

平成 29 年 6 月期 決算短信 (REIT)

平成 29 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 <http://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) 田中 健一
 問合せ先責任者 (役職名) 投資本部マネージャー (氏名) 兼子 豊
 TEL 03-6259-8681

有価証券報告書提出予定日 平成 29 年 9 月 28 日 分配金支払開始予定日 平成 29 年 9 月 15 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. 平成 29 年 6 月期の運用、資産の状況 (平成 29 年 1 月 1 日～平成 29 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	%
29 年 6 月期	36,409	1.6	15,113	3.5	13,110	4.7	13,109	4.7
28 年 12 月期	35,849	0.5	14,604	△2.7	12,521	△2.2	12,520	△2.2

	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	%	%	%
29 年 6 月期	9,284	2.4	1.3	36.0
28 年 12 月期	8,867	2.3	1.2	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	%	%
29 年 6 月期	9,129	12,890	0	0	98.3	2.4
28 年 12 月期	8,867	12,520	0	0	99.9	2.3

(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。

$$\text{配当性向} = \text{分配金総額} \div \text{当期純利益} \times 100$$

(注 2) 平成 29 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 219 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
29 年 6 月期	1,023,900	537,002	52.4	380,313
28 年 12 月期	1,030,434	536,413	52.1	379,896

(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
29 年 6 月期	21,408	△3,142	△18,927	11,376
28 年 12 月期	20,867	△14,204	△13,230	12,038

2. 平成29年12月期の運用状況の予想（平成29年7月1日～平成29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
29年12月期	36,604	0.5	14,896	△1.4	13,005	△0.8	13,005	△0.8	9,210	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）9,210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） | 平成29年6月期 | 1,412,000口 | 平成28年12月期 | 1,412,000口 |
| ② 期末自己投資口数 | 平成29年6月期 | 0口 | 平成28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、8ページ記載の「平成29年12月期（平成29年7月1日～平成29年12月31日）及び平成30年6月期（平成30年1月1日～平成30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。

1. 投資法人の関係法人

本投資法人の関係法人のうち、住友生命保険相互会社が、平成 29 年 7 月 3 日提出の臨時報告書に記載のとおり、平成 29 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。）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（平成 29 年 3 月 30 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（平成 29 年 3 月 30 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、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 74 物件、取得価格合計 1 兆 1,066 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、輸出と生産の持ち直しを受けて企業収益が改善するなかで、設備投資が緩やかな増加基調にあることや雇用・所得環境の着実な改善を背景に個人消費も底堅く推移するなど、緩やかな回復基調が続きました。

東京都心部のオフィスビル賃貸市場については、新規供給が限定的であるなかで、既存ビルにおいて統合や館内増床などにより空室解消が着実に進んだ結果、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、金融緩和の継続による良好な資金調達環境を背景に、海外投資家、国内不動産会社、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。優良物件の売却情報が減少傾向であるなか、厳しい物件取得競争が継続しており、期待利回りが低下し、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、平成 29 年 3 月 31 日に一部持分を保有していた「アクア堂島東館」（信託受益権、譲渡価額：19.1 億円）を譲渡しました。また、平成 29 年 4 月 28 日に既保有物件である「興和西新橋ビル B 棟」の持分（信託受益権、取得価格：38 百万円）を追加取得しました。

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 74 物件、取得価格合計は 1 兆 1,066 億円、総賃貸可能面積は 1,094,812 m²（331,180 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 98.8%（前期比 0.3 ポイントの上昇）、テナント総数（サブリース勘案後）は 1,590 となっています。

C. 資金調達の詳細

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210億円及び投資法人債100億円の合計310億円が返済・償還期限を迎えました。これらの返済・償還資金の一部として、長期借入金150億円、短期借入金70億円の借入れ及び期間20年の第15回無担保投資法人債50億円の発行により、合計270億円を調達しました。これらのほか、短期借入金の借り換え等を行っています。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41.5%、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92.5%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通りです。

（単位：百万円）

	前期末残高	当期末残高	増減
短期借入金	7,000	12,000	5,000
長期借入金（変動金利）	19,000	20,000	1,000
長期借入金（固定金利）	370,625	363,250	△7,375
投資法人債	35,000	30,000	△5,000
有利子負債合計	431,625	425,250	△6,375

コミットメントラインの概要

借入極度額	400億円	200億円
契約開始日	平成26年9月1日	平成26年3月19日
契約期限	平成31年8月30日	平成32年3月31日（注）
担保・保証等	無担保・無保証	無担保・無保証

（注）平成29年2月9日付で、従来の平成31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、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（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 36,409 百万円（前期比 560 百万円増、1.6%増）、不動産賃貸事業利益は 16,442 百万円（前期比 336 百万円増、2.1%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 15,113 百万円（前期比 509 百万円増、3.5%増）、経常利益は 13,110 百万円（前期比 589 百万円増、4.7%増）、当期純利益は 13,109 百万円（前期比 589 百万円増、4.7%増）となりました。なお、アクア堂島東館の譲渡益については、全額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（219 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 9,129 円（前期比 262 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・所得環境の改善傾向が続くなかで、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、緩やかに回復していくことが期待されます。一方で、米国の経済政策及び金融政策の影響、欧州中央銀行（E C B）の金融政策の影響、中国を含む新興国経済の動向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、足元の平成 29 年の新規供給は限定的であり、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減少傾向であることから、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

平成29年12月期（平成29年7月1日～平成29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「平成29年12月期及び平成30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	36,604百万円
営業利益	14,896百万円
経常利益	13,005百万円
当期純利益	13,005百万円
1口当たり分配金	9,210円
1口当たり利益超過分配金	0円

(参考)

また、平成30年6月期（平成30年1月1日～平成30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「平成29年12月期及び平成30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	36,120百万円
営業利益	14,895百万円
経常利益	13,103百万円
当期純利益	13,103百万円
1口当たり分配金	9,280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。

平成29年12月期（平成29年7月1日～平成29年12月31日）
及び平成30年6月期（平成30年1月1日～平成30年6月30日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は、平成29年6月期末時点で74物件を保有していますが、運用状況の予想にあたり、平成30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、平成29年12月期 98.7%、平成30年6月期 97.1%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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 平成29年12月期及び平成30年6月期において、短期借入金12,000百万円、長期借入金48,750百万円及び投資法人債10,000百万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	<ul style="list-style-type: none"> 平成29年6月期末時点の総資産有利子負債比率※は41.5%であり、平成29年12月期末及び平成30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	<ul style="list-style-type: none"> 公租公課は、平成29年12月期3,406百万円、平成30年6月期3,528百万円を想定しています。 減価償却費は、平成29年12月期7,204百万円、平成30年6月期7,183百万円を想定しています。 修繕費は、平成29年12月期911百万円、平成30年6月期840百万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	<ul style="list-style-type: none"> 営業外費用（支払利息、投資法人債利息等）は、平成29年12月期1,894百万円、平成30年6月期1,794百万円を想定しています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 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。 また、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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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
	(平成28年12月31日)	(平成29年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,915,278	6,621,001
信託現金及び信託預金	5,123,243	4,755,736
営業未収入金	353,216	377,465
その他	744,386	761,901
流動資産合計	13,136,125	12,516,105
固定資産		
有形固定資産		
建物	230,228,510	231,914,489
減価償却累計額	△ 65,538,997	△ 69,279,287
建物（純額）	164,689,512	162,635,202
構築物	3,269,844	3,318,672
減価償却累計額	△ 1,738,130	△ 1,809,257
構築物（純額）	1,531,713	1,509,414
機械及び装置	1,996,962	2,003,647
減価償却累計額	△ 1,261,973	△ 1,330,626
機械及び装置（純額）	734,988	673,020
工具、器具及び備品	1,823,887	1,878,630
減価償却累計額	△ 1,086,108	△ 1,148,912
工具、器具及び備品（純額）	737,778	729,717
土地	339,556,630	339,584,142
信託建物	190,008,659	190,399,029
減価償却累計額	△ 72,163,590	△ 74,808,125
信託建物（純額）	117,845,068	115,590,904
信託構築物	2,818,481	2,806,062
減価償却累計額	△ 1,351,063	△ 1,405,209
信託構築物（純額）	1,467,418	1,400,852
信託機械及び装置	1,956,749	1,977,303
減価償却累計額	△ 1,375,448	△ 1,420,611
信託機械及び装置（純額）	581,300	556,692
信託工具、器具及び備品	1,663,895	1,681,366
減価償却累計額	△ 1,160,641	△ 1,194,903
信託工具、器具及び備品（純額）	503,254	486,463
信託土地	346,581,445	345,548,420
有形固定資産合計	974,229,111	968,714,829
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	354,605	334,777
無形固定資産合計	35,964,390	35,944,563
投資その他の資産		
敷金及び保証金	1,243,859	1,245,786
長期前払費用	31,628	28,345
その他	5,755,906	5,345,106
投資その他の資産合計	7,031,394	6,619,238
固定資産合計	1,017,224,896	1,011,278,631
繰延資産		
投資法人債発行費	73,611	106,099
繰延資産合計	73,611	106,099
資産合計	1,030,434,634	1,023,900,836

（単位：千円）

	前 期 (平成28年12月31日)	当 期 (平成29年6月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,632,671	2,561,529
短期借入金	7,000,000	12,000,000
1年内返済予定の長期借入金	40,750,000	48,750,000
1年内償還予定の投資法人債	10,000,000	10,000,000
未払金	2,727,081	2,081,250
未払費用	768,785	723,695
未払法人税等	1,028	746
未払消費税等	700,514	786,618
前受金	4,948,138	4,975,490
その他	294,209	327,934
流動負債合計	69,822,429	82,207,264
固定負債		
投資法人債	25,000,000	20,000,000
長期借入金	348,875,000	334,500,000
預り敷金及び保証金	21,850,139	21,949,411
信託預り敷金及び保証金	28,406,406	28,173,041
その他	67,440	68,322
固定負債合計	424,198,986	404,690,775
負債合計	494,021,415	486,898,040
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	4,767,266
任意積立金合計	4,767,266	4,767,266
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	12,521,123	13,110,701
剰余金合計	17,288,389	17,877,967
投資主資本合計	536,413,218	537,002,796
純資産合計	536,413,218	537,002,796
負債純資産合計	1,030,434,634	1,023,900,836

(2) 損益計算書

	(単位：千円)	
	前 期	当 期
	(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)
営業収益		
不動産賃貸収入	*1 32,570,129	33,129,976
その他賃貸事業収入	*1 3,279,149	3,059,815
不動産等売却益	*2 —	219,981
営業収益合計	35,849,278	36,409,773
営業費用		
賃貸事業費用	*1 19,742,765	19,747,033
資産運用報酬	1,283,494	1,310,225
役員報酬	12,600	12,600
会計監査人報酬	14,000	14,000
資産保管手数料	49,878	49,549
一般事務委託手数料	46,520	52,333
その他営業費用	95,624	110,154
営業費用合計	21,244,882	21,295,895
営業利益	14,604,396	15,113,877
営業外収益		
受取利息	73	55
未払分配金戻入	1,756	1,474
還付加算金	264	—
保険差益	1,874	1,489
その他	62	—
営業外収益合計	4,031	3,019
営業外費用		
支払利息	1,737,180	1,689,837
投資法人債利息	298,866	268,723
投資法人債発行費償却	5,936	3,630
その他	44,968	44,165
営業外費用合計	2,086,951	2,006,356
経常利益	12,521,476	13,110,539
税引前当期純利益	12,521,476	13,110,539
法人税、住民税及び事業税	1,039	754
法人税等調整額	△ 23	3
法人税等合計	1,016	757
当期純利益	12,520,460	13,109,781
前期繰越利益	663	919
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	12,521,123	13,110,701

(3) 投資主資本等変動計算書

前期（自平成28年7月1日 至平成28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				
当期末残高	519,124,828	3,815,420	3,815,420	12,809,072	16,624,493	535,749,321	535,749,321
当期変動額							
圧縮積立金の積立		951,845	951,845	△951,845	—	—	—
剰余金の配当				△11,856,564	△11,856,564	△11,856,564	△11,856,564
当期純利益				12,520,460	12,520,460	12,520,460	12,520,460
当期変動額合計	—	951,845	951,845	△287,949	663,896	663,896	663,896
当期末残高	519,124,828	4,767,266	4,767,266	12,521,123	17,288,389	536,413,218	536,413,218

当期（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 当期末処理損失 (△)	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金 合計				
当期末残高	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

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

科 目	前 期	当 期
	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
I 当期末処分利益	12,521,123,673	13,110,701,539
II 分配金の額	12,520,204,000	12,890,148,000
(投資口 1 口当たり分配金の額)	(8,867)	(9,129)
III 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	—	219,981,186
IV 次期繰越利益	919,673	572,353

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 12,520,204,000 円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、規約第 14 条第 2 項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第 14 条第 1 項に定める「租税特別措置法第 67 条の 15（以下、「投資法人の課税の特例」という。）に規定される本投資法人の配当可能利益の額の 100 分の 90 に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、投資法人の課税の特例の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、当期末処分利益から租税特別措置法第 65 条の 7 による圧縮積立金繰入額を控除し、その残額のうち 1 口当たりの分配金が 1 円未満となる端数部分を除いた全額である 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>
------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前 期	当 期
	(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)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	12,521,476	13,110,539
減価償却費	7,169,805	7,247,565
長期前払費用償却額	3,650	3,979
投資法人債発行費償却	5,936	3,630
受取利息	△ 73	△ 55
未払分配金戻入	△ 1,756	△ 1,474
支払利息	2,036,046	1,958,561
固定資産除却損	13,325	15,326
営業未収入金の増減額 (△は増加)	8,203	△ 24,248
未払消費税等の増減額 (△は減少)	586,314	86,103
営業未払金の増減額 (△は減少)	145,537	△ 71,141
未払金の増減額 (△は減少)	501,831	△ 640,436
前受金の増減額 (△は減少)	49,589	27,352
長期前払費用の支払額	—	△ 1,000
信託有形固定資産の売却による減少額	—	1,682,703
その他	△ 31,130	15,739
小 計	23,008,757	23,413,144
利息の受取額	73	55
利息の支払額	△ 2,140,866	△ 2,003,651
法人税等の支払額	△ 666	△ 1,037
営業活動によるキャッシュ・フロー	20,867,298	21,408,511
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	△ 13,609,515	△ 1,164,296
信託有形固定資産の取得による支出	△ 1,269,899	△ 1,532,311
預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 1,729,425	△ 1,415,121
預り敷金及び保証金の受入による収入	2,611,584	1,281,029
敷金及び保証金の差入による支出	△ 4,745	△ 12,253
敷金及び保証金の回収による収入	3,576	10,327
その他	△ 206,412	△ 309,899
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 14,204,837	△ 3,142,526
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	42,000,000	50,000,000
短期借入金の返済による支出	△ 43,000,000	△ 45,000,000
長期借入れによる収入	13,000,000	15,000,000
長期借入金の返済による支出	△ 3,375,000	△ 21,375,000
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	△ 10,000,000
投資法人債発行費の支出	△ 1,568	△ 35,680
分配金の支払額	△ 11,853,731	△ 12,517,089
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 13,230,299	△ 18,927,769
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△ 6,567,839	△ 661,784
現金及び現金同等物の期首残高	18,606,361	12,038,522
現金及び現金同等物の期末残高	12,038,522	11,376,738

（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	<p>①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建</td> <td>物</td> <td>2～50年</td> </tr> <tr> <td>構</td> <td>築</td> <td>物</td> <td>2～50年</td> </tr> <tr> <td>機</td> <td>械</td> <td>及</td> <td>び</td> <td>装</td> <td>置</td> <td>2～17年</td> </tr> <tr> <td>工</td> <td>具</td> <td>、</td> <td>器</td> <td>具</td> <td>及</td> <td>び</td> <td>備</td> <td>品</td> <td>2～19年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。</p>	建	物	2～50年	構	築	物	2～50年	機	械	及	び	装	置	2～17年	工	具	、	器	具	及	び	備	品	2～19年
建	物	2～50年																							
構	築	物	2～50年																						
機	械	及	び	装	置	2～17年																			
工	具	、	器	具	及	び	備	品	2～19年																
2. 繰延資産の処理方法	<p>投資法人債発行費 投資法人債償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>																								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>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 17,869 千円、当期 41,267 千円です。</p>																								
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	<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> 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	<p>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。</p>																								
6. 消費税等の処理方法	<p>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。</p>																								

(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		当 期	
	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
A. 不動産賃貸事業収益				
不動産賃貸収入				
家賃	29,761,081		30,357,610	
共益費	2,696,305		2,659,673	
その他賃貸収入	112,742	32,570,129	112,692	33,129,976
その他賃貸事業収入				
駐車場使用料	690,893		683,957	
施設使用料	260,704		280,458	
付帯収益	2,200,612		1,953,077	
解約金	52,398		62,728	
雑収益	74,541	3,279,149	79,593	3,059,815
不動産賃貸事業収益合計		35,849,278		36,189,791
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	5,171,378		5,105,658	
公租公課	3,342,532		3,455,155	
修繕費	856,938		933,351	
保険料	39,483		38,442	
諸経費	3,162,841		2,967,074	
減価償却費	7,169,592		7,247,351	
不動産賃貸事業費用合計		19,742,765		19,747,033
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)		16,106,513		16,442,758

*2. 不動産等売却益の内訳

前期（自 平成28年 7 月 1 日 至 平成28年12月31日）

該当事項はありません。

当期（自 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 6 月30日）

(単位：千円)

アクア堂島東館	
不動産等売却収入	1,910,000
不動産等売却原価	1,682,703
その他売却費用	7,315
不動産等売却益	219,981

（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 平成28年7月1日 至 平成28年12月31日	当 期 自 平成29年1月1日 至 平成29年6月30日
貸借対照表計上額		
期首残高	1,002,390,674	1,010,223,665
期中増減額	7,832,990	△5,536,959
期末残高	1,010,223,665	1,004,686,706
期末時価	1,188,820,000	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) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加額は「西新宿三井ビルディング（追加取得分）」、「東陽町センタービル」及び「大崎ブライトコア・ブライトプラザ（区分所有権及び区分所有権の共有持分）」の取得（合計12,761,905千円）によるものであり、主な減少額は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「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) 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 平成28年7月1日 至 平成28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	7,877,945	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。

当期（自平成29年1月1日 至平成29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	8,187,527	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。

(1口当たり情報に関する注記)

	前 期 自平成28年7月1日 至平成28年12月31日	当 期 自平成29年1月1日 至平成29年6月30日
1口当たり純資産額	379,896円	380,313円
1口当たり当期純利益	8,867円	9,284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 自平成28年7月1日 至平成28年12月31日	当 期 自平成29年1月1日 至平成29年6月30日
当期純利益(千円)	12,520,460	13,109,781
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益(千円)	12,520,460	13,109,781
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. 役員の変動

(1)投資法人の役員の変動

平成 29 年 3 月 15 日開催の本投資法人の投資主総会において、執行役員 1 名、補欠執行役員 2 名及び監督役員 3 名の選任についての議案が原案どおり承認可決され、被選者は就任しました。詳細については、平成 29 年 1 月 30 日付ニュースリリース「規約変更及び役員選任に関するお知らせ」をご参照ください。

(2)資産運用会社の役員の変動

当期中に資産運用会社の役員に変動がありました。詳細は、平成 29 年 3 月 13 日付ニュースリリース「資産運用会社における取締役の変更予定に関するお知らせ」をご参照ください。

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	地域等	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)	
		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	396,915	38.5
	うち都心5区	217,981	21.2	217,102	21.2
	東京周辺都市部	69,147	6.7	68,898	6.7
	地方都市部	53,070	5.2	52,595	5.1
信託不動産	東京23区	411,562	39.9	410,116	40.1
	うち都心5区	300,208	29.1	299,502	29.3
	東京周辺都市部	19,969	1.9	20,091	2.0
	地方都市部	59,558	5.8	57,464	5.6
	小計	1,010,223	98.0	1,004,686	98.1
	預金・その他の資産	20,210	2.0	19,214	1.9
	資産総額計	1,030,434 (1,010,223)	100.0 (98.0)	1,023,900 (1,004,686)	100.0 (98.1)

- (注) 1. 保有総額は、決算日時点の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっています。
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。
3. 建物等と併せて保有している地上権及び借地権については、建物等と合算して不動産及び信託不動産の欄に記載しています。
4. 西新宿六丁目共有組合（民法第667条に規定する組合）及び中目黒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。
5. 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。
6. 従前「東京都心部」と表示していた地域等を、当期から「東京23区」と表示することとしました。また、その内数として、都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）の数値を記載しています。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

以下は平成29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	都心 5区	NBF日比谷ビル	63,500,000	63,757,220	56,600,000	大和	5.7	
		西新宿三井ビルディング	45,213,698	33,381,559	41,300,000	大和	4.1	
		三菱重工ビル	36,300,000	35,685,028	48,000,000	大和	3.3	
		芝NBFタワー	32,000,000	27,140,582	28,400,000	谷澤	2.9	
		NBFプラチナタワー	31,000,000	26,314,704	60,800,000	谷澤	2.8	
		NBF南青山ビル	31,000,000	31,490,792	19,100,000	大和	2.8	
		NBFコモディオ汐留	28,800,000	27,764,890	33,700,000	大和	2.6	
		虎ノ門琴平タワー	24,543,000	18,449,486	35,000,000	大和	2.2	
		セレスティン芝三井ビルディング	22,500,000	22,222,783	26,400,000	大和	2.0	
		NBF御茶ノ水ビル	20,840,000	19,997,753	13,800,000	大和	1.9	
		NBF渋谷ガーデンフロント	20,269,000	18,779,782	31,300,000	谷澤	1.8	
		NBF銀座通りビル	17,000,000	17,520,287	16,900,000	大和	1.5	
		新宿三井ビルディング二号館	16,285,400	15,770,029	18,500,000	谷澤	1.5	
		GSKビル	14,434,070	11,535,424	14,500,000	谷澤	1.3	
		リバーシティM-SQUARE	13,350,000	12,113,226	16,300,000	大和	1.2	
		NBF虎ノ門ビル	13,337,000	13,090,592	17,000,000	大和	1.2	
		興和西新橋ビルB棟	13,303,200	11,076,768	14,500,000	谷澤	1.2	
		NBF新川ビル	12,614,118	11,705,022	14,700,000	谷澤	1.1	
		新橋M-SQUARE	11,900,000	11,647,779	14,800,000	大和	1.1	
		NBF ALLIANCE	9,126,000	9,320,390	12,500,000	大和	0.8	
		四谷メディカルビル	8,800,000	7,686,141	7,600,000	大和	0.8	
		NBF渋谷イースト	8,000,000	8,073,560	7,150,000	大和	0.7	
		NBF芝公園ビル	6,770,000	6,114,794	8,150,000	大和	0.6	
		NBF高輪ビル	6,667,200	6,303,060	7,190,000	谷澤	0.6	
		NBF赤坂山王スクエア	6,250,000	6,266,111	6,550,000	大和	0.6	
		NBF芝公園大門通りビル	6,100,000	6,205,714	4,400,000	大和	0.6	
		NBF神田須田町ビル	5,960,000	5,848,478	8,090,000	大和	0.5	
		住友電設ビル	5,365,000	4,719,732	5,710,000	谷澤	0.5	
		NBF東銀座スクエア	5,200,000	4,392,502	7,810,000	大和	0.5	
		パナソニック東京汐留ビル	5,075,000	4,953,651	6,120,000	大和	0.5	
		NBF小川町ビルディング	4,940,000	5,068,099	5,880,000	大和	0.4	
		日本橋兜町M-SQUARE	4,850,000	4,526,377	5,560,000	大和	0.4	
		龍角散ビル	4,050,000	4,344,055	4,870,000	大和	0.4	
		神宮前M-SQUARE	3,700,000	3,339,065	3,980,000	大和	0.3	
都心5区計		559,042,687	516,605,453	623,160,000	—	50.5		
東京 23区	都心 5区以外	NBF大崎ビル	66,660,000	65,791,425	85,900,000	大和	6.0	
		ゲートシティ大崎	57,281,060	48,996,138	66,900,000	大和	5.2	
		中野坂上サンブライツツイン	40,750,488	36,320,976	30,000,000	大和	3.7	
		NBF豊洲キャナルフロント	35,200,000	29,372,306	36,000,000	大和	3.2	
		NBF豊洲ガーデンフロント	25,018,000	22,665,009	29,100,000	大和	2.3	
		中目黒GTタワー	23,856,000	17,348,410	21,800,000	谷澤	2.2	
		上野イーストタワー	21,600,000	21,564,396	22,100,000	大和	2.0	
		NBF上野ビル	10,400,000	9,236,457	9,290,000	大和	0.9	
		NBF池袋イースト	8,630,000	9,055,008	10,700,000	大和	0.8	
		東五反田スクエア	8,350,000	7,712,197	8,300,000	大和	0.8	
		東陽町センタービル	7,800,000	8,124,848	8,460,000	大和	0.7	
		NBF池袋タワー	4,695,000	4,224,703	5,720,000	大和	0.4	
		大崎ブライトコア・ブライトプラザ	4,500,000	4,522,005	4,800,000	大和	0.4	
		NBF池袋シティビル	4,428,000	4,097,108	5,420,000	大和	0.4	
		東京23区計		878,211,235	805,636,446	967,650,000	—	79.4

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	8,170,097	10,300,000	大和	0.8
	新川崎三井ビルディング	25,820,000	22,112,625	23,100,000	大和	2.3
	横浜S Tビル	13,529,300	12,726,021	15,000,000	谷澤	1.2
	パレール三井ビルディング	3,800,000	3,131,767	3,830,000	大和	0.3
	つくば三井ビルディング	8,875,500	7,365,225	8,260,000	谷澤	0.8
	NBF宇都宮ビル	2,435,000	2,227,438	2,100,000	大和	0.2
	シーノ大宮ノースウィング	16,816,345	13,584,705	20,500,000	谷澤	1.5
	NBF浦和ビル	2,000,000	1,806,558	2,360,000	大和	0.2
	NBF新浦安タワー	15,700,000	15,611,360	10,100,000	大和	1.4
	NBF松戸ビル	2,455,000	2,254,428	2,420,000	谷澤	0.2
東京周辺都市部計		100,751,145	88,990,230	97,970,000	—	9.1
地方 都市部	札幌エルプラザ	4,404,405	3,148,321	7,110,000	谷澤	0.4
	NBF札幌南二条ビル	1,870,300	1,582,177	1,470,000	谷澤	0.2
	NBFユニックスビル	4,028,900	2,840,882	3,350,000	谷澤	0.4
	NBF新潟テレコムビル	3,957,500	3,424,243	2,690,000	谷澤	0.4
	三井住友銀行名古屋ビル	14,900,000	14,483,265	16,500,000	大和	1.3
	NBF名古屋広小路ビル	7,232,000	6,274,784	7,310,000	大和	0.7
	アクア堂島NBFタワー	17,810,000	15,909,185	17,600,000	大和	1.6
	中之島セントラルタワー	14,900,000	14,436,291	16,900,000	谷澤	1.3
	信濃橋三井ビルディング	14,400,000	10,421,340	12,900,000	大和	1.3
	堺筋本町センタービル	12,700,000	12,085,718	13,500,000	大和	1.1
	サンマリオンNBFタワー	10,500,000	7,138,737	6,280,000	谷澤	0.9
	NBF広島立町ビル	2,930,000	2,643,327	2,490,000	谷澤	0.3
	広島袋町ビルディング	2,215,000	1,833,709	2,370,000	谷澤	0.2
	NBF松山日銀前ビル	3,310,000	3,069,296	3,760,000	大和	0.3
	博多祇園M-SQUARE	8,000,000	6,898,067	10,300,000	大和	0.7
	NBF熊本ビル	4,500,000	3,870,678	3,920,000	大和	0.4
地方都市部計		127,658,105	110,060,029	128,450,000	—	11.5
ポートフォリオ合計（74棟）		1,106,620,486	1,004,686,706	1,194,070,000	—	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。
2. 上表の「価格」は、平成29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。
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。
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。
5. 「西新宿三井ビルディング」の取得価格は平成14年9月30日、平成18年4月24日、平成23年12月6日、平成24年11月1日、平成25年12月16日及び平成28年7月21日の取得価格の合計額です。
6. 「虎ノ門琴平タワー」の取得価格は平成16年11月30日及び平成18年4月24日の取得価格の合計額です。
7. 「NBF渋谷ガーデンフロント」の取得価格は平成16年2月2日及び平成25年3月29日の取得価格の合計額です。
8. 「興和西新橋ビルB棟」の取得価格は平成13年5月23日、平成28年3月1日及び平成29年4月28日の取得価格の合計額です。
9. 「ゲートシティ大崎」の取得価格は平成18年4月24日、平成23年3月31日及び平成25年3月22日の取得価格の合計額です。
10. 「中野坂上サンブライツツイン」の取得価格は平成14年2月1日、平成14年3月26日、平成19年3月23日及び平成20年3月14日の取得価格の合計額です。
11. 「中目黒G Tタワー」の取得価格は平成15年2月3日、平成15年9月1日及び平成17年9月27日の取得価格の合計額です。
12. 「新川崎三井ビルディング」の取得価格は平成18年3月31日及び平成24年3月30日の取得価格の合計額です。
13. 「つくば三井ビルディング」の取得価格は平成13年5月23日及び平成15年3月28日の取得価格の合計額です。
14. 「シーノ大宮ノースウィング」の取得価格は平成16年10月1日及び平成16年11月1日の取得価格の合計額です。
15. 「札幌エルプラザ」の取得価格は平成15年11月5日、平成16年3月5日、平成16年11月30日及び平成17年10月5日の取得価格の合計額です。
16. 「NBF名古屋広小路ビル」の取得価格は平成16年3月30日及び平成20年3月17日の取得価格の合計額です。

17. 「堺筋本町センタービル」の取得価格は平成17年3月25日及び平成26年1月30日の取得価格の合計額です。
18. 「広島袋町ビルディング」の取得価格は平成15年11月7日及び平成24年4月13日の取得価格の合計額です。
19. 投資比率については、当期から計算方法を変更しています。従前は、価格（不動産鑑定評価額）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した。当期以降は、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ることとしました。

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。(平成29年6月30日現在)

地域区分	物件名称	第32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	1,381	27,572	27,471	99.6	93
	西新宿三井ビルディング(注1)	1,079	33,458	33,330	99.6	46
	三菱重工ビル	(注3)	35,641	35,121	98.5	10
	芝NBFタワー	989	24,730	24,730	100.0	31
	NBFプラチナタワー	1,476	33,503	33,503	100.0	7
	NBF南青山ビル	474	9,631	9,521	98.9	11
	NBFコモディオ汐留	774	20,538	19,978	97.3	17
	虎ノ門琴平タワー(注1)	812	16,848	15,341	91.1	23
	セレスティン芝三井ビルディング(注1)	741	16,915	16,915	100.0	10
	NBF御茶ノ水ビル	280	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	544	14,828	14,090	95.0	46
	GSKビル	(注3)	20,426	20,426	100.0	1
	リバーシティM-SQUARE	613	16,261	16,261	100.0	7
	NBF虎ノ門ビル	463	10,067	10,028	99.6	13
	興和西新橋ビルB棟(注1)	(注3)	10,173	10,173	100.0	20
	NBF新川ビル(注1)	(注3)	17,307	17,185	99.3	35
	新橋M-SQUARE	348	5,392	5,169	95.9	6
	NBF ALLIANCE	281	4,033	4,033	100.0	7
	四谷メディカルビル(注1)	293	7,481	7,349	98.2	39
	NBF渋谷イースト	202	4,999	4,999	100.0	4
	NBF芝公園ビル(注1)	256	7,084	6,981	98.6	16
	NBF高輪ビル	221	10,450	10,450	100.0	15
	NBF赤坂山王スクエア	184	5,258	5,258	100.0	6
	NBF芝公園大門通りビル	112	3,432	3,432	100.0	8
	NBF神田須田町ビル	195	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	205	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)	162	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	359	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)	1,967	41,881	40,413	96.5	78
	中野坂上サンブライツツイン	972	31,959	31,959	100.0	20
	NBF豊洲キャナルフロント	1,009	36,661	36,661	100.0	14
	NBF豊洲ガーデンフロント	790	28,299	28,299	100.0	4
	中目黒GTタワー(注1)	871	21,423	21,369	99.8	18
	上野イーストタワー	(注3)	17,227	17,227	100.0	2
	NBF上野ビル	272	8,504	8,504	100.0	6
	NBF池袋イースト	389	11,073	11,073	100.0	21
東五反田スクエア(注1)	216	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	161	5,631	5,631	100.0	18	
大崎ブライトコア・ブライトプラザ(注1)	127	2,784	2,784	100.0	20	
NBF池袋シティビル	169	5,127	5,127	100.0	9	

地域区分	物件名称	第32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)	1,111	39,837	38,798	97.4	22
	横浜STビル	630	20,046	19,912	99.3	92
	パレール三井ビルディング(注1)	266	12,545	12,181	97.1	32
	つくば三井ビルディング	444	16,832	16,697	99.2	63
	NBF宇都宮ビル	137	6,160	5,848	94.9	40
	シーノ大宮ノースウィング	743	20,698	20,698	100.0	43
	NBF浦和ビル	101	3,455	3,455	100.0	12
	NBF新浦安タワー	501	22,760	21,488	94.4	52
	NBF松戸ビル	120	4,770	4,690	98.3	25
地方 都市部	札幌エルプラザ	317	11,396	11,396	100.0	13
	NBF札幌南二条ビル	101	5,351	5,351	100.0	3
	NBFユニックスビル	271	13,355	13,355	100.0	55
	NBF新潟テレコムビル	189	10,193	9,830	96.4	33
	三井住友銀行名古屋ビル	644	17,658	16,981	96.2	11
	NBF名古屋広小路ビル	250	9,876	9,637	97.6	22
	アクア堂島NBFタワー	608	21,917	21,339	97.4	44
	中之島セントラルタワー	492	17,330	16,789	96.9	27
	信濃橋三井ビルディング(注1)	544	25,314	24,281	95.9	63
	堺筋本町センタービル	543	23,230	23,230	100.0	50
	サンマリオンNBFタワー	323	14,954	14,954	100.0	30
	NBF広島立町ビル	132	5,567	5,567	100.0	30
	広島袋町ビルディング	100	3,927	3,885	98.9	12
	NBF松山日銀前ビル	168	5,983	5,983	100.0	22
	博多祇園M-SQUARE	400	14,328	14,328	100.0	18
	NBF熊本ビル	180	7,931	7,931	100.0	16
合計		36,144	1,094,812	1,082,040	98.8	1,590

下記の物件については、第32期において譲渡していますが、第32期中の総賃貸収入は下記のとおりです。

地域区分	物件名称	第32期 総賃貸収入 (百万円)	譲渡日
地方 都市部	アクア堂島東館	45	平成29年3月31日
第32期総賃貸収入合計		36,189	

- (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。
2. 上表の「第32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。
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。
4. 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。
5. 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。
6. 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。
7. 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。
8. 興和西新橋ビルB棟、NBF新川ビル及びNBF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。
9. 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、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、大崎ブライトコア・ブライトプラザ、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賃借（サブリース）を行っている物件であり、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、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。

10. 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

平成 29 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 11 物件	229,457	21.1
2. ソニー株式会社	NBF 大崎ビル	74,425	6.8
3. 三菱重工株式会社	三菱重工ビル	34,187	3.1
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	24,938	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	22,332	2.1
6. グラクソ・スミスクライン株式会社	GSKビル 他 3 物件	21,176	1.9
7. アクサ生命保険株式会社	NBF プラチナタワー 他 3 物件	18,273	1.7
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	15,044	1.4
10. アメリカン ファミリー ライフ アシュアランス カンパニー オブ コロンバス	調布サウスゲートビル 他 2 物件	14,483	1.3

- (注) 1. 上表の数値は、本投資法人又は信託受託者を賃借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賃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賃借しています。
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。
3. 上表の「比率」は平成 29 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。