

平成 21 年 6 月期 (平成 21 年 1 月 1 日～平成 21 年 6 月 30 日) 決算短信

平成 21 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・クルマシヤ 秋元 康志 TEL 03-6259-8681

有価証券報告書提出予定日 平成 21 年 9 月 30 日
 分配金支払開始予定日 平成 21 年 9 月 14 日

1. 平成 21 年 6 月期の運用、資産の状況 (平成 21 年 1 月 1 日～平成 21 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	%
21 年 6 月期	30,761	(△1.5)	14,296	(△2.0)	11,733	(△2.7)
20 年 12 月期	31,218	(3.8)	14,590	(0.4)	12,061	(△1.3)

	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	%	%	%
21 年 6 月期	11,801	(△2.1)	21,774	3.0	1.5	38.1
20 年 12 月期	12,060	(△1.3)	22,252	3.0	1.6	38.6

(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	%	%
21 年 6 月期	21,775	11,802	—	—	100.0	3.0
20 年 12 月期	22,252	12,060	—	—	99.9	3.0

(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	%	円
21 年 6 月期	783,793	397,978	50.8	734,276
20 年 12 月期	766,248	398,236	52.0	734,753

(参考) 自己資本 21 年 6 月期 397,978 百万円 20 年 12 月期 398,236 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
21 年 6 月期	15,751	△23,149	7,943	38,120
20 年 12 月期	20,045	△39,575	25,781	37,575

2. 平成 21 年 12 月期の運用状況の予想 (平成 21 年 7 月 1 日～平成 21 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	29,722 (△3.4)	12,941 (△9.5)	10,027 (△14.5)	10,027 (△15.0)	18,500	0

(参考) 1 口当たり予想当期純利益 (通期) 18,500 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） | 平成21年6月期 | 542,000口 |
| | 平成20年12月期 | 542,000口 |
| ② 期末自己投資口数 | 平成21年6月期 | 0口 |
| | 平成20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、21ページ「1口当たり情報に関する注記」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、8ページ記載の「平成21年12月期（平成21年7月1日～平成21年12月31日）及び平成22年6月期（平成22年1月1日～平成22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21年3月30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21年3月30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 15 期まで 15 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、世界的な金融市場の混乱・景気減速が国内の企業収益や設備投資及び個人消費等に影響を及ぼし、景気の急速な悪化が続きました。またオフィスビル賃貸市場におきましては、企業業績の悪化に伴いコスト削減圧力が強まり、賃貸面積の縮小や解約等の動きが続いたことで、空室率は全般に上昇し賃料水準にも下落傾向が見られました。不動産流通市場におきましては、金融市場の混乱、景気の減速とそれに伴うオフィスビル賃貸市場の悪化等の影響から、売買取引は低調に推移しました。

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、安定的な賃貸キャッシュ・フローが期待できる優良オフィスビルへの投資を基本方針として、資産運用を継続してまいりました。当期はかかる方針に従い、慎重に検討を行ったうえで、平成 20 年 3 月に売買契約を締結いたしました「NBF 御茶ノ水ビル」（所有権、取得価格 208.4 億円）につき平成 21 年 4 月に引渡しを受けています。

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安定的な賃貸事業収入の確保を図りました。

なお、当期末における本投資法人の全不動産ポートフォリオは、保有物件ベースで 61 物件、投資額 7,831 億円（取得価格ベース）、総賃貸可能面積は 77.0 万㎡（23.3 万坪）、期末稼働率は 95.4%（前期比 1.4 ポイントの下落）となり、テナント総数は 926 となっています。

C. 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います。借入れにあたっては、資産の長期運用及び将来の金利上昇リスク軽減の観点から長期固定金利借入れによる調達を進める一方で、物件取得時の機動的な資金調達等の観点から短期借入れによる調達も行っています。さらに借換えリスク軽減等の安定的な調達基盤の確保といった観点から極度額総額 500 億円のコミットメントラインを設定しています。また、資金調達手段の多様化を図るため、平成 21 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 21 年 6 月 30 日現在の発行枠残高は 2,000 億円となっています。なお、テナントから

の預り敷金についても効率的に運用し、平成 21 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 億円となっています。

これらの結果、当期末時点における総資産負債比率（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 47.0%、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 73.5%となっています。

コミットメントラインの概要

借入極度額	300 億円	200 億円
契約締結日	平成 20 年 9 月 1 日	平成 21 年 3 月 18 日
契約期限	平成 23 年 8 月 31 日	平成 22 年 3 月 18 日
担保・保証等	無担保・無保証	無担保・無保証

発行登録書の概要

発行予定額	2,000 億円以内
発行予定期間	平成 21 年 2 月 6 日より平成 23 年 2 月 5 日まで
資金使途	特定資産（投資信託及び投資法人に関する法律第 2 条第 1 項における意味を有します）の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金、運転資金等

また、当期末時点にお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：ネガティブ
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 30,761 百万円（前期比 457 百万円減、1.5%減）、不動産賃貸事業利益は、15,649 百万円（前期比 339 百万円減、2.1%減）、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、14,296 百万円（前期比 294 百万円減、2.0%減）、経常利益は 11,733 百万円（前期比 328 百万円減、2.7%減）となりました。これは、空室率の上昇等により賃貸事業収入が減少したことや、前年の新規物件取得等により固定資産税等の公租公課が増加し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 21,775 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 11,801 百万円（前期比 258 百万円減、2.1%減）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、当面、厳しい状況が続くものと思われます。在庫調整の一巡や経済対策の効果に加え、対外経済環境の改善により、景気は持ち直しに向かうことが期待されるものの、生産活動が低水準にあること等から、雇用情勢の一層の悪化が懸念されるほか、世界景気の下振れ懸念等、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るものと思われます。

オフィスビル賃貸市場においては、企業業績の悪化に伴うオフィス需要の減少等により、空室率の上昇傾向や賃料水準の下方調整が続いており、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、金融及び景気動向、オフィスビル賃貸市場等の影響を受け、売買取引は引き続き低調に推移すると思われま

す。また、国内外の厳しい経済金融情勢の下、銀行を始めとする金融機関の融資姿勢等、資金調達環境の動向については、引き続き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を厳選し投資してまいります。

また、財務運営状況を十分に考慮し、金融・経済情勢や不動産マーケットの動向を注視しながら、堅実な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。

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)

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います。

C. 運用状況の見通し

なお、次期（平成 21 年 12 月期 平成 21 年 7 月 1 日～平成 21 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います。運用状況の予想の前提条件につきましては、「平成 21 年 12 月期及び平成 22 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	29,722 百万円
経常利益	10,027 百万円
当期純利益	10,027 百万円
1 口当たり分配金	18,500 円
1 口当たり利益超過分配金	－ 円

また、「平成 21 年 12 月期及び平成 22 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 22 年 6 月期（平成 22 年 1 月 1 日～平成 22 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	28,125 百万円
経常利益	8,726 百万円
当期純利益	8,726 百万円
1 口当たり分配金	16,100 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21年12月期（平成21年7月1日～平成21年12月31日）
及び平成22年6月期（平成22年1月1日～平成22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21年12月期については、平成21年6月30日現在保有している61物件を前提としています。 平成22年6月期については、平成21年6月30日現在保有している61物件に、平成22年4月30日取得予定の「(仮称) 東上野四丁目ビル」を加えた62物件を前提としています。 物件合計の期末稼働率は、平成21年12月末94.0%、平成22年6月末93.4%を想定しています。 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います。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 平成21年12月期及び平成22年6月期において、短期借入金51,500百万円、長期借入金18,250百万円、及び投資法人債20,000百万円の返済期限が到来いたしますが、当該有利子負債の返済資金については、全額借入金等で調達を行うことを前提としています。
総資産負債比率	<ul style="list-style-type: none"> 平成21年12月期については、平成21年6月30日現在の総資産負債比率47.0%が、平成21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います。 平成22年6月期については、「(仮称) 東上野四丁目ビル」の取得等に伴い48%程度に上昇し、平成22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います。 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"> 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。従いまして、平成21年に取得の「NBF御茶ノ水ビル」の固定資産税等相当額につきましては、平成22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22年6月期に費用計上される上記1物件の固定資産税等相当額は、21百万円（6ヶ月分）を想定しています。 公租公課は、平成21年12月期2,557百万円、平成22年6月期2,657百万円を想定しています。 減価償却費は、平成21年12月期5,291百万円、平成22年6月期5,291百万円を想定しています。 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、予想金額と大きく異なる可能性があります。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業外費用（支払利息、投資法人債利息等）は、平成21年12月期2,934百万円、平成22年6月期2,980百万円を想定しています。
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"> 本投資法人は原則として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

	(単位：千円)	
	前 期	当 期
	(平成20年12月31日)	(平成21年 6 月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	20,053,181	21,037,790
信託現金及び信託預金	17,522,666	17,083,037
営業未収入金	411,819	652,958
その他	559,263	492,909
流動資産合計	38,546,930	39,266,696
固定資産		
有形固定資産		
建物	136,549,891	141,541,652
減価償却累計額	△ 16,960,240	△ 19,455,608
建物 (純額)	119,589,651	122,086,044
構築物	2,184,686	2,232,080
減価償却累計額	△ 567,761	△ 642,865
構築物 (純額)	1,616,924	1,589,215
機械及び装置	955,534	1,099,925
減価償却累計額	△ 313,942	△ 357,194
機械及び装置 (純額)	641,591	742,731
工具、器具及び備品	578,564	744,028
減価償却累計額	△ 211,771	△ 250,538
工具、器具及び備品 (純額)	366,793	493,490
土地	203,055,776	219,228,247
建設仮勘定	11,054	11,521
信託建物	133,836,271	134,288,191
減価償却累計額	△ 30,507,636	△ 32,994,377
信託建物 (純額)	103,328,635	101,293,814
信託構築物	1,873,620	1,889,028
減価償却累計額	△ 438,310	△ 488,349
信託構築物 (純額)	1,435,309	1,400,679
信託機械及び装置	1,325,095	1,338,862
減価償却累計額	△ 566,845	△ 610,868
信託機械及び装置 (純額)	758,250	727,994
信託工具、器具及び備品	825,844	867,257
減価償却累計額	△ 392,855	△ 440,002
信託工具、器具及び備品 (純額)	432,989	427,255
信託土地	256,431,873	256,431,873
信託建設仮勘定	5,841	-
有形固定資産合計	687,674,691	704,432,868
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	51,040	49,142
無形固定資産合計	35,660,825	35,658,927
投資その他の資産		
敷金及び保証金	339,233	338,054
長期前払費用	54,876	49,826
その他	3,917,474	4,019,372
投資その他の資産合計	4,311,584	4,407,253
固定資産合計	727,647,101	744,499,048
繰延資産		
投資法人債発行費	54,843	27,421
繰延資産合計	54,843	27,421
資産合計	766,248,876	783,793,166

（単位：千円）

	前 期	当 期
	（平成20年12月31日）	（平成21年6月30日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,622,455	2,150,783
短期借入金	56,500,000	51,500,000
1年内返済予定の長期借入金	10,000,000	18,250,000
1年内償還予定の投資法人債	10,000,000	20,000,000
未払金	1,390,885	760,331
未払費用	908,176	976,334
未払法人税等	58	46
未払消費税等	691,670	299,422
前受金	3,774,330	3,613,842
その他	342,013	195,703
流動負債合計	86,229,589	97,746,463
固定負債		
投資法人債	70,000,000	60,000,000
長期借入金	172,000,000	188,750,000
預り敷金及び保証金	13,391,812	13,410,752
信託預り敷金及び保証金	26,326,726	25,838,480
その他	64,130	69,436
固定負債合計	281,782,668	288,068,669
負債合計	368,012,258	385,815,133
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	386,175,718	386,175,718
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	12,060,899	11,802,314
剰余金合計	12,060,899	11,802,314
投資主資本合計	398,236,618	397,978,033
純資産合計	*2 398,236,618	397,978,033
負債純資産合計	766,248,876	783,793,166

(2) 損益計算書

		(単位：千円)	
		前 期	当 期
		(自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日)	(自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日)
ノミ			
営業収益			
不動産賃貸収入	*1	28,068,720	27,902,611
その他賃貸事業収入	*1	3,149,500	2,858,540
営業収益合計		31,218,221	30,761,152
営業費用			
賃貸事業費用	*1	15,228,399	15,111,325
資産運用報酬		1,153,498	1,134,069
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		34,601	35,871
一般事務委託手数料		50,740	50,753
その他営業費用		127,896	100,509
営業費用合計		16,627,236	16,464,629
営業利益		14,590,985	14,296,523
営業外収益			
受取利息		36,746	21,802
未払分配金戻入		2,025	4,017
還付加算金		9,012	1
その他		7,867	281
営業外収益合計		55,651	26,103
営業外費用			
支払利息		1,818,349	1,900,932
投資法人債利息		629,061	625,938
投資法人債発行費償却		27,421	27,421
その他		110,076	35,033
営業外費用合計		2,584,909	2,589,326
経常利益		12,061,727	11,733,299
特別利益			
過年度減価償却調整額		-	69,682
特別利益合計		-	69,682
税引前当期純利益		12,061,727	11,802,982
法人税、住民税及び事業税		1,065	978
法人税等調整額		1	4
法人税等合計		1,066	983
当期純利益		12,060,660	11,801,998
前期繰越利益		239	315
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)		12,060,899	11,802,314

(3) 投資主資本等変動計算書

	(単位：千円)	
	前 期	当 期
	(自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日)	(自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日)
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	386,175,718	386,175,718
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
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	12,221,797	12,060,899
当期変動額		
剰余金の配当	△ 12,221,558	△ 12,060,584
当期純利益	12,060,660	11,801,998
当期変動額合計	△ 160,897	△ 258,585
当期末残高	12,060,899	11,802,314
剰余金合計		
前期末残高	12,221,797	12,060,899
当期変動額		
剰余金の配当	△ 12,221,558	△ 12,060,584
当期純利益	12,060,660	11,801,998
当期変動額合計	△ 160,897	△ 258,585
当期末残高	12,060,899	11,802,314
投資主資本合計		
前期末残高	398,397,515	398,236,618
当期変動額		
剰余金の配当	△ 12,221,558	△ 12,060,584
当期純利益	12,060,660	11,801,998
当期変動額合計	△ 160,897	△ 258,585
当期末残高	398,236,618	397,978,033
純資産合計		
前期末残高	398,397,515	398,236,618
当期変動額		
剰余金の配当	△ 12,221,558	△ 12,060,584
当期純利益	12,060,660	11,801,998
当期変動額合計	△ 160,897	△ 258,585
当期末残高	398,236,618	397,978,033

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

科 目	前 期	当 期
	自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日	自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日
I 当期末処分利益	12,060,899,811	11,802,314,589
II 分配金の額	12,060,584,000	11,802,050,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(22,252)	(21,775)
III 次期繰越利益	315,811	264,589

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。</p> <p>なお、規約第14条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第14条第1項に定める「当期末処分利益（分配可能金額）を上限とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である11,802,050,000円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>なお、規約第14条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
------------	--	---

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前 期	当 期
	(自 平成20年 7 月 1 日 至 平成20年12月31日)	(自 平成21年 1 月 1 日 至 平成21年 6 月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	12,061,727	11,802,982
減価償却費	5,356,044	5,354,886
長期前払費用償却額	4,717	4,717
投資法人債発行費償却	27,421	27,421
受取利息	△ 36,746	△ 21,802
未払分配金戻入	△ 2,025	△ 4,017
支払利息	2,447,411	2,526,870
固定資産除却損	55,213	3,916
過年度減価償却調整額	—	△ 69,682
営業未収入金の増減額 (△は増加)	49,009	△ 241,139
未収消費税等の増減額 (△は増加)	509,417	—
未払消費税等の増減額 (△は減少)	691,670	△ 392,247
営業未払金の増減額 (△は減少)	567,212	△ 471,672
未払金の増減額 (△は減少)	333,902	△ 636,554
前受金の増減額 (△は減少)	171,249	△ 160,488
長期前払費用の支払額	△ 6,000	—
その他	165,128	△ 74,422
小 計	22,395,355	17,648,769
利息の受取額	36,746	21,802
利息の支払額	△ 2,385,241	△ 2,458,712
調停金の受取額	—	540,434
法人税等の支払額	△ 1,068	△ 990
営業活動によるキャッシュ・フロー	20,045,790	15,751,302
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	△ 32,628,378	△ 22,038,203
信託有形固定資産の取得による支出	△ 7,745,329	△ 526,851
預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 2,295,953	△ 1,999,788
預り敷金及び保証金の受入による収入	3,132,631	1,530,483
敷金及び保証金の差入による支出	△ 10,655	△ 8,957
敷金及び保証金の回収による収入	—	10,136
その他	△ 27,914	△ 116,676
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 39,575,600	△ 23,149,856
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	269,000,000	158,500,000
短期借入金の返済による支出	△ 249,000,000	△ 163,500,000
長期借入れによる収入	26,000,000	27,000,000
長期借入金の返済による支出	△ 8,000,000	△ 2,000,000
分配金の支払額	△ 12,218,834	△ 12,056,464
財務活動によるキャッシュ・フロー	25,781,165	7,943,535
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	6,251,355	544,980
現金及び現金同等物の期首残高	31,324,492	37,575,848
現金及び現金同等物の期末残高	37,575,848	38,120,828

(6) 継続企業の前提に関する注記

前 期 自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日	当 期 自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日
該当事項はありません。	同左

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

	前 期 自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日	当 期 自 平成21年1月1日 至 平成21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す。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建 物</td> <td style="text-align: right;">2～50年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">構 築 物</td> <td style="text-align: right;">2～50年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">機 械 及 び 装 置</td> <td style="text-align: right;">2～17年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">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	2～50年	機 械 及 び 装 置	2～17年	工具、器具及び備品	2～19年	<p>①有形固定資産（信託財産を含む） 同左</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建 物</td> <td style="text-align: right;">2～50年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">構 築 物</td> <td style="text-align: right;">2～50年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">機 械 及 び 装 置</td> <td style="text-align: right;">2～17年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">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	2～50年	機 械 及 び 装 置	2～17年	工具、器具及び備品	2～19年
建 物	2～50年																	
構 築 物	2～50年																	
機 械 及 び 装 置	2～17年																	
工具、器具及び備品	2～19年																	
建 物	2～50年																	
構 築 物	2～50年																	
機 械 及 び 装 置	2～17年																	
工具、器具及び備品	2～19年																	
2. 繰延資産の処理方法	<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>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 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 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>	<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11,522千円です。</p>																
4. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針	<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。 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> <ol 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																

	前 期 自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日	当 期 自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日
5. 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
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

(8) 会計方針の変更に関する注記

前 期 自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日	当 期 自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日
(リース取引に関する会計基準等の適用)	—
<p>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。</p> <p>なお、これによる損益に与える影響はありません。</p>	

(9) 表示方法の変更に関する注記

前 期 自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日	当 期 自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日
(前期における有形固定資産の区分掲記)	—
<p>前期において「有形固定資産」は、各資産の金額から減価償却累計額を直接控除し、控除後の残高を各資産の金額として表示しておりましたが、当期より、「減価償却累計額」を各資産科目の控除科目として区分掲記しております。</p>	

(10) 追加情報に関する注記

前 期 自 平成20年 7 月 1 日 至 平成20年12月31日	当 期 自 平成21年 1 月 1 日 至 平成21年 6 月30日
—	<p>平成 18 年 3 月 31 日付にて取得した新川崎三井ビルディング 35%共有持分（以下「本物件」といいます。）について、売主 三井不動産株式会社との間で、本物件売買契約内容の解釈に関する見解の相違が生じたため、平成 20 年 3 月 28 日に東京地方裁判所に調停を申立てておりましたが、平成 21 年 2 月 27 日に調停が成立し、平成 21 年 4 月 30 日に調停金 567,456 千円を受領いたしました。</p> <p>当該調停金は、消費税等控除後の 540,434 千円を当初取得価額の値引き等の額として取り扱うことが合理的であると判断し、本物件の帳簿価額を 470,751 千円減額しております。これに伴い、過年度減価償却費の調整として、過年度減価償却調整額 69,682 千円を特別利益に計上しております。</p>

(11) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表に関する注記)

前 期 (平成 20 年 12 月 31 日)	当 期 (平成 21 年 6 月 30 日)																
<p>1. 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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">(借入コミットメント)</td> <td style="width: 20%;"></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>1. 特定融資枠に係る借入未実行枠残高等</p> <p>同左</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">(借入コミットメント)</td> <td style="width: 20%;"></td> </tr> <tr> <td>特定融資枠の総額</td> <td style="text-align: right;">50,000,000</td> </tr> <tr> <td>当期末借入残高</td> <td style="text-align: right;"><u>9,000,000</u></td> </tr> <tr> <td>当期末未実行枠残高</td> <td style="text-align: right;"><u>41,000,000</u></td> </tr> </table>	(借入コミットメント)		特定融資枠の総額	50,000,000	当期末借入残高	<u>9,000,000</u>	当期末未実行枠残高	<u>41,000,000</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	50,000,000																
当期末借入残高	<u>9,000,000</u>																
当期末未実行枠残高	<u>41,000,000</u>																
<p>*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</p> <p style="text-align: right;">50,000 千円</p>	<p>*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</p> <p style="text-align: right;">50,000 千円</p>																

(損益計算書に関する注記)

前 期 自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日	当 期 自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日
*1. 不動産賃貸事業損益の内訳 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	*1. 不動産賃貸事業損益の内訳 A. 不動産賃貸事業収益 不動産賃貸収入 （家 賃） 24,804,009 （共 益 費） 2,973,426 （その他賃貸収入） 125,176 計 27,902,611 その他賃貸事業収入 （駐車場使用料） 588,184 （施設使用料） 151,040 （付帯収益） 1,694,904 （解約金） 345,102 （雑収益） 79,309 計 2,858,540 不動産賃貸事業収益合計 30,761,152 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 （外注委託費） 3,972,720 （公租公課） 2,557,179 （修繕費） 668,923 （保険料） 36,414 （諸経費） 2,521,201 （減価償却費） 5,354,886 不動産賃貸事業費用合計 15,111,325 C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 15,649,827

（関連当事者との取引に関する注記）

前期（自平成20年7月1日至平成20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. 関連会社等
該当事項はありません。
3. 兄弟会社等
該当事項はありません。
4. 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)	1,274,498 (注2) (注4)	未払金	406,401 (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121,000千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「機関の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。

（追加情報）

当期より、「関連当事者の開示に関する会計基準」（企業会計基準第11号 平成18年10月17日）及び「関連当事者の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第13号 平成18年10月17日）を適用しております。

なお、これによる開示対象範囲の変更はありません。

当期（自平成21年1月1日 至平成21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. 関連会社等

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

該当事項はありません。

4. 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）	1,205,749 （注2） （注4）	未払金	386,000 （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）	6,500 （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71,680千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「機関の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。

（1口当たり情報に関する注記）

前 期 自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日	当 期 自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日
1口当たり純資産額 734,753円 1口当たり当期純利益 22,252円	1口当たり純資産額 734,276円 1口当たり当期純利益 21,774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20年7月1日 至 平成20年12月31日	当 期 自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日
当期純利益(千円)	12,060,660	11,801,998
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)	12,060,660	11,801,998
期中平均投資口数(口)	542,000	542,000

（重要な後発事象に関する注記）

前 期 自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日	当 期 自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日
該当事項はありません。	同左

〔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、税効果会計及び退職給付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20年12月31日現在)		当 期 (平成21年6月30日現在)	
			保有総額 (百万円)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円)	対総資産比率 (%)
不動産		東京都心部	179,661	23.4	200,209	25.5
		東京周辺都市部	119,757	15.6	118,434	15.1
		地方都市部	37,739	4.9	37,382	4.8
		小計	337,158	44.0	356,026	45.4
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	278,529	36.3	277,452	35.4
		東京周辺都市部	62,116	8.1	61,520	7.8
		地方都市部	45,563	5.9	45,125	5.8
		小計	386,210	50.4	384,098	49.0
	預金・その他の資産		42,880	5.6	43,667	5.6
	その他の資産合計		429,090	56.0	427,766	54.6
資産総額計			766,248 (723,368)	100.0 (94.4)	783,793 (740,125)	100.0 (94.4)

- (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. 「保有総額」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」を採用しています。
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、機械及び装置、工具器具及び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（取得に係る諸費用含む）から減価償却累計額を控除した帳簿価額です。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 35,660 百万円 当期 35,658 百万円、長期前払費用は 前期 49 百万円 当期 45 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います。なお、建設仮勘定（信託建設仮勘定含む）の金額は不動産及び信託不動産の金額に含まれていません。
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 17,522 百万円 当期 17,083 百万円、敷金及び保証金 前期 339 百万円 当期 338 百万円及び建設仮勘定（信託建設仮勘定含む） 前期 16 百万円 当期 11 百万円が含まれています。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いません。
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 2,577 百万円 対総資産比率 0.3% 当期 2,561 百万円 対総資産比率 0.3%）につきましては、不動産（東京都心部）に含めて記載しています。
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 319 百万円 対総資産比率 0.0% 当期 315 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）に含めて記載しています。
7. 中野坂上サンブライトツインについては、不動産（前期 31,311 百万円 当期 31,102 百万円）及び信託不動産（前期 8,208 百万円 当期 8,115 百万円）を保有していますので、それぞれを区分して記載しています。

(2) 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価格及び投資比率

以下は平成21年6月30日現在において本投資法人が保有する不動産及び信託受益権にかかる信託不動産（以下「本件不動産」といいます。）の価格及び投資比率を示しています。本件不動産（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	NBF日比谷ビル	63,500,000	64,420,146	64,200,000	7.4	66.6
	西新宿三井ビルディング	44,903,393	36,083,375	52,000,000	6.0	
	芝NBFタワー	32,000,000	30,410,278	32,200,000	3.7	
	NBFプラチナタワー	31,000,000	30,145,321	54,400,000	6.3	
	NBF南青山ビル	31,000,000	31,816,971	22,600,000	2.6	
	ゲートシティ大崎	30,100,000	24,413,681	32,600,000	3.7	
	虎ノ門琴平タワー	24,543,000	20,846,446	33,300,000	3.8	
	NBF日本橋室町センタービル	23,945,000	24,154,734	29,400,000	3.4	
	中目黒GTタワー	23,856,000	21,476,484	29,300,000	3.4	
	NBF御茶ノ水ビル	20,840,000	21,624,486	15,300,000	1.8	
	NBF銀座通りビル	17,000,000	17,610,498	14,600,000	1.7	
	新宿三井ビルディング二号館	16,285,400	15,888,991	19,100,000	2.2	
	GSKビル	15,616,000	13,826,886	22,900,000	2.6	
	NBF虎ノ門ビル	13,337,000	13,566,301	17,600,000	2.0	
	興和西新橋ビルB棟	13,217,000	11,969,292	20,500,000	2.4	
	第2新日鐵ビル	12,614,118	11,478,834	14,040,000	1.6	
	NBF ALLIANCE	9,126,000	9,492,393	10,700,000	1.2	
	四谷メディカルビル	8,800,000	8,468,227	8,020,000	0.9	
	渋谷ガーデンフロント	8,700,000	8,222,130	14,500,000	1.7	
	NBF渋谷イースト	8,000,000	8,235,240	7,300,000	0.8	
	NBF芝公園ビル	6,770,000	6,689,077	8,320,000	1.0	
	NBF高輪ビル	6,667,200	6,251,234	7,910,000	0.9	
	NBF赤坂山王スクエア	6,250,000	6,250,189	7,850,000	0.9	
	芝公園高橋ビル	6,100,000	6,305,096	5,460,000	0.6	
	住友電設ビル	5,365,000	4,758,308	6,210,000	0.7	
	NBF東銀座スクエア	5,200,000	4,953,473	7,580,000	0.9	
	NBF小川町ビルディング	4,940,000	4,944,433	6,020,000	0.7	
	NBF池袋タワー	4,695,000	4,560,405	5,430,000	0.6	
NBF池袋シティビル	4,428,000	4,420,742	5,190,000	0.6		
NBF須田町ヴェルデビル	3,280,000	3,367,572	3,760,000	0.4		
NBF恵比寿南ビル	1,000,000	1,010,782	1,400,000	0.2		
小計	503,078,112	477,662,041	579,690,000	-		
東京周辺都市部	中野坂上サンブライトツイン	40,750,488	39,218,609	34,600,000	4.0	22.5
	NBF豊洲キャナルフロント	35,200,000	33,411,238	38,600,000	4.4	
	NBF豊洲ガーデンフロント	25,018,000	25,125,049	31,700,000	3.6	
	新川崎三井ビルディング	20,300,000	18,729,023	18,100,000	2.1	
	横浜STビル	13,529,300	12,667,755	17,500,000	2.0	
	パレール三井ビルディング	3,800,000	3,254,402	3,840,000	0.4	
	NBF厚木ビル	2,300,000	2,126,916	2,250,000	0.3	
	つくば三井ビルディング	8,875,500	7,325,972	8,830,000	1.0	
	NBF宇都宮ビル	2,435,000	2,505,730	2,540,000	0.3	
	シーノ大宮ノースウィング	16,816,345	15,574,960	20,200,000	2.3	
	NBF浦和ビル	2,000,000	1,916,387	2,140,000	0.2	
	新浦安センタービルディング	15,700,000	15,844,206	12,900,000	1.5	
	NBF松戸ビル	2,455,000	2,255,548	2,430,000	0.3	
	小計	189,179,633	179,955,802	195,630,000	-	

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	4,003,368	6,420,000	0.7	10.9
	NBF札幌南二条ビル	1,870,300	1,713,143	1,590,000	0.2	
	NBF仙台本町ビル	3,566,000	3,643,681	3,520,000	0.4	
	NBFユニックスビル	4,028,900	3,198,280	3,480,000	0.4	
	NBF新潟テレコムビル	3,957,500	3,675,678	3,070,000	0.4	
	NBF名古屋広小路ビル	7,232,000	7,232,765	8,250,000	0.9	
	アクア堂島NBFタワー	17,810,000	16,736,157	21,300,000	2.4	
	信濃橋三井ビルディング	14,400,000	11,662,973	14,400,000	1.7	
	サンマリオンNBFタワー	10,500,000	8,670,963	9,490,000	1.1	
	堺筋本町センタービル	6,500,000	6,240,855	7,440,000	0.9	
	NBF堺東ビル	2,227,200	1,982,044	1,910,000	0.2	
	アクア堂島東館	1,914,000	1,806,448	2,140,000	0.2	
	NBF四条烏丸ビル	1,627,000	1,409,199	1,520,000	0.2	
	NBF広島立町ビル	2,930,000	2,940,330	3,040,000	0.3	
	広島袋町ビルディング	835,000	729,000	845,000	0.1	
	NBF博多祇園ビル	2,629,000	2,289,548	2,560,000	0.3	
	NBF熊本ビル	4,500,000	4,573,170	3,760,000	0.4	
	小計	90,931,305	82,507,609	94,735,000	-	
	ポートフォリオ合計（61棟）	783,189,050	740,125,454	870,055,000	100.0	-

（ご参考）第17期以降取得予定物件の状況

区分地域	物件名称	取得予定価格 (千円)	取得予定日	調査価格 (千円)
東京周辺 都市部	(仮称) 東上野四丁目ビル	11,175,000	平成22年 4月30日	9,190,000

- (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21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います。また、「(仮称) 東上野四丁目ビル」は、平成21年6月30日現在未竣工であるため、平成21年6月30日現在の「調査価格」を記載しております。なお、「調査価格」は、現実には想定し得ないものの、価格時点において計画建物が竣工(オフィスビルとして賃貸)していることを前提に価格調査を行ったものです。各物件における不動産鑑定評価書及び調査報告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四条烏丸ビル、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	NBF日比谷ビル、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、中野坂上サンブライトツイン、NBF豊洲キャナルフロント、NBF豊洲ガーデンフロント、(仮称) 東上野四丁目ビル(調査価格)、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南青山ビル、NBF御茶ノ水ビル、芝公園高橋ビル、NBF熊本ビル

3. 上記の「取得価格」及び「取得予定価格」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います。
4. 上記の「貸借対照表計上額」は土地、建物、構築物、機械及び装置、工具器具及び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（取得に係る諸費用を含む）から減価償却累計額を控除した帳簿価額です。なお建設仮勘定（信託建設仮勘定含む）及び本投資法人による敷金及び保証金は上記の「貸借対照表計上額」に含めていません。
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. 「中野坂上サンブライトツイン」の取得価格は平成14年2月1日、平成14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。
16. 下記のとおり、物件の名称を変更しています。

新名称	旧名称	変更時期
NBF日比谷ビル	大和生命ビル	平成21年8月1日

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21年6月30日現在）

地域区分	物件名称	第16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	NBF日比谷ビル	1,673	27,640	24,142	87.3	61
	西新宿三井ビルディング	1,489	32,968	32,968	100.0 (100.0)	1 (25)
	芝NBFタワー	1,191	24,728	24,515	99.1	26
	NBFブラチナタワー	1,491	33,503	33,503	100.0	5
	NBF南青山ビル	643	9,618	9,094	94.6	8
	ゲートシティ大崎	1,193	20,713	20,713	100.0 (96.3)	1 (64)
	虎ノ門琴平タワー	1,029	16,848	16,848	100.0 (97.8)	1 (20)
	NBF日本橋室町センタービル	971	16,306	15,408	94.5	14
	中目黒GTタワー	1,170	21,423	21,423	100.0 (96.9)	1 (18)
	NBF御茶ノ水ビル	0	6,627	0	0.0	0
	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	696	14,921	12,622	84.6	37
	GSKビル	-	20,426	20,426	100.0	1
	NBF虎ノ門ビル	557	10,123	9,320	92.1	11
	興和西新橋ビルB棟	-	10,088	10,061	99.7 (99.7)	2 (14)
	第2新日鐵ビル	-	17,338	17,338	100.0 (99.7)	2 (35)
	NBF ALLIANCE	278	4,043	4,043	100.0	9
	四谷メディカルビル	263	7,450	7,450	100.0 (88.1)	1 (37)
	渋谷ガーデンフロント	-	8,258	8,258	100.0	1
	NBF渋谷イースト	210	4,993	4,993	100.0	4
	NBF芝公園ビル	339	7,087	7,087	100.0 (99.3)	7 (17)
	NBF高輪ビル	358	10,458	10,458	100.0	4
	NBF赤坂山王スクエア	259	5,258	4,793	91.2	6
	芝公園高橋ビル	189	3,431	3,431	100.0	7
	住友電設ビル	-	5,991	5,991	100.0	1
	NBF東銀座スクエア	255	4,871	4,871	100.0	8
	NBF小川町ビルディング	212	4,805	4,805	100.0 (91.4)	1 (11)
	NBF池袋タワー	230	5,652	5,652	100.0	13
	NBF池袋シティビル	204	5,127	5,127	100.0	12
	NBF須田町ヴェルデビル	-	2,971	2,855	96.1	3
NBF恵比寿南ビル	63	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	1,260	32,082	32,046	99.9	8
	NBF豊洲キャナルフロント	1,148	36,668	36,655	100.0	9
	NBF豊洲ガーデンフロント	1,155	28,330	28,330	100.0	3
	新川崎三井ビルディング	997	27,924	27,924	100.0 (99.1)	1 (18)
	横浜STビル	753	20,069	18,873	94.0	85
	パレール三井ビルディング	302	12,545	12,545	100.0 (95.1)	1 (33)
	NBF厚木ビル	134	5,230	4,032	77.1	15
	つくば三井ビルディング	500	16,755	14,825	88.5	63
	NBF宇都宮ビル	142	6,197	5,417	87.4	32
	シーノ大宮ノースウィング	798	20,698	20,698	100.0	35
	NBF浦和ビル	110	3,455	3,455	100.0	14
	新浦安センタービルディング	638	22,789	20,914	91.8	36
	NBF松戸ビル	129	4,770	4,770	100.0	25

地域区分	物件名称	第16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	328	11,396	11,396	100.0	12
	NBF札幌南二条ビル	110	5,351	5,351	100.0	4
	NBF仙台本町ビル	210	7,539	7,381	97.9	9
	NBFユニックスビル	275	13,390	12,321	92.0	51
	NBF新潟テレコムビル	191	10,214	8,005	78.4	34
	NBF名古屋広小路ビル	300	9,890	8,748	88.5	13
	アクア堂島NBFタワー	784	21,917	19,770	90.2	41
	信濃橋三井ビルディング	728	25,237	25,237	100.0 (94.4)	1 (53)
	サンマリオンNBFタワー	437	14,954	13,108	87.7	28
	堺筋本町センタービル	327	11,438	10,804	94.5	42
	NBF堺東ビル	131	5,308	5,194	97.8	21
	アクア堂島東館	98	3,243	2,593	80.0	17
	NBF四条烏丸ビル	87	3,931	2,964	75.4	13
	NBF広島立町ビル	148	5,612	5,144	91.7	26
	広島袋町ビルディング	41	1,309	1,309	100.0	17
	NBF博多祇園ビル	157	5,416	5,416	100.0	8
	NBF熊本ビル	157	7,913	6,105	77.2	10
合計		30,761	770,270	734,560	95.4 (94.6)	926 (1,251)

- (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16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16期総賃貸収入」が「－」となっている物件については、主要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、かかる主要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、住宅部分に係る転借人及び住宅部分以外に係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。
11. NBF御茶ノ水ビルは、平成21年4月16日付で、以下の賃貸借契約を締結しています。

賃借人の総数	総賃貸面積	賃貸借開始日
1社	6,627.40 ㎡	平成21年10月1日

B. 上位10テナントに関する情報

平成21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. 三井不動産株式会社	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	169,912	平成22年9月30日	23.1
2. 日本アイ・ビー・エム株式会社	NBF豊洲キャナルフロント つくば三井ビルディング	28,393	平成21年12月31日	3.9
3. グラクソ・スミスクライン株式会社	GSKビル NBFユニックスビル	20,515	平成22年9月30日	2.8
4. 株式会社博報堂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. アクサ生命保険株式会社	NBFプラチナタワー NBF南青山ビル つくば三井ビルディング	18,419	平成22年11月30日	2.5
6. 富士ゼロックス株式会社	新宿三井ビルディング二号館 中野坂上サンブライツイン	16,252	平成22年3月31日	2.2
7. 新日本製鐵株式会社	第2新日鐵ビル	15,333	平成21年11月30日	2.1
8. トランス・コスモス株式会社	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 NBF熊本ビル	14,370	平成21年9月30日	2.0
9. 株式会社日経BP	NBFプラチナタワー	13,135	平成21年11月30日	1.8
10. 株式会社整理回収機構	中野坂上サンブライツイン NBF名古屋広小路ビル	8,569	平成21年10月31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21年6月30日現在の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。