



決算・運用状況のご報告（資産運用報告）

第**12**期（平成19年6月期）  
平成19年1月1日～平成19年6月30日

日本ビルファンド投資法人

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。平素は日本ビルファンド投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、本投資法人は、第12期(平成19年1月1日～平成19年6月30日)の決算を行い、計算書類(貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、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につきまして、平成19年8月13日開催の本投資法人役員会で承認されましたので、ここに決算並びに運用状況等の概要をご報告申し上げます。

皆様には、引き続き変わらぬご理解とご支援を賜りますようお願い申し上げます。

目次

投資主の皆様へ ..... 3

決算ハイライト ..... 4

NBFの特徴 ..... 6

NBFの成長戦略

    基本方針 ..... 8

    内部成長の取組み ..... 10

    外部成長の取組み ..... 12

    財務戦略の取組み ..... 14

ポートフォリオの状況

    充実したポートフォリオ ..... 16

    ポートフォリオ分布 ..... 18

    ポートフォリオ一覧 ..... 20

NBFのポートフォリオ ..... 22

予想分配金は、一定の前提条件の下に算出した平成19年8月13日時点でのものです。テナントの異動等に伴う賃貸借収入の変動や、物件の異動、金利の変動、新投資口の追加発行等により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、本予想は分配金の額等を保証するものではありません。なお、予想数値は、平成19年8月13日付「平成19年6月期(平成19年1月1日～平成19年6月30日)決算短信」により公表した内容に基づき記載しています。(決算短信は本投資法人のホームページ等でもご覧いただけます。)



前列左から：阿部定文、西山晃一  
後列左から：小松初男、西沢昭、深澤日出男、神山貞雄

執行役員	阿 部 定 文
執行役員	西 山 晃 一
監督役員	西 沢 昭
監督役員	深 澤 日 出 男
監督役員	小 松 初 男
監督役員	神 山 貞 雄

I. 資産運用報告 ..... 30

II. 貸借対照表 ..... 50

III. 損益計算書 ..... 52

IV. 投資主資本等変動計算書 ..... 53

V. 注記表 ..... 54

VI. 金銭の分配に係る計算書 ..... 60

VII. 監査報告書 ..... 61

VIII. キャッシュフロー計算書  
(参考情報) ..... 62

投資法人の基本的な仕組み ..... 64

資産運用会社の概要 ..... 65

投資主インフォメーション ..... 66

投資主の皆様へ

本投資法人(NBF)は平成13年9月に我が国初となる不動産投資法人として東京証券取引所不動産投資信託市場(J-REIT市場)に上場し、その後順調に資産規模、収益、利益を拡大してまいりました。私たちは、確固たる基盤を構築した最初の5年・10期を第1フェーズと呼んでいます。その後も順調にトラックレコードを積み上げることができ、平成19年6月には第12期の決算を迎えることができました。

第12期(平成19年6月期、平成19年1月1日～6月30日)の運用実績は、営業収益26,640百万円、不動産賃貸事業利益13,317百万円、当期純利益10,062百万円となり、1口当たりの分配金は19,809円となりました。また、当期末におけるポートフォリオは、保有物件ベースで56物件、投資額6,743億円(取得価格ベース)、総賃貸可能面積は692,222㎡(209,397坪)、期末稼働率は99.0%となり、テナント総数は910となっております。

企業のオフィス需要は、日本経済の回復を背景に拡大傾向にあり、東京都心部を中心に新規募集賃料の上昇傾向が続いています。今後は、今まで構築してきた質の高いポートフォリオを活用することで、既存テナントの賃料の増額改定による収益の向上に注力します。ただし、これは賃貸借契約の更新の都度、テナントに説明のうえお願いし、ご了解いただいて初めて上げられるものであり、収益に対する効果は徐々に表れてくることになります。一方、不動産マーケットの好況感から不動産取得価格が上昇し、取得競争が激化しています。こうした状況下では、いたずらに規模を拡大するのではなく、取得手法の工夫や、これまでに培ってきたノウハウを最大限活用し、厳選投資を行ってまいります。そのために取得のペースはこれまでよりも緩やかになるでしょうが、いずれは資産規模1兆円というところも見えてくると考えております。

NBFの第2フェーズでは、基本方針として「中期的な分配金水準の引き上げ」を目指してまいります。業績予想としては、第13期(平成19年12月期)の1口当たり分配金は19,300円、第14期(平成20年6月期)の1口当たり分配金は20,300円と予想しています。

本投資法人は、資産規模や運用体制においてもJ-REIT市場を牽引する投資法人であり、これまで構築した成長基盤を最大限活用し、更なる成長を果たすことが使命であると考えております。

今後も「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した運用を行う」という本投資法人の資産運用方針に合致した資産運用を行い、投資主価値の拡大を目指してまいります。



日本ビルファンド投資法人 執行役員  
日本ビルファンドマネジメント株式会社  
代表取締役社長  
西山 晃一

確定分配金	第12期(平成19年6月期) 投資口1口当たり	19,809円
予想分配金	平成19年8月13日に行いました第12期決算発表において、 第13期(平成19年12月期)の予想分配金について次のとおり発表しています。	第13期(平成19年12月期) 投資口1口当たり 19,300円

決算ハイライト

期 決 算 年 月	第8期 平成17年6月	第9期 平成17年12月	第10期 平成18年6月	第11期 平成18年12月	第12期 平成19年6月	第13期(予想) 平成19年12月
営業収益(百万円)	16,730	19,363	24,307	25,894	26,640	27,570
当期純利益(百万円)	6,161	7,205	9,850	9,765	10,062	9,804
総資産額(百万円)	449,556	564,902	633,693	634,117	680,266	—
純資産額(百万円)	216,840	269,375	356,297	356,212	356,509	—
1口当たり純資産額(円)	594,571	637,274	701,373	701,206	701,790	—
1口当たり分配金(円)	16,893	17,046	19,391	19,224	19,809	19,300

営業収益 (百万円)

前期比**746**百万円  
(2.9%)の増収



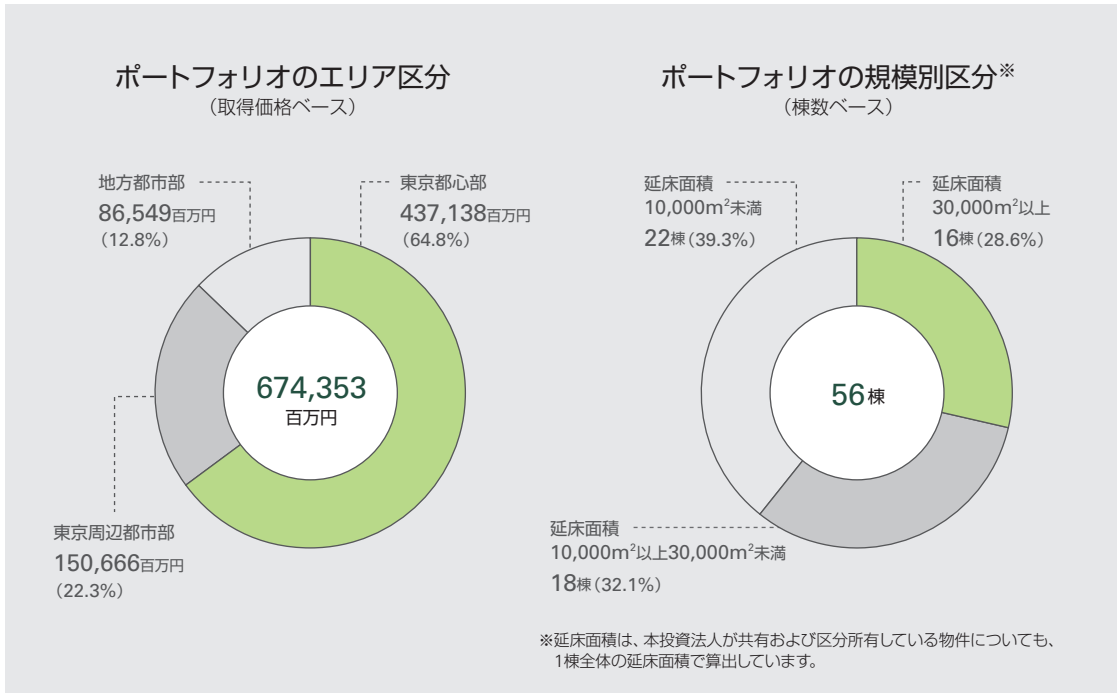
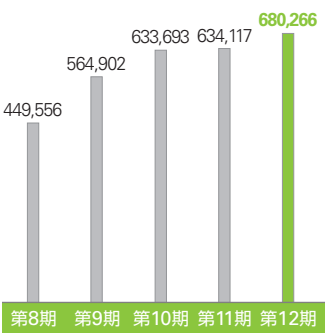
当期純利益 (百万円)

前期比**296**百万円  
(3.0%)の増益



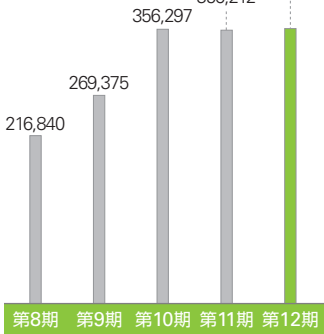
総資産額 (百万円)

前期比**46,148**百万円  
(7.3%)の規模拡大



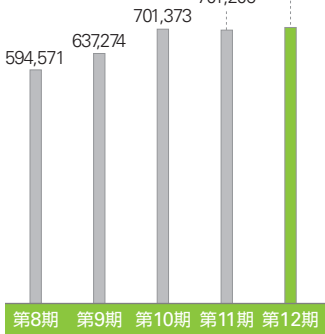
純資産額 (百万円)

前期比**297**百万円  
(0.1%)の増加



1口当たり純資産額 (円)

前期比**584**円  
(0.1%)の増加



1口当たり分配金 (円)

前期比**585**円  
(3.0%)の増加





# NBFの特徴

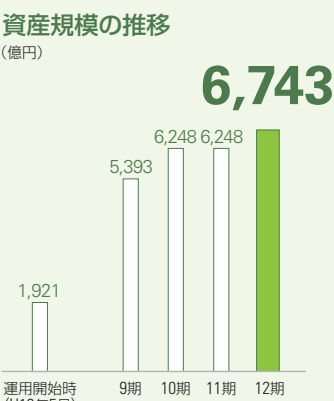
我が国初の不動産投資法人としてJ-REIT市場に上場したNBFは、12期にわたり着実にトラックレコードを積み上げ、安定した利益分配を実現してきました。上場から約6年が経過した現在、三井不動産(株)のノウハウを最大限活用しながら、規模の優位性、充実したポートフォリオ、財務の安定性、利益分配など、さまざまな側面で確固たる地位を確立しています。

## 規模の優位性

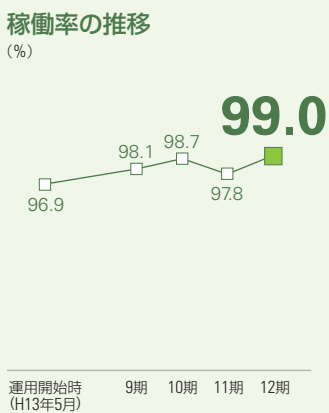
- 資産規模(取得価格の合計)はJ-REIT最大の6,743億円\*
- 投資口時価総額はJ-REIT最大の8,686億円\*

NBFは平成13年9月に我が国初の不動産投資法人として、東京証券取引所 不動産投資信託市場に上場してから、着実にトラックレコードを積み上げ、資産規模および投資口時価総額においても日本最大規模のJ-REITとなっています。

※平成19年6月30日現在



## 充実したポートフォリオ



- オフィスビルへの投資に特化
- 東京都心部を中心に56物件を保有\*
- 高稼働率の維持

NBFは、東京都心部の築浅大型オフィスビルを中心に競争力の高いポートフォリオを構築してきました。また運用面においては、高い稼働率を維持しており、第12期末の稼働率は99.0%となっています。

※平成19年6月30日現在

## 財務の安定性

格付の状況

スタンダード・アンド・プアーズ

ムーディーズ・インベスターズ・サービス

格付投資情報センター

**A+**

**A1**

**AA**

- LTV(総資産負債比率)は44.9%
- 長期固定有利子負債比率は75.3%

NBFは、保守的なLTV(総資産負債比率)水準を維持し、長期固定金利を基本とした有利子負債の調達を行っています。保守的な財務運営が評価され、主要格付機関から高い格付を取得しています。

## 利益分配

- 第12期の1口当たり分配金は19,809円
- 上場以来、着実な利益分配を継続
- 上場からの1口当たり分配金の累計額\*は206,070円

NBFは上場以来、着実な成長を遂げ、安定した利益分配を行ってきました。上場から第12期までの1口当たり分配金の累計額は、206,070円となっています。

※上場後の第1期から第12期までの分配金を合計した額です。



## 三井不動産(株)とのコラボレーション

- 同社のオフィスマネジメント力の活用
- 同社開発物件の取得
- 同社の物件情報収集力の活用

我が国有数の不動産会社である三井不動産(株)のオフィスマネジメント力(テナント<sup>あつせん</sup>・ビル管理能力)をはじめ、情報ネットワークや物件開発力を最大限活用することにより、着実な成長を実現しています。

# NBFの成長戦略

## 基本方針

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実現し、投資主価値の拡大を目指します。

### 成長基盤の確立

規模と質の両面に優れたポートフォリオや安定的な財務体質など、今後の成長に向けた基盤を確立しました。

NBFは上場以来、12期にわたりラックレコードを積み上げ、今後の成長に向けた基盤を確立することができました。J-REITの中でも最大の資産規模を誇り、競争力の高い優良な運用資産を積み増してきたことから、収益面においても安定的な成長を実現してきました。また、保守的な財務運営から、J-REITの中でも高い格付を取得するに至っています。

今後も、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実現し、投資主価値の拡大を目指していきます。



### 平成19年の運用方針

内部成長を主軸として一層の収益力の強化を図り、投資主価値の拡大を目指します。

オフィスビル賃貸市場の好況を背景に、物件取得競争は激化しています。また、今後は、金利の上昇も想定され、J-REITの財務体質は一層重視されてきています。こうしたマーケット環境を踏まえ、NBFは優良なポートフォリオを最大限に活用し収益力の強化を図る「内部成長」、優良物件を更に積み上げることで成長基盤を築く「外部成長」、将来の金利上昇にも対応できる安定的・保守的な「財務戦略」、コンプライアンス・リスク管理態勢の更なる強化に取り組む「コンプライアンス」の4つの重点方針を掲げ、更なる成長を目指します。

#### 内部成長

- マーケット賃料と乖離した契約の増額賃料改定の実現
- テナント満足度向上を通じた高稼働率の維持
- 適切なりニューアル投資による物件競争力の維持・向上

#### 外部成長

- 優良物件への厳選投資による成長基盤の確保
- 規模の優位性を活かした適切なリスクマネジメント
- 強力な情報パイプラインの更なる拡充
- 開発案件への取組みをはじめとする取得手法の充実

#### 財務戦略

- 長期固定金利を基本とした有利子負債の調達
- 保守的なLTV（総資産負債比率）水準の維持

#### コンプライアンス

- 規模拡大や社会的要請の変化に対応し、コンプライアンス・リスク管理態勢を更に強化



## 内部成長の 取組み

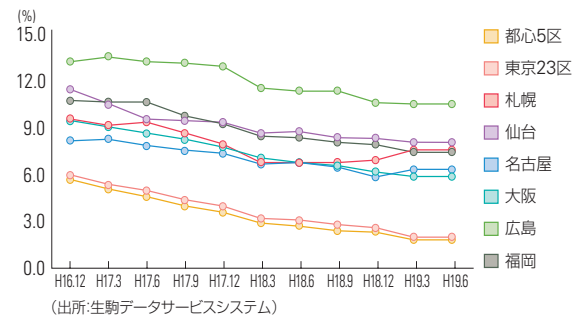
好調なオフィスビル賃貸市場を背景に、収益力の強化を図ります。

### 内部成長に向けたNBFの基本方針

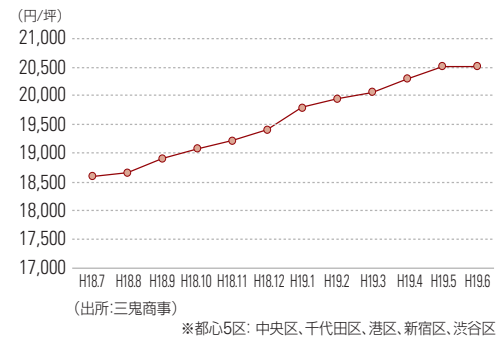
#### 市場環境は、稼働率・賃料ともに好調な推移を見せています。

日本経済の回復を背景に企業のオフィス需要は拡大傾向にあり、稼働率は全国的に改善が続いています。特にNBFの主要投資エリアである東京都心部では空室率が下がり、平成19年6月末現在のNBFの稼働率は99.0%と非常に高くなっています。好調なオフィス需要を反映し、新規のテナント賃料においても依然として好調に推移しています。

主要都市の空室率の推移



都心5区の平均賃料の推移



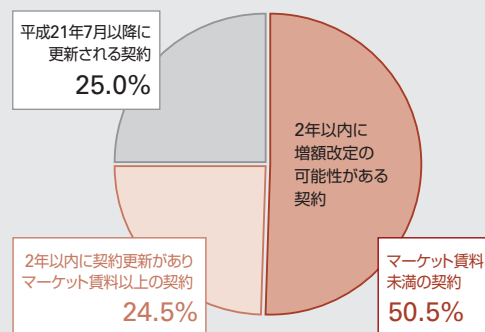
※都心5区：中央区、千代田区、港区、新宿区、渋谷区

#### NBFは既存テナントとの契約更新時における賃料増額改定を目指します。

好調なオフィスビル賃貸市場を背景に、NBFは既存テナントと契約更新を行う際に、周辺のオフィスマーケットを勘案しながら、物件の競争力に見合った適正な賃料への増額交渉を行っています。

#### クローズアップ：既存契約に対する賃料増額改定への取組み

一般的に賃料を増額するタイミングは契約更新時になりますが、当期末において2年以内に契約更新があり、賃料がマーケット賃料未満となっている契約、すなわち増額改定の可能性がある契約は全体の50.5%に上り、ここに集中的なアプローチを図っていきます。当期においては、月額62百万円の賃料増額を果たしており、第13期には月額30百万円の増額賃料改定を計画しています。



### 物件競争力向上の取組み

#### 適切なリニューアル投資により、物件競争力の維持・向上を目指します。

収益力を強化するには、物件競争力の維持・向上を図っていくことが重要です。そのためNBFでは、計画に基づく適切なリニューアル投資等を行うことで、物件競争力の維持・向上に努めています。当期においては、NBF芝公園ビルにおける共用部のリニューアル等を実施しました。

#### NBF芝公園ビル：共用部リニューアル事例



### 高稼働率維持への取組み

#### 顧客満足度の向上を目指すことにより、高稼働率の維持に努めます。

高稼働率を維持することも、収益向上の重要な要素です。NBFでは、第6期(平成16年6月期)以降、97%以上の稼働率を維持していますが、これは、継続的に実施しているテナントアンケートの結果を運営管理に反映するなど、テナントニーズを的確に捉えたきめ細かな施策展開が奏功したものと考えます。

当期においても、NBFコンサート2007 Spring・展示キャラバン・絵馬イベント等を実施しました。



NBFコンサート 2007 Spring



展示キャラバン



絵馬イベント

外部成長の  
取組み

これまでに築き上げてきた規模・ノウハウ・情報ネットワークを活用しながら、さまざまな取得方法を駆使し、着実な外部成長を実現してまいります。

外部成長に向けたNBFの基本方針

優良物件への厳選投資を行い、確固たる成長基盤を築きます。

不動産市場が好況であることから、オフィスビルの取得競争は激化し、取得価格も上昇傾向にあります。こうした環境を踏まえ、NBFでは、資産規模の拡大のみを追求するのではなく、優良な資産に厳選投資し、質の高いポートフォリオを構築していきます。例えば、既存資産の増築(NBF名古屋広小路ビル)や隣地の取得(NBF須田町ヴェルデビル隣地)を行うことで、既存資産と新規取得資産との一体的で効率的な運用と、資産価値の更なる向上を目指します。また、竣工前の早い段階で売買契約を締結する開発型物件((仮称)豊洲5丁目ビル)に取組むなど、質の高い優良資産を取得しています。

NBFの最近の取得物件の特徴

中野坂上サンプライトツイン(追加取得) 中野坂上サンプライトアネックス	平成19年3月取得	既保有ビルの追加取得等
NBF銀座通りビル	平成19年4月取得	三井不動産グループの仲介による取得
東京都千代田区神田須田町 二丁目所在土地建物	平成19年6月取得	既存資産のNBF須田町ヴェルデビルに 隣接した土地建物の取得
NBF名古屋広小路ビル(増築)	平成20年3月取得予定	隣接地に建設される増築建物の取得
(仮称)豊洲5丁目ビル	平成20年3月取得予定	既存資産のISTビルに隣接する大型開発型 物件の取得

クローズアップ:(仮称) 豊洲5丁目ビル

本物件は、最新オフィスとして非常に競争力あるスペックを有する、平成19年9月竣工予定の新築・大型ビルです。  
建物着工前の早い段階から売主との協議を進めたことで、優良資産の効果的な取得が可能になりました。また、隣接する既存資産のISTビルと一体的運用を行うことで、ポテンシャルの向上を目指していきます。



当期の新規取得物件

中野坂上サンプライトツイン



NBFは、既に一部を保有していた「中野坂上サンプライトツイン」の持分を追加取得するとともに、その隣接物件である「中野坂上サンプライトアネックス」を新規取得しました。本物件取得後のNBFの持分は、中野坂上サンプライトツインが約80%、中野坂上サンプライトアネックスが約50%となりました。

	中野坂上サンプライトツイン (追加取得)	中野坂上サンプライトアネックス
取得日	平成19年3月23日	平成19年3月23日
取得価格	31,162百万円	452百万円
所在地	東京都中野区本町二丁目46-1	東京都中野区本町二丁目46-4
敷地面積	10,331.90m <sup>2</sup> (敷地全体)	
延床面積	63,396.95m <sup>2</sup>	2,463.94m <sup>2</sup>
階数	地上30階・地下2階	地上5階・地下1階

※ 本書では、「中野坂上サンプライトツイン」および「中野坂上サンプライトアネックス」を合わせて「中野坂上サンプライトツイン」とします。

NBF銀座通りビル



本物件は、日本を代表する商業・ビジネスの集積エリアである銀座の中心部、表通りに位置する希少な物件です。グレード感のあるエントランスなど特色のある外観を有しており、設備面ではオフィスビルとしての標準的仕様を備えています。テナントについては、本物件を旗艦店舗・事務所として使用してきた田崎真珠(株)に、長期一括賃貸しています。

取得日	平成19年4月25日
取得価格	17,000百万円
所在地	東京都中央区銀座五丁目7-5
敷地面積	425.60m <sup>2</sup> (うち借地権183.43m <sup>2</sup> )
延床面積	3,408.79m <sup>2</sup>
階数	地上10階・地下1階

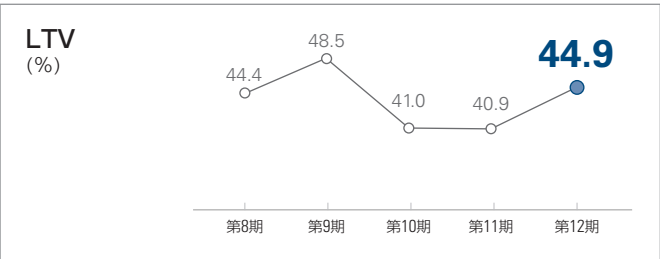
財務戦略の  
取組み

引き続き保守的な財務運営を行い、将来の金利上昇にも対応できる  
安定した財務体質を確保してまいります。

NBFの財務戦略

保守的なLTV(総資産負債比率)水準を維持しています。

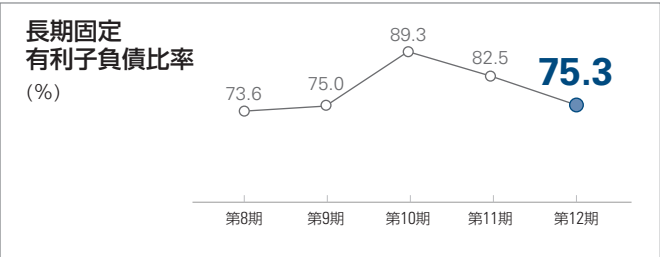
第12期末のLTVは44.9%と保守的な水準を維持しています。NBFでは、LTV40%～50%をターゲットとしており、最大60%を上限の目処としています。今後も、保守的なLTV水準を保ち、安定的な財務基盤を築いていきます。



(注) LTV = (有利子負債残高 + 運用している敷金相当額) / 総資産

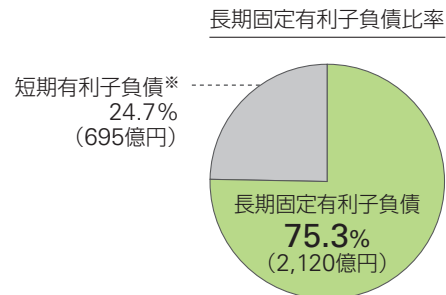
長期固定金利を基本とした有利子負債の調達を行っています。

有利子負債に占める長期固定金利借入の比率を高め、安定した財務基盤で金利上昇リスクに備えています。NBFでは、原則として長期固定有利子負債比率80%～90%を目指しています。

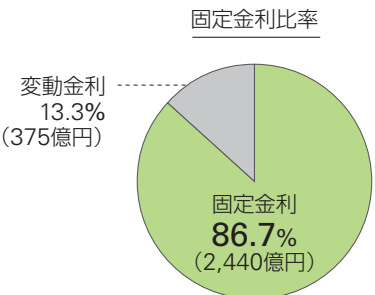


(注) 長期固定有利子負債比率 = 長期固定有利子負債残高 / 有利子負債残高

有利子負債(借入金 + 投資法人債)の内訳<平成19年6月末現在>



※1年以内に返済予定の長期固定借入金を含む



良好な格付の維持

安定的な財務基盤が評価され、高い格付を維持しています。

平成19年2月にはスタンダード・アンド・プアーズの発行体格付がAからA+に引き上げられました。今後も、保守的な財務運営を継続し、良好な格付の維持に努めていきます。

スタンダード・アンド・プアーズ	A+（長期会社格付）
ムーディーズ・インベスターズ・サービス	A1（発行体格付）
格付投資情報センター	AA（発行体格付）

投資法人債の発行

高い格付を背景に、着実な資金調達を実現しています。

NBFは、現在までに10回の投資法人債の発行を行っています。平成19年6月30日現在における発行残高は800億円となっています。発行済投資法人債の詳細は以下のとおりです。

銘柄	公募・私募	発行年月日	償還期限	発行額	利率
第3回無担保投資法人債	私募	平成15年6月12日	平成30年6月12日(15年)	100億円	2.00%
第4回無担保投資法人債	私募	平成16年9月22日	平成21年9月22日(5年)	100億円	1.04%
第5回無担保投資法人債	私募	平成16年9月22日	平成23年9月22日(7年)	100億円	1.60%
第6回無担保投資法人債	公募	平成17年3月9日	平成22年3月9日(5年)	100億円	0.80%
第7回無担保投資法人債	公募	平成17年11月9日	平成27年11月9日(10年)	100億円	1.85%
第8回無担保投資法人債	公募	平成19年3月7日	平成24年3月7日(5年)	100億円	1.48%
第9回無担保投資法人債	公募	平成19年5月24日	平成26年5月23日(7年)	100億円	1.74%
第10回無担保投資法人債	公募	平成19年5月24日	平成29年5月24日(10年)	100億円	2.04%
合計				800億円	

第12期末時点の財務の状況

総資産負債比率	44.9%
有利子負債残高に対する長期固定有利子負債の比率	75.3%
長期有利子負債の平均残存年数	5.52年
平均調達コスト	1.53%
借入金融機関	28社
担保、保証の有無	無担保・無保証
変動金利・固定金利の別	短期借入金：変動金利 長期借入金：固定金利
コミットメントライン	総額300億円・期間3年の設定

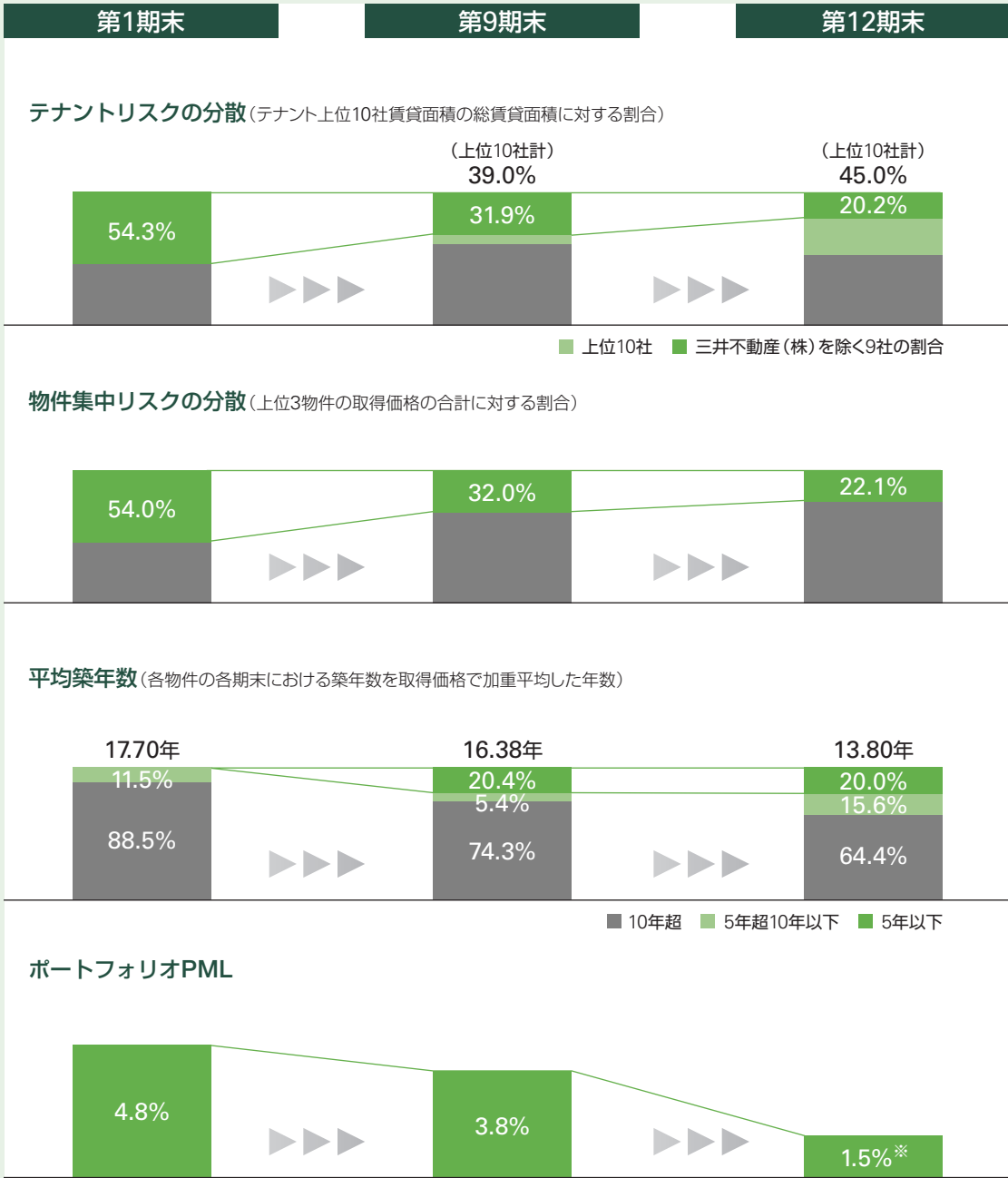


# ポートフォリオの状況

## ■ 充実したポートフォリオ

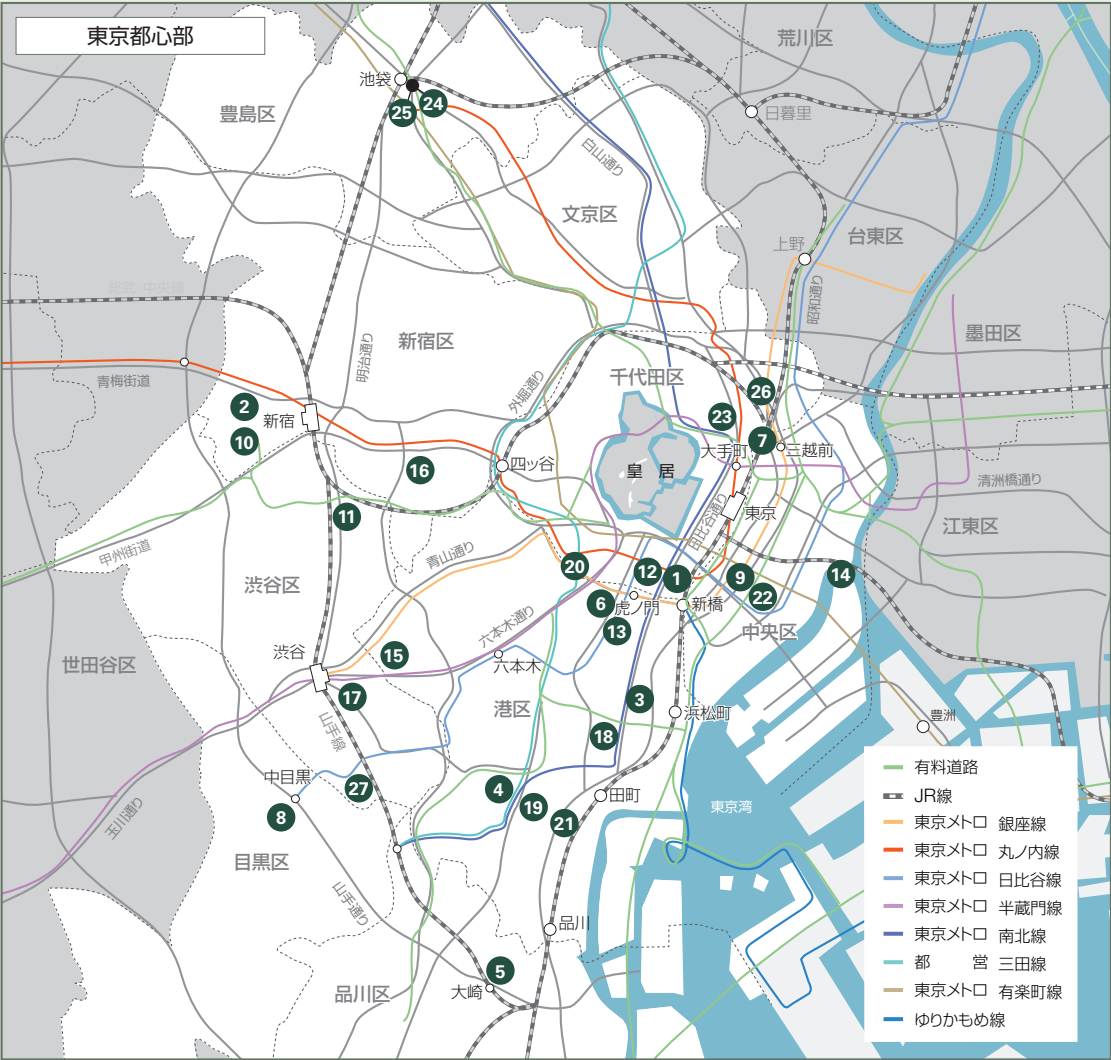
### ポートフォリオの質の推移

資産規模が拡大するとともに、第1期末・第9期末と第12期末を比較すると、より質の高いポートフォリオとなりました。



ポートフォリオの状況

■ポートフォリオ分布



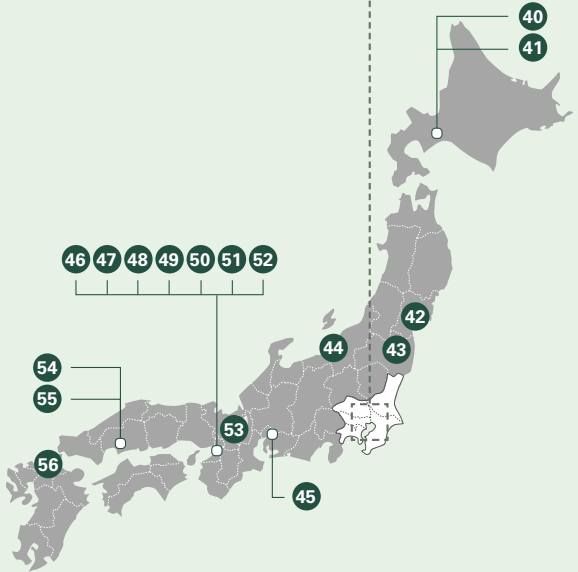
東京都心部

- |                  |                 |                |
|------------------|-----------------|----------------|
| ① 大和生命ビル         | ⑩ 新宿三井ビルディング二号館 | ⑲ NBF高輪ビル      |
| ② 西新宿三井ビルディング    | ⑪ GSKビル         | ⑳ NBF赤坂山王スクエア  |
| ③ 芝NBFタワー        | ⑫ NBF虎ノ門ビル      | ㉑ 住友電設ビル       |
| ④ NBFプラチナタワー     | ⑬ 興和西新橋ビルB棟     | ㉒ NBF東銀座スクエア   |
| ⑤ ゲートシティ大崎       | ⑭ 第2新日鐵ビル       | ㉓ NBF小川町ビルディング |
| ⑥ 虎ノ門琴平タワー       | ⑮ NBF ALLIANCE  | ㉔ NBF池袋タワー     |
| ⑦ NBF日本橋室町センタービル | ⑯ 四谷メディカルビル     | ㉕ NBF池袋シティビル   |
| ⑧ 中目黒GTタワー       | ⑰ 渋谷ガーデンフロント    | ㉖ NBF須田町ヴェルデビル |
| ⑨ NBF銀座通りビル      | ⑱ NBF芝公園ビル      | ㉗ NBF恵比寿南ビル    |



東京周辺都市部

- ⑳ 中野坂上サンブライトツイン
- ㉑ ISTビル
- ㉒ 新川崎三井ビルディング
- ㉓ 横浜STビル
- ㉔ パレール三井ビルディング
- ㉕ NBF厚木ビル
- ㉖ つくば三井ビルディング
- ㉗ NBF宇都宮ビル
- ㉘ シーノ大宮ノースウィング
- ㉙ 大同生命大宮ビル
- ㉚ NBF浦和ビル
- ㉛ NBF松戸ビル
- ㉜ (仮称) 豊洲5丁目ビル(取得予定)



地方都市部

- ㉜ 札幌エルプラザ
- ㉝ NBF札幌南二条ビル
- ㉞ NBF仙台台本町ビル
- ㉟ NBFユニックスビル
- ㊱ NBF新潟テレコムビル
- ㊲ NBF名古屋広小路ビル
- ㊳ アクア堂島NBFタワー
- ㊴ 信濃橋三井ビルディング
- ㊵ サンマリオンNBFタワー
- ㊶ 堺筋本町センタービル
- ㊷ NBF堺東ビル
- ㊸ NBF谷町ビル
- ㊹ アクア堂島東館
- ㊺ NBF四条烏丸ビル
- ㊻ NBF広島立町ビル
- ㊼ 広島袋町ビルディング
- ㊽ NBF博多祇園ビル

ポートフォリオの状況

■ポートフォリオ一覧

東京都心部						
番号	物件名称	所在地	賃貸可能面積(注1) (m <sup>2</sup> )	取得年月	取得価格 (百万円)	投資比率
①	大和生命ビル	東京都千代田区内幸町一丁目	27,640	H17.10	63,500	9.4%
②	西新宿三井ビルディング(注2)	東京都新宿区西新宿六丁目	32,968	H14.9 H18.4	44,903	6.7%
③	芝NBFタワー	東京都港区芝大門一丁目	24,728	H13.7	32,000	4.7%
④	NBFプラチナタワー	東京都港区白金一丁目	33,503	H18.3	31,000	4.6%
⑤	ゲートシティ大崎	東京都品川区大崎一丁目	20,714	H18.4	30,100	4.5%
⑥	虎ノ門琴平タワー	東京都港区虎ノ門一丁目	16,848	H16.11 H18.4	24,543	3.6%
⑦	NBF日本橋室町センタービル	東京都中央区日本橋室町三丁目	16,306	H13.5 H16.12	23,945	3.6%
⑧	中目黒GTタワー(注3)	東京都目黒区上目黒二丁目	21,423	H15.2 H15.9 H17.9	23,856	3.5%
⑨	NBF銀座通りビル	東京都中央区銀座五丁目	3,440	H19.4	17,000	2.5%
⑩	新宿三井ビルディング二号館	東京都新宿区西新宿三丁目	14,900	H13.5	16,285	2.4%
⑪	GSKビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目	20,426	H13.5	15,616	2.3%
⑫	NBF虎ノ門ビル	東京都港区西新橋一丁目	10,193	H16.6	13,337	2.0%
⑬	興和西新橋ビルB棟	東京都港区西新橋二丁目	10,088	H13.5	13,217	2.0%
⑭	第2新日鐵ビル	東京都中央区新川二丁目	17,338	H14.12	12,614	1.9%
⑮	NBF ALLIANCE	東京都港区南青山五丁目	4,043	H16.7	9,126	1.4%
⑯	四谷メディカルビル	東京都新宿区左門町	7,450	H17.8	8,800	1.3%
⑰	渋谷ガーデンフロント	東京都渋谷区渋谷三丁目	8,258	H16.2	8,700	1.3%
⑱	NBF芝公園ビル	東京都港区芝三丁目	7,087	H16.6	6,770	1.0%
⑲	NBF高輪ビル	東京都港区高輪一丁目	10,473	H13.5	6,667	1.0%
⑳	NBF赤坂山王スクエア	東京都港区赤坂二丁目	5,258	H17.2	6,250	0.9%
㉑	住友電設ビル	東京都港区三田三丁目	5,991	H13.5	5,365	0.8%
㉒	NBF東銀座スクエア	東京都中央区築地一丁目	4,871	H17.3	5,200	0.8%
㉓	NBF小川町ビルディング	東京都千代田区神田小川町一丁目	4,805	H17.9	4,940	0.7%
㉔	NBF池袋タワー	東京都豊島区東池袋一丁目	5,666	H16.6	4,695	0.7%
㉕	NBF池袋シティビル	東京都豊島区東池袋一丁目	5,127	H16.5	4,428	0.7%
㉖	NBF須田町ヴェルデビル	東京都千代田区神田須田町二丁目	2,971	H15.12 H19.6	3,280	0.5%
㉗	NBF恵比寿南ビル	東京都渋谷区恵比寿南一丁目	1,595	H16.5	1,000	0.1%
小 計			344,108		437,138	64.8%

(注1) 賃貸可能面積については、NBFの保有部分の概要について記載しており、共有物件については、NBFの持分に相当する面積を記載しています。  
(注2) 当物件の一部を西新宿六丁目共有組合(民法第667条に規定する組合)に出資しています。  
(注3) 当物件の一部を中目黒GTタワー共有床組合(民法第667条に規定する組合)に出資しています。

東京周辺都市部						
番号	物件名称	所在地	賃貸可能面積(注1) (m <sup>2</sup> )	取得年月	取得価格 (百万円)	投資比率
㉘	中野坂上サンブライトツイン	東京都中野区本町二丁目	31,936	H14.2 H14.3 H19.3	40,594	6.0%
㉙	ISTビル	東京都江東区豊洲五丁目	36,764	H17.9	35,200	5.2%
㉚	新川崎三井ビルディング	神奈川県川崎市幸区鹿島田	27,924	H18.3	20,300	3.0%
㉛	横浜STビル	神奈川県横浜市西区北幸一丁目	20,069	H13.5	13,529	2.0%
㉜	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	12,545	H18.4	3,800	0.6%
㉝	NBF厚木ビル	神奈川県厚木市中町二丁目	5,230	H16.5	2,300	0.3%
㉞	つくば三井ビルディング	茨城県つくば市竹園一丁目	16,834	H13.5 H15.3	8,875	1.3%
㉟	NBF宇都宮ビル	栃木県宇都宮市東宿郷三丁目	6,197	H17.3	2,435	0.4%
㊱	シーノ大宮ノースウィング	埼玉県さいたま市大宮区桜木町一丁目	20,698	H16.10 H16.11	16,816	2.5%
㊲	大同生命大宮ビル	埼玉県さいたま市大宮区吉敷町一丁目	3,574	H13.5	2,361	0.4%
㊳	NBF浦和ビル	埼玉県さいたま市浦和区東高砂町	3,455	H17.9	2,000	0.3%
㊴	NBF松戸ビル	千葉県松戸市本町	4,770	H13.5	2,455	0.4%
小 計			189,997		150,666	22.3%

地方都市部						
番号	物件名称	所在地	賃貸可能面積(注1) (m <sup>2</sup> )	取得年月	取得価格 (百万円)	投資比率
㊵	札幌エルプラザ	北海道札幌市北区北八条西三丁目	11,396	H15.11 H16.3 H16.11 H17.10	4,404	0.7%
㊶	NBF札幌南二条ビル	北海道札幌市中央区南二条西二丁目	5,345	H13.5	1,870	0.3%
㊷	NBF仙台本町ビル	宮城県仙台市青葉区本町二丁目	7,539	H13.5	3,566	0.5%
㊸	NBFユニックスビル	福島県福島市栄町	13,479	H13.5	4,028	0.6%
㊹	NBF新潟テレコムビル	新潟県新潟市万代四丁目	10,221	H13.5	3,957	0.6%
㊺	NBF名古屋広小路ビル	愛知県名古屋市中区栄二丁目	6,873	H16.3	5,406	0.8%
㊻	アクア堂島NBFタワー	大阪府大阪市北区堂島浜一丁目	21,935	H16.9	17,810	2.6%
㊼	信濃橋三井ビルディング	大阪府大阪市西区靉本町一丁目	25,237	H18.4	14,400	2.1%
㊽	サンマリオンNBFタワー	大阪府大阪市中央区南本町二丁目	14,896	H14.3	10,500	1.6%
㊾	堺筋本町センタービル	大阪府大阪市中央区本町二丁目	11,438	H17.3	6,500	1.0%
㊿	NBF堺東ビル	大阪府堺市堺区北瓦町一丁	5,301	H13.5	2,227	0.3%
㋀	NBF谷町ビル	大阪府大阪市中央区大手通一丁目	4,948	H16.6	1,944	0.3%
㋁	アクア堂島東館	大阪府大阪市北区堂島浜一丁目	3,243	H16.6	1,914	0.3%
㋂	NBF四条烏丸ビル	京都府京都市下京区綾小路通烏丸西入董侍者町	3,931	H13.5	1,627	0.2%
㋃	NBF広島立町ビル	広島県広島市中区立町	5,612	H15.9	2,930	0.4%
㋄	広島袋町ビルディング	広島県広島市中区袋町	1,309	H15.11	835	0.1%
㋅	NBF博多祇園ビル	福岡県福岡市博多区祇園町	5,416	H13.5	2,629	0.4%
小 計			158,117		86,549	12.8%
ポートフォリオ合計			692,222		674,353	100.0%



# NBFのポートフォリオ

当期(第12期)  
取得物件

- ⑨ NBF銀座通りビル  
平成19年4月取得
- ②⑥ 東京都千代田区神田須田町二丁目所在土地建物  
(NBF須田町ヴェルデビル隣地)  
平成19年6月取得
- ②⑧ 中野坂上サンブライトツイン  
平成19年3月取得



②⑧ 中野坂上サンブライトツイン



⑨ NBF銀座通りビル



②⑥ NBF須田町ヴェルデビル  
東京都千代田区神田須田町二丁目所在土地建物

取得  
予定物件

- ④⑤ NBF名古屋広小路ビル(増築)  
平成20年3月取得予定
- ⑤⑦ (仮称)豊洲5丁目ビル  
平成20年3月取得予定



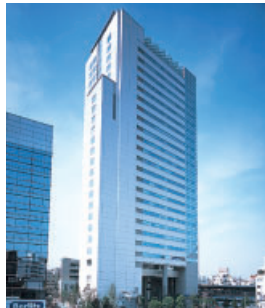
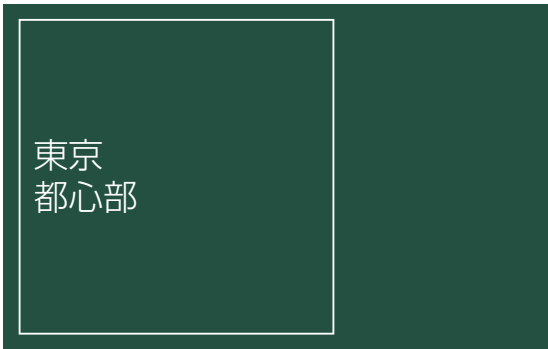
④⑤ NBF名古屋広小路ビル(既存建物+増築)



⑤⑦ (仮称)豊洲5丁目ビル



NBFのポートフォリオ





NBFのポートフォリオ



13 興和西新橋ビルB棟



14 第2新日鐵ビル



15 NBF ALLIANCE



16 四谷メディカルビル



18 NBF芝公園ビル



19 NBF高輪ビル



17 渋谷ガーデンフロント



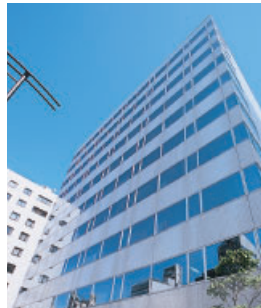
20 NBF赤坂山王スクエア



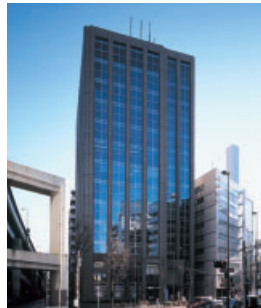
22 NBF東銀座スクエア



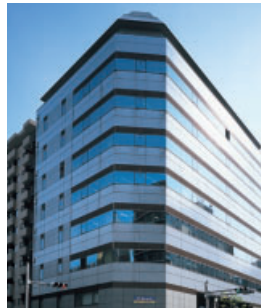
21 住友電設ビル



23 NBF小川町ビルディング



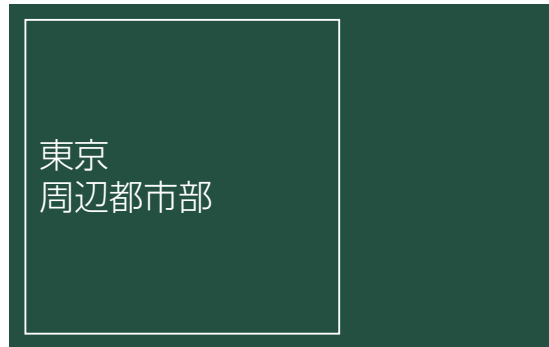
24 NBF池袋タワー



25 NBF池袋シティビル



27 NBF恵比寿南ビル



31 横浜STビル



32 パレール三井ビルディング



30 新川崎三井ビルディング



29 ISTビル



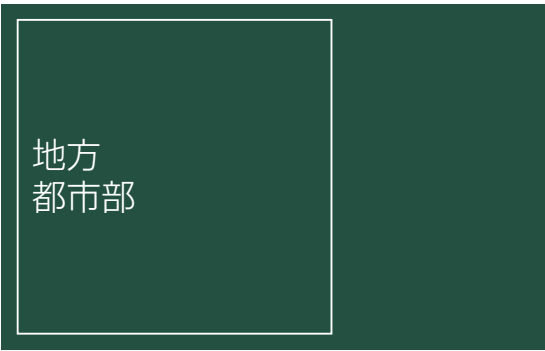
NBFのポートフォリオ



33 NBF厚木ビル



34 つくば三井ビルディング



35 NBF宇都宮ビル



37 大同生命大宮ビル



40 札幌エルプラザ



41 NBF札幌南二条ビル



36 シーノ大宮ノースウィング



38 NBF浦和ビル



42 NBF仙台本町ビル



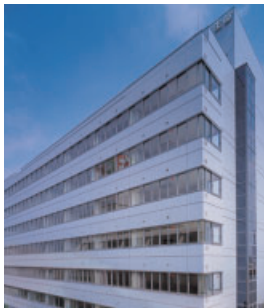
43 NBFユニックスビル



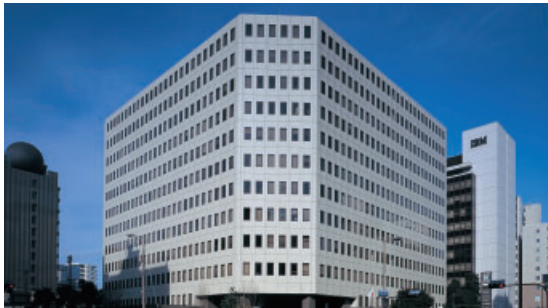
39 NBF松戸ビル



44 NBF新潟テレコムビル



50 NBF堺東ビル



47 信濃橋三井ビルディング



46 アクア堂島NBFタワー

※一番右のビルがアクア堂島東館です

52 アクア堂島東館



48 サンマリオンNBFタワー



49 堺筋本町センタービル



51 NBF谷町ビル



53 NBF四条烏丸ビル



54 NBF広島立町ビル



55 広島袋町ビルディング



56 NBF博多祇園ビル



I. 資産運用報告 資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期 決 算 年 月	単位	第8期 平成17年6月	第9期 平成17年12月	第10期 平成18年6月	第11期 平成18年12月	第12期 平成19年6月
営業収益	百万円	16,730	19,363	24,307	25,894	26,640
（うち賃貸事業収益）	百万円	(16,730)	(19,363)	(22,872)	(25,894)	(26,640)
営業費用	百万円	9,343	10,582	12,622	14,242	14,528
（うち賃貸事業費用）	百万円	(8,553)	(9,694)	(11,472)	(13,094)	(13,323)
営業利益	百万円	7,387	8,780	11,685	11,651	12,111
経常利益	百万円	6,162	7,206	9,851	9,766	10,063
当期純利益 (a)	百万円	6,161	7,205	9,850	9,765	10,062
総資産額 (b)	百万円	449,556	564,902	633,693	634,117	680,266
（対前期比）	%	(+4.5)	(+25.7)	(+12.2)	(+0.1)	(+7.3)
純資産額 (c)	百万円	216,840	269,375	356,297	356,212	356,509
（対前期比）	%	(△0.1)	(+24.2)	(+32.3)	(△0.0)	(+0.1)
出資総額	百万円	210,678	262,170	346,446	346,446	346,446
発行済投資口数 (d)	口	364,700	422,700	508,000	508,000	508,000
1口当たり純資産額 (c)／(d)	円	594,571	637,274	701,373	701,206	701,790
分配総額 (e)	百万円	6,160	7,205	9,850	9,765	10,062
1口当たり分配金額 (e)／(d)	円	16,893	17,046	19,391	19,224	19,809
（うち1口当たり利益分配金）	円	(16,893)	(17,046)	(19,391)	(19,224)	(19,809)
（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)	%	1.40(2.80)	1.42(2.84)	1.64(3.29)	1.54(3.08)	1.53(3.06)
自己資本利益率 (注2)	%	2.84(5.68)	2.96(5.93)	3.15(6.30)	2.74(5.48)	2.82(5.65)
自己資本比率 (c)／(b)	%	48.2	47.7	56.2	56.2	52.4
（対前期比増減）		(△2.2)	(△0.5)	(+8.5)	(△0.1)	(△3.8)
配当性向 (注3) (e)／(a)	%	99.9	99.9	100.0	99.9	100.0
【その他参考情報】						
投資物件数 (注4)	件	47	52	55	55	56
テナント数 (注4)	件	763	868	887	892	910
総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	488,323	578,243	670,249	670,513	692,222
期末稼働率 (注4)	%	98.1	98.1	98.7	97.8	99.0
当期減価償却費	百万円	3,279	3,664	4,535	4,987	5,124
当期資本的支出額	百万円	702	618	752	1,316	1,210
賃貸NOI（Net Operating Income） (注2)	百万円	11,457	13,333	15,935	17,787	18,442

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれておりません。

(注2) 記載した指標は以下の方法により算定しております。なお、月数により年換算した数値を（ ）内に併記しております。

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、記載未満の桁数を切捨てにより表示しております。

(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おります。また、テナント数はビル毎延べ賃貸先数を記載しており、稼働率は決算日時点における総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しております。

(注5) 第10期より「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」（企業会計基準第5号 平成17年12月9日）及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」（企業会計基準適用指針第8号）を適用しております。

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」（以下「投信法」といいます。）に基づき、平成13年3月16日に設立され、同年9月に東京証券取引所不動産投資信託証券市場（J-REIT市場）に上場（銘柄コード8951）いたしました。本投資法人は、主として東京都心部、東京周辺都市部及び地方都市部に立地する主たる用途がオフィスである建物及びその敷地から構成される不動産並びにかかる不動産を裏付けとする有価証券及び信託の受益権その他の資産に投資することによって、中長期的な観点から、本投資法人に属する資産の着実な成長と安定した収益の確保を基本方針として運用を行い、平成14年3月の第1期の利益分配実施以後、前期の第11期まで11回の利益分配を行ってまいりました。

(2) 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、堅調な輸出や底堅い個人消費に支えられ、設備投資も安定的に増加を続けたことから、緩やかな景気拡大基調を続けてまいりました。

オフィスビル賃貸市場につきましては、好調な企業業績を背景とした企業の積極的な事業規模の拡大や雇用環境の改善により、東京都心部を中心にオフィス需要は一段と高まっており、空室率の低下と新規募集賃料の上昇が顕著となりました。また、東京都心部を中心に新規賃料のみならず、継続入居テナントの賃料にも上昇基調がみられるなど、賃貸マーケットは引き続き好調に推移いたしました。

不動産流通市場では、堅調なオフィス需要や低金利を背景に、国内外のファンドやJ-REIT等による積極的な投資が続いたことから、取得価格の上昇や投資利回りの低下の傾向が顕著となり、不動産取得環境は厳しい状況が続きました。

このような状況下、本投資法人は、物件競争力が高く、かつ、相対的に賃貸キャッシュ・フローが安定的で資産価値の下落リスクが少ないことが期待される優良なオフィスビルへの投資を基本方針として、資産運用を継続してまいりました。当期におきましては、三井不動産グループを始めとする独自の情報チャネルの活用とこれまで培ってきたノウハウを活かして情報を厳選し、慎重に検討を行ったうえで、平成19年3月に「中野坂上サンプライトツイン」（追加取得、区分所有権、取得価格（以下、同様）311.6億円）及び「中野坂上サンプライトアネックス」（区分所有権、4.5億円）（以下「中野坂上サンプライトツイン」及び「中野坂上サンプライトアネックス」を合わせて「中野坂上サンプライトツイン」といいます。）、平成19年4月に「NBF銀座通りビル」（信託受益権、170.0億円）を取得しました。また、平成18年12月に売買契約を締結いたしました「東京都千代田区神田須田町二丁目所在土地建物」（所有権、9.0億円）につき、平成19年6月に引渡しを受けております。

また、保有物件につきましては、アンケート実施等によるテナントニーズの把握ときめ細かな運営管理、計画的なりニューアル工事、管理業務の品質向上等、顧客満足度の向上に努めるとともに、適切なマーケットの把握と賃料設定、及び既存テナントの賃料改定の実施等により収益力の一層の強化に努めました。

なお、当期末における本投資法人の全不動産ポートフォリオは、保有物件ベースで56物件、投資額6,743億円（取得価格ベース）、総賃貸可能面積は69.2万㎡（20.9万坪）、期末稼働率は99.0％（前期比1.2ポイントの上昇）となり、テナント総数は910となっております。

(3) 資金調達の概要

借入金等の有利子負債の調達につきましては、機動性の高い無担保・無保証のコーポレートファイナンスを活用し、財務の安定性に配慮しております。借入れにあたっては、資産の長期運用及び将来の金利上昇リスク軽減の観点から長期固定金利借入れによる調達を進める一方で、物件取得時の機動的な資金調達等の観点から短期借入れによる調達も行っております。さらに借換えリスク軽減等の安定的な調達基盤の確保といった観点から極度額300億円、期間3年の長期のコミットメントラインを設定しております。また、資金調達手段の多様化を図るため、平成19年1月には2,000億円の公募投資法人債の発行枠の設定に関する発行登録書を提出しており、平成19年3月には第8回無担保投資法人債（金額100億円、期間5年）を、また平成19年5月には第9回無担保投資法人債（金額100億円、期間7年）・第10回無担保投資法人債（金額100億円、期間10年）を発行し、平成19年6月30日現在の発行枠残高は1,700億円となっております。また、テナントからの預り敷金についても効率的に運用し、平成19年6月30日現在の運用している敷金相当額（預金見合いがない敷金相当額）は239.3億円となっております。

これらの結果、当期末時点における総資産負債比率（総資産に対する有利子負債及び本投資法人が運用している敷金相当額の合計額の比率。以下同様）は44.9％、長期固定有利子負債比率（有利子負債残高における長期固定有利子負債残高の比率。以下同様）は75.3％となっております。

I. 資産運用報告

発行登録書の概要

発行予定額	2,000億円以内
発行予定期間	平成19年2月6日より平成21年2月5日まで
資金使途	特定資産取得資金、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、当期末時点における本投資法人の格付の状況は以下のとおりです。

格付機関	格付内容
スタンダード・アンド・プアーズ・レーティングズ・サービス（S&P）	長期会社格付：A+ 短期会社格付：A-1 アウトルック：安定的
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク（Moody's）	発行体格付：A1 アウトルック：安定的
格付投資情報センター（R&I）	発行体格付：AA 格付けの方向性：安定的

（4）業績及び分配の概要

このような運用の結果、当期の運用実績として、営業収益26,640百万円（前期比746百万円増、2.9%増）、不動産賃貸事業利益は、13,317百万円（前期比517百万円増、4.0%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、12,111百万円（前期比460百万円増、3.9%増）、経常利益は10,063百万円（前期比296百万円増、3.0%増）と増収増益となりました。これは、当期に取得した中野坂上サンブライトツイン及びNBF銀座通りビルの新規稼働による営業収益の増加及び既存テナントの賃料改定等の内部成長によるものです。

また、規約に定める分配方針に従い、本投資法人は、当期末処分利益の概ね全額を分配（1口当たり19,809円）することにより、当該利益分配金が損金算入される税制の特例（租税特別措置法第67条の15）が適用されることを企図し、当期純利益は10,062百万円（前期比296百万円増、3.0%増）となりました。

3. 増資等の状況

当期において増資等は行っておらず、出資総額等の異動はありません。なお、前期以前の増資等の概要は以下のとおりです。

払込年月日	摘 要	発行済投資口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減数	残 高	増減数	残 高	
平成13年3月15日	私募設立	200	200	100	100	（注1）
平成13年5月22日	私募増資	197,600	197,800	98,800	98,900	（注2）
平成13年9月 7日	公募増資	82,900	280,700	49,999	148,899	（注3）
平成16年7月13日	公募増資	80,000	360,700	58,838	207,737	（注4）
平成16年8月10日	第三者割当増資	4,000	364,700	2,941	210,678	（注5）
平成17年8月10日	公募増資	58,000	422,700	51,491	262,170	（注6）
平成18年3月16日	公募増資	80,000	502,700	79,040	341,210	（注7）
平成18年3月29日	第三者割当増資	5,300	508,000	5,236	346,446	（注8）

（注1）1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

（注2）1口当たり発行価格500,000円にて物件の取得資金の調達を目的とする私募投資口の追加発行を行い、運用を開始いたしました。

（注3）1口当たり発行価格625,000円（引受価額603,125円）にて、借入金の返済資金及び新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行いたしました。

（注4）1口当たり発行価格759,500円（引受価額735,475円）にて、借入金の返済資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行いたしました。

（注5）1口当たり発行価額735,475円にて、借入金の返済資金の調達等を目的とする第三者割当による新投資口を発行いたしました。

（注6）1口当たり発行価格916,300円（引受価額887,782円）にて、借入金の返済資金及び新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行いたしました。

（注7）1口当たり発行価格1,019,200円（引受価額988,000円）にて、借入金の返済資金及び新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行いたしました。

（注8）1口当たり発行価額988,000円にて、借入金の返済資金及び新規物件の取得資金の調達等を目的とする第三者割当による新投資口を発行いたしました。

【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する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8期 平成17年6月	第9期 平成17年12月	第10期 平成18年6月	第11期 平成18年12月	第12期 平成19年6月
最 高	1,000,000円	1,020,000円	1,170,000円	1,580,000円	1,990,000円
最 低	849,000円	891,000円	995,000円	1,080,000円	1,550,000円

4. 分配金等の実績

当期（第12期）の分配金は、1口当たり19,809円であり、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する法人税課税の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用を企図しており、当期末処分利益の概ね全額を分配することとしております。

期 計 算 期 間	第8期 自 平成17年 1 月 1 日 至 平成17年 6 月30日	第9期 自 平成17年 7 月 1 日 至 平成17年12月31日	第10期 自 平成18年 1 月 1 日 至 平成18年 6 月30日	第11期 自 平成18年 7 月 1 日 至 平成18年12月31日	第12期 自 平成19年 1 月 1 日 至 平成19年 6 月30日
当期末処分利益総額	6,161,091千円	7,205,589千円	9,850,811千円	9,766,001千円	10,063,002千円
利益留保額	214千円	244千円	183千円	209千円	30千円
金銭の分配金総額 （1口当たり分配金）	6,160,877千円 （16,893円）	7,205,344千円 （17,046円）	9,850,628千円 （19,391円）	9,765,792千円 （19,224円）	10,062,972千円 （19,809円）
うち利益分配金総額 （1口当たり利益分配金）	6,160,877千円 （16,893円）	7,205,344千円 （17,046円）	9,850,628千円 （19,391円）	9,765,792千円 （19,224円）	10,062,972千円 （19,809円）
うち出資払戻総額 （1口当たり出資払戻額）	－ 千円 （－ 円）	－ 千円 （－ 円）	－ 千円 （－ 円）	－ 千円 （－ 円）	－ 千円 （－ 円）

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

今後の日本経済は、金利の上昇や原油価格の高騰等が企業収益の圧迫要因としてあげられるものの、企業の設備投資と底堅い輸出を牽引役に、緩やかな拡大基調が続くものと思われます。

オフィスビル賃貸市場においては、特に東京都心部を始め大都市圏中心部において景気回復に伴う企業の業容・人員拡大により旺盛な需要が続くものと思われ、稼働率・賃料水準とも引き続き高水準に推移することが予想されます。またその他の地方主要都市においても稼働率の改善傾向が続くものと思われます。

不動産流通市場においては、国内外の活発な投資意欲により需給の逼迫が続き、一層厳しい投資環境が続くものと予想されます。

また、景気の回復を背景に金利動向は低位安定からやや上昇基調に転じており、資金調達コストも増大する可能性があるものと思われます。

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

（a）保有物件の運用方針

空室営業につきましては、マーケット賃料の上昇を反映した賃料設定及び営業期間の短縮等による収益の向上を目指します。また、既存テナントにつきましては、契約更改時の賃料改定による収益の向上を目指します。

運営管理につきましては、「ホスピタリティ」をキーワードにテナントサービスの質の向上を図ります。また、テナントアンケートの結果を運営管理に反映し、テナントとの長期的かつ良好な関係を維持することで高稼働率の維持、継続賃料の増額改定に努め、賃貸収益の安定化及び増大を図ります。

建物管理につきましては、適切なりニューアル工事を実施する等、物件の競争力を向上させていくことでポートフォリオの質の強化を図り、更なる収益力の向上を目指します。



I. 資産運用報告

(b) 新規物件の投資方針

三井不動産株式会社等の有力な情報ルートを持っていることや、開発案件等の新しい取得手法の実績といったノウハウの蓄積も進んでいること、加えて、上場投資法人の中で最大規模であること等の優位性を最大限に活かし、適切なリスクマネジメントを行い、入札などの過度な競争を避けながら、中長期的に優位性を失わない優良物件の確保を図ります。

更なるポートフォリオの拡大・強化を図るため、引き続き優良物件を厳選して、堅実な投資判断を行ってまいります。

(c) 財務戦略等

財務面における借入金による資金調達につきましては、資産の長期運用の観点及び将来の金利上昇に備え、従来どおり長期固定金利の資金調達を基本とします。また、調達基盤の拡充の観点からも引き続き投資法人債の発行にも取り組みます。

次期におきましても、総資産負債比率のターゲットは引き続き40%から50%を当面の目標とし、上限の目処を60%とします。また、長期固定有利子負債比率のターゲットにつきましては、80%から90%を当面の目標として財務運営を行います。

また、東京証券取引所における適時開示に加え、ホームページの充実により、各種ディスクロージャー資料、物件に関する情報、運用状況及び分配金に関する情報等、本投資法人について投資判断上有用と思われる情報の提供に努めてまいります。

(d) コンプライアンス・リスク管理

平成19年9月に施行が予定される金融商品取引法をはじめとする各種法令の遵守はもとより、資産規模の拡大や社会的要請・外部環境の変化等に対応し、健全かつ適切な業務運営を確保するため、コンプライアンス・リスク管理態勢の更なる強化に取り組みます。

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

(a) 平成18年9月28日付で売買契約を締結いたしました以下の資産について、平成20年3月の引渡しを予定しております。

物件の名称	(仮称) 豊洲5丁目ビル		特定資産の種類	不動産
所在地	(地番) 東京都江東区豊洲五丁目6番7			
土地	地積	12,551.33㎡	用途地域	準工業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨造陸屋根10階建		
	延床面積	36,449.50㎡ (建物全体)		
	所有形態	所有権100%	竣工予定時期	平成19年9月30日
	用途	事務所		
取得予定時期	平成20年3月31日		取得予定価格	16,200,000,000円～25,100,000,000円
信託受託者	－		建物管理会社	未定
特記事項	①売主によるテナント誘致の進捗状況等により、引渡期限が最短で平成19年10月末まで短縮されることがあります。			
	②取得価格は、売買契約に定めた一定のルールに従い、売主によるテナント誘致の結果による収益性に連動して、原則として引渡日まで上記の範囲内で決定されます。なお、本物件の当初の取得予定価格は16,200百万円～24,100百万円でしたが、本物件の更なる収益性向上を狙いとして、既設定済みの賃貸条件を上回った場合に対応する売買価格の上限値を定めるため、平成19年6月5日に、取得予定価格を16,200百万円～25,100百万円に変更しております。			
	③本敷地に関して、売主は、「東京都環境確保条例」の規定に従い、「土地利用の履歴等調査届出書」及び「土壤汚染状況調査報告書」により、土壤の一部に指定基準を超過する物質があることを報告しております。なお、東京都環境局より交付された「土壤汚染状況調査報告書」副本（東京都18.3.22 17環改有土第510号）により、当該物質は自然的原因によるものと考えられることなどから、本物件土地については、条例に基づいた土壤汚染対策の必要がないことが確認されています。			

(b) 平成18年12月20日付で売買契約を締結いたしました以下の資産について、平成20年3月の引渡しを予定しております。

物件の名称	NBF名古屋広小路ビル（増築）		特定資産の種類	不動産
所在地	(地番) 愛知県名古屋市中区栄二丁目311番			
土地	地積	431.30㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨造陸屋根9階建		
	延床面積	3,450.28㎡ (増築建物全体)		
	所有形態	所有権100%	竣工予定時期	平成20年3月
	用途	事務所		
取得予定時期	平成20年3月		取得予定価格	1,826,000,000円
信託受託者	－		建物管理会社	未定

I. 資産運用報告 投資法人の概況

1. 出資の状況

期 決 算 年 月	第8期 平成17年6月30日現在	第9期 平成17年12月31日現在	第10期 平成18年6月30日現在	第11期 平成18年12月31日現在	第12期 平成19年6月30日現在
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総数	364,700口	422,700口	508,000口	508,000口	508,000口
出資総額	210,678百万円	262,170百万円	346,446百万円	346,446百万円	346,446百万円
投資主数	16,163人	19,873人	22,258人	17,512人	14,906人

2. 投資口に関する事項

平成19年6月30日現在における発行済投資口の総数のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏 名 又 は 名 称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総数に対 する所有投資口数の割合 (%)
日本トラステイ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	33,526	6.59
日興シテイ信託銀行株式会社（投信口）	31,790	6.25
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	30,884	6.07
ザ バンク オブ ニューヨーク トリーティー ジヤスデツク アカウント	27,847	5.48
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	24,995	4.92
三井不動産株式会社	19,735	3.88
野村信託銀行株式会社（投信口）	14,759	2.90
ユービーエス エイジー ロンドン アジア エクイティーズ	13,314	2.62
住友生命保険相互会社	11,256	2.21
株式会社中国銀行	10,413	2.04
合 計	218,519	43.01

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

3. 役員等に関する事項

平成19年6月30日現在における執行役員及び監督役員は以下のとおりです。

区 分	氏 名	主 な 兼 職 等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	阿部 定文	－	7,200
	西山 晃一	日本ビルファンドマネジメント株式会社 代表取締役社長	
監督役員	西沢 昭	株式会社日本橋合同鑑定 代表取締役 不動産鑑定士	12,000
	深澤 日出男	財団法人土地情報センター理事長	
	小松 初男	虎の門法律事務所パートナー 弁護士	
	神山 貞雄	大有ゼネラル監査法人代表社員 公認会計士・税理士	
会計監査人	あずさ監査法人	－	20,122

（注1）執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有しておりません。また、監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

（注2）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（7,222千円）が含まれています。

4. 委託業者、資産保管会社及び一般事務受託者

平成19年6月30日現在における委託業者等は以下のとおりです。

委 託 区 分	氏 名 又 は 名 称
投資信託委託業者（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	中央三井信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資口の名義書換等）	中央三井信託銀行株式会社
一般事務受託者（会計事務等）	税理士法人平成会計社
一般事務受託者（機関の運営）	日本ビルファンドマネジメント株式会社
一般事務受託者（納税事務等）	税理士法人プライスウォーターハウスクーパース
一般事務受託者（投資法人債に関する事務）	株式会社三井住友銀行、大和証券エスエムビーシー株式会社、中央三井信託銀行株式会社、メリルリンチ日本証券株式会社、しんぎん証券株式会社、みずほ証券株式会社、JPモルガン証券株式会社、日興シティグループ証券株式会社、野村證券株式会社、三菱UFJ証券株式会社

I. 資産運用報告 投資法人の運用資産の状況

1. 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地 域 等	第11期 (平成18年12月31日現在)		第12期 (平成19年6月30日現在)	
		保有総額 (百万円)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円)	対総資産比率 (%)
不動産	東京都心部	142,982	22.5	142,885	21.0
	東京周辺都市部	49,105	7.7	80,493	11.8
	地方都市部	31,987	5.0	31,716	4.7
信託不動産	東京都心部	258,230	40.7	274,805	40.4
	東京周辺都市部	65,735	10.4	65,158	9.6
	地方都市部	49,022	7.7	48,609	7.1
小 計		597,065	94.2	643,668	94.6
預金・その他の資産		37,052	5.8	36,597	5.4
資産総額計		634,117 (597,065)	100.0 (94.2)	680,266 (643,668)	100.0 (94.6)

(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）によっております。

(注2)（ ）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おります。なお、建設仮勘定（期末保有物件の建設仮勘定は除く。）の金額は不動産及び信託不動産の金額には含まれておりません。

(注3) 建物等と併せて保有している地上権及び借地権につきましては、建物等と合算して不動産及び信託不動産の欄に記載しております。

(注4) 西新宿六丁目共有組合（民法第667条に規定する組合）（第11期 2,652百万円 対総資産比率0.4％、第12期 2,632百万円 対総資産比率0.4％）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）（第11期 336百万円 対総資産比率0.1％、第12期 332百万円 対総資産比率0.0％）への出資部分（以下「任意組合出資持分」といいます。）につきましては、不動産（東京都心部）に含めて記載しております。

(注5) 中野坂上サンブライトツインについては、不動産（第12期 31,856百万円）及び信託不動産（第11期 8,437百万円、第12期 8,332百万円）を保有しておりますので、それぞれを区分して記載しております。

2. 主要な保有資産

平成19年6月30日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能 面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	対総賃貸 収入比率 (%)	主たる用途
大和生命ビル	64,550	27,640	27,111	98.1	7.3	オフィスビル
中野坂上サンブライトツイン	40,189	31,936	31,900	99.9	3.2	オフィスビル
西新宿三井ビルディング（注2）	37,087	32,968	32,968	100.0	5.3	オフィスビル
ISTビル	34,305	36,764	36,615	99.6	4.3	オフィスビル
芝NBFタワー	31,567	24,728	24,728	100.0	4.0	オフィスビル
NBFプラチナタワー	31,255	33,503	33,503	100.0	5.4	オフィスビル
ゲートシティ大崎	25,068	20,714	20,714	100.0	3.9	オフィスビル
NBF日本橋室町センタービル	24,014	16,306	16,306	100.0	3.4	オフィスビル
中目黒GTタワー（注2）	22,680	21,423	21,423	100.0	3.9	オフィスビル
虎ノ門琴平タワー	21,512	16,848	16,848	100.0	3.9	オフィスビル
合 計	332,230	262,829	262,115	99.7	44.5	

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

(注2) 任意組合出資持分を含めて記載しております。

3. 不動産等組入資産明細

平成19年6月30日現在、本投資法人が保有するオフィスビル（不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権等）の明細は以下のとおりです。（注1）

不動産等の名称		所在地 (住居表示)	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)
東京都心部	大和生命ビル	東京都千代田区内幸町一丁目1番7号	信託受益権	27,640	68,300	64,550
	西新宿三井ビルディング（注3）	東京都新宿区西新宿六丁目24番1号	不動産	32,968	53,500	37,087
	芝NBFタワー	東京都港区芝大門一丁目1番30号	信託受益権	24,728	36,500	31,567
	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	54,600	31,255
	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	20,714	34,400	25,068
	虎ノ門琴平タワー	東京都港区虎ノ門一丁目2番8号	不動産/地上権	16,848	34,700	21,512
	NBF日本橋室町センタービル	東京都中央区日本橋室町三丁目2番15号	信託受益権	16,306	32,000	24,014
	中目黒GTタワー（注4）	東京都目黒区上目黒二丁目1番1号	不動産	21,423	29,800	22,680
	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	16,500	17,605
	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	14,900	23,000	15,736
	GSKビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目6番15号	信託受益権	20,426	20,200	14,108
	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	10,193	19,700	13,779
	興和西新橋ビルB棟	東京都港区西新橋二丁目14番1号	信託受益権	10,088	18,500	12,284
	第2新日鐵ビル	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	17,338	15,210	11,909
	NBF ALLIANCE	東京都港区南青山五丁目2番1号	信託受益権	4,043	11,600	9,512
	四谷メディカルビル	東京都新宿区左門町20番地	信託受益権	7,450	9,170	8,731
	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	8,258	16,150	8,445
	NBF芝公園ビル	東京都港区芝三丁目2番18号	不動産	7,087	8,350	6,806
	NBF高輪ビル	東京都港区高輪一丁目3番13号	信託受益権	10,473	8,420	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	8,160	6,287
	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	6,460	4,921
	NBF東銀座スクエア	東京都中央区築地一丁目13番14号	信託受益権	4,871	7,560	5,111
	NBF小川町ビルディング	東京都千代田区神田小川町一丁目3番1号	不動産	4,805	6,060	4,965
	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	5,666	6,220	4,550
東京周辺都市部	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	5,610	4,494
	NBF須田町ヴェルデビル	東京都千代田区神田須田町二丁目3番地	不動産	2,971	4,140	3,380
	NBF恵比寿南ビル	東京都渋谷区恵比寿南一丁目9番6号	不動産	1,595	1,450	1,029
	小 計			344,108	556,260	417,691
	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	不動産/信託受益権	31,936	39,300	40,189
	ISTビル	東京都江東区豊洲五丁目6番52号	信託受益権	36,764	37,800	34,305
	新川崎三井ビルディング	神奈川県川崎市幸区鹿島田890番12号	不動産	27,924	20,500	20,028
	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	20,069	22,200	12,634
	パレール三井ビルディング	神奈川県川崎市川崎区東田町8番地	不動産	12,545	4,470	3,345
	NBF厚木ビル	神奈川県厚木市中町二丁目8番13号	不動産	5,230	2,520	2,199
	つくば三井ビルディング	茨城県つくば市竹園一丁目6番1号	信託受益権	16,834	9,690	7,672
	NBF宇都宮ビル	栃木県宇都宮市東宿郷三丁目1番9号	不動産	6,197	2,790	2,540
	シーノ大宮ノースウィング	埼玉県さいたま市大宮区桜木町一丁目10番地15、16	不動産	20,698	22,000	16,215
	大同生命大宮ビル	埼玉県さいたま市大宮区古敷町一丁目23番地の1	信託受益権	3,574	2,560	2,213
	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	2,100	1,972
	NBF松戸ビル	千葉県松戸市本町18番4号	不動産	4,770	2,750	2,335
	小 計			189,997	168,680	145,651
	札幌エルプラザ	北海道札幌市北区北八条西三丁目28番地	不動産	11,396	6,170	4,247
	NBF札幌南二条ビル	北海道札幌市中央区南二条西二丁目18番1号	信託受益権	5,345	1,770	1,734
	NBF仙台本町ビル	宮城県仙台市青葉区本町二丁目16番10号	信託受益権	7,539	4,380	3,620
	NBFユニックスビル	福島県福島市米町6番6号	信託受益権	13,479	4,630	3,408
	NBF新潟テレコムビル	新潟県新潟市万代四丁目4番27号	信託受益権	10,221	4,490	3,695
	NBF名古屋屋広小路ビル	愛知県名古屋市中区栄二丁目3番6号	不動産	6,873	6,350	5,289
	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	21,935	24,200	17,294
	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	25,237	15,300	12,012
	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	14,896	10,700	9,248
	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	不動産	11,438	7,430	6,432
	NBF堺東ビル	大阪府堺市堺区北瓦町一丁目3番17号	信託受益権	5,301	2,430	2,047
地方都市部	NBF谷町ビル	大阪府大阪市中央区大手通一丁目2番12号	信託受益権	4,948	2,190	1,911
	アクア堂島東館	大阪府大阪市北区堂島浜一丁目4番4号	信託受益権	3,243	2,370	1,880
	NBF四条烏丸ビル	京都府京都市下京区綾小路通烏丸西入童侍者町167番	信託受益権	3,931	1,810	1,392
	NBF広島立町ビル	広島県広島市中区立町2番27号	不動産	5,612	3,290	2,962
	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	1,309	917	772
	NBF博多祇園ビル	福岡県福岡市博多区祇園町2番1号	信託受益権	5,416	2,790	2,376
	小 計			158,117	101,217	80,326
合 計				692,222	826,157	643,668



I. 資産運用報告

本投資法人が投資するオフィスビルごとの賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称		前期（H18.7.1～H18.12.31）				当期（H19.1.1～H19.6.30）			
		テナント総数 期末時点 （注5） （件）	稼働率 期末時点 （注5）（注6） （％）	賃貸事業 収入 期間中 （百万円）	対総賃貸事 業収入比率 （注6） （％）	テナント総数 期末時点 （注5） （件）	稼働率 期末時点 （注5）（注6） （％）	賃貸事業 収入 期間中 （百万円）	対総賃貸事 業収入比率 （注6） （％）
東京 都 心 部	大和生命ビル	63	98.6	1,801	7.0	61	98.1	1,938	7.3
	西新宿三井ビルディング（注8）	1（24）	100.0（99.0）	1,360	5.3	1（26）	100.0（100.0）	1,406	5.3
	芝NBFタワー	27	100.0	1,066	4.1	27	100.0	1,058	4.0
	NBFプラチナタワー	5	100.0	1,429	5.5	5	100.0	1,430	5.4
	ゲートシティ大崎	1（64）	100.0（100.0）	1,077	4.2	1（61）	100.0（98.7）	1,050	3.9
	虎ノ門琴平タワー	1（17）	100.0（95.5）	915	3.5	1（21）	100.0（100.0）	1,042	3.9
	NBF日本橋室町センタービル	14	100.0	897	3.5	14	100.0	902	3.4
	中目黒GTタワー（注9）	1（15）	100.0（100.0）	1,047	4.0	1（16）	100.0（99.8）	1,049	3.9
	NBF銀座通りビル	—	—	—	—	1	100.0	（注7）	（注7）
	新宿三井ビルディング二号館	42	99.6	693	2.7	44	99.6	685	2.6
	GSKビル	1	100.0	（注7）	（注7）	1	100.0	（注7）	（注7）
	NBF虎ノ門ビル	11	76.0	603	2.3	11	97.0	536	2.0
	興和西新橋ビルB棟	2（16）	100.0（100.0）	（注7）	（注7）	2（16）	100.0（100.0）	（注7）	（注7）
	第2新日鐵ビル	2（37）	100.0（100.0）	620	2.4	2（36）	100.0（100.0）	613	2.3
	NBF ALLIANCE	9	100.0	290	1.1	9	100.0	303	1.1
	四谷メディカルビル	1（36）	100.0（93.7）	265	1.0	1（36）	100.0（90.3）	326	1.2
	渋谷ガーデンフロント	1	100.0	（注7）	（注7）	1	100.0	（注7）	（注7）
	NBF芝公園ビル	2（13）	13.9（13.9）	（注7）	（注7）	7（18）	100.0（100.0）	237	0.9
	NBF高輪ビル	5	99.9	321	1.2	5	99.9	338	1.3
	NBF赤坂山王スクエア	6	100.0	244	0.9	6	100.0	247	0.9
	住友電設ビル	1	100.0	（注7）	（注7）	1	100.0	（注7）	（注7）
	NBF東銀座スクエア	9	100.0	232	0.9	9	100.0	235	0.9
	NBF小川町ビルディング	1（11）	100.0（100.0）	186	0.7	1（10）	100.0（100.0）	198	0.7
	NBF池袋タワー	12	99.8	215	0.8	13	100.0	216	0.8
	NBF池袋シティビル	13	100.0	190	0.7	12	100.0	187	0.7
	NBF須田町ヴェルデビル	4	100.0	116	0.4	4	100.0	114	0.4
	NBF恵比寿南ビル	3	100.0	59	0.2	3	100.0	58	0.2
東京 周 辺 都 市 部	中野坂上サンブライトツイン ISTビル	1	100.0	（注7）	（注7）	8	99.9	845	3.2
	新川崎三井ビルディング	8	98.3	1,134	4.4	9	99.6	1,143	4.3
	横浜STビル	1（16）	100.0（96.0）	953	3.7	1（18）	100.0（100.0）	943	3.5
	パレール三井ビルディング	83	98.1	743	2.9	88	98.8	756	2.8
	NBF厚木ビル	1（34）	100.0（100.0）	324	1.3	1（32）	100.0（100.0）	303	1.1
	NBF厚木ビル	21	100.0	141	0.5	20	100.0	139	0.5
	つくば三井ビルディング	68	92.0	504	1.9	67	90.1	506	1.9
	NBF宇都宮ビル	34	98.5	145	0.6	35	98.8	144	0.5
	シーノ大宮ノースウイング	33	98.9	761	2.9	34	99.8	766	2.9
	大同生命大宮ビル	14	97.8	123	0.5	14	100.0	119	0.4
	NBF浦和ビル	15	100.0	112	0.4	14	100.0	113	0.4
	NBF松戸ビル	24	100.0	135	0.5	23	90.5	139	0.5
	札幌エルプラザ	12	100.0	323	1.3	12	100.0	328	1.2
	NBF札幌南二条ビル	10	100.0	125	0.5	8	100.0	125	0.5
	NBF仙台本町ビル	10	99.7	219	0.8	9	98.4	211	0.8
	NBFユニックスビル	56	95.4	299	1.2	56	94.9	295	1.1
地 方 都 市 部	NBF新潟テレコムビル	36	99.0	270	1.0	35	98.0	266	1.0
	NBF名古屋広小路ビル	9	99.6	237	0.9	9	100.0	234	0.9
	アクア堂島NBFタワー	39	99.9	872	3.4	38	99.9	840	3.2
	信濃橋三井ビルディング	1（55）	100.0（99.7）	727	2.8	1（56）	100.0（99.7）	718	2.7
	サンマリオンNBFタワー	27	96.7	439	1.7	29	94.8	436	1.6
	堺筋本町センタービル	40	94.1	320	1.2	44	96.4	328	1.2
	NBF堺東ビル	19	93.2	131	0.5	20	85.3	124	0.5
	NBF谷町ビル	3	100.0	（注7）	（注7）	3	100.0	（注7）	（注7）
	アクア堂島東館	20	96.4	121	0.5	20	96.4	116	0.4
	NBF四条烏丸ビル	18	95.3	93	0.4	19	100.0	96	0.4
	NBF広島立町ビル	27	97.3	160	0.6	25	92.3	161	0.6
	広島袋町ビルディング	16	96.8	40	0.2	16	98.0	39	0.1
	NBF博多祇園ビル	8	100.0	156	0.6	8	100.0	157	0.6
合　　計		892（1,215）	97.8（97.4）	25,894	100.0	910（1,236）	99.0（98.8）	26,640	100.0

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

（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社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、本投資法人は不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額（決算日を価格時点とする株式会社谷澤総合鑑定所又は大和不動産鑑定株式会社作成の不動産鑑定評価書による）を記載しております。

（注3）任意組合出資持分（賃貸可能面積2,329㎡、帳簿価額2,632百万円）を含めて記載しております。

（注4）任意組合出資持分（賃貸可能面積345㎡、帳簿価額332百万円）を含めて記載しております。

（注5）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、転借人への賃貸借状況により本投資法人の受領する賃料が変動しうるものについては、転借人の入居状況に基づく稼働率（当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合）及びテナント総数を（　）内に併記しております。

（注6）稼働率及び対総賃貸事業収入比率は、小数点第2位を四捨五入しております。

（注7）当物件につきましては、主要テナントとの賃貸借契約による契約賃料収入が当物件の契約賃料合計の80％以上を占めており、かかる主要テナントから賃料収入を開示することにつき同意を得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として記載しております。

（注8）当物件の数値には任意組合出資持分（当期 賃貸事業収入100百万円 対総賃貸事業収入比率0.4％、前期 賃貸事業収入97百万円 対総賃貸事業収入比率0.4％）を含めて記載しております。なお、当物件の3～25階は一元運用区画（各区分所有者は区分所有部分を三井不動産株式会社に賃貸、同社が転借人にこれを転貸し、同区画から生じる賃貸収益、賃貸費用を各区分所有者が一元運用権利割合に応じて収受、負担します。以下同じ。）です。本投資法人保有部分のうち一元運用対象は3～20階部分（一元運用権利割合約77.79％）及び任意組合出資持分である21～25階部分（一元運用割合約6.38％）です。なお、一元運用区画以外で本投資法人が保有する1階、2階部分についても同社に賃貸し、同社はこれを転借人11社に転貸しております。

（注9）当物件の数値には任意組合出資持分（当期 賃貸事業収入16百万円 対総賃貸事業収入比率0.1％、前期 賃貸事業収入16百万円 対総賃貸事業収入比率0.1％）を含めて記載しております。なお、当物件の4～25階は一元運用区画（各区分所有者は区分所有部分を三井不動産株式会社に賃貸、同社が転借人にこれを転貸し、同区画から生じる賃貸収益、賃貸費用を各区分所有者が一元運用権利割合に応じて収受、負担します。以下同じ。）です。本投資法人保有部分のうち一元運用対象は4・5・8～25階部分（一元運用権利割合約90.89％）及び任意組合出資持分である6・7階部分（一元運用割合約1.63％）です。なお、一元運用区画以外で本投資法人が保有する地下1階、地下2階の店舗部分についても同社に賃貸し、同社はこれを転借人1社に転貸しております。

4. その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記3. 不動産等組入資産明細に一括して記載しており、平成19年6月30日現在同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。なお、任意組合出資持分は、特定資産（不動産）への投資に付随するものであることから特定資産（不動産）に含めて記載しております。

I. 資産運用報告 保有不動産の資本的支出

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、会計上の費用に区分経理される部分が含まれております。

また、今後とも定常的に支出される建築・設備関係の修繕・更新工事に加えて、テナント満足度調査や近隣競合ビルスペック調査等の結果を踏まえて、マーケットの中での競争力の維持向上、テナント満足度の維持向上を目的としたリニューアル工事を実施します。

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
横浜STビル (神奈川県横浜市)	防犯設備更新	自 平成19年 7 月 至 平成19年12月	141	—	—
NBF仙台本町ビル (宮城県仙台市)	空調設備改修工事 (第4期)	自 平成19年 9 月 至 平成19年12月	82	—	—
NBF宇都宮ビル (栃木県宇都宮市)	外壁クリーニング・シーリング更新工事	自 平成19年 7 月 至 平成19年10月	25	—	—
NBF小川町ビルディング (東京都千代田区)	中央監視装置更新工事	自 平成20年 3 月 至 平成20年 5 月	75	—	—
NBF池袋タワー (東京都豊島区)	空調換気設備改修工事 (第1期)	自 平成20年 4 月 至 平成20年 5 月	59	—	—
パレール三井ビルディング (神奈川県川崎市)	照明器具 (安定器) 更新工事 (第1期)	自 平成20年 5 月 至 平成20年 6 月	44	—	—
NBF浦和ビル (埼玉県さいたま市)	外壁他改修工事	自 平成19年 9 月 至 平成20年 1 月	39	—	—
NBF宇都宮ビル (栃木県宇都宮市)	室外機ファンモーター交換、 圧縮機オーバーホール工事	自 平成20年 4 月 至 平成20年 6 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1,210百万円であり、当期費用に区分された修繕費618百万円と併せ、1,828百万円の工事を実施しています。

当期の主な工事は、「NBF芝公園ビル」における共用部改修工事、バリアフリー工事、空気調和機・熱交換器交換等131百万円及び「NBF仙台本町ビル」における空調設備改修工事、6階東側空調設備工事等85百万円です。その他のビルで中央監視盤更新工事、空調設備の改修工事等の長期修繕計画に基づく資産保全工事及びOAフロア工事等のテナント満足度の維持向上を目的としたリニューアル工事他992百万円の実施が挙げられます。

不動産等の名称 (所在)	目 的	期 間	支出金額 (百万円)
NBF芝公園ビル (東京都港区)	共用部改修工事、バリアフリー工事、空気調和機・熱交換器交換等		131
NBF仙台本町ビル (宮城県仙台市)	空調設備改修工事 (第3期)、6階東側空調設備工事等	自 平成19年 1 月 至 平成19年 6 月	85
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リニューアル工事等		992
合 計			1,210

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件ごとに策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積み立てております。

(単位：百万円)

計算期間	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
前期末積立金残高	1,497	1,654	1,166	1,413	948
当期積立額	962	1,013	1,453	1,459	1,535
当期積立金取崩額	805	1,501	1,206	1,924	1,898
次期繰越額	1,654	1,166	1,413	948	586

(注1) 他の共有者と合同で積み立てている積立金については、当該他の共有者の持分相当額を除いた本投資法人の持分相当額のみを記載しております。

(注2) 上記に記載した積立金とは別に、区分所有ビル等の管理規約等に基づく修繕積立金として、平成19年6月30日現在3,627百万円を積み立てております。

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項 目	第11期	第12期
(a) 資産運用報酬	949,421	977,263
(b) 資産保管委託報酬	30,239	29,607
(c) 一般事務委託報酬	55,717	57,726
(d) 役員報酬	19,200	19,200
(e) 会計監査人報酬	12,400	12,900
(f) その他の費用	80,465	108,644
合 計	1,147,443	1,205,342

(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12期161,343千円あります。なお、第11期は該当事項がありません。

I. 資産運用報告

2. 借入状況

平成19年6月30日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

区 分		借入日	前期末 残 高 (百万円)	当期末 残 高 (百万円)	平均 利率 (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要			
借入先												
短期 借入 金	住友信託銀行(株)	H19. 6 .29	－	10,000	0.8%	H19. 7 .31	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3) 変動金利			
	信金中央金庫	H19. 6 .29	1,000	7,000	0.8%	H19. 7 .31						
	(株)新生銀行	H19. 6 .29	－	7,000	0.8%	H19. 7 .31						
	三菱UFJ信託銀行(株)	H19. 6 .29	－	3,000	0.8%	H19. 7 .31						
	(株)福岡銀行	H19. 4 .27	2,000	2,000	0.9%	H19. 7 .31						
	(株)八十二銀行	H19. 6 .29	2,000	2,000	1.0%	H19. 9 .28						
	(株)鹿児島銀行	H19. 4 .27	1,000	1,000	0.9%	H19. 7 .31						
	(株)群馬銀行	H19. 4 .27	1,000	1,000	0.9%	H19. 7 .31						
	(株)山口銀行	H19. 4 .27	1,000	1,000	0.9%	H19. 7 .31						
	(株)静岡銀行	H19. 5 .31	1,000	1,000	0.9%	H19. 8 .31						
	(株)中国銀行	H19. 6 .29	1,000	1,000	0.9%	H19. 7 .31						
	(株)伊予銀行	H19. 4 .27	－	1,000	0.9%	H19. 7 .31						
	(株)山梨中央銀行	H19. 6 .29	500	500	1.0%	H19. 9 .28						
	(株)みずほコーポレート銀行	－	1,000	－	－	－						
小 計			11,500	37,500								
長期 借入 金	日本政策投資銀行	H16.11.30	4,000	4,000	1.8%	H26.11.28	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3) 固定金利			
		H17. 9 .12	10,000	10,000	1.5%	H27. 9 .11						
		H17. 9 .27	10,000	10,000	1.8%	H29. 9 .27						
		H18. 2 .15	10,000	10,000	2.0%	H28. 2 .15						
		H18. 5 .30	10,000	10,000	2.4%	H30. 5 .30						
	住友生命保険(相)	H13. 5 .23	12,000	12,000	1.7%	H20. 5 .23						
		H13. 7 .16	5,000	5,000	1.7%	H21. 7 .16						
		H13. 7 .16	5,000	5,000	2.1%	H23. 7 .19						
	全国共済農業協同組合連合会	H15. 2 . 3	3,000	3,000	1.2%	H22. 2 . 3						
		H16. 6 . 1	1,000	1,000	1.7%	H23. 6 . 1						
		H17. 9 .12	10,000	10,000	1.5%	H27. 9 .11						
	中央三井信託銀行(株)	H18. 5 .30	10,000	10,000	2.3%	H28. 5 .30						
		H13. 7 .16	9,000	9,000	1.3%	H19. 7 .16						
		H16. 3 .30	1,000	1,000	1.2%	H21. 3 .30						
	三井生命保険(株)	H16. 3 .30	5,000	5,000	1.6%	H23. 3 .30						
		H16. 2 .13	2,000	2,000	1.7%	H24. 2 .13						
		H16. 3 .30	4,000	4,000	1.8%	H24. 3 .30						
	明治安田生命保険(相)	H16.11. 1	2,000	2,000	1.6%	H24.11. 1						
		H17.12.15	3,000	3,000	1.6%	H25.12.13						
		H18. 5 .30	2,000	2,000	2.0%	H25. 5 .30						
	農林中央金庫	H13.12.21	3,000	3,000	2.1%	H23.12.21						
		H14. 4 .30	4,000	4,000	2.2%	H24. 4 .27						
		H14. 5 .23	1,000	1,000	2.2%	H24. 5 .23						
	日本生命保険(相)	H15. 2 .28	2,000	2,000	1.2%	H22. 2 .26						
		H16. 5 .20	8,000	8,000	1.1%	H20.11.20						
		H16.11. 1	3,000	3,000	0.9%	H21.10.30						
	住友信託銀行(株)	H17. 4 . 1	2,000	2,000	0.8%	H22. 4 . 1						
		H17.10.19	2,000	2,000	1.1%	H22.10.19						
		H13. 7 .16	6,000	6,000	1.3%	H19. 7 .16						
	大同生命保険(株)	H15. 2 . 3	2,000	2,000	1.2%	H22. 2 . 3						
		H16. 3 .30	1,000	1,000	1.8%	H24. 3 .30						
		H16.11. 1	1,000	1,000	2.0%	H26.10.31						
	第一生命保険(相)	H17.10. 5	1,000	1,000	1.4%	H25.10. 4						
		H16. 2 .13	2,000	2,000	0.8%	H20. 2 .13						
		(株)三菱東京UFJ銀行	H16. 9 .30	2,000	2,000	0.7%				H19. 9 .28		
	太陽生命保険(株)	H16. 2 .13	1,000	1,000	1.2%	H22. 2 .12						
		H17.12.15	1,000	1,000	1.7%	H26.12.15						
		(株)みずほコーポレート銀行	H19. 2 . 7	－	2,000	1.5%				H24. 2 . 7		
	(株)三井住友銀行	H14. 3 .12	1,000	－	1.2%	H19. 3 .12						
		H14. 3 .12	1,000	－	1.2%	H19. 3 .12						
		H16. 6 .30	1,000	1,000	1.5%	H21. 6 .30						
	(株)常陽銀行	H14. 5 .23	1,000	1,000	1.4%	H20. 5 .23						
	(株)伊予銀行	H16. 2 . 2	1,000	－	0.7%	H19. 2 . 2						
	小 計			165,000	164,000							
	合 計			176,500	201,500							

(注1) 平均利率は、借入先金融機関ごとの借入利率（短期借入金については、同一借入先より複数の借入れがある場合は、借入残高により加重平均）を小数点第2位で四捨五入して表示しております。また、短期借入金の借入日及び返済期限は、同一借入先より複数の借入れがある場合は、最も早く返済期限が到来する借入金に関する日付（返済期限が同一で借入日が異なる場合は、より古い借入日の日付）を記載しております。

(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おります。

3. 投資法人債

平成19年6月30日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘 柄	発行年月日	前期末残高 (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2回無担保投資法人債	H15. 2 .10	10,000	－	0.75	H19. 2 . 9	期限一括	(注1)	(注2)
第3回無担保投資法人債	H15. 6 .12	10,000	10,000	2.00	H30. 6 .12	期限一括	(注1)	(注2)
第4回無担保投資法人債	H16. 9 .22	10,000	10,000	1.04	H21. 9 .22	期限一括	(注1)	(注2)
第5回無担保投資法人債	H16. 9 .22	10,000	10,000	1.60	H23. 9 .22	期限一括	(注1)	(注2)
第6回無担保投資法人債	H17. 3 . 9	10,000	10,000	0.80	H22. 3 . 9	期限一括	(注1)	
第7回無担保投資法人債	H17.11. 9	10,000	10,000	1.85	H27.11. 9	期限一括	(注1)	
第8回無担保投資法人債	H19. 3 . 7	－	10,000	1.48	H24. 3 . 7	期限一括	(注1)	
第9回無担保投資法人債	H19. 5 .24	－	10,000	1.74	H26. 5 .23	期限一括	(注1)	
第10回無担保投資法人債	H19. 5 .24	－	10,000	2.04	H29. 5 .24	期限一括	(注1)	
合 計		60,000	80,000					

(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おります。



I. 資産運用報告 期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

不動産等の名称	取 得		譲 渡			
	取得日	取得価額 (百万円)	譲渡日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
中野坂上サンブライトツイン	H19. 3 .23	31,162	－	－	－	－
中野坂上サンブライトアネックス	H19. 3 .23	452	－	－	－	－
ジュエリータワーTASAKI銀座店（注2）	H19. 4 .25	17,000	－	－	－	－
東京都千代田区神田須田町二丁目所在土地建物	H19. 6 .11	900	－	－	－	－
合 計		49,515	－	－	－	－

(注1)「取得価額」は、当該不動産等の取得等に要した諸費用（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）を記載しております（以下同じ）。

(注2)「ジュエリータワーTASAKI銀座店」は、引渡後「NBF銀座通りビル」に名称変更いたしました。

2. その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金であります。

3. 特定資産の価格等の調査

投信法第34条の4に基づき特定資産の価格等の調査が必要な取引につきましては、みずほ監査法人が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき以下の調査を実施しており、本投資法人は当該調査の結果の通知を受けております。

取得 又は 譲渡	物 件 名	取引年月日	内 容	所在、地番その他	取得価額又は譲渡価額 (百万円)	特定資産の 調査価格 (百万円)
取得	中野坂上サンブライトツイン	H19. 3 .23	土地 建物（附属設備を含む）	東京都中野区本町二丁目3001番計10,331.90㎡（注1） 東京都中野区本町二丁目3001番地専有面積18,518.51㎡	31,162	21,600
取得	中野坂上サンブライトアネックス	H19. 3 .23	土地 建物（附属設備を含む）	東京都中野区本町二丁目3001番計10,331.90㎡（注2） 東京都中野区本町二丁目3001番地専有面積1,028.20㎡	452	522
取得	ジュエリータワーTASAKI銀座店（注3）	H19. 4 .25	信託土地 信託建物（附属設備を含む）	東京都中央区銀座五丁目2番2 他3筆計425.60㎡（うち、借地183.43㎡） 東京都中央区銀座五丁目2番地2 他延3,408.79㎡	17,000	16,500
取得	東京都千代田区神田須田町二丁目所在土地建物	H19. 6 .11	土地 建物（附属設備を含む）	東京都千代田区神田須田町二丁目3番7計160.33㎡ 東京都千代田区神田須田町二丁目3番地7延890.55㎡	900	357

(注1) 対象特定資産である不動産の土地の敷地権割合は、1,000,000分の443,715です。

(注2) 対象特定資産である不動産の土地の敷地権割合は、1,000,000分の19,290です。

(注3)「ジュエリータワーTASAKI銀座店」は、引渡後「NBF銀座通りビル」に名称変更いたしました。

4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況等

(1) 取引状況

利害関係人との売買取引等について該当事項はありません。

(2) 支払手数料等の金額

区 分	支払手数料 総額A (千円)	利害関係人等及び主要株主との取引の内訳		B/A (%)
		支 払 先	支払額B (千円)	
不動産売買媒介手数料	537,060	三井不動産投資顧問株式会社	510,000	95.0
オフィスマネジメント報酬等 (注2)	1,058,420	三井不動産株式会社	1,021,855	96.5
		株式会社エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメント	28,014	2.6
物件移管手数料	8,100	三井不動産株式会社	8,100	100.0
建物管理委託報酬	2,248,960	ファースト・ファシリティーズ株式会社	326,131	14.5
		三井不動産株式会社	321,306	14.3
		ファースト・ファシリティーズ・ウエスト株式会社	126,805	5.6
		三井不動産ビルマネジメント株式会社	80,253	3.6
		ファースト・ファシリティーズ横浜株式会社	11,789	0.5
		三井不動産住宅リース株式会社	1,080	0.0
賃貸借媒介手数料等	102,227	三井不動産株式会社	36,158	35.4
		株式会社エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメント	35,157	34.4
投資法人債引受手数料（注3）	125,000	みずほ証券株式会社	40,000	32.0

(注1) 利害関係人等及び主要株主とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第20条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人等及び投資信託及び投資法人に関する法律第9条第3項に定義される投資信託委託業者の主要株主をいい、当期に取引実績又は支払手数料の支払実績のある三井不動産投資顧問株式会社、三井不動産株式会社、株式会社エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメント、ファースト・ファシリティーズ株式会社、ファースト・ファシリティーズ・ウエスト株式会社、三井不動産ビルマネジメント株式会社、ファースト・ファシリティーズ横浜株式会社、三井不動産住宅リース株式会社、みずほ証券株式会社にについて、上記のとおり記載しております。

(注2) 西新宿三井ビルディング、ゲートシティ大崎、中目黒GTタワー、虎ノ門琴平タワー、NBF小川町ビルディング、新川崎三井ビルディング、バレール三井ビルディング及び信濃橋三井ビルディングについて、本投資法人は三井不動産株式会社に建物を賃貸し、同社がこれを転借人に転貸しており、また、四谷メディカルビルについて、信託受託者である住友信託銀行株式会社は三井不動産株式会社に建物を賃貸し、同社がこれを転借人に転貸しております。このため、これらの物件については本投資法人は同社にオフィスマネジメント業務の委託を行わず、物件の所有者及び建物賃貸人としての事務代行業務を株式会社エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメントに委託しております。

(注3) 本件は、本投資法人からみずほ証券株式会社に直接支払った第8回投資法人債の引受手数料について記載しており、上記以外に本投資法人が第三者（投資法人債管理者等）に支払った第3回投資法人債、第6回投資法人債及び第7回投資法人債の元利金支払事務取扱手数料の一部が、投資法人債管理者等からみずほ証券株式会社にに対して支払われており、また、同様に、第6回投資法人債の元利金支払事務取扱手数料の一部が、野村證券株式会社にに対して支払われております。

(注4) 上記記載の支払手数料以外に、当期中に利害関係人等及び主要株主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	188,929千円
ファースト・ファシリティーズ株式会社	174,715千円
ファースト・ファシリティーズ・ウエスト株式会社	156,961千円
三井不動産ビルマネジメント株式会社	120,223千円
三井デザインテック株式会社	31,993千円
ファースト・ファシリティーズ横浜株式会社	13,228千円
リハウスエスクロー株式会社	5,910千円
三井不動産住宅リース株式会社	5,213千円
三井ホームリンケージ株式会社	1,320千円

5. 資産の運用を行う委託業者が営む兼業業務に係る当該委託業者との間の取引の状況等

資産運用会社（日本ビルファンドマネジメント株式会社）は、証券業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず該当する取引はありません。

I. 資産運用報告

# 経理の状況

## 1. 資産、負債、元本及び損益の状況等

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

## 2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

## 3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

# その他

## 1. お知らせ

### (1) 投資主総会

平成19年3月8日に、本投資法人の第5回投資主総会が開催されました。  
投資主総会で承認された事項のうち主な概要は以下のとおりです。

議案	概要
第1号議案 規約変更の件	以下の事項について規約を変更いたしました。 ・ 投信法が改正されたことに伴う所要の変更 ・ 本投資法人の本店を中央区から千代田区へ移転するために必要な規定の変更・新設 ・ 証券取引法等の一部を改正する法律の施行に伴い、今後短期投資法人債の発行を可能とするために必要な規定の変更 ・ 投資主総会における書面又は電磁的方法による議決権の行使についての規定の新設 ・ 資産運用の対象となる資産の種類についての変更 ・ 不動産に附随する動産を賃貸可能とすることを明確にするための規定の変更 ・ その他、条数の変更及び条文の整備等
第2号議案 執行役員2名及び監督役員4名選任の件	阿部定文、西山晃一の2名が執行役員に、西沢昭、深澤日出男、小松初男、神山貞雄の4名が監督役員に選任されました。

### (2) 投資法人役員会

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

承認日	項目	概要
平成19年1月29日	第8回投資法人債発行に伴う一般事務委託契約の締結	公募による投資法人債の発行に際し、みずほ証券株式会社、メリルリンチ日本証券株式会社、中央三井信託銀行株式会社に一般事務を委託いたしました。
平成19年3月22日	資産保管委託契約の変更	投資法人名義口座の集約等に伴う業務効率・資金効率を図るため資産保管契約に付随する「口座管理業務等取扱要領」等を変更いたしました。
平成19年4月20日	第9回・第10回投資法人債発行に伴う一般事務委託契約の締結	公募による投資法人債の発行に際し、メリルリンチ日本証券株式会社、しんきん証券株式会社、中央三井信託銀行株式会社に一般事務を委託いたしました。

(注1) 平成19年1月29日に開催された役員会において、発行登録制度を利用した投資法人債発行に係る包括決議が承認されたことに基づき、平成19年3月7日に第8回投資法人債を発行いたしました。

(注2) 平成19年4月20日に開催された役員会において、発行登録制度を利用した投資法人債発行に係る包括決議が承認されたことに基づき、平成19年5月24日に第9回及び第10回の投資法人債を発行いたしました。

## 2. その他

- (1) 本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しております。
- (2) 西新宿六丁目共有組合（民法第667条に規定する組合）及び中目黒GTタワー共有床組合（民法第667条に規定する組合）への出資持分については、原則として特定資産（不動産）に含め、それぞれ西新宿三井ビルディング、中目黒GTタワーとして一括して記載しております。



II. 貸借対照表 貸借対照表

(単位：千円)

期 別 科 目	当 期 (平成19年6月30日現在)		前 期 (ご参考) (平成18年12月31日現在)	
	金 額	構成比	金 額	構成比
資産の部		%		%
I 流動資産				
現金及び預金	14,047,968		17,042,098	
信託現金及び信託預金	17,334,690		17,089,105	
営業未収入金	509,158		335,703	
未収消費税等	189,891		—	
その他の流動資産	359,377		310,183	
流動資産合計	32,441,086	4.8	34,777,090	5.5
II 固定資産				
1. 有形固定資産				
建物	113,166,445		103,360,801	
減価償却累計額	9,709,317	103,457,128	7,513,008	95,847,792
構築物	1,592,413		1,501,520	
減価償却累計額	337,391	1,255,022	266,399	1,235,120
機械装置	819,086		764,581	
減価償却累計額	192,449	626,637	154,085	610,495
工具器具備品	350,924		313,480	
減価償却累計額	107,731	243,193	76,085	237,394
土地	137,624,011		114,255,206	
建設仮勘定	24,730		109,232	
信託建物	132,744,363		131,675,863	
減価償却累計額	23,438,313	109,306,050	20,796,767	110,879,096
信託構築物	1,353,394		1,327,373	
減価償却累計額	314,113	1,039,280	273,793	1,053,580
信託機械装置	1,278,417		1,250,278	
減価償却累計額	433,181	845,235	385,862	864,415
信託工具器具備品	683,311		630,952	
減価償却累計額	268,120	415,191	226,785	404,166
信託土地	253,132,510		242,918,402	
信託建設仮勘定	6,300		—	
有形固定資産合計	607,975,292	89.4	568,414,903	89.6
2. 無形固定資産				
地上権	11,882,865		11,882,865	
信託借地権	23,726,920		16,763,973	
その他の無形固定資産	57,829		60,337	
無形固定資産合計	35,667,615	5.2	28,707,176	4.5
3. 投資その他の資産				
差入敷金保証金	323,471		318,532	
長期前払費用	64,101		60,172	
その他の投資その他の資産	3,627,227		1,772,785	
投資その他の資産合計	4,014,800	0.6	2,151,490	0.4
固定資産合計	647,657,707	95.2	599,273,570	94.5
III 繰延資産				
投資法人債発行費	167,477		66,772	
繰延資産合計	167,477	0.0	66,772	0.0
資産合計	680,266,271	100.0	634,117,433	100.0

(単位：千円)

期 別 科 目	当 期 (平成19年6月30日現在)		前 期 (ご参考) (平成18年12月31日現在)	
	金 額	構成比	金 額	構成比
負債の部		%		%
I 流動負債				
営業未払金	2,233,604		1,724,462	
短期借入金	37,500,000		11,500,000	
一年以内返済予定長期借入金	32,000,000		20,000,000	
一年以内償還予定投資法人債	—		10,000,000	
未払金	1,205,082		716,014	
未払費用	869,382		814,158	
未払法人税等	34		569	
未払消費税等	—		861,439	
前受金	3,180,866		2,987,375	
その他の流動負債	198,874		715,485	
流動負債合計	77,187,845	11.4	49,319,504	7.8
II 固定負債				
投資法人債	80,000,000		50,000,000	
長期借入金	132,000,000		145,000,000	
預り敷金保証金	8,933,563		8,557,023	
信託預り敷金保証金	25,581,645		24,977,516	
その他の固定負債	53,495		50,667	
固定負債合計	246,568,705	36.2	228,585,208	36.0
負債合計	323,756,550	47.6	277,904,713	43.8
純資産の部				
I 投資主資本				
1. 出資総額	346,446,718		346,446,718	
2. 剰余金				
当期末処分利益	10,063,002		9,766,001	
投資主資本合計	356,509,720	52.4	356,212,719	56.2
純資産合計	356,509,720	52.4	356,212,719	56.2
負債・純資産合計	680,266,271	100.0	634,117,433	100.0

III. 損益計算書 損益計算書

(単位：千円)

科 目	期 別	当 期			前 期（ご参考）		
		自 平成19年 1 月 1 日 至 平成19年 6 月30日			自 平成18年 7 月 1 日 至 平成18年12月31日		
		金 額		百分比	金 額		百分比
I 営業収益		%			%		
賃貸事業収入	* 1	23,991,426			23,121,199		
その他賃貸事業収入	* 1	2,649,194	26,640,621	100.0	2,773,000	25,894,199	100.0
II 営業費用							
賃貸事業費用	* 1	13,323,282			13,094,765		
資産運用報酬		977,263			949,421		
役員報酬		19,200			19,200		
会計監査人報酬		12,900			12,400		
資産保管委託報酬		29,607			30,239		
一般事務委託報酬		57,726			55,717		
その他費用		108,644	14,528,624	54.5	80,465	14,242,209	55.0
営業利益			12,111,996	45.5		11,651,990	45.0
III 営業外収益							
受取利息		15,438			2,993		
未払分配金戻入		1,684			2,987		
その他営業外収益		1,344	18,467	0.1	7,929	13,910	0.0
IV 営業外費用							
支払利息		1,486,278			1,417,617		
投資法人債利息		457,526			403,890		
投資法人債発行費償却		63,826			36,404		
その他営業外費用		59,158	2,066,789	7.8	41,155	1,899,067	7.3
経常利益			10,063,674	37.8		9,766,832	37.7
税引前当期純利益			10,063,674	37.8		9,766,832	37.7
法人税、住民税及び事業税			874	0.0		1,017	0.0
法人税等調整額			7			△ 3	
当期純利益			10,062,793	37.8		9,765,818	37.7
前期繰越利益			209			183	
当期末処分利益			10,063,002			9,766,001	

IV. 投資主資本等変動計算書 投資主資本等変動計算書

当期（自 平成19年1月1日 至 平成19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	
		当期末処分利益		
平成18年12月31日残高	346,446,718	9,766,001	356,212,719	356,212,719
当期変動額				
剰余金の分配		△ 9,765,792	△ 9,765,792	△ 9,765,792
当期純利益		10,062,793	10,062,793	10,062,793
当期変動額合計		297,001	297,001	297,001
平成19年6月30日残高	* 1	346,446,718	10,063,002	356,509,720

前期（自 平成18年7月1日 至 平成18年12月31日）（ご参考）				(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	
		当期末処分利益		
平成18年6月30日残高	346,446,718	9,850,811	356,297,529	356,297,529
当期変動額				
剰余金の分配		△ 9,850,628	△ 9,850,628	△ 9,850,628
当期純利益		9,765,818	9,765,818	9,765,818
当期変動額合計		△ 84,809	△ 84,809	△ 84,809
平成18年12月31日残高	* 1	346,446,718	9,766,001	356,212,719



V. 注記表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

期 別 項 目	当 期 自 平成19年 1 月 1 日 至 平成19年 6 月30日	前 期（ご参考） 自 平成18年 7 月 1 日 至 平成18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） 定額法を採用しております。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 建 物 2～50年 構 築 物 2～52年 機 械 装 置 2～17年 工具器具備品 2～19年 ②無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。	①有形固定資産（信託財産を含む） 同左  建 物 2～50年 構 築 物 2～52年 機 械 装 置 2～17年 工具器具備品 2～19年 ②無形固定資産（信託財産を含む） 同左
2.繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 3年間で均等額を償却しております。	投資法人債発行費 同左
3.収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、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おります。 なお、不動産また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おります。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相当額は166,086千円です。	固定資産税等の処理方法 同左  —
4.不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針	保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の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しております。 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おります。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械装置、信託工具器具備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 ③信託預り敷金保証金	同左
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、税抜方式によっております。	同左

(貸借対照表に関する注記)

期 別 項 目	当 期 (平成19年6月30日現在)	前 期（ご参考） (平成18年12月31日現在)
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）契約を締結しております。  (単位：千円)  (借入コミットメント) 特定融資枠の総額 30,000,000 当期末借入残高 — 当期末未実行枠残高 30,000,000	同左  (単位：千円)  (借入コミットメント) 特定融資枠の総額 30,000,000 当期末借入残高 — 当期末未実行枠残高 30,000,000
* 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)

期 別 項 目	当 期 自 平成19年 1 月 1 日 至 平成19年 6 月30日	前 期（ご参考） 自 平成18年 7 月 1 日 至 平成18年12月31日
* 1.不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)  A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 (家 賃) 21,098,788 (共 益 費) 2,769,658 (その他賃貸収入) 122,979 計 23,991,426  その他賃貸事業収入 (駐 車 場 使 用 料) 596,959 (施 設 使 用 料) 137,923 (付 帯 収 益) 1,524,478 (解 約 金) 288,686 (雑 収 益) 101,146 計 2,649,194 不動産賃貸事業収益合計 26,640,621  B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (外 注 委 託 費) 3,327,368 (公 租 公 課) 2,177,406 (修 繕 費) 618,285 (保 険 料) 34,446 (諸 経 費) 2,041,108 (減 価 償 却 費) 5,124,665 不動産賃貸事業費用合計 13,323,282  C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 13,317,339	(単位：千円)  A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 (家 賃) 20,180,520 (共 益 費) 2,817,017 (その他賃貸収入) 123,661 計 23,121,199  その他賃貸事業収入 (駐 車 場 使 用 料) 584,453 (施 設 使 用 料) 148,140 (付 帯 収 益) 1,806,872 (解 約 金) 186,016 (雑 収 益) 47,517 計 2,773,000 不動産賃貸事業収益合計 25,894,199  B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (外 注 委 託 費) 3,402,464 (公 租 公 課) 1,765,319 (修 繕 費) 592,762 (保 険 料) 35,777 (諸 経 費) 2,310,450 (減 価 償 却 費) 4,987,991 不動産賃貸事業費用合計 13,094,765  C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 12,799,434

V. 注記表

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

項 目	期 別		当 期		前 期（ご参考）	
			(平成19年6月30日現在)		(平成18年12月31日現在)	
*1.発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数			発行可能投資口の総口数	2,000,000口	発行可能投資口の総口数	2,000,000口
			発行済投資口数	508,000口	発行済投資口数	508,000口

(税効果会計に関する注記)

項 目	期 別		当 期		前 期（ご参考）	
			(平成19年6月30日現在)		(平成18年12月31日現在)	
1.繰延税金資産及び繰延税金負債の発生主な原因別内訳			(単位：千円)		(単位：千円)	
			(繰延税金資産)		(繰延税金資産)	
			未払事業税損金不算入額		未払事業税損金不算入額	
			繰延税金資産合計		繰延税金資産合計	
2.法定実効税率と税効果会計適用後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			(繰延税金資産の純額)		(繰延税金資産の純額)	
			法定実効税率		法定実効税率	
			(調整)		(調整)	
			支払配当の損金算入額		支払配当の損金算入額	
			△ 39.39		△ 39.39	
			その他		その他	
			0.01		0.01	
			税効果会計適用後の法人税等の負担率		税効果会計適用後の法人税等の負担率	
			0.01		0.01	

(リースにより使用する固定資産に関する注記)

当 期				前 期（ご参考）			
自 平成19年 1 月 1 日				自 平成18年 7 月 1 日			
至 平成19年 6 月30日				至 平成18年12月31日			
リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引				該当事項はありません。			
①リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額							
(単位：千円)							
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額				
工具器具備品	3,027	2,320	706				
※取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。							
②未経過リース料期末残高相当額							
1 年 内				605千円			
1 年 超				100千円			
合 計				706千円			
※未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算出してあります。							
③当期の支払リース料及び減価償却費相当額							
支払リース料				302千円			
減価償却費相当額				302千円			
④減価償却費相当額の算定方法							
リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によってあります。							

(関連当事者との取引に関する注記)

属性	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)
投資信託委託業者	日本ビルファンドマネジメント株式会社	投資信託委託業	－	機関運営委託報酬	6,500	未払金	787
利害関係人等	三井不動産株式会社	不動産業	3.88%	オフィスマネジメント報酬	1,021,855	(営業)未払金	243,354
				建物管理委託報酬	321,306		
				物件移管手数料	8,100		
				賃貸借媒介手数料等	36,158		
				修繕工事等	188,929		
利害関係人等	株式会社エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメント	不動産管理業	－	賃貸収入等(注1)(注2)	6,996,787	営業未収入金	188,750
				オフィスマネジメント事務代行業務報酬	28,014	(信託)預り敷金保証金	4,133,189
				賃貸借媒介手数料等	35,157	営業未払金	11,131
				賃貸収入等(注1)	1,836	営業未収入金	56
						前受金	266
利害関係人等	ファースト・ファシリティーズ株式会社	不動産管理業	－	建物管理委託報酬	326,131	(信託)預り敷金保証金	2,283
				修繕工事等	174,715	営業未収入金	164,060
				賃貸収入等(注1)	1,796	(営業)未払金	318
				建物管理委託報酬	126,805	営業未収入金	52,603
				修繕工事等	156,961	(営業)未払金	580
利害関係人等	ファースト・ファシリティーズ・ウエスト株式会社	不動産管理業	－	賃貸収入等(注1)	3,223	営業未収入金	580
						前受金	233
				建物管理委託報酬	80,253	(営業)未払金	84,670
				修繕工事等(注3)	120,223	前払費用	15,237
				賃貸収入等(注1)	720	営業未収入金	－
利害関係人等	ファースト・ファシリティーズ横浜株式会社	不動産管理業	－	建物管理委託報酬	11,789	(営業)未払金	1,800
				修繕工事等	13,228	(営業)未払金	22
				建物管理委託報酬	1,080	(営業)未払金	22
				修繕工事等	5,213	営業未収入金	276
				賃貸収入等(注1)(注4)	110,564	前受金	2,448
利害関係人等	三井不動産住宅リース株式会社	不動産賃貸業	－			(信託)預り敷金保証金	55,212
						営業未収入金	224
						前受金	4,094
						(信託)預り敷金保証金	35,858
				賃貸収入等(注1)	24,933		



V. 注記表

属性	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)
利害関係人等	三井デザインテック株式会社	建築 請負業	－	修繕工事等	31,993	(営業)未払金	15,708
				賃貸収入等（注1）	44,633	営業未収入金	1,648
						前受金	14,457
						(信託)預り敷金保証金	164,151
利害関係人等	三井ホーム株式会社	住宅 販売業	－	賃貸収入等（注1）	12,359	営業未収入金	187
						前受金	2,000
						(信託)預り敷金保証金	39,091
利害関係人等	三井不動産住宅サービス株式会社	不動産 管理業	－	賃貸収入等（注1）	6,061	営業未収入金	117
						前受金	1,173
						(信託)預り敷金保証金	22,161
利害関係人等	株式会社 三井リハウス東京	不動産 仲介業	－	賃貸収入等（注1）	3,334	営業未収入金	56
						前受金	534
						(信託)預り敷金保証金	4,523
利害関係人等	三井不動産住宅サービス関西株式会社	不動産 管理業	－	賃貸収入等（注1）	2,672	営業未収入金	30
						前受金	440
						(信託)預り敷金保証金	3,537
利害関係人等	三井ホームリンケージ株式会社	金融業	－	リース料	1,320	未払金	－
利害関係人等	リハウスエスクロー株式会社	不動産 仲介業	－	物件調査費用等	5,910	未払金	－
利害関係人等	三井不動産投資顧問株式会社	投資 顧問業	－	不動産売買媒介手数料	510,000	未払金	－
利害関係人等	みずほ証券株式会社	証券業	0.06%	投資法人債引受手数料 (注5)	40,000	未払金	－
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社	銀行業	0.78%	信託報酬	11,493	未払金	－
						未払費用	76,059
				支払利息	105,105	一年以内返済予定長期借入金	9,000,000
						長期借入金	6,000,000
				一般事務委託報酬等	34,243	未払金	4,266
				投資法人債関連手数料等	21,885	未払金	1,049

(注1) 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・雑収益等も含んでおります。

(注2) 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なります。

(注3) 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の額も含んでおります。

(注4) 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住宅リース株式会社に賃貸し、三井不動産住宅リース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住宅リース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なります。

(注5) 本件は、本投資法人からみずほ証券株式会社に直接支払った第8回投資法人債の引受手数料について記載しており、上記以外に本投資法人が第三者（投資法人債管理者等）に支払った第3回投資法人債、第6回投資法人債及び第7回投資法人債の元利金支払事務取扱手数料の一部が、投資法人債管理者等からみずほ証券株式会社にに対して支払われております。また、同様に、第6回投資法人債の元利金支払事務取扱手数料の一部が、野村証券株式会社（投資口の所有口数割合：0.12%）に対して支払われております。

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

(注7) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しております。

(1口当たり情報に関する注記)

当 期 自 平成19年 1 月 1 日 至 平成19年 6 月30日		前 期（ご参考） 自 平成18年 7 月 1 日 至 平成18年12月31日	
1口当たり純資産額	701,790円	1口当たり純資産額	701,206円
1口当たり当期純利益	19,808円	1口当たり当期純利益	19,224円
なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載しておりません。		なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載しておりません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	当 期 自 平成19年 1 月 1 日 至 平成19年 6 月30日	前 期（ご参考） 自 平成18年 7 月 1 日 至 平成18年12月31日
当期純利益（千円）	10,062,793	9,765,818
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）	10,062,793	9,765,818
期中平均投資口数（口）	508,000	508,000

VI. 金銭の分配に係る計算書
 金 銭 の 分 配 に 係 る 計 算 書

(単位：円)		
期 別 項 目	当 期 自 平成19年 1 月 1 日 至 平成19年 6 月30日	前 期（ご参考） 自 平成18年 7 月 1 日 至 平成18年12月31日
I 当期末処分利益	10,063,002,441	9,766,001,341
II 分配金の額	10,062,972,000	9,765,792,000
（投資口1口当たり分配金の額）	(19,809)	(19,224)
III 次期繰越利益	30,441	209,341
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第14条第1項に定める「当期末処分利益（分配可能金額）を上限とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である10,062,972,000円を利益分配金として分配することといたしました。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15条第1項に定める「当期末処分利益（分配可能金額）を上限とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である9,765,792,000円を利益分配金として分配することといたしました。なお、規約第15条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

VII. 監査報告書
 監 査 報 告 書

独立監査人の監査報告書	
平成 19 年 8 月 10 日	
日本ビルファンド投資法人	
役 員 会 御中	
あ ず さ 監 査 法 人	
指 定 社 員 業務執行社員	公認会計士 砦谷忠嗣
指 定 社 員 業務執行社員	公認会計士 貞廣篤典
<p>当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第 130 条の規定に基づき、日本ビルファンド投資法人の平成 19 年 1 月 1 日から平成 19 年 6 月 30 日までの第 12 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。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び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。この計算書類、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作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は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。</p> <p>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の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、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を含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。</p> <p>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（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。）が、法令及び規約に従い、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。</p> <p>投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。</p>	

以 上



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

期 別 科 目	当 期 自 平成19年 1 月 1 日 至 平成19年 6 月30日	前 期 自 平成18年 7 月 1 日 至 平成18年12月31日	増 減
	金額 (千円)	金額 (千円)	金額 (千円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益	10,063,674	9,766,832	296,842
減価償却費	5,124,665	4,987,991	136,674
長期前払費用償却	4,682	4,202	480
投資法人債発行費償却	63,826	36,404	27,421
受取利息	△ 15,438	△ 2,993	△ 12,444
未払分配金戻入	△ 1,684	△ 2,987	1,302
支払利息	1,943,804	1,821,507	122,296
固定資産除却損	35,516	16,455	19,060
営業未収入金の増加・減少額	△ 173,455	4,108	△ 177,563
未収消費税等の増加・減少額	△ 189,891	2,219,448	△ 2,409,340
未払消費税等の増加・減少額	△ 861,439	861,439	△ 1,722,879
営業未払金の増加・減少額	509,142	120,956	388,186
未払金の増加・減少額	309,088	△ 330,099	639,188
前受金の増加・減少額	193,491	31,498	161,993
長期前払費用の支払額	△ 9,000	－	△ 9,000
その他	△ 566,274	204,581	△ 770,856
小 計	16,430,709	19,739,347	△ 3,308,638
利息の受取額	15,438	2,993	12,444
利息の支払額	△ 1,888,580	△ 1,815,178	△ 73,402
法人税等の支払額	△ 1,409	△ 1,363	△ 46
営業活動によるキャッシュ・フロー	14,556,157	17,925,799	△ 3,369,642
II 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	△ 33,276,190	△ 1,279,472	△ 31,996,718
信託有形固定資産の取得による支出	△ 11,238,565	△ 1,061,820	△ 10,176,744
無形固定資産の取得による支出	△ 227	－	△ 227
信託無形固定資産の取得による支出	△ 6,962,946	－	△ 6,962,946
預り敷金保証金の支出	△ 2,186,828	△ 1,187,944	△ 998,883
預り敷金保証金の収入	3,167,496	1,899,826	1,267,670
差入敷金保証金の支出	△ 14,289	△ 8,796	△ 5,493
差入敷金保証金の収入	9,349	－	9,349
その他投資等取得による支出	△ 1,877,617	△ 80,627	△ 1,796,989
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 52,379,817	△ 1,718,834	△ 50,660,983
III 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の借入による収入	125,000,000	24,000,000	101,000,000
短期借入金の返済による支出	△ 99,000,000	△ 24,000,000	△ 75,000,000
長期借入金の借入による収入	2,000,000	－	2,000,000
長期借入金の返済による支出	△ 3,000,000	△ 1,000,000	△ 2,000,000
投資法人債の発行による収入	30,000,000	－	30,000,000
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	△ 164,456	－	△ 164,456
分配金の支払額	△ 9,760,428	△ 9,844,370	83,941
財務活動によるキャッシュ・フロー	35,075,115	△ 10,844,370	45,919,485
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	△ 2,748,545	5,362,595	△ 8,111,140
V 現金及び現金同等物の期首残高	34,131,203	28,768,608	5,362,595
VI 現金及び現金同等物の期末残高 * 1	31,382,658	34,131,203	△ 2,748,545

(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）」に基づき作成しておりますが、参考情報として添付しております。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おりません。

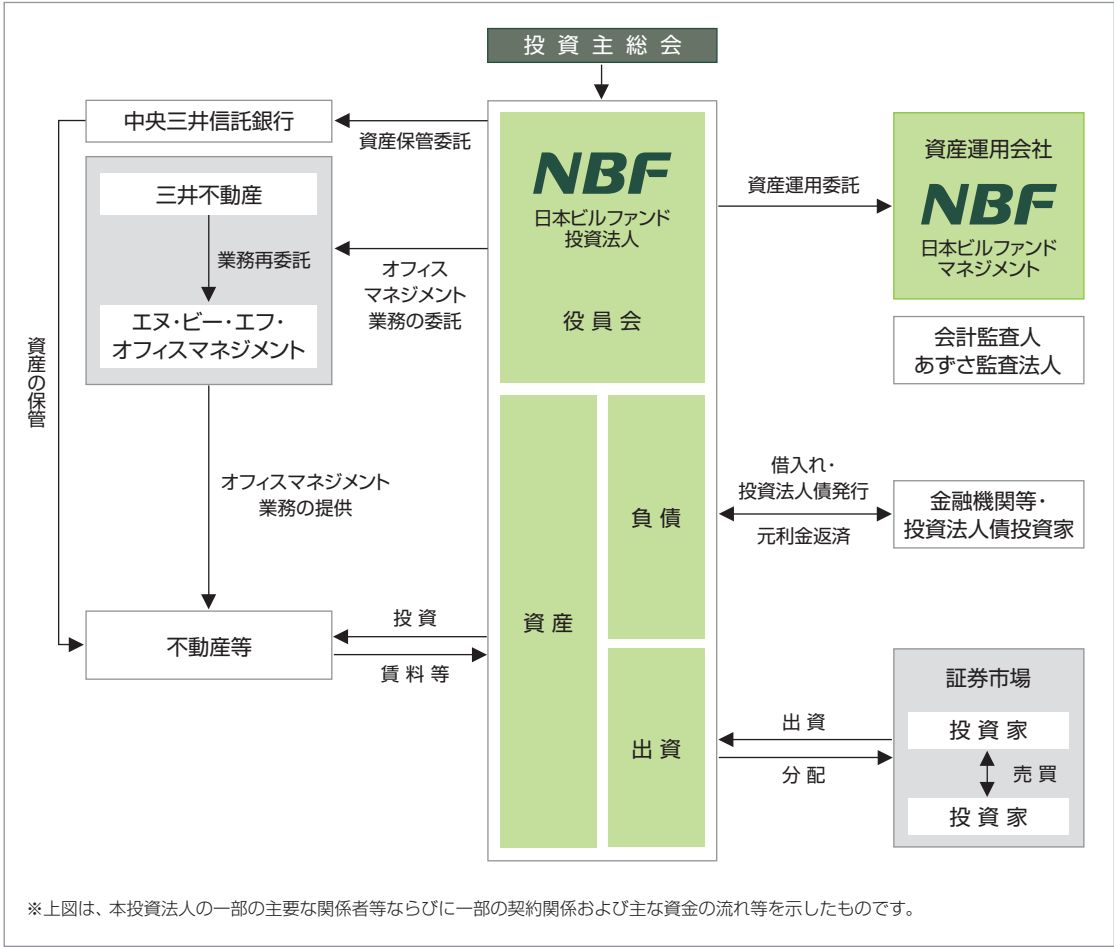
**(重要な会計方針に係る事項に関する注記) (参考情報)**

期 別 項 目	当 期 自 平成19年 1 月 1 日 至 平成19年 6 月30日	前 期 自 平成18年 7 月 1 日 至 平成18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おります。	同左

**(キャッシュ・フロー計算書に関する注記) (参考情報)**

当 期 自 平成19年 1 月 1 日 至 平成19年 6 月30日	前 期 自 平成18年 7 月 1 日 至 平成18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	* 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
(平成19年6月30日現在)	(平成18年12月31日現在)
現金及び預金	現金及び預金
14,047,968千円	17,042,098千円
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
17,334,690千円	17,089,105千円
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
31,382,658千円	34,131,203千円

# 投資法人の基本的な仕組み



# 資産運用会社の概要

会社概要（平成19年6月30日現在）	
商号	日本ビルファンドマネジメント株式会社 Nippon Building Fund Management Ltd.
所在地	東京都中央区八重洲二丁目7番2号
設立	平成12年9月19日
資本金	4億9千5百万円
株主	三井不動産株式会社 住友生命保険相互会社 中央三井信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 大同生命保険株式会社 三井住友海上火災保険株式会社 三井生命保険株式会社 プリテル・ファンド・トラスティーズ リミテッド
代表取締役社長	西山 晃一
役員員数(常勤)	19名
沿革	平成12年 9月19日：エム・エフ資産運用株式会社設立 平成12年11月17日：宅地建物取引業免許取得 東京都知事(1)第79145号 平成13年 1月29日：取引一任代理等認可(宅地建物取引業法認可第50条の2第1項による) 平成13年 3月 7日：投資信託委託業者認可 内閣総理大臣第3号 平成13年 5月23日：日本ビルファンドマネジメント株式会社に商号変更

## 経営理念

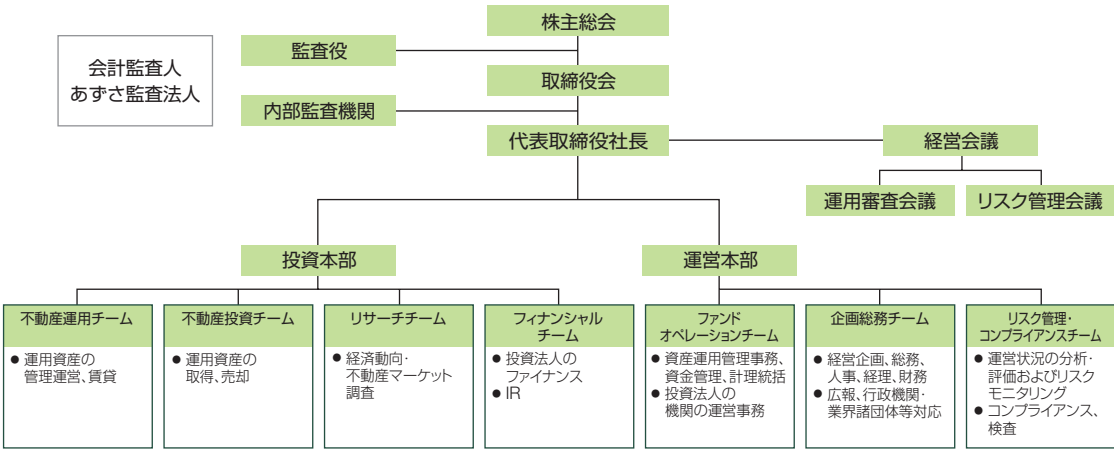
### 熱き心で信頼を得る

私たちは、新たに創設された不動産投信市場の発展に向け、プロフェッショナルとしての誇りと情熱をもって全力を尽くします。  
私たちは、日本ビルファンド投資法人の資産運用にあたり、長期に安定した収益を実現し、投資家やビルテナントをはじめとする全ての関係者の皆様のゆるぎない信頼をいただくために全力を尽くします。

## 事業の内容

本投資法人からの委託に基づき、資産運用会社として、本投資法人規約に定める資産運用の対象および方針に従い、本投資法人の資産の運用を行っています。  
また、機関の運営に関する一般事務委託契約に従い、本投資法人からの委託に基づき、機関の運営に関する一般事務受託者として、投資主総会の運営に関する一定の業務および役員会の運営に関する事務を行っています。

## 組織図（概略）



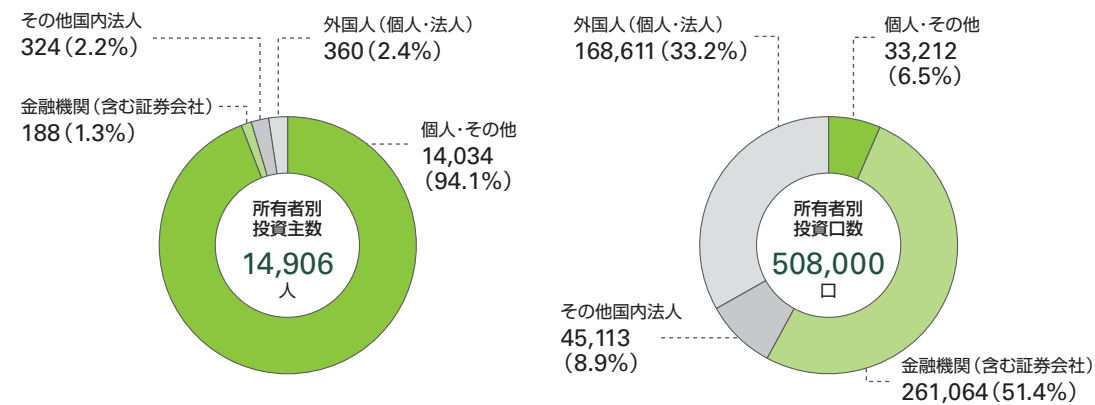


# 投資主インフォメーション

## 投資口価格と東証REIT指数



## 投資主分布（平成19年6月30日現在）



## 年間スケジュール（予定）

	第13期	第14期
決算月	平成19年12月	平成20年6月
決算発表	平成20年2月	平成20年8月
資産運用報告発送	平成20年3月中旬	平成20年9月中旬
分配金支払開始	平成20年3月中旬	平成20年9月中旬
半期決算発表	平成19年11月	平成20年5月

※決算発表・半期決算発表の内容については、ホームページなどにおいて公表しています。

## 日本ビルファンド投資法人の投資証券（銘柄コード：8951）について

日本ビルファンド投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」に基づく、不動産に対する投資として運用することを目的として設立された法人であり、当該法人が出資を募るため発行されるのが投資証券です。

この仕組みは会社型不動産投資信託といわれており、法律上、「投資法人」は「株式会社」に、「投資証券」は「株券」に、「投資主」は「株主」に準じたものとされています。

日本ビルファンド投資法人の投資証券は、東京証券取引所に上場しており、その売買の仕組み、投資主としての分配金受領などの権利は概ね上場株式と同じ取扱いとなります。

## 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、保管振替制度などを利用され、お手元に投資証券がない方はお取引証券会社にお申し出ください。お手元に投資証券をお持ちの方は、中央三井信託銀行証券代行部へご連絡ください。

## 分配金について

「分配金」は「郵便振替支払通知書」をお近くの郵便局にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「郵便振替支払通知書」裏面に受取方法を指定し、中央三井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。

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、中央三井信託銀行証券代行部へご連絡ください。（受付フリーダイヤル 0120-78-2031）

## その他

住所変更、分配金振込指定に必要な各用紙のご請求は、中央三井信託銀行証券代行部のフリーダイヤルおよびインターネットのホームページで24時間受付しています。

・電話によるご請求：受付フリーダイヤル 0120-87-2031

・インターネットによるご請求：[http://www.chuomitsui.co.jp/person/p\\_06.html](http://www.chuomitsui.co.jp/person/p_06.html)

## 最新のIR情報はホームページをご覧ください。

NBF

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

日本ビルファンド投資法人のホームページでは、投資方針や基本的な仕組みなどのほか、以下のようない特色あるコンテンツをご提供させていただいています。今後も更に充実を図っていきます。

- 最新のプレスリリース資料、決算情報等の各種ディスクロージャー資料、分配金に関する情報
- 投資物件の写真、地図、スペック等の物件資料、ポートフォリオの全国マップ
- 月次のビルの稼働率の情報、新規取得物件の情報
- アナリスト説明会等の最新のスケジュール、アナリスト説明会の資料掲載、本日の株価など



## ホームページをリニューアルします

使いやすく豊富な情報を掲載し、ホームページをリニューアルする予定です。



## 投資主メモ

決算期日	毎年6月30日・12月31日
投資主総会	原則として2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	あらかじめ公告して定めた日
分配金支払確定基準日	毎年6月30日・12月31日(分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払します。)
上場証券取引所	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	〒105-8574 東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社
同事務取扱所	〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 中央三井信託銀行株式会社 証券代行部 電話 0120(78)2031(フリーダイヤル)
同取次所	中央三井信託銀行株式会社 全国各支店、日本証券代行株式会社 本店および全国各支店