

決算・運用状況のご報告 (資産運用報告)

第22期

(平成24年6月期)

平成24年1月1日～平成24年6月30日

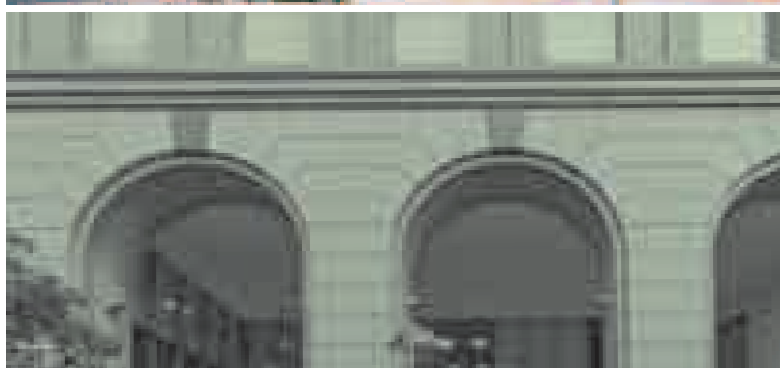


NBF
Nippon Building Fund



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





Profile

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年に上場し、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22期（平成24年6月期） 投資口1口当たり	15,480円
予想分配金	平成24年8月14日に行いました第22期決算発表において、 第23期（平成24年12月期）の予想分配金について次のとおり発表しています。 第23期（平成24年12月期） 投資口1口当たり	15,500円

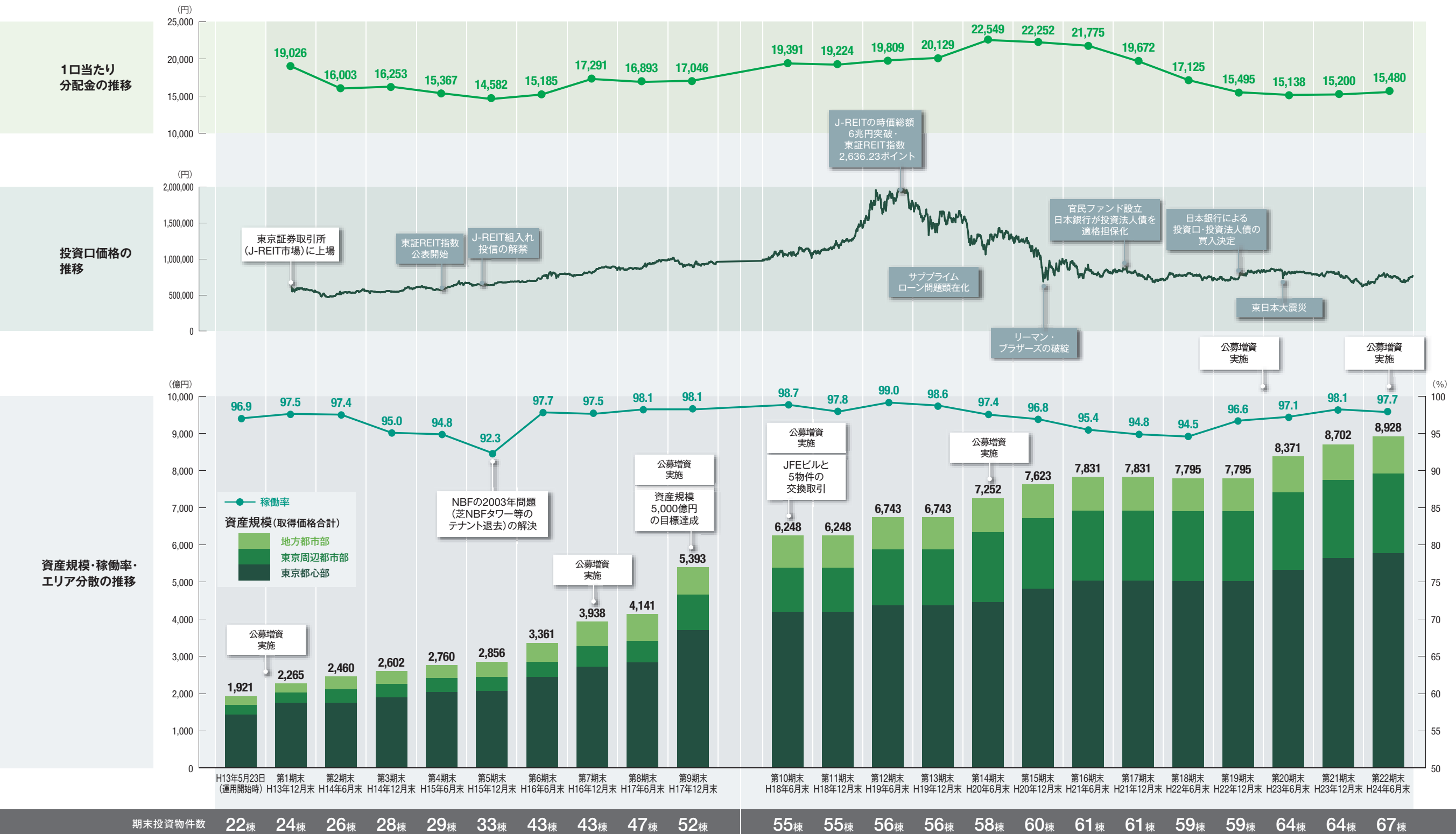
予想分配金は、一定の前提条件の下に算出した平成24年8月14日時点のものです。テナントの異動などに伴う賃貸収入の変動や、物件の異動、金利の変動、新投資口の追加発行などにより1口当たりの分配金の額が変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額などを保証するものではありません。なお、予想数値は、平成24年8月14日付「平成24年6月期（平成24年1月1日～平成24年6月30日）決算短信」により公表した内容に基づき記載しています（決算短信は本投資法人のホームページなどでもご覧いただけます）。

Contents			
NBFのトラックレコード	2	I. 資産運用報告	34
NBFの特徴	4	II. 貸借対照表	54
決算ハイライト	6	III. 損益計算書	56
ご挨拶	7	IV. 投資主資本等変動計算書	57
投資主の皆様へ	8	V. 注記表	58
NBFの成長戦略		VI. 金銭の分配に係る計算書	68
外部成長の取組み	12	VII. 監査報告書	69
内部成長の取組み	14	VIII. キャッシュ・フロー計算書	
財務戦略の取組み	16	（参考情報）	70
ポートフォリオの状況		投資法人の基本的な仕組み	72
充実したポートフォリオ	18	資産運用会社の概要	73
ポートフォリオ分布	20	用語集	74
ポートフォリオ一覧	22	ホームページのご案内	75
NBFのポートフォリオ	24	投資主インフォメーション	76

（本文中の*が付いている用語についてはP.74用語集をご参照ください）

NBFのトラックレコード

平成13年9月に上場して以来、22期・11年以上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、22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11年が経過した現在、三井不動産（株）のノウハウを最大限に活用しながら、規模の優位性・充実したポートフォリオ*・財務の安定性・利益分配など、さまざまな側面で確固たる地位を確立しています。

充実したポートフォリオ

■ オフィスビルへの投資に特化

■ 東京都心部を中心に**67物件**を保有*

■ 高稼働率の維持

期末稼働率の推移 (%)



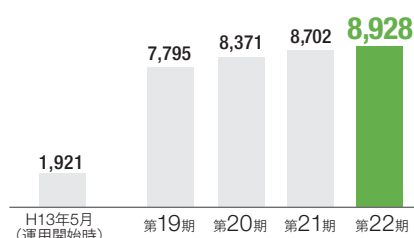
H13年5月
(運用開始時) 第19期 第20期 第21期 第22期

規模の優位性

■ 資産規模 (取得価格の合計) は
J-REIT最大の8,928億円*

■ 投資口時価総額は
J-REIT最大の4,726億円*

資産規模の推移 (億円)



H13年5月
(運用開始時)



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 **A2**
格付投資情報センター **AA**

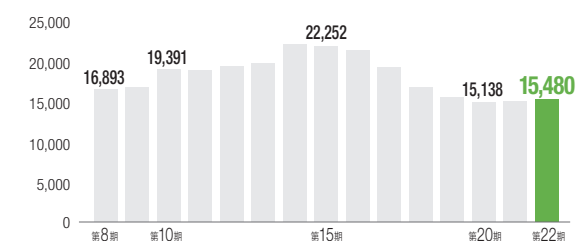
LTV*
(総資産負債比率) **46.8%***

長期固定金利比率* **84.8%***

利益分配

■ 安定した利益分配の実現

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



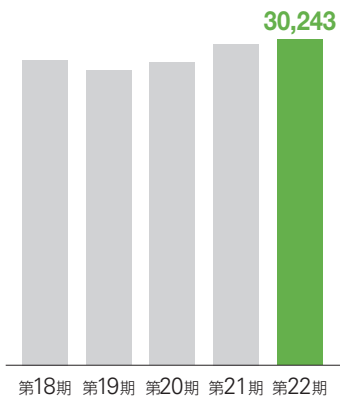
※平成24年6月30日現在

決算ハイライト

期 決算年月	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 平成24年6月	第23期(予想) 平成24年12月
営業収益(百万円)	28,340	27,314	28,080	29,773	30,243	31,277
当期純利益(百万円)	9,281	8,398	8,757	9,127	9,489	9,501
総資産額(百万円)	774,378	765,202	823,705	852,854	871,140	—
純資産額(百万円)	395,457	394,574	423,872	424,242	445,836	—
1口当たり純資産額(円)	729,626	727,996	732,709	733,348	727,302	—
1口当たり分配金(円)	17,125	15,495	15,138	15,200	15,480	15,500

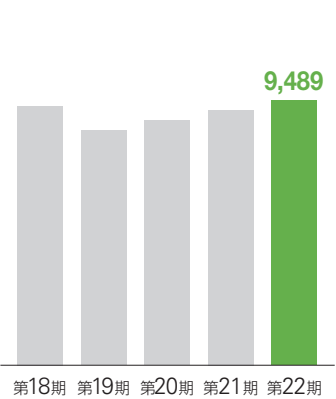
営業収益(百万円)

前期比**470**百万円
1.6%の増収



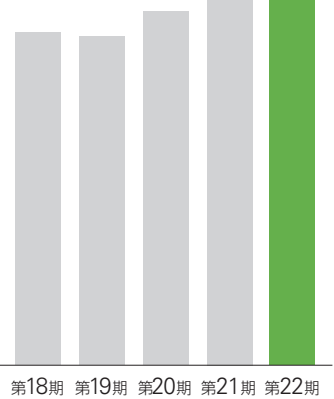
当期純利益(百万円)

前期比**362**百万円
4.0%の増益



総資産額(百万円)

前期比**18,285**百万円
2.1%の増加



ご挨拶

執行役員
西川 勉
監督役員
小松 初男
監督役員
神山 貞雄
監督役員
平井 良之



左から：神山貞雄、西川勉、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。

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24年6月には第22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22期(平成24年1月1日～6月30日)のオフィスビル賃貸市場は、オフィスビル大量供給の影響もあり、空室率は上昇しました。また、賃料相場は下落傾向が弱まってきたものの、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22期の運用実績は、営業収益30,243百万円、営業利益12,445百万円、当期純利益は9,489百万円となりました。

また、当期末におけるポートフォリオは、保有物件ベースで67物件、資産規模8,928億円(取得価格ベース)、総賃貸可能面積89.3万㎡(27.0万坪)、期末稼働率は97.7%となり、テナント総数は1,080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収益の安定的な成長を目指すという基本方針を堅持し、着実に事業を運営していく所存でございます。

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



日本ビルファンドマネジメント株式会社
代表取締役社長

田中健一

投資主の皆様には、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。
資産運用会社を代表して、当期の日本ビルファンド投資法人（NBF）の
状況、および今後の見通しについてご報告いたします。

■ ごあいさつ

不動産業界で培った経験・知見を活かし、安定的な運営およびより強固なポートフォリオの構築を通じて、投資主価値の向上を目指していきます。

平成24年4月にNBFの資産運用会社である日本ビルファンドマネジメント株式会社の代表取締役社長に就任いたしました田中健一です。投資主の皆様のご期待に添うべく、精一杯努めさせていただき所存ですので、倍旧のお引き立てを賜りたく、宜しくお願い申し上げます。

NBFを取り巻く環境は依然として厳しい状態が続いていますが、これまで不動産業界で培ってきた経験・知見を活かし、これまでの安定的な運営を継続して行うこと、および将来のさらなる成長

を見据えたより強固なポートフォリオの構築を通じて、より一層の投資主価値の向上を目指していく所存です。

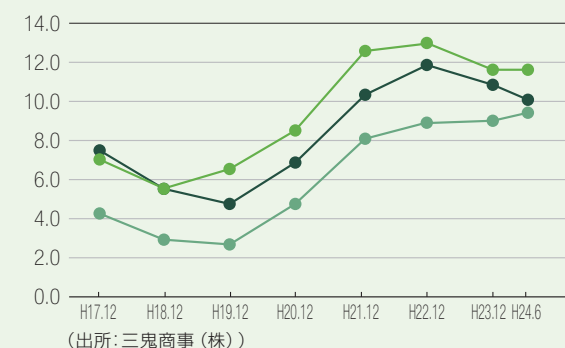
■ 市場の状況

東京都心部の空室率はオフィス大量供給の影響により上昇。

平均募集賃料も低迷が続いています。

当期の日本経済においては、欧州債務問題や中国経済の減速など、外部環境に不透明感が残るものの、エコカー補助金の復活や復旧・復興事業の進捗など政策の下支えを受けて、個人消費や公共投資を中心に内需に底堅さがうかがえ、輸出も米国向けを中心に持ち直しの動きが見られるなど、足踏み状態を脱しつつあります。

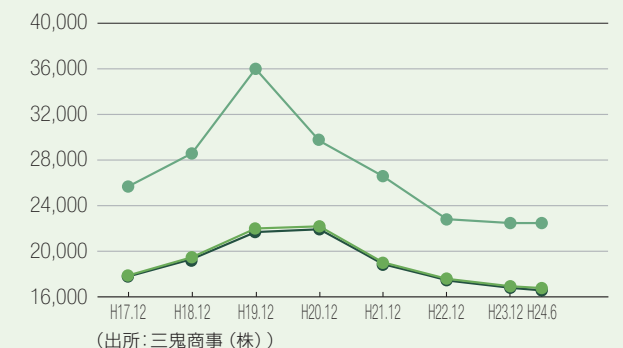
東京・大阪・名古屋ビジネス地区の平均空室率の推移（％）



● 東京 ● 大阪 ● 名古屋

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

東京ビジネス地区の平均募集賃料の推移（円／坪）



● 平均 (2,661棟) ● 新築 (37棟) ● 既存ビル (2,624棟)

オフィスビル賃貸市場では、当期末の東京ビジネス地区の空室率が、前期末比0.42ポイント増加の9.43%（三鬼商事（株）調べ）と依然として高水準で推移しています。平成24年前半に東京都心部で新築オフィスビルが大量供給され、空室を抱えたまま竣工した物件や新築ビルへの移転に伴う既存ビルでの解約などの影響により、空室率は上昇しました。また、平均募集賃料は、前期末比169円減少の16,763円／坪（三鬼商事（株）調べ）となりました。既存ビルの募集賃料の下落傾向が弱まってきたことや新築ビルの募集賃料が下支えとなったことにより、平成24年5月・6月と2ヶ月連続で前月比プラスに転じるなど、回復の兆しも一部見られましたが、市場の本格的な反転にはまだ時間がかかるものと思われます。

不動産流通市場においては、平成19年以来となるIPOを含めJ-REITの公募増資が活発化し、その調達資金を利用した新規物件の取得が多数見られました。また、事業会社・外資系不動産ファンドによる物件取得などもあり、取引事例は増加しています。

■ NBFの状況

**高稼働率の維持に取り組みました。
また、新たに514.1億円の新規物件取得
（決定含む）を行いました。**

前述のような環境の中、NBFでは、既存テナントに対する満足度向上施策の継続的な実施や

コミュニケーション強化を通じ、解約率を低水準に抑えることができました。さらに、新規営業と館内増床により空室の早期成約につとめました。これらの結果、NBFの当期末空室率は、前期末比0.4ポイント増加の2.3%となり、引き続き市場平均を大きく下回る水準となりました。また、懸念された東京都心部での新規大量供給の影響は、今のところ限定的です。

一方、賃料水準については、既存テナントの賃料が市場の募集賃料を上回っているため、いまだ下落傾向ではありますが、徐々に落ち着きを取り戻しつつあります。

売買取引については、当期は収益性の高い5物件（追加取得2物件を含む、取得価格合計：226.1億円）を取得しました。これらの物件の取得資金の一部を調達するため、昨年に続き公募増資を実施しました。また、第23期の取得になりますが、NBFコモディオ汐留の取得（取得価格：288.0億円）を決定しました。NBFコモディオ汐留は、東京のオフィス集積エリアである港区の汐留エリアにあり、複数路線・複数駅が利用できる交通利便性の高い場所に立地しています。本物件の取得は、立地・建物スペックなどの性能の優れた物件を高い利回りで取得できたという点で、ポートフォリオの規模拡大のみならず、将来の成長に向けたポートフォリオの質強化にも寄与する投資であると考えています。



主要略歴

昭和57年4月	三井不動産株式会社入社
平成18年4月	同社不動産投資サービス本部 業務推進室長
平成19年4月	同社業務管理部長
平成22年4月	同社アコモデーション事業本部 賃貸住宅事業部長
平成24年4月	日本ビルファンドマネジメント株式会社 出向
平成24年4月	日本ビルファンドマネジメント株式会社 代表取締役社長就任

■ 今後の見通し

外部成長を成長戦略の軸と位置付け、積極的な投資を行っていきます。

市場空室率は、直近のオフィスビルの新規大量供給の影響などにより増加しましたが、新規供給の大半が平成24年上期に既に竣工済みであり、今後の供給も限定的であることから、平成24年秋以降には改善されると見込んでいます。市場の募集賃料については、空室率に改善が見られてから1年から1年半後に回復してくるものと想定しています。

このような状況の中、NBFでは、今後も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的確なリーシング活動により、空室期間の短縮化による高稼働率の維持を図っていきます。一方、既存賃料については引き続き減額圧力が存在しており、減額幅は縮小するなど徐々に落ち着きは見られているものの、賃料水準の回復はもう少し先になると見込んでいます。

これら内部成長が見込みにくい状況を踏まえ、外部成長を成長の軸と位置付け、機動的な投資を行っていきます。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はありますが、徐々に投資機会は増加しています。資産規模1兆円を通過点ととらえ、財務の健全性を考慮しつつ、さらなる拡大を目指し、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。

以上を踏まえ、第23期（平成24年12月期）の1口当たり分配金は15,500円、第24期（平成25年6月期）の1口当たり分配金は15,100円と予想しています。

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、今後売買取引が増加していくことが見込まれています。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

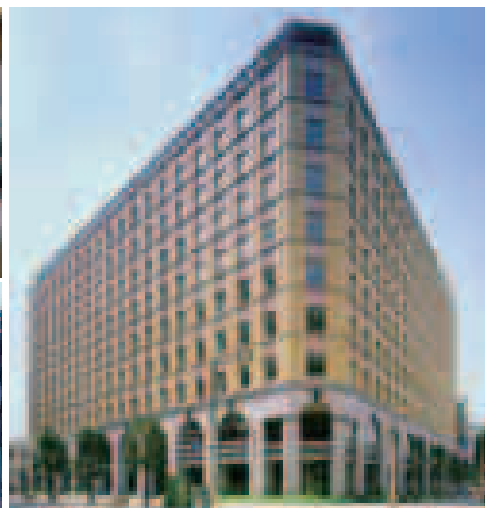
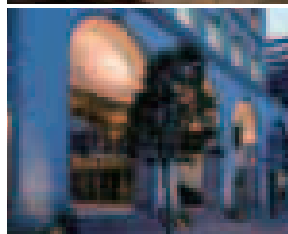
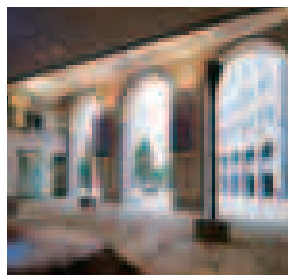
当期および第23期に6物件（514.1億円：取得価格の合計）を新規取得（追加取得を含む）しました。

第23期取得物件

東京都心部

NBFコモディオ汐留

所在地：東京都港区東新橋
建築時期：平成18年7月10日
取得日：平成24年7月2日
取得価格：28,800百万円

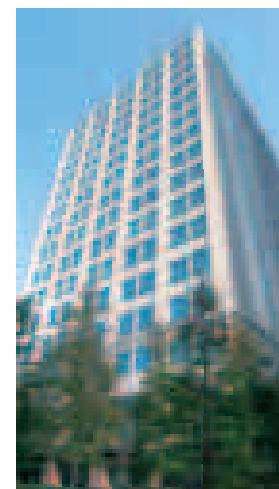


第22期取得物件

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

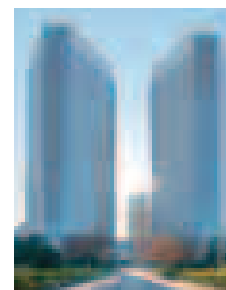
所在地：東京都千代田区東神田
建築時期：平成3年11月30日
取得日：平成24年2月1日
取得価格：4,050百万円



東京周辺都市部

新川崎三井ビルディング (追加取得分)

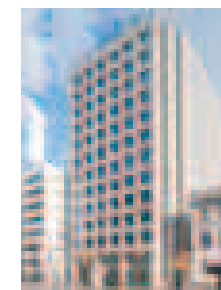
所在地：神奈川県川崎市幸区鹿島田
建築時期：平成1年5月22日
取得日：平成24年3月30日
取得価格：5,520百万円



地方都市部

広島袋町ビルディング (追加取得分)

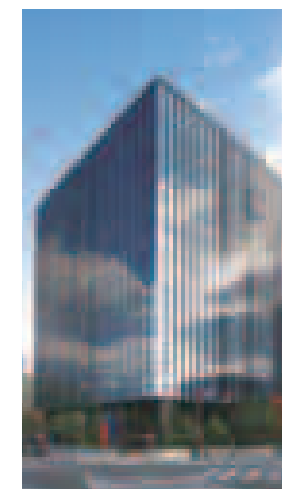
所在地：広島県広島市中区袋町
建築時期：平成14年1月30日
取得日：平成24年4月13日
取得価格：1,380百万円



地方都市部

NBF松山日銀前ビル

所在地：愛媛県松山市三番町
建築時期：平成21年3月11日
取得日：平成24年3月30日
取得価格：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、高稼働率の維持を実現していきます。

基本方針

高稼働率を維持することによって、安定的な収益確保を図ります。

市場空室率がまだ高い水準で推移する中、NBFでは高稼働率維持による収益確保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、高稼働率の維持を実現することによって、安定的な収益確保を図ります。

高稼働率維持への取組み

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高稼働率維持に努めています。

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

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

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

■ 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 Nippon Building Fund

■ 解約意向の早期把握

■ テナントニーズを踏まえた解約防止施策の実行

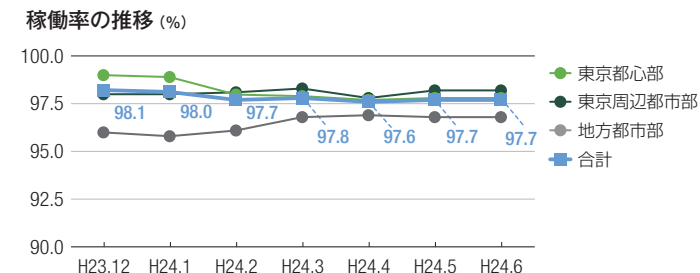
都市に豊かさと潤いを
三井不動産

■ 的確な市場動向把握

■ 適切な賃料設定
■ 高い営業力によるリーシング活動

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97.7%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。



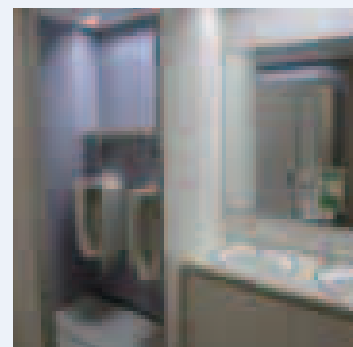
リニューアル事例

テナント満足度向上を実現する戦略的リニューアル投資の取組み

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・機能の向上による物件競争力の強化です。これらの戦略に基づき、テナント満足度を向上させるリニューアル投資を行っています。

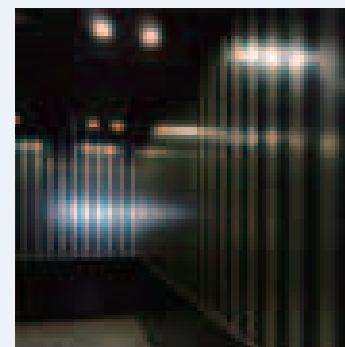
当期においては、NBF仙台本町ビルにおけるトイレリニューアルによる人感センサー・LED照明の導入などの省エネ化・コスト削減施策をはじめ、GSKビルでの多目的トイレ設置やNBF豊洲ガーデンフロントでの喫煙室の整備など機能性・利便性の向上に取組みました。さらに、平成23年3月に発生した東日本大震災を踏まえ、エレベーター地震対策の強化や災害備蓄品の整備などの地震対策にも注力しました。

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



トイレ改修

NBF仙台本町ビル



喫煙室整備

NBF豊洲ガーデンフロント



災害備蓄品

画像提供:コクヨファニチャー株式会社

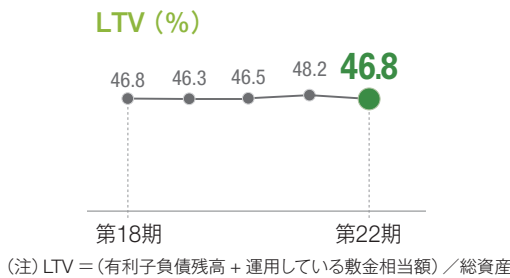
財務戦略の取組み

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 ①

保守的なLTV(総資産負債比率)水準を維持しています。

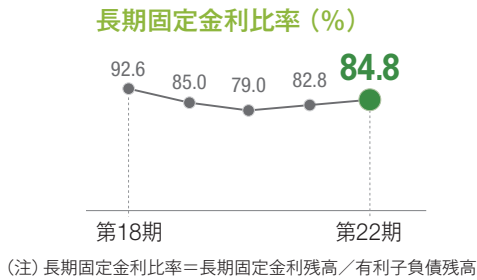
NBFでは、LTVのターゲットを40%～50%に定め、最大60%を上限の目処としています。第22期末のLTVは46.8%と、引き続き保守的な水準を保っています。保守的なLTV水準の維持は、物件取得チャンスへの臨機応変な対応を可能にするなど、事業運営の柔軟性に寄与することから、今後も保守的なLTV水準を維持し、安定的な財務基盤を確保していきます。



NBFの財務戦略 ②

長期固定金利の比率を高めています。

NBFでは、長期固定金利比率80%～90%を当面の目標としています。引き続き、有利子負債残高に占める長期固定金利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21期以降取得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。

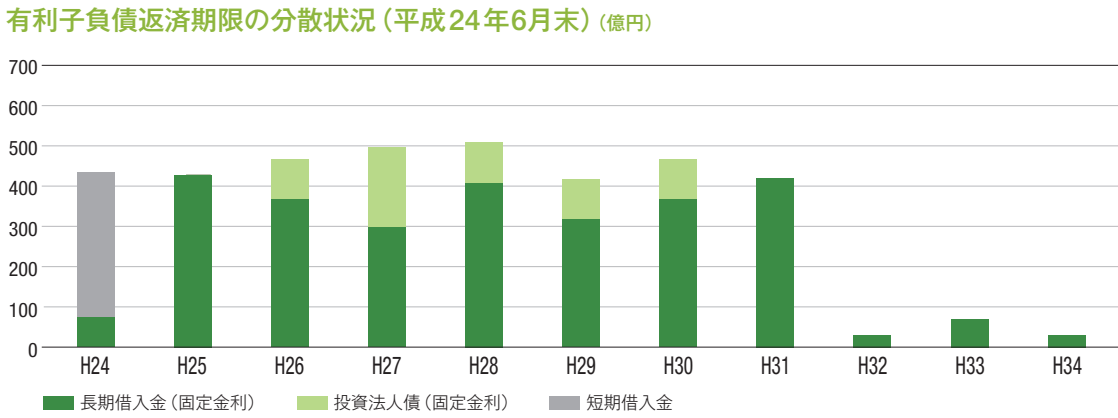
NBFは、主要格付業者から業界トップクラスの高い格付を取得しています。今後も保守的な財務運営を継続し、良好な格付の維持に努めていきます。

スタンダード・アンド・プアーズ (S&P)	A+ (長期会社格付)
ムーディーズ・ジャパン (Moody's)	A2 (発行体格付)
格付投資情報センター (R&I)	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。



総資産負債比率	46.8%
長期固定金利比率	84.8%
長期有利子負債の平均残存年数	4.09年
平均調達コスト	1.49%
借入金融機関	25社
担保、保証の有無	無担保・無保証
コミットメントライン	総額600億円 (400億円・期間3年) 200億円・期間2年)

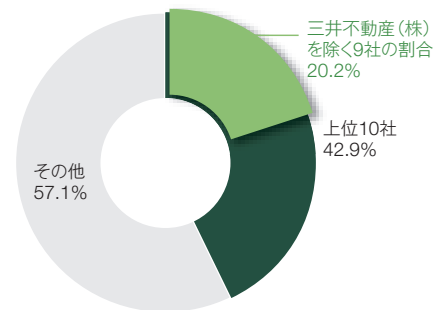
充実したポートフォリオ

ポートフォリオの質 (第22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。

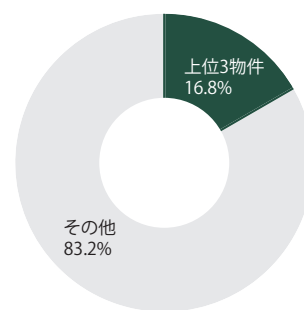
テナントリスクの分散

(テナント上位10社賃貸面積の総賃貸面積に対する割合)



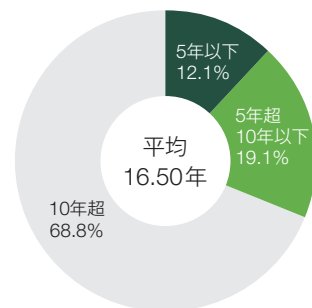
物件集中リスクの分散

(上位3物件の取得価格の合計に対する割合)

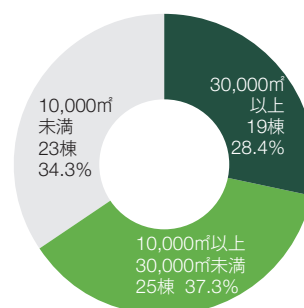


平均築年数

(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)

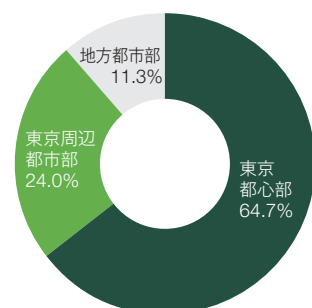


物件規模* (棟数ベース)



※ 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。

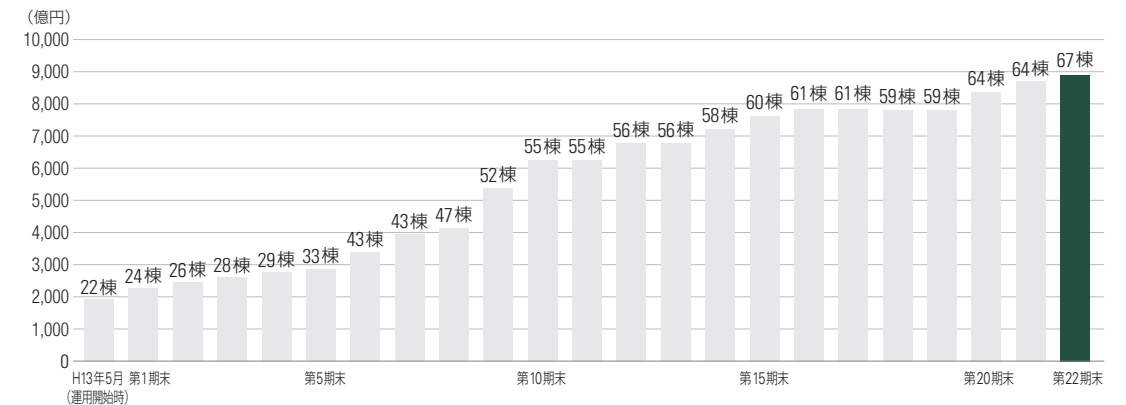
エリア分布 (取得価格ベース)



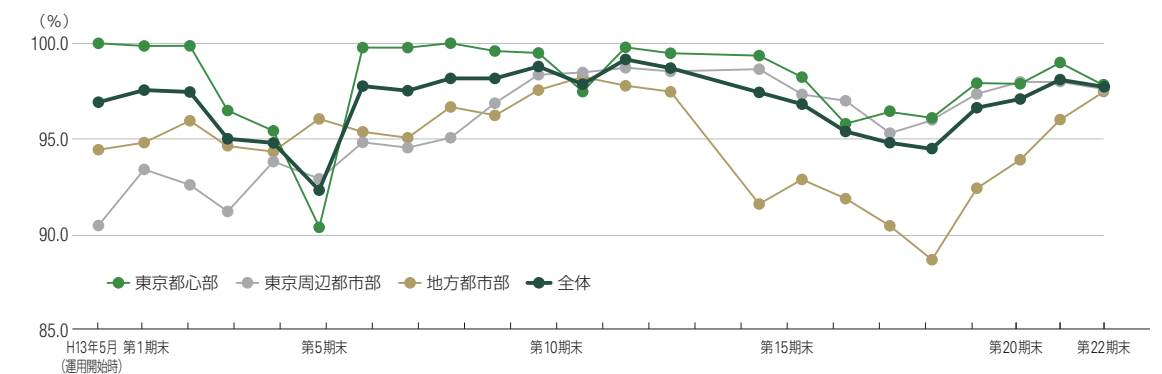
ポートフォリオPML*

1.6%

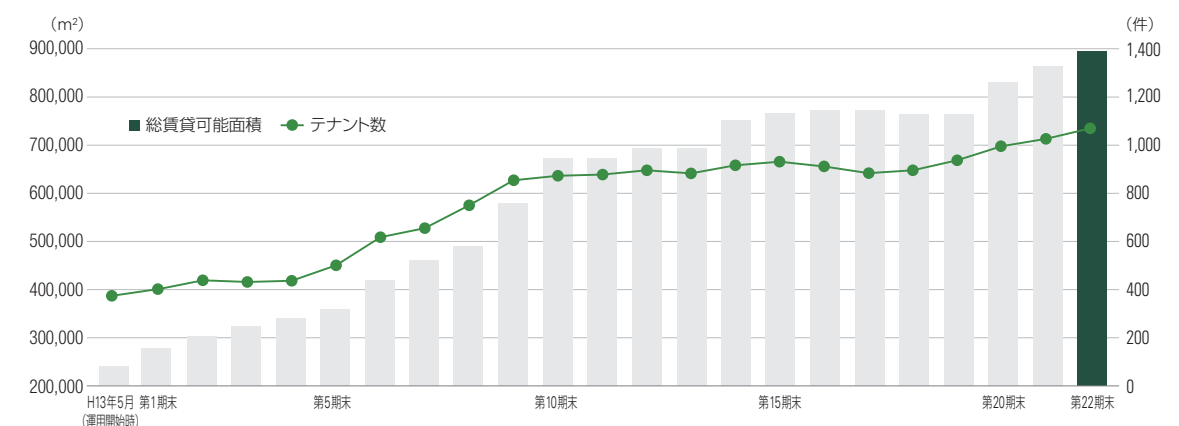
資産規模 (取得価格ベース)



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

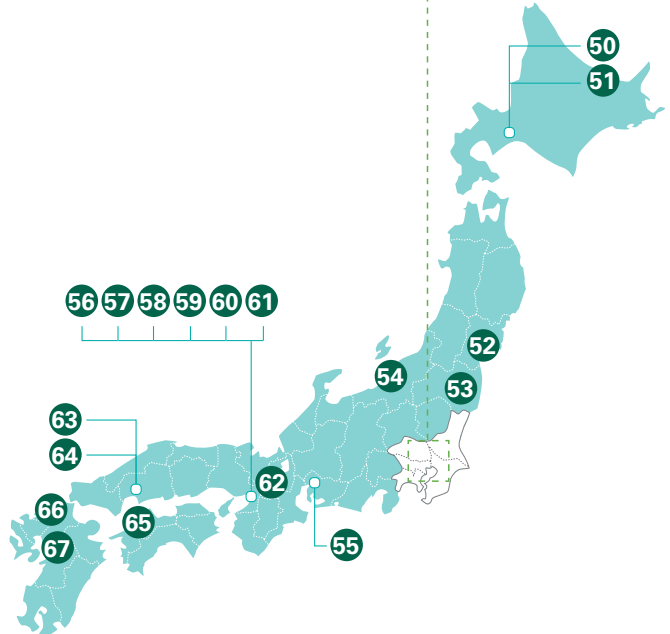
- | | | |
|------------------|-------------------|--------------------------------|
| 1 NBF日比谷ビル | 13 新宿三井ビルディング二号館 | 25 NBF高輪ビル |
| 2 西新宿三井ビルディング | 14 GSKビル | 26 NBF赤坂山王スクエア |
| 3 ゲートシティ大崎 | 15 リバーシティM-SQUARE | 27 NBF芝公園大門通りビル |
| 4 三菱重工ビル | 16 NBF虎ノ門ビル | 28 住友電設ビル |
| 5 芝NBFタワー | 17 興和西新橋ビルB棟 | 29 NBF東銀座スクエア |
| 6 NBFプラチナタワー | 18 第2新日鐵ビル | 30 NBF小川町ビルディング |
| 7 NBF南青山ビル | 19 NBF ALLIANCE | 31 日本橋兜町M-SQUARE |
| 8 虎ノ門琴平タワー | 20 四谷メディカルビル | 32 NBF池袋タワー |
| 9 NBF日本橋室町センタービル | 21 渋谷ガーデンフロント | 33 NBF池袋シティビル |
| 10 中目黒GTタワー | 22 東五反田スクエア | 34 龍角散ビル |
| 11 三井生命御茶ノ水ビル | 23 NBF渋谷イースト | 68 NBFコモディオ汐留
(平成24年7月2日取得) |
| 12 NBF銀座通りビル | 24 NBF芝公園ビル | |



東京周辺都市部

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

地方都市部



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

ポートフォリオ一覧

東京都心部

番号	物件名称	所在地	総賃貸可能面積※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	7.1
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	5.0
③	ゲートシティ大崎	東京都品川区大崎一丁目	29,924	H18.4 H23.3	41,731	4.7
④	三菱重工ビル	東京都港区港南二丁目	35,641	H23.9	36,300	4.1
⑤	芝NBFタワー	東京都港区芝大門一丁目	24,728	H13.7	32,000	3.6
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	3.5
⑦	NBF南青山ビル	東京都港区南青山三丁目	9,631	H20.8	31,000	3.5
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	2.7
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	16,308	H13.5 H16.12	23,945	2.7
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	2.3
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	1.9
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	1.8
⑭	GSKビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目	20,426	H13.5	15,616	1.7
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	17,307	H14.12	12,614	1.4
⑲	NBF ALLIANCE	東京都港区南青山五丁目	4,033	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	東五反田スクエア	東京都品川区東五反田二丁目	6,166	H24.2	8,350	0.9
㉓	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
㉔	NBF芝公園ビル	東京都港区芝三丁目	7,087	H16.6	6,770	0.8
㉕	NBF高輪ビル	東京都港区高輪一丁目	10,458	H13.5	6,667	0.7
㉖	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
㉗	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
㉘	住友電設ビル	東京都港区三田三丁目	5,991	H13.5	5,365	0.6
㉙	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
㉚	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
㉛	日本橋兜町M-SQUARE	東京都中央区日本橋兜町	3,298	H23.2	4,850	0.5
㉜	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
㉝	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
㉞	龍角散ビル	東京都千代田区東神田二丁目	5,332	H24.2	4,050	0.5
小 計			439,974		577,427	64.7

※1 平成24年6月30日現在保有の物件について記載しています。

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

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

※4 当物件の一部を西新宿六丁目共有組合(民法第667条に規定する組合)に出資しています。

※5 当物件の一部を中目黒GTタワー 共有床組合(民法第667条に規定する組合)に出資しています。

東京周辺都市部

番号	物件名称	所在地	総賃貸可能面積※2 (㎡)	取得年月	取得価格 (百万円)	投資比率※3 (%)
③⑤	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	4.6
③⑥	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	3.9
③⑦	NBF豊洲ガーデンフロント	東京都江東区豊洲五丁目	28,319	H20.3	25,018	2.8
③⑧	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
③⑨	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	1.0
④⑩	新川崎三井ビルディング	神奈川県川崎市幸区鹿島田	39,837	H18.3 H24.3	25,820	2.9
④⑪	横浜STビル	神奈川県横浜市区西北幸一丁目	20,030	H13.5	13,529	1.5
④⑫	バ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
④⑬	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
④⑭	つくば三井ビルディング	茨城県つくば市竹園一丁目	16,842	H13.5 H15.3	8,875	1.0
④⑮	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
④⑯	シーノ大宮ノースウィング	埼玉県さいたま市大宮区桜木町一丁目	20,698	H16.10 H16.11	16,816	1.9
④⑰	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
④⑱	NBF新浦安タワー	千葉県浦安市入船一丁目	22,832	H20.3	15,700	1.8
④⑲	NBF松戸ビル	千葉県松戸市本町	4,770	H13.5	2,455	0.3
小 計			271,715		214,419	24.0

地方都市部

番号	物件名称	所在地	総賃貸可能面積※2 (㎡)	取得年月	取得価格 (百万円)	投資比率※3 (%)
⑤⑩	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
⑤⑪	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
⑤⑫	NBF仙台北町ビル	宮城県仙台市青葉区本町二丁目	7,539	H13.5	3,566	0.4
⑤⑬	NBFユニックスビル	福島県福島市栄町	13,329	H13.5	4,028	0.5
⑤⑭	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	0.4
⑤⑮	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
⑤⑯	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
⑤⑰	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	1.6
⑤⑱	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
⑤⑲	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
⑥⑩	NBF堺東ビル	大阪府堺市堺区北瓦町一丁	5,255	H13.5	2,227	0.2
⑥⑪	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
⑥⑫	NBF四条島丸ビル	京都府京都市下京区 綾小路通島丸西入童侍者町	3,932	H13.5	1,627	0.2
⑥⑬	NBF広島立町ビル	広島県広島市中区立町	5,567	H15.9	2,930	0.3
⑥⑭	広島袋町ビルディング	広島県広島市中区袋町	3,927	H15.11 H24.4	2,215	0.2
⑥⑮	NBF松山日銀前ビル	愛媛県松山市三番町四丁目	6,012	H24.3	3,310	0.4
⑥⑯	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
⑥⑰	NBF熊本ビル	熊本県熊本市中央区辛島町	7,931	H20.3	4,500	0.5
小 計			181,513		100,992	11.3
ポートフォリオ合計			893,203		892,839	100.0

第23期取得物件

■ 東京都心部

68 NBFコモディオ汐留



所在地 東京都港区東新橋二丁目14番1号
地積 3,861㎡(仮換地指定通知上の表示)
延床面積 28,796.14㎡
階数 地下1階付9階建
建設時期 平成18年7月10日

特段の記載がない限り、地積、延床面積、階数、建築時期はいずれも登記簿の記載に基づいています。
地積、延床面積については、一部を所有する物件についても敷地全体、建物全体の数値を記載しています。

第22期取得物件

■ 東京都心部

22 東五反田スクエア



所在地 東京都品川区東五反田二丁目10番2号
地積 3,788.02㎡
延床面積 27,564.04㎡
階数 地下2階付16階建
建設時期 平成21年4月30日

34 龍角散ビル



所在地 東京都千代田区東神田二丁目5番12号
地積 1,545.95㎡
延床面積 10,073.78㎡
階数 地下1階付9階建
建設時期 平成3年11月30日

■ 東京周辺都市部

40 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890番12号
地積 19,478.07㎡
延床面積 138,485.98㎡
階数 地下2階付32階建
建設時期 平成1年5月22日

■ 地方都市部

64 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5番25号
地積 2,039.20㎡
延床面積 16,411.08㎡
階数 14階建
建設時期 平成14年1月30日

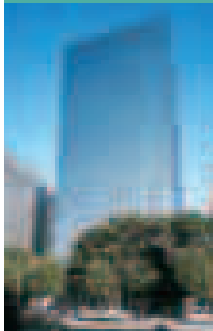
65 NBF松山日銀前ビル



所在地 愛媛県松山市三番町四丁目9番6
地積 1,136.19㎡
延床面積 9,266.82㎡
階数 地下2階付12階建
建設時期 平成21年3月11日

東京都心部

① NBF日比谷ビル



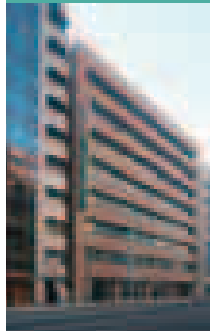
所在地 東京都千代田区内幸町一丁目1番7号
地積 5,065.35㎡
延床面積 50,847.51㎡
階数 地下4階付26階建
建設時期 昭和59年6月30日

⑤ 芝NBFタワー



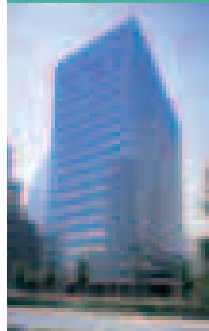
所在地 東京都港区芝大門一丁目1番30号
地積 6,471.72㎡
延床面積 44,437.17㎡
階数 地下3階付18階建
建設時期 昭和61年10月1日

⑨ NBF日本橋室町センタービル



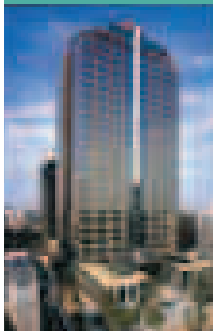
所在地 東京都中央区日本橋室町三丁目2番15号
地積 3,097.74㎡
延床面積 23,019.01㎡
階数 地下1階付12階建
建設時期 昭和61年10月31日

⑬ 新宿三井ビルディング二号館



所在地 東京都新宿区西新宿三丁目2番11号
地積 2,980.64㎡
延床面積 27,685.90㎡
階数 地下4階付18階建
建設時期 昭和58年10月19日

② 西新宿三井ビルディング



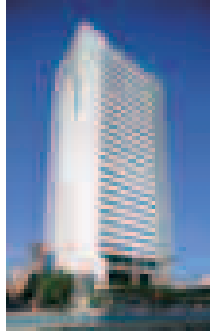
所在地 東京都新宿区西新宿六丁目24番1号
地積 10,014.02㎡
延床面積 84,634.02㎡
階数 地下2階付27階建
建設時期 平成11年4月28日

⑥ NBFプラチナタワー



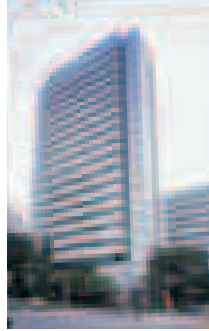
所在地 東京都港区白金一丁目17番3号
地積 4,373.93㎡
延床面積 48,762.65㎡
階数 地下2階付26階建
建設時期 平成17年11月21日

⑩ 中目黒GTタワー



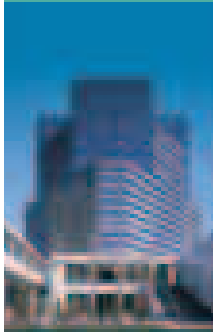
所在地 東京都目黒区上目黒二丁目1番1号
地積 6,971.15㎡
延床面積 56,171.33㎡
階数 地下3階付25階建
建設時期 平成14年3月25日

⑭ GSKビル



所在地 東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目6番15号
地積 5,335.28㎡
延床面積 29,137.86㎡
階数 地下4階付18階建
建設時期 平成2年11月28日
平成4年12月1日増築

③ ゲートシティ大崎



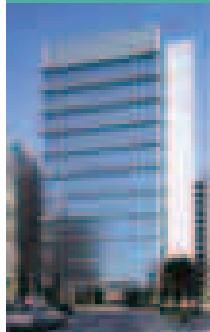
所在地 東京都品川区大崎一丁目11番1号、2号、6号
地積 42,509.31㎡
延床面積 287,349.75㎡
階数 地下4階付24階建
建設時期 平成11年1月6日

⑦ NBF南青山ビル



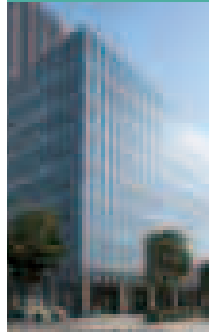
所在地 東京都港区南青山三丁目1番31号
地積 3,272.74㎡
延床面積 18,720.59㎡
階数 地下2階付11階建
建設時期 平成7年1月31日

⑪ 三井生命御茶ノ水ビル



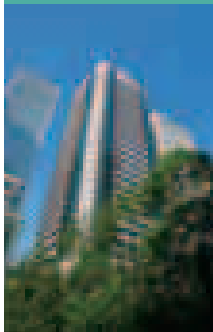
所在地 東京都千代田区神田駿河台二丁目3番11,31,32,34,35,36
地積 1,767.94㎡
延床面積 9,258.36㎡
階数 地下1階付き11階建
建設時期 平成21年3月26日

⑮ リバーシティM-SQUARE



所在地 東京都中央区佃二丁目1番6号
地積 4,808.71㎡
延床面積 26,439.03㎡
階数 地下1階付8階建
建設時期 平成22年1月15日

④ 三菱重工ビル



所在地 東京都港区港南二丁目16番5号
地積 20,476.14㎡
延床面積 222,346.26㎡
階数 地下3階付33階建
建設時期 平成15年4月1日

⑧ 虎ノ門琴平タワー



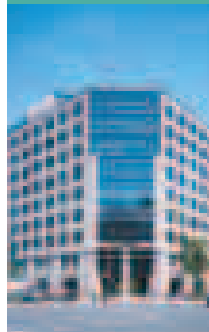
所在地 東京都港区虎ノ門一丁目2番8号
地積 2,291.42㎡
延床面積 29,353.21㎡
階数 地下3階付26階建
建設時期 平成16年11月13日

⑫ NBF銀座通りビル



所在地 東京都中央区銀座五丁目7番5号
地積 425.60㎡
延床面積 3,408.79㎡
階数 地下1階付10階建
建設時期 平成2年6月12日
平成9年9月30日増築

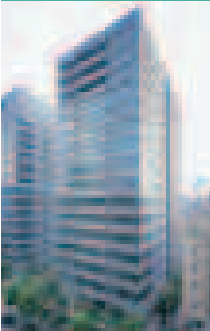
⑯ NBF虎ノ門ビル



所在地 東京都港区西新橋一丁目6番21号
地積 1,804.45㎡
延床面積 18,082.47㎡
階数 地下5階付9階建
建設時期 昭和38年4月17日
昭和46年4月25日増築

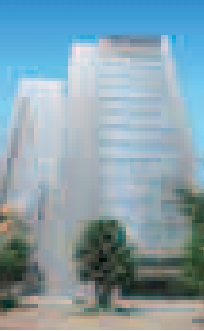
東京都心部

17 興和西新橋ビルB棟



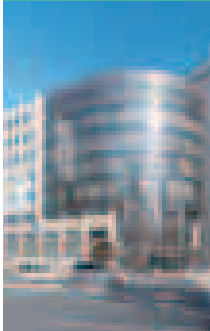
所在地 東京都港区西新橋二丁目
14番1号
地積 2,449.40㎡
延床面積 20,180.42㎡
階数 地下2階付16階建
建設時期 平成6年8月29日

21 渋谷ガーデンフロント



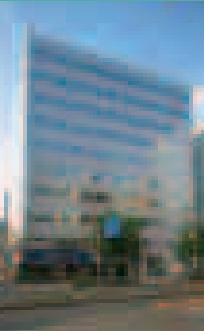
所在地 東京都渋谷区渋谷三丁目
25番18号、26番3号
地積 3,750.71㎡
延床面積 渋谷ガーデンフロント:
22,393.57㎡
渋谷ガーデンフロント
アネックス:256.97㎡
階数 渋谷ガーデンフロント:
地下1階付14階建
渋谷ガーデンフロント
アネックス:平家建
建設時期 平成15年9月30日

26 NBF赤坂山王スクエア



所在地 東京都港区赤坂二丁目
2番12号
地積 926.63㎡
延床面積 7,427.94㎡
階数 地下1階付8階建
建設時期 平成1年9月7日

30 NBF小川町ビルディング



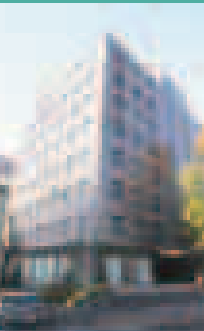
所在地 東京都千代田区神田
小川町一丁目3番1号
地積 1,114.85㎡
延床面積 8,350.32㎡
階数 地下1階付10階建
建設時期 昭和61年10月27日

18 第2新日鉄ビル



所在地 東京都中央区新川二丁目
31番1号、31番7号、20番
15号
地積 東館およびメゾンニュー
リバー:2,775.23㎡
西館: 1,532.18㎡
延床面積 東館およびメゾンニュー
リバー:17,586.10㎡
西館: 8,352.69㎡
階数 東館およびメゾンニュー
リバー:地下2階付15階建
西館:地下1階付10階建
建設時期 平成1年11月30日

23 NBF渋谷イースト



所在地 東京都渋谷区渋谷三丁目
3番5号
地積 1,418.21㎡
延床面積 7,615.76㎡
階数 地下2階付8階建
建設時期 平成4年1月31日

27 NBF芝公園大門通りビル



所在地 東京都港区芝公園一丁目
8番12号
地積 836.45㎡(敷地全体)
の内733.12㎡
延床面積 5,350.75㎡
階数 地下1階付9階建
建設時期 平成3年3月29日

31 日本橋兜町M-SQUARE



所在地 東京都中央区日本橋兜町
1番4号
地積 808.05㎡
延床面積 5,053.97㎡
階数 地下1階付8階建
建設時期 平成21年6月15日

19 NBF ALLIANCE



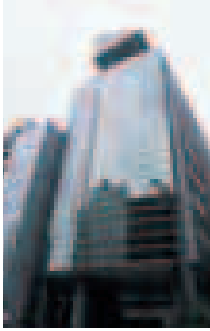
所在地 東京都港区南青山五丁目
2番1号
地積 1,673.27㎡
延床面積 6,214.73㎡
階数 地下1階付5階建
建設時期 平成1年1月25日

24 NBF芝公園ビル



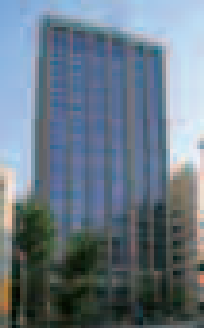
所在地 東京都港区芝三丁目
2番18号
地積 1,895.59㎡
延床面積 11,661.69㎡
階数 地下2階付12階建
建設時期 平成2年8月17日

28 住友電設ビル



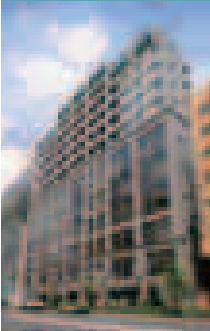
所在地 東京都港区三田三丁目
12番15号
地積 1,458.95㎡
延床面積 9,185.13㎡
階数 地下1階付12階建
建設時期 平成3年6月27日

32 NBF池袋タワー



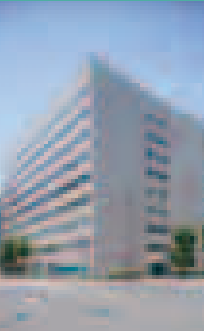
所在地 東京都豊島区東池袋
一丁目33番8号
地積 994.03㎡
延床面積 7,981.88㎡
階数 13階建
建設時期 平成5年4月8日

20 四谷メディカルビル



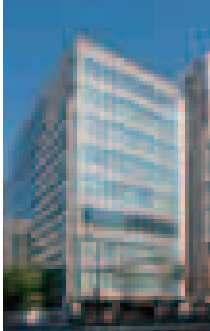
所在地 東京都新宿区左門町
20番地
地積 2,062.40㎡
延床面積 9,722.22㎡
階数 地下1階付11階建
建設時期 平成16年5月20日

25 NBF高輪ビル



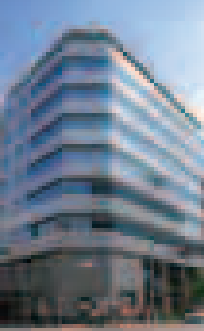
所在地 東京都港区高輪一丁目
3番13号
地積 2,618.77㎡
延床面積 12,847.59㎡
階数 9階建
建設時期 昭和62年11月26日

29 NBF東銀座スクエア



所在地 東京都中央区築地一丁目
13番14号
地積 940.09㎡
延床面積 7,152.99㎡
階数 地下1階付9階建
建設時期 平成17年2月28日

33 NBF池袋シティビル



所在地 東京都豊島区東池袋
一丁目17番8号
地積 857.54㎡
延床面積 6,747.21㎡
階数 地下1階付9階建
建設時期 平成5年2月26日

東京周辺都市部

35 中野坂上サンブライトツイン



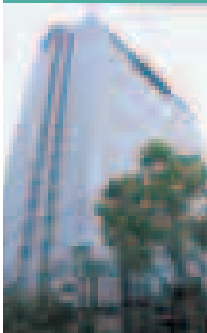
所在地 東京都中野区本町二丁目46番1号、4号
地積 10,331.90㎡
延床面積 中野サンブライトツイン: 63,396.95㎡
中野サンブライトアネックス: 2,463.94㎡
階数 中野サンブライトツイン: 地下2階付30階建
中野サンブライトアネックス: 地下1階付5階建
建設時期 平成8年9月30日

39 調布サウスゲートビル



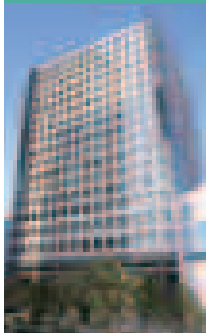
所在地 東京都調布市小島町二丁目48番地26
地積 3,400.82㎡
延床面積 22,788.71㎡
階数 地下1階付11階建
建設時期 平成19年10月26日

44 つくば三井ビルディング



所在地 茨城県つくば市竹園一丁目6番1号
地積 6,280.82㎡
延床面積 26,266.10㎡
階数 地下2階付19階建
建設時期 平成2年3月14日

48 NBF新浦安タワー



所在地 千葉県浦安市入船一丁目5番2号
地積 15,875.86㎡
延床面積 76,767.24㎡
階数 地下2階付20階建
建設時期 平成2年10月17日
平成12年10月31日増築

36 NBF豊洲チャネルフロント



所在地 東京都江東区豊洲五丁目6番52号
地積 14,335.60㎡
延床面積 46,002.37㎡
階数 11階建
建設時期 平成16年9月7日

41 横浜STビル



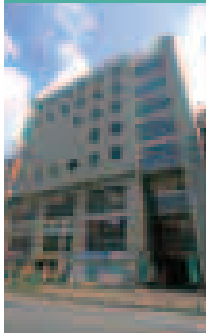
所在地 神奈川県横浜市西区北幸一丁目11番15号
地積 6,348.45㎡
延床面積 42,568.77㎡
階数 地下2階付18階建
建設時期 昭和62年10月31日

45 NBF宇都宮ビル



所在地 栃木県宇都宮市東宿郷三丁目1番7号
地積 2,074.16㎡
延床面積 8,775.07㎡
階数 8階建
建設時期 平成8年6月5日

49 NBF松戸ビル



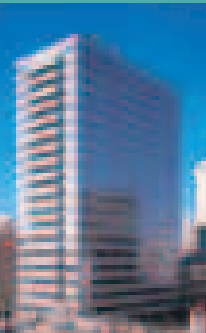
所在地 千葉県松戸市本町18番4号
地積 1,064.25㎡
延床面積 6,386.17㎡
階数 8階建
建設時期 平成4年8月6日

37 NBF豊洲ガーデンフロント



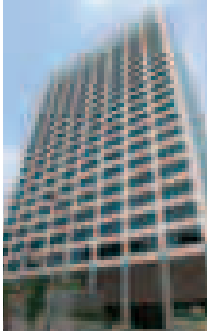
所在地 東京都江東区豊洲五丁目6番15号
地積 12,551.33㎡
延床面積 35,621.93㎡
階数 9階建
建設時期 平成19年9月7日

42 バレール三井ビルディング



所在地 神奈川県川崎市川崎区東田町8番地
地積 5,673.25㎡
延床面積 50,934.97㎡
階数 地下1階付22階建
建設時期 平成2年10月16日

46 シーノ大宮ノースウィング



所在地 埼玉県さいたま市大宮区桜木町一丁目10番16
地積 業務棟: 3,083.98㎡
管理棟: 2,366.04㎡
延床面積 業務棟: 30,227.21㎡
管理棟: 385.79㎡
階数 業務棟: 地下1階付20階建
管理棟: 地下2階建
建設時期 平成16年2月20日

38 NBF上野ビル



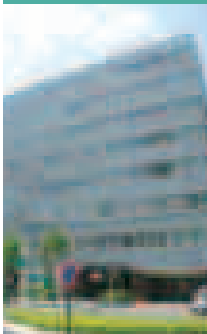
所在地 東京都台東区東上野四丁目24番11号
地積 2,405.22㎡
延床面積 15,467.77㎡
階数 地下2階付13階建
建設時期 平成22年1月5日

43 NBF厚木ビル



所在地 神奈川県厚木市中町二丁目8番13号
地積 1,230.38㎡
延床面積 6,717.71㎡
階数 9階建
建設時期 平成3年6月10日

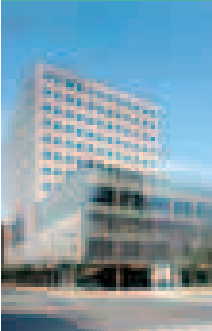
47 NBF浦和ビル



所在地 埼玉県さいたま市浦和区東高砂町2番5号
地積 1,005.16㎡
延床面積 5,090.72㎡
階数 地下1階付8階建
建設時期 平成2年6月20日

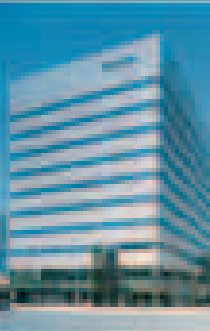
地方都市部

⑤① 札幌エルプラザ



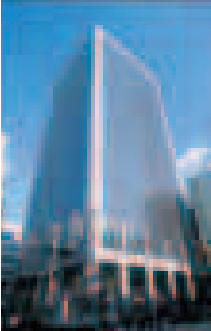
所在地 北海道札幌市北区北八条西三丁目28番
地積 4,937.44㎡
延床面積 32,601.54㎡
階数 地下2階付13階建
建設時期 平成15年3月7日

⑤④ NBF新潟テレコムビル



所在地 新潟県新潟市中央区万代四丁目4番27号
地積 2,385.83㎡
延床面積 14,146.71㎡
階数 10階建
建設時期 平成1年5月11日

⑤⑧ サンマリオンNBFタワー



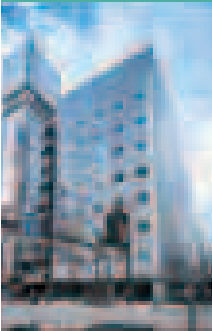
所在地 大阪府大阪市中央区南本町二丁目6番12号
地積 2,150.36㎡
延床面積 23,755.80㎡
階数 地下2階付22階建
建設時期 平成8年1月30日

⑥② NBF四条烏丸ビル



所在地 京都府京都市下京区綾小路通烏丸西入童侍者町167番
地積 761.21㎡
延床面積 5,792.21㎡
階数 地下1階付9階建
建設時期 平成3年9月6日

⑤① NBF札幌南二条ビル



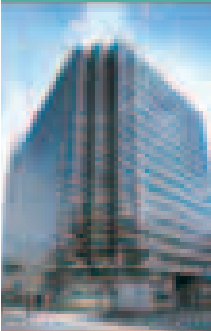
所在地 北海道札幌市中央区南二条西二丁目18番1号
地積 970.42㎡
延床面積 8,149.78㎡
階数 地下2階付9階建
建設時期 平成2年11月26日

⑤⑤ NBF名古屋広小路ビル



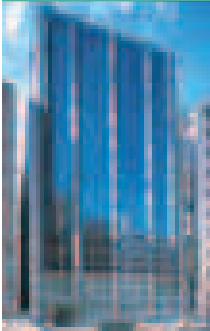
所在地 愛知県名古屋市中区栄二丁目3番6号
地積 1,683.76㎡
延床面積 14,589.78㎡
階数 地下2階付9階建
建設時期 平成12年10月25日
平成20年3月17日増築

⑤⑨ 堺筋本町センタービル



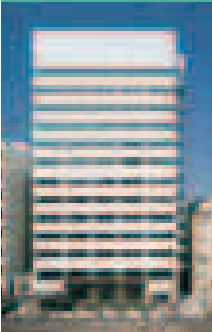
所在地 大阪府大阪市中央区本町二丁目1番6号
地積 3,645.74㎡(敷地全体)の内1,696.53㎡
延床面積 32,989.71㎡
階数 地下1階付16階建
建設時期 平成3年5月22日

⑥③ NBF広島立町ビル



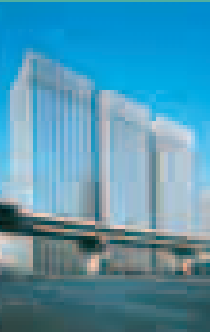
所在地 広島県広島市中区立町2番27号
地積 1,013.35㎡
延床面積 8,656.97㎡
階数 地下1階付12階建
建設時期 平成3年11月12日

⑤② NBF仙台北町ビル



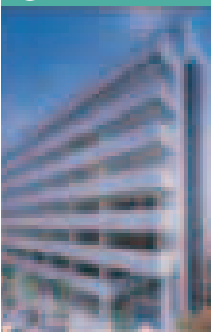
所在地 宮城県仙台市青葉区本町二丁目16番10号
地積 1,658.99㎡
延床面積 10,585.42㎡
階数 地下1階付14階建
建設時期 昭和62年6月5日

⑤⑥ アクア堂島NBFタワー (※一番右のビルはアクア堂島東館です)



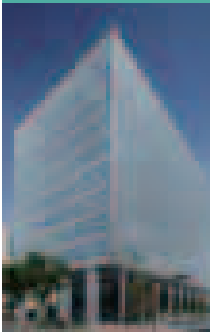
所在地 大阪府大阪市北区堂島浜一丁目4番16号
地積 3,531.37㎡
延床面積 35,912.97㎡
階数 地下2階付19階建
建設時期 平成5年4月21日(建物東側)
平成7年11月1日(建物西側)
平成8年12月2日(駐車場)

⑥① NBF堺東ビル



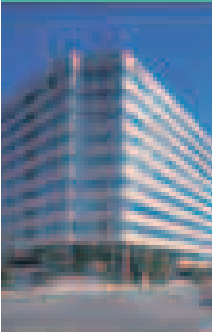
所在地 大阪府堺市堺区北瓦町一丁目3番17号
地積 1,978.53㎡
延床面積 7,294.35㎡
階数 8階建
建設時期 平成3年6月20日

⑥⑥ 博多祇園M-SQUARE



所在地 福岡県福岡市博多区冷泉町2番1号
地積 3,384.06㎡
延床面積 18,670.54㎡
階数 10階建
建設時期 平成21年6月25日

⑤③ NBFユニックスビル



所在地 福島県福島市栄町6番6号
地積 3,112.75㎡
延床面積 23,420.12㎡
階数 地下2階付11階建
建設時期 平成6年9月30日

⑤⑦ 信濃橋三井ビルディング



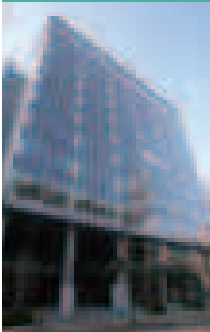
所在地 大阪府大阪市西区靱本町一丁目11番7号
地積 4,298.26㎡
延床面積 36,301.54㎡
階数 地下2階付12階建
建設時期 昭和57年9月29日

⑥① アクア堂島東館 (※一番右のビルです)



所在地 大阪府大阪市北区堂島浜一丁目4番4号
地積 3,542.00㎡(敷地全体)の内753.71㎡
延床面積 24,726.19㎡
階数 地下2階付19階建
建設時期 平成5年4月21日

⑥⑦ NBF熊本ビル



所在地 熊本県熊本市中央区辛島町3番20号
地積 1,775.52㎡
延床面積 9,766.12㎡
階数 10階建
建設時期 平成20年2月18日

1. 投資法人の運用状況等の推移

期 別 計 算 期 間	単位	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	第22期 自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24年 6 月30日
営業収益	百万円	28,340	27,314	28,080	29,773	30,243
（うち不動産賃貸事業収益）	百万円	(28,034)	(27,314)	(28,080)	(29,773)	(30,243)
営業費用	百万円	16,168	15,995	16,161	17,587	17,798
（うち不動産賃貸事業費用）	百万円	(14,827)	(14,824)	(14,950)	(16,145)	(16,524)
営業利益	百万円	12,171	11,318	11,918	12,186	12,445
経常利益	百万円	9,282	8,399	8,964	9,128	9,490
当期純利益	(a)	百万円 9,281	百万円 8,398	百万円 8,757	百万円 9,127	百万円 9,489
総資産額 （対前期比）	(b)	百万円 % 774,378 (△1.0)	百万円 % 765,202 (△1.2)	百万円 % 823,705 (+7.6)	百万円 % 852,854 (+3.5)	百万円 % 871,140 (+2.1)
純資産額 （対前期比）	(c)	百万円 % 395,457 (△0.3)	百万円 % 394,574 (△0.2)	百万円 % 423,872 (+7.4)	百万円 % 424,242 (+0.1)	百万円 % 445,836 (+5.1)
出資総額	百万円	386,175	386,175	415,114	415,114	436,013
発行済投資口総数	(d)	口 542,000	口 542,000	口 578,500	口 578,500	口 613,000
1口当たり純資産額	(c)／(d)	円 729,626	円 727,996	円 732,709	円 733,348	円 727,302
分配総額	(e)	百万円 9,281	百万円 8,398	百万円 8,757	百万円 8,793	百万円 9,489
1口当たり分配金額	(e)／(d)	円 17,125	円 15,495	円 15,138	円 15,200	円 15,480
（うち1口当たり利益分配金額）	円	(17,125)	(15,495)	(15,138)	(15,200)	(15,480)
（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)	% 1.2 (2.4)	% 1.1 (2.2)	% 1.1 (2.3)	% 1.1 (2.2)	% 1.1 (2.2)
自己資本利益率	(注2)	% 2.3 (4.7)	% 2.1 (4.3)	% 2.1 (4.3)	% 2.2 (4.3)	% 2.2 (4.4)
自己資本比率 （対前期比増減）	(c)／(b)	% 51.1 (+0.3)	% 51.6 (+0.5)	% 51.5 (△0.1)	% 49.7 (△1.7)	% 51.2 (+1.4)
配当性向(注3)	(e)／(a)	% 100.0	% 99.9	% 100.0	% 96.3	% 99.9
【その他参考情報】						
投資物件数	(注4)	件 59	件 59	件 64	件 64	件 67
テナント数	(注4)	件 910	件 952	件 1,011	件 1,042	件 1,080
総賃貸可能面積		㎡ 763,000	㎡ 762,983	㎡ 828,491	㎡ 861,153	㎡ 893,203
期末稼働率	(注4)	% 94.5	% 96.6	% 97.1	% 98.1	% 97.7
当期減価償却費	百万円	5,238	5,171	5,533	5,901	6,138
当期資本的支出額	百万円	1,478	1,769	1,694	1,975	2,137
賃貸NOI(Net Operating Income)	(注2)	百万円 18,445	百万円 17,660	百万円 18,663	百万円 19,529	百万円 19,857

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

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

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

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」(以下「投信法」といいます。)に基づき、平成13年3月16日に設立され、同年9月に東京証券取引所不動産投資信託証券市場(J-REIT市場)に上場(銘柄コード8951)しました。本投資法人は、主として東京都心部、東京周辺都市部及び地方都市部に立地する主たる用途がオフィスである建物及びその敷地から構成される不動産並びにかかる不動産を裏付けとする有価証券及び信託の受益権その他の資産に投資することによって、中長期的な観点から、本投資法人に属する資産の着実な成長と安定した収益の確保を基本方針として運用を行い、平成13年12月期(第1期)の利益分配実施以後、前期の平成23年12月期(第21期)まで21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、復興需要の顕在化に伴い景気は緩やかに回復しました。設備投資は企業収益が改善するもとで増加基調にあり、個人消費もエコカー補助金の政策効果等を背景に堅調に推移しました。また、輸出や生産は、海外経済が全体として減速した状態から脱していないものの、持ち直しの動きが見られました。オフィスビル賃貸市場におきましては、オフィス需要自体は底堅く、特に業績好調企業の前向きなグレードアップ・拡張移転や高い耐震性能を備えた優良物件への移転が散見されましたが、平成24年上期に東京都心部の新築ビルが一時的に供給過多となったため、空室率は高止まりの状態にありました。不動産流通市場では、オフィスビル賃貸市場の調整が進んだこと、また不動産業向けの新規貸出額やJ-REITの公募増資調達額が増加する等資金調達環境が良好であったこと等を背景に、J-REITによるオフィスビルの取引額は東京都心部を中心として増加傾向にありました。

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24年2月に「東五反田スクエア」(区分所有権、取得価格(以下、同様)83.5億円)及び「龍角散ビル」(区分所有権、40.5億円)を、平成24年3月に「新川崎三井ビルディング」(追加取得、所有権の共有持分、55.2億円)及び「NBF松山日銀前ビル」(所有権、33.1億円)を、平成24年4月に「広島袋町ビルディング」(追加取得、区分所有権の共有持分、13.8億円)をそれぞれ取得し、平成24年6月に「NBFコモディオ汐留」(信託受益権、288.0億円、平成24年7月引渡済)の取得を決定しました。保有物件につきましては、テナント満足度の更なる向上を目指した運営管理、設備の更新・新設を計画的に行い、また、マーケットの動向を把握しながら適切な賃料設定や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67物件、投資額8,928億円(取得価格ベース)、総賃貸可能面積は89.3万㎡(27.0万坪)、期末稼働率は97.7%(前期比0.4ポイントの下落)となり、テナント総数は1,080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。

当期は、平成24年1月及び2月に、物件取得資金(総額226.1億円)の一部に充当することを目的として新投資口の発行を行い、当期末の発行済投資口数は613,000口(前期末比34,500口増)、出資総額は4,360.1億円(前期末比208.9億円増)となっています。

借入金等の有利子負債の調達につきましては、機動性の高い無担保・無保証のコーポレートファイナンスを活用し、財務の安定性に配慮しています。借入れにあたっては、資産の長期運用及び将来の金利上昇リスク軽減の観点から長期固定金利借入れによる調達を進める一方で、物件取得時の機動的な資金調達等の観点から短期借入れによる調達も行っています。さらに、返済期限の分散を行い、一時期に返済期限が集中しないように運用しています。

機動的な資金調達及び借換えリスク軽減等の安定的な調達基盤の確保といった観点から、極度額総額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24年6月30日現在の発行枠残高は1,900億円となっています。なお、テナントからの預り敷金についても効率的に運用し、平成24年6月30日現在の運用している敷金相当額(預金見合いがない敷金相当額)は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46.8%(参考:総資産に対する有利子負債の比率は42.9%)、長期固定金利比率(有利子負債残高に対する長期固定金利の有利子負債残高の比率。以下同様。)は84.8%となっています。

1. 資産運用報告

コミットメントラインの概要

借入極額	400億円	200億円
契約締結日	平成23年9月1日	平成24年3月19日
契約期限	平成26年8月31日	平成26年3月18日
担保・保証等	無担保・無保証	無担保・無保証

発行登録書の概要

発行予定額	2,000億円以内
発行予定期間	平成23年2月7日より平成25年2月6日まで
資金使途	特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。）の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金、運転資金等

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

信用格付業者の商号又は名称	格付内容
スタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社 (S&P)	長期会社格付:A+ 短期会社格付:A-1 アウトルック:安定的
ムーディーズ・ジャパン株式会社 (Moody's)	発行体格付:A2 格付け見通し:安定的
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30,243百万円（前期比470百万円増、1.6%増）、不動産賃貸事業利益は13,718百万円（前期比90百万円増、0.7%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12,445百万円（前期比259百万円増、2.1%増）、経常利益は9,490百万円（前期比362百万円増、4.0%増）、当期純利益は9,489百万円（前期比362百万円増、4.0%増）となりました。これは、当期に取得した5物件（追加取得を含む）の新規稼働に加え、前期に取得した物件が通期稼働したこと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、本投資法人の規約に定める分配の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は15,480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)
平成24年 1 月25日	公募増資	30,000	608,500	18,172	433,287	(注5)
平成24年 2 月21日	第三者割当増資	4,500	613,000	2,725	436,013	(注6)

(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。

(注5) 1口当たり発行価格624,975円（発行価額605,745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6) 1口当たり発行価額605,745円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

【投資口の取引所価格の推移】

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

期 決算年月	第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 平成24年6月
最 高	815,000円	850,000円	871,000円	830,000円	809,000円
最 低	704,000円	702,000円	735,000円	620,000円	629,000円

4. 分配金等の実績

当期（第22期）の分配金は、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する法人税課税の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用を企図して、当期末処分利益の概ね全額を分配することとし、この結果、当期の投資口1口当たりの分配金は15,480円となりました。

期	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期
計算期間	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	自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24年 6 月30日
当期末処分利益総額	9,281,801千円	8,398,597千円	8,757,476千円	9,127,288千円	9,489,337千円
利益留保額	51千円	307千円	143千円	334,088千円	97千円
金銭の分配金総額 （1口当たり分配金）	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）	9,489,240千円 （15,480円）
うち利益分配金総額 （1口当たり利益分配金）	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）	9,489,240千円 （15,480円）
うち出資払戻総額 （1口当たり出資払戻額）	—千円 （—円）	—千円 （—円）	—千円 （—円）	—千円 （—円）	—千円 （—円）

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

今後の日本経済においては、復興需要の本格化を背景に、景気は持続的に回復することが見込まれます。ただし、欧州の政府債務危機を巡る不透明感が拭いきれず、海外景気の下振れ等によって我が国の景気が下押しされるリスク、電力供給の制約、円高・デフレの影響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、東京都心部の新築ビル供給が平成24年下期以降減少すること、また耐震性能も含め高いスペックを有する大型優良物件に対する需要は引き続き堅調なことから、オフィス需給バランスは徐々に改善していくものと見られます。また、賃貸市場全体の賃料の底入れには時間がかかるものの、品薄感の出してきた優良物件から改善の兆しが見え始めると予想されます。

不動産流通市場においては、オフィスビル賃貸市場の調整が進んだことから、海外ファンドによる投資の動きが見られる等取得意欲の高い投資家が増えてきており、売買取引が徐々に活発化していくことが見込まれています。

また、不動産市場に対する資金供給は良好な状況にあり、日本銀行の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思われますが、今後の金利上昇リスクは注視する必要があります。

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

(a)保有物件の運用方針

オフィス賃貸市場動向を注視し、市場環境に即した柔軟な対応を行うことで、賃貸事業収入の維持を図ります。既存テナントに対しては、良好なリレーションの維持、ビルに対する満足度の向上を基本方針として、賃料水準の維持、解約防止に努めます。また、新規テナントにつきましては、マーケットの動向を的確にとらえたリーシング活動により、空室期間の短縮と高稼働率の維持を目指します。また、建物への設備投資につきましては、リニューアル工事や環境対応工事等、賃貸ビルとしての競争力の維持・向上に資する適切かつ効果的な工事、設備の更新・新設等を実施していきます。

(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、金融マーケット環境を注視しつつ、引き続き投資法人債の発行にも取り組みます。

次期におきましても、総資産負債比率のターゲットは引き続き40%から50%を当面の目標とし、上限の目処を60%とします。また、

長期固定金利比率のターゲットにつきましては、80%から90%を当面の目標として財務運営を行います。

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

(d) コンプライアンス・リスク管理

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

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

平成24年6月28日付で、以下の資産の取得について売買契約を締結しており、平成24年7月2日付で取得を完了しています。取得日現在の概況等は以下のとおりです。

物件の名称		NBFコモディオ汐留
特定資産の種類		信託受益権
所在地(住居表示)		東京都港区東新橋二丁目14番1号
土地	地積	(従前地) 4,923.17㎡(登記簿上の表示) (仮換地) 3,861㎡(仮換地指定通知上の表示)
	用途地域	商業地域
	所有形態	(従前地) 所有権(100%) (仮換地) 使用収益権(100%)
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
	延床面積	28,796.14㎡(建物全体)
	所有形態	所有権100%
	建築時期	平成18年7月10日
	用途	事務所
取得年月日		平成24年7月2日
取得価格		28,800,000,000円
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
建物管理会社		東京海上日動ファシリティーズ株式会社
特記事項	①本物件を含む汐留西地区は、土地区画整理事業施行中です。現在の建物所在地は仮換地で、本物件土地に関する権利は、従前地の所有権と仮換地の使用収益権となります。また、境界の確定は換地処分時となるため、現時点で「境界確認書」は締結されていません。	
	②本敷地に関しては、「東京都環境確保条例」に基づく土壤汚染状況調査及び汚染拡散防止措置を行い、これを完了しています。	

1. 出資の状況

期 決算年月	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	第22期 平成24年6月30日現在
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総数	542,000口	542,000口	578,500口	578,500口	613,000口
出資総額	386,175百万円	386,175百万円	415,114百万円	415,114百万円	436,013百万円
投資主数	15,293人	14,812人	15,348人	15,220人	15,558人

2. 投資口に関する事項

平成24年6月30日現在における発行済投資口の総数のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数(口)	発行済投資口の総数に対する所有投資口数の割合(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	98,937	16.13
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	47,589	7.76
野村信託銀行株式会社(投信口)	41,996	6.85
三井不動産株式会社	21,815	3.55
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	20,224	3.29
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	19,399	3.16
住友生命保険相互会社	12,256	1.99
ドイツ証券株式会社	10,210	1.66
株式会社中国銀行	7,636	1.24
メロン バンク エヌエー アズ エージェント フォー イッツ クライアント メロン オムニバス ユーエス ペンション	7,283	1.18
合 計	287,345	46.87

(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

①当期末における執行役員、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	—	5,400 (注2)
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	—	18,900 (注3)

(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) 本投資法人の前執行役員の西山晃一は、平成24年3月31日付で執行役員を辞任しました。支払報酬総額には、当期中に西山晃一に支払った報酬を含めて記載しています。

(注3) 有限責任 あずさ監査法人への支払報酬総額には、公認会計士法第2条第1項以外の業務に係る報酬(4,900千円)が含まれています。

②会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質及び監査報酬額等、諸般の事情を総合的に勘案し、本投資法人の役員会において検討します。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成24年6月30日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	日本ビルファンドマネジメント株式会社
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社（注1）
一般事務受託者（投資主名簿等管理人）	三井住友信託銀行株式会社（注1）
一般事務受託者（特別口座管理事務受託者）	三井住友信託銀行株式会社（注1）
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、大和証券株式会社（注2）、三井住友信託銀行株式会社（注1）、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

（注1）中央三井信託銀行株式会社は、平成24年4月1日付で、中央三井アセット信託銀行株式会社及び住友信託銀行株式会社と合併して、三井住友信託銀行株式会社となり、同行が当該事務に係る地位を承継しました。
（注2）大和証券キャピタル・マーケットン株式会社は、平成24年4月1日付で、大和証券株式会社に吸収合併され、同社が当該事務に係る地位を承継しました。

1. 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	第21期 （平成23年12月31日現在）		第22期 （平成24年6月30日現在）	
		保有総額 （百万円）	対総資産比率 （％）	保有総額 （百万円）	対総資産比率 （％）
不動産	東京都心部	220,030	25.8	231,261	26.5
	東京周辺都市部	134,842	15.8	139,673	16.0
	地方都市部	44,003	5.2	48,476	5.6
信託不動産	東京都心部	311,961	36.6	311,172	35.7
	東京周辺都市部	58,935	6.9	58,423	6.7
	地方都市部	41,258	4.8	41,218	4.7
小 計		811,031	95.1	830,226	95.3
預金・その他の資産		41,823	4.9	40,913	4.7
資産総額計		852,854 (811,031)	100.0 (95.1)	871,140 (830,226)	100.0 (95.3)

（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21期 2,578百万円、第22期 2,561百万円）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21期 295百万円、第22期 291百万円）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21期 29,991百万円、第22期 29,793百万円）及び信託不動産（第21期 7,599百万円、第22期 7,503百万円）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24年6月30日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 （百万円）	賃貸可能 面積 （㎡）	賃貸面積 （㎡）	稼働率 （％）	対総賃貸 収入比率 （％）	主たる用途
NBF日比谷ビル	64,492	27,576	25,974	94.2	4.5	オフィスビル
三菱重工ビル	37,322	35,641	35,641	100.0	（注2）	オフィスビル
中野坂上サンブライトツイン	37,296	32,082	31,358	97.7	3.5	オフィスビル
ゲートシティ大崎	35,067	29,924	29,924	100.0	4.1	オフィスビル
西新宿三井ビルディング（注3）	34,757	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	31,742	36,638	36,625	100.0	3.5	オフィスビル
NBF南青山ビル	31,480	9,631	7,372	76.5	1.3	オフィスビル
芝NBFタワー	28,860	24,728	24,562	99.3	3.3	オフィスビル
NBFプラチナタワー	28,573	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	24,171	28,319	27,363	96.6	3.2	オフィスビル
合 計	353,764	291,134	285,414	98.0	35.8	

（注1）不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、当該信託財産内のすべての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じたすべての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該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24年6月30日現在、本投資法人が保有するオフィスビル（不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権等）の明細は以下のとおりです。（注1）

不動産等の名称		所 在 地	所有形態	賃貸可能 面積 (㎡)	期末算定 価額（注2） （百万円）	帳簿価額 （百万円）
東京 都 心 部	NBF日比谷ビル	東京都千代田区内幸町一丁目1番7号	信託受益権	27,576	54,600	64,492
	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	34,757
	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	29,924	40,900	35,067
	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	39,300	37,322
	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	25,800	28,860
	NBFブラチナタワー	東京都港区白金一丁目17番3号	信託受益権	33,503	51,400	28,573
	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	31,480
	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	19,875
	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	16,308	26,700	24,144
	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	20,400	19,817
	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	12,300	21,017
	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	17,576
	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	14,700	16,458
	GSKビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目6番15号	信託受益権	20,426	20,900	13,598
	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	13,299
	NBF虎ノ門ビル	東京都港区西新橋一丁目6番21号	信託受益権	10,067	16,600	13,301
	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	11,587
	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	17,307	13,340	10,936
	NBF ALLIANCE	東京都港区南青山五丁目2番1号	信託受益権	4,033	10,200	9,442
	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	7,430	8,253
	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	13,800	7,896
	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	8,405
	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	6,490	8,106
	NBF芝公園ビル	東京都港区芝三丁目2番18号	不動産	7,087	8,170	6,443
	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	7,670	6,492
	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	6,490	6,355
	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	4,320	6,317
	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	4,930	4,833
	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	7,220	4,720
	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	5,540	5,153
	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	4,870	4,841
	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	4,561
	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	4,910	4,280
	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	4,130	4,163
	小 計			439,974	582,160	542,434
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	37,296
	NBF豊洲キャナルフロント	東京都江東区豊洲五丁目6番52号	信託受益権	36,638	35,700	31,742
	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	28,319	28,700	24,171
	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	8,660	10,294
	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	9,300	9,208
	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	39,837	20,700	23,777
	横浜STビル	神奈川県横浜市中区北幸一丁目11番15号	信託受益権	20,030	13,300	12,280

不動産等の名称		所 在 地	所有形態	賃貸可能 面積 (㎡)	期末算定 価額（注2） （百万円）	帳簿価額 （百万円）
東京 周 辺 都 市 部	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	3,540	3,209
	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	2,110	2,232
	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	16,842	6,960	6,897
	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	2,110	2,378
	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10番16	不動産	20,698	17,900	14,686
	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	1,780	1,913
	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	22,832	11,500	15,812
	NBF松戸ビル	千葉県松戸市本町18番4号	不動産	4,770	2,050	2,194
	小 計			271,715	194,610	198,097
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	6,620	3,648
	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	1,310	1,718
	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	2,990	3,537
	NBFユニックスビル	福島県福島市栄町6番6号	信託受益権	13,329	3,270	3,065
	NBF新潟テレコムビル	新潟県新潟市中央区万代四丁目4番27号	信託受益権	10,208	3,070	3,595
	NBF名古屋広小路ビル	愛知県名古屋市中区栄二丁目3番6号	不動産	9,876	7,230	6,875
	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	16,296
	信濃橋三井ビルディング	大阪府大阪市西区靱本町一丁目11番7号	不動産	25,314	13,400	11,236
	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	7,870	7,927
	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	6,094
	NBF堺東ビル	大阪府堺市堺区北瓦町一丁3番17号	信託受益権	5,255	1,610	1,963
	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	1,770	1,728
	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	1,386
	NBF広島立町ビル	広島県広島市中区立町2番27号	不動産	5,567	2,430	2,848
	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	3,927	2,320	2,074
	NBF松山日銀前ビル（注5）	愛媛県松山市三番町四丁目9番6	不動産	6,012	3,490	3,435
	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	8,090	7,881
	NBF熊本ビル	熊本県熊本市中央区辛島町3番20号	不動産	7,931	3,710	4,381
	小 計			181,513	95,000	89,695
合 計				893,203	871,770	830,226

（ご参考）第23期取得物件の状況

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）	取得価格 （百万円）
東京 都心部	NBFコモディオ汐留 （注5）	東京都港区東新橋二丁目14番1号	信託受益権	20,538	30,600	28,800

1. 資産運用報告

本投資法人が投資するオフィスビルごとの賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称		第21期 (H23.7.1～H23.12.31)				第22期 (H24.1.1～H24.6.30)			
		テナント総数 期末時点 (注6) (件)	稼働率 期末時点 (注6) (注7) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (注7) (%)	テナント総数 期末時点 (注6) (件)	稼働率 期末時点 (注6) (注7) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (注7) (%)
東京 都 心 部	NBF日比谷ビル	85	98.1	1,465	4.9	88	94.2	1,363	4.5
	西新宿三井ビルディング (注9)	1 (30)	100.0 (96.4)	1,086	3.7	1 (31)	100.0 (99.0)	1,125	3.7
	ゲートシティ大崎	1 (69)	100.0 (91.0)	1,385	4.7	1 (72)	100.0 (92.8)	1,230	4.1
	三菱重エビル	12	100.0	(注8)	(注8)	12	100.0	(注8)	(注8)
	芝NBFタワー	32	98.6	996	3.3	31	99.3	1,012	3.3
	NBFプラチナタワー	6	100.0	1,532	5.1	6	100.0	1,536	5.1
	NBF南青山ビル	8	98.9	456	1.5	7	76.5	392	1.3
	虎ノ門琴平タワー	1 (22)	100.0 (97.9)	879	3.0	1 (23)	100.0 (98.9)	903	3.0
	NBF日本橋室町センタービル	14	97.8	833	2.8	14	100.0	834	2.8
	中目黒GTタワー (注10)	1 (18)	100.0 (99.2)	894	3.0	1 (18)	100.0 (100.0)	849	2.8
	三井生命御茶ノ水ビル	1	100.0	(注8)	(注8)	1	100.0	(注8)	(注8)
	NBF銀座通りビル	1	100.0	(注8)	(注8)	1	100.0	(注8)	(注8)
	新宿三井ビルディング二号館	47	98.9	531	1.8	46	96.1	551	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	617	2.1	8	100.0	614	2.0
	NBF虎ノ門ビル	12	84.4	674	2.3	13	87.5	456	1.5
	興和西新橋ビルB棟	2 (13)	99.7 (99.7)	(注8)	(注8)	2 (13)	99.7 (99.7)	(注8)	(注8)
	第2新日鐵ビル	2 (36)	100.0 (99.6)	(注8)	(注8)	2 (35)	100.0 (99.4)	(注8)	(注8)
	NBF ALLIANCE	8	100.0	264	0.9	6	91.6	261	0.9
	四谷メディカルビル	1 (37)	100.0 (96.8)	244	0.8	1 (37)	100.0 (96.6)	243	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)
	東五反田スクエア	—	—	—	—	1 (6)	100.0 (100.0)	250	0.8
	NBF渋谷イースト	5	100.0	191	0.6	5	100.0	195	0.6
	NBF芝公園ビル	6 (16)	100.0 (99.3)	306	1.0	6 (17)	100.0 (100.0)	300	1.0
	NBF高輪ビル	6	100.0	308	1.0	6	100.0	306	1.0
	NBF赤坂山王スクエア	6	100.0	220	0.7	5	73.3	144	0.5
	NBF芝公園大門通りビル	7	100.0	142	0.5	6	71.3	118	0.4
	住友電設ビル	1	100.0	(注8)	(注8)	1	100.0	(注8)	(注8)
	NBF東銀座スクエア	8	100.0	233	0.8	8	100.0	231	0.8
	NBF小川町ビルディング	1 (13)	100.0 (100.0)	162	0.5	1 (14)	100.0 (100.0)	168	0.6
	日本橋兜町M-SQUARE	2	100.0	(注8)	(注8)	1	95.1	(注8)	(注8)
	NBF池袋タワー	12	82.6	182	0.6	14	92.1	174	0.6
	NBF池袋シティビル	10	92.8	173	0.6	10	92.8	165	0.5
	龍角散ビル	—	—	—	—	9	100.0	199	0.7
東京 周 辺 都 市 部	中野坂上サンブライトツイン	9	97.7	1,091	3.7	9	97.7	1,054	3.5
	NBF豊洲キャナルフロント	9	98.7	1,048	3.5	9	100.0	1,045	3.5
	NBF豊洲ガーデンフロント	4	100.0	984	3.3	4	96.6	960	3.2
	NBF上野ビル	6	100.0	282	1.0	6	100.0	293	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 (14)	100.0 (96.5)	859	2.9	1 (16)	100.0 (98.1)	1,041	3.4
	横浜STビル	94	95.6	636	2.1	94	96.2	640	2.1
	パレール三井ビルディング	1 (33)	100.0 (92.8)	286	1.0	1 (33)	100.0 (92.8)	283	0.9
	NBF厚木ビル	17	90.8	109	0.4	17	90.8	111	0.4
	つくば三井ビルディング	60	97.2	441	1.5	61	96.7	439	1.5

不動産等の名称		第21期 (H23.7.1～H23.12.31)				第22期 (H24.1.1～H24.6.30)			
		テナント総数 期末時点 (注6) (件)	稼働率 期末時点 (注6) (注7) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (注7) (%)	テナント総数 期末時点 (注6) (件)	稼働率 期末時点 (注6) (注7) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (注7) (%)
東京 周 辺 都 市 部	NBF宇都宮ビル	39	95.1	126	0.4	40	100.0	128	0.4
	シーノ大宮ノースウイング	38	96.6	702	2.4	39	94.0	697	2.3
	NBF浦和ビル	13	100.0	101	0.3	13	100.0	103	0.3
	NBF新浦安タワー	41	96.8	581	2.0	41	95.3	576	1.9
	NBF松戸ビル	23	92.7	126	0.4	23	92.7	124	0.4
地 方 都 市 部	札幌エルプラザ	12	100.0	322	1.1	12	100.0	321	1.1
	NBF札幌南二条ビル	3	100.0	106	0.4	3	100.0	106	0.4
	NBF仙台本町ビル	9	92.4	165	0.6	9	94.1	169	0.6
	NBFユニックスビル	48	98.9	259	0.9	49	99.5	274	0.9
	NBF新潟テレコムビル	33	96.4	204	0.7	33	99.3	204	0.7
	NBF名古屋屋小路ビル	23	98.2	251	0.8	24	100.0	258	0.9
	アクア堂島NBFタワー	46	94.7	709	2.4	47	97.4	669	2.2
	信濃橋三井ビルディング	1 (52)	100.0 (85.3)	573	1.9	1 (53)	100.0 (93.8)	564	1.9
	サンマリオンNBFタワー	29	93.8	377	1.3	29	93.8	364	1.2
	堺筋本町センタービル	42	90.3	241	0.8	44	89.0	246	0.8
	NBF堺東ビル	19	79.8	105	0.4	22	96.5	103	0.3
	アクア堂島東館	19	87.3	75	0.3	19	96.5	83	0.3
	NBF四条烏丸ビル	15	87.7	71	0.2	15	84.7	69	0.2
	NBF広島立町ビル	30	94.2	131	0.4	31	96.1	125	0.4
	広島袋町ビルディング	17	100.0	39	0.1	17	100.0	72	0.2
	NBF松山日銀前ビル (注5)	—	—	—	—	17	100.0	92	0.3
譲渡済1物件 (注11)	博多祇園M-SQUARE	16	100.0	387	1.3	16	100.0	399	1.3
	NBF熊本ビル	15	98.3	192	0.6	16	99.3	191	0.6
		—	—	(注8)	(注8)	—	—	—	—
合 計		1,042 (1,376)	98.1 (96.9)	29,773	100.0	1,080 (1,428)	97.7 (97.0)	30,243	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、第22期末保有物件に加え、平成24年7月2日取得の「NBFコモディオ汐留」についても、平成24年6月1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2,561百万円）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291百万円）を含めて記載しています。
- (注5) 下記の物件については、本投資法人の取得後、以下のとおり、物件名称を変更しています。

新名称	旧名称	変更時期
NBF松山日銀前ビル	シュロス日銀前	平成24年 3 月30日
NBFコモディオ汐留	コモディオ汐留	平成24年 7 月 2 日

- (注6) 賃借人が転借人に転賃借（サブリース）等を行っている物件のうち、転借人への賃貸借状況により本投資法人の受領する賃料が変動しうるものについては、転借人の入居状況に基づく稼働率（当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合）及びテナント総数を括弧内に併記しています。
- (注7) 稼働率及び対総賃貸事業収入比率は、小数点第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（第21期 賃貸事業収入77百万円、第22期 賃貸事業収入84百万円）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（第21期 賃貸事業収入14百万円、第22期 賃貸事業収入13百万円）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24年6月30日現在同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。なお、任意組合出資持分は、特定資産（不動産）への投資に付随するものであることから特定資産（不動産）を含めて記載しています。

1. 資本的支出の予定

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

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

不動産等の名称 (所在)	目 的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期 支払額	既支払 総額
第2新日鐵ビル (東京都中央区)	空調設備改修工事	自 平成25年 1 月 至 平成25年 6 月	342	—	—
龍角散ビル (東京都千代田区)	空調設備改修工事	自 平成24年 9 月 至 平成24年11月	235	—	—
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	—	—
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25年 1 月 至 平成25年 6 月	130	—	—
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25年 3 月	128	—	—
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25年 1 月 至 平成25年 4 月	125	—	—
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	—	—
GSKビル (東京都渋谷区)	空調設備改修工事	自 平成25年 1 月 至 平成25年 5 月	112	—	—
新川崎三井ビルディング (神奈川県川崎市)	外壁改修工事	自 平成24年 9 月 至 平成25年 2 月	109	—	—
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	—	—
渋谷ガーデンフロント (東京都渋谷区)	空調設備改修工事	自 平成25年 3 月 至 平成25年 5 月	83	—	—
龍角散ビル (東京都千代田区)	空調設備改修工事	自 平成25年 3 月 至 平成25年 5 月	69	—	—
NBF堺東ビル (大阪府堺市)	空調設備改修工事	自 平成25年 3 月 至 平成25年 6 月	58	—	—
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25年 4 月 至 平成25年 5 月	32	—	—
NBF堺東ビル (大阪府堺市)	外壁改修工事	自 平成25年 3 月 至 平成25年 5 月	25	—	—
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	—	—
NBF四条烏丸ビル (京都府京都市)	空調設備改修工事	自 平成25年 4 月 至 平成25年 5 月	17	—	—

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2,137百万円であり、当期に費用処理された修繕費731百万円と併せ、2,868百万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)
アクア堂島NBFタワー (大阪府大阪市)	空調設備改修工事、自動火災報知設備改修工事、誘導灯改修工事等	自 平成24年 1 月 至 平成24年 6 月	216
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、照明器具改修工事等		178
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、共用部誘導灯改修工事、トイレ改修工事等		137
NBF日比谷ビル (東京都千代田区)	誘導灯改修工事、監視カメラ設備改修工事、空調設備改修工事等		134
GSKビル (東京都渋谷区)	冷温水発生機改修工事、多目的トイレ設置工事、エレベーター改修工事等		107
住友電設ビル (東京都港区)	空調設備改修工事、階段手摺設置工事、冷温水発生機改修工事等		100
NBF赤坂山王スクエア (東京都港区)	トイレ改修工事、蓄電池設備改修工事、機械式駐車設備改修工事等		84
NBF厚木ビル (神奈川県厚木市)	空調設備改修工事、機械式駐車設備改修工事、消火設備改修工事等		57
アクア堂島東館 (大阪府大阪市)	中央監視盤改修工事、入退室管理システム改修工事、誘導灯改修工事等		39
NBF宇都宮ビル (栃木県宇都宮市)	遮熱ブラインド設置工事、エレベーター改修工事、アスファルト舗装工事等		38
NBF札幌南二条ビル (北海道札幌市)	空調設備改修工事、全熱交換器改修工事、駐車場設備改修工事等		35
NBF四条烏丸ビル (京都府京都市)	消火設備改修工事、自動火災報知設備改修工事、共用部照明器具改修工事等		23
NBF堺東ビル (大阪府堺市)	空調設備改修工事、平面駐車場設置工事、空調設備改修工事等		23
その他のビル	資産保全工事及びテナント満足度の維持向上を目的とした改修工事等		960
合 計			2,137

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18期	第19期	第20期	第21期	第22期
当期首積立金残高	1,272	1,398	1,182	2,755	1,630
当期積立額	2,751	1,690	4,414	1,817	2,884
当期積立金取崩額	2,625	1,905	2,840	2,942	3,337
次期繰越額	1,398	1,182	2,755	1,630	1,176

(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24年6月30日現在5,039百万円を積み立てています。

1. 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項 目	第21期	第22期
(a) 資産運用報酬	1,026,649	1,049,612
(b) 資産保管委託報酬	39,339	40,329
(c) 一般事務委託報酬	46,172	46,684
(d) 役員報酬	16,200	14,400
(e) 会計監査人報酬	12,500	14,000
(f) その他の費用	103,881	108,188
合 計	1,244,742	1,273,214

(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21期93,644千円、第22期113,050千円あります。

2. 借入状況

平成24年6月30日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

	区 分	借入日	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)	H24. 6 .29	15,000	15,000	0.3	H24. 7 .31	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
	三井住友信託銀行(株)(注4)	H24. 6 .29	—	7,000	0.3	H24. 7 .31			
	(株)群馬銀行	H24. 4 .27	2,000	2,000	0.5	H24. 7 .31			
	(株)七十七銀行	H24. 5 .31	2,000	2,000	0.5	H24. 8 .31			
	信金中央金庫	H24. 4 .27	1,000	1,000	0.5	H24. 7 .31			
	(株)常陽銀行	H24. 5 .31	1,000	1,000	0.5	H24. 8 .31			
	(株)中国銀行	H24. 6 .29	1,000	1,000	0.5	H24. 9 .28			
	小 計		22,000	29,000					
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	4,375	4,250	2.2	H31. 4 .28	分割返済 (注5)		
		H21. 8 .31	9,000	8,750	2.2	H31. 8 .30	分割返済 (注6)		
	三井住友信託銀行(株)(注4)	H20. 9 .30	5,000	5,000	1.6	H25. 9 .30	期限一括		
		H21. 4 .28	7,000	—	1.6	H24. 4 .27			
		H23. 6 . 1	10,000	10,000	1.2	H30. 6 . 1			
		H23.12.30	10,000	10,000	1.1	H31.12.30			
		H24. 3 . 5	—	5,000	1.2	H33. 3 . 5			
	三菱UFJ信託銀行(株)	H21. 7 .31	3,000	3,000	1.8	H26. 7 .31			
		H21. 9 .30	1,000	1,000	1.8	H26. 9 .30			
		H22. 3 . 5	7,000	7,000	1.5	H28. 3 . 4			
		H23. 9 . 1	15,000	15,000	1.1	H31. 3 . 1			
	住友生命保険(相)	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			
		H23. 7 .19	5,000	5,000	1.0	H29. 7 .19			

	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	(株)三井住友銀行	H19.10.31	5,000	5,000	1.5	H25. 4 .30	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3) 固定金利
		H20. 6 .27	5,000	5,000	1.8	H25. 6 .27			
		H20.12.30	4,000	4,000	1.5	H24.12.28			
		H21. 4 .28	6,000	6,000	1.9	H26. 4 .28			
		H21. 6 .30	1,000	1,000	1.8	H26. 6 .30			
	全国共済農業協同組合連合会	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	—	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			
	(株)三菱東京UFJ銀行	H24. 2 . 7	—	2,000	0.7	H29. 2 . 7			
		H21. 9 .30	8,000	8,000	1.6	H25. 9 .30			
		H21. 9 .30	4,000	4,000	1.8	H26. 9 .30			
		H23. 6 . 1	4,000	4,000	1.0	H29. 6 . 1			
	三井生命保険(株)	H16. 2 .13	2,000	—	1.7	H24. 2 .13			
		H16. 3 .30	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			
		H24. 2 .13	—	2,000	1.1	H32. 2 .13			
		H24. 3 .30	—	2,000	0.9	H31. 3 .29			
		H24. 3 .30	—	2,000	1.2	H33. 3 .30			
	信金中央金庫	H20. 6 .27	4,000	4,000	1.8	H25. 6 .27			
		H23. 6 . 1	3,000	3,000	1.0	H29. 6 . 1			
		H23.12.30	3,000	3,000	0.7	H28.12.30			
	(株)りそな銀行	H21.10.30	3,000	3,000	2.0	H27.10.30			
		H23. 6 . 1	1,000	1,000	1.0	H29. 6 . 1			
	(株)福岡銀行	H23. 9 . 9	3,000	3,000	1.0	H31. 3 . 8			
		H19. 7 .12	4,000	4,000	1.9	H24. 7 .12			
	日本生命保険(相)	H23. 6 . 1	2,000	2,000	1.0	H29. 6 . 1			
		H22. 4 . 1	2,000	2,000	1.4	H27. 4 . 1			
		H22.10.19	2,000	2,000	1.3	H30.10.19			
	大同生命保険(株)	H23. 6 . 1	2,000	2,000	1.3	H31. 5 .31			
		H16. 3 .30	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			
	(株)八十二銀行	H22. 2 . 3	2,000	2,000	1.6	H27. 2 . 3			
		H24. 3 .30	—	1,000	0.9	H31. 3 .29			
		H20.12. 2	1,000	1,000	1.4	H25.12. 2			
	(株)中国銀行	H21. 6 .26	2,000	2,000	1.8	H26. 6 .26			
		H21. 9 .30	1,000	1,000	1.8	H27. 3 .30			
	(株)中国銀行	H21. 5 .29	2,000	2,000	1.7	H26. 5 .29			
		H23. 2 .25	2,000	2,000	1.0	H28. 2 .25			

	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	太陽生命保険(株)	H17.12.15	1,000	1,000	1.7	H26.12.15	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3) 固定金利
		H19. 7 .12	2,000	2,000	2.1	H26. 7 .11			
		H21. 8 .31	1,000	1,000	2.0	H27. 8 .31			
	明治安田生命保険(相)	H14. 4 .30	4,000	—	2.2	H24. 4 .27			
		H14. 5 .23	1,000	—	2.2	H24. 5 .23			
		H24. 4 .27	—	3,000	1.3	H34. 4 .27			
	(株)山口銀行	H23. 6 . 1	1,000	1,000	0.9	H29. 1 . 4			
		H23.11. 1	1,000	1,000	1.1	H31. 5 . 1			
		H24. 3 . 5	—	1,000	1.1	H32. 9 . 4			
	(株)第四銀行	H24. 3 . 5	—	2,000	0.7	H29. 3 . 3			
	(株)山梨中央銀行	H21.12.28	1,000	1,000	1.1	H24.12.28			
	(株)伊予銀行	H21. 4 .30	1,000	1,000	1.9	H26. 4 .30			
	(株)常陽銀行	H24. 3 . 5	—	1,000	0.7	H29. 3 . 3			
	小 計		285,375	285,000					
合 計		307,375	314,000						

(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) 平成24年4月1日付で中央三井信託銀行株式会社及び住友信託銀行株式会社は、中央三井アセット信託銀行株式会社と合併して三井住友信託銀行株式会社になり、同行が借入金の貸付人としての地位を承継しました。

(注5) 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6) 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24年6月30日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘 柄	発行年月日	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7回無担保投資法人債	H17.11. 9	10,000	10,000	1.85	H27.11. 9	期限一括	(注1)	
第8回無担保投資法人債	H19. 3 . 7	10,000	—	1.48	H24. 3 . 7	期限一括	(注1)	
第9回無担保投資法人債	H19. 5 .24	10,000	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	10,000	0.64	H28. 9 .15	期限一括	(注1)	
合 計		70,000	60,000					

(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。

1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

資産の種類	不動産等の名称	取 得		譲 渡			
		取得年月日	取得価額 (百万円)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
不動産	東五反田スクエア	H24. 2 . 1	8,350	—	—	—	—
不動産	龍角散ビル	H24. 2 . 1	4,050	—	—	—	—
不動産	新川崎三井ビルディング(追加取得分)	H24. 3 .30	5,520	—	—	—	—
不動産	シュロス日銀前(注2)	H24. 3 .30	3,310	—	—	—	—
不動産	広島袋町ビルディング(追加取得分)	H24. 4 .13	1,380	—	—	—	—
合 計		—	22,610	—	—	—	—

(注1) 取得価額は、当該不動産等の取得等に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を考慮しない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しています。

(注2) シュロス日銀前については、本投資法人取得後、物件名称をNBF松山日銀前ビルに変更しました。

2. その他の資産の売買状況等

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

3. 特定資産の価格等の調査

取得 又は 譲渡	不動産等の名称	取引 年月日	資産の内容	取得価額 又は 譲渡価額 (百万円)	不動産鑑定 評価額 (百万円)	不動産 鑑定機関	価格時点
取得	東五反田スクエア	H24. 2 . 1	土地 建物(附属設備を含む)	8,350	8,350	大和不動産 鑑定株式会社	H23.12.31
取得	龍角散ビル	H24. 2 . 1	土地 建物(附属設備を含む)	4,050	4,050	大和不動産 鑑定株式会社	H23.12.31
取得	新川崎三井ビルディング (追加取得分)	H24. 3 .30	土地 建物(附属設備を含む)	5,520	6,180	大和不動産 鑑定株式会社	H23.12.31
取得	シュロス日銀前(注3)	H24. 3 .30	土地 建物(附属設備を含む)	3,310	3,490	大和不動産 鑑定株式会社	H23.11.30
取得	広島袋町ビルディング (追加取得分)	H24. 4 .13	土地 建物(附属設備を含む)	1,380	1,540	株式会社谷澤 総合鑑定所	H23.12.31

(注1) 取得価額は、当該不動産等の取得等に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を考慮しない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しています。

(注2) 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。

(注3) シュロス日銀前については、本投資法人取得後、物件名称をNBF松山日銀前ビルに変更しました。

4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況

(1)取引状況

区 分	売買金額等(注2)(注3)	
	買付額等(千円)	売付額等(千円)
総 額	22,610,000	—
	うち利害関係人等及び主要株主からの買付額 17,920,000(79.3)	うち利害関係人等及び主要株主への売付額 —(—)
利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳		
三井不動産株式会社	17,920,000(79.3)	—(—)
合 計	17,920,000(79.3)	—(—)

(2)支払手数料等の金額

区 分		支払手数料 総額A (千円)	利害関係人等及び主要株主との取引の内訳		B/A (%)
			支 払 先	支払額B (千円)	
オフィスマネジメント報酬等 (注4)	オフィスマネジメント報酬	1,266,947	三井不動産株式会社	1,226,929	96.8
	統括・調整業務報酬		株式会社NBFオフィスマネジメント	34,125	2.7
建物管理委託報酬		3,109,188	ファースト・ファシリティーズ株式会社	523,666	16.8
			三井不動産株式会社	357,175	11.5
			三井不動産ビルマネジメント株式会社	185,471	6.0
			ファースト・ファシリティーズ・ウエスト株式会社	120,369	3.9
			ファースト・ファシリティーズ横浜株式会社	10,678	0.3
			三井不動産住宅リース株式会社	1,584	0.1
賃貸借媒介手数料等		38,209	株式会社NBFオフィスマネジメント	10,287	26.9
			三井不動産株式会社	4,848	12.7
			三井不動産ビルマネジメント株式会社	417	1.1

(注1) 上表において、利害関係人等とは、本投資法人の資産運用会社の利害関係人等(投信法施行令第123条及び社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に定義されます。)をいい、また主要株主とは、本投資法人の資産運用会社の主要株主(金融商品取引法第29条の4第2項に定義されます。)をいいます。

(注2) 上記数値は、売買契約書に記載された売買価格を記載しています。

(注3) ()内の数値は、それぞれの総額に対する比率(%)を記載しています。

(注4) 三井不動産株式会社がマスターリースを行っている等によりオフィスマネジメント業務の委託が行われていない物件(西新宿三井ビルディング、ゲートシティ大崎、中目黒GTタワー、虎ノ門琴平タワー、東五反田スクエア、NBF小川町ビルディング、新川崎三井ビルディング、パレール三井ビルディング、信濃橋三井ビルディング、堺筋本町センタービル及び四谷メディカルビルの11物件)については、統括・調整業務委託契約に基づき、当該物件の所有者及び建物賃貸人(建物管理委託者)として行う業務が株式会社NBFオフィスマネジメントに委託されています。

(注5) 上記記載の支払手数料以外に、当期中に利害関係人等及び主要株主へ発注した修繕工事等の支払額は以下のとおりです。

ファースト・ファシリティーズ株式会社	601,165千円
ファースト・ファシリティーズ・ウエスト株式会社	322,650千円
三井不動産ビルマネジメント株式会社	303,073千円
三井不動産株式会社	296,310千円
三井デザインテック株式会社	19,090千円
三井不動産住宅リース株式会社	11,863千円
株式会社ユニリビング	900千円
三井不動産リアルティ株式会社	201千円
ららぽーとマネジメント株式会社	60千円

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24年1月10日	新投資口の発行に係る新投資口引受契約の締結	新投資口の発行に伴い、野村證券株式会社、メルリリンチ日本証券株式会社、大和証券キャピタル・マーケッツ株式会社(現大和証券株式会社)、SMBC日興証券株式会社、みずほ証券株式会社及び三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社に投資口の募集に関する一般事務を委託しました。
平成24年1月26日	投資法人債の発行に係る包括決議及びそれに伴う一般事務の委託	発行総額を1,000億円以内とし、発行時期を平成24年2月1日から平成24年4月30日までの間とする投資法人債発行に係る包括決議を行い、投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務、並びに発行代理人、財務代理人及び支払代理人等の一般事務の委託につき、候補会社を承認し、その他の必要な事項の決定を執行役員に一任しました。
平成24年4月19日	投資法人債の発行に係る包括決議及びそれに伴う一般事務の委託	発行総額を1,000億円以内とし、発行時期を平成24年5月1日から平成24年7月31日までの間とする投資法人債発行に係る包括決議を行い、投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務、並びに発行代理人、財務代理人及び支払代理人等の一般事務の委託につき、候補会社を承認し、その他の必要な事項の決定を執行役員に一任しました。

2. その他

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

II. 貸借対照表

貸借対照表

(単位：千円)		
	前 期(ご参考) (平成23年12月31日)	当 期 (平成24年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	19,641,714	18,997,953
信託現金及び信託預金	15,844,216	15,485,892
営業未収入金	294,239	296,270
その他	637,568	520,277
流動資産合計	36,417,738	35,300,393
固定資産		
有形固定資産		
建物	170,556,479	182,270,221
減価償却累計額	△32,491,830	△35,622,803
建物(純額)	138,064,649	146,647,418
構築物	2,684,088	2,816,619
減価償却累計額	△1,025,382	△1,113,740
構築物(純額)	1,658,706	1,702,879
機械及び装置	1,432,033	1,562,304
減価償却累計額	△612,438	△680,223
機械及び装置(純額)	819,594	882,081
工具、器具及び備品	1,097,614	1,198,581
減価償却累計額	△461,378	△516,917
工具、器具及び備品(純額)	636,235	681,663
土地	245,812,230	257,612,492
建設仮勘定	9,467	13,264
信託建物	146,116,767	147,432,619
減価償却累計額	△44,833,095	△47,441,463
信託建物(純額)	101,283,671	99,991,156
信託構築物	2,047,292	2,065,729
減価償却累計額	△731,896	△785,426
信託構築物(純額)	1,315,396	1,280,302
信託機械及び装置	1,589,064	1,621,400
減価償却累計額	△791,737	△866,200
信託機械及び装置(純額)	797,326	755,200
信託工具、器具及び備品	1,213,628	1,297,564
減価償却累計額	△652,997	△703,275
信託工具、器具及び備品(純額)	560,631	594,289
信託土地	284,389,248	284,389,248
信託建設仮勘定	—	2,783
有形固定資産合計	775,347,158	794,552,779
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	41,155	39,696
無形固定資産合計	35,650,941	35,649,482
投資その他の資産		
敷金及び保証金	318,619	321,232
長期前払費用	45,995	42,864
その他	4,992,677	5,202,430
投資その他の資産合計	5,357,291	5,566,527
固定資産合計	816,355,391	835,768,788
繰延資産		
投資法人債発行費	81,796	71,203
繰延資産合計	81,796	71,203
資産合計	852,854,927	871,140,386

(単位：千円)		
	前 期(ご参考) (平成23年12月31日)	当 期 (平成24年6月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,377,159	2,912,905
短期借入金	22,000,000	29,000,000
1年内返済予定の長期借入金	32,750,000	27,750,000
1年内償還予定の投資法人債	10,000,000	—
未払金	1,511,873	1,282,105
未払費用	1,185,536	1,111,464
未払法人税等	504	550
未払消費税等	493,263	70,488
前受金	3,794,958	3,830,411
その他	278,953	151,921
流動負債合計	74,392,249	66,109,848
固定負債		
投資法人債	60,000,000	60,000,000
長期借入金	252,625,000	257,250,000
預り敷金及び保証金	16,634,440	17,369,657
信託預り敷金及び保証金	24,875,648	24,494,711
その他	85,374	79,613
固定負債合計	354,220,463	359,193,983
負債合計	428,612,712	425,303,831
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	415,114,926	436,013,128
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	—	334,088
任意積立金合計	—	334,088
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	9,127,288	9,489,337
剰余金合計	9,127,288	9,823,425
投資主資本合計	424,242,214	445,836,554
純資産合計	*2 424,242,214	445,836,554
負債純資産合計	852,854,927	871,140,386

III. 損益計算書

損益計算書

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 7 月 1 日 至 平成23年12月31日	当 期 自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24年 6 月30日
営業収益			
不動産賃貸収入	*1	27,040,921	27,710,212
その他賃貸事業収入	*1	2,732,609	2,533,561
営業収益合計		29,773,530	30,243,773
営業費用			
賃貸事業費用	*1	16,145,304	16,524,905
不動産等売却損	*2	197,026	—
資産運用報酬		1,026,649	1,049,612
役員報酬		16,200	14,400
会計監査人報酬		12,500	14,000
資産保管手数料		39,339	40,329
一般事務委託手数料		46,172	46,684
その他営業費用		103,881	108,188
営業費用合計		17,587,073	17,798,119
営業利益		12,186,457	12,445,654
営業外収益			
受取利息		3,672	3,521
未払分配金戻入		2,213	1,763
還付加算金		9,087	—
保険差益		1,584	801
その他		—	572
営業外収益合計		16,557	6,659
営業外費用			
支払利息		2,432,791	2,361,532
投資法人債利息		573,660	500,972
投資法人債発行費償却		8,856	10,593
投資口交付費		—	46,911
その他		59,655	41,895
営業外費用合計		3,074,962	2,961,905
経常利益		9,128,051	9,490,408
税引前当期純利益		9,128,051	9,490,408
法人税、住民税及び事業税		907	1,048
法人税等調整額		△ 1	22
法人税等合計		906	1,070
当期純利益		9,127,145	9,489,337
前期繰越利益		143	—
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		9,127,288	9,489,337

(単位：千円)			
		前 期(ご参考) 自 平成23年 7 月 1 日 至 平成23年12月31日	当 期 自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24年 6 月30日
投資主資本			
出資総額			
当期首残高		415,114,926	415,114,926
当期変動額			
新投資口の発行		—	20,898,202
当期変動額合計		—	20,898,202
当期末残高	*1	415,114,926	436,013,128
剰余金			
任意積立金			
圧縮積立金			
当期首残高		—	—
当期変動額			
圧縮積立金の積立		—	334,088
当期変動額合計		—	334,088
当期末残高		—	334,088
任意積立金合計			
当期首残高		—	—
当期変動額			
圧縮積立金の積立		—	334,088
当期変動額合計		—	334,088
当期末残高		—	334,088
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)			
当期首残高		8,757,476	9,127,288
当期変動額			
圧縮積立金の積立		—	△334,088
剰余金の配当		△8,757,333	△8,793,200
当期純利益		9,127,145	9,489,337
当期変動額合計		369,812	362,048
当期末残高		9,127,288	9,489,337
剰余金合計			
当期首残高		8,757,476	9,127,288
当期変動額			
剰余金の配当		△8,757,333	△8,793,200
当期純利益		9,127,145	9,489,337
当期変動額合計		369,812	696,137
当期末残高		9,127,288	9,823,425
投資主資本合計			
当期首残高		423,872,402	424,242,214
当期変動額			
新投資口の発行		—	20,898,202
剰余金の配当		△8,757,333	△8,793,200
当期純利益		9,127,145	9,489,337
当期変動額合計		369,812	21,594,339
当期末残高		424,242,214	445,836,554
純資産合計			
当期首残高		423,872,402	424,242,214
当期変動額			
新投資口の発行		—	20,898,202
剰余金の配当		△8,757,333	△8,793,200
当期純利益		9,127,145	9,489,337
当期変動額合計		369,812	21,594,339
当期末残高		424,242,214	445,836,554

(継続企業の前提に関する注記)

前 期(ご参考) 自 平成23年 7 月 1 日 至 平成23年12月31日	当 期 自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24年 6 月30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 7 月 1 日 至 平成23年12月31日	当 期 自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24年 6 月30日																
1. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 <table><tr><td>建 物</td><td>2～50年</td></tr><tr><td>構 築 物</td><td>2～50年</td></tr><tr><td>機 械 及 び 装 置</td><td>2～17年</td></tr><tr><td>工具、器具及び備品</td><td>2～19年</td></tr></table> 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。	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	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。 <table><tr><td>建 物</td><td>2～50年</td></tr><tr><td>構 築 物</td><td>2～50年</td></tr><tr><td>機 械 及 び 装 置</td><td>2～17年</td></tr><tr><td>工具、器具及び備品</td><td>2～19年</td></tr></table> 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。	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
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																	
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. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 投資法人債償還までの期間にわたり定額法により償却しています。	①投資法人債発行費 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24年1月25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24年1月25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、576,900千円であり、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、576,900千円少なく計上され、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。																
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は66,340千円です。	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132,678千円です。																

	前 期(ご参考) 自 平成23年 7 月 1 日 至 平成23年12月31日	当 期 自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24年 6 月30日
4. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針	保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 ③ 信託預り敷金及び保証金	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
5. 消費税等の処理方法	消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。	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 7 月 1 日 至 平成23年12月31日	当 期 自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24年 6 月30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。	—

(表示方法の変更に関する注記)

前 期(ご参考) 自 平成23年 7 月 1 日 至 平成23年12月31日	当 期 自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24年 6 月30日
—	(損益計算書) 前期において営業外収益の「その他」として表示していた「保険差益」は、金額的重要性が増したため、当期より区分掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前期(ご参考)の財務諸表の組替えを行っています。 この結果、前期の損益計算書において、営業外収益の「その他」に表示していた1,584千円は、「保険差益」1,584千円として組替えて表示しています。

(貸借対照表に関する注記)

	前 期(ご参考) (平成23年12月31日)	当 期 (平成24年6月30日)																
1. 特定融資枠に係る借入未 実行枠残高等	<p>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。</p> <p>(単位: 千円)</p> <table><tr><td>(借入コミットメント)</td><td></td></tr><tr><td>特定融資枠の総額</td><td>60,000,000</td></tr><tr><td>当期末借入残高</td><td>—</td></tr><tr><td>当期末未実行枠残高</td><td>60,000,000</td></tr></table>	(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	60,000,000	<p>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。</p> <p>(単位: 千円)</p> <table><tr><td>(借入コミットメント)</td><td></td></tr><tr><td>特定融資枠の総額</td><td>60,000,000</td></tr><tr><td>当期末借入残高</td><td>—</td></tr><tr><td>当期末未実行枠残高</td><td>60,000,000</td></tr></table>	(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	60,000,000
(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	60,000,000																	
(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	60,000,000																	
* 2. 投資信託及び投資法人に 関する法律第67条第4項 に定める最低純資産額	50,000千円	50,000千円																

（損益計算書に関する注記）

	前 期(ご参考) 自 平成23年 7 月 1 日 至 平成23年12月31日		当 期 自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24年 6 月30日	
＊ 1. 不動産賃貸事業損益 の内訳	(単位：千円)		(単位：千円)	
	A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
	不動産賃貸収入		不動産賃貸収入	
	（家 賃）	24,359,138	（家 賃）	24,957,419
	（共 益 費）	2,567,473	（共 益 費）	2,639,461
	（その他賃貸収入）	114,309	（その他賃貸収入）	113,332
	計	27,040,921	計	27,710,212
	その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
	（駐 車 場 使 用 料）	566,760	（駐 車 場 使 用 料）	578,270
	（施 設 使 用 料）	174,804	（施 設 使 用 料）	180,755
	（付 帯 収 益）	1,718,828	（付 帯 収 益）	1,635,483
	（解 約 金）	219,318	（解 約 金）	46,169
	（雑 収 益）	52,897	（雑 収 益）	92,883
	計	2,732,609	計	2,533,561
	不動産賃貸事業収益合計	29,773,530	不動産賃貸事業収益合計	30,243,773
	B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
	賃貸事業費用		賃貸事業費用	
	（外 注 委 託 費）	4,217,147	（外 注 委 託 費）	4,345,946
	（公 租 公 課）	2,645,094	（公 租 公 課）	2,785,163
	（修 繕 費）	836,107	（修 繕 費）	731,416
	（保 険 料）	33,959	（保 険 料）	34,365
	（諸 経 費）	2,511,332	（諸 経 費）	2,489,395
	（減 価 償 却 費）	5,901,662	（減 価 償 却 費）	6,138,617
	不動産賃貸事業費用合計	16,145,304	不動産賃貸事業費用合計	16,524,905
	C. 不動産賃貸事業損益(A－B)	13,628,226	C. 不動産賃貸事業損益(A－B)	13,718,868
＊ 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		

（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12月31日)		当 期 (平成24年6月30日)	
＊ 1. 発行可能投資口の総 口数及び発行済投資 口数	発行可能投資口の総口数	2,000,000口	発行可能投資口の総口数	2,000,000口
	発行済投資口数	578,500口	発行済投資口数	613,000口

（税効果会計に関する注記）

	前 期(ご参考) (平成23年12月31日)		当 期 (平成24年6月30日)	
1. 繰延税金資産及び繰延 税金負債の発生の主な 原因別内訳	(単位：千円)		(単位：千円)	
	(繰延税金資産)		(繰延税金資産)	
	未払事業税損金不算入額	14	未払事業税損金不算入額	20
	貸倒損失損金不算入額	27	繰延税金資産合計	20
	繰延税金資産合計	42	(繰延税金資産の純額)	20
	(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%	法定実効税率	39.33%
	(調整)		(調整)	
	支払配当の損金算入額	△37.89	支払配当の損金算入額	△39.33
	その他	△1.43	その他	0.01
	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01
3. 法人税等の税率の変更 による繰延税金資産及 び繰延税金負債の金額 の修正	—		平成23年12月2日に「経済社会の構造の変化に 対応した税制の構築を図るための所得税法等の一部を改正する法律」(平成23年法律第114号)及び 「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」(平 成23年法律第117号)が公布され、平成24年4月1 日以後に開始する会計期間より法人税率の引下げ 及び復興特別法人税の課税が行われることになりま した。 この変更による繰延税金資産の金額及び法人税 等調整額への影響は軽微です。	

（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 7 月 1 日 至 平成23年12月31日	当 期 自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24年 6 月30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7月1日 至 平成23年12月31日)（ご参考）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

また、借入金のうち、短期借入金は、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、総資産負債比率を低位に保ち、長期固定有利子負債比率(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)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。

V. 注記表

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

(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

当期(自 平成24年1月1日 至 平成24年6月30日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

また、借入金のうち、短期借入金は、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、総資産負債比率を低位に保ち、長期固定金利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	18,997,953	18,997,953	—
(2) 信託現金及び信託預金	15,485,892	15,485,892	—
資 産 計	34,483,846	34,483,846	—
(1) 短期借入金	29,000,000	29,000,000	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	27,750,000	27,960,011	210,011
(3) 投資法人債	60,000,000	61,964,766	1,964,766
(4) 長期借入金	257,250,000	266,897,142	9,647,142
負 債 計	374,000,000	385,821,920	11,821,920

(注1) 金融商品の時価の算定方法

資 産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

負 債

(1) 短期借入金

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

(2) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

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

(3) 投資法人債

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

V. 注記表

(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	17,369,657
②信託預り敷金及び保証金	24,494,711

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額 (単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	18,997,953	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	15,485,892	—	—	—	—	—
合 計	34,483,846	—	—	—	—	—

(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	29,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	10,000,000	10,000,000	10,000,000	20,000,000	10,000,000
長期借入金	27,750,000	41,750,000	26,750,000	61,750,000	19,750,000	107,250,000
合 計	56,750,000	51,750,000	36,750,000	71,750,000	39,750,000	117,250,000

(賃貸等不動産に関する注記)

前期(自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日) (ご参考)

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

貸借対照表計上額(千円)			当期末の時価(千円)
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。

当期(自 平成24年1月1日 至 平成24年6月30日)

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

貸借対照表計上額(千円)			当期末の時価(千円)
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
811,031,784	19,194,712	830,226,496	871,770,000

(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5物件(東五反田スクエア、龍角散ビル、新川崎三井ビルディング(追加取得分)、NBF松山日銀前ビル、広島袋町ビルディング(追加取得分))の取得(23,118,375千円)、主な減少額は減価償却費の計上によるものです。

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

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

(関連当事者との取引に関する注記)

前期(自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日) (ご参考)

種類	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合	取引の内容	取引金額(千円)	科 目	期末残高(千円)
資産運用会社	日本ビルファンドマネジメント株式会社	投資運用業	—	機関運営委託報酬	1,500	未払金	787
利害関係人等	三井不動産株式会社	不動産業	3.59%	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 前受金 (信託)預り敷金及び保証金	67,418 2,932 3,674,077
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社	銀行業	0.78%	信託報酬	6,350	未払金	—
				支払利息	128,530	未払費用 長期借入金	10,481 20,000,000
				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は転借人にこれを転賃しています。転賃部分について、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賃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。

V. 注記表

当期(自 平成24年1月1日 至 平成24年6月30日)

種類	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科 目	期末残高 (千円)
資産運用会社	日本ビルファンドマネジメント株式会社	投資運用業	—	機関運営委託報酬	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	3.55%	オフィス マネジメント報酬	1,226,929	その他 (流動資産)	17,007
				建物管理委託報酬	357,175	(営業) 未払金	263,732
				賃貸借媒介手数料等	4,848		
				修繕工事等 (注1)	296,310	その他 (流動資産)	212
				賃貸収入等 (注2) (注3)	6,726,925	営業 未収入金	20,757
						前受金	11,045
						(信託)預り 敷金及び 保証金	4,235,533
						不動産の購入(注4)	17,920,000
				資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社(注8)	銀行業	0.65%
支払利息	165,090	未払費用	49,671				
		短期借入金	7,000,000				
		長期借入金	30,000,000				
コミットメント ライン関連手数料等	10,863	未払金	1,932				
一般事務委託報酬等	22,388						
投資法人債関連 手数料等	1,525						

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

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

(注3) 本投資法人は、マスターリース契約に係る物件を三井不動産株式会社に賃貸し、三井不動産株式会社は転借人にこれを転賃しています。転賃部分について、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賃賃料から一定料率の金額を控除したものとなります。そのほか一部の物件に関しては、同社に賃貸しています。

(注4) 上記記載の不動産の購入は「東五反田スクエア」、「龍角散ビル」及び「新川崎三井ビルディング(追加取得分)」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。

(注8) 中央三井信託銀行株式会社は、平成24年4月1日付で、中央三井アセット信託銀行株式会社及び住友信託銀行株式会社と合併して、三井住友信託銀行株式会社となりました。

(1口当たり情報に関する注記)

前 期(ご参考) 自 平成23年 7 月 1 日 至 平成23年12月31日		当 期 自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24年 6 月30日	
1口当たり純資産額	733,348円	1口当たり純資産額	727,302円
1口当たり当期純利益	15,777円	1口当たり当期純利益	15,613円
なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前 期(ご参考) 自 平成23年 7 月 1 日 至 平成23年12月31日	当 期 自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24年 6 月30日
当期純利益(千円)	9,127,145	9,489,337
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益(千円)	9,127,145	9,489,337
期中平均投資口数(口)	578,500	607,783

(重要な後発事象に関する注記)

前 期(ご参考) 自 平成23年 7 月 1 日 至 平成23年12月31日	当 期 自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24年 6 月30日
新投資口の発行 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。	該当事項はありません。
A. 一般募集(公募)による新投資口の発行	
①発行新投資口数 : 30,000口	
②発行価格 : 624,975円	
③発行価格の総額 : 18,749,250,000円	
④発行価額 : 605,745円	
⑤発行価額の総額 : 18,172,350,000円	
⑥払込期日 : 平成24年1月25日	
⑦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	
①発行新投資口数 : 4,500口	
②発行価額 : 605,745円	
③発行価額の総額 : 2,725,852,500円	
④割当先 : 野村證券株式会社	
⑤払込期日(予定) : 平成24年2月21日	
(注) 割当先から割当口数の全部または一部につき申込みがない場合、申込みのなかった投資口については失権します。	

(単位：円)		
	前 期(ご参考) 自 平成23年 7 月 1 日 至 平成23年12月31日	当 期 自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24年 6 月30日
I 当期末処分利益	9,127,288,719	9,489,337,134
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	8,793,200,000 (15,200)	9,489,240,000 (15,480)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	334,088,719	0
IV 次期繰越利益	0	97,134
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第14条第1項に定める「当期末処分利益(分配可能金額)を上限とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益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。 なお、規約第14条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第14条第1項に定める「当期末処分利益(分配可能金額)を上限とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である9,489,240,000円を利益分配金として分配することとしました。 なお、規約第14条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

独立監査人の監査報告書

平成 24 年 8 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 公認会計士
業 務 執 行 社 員

指定有限責任社員 公認会計士
業 務 執 行 社 員

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 24 年 1 月 1 日から平成 24 年 6 月 30 日までの第 22 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。

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 7 月 1 日 至 平成23年12月31日	当 期 自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24年 6 月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	9,128,051	9,490,408
減価償却費	5,901,662	6,138,617
長期前払費用償却額	5,013	4,392
投資法人債発行費償却	8,856	10,593
投資口交付費	—	46,911
災害損失引当金の増減額(△は減少)	△42,682	—
受取利息	△3,672	△3,521
未払分配金戻入	△2,213	△1,763
支払利息	3,006,451	2,862,505
固定資産除却損	14,218	7,612
営業未収入金の増減額(△は増加)	△7,652	△2,030
未収消費税等の増減額(△は増加)	1,101,674	—
未払消費税等の増減額(△は減少)	493,263	△422,775
営業未払金の増減額(△は減少)	12,259	535,745
未払金の増減額(△は減少)	259,172	△231,422
前受金の増減額(△は減少)	146,985	35,453
長期前払費用の支払額	△15,500	△500
有形固定資産の売却による減少額	3,319,306	—
その他	195,838	△14,381
小 計	23,521,034	18,455,845
利息の受取額	3,672	3,521
利息の支払額	△3,003,955	△2,936,577
法人税等の支払額	△873	△1,002
営業活動によるキャッシュ・フロー	20,519,877	15,521,786
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	△733,714	△23,828,978
信託有形固定資産の取得による支出	△39,075,444	△1,447,219
預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,480,839	△1,758,673
預り敷金及び保証金の受入による収入	2,662,933	2,112,954
敷金及び保証金の差入による支出	△8,507	△10,307
敷金及び保証金の回収による収入	9,356	7,694
その他	△217,044	△282,292
投資活動によるキャッシュ・フロー	△38,843,261	△25,206,821
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	93,000,000	125,000,000
短期借入金の返済による支出	△79,000,000	△118,000,000
長期借入れによる収入	37,000,000	21,000,000
長期借入金の返済による支出	△24,375,000	△21,375,000
投資法人債の発行による収入	10,000,000	—
投資法人債の償還による支出	△10,000,000	△10,000,000
投資法人債発行費の支出	△52,978	—
投資口の発行による収入	—	20,851,290
分配金の支払額	△8,757,311	△8,793,340
財務活動によるキャッシュ・フロー	17,814,709	8,682,950
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△508,673	△1,002,084
現金及び現金同等物の期首残高	35,994,604	35,485,930
現金及び現金同等物の期末残高	*1 35,485,930	34,483,846

(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。

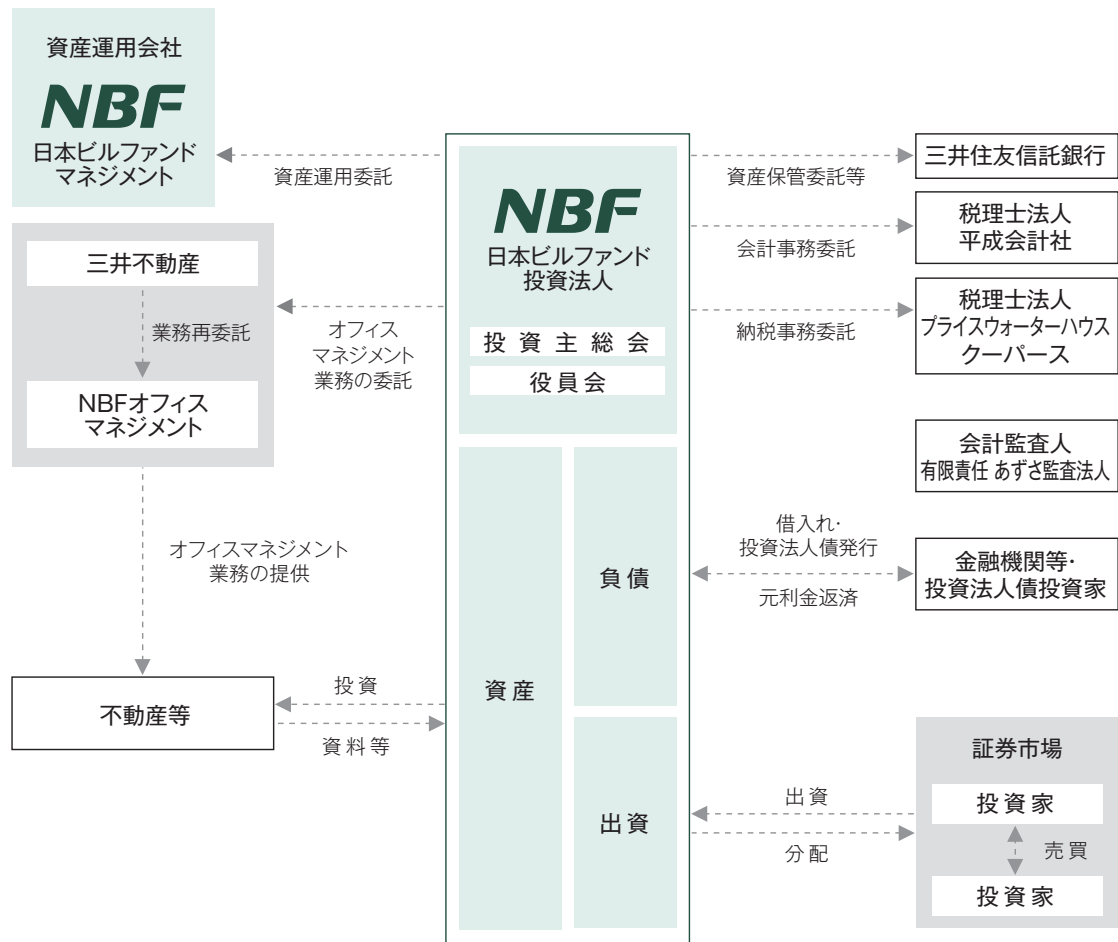
(重要な会計方針に係る事項に関する注記)(参考情報)

	前 期(ご参考) 自 平成23年 7 月 1 日 至 平成23年12月31日	当 期 自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24年 6 月30日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	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 7 月 1 日 至 平成23年12月31日	当 期 自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24年 6 月30日
* 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	* 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12月31日現在)	(平成24年6月30日現在)
現金及び預金	現金及び預金
19,641,714千円	18,997,953千円
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
15,844,216千円	15,485,892千円
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
35,485,930千円	34,483,846千円

投資法人の基本的な仕組み



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

資産運用会社の概要

会社概要（平成24年6月30日現在）	
商号	日本ビルファンドマネジメント株式会社 Nippon Building Fund Management Ltd.
所在地	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号 グラントウキョウ ノースタワー38階
設立	平成12年9月19日
資本金	4億9千5百万円
株主(出資比率)	三井不動産株式会社(43%) 住友生命保険相互会社(35%) 三井住友信託銀行株式会社(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	田中 健一
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

熱き心で 信頼を得る

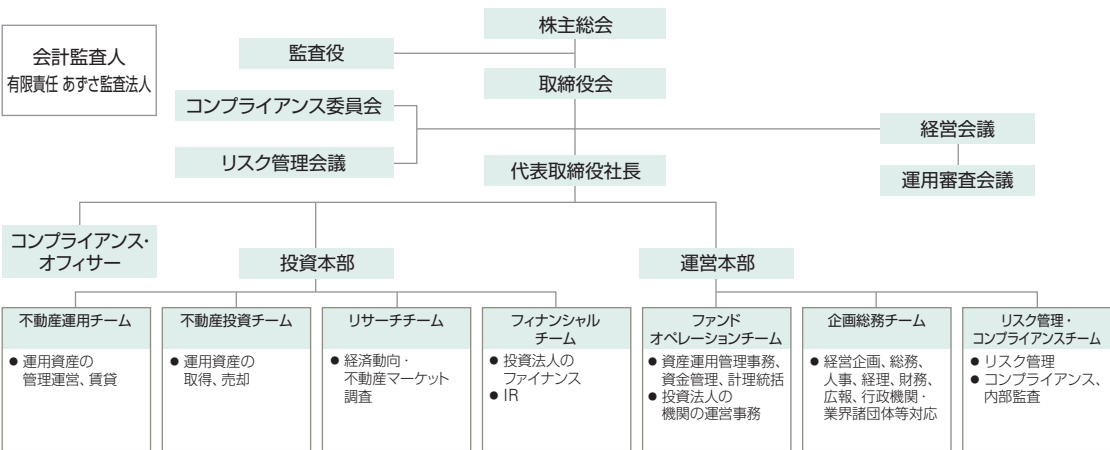
私たちは、新たに創設された不動産投信市場の発展に向け、プロフェッショナルとしての誇りと情熱をもって全力を尽くします。

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

事業の内容

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

組織図(概略)



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、中長期的な競争力を意識した物件取得および物件の入れ替えを通じて、ポートフォリオの質向上を目指します。

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、平成13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中、外部成長を成長戦略の軸と位置付け、中長期的に競争力を維持する優良物件に対して、積極的に投資を行っています。第22期・第23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行っています。

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22期中においてもテナントの要望を踏まえた工事などを実施した結果、資本的支出が2,137百万円となりました。

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。NBFでは、昨年に続き、平成24年1月に公募増資を発表し、約208億円を調達しました。平成24年上期には、NBFの他にもJ-REIT6社による公募増資が発表されました。この中には、平成19年以来となる新規上場2社も含まれています。このように公募増資による資金調達環境が改善する中、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、今後も必要に応じた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、この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」としており、上限を60%としつつも、当面の目標を40%～50%とした保守的な運用を行っています。第22期末におけるLTVは46.8%となっています。また、他のREITで用いられる定義「有利子負債残高／総資産」で計算した参考LTVは、42.9%となっています。

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、「高稼働率の維持による収益確保」を内部成長の基本方針とし、既存テナントの解約防止を最重要課題と位置付け、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22期末のポートフォリオPMLは、1.6%と他のREITと比べても低い水準になっています。

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況を考慮し、平成23年9月に100億円増額し、第22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。

長期固定金利比率

借入金などの有利子負債残高に占める長期固定金利の有利子負債の割合を指します。一般的に、長期固定金利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、原則として80%～90%を目指しています。

最新のIR情報は
ホームページをご覧ください。

NBF

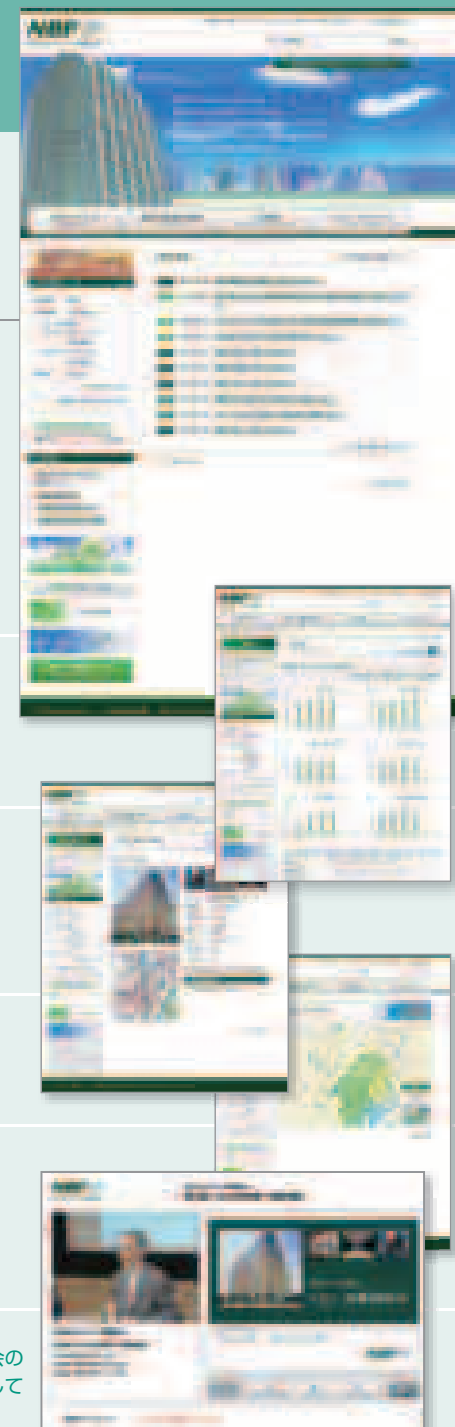
検索

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

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。

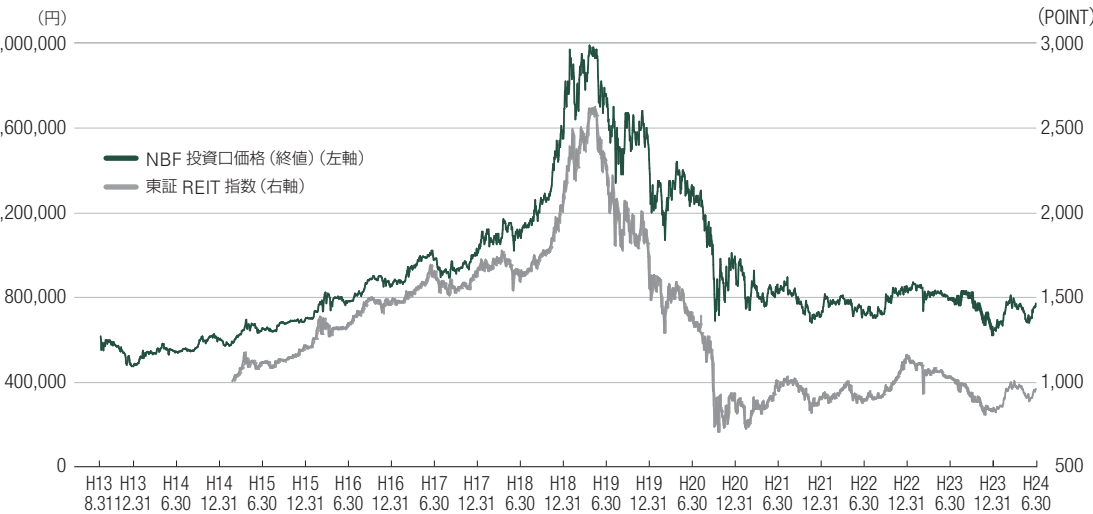
- 最新のプレスリリース資料
- 決算情報などの各種ディスクロージャー資料
- 分配金に関する情報
- 投資物件の写真、地図
- スペック(仕様)などの物件資料
- ポートフォリオの全国マップ
- 月次のビルの稼働率の情報
- 規取得物件の情報
- アナリスト説明会などの最新のスケジュール
- アナリスト説明会の資料掲示
- 本日の株価など

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。

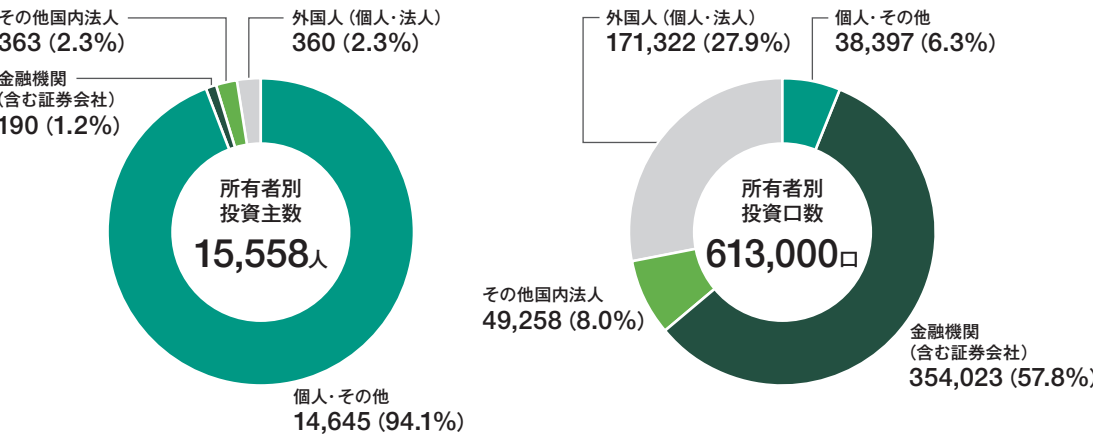


投資主インフォメーション

投資口価格と東証REIT指数



投資主分布 (平成24年6月30日現在)



年間スケジュール (予定)

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

※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	〒100-8233 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
連絡先	〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 受付フリーダイヤル: 0120-782-031 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。)
同取次窓口	三井住友信託銀行株式会社 全国本支店

■ 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、お取引証券会社等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。なお、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三井住友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く「支払通知書」を兼ねています。当書類は確定申告を行う際に、その添付資料としてご使用いただくことができます。なお、分配金領収証にて分配金をお受け取りの投資主様につきましても、「分配金計算書」を同封させていただいています。確定申告をなされる投資主様は大切に保管ください。ただし、株式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三井住友信託銀行証券代行部のフリーダイヤルにて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: 0120-782-031

