



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18期 (平成22年6月期)

平成22年1月1日～平成22年6月30日

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。

NBFの特徴	2	I. 資産運用報告	30
決算ハイライト	4	II. 貸借対照表	50
ご挨拶	5	III. 損益計算書	52
投資主の皆様へ	6	IV. 投資主資本等変動計算書	53
NBFの成長戦略		V. 注記表	54
外部成長の取組み	8	VI. 金銭の分配に係る計算書	62
内部成長の取組み	10	VII. 監査報告書	63
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）	64
充実したポートフォリオ	14	投資法人の基本的な仕組み	66
ポートフォリオ分布	16	資産運用会社の概要	67
ポートフォリオ一覧	18	投資主インフォメーション	68
NBFのポートフォリオ	20		

確定分配金

第18期（平成22年6月期）
投資口1口当たり

17,125円

予想分配金

平成22年8月13日に行いました第18期決算発表において、第19期（平成22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19期（平成22年12月期）
投資口1口当たり

15,100円

予想分配金は、一定の前提条件の下に算出した平成22年8月13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22年8月13日付「平成22年6月期（平成22年1月1日～平成22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

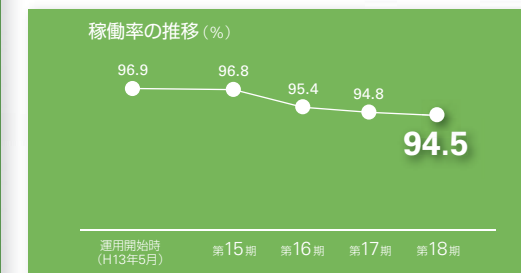
我が国初の不動産投資法人としてJ-REIT市場に上場したNBFは、18期にわたり質・量の両面で着実な成長を果たし、安定した利益分配を実現してきました。上場から約9年が経過した現在、三井不動産（株）のノウハウを最大限に活用しながら、規模の優位性・充実したポートフォリオ・財務の安定性・利益分配など、さまざまな側面で確固たる地位を確立しています。

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18期末の稼働率は94.5%となっています。

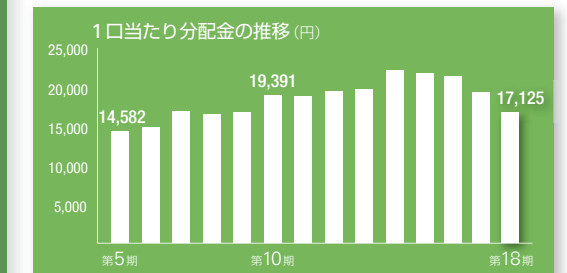
※平成22年6月30日現在



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。

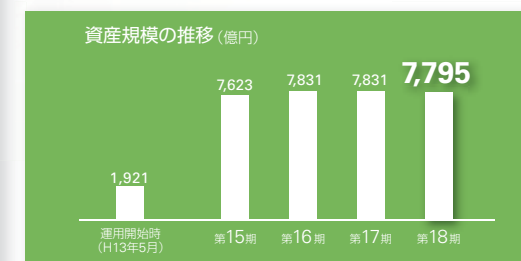


規模の優位性

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3,815億円※

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

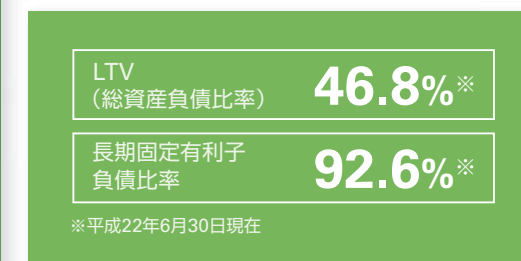


財務の安定性

格付の状況

スタンダード・アンド・プアーズ A+
ムーディーズ・インベスターズ・サービス 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、主要格付機関から高い格付を取得しています。



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。

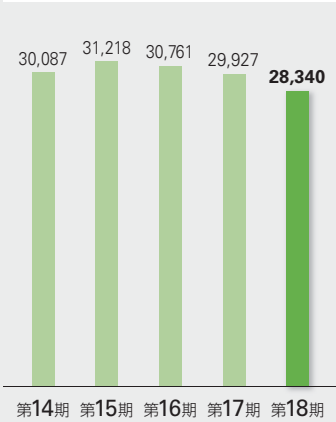


決算ハイライト

期 決算年月	第14期 平成20年6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(予想) 平成22年12月
営業収益(百万円)	30,087	31,218	30,761	29,927	28,340	27,177
当期純利益(百万円)	12,221	12,060	11,801	10,662	9,281	8,184
総資産額(百万円)	725,626	766,248	783,793	782,311	774,378	—
純資産額(百万円)	398,397	398,236	397,978	396,838	395,457	—
1口当たり純資産額(円)	735,050	734,753	734,276	732,173	729,626	—
1口当たり分配金(円)	22,549	22,252	21,775	19,672	17,125	15,100

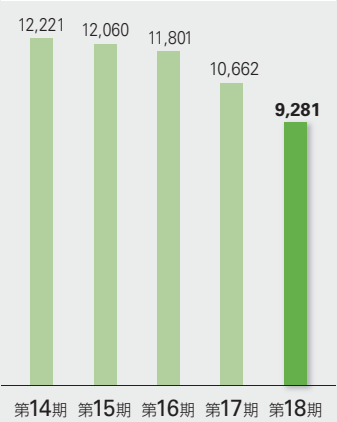
営業収益(百万円)

前期比 **1,587** 百万円
(5.3%) の減収



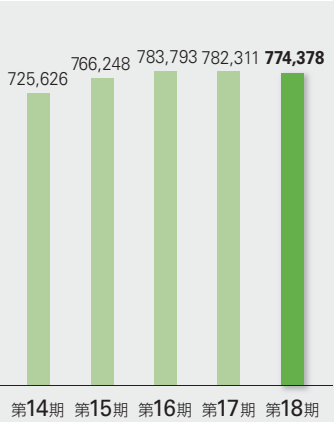
当期純利益(百万円)

前期比 **1,380** 百万円
(12.9%) の減益



総資産額(百万円)

前期比 **7,932** 百万円
(1.0%) の減少



ご挨拶



- | | |
|------|-----------|
| 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を積み上げ、平成22年6月には第18期の決算を迎えることができました。

第18期(平成22年1月1日～6月30日)のオフィスビル賃貸市場は、企業のオフィス需要低迷の影響を受け、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28,340百万円、営業利益12,171百万円、当期純利益は9,281百万円となり、1口当たりの分配金は17,125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76.3万㎡(23.1万坪)、期末稼働率は94.5%となり、テナント総数は910となっています。

平成22年も厳しい経営環境が続くと予想していますが、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し、堅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。

投資主の皆様へ



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

回復傾向が見え始めたオフィスビル賃貸市場

当期の日本経済は、海外経済の回復や緊急経済対策をはじめとする政策の効果などを背景に、着実な景気の持ち直しが見られました。

オフィスビル賃貸市場においては、企業収益に回復傾向が見られるものの、コスト削減意識が継続し、オフィス需要は減退傾向が続きました。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1.05ポイント上昇の9.14%(三鬼商事(株)調べ)となり、東京ビジネス地区の平均募集賃料も、前期末比943円減少の18,035円(三鬼商事(株)調べ)と下落傾向が続きました。一方、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、稼働率の底入れ感が見られました。

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

埋め戻しに注力するとともに、既存テナントに対しては、テナント満足度向上施策を着実に展開し、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5.5%と市場平均を大きく下回る水準となっています。

不動産流通市場に動き

不動産流通市場においては、金融市場の緊張が緩和し、不動産価格の調整も進んだことなどから、事業会社、外資系ファンド、J-REITなどが都心部を中心に物件の取得を再開しました。しかしながら、NBFの投資対象となる優良物件の売買は依然として少ない状況です。NBFでは、財務状況を考慮しつつ、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、厳選投資していく方針を継続します。なお、当期は、ポートフォリオの資産構成などを考慮し、NBF恵比寿南ビルおよびNBF博多祇園ビルを売却しました。

落ち着きを取り戻した資金調達環境

資金調達環境については、J-REIT再編による信用力改善および不動産市場安定化ファンド創設などの効果もあり、リファイナンスリスクは後退しました。実際、平成22年1月から6月までに公募増資・投資法人債の発行を通してJ-REITが市場から調達した金額は、平成20年秋の所謂リーマンショック以前の水準まで回復しています。NBFでも、平成22年1月に投資法人債を発行しました。しかしながら、金融市場には欧州不安などの先行き不透明な要素もあることから、NBFでは、財務基盤のさらなる安定を目指し、長期固定金利を中心とした調達を実施していきます。さらに、返済期限の分散による借換えリスクの低減や、投資法人債の発行、総額で500億円のコミットメントライン※の設定など資金調達環境の変化への対応力を高め、安定的な運用を行っていきます。

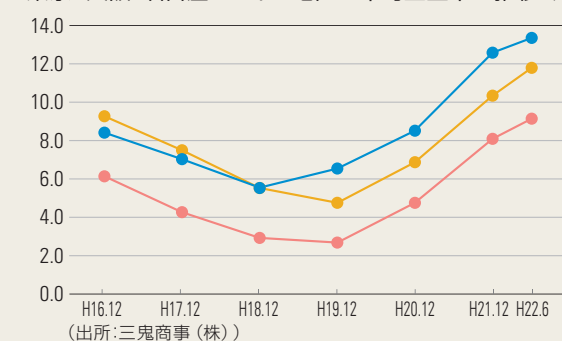
※コミットメントライン：金融機関が顧客に対して、一定期間にわたり一定の融資枠を設定・維持することをあらかじめ合意し、融資枠内であれば顧客の要請に基づき融資を実行することを確約する契約。

投資主価値の向上を目指して

このような状況のもと、第19期(平成22年12月期)の1口当たり分配金は15,100円、第20期(平成23年6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。日本経済に回復基調が見え始めてはいるものの、NBFを取り巻く環境は依然として厳しい状況が続くと思われることから、安定した利益分配を実現するために、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。

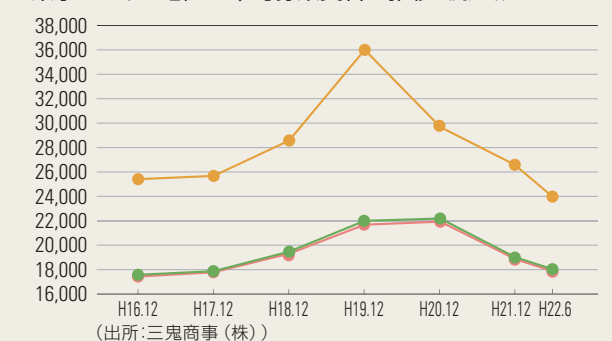
NBFは、我が国初かつ最大のJ-REITというブランド力と、スポンサーである三井不動産(株)のノウハウを最大限に活用しながら、堅実な財務戦略をベースに、バランスのよい外部成長と内部成長を実現し、中長期的に安定した分配を目指すことによって、今後もより一層の投資主価値の向上を目指していきます。

東京・大阪・名古屋ビジネス地区の平均空室率の推移 (%)



東京ビジネス地区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区
大阪ビジネス地区：梅田地区、南森町地区、淀屋橋・本町地区、船場地区、心斎橋・難波地区、新大阪地区
名古屋ビジネス地区：名駅地区、伏見地区、栄地区、丸の内地区

東京ビジネス地区の平均募集賃料の推移 (円/坪)



NBFの成長戦略

外部成長の取組み

不動産賃貸市場の動向を敏感に察知しつつ、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

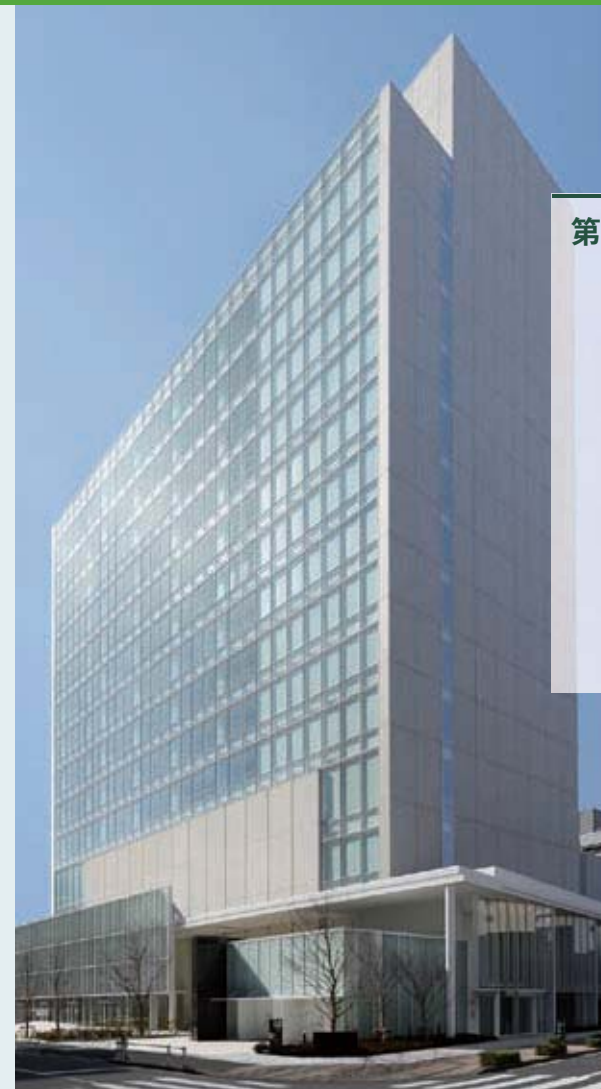
優良物件への厳選投資を通じてポートフォリオの質向上を目指します。

不動産流通市場では、取引事例は増加傾向にありますが、優良物件の市場供給は依然として少なく、本格的な市場活性化には、なお若干の時間を要するものと思われます。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継続し、不動産賃貸市場の動向や財務面にも考慮しながら、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、優良物件の取得を目指します。

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を活用し、これらの実績に裏付けられた資産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て、優良な物件を取得していきます。



第20期取得予定物件

NBF上野ビル

東京都台東区東上野四丁目24番11号

平成23年1月31日取得予定

取得予定価格 **10,400**百万円

東京の北の玄関口であり、都内有数の商業地でもある上野エリアの中でも、グレードの高いオフィスビルが点在する東上野にある本物件は、地上13階建、1フロア当たり約260坪の規模の新築オフィスビルで、天井高2,750mm、OAフロア100mm、個別空調設備など最新のスペック（仕様）で設計されており、エリアにおいて高い優位性を発揮することが期待できます。

第18期売却物件



NBF恵比寿南ビル



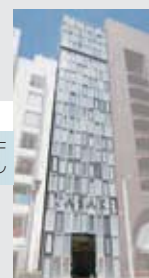
NBF博多祇園ビル

ポートフォリオの資産構成などを考慮し、上記2物件を売却しました。

多様な物件取得実績（第12期以降）

平成19年4月

三井不動産グループからの取得
(三井不動産グループの関係するファンドを含む)



NBF銀座通りビル

三井不動産グループの情報チャンネルを活用した取得

NBF須田町ヴェルデビル
(隣地取得)

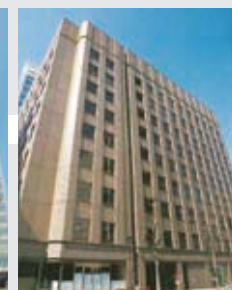
その他



中野坂上サンブライトツイン
(追加取得)



NBF名古屋
広小路ビル
(増築)



NBF熊本ビル

平成20年4月



NBF新浦安タワー



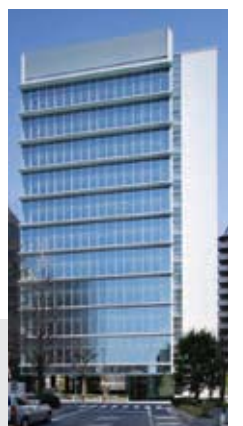
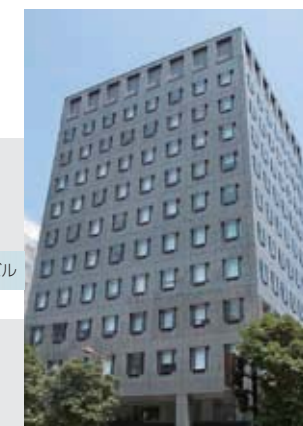
NBF芝公園
大門通りのビル

NBF南青山ビル



NBF豊洲
ガーデンフロント

平成21年4月



三井生命御茶ノ水ビル

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。

市場空室率の上昇が続く中、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。

稼働率維持に向けての戦略

NBF Nippon Building Fund

●解約意向の早期把握

●テナントニーズを踏まえた解約防止施策の実行

都市に豊かさと調いを
三井不動産

●的確な市場動向把握

●適切な賃料設定
●高い営業力によるリーシング活動

リニューアル事例 ～ NBF日比谷ビル ～

物件競争力強化と省エネルギー化の同時実現

リニューアルのコンセプト

～26年目の新たな誕生～

NBF日比谷ビルは、築後26年が経過しているものの、日比谷という日本を代表するオフィスエリアに位置し、依然として高い競争力を有しています。今回のリニューアルでは、単に「競争力を維持する」のではなく、「新たな競争力を創出する」というコンセプトのもと、NBFの旗艦物件としてふさわしい、高い付加価値を持った物件に生まれ変わりました。

NBF日比谷ビルの ＜新しい顔＞による競争力強化

オフィスビルの顔であるエントランス周りを一新

- 来訪者を温かく迎え入れるメインエントランス
- 待合いや談話に適した上質感のあるラウンジ空間
- JT(日本たばこ産業(株))とのコラボレーションによる喫煙室整備

照明リニューアルによる省エネ効果

高効率かつ高寿命のLED照明の採用・壁面照明の新設により、照度向上とともに省エネを実現

年間使用電力量 76,000kWh
CO₂排出量 32,000t

25%減少

年間使用電力量 57,000kWh
CO₂排出量 24,000t



光のスクリーンが柔らかい雰囲気を出す高品質で落ち着いたエントランスホール



テナントワーカーへのサービス強化策として高い機能を備えた喫煙室を設置

効果的な光のデザインが“くつろぎ”を演出する憩いのあるラウンジ

財務戦略の取組み

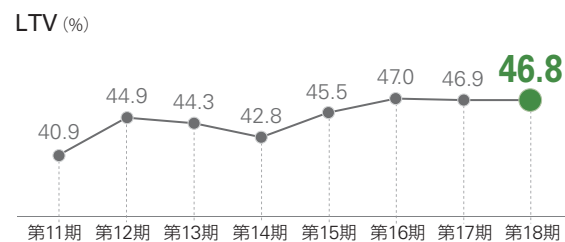
保守的な財務運営を継続し、資金調達環境の変化に対応できる確固たる財務基盤を確保していきます。

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18期末のLTVは46.8%と、引き続き保守的な水準を保っています。

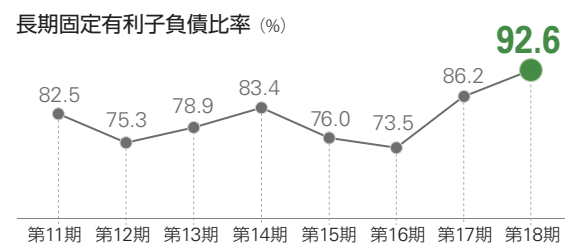
今後も、保守的なLTV水準を維持し、安定的な財務基盤を確保していきます。



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

長期固定金利借入の比率をさらに高めています。

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、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きます。

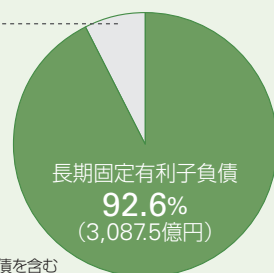


(注) 長期固定有利子負債比率 = 長期固定有利子負債残高 / 有利子負債残高

有利子負債(借入金+投資法人債)の内訳
(平成22年6月末現在)

長期固定有利子負債比率

短期有利子負債※
7.4%
(247.5億円)



※1年以内に返済予定の長期借入金、投資法人債を含む

第11回投資法人債発行の概要

名称	第11回無担保投資法人債(5年債)
発行総額	100億円
利率	年1.23%
発行決議日	平成22年1月22日
払込日	平成22年1月28日
償還日	平成27年1月28日
資金使途	借入金の返済資金等

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、主要格付機関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。

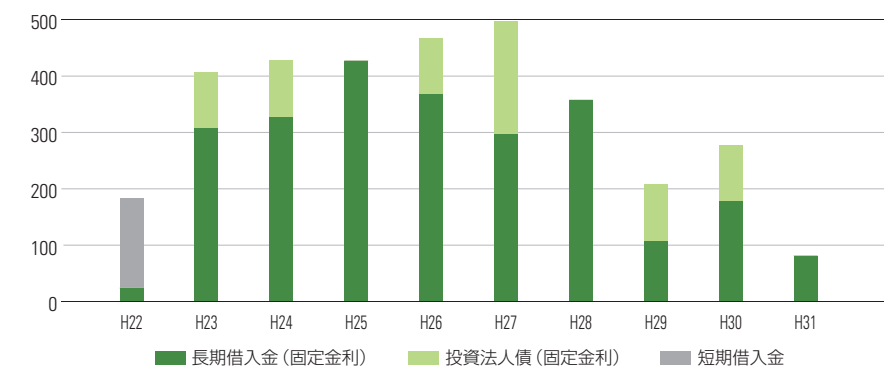
スタンダード・アンド・プアーズ	A+	(長期会社格付)
ムーディーズ・インベスターズ・サービス	A1	(発行体格付)
格付投資情報センター	AA	(発行体格付)

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。

有利子負債返済期限の分散状況(平成22年6月末)(億円)



第18期末時点の財務の状況

総資産負債比率	46.8%
有利子負債残高に対する長期固定有利子負債比率	92.6%
長期有利子負債の平均残存年数	4.36年
平均調達コスト	1.73%
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

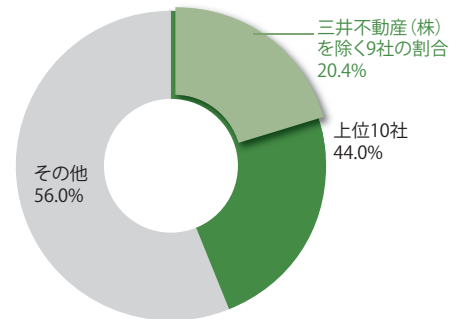
充実したポートフォリオ

ポートフォリオの質

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。

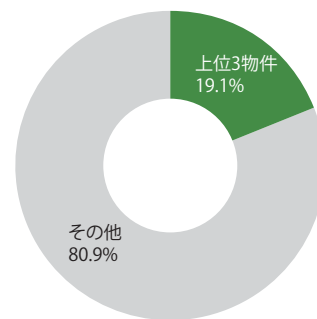
テナントリスクの分散

(テナント上位10社賃貸面積の総賃貸面積に対する割合)



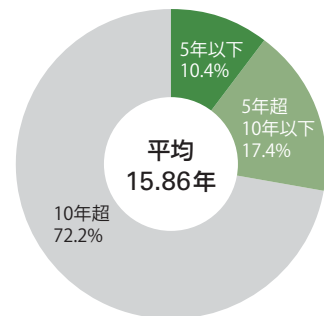
物件集中リスクの分散

(上位3物件の取得価格の合計に対する割合)

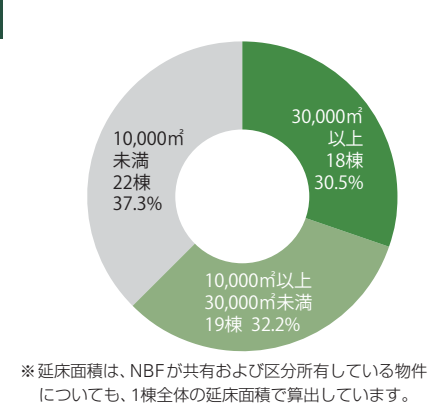


平均築年数の分散

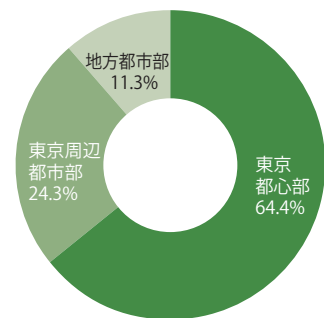
(各物件の各期末における築年数を取得価格で加重平均した年数)



物件規模*の分散 (棟数ベース)



エリアの分散 (取得価格ベース)

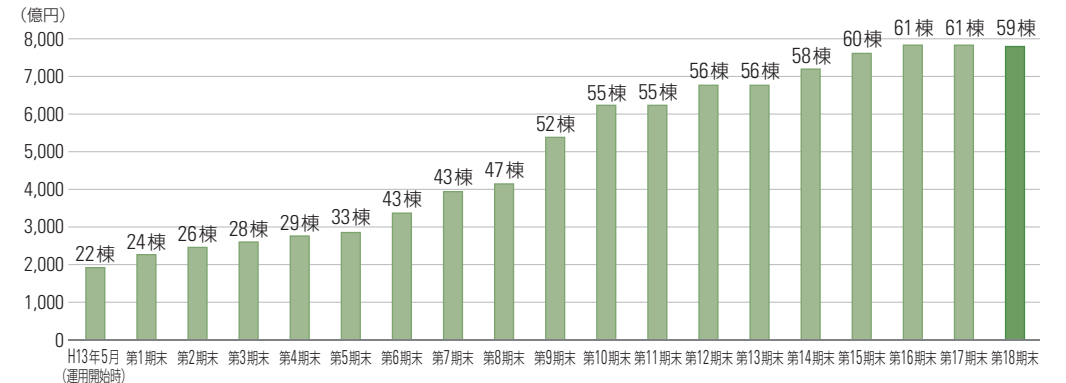


ポートフォリオPML*

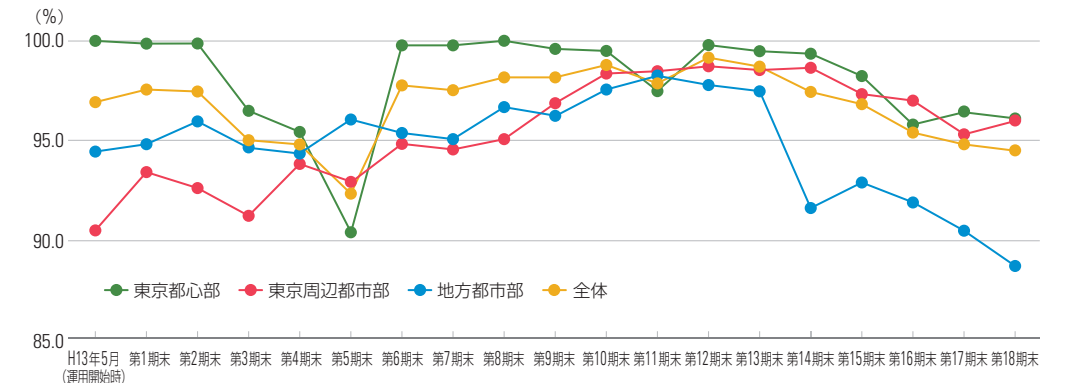
1.5%

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

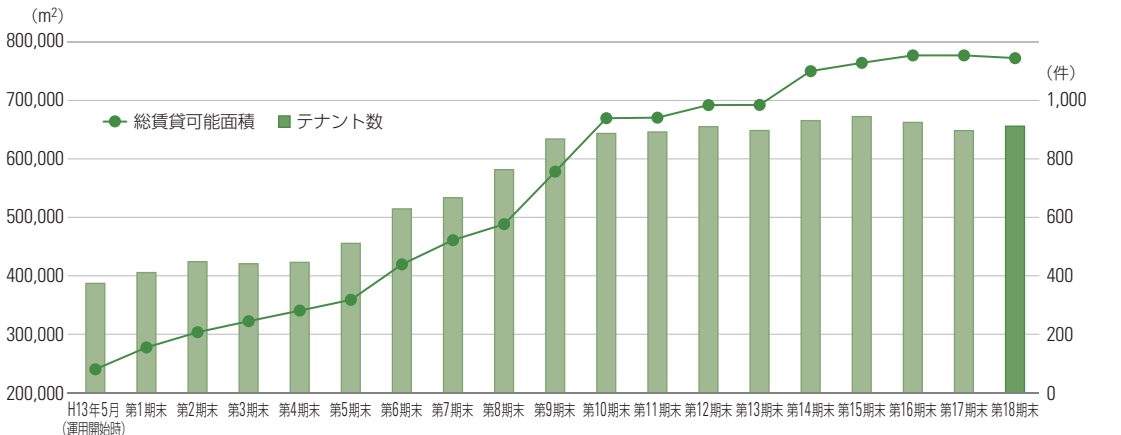
資産規模 (取得価格ベース)



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

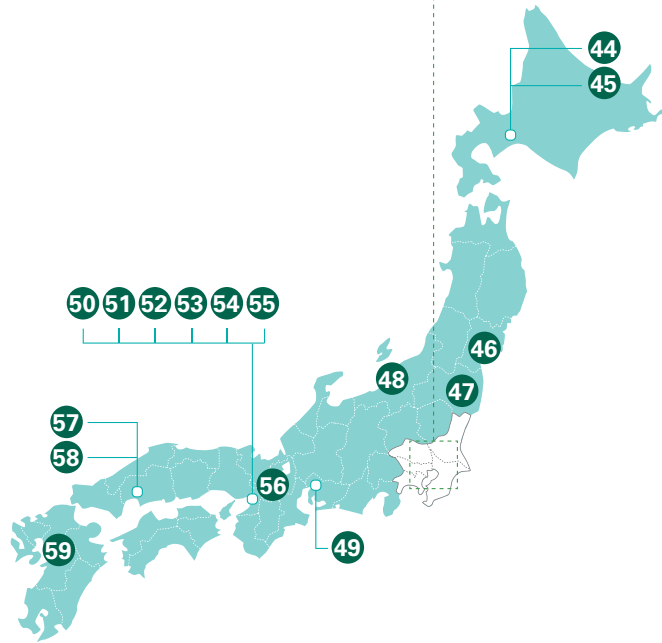
- | | | |
|------------------|-----------------|----------------|
| ① NBF日比谷ビル | ⑪ NBF銀座通りビル | ⑳ NBF池袋タワー |
| ② 西新宿三井ビルディング | ⑫ 新宿三井ビルディング二号館 | ㉑ NBF池袋シティビル |
| ③ 芝NBFタワー | ⑬ GSKビル | ㉒ NBF須田町ヴェルデビル |
| ④ NBFプラチナタワー | ⑭ NBF虎ノ門ビル | |
| ⑤ NBF南青山ビル | ⑮ 興和西新橋ビルB棟 | |
| ⑥ ゲートシティ大崎 | ⑯ 第2新日鐵ビル | |
| ⑦ 虎ノ門琴平タワー | ⑰ NBF ALLIANCE | |
| ⑧ NBF日本橋室町センタービル | ⑱ 四谷メディカルビル | |
| ⑨ 中目黒GTタワー | ㉒ NBF渋谷イースト | |
| ⑩ 三井生命御茶ノ水ビル | | |



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ィング
 - 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四条烏丸ビル
- ④⑰ NBF広島島町ビル
- ④⑱ 広島袋町ビルディング
- ④⑲ NBF熊本ビル

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※1 (㎡)	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	27,644	H17.10	63,500	8.1
②	西新宿三井ビルディング※2	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※3	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	3,433	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			367,005		502,078	64.4

※1 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。

※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。

※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。

※4 新浦安センタービルディングは平成22年4月1日にNBF新浦安タワーに名称を変更しました。

東京周辺都市部

番号	物件名称	所在地	賃貸可能面積※1 (㎡)	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	20,027	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	5,230	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	16,768	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※4	千葉県浦安市入船一丁目	22,775	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			237,372		189,179	24.3

地方都市部

番号	物件名称	所在地	賃貸可能面積※1 (㎡)	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	13,390	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	9,878	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	3,931	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	7,913	H20.3	4,500	0.6
小 計			158,624		88,302	11.3
ポートフォリオ合計			763,000		779,560	100.0

NBFのポートフォリオ

第20期取得予定

60 NBF上野ビル
(平成23年1月31日取得予定)



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
- 5 NBF南青山ビル
- 6 ゲートシティ大崎
- 10 三井生命御茶ノ水ビル
- 27 NBF小川町ビルディング
- 29 NBF池袋シティビル



- | | |
|--------------|-----------------|
| 4 NBFプラチナタワー | 20 NBF渋谷イースト |
| 7 虎ノ門琴平タワー | 21 NBF芝公園ビル |
| 9 中目黒GTタワー | 23 NBF赤坂山王スクエア |
| 15 興和西新橋ビルB棟 | 24 NBF芝公園大門通りビル |
| 18 四谷メディカルビル | 28 NBF池袋タワー |



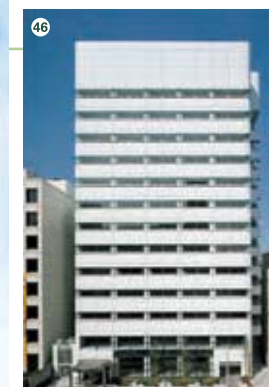
8 NBF日本橋室町センタービル	17 NBF ALLIANCE
11 NBF銀座通りビル	19 渋谷ガーデンフロント
12 新宿三井ビルディング二号館	22 NBF高輪ビル
13 GSKビル	25 住友電設ビル
14 NBF虎ノ門ビル	26 NBF東銀座スクエア
16 第2新日鐵ビル	30 NBF須田町ヴェルデビル



- | | |
|------------------|-----------------|
| 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 | |



※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 |

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

期別	単位	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期
計算期間		自 平成20年 1 月 1 日 至 平成20年 6 月30日	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
営業収益	百万円	30,087	31,218	30,761	29,927	28,340
（うち不動産賃貸事業収益）	百万円	(29,219)	(31,218)	(30,761)	(29,927)	(28,034)
営業費用	百万円	15,558	16,627	16,464	16,404	16,168
（うち不動産賃貸事業費用）	百万円	(14,177)	(15,228)	(15,111)	(15,086)	(14,827)
営業利益	百万円	14,529	14,590	14,296	13,523	12,171
経常利益	百万円	12,222	12,061	11,733	10,663	9,282
当期純利益	(a) 百万円	12,221	12,060	11,801	10,662	9,281
総資産額 （対前期比）	(b) 百万円 %	725,626 (+7.9)	766,248 (+5.6)	783,793 (+2.3)	782,311 (△0.2)	774,378 (△1.0)
純資産額 （対前期比）	(c) 百万円 %	398,397 (+11.7)	398,236 (△0.0)	397,978 (△0.1)	396,838 (△0.3)	395,457 (△0.3)
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	735,050	734,753	734,276	732,173	729,626
分配総額	(e) 百万円	12,221	12,060	11,802	10,662	9,281
1口当たり分配金額	(e)／(d) 円	22,549	22,252	21,775	19,672	17,125
（うち1口当たり利益分配金額）	円	(22,549)	(22,252)	(21,775)	(19,672)	(17,125)
（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) %	1.7 (3.5)	1.6 (3.2)	1.5 (3.0)	1.4 (2.7)	1.2 (2.4)
自己資本利益率	(注2) %	3.2 (6.5)	3.0 (6.1)	3.0 (5.9)	2.7 (5.4)	2.3 (4.7)
自己資本比率 （対前期比増減）	(c)／(b) %	54.9 (+1.8)	52.0 (△2.9)	50.8 (△1.2)	50.7 (△0.0)	51.1 (+0.3)
配当性向	(注3) (e)／(a) %	99.9	99.9	100.0	100.0	100.0
[その他参考情報]						
投資物件数	(注4) 件	58	60	61	61	59
テナント数	(注4) 件	931	946	926	898	910
総賃貸可能面積	㎡	750,701	763,658	770,270	770,150	763,000
期末稼働率	(注4) %	97.4	96.8	95.4	94.8	94.5
当期減価償却費	百万円	5,276	5,356	5,354	5,282	5,238
当期資本的支出額	百万円	1,620	2,145	835	1,406	1,478
賃貸NOI(Net Operating Income)	(注2) 百万円	20,317	21,345	21,004	20,123	18,445

(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、記載未満の桁数を切捨て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14年3月の第1期の利益分配実施以後、前期の第17期まで17回の利益分配を行いました。

(2)投資環境と運用実績

当期の日本経済は、アジア向けを中心に輸出が緩やかに増加し、設備投資の下げ止まりや雇用情勢及び個人消費の持ち直しの動きが見られる等、景気は着実に持ち直してきたものの、失業率が高水準にあ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、経営合理化を目的とした事務所の統合移転や館内縮小等の動きが続き、空室率の上昇や賃料水準の下落傾向が続きましたが、一方で、賃料の下方調整が進んだこと等による新規入居や増床等の動きも現れ始め、特に都心部の大型優良物件においては、稼働率の底入れ感が見られました。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増加しましたが、立地に優れたスペックの高い優良物件の取引事例は限定的でした。

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。なお、平成22年3月には、ポートフォリオの資産構成等を考慮し、総合的に検討した結果、「NBF恵比寿南ビル」(譲渡価格(以下、同様)13.5億円)及び「NBF博多祇園ビル」(22.0億円)を譲渡しました。また、保有物件につきましては、テナント満足度の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76.3万㎡(23.1万坪)、期末稼働率は94.5%(前期比0.3ポイントの下落)となり、テナント総数は910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1月には第11回無担保投資法人債(金額100億円、期間5年)を発行し、平成22年6月30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46.8%、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92.6%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

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 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28,340百万円（前期比1,587百万円減、5.3%減）、不動産賃貸事業利益は13,206百万円（前期比1,634百万円減、11.0%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12,171百万円（前期比1,351百万円減、10.0%減）、経常利益は9,282百万円（前期比1,380百万円減、12.9%減）、当期純利益は9,281百万円（前期比1,380百万円減、12.9%減）となりました。これは、テナントの入替や賃料改定等により賃貸事業収入が減少し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17,125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。

【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14期 平成20年6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
最 高	1,560,000円	1,330,000円	993,000円	895,000円	815,000円
最 低	1,070,000円	689,000円	739,000円	679,000円	704,000円

4. 分配金等の実績

当期（第18期）の分配金は、1口当たり17,125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います。

期	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期
計算期間	自 平成20年 1 月 1 日 至 平成20年 6 月30日	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
当期末処分利益総額	12,221,797千円	12,060,899千円	11,802,314千円	10,662,478千円	9,281,801千円
利益留保額	239千円	315千円	264千円	254千円	51千円
金銭の分配金総額 （1口当たり分配金）	12,221,558千円 （22,549円）	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）
うち利益分配金総額 （1口当たり利益分配金）	12,221,558千円 （22,549円）	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）
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、海外経済の改善などを背景に、企業収益の改善が続くなかで、景気が自律的な回復へ向かうことが期待されます。一方、アメリカ・欧州を中心とした海外景気の下振れ懸念、金融資本市場の変動やデフレの影響など、景気を下押しするリスクが存在することに留意する必要があり、また、雇用情勢の悪化懸念が依然残っていることにも注意が必要であると思われます。

オフィスビル賃貸市場においては、賃料水準の下方調整が進んだこと等により、都心部を中心に稼働率の持ち直しが期待されますが、マーケット動向を引き続き注視する必要があると認識しています。

不動産流通市場においては、金融市場の緊張が緩和したこと、不動産価格の調整が進んだこと等を背景として、取引量は増加傾向にありますが、優良物件の市場供給は依然として少なく、本格的な市場活性化には未だ若干の時間を要するものと思われます。

また、不動産市場に対する資金供給の状況には改善傾向が見られますが、景気の先行きに対する不透明感が残る中、銀行をはじめとする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。

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を目指します。

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。

1. 資産運用報告

(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

該当事項はありません。

(参考情報)

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日に引渡しを受けることを予定しています。

投資法人の概況

1. 出資の状況

期 決算年月	第14期 平成20年6月30日現在	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
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	14,401人	13,972人	15,104人	15,612人	15,293人

2. 投資口に関する事項

平成22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 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	51,860	9.56
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	43,343	7.99
NCT信託銀行株式会社（投信口）（注2）	40,053	7.38
野村信託銀行株式会社（投信口）（注2）	25,423	4.69
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	21,629	3.99
三井不動産株式会社	19,735	3.64
住友生命保険相互会社	12,256	2.26
株式会社中国銀行	8,857	1.63
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
全国共済農業協同組合連合会	7,071	1.30
合 計	238,171	43.94

（注1）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います。

（注2）野村信託銀行株式会社とNCT信託銀行株式会社は、平成22年7月20日付で合併し、野村信託銀行株式会社となっています。

3. 役員等に関する事項

平成22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	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	あずさ監査法人(注2)	－	17,500

（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）あずさ監査法人は、監査法人の種類の変更により、平成22年7月1日をもって、有限責任あずさ監査法人となりました。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(4,600千円)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6月30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）	税理士法人プライスウォーターハウスコーパス
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・マーケットズ株式会社、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

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）	
		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	199,107	25.5	196,846	25.4
	東京周辺都市部	117,734	15.0	117,077	15.1
	地方都市部	37,092	4.7	36,817	4.8
信託不動産	東京都心部	276,626	35.4	275,987	35.6
	東京周辺都市部	60,989	7.8	60,486	7.8
	地方都市部	44,720	5.7	42,017	5.4
小 計		736,270	94.1	729,233	94.2
預金・その他の資産		46,040	5.9	45,145	5.8
資産総額計		782,311 (736,270)	100.0 (94.1)	774,378 (729,233)	100.0 (94.2)

- (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17期 2,544百万円、第18期 2,526百万円)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17期 310百万円、第18期 307百万円)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17期 30,873百万円、第18期 30,645百万円)及び信託不動産(第17期 8,012百万円、第18期 7,906百万円)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
NBF日比谷ビル	64,469	27,644	21,527	77.9	4.6	オフィスビル
中野坂上サンブライトツイン	38,552	32,082	32,082	100.0	4.2	オフィスビル
西新宿三井ビルディング(注2)	35,583	32,968	32,968	100.0	4.9	オフィスビル
NBF豊洲チャンネルフロント	32,854	36,638	36,154	98.7	4.1	オフィスビル
NBF南青山ビル	31,704	9,619	8,208	85.3	1.5	オフィスビル
芝NBFタワー	29,841	24,728	22,558	91.2	3.7	オフィスビル
NBFプラチナタワー	29,623	33,503	33,503	100.0	5.3	オフィスビル
NBF豊洲ガーデンフロント	24,810	28,300	28,300	100.0	4.2	オフィスビル
NBF日本橋室町センタービル	24,336	16,306	15,802	96.9	2.9	オフィスビル
ゲートシティ大崎	24,062	20,709	20,709	100.0	3.6	オフィスビル
合 計	335,838	262,496	251,811	95.9	39.0	

- (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) 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	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	27,644	56,500	64,469
	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	48,300	35,583
	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	27,500	29,841
	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	29,623
	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	16,800	31,704
	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	30,700	24,062
	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	30,400	20,510
	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	27,200	24,336
	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	22,600	20,895
	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	14,600	21,441
	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	17,599
	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	16,000	15,829
	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	13,657
	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	16,600	13,481
	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	16,400	11,827
	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	13,930	11,333
	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	9,474
	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	7,380	8,348
	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	8,113
	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	6,640	8,179
	NBF芝公園ビル	東京都港区芝三丁目2番18号	不動産	7,087	8,360	6,599
	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	7,320	6,364
	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	7,400	6,263
	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	3,433	4,390	6,304
	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	6,020	4,708
	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	7,250	4,872
	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	5,500	5,077
	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	5,050	4,612
	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	4,371
	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	3,210	3,344
	小 計			367,005	520,950	472,833

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 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	31,200	38,552
	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	32,854
	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	24,810
	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	16,700	18,557
	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	20,027	15,200	12,537
	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	3,470	3,292
	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	2,110	2,105
	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	16,768	7,560	7,188
	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	2,471
	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	19,500	15,271
	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	1,760	1,908
	NBF新浦安タワー(注11)	千葉県浦安市入船一丁目5番2号	不動産	22,775	11,500	15,776
	NBF松戸ビル	千葉県松戸市本町18番4号	不動産	4,770	2,290	2,238
	小 計			237,372	177,780	177,564
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	3,882
	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	1,560	1,711
	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	3,170	3,581
	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	13,390	3,350	3,134
	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	3,020	3,667
	NBF名古屋広小路ビル	愛知県名古屋市中区栄二丁目3番6号	不動産	9,878	7,870	7,121
	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	19,200	16,442
	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	13,400	11,517
	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	8,300	8,365
	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	6,570	6,196
	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	1,660	1,957
	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	1,900	1,769
	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	1,330	1,388
	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	2,610	2,899
	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	810	707
	NBF熊本ビル	熊本県熊本市辛島町3番20号	不動産	7,913	3,690	4,491
	小 計			158,624	84,830	78,834
	合 計			763,000	783,560	729,233

（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 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	8,511	8,380	10,400

1. 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(H21.7.1～H21.12.31)				当期(H22.1.1～H22.6.30)			
	テナント総数 期末時点 (注6) (件)	稼働率 期末時点 (注6)(注7) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (注7) (%)	テナント総数 期末時点 (注6) (件)	稼働率 期末時点 (注6)(注7) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (注7) (%)
NBF日比谷ビル	59	73.1	1,541	5.2	65	77.9	1,294	4.6
西新宿三井ビルディング(注9)	1(25)	100.0(95.0)	1,422	4.8	1(27)	100.0(95.5)	1,363	4.9
芝NBFタワー	25	97.0	1,166	3.9	25	91.2	1,027	3.7
NBFプラチナタワー	6	100.0	1,532	5.1	6	100.0	1,498	5.3
NBF南青山ビル	7	91.4	623	2.1	8	85.3	428	1.5
ゲートシティ大崎	1(63)	100.0(89.6)	1,117	3.7	1(66)	100.0(93.8)	1,018	3.6
虎ノ門琴平タワー	1(18)	100.0(85.5)	966	3.2	1(20)	100.0(92.2)	839	3.0
NBF日本橋室町センタービル	12	100.0	928	3.1	11	96.9	799	2.9
中目黒GTタワー(注10)	1(19)	100.0(100.0)	1,071	3.6	1(19)	100.0(100.0)	981	3.5
三井生命御茶ノ水ビル	1	100.0	(注8)	(注8)	1	100.0	(注8)	(注8)
NBF銀座通りビル	1	100.0	(注8)	(注8)	1	100.0	(注8)	(注8)
新宿三井ビルディング二号館	38	83.1	610	2.0	46	98.7	573	2.0
GSKビル	1	100.0	(注8)	(注8)	1	100.0	(注8)	(注8)
NBF虎ノ門ビル	13	98.9	565	1.9	13	94.9	557	2.0
興和西新橋ビルB棟	2(14)	99.7(99.7)	(注8)	(注8)	2(12)	99.7(97.5)	(注8)	(注8)
第2新日鐵ビル	2(36)	100.0(99.7)	(注8)	(注8)	2(37)	100.0(100.0)	(注8)	(注8)
NBF ALLIANCE	9	100.0	295	1.0	9	100.0	307	1.1
四谷メディカルビル	1(36)	100.0(86.9)	257	0.9	1(34)	100.0(85.0)	257	0.9
渋谷ガーデンフロント	1	100.0	(注8)	(注8)	1	100.0	(注8)	(注8)
NBF渋谷イースト	4	100.0	222	0.7	3	92.8	218	0.8
NBF芝公園ビル	7(14)	100.0(97.1)	336	1.1	7(14)	100.0(97.1)	333	1.2
NBF高輪ビル	4	100.0	353	1.2	5	97.1	336	1.2
NBF赤坂山王スクエア	6	77.8	232	0.8	7	100.0	232	0.8
NBF芝公園大門通りビル	7	100.0	188	0.6	7	100.0	179	0.6
住友電設ビル	1	100.0	(注8)	(注8)	1	100.0	(注8)	(注8)
NBF東銀座スクエア	8	100.0	250	0.8	8	100.0	250	0.9
NBF小川町ビルディング	1(11)	100.0(91.4)	195	0.7	1(11)	100.0(93.1)	197	0.7
NBF池袋タワー	12	95.2	229	0.8	13	100.0	218	0.8
NBF池袋シティビル	11	97.4	198	0.7	11	100.0	187	0.7
NBF須田町ヴェルデビル	2	94.6	(注8)	(注8)	1	14.4	(注8)	(注8)
中野坂上サンブライトツイン	8	99.9	1,279	4.3	9	100.0	1,171	4.2
NBF豊洲チャンネルフロント	9	96.3	1,130	3.8	9	98.7	(注8)	(注8)
NBF豊洲ガーデンフロント	3	100.0	1,158	3.9	4	100.0	1,166	4.2
新川崎三井ビルディング	1(17)	100.0(95.1)	951	3.2	1(16)	100.0(92.6)	860	3.1
横浜ストビル	84	93.6	734	2.5	86	90.1	708	2.5
パレール三井ビルディング	1(36)	100.0(100.0)	308	1.0	1(35)	100.0(100.0)	317	1.1
NBF厚木ビル	14	75.0	112	0.4	13	71.6	103	0.4
つくば三井ビルディング	59	83.9	475	1.6	61	91.4	421	1.5
NBF宇都宮ビル	32	80.1	120	0.4	34	90.5	117	0.4
シーノ大宮ノースウィング	34	99.1	799	2.7	34	96.5	776	2.8
NBF浦和ビル	14	100.0	108	0.4	13	94.6	106	0.4
NBF新浦安タワー(注11)	35	86.6	583	2.0	37	89.0	555	2.0
NBF松戸ビル	23	98.2	136	0.5	24	96.4	130	0.5
札幌エルプラザ	12	100.0	320	1.1	12	100.0	321	1.1
NBF札幌南二条ビル	4	100.0	110	0.4	4	100.0	106	0.4
NBF仙台本町ビル	9	97.9	203	0.7	8	87.3	194	0.7
NBFユニックスビル	49	91.4	282	0.9	49	92.1	262	0.9
NBF新潟テレコムビル	32	93.8	188	0.6	30	89.3	206	0.7
NBF名古屋広小路ビル	12	84.3	294	1.0	13	61.8	246	0.9

不動産等の名称	前期(H21.7.1～H21.12.31)				当期(H22.1.1～H22.6.30)			
	テナント総数 期末時点 (注6) (件)	稼働率 期末時点 (注6)(注7) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (注7) (%)	テナント総数 期末時点 (注6) (件)	稼働率 期末時点 (注6)(注7) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (注7) (%)
アクア堂島NBFタワー	41	86.4	750	2.5	41	86.8	716	2.6
信濃橋三井ビルディング	1(55)	100.0(98.4)	635	2.1	1(54)	100.0(90.8)	605	2.2
サンマリオンNBFタワー	25	80.4	386	1.3	28	93.8	385	1.4
堺筋本町センタービル	39	90.6	316	1.1	36	77.1	278	1.0
NBF堺東ビル	19	86.9	112	0.4	20	89.0	109	0.4
アクア堂島東館	16	68.2	80	0.3	15	63.5	72	0.3
NBF四条島丸ビル	14	84.2	76	0.3	13	81.6	78	0.3
NBF広島島立町ビル	25	90.0	148	0.5	25	87.6	135	0.5
広島袋町ビルディング	15	95.4	40	0.1	15	96.5	37	0.1
NBF熊本ビル	13	81.6	162	0.5	14	82.8	163	0.6
譲渡済2物件(注12)	10	91.0	207	0.7	－	－	68	0.2
合 計	898(1,222)	94.8(93.5)	29,927	100.0	910(1,235)	94.5(93.2)	28,034	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、大和不動産鑑定株式会社及び財団法人日本不動産研究所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2,526百万円)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307百万円)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18期末保有物件に加え、平成23年1月31日に「NBF上野ビル」の取得を予定しています。
- (注6) 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7) 稼働率及び対総賃貸事業収入比率は、小数点第2位を四捨五入しています。
- (注8) 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97百万円、前期 賃貸事業収入101百万円)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様に賃貸し、同社はこれを転借人11社に転貸しています。
- (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15百万円、前期 賃貸事業収入17百万円)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様に賃貸し、同社はこれを転借人1社に転貸しています。
- (注11) 下記のとおり、物件の名称を変更しています。

新名称	旧名称	変更時期
NBF新浦安タワー	新浦安センタービルディング	平成22年4月1日

(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。なお、譲渡済のオフィスビルごとの内訳は以下のとおりです。

不動産等の名称	前期(H21.7.1～H21.12.31)				当期(H22.1.1～H22.6.30)			
	テナント総数 期末時点 (件)	稼働率 期末時点 (注7) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (注7) (%)	テナント総数 期末時点 (件)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (注7) (%)
NBF恵比寿南ビル	3	100.0	63	0.2	－	－	22	0.1
NBF博多祇園ビル	7	88.3	144	0.5	－	－	46	0.2

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)に含めて記載しています。

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、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
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)	自 平成22年 8 月 至 平成22年12月	260	—	—
NBF日本橋室町センタービル (東京都中央区)	機械式駐車設備改修工事	自 平成23年 5 月 至 平成23年 6 月	225	—	—
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 2 月 至 平成23年 6 月	205	—	—
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	自 平成22年 4 月 至 平成22年 9 月	140	—	—
新川崎三井ビルディング (神奈川県川崎市)	熱源機器改修工事(第1期)	自 平成22年 4 月 至 平成23年 2 月	129	—	—
NBF小川町ビルディング (東京都千代田区)	空調機改修工事	自 平成22年 9 月 至 平成22年12月	72	—	—
NBF池袋タワー (東京都豊島区)	空調機改修工事(第4期)	自 平成22年 9 月 至 平成22年11月	55	—	—
NBF厚木ビル (神奈川県厚木市)	8階・9階空調機改修工事	自 平成22年 9 月 至 平成22年11月	30	—	—
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 4 月 至 平成23年 5 月	29	—	—
NBF浦和ビル (埼玉県さいたま市)	外壁補修工事	自 平成22年 7 月 至 平成22年 9 月	19	—	—

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1,478百万円であり、当期に費用処理された修繕費883百万円と併せ、2,361百万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)
NBF日比谷ビル (東京都千代田区)	1階エントランス・喫煙室改修工事、冷熱源 系統改修工事、空調機改修工事（第2期）等	自 平成22年 1 月 至 平成22年 6 月	177
NBF高輪ビル (東京都港区)	空調機改修工事、1階～4階原状回復工事、 1階～4階OAフロア工事等		169
NBF日本橋室町センタービル (東京都中央区)	1階・2階原状回復工事、1階・2階空調機関 連工事、ファンコイルユニット改修工事（第 2期）等		120
NBF池袋タワー (東京都豊島区)	空調機改修工事（第3期）、給排気ファン改修 工事（第3期）、高圧真空遮断機交換工事等		57
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2期）、高調波対策工事等		51
パレール三井ビルディング (神奈川県川崎市)	照明器具改修工事（第2期）、トイレ照明改修 工事、OAフロア工事等		46
NBF札幌南二条ビル (北海道札幌市)	冷温水発生機改修工事、地下1階・3階空調機 改修工事、駐車場シーケンサ交換工事等		23
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		830
合 計			1,478

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14期	第15期	第16期	第17期	第18期
前期末積立金残高	537	948	856	1,558	1,272
当期積立額	2,717	2,463	2,876	1,714	2,751
当期積立金取崩額	2,306	2,555	2,174	2,000	2,625
次期繰越額	948	856	1,558	1,272	1,398

(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6月30日現在4,241百万円を積み立てています。

1. 資産運用報告 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17期	第18期
(a) 資産運用報酬	1,077,989	987,949
(b) 資産保管委託報酬	37,310	36,510
(c) 一般事務委託報酬	46,469	45,253
(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	123,859	98,926
合 計	1,317,728	1,200,739

2. 借入状況

平成22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)	H22. 4 .30	5,000	5,000	0.8	H22.10.29	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
	信金中央金庫	H22. 4 .30	4,000	4,000	0.7	H22. 7 .30			
	(株)群馬銀行	H22. 4 .30	2,000	2,000	0.7	H22. 7 .30			
	(株)鹿児島銀行	H22. 4 .30	1,000	1,000	0.7	H22. 7 .30			
	(株)常陽銀行	H22. 5 .31	1,000	1,000	0.7	H22. 8 .31			
	(株)静岡銀行	H22. 5 .31	1,000	1,000	0.7	H22. 8 .31			
	(株)山口銀行	H22. 4 .30	1,000	1,000	0.8	H22.10.29			
	(株)中国銀行	H22. 6 .30	1,000	1,000	0.8	H22.12.30			
	中央三井信託銀行(株)	—	8,000	—	—	—			
	小 計		24,000	16,000					
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	4,875	4,750	2.2	H31. 4 .28	分割返済 (注4)		
		H21. 8 .31	10,000	9,750	2.2	H31. 8 .30	分割返済 (注5)		
	住友生命保険(相)	H13. 7 .16	5,000	5,000	2.1	H23. 7 .19	期限一括		
		H15. 2 . 3	3,000	—	1.2	H22. 2 . 3			
		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	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			

	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			
	(株)三菱東京UFJ銀行	H20.12.30	10,000	10,000	1.4	H23.12.30			
		H21. 9 .30	8,000	8,000	1.6	H25. 9 .30			
	住友信託銀行(株)	H21. 9 .30	4,000	4,000	1.8	H26. 9 .30			
		H20. 9 .30	5,000	5,000	1.6	H25. 9 .30			
	三菱UFJ信託銀行(株)	H21. 4 .28	7,000	7,000	1.6	H24. 4 .27			
		H21. 7 .31	3,000	3,000	1.8	H26. 7 .31			
		H21. 9 .30	1,000	1,000	1.8	H26. 9 .30			
	(株)みずほコーポレート銀行	H22. 3 . 5	—	7,000	1.5	H28. 3 . 4			
		H19. 2 . 7	2,000	2,000	1.5	H24. 2 . 7			
	明治安田生命保険(相)	H21. 7 .31	8,000	8,000	1.7	H25. 7 .31			
		H13.12.21	3,000	3,000	2.1	H23.12.21			
		H14. 4 .30	4,000	4,000	2.2	H24. 4 .27			
	信金中央金庫	H14. 5 .23	1,000	1,000	2.2	H24. 5 .23			
		H15. 2 .28	2,000	—	1.2	H22. 2 .26			
	(株)りそな銀行	H20. 6 .27	4,000	4,000	1.8	H25. 6 .27			
		H20.12.30	3,000	3,000	1.4	H23.12.30			
	大同生命保険(株)	H20. 9 . 9	3,000	3,000	1.3	H23. 9 . 9			
		H21.10.30	3,000	3,000	2.0	H27.10.30			
		H15. 2 . 3	2,000	—	1.2	H22. 2 . 3			
	(株)八十二銀行	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	1.6	H27. 2 . 3			
	太陽生命保険(株)	H16. 2 .13	1,000	—	1.2	H22. 2 .12			
		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)福岡銀行	H20.12. 2	1,000	1,000	1.4	H25.12. 2			
		H21. 6 .26	2,000	2,000	1.8	H26. 6 .26			
	日本生命保険(相)	H21. 9 .30	1,000	1,000	1.8	H27. 3 .30			
		H19. 7 .12	4,000	4,000	1.9	H24. 7 .12			
	(株)伊予銀行	H17. 4 . 1	2,000	—	0.8	H22. 4 . 1			
		H17.10.19	2,000	2,000	1.1	H22.10.19			
	(株)中国銀行	H22. 4 . 1	—	2,000	1.4	H27. 4 . 1			
		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		243,875	247,500					
	合 計		267,875	263,500					

(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6回無担保投資法人債	H17. 3 . 9	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	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	1.23	H27. 1 .28	期限一括	(注1)	
合 計		70,000	70,000					

(注1) 資金用途は、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

資産の種類	不動産等の名称	取 得		譲 渡			
		取得年月日	取得価額 (百万円)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
不動産	NBF恵比寿南ビル	—	—	H22. 3 . 5	1,350	1,000	306
不動産信託受益権	NBF博多祇園ビル	—	—	H22. 3 . 8	2,200	2,271	△140
合 計		—	—	—	3,550	3,272	165

(注) 上記のほかにはその他売却費用等があり、「売却損益」にはこれらを反映した金額を記載しています。不動産等売却損益の内訳は以下のとおりです。

	NBF恵比寿南ビル	NBF博多祇園ビル
不動産等売却収入	1,350百万円	2,200百万円
不動産等売却原価	1,000百万円	2,271百万円
その他売却費用	42百万円	69百万円
不動産等売却損益	306百万円	△140百万円

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

投信法第201条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、新日本有限責任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います。

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)
譲渡	NBF恵比寿南ビル	H22. 3 . 5	土地	東京都渋谷区恵比寿南一丁目9番8、9番11 670.26㎡(全体)	1,350	1,400
			建物(附属設備 を含む)	東京都渋谷区恵比寿南一丁目9番地11、9番地8 延床面積2,128.52㎡(全体)		
譲渡	NBF博多祇園ビル	H22. 3 . 8	信託土地	福岡県福岡市博多区祇園町161番1 1,394.88㎡(全体)	2,200	2,280
			信託建物(附属 設備を含む)	福岡県福岡市博多区祇園町161番地1 延床面積7,477.69㎡(全体)		

1. 資産運用報告

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	1,151,499	三井不動産株式会社	1,113,821	96.7
	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	2.7
建物管理委託報酬		2,640,370	ファースト・ファシリティーズ株式会社	421,219	16.0
			三井不動産株式会社	355,932	13.5
			ファースト・ファシリティーズ・ウエスト株式会社	119,055	4.5
			三井不動産ビルマネジメント株式会社	112,937	4.3
			ファースト・ファシリティーズ横浜株式会社	10,269	0.4
			三井不動産住宅リース株式会社	560	0.0
賃貸借媒介手数料等		121,172	三井不動産株式会社	56,235	46.4
			株式会社NBFオフィスマネジメント	14,362	11.9
			三井不動産販売株式会社	1,505	1.2

- (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、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、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 | 353,010千円 |
| 三井不動産株式会社 | 249,410千円 |
| 三井不動産ビルマネジメント株式会社 | 116,993千円 |
| ファースト・ファシリティーズ・ウエスト株式会社 | 65,810千円 |
| 三井不動産住宅リース株式会社 | 8,411千円 |
| 三井ホームリネージュ株式会社 | 164千円 |
| 三井不動産販売株式会社 | 160千円 |

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り、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 1 月26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2月1日から平成22年4月30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 4 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5月1日から平成22年7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。

(注) 平成21年10月22日開催の役員会において承認された投資法人債発行に係る包括決議に基づき、平成22年1月28日に第11回無担保投資法人債を発行しました。なお、第11回無担保投資法人債に係る一般事務は、大和証券キャピタル・マーケットズ株式会社及び中央三井信託銀行株式会社に委託しました。

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21年12月31日）	当 期 （平成22年6月30日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	24,146,360	24,307,077
信託現金及び信託預金	16,584,849	15,292,515
営業未収入金	294,534	302,266
その他	559,482	590,827
流動資産合計	41,585,227	40,492,686
固定資産		
有形固定資産		
建物	142,085,338	142,172,574
減価償却累計額	△21,959,906	△24,389,157
建物（純額）	120,125,431	117,783,417
構築物	2,236,271	2,238,038
減価償却累計額	△715,744	△788,110
構築物（純額）	1,520,527	1,449,927
機械及び装置	1,102,916	1,118,982
減価償却累計額	△403,014	△449,123
機械及び装置（純額）	699,902	669,858
工具、器具及び備品	755,217	803,749
減価償却累計額	△291,061	△330,484
工具、器具及び備品（純額）	464,156	473,265
土地	219,238,582	218,478,425
建設仮勘定	12,020	36,906
信託建物	135,045,748	134,750,813
減価償却累計額	△35,468,951	△37,509,770
信託建物（純額）	99,576,796	97,241,043
信託構築物	1,898,545	1,904,069
減価償却累計額	△537,983	△581,872
信託構築物（純額）	1,360,562	1,322,197
信託機械及び装置	1,344,749	1,312,181
減価償却累計額	△653,328	△641,492
信託機械及び装置（純額）	691,420	670,689
信託工具、器具及び備品	951,027	993,591
減価償却累計額	△487,282	△527,173
信託工具、器具及び備品（純額）	463,744	466,418
信託土地	256,431,873	254,984,316
有形固定資産合計	700,585,017	693,576,465
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	47,332	45,634
無形固定資産合計	35,657,118	35,655,419
投資その他の資産		
敷金及び保証金	323,972	317,548
長期前払費用	44,850	41,856
その他	4,115,147	4,246,236
投資その他の資産合計	4,483,970	4,605,642
固定資産合計	740,726,106	733,837,527
繰延資産		
投資法人債発行費	—	48,438
繰延資産合計	—	48,438
資産合計	782,311,334	774,378,651

(単位：千円)

	前 期（ご参考） （平成21年12月31日）	当 期 （平成22年6月30日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,188,646	2,145,357
短期借入金	24,000,000	16,000,000
1年内返済予定の長期借入金	12,750,000	8,750,000
1年内償還予定の投資法人債	10,000,000	—
未払金	1,030,359	876,903
未払費用	1,138,367	1,185,576
未払法人税等	363	272
未払消費税等	489,428	345,770
前受金	3,535,630	3,376,322
その他	300,325	270,288
流動負債合計	55,433,120	32,950,491
固定負債		
投資法人債	60,000,000	70,000,000
長期借入金	231,125,000	238,750,000
預り敷金及び保証金	13,751,803	12,876,486
信託預り敷金及び保証金	25,093,829	24,274,080
その他	69,383	70,073
固定負債合計	330,040,016	345,970,639
負債合計	385,473,137	378,921,131
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(△)	10,662,478	9,281,801
剰余金合計	10,662,478	9,281,801
投資主資本合計	396,838,196	395,457,520
純資産合計	396,838,196	395,457,520
負債純資産合計	782,311,334	774,378,651

* 2

III. 損益計算書 損益計算書

(単位：千円)

		前 期（ご参考） （自 平成21年 7 月 1 日 至 平成21年12月31日）	当 期 （自 平成22年 1 月 1 日 至 平成22年 6 月30日）
営業収益			
不動産賃貸収入	* 1	26,986,410	25,582,816
その他賃貸事業収入	* 1	2,941,549	2,451,747
不動産等売却益	* 2	—	306,148
営業収益合計		29,927,959	28,340,712
営業費用			
賃貸事業費用	* 1	15,086,656	14,827,851
不動産等売却損	* 2	—	140,333
資産運用報酬		1,077,989	987,949
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		37,310	36,510
一般事務委託手数料		46,469	45,253
その他営業費用		123,859	98,926
営業費用合計		16,404,385	16,168,924
営業利益		13,523,574	12,171,787
営業外収益			
受取利息		7,000	8,111
未払分配金戻入		5,350	4,706
その他		903	2,490
営業外収益合計		13,255	15,308
営業外費用			
支払利息		2,198,718	2,260,450
投資法人債利息		599,554	602,080
投資法人債発行費償却		27,421	5,382
その他		47,921	36,757
営業外費用合計		2,873,616	2,904,670
経常利益		10,663,212	9,282,425
税引前当期純利益		10,663,212	9,282,425
法人税、住民税及び事業税		1,000	872
法人税等調整額		△1	6
法人税等合計		998	878
当期純利益		10,662,213	9,281,547
前期繰越利益		264	254
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		10,662,478	9,281,801

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21年 7 月 1 日 至 平成21年12月31日）	当 期 （自 平成22年 1 月 1 日 至 平成22年 6 月30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		11,802,314	10,662,478
当期変動額			
剰余金の配当		△11,802,050	△10,662,224
当期純利益		10,662,213	9,281,547
当期変動額合計		△1,139,836	△1,380,676
当期末残高		10,662,478	9,281,801
剰余金合計			
前期末残高		11,802,314	10,662,478
当期変動額			
剰余金の配当		△11,802,050	△10,662,224
当期純利益		10,662,213	9,281,547
当期変動額合計		△1,139,836	△1,380,676
当期末残高		10,662,478	9,281,801
投資主資本合計			
前期末残高		397,978,033	396,838,196
当期変動額			
剰余金の配当		△11,802,050	△10,662,224
当期純利益		10,662,213	9,281,547
当期変動額合計		△1,139,836	△1,380,676
当期末残高		396,838,196	395,457,520
純資産合計			
前期末残高		397,978,033	396,838,196
当期変動額			
剰余金の配当		△11,802,050	△10,662,224
当期純利益		10,662,213	9,281,547
当期変動額合計		△1,139,836	△1,380,676
当期末残高		396,838,196	395,457,520

V. 注記表 注記表

(継続企業の前提に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 平成21年 7 月 1 日 至 平成21年12月31日	当 期 自 平成22年 1 月 1 日 至 平成22年 6 月30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21年 7 月 1 日 至 平成21年12月31日	当 期 自 平成22年 1 月 1 日 至 平成22年 6 月30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 3年間で均等額を償却しています。	投資法人債発行費 投資法人債償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。	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21年 7 月 1 日 至 平成21年12月31日	当 期 自 平成22年 1 月 1 日 至 平成22年 6 月30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。

(貸借対照表に関する注記)

	前 期 (ご参考) (平成21年12月31日)	当 期 (平成22年6月30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 ー 当期末未実行枠残高 50,000,000	同左 (単位：千円) (借入コミットメント) 特定融資枠の総額 50,000,000 当期末借入残高 ー 当期末未実行枠残高 50,000,000
*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

V. 注記表

(損益計算書に関する注記)

	前 期 (ご参考) 自 平成21年 7 月 1 日 至 平成21年12月31日	当 期 自 平成22年 1 月 1 日 至 平成22年 6 月30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) 24,022,457 (共 益 費) 2,844,260 (その他賃貸収入) 119,692 計 26,986,410 その他賃貸事業収入 (駐 車 場 使 用 料) 556,745 (施 設 使 用 料) 139,252 (付 帯 収 益) 1,766,308 (解 約 金) 438,614 (雑 収 益) 40,628 計 2,941,549 不動産賃貸事業収益合計 29,927,959 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (外 注 委 託 費) 4,032,766 (公 租 公 課) 2,535,213 (修 繕 費) 739,427 (保 険 料) 36,811 (諸 経 費) 2,460,314 (減 価 償 却 費) 5,282,123 不動産賃貸事業費用合計 15,086,656 C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 14,841,303	(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
* 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21年12月31日)	当 期 (平成22年6月30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21年12月31日)	当 期 (平成22年6月30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 19 繰延税金資産合計 19 (繰延税金資産の純額) 19	(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
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 △39.33 その他 0.01 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.01

(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21年 7 月 1 日 至 平成21年12月31日	当 期 自 平成22年 1 月 1 日 至 平成22年 6 月30日
該当事項はありません。	同左

(金融商品に関する注記)

当期(自 平成22年1月1日 至 平成22年6月30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。

V. 注記表

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引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。

（賃貸等不動産に関する注記）

当期（自 平成22年1月1日 至 平成22年6月30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	
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。

（関連当事者との取引に関する注記）

前期（自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日）（ご参考）

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)
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	1,191,876	その他 (流動資産)	3,909
				建物管理委託報酬	333,002	(営業)未払金	282,746
				賃貸借媒介手数料等	126,393		
				修繕工事等(注1)	228,568	その他 (流動資産)	21
				賃貸収入等(注2)(注3)	6,926,623	営業未収入金	55,503
						前受金	531
						(信託)預り敷金及び保証金	3,584,653
				資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社	銀行業	0.73%
支払利息	150,642	未払費用	22,440				
		短期借入金	8,000,000				
コミットメントライン関連手数料等	10,082	未払金	4,329				
一般事務委託報酬等	24,692						
投資法人債関連手数料等	2,956						

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

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

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

（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。

V. 注記表

当期(自 平成22年1月1日 至 平成22年6月30日)

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)
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		
				賃貸収入等(注2)(注3)	6,439,514	その他(流動資産)	190
						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	未払金	2,530
				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が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。

(1口当たり情報に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 平成21年 7 月 1 日 至 平成21年12月31日		当 期 自 平成22年 1 月 1 日 至 平成22年 6 月30日	
1口当たり純資産額	732,173円	1口当たり純資産額	729,626円
1口当たり当期純利益	19,671円	1口当たり当期純利益	17,124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。 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。		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。	

(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21年 7 月 1 日 至 平成21年12月31日	当 期 自 平成22年 1 月 1 日 至 平成22年 6 月30日
当期純利益(千円)	10,662,213	9,281,547
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)	10,662,213	9,281,547
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21年 7 月 1 日 至 平成21年12月31日	当 期 自 平成22年 1 月 1 日 至 平成22年 6 月30日
投資法人債の発行 平成21年10月22日に開催した投資法人役員会における「国内無担保投資法人債の発行に係る包括決議」に基づき、下記条件にて公募投資法人債を平成22年1月28日(払込期日)に発行しました。 第11回無担保投資法人債 ①名称 : 日本ビルファンド投資法人第11回無担保投資法人債(特定投資法人債間限定同順位特約付) ②発行総額 : 金100億円 ③払込金額 : 額面100円につき金100円 ④償還金額 : 額面100円につき金100円 ⑤利率 : 年1.23% ⑥担保・保証 : 無担保・無保証 ⑦償還方法・償還期限 : 平成27年1月28日に本投資法人債の総額を償還する。 本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができる。 ⑧利払日 : 毎年1月28日及び7月28日 ⑨資金使途 : 借入金の返済資金等	該当事項はありません。

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)

	前 期 (ご参考) 自 平成21年 7 月 1 日 至 平成21年12月31日	当 期 自 平成22年 1 月 1 日 至 平成22年 6 月30日
I 当期末処分利益	10,662,478,369	9,281,801,598
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	10,662,224,000 (19,672)	9,281,750,000 (17,125)
III 次期繰越利益	254,369	51,598

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10,662,224,000円を利益分配金として分配することとしました。 なお、規約第14条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第14条第1項に定める「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。 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。
------------	--	---

VII. 監査報告書 監査報告書

独立監査人の監査報告書

平成 22 年 8 月 12 日

日本ビルファンド投資法人
役 員 会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員 公認会計士
業 務 執 行 社 員

佐藤 茂

指定有限責任社員 公認会計士
業 務 執 行 社 員

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 1 月 1 日から平成 22 年 6 月 30 日までの第 18 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。

投資法人与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21年 7 月 1 日 至 平成21年12月31日)	当 期 (自 平成22年 1 月 1 日 至 平成22年 6 月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	10,663,212	9,282,425
減価償却費	5,282,123	5,238,499
長期前払費用償却額	5,260	5,223
投資法人債発行費償却	27,421	5,382
受取利息	△7,000	△8,111
未払分配金戻入	△5,350	△4,706
支払利息	2,798,273	2,862,531
固定資産除却損	3,585	2,898
営業未収入金の増減額(△は増加)	358,424	△7,731
未払消費税等の増減額(△は減少)	190,005	△143,658
営業未払金の増減額(△は減少)	37,863	△43,288
未払金の増減額(△は減少)	270,028	△153,456
前受金の増減額(△は減少)	△78,211	△159,307
長期前払費用の支払額	－	△2,000
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	42,952	△59,674
小 計	19,588,587	20,087,103
利息の受取額	7,000	8,111
利息の支払額	△2,636,240	△2,815,322
法人税等の支払額	△682	△962
営業活動によるキャッシュ・フロー	16,958,665	17,278,929
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	△573,151	△493,045
信託有形固定資産の取得による支出	△861,795	△1,007,690
預り敷金及び保証金の返還による支出	△3,727,001	△5,102,584
預り敷金及び保証金の受入による収入	3,323,401	3,407,518
敷金及び保証金の差入による支出	△2,942	△7,994
敷金及び保証金の回収による収入	17,023	14,418
その他	△96,877	△133,577
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,921,344	△3,322,955
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	97,000,000	25,000,000
短期借入金の返済による支出	△124,500,000	△33,000,000
長期借入れによる収入	45,000,000	14,000,000
長期借入金の返済による支出	△8,125,000	△10,375,000
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	△10,000,000
投資法人債発行費の支出	－	△53,820
分配金の支払額	△11,801,938	△10,658,771
財務活動によるキャッシュ・フロー	△12,426,938	△15,087,592
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	2,610,382	△1,131,617
現金及び現金同等物の期首残高	38,120,828	40,731,210
現金及び現金同等物の期末残高	* 1 40,731,210	39,599,592

(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。

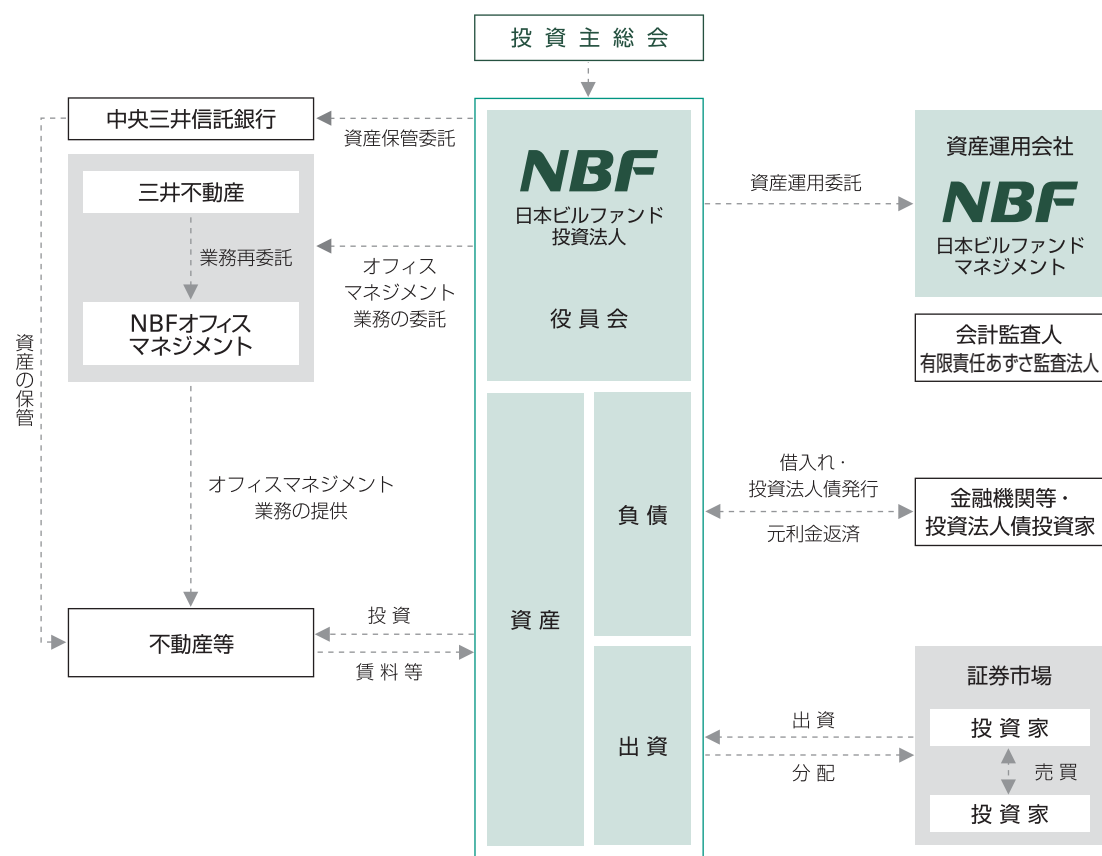
(重要な会計方針に係る事項に関する注記)(参考情報)

	前 期 (ご参考) 自 平成21年 7 月 1 日 至 平成21年12月31日	当 期 自 平成22年 1 月 1 日 至 平成22年 6 月30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21年 7 月 1 日 至 平成21年12月31日	当 期 自 平成22年 1 月 1 日 至 平成22年 6 月30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 <div>(平成21年12月31日現在)</div> <div>現金及び預金 24,146,360千円</div> <div>信託現金及び信託預金 16,584,849千円</div> <div>現金及び現金同等物 40,731,210千円</div>	* 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 <div>(平成22年6月30日現在)</div> <div>現金及び預金 24,307,077千円</div> <div>信託現金及び信託預金 15,292,515千円</div> <div>現金及び現金同等物 39,599,592千円</div>

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。

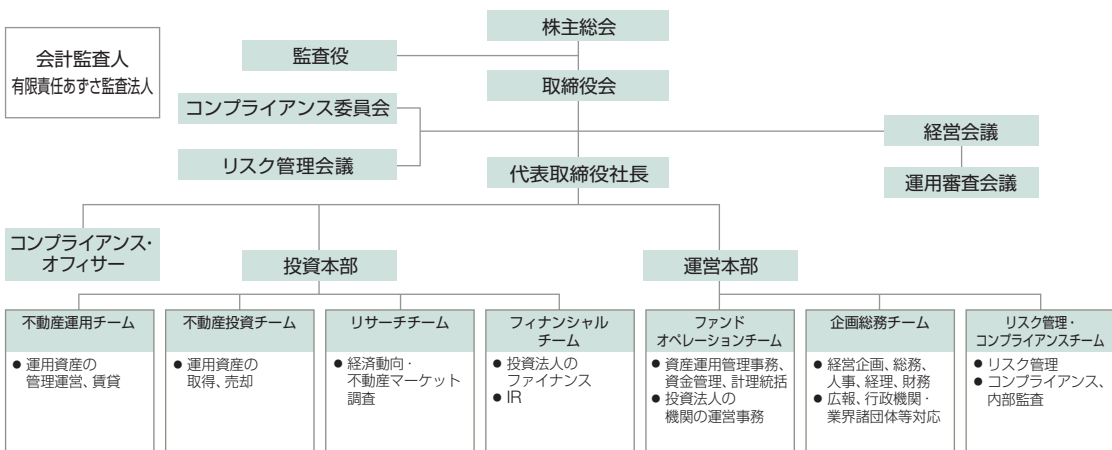
私たちは、日本ビルファンド投資法人の資産運用にあたり、長期に安定した収益を実現し、投資家やビルテナントをはじめとする全ての関係者の皆様のゆるぎない信頼をいただくために全力を尽くします。

■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。

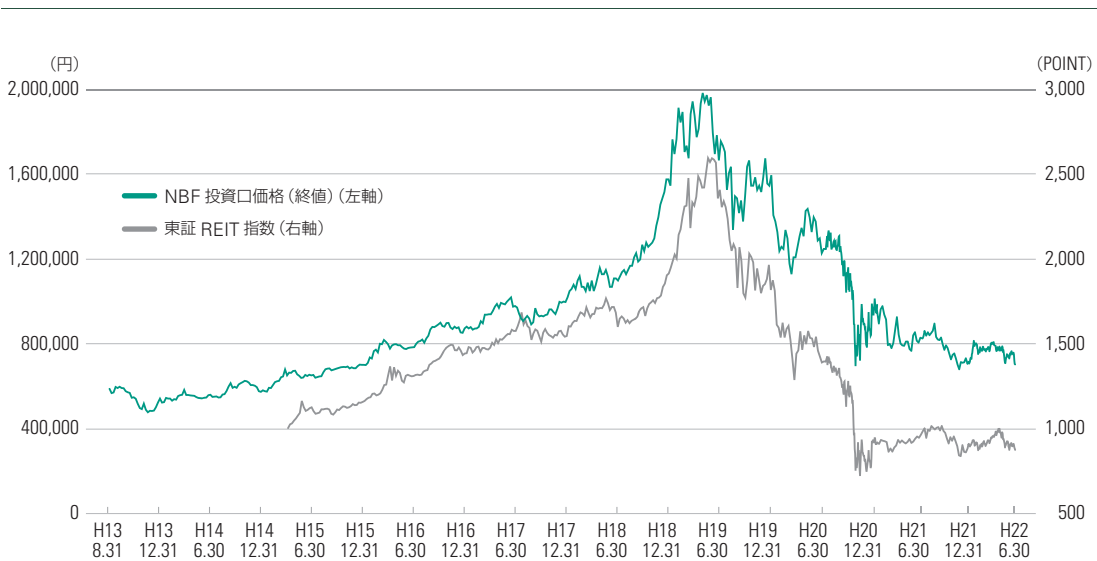
また、機関の運営に関する一般事務委託契約に従い、本投資法人からの委託に基づき、機関の運営に関する一般事務受託者として、投資主総会の運営に関する一定の業務および役員会の運営に関する事務を行っています。

■組織図(概略)

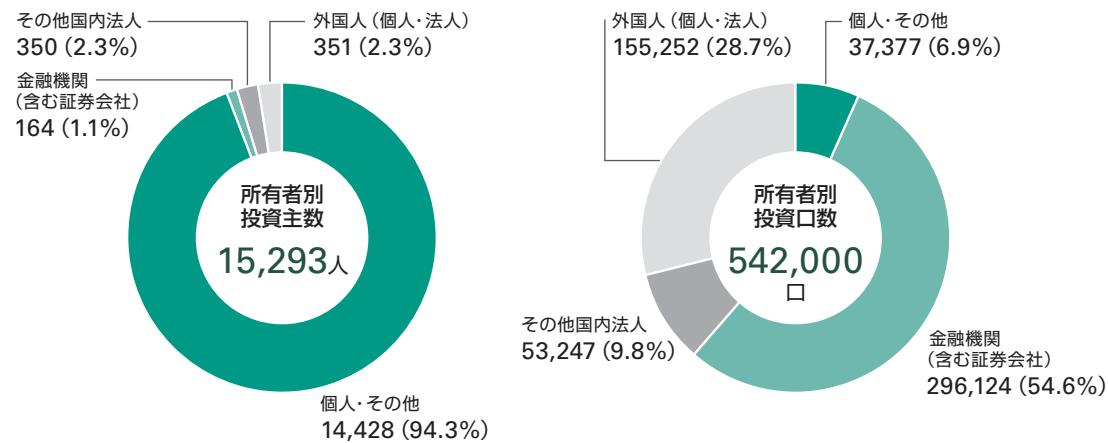


投資主インフォメーション

■投資口価格と東証REIT指数



■投資主分布 (平成22年6月30日現在)



■年間スケジュール (予定)

	第19期	第20期
決算月	平成22年12月	平成23年6月
決算発表	平成23年2月	平成23年8月
資産運用報告発送	平成23年3月中旬	平成23年9月中旬
分配金支払開始	平成23年3月中旬	平成23年9月中旬
半期決算発表	平成22年11月	平成23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。

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。

第19期 (平成22年12月期) から、ゆうちょ銀行の貯金口座 (通常貯金口座) も振込口座としてご指定いただけるようになりました。

なお、分配金は、本投資法人規約の規定により、分配金開始の日から満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

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掲示、本日の株価など



NBF 検索

<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