

# 平成21年12月期 決算短信 (REIT)

平成22年2月12日

不動産投資信託証券発行者名 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 U R L <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  
 代表取締役社長 西山 晃一  
 問合せ先責任者 投資本部セブチマシヤ 秋元 康志 TEL 03-6259-8681

有価証券報告書提出予定日 平成22年3月31日  
 分配金支払開始予定日 平成22年3月15日

## 1. 平成21年12月期の運用、資産の状況 (平成21年7月1日～平成21年12月31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		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
21年12月期	29,927	(△2.7)	13,523	(△5.4)	10,663	(△9.1)	10,662	(△9.7)
21年6月期	30,761	(△1.5)	14,296	(△2.0)	11,733	(△2.7)	11,801	(△2.1)

  

	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
	円	%	%	%
21年12月期	19,671	2.7	1.4	35.6
21年6月期	21,774	3.0	1.5	38.1

### (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12月期	19,672	10,662	0	0	100.0	2.7
21年6月期	21,775	11,802	0	0	100.0	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	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
21年12月期	782,311	396,838	50.7	732,173
21年6月期	783,793	397,978	50.8	734,276

(参考)自己資本 21年12月期 396,838百万円 21年6月期 397,978百万円

### (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12月期	16,958	△1,921	△12,426	40,731
21年6月期	15,751	△23,149	7,943	38,120

## 2. 平成22年6月期の運用状況の予想 (平成22年1月1日～平成22年6月30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	28,054 (△6.3)	11,787 (△12.8)	8,834 (△17.2)	8,834 (△17.1)	16,300	0

(参考)1口当たり予想当期純利益 (通期) 16,300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12月期 542,000口 平成21年6月期 542,000口
- ② 期末自己投資口数 平成21年12月期 0口 平成21年6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22年6月期（平成22年1月1日～平成22年6月30日）及び平成22年12月期（平成22年7月1日～平成22年12月31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9月29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9月29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16期まで16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、世界的な景気後退等の影響を受け、企業収益や設備投資が減少し、雇用情勢も急速に悪化しました。アジア向けを中心に輸出が増加する等、一部で持ち直しの動きが見え始めているものの、失業率は引き続き高水準にあるなど、景気は依然として厳しい状況にあります。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、事務所の統合移転や館内縮小等、賃貸面積の縮小や解約に繋がる動きが続いたことで、空室率の上昇や賃料水準の下落傾向が続きました。不動産流通市場におきましては、金融市場の混乱等の影響が徐々に緩和し不動産価格の調整も進んだこと等から、都心部を中心に取引事例が現れ始め、特に希少性が高いと思われる都心部の大型優良物件に対しては強い投資意欲が見られました。ただし、立地に優れスペックの高い優良な売却物件の数は依然として少なく、流通市場は引き続き低調に推移しました。

このような状況下、本投資法人は、今までと同様に、立地・規模・設備インフラ面から物件競争力が高く、安定的な賃貸キャッシュ・フローが期待できる優良オフィスビルへの投資を基本方針として、資産運用を継続し、物件取得を検討いたしましたが、結果として、当期におきましては新たな物件の取得にはいたりませんでした。また、保有物件につきましては、テナント満足度の向上を目指した運営管理、設備の更新・新設を計画的に実施するとともに、適切なマーケットの把握と賃料設定、及び既存テナントの賃料改定の実施等により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94.8%（前期比0.6ポイントの下落）となり、テナント総数は898となっています。

#### C. 資金調達の詳細

借入金等の有利子負債の調達につきましては、機動性の高い無担保・無保証のコーポレートファイナンスを活用し、財務の安定性に配慮しています。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 12 月 31 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 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 290 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 46.9%、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 86.2%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（投信法第 2 条第 1 項における意味を有します）の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金、運転資金等

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通りです。

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・インバスターズ・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
株式会社格付投資情報センター (R & I)	発行体格付：AA 格付けの方向性：安定的

#### 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、営業収益は 29,927 百万円（前期比 833 百万円減、2.7%減）、不動産賃貸事業利益は 14,841 百万円（前期比 808 百万円減、5.2%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 13,523 百万円（前期比 772 百万円減、5.4%減）、経常利益は 10,663 百万円（前期比 1,070 百万円減、9.1%減）、当期純利益は 10,662 百万円（前期比 1,139 百万円減、9.7%減）となりました。これは、テナントの入替や空室率の上昇等により賃貸事業収入が減少したことや、長期借入金の借入等により支払利息が増加したことが主な要因です。

また、分配金につきましては、税制の特例（租税特別措置法第 67 条の 15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、当期末処分利益の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口 1 口あたりの分配金は 19,672 円となりました。

## 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、厳しい雇用情勢が続くと思われるものの、海外経済の改善や緊急経済対策の効果などを背景に、景気の持ち直し傾向が続くことが期待されます。一方、雇用情勢の一層の悪化や海外景気の下振れ懸念、デフレや金融資本市場の変動の影響など、景気を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と思われます。

オフィス賃貸市場においては、オフィス需要の減少等に伴う空室率の上昇傾向や賃料水準の下方調整が続いています。空室率の上昇はピークアウトに向かいつつあるものとも思われますが、マーケット動向を引き続き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・経済環境に持ち直し傾向が見られることや不動産価格の調整が進むことにより、取引量の増加が期待されますが、現状では、優良物件の市場供給は依然として少なく、本格的な市場活性化には若干の時間を要するものと思われます。

また、金融市場の混乱や信用収縮の動きは緩和しつつあり、不動産市場に対する資金供給の状況には改善傾向が見られますが、景気の先行きに対する不透明感が払拭できない中、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リーシング活動により、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、リニューアル工事や環境対応工事等、賃貸ビルとしての競争力の維持・向上に資する適切かつ効果的な工事、設備の更新・新設等を実施してまいります。

#### (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、多様な手法による取得実績を通じノウハウの蓄積が進んでいること、加えて、上場投資法人の中で最大規模であること等の優位性を最大限に活かし、適切なリスクマネジメントを行い、ポートフォリオ全体の質向上に中長期的に寄与する優良物件を厳選し投資してまいります。なお、投資にあたっては、財務運営状況を十分に考慮し、金融・経済情勢や不動産マーケットの動向を注視しながら、堅実な判断を行ってまいります。また、物件の成長性や安定性・規模・立地等を踏まえポートフォリオ全体の構成を考慮し、資産の入れ替えについても検討してまいります。

#### (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

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

**B. 決算後に生じた重要な事実**

平成 21 年 10 月 22 日に開催した投資法人役員会における「国内無担保投資法人債の発行に係る包括決議」に基づき、下記条件にて公募投資法人債を平成 22 年 1 月 28 日（払込期日）に発行しました。

第 11 回無担保投資法人債

名称	: 日本ビルファンド投資法人 第 11 回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）
発行総額	: 金 100 億円
払込金額	: 各投資法人債の金額 100 円につき金 100 円
償還金額	: 各投資法人債の金額 100 円につき金 100 円
利率	: 年 1.23%
担保・保証	: 本投資法人債には担保ならびに保証は付されておらず、また特に留保されている資産はない。
償還方法・償還期限	: 平成 27 年 1 月 28 日に本投資法人債の総額を償還する。 本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができる。
利払期日	: 毎年 1 月 28 日及び 7 月 28 日
資金使途	: 借入金の返済資金等

**（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、正式名称を「NBF 上野ビル」とし、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

次期（平成 22 年 6 月期 平成 22 年 1 月 1 日～平成 22 年 6 月 30 日）の運用状況につきましては、以下の通り見込んでいます。運用状況の予想の前提条件につきましては、「平成 22 年 6 月期及び平成 22 年 12 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	28,054 百万円
経常利益	8,834 百万円
当期純利益	8,834 百万円
1 口当たり分配金	16,300 円
1 口当たり利益超過分配金	－ 円

また、「平成 22 年 6 月期及び平成 22 年 12 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 12 月期（平成 22 年 7 月 1 日～平成 22 年 12 月 31 日）の運用状況の予想数値は以下の通りとなります。

営業収益	27,467 百万円
経常利益	8,184 百万円
当期純利益	8,184 百万円
1 口当たり分配金	15,100 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22年6月期（平成22年1月1日～平成22年6月30日）  
及び平成22年12月期（平成22年7月1日～平成22年12月31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"> <li>平成21年12月31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「NBF上野ビル」を加えた62物件を前提としています。</li> <li>物件合計の期末稼働率は、平成22年6月末94.0%、平成22年12月末95.0%を想定しています。</li> <li>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。</li> </ul>
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>新投資口の発行がないことを前提としています。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成22年6月期及び平成22年12月期において、短期借入金24,000百万円、長期借入金12,750百万円、及び投資法人債10,000百万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。</li> <li>「NBF上野ビル」の取得に伴い、新たに資金調達を行うことを想定しています。</li> </ul>
総資産負債比率	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成21年12月31日現在の総資産負債比率46.9%が、「NBF上野ビル」の取得等に伴い47%程度に上昇し、平成22年6月期末および平成22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。</li> <li>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。  <math display="block">\text{総資産負債比率} = (\text{有利子負債} + \text{運用している敷金相当額}) \div \text{総資産} \times 100</math> </li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>公租公課は、平成22年6月期2,599百万円、平成22年12月期2,590百万円を想定しています。</li> <li>減価償却費は、平成22年6月期5,293百万円、平成22年12月期5,283百万円を想定しています。</li> <li>外注委託費（建物管理委託費、オフィスマネジメントフィー、信託報酬）は、平成22年6月期3,850百万円、平成22年12月期3,903百万円を想定しています。</li> <li>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。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業外費用（支払利息、投資法人債利息等）は、平成22年6月期2,963百万円、平成22年12月期3,021百万円を想定しています。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>

## 3. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

	(単位：千円)	
	前 期	当 期
	(平成21年6月30日) (平成21年12月31日)	
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	21,037,790	24,146,360
信託現金及び信託預金	17,083,037	16,584,849
営業未収入金	652,958	294,534
その他	492,909	559,482
流動資産合計	39,266,696	41,585,227
固定資産		
有形固定資産		
建物	141,541,652	142,085,338
減価償却累計額	△ 19,455,608	△ 21,959,906
建物（純額）	122,086,044	120,125,431
構築物	2,232,080	2,236,271
減価償却累計額	△ 642,865	△ 715,744
構築物（純額）	1,589,215	1,520,527
機械及び装置	1,099,925	1,102,916
減価償却累計額	△ 357,194	△ 403,014
機械及び装置（純額）	742,731	699,902
工具、器具及び備品	744,028	755,217
減価償却累計額	△ 250,538	△ 291,061
工具、器具及び備品（純額）	493,490	464,156
土地	219,228,247	219,238,582
建設仮勘定	11,521	12,020
信託建物	134,288,191	135,045,748
減価償却累計額	△ 32,994,377	△ 35,468,951
信託建物（純額）	101,293,814	99,576,796
信託構築物	1,889,028	1,898,545
減価償却累計額	△ 488,349	△ 537,983
信託構築物（純額）	1,400,679	1,360,562
信託機械及び装置	1,338,862	1,344,749
減価償却累計額	△ 610,868	△ 653,328
信託機械及び装置（純額）	727,994	691,420
信託工具、器具及び備品	867,257	951,027
減価償却累計額	△ 440,002	△ 487,282
信託工具、器具及び備品（純額）	427,255	463,744
信託土地	256,431,873	256,431,873
有形固定資産合計	704,432,868	700,585,017
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	49,142	47,332
無形固定資産合計	35,658,927	35,657,118
投資その他の資産		
敷金及び保証金	338,054	323,972
長期前払費用	49,826	44,850
その他	4,019,372	4,115,147
投資その他の資産合計	4,407,253	4,483,970
固定資産合計	744,499,048	740,726,106
繰延資産		
投資法人債発行費	27,421	-
繰延資産合計	27,421	-
資産合計	783,793,166	782,311,334

(単位：千円)		
	前 期	当 期
	(平成21年6月30日)	(平成21年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	2,150,783	2,188,646
短期借入金	51,500,000	24,000,000
1年内返済予定の長期借入金	18,250,000	12,750,000
1年内償還予定の投資法人債	20,000,000	10,000,000
未払金	760,331	1,030,359
未払費用	976,334	1,138,367
未払法人税等	46	363
未払消費税等	299,422	489,428
前受金	3,613,842	3,535,630
その他	195,703	300,325
流動負債合計	<u>97,746,463</u>	<u>55,433,120</u>
固定負債		
投資法人債	60,000,000	60,000,000
長期借入金	188,750,000	231,125,000
預り敷金及び保証金	13,410,752	13,751,803
信託預り敷金及び保証金	25,838,480	25,093,829
その他	69,436	69,383
固定負債合計	<u>288,068,669</u>	<u>330,040,016</u>
負債合計	<u>385,815,133</u>	<u>385,473,137</u>
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(△)	11,802,314	10,662,478
剰余金合計	<u>11,802,314</u>	<u>10,662,478</u>
投資主資本合計	<u>397,978,033</u>	<u>396,838,196</u>
純資産合計	<u>*2 397,978,033</u>	<u>396,838,196</u>
負債純資産合計	<u>783,793,166</u>	<u>782,311,334</u>

## (2) 損益計算書

(単位：千円)		
	前 期	当 期
	(自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日)	(自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日)
<b>ノミ</b>		
営業収益		
不動産賃貸収入	*1 27,902,611	26,986,410
その他賃貸事業収入	*1 2,858,540	2,941,549
営業収益合計	30,761,152	29,927,959
営業費用		
賃貸事業費用	*1 15,111,325	15,086,656
資産運用報酬	1,134,069	1,077,989
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	35,871	37,310
一般事務委託手数料	50,753	46,469
その他営業費用	100,509	123,859
営業費用合計	16,464,629	16,404,385
営業利益	14,296,523	13,523,574
営業外収益		
受取利息	21,802	7,000
未払分配金戻入	4,017	5,350
還付加算金	1	-
その他	281	903
営業外収益合計	26,103	13,255
営業外費用		
支払利息	1,900,932	2,198,718
投資法人債利息	625,938	599,554
投資法人債発行費償却	27,421	27,421
その他	35,033	47,921
営業外費用合計	2,589,326	2,873,616
経常利益	11,733,299	10,663,212
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	11,802,982	10,663,212
法人税、住民税及び事業税	978	1,000
法人税等調整額	4	△ 1
法人税等合計	983	998
当期純利益	11,801,998	10,662,213
前期繰越利益	315	264
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)	11,802,314	10,662,478

## (3) 投資主資本等変動計算書

	(単位：千円)	
	前 期	当 期
	(自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日)	(自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31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	12,060,899	11,802,314
当期変動額		
剰余金の配当	△ 12,060,584	△ 11,802,050
当期純利益	11,801,998	10,662,213
当期変動額合計	△ 258,585	△ 1,139,836
当期末残高	11,802,314	10,662,478
剰余金合計		
前期末残高	12,060,899	11,802,314
当期変動額		
剰余金の配当	△ 12,060,584	△ 11,802,050
当期純利益	11,801,998	10,662,213
当期変動額合計	△ 258,585	△ 1,139,836
当期末残高	11,802,314	10,662,478
投資主資本合計		
前期末残高	398,236,618	397,978,033
当期変動額		
剰余金の配当	△ 12,060,584	△ 11,802,050
当期純利益	11,801,998	10,662,213
当期変動額合計	△ 258,585	△ 1,139,836
当期末残高	397,978,033	396,838,196
純資産合計		
前期末残高	398,236,618	397,978,033
当期変動額		
剰余金の配当	△ 12,060,584	△ 11,802,050
当期純利益	11,801,998	10,662,213
当期変動額合計	△ 258,585	△ 1,139,836
当期末残高	397,978,033	396,838,196

## (4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

科 目	前 期	当 期
	自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日	自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日
I 当期末処分利益	11,802,314,589	10,662,478,369
II 分配金の額	11,802,050,000	10,662,224,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(21,775)	(19,672)
III 次期繰越利益	264,589	254,369

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>	<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10,662,224,000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21年1月1日 至 平成21年6月30日)	(自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	11,802,982	10,663,212
減価償却費	5,354,886	5,282,123
長期前払費用償却額	4,717	5,260
投資法人債発行費償却	27,421	27,421
受取利息	△ 21,802	△ 7,000
未払分配金戻入	△ 4,017	△ 5,350
支払利息	2,526,870	2,798,273
固定資産除却損	3,916	3,585
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)	△ 241,139	358,424
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△ 392,247	190,005
営業未払金の増減額 (△は減少)	△ 471,672	37,863
未払金の増減額 (△は減少)	△ 636,554	270,028
前受金の増減額 (△は減少)	△ 160,488	△ 78,211
その他	△ 74,422	42,952
小 計	17,648,769	19,588,587
利息の受取額	21,802	7,000
利息の支払額	△ 2,458,712	△ 2,636,240
調停金の受取額	540,434	—
法人税等の支払額	△ 990	△ 682
営業活動によるキャッシュ・フロー	15,751,302	16,958,665
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	△ 22,038,203	△ 573,151
信託有形固定資産の取得による支出	△ 526,851	△ 861,795
預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 1,999,788	△ 3,727,001
預り敷金及び保証金の受入による収入	1,530,483	3,323,401
敷金及び保証金の差入による支出	△ 8,957	△ 2,942
敷金及び保証金の回収による収入	10,136	17,023
その他	△ 116,676	△ 96,877
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 23,149,856	△ 1,921,344
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	158,500,000	97,000,000
短期借入金の返済による支出	△ 163,500,000	△ 124,500,000
長期借入れによる収入	27,000,000	45,000,000
長期借入金の返済による支出	△ 2,000,000	△ 8,125,000
投資法人債の償還による支出	—	△ 10,000,000
分配金の支払額	△ 12,056,464	△ 11,801,938
財務活動によるキャッシュ・フロー	7,943,535	△ 12,426,938
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	544,980	2,610,382
現金及び現金同等物の期首残高	37,575,848	38,120,828
現金及び現金同等物の期末残高	38,120,828	40,731,210



	前 期 自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日	当 期 自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31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)追加情報に関する注記

前 期 自 平成21年 1月 1 日 至 平成21年 6月30日	当 期 自 平成21年 7月 1 日 至 平成21年12月31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>	—

## (9)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 21 年 6 月 30 日)	当 期 (平成 21 年 12 月 31 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> <p>(借入コミットメント)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">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>	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>1. 特定融資枠に係る借入未実行枠残高等</p> <p style="text-align: center;">同左</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>(借入コミットメント)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">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>—</u></td> </tr> <tr> <td>当期末未実行枠残高</td> <td style="text-align: right;"><u>50,000,000</u></td> </tr> </table>	特定融資枠の総額	50,000,000	当期末借入残高	<u>—</u>	当期末未実行枠残高	<u>50,000,000</u>
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>												
特定融資枠の総額	50,000,000												
当期末借入残高	<u>—</u>												
当期末未実行枠残高	<u>50,000,000</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21年1月1日 至 平成21年6月30日	当 期 自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日
*1. 不動産賃貸事業損益の内訳 <div style="text-align: right;">(単位：千円)</div> 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 <hr/> 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 <hr/> 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 <hr/> 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	*1. 不動産賃貸事業損益の内訳 <div style="text-align: right;">(単位：千円)</div> A. 不動産賃貸事業収益 不動産賃貸収入 ( 家 賃 ) 24,022,457 ( 共 益 費 ) 2,844,260 ( そ の 他 賃 貸 収 入 ) 119,692 <hr/> 計 26,986,410 その他賃貸事業収入 ( 駐 車 場 使 用 料 ) 556,745 ( 施 設 使 用 料 ) 139,252 ( 付 帯 収 益 ) 1,766,308 ( 解 約 金 ) 438,614 ( 雑 収 益 ) 40,628 <hr/> 計 2,941,549 不動産賃貸事業収益合計 29,927,959  B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 ( 外 注 委 託 費 ) 4,032,766 ( 公 租 公 課 ) 2,535,213 ( 修 繕 費 ) 739,427 ( 保 険 料 ) 36,811 ( 諸 経 費 ) 2,460,314 ( 減 価 償 却 費 ) 5,282,123 <hr/> 不動産賃貸事業費用合計 15,086,656  C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 14,841,303

**（関連当事者との取引に関する注記）**

前期（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。

当期（自平成21年7月1日 至平成21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)	1,077,989 (注3)	未払金	321,367 (注3)
						日本ビル ファンドマ ネジメント 株式会 社への機関運営 報酬の支払 (注2)	1,500 (注3)	未払金	787 (注3)

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

(注2) 西山晃一が第三者（日本ビルファンドマネジメント株式会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人と日本ビルファンドマネジメント株式会社との間で締結した「機関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3) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

## (1口当たり情報に関する注記)

前 期 自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日	当 期 自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日
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	1口当たり純資産額 732,173円 1口当たり当期純利益 19,671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21年1月1日 至 平成21年6月30日	当 期 自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日
当期純利益(千円)	11,801,998	10,662,213
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)	11,801,998	10,662,213
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21年1月1日 至 平成21年6月30日	当 期 自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日
該当事項はありません。	<p>投資法人債の発行</p> <p>平成21年10月22日に開催した投資法人役員会における「国内無担保投資法人債の発行に係る包括決議」に基づき、下記条件にて公募投資法人債を平成22年1月28日（払込期日）に発行いたしました。</p> <p>第11回無担保投資法人債</p> <p>①名称 : 日本ビルファンド投資法人第11回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）</p> <p>②発行総額 : 金100億円</p> <p>③払込金額 : 額面100円につき金100円</p> <p>④償還金額 : 額面100円につき金100円</p> <p>⑤利率 : 年1.23%</p> <p>⑥担保・保証 : 無担保・無保証</p> <p>⑦償還方法・償還期限 : 平成27年1月28日に本投資法人債の総額を償還する。 本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができる。</p> <p>⑧利払日 : 毎年1月28日及び7月28日</p> <p>⑨資金使途 : 借入金の返済資金等</p>

〔開示の省略〕

投資主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書、リース取引、有価証券、デリバティブ取引、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くないと考えられるため開示を省略しております。

#### **(10) 発行済投資口数の増減**

当期において増資等は行っておらず、発行済投資口数及び出資総額の増減はありません。

#### **4. 役員の異動**

当期における役員の異動はありません。

## 5. 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 21 年 6 月 30 日現在)		当 期 (平成 21 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	200,209	25.5	199,107	25.5
		東京周辺都市部	118,434	15.1	117,734	15.0
		地方都市部	37,382	4.8	37,092	4.7
		小計	356,026	45.4	353,935	45.2
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	277,452	35.4	276,626	35.4
		東京周辺都市部	61,520	7.8	60,989	7.8
		地方都市部	45,125	5.8	44,720	5.7
		小計	384,098	49.0	382,335	48.9
	預金・その他の資産		43,667	5.6	46,040	5.9
	その他の資産合計		427,766	54.6	428,375	54.8
資産総額計			783,793 (740,125)	100.0 (94.4)	782,311 (736,270)	100.0 (94.1)

- (注) 1. 上表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. 上表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 35,658 百万円 当期 35,657 百万円、長期前払費用は 前期 45 百万円 当期 40 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. 上表における「預金・その他の資産」には、信託財産内の預金 前期 17,083 百万円 当期 16,584 百万円、敷金及び保証金 前期 338 百万円 当期 323 百万円及び建設仮勘定（信託建設仮勘定含む） 前期 11 百万円 当期 12 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（前期 2,561 百万円 当期 2,544 百万円）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（前期 315 百万円 当期 310 百万円）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ツツインについては、不動産（前期 31,102 百万円 当期 30,873 百万円）及び信託不動産（前期 8,115 百万円 当期 8,012 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 の価格及び投資比率

以下は平成 21 年 12 月 31 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(但し、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及び地上権を含みます。)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	64,409,062	60,000,000	7.3	66.5
	西新宿三井ビルディング	44,903,393	35,831,425	49,400,000	6.0	
	芝 NBF タワー	32,000,000	30,138,133	29,100,000	3.5	
	NBF ブラチナタワー	31,000,000	29,899,364	52,500,000	6.4	
	NBF 南青山ビル	31,000,000	31,771,470	20,500,000	2.5	
	ゲートシティ大崎	30,100,000	24,236,965	30,900,000	3.8	
	虎ノ門琴平タワー	24,543,000	20,677,359	31,300,000	3.8	
	NBF 日本橋室町センタービル	23,945,000	24,293,950	28,100,000	3.4	
	中目黒 G T タワー	23,856,000	21,181,724	25,600,000	3.1	
	三井生命御茶ノ水ビル	20,840,000	21,548,688	15,100,000	1.8	
	NBF 銀座通りビル	17,000,000	17,604,860	14,500,000	1.8	
	新宿三井ビルディング二号館	16,285,400	15,842,951	16,700,000	2.0	
	GSKビル	15,616,000	13,736,113	22,900,000	2.8	
	NBF 虎ノ門ビル	13,337,000	13,514,660	16,600,000	2.0	
	興和西新橋ビル B 棟	13,217,000	11,891,601	18,100,000	2.2	
	第 2 新日鐵ビル	12,614,118	11,430,893	14,010,000	1.7	
	NBF ALLIANCE	9,126,000	9,488,103	10,400,000	1.3	
	四谷メディカルビル	8,800,000	8,404,935	7,600,000	0.9	
	渋谷ガーデンフロント	8,700,000	8,171,090	13,900,000	1.7	
	NBF 渋谷イースト	8,000,000	8,213,652	6,900,000	0.8	
	NBF 芝公園ビル	6,770,000	6,641,174	8,350,000	1.0	
	NBF 高輪ビル	6,667,200	6,229,307	7,260,000	0.9	
	NBF 赤坂山王スクエア	6,250,000	6,242,883	7,420,000	0.9	
	NBF 芝公園大門通りビル	6,100,000	6,297,164	5,280,000	0.6	
	住友電設ビル	5,365,000	4,732,510	6,200,000	0.8	
	NBF 東銀座スクエア	5,200,000	4,912,847	7,330,000	0.9	
	NBF 小川町ビルディング	4,940,000	5,043,235	5,690,000	0.7	
	NBF 池袋タワー	4,695,000	4,590,615	5,120,000	0.6	
	NBF 池袋シティビル	4,428,000	4,397,129	4,970,000	0.6	
	NBF 須田町ヴェルデビル	3,280,000	3,355,896	3,390,000	0.4	
NBF 恵比寿南ビル	1,000,000	1,004,263	1,400,000	0.2		
小計	503,078,112	475,734,034	546,520,000	-		
東京周辺都市部	中野坂上サンブライトツイン	40,750,488	38,885,758	33,000,000	4.0	22.6
	NBF 豊洲キャナルフロント	35,200,000	33,133,986	36,900,000	4.5	
	NBF 豊洲ガーデンフロント	25,018,000	24,961,794	30,400,000	3.7	
	新川崎三井ビルディング	20,300,000	18,630,360	16,700,000	2.0	
	横浜 S T ビル	13,529,300	12,585,827	16,300,000	2.0	
	パレール三井ビルディング	3,800,000	3,273,441	3,780,000	0.5	
	NBF 厚木ビル	2,300,000	2,117,000	2,110,000	0.3	
	つくば三井ビルディング	8,875,500	7,256,692	7,940,000	1.0	
	NBF 宇都宮ビル	2,435,000	2,502,304	2,260,000	0.3	
	シーノ大宮ノースウィング	16,816,345	15,416,382	20,100,000	2.4	
	NBF 浦和ビル	2,000,000	1,904,063	2,130,000	0.3	
	新浦安センタービルディング	15,700,000	15,802,104	11,600,000	1.4	
	NBF 松戸ビル	2,455,000	2,254,332	2,270,000	0.3	
	小計	189,179,633	178,724,050	185,490,000	-	

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	3,942,000	6,390,000	0.8	11.0
	NBF札幌南二条ビル	1,870,300	1,703,612	1,590,000	0.2	
	NBF仙台本町ビル	3,566,000	3,610,228	3,290,000	0.4	
	NBFユニックスビル	4,028,900	3,181,788	3,420,000	0.4	
	NBF新潟テレコムビル	3,957,500	3,689,590	3,120,000	0.4	
	NBF名古屋広小路ビル	7,232,000	7,170,857	7,970,000	1.0	
	アクア堂島NBFタワー	17,810,000	16,581,091	20,200,000	2.5	
	信濃橋三井ビルディング	14,400,000	11,592,341	13,700,000	1.7	
	サンマリオンNBFタワー	10,500,000	8,516,730	8,830,000	1.1	
	堺筋本町センタービル	6,500,000	6,225,194	7,150,000	0.9	
	NBF堺東ビル	2,227,200	1,968,192	1,740,000	0.2	
	アクア堂島東館	1,914,000	1,789,037	2,020,000	0.2	
	NBF四条島丸ビル	1,627,000	1,401,906	1,390,000	0.2	
	NBF広島立町ビル	2,930,000	2,921,296	2,800,000	0.3	
	広島袋町ビルディング	835,000	717,825	816,000	0.1	
	NBF博多祇園ビル	2,629,000	2,277,887	2,280,000	0.3	
	NBF熊本ビル	4,500,000	4,523,125	3,690,000	0.4	
	小計	90,931,305	81,812,706	90,396,000	-	
	ポートフォリオ合計（61棟）	783,189,050	736,270,791	822,406,000	100.0	-

（ご参考）第18期取得予定物件の状況

地域区分	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	NBF上野ビル	11,175,000	平成22年 4月30日	8,590,000

- (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. 上表の「価格」は、平成21年12月31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、「NBF上野ビル」は、平成21年12月31日現在未竣工であるため、平成21年12月31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通りです。

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四条島丸ビル、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ツツイン、NBF豊洲キャナルフロント、NBF豊洲ガーデンフロント、NBF上野ビル（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、三井生命御茶ノ水ビル、NBF芝公園大門通りビル、NBF熊本ビル

3. 上表の「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. 上表の「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. 下記の通り、物件の名称を変更しています。

新名称	旧名称	変更時期
三井生命御茶ノ水ビル	NBF御茶ノ水ビル	平成21年8月31日
NBF芝公園大門通りビル	芝公園高橋ビル	平成22年1月1日

17. 下記の通り、取得予定物件の取得後の名称を決定しています。

正式名称	仮称	取得予定時期
NBF上野ビル	東上野四丁目ビル	平成22年4月30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通りです。（平成21年12月31日現在）

地域区分	物件名称	第17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	1,541	27,640	20,195	73.1	59
	西新宿三井ビルディング	1,422	32,968	32,968	100.0 (95.0)	1 (25)
	芝NBFタワー	1,166	24,728	23,991	97.0	25
	NBFプラチナタワー	1,532	33,503	33,503	100.0	6
	NBF南青山ビル	623	9,619	8,791	91.4	7
	ゲートシティ大崎	1,117	20,713	20,713	100.0 (89.6)	1 (63)
	虎ノ門琴平タワー	966	16,848	16,848	100.0 (85.5)	1 (18)
	NBF日本橋室町センタービル	928	16,306	16,306	100.0	12
	中目黒GTタワー	1,071	21,423	21,423	100.0 (100.0)	1 (19)
	三井生命御茶ノ水ビル	-	6,627	6,627	100.0	1
	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	610	14,921	12,400	83.1	38
	GSKビル	-	20,426	20,426	100.0	1
	NBF虎ノ門ビル	565	10,123	10,009	98.9	13
	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 (36)
	NBF ALLIANCE	295	4,043	4,043	100.0	9
	四谷メディカルビル	257	7,450	7,450	100.0 (86.9)	1 (36)
	渋谷ガーデンフロント	-	8,258	8,258	100.0	1
	NBF渋谷イースト	222	4,993	4,993	100.0	4
	NBF芝公園ビル	336	7,087	7,087	100.0 (97.1)	7 (14)
	NBF高輪ビル	353	10,458	10,458	100.0	4
	NBF赤坂山王スクエア	232	5,258	4,091	77.8	6
	NBF芝公園大門通りビル	188	3,433	3,433	100.0	7
	住友電設ビル	-	5,991	5,991	100.0	1
	NBF東銀座スクエア	250	4,871	4,871	100.0	8
	NBF小川町ビルディング	195	4,805	4,805	100.0 (91.4)	1 (11)
	NBF池袋タワー	229	5,652	5,380	95.2	12
	NBF池袋シティビル	198	5,127	4,996	97.4	11
	NBF須田町ヴェルデビル	-	2,971	2,810	94.6	2
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	1,279	32,082	32,046	99.9	8
	NBF豊洲キャナルフロント	1,130	36,638	35,272	96.3	9
	NBF豊洲ガーデンフロント	1,158	28,330	28,330	100.0	3
	新川崎三井ビルディング	951	27,924	27,924	100.0 (95.1)	1 (17)
	横浜STビル	734	19,981	18,698	93.6	84
	パレール三井ビルディング	308	12,545	12,545	100.0 (100.0)	1 (36)
	NBF厚木ビル	112	5,230	3,922	75.0	14
	つくば三井ビルディング	475	16,755	14,065	83.9	59
	NBF宇都宮ビル	120	6,197	4,961	80.1	32
	シーノ大宮ノースウィング	799	20,698	20,519	99.1	34
	NBF浦和ビル	108	3,455	3,455	100.0	14
	新浦安センタービルディング	583	22,789	19,731	86.6	35
NBF松戸ビル	136	4,770	4,686	98.2	23	

地域区分	物件名称	第17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	320	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	203	7,539	7,381	97.9	9
	NBFユニックスビル	282	13,390	12,234	91.4	49
	NBF新潟テレコムビル	188	10,210	9,577	93.8	32
	NBF名古屋広小路ビル	294	9,890	8,334	84.3	12
	アクア堂島NBFタワー	750	21,917	18,943	86.4	41
	信濃橋三井ビルディング	635	25,237	25,237	100.0 (98.4)	1 (55)
	サンマリオンNBFタワー	386	14,954	12,022	80.4	25
	堺筋本町センタービル	316	11,438	10,365	90.6	39
	NBF堺東ビル	112	5,308	4,612	86.9	19
	アクア堂島東館	80	3,243	2,212	68.2	16
	NBF四条烏丸ビル	76	3,931	3,309	84.2	14
	NBF広島立町ビル	148	5,612	5,050	90.0	25
	広島袋町ビルディング	40	1,309	1,249	95.4	15
	NBF博多祇園ビル	144	5,416	4,784	88.3	7
	NBF熊本ビル	162	7,913	6,459	81.6	13
合計	29,927	770,150	729,971	94.8 (93.5)	898 (1,222)	

- (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17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17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B棟、第2新日鐵ビル、四谷メディカルビル及びNBF芝公園ビルは、テナントが転借人に転貸借（サブリース）を行っている物件であり、その住宅部分については、転借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動しうる賃貸借契約が締結されています。これらの物件の「稼働率」の括弧内には、「総賃貸可能面積」に対する、住宅部分の転借人に係る「総賃貸面積」及び住宅部分以外の「総賃貸面積」の合計が占める割合を記載しています。また、これらの物件の「延べテナント数」の括弧内には、住宅部分に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G Tタワー、四谷メディカルビル、NBF小川町ビルディング、新川崎三井ビルディング、パレール三井ビルディング及び信濃橋三井ビルディングは、テナントが転借人に転貸借（サブリース）を行っている物件であり、転借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動しうる賃貸借契約が締結されています。これらの物件の「稼働率」の括弧内には、「総賃貸可能面積」に対する、転借人に係る「総賃貸面積」が占める割合を記載しています。また、これらの物件の「延べテナント数」の括弧内には、転借人の合計数を記載しています。
10. 上表の「延べテナント数」について、一のテナントが複数の賃貸借契約を締結している場合、同一物件については一のテナントとして、複数の物件にわたる場合は、複数のテナントとする方法で「延べテナント数」を算定しています。「延べテナント数」については、本投資法人が所有権（区分所有の場合には区分所有権）ではなく、持分（区分所有の場合には区分所有権に対する持分）を有する場合であっても、その持分にかかわらず、所有または区分所有の対象全体についての数値を記載しています。

## B. 上位10テナントに関する情報

平成21年12月31日現在の賃貸面積ベースの上位10社は、以下の表の通りです。

テナント名	賃貸物件	契約形態	契約満了日	賃貸面積 (㎡)	比率 (%)
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G Tタワー 四谷メディカルビル NBF小川町ビルディング 新川崎三井ビルディング パレール三井ビルディング 信濃橋三井ビルディング	普通 普通 普通 普通 普通 普通 普通 普通 普通	平成28年4月30日 平成31年1月31日 平成26年11月30日 平成24年3月31日 平成26年5月31日 平成27年9月30日 平成27年4月28日 平成28年4月24日 平成28年4月23日	169,912	23.3
2. 日本アイ・ピー・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	普通 普通	平成26年12月31日 平成22年4月30日	28,393	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	普通 普通	平成22年9月30日 平成22年10月31日	20,515	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	普通	平成25年3月31日	18,781	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	定期 普通 普通	平成22年11月30日 平成23年12月31日 平成23年6月30日	18,419	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ツイン	普通 普通	平成23年3月31日 平成22年3月31日	16,252	2.2
7. 新日鉄ソリューションズ株式会社	第2新日鐵ビル	定期	平成26年11月30日	15,333	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	普通 普通 普通 普通	平成24年9月30日 平成23年4月30日 平成23年5月31日 平成22年7月31日	14,370	2.0
9. 株式会社日経BP	NBFプラチナタワー	定期	平成25年11月30日	9,189	1.3
10. 株式会社整理回収機構	中野坂上サンブライツツイン NBF名古屋広小路ビル	普通 普通	平成22年6月30日 平成22年4月30日	8,569	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「契約形態」において、「定期」と記載されているものは、テナントとの賃貸借契約が定期賃貸借契約であることを意味します。なお、上表のテナントとの賃貸借契約のうち、上表に記載されていない定期賃貸借契約は以下の通りです。  
トランス・コスモス㈱（NBF札幌南二条ビル 契約満了日：平成23年10月31日）
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「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。
5. 上表の「比率」は平成21年12月31日現在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。
6. 上表の三井不動産㈱に係る「賃貸物件」については、本投資法人が三井不動産㈱に賃貸し、三井不動産㈱は転借人にこれを転貸しています。