



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**21**期
(平成23年12月期)

平成23年7月1日～平成23年12月31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21期（平成23年12月期）
投資口1口当たり

15,200円

予想分配金

平成24年2月14日に行いました第21期決算発表において、第22期（平成24年6月期）の予想分配金について次のとおり発表しています。

第22期（平成24年6月期）
投資口1口当たり

15,100円

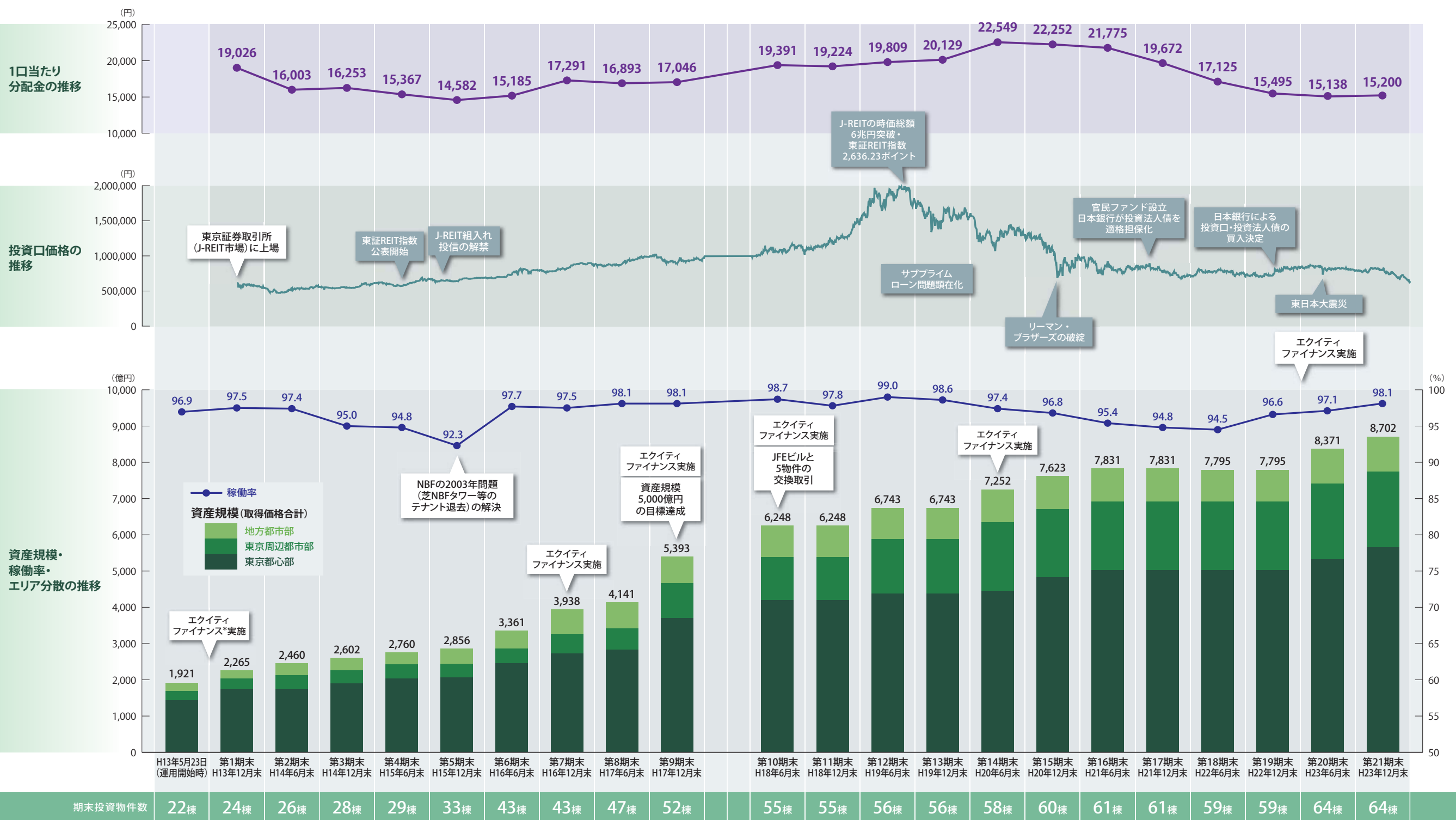
NBFのトラックレコード	2	NBFのポートフォリオ	24
NBFの特徴	4	I. 資産運用報告	36
決算ハイライト.....	6	II. 貸借対照表.....	56
ご挨拶	7	III. 損益計算書.....	58
投資主の皆様へ	8	IV. 投資主資本等変動計算書	59
NBFの成長戦略		V. 注記表.....	60
外部成長の取組み	10	VI. 金銭の分配に係る計算書.....	72
内部成長の取組み	12	VII. 監査報告書.....	73
財務戦略の取組み	14	VIII. キャッシュ・フロー計算書	
内部留保の実施について.....	16	（参考情報）.....	74
用語集.....	17	投資法人の基本的な仕組み.....	76
ポートフォリオの状況		資産運用会社の概要	77
充実したポートフォリオ.....	18	投資主様アンケート結果のご報告	78
ポートフォリオ分布	20	ホームページのご案内.....	79
ポートフォリオ一覧.....	22	投資主インフォメーション.....	80

（本文中の*が付いている用語については、P.17用語集をご参照ください）

予想分配金は、一定の前提条件の下に算出した平成24年2月14日時点のものです。テナントの異動などに伴う賃貸収入の変動や、物件の異動、金利の変動、新投資口の追加発行などにより1口当たりの分配金の額が変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額などを保証するものではありません。なお、予想数値は、平成24年2月14日付「平成23年12月期（平成23年7月1日～平成23年12月31日）決算短信」により公表した内容に基づき記載しています（決算短信は本投資法人のホームページなどでもご覧いただけます）。

NBFのトラックレコード

平成13年9月に上場して以来、21期・約10年にわたるトラックレコードを積み上げています。



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、21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年以上が経過した現在、三井不動産(株)のノウハウを最大限に活用しながら、規模の優位性・充実したポートフォリオ*・財務の安定性・利益分配など、さまざまな側面で確固たる地位を確立しています。

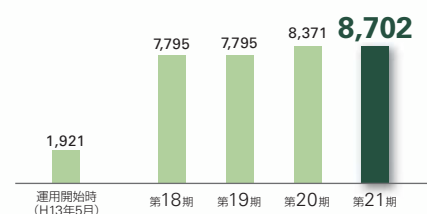
規模の優位性

資産規模(取得価格の合計)は
J-REIT最大の8,702億円※
投資口時価総額はJ-REIT最大の3,644億円※

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12月31日現在

資産規模の推移(億円)



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21期末の稼働率は98.1%となっています。

※平成23年12月31日現在

稼働率の推移(%)



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)	48.2%※
長期固定有利子 負債比率*	82.8%※

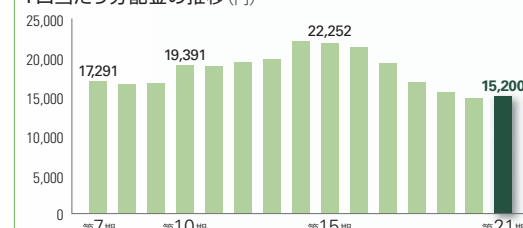
※平成23年12月31日現在

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。

1口当たり分配金の推移(円)



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。



都市に豊かさと潤いを

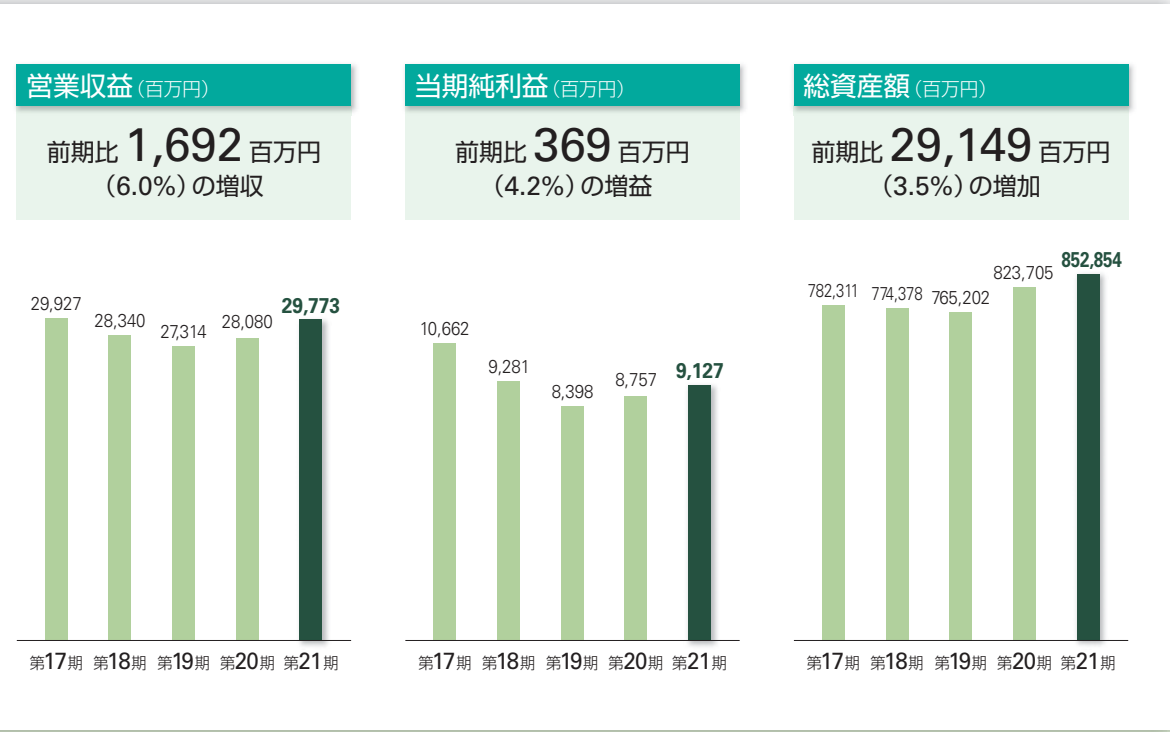
三井不動産



NBF Nippon Building Fund

決算ハイライト

期 決算年月	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 平成23年12月	第22期(予想) 平成24年6月
営業収益(百万円)	29,927	28,340	27,314	28,080	29,773	30,008
当期純利益(百万円)	10,662	9,281	8,398	8,757	9,127	9,256
総資産額(百万円)	782,311	774,378	765,202	823,705	852,854	—
純資産額(百万円)	396,838	395,457	394,574	423,872	424,242	—
1口当たり純資産額(円)	732,173	729,626	727,996	732,709	733,348	—
1口当たり分配金(円)	19,672	17,125	15,495	15,138	15,200	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

投資主の皆様には平素格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

東日本大震災で被災された皆様に一日も早い安心と安全な暮らしが回復されること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)に上場しました。その後、順調にトラックレコードを積み上げ、平成23年12月には第21期の決算を迎えることができました。これも、投資主の皆様のご支援の賜物であると認識しており、心より感謝申し上げます。

第21期(平成23年7月1日～12月31日)のオフィスビル賃貸市場は、稼働率は回復の傾向が見えましたが、賃料相場はいまだ底が見えず、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、第21期の運用実績は、営業収益29,773百万円、営業利益12,186百万円、当期純利益は9,127百万円となりました。また、分配金につきましては、租税特別措置法第66条の2により利益の一部について圧縮積立を行った結果、1口当たり15,200円とさせていただくことになりました。

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8,702億円(取得価格ベース)、総賃貸可能面積86.1万m²(26.0万坪)、期末稼働率は98.1%となり、テナント総数は1,042となっています。

欧州債務問題や円高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。



都心部の稼働率は回復傾向。 賃料水準はいまだ低迷

当期の日本経済においては、東日本大震災の影響により依然として厳しい状況にあるものの、サプライチェーンの立て直しや各種の政策効果などを背景に、持ち直しの動きが見られました。しかしながら、継続的な円高による企業業績の圧迫、さらには欧州債務危機の拡大懸念などにより、依然として先行きは不透明です。

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0.2ポイント増加の9.01%（三鬼商事（株）調べ）と高水準で推移していますが、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360円減少の16,932円／坪（三鬼商事（株）調べ）となるなど、低迷が続いています。

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1.0ポイント減少の1.9%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。

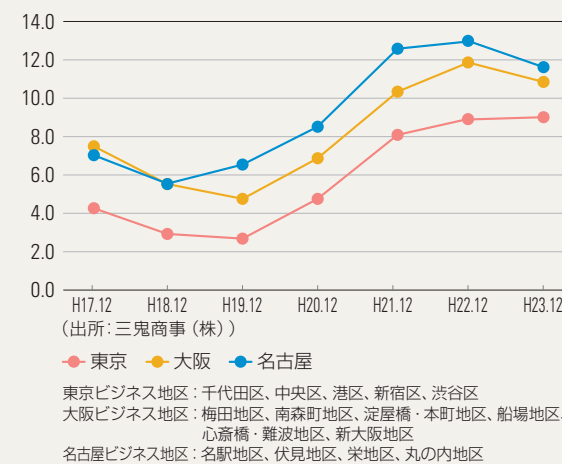
NBFでは、東京都心部を中心に、稼働率は回復傾向に入ったものの、賃料水準の底打ちについては今しばらく時間を要するものと思われます。

新規物件取得と 新投資口の追加発行

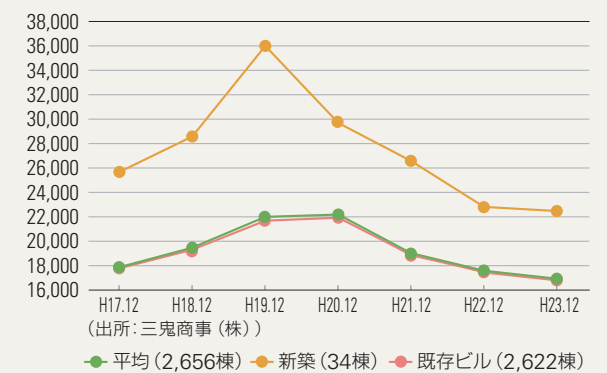
不動産流通市場では、東日本大震災の影響による一時的な停滞感はあったものの、不動産価格の調整が進んだことなどから、震災以前の状態に戻り、東京都心部を中心として取引事例が見られました。

このような状況下、NBFでは、既に契約済みの三菱重工ビルを取得するとともに、平成23年12月に2物件、平成24年1月に4物件の合計6物件の新規取得を決定しました（追加取得3物件を含む。うち1物件は平成23年12月、2物件は平成24年2月に

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）



取得済み）。また、これら7物件（590.0億円：取得（予定）価格の合計）の取得資金の一部に充当するため、第22期に新投資口の追加発行を実施しました。

取得物件は、東京都心部を中心として、全国にバランスよく分散しています。また、収益性の高さを重視した上で物件選定を行っており、ポートフォリオの規模拡大だけでなく、クオリティ充実化と収益性向上が図られ、NBFの中長期的に安定した成長に寄与する投資であると考えています。

NBFの投資対象となる大型優良物件の市場供給は依然として限定的ですが、徐々に投資機会は増加しています。NBFでは財務の健全性を考慮しつつ、ポートフォリオの中長期的な成長に貢献する優良な物件に対して、引き続き厳選投資していく方針です。

引き続き中長期的に 安定した利益分配を目指す

NBFの稼働率については底を打ちましたが、既存賃料については引き続き減額圧力が存在するなどいまだ不透明な状態が続いています。よって、引き

続き既存テナントの賃料維持・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とらえた確かなリーシング活動により、空室期間の短縮化による稼働率の向上を図り、安定した利益分配を目指します。このような状況のもと、第22期（平成24年6月期）の1口当たり分配金は15,100円、第23期（平成24年12月期）の1口当たり分配金は15,100円と予想しています。また、当期においてNBF須田町ヴェルデビルの土地の譲渡益の一部（334百万円）を圧縮積立金として内部留保することとしましたが、この圧縮積立金については、今後の分配金の安定化などのために活用していきます（詳細についてはP.16をご覧ください）。

NBFは、平成23年9月でJ-REIT市場上場10周年を迎えました。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すが、不動産価格の調整が進んだことなどにより震災以前の状況に戻り、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。

具体的な取組み

当期および第22期に7物件を新規取得(取得の決定、追加取得を含む)しました。

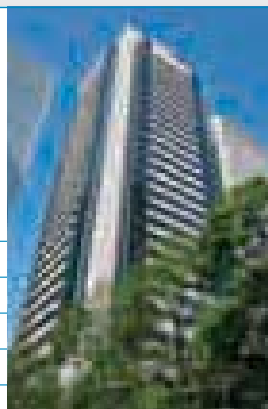
ポートフォリオの収益力の向上を図るため、7物件(590.0億円:取得(予定)価格)を新たにポートフォリオに加えることを決定しました。

第21期取得物件

東京都心部

三菱重工ビル

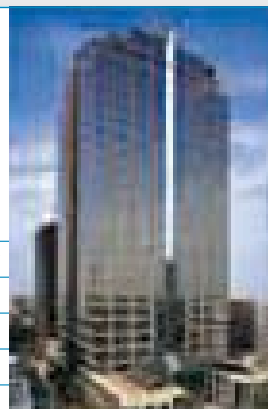
所在地: 東京都港区港南
建築時期: 平成15年4月1日
取得日: 平成23年9月1日
取得価格: 36,300百万円



東京都心部

西新宿三井ビルディング (追加取得分)

所在地: 東京都新宿区西新宿
建築時期: 平成11年4月28日
取得日: 平成23年12月6日
取得価格: 98百万円

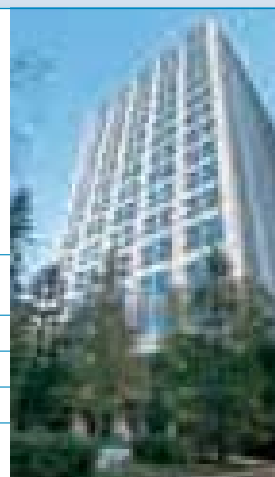


第22期取得(予定)物件

東京都心部

東五反田スクエア

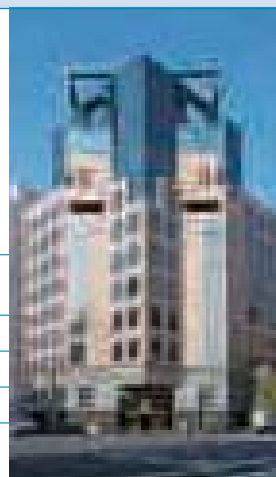
所在地: 東京都品川区
東五反田
建築時期: 平成21年4月30日
取得日: 平成24年2月1日
取得価格: 8,350百万円



東京都心部

龍角散ビル

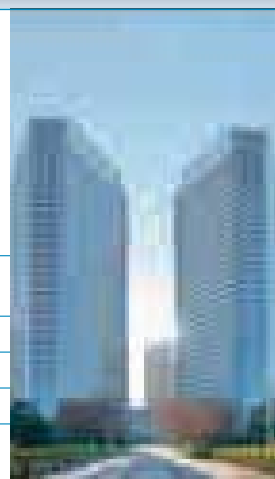
所在地: 東京都千代田区
東神田
建築時期: 平成3年11月30日
取得日: 平成24年2月1日
取得価格: 4,050百万円



東京周辺都市部

新川崎三井ビルディング (追加取得分)

所在地: 神奈川県川崎市
幸区鹿島田
建築時期: 平成1年5月22日
取得予定日: 平成24年3月30日
取得予定価格: 5,520百万円



地方都市部

広島袋町ビルディング (追加取得分)

所在地: 広島県広島市
中区袋町
建築時期: 平成14年1月30日
取得予定日: 平成24年4月13日
取得予定価格: 1,380百万円



第21期譲渡物件

NBF須田町ヴェルデビル

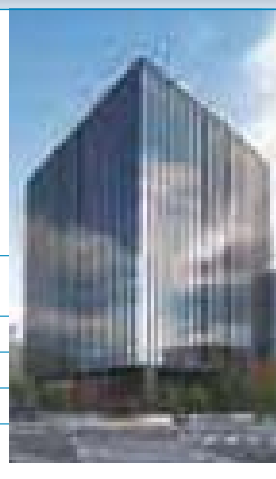
引渡日:
【建物】平成23年8月1日
【土地】平成23年12月26日
譲渡価額: 3,250百万円

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、譲渡しました。

地方都市部

シュロス日銀前

所在地: 愛媛県松山市
三番町
建築時期: 平成21年3月11日
取得予定日: 平成24年3月30日
取得予定価格: 3,310百万円



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。

市場空室率がいま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。

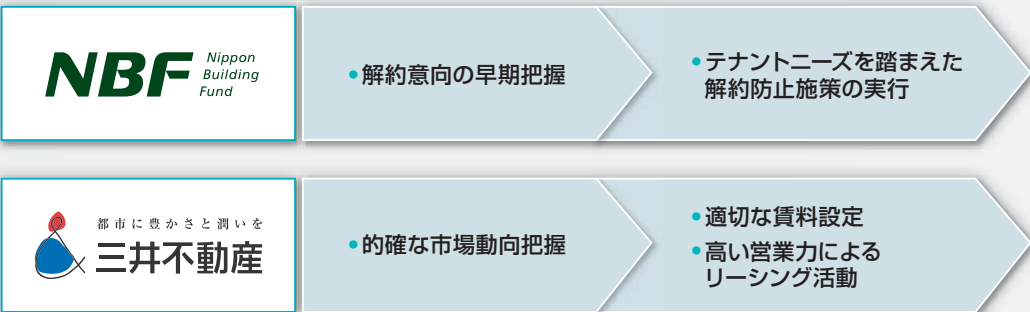
NBFでは、稼働率の維持・向上に向け、「既存テナントの解約防止」と「空室の早期成約」の2点に精力的に取り組んでいます。

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上で、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。

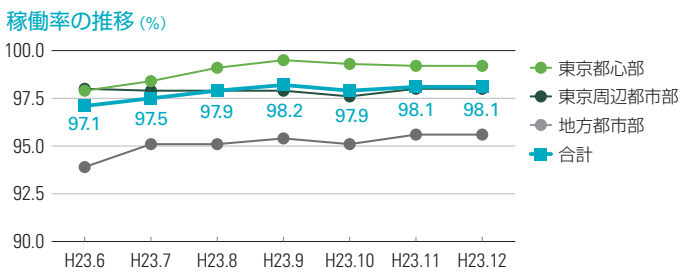
具体的な戦略と成果

■ 三井不動産(株)のオフィスマネジメント力を活用し、効果的な戦略を実行しています。



■ NBFが保有している物件の稼働率は高い水準で推移しています。

当期においても、戦略を着実に推進した結果、当期末稼働率は98.1%となり、期を通して変動も少なく高稼働率を維持することができました。



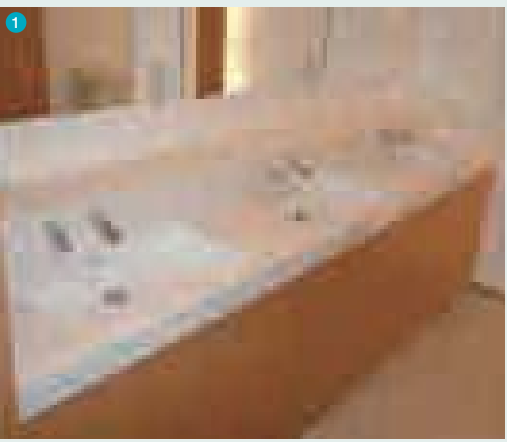
戦略的リニューアル投資の実施

事例：
NBF赤坂山王スクエア
(トイレリニューアル)
+
住友電設ビル
(空調設備更新)

NBFでは、リニューアル投資に対して大きく2つの戦略を掲げています。1つ目は、省エネ化とそれによるコスト削減、2つ目は、利便性・機能の向上によるテナント満足度向上と物件競争力の強化です。これらの戦略に基づき、リニューアル投資を行っています。

例えば、NBF赤坂山王スクエアでは、トイレリニューアルにより、人感センサー・LED照明の導入(省エネ化)や洗面ブースの増強(テナント満足度向上)などを実施しました。また、住友電設ビルでは高効率な空調設備への更新により、個別空調化(テナント満足度向上)とともに大幅なエネルギー消費の削減(省エネ化)を達成しました。

今後も、保有物件の競争力を高めることによって、既存テナントの満足度向上と新規テナントの早期成約を目指します。



- ① NBF赤坂山王スクエア
トイレ・洗面ブースの増強
- ② 住友電設ビル
設備更新による約10%*のエネルギー削減と個別空調化
※当該工事によるビル全体の消費エネルギーの予想削減率です。

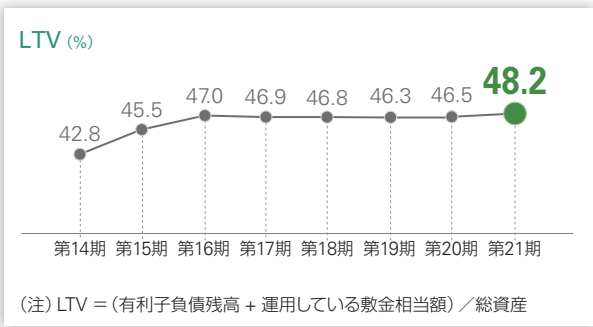
財務戦略の取組み

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

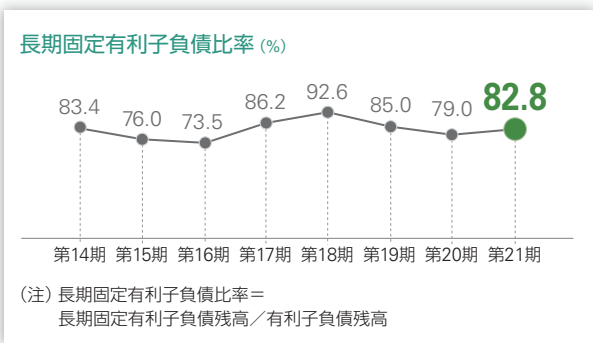
保守的なLTV(総資産負債比率)水準を維持しています。

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21期末のLTVは48.2%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、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。



長期固定金利借入の比率を高めています。

NBFでは、長期固定有利子負債比率80%～90%を当面の目標としています。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。(第22期実施)

第21期以降取得(予定)物件の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208億円を調達しました。

払込年月日	摘 要	発行投資口数	資金調達額
平成24年1月25日	公募増資	30,000口	18,172百万円
平成24年2月21日	第三者割当増資	4,500口	2,725百万円
合計		34,500口	20,898百万円

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。

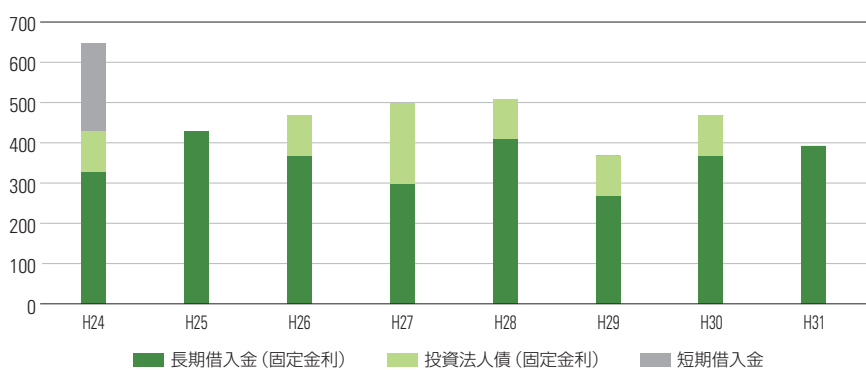
スタンダード・アンド・プアーズ	A+	(長期会社格付)
ムーディーズ・ジャパン	A1	(発行体格付)
格付投資情報センター	AA	(発行体格付)

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600億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23年12月末)(億円)



第21期末時点の財務の状況

総資産負債比率	48.2%
有利子負債残高に対する長期固定有利子負債比率	82.8%
長期有利子負債の平均残存年数	4.01年
平均調達コスト	1.56%
借入金金融機関	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600億円 (400億円・期間3年) (200億円・期間1年)

第21期における取組みと内部留保の考え方

第21期における取組み

～NBF須田町ヴェルデビルにおける土地譲渡益を活用した内部留保の実施～

NBF須田町ヴェルデビルの土地譲渡益
572百万円^(注)の一部334百万円を圧縮
積立金*として繰入(内部留保の実施)
(注) 物件全体では197百万円の売却損が発生

【第22期以降】
分配金の安定化のため、圧縮積立金
の取崩しが可能(内部留保の活用)

※圧縮積立金とは？

「平成21年及び平成22年に土地等を先行取得した場合の課税の特例」(租税特別措置法第66条の2)における経理処理の方法の1つで、以下の場合に発生した利益の課税を繰り延べることが可能です。

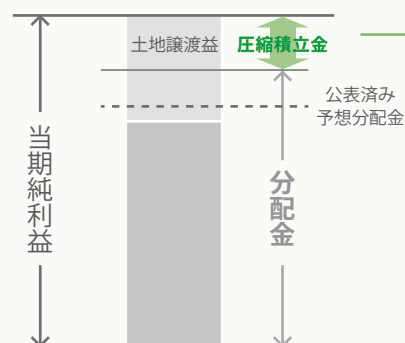
- ①平成21年1月1日から平成22年12月31日までの期間内に国内にある土地等を取得
 - ②その取得の日を含む事業年度終了の日後10年以内に他の土地等を譲渡し土地譲渡益が発生
- NBFの場合、三井生命御茶ノ水ビルの取得とNBF須田町ヴェルデビルの譲渡に由来しています。

内部留保の考え方

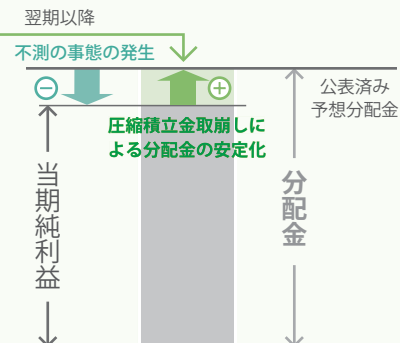
中長期的な分配金の安定化を目的として、支払法人税が発生しない範囲で圧縮積立金の繰入(内部留保)を検討していきます。

内部留保の活用例

- ①土地譲渡益の発生時に予想分配金を上回った場合、圧縮積立金の繰入を検討



- ②譲渡損失の発生や、不測の事態の発生により予想分配金の未達が見込まれる場合などに、分配金に充当することができる
⇒分配金の安定化



(上記はイメージであり、実際の処理とは異なる場合があります。)

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。

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。内部成長がなかなか見込めない不動産市況の厳しい時期は、相対的に割安な価格で物件の取得交渉ができる外部成長の好機ととらえています。第21期・第22期においてもポートフォリオの成長に貢献する物件の取得を決定しています。

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。第21期中においても1,975百万円の資本的支出を実施しています。

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。NBFでは、希薄化に注意するなど、既存投資主の皆様にも十分配慮した上で、今後も必要に応じてエクイティファイナンスを実施していきます。

LTV(総資産負債比率)

総資産に占める負債の割合のことで、財務体質の健全性を計る指標として用いられ、LTVの数値が低いほど、健全性が高いことを示します。NBFでは、LTVの定義を「(有利子負債残高+運用している敷金相当額)／総資産」としています。J-REITの場合、一般的に60%を上限にしており、NBFでは上限を60%としているものの、ターゲットを40%～50%に設定して保守的に運用しています。

NOI

Net Operating Incomeの略で、不動産の賃料収入などから得られる収益から、減価償却前の費用(不動産の管理運営にかかる費用)を控除した純営業収益のことで、物件の収益力を見る重要な指標として用いられています。また、NOI利回りとは、NOIを物件価格(取得価格)で割ることで求められ、物件価格に対して、どの程度のリターンが得られるかを示します。

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ます。NBFでは、賃料の増額には今しばらく時間を要すると想定していることから、現在、稼働率の維持・向上を内部成長の基本方針とし、安定的な収益確保に努めています。

PML

Probable Maximum Lossの略で、475年に一度程度起こる可能性がある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を示す数値です。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21期末のポートフォリオPMLは、1.6%と他のJ-REITと比べても低い水準になっています。

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、有利子負債の年間返済額の状態を考慮し、平成23年9月に100億円増額し、第21期末時点で総額600億円のコミットメントラインを設定しています。これにより、資金調達環境の悪化に伴う借換えリスクに備えています。

長期固定有利子負債比率

借入金などの有利子負債残高に占める長期固定金利の負債残高の割合を指します。一般的に、長期負債比率が高くなることで、支払う金利コストは高くなりますが、資金調達環境の悪化に伴う金利上昇や借換えなどの財務リスクは軽減されます。NBFでは、80%～90%を当面の目標としています。

ポートフォリオの状況

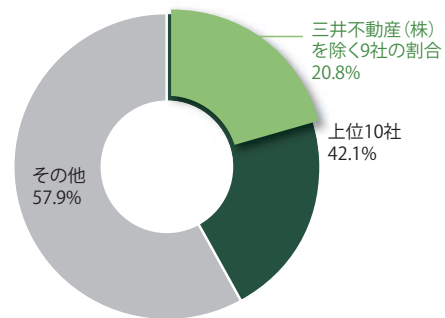
充実したポートフォリオ

ポートフォリオの質 (第21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。

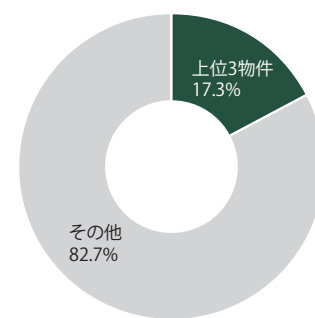
■ テナントリスクの分散

(テナント上位10社賃貸面積の総賃貸面積に対する割合)



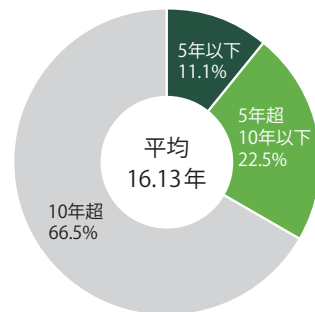
■ 物件集中リスクの分散

(上位3物件の取得価格の合計に対する割合)

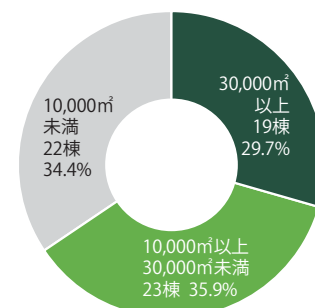


■ 平均築年数の分散

(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)

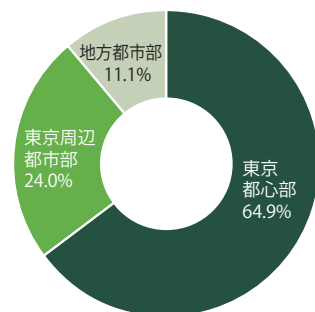


■ 物件規模[※]の分散 (棟数ベース)



※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。

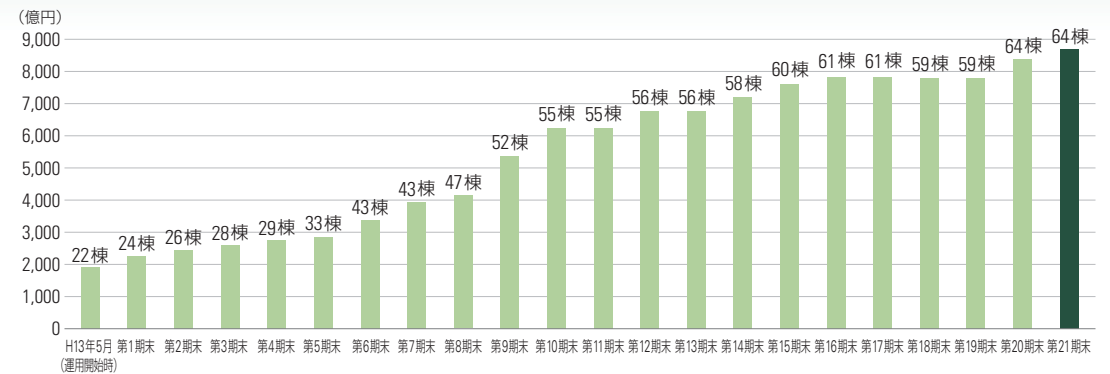
■ エリアの分散 (取得価格ベース)



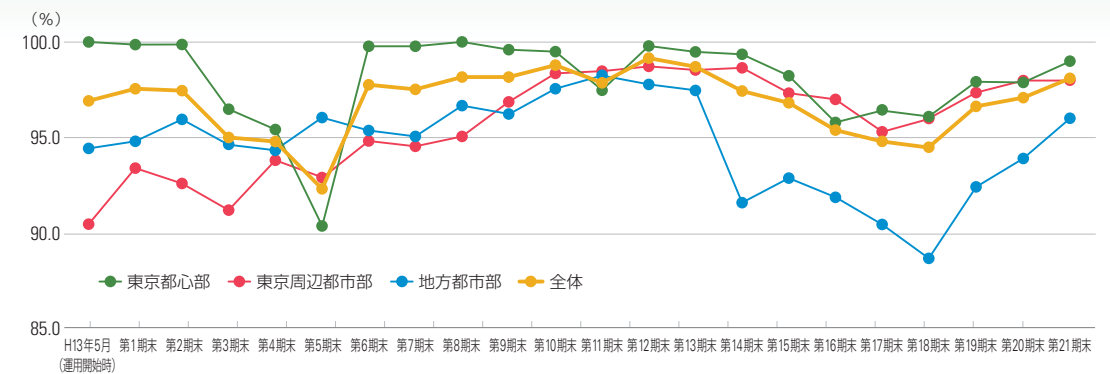
■ ポートフォリオPML^{*}

1.6%

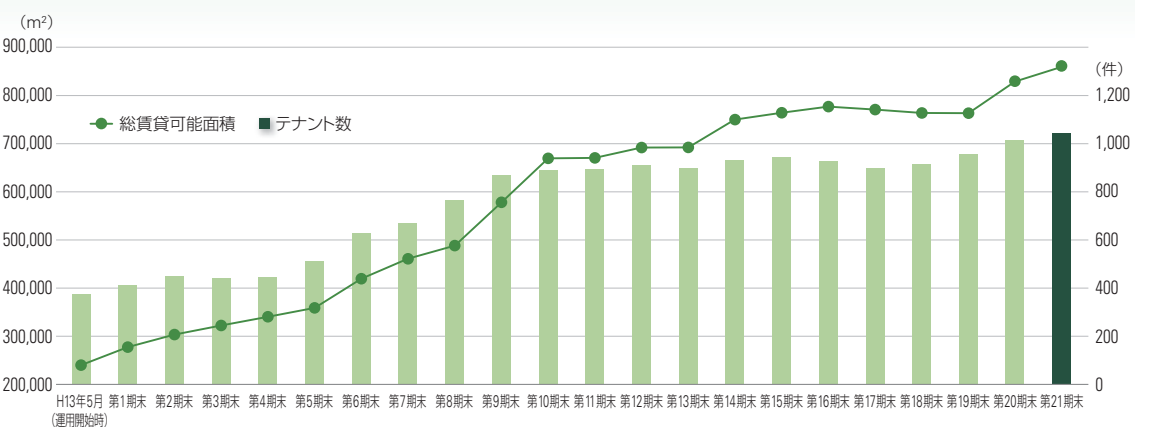
資産規模 (取得価格ベース)



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 新宿三井ビルディング二号館 | ⑲ NBF ALLIANCE |
| ② 西新宿三井ビルディング | ⑭ GSKビル | ⑳ 四谷メディカルビル |
| ③ ゲートシティ大崎 | ⑮ リバーシティM-SQUARE | ㉑ 渋谷ガーデンフロント |
| ④ 三菱重工ビル | ⑯ NBF虎ノ門ビル | ㉒ NBF渋谷イースト |
| ⑤ 芝NBFタワー | ⑰ 興和西新橋ビルB棟 | ㉓ NBF芝公園ビル |
| ⑥ NBFプラチナタワー | ⑱ 第2新日鐵ビル | ㉔ NBF高輪ビル |
| ⑦ NBF南青山ビル | ㉒ NBF虎ノ門ビル | |
| ⑧ 虎ノ門琴平タワー | ㉓ 興和西新橋ビルB棟 | |
| ⑨ NBF日本橋室町センタービル | ㉔ 第2新日鐵ビル | |
| ⑩ 中目黒GTタワー | ㉕ NBF ALLIANCE | |
| ⑪ 三井生命御茶ノ水ビル | ㉖ 四谷メディカルビル | |
| ⑫ NBF銀座通りビル | ㉗ NBF渋谷ガーデンフロント | |
| | ㉘ NBF渋谷イースト | |
| | ㉙ NBF芝公園ビル | |
| | ㉚ NBF高輪ビル | |
| | ㉛ NBF赤坂山王スクエア | |
| | ㉜ NBF芝公園大門通りビル | |
| | ㉝ 住友電設ビル | |
| | ㉞ NBF東銀座スクエア | |
| | ㉟ NBF小川町ビルディング | |
| | ㊱ 日本橋兜町M-SQUARE | |
| | ㊲ NBF池袋タワー | |
| | ㊳ NBF池袋シティビル | |
| | ㊴ 東五反田スクエア
(平成24年2月1日取得) | |
| | ㊵ 龍角散ビル
(平成24年2月1日取得) | |

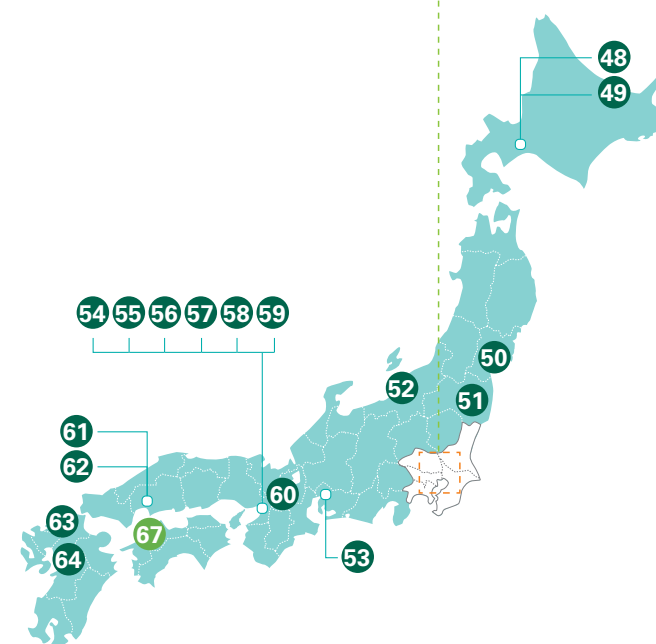


東京周辺都市部

- ⑬ 中野坂上サンブライトツイン
- ⑭ NBF豊洲キャナルフロント
- ⑮ NBF豊洲ガーデンフロント
- ⑯ NBF上野ビル
- ⑰ 調布サウスゲートビル
- ⑱ 新川崎三井ビルディング
(平成24年3月30日追加取得予定)
- ⑲ 横浜STビル
- ⑳ バレール三井ビルディング
- ㉑ NBF厚木ビル
- ㉒ つくば三井ビルディング
- ㉓ NBF宇都宮ビル
- ㉔ シーノ大宮ノースウイング
- ㉕ NBF浦和ビル
- ㉖ NBF新浦安タワー
- ㉗ NBF松戸ビル

地方都市部

- ㉘ 札幌エルプラザ
- ㉙ NBF札幌南二条ビル
- ㊱ NBF仙台本町ビル
- ㊲ NBFユニックスビル
- ㊳ NBF新潟テレコムビル
- ㊴ NBF名古屋広小路ビル
- ㊵ アクア堂島NBFタワー
- ㊶ 信濃橋三井ビルディング
- ㊷ サンマリオンNBFタワー
- ㊸ 堺筋本町センタービル
- ㊹ NBF堺東ビル
- ㊺ アクア堂島東館
- ㊻ NBF四条烏丸ビル
- ㊼ NBF広島立町ビル
- ㊽ 広島袋町ビルディング
(平成24年4月13日追加取得予定)
- ㊾ 博多祇園M-SQUARE
- ㊿ NBF熊本ビル
- ㊿ シュロス日銀前
(平成24年3月30日取得予定)



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	7.3
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	33,092	H14.9 H18.4 H23.12	45,002	5.2
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	4.8
④	三菱重工ビル	東京都港区港南二丁目	35,641	H23.9	36,300	4.2
⑤	芝NBFタワー	東京都港区芝大門一丁目	24,728	H13.7	32,000	3.7
⑥	NBFプラチナタワー	東京都港区白金一丁目	33,503	H18.3	31,000	3.6
⑦	NBF南青山ビル	東京都港区南青山三丁目	9,631	H20.8	31,000	3.6
⑧	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	2.8
⑨	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	16,309	H13.5 H16.12	23,945	2.8
⑩	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	2.7
⑪	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	2.4
⑫	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
⑬	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
⑭	GSKビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目	20,426	H13.5	15,616	1.8
⑮	リバーシティM-SQUARE	東京都中央区佃二丁目	16,232	H23.2	13,350	1.5
⑯	NBF虎ノ門ビル	東京都港区西新橋一丁目	10,067	H16.6	13,337	1.5
⑰	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	1.5
⑱	第2新日鐵ビル	東京都中央区新川二丁目	17,338	H14.12	12,614	1.4
⑲	NBF ALLIANCE	東京都港区南青山五丁目	4,043	H16.7	9,126	1.0
⑳	四谷メディカルビル	東京都新宿区左門町	7,481	H17.8	8,800	1.0
㉑	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
㉒	NBF渋谷イースト	東京都渋谷区渋谷三丁目	4,993	H20.1	8,000	0.9
㉓	NBF芝公園ビル	東京都港区芝三丁目	7,087	H16.6	6,770	0.8
㉔	NBF高輪ビル	東京都港区高輪一丁目	10,458	H13.5	6,667	0.8
㉕	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
㉖	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
㉗	住友電設ビル	東京都港区三田三丁目	5,991	H13.5	5,365	0.6
㉘	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
㉙	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
㉚	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
㉛	NBF池袋タワー	東京都豊島区東池袋一丁目	5,652	H16.6	4,695	0.5
㉜	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
小 計			428,534		565,027	64.9

※1 平成23年12月31日現在保有の物件について記載しています。

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

※3 投資比率は、取得価格合計に対する比率の小数点第1位未満を四捨五入して求めています。

※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	4.7
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	4.0
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	2.9
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	2.3
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	0.4
④①	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
④②	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	1.0
④③	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
④④	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	1.9
④⑤	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
④⑥	NBF新浦安タワー	千葉県浦安市入船一丁目	22,838	H20.3	15,700	1.8
④⑦	NBF松戸ビル	千葉県松戸市本町	4,770	H13.5	2,455	0.3
小 計			259,731		208,899	24.0

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	7,539	H13.5	3,566	0.4
⑤②	NBFユニックスビル	福島県福島市米町	13,329	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	9,876	H16.3 H20.3	7,232	0.8
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	2.0
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	1.2
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	11,435	H17.3	6,500	0.7
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
⑤⑩	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
⑥①	NBF四条烏丸ビル	京都府京都市下京区綾小路通烏丸西入童侍者町	3,932	H13.5	1,627	0.2
⑥②	NBF広島立町ビル	広島県広島市中区立町	5,568	H15.9	2,930	0.3
⑥③	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
⑥④	博多祇園M-SQUARE	福岡県福岡市博多区冷泉町	14,328	H23.2	8,000	0.9
⑥⑤	NBF熊本ビル	熊本県熊本市辛島町	7,934	H20.3	4,500	0.5
小 計			172,887		96,302	11.1
ポートフォリオ合計			861,153		870,229	100.0

NBFのポートフォリオ

第21期取得物件



② 西新宿三井ビルディング(追加取得分)
平成23年12月6日取得

④ 三菱重工ビル
平成23年9月1日取得

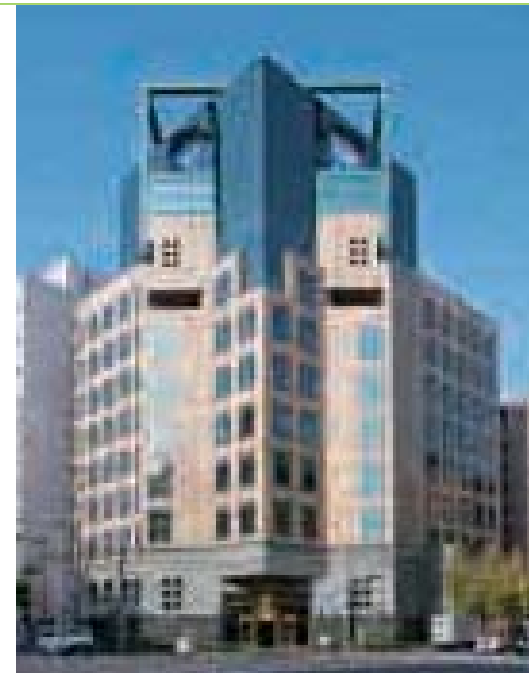


第22期取得(予定)物件

東京都心部



⑥⑤ 東五反田スクエア
平成24年2月1日取得



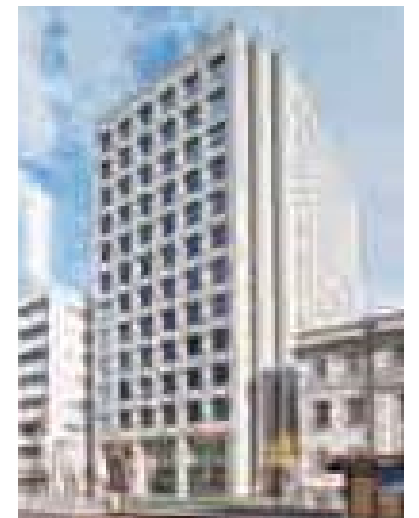
⑥⑥ 龍角散ビル
平成24年2月1日取得



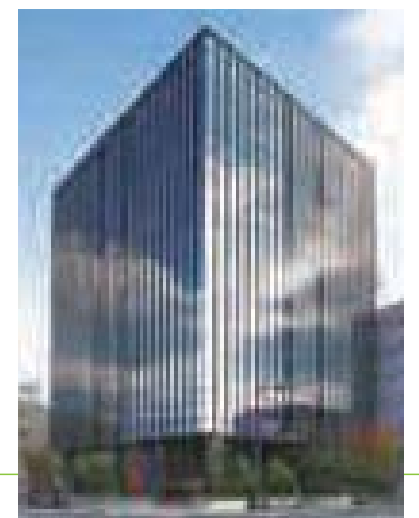
東京周辺都市部

③⑧ 新川崎三井ビルディング
(追加取得分)
平成24年3月30日取得予定

地方都市部

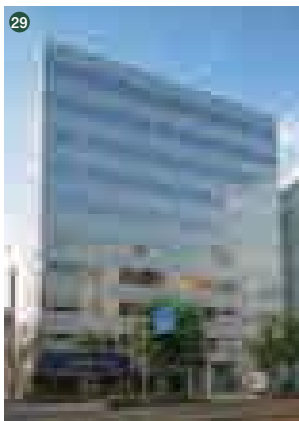


⑥② 広島袋町ビルディング
(追加取得分)
平成24年4月13日取得予定



⑥⑦ シュロス日銀前
平成24年3月30日取得予定

東京都心部



- | | | |
|------------|--------------|----------------|
| ① NBF日比谷ビル | ⑥ NBFプラチナタワー | ⑱ 第2新日鐵ビル |
| ③ ゲートシティ大崎 | ⑦ NBF南青山ビル | ⑲ NBF小川町ビルディング |
| ⑤ 芝NBFタワー | ⑪ 三井生命御茶ノ水ビル | ⑳ NBF池袋シティビル |

東京都心部



- 8 虎ノ門琴平タワー
- 10 中目黒GTタワー
- 12 NBF銀座通りビル
- 17 興和西新橋ビルB棟

- 19 NBF ALLIANCE
- 20 四谷メディカルビル
- 22 NBF渋谷イースト
- 23 NBF芝公園ビル

- 26 NBF芝公園大門通りビル
- 30 日本橋兜町M-SQUARE
- 31 NBF池袋タワー

東京都心部



9 NBF日本橋室町センタービル

13 新宿三井ビルディング二号館

14 GSKビル

15 リバーシティM-SQUARE

16 NBF虎ノ門ビル

21 渋谷ガーデンフロント

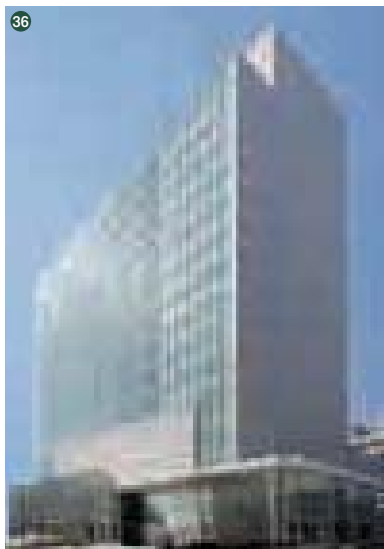
24 NBF高輪ビル

25 NBF赤坂山王スクエア

27 住友電設ビル

28 NBF東銀座スクエア

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

39 横浜STビル

40 パレール三井ビルディング

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

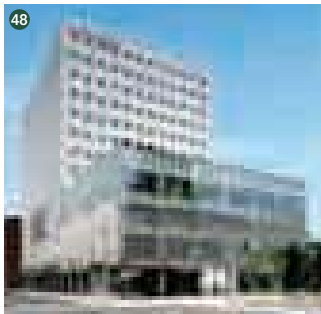
44 シーノ大宮ノースウイング

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 | 54 アクア堂島NBFタワー | 60 NBF四条烏丸ビル |
| 49 NBF札幌南二条ビル | 55 信濃橋三井ビルディング | 61 NBF広島立町ビル |
| 50 NBF仙台本町ビル | 56 サンマリオンNBFタワー | 63 博多祇園M-SQUARE |
| 51 NBFユニックスビル | 57 堺筋本町センタービル | 64 NBF熊本ビル |
| 52 NBF新潟テレコムビル | 58 NBF堺東ビル | |
| 53 NBF名古屋広小路ビル | 59 アクア堂島東館 | |

1. 投資法人の運用状況等の推移

期 別 計 算 期 間	単位	第17期 自 平成21年 7月 1日 至 平成21年12月31日	第18期 自 平成22年 1月 1日 至 平成22年 6 月30日	第19期 自 平成22年 7月 1日 至 平成22年12月31日	第20期 自 平成23年 1月 1日 至 平成23年 6 月30日	第21期 自 平成23年 7月 1日 至 平成23年12月31日
営業収益	百万円	29,927	28,340	27,314	28,080	29,773
（うち不動産賃貸事業収益）	百万円	(29,927)	(28,034)	(27,314)	(28,080)	(29,773)
営業費用	百万円	16,404	16,168	15,995	16,161	17,587
（うち不動産賃貸事業費用）	百万円	(15,086)	(14,827)	(14,824)	(14,950)	(16,145)
営業利益	百万円	13,523	12,171	11,318	11,918	12,186
経常利益	百万円	10,663	9,282	8,399	8,964	9,128
当期純利益	(a) 百万円	10,662	9,281	8,398	8,757	9,127
総資産額	(b) 百万円	782,311	774,378	765,202	823,705	852,854
（対前期比）	%	(△0.2)	(△1.0)	(△1.2)	(＋7.6)	(＋3.5)
純資産額	(c) 百万円	396,838	395,457	394,574	423,872	424,242
（対前期比）	%	(△0.3)	(△0.3)	(△0.2)	(＋7.4)	(＋0.1)
出資総額	百万円	386,175	386,175	386,175	415,114	415,114
発行済投資口総数	(d) 口	542,000	542,000	542,000	578,500	578,500
1口当たり純資産額	(c)/(d) 円	732,173	729,626	727,996	732,709	733,348
分配総額	(e) 百万円	10,662	9,281	8,398	8,757	8,793
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	19,672	17,125	15,495	15,138	15,200
（うち1口当たり利益分配金額）	円	(19,672)	(17,125)	(15,495)	(15,138)	(15,200)
（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) %	1.4 (2.7)	1.2 (2.4)	1.1 (2.2)	1.1 (2.3)	1.1 (2.2)
自己資本利益率	(注2) %	2.7 (5.4)	2.3 (4.7)	2.1 (4.3)	2.1 (4.3)	2.2 (4.3)
自己資本比率 （対前期比増減）	(c)/(b) %	50.7 (△0.0)	51.1 (＋0.3)	51.6 (＋0.5)	51.5 (△0.1)	49.7 (△1.7)
配当性向	(注3) (e)/(a) %	100.0	100.0	99.9	100.0	96.3
【その他参考情報】						
投資物件数	(注4) 件	61	59	59	64	64
テナント数	(注4) 件	898	910	952	1,011	1,042
総賃貸可能面積	㎡	770,150	763,000	762,983	828,491	861,153
期末稼働率	(注4) %	94.8	94.5	96.6	97.1	98.1
当期減価償却費	百万円	5,282	5,238	5,171	5,533	5,901
当期資本的支出額	百万円	1,406	1,478	1,769	1,694	1,975
賃貸NOI (Net Operating Income)	(注2) 百万円	20,123	18,445	17,660	18,663	19,529

(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23年6月期(第20期)まで20回の利益分配を行いました。

(2)投資環境と運用実績

当期の日本経済では、平成23年3月の東日本大震災で被災した設備の修復等、設備投資は緩やかな増加基調にあり、個人消費も底堅く推移しました。一方、輸出や生産は、海外経済の減速や円高に加えて、タイの洪水の影響も残る中で、横ばい圏内の動きとなりました。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。不動産流通市場では、東日本大震災の影響による一時的な停滞感があったものの、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9月に「三菱重工ビル」(信託受益権の準共有持分、取得価格(以下、同様)363.0億円)、平成23年12月に「西新宿三井ビルディング」(追加取得、区分所有権の共有持分、0.9億円)をそれぞれ取得し、平成23年12月に「シュロス日銀前」(所有権、33.1億円、平成24年3月引渡予定)の取得を決定しました。また、平成23年7月に売買契約を締結しました「NBF須田町ヴェルデビル」(所有権、譲渡価額32.5億円)につき、平成23年8月(建物)及び12月(土地)に譲渡を完了しました。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8,702億円(取得価格ベース)、総賃貸可能面積は86.1万㎡(26.0万坪)、期末稼働率は98.1%(前期比1.0ポイントの上昇)となり、テナント総数は1,042となっています。

(3)資金調達の概要

本投資法人は、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。)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。

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600億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9月には第12回無担保投資法人債(金額100億円、期間5年)を発行し、平成23年12月31日現在の発行枠残高は1,900億円となっています。なお、テナントからの預り敷金についても効率的に運用し、平成23年12月31日現在の運用している敷金相当額(預金見合いがない敷金相当額)は335億円となっています。

これらの結果、当期末時点における総資産負債比率は48.2%、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82.8%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	200億円	400億円
契約締結日	平成23年3月17日	平成23年9月1日
契約期限	平成24年3月16日	平成26年8月31日
担保・保証等	無担保・無保証	無担保・無保証

I. 資産運用報告

発行登録書の概要

発行予定額	2,000億円以内
発行予定期間	平成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29,773百万円(前期比1,692百万円増、6.0%増)、不動産賃貸事業利益は13,628百万円(前期比498百万円増、3.8%増)、資産運用報酬・保管及び事務委託コスト等の費用控除後の営業利益は12,186百万円(前期比267百万円増、2.2%増)、経常利益は9,128百万円(前期比163百万円増、1.8%増)、当期純利益は9,127百万円(前期比369百万円増、4.2%増)となりました。これは、当期に取得した物件の新規稼働に加え、前期に取得した6物件(追加取得を含む)が通期稼働したことに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)の適用に従い、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2による圧縮積立金(334百万円)を控除し、その残額である8,793百万円を利益分配した結果、投資口1口当たりの分配金は15,200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。

なお、平成23年12月31日現在における投資口発行等の状況は上記のとおりですが、平成24年1月10日及び平成24年1月18日開催の役員会において、後記「6. 決算後に生じた重要な事実」に記載のとおり、新投資口の発行に関する決議を行いました。

【投資口の取引所価格の推移】

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

期 決算年月	第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 平成23年12月
最 高	895,000円	815,000円	850,000円	871,000円	830,000円
最 低	679,000円	704,000円	702,000円	735,000円	620,000円

4. 分配金等の実績

当期(第21期)の分配金は、1口当たり15,200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)及び「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」(租税特別措置法第66条の2)の適用を企図し、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2に定める圧縮積立金を控除した残額である8,793,200千円を利益分配金として分配することとしました。

期	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期
計算期間	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	自 平成23年 7 月 1 日 至 平成23年12月31日
当期末処分利益総額	10,662,478千円	9,281,801千円	8,398,597千円	8,757,476千円	9,127,288千円
利益留保額	254千円	51千円	307千円	143千円	334,088千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	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)	8,793,200千円 (15,200円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	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)	8,793,200千円 (15,200円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	一千円 (一円)	一千円 (一円)	一千円 (一円)	一千円 (一円)	一千円 (一円)

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、各種の政策効果などを背景に、景気の緩やかな持ち直し傾向が続くことが期待されます。ただし、欧州の政府債務危機の影響により海外景気が下振れし我が国の景気が下押しされるリスク、電力供給の制約や原子力災害の影響、デフレの影響や雇用情勢の悪化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。

I. 資産運用報告

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

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

(d)コンプライアンス・リスク管理

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

6. 決算後に生じた重要な事実

平成24年1月10日及び平成24年1月18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24年1月25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433,287,276,000円、発行済投資口数は608,500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り出しに伴い、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24年2月21日を払込期日(予定)としています。

(a)一般募集(公募)による新投資口の発行

発行新投資口数	30,000口
発行価格	624,975円
発行価格の総額	18,749,250,000円
発行価額	605,745円
発行価額の総額	18,172,350,000円
払込期日	平成24年1月25日
分配金起算日	平成24年1月1日

(b)第三者割当による新投資口の発行

発行新投資口数	4,500口
発行価額	605,745円
発行価額の総額	2,725,852,500円
割当先	野村證券株式会社
払込期日	平成24年2月21日(予定)

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

(参考情報)

(a)平成23年12月6日付で、以下の資産の取得について売買契約書を締結しており、平成24年3月30日の引渡しを予定しております。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		シュロス日銀前
特定資産の種類		不動産
所在地(地番)		愛媛県松山市三番町四丁目9番6
土地	地積	1,136.19㎡(敷地全体)
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付12階建
	延床面積	9,266.82㎡(建物全体)
	所有形態	所有権100%
	建築時期	平成21年3月11日
	用途	事務所、店舗、駐車場
取得予定年月日		平成24年3月30日
取得予定価格		3,310,000,000円
信託受託者		—
建物管理会社		株式会社住宅情報館
特記事項		①本敷地のうち、境界点の一部につき境界標が設置されていません。
		②本投資法人が、本物件を第三者に売却する場合には、まず売主に対して通知することとなっています。
		③本投資法人(買主)の責に帰すべき事由に基づき本物件の売買契約が解除された場合には、売主に対し、かかる契約の違約金として売買代金の20%を支払うこととなっています。

(b)平成24年1月10日付で、以下の資産の取得について売買契約書を締結し、平成24年2月1日付で取得を完了しております。取得日現在の概況等は以下のとおりです。

物件の名称		東五反田スクエア	
特定資産の種類		不動産	
所在地(住居表示)		東京都品川区東五反田二丁目10番2号	
土地	地積	3,788.02㎡(敷地全体)	
	用途地域	準工業地域	
	所有形態	所有権(敷地権割合約38.3%)	
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付16階建	
	延床面積	27,564.04㎡(建物全体)	
	所有形態	所有権(区分所有)	
	建築時期	平成21年4月30日	
	所有階・床面積・用途等	所有階：店舗 1階 112.47㎡(持分100%) 事務所 4階・6階～10階 6,006.82㎡(持分100%) 所有割合：専有面積割合で約38.42%に相当	
取得年月日		平成24年2月1日	
取得価格		8,350,000,000円	
信託受託者		—	
建物管理会社		三井不動産株式会社	
特記事項		①本敷地のうち、境界の一部について境界確認が行われておらず、確認の手続き中です。 ②本投資法人は、本物件を三井不動産株式会社に賃貸し、三井不動産株式会社は転借人にこれを転賃しています。また、本物件の1階の一部及び4階から16階は各区分所有者と三井不動産株式会社の間で締結された「東五反田スクエアに関する一元運用規定」の対象である「一元運用区画」であり、一元運用区画から生じる賃貸収益、賃貸費用は、各区分所有者が一元運用権利割合に応じて収受、負担しています。 ③本物件は、区分所有建物であり、当該区分所有に係る規約等の適用を受けます。なお、当該規約においては、区分所有権を譲渡する場合の他の区分所有者の優先的な買取権などが定められています。	

物件の名称		龍角散ビル	
特定資産の種類		不動産	
所在地(住居表示)		東京都千代田区東神田二丁目5番12号	
土地	地積	1,545.95㎡(敷地全体)	
	用途地域	商業地域	
	所有形態	所有権(敷地権割合約89.0%)	
建物	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建	
	延床面積	10,073.78㎡(建物全体)	
	所有形態	所有権(区分所有)	
	建築時期	平成3年11月30日	
	所有階・床面積・用途等	所有階：倉庫 1階	12.04㎡(持分100%)
		事務所 1階～8階	5,305.11㎡(持分100%)
		所有割合：専有面積割合で89.0%に相当	
取得年月日		平成24年2月1日	
取得価格		4,050,000,000円	
信託受託者		—	
建物管理会社		三井不動産ビルマネジメント株式会社	
特記事項		①本物件は、区分所有建物であり、当該区分所有に係る規約の適用を受けます。なお、当該規約においては、区分所有権を譲渡する場合の他の区分所有者の優先的な買取権などが定められています。	
		②本物件の西側私道部分は建築基準法第42条第2項による道路のため道路以外の用途には利用できないこととなっています。	

(c)平成24年1月10日付で、以下の資産の取得について売買契約書を締結しており、平成24年3月30日の引渡しを予定しております。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		新川崎三井ビルディング(追加取得分)
特定資産の種類		不動産
所在地(住居表示)		神奈川県川崎市幸区鹿島田890番12号
土地	地積	19,478.07㎡(敷地全体)
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権の共有持分15%(既保有分と合わせ50%)
建物	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付32階建
	延床面積	138,485.98㎡(建物全体)
	所有形態	所有権の共有持分15%(既保有分と合わせ50%)
	建築時期	平成1年5月22日
用途		事務所・店舗、駐車場
取得予定年月日		平成24年3月30日
取得予定価格		5,520,000,000円
信託受託者		—
建物管理会社		三井不動産株式会社
特記事項		①共有物に関する協定書において、他の共有者に優先して譲渡の申出を行うこと、共有者の同意なく第三者に譲渡、質入、担保設定等が行えないこと、分割請求の禁止などが定められています。
		②本敷地の土壌汚染の可能性については、現状の管理運営、使用を行う限りにおいて、人の健康などに被害の恐れがないことを株式会社イー・アール・エスに確認しています。
		③本投資法人は、本物件を三井不動産株式会社に賃貸し、三井不動産株式会社はこれを転借人に転貸しています。
		④本物件には、点検・記録等の管理を実施すべきアスベストを含有する吹付け材の使用が確認されていますが、安定した状態であり、健康被害を及ぼす状態ではありません。今後は状況に応じて撤去又は封じ込め等を行っていく予定です。
		⑤本投資法人(買主)の責に帰すべき事由に基づき本物件の売買契約が解除された場合には、売主に対し、かかる契約の違約金として売買代金の20%を支払うこととなっています。

(d)平成24年1月10日付で、以下の資産の取得について売買契約書を締結しており、平成24年4月13日の引渡しを予定しております。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		広島袋町ビルディング(追加取得分)
特定資産の種類		不動産
所在地(住居表示)		広島県広島市中区袋町5番25号
土地	地積	2,039.20㎡(敷地全体)
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権(敷地権割合20%)(既保有分と合わせ30%)
建物	構造	鉄骨造陸屋根14階建
	延床面積	16,411.08㎡(建物全体)
	所有形態	所有権(区分所有の共有)
	建築時期	平成14年1月30日
所有権・床面積・用途等		事務所(3階から13階) 10,055.53㎡(持分25%(既保有分と合わせ37.5%))
		所有割合：専有面積割合で約20.8%に相当(既保有分と合わせ約31.2%に相当)
取得予定年月日		平成24年4月13日
取得予定価格		1,380,000,000円
信託受託者		—
建物管理会社		合同産業株式会社
特記事項		①本物件は、区分所有建物かつ共有建物であり、当該区分所有及び共有に係る規約の適用を受けます。なお、当該規約においては、区分所有権または共有持分を譲渡する場合の他の区分所有者または他の共有者の優先的な買取権、共有に係る分割請求の禁止などが定められています。
		②本投資法人(買主)の責に帰すべき事由に基づき本物件の売買契約が解除された場合には、売主に対し、かかる契約の違約金として売買代金の20%を支払うこととなっています。

(注)平成23年12月31日時点において一部テナントから解約予告を受領しています。解約予定の賃貸面積は本物件区分所有部分の約7.7%に相当します。

1. 出資の状況

期 決算年月	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	第21期 平成23年12月31日現在
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総数	542,000口	542,000口	542,000口	578,500口	578,500口
出資総額	386,175百万円	386,175百万円	386,175百万円	415,114百万円	415,114百万円
投資主数	15,612人	15,293人	14,812人	15,348人	15,220人

2. 投資口に関する事項

平成23年12月31日現在における発行済投資口の総数のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数(口)	発行済投資口の総数に対する所有投資口数の割合(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	89,581	15.48
野村信託銀行株式会社(投信口)	46,658	8.06
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	44,831	7.74
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)	18,312	3.16
住友生命保険相互会社	12,256	2.11
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	11,573	2.00
株式会社中国銀行	7,636	1.31
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505223	7,530	1.30
全国共済農業協同組合連合会	7,071	1.22
合 計	266,263	46.02

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

3. 役員等に関する事項

平成23年12月31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	9,000
	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	—	17,200

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

(注2)有限責任 あずさ監査法人への支払報酬総額には、公認会計士法第2条第1項以外の業務に係る報酬(4,700千円)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12月31日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	日本ビルファンドマネジメント株式会社
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資主名簿等管理人）	中央三井信託銀行株式会社
一般事務受託者（特別口座管理事務受託者）	中央三井信託銀行株式会社
一般事務受託者（会計事務等）	税理士法人平成会計社
一般事務受託者（機関の運営）	日本ビルファンドマネジメント株式会社
一般事務受託者（納税事務等）	税理士法人プライスウォーターハウスクーパース
一般事務受託者（投資法人債に関する事務）	株式会社三井住友銀行、大和証券キャピタル・マーケットズ株式会社、中央三井信託銀行株式会社、メルリ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20期 （平成23年6月30日現在）		第21期 （平成23年12月31日現在）	
		保有総額 （百万円）	対総資産比率 （％）	保有総額 （百万円）	対総資産比率 （％）
不動産	東京都心部	224,590	27.3	220,030	25.8
	東京周辺都市部	135,724	16.5	134,842	15.8
	地方都市部	44,315	5.4	44,003	5.2
信託不動産	東京都心部	275,001	33.4	311,961	36.6
	東京周辺都市部	59,422	7.2	58,935	6.9
	地方都市部	41,327	5.0	41,258	4.8
小 計		780,381	94.7	811,031	95.1
預金・その他の資産		43,323	5.3	41,823	4.9
資産総額計		823,705 (780,381)	100.0 (94.7)	852,854 (811,031)	100.0 (95.1)

- (注1) 保有総額は、決算日時点の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっています。
- (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20期 2,494百万円、第21期 2,578百万円）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20期 299百万円、第21期 295百万円）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20期 30,188百万円、第21期 29,991百万円）及び信託不動産（第20期 7,690百万円、第21期 7,599百万円）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12月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 （百万円）	賃貸可能面積 （㎡）	賃貸面積 （㎡）	稼働率 （％）	対総賃貸 収入比率 （％）	主たる用途
NBF日比谷ビル	64,487	27,576	27,058	98.1	4.9	オフィスビル
中野坂上サンブライトツイン	37,591	32,082	31,358	97.7	3.7	オフィスビル
三菱重工ビル	37,520	35,641	35,641	100.0	(注2)	オフィスビル
ゲートシティ大崎	35,256	29,940	29,940	100.0	4.7	オフィスビル
西新宿三井ビルディング(注3)	34,985	33,092	33,092	100.0	3.7	オフィスビル
NBF豊洲キャナルフロント	32,022	36,638	36,154	98.7	3.5	オフィスビル
NBF南青山ビル	31,541	9,631	9,521	98.9	1.5	オフィスビル
芝NBFタワー	29,118	24,728	24,383	98.6	3.3	オフィスビル
NBFプラチナタワー	28,813	33,503	33,503	100.0	5.1	オフィスビル
NBF豊洲ガーデンフロント	24,330	28,300	28,300	100.0	3.3	オフィスビル
合 計	355,666	291,131	288,948	99.3	36.1	

- (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) 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3) 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12月31日現在、本投資法人が保有するオフィスビル（不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権等）の明細は以下のとおりです。（注1）

	不動産等の名称	所 在 地	所有形態	賃貸可能	期末算定	帳簿価額
				面積 （㎡）	価額(注2) （百万円）	（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	64,487
	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	33,092	44,100	34,985
	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	40,700	35,256
	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	38,900	37,520
	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	26,400	29,118
	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	28,813
	NBF南青山ビル	東京都港区南青山三丁目1番31号	不動産	9,631	16,900	31,541
	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	30,700	20,037
	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	16,309	27,100	24,196
	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	21,700	20,084
	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	21,123
	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	17,582
	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	16,411
	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	21,700	13,607
	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	13,800	13,422
	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	17,100	13,349
	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	15,700	11,634
	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	13,970	11,042
	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	9,437
	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	7,481	7,400	8,286
	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	13,900	7,952
	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	6,570	8,118
	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	6,467
	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	7,640	6,501
	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	7,000	6,291
	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	6,315
	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	4,990	4,761

Ⅰ. 資産運用報告

不動産等の名称		所 在 地	所有形態	賃貸可能 面積 (㎡)	期末算定 価額(注2) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
東京 都心部	NBF東銀座スクエア	東京都中央区築地一丁目13番14号	信託受益権	4,871	7,210	4,760
	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	5,530	5,126
	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	4,860	4,874
	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	4,580
	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	4,930	4,303
小 計				428,534	577,100	531,992
東京周 辺都市部	中野坂上サンブライトツイン	東京都中野区本町二丁目46番1号、4号	不動産/信託受益権	32,082	30,300	37,591
	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	32,022
	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	24,330
	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	8,630	10,403
	調布サウスゲートビル	東京都調布市小島町二丁目48番地26	不動産	13,762	9,320	9,320
	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	14,500	18,217
	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	13,900	12,315
	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	3,530	3,229
	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	2,195
	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	7,290	6,998
	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	2,380
	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	18,000	14,828
	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	1,920
	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	22,838	11,500	15,823
	NBF松戸ビル	千葉県松戸市本町18番4号	不動産	4,770	2,280	2,201
	小 計			259,731	189,610	193,777
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	6,560	3,703
	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	1,540	1,699
	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	2,860	3,559
	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	13,329	3,310	3,079
	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	3,609
	NBF名古屋広小路ビル	愛知県名古屋市中区栄三丁目3番6号	不動産	9,876	7,230	6,942
	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	16,229
	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	11,327
	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	7,930	8,036
	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	11,435	6,390	6,118
	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	1,956
	アクア堂島東館	大阪府大阪市北区堂島浜一丁目4番4号	信託受益権	3,243	1,780	1,710
	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	3,932	1,230	1,376
	NBF広島立町ビル	広島県広島市中区立町2番27号	不動産	5,568	2,400	2,856
	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	770	680
	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	8,070	7,950
	NBF熊本ビル	熊本県熊本市辛島町3番20号	不動産	7,934	3,710	4,424
小 計				172,887	89,980	85,261
合 計				861,153	856,690	811,031

(ご参考) 第22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	東五反田スクエア	東京都品川区東五反田二丁目10番2号	不動産	6,166	8,350	8,350
	龍角散ビル	東京都千代田区東神田二丁目5番12号	不動産	5,332	4,050	4,050
東京周 辺都市部	新川崎三井ビルディング (追加取得分)	神奈川県川崎市幸区鹿島田890番12号	不動産	11,967	6,180	5,520
地 方 都 市 部	広島袋町ビルディング (追加取得分)	広島県広島市中区袋町5番25号	不動産	2,618	1,540	1,380
	シュロス日銀前	愛媛県松山市三番町四丁目9番6	不動産	6,012	3,490	3,310

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(H23.1.1～H23.6.30)				当期(H23.7.1～H23.12.31)			
		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	82	95.1	1,405	5.0	85	98.1	1,465	4.9
	西新宿三井ビルディング(注9)	1(27)	100.0(93.0)	1,136	4.0	1(30)	100.0(96.4)	1,086	3.7
	ゲートシティ大崎	1(65)	100.0(91.7)	1,168	4.2	1(69)	100.0(91.0)	1,385	4.7
	三菱重工ビル	—	—	—	—	12	100.0	(注8)	(注8)
	芝NBFタワー	32	98.6	1,013	3.6	32	98.6	996	3.3
	NBFプラチナタワー	6	100.0	1,521	5.4	6	100.0	1,532	5.1
	NBF南青山ビル	8	92.5	434	1.5	8	98.9	456	1.5
	虎ノ門琴平タワー	1(21)	100.0(96.7)	891	3.2	1(22)	100.0(97.9)	879	3.0
	NBF日本橋室町センタービル	13	98.3	844	3.0	14	97.8	833	2.8
	中目黒GTタワー(注10)	1(19)	100.0(100.0)	942	3.4	1(18)	100.0(99.2)	894	3.0
	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	45	91.3	540	1.9	47	98.9	531	1.8
	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	8	100.0	617	2.1
	NBF虎ノ門ビル	13	96.4	570	2.0	12	84.4	674	2.3
	興和西新橋ビルB棟	2(12)	99.7(97.5)	(注8)	(注8)	2(13)	99.7(99.7)	(注8)	(注8)
	第2新日鐵ビル	2(37)	100.0(100.0)	(注8)	(注8)	2(36)	100.0(99.6)	(注8)	(注8)
	NBF ALLIANCE	9	100.0	293	1.0	8	100.0	264	0.9
	四谷メディカルビル	1(35)	100.0(87.6)	250	0.9	1(37)	100.0(96.8)	244	0.8
	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	96.4	190	0.7	5	100.0	191	0.6
	NBF芝公園ビル	6(17)	100.0(100.0)	311	1.1	6(16)	100.0(99.3)	306	1.0
	NBF高輪ビル	6	100.0	311	1.1	6	100.0	308	1.0
	NBF赤坂山王スクエア	6	100.0	208	0.7	6	100.0	220	0.7
	NBF芝公園大門通りビル	7	100.0	104	0.4	7	100.0	142	0.5
	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	239	0.9	8	100.0	233	0.8
	NBF小川町ビルディング	1(10)	100.0(82.5)	186	0.7	1(13)	100.0(100.0)	162	0.5
	日本橋兜町M-SQUARE	2	100.0	(注8)	(注8)	2	100.0	(注8)	(注8)
	NBF池袋タワー	13	92.1	196	0.7	12	82.6	182	0.6
	NBF池袋シティビル	10	92.8	186	0.7	10	92.8	173	0.6
東京周 辺都市部	中野坂上サンブライトツイン	9	100.0	1,049	3.7	9	97.7	1,091	3.7
	NBF豊洲チャンネルフロント	9	98.7	1,062	3.8	9	98.7	1,048	3.5
	NBF豊洲ガーデンフロント	4	100.0	978	3.5	4	100.0	984	3.3
	NBF上野ビル	6	100.0	216	0.8	6	100.0	282	1.0
	調布サウスゲートビル	1	100.0	(注8)	(注8)	1	100.0	(注8)	(注8)
	新川崎三井ビルディング	1(16)	100.0(95.1)	850	3.0	1(14)	100.0(96.5)	859	2.9
	横浜STビル	90	93.7	647	2.3	94	95.6	636	2.1
	パレール三井ビルディング	1(35)	100.0(97.1)	296	1.1	1(33)	100.0(92.8)	286	1.0
	NBF厚木ビル	15	83.9	104	0.4	17	90.8	109	0.4
	つくば三井ビルディング	62	97.9	437	1.6	60	97.2	441	1.5
	NBF宇都宮ビル	39	95.1	131	0.5	39	95.1	126	0.4
	シーノ大宮ノースウィング	38	94.9	716	2.6	38	96.6	702	2.4
	NBF浦和ビル	13	94.5	99	0.4	13	100.0	101	0.3
	NBF新浦安タワー	41	98.0	576	2.1	41	96.8	581	2.0
	NBF松戸ビル	24	96.4	125	0.4	23	92.7	126	0.4

不動産等の名称	前期(H23.1.1～H23.6.30)				当期(H23.7.1～H23.12.31)			
	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) (%)
札幌エルプラザ	12	100.0	321	1.1	12	100.0	322	1.1
NBF札幌南二条ビル	3	98.1	106	0.4	3	100.0	106	0.4
NBF仙台台本町ビル	9	92.2	169	0.6	9	92.4	165	0.6
NBFユニックスビル	48	92.4	255	0.9	48	98.9	259	0.9
NBF新潟テレコムビル	33	96.4	203	0.7	33	96.4	204	0.7
NBF名古屋広小路ビル	20	87.4	231	0.8	23	98.2	251	0.8
アクア堂島NBFタワー	45	96.6	666	2.4	46	94.7	709	2.4
信濃橋三井ビルディング	1(54)	100.0(87.6)	596	2.1	1(52)	100.0(85.3)	573	1.9
サンマリオンNBFタワー	30	94.8	379	1.4	29	93.8	377	1.3
堺筋本町センタービル	37	78.2	251	0.9	42	90.3	241	0.8
NBF堺東ビル	20	86.5	105	0.4	19	79.8	105	0.4
アクア堂島東館	17	70.7	69	0.2	19	87.3	75	0.3
NBF四条烏丸ビル	15	84.7	69	0.2	15	87.7	71	0.2
NBF広島立町ビル	28	91.1	129	0.5	30	94.2	131	0.4
広島袋町ビルディング	17	100.0	38	0.1	17	100.0	39	0.1
博多祇園M-SQUARE	15	97.3	223	0.8	16	100.0	387	1.3
NBF熊本ビル	15	98.3	186	0.7	15	98.3	192	0.6
譲渡済1物件(注11)	0	0.0	(注8)	(注8)	—	—	(注8)	(注8)
合 計	1,011(1,340)	97.1(95.6)	28,080	100.0	1,042(1,376)	98.1(96.9)	29,773	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。なお、平成24年3月30日取得予定の「シュロス日銀前」については、平成23年11月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づいた価格を記載しています。
- (注3) 任意組合出資持分(賃貸可能面積2,453㎡、帳簿価額2,578百万円)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295百万円)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21期末保有物件に加え、平成24年2月1日に「東五反田スクエア」及び「龍角散ビル」を取得するとともに、平成24年3月30日に「新川崎三井ビルディング(追加取得分)」及び「シュロス日銀前」、平成24年4月13日に「広島袋町ビルディング(追加取得分)」をそれぞれ取得する予定です。
- (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77百万円、前期賃貸事業収入81百万円)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14百万円、前期賃貸事業収入15百万円)を含めて記載しています。
- (注11) 第21期譲渡のNBF須田町ヴェルデビルについて記載しています。

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12月31日現在同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。なお、任意組合出資持分は、特定資産(不動産)への投資に付随するものであることから特定資産(不動産)に含めて記載しています。

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、今後とも定期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
NBF新浦安タワー (千葉県浦安市)	空調設備改修工事	自 平成24年10月 至 平成24年11月	270	—	—
住友電設ビル (東京都港区)	空調設備改修工事	自 平成24年 7 月 至 平成24年12月	141	—	—
新宿三井ビルディング二号館 (東京都新宿区)	空調設備改修工事	自 平成24年 7 月 至 平成24年12月	130	—	—
アクア堂島NBFタワー (大阪府大阪市)	空調設備改修工事	自 平成24年 1 月 至 平成24年 4 月	123	—	—
西新宿三井ビルディング (東京都新宿区)	共用部改修工事	自 平成24年 7 月 至 平成24年12月	119	—	—
中野坂上サンブライトツイン (東京都中野区)	自動制御改修工事	自 平成24年 7 月 至 平成24年11月	119	—	—
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	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	自 平成24年 1 月 至 平成24年 6 月	112	—	—
アクア堂島NBFタワー (大阪府大阪市)	空調設備改修工事	自 平成24年10月 至 平成24年12月	100	—	—
NBF高輪ビル (東京都港区)	空調設備改修工事	自 平成24年 7 月 至 平成24年12月	92	—	—
NBFユニックスビル (福島県福島市)	空調設備改修工事	自 平成24年10月 至 平成24年10月	57	—	—
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	自 平成24年 3 月 至 平成24年 5 月	52	—	—
NBF厚木ビル (神奈川県厚木市)	空調設備改修工事	自 平成24年 1 月 至 平成24年 3 月	52	—	—
アクア堂島東館 (大阪府大阪市)	中央監視盤改修工事	自 平成24年 3 月 至 平成24年 5 月	34	—	—
NBF宇都宮ビル (栃木県宇都宮市)	日照調整フィルム貼付工事	自 平成24年 4 月 至 平成24年 6 月	24	—	—
NBF四条烏丸ビル (京都府京都市)	立体駐車場改修工事	自 平成24年 9 月 至 平成24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1,975百万円であり、当期に費用処理された修繕費836百万円と併せ、2,811百万円の工事を実施しています。

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)	空調設備改修工事、トイレ改修工事、全熱交換機改修工事等	自 平成23年 7 月 至 平成23年12月	193
アクア堂島NBFタワー (大阪府大阪市)	空調設備改修工事、火災報知設備改修工事、セキュリティシステム改修工事等		191
NBF高輪ビル (東京都港区)	空調設備改修工事、受変電設備改修工事、共用部スチールドア改修工事等		133
住友電設ビル (東京都港区)	空調設備改修工事、エレベーター改修工事、電力デマンドモニター設置工事等		114
GSKビル (東京都渋谷区)	空調設備改修工事、電灯分電盤改修工事、受変電設備改修工事等		106
四谷メディカルビル (東京都新宿区)	テナント貸付整備工事、設備移設工事、非常用発電機改修工事等		105
NBF日比谷ビル (東京都千代田区)	冷却塔改修工事、空調設備改修工事、幹線開閉器改修工事等		101
NBF仙台北町ビル (宮城県仙台市)	テナント貸付整備工事、中央監視盤改修工事、日照調整フィルム貼付工事等		77
NBF厚木ビル (神奈川県厚木市)	空調設備改修工事、受変電設備改修工事、テナント貸付整備工事等		40
NBF四条烏丸ビル (京都府京都市)	照明器具改修工事、立体駐車場改修工事、トイレ改修工事等		17
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		893
合 計			1,975

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17期	第18期	第19期	第20期	第21期
当期首積立金残高	1,558	1,272	1,398	1,182	2,755
当期積立額	1,714	2,751	1,690	4,414	1,817
当期積立金取崩額	2,000	2,625	1,905	2,840	2,942
次期繰越額	1,272	1,398	1,182	2,755	1,630

(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12月31日現在4,958百万円を積み立てています。

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項 目	第20期	第21期
(a)資産運用報酬	972,883	1,026,649
(b)資産保管委託報酬	35,992	39,339
(c)一般事務委託報酬	50,946	46,172
(d)役員報酬	17,458	16,200
(e)会計監査人報酬	12,900	12,500
(f)その他の費用	120,832	103,881
合 計	1,211,013	1,244,742

(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、第21期93,644千円あります。

2. 借入状況

平成23年12月31日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

	区 分	借入日	当期首 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	三菱UFJ信託銀行(株)	H23.12.30	—	15,000	0.3	H24. 1 .31	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
	(株)群馬銀行	H23.10.31	2,000	2,000	0.5	H24. 1 .31			
	(株)七十七銀行	H23.11.30	2,000	2,000	0.5	H24. 2 .29			
	信金中央金庫	H23.10.31	1,000	1,000	0.5	H24. 1 .31			
	(株)常陽銀行	H23.11.30	1,000	1,000	0.5	H24. 2 .29			
	(株)中国銀行	H23.12.30	1,000	1,000	0.5	H24. 3 .30			
	(株)山口銀行	—	1,000	—	—	—			
	小 計		8,000	22,000					
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	4,500	4,375	2.2	H31. 4 .28	分割返済 (注4)		
		H21. 8 .31	9,250	9,000	2.2	H31. 8 .30	分割返済 (注5)		
	三菱UFJ信託銀行(株)	H21. 7 .31	3,000	3,000	1.8	H26. 7 .31	期限一括		
		H21. 9 .30	1,000	1,000	1.8	H26. 9 .30			
		H22. 3 . 5	7,000	7,000	1.5	H28. 3 . 4			
		H23. 9 . 1	—	15,000	1.1	H31. 3 . 1			
	住友生命保険(相)	H13. 7 .16	5,000	—	2.1	H23. 7 .19			
		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	H23. 7 .19	—	5,000	1.0	H29. 7 .19			
		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			
	中央三井信託銀行(株)	H21. 6 .30	1,000	1,000	1.8	H26. 6 .30			
		H20.12.30	10,000	—	1.4	H23.12.30			
		H23. 6 . 1	10,000	10,000	1.2	H30. 6 . 1			
	全国共済農業協同組合連合会	H23.12.30	—	10,000	1.1	H31.12.30			
		H17. 9 .12	10,000	10,000	1.5	H27. 9 .11			
		H18. 5 .30	10,000	10,000	2.3	H28. 5 .30			
(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	7,000	1.2	H30.11.30				

I. 資産運用報告

	区 分	借入日	当期首 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	㈱三菱東京UFJ銀行	H21. 9 .30	8,000	8,000	1.6	H25. 9 .30	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3) 固定金利
		H21. 9 .30	4,000	4,000	1.8	H26. 9 .30			
		H23. 6 . 1	4,000	4,000	1.0	H29. 6 . 1			
	三井生命保険㈱	H16. 2 .13	2,000	2,000	1.7	H24. 2 .13			
		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			
	住友信託銀行㈱	H20. 9 .30	5,000	5,000	1.6	H25. 9 .30			
		H21. 4 .28	7,000	7,000	1.6	H24. 4 .27			
	信金中央金庫	H20. 6 .27	4,000	4,000	1.8	H25. 6 .27			
		H20.12.30	3,000	—	1.4	H23.12.30			
		H23. 6 . 1	3,000	3,000	1.0	H29. 6 . 1			
		H23.12.30	—	3,000	0.7	H28.12.30			
	㈱りそな銀行	H20. 9 . 9	3,000	—	1.3	H23. 9 . 9			
		H21.10.30	3,000	3,000	2.0	H27.10.30			
		H23. 6 . 1	1,000	1,000	1.0	H29. 6 . 1			
		H23. 9 . 9	—	3,000	1.0	H31. 3 . 8			
	㈱福岡銀行	H19. 7 .12	4,000	4,000	1.9	H24. 7 .12			
		H23. 6 . 1	2,000	2,000	1.0	H29. 6 . 1			
	日本生命保険(相)	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	2,000	1.3	H31. 5 .31			
	明治安田生命保険(相)	H13.12.21	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			
	大同生命保険㈱	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			
		H20.12. 2	1,000	1,000	1.4	H25.12. 2			
	㈱八十二銀行	H21. 6 .26	2,000	2,000	1.8	H26. 6 .26			
		H21. 9 .30	1,000	1,000	1.8	H27. 3 .30			
		H21. 5 .29	2,000	2,000	1.7	H26. 5 .29			
	㈱中国銀行	H23. 2 .25	2,000	2,000	1.0	H28. 2 .25			
		H17.12.15	1,000	1,000	1.7	H26.12.15			
	太陽生命保険㈱	H19. 7 .12	2,000	2,000	2.1	H26. 7 .11			
		H21. 8 .31	1,000	1,000	2.0	H27. 8 .31			
	㈱山口銀行	H23. 6 . 1	1,000	1,000	0.9	H29. 1 . 4			
		H23.11. 1	—	1,000	1.1	H31. 5 . 1			
	㈱山梨中央銀行	H21.12.28	1,000	1,000	1.1	H24.12.28			
	㈱伊予銀行	H21. 4 .30	1,000	1,000	1.9	H26. 4 .30			
	小 計		272,750	285,375					
	合 計		280,750	307,375					

- (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12月31日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘 柄	発行年月日	当期首 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	—	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)	
第12回無担保投資法人債	H23. 9 .15	—	10,000	0.64	H28. 9 .15	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)
信託受益権	三菱重工ビル	H23. 9 . 1	36,300	—	—	—	—
不動産	NBF須田町ヴェルデビル	—	—	H23. 8 . 1 H23.12.26	3,250	3,319	△197
不動産	西新宿三井ビルディング(追加取得分)	H23.12. 6	98	—	—	—	—
合 計		—	36,398	—	3,250	3,319	△197

- (注1) 取得価額又は譲渡価額は、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。)
- (注2) NBF須田町ヴェルデビルについては、建物は平成23年8月に、土地は平成23年12月にそれぞれ譲渡しました。
- (注3) 売却損益には、上記のほか「固定資産税及び都市計画税相当額の精算分等」及び「その他譲渡費用」を反映した金額を記載しております。

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

①価格調査

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	三菱重工ビル	H23. 9 . 1	信託土地	36,300	37,900
			信託建物(附属設備を含む)		
譲 渡	NBF須田町ヴェルデビル	H23.12.26	土地	3,250	3,010 (注2)
		H23. 8 . 1	建物(附属設備を含む)		

②鑑定評価

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)	不動産鑑定 評価額 (百万円)	不動産 鑑定機関	価格時点
取 得	西新宿三井ビルディング (追加取得分)	H23.12. 6	信託土地 信託建物(附属 設備を含む)	98	129	大和不動産鑑定 株式会社	H23.11.30

(注1) 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。

(注2) NBF須田町ヴェルデビルの譲渡については、土地と建物の引き渡し時期が異なっておりますが、当該取引は土地建物一体の取引であると認識し、調査を受けております。また、平成23年6月30日を価格時点とする株式会社谷澤総合鑑定所作成の不動産鑑定評価書を受領しており、不動産鑑定評価額は3,010百万円です。

(注3) 上記記載の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準 各論第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。

4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況

(1)取引状況

利害関係人等及び主要株主との売買取引等について該当事項はありません。

(2)支払手数料等の金額

区 分		支払手数料 総額A (千円)	利害関係人等及び主要株主との取引の内訳		B／A (%)
			支 払 先	支払額B (千円)	
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	1,252,076	三井不動産株式会社	1,215,070	97.0
	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	2.5
建物管理委託報酬		2,988,631	ファースト・ファシリティーズ株式会社	516,605	17.3
			三井不動産株式会社	342,674	11.5
			三井不動産ビルマネジメント株式会社	173,531	5.8
			ファースト・ファシリティーズ・ウエスト株式会社	119,237	4.0
			ファースト・ファシリティーズ横浜株式会社	11,179	0.4
			三井不動産住宅リース株式会社	1,824	0.1
賃貸借媒介手数料等		55,137	三井不動産株式会社	24,010	43.5
			株式会社NBFオフィスマネジメント	8,571	15.5
			三井不動産ビルマネジメント株式会社	541	1.0

(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) 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、ノ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	589,684千円
ファースト・ファシリティーズ・ウエスト株式会社	331,568千円
三井不動産株式会社	305,552千円
三井不動産ビルマネジメント株式会社	160,211千円
三井不動産住宅リース株式会社	9,054千円
三井不動産販売株式会社	285千円
ファースト・ファシリティーズ横浜株式会社	138千円
ららぽーとマネジメント株式会社	60千円
三井ホームリンケージ株式会社	50千円

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。

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23年7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8月1日から平成23年10月31日までの間とする投資法人債発行に係る包括決議を行い、投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務、並びに発行代理人、財務代理人及び支払代理人等の一般事務の委託につき、候補会社を承認し、その他の必要な事項の決定を執行役員に一任しました。
平成23年10月27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11月1日から平成24年1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23年6月30日）	当 期 （平成23年12月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	21,338,815	19,641,714
信託現金及び信託預金	14,655,789	15,844,216
営業未収入金	286,586	294,239
未収消費税等	1,101,674	—
その他	717,295	637,568
流動資産合計	38,100,160	36,417,738
固定資産		
有形固定資産		
建物	170,904,564	170,556,479
減価償却累計額	△29,674,127	△32,491,830
建物（純額）	141,230,437	138,064,649
構築物	2,673,203	2,684,088
減価償却累計額	△941,000	△1,025,382
構築物（純額）	1,732,203	1,658,706
機械及び装置	1,423,680	1,432,033
減価償却累計額	△552,935	△612,438
機械及び装置（純額）	870,745	819,594
工具、器具及び備品	1,071,058	1,097,614
減価償却累計額	△415,935	△461,378
工具、器具及び備品（純額）	655,123	636,235
土地	248,256,035	245,812,230
建設仮勘定	—	9,467
信託建物	136,877,923	146,116,767
減価償却累計額	△42,297,876	△44,833,095
信託建物（純額）	94,580,046	101,283,671
信託構築物	1,936,305	2,047,292
減価償却累計額	△680,239	△731,896
信託構築物（純額）	1,256,066	1,315,396
信託機械及び装置	1,372,596	1,589,064
減価償却累計額	△727,614	△791,737
信託機械及び装置（純額）	644,982	797,326
信託工具、器具及び備品	1,101,327	1,213,628
減価償却累計額	△615,183	△652,997
信託工具、器具及び備品（純額）	486,144	560,631
信託土地	254,984,316	284,389,248
信託建設仮勘定	6,656	—
有形固定資産合計	744,702,758	775,347,158
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	42,648	41,155
無形固定資産合計	35,652,434	35,650,941
投資その他の資産		
敷金及び保証金	319,468	318,619
長期前払費用	35,721	45,995
その他	4,856,917	4,992,677
投資その他の資産合計	5,212,107	5,357,291
固定資産合計	785,567,300	816,355,391
繰延資産		
投資法人債発行費	37,674	81,796
繰延資産合計	37,674	81,796
資産合計	823,705,135	852,854,927

(単位：千円)		
	前 期（ご参考） （平成23年6月30日）	当 期 （平成23年12月31日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,364,899	2,377,159
短期借入金	8,000,000	22,000,000
1年内返済予定の長期借入金	45,750,000	32,750,000
1年内償還予定の投資法人債	20,000,000	10,000,000
未払金	1,265,155	1,511,873
未払費用	1,183,040	1,185,536
未払法人税等	470	504
未払消費税等	—	493,263
前受金	3,647,973	3,794,958
災害損失引当金	42,682	—
その他	171,677	278,953
流動負債合計	82,425,899	74,392,249
固定負債		
投資法人債	50,000,000	60,000,000
長期借入金	227,000,000	252,625,000
預り敷金及び保証金	16,669,420	16,634,440
信託預り敷金及び保証金	23,658,573	24,875,648
その他	78,839	85,374
固定負債合計	317,406,833	354,220,463
負債合計	399,832,732	428,612,712
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	415,114,926	415,114,926
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	8,757,476	9,127,288
剰余金合計	8,757,476	9,127,288
投資主資本合計	423,872,402	424,242,214
純資産合計	* 2 423,872,402	424,242,214
負債純資産合計	823,705,135	852,854,927

Ⅲ. 損益計算書 損益計算書

(単位：千円)			
		前 期（ご参考） 自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23年 6 月30日	当 期 自 平成23年 7 月 1 日 至 平成23年12月31日
営業収益			
不動産賃貸収入	* 1	25,772,486	27,040,921
その他賃貸事業収入	* 1	2,308,138	2,732,609
営業収益合計		28,080,625	29,773,530
営業費用			
賃貸事業費用	* 1	14,950,643	16,145,304
不動産等売却損	* 2	—	197,026
資産運用報酬		972,883	1,026,649
役員報酬		17,458	16,200
会計監査人報酬		12,900	12,500
資産保管手数料		35,992	39,339
一般事務委託手数料		50,946	46,172
その他営業費用		120,832	103,881
営業費用合計		16,161,657	17,587,073
営業利益		11,918,967	12,186,457
営業外収益			
受取利息		4,229	3,672
未払分配金戻入		4,204	2,213
還付加算金		—	9,087
その他		2,737	1,584
営業外収益合計		11,170	16,557
営業外費用			
支払利息		2,265,169	2,432,791
投資法人債利息		595,441	573,660
投資法人債発行費償却		5,382	8,856
投資口交付費		57,739	—
その他		42,160	59,655
営業外費用合計		2,965,892	3,074,962
経常利益		8,964,245	9,128,051
特別損失			
災害による損失	* 3	163,492	—
災害損失引当金繰入額	* 3	42,682	—
特別損失合計		206,175	—
税引前当期純利益		8,758,070	9,128,051
法人税、住民税及び事業税		884	907
法人税等調整額		17	△1
法人税等合計		901	906
当期純利益		8,757,168	9,127,145
前期繰越利益		307	143
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		8,757,476	9,127,288

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23年 1 月 1 日 至 平成23年 6 月30日	当 期 自 平成23年 7 月 1 日 至 平成23年12月31日
投資主資本			
出資総額			
当期首残高		386,175,718	415,114,926
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	415,114,926	415,114,926
剰余金			
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）			
当期首残高		8,398,597	8,757,476
当期変動額			
剰余金の配当		△8,398,290	△8,757,333
当期純利益		8,757,168	9,127,145
当期変動額合計		358,878	369,812
当期末残高		8,757,476	9,127,288
剰余金合計			
当期首残高		8,398,597	8,757,476
当期変動額			
剰余金の配当		△8,398,290	△8,757,333
当期純利益		8,757,168	9,127,145
当期変動額合計		358,878	369,812
当期末残高		8,757,476	9,127,288
投資主資本合計			
当期首残高		394,574,316	423,872,402
当期変動額			
新投資口の発行		28,939,207	—
剰余金の配当		△8,398,290	△8,757,333
当期純利益		8,757,168	9,127,145
当期変動額合計		29,298,086	369,812
当期末残高		423,872,402	424,242,214
純資産合計			
当期首残高		394,574,316	423,872,402
当期変動額			
新投資口の発行		28,939,207	—
剰余金の配当		△8,398,290	△8,757,333
当期純利益		8,757,168	9,127,145
当期変動額合計		29,298,086	369,812
当期末残高		423,872,402	424,242,214

(継続企業の前提に関する注記)

前 期（ご参考） 自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23年 6 月30日	当 期 自 平成23年 7 月 1 日 至 平成23年12月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

(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23年 1 月 1 日 至 平成23年 6 月30日	当 期 自 平成23年 7 月 1 日 至 平成23年12月31日
1. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建 物 2～50年 構 築 物 2～50年 機 械 及 び 装 置 2～17年 工具、器具及び備品 2～19年 ②無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。	①有形固定資産（信託財産を含む） 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。
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	①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。 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。	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。
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293,296千円です。	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66,340千円です。

	前 期（ご参考） 自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23年 6 月30日	当 期 自 平成23年 7 月 1 日 至 平成23年12月31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	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
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。	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。

(追加情報)

前 期（ご参考） 自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23年 6 月30日	当 期 自 平成23年 7 月 1 日 至 平成23年12月31日
—	会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準 当会計期間の期首以降に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」(企業会計基準第24号 平成21年12月4日) 及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日) を適用しています。

(貸借対照表に関する注記)

	前 期（ご参考） (平成23年6月30日)	当 期 (平成23年12月31日)
1. 特定融資枠に係る借入未実行枠残高等	本投資法人は、リファイナンスリスクの軽減を図ることを主たる目的として取引銀行等と特定融資枠（コミットメントライン）契約を締結しています。 (単位：千円) (借入コミットメント) 特定融資枠の総額 50,000,000 当期末借入残高 — 当期末未実行枠残高 <u>50,000,000</u>	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 60,000,000 当期末借入残高 — 当期末未実行枠残高 <u>60,000,000</u>
* 2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円	50,000千円

（損益計算書に関する注記）

	前 期（ご参考） 自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23年 6 月30日	当 期 自 平成23年 7 月 1 日 至 平成23年12月31日
* 1. 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 不動産賃貸収入 (家賃) 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	(単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 不動産賃貸収入 (家賃) 24,359,138 (共益費) 2,567,473 (その他賃貸収入) 114,309 計 27,040,921 その他賃貸事業収入 (駐車場使用料) 566,760 (施設使用料) 174,804 (付帯収益) 1,718,828 (解約金) 219,318 (雑収益) 52,897 計 2,732,609 不動産賃貸事業収益合計 29,773,530 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (外注委託費) 4,217,147 (公租公課) 2,645,094 (修繕費) 836,107 (保険料) 33,959 (諸経費) 2,511,332 (減価償却費) 5,901,662 不動産賃貸事業費用合計 16,145,304 C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 13,628,226
* 2. 不動産等売却損の内訳	—	(単位：千円) NBF須田町ヴェルデビル 不動産等売却収入 3,250,000 不動産等売却原価 3,319,306 その他売却費用 127,719 不動産等売却損 197,026
* 3. 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23年6月30日)	当 期 (平成23年12月31日)
* 1. 発行可能投資口の総口数 及び発行済投資口数	発行可能投資口の総口数 2,000,000口 発行済投資口数 578,500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23年6月30日)	当 期 (平成23年12月31日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の原因別内訳	(単位：千円) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 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	(単位：千円) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 14 貸倒損失損金不算入額 27 繰延税金資産合計 42 (繰延税金資産の純額) 42
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 △37.89 その他 △1.43 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23年 1 月 1 日 至 平成23年 6 月30日	当 期 自 平成23年 7 月 1 日 至 平成23年12月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

（金融商品に関する注記）

前期(自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日)（ご参考）

1. 金融商品の状況に関する事項

- (1) 金融商品に対する取組方針
- 本投資法人は、中長期的な観点から、資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して、資産の取得又は債務の返済（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等の資金を、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ない。

- (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

- (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。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

V. 注記表

(注1)金融商品の時価の算定方法

資 産

(1)現金及び預金、(2)信託現金及び信託預金

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

負 債

(1)短期借入金

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

(2)1年内償還予定の投資法人債、(4)投資法人債

これらの時価については、市場価格のあるものは市場価格に基づき、市場価格のないものは、元利金の合計額を当該投資法人債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割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

当期(自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1)金融商品に対する取組方針

本投資法人は、中長期的な観点から、資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して、資産の取得又は債務の返済（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等の資金を、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	19,641,714	19,641,714	—
(2) 信託現金及び信託預金	15,844,216	15,844,216	—
資 産 計	35,485,930	35,485,930	—
(1) 短期借入金	22,000,000	22,000,000	—
(2) 1年内償還予定の投資法人債	10,000,000	10,020,000	20,000
(3) 1年内返済予定の長期借入金	32,750,000	32,911,708	161,708
(4) 投資法人債	60,000,000	61,860,133	1,860,133
(5) 長期借入金	252,625,000	260,977,662	8,352,662
負 債 計	377,375,000	387,769,505	10,394,505

V. 注記表

(注1) 金融商品の時価の算定方法

資 産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

負 債

(1) 短期借入金

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

(2) 1年内償還予定の投資法人債、(4) 投資法人債

これらの時価については、市場価格のあるものは市場価格に基づき、市場価格のないものは、元利金の合計額を当該投資法人債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割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	16,634,440
②信託預り敷金及び保証金	24,875,648

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	19,641,714	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	15,844,216	—	—	—	—	—
合 計	35,485,930	—	—	—	—	—

(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	22,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	10,000,000	—	10,000,000	20,000,000	10,000,000	20,000,000
長期借入金	32,750,000	42,750,000	36,750,000	29,750,000	40,750,000	102,625,000
合 計	64,750,000	42,750,000	46,750,000	49,750,000	50,750,000	122,625,000

(賃貸等不動産に関する注記)

前期(自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日) (ご参考)

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

貸借対照表計上額（千円）			当期末の時価（千円）
当期首残高	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。

当期(自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日)

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

貸借対照表計上額（千円）			当期末の時価（千円）
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
780,381,151	30,650,632	811,031,784	856,690,000

(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2物件 (三菱重工ビル、西新宿三井ビルディング(追加取得分))の取得(37,746,075千円)、主な減少額はNBF須田町ヴェルデビルの譲渡(3,319,306千円)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。

（関連当事者との取引に関する注記）

前期(自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日) (ご参考)

種類	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産運用会社	日本ビルファンドマネジメント株式会社	投資運用業	—	機関運営委託報酬	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
				信託報酬	8,223	未払金	—
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社	銀行業	0.78%	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
						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。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位未満を切捨てにより表示しています。

当期(自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日)

種類	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産運用会社	日本ビルファンドマネジメント株式会社	投資運用業	—	機関運営委託報酬	1,500	未払金	787
利害関係人等	三井不動産株式会社	不動産業	3.59%	オフィスマネジメント報酬	1,215,070	その他 (流動資産)	12,019
				建物管理委託報酬	342,674	(営業)未払金	468,388
				賃貸借媒介手数料等	24,010		
				修繕工事等(注1)	305,552	その他 (流動資産)	29
				賃貸収入等(注2)(注3)	6,387,644	営業未収入金	67,418
						前受金	2,932
						(信託)預り敷金及び保証金	3,674,077
				信託報酬	6,350	未払金	—
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社	銀行業	0.78%	支払利息	128,530	未払費用	10,481
				コミットメントライン関連手数料等	10,082	未払金	2,203
				一般事務委託報酬等	22,562		
				投資法人債関連手数料等	5,694		

- (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。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4) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。
- (注5) 取引条件については、市場の実勢等に基づいて決定しています。
- (注6) 投資口の所有口数割合は、小数点第2位未満を切捨てにより表示しています。

（1口当たり情報に関する注記）

前 期（ご参考） 自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23年 6 月30日		当 期 自 平成23年 7 月 1 日 至 平成23年12月31日	
1口当たり純資産額	732,709円	1口当たり純資産額	733,348円
1口当たり当期純利益	15,280円	1口当たり当期純利益	15,777円
なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。		なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。	
また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

（注）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前 期（ご参考） 自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23年 6 月30日	当 期 自 平成23年 7 月 1 日 至 平成23年12月31日
当期純利益（千円）	8,757,168	9,127,145
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）	8,757,168	9,127,145
期中平均投資口数（口）	573,086	578,500

（重要な後発事象に関する注記）

前 期（ご参考） 自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23年 6 月30日	当 期 自 平成23年 7 月 1 日 至 平成23年12月31日
—	<p>新投資口の発行</p> <p>平成24年1月10日及び平成24年1月18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24年1月25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433,287,276,000円、発行済投資口数は608,500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24年2月21日を払込期日（予定）としています。</p> <p>A. 一般募集（公募）による新投資口の発行</p> <p>①発行新投資口数 ： 30,000口</p> <p>②発行価格 ： 624,975円</p> <p>③発行価格の総額 ： 18,749,250,000円</p> <p>④発行価額 ： 605,745円</p> <p>⑤発行価額の総額 ： 18,172,350,000円</p> <p>⑥払込期日 ： 平成24年1月25日</p> <p>⑦分配金起算日 ： 平成24年1月1日</p> <p>B. 第三者割当による新投資口の発行</p> <p>①発行新投資口数 ： 4,500口</p> <p>②発行価額 ： 605,745円</p> <p>③発行価額の総額 ： 2,725,852,500円</p> <p>④割当先 ： 野村證券株式会社</p> <p>⑤払込期日（予定） ： 平成24年2月21日</p> <p>（注）割当先から割当口数の全部または一部につき申込みがない場合、申込みのなかった投資口については失権します。</p>

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23年 1 月 1 日 至 平成23年 6 月30日	当 期 自 平成23年 7 月 1 日 至 平成23年12月31日
I 当期末処分利益	8,757,476,517	9,127,288,719
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	8,757,333,000 (15,138)	8,793,200,000 (15,200)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	—	334,088,719
IV 次期繰越利益	143,517	0

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8,757,333,000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>	<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、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2による圧縮積立金を控除し、その残額である8,793,200,000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>
------------	--	---

VII. 監査報告書
 監査報告書

独立監査人の監査報告書	
平成 24 年 2 月 13 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 7 月 1 日から平成 23 年 12 月 31 日までの第 21 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。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその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、資産運用報告及びその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。

計算書類等に対する経営者の責任
 経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類、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を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類、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を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任
 当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、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表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、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金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、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重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、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の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、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が含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見
 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が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、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。

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

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

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

以 上

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

(単位：千円)		
	前 期 (ご参考) (自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23年 6 月30日)	当 期 (自 平成23年 7 月 1 日 至 平成23年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	8,758,070	9,128,051
減価償却費	5,533,872	5,901,662
長期前払費用償却額	4,931	5,013
投資法人債発行費償却	5,382	8,856
投資口交付費	57,739	—
災害損失引当金の増減額 (△は減少)	42,682	△42,682
受取利息	△4,229	△3,672
未払分配金戻入	△4,204	△2,213
支払利息	2,860,610	3,006,451
固定資産除却損	10,877	14,218
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△5,860	△7,652
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△1,101,674	1,101,674
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△185,128	493,263
営業未払金の増減額 (△は減少)	124,507	12,259
未払金の増減額 (△は減少)	△287,172	259,172
前受金の増減額 (△は減少)	300,103	146,985
長期前払費用の支払額	△1,500	△15,500
有形固定資産の売却による減少額	—	3,319,306
その他	△154,175	195,838
小 計	15,954,834	23,521,034
利息の受取額	4,229	3,672
利息の支払額	△2,863,996	△3,003,955
法人税等の支払額	△822	△873
営業活動によるキャッシュ・フロー	13,094,244	20,519,877
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	△58,889,496	△733,714
信託有形固定資産の取得による支出	△1,152,952	△39,075,444
預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,347,667	△1,480,839
預り敷金及び保証金の受入による収入	5,038,828	2,662,933
敷金及び保証金の差入による支出	△10,264	△8,507
敷金及び保証金の回収による収入	—	9,356
その他	△516,457	△217,044
投資活動によるキャッシュ・フロー	△56,878,009	△38,843,261
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	111,000,000	93,000,000
短期借入金の返済による支出	△111,000,000	△79,000,000
長期借入れによる収入	32,000,000	37,000,000
長期借入金の返済による支出	△6,375,000	△24,375,000
投資法人債の発行による収入	—	10,000,000
投資法人債の償還による支出	—	△10,000,000
投資法人債発行費の支出	—	△52,978
投資口の発行による収入	28,881,467	—
分配金の支払額	△8,396,461	△8,757,311
財務活動によるキャッシュ・フロー	46,110,006	17,814,709
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	2,326,241	△508,673
現金及び現金同等物の期首残高	33,668,363	35,994,604
現金及び現金同等物の期末残高	* 1 35,994,604	35,485,930

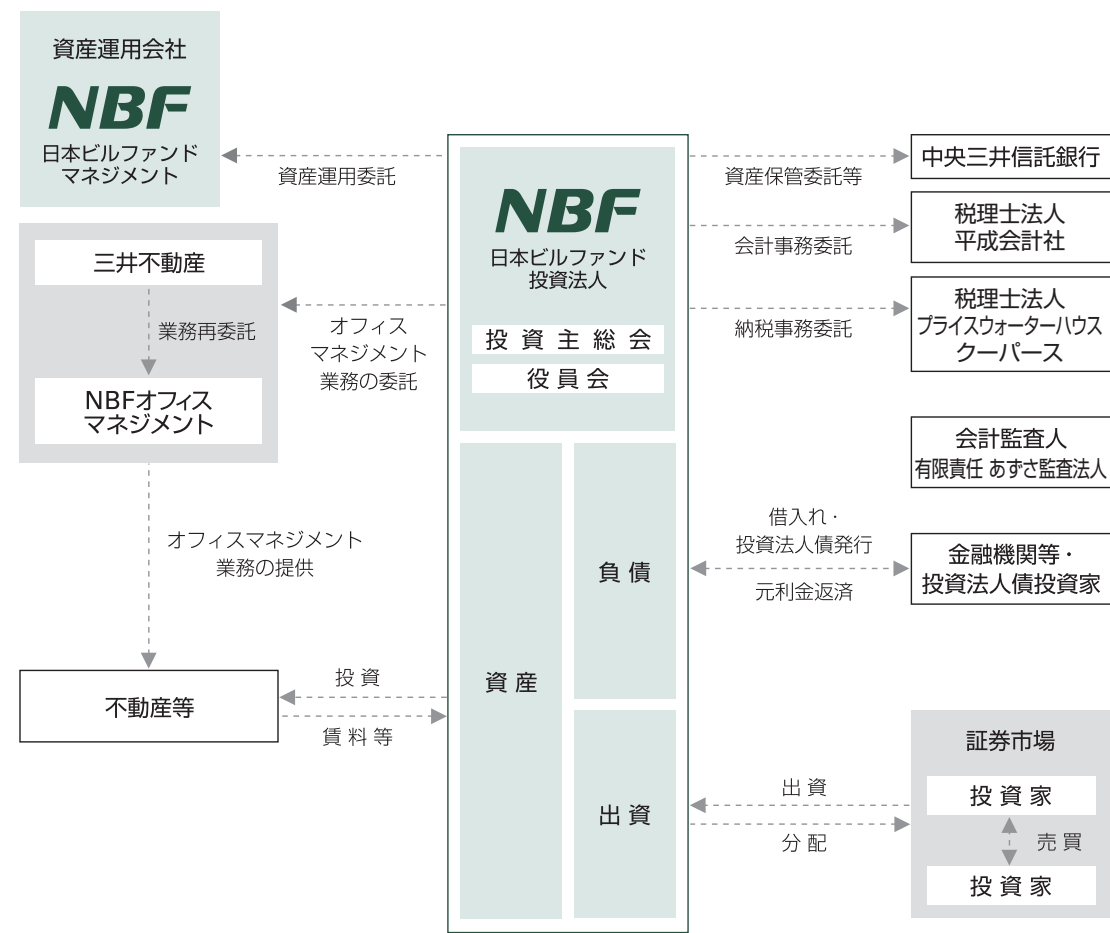
(注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則(昭和38年大蔵省令第59号)」に基づき作成していますが、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けていません。

(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23年 1 月 1 日 至 平成23年 6 月30日	当 期 自 平成23年 7 月 1 日 至 平成23年12月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少な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。	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。

(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23年 1 月 1 日 至 平成23年 6 月30日	当 期 自 平成23年 7 月 1 日 至 平成23年12月31日
* 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	* 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
(平成23年6月30日現在)	(平成23年12月31日現在)
現金及び預金	現金及び預金
21,338,815千円	19,641,714千円
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
14,655,789千円	15,844,216千円
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
35,994,604千円	35,485,930千円



※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。

会社概要 (平成23年12月31日現在)	
商号	日本ビルファンドマネジメント株式会社 Nippon Building Fund Management Ltd.
所在地	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号 グラントウキョウ ノースタワー38階
設立	平成12年9月19日
資本金	4億9千5百万円
株主(出資比率)	三井不動産株式会社(43%) 住友生命保険相互会社(35%) 中央三井信託銀行株式会社(5%) 株式会社三井住友銀行(5%) 大同生命保険株式会社(3%) 三井住友海上火災保険株式会社(3%) 三井生命保険株式会社(3%) ブリテル・ファンド・トラスティーズ 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

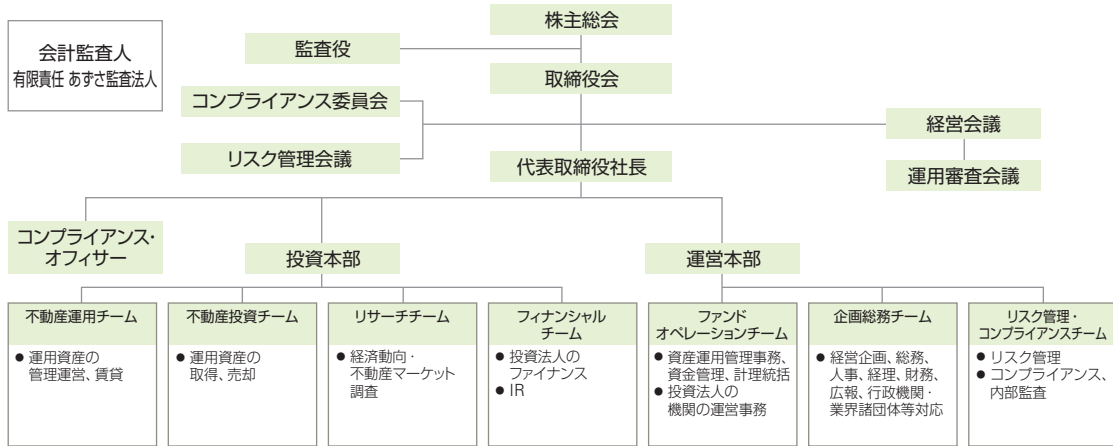
私たちは、新たに創設された不動産投信市場の発展に向け、プロフェッショナルとしての誇りと情熱をもって全力を尽くします。

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)



本投資法人では、投資主の皆様の声をお聞かせいただくために、第20期の資産運用報告にてアンケートを実施しました。貴重なご意見・ご質問を多数お寄せいただき、誠にありがとうございました。投資主の皆様からの代表的なご質問にお答えします。

Q. 地震に対するNBFの対策について教えてください。

A. 設立当初から投資基準を設定し、高い耐震性能を有する物件のみを取得しています。

平成23年3月に発生した東日本大震災を踏まえ、多くの投資主の皆様より、NBFの地震への対策についてご質問をいただきました。

NBFでは、耐震性能は建物竣工後に向上させることが相対的に難しいとの考えから、「高い耐震性能を有する物件のみを取得する」ことを地震対策の基本方針としています。

具体的には、物件を取得する上での基準となる投資基準を明確に規定し、投資利回りなどの収益性だけでなく、耐震性能や建物規模、設備スペックなど様々な要素を考慮の上、総合的に取得の可否について判断しています。

その中の耐震性能に関しては、新耐震基準（昭和56年に改正された建築基準法に基づく基準）、またはそれと同水準以上の性能を確保している物件であることを取得する上での必要条件とするともに、耐震性能を測る指標として、PML値（詳細はP.17用語集をご参照ください）を重要視しています。設立以来、厳選投資を継続してきた結果、PML値は、第1期末の4.8%から第21期末では1.6%に改善し、地震によって想定される影響は大幅に低下しています。今後も投資基準を厳守し、厳選された優良物件の取得に努めます。

PML値の推移



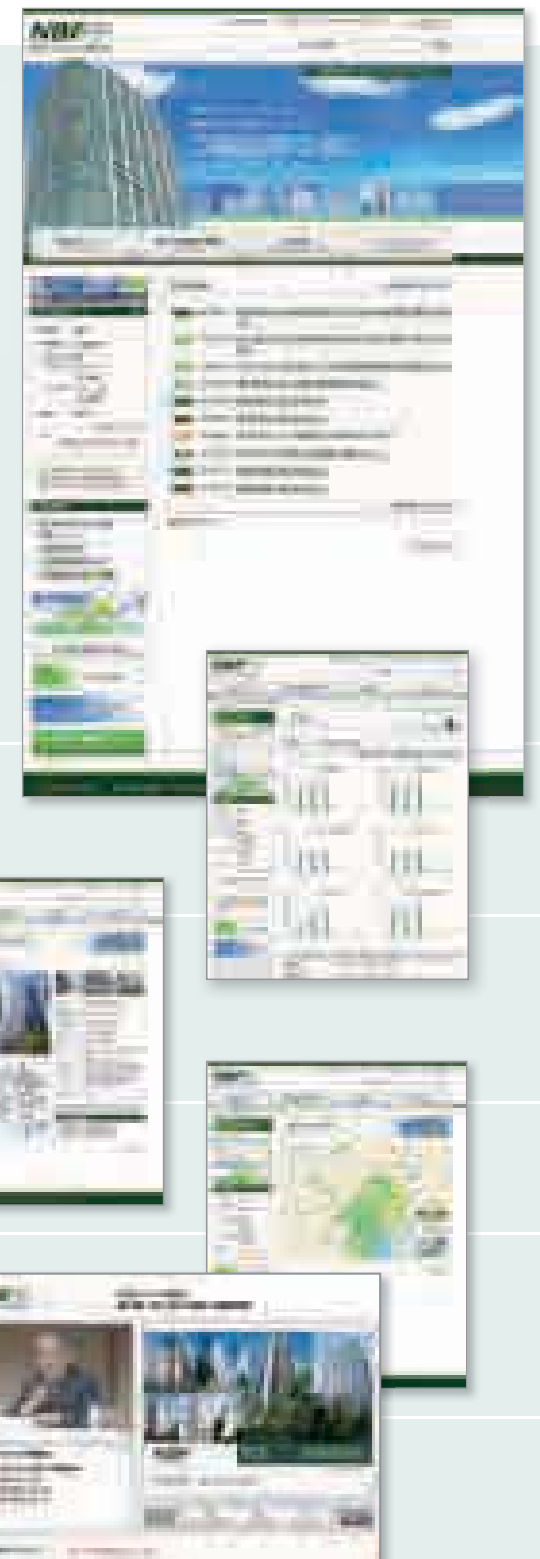
最新のIR情報は ホームページをご覧ください。

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

日本ビルファンド投資法人のホームページでは、投資方針や基本的な仕組みなどのほか、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

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。

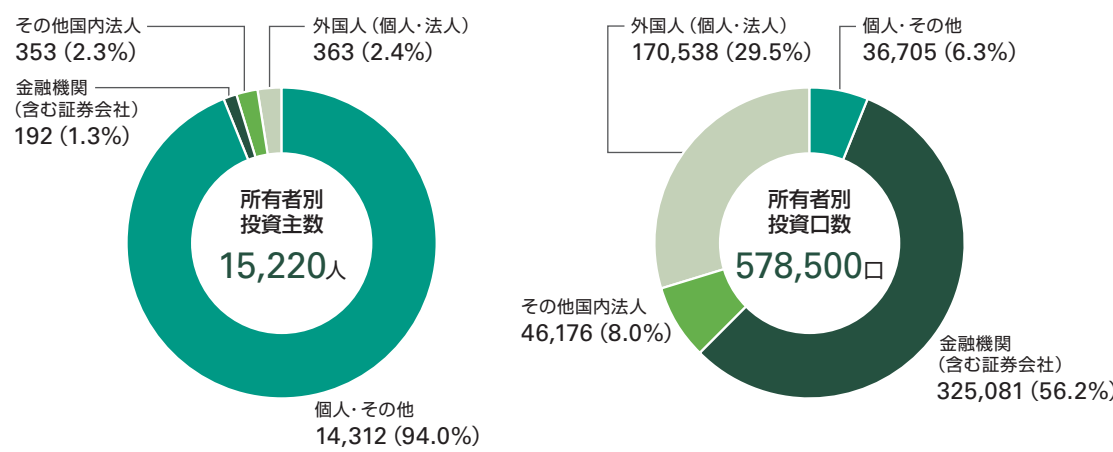


投資主インフォメーション

投資口価格と東証REIT指数



投資主分布(平成23年12月31日現在)



年間スケジュール(予定)

	第22期	第23期
決算月	平成24年6月	平成24年12月
決算発表	平成24年8月	平成25年2月
資産運用報告発送	平成24年9月中旬	平成25年3月中旬
分配金支払開始	平成24年9月中旬	平成25年3月中旬
半期決算発表	平成24年5月	平成24年11月

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

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、租税特別措置法に基づき「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、株式数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

■ お知らせ

※1) 本投資法人の投資主名簿等管理人である中央三井信託銀行株式会社は、関係当局の許認可を前提に、住友信託銀行株式会社、中央三井アセット信託銀行株式会社と平成24年4月1日をもって合併し、「三井住友信託銀行株式会社」となります。なお、平成24年4月1日(日)は、投資主名簿等管理人の休業日につき、実際のお取扱いは平成24年4月2日(月)からとなります。

投資主名簿等管理人 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号

三井住友信託銀行株式会社

特別口座の口座管理機関 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号

三井住友信託銀行株式会社

郵便物送付先・電話照会先 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部

(住所、電話番号の変更はございません)

※2) 日本証券代行株式会社による取次事務につきましては、平成24年3月末をもって終了させていただきます。

