

2018 年 6 月期 決算短信 (REIT)

2018 年 8 月 15 日

不動産投資信託証券発行者名 日本ビルファンド投資法人 上場取引所 東
 コー ド 番 号 8951 U R L <https://www.nbf-m.com/nbf/>
 代 表 者 (役職名) 執行役員 (氏名) 影山 美樹
 資 産 運 用 会 社 名 日本ビルファンドマネジメント株式会社
 代 表 者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 田邊 義幸
 問 合 せ 先 責 任 者 (役職名) 投資本部ゼネラルマネージャー (氏名) 山下 恭司
 T E L 03-6259-8681

有価証券報告書提出予定日 2018 年 9 月 27 日 分配金支払開始予定日 2018 年 9 月 14 日
 決算補足説明資料作成の有無 ☒・無
 決算説明会開催の有無 ☒・無 (機関投資家・アナリスト向け)

1. 2018 年 6 月期の運用、資産の状況 (2018 年 1 月 1 日～2018 年 6 月 30 日)

(百万円未満切捨て)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2018 年 6 月期	36,635	△ 13.0	15,774	△ 4.7	14,011	△ 4.6	14,010	△ 4.6
2017 年 12 月期	42,125	15.7	16,552	9.5	14,682	12.0	14,682	12.0

	1 口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2018 年 6 月期	9,922	2.6	1.4	38.2
2017 年 12 月期	10,398	2.7	1.4	34.9

(注) 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で除することにより算定しています。

(2) 分配状況

	1 口当たり分配金 (利益超過分配金は 含まない)	分配金総額 (利益超過分配 金は含まない)	1 口当たり 利益超過分配金	利益超過分配金 総 額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2018 年 6 月期	9,650	13,625	0	0	97.2	2.5
2017 年 12 月期	9,370	13,230	0	0	90.1	2.5

(注 1) 配当性向については、次の算式により計算しており、小数点第 1 位未満を切捨てにより表示しています。

配当性向 = 分配金総額 ÷ 当期純利益 × 100

(注 2) 2017 年 12 月期の 1 口当たり分配金は、当期末処分利益から圧縮積立金繰入額 1,452 百万円を控除した金額を発行済投資口の総口数で除して算定しています。

(注 3) 2018 年 6 月期の 1 口当たり分配金は、当期末処分利益から圧縮積立金繰入額 383 百万円を控除した金額を発行済投資口の総口数で除して算定しています。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1 口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2018 年 6 月期	1,020,237	539,574	52.9	382,135
2017 年 12 月期	1,013,860	538,794	53.1	381,582

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期 末 残 高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2018 年 6 月期	83,193	△93,164	△9,662	12,475
2017 年 12 月期	49,685	△4,691	△24,262	32,108

2. 2018 年 12 月期の運用状況の予想（2018 年 7 月 1 日～2018 年 12 月 31 日）

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1 口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1 口 当 た り 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2018 年 12 月期	37,258	1.7	15,806	0.2	14,262	1.8	14,262	1.8	10,100	0

（参考）1 口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想期末投資口数）10,100 円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- | | |
|----------------------|---|
| ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 | 無 |
| ② ①以外の会計方針の変更 | 無 |
| ③ 会計上の見積りの変更 | 無 |
| ④ 修正再表示 | 無 |

(2) 発行済投資口の総口数

- | | | | | |
|--------------------------|-------------|-------------|--------------|-------------|
| ① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む） | 2018 年 6 月期 | 1,412,000 口 | 2017 年 12 月期 | 1,412,000 口 |
| ② 期末自己投資口数 | 2018 年 6 月期 | 0 口 | 2017 年 12 月期 | 0 口 |

（注）1 口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、18 ページ「1 口当たり情報に関する注記」に記載の期中平均投資口数をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。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。運用状況の予想の前提条件については、7 ページ記載の「2018 年 12 月期（2018 年 7 月 1 日～2018 年 12 月 31 日）及び 2019 年 6 月期（2019 年 1 月 1 日～2019 年 6 月 30 日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

目次

1. 投資法人の関係法人	2
2. 運用方針及び運用状況	2
(1) 運用方針	2
(2) 運用状況	2
①当期の概況	2
A. 投資法人の主な推移	2
B. 投資環境と運用実績	2
C. 資金調達の概要	3
D. 業績及び分配の概要	4
②次期の見通し	4
A. 今後の運用方針及び対処すべき課題	4
B. 決算後に生じた重要な事実	5
C. 運用状況の見通し	6
3. 財務諸表	8
(1) 貸借対照表	8
(2) 損益計算書	10
(3) 投資主資本等変動計算書	11
(4) 金銭の分配に係る計算書	12
(5) キャッシュ・フロー計算書	13
(6) 継続企業の前提に関する注記	14
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	14
(8) 財務諸表に関する注記事項	15
(9) 発行済投資口の総口数の増減	18
4. 役員の異動	18
(1) 投資法人の役員の異動	18
(2) 資産運用会社の役員の異動	18
5. 参考情報	19
(1) 投資状況	19
(2) 投資不動産物件及びその他投資資産の主要なもの	20
①投資不動産物件及びその他投資資産の主要なものの価格及び投資比率	20
②投資不動産及び信託不動産の内容	22
A. テナント等の概要	22
B. 上位10テナントに関する情報	24

1. 投資法人の関係法人

本投資法人の関係法人のうち、三井不動産レジデンシャル株式会社が、2018年7月2日提出の臨時報告書に記載のとおり、2018年7月1日付で特定関係法人（特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）第12条第3項に定める特定関係法人をいいます。以下同じです。）に該当しないこととなりました。

その他については、最近の有価証券報告書（2018年3月29日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

（1）運用方針

最近の有価証券報告書（2018年3月29日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

（2）運用状況

① 当期の概況

A. 投資法人の主な推移

本投資法人は、オフィスビルを投資対象とするオフィス特化型J-REITです。投資対象地域は、東京都心部及び東京周辺都市部を中心としつつ、地方都市部にも投資を行います。「投資信託及び投資法人に関する法律」（以下「投信法」といいます。）に基づき、2001年3月16日に設立され、同年9月に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード8951）しました。

2001年5月に22物件、取得価格合計1,921億円で運用を開始して以降、継続的な物件取得により資産の着実な成長を実現しており、当期末時点で本投資法人が保有する物件数は72物件、取得価格合計1兆1,050億円となっています。

B. 投資環境と運用実績

当期における日本経済は、緩やかな景気回復基調が続きました。輸出は、海外経済が緩やかに回復するなかで持ち直しており、設備投資は企業収益の改善を受けて、緩やかに増加しています。また、個人消費も継続的な雇用・所得環境の改善を背景に底堅く推移しました。

東京都心部のオフィスビル賃貸市場については、好調な企業業績を背景に、既存ビルにおいて拡張移転や館内増床により空室解消が着実に進み、また新築ビルにおいてもテナント誘致が順調に進んでおり、空室率は低下傾向が続きました。また、このような堅調な需要を受け、募集賃料は上昇傾向が続いています。

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

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

当期は、前期に売買契約締結済であった「NBF日比谷ビル」（信託受益権、譲渡価額：640億円）の譲渡並びに「六本木ティーキューブ」（信託受益権、取得価格：628億円）の取得及び既保有物件である「セレスティン芝三井ビルディング」の持分（不動産、取得価格：195億円）の追加取得について、2018年3月30日付で引渡しを完了しました。この結果、「セレスティン芝三井ビルディング」は、1棟完全所有となりました。また、2018年3月8日付で既保有物件である「大崎ブライトコア・ブライトプラザ」の持分（不動産、取得価格：97億円）の追加取得について売買契約を締結し、2018年3月30日付で引渡しを完了しています。

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

また、本投資法人では、ESG（Environment：環境／Social：社会／Governance：ガバナンス）に配慮した運用を行うことが、中長期的な資産価値の維持・向上につながると考えています。このような考えに基づき、資産

運用会社では、環境負荷の低減、安全・安心、快適性の向上及び様々な主体との多様な連携・協力を配慮した運用に努めており、2017年に実施されたグローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク（Global Real Estate Sustainability Benchmark：GRESB）リアルエステイト評価において最高位の「Green Star」の評価を取得しています。

このような運用の結果、当期末時点において、本投資法人が保有する物件数は72物件、取得価格合計は1兆1,050億円、総賃貸可能面積は1,084,931㎡（328,191坪）となりました。また、当期末時点のポートフォリオ全体の稼働率（サブリース勘案後）は99.4%（前期末比0.5ポイントの上昇）、テナント総数（サブリース勘案後）は1,532となっています。

C. 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。）の上限の目途を56%としつつ、当面のターゲットを36%から46%に定め、保守的な財務運営を行っています。

当期においては、長期借入金290億円及び投資法人債100億円の合計390億円が返済・償還期限を迎えました。これらの返済・償還資金及び物件の取得資金の一部として、長期借入金、短期借入金の借入れ並びに第16回無担保投資法人債（発行総額50億円、期間7年）及び第17回無担保投資法人債（発行総額50億円、期間20年）の発行により、合計430億円を調達しました。なお、機動的な資金調達及び借換えリスク軽減等のための安定的な調達基盤の確保といった観点から、極度額総額600億円のコミットメントラインを設定しています。

これらの結果、LTVは40.9%、長期固定金利比率（有利子負債残高に対する約定時の借入期間、発行時の償還期間が1年超の固定金利で調達した有利子負債残高の比率をいいます。以下同様です。）は93.3%となっています。

前期末時点及び当期末時点における有利子負債の状況は以下のとおりです。

（単位：百万円）

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

コミットメントラインの概要

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

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

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

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

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

信用格付業者の商号又は名称	格付内容
株式会社日本格付研究所（J C R）	長期発行体格付：A A + 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：A A 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

D. 業績及び分配の概要

このような運用の結果、当期の運用実績として、営業収益は 36,635 百万円（前期比 5,490 百万円減、13.0%減）、不動産賃貸事業利益は 17,033 百万円（前期比 567 百万円増、3.4%増）、資産運用報酬・保管及び事務委託コスト等の費用控除後の営業利益は 15,774 百万円（前期比 777 百万円減、4.7%減）、経常利益は 14,011 百万円（前期比 670 百万円減、4.6%減）、当期純利益は 14,010 百万円（前期比 671 百万円減、4.6%減）となりました。なお、N B F 日比谷ビルの譲渡益を圧縮積立金として内部留保することとしました。

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

② 次期の見通し

A. 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

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

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

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

（a）新規物件の投資方針

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

また、好条件での売却が見込めるマーケット環境を勘案して、物件の成長性や安定性・規模・立地等を踏まえポートフォリオ全体の構成を考慮し、資産の入れ替えについても適宜実施します。

（b）保有物件の運用方針

オフィス賃貸市場動向を注視し、市場環境に即した柔軟な対応を行うことで、賃貸事業収入の拡大を図ります。既存テナントについては、良好なリレーションの維持、ビルに対する満足度の向上を基本方針として、賃料水準の維持・向上、解約防止に努めます。また、建物への設備投資については、リニューアル工事や環

境対応工事等、賃貸ビルとしての競争力の維持・向上に資する適切かつ効果的な工事、設備の更新・新設等を実施します。

（c）財務戦略等

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

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

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

B. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

C. 運用状況の見通し

2018年12月期（2018年7月1日～2018年12月31日）の運用状況については、オフィス賃貸市場の賃料動向等に鑑み、以下のとおり算出しています。運用状況の予想の前提条件については、後記「2018年12月期及び2019年6月期 運用状況の予想の前提条件」を参照ください。

営業収益	37,258 百万円
営業利益	15,806 百万円
経常利益	14,262 百万円
当期純利益	14,262 百万円
1口当たり分配金	10,100 円
1口当たり利益超過分配金	0 円

(参考)

また、2019年6月期（2019年1月1日～2019年6月30日）の運用状況については、オフィス賃貸市場の賃料動向等に鑑み、以下のとおり算出しています。運用状況の予想の前提条件については、後記「2018年12月期及び2019年6月期 運用状況の予想の前提条件」を参照ください。

営業収益	36,895 百万円
営業利益	15,584 百万円
経常利益	14,121 百万円
当期純利益	14,121 百万円
1口当たり分配金	10,000 円
1口当たり利益超過分配金	0 円

(注) 上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点でのものであり、状況の変化により実際の当期純利益、分配金は変動する可能性があります。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。

2018年12月期（2018年7月1日～2018年12月31日）及び
2019年6月期（2019年1月1日～2019年6月30日）運用状況の予想の前提条件

項 目	前 提 条 件
保有物件	・本投資法人は、2018年6月期末時点で72物件を保有していますが、運用状況の予想にあたり、2019年6月期末までに運用資産の異動（新規物件の取得、保有物件の売却等）がないことを前提としています。 ・物件合計の期中平均稼働率※は、2018年12月期 99.4%、2019年6月期 99.0%を見込んでいます。 ※各月末稼働率を面積ベースで加重平均した稼働率 ・実際には、本表の各項目における数値は、運用資産の異動その他の要因により変動する可能性があります。
発行済投資口の総口数	・本書日付現在の1,412,000口を前提としています。
有利子負債	・2018年12月期及び2019年6月期において、短期借入金4,000百万円、長期借入金41,250百万円の返済期限が到来しますが、これらの有利子負債の返済資金については、借入金等で調達することを前提としています。
総資産有利子負債比率	・2018年6月期末時点の総資産有利子負債比率※は40.9%であり、2018年12月期末及び2019年6月期末まで同程度のまま推移することを前提としています。 ※有利子負債残高÷総資産×100
営業費用	・取得した資産の固定資産税及び都市計画税等について、前所有者と期間按分による精算を行う場合には、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため費用計上されません。従いまして、2018年1月1日以降取得の「六本木ティーキューブ」、「セレスティン芝三井ビルディング（追加取得分）」及び「大崎ブライトコア・ブライトブラザ（追加取得分）」の固定資産税及び都市計画税等につきましては、2018年6月期及び2018年12月期は精算金相当分を費用計上いたしません。翌年以降は費用計上されることになります。なお、上記物件の2019年度固定資産税及び都市計画税等は、274百万円（6ヵ月分）を想定しています。 ・公租公課は、2018年12月期3,087百万円、2019年6月期3,470百万円を想定しています。 ・減価償却費は、2018年12月期7,134百万円、2019年6月期7,205百万円を想定しています。 ・修繕費は、2018年12月期911百万円、2019年6月期793百万円を想定しています。 ・外注委託費は、過去の実績を勘案の上、想定しています。
営業外費用	・営業外費用（支払利息、投資法人債利息等）は、2018年12月期1,546百万円、2019年6月期1,466百万円を想定しています。
1口当たり分配金	・テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動や、物件の異動、金利の変動、新投資口の発行等により1口当たりの分配金の額が変動する可能性があります。 ・なお、圧縮積立金の取崩しは行わないことを前提としています。
1口当たり利益超過分配金	・利益を超える金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点で行う予定はありません。
その他	・法令、税制、会計基準、株式会社東京証券取引所規則、一般社団法人投資信託協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)		
	前 期	当 期
	(2017年12月31日)	(2018年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	28,203,350	8,357,788
信託現金及び信託預金	3,905,157	4,117,296
営業未収入金	330,876	356,516
未収消費税等	—	625,212
その他	879,415	1,011,974
流動資産合計	33,318,800	14,468,788
固定資産		
有形固定資産		
建物	226,317,585	234,595,382
減価償却累計額	△ 71,223,340	△ 74,816,910
建物（純額）	155,094,244	159,778,471
構築物	3,302,870	3,336,576
減価償却累計額	△ 1,867,918	△ 1,937,797
構築物（純額）	1,434,952	1,398,779
機械及び装置	2,041,099	2,090,774
減価償却累計額	△ 1,394,307	△ 1,460,959
機械及び装置（純額）	646,792	629,815
工具、器具及び備品	1,827,127	1,935,965
減価償却累計額	△ 1,153,359	△ 1,213,714
工具、器具及び備品（純額）	673,767	722,251
土地	328,986,491	351,761,639
信託建物	184,964,941	189,942,083
減価償却累計額	△ 73,826,451	△ 73,901,027
信託建物（純額）	111,138,490	116,041,056
信託構築物	2,776,636	2,775,268
減価償却累計額	△ 1,448,496	△ 1,499,330
信託構築物（純額）	1,328,139	1,275,937
信託機械及び装置	2,013,120	2,035,779
減価償却累計額	△ 1,470,705	△ 1,503,180
信託機械及び装置（純額）	542,414	532,598
信託工具、器具及び備品	1,650,946	1,531,467
減価償却累計額	△ 1,175,232	△ 1,116,433
信託工具、器具及び備品（純額）	475,714	415,034
信託土地	337,237,367	330,048,153
有形固定資産合計	937,558,375	962,603,738
無形固定資産		
地上権	11,882,865	11,882,865
信託借地権	23,726,920	23,726,920
その他	314,950	295,122
無形固定資産合計	35,924,735	35,904,908
投資その他の資産		
敷金及び保証金	1,241,466	1,255,229
長期前払費用	25,743	23,079
その他	5,689,648	5,823,766
投資その他の資産合計	6,956,858	7,102,075
固定資産合計	980,439,970	1,005,610,722
繰延資産		
投資法人債発行費	101,869	157,939
繰延資産合計	101,869	157,939
資産合計	1,013,860,639	1,020,237,450

(単位：千円)		
	前 期 (2017年12月31日)	当 期 (2018年 6 月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,627,486	3,514,070
短期借入金	—	4,000,000
1年内返済予定の長期借入金	38,750,000	41,250,000
1年内償還予定の投資法人債	10,000,000	—
未払金	3,148,945	2,683,536
未払費用	686,813	726,183
未払法人税等	620	1,380
未払消費税等	744,133	—
前受金	4,898,135	4,541,881
その他	264,060	335,168
流動負債合計	61,120,194	57,052,221
固定負債		
投資法人債	20,000,000	30,000,000
長期借入金	345,125,000	342,250,000
預り敷金及び保証金	21,090,987	23,986,213
信託預り敷金及び保証金	27,646,832	27,282,090
その他	82,840	92,131
固定負債合計	413,945,660	423,610,434
負債合計	475,065,855	480,662,655
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	519,124,828	519,124,828
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	4,987,247	6,439,515
任意積立金合計	4,987,247	6,439,515
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	14,682,708	14,010,450
剰余金合計	19,669,955	20,449,966
投資主資本合計	538,794,784	539,574,794
純資産合計	538,794,784	539,574,794
負債純資産合計	1,013,860,639	1,020,237,450

(2)損益計算書

(単位：千円)			
		前 期	当 期
		(自 2017年7月1日 至 2017年12月31日)	(自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)
営業収益			
不動産賃貸収入	*1	33,221,811	33,007,042
その他賃貸事業収入	*1	3,338,740	3,244,315
不動産等売却益	*2	5,564,943	383,717
営業収益合計		42,125,495	36,635,075
営業費用			
賃貸事業費用	*1	20,094,950	19,217,824
不動産等売却損	*2	3,842,709	—
資産運用報酬		1,368,119	1,339,638
役員報酬		12,600	12,600
会計監査人報酬		14,200	14,000
資産保管手数料		50,119	47,910
一般事務委託手数料		46,569	46,477
その他営業費用		144,112	181,695
営業費用合計		25,573,381	20,860,147
営業利益		16,552,114	15,774,927
営業外収益			
受取利息		50	92
未払分配金戻入		1,916	985
保険差益		1,062	2,620
その他		—	35
営業外収益合計		3,028	3,733
営業外費用			
支払利息		1,624,552	1,524,748
投資法人債利息		207,266	201,149
投資法人債発行費償却		4,229	5,144
その他		36,333	35,824
営業外費用合計		1,872,383	1,766,866
経常利益		14,682,760	14,011,795
税引前当期純利益		14,682,760	14,011,795
法人税、住民税及び事業税		628	1,394
法人税等調整額		△ 4	△ 49
法人税等合計		623	1,344
当期純利益		14,682,136	14,010,450
前期繰越利益		572	—
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		14,682,708	14,010,450

(3)投資主資本等変動計算書

前 期（自 2017年 7 月 1 日 至 2017年12月31日）

（単位：千円）

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

当 期（自 2018年 1 月 1 日 至 2018年 6 月30日）

（単位：千円）

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

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

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

分配金の額の算出方法	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。 なお、規約第14条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第14条第1項に定める「租税特別措置法第67条の15（以下、「投資法人の課税の特例」という。）に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、投資法人の課税の特例の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、当期末処分利益から租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金繰入額を控除し、その残額のうち1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除いた全額である13,625,800,000円を利益分配金として分配することとしました。 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。
------------	---	---

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

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

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

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、器具及び備品</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																
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。																	
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。 不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期は該当がなく、当期は396,872千円です。																	
4. 不動産等を信託財産とする 信託受益権に関する会計処 理方針	保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、 信託建設仮勘定、信託借地権 ③信託預り敷金及び保証金																	
5. キャッシュ・フロー計算書 における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。																	
6. 消費税等の処理方法	消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。 なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。																	

(8)財務諸表に関する注記事項
(損益計算書に関する注記)

*1. 不動産等賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前 期 自 2017年 7 月 1 日 至 2017年12月31日		当 期 自 2018年 1 月 1 日 至 2018年 6 月30日	
A. 不動産賃貸事業収益				
不動産賃貸収入				
家賃	30,508,507		30,261,531	
共益費	2,598,488		2,584,107	
その他賃貸収入	114,816	33,221,811	161,403	33,007,042
その他賃貸事業収入				
駐車場使用料	709,680		648,840	
施設使用料	272,375		280,371	
付帯収益	2,211,229		1,896,206	
解約金	64,256		362,760	
雑収益	81,198	3,338,740	56,137	3,244,315
不動産賃貸事業収益合計		36,560,551		36,251,358
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	5,229,482		5,048,328	
公租公課	3,422,142		3,280,381	
修繕費	939,622		875,641	
保険料	36,997		33,676	
諸経費	3,276,102		2,911,203	
減価償却費	7,190,602		7,068,593	
不動産賃貸事業費用合計		20,094,950		19,217,824
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)		16,465,601		17,033,533

*2. 不動産等売却損益の内訳

前期（自 2017年 7 月 1 日 至 2017年12月31日）

(単位：千円)

G S Kビル	
不動産等売却収入	17,000,000
不動産等売却原価	11,425,737
その他売却費用	9,318
不動産等売却益	5,564,943
N B F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

当期（自 2018年1月1日 至 2018年6月30日）

（単位：千円）

NBF日比谷ビル	
不動産等売却収入	64,000,000
不動産等売却原価	63,605,979
その他売却費用	10,303
不動産等売却益	383,717

（賃貸等不動産に関する注記）

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、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

（単位：千円）

	前 期 自 2017年7月1日 至 2017年12月31日	当 期 自 2018年1月1日 至 2018年6月30日
貸借対照表計上額		
期首残高	1,004,686,706	973,508,035
期中増減額	△31,178,670	25,023,085
期末残高	973,508,035	998,531,121
期末時価	1,187,580,000	1,232,120,000

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

（注2） 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な減少額は「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。また、当期の主な増加額は「六本木ティーキューブ」、「セレスティン芝三井ビルディング（追加取得分）」及び「大崎ブライトコア・ブライトプラザ（追加取得分）」の取得（92,960,328千円）によるものであり、主な減少額は「NBF日比谷ビル」の譲渡（63,605,979千円）及び減価償却費の計上によるものです。

（注3） 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。

（セグメント情報等に関する注記）**（セグメント情報）**

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

（関連情報）

前期（自 2017年7月1日 至 2017年12月31日）

1. 製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域に関する情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客に関する情報

（単位：千円）

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント
三井不動産株式会社	8,316,135	不動産賃貸事業

（注）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。そのほか一部の物件に関しては、同社に賃貸しています。

当期（自 2018年1月1日 至 2018年6月30日）

1. 製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域に関する情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客に関する情報

（単位：千円）

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント
三井不動産株式会社	9,659,629	不動産賃貸事業

（注）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。そのほか一部の物件に関しては、同社に賃貸しています。

（１口当たり情報に関する注記）

	前 期 自 2017年 7 月 1 日 至 2017年12月31日	当 期 自 2018年 1 月 1 日 至 2018年 6 月30日
1口当たり純資産額	381,582 円	382,135 円
1口当たり当期純利益	10,398 円	9,922 円

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

（重要な後発事象に関する注記）

該当事項はありません。

〔開示の省略〕

貸借対照表、投資主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書、リース取引、金融商品、有価証券、デリバティブ取引、関連当事者との取引、税効果会計、退職給付及び資産除去債務に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しています。

（９）発行済投資口の総口数の増減

当期において増資等は行っており、発行済投資口の総口数及び出資総額の増減はありません。

４．役員の異動**（１）投資法人の役員の異動**

当期中に本投資法人の補欠執行役員に異動がありました。詳細は、2018年3月30日付ニュースリリース「補欠執行役員の辞任に関するお知らせ」をご参照下さい。

（２）資産運用会社の役員の異動

当期中に資産運用会社の役員に異動がありました。詳細は、2018年2月28日付ニュースリリース「資産運用会社における監査役の辞任に関するお知らせ」、2018年3月2日付ニュースリリース「資産運用会社における代表取締役の変更予定に関するお知らせ」及び2018年3月15日付ニュースリリース「資産運用会社における取締役及び監査役の変更予定に関するお知らせ」をご参照下さい。

5. 参考情報

(1) 投資状況

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

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

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

（注3）西新宿六丁目共有組合（民法第667条に規定する組合）及び中目黒G T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G T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) 投資不動産物件及びその他投資資産の主要なもの

① 投資不動産物件及びその他投資資産の主要なもの、の価格及び投資比率

以下は2018年6月30日現在において本投資法人が保有する不動産及び信託受益権にかかる信託不動産（以下「本件不動産」といいます。）の価格及び投資比率を示しています。本件不動産（但し、下記「芝NBFタワー」、「虎ノ門琴平タワー」及び「NBF銀座通りビル」についてはそれぞれ敷地の賃借権及び地上権を含みます。）は、いずれもテナントに対する賃貸用であり、主たる用途がオフィスである建物及びその敷地です。

地域区分	物件名称	取得価格 (千円)	貸借対照表 計上額 (千円)	価格（不動産 鑑定評価額） (千円)	不動産 鑑定機関	投資比率 (%)
東京 23区	六本木ティーキューブ	62,800,000	63,141,292	63,000,000	大和	5.7
	西新宿三井ビルディング	45,213,698	33,145,797	42,200,000	大和	4.1
	セレスティン芝三井ビルディング	42,000,000	41,838,232	48,700,000	大和	3.8
	三菱重工ビル	36,300,000	35,407,001	48,700,000	大和	3.3
	芝NBFタワー	32,000,000	27,130,466	29,000,000	谷澤	2.9
	NBFプラチナタワー	31,000,000	25,936,811	62,300,000	谷澤	2.8
	NBF南青山ビル	31,000,000	31,435,728	20,000,000	大和	2.8
	NBFコモディオ汐留	28,800,000	27,580,227	34,500,000	大和	2.6
	虎ノ門琴平タワー	24,543,000	18,177,226	36,100,000	大和	2.2
	NBF御茶ノ水ビル	20,840,000	19,820,263	14,200,000	大和	1.9
	NBF渋谷ガーデンフロント	20,269,000	18,643,471	31,900,000	谷澤	1.8
	NBF銀座通りビル	17,000,000	17,509,011	17,200,000	大和	1.5
	新宿三井ビルディング二号館	16,285,400	15,713,543	19,200,000	谷澤	1.5
	リバーシティM-SQUARE	13,350,000	11,884,504	16,400,000	大和	1.2
	NBF虎ノ門ビル	13,337,000	13,036,990	17,100,000	大和	1.2
	興和西新橋ビルB棟	13,303,200	10,984,724	14,700,000	谷澤	1.2
	NBF新川ビル	12,614,118	11,566,888	14,830,000	谷澤	1.1
	新橋M-SQUARE	11,900,000	11,549,358	15,100,000	大和	1.1
	NBF ALLIANCE	9,126,000	9,295,480	12,800,000	大和	0.8
	四谷メディカルビル	8,800,000	7,568,203	7,700,000	大和	0.8
	NBF渋谷イースト	8,000,000	8,031,505	7,370,000	大和	0.7
	NBF芝公園ビル	6,770,000	6,081,549	8,390,000	大和	0.6
	NBF高輪ビル	6,667,200	6,250,361	7,300,000	谷澤	0.6
	NBF赤坂山王スクエア	6,250,000	6,366,500	6,850,000	大和	0.6
	NBF芝公園大門通りビル	6,100,000	6,210,688	4,460,000	大和	0.6
	NBF神田須田町ビル	5,960,000	5,743,265	8,340,000	大和	0.5
	住友電設ビル	5,365,000	4,652,289	5,860,000	谷澤	0.5
	NBF東銀座スクエア	5,200,000	4,340,760	8,030,000	大和	0.5
	パナソニック東京汐留ビル	5,075,000	4,903,305	6,350,000	大和	0.5
	NBF小川町ビルディング	4,940,000	5,088,173	6,050,000	大和	0.4
	日本橋兜町M-SQUARE	4,850,000	4,478,655	5,650,000	大和	0.4
	龍角散ビル	4,050,000	4,299,867	5,000,000	大和	0.4
	神宮前M-SQUARE	3,700,000	3,214,538	4,000,000	大和	0.3
	都心5区計	563,408,617	521,026,685	649,280,000	-	51.0
	NBF大崎ビル	66,660,000	64,940,192	88,300,000	大和	6.0
	ゲートシティ大崎	57,281,060	48,606,679	67,600,000	大和	5.2
	中野坂上サンブライトツイン	40,750,488	36,152,325	31,100,000	大和	3.7
	NBF豊洲キャナルフロント	35,200,000	28,894,910	37,300,000	大和	3.2
	NBF豊洲ガーデンフロント	25,018,000	22,392,014	29,100,000	大和	2.3
	中目黒GTタワー	23,856,000	17,020,700	22,000,000	谷澤	2.2
	上野イーストタワー	21,600,000	21,239,157	22,500,000	大和	2.0
	大崎ブライトコア・ブライトプラザ	14,280,000	14,294,046	14,600,000	大和	1.3
	NBF上野ビル	10,400,000	9,033,687	9,490,000	大和	0.9
	NBF池袋イースト	8,630,000	9,107,397	12,000,000	大和	0.8
	東五反田スクエア	8,350,000	7,585,064	8,470,000	大和	0.8
	東陽町センタービル	7,800,000	8,091,788	8,720,000	大和	0.7
	NBF池袋タワー	4,695,000	4,166,941	5,630,000	大和	0.4
	NBF池袋シティビル	4,428,000	4,071,240	5,360,000	大和	0.4
	東京23区計	892,357,165	816,622,831	1,011,450,000	-	80.8

地域区分	物件名称	取得価格 (千円)	貸借対照表 計上額 (千円)	価格（不動産 鑑定評価額） (千円)	不動産 鑑定機関	投資比率 (%)
東京 周辺 都市部	調布サウスゲートビル	9,320,000	7,983,825	10,300,000	大和	0.8
	新川崎三井ビルディング	25,820,000	21,973,466	23,500,000	大和	2.3
	横浜S Tビル	13,529,300	12,597,080	15,900,000	谷澤	1.2
	パレール三井ビルディング	3,800,000	3,119,782	3,950,000	大和	0.3
	つくば三井ビルディング	8,875,500	7,244,721	8,510,000	谷澤	0.8
	N B F 宇都宮ビル	2,435,000	2,517,418	2,130,000	大和	0.2
	シーノ大宮ノースウィング	16,816,345	13,404,069	21,300,000	谷澤	1.5
	N B F 浦和ビル	2,000,000	1,781,066	2,510,000	大和	0.2
	N B F 松戸ビル	2,455,000	2,215,613	2,460,000	谷澤	0.2
東京周辺都市部計		85,051,145	72,837,046	90,560,000	-	7.7
地方 都市部	札幌エルプラザ	4,404,405	3,058,357	7,240,000	谷澤	0.4
	N B F 札幌南二条ビル	1,870,300	1,576,533	1,470,000	谷澤	0.2
	N B F ユニックスビル	4,028,900	2,771,127	3,370,000	谷澤	0.4
	N B F 新潟テレコムビル	3,957,500	3,385,866	2,730,000	谷澤	0.4
	三井住友銀行名古屋ビル	14,900,000	14,394,474	16,500,000	大和	1.3
	N B F 名古屋広小路ビル	7,232,000	6,183,905	7,010,000	大和	0.7
	アクア堂島N B F タワー	17,810,000	15,587,831	17,300,000	大和	1.6
	中之島セントラルタワー	14,900,000	14,225,391	17,900,000	谷澤	1.3
	信濃橋三井ビルディング	14,400,000	10,368,377	13,100,000	大和	1.3
	堺筋本町センタービル	12,700,000	12,002,444	13,900,000	大和	1.1
	サンマリオンN B F タワー	10,500,000	7,629,722	6,350,000	谷澤	1.0
	N B F 広島立町ビル	2,930,000	2,594,499	2,430,000	谷澤	0.3
	広島袋町ビルディング	2,215,000	1,793,020	2,450,000	谷澤	0.2
	N B F 松山日銀前ビル	3,310,000	2,991,422	3,830,000	大和	0.3
	博多祇園Mー S Q U A R E	8,000,000	6,736,624	10,600,000	大和	0.7
	N B F 熊本ビル	4,500,000	3,771,643	3,930,000	大和	0.4
地方都市部計		127,658,105	109,071,243	130,110,000	-	11.6
ポートフォリオ合計（72棟）		1,105,066,416	998,531,121	1,232,120,000	-	100.0

（注1）区分所有物件及び共有物件については、それぞれ本投資法人の持分に関する取得価格、貸借対照表計上額及び価格（不動産鑑定評価額）です。

（注2）上表の「価格」は、2018年6月30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基づいています。表中では、株式会社谷澤総合鑑定所を「谷澤」、大和不動産鑑定株式会社を「大和」と表示しています。不動産鑑定評価においては、テナント入居中という現況を踏まえ、積算価格を検証手段として、全て収益価格での不動産鑑定評価額を決定しています。

（注3）上表の「取得価格」は、本投資法人と売主の間の売買契約等に表示された数値であり、取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除いています。

（注4）上表の「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）と長期前払費用との合計の取得価額（取得に係る諸費用を含む）から減価償却累計額を控除した帳簿価額です。

（注5）「西新宿三井ビルディング」の取得価格は2002年9月30日、2006年4月24日、2011年12月6日、2012年11月1日、2013年12月16日及び2016年7月21日の取得価格の合計額です。

（注6）「セレスティン芝三井ビルディング」の取得価格は2013年5月31日及び2018年3月30日の取得価格の合計額です。

（注7）「虎ノ門琴平タワー」の取得価格は2004年11月30日及び2006年4月24日の取得価格の合計額です。

（注8）「N B F 渋谷ガーデンフロント」の取得価格は2004年2月2日及び2013年3月29日の取得価格の合計額です。

（注9）「興和西新橋ビルB棟」の取得価格は2001年5月23日、2016年3月1日及び2017年4月28日の取得価格の合計額です。

（注10）「ゲートシティ大崎」の取得価格は2006年4月24日、2011年3月31日及び2013年3月22日の取得価格の合計額です。

（注11）「中野坂上サンブライトツイン」の取得価格は2002年2月1日、2002年3月26日、2007年3月23日及び2008年3月14日の取得価格の合計額です。

（注12）「中目黒G Tタワー」の取得価格は2003年2月3日、2003年9月1日及び2005年9月27日の取得価格の合計額です。

（注13）「大崎ブライトコア・ブライトプラザ」の取得価格は2016年11月25日及び2018年3月30日の取得価格の合計額です。

（注14）「新川崎三井ビルディング」の取得価格は2006年3月31日及び2012年3月30日の取得価格の合計額です。

（注15）「つくば三井ビルディング」の取得価格は2001年5月23日及び2003年3月28日の取得価格の合計額です。

（注16）「シーノ大宮ノースウィング」の取得価格は2004年10月1日及び2004年11月1日の取得価格の合計額です。

（注17）「札幌エルプラザ」の取得価格は2003年11月5日、2004年3月5日、2004年11月30日及び2005年10月5日の取得価格の合計額です。

（注18）「N B F 名古屋広小路ビル」の取得価格は2004年3月30日及び2008年3月17日の取得価格の合計額です。

（注19）「堺筋本町センタービル」の取得価格は2005年3月25日及び2014年1月30日の取得価格の合計額です。

（注20）「広島袋町ビルディング」の取得価格は2003年11月7日及び2012年4月13日の取得価格の合計額です。

（注21）投資比率は、取得価格合計に対する比率の小数点第1位未満を四捨五入して求めています。

② 投資不動産及び信託不動産の内容

A. テナント等の概要

本件不動産に関する賃貸状況の概要は次のとおりです。（2018年6月30日現在）

地域区分	物件名称	第34期 総賃貸収入 (百万円)	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	延べ テナント数
東京 23区	NBF日比谷ビル(注4)	680	—	—	—	—
	六本木ティーキューブ(注1)	802	34,637	34,383	99.3	71
	西新宿三井ビルディング(注1)	1,153	33,458	33,389	99.8	47
	セレスティン芝三井ビルディング(注1)	1,092	38,011	38,011	100.0	11
	三菱重工ビル	(注3)	35,641	35,641	100.0	11
	芝NBFタワー	992	24,730	24,730	100.0	29
	NBFプラチナタワー	1,305	33,503	33,503	100.0	9
	NBF南青山ビル	435	9,632	9,149	95.0	13
	NBFコモディオ汐留	867	20,538	20,538	100.0	18
	虎ノ門琴平タワー(注1)	877	16,848	16,094	95.5	26
	NBF御茶ノ水ビル	291	6,627	6,627	100.0	6
	NBF渋谷ガーデンフロント	(注3)	16,516	16,516	100.0	1
	NBF銀座通りビル	(注3)	3,440	3,440	100.0	1
	新宿三井ビルディング二号館	586	14,828	14,592	98.4	48
	GSKビル(注5)	(注3)	—	—	—	—
	リバーシティM-SQUARE	613	16,261	16,261	100.0	7
	NBF虎ノ門ビル	456	10,067	9,985	99.2	12
	興和西新橋ビルB棟(注1)	(注3)	10,173	9,950	97.8	18
	NBF新川ビル(注1)	(注3)	17,307	17,085	98.7	33
	新橋M-SQUARE	345	5,392	5,169	95.9	6
	NBF ALLIANCE	272	4,033	4,033	100.0	7
	四谷メディカルビル(注1)	238	7,481	7,232	96.7	37
	NBF渋谷イースト	214	4,999	4,999	100.0	4
	NBF芝公園ビル(注1)	228	7,084	6,307	89.0	18
	NBF高輪ビル	272	10,450	10,450	100.0	15
	NBF赤坂山王スクエア	185	5,258	5,258	100.0	6
	NBF芝公園大門通りビル	127	3,432	3,432	100.0	8
	NBF神田須田町ビル	175	4,470	4,470	100.0	9
	住友電設ビル	(注3)	5,991	5,991	100.0	1
	NBF東銀座スクエア	206	4,871	4,871	100.0	6
	パナソニック東京汐留ビル	(注3)	4,577	4,577	100.0	1
	NBF小川町ビルディング(注1)	165	4,805	4,805	100.0	16
	日本橋兜町M-SQUARE	(注3)	3,298	3,137	95.1	1
	龍角散ビル	183	5,332	5,332	100.0	12
	神宮前M-SQUARE	362	7,232	7,232	100.0	8
	NBF大崎ビル	(注3)	74,425	74,425	100.0	1
	ゲートシティ大崎(注1)	2,053	41,881	41,881	100.0	79
	中野坂上サンブライトツイン	1,012	31,959	31,959	100.0	20
	NBF豊洲キャナルフロント	1,014	36,661	36,661	100.0	14
	NBF豊洲ガーデンフロント	796	28,299	28,299	100.0	4
	中目黒GTタワー(注1)	894	21,423	21,423	100.0	18
	上野イーストタワー	(注3)	17,227	17,227	100.0	2
	大崎ブライトコア・ブライトプラザ(注1)	246	7,925	7,925	100.0	20
	NBF上野ビル	272	8,504	8,504	100.0	6
	NBF池袋イースト	397	11,073	11,073	100.0	20
	東五反田スクエア(注1)	231	6,166	6,166	100.0	14
	東陽町センタービル	(注3)	11,294	11,294	100.0	1
	NBF池袋タワー	185	5,631	5,631	100.0	18
	NBF池袋シティビル	172	5,127	5,127	100.0	9

地域区分	物件名称	第34期 総賃貸収入 (百万円)	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	延べ テナント数
東京 周辺 都市部	調布サウスゲートビル	(注3)	13,762	13,762	100.0	1
	新川崎三井ビルディング(注1)	1,069	39,837	39,645	99.5	22
	横浜S Tビル	645	20,046	19,791	98.7	95
	パレール三井ビルディング(注1)	286	12,545	12,545	100.0	32
	つくば三井ビルディング	435	16,832	16,362	97.2	62
	N B F 宇都宮ビル	134	6,160	6,160	100.0	40
	シーノ大宮ノースウィング	755	20,698	20,698	100.0	43
	N B F 浦和ビル	101	3,455	3,455	100.0	12
	N B F 松戸ビル	121	4,770	4,770	100.0	26
地方 都市部	札幌エルプラザ	319	11,396	11,396	100.0	13
	N B F 札幌南二条ビル	102	5,351	5,351	100.0	3
	N B F ユニックスビル	285	13,355	13,355	100.0	53
	N B F 新潟テレコムビル	198	10,193	10,160	99.7	33
	三井住友銀行名古屋ビル	660	17,658	17,658	100.0	12
	N B F 名古屋広小路ビル	248	9,876	9,876	100.0	22
	アクア堂島N B F タワー	593	21,958	21,053	95.9	46
	中之島セントラルタワー	544	17,291	17,290	100.0	29
	信濃橋三井ビルディング(注1)	546	25,314	25,202	99.6	65
	堺筋本町センタービル	537	23,230	23,230	100.0	53
	サンマリオンN B F タワー	342	14,954	14,954	100.0	30
	N B F 広島立町ビル	125	5,567	5,151	92.5	28
	広島袋町ビルディング	102	3,927	3,927	100.0	14
	N B F 松山日銀前ビル	169	5,983	5,983	100.0	22
	博多祇園M－S Q U A R E	419	14,328	14,328	100.0	18
	N B F 熊本ビル	181	7,931	7,931	100.0	16
合 計		36,251	1,084,931	1,078,812	99.4	1,532

(注1) 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2) 上表の「第34期総賃貸収入」は各物件の営業収益の合計であり、百万円未満を切捨てて表示しています。

(注3) 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4) N B F 日比谷ビルは、2018年3月30日付で譲渡しています。

(注5) G S Kビルは、2017年12月26日付で譲渡しています。なお、G S Kビルの総賃貸収入は、第34期に発生した精算金収入によるものです。

(注6) 上表の「総賃貸可能面積」とは、一定の時点における一体として使用されていると認められる土地に係る建物・施設における貸付が可能な事務所、店舗、倉庫及び住宅の合計面積（原則として共用部分等を除きますが、一棟貸等により共用部分等を含めて貸し付けている場合には当該面積を含みます。）のうち本投資法人の持分に相当するものとして算出された面積をいいます。

(注7) 上表の「総賃貸面積」とは、特段の記載がない限り、賃貸借契約において賃貸面積として記載されている面積のうち本投資法人の持分に相当する面積をいいます。

(注8) 上表の「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」はともに小数点以下を四捨五入しています。

(注9) 上表の「稼働率」とは、各物件の「総賃貸可能面積」に占める「総賃貸面積」の割合（小数点第1位未満を四捨五入）です。

(注10) 興和西新橋ビルB棟、N B F 新川ビル及びN B F 芝公園ビルは、賃借人が転借人に転貸借（サブリース）を行っている物件であり、その住宅部分については、転借人への賃貸借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ます。これらの物件の「稼働率」には、「総賃貸可能面積」に対する、住宅部分の転借人に係る「総賃貸面積」及び住宅部分以外の「総賃貸面積」の合計が占める割合を記載しています。また、これらの物件の「延べテナント数」には、住宅部分に係る転借人及び住宅部分以外に係る賃借人の合計数を記載しています。

(注11) 六本木ティーキューブ、西新宿三井ビルディング、セレスティン芝三井ビルディング、虎ノ門琴平タワー、四谷メディカルビル、N B F 小川町ビルディング、ゲートシティ大崎、中目黒G Tタワー、大崎ブライトコア・ブライトプラザ、東五反田スクエア、新川崎三井ビルディング、パレール三井ビルディング及び信濃橋三井ビルディングは、賃借人が転借人に転貸借（サブリース）を行っている物件であり、事務所部分については、転借人への賃貸借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おります。なお、セレスティン芝三井ビルディングのホテル部分については、賃借人との間で固定賃料による賃貸借契約が締結されています。これらの物件の「稼働率」には、「総賃貸可能面積」に対する、転借人に係る「総賃貸面積」が占める割合を記載しています。また、これらの物件の「延べテナント数」には、転借人の合計数を記載しています。

(注12) 上表の「延べテナント数」について、一のテナントが複数の賃貸借契約を締結している場合、同一物件については一のテナントとして、複数の物件にわたる場合は、複数のテナントとする方法で「延べテナント数」を算定しています。「延べテナント数」については、本投資法人が所有権（区分所有の場合には区分所有権）ではなく、持分（区分所有の場合には区分所有権に対する持分）を有する場合であっても、その持分にかかわらず、所有又は区分所有の対象全体についての数値を記載しています。

B. 上位 10 テナントに関する情報

2018年6月30日現在の賃貸面積ベースの上位 10 社は、以下の表のとおりです。

テナント名	賃貸物件	賃貸面積 (㎡)	比率 (%)
1. 三井不動産株式会社	ゲートシティ大崎 他 13 物件	290,891	26.9
2. ソニー株式会社	NBF大崎ビル	74,425	6.9
3. 三菱重工業株式会社	三菱重工ビル	34,187	3.2
4. トランス・コスモス株式会社	NBF渋谷ガーデンフロント 他 3 物件	25,114	2.3
5. 株式会社博報堂DYホールディングス	NBF豊洲ガーデンフロント 他 2 物件	22,367	2.1
6. アクサ生命保険株式会社	NBFプラチナタワー 他 2 物件	17,750	1.6
7. アフラック生命保険株式会社	調布サウスゲートビル 他 4 物件	15,743	1.5
8. 新日鉄住金ソリューションズ株式会社	NBF新川ビル	15,302	1.4
9. 株式会社日立アーバンインベストメント	上野イーストタワー 他 4 物件	14,910	1.4
10. 富士ゼロックス株式会社	中野坂上サンブライトツイン	14,243	1.3

(注1) 上表の数値は、本投資法人又は信託受託者を賃貸人とする賃貸借契約に関するものです（当該賃貸借契約に基づく転貸借契約を反映していません。）。なお、上表の三井不動産株式会社に係る「賃貸物件」については、本投資法人又は信託受託者が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。（但し、一部の賃貸物件における賃貸を除きます。）

(注2) 上表の「賃貸面積」は、特段の記載がない限り、賃貸借契約において賃貸面積として記載されている面積のうち本投資法人の持分に相当する面積をいいます。また、各テナントが本件不動産につき複数の賃貸借契約を締結している場合には、各賃貸借契約の賃貸面積の合計です。

(注3) 上表の「比率」は2018年6月30日現在の総賃貸面積の合計に対して各テナントの賃貸面積の占める割合（小数点第1位未満を四捨五入）です。