



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20期
(平成23年6月期)

平成23年1月1日～平成23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。

確定分配金

第20期（平成23年6月期）
投資口1口当たり

15,138円

予想分配金は、一定の前提条件の下に算出した平成23年8月12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8月12日付「平成23年6月期（平成23年1月1日～平成23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）。

予想分配金

平成23年8月12日に行いました第20期決算発表において、第21期（平成23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。

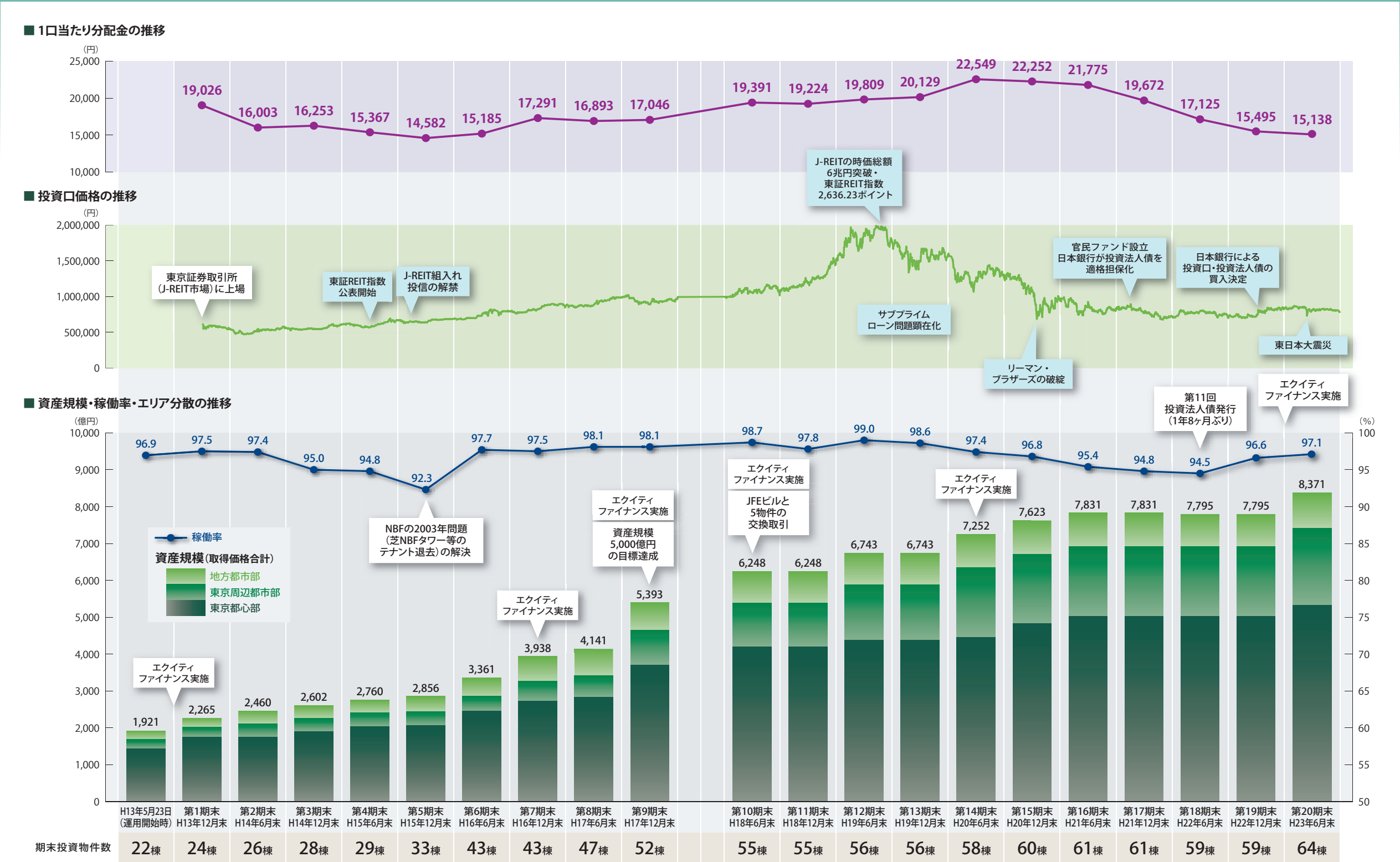
第21期（平成23年12月期）
投資口1口当たり

15,100円

NBFのトラックレコード	2	I. 資産運用報告	34
NBFの特徴	4	II. 貸借対照表	54
決算ハイライト	6	III. 損益計算書	56
ご挨拶	7	IV. 投資主資本等変動計算書	57
投資主の皆様へ	8	V. 注記表	58
NBFの成長戦略		VI. 金銭の分配に係る計算書	70
外部成長の取組み	10	VII. 監査報告書	71
内部成長の取組み	12	VIII. キャッシュ・フロー計算書	
財務戦略の取組み	14	（参考情報）	72
ポートフォリオの状況		用語集	74
充実したポートフォリオ	16	投資法人の基本的な仕組み	76
ポートフォリオ分布	18	資産運用会社の概要	77
ポートフォリオ一覧	20	投資主インフォメーション	78
NBFのポートフォリオ	22		

NBFのトラックレコード

平成13年9月に上場して以来、20期・10年にわたるトラックレコードを積み上げています



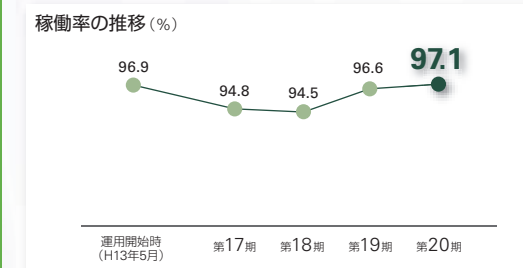
我が国初の不動産投資法人としてJ-REIT市場に上場したNBFは、20期にわたり質・量の両面で着実な成長を果たし、安定した利益分配を実現してきました。上場から10年が経過した現在、三井不動産（株）のノウハウを最大限に活用しながら、規模の優位性・充実したポートフォリオ・財務の安定性・利益分配など、さまざまな側面で確固たる地位を確立しています。

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64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20期末の稼働率は97.1%となっています。

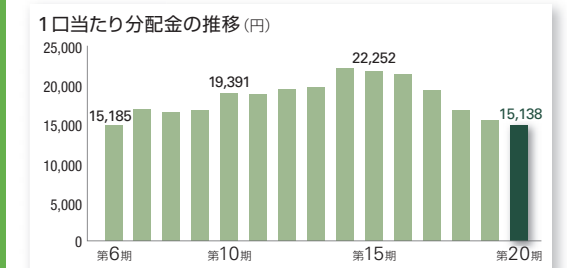
※平成23年6月30日現在



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、着実な外部成長、内部成長を果たし、安定的な利益分配を実現してきました。

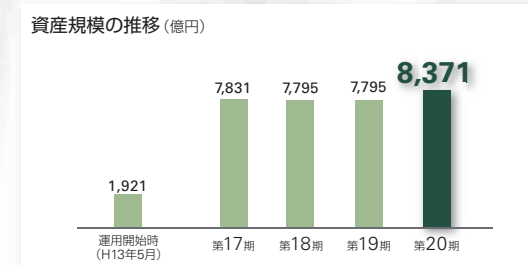


規模の優位性

資産規模(取得価格の合計)は
J-REIT最大の8,371億円※
投資口時価総額はJ-REIT最大の4,547億円※

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23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・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。

LTV (総資産負債比率)	46.5%※
長期固定有利子 負債比率	79.0%※

※平成23年6月30日現在

三井不動産（株）とのコラボレーション

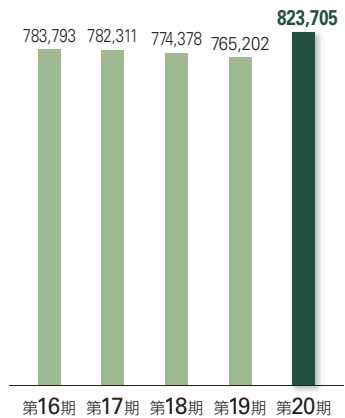
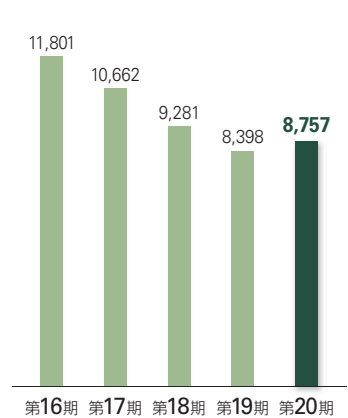
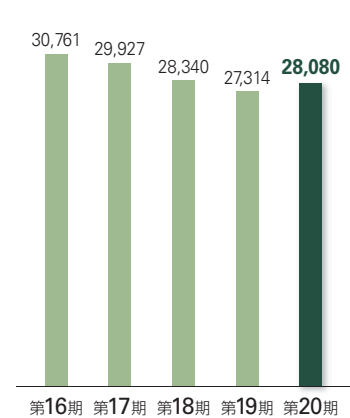
同社のオフィスマネジメント力の活用
同社開発物件の取得
同社の物件情報収集力の活用

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。



決算ハイライト

期 決算年月	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 平成23年6月	第21期(予想) 平成23年12月
営業収益(百万円)	30,761	29,927	28,340	27,314	28,080	29,759
当期純利益(百万円)	11,801	10,662	9,281	8,398	8,757	8,735
総資産額(百万円)	783,793	782,311	774,378	765,202	823,705	—
純資産額(百万円)	397,978	396,838	395,457	394,574	423,872	—
1口当たり純資産額(円)	734,276	732,173	729,626	727,996	732,709	—
1口当たり分配金(円)	21,775	19,672	17,125	15,495	15,138	15,100



ご挨拶



執行役員 西川 勉
執行役員 西山 晃一
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：西川勉、西山晃一
後列左から：神山貞雄、小松初男、平井良之

このたびの東日本大震災により被災された皆様に、謹んでお見舞い申し上げます。また、被災地の一日も早い復興を心よりお祈り申し上げます。

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、本年9月に上場10周年を迎えました。上場以来、順調にトラックレコードを積み上げることができたのも、投資主の皆様のご支援の賜物であると認識しており、ここに厚く御礼申し上げます。

第20期(平成23年1月1日～6月30日)のオフィスビル賃貸市場は、稼働率は底入れ感が強まりましたが、賃料相場は下落が続くなど、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28,080百万円、営業利益11,918百万円、当期純利益は8,757百万円となり、1口当たりの分配金は15,138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64物件、資産規模8,371億円(取得価格ベース)、総賃貸可能面積82.8万㎡(25.0万坪)、期末稼働率は97.1%となり、テナント総数は1,011となっています。

震災による日本経済への影響など今後も先行き不透明な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。

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

都心部の大型優良物件では稼働率の底打ち感が強まるも、賃料水準は依然低迷

当期の日本経済においては、海外経済の回復を背景に輸出が増加し、企業収益や設備投資などにも持ち直しの動きが見られていたものの、平成23年3月に発生した東日本大震災の影響により、生産設備やサプライチェーンが毀損し、電力供給にも制約が生じたことなどから、生産面を中心に下押し圧力が強まりました。

オフィスビル賃貸市場においては、当期末の東京ビジネス地区の空室率が、前期末比0.1ポイント減少の8.81%（三鬼商事（株）調べ）と高水準で推移しました。しかしながら、賃料の下方調整が進んだことなどや事務所の統合・拡張移転に対する需要などを背景として、東京都心部の大型優良物件、特に耐震性能に優れた築浅物件では稼働率の改善傾向が見られました。一方、平均募集賃料は、前期末比293円減少の17,292円／坪（三鬼商事（株）調べ）となるなど、依然として低迷が続きました。

このような環境の中、NBFは、保有物件の競争

優位性をベースに空室のリーシング活動を推進するとともに、既存テナントの満足度向上施策の展開や、市場動向を踏まえた適切な賃料設定などにより、稼働率の維持・向上に努めました。この結果、NBFの当期末空室率は、前期末比0.5ポイント減少の2.9%まで改善し、引き続き市場平均を大きく下回る水準となりました。

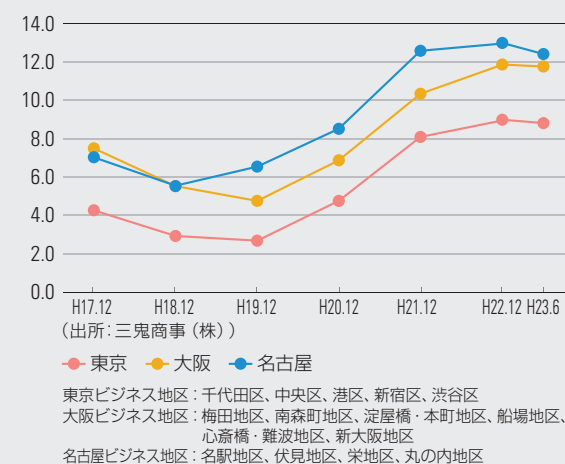
NBFでは、東京都心部のオフィスビル、特に耐震性能も含め高いスペックを有する大型優良物件を中心に、引き続き稼働率の改善傾向が続くと判断していますが、賃料水準の底打ちについては来年以降になると見込んでいます。

第16期以来となる新規物件取得

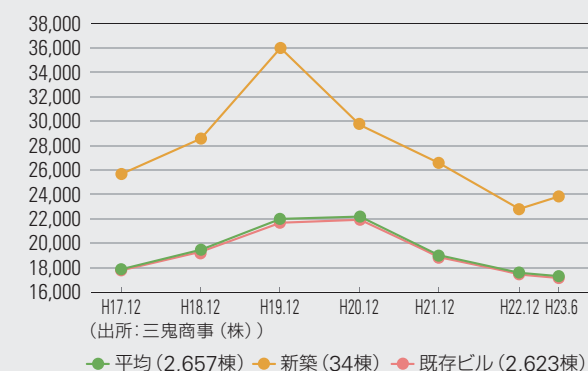
不動産流通市場では、東日本大震災の影響による一時的な停滞感はあったものの、資金調達環境の安定化や不動産価格の調整が進んだことなどから、東京都心部を中心として取引事例が見られました。

このような状況下、NBFでは、平成23年1月取得

東京・大阪・名古屋ビジネス地区の平均空室率の推移（%）



東京ビジネス地区の平均募集賃料の推移（円／坪）



のNBF上野ビルをはじめとした6物件を新規取得（追加取得を含む）するとともに、平成23年2月に三菱重工ビルの取得を決定しました。また、資産の入れ替えとして平成23年7月にNBF須田町ヴェルデビルの譲渡を決定しました。

NBFの投資対象となる大型優良物件の市場供給は未だ限定的ですが、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。

震災による直接的影響は軽微

平成23年3月に発生した東日本大震災によるNBF保有物件への直接的影響については、一部物件で被害が発生したものの、運用に重大な影響を及ぼす被害は出ておらず、238百万円（運用資産の取得価格合計の約0.03%）を震災対応費用として計上するにとどまりました。

間接的影響に関しては、現時点で顕著な事象は出ておらず、今後も大きな影響はないと見ていま

すが、福島第一原子力発電所事故に端を発した電力供給不足問題などが不動産市場へ与える影響を注視していく必要があると思われます。

中長期的な安定分配を目指し、着実な運用を継続

以上のように、市況回復の兆しがあるものの、依然として不透明な経営環境を踏まえ、第21期（平成23年12月期）の1口当たり分配金は15,100円、第22期（平成24年6月期）の1口当たり分配金は15,100円と予想しています。

NBFは、平成23年3月に設立10周年、平成23年9月でJ-REIT市場上場10周年を迎えました。次の10年に向け、今後も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とした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利益分配を行うことによって、着実に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買情報は限定的でしたが、企業活動の活性化や不動産価格の調整が進んだことなどにより、今後売買取引が増加していくことが期待されます。NBFでは、従来同様、「中長期的に優位性を失わない優良物件への厳選投資」という方針を堅持し、不動産賃貸市場の動向や財務の健全性を考慮しながら、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。

有力な情報チャネル・多様な取得方法の活用

有力な情報チャネルの活用や、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蓄積してきました。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ネル（経路）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、競争力の高い優良な物件に厳選投資していきます。

第21期取得物件

東京都心部

三菱重エビル

所在地：東京都港区港南

建築時期：平成15年4月1日

取得日：平成23年9月1日

取得価格：36,300百万円

比較的新しく開発されたビジネスエリアである品川駅東口エリアに立地しています。品川駅はJR4路線と京浜急行線に加え、東海道新幹線の利用や羽田・成田空港へのアクセスなど、国内トップレベルの交通利便性を有しています。基準階貸室面積約414坪、天井高2,800mm、OAフロア250mmというスペックと、スタイリッシュな外観が特徴的であり、最新のオフィスビルとして競争力の高い物件です。



第21期譲渡（予定）物件

NBF須田町ヴェルデビル

引渡日：

【建物】平成23年8月1日

【土地】平成23年12月26日（予定）

譲渡価額：3,250百万円

ポートフォリオの資産構成および構築方針などを考慮し、譲渡を決定しました。

第20期取得物件

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

取得日：平成23年3月31日

取得価格：11,631百万円



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

取得日：平成23年4月15日

取得価格：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



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。

市場空室率が未だ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

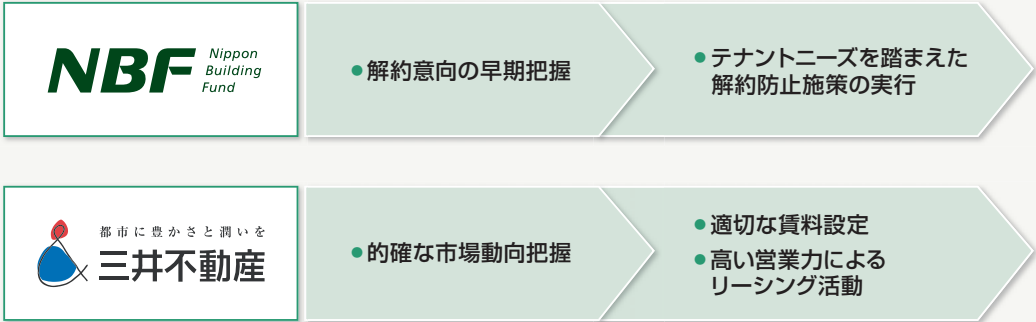
既存テナントの解約防止と新規テナントの成約促進の両面で稼働率の維持・向上に努めています。

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

「テナント満足度・機能向上」と「省エネ・コスト削減」を同時に実現する戦略的リニューアル

NBFでは、リニューアル投資に対して3つの戦略を掲げています。1つ目は、テナント満足度向上に資する利便性・機能の向上です。具体的には、トイレのブース増設や空調設備の更新などが挙げられます。2つ目は、環境配慮といった社会的ニーズへの対応であり、最新設備へのトイレリニューアルによる人感センサーの設置・自動水栓の採用など、省エネルギーや節電に寄与する設備投資です。3つ目は、収益性の向上で、高効率な空調熱源機器の導入によるコスト削減などが挙げられます。

これらすべてをバランスよく実現し、保有物件の競争力を高めることによって、新規テナントの早期成約と既存テナントの満足度向上を目指しています。



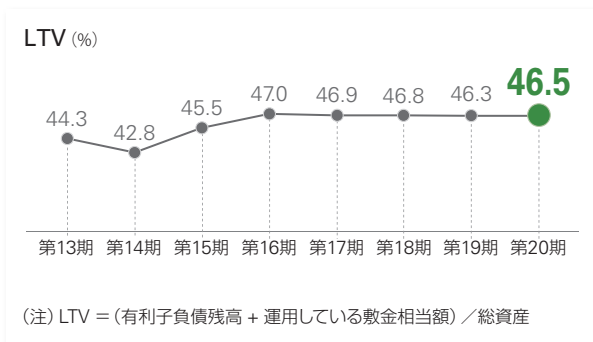
財務戦略の 取組み

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

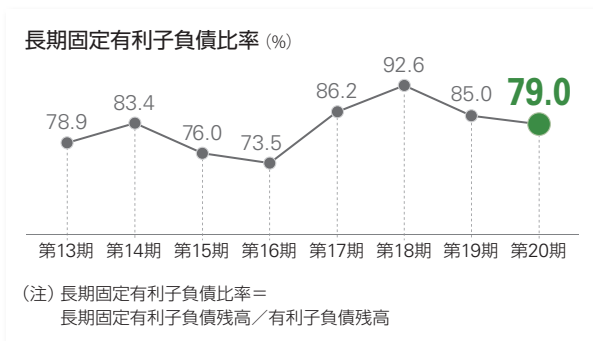
保守的なLTV(総資産負債比率)水準を維持しています。

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20期末のLTVは46.5%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きます。



新投資口を発行しました。

物件取得資金の一部に充当するため、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。

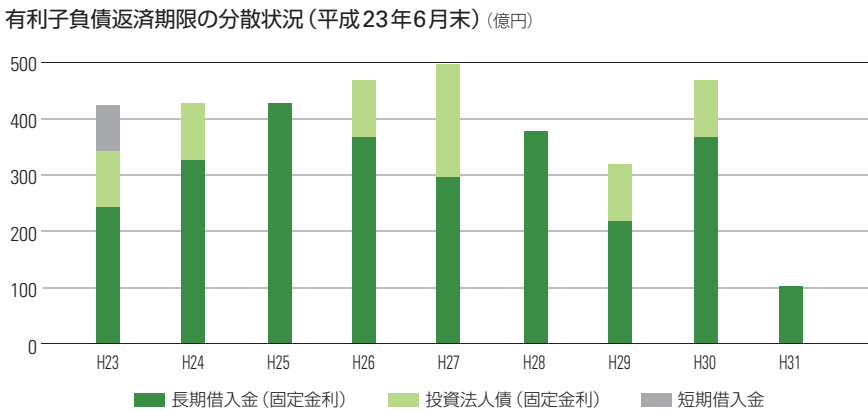
NBFは、主要格付業者から業界トップクラスの高い格付を取得しています。今後も保守的な財務運営を継続し、良好な格付の維持に努めていきます。

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20期末時点の財務の状況

総資産負債比率	46.5%
有利子負債残高に対する長期固定有利子負債比率	79.0%
長期有利子負債の平均残存年数	3.76年
平均調達コスト	1.69%
借入金融機関	25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

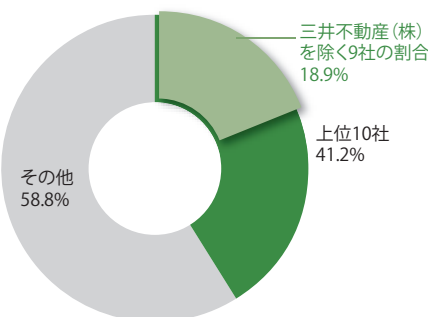
充実したポートフォリオ

ポートフォリオの質 (第20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。

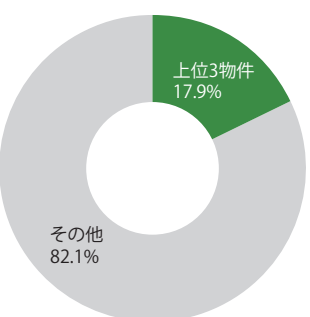
テナントリスクの分散

(テナント上位10社賃貸面積の総賃貸面積に対する割合)



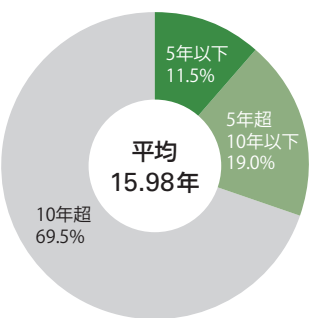
物件集中リスクの分散

(上位3物件の取得価格の合計に対する割合)

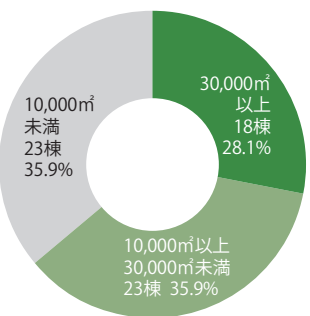


平均築年数の分散

(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)

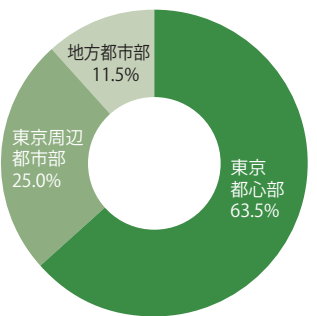


物件規模*の分散 (棟数ベース)



※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)

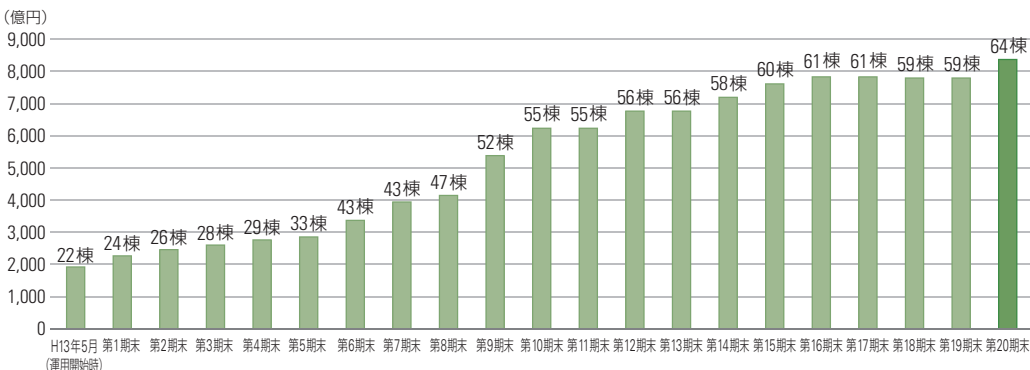


ポートフォリオPML*

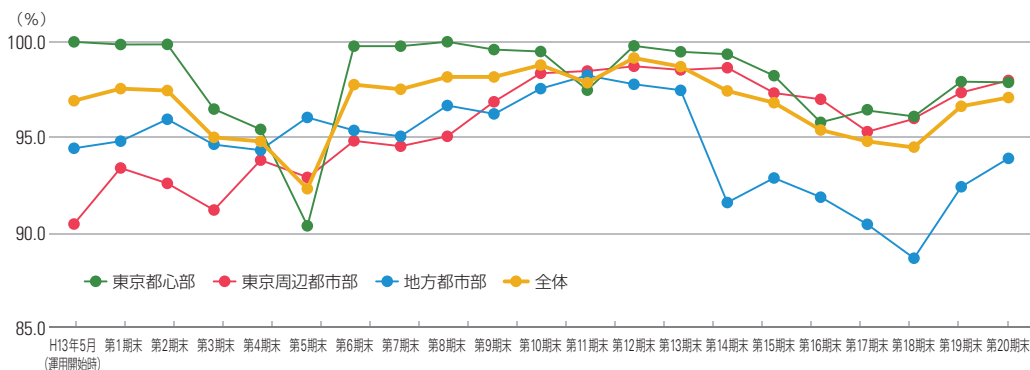
1.6%

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

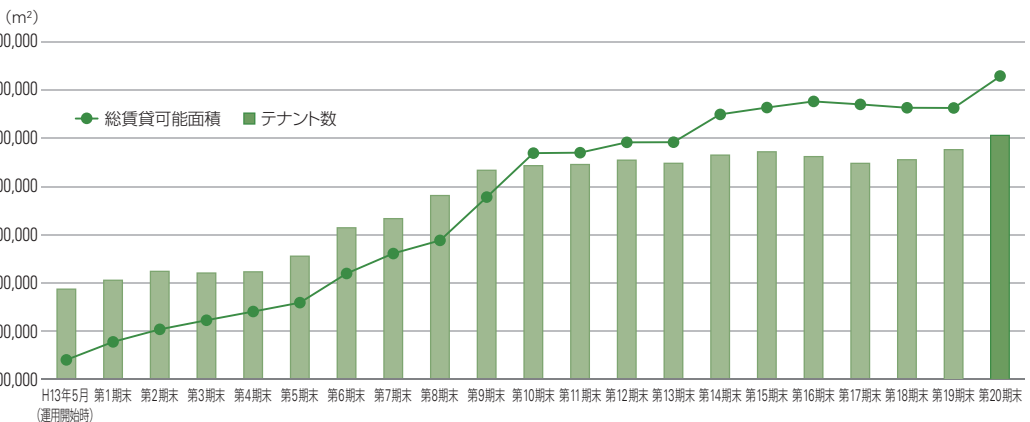
資産規模 (取得価格ベース)



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

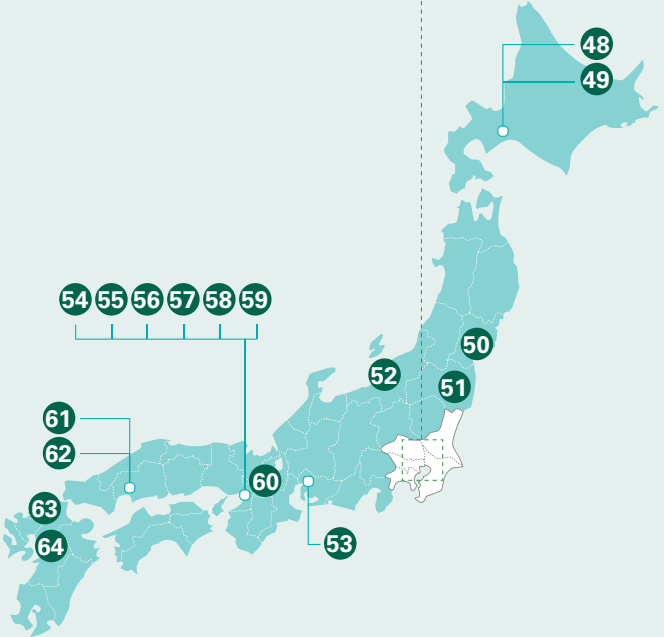
- | | | |
|------------------|-------------------|--------------------------------------|
| 1 NBF日比谷ビル | 13 GSKビル | 25 NBF芝公園大門通りビル |
| 2 西新宿三井ビルディング | 14 リバーシティM-SQUARE | 26 住友電設ビル |
| 3 ゲートシティ大崎 | 15 NBF虎ノ門ビル | 27 NBF東銀座スクエア |
| 4 芝NBFタワー | 16 興和西新橋ビルB棟 | 28 NBF小川町ビルディング |
| 5 NBFプラチナタワー | 17 第2新日鐵ビル | 29 日本橋兜町M-SQUARE |
| 6 NBF南青山ビル | 18 NBF ALLIANCE | 30 NBF池袋タワー |
| 7 虎ノ門琴平タワー | 19 四谷メディカルビル | 31 NBF池袋シティビル |
| 8 NBF日本橋室町センタービル | 20 渋谷ガーデンフロント | 32 NBF須田町ヴェルデビル
(平成23年12月26日譲渡予定) |
| 9 中目黒GTタワー | 21 NBF渋谷イースト | 65 三菱重工ビル
(平成23年9月1日取得) |
| 10 三井生命御茶ノ水ビル | 22 NBF芝公園ビル | |
| 11 NBF銀座通りビル | 23 NBF高輪ビル | |
| 12 新宿三井ビルディング二号館 | 24 NBF赤坂山王スクエア | |



東京周辺都市部

- 33 中野坂上サンブライトツイン
- 34 NBF豊洲キャナルフロント
- 35 NBF豊洲ガーデンフロント
- 36 NBF上野ビル
- 37 調布サウスゲートビル
- 38 新川崎三井ビルディング
- 39 横浜STビル
- 40 パレーン三井ビルディング
- 41 NBF厚木ビル
- 42 つくば三井ビルディング
- 43 NBF宇都宮ビル
- 44 シーノ大宮ノースウイング
- 45 NBF浦和ビル
- 46 NBF新浦安タワー
- 47 NBF松戸ビル

地方都市部



- 48 札幌エルプラザ
- 49 NBF札幌南二条ビル
- 50 NBF仙台北町ビル
- 51 NBFユニックスビル
- 52 NBF新潟テレコムビル
- 53 NBF名古屋広小路ビル
- 54 アクア堂島NBFタワー
- 55 信濃橋三井ビルディング
- 56 サンマリオンNBFタワー
- 57 堺筋本町センタービル
- 58 NBF堺東ビル
- 59 アクア堂島東館
- 60 NBF四条烏丸ビル
- 61 NBF広島島町ビル
- 62 広島袋町ビルディング
- 63 博多祇園M-SQUARE
- 64 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※2 (㎡)	取得年月	取得価格 (百万円)	投資比率※3 (%)
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	7.6
②	西新宿三井ビルディング※4	東京都新宿区西新宿六丁目	32,968	H14.9 H18.4	44,903	5.4
③	ゲートシティ大崎	東京都品川区大崎一丁目	29,940	H18.4 H23.3	41,731	5.0
④	芝NBFタワー	東京都港区芝大門一丁目	24,728	H13.7	32,000	3.8
⑤	NBFプラチナタワー	東京都港区白金一丁目	33,503	H18.3	31,000	3.7
⑥	NBF南青山ビル	東京都港区南青山三丁目	9,630	H20.8	31,000	3.7
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	2.9
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	16,311	H13.5 H16.12	23,945	2.9
⑨	中目黒GTタワー※5	東京都目黒区上目黒二丁目	21,423	H15.2 H15.9 H17.9	23,856	2.8
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	2.5
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	2.0
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	1.9
⑬	GSKビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目	20,426	H13.5	15,616	1.9
⑭	リバーシティM-SQUARE	東京都中央区佃二丁目	16,232	H23.2	13,350	1.6
⑮	NBF虎ノ門ビル	東京都港区西新橋一丁目	10,067	H16.6	13,337	1.6
⑯	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	1.6
⑰	第2新日鐵ビル	東京都中央区新川二丁目	17,338	H14.12	12,614	1.5
⑱	NBF ALLIANCE	東京都港区南青山五丁目	4,043	H16.7	9,126	1.1
⑲	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
⑳	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	1.0
㉑	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
㉒	NBF芝公園ビル	東京都港区芝三丁目	7,087	H16.6	6,770	0.8
㉓	NBF高輪ビル	東京都港区高輪一丁目	10,458	H13.5	6,667	0.8
㉔	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	0.7
㉕	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	0.7
㉖	住友電設ビル	東京都港区三田三丁目	5,991	H13.5	5,365	0.6
㉗	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	0.6
㉘	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
㉙	日本橋兜町M-SQUARE	東京都中央区日本橋兜町	3,298	H23.2	4,850	0.6
㉚	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
㉛	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	0.5
㉜	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			395,709		531,909	63.5

※1 平成23年6月30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 投資比率は、取得価格合計に対する比率の少数点第1位未満を四捨五入して求めています。

※4 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。

※5 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※3 (%)
③③	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	4.9
③④	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	4.2
③⑤	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	3.0
③⑥	NBF上野ビル	東京都台東区東上野四丁目	8,504	H23.1	10,400	1.2
③⑦	調布サウスゲートビル	東京都調布市小島町二丁目	13,762	H23.4	9,320	1.1
③⑧	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	2.4
③⑨	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	1.6
④①	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
④②	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
④③	つくば三井ビルディング	茨城県つくば市竹園一丁目	16,785	H13.5 H15.3	8,875	1.1
④④	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
④⑤	シーノ大宮ノースウイング	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	2.0
④⑥	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	0.2
④⑦	NBF新浦安タワー	千葉県浦安市入船一丁目	22,846	H20.3	15,700	1.9
④⑧	NBF松戸ビル	千葉県松戸市本町	4,770	H13.5	2,455	0.3
小 計			259,739		208,899	25.0

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※3 (%)
④⑧	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	0.5
④⑨	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
⑤①	NBF仙台本町ビル	宮城県仙台市青葉区本町二丁目	7,567	H13.5	3,566	0.4
⑤②	NBFユニックスビル	福島県福島市米町	13,414	H13.5	4,028	0.5
⑤③	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
⑤④	NBF名古屋広小路ビル	愛知県名古屋市中区栄二丁目	9,873	H16.3 H20.3	7,232	0.9
⑤⑤	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	2.1
⑤⑥	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	25,314	H18.4	14,400	1.7
⑤⑦	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
⑤⑧	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
⑤⑨	NBF堺東ビル	大阪府堺市堺区北瓦町一丁	5,255	H13.5	2,227	0.3
⑥①	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
⑥②	NBF四条烏丸ビル	京都府京都市下京区綾小路通烏丸西入塲侍者町	3,932	H13.5	1,627	0.2
⑥③	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
⑥④	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
⑥⑤	博多祇園M-SQUARE	福岡県福岡市博多区冷泉町	14,328	H23.2	8,000	1.0
⑥⑥	NBF熊本ビル	熊本県熊本市辛島町	7,934	H20.3	4,500	0.5
小 計			173,043		96,302	11.5
ポートフォリオ合計			828,491		837,111	100.0

NBFのポートフォリオ

第21期取得物件



65 三菱重工ビル

平成23年9月1日取得

第20期取得物件

東京都心部

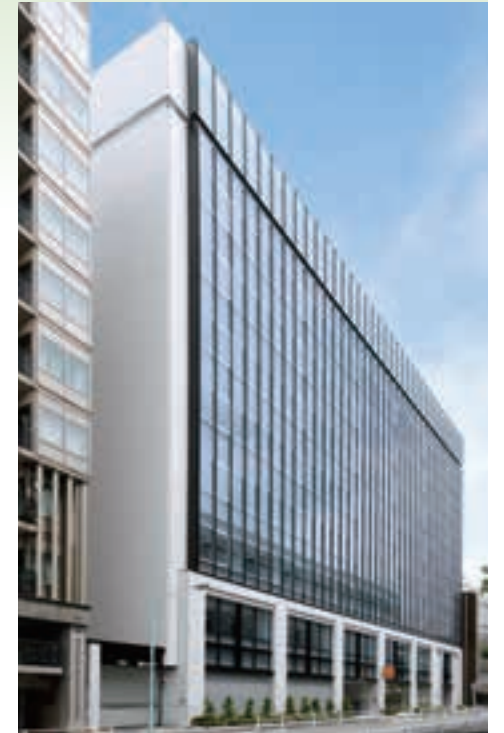


14 リバーシティM-SQUARE

平成23年2月28日取得

3 ゲートシティ大崎(追加取得分)

平成23年3月31日取得



29 日本橋兜町M-SQUARE

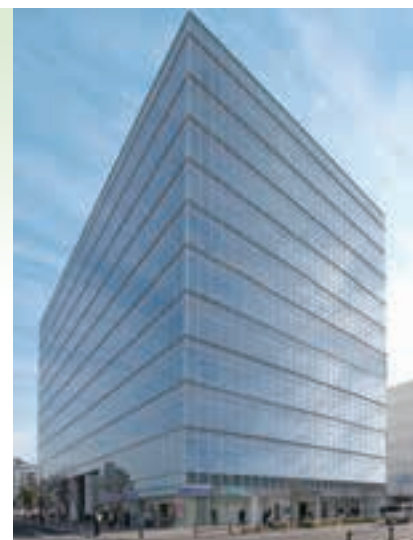
平成23年2月28日取得

東京周辺都市部



36 NBF上野ビル

平成23年1月31日取得



37 調布サウスゲートビル

平成23年4月15日取得

地方都市部



63 博多祇園M-SQUARE

平成23年2月28日取得

東京都心部



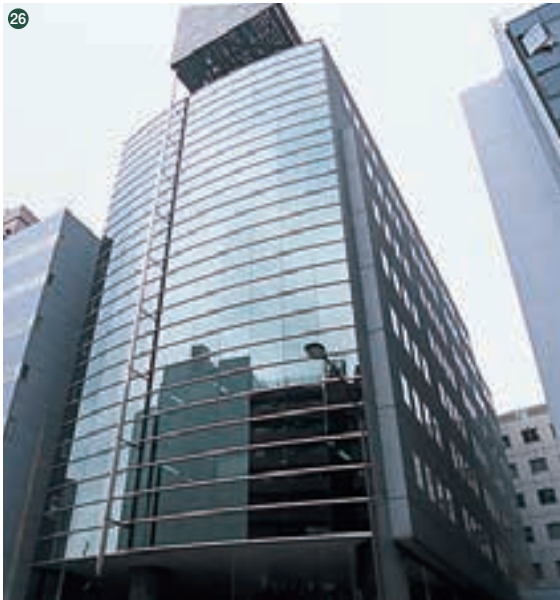
- ① NBF日比谷ビル
- ② 西新宿三井ビルディング
- ④ 芝NBFタワー
- ⑤ NBFプラチナタワー
- ⑥ NBF南青山ビル
- ⑩ 三井生命御茶ノ水ビル
- ⑬ 第2新日鐵ビル
- ⑳ NBF小川町ビルディング
- ㉑ NBF池袋シティビル

東京都心部



- | | |
|-----------------|-----------------|
| 7 虎ノ門琴平タワー | 19 四谷メディカルビル |
| 9 中目黒GTタワー | 21 NBF渋谷イースト |
| 11 NBF銀座通りビル | 22 NBF芝公園ビル |
| 16 興和西新橋ビルB棟 | 25 NBF芝公園大門通りビル |
| 18 NBF ALLIANCE | 30 NBF池袋タワー |

東京都心部



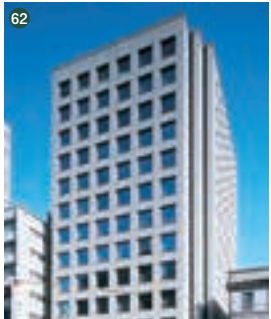
8 NBF日本橋室町センタービル	23 NBF高輪ビル
12 新宿三井ビルディング二号館	24 NBF赤坂山王スクエア
13 GSKビル	26 住友電設ビル
15 NBF虎ノ門ビル	27 NBF東銀座スクエア
20 渋谷ガーデンフロント	32 NBF須田町ヴェルデビル (平成23年12月26日譲渡予定)

東京周辺都市部



- | | |
|------------------|-----------------|
| 33 中野坂上サンブライトツイン | 42 つくば三井ビルディング |
| 34 NBF豊洲キャナルフロント | 43 NBF宇都宮ビル |
| 35 NBF豊洲ガーデンフロント | 44 シーノ大宮ノースウィング |
| 38 新川崎三井ビルディング | 45 NBF浦和ビル |
| 39 横浜STビル | 46 NBF新浦安タワー |
| 40 パレール三井ビルディング | 47 NBF松戸ビル |
| 41 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



48 札幌エルプラザ	56 サンマリオンNBFタワー
49 NBF札幌南二条ビル	57 堺筋本町センタービル
50 NBF仙台本町ビル	58 NBF堺東ビル
51 NBFユニックスビル	59 アクア堂島東館
52 NBF新潟テレコムビル	60 NBF四条烏丸ビル
53 NBF名古屋広小路ビル	61 NBF広島立町ビル
54 アクア堂島NBFタワー	62 広島袋町ビルディング
55 信濃橋三井ビルディング	64 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16期	第17期	第18期	第19期	第20期
		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	自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23年 6 月30日
営業収益	百万円	30,761	29,927	28,340	27,314	28,080
（うち不動産賃貸事業収益）	百万円	(30,761)	(29,927)	(28,034)	(27,314)	(28,080)
営業費用	百万円	16,464	16,404	16,168	15,995	16,161
（うち不動産賃貸事業費用）	百万円	(15,111)	(15,086)	(14,827)	(14,824)	(14,950)
営業利益	百万円	14,296	13,523	12,171	11,318	11,918
経常利益	百万円	11,733	10,663	9,282	8,399	8,964
当期純利益	(a)	百万円	11,801	10,662	9,281	8,398
総資産額	(b)	百万円	783,793	782,311	774,378	765,202
（対前期比）	%		(+2.3)	(△0.2)	(△1.0)	(△1.2)
純資産額	(c)	百万円	397,978	396,838	395,457	394,574
（対前期比）	%		(△0.1)	(△0.3)	(△0.3)	(△0.2)
出資総額		百万円	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
1口当たり純資産額	(c)/(d)	円	734,276	732,173	729,626	727,996
分配総額	(e)	百万円	11,802	10,662	9,281	8,398
1口当たり分配金額	(e)/(d)	円	21,775	19,672	17,125	15,495
（うち1口当たり利益分配金額）		円	(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)	%	1.5 (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 (5.9)	2.7 (5.4)	2.3 (4.7)	2.1 (4.3)
自己資本比率 （対前期比増減）	(c)/(b)	%	50.8 (△1.2)	50.7 (△0.0)	51.1 (+0.3)	51.6 (+0.5)
配当性向	(注3) (e)/(a)	%	100.0	100.0	100.0	99.9
【その他参考情報】						
投資物件数	(注4)	件	61	61	59	59
テナント数	(注4)	件	926	898	910	952
総賃貸可能面積		㎡	770,270	770,150	763,000	762,983
期末稼働率	(注4)	%	95.4	94.8	94.5	96.6
当期減価償却費		百万円	5,354	5,282	5,238	5,171
当期資本的支出額		百万円	835	1,406	1,478	1,769
賃貸NOI(Net Operating Income)	(注2)	百万円	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12月期(第19期)まで19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、海外経済の回復を背景に輸出が増加し、企業収益や設備投資等にも持ち直しの動きが見られていたものの、平成23年3月に発生した東日本大震災の影響により、生産設備やサプライチェーンが毀損し、電力供給にも制約が生じたこと等から、生産面を中心に下押し圧力が強まりました。また、オフィスビル賃貸市場におきましては、依然として賃料水準は弱含んでおり全体として空室率も高水準で推移しましたが、一方で、賃料の下方調整が進んだことや事務所の統合・拡張移転に対する需要等を背景として東京都心部の稼働率には底入れが見られ、特に、耐震性能等に優れた大型優良物件には稼働率の改善傾向が見られました。不動産流通市場におきましては、東日本大震災の影響による一時的な停滞感はあったものの、資金調達環境の安定化や不動産価格の調整が進んだこと等から、東京都心部を中心として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て、資産運用を継続してきました。当期はかかる方針に従い、情報を厳選し慎重に検討を行ったうえで、平成23年2月に「リバーシティM-SQUARE」(所有権、取得価格(以下、同様)133.5億円)、「日本橋兜町M-SQUARE」(所有権、48.5億円)及び「博多祇園M-SQUARE」(所有権、80.0億円)を、平成23年3月に「ゲートシティ大崎」(追加取得、区分所有権及び区分所有権の共有持分、116.3億円)を、平成23年4月に「調布サウスゲートビル」(区分所有権、93.2億円)を、それぞれ取得し、平成23年2月に「三菱重工ビル」(信託受益権の準共有持分、363.0億円、平成23年9月引渡予定)の取得を決定しました。また、平成20年8月に売買契約を締結しました「NBF上野ビル」(区分所有権、104.0億円)につき、平成23年1月に引渡しを受けています。保有物件につきましては、震災対応工事を適切に実施するとともに、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・新設を計画的に行い、また、適切なマーケットの把握と賃料設定ならびに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64物件、投資額8,371億円(取得価格ベース)、総賃貸可能面積は82.8万㎡(25.0万坪)、期末稼働率は97.1%(前期比0.5ポイントの上昇)となり、テナント総数は1,011となっています。

(3)資金調達の概要

本投資法人は、総資産有利子負債比率(総資産に対する有利子負債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。))のターゲットについて40%から50%を当面の目標とし、上限の目処を60%とする保守的な財務運営を基本としています。

当期は、平成23年1月及び2月に、物件取得資金(総額575.5億円)の一部に充当することを目的として新投資口の発行を行い、当期末の発行済投資口数は578,500口(前期末比36,500口増)、出資総額は4,151.1億円(前期末比289.3億円増)となっています。

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23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23年6月30日現在の発行枠残高は2,000億円となっています。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23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320億円となっています。

これらの結果、当期末時点における総資産負債比率は46.5%、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79.0%となっています。

1. 資産運用報告

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23年3月17日
契約期限	平成23年8月31日	平成24年3月16日
担保・保証等	無担保・無保証	無担保・無保証

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23年2月7日より平成25年2月6日まで
資金使途	特定資産(投信法第2条第1項における意味を有します。)の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金、運転資金等

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

信用格付業者の商号又は名称	格付内容
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28,080百万円（前期比766百万円増、2.8%増）、不動産賃貸事業利益は13,129百万円（前期比640百万円増、5.1%増）、資産運用報酬・保管及び事務委託コスト等の費用控除後の営業利益は11,918百万円（前期比600百万円増、5.3%増）、経常利益は8,964百万円（前期比564百万円増、6.7%増）、当期純利益は8,757百万円（前期比358百万円増、4.3%増）となりました。これは、震災対応工事の実施等に伴い206百万円の特別損失を計上したものの、当期に取得した6物件（追加取得を含む）の新規稼働により収益が増加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15,138円となりました。

3. 増資等の状況

当期並びに最近5年間における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20年 2 月 4 日	公募増資	31,800	539,800	37,158	383,605	(注1)
平成20年 3 月 4 日	第三者割当増資	2,200	542,000	2,570	386,175	(注2)
平成23年 1 月26日	公募増資	34,000	576,000	26,957	413,132	(注3)
平成23年 2 月22日	第三者割当増資	2,500	578,500	1,982	415,114	(注4)

(注1) 1口当たり発行価格1,205,400円（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公募により新投資口を発行しました。

(注2) 1口当たり発行価額1,168,500円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価格818,025円（発行価額792,855円）にて、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口当たり発行価額792,855円にて、公募増資に伴い、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 平成23年6月
最 高	993,000円	895,000円	815,000円	850,000円	871,000円
最 低	739,000円	679,000円	704,000円	702,000円	735,000円

4. 分配金等の実績

当期（第20期）の分配金は、1口当たり15,138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16期	第17期	第18期	第19期	第20期
計算期間	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	自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23年 6 月30日
当期末処分利益総額	11,802,314千円	10,662,478千円	9,281,801千円	8,398,597千円	8,757,476千円
利益留保額	264千円	254千円	51千円	307千円	143千円
金銭の分配金総額 （1口当たり分配金）	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）	8,757,333千円 （15,138円）
うち利益分配金総額 （1口当たり利益分配金）	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）	8,757,333千円 （15,138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、サプライチェーンの立て直しが進み、生産活動が回復していくのに伴い、海外経済の緩やかな回復や各種の政策効果などを背景に、景気が持ち直していくことが期待されますが、福島第一原子力発電所の事故問題や電力供給の制約、原油高、為替レートの動向、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。

オフィスビル賃貸市場においては、国内景気の先行きに加え、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の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進んだことや、事務所の統合・拡張移転に対する需要が見られること等から、東京都心部のオフィスビル、特に耐震性能も含め高いスペックを有する大型優良物件を中心に、引き続き稼働率の改善傾向が期待されます。

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、資金調達環境が安定していることや不動産価格の調整が進んだこと等から、売買取引が活発化していくことが期待されます。

また、不動産市場に対する資金供給は良好な状況にあり、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

オフィス賃貸市況動向を注視し、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。

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

該当事項はありません。

(参考情報)

(a)平成23年3月29日付で、以下の資産の取得について売買契約を締結しており、平成23年9月1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		三菱重工ビル
特定資産の種類		信託受益権
所在地(住居表示)		東京都港区港南二丁目16番5号
土地	地積	20,476.14㎡(敷地全体)
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権の共有持分(53分の16)を信託財産とした信託受益権の準共有持分(60%) (上記地積の約18.1%相当)
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付33階建(建物全体)
	延床面積	222,346.26㎡(建物全体)
	所有形態	三菱重工ビルを信託財産とした信託受益権の準共有持分(60%) (三菱重工ビルは隣接する品川グランドセントラルタワーと1棟を構成する区分所有建物であり、その区分所有割合(共用部分の持分割合)は53分の16です。) (上記延床面積の約18.1%相当)
	建築時期	平成15年4月1日
	所有階	地下3階～地上29階(信託財産の専有部分及び共用部分)
	用途	事務所・店舗
取得予定年月日		平成23年9月1日
取得予定価格		36,300,000,000円
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社
建物管理会社		株式会社田町ビル
特記事項		買主の売買契約上の義務違反により当該契約が解除された場合には、買主は取得先に対し、6,050百万円の違約金を支払う定めとなっています(当該買主の義務は本投資法人と共同買主である国内機関投資家との連帯債務となります。)

(b)平成23年7月7日付で、以下の資産の譲渡についての売買契約を締結し、平成23年8月1日に建物の引渡しを行っており、平成23年12月26日に土地の引渡しを予定しています。

物件名称	所在地	特定資産の種類	譲渡(予定)日	譲渡価額
NBF須田町ヴェルデビル	東京都千代田区	不動産	建物:平成23年 8 月 1 日 土地:平成23年12月26日(予定)	3,250,000,000円

投資法人の概況

1. 出資の状況

期 決算年月	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	第20期 平成23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	578,500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	415,114百万円
投資主数	15,104人	15,612人	15,293人	14,812人	15,348人

2. 投資口に関する事項

平成23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)	78,994	13.65
野村信託銀行株式会社(投信口)	50,296	8.69
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	49,449	8.54
三井不動産株式会社	20,815	3.59
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	17,678	3.05
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	16,763	2.89
住友生命保険相互会社	12,256	2.11
ドイツ証券株式会社	12,124	2.09
株式会社中国銀行	8,863	1.53
ステート ストリート バンク ウェスト ペンション ファンド クライアンツ エグゼンプト	7,233	1.25
合 計	274,471	47.44

(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表示しています。

3. 役員等に関する事項

平成23年6月30日現在における執行役員、監督役員及び会計監査人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	西川 勉	－	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	小松 初男	虎の門法律事務所パートナー 弁護士	10,258
	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	－	17,800

(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) 執行役員全員(2名)及び監督役員全員(3名)は、平成23年3月10日開催の第7回投資主総会において選任されました。任期は、平成23年3月17日から2年間です。前執行役員の阿部 定文及び前監督役員の深澤 日出男は、任期満了に伴い平成23年3月16日付で退任しました。「当該営業期間における役職毎の報酬の総額」には、当期中に退任した役員に支払った報酬を含めて記載しています。

(注3) 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(4,900千円)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23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19期 (平成22年12月31日現在)		第20期 (平成23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	195,696	25.6	224,590	27.3
	東京周辺都市部	116,402	15.2	135,724	16.5
	地方都市部	36,570	4.8	44,315	5.4
信託不動産	東京都心部	275,532	36.0	275,001	33.4
	東京周辺都市部	59,955	7.8	59,422	7.2
	地方都市部	41,664	5.4	41,327	5.0
小 計		725,823	94.9	780,381	94.7
預金・その他の資産		39,379	5.1	43,323	5.3
資産総額計		765,202 (725,823)	100.0 (94.9)	823,705 (780,381)	100.0 (94.7)

- (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19期 2,511百万円、第20期 2,494百万円)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19期 303百万円、第20期 299百万円)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きましては、不動産(第19期 30,420百万円、第20期 30,188百万円)及び信託不動産(第19期 7,801百万円、第20期 7,690百万円)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23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	64,515	27,576	26,227	95.1	5.0	オフィスビル
中野坂上サンブライトツイン	37,879	32,082	32,082	100.0	3.7	オフィスビル
ゲートシティ大崎	35,490	29,940	29,940	100.0	4.2	オフィスビル
西新宿三井ビルディング(注2)	35,124	32,968	32,968	100.0	4.0	オフィスビル
NBF豊洲チャンネルフロント	32,286	36,638	36,154	98.7	3.8	オフィスビル
NBF南青山ビル	31,591	9,630	8,911	92.5	1.5	オフィスビル
芝NBFタワー	29,423	24,728	24,383	98.6	3.6	オフィスビル
NBFプラチナタワー	29,077	33,503	33,503	100.0	5.4	オフィスビル
NBF豊洲ガーデンフロント	24,490	28,300	28,300	100.0	3.5	オフィスビル
NBF日本橋室町センタービル	24,250	16,311	16,041	98.3	3.0	オフィスビル
合 計	344,128	271,675	268,508	98.8	37.8	

- (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23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	27,576	55,400	64,515
	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	45,900	35,124
	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	29,940	40,800	35,490
	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	26,700	29,423
	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	51,200	29,077
	NBF南青山ビル	東京都港区南青山三丁目1番31号	不動産	9,630	16,900	31,591
	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	30,300	20,182
	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	16,311	26,600	24,250
	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	21,900	20,352
	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	21,229
	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	17,587
	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	14,600	16,345
	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	21,300	13,614
	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	13,500	13,475
	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	16,700	13,392
	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	15,600	11,687
	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	13,740	11,146
	NBF ALLIANCE	東京都港区南青山五丁目2番1号	信託受益権	4,043	10,300	9,451
	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	7,350	8,240
	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	13,700	8,004
	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	6,530	8,125
	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	6,513
	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	7,530	6,407
	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	6,278
	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	4,400	6,322
	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	4,920	4,671
	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	7,180	4,797
	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	5,460	5,140
	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	4,892
	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	5,000	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	4,880	4,324
	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	3,010	3,321
	小 計			395,709	540,910	499,591
	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	30,300	37,879
	NBF豊洲チャンネルフロント	東京都江東区豊洲五丁目6番52号	信託受益権	36,638	35,700	32,286
	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	24,490
	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	8,450	10,476
	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	9,395
	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	16,000	18,369
	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	20,030	14,100	12,397
	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	3,430	3,255
	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	2,174
東京 周 辺 都 市 部	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	16,785	7,270	7,047
	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	2,080	2,417
	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	18,400	14,982
	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	1,922
	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	22,846	11,500	15,833
	NBF松戸ビル	千葉県松戸市本町18番4号	不動産	4,770	2,260	2,218
	小 計			259,739	191,380	195,146
	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	6,560	3,763
	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	1,710
	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	7,567	2,870	3,518
	NBFユニックスビル	福島県福島市米町6番6号	信託受益権	13,414	3,250	3,097
	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	2,980	3,630
	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	9,873	7,240	7,003
	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	18,200	16,187
	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	25,314	13,400	11,360
	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	8,080	8,120
	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	6,390	6,130
	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	5,255	1,620	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	1,780	1,730
	NBF四条烏丸ビル	京都府京都市下京区綾小路通烏丸西入董侍者町167番	信託受益権	3,932	1,240	1,374
	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	2,470	2,863
地 方 都 市 部	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	803	688
	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	8,050	8,050
	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	4,454
	小 計			173,043	90,193	85,642
	合 計			828,491	822,483	780,381

（ご参考）第21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	三菱重工ビル	東京都港区港南二丁目16番5号	信託受益権	35,641	37,900	36,300

I. 資産運用報告

本投資法人が投資するオフィスビルごとの賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称		前期 (H22.7.1～H22.12.31)				当期 (H23.1.1～H23.6.30)			
		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) (%)
東京 都 心 部	NBF日比谷ビル	77	91.6	1,325	4.9	82	95.1	1,405	5.0
	西新宿三井ビルディング(注9)	1(26)	100.0(87.1)	1,223	4.5	1(27)	100.0(93.0)	1,136	4.0
	ゲートシティ大崎	1(67)	100.0(97.0)	1,029	3.8	1(65)	100.0(91.7)	1,168	4.2
	芝NBFタワー	29	98.5	1,007	3.7	32	98.6	1,013	3.6
	NBFプラチナタワー	6	100.0	1,558	5.7	6	100.0	1,521	5.4
	NBF南青山ビル	8	92.5	397	1.5	8	92.5	434	1.5
	虎ノ門琴平タワー	1(20)	100.0(92.2)	864	3.2	1(21)	100.0(96.7)	891	3.2
	NBF日本橋室町センタービル	13	99.5	845	3.1	13	98.3	844	3.0
	中目黒GTタワー(注10)	1(19)	100.0(100.0)	952	3.5	1(19)	100.0(100.0)	942	3.4
	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	47	99.5	643	2.4	45	91.3	540	1.9
	GSKビル	1	100.0	(注8)	(注8)	1	100.0	(注8)	(注8)
	リバーシティM-SQUARE	－	－	－	－	8	100.0	394	1.4
	NBF虎ノ門ビル	14	99.4	541	2.0	13	96.4	570	2.0
	興和西新橋ビルB棟	2(12)	99.7(97.5)	(注8)	(注8)	2(12)	99.7(97.5)	(注8)	(注8)
	第2新日鐵ビル	2(34)	100.0(99.0)	(注8)	(注8)	2(37)	100.0(100.0)	(注8)	(注8)
	NBF ALLIANCE	9	100.0	310	1.1	9	100.0	293	1.0
	四谷メディカルビル	1(33)	100.0(84.3)	253	0.9	1(35)	100.0(87.6)	250	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	3	92.8	187	0.7	4	96.4	190	0.7
	NBF芝公園ビル	7(16)	100.0(98.6)	335	1.2	6(17)	100.0(100.0)	311	1.1
	NBF高輪ビル	6	100.0	314	1.2	6	100.0	311	1.1
	NBF赤坂山王スクエア	6	100.0	215	0.8	6	100.0	208	0.7
	NBF芝公園大門通りビル	6	85.6	130	0.5	7	100.0	104	0.4
	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	251	0.9	8	100.0	239	0.9
	NBF小川町ビルディング	1(12)	100.0(100.0)	192	0.7	1(10)	100.0(82.5)	186	0.7
	日本橋兜町M-SQUARE	－	－	－	－	2	100.0	(注8)	(注8)
	NBF池袋タワー	12	97.1	220	0.8	13	92.1	196	0.7
	NBF池袋シティビル	11	100.0	187	0.7	10	92.8	186	0.7
	NBF須田町ヴェルデビル	0	0.0	(注8)	(注8)	0	0.0	(注8)	(注8)
東京 周 辺 都 市 部	中野坂上サンブライトツイン	9	100.0	1,046	3.8	9	100.0	1,049	3.7
	NBF豊洲キャナルフロント	9	98.7	1,125	4.1	9	98.7	1,062	3.8
	NBF豊洲ガーデンフロント	4	100.0	992	3.6	4	100.0	978	3.5
	NBF上野ビル	－	－	－	－	6	100.0	216	0.8
	調布サウスゲートビル	－	－	－	－	1	100.0	(注8)	(注8)
	新川崎三井ビルディング	1(16)	100.0(92.6)	864	3.2	1(16)	100.0(95.1)	850	3.0
	横浜STビル	87	93.1	651	2.4	90	93.7	647	2.3
	パレール三井ビルディング	1(35)	100.0(100.0)	316	1.2	1(35)	100.0(97.1)	296	1.1
	NBF厚木ビル	13	79.2	101	0.4	15	83.9	104	0.4
	つくば三井ビルディング	61	94.3	441	1.6	62	97.9	437	1.6
	NBF宇都宮ビル	39	100.0	127	0.5	39	95.1	131	0.5
	シーノ大宮ノースウィング	35	98.3	757	2.8	38	94.9	716	2.6
	NBF浦和ビル	13	94.6	103	0.4	13	94.5	99	0.4
	NBF新浦安タワー	40	92.9	561	2.1	41	98.0	576	2.1
	NBF松戸ビル	23	93.0	133	0.5	24	96.4	125	0.4

不動産等の名称		前期 (H22.7.1～H22.12.31)				当期 (H23.1.1～H23.6.30)			
		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) (%)
地方 都 市 部	札幌エルプラザ	12	100.0	324	1.2	12	100.0	321	1.1
	NBF札幌南二条ビル	4	100.0	108	0.4	3	98.1	106	0.4
	NBF仙台本町ビル	9	87.6	172	0.6	9	92.2	169	0.6
	NBFユニックスビル	47	91.5	263	1.0	48	92.4	255	0.9
	NBF新潟テレコムビル	33	96.4	206	0.8	33	96.4	203	0.7
	NBF名古屋広小路ビル	20	87.3	204	0.7	20	87.4	231	0.8
	アクア堂島NBFタワー	43	91.0	677	2.5	45	96.6	666	2.4
	信濃橋三井ビルディング	1(56)	100.0(91.2)	608	2.2	1(54)	100.0(87.6)	596	2.1
	サンマリオンNBFタワー	30	96.9	404	1.5	30	94.8	379	1.4
	堺筋本町センタービル	37	78.2	253	0.9	37	78.2	251	0.9
	NBF堺東ビル	20	91.1	113	0.4	20	86.5	105	0.4
	アクア堂島東館	15	63.4	82	0.3	17	70.7	69	0.2
	NBF四条烏丸ビル	13	78.6	67	0.2	15	84.7	69	0.2
	NBF広島立町ビル	26	87.3	130	0.5	28	91.1	129	0.5
	広島袋町ビルディング	15	95.4	37	0.1	17	100.0	38	0.1
	博多祇園M-SQUARE	－	－	－	－	15	97.3	223	0.8
	NBF熊本ビル	15	98.3	172	0.6	15	98.3	186	0.7
合 計		952(1,278)	96.6(95.0)	27,314	100.0	1,011(1,340)	97.1(95.6)	28,080	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2,494百万円)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299百万円)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20期末保有物件に加え、平成23年9月1日に「三菱重工ビル」を取得する予定です。
- (注6) 賃借人が転借人に転貸借(サブリース)等を行っている物件のうち、転借人への賃貸借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1位未満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81百万円、前期 賃貸事業収入87百万円)を含めて記載しています。
- (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15百万円)を含めて記載しています。

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23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。

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
住友電設ビル (東京都港区)	空調設備改修工事(第2期)	自 平成24年 1 月 至 平成24年 6 月	192	—	—
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	123	—	—
アクア堂島NBFタワー (大阪府大阪市)	ウォールスルー改修工事(第1期)	自 平成23年10月 至 平成23年12月	122	—	—
アクア堂島NBFタワー (大阪府大阪市)	ウォールスルー改修工事(第2期)	自 平成24年 1 月 至 平成24年 4 月	122	—	—
GSKビル (東京都渋谷区)	冷温水発生機改修工事	自 平成24年 3 月 至 平成24年 4 月	117	—	—
新川崎三井ビルディング (神奈川県川崎市)	冷温水配管保温材改修工事	自 平成23年 9 月 至 平成24年 2 月	112	—	—
住友電設ビル (東京都港区)	空調設備改修工事(第1期)	自 平成23年 8 月 至 平成23年12月	107	—	—
NBF高輪ビル (東京都港区)	空調設備改修工事(第4期)	自 平成23年 7 月 至 平成23年12月	106	—	—
四谷メディカルビル (東京都新宿区)	貸付整備工事	自 平成24年 1 月 至 平成24年 3 月	91	—	—
NBF小川町ビルディング (東京都千代田区)	空調設備改修工事(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)	1階・8階・9階空調設備改修工事	自 平成24年 1 月 至 平成24年 3 月	52	—	—
NBF厚木ビル (神奈川県厚木市)	6階・7階空調設備改修工事	自 平成23年 7 月 至 平成23年 9 月	35	—	—

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1,694百万円であり、当期に費用処理された修繕費579百万円及び災害による損失163百万円と併せ、2,438百万円の工事を実施しています。

そのほか、翌期以降実施予定の工事に係る災害損失引当金繰入額42百万円を費用処理しています。

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2期)、4階～6階空調設備改修工事、トイレ改修工事等	自 平成23年 1 月 至 平成23年 6 月	467
NBF新浦安タワー (千葉県浦安市)	各階洗面台改修工事、空調設備改修工事(第2期)、17階貸付整備工事等		134
NBF日比谷ビル (東京都千代田区)	2階～8階空調設備改修工事、中央監視設備改修工事、地下4階空調設備改修工事(第2期)等		106
NBF厚木ビル (神奈川県厚木市)	空調機改修工事(第1期)、ハロン消火設備改修工事等		91
NBF浦和ビル (埼玉県さいたま市)	地下1階～2階空調設備改修工事、ハロン消火設備改修工事、立体駐車場改修工事等		24
NBF札幌南二条ビル (北海道札幌市)	空冷チラー改修工事、ハロン消火設備改修工事(第2期)、オイルタンク室換気設備改修工事等		21
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		847
合 計			1,694

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16期	第17期	第18期	第19期	第20期
前期末積立金残高	856	1,558	1,272	1,398	1,182
当期積立額	2,876	1,714	2,751	1,690	4,414
当期積立金取崩額	2,174	2,000	2,625	1,905	2,840
次期繰越額	1,558	1,272	1,398	1,182	2,755

(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23年6月30日現在4,855百万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19期	第20期
(a)資産運用報酬	942,642	972,883
(b)資産保管委託報酬	36,761	35,992
(c)一般事務委託報酬	44,152	50,946
(d)役員報酬	19,200	17,458
(e)会計監査人報酬	12,900	12,900
(f)その他の費用	115,145	120,832
合 計	1,170,802	1,211,013

(注) 資産運用報酬には、上記記載金額のほか、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬分が第20期271,612千円あります。なお、第19期は該当事項がありません。

2. 借入状況

平成23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	(株)群馬銀行	H23. 4 .28	2,000	2,000	0.5	H23. 7 .29	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
	(株)七十七銀行	H23. 5 .31	—	2,000	0.5	H23. 8 .31			
	信金中央金庫	H23. 4 .28	1,000	1,000	0.5	H23. 7 .29			
	(株)常陽銀行	H23. 5 .31	1,000	1,000	0.5	H23. 8 .31			
	(株)山口銀行	H23. 4 .28	1,000	1,000	0.7	H23.10.31			
	(株)中国銀行	H23. 6 .30	1,000	1,000	0.7	H23.12.30			
	(株)鹿児島銀行	—	1,000	—	—	—			
	(株)静岡銀行	—	1,000	—	—	—			
	小 計		8,000	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	4,625	4,500	2.2	H31. 4 .28	分割返済 (注4)		
	H21. 8 .31	9,500	9,250	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		
		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	—	1.7	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			
	中央三井信託銀行(株)	H16. 3 .30	5,000	—	1.6	H23. 3 .30			
		H20.12.30	10,000	10,000	1.4	H23.12.30			
		H23. 6 . 1	—	10,000	1.2	H30. 6 . 1			
	(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			
		H23. 6 . 1	—	7,000	1.2	H30.11.30			

	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			
		H21. 5 .29	3,000	3,000	1.9	H26. 5 .29			
	(株)三菱東京UFJ銀行	H21. 9 .30	8,000	8,000	1.6	H25. 9 .30			
		H21. 9 .30	4,000	4,000	1.8	H26. 9 .30			
		H23. 6 . 1	－	4,000	1.0	H29. 6 . 1			
	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			
	信金中央金庫	H22. 3 . 5	7,000	7,000	1.5	H28. 3 . 4			
		H20. 6 .27	4,000	4,000	1.8	H25. 6 .27			
		H20.12.30	3,000	3,000	1.4	H23.12.30			
	明治安田生命保険(相)	H23. 6 . 1	－	3,000	1.0	H29. 6 . 1			
		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			
	(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			
	(株)福岡銀行	H23. 6 . 1	－	1,000	1.0	H29. 6 . 1			
		H19. 7 .12	4,000	4,000	1.9	H24. 7 .12			
	日本生命保険(相)	H23. 6 . 1	－	2,000	1.0	H29. 6 . 1			
		H22. 4 . 1	2,000	2,000	1.4	H27. 4 . 1			
		H22.10.19	2,000	2,000	1.3	H30.10.19			
		H23. 6 . 1	－	2,000	1.3	H31. 5 .31			
	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			
	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			
		H23. 2 .25	－	2,000	1.0	H28. 2 .25			
	(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			
	(株)山口銀行	H23. 6 . 1	－	1,000	0.9	H29. 1 . 4			
	小 計		247,125	272,750					
	合 計		255,125	280,750					

(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23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

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上野ビル	H23. 1 .31	10,400	—	—	—	—
不動産	リバーシティM-SQUARE	H23. 2 .28	13,350	—	—	—	—
不動産	日本橋兜町M-SQUARE	H23. 2 .28	4,850	—	—	—	—
不動産	博多祇園M-SQUARE	H23. 2 .28	8,000	—	—	—	—
不動産	ゲートシティ大崎(追加取得分)	H23. 3 .31	11,631	—	—	—	—
不動産	調布サウスゲートビル	H23. 4 .15	9,320	—	—	—	—
合 計		—	57,551	—	—	—	—

(注) 取得価額は、当該不動産等の取得等に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を考慮しない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しています(以下同じ)。

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

取 得 又は 譲 渡	不動産等の名称	取 引 年月日	資産の内容	取得価額 又は 譲渡価額 (百万円)	特定資産の 調査価格 (百万円)
取 得	NBF上野ビル	H23. 1 .31	土地 建物(附属設備を含む)	10,400	8,240
取 得	リバーシティM-SQUARE	H23. 2 .28	土地 建物(附属設備を含む)	13,350	13,400
取 得	日本橋兜町M-SQUARE	H23. 2 .28	土地 建物(附属設備を含む)	4,850	4,850
取 得	博多祇園M-SQUARE	H23. 2 .28	土地 建物(附属設備を含む)	8,000	8,000
取 得	ゲートシティ大崎(追加取得分)	H23. 3 .31	土地 建物(附属設備を含む)	11,631	12,000
取 得	調布サウスゲートビル	H23. 4 .15	土地 建物(附属設備を含む)	9,320	9,320

(注) 上記記載の特定資産の価格等の調査は、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」に基づき行っています。また上記の調査価格の他、不動産の所在、番地その他当該不動産を特定するために必要な事項について調査報告書を受領しています。

4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況

(1)取引状況

区 分	売買金額等(注2)(注3)	
	買付額等(千円)	売付額等(千円)
総 額	57,551,060	—
	うち利害関係人等及び主要株主からの買付額	うち利害関係人等及び主要株主への売付額
	37,831,060(65.7)	—(—)
利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳		
三井不動産株式会社	18,200,000(31.6)	—(—)
住友生命保険相互会社	11,631,060(20.2)	—(—)
クールスプリングインベストメント 特定目的会社	8,000,000(13.9)	
合 計	37,831,060(65.7)	—(—)

(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4)	オフィスマネジメント報酬	1,167,366	三井不動産株式会社	1,130,065	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	2.7
建物管理委託報酬		2,796,030	ファースト・ファシリティーズ株式会社	492,259	17.6
			三井不動産株式会社	337,865	12.1
			三井不動産ビルマネジメント株式会社	164,130	5.9
			ファースト・ファシリティーズ・ウエスト株式会社	123,847	4.4
			ファースト・ファシリティーズ横浜株式会社	10,648	0.4
			三井不動産住宅リース株式会社	3,431	0.1
賃貸借媒介手数料等		63,095	三井不動産株式会社	22,509	35.7
			株式会社NBFオフィスマネジメント	12,344	19.6
			三井不動産販売株式会社	783	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。
- (注2) 上記数値は、売買契約書に記載された売買価格を記載しています。
- (注3) ()内の数値は、それぞれの総額に対する比率(%)を記載しています。
- (注4) 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5) 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 | 943,182千円 |
| 三井不動産株式会社 | 174,405千円 |
| 三井不動産ビルマネジメント株式会社 | 170,312千円 |
| ファーストファシリティーズ・ウエスト株式会社 | 85,821千円 |
| 三井不動産住宅リース株式会社 | 14,668千円 |
| ららぽーとマネジメント株式会社 | 2,596千円 |
| 三井不動産販売株式会社 | 167千円 |
| 第一園芸株式会社 | 30千円 |
| 三井ホームリンケージ株式会社 | 29千円 |

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

- (1)平成23年3月10日に、本投資法人の第7回投資主総会が開催されました。
投資主総会で承認された事項のうち主な概要は以下のとおりです。

議 案	概 要
第1号議案 規約一部変更の件	以下の事項について規約を変更しました。 ・「租税特別措置法」改正に伴う必要な字句の修正等 ・投資主総会の招集に関する手続きを明確化するための必要な規定の新設 ・投資主総会における書面による議決権の行使に関する手続きを明確化するための必要な字句の修正 ・補欠役員の選任決議が効力を有する期間にかかる規定の新設 ・資産運用の対象となる資産の種類を追加するための必要な規定の新設 ・その他、必要な規定の加除、表現の変更、条数の整備等
第2号議案 執行役員2名選任の件	西川勉・西山晃一の2名が執行役員に選任されました。
第3号議案 監督役員3名選任の件	小松初男・神山貞雄・平井良之の3名が監督役員に選任されました。
第4号議案 補欠監督役員1名選任の件	深澤日出男が補欠監督役員に選任されました。

- (2)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23年 1 月11日	新投資口の発行に係る新投資口引受契約の締結	新投資口の発行に伴い、野村證券株式会社、メリルリンチ日本証券株式会社、大和証券キャピタル・マーケットズ株式会社、日興コーディアル証券株式会社、みずほ証券株式会社及び三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社に投資口の募集に関する一般事務を委託しました。
平成23年 1 月19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23年2月7日から平成23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23年 4 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23年5月1日から平成23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。

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12月31日)	当 期 (平成23年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	18,681,413	21,338,815
信託現金及び信託預金	14,986,950	14,655,789
営業未収入金	280,726	286,586
未収消費税等	－	1,101,674
その他	681,272	717,295
流動資産合計	34,630,362	38,100,160
固定資産		
有形固定資産		
建物	142,648,807	170,904,564
減価償却累計額	△26,866,116	△29,674,127
建物(純額)	115,782,691	141,230,437
構築物	2,260,410	2,673,203
減価償却累計額	△860,847	△941,000
構築物(純額)	1,399,562	1,732,203
機械及び装置	1,137,448	1,423,680
減価償却累計額	△495,875	△552,935
機械及び装置(純額)	641,573	870,745
工具、器具及び備品	850,486	1,071,058
減価償却累計額	△369,136	△415,935
工具、器具及び備品(純額)	481,349	655,123
土地	218,478,425	248,256,035
建設仮勘定	47,542	－
信託建物	135,832,039	136,877,923
減価償却累計額	△39,904,355	△42,297,876
信託建物(純額)	95,927,684	94,580,046
信託構築物	1,917,977	1,936,305
減価償却累計額	△631,039	△680,239
信託構築物(純額)	1,286,938	1,256,066
信託機械及び装置	1,339,087	1,372,596
減価償却累計額	△684,237	△727,614
信託機械及び装置(純額)	654,849	644,982
信託工具、器具及び備品	1,071,174	1,101,327
減価償却累計額	△573,625	△615,183
信託工具、器具及び備品(純額)	497,548	486,144
信託土地	254,984,316	254,984,316
信託建設仮勘定	－	6,656
有形固定資産合計	690,182,482	744,702,758
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	44,141	42,648
無形固定資産合計	35,653,926	35,652,434
投資その他の資産		
敷金及び保証金	309,203	319,468
長期前払費用	37,914	35,721
その他	4,346,050	4,856,917
投資その他の資産合計	4,693,169	5,212,107
固定資産合計	730,529,578	785,567,300
繰延資産		
投資法人債発行費	43,056	37,674
繰延資産合計	43,056	37,674
資産合計	765,202,997	823,705,135

(単位：千円)		
	前 期(ご参考) (平成22年12月31日)	当 期 (平成23年6月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,240,391	2,364,899
短期借入金	8,000,000	8,000,000
1年内返済予定の長期借入金	30,750,000	45,750,000
1年内償還予定の投資法人債	10,000,000	20,000,000
未払金	1,538,828	1,265,155
未払費用	1,186,426	1,183,040
未払法人税等	408	470
未払消費税等	185,128	－
前受金	3,347,869	3,647,973
災害損失引当金	－	42,682
その他	290,793	171,677
流動負債合計	57,539,846	82,425,899
固定負債		
投資法人債	60,000,000	50,000,000
長期借入金	216,375,000	227,000,000
預り敷金及び保証金	12,707,943	16,669,420
信託預り敷金及び保証金	23,928,890	23,658,573
その他	77,001	78,839
固定負債合計	313,088,834	317,406,833
負債合計	370,628,681	399,832,732
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	386,175,718	415,114,926
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	8,398,597	8,757,476
剰余金合計	8,398,597	8,757,476
投資主資本合計	394,574,316	423,872,402
純資産合計	394,574,316	423,872,402
負債純資産合計	765,202,997	823,705,135

* 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 7 月 1 日 至 平成22年12月31日	当 期 自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23年 6 月30日
営業収益			
不動産賃貸収入	* 1	24,747,059	25,772,486
その他賃貸事業収入	* 1	2,567,215	2,308,138
営業収益合計		27,314,275	28,080,625
営業費用			
賃貸事業費用	* 1	14,824,738	14,950,643
資産運用報酬		942,642	972,883
役員報酬		19,200	17,458
会計監査人報酬		12,900	12,900
資産保管手数料		36,761	35,992
一般事務委託手数料		44,152	50,946
その他営業費用		115,145	120,832
営業費用合計		15,995,541	16,161,657
営業利益		11,318,734	11,918,967
営業外収益			
受取利息		7,397	4,229
未払分配金戻入		4,585	4,204
その他		67	2,737
営業外収益合計		12,050	11,170
営業外費用			
支払利息		2,289,877	2,265,169
投資法人債利息		598,221	595,441
投資法人債発行費償却		5,382	5,382
投資口交付費		－	57,739
その他		37,566	42,160
営業外費用合計		2,931,048	2,965,892
経常利益		8,399,737	8,964,245
特別損失			
災害による損失	* 2	－	163,492
災害損失引当金繰入額	* 2	－	42,682
特別損失合計		－	206,175
税引前当期純利益		8,399,737	8,758,070
法人税、住民税及び事業税		1,236	884
法人税等調整額		△ 45	17
法人税等合計		1,191	901
当期純利益		8,398,546	8,757,168
前期繰越利益		51	307
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		8,398,597	8,757,476

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 7 月 1 日 至 平成22年12月31日	当 期 自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23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			
新投資口の発行		－	28,939,207
当期変動額合計		－	28,939,207
当期末残高	* 1	386,175,718	415,114,926
剰余金			
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)			
前期末残高		9,281,801	8,398,597
当期変動額			
剰余金の配当		△9,281,750	△8,398,290
当期純利益		8,398,546	8,757,168
当期変動額合計		△883,203	358,878
当期末残高		8,398,597	8,757,476
剰余金合計			
前期末残高		9,281,801	8,398,597
当期変動額			
剰余金の配当		△9,281,750	△8,398,290
当期純利益		8,398,546	8,757,168
当期変動額合計		△883,203	358,878
当期末残高		8,398,597	8,757,476
投資主資本合計			
前期末残高		395,457,520	394,574,316
当期変動額			
新投資口の発行		－	28,939,207
剰余金の配当		△9,281,750	△8,398,290
当期純利益		8,398,546	8,757,168
当期変動額合計		△883,203	29,298,086
当期末残高		394,574,316	423,872,402
純資産合計			
前期末残高		395,457,520	394,574,316
当期変動額			
新投資口の発行		－	28,939,207
剰余金の配当		△9,281,750	△8,398,290
当期純利益		8,398,546	8,757,168
当期変動額合計		△883,203	29,298,086
当期末残高		394,574,316	423,872,402

（継続企業の前提に関する注記）

前 期（ご参考） 自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22年12月31日	当 期 自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23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22年 7 月 1 日 至 平成22年12月31日	当 期 自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23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. 引当金の計上基準	－	災害損失引当金 東日本大震災により損傷した固定資産に関する補修費用等のうち、当期末において合理的に見積もることができる額を計上しています。
3. 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。	①投資法人債発行費 同左 ②投資口交付費 支出時に全額費用として処理しています。 なお、平成23年1月26日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる募集価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」という。）によっています。 「スプレッド方式」では、募集価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成23年1月26日付一般募集による新投資口発行に際し、募集価格と発行価額との差額の総額は、855,780千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の募集価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」という。）による新投資口発行であれば、投資口交付費として処理されていたものです。 このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、投資口交付費は、855,780千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されています。
4. 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す。	固定資産税等の処理方法 同左 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293,296千円です。

	前 期（ご参考） 自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22年12月31日	当 期 自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23年 6 月30日
5. 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
6. 消費税等の処理方法	消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。	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 7 月 1 日 至 平成22年12月31日	当 期 自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23年 6 月30日
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12月31日）	当 期 （平成23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

(損益計算書に関する注記)

	前 期 (ご参考) 自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22年12月31日	当 期 自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23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) 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	(単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 不動産賃貸収入 (家賃) 23,061,347 (共益費) 2,597,617 (その他賃貸収入) 113,521 計 25,772,486 その他賃貸事業収入 (駐車場使用料) 554,476 (施設使用料) 155,821 (付帯収益) 1,482,482 (解約金) 64,322 (雑収益) 51,036 計 2,308,138 不動産賃貸事業収益合計 28,080,625 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (外注委託費) 3,946,590 (公租公課) 2,677,638 (修繕費) 579,578 (保険料) 32,260 (諸経費) 2,180,702 (減価償却費) 5,533,872 不動産賃貸事業費用合計 14,950,643 C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 13,129,981
* 2. 特別損失の内訳	－	東日本大震災により損傷した固定資産に関する補修費用等です。

(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12月31日)	当 期 (平成23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 578,500口

(税効果会計に関する注記)

	前 期 (ご参考) (平成22年12月31日)	当 期 (平成23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 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	(単位：千円) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 13 貸倒損失損金不算入額 27 繰延税金資産合計 41 (繰延税金資産の純額) 41
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 △39.32 その他 0.01 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.01	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22年 7 月 1 日 至 平成22年12月31日	当 期 自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23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)

前期(自 平成22年7月1日 至 平成22年12月31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、新投資口の発行、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	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

(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ます、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

当期(自 平成23年1月1日 至 平成23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、新投資口の発行、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	21,338,815	21,338,815	－
(2) 信託現金及び信託預金	14,655,789	14,655,789	－
資 産 計	35,994,604	35,994,604	－
(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	20,000,000	20,078,672	78,672
(3) 1年内返済予定の長期借入金	45,750,000	46,009,998	259,998
(4) 投資法人債	50,000,000	51,763,276	1,763,276
(5) 長期借入金	227,000,000	234,513,288	7,513,288
負 債 計	350,750,000	360,365,236	9,615,236

(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	16,669,420
②信託預り敷金及び保証金	23,658,573

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	21,338,815	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	14,655,789	—	—	—	—	—
合 計	35,994,604	—	—	—	—	—

(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	20,000,000	—	10,000,000	10,000,000	10,000,000	20,000,000
長期借入金	45,750,000	27,750,000	41,750,000	26,750,000	61,750,000	69,000,000
合 計	73,750,000	27,750,000	51,750,000	36,750,000	71,750,000	89,000,000

(賃貸等不動産に関する注記)

前期(自 平成22年7月1日 至 平成22年12月31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	
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。

当期(自 平成23年1月1日 至 平成23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	
725,823,412	54,557,739	780,381,151	822,483,000

(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、主な増加額は6物件(NBF上野ビル、リバーシティM-SQUARE、日本橋兜町M-SQUARE、博多祇園M-SQUARE、ゲートシティ大崎(追加取得分)、調布サウスゲートビル)の取得(58,409,449千円)、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7月1日 至 平成22年12月31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	1,083,800	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
				信託報酬	8,150	未払金	－
				支払利息	111,250	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
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社	銀行業	0.83%	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位未満を切捨ててにより表示しています。

当期(自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30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	6,500	未払金	787
利害関係人等	三井不動産株式会社	不動産業	3.59%	オフィスマネジメント報酬	1,130,065	その他(流動資産)	11,397
				建物管理委託報酬	337,865	(営業)未払金	284,846
				賃貸借媒介手数料等	22,509		
				修繕工事等(注1)	174,405	その他(流動資産)	215
				不動産の購入(注2)	18,200,000	未払金	－
				賃貸収入等(注3)(注4)	6,320,444	営業未収入金	19,874
						前受金	4,429
						その他(流動負債)	272
						(信託)預り敷金及び保証金	3,725,272
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社	銀行業	0.78%	信託報酬	8,223	未払金	－
				支払利息	104,047	未払費用	9,925
						1年内返済予定の長期借入金	10,000,000
				コミットメントライン関連手数料等	9,917	未払金	2,551
				一般事務委託報酬等	25,057		
				投資法人債関連手数料等	2,450		

(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) 上記記載の不動産の購入は、「リバーシティM-SQUARE」及び「日本橋兜町M-SQUARE」に係るものであり、売買契約書に記載された売買価格を記載しています。

(注3) 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4) 本投資法人は、マスターリース契約に係る物件を三井不動産株式会社に賃貸し、三井不動産株式会社は転借人にこれを転貸しています。転貸部分について、本投資法人が計上する賃料収入は、転借人から三井不動産株式会社が受領する転貸賃料から一定料率の金額を控除したものとなります。そのほか一部の物件に関しては、同社に賃貸しています。

(注5) 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6) 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7) 投資口の所有口数割合は、小数点第2位未満を切捨ててにより表示しています。

(1口当たり情報に関する注記)

前 期（ご参考） 自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22年12月31日		当 期 自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23年 6 月30日	
1口当たり純資産額	727,996円	1口当たり純資産額	732,709円
1口当たり当期純利益	15,495円	1口当たり当期純利益	15,280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22年 7 月 1 日 至 平成22年12月31日	当 期 自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23年 6 月30日
当期純利益(千円)	8,398,546	8,757,168
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)	8,398,546	8,757,168
期中平均投資口数(口)	542,000	573,086

(重要な後発事象に関する注記)

前 期（ご参考） 自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22年12月31日	当 期 自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23年 6 月30日
新投資口の発行 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 ①発行新投資口数 ： 34,000口 ②発行価格 ： 818,025円 ③発行価格の総額 ： 27,812,850,000円 ④発行価額 ： 792,855円 ⑤発行価額の総額 ： 26,957,070,000円 ⑥払込期日 ： 平成23年1月26日 ⑦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 ①発行新投資口数 ： 2,500口 ②発行価額 ： 792,855円 ③発行価額の総額 ： 1,982,137,500円 ④割当先 ： 野村證券株式会社 ⑤払込期日(予定) ： 平成23年2月22日	
(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。	

	(単位：円)	
	前 期（ご参考） 自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22年12月31日	当 期 自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23年 6 月30日
I 当期末処分利益	8,398,597,675	8,757,476,517
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	8,398,290,000 (15,495)	8,757,333,000 (15,138)
III 次期繰越利益	307,675	143,517

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>	<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8,757,333,000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 8 月 11 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 23 年 1 月 1 日から平成 23 年 6 月 30 日までの第 20 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計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

(単位：千円)		
	前 期 (ご参考) (自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22年12月31日)	当 期 (自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23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	8,399,737	8,758,070
減価償却費	5,171,334	5,533,872
長期前払費用償却額	5,087	4,931
投資法人債発行費償却	5,382	5,382
投資口交付費	－	57,739
災害損失引当金の増減額(△は減少)	－	42,682
受取利息	△7,397	△4,229
未払分配金戻入	△4,585	△4,204
支払利息	2,888,099	2,860,610
固定資産除却損	4,255	10,877
営業未収入金の増減額(△は増加)	21,539	△5,860
未収消費税等の増減額(△は増加)	－	△1,101,674
未払消費税等の増減額(△は減少)	△160,641	△185,128
営業未払金の増減額(△は減少)	95,034	124,507
未払金の増減額(△は減少)	661,924	△287,172
前受金の増減額(△は減少)	△28,453	300,103
長期前払費用の支払額	△500	△1,500
その他	△68,715	△154,175
小 計	16,982,100	15,954,834
利息の受取額	7,397	4,229
利息の支払額	△2,887,249	△2,863,996
法人税等の支払額	△1,101	△822
営業活動によるキャッシュ・フロー	14,101,147	13,094,244
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	△550,542	△58,889,496
信託有形固定資産の取得による支出	△1,205,545	△1,152,952
預り敷金及び保証金の返還による支出	△4,727,210	△1,347,667
預り敷金及び保証金の受入による収入	4,213,477	5,038,828
敷金及び保証金の差入による支出	△15,085	△10,264
敷金及び保証金の回収による収入	23,429	－
その他	△114,959	△516,457
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,376,436	△56,878,009
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	14,000,000	111,000,000
短期借入金の返済による支出	△22,000,000	△111,000,000
長期借入れによる収入	2,000,000	32,000,000
長期借入金の返済による支出	△2,375,000	△6,375,000
投資口の発行による収入	－	28,881,467
分配金の支払額	△9,280,940	△8,396,461
財務活動によるキャッシュ・フロー	△17,655,940	46,110,006
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△5,931,229	2,326,241
現金及び現金同等物の期首残高	39,599,592	33,668,363
現金及び現金同等物の期末残高	33,668,363	35,994,604

(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 7 月 1 日 至 平成22年12月31日	当 期 自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23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22年 7 月 1 日 至 平成22年12月31日	当 期 自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23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22年12月31日現在)</div> <div>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</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23年6月30日現在)</div> <div>現金及び預金 21,338,815千円 信託現金及び信託預金 14,655,789千円 現金及び現金同等物 35,994,604千円</div>

■ トラックレコード

分配金などの業績や資産規模、稼働率推移など過去の活動によって得られた運用実績のことです。NBFでは、今期までの20期にわたり、資産規模・利益分配など着実なトラックレコードを積み上げてきました。

■ 外部成長

物件の取得により資産規模を拡大させることで、利益額の成長を実現する手法のことです。NBFでは、2001年の上場以来、着実に外部成長を実現し、現在、J-REIT最大の資産規模となっています。

■ 稼働率

賃貸可能な面積のうち実際に賃貸している面積の割合のことを指します。一般的にマーケット全体の稼働率が97%を上回ると(空室率が3%を下回ると)貸し手優位の水準であると言われています。NBFの第20期末の稼働率は97.1%となっています。

■ 物件スペック

物件の持つ性能のことを指し、1フロア当たりの面積・OAフロア・天井高・照明・空調・共用部の設備などが項目として挙げられます。なお、OAフロアとは床下から一定の高さに設けられた二重床のことで、これによりネットワーク配線をスムーズに行うことが可能になります。

■ PML

大地震による建物の損害額が再調達価格に対してどの程度になるかという数値です。この数値が低いと地震が起きた時のリスクが低いと考えられます。NBFの第20期末のポートフォリオPMLは、1.6%と他のREITと比べても低い水準になっています。

■ エクイティファイナンス

公募増資など、新投資口の発行を伴う資金調達のことを指し、財務体質の強化をもたらします。J-REITの資金調達は、このエクイティファイナンスと、金融機関からの借入れなどによる調達の大きく2つの方法があり、NBFは上場以来、これらをバランス良く組み合わせて物件を取得し、資産規模を拡大してきました。

■ ポートフォリオ

安全性や収益性を考え、資産を分散投資した組み合わせのことを指し、J-REITにおける「ポートフォリオ」とは、保有している不動産全体を指します。NBFでは、エリア・物件規模・賃料単価などを考慮した最適なポートフォリオの構築に努めています。

■ 内部成長

保有物件の収益性を高めることによって利益額の成長を実現する手法のことです。主な手段として、賃料の増額や稼働率の向上、経費の削減などがあげられ、NBFでは現在、稼働率の維持・向上を内部成長の基本方針としています。

■ (テナント)リーシング

保有物件のテナント募集活動のことを指し、その優劣は保有物件の収益性を左右する重要な要素となります。NBFでは、スポンサーである三井不動産(株)の高いリーシング力を最大限に活用しています。

■ 資本的支出

リニューアル工事など、保有資産の使用可能期間を延長させたり、価値を高めたりするための支出を指し、トイレの改修や空調設備の更新などが該当します。NBFでは、戦略的な資本的支出により、保有物件の競争力強化を図っています。

■ 信託受益権

不動産の所有方法のひとつである信託を行った場合において、不動産から生じる収益を受け取る権利のことを指します。信託された不動産の場合、所有権ではなく信託受益権が売買されます。NBFでは、第20期末時点で31物件の信託受益権を保有しています。

■ コミットメントライン

金融機関が顧客に対して、一定期間にわたり融資枠を設定・維持することをあらかじめ合意する契約のことを指します。融資枠内であれば顧客の要請に基づき融資が実行されます。NBFでは、第20期末時点で総額500億円のコミットメントラインを設定し、借換えリスクに備えています。

東日本大震災の影響について

地震の直接的影響は軽微

NBFが東北地方に保有する2物件(NBF仙台北町ビル、NBFユニックスビル)を含む保有物件について、一部壁などにクラック(ひび割れ)がみられるものの、運用状況に重大な影響を及ぼす被害などは発生しませんでした。

クラックの補修など震災対応工事を実施し、第20期には工事費として238百万円を計上しましたが、全物件の取得価格合計額の約0.03%と、全体としては軽微でした。

今後もNBFでは、新耐震基準*またはそれと同水準以上の性能を備えた耐震性能の高い物件への投資を行っていきます。

主な物件の被害

物件名	被害の状況
NBF仙台北町ビル NBFユニックスビル	壁・天井のクラック発生など
NBF豊洲キャナルフロント NBF豊洲ガーデンフロント NBF新浦安タワー	液状化による外構の損傷など

■ 新耐震基準

1981年に施行された建築基準法施行令に定められた基準を指します。それ以前の基準と区別するため、「新耐震基準」と呼ばれています。1995年の阪神・淡路大震災(マグニチュード7.3)や本年の東日本大震災(マグニチュード9.0)において、新耐震基準で設計された建物で、内部にいた人が避難する間もなく建物が崩壊したというケースはほとんど報告されていないなど、高い耐震性能が実証されています。

節電への取組み

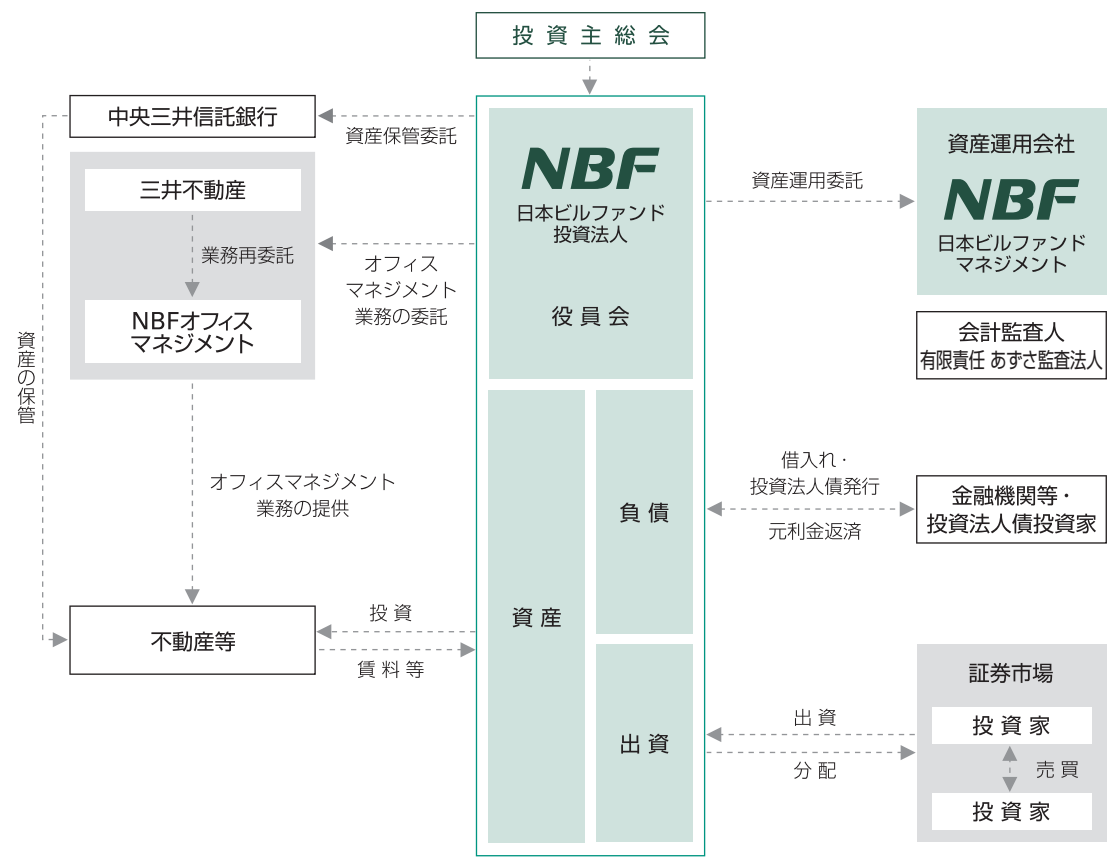
電気事業法第27条に基づく電力使用制限令*が、東京電力および東北電力管内を対象に発動されました。これを受けNBFでは、対象エリアに保有する全ての物件で、早くから取り組んでいた省エネ活動をベースとして、新たにオフィスの節電ハンドブックを配布するなど、テナントワーカーにも配慮しながら、各種節電施策に取り組んでいます。

NBFの節電施策

【共用部】	【テナント専有部】	【共用部・テナント専有部共通】
●トイレの暖房便座・温水洗浄・エアタオル停止	●離席時のPC電源オフ	●照明の一部消灯
●給湯室でのお湯使用停止	●ブラインド閉鎖による冷房効率アップ	●空調温度28度設定
●エレベーターの一部停止		

※東京電力および東北電力管内の契約電力500kW以上の大口需要家に対し、今夏の電力需要が増加する見込みの期間・時間帯において、昨夏の同期間における使用最大電力からの15%削減を義務づける規制。発動時点では、東北電力管内は7月1日から9月9日まで、東京電力管内は7月1日から9月22日までが対象。

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23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）	21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

事業の内容

熱き心で 信頼を得る

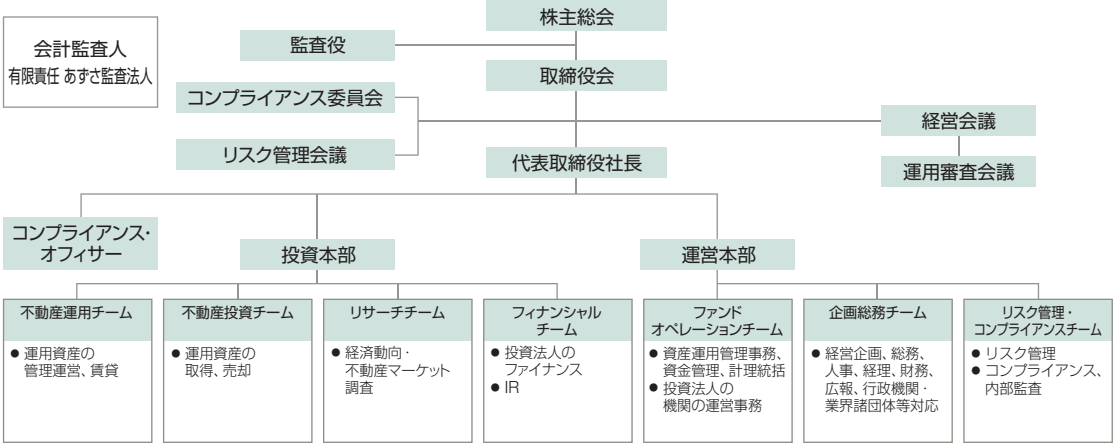
私たちは、新たに創設された不動産投信市場の発展に向け、プロフェッショナルとしての誇りと情熱をもって全力を尽くします。

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。

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。

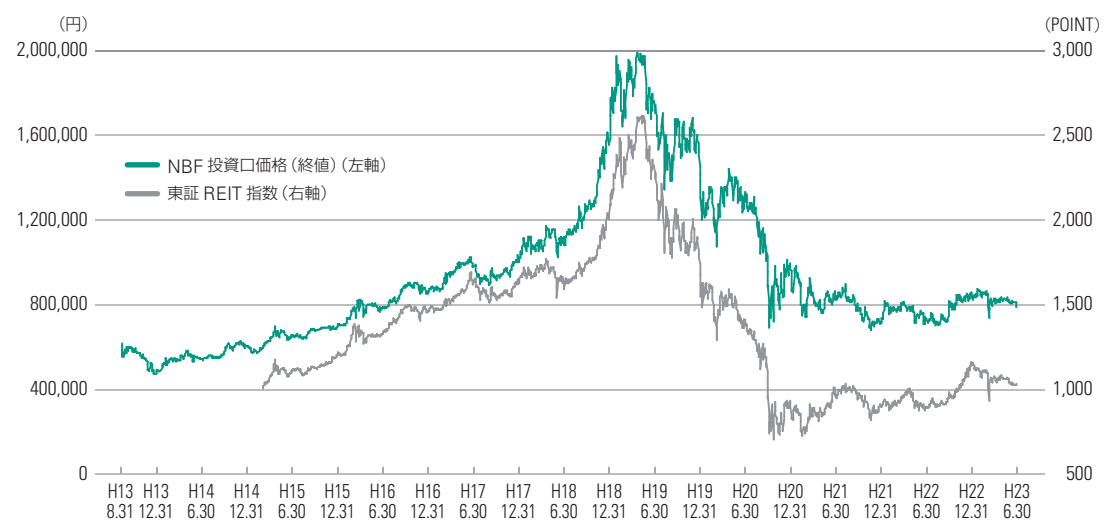
また、機関の運営に関する一般事務委託契約に従い、本投資法人からの委託に基づき、機関の運営に関する一般事務受託者として、投資主総会の運営に関する一定の業務および役員会の運営に関する事務を行っています。

組織図（概略）

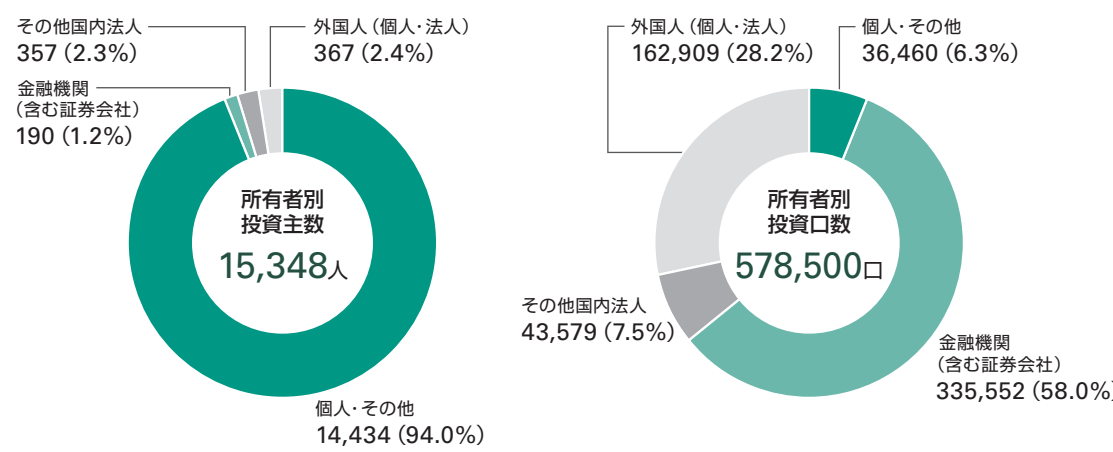


投資主インフォメーション

投資口価格と東証REIT指数



投資主分布 (平成23年6月30日現在)



年間スケジュール (予定)

	第21期	第22期
決算月	平成23年12月	平成24年6月
決算発表	平成24年2月	平成24年8月
資産運用報告発送	平成24年3月中旬	平成24年9月中旬
分配金支払開始	平成24年3月中旬	平成24年9月中旬
半期決算発表	平成23年11月	平成24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。

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

■ 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、上記の「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きます。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

最新の情報は
ホームページをご覧ください。

NBF

検索

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

- 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

年2回の機関投資家向け決算説明会の状況を、Webサイトで映像配信していますので、是非ご覧ください。