



決算・運用状況のご報告 (資産運用報告)

第23期

(平成24年12月期)

平成24年7月1日～平成24年12月31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





確定分配金

第23期(平成24年12月期)投資口1口当たり

15,754円

(分配金支払開始日平成25年3月15日)

Contents

ご挨拶	1
トピックス	2
NBFの特徴	4
投資主の皆様へ	6
NBFの成長戦略	
外部成長の取組み	10
内部成長の取組み	12
財務戦略の取組み	13
NBFのトラックレコード／ポートフォリオの状況	14
ポートフォリオ分布	16
ポートフォリオ一覧	18
NBFのポートフォリオ	20
I. 資産運用報告	29
II. 貸借対照表	52
III. 損益計算書	54
IV. 投資主資本等変動計算書	55
V. 注記表	56
VI. 金銭の分配に係る計算書	66
VII. 監査報告書	67
VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	68
投資法人の基本的な仕組み	70
資産運用会社の概要	71
用語集	72
投資主インフォメーション	73

(本文中の*が付いている用語についてはP.72用語集をご参照ください)

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12月には第23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23期(平成24年7月1日～12月31日)のオフィスビル賃貸市場は、オフィス需要は底堅く推移し、東京都心部でのオフィスビルの新規供給が一段落したこともあり、空室率は緩やかに改善しました。賃料相場は新規ビルで上昇が見られるものの既存ビルを含めた平均では緩やかな下落が続くなど、弱含みで推移しました。

このような環境の中、第23期の運用実績は、営業収益31,529百万円、営業利益12,620百万円、当期純利益は9,657百万円となりました。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68物件、資産規模9,216億円(取得価格ベース)、総賃貸可能面積91.3万㎡(27.6万坪)、期末稼働率・テナント総数(いずれもサブリース勘案後)は、それぞれ97.6%・1,460となっています。

復興需要を下支えとして国内景気も緩やかな回復に向かうことが期待されますが、海外経済の不確実性は依然として高く、国内景気を下押しするリスクも存在しています。このような経営環境の中で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。



東京都心部 セレスティン芝三井ビルディング



東京都心部 新橋M-SQUARE



東京都心部 ゲートシティ大崎 (追加取得分)



地方都市部 三井住友銀行名古屋ビル



東京都心部 NBFコモディオ汐留

東京都心部 西新宿三井ビルディング (追加取得分)

東京都心部を中心に 物件取得を決定

第23期・第24期に合計6物件(追加取得分含む)・936.5億円(取得(予定)価格の合計)の取得を決定しました。東京都心部を中心に、その多くをスポンサーグループから取得しています。

※平成25年2月14日現在

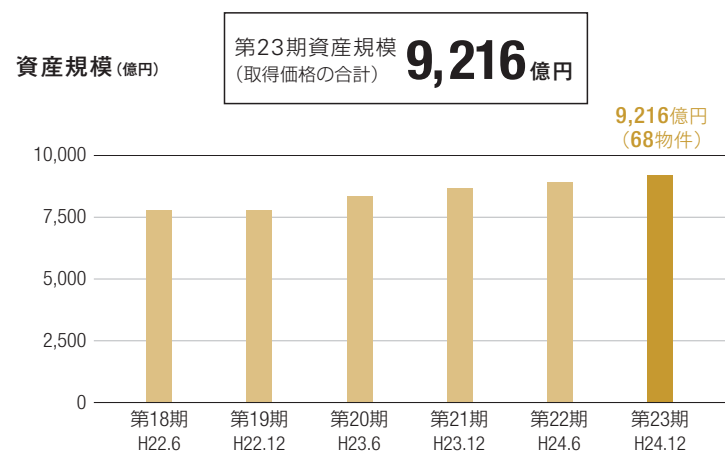
NBFの特徴

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、23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。



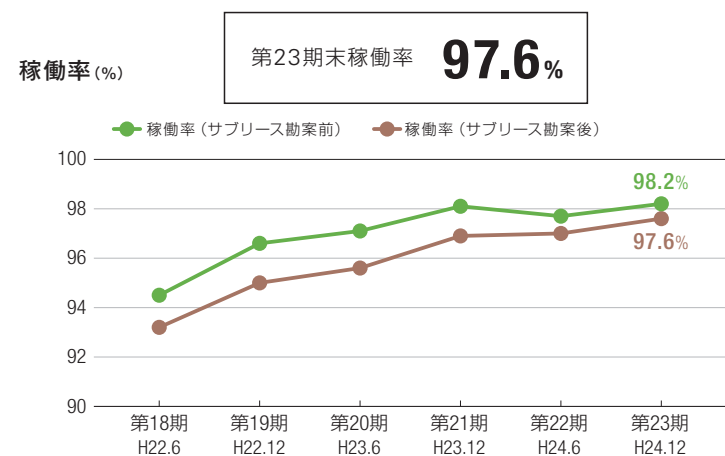
規模の優位性

上場以来、着実にトラックレコードを積み上げ、資産規模（取得価格の合計）9,216億円、投資口時価総額5,474億円（平成24年12月31日現在）とも、J-REIT最大です。



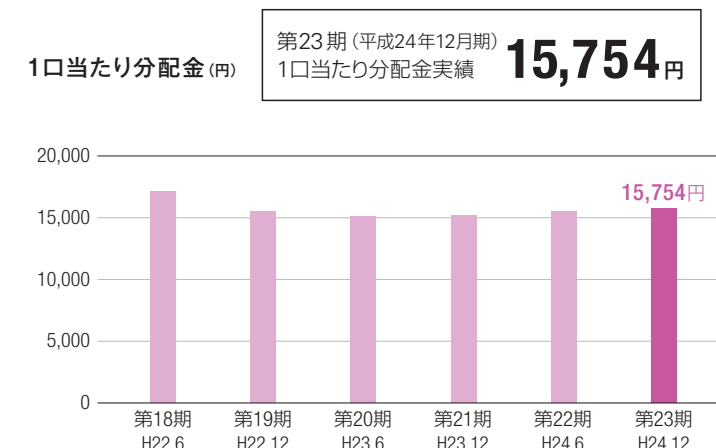
充実したポートフォリオ

東京都心部を中心にオフィスビル68物件を保有。東京周辺都市部、地方都市部へも分散投資し、高い稼働率を維持しています。



分配金実績

上場以来、23期に及ぶ着実な利益分配を実施しています。



財務の安定性

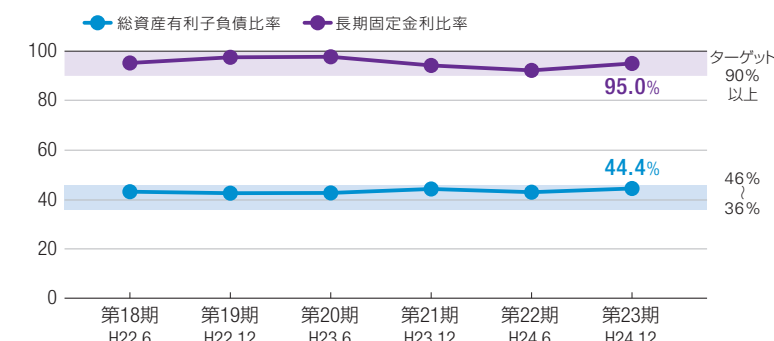
総資産有利子負債比率^{※1, 3}
ターゲット:36%~46%

（最大56%を目処）

長期固定金利比率^{※2, 3}
ターゲット:90%以上

総資産有利子負債比率・長期固定金利比率（%）

総資産有利子負債比率 **44.4%** 長期固定金利比率 **95.0%**



三井不動産（株）とのコラボレーション

NBFは国内有数の不動産会社である三井不動産（株）のノウハウを最大限活用しています。

- ・ 同社及び同社の運用するファンドから新規物件を取得
- ・ 同社の仲介による物件取得
- ・ 新規のテナント誘致
- ・ 同社の情報や不動産管理ノウハウを活用



※1 総資産有利子負債比率＝有利子負債残高／総資産
 ※2 長期固定金利比率＝長期固定金利の有利子負債（約定ベースで1年超の固定金利有利子負債）／有利子負債残高
 ※3 第24期より財務運営上の管理指標を変更しています。詳細は、P.72をご参照ください。



今後のオフィスビル賃貸市場の回復が見込まれる中、東京都心部を中心に大型物件の取得を決定しました。
今後も積極的な外部成長により、資産規模の拡大と収益力向上を目指します。

市場の状況

市場空室率は底を打ちましたが、募集賃料についてはいまだ底値圏を推移しており、本格的な回復にはいまだしばらく時間を要します。

当期の日本経済は、東日本大震災の復興需要による下支えはあったものの、海外経済の減速などを背景にした輸出の減少やこれま

で堅調であった個人消費がエコカー補助金の打ち切りなどにより伸び悩むなど全体として弱含みで推移しました。

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は、前期末比0.76ポイント減少の8.67%（三鬼商事（株）調べ）となりました。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ましたが、その影

響は一巡し、また、賃料の下方調整が進んだことなどにより新規入居や企業統合によるテナント移転などの動きが表れ始め、オフィスビルに対する需要は増加基調にあります。一方、平均募集賃料については、新築ビルは回復傾向に入ったものの、既存ビルを含めた全体平均としては未だ底値圏を推移しています。市場の本格的な反転にはいまだしばらく時間がかかるものと思われます。

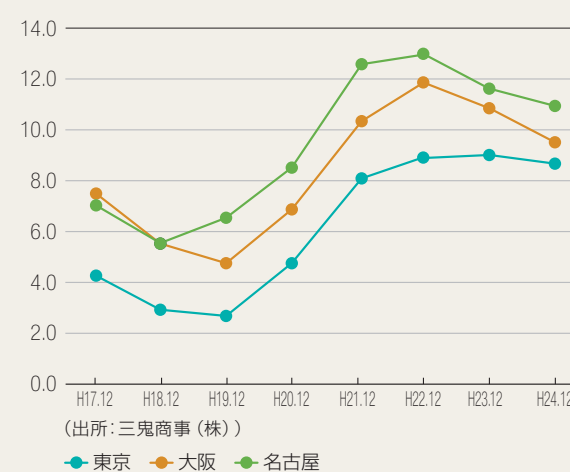
不動産流通市場においては、オフィスビル賃貸市場の回復期待などを背景に、平成23年以降活発な取引が行われており、直近においてもJ-REITを中心に取引事例の増加が見受けられるようになるなど、市場は活性化の傾向です。

NBFの状況

引き続き高い稼働率を維持しています。

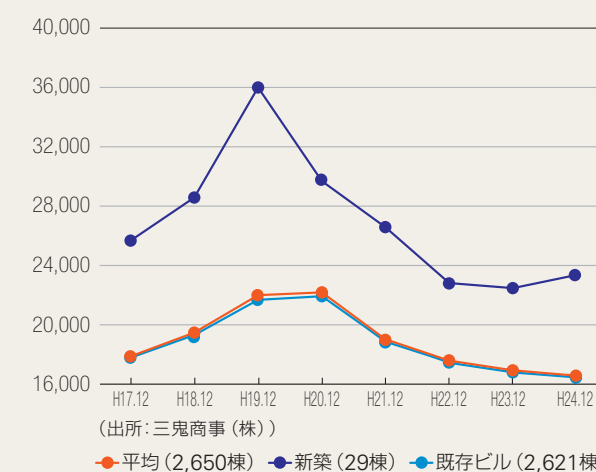
このような状況の下、NBFの当期末の空室率は前期末比0.5ポイント減少の2.4%となり、引き続き市場平均を大きく下回る水準となりました。これは、既存テナントに対する満足度向上施策の継続的な実施やコミュニケーション強化を通じた解約防止と館内増床および空室の早期成約に向けた効果的な新規テナント営業などの高稼働率維持に向けた営業強化策が功を奏したものと認識しています。一方、賃料水準については、既存テナントの賃料は、いまだ下落傾向ではありますが、徐々に落ち着きを取り戻しつつあります。

■ 東京・大阪・名古屋ビジネス地区の平均空室率の推移 (%)



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

■ 東京・ビジネス地区の平均募集賃料の推移 (円/坪)



平成25年1月に公募増資を実施し、第24期に新しく東京都心部を中心に4物件の取得決定をしました。

オフィスビル賃貸市場では、今後の回復が期待されており、NBFではこれを投資機会の到来と認識しています。そこで、平成25年1月に公募増資を行い682.9億円を調達し、東京都心部を中心に大型の4物件の新規取得（追加取得分含む、取得価格合計:648.5億円）を決定するとともに、新たな物件取得余力約1,000億円を確保しました。取得を決定した4物件は、いずれも競争力の高い優良物件で三井不動産（株）および同社が運用するファンドからの取得です。第23期に取得したNBFコモディオ汐留と西新宿三井ビルディング（追加取得分）を含めると、資産規模は総額

936.5億円の増加となり、通過点としてとらえている1兆円（取得価格の合計）まで目前に迫っています。

一方で、NBF日本橋室町センタービルの準共有持分50%の売却も決定しました。以前より三井不動産（株）より購入意向が示されていましたが、今般鑑定評価額を上回り、かつ十分な利益を得ることができる価格で合意できたことから、分配金水準やポートフォリオの入替なども考慮した結果、第24期に売却することを決定しました。この売却により、20.6億円の譲渡利益を計上する予定ですが、将来の安定的な運用・分配のために譲渡利益の一部を内部留保することとしています。

今後の見通し
中長期的な成長に向け、さらなる飛躍を目指していきます。

市場空室率については、オフィスビル大量供給の影響は一巡し、新規入居をはじめとするテナント移動の活発化などによって、オフィスビル需要は安定的に増加していくと思われます。募集賃料については、反転には至っていないものの、その期待は高まりつつあります。

しかしながら、NBFの内部成長については、既存テナントの賃料に対する減額圧力が依然として存在しており、賃料水準の回復にはいまだしばらく時間が必要な状況を踏まえると、大きな進展は望めないと考えています。よって、安定的な収益確保のため、既存テナントの賃料水準の維持および解約防止と新規テナント

への的確なリーシング活動などによる空室期間の短縮に取り組んでいきます。

このような状況の中、NBFでは外部成長を成長の軸と位置付けています。財務の健全性に考慮しつつ、約1,000億円の取得余力を積極的に活用し、ポートフォリオの中長期的な成長に寄与する優良な物件に厳選投資を行うことにより、資産規模の拡大と収益力の向上を図っていく方針です。

以上を踏まえ、第24期（平成25年6月期）および第25期（平成25年12月期）の1口当たり分配金については、第24期15,200円、第25期15,100円と予想しています。（平成25年2月14日現在）

■ 決算ハイライト

決算年月	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 平成24年12月	前期比	
						金額	(%)
営業収益 (百万円)	27,314	28,080	29,773	30,243	31,529	+1,286	(+4.3%)
当期純利益 (百万円)	8,398	8,757	9,127	9,489	9,657	+168	(+1.8%)
総資産額 (百万円)	765,202	823,705	852,854	871,140	899,123	+27,982	(+3.2%)
1口当たり分配金 (円)	15,495	15,138	15,200	15,480	15,754	+274	(+1.8%)

■ 平成25年1月に実施した新投資口発行の概要

発行投資口数	79,000口 (公募:74,000口 第三者割当:5,000口)
払込金額（発行価額）	1口当たり864,500円
払込金額（発行価額）の総額	68,295百万円
調達資金の使途	新規物件の取得資金等

外部成長の取組み

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、オフィスビル賃貸市場の回復を背景に、今後売買取引が活発化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。

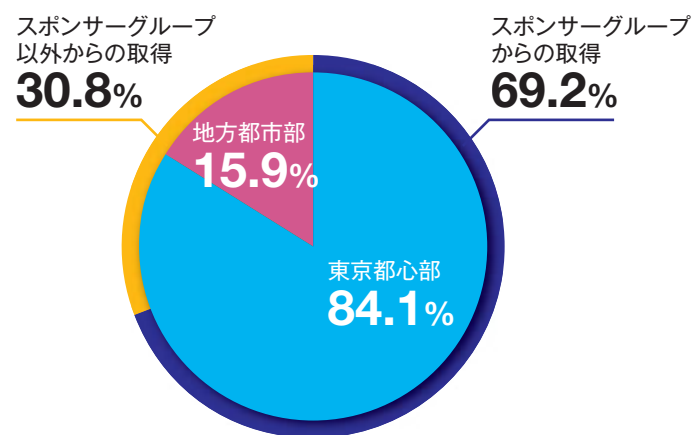
具体的な取組み

東京都心部で大型物件を取得

第23期・第24期取得（予定）総額：**936.5億円**※

当期及び第24期に6物件（936.5億円：取得（予定）価格の合計）の新規取得（追加取得を含む）を決定しました。今回の取得（予定）物件は東京都心部を中心に、またその多くをスポンサーグループから取得しました。その結果、NBFのポートフォリオの質向上に貢献しています。

エリア別・ルート別取得（予定）額の割合



※平成25年2月14日現在

第23期・第24期取得（予定）・譲渡予定物件

第24期取得（予定）物件

東京都心部  セレスティン 芝三井 ビルディング 所在地：東京都港区芝 建築時期：平成14年4月1日 取得予定日：平成25年5月31日 取得予定価格：22,500百万円	東京都心部  ゲートシティ 大崎 (追加取得分) 所在地：東京都品川区大崎 建築時期：平成11年1月6日 取得予定日：平成25年3月22日 取得予定価格：15,550百万円
東京都心部  新橋 M-SQUARE 所在地：東京都港区新橋 建築時期：平成23年10月31日 取得日：平成25年2月1日 取得価格：11,900百万円	地方都市部  三井住友銀行 名古屋ビル 所在地：愛知県名古屋市中区錦 建築時期：平成13年4月27日 取得日：平成25年2月1日 取得価格：14,900百万円

第24期譲渡予定物件

NBF日本橋室町センタービル

引渡予定日：平成25年5月31日

譲渡予定価格：14,100百万円

三井不動産（株）より購入意向が示され、鑑定評価額を上回る価格で合意できたことから、分配金水準なども考慮した結果、本物件の準共有持分50%を譲渡することを決定しました。

第23期の取得物件

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	
東京都心部  西新宿三井ビルディング (追加取得分) 所在地：東京都新宿区西新宿 取得日：平成24年11月1日 建築時期：平成11年4月28日 取得価格：8百万円	

内部成長の取組み

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。

市場空室率は緩やかながら改善傾向にありますが、NBFでは引き続き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。

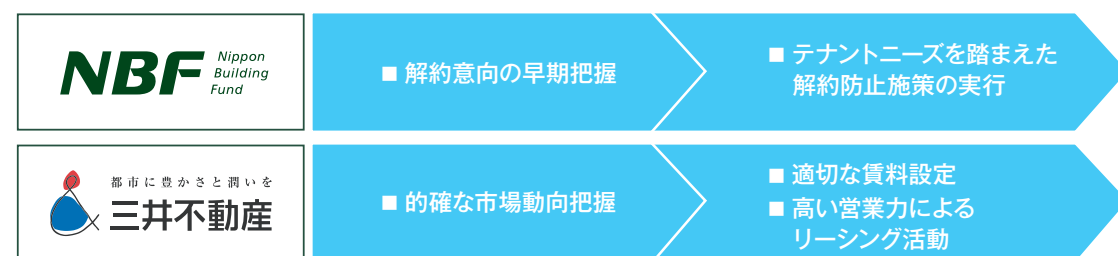
NBFでは、高稼働率の維持に向け、「既存テナントの解約防止」と「空室の早期成約」の2点に精力的に取り組んでいます。

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。

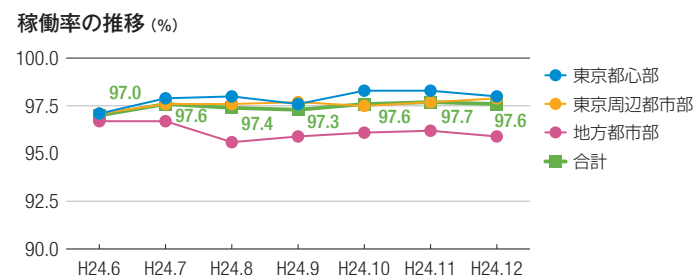
具体的な戦略と成果

■ 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(サブリース勘案後)は97.6%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。



財務戦略の取組み

基本方針

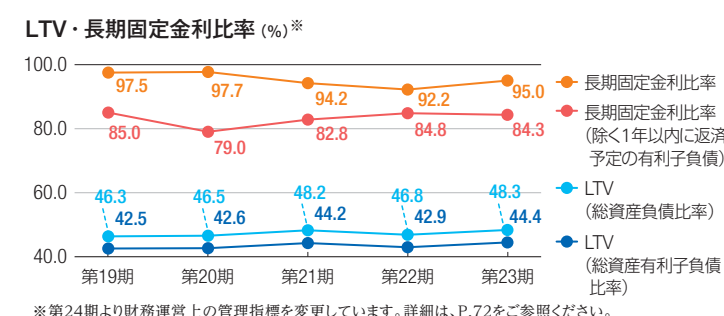
保守的な財務運営を継続し、安定した財務基盤を維持します。

NBFでは、保守的な財務運営を継続し、資金調達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維持していきます。

NBFの財務戦略

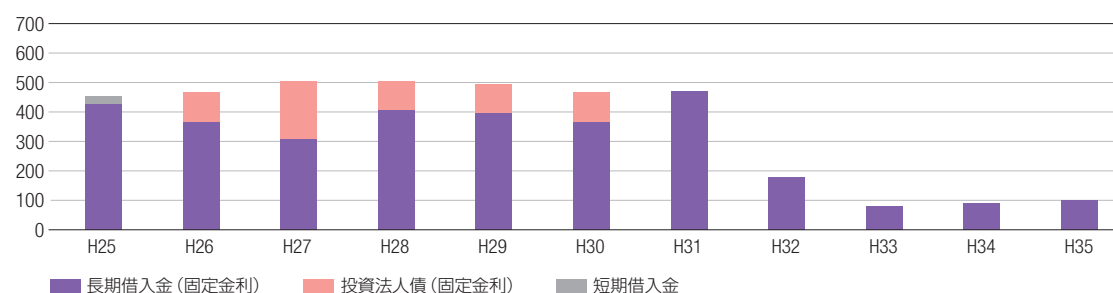
保守的なLTV(総資産有利子負債比率)水準・高い長期固定金利比率を維持しています。

NBFでは、LTVのターゲットを36%~46%に定め、最大56%を上限の目処としており、また、長期固定金利比率については90%以上を当面の目標としています。第23期末において、LTVは44.4%、長期固定金利比率は95.0%と、ターゲット内で運用しています。



■ 返済期限を分散するとともに、総額600億円のコミットメントラインを設定し、借換えリスクの低減を図っています。

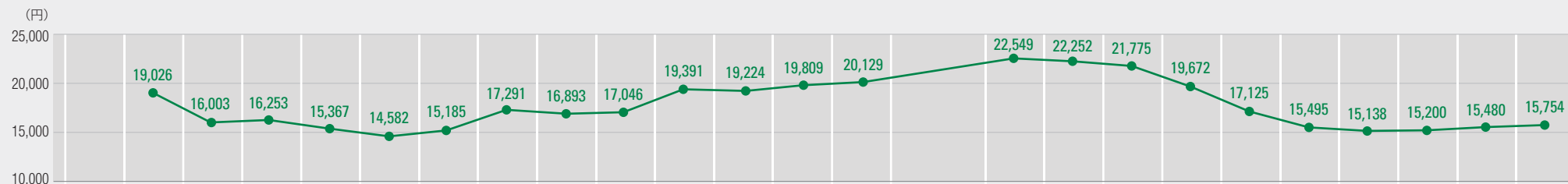
有利子負債返済期限の分散状況(平成24年12月末)(億円)



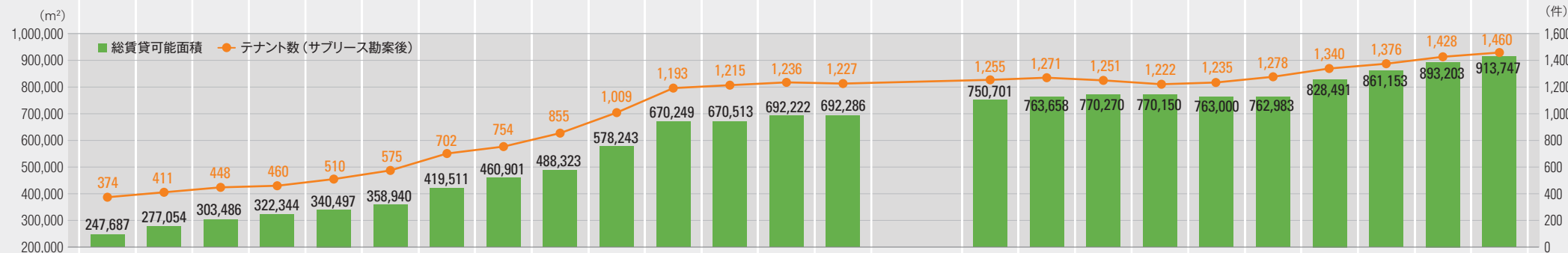
第23期末時点の財務の状況

総資産有利子負債比率	44.4%
長期固定金利比率	95.0%
長期有利子負債の平均残存年数	4.20年
平均調達コスト	1.44%
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

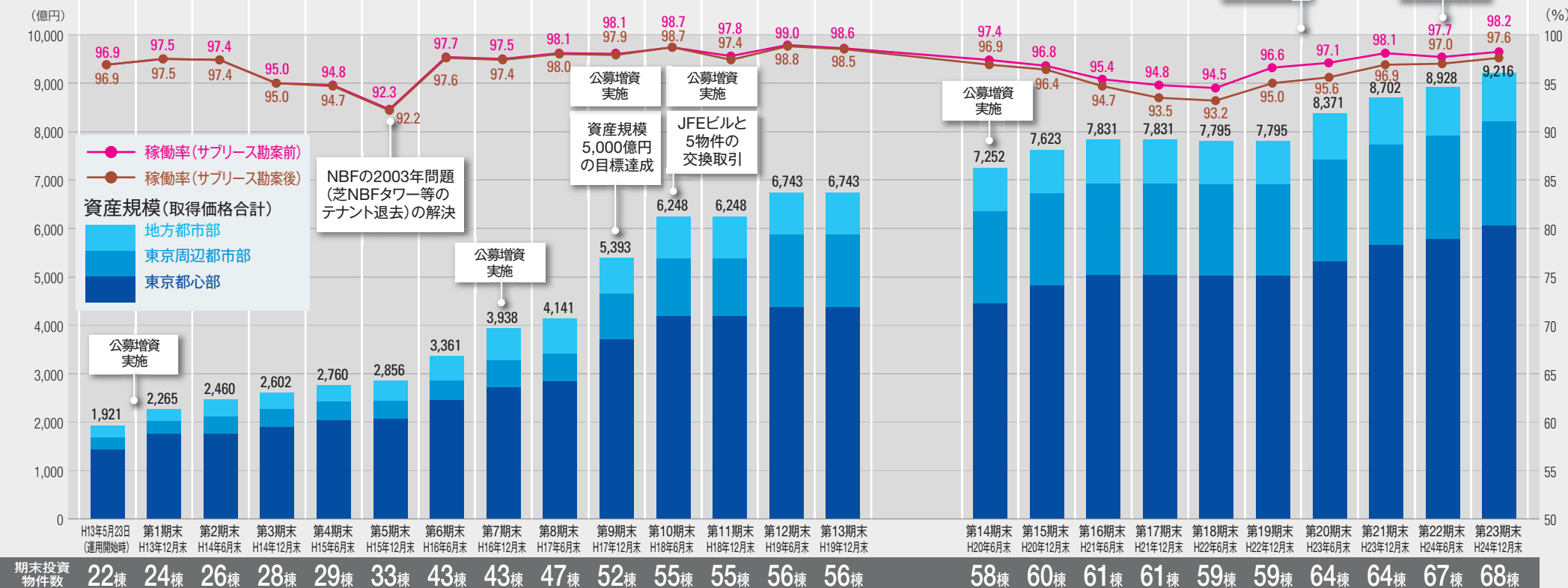
1口当たり分配金の推移



総賃貸可能面積・テナント数



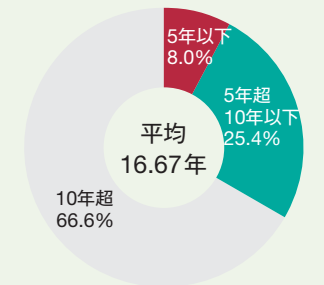
資産規模・稼働率・エリア分散の推移



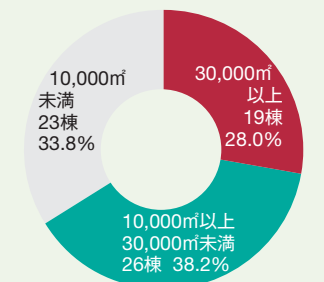
ポートフォリオの質 (第23期末)

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。

ポートフォリオ PML*

1.6%

ポートフォリオ分布



東京都心部

- | | | |
|----------------------------------|------------------|---------------------------------------|
| ① NBF日比谷ビル | ⑬ NBF銀座通りビル | ⑳ NBF高輪ビル |
| ② 西新宿三井ビルディング | ⑭ 新宿三井ビルディング二号館 | ㉑ NBF赤坂山王スクエア |
| ③ ゲートシティ大崎
(平成25年3月22日追加取得予定) | ⑮ GSKビル | ㉒ NBF芝公園大門通りビル |
| ④ 三菱重工ビル | ⑯ リバーシティM-SQUARE | ㉓ 住友電設ビル |
| ⑤ 芝NBFタワー | ⑰ NBF虎ノ門ビル | ㉔ NBF東銀座スクエア |
| ⑥ NBFプラチナタワー | ⑱ 興和西新橋ビルB棟 | ㉕ NBF小川町ビルディング |
| ⑦ NBF南青山ビル | ⑲ NBF新川ビル | ㉖ 日本橋兜町M-SQUARE |
| ⑧ NBFコモディオ汐留 | ⑳ NBF ALLIANCE | ㉗ NBF池袋タワー |
| ⑨ 虎ノ門琴平タワー | ㉑ 四谷メディカルビル | ㉘ NBF池袋シティビル |
| ⑩ NBF日本橋室町センタービル | ㉒ 渋谷ガーデンフロント | ㉙ 龍角散ビル |
| ⑪ 中目黒GTタワー | ㉓ 東五反田スクエア | ㉚ セレスティン芝三井ビルディング
(平成25年5月31日取得予定) |
| ⑫ 三井生命御茶ノ水ビル | ㉔ NBF渋谷イースト | ㉛ 新橋M-SQUARE
(平成25年2月1日取得) |
| | ㉕ NBF芝公園ビル | |

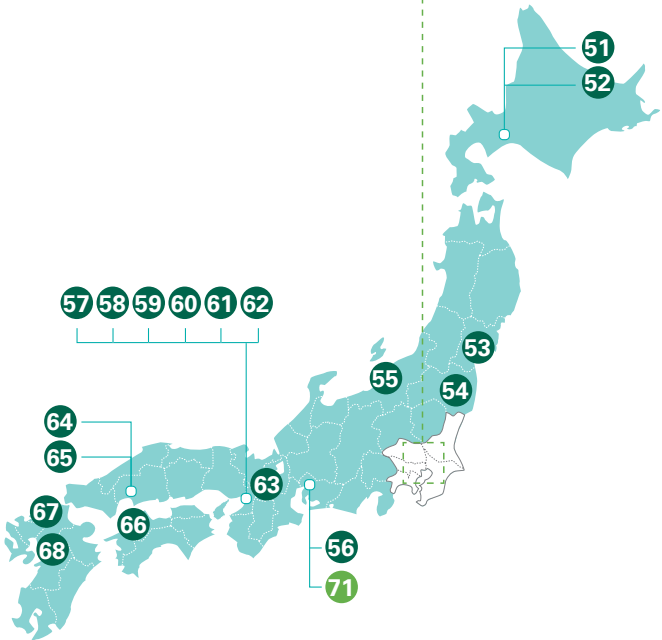


東京周辺都市部

- ③⑥ 中野坂上サンブライトツイン
- ③⑦ NBF豊洲キャナルフロント
- ③⑧ NBF豊洲ガーデンフロント
- ③⑨ NBF上野ビル
- ④⑩ 調布サウスゲートビル
- ④⑪ 新川崎三井ビルディング
- ④⑫ 横浜STビル
- ④⑬ パレール三井ビルディング
- ④⑭ NBF厚木ビル
- ④⑮ つくば三井ビルディング
- ④⑯ NBF宇都宮ビル
- ④⑰ シーノ大宮ノースウイング
- ④⑱ NBF浦和ビル
- ④⑲ NBF新浦安タワー
- ⑤⑰ NBF松戸ビル

地方都市部

- ⑤① 札幌エルプラザ
- ⑤② NBF札幌南二条ビル
- ⑤③ NBF仙台本町ビル
- ⑤④ NBFユニックスビル
- ⑤⑤ NBF新潟テレコムビル
- ⑤⑥ NBF名古屋広小路ビル
- ⑤⑦ アクア堂島NBFタワー
- ⑤⑧ 信濃橋三井ビルディング
- ⑤⑨ サンマリオンNBFタワー
- ⑥⑩ 堺筋本町センタービル
- ⑥⑪ NBF堺東ビル
- ⑥⑫ アクア堂島東館
- ⑥⑬ NBF四条丸ビル
- ⑥⑭ NBF広島立町ビル
- ⑥⑮ 広島袋町ビルディング
- ⑥⑯ NBF松山日銀前ビル
- ⑥⑰ 博多祇園M-SQUARE
- ⑥⑱ NBF熊本ビル
- ⑦① 三井住友銀行名古屋ビル
(平成25年2月1日取得)



ポートフォリオ一覧

東京都心部

番号	物件名称	所在地	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	6.9
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	33,105	H14.9 H18.4 H23.12 H24.11	45,010	4.9
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	4.5
④	三菱重工ビル	東京都港区港南二丁目	35,641	H23.9	36,300	3.9
⑤	芝NBFタワー	東京都港区芝大門一丁目	24,728	H13.7	32,000	3.5
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	3.4
⑦	NBF南青山ビル	東京都港区南青山三丁目	9,631	H20.8	31,000	3.4
⑧	NBFコモディオ汐留	東京都港区東新橋二丁目	20,538	H24.7	28,800	3.1
⑨	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
⑩	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	2.6
⑪	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	2.6
⑫	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
⑬	NBF銀座通りビル	東京都中央区銀座五丁目	3,440	H19.4	17,000	1.8
⑭	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
⑮	GSKビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目	20,426	H13.5	15,616	1.7
⑯	リバーシティM-SQUARE	東京都中央区佃二丁目	16,232	H23.2	13,350	1.4
⑰	NBF虎ノ門ビル	東京都港区西新橋一丁目	10,067	H16.6	13,337	1.4
⑱	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	1.4
⑲	NBF新川ビル	東京都中央区新川二丁目	17,307	H14.12	12,614	1.4
⑳	NBF ALLIANCE	東京都港区南青山五丁目	4,033	H16.7	9,126	1.0
㉑	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
㉒	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	0.9
㉓	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
㉔	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
㉕	NBF芝公園ビル	東京都港区芝三丁目	7,087	H16.6	6,770	0.7
㉖	NBF高輪ビル	東京都港区高輪一丁目	10,458	H13.5	6,667	0.7
㉗	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
㉘	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
㉙	住友電設ビル	東京都港区三田三丁目	5,991	H13.5	5,365	0.6
㉚	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
㉛	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	0.5
㉜	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
㉝	NBF池袋タワー	東京都豊島区東池袋一丁目	5,642	H16.6	4,695	0.5
㉞	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
㉟	龍角散ビル	東京都千代田区東神田二丁目	5,332	H24.2	4,050	0.4
小 計			460,515		606,236	65.8

※1 平成24年12月31日現在保有の物件について記載しています。

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

※3 投資比率は、取得価格合計に対する比率の少数点第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 (%)
③⑥	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	4.4
③⑦	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	3.8
③⑧	NBF豊洲ガーデンフロント	東京都江東区豊洲五丁目	28,310	H20.3	25,018	2.7
③⑨	NBF上野ビル	東京都台東区東上野四丁目	8,504	H23.1	10,400	1.1
④⑩	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
④⑪	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	2.8
④⑫	横浜STビル	神奈川県横浜市西区北幸一丁目	20,047	H13.5	13,529	1.5
④⑬	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
④⑭	NBF厚木ビル	神奈川県厚木市中町二丁目	5,242	H16.5	2,300	0.2
④⑮	つくば三井ビルディング	茨城県つくば市竹園一丁目	16,833	H13.5 H15.3	8,875	1.0
④⑯	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
④⑰	シーノ大宮ノースウィング	埼玉県さいたま市大宮区桜木町一丁目	20,698	H16.10 H16.11	16,816	1.8
④⑱	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
④⑲	NBF新浦安タワー	千葉県浦安市入船一丁目	22,832	H20.3	15,700	1.7
⑤⑩	NBF松戸ビル	千葉県松戸市本町	4,770	H13.5	2,455	0.3
小 計			271,714		214,419	23.3

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 (%)
⑤⑪	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
⑤⑫	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
⑤⑬	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
⑤⑭	NBFユニックスビル	福島県福島市栄町	13,329	H13.5	4,028	0.4
⑤⑮	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
⑤⑯	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
⑤⑰	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	1.9
⑤⑱	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
⑤⑲	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	1.1
⑥⑩	堺筋本町センタービル	大阪府大阪市中央区本町二丁目	11,440	H17.3	6,500	0.7
⑥⑪	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
⑥⑫	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
⑥⑬	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
⑥⑭	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
⑥⑮	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
⑥⑯	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
⑥⑰	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
⑥⑱	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			181,518		100,992	11.0
ポートフォリオ合計			913,747		921,648	100.0

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 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

⑬ 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

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 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

⑭ 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

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 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

⑮ GSKビル



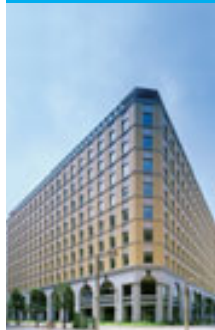
所在地 東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目6番15号
地積 5,335.28㎡
延床面積 29,137.86㎡
階数 地下4階付18階建
建設時期 平成2年11月28日
平成4年12月1日増築

④ 三菱重エビル



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 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

⑫ 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

⑯ 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

東京都心部

17 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

21 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

29 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

18 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

22 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

30 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

19 NBF新川ビル



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 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

27 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

31 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

20 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

28 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

32 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

東京都心部

33 NBF池袋タワー



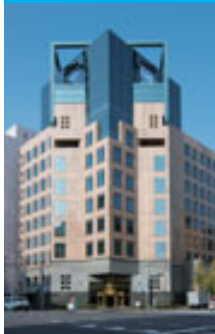
所在地 東京都豊島区東池袋
一丁目33番8号
地積 994.03㎡
延床面積 7,981.88㎡
階数 13階建
建設時期 平成5年4月8日

34 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

35 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

36 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

37 NBF豊洲キャナルフロント



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

38 NBF豊洲ガーデンフロント



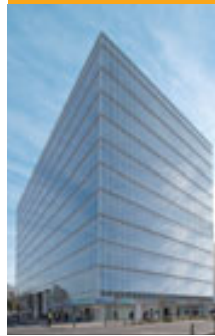
所在地 東京都江東区豊洲五丁目
6番15号
地積 12,551.33㎡
延床面積 35,621.93㎡
階数 9階建
建設時期 平成19年9月7日

39 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

40 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

41 新川崎三井ビルディング



所在地 神奈川県川崎市幸区
鹿島田一丁目1番2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

42 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

43 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

44 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

45 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

46 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

47 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

東京周辺都市部

48 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

49 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

50 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

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

52 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

53 NBF仙台本町ビル



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

54 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

55 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

56 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

57 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）

58 信濃橋三井ビルディング



所在地 大阪府大阪市西区鞠本町
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

59 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

60 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

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

62 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

地方都市部

63

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

64

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

65

広島袋町ビルディング



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

66

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

67

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

68

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

I. 資産運用報告 資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期 別 計 算 期 間	単位	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期
		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	自平成24年7月1日 至平成24年12月31日
営業収益	百万円	27,314	28,080	29,773	30,243	31,529
（うち不動産賃貸事業収益）	百万円	(27,314)	(28,080)	(29,773)	(30,243)	(31,529)
営業費用	百万円	15,995	16,161	17,587	17,798	18,909
（うち不動産賃貸事業費用）	百万円	(14,824)	(14,950)	(16,145)	(16,524)	(17,613)
営業利益	百万円	11,318	11,918	12,186	12,445	12,620
経常利益	百万円	8,399	8,964	9,128	9,490	9,658
当期純利益	(a) 百万円	8,398	8,757	9,127	9,489	9,657
総資産額 （対前期比）	(b) 百万円 %	765,202 (△1.2)	823,705 (+7.6)	852,854 (+3.5)	871,140 (+2.1)	899,123 (+3.2)
純資産額 （対前期比）	(c) 百万円 %	394,574 (△0.2)	423,872 (+7.4)	424,242 (+0.1)	445,836 (+5.1)	446,004 (+0.0)
出資総額	百万円	386,175	415,114	415,114	436,013	436,013
発行済投資口総数	(d) 口	542,000	578,500	578,500	613,000	613,000
1口当たり純資産額	(c)／(d) 円	727,996	732,709	733,348	727,302	727,577
分配総額	(e) 百万円	8,398	8,757	8,793	9,489	9,657
1口当たり分配金	(e)／(d) 円	15,495	15,138	15,200	15,480	15,754
（うち1口当たり利益分配金）	円	(15,495)	(15,138)	(15,200)	(15,480)	(15,754)
（うち1口当たり利益超過分配金）	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
総資産経常利益率	(注2) %	1.1 (2.2)	1.1 (2.3)	1.1 (2.2)	1.1 (2.2)	1.1 (2.2)
自己資本利益率	(注2) %	2.1 (4.3)	2.1 (4.3)	2.2 (4.3)	2.2 (4.4)	2.2 (4.3)
自己資本比率 （対前期比増減）	(c)／(b) %	51.6 (+0.5)	51.5 (△0.1)	49.7 (△1.7)	51.2 (+1.4)	49.6 (△1.6)
配当性向(注3)	(e)／(a) %	99.9	100.0	96.3	99.9	99.9
[その他参考情報]						
投資物件数	(注4) 件	59	64	64	67	68
テナント数	(注4) 件	952	1,011	1,042	1,080	1,099
総賃貸可能面積	㎡	762,983	828,491	861,153	893,203	913,747
期末稼働率	(注4) %	96.6	97.1	98.1	97.7	98.2
当期減価償却費	百万円	5,171	5,533	5,901	6,138	6,191
当期資本的支出額	百万円	1,769	1,694	1,975	2,137	2,268
賃貸NOI(Net Operating Income)	(注2) 百万円	17,660	18,663	19,529	19,857	20,106

(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24年6月期(第22期)まで22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、海外経済の減速等を背景に輸出は減少、また円高水準が続いたことから製造業を中心に企業収益は悪化しました。また、国内需要も震災復興による下支えはあったものの、エコカー補助金の打ち切り等により、これまで堅調であった個人消費は伸び悩みました。オフィスビル賃貸市場におきましては、世界的な金融危機後にリストラ等で減床していた既存テナントの増床ニーズが増したこと、また平成24年下期以降、東京都心部の新築ビルの供給が一段落したことから、空室率は緩やかに改善しました。不動産流通市場におきましては、資金調達環境が良好であったこと等を背景として、不動産売買は緩やかに回復してきており、特に最大の買い手となったJ-REITによる活発な物件取得が取引全体を牽引しています。しかしながら、大型で優良なオフィスビルの売却案件が依然として少なかったことから、J-REITによるオフィスビルの取得金額は昨年と同水準程度にとどまりました。

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、平成24年7月に「NBFコモディオ沙留」(信託受益権、取得価格(以下、同様)288.0億円)、平成24年11月に「西新宿三井ビルディング」(追加取得、区分所有権の共有持分、8百万円)をそれぞれ取得しました。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68物件、投資額9,216億円(取得価格ベース)、総賃貸可能面積は91.3万㎡(27.6万坪)、期末稼働率は98.2%(前期比0.5ポイントの上昇)となり、テナント総数は1,099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残高及び本投資法人が運用している敷金相当額(預金見合いがない敷金相当額。以下「運用敷金」といいます。)の合計額の比率をいいます。以下同様です。)のターゲットを40%から50%に定め、上限の目安を60%とする保守的な財務運営を行ってきました。

借入れによる資金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ため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。

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12月31日現在の発行枠残高は1,900億円となっています。なお、テナントからの預り敷金についても効率的に運用し、平成24年12月31日現在の運用敷金は345億円となっています。

これらの結果、当期末における総資産負債比率は48.3%、長期固定金利比率(有利子負債残高に対する返済・償還期限が1年超の固定金利の有利子負債残高の比率をいいます。)は84.3%となっています(なお、平成25年2月14日付にてこれらの管理指標を変更しました。詳細は後記「5. 今後の運用方針及び対処すべき課題 (c) 財務戦略等」をご参照下さい。)。

コミットメントラインの概要

借入極度額	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

なお、上記発行登録書の期限到来に伴い、平成25年1月30日に、発行予定額2,000億円以内、発行予定期間を平成25年2月7日から平成27年2月6日とする発行登録書を提出しています。

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

信用格付業者の商号又は名称	格付内容
スタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社(S&P)	長期会社格付:A+ 短期会社格付:A-1 アウトルック:安定的
ムーディーズ・ジャパン株式会社(Moody's)	発行体格付: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31,529百万円(前期比1,286百万円増、4.3%増)、不動産賃貸事業利益は13,915百万円(前期比196百万円増、1.4%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12,620百万円(前期比174百万円増、1.4%増)、経常利益は9,658百万円(前期比168百万円増、1.8%増)、当期純利益は9,657百万円(前期比168百万円増、1.8%増)となりました。これは、当期に取得した物件の新規稼働に加え、前期に取得した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15,754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。

I. 資産運用報告

なお、平成24年12月31日現在における投資口発行等の状況は上記のとおりですが、平成25年1月7日及び平成25年1月16日開催の役員会において、後記「6. 決算後に生じた重要な事実」に記載のとおり、新投資口の発行に関する決議を行いました。

【投資口の取引所価格の推移】

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

期 決算年月	第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 平成24年12月
最 高	850,000円	871,000円	830,000円	809,000円	904,000円
最 低	702,000円	735,000円	620,000円	629,000円	737,000円

4. 分配金等の実績

当期（第23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15,754円となりました。

期	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期
計算期間	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	自 平成24年 7 月 1 日 至 平成24年12月31日
当期末処分利益総額	8,398,597千円	8,757,476千円	9,127,288千円	9,489,337千円	9,657,486千円
利益留保額	307千円	143千円	334,088千円	97千円	284千円
金銭の分配金総額 （1口当たり分配金）	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）	9,657,202千円 （15,754円）
うち利益分配金総額 （1口当たり利益分配金）	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）	9,657,202千円 （15,754円）
うち出資払戻総額 （1口当たり出資払戻額）	—千円 （—円）	—千円 （—円）	—千円 （—円）	—千円 （—円）	—千円 （—円）

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

今後の日本経済においては、海外経済を巡る不確実性、デフレによる企業業績への悪影響、雇用・所得環境の先行き不透明感等が引き続き懸念されるところではありますが、行き過ぎた円高の是正、史上最大規模の緊急経済対策や物価安定を目標とした強力な金融緩和策の効果を背景に、再び景気回復に向かうことが期待されます。

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低水準で推移すること、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堅調なことから、オフィス需給バランスは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、優良物件では品薄感が出てきており、募集賃料が上昇する事例が散見されるものと予想されます。

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、その本格的回復を見込む取得意欲の高い投資家が増えてきており、売買取引が活発化していくことが見込まれています。

また、日本銀行の金融緩和策が一段と強化されたことを背景として、今後の不動産市場に対する資金供給は良好な状況が継続し、金利水準も概ね安定的に推移するものと思われそうですが、将来的な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

借入れ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。

次期におきましては、財務運営上の管理指標を総資産負債比率から一般的に用いられている総資産有利子負債比率（総資産に対する有利子負債残高の比率をいいます。以下同様です。）に変更し、そのターゲットを36%から46%に定め、上限の目途を56%とします（参考:当期末実績44.4%）。なお、管理対象を運用敷金を含む負債残高から有利子負債残高に変更していますが、過去の実績における運用敷金の総資産に占める割合（約4ポイント程度）を同比率に反映しており、ターゲット及び上限の目途を実質的に変更するものではありません。また、長期固定金利比率についてその管理対象を実際の調達行動を表す約定時、発行時の有利子負債残高に変更し、有利子負債残高に対する約定時の借入期間、発行時の償還期間が1年超の固定金利で調達した有利子負債残高の比率とします。同比率のターゲットは従前とほぼ同水準となることを企図して90%以上とします（参考:当期末実績95.0%）。

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ます。

(d) コンプライアンス・リスク管理

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

6. 決算後に生じた重要な事実

平成25年1月7日及び平成25年1月16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、平成25年1月23日及び平成25年1月31日に、それぞれ払込が完了し、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504,308,628,500円、発行済投資口数は692,000口となっています。

(a) 一般募集（公募）による新投資口の発行

発行新投資口数	74,000口
発行価格	891,800円
発行価格の総額	65,993,200,000円
発行価額	864,500円
発行価額の総額	63,973,000,000円
払込期日	平成25年1月23日

(b) 第三者割当による新投資口の発行

発行新投資口数	5,000口
発行価額	864,500円
発行価額の総額	4,322,500,000円
払込期日	平成25年1月31日
割当先	野村證券株式会社

(参考情報)

(a) 平成25年1月7日付で、以下の資産の取得について売買契約を締結し、平成25年2月1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		新橋M-SQUARE
特定資産の種類		不動産
所在地(住居表示)		東京都港区新橋一丁目10番6号
土地	地積	920.55㎡(敷地全体)
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建
	延床面積	7,259.01㎡(建物全体)
	所有形態	所有権100%
	建築時期	平成23年10月31日
	用途	事務所、銀行
取得年月日		平成25年2月1日
取得価格		11,900,000,000円
信託受託者		—
建物管理会社		三井不動産ビルマネジメント株式会社
特記事項		本敷地のうち、境界の一部について境界確認が行われておらず、確認の手续中です。

物件の名称		三井住友銀行名古屋ビル
特定資産の種類		信託受益権
所在地(住居表示)		愛知県名古屋市中区錦二丁目18番19号
土地	地積	3,181.60㎡(敷地全体)
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下2階付16階建
	延床面積	27,661.97㎡(建物全体)
	所有形態	所有権100%
	建築時期	平成13年4月27日
	用途	事務所、店舗、駐車場、倉庫
取得年月日		平成25年2月1日
取得価格		14,900,000,000円
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
建物管理会社		東西建築サービス株式会社

(b) 平成25年1月7日付で、以下の資産の取得について売買契約を締結し、平成25年3月22日の引渡しを予定しています。契約締結日現在の概況等は以下のとおりです。

物件の名称		ゲートシティ大崎(追加取得分)	
特定資産の種類		不動産	
所在地(住居表示)		東京都品川区大崎一丁目11番1号、2号、6号	
土地	地積	42,509.31㎡(敷地全体)	
	用途地域	準工業地域	
	所有形態	42,476.01㎡の所有権(敷地権割合約7.01%) (既保有分と合わせ約24.77%及び33.30㎡)	
建物	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下4階付24階建	
	延床面積	287,349.75㎡(建物全体)	
	所有形態	所有権(区分所有及び区分所有の共有)	
	建築時期	平成11年1月6日	
	所有階・床面積・用途等	所有階：事務所(西5階)	4,034.14㎡ (持分1/1)
		事務所(西6階の一部)	2,112.64㎡ (持分1/1)
		事務所(西16階の一部)	2,576.22㎡ (持分1/1)
		事務所(東1階)	729.95㎡ (持分1/1)
		事務所(東18階の一部)	1,719.23㎡ (持分1/1)
		店舗(地下1階～(地上)3階)	5,433.97㎡ (持分10.41%)
	所有割合：専有面積割合で約7.49%に相当(既保有分と合わせ約25.98%に相当)		
取得予定年月日		平成25年3月22日	
取得予定価格		15,550,000,000円	
信託受託者		—	
建物管理会社		三井不動産株式会社	
特記事項		①本物件は、区分所有建物かつ共有建物であり、当該区分所有及び共有に係る規約・協定書等の適用を受けます。なお、当該区分所有に係る規約において、専有部分と敷地部分の分離処分の禁止が、また当該共有に係る協定書において、共有持分を譲渡する場合の他の共有者の優先買取権、共有に係る分割請求の禁止などが定められることとなります。	
		②本敷地に関しては、「東京都環境確保条例」に基づき再開発着工前に土壌調査が実施され一部基準を超えるポイントがありましたが、建設工事の際の掘削などにより適切に場外に搬出しています。	
		③本投資法人の取得床を含む本物件事務所部分は、各区分所有者と三井不動産株式会社の間で締結された「ゲートシティ大崎業務商業棟に関する共同運用規定」の対象である「共同運用区画」であり、共同運用区画から生じる賃貸収益・賃貸費用は、各区分所有者が共同運用割合に応じて収受・負担することとなります。	
		④本投資法人は、本物件を三井不動産株式会社に賃貸し、三井不動産株式会社はこれを転借人に転貸する予定です。	
		⑤本投資法人(買主)の責に帰すべき事由に基づき本物件の売買契約が解除された場合には、売主に対し、かかる解除の違約金として売買代金の20%を支払うこととなっています。	

(c) 平成25年1月7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25年5月31日の引渡しを予定しています。契約締結日現在の概況等は以下のとおりです。

物件の名称		セレスティン芝三井ビルディング			
特定資産の種類		不動産			
所在地(住居表示)		東京都港区芝三丁目23番1号			
土地	地積	7,679.46㎡(敷地全体)			
	用途地域	商業地域、近隣商業地域			
	所有形態	所有権(敷地権割合約47.48%)			
建物	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付17階建			
	延床面積	59,918.71㎡(建物全体)			
	所有形態	所有権(区分所有及び区分所有の共有)			
	建築時期	平成14年4月1日			
	所有階・床面積・用途等	所有階： 店舗 1階 746.77㎡ (持分60%) 事務所 3階 2,454.94㎡ (持分60%) 4階～9階 14,737.62㎡ (持分100%)			
取得予定年月日		平成25年5月31日			
取得予定価格		22,500,000,000円			
信託受託者		—			
建物管理会社		三井不動産ビルマネジメント株式会社			
特記事項		①本敷地のうち、敷地の一部について境界確認が行われておらず、確認の手続き中です。			
		②本物件は、区分所有建物かつ共有建物であり、当該区分所有および共有に係る規約等の適用を受けることとなります。なお、当該区分所有及び共有に係る規約において、専有部分と敷地部分の分離処分の禁止が、また、区分所有又は共有持分を譲渡する場合の他の区分所有者又は共有者の優先買取権、共有に係る分割請求の禁止などが定められることとなります。			
		③本投資法人は、本物件を三井不動産株式会社に賃貸し、三井不動産株式会社は転借人にこれを転貸する予定です。また、本物件の1階及び3階から13階は本投資法人と三井不動産株式会社の間で締結された「一元運用に関する覚書」の対象となる「一元運用区画」であり、一元運用区画から生じる賃貸収益、賃貸費用は、各区分所有者が一元運用権利割合に応じて収受、負担することとなります。			
		④本投資法人(買主)の責に帰すべき事由に基づき本物件の売買契約が解除された場合には、売主に対し、かかる解除の違約金として売買代金の20%を支払うこととなっています。			

(d) 平成25年1月7日付で、以下の資産の譲渡について売買契約を締結しており、平成25年5月31日の引渡しを予定しています。契約締結日現在の概況等は以下のとおりです。

物件の名称		NBF日本橋室町センタービル			
特定資産の種類		信託受益権			
所在地(住居表示)		東京都中央区日本橋室町三丁目2番15号			
土地	地積	3,097.74㎡(うち、(ア)1,590.07㎡(イ)1,507.67㎡)			
	用途地域	商業地域			
	所有形態	所有権100%を信託財産とした信託受益権の準共有持分50%			
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建			
	延床面積	23,019.01㎡(建物全体)			
	所有形態	所有権100%を信託財産とした信託受益権の準共有持分50%			
	建築時期	昭和61年10月31日			
	所有階・床面積・用途等	(ア) 区分所有権(6～12階の事務所部分7,755.94㎡)の100%及び区分所有権(地下1階の駐車場1,141.83㎡)の共有持分45.11% (イ) 区分所有権(1～6階の銀行・事務所部分7,994.75㎡)の100%及び区分所有権(地下1階の駐車場1,141.83㎡)の共有持分54.89%			
取得年月日		(ア) 平成13年5月23日 (イ) 平成16年12月24日			
取得価格		(ア) 9,945,000,000円(50%売却後：4,972,500,000円) (イ) 14,000,000,000円(50%売却後：7,000,000,000円)			
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社			
建物管理会社		三井不動産ビルマネジメント株式会社			
特記事項		①本物件は、2つの信託により構成されていますが、本投資法人は、双方の信託受益権を取得することによって、本物件を実質的に100%所有しており、本売却対象は双方の信託受益権の50%であり、実質的に本物件全体の50%に相当します。			
		②本物件は、売却後は信託受益権の準共有持分となり、本投資法人は他の準共有者との間で準共有者に係る協定等の適用を受けます。なお、本協定において準共有持分を譲渡する場合の他の準共有者の優先的な買取権、準共有に係る分割請求の禁止などが定められることとなります。			
		③本投資法人(売主)の責に帰すべき事由に基づき本物件の売買契約が解除された場合には、買主に対し、かかる解除の違約金として売買代金の20%を支払うこととなっています。			

1. 出資の状況

期 決算年月	第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	第23期 平成24年12月31日現在
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総数	542,000口	578,500口	578,500口	613,000口	613,000口
出資総額	386,175百万円	415,114百万円	415,114百万円	436,013百万円	436,013百万円
投資主数	14,812人	15,348人	15,220人	15,558人	14,610人

2. 投資口に関する事項

平成24年12月31日現在における発行済投資口の総数のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総数に 対する所有投資口数の割合 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	103,541	16.89
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	46,935	7.65
野村信託銀行株式会社(投信口)	34,127	5.56
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	28,904	4.71
三井不動産株式会社	21,815	3.55
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	19,847	3.23
住友生命保険相互会社	12,256	1.99
株式会社中国銀行	8,033	1.31
ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティー	7,642	1.24
株式会社池田泉州銀行	7,426	1.21
合 計	290,526	47.39

(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	—	3,600
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	—	14,000

(注) 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。

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

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	日本ビルファンドマネジメント株式会社
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
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
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
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、三井住友信託銀行株式会社、 メリルリンチ日本証券株式会社、しんきん証券株式会社、みずほ証券株式会社

1. 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	第22期 (平成24年6月30日現在)		第23期 (平成24年12月31日現在)	
		保有総額 (百万円)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円)	対総資産比率 (%)
不動産	東京都心部	231,261	26.5	258,971	28.8
	東京周辺都市部	139,673	16.0	139,024	15.5
	地方都市部	48,476	5.6	48,042	5.3
信託不動産	東京都心部	311,172	35.7	310,278	34.5
	東京周辺都市部	58,423	6.7	57,968	6.4
	地方都市部	41,218	4.7	41,075	4.6
小 計		830,226	95.3	855,359	95.1
預金・その他の資産		40,913	4.7	43,763	4.9
資産総額計		871,140 (830,226)	100.0 (95.3)	899,123 (855,359)	100.0 (95.1)

(注1) 保有総額は、決算日時点の貸借対照表計上額(不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によっています。
(注2) 括弧内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産の保有に相当する部分を記載しています。なお、建設仮勘定(信託建設仮勘定含む)の金額は不動産及び信託不動産の金額には含まれていません。
(注3) 建物等と併せて保有している地上権及び借地権につきましては、建物等と合算して不動産及び信託不動産の欄に記載しています。
(注4) 西新宿六丁目共有組合(民法第667条に規定する組合)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) 中野坂上サンプライトツインにつきましては、不動産及び信託不動産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12月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産(帳簿価額上位10物件)の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能 面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	対総賃貸 収入比率 (%)	主たる用途
NBF日比谷ビル	64,494	27,576	25,960	94.1	4.1	オフィスビル
中野坂上サンプライトツイン	37,258	32,082	31,358	97.7	3.4	オフィスビル
三菱重工ビル	37,132	35,641	35,641	100.0	(注2)	オフィスビル
ゲートシティ大崎	34,849	29,924	29,924	100.0	3.7	オフィスビル
西新宿三井ビルディング(注3)	34,517	33,105	33,105	100.0	3.6	オフィスビル
NBF南青山ビル	31,484	9,631	7,586	78.8	1.2	オフィスビル
NBF豊洲キャナルフロント	31,460	36,638	36,625	100.0	3.5	オフィスビル
NBFコモディオ汐留	28,815	20,538	20,538	100.0	2.9	オフィスビル
芝NBFタワー	28,595	24,728	24,562	99.3	3.2	オフィスビル
NBFプラチナタワー	28,326	33,503	33,503	100.0	4.9	オフィスビル
合 計	356,934	283,366	278,802	98.4	34.0	

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

不動産等の名称		所 在 地	所有形態	賃貸可能 面積 (㎡)	期末算定 価額（注2） （百万円）	帳簿価額 （百万円）
東京 都 心 部	NBF日比谷ビル	東京都千代田区内幸町一丁目1番7号	信託受益権	27,576	54,600	64,494
	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	33,105	42,900	34,517
	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	39,100	34,849
	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	40,400	37,132
	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	28,595
	NBFプラチナタワー	東京都港区白金一丁目17番3号	信託受益権	33,503	52,300	28,326
	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	17,000	31,484
	NBFコモディオ汐留	東京都港区東新橋二丁目14番1号	信託受益権	20,538	31,300	28,815
	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	19,733
	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	26,600	24,064
	中目黒GTタワー（注3）	東京都目黒区上目黒二丁目1番1号	不動産	21,423	18,800	19,569
	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	20,914
	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	17,571
	新宿三井ビルディング二号館	東京都新宿区西新宿三丁目2番11号	信託受益権	14,874	14,900	16,502
	GSKビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目6番15号	信託受益権	20,426	21,300	13,533
	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	14,000	13,177
	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	16,200	13,252
	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	15,500	11,530
	NBF新川ビル	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	13,540	10,867
	NBF ALLIANCE	東京都港区南青山五丁目2番1号	信託受益権	4,033	10,300	9,441
	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	7,720	8,192
	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	11,700	7,844
	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	8,440	8,332
	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	8,087
	NBF芝公園ビル	東京都港区芝三丁目2番18号	不動産	7,087	8,190	6,425
	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	7,460	6,574
	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	6,400	6,336
	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	6,312
	住友電設ビル	東京都港区三田三丁目12番15号	信託受益権	5,991	5,050	4,942
	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	6,990	4,683
	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	5,163
	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	4,700	4,810
	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	5,642	4,990	4,530
	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	4,940	4,261
	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	4,377
	小 計			460,515	609,100	569,249
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	37,258
	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	31,460
	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	28,310	28,000	24,017
	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	8,430	10,185

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	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	9,100
	新川崎三井ビルディング	神奈川県川崎市幸区鹿島田一丁目1番2号	不動産	39,837	20,700	23,710
	横浜STビル	神奈川県横浜市西区北幸一丁目11番15号	信託受益権	20,047	13,300	12,217
	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	3,186
	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	2,221
	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	16,833	7,040	6,801
	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	2,120	2,337
	シーノ大宮ノースウィング	埼玉県さいたま市大宮区桜木町一丁目10番16	不動産	20,698	17,900	14,570
	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	1,902
	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	15,843
	NBF松戸ビル	千葉県松戸市本町18番4号	不動産	4,770	2,060	2,178
地 方 都 市 部	小 計			271,714	193,780	196,992
	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	6,610	3,593
	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	1,290	1,711
	NBF仙台本町ビル	宮城県仙台市青葉区本町二丁目16番10号	信託受益権	7,539	2,990	3,522
	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	3,210	3,059
	NBF新潟テレコムビル	新潟県新潟市中央区万代四丁目4番27号	信託受益権	10,208	2,800	3,592
	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	6,819
	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	16,297
	信濃橋三井ビルディング	大阪府大阪市西区靄本町一丁目11番7号	不動産	25,314	13,400	11,140
	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	7,350	7,836
	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	11,440	6,170	6,065
	NBF堺東ビル	大阪府堺市堺区北瓦町一丁目3番17号	信託受益権	5,255	1,540	1,960
	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	1,711
	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	1,190	1,384
	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	2,420	2,842
	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	2,310	2,057
	NBF松山日銀前ビル	愛媛県松山市三番町四丁目9番6	不動産	6,012	3,460	3,414
	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	8,210	7,782
	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	4,328
	小 計			181,518	93,860	89,117
	合 計			913,747	896,740	855,359

（ご参考）第24期取得（予定）物件の状況（注4）

不動産等の名称		所 在 地	特定資産の 種類	賃貸可能 面積 (㎡)	期末算定 価額（注2） （百万円）	取得（予定） 価格 （百万円）
東京 都 心 部	セレスティン芝三井ビルディング	東京都港区芝三丁目23番1号	不動産	16,915	22,500	22,500
	ゲートシティ大崎（追加取得分）	東京都品川区大崎一丁目11番1号、2号、6号	不動産	11,921	15,600	15,550
	新橋M-SQUARE	東京都港区新橋一丁目10番6号	不動産及び 信託受益権	5,392	11,900	11,900
地方 都市部	三井住友銀行名古屋ビル	愛知県名古屋市中区錦二丁目18番19号	信託受益権	17,658	14,900	14,900

I. 資産運用報告

本投資法人が投資するオフィスビルごとの賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称		第22期（平成24年1月1日～平成24年6月30日）				第23期（平成24年7月1日～平成24年12月31日）			
		テナント総数 期末時点 （注5） （件）	稼働率 期末時点 （注5）（注6） （％）	賃貸事業 収入 期間中 （百万円）	対総賃貸事 業収入比率 （注6） （％）	テナント総数 期末時点 （注5） （件）	稼働率 期末時点 （注5）（注6） （％）	賃貸事業 収入 期間中 （百万円）	対総賃貸事 業収入比率 （注6） （％）
東京 都 心 部	NBF日比谷ビル	88	94.2	1,363	4.5	90	94.1	1,300	4.1
	西新宿三井ビルディング（注3）	1（31）	100.0（99.0）	1,125	3.7	1（31）	100.0（96.9）	1,121	3.6
	ゲートシティ大崎	1（72）	100.0（92.8）	1,230	4.1	1（74）	100.0（98.8）	1,176	3.7
	三菱重工ビル	12	100.0	（注7）	（注7）	12	100.0	（注7）	（注7）
	芝NBFタワー	31	99.3	1,012	3.3	31	99.3	1,011	3.2
	NBFプラチナタワー	6	100.0	1,536	5.1	6	100.0	1,555	4.9
	NBF南青山ビル	7	76.5	392	1.3	7	78.8	371	1.2
	NBFコモディオ汐留	—	—	—	—	11	100.0	916	2.9
	虎ノ門琴平タワー	1（23）	100.0（98.9）	903	3.0	1（22）	100.0（91.1）	941	3.0
	NBF日本橋室町センタービル	14	100.0	834	2.8	14	100.0	830	2.6
	中目黒GTタワー（注3）	1（18）	100.0（100.0）	849	2.8	1（19）	100.0（100.0）	819	2.6
	三井生命御茶ノ水ビル	1	100.0	（注7）	（注7）	1	100.0	（注7）	（注7）
	NBF銀座通りビル	1	100.0	（注7）	（注7）	1	100.0	（注7）	（注7）
	新宿三井ビルディング二号館	46	96.1	551	1.8	48	97.9	560	1.8
	GSKビル	1	100.0	（注7）	（注7）	1	100.0	（注7）	（注7）
	リバーシティM-SQUARE	8	100.0	614	2.0	8	100.0	619	2.0
	NBF虎ノ門ビル	13	87.5	456	1.5	15	99.0	477	1.5
	興和西新橋ビルB棟	2（13）	99.7（99.7）	（注7）	（注7）	2（16）	99.7（99.7）	（注7）	（注7）
	NBF新川ビル	2（35）	100.0（99.4）	（注7）	（注7）	2（37）	100.0（100.0）	（注7）	（注7）
	NBF ALLIANCE	6	91.6	261	0.9	7	100.0	258	0.8
	四谷メディカルビル	1（37）	100.0（96.6）	243	0.8	1（38）	100.0（97.5）	254	0.8
	渋谷ガーデンフロント	1	100.0	（注7）	（注7）	1	100.0	（注7）	（注7）
	東五反田スクエア	1（6）	100.0（100.0）	250	0.8	1（6）	100.0（100.0）	301	1.0
	NBF渋谷イースト	5	100.0	195	0.6	5	100.0	198	0.6
	NBF芝公園ビル	6（17）	100.0（100.0）	300	1.0	6（17）	100.0（100.0）	285	0.9
	NBF高輪ビル	6	100.0	306	1.0	6	100.0	307	1.0
	NBF赤坂山王スクエア	5	73.3	144	0.5	6	100.0	149	0.5
	NBF芝公園大門通りビル	6	71.3	118	0.4	6	71.3	99	0.3
	住友電設ビル	1	100.0	（注7）	（注7）	1	100.0	（注7）	（注7）
	NBF東銀座スクエア	8	100.0	231	0.8	8	100.0	232	0.7
	NBF小川町ビルディング	1（14）	100.0（100.0）	168	0.6	1（14）	100.0（100.0）	175	0.6
	日本橋兜町M-SQUARE	1	95.1	（注7）	（注7）	2	100.0	（注7）	（注7）
	NBF池袋タワー	14	92.1	174	0.6	14	92.3	180	0.6
	NBF池袋シティビル	10	92.8	165	0.5	10	92.8	168	0.5
	龍角散ビル	9	100.0	199	0.7	8	100.0	205	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	1,054	3.5	9	97.7	1,063	3.4
	NBF豊洲キャナルフロント	9	100.0	1,045	3.5	9	100.0	1,093	3.5
	NBF豊洲ガーデンフロント	4	96.6	960	3.2	4	98.9	938	3.0
	NBF上野ビル	6	100.0	293	1.0	6	100.0	300	1.0
	調布サウスゲートビル	1	100.0	（注7）	（注7）	1	100.0	（注7）	（注7）
	新川崎三井ビルディング	1（16）	100.0（98.1）	1,041	3.4	1（17）	100.0（98.3）	1,266	4.0

不動産等の名称		第22期（平成24年1月1日～平成24年6月30日）				第23期（平成24年7月1日～平成24年12月31日）			
		テナント総数 期末時点 （注5） （件）	稼働率 期末時点 （注5）（注6） （％）	賃貸事業 収入 期間中 （百万円）	対総賃貸事 業収入比率 （注6） （％）	テナント総数 期末時点 （注5） （件）	稼働率 期末時点 （注5）（注6） （％）	賃貸事業 収入 期間中 （百万円）	対総賃貸事 業収入比率 （注6） （％）
東京 周辺 都市 部	横浜STビル	94	96.2	640	2.1	99	99.0	638	2.0
	パレール三井ビルディング	1（33）	100.0（92.8）	283	0.9	1（33）	100.0（92.8）	287	0.9
	NBF厚木ビル	17	90.8	111	0.4	18	95.3	114	0.4
	つくば三井ビルディング	61	96.7	439	1.5	61	96.0	445	1.4
	NBF宇都宮ビル	40	100.0	128	0.4	40	100.0	136	0.4
	シーノ大宮ノースウイング	39	94.0	697	2.3	39	98.3	705	2.2
	NBF浦和ビル	13	100.0	103	0.3	13	100.0	102	0.3
	NBF新浦安タワー	41	95.3	576	1.9	40	94.9	565	1.8
	NBF松戸ビル	23	92.7	124	0.4	23	92.7	123	0.4
地 方 都 市 部	札幌エルプラザ	12	100.0	321	1.1	12	100.0	320	1.0
	NBF札幌南二条ビル	3	100.0	106	0.4	3	100.0	105	0.3
	NBF仙台本町ビル	9	94.1	169	0.6	11	99.7	169	0.5
	NBFユニックスビル	49	99.5	274	0.9	49	99.5	277	0.9
	NBF新潟テレコムビル	33	99.3	204	0.7	33	99.3	205	0.7
	NBF名古屋広小路ビル	24	100.0	258	0.9	24	100.0	261	0.8
	アクア堂島NBFタワー	47	97.4	669	2.2	46	95.8	664	2.1
	信濃橋三井ビルディング	1（53）	100.0（93.8）	564	1.9	1（57）	100.0（96.1）	587	1.9
	サンマリオンNBFタワー	29	93.8	364	1.2	28	90.6	356	1.1
	堺筋本町センタービル	44	89.0	246	0.8	41	80.9	245	0.8
	NBF堺東ビル	22	96.5	103	0.3	22	96.5	109	0.3
	アクア堂島東館	19	96.5	83	0.3	19	96.5	84	0.3
	NBF四条島丸ビル	15	84.7	69	0.2	15	76.0	75	0.2
	NBF広島立町ビル	31	96.1	125	0.4	31	95.7	133	0.4
	広島袋町ビルディング	17	100.0	72	0.2	15	92.2	108	0.3
	NBF松山日銀前ビル	17	100.0	92	0.3	17	100.0	170	0.5
	博多祇園M-SQUARE	16	100.0	399	1.3	16	100.0	410	1.3
	NBF熊本ビル	16	99.3	191	0.6	16	99.1	191	0.6
合 計		1,080（1,428）	97.7（97.0）	30,243	100.0	1,099（1,460）	98.2（97.6）	31,529	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一般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23期末保有物件に加え、第24期取得（予定）の「セレスティン芝三井ビルディング」、「ゲートシティ大崎（追加取得分）」、「新橋M-SQUARE」及び「三井住友銀行名古屋ビル」については、平成24年12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） 当物件の数値には任意組合出資持分を含めて記載しています。
- （注4） 本投資法人では、上記表記載の第23期末保有物件に加え、平成25年2月1日に「新橋M-SQUARE」及び「三井住友銀行名古屋ビル」を取得するとともに、平成25年3月22日に「ゲートシティ大崎（追加取得分）」、平成25年5月31日に「セレスティン芝三井ビルディング」をそれぞれ取得する予定です。
- （注5） 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6） 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7） 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。

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

1. 資本的支出の予定

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

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

不動産等の名称 (所在)	目 的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
新宿三井ビルディング二号館 (東京都新宿区)	エレベーター改修工事	自 平成25年 7 月 至 平成25年12月	269	—	—
NBF新川ビル (東京都中央区)	空調設備改修工事〈西館〉	自 平成25年 7 月 至 平成25年12月	195	—	—
NBF新川ビル (東京都中央区)	発電設備改修工事〈西館〉	自 平成25年 7 月 至 平成25年12月	194	—	—
NBF新川ビル (東京都中央区)	発電設備改修工事〈東館〉	自 平成25年 7 月 至 平成25年12月	188	—	—
NBF新川ビル (東京都中央区)	空調設備改修工事〈東館〉	自 平成25年 7 月 至 平成25年12月	185	—	—
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 9 月 至 平成25年11月	171	—	—
NBF新川ビル (東京都中央区)	空調設備改修工事〈東館〉	自 平成25年 1 月 至 平成25年 6 月	139	—	—
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	—	—
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 6 月	116	—	—
GSKビル (東京都渋谷区)	空調設備改修工事	自 平成25年 7 月 至 平成25年12月	116	—	—
GSKビル (東京都渋谷区)	冷温水発生機改修工事	自 平成25年10月 至 平成25年11月	112	—	—
NBF新浦安タワー (千葉県浦安市)	エレベーター改修工事	自 平成25年 1 月 至 平成25年 6 月	109	—	—
つくば三井ビルディング (茨城県つくば市)	自動火災報知設備改修工事	自 平成25年 8 月 至 平成25年10月	92	—	—
NBF松戸ビル (千葉県松戸市)	空調設備改修工事	自 平成25年 9 月 至 平成25年11月	86	—	—
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 9 月 至 平成25年11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	—	—
住友電設ビル (東京都港区)	トイレ改修工事	自 平成25年 8 月 至 平成25年11月	63	—	—
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堺東ビル (大阪府堺市)	空調設備改修工事	自 平成25年 9 月 至 平成25年12月	54	—	—
パレール三井ビルディング (神奈川県川崎市)	空調設備改修工事	自 平成25年 9 月 至 平成25年 9 月	52	—	—
NBF宇都宮ビル (栃木県宇都宮市)	外壁改修工事	自 平成25年 7 月 至 平成25年 8 月	43	—	—
NBF札幌南二条ビル (北海道札幌市)	トイレ改修工事	自 平成25年10月 至 平成25年12月	34	—	—
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厚木ビル (神奈川県厚木市)	入退館管理設備改修工事	自 平成25年 2 月 至 平成25年 5 月	23	—	—
NBF四条烏丸ビル (京都府京都市)	全熱交換器改修工事	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2,268百万円であり、当期に費用処理された修繕費1,045百万円と併せ、3,314百万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)
龍角散ビル (東京都千代田区)	空調設備改修工事、屋上設備基礎設置工事、電気設備高調波対策工事等	自 平成24年 7 月 至 平成24年12月	205
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、低圧気中遮断器改修工事、給湯器改修工事等		188
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、給排気ファン改修工事等		178
アクア堂島NBFタワー (大阪府大阪市)	空調設備改修工事、エレベーター地震対策工事、監視カメラ設置工事等		151
住友電設ビル (東京都港区)	空調設備改修工事、防災盤改修工事、衛生ポンプ室内足場整備工事等		140
NBF日比谷ビル (東京都千代田区)	排煙機改修工事、トイレ照明器具改修工事、冷却塔改修工事等		133
NBF高輪ビル (東京都港区)	空調設備改修工事、共用部出入口改修工事、給水設備改修工事等		125
新川崎三井ビルディング (神奈川県川崎市)	熱源設備改修工事、トイレ改修工事、電気温水器改修工事等		121
NBF新浦安タワー (千葉県浦安市)	自動火災報知設備改修工事、貯水槽改修工事、手摺設備改修工事等		119
NBFユニックスビル (福島県福島市)	空調設備改修工事、電力メーター設備改修工事、植栽設備工事等		33
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		871
合 計			2,268

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19期	第20期	第21期	第22期	第23期
当期首積立金残高	1,398	1,182	2,755	1,630	1,176
当期積立額	1,690	4,414	1,817	2,884	2,906
当期積立金取崩額	1,905	2,840	2,942	3,337	2,373
次期繰越額	1,182	2,755	1,630	1,176	1,709

(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12月31日現在4,983百万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22期	第23期
(a) 資産運用報酬	1,049,612	1,086,959
(b) 資産保管委託報酬	40,329	41,738
(c) 一般事務委託報酬	46,684	47,040
(d) 役員報酬	14,400	12,600
(e) 会計監査人報酬	14,000	14,000
(f) その他の費用	108,188	92,928
合 計	1,273,214	1,295,266

(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22期113,050千円、第23期87,641千円あります。

2. 借入状況

平成24年12月31日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

	区 分	借入日	当期首 残 高 (百万円)	当期末 残 高 (百万円)	平均 利率 (%) (注1)	返済 期限	返済方法	使 途	摘 要		
	借 入 先										
短期 借 入 金	三井住友信託銀行(株)	H24.12.28	7,000	7,000	0.3	H25. 1 .31	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)		
	三菱UFJ信託銀行(株)	H24.12.28	15,000	5,000	0.3	H25. 1 .31					
	信金中央金庫	H24.12.28	1,000	3,000	0.3	H25. 1 .31					
	(株)七十七銀行	H24.11.30	2,000	2,000	0.4	H25. 2 .28					
	(株)群馬銀行	H24.10.31	2,000	2,000	0.5	H25. 1 .31					
	(株)常陽銀行	H24.11.30	1,000	1,000	0.4	H25. 2 .28					
	(株)中国銀行	—	1,000	—	—	—					
	小 計		29,000	20,000							
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	分割返済 (注4)				
		H21. 4 .28	4,250	4,125	2.2	H31. 4 .28					
		H21. 8 .31	8,750	8,500	2.2	H31. 8 .30	分割返済 (注5)				
		H24. 7 . 2	—	10,000	1.3	H35. 6 .30	期限一括				
	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					
		H24. 7 .31	—	15,000	0.8	H32. 7 .31					
	三井住友信託銀行(株)	H20. 9 .30	5,000	5,000	1.6	H25. 9 .30					
		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	5,000	1.2	H33. 3 . 5					

	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	住友生命保険(相)	H20. 5 .23	7,000	7,000	2.1	H30. 5 .23	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3) 固定金利
		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			
	(株)三井住友銀行	H19.10.31	5,000	5,000	1.5	H25. 4 .30			
		H20. 6 .27	5,000	5,000	1.8	H25. 6 .27			
		H20.12.30	4,000	—	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			
	(株)三菱東京UFJ銀行	H24.12.28	—	4,000	1.1	H34.12.30			
		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			
		H24. 7 . 2	—	5,000	0.8	H31. 7 . 2			
	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	H21. 7 .31	8,000	8,000	1.7	H25. 7 .31			
		H23. 6 . 1	7,000	7,000	1.2	H30.11.30			
	三井生命保険(株)	H24. 2 . 7	2,000	2,000	0.7	H29. 2 . 7			
		H16.11. 1	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	2,000	1.1	H32. 2 .13			
		H24. 3 .30	2,000	2,000	0.9	H31. 3 .29			
		H24. 3 .30	2,000	2,000	1.2	H33. 3 .30			
	信金中央金庫	H24.11. 1	—	2,000	1.0	H34.11. 1			
		H20. 6 .27	4,000	4,000	1.8	H25. 6 .27			
		H23. 6 . 1	3,000	3,000	1.0	H29. 6 . 1			
	(株)福岡銀行	H23.12.30	3,000	3,000	0.7	H28.12.30			
		H19. 7 .12	4,000	—	1.9	H24. 7 .12			
		H23. 6 . 1	2,000	2,000	1.0	H29. 6 . 1			
		H24. 7 . 2	—	2,000	0.6	H29. 6 .30			
	(株)りそな銀行	H24. 7 .12	—	4,000	0.5	H29. 7 .12			
		H21.10.30	3,000	3,000	2.0	H27.10.30			
		H23. 6 . 1	1,000	1,000	1.0	H29. 6 . 1			
	日本生命保険(相)	H23. 9 . 9	3,000	3,000	1.0	H31. 3 . 8			
		H22. 4 . 1	2,000	2,000	1.4	H27. 4 . 1			
		H22.10.19	2,000	2,000	1.3	H30.10.19			
		H23. 6 . 1	2,000	2,000	1.3	H31. 5 .31			

	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	大同生命保険(株)	H16.11. 1	1,000	1,000	2.0	H26.10.31	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3) 固定金利
		H17.10. 5	1,000	1,000	1.4	H25.10. 4			
		H22. 2 . 3	2,000	2,000	1.6	H27. 2 . 3			
		H24. 3 .30	1,000	1,000	0.9	H31. 3 .29			
	太陽生命保険(株)	H17.12.15	1,000	1,000	1.7	H26.12.15			
		H19. 7 .12	2,000	2,000	2.1	H26. 7 .11			
		H21. 8 .31	1,000	1,000	2.0	H27. 8 .31			
		H24. 7 . 2	—	1,000	1.0	H33. 7 . 2			
	(株)八十二銀行	H20.12. 2	1,000	1,000	1.4	H25.12. 2			
		H21. 6 .26	2,000	2,000	1.8	H26. 6 .26			
		H21. 9 .30	1,000	1,000	1.8	H27. 3 .30			
	(株)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			
	(株)第四銀行	H24. 3 . 5	2,000	2,000	0.7	H29. 3 . 3			
		H24. 7 . 2	—	2,000	0.6	H29. 6 .30			
	(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	1,000	1.1	H32. 9 . 4			
	明治安田生命保険(相)	H24. 4 .27	3,000	3,000	1.3	H34. 4 .27			
	(株)常陽銀行	H24. 3 . 5	1,000	1,000	0.7	H29. 3 . 3			
	(株)山梨中央銀行	H21.12.28	1,000	—	1.1	H24.12.28			
		H24.12.28	—	1,000	0.4	H27.12.28			
	(株)伊予銀行	H21. 4 .30	1,000	1,000	1.9	H26. 4 .30			
小 計			285,000	319,625					
合 計			314,000	339,625					

(注1) 平均利率は、借入先金融機関ごとの借入利率(短期借入金については、同一借入先より複数の借入れがある場合は、借入残高により加重平均)を小数点第1位未満を四捨五入して表示しています。また、短期借入金の借入日及び返済期限は、同一借入先より複数の借入れがある場合は、最も早く返済期限が到来する借入金に関する日付(返済期限が同一で借入日が異なる場合は、より古い借入日の日付)を記載しています。

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

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

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

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

3. 投資法人債

平成24年12月31日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘 柄	発行年月日	当期首 残 高 (百万円)	当期末 残 高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使 途	摘 要
第3回無担保投資法人債	H15. 6 .12	10,000	10,000	2.00	H30. 6 .12	期限一括	(注1)	(注2)
第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		60,000	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)
信託受益権	コモディオ汐留(注2)	H24. 7 .2	28,800	—	—	—	—
不動産	西新宿三井ビルディング (追加取得分)	H24.11.1	8	—	—	—	—
合 計		—	28,808	—	—	—	—

(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) コモディオ汐留については、本投資法人取得後、物件名称をNBFコモディオ汐留に変更しました。

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	コモディオ汐留(注3)	H24. 7 . 2	信託土地 信託建物(附属設備を含む)	28,800	30,600	大和不動産 鑑定株式会社	H24. 6 . 1
取得	西新宿三井ビルディング (追加取得分)	H24.11. 1	土地 建物(附属設備を含む)	8	13	大和不動産 鑑定株式会社	H24.10. 1

(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) コモディオ汐留については、本投資法人取得後、物件名称をNBFコモディオ汐留に変更しました。

4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況

(1)取引状況
利害関係人等及び主要株主との売買取引等について該当事項はありません。

(2)支払手数料等の金額

区 分		支払手数料 総額A (千円)	利害関係人等及び主要株主との取引の内訳		B／A (%)
			支 払 先	支払額B (千円)	
オフィスマネジメント報酬等 (注2)	オフィスマネジメント報酬	1,325,296	三井不動産株式会社	1,286,091	97.0
	統括・調整業務報酬		株式会社NBFオフィスマネジメント	34,650	2.6
建物管理委託報酬		3,225,486	ファースト・ファシリティーズ株式会社	515,921	16.0
			三井不動産株式会社	387,583	12.0
			三井不動産ビルマネジメント株式会社	191,896	5.9
			ファースト・ファシリティーズ・ウエスト株式会社	122,600	3.8
			ファースト・ファシリティーズ横浜株式会社	12,500	0.4
			三井不動産住宅リース株式会社	962	0.0
賃貸借媒介手数料等		49,660	三井不動産株式会社	13,188	26.6
			株式会社NBFオフィスマネジメント	9,708	19.5
			三井不動産リアルティ株式会社	2,668	5.4

- (注1) 上表において、利害関係人等とは、本投資法人の資産運用会社の利害関係人等(投信法施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に定義されます。)をいい、また主要株主とは、本投資法人の資産運用会社の主要株主(金融商品取引法第29条の4第2項に定義されます。)をいいます。
- (注2) 三井不動産株式会社がマスターリースを行っている等によりオフィスマネジメント業務の委託が行われていない物件(西新宿三井ビルディング、ゲートシティ大崎、中目黒GTタワー、虎ノ門琴平タワー、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3) 上記記載の支払手数料以外に、当期中に利害関係人等及び主要株主へ発注した修繕工事等の支払額は以下のとおりです。
- | | |
|-------------------------|-----------|
| ファースト・ファシリティーズ株式会社 | 597,123千円 |
| 三井不動産ビルマネジメント株式会社 | 406,128千円 |
| 三井不動産株式会社 | 292,430千円 |
| ファースト・ファシリティーズ・ウエスト株式会社 | 250,045千円 |
| 三井デザインテック株式会社 | 12,100千円 |
| 三井不動産住宅リース株式会社 | 5,755千円 |
| 三井不動産リアルティ株式会社 | 203千円 |
| ららぽーとマネジメント株式会社 | 60千円 |
| 三井ホームリンケージ株式会社 | 50千円 |
| 株式会社ユニリビング | 10千円 |

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。

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 7 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8月1日から平成24年10月31日までの間とする投資法人債発行に係る包括決議を行い、投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務、並びに発行代理人、財務代理人及び支払代理人等の一般事務の委託につき、候補会社を承認し、その他の必要な事項の決定を執行役員に一任しました。
平成24年10月25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11月1日から平成25年2月6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10月25日	会計事務等に関する一般事務委託契約の一部変更	税理士法人平成会計社と平成15年6月2日付で締結した「会計事務等に関する業務委託契約」に関し、委託業務の変更・業務委託料の見直し等の一部契約内容の変更を行いました。

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24年6月30日)	当 期 (平成24年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	18,997,953	21,434,915
信託現金及び信託預金	15,485,892	15,830,338
営業未収入金	296,270	320,811
その他	520,277	602,263
流動資産合計	35,300,393	38,188,329
固定資産		
有形固定資産		
建物	182,270,221	183,251,011
減価償却累計額	△ 35,622,803	△ 38,702,108
建物(純額)	146,647,418	144,548,902
構築物	2,816,619	2,830,263
減価償却累計額	△ 1,113,740	△ 1,189,647
構築物(純額)	1,702,879	1,640,615
機械及び装置	1,562,304	1,567,643
減価償却累計額	△ 680,223	△ 749,684
機械及び装置(純額)	882,081	817,958
工具、器具及び備品	1,198,581	1,264,715
減価償却累計額	△ 516,917	△ 574,251
工具、器具及び備品(純額)	681,663	690,464
土地	257,612,492	257,639,833
建設仮勘定	13,264	10,685
信託建物	147,432,619	155,264,358
減価償却累計額	△ 47,441,463	△ 50,158,402
信託建物(純額)	99,991,156	105,105,955
信託構築物	2,065,729	2,139,077
減価償却累計額	△ 785,426	△ 839,779
信託構築物(純額)	1,280,302	1,299,298
信託機械及び装置	1,621,400	1,654,698
減価償却累計額	△ 866,200	△ 938,421
信託機械及び装置(純額)	755,200	716,276
信託工具、器具及び備品	1,297,564	1,367,520
減価償却累計額	△ 703,275	△ 764,896
信託工具、器具及び備品(純額)	594,289	602,624
信託土地	284,389,248	306,611,826
信託建設仮勘定	2,783	4,148
有形固定資産合計	794,552,779	819,688,592
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	39,696	38,389
無形固定資産合計	35,649,482	35,648,174
投資その他の資産		
敷金及び保証金	321,232	327,870
長期前払費用	42,864	40,012
その他	5,202,430	5,169,743
投資その他の資産合計	5,566,527	5,537,626
固定資産合計	835,768,788	860,874,394
繰延資産		
投資法人債発行費	71,203	60,610
繰延資産合計	71,203	60,610
資産合計	871,140,386	899,123,334

(単位:千円)

	前 期(ご参考) (平成24年6月30日)	当 期 (平成24年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,912,905	2,631,124
短期借入金	29,000,000	20,000,000
1年内返済予定の長期借入金	27,750,000	42,750,000
未払金	1,282,105	2,059,566
未払費用	1,111,464	1,140,574
未払法人税等	550	585
未払消費税等	70,488	364,794
前受金	3,830,411	3,949,810
その他	151,921	263,420
流動負債合計	66,109,848	73,159,877
固定負債		
投資法人債	60,000,000	60,000,000
長期借入金	257,250,000	276,875,000
預り敷金及び保証金	17,369,657	17,114,344
信託預り敷金及び保証金	24,494,711	25,890,891
その他	79,613	78,516
固定負債合計	359,193,983	379,958,753
負債合計	425,303,831	453,118,630
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	436,013,128	436,013,128
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	334,088	334,088
任意積立金合計	334,088	334,088
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	9,489,337	9,657,486
剰余金合計	9,823,425	9,991,574
投資主資本合計	445,836,554	446,004,703
純資産合計	*2 445,836,554	446,004,703
負債純資産合計	871,140,386	899,123,334

III. 損益計算書 損益計算書

(単位:千円)			
		前 期(ご参考) 自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24年 6 月30日	当 期 自 平成24年 7 月 1 日 至 平成24年12月31日
営業収益			
不動産賃貸収入	*1	27,710,212	28,515,829
その他賃貸事業収入	*1	2,533,561	3,013,947
営業収益合計		30,243,773	31,529,776
営業費用			
賃貸事業費用	*1	16,524,905	17,613,910
資産運用報酬		1,049,612	1,086,959
役員報酬		14,400	12,600
会計監査人報酬		14,000	14,000
資産保管手数料		40,329	41,738
一般事務委託手数料		46,684	47,040
その他営業費用		108,188	92,928
営業費用合計		17,798,119	18,909,176
営業利益		12,445,654	12,620,600
営業外収益			
受取利息		3,521	3,477
未払分配金戻入		1,763	1,666
保険差益		801	283
その他		572	71
営業外収益合計		6,659	5,498
営業外費用			
支払利息		2,361,532	2,440,333
投資法人債利息		500,972	476,221
投資法人債発行費償却		10,593	10,593
投資口交付費		46,911	—
その他		41,895	40,500
営業外費用合計		2,961,905	2,967,648
経常利益		9,490,408	9,658,450
税引前当期純利益		9,490,408	9,658,450
法人税、住民税及び事業税		1,048	1,063
法人税等調整額		22	△ 2
法人税等合計		1,070	1,061
当期純利益		9,489,337	9,657,389
前期繰越利益		—	97
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		9,489,337	9,657,486

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24年 1 月 1 日 至 平成24年 6 月30日	当 期 自 平成24年 7 月 1 日 至 平成24年12月31日
投資主資本			
出資総額			
当期首残高		415,114,926	436,013,128
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	436,013,128	436,013,128
剰余金			
任意積立金			
圧縮積立金			
当期首残高		—	334,088
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	334,088
任意積立金合計			
当期首残高		—	334,088
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	334,088
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)			
当期首残高		9,127,288	9,489,337
当期変動額			
圧縮積立金の積立		△ 334,088	—
剰余金の配当		△ 8,793,200	△ 9,489,240
当期純利益		9,489,337	9,657,389
当期変動額合計		362,048	168,149
当期末残高		9,489,337	9,657,486
剰余金合計			
当期首残高		9,127,288	9,823,425
当期変動額			
剰余金の配当		△ 8,793,200	△ 9,489,240
当期純利益		9,489,337	9,657,389
当期変動額合計		696,137	168,149
当期末残高		9,823,425	9,991,574
投資主資本合計			
当期首残高		424,242,214	445,836,554
当期変動額			
新投資口の発行		20,898,202	—
剰余金の配当		△ 8,793,200	△ 9,489,240
当期純利益		9,489,337	9,657,389
当期変動額合計		21,594,339	168,149
当期末残高		445,836,554	446,004,703
純資産合計			
当期首残高		424,242,214	445,836,554
当期変動額			
新投資口の発行		20,898,202	—
剰余金の配当		△ 8,793,200	△ 9,489,240
当期純利益		9,489,337	9,657,389
当期変動額合計		21,594,339	168,149
当期末残高		445,836,554	446,004,703

(継続企業の前提に関する注記)

前 期(ご参考) 自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24年 6 月30日	当 期 自 平成24年 7 月 1 日 至 平成24年12月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

	前 期(ご参考) 自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24年 6 月30日	当 期 自 平成24年 7 月 1 日 至 平成24年12月31日																
1. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 <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	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。	投資法人債発行費 投資法人債償還までの期間にわたり定額法により償却しています。																
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は132,678千円です。	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55,859千円です。																

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

(表示方法の変更に関する注記)

前 期(ご参考) 自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24年 6 月30日	当 期 自 平成24年 7 月 1 日 至 平成24年12月31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24年6月30日)	当 期 (平成24年12月31日)																
1. 特定融資枠に係る借入未 実行枠残高等	本投資法人は、リファイナンスリスクの軽減を図ることを主たる目的として取引銀行等と特定融資枠(コミットメントライン) 契約を締結しています。 (単位: 千円) <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	本投資法人は、リファイナンスリスクの軽減を図ることを主たる目的として取引銀行等と特定融資枠(コミットメントライン) 契約を締結しています。 (単位: 千円) <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24年 1 月 1 日 至 平成24年 6 月30日	当 期 自 平成24年 7 月 1 日 至 平成24年12月31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)	24,957,419	(家賃)	25,550,665
(共 益 費)	2,639,461	(共 益 費)	2,848,688
(その他賃貸収入)	113,332	(その他賃貸収入)	116,474
計	27,710,212	計	28,515,829
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
(駐車場使用料)	578,270	(駐車場使用料)	603,425
(施設使用料)	180,755	(施設使用料)	184,150
(付 帯 収 益)	1,635,483	(付 帯 収 益)	2,064,225
(解 約 金)	46,169	(解 約 金)	105,061
(雑 収 益)	92,883	(雑 収 益)	57,084
計	2,533,561	計	3,013,947
不動産賃貸事業収益合計	30,243,773	不動産賃貸事業収益合計	31,529,776
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)	4,345,946	(外 注 委 託 費)	4,517,665
(公 租 公 課)	2,785,163	(公 租 公 課)	2,738,255
(修 繕 費)	731,416	(修 繕 費)	1,045,953
(保 険 料)	34,365	(保 険 料)	35,031
(諸 経 費)	2,489,395	(諸 経 費)	3,085,882
(減 価 償 却 費)	6,138,617	(減 価 償 却 費)	6,191,122
不動産賃貸事業費用合計	16,524,905	不動産賃貸事業費用合計	17,613,910
C. 不動産賃貸事業損益(A－B)	13,718,868	C. 不動産賃貸事業損益(A－B)	13,915,866

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前 期(ご参考) (平成24年6月30日)	当 期 (平成24年12月31日)
* 1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数	発行可能投資口の総口数 2,000,000口 発行済投資口数 613,000口	発行可能投資口の総口数 2,000,000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24年6月30日)	当 期 (平成24年12月31日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	(単位:千円) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 20 繰延税金資産合計 20 (繰延税金資産の純額) 20	(単位:千円) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 22 繰延税金資産合計 22 (繰延税金資産の純額) 22
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	法定実効税率 39.33% (調整) 支払配当の損金算入額 △39.33 その他 0.01 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.01	法定実効税率 36.59% (調整) 支払配当の損金算入額 △36.59 その他 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24年 1 月 1 日 至 平成24年 6 月30日	当 期 自 平成24年 7 月 1 日 至 平成24年12月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

(金融商品に関する注記)

前期(自 平成24年1月1日 至 平成24年6月30日)(ご参考)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

(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。

(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

当期(自 平成24年7月1日 至 平成24年12月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

また、借入金のうち、短期借入金は、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、総資産負債比率を低位に保ち、長期固定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	21,434,915	21,434,915	—
(2) 信託現金及び信託預金	15,830,338	15,830,338	—
資 産 計	37,265,253	37,265,253	—
(1) 短期借入金	20,000,000	20,000,000	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	42,750,000	43,044,991	294,991
(3) 投資法人債	60,000,000	61,984,332	1,984,332
(4) 長期借入金	276,875,000	286,776,180	9,901,180
負 債 計	399,625,000	411,805,504	12,180,504

(注1) 金融商品の時価の算定方法

資 産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

負 債

(1) 短期借入金

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

(2) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

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

(3) 投資法人債

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

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区 分	貸借対照表計上額(千円)
①預り敷金及び保証金	17,114,344
②信託預り敷金及び保証金	25,890,891

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額 (単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	21,434,915	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	15,830,338	—	—	—	—	—
合 計	37,265,253	—	—	—	—	—

(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	20,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	10,000,000	20,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
長期借入金	42,750,000	36,750,000	30,750,000	40,750,000	39,750,000	128,875,000
合 計	62,750,000	46,750,000	50,750,000	50,750,000	49,750,000	138,875,000

(賃貸等不動産に関する注記)

前期(自 平成24年1月1日 至 平成24年6月30日) (ご参考)

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

貸借対照表計上額(千円)			当期末の時価(千円)
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
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。

当期(自 平成24年7月1日 至 平成24年12月31日)

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

貸借対照表計上額(千円)			当期末の時価(千円)
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
830,226,496	25,133,129	855,359,626	896,740,000

(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(NBFコモディオ汐留、西新宿三井ビルディング(追加取得分))の取得(28,960,936千円)、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24年1月1日 至 平成24年6月30日) (ご参考)

種類	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合	取引の内容	取引金額(千円)	科 目	期末残高(千円)
資産運用会社	日本ビルファンド マネジメント株式会社	投資 運用業	—	機関運営委託報酬	1,500	未払金	787
利害関係人等	三井不動産株式会社	不動産業	3.55%	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	未払金	—
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%	信託報酬	13,675	未払金	—
				支払利息	165,090	未払費用	49,671
						短期借入金	7,000,000
				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貸しています。転貸部分について、本投資法人が計上する賃料収入は、転借人から三井不動産株式会社が受領する転賃貸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。

当期(自 平成24年7月1日 至 平成24年12月31日)

種類	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科 目	期末残高 (千円)
資産運用会社	日本ビルファンド マネジメント株式会社	投資 運用業	—	機関運営委託報酬	1,500	未払金	787
利害関係人等	三井不動産株式会社	不動産業	3.55%	オフィス マネジメント報酬	1,286,091	その他 (流動資産)	10,726
				建物管理委託報酬	387,583	(営業) 未払金	424,059
				賃貸借媒介手数料等	13,188		
				修繕工事等 (注1)	292,430	その他 (流動資産)	29
				賃貸収入等 (注2) (注3)	6,982,123	営業 未収入金	53,692
						前受金	9,558
						(信託)預り 敷金及び 保証金	4,189,388
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業	0.65%	信託報酬	22,099	未払金	—
				支払利息	196,355	未払費用	51,472
						短期借入金	7,000,000
						1年内返済予定 の長期借入金	5,000,000
						長期借入金	25,000,000
				コミットメント ライン関連手数料等	10,082	未払金	2,161
				一般事務委託報酬等	22,777		
				投資法人債関連 手数料等	1,375		

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

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

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

(1口当たり情報に関する注記)

前 期(ご参考) 自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24年 6 月30日		当 期 自 平成24年 7 月 1 日 至 平成24年12月31日	
1口当たり純資産額	727,302円	1口当たり純資産額	727,577円
1口当たり当期純利益	15,613円	1口当たり当期純利益	15,754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24年 1 月 1 日 至 平成24年 6 月30日	当 期 自 平成24年 7 月 1 日 至 平成24年12月31日
当期純利益(千円)	9,489,337	9,657,389
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)	9,489,337	9,657,389
期中平均投資口数(口)	607,783	613,000

(重要な後発事象に関する注記)

前 期(ご参考) 自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24年 6 月30日	当 期 自 平成24年 7 月 1 日 至 平成24年12月31日
該当事項はありません。	新投資口の発行 平成25年1月7日及び平成25年1月16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、平成25年1月23日及び平成25年1月31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504,308,628,500円、発行済投資口数は692,000口となっています。 A. 一般募集(公募)による新投資口の発行 ①発行新投資口数 : 74,000口 ②発行価格 : 891,800円 ③発行価格の総額 : 65,993,200,000円 ④発行価額 : 864,500円 ⑤発行価額の総額 : 63,973,000,000円 ⑥払込期日 : 平成25年1月23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 : 5,000口 ②発行価額 : 864,500円 ③発行価額の総額 : 4,322,500,000円 ④払込期日 : 平成25年1月31日 ⑤割当先 : 野村證券株式会社

	(単位:円)	
	前 期(ご参考) 自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24年 6 月30日	当 期 自 平成24年 7 月 1 日 至 平成24年12月31日
I 当期末処分利益	9,489,337,134	9,657,486,278
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	9,489,240,000 (15,480)	9,657,202,000 (15,754)
III 次期繰越利益	97,134	284,278

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第14条第1項に定める「当期末処分利益(分配可能金額)を上限とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である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。	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9,657,202,000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	
日本ビルファンド投資法人 役員会 御中	平成 25 年 2 月 13 日
有限責任 あずさ監査法人	
指定有限責任社員 業 務 執 行 社 員	公認会計士 星 福
指定有限責任社員 業 務 執 行 社 員	公認会計士 藤木 隆 博

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 7 月 1 日から平成 24 年 12 月 31 日までの第 23 期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

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

監査人の責任
 当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。

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

監査意見
 当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

強調事項
 資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、新投資口の発行を行っている。
 当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

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

以 上

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

(単位:千円)		
	前 期(ご参考) 自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24年 6 月30日	当 期 自 平成24年 7 月 1 日 至 平成24年12月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	9,490,408	9,658,450
減価償却費	6,138,617	6,191,122
長期前払費用償却額	4,392	3,934
投資法人債発行費償却	10,593	10,593
投資口交付費	46,911	—
受取利息	△ 3,521	△ 3,477
未払分配金戻入	△ 1,763	△ 1,666
支払利息	2,862,505	2,916,555
固定資産除却損	7,612	5,774
営業未収入金の増減額(△は増加)	△ 2,030	△ 24,541
未払消費税等の増減額(△は減少)	△ 422,775	294,306
営業未払金の増減額(△は減少)	535,745	△ 281,780
未払金の増減額(△は減少)	△ 231,422	836,132
前受金の増減額(△は減少)	35,453	119,399
長期前払費用の支払額	△ 500	△ 500
その他	△ 14,381	28,559
小 計	18,455,845	19,752,860
利息の受取額	3,521	3,477
利息の支払額	△ 2,936,577	△ 2,887,445
法人税等の支払額	△ 1,002	△ 1,028
営業活動によるキャッシュ・フロー	15,521,786	16,867,864
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	△ 23,828,978	△ 930,280
信託有形固定資産の取得による支出	△ 1,447,219	△ 30,164,384
預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 1,758,673	△ 1,221,352
預り敷金及び保証金の受入による収入	2,112,954	2,362,219
敷金及び保証金の差入による支出	△ 10,307	△ 8,726
敷金及び保証金の回収による収入	7,694	2,087
その他	△ 282,292	△ 262,671
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 25,206,821	△ 30,223,107
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	125,000,000	108,000,000
短期借入金の返済による支出	△ 118,000,000	△ 117,000,000
長期借入れによる収入	21,000,000	46,000,000
長期借入金の返済による支出	△ 21,375,000	△ 11,375,000
投資法人債の償還による支出	△ 10,000,000	—
投資口の発行による収入	20,851,290	—
分配金の支払額	△ 8,793,340	△ 9,488,349
財務活動によるキャッシュ・フロー	8,682,950	16,136,650
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△ 1,002,084	2,781,407
現金及び現金同等物の期首残高	35,485,930	34,483,846
現金及び現金同等物の期末残高	34,483,846	37,265,253

(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。

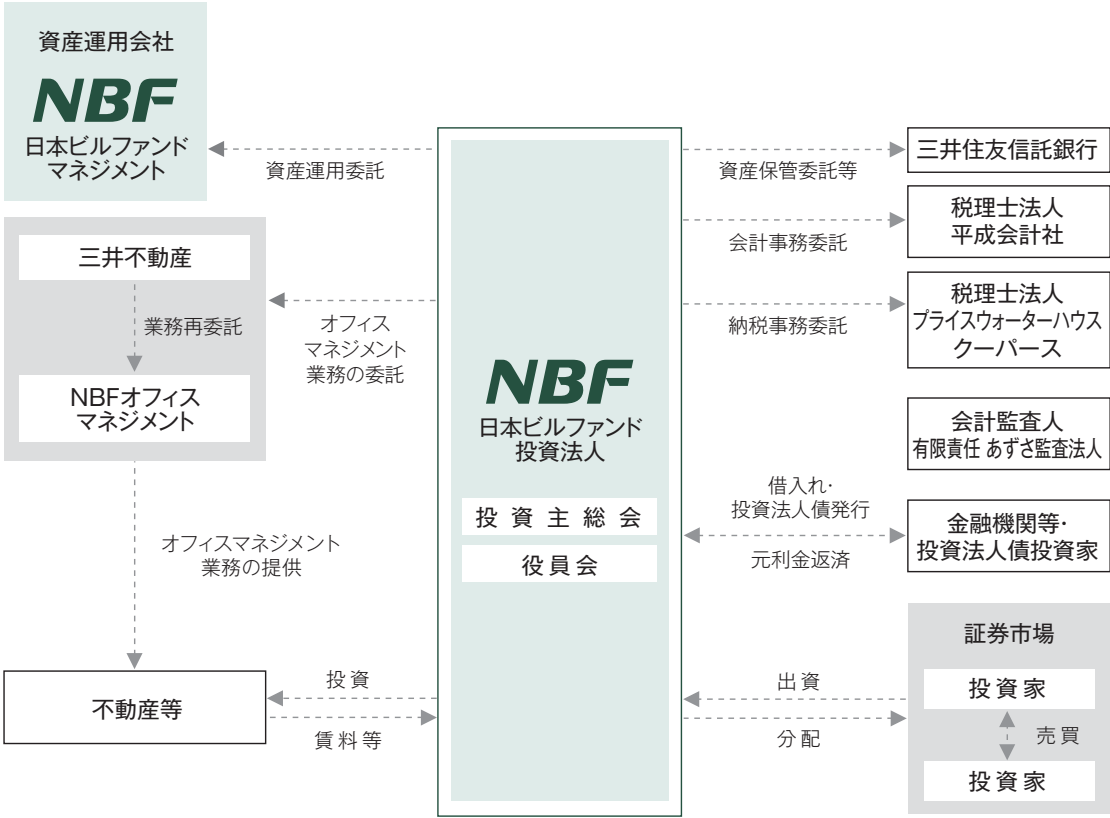
(重要な会計方針に係る事項に関する注記) (参考情報)

	前 期(ご参考) 自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24年 6 月30日	当 期 自 平成24年 7 月 1 日 至 平成24年12月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記) (参考情報)

前 期(ご参考) 自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24年 6 月30日	当 期 自 平成24年 7 月 1 日 至 平成24年12月31日
* 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成24年6月30日現在) 現金及び預金18,997,953千円 信託現金及び信託預金15,485,892千円 現金及び現金同等物34,483,846千円	* 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成24年12月31日現在) 現金及び預金21,434,915千円 信託現金及び信託預金15,830,338千円 現金及び現金同等物37,265,253千円

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12月31日現在)	
商号	日本ビルファンドマネジメント株式会社 Nippon Building Fund Management Ltd.
所在地	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号 グラントウキョウ ノースタワー38階
設立	平成12年9月19日
資本金	4億9千5百万円
株主(出資比率)	三井不動産株式会社(43%) 住友生命保険相互会社(35%) 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%) プリテル・ファンド・トラスティズ リミテッド(3%)
代表取締役社長	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。

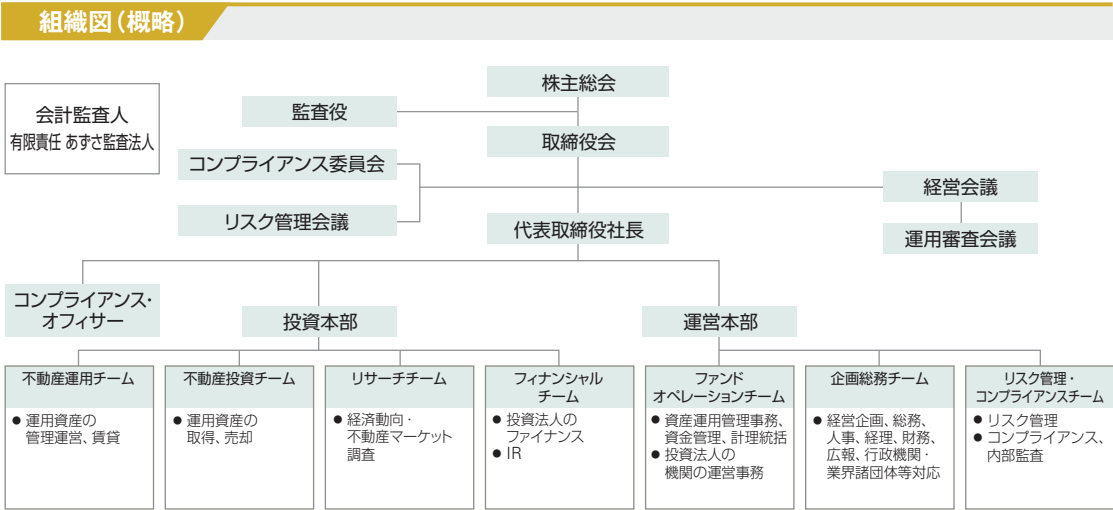
経営方針

オフィスビルへの投資を通じて、中長期的な視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。

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。



LTV(総資産有利子負債比率)*

総資産に占める有利子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。

※財務運営上の管理指標の変更について

NBFでは、以下の指標について、第24期より定義などを変更していますが、ターゲットおよび上限の目的を実質的に変更するものではありません。

		変更前	変更後
LTV	定義	総資産負債比率 (有利子負債残高÷運営している敷金相当額)÷総資産	総資産有利子負債比率 有利子負債残高÷総資産
	ターゲット	40%~50%	36%~46%
	上限の目的	60%	56%
	第23期末実績	48.3%	44.4%
長期固定金利比率	定義	長期固定金利の有利子負債(1年以内に返済予定の有利子負債を除く)÷有利子負債残高	長期固定金利の有利子負債(約定ペースで1年超の固定金利有利子負債)÷有利子負債残高
	ターゲット	80%~90%	90%以上
	第23期末実績	84.3%	95.0%

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23期・第24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23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2,268百万円となりました。

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、一昨年、昨年に続き、平成25年1月に公募増資を発表し、682.9億円を調達しました。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、今後必要に応じてエクイティファイナンスを実施していきます。

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。

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。

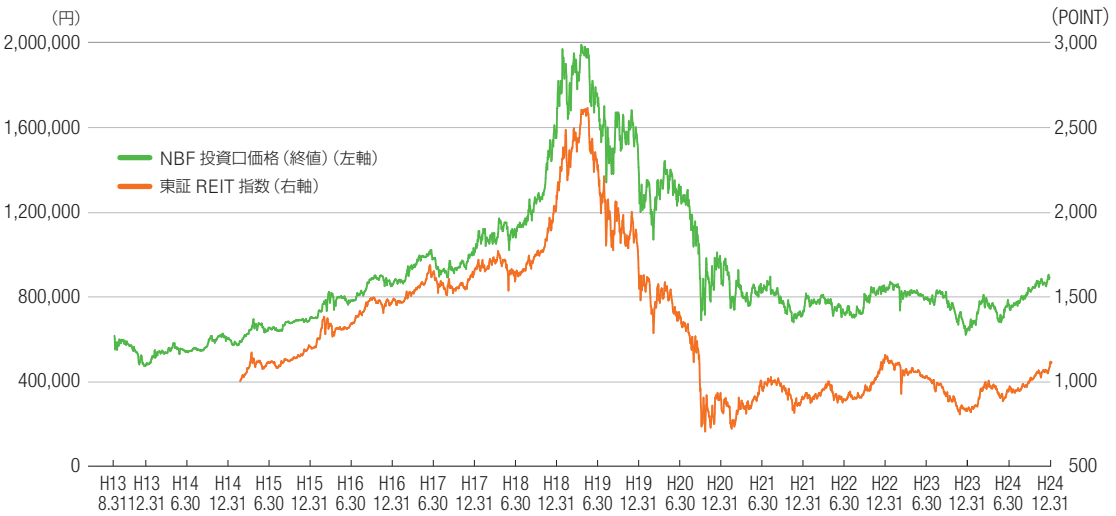
PML

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23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。

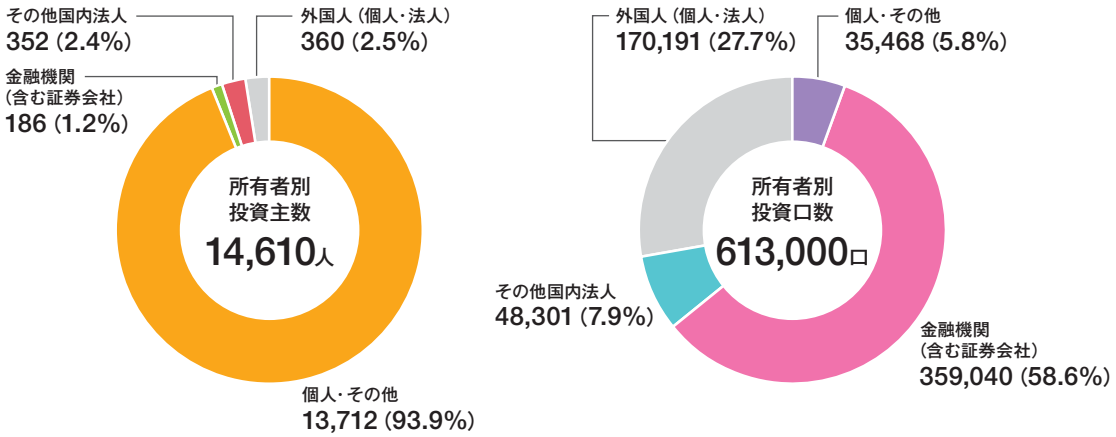
コミットメントライン

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23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。

投資口価格と東証REIT指数



投資主分布(平成24年12月31日現在)



年間スケジュール(予定)

	第24期	第25期
決算月	平成25年6月	平成25年12月
決算発表	平成25年8月	平成26年2月
資産運用報告発送	平成25年9月中旬	平成26年3月中旬
分配金支払開始	平成25年9月中旬	平成26年3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

投資主様アンケート結果のご報告

本投資法人では、投資主の皆様の声をお聞かせいただくために、第22期の資産運用報告にてアンケートを実施しました。貴重なご意見・ご質問を多数お寄せいただき、誠にありがとうございました。投資主の皆様からの代表的なご質問にお答えします。



災害備蓄品の準備



非常用発電機の整備

Q 大規模地震発生のリスクに対して、NBFではどのような対策をとっていますか。

A 高い耐震性能を有する物件を取得するとともに、各物件において適切な災害対策工事を行っています。

NBFでは、物件を取得する際は、新耐震基準（昭和56年に改正された建築基準法に基づく基準）を満たしているか、またはそれと同等水準以上の耐震性能を有している物件を選別し、投資を行っています。新耐震基準の建物の耐震性能の高さは、阪神・淡路大震災および東日本大震災でも実証されています。

また、東日本大震災以降、オフィスビルはテナント企業から、単に耐震性能だけでなく、企業のBCP（事業継続計画）の観点で、持続可能性（サステナビリティ）を求められるようになっていきます。これらのテナントニーズに対応するため、NBFでは、各物件において災害対策工事に取組んでいます。当期においても、テナント従業員向けの災害備蓄品（水・食料など）の準備や災害対策本部の機能強化の一環として非常用発電機の整備を実施しました。

今後も物件競争力強化のため、非常用発電機の稼働時間の長時間化やエレベータの耐震補強といった災害対策工事を行っています。

■「復興特別所得税」に関するご案内

2013年1月1日に「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）が施行され、2013年1月1日から2037年12月31日までの間（25年間）に生じる所得には、その所得税額の2.1％が「復興特別所得税」として課税されることとなりました。
上場投資法人の分配金も「復興特別所得税」の対象となり、所得税率に復興特別所得税率が追加されて源泉徴収されます。

＜上場投資法人の分配金に係る源泉徴収税率について＞

分配金の支払開始日	～2012年12月31日	2013年1月1日～2013年12月31日	2014年1月1日～2037年12月31日	2038年1月1日～
上場投資法人の配当等の税率	10%	10.147%	20.315%	20%
内訳	所得税 ^(※1) 7%	内訳 所得税 ^(※1) +復興特別所得税 7.147% ^(※2) 住民税 ^(※1) 3%	内訳 所得税 ^(※1) +復興特別所得税 15.315% ^(※3) 住民税 5%	内訳 所得税 15% 住民税 5%
	住民税 ^(※1) 3%			

（※1）上場投資法人の分配金に係る所得税率・地方税率は、2013年12月31日までは租税特別措置法により所得税7％・住民税3％に軽減されています（本則：所得税15％・住民税5％）。
（※2）当該期間の所得税率（軽減税率） 7％+復興特別所得税に係る追加分0.147％（ 7％×復興特別所得税率2.1％）
（※3）当該期間の所得税率（本則税率）15％+復興特別所得税に係る追加分0.315％（15％×復興特別所得税率2.1％）

その他ご留意事項につきましては、下記をご覧ください。

＜「復興特別所得税」に係るご留意事項＞

- 分配金の源泉徴収は、その支払い開始日（効力を生じる日）に行うこととされています。2012年12月31日以前に支払が開始している分配金を2013年1月1日以降に受領しても、復興特別所得税は課税されません。
- 分配金のお受け取り方法が株式数比例配分方式の場合の税額等につきましては、お取引の証券会社等にお問い合わせください。
- 所得税が非課税または免除となる場合や租税条約の適用により国内法に規定する税率以下となる場合につきましては、復興特別所得税は課税されません。

＜ご参考：上場投資法人の分配金の源泉徴収に係るご留意事項＞

- 個人の投資主様で発行済投資口総数の3％以上の投資口をご所有される場合の税率は、上記と異なります。
- 分配金をお受け取りになる方が、法人の場合には住民税は課税されません。

その他詳細につきましては、所轄の税務署へご確認ください。

■ 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、租税特別措置法の規定に基づく「支払通知書」を兼ねています。当書類は確定申告を行う際に、その添付資料としてご使用いただくことができます。なお、分配金領収証にて分配金をお受け取りの投資主様につきましても、「分配金計算書」を同封させていただいています。確定申告をなされる投資主様は大切に保管ください。ただし、株式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

ホームページのご案内

最新のIR情報は
ホームページをご覧ください。

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

日本ビルファンド投資法人のホームページでは、
投資方針や基本的な仕組みなどのほか、特色
あるコンテンツをご提供しています。

最新のプレスリリース資料

決算情報などの各種ディスクロージャー資料

分配金に関する情報

投資物件の写真、地図

スペック（仕様）などの物件資料

ポートフォリオの全国マップ

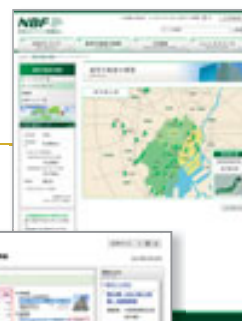
月次のビルの稼働率の情報

新規取得物件の情報

アナリスト説明会などの最新のスケジュール

アナリスト説明会の資料掲示

本日の株価など



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