



日本ビルファンド投資法人

東京都千代田区丸の内一丁目9番1号

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

03-6259-8681

**決算・運用状況のご報告
(資産運用報告)**

第19期(平成22年12月期)

平成22年7月1日～平成22年12月31日

GATE CITY OHSAKI

日本ビルファンド投資法人(NBF)は、日本初のJ-REITとして平成13年に設立され、首都圏を中心に、オフィスビルへの投資に特化した運用を行っています。

スポンサーである三井不動産(株)のノウハウを最大限に活用し、競争力の高い物件を高品質な管理水準で運用することによって、着実な成長を実現してきました。その結果、国内最大の資産規模を誇るなど、J-REIT市場において確固たる地位を築いています。

確定分配金

第19期(平成22年12月期)
投資口1口当たり

15,495円

予想分配金

平成23年2月14日に行いました第19期決算発表において、第20期(平成23年6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20期(平成23年6月期)
投資口1口当たり

15,100円

NBFの特徴	2	I. 資産運用報告	32
決算ハイライト	4	II. 貸借対照表	54
ご挨拶	5	III. 損益計算書	56
投資主の皆様へ	6	IV. 投資主資本等変動計算書	57
NBFの成長戦略		V. 注記表	58
外部成長の取組み	8	VI. 金銭の分配に係る計算書	70
内部成長の取組み	10	VII. 監査報告書	71
財務戦略の取組み	12	VIII. キャッシュ・フロー計算書	
ポートフォリオの状況		(参考情報)	72
充実したポートフォリオ	14	投資法人の基本的な仕組み	74
ポートフォリオ分布	16	資産運用会社の概要	75
ポートフォリオ一覧	18	投資主インフォメーション	76
NBFのポートフォリオ	20		

予想分配金は、一定の前提条件の下に算出した平成23年2月14日時点のものです。テナントの異動などに伴う賃貸収入の変動や、物件の異動、金利の変動、新投資口の追加発行などにより1口当たりの分配金の額が変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額などを保証するものではありません。なお、予想数値は、平成23年2月14日付「平成22年12月期(平成22年7月1日～平成22年12月31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などでもご覧いただけます)。

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、19期にわたり質・量の両面で着実な成長を果たし、安定した利益分配を実現してきました。上場から9年以上が経過した現在、三井不動産（株）のノウハウを最大限に活用しながら、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

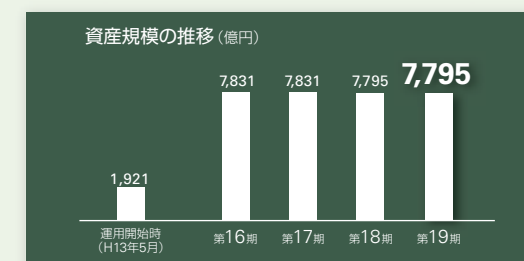
資産規模(取得価格の合計)は

J-REIT最大の7,795億円*

投資口時価総額はJ-REIT最大の4,514億円*

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、着実に実績を積み上げ、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22年12月31日現在



充実したポートフォリオ

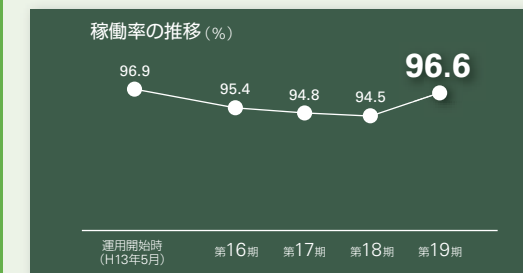
オフィスビルへの投資に特化

東京都心部を中心に59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19期末の稼働率は96.6%となっています。

※平成22年12月31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 A+

ムーディーズ・ジャパン A1

格付投資情報センター AA

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、主要な信用格付業者から高い格付を取得しています。

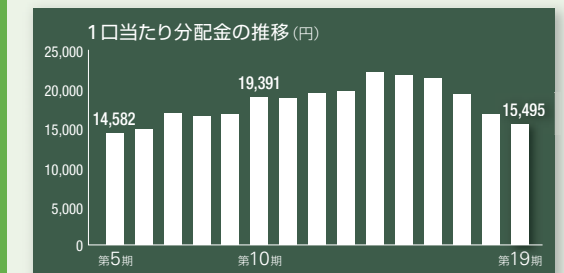


利益分配

安定した利益分配の実現

着実な分配金の成長

NBFは、上場以来、着実な内部成長、外部成長を果たし、安定的な利益分配を実現してきました。



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り、高いテナントリーシング力、ビル運営管理能力を有する三井不動産(株)とのコラボレーション(協働)により、バランスのよい外部成長と内部成長を図り、着実な成長を実現しています。



期 決算年月	第15期 平成20年12月	第16期 平成21年6月	第17期 平成21年12月	第18期 平成22年6月	第19期 平成22年12月	第20期(予想) 平成23年6月
営業収益(百万円)	31,218	30,761	29,927	28,340	27,314	28,067
当期純利益(百万円)	12,060	11,801	10,662	9,281	8,398	8,735
総資産額(百万円)	766,248	783,793	782,311	774,378	765,202	—
純資産額(百万円)	398,236	397,978	396,838	395,457	394,574	—
1口当たり純資産額(円)	734,753	734,276	732,173	729,626	727,996	—
1口当たり分配金(円)	22,252	21,775	19,672	17,125	15,495	15,100



執行役員 阿部 定文
執行役員 西山 晃一
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
監督役員 平井 良之

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

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。

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)に上場しました。その後、順調にトラックレコード(運用実績)を積み上げ、平成22年12月には第19期の決算を迎えることができました。

第19期(平成22年7月1日～12月31日)のオフィスビル賃貸市場は、企業のオフィス需要低迷が継続し、引き続き厳しい状況となりました。

このような環境の中、当期の運用実績は、営業収益27,314百万円、営業利益11,318百万円、当期純利益は8,398百万円となり、1口当たりの分配金は15,495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59物件、資産規模7,795億円(取得価格ベース)、総賃貸可能面積76.2万㎡(23.1万坪)、期末稼働率は96.6%となり、テナント総数は952となっています。

平成23年も厳しい経営環境が続くと予想していますが、稼働率の底入れが見られるなど、回復の兆しも見え始めています。NBFでは、中長期的な観点での分配金の安定的な成長を目指すという基本方針を堅持し、着実に事業を運営していく所存でございます。

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





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

都心部の大型優良物件で稼働率が回復傾向

当期の日本経済は、一部で明るい動きが見られるものの、輸出の増勢鈍化などを背景に、一進一退の動きが続きました。オフィスビル賃貸市場においては、企業収益が最悪期を脱したため、オフィス縮小の動きは弱まったものの、景気の足踏みによりオフィス需要は伸び悩みました。この結果、当期末における東京ビジネス地区の空室率は、前期末比0.23ポイント減少の8.91%（三鬼商事（株）調べ）と微減にとどまり、東京ビジネス地区の平均募集賃料は、前期末比450

円減少の17,585円（三鬼商事（株）調べ）と下落傾向は弱まったものの、低迷が続きました。しかしながら、都心部の大型優良物件では、新規募集賃料の下方調整が進んだことから、新規入居や増床などの動きも顕在化してきており、稼働率の底入れが見られました。

このような環境の中、NBFは、物件の競争優位性をベースに、スポンサーである三井不動産（株）の強力なリーシング力を最大限に活用して、空室の埋め戻しに注力しました。また、既存テナントに対しては、テナント満足度向上施策の着実な実施に加え、賃貸マーケットの動向を捉えた適切な賃料設定を行い、解約防止による稼働率の維持に努めました。この結果、NBFの当期末空室率は前期末比2.1ポイント減少の3.4%に改善するとともに、引き続き市場平均を大きく下回る水準を維持しました。

NBFでは、稼働率については概ね底を打ったものと認識しています。しかし、賃料については、下落幅が縮小するなど回復の兆しも見えていますが、テナント誘致競争が依然として厳しい状態にあることから、引き続き注視していく必要があると思われます。

新規物件取得の決定と新投資口の追加発行

オフィスビル賃貸市場に回復が期待されることから、NBFでは、既に契約済みのNBF上野ビルに加え、平成23年1月11日に新たに5物件の新規取得（追加取得を含む）を決定しました。また、これら6物件（575.7億円：取得（予定）価格の合計）の取得資金の一部に充当するため、新投資口の追加発行を実施しました。

取得対象物件は、東京都心部を中心に、東京周辺都市部、地方都市部への投資であり、バランスのとれた分散が図られています。また、対象物件は比較的築年数が浅く、競争力が高い物件であり、取得によりポートフォリオの規模拡大とクオリティの充実が図られ、中長期的にNBFの安定した資産運用に資するものと考えています。

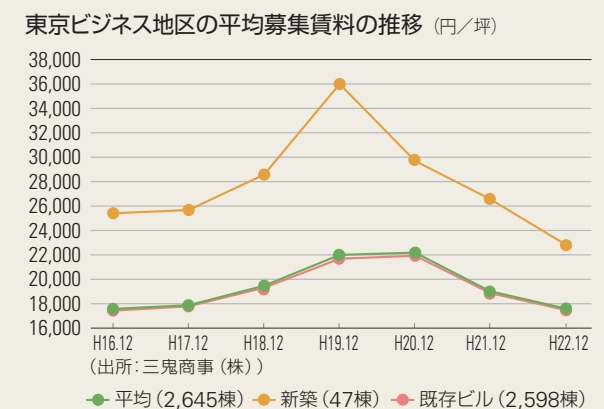
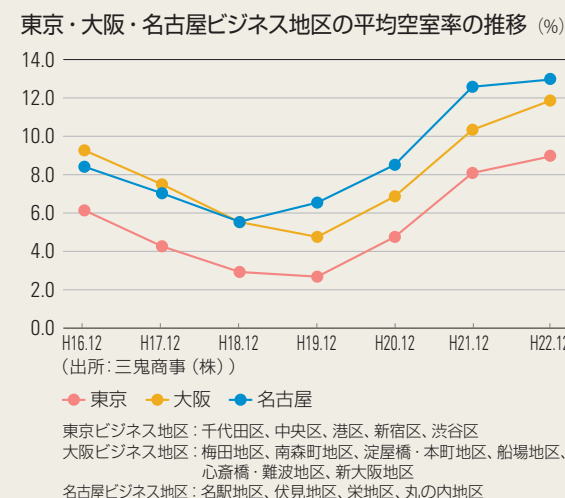
不動産流通市場においては、NBFの投資対象となる優良物件の売買は少ない状況が続きましたが、今後の取引活性化の兆候も見られます。NBFでは、財務の健全性を考慮しつつ、ポートフォリオの中長期的な成長に貢献する優良な物件に対して、引き続き厳選投資していく方針です。

投資主価値の向上を目指して

このような状況のもと、第20期（平成23年6月期）の1口当たり分配金は15,100円、第21期

（平成23年12月期）についても1口当たり分配金は15,100円と予想しています。稼働率に回復基調が見え始めてはいるものの、日本の景気動向の先行き不透明感を踏まえると、NBFを取り巻く環境は予断を許さないと思われることから、引き続き既存テナントの賃料水準の維持、解約防止に努めるとともに、新規テナントについては、市場動向を捉えた的確なリーシング活動により、空室期間の短縮と稼働率の維持・向上を図り、安定した利益分配の実現を目指していきます。

NBFは、我が国初かつ最大のJ-REITというブランド力と、スポンサーである三井不動産（株）のノウハウを最大限に活用しながら、堅実な財務戦略をベースに、バランスのよい外部成長と内部成長を実現し、中長期的に安定した分配を目指すことによって、今後もより一層の投資主価値の向上を目指していきます。



外部成長の取組み

ポートフォリオの質向上を図るべく、中長期的に優位性を失わない優良物件へ厳選投資していきます。

基本方針

優良物件への厳選投資を通じて、ポートフォリオの質向上と資産規模拡大を目指します。

不動産流通市場では、依然として優良物件の売却情報が少ない状況が続いていますが、金融緩和による投資資金の流入などにより、市場の活性化が期待されます。NBFでは、「中長期的に優位性を失わない優良物件への厳選投資」という従来の方針を堅持し、不動産賃貸市場の動向や財務の健全性にも考慮しながら、優良物件の取得（または物件の入れ替え）を通じ、ポートフォリオの質向上と資産規模拡大を目指します。

有力な情報チャンネル・多様な取得方法の活用

有力な情報チャンネルの活用や、多様な取得手法を駆使することによって、優良物件に厳選投資していきます。

NBFではこれまで開発型物件への取組み、既保有物件の増築・追加取得・隣地取得などさまざまな取得ノウハウを築き上げてきました。今後も、三井不動産グループをはじめとする有力な情報チャンネル（経路）を活用し、これらの実績に裏付けられた物件取得のノウハウを駆使するとともに、規模の優位性を最大限に発揮し、競争力の高い優良な物件に厳選投資していきます。

第20期取得（予定）物件

東京都心部

リバーシティ M-SQUARE

所在地：東京都中央区佃
建築時期：平成22年1月15日
取得日：平成23年2月28日
取得価格：13,350百万円

東京駅から約2km圏内である中央区佃に立地し、2駅4路線が利用でき、都心へのアクセスに優れています。基準階専有面積660坪、天井高2,800～3,000mm、OAフロア100mm、周辺環境に配慮した落ち着いた色調の外観と、光庭とシースルーエレベーターからなる快適な共用部など、高スペックな機能を備えた競争力の高い物件です。



東京都心部

ゲートシティ大崎 (追加取得分)

所在地：東京都品川区大崎
建築時期：平成11年1月6日
取得予定日：平成23年3月31日
取得予定価格：11,650百万円※

山手通りに面し、JR3路線とりんかい線が利用可能な「大崎」駅に歩行者デッキで直結しており、交通利便性ならびに視認性に優れています。また、駅周辺においても再開発事業が行われ、ビジネスエリアとしてポテンシャル（潜在力）が向上しています。本物件は基準階専有面積859～1,236坪、天井高2,650mm、OAフロア100mmなどの高スペックな機能を備えた競争力の高い物件です。



東京都心部

日本橋兜町 M-SQUARE

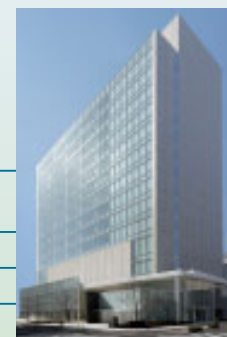
所在地：東京都中央区日本橋兜町
建築時期：平成21年6月15日
取得日：平成23年2月28日
取得価格：4,850百万円



東京周辺都市部

NBF上野ビル

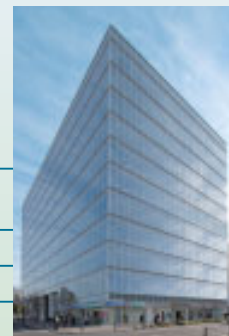
所在地：東京都台東区東上野
建築時期：平成22年1月5日
取得日：平成23年1月31日
取得価格：10,400百万円



東京周辺都市部

調布 サウスゲートビル

所在地：東京都調布市小島町
建築時期：平成19年10月26日
取得予定日：平成23年4月15日
取得予定価格：9,320百万円



地方都市部

博多祇園 M-SQUARE

所在地：福岡県福岡市博多区冷泉町
建築時期：平成21年6月25日
取得日：平成23年2月28日
取得価格：8,000百万円



※ ゲートシティ大崎（追加取得分）の売買価格（取得価格と修繕積立金の合計）は12,000百万円です。取得予定日（平成23年3月31日）の修繕積立金の金額が確定していないため現時点で取得価格は確定していません。よって当該物件の取得予定価格は概算の金額を記載しています。

内部成長の取組み

マーケットの状況を的確に把握し、既存テナントの解約防止と新規テナントの成約促進を通じて、稼働率の維持・向上を実現していきます。

基本方針

稼働率を維持・向上させることによって、安定的な収益確保を図ります。

市場空室率が高い水準で推移する中、NBFでは稼働率を維持・向上させることを最優先課題として認識しています。既存テナントの解約防止と空室の早期成約に注力し、稼働率の維持・向上を実現することによって、安定的な収益確保を図ります。

稼働率維持・向上への取組み

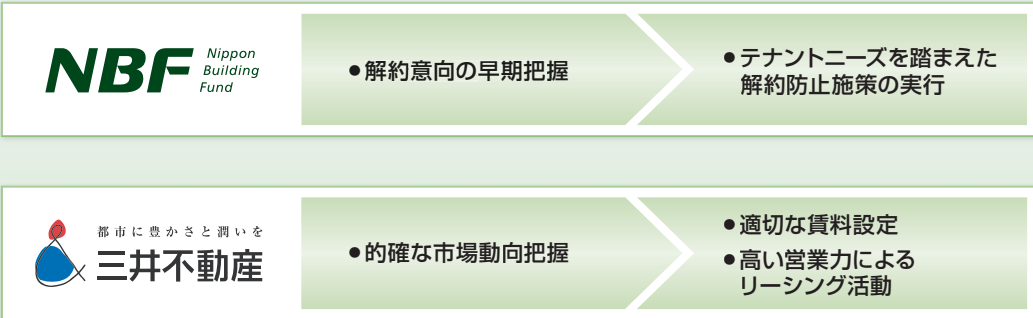
既存テナントの解約防止と新規テナントの成約促進の両面で稼働率の維持・向上に努めています。

NBFでは、稼働率の維持・向上に向け、「既存テナントの解約防止」と「空室の早期成約」の2点に精力的に取り組んでいます。

既存テナントに対しては、往訪頻度を高め、テナント企業のオフィス床需要の動向に関するヒアリングを行い、解約防止に効果的な提案を実施しています。また、定期的にテナント満足度調査を実施し、テナントニーズを把握したうえで、具体的な施策に反映し、テナントとの信頼関係のさらなる向上を図っています。

空室営業については、市場動向に即した適切な賃料設定を行うとともに、高いテナントリーシング力を誇る三井不動産(株)のノウハウを最大限活用し、新規テナントの早期成約に努めています。

稼働率維持・向上に向けての戦略



リニューアル事例 ～ 芝NBFタワー ～

テナント満足度向上と省エネルギー化による物件競争力強化

芝NBFタワーは、交通利便性の高さなどからテナントニーズの高いビジネスエリアである浜松町・芝公園エリアに立地し、築後25年近く経過しているものの、高い競争力を有しています。さらなる物件競争力強化のため、老朽化したエントランスホール全体の照明をLED照明に更新し、照度をあげるとともに、CO₂排出量を約30%削減する省エネルギー化を実現しました。また、併せてテナントワーカーから要望の強かった屋内喫煙室の新設と地下1階トイレのリニューアルを行いました。

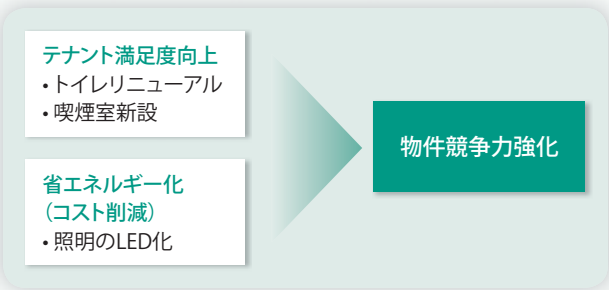
以上の取組みにより、テナント満足度向上と省エネルギー化によるコスト削減の両面から物件競争力強化を実現しました。



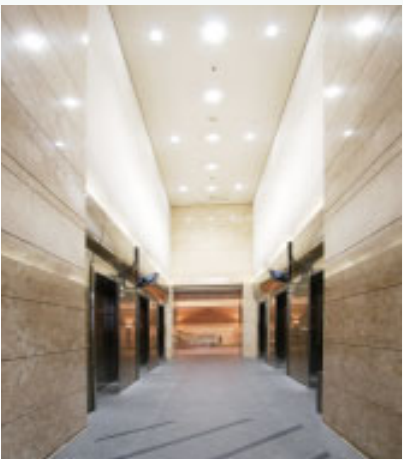
喫煙室新設



トイレリニューアル



エントランス照明のLED化



エレベーターホール照明のLED化

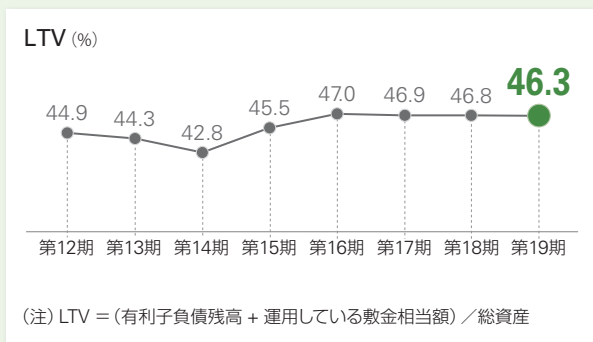
財務戦略の取組み

保守的な財務運営を継続し、資金調達環境の変化や物件取得のチャンスに臨機応変に対応できる確固たる財務基盤を確保していきます。

NBFの財務戦略

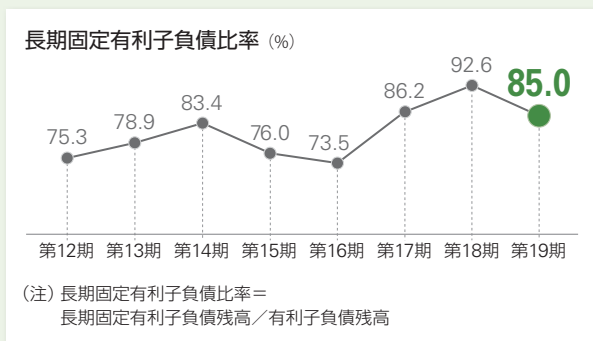
保守的なLTV(総資産負債比率)水準を維持しています。

NBFでは、LTVのターゲットを40%～50%に定め、最大60%を上限の目処としています。第19期末のLTVは46.3%と、引き続き保守的な水準を保っています。保守的なLTV水準の維持は、物件取得チャンスへの臨機応変な対応を可能にするなど、事業運営の柔軟性に寄与することから、引き続き保守的なLTV水準を維持し、安定的な財務基盤を確保していきます。



長期固定金利借入の比率を高めています。

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。引き続き、長期固定金利借入の比率を高水準で維持し、資金調達環境の変化に対応できる安定した財務基盤の構築を推進しています。



平成20年3月以来となる新投資口の発行を行いました(第20期実施)。

第20期取得(予定)物件の取得資金の一部に充当するため、平成20年3月以来となる新投資口の発行を行い、約290億円を調達しました。

払込年月日	摘 要	発行投資口数	資金調達額
平成23年1月26日	公募増資	34,000口	26,957百万円
平成23年2月22日	第三者割当増資	2,500口	1,982百万円
合計		36,500口	28,939百万円

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。

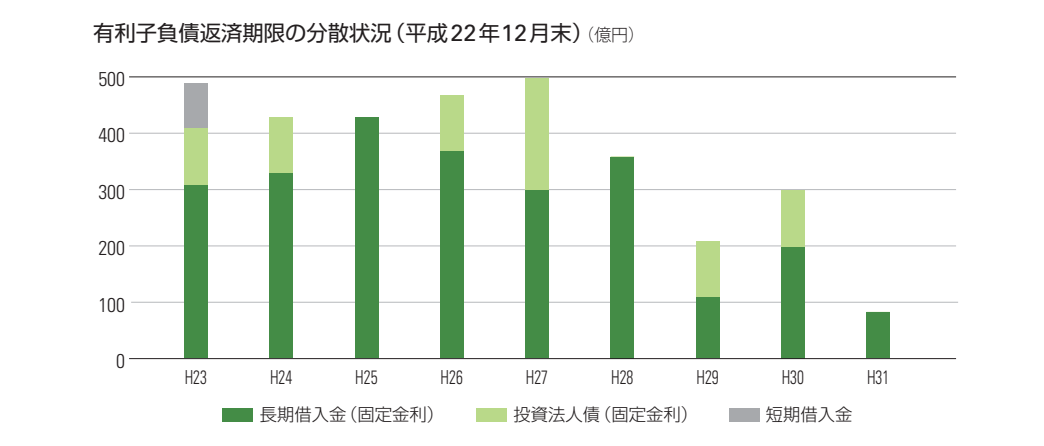
NBFは、主要な信用格付業者から高い格付を取得しています。今後も保守的な財務運営を継続し、良好な格付の維持に努めていきます。

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・ジャパン	A1	(発行体格付)
格付投資情報センター	AA	(発行体格付)

返済期限の分散

返済期限を分散し、借換えリスクの低減に努めています。

返済期限を分散するとともに、総額500億円のコミットメントラインを設定し、借換えリスクの低減を図っています。



第19期末時点の財務の状況

総資産負債比率	46.3%
有利子負債残高に対する長期固定有利子負債比率	85.0%
長期有利子負債の平均残存年数	3.90年
平均調達コスト	1.75%
借入金融機関	26社
担保、保証の有無	無担保・無保証
コミットメントライン	総額500億円 (300億円・期間3年) (200億円・期間1年)

ポートフォリオの状況

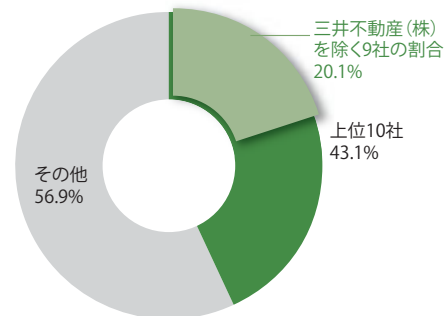
充実したポートフォリオ

ポートフォリオの質 (第19期末)

資産規模を拡大するとともに、質の高いポートフォリオを築いています。

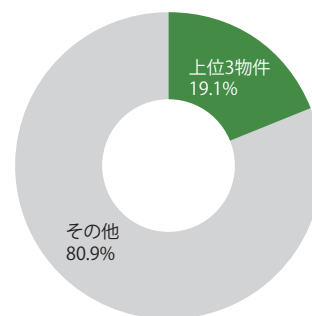
テナントリスクの分散

(テナント上位10社賃貸面積の総賃貸面積に対する割合)



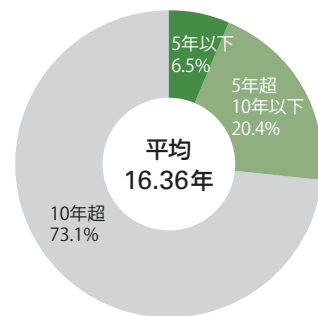
物件集中リスクの分散

(上位3物件の取得価格の合計に対する割合)

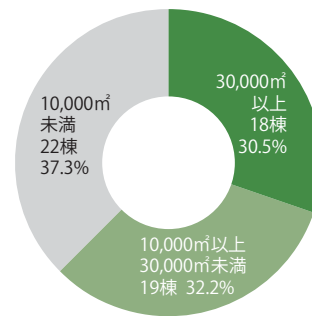


平均築年数の分散

(各物件の各期末における築年数を取得価格で加重平均した年数)

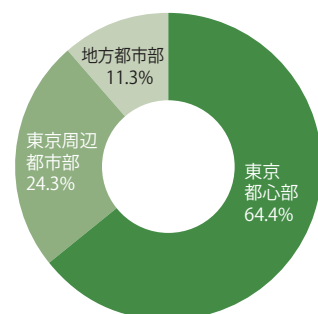


物件規模*の分散 (棟数ベース)



※ 延床面積は、NBFが共有および区分所有している物件についても、1棟全体の延床面積で算出しています。

エリアの分散 (取得価格ベース)

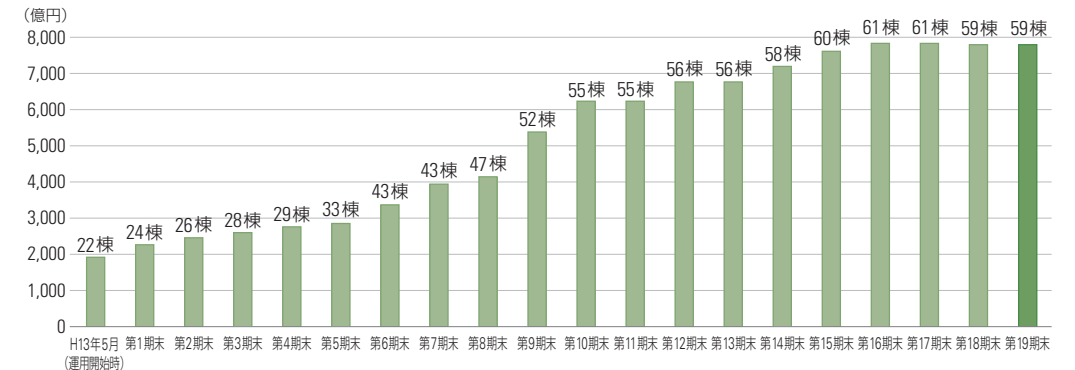


ポートフォリオPML*

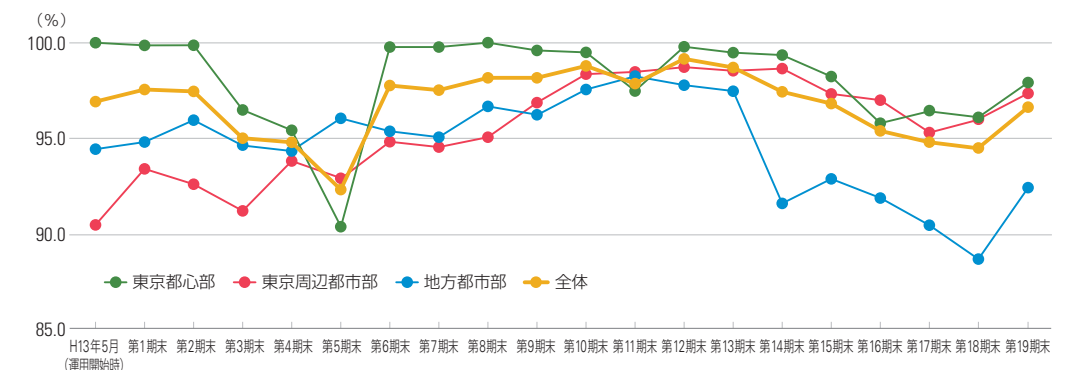
1.5%

※ PML: Probable Maximum Lossの略で、地震による予想最大損失率を表す数値。

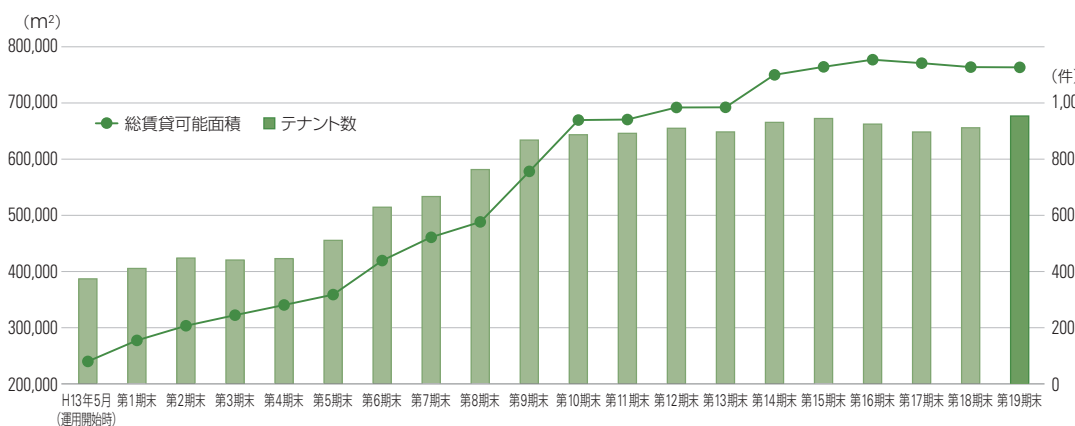
資産規模 (取得価格ベース)



稼働率



総賃貸可能面積・テナント数



ポートフォリオ分布



東京都心部

- | | | |
|----------------------------------|-----------------|------------------|
| ① NBF日比谷ビル | ⑫ 新宿三井ビルディング二号館 | ⑳ NBF池袋タワー |
| ② 西新宿三井ビルディング | ⑬ GSKビル | ㉑ NBF須田町ヴェルデビル |
| ③ 芝NBFタワー | ⑭ NBF虎ノ門ビル | ㉒ リバーシティM-SQUARE |
| ④ NBFプラチナタワー | ⑮ 興和西新橋ビルB棟 | ㉓ 日本橋兜町M-SQUARE |
| ⑤ NBF南青山ビル | ⑯ 第2新日鐵ビル | |
| ⑥ ゲートシティ大崎
(平成23年3月31日追加取得予定) | ⑰ NBF ALLIANCE | |
| ⑦ 虎ノ門琴平タワー | ⑱ 渋谷ガーデンフロント | |
| ⑧ NBF日本橋室町センタービル | ⑲ NBF渋谷イースト | |
| ⑨ 中目黒GTタワー | ㉑ NBF芝公園ビル | |
| ⑩ 三井生命御茶ノ水ビル | ㉒ NBF高輪ビル | |
| ⑪ NBF銀座通りビル | ㉓ NBF赤坂山王スクエア | |

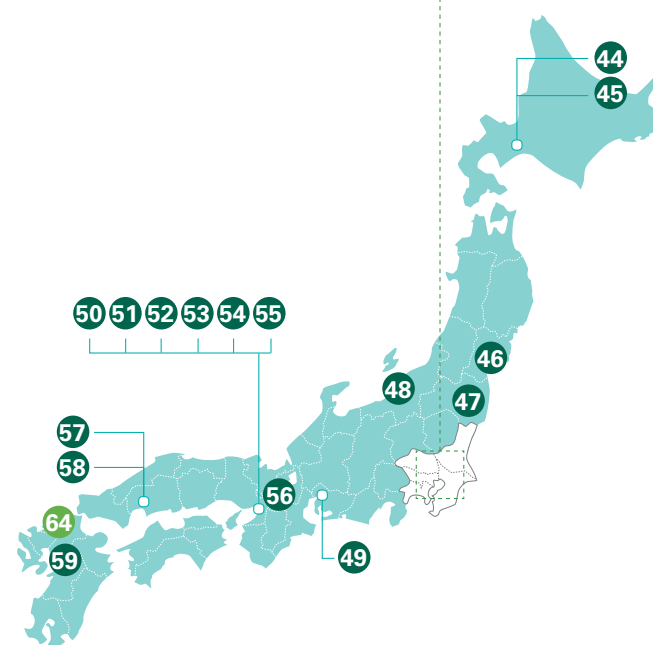


東京周辺都市部

- ③① 中野坂上サンブライトツイン
- ③② NBF豊洲キャナルフロント
- ③③ NBF豊洲ガーデンフロント
- ③④ 新川崎三井ビルディング
- ③⑤ 横浜STビル
- ③⑥ パレール三井ビルディング
- ③⑦ NBF厚木ビル
- ③⑧ つくば三井ビルディング
- ③⑨ NBF宇都宮ビル
- ④① シーノ大宮ノースウイング
- ④② NBF浦和ビル
- ④③ NBF新浦安タワー
- ④④ NBF松戸ビル
- ④⑤ NBF上野ビル
(平成23年1月31日取得)
- ④⑥ 調布サウスゲートビル
(平成23年4月15日取得予定)

地方都市部

- ④④ 札幌エルプラザ
- ④⑤ NBF札幌南二条ビル
- ④⑥ NBF仙台本町ビル
- ④⑦ NBFユニックスビル
- ④⑧ NBF新潟テレコムビル
- ④⑨ NBF名古屋広小路ビル
- ④⑩ アクア堂島NBFタワー
- ④⑪ 信濃橋三井ビルディング
- ④⑫ サンマリオンNBFタワー
- ④⑬ 堺筋本町センタービル
- ④⑭ NBF堺東ビル
- ④⑮ アクア堂島東館
- ④⑯ NBF四条島丸ビル
- ④⑰ NBF広島立町ビル
- ④⑱ 広島袋町ビルディング
- ④⑲ NBF熊本ビル
- ④⑳ 博多祇園M-SQUARE
(平成23年2月28日取得)



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 *2 (㎡)	取得年月	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
①	NBF日比谷ビル	東京都千代田区内幸町一丁目	27,576	H17.10	63,500	8.1
②	西新宿三井ビルディング※3	東京都新宿区西新宿六丁目	32,968	H14.9 H18.4	44,903	5.8
③	芝NBFタワー	東京都港区芝大門一丁目	24,728	H13.7	32,000	4.1
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	4.0
⑤	NBF南青山ビル	東京都港区南青山三丁目	9,619	H20.8	31,000	4.0
⑥	ゲートシティ大崎	東京都品川区大崎一丁目	20,709	H18.4	30,100	3.9
⑦	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	3.1
⑧	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	3.1
⑨	中目黒GTタワー※4	東京都目黒区上目黒二丁目	21,423	H15.2 H15.9 H17.9	23,856	3.1
⑩	三井生命御茶ノ水ビル	東京都千代田区神田駿河台二丁目	6,627	H21.4	20,840	2.7
⑪	NBF銀座通りビル	東京都中央区銀座五丁目	3,440	H19.4	17,000	2.2
⑫	新宿三井ビルディング二号館	東京都新宿区西新宿三丁目	14,874	H13.5	16,285	2.1
⑬	GSKビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目	20,426	H13.5	15,616	2.0
⑭	NBF虎ノ門ビル	東京都港区西新橋一丁目	10,067	H16.6	13,337	1.7
⑮	興和西新橋ビルB棟	東京都港区西新橋二丁目	10,088	H13.5	13,217	1.7
⑯	第2新日鐵ビル	東京都中央区新川二丁目	17,338	H14.12	12,614	1.6
⑰	NBF ALLIANCE	東京都港区南青山五丁目	4,043	H16.7	9,126	1.2
⑱	四谷メディカルビル	東京都新宿区左門町	7,450	H17.8	8,800	1.1
⑲	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	1.1
⑳	NBF渋谷イースト	東京都渋谷区渋谷三丁目	4,993	H20.1	8,000	1.0
㉑	NBF芝公園ビル	東京都港区芝三丁目	7,087	H16.6	6,770	0.9
㉒	NBF高輪ビル	東京都港区高輪一丁目	10,458	H13.5	6,667	0.9
㉓	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	0.8
㉔	NBF芝公園大門通りビル	東京都港区芝公園一丁目	3,428	H20.7	6,100	0.8
㉕	住友電設ビル	東京都港区三田三丁目	5,991	H13.5	5,365	0.7
㉖	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	0.7
㉗	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	0.6
㉘	NBF池袋タワー	東京都豊島区東池袋一丁目	5,652	H16.6	4,695	0.6
㉙	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	0.6
③⑩	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	0.4
小 計			366,931		502,078	64.4

※1 平成22年12月31日現在保有の物件について記載しています。

※2 賃貸可能面積については、NBFの保有部分についてのみ記載しており、共有物件については、NBFの持分に相当する面積を記載しています。

※3 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。

※4 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 *2 (㎡)	取得年月	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
③①	中野坂上サンブライトツイン	東京都中野区本町二丁目	32,082	H14.2 H14.3 H19.3 H20.3	40,750	5.2
③②	NBF豊洲キャナルフロント	東京都江東区豊洲五丁目	36,638	H17.9	35,200	4.5
③③	NBF豊洲ガーデンフロント	東京都江東区豊洲五丁目	28,300	H20.3	25,018	3.2
③④	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	2.6
③⑤	横浜STビル	神奈川県横浜市西区北幸一丁目	20,030	H13.5	13,529	1.7
③⑥	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	0.5
③⑦	NBF厚木ビル	神奈川県厚木市中町二丁目	5,242	H16.5	2,300	0.3
③⑧	つくば三井ビルディング	茨城県つくば市竹園一丁目	16,767	H13.5 H15.3	8,875	1.1
③⑨	NBF宇都宮ビル	栃木県宇都宮市東宿郷三丁目	6,160	H17.3	2,435	0.3
④⑩	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	2.2
④①	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
④②	NBF新浦安タワー	千葉県浦安市入船一丁目	22,769	H20.3	15,700	2.0
④③	NBF松戸ビル	千葉県松戸市本町	4,770	H13.5	2,455	0.3
小 計			237,379		189,179	24.3

地方都市部

番号	物件名称	所在地	賃貸可能面積 *2 (㎡)	取得年月	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
④④	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	0.6
④⑤	NBF札幌南二条ビル	北海道札幌市中央区南二条西二丁目	5,351	H13.5	1,870	0.2
④⑥	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
④⑦	NBFユニックスビル	福島県福島市栄町	13,414	H13.5	4,028	0.5
④⑧	NBF新潟テレコムビル	新潟県新潟市中央区万代四丁目	10,208	H13.5	3,957	0.5
④⑨	NBF名古屋広小路ビル	愛知県名古屋市中区栄二丁目	9,883	H16.3 H20.3	7,232	0.9
⑤⑩	アクア堂島NBFタワー	大阪府大阪市北区堂島浜一丁目	21,917	H16.9	17,810	2.3
⑤①	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	1.8
⑤②	サンマリオンNBFタワー	大阪府大阪市中央区南本町二丁目	14,954	H14.3	10,500	1.3
⑤③	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	0.8
⑤④	NBF堺東ビル	大阪府堺市堺区北瓦町一丁	5,308	H13.5	2,227	0.3
⑤⑤	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	0.2
⑤⑥	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	3,932	H13.5	1,627	0.2
⑤⑦	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
⑤⑧	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
⑤⑨	NBF熊本ビル	熊本県熊本市辛島町	7,934	H20.3	4,500	0.6
小 計			158,673		88,302	11.3
ポートフォリオ合計			762,983		779,560	100.0

第20期取得(予定)物件

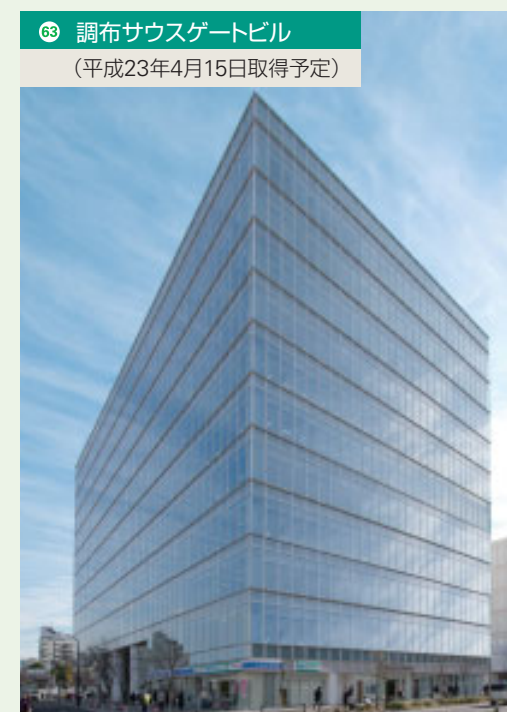
東京都心部



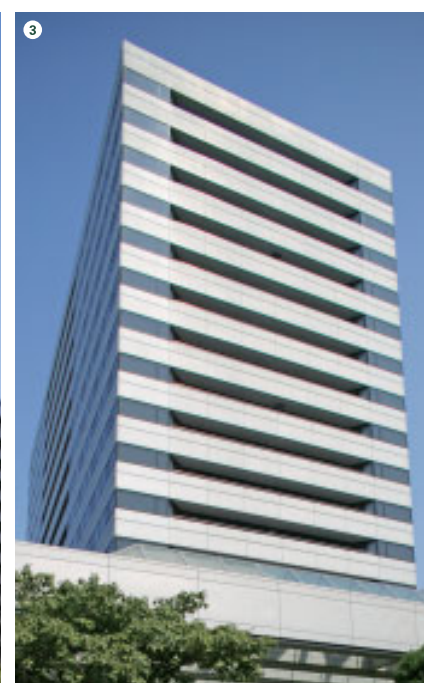
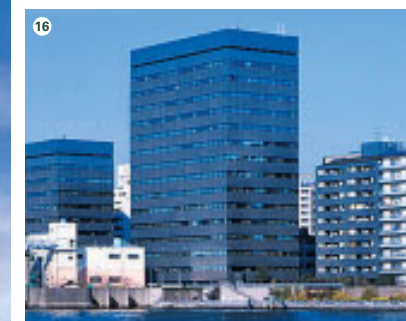
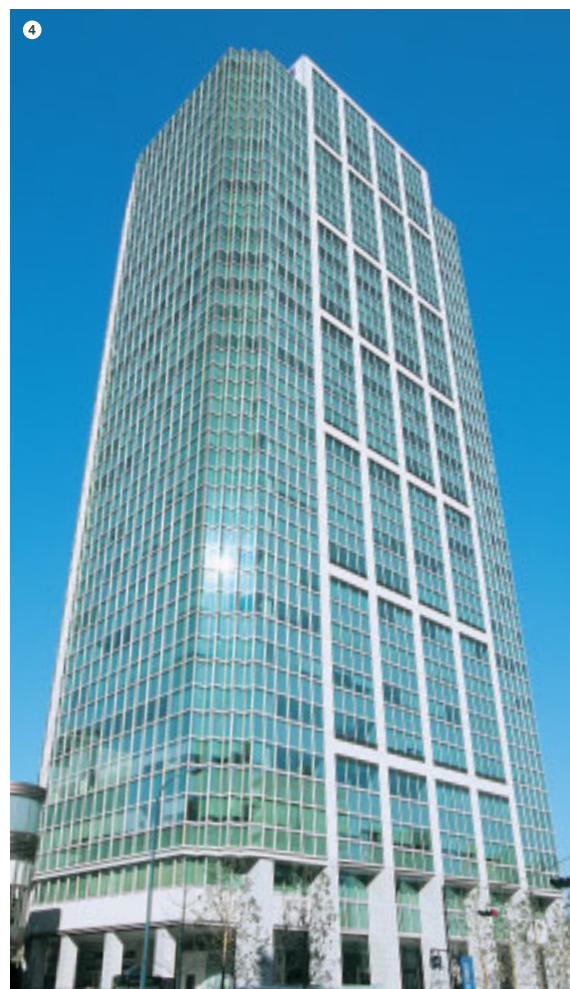
東京周辺都市部



地方都市部



東京都心部



- 1 NBF日比谷ビル
- 2 西新宿三井ビルディング
- 3 芝NBFタワー
- 4 NBFプラチナタワー
- 5 NBF南青山ビル
- 10 三井生命御茶ノ水ビル
- 16 第2新日鐵ビル
- 27 NBF小川町ビルディング
- 29 NBF池袋シティビル

東京都心部



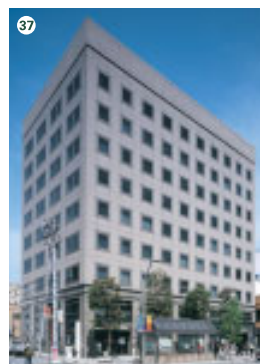
7 虎ノ門琴平タワー	18 四谷メディカルビル
9 中目黒GTタワー	20 NBF渋谷イースト
11 NBF銀座通りビル	21 NBF芝公園ビル
15 興和西新橋ビルB棟	24 NBF芝公園大門通りビル
17 NBF ALLIANCE	28 NBF池袋タワー

東京都心部



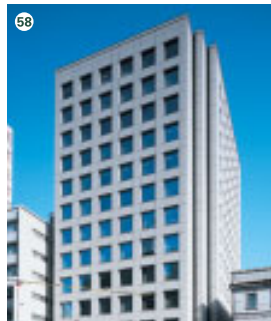
8 NBF日本橋室町センタービル	22 NBF高輪ビル
12 新宿三井ビルディング二号館	23 NBF赤坂山王スクエア
13 GSKビル	25 住友電設ビル
14 NBF虎ノ門ビル	26 NBF東銀座スクエア
19 渋谷ガーデンフロント	30 NBF須田町ヴェルデビル

東京周辺都市部



- | | |
|------------------|-----------------|
| 31 中野坂上サンブライトツイン | 38 つくば三井ビルディング |
| 32 NBF豊洲キャナルフロント | 39 NBF宇都宮ビル |
| 33 NBF豊洲ガーデンフロント | 40 シーノ大宮ノースウィング |
| 34 新川崎三井ビルディング | 41 NBF浦和ビル |
| 35 横浜STビル | 42 NBF新浦安タワー |
| 36 パレール三井ビルディング | 43 NBF松戸ビル |
| 37 NBF厚木ビル | |

地方都市部



※一番右のビルがアクア堂島東館です



- | | |
|----------------|-----------------|
| 44 札幌エルプラザ | 52 サンマリオンNBFタワー |
| 45 NBF札幌南二条ビル | 53 堺筋本町センタービル |
| 46 NBF仙台本町ビル | 54 NBF堺東ビル |
| 47 NBFユニックスビル | 55 アクア堂島東館 |
| 48 NBF新潟テレコムビル | 56 NBF四条烏丸ビル |
| 49 NBF名古屋広小路ビル | 57 NBF広島立町ビル |
| 50 アクア堂島NBFタワー | 58 広島袋町ビルディング |
| 51 信濃橋三井ビルディング | 59 NBF熊本ビル |

1. 投資法人の運用状況等の推移

期 別 計 算 期 間	単位	第15期 自 平成20年 7 月 1 日 至 平成20年12月31日	第16期 自 平成21年 1 月 1 日 至 平成21年 6 月30日	第17期 自 平成21年 7 月 1 日 至 平成21年12月31日	第18期 自 平成22年 1 月 1 日 至 平成22年 6 月30日	第19期 自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22年12月31日
営業収益	百万円	31,218	30,761	29,927	28,340	27,314
（うち不動産賃貸事業収益）	百万円	(31,218)	(30,761)	(29,927)	(28,034)	27,314
営業費用	百万円	16,627	16,464	16,404	16,168	15,995
（うち不動産賃貸事業費用）	百万円	(15,228)	(15,111)	(15,086)	(14,827)	14,824
営業利益	百万円	14,590	14,296	13,523	12,171	11,318
経常利益	百万円	12,061	11,733	10,663	9,282	8,399
当期純利益	(a) 百万円	12,060	11,801	10,662	9,281	8,398
総資産額	(b) 百万円	766,248	783,793	782,311	774,378	765,202
（対前期比）	%	(+5.6)	(+2.3)	(△0.2)	(△1.0)	(△1.2)
純資産額	(c) 百万円	398,236	397,978	396,838	395,457	394,574
（対前期比）	%	(△0.0)	(△0.1)	(△0.3)	(△0.3)	(△0.2)
出資総額	百万円	386,175	386,175	386,175	386,175	386,175
発行済投資口総数	(d) 口	542,000	542,000	542,000	542,000	542,000
1口当たり純資産額	(c)/(d) 円	734,753	734,276	732,173	729,626	727,996
分配総額	(e) 百万円	12,060	11,802	10,662	9,281	8,398
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	22,252	21,775	19,672	17,125	15,495
（うち1口当たり利益分配金額）	円	(22,252)	(21,775)	(19,672)	(17,125)	(15,495)
（うち1口当たり利益超過分配金額）	円	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)
総資産経常利益率	(注2) %	1.6 (3.2)	1.5 (3.0)	1.4 (2.7)	1.2 (2.4)	1.1 (2.2)
自己資本利益率	(注2) %	3.0 (6.1)	3.0 (5.9)	2.7 (5.4)	2.3 (4.7)	2.1 (4.3)
自己資本比率	(c)/(b) %	52.0 (△2.9)	50.8 (△1.2)	50.7 (△0.0)	51.1 (+0.3)	51.6 (+0.5)
（対前期比増減）						
配当性向	(注3) (e)/(a) %	99.9	100.0	100.0	100.0	99.9
【その他参考情報】						
投資物件数	(注4) 件	60	61	61	59	59
テナント数	(注4) 件	946	926	898	910	952
総賃貸可能面積	㎡	763,658	770,270	770,150	763,000	762,983
期末稼働率	(注4) %	96.8	95.4	94.8	94.5	96.6
当期減価償却費	百万円	5,356	5,354	5,282	5,238	5,171
当期資本的支出額	百万円	2,145	835	1,406	1,478	1,769
賃貸NOI(Net Operating Income)	(注2) 百万円	21,345	21,004	20,123	18,445	17,660

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。
(注2) 記載した指標は以下の方法により算定しています。なお、月数により年換算した数値を括弧内に併記しています。

総資産経常利益率	経常利益／平均総資産額	平均総資産額=(期首総資産額+期末総資産額)÷2
自己資本利益率	当期純利益／平均純資産額	平均純資産額=(期首純資産額+期末純資産額)÷2
賃貸NOI	当期賃貸営業利益(賃貸事業収益－賃貸事業費用)+当期減価償却費	

(注3) 配当性向については、小数点第1位未満を切捨てにより表示しています。
(注4) 投資物件数は、社会通念上オフィスビルとして一体と認められる単位で記載しています。また、テナント数はビル毎延べ賃貸先数を記載しており、稼働率は決算日時点における総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しています。

2. 当期の資産の運用の経過

(1)投資法人の主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」(以下「投信法」といいます。)に基づき、平成13年3月16日に設立され、同年9月に東京証券取引所不動産投資信託証券市場(J-REIT市場)に上場(銘柄コード8951)しました。本投資法人は、主として東京都心部、東京周辺都市部及び地方都市部に立地する主たる用途がオフィスである建物及びその敷地から構成される不動産並びにかかる不動産を裏付けとする有価証券及び信託の受益権その他の資産に投資することによって、中長期的な観点から、本投資法人に属する資産の着実な成長と安定した収益の確保を基本方針として運用を行い、平成13年12月期(第1期)の利益分配実施以後、前期の平成22年6月期(第18期)まで18回の利益分配を行いました。

(2)投資環境と運用実績

当期の日本経済においては、アジア向けを中心に輸出が緩やかに増加し、設備投資及び雇用情勢、個人消費等にも持ち直しの動きが見られたものの、円高の進行等を背景に、期末にかけて景気改善の動きには一服感が見られるようになり、失業率も引き続き高水準に留まるなど、依然として厳しい状況にありました。また、オフィスビル賃貸市場におきましては、経営効率化を目的とした事務所の統合移転等の動きが続き、中小型ビルの空室率は引き続き上昇し、地方都市部の空室率も高水準で推移しましたが、一方で、特に都心部の大型優良物件においては、賃料の下方調整等を背景として新規入居や増床等の動きが進み、稼働率の底入れが見られました。不動産流通市場におきましては、資金調達環境の改善や不動産価格の調整が進んだこと等から、都心部を中心に取引事例が見られました。

このような状況下、本投資法人は、今までと同様に、立地・規模・設備インフラ面から物件競争力が高く、安定的な賃貸キャッシュ・フローが期待できる優良オフィスビルへの投資を基本方針とした資産運用を継続し、物件取得を検討しましたが、結果として、当期におきましては新たな物件の取得にはいたりませんでした。また、保有物件につきましては、テナント満足度の更なる向上を目指した運営管理、設備の更新・新設を計画的に実施するとともに、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安定的な賃貸事業収入の確保を図りました。

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59物件、投資額7,795億円(取得価格ベース)、総賃貸可能面積は76.2万㎡(23.1万坪)、期末稼働率は96.6%(前期比2.1ポイントの上昇)となり、テナント総数は952となっています。

(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います。借入れにあたっては、資産の長期運用及び将来の金利上昇リスク軽減の観点から長期固定金利借入れによる調達を進める一方で、物件取得時の機動的な資金調達等の観点から短期借入れによる調達も行っています。さらに、返済期限の分散を行い、一時期に返済期限が集中しないように運用しています。

機動的な資金調達及び借換えリスク軽減等の安定的な調達基盤の確保といった観点から、極度額総額500億円のコミットメントラインを設定しています。また、資金調達手段の多様化を図るため、平成21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22年12月31日現在の発行枠残高は1,900億円となっています。なお、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22年12月31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290億円となっています。

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46.3%、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85.0%となっています。

コミットメントラインの概要

借入極度額	300億円	200億円
契約締結日	平成20年9月1日	平成22年3月18日
契約期限	平成23年8月31日	平成23年3月17日
担保・保証等	無担保・無保証	無担保・無保証

1. 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21年2月6日より平成23年2月5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

なお、上記発行登録書の期限到来に伴い、平成23年1月25日に、発行予定額2,000億円以内、発行予定期間を平成23年2月7日から平成25年2月6日とする発行登録書を提出しています。

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

信用格付業者の商号又は名称	格付内容
スタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社(S&P)	長期会社格付：A+ 短期会社格付：A-1 アウトルック：安定的
ムーディーズ・ジャパン株式会社(Moody's)	発行体格付：A1 格付け見通し：ネガティブ
株式会社格付投資情報センター(R&I)	発行体格付：AA 格付けの方向性：安定的

(4)業績及び分配の概要

このような運用の結果、当期の運用実績として、営業収益は27,314百万円(前期比1,026百万円減、3.6%減)、不動産賃貸事業利益は12,489百万円(前期比717百万円減、5.4%減)、資産運用報酬・保管及び事務委託コスト等の費用控除後の営業利益は11,318百万円(前期比853百万円減、7.0%減)、経常利益は8,399百万円(前期比882百万円減、9.5%減)、当期純利益は8,398百万円(前期比883百万円減、9.5%減)となりました。これは、既存テナントの賃料改定等により賃貸事業収入が減少したことや、前期は不動産等売却益を計上していたことが主な要因です。

また、分配金につきましては、税制の特例(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、当期末処分利益の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は15,495円となりました。

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。

年 月 日	摘 要	発行済投資口数(口)		出資総額(百万円)		備 考
		増減	残高	増減	残高	
平成13年 3 月16日	私募設立	200	200	100	100	(注1)
平成13年 5 月23日	私募増資	197,600	197,800	98,800	98,900	(注2)
平成13年 9 月 8 日	公募増資	82,900	280,700	49,999	148,899	(注3)
平成16年 7 月14日	公募増資	80,000	360,700	58,838	207,737	(注4)
平成16年 8 月11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)
平成20年 2 月 4 日	公募増資	31,800	539,800	37,158	383,605	(注9)
平成20年 3 月 4 日	第三者割当増資	2,200	542,000	2,570	386,175	(注10)

(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による新投資口の発行を行い、運用を開始しました。

(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して公募により新投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり発行価格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して公募により新投資口を発行しました。

(注5) 1口当たり発行価額735,475円にて、借入金の返済資金の調達等を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

(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して公募により新投資口を発行しました。

(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して公募により新投資口を発行しました。

(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して第三者割当により新投資口を発行しました。

(注9) 1口当たり発行価格1,205,400円(引受価額1,168,500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して公募により新投資口を発行しました。

(注10) 1口当たり発行価額1,168,500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して第三者割当により新投資口を発行しました。

なお、平成22年12月31日現在における投資口発行等の状況は上記のとおりですが、平成23年1月11日及び平成23年1月19日開催の役員会において、後記「6.決算後に生じた重要な事実」に記載のとおり、新投資口の発行に関する決議を行いました。

【投資口の取引所価格の推移】

本投資法人の投資口が上場する株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格(終値)は以下のとおりです。

期 決算年月	第15期 平成20年12月	第16期 平成21年6月	第17期 平成21年12月	第18期 平成22年6月	第19期 平成22年12月
最 高	1,330,000円	993,000円	895,000円	815,000円	850,000円
最 低	689,000円	739,000円	679,000円	704,000円	702,000円

4. 分配金等の実績

当期(第19期)の分配金は、1口当たり15,495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います。

期	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期
計算期間	自 平成20年 7 月 1 日 至 平成20年12月31日	自 平成21年 1 月 1 日 至 平成21年 6 月30日	自 平成21年 7 月 1 日 至 平成21年12月31日	自 平成22年 1 月 1 日 至 平成22年 6 月30日	自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22年12月31日
当期末処分利益総額	12,060,899千円	11,802,314千円	10,662,478千円	9,281,801千円	8,398,597千円
利益留保額	315千円	264千円	254千円	51千円	307千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	12,060,584千円 (22,252円)	11,802,050千円 (21,775円)	10,662,224千円 (19,672円)	9,281,750千円 (17,125円)	8,398,290千円 (15,495円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	12,060,584千円 (22,252円)	11,802,050千円 (21,775円)	10,662,224千円 (19,672円)	9,281,750千円 (17,125円)	8,398,290千円 (15,495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

今後の日本経済においては、当面は弱さが残ると見込まれ、為替レートや株価の動向、デフレの影響、雇用情勢等には留意が必要であると思われますが、海外経済の改善や各種の政策効果などを背景に、徐々に景気が持ち直していくことが期待されます。

オフィスビル賃貸市場においては、賃料水準の動向やオフィスの供給増加に伴う需給バランスの変化等、マーケット動向を引き続き注視していく必要があると思われますが、賃料水準の下方調整が相当程度進んだこと等により、東京都心部の大型優良物件を中心に稼働率の改善が期待されます。

不動産流通市場においては、大型優良物件の市場供給は未だ多くありませんが、資金調達環境の改善や不動産価格の調整が進んだこと等から、今後、市場が活性化していくことが期待されます。

また、金融機関の融資姿勢等、資金調達環境の動向については引き続き注視する必要があるものと思われますが、不動産市場に対する資金供給の状況は改善傾向にあり、日本銀行による緩和的な金融政策等を背景として、当面、金利水準も概ね安定的に推移するものと見込まれます。

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

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、賃貸事業収入の維持を図ります。既存テナントに対しては、良好なリレーションの維持、ビルに対する満足度の向上を基本方針として、賃料水準の維持、解約防止に努めます。また、新規テナントにつきましては、マーケットの動向を的確にとらえたリーシング活動により、空室期間の短縮と稼働率の維持・向上を目指します。

1. 資産運用報告

また、建物への設備投資につきましては、リニューアル工事や環境対応工事等、賃貸ビルとしての競争力の維持・向上に資する適切かつ効果的な工事、設備の更新・新設等を実施していきます。

(b)新規物件の投資方針

三井不動産グループをはじめとする有力な情報チャネルを持っていること、多様な手法による取得実績を通じノウハウの蓄積が進んでいること、加えて、上場投資法人の中で最大規模であること等の優位性を最大限に活かし、適切なリスクマネジメントを行い、ポートフォリオ全体の質向上に中長期的に寄与する優良物件を厳選し投資していきます。なお、投資にあたっては、財務運営状況を十分に考慮し、金融・経済情勢や不動産マーケットの動向を注視しながら、堅実な判断を行っていきます。また、物件の成長性や安定性・規模・立地等を踏まえポートフォリオ全体の構成を考慮し、資産の入れ替えについても検討していきます。

(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調達の安定性の観点から、従来どおり長期固定金利の資金調達を基本とします。また、調達基盤の拡充の観点からも、マーケット環境を注視しつつ、引き続き投資法人債の発行にも取り組みます。

次期におきましても、総資産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、ウェブサイトの充実により、各種ディスクロージャー資料、物件に関する情報、運用状況及び分配金に関する情報等、本投資法人について投資判断上有用と思われる情報の提供に努めていきます。

(d)コンプライアンス・リスク管理

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

6. 決算後に生じた重要な事実

平成23年1月11日及び平成23年1月19日開催の役員会において、下記のとおり新投資口の発行に関する決議を行い、一般募集による新投資口については平成23年1月26日に払込が完了し、下記条件にて発行しました。この結果、本書日付現在の出資総額は413,132,788,500円、発行済投資口数は576,000口となっています。また、オーバーアロットメントによる売出しに伴い、主幹事会社を割当先とする第三者割当による新投資口の発行を行う場合には、平成23年2月22日を払込期日（予定）としています。

(a) 一般募集(公募)による新投資口の発行

発行新投資口数	34,000口
発行価格	818,025円
発行価格の総額	27,812,850,000円
発行価額	792,855円
発行価額の総額	26,957,070,000円
払込期日	平成23年 1 月26日
分配金起算日	平成23年 1 月 1 日

(b) 第三者割当による新投資口の発行

発行新投資口数	2,500口
発行価額	792,855円
発行価額の総額	1,982,137,500円
割当先	野村證券株式会社
払込期日	平成23年 2 月22日（予定）

（注）割当先から割当口数の全部または一部につき申込みがない場合、申込みのなかった投資口については失権します。

(参考情報)

(a) 平成20年8月29日付で売買契約を締結しました東京都台東区所在「NBF上野ビル」につきましては、平成23年1月31日付で取得を完了しています。

(b) 平成23年1月11日付で、以下の資産の取得について売買契約書を締結しており、平成23年2月28日の引渡しを予定しています。契約締結日現在の概況等は以下のとおりです。

物件の名称	リバーシティM-SQUARE	
特定資産の種類	不動産	
所在地(住居表示)	東京都中央区佃二丁目1番6号	
土地	地積	4,808.71㎡
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建
	延床面積	26,439.03㎡(建物全体)
	所有形態	所有権100%
	建築時期	平成22年1月15日
	用途	事務所、店舗、駐車場
取得予定年月日	平成23年2月28日	
取得予定価格	13,350,000,000円	
信託受託者	—	
建物管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社	
特記事項	①本敷地に関しては、「東京都環境確保条例」の規定に従い、掘削除去及び舗装・盛土（一部で土壌の入れ替え）措置が実施され、「汚染拡散防止措置完了届出書」が東京都に受理されています。	
	②本投資法人（買主）の責に帰すべき事由に基づき本物件の売買契約が解除された場合には、売主に対し、かかる解除の違約金として売買代金の20%を支払うこととなっています。	

物件の名称	日本橋兜町M-SQUARE	
特定資産の種類	不動産	
所在地(住居表示)	東京都中央区日本橋兜町1番4号	
土地	地積	808.05㎡
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建
	延床面積	5,053.97㎡(建物全体)
	所有形態	所有権100%
	建築時期	平成21年6月15日
	用途	事務所、店舗、駐車場
取得予定年月日	平成23年2月28日	
取得予定価格	4,850,000,000円	
信託受託者	—	
建物管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社	
特記事項	①本敷地のうち、境界の一部につき境界確認が行われておらず、確認の手続き中です。	
	②本物件は隣地所有者である三井不動産株式会社が建物を建築する場合、本物件の増築部として建築され区分所有建物となることを了承する旨協定書を締結しています。	
	③本投資法人（買主）の責に帰すべき事由に基づき本物件の売買契約が解除された場合には、売主に対し、かかる解除の違約金として売買代金の20%を支払うこととなっています。	

I. 資産運用報告

物件の名称		博多祇園M-SQUARE
特定資産の種類		不動産
所在地(住居表示)		福岡県福岡市博多区冷泉町2番1号
土地	地積	3,384.06㎡
	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10階建
	延床面積	18,670.54㎡(建物全体)
	所有形態	所有権100%
	建築時期	平成21年6月25日
	用途	事務所、店舗
取得予定年月日		平成23年2月28日
取得予定価格		8,000,000,000円
信託受託者		—
建物管理会社		株式会社ファビルス
特記事項		①本敷地のうち、境界の一部について境界確認が行われておらず、確認の手続き中です。
		②本投資法人(買主)の責に帰すべき事由に基づき本物件の売買契約が解除された場合には、売主に対し、かかる解除の違約金として売買代金の20%を支払うこととなっています。

(c) 平成23年1月11日付で、以下の資産の取得について売買契約書を締結しており、平成23年3月31日の引渡しを予定しています。契約締結日現在の概況等は以下のとおりです。

物件の名称		ゲートシティ大崎(追加取得分)
特定資産の種類		不動産
所在地(住居表示)		東京都品川区大崎一丁目11番1号、2号、6号
土地	地積	42,509.31㎡(敷地全体)
	用途地域	準工業地域
	所有形態	42,476.01㎡の所有権(敷地権割合約5.49%)(既保有分と合わせ敷地権割合約17.76%及び33.30㎡の所有権)
建物	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下4階付24階建
	延床面積	287,349.75㎡(建物全体)
	所有形態	所有権(区分所有及び区分所有の共有)
	建築時期	平成11年1月6日
	所有階・床面積・用途等	所有階：事務所(西16階) 858.74㎡(持分1／1)
		事務所(西17階) 3,442.93㎡(持分1／1)
		事務所(西18階) 3,442.93㎡(持分1／1)
		事務所(東17階) 858.74㎡(持分1／1)
		店舗(地下1階～(地上)3階) 5,433.97㎡(持分約6.36%)
	所有割合：専有面積割合で約5.74%に相当(既保有分と合わせ約18.64%に相当)	
取得予定年月日		平成23年3月31日
取得予定価格		11,650,000,000円(注)
信託受託者		—
建物管理会社		三井不動産株式会社
特記事項		①本物件は、区分所有建物かつ共有建物であり、当該区分所有及び共有に係る規約・覚書の適用を受けます。なお、当該区分所有に係る規約において、専有部分と敷地部分の分離処分の禁止が、また当該共有に係る協定書において、共有持分を譲渡する場合の他の共有者の優先買取権、共有に係る分割請求の禁止などが定められています。
		②本敷地に関しては、「東京都環境確保条例」に基づき再開発着工前に土壌調査が実施され一部基準を超えるポイントがありましたが、建設工事の際の掘削などにより適切に場外に搬出しています。
		③本投資法人の取得床を含む本物件事務所部分は、各区分所有者と三井不動産株式会社の間で締結された「ゲートシティ大崎業務商業棟に関する共同運用規定」の対象である「共同運用区画」であり、共同運用区画から生じる賃貸収益・賃貸費用は、各区分所有者が共同運用割合に応じて収受・負担しています。
		④本投資法人は、本物件を三井不動産株式会社に賃貸し、三井不動産株式会社はこれを転借人に転貸します。
		⑤本投資法人(買主)の責に帰すべき事由に基づき本物件の売買契約が解除された場合には、売主に対し、かかる解除の違約金として売買代金の20%を支払うこととなっています。

(注) 売買価格(取得価格と修繕積立金の合計)は12,000,000,000円ですが、取得予定日(平成23年3月31日)の修繕積立金の金額が確定していないため、現時点で取得価格は確定していません。よって、本物件の取得予定価格は概算の金額を記載しています。

(d) 平成23年1月11日付で、以下の資産の取得について売買契約書を締結しており、平成23年4月15日の引渡しを予定しています。契約締結日現在の概況等は以下のとおりです。

物件の名称		調布サウスゲートビル
特定資産の種類		不動産
所在地(住居表示)		東京都調布市小島町二丁目48番地26
土地	地積	3,400.82㎡(敷地全体)
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権(敷地権割合約80.73%)
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付11階建
	延床面積	22,788.71㎡(建物全体)
	所有形態	所有権(区分所有)
	建築時期	平成19年10月26日
	所有階・床面積・用途等	所有階：事務所・休憩室・倉庫(3階～11階) 13,684.05㎡(持分100%)
取得予定年月日		平成23年4月15日
取得予定価格		9,320,000,000円
信託受託者		—
建物管理会社		株式会社シミズ・ビルライフケア
特記事項		①本物件は、区分所有建物であり、当該区分所有に係る規約の適用を受けます。なお、規約においては、分割請求の禁止などが定められています。
		②本投資法人が賃貸借契約期間中、本物件を売却する場合には、まず賃借人に対して、売却を申し入れ、賃借人の購入の意思を確認する必要があります。
		③本投資法人(買主)の責に帰すべき事由に基づき本物件の売買契約が解除された場合には、売主に対し、かかる解除の違約金として売買代金の20%を支払うこととなっています。

1. 出資の状況

期 決算年月	第15期 平成20年12月31日現在	第16期 平成21年6月30日現在	第17期 平成21年12月31日現在	第18期 平成22年6月30日現在	第19期 平成22年12月31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	542,000口	542,000口	542,000口	542,000口	542,000口
出資総額	386,175百万円	386,175百万円	386,175百万円	386,175百万円	386,175百万円
投資主数	13,972人	15,104人	15,612人	15,293人	14,812人

2. 投資口に関する事項

平成22年12月31日現在における発行済投資口の総数のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総数に 対する所有投資口数の割合 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	65,656	12.11
野村信託銀行株式会社(投信口)	53,581	9.88
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	40,635	7.49
三井不動産株式会社	19,735	3.64
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	17,833	3.29
住友生命保険相互会社	12,256	2.26
株式会社中国銀行	9,559	1.76
AIGエジソン生命保険株式会社ジーエーノンディーアイエムエー	7,944	1.46
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	7,823	1.44
全国共済農業協同組合連合会	7,071	1.30
合 計	242,093	44.66

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

3. 役員等に関する事項

平成22年12月31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 正文	－	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	深澤 日出男	財団法人土地情報センター理事長	12,000
	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	
	平井 良之	平井不動産鑑定事務所所長 不動産鑑定士	
会計監査人	有限責任 あずさ監査法人	－	15,000

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

(注2) 有限責任 あずさ監査法人への支払報酬総額には、公認会計士法第2条第1項以外の業務に係る報酬(2,100千円)が含まれています。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成22年12月31日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	日本ビルファンドマネジメント株式会社
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資主名簿等管理人)	中央三井信託銀行株式会社
一般事務受託者(特別口座管理事務受託者)	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)	税理士法人ブ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、大和証券キャピタル・マーケットツ株式会社、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、しんきん証券株式会社、みずほ証券株式会社

1. 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	第18期 (平成22年6月30日現在)		第19期 (平成22年12月31日現在)	
		保有総額 (百万円)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円)	対総資産比率 (%)
不動産	東京都心部	196,846	25.4	195,696	25.6
	東京周辺都市部	117,077	15.1	116,402	15.2
	地方都市部	36,817	4.8	36,570	4.8
信託不動産	東京都心部	275,987	35.6	275,532	36.0
	東京周辺都市部	60,486	7.8	59,955	7.8
	地方都市部	42,017	5.4	41,664	5.4
小 計		729,233	94.2	725,823	94.9
預金・その他の資産		45,145	5.8	39,379	5.1
資産総額計		774,378 (729,233)	100.0 (94.2)	765,202 (725,823)	100.0 (94.9)

- (注1) 保有総額は、決算日時点の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっています。
- (注2) 括弧内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産の保有に相当する部分を記載しています。なお、建設仮勘定（信託建設仮勘定含む）の金額は不動産及び信託不動産の金額には含まれていません。
- (注3) 建物等と併せて保有している地上権及び借地権につきましては、建物等と合算して不動産及び信託不動産の欄に記載しています。
- (注4) 西新宿六丁目共有組合（民法第667条に規定する組合）（第18期 2,526百万円、第19期 2,511百万円）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18期 307百万円、第19期 303百万円）への出資部分（以下「任意組合出資持分」といいます。）につきましては、不動産（東京都心部）に含めて記載しています。
- (注5) 中野坂上サンブライトツインについては、不動産（第18期 30,645百万円、第19期 30,420百万円）及び信託不動産（第18期 7,906百万円、第19期 7,801百万円）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。

2. 主要な保有資産

平成22年12月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	対総賃貸 収入比率 (%)	主たる用途
NBF日比谷ビル	64,535	27,576	25,257	91.6	4.9	オフィスビル
中野坂上サンブライトツイン	38,221	32,082	32,082	100.0	3.8	オフィスビル
西新宿三井ビルディング(注2)	35,374	32,968	32,968	100.0	4.5	オフィスビル
NBF豊洲キャナルフロント	32,566	36,638	36,154	98.7	4.1	オフィスビル
NBF南青山ビル	31,656	9,619	8,900	92.5	1.5	オフィスビル
芝NBFタワー	29,668	24,728	24,358	98.5	3.7	オフィスビル
NBFプラチナタワー	29,347	33,503	33,503	100.0	5.7	オフィスビル
NBF豊洲ガーデンフロント	24,652	28,300	28,300	100.0	3.6	オフィスビル
NBF日本橋室町センタービル	24,302	16,306	16,226	99.5	3.1	オフィスビル
ゲートシティ大崎	23,901	20,709	20,709	100.0	3.8	オフィスビル
合 計	334,227	262,428	258,456	98.5	38.6	

- (注1) 不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、当該信託財産内のすべての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じたすべての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上する会計方針を採用しています。
- (注2) 任意組合出資持分を含めて記載しています。

3. 不動産等組入資産明細

平成22年12月31日現在、本投資法人が保有するオフィスビル（不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権等）の明細は以下のとおりです。（注1）

	不動産等の名称	所 在 地	所有形態	賃貸可能 面積 (㎡)	期末算定 価額(注2) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
東京都心部	NBF日比谷ビル	東京都千代田区内幸町一丁目1番7号	信託受益権	27,576	55,900	64,535
	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	47,700	35,374
	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	27,200	29,668
	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	50,400	29,347
	NBF南青山ビル	東京都港区南青山三丁目1番31号	不動産	9,619	16,900	31,656
	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	20,709	28,800	23,901
	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	30,600	20,350
	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	26,900	24,302
	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	22,100	20,614
	三井生命御茶ノ水ビル	東京都千代田区神田駿河台二丁目3番11、31、32、34、35、36	不動産	6,627	14,700	21,336
	NBF銀座通りビル	東京都中央区銀座五丁目7番5号	信託受益権	3,440	14,500	17,593
	新宿三井ビルディング二号館	東京都新宿区西新宿三丁目2番11号	信託受益権	14,874	14,900	15,991
	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	21,100	13,629
	NBF虎ノ門ビル	東京都港区西新橋一丁目6番21号	信託受益権	10,067	16,500	13,433
	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	16,200	11,757
	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	13,790	11,247
	NBF ALLIANCE	東京都港区南青山五丁目2番1号	信託受益権	4,043	10,400	9,465
	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	7,340	8,292
	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	13,600	8,059
	NBF渋谷イースト	東京都渋谷区渋谷三丁目3番5号	不動産	4,993	6,540	8,147
	NBF芝公園ビル	東京都港区芝三丁目2番18号	不動産	7,087	8,200	6,554
	NBF高輪ビル	東京都港区高輪一丁目3番13号	信託受益権	10,458	7,170	6,401
	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	7,260	6,289
	NBF芝公園大門通りビル	東京都港区芝公園一丁目8番12号	信託受益権	3,428	4,390	6,318
	住友電設ビル	東京都港区三田三丁目12番15号	信託受益権	5,991	5,550	4,686
	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	7,210	4,835
	NBF小川町ビルディング	東京都千代田区神田小川町一丁目3番1号	不動産	4,805	5,470	5,121
	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	5,652	5,020	4,636
	NBF池袋シティビル	東京都豊島区東池袋一丁目17番8号	信託受益権	5,127	4,900	4,347
	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	3,040	3,333
	小 計			366,931	514,280	471,229
東京周辺都市部	中野坂上サンブライトツイン	東京都中野区本町二丁目46番1号、4号	不動産/信託受益権	32,082	30,500	38,221
	NBF豊洲キャナルフロント	東京都江東区豊洲五丁目6番52号	信託受益権	36,638	35,700	32,566
	NBF豊洲ガーデンフロント	東京都江東区豊洲五丁目6番15号	不動産	28,300	28,700	24,652
	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	16,100	18,467
	横浜STビル	神奈川県横浜市の西区北幸一丁目11番15号	信託受益権	20,030	14,500	12,482
	パレーレ三井ビルディング	神奈川県川崎市川崎区東田町8番地	不動産	12,545	3,500	3,272
	NBF厚木ビル	神奈川県厚木市中町二丁目8番13号	不動産	5,242	2,100	2,098
	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	16,767	7,320	7,105
	NBF宇都宮ビル	栃木県宇都宮市東宿郷三丁目1番7号	不動産	6,160	2,090	2,437
	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16	不動産	20,698	18,700	15,133
	NBF浦和ビル	埼玉県さいたま市浦和区東高砂町2番5号	不動産	3,455	1,770	1,911
	NBF新浦安タワー	千葉県浦安市入船一丁目5番2号	不動産	22,769	11,500	15,779
	NBF松戸ビル	千葉県松戸市本町18番4号	不動産	4,770	2,280	2,227
	小 計			237,379	174,760	176,358

1. 資産運用報告

不動産等の名称		所在地	所有形態	賃貸可能 面積 (㎡)	期末算定 価額(注2) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
地方都市部	札幌エルプラザ	北海道札幌市北区北八条西三丁目28番	不動産	11,396	6,390	3,824
	NBF札幌南二条ビル	北海道札幌市中央区南二条西二丁目18番1号	信託受益権	5,351	1,580	1,704
	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	3,110	3,546
	NBFユニックスビル	福島県福島市栄町6番6号	信託受益権	13,414	3,290	3,121
	NBF新潟テレコムビル	新潟県新潟市中央区万代四丁目4番27号	信託受益権	10,208	3,010	3,647
	NBF名古屋小路ビル	愛知県名古屋市中区栄二丁目3番6号	不動産	9,883	7,450	7,060
	アクア堂島NBFタワー	大阪府大阪市北区堂島浜一丁目4番16号	信託受益権	21,917	18,400	16,320
	信濃橋三井ビルディング	大阪府大阪市西区鞆本町一丁目11番7号	不動産	25,237	13,400	11,435
	サンマリオンNBFタワー	大阪府大阪市中央区南本町二丁目6番12号	信託受益権	14,954	8,180	8,239
	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	6,560	6,161
	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	5,308	1,640	1,956
	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	1,800	1,748
	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待者町167番	信託受益権	3,932	1,260	1,380
	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	2,560	2,882
	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	808	698
	NBF熊本ビル	熊本県熊本市辛島町3番20号	不動産	7,934	3,700	4,508
	小計			158,673	83,138	78,235
	合計			762,983	772,178	725,823

(ご参考)第20期取得(予定)物件の状況(注5)

不動産等の名称		所在地	特定資産の 種類	賃貸可能 面積 (㎡)	期末算定 価額(注2) (百万円)	取得(予定) 価格 (百万円)
東京都心部	リバーシティM-SQUARE	東京都中央区佃二丁目1番6号	不動産	16,232	13,400	13,350
	ゲートシティ大崎 (追加取得分)(注6)	東京都品川区大崎一丁目11番1号、 2号、6号	不動産	9,231	12,000	11,650
	日本橋兜町M-SQUARE	東京都中央区日本橋兜町1番4号	不動産	3,298	4,850	4,850
東京周辺都市部	NBF上野ビル	東京都台東区東上野四丁目24番11号	不動産	8,504	8,240	10,400
	調布サウスゲートビル	東京都調布市小島町二丁目48番地26	不動産	13,762	9,320	9,320
地方都市部	博多祇園M-SQUARE	福岡県福岡市博多区冷泉町2番1号	不動産	14,328	8,000	8,000

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(H22.1.1～H22.6.30)				当期(H22.7.1～H22.12.31)				
	テナント総数 期末時点 (注7) (件)	稼働率 期末時点 (注7)(注8) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (注8) (%)	テナント総数 期末時点 (注7) (件)	稼働率 期末時点 (注7)(注8) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (注8) (%)	
東京都心部	NBF日比谷ビル	65	77.9	1,294	4.6	77	91.6	1,325	4.9
	西新宿三井ビルディング(注10)	1(27)	100.0(95.5)	1,363	4.9	1(26)	100.0(87.1)	1,223	4.5
	芝NBFタワー	25	91.2	1,027	3.7	29	98.5	1,007	3.7
	NBFプラチナタワー	6	100.0	1,498	5.3	6	100.0	1,558	5.7
	NBF南青山ビル	8	85.3	428	1.5	8	92.5	397	1.5
	ゲートシティ大崎	1(66)	100.0(93.8)	1,018	3.6	1(67)	100.0(97.0)	1,029	3.8
	虎ノ門琴平タワー	1(20)	100.0(92.2)	839	3.0	1(20)	100.0(92.2)	864	3.2
	NBF日本橋室町センタービル	11	96.9	799	2.9	13	99.5	845	3.1
	中目黒GTタワー(注11)	1(19)	100.0(100.0)	981	3.5	1(19)	100.0(100.0)	952	3.5
	三井生命御茶ノ水ビル	1	100.0	(注9)	(注9)	1	100.0	(注9)	(注9)
	NBF銀座通りビル	1	100.0	(注9)	(注9)	1	100.0	(注9)	(注9)
	新宿三井ビルディング二号館	46	98.7	573	2.0	47	99.5	643	2.4
	GSKビル	1	100.0	(注9)	(注9)	1	100.0	(注9)	(注9)
	NBF虎ノ門ビル	13	94.9	557	2.0	14	99.4	541	2.0
	興和西新橋ビルB棟	2(12)	99.7(97.5)	(注9)	(注9)	2(12)	99.7(97.5)	(注9)	(注9)
	第2新日鐵ビル	2(37)	100.0(100.0)	(注9)	(注9)	2(34)	100.0(99.0)	(注9)	(注9)
	NBF ALLIANCE	9	100.0	307	1.1	9	100.0	310	1.1
	四谷メディカルビル	1(34)	100.0(85.0)	257	0.9	1(33)	100.0(84.3)	253	0.9
	渋谷ガーデンフロント	1	100.0	(注9)	(注9)	1	100.0	(注9)	(注9)
	NBF渋谷イースト	3	92.8	218	0.8	3	92.8	187	0.7
NBF芝公園ビル	7(14)	100.0(97.1)	333	1.2	7(16)	100.0(98.6)	335	1.2	
NBF高輪ビル	5	97.1	336	1.2	6	100.0	314	1.2	
NBF赤坂山王スクエア	7	100.0	232	0.8	6	100.0	215	0.8	
NBF芝公園大門通りビル	7	100.0	179	0.6	6	85.6	130	0.5	
住友電設ビル	1	100.0	(注9)	(注9)	1	100.0	(注9)	(注9)	
NBF東銀座スクエア	8	100.0	250	0.9	8	100.0	251	0.9	
NBF小川町ビルディング	1(11)	100.0(93.1)	197	0.7	1(12)	100.0(100.0)	192	0.7	
NBF池袋タワー	13	100.0	218	0.8	12	97.1	220	0.8	
NBF池袋シティビル	11	100.0	187	0.7	11	100.0	187	0.7	
NBF須田町ヴェルデビル	1	14.4	(注9)	(注9)	0	0.0	(注9)	(注9)	
東京周辺都市部	中野坂上サンブライトツイン	9	100.0	1,171	4.2	9	100.0	1,046	3.8
	NBF豊洲キャナルフロント	9	98.7	(注9)	(注9)	9	98.7	1,125	4.1
	NBF豊洲ガーデンフロント	4	100.0	1,166	4.2	4	100.0	992	3.6
	新川崎三井ビルディング	1(16)	100.0(92.6)	860	3.1	1(16)	100.0(92.6)	864	3.2
	横浜STビル	86	90.1	708	2.5	87	93.1	651	2.4
	パレール三井ビルディング	1(35)	100.0(100.0)	317	1.1	1(35)	100.0(100.0)	316	1.2
	NBF厚木ビル	13	71.6	103	0.4	13	79.2	101	0.4
	つくば三井ビルディング	61	91.4	421	1.5	61	94.3	441	1.6
	NBF宇都宮ビル	34	90.5	117	0.4	39	100.0	127	0.5
	シーノ大宮ノースウィング	34	96.5	776	2.8	35	98.3	757	2.8
	NBF浦和ビル	13	94.6	106	0.4	13	94.6	103	0.4
	NBF新浦安タワー	37	89.0	555	2.0	40	92.9	561	2.1
	NBF松戸ビル	24	96.4	130	0.5	23	93.0	133	0.5

1. 資本的支出の予定

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

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

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)	防災設備改修工事(第2期)	自 平成23年 7 月 至 平成23年12月	227	－	－
新宿三井ビルディング二号館 (東京都新宿区)	熱源設備改修工事(第2期)	自 平成23年 1 月 至 平成23年 5 月	174	－	－
新宿三井ビルディング二号館 (東京都新宿区)	4階～6階空調設備改修工事	自 平成23年 1 月 至 平成23年 4 月	119	－	－
NBF高輪ビル (東京都港区)	空調機改修工事(第4期)	自 平成23年 7 月 至 平成23年12月	106	－	－
パレール三井ビルディング (神奈川県川崎市)	空調機自動制御機器改修工事	自 平成23年10月 至 平成23年12月	78	－	－
NBF厚木ビル (神奈川県厚木市)	2階・3階空調機改修工事	自 平成23年 4 月 至 平成23年 5 月	55	－	－
NBF小川町ビルディング (東京都千代田区)	空調機改修工事(第5期)	自 平成23年 9 月 至 平成23年12月	52	－	－
NBF厚木ビル (神奈川県厚木市)	4階・5階空調機改修工事	自 平成23年 4 月 至 平成23年 5 月	36	－	－
NBF厚木ビル (神奈川県厚木市)	6階・7階空調機改修工事	自 平成23年 7 月 至 平成23年 9 月	35	－	－

不動産等の名称	前期(H22.1.1～H22.6.30)				当期(H22.7.1～H22.12.31)			
	テナント総数 期末時点 (注7) (件)	稼働率 期末時点 (注7)(注8) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (注8) (%)	テナント総数 期末時点 (注7) (件)	稼働率 期末時点 (注7)(注8) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (注8) (%)
札幌エルプラザ	12	100.0	321	1.1	12	100.0	324	1.2
NBF札幌南二条ビル	4	100.0	106	0.4	4	100.0	108	0.4
NBF仙台本町ビル	8	87.3	194	0.7	9	87.6	172	0.6
NBFユニックスビル	49	92.1	262	0.9	47	91.5	263	1.0
NBF新潟テレコムビル	30	89.3	206	0.7	33	96.4	206	0.8
NBF名古屋広小路ビル	13	61.8	246	0.9	20	87.3	204	0.7
アクア堂島NBFタワー	41	86.8	716	2.6	43	91.0	677	2.5
信濃橋三井ビルディング	1(54)	100.0(90.8)	605	2.2	1(56)	100.0(91.2)	608	2.2
サンマリオンNBFタワー	28	93.8	385	1.4	30	96.9	404	1.5
堺筋本町センタービル	36	77.1	278	1.0	37	78.2	253	0.9
NBF堺東ビル	20	89.0	109	0.4	20	91.1	113	0.4
アクア堂島東館	15	63.5	72	0.3	15	63.4	82	0.3
NBF四条島丸ビル	13	81.6	78	0.3	13	78.6	67	0.2
NBF広島立町ビル	25	87.6	135	0.5	26	87.3	130	0.5
広島袋町ビルディング	15	96.5	37	0.1	15	95.4	37	0.1
NBF熊本ビル	14	82.8	163	0.6	15	98.3	172	0.6
譲渡済2物件(注12)	－	－	68	0.2	－	－	－	－
合 計	910(1,235)	94.5(93.2)	28,034	100.0	952(1,278)	96.6(95.0)	27,314	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います。
- (注2) 期末算定価額は、本投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、本投資法人は不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額(決算日を価格時点とする株式会社谷澤総合鑑定所又は大和不動産鑑定株式会社作成の不動産鑑定評価書による)を記載しています。
- (注3) 任意組合出資持分(賃貸可能面積2,329㎡、帳簿価額2,511百万円)を含めて記載しています。
- (注4) 任意組合出資持分(賃貸可能面積345㎡、帳簿価額303百万円)を含めて記載しています。
- (注5) 本投資法人では、上記表記載の第19期末保有物件に加え、平成23年1月31日に「NBF上野ビル」を取得するとともに、平成23年2月28日に「リバーシティM-SQUARE」、「日本橋兜町M-SQUARE」及び「博多祇園M-SQUARE」、平成23年3月31日に「ゲートシティ大崎(追加取得分)」、平成23年4月15日に「調布サウスゲートビル」をそれぞれ取得する予定です。
- (注6) 「ゲートシティ大崎(追加取得分)」の売買価格(取得価格と修繕積立金の合計)は12,000百万円です。取得予定日(平成23年3月31日)の修繕積立金の金額が確定していないため現時点で取得価格は確定していません。よって当該物件の取得予定価格は概算の金額を記載しています。
- (注7) 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括弧内に併記しています。
- (注8) 稼働率及び対総賃貸事業収入比率は、小数点第1位未満を四捨五入しています。
- (注9) 当物件につきましては、主要テナントとの賃貸借契約による契約賃料収入が当物件の契約賃料合計の80%以上を占めており、かかる主要テナントから賃料収入を開示することにつき同意を得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として記載していません。
- (注10) 当物件の数値には任意組合出資持分(当期 賃貸事業収入87百万円、前期 賃貸事業収入97百万円)を含めて記載しています。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社に転貸しています。
- (注11) 当物件の数値には任意組合出資持分(当期 賃貸事業収入15百万円、前期 賃貸事業収入15百万円)を含めて記載しています。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社に転貸しています。
- (注12) 平成22年3月5日譲渡のNBF恵比寿南ビル及び平成22年3月8日譲渡のNBF博多祇園ビルの合計値を記載しています。

4. その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記3.不動産等組入資産明細に一括して記載しており、平成22年12月31日現在同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。なお、任意組合出資持分は、特定資産(不動産)への投資に付随するものであることから特定資産(不動産)に含めて記載しています。

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1,769百万円であり、当期に費用処理された修繕費717百万円と併せ、2,487百万円の工事を実施しています。

当期の主な工事は、以下のとおりです。

不動産等の名称 (所在)	目 的	期 間	工事金額 (百万円)
新宿三井ビルディング二号館 (東京都新宿区)	熱源設備改修工事(第1期)、排煙ダンパー改修工事、防火設備改修工事等	自 平成22年 7 月 至 平成22年12月	266
NBF日比谷ビル (東京都千代田区)	ビルセキュリティシステム改修工事、空調設備改修工事、1階ロビー貸付整備工事等		187
芝NBFタワー (東京都港区)	冷凍機改修工事、喫煙室改修工事、各階事務室内ブラインド改修工事等		138
NBF高輪ビル (東京都港区)	空調機改修工事(第2期)、トイレ改修工事(第2期)、受変電設備改修工事(第2期)等		71
NBF熊本ビル (熊本県熊本市)	貸付整備工事、電気設備工事、警備機器設置工事等		70
NBF小川町ビルディング (東京都千代田区)	空調機改修工事(第3期)、ゴンドラ設備補修工事、貸室内窓改修工事等		62
NBF池袋タワー (東京都豊島区)	空調設備改修工事(第4期)、冷媒配管改修工事、給排気ファン改修工事(第4期)等		60
NBFユニックスビル (福島県福島市)	機械式駐車設備改修工事、各階トイレ洗面台自動水栓化工事、各階トイレジェットタオル設置工事等		38
その他のビル	資産保全工事及びテナント満足度の維持向上を目的とした改修工事等		875
合 計			1,769

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います。

(単位:百万円)

計算期間	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期
前期末積立金残高	948	856	1,558	1,272	1,398
当期積立額	2,463	2,876	1,714	2,751	1,690
当期積立金取崩額	2,555	2,174	2,000	2,625	1,905
次期繰越額	856	1,558	1,272	1,398	1,182

(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います。

(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22年12月31日現在4,343百万円を積み立てています。

1. 運用等に係る費用明細

(単位:千円)

項 目	第18期	第19期
(a)資産運用報酬	987,949	942,642
(b)資産保管委託報酬	36,510	36,761
(c)一般事務委託報酬	45,253	44,152
(d)役員報酬	19,200	19,200
(e)会計監査人報酬	12,900	12,900
(f)その他の費用	98,926	115,145
合 計	1,200,739	1,170,802

2. 借入状況

平成22年12月31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	(株)群馬銀行	H22.10.29	2,000	2,000	0.6	H23. 1 .31	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)		
	信金中央金庫	H22.10.29	4,000	1,000	0.6	H23. 1 .31					
	(株)鹿児島銀行	H22.10.29	1,000	1,000	0.6	H23. 1 .31					
	(株)常陽銀行	H22.11.30	1,000	1,000	0.6	H23. 2 .28					
	(株)静岡銀行	H22.11.30	1,000	1,000	0.6	H23. 2 .28					
	(株)山口銀行	H22.10.29	1,000	1,000	0.8	H23. 4 .28					
	(株)中国銀行	H22.12.30	1,000	1,000	0.8	H23. 6 .30					
	住友信託銀行(株)	—	5,000	—	—	—					
	小 計		16,000	8,000							
長期 借 入 金	(株)日本政策投資銀行	H16.11.30	4,000	4,000	1.8	H26.11.28	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3) 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					
		H21. 4 .28	4,750	4,625	2.2	H31. 4 .28	分割返済 (注4)				
	住友生命保険(相)	H21. 8 .31	9,750	9,500	2.2	H31. 8 .30	分割返済 (注5)				
		H13. 7 .16	5,000	5,000	2.1	H23. 7 .19	期限一括				
		H20. 5 .23	7,000	7,000	2.1	H30. 5 .23					
		H20. 5 .23	5,000	5,000	1.9	H28. 5 .23					
		H21. 7 .16	5,000	5,000	1.7	H26. 7 .16					
	H22. 2 . 3	3,000	3,000	1.8	H28. 2 . 3						
	(株)三井住友銀行	H19.10.31	5,000	5,000	1.5	H25. 4 .30					
		H20. 6 .27	5,000	5,000	1.8	H25. 6 .27					
		H20.12.30	4,000	4,000	1.5	H24.12.28					
		H21. 4 .28	6,000	6,000	1.9	H26. 4 .28					
		H21. 6 .30	1,000	1,000	1.8	H26. 6 .30					
	全国共済農業協同組合連合会	H16. 6 . 1	1,000	1,000	1.7	H23. 6 . 1					
		H17. 9 .12	10,000	10,000	1.5	H27. 9 .11					
		H18. 5 .30	10,000	10,000	2.3	H28. 5 .30					

Ⅰ. 資産運用報告

	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								
長期 借 入 金	三井生命保険(株)	H16. 2 .13	2,000	2,000	1.7	H24. 2 .13	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3) 固定金利
		H16. 3 .30	4,000	4,000	1.8	H24. 3 .30			
		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			
	中央三井信託銀行(株)	H21. 5 .29	3,000	3,000	1.9	H26. 5 .29			
		H16. 3 .30	5,000	5,000	1.6	H23. 3 .30			
	H20.12.30	10,000	10,000	1.4	H23.12.30				
		(株)三菱東京UFJ銀行	H21. 9 .30	8,000	8,000	1.6			
	H21. 9 .30		4,000	4,000	1.8	H26. 9 .30			
	住友信託銀行(株)	H20. 9 .30	5,000	5,000	1.6	H25. 9 .30			
		H21. 4 .28	7,000	7,000	1.6	H24. 4 .27			
	三菱UFJ信託銀行(株)	H21. 7 .31	3,000	3,000	1.8	H26. 7 .31			
		H21. 9 .30	1,000	1,000	1.8	H26. 9 .30			
		H22. 3 . 5	7,000	7,000	1.5	H28. 3 . 4			
	(株)みずほコーポレート銀行	H19. 2 . 7	2,000	2,000	1.5	H24. 2 . 7			
		H21. 7 .31	8,000	8,000	1.7	H25. 7 .31			
	明治安田生命保険(相)	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			
	信金中央金庫	H20. 6 .27	4,000	4,000	1.8	H25. 6 .27			
		H20.12.30	3,000	3,000	1.4	H23.12.30			
	(株)りそな銀行	H20. 9 . 9	3,000	3,000	1.3	H23. 9 . 9			
		H21.10.30	3,000	3,000	2.0	H27.10.30			
	大同生命保険(株)	H16. 3 .30	1,000	1,000	1.8	H24. 3 .30			
		H16.11. 1	1,000	1,000	2.0	H26.10.31			
		H17.10. 5	1,000	1,000	1.4	H25.10. 4			
		H22. 2 . 3	2,000	2,000	1.6	H27. 2 . 3			
	(株)八十二銀行	H20.12. 2	1,000	1,000	1.4	H25.12. 2			
		H21. 6 .26	2,000	2,000	1.8	H26. 6 .26			
		H21. 9 .30	1,000	1,000	1.8	H27. 3 .30			
	(株)福岡銀行	H19. 7 .12	4,000	4,000	1.9	H24. 7 .12			
		日本生命保険(相)	H17.10.19	2,000	—	1.1			
	H22. 4 . 1		2,000	2,000	1.4	H27. 4 . 1			
	H22.10.19		—	2,000	1.3	H30.10.19			
	太陽生命保険(株)	H17.12.15	1,000	1,000	1.7	H26.12.15			
H19. 7 .12		2,000	2,000	2.1	H26. 7 .11				
H21. 8 .31		1,000	1,000	2.0	H27. 8 .31				
(株)中国銀行	H21. 5 .29	2,000	2,000	1.7	H26. 5 .29				
(株)山梨中央銀行	H21.12.28	1,000	1,000	1.1	H24.12.28				
(株)伊予銀行	H21. 4 .30	1,000	1,000	1.9	H26. 4 .30				
	小 計		247,500	247,125					
	合 計		263,500	255,125					

(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1位未満を四捨五入して表示しています。また、短期借入金の借入日及び返済期限は、同一借入先より複数の借入れがある場合は、最も早く返済期限が到来する借入金に関する日付(返済期限が同一で借入日が異なる場合は、より古い借入日の日付)を記載しています。

(注2) 資金使途は、いずれも不動産又は不動産信託受益権の購入資金、借入金の借換資金及び運転資金等です。

(注3) 上記借入金については、本投資法人と各個別金融機関の間の「融資に関する合意書」において、すべての金融機関からの借入金相互間で同順位である旨の特約が付されています。

(注4) 6ヶ月毎に各125百万円を返済し、最終期日に2,625百万円を返済する予定です。

(注5) 6ヶ月毎に各250百万円を返済し、最終期日に5,250百万円を返済する予定です。

3. 投資法人債

平成22年12月31日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘 柄	発行年月日	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	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	10,000	1.74	H26. 5 .23	期限一括	(注1)	
第10回無担保投資法人債	H19. 5 .24	10,000	10,000	2.04	H29. 5 .24	期限一括	(注1)	
第11回無担保投資法人債	H22. 1 .28	10,000	10,000	1.23	H27. 1 .28	期限一括	(注1)	
合 計		70,000	70,000					

(注1) 資金使途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金、借入金の借換資金及び運転資金等です。

(注2) 適格機関投資家限定及び投資法人債間同順位特約が付されています。

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

該当事項はありません。

2. その他の資産の売買状況等

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

3. 特定資産の価格等の調査

該当事項はありません。

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

特定資産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)	
オフィスマネジメント報酬等 (注2)	オフィスマネジメント報酬	1,119,932	三井不動産株式会社	1,083,800	96.8
	統括・調整業務報酬		株式会社NBFオフィスマネジメント	31,500	2.8
建物管理委託報酬		2,670,630	ファースト・ファシリティーズ株式会社	441,579	16.5
			三井不動産株式会社	350,794	13.1
			三井不動産ビルマネジメント株式会社	145,374	5.4
			ファースト・ファシリティーズ・ウエスト株式会社	124,334	4.7
			ファースト・ファシリティーズ横浜株式会社	11,421	0.4
			三井不動産住宅リース株式会社	1,460	0.1
賃貸借媒介手数料等		73,686	三井不動産株式会社	17,625	23.9
			株式会社NBFオフィスマネジメント	11,449	15.5
			三井不動産販売株式会社	265	0.4

(注1) 上表において、利害関係人等とは、本投資法人の資産運用会社の利害関係人等(投信法施行令第123条及び社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に定義されます。)をいいます。また主要株主とは、本投資法人の資産運用会社の主要株主(金融商品取引法第29条の4第2項に定義されます。)をいいます。これらのいずれかに該当する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株式会社、株式会社NBF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、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・ウエスト株式会社、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、三井不動産販売株式会社について、上記のとおり記載しています。

(注2) 三井不動産株式会社がマスターリースを行っている等によりオフィスマネジメント業務の委託が行われていない物件(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、パレール三井ビルディング、信濃橋三井ビルディング、堺筋本町センタービル及び四谷メディカルビルの10物件)については、統括・調整業務委託契約に基づき、当該物件の所有者及び建物賃貸人(建物管理委託者)として行う業務が株式会社NBFオフィスマネジメントに委託されています。

(注3) 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。

ファースト・ファシリティーズ株式会社	744,113千円
三井不動産ビルマネジメント株式会社	216,427千円
三井不動産株式会社	168,367千円
ファースト・ファシリティーズ・ウエスト株式会社	81,054千円
三井不動産住宅リース株式会社	17,046千円
三井不動産販売株式会社	192千円
三井ホームリンケージ株式会社	109千円

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

資産運用会社(日本ビルファンドマネジメント株式会社)は、金融商品取引法上の第一種金融商品取引業及び第二種金融商品取引業(もしくは旧証券取引法上の証券業)、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず該当する取引はありません。

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。

4. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

その他

1. お知らせ

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

承認日	項 目	概 要
平成22年 7 月22日	投資法人債の発行に係る包括決議及びそれに伴う一般事務の委託	発行総額を1,000億円以内とし、発行時期を平成22年8月1日から平成22年10月31日までの間とする投資法人債発行に係る包括決議を行い、投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務、並びに発行代理人、財務代理人及び支払代理人等の一般事務の委託につき、候補会社を承認し、その他の必要な事項の決定を執行役員に一任しました。
平成22年10月21日	投資法人債の発行に係る包括決議及びそれに伴う一般事務の委託	発行総額を1,000億円以内とし、発行時期を平成22年11月1日から平成23年2月5日までの間とする投資法人債発行に係る包括決議を行い、投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務、並びに発行代理人、財務代理人及び支払代理人等の一般事務の委託につき、候補会社を承認し、その他の必要な事項の決定を執行役員に一任しました。

2. その他

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

Ⅱ. 貸借対照表

貸借対照表

(単位：千円)

	前 期（ご参考） （平成22年6月30日）	当 期 （平成22年12月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	24,307,077	18,681,413
信託現金及び信託預金	15,292,515	14,986,950
営業未収入金	302,266	280,726
その他	590,827	681,272
流動資産合計	40,492,686	34,630,362
固定資産		
有形固定資産		
建物	142,172,574	142,648,807
減価償却累計額	△24,389,157	△26,866,116
建物（純額）	117,783,417	115,782,691
構築物	2,238,038	2,260,410
減価償却累計額	△788,110	△860,847
構築物（純額）	1,449,927	1,399,562
機械及び装置	1,118,982	1,137,448
減価償却累計額	△449,123	△495,875
機械及び装置（純額）	669,858	641,573
工具、器具及び備品	803,749	850,486
減価償却累計額	△330,484	△369,136
工具、器具及び備品（純額）	473,265	481,349
土地	218,478,425	218,478,425
建設仮勘定	36,906	47,542
信託建物	134,750,813	135,832,039
減価償却累計額	△37,509,770	△39,904,355
信託建物（純額）	97,241,043	95,927,684
信託構築物	1,904,069	1,917,977
減価償却累計額	△581,872	△631,039
信託構築物（純額）	1,322,197	1,286,938
信託機械及び装置	1,312,181	1,339,087
減価償却累計額	△641,492	△684,237
信託機械及び装置（純額）	670,689	654,849
信託工具、器具及び備品	993,591	1,071,174
減価償却累計額	△527,173	△573,625
信託工具、器具及び備品（純額）	466,418	497,548
信託土地	254,984,316	254,984,316
有形固定資産合計	693,576,465	690,182,482
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	45,634	44,141
無形固定資産合計	35,655,419	35,653,926
投資その他の資産		
敷金及び保証金	317,548	309,203
長期前払費用	41,856	37,914
その他	4,246,236	4,346,050
投資その他の資産合計	4,605,642	4,693,169
固定資産合計	733,837,527	730,529,578
繰延資産		
投資法人債発行費	48,438	43,056
繰延資産合計	48,438	43,056
資産合計	774,378,651	765,202,997

(単位：千円)

	前 期（ご参考） （平成22年6月30日）	当 期 （平成22年12月31日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,145,357	2,240,391
短期借入金	16,000,000	8,000,000
1年内返済予定の長期借入金	8,750,000	30,750,000
1年内償還予定の投資法人債	－	10,000,000
未払金	876,903	1,538,828
未払費用	1,185,576	1,186,426
未払法人税等	272	408
未払消費税等	345,770	185,128
前受金	3,376,322	3,347,869
その他	270,288	290,793
流動負債合計	32,950,491	57,539,846
固定負債		
投資法人債	70,000,000	60,000,000
長期借入金	238,750,000	216,375,000
預り敷金及び保証金	12,876,486	12,707,943
信託預り敷金及び保証金	24,274,080	23,928,890
その他	70,073	77,001
固定負債合計	345,970,639	313,088,834
負債合計	378,921,131	370,628,681
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	386,175,718	386,175,718
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	9,281,801	8,398,597
剰余金合計	9,281,801	8,398,597
投資主資本合計	395,457,520	394,574,316
純資産合計	395,457,520	394,574,316
負債純資産合計	774,378,651	765,202,997

*2

Ⅲ. 損益計算書

損益計算書

(単位：千円)

		前 期 (ご参考) (自 平成22年 1 月 1 日 至 平成22年 6 月30日)	当 期 (自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22年12月31日)
営業収益			
不動産賃貸収入	*1	25,582,816	24,747,059
その他賃貸事業収入	*1	2,451,747	2,567,215
不動産等売却益	*2	306,148	—
営業収益合計		28,340,712	27,314,275
営業費用			
賃貸事業費用	*1	14,827,851	14,824,738
不動産等売却損	*2	140,333	—
資産運用報酬		987,949	942,642
役員報酬		19,200	19,200
会計監査人報酬		12,900	12,900
資産保管手数料		36,510	36,761
一般事務委託手数料		45,253	44,152
その他営業費用		98,926	115,145
営業費用合計		16,168,924	15,995,541
営業利益		12,171,787	11,318,734
営業外収益			
受取利息		8,111	7,397
未払分配金戻入		4,706	4,585
その他		2,490	67
営業外収益合計		15,308	12,050
営業外費用			
支払利息		2,260,450	2,289,877
投資法人債利息		602,080	598,221
投資法人債発行費償却		5,382	5,382
その他		36,757	37,566
営業外費用合計		2,904,670	2,931,048
経常利益		9,282,425	8,399,737
税引前当期純利益		9,282,425	8,399,737
法人税、住民税及び事業税		872	1,236
法人税等調整額		6	△ 45
法人税等合計		878	1,191
当期純利益		9,281,547	8,398,546
前期繰越利益		254	51
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		9,281,801	8,398,597

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (自 平成22年 1 月 1 日 至 平成22年 6 月30日)	当 期 (自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22年12月31日)
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	386,175,718	386,175,718
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	*1 386,175,718	386,175,718
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		
前期末残高	10,662,478	9,281,801
当期変動額		
剰余金の配当	△10,662,224	△9,281,750
当期純利益	9,281,547	8,398,546
当期変動額合計	△1,380,676	△883,203
当期末残高	9,281,801	8,398,597
剰余金合計		
前期末残高	10,662,478	9,281,801
当期変動額		
剰余金の配当	△10,662,224	△9,281,750
当期純利益	9,281,547	8,398,546
当期変動額合計	△1,380,676	△883,203
当期末残高	9,281,801	8,398,597
投資主資本合計		
前期末残高	396,838,196	395,457,520
当期変動額		
剰余金の配当	△10,662,224	△9,281,750
当期純利益	9,281,547	8,398,546
当期変動額合計	△1,380,676	△883,203
当期末残高	395,457,520	394,574,316
純資産合計		
前期末残高	396,838,196	395,457,520
当期変動額		
剰余金の配当	△10,662,224	△9,281,750
当期純利益	9,281,547	8,398,546
当期変動額合計	△1,380,676	△883,203
当期末残高	395,457,520	394,574,316

(継続企業の前提に関する注記)

前 期（ご参考） 自 平成22年 1 月 1 日 至 平成22年 6 月30日	当 期 自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22年12月31日
該当事項はありません。	同左

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

	前 期（ご参考） 自 平成22年 1 月 1 日 至 平成22年 6 月30日	当 期 自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22年12月31日
1. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建 物 2～50年 構 築 物 2～50年 機 械 及 び 装 置 2～17年 工具、器具及び備品 2～19年 ②無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。	①有形固定資産（信託財産を含む） 同左 建 物 2～50年 構 築 物 2～50年 機 械 及 び 装 置 2～17年 工具、器具及び備品 2～19年 ②無形固定資産（信託財産を含む） 同左
2. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 投資法人債償還までの期間にわたり定額法により償却しています。	投資法人債発行費 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 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。	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、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 ③信託預り敷金及び保証金	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、税抜方式によっています。	同左

(会計方針の変更に関する注記)

前 期（ご参考） 自 平成22年 1 月 1 日 至 平成22年 6 月30日	当 期 自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22年12月31日
繰延資産の処理方法 投資法人債発行費は、従来、3年間で均等額を償却していましたが、当期より投資法人債償還までの期間にわたり定額法により償却する方法に変更しています。この変更は、投資法人債発行費を資金調達費の一環として位置づけ、より一層の期間損益計算の適正化を図るものです。これにより従来の方法に比べ、経常利益及び税引前当期純利益それぞれが3,588千円増加しています。	—
—	当期より、「資産除去債務に関する会計基準」（企業会計基準第18号 平成20年3月31日）及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日）を適用しています。なお、これによる損益への影響はありません。

(貸借対照表に関する注記)

	前 期（ご参考） (平成22年6月30日)	当 期 (平成22年12月31日)
1. 特定融資枠に係る借入未実行枠残高等	本投資法人は、リファイナンスリスクの軽減を図ることを主たる目的として取引銀行等と特定融資枠（コミットメントライン）契約を締結しています。 (単位：千円) (借入コミットメント) 特定融資枠の総額 50,000,000 当期末借入残高 — 当期末未実行枠残高 <u>50,000,000</u>	同左 (単位：千円) (借入コミットメント) 特定融資枠の総額 50,000,000 当期末借入残高 — 当期末未実行枠残高 <u>50,000,000</u>
*2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円	50,000千円

(損益計算書に関する注記)

	前 期（ご参考） 自 平成22年 1 月 1 日 至 平成22年 6 月30日	当 期 自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22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 不動産賃貸収入 (家賃) 22,756,966 (共益費) 2,706,272 (その他賃貸収入) 119,577 計 25,582,816 その他賃貸事業収入 (駐車場使用料) 533,601 (施設使用料) 140,316 (付帯収益) 1,486,284 (解約金) 227,355 (雑収益) 64,189 計 2,451,747 不動産賃貸事業収益合計 28,034,564 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (外注委託費) 3,797,536 (公租公課) 2,648,336 (修繕費) 883,185 (保険料) 35,993 (諸経費) 2,224,300 (減価償却費) 5,238,499 不動産賃貸事業費用合計 14,827,851 C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 13,206,713	(単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 不動産賃貸収入 (家賃) 22,024,944 (共益費) 2,608,528 (その他賃貸収入) 113,586 計 24,747,059 その他賃貸事業収入 (駐車場使用料) 531,026 (施設使用料) 138,240 (付帯収益) 1,808,177 (解約金) 45,740 (雑収益) 44,030 計 2,567,215 不動産賃貸事業収益合計 27,314,275 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (外注委託費) 3,776,269 (公租公課) 2,620,936 (修繕費) 717,682 (保険料) 32,381 (諸経費) 2,506,134 (減価償却費) 5,171,334 不動産賃貸事業費用合計 14,824,738 C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 12,489,536
*2. 不動産等売却損益の内訳	(単位：千円) NBF恵比寿南ビル 不動産等売却収入 1,350,000 不動産等売却原価 1,000,887 その他売却費用 42,964 不動産等売却益 306,148 NBF博多祇園ビル 不動産等売却収入 2,200,000 不動産等売却原価 2,271,190 その他売却費用 69,143 不動産等売却損 140,333	—

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前 期（ご参考） (平成22年6月30日)	当 期 (平成22年12月31日)
*1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数	発行可能投資口の総口数 2,000,000口 発行済投資口数 542,000口	発行可能投資口の総口数 2,000,000口 発行済投資口数 542,000口

(税効果会計に関する注記)

	前 期（ご参考） (平成22年6月30日)	当 期 (平成22年12月31日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	(単位：千円) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 12 繰延税金資産合計 12 (繰延税金資産の純額) 12	(単位：千円) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 30 貸倒損失損金不算入額 27 繰延税金資産合計 58 (繰延税金資産の純額) 58
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	法定実効税率 39.33% (調整) 支払配当の損金算入額 △39.33 その他 0.01 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.01	法定実効税率 39.33% (調整) 支払配当の損金算入額 △39.32 その他 0.01 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.01

(リースにより使用する固定資産に関する注記)

前 期（ご参考） 自 平成22年 1 月 1 日 至 平成22年 6 月30日	当 期 自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22年12月31日
該当事項はありません。	同左

(金融商品に関する注記)

前期(自 平成22年1月1日 至 平成22年6月30日)(ご参考)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

預金は、本投資法人の余資を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入期間を短期に限定し、信用格付の高い預入先金融機関と取引することで、信用リスクを限定しています。

借入金・投資法人債は、主に不動産等の取得又は既存の借入れ・投資法人債のリファイナンス等を目的としたものであり、返済・償還時の流動性リスクに晒されていますが、資金調達手段の多様化、返済期限や借入先の分散化、コミットメントラインの設定、手許流動性の確保によって流動性リスクの軽減を図るとともに、月次で資金繰計画を作成するなどの方法により流動性リスクを管理しています。

また、借入金のうち、短期借入金は、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、総資産負債比率を低位に保ち、長期固定有利子負債比率を高位に保つことで、市場金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にしています。

敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、テナント退去による流動性リスクに晒されていますが、月次で資金繰計画を作成するなどの方法により流動性リスクを管理しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

当期末における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。
なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（（注2）参照）。

	貸借対照表計上額 (千円)	時 価 (千円)	差 額 (千円)
(1) 現金及び預金	24,307,077	24,307,077	－
(2) 信託現金及び信託預金	15,292,515	15,292,515	－
資 産 計	39,599,592	39,599,592	－
(1) 短期借入金	16,000,000	16,000,000	－
(2) 1年内返済予定の長期借入金	8,750,000	8,794,246	44,246
(3) 投資法人債	70,000,000	71,177,338	1,177,338
(4) 長期借入金	238,750,000	243,100,741	4,350,741
負 債 計	333,500,000	339,072,326	5,572,326

(注1) 金融商品の時価の算定方法

資 産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

これらは、短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。

負 債

(1) 短期借入金

これらは、短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。

(2) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

これらの時価については、元利金の合計額を新規に同様の借入れを行った場合に想定される利率で割りいた現在価値により算定しています。

(3) 投資法人債

これらの時価については、市場価格のあるものは市場価格に基づき、市場価格のないものは、元利金の合計額を当該投資法人債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しています。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区 分	貸借対照表計上額(千円)
①預り敷金及び保証金	12,876,486
②信託預り敷金及び保証金	24,274,080

テナントから預託されている預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、賃貸借契約の期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があり、実質的な預託期間を算定することができないことから、合理的な将来キャッシュ・フローを見積もることが困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	24,307,077	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	15,292,515	－	－	－	－	－
合 計	39,599,592	－	－	－	－	－

(注4) 借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	16,000,000	－	－	－	－	－
投資法人債	－	20,000,000	－	10,000,000	10,000,000	30,000,000
長期借入金	8,750,000	45,750,000	27,750,000	41,750,000	26,750,000	96,750,000
合 計	24,750,000	65,750,000	27,750,000	51,750,000	36,750,000	126,750,000

<追加情報>

当期より、「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 平成20年3月10日）及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日）を適用しています。

当期(自 平成22年7月1日 至 平成22年12月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

預金は、本投資法人の余資を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入期間を短期に限定し、信用格付の高い預入先金融機関と取引することで、信用リスクを限定しています。

借入金・投資法人債は、主に不動産等の取得又は既存の借入れ・投資法人債のリファイナンス等を目的としたものであり、返済・償還時の流動性リスクに晒されていますが、資金調達手段の多様化、返済期限や借入先の分散化、コミットメントラインの設定、手許流動性の確保によって流動性リスクの軽減を図るとともに、月次で資金繰計画を作成するなどの方法により流動性リスクを管理しています。

また、借入金のうち、短期借入金は、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、総資産負債比率を低位に保ち、長期固定有利子負債比率を高位に保つことで、市場金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にしています。

敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、テナント退去による流動性リスクに晒されていますが、月次で資金繰計画を作成するなどの方法により流動性リスクを管理しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれていますが、当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

当期末における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。

なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（（注2）参照）。

	貸借対照表計上額 (千円)	時 価 (千円)	差 額 (千円)
(1) 現金及び預金	18,681,413	18,681,413	－
(2) 信託現金及び信託預金	14,986,950	14,986,950	－
資 産 計	33,668,363	33,668,363	－
(1) 短期借入金	8,000,000	8,000,000	－
(2) 1年内償還予定の投資法人債	10,000,000	10,059,517	59,517
(3) 1年内返済予定の長期借入金	30,750,000	30,931,431	181,431
(4) 投資法人債	60,000,000	61,646,510	1,646,510
(5) 長期借入金	216,375,000	222,472,619	6,097,619
負 債 計	325,125,000	333,110,077	7,985,077

V. 注記表

(注1) 金融商品の時価の算定方法

資 産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

これらは、短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。

負 債

(1) 短期借入金

これらは、短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。

(2) 1年内償還予定の投資法人債、(4) 投資法人債

これらの時価については、市場価格のあるものは市場価格に基づき、市場価格のないものは、元利金の合計額を当該投資法人債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しています。

(3) 1年内返済予定の長期借入金、(5) 長期借入金

これらの時価については、元利金の合計額を新規に同様の借入れを行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しています。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区 分	貸借対照表計上額(千円)
①預り敷金及び保証金	12,707,943
②信託預り敷金及び保証金	23,928,890

テナントから預託されている預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、賃貸借契約の期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があり、実質的な預託期間を算定することができないことから、合理的な将来キャッシュ・フローを見積もることが困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	18,681,413	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	14,986,950	－	－	－	－	－
合 計	33,668,363	－	－	－	－	－

(注4) 借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	8,000,000	－	－	－	－	－
投資法人債	10,000,000	10,000,000	－	10,000,000	20,000,000	20,000,000
長期借入金	30,750,000	32,750,000	42,750,000	36,750,000	29,750,000	74,375,000
合 計	48,750,000	42,750,000	42,750,000	46,750,000	49,750,000	94,375,000

(賃貸等不動産に関する注記)

前期(自 平成22年1月1日 至 平成22年6月30日) (ご参考)

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

貸借対照表計上額(千円)			当期末の時価(千円)
前期末残高	当期増減額	当期末残高	
736,270,791	△7,037,657	729,233,134	783,560,000

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

(注2) 当期増減額のうち、主な減少額は2物件(NBF恵比寿南ビル及びNBF博多祇園ビル)の譲渡(3,272,077千円)、及び減価償却費の計上によるものです。

(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する当期における損益につきましては、(損益計算書に関する注記)に記載のとおりです。

<追加情報>

当期より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第20号 平成20年11月28日)及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第23号 平成20年11月28日)を適用しています。

当期(自 平成22年7月1日 至 平成22年12月31日)

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

貸借対照表計上額(千円)			当期末の時価(千円)
前期末残高	当期増減額	当期末残高	
729,233,134	△3,409,722	725,823,412	772,178,000

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

(注2) 当期増減額のうち、主な減少額は減価償却費の計上によるものです。

(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する当期における損益につきましては、(損益計算書に関する注記)に記載のとおりです。

(関連当事者との取引に関する注記)

前期(自 平成22年1月1日 至 平成22年6月30日)(ご参考)

種類	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産運用会社	日本ビルファンドマネジメント株式会社	投資運用業	－	機関運営委託報酬	1,500	未払金	787
利害関係人等	三井不動産株式会社	不動産業	3.64%	オフィスマネジメント報酬	1,113,821	その他 (流動資産)	18,956
				建物管理委託報酬	355,932	(営業)未払金	253,196
				賃貸借媒介手数料等	56,235		
				修繕工事等(注1)	249,410	その他 (流動資産)	190
				賃貸収入等(注2)(注3)	6,439,514	営業未収入金	20,320
						前受金	1,987
						(信託)預り敷金及び保証金	3,301,969
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社	銀行業	0.80%	信託報酬	12,273	未払金	－
				支払利息	113,021	未払費用	21,162
						1年内返済予定の長期借入金	5,000,000
						長期借入金	10,000,000
						コミットメントライン関連手数料等	14,917
				一般事務委託報酬等	23,614		
				投資法人債関連手数料等	7,090		
				不動産売買媒介手数料	106,500	未払金	－

(注1) 上記記載の修繕工事等には、工事関係の支出のほか損害保険料等の額も含んでいます。

(注2) 上記記載の賃貸収入等には、通常の賃貸事業収入のほかそれに付随した駐車場使用料・付帯収益・雑収益等も含んでいます。

(注3) 本投資法人は、マスターリース契約に係る物件を三井不動産株式会社に賃貸し、三井不動産株式会社は転借人にこれを転貸しています。転貸部分について、本投資法人が計上する賃料収入は、転借人から三井不動産株式会社が受領する転貸賃料から一定料率の金額を控除したものととなります。

(注4) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注5) 取引条件については、市場の実勢等に基づいて決定しています。

当期(自 平成22年7月1日 至 平成22年12月31日)

種類	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
資産運用会社	日本ビルファンドマネジメント株式会社	投資運用業	－	機関運営委託報酬	1,500	未払金	787
利害関係人等	三井不動産株式会社	不動産業	3.64%	オフィスマネジメント報酬	1,083,800	その他(流動資産)	7,856
				建物管理委託報酬	350,794	(営業)未払金	259,388
				賃貸借媒介手数料等	17,625		
				修繕工事等(注1)	168,367	その他(流動資産)	81
				賃貸収入等(注2)(注3)	6,305,962	営業未収入金	56,343
						前受金	711
						(信託)預り敷金及び保証金	3,263,325
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社	銀行業	0.83%	信託報酬	8,150	未払金	－
				支払利息	111,250	未払費用	21,544
						1年内返済予定の長期借入金	15,000,000
				コミットメントライン関連手数料等	10,082	未払金	2,736
				一般事務委託報酬等	22,420		
				投資法人債関連手数料等	2,457		

(注1) 上記記載の修繕工事等には、工事関係の支出のほか損害保険料等の額も含んでいます。

(注2) 上記記載の賃貸収入等には、通常の賃貸事業収入のほかそれに付随した駐車場使用料・付帯収益・雑収益等も含んでいます。

(注3) 本投資法人は、マスターリース契約に係る物件を三井不動産株式会社に賃貸し、三井不動産株式会社は転借人にこれを転貸しています。転貸部分について、本投資法人が計上する賃料収入は、転借人から三井不動産株式会社が受領する転貸賃料から一定料率の金額を控除したものととなります。

(注4) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注5) 取引条件については、市場の実勢等に基づいて決定しています。

(注6) 投資口の所有口数割合は、小数点第2位未満を切捨てにより表示しています。

(1口当たり情報に関する注記)

前 期（ご参考） 自 平成22年 1 月 1 日 至 平成22年 6 月30日		当 期 自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22年12月31日	
1口当たり純資産額	729,626円	1口当たり純資産額	727,996円
1口当たり当期純利益	7,124円	1口当たり当期純利益	15,495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います。		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。		また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前 期（ご参考） 自 平成22年 1 月 1 日 至 平成22年 6 月30日	当 期 自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22年12月31日
当期純利益(千円)	9,281,547	8,398,546
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)	9,281,547	8,398,546
期中平均投資口数(口)	542,000	542,000

(重要な後発事象に関する注記)

前 期（ご参考） 自 平成22年 1 月 1 日 至 平成22年 6 月30日	当 期 自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22年12月31日
該当事項はありません。	<p>新投資口の発行</p> <p>平成23年1月11日及び平成23年1月19日開催の役員会において、下記のとおり新投資口の発行に関する決議を行い、一般募集による新投資口については平成23年1月26日に払込が完了し、下記条件にて発行しました。この結果、本書日付現在の出資総額は413,132,788,500円、発行済投資口数は576,000口となっています。また、オーバーアロットメントによる売出しに伴い、主幹事会社を割当先とする第三者割当による新投資口の発行を行う場合には、平成23年2月22日を払込期日（予定）としています。</p> <p>A. 一般募集（公募）による新投資口の発行</p> <p>①発行新投資口数：34,000口</p> <p>②発行価格：818,025円</p> <p>③発行価格の総額：27,812,850,000円</p> <p>④発行価額：792,855円</p> <p>⑤発行価額の総額：26,957,070,000円</p> <p>⑥払込期日：平成23年1月26日</p> <p>⑦分配金起算日：平成23年1月1日</p> <p>B. 第三者割当による新投資口の発行</p> <p>①発行新投資口数：2,500口</p> <p>②発行価額：792,855円</p> <p>③発行価額の総額：1,982,137,500円</p> <p>④割当先：野村證券株式会社</p> <p>⑤払込期日（予定）：平成23年2月22日</p> <p>(注) 割当先から割当口数の全部または一部につき申込みがない場合、申込みのなかった投資口については失権します。</p>

(単位：円)

	前 期（ご参考） 自 平成22年 1 月 1 日 至 平成22年 6 月30日	当 期 自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22年12月31日
I 当期末処分利益	9,281,801,598	8,398,597,675
II 分配金の額 （投資口1口当たり分配金の額）	9,281,750,000 (17,125)	8,398,290,000 (15,495)
III 次期繰越利益	51,598	307,675

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「当期末処分利益（分配可能金額）を上限とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である9,281,750,000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「当期末処分利益（分配可能金額）を上限とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である8,398,290,000円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、規約第14条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
------------	--	--

独立監査人の監査報告書

平成 23 年 2 月 10 日

日本ビルファンド投資法人
 役 員 会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員
 業 務 執 行 社 員

公認会計士

佐藤 茂

指定有限責任社員
 業 務 執 行 社 員

公認会計士

田澤治郎

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 22 年 7 月 1 日から平成 22 年 12 月 31 日までの第 19 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。

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。

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。

追記情報

資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象に関する注記」に新投資口の発行についての記載がある。

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

以 上

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

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (自 平成22年 1 月 1 日 至 平成22年 6 月30日)	当 期 (自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	9,282,425	8,399,737
減価償却費	5,238,499	5,171,334
長期前払費用償却額	5,223	5,087
投資法人債発行費償却	5,382	5,382
受取利息	△8,111	△7,397
未払分配金戻入	△4,706	△4,585
支払利息	2,862,531	2,888,099
固定資産除却損	2,898	4,255
営業未収入金の増減額(△は増加)	△7,731	21,539
未払消費税等の増減額(△は減少)	△143,658	△160,641
営業未払金の増減額(△は減少)	△43,288	95,034
未払金の増減額(△は減少)	△153,456	661,924
前受金の増減額(△は減少)	△159,307	△28,453
長期前払費用の支払額	△2,000	△500
有形固定資産の売却による減少額	1,000,887	—
信託有形固定資産の売却による減少額	2,271,190	—
その他	△59,674	△68,715
小 計	20,087,103	16,982,100
利息の受取額	8,111	7,397
利息の支払額	△2,815,322	△2,887,249
法人税等の支払額	△962	△1,101
営業活動によるキャッシュ・フロー	17,278,929	14,101,147
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	△493,045	△550,542
信託有形固定資産の取得による支出	△1,007,690	△1,205,545
預り敷金及び保証金の返還による支出	△5,102,584	△4,727,210
預り敷金及び保証金の受入による収入	3,407,518	4,213,477
敷金及び保証金の差入による支出	△7,994	△15,085
敷金及び保証金の回収による収入	14,418	23,429
その他	△133,577	△114,959
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,322,955	△2,376,436
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	25,000,000	14,000,000
短期借入金の返済による支出	△33,000,000	△22,000,000
長期借入れによる収入	14,000,000	2,000,000
長期借入金の返済による支出	△10,375,000	△2,375,000
投資法人債の発行による収入	10,000,000	—
投資法人債の償還による支出	△10,000,000	—
投資法人債発行費の支出	△53,820	—
分配金の支払額	△10,658,771	△9,280,940
財務活動によるキャッシュ・フロー	△15,087,592	△17,655,940
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△1,131,617	△5,931,229
現金及び現金同等物の期首残高	40,731,210	39,599,592
現金及び現金同等物の期末残高	* 1 39,599,592	33,668,363

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則(昭和38年大蔵省令第59号)」に基づき作成していますが、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けていません。

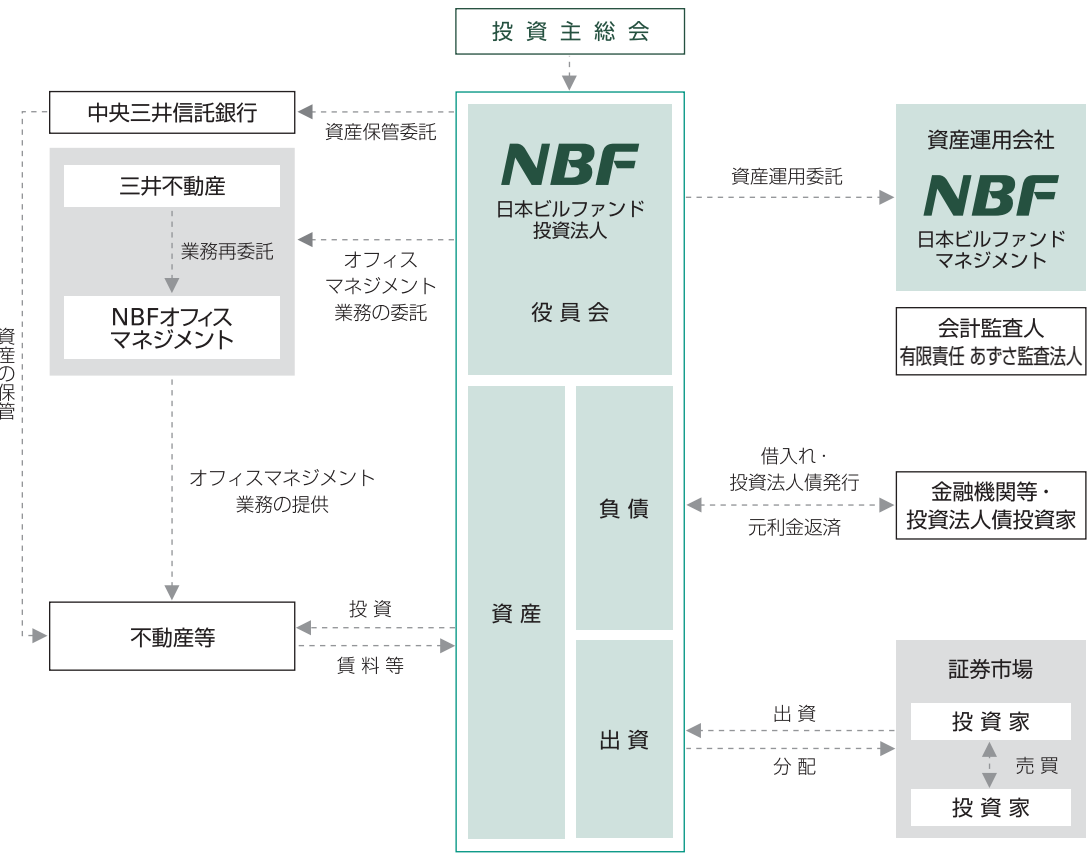
(重要な会計方針に係る事項に関する注記) (参考情報)

	前 期 (ご参考) 自 平成22年 1 月 1 日 至 平成22年 6 月30日	当 期 自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22年12月31日
キャッシュ・フロー計算書 における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	同左

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記) (参考情報)

前 期 (ご参考) 自 平成22年 1 月 1 日 至 平成22年 6 月30日	当 期 自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22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 (平成22年6月30日現在) 現金及び預金 24,307,077千円 信託現金及び信託預金 15,292,515千円 現金及び現金同等物 39,599,592千円	* 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22年12月31日現在) 現金及び預金 18,681,413千円 信託現金及び信託預金 14,986,950千円 現金及び現金同等物 33,668,363千円

投資法人の基本的な仕組み



※上図は、本投資法人の主要な関係者等ならびに一部の契約関係および主な資金の流れなどを示したものです。

資産運用会社の概要

■会社概要 (平成22年12月31日現在)

商号	日本ビルファンドマネジメント株式会社 Nippon Building Fund Management Ltd.
所在地	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号 グラントウキョウ ノースタワー38階
設立	平成12年9月19日
資本金	4億9千5百万円
株主(出資比率)	三井不動産株式会社(43%) 住友生命保険相互会社(35%) 中央三井信託銀行株式会社(5%) 株式会社三井住友銀行(5%) 大同生命保険株式会社(3%) 三井住友海上火災保険株式会社(3%) 三井生命保険株式会社(3%) ブリテル・ファンド・トラスティズ リミテッド(3%)
代表取締役社長	西山 晃一
役員員数(常勤)	22名
沿革	平成12年 9月19日： エム・エフ資産運用株式会社設立 平成12年 11月17日： 宅地建物取引業免許取得 東京都知事(1)第79145号 平成13年 1月29日： 取引一任代理等認可(宅地建物取引業法第50条の2第1項による) 平成13年 3月 7日： 投資信託委託業者認可 内閣総理大臣第3号 平成13年 5月23日： 日本ビルファンドマネジメント株式会社に商号変更 平成19年 9月30日： 金融商品取引法に基づく金融商品取引業者の登録 (関東財務局長(金商)第371号)*

※ 証券取引法等の一部を改正する法律(平成18年法律第65号)附則第159条第1項の適用を受け、平成19年9月30日付で投資運用業の登録を受けたものとみなされています。なお、平成19年11月28日付で、同附則第159条第2項に定める書類を内閣総理大臣に提出しました。

■経営理念

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。

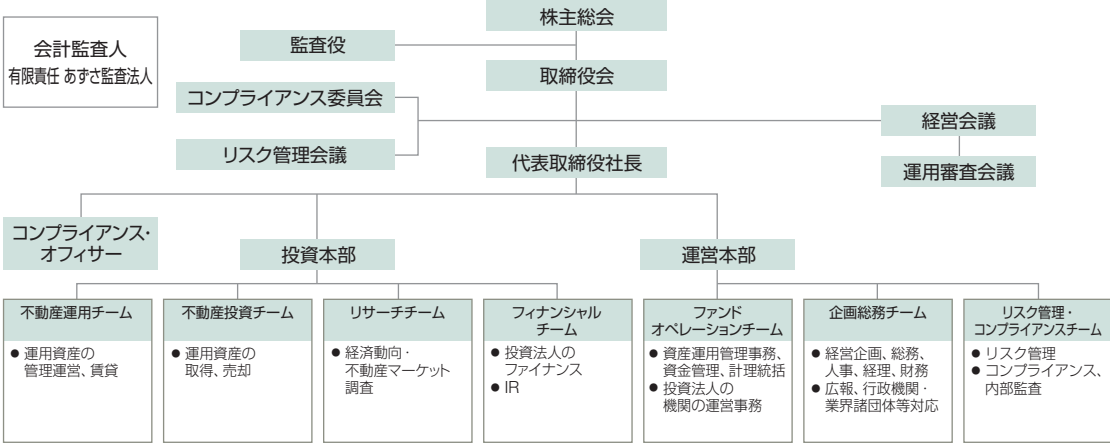
私たちは、日本ビルファンド投資法人の資産運用にあたり、長期に安定した収益を実現し、投資家やビルテナントをはじめとする全ての関係者の皆様のゆるぎない信頼をいただくために全力を尽くします。

■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及び方針に従い、本投資法人の資産の運用を行っています。

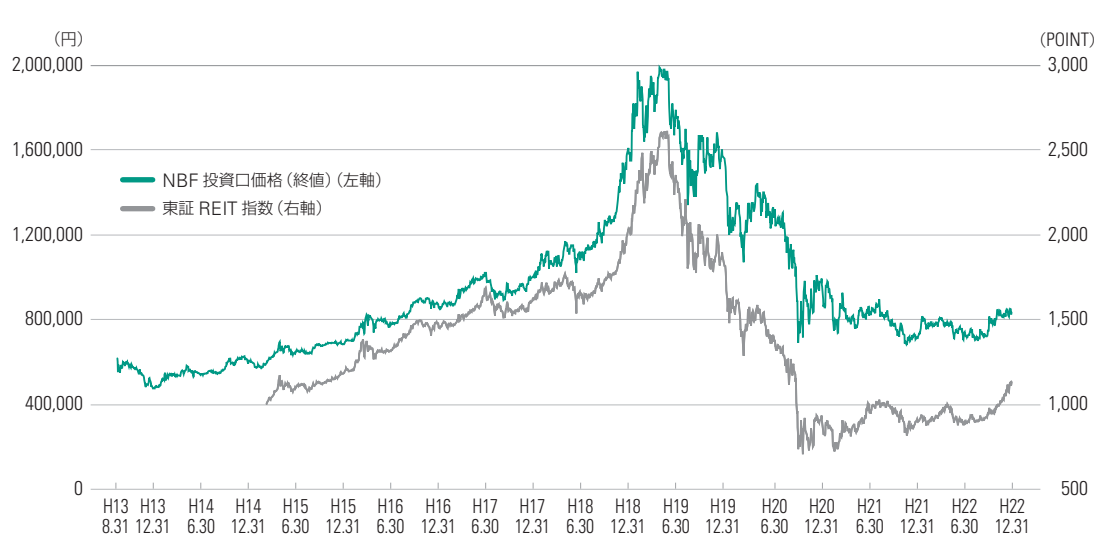
また、機関の運営に関する一般事務委託契約に従い、本投資法人からの委託に基づき、機関の運営に関する一般事務受託者として、投資主総会の運営に関する一定の業務および役員会の運営に関する事務を行っています。

■組織図(概略)

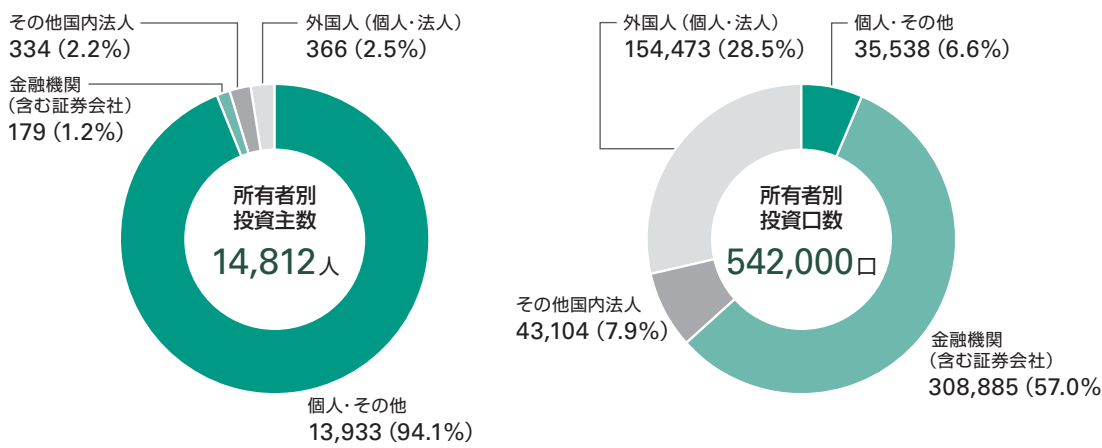


投資主インフォメーション

■投資口価格と東証REIT指数



■投資主分布 (平成22年12月31日現在)



■年間スケジュール (予定)

	第20期	第21期
決算月	平成23年6月	平成23年12月
決算発表	平成23年8月	平成24年2月
資産運用報告発送	平成23年9月中旬	平成24年3月中旬
分配金支払開始	平成23年9月中旬	平成24年3月中旬
半期決算発表	平成23年5月	平成23年11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。

住所などの変更手続きについて

住所、氏名、届出印などの変更は、お取引証券会社にお申し出ください。

分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行本支店または郵便局（銀行代理業者）にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、投資主名簿等管理人の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（連絡先等については、裏面の「投資主メモ」をご参照ください）。

また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定などの手続きをご希望の方は、お取引証券会社へご連絡ください。

なお、分配金は、本投資法人規約の規定により、分配金支払い開始の日から満3年を経過しますとお支払いできなくなりますので、お早めにお受け取りください。

分配金計算書について

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

その他

特別口座で管理されている投資口に関する住所変更、分配金振込指定に必要な各用紙のご請求は、口座管理機関である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

投資主様アンケート分析結果のご報告

本投資法人では、投資主の皆様の声をお聞かせいただくために、第18期の資産運用報告にてアンケートを実施しました。貴重なご意見・ご質問を多数お寄せいただき、誠にありがとうございました。投資主の皆様からの代表的なご質問にお答えします。

Q 今後の稼働率および分配金の見通しについて教えてください。

A 多くの投資主の皆様より、NBFを取り巻く環境で一番気になることとして、今後の稼働率および次期以降の分配金の見通しに関するご質問をいただきました。

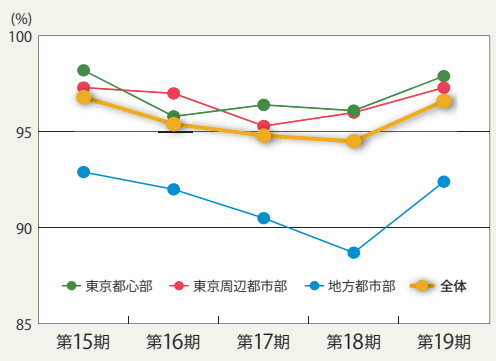
NBFの期末稼働率は、当期96.6%と前期から2.1ポイント改善しました。当期までの5期の推移が示すように、稼働率については概ね底を打ったものと見ており、来期以降も第20期96.7%、第21期96.8%とほぼ同水準の予想をしています。

しかしながら、賃料については、マーケット全体として底値圏を推移しているものの、完全に反転するまでには至っていない状況にあることから、NBFにおいても賃料の回復にはもう少ししばらく時間を要するものと見ています。

このような状況を受けて、来期以降の1口当たり分配金は第20期15,100円、第21期15,100円※と予想しています。厳しい事業環境が続くと思われますが、引き続き既存テナントの解約防止および新規テナントの早期成約などに努め、稼働率を高い水準に保ち、分配金水準の維持・向上を目指します。

※ 予想分配金は、一定の前提条件の下に算出した平成23年2月14日時点のものです。テナントの異動などに伴う賃貸収入の変動や、物件の異動、金利の変動、新投資口の追加発行などにより1口当たりの分配金の額が変動する可能性があります。分配金の額を保証するものではありません。

■稼働率の推移





NBF

検索

最新のIR情報はホームページをご覧ください。

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、以下のような特色あるコンテンツをご提供しています。

最新のプレスリリース資料、決算情報などの各種ディスクロージャー資料、分配金に関する情報

投資物件の写真、地図、スペック（仕様）などの物件資料、ポートフォリオの全国マップ

月次のビルの稼働率の情報、新規取得物件の情報

アナリスト説明会などの最新のスケジュール、アナリスト説明会の資料揭示、本日の株価など



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

■投資主メモ

決算期日	毎年6月30日・12月31日
投資主総会	原則として2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	あらかじめ公告して定めた日
分配金支払確定基準日	毎年6月30日・12月31日(分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払します。)
上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード: 8951)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	〒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 受付フリーダイヤル: 0120-78-2031 受付時間: 9:00~17:00(土・日・祝日および同社所定の休日を除きます。)
同取次所	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