価償却累計額	△ 1,330,626	△ 1,394,307
機械及び装置（純額）	673,020	646,792
工具、器具及び備品	1,878,630	1,827,127
減価償却累計額	△ 1,148,912	△ 1,153,359
工具、器具及び備品（純額）	729,717	673,767
土地	339,584,142	328,986,491
信託建物	190,399,029	184,964,941
減価償却累計額	△ 74,808,125	△ 73,826,451
信託建物（純額）	115,590,904	111,138,490
信託構築物	2,806,062	2,776,636
減価償却累計額	△ 1,405,209	△ 1,448,496
信託構築物（純額）	1,400,852	1,328,139
信託機械及び装置	1,977,303	2,013,120
減価償却累計額	△ 1,420,611	△ 1,470,705
信託機械及び装置（純額）	556,692	542,414
信託工具、器具及び備品	1,681,366	1,650,946
減価償却累計額	△ 1,194,903	△ 1,175,232
信託工具、器具及び備品（純額）	486,463	475,714
信託土地	345,548,420	337,237,367
有形固定資産合計	968,714,829	937,558,375
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	334,777	314,950
無形固定資産合計	35,944,563	35,924,735
投資その他の資産		
敷金及び保証金	1,245,786	1,241,466
長期前払費用	28,345	25,743
その他	5,345,106	5,689,648
投資その他の資産合計	6,619,238	6,956,858
固定資産合計	1,011,278,631	980,439,970
繰延資産		
投資法人債発行費	106,099	101,869
繰延資産合計	106,099	101,869
資産合計	1,023,900,836	1,013,860,639

(単位:千円)

	前 期(ご参考) (平成29年6月30日)	当 期 (平成29年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,561,529	2,627,486
短期借入金	12,000,000	—
1年内返済予定の長期借入金	48,750,000	38,750,000
1年内償還予定の投資法人債	10,000,000	10,000,000
未払金	2,081,250	3,148,945
未払費用	723,695	686,813
未払法人税等	746	620
未払消費税等	786,618	744,133
前受金	4,975,490	4,898,135
その他	327,934	264,060
流動負債合計	82,207,264	61,120,194
固定負債		
投資法人債	20,000,000	20,000,000
長期借入金	334,500,000	345,125,000
預り敷金及び保証金	21,949,411	21,090,987
信託預り敷金及び保証金	28,173,041	27,646,832
その他	68,322	82,840
固定負債合計	404,690,775	413,945,660
負債合計	486,898,040	475,065,855
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	4,767,266	4,987,247
任意積立金合計	4,767,266	4,987,247
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	13,110,701	14,682,708
剰余金合計	17,877,967	19,669,955
投資主資本合計	537,002,796	538,794,784
純資産合計	537,002,796	538,794,784
負債純資産合計	1,023,900,836	1,013,860,639

\*2



Ⅲ. 損益計算書 損益計算書

(単位:千円)			
		前 期(ご参考) (自 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 6 月30日)	当 期 (自 平成29年 7 月 1 日 至 平成29年12月31日)
営業収益			
不動産賃貸収入	* 1	33,129,976	33,221,811
その他賃貸事業収入	* 1	3,059,815	3,338,740
不動産等売却益	* 2	219,981	5,564,943
営業収益合計		36,409,773	42,125,495
営業費用			
賃貸事業費用	* 1	19,747,033	20,094,950
不動産等売却損	* 2	—	3,842,709
資産運用報酬		1,310,225	1,368,119
役員報酬		12,600	12,600
会計監査人報酬		14,000	14,200
資産保管手数料		49,549	50,119
一般事務委託手数料		52,333	46,569
その他営業費用		110,154	144,112
営業費用合計		21,295,895	25,573,381
営業利益		15,113,877	16,552,114
営業外収益			
受取利息		55	50
未払分配金戻入		1,474	1,916
保険差益		1,489	1,062
営業外収益合計		3,019	3,028
営業外費用			
支払利息		1,689,837	1,624,552
投資法人債利息		268,723	207,266
投資法人債発行費償却		3,630	4,229
その他		44,165	36,333
営業外費用合計		2,006,356	1,872,383
経常利益		13,110,539	14,682,760
税引前当期純利益		13,110,539	14,682,760
法人税、住民税及び事業税		754	628
法人税等調整額		3	△ 4
法人税等合計		757	623
当期純利益		13,109,781	14,682,136
前期繰越利益		919	572
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		13,110,701	14,682,708

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29年1月1日 至 平成29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	4,767,266	4,767,266	12,521,123	17,288,389	536,413,218	536,413,218
当期変動額							
剰余金の配当				△12,520,204	△12,520,204	△12,520,204	△12,520,204
当期純利益				13,109,781	13,109,781	13,109,781	13,109,781
当期変動額合計	—	—	—	589,577	589,577	589,577	589,577
当期末残高	519,124,828	4,767,266	4,767,266	13,110,701	17,877,967	537,002,796	537,002,796

当期(自 平成29年7月1日 至 平成29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

（継続企業の前提に関する注記）

前 期(ご参考) 自 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 6 月30日	当 期 自 平成29年 7 月 1 日 至 平成29年12月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

（重要な会計方針に係る事項に関する注記）

	前 期(ご参考) 自 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 6 月30日	当 期 自 平成29年 7 月 1 日 至 平成29年12月31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、41,267千円です。	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ありません。
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。

（貸借対照表に関する注記）

	前 期(ご参考) (平成29年6月30日)	当 期 (平成29年12月31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 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 6 月30日	当 期 自 平成29年 7 月 1 日 至 平成29年12月31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）	30,357,610	（家賃）30,508,507
（共益費）	2,659,673	（共益費）2,598,488
（その他賃貸収入）	112,692	（その他賃貸収入）114,816
計	33,129,976	計33,221,811
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入
（駐車場使用料）	683,957	（駐車場使用料）709,680
（施設使用料）	280,458	（施設使用料）272,375
（付帯収益）	1,953,077	（付帯収益）2,211,229
（解約金）	62,728	（解約金）64,256
（雑収益）	79,593	（雑収益）81,198
計	3,059,815	計3,338,740
不動産賃貸事業収益合計	36,189,791	不動産賃貸事業収益合計36,560,551
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）	5,105,658	（外注委託費）5,229,482
（公租公課）	3,455,155	（公租公課）3,422,142
（修繕費）	933,351	（修繕費）939,622
（保険料）	38,442	（保険料）36,997
（諸経費）	2,967,074	（諸経費）3,276,102
（減価償却費）	7,247,351	（減価償却費）7,190,602
不動産賃貸事業費用合計	19,747,033	不動産賃貸事業費用合計20,094,950
C. 不動産賃貸事業損益(A－B)	16,442,758	C. 不動産賃貸事業損益(A－B)16,465,601
* 2. 不動産等売却損益の内訳	(単位:千円)	(単位:千円)
アクア堂島東館		GSKビル
不動産等売却収入	1,910,000	不動産等売却収入17,000,000
不動産等売却原価	1,682,703	不動産等売却原価11,425,737
その他売却費用	7,315	その他売却費用9,318
不動産等売却益	219,981	不動産等売却益5,564,943
		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) (平成29年6月30日)	当 期 (平成29年12月31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) (平成29年6月30日)	当 期 (平成29年12月31日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生 の主な原因別内訳	(単位:千円) (繰延税金資産) 流動資産 未払事業税損金不算入額7 固定資産 減価償却超過額59 繰延税金資産合計67 (繰延税金資産の純額)67	(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
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△31.21 圧縮積立金繰入額△0.53 その他0.00 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

（金融商品に関する注記）

前期(自 平成29年1月1日 至 平成29年6月30日)（ご参考）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

(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

平成29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	6,621,001	6,621,001	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,755,736	4,755,736	—
資 産 計	11,376,738	11,376,738	—
(1) 短期借入金	12,000,000	12,000,000	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	48,750,000	49,236,359	486,359
(3) 1年内償還予定の投資法人債	10,000,000	10,175,881	175,881
(4) 投資法人債	20,000,000	19,881,500	△118,500
(5) 長期借入金	334,500,000	341,006,745	6,506,745
負 債 計	425,250,000	432,300,485	7,050,485

(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

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)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	21,949,411
②信託預り敷金及び保証金	28,173,041

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	6,621,001	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	4,755,736	—	—	—	—	—
合 計	11,376,738	—	—	—	—	—

(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	12,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	10,000,000	—	—	—	—	20,000,000
長期借入金	48,750,000	41,250,000	62,250,000	50,000,000	25,000,000	156,000,000
合 計	70,750,000	41,250,000	62,250,000	50,000,000	25,000,000	176,000,000

当期(自 平成29年7月1日 至 平成29年12月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1)金融商品に対する取組方針

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

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

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

(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

平成29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

（賃貸等不動産に関する注記）

前期(自 平成29年1月1日 至 平成29年6月30日) (ご参考)

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

貸借対照表計上額(千円)			当期末の時価(千円)
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
1,010,223,665	△5,536,959	1,004,686,706	1,194,070,000

(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「興和西新橋ビルB棟(追加取得分)」の取得(39,467千円)によるものであり、主な減少額は「アクア堂島東館」の譲渡(1,682,703千円)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。

当期(自 平成29年7月1日 至 平成29年12月31日)

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

貸借対照表計上額(千円)			当期末の時価(千円)
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
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。

（関連当事者との取引に関する注記）

前期(自 平成29年1月1日 至 平成29年6月30日) (ご参考)

種類	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科 目	期末残高 (千円)
資産運用会社	日本ビルファンド マネジメント株式会社	投資 運用業	—	機関運営委託報酬	6,500	未払金	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	1,457,904	その他(流動資産)	14,342
				建物管理委託報酬	482,892	(営業) 未払金	326,336
				賃貸借媒介手数料等	25,481		
				修繕工事等 (注1)	476,657	その他(流動資産)	25,185
				賃貸収入等 (注2) (注3)	8,187,527	営業未収入金	35,087
						前受金	2,315
				(信託)預り敷金 及び保証金	3,942,314		
—	—	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)	240,376	営業未収入金	1,577
						前受金	40,825
						(信託)預り敷金 及び保証金	347,038
				支払利息	121,610	未払費用	54,372
						1年内返済予定 の長期借入金	12,000,000
長期借入金	13,000,000						
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	18,450	—	—
				支払利息	155,480	未払費用	38,504
						短期借入金	4,000,000
						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	7,934	未払金	1,202
				一般事務委託報酬等	23,972		
投資法人債関連手数料	1,337						

(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) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。  
(注5) 取引条件については、市場の実勢等に基づいて決定しています。  
(注6) 投資口の所有口数割合は、小数点第2位未満を切捨てにより表示しています。

当期(自 平成29年7月1日 至 平成29年12月31日)

種類	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合	取引の内容	取引金額(千円)	科 目	期末残高(千円)
資産運用会社	日本ビルファンド マネジメント株式会社	投資 運用業	—	機関運営委託報酬	1,500	未払金	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
						—	—
						未払費用	39,135
						1年内返済予定 の長期借入金	10,000,000
				支払利息	158,546	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
						一般事務委託報酬等	21,456
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業	0.56%	投資法人債関連手数料	1,187	未払金	1,431

(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「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。

(1口当たり情報に関する注記)

前 期(ご参考) 自 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 6 月30日		当 期 自 平成29年 7 月 1 日 至 平成29年12月31日	
1口当たり純資産額	380,313円	1口当たり純資産額	381,582円
1口当たり当期純利益	9,284円	1口当たり当期純利益	10,398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 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 6 月30日	当 期 自 平成29年 7 月 1 日 至 平成29年12月31日
当期純利益(千円)	13,109,781	14,682,136
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)	13,109,781	14,682,136
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 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 6 月30日	当 期 自 平成29年 7 月 1 日 至 平成29年12月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。



(単位:円)

	前 期(ご参考) 自 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 6 月30日	当 期 自 平成29年 7 月 1 日 至 平成29年12月31日
I 当期末処分利益	13,110,701,539	14,682,708,589
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	12,890,148,000 (9,129)	13,230,440,000 (9,370)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	219,981,186	1,452,268,589
IV 次期繰越利益	572,353	0

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第14条第1項に定める「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12,890,148,000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>
------------	---	---

独立監査人の監査報告書

平成 30 年 2 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



指定有限責任社員 公認会計士  
 業 務 執 行 社 員



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 29 年 7 月 1 日から平成 29 年 12 月 31 日までの第 33 期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

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

利害関係

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

以 上

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

(単位:千円)

	前 期(ご参考) 自 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 6 月30日	当 期 自 平成29年 7 月 1 日 至 平成29年12月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	13,110,539	14,682,760
減価償却費	7,247,565	7,190,816
長期前払費用償却額	3,979	3,782
投資法人債発行費償却	3,630	4,229
受取利息	△ 55	△ 50
未払分配金戻入	△ 1,474	△ 1,916
支払利息	1,958,561	1,831,819
固定資産除却損	15,326	7,563
営業未収入金の増減額(△は増加)	△ 24,248	46,588
未払消費税等の増減額(△は減少)	86,103	△ 42,485
営業未払金の増減額(△は減少)	△ 71,141	65,957
未払金の増減額(△は減少)	△ 640,436	1,067,694
前受金の増減額(△は減少)	27,352	△ 77,355
長期前払費用の支払額	△ 1,000	△ 1,200
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	1,682,703	11,425,737
その他	15,739	△ 167,446
小 計	23,413,144	51,554,829
利息の受取額	55	50
利息の支払額	△ 2,003,651	△ 1,868,701
法人税等の支払額	△ 1,037	△ 753
営業活動によるキャッシュ・フロー	21,408,511	49,685,424
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	△ 1,164,296	△ 985,628
信託有形固定資産の取得による支出	△ 1,532,311	△ 1,790,319
預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 1,415,121	△ 3,488,056
預り敷金及び保証金の受入による収入	1,281,029	2,103,423
敷金及び保証金の差入による支出	△ 12,253	△ 57
敷金及び保証金の回収による収入	10,327	4,377
その他	△ 309,899	△ 534,753
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 3,142,526	△ 4,691,014
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	50,000,000	61,000,000
短期借入金の返済による支出	△ 45,000,000	△ 73,000,000
長期借入れによる収入	15,000,000	20,000,000
長期借入金の返済による支出	△ 21,375,000	△ 19,375,000
投資法人債の発行による収入	5,000,000	—
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	△ 35,680	—
分配金の支払額	△ 12,517,089	△ 12,887,639
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 18,927,769	△ 24,262,639
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△ 661,784	20,731,769
現金及び現金同等物の期首残高	12,038,522	11,376,738
現金及び現金同等物の期末残高	* 1 11,376,738	32,108,507

(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。

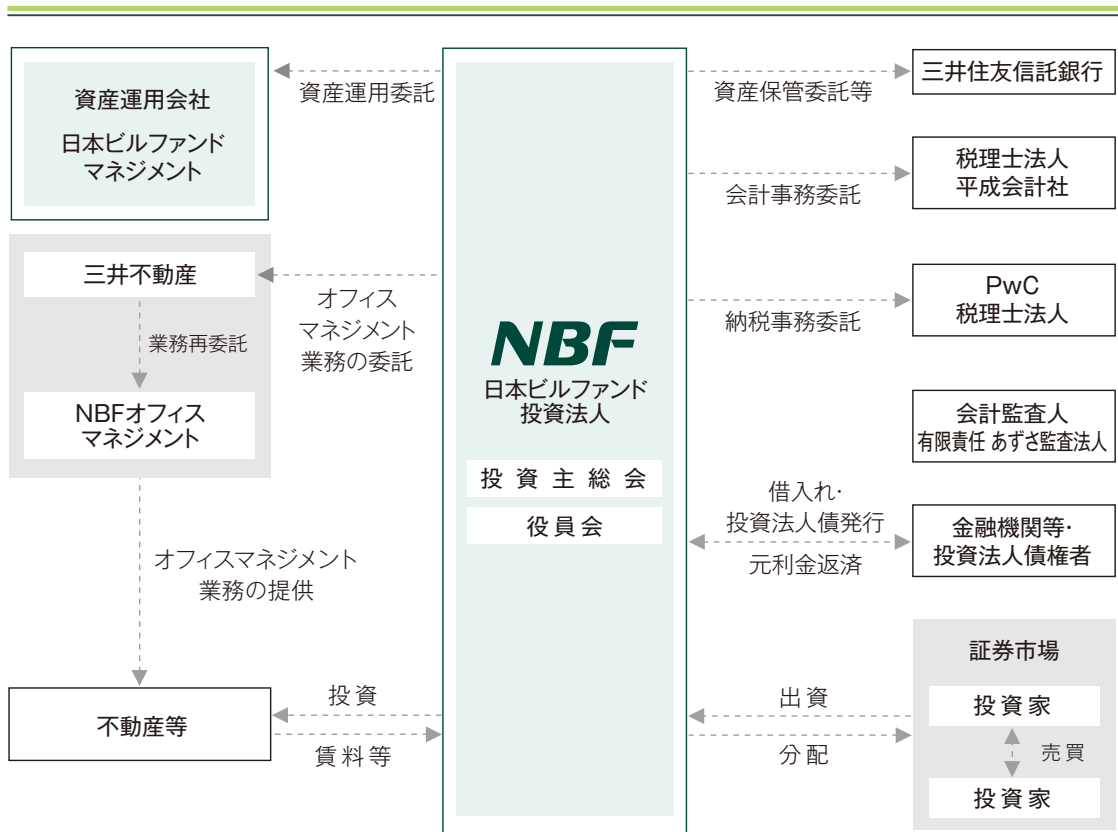
(重要な会計方針に係る事項に関する注記)(参考情報)

	前 期(ご参考) 自 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 6 月30日	当 期 自 平成29年 7 月 1 日 至 平成29年12月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)(参考情報)

前 期(ご参考) 自 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 6 月30日	当 期 自 平成29年 7 月 1 日 至 平成29年12月31日
* 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係  現金及び預金 6,621,001千円 信託現金及び信託預金 4,755,736千円 現金及び現金同等物 11,376,738千円 (平成29年6月30日現在)	* 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  現金及び預金 28,203,350千円 信託現金及び信託預金 3,905,157千円 現金及び現金同等物 32,108,507千円 (平成29年12月31日現在)

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(平成29年12月31日現在)

商号	日本ビルファンドマネジメント株式会社 Nippon Building Fund Management Ltd.
所在地	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号 グラントウキョウ ノースタワー38階
設立	平成12年9月19日
資本金	4億9千5百万円
株主(出資比率)	三井不動産株式会社(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	田中 健一

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

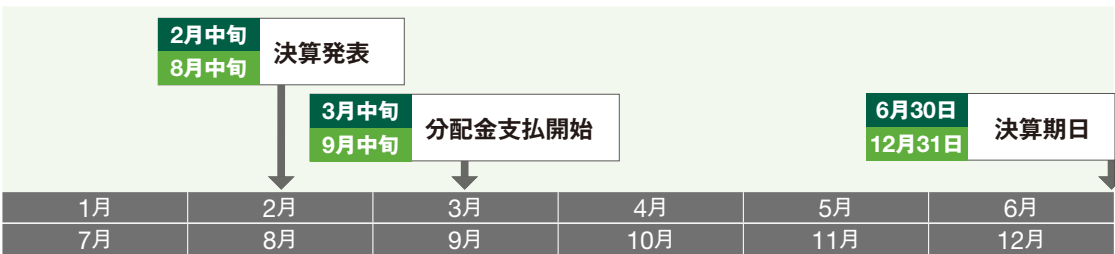
分配金支払いの際に送付しています「分配金計算書」は、租税特別措置法の規定に基づく「支払通知書」を兼ねています。当書類は確定申告を行う際に、その添付資料としてご使用いただくことができます。なお、分配金領収証にて分配金をお受け取りの投資主様につきましても、「分配金計算書」を同封させていただいています。確定申告をなされる投資主様は大切に保管ください。ただし、株式数比例配分方式をご指定いただいております投資主様におかれましては、お取引の証券会社等へご確認ください。

■ 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・詳細データは  
ウェブサイトをご覧ください。

NBF

Q 檢 索

NBFのウェブサイトでは、不動産ポートフォリオの紹介やIR情報などを掲載しています。  
このページでは、掲載情報のうち、決算ハイライトとIRライブラリをご紹介します。

[トップページ](#)




## IR情報

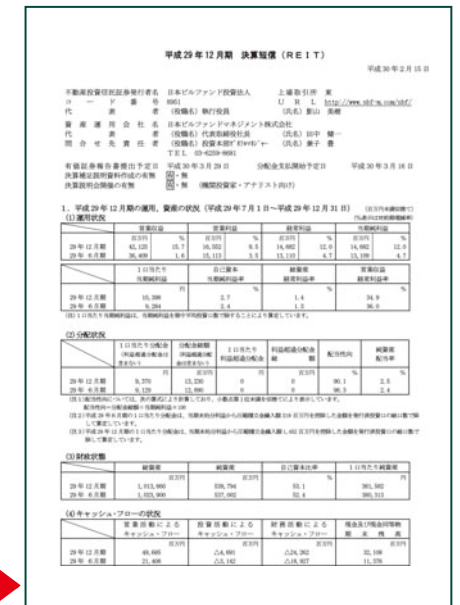


## 決算ハイライト



全期間のグラフを見る  をクリックすると、各数値の運用開始期からのグラフが表示されます。

## 決算短信



毎年2月・8月中旬の決算発表に合わせて掲載しています。

## IRライブラリ



## 決算説明会資料



