



決算・運用状況のご報告
(資産運用報告)

第**15**期(平成20年12月期)
平成20年7月1日~平成20年12月31日

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

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。
 平素は日本ビルファンド投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。
 さて、本投資法人は、第15期(平成20年7月1日～平成20年12月31日)の決算を行い、計算書類(貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、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につきまして、平成21年2月13日開催の本投資法人役員会で承認されましたので、ここに決算並びに運用状況等の概要をご報告申し上げます。
 皆様には、引き続き変わらぬご理解とご支援を賜りますようお願い申し上げます。



前列左から：阿部定文、西山晃一
 後列左から：神山貞雄、西沢昭、深澤日出男、小松初男

- 執行役員 阿部 定文
- 執行役員 西山 晃一
- 監督役員 西沢 昭
- 監督役員 深澤 日出男
- 監督役員 小松 初男
- 監督役員 神山 貞雄

確定分配金

第15期(平成20年12月期)
 投資口1口当たり

22,252円

予想分配金

平成21年2月13日に行いました第15期決算発表において、
 第16期(平成21年6月期)の予想分配金について次のとおり
 発表しています。

第16期(平成21年6月期)投資口1口当たり

20,500円

投資主の皆様へ	2	I. 資産運用報告	32
決算ハイライト	4	II. 貸借対照表	51
NBFの特徴	6	III. 損益計算書	53
J-REITを取り巻く環境について	8	IV. 投資主資本等変動計算書	54
NBFの成長戦略		V. 注記表	55
外部成長の取組み	10	VI. 金銭の分配に係る計算書	62
内部成長の取組み	12	VII. 監査報告書	63
財務戦略の取組み	14	VIII. キャッシュ・フロー計算書	
ポートフォリオの状況		(参考情報)	64
充実したポートフォリオ	16	投資法人の基本的な仕組み	66
ポートフォリオ分布	18	資産運用会社の概要	67
ポートフォリオ一覧	20	投資主インフォメーション	68
NBFのポートフォリオ	22		

予想分配金は、一定の前提条件の下に算出した平成21年2月13日時点でのものです。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。また、本予想は分配金の額等を保証するものではありません。なお、予想数値は、平成21年2月13日付「平成20年12月期(平成20年7月1日～平成20年12月31日)決算短信」により公表した内容に基づき記載しています。(決算短信は本投資法人のホームページ等でもご覧いただけます。)



堅実な財務戦略をベースに、
バランスのよい外部成長と内部成長を
実現し、中長期的に安定した分配を
目指します。

日本ビルファンド投資法人 執行役員
日本ビルファンドマネジメント株式会社 代表取締役社長

西山 晃一

当期の概況

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)に上場した後、順調にトラックレコードを積み上げることができ、平成20年12月には第15期の決算を迎えることができました。

第15期(平成20年7月1日～12月31日)の運用実績は、営業収益31,218百万円、営業利益14,590百万円、当期純利益は12,060百万円となり、1口当たり分配金は22,252円と前期同様、好決算を発表することができました。

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60物件、資産規模7,623億円(取得価格ベース)、総賃貸可能面積763,658m²(231,006坪)、期末稼働率は96.8%となり、テナント総数は946となっています。

NBFを取り巻く環境

米国サブプライムローン問題に端を発した世界的な金融市場の混乱は、昨年9月のいわゆるリーマンショックにより、一層拍車がかかり、世界的な株式相場の低迷および实体经济への深刻な影響をもたらしました。

日本経済においても、個人消費の落ち込みに加え、円高などによる輸出企業を中心とした企業業績の下方修正など、景気の先行き不透明感が増しています。このような状況下、オフィスビルの賃貸市場においては、全国的に空室率は上昇傾向にあり、また高額物件を中心に新規募集賃料は弱含みになってきていますが、NBFが保有するオフィスビルは東京都心部を中心としたグレードの高いビルであり、またテナント動向を的確に把握し、適切な賃料設定を行うなどの運営を行った結果、業績への影響は限定的であったと認識しています。

内部成長

- 稼働率水準の維持
- マーケット環境に対応した賃料設定の実施
- 管理費などのコスト見直し

外部成長

- 優良物件への厳選投資
- 物件の入れ替え検討

財務戦略

- 保守的なLTV(総資産負債比率)水準の維持
- 返済期限を分散した長期固定金利での調達

コンプライアンス

- 規模拡大や社会的要請の変化に対応し、コンプライアンス・リスク管理態勢をさらに強化

また、不動産流通市場については、金融情勢の変化により、今後売却物件が増加していくものと思われませんが、NBFとしては優良物件への厳選投資を引き続き行っていく方針です。第15期においては2棟・合計371億円(取得価格の合計)の物件を取得しています。

以上のように、昨今の環境変化の中でも、NBFでは外部環境を的確にとらえ、引き続き堅実な財務戦略を維持しつつ、バランスのよい外部成長・内部成長を継続し、さらなる成長を実現しました。

第16期(平成21年6月期)の展開

第16期は、堅実な財務戦略をベースに引き続き環境の変化に対応できる強固なポートフォリオの構築を実現すべく、中長期的に優位性を失わない優良物件への厳選投資による外部成長を目指します。また、内部成長については、市場環境に即した柔軟な対応を行い、既存

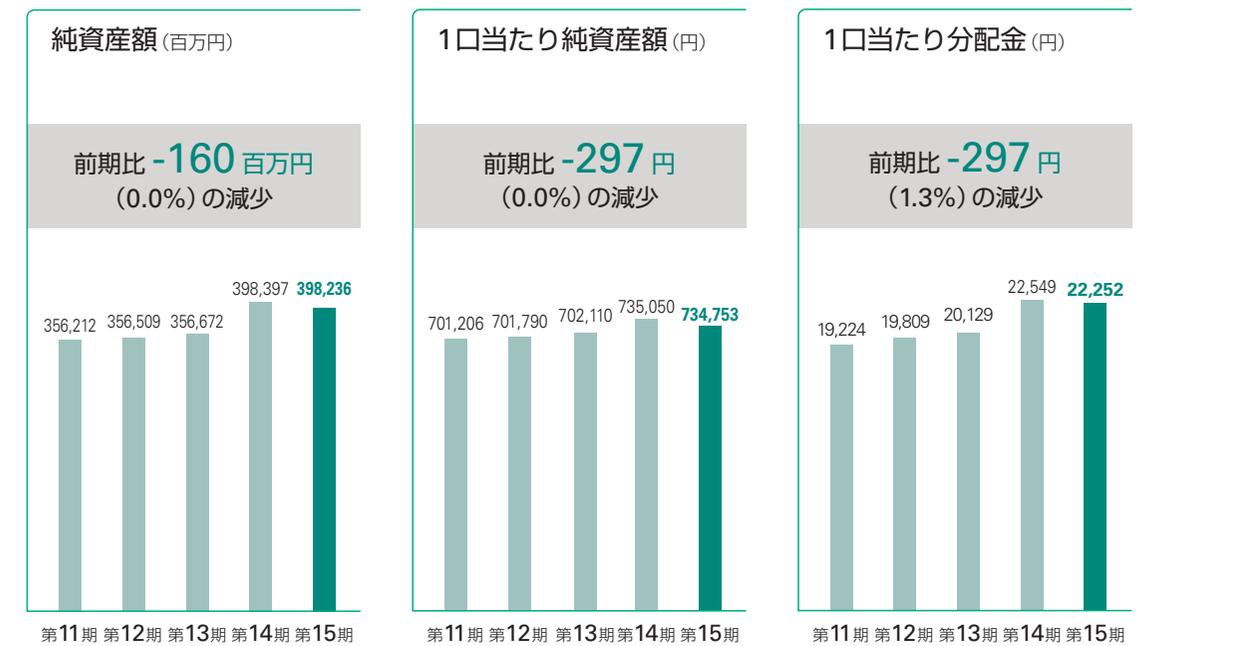
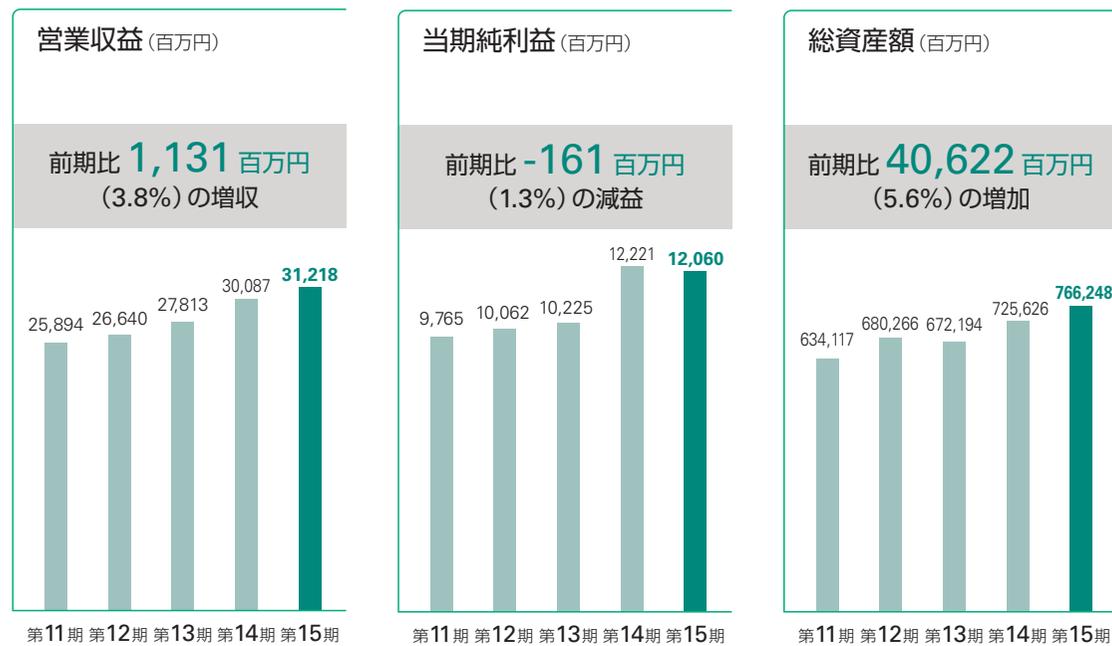
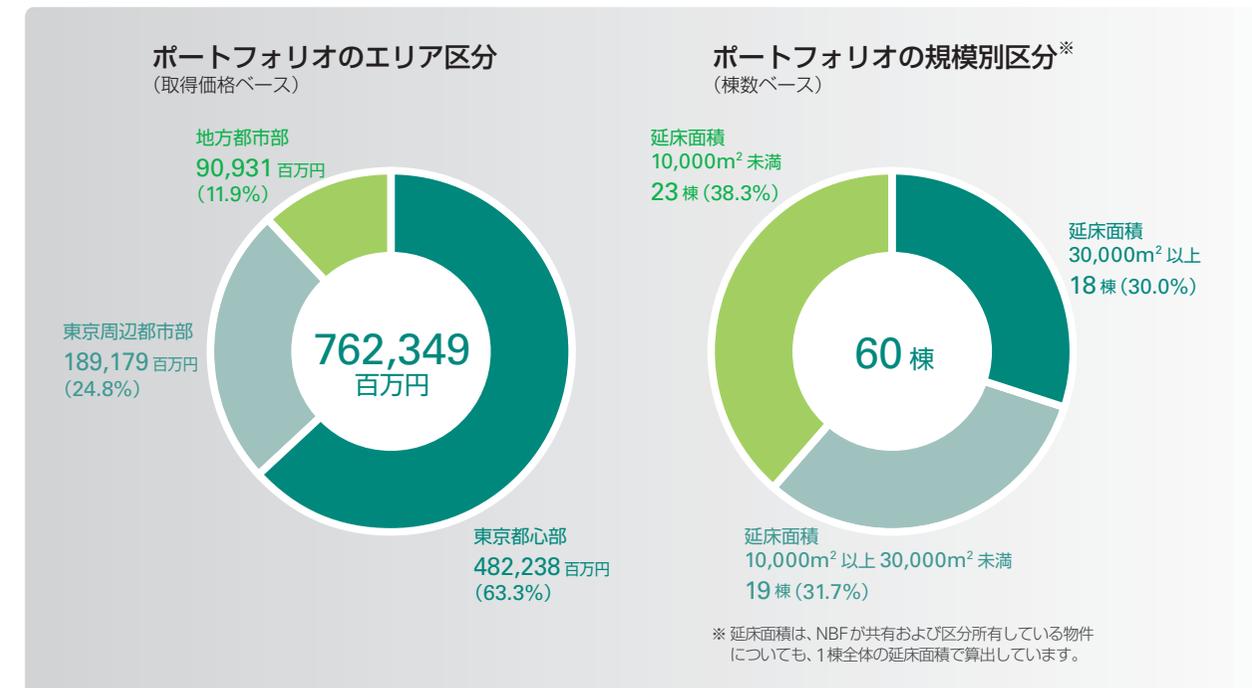
テナントの解約防止・空室の早期成約などによる収益の維持を図ります。

NBFでは「中期的に安定した分配」を目指しており、上記の取組みを踏まえ、第16期(平成21年6月期)の1口当たり分配金は20,500円、第17期(平成21年12月期)では1口当たり分配金は19,600円と予想しています。

NBFは、資産規模、収益力、運用体制といったさまざまな面でJ-REIT市場での確固たる地位を築いてきました。今後においても、国内最大のJ-REITとして、NBFブランドの一層の確立を図るとともに、運用開始以来培ってきた高い運用ノウハウと三井不動産(株)とのコラボレーションを最大限活用し、堅実な財務戦略をベースに、バランスのよい外部成長と内部成長を実現し、中長期的に安定した分配を目指していきます。

決算ハイライト

期 決算年月	第11期 平成18年12月	第12期 平成19年6月	第13期 平成19年12月	第14期 平成20年6月	第15期 平成20年12月	第16期(予想) 平成21年6月
営業収益(百万円)	25,894	26,640	27,813	30,087	31,218	30,658
当期純利益(百万円)	9,765	10,062	10,225	12,221	12,060	11,111
総資産額(百万円)	634,117	680,266	672,194	725,626	766,248	—
純資産額(百万円)	356,212	356,509	356,672	398,397	398,236	—
1口当たり純資産額(円)	701,206	701,790	702,110	735,050	734,753	—
1口当たり分配金(円)	19,224	19,809	20,129	22,549	22,252	20,500



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、15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7年以上が経過した現在、三井不動産(株)のノウハウを最大限に活用しながら、規模の優位性、充実したポートフォリオ、財務の安定性、利益分配など、さまざまな側面で確固たる地位を確立しています。

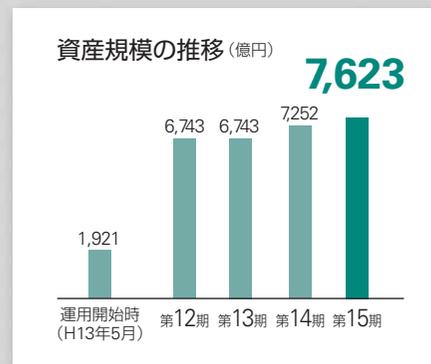
規模の優位性

資産規模(取得価格の合計)はJ-REIT最大の7,623億円*

投資口時価総額はJ-REIT最大の5,300億円*

NBFは、平成13年9月に我が国初の不動産投資法人として、東京証券取引所不動産投資信託市場に上場してから、着実にトラックレコードを積み上げ、資産規模および投資口時価総額においても日本最大規模のJ-REITとなっています。

※平成20年12月31日現在

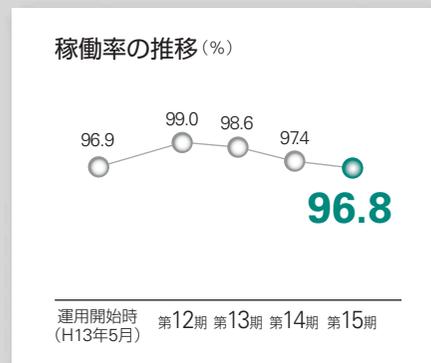


充実したポートフォリオ

オフィスビルへの投資に特化
東京都心部を中心に60物件を保有*
高稼働率の維持

NBFは、東京都心部の築浅大型オフィスビルを中心に競争力の高いポートフォリオを構築してきました。また運用面においては、高い稼働率を維持しており、第15期末の稼働率は96.8%となっています。

※平成20年12月31日現在



財務の安定性

LTV(総資産負債比率)は45.5%*
長期固定有利子負債比率は76.0%*

NBFは、保守的なLTV(総資産負債比率)水準を維持し、長期固定金利を基本とした有利子負債の調達を行っています。保守的な財務運営が評価され、主要格付機関から高い格付を取得しています。

※平成20年12月31日現在

格付の状況

スタンダード・アンド・プアーズ	A+
ムーディーズ・インベスターズ・サービス	A1
格付投資情報センター	AA

利益分配

第15期の1口当たり分配金は22,252円
上場以来、着実な利益分配を継続
上場からの1口当たり分配金の累計額*は271,000円

NBFは、上場以来着実な成長を遂げ、安定した利益分配を行ってきました。第15期の1口当たり分配金は22,252円となり、物件の売却益を除いたベースでは過去最高分配を達成しました。上場から第15期までの1口当たり分配金の累計額は、271,000円となっています。

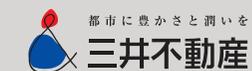
※上場後の第1期から第15期までの分配金を合計した額です。

1口当たり分配金

第15期	22,252円
上場からの累計額	271,000円

三井不動産(株)とのコラボレーション

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



我が国有数の不動産会社であり、高いテナントリーシング力、ビル運営管理能力を有する三井不動産(株)とのコラボレーションによる、バランスのよい外部成長と内部成長を図り、着実な成長を実現しています。

J-REITを取り巻く環境について

市場に減速感は見られるものの、NBFでは環境の変化に対応できる強固な経営基盤を構築し、中長期的に安定した分配を目指します。

景況感が一段と悪化していますが、J-REITへの影響をどのように認識していますか？

資金調達環境は悪化し、賃貸市場も弱含んで推移しています。

第15期は、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、その後のリーマンショックなどの影響により資金調達環境が悪化したことなどから、不動産業界においては大型の破綻が相次ぐとともに、J-REITでも初の破綻が発生しました。また、オフィスビル賃貸市場自体は、景気の減速感から企業のオフィス需要が減退し、弱含んで推移すると想定されます。

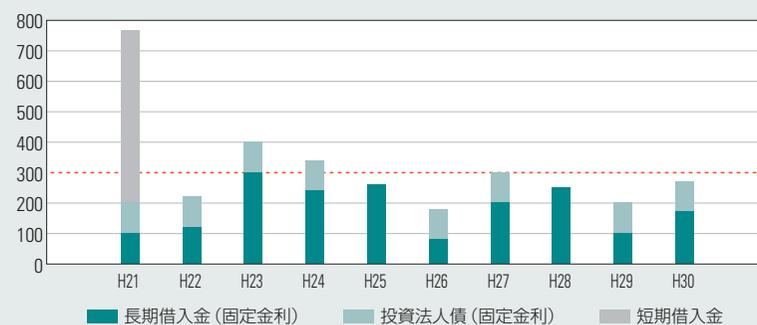
NBFの資金調達環境について教えてください。

金融機関の融資姿勢厳格化が鮮明になり、信用力の維持と借り換えリスク対応が重要となっています。

金融市場の混乱と株式相場の低迷を受け、金融機関の融資姿勢はこれまで以上に厳格になってきています。このような環境下で重要なことは、高い信用力の維持と借り換えリスクへの対応になります。NBFでは、保守的なLTV(総資産負債比率)の維持や長期固定金利での調達を主軸とするなど財務の安定性を重視した運営を継続しており、格付機関から高い格付を取得しています。この結果、取引金融機関からの評価も変わらず、借入金利を含め、調達状況に大きな変化はありません。さらに、借入金の返済期限の分散を図り、総額300億円・期間3年のコミットメントライン*を設定することによって借り換えリスクの低減を図るなど、強固な財務基盤を構築しています。

※コミットメントライン：金融機関が顧客に対して、一定期間にわたり一定の融資枠を設定・維持することをあらかじめ合意し、融資枠内であれば顧客の要請に基づき融資を実行することを確約する契約。マーケット環境の一時的な変化など、不測の事態への対応手段確保として用いられます。

有利子負債返済期限の分散状況(平成20年12月末)(億円)



経済環境のさらなる変化によって不動産流通市場にも変化が見られますか？

売却物件数は増加していますが、NBFでは引き続き優良物件への厳選投資を継続していきます。

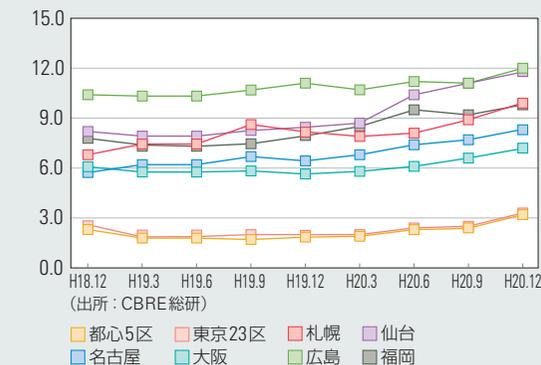
景気の後退に伴う企業業績の悪化や、金融機関の融資姿勢の厳格化など資金調達環境の変化を受け、売却物件の数は増加しています。NBFでは、長期的に競争力を失わない優良物件をターゲットとし、引き続き厳選投資を行っていきます。

オフィスビル賃貸市場の変化について教えてください。

空室率は上昇傾向にありますが、NBFの主要投資エリアである東京都心部については、引き続き低い水準が続いていくと思われます。

空室率については、景気後退により需給バランスが緩和され、全国的に上昇の傾向にありますが、NBFの主要投資エリアである東京都心部では、引き続き低い水準を維持しています。また、物件間の格差も見られ始め、安定的なオフィスビル運用を継続するためには、競争力のある優良物件を保有することが今まで以上に重要になってきました。このような環境の中、平成20年12月末現在のNBFの稼働率は96.8%と引き続き高いレベルを維持しています。賃料については、新築物件での募集賃料に下落傾向が見られますが、東京都心部では引き続き高い水準を維持しているとともに、今後2~3年のオフィスビル新規供給見通しが限定的であることから、競争力の高いNBFの保有物件については、相対的な優位性を維持しながら底堅く推移するものと思われます。

主要都市の空室率の推移(%)



東京23区平均募集賃料の推移(円/坪)



NBFの成長戦略

外部成長の取組み

環境の変化を好機ととらえ、これまでに築き上げてきたさまざまな取得ノウハウを駆使し、着実な外部成長を実現していきます。

基本方針

市場の環境変化に対応できる強固なポートフォリオの構築を目指します。

不動産流通市場は、金融市場の混乱の影響を受け調整局面にありますが、同時に優良物件取得のチャンスでもあります。

NBFでは、引き続き単なる資産規模の拡大のみを追求するのではなく、中長期的に優位性を失わない優良な資産の取得を通じて、市場の環境変化に対応できる強固なポートフォリオを構築していきます。

有力情報チャネル・多様な取得方法の活用 ~三井不動産(株)とのコラボレーション~

強固なポートフォリオの構築に向け、さまざまな取得ノウハウを駆使していきます。

NBFではこれまで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の活用、開発型物件への取り組み、既保有物件の増築・追加取得・隣地取得など様々な取得ノウハウを築き上げてきました。今後も、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し、質の高い資産の取得を通じたポートフォリオの強化を推進します。

三井不動産グループの情報チャネルの活用

芝公園高橋ビル

東京都港区芝公園一丁目8番12号

取得価格 6,100百万円

平成20年7月取得

交通利便性の高さと同環境の良さなどからテナントニーズの高い浜松町・芝公園ビジネスエリアの中で、大門通りに面した緑豊かな環境に立地します。本物件は、御影石張りの外観などグレードの高い意匠と、競争力のあるスペックを有しています。



三井不動産グループの情報チャネルの活用



NBF南青山ビル

東京都港区南青山三丁目1番31号

取得価格 31,000百万円

平成20年8月取得

日本を代表する高級商業エリアである表参道・青山エリアは、オフィスに関しても、アパレル・ファッションブランドなどイメージを重視する企業のニーズが高く、オフィスの集積も進んでいる地域です。本物件はその南青山に立地し、視認性及び交通利便性に優れ、また御影石張りの外壁、吹抜けのピロティによるエントランスなど高級感のある外観と、競争力のあるスペックを有しています。

開発型案件の取得

(仮称) 駿河台プロジェクト

東京都千代田区神田駿河台二丁目3番11他(地番)

取得価格 20,840百万円

平成21年4月取得予定



神田駿河台周辺は、都心オフィスの立地としてのポテンシャルが高く、大型オフィスの集積が進んでおり、また複数路線が利用可能な交通利便性に優れたエリアです。本物件は、JR中央・総武線「御茶ノ水」駅至近に立地し、最新スペックで計画されており、当該エリアにおけるプライムビルとなることが期待できます。

(仮称) 東上野四丁目ビル

東京都台東区東上野四丁目38番2

取得価格 11,175百万円

平成22年4月取得予定



東京の北の玄関口であり、都内有数の商業地でもある上野エリアの中でも、グレードの高いオフィスビルが点在する東上野に立地する本物件は、最新のスペックで計画されており、当該エリアにおいて高い優位性を発揮することが見込まれます。

内部成長の取組み

市場環境に即した的確な運営を行い、収益の維持を図ります。

基本方針

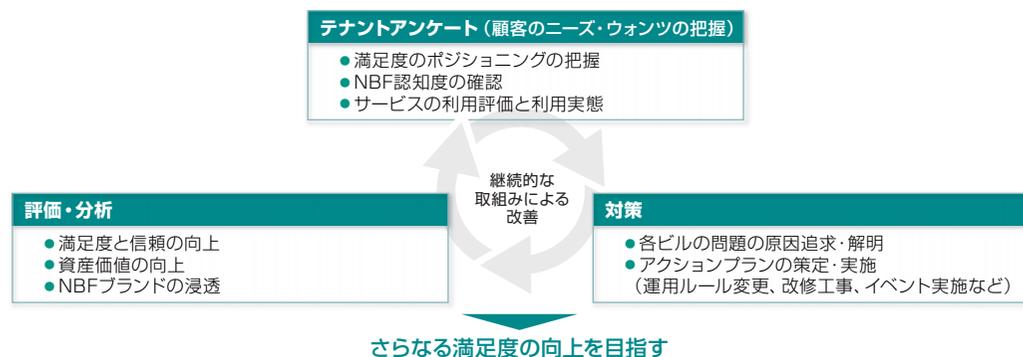
稼働率を維持することによって、安定的な収益確保に努めます。

全国的に空室率の上昇傾向が見られる中、NBFではテナントとの継続的なコミュニケーションを通じた信頼関係の構築ならびにNBFブランドの価値向上を図り、既存テナントの解約防止などにより稼働率を維持することによって、安定的な収益確保に努めます。

稼働率維持への取組み

テナントアンケートをベースに、戦略的にテナント満足度および信頼関係向上の取組みを行っています。

NBFでは、稼働率の維持に向け、定期的にテナントアンケートを実施しています。アンケート結果からテナント満足度を把握し、問題があれば具体的な施策に反映し、テナント満足度・テナントとの信頼関係の向上を図るとともに、資産価値を向上し、長期安定運用を目指していきます。



【具体的な取組み】

当期においても、以前から人気の高いNBFコンサートをはじめ、展示物キャラバンの実施や七夕装飾など、さまざまなテナントニーズに応え、好評を得ました。



夜の特別コンサート
(NBF豊洲キャナルフロント)



展示物キャラバン
(芝NBFタワー)



七夕装飾設置例
(NBF芝公園ビル)

物件競争力向上の取組み

戦略的なリニューアル投資により、物件競争力の維持・向上を目指します。

オフィスビル賃貸市場における平均募集賃料の上昇傾向にも頭打ち感が強まる中、保有物件の稼働率維持・向上は事業運営上の重要な課題となります。

このためNBFでは、物件の競争力を高めるため、戦略的にリニューアル投資を行っています。

リニューアルにあたっては、テナントアンケートの結果などを綿密かつ総合的に分析し、明確なコンセプトを設定するなど、実効性のある効率的な投資を徹底しています。

横浜STビル：外構リニューアル工事

コンセプト 「施設の顔」から「街の顔」へ

- ・オープンスペースの活用 ～人を呼び込み、人々が集う空間へ～
- ・素材の質感で上質感を創る ～石を基本とした構成にし、アクセントとしてウッドデッキやガラスを使用～



リニューアル前

建物裏面広場

リニューアル後

- 植栽により閉ざされた空間をオープンスペースに変更
- 直線と広い面による展開とし、周辺環境と区分



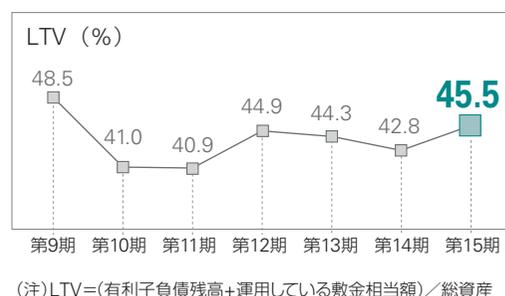
財務戦略の取組み

引き続き堅実な財務運営を行い、将来の金利上昇にも対応できる安定した財務体質を確保していきます。

NBFの財務戦略

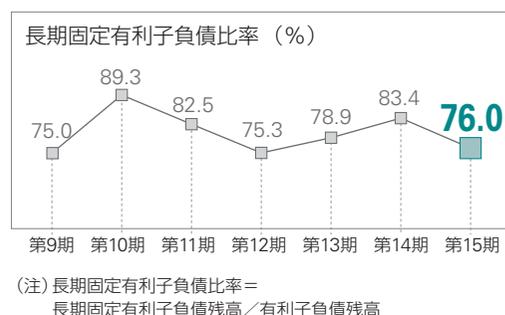
保守的なLTV（総資産負債比率）水準を維持しています。

第15期末のLTVは45.5%と、保守的な水準を維持しています。NBFでは、LTV40%~50%をターゲットとしており、最大60%を上限の目処としています。今後も、保守的なLTV水準を保ち、安定的な財務基盤を築いていきます。

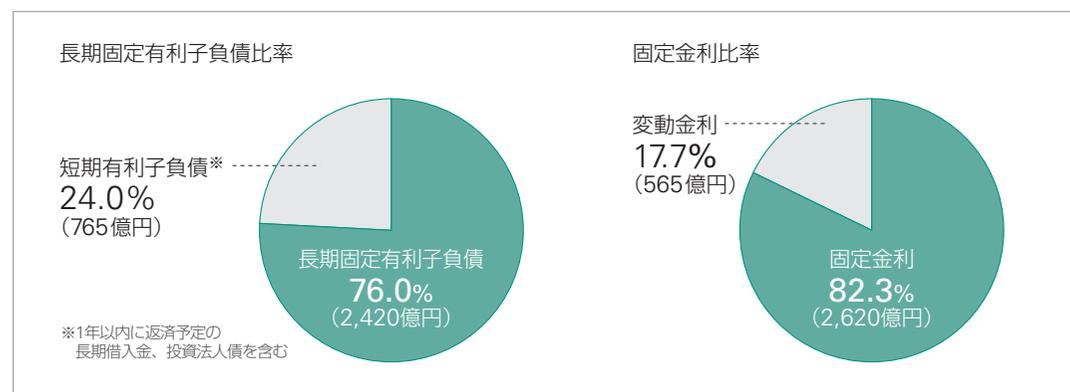


長期固定金利を基本とした有利子負債の調達を行っています。

有利子負債に占める長期固定金利借入の比率を高め、安定した財務基盤で金利上昇リスクに備えています。NBFでは、原則として長期固定有利子負債比率80%~90%を目指しています。



有利子負債（借入金+投資法人債）の内訳（平成20年12月末現在）



良好な格付の維持

安定的な財務基盤が評価され、高い格付を維持しています。

NBFは、主要格付機関から高い格付を取得しています。今後も保守的な財務運営を継続し、良好な格付の維持に努めていきます。

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

投資法人債の発行

高い格付を背景に、着実な資金調達を実現しています。

NBFは、現在までに10回の投資法人債の発行を行っています。平成20年12月31日現在における発行残高は800億円となっています。発行済投資法人債の詳細は以下のとおりです。

発行済投資法人債

銘柄	公募・私募	発行年月日	償還期限	発行額	利率
第3回無担保投資法人債	私募	平成15年6月12日	平成30年6月12日(15年)	100億円	2.00%
第4回無担保投資法人債	私募	平成16年9月22日	平成21年9月22日(5年)	100億円	1.04%
第5回無担保投資法人債	私募	平成16年9月22日	平成23年9月22日(7年)	100億円	1.60%
第6回無担保投資法人債	公募	平成17年3月9日	平成22年3月9日(5年)	100億円	0.80%
第7回無担保投資法人債	公募	平成17年11月9日	平成27年11月9日(10年)	100億円	1.85%
第8回無担保投資法人債	公募	平成19年3月7日	平成24年3月7日(5年)	100億円	1.48%
第9回無担保投資法人債	公募	平成19年5月24日	平成26年5月23日(7年)	100億円	1.74%
第10回無担保投資法人債	公募	平成19年5月24日	平成29年5月24日(10年)	100億円	2.04%
合計				800億円	

第15期末時点の財務の状況

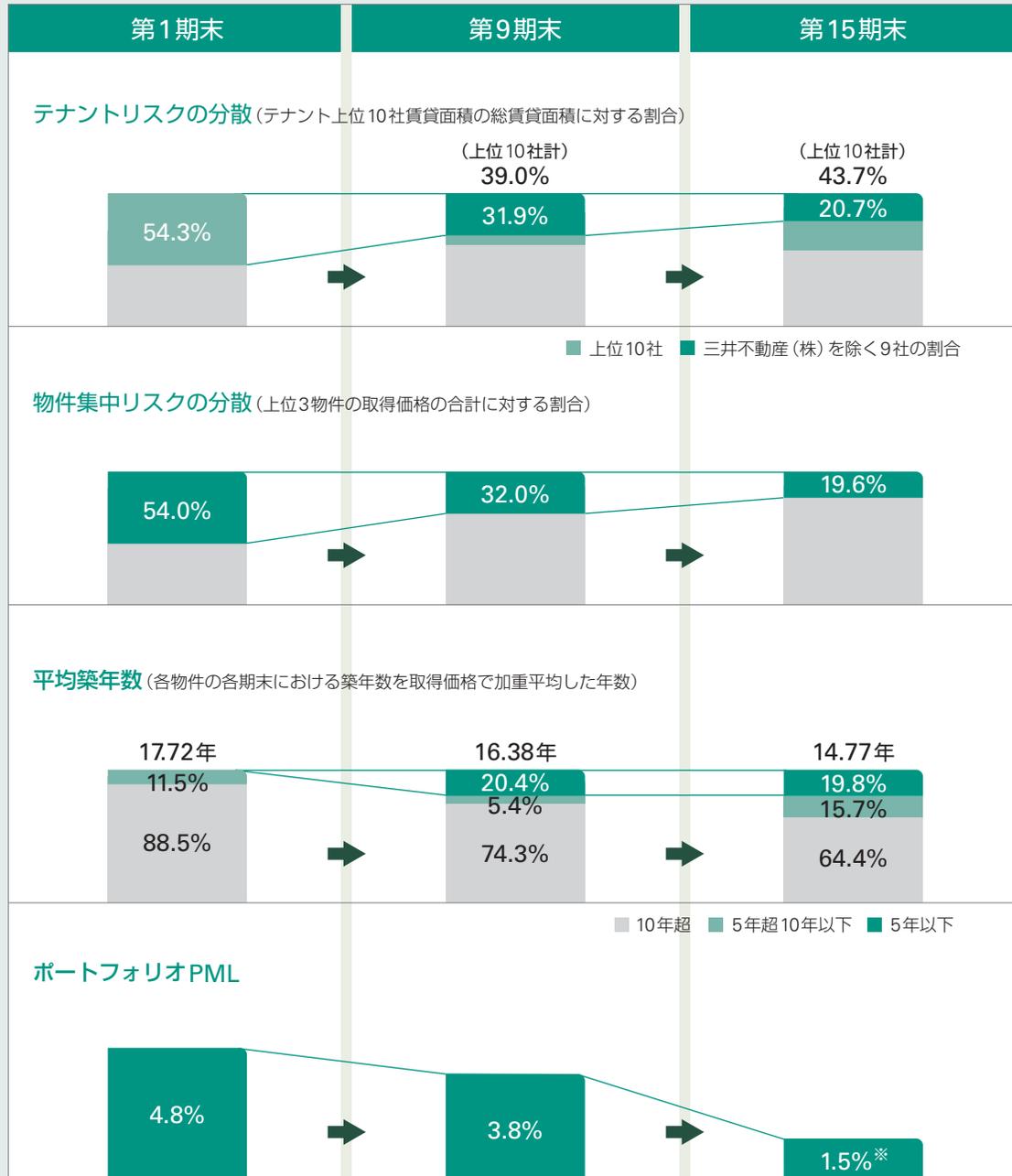
総資産負債比率	45.5%
有利子負債残高に対する長期固定有利子負債の比率	76.0%
長期有利子負債の平均残存年数	4.94年
平均調達コスト	1.58%
借入金融機関	25社
担保、保証の有無	無担保・無保証
コミットメントライン	総額300億円・期間3年の設定

ポートフォリオの状況

充実したポートフォリオ

ポートフォリオの質の推移

資産規模が拡大するとともに、第1期末・第9期末と第15期末を比較すると、より質の高いポートフォリオとなりました。

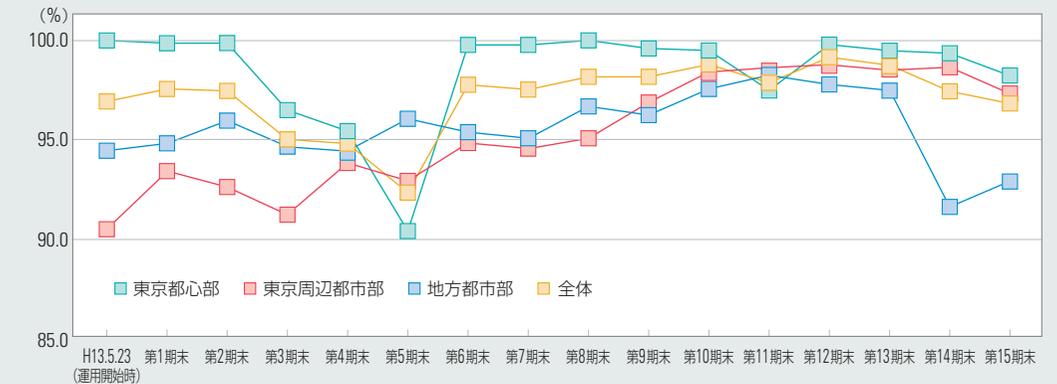


*平成19年2月から地震リスクの評価方法が変更されています。

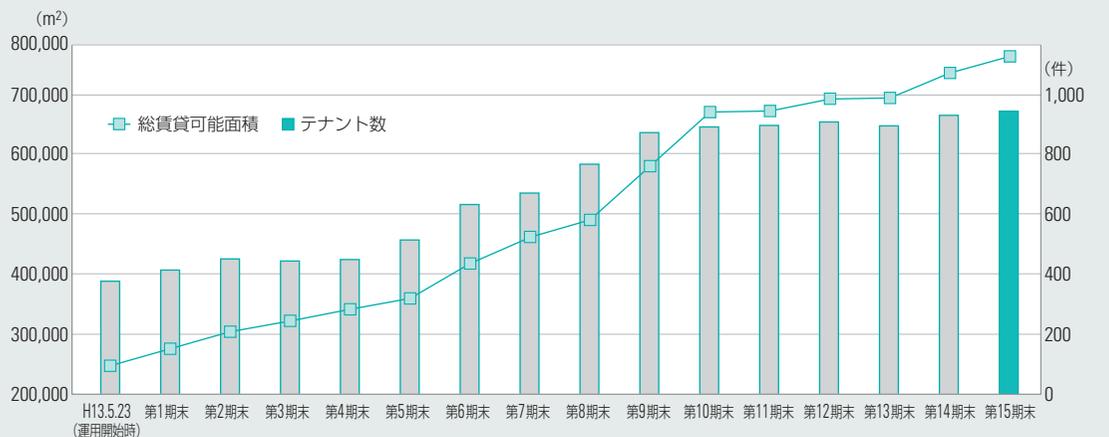
資産規模 (取得価格ベース)



稼働率



総賃貸可能面積・テナント数



ポートフォリオ分布



東京都心部

- | | | |
|------------------|-----------------|----------------------------------|
| ① 大和生命ビル | ⑪ 新宿三井ビルディング二号館 | ⑳ NBF高輪ビル |
| ② 西新宿三井ビルディング | ⑫ GSKビル | ㉑ NBF赤坂山王スクエア |
| ③ 芝NBFタワー | ⑬ NBF虎ノ門ビル | ㉒ 芝公園高橋ビル |
| ④ NBFプラチナタワー | ⑭ 興和西新橋ビルB棟 | ㉓ 住友電設ビル |
| ⑤ NBF南青山ビル | ⑮ 第2新日鐵ビル | ㉔ NBF東銀座スクエア |
| ⑥ ゲートシティ大崎 | ⑯ NBF ALLIANCE | ㉕ NBF小川町ビルディング |
| ⑦ 虎ノ門琴平タワー | ⑰ 四谷メディカルビル | ㉖ NBF池袋タワー |
| ⑧ NBF日本橋室町センタービル | ⑱ NBF渋谷イースト | ㉗ NBF池袋シティビル |
| ⑨ 中目黒GTタワー | ⑲ NBF渋谷イースト | ㉘ NBF須田町ヴェルデビル |
| ⑩ NBF銀座通りビル | ⑳ NBF芝公園ビル | ㉙ NBF恵比寿南ビル |
| | | ㉚ (仮称) 駿河台プロジェクト(平成21年4月30日取得予定) |

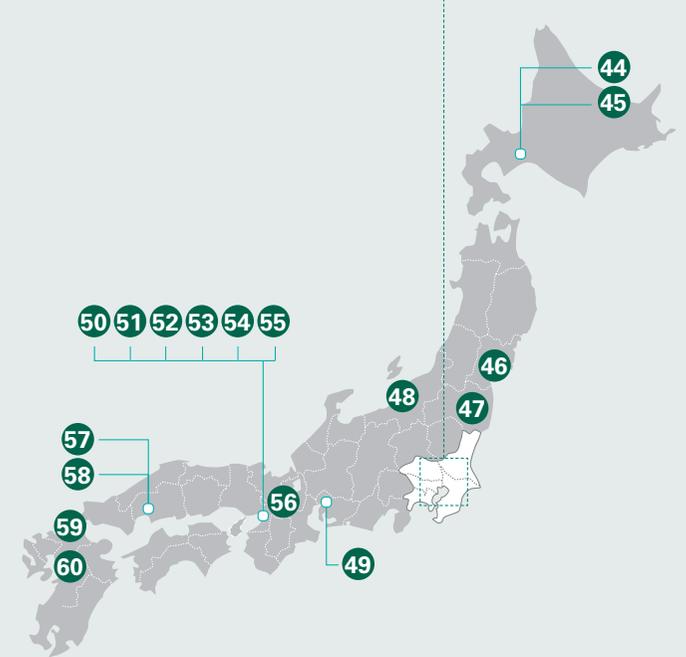


東京周辺都市部

- ③① 中野坂上サンブライトツイン
- ③② NBF豊洲キャナルフロント
- ③③ NBF豊洲ガーデンフロント
- ③④ 新川崎三井ビルディング
- ③⑤ 横浜STビル
- ③⑥ パレール三井ビルディング
- ③⑦ NBF厚木ビル
- ③⑧ つくば三井ビルディング
- ③⑨ NBF宇都宮ビル
- ④① シーン大宮ノースウィング
- ④② NBF浦和ビル
- ④③ 新浦安センタービルディング
- ④④ NBF松戸ビル
- ⑥② (仮称)東上野四丁目ビル(平成22年4月30日取得予定)

地方都市部

- ④④ 札幌エルプラザ
- ④⑤ NBF札幌南二条ビル
- ④⑥ NBF仙台本町ビル
- ④⑦ NBFユニックスビル
- ④⑧ NBF新潟テレコムビル
- ④⑨ NBF名古屋広小路ビル
- ⑤① アクア堂島NBFタワー
- ⑤② 信濃橋三井ビルディング
- ⑤③ サンマリオンNBFタワー
- ⑤④ 堺筋本町センタービル
- ⑤⑤ NBF堺東ビル
- ⑤⑥ アクア堂島東館
- ⑤⑦ NBF四条烏丸ビル
- ⑤⑧ NBF広島島丸ビル
- ⑤⑨ 広島袋町ビルディング
- ⑤⑩ NBF博多祇園ビル
- ⑥① NBF熊本ビル



ポートフォリオ一覧

東京都心部

番号	物件名称	所在地	賃貸可能面積(注1) (m ²)	取得年月	取得価格 (百万円)	投資比率
1	大和生命ビル	東京都千代田区内幸町一丁目	27,640	H17.10	63,500	8.3%
2	西新宿三井ビルディング(注2)	東京都新宿区西新宿六丁目	32,968	H14.9 H18.4	44,903	5.9%
3	芝NBFタワー	東京都港区芝大門一丁目	24,728	H13.7	32,000	4.2%
4	NBFプラチナタワー	東京都港区白金一丁目	33,503	H18.3	31,000	4.1%
5	NBF南青山ビル	東京都港区南青山三丁目	9,618	H20.8	31,000	4.1%
6	ゲートシティ大崎	東京都品川区大崎一丁目	20,714	H18.4	30,100	3.9%
7	虎ノ門琴平タワー	東京都港区虎ノ門一丁目	16,848	H16.11 H18.4	24,543	3.2%
8	NBF日本橋室町センタービル	東京都中央区日本橋室町三丁目	16,306	H13.5 H16.12	23,945	3.1%
9	中目黒GTタワー(注3)	東京都目黒区上目黒二丁目	21,423	H15.2 H15.9 H17.9	23,856	3.1%
10	NBF銀座通りビル	東京都中央区銀座五丁目	3,440	H19.4	17,000	2.2%
11	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	14,921	H13.5	16,285	2.1%
12	GSKビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目	20,426	H13.5	15,616	2.0%
13	NBF虎ノ門ビル	東京都港区西新橋一丁目	10,123	H16.6	13,337	1.7%
14	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	1.7%
15	第2新日鐵ビル	東京都中央区新川二丁目	17,338	H14.12	12,614	1.7%
16	NBF ALLIANCE	東京都港区南青山五丁目	4,043	H16.7	9,126	1.2%
17	四谷メディカルビル	東京都新宿区左門町	7,450	H17.8	8,800	1.2%
18	渋谷ガーデンフロント	東京都渋谷区渋谷三丁目	8,258	H16.2	8,700	1.1%
19	NBF渋谷イースト	東京都渋谷区渋谷三丁目	4,993	H20.1	8,000	1.0%
20	NBF芝公園ビル	東京都港区芝三丁目	7,087	H16.6	6,770	0.9%
21	NBF高輪ビル	東京都港区高輪一丁目	10,473	H13.5	6,667	0.9%
22	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	0.8%
23	芝公園高橋ビル	東京都港区芝公園一丁目	3,431	H20.7	6,100	0.8%
24	住友電設ビル	東京都港区三田三丁目	5,991	H13.5	5,365	0.7%
25	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	0.7%
26	NBF小川町ビルディング	東京都千代田区神田小川町一丁目	4,805	H17.9	4,940	0.6%
27	NBF池袋タワー	東京都豊島区東池袋一丁目	5,652	H16.6	4,695	0.6%
28	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	0.6%
29	NBF須田町ヴェルデビル	東京都千代田区神田須田町二丁目	2,971	H15.12 H19.6	3,280	0.4%
30	NBF恵比寿南ビル	東京都渋谷区恵比寿南一丁目	1,595	H16.5	1,000	0.1%
小計			362,088		482,238	63.3%

(注1) 賃貸可能面積については、NBFの保有部分について記載しており、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。

(注2) 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。

(注3) 当物件の一部を中目黒GTタワー共有床組合(民法第667条に規定する組合)に出資しています。

東京周辺都市部

番号	物件名称	所在地	賃貸可能面積(注1) (m ²)	取得年月	取得価格 (百万円)	投資比率
31	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	5.3%
32	NBF豊洲キャナルフロント	東京都江東区豊洲五丁目	36,668	H17.9	35,200	4.6%
33	NBF豊洲ガーデンフロント	東京都江東区豊洲五丁目	28,330	H20.3	25,018	3.3%
34	新川崎三井ビルディング	神奈川県川崎市幸区鹿島田	27,924	H18.3	20,300	2.7%
35	横浜STビル	神奈川県横浜市西区北幸一丁目	20,069	H13.5	13,529	1.8%
36	パレール三井ビルディング	神奈川県川崎市川崎区東田町	12,545	H18.4	3,800	0.5%
37	NBF厚木ビル	神奈川県厚木市中町二丁目	5,230	H16.5	2,300	0.3%
38	つくば三井ビルディング	茨城県つくば市竹園一丁目	16,755	H13.5 H15.3	8,875	1.2%
39	NBF宇都宮ビル	栃木県宇都宮市東宿郷三丁目	6,197	H17.3	2,435	0.3%
40	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	2.2%
41	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	0.3%
42	新浦安センタービルディング	千葉県浦安市入船一丁目	22,789	H20.3	15,700	2.1%
43	NBF松戸ビル	千葉県松戸市本町	4,770	H13.5	2,455	0.3%
小計			237,512		189,179	24.8%

地方都市部

番号	物件名称	所在地	賃貸可能面積(注1) (m ²)	取得年月	取得価格 (百万円)	投資比率
44	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	0.6%
45	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%
46	NBF仙台本町ビル	宮城県仙台市青葉区本町二丁目	7,539	H13.5	3,566	0.5%
47	NBFユニックスビル	福島県福島市栄町	13,390	H13.5	4,028	0.5%
48	NBF新潟テレコムビル	新潟県新潟市中央区万代四丁目	10,214	H13.5	3,957	0.5%
49	NBF名古屋広小路ビル	愛知県名古屋市中区栄二丁目	9,890	H16.3 H20.3	7,232	0.9%
50	アクア堂島NBFタワー	大阪府大阪市北区堂島浜一丁目	21,917	H16.9	17,810	2.3%
51	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	25,237	H18.4	14,400	1.9%
52	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	1.4%
53	堺筋本町センタービル	大阪府大阪市中央区本町二丁目	11,438	H17.3	6,500	0.9%
54	NBF堺東ビル	大阪府堺市堺区北瓦町一丁目	5,308	H13.5	2,227	0.3%
55	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	0.3%
56	NBF四条烏丸ビル	京都府京都市下京区 綾小路通烏丸西入童侍者町	3,931	H13.5	1,627	0.2%
57	NBF広島立町ビル	広島県広島市中区立町	5,612	H15.9	2,930	0.4%
58	広島袋町ビルディング	広島県広島市中区袋町	1,309	H15.11	835	0.1%
59	NBF博多祇園ビル	福岡県福岡市博多区祇園町	5,416	H13.5	2,629	0.3%
60	NBF熊本ビル	熊本県熊本市辛島町	7,913	H20.3	4,500	0.6%
小計			164,058		90,931	11.9%
ポートフォリオ合計			763,658		762,349	100.0%

NBFのポートフォリオ

第15期取得物件



5 NBF南青山ビル



23 芝公園高橋ビル

第16期以降取得予定物件



61 (仮称) 駿河台プロジェクト
(平成21年4月30日取得予定)



62 (仮称) 東上野四丁目ビル
(平成22年4月30日取得予定)

東京都心部



1 大和生命ビル



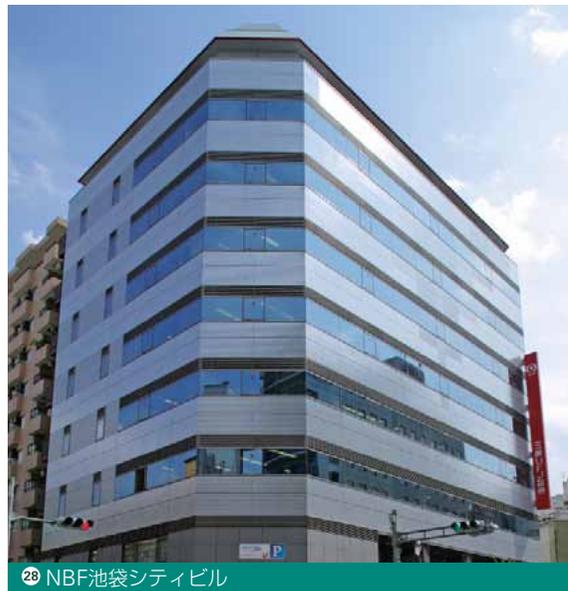
14 興和西新橋ビルB棟



2 西新宿三井ビルディング



6 ゲートシティ大崎



28 NBF池袋シティビル



7 虎ノ門琴平タワー



9 中目黒GTタワー



3 芝NBFタワー



19 NBF渋谷イースト



27 NBF池袋タワー



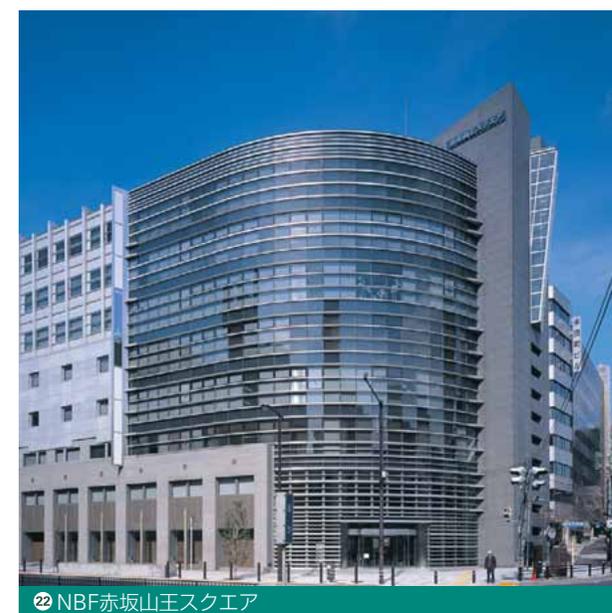
17 四谷メディカルビル



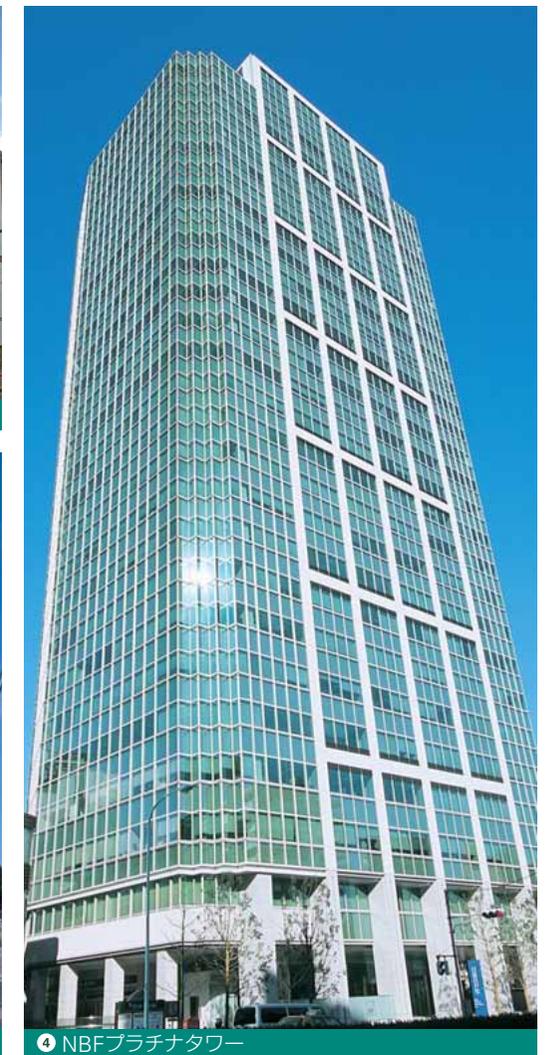
20 NBF芝公園ビル



26 NBF小川町ビルディング



22 NBF赤坂山王スクエア



4 NBFプラチナタワー



10 NBF銀座通りビル



8 NBF日本橋室町センタービル



11 新宿三井ビルディング二号館



16 NBF ALLIANCE



13 NBF虎ノ門ビル



15 第2新日鐵ビル



21 NBF高輪ビル



12 GSKビル



29 NBF須田町ヴェルデビル



25 NBF東銀座スクエア



18 渋谷ガーデンフロント



24 住友電設ビル



30 NBF恵比寿南ビル

東京周辺都市部



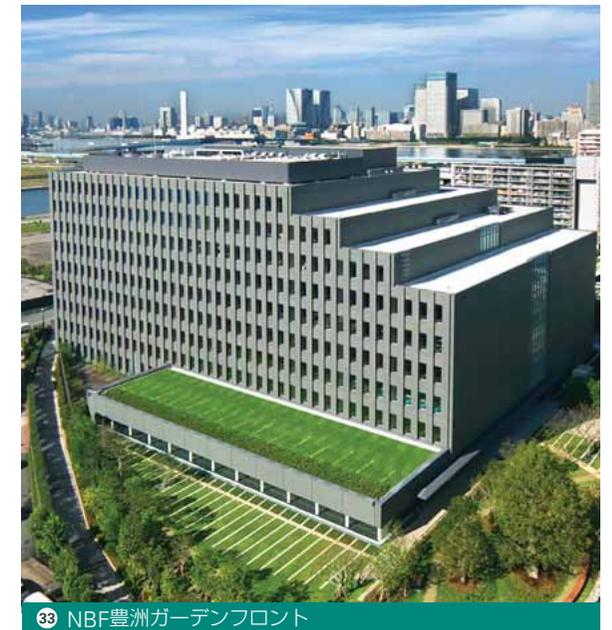
32 NBF豊洲チャンネルフロント



31 中野坂上サンブライトツイン



40 シーノ大宮ノースウイング



33 NBF豊洲ガーデンフロント



36 パレール三井ビルディング



43 NBF松戸ビル



41 NBF浦和ビル



39 NBF宇都宮ビル



35 横浜STビル



37 NBF厚木ビル



38 つくば三井ビルディング



42 新浦安センタービルディング



34 新川崎三井ビルディング

地方都市部



49 NBF名古屋広小路ビル



60 NBF熊本ビル



46 NBF仙台本町ビル



48 NBF新潟テレコムビル



56 NBF四条烏丸ビル



54 NBF堺東ビル



47 NBFユニックスビル



44 札幌エルプラザ



45 NBF札幌南二条ビル



52 サンマリオンNBFタワー



53 堺筋本町センタービル



※一番右のビルがアクア堂島東館です

50 アクア堂島NBFタワー

55 アクア堂島東館



58 広島袋町ビルディング



59 NBF博多祇園ビル



57 NBF広島立町ビル



51 信濃橋三井ビルディング

1. 投資法人の運用状況等の推移

回次 決算年月	単位	第11期 平成18年12月	第12期 平成19年6月	第13期 平成19年12月	第14期 平成20年6月	第15期 平成20年12月
営業収益	百万円	25,894	26,640	27,813	30,087	31,218
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(25,894)	(26,640)	(27,813)	(29,219)	(31,218)
営業費用	百万円	14,242	14,528	15,356	15,558	16,627
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(13,094)	(13,323)	(14,077)	(14,177)	(15,228)
営業利益	百万円	11,651	12,111	12,457	14,529	14,590
経常利益	百万円	9,766	10,063	10,226	12,222	12,061
当期純利益 (a)	百万円	9,765	10,062	10,225	12,221	12,060
総資産額 (b)	百万円	634,117	680,266	672,194	725,626	766,248
(対前期比)	%	(+0.1)	(+7.3)	(△1.2)	(+7.9)	(+5.6)
純資産額 (c)	百万円	356,212	356,509	356,672	398,397	398,236
(対前期比)	%	(△0.0)	(+0.1)	(+0.0)	(+11.7)	(△0.0)
出資総額	百万円	346,446	346,446	346,446	386,175	386,175
発行済投資口総数 (d)	口	508,000	508,000	508,000	542,000	542,000
1口当たり純資産額 (c) / (d)	円	701,206	701,790	702,110	735,050	734,753
分配総額 (e)	百万円	9,765	10,062	10,225	12,221	12,060
1口当たり分配金額 (e) / (d)	円	19,224	19,809	20,129	22,549	22,252
(うち1口当たり利益分配金額)	円	(19,224)	(19,809)	(20,129)	(22,549)	(22,252)
(うち1口当たり利益超過分配金額)	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率 (注2)	%	1.54 (3.08)	1.53 (3.06)	1.51 (3.02)	1.75 (3.50)	1.62 (3.23)
自己資本利益率 (注2)	%	2.74 (5.48)	2.82 (5.65)	2.87 (5.74)	3.24 (6.47)	3.03 (6.06)
自己資本比率 (対前期比増減) (c) / (b)	%	56.2 (△0.1)	52.4 (△3.8)	53.0 (+0.7)	54.9 (+1.8)	52.0 (△2.9)
配当性向 (注3) (e) / (a)	%	99.9	100.0	99.9	99.9	99.9
【その他参考情報】						
投資物件数 (注4)	件	55	56	56	58	60
テナント数 (注4)	件	892	910	897	931	946
総賃貸可能面積	m ²	670,513	692,222	692,286	750,701	763,658
期末稼働率 (注4)	%	97.8	99.0	98.6	97.4	96.8
当期減価償却費	百万円	4,987	5,124	5,168	5,276	5,356
当期資本的支出額	百万円	1,316	1,210	1,193	1,620	2,145
賃貸NOI (Net Operating Income) (注2)	百万円	17,787	18,442	18,904	20,317	21,345

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれておりません。

(注2) 記載した指標は以下の方法により算定しております。なお、月数により年換算した数値を () 内に併記しております。

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、記載未満の桁数を切捨てにより表示しております。

(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おります。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おります。

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) 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14期まで14回の利益分配を行ってまいりました。

(2) 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、米国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株式・為替市場の大幅な変動等が企業収益、設備投資及び個人消費等に影響を及ぼし、景気の後退感が強まりました。またオフィスビル賃貸市場におきまして、空室率は数年来低水準で推移してきましたが、国内景気の先行き不透明感が増す中、全般的に上昇傾向が見られました。不動産流通市場におきましても、金融機関の融資姿勢の慎重化等の資金調達環境の変化を受け、特に昨年9月の所謂リーマンショック以降、需給の緩和傾向が強まりました。

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強く、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・フローが安定的な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有力な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7月に「芝公園高橋ビル」(信託受益権、取得価格(以下同様。))61.0億円、平成20年8月に「NBF南青山ビル」(所有権、310.0億円)を取得し、同じく平成20年8月に「(仮称)東上野四丁目ビル」(区分所有権、111.7億円、平成22年4月引渡(予定))の取得を決定いたしました。

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、適切なマーケットの把握と賃料設定、及び既存テナントの賃料改定の実施等により収益力の一層の強化に努めました。

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60物件、投資額7,623億円(取得価格ベース)、総賃貸可能面積は76.3万m²(23.1万坪)、期末稼働率は96.8%(前期比0.6ポイントの下落)となり、テナント総数は946となっております。

(3) 資金調達の概要

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12月31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12月31日現在の運用している敷金相当額(預金見合いがない敷金相当額)は300億円となっております。

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45.5%、長期固定有利子負債比率(有利子負債残高における長期固定有利子負債残高の比率。以下同様。)は76.0%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

なお、上記発行登録書の期限到来に伴い、平成21年1月29日に、発行予定額2,000億円以内、発行予定期間を平成21年2月6日から平成23年2月5日とする発行登録書を提出しております。

I. 資産運用報告

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・サービス (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・インベスターズ・サービス・インク (Moody's)	発行体格付：A1 格付け見通し：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

なお、平成21年1月15日付で、ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インクより、格付け見通しをネガティブに変更した旨のニュースリリースが発表されています。

(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31,218百万円（前期比1,130百万円増、3.8%増）、不動産賃貸事業利益は、15,989百万円（前期比948百万円増、6.3%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、14,590百万円（前期比61百万円増、0.4%増）、経常利益は12,061百万円（前期比161百万円減、1.3%減）となりました。これは、当期に取得した2物件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等があった一方で、前期に計上した不動産売却益を当期は計上しなかったことが主な要因です。

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22,252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12,060百万円（前期比161百万円減、1.3%減）となりました。

3. 増資等の状況

当期において増資等は行っており、出資総額等の異動はありません。なお、前期以前の増資等の概要は以下のとおりです。

払込年月日	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13年3月15日	私募設立	200	200	100	100	(注1)
平成13年5月22日	私募増資	197,600	197,800	98,800	98,900	(注2)
平成13年9月7日	公募増資	82,900	280,700	49,999	148,899	(注3)
平成16年7月13日	公募増資	80,000	360,700	58,838	207,737	(注4)
平成16年8月10日	第三者割当増資	4,000	364,700	2,941	210,678	(注5)
平成17年8月10日	公募増資	58,000	422,700	51,491	262,170	(注6)
平成18年3月16日	公募増資	80,000	502,700	79,040	341,210	(注7)
平成18年3月29日	第三者割当増資	5,300	508,000	5,236	346,446	(注8)
平成20年2月4日	公募増資	31,800	539,800	37,158	383,605	(注9)
平成20年3月4日	第三者割当増資	2,200	542,000	2,570	386,175	(注10)

(注1) 1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

(注2) 1口当たり発行価格500,000円にて物件の取得資金の調達を目的とする私募投資口の追加発行を行い、運用を開始いたしました。

(注3) 1口当たり発行価格625,000円（引受価額603,125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する公募新投資口を発行いたしました。

(注4) 1口当たり発行価格759,500円（引受価額735,475円）にて、借入金の返済資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行いたしました。

(注5) 1口当たり発行価額735,475円にて、借入金の返済資金の調達等を目的とする第三者割当による新投資口を発行いたしました。

(注6) 1口当たり発行価格916,300円（引受価額887,782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する公募新投資口を発行いたしました。

(注7) 1口当たり発行価格1,019,200円（引受価額988,000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する公募新投資口を発行いたしました。

(注8) 1口当たり発行価額988,000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する第三者割当による新投資口を発行いたしました。

(注9) 1口当たり発行価格1,205,400円（引受価額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する公募新投資口を発行いたしました。

(注10) 1口当たり発行価額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する第三者割当による新投資口を発行いたしました。

【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する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11期 平成18年12月	第12期 平成19年6月	第13期 平成19年12月	第14期 平成20年6月	第15期 平成20年12月
最 高	1,580,000円	1,990,000円	1,790,000円	1,560,000円	1,330,000円
最 低	1,080,000円	1,550,000円	1,340,000円	1,070,000円	689,000円

4. 分配金等の実績

当期（第15期）の分配金は、1口当たり22,252円であり、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する法人税課税の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用を企図しており、当期末処分利益の概ね全額を分配することとしております。

期 計 算 期 間	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
	自 平成18年 7月 1日 至 平成18年12月31日	自 平成19年 1月 1日 至 平成19年 6月30日	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	自 平成20年 7月 1日 至 平成20年12月31日
当期末処分利益総額	9,766,001千円	10,063,002千円	10,225,654千円	12,221,797千円	12,060,899千円
利益留保額	209千円	30千円	122千円	239千円	315千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	9,765,792千円 (19,224円)	10,062,972千円 (19,809円)	10,225,532千円 (20,129円)	12,221,558千円 (22,549円)	12,060,584千円 (22,252円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	9,765,792千円 (19,224円)	10,062,972千円 (19,809円)	10,225,532千円 (20,129円)	12,221,558千円 (22,549円)	12,060,584千円 (22,252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、輸出・生産・企業収益・設備投資等の鈍化傾向が続くものと見られ、雇用・所得環境が厳しさを増す中、個人消費も弱含みで推移するものと思われ、世界的な金融不安の長期化や世界経済の一段の減速、株式・為替市場の大幅な変動の影響等、景気を更に下押しするリスクが存在することに留意する必要があります。

オフィスビル賃貸市場においては、東京都心部の高性能ビルの需要は底堅いものの、全般的には景気の先行き不透明感による企業の新規オフィス需要の後退も懸念され、マーケット動向を注視する必要があると認識しています。

不動産流通市場においては、優良物件に対しては引き続き高い投資意欲が見られるものと予想される一方で、不動産市場への資金供給の縮小に伴う需給の緩和傾向は続くものと思われ、全般的に不動産価格は調整方向に向かうものと考えられます。

また、国内外の厳しい経済金融情勢の下、国内金利は引き続き低水準を維持するものと思われ、銀行を始めとする金融機関の融資姿勢や株価の状況等、資金調達環境の動向については、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

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賃料設定により、空室期間の短縮と稼働率の維持を目指します。

また、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。

I. 資産運用報告

(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、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、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の確保を図ります。

また、財務運営状況を十分に考慮し、金融・経済情勢の激変とこれらの影響を受けた不動産マーケットの変化を注視しながら、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、マーケット環境を注視しつつ、引き続き投資法人債の発行にも取り組みます。

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

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

(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。

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

(a) 平成20年3月に売買契約を締結いたしました東京都千代田区所在「(仮称) 駿河台プロジェクト」につきましては、平成21年4月末に引渡しを受けることを予定しております。

(b) 平成20年8月に売買契約を締結いたしました東京都台東区所在「(仮称) 東上野四丁目ビル」につきましては、平成22年4月末に引渡しを受けることを予定しております。

投資法人の概況

1. 出資の状況

期 決算年月	第11期 平成18年12月31日現在	第12期 平成19年6月30日現在	第13期 平成19年12月31日現在	第14期 平成20年6月30日現在	第15期 平成20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	508,000口	508,000口	508,000口	542,000口	542,000口
出資総額	346,446百万円	346,446百万円	346,446百万円	386,175百万円	386,175百万円
投資主数	17,512人	14,906人	13,756人	14,401人	13,972人

2. 投資口に関する事項

平成20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 (%)
日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	46,179	8.52
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	37,483	6.91
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	35,263	6.50
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	30,066	5.54
三井不動産株式会社	19,735	3.64
ザバンク オブ ニューヨーク トリーティー ジャスデツク アカウント	19,006	3.50
野村信託銀行株式会社 (投信口)	16,176	2.98
ユービーエス エイジー ロンドン アジア エクイティーズ	12,791	2.35
住友生命保険相互会社	12,256	2.26
株式会社中国銀行	8,681	1.60
合 計	237,636	43.84

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

3. 役員等に関する事項

平成20年12月31日現在における執行役員及び監督役員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	阿部 定文	—	7,200
	西山 晃一	日本ビルファンドマネジメント株式会社 代表取締役社長	
監督役員	西沢 昭	株式会社日本橋合同鑑定 代表取締役 不動産鑑定士	12,000
	深澤 日出男	財団法人土地情報センター理事長	
	小松 初男	虎の門法律事務所パートナー 弁護士	
	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	
会計監査人	あずさ監査法人	—	15,000

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

(注2) あずさ監査法人への支払報酬総額には、公認会計士法第2条第1項以外の業務に係る報酬 (2,100千円) が含まれています。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成20年12月31日現在における委託業者等は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	日本ビルファンドマネジメント株式会社
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資主名簿等管理人）（注）	中央三井信託銀行株式会社
一般事務受託者（会計事務等）	税理士法人平成会計社
一般事務受託者（機関の運営）	日本ビルファンドマネジメント株式会社
一般事務受託者（納税事務等）	税理士法人プライスウォーターハウスクーパース
一般事務受託者（投資法人債に関する事務）	株式会社三井住友銀行、大和証券エスエムビーシー株式会社、中央三井信託銀行株式会社、メリルリンチ日本証券株式会社、しんぎん証券株式会社、みずほ証券株式会社、JPモルガン証券株式会社、日興シティグループ証券株式会社、野村證券株式会社、三菱UFJ証券株式会社

（注）株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律等の一部を改正する法律の施行に伴い、本投資法人が発行する振替投資口に係る特別口座の管理事務等についても委託しています。

1. 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	第14期 (平成20年6月30日現在)		第15期 (平成20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	148,904	20.5	179,661	23.4
	東京周辺都市部	120,313	16.6	119,757	15.6
	地方都市部	37,929	5.2	37,739	4.9
信託不動産	東京都心部	273,017	37.6	278,529	36.3
	東京周辺都市部	62,158	8.6	62,116	8.1
	地方都市部	45,938	6.3	45,563	5.9
小計		688,261	94.9	723,368	94.4
預金・その他の資産		37,364	5.1	42,880	5.6
資産総額計		725,626 (688,261)	100.0 (94.9)	766,248 (723,368)	100.0 (94.4)

- （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）によっております。
- （注2）（ ）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おります。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おりません。
- （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おります。
- （注4）西新宿六丁目共有組合（民法第667条に規定する組合）（第14期 2,595百万円 対総資産比率0.4%、第15期 2,577百万円 対総資産比率0.3%）及び中目黒GTタワー共有床組合（民法第667条に規定する組合）（第14期 323百万円 対総資産比率0.0%、第15期 319百万円 対総資産比率0.0%）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）に含めて記載しております。
- （注5）中野坂上サンブライトツインについては、不動産（第14期 31,505百万円、第15期 31,311百万円）及び信託不動産（第14期 8,289百万円、第15期 8,208百万円）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. 主要な保有資産

平成20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
大和生命ビル	64,481	27,640	24,725	89.5	6.2	オフィスビル
中野坂上サンブライトツイン	39,520	32,082	32,082	100.0	4.1	オフィスビル
西新宿三井ビルディング	36,333	32,968	32,968	100.0	4.8	オフィスビル
NBF豊洲キャナルフロント	33,698	36,668	36,655	100.0	3.7	オフィスビル
NBF南青山ビル	31,794	9,618	9,618	100.0	1.8	オフィスビル
芝NBFタワー	30,712	24,728	24,728	100.0	3.8	オフィスビル
NBFプラチナタワー	30,426	33,503	33,503	100.0	4.9	オフィスビル
NBF豊洲ガーデンフロント	25,287	28,330	28,330	100.0	3.8	オフィスビル
ゲートシティ大崎	24,576	20,714	20,714	100.0	3.8	オフィスビル
NBF日本橋室町センタービル	24,181	16,306	16,306	100.0	3.1	オフィスビル
合計	341,011	262,556	259,627	98.9	39.8	

- （注1）不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、当該信託財産内のすべての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じたすべての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該勘定科目に計上する会計方針を採用しております。
- （注2）任意組合出資持分を含めて記載しております。

1. 資産運用報告

3. 不動産等組入資産明細

平成20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 (住居表示)	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)
大和生命ビル	東京都千代田区内幸町一丁目1番7号	信託受益権	27,640	68,800	64,481
西新宿三井ビルディング(注3)	東京都新宿区西新宿六丁目24番1号	不動産	32,968	57,900	36,333
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	35,800	30,712
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	57,000	30,426
NBF南青山ビル	東京都港区南青山三丁目1番31号	不動産	9,618	25,100	31,794
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	20,714	34,600	24,576
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	36,600	21,015
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	16,306	32,400	24,181
中目黒GTタワー(注4)	東京都目黒区上目黒二丁目1番1号	不動産	21,423	31,400	21,773
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	16,100	17,616
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	14,921	22,500	15,938
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	23,600	13,921
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	10,123	18,900	13,624
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	21,000	12,044
第2新日鐵ビル	東京都中央区新川二丁目31番1号、31番7号、20番15号	不動産	17,338	14,880	11,583
NBF ALLIANCE	東京都港区南青山五丁目2番1号	信託受益権	4,043	11,500	9,488
四谷メディカルビル	東京都新宿区左門町20番地	信託受益権	7,450	8,690	8,534
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	16,700	8,278
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	7,770	8,226
NBF芝公園ビル	東京都港区芝三丁目2番18号	不動産	7,087	9,050	6,732
NBF高輪ビル	東京都港区高輪一丁目3番13号	信託受益権	10,473	8,400	6,277
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	8,440	6,251
芝公園高橋ビル	東京都港区芝公園一丁目8番12号	信託受益権	3,431	5,870	6,322
住友電設ビル	東京都港区三田三丁目12番15号	信託受益権	5,991	6,450	4,782
NBF東銀座スクエア	東京都中央区築地一丁目13番14号	信託受益権	4,871	7,850	4,994
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	6,380	4,950
NBF池袋タワー	東京都豊島区東池袋一丁目33番8号	信託受益権	5,652	5,870	4,487
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	5,600	4,444
NBF須田町ヴェルデビル	東京都千代田区神田須田町二丁目3番地	不動産	2,971	4,070	3,378
NBF恵比寿南ビル	東京都渋谷区恵比寿南一丁目9番6号	不動産	1,595	1,530	1,017
小計			362,088	610,750	458,190
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	不動産/信託受益権	32,082	38,100	39,520
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	36,668	40,200	33,698
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	28,330	32,500	25,287
新川崎三井ビルディング	神奈川県川崎市幸区鹿島田890番12号	不動産	27,924	20,900	19,399
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	20,069	19,500	12,764
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	4,390	3,283
NBF厚木ビル	神奈川県厚木市中町二丁目8番13号	不動産	5,230	2,360	2,133
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	16,755	9,310	7,445
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	6,197	2,770	2,526
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号	不動産	20,698	21,800	15,738
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	2,170	1,925
新浦安センタービルディング	千葉県浦安市入船一丁目5番2号	不動産	22,789	15,000	15,891
NBF松戸ビル	千葉県松戸市本町18番4号	不動産	4,770	2,730	2,261
小計			237,512	211,730	181,874
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	4,065
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	1,740	1,728
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	3,940	3,666
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	13,390	3,810	3,252
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	10,214	3,700	3,669
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	9,890	8,610	7,305
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	23,600	16,906
信濃橋三井ビルディング	大阪府大阪市北区鞆本町一丁目11番7号	不動産	25,237	15,100	11,770
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	10,600	8,807
堺筋本町センタービル	大阪府大阪市中央区本町二丁目1番6号	不動産	11,438	7,640	6,273
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	5,308	2,170	1,992
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	2,370	1,825
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町167番	信託受益権	3,931	1,670	1,398
NBF広島立町ビル	広島県広島市中区立町2番27号	不動産	5,612	3,170	2,960
広島袋町ビルディング	広島県広島市中区袋町5番25号	不動産	1,309	902	740
NBF博多祇園ビル	福岡県福岡市博多区祇園町2番1号	信託受益権	5,416	2,740	2,314
NBF熊本ビル	熊本県熊本市幸島町3番20号	不動産	7,913	3,960	4,624
小計			164,058	102,332	83,303
合計			763,658	924,812	723,368

本投資法人が投資するオフィスビルごとの賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称	前期 (H20.1.1~H20.6.30)				当期 (H20.7.1~H20.12.31)			
	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) (%)
大和生命ビル	60	97.7	1,984	6.8	61	89.5	1,937	6.2
西新宿三井ビルディング(注8)	1 (24)	100.0 (99.0)	1,487	5.1	1 (25)	100.0 (99.0)	1,497	4.8
芝NBFタワー	25	97.9	1,113	3.8	27	100.0	1,186	3.8
NBFプラチナタワー	5	100.0	1,490	5.1	5	100.0	1,514	4.9
NBF南青山ビル	-	-	-	-	9	100.0	555	1.8
ゲートシティ大崎	1 (64)	100.0 (99.9)	1,112	3.8	1 (64)	100.0 (99.9)	1,172	3.8
虎ノ門琴平タワー	1 (21)	100.0 (100.0)	1,027	3.5	1 (21)	100.0 (100.0)	1,070	3.4
NBF日本橋室町センタービル	14	100.0	927	3.2	14	100.0	957	3.1
中目黒GTタワー(注9)	1 (18)	100.0 (100.0)	1,123	3.8	1 (18)	100.0 (100.0)	1,137	3.6
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	42	97.9	727	2.5	43	95.3	769	2.5
GSKビル	1	100.0	(注7)	(注7)	1	100.0	(注7)	(注7)
NBF虎ノ門ビル	11	98.8	565	1.9	11	92.1	578	1.9
興和西新橋ビルB棟	3 (16)	100.0 (100.0)	(注7)	(注7)	3 (14)	100.0 (97.8)	(注7)	(注7)
第2新日鐵ビル	2 (34)	100.0 (99.3)	(注7)	(注7)	2 (34)	100.0 (99.3)	(注7)	(注7)
NBF ALLIANCE	7	75.8	287	1.0	6	63.2	249	0.8
四谷メディカルビル	1 (36)	100.0 (86.5)	273	0.9	1 (36)	100.0 (86.3)	263	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)
NBF渋谷イースト	5	100.0	203	0.7	5	100.0	225	0.7
NBF芝公園ビル	7 (18)	100.0 (100.0)	344	1.2	7 (16)	100.0 (98.6)	344	1.1
NBF高輪ビル	5	99.9	341	1.2	4	97.9	345	1.1
NBF赤坂山王スクエア	7	100.0	263	0.9	7	100.0	279	0.9
芝公園高橋ビル	-	-	-	-	7	100.0	182	0.6
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	251	0.9	8	100.0	259	0.8
NBF小川町ビルディング	1 (10)	100.0 (100.0)	205	0.7	1 (11)	100.0 (100.0)	199	0.6
NBF池袋タワー	13	100.0	238	0.8	12	95.3	234	0.7
NBF池袋シティビル	12	100.0	195	0.7	11	96.3	204	0.7
NBF須田町ヴェルデビル	3	100.0	109	0.4	3	96.1	(注7)	(注7)
NBF恵比寿南ビル	3	100.0	62	0.2	3	100.0	62	0.2
中野坂上サンブライトツイン	8	100.0	1,195	4.1	8	100.0	1,267	4.1
NBF豊洲キャナルフロント	8	99.6	1,143	3.9	9	100.0	1,156	3.7
NBF豊洲ガーデンフロント	3	100.0	580	2.0	3	100.0	1,171	3.8
新川崎三井ビルディング	1 (17)	100.0 (100.0)	986	3.4	1 (17)	100.0 (100.0)	1,002	3.2
横浜STビル	86	96.7	773	2.6	85	91.7	783	2.5
パレール三井ビルディング	1 (30)	100.0 (85.7)	300	1.0	1 (34)	100.0 (95.8)	286	0.9
NBF厚木ビル	19	100.0	139	0.5	18	97.7	143	0.5
つくば三井ビルディング	69	93.9	509	1.7	67	91.5	510	1.6
NBF宇都宮ビル	35	97.2	146	0.5	33	93.5	145	0.5
シーノ大宮ノースウィング	35	100.0	789	2.7	34	98.3	808	2.6
NBF浦和ビル	14	100.0	114	0.4	14	100.0	113	0.4
新浦安センタービルディング	40	96.5	358	1.2	39	92.4	649	2.1
NBF松戸ビル	22	87.3	120	0.4	22	87.3	125	0.4
札幌エルプラザ	12	100.0	326	1.1	12	100.0	324	1.0
NBF札幌南二条ビル	5	100.0	105	0.4	4	100.0	109	0.4
NBF仙台本町ビル	9	98.4	208	0.7	9	98.4	210	0.7
NBFユニックスビル	51	84.9	272	0.9	51	88.5	272	0.9
NBF新潟テレコムビル	34	83.3	237	0.8	33	73.8	217	0.7
NBF名古屋広小路ビル	11	77.9	244	0.8	13	88.5	294	0.9
アクア堂島NBFタワー	39	93.6	831	2.8	42	93.6	842	2.7
信濃橋三井ビルディング	1 (57)	100.0 (99.3)	730	2.5	1 (56)	100.0 (97.2)	741	2.4
サンマリオンNBFタワー	29	94.9	453	1.6	30	94.9	469	1.5
堺筋本町センタービル	44	96.1	342	1.2	43	94.8	340	1.1
NBF堺東ビル	20	96.5	129	0.4	20	96.5	131	0.4
アクア堂島東館	21	97.1	121	0.4	19	86.7	119	0.4
NBF四条烏丸ビル	17	92.2	99	0.3	18	94.9	91	0.3
NBF広島立町ビル	25	90.2	142	0.5	25	90.5	151	0.5
広島袋町ビルディング	16	98.0	40	0.1	17	100.0	40	0.1
NBF博多祇園ビル	8	100.0	155	0.5	8	100.0	157	0.5
NBF熊本ビル	6	51.1	46	0.2	9	74.7	126	0.4
譲渡済2物件(注10)	-	-	214	0.7	-	-	-	-
合計	931 (1,255)	97.4 (96.9)	29,219	100.0	946 (1,271)	96.8 (96.4)	31,218	100.0

1. 資産運用報告

- (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おります。
- (注2) 期末算定価額は、本投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、本投資法人は不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額（決算日を価格時点とする株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社及び財団法人日本不動産研究所作成の不動産鑑定評価書による）を記載しております。
- (注3) 任意組合出資持分（賃貸可能面積2,329㎡、帳簿価額2,577百万円）を含めて記載しております。
- (注4) 任意組合出資持分（賃貸可能面積345㎡、帳簿価額319百万円）を含めて記載しております。
- (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（ ）内に併記しております。
- (注6) 稼働率及び対総賃貸事業収入比率は、小数点第2位を四捨五入しております。
- (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おります。
- (注8) 当物件の数値には任意組合出資持分（当期 賃貸事業収入107百万円 対総賃貸事業収入比率0.3%、前期 賃貸事業収入106百万円 対総賃貸事業収入比率0.4%）を含めて記載しております。なお、当物件の3～25階は一元運用区画（各区分所有者は区分所有部分を三井不動産株式会社に賃貸、同社が転借人にこれを転賃し、同区画から生じる賃貸収益、賃貸費用を各区分所有者が一元運用権利割合に応じて収受、負担します。以下同じ。）です。本投資法人保有部分のうち一元運用対象は3～20階部分（一元運用権利割合約77.79%）及び任意組合出資持分である21～25階部分（一元運用割合約6.38%）です。なお、一元運用区画以外で本投資法人が保有する1階、2階部分についても同様に賃貸し、同社はこれを転借人11社に転賃しております。
- (注9) 当物件の数値には任意組合出資持分（当期 賃貸事業収入18百万円 対総賃貸事業収入比率0.1%、前期 賃貸事業収入18百万円 対総賃貸事業収入比率0.1%）を含めて記載しております。なお、当物件の4～25階は一元運用区画（各区分所有者は区分所有部分を三井不動産株式会社に賃貸、同社が転借人にこれを転賃し、同区画から生じる賃貸収益、賃貸費用を各区分所有者が一元運用権利割合に応じて収受、負担します。以下同じ。）です。本投資法人保有部分のうち一元運用対象は4・5・8～25階部分（一元運用権利割合約90.89%）及び任意組合出資持分である6・7階部分（一元運用割合約1.63%）です。なお、一元運用区画以外で本投資法人が保有する地下1階、地下2階の店舗部分についても同様に賃貸し、同社はこれを転借人1社に転賃しております。
- (注10) 平成20年6月20日譲渡の大同生命大宮ビル及びNBF谷町ビルの合計値を記載しております。

4. その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記3.不動産等組入資産明細に一括して記載しており、平成20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）に含めて記載しております。

保有不動産の資本的支出

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おります。

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
NBF池袋タワー (東京都豊島区)	空調換気設備改修工事（1期）	自平成21年2月 至平成21年5月	78	—	—
NBF小川町ビルディング (東京都千代田区)	空調機改修工事	自平成21年9月 至平成21年11月	60	—	—
NBF池袋タワー (東京都豊島区)	空調換気設備改修工事（2期）	自平成21年9月 至平成21年11月	60	—	—
NBFユニックスビル (福島県福島市)	中央監視装置改修工事	自平成21年10月 至平成21年10月	48	—	—
パレール三井ビルディング (神奈川県川崎市)	照明器具改修工事（1期）	自平成21年7月 至平成21年9月	34	—	—
NBF四条烏丸ビル (京都府京都市)	空調機改修工事（1階～3階）	自平成21年4月 至平成21年5月	21	—	—

1. 資産運用報告

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2,145百万円であり、当期に費用処理された修繕費828百万円と併せ、2,974百万円の工事を実施しています。当期の主な工事は、以下のとおりです。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	支出金額 (百万円)
横浜STビル (神奈川県横浜市)	外構改修工事、18階空調設備改修工事、12階OA床工事等	自 平成20年 7月 至 平成20年12月	277
NBF豊洲キャナルフロント (東京都江東区)	外構改修工事等		246
新宿三井ビルディング二号館 (東京都新宿区)	防災設備改修工事、排水管改修工事、高層階全熱交換機改修工事等		203
新川崎三井ビルディング (神奈川県川崎市)	中央監視設備改修工事(2期)、冷温水ポンプオーバーホール、アスベスト調査用点検口設置工事等		193
アクア堂島NBFタワー (大阪府大阪市)	中央監視装置改修工事、アイスチラー用溶液ポンプ取替工事、3階・8階・11階原状回復改修工事等		185
GSKビル (東京都渋谷区)	総合操作盤改修工事、ルーフトレン増設工事、地上デジタル放送受信対応工事等		139
信濃橋三井ビルディング (大阪府大阪市)	セキュリティ改修工事、誘導灯改修工事、誘導灯人感センサー設置工事等		122
NBF日本橋室町センタービル (東京都中央区)	トイレ改修工事(3期)、エレベーターホール改修工事(2期)、専用部照明器具改修工事(2期)等		121
NBF宇都宮ビル (栃木県宇都宮市)	3階貸付整備工事、室外機圧縮機改修工事(2期)、室外機電装機器改修工事(2期)等		41
NBF四条烏丸ビル (京都府京都市)	空調機改修工事(4~7階)、2階・5階トイレ床タイル貼替工事、1階空調機修理工事等		31
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	584	
合計		2,145	

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おります。(単位：百万円)

計算期間	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
前期末積立金残高	1,413	948	586	537	948
当期積立額	1,459	1,535	1,852	2,717	2,463
当期積立金取崩額	1,924	1,898	1,901	2,306	2,555
次期繰越額	948	586	537	948	856

(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おります。

(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20年12月31日現在3,917百万円を積み立てております。

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第14期	第15期
(a) 資産運用報酬	1,108,514	1,153,498
(b) 資産保管委託報酬	31,816	34,601
(c) 一般事務委託報酬	53,650	50,740
(d) 役員報酬	19,200	19,200
(e) 会計監査人報酬	12,900	12,900
(f) その他の費用	154,661	127,896
合計	1,380,743	1,398,837

(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14期213,847千円、第15期121,000千円あります。

2. 借入状況

平成20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	借入先	借入日	前期末 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要
	(株)みずほコーポレート銀行	H20.10.31	8,000	8,000	1.1	H21.4.30			
	住友信託銀行(株)	H20.12.26	10,000	5,000	1.0	H21.1.30			
	信金中央金庫	H20.11.28	5,000	4,000	1.0	H21.1.30			
	三菱UFJ信託銀行(株)	H20.10.31	3,000	3,000	1.1	H21.1.30			
	(株)中国銀行	H20.11.28	1,000	3,000	1.1	H21.5.29			
	(株)鹿児島銀行	H20.10.31	2,000	2,000	1.1	H21.1.30			
	(株)八十二銀行	H20.12.26	2,000	2,000	1.1	H21.6.26			
	(株)群馬銀行	H20.10.31	1,000	2,000	1.1	H21.1.30			
	(株)山梨中央銀行	H20.12.26	500	1,500	1.0	H21.2.27			
	(株)常陽銀行	H20.11.28	1,000	1,000	1.1	H21.2.27			
	(株)静岡銀行	H20.11.28	1,000	1,000	1.1	H21.2.27			
	(株)山口銀行	H20.10.31	1,000	1,000	1.2	H21.1.30			
	(株)伊予銀行	H20.10.31	1,000	1,000	1.2	H21.4.30			
	小計		36,500	56,500					
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			
	住友生命保険(相)	H13.7.16	5,000	5,000	1.7	H21.7.16			
		H13.7.16	5,000	5,000	2.1	H23.7.19			
		H15.2.3	3,000	3,000	1.2	H22.2.3			
		H20.5.23	7,000	7,000	2.1	H30.5.23			
		H20.5.23	5,000	5,000	1.9	H28.5.23			
	全国共済農業協同組合 連合会	H16.6.1	1,000	1,000	1.7	H23.6.1			
		H17.9.12	10,000	10,000	1.5	H27.9.11			
		H18.5.30	10,000	10,000	2.3	H28.5.30			

I. 資産運用報告

区分	借入先	借入日	前期末 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
長期 借入 金	中央三井信託銀行(株)	H16.3.30	5,000	5,000	1.6	H23.3.30	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3) 固定金利
		H16.3.30	1,000	1,000	1.2	H21.3.30			
		H20.12.30	-	10,000	1.4	H23.12.30			
	(株)三井住友銀行	H16.6.30	1,000	1,000	1.5	H21.6.30			
		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			
		H16.2.13	2,000	2,000	1.7	H24.2.13			
	三井生命保険(株)	H16.3.30	4,000	4,000	1.8	H24.3.30			
		H16.11.1	2,000	2,000	1.6	H24.11.1			
		H17.12.15	3,000	3,000	1.6	H25.12.13			
		H18.5.30	2,000	2,000	2.0	H25.5.30			
	明治安田生命保険(相)	H13.12.21	3,000	3,000	2.1	H23.12.21			
		H14.4.30	4,000	4,000	2.2	H24.4.27			
		H14.5.23	1,000	1,000	2.2	H24.5.23			
	日本生命保険(相)	H15.2.28	2,000	2,000	1.2	H22.2.26			
		H16.11.1	3,000	3,000	0.9	H21.10.30			
		H17.4.1	2,000	2,000	0.8	H22.4.1			
	信金中央金庫	H17.10.19	2,000	2,000	1.1	H22.10.19			
		H20.6.27	4,000	4,000	1.8	H25.6.27			
	大同生命保険(株)	H20.12.30	-	3,000	1.4	H23.12.30			
		H15.2.3	2,000	2,000	1.2	H22.2.3			
		H16.3.30	1,000	1,000	1.8	H24.3.30			
		H16.11.1	1,000	1,000	2.0	H26.10.31			
	住友信託銀行(株)	H17.10.5	1,000	1,000	1.4	H25.10.4			
		H20.9.30	-	5,000	1.6	H25.9.30			
		(株)福岡銀行	H19.7.12	4,000	4,000	1.9			
	太陽生命保険(株)	H16.2.13	1,000	1,000	1.2	H22.2.12			
		H17.12.15	1,000	1,000	1.7	H26.12.15			
		H19.7.12	2,000	2,000	2.1	H26.7.11			
(株)りそな銀行	H20.9.9	-	3,000	1.3	H23.9.9				
(株)みずほコーポレート銀行	H19.2.7	2,000	2,000	1.5	H24.2.7				
(株)八十二銀行	H20.12.2	-	1,000	1.4	H25.12.2				
農林中央金庫	H16.5.20	8,000	-	1.1	H20.11.20				
小 計		164,000	182,000						
合 計		200,500	238,500						

(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2位で四捨五入して表示しております。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）を記載しております。

(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おります。

3. 投資法人債

平成20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	前期末 残 高 (百万円)	当期末 残 高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使 途	摘 要
第3回無担保投資法人債	H15.6.12	10,000	10,000	2.00	H30.6.12	期限一括	(注1)	(注2)
第4回無担保投資法人債	H16.9.22	10,000	10,000	1.04	H21.9.22	期限一括	(注1)	(注2)
第5回無担保投資法人債	H16.9.22	10,000	10,000	1.60	H23.9.22	期限一括	(注1)	(注2)
第6回無担保投資法人債	H17.3.9	10,000	10,000	0.80	H22.3.9	期限一括	(注1)	
第7回無担保投資法人債	H17.11.9	10,000	10,000	1.85	H27.11.9	期限一括	(注1)	
第8回無担保投資法人債	H19.3.7	10,000	10,000	1.48	H24.3.7	期限一括	(注1)	
第9回無担保投資法人債	H19.5.24	10,000	10,000	1.74	H26.5.23	期限一括	(注1)	
第10回無担保投資法人債	H19.5.24	10,000	10,000	2.04	H29.5.24	期限一括	(注1)	
合 計		80,000	80,000					

(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おります。

I. 資産運用報告 期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得日	取得価額 (百万円)	譲渡日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
芝公園高橋ビル	H20.7.7	6,100	-	-	-	-
大手町建物青山ビル(注2)	H20.8.1	31,000	-	-	-	-
合計	-	37,100	-	-	-	-

(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)を記載しております。(以下同じ。)

(注2)「大手町建物青山ビル」は、引渡後「NBF南青山ビル」に名称変更いたしました。

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あります。

3. 特定資産の価格等の調査

投信法第201条に基づき特定資産の価格等の調査が必要な取引につきましては、新日本有限責任監査法人が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき以下の調査を実施しており、本投資法人は当該調査の結果の通知を受けております。

取得又は譲渡	物件名	取引年月日	内容	所在、地番その他	取得価額又は譲渡価額 (百万円)	特定資産の調査価格 (百万円)
取得	芝公園高橋ビル	H20.7.7	信託土地	東京都港区芝公園一丁目315番3、315番4、315番6、316番4、316番5、316番6、317番1、317番2 733.12㎡	6,100	6,200
			信託建物(附属設備を含む)	東京都港区芝公園一丁目317番地1、315番地3、315番地4、315番地6、316番地2、316番地3、316番地4、316番地5、316番地6、317番地2 延床面積5,350.75㎡(全体)(注1)		
取得	大手町建物青山ビル(注2)	H20.8.1	信託土地(注3)	東京都港区南青山三丁目5番7 3,272.74㎡	31,000	29,300
			信託建物(附属設備を含む)(注3)	東京都港区南青山三丁目5番地7 延床面積18,720.59㎡		

(注1) 対象特定資産である建物(附属設備を含む)の共有持分は、次のとおりです。

事務所(1~5階、7~9階部分) 3,356.31㎡(持分1/1)
駐車場(地下1階~1階) 337.50㎡(持分28,477/33,750)

(注2)「大手町建物青山ビル」は、引渡後「NBF南青山ビル」に名称変更いたしました。

(注3) 不動産を主な信託財産とする信託受益権を取得し、同日付で信託契約を解除いたしました。

4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況等

(1) 取引状況

利害関係人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)	
不動産売買媒介手数料	901,000	三井不動産株式会社	183,000	20.3
		三井不動産投資顧問株式会社	100,000	11.1
オフィスマネジメント報酬等 (注2)	1,288,943	三井不動産株式会社	1,240,269	96.2
		株式会社エヌ・ピー・エフ・オフィスマネジメント	29,757	2.3
建物管理委託報酬	2,746,254	ファースト・ファシリティーズ株式会社	435,082	15.8
		三井不動産株式会社	337,197	12.3
		ファースト・ファシリティーズ・ウエスト株式会社	122,125	4.4
		三井不動産ビルマネジメント株式会社	98,648	3.6
		ファースト・ファシリティーズ横浜株式会社	12,416	0.5
		三井不動産住宅リース株式会社	180	0.0
賃貸借媒介手数料等	59,679	三井不動産株式会社	19,911	33.4
		株式会社エヌ・ピー・エフ・オフィスマネジメント	11,843	19.8

(注1) 利害関係人等及び主要株主とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等並びに金融商品取引法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主をいい、当期に取引実績又は支払手数料の支払実績のある三井不動産株式会社、三井不動産投資顧問株式会社、株式会社エヌ・ピー・エフ・オフィスマネジメント、ファースト・ファシリティーズ株式会社、ファースト・ファシリティーズ・ウエスト株式会社、三井不動産ビルマネジメント株式会社、ファースト・ファシリティーズ横浜株式会社、三井不動産住宅リース株式会社について、上記のとおり記載しております。

(注2) 三井不動産株式会社がマスターリースを行っている等によりオフィスマネジメント業務の委託が行われていない物件(西新宿三井ビルディング、ゲートシティ大崎、中目黒GTタワー、虎ノ門琴平タワー、NBF小川町ビルディング、新川崎三井ビルディング、パレール三井ビルディング、信濃橋三井ビルディング、堺筋本町センタービル及び四谷メディカルビルの10物件)について、物件の所有者及び建物賃貸人としての事務代行業務を株式会社エヌ・ピー・エフ・オフィスマネジメントに委託しております。なお、平成20年8月1日付で同社と統括・調整業務委託契約を締結し、平成20年10月1日付で従前の事務代行業務を統括・調整業務に変更しています。

(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	416,541千円
三井不動産株式会社	375,589千円
ファースト・ファシリティーズ・ウエスト株式会社	288,916千円
三井不動産ビルマネジメント株式会社	190,594千円
三井不動産住宅リース株式会社	1,644千円
三井ホームリンケージ株式会社	1,169千円
三井不動産販売株式会社	91千円
株式会社エヌ・ピー・エフ・オフィスマネジメント	1千円

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。

I. 資産運用報告 経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況等

資産、負債、元本及び損益の状況につきましては、後記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

1. お知らせ

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等のうち主な概要は以下のとおりです。

承認日	項目	概要
平成20年12月25日	投資主名簿等管理人委託契約及び特別口座の管理に関する契約の締結	平成21年1月5日施行の株券電子化制度に伴い、平成13年3月16日付で締結した「名義書換事務委託契約」を終了し、あらたに「投資主名簿等管理人委託契約」及び「特別口座の管理に関する契約」を締結しました。

2. その他

- 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おります。
- 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おります。

II. 貸借対照表 貸借対照表

(単位：千円)

	前期(ご参考) (平成20年6月30日)	当期 (平成20年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	14,305,083	20,053,181
信託現金及び信託預金	17,019,408	17,522,666
営業未収入金	460,829	411,819
未収消費税等	509,417	—
その他	603,059	559,263
流動資産合計	32,897,798	38,546,930
固定資産		
有形固定資産		
建物	132,739,012	136,549,891
減価償却累計額	△14,427,978	△16,960,240
建物(純額)	118,311,033	119,589,651
構築物	2,150,517	2,184,686
減価償却累計額	△487,086	△567,761
構築物(純額)	1,663,431	1,616,924
機械及び装置	937,710	955,534
減価償却累計額	△271,378	△313,942
機械及び装置(純額)	666,331	641,591
工具、器具及び備品	537,144	578,564
減価償却累計額	△176,654	△211,771
工具、器具及び備品(純額)	360,489	366,793
土地	174,258,831	203,055,776
建設仮勘定	93,844	11,054
信託建物	132,095,369	133,836,271
減価償却累計額	△28,095,190	△30,507,636
信託建物(純額)	104,000,179	103,328,635
信託構築物	1,360,178	1,873,620
減価償却累計額	△388,062	△438,310
信託構築物(純額)	972,115	1,435,309
信託機械及び装置	1,304,278	1,325,095
減価償却累計額	△519,405	△566,845
信託機械及び装置(純額)	784,873	758,250
信託工具、器具及び備品	771,090	825,844
減価償却累計額	△347,722	△392,855
信託工具、器具及び備品(純額)	423,368	432,989
信託土地	251,108,549	256,431,873
信託建設仮勘定	50,700	5,841
有形固定資産合計	652,693,747	687,674,691
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	52,978	51,040
無形固定資産合計	35,662,763	35,660,825
投資その他の資産		
敷金及び保証金	328,578	339,233
長期前払費用	55,540	54,876
その他	3,906,115	3,917,474
投資その他の資産合計	4,290,233	4,311,584
固定資産合計	692,646,745	727,647,101
繰延資産		
投資法人債発行費	82,265	54,843
繰延資産合計	82,265	54,843
資産合計	725,626,809	766,248,876

II. 貸借対照表

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (平成20年6月30日)	当 期 (平成20年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,055,242	2,622,455
短期借入金	36,500,000	56,500,000
1年内返済予定の長期借入金	10,000,000	10,000,000
1年内償還予定の投資法人債	—	10,000,000
未払金	1,056,983	1,390,885
未払費用	846,007	908,176
未払法人税等	61	58
未払消費税等	—	691,670
前受金	3,603,080	3,774,330
その他	226,678	342,013
流動負債合計	54,288,053	86,229,589
固定負債		
投資法人債	80,000,000	70,000,000
長期借入金	154,000,000	172,000,000
預り敷金及び保証金	12,234,169	13,391,812
信託預り敷金及び保証金	26,647,691	26,326,726
その他	59,379	64,130
固定負債合計	272,941,240	281,782,668
負債合計	327,229,293	368,012,258
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	386,175,718	386,175,718
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	12,221,797	12,060,899
剰余金合計	12,221,797	12,060,899
投資主資本合計	398,397,515	398,236,618
純資産合計	398,397,515	398,236,618
負債純資産合計	725,626,809	766,248,876

*2

III. 損益計算書 損益計算書

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (自 平成20年 1月 1 日 至 平成20年 6月30日)	当 期 (自 平成20年 7月 1 日 至 平成20年12月31日)
営業収益		
不動産賃貸収入	*1 26,708,137	28,068,720
その他賃貸事業収入	*1 2,511,515	3,149,500
不動産等売却益	*2 868,130	—
営業収益合計	30,087,782	31,218,221
営業費用		
賃貸事業費用	*1 14,177,859	15,228,399
資産運用報酬	1,108,514	1,153,498
役員報酬	19,200	19,200
会計監査人報酬	12,900	12,900
資産保管手数料	31,816	34,601
一般事務委託手数料	53,650	50,740
その他営業費用	154,661	127,896
営業費用合計	15,558,603	16,627,236
営業利益	14,529,179	14,590,985
営業外収益		
受取利息	31,117	36,746
未払分配戻入	3,937	2,025
還付加算金	—	9,012
その他	4,765	7,867
営業外収益合計	39,820	55,651
営業外費用		
支払利息	1,567,461	1,818,349
投資法人債利息	625,478	629,061
投資法人債発行費償却	37,924	27,421
投資口交付費	79,623	—
その他	35,746	110,076
営業外費用合計	2,346,234	2,584,909
経常利益	12,222,764	12,061,727
税引前当期純利益	12,222,764	12,061,727
法人税、住民税及び事業税	1,090	1,065
法人税等調整額	△0	1
法人税等合計	1,089	1,066
当期純利益	12,221,674	12,060,660
前期繰越利益	122	239
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	12,221,797	12,060,899

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20年 1月 1日 至 平成20年 6月30日)	当 期 (自 平成20年 7月 1日 至 平成20年12月31日)
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	346,446,718	386,175,718
当期変動額		
新投資口の発行	39,729,000	—
当期変動額合計	39,729,000	—
当期末残高	386,175,718	386,175,718
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		
前期末残高	10,225,654	12,221,797
当期変動額		
剰余金の配当	△10,225,532	△12,221,558
当期純利益	12,221,674	12,060,660
当期変動額合計	1,996,142	△160,897
当期末残高	12,221,797	12,060,899
剰余金合計		
前期末残高	10,225,654	12,221,797
当期変動額		
剰余金の配当	△10,225,532	△12,221,558
当期純利益	12,221,674	12,060,660
当期変動額合計	1,996,142	△160,897
当期末残高	12,221,797	12,060,899
投資主資本合計		
前期末残高	356,672,373	398,397,515
当期変動額		
新投資口の発行	39,729,000	—
剰余金の配当	△10,225,532	△12,221,558
当期純利益	12,221,674	12,060,660
当期変動額合計	41,725,142	△160,897
当期末残高	398,397,515	398,236,618
純資産合計		
前期末残高	356,672,373	398,397,515
当期変動額		
新投資口の発行	39,729,000	—
剰余金の配当	△10,225,532	△12,221,558
当期純利益	12,221,674	12,060,660
当期変動額合計	41,725,142	△160,897
当期末残高	398,397,515	398,236,618

*1

V. 注記表 注記表

(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20年 1月 1日 至 平成20年 6月30日)	当 期 (自 平成20年 7月 1日 至 平成20年12月31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> <p>建 物 2～50年 構 築 物 2～52年 機 械 及 び 装 置 2～17年 工 具、器 具 及 び 備 品 2～19年</p> <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>	<p>①有形固定資産 (信託財産を含む) 同左</p> <p>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</p> <p>②無形固定資産 (信託財産を含む) 同左</p>
2. 繰延資産の処理方法	<p>①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>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。</p> <p>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。</p> <p>「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。</p> <p>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>	<p>投資法人債発行費 同左</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。</p> <p>なお、不動産また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等相当額は204,552千円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 同左</p> <p>なお、不動産また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等相当額は67,804千円です。</p>

V. 注記表

	前 期 (ご参考) 自 平成20年 1月 1日 至 平成20年 6月30日	当 期 自 平成20年 7月 1日 至 平成20年12月31日
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。	—
5.不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針	保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の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しております。 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おります。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 ③信託預り敷金及び保証金	同左
6.消費税等の処理方法	消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。	同左

(会計方針の変更に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 平成20年 1月 1日 至 平成20年 6月30日	当 期 自 平成20年 7月 1日 至 平成20年12月31日
—	(リース取引に関する会計基準等の適用) 当期より、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準委員会 企業会計基準第13号 平成19年3月30日改正)及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第16号 平成19年3月30日改正)を適用しております。 なお、これによる損益に与える影響はありません。

(貸借対照表に関する注記)

	前 期 (ご参考) (平成20年6月30日現在)	当 期 (平成20年12月31日現在)
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)契約を締結しております。 (単位：千円) (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 30,000,000	同左 (単位：千円) (借入コミットメント) 特定融資枠の総額 30,000,000 当期末借入残高 — 当期末未実行枠残高 30,000,000
*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20年 1月 1日 至 平成20年 6月30日	当 期 自 平成20年 7月 1日 至 平成20年12月31日
*1.不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円) A.不動産賃貸事業収益 不動産賃貸収入 (家賃) 23,626,362 (共益費) 2,957,038 (その他賃貸収入) 124,735 計 26,708,137 その他賃貸事業収入 (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 2,511,515 不動産賃貸事業収益合計 29,219,652 B.不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (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 14,177,859 C.不動産賃貸事業損益(A-B) 15,041,792	(単位：千円) A.不動産賃貸事業収益 不動産賃貸収入 (家賃) 24,882,683 (共益費) 3,060,337 (その他賃貸収入) 125,699 計 28,068,720 その他賃貸事業収入 (駐車場使用料) 599,373 (施設使用料) 146,772 (付帯収益) 2,032,193 (解約金) 323,877 (雑収益) 47,283 計 3,149,500 不動産賃貸事業収益合計 31,218,221 B.不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (外注委託費) 4,030,141 (公租公課) 2,247,350 (修繕費) 828,599 (保険料) 36,815 (諸経費) 2,729,447 (減価償却費) 5,356,044 不動産賃貸事業費用合計 15,228,399 C.不動産賃貸事業損益(A-B) 15,989,822
*2.不動産等売却損益の内訳	(単位：千円) 大同生命大宮ビル 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 NBF谷町ビル 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	—

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前 期 (ご参考) (平成20年6月30日現在)	当 期 (平成20年12月31日現在)
*1.発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数	発行可能投資口の総口数 2,000,000口 発行済投資口数 542,000口	発行可能投資口の総口数 2,000,000口 発行済投資口数 542,000口

V. 注記表

(税効果会計に関する注記)

	前 期 (ご参考) (平成20年6月30日現在)	当 期 (平成20年12月31日現在)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生主な原因別内訳	(単位：千円) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 24 繰延税金資産合計 24 (繰延税金資産の純額) 24	(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 39.39% (調整) 支払配当の損金算入額 △39.39 その他 0.01 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.01	法定実効税率 39.39% (調整) 支払配当の損金算入額 △39.39 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. 税率変更	—	繰延税金資産の計算に使用した法定実効税率は、法人事業税の税率変更と地方人特別税の創設（平成20年10月1日以降に開始する事業年度から地方人特別税が適用される）に伴い、当期末における一時差異等のうち平成21年1月以降に解消が予定されるものは改正後の税率（39.33%）が適用されます。なお、この変更による当期末の繰延税金資産の金額に与える影響は軽微です。

(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20年 1月 1日 至 平成20年 6月30日	当 期 自 平成20年 7月 1日 至 平成20年12月31日	
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 ①リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額 (単位：千円)	—	
取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
工具器具備品 3,027	2,926	100
※取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。		
②未経過リース料期末残高相当額		
1年内	100千円	
1年超	0千円	
合 計	100千円	
※未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算出しております。		
③当期の支払リース料及び減価償却費相当額		
支払リース料	302千円	
減価償却費相当額	302千円	
④減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法により算出しております。		

(関連当事者との取引に関する注記)

前期（自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日）（ご参考）

属性	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科 目	期末残高 (千円)
資産運用会社	日本ビルファンドマネジメント株式会社	投資運用業	—	機関運営委託報酬	1,500	未払金	787
利害関係人等	三井不動産株式会社	不動産業	3.64%	オフィスマネジメント報酬	1,147,836	(営業)未払金	259,459
				建物管理委託報酬	329,906		
				賃貸借媒介手数料等	5,935		
				修繕工事等（注2）	185,062	その他(流動資産)	65
				賃貸収入等（注3）（注4）	7,249,582	営業未収入金	19,972
						前受金	1,598
						(信託)預り敷金及び保証金	4,161,673
利害関係人等	ケイ・ワイ・プロパティ株式会社	不動産業	—	不動産の購入（注5）	8,000,000	未払金	—
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社	銀行業	0.73%	信託報酬	10,750	未払金	—
				支払利息	89,621	未払費用	24,280
				一般事務委託報酬等	31,789	未払金	2,587
				投資法人債関連手数料等	4,100	未払金	1,049
				不動産売買媒介手数料	135,000	未払金	—

- (注1) 当期より開示対象となる関連当事者との取引のうち、重要な取引を含む関連当事者との取引を開示しております。
- (注2) 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まれております。
- (注3) 上記記載の賃貸収入等には、通常の賃貸事業収入のほかそれに付随した駐車場使用料・付帯収益・雑収益等も含まれております。
- (注4) 本投資法人は、マスターリース契約に係る物件を三井不動産株式会社に賃貸し、三井不動産株式会社が転借人にこれを転貸しています。転貸部分について、本投資法人が計上する賃料収入は、転借人から三井不動産株式会社が受領する転貸賃料から一定率の金額を控除したものととなります。
- (注5) 上記記載の不動産の購入は「NBF渋谷イースト（旧モリモビル）」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おります。
- (注6) 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。
- (注7) 取引条件については、市場の実勢等に基づいて決定しております。

V. 注記表

当期（自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日）

属性	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
資産運用会社	日本ビルファンドマネジメント株式会社	投資運用業	—	機関運営委託報酬	1,500	未払金	787
利害関係人等	三井不動産株式会社	不動産業	3.64%	オフィスマネジメント報酬(注1)	1,240,269	その他(流動資産)	17,780
				建物管理委託報酬	337,197	(営業)未払金	293,933
				賃貸借媒介手数料等	19,911		
				修繕工事等(注2)	375,589	その他(流動資産)	21
				賃貸収入等(注3)(注4)	7,372,341	営業未収入金	90,102
						前受金	532
						(信託)預り敷金及び保証金	4,101,577
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社	銀行業	0.73%	不動産売買媒介手数料	183,000	未払金	—
				信託報酬	10,750	未払金	—
				支払利息	168,300	未払費用	25,948
						短期借入金	22,000,000
						1年内返済予定の長期借入金	1,000,000
						長期借入金	15,000,000
				一般事務委託報酬等	30,506	未払金	4,509
投資法人債関連手数料等	4,100						
不動産売買媒介手数料	618,000	未払金	—				

(注1) 当該報酬に係るオフィスマネジメント契約は、その一部が改定され、平成20年10月1日より既存テナントの賃貸借契約の更新・改定等に関し、従前賃料より増額する契約を締結した場合、その賃料増額分の1ヶ月分を支払っております。これにより当期において、当該報酬額3,851千円を費用処理しております。そのほか三井不動産株式会社と、平成20年8月に開発型案件の稼働前準備業務に係る「開発型案件取得にかかる業務委託に関する協定」を新たに締結しておりますが、当期において当該報酬の支払いは発生しておりません。

(注2) 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まれております。

(注3) 上記記載の賃貸収入等には、通常の賃貸事業収入のほかそれに付随した駐車場使用料・付帯収益・雑収益等も含まれております。

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

(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おります。

(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おります。

(1口当たり情報に関する注記)

前期(ご参考) 自 平成20年 1月 1日 至 平成20年 6月30日	当期 自 平成20年 7月 1日 至 平成20年12月31日		
1口当たり純資産額	735,050円	1口当たり純資産額	734,753円
1口当たり当期純利益	22,831円	1口当たり当期純利益	22,252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、以下のとおりであります。

	前期(ご参考) 自 平成20年 1月 1日 至 平成20年 6月30日	当期 自 平成20年 7月 1日 至 平成20年12月31日
当期純利益(千円)	12,221,674	12,060,660
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)	12,221,674	12,060,660
期中平均投資口数(口)	535,298	542,000

(重要な後発事象に関する注記)

前期(ご参考) 自 平成20年 1月 1日 至 平成20年 6月30日	当期 自 平成20年 7月 1日 至 平成20年12月31日
該当事項はありません。	同左

VI. 金銭の分配に係る計算書 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前 期 (ご参考) 自 平成20年 1月 1日 至 平成20年 6月30日	当 期 自 平成20年 7月 1日 至 平成20年12月31日
I 当期末処分利益	12,221,797,401	12,060,899,811
II 分配金の額	12,221,558,000	12,060,584,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(22,549)	(22,252)
III 次期繰越利益	239,401	315,811

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。	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12,060,584,000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。

VII. 監査報告書 監査報告書

独立監査人の監査報告書

平成 21 年 2 月 12 日

日本ビルファンド投資法人
役員会 御中

あずさ監査法人

指定社員 公認会計士
業務執行社員

貞廣篤典 

指定社員 公認会計士
業務執行社員

田澤治郎 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、日本ビルファンド投資法人の平成20年7月1日から平成20年12月31日までの第15期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）が、法令及び規約に従い、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

以 上

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20年 1月 1日 至 平成20年 6月30日)	当 期 (自 平成20年 7月 1日 至 平成20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	12,222,764	12,061,727
減価償却費	5,276,142	5,356,044
長期前払費用償却額	4,074	4,717
投資法人債発行費償却	37,924	27,421
投資口交付費	79,623	—
受取利息	△31,117	△36,746
未払分配金戻入	△3,937	△2,025
支払利息	2,192,939	2,447,411
固定資産除却損	14,138	55,213
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△137,006	49,009
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△509,417	509,417
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△702,147	691,670
営業未払金の増減額 (△は減少)	31,648	567,212
未払金の増減額 (△は減少)	68,610	333,902
前受金の増減額 (△は減少)	393,350	171,249
長期前払費用の支払額	△1,000	△6,000
信託有形固定資産の売却による減少額	4,079,964	—
その他	△282,342	165,128
小 計	22,734,214	22,395,355
利息の受取額	31,117	36,746
利息の支払額	△2,200,295	△2,385,241
法人税等の支払額	△1,088	△1,068
営業活動によるキャッシュ・フロー	20,563,947	20,045,790
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	△56,760,517	△32,628,378
信託有形固定資産の取得による支出	△1,132,105	△7,745,329
預り敷金及び保証金の返還による支出	△2,580,957	△2,295,953
預り敷金及び保証金の受入による収入	6,614,774	3,132,631
敷金及び保証金の差入による支出	△3,567	△10,655
その他	△183,699	△27,914
投資活動によるキャッシュ・フロー	△54,046,074	△39,575,600
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	241,000,000	269,000,000
短期借入金の返済による支出	△239,000,000	△249,000,000
長期借入れによる収入	21,000,000	26,000,000
長期借入金の返済による支出	△15,000,000	△8,000,000
投資口の発行による収入	39,649,376	—
分配金の支払額	△10,223,342	△12,218,834
財務活動によるキャッシュ・フロー	37,426,034	25,781,165
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	3,943,907	6,251,355
現金及び現金同等物の期首残高	27,380,584	31,324,492
現金及び現金同等物の期末残高	*1 31,324,492	37,575,848

(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)」に基づき作成しておりますが、参考情報として添付しております。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おりません。

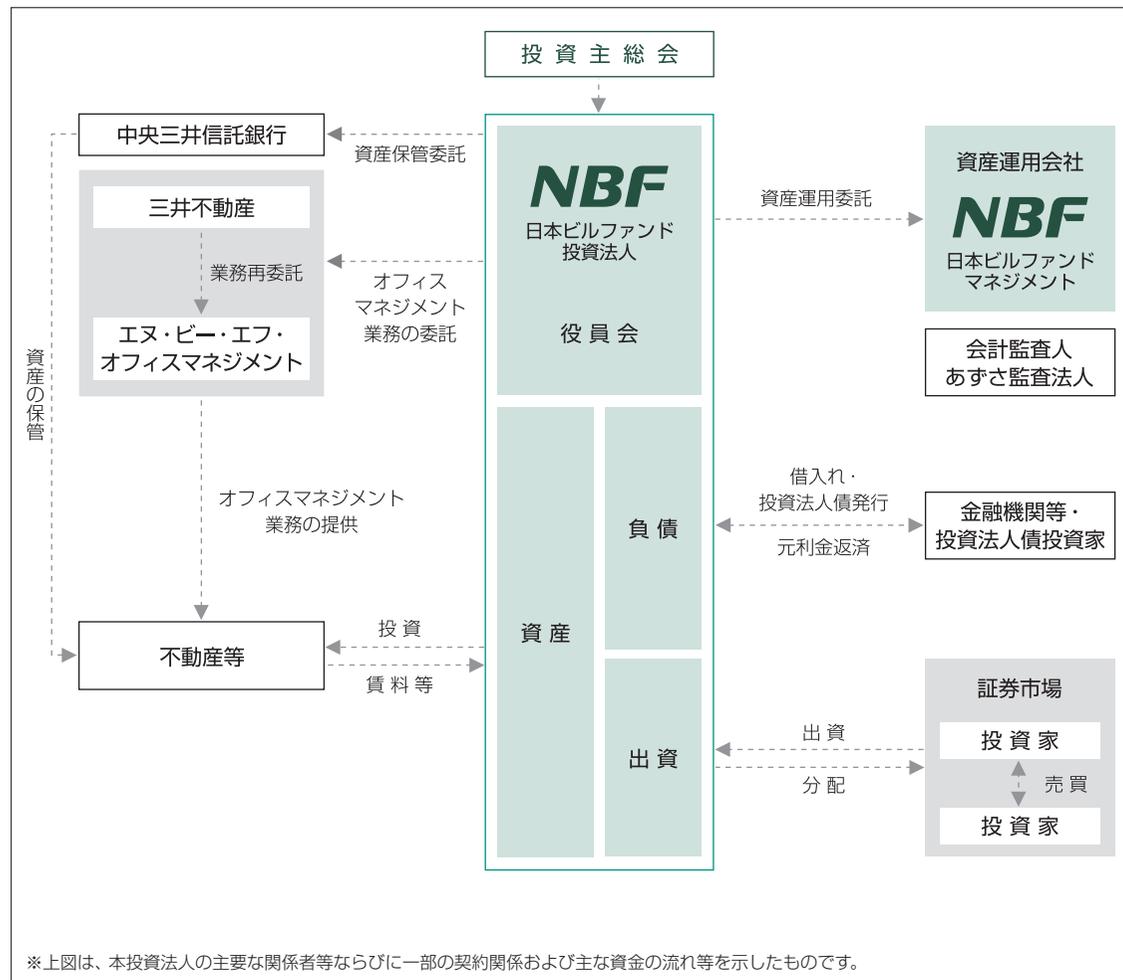
(重要な会計方針に係る事項に関する注記) (参考情報)

	前 期 (ご参考) 自 平成20年 1月 1日 至 平成20年 6月30日	当 期 自 平成20年 7月 1日 至 平成20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おります。	同左

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記) (参考情報)

前 期 (ご参考) 自 平成20年 1月 1日 至 平成20年 6月30日	当 期 自 平成20年 7月 1日 至 平成20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20年6月30日現在)	*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20年12月31日現在)
現金及び預金 14,305,083千円	現金及び預金 20,053,181千円
信託現金及び信託預金 17,019,408千円	信託現金及び信託預金 17,522,666千円
現金及び現金同等物 31,324,492千円	現金及び現金同等物 37,575,848千円

投資法人の基本的な仕組み



資産運用会社の概要

■ 会社概要 (平成20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	三井不動産株式会社 住友生命保険相互会社 中央三井信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 大同生命保険株式会社 三井住友海上火災保険株式会社 三井生命保険株式会社 プリテル・ファンド・トラスティーズ リミテッド
代表取締役社長	西山 晃一
役員員数(常勤)	20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: 金融商品取引業みなし登録 関東財務局長(金商)第371号 平成19年11月28日: 金融商品取引業登録申請 申請書類提出

経営理念

熱き心で信頼を得る

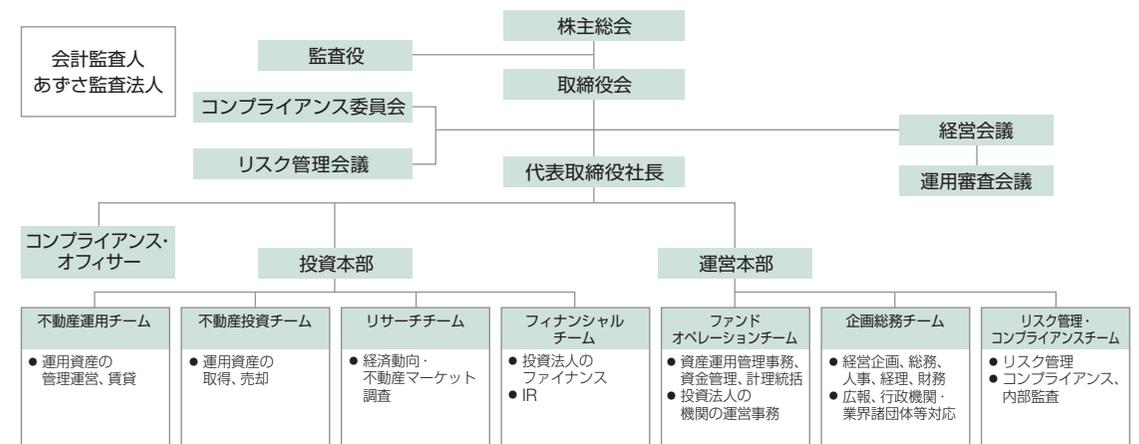
私たちは、新たに創設された不動産投信市場の発展に向け、プロフェッショナルとしての誇りと情熱をもって全力を尽くします。

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

事業の内容

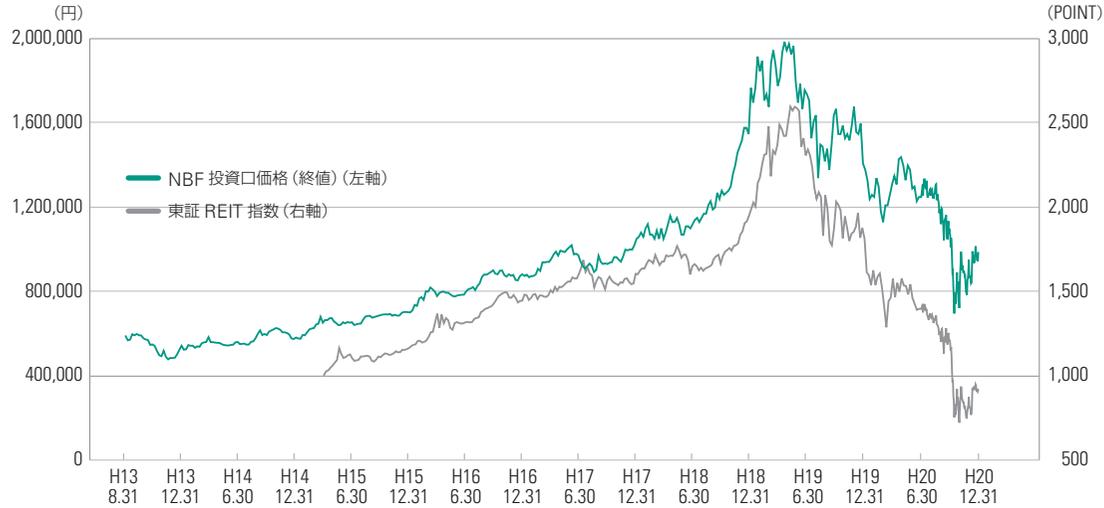
本投資法人からの委託に基づき、資産運用会社として、本投資法人規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、本投資法人の資産の運用を行っています。また、機関の運営に関する一般事務委託契約に従い、本投資法人からの委託に基づき、機関の運営に関する一般事務受託者として、投資主総会の運営に関する一定の業務および役員会の運営に関する事務を行っています。

組織図(概略)

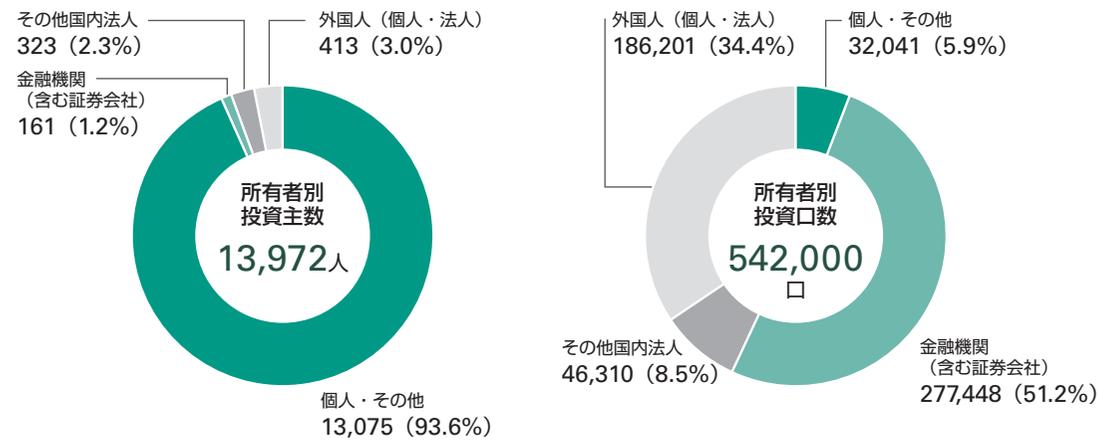


投資主インフォメーション

投資口価格と東証REIT指数



投資主分布 (平成20年12月31日現在)



年間スケジュール (予定)

	第16期	第17期
決算月	平成21年6月	平成21年12月
決算発表	平成21年8月	平成22年2月
資産運用報告発送	平成21年9月中旬	平成22年3月中旬
分配金支払開始	平成21年9月中旬	平成22年3月中旬
半期決算発表	平成21年5月	平成21年11月

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

日本ビルファンド投資法人の投資証券 (銘柄コード: 8951) について

日本ビルファンド投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」に基づく、不動産に対する投資として運用することを目的として設立された法人であり、当該法人が出資を募るため発行されるのが投資証券です。

この仕組みは会社型不動産投資信託といわれており、法律上、「投資法人」は「株式会社」に、「投資証券」は「株券」に、「投資主」は「株主」に準じたものとされています。

日本ビルファンド投資法人の投資証券は、東京証券取引所に上場しており、その売買の仕組み、投資主としての分配金受領などの権利は概ね上場株式と同じ取扱いとなります。

住所などの変更手続きについて

住所、氏名、届出印等の変更は、お取引証券会社にお申し出ください。

分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行本支店または郵便局にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、投資主名簿等管理人の中央三井信託銀行証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受け取りください。

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。

その他

特別口座で管理されている投資口に関する住所変更、分配金振込指定に必要な各用紙のご請求は、口座管理機関である中央三井信託銀行証券代行部のフリーダイヤルおよびインターネットのホームページで24時間受付しています。

・電話によるご請求：受付フリーダイヤル0120-87-2031

・インターネットによるご請求：http://www.chuomitsui.co.jp/person/p_06.html

投資主様向け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14期の資産運用報告にてアンケートを実施しました。貴重なご意見・ご質問を多数お寄せいただき、誠にありがとうございました。投資主の皆様からの代表的なご質問にお答えします。

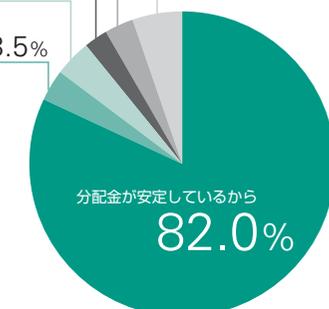
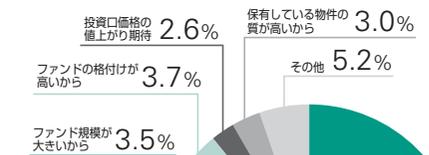
Q 今後の分配金の見通しについて教えてください。

A アンケートのフリーアンサーで、多くの投資主の皆様よりNBFのこれまでの分配実績へのご評価をいただくとともに、今後の分配金の見通しについてのご質問をいただきました。

今期の分配金は、22,252円と前期の22,549円から297円減少しているものの、前期には物件の売却益(1口当たり約1,600円)を含んでいるため、売却益を除いたベースでは過去最高分配を達成いたしました。来期以降の1口当たり分配金は、第16期20,500円、第17期19,600円*と予想しています。引き続き投資主の皆様のご要望に応えるべく、環境に即した的確な運営を行い、中期的に安定した分配を目指していきます。

*予想分配金は、一定の前提条件の下に算出した平成21年2月13日時点のものです。テナントの異動などに伴う賃貸収入の変動や、物件の異動、金利の変動、新投資口の追加発行などにより1口当たりの分配金の額が変動する可能性があり、分配金の額を保証するものではありません。

〈アンケート結果〉
今後の投資方針を「買い増し」「長期保有」とお答えの方、その理由を教えてください。





ホームページのご案内

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、以下のような特色あるコンテンツをご提供させていただいています。

- 最新のニュースリリース資料、決算情報等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、スペック等の物件資料、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
- 決算説明会等の最新のスケジュール、アナリスト説明会の資料揭示、本日の株価など

NBF

検索

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



投資主メモ

決算期日	毎年6月30日・12月31日
投資主総会	原則として2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	あらかじめ公告して定めた日
分配金支払確定基準日	毎年6月30日・12月31日(分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払します。)
上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード:8951)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	〒105-8574 東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社
同事務取扱所	〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 中央三井信託銀行株式会社 証券代行部 電話 0120(78)2031(フリーダイヤル)
同取次所	中央三井信託銀行株式会社 全国各支店、日本証券代行株式会社 本店および全国各支店

- 本投資法人は、3月14日(土)に開催されるARES((社)不動産証券化協会)主催の個人投資家のための「Jリートフェア2009」に参加いたします。

個人投資家のための

Jリートフェア2009

～安定配当が魅力のJリート(不動産投資信託)をもっと身近に!～

平成21年3月14日(土) 10:00~17:00

会 場: 東京国際フォーラム ガラス棟 ロビーギャラリー他

参加無料

ARES 不動産証券化協会