



決算・運用状況のご報告（資産運用報告）

第**13**期（平成19年12月期）
平成19年7月1日～平成19年12月31日



■ 確定分配金

第13期(平成19年12月期)
投資口1口当たり

20,129円

■ 予想分配金

平成20年2月14日に行いました第13期
決算発表において、第14期(平成20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14期(平成20年6月期)
投資口1口当たり

19,500円

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13期(平成19年7月
1日~平成19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20年2月
14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

投資主の皆様へ.....	4	I. 資産運用報告.....	32
決算ハイライト.....	6	II. 貸借対照表.....	52
NBFの特徴.....	8	III. 損益計算書.....	54
NBFの成長戦略		IV. 投資主資本等変動計算書.....	55
環境認識.....	10	V. 注記表.....	56
内部成長の取組み.....	12	VI. 金銭の分配に係る計算書.....	64
外部成長の取組み.....	14	VII. 監査報告書.....	65
財務戦略の取組み.....	16	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).....	66
充実したポートフォリオ.....	18	投資法人の基本的な仕組み.....	68
ポートフォリオ分布.....	20	資産運用会社の概要.....	69
ポートフォリオ一覧.....	22	投資主インフォメーション.....	70
NBFのポートフォリオ.....	24		

予想分配金は、一定の前提条件の下に算出した平成20年2月14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20年2月14日付「平成19年12月期(平成19年7月1日~平成19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。)

投資主の皆様へ



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

「中長期的な観点から運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指した運用を行う」という本投資法人の資産運用方針に則り、投資主価値の拡大を目指していきます。

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19年12月には第13期の決算を迎えることができました。

第13期(平成19年12月期、平成19年7月1日～12月31日)の運用実績は、営業収益27,813百万円、不動産賃貸事業利益13,736百万円、当期純利益10,225百万円となり、1口当たりの分配金は20,129円となりました。

また、当期末におけるポートフォリオは、保有物件ベースで56物件、投資額6,743億円(取得価格ベース)、総賃貸可能面積は692,286m²

(209,417坪)、期末稼働率は98.6%となり、テナント総数は897となっています。

NBFを取り巻く環境

第13期は、サブプライムローン問題に端を発し、J-REIT市場をはじめ株式市場は軟調に推移しましたが、オフィスビル賃貸市場は企業のオフィス需要が引き続き旺盛であり、東京都心部を中心に需給が逼迫した状態が続きました。新規募集賃料は上昇傾向が続き、空室率も極めて低い水準で推移しています。一方、不動産流通市場では、優良物件の取得環境は依然として厳しく、物件の選別ノウハウや取得方法の工夫が強く求められる環境になっています。

内部成長

- 査定賃料*と乖離した契約の増額賃料改定の実現
- テナント満足度向上を通じた高稼働率の維持
- 適切なリニューアル投資による物件競争力の維持・向上

外部成長

- 優良物件への厳選投資による成長基盤の確保
- 規模の優位性を活かした適切なリスクマネジメント
- 強力な情報パイプラインの更なる拡充
- 開発案件への取組みをはじめとする取得手法の充実

財務戦略

- 長期固定金利を基本とした有利子負債の調達
- 保守的なLTV(総資産負債比率)水準の維持

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・リスク管理態勢を更に強化

*査定賃料とは、各種データを参考に運用会社にて年2回ビルごと(一部貸室ごと)に設定している賃料であり、新規テナント営業時の基準としている賃料です。(詳しくは、12ページをご参照ください。)

第14期(平成20年6月期)の展開

第14期は、堅調なオフィスビル賃貸市場を背景に、これまで構築してきた質の高いポートフォリオを基盤とし、稼働率の向上および既存テナントの賃料の増額改定を柱にした収益の拡大を目指します。一方、難易度の高い取得に関しては、競争環境を踏まえ、入札などの過度な競争を避けながら、これまで培ってきたさまざまな取得ノウハウの活用や、強固な情報パイプラインなどの徹底活用により、厳選投資を行っていきます。

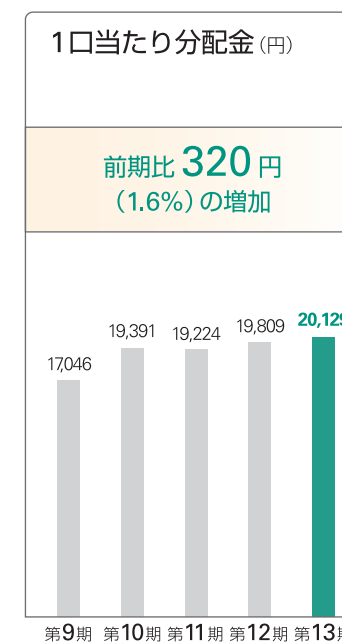
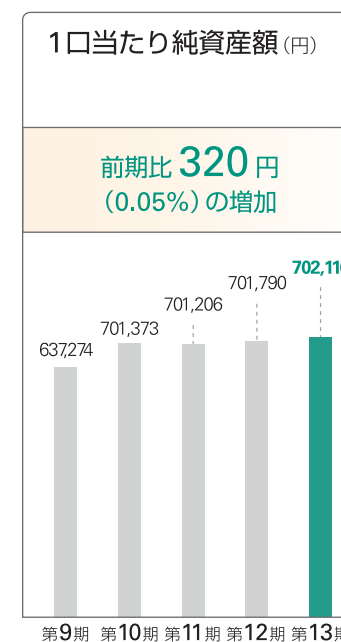
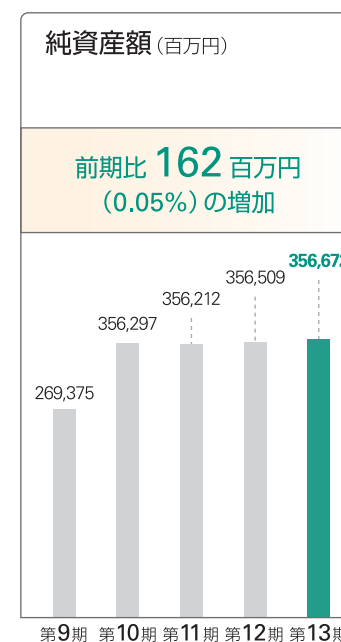
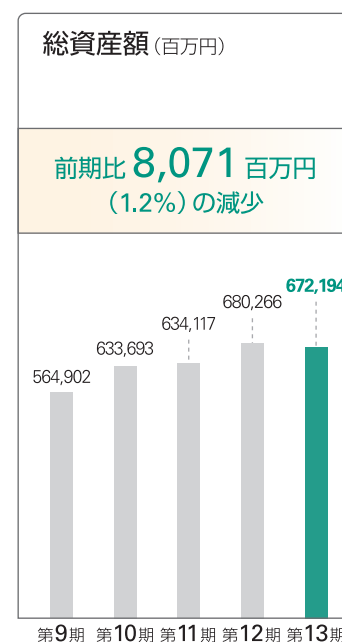
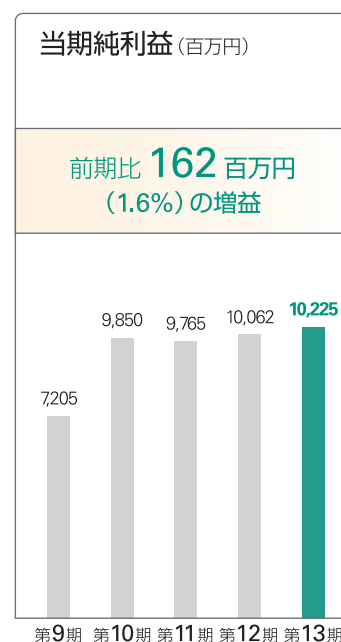
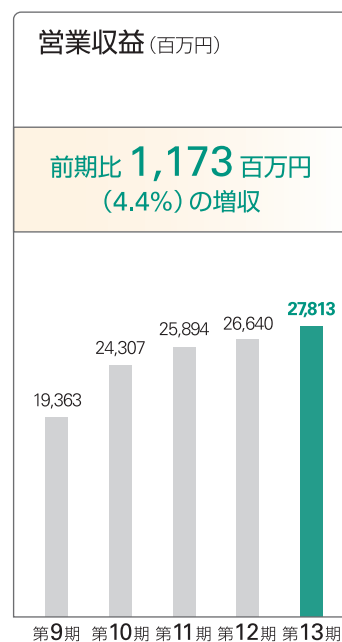
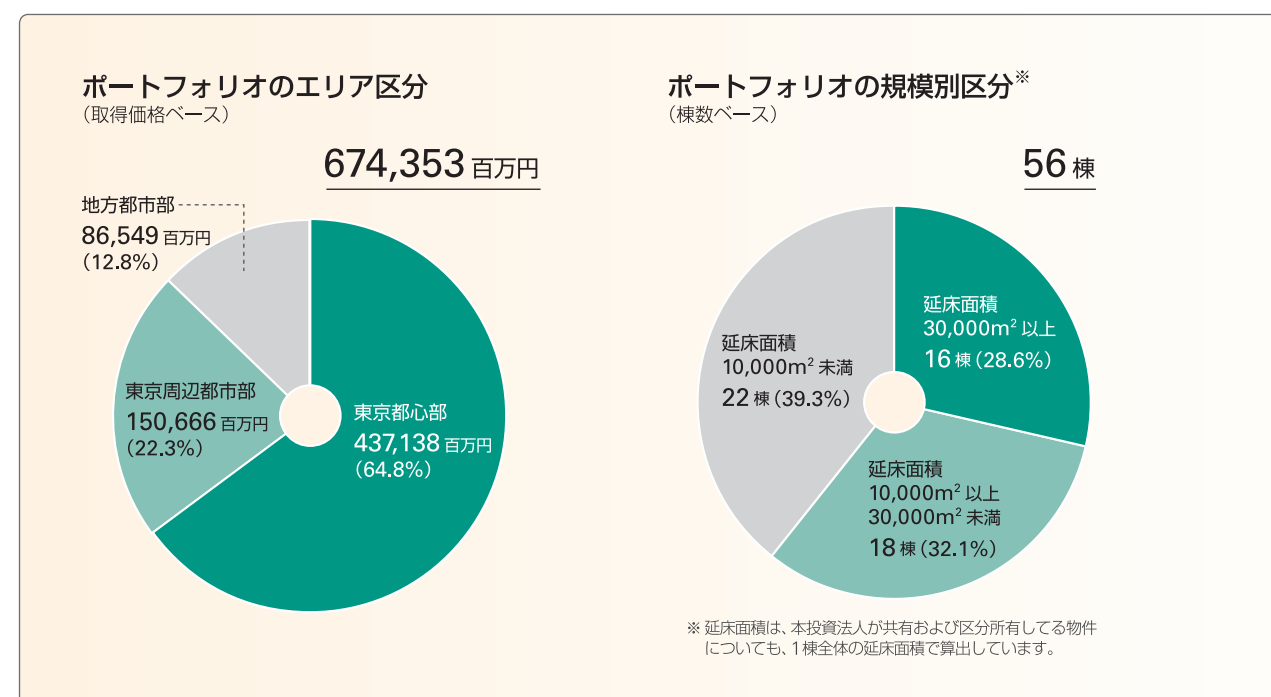
本投資法人では「中期的な分配金水準の引き上げ」を目指していますが、上記の取組みを踏まえ、第14期(平成20年6月期)の1口当たり分配金は19,500円、第15期(平成20年12月

期)では1口当たり分配金は20,700円と予想しています。

本投資法人は、資産規模、収益力、運用体制といったさまざまな面でJ-REIT市場を牽引してきました。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、バランスの良い内部成長と外部成長を図り、「中長期的な観点から運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指した運用を行う」という本投資法人の資産運用方針に則り、投資主価値の拡大を目指していきます。

決算ハイライト

期 決算年月	第9期 平成17年12月	第10期 平成18年6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(予想) 平成20年6月
営業収益(百万円)	19,363	24,307	25,894	26,640	27,813	28,580
当期純利益(百万円)	7,205	9,850	9,765	10,062	10,225	10,569
総資産額(百万円)	564,902	633,693	634,117	680,266	672,194	—
純資産額(百万円)	269,375	356,297	356,212	356,509	356,672	—
1口当たり純資産額(円)	637,274	701,373	701,206	701,790	702,110	—
1口当たり分配金(円)	17,046	19,391	19,224	19,809	20,129	19,500



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、13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6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

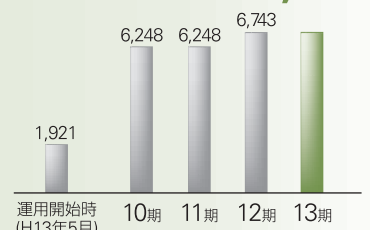
資産規模(取得価格の合計)はJ-REIT最大の6,743億円*

投資口時価総額はJ-REIT最大の7,975億円*

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19年12月31日現在

資産規模の推移(億円)



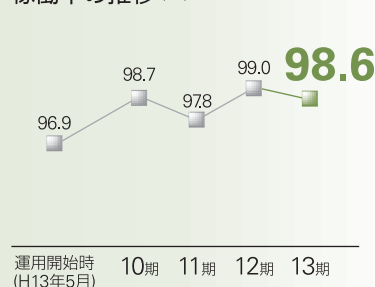
充実したポートフォリオ

オフィスビルへの投資に特化
東京都心部を中心に56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13期末の稼働率は98.6%となっています。

※平成19年12月31日現在

稼働率の推移(%)



財務の安定性

LTV(総資産負債比率)は44.3%

長期固定有利子負債比率は78.9%

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。

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13期の1口当たり分配金は20,129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226,199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。上場から第13期までの1口当たり分配金の累計額は、226,199円となっています。

※上場後の第1期から第13期までの分配金を合計した額です。

1口当たり分配金

第13期	20,129円
上場からの累計額	226,199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。

環境認識

オフィスビル賃貸市場は、稼働率・賃料ともに好調な推移を見せています。

■ 不動産を取り巻く環境について

全国的に活況が続く中、東京都心部の大型物件の好調が際立っています。

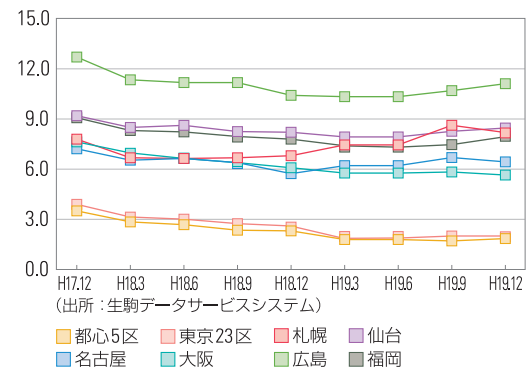
第13期は、サブプライムローン問題に端を発する株式市場の下落・低迷が顕著ではあったものの、不動産を取り巻く環境は、引き続き活況を呈しました。その中でも、特に東京都心部の大型優良物件の好調が目立っており、立地や規模によって賃料上昇率に格差が出てきました。これまでも増して物件を厳しく選別し、優良物件の保有による安定的な運用を維持することが、高い投資リターンを実現するための必須条件となってきたと言えます。

■ 主要都市の空室率について

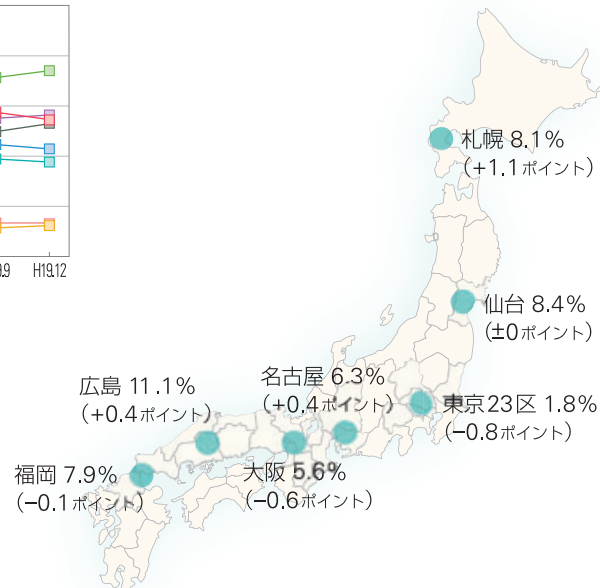
空室率は、堅調なオフィス需要を背景に、引き続き低い水準で推移しています。

企業のオフィス需要は依然旺盛であり、空室率は引き続き低い水準にあります。特にNBFの主要投資エリアである東京都心部では、空室率の水準が限界レベルまで下がっています。このような環境の中、平成19年12月末現在のNBFの稼働率は98.6%と高いレベルを維持しています。

主要都市の空室率の推移 (%)



主要都市の空室率：平成19年12月31日現在
(前年同期比増減)



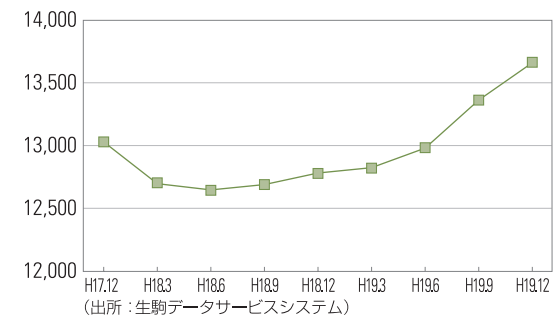
■ 平均賃料について

東京都心部を中心に、引き続き上昇傾向にあります。

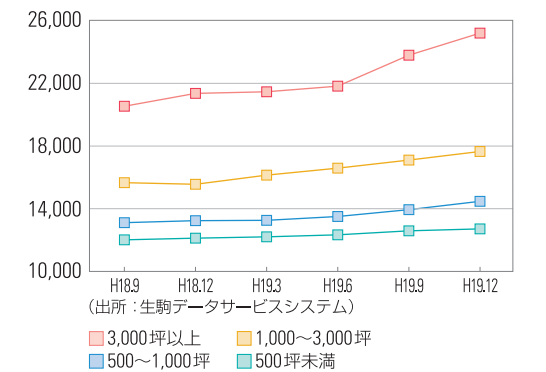
好調なオフィス需要を背景に、引き続き平均賃料は上昇しており、特に東京都心部では、空室率の水準が限界レベルまで低下していることが示すとおり需給が逼迫し、平均賃料が上昇しています。その中でもとりわけ、延床面積3,000坪を超える大型オフィスビルの平均賃料の上昇が顕著です。

平成20年は、大型オフィスビルの供給量が減少することから、引き続き平均賃料は高い水準での推移が見込まれており、NBFの保有物件は延床面積3,000坪超の物件が多く、追い風の環境が続くと思われます。

東京23区の平均募集賃料の推移 (円/坪)



東京23区の物件規模別平均募集賃料の推移 (円/坪)

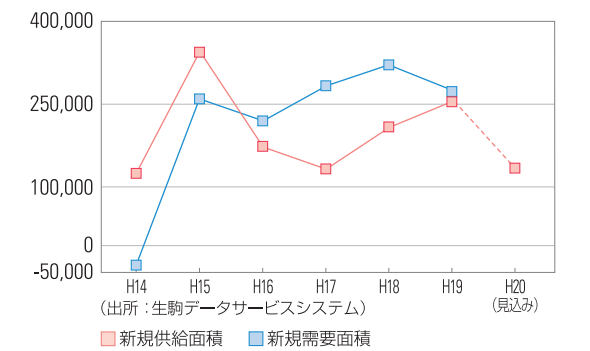


■ 新規供給について

供給量が減少し、需給の逼迫が予想されます。

NBFの主要投資エリアである東京23区の平成19年のオフィスビル新規供給面積は、25万坪を超える高い水準となりましたが、企業の人員増加等に伴う拡張移転や館内増床、ビルグレード・立地の改善を目的とした前向きな移転需要等がそれを上回り、需給の逼迫した状況が続きました。平成20年は、オフィスビルの供給量が平成19年の5割程度と予想されることから、優良物件の品薄感が顕著となっている中で、需給の逼迫状況は継続すると思われます。

東京23区の需給バランスの推移 (坪)



内部成長の取組み

好調なオフィスビル賃貸市場を背景に、更なる収益の拡大を目指します。

■ 増額賃料改定への取組み

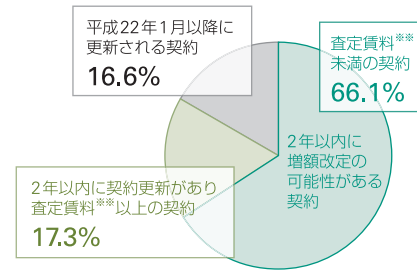
既存テナントとの契約更新時には、増額賃料改定を目指します。

オフィスビル需要が高まっている中、周辺のオフィスマーケットを勘案しながら、テナントの賃料水準を引き上げていくことが収益の向上につながります。

一般的に賃料を増額するタイミングは契約更新時になりますが、この際に適正な賃料への増額交渉を行い、賃料増額を実現できるかどうか重要になってきます。

NBFでは、第12期には62百万円、第13期には52百万円の増額賃料改定^{*}を果たしています。

※各期中に増額賃料改定を行った賃貸借契約における月額賃料増加額の合計。
 ※※査定賃料とは、各種データを参考に運用会社にて年2回ビルごと(一部貸室ごと)に設定している賃料であり、新規テナント営業時の基準としている賃料です。結果として新規テナントとの契約賃料は、査定賃料を上回っている場合もあれば下回っている場合もあります。査定賃料はいわゆるマーケット賃料とは異なるものであり、本グラフはマーケット賃料とNBFの賃貸借契約との関係を示したのではなく、賃料の上昇余地を確約したものではありません。査定賃料未満の契約と表示された契約においても、将来増額賃料改定がなされない可能性があり、増額賃料改定計画と実際の業績は大きく異なる可能性があります。



■ 高稼働率維持への取組み

テナント満足度の向上を目指すことにより、高稼働率の維持に努めます。

NBFでは、非常に高い稼働率を誇っており、第13期末では98.6%となっています。これは、単に物件の競争力が高いという理由だけでなく、継続的に実施しているテナントアンケートの結果を運営管理に反映するなど、テナントニーズを的確に捉えたきめ細かな施策展開が奏功したものと考えます。

当期においても、「NBFコンサート2007Winter」などを実施し、好評を得ました。



■ 物件競争力向上の取組み

適切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。

NBFでは、賃料水準と稼働率の維持・向上を実現していくため、物件の競争力を高めるための取組みについても積極的に行っています。保有している優良な物件も、そのままでは年数を経るごとに価値が低下しかねないため、適切な保守・修繕を行うことが必要になります。さらに、物件価値を維持し続けるだけでなく、より高い競争力を確保していくため、テナント利便性の向上、物件イメージの向上、快適性の強化といった視点から、綿密な計画に基づいたリニューアル投資を行い、物件競争力の維持・向上に努めています。

クローズアップ

NBF日本橋室町センタービル：トイレリニューアル事例

NBF日本橋室町センタービルは、基準階面積500坪弱、日銀本店や日本橋三越に近接して中央通りに面する立地にある、競争力の高いオフィスビルです。竣工後14年を経て、水周りのデザインや設備が、近年竣工したビルに比べて見劣りすることが否めない状態にあり、入居中のテナントに対するアンケートでも水周りに関する要望が多く指摘されました。そこで、第13期からトイレを中心としたリニューアルを実施し、ブースの拡張や手すりの設置のほか、デザインも一新しました。あわせて、人感センサーによる照明器具や節水型便器の導入により、地球環境にも配慮しました。このようにNBFでは、効率的な投資により資産価値の維持・向上を実現していきます。



外部成長の取組み

これまでに築き上げてきた規模・ノウハウ・情報ネットワークを活用しながら、さまざまな取得方法を駆使し、着実な外部成長を実現していきます。

■ 基本方針

中期的に優位性を失わない優良物件の確保を図り、確固たる成長基盤を築きます。

不動産流通市場は堅調に推移し、オフィスビルの取得価格は依然として高い水準にあります。こうした環境の中、NBFでは、過度な取得競争の中で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に厳選投資し、質の高いポートフォリオを構築していきます。

■ 多様な取得方法・チャネルの駆使 ～三井不動産(株)とのコラボレーション～

質の高い資産の積み上げに向け、多様な取得方法を駆使していきます。

三井不動産(株)をはじめとする強力な情報パイプラインの活用をはじめ、竣工前の早い段階で売買契約を締結する開発型物件への取組みや、既存資産の増築、既保有物件の隣地取得など、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た資産の取得は、NBFならではのと言えます。今後も、こうした実績に裏付けられた資産取得における優位性を発揮しながら、優良資産の取得を通じた資産価値の更なる向上を目指します。

三井不動産グループのパイプラインの活用

NBF渋谷イースト

東京都渋谷区渋谷三丁目3番5号

本物件は、三井不動産グループの情報パイプラインにより、平成20年1月に取得した物件です。

東京都心を代表する高感度商業集積地である渋谷に立地し、外装に御影石を使用するなど、十分に競争力のあるスペックを有する物件です。



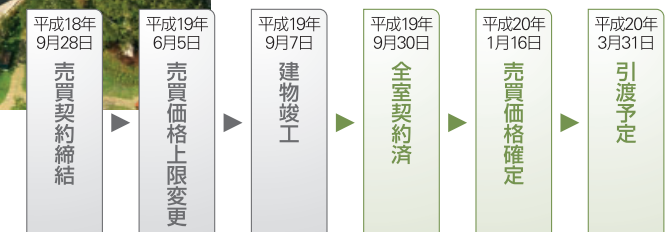
開発型案件の取得

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

平成20年3月に取得予定の本物件は、過去に培ったノウハウを最大限活用し、適切なリスクマネジメントを行いながら収益性の最大化を目指した開発型案件です。

競争力のあるスペックを有するだけでなく、隣接する既存資産であるISTビルとの一体運用を行うことで、ポテンシャルの更なる向上を目指していきます。



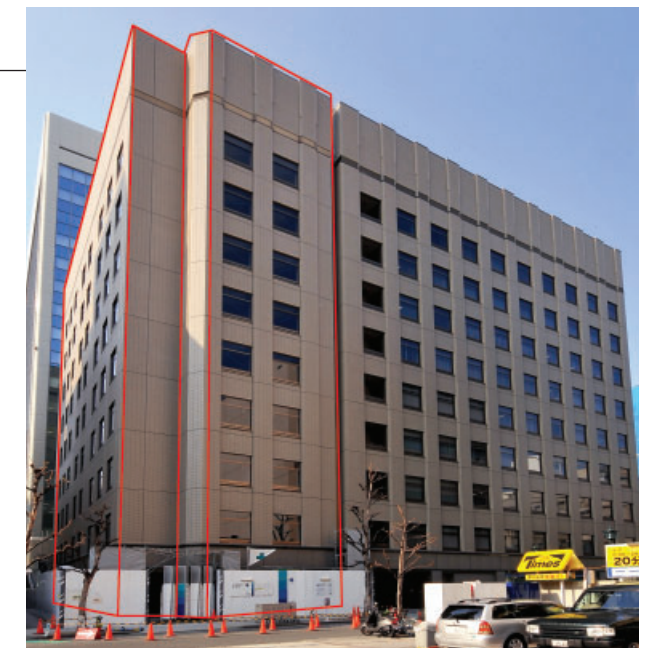
既保有物件の増築

NBF名古屋広小路ビル(増築)

愛知県名古屋市中区栄二丁目311番(地番)

本物件は、既保有物件であるNBF名古屋広小路ビルの増築部分として、平成20年3月に取得予定です。

名古屋の中心地区である栄の大通りに面する優良物件ですが、今回の増築により、賃貸可能面積が約40%増加し、新規テナントの誘致力や既存テナントの増床ニーズへの対応力など、総合的な競争力の向上が見込めます。



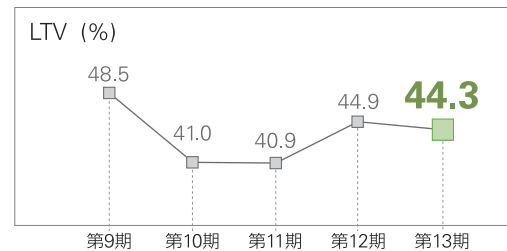
財務戦略の取組み

引き続き保守的な財務運営を行い、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。

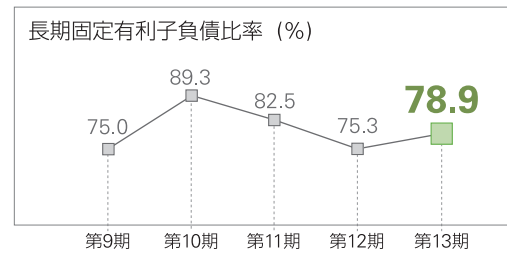
第13期末のLTVは44.3%と保守的な水準を維持しています。NBFでは、LTV40%～50%をターゲットとしており、最大60%を上限の目処としています。今後も、保守的なLTV水準を保ち、安定的な財務基盤を築いていきます。



(注) LTV=(有利子負債残高+運用している敷金相当額)/総資産

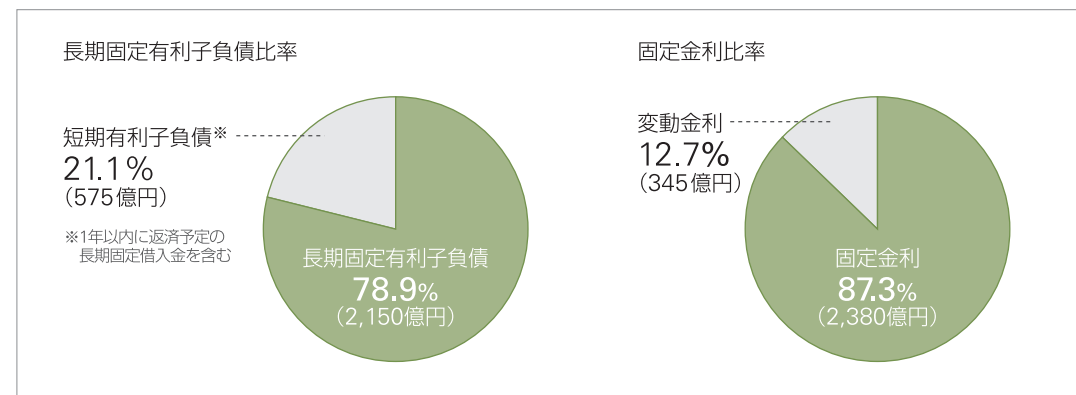
長期固定金利を基本とした有利子負債の調達を行っています。

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。



(注) 長期固定有利子負債比率=長期固定有利子負債残高/有利子負債残高

有利子負債（借入金+投資法人債）の内訳<平成19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では、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19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13期末時点の財務の状況

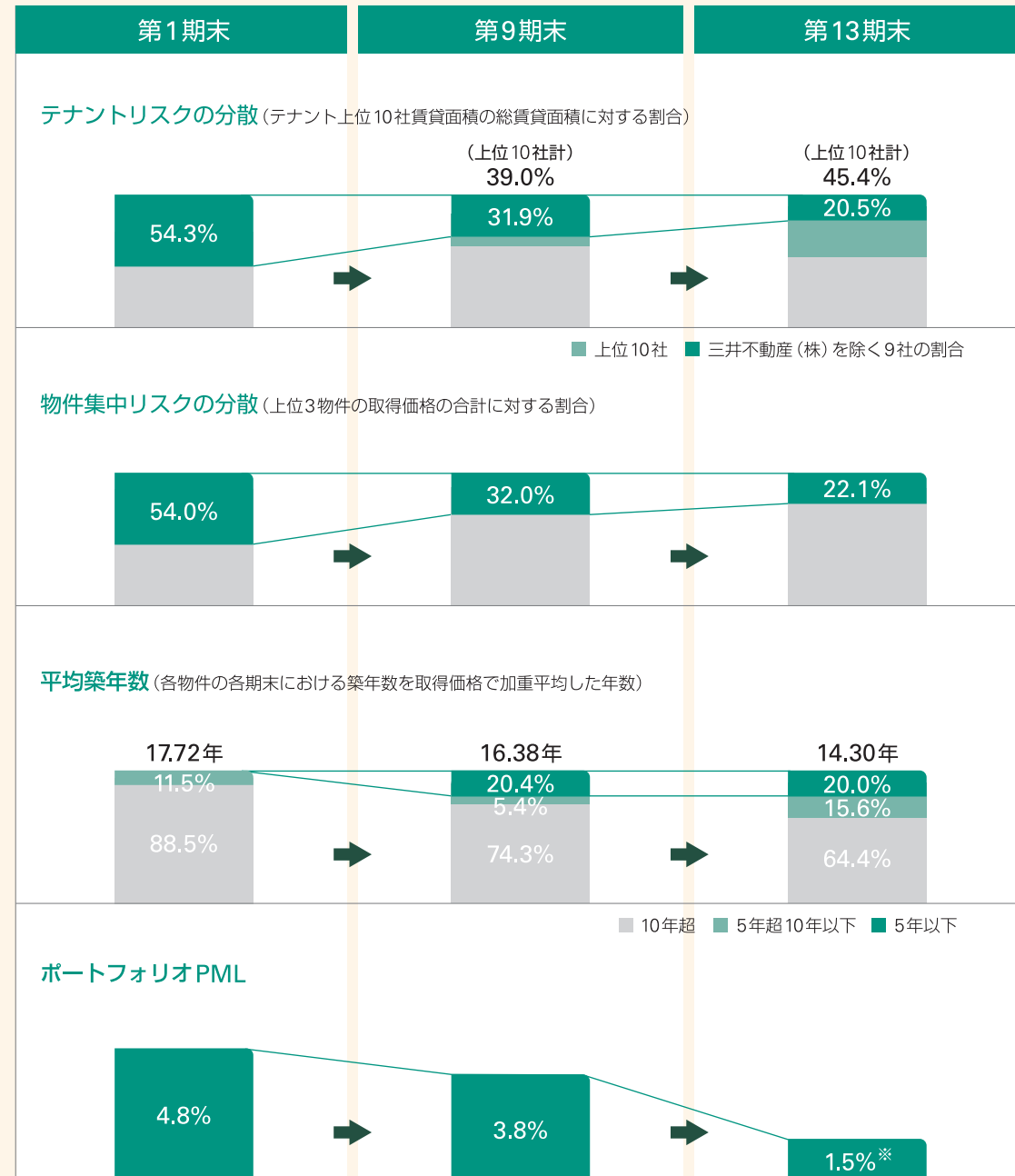
総資産負債比率	44.3%
有利子負債残高に対する長期固定有利子負債の比率	78.9%
長期有利子負債の平均残存年数	5.41年
平均調達コスト	1.59%
借入金融機関	26社
担保、保証の有無	無担保・無保証
コミットメントライン	総額300億円・期間3年の設定

ポートフォリオの状況

■ 充実したポートフォリオ

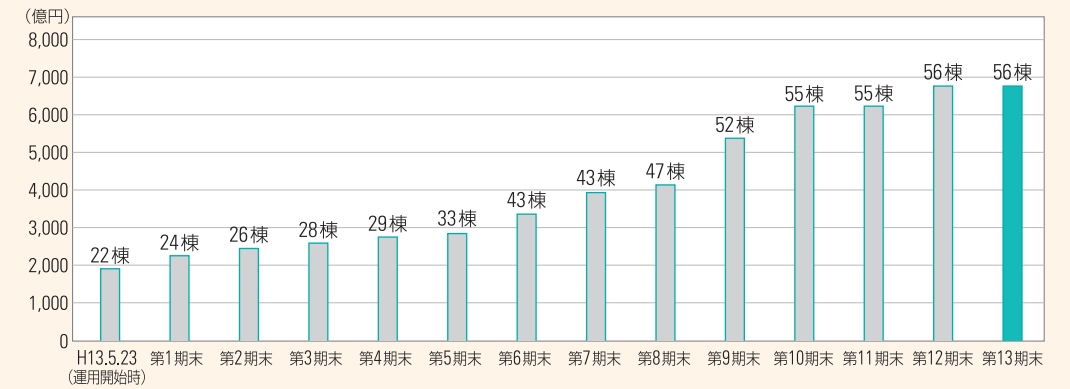
ポートフォリオの質の推移

資産規模が拡大するとともに、第1期末・第9期末と第13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。

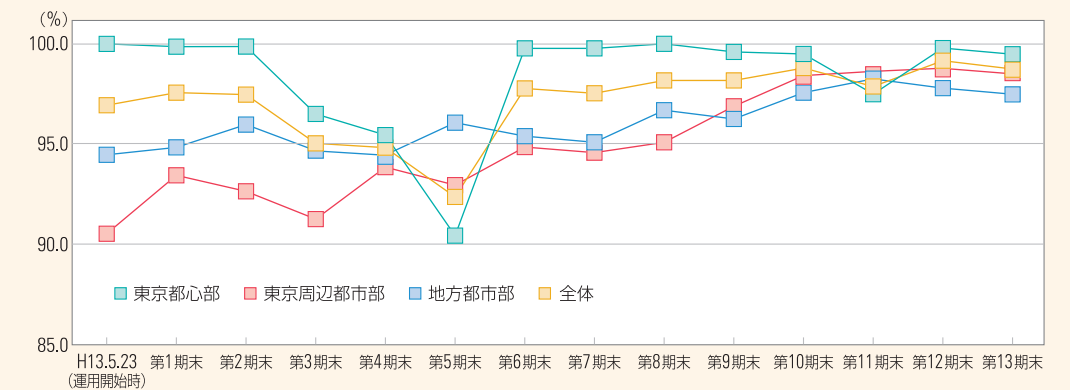


*平成19年2月から地震リスクの評価方法が変更されています。

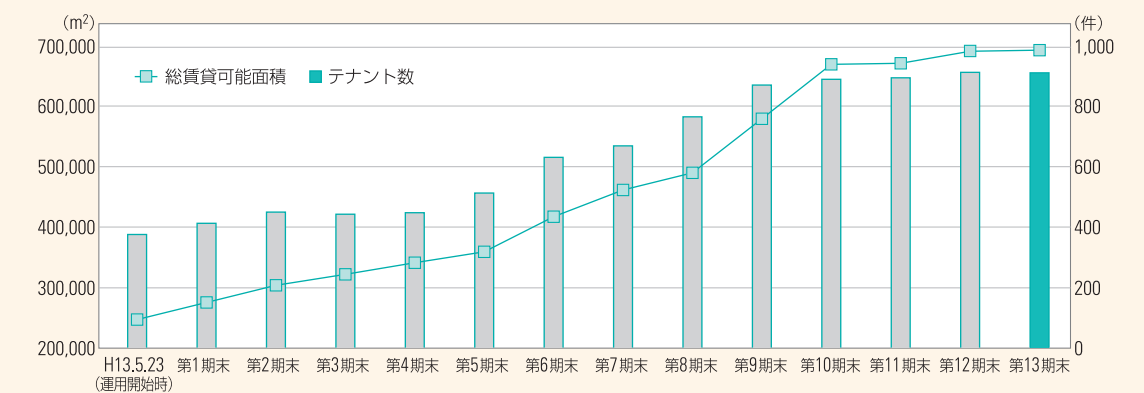
資産規模 (取得価格ベース)



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

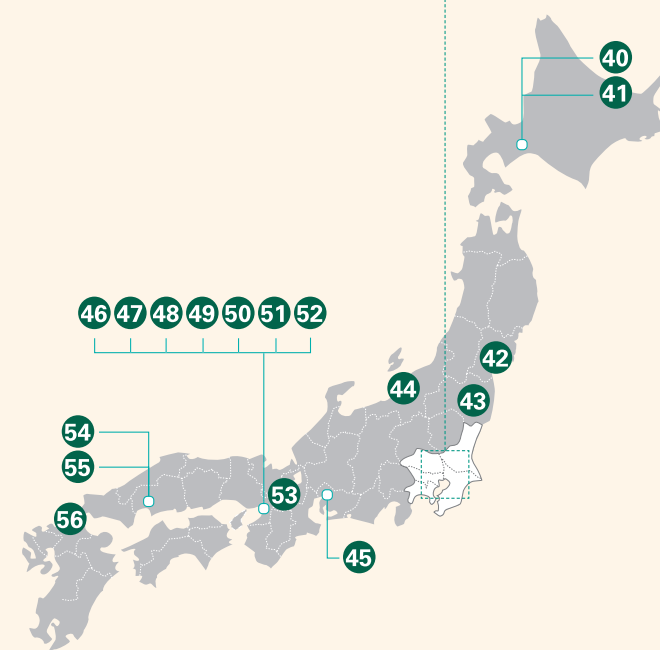
- ① 大和生命ビル
- ② 西新宿三井ビルディング
- ③ 芝NBFタワー
- ④ NBFプラチナタワー
- ⑤ ゲートシティ大崎
- ⑥ 虎ノ門琴平タワー
- ⑦ NBF日本橋室町センタービル
- ⑧ 中目黒GTタワー
- ⑨ NBF銀座通りビル
- ⑩ 新宿三井ビルディング二号館
- ⑪ GSKビル
- ⑫ NBF虎ノ門ビル
- ⑬ 興和西新橋ビルB棟
- ⑭ 第2新日鐵ビル
- ⑮ NBF ALLIANCE
- ⑯ 四谷メディカルビル
- ⑰ 渋谷ガーデンフロント
- ⑱ NBF芝公園ビル
- ⑲ NBF高輪ビル
- ⑳ NBF赤坂山王スクエア
- ㉑ 住友電設ビル
- ㉒ NBF東銀座スクエア
- ㉓ NBF小川町ビルディング
- ㉔ NBF池袋タワー
- ㉕ NBF池袋シティビル
- ㉖ NBF須田町ヴェルデビル
- ㉗ NBF恵比寿南ビル
- ㉘ NBF高輪ビル
- ㉙ NBF赤坂山王スクエア
- ㉚ 住友電設ビル
- ㉛ NBF東銀座スクエア
- ㉜ NBF小川町ビルディング
- ㉝ NBF池袋タワー
- ㉞ NBF池袋シティビル
- ㉟ NBF須田町ヴェルデビル
- ㊱ NBF恵比寿南ビル
- ㊲ NBF渋谷イースト(平成20年1月取得)



東京周辺都市部

- ㉘ 中野坂上サンブライトツイン
- ㉙ ISTビル
- ㉚ 新川崎三井ビルディング
- ㉛ 横浜STビル
- ㉜ パレール三井ビルディング
- ㉝ NBF厚木ビル
- ㉞ つくば三井ビルディング
- ㉟ NBF宇都宮ビル
- ㊱ シーン大宮ノースウイング
- ㊲ 大同生命大宮ビル
- ㊳ NBF浦和ビル
- ㊴ NBF松戸ビル
- ㊵ NBF豊洲ガーデンフロント(平成20年3月取得予定)

地方都市部



- ㊶ 札幌エルプラザ
- ㊷ NBF札幌南二条ビル
- ㊸ NBF仙台本町ビル
- ㊹ NBFユニックスビル
- ㊺ NBF新潟テレコムビル
- ㊻ NBF名古屋広小路ビル(増築部分平成20年3月取得予定)
- ㊼ アクア堂島NBFタワー
- ㊽ 信濃橋三井ビルディング
- ㊾ サンマリオンNBFタワー
- ㊿ 堺筋本町センタービル
- 50 NBF堺東ビル
- 51 NBF谷町ビル
- 52 アクア堂島東館
- 53 NBF四条烏丸ビル
- 54 NBF広島島町ビル
- 55 広島袋町ビルディング
- 56 NBF博多祇園ビル

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	9.4%
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	6.7%
3	芝NBFタワー	東京都港区芝大門一丁目	24,728	H13.7	32,000	4.7%
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	4.6%
5	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	4.5%
6	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	3.6%
7	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	3.6%
8	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	3.5%
9	NBF銀座通りビル	東京都中央区銀座五丁目	3,440	H19.4	17,000	2.5%
10	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	14,919	H13.5	16,285	2.4%
11	GSKビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目	20,426	H13.5	15,616	2.3%
12	NBF虎ノ門ビル	東京都港区西新橋一丁目	10,193	H16.6	13,337	2.0%
13	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	2.0%
14	第2新日鐵ビル	東京都中央区新川二丁目	17,338	H14.12	12,614	1.9%
15	NBF ALLIANCE	東京都港区南青山五丁目	4,043	H16.7	9,126	1.4%
16	四谷メディカルビル	東京都新宿区左門町	7,450	H17.8	8,800	1.3%
17	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	1.3%
18	NBF芝公園ビル	東京都港区芝三丁目	7,087	H16.6	6,770	1.0%
19	NBF高輪ビル	東京都港区高輪一丁目	10,473	H13.5	6,667	1.0%
20	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	0.9%
21	住友電設ビル	東京都港区三田三丁目	5,991	H13.5	5,365	0.8%
22	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	0.8%
23	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	0.7%
24	NBF池袋タワー	東京都豊島区東池袋一丁目	5,666	H16.6	4,695	0.7%
25	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	0.7%
26	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	0.5%
27	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			344,128		437,138	64.8%

(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
28	中野坂上サンブライトツイン	東京都中野区本町二丁目	31,936	H14.2 H14.3 H19.3	40,594	6.0%
29	ISTビル	東京都江東区豊洲五丁目	36,764	H17.9	35,200	5.2%
30	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	3.0%
31	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	2.0%
32	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	0.6%
33	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%
34	つくば三井ビルディング	茨城県つくば市竹園一丁目	16,834	H13.5 H15.3	8,875	1.3%
35	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	0.4%
36	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	2.5%
37	大同生命大宮ビル	埼玉県さいたま市大宮区吉敷町一丁目	3,574	H13.5	2,361	0.4%
38	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%
39	NBF松戸ビル	千葉県松戸市本町	4,770	H13.5	2,455	0.4%
小計			189,997		150,666	22.3%

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
40	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	0.7%
41	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	0.3%
42	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%
43	NBFユニックスビル	福島県福島市栄町	13,479	H13.5	4,028	0.6%
44	NBF新潟テレコムビル	新潟県新潟市万代四丁目	10,220	H13.5	3,957	0.6%
45	NBF名古屋広小路ビル	愛知県名古屋市中区栄二丁目	6,873	H16.3	5,406	0.8%
46	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	2.6%
47	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	2.1%
48	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	1.6%
49	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	1.0%
50	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%
51	NBF谷町ビル	大阪府大阪市中央区大手通一丁目	4,939	H16.6	1,944	0.3%
52	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%
53	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%
54	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%
55	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%
56	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	0.4%
小計			158,162		86,549	12.8%
ポートフォリオ合計			692,286		674,353	100.0%

NBFのポートフォリオ

第14期取得物件



57 NBF渋谷イースト

所在地	東京都渋谷区渋谷三丁目3番5号
敷地面積	1,418.21m ²
延床面積	7,615.76m ²
階数	地下2階付地上8階建
竣工日	平成4年1月31日
取得日	平成20年1月9日
取得価格	8,000百万円

第14期取得予定物件

45 NBF名古屋広小路ビル(既存建物+増築)

所在地	愛知県名古屋市中区栄二丁目311番(地番)
敷地面積	431.30m ² (増築)
延床面積	3,450.28m ² (増築建物全体)
階数	地上9階建(増築)
竣工予定日	平成20年3月17日
取得予定日	平成20年3月17日
取得予定価格	1,826百万円



58 NBF豊洲ガーデンフロント

所在地	東京都江東区豊洲五丁目6番15号
敷地面積	12,551.33m ²
延床面積	35,621.93m ²
階数	地上9階建
竣工日	平成19年9月7日
取得予定日	平成20年3月31日
取得予定価格	25,018百万円



東京都心部



1 大和生命ビル



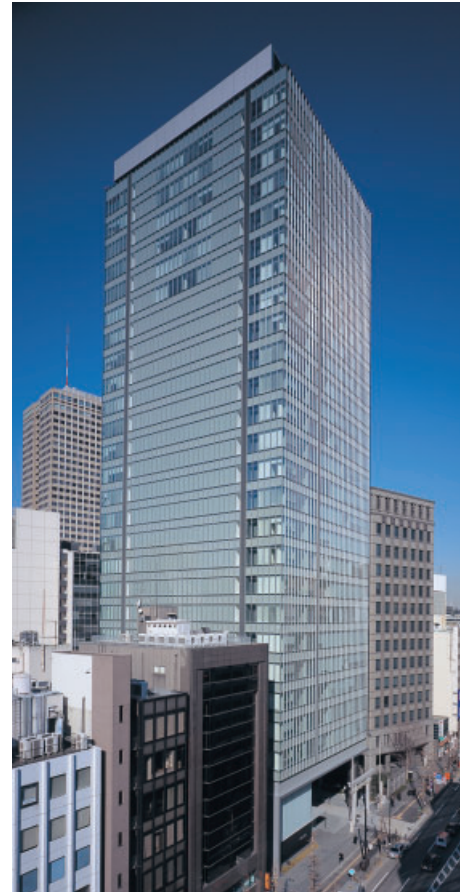
2 西新宿三井ビルディング



5 ゲートシティ大崎



4 NBFプラチナタワー



6 虎ノ門琴平タワー



3 芝NBFタワー



9 NBF銀座通りビル



8 中目黒GTタワー



12 NBF虎ノ門ビル



7 NBF日本橋室町センタービル



10 新宿三井ビルディング二号館



11 GSKビル

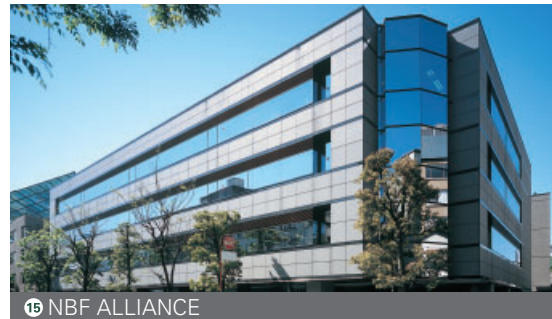


13 興和西新橋ビルB棟

東京周辺都市部



14 第2新日鐵ビル



15 NBF ALLIANCE



16 四谷メディカルビル



18 NBF芝公園ビル



22 NBF東銀座スクエア



17 渋谷ガーデンフロント



19 NBF高輪ビル



20 NBF赤坂山王スクエア



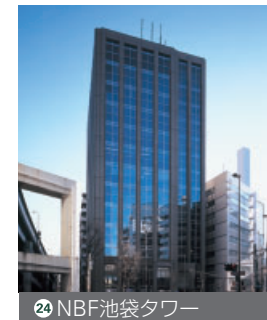
21 住友電設ビル



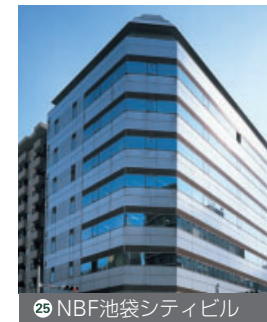
26 NBF須田町ヴェルデビル



23 NBF小川町ビルディング



24 NBF池袋タワー



25 NBF池袋シティビル



27 NBF恵比寿南ビル



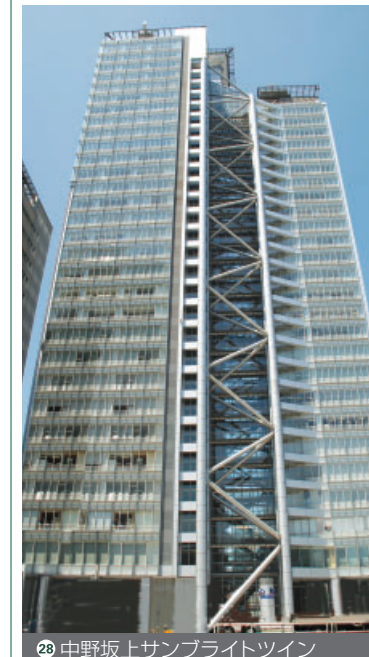
30 新川崎三井ビルディング



31 横浜STビル



32 パレール三井ビルディング



28 中野坂上サンブライトツイン



29 ISTビル

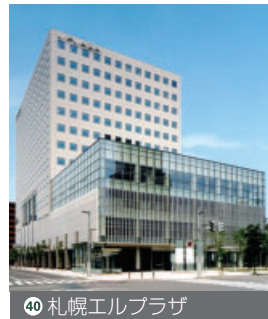
地方都市部



33 NBF厚木ビル



34 つくば三井ビルディング



40 札幌エルプラザ



41 NBF札幌南二条ビル



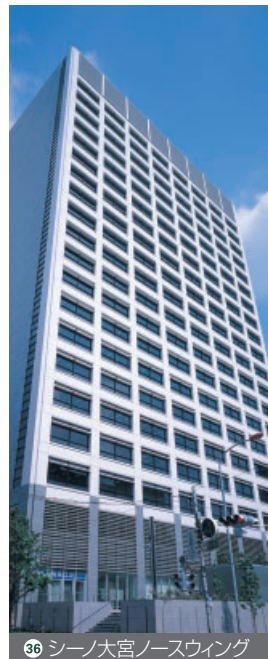
35 NBF宇都宮ビル



37 大同生命大宮ビル



43 NBFユニックスビル



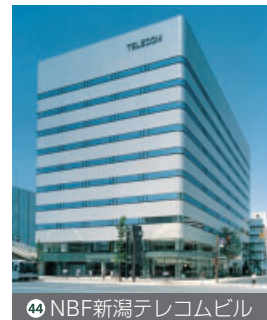
36 シーノ大宮ノースウイング



38 NBF浦和ビル



42 NBF仙台本町ビル



44 NBF新潟テレコムビル



39 NBF松戸ビル



47 信濃橋三井ビルディング



※一番右のビルがアクア堂島東館です

46 アクア堂島NBFタワー 52 アクア堂島東館



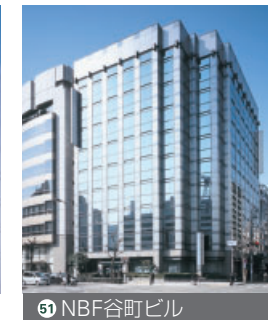
48 サンマリオンNBFタワー



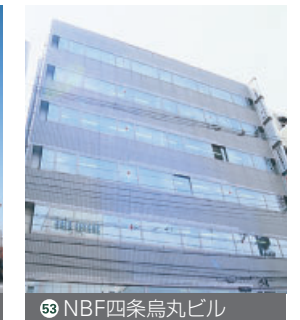
49 堺筋本町センタービル



50 NBF堺東ビル



51 NBF谷町ビル



53 NBF四条烏丸ビル



54 NBF広島立町ビル



55 広島袋町ビルディング



56 NBF博多祇園ビル

I. 資産運用報告 資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期 決算年月	単位	第9期 平成17年12月	第10期 平成18年6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
営業収益	百万円	19,363	24,307	25,894	26,640	27,813
(うち賃貸事業収益)	百万円	(19,363)	(22,872)	(25,894)	(26,640)	(27,813)
営業費用	百万円	10,582	12,622	14,242	14,528	15,356
(うち賃貸事業費用)	百万円	(9,694)	(11,472)	(13,094)	(13,323)	(14,077)
営業利益	百万円	8,780	11,685	11,651	12,111	12,457
経常利益	百万円	7,206	9,851	9,766	10,063	10,226
当期純利益 (a)	百万円	7,205	9,850	9,765	10,062	10,225
総資産額 (対前期比)	百万円 %	564,902 (+25.7)	633,693 (+12.2)	634,117 (+0.1)	680,266 (+7.3)	672,194 (△1.2)
純資産額 (対前期比)	百万円 %	269,375 (+24.2)	356,297 (+32.3)	356,212 (△0.0)	356,509 (+0.1)	356,672 (+0.0)
出資総額	百万円	262,170	346,446	346,446	346,446	346,446
発行済投資口数 (d)	口	422,700	508,000	508,000	508,000	508,000
1口当たり純資産額 (c) / (d)	円	637,274	701,373	701,206	701,790	702,110
分配総額 (e)	百万円	7,205	9,850	9,765	10,062	10,225
1口当たり分配金額 (e) / (d)	円	17,046	19,391	19,224	19,809	20,129
(うち1口当たり利益分配金)	円	(17,046)	(19,391)	(19,224)	(19,809)	20,129
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率 (注2)	%	1.42 (2.84)	1.64 (3.29)	1.54 (3.08)	1.53 (3.06)	1.51 (3.02)
自己資本利益率 (注2)	%	2.96 (5.93)	3.15 (6.30)	2.74 (5.48)	2.82 (5.65)	2.87 (5.74)
自己資本比率 (対前期比増減) (c) / (b)	%	47.7 (△0.5)	56.2 (+8.5)	56.2 (△0.1)	52.4 (△3.8)	53.0 (+0.7)
配当性向 (注3) (e) / (a)	%	99.9	100.0	99.9	100.0	99.9
【その他参考情報】						
投資物件数 (注4)	件	52	55	55	56	56
テナント数 (注4)	件	868	887	892	910	897
総賃貸可能面積	m ²	578,243	670,249	670,513	692,222	692,286
期末稼働率 (注4)	%	98.1	98.7	97.8	99.0	98.6
当期減価償却費	百万円	3,664	4,535	4,987	5,124	5,168
当期資本的支出額	百万円	618	752	1,316	1,210	1,193
賃貸NOI (Net Operating Income) (注2)	百万円	13,333	15,935	17,787	18,442	18,904

(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。
(注5) 第10期より「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号 平成17年12月9日)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号)を適用しております。

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12期まで12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、米国のサブプライムローン問題に端を発する世界的な金融市場の混乱や原油価格の高騰等、新たな不安要素が顕在化したものの、好調な企業業績を背景に、設備投資や個人消費も底堅く推移しており、景気は概ね堅調に推移しました。

オフィスビル賃貸市場につきましては、好調な企業業績を背景とした企業の積極的な事業規模の拡大や雇用増大等により、東京都心部を中心に需給が逼迫した状態が続きました。新規募集賃料の上昇傾向は継続しており、それとの乖離を埋める形で継続入居テナントの増額賃料改定が進むなど、賃貸マーケットは引き続き好調に推移いたしました。

不動産流通市場では、国内外のファンドや機関投資家等による物件取得意欲は依然として強く、競争の激しいマーケットの中で、優良物件の取得環境は厳しい状況が続きました。

このような状況下、本投資法人は、立地・規模・設備インフラ面から物件競争力が高く、かつ優良テナントが入居していることにより、相対的に賃貸キャッシュ・フローが安定的で資産価値の下落リスクが少ないことが期待される優良なオフィスビルへの投資を基本方針として、資産運用を継続してまいりました。当期はかかる方針に従い、三井不動産グループを始めとする独自の情報チャネルの活用とこれまで培ってきたノウハウを活かして情報を厳選し、慎重に検討を行ったうえで、平成19年12月に「NBF渋谷イースト」(所有権、80.0億円、平成20年1月引渡)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、契約更改期のテナントに対しては好調な賃貸オフィスマーケットを背景に賃料の増額改定を行うことにより、内部成長の拡大に努めました。

なお、当期末における本投資法人の全不動産ポートフォリオは、保有物件ベースで56物件、投資額6,743億円(取得価格ベース)、総賃貸可能面積は69.2万m²(20.9万坪)、期末稼働率は98.6%(前期比0.4ポイントの下落)となり、テナント総数は897となっております。

(3) 資金調達概要

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19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。また、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19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255億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44.3%、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78.9%となっております。

I. 資産運用報告

発行登録書の概要

発行予定額	2,000億円以内
発行予定期間	平成19年2月6日より平成21年2月5日まで
資金使途	特定資産取得資金、借入金の返済資金、投資法人債の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金、運転資金等

また、当期末時点における本投資法人の格付の状況は以下のとおりです。

格付機関	格付内容
スタンダード・アンド・プアーズ・レーティングズ・サービス (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 アウトルック：安定的
格付投資情報センター (R&I)	発行体格付：AA 格付けの方向性：安定的

(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27,813百万円（前期比1,173百万円増、4.4%増）、不動産賃貸事業利益は、13,736百万円（前期比419百万円増、3.1%増）、資産運用報酬・保管及び事務委託コスト等の費用控除後の営業利益は、12,457百万円（前期比345百万円増、2.8%増）、経常利益は10,226百万円（前期比163百万円増、1.6%増）と増収増益となりました。これは、前期に取得した中野坂上サンブライツイン及びNBF銀座通りビルの通期稼働による営業収益の増加、及び既存テナントの賃料改定等の内部成長によるものです。

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20,129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10,225百万円（前期比162百万円増、1.6%増）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らず、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
		増減数	残高	増減数	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)

(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。

なお、平成19年12月31日現在における投資口発行等の状況は上記のとおりですが、平成20年1月16日及び平成20年1月28日開催の役員会において一般募集による新投資口31,800口の発行及び第三者割当による新投資口2,200口（上限）の発行を決議いたしました。

【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9期 平成17年12月	第10期 平成18年6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
最 高	1,020,000円	1,170,000円	1,580,000円	1,990,000円	1,790,000円
最 低	891,000円	995,000円	1,080,000円	1,550,000円	1,340,000円

4. 分配金等の実績

当期（第13期）の分配金は、1口当たり20,129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9期 自平成17年7月1日 至平成17年12月31日	第10期 自平成18年1月1日 至平成18年6月30日	第11期 自平成18年7月1日 至平成18年12月31日	第12期 自平成19年1月1日 至平成19年6月30日	第13期 自平成19年7月1日 至平成19年12月31日
当期末処分利益総額	7,205,589千円	9,850,811千円	9,766,001千円	10,063,002千円	10,225,654千円
利益留保額	244千円	183千円	209千円	30千円	122千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	7,205,344千円 (17,046円)	9,850,628千円 (19,391円)	9,765,792千円 (19,224円)	10,062,972千円 (19,809円)	10,225,532千円 (20,129円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	7,205,344千円 (17,046円)	9,850,628千円 (19,391円)	9,765,792千円 (19,224円)	10,062,972千円 (19,809円)	10,225,532千円 (20,129円)
うち出資戻金総額 (1口当たり出資戻金)	－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

今後の日本経済は、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とそれがもたらす世界経済の不透明感、原油価格の高騰等が国内経済に与える影響を注視する必要があるとあり、当面減速する可能性があるものの、引き続き緩やかな拡大を続けると考えられます。

オフィスビル賃貸市場においては、特に東京都心部を始めとする大都市圏中心部においての需要は堅調に推移し、引き続き高い稼働率と高い新規募集賃料水準が維持されると予想されます。また、その他の地方主要都市においても稼働率の改善傾向が続くものと考えられます。

不動産流通市場においては、優良物件については、国内外の活発な投資意欲により依然として厳しい投資環境が続くものと予想される一方で、金融商品取引法の施行、金融市場を始めとする世界経済の動向等が不動産流通市場に与える影響について注視する必要があると思われれます。

資金調達コストについては、欧米景気の減速懸念から米国が利下げ局面入りするなかで、国内金利についても長期金利の上昇余地は限定的と思われれます。

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。

I. 資産運用報告

(a) 保有物件の運用方針

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

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

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

(b) 新規物件の投資方針

三井不動産株式会社等の有力な情報ルートを持っていることや、開発案件等の新しい取得手法の実績といったノウハウの蓄積も進んでいること、加えて、上場投資法人の中で最大規模であること等の優位性を最大限に活かし、適切なリスクマネジメントを行い、入札などの過度な競争を避けながら、中長期的に優位性を失わない優良物件の確保を図ります。

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

(c) 財務戦略等

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

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

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

(d) コンプライアンス・リスク管理

平成19年9月に施行された金融商品取引法をはじめとする各種法令の遵守はもとより、資産規模の拡大や社会的要請・外部環境の変化等に対応し、健全かつ適切な業務運営を確保するため、コンプライアンス・リスク管理態勢の更なる強化に取り組みます。

6. 決算後に生じた重要な事実

平成20年1月16日及び平成20年1月28日開催の役員会において、下記のとおり新投資口の発行を決議し、一般募集による新投資口については平成20年2月4日に払込が完了し、下記条件にて発行しました。この結果、出資総額は383,605,018,500円、発行済投資口数は539,800口となっております。また、第三者割当による新投資口が発行される場合には、平成20年3月4日を払込期日（予定）としております。

(a) 一般募集（公募）による新投資口の発行

発行新投資口数	31,800口
発行価格	1,205,400円
発行価格の総額	38,331,720,000円
発行価額	1,168,500円
発行価額の総額	37,158,300,000円
払込期日	平成20年2月4日
分配金起算日	平成20年1月1日

(b) 第三者割当による新投資口の発行（グリーンシュエーション行使に伴う第三者割当）

発行新投資口数	2,200口
発行価額	1,168,500円
発行価額の総額	2,570,700,000円
割当先	野村証券株式会社
払込期日	平成20年3月4日（予定）

（注）割当先から割当口数の全部または一部につき申込みがない場合、申込みのなかった投資口については失権します。

（参考情報）

平成19年12月に売買契約を締結いたしました東京都渋谷区所在「NBF渋谷イースト」につきましては、平成20年1月9日に引渡しを受けております。また、平成18年9月に売買契約を締結いたしました東京都江東区所在「（仮称）豊洲5丁目ビル」につきましては、正式名称を「NBF豊洲ガーデンフロント」とし、平成20年1月16日に売買価格を確定（250.1億円）いたしました。なお、平成20年3月に引渡しを受けることを予定しております。また、平成18年12月に売買契約を締結いたしました愛知県名古屋市所在「NBF名古屋広小路ビル（増築）」（18.2億円）につきましては、平成20年3月に引渡しを受けることを予定しております。

I. 資産運用報告 投資法人の概況

1. 出資の状況

期 決算年月	第9期 平成17年12月31日現在	第10期 平成18年6月30日現在	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
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	422,700口	508,000口	508,000口	508,000口	508,000口
出資総額	262,170百万円	346,446百万円	346,446百万円	346,446百万円	346,446百万円
投資主数	19,873人	22,258人	17,512人	14,906人	13,756人

2. 投資口に関する事項

平成19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)	36,336	7.15
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	35,826	7.05
日本スタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	31,802	6.26
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	29,302	5.76
三井不動産株式会社	19,735	3.88
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	16,441	3.23
野村信託銀行株式会社 (投信口)	16,375	3.22
ユービーエス エイジー ロンドン アジア エクイティーズ	12,376	2.43
住友生命保険相互会社	11,256	2.21
株式会社中国銀行	10,576	2.08
合計	220,025	43.31

(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19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 正文	—	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19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 (投資口の名義書換等)	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、しんきん証券株式会社、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、野村証券株式会社、三菱UFJ証券株式会社

I. 資産運用報告 投資法人の運用資産の状況

1. 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	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)	
		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	142,885	21.0	141,794	21.1
	東京周辺都市部	80,493	11.8	79,855	11.9
	地方都市部	31,716	4.7	31,382	4.7
信託不動産	東京都心部	274,805	40.4	273,976	40.8
	東京周辺都市部	65,158	9.6	64,579	9.6
	地方都市部	48,609	7.1	48,244	7.2
小計		643,668	94.6	639,831	95.2
預金・その他の資産		36,597	5.4	32,363	4.8
資産総額計		680,266 (643,668)	100.0 (94.6)	672,194 (639,831)	100.0 (95.2)

- (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（期末保有物件の建設仮勘定は除く。）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12期 2,632百万円 対総資産比率0.4%、第13期 2,613百万円 対総資産比率0.4%）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12期 332百万円 対総資産比率0.0%、第13期 327百万円 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12期 31,856百万円、第13期 31,739百万円）及び信託不動産（第12期 8,332百万円、第13期 8,232百万円）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19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	64,567	27,640	26,884	97.3	7.0	オフィスビル
中野坂上サンブライトツイン	39,972	31,936	31,936	100.0	4.3	オフィスビル
西新宿三井ビルディング（注2）	36,811	32,968	32,968	100.0	5.3	オフィスビル
ISTビル	34,017	36,764	36,615	99.6	4.2	オフィスビル
芝NBFタワー	31,289	24,728	24,728	100.0	3.9	オフィスビル
NBFプラチナタワー	30,983	33,503	33,503	100.0	5.4	オフィスビル
ゲートシティ大崎	24,883	20,714	20,714	100.0	3.9	オフィスビル
NBF日本橋室町センタービル	23,966	16,306	16,306	100.0	3.3	オフィスビル
中目黒GTタワー（注2）	22,367	21,423	21,423	100.0	3.9	オフィスビル
虎ノ門琴平タワー	21,350	16,848	16,848	100.0	3.6	オフィスビル
合計	330,210	262,829	261,924	99.7	44.8	

- (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) 任意組合出資持分を含めて記載しております。

3. 不動産等組入資産明細

平成19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	70,900	64,567
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	56,300	36,811
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	37,000	31,289
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	59,900	30,983
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	35,800	24,883
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	36,500	21,350
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	34,100	23,966
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	32,000	22,367
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	16,500	17,627
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11番11号	信託受益権	14,919	24,400	15,861
GSKビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目6番15号	信託受益権	20,426	20,300	14,015
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	10,193	19,700	13,726
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	21,600	12,209
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	15,660	11,804
NBF ALLIANCE	東京都港区南青山五丁目13番1号	信託受益権	4,043	11,600	9,511
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	9,170	8,665
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	17,400	8,390
NBF芝公園ビル	東京都港区芝三丁目2番18号	不動産	7,087	8,900	6,812
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	8,920	6,293
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	8,630	6,277
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	6,650	4,869
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	7,790	5,073
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	6,390	4,952
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	5,666	6,220	4,546
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	5,620	4,493
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	4,470	3,397
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	1,520	1,023
小計			344,128	583,940	415,770
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	31,936	39,900	39,972
ISTビル	東京都江東区豊洲五丁目6番52号	信託受益権	36,764	39,500	34,017
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	21,900	19,755
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	22,300	12,560
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	4,490	3,340
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	2,540	2,172
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	16,834	9,710	7,569
NBF宇都宮ビル	栃木県宇都宮市東宿郷三丁目1番9号	不動産	6,197	2,830	2,518
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番地15、16	不動産	20,698	22,700	16,063
大同生命大宮ビル	埼玉県さいたま市大宮区古敷町一丁目23番地の1	信託受益権	3,574	2,580	2,199
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	2,150	1,956
NBF松戸ビル	千葉県松戸市本町18番4号	不動産	4,770	2,760	2,308
小計			189,997	173,360	144,434
札幌エルプラザ	北海道札幌市北区北八条西三丁目28番地	不動産	11,396	6,770	4,187
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	1,820	1,746
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	4,190	3,697
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	13,479	4,370	3,356
NBF新潟テレコムビル	新潟県新潟市万代四丁目4番27号	信託受益権	10,220	4,570	3,683
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	6,873	6,510	5,232
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	24,800	17,110
信濃橋三井ビルディング	大阪府大阪市西区靱本町一丁目11番7号	不動産	25,237	15,700	11,894
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	10,900	9,115
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	7,880	6,356
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	2,330	2,035
NBF谷町ビル	大阪府大阪市中央区大手通一丁目2番12号	信託受益権	4,939	2,210	1,905
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	2,490	1,862
NBF四条島丸ビル	京都府京都市下京区綾小路通島丸西入童侍町167番	信託受益権	3,931	1,860	1,377
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	3,230	2,948
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	955	762
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	2,800	2,351
小計			158,162	103,385	79,626
合計			692,286	860,685	639,831

I. 資産運用報告

本投資法人が投資するオフィスビルごとの賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称	前期 (H19.1.1~H19.6.30)				当期 (H19.7.1~H19.12.31)			
	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	61	98.1	1,938	7.3	58	97.3	1,960	7.0
西新宿三井ビルディング(注8)	1(26)	100.0(100.0)	1,406	5.3	1(25)	100.0(100.0)	1,478	5.3
芝NBFタワー	27	100.0	1,058	4.0	26	100.0	1,072	3.9
NBFプラチナタワー	5	100.0	1,430	5.4	5	100.0	1,504	5.4
ゲートシティ大崎	1(61)	100.0(98.7)	1,050	3.9	1(61)	100.0(98.6)	1,076	3.9
虎ノ門琴平タワー	1(21)	100.0(100.0)	1,042	3.9	1(21)	100.0(100.0)	998	3.6
NBF日本橋室町センタービル	14	100.0	902	3.4	14	100.0	920	3.3
中目黒GTタワー(注9)	1(16)	100.0(99.8)	1,049	3.9	1(19)	100.0(100.0)	1,095	3.9
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	44	99.6	685	2.6	44	98.5	749	2.7
GSKビル	1	100.0	(注7)	(注7)	1	100.0	(注7)	(注7)
NBF虎ノ門ビル	11	97.0	536	2.0	11	97.8	573	2.1
興和西新橋ビルB棟	2(16)	100.0(100.0)	(注7)	(注7)	2(15)	100.0(98.9)	(注7)	(注7)
第2新日鐵ビル	2(36)	100.0(100.0)	613	2.3	2(36)	100.0(100.0)	(注7)	(注7)
NBF ALLIANCE	9	100.0	303	1.1	9	100.0	313	1.1
四谷メディカルビル	1(36)	100.0(90.3)	326	1.2	1(38)	100.0(90.8)	285	1.0
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芝公園ビル	7(18)	100.0(100.0)	237	0.9	7(18)	100.0(100.0)	343	1.2
NBF高輪ビル	5	99.9	338	1.3	5	99.9	342	1.2
NBF赤坂山王スクエア	6	100.0	247	0.9	6	86.6	229	0.8
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	9	100.0	235	0.9	8	100.0	241	0.9
NBF小川町ビルディング	1(10)	100.0(100.0)	198	0.7	1(10)	100.0(100.0)	195	0.7
NBF池袋タワー	13	100.0	216	0.8	13	100.0	231	0.8
NBF池袋シティビル	12	100.0	187	0.7	12	100.0	188	0.7
NBF須田町ヴェルデビル	4	100.0	114	0.4	3	88.8	117	0.4
NBF恵比寿南ビル	3	100.0	58	0.2	3	100.0	63	0.2
中野坂上サンブライトツイン	8	99.9	845	3.2	8	100.0	1,189	4.3
ISTビル	9	99.6	1,143	4.3	9	99.6	1,163	4.2
新川崎三井ビルディング	1(18)	100.0(100.0)	943	3.5	1(18)	100.0(100.0)	1,004	3.6
横浜ISTビル	88	98.8	756	2.8	88	98.6	762	2.7
パレール三井ビルディング	1(32)	100.0(100.0)	303	1.1	1(32)	100.0(100.0)	315	1.1
NBF厚木ビル	20	100.0	139	0.5	19	100.0	142	0.5
つくば三井ビルディング	67	90.1	506	1.9	68	90.8	532	1.9
NBF宇都宮ビル	35	98.8	144	0.5	35	97.2	146	0.5
シーノ大宮ノースウィング	34	99.8	766	2.9	35	100.0	784	2.8
大同生命大宮ビル	14	100.0	119	0.4	13	94.5	120	0.4
NBF浦和ビル	14	100.0	113	0.4	14	100.0	115	0.4
NBF松戸ビル	23	90.5	139	0.5	21	83.5	120	0.4
札幌エルプラザ	12	100.0	328	1.2	12	100.0	321	1.2
NBF札幌南二条ビル	8	100.0	125	0.5	6	100.0	100	0.4
NBF仙台北町ビル	9	98.4	211	0.8	9	98.4	198	0.7
NBFユニックスビル	56	94.9	295	1.1	52	88.9	283	1.0
NBF新潟テレコムビル	35	98.0	266	1.0	36	97.8	261	0.9
NBF名古屋広小路ビル	9	100.0	234	0.9	9	97.3	235	0.8
アクア堂島NBFタワー	38	99.9	840	3.2	38	97.4	871	3.1
信濃橋三井ビルディング	1(56)	100.0(99.7)	718	2.7	1(57)	100.0(100.0)	737	2.6
サンマリオンNBFタワー	29	94.8	436	1.6	31	100.0	463	1.7
堺筋本町センタービル	44	96.4	328	1.2	44	96.4	335	1.2
NBF堺東ビル	20	85.3	124	0.5	21	98.9	119	0.4
NBF谷町ビル	3	100.0	(注7)	(注7)	3	100.0	(注7)	(注7)
アクア堂島東館	20	96.4	116	0.4	21	100.0	123	0.4
NBF四条烏丸ビル	19	100.0	96	0.4	19	100.0	100	0.4
NBF広島立町ビル	25	92.3	161	0.6	23	88.8	144	0.5
広島袋町ビルディング	16	98.0	39	0.1	15	96.3	40	0.1
NBF博多祇園ビル	8	100.0	157	0.6	7	94.0	155	0.6
合計	910(1,236)	99.0(98.8)	26,640	100.0	897(1,227)	98.6(98.5)	27,813	100.0

- (注1) 不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、当該信託財産内のすべての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じたすべての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上する会計方針を採用しております。
- (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又は大和不動産鑑定株式会社作成の不動産鑑定評価書による)を記載しております。
- (注3) 任意組合出資持分(賃貸可能面積2,329㎡、帳簿価額2,613百万円)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327百万円)を含めて記載しております。
- (注5) 賃借人が転借人に転貸借(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いません。
- (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105百万円 対総賃貸事業収入比率0.4%、前期 賃貸事業収入100百万円 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貸し、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社に転貸しております。
- (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17百万円 対総賃貸事業収入比率0.1%、前期 賃貸事業収入16百万円 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貸し、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社に転貸しております。
- (注10) 下記の通り物件の名称変更を予定しています。

新名称	変更前名称	変更予定時期
NBF豊洲キャナルフロント	ISTビル	平成20年4月1日

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19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。

I. 資産運用報告 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、会計上の費用に区分経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・更新工事に加えて、テナント満足度調査や近隣競合ビルのスプレッド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リニューアル工事を実施します。

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名古屋広小路ビル (愛知県名古屋市)	増築に伴う建築設備改修工事	自平成18年12月 至平成20年3月	266	-	-
横浜STビル (神奈川県横浜市)	外構改修工事	自平成19年11月 至平成20年7月	255	-	-
アクア堂島NBFタワー (大阪府大阪市)	中央監視装置更新工事	自平成20年7月 至平成20年12月	180	-	-
NBF渋谷イースト (東京都渋谷区)	空調熱源設備改修工事	自平成20年1月 至平成20年5月	116	-	-
つくば三井ビルディング (茨城県つくば市)	基準階トイレ改修工事(2期)	自平成20年8月 至平成20年10月	80	-	-
NBF小川町ビルディング (東京都千代田区)	中央監視装置更新工事	自平成20年3月 至平成20年5月	75	-	-
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20年4月 至平成20年5月	59	-	-
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20年10月 至平成20年12月	59	-	-
NBF広島立町ビル (広島県広島市)	トイレ改修工事(1期)	自平成20年4月 至平成20年6月	56	-	-
NBF広島立町ビル (広島県広島市)	空調機更新工事(2期)	自平成20年7月 至平成20年10月	52	-	-
NBF広島立町ビル (広島県広島市)	空調機更新工事(1期)	自平成20年3月 至平成20年6月	48	-	-
NBF広島立町ビル (広島県広島市)	トイレ改修工事(2期)	自平成20年7月 至平成20年9月	48	-	-
パレール三井ビルディング (神奈川県川崎市)	照明器具更新工事(1期)	自平成20年10月 至平成20年12月	44	-	-
NBF松戸ビル (千葉県松戸市)	外壁改修工事	自平成20年7月 至平成20年11月	40	-	-
NBF浦和ビル (埼玉県さいたま市)	外壁他改修工事	自平成20年7月 至平成20年11月	39	-	-
NBF仙台本町ビル (宮城県仙台市)	7・8・10～13階OA床設置工事	自平成20年2月 至平成20年6月	38	-	-
NBF四条烏丸ビル (京都府京都市)	空調改修工事(5・6・7階系統)	自平成20年10月 至平成20年11月	31	-	-
NBF宇都宮ビル (栃木県宇都宮市)	トイレ改修工事(1期)	自平成20年4月 至平成20年6月	30	-	-
NBF宇都宮ビル (栃木県宇都宮市)	トイレ改修工事(2期)	自平成20年7月 至平成20年8月	30	-	-
NBF四条烏丸ビル (京都府京都市)	空調機改修工事(8・9階系統)	自平成20年4月 至平成20年5月	20	-	-

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1,193百万円であり、当期費用に区分された修繕費720百万円と併せ、1,914百万円の工事を実施しています。

当期の主な工事は、「新宿三井ビルディング二号館」におけるテナント原状復旧工事、2階空調設備更新工事、地下空調機更新工事、8F空気調和設備改修工事等211百万円、「NBF仙台本町ビル」における空調設備改修工事(3階・4階・6階)、5階空調設備改修工事、12階・13階OA床工事等110百万円、「パレール三井ビルディング」における各階トイレ洗面台自動水栓・温水化工事、専用部分誘導灯更新工事、空調機インバーター更新工事等34百万円、「NBF札幌南二条ビル」における3F貸室OA化工事、1F貸室OA化工事、防災機器更新工事等31百万円及び「NBF谷町ビル」における中央監視装置更新工事、トイレ洗面器給湯設備新設工事、3～9階トイレ洋風便器取替工事等21百万円です。その他のビルで中央監視盤更新工事、空調設備の改修工事等の長期修繕計画に基づく資産保全工事及びOAフロア工事等のテナント満足度の維持向上を目的としたリニューアル工事他783百万円の実施が挙げられます。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	支出金額 (百万円)
新宿三井ビルディング二号館 (東京都新宿区)	テナント原状復旧工事、2階空調設備更新工事、地下空調機更新工事、8F空気調和設備改修工事等	自平成19年7月 至平成19年12月	211
NBF仙台本町ビル (宮城県仙台市)	空調設備改修工事(3階・4階・6階)、5階空調設備改修工事、12階・13階OA床工事等		110
パレール三井ビルディング (神奈川県川崎市)	各階トイレ洗面台自動水栓・温水化工事、専用部分誘導灯更新工事、空調機インバーター更新工事等		34
NBF札幌南二条ビル (北海道札幌市)	3F貸室OA化工事、1F貸室OA化工事、防災機器更新工事等		31
NBF谷町ビル (大阪府大阪市)	中央監視装置更新工事、トイレ洗面器給湯設備新設工事、3～9階トイレ洋風便器取替工事等		21
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リニューアル工事等		783
合計			1,193

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9期	第10期	第11期	第12期	第13期
前期末積立金残高	1,654	1,166	1,413	948	586
当期積立額	1,013	1,453	1,459	1,535	1,852
当期積立金取崩額	1,501	1,206	1,924	1,898	1,901
次期繰越額	1,166	1,413	948	586	537

(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19年12月31日現在3,745百万円を積み立てております。

I. 資産運用報告 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12期	第13期
(a) 資産運用報酬	977,263	1,011,631
(b) 資産保管委託報酬	29,607	32,447
(c) 一般事務委託報酬	57,726	47,557
(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	108,644	155,529
合計	1,205,342	1,279,266

(注) 資産運用報酬には、上記記載金額のほか、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬分が第12期161,343千円あります。なお、第13期は該当事項がありません。

2. 借入状況

平成19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
短期借入金	住友信託銀行(株)	H19.12.26	10,000	10,000	1.0%	H20.1.25	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
	信金中央金庫	H19.12.26	7,000	7,000	1.0%	H20.1.25			
	中央三井信託銀行(株)	H19.12.26	-	6,000	1.0%	H20.1.25			
	三菱UFJ信託銀行(株)	H19.12.26	3,000	3,000	1.0%	H20.1.25			
	(株)八十二銀行	H19.12.26	2,000	2,000	1.1%	H20.3.26			
	(株)山口銀行	H19.10.31	1,000	1,000	1.1%	H20.1.31			
	(株)鹿児島銀行	H19.10.31	1,000	1,000	1.1%	H20.1.31			
	(株)群馬銀行	H19.10.31	1,000	1,000	1.1%	H20.1.31			
	(株)静岡銀行	H19.11.30	1,000	1,000	1.1%	H20.2.29			
	(株)中国銀行	H19.12.26	1,000	1,000	1.1%	H20.3.26			
	(株)伊予銀行	H19.10.31	1,000	1,000	1.1%	H20.1.31			
	(株)山梨中央銀行	H19.12.26	500	500	1.1%	H20.3.26			
	(株)新生銀行	-	7,000	-	-	-			
	(株)福岡銀行	-	2,000	-	-	-			
	小計		37,500	34,500					
長期借入金	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)	H13.5.23	12,000	12,000	1.7%	H20.5.23			
		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			

区分	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	
									借入先
長期借入金	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	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			
		H18.5.30	10,000	10,000	2.3%	H28.5.30			
	三井生命保険(株)	H16.2.13	2,000	2,000	1.7%	H24.2.13			
		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			
	農林中央金庫	H15.2.28	2,000	2,000	1.2%	H22.2.26			
		H16.5.20	8,000	8,000	1.1%	H20.11.20			
	日本生命保険(相)	H16.11.1	3,000	3,000	0.9%	H21.10.30			
		H17.4.1	2,000	2,000	0.8%	H22.4.1			
		H17.10.19	2,000	2,000	1.1%	H22.10.19			
	中央三井信託銀行(株)	H13.7.16	9,000	-	1.3%	H19.7.16			
		H16.3.30	1,000	1,000	1.2%	H21.3.30			
	(株)三井住友銀行	H16.3.30	5,000	5,000	1.6%	H23.3.30			
		H16.6.30	1,000	1,000	1.5%	H21.6.30			
大同生命保険(株)	H19.10.31	-	5,000	1.5%	H25.4.30				
	H15.2.3	2,000	2,000	1.2%	H22.2.3				
	H16.3.30	1,000	1,000	1.8%	H24.3.30				
太陽生命保険(株)	H16.11.1	1,000	1,000	2.0%	H26.10.31				
	H17.10.5	1,000	1,000	1.4%	H25.10.4				
	H16.2.13	1,000	1,000	1.2%	H22.2.12				
(株)福岡銀行	H17.12.15	1,000	1,000	1.7%	H26.12.15				
	H19.7.12	-	2,000	2.1%	H26.7.11				
第一生命保険(相)	H19.7.12	-	4,000	1.9%	H24.7.12				
(株)みずほコーポレート銀行	H16.2.13	2,000	2,000	0.8%	H20.2.13				
(株)常陽銀行	H19.2.7	2,000	2,000	1.5%	H24.2.7				
住友信託銀行(株)	H14.5.23	1,000	1,000	1.4%	H20.5.23				
(株)三菱東京UFJ銀行	H13.7.16	6,000	-	1.3%	H19.7.16				
小計	H16.9.30	2,000	-	0.7%	H19.9.28				
合計		201,500	192,500						

(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) 資金用途は、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。

I. 資産運用報告

3. 投資法人債

平成19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	用途	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) 資金用途は、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。

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

該当事項はありません。

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

該当事項はありません。

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

該当事項はありません。

(2) 支払手数料等の金額

区分	支払手数料 総額A (千円)	利害関係人等及び主要株主との取引の内訳		B/A (%)
		支払先	支払額B (千円)	
オフィスマネジメント報酬等 (注2)	1,112,574	三井不動産株式会社	1,077,923	96.9
		株式会社エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメント	28,014	2.5
建物管理委託報酬	2,482,983	ファースト・ファシリティーズ株式会社	336,117	13.5
		三井不動産株式会社	330,542	13.3
		ファースト・ファシリティーズ・ウエスト株式会社	125,205	5.0
		三井不動産ビルマネジメント株式会社	79,959	3.2
		ファースト・ファシリティーズ横浜株式会社	11,235	0.5
		三井不動産住宅リース株式会社	900	0.0
賃貸借媒介手数料等	161,278	三井不動産株式会社	116,930	72.5
		株式会社エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメント	16,007	9.9
		三井不動産販売株式会社	2,527	1.6
		三井不動産住宅リース株式会社	552	0.3

(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及び金融商品取引法第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、株式会社エヌ・ビー・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、三井不動産販売株式会社について、上記のとおり記載しております。

(注2) 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及び信濃橋三井ビルディングについて、本投資法人は三井不動産株式会社に建物を賃貸し、同社がこれを転借人に転貸しており、また、四谷メディカルビルについて、信託受託者である住友信託銀行株式会社は三井不動産株式会社に建物を賃貸し、同社がこれを転借人に転貸しております。このため、これらの物件については本投資法人は同社にオフィスマネジメント業務の委託を行わず、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・ビー・エフ・オフィスマネジメントに委託しております。

(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	325,704千円
ファースト・ファシリティーズ・ウエスト株式会社	189,668千円
三井不動産株式会社	93,779千円
三井不動産ビルマネジメント株式会社	82,344千円
三井デザインテック株式会社	63,250千円
ファースト・ファシリティーズ横浜株式会社	12,966千円
三井不動産住宅リース株式会社	7,971千円
リハウスエスクロー株式会社	1,658千円
三井ホームリンケージ株式会社	1,320千円

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

該当事項はありません。

■ 2. その他

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

II. 貸借対照表 貸借対照表

(単位：千円)

科目	当期 (平成19年12月31日現在)		前期(ご参考) (平成19年6月30日現在)	
	金額	構成比	金額	構成比
資産の部		%		%
I 流動資産				
現金及び預金	10,659,047		14,047,968	
信託現金及び信託預金	16,721,537		17,334,690	
営業未収入金	323,822		509,158	
未収消費税等	—		189,891	
その他の流動資産	426,751		359,377	
流動資産合計	28,131,159	4.2	32,441,086	4.8
II 固定資産				
1.有形固定資産				
建物	113,449,271		113,166,445	
減価償却累計額	11,986,022	101,463,249	9,709,317	103,457,128
構築物	1,593,754		1,592,413	
減価償却累計額	409,157	1,184,597	337,391	1,255,022
機械装置	829,197		819,086	
減価償却累計額	231,212	597,985	192,449	626,637
工具器具備品	363,966		350,924	
減価償却累計額	140,726	223,240	107,731	243,193
土地	137,674,047		137,624,011	
建設仮勘定	28,946		24,730	
信託建物	133,623,802		132,744,363	
減価償却累計額	26,050,867	107,572,935	23,438,313	109,306,050
信託構築物	1,368,969		1,353,394	
減価償却累計額	354,422	1,014,546	314,113	1,039,280
信託機械装置	1,303,180		1,278,417	
減価償却累計額	481,106	822,073	433,181	845,235
信託工具器具備品	720,702		683,311	
減価償却累計額	309,851	410,851	268,120	415,191
信託土地	253,150,223		253,132,510	
信託建設仮勘定	6,300		6,300	
有形固定資産合計	604,148,996	89.9	607,975,292	89.4
2.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	
その他の無形固定資産	55,295		57,829	
無形固定資産合計	35,665,081	5.3	35,667,615	5.2
3.投資その他の資産				
差入敷金保証金	325,010		323,471	
長期前払費用	59,367		64,101	
その他の投資その他の資産	3,745,119		3,627,227	
投資その他の資産合計	4,129,497	0.6	4,014,800	0.6
固定資産合計	643,943,574	95.8	647,657,707	95.2
III 繰延資産				
投資法人債発行費	120,190		167,477	
繰延資産合計	120,190	0.0	167,477	0.0
資産合計	672,194,924	100.0	680,266,271	100.0

(単位：千円)

科目	当期 (平成19年12月31日現在)		前期(ご参考) (平成19年6月30日現在)	
	金額	構成比	金額	構成比
負債の部		%		%
I 流動負債				
営業未払金	2,023,593		2,233,604	
短期借入金	34,500,000		37,500,000	
一年以内返済予定長期借入金	23,000,000		32,000,000	
未払金	991,072		1,205,082	
未払費用	853,363		869,382	
未払法人税等	59		34	
未払消費税等	702,147		—	
前受金	3,209,730		3,180,866	
その他の流動負債	337,155		198,874	
流動負債合計	65,617,122	9.8	77,187,845	11.4
II 固定負債				
投資法人債	80,000,000		80,000,000	
長期借入金	135,000,000		132,000,000	
預り敷金保証金	8,954,273		8,933,563	
信託預り敷金保証金	25,893,771		25,581,645	
その他の固定負債	57,384		53,495	
固定負債合計	249,905,429	37.2	246,568,705	36.2
負債合計	315,522,551	47.0	323,756,550	47.6
純資産の部				
I 投資主資本				
1.出資総額	346,446,718		346,446,718	
2.剰余金				
当期末処分利益	10,225,654		10,063,002	
投資主資本合計	356,672,373	53.0	356,509,720	52.4
純資産合計	356,672,373	53.0	356,509,720	52.4
負債・純資産合計	672,194,924	100.0	680,266,271	100.0

III. 損益計算書 損益計算書

(単位：千円)

科 目	期 別	当 期 自 平成19年 7 月 1 日 至 平成19年12月31日		前 期 (ご参考) 自 平成19年 1 月 1 日 至 平成19年 6 月30日	
		金 額	百分比	金 額	百分比
I 営業収益			%		%
貸貸事業収入	*1	25,056,166		23,991,426	
その他貸貸事業収入	*1	2,757,507	27,813,674	2,649,194	26,640,621
II 営業費用					
貸貸事業費用	*1	14,077,247		13,323,282	
資産運用報酬		1,011,631		977,263	
役員報酬		19,200		19,200	
会計監査人報酬		12,900		12,900	
資産保管委託報酬		32,447		29,607	
一般事務委託報酬		47,557		57,726	
その他費用		155,529	15,356,513	108,644	14,528,624
営業利益			12,457,160		12,111,996
III 営業外収益					
受取利息		30,033		15,438	
未払分配金戻入		1,491		1,684	
その他営業外収益		4,629	36,154	1,344	18,467
IV 営業外費用					
支払利息		1,549,661		1,486,278	
投資法人債利息		628,080		457,526	
投資法人債発行費償却		47,286		63,826	
その他営業外費用		41,596	2,266,624	59,158	2,066,789
経常利益			10,226,690		10,063,674
税引前当期純利益			10,226,690		10,063,674
法人税、住民税及び事業税			1,076		874
法人税等調整額			△10		7
当期純利益			10,225,624		10,062,793
前期繰越利益			30		209
当期末処分利益			10,225,654		10,063,002

IV. 投資主資本等変動計算書 投資主資本等変動計算書

当期 (自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日)

(単位：千円)

	投資主資本			純資産合計
	出資総額	剰余金		
			当期末処分利益	投資主資本合計
平成19年6月30日残高	346,446,718	10,063,002		356,509,720
当期変動額				
剰余金の分配	—	△10,062,972	△10,062,972	△10,062,972
当期純利益	—	10,225,624	10,225,624	10,225,624
当期変動額合計	—	162,652	162,652	162,652
平成19年12月31日残高 *1	346,446,718	10,225,654		356,672,373

前期 (自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日) (ご参考)

(単位：千円)

	投資主資本			純資産合計
	出資総額	剰余金		
			当期末処分利益	投資主資本合計
平成18年12月31日残高	346,446,718	9,766,001		356,212,719
当期変動額				
剰余金の分配	—	△9,765,792	△9,765,792	△9,765,792
当期純利益	—	10,062,793	10,062,793	10,062,793
当期変動額合計	—	297,001	297,001	297,001
平成19年6月30日残高 *1	346,446,718	10,063,002		356,509,720

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)

期別 項目	当期 自平成19年7月1日 至平成19年12月31日	前期(ご参考) 自平成19年1月1日 至平成19年6月30日																
1. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しております。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。 <table border="0"> <tr><td>建築物</td><td>2~50年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>2~52年</td></tr> <tr><td>機械装置</td><td>2~17年</td></tr> <tr><td>工具器具備品</td><td>2~19年</td></tr> </table> ②無形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しております。	建築物	2~50年	構築物	2~52年	機械装置	2~17年	工具器具備品	2~19年	①有形固定資産(信託財産を含む) 同左 <table border="0"> <tr><td>建築物</td><td>2~50年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>2~52年</td></tr> <tr><td>機械装置</td><td>2~17年</td></tr> <tr><td>工具器具備品</td><td>2~19年</td></tr> </table> ②無形固定資産(信託財産を含む) 同左	建築物	2~50年	構築物	2~52年	機械装置	2~17年	工具器具備品	2~19年
建築物	2~50年																	
構築物	2~52年																	
機械装置	2~17年																	
工具器具備品	2~19年																	
建築物	2~50年																	
構築物	2~52年																	
機械装置	2~17年																	
工具器具備品	2~19年																	
2. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 3年間で均等額を償却しております。	投資法人債発行費 同左																
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産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相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は27,832千円です。	固定資産税等の処理方法 同左 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相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は166,086千円です。																
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、信託機械装置、信託工具器具備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 ③信託預り敷金保証金	同左																
6. 消費税等の処理方法	消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。	同左																

(貸借対照表に関する注記)

期別 項目	当期 (平成19年12月31日現在)	前期(ご参考) (平成19年6月30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)

期別 項目	当期 自平成19年7月1日 至平成19年12月31日	前期(ご参考) 自平成19年1月1日 至平成19年6月30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 賃貸事業収入 (家賃) 22,156,719 (共益費) 2,776,627 (その他賃貸収入) 122,820 計 25,056,166 その他賃貸事業収入 (駐車場使用料) 573,751 (施設使用料) 133,479 (付帯収益) 1,849,638 (解約金) 141,186 (雑収益) 59,450 計 2,757,507 不動産賃貸事業収益合計 27,813,674 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (外注委託費) 3,613,086 (公租公課) 2,156,745 (修繕費) 720,706 (保険料) 34,368 (諸経費) 2,383,939 (減価償却費) 5,168,400 不動産賃貸事業費用合計 14,077,247 C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 13,736,427	(単位:千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 (家賃) 21,098,788 (共益費) 2,769,658 (その他賃貸収入) 122,979 計 23,991,426 その他賃貸事業収入 (駐車場使用料) 596,959 (施設使用料) 137,923 (付帯収益) 1,524,478 (解約金) 288,686 (雑収益) 101,146 計 2,649,194 不動産賃貸事業収益合計 26,640,621 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (外注委託費) 3,327,368 (公租公課) 2,177,406 (修繕費) 618,285 (保険料) 34,446 (諸経費) 2,041,108 (減価償却費) 5,124,665 不動産賃貸事業費用合計 13,323,282 C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 13,317,339

V. 注記表

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

期 別	当 期 (平成19年12月31日現在)		前 期 (ご参考) (平成19年6月30日現在)	
項 目	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 508,000口	発行可能投資口の総口数 2,000,000口 発行済投資口数 508,000口	
*1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数				

(税効果会計に関する注記)

期 別	当 期 (平成19年12月31日現在)		前 期 (ご参考) (平成19年6月30日現在)	
項 目	(単位：千円)		(単位：千円)	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主原因別内訳				
	(繰延税金資産)		(繰延税金資産)	
	未払事業税損金不算入額	23	未払事業税損金不算入額	13
	繰延税金資産合計	23	繰延税金資産合計	13
	(繰延税金資産の純額)	23	(繰延税金資産の純額)	13
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、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 (調整)	39.39%	法定実効税率 (調整)	39.39%
	支払配当の損金算入額	△39.39	支払配当の損金算入額	△39.39
	その他	0.01	その他	0.01
	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01

(リースにより使用する固定資産に関する注記)

当 期 自 平成19年 7月 1日 至 平成19年12月31日	前 期 (ご参考) 自 平成19年 1月 1日 至 平成19年 6月30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	2,623	403
※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。	※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 403千円 1年超 0千円 合 計 403千円	②未経過リース料期末残高相当額 1年内 605千円 1年超 100千円 合 計 706千円		
※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。	※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	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っております。	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っております。		

(関連当事者との取引に関する注記)

当期 (自 平成19年7月1日 至 平成19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	3.88%	オフィスマネジメント報酬	1,077,923	(営業)未払金	353,183
				建物管理委託報酬	330,542		
				賃貸借媒介手数料等	116,930		
				修繕工事等	93,779	前払費用	24
				賃貸収入等 (注2)	7,187,278	営業未収入金	11,225
						前受金	532
						(信託)預り敷金保証金	4,166,992
利害関係人等	株式会社エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメント	不動産管理業	-	オフィスマネジメント事務代行業務報酬	28,014	営業未払金	4,555
				賃貸借媒介手数料等	16,007		
				賃貸収入等	270	前受金	-
利害関係人等	ファースト・ファシリティーズ株式会社	不動産管理業	-	建物管理委託報酬	336,117	(営業)未払金	214,705
				修繕工事等	325,704		
				賃貸収入等	1,528	営業未収入金	244
						前受金	233
利害関係人等	ファースト・ファシリティーズ・ウエスト株式会社	不動産管理業	-	建物管理委託報酬	125,205	(営業)未払金	81,483
				修繕工事等	189,668		
				賃貸収入等	3,588	営業未収入金	585
						前受金	472
利害関係人等	三井不動産ビルマネジメント株式会社	不動産管理業	-	建物管理委託報酬	79,959	(営業)未払金	26,027
				修繕工事等	82,344	前払費用	44,054
				賃貸収入等	1,300	営業未収入金	173
利害関係人等	ファースト・ファシリティーズ横浜株式会社	不動産管理業	-	建物管理委託報酬	11,235	(営業)未払金	9,533
				修繕工事等	12,966		
利害関係人等	三井不動産住宅リース株式会社	不動産賃貸業	-	建物管理委託報酬	900	(営業)未払金	491
				修繕工事等	7,971		
				賃貸借媒介手数料等	552	営業未収入金	320
						前受金	2,692
						(信託)預り敷金保証金	55,531
利害関係人等	三井不動産販売株式会社	不動産販売業	-	賃貸借媒介手数料等	2,527	(営業)未払金	2,653
				賃貸収入等	26,099	営業未収入金	217
						前受金	4,843
						(信託)預り敷金保証金	35,858
利害関係人等	三井デザインテック株式会社	建築請負業	-	修繕工事等	63,250	(営業)未払金	3,045
				賃貸収入等	93,267	営業未収入金	1,779
						前受金	14,474
						(信託)預り敷金保証金	164,151
利害関係人等	三井ホーム株式会社	住宅販売業	-	賃貸収入等	12,465	営業未収入金	129
						前受金	2,000
						(信託)預り敷金保証金	39,091

V. 注記表

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)
利害関係人等	三井不動産住宅サービス株式会社	不動産管理業	-	賃貸収入等	7,346	営業未収入金	83
						前受金	1,173
						(信託)預り敷金保証金	22,161
利害関係人等	株式会社三井リハウス東京	不動産仲介業	-	賃貸収入等	3,385	営業未収入金	46
						前受金	534
						(信託)預り敷金保証金	4,523
利害関係人等	三井不動産住宅サービス関西株式会社	不動産管理業	-	賃貸収入等	2,725	営業未収入金	32
						前受金	440
						(信託)預り敷金保証金	3,537
利害関係人等	三井ホームリンクージ株式会社	金融業	-	リース料	1,320	未払金	-
利害関係人等	リハウスエスクロー株式会社	不動産仲介業	-	物件調査費用等	1,658	未払金	-
利害関係人等	株式会社オリエンタルランド	娯楽業	-	賃貸収入等	11,076	営業未収入金	19
						前受金	1,852
						(信託)預り敷金保証金	17,538
利害関係人等	株式会社セノン	警備業	-	賃貸収入等	5,274	営業未収入金	35
						前受金	850
						(信託)預り敷金保証金	10,894
利害関係人等	茨城中央ホーム株式会社	住宅販売業	-	賃貸収入等	9,669	営業未収入金	208
						前受金	1,442
						(信託)預り敷金保証金	13,736
利害関係人等	三井不動産レジデンシャル株式会社	住宅販売業	-	賃貸収入等	7,425	営業未収入金	9
						前受金	2,977
						(信託)預り敷金保証金	34,033
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社	銀行業	0.78%	信託報酬	11,493	長期前払費用	1,487
						未払費用	9,297
						未払費用	25,241
						短期借入金	6,000,000
						長期借入金	6,000,000
						一般事務委託報酬等	25,049
-	支払利息	133,652	-	賃貸収入等	7,425	投資法人債関連手数料等	3,450
						未払金	1,049
						未払金	1,049

- (注1) 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2) 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ただきます。転貸部分について、本投資法人が計上する賃料収入は、転借人から三井不動産株式会社が受領する転貸賃料から一定料率の金額を控除したものといたします。
- (注3) 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住宅リース株式会社に賃貸し、三井不動産住宅リース株式会社は転借人にこれを転貸していただきます。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住宅リース株式会社が受領する転貸賃料から一定料率の金額を控除したものといたします。
- (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、市場の実勢に基づいて決定しております。

前期(自平成19年1月1日 至平成19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)
投資信託委託業者	日本ビルファンドマネジメント株式会社	投資信託委託業	-	機関運営委託報酬	6,500	未払金	787
利害関係人等	三井不動産株式会社	不動産業	3.88%	オフィスマネジメント報酬	1,021,855	(営業)未払金	243,354
				建物管理委託報酬	321,306		
				物件移管手数料	8,100		
				賃貸借媒介手数料等	36,158		
				修繕工事等	188,929		
-	賃貸収入等(注2)	6,996,787	-	営業未収入金	188,750	(信託)預り敷金保証金	4,133,189
				未払金	188,750		
利害関係人等	株式会社エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメント	不動産管理業	-	オフィスマネジメント事務代行業務報酬	28,014	営業未払金	11,131
				賃貸借媒介手数料等	35,157		
				賃貸収入等	1,836		
-	営業未収入金	56	-	前受金	266	(信託)預り敷金保証金	2,283
利害関係人等	ファースト・ファシリテイズ株式会社	不動産管理業	-	建物管理委託報酬	326,131	(営業)未払金	164,060
				修繕工事等	174,715		
-	賃貸収入等	1,796	-	営業未収入金	318	(営業)未払金	52,603
				未払金	318		
利害関係人等	ファースト・ファシリテイズ・ウエスト株式会社	不動産管理業	-	建物管理委託報酬	126,805	(営業)未払金	580
				修繕工事等	156,961		
				賃貸収入等	3,223		
-	前受金	233	-	営業未収入金	580	(営業)未払金	84,670
				未払金	233		
利害関係人等	三井不動産ビルマネジメント株式会社	不動産管理業	-	建物管理委託報酬	80,253	(営業)未払金	15,237
				修繕工事等	120,223		
				賃貸収入等	720		
-	営業未収入金	-	-	前払費用	15,237	(営業)未払金	1,800
				未払金	15,237		
利害関係人等	ファースト・ファシリテイズ横浜株式会社	不動産管理業	-	建物管理委託報酬	11,789	(営業)未払金	22
				修繕工事等	13,228		
-	営業未収入金	224	-	前受金	4,094	(営業)未払金	15,708
				未払金	4,094		
				未払金	4,094		
利害関係人等	三井不動産住宅リース株式会社	不動産賃貸業	-	建物管理委託報酬	1,080	(営業)未払金	276
				修繕工事等	5,213		
				賃貸収入等(注4)	110,564		
-	前受金	2,448	-	営業未収入金	276	(信託)預り敷金保証金	55,212
				未払金	2,448		
利害関係人等	三井不動産販売株式会社	不動産販売業	-	賃貸収入等	24,933	(営業)未払金	164,151
				前受金	4,094		
				(信託)預り敷金保証金	35,858		
-	営業未収入金	224	-	前受金	4,094	(営業)未払金	15,708
				未払金	4,094		
				未払金	4,094		
利害関係人等	三井デザインテック株式会社	建築請負業	-	修繕工事等	31,993	(営業)未払金	1,648
				賃貸収入等	44,633		
				前受金	14,457		
-	前受金	14,457	-	営業未収入金	1,648	(信託)預り敷金保証金	164,151
				未払金	1,648		
利害関係人等	三井ホーム株式会社	住宅販売業	-	賃貸収入等	12,359	(営業)未払金	187
				前受金	2,000		
				(信託)預り敷金保証金	39,091		
-	営業未収入金	117	-	前受金	1,173	(信託)預り敷金保証金	22,161
				未払金	1,173		
				未払金	1,173		

V. 注記表

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)
利害関係人等	株式会社三井リハウス東京	不動産仲介業	-	賃貸収入等	3,334	営業未収入金	56
						前受金	534
						(信託)預り敷金保証金	4,523
利害関係人等	三井不動産住宅サービス関西株式会社	不動産管理業	-	賃貸収入等	2,672	営業未収入金	30
						前受金	440
						(信託)預り敷金保証金	3,537
利害関係人等	三井ホームリンクージ株式会社	金融業	-	リース料	1,320	未払金	-
利害関係人等	リハウスエスクロー株式会社	不動産仲介業	-	物件調査費用等	5,910	未払金	-
利害関係人等	三井不動産投資顧問株式会社	投資顧問業	-	不動産売買媒介手数料	510,000	未払金	-
利害関係人等	みずほ証券株式会社	証券業	0.06%	投資法人債引受手数料(注5)	40,000	未払金	-
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社	銀行業	0.78%	信託報酬	11,493	未払金	-
				未払費用	76,059		
				支払利息	105,105	一年以内返済予定長期借入金	9,000,000
						長期借入金	6,000,000
				一般事務委託報酬等	34,243	未払金	4,266
		投資法人債関連手数料等	21,885	未払金	1,049		

- (注1) 上記記載の賃貸収入等には、通常の賃貸事業収入のほかそれに付随した駐車場使用料・付帯収益・雑収益等も含んでおります。
- (注2) 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あります。転貸部分について、本投資法人が計上する賃料収入は、転借人から三井不動産株式会社が受領する転貸賃料から一定料率の金額を控除したものととなります。
- (注3) 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の額も含んでおります。
- (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住宅リース株式会社に賃貸し、三井不動産住宅リース株式会社は転借人にこれを転貸してあります。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住宅リース株式会社が受領する転貸賃料から一定料率の金額を控除したものととなります。
- (注5) 本件は、本投資法人からみずほ証券株式会社に直接支払った第8回投資法人債の引受手数料について記載しており、上記以外に本投資法人が第三者(投資法人債管理者等)に支払った第3回投資法人債、第6回投資法人債及び第7回投資法人債の元金支払事務取扱手数料の一部が、投資法人債管理者等からみずほ証券株式会社にに対して支払われております。また、同様に、第6回投資法人債の元金支払事務取扱手数料の一部が、野村証券株式会社(投資口の所有口数割合:0.12%)に対して支払われております。
- (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)

	当期 自 平成19年 7月 1日 至 平成19年12月31日	前期(ご参考) 自 平成19年 1月 1日 至 平成19年 6月30日
1口当たり純資産額	702,110円	1口当たり純資産額 701,790円
1口当たり当期純利益	20,129円	1口当たり当期純利益 19,808円
なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。		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。
また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載しておりません。		また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載しておりません。

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	当期 自 平成19年 7月 1日 至 平成19年12月31日	前期(ご参考) 自 平成19年 1月 1日 至 平成19年 6月30日
当期純利益(千円)	10,225,624	10,062,793
普通投資主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通投資口に係る当期純利益(千円)	10,225,624	10,062,793
期中平均投資口数(口)	508,000	508,000

(重要な後発事象に関する注記)

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

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)

項目	期別	
	当期 自 平成19年 7月 1日 至 平成19年12月31日	前期(ご参考) 自 平成19年 1月 1日 至 平成19年 6月30日
I 当期末処分利益	10,225,654,643	10,063,002,441
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	10,225,532,000 (20,129)	10,062,972,000 (19,809)
III 次期繰越利益	122,643	30,441

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10,225,532,000円を利益分配金として分配することといたしました。なお、規約第14条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第14条第1項に定める「当期末処分利益(分配可能金額)を上限とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である10,062,972,000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 20 年 2 月 13 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

壁谷 恵嗣 

指定社員 公認会計士
業務執行社員

貞廣 篤典 

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19年7月1日から平成19年12月31日までの第13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。

追記情報

資産運用報告書の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象に関する注記」のとおり、新投資口の発行についての記載がある。

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)**

科 目	期 別	当 期	前 期	増 減
		自 平成19年 7月 1日 至 平成19年12月31日	自 平成19年 1月 1日 至 平成19年 6月30日	金額 (千円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		10,226,690	10,063,674	163,016
減価償却費		5,168,400	5,124,665	43,734
長期前払費用償却		4,051	4,682	△631
投資法人債発行費償却		47,286	63,826	△16,540
受取利息		△30,033	△15,438	△14,595
未払分配金戻入		△1,491	△1,684	192
支払利息		2,177,742	1,943,804	233,937
固定資産除却損		19,704	35,516	△15,811
営業未収入金の増加・減少額		185,335	△173,455	358,790
未収消費税等の増加・減少額		189,891	△189,891	379,783
未払消費税等の増加・減少額		702,147	△861,439	1,563,586
営業未払金の増加・減少額		△210,011	509,142	△719,154
未払金の増加・減少額		△36,730	309,088	△345,819
前受金の増加・減少額		28,863	193,491	△164,627
長期前払費用の支払額		—	△9,000	9,000
その他		73,473	△566,274	639,748
小 計		18,545,319	16,430,709	2,114,610
利息の受取額		30,033	15,438	14,595
利息の支払額		△2,193,761	△1,888,580	△305,180
法人税等の支払額		△1,051	△1,409	358
営業活動によるキャッシュ・フロー		16,380,541	14,556,157	1,824,384
II 投資活動によるキャッシュ・フロー				
有形固定資産の取得による支出		△372,645	△33,276,190	32,903,545
信託有形固定資産の取得による支出		△1,150,484	△11,238,565	10,088,081
無形固定資産の取得による支出		—	△227	227
信託無形固定資産の取得による支出		—	△6,962,946	6,962,946
預り敷金保証金の支出		△1,680,939	△2,186,828	505,888
預り敷金保証金の収入		2,013,774	3,167,496	△1,153,722
差入敷金保証金の支出		△1,538	△14,289	12,750
差入敷金保証金の収入		—	9,349	△9,349
その他投資等取得による支出		△131,242	△1,877,617	1,746,374
投資活動によるキャッシュ・フロー		△1,323,075	△52,379,817	51,056,742
III 財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入金の借入による収入		211,000,000	125,000,000	86,000,000
短期借入金の返済による支出		△214,000,000	△99,000,000	△115,000,000
長期借入金の借入による収入		11,000,000	2,000,000	9,000,000
長期借入金の返済による支出		△17,000,000	△3,000,000	△14,000,000
投資法人債の発行による収入		—	30,000,000	△30,000,000
投資法人債の償還による支出		—	△10,000,000	10,000,000
投資法人債発行費の支出		△75	△164,456	164,381
分配金の支払額		△10,059,464	△9,760,428	△299,036
財務活動によるキャッシュ・フロー		△19,059,539	35,075,115	△54,134,655
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額		△4,002,074	△2,748,545	△1,253,528
V 現金及び現金同等物の期首残高		31,382,658	34,131,203	△2,748,545
VI 現金及び現金同等物の期末残高 *1		27,380,584	31,382,658	△4,002,074

(重要な会計方針に係る事項に関する注記) (参考情報)

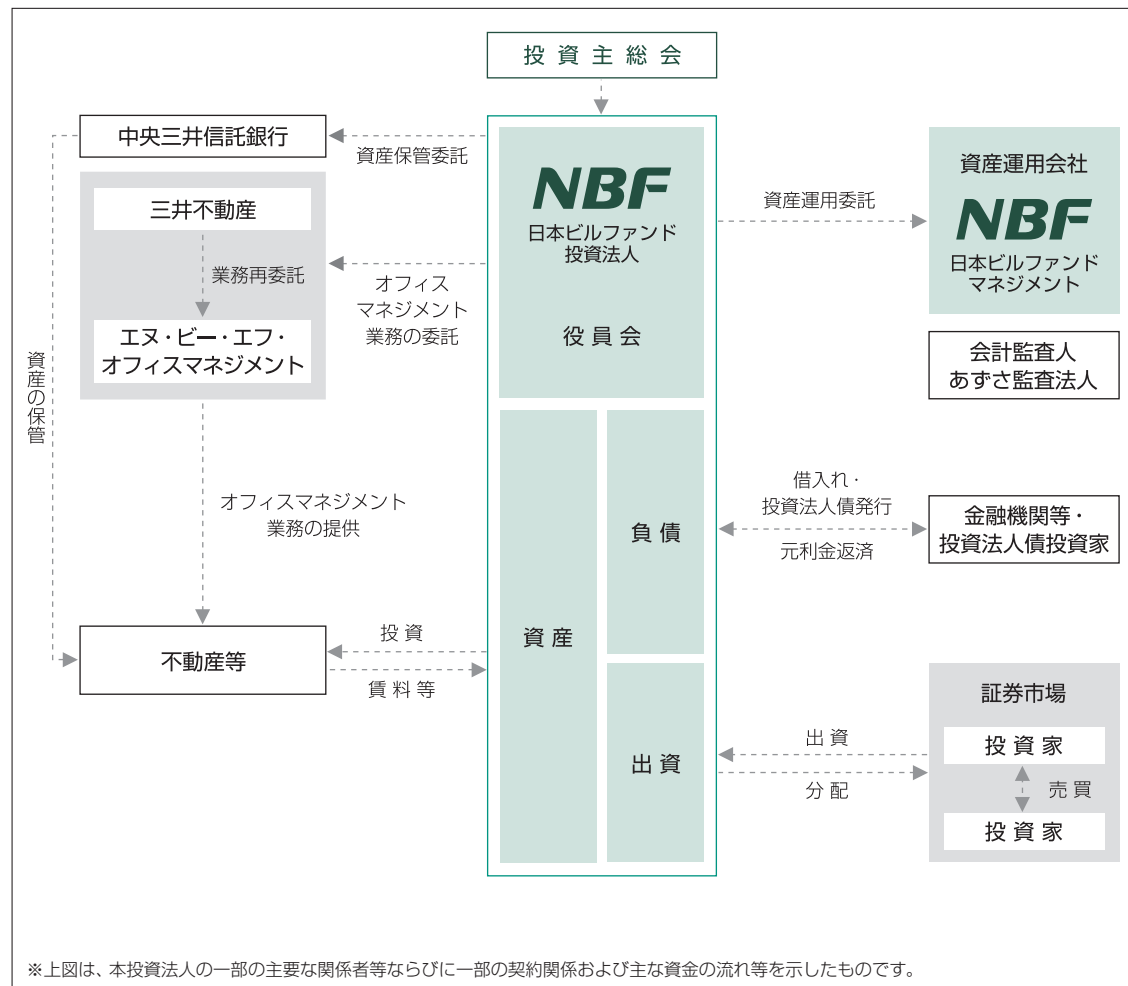
項 目	期 別	当 期	前 期
		自 平成19年 7月 1日 至 平成19年12月31日	自 平成19年 1月 1日 至 平成19年 6月30日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲		キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同 左

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記) (参考情報)

	当 期	前 期
	自 平成19年 7月 1日 至 平成19年12月31日	自 平成19年 1月 1日 至 平成19年 6月30日
*1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係		
	(平成19年12月31日現在)	(平成19年6月30日現在)
現金及び預金	10,659,047千円	現金及び預金 14,047,968千円
信託現金及び信託預金	16,721,537千円	信託現金及び信託預金 17,334,690千円
現金及び現金同等物	27,380,584千円	現金及び現金同等物 31,382,658千円

(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。

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19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 ブリテル・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(宅地建物取引業法認可第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

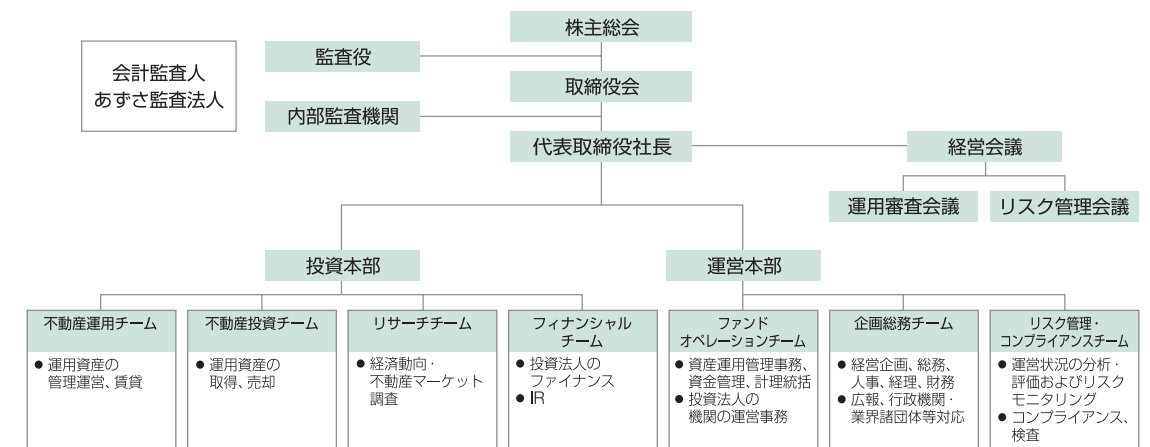
熱き心で信頼を得る

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

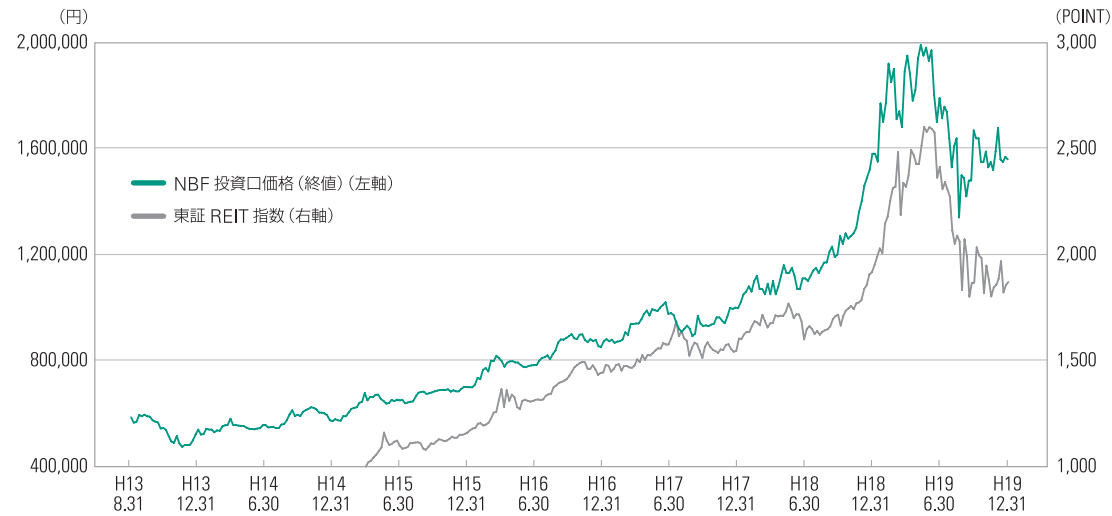
本投資法人からの委託に基づき、資産運用会社として、本投資法人規約に定める資産運用の対象および方針に従い、本投資法人の資産の運用を行っています。また、機関の運営に関する一般事務委託契約に従い、本投資法人からの委託に基づき、機関の運営に関する一般事務受託者として、投資主総会の運営に関する一定の業務および役員会の運営に関する事務を行っています。

■ 組織図(概略)

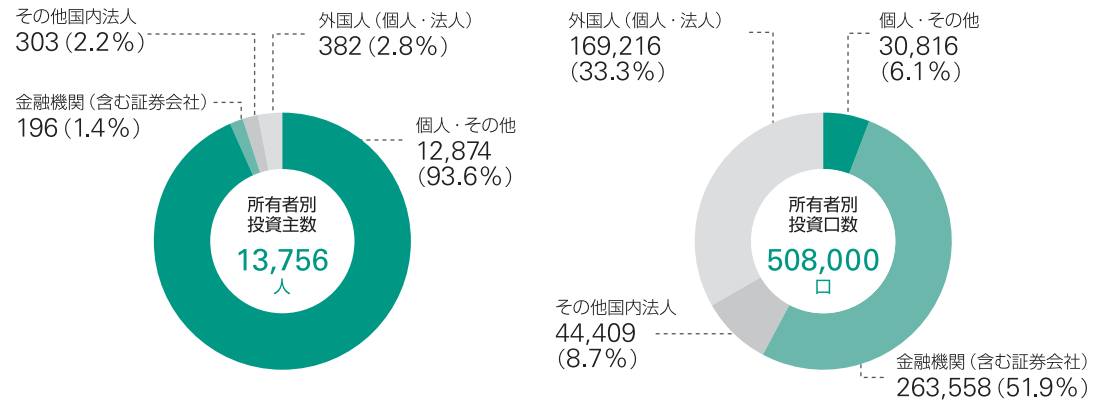


投資主インフォメーション

■ 投資口価格と東証REIT指数



■ 投資主分布 (平成19年12月31日現在)



■ 年間スケジュール (予定)

	第14期	第15期
決算月	平成20年6月	平成20年12月
決算発表	平成20年8月	平成21年2月
資産運用報告発送	平成20年9月中旬	平成21年3月中旬
分配金支払開始	平成20年9月中旬	平成21年3月中旬
半期決算発表	平成20年5月	平成20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、届出印などの変更は、保管振替制度などを利用され、お手元に投資証券がない方はお取引証券会社にお申し出ください。お手元に投資証券をお持ちの方は、中央三井信託銀行証券代行部へご連絡ください。

分配金について

「分配金」は「分配金領収書」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いただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収書」裏面に受取方法を指定し、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、中央三井信託銀行証券代行部へご連絡ください。(受付フリーダイヤル 0120-78-2031)

その他

住所変更、分配金振込指定に必要な各用紙のご請求は、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

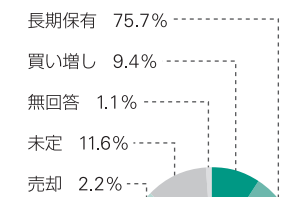
投資主様向けアンケート結果のご報告

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12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 サプライムローン問題はNBFに影響がありますか？

A NBFでは、サブプライムローン関連の金融商品を保有していませんので、当該問題による直接的な損失などの影響は全くありません。サブプライムローン問題とは、米国における信用力の低い人向け住宅ローン＝「サブプライムローン」の証券化金融商品に投資していた欧米の金融機関が、サブプライムローンの不良債権化に伴い損失を被ったことを指し、損失を被った金融機関が、相対的にリスクの高い株式から国債等に資金シフトしたため、世界的に株式市場が低迷したと言われていました。J-REIT市場を含む日本の株式市場も下落・低迷していますが、日本の不動産市場は引き続き堅調であり、NBFは、安定的な配当を続けていきたいと考えています。

〈アンケート結果〉投資方針について





リニューアルしたホームページをご覧ください

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。

- 最新のプレスリリース資料、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
- アナリスト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掲示、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