

平成 20 年 6 月期 (平成 20 年 1 月 1 日～平成 20 年 6 月 30 日) 決算短信

平成 20 年 8 月 14 日

不動産投信発行者名 日本ビルファンド投資法人 上場取引所 東 証
 コード番号 8951 URL <http://www.nbf-m.com/nbf/>
 代表者 執行役員 阿部 定文

資産運用会社名 日本ビルファンドマネジメント株式会社
 代表者 代表取締役社長 西山 晃一
 問合せ先責任者 投資本部セ・初ルマセ・ヤ 秋元 康志 TEL 03-6259-8681

有価証券報告書提出予定日 平成 20 年 9 月 30 日
 分配金支払開始予定日 平成 20 年 9 月 8 日

1. 20 年 6 月期の運用、資産の状況 (平成 20 年 1 月 1 日～平成 20 年 6 月 30 日) (百万円未満切捨て)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
20 年 6 月期	30,087	(8.2)	14,529	(16.6)	12,222	(19.5)
19 年 12 月期	27,813	(4.4)	12,457	(2.8)	10,226	(1.6)

	当期純利益		1 口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	百万円	%	円	%	%	%
20 年 6 月期	12,221	(19.5)	22,831	3.2	1.7	40.6
19 年 12 月期	10,225	(1.6)	20,129	2.9	1.5	36.8

(2) 分配状況

	1 口当たり分配 金 (利益超過分配 金は含まない)	分配金総額	1 口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
20 年 6 月期	22,549	12,221	—	—	99.9	3.1
19 年 12 月期	20,129	10,225	—	—	99.9	2.9

(注) 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おります。

(3) 財政状態

	総資産額		純資産額		自己資本比率	1 口当たり純資産額
	百万円	百万円	百万円	百万円	%	円
20 年 6 月期	725,626	398,397	398,397	356,672	54.9	735,050
19 年 12 月期	672,194	356,672	356,672	312,110	53.0	702,110

(参考) 自己資本 20 年 6 月期 398,397 百万円 19 年 12 月期 356,672 百万円

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
20 年 6 月期	20,563	△54,046	37,426	31,324
19 年 12 月期	16,380	△1,323	△19,059	27,380

2. 20 年 12 月期の運用状況の予想 (平成 20 年 7 月 1 日～平成 20 年 12 月 31 日) (%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1 口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1 口当たり 利益超過分配金
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
通 期	30,950 (2.9)	14,199 (△2.3)	11,436 (△6.4)	11,436 (△6.4)	21,100	—

(参考) 1 口当たり予想当期純利益 (通期) 21,100 円

3. その他

(1) 会計方針の変更

- | | |
|-----------------|---|
| ① 会計基準等の改正に伴う変更 | 無 |
| ② ①以外の変更 | 無 |

(2) 発行済投資口数

- | | | |
|-----------------------|---------|----------|
| ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） | 20年6月期 | 542,000口 |
| | 19年12月期 | 508,000口 |
| ② 期末自己投資口数 | 20年6月期 | 0口 |
| | 19年12月期 | 0口 |

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、23ページ「1口当たり情報」をご覧ください。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、9ページ記載の「平成20年12月期（平成20年7月1日～平成20年12月31日）及び平成21年6月期（平成21年1月1日～平成21年6月30日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成20年3月28日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

（1）運用方針

最近の有価証券報告書（平成20年3月28日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

（2）運用状況

① 当期の概況

A. 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）いたしました。本投資法人は、主として東京都心部、東京周辺都市部及び地方都市部に立地する主たる用途がオフィスである建物及びその敷地から構成される不動産並びにかかる不動産を裏付けとする有価証券及び信託の受益権その他の資産に投資することによって、中長期的な観点から、本投資法人に属する資産の着実な成長と安定した収益の確保を基本方針として運用を行い、平成14年3月の第1期の利益分配実施以後、前期の第13期まで13回の利益分配を行ってまいりました。

B. 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、米国のサブプライムローン問題に端を発する世界的な金融市場の混乱や資源価格の高騰等が個人消費及び企業収益等に影響を及ぼし、国内の景気回復にはやや減速感が見られました。

オフィスビル賃貸市場につきましては、特に東京都心部や東京周辺都市部におけるオフィス需要は堅調であり、稼働率と新規募集賃料は引き続き高い水準で推移しました。地方都市部におきましても、立地に優れスペックの高い優良物件は安定した稼働状況を維持しました。

不動産流通市場におきましても、東京都心部を中心に優良物件の獲得は厳しい競争が続きました。

このような状況下、本投資法人は、立地・規模・設備インフラ面から物件競争力が高く、かつ優良テナントが入居していることにより、相対的に賃貸キャッシュ・フローが安定的で資産価値の下落リスクが少ないことが期待される優良な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まいりました。当期はかかる方針に従い、三井不動産グループを始めとする独自の情報チャネルの活用とこれまで培ってきたノウハウを活かして情報を厳選し、慎重に検討を行ったうえで、平成20年3月に「中野坂上サブライツイン」（追加取得、信託受益権、取得価格（以下、同様）1.5億円）、「NBF熊本ビル」（所有権、45.0億円）及び「新浦安センタービルディング」（区分所有権及び敷地の共有持分、157.0億円）を取得し、同じく平成20年3月に「（仮称）駿河台プロジェクト」（信託受益権、208.4億円、平成21年4月引渡（予定））の取得を決定いたしました。また、平成19年12月に売買契約を締結いたしました「NBF渋谷イースト」（所有権、80.0億円）につき平成20年1月に、平成18年12月に売買契約を締結いたしました「NBF名古屋広小路ビル」（増築、所有権、18.2億円）につき平成20年3月に、平成18年9月に売買契約を締結いたしました「NBF豊洲ガーデンフロント」（所有権、250.1億円）につき平成20年3月に、それぞれ引渡しを受けております。なお、平成20年6月には、ポートフォリオの資産構成や構築方針等を考慮し、総合的に検討した結果、「大同生命大宮ビル」（譲渡価格（以下、同様）27.0億円）及び「NBF谷町ビル」（24.0億円）を譲渡いたしました。

また、保有物件につきましては、テナント満足度の向上を目指した運営管理、設備の更新・新設を計画的に実施するとともに、契約更改期のテナントに対しては賃料の増額改定を行うことにより、内部成長の拡大に努めました。

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58物件、投資額7,252

億円（取得価格ベース）、総賃貸可能面積は75.0万㎡（22.7万坪）、期末稼働率は97.4%（前期比1.2ポイントの下落）となり、テナント総数は931となっております。

C. 資金調達の詳細

借入金等の有利子負債の調達につきましては、機動性の高い無担保・無保証のコーポレートファイナンスを活用し、財務の安定性に配慮しております。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おります。さらに借換えリスク軽減等の安定的な調達基盤の確保といった観点から極度額300億円、期間3年の長期のコミットメントラインを設定しております。また、資金調達手段の多様化を図るため、平成19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20年6月30日現在の発行枠残高は1,700億円となっております。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20年6月30日現在の運用している敷金相当額（預金見合いがない敷金相当額）は300億円となっております。

当期は、平成20年2月及び3月に、新たな物件取得のための資金調達及び借入金の返済を目的に投資口の追加発行を行い、当期末の発行済投資口数は542,000口（前期末比34,000口増）に、出資総額は3,861.7億円（前期末比397.2億円増）となっております。

これらの結果、当期末時点における総資産負債比率（総資産に対する有利子負債及び本投資法人が運用している敷金相当額の合計額の比率。以下同様。）は42.8%、長期固定有利子負債比率（有利子負債残高における長期固定有利子負債残高の比率。以下同様。）は83.4%となっております。

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19年2月6日より平成21年2月5日まで
資金使途	特定資産取得資金、借入金の返済資金、投資法人債の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金、運転資金等

また、当期末時点における本投資法人の格付の状況は以下のとおりです。

格付機関	格付内容
スタンダード・アンド・プアーズ・レーティングズ・サービシズ(S&P)	長期会社格付：A+ 短期会社格付：A-1 アウトルック：安定的
ムーディーズ・インバスターズ・サービシズ・インク (Moody's)	発行体格付：A1 アウトルック：安定的
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

D. 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30,087百万円（前期比2,274百万円増、8.2%増）、不動産賃貸事業利益は、15,041百万円（前期比1,305百万円増、9.5%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、14,529百万円（前期比2,072百万円増、16.6%増）、経常利益は12,222百万円（前期比1,996百万円増、19.5%増）と増収増益となりました。これは、当期に取得した6物件（増築・追加取得分含む）の新規稼働や既存テナントの賃料改定等による収益増加、物件の譲渡に伴う売却益の計上等が主な要因です。

また、規約に定める分配方針に従い、本投資法人は、当期末処分利益の概ね全額を分配（1口当たり22,549円）することにより、当該利益分配金が損金算入される税制の特例（租税特別措置法第67条の15）が適用されることを企図し、当期純利益は12,221百万円（前期比1,996百万円増、19.5%増）となりました。

② 次期の見通し

A. 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、米国経済を中心とした世界経済の不透明感や資源価格の高騰等が国内経済に与える影響を注視する必要があるとあり、当面の景気は弱含みで推移する可能性があるものと思われま

す。オフィスビル賃貸市場においては、日本の景気回復とともに続いてきた稼働率や新規募集賃料の上昇傾向はピークアウトしつつありますが、東京都心部や東京周辺都市部のオフィス需要は引き続き堅調に推移するものと予想されます。また地方都市部においても、一部で需給の緩和傾向が見られるものの、利便性に優れた優良物件の稼働率は堅調に推移すると思われま

す。不動産流通市場においては、優良物件の獲得については依然として厳しい競争が続くものと予想される一方で、金融市場を始めとする世界経済の動向等が不動産流通市場に与える影響について注視する必要があると思われま

す。また、長期金利の上昇余地は限定的と見られますが、金融機関の融資姿勢の慎重化など金融環境の変化が資金調達コストに及ぼす影響や株価の動向等については、注視する必要があるものと思われま

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

(a) 保有物件の運用方針

既存テナントにつきましては、契約更改期の増額改定を実施するため、計画的に交渉を実施します。また、空室営業につきましては、マーケットの動向を的確にとらえた賃料設定により賃料単価の最大化と空室期間の短縮の同時実現に努めます。

運営管理につきましては、テナント満足度向上を目指してアンケートの実施や直接対話の中からビルに対する要望等を捉えて管理サービスに反映させることにより、長期・安定的な関係の維持につなげま

す。建物への設備投資や維持につきましては、賃貸ビルとしての競争力の維持・向上を目指して適切かつ効果的な工事、設備の更新・新設等を実施してまいります。

(b) 新規物件の投資方針

三井不動産株式会社をはじめとする有力な情報ルートを持っていること、開発案件等の新しい取得手法の実績といったノウハウの蓄積も進んでいること、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、入札などの過度な競争を避けながら、中長期的に優位性を失わない優良物件の確保を図ります。

更なるポートフォリオの拡大・強化を図るため、引き続き優良物件を厳選して、堅実な投資判断を行ってまいります。

(c) 財務戦略等

財務面における借入金による資金調達につきましては、資産の長期運用の観点及び調達の安定性の観点から、従来どおり長期固定金利の資金調達を基本とします。また、調達基盤の拡充の観点からも引き続き投資法人債の発行にも取り組みま

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

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

(d) コンプライアンス・リスク管理

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。

B. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

(a) 平成20年7月7日付で、以下の資産の取得について売買契約書を締結し、同日付で取得を完了しております。取得日現在の概況等は以下のとおりです。

物件の名称	芝公園高橋ビル		
特定資産の種類	信託受益権		
所在地（住居表示）	東京都港区芝公園一丁目8番12号		
土地	地積	836.45㎡（敷地全体）のうち733.12㎡	
	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9階建	
	延床面積	5,350.75㎡（建物全体）	
	所有形態	所有権（区分所有および区分所有の共有）	
	建築時期	平成3年3月29日	
	所有階・床面積・用途等	事務所（1～5階、7～9階部分）	3,356.31㎡
	駐車場（地下1階～1階）	337.50㎡	（持分28,477／33,750）
取得年月日	平成20年7月7日		
取得価格	6,100,000,000円		
信託受託者	住友信託銀行㈱		
建物管理会社	三井不動産ビルマネジメント㈱		
特記事項	①本物件の売買に関して、売主は本投資法人に対して瑕疵担保責任を負担しない旨の特約があります。		
	②信託受託者は、他の区分所有者との間で、それぞれが有する建物の敷地について、相互に敷地利用権を付与しています。		
	③本物件南側に計画道路が存在しており、拡幅計画にかかる部分については建築制限等があります。		
	④本物件は、区分所有建物かつ共有建物であり、当該区分所有に係る規約および共有に係る法令等の適用を受けます。なお、当該規約においては、区分所有権を譲渡するときは、他の区分所有者に対し、第三者に優先して譲渡を申し出るものとされています。		

（b）平成20年7月31日付で、以下の資産の取得について売買契約書を締結し、平成20年8月1日付で取得を完了しております。取得日現在の概況等は以下のとおりです。

物件の名称	NBF南青山ビル	
特定資産の種類	不動産	
所在地（住居表示）	東京都港区南青山三丁目1番31号	
土地	地積	3,272.74㎡
	用途地域	商業地域、第2種住居地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付11階建
	延床面積	18,720.59㎡
	所有形態	所有権100%
	建築時期	平成7年1月31日
	用途	事務所、駐車場
取得年月日	平成20年8月1日	
取得価格	31,000,000,000円	
信託受託者	-	
建物管理会社	大手町建物管理㈱	
特記事項	①本物件の売買に関して、売主は本投資法人に対して瑕疵担保責任を負担しない旨の特約があります。	

（c）平成20年3月28日付で、以下の資産の取得について売買契約書を締結しており、平成21年4月30日の引渡しを予定しております。契約締結日現在の概況等は以下のとおりです。

物件の名称	（仮称）駿河台プロジェクト	
特定資産の種類	信託受益権	
所在地（地番）	東京都千代田区神田駿河台二丁目3番11, 31, 32, 34, 35, 36	
土地	地積	1,767.94㎡
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨造地下1階付地上11階建
	延床面積	9,773.30㎡（建物全体）
	所有形態	所有権100%
	建築予定時期	平成21年4月30日
	用途	事務所
取得予定年月日	平成21年4月30日	
取得価格	20,840,000,000円	
信託受託者	住友信託銀行㈱	
建物管理会社	未定	
特記事項	①土地については登記簿上の表示ですが、建物については現在未竣工・未登記であるため、建築基準法に基づく確認済証（平成20年2月7日（第127号））の内容によります。	
	②建築予定時期までに本物件が竣工していない場合は、取得予定時期が遅延することがあります。	
	③敷地の一部（地番3番31, 34）の地下に東京都の水道施設埋設のための区分地上権が設定されています。	

C. 運用状況の見通し

なお、次期（平成20年12月期 平成20年7月1日～平成20年12月31日）の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでおります。運用状況の予想の前提条件につきましては、「平成20年12月期及び平成21年6月期 運用状況の予想の前提条件」を参照ください。

営業収益	30,950 百万円
経常利益	11,436 百万円
当期純利益	11,436 百万円
1口当たり分配金	21,100 円
1口当たり利益超過分配金	－ 円

また、「平成20年12月期及び平成21年6月期 運用状況の予想の前提条件」がそのまま推移したと想定した場合、平成21年6月期（平成21年1月1日～平成21年6月30日）の運用状況の予想数値は以下のとおりとなります。

営業収益	30,887 百万円
経常利益	11,436 百万円
当期純利益	11,436 百万円
1口当たり分配金	21,100 円
1口当たり利益超過分配金	－ 円

（注）上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点でのものであり、状況の変化により実際の当期純利益、分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

平成20年12月期（平成20年7月1日～平成20年12月31日）
及び平成21年6月期（平成21年1月1日～平成21年6月30日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
保有資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成20年12月期については、平成20年6月30日時点で本投資法人が保有している58物件に、平成20年7月7日取得の「芝公園高橋ビル」および平成20年8月1日取得の「NBF南青山ビル」を加えた60物件を前提としています。 平成21年6月期については、平成21年4月30日取得予定の「(仮称)駿河台プロジェクト」を加えた61物件を前提としています。 物件合計の期末空室率は、平成20年12月末2.8%、平成21年6月末3.3%を見込んでいます。 実際には、物件の異動等により変動する可能性があります。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 新投資口の発行がないことを前提としております。
総資産負債比率	<ul style="list-style-type: none"> 平成20年12月期については、平成20年6月30日現在の総資産負債比率42.8%が、「芝公園高橋ビル」および「NBF南青山ビル」の取得等に伴い45%程度に上昇し、平成20年12月期末まで同比率のまま推移することを前提としております。 平成21年6月期については、「(仮称)駿河台プロジェクト」の取得等に伴い47%程度に上昇し、平成21年6月期末まで同比率のまま推移することを前提としております。 本表における総資産負債比率の算出にあたっては、次の算式を使用しています。 総資産負債比率＝（有利子負債＋運用している敷金相当額）÷総資産×100
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 一般的に決算期中に取得した資産の固定資産税及び都市計画税については前所有者と期間按分による精算を行います。当該精算金相当分は購入代価として取得原価に算入されるため費用計上されません。従いまして、平成20年1月1日以降取得の「NBF渋谷イースト」、「中野坂上サンプライトツイン（追加取得）」、「NBF名古屋広小路ビル（増築）」、「NBF豊洲ガーデンフロント」、「NBF熊本ビル」、「新浦安センタービルディング」、「芝公園高橋ビル」および「NBF南青山ビル」の8物件の固定資産税及び都市計画税につきましては、平成20年12月期は精算金相当分を費用計上いたしません。平成21年6月期以降は費用計上されることとなります。なお、平成21年6月期に費用計上される上記8物件の固定資産税及び都市計画税は、230百万円（6ヶ月分）を想定しています。 建物は一般にその取得後に修繕の必要性、緊急性等を調査するため一定の期間を要することに加え、その修繕費は、年度による金額の差異が大きいこと及び定期的に発生する金額でないこと等から、修繕費は予想金額と大きく異なる可能性があります。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動や、物件の異動、金利の変動、新投資口の追加発行等により1口当たりの分配金の額が変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益を超える金銭の分配に関して、かかる分配を受けた投資主がその分配の都度譲渡損益の算定を行うことが必要となる現行の税務の取扱いがなされる限りにおいては、本投資法人は投資主に対して利益を超える金銭の分配は行わない予定です。ただし、本投資法人が利益配当等の損金算入要件を満たすことを目的とする場合等で、利益を超える金銭の分配を行うことが必要であると本投資法人の役員会において判断される場合には、分配方針に従い利益を超える金銭の分配を行うことができるものといたします。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

3. 財務諸表

(1)貸借対照表

科 目	前 期 (平成19年12月31日現在)		当 期 (平成20年6月30日現在)		増 減	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比
(資産の部)	千円	%	千円	%	千円	%
I. 流動資産	28,131,159	4.2	32,897,798	4.5	4,766,638	16.9
現金及び預金	10,659,047		14,305,083		3,646,036	
信託現金及び信託預金	16,721,537		17,019,408		297,871	
営業未収入金	323,822		460,829		137,006	
未収消費税等	-		509,417		509,417	
その他の流動資産	426,751		603,059		176,307	
II. 固定資産	643,943,574	95.8	692,646,745	95.5	48,703,170	7.6
1. 有形固定資産	604,148,996	89.9	652,693,747	90.0	48,544,751	8.0
建物*1	101,463,249		118,311,033		16,847,784	
構築物*1	1,184,597		1,663,431		478,834	
機械装置*1	597,985		666,331		68,345	
工具器具備品*1	223,240		360,489		137,249	
土地	137,674,047		174,258,831		36,584,783	
建設仮勘定	28,946		93,844		64,898	
信託建物*1	107,572,935		104,000,179		△ 3,572,755	
信託構築物*1	1,014,546		972,115		△ 42,430	
信託機械装置*1	822,073		784,873		△ 37,200	
信託工具器具備品*1	410,851		423,368		12,516	
信託土地	253,150,223		251,108,549		△ 2,041,674	
信託建設仮勘定	6,300		50,700		44,400	
2. 無形固定資産	35,665,081	5.3	35,662,763	4.9	△ 2,317	△0.0
地上権	11,882,865		11,882,865		-	
信託借地権	23,726,920		23,726,920		-	
その他の無形固定資産	55,295		52,978		△ 2,317	
3. 投資その他の資産	4,129,497	0.6	4,290,233	0.6	160,736	3.9
差入敷金保証金	325,010		328,578		3,567	
長期前払費用	59,367		55,540		△ 3,827	
その他の投資その他の資産	3,745,119		3,906,115		160,996	
III. 繰延資産	120,190	0.0	82,265	0.0	△ 37,924	△ 31.6
投資法人債発行費	120,190		82,265		△ 37,924	
資産合計	672,194,924	100.0	725,626,809	100.0	53,431,884	7.9

科 目	前 期		当 期		増 減	
	(平成19年12月31日現在)		(平成20年6月30日現在)			
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比
(負債の部)	千円	%	千円	%	千円	%
I. 流動負債	65,617,122	9.8	54,288,053	7.5	△ 11,329,069	△ 17.3
営業未払金	2,023,593		2,055,242		31,648	
短期借入金	34,500,000		36,500,000		2,000,000	
一年以内返済予定長期借入金	23,000,000		10,000,000		△ 13,000,000	
未払金	991,072		1,056,983		65,910	
未払費用	853,363		846,007		△ 7,356	
未払法人税等	59		61		1	
未払消費税等	702,147		-		△ 702,147	
前受金	3,209,730		3,603,080		393,350	
その他の流動負債	337,155		226,678		△ 110,477	
II. 固定負債	249,905,429	37.2	272,941,240	37.6	23,035,811	9.2
投資法人債	80,000,000		80,000,000		-	
長期借入金	135,000,000		154,000,000		19,000,000	
預り敷金保証金	8,954,273		12,234,169		3,279,896	
信託預り敷金保証金	25,893,771		26,647,691		753,919	
その他の固定負債	57,384		59,379		1,994	
負債合計	315,522,551	47.0	327,229,293	45.1	11,706,741	3.7
(純資産の部)						
I. 投資主資本						
1. 出資総額	346,446,718		386,175,718		39,729,000	
2. 剰余金						
当期末処分利益	10,225,654		12,221,797		1,996,142	
投資主資本合計	356,672,373	53.0	398,397,515	54.9	41,725,142	11.7
純資産合計 *3	356,672,373	53.0	398,397,515	54.9	41,725,142	11.7
負債・純資産合計	672,194,924	100.0	725,626,809	100.0	53,431,884	7.9

(2)損益計算書

科 目	前 期		当 期		増 減	
	自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日		自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日			
	金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	前期比
	千円	%	千円	%	千円	%
I. 営業収益	27,813,674	100.0	30,087,782	100.0	2,274,108	8.2
貸貸事業収入*1	25,056,166		26,708,137		1,651,970	
その他貸貸事業収入*1	2,757,507		2,511,515		△ 245,992	
不動産等売却益*2	-		868,130		868,130	
II. 営業費用	15,356,513	55.2	15,558,603	51.7	202,089	1.3
貸貸事業費用*1	14,077,247		14,177,859		100,612	
資産運用報酬	1,011,631		1,108,514		96,883	
役員報酬	19,200		19,200		-	
会計監査人報酬	12,900		12,900		-	
資産保管委託報酬	32,447		31,816		△ 631	
一般事務委託報酬	47,557		53,650		6,093	
その他費用	155,529		154,661		△ 868	
営業利益	12,457,160	44.8	14,529,179	48.3	2,072,018	16.6
III. 営業外収益	36,154	0.1	39,820	0.1	3,665	10.1
受取利息	30,033		31,117		1,083	
未払分配金戻入	1,491		3,937		2,445	
その他営業外収益	4,629		4,765		136	
IV. 営業外費用	2,266,624	8.1	2,346,234	7.8	79,609	3.5
支払利息	1,549,661		1,567,461		17,800	
投資法人債利息	628,080		625,478		△ 2,602	
投資法人債発行費償却	47,286		37,924		△ 9,361	
投資口交付費	-		79,623		79,623	
その他営業外費用	41,596		35,746		△ 5,849	
経常利益	10,226,690	36.8	12,222,764	40.6	1,996,073	19.5
税引前当期純利益	10,226,690	36.8	12,222,764	40.6	1,996,073	19.5
法人税、住民税及び事業税	1,076	0.0	1,090	0.0	13	1.3
法人税等調整額	△ 10		△ 0		9	
当期純利益	10,225,624	36.8	12,221,674	40.6	1,996,050	19.5
前期繰越利益	30		122		92	
当期未処分利益	10,225,654		12,221,797		1,996,142	

(3) 投資主資本等変動計算書

前期（自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日）

（単位：千円）

	投資主資本			純資産合計
	出資総額	剰余金	投資主資本合計	
		当期末処分利益		
平成19年6月30日残高	346,446,718	10,063,002	356,509,720	356,509,720
当期変動額				
剰余金の分配	—	△ 10,062,972	△ 10,062,972	△ 10,062,972
当期純利益	—	10,225,624	10,225,624	10,225,624
当期変動額合計	—	162,652	162,652	162,652
平成19年12月31日残高	346,446,718	10,225,654	356,672,373	356,672,373

当期（自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日）

（単位：千円）

	投資主資本			純資産合計
	出資総額	剰余金	投資主資本合計	
		当期末処分利益		
平成19年12月31日残高	346,446,718	10,225,654	356,672,373	356,672,373
当期変動額				
新投資口の発行	39,729,000	—	39,729,000	39,729,000
剰余金の分配	—	△ 10,225,532	△ 10,225,532	△ 10,225,532
当期純利益	—	12,221,674	12,221,674	12,221,674
当期変動額合計	39,729,000	1,996,142	41,725,142	41,725,142
平成20年6月30日残高	386,175,718	12,221,797	398,397,515	398,397,515

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

科 目	前 期	当 期
	自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日	自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日
I 当期末処分利益	10,225,654,643	12,221,797,401
II 分配金の額	10,225,532,000	12,221,558,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(20,129)	(22,549)
III 次期繰越利益	122,643	239,401

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第14条第1項に定める「当期末処分利益（分配可能金額）を上限とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である10,225,532,000円を利益分配金として分配することといたしました。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。</p>	<p>本投資法人の規約第14条第1項に定める「当期末処分利益（分配可能金額）を上限とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の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12,221,558,000円を利益分配金として分配することといたしました。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。</p>
------------	--	--

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

科 目	前 期		当 期		増 減
	自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日	金額	自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日	金額	
区 分		金額		金額	金額
I 営業活動によるキャッシュ・フロー					
税引前当期純利益		10,226,690		12,222,764	1,996,073
減価償却費		5,168,400		5,276,142	107,742
長期前払費用償却		4,051		4,074	23
投資法人債発行費償却		47,286		37,924	△ 9,361
投資口交付費		—		79,623	79,623
受取利息		△ 30,033		△ 31,117	△ 1,083
未払分配金戻入		△ 1,491		△ 3,937	△ 2,445
支払利息		2,177,742		2,192,939	15,197
固定資産除却損		19,704		14,138	△ 5,566
営業未収入金の増加・減少額		185,335		△ 137,006	△ 322,341
未収消費税等の増加・減少額		189,891		△ 509,417	△ 699,309
未払消費税等の増加・減少額		702,147		△ 702,147	△ 1,404,294
営業未払金の増加・減少額		△ 210,011		31,648	241,660
未払金の増加・減少額		△ 36,730		68,610	105,341
前受金の増加・減少額		28,863		393,350	364,486
長期前払費用の支払額		—		△ 1,000	△ 1,000
信託有形固定資産の売却による減少額		—		4,079,964	4,079,964
その他		73,473		△ 282,342	△ 355,815
小計		18,545,319		22,734,214	4,188,895
利息の受取額		30,033		31,117	1,083
利息の支払額		△ 2,193,761		△ 2,200,295	△ 6,534
法人税等の支払額		△ 1,051		△ 1,088	△ 37
営業活動によるキャッシュ・フロー		16,380,541		20,563,947	4,183,406
II 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		△ 372,645		△ 56,760,517	△ 56,387,872
信託有形固定資産の取得による支出		△ 1,150,484		△ 1,132,105	18,379
預り敷金保証金の支出		△ 1,680,939		△ 2,580,957	△ 900,018
預り敷金保証金の収入		2,013,774		6,614,774	4,600,999
差入敷金保証金の支出		△ 1,538		△ 3,567	△ 2,028
その他投資等取得による支出		△ 131,242		△ 183,699	△ 52,457
投資活動によるキャッシュ・フロー		△ 1,323,075		△ 54,046,074	△ 52,722,999
III 財務活動によるキャッシュ・フロー					
短期借入金の借入による収入		211,000,000		241,000,000	30,000,000
短期借入金の返済による支出		△ 214,000,000		△ 239,000,000	△ 25,000,000
長期借入金の借入による収入		11,000,000		21,000,000	10,000,000
長期借入金の返済による支出		△ 17,000,000		△ 15,000,000	2,000,000
投資口の発行による収入		—		39,649,376	39,649,376
投資法人債発行費の支出		△ 75		—	75
分配金の支払額		△ 10,059,464		△ 10,223,342	△ 163,877
財務活動によるキャッシュ・フロー		△ 19,059,539		37,426,034	56,485,574
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額		△ 4,002,074		3,943,907	7,945,981
V 現金及び現金同等物の期首残高		31,382,658		27,380,584	△ 4,002,074
VI 現金及び現金同等物の期末残高		27,380,584		31,324,492	3,943,907

(6)注記表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

	前 期 自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日	当 期 自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日																																						
1. 固定資産 の減価償 却の方法	<p>①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table style="margin-left: 40px;"> <tr><td>建</td><td>物</td><td>2～50年</td></tr> <tr><td>構</td><td>築</td><td>物</td><td>2～52年</td></tr> <tr><td>機</td><td>械</td><td>装</td><td>置</td><td>2～17年</td></tr> <tr><td>工</td><td>具</td><td>器</td><td>具</td><td>備</td><td>品</td><td>2～19年</td></tr> </table> <p>②無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。</p>	建	物	2～50年	構	築	物	2～52年	機	械	装	置	2～17年	工	具	器	具	備	品	2～19年	<p>①有形固定資産（信託財産を含む） 同左</p> <table style="margin-left: 40px;"> <tr><td>建</td><td>物</td><td>2～50年</td></tr> <tr><td>構</td><td>築</td><td>物</td><td>2～52年</td></tr> <tr><td>機</td><td>械</td><td>装</td><td>置</td><td>2～17年</td></tr> <tr><td>工</td><td>具</td><td>器</td><td>具</td><td>備</td><td>品</td><td>2～19年</td></tr> </table> <p>②無形固定資産（信託財産を含む） 同左</p>	建	物	2～50年	構	築	物	2～52年	機	械	装	置	2～17年	工	具	器	具	備	品	2～19年
建	物	2～50年																																						
構	築	物	2～52年																																					
機	械	装	置	2～17年																																				
工	具	器	具	備	品	2～19年																																		
建	物	2～50年																																						
構	築	物	2～52年																																					
機	械	装	置	2～17年																																				
工	具	器	具	備	品	2～19年																																		
2. 繰延資産 の処理方 法	<p>投資法人債発行費 3年間で均等額を償却しております。</p>	<p>①投資法人債発行費 同左</p> <p>②投資口交付費 支出時に全額費用として処理しております。 なお、平成20年2月4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。）によっております。 「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20年2月4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、1,173,420千円であり、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、1,173,420千円少なく計上され、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おります。</p>																																						
3. 収益及び 費用の計 上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、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おります。 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おります。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相当額は27,832千円であります。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 同左</p> <p>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おります。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相当額は204,552千円であります。</p>																																						

4. リース取引の処理方法	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。	同左
5. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針	<p>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おります。</p> <p>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おります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械装置、信託工具器具備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 ③ 信託預り敷金保証金 	同左
6. 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おります。	同左
7. 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、税抜方式によっております。	同左

(貸借対照表に関する注記)

前 期 (平成19年12月31日現在)	当 期 (平成20年6月30日現在)
*1. 減価償却累計額の内訳 (単位：千円)	*1. 減価償却累計額の内訳 (単位：千円)
建物	建物
取得価額 113,449,271	取得価額 132,739,012
減価償却累計額 11,986,022	減価償却累計額 14,427,978
貸借対照表計上額 101,463,249	貸借対照表計上額 118,311,033
構築物	構築物
取得価額 1,593,754	取得価額 2,150,517
減価償却累計額 409,157	減価償却累計額 487,086
貸借対照表計上額 1,184,597	貸借対照表計上額 1,663,431
機械装置	機械装置
取得価額 829,197	取得価額 937,710
減価償却累計額 231,212	減価償却累計額 271,378
貸借対照表計上額 597,985	貸借対照表計上額 666,331
工具器具備品	工具器具備品
取得価額 363,966	取得価額 537,144
減価償却累計額 140,726	減価償却累計額 176,654
貸借対照表計上額 223,240	貸借対照表計上額 360,489
信託建物	信託建物
取得価額 133,623,802	取得価額 132,095,369
減価償却累計額 26,050,867	減価償却累計額 28,095,190
貸借対照表計上額 107,572,935	貸借対照表計上額 104,000,179
信託構築物	信託構築物
取得価額 1,368,969	取得価額 1,360,178
減価償却累計額 354,422	減価償却累計額 388,062
貸借対照表計上額 1,014,546	貸借対照表計上額 972,115
信託機械装置	信託機械装置
取得価額 1,303,180	取得価額 1,304,278
減価償却累計額 481,106	減価償却累計額 519,405
貸借対照表計上額 822,073	貸借対照表計上額 784,873
信託工具器具備品	信託工具器具備品
取得価額 720,702	取得価額 771,090
減価償却累計額 309,851	減価償却累計額 347,722
貸借対照表計上額 410,851	貸借対照表計上額 423,368

<p>2. 特定融資枠に係る借入未実行枠残高等</p> <p>本投資法人は、リファイナンスリスクの軽減を図ることを主たる目的として取引銀行等と特定融資枠（コミットメントライン）契約を締結しております。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="0"> <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 style="text-align: right;">30,000,000</td> </tr> <tr> <td>当期末借入残高</td> <td style="text-align: right;">—</td> </tr> <tr> <td>当期末未実行枠残高</td> <td style="text-align: right;"><u>30,000,000</u></td> </tr> </table>	(借入コミットメント)		特定融資枠の総額	30,000,000	当期末借入残高	—	当期末未実行枠残高	<u>30,000,000</u>	<p>2. 特定融資枠に係る借入未実行枠残高等</p> <p style="text-align: center;">同左</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="0"> <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 style="text-align: right;">30,000,000</td> </tr> <tr> <td>当期末借入残高</td> <td style="text-align: right;">—</td> </tr> <tr> <td>当期末未実行枠残高</td> <td style="text-align: right;"><u>30,000,000</u></td> </tr> </table>	(借入コミットメント)		特定融資枠の総額	30,000,000	当期末借入残高	—	当期末未実行枠残高	<u>30,000,000</u>
(借入コミットメント)																	
特定融資枠の総額	30,000,000																
当期末借入残高	—																
当期末未実行枠残高	<u>30,000,000</u>																
(借入コミットメント)																	
特定融資枠の総額	30,000,000																
当期末借入残高	—																
当期末未実行枠残高	<u>30,000,000</u>																
<p>*3. 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</p> <p style="text-align: right;">50,000 千円</p>	<p>*3. 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</p> <p style="text-align: right;">50,000 千円</p>																

(損益計算書に関する注記)

<p style="text-align: center;">前 期</p> <p style="text-align: center;">自 平成19年 7 月 1 日</p> <p style="text-align: center;">至 平成19年12月31日</p>	<p style="text-align: center;">当 期</p> <p style="text-align: center;">自 平成20年 1 月 1 日</p> <p style="text-align: center;">至 平成20年 6 月 30 日</p>																																																																				
<p>*1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <table border="0"> <tr> <td>(家賃)</td> <td style="text-align: right;">22,156,719</td> </tr> <tr> <td>(共益費)</td> <td style="text-align: right;">2,776,627</td> </tr> <tr> <td>(その他賃貸収入)</td> <td style="text-align: right;">122,820</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;"><u>25,056,166</u></td> </tr> </table> <p>その他賃貸事業収入</p> <table border="0"> <tr> <td>(駐車場使用料)</td> <td style="text-align: right;">573,751</td> </tr> <tr> <td>(施設使用料)</td> <td style="text-align: right;">133,479</td> </tr> <tr> <td>(付帯収益)</td> <td style="text-align: right;">1,849,638</td> </tr> <tr> <td>(解約金)</td> <td style="text-align: right;">141,186</td> </tr> <tr> <td>(雑収益)</td> <td style="text-align: right;">59,450</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;"><u>2,757,507</u></td> </tr> </table> <p>不動産賃貸事業収益合計</p> <p style="text-align: right;"><u>27,813,674</u></p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <table border="0"> <tr> <td>(外注委託費)</td> <td style="text-align: right;">3,613,086</td> </tr> <tr> <td>(公租公課)</td> <td style="text-align: right;">2,156,745</td> </tr> <tr> <td>(修繕費)</td> <td style="text-align: right;">720,706</td> </tr> <tr> <td>(保険料)</td> <td style="text-align: right;">34,368</td> </tr> <tr> <td>(諸経費)</td> <td style="text-align: right;">2,383,939</td> </tr> <tr> <td>(減価償却費)</td> <td style="text-align: right;">5,168,400</td> </tr> <tr> <td>不動産賃貸事業費用合計</td> <td style="text-align: right;"><u>14,077,247</u></td> </tr> </table> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B)</p> <p style="text-align: right;"><u>13,736,427</u></p>	(家賃)	22,156,719	(共益費)	2,776,627	(その他賃貸収入)	122,820	計	<u>25,056,166</u>	(駐車場使用料)	573,751	(施設使用料)	133,479	(付帯収益)	1,849,638	(解約金)	141,186	(雑収益)	59,450	計	<u>2,757,507</u>	(外注委託費)	3,613,086	(公租公課)	2,156,745	(修繕費)	720,706	(保険料)	34,368	(諸経費)	2,383,939	(減価償却費)	5,168,400	不動産賃貸事業費用合計	<u>14,077,247</u>	<p>*1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <table border="0"> <tr> <td>(家賃)</td> <td style="text-align: right;">23,626,362</td> </tr> <tr> <td>(共益費)</td> <td style="text-align: right;">2,957,038</td> </tr> <tr> <td>(その他賃貸収入)</td> <td style="text-align: right;">124,735</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;"><u>26,708,137</u></td> </tr> </table> <p>その他賃貸事業収入</p> <table border="0"> <tr> <td>(駐車場使用料)</td> <td style="text-align: right;">589,026</td> </tr> <tr> <td>(施設使用料)</td> <td style="text-align: right;">149,018</td> </tr> <tr> <td>(付帯収益)</td> <td style="text-align: right;">1,657,065</td> </tr> <tr> <td>(解約金)</td> <td style="text-align: right;">54,023</td> </tr> <tr> <td>(雑収益)</td> <td style="text-align: right;">62,381</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;"><u>2,511,515</u></td> </tr> </table> <p>不動産賃貸事業収益合計</p> <p style="text-align: right;"><u>29,219,652</u></p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <table border="0"> <tr> <td>(外注委託費)</td> <td style="text-align: right;">3,611,837</td> </tr> <tr> <td>(公租公課)</td> <td style="text-align: right;">2,288,356</td> </tr> <tr> <td>(修繕費)</td> <td style="text-align: right;">781,193</td> </tr> <tr> <td>(保険料)</td> <td style="text-align: right;">34,430</td> </tr> <tr> <td>(諸経費)</td> <td style="text-align: right;">2,185,898</td> </tr> <tr> <td>(減価償却費)</td> <td style="text-align: right;">5,276,142</td> </tr> <tr> <td>不動産賃貸事業費用合計</td> <td style="text-align: right;"><u>14,177,859</u></td> </tr> </table> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B)</p> <p style="text-align: right;"><u>15,041,792</u></p>	(家賃)	23,626,362	(共益費)	2,957,038	(その他賃貸収入)	124,735	計	<u>26,708,137</u>	(駐車場使用料)	589,026	(施設使用料)	149,018	(付帯収益)	1,657,065	(解約金)	54,023	(雑収益)	62,381	計	<u>2,511,515</u>	(外注委託費)	3,611,837	(公租公課)	2,288,356	(修繕費)	781,193	(保険料)	34,430	(諸経費)	2,185,898	(減価償却費)	5,276,142	不動産賃貸事業費用合計	<u>14,177,859</u>
(家賃)	22,156,719																																																																				
(共益費)	2,776,627																																																																				
(その他賃貸収入)	122,820																																																																				
計	<u>25,056,166</u>																																																																				
(駐車場使用料)	573,751																																																																				
(施設使用料)	133,479																																																																				
(付帯収益)	1,849,638																																																																				
(解約金)	141,186																																																																				
(雑収益)	59,450																																																																				
計	<u>2,757,507</u>																																																																				
(外注委託費)	3,613,086																																																																				
(公租公課)	2,156,745																																																																				
(修繕費)	720,706																																																																				
(保険料)	34,368																																																																				
(諸経費)	2,383,939																																																																				
(減価償却費)	5,168,400																																																																				
不動産賃貸事業費用合計	<u>14,077,247</u>																																																																				
(家賃)	23,626,362																																																																				
(共益費)	2,957,038																																																																				
(その他賃貸収入)	124,735																																																																				
計	<u>26,708,137</u>																																																																				
(駐車場使用料)	589,026																																																																				
(施設使用料)	149,018																																																																				
(付帯収益)	1,657,065																																																																				
(解約金)	54,023																																																																				
(雑収益)	62,381																																																																				
計	<u>2,511,515</u>																																																																				
(外注委託費)	3,611,837																																																																				
(公租公課)	2,288,356																																																																				
(修繕費)	781,193																																																																				
(保険料)	34,430																																																																				
(諸経費)	2,185,898																																																																				
(減価償却費)	5,276,142																																																																				
不動産賃貸事業費用合計	<u>14,177,859</u>																																																																				

—	<p>*2. 不動産等売買損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>大同生命大宮ビル</p> <table> <tr> <td>不動産等売却収入</td> <td style="text-align: right;">2,707,000</td> </tr> <tr> <td>不動産等売却原価</td> <td style="text-align: right;">2,191,052</td> </tr> <tr> <td>その他売却費用</td> <td style="text-align: right;">84,423</td> </tr> <tr> <td>不動産等売却益</td> <td style="text-align: right;">431,523</td> </tr> </table> <p>NBF谷町ビル</p> <table> <tr> <td>不動産等売却収入</td> <td style="text-align: right;">2,400,000</td> </tr> <tr> <td>不動産等売却原価</td> <td style="text-align: right;">1,888,911</td> </tr> <tr> <td>その他売却費用</td> <td style="text-align: right;">74,480</td> </tr> <tr> <td>不動産等売却益</td> <td style="text-align: right;">436,607</td> </tr> </table>	不動産等売却収入	2,707,000	不動産等売却原価	2,191,052	その他売却費用	84,423	不動産等売却益	431,523	不動産等売却収入	2,400,000	不動産等売却原価	1,888,911	その他売却費用	74,480	不動産等売却益	436,607
不動産等売却収入	2,707,000																
不動産等売却原価	2,191,052																
その他売却費用	84,423																
不動産等売却益	431,523																
不動産等売却収入	2,400,000																
不動産等売却原価	1,888,911																
その他売却費用	74,480																
不動産等売却益	436,607																

（関連当事者との取引に関する注記）

前期（自平成19年7月1日 至 平成19年12月31日）

1. 親会社及び法人主要株主等

該当事項はありません。

2. 役員及び個人主要株主等

属性	氏名	住所	資本金 又は 出資金	事業の内容 又は 職業	議決権等 の所有（被 所有）割合	取引の内容	取引金額 （千円）	科目	期末残高 （千円）
役員 及び その近親者	西山晃一	—	—	本投資法人 執行役員 兼 日本ビル ファンドマ ネジメント 株式会 社代表取締役	—	日本ビル ファンドマ ネジメント 株式会 社への 資産運用 報酬の支払 (注1)	1,011,631 (注3)	未払金	354,276 (注3)
						日本ビル ファンドマ ネジメント 株式会 社への 機関運営 報酬の支払 (注2)	1,500 (注3)	未払金	787 (注3)

(注1) 西山晃一が第三者（日本ビルファンドマネジメント株式会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっております。

(注2) 西山晃一が第三者（日本ビルファンドマネジメント株式会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人と日本ビルファンドマネジメント株式会社との間で締結した「機関運営に関する一般事務委託契約」に定められております。

(注3) 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おります。

3. 子会社等

当社が出資する子会社等は一切存在せず、該当事項はありません。

4. 兄弟会社等

該当事項はありません。

当期（自平成20年1月1日 至平成20年6月30日）

1. 親会社及び法人主要株主等

該当事項はありません。

2. 役員及び個人主要株主等

属性	氏名	住所	資本金 又は 出資金	事業の内容 又は 職業	議決権等 の所有（被 所有）割合	取引の内容	取引金額 （千円）	科目	期末残高 （千円）
役員 及び その近親者	西山晃一	—	—	本投資法人 執行役員 兼 日本ビル ファンドマ ネジメント 株式会 社代表取締役	—	日本ビル ファンドマ ネジメント 株式会 社への 資産運用 報酬の支 払 (注1)	1,322,362 (注2) (注4)	未払金	408,045 (注4)
						日本ビル ファンドマ ネジメント 株式会 社への 機関運 営報酬の 支払 (注3)	1,500 (注4)	未払金	787 (注4)

(注1) 西山晃一が第三者（日本ビルファンドマネジメント株式会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっております。

(注2) 資産運用報酬額には、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213,847千円が含まれております。

(注3) 西山晃一が第三者（日本ビルファンドマネジメント株式会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人と日本ビルファンドマネジメント株式会社との間で締結した「機関運営に関する一般事務委託契約」に定められております。

(注4) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

3. 子会社等

当社が出資する子会社等は一切存在せず、該当事項はありません。

4. 兄弟会社等

該当事項はありません。

（1口当たり情報に関する注記）

前 期 自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日	当 期 自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日
1口当たり純資産額 702,110円 1口当たり当期純利益 20,129円	1口当たり純資産額 735,050円 1口当たり当期純利益 22,831円
<p>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おります。</p> <p>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おりません。</p>	<p>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おります。</p> <p>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おりません。</p>

（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 自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日	当 期 自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日
当期純利益(千円)	10,225,624	12,221,674
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益(千円)	10,225,624	12,221,674
期中平均投資口数(口)	508,000	535,298

（重要な後発事象に関する注記）

	前 期 自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日	当 期 自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日
新投資口の発行	<p>平成20年1月16日及び平成20年1月28日開催の役員会において、下記のとおり新投資口発行を決議いたしました。公募による新投資口発行（一般募集）分については、平成20年2月4日に払込が完了し、下記条件にて発行いたしました。</p> <p>この結果出資総額は383,605,018,500円、発行済投資口数は539,800口となっております。</p> <p>A. 公募による新投資口発行</p> <p>①募集方法 : 一般募集</p> <p>②発行新投資口数 : 31,800口</p> <p>③発行価格(募集価格) : 1口当り1,205,400円</p> <p>④発行価格の総額 : 38,331,720,000円</p> <p>⑤発行価額(引受価額) : 1口当り1,168,500円</p> <p>⑥発行価額の総額 : 37,158,300,000円</p> <p>⑦払込期日 : 平成20年2月4日</p> <p>⑧分配金起算日 : 平成20年1月1日</p> <p>B. 第三者割当による新投資口発行</p> <p>①募集方法 : 第三者割当</p> <p>②発行新投資口数 : 2,200口</p> <p>③発行価額(引受価額) : 1口当り1,168,500円</p> <p>④発行価額の総額 : 2,570,700,000円</p> <p>⑤払込期日(予定日) : 平成20年3月4日</p> <p>⑥分配金起算日 : 平成20年1月1日</p> <p>⑦割当先 : 野村證券株式会社</p> <p>(注) 第三者割当における発行数の全部又は一部につき申し込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数とその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。</p> <p>C. 調達資金の使途</p> <p>今回の一般募集及び第三者割当に係る調達資金については、本投資法人による新たな特定資産（NBF豊洲ガーデンフロント他1物件）を取得するための資金及び借入金の返済等に充当します。</p>	—

〔開示の省略〕

投資主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書、リース取引、有価証券、デリバティブ取引、退職給付、税効果会計及び持分法損益等に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため開示を省略しております。

4. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	内容等による区分	地域等	前期 (平成19年12月31日現在)		当期 (平成20年6月30日現在)	
			価格 (百万円)	投資比率 (%)	価格 (百万円)	投資比率 (%)
不動産		東京都心部	141,794	21.1	148,904	20.5
		東京周辺都市部	79,855	11.9	120,313	16.6
		地方都市部	31,382	4.7	37,929	5.2
		小計	253,031	37.6	307,148	42.3
その他の資産	不動産等を主な信託 財産とする信託受益 権	東京都心部	273,976	40.8	273,017	37.6
		東京周辺都市部	64,579	9.6	62,158	8.6
		地方都市部	48,244	7.2	45,938	6.3
		小計	386,800	57.5	381,113	52.5
	預金・その他の資産		32,363	4.8	37,364	5.1
	その他の資産合計		419,163	62.4	418,478	57.7
資産総額計			672,194 (639,831)	100.0 (95.2)	725,626 (688,261)	100.0 (94.9)

- (注) 1. 上記における不動産及び不動産等を主な信託財産とする信託受益権に係る信託不動産は、いずれもテナントに対する賃貸用であり、主たる用途がオフィスである建物及びその敷地です。
2. 投資比率は、投資法人の資産総額に対する当該資産の価格の比率です。「価格」として、不動産は規約に規定された評価方法である「貸借対照表計上額」を、その他の資産も同様に「貸借対照表計上額」を採用しております。
3. 上記における不動産及び不動産等を主な信託財産とする信託受益権に係る信託不動産の「貸借対照表計上額」は、土地、建物、構築物、機械装置、工具器具備品もしくは信託が保有するこれらの資産及び無形固定資産（借地権、地上権、施設利用権など）と長期前払費用の合計の取得価額（取得にかかわる諸費用含む）から減価償却累計額を控除した価額です。不動産及び不動産等を主な信託財産とする信託受益権に係る信託不動産の「貸借対照表計上額」のうち、無形固定資産は 前期 35,665 百万円 当期 35,662 百万円、長期前払費用は 前期 53 百万円 当期 49 百万円です。（ ）内の数値は、対象資産中に占める実質的な不動産の保有に相当する部分を記載しております。なお、建設仮勘定の金額は不動産及び信託不動産の金額に含まれておりません。
4. 上記における「預金・その他の資産」には、信託財産内の預金 前期 16,721 百万円 当期 17,019 百万円、差入敷金保証金 前期 325 百万円 当期 328 百万円及び建設仮勘定 前期 35 百万円 当期 144 百万円が含まれております。なお、上記における「不動産等を主な信託財産とする信託受益権」には、信託財産内の預金は含まれておりません。
5. 西新宿六丁目共有組合（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。）（前期 2,613 百万円 対総資産比率 0.4% 当期 2,595 百万円 対総資産比率 0.4%）につきましては、不動産（東京都心部）に含めて記載しております。
6. 中目黒G T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。）（前期 327 百万円 対総資産比率 0.0% 当期 323 百万円 対総資産比率 0.0%）につきましては、不動産（東京都心部）に含めて記載しております。
7. 中野坂上サンブライツツインについては、不動産（前期 31,739 百万円 当期 31,505 百万円）及び信託不動産（前期 8,232 百万円 当期 8,289 百万円）を保有しておりますので、それぞれを区分して記載しております。

(2) 投資不動産物件及びその他投資資産の主要なもの

① 投資不動産物件及びその他投資資産の主要なもの の価格及び投資比率

以下は平成20年6月30日現在の本件不動産の価格及び投資比率を示しています。本件不動産を構成する投資不動産物件及び信託不動産（ただし、下記「芝NBFタワー」、「虎ノ門琴平タワー」及び「NBF銀座通りビル」についてはそれぞれ敷地の賃借権、地上権を含みます。）は、いずれもテナントに対する賃貸用であり、主たる用途がオフィスである建物及びその敷地です。

地域区分	物件名称	取得価格 (千円)	貸借対照表 計上額 (千円)	価格（不動産 鑑定評価額） (千円)	投資比率 (%)	地域区分毎の 投資比率(%)
東京都心部	大和生命ビル	63,500,000	64,507,775	71,000,000	7.6	64.8
	西新宿三井ビルディング	44,903,393	36,554,968	58,800,000	6.3	
	芝NBFタワー	32,000,000	31,010,691	38,400,000	4.1	
	NBFプラチナタワー	31,000,000	30,704,514	60,500,000	6.5	
	ゲートシティ大崎	30,100,000	24,733,912	36,700,000	3.9	
	虎ノ門琴平タワー	24,543,000	21,184,008	36,700,000	3.9	
	NBF日本橋室町センタービル	23,945,000	24,129,322	34,300,000	3.7	
	中目黒GTタワー	23,856,000	22,070,915	32,900,000	3.5	
	NBF銀座通りビル	17,000,000	17,621,774	16,500,000	1.8	
	新宿三井ビルディング二号館	16,285,400	15,828,740	24,500,000	2.6	
	GSKビル	15,616,000	13,902,618	24,400,000	2.6	
	NBF虎ノ門ビル	13,337,000	13,673,159	19,700,000	2.1	
	興和西新橋ビルB棟	13,217,000	12,128,618	21,700,000	2.3	
	第2新日鐵ビル	12,614,118	11,693,318	15,680,000	1.7	
	NBF ALLIANCE	9,126,000	9,496,729	11,600,000	1.2	
	四谷メディカルビル	8,800,000	8,600,141	9,190,000	1.0	
	渋谷ガーデンフロント	8,700,000	8,334,604	17,700,000	1.9	
	NBF渋谷イースト	8,000,000	8,196,192	8,080,000	0.9	
	NBF芝公園ビル	6,770,000	6,771,641	9,180,000	1.0	
	NBF高輪ビル	6,667,200	6,300,063	9,080,000	1.0	
	NBF赤坂山王スクエア	6,250,000	6,267,390	8,690,000	0.9	
	住友電設ビル	5,365,000	4,823,038	6,740,000	0.7	
	NBF東銀座スクエア	5,200,000	5,034,726	7,850,000	0.8	
	NBF小川町ビルディング	4,940,000	4,953,972	6,460,000	0.7	
	NBF池袋タワー	4,695,000	4,518,738	6,230,000	0.7	
	NBF池袋シティビル	4,428,000	4,469,414	5,840,000	0.6	
NBF須田町ヴェルデビル	3,280,000	3,388,424	4,490,000	0.5		
NBF恵比寿南ビル	1,000,000	1,022,983	1,540,000	0.2		
小計	445,138,112	421,922,400	604,450,000	-		
東京周辺都市部	中野坂上サンブライトツイン	40,750,488	39,795,210	40,500,000	4.3	23.6
	NBF豊洲キャナルフロント	35,200,000	33,742,348	40,200,000	4.3	
	NBF豊洲ガーデンフロント	25,018,000	25,376,467	32,500,000	3.5	
	新川崎三井ビルディング	20,300,000	19,483,180	21,900,000	2.3	
	横浜STビル	13,529,300	12,592,976	21,700,000	2.3	
	パレール三井ビルディング	3,800,000	3,309,984	4,490,000	0.5	
	NBF厚木ビル	2,300,000	2,146,520	2,540,000	0.3	
	つくば三井ビルディング	8,875,500	7,533,048	9,650,000	1.0	
	NBF宇都宮ビル	2,435,000	2,523,219	2,830,000	0.3	
	シーノ大宮ノースウィング	16,816,345	15,900,781	22,800,000	2.4	
	NBF浦和ビル	2,000,000	1,938,278	2,200,000	0.2	
	新浦安センタービルディング	15,700,000	15,854,922	16,000,000	1.7	
	NBF松戸ビル	2,455,000	2,275,123	2,760,000	0.3	
	小計	189,179,633	182,472,062	220,070,000	-	

地域区分	物件名称	取得価格 (千円)	貸借対照表 計上額 (千円)	価格（不動産 鑑定評価額） (千円)	投資比率 (%)	地域区分毎の 投資比率(%)
地方都市部	札幌エルプラザ	4,404,405	4,127,151	6,860,000	0.7	11.6
	NBF札幌南二条ビル	1,870,300	1,740,602	1,820,000	0.2	
	NBF仙台本町ビル	3,566,000	3,699,490	4,150,000	0.4	
	NBFユニックスビル	4,028,900	3,307,073	4,050,000	0.4	
	NBF新潟テレコムビル	3,957,500	3,685,196	4,350,000	0.5	
	NBF名古屋広小路ビル	7,232,000	7,365,415	9,280,000	1.0	
	アクア堂島NBFタワー	17,810,000	16,957,842	24,800,000	2.7	
	信濃橋三井ビルディング	14,400,000	11,773,030	15,700,000	1.7	
	サンマリオンNBFタワー	10,500,000	8,965,548	11,100,000	1.2	
	堺筋本町センタービル	6,500,000	6,303,444	7,880,000	0.8	
	NBF堺東ビル	2,227,200	2,011,952	2,330,000	0.2	
	アクア堂島東館	1,914,000	1,844,392	2,490,000	0.3	
	NBF四条鳥丸ビル	1,627,000	1,386,455	1,850,000	0.2	
	NBF広島立町ビル	2,930,000	2,960,018	3,140,000	0.3	
	広島袋町ビルディング	835,000	751,351	951,000	0.1	
	NBF博多祇園ビル	2,629,000	2,339,686	2,800,000	0.3	
	NBF熊本ビル	4,500,000	4,648,731	4,520,000	0.5	
	小計	90,931,305	83,867,383	108,071,000	-	
	ポートフォリオ合計（58棟）	725,249,050	688,261,845	932,591,000	100.0	

- (注) 1. 区分所有物件及び共有物件については、それぞれ本投資法人の持分に関する取得価格、貸借対照表計上額及び価格(不動産鑑定評価額)です。
2. 上記の「価格」は、平成20年6月30日を価格時点とする(株)谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定(株)または財団法人日本不動産研究所作成の不動産鑑定評価書に基づいています。不動産鑑定評価においては、テナント入居中という現況を踏まえ、積算価格を検証手段として、全て収益価格での不動産鑑定評価額を決定しております。各物件における不動産鑑定評価書を作成した不動産鑑定機関は以下のとおりです。

不動産鑑定機関	物件名称
株式会社谷澤総合鑑定所	芝NBFタワー、NBFプラチナタワー、NBF日本橋室町センタービル、中目黒GTタワー、新宿三井ビルディング二号館、GSKビル、興和西新橋ビルB棟、第2新日鐵ビル、渋谷ガーデンフロント、NBF高輪ビル、住友電設ビル、NBF須田町ヴェルデビル、横浜STビル、つくば三井ビルディング、シーノ大宮ノースウィング、NBF松戸ビル、札幌エルプラザ、NBF札幌南二条ビル、NBF仙台本町ビル、NBFユニックスビル、NBF新潟テレコムビル、サンマリオンNBFタワー、NBF堺東ビル、NBF四条鳥丸ビル、NBF広島立町ビル、広島袋町ビルディング、NBF博多祇園ビル
大和不動産鑑定株式会社	大和生命ビル、西新宿三井ビルディング、ゲートシティ大崎、虎ノ門琴平タワー、NBF銀座通りビル、NBF虎ノ門ビル、NBF ALLIANCE、四谷メディカルビル、NBF渋谷イースト、NBF芝公園ビル、NBF赤坂山王スクエア、NBF東銀座スクエア、NBF小川町ビルディング、NBF池袋タワー、NBF池袋シティビル、NBF恵比寿南ビル、中野坂上サンプライトツイン、NBF豊洲キャナルフロント、NBF豊洲ガーデンフロント、新川崎三井ビルディング、パレール三井ビルディング、NBF厚木ビル、NBF宇都宮ビル、NBF浦和ビル、新浦安センタービルディング、NBF名古屋広小路ビル、アクア堂島NBFタワー、信濃橋三井ビルディング、堺筋本町センタービル、アクア堂島東館
財団法人日本不動産研究所	NBF熊本ビル

3. 上記の「取得価格」は、本投資法人と売主の間の譲渡契約に表示された数値であり、取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税を除いております。
4. 上記の「貸借対照表計上額」は土地、建物、構築物、機械装置、工具器具備品もしくは信託が保有するこれらの資産及び無形固定資産（借地権、地上権、施設利用権など）と長期前払費用との合計の取得価額（取得にかかわる諸費用を含む）から減価償却累計額を控除した価額です。なお建設仮勘定及び本投資法人による差入敷金・保証金は上記の「貸借対照表計上額」に含めておりません。
5. 「西新宿三井ビルディング」の取得価格は平成14年9月30日及び平成18年4月24日の取得価格の合計額です。
6. 「虎ノ門琴平タワー」の取得価格は平成16年11月30日及び平成18年4月24日の取得価格の合計額です。
7. 「NBF日本橋室町センタービル」の取得価格は平成13年5月23日及び平成16年12月24日の取得価格の合計額です。
8. 「NBF須田町ヴェルデビル」の取得価格は平成15年12月25日及び平成19年6月11日の取得価格の合計額です。
9. 「中野坂上サンプライトツイン」の取得価格は平成14年2月1日、同年3月26日、平成19年3月23日及び平成

20年3月14日の取得価格の合計額です。

10. 「つくば三井ビルディング」の取得価格は平成13年5月23日及び平成15年3月28日の取得価格の合計額です。
11. 「中目黒GTタワー」の取得価格は平成15年2月3日、平成15年9月1日及び平成17年9月27日の取得価格の合計額です。
12. 「シーノ大宮ノースウィング」の取得価格は平成16年10月1日及び平成16年11月1日の取得価格の合計額です。
13. 「札幌エルプラザ」の取得価格は平成15年11月5日、平成16年3月5日、平成16年11月30日及び平成17年10月5日の取得価格の合計額です。
14. 「NBF名古屋広小路ビル」の取得価格は平成16年3月30日及び平成20年3月17日の取得価格の合計額です。
15. 投資比率及び地域区分毎の投資比率は価格（不動産鑑定評価額）合計に対する比率の小数点第2位を四捨五入して求めています。

② 投資不動産及び信託不動産の内容

A. テナント等の概要

本件不動産に関する賃貸状況の概要は次のとおりです。(平成20年6月30日現在)

地域	物件名称	第14期 総賃貸収入 (百万円)	総賃貸可能 面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	延べテナント数
東京都心部	大和生命ビル	1,984	27,640	27,013	97.7	60
	西新宿三井ビルディング	1,487	32,968	32,968	100.0 (99.0)	1 (24)
	芝NBFタワー	1,113	24,728	24,204	97.9	25
	NBFプラチナタワー	1,490	33,503	33,503	100.0	5
	ゲートシティ大崎	1,112	20,714	20,714	100.0 (99.9)	1 (64)
	虎ノ門琴平タワー	1,027	16,848	16,848	100.0 (100.0)	1 (21)
	NBF日本橋室町センタービル	927	16,306	16,306	100.0	14
	中目黒GTタワー	1,123	21,423	21,423	100.0 (100.0)	1 (18)
	NBF銀座通りビル	-	3,440	3,440	100.0	1
	新宿三井ビルディング二号館	727	14,921	14,603	97.9	42
	GSKビル	-	20,426	20,426	100.0	1
	NBF虎ノ門ビル	565	10,123	10,004	98.8	11
	興和西新橋ビルB棟	-	10,088	10,088	100.0 (100.0)	3 (16)
	第2新日鐵ビル	-	17,338	17,338	100.0 (99.3)	2 (34)
	NBF ALLIANCE	287	4,043	3,066	75.8	7
	四谷メディカルビル	273	7,450	7,450	100.0 (86.5)	1 (36)
	渋谷ガーデンフロント	-	8,258	8,258	100.0	1
	NBF渋谷イースト	203	4,993	4,993	100.0	5
	NBF芝公園ビル	344	7,087	7,087	100.0 (100.0)	7 (18)
	NBF高輪ビル	341	10,473	10,458	99.9	5
	NBF赤坂山王スクエア	263	5,258	5,258	100.0	7
	住友電設ビル	-	5,991	5,991	100.0	1
	NBF東銀座スクエア	251	4,871	4,871	100.0	8
	NBF小川町ビルディング	205	4,805	4,805	100.0 (100.0)	1 (10)
NBF池袋タワー	238	5,656	5,656	100.0	13	
NBF池袋シティビル	195	5,127	5,127	100.0	12	
NBF須田町ヴェルデビル	109	2,971	2,971	100.0	3	
NBF恵比寿南ビル	62	1,595	1,595	100.0	3	
東京周辺都市部	中野坂上サンブライトツイン	1,195	32,082	32,082	100.0	8
	NBF豊洲キャナルフロント	1,143	36,668	36,506	99.6	8
	NBF豊洲ガーデンフロント	580	28,330	28,330	100.0	3
	新川崎三井ビルディング	986	27,924	27,924	100.0 (100.0)	1 (17)
	横浜STビル	773	20,069	19,400	96.7	86
	パレール三井ビルディング	300	12,545	12,545	100.0 (85.7)	1 (30)
	NBF厚木ビル	139	5,230	5,230	100.0	19
	つくば三井ビルディング	509	16,755	15,738	93.9	69
	NBF宇都宮ビル	146	6,197	6,022	97.2	35
	シーノ大宮ノースウィング	789	20,698	20,698	100.0	35
	NBF浦和ビル	114	3,455	3,455	100.0	14
	新浦安センタービルディング	358	22,789	21,987	96.5	40
	NBF松戸ビル	120	4,770	4,166	87.3	22

地域	物件名称	第14期 総賃貸収入 (百万円)	総賃貸可能 面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	延べテナント数
地方都市部	札幌エルプラザ	326	11,396	11,396	100.0	12
	NBF札幌南二条ビル	105	5,351	5,351	100.0	5
	NBF仙台本町ビル	208	7,539	7,415	98.4	9
	NBFユニックスビル	272	13,479	11,450	84.9	51
	NBF新潟テレコムビル	237	10,214	8,504	83.3	34
	NBF名古屋広小路ビル	244	9,890	7,705	77.9	11
	アクア堂島NBFタワー	831	21,917	20,515	93.6	39
	信濃橋三井ビルディング	730	25,237	25,237	100.0 (99.3)	1 (57)
	サンマリオンNBFタワー	453	14,954	14,193	94.9	29
	堺筋本町センタービル	342	11,438	10,990	96.1	44
	NBF堺東ビル	129	5,308	5,121	96.5	20
	アクア堂島東館	121	3,243	3,150	97.1	21
	NBF四条烏丸ビル	99	3,931	3,626	92.2	17
	NBF広島立町ビル	142	5,612	5,060	90.2	25
	広島袋町ビルディング	40	1,309	1,283	98.0	16
	NBF博多祇園ビル	155	5,416	5,416	100.0	8
NBF熊本ビル	46	7,913	4,041	51.1	6	
合計		29,005	750,701	730,995	97.4 (96.9)	931 (1,255)

なお、下記2物件については、第14期におきまして譲渡しておりますが、第14期中の総賃貸収入は下記の通りとなります。

物件名称	第14期 総賃貸収入 (百万円)	譲渡時期
大同生命大宮ビル	108	平成20年6月20日譲渡
NBF谷町ビル	-	平成20年6月20日譲渡
小計	214	
第14期総賃貸収入合計	29,219	

- (注) 1. 上表の数値は、特段の記載がない限り、本投資法人または信託受託者を賃貸人とする賃貸借契約に関するものです(当該賃貸借契約に基づく転貸借契約を反映していません。)。以下の注書きにおいて「テナント」とは当該賃貸借契約の賃借人を意味します。
2. 上表の「第14期総賃貸収入」は各物件の営業収益の合計であり、百万円未満を切り捨てて表示しています。
3. 上表の「第14期総賃貸収入」が「-」となっている物件については、テナントとの賃貸借契約に記載された月額契約賃料が当該物件のすべてのテナントとの間の賃貸借契約に記載された月額契約賃料合計の80%以上を占めており、かかるテナントから月額契約賃料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. 上表の「総賃貸可能面積」とは、特段の記載がない限り、一定の時点における一体として使用されていると認められる土地に係る建物・施設における貸付が可能な事務所、店舗、倉庫及び住宅の合計面積(原則として共用部分等を除きますが、一棟貸等により共用部分等を含めて貸し付けている場合には当該面積を含みます。)のうち本投資法人の持分に相当するものとして算出された面積をいいます。
5. 上表の「総賃貸面積」とは、特段の記載がない限り、賃貸借契約において賃貸面積として記載されている面積のうち本投資法人の持分に相当する面積をいいます。
6. 上表の「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」はともに小数点未満を四捨五入しています。
7. 上表の「稼働率」とは、各物件の「総賃貸可能面積」に占める「総賃貸面積」の割合(小数点以下第2位を四捨五入)です。
8. 興和西新橋ビルB棟、第2新日鐵ビル、四谷メディカルビル及びNBF芝公園ビルは、テナントが転借人に転貸借(サブリース)を行っている物件であり、その住宅部分については、転借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動しうる賃貸借契約が締結されています。これらの物件の「稼働率」の括弧内には、「総賃貸可能面積」に対する、住宅部分の転借人に係る「総賃貸面積」及び住宅部分以外の「総賃貸面積」の合計が占める割合を記載しています。また、これらの物件の「延べテナント数」の括弧内には、住宅部分にかかる転借人及び住宅部分以外にかかるテナントの合計数を記載しています。
9. 西新宿三井ビルディング、ゲートシティ大崎、虎ノ門琴平タワー、中目黒G Tタワー、四谷メディカルビル、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及び信濃橋三井ビルディングは、テナントが転借人に転貸借(サブリース)を行っている物件であり、転借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動しうる賃貸借契約が締結されています。これらの物件の「稼働率」の括弧内には、「総賃貸可能面積」に対する、転借人に係る「総

賃貸面積」が占める割合を記載しています。また、これらの物件の「延べテナント数」の括弧内には、転借人の合計数を記載しています。

10. 上表の「延べテナント数」について、一のテナントが複数の賃貸借契約を締結している場合、同一物件については一のテナントとして、複数の物件にわたる場合は、複数のテナントとする方法で「延べテナント数」を算定しています。「延べテナント数」については、本投資法人が所有権（区分所有の場合には区分所有権）ではなく、持分（区分所有の場合には区分所有権に対する持分）を有する場合であっても、その持分にかかわらず、所有または区分所有の対象全体についての数値を記載しています。

B. 上位10テナントに関する情報

平成20年6月30日現在の賃貸面積ベースの上位10社は、以下の表のとおりです。

テナント名	賃貸物件	賃貸面積 (㎡)	契約満了日	全賃貸面積に占める賃貸面積の割合 (%)
1. 三井不動産㈱	西新宿三井ビルディング ゲートシティ大崎 虎ノ門琴平タワー 中目黒GTタワー 四谷メディカルビル 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	169,913	平成22年9月30日	23.2
2. 日本アイ・ビー・エム㈱	NBF豊洲キャナルフロント	28,184	平成21年12月31日	3.9
3. グラクソ・スミスクライン㈱	GSKビル NBFユニックスビル	20,515	平成20年10月31日	2.8
4. ㈱博報堂DYホールディングス	NBF豊洲ガーデンフロント	18,781	平成25年3月31日	2.6
5. アクサ生命保険㈱	NBFプラチナタワー つくば三井ビルディング	17,895	平成20年12月31日	2.4
6. 富士ゼロックス㈱	新宿三井ビルディング二号館 中野坂上サンブライトツイン	16,252	平成21年3月31日	2.2
7. 新日本製鐵㈱	第2新日鐵ビル	15,333	平成21年11月30日	2.1
8. ㈱日経BP	NBFプラチナタワー	13,135	平成21年11月30日	1.8
9. トランス・コスモス㈱	渋谷ガーデンフロント NBF札幌南二条ビル NBF名古屋広小路ビル	12,493	平成21年7月31日	1.7
10. ㈱整理回収機構	中野坂上サンブライトツイン NBF名古屋広小路ビル	8,569	平成22年6月30日	1.2

- (注) 1. 上表の数値は、本投資法人または信託受託者を賃貸人とする賃貸借契約に関するものです（当該賃貸借契約に基づく転貸借契約を反映していません。）。以下の注書きにおいて「テナント」とは当該賃貸借契約の賃借人を意味します。
2. 上表の「賃貸面積」は、特段の記載がない限り、賃貸借契約において賃貸面積として記載されている面積のうち本投資法人の持分に相当する面積をいいます。また、各テナントが本件不動産につき複数の賃貸借契約を締結している場合には、各賃貸借契約の賃貸面積の合計です。
3. 上表の「契約満了日」は、テナントが複数の賃貸借契約を結んでいる場合には、最も早く契約満了日が到来する賃貸借契約の契約満了日を記載しています。
4. 上表の「全賃貸面積に占める賃貸面積の割合」は平成20年6月30日時点で本投資法人が保有する本件不動産の全賃貸面積に対して各テナントの賃貸面積の占める割合（小数点第2位を四捨五入）です。
5. 上表のテナントとの賃貸借契約のうち定期賃貸借契約は、以下のとおりです。
 アクサ生命保険㈱（NBFプラチナタワー 契約満了日：平成22年11月30日）
 新日本製鐵㈱（第2新日鐵ビル 契約満了日：平成21年11月30日）
 ㈱日経BP（NBFプラチナタワー 契約満了日：平成21年11月30日）
 トランス・コスモス㈱（NBF札幌南二条ビル 契約満了日：平成21年10月31日）
6. グラクソ・スミスクライン㈱とのGSKビルに係る賃貸借契約の契約期間は、日本の一般の賃貸借契約に比して長期（契約満了日：平成22年9月30日）ですが、定期賃貸借契約ではありません。同賃貸借契約にはグラクソ・スミスクライン㈱のGSKビルに係る優先交渉権があり、賃貸人である信託受託者が、賃貸期間中、GSKビルを売却する場合には、まず賃借人であるグラクソ・スミスクライン㈱に対して売却を申し入れ、当該賃借人を最優先として交渉をすることになります。なお、賃貸人である信託受託者は売却の義務を負うものではありません。
7. トランス・コスモス㈱との渋谷ガーデンフロントに係る賃貸借契約の契約期間は、日本の一般の賃貸借契約に比して長期（契約満了日：平成21年9月30日）ですが、定期賃貸借契約ではありません。
8. ㈱博報堂DYホールディングスとのNBF豊洲ガーデンフロントに係る賃貸借契約の契約期間は、日本の一般の賃貸借契約に比して長期（契約満了日：平成25年3月31日）ですが、定期賃貸借契約ではありません。