

平成 20 年 12 月期 (平成 20 年 7 月 1 日～平成 20 年 12 月 31 日) 決算短信

平成 21 年 2 月 13 日

不動産投信発行者名 日本ビルファンド投資法人
 コード番号 8951
 代表者 執行役員 阿部 定文

上場取引所 東 証
 URL <http://www.nbf-m.com/nbf/>

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

有価証券報告書提出予定日 平成 21 年 3 月 30 日
 分配金支払開始予定日 平成 21 年 3 月 9 日

1. 20 年 12 月期の運用、資産の状況 (平成 20 年 7 月 1 日～平成 20 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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
20 年 12 月期	31,218	(3.8)	14,590	(0.4)	12,061	(△1.3)
20 年 6 月期	30,087	(8.2)	14,529	(16.6)	12,222	(19.5)

	当期純利益		1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	百万円	%	円	%	%	%
20 年 12 月期	12,060	(△1.3)	22,252	3.0	1.6	38.6
20 年 6 月期	12,221	(19.5)	22,831	3.2	1.7	40.6

(2) 分配状況

	1口当たり分配 金 (利益超過分配 金は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
20 年 12 月期	22,252	12,060	—	—	99.9	3.0
20 年 6 月期	22,549	12,221	—	—	99.9	3.1

(注) 配当性向については小数点第 1 位未満を切捨てにより表示しております。

(3) 財政状態

	総資産額	純資産額	自己資本比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
20 年 12 月期	766,248	398,236	52.0	734,753
20 年 6 月期	725,626	398,397	54.9	735,050

(参考)自己資本 20 年 12 月期 398,236 百万円 20 年 6 月期 398,397 百万円

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
20 年 12 月期	20,045	△39,575	25,781	37,575
20 年 6 月期	20,563	△54,046	37,426	31,324

2. 21 年 6 月期の運用状況の予想 (平成 21 年 1 月 1 日～平成 21 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	30,658 (△1.8)	13,853 (△5.1)	11,111 (△7.9)	11,111 (△7.9)	20,500	—

(参考)1口当たり予想当期純利益 (通期) 20,500 円

3. その他

(1) 会計方針の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 有
- ② ①以外の変更 有

(注) 詳細は26ページ「会計方針の変更に関する注記」及び「表示方法の変更に関する注記」をご覧ください。

(2) 発行済投資口数

- ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む）

20年12月期	542,000口
20年6月期	542,000口
- ② 期末自己投資口数

20年12月期	0口
20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、32ページ「1口当たり情報」をご覧ください。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、17ページ記載の「平成21年6月期（平成21年1月1日～平成21年6月30日）及び平成21年12月期（平成21年7月1日～平成21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20年9月26日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

（1）運用方針

最近の有価証券報告書（平成20年9月26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14期まで14回の利益分配を行ってまいりました。

B. 投資環境と運用実績

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

このような状況下、本投資法人は、立地・規模・設備インフラ面から物件競争力が高く、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・フローが安定的な優良オフィスビルへの投資を基本方針として、資産運用を継続してまいりました。当期はかかる方針に従い、三井不動産グループを始めとする有力な情報チャネルの活用とこれまで培ってきたノウハウを活かして情報を厳選し、慎重に検討を行ったうえで、平成20年7月に「芝公園高橋ビル」（信託受益権、取得価格（以下同様。）61.0億円）、平成20年8月に「NBF南青山ビル」（所有権、310.0億円）を取得し、同じく平成20年8月に「（仮称）東上野四丁目ビル」（区分所有権、111.7億円、平成22年4月引渡（予定））の取得を決定いたしました。

また、保有物件につきましては、テナント満足度の向上を目指した運営管理、設備の更新・新設を計画的に実施するとともに、適切なマーケットの把握と賃料設定、及び既存テナントの賃料改定の実施等により収益力の一層の強化に努めました。

なお、当期末における本投資法人の全不動産ポートフォリオは、保有物件ベースで60物件、投資額7,623億円（取得価格ベース）、総賃貸可能面積は76.3万㎡（23.1万坪）、期末稼働率は96.8%（前期比0.6ポイントの下落）となり、テナント総数は946となっております。

C. 資金調達の概要

借入金等の有利子負債の調達につきましては、機動性の高い無担保・無保証のコーポレートファイナンスを活用し、財務の安定性に配慮しております。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まいります。さらに借換えリスク軽減等の安定的な調達基盤の

確保といった観点から極度額 300 億円、期間3年の長期のコミットメントラインを設定しております。また、資金調達手段の多様化を図るため、平成19年1月には2,000億円の公募投資法人債の発行枠の設定に関する発行登録書を提出しており、平成20年12月31日現在の発行枠残高は1,700億円となっております。なお、テナントからの預り敷金についても効率的に運用し、平成20年12月31日現在の運用している敷金相当額（預金見合いがない敷金相当額）は300億円となっております。

これらの結果、当期末時点における総資産負債比率（総資産に対する有利子負債及び本投資法人が運用している敷金相当額の合計額の比率。以下同様。）は45.5%、長期固定有利子負債比率（有利子負債残高における長期固定有利子負債残高の比率。以下同様。）は76.0%となっております。

発行登録書の概要

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

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

また、当期末時点における本投資法人の格付の状況は以下のとおりです。

格付機関	格付内容
スタンダード・アンド・プアーズ・レーティングズ・サービズ(S&P)	長期会社格付：A+ 短期会社格付：A-1 アウトルック：安定的
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク (Moody's)	発行体格付：A1 格付け見通し：安定的
格付投資情報センター (R&I)	発行体格付：AA 格付けの方向性：安定的

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

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31,218百万円（前期比1,130百万円増、3.8%増）、不動産賃貸事業利益は、15,989百万円（前期比948百万円増、6.3%増）、資産運用報酬・保管及び事務委託コスト等の費用控除後の営業利益は、14,590百万円（前期比61百万円増、0.4%増）、経常利益は12,061百万円（前期比161百万円減、1.3%減）となりました。これは、当期に取得した2物件の新規稼働や既存テナントの賃料改定等による収益増加等があった一方で、前期に計上した不動産等売却益を当期は計上しなかったことが主な要因です。

また、規約に定める分配方針に従い、本投資法人は、当期末処分利益の概ね全額を分配（1口当たり22,252円）することにより、当該利益分配金が損金算入される税制の特例（租税特別措置法第67条の15）が適用されることを企図し、当期純利益は12,060百万円（前期比161百万円減、1.3%減）となりました。

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、輸出・生産・企業収益・設備投資等の鈍化傾向が続くものと見られ、雇用・所得環境が厳しさを増す中、個人消費も弱含みで推移するものと思われます。また、世界的な金融不安の長期化や世界経済の一段の減速、株式・為替市場の大幅な変動の影響等、景気を更に下押しするリスクが存在することに留意する必要があるものと思われます。

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

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

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

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

(a) 保有物件の運用方針

オフィス賃貸市場動向を注視し、市場環境に即した柔軟な対応を行うことで、賃貸事業収入の維持を図ります。既存テナントに対しては、良好なリレーションの維持、ビルに対する満足度の向上を基本方針として、賃料水準の維持、解約防止に努めます。また、新規テナントにつきましては、マーケットの動向を的確にとらえた賃料設定により、空室期間の短縮と稼働率の維持を目指します。

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

(b) 新規物件の投資方針

三井不動産グループをはじめとする有力な情報チャネルを持っていること、開発案件等の新しい取得手法の実績といったノウハウの蓄積も進んでいること、加えて、上場投資法人の中で最大規模であること等の優位性を最大限に活かし、適切にリスクマネジメントを行い、ポートフォリオ全体の質向上に中長期的に寄与する優良物件の確保を図ります。

また、財務運営状況を十分に考慮し、金融・経済情勢の激変とこれらの影響を受けた不動産マーケットの変化を注視しながら、堅実な投資判断を行ってまいります。

(c) 財務戦略等

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

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

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

(d) コンプライアンス・リスク管理

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

B. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

- (a) 平成20年3月に売買契約を締結いたしました東京都千代田区所在「(仮称)駿河台プロジェクト」につきましては、平成21年4月末に引渡しを受けることを予定しております。
- (b) 平成20年8月に売買契約を締結いたしました東京都台東区所在「(仮称)東上野四丁目ビル」につきましては、平成22年4月末に引渡しを受けることを予定しております。
- (c) 平成21年3月12日に開催される本投資法人の投資主総会におきまして、下記規約の変更について、議案を提出いたします。

(下線は変更部分)

現 行 規 約	変 更 案
<p>第2条 (目的) 本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」(昭和26年法律第198号。その後の改正を含む。以下「投信法」という。)に基づき、投資法人の資産を主として特定資産(投信法第2条第1項に掲げる資産をいう。以下同じ。)に対する投資として運用することを目的とする。</p> <p>第5条 (投資主の請求による投資口の払戻し) 本投資法人は、投資主(証券保管振替制度における実質投資主(以下「実質投資主」という。))を含む。以下同じ。)の請求による投資口の払戻しを行わないものとする。</p> <p>第6条 (発行可能投資口総口数) 1. (省略) 2. (省略) 3. 本投資法人の執行役員は、第1項の範囲内において、役員会の承認を得た上でその発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができるものとする。募集投資口(当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいう。)1口当たりの発行価額は、執行役員が決定し、本投資法人に属する資産(以下「運用資産」という。)の内容に照らし公正な金額として役員会で承認した金額とする。</p>	<p>第2条 (目的) 本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」(昭和26年法律第198号。その後の改正を含む。以下「投信法」という。)に基づき、投資法人の資産を主として特定資産(投信法第2条第1項に定めるものをいう。以下同じ。)に対する投資として運用することを目的とする。</p> <p>第5条 (投資主の請求による投資口の払戻し) 本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行わないものとする。</p> <p>第6条 (発行可能投資口総口数) 1. (現行どおり) 2. (現行どおり) 3. 本投資法人の執行役員は、第1項の範囲内において、役員会の承認を得た上でその発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができるものとする。募集投資口(当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいう。)1口当たりの払込金額は、執行役員が決定し、本投資法人に属する資産(以下「運用資産」という。)の内容に照らし公正な金額として役員会で承認した金額とする。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>第7条（投資主名簿等管理人）</p> <p>1. (省略)</p> <p>2. (省略)</p> <p>3. 本投資法人の投資主名簿（<u>実質投資主名簿を含む。以下同じ。</u>）は、投資主名簿等管理人の事務取扱場所に備え置き、投資主名簿への記載又は記録、<u>投資証券の不所持、投資証券の交付、届出の受理その他投資口に関する事務は投資主名簿等管理人に取扱わせ、本投資法人においてはこれを取扱わない。</u></p> <p>第8条（投資口の取扱規則）</p> <p>本投資法人の投資証券の種類、投資主名簿への記載又は記録、投資証券の再発行その他の手続き並びにその手数料については、法令又は本規約のほか、役員会の定める投資口取扱規則による。</p> <p>第14条（金銭の分配の方針）</p> <p>1. 分配方針</p> <p>(省略)</p> <p>(1) (省略)</p> <p>(2) 分配金額は、租税特別措置法第67条の15（以下「投資法人の課税の特例」という。）に規定される本投資法人の配当可能所得の金額（以下「配当可能所得金額」という。）の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とする（但し、分配可能金額を上限とする。）。なお、本投資法人は運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を積み立てることができる。</p> <p>(3) (省略)</p> <p>2. 利益を超えた金銭の分配</p> <p>(省略)</p> <p>3. 分配金の分配方法</p> <p>第1項及び第2項に規定する分配金は金銭により分配するものとし、原則として決算日から3ヶ月以内に決算日現在の最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に、投資口の所有口数に応じて分配する。</p> <p>4. 分配金の時効等</p> <p>(省略)</p>	<p>第7条（投資主名簿等管理人）</p> <p>1. (現行どおり)</p> <p>2. (現行どおり)</p> <p>3. 本投資法人の投資主名簿は、投資主名簿等管理人の事務取扱場所に備え置き、投資主名簿への記載又は記録、その他投資口に関する事務は投資主名簿等管理人に取扱わせ、本投資法人においてはこれを取扱わない。</p> <p>第8条（投資口の取扱規則）</p> <p>本投資法人の投資主名簿への記載又は記録、その他の手続き並びにその手数料については、法令又は本規約のほか、役員会の定める投資口取扱規則による。</p> <p>第14条（金銭の分配の方針）</p> <p>1. 分配方針</p> <p>(現行どおり)</p> <p>(1) (現行どおり)</p> <p>(2) 分配金額は、租税特別措置法第67条の15（以下「投資法人の課税の特例」という。）に規定される本投資法人の配当可能所得の金額（以下「配当可能所得金額」という。）の100分の90に相当する金額（<u>法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とする。</u>）を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とする（但し、分配可能金額を上限とする。）。なお、本投資法人は運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を積み立てることができる。</p> <p>(3) (現行どおり)</p> <p>2. 利益を超えた金銭の分配</p> <p>(現行どおり)</p> <p>3. 分配金の分配方法</p> <p>第1項及び第2項に規定する分配金は金銭により分配するものとし、原則として決算日から3ヶ月以内に決算日現在の最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に、投資口の所有口数又は登録投資口質権の対象たる<u>投資口の口数</u>に応じて分配する。</p> <p>4. 分配金の時効等</p> <p>(現行どおり)</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>第15条（借入金及び投資法人債発行の限度額等）</p> <p>1. 本投資法人は、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕等又は分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の返済（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含む。）等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ（コール市場を通じる場合を含む。）又は投資法人債（短期投資法人債を含む。以下同じ。）を発行することができる。なお、資金を借入れる場合は、証券取引法に規定する適格機関投資家からの借入れに限るものとする。</p> <p>2. (省略)</p> <p>3. (省略)</p>	<p>第15条（借入金及び投資法人債発行の限度額等）</p> <p>1. 本投資法人は、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕等又は分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の返済（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含む。）等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ（コール市場を通じる場合を含む。）又は投資法人債（短期投資法人債を含む。以下同じ。）を発行することができる。<u>但し、短期投資法人債の発行により調達した資金の用途又は目的については、法令に定める範囲に限るものとする。</u>なお、資金を借入れる場合は、<u>金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含む。以下「金融商品取引法」という。）に規定する適格機関投資家（投資法人の課税の特例に規定する機関投資家に限る。）からの借入れに限るものとする。</u></p> <p>2. (現行どおり)</p> <p>3. (現行どおり)</p>
<p>第16条（投資信託委託業者に対する資産運用報酬の計算方法及び支払の時期）</p> <p>本投資法人が資産の運用を委託する投資信託委託業者（以下「資産運用委託会社」という。）に支払う報酬の計算方法及び支払の時期は、次のとおりとする。</p> <p>(1) 運用報酬1</p> <p>決算日毎に算定される運用資産中の不動産（本投資法人が取得する信託の受益権その他資産の裏付けとなる不動産を含む。以下本条において「不動産等」という。）から生じる賃料、共益費、駐車場使用料、付帯収益、施設利用料、施設設置料、遅延損害金、賃貸借契約解約に伴う解約違約金若しくはそれに類する金銭その他賃貸業務から生じる収益の額（但し、運用資産中の不動産その他の資産の売却による収益を除く。以下本号において「賃貸収益」という。）の2.5%に相当する金額（1円未満切捨）とする。なお、<u>資産運用委託会社</u>が資産運用委託契約に従い本投資法人に対して1年毎に年初に提出する年度運用計画に基づいて、毎年3月、6月、9月及び12月の各末日（かかる末日が銀行休業日の場合は直前の営業日）までに、それまでの3ヶ月分の賃貸収益の2.5%に相当する金額を支払い、決算確定後遅滞なく過不足を精算する。</p> <p>(2) 運用報酬2</p> <p>(省略)</p> <p>(3) 運用報酬3</p> <p>(省略)</p>	<p>第16条（<u>資産運用会社</u>に対する資産運用報酬の計算方法及び支払の時期）</p> <p>本投資法人が資産の運用を委託する<u>資産運用会社</u>（以下「<u>資産運用会社</u>」という。）に支払う報酬の計算方法及び支払の時期は、次のとおりとする。</p> <p>(1) 運用報酬1</p> <p>決算日毎に算定される運用資産中の不動産（本投資法人が取得する信託の受益権その他資産の裏付けとなる不動産を含む。以下本条において「不動産等」という。）から生じる賃料、共益費、駐車場使用料、付帯収益、施設利用料、施設設置料、遅延損害金、賃貸借契約解約に伴う解約違約金若しくはそれに類する金銭その他賃貸業務から生じる収益の額（但し、運用資産中の不動産その他の資産の売却による収益を除く。以下本号において「賃貸収益」という。）の2.5%に相当する金額（1円未満切捨）とする。なお、<u>資産運用会社</u>が資産運用委託契約に従い本投資法人に対して1年毎に年初に提出する年度運用計画に基づいて、毎年3月、6月、9月及び12月の各末日（かかる末日が銀行休業日の場合は直前の営業日）までに、それまでの3ヶ月分の賃貸収益の2.5%に相当する金額を支払い、決算確定後遅滞なく過不足を精算する。</p> <p>(2) 運用報酬2</p> <p>(現行どおり)</p> <p>(3) 運用報酬3</p> <p>(現行どおり)</p>
<p>第17条（損益の帰属）</p> <p><u>資産運用委託会社</u>の運用により、本投資法人の運用資産に生じた利益及び損失は全て本投資法人に帰属する。</p>	<p>第17条（損益の帰属）</p> <p><u>資産運用会社</u>の運用により、本投資法人の運用資産に生じた利益及び損失は全て本投資法人に帰属する。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>第22条（議決権の代理行使）</p> <p>1. <u>投資主が代理人をもって議決権を行使しようとするときは、その代理人は本投資法人の議決権を行使することができる投資主に限る。</u></p> <p>2. (省略)</p> <p>第25条（基準日）</p> <p>投資主総会において権利を行使すべき投資主は、本投資法人が役員会の決議を経て法令に従いあらかじめ公告し定める基準日現在の最終の投資主名簿に記載された投資主とする。</p> <p>第28条（招集及び議長）</p> <p>1. (省略)</p> <p>2. (省略)</p> <p>3. 役員会の招集通知は、役員会の日の3日前までに役員会の全員に対して発するものとする。但し、役員会全員の同意を得て、招集期間を短縮し、又は省略することができる。</p> <p>第29条（決議）</p> <p>役員会の決議は、法令又は本規約に別段の定めがない限り、その構成員の過半数が出席の上、出席構成員の過半数の議決によって行う。</p> <p>第31条（役員が投資法人に対する責任）</p> <p>本投資法人は、<u>役員が</u>投信法第115条の6第1項の責任について、当該役員が職務を行うことにつき善意でかつ重大な過失がない場合においては、責任の原因となった事実の内容、当該役員の職務遂行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、役員会の決議によって、法令に定める限度において免除することができる。</p> <p>第36条（諸費用の負担）</p> <p>1. 本投資法人は、運用資産に関する租税、一般事務受託者、資産保管会社及び<u>資産運用委託会社</u>が本投資法人から委託を受けた事務を処理するに際し要する諸費用並びに一般事務受託者、資産保管会社及び<u>資産運用委託会社</u>が立て替えた立替金の遅延利息又は損害金の請求があった場合、かかる遅延利息又は損害金を負担する。</p> <p>2. 前項に加え、本投資法人は、以下に掲げる費用を負担する。</p> <p>(1) <u>投資証券の発行に関する費用（券面の作成、印刷及び交付に係る費用を含む。）</u></p> <p>(2) ～(11) (省略)</p> <p style="text-align: center;">附則</p> <p><u>第1条 第3条の変更については、平成20年1月4日に効力を生ずるものとする。</u></p> <p><u>第2条 本規約中、短期投資法人債に係る規定については、証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）第5条の施行日より有効となることとする。</u></p>	<p>第22条（議決権の代理行使）</p> <p>1. <u>投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主1名を代理人として、その議決権を行使することができる。</u></p> <p>2. (現行どおり)</p> <p>第25条（基準日）</p> <p>投資主総会において権利を行使すべき投資主は、本投資法人が役員会の決議を経て法令に従いあらかじめ公告し定める基準日現在の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主とする。</p> <p>第28条（招集及び議長）</p> <p>1. (現行どおり)</p> <p>2. (現行どおり)</p> <p>3. 役員会の招集通知は、役員会の日の3日前までに役員会の全員に対して発するものとする。但し、役員会全員の同意を得て、招集期間を短縮し、又は<u>招集手続を省略</u>することができる。</p> <p>第29条（決議）</p> <p>役員会の決議は、法令又は本規約に別段の定めがない限り、<u>議決に加わることのできる構成員の過半数</u>が出席の上、出席構成員の過半数の議決によって行う。</p> <p>第31条（役員が投資法人に対する責任）</p> <p>本投資法人は、投信法第115条の6第1項に定める役員責任について、当該役員が職務を行うことにつき善意でかつ重大な過失がない場合においては、責任の原因となった事実の内容、当該役員の職務遂行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、役員会の決議によって、法令に定める限度において免除することができる。</p> <p>第36条（諸費用の負担）</p> <p>1. 本投資法人は、運用資産に関する租税、一般事務受託者、資産保管会社及び<u>資産運用会社</u>が本投資法人から委託を受けた事務を処理するに際し要する諸費用並びに一般事務受託者、資産保管会社及び<u>資産運用会社</u>が立て替えた立替金の遅延利息又は損害金の請求があった場合、かかる遅延利息又は損害金を負担する。</p> <p>2. 前項に加え、本投資法人は、以下に掲げる費用を負担する。</p> <p>(1) 投資証券の発行に関する費用</p> <p>(2) ～(11) (現行どおり)</p> <p style="text-align: center;">(削除)</p> <p style="text-align: center;">(削除)</p> <p style="text-align: center;">(削除)</p> <p style="text-align: center;">(削除)</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p style="text-align: center;">資産運用の対象及び方針</p> <p>日本ビルファンド投資法人（以下「本投資法人」という。）規約第10条に基づき別に定める資産運用の対象及び方針（以下「本運用方針」という。）は、次のとおりとする。</p> <p>I. 資産運用の基本方針 (省略)</p> <p>II. 資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲等</p> <p>(1) 投資対象</p> <p>a. 主たる投資対象とする特定資産</p> <p>本投資法人は、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目的として、主として以下に掲げる特定資産に投資する。</p> <p>① 不動産、不動産の賃借権及び地上権</p> <p>② 不動産、<u>土地</u>の賃借権又は地上権を信託する信託（不動産に付随する金銭とあわせて信託する包括信託を含む。）の受益権</p> <p>③ 匿名組合出資持分（但し、主として①号又は②号を裏付けとするものに限る。）</p> <p style="text-align: center;">(新設)</p> <p>④ 特定目的会社に係る優先出資証券（証券取引法第2条第1項第5号の3で定めるものをいう。但し、主として①号又は②号を裏付けとするものに限る。）</p> <p>⑤ 特定目的信託に係る受益証券（証券取引法第2条第1項第7号の4で定めるものをいう。但し、主として①号又は②号を裏付けとするものに限る。）</p> <p>⑥ 投資信託の受益証券（証券取引法第2条第1項第7号で定めるものをいう。但し、主として①号又は②号を裏付けとするものに限る。）</p> <p>⑦ 投資証券（証券取引法第2条第1項第7号の2で定めるものをいう。但し、主として①号又は②号を裏付けとするものに限る。）</p> <p>⑧ 金銭の信託の受益権（信託財産を主として①号又は③号に対する投資として運用するものに限る。）（但し、有価証券に該当するものを除く。）</p>	<p style="text-align: center;">資産運用の対象及び方針</p> <p>日本ビルファンド投資法人（以下「本投資法人」という。）規約第10条に基づき別に定める資産運用の対象及び方針（以下「本運用方針」という。）は、次のとおりとする。</p> <p>I. 資産運用の基本方針 (現行どおり)</p> <p>II. 資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲等</p> <p>(1) 投資対象</p> <p>a. 主たる投資対象とする特定資産</p> <p>本投資法人は、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目的として、主として以下に掲げる特定資産に投資する。</p> <p>① 不動産、不動産の賃借権及び地上権</p> <p>② 不動産、<u>不動産</u>の賃借権又は地上権を信託する信託（不動産に付随する金銭とあわせて信託する包括信託を含む。）の受益権</p> <p>③ <u>商法第535条に規定される匿名組合契約に係る匿名組合出資持分</u>（主として①号又は②号を裏付けとするものに限る。）</p> <p>④ <u>民法第667条に規定される組合の出資持分</u>（主として①号又は②号を組合財産とし、その賃貸・運営・管理等を目的とするものに限る。以下「任意組合出資持分」という。但し、<u>金融商品取引法第2条第2項第5号に該当するものに限る。</u>）</p> <p>⑤ 特定目的会社に係る優先出資証券（<u>金融商品取引法第2条第1項第8号</u>で定めるものをいう。但し、主として①号又は②号を裏付けとするものに限る。）</p> <p>⑥ 特定目的信託に係る受益証券（<u>金融商品取引法第2条第1項第13号</u>で定めるものをいう。但し、主として①号又は②号を裏付けとするものに限る。）</p> <p>⑦ 投資信託の受益証券（<u>金融商品取引法第2条第1項第10号</u>で定めるものをいう。但し、主として①号又は②号を裏付けとするものに限る。）</p> <p>⑧ 投資証券（<u>金融商品取引法第2条第1項第11号</u>で定めるものをいう。但し、主として①号又は②号を裏付けとするものに限る。）</p> <p>⑨ 金銭の信託の受益権（信託財産を主として①号、③号又は④号に対する投資として運用するものに限る。）</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>b. その他の特定資産</p> <p>本投資法人は、資金の効率的な運用その他必要がある場合は、以下に掲げる特定資産に投資することができる。</p> <p>① 預金 (新設)</p> <p>② コール・ローン</p> <p>③ 国債証券</p> <p>④ 地方債証券</p> <p>⑤ コマーシャル・ペーパー</p> <p>⑥ 特定目的会社に係る特定社債券(証券取引法第2条第1項第3号の2で定めるものをいう。但し、主としてa. ①号又はa. ②号を裏付けとするものに限る。)</p> <p>⑦ 金銭債権(投信法上の特定資産に該当するものに限る。但し、前各号に該当するものを除く)</p> <p>⑧ 有価証券(a. 及び前各号に該当するものを除く。)</p> <p>⑨ 金融先物取引に係る権利(投信法上の特定資産に該当するものに限る。)</p> <p>⑩ 金融デリバティブ取引に係る権利(投信法上の特定資産に該当するものに限る。)</p> <p>⑪ 前各号に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権</p> <p>⑫ 有価証券又は金銭債権を信託する信託の受益権</p>	<p>b. その他の特定資産</p> <p>本投資法人は、資金の効率的な運用その他必要がある場合は、以下に掲げる特定資産に投資することができる。</p> <p>① 預金</p> <p>② わが国の法人が発行する譲渡性預金証書</p> <p>③ コール・ローン</p> <p>④ 国債証券(金融商品取引法第2条第1項第1号で定めるものをいう。)</p> <p>⑤ 地方債証券(金融商品取引法第2条第1項第2号で定めるものをいう。)</p> <p>⑥ コマーシャル・ペーパー(金融商品取引法第2条第1項第15号で定めるものをいう。)</p> <p>⑦ 特定目的会社に係る特定社債券(金融商品取引法第2条第1項第4号で定めるものをいう。但し、主としてa. ①号又はa. ②号を裏付けとするものに限る。)</p> <p>⑧ 金銭債権(投信法上の特定資産に該当するものに限る。但し、a. 及び前各号に該当するものを除く)</p> <p>⑨ 有価証券(金融商品取引法第2条第1項及び第2項で定めるものをいう。但し、a. 及び前各号に該当するものを除く。)</p> <p>(削除)</p> <p>⑩ デリバティブ取引に係る権利(金融商品取引法第2条第20項で定めるものをいう。)</p> <p>(削除)</p> <p>(削除)</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>c. 特定資産以外の資産</p> <p>本投資法人は、資金の効率的な運用その他必要がある場合は、以下に掲げる資産に投資することがある。</p> <p>① わが国の法人が発行する譲渡性預金証書</p> <p>② 民法第667条に規定される組合の出資持分（不動産、不動産の賃借権又は地上権を組合財産とし、その賃貸・運営・管理等を目的とするものに限る。以下「任意組合出資持分」という。）</p> <p style="text-align: center;">（新設）</p> <p>③ 商標権</p> <p>④ 著作権</p> <p>⑤ 民法に規定する動産（以下「動産」という。）</p> <p style="text-align: center;">（新設）</p> <p>d. 有価証券に対する投資</p> <p>本投資法人は、主として有価証券（a. に該当するものを除く。）に対する投資として運用することを目的としない。</p> <p>(2) 投資態度</p> <p>① (省略)</p> <p>② 不動産等の選別については、地震リスク、空室リスク等のキャッシュフローリスクを軽減させることを目的として、該当地域を東京都心部、東京周辺都市部及び地方都市部の3地域に分類し、不動産、不動産の賃借権、地上権並びに信託の受益権の裏付けとなる不動産、土地の賃借権、地上権の価額の合計額の70%以上を目途として東京都心部及び東京周辺都市部から、30%以下を目途として地方都市部から、それぞれ選別して地域分散を図る。</p> <p>③～⑧ (省略)</p> <p>Ⅲ. 投資制限</p> <p style="text-align: center;">（新設）</p> <p style="text-align: center;">（新設）</p> <p>(1) 本投資法人は、わが国以外に所在する不動産（本投資法人が取得する有価証券及び信託の受益権その他の資産の裏付けとなる不動産を含む。）への投資は行わないものとする。</p> <p>(2) 本投資法人は、外貨建資産への投資は行わないものとする。</p>	<p>c. 特定資産以外の資産</p> <p>本投資法人は、資金の効率的な運用その他必要がある場合は、以下に掲げる資産に投資することがある。</p> <p style="text-align: center;">（削除）</p> <p>① 任意組合出資持分（a. ④号に該当するものを除く。）</p> <p>② 地役権</p> <p>③ 商標権</p> <p>④ 著作権</p> <p>⑤ 動産</p> <p>⑥ a. 各号に該当する特定資産への投資に付随して取得が必要となる権利</p> <p style="text-align: center;">（削除）</p> <p>(2) 投資態度</p> <p>① (現行どおり)</p> <p>② 不動産等の選別については、地震リスク、空室リスク等のキャッシュフローリスクを軽減させることを目的として、該当地域を東京都心部、東京周辺都市部及び地方都市部の3地域に分類し、不動産、不動産の賃借権、地上権並びに信託の受益権の裏付けとなる不動産、不動産の賃借権、地上権の価額の合計額の70%以上を目途として東京都心部及び東京周辺都市部から、30%以下を目途として地方都市部から、それぞれ選別して地域分散を図る。</p> <p>③～⑧ (現行どおり)</p> <p>Ⅲ. 投資制限</p> <p>(1) 上記Ⅱ. (1) b. ⑧に掲げる金銭債権及び上記Ⅱ. (1) b. ⑨に掲げる有価証券は、積極的に投資を行うものではなく、安全性及び換金性又は上記Ⅱ. (1) a. に掲げる特定資産との関連性を勘案した運用を行うものとする。</p> <p>(2) 上記Ⅱ. (1) b. ⑩に掲げるデリバティブ取引に関する権利は、本投資法人にかかる負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとする。</p> <p>(3) 本投資法人は、わが国以外に所在する不動産（本投資法人が取得する有価証券及び信託の受益権その他の資産の裏付けとなる不動産を含む。）への投資は行わないものとする。</p> <p>(4) 本投資法人は、外貨建資産への投資は行わないものとする。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>IV. 組入資産の貸付けの目的及び範囲 (省略)</p> <p>V. 法令・規則等の遵守 (省略)</p> <p>資産評価の方法及び基準</p> <p>日本ビルファンド投資法人（以下「本投資法人」という。）規約（以下「本規約」という。）第12条第1項に基づき別に定める資産評価の方法及び基準（以下「本評価基準」という。）は、次のとおりとする。</p> <p>I. 資産評価の原則 (省略)</p> <p>II. 基準日 (省略)</p> <p>III. 資産評価の方法及び基準</p> <p>本投資法人の資産評価の方法及び基準は、次のとおり運用資産の種類毎に定める。</p> <p>(1) 不動産、不動産の賃借権及び地上権 取得価額から減価償却累計額を控除した価額をもって評価する。なお、減価償却額の算定方法は、建物部分及び設備等部分について定額法により算定する。</p> <p>(2) 不動産、<u>土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権</u> <u>信託財産中の不動産、土地の賃借権及び地上権については、前号と同様とする。</u></p> <p>(3) 匿名組合出資持分 <u>匿名組合出資持分相当額をもって評価する。</u></p> <p>(新設)</p>	<p>IV. 組入資産の貸付けの目的及び範囲 (現行どおり)</p> <p>V. 法令・規則等の遵守 (現行どおり)</p> <p>資産評価の方法及び基準</p> <p>日本ビルファンド投資法人（以下「本投資法人」という。）規約（以下「本規約」という。）第12条第1項に基づき別に定める資産評価の方法及び基準（以下「本評価基準」という。）は、次のとおりとする。</p> <p>I. 資産評価の原則 (現行どおり)</p> <p>II. 基準日 (現行どおり)</p> <p>III. 資産評価の方法及び基準</p> <p>本投資法人の資産評価の方法及び基準は、次のとおり運用資産の種類毎に定める。</p> <p>(1) 不動産、不動産の賃借権及び地上権 取得価額から減価償却累計額を控除した価額をもって評価する。なお、減価償却額の算定方法は、建物部分及び設備等部分について定額法により算定する。<u>但し、正当な事由により定額法による算定が適当ではなくなった場合で、かつ投資者保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、ほかの算定方法に変更することができるものとする。</u></p> <p>(2) 不動産、<u>不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権</u> <u>信託財産が(1)に掲げる資産の場合は(1)に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額をもって評価する。</u></p> <p>(3) 匿名組合出資持分 <u>匿名組合出資持分の構成資産が(1)又は(2)に掲げる資産の場合は(1)又は(2)に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資の持分相当額を算定した価額をもって評価する。</u></p> <p>(4) <u>任意組合出資持分</u> <u>任意組合出資持分の構成資産が(1)又は(2)に掲げる資産の場合は(1)又は(2)に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該任意組合出資の持分相当額を算定した価額をもって評価する。</u></p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(4) 有価証券</p> <p>① 証券取引所に上場されている有価証券 証券取引所が開設する取引所有価証券市場又は外国有価証券市場における最終価格に基づき算出した価格により評価する。</p> <p>② 上記以外の有価証券 証券会社等から気配相場が提示されている場合には、当該気配相場で評価することを原則とする。気配相場が提示されていない場合は、社団法人投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額をもって評価することを原則とする。</p> <p>(5) 金銭の信託の受益権 信託財産構成物を上記に従って評価し、それらの合計額をもって評価する。</p> <p style="text-align: center;">(新設)</p> <p>(6) 金銭債権 取得価額から貸倒見積高に基づいて算定された貸倒引当金を控除した額をもって評価する。</p> <p>(7) 任意組合出資持分 組合財産構成物を上記に従って評価し、それらの合計額をもって評価する。</p> <p style="text-align: center;">(新設)</p>	<p style="text-align: center;">(削除)</p> <p>(5) 金銭の信託の受益権 信託財産の構成資産が(1)又は(2)に掲げる資産の場合は、(1)又は(2)に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額をもって評価する。</p> <p>(6) 有価証券（前各号に該当するものを除く。） 当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額をもって評価する。また、市場価格がない場合には、合理的に算定された価額をもって評価する。</p> <p>(7) 金銭債権 取得価額から貸倒見積高に基づいて算定された貸倒引当金を控除した額をもって評価する。但し、債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得金額と債権金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した価額をもって評価する。</p> <p style="text-align: center;">(削除)</p> <p>(8) デリバティブ取引に係る権利</p> <p>① 金融商品取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務 当該取引所の最終価格に基づき算出した価額をもって評価する。なお、同日において最終価格がない場合には、同日直近における最終価格に基づき算出した価額をもって評価する。</p> <p>② 取引所の相場がないデリバティブ取引により生じる債権及び債務 市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額をもって評価する。なお、公正な評価額を算定することが極めて困難と認められる場合には、取得価額をもって評価する。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p style="text-align: center;">(新設)</p> <p>IV. その他</p> <p><u>(1) 上記に定めがない場合については、社団法人投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる会計基準により付されるべき評価額をもって評価する。</u></p> <p><u>(2) 不動産、土地の賃借権又は地上権（信託の受益権、有価証券及び匿名組合出資持分の主たる裏付けとなるものを含む。）について、資産運用報告等により評価額を開示する目的で評価する場合には、原則として不動産鑑定士による鑑定評価額等をもって開示評価額とする。</u></p> <p>制定：平成13年3月14日 改正：平成13年6月12日 改正：平成13年8月29日 改正：平成15年3月14日 改正：平成17年3月10日 改正：平成19年3月8日</p>	<p><u>但し、金融商品に関する会計基準及び金融商品会計に関する実務指針により、ヘッジ会計の要件を充足するものについては、ヘッジ会計を適用することができるものとし、さらに金融商品に関する会計基準及び金融商品会計に関する実務指針により金利スワップの特例処理の要件を満たす取引については、特例処理を適用することができるものとする。</u></p> <p><u>(9) 上記に定めがない場合については、社団法人投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準により付されるべき評価額をもって評価する。</u></p> <p>IV. その他</p> <p style="text-align: center;">(削除)</p> <p><u>資産運用報告等に価格を記載する目的で、前項と異なる方法で評価する場合には、以下のように評価するものとする。</u></p> <p><u>(1) 不動産、不動産の賃借権及び地上権</u> <u>原則として不動産鑑定士による鑑定評価等に基づいた評価額とする。</u></p> <p><u>(2) 信託の受益権、匿名組合出資持分及び任意組合出資持分</u> <u>信託財産、匿名組合又は任意組合の構成資産が不動産、不動産の賃借権及び地上権の場合は(1)に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、これらの合計額から信託負債の額又は匿名組合の負債合計額を控除して当該信託受益権の持分相当額、当該匿名組合出資持分相当額又は当該任意組合持分相当額を算定した評価額とする。</u></p> <p>制定：平成13年3月14日 改正：平成13年6月12日 改正：平成13年8月29日 改正：平成15年3月14日 改正：平成17年3月10日 改正：平成19年3月8日 改正：平成21年3月12日</p>

C. 運用状況の見通し

なお、次期（平成21年6月期 平成21年1月1日～平成21年6月30日）の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでおります。運用状況の予想の前提条件につきましては、「平成21年6月期及び平成21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	30,658 百万円
経常利益	11,111 百万円
当期純利益	11,111 百万円
1口当たり分配金	20,500 円
1口当たり利益超過分配金	－ 円

また、「平成21年6月期及び平成21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21年12月期（平成21年7月1日～平成21年12月31日）の運用状況の予想数値は以下のとおりとなります。

営業収益	30,526 百万円
経常利益	10,623 百万円
当期純利益	10,623 百万円
1口当たり分配金	19,600 円
1口当たり利益超過分配金	－ 円

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

平成21年6月期（平成21年1月1日～平成21年6月30日）
及び平成21年12月期（平成21年7月1日～平成21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"> 平成20年12月31日現在保有している60物件に、平成21年4月30日取得予定の「(仮称)駿河台プロジェクト」を加えた61物件を前提としています。 物件合計の期末稼働率は、平成21年6月末96.2%、平成21年12月末95.8%を想定しています。 実際には、物件の異動等により変動する可能性があります。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 新投資口の発行がないことを前提としております。
総資産負債比率	<ul style="list-style-type: none"> 平成20年12月31日現在の総資産負債比率45.5%が、「(仮称)駿河台プロジェクト」の取得等に伴い47%程度に上昇し、平成21年6月期末および平成21年12月期末まで同比率のまま推移することを前提としております。 本表における総資産負債比率の算出にあたっては、次の算式を使用しています。 総資産負債比率＝(有利子負債＋運用している敷金相当額)÷総資産×100
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。従いまして、平成20年1月1日以降取得の「NBF渋谷イースト」、「中野坂上サンブライツツイン（追加取得）」、「NBF名古屋広小路ビル（増築）」、「NBF豊洲ガーデンフロント」、「NBF熊本ビル」、「新浦安センタービルディング」、「芝公園高橋ビル」および「NBF南青山ビル」の8物件の固定資産税等相当額につきましては、平成21年6月期以降は費用計上されることとなります。なお、平成21年6月期および平成21年12月期に費用計上される上記8物件の固定資産税等相当額は、それぞれ230百万円（6ヶ月分）を想定しています。 修繕費は年度による金額の差異が大きいか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。 公租公課は、平成21年6月期2,483百万円、平成21年12月期2,474百万円を想定しています。 減価償却費は、平成21年6月期5,375百万円、平成21年12月期5,289百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業外費用（支払利息、投資法人債利息等）は、平成21年6月期2,761百万円、平成21年12月期2,979百万円を想定しています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動や、物件の異動、金利の変動、新投資口の追加発行等により1口当たりの分配金の額が変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は原則として投資主に対して利益を超える金銭の分配は行わない予定です。ただし、本投資法人が利益配当等の損金算入要件を満たすことを目的とする場合等で、利益を超える金銭の分配を行うことが必要であると本投資法人の役員会において判断される場合には、分配方針に従い利益を超える金銭の分配を行うことができるものといたします。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前 期 (平成20年 6 月30日)	当 期 (平成20年12月31日)	増減金額	増減率 (%)
資産の部				
流動資産				
現金及び預金	14,305,083	20,053,181	5,748,097	
信託現金及び信託預金	17,019,408	17,522,666	503,258	
営業未収入金	460,829	411,819	△ 49,009	
未収消費税等	509,417	-	△ 509,417	
その他	603,059	559,263	△ 43,796	
流動資産合計	32,897,798	38,546,930	5,649,132	17.2
固定資産				
有形固定資産				
建物	-	136,549,891	-	
減価償却累計額	-	16,960,240	-	
建物（純額）	*1 118,311,033	119,589,651	1,278,617	
構築物	-	2,184,686	-	
減価償却累計額	-	567,761	-	
構築物（純額）	*1 1,663,431	1,616,924	△ 46,506	
機械及び装置	-	955,534	-	
減価償却累計額	-	313,942	-	
機械及び装置（純額）	*1 666,331	641,591	△ 24,739	
工具、器具及び備品	-	578,564	-	
減価償却累計額	-	211,771	-	
工具、器具及び備品（純額）	*1 360,489	366,793	6,303	
土地	174,258,831	203,055,776	28,796,944	
建設仮勘定	93,844	11,054	△ 82,790	
信託建物	-	133,836,271	-	
減価償却累計額	-	30,507,636	-	
信託建物（純額）	*1 104,000,179	103,328,635	△ 671,544	
信託構築物	-	1,873,620	-	
減価償却累計額	-	438,310	-	
信託構築物（純額）	*1 972,115	1,435,309	463,194	
信託機械及び装置	-	1,325,095	-	
減価償却累計額	-	566,845	-	
信託機械及び装置（純額）	*1 784,873	758,250	△ 26,622	
信託工具、器具及び備品	-	825,844	-	
減価償却累計額	-	392,855	-	
信託工具、器具及び備品（純額）	*1 423,368	432,989	9,621	
信託土地	251,108,549	256,431,873	5,323,324	
信託建設仮勘定	50,700	5,841	△ 44,859	
有形固定資産合計	652,693,747	687,674,691	34,980,943	5.4
無形固定資産				
地上権	11,882,865	11,882,865	-	
信託借地権	23,726,920	23,726,920	-	
その他	52,978	51,040	△ 1,938	
無形固定資産合計	35,662,763	35,660,825	△ 1,938	△ 0.0
投資その他の資産				
敷金及び保証金	328,578	339,233	10,655	
長期前払費用	55,540	54,876	△ 663	
その他	3,906,115	3,917,474	11,359	
投資その他の資産合計	4,290,233	4,311,584	21,351	0.5
固定資産合計	692,646,745	727,647,101	35,000,356	5.1
繰延資産				
投資法人債発行費	82,265	54,843	△ 27,421	
繰延資産合計	82,265	54,843	△ 27,421	△ 33.3
資産合計	725,626,809	766,248,876	40,622,067	5.6

（単位：千円）

	前 期 (平成20年 6 月30日)	当 期 (平成20年12月31日)	増減金額	増減率 (%)
負債の部				
流動負債				
営業未払金	2,055,242	2,622,455	567,212	
短期借入金	36,500,000	56,500,000	20,000,000	
1年内返済予定の長期借入金	10,000,000	10,000,000	-	
1年内償還予定の投資法人債	-	10,000,000	10,000,000	
未払金	1,056,983	1,390,885	333,902	
未払費用	846,007	908,176	62,169	
未払法人税等	61	58	△ 3	
未払消費税等	-	691,670	691,670	
前受金	3,603,080	3,774,330	171,249	
その他	226,678	342,013	115,334	
流動負債合計	54,288,053	86,229,589	31,941,536	58.8
固定負債				
投資法人債	80,000,000	70,000,000	△ 10,000,000	
長期借入金	154,000,000	172,000,000	18,000,000	
預り敷金及び保証金	12,234,169	13,391,812	1,157,642	
信託預り敷金及び保証金	26,647,691	26,326,726	△ 320,964	
その他	59,379	64,130	4,751	
固定負債合計	272,941,240	281,782,668	8,841,428	3.2
負債合計	327,229,293	368,012,258	40,782,964	12.5
純資産の部				
投資主資本				
出資総額	386,175,718	386,175,718	-	
剰余金				
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	12,221,797	12,060,899	△ 160,897	
剰余金合計	12,221,797	12,060,899	△ 160,897	
投資主資本合計	398,397,515	398,236,618	△ 160,897	△0.0
純資産合計	*3 398,397,515	398,236,618	△ 160,897	△0.0
負債純資産合計	725,626,809	766,248,876	40,622,067	5.6

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前 期		当 期		増減金額	増減率 (%)
	(自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日)	(自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日)	(自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日)	(自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日)		
営業収益						
不動産賃貸収入	*1	26,708,137	28,068,720	1,360,583		
その他賃貸事業収入	*1	2,511,515	3,149,500	637,985		
不動産等売却益	*2	868,130	-	△ 868,130		
営業収益合計		30,087,782	31,218,221	1,130,438		3.8
営業費用						
賃貸事業費用	*1	14,177,859	15,228,399	1,050,539		
資産運用報酬		1,108,514	1,153,498	44,983		
役員報酬		19,200	19,200	-		
会計監査人報酬		12,900	12,900	-		
資産保管手数料		31,816	34,601	2,784		
一般事務委託手数料		53,650	50,740	△ 2,910		
その他営業費用		154,661	127,896	△ 26,764		
営業費用合計		15,558,603	16,627,236	1,068,632		6.9
営業利益		14,529,179	14,590,985	61,805		0.4
営業外収益						
受取利息		31,117	36,746	5,628		
未払分配金戻入		3,937	2,025	△ 1,912		
還付加算金		-	9,012	9,012		
その他		4,765	7,867	3,102		
営業外収益合計		39,820	55,651	15,831		39.8
営業外費用						
支払利息		1,567,461	1,818,349	250,887		
投資法人債利息		625,478	629,061	3,583		
投資法人債発行費償却		37,924	27,421	△ 10,503		
投資口交付費		79,623	-	△ 79,623		
その他		35,746	110,076	74,329		
営業外費用合計		2,346,234	2,584,909	238,674		10.2
経常利益		12,222,764	12,061,727	△ 161,037		△ 1.3
税引前当期純利益		12,222,764	12,061,727	△ 161,037		△ 1.3
法人税、住民税及び事業税		1,090	1,065	△ 25		△ 2.3
法人税等調整額		△ 0	1	2		
法人税等合計		1,089	1,066	△ 23		△ 2.1
当期純利益		12,221,674	12,060,660	△ 161,014		△ 1.3
前期繰越利益		122	239	116		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		12,221,797	12,060,899	△ 160,897		

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

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

(4)金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

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

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第14条第1項に定める「当期末処分利益(分配可能金額)を上限とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である12,221,558,000円を利益分配金として分配することといたしました。</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所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である12,060,584,000円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>なお、規約第14条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
------------	--	--

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前 期		当 期		増減金額
	(自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日)		(自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日)		
営業活動によるキャッシュ・フロー					
税引前当期純利益	12,222,764		12,061,727		△ 161,037
減価償却費	5,276,142		5,356,044		79,901
長期前払費用償却額	4,074		4,717		643
投資法人債発行費償却	37,924		27,421		△ 10,503
投資口交付費	79,623		—		△ 79,623
受取利息	△ 31,117		△ 36,746		△ 5,628
未払分配金戻入	△ 3,937		△ 2,025		1,912
支払利息	2,192,939		2,447,411		254,471
固定資産除却損	14,138		55,213		41,074
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△ 137,006		49,009		186,015
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△ 509,417		509,417		1,018,834
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△ 702,147		691,670		1,393,817
営業未払金の増減額 (△は減少)	31,648		567,212		535,564
未払金の増減額 (△は減少)	68,610		333,902		265,292
前受金の増減額 (△は減少)	393,350		171,249		△ 222,100
長期前払費用の支払額	△ 1,000		△ 6,000		△ 5,000
信託有形固定資産の売却による減少額	4,079,964		—		△ 4,079,964
その他	△ 282,342		165,128		447,470
小 計	22,734,214		22,395,355		△ 338,859
利息の受取額	31,117		36,746		5,628
利息の支払額	△ 2,200,295		△ 2,385,241		△ 184,945
法人税等の支払額	△ 1,088		△ 1,068		20
営業活動によるキャッシュ・フロー	20,563,947		20,045,790		△ 518,156
投資活動によるキャッシュ・フロー					
有形固定資産の取得による支出	△ 56,760,517		△ 32,628,378		24,132,139
信託有形固定資産の取得による支出	△ 1,132,105		△ 7,745,329		△ 6,613,224
預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 2,580,957		△ 2,295,953		285,004
預り敷金及び保証金の受入による収入	6,614,774		3,132,631		△ 3,482,143
敷金及び保証金の差入による支出	△ 3,567		△ 10,655		△ 7,087
その他	△ 183,699		△ 27,914		155,785
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 54,046,074		△ 39,575,600		14,470,473
財務活動によるキャッシュ・フロー					
短期借入れによる収入	241,000,000		269,000,000		28,000,000
短期借入金の返済による支出	△ 239,000,000		△ 249,000,000		△ 10,000,000
長期借入れによる収入	21,000,000		26,000,000		5,000,000
長期借入金の返済による支出	△ 15,000,000		△ 8,000,000		7,000,000
投資口の発行による収入	39,649,376		—		△ 39,649,376
分配金の支払額	△ 10,223,342		△ 12,218,834		△ 1,995,492
財務活動によるキャッシュ・フロー	37,426,034		25,781,165		△ 11,644,868
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	3,943,907		6,251,355		2,307,447
現金及び現金同等物の期首残高	27,380,584		31,324,492		3,943,907
現金及び現金同等物の期末残高	31,324,492		37,575,848		6,251,355

(6)注記表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

	前 期 自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日	当 期 自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日																
1. 固定資産 の減価償 却の方法	<p>①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table> <tr> <td>建 物</td> <td>2～50年</td> </tr> <tr> <td>構 築 物</td> <td>2～52年</td> </tr> <tr> <td>機 械 及 び 装 置</td> <td>2～17年</td> </tr> <tr> <td>工 具、器 具 及 び 備 品</td> <td>2～19年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。</p>	建 物	2～50年	構 築 物	2～52年	機 械 及 び 装 置	2～17年	工 具、器 具 及 び 備 品	2～19年	<p>①有形固定資産（信託財産を含む） 同左</p> <table> <tr> <td>建 物</td> <td>2～50年</td> </tr> <tr> <td>構 築 物</td> <td>2～50年</td> </tr> <tr> <td>機 械 及 び 装 置</td> <td>2～17年</td> </tr> <tr> <td>工 具、器 具 及 び 備 品</td> <td>2～19年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産（信託財産を含む） 同左</p>	建 物	2～50年	構 築 物	2～50年	機 械 及 び 装 置	2～17年	工 具、器 具 及 び 備 品	2～19年
建 物	2～50年																	
構 築 物	2～52年																	
機 械 及 び 装 置	2～17年																	
工 具、器 具 及 び 備 品	2～19年																	
建 物	2～50年																	
構 築 物	2～50年																	
機 械 及 び 装 置	2～17年																	
工 具、器 具 及 び 備 品	2～19年																	
2. 繰延資産 の処理方 法	<p>①投資法人債発行費 3年間で均等額を償却しております。</p> <p>②投資口交付費 支出時に全額費用として処理しております。 なお、平成20年2月4日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる募集価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」という。）によっております。 「スプレッド方式」では、募集価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成20年2月4日付一般募集による新投資口発行に際し、募集価格と発行価額との差額の総額は、1,173,420千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の募集価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」という。）による新投資口発行であれば、投資口交付費として処理されていたものです。 このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、投資口交付費は、1,173,420千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されております。</p>	<p>投資法人債発行費 同左</p>																
3. 収益及び 費用の計 上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は204,552千円であります。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 同左</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は67,804千円であります。</p>																

4. リース取引の処理方法	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。	—
5. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針	<p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 ③ 信託預り敷金及び保証金 	同左
6. 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りリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左
7. 消費税等の処理方法	消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。	同左

(会計方針の変更に関する注記)

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

(表示方法の変更に関する注記)

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

（貸借対照表に関する注記）

前 期 (平成20年6月30日現在)	当 期 (平成20年12月31日現在)
*1. 減価償却累計額の内訳 (単位：千円)	—
建物	
取得価額	132,739,012
減価償却累計額	14,427,978
貸借対照表計上額	118,311,033
構築物	
取得価額	2,150,517
減価償却累計額	487,086
貸借対照表計上額	1,663,431
機械及び装置	
取得価額	937,710
減価償却累計額	271,378
貸借対照表計上額	666,331
工具、器具及び備品	
取得価額	537,144
減価償却累計額	176,654
貸借対照表計上額	360,489
信託建物	
取得価額	132,095,369
減価償却累計額	28,095,190
貸借対照表計上額	104,000,179
信託構築物	
取得価額	1,360,178
減価償却累計額	388,062
貸借対照表計上額	972,115
信託機械及び装置	
取得価額	1,304,278
減価償却累計額	519,405
貸借対照表計上額	784,873
信託工具、器具及び備品	
取得価額	771,090
減価償却累計額	347,722
貸借対照表計上額	423,368

<p>2. 特定融資枠に係る借入未実行枠残高等</p> <p>本投資法人は、リファイナンスリスクの軽減を図ることを主たる目的として取引銀行等と特定融資枠（コミットメントライン）契約を締結しております。</p> <p style="text-align: right;">（単位：千円）</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td colspan="2">（借入コミットメント）</td> </tr> <tr> <td>特定融資枠の総額</td> <td style="text-align: right;">30,000,000</td> </tr> <tr> <td>当期末借入残高</td> <td style="text-align: right;"><u>—</u></td> </tr> <tr> <td>当期末未実行枠残高</td> <td style="text-align: right;"><u>30,000,000</u></td> </tr> </table>	（借入コミットメント）		特定融資枠の総額	30,000,000	当期末借入残高	<u>—</u>	当期末未実行枠残高	<u>30,000,000</u>	<p>2. 特定融資枠に係る借入未実行枠残高等</p> <p>同左</p> <p style="text-align: right;">（単位：千円）</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td colspan="2">（借入コミットメント）</td> </tr> <tr> <td>特定融資枠の総額</td> <td style="text-align: right;">30,000,000</td> </tr> <tr> <td>当期末借入残高</td> <td style="text-align: right;"><u>—</u></td> </tr> <tr> <td>当期末未実行枠残高</td> <td style="text-align: right;"><u>30,000,000</u></td> </tr> </table>	（借入コミットメント）		特定融資枠の総額	30,000,000	当期末借入残高	<u>—</u>	当期末未実行枠残高	<u>30,000,000</u>
（借入コミットメント）																	
特定融資枠の総額	30,000,000																
当期末借入残高	<u>—</u>																
当期末未実行枠残高	<u>30,000,000</u>																
（借入コミットメント）																	
特定融資枠の総額	30,000,000																
当期末借入残高	<u>—</u>																
当期末未実行枠残高	<u>30,000,000</u>																
<p>*3. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000 千円</p>	<p>*3. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000 千円</p>																

(損益計算書に関する注記)

前 期 自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日	当 期 自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日
<p>*1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>不動産賃貸収入</p> <p>(家賃) 23,626,362</p> <p>(共益費) 2,957,038</p> <p>(その他賃貸収入) 124,735</p> <hr/> <p>計 26,708,137</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>(駐車場使用料) 589,026</p> <p>(施設使用料) 149,018</p> <p>(付帯収益) 1,657,065</p> <p>(解約金) 54,023</p> <p>(雑収益) 62,381</p> <hr/> <p>計 2,511,515</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 29,219,652</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>(外注委託費) 3,611,837</p> <p>(公租公課) 2,288,356</p> <p>(修繕費) 781,193</p> <p>(保険料) 34,430</p> <p>(諸経費) 2,185,898</p> <p>(減価償却費) 5,276,142</p> <hr/> <p>不動産賃貸事業費用合計 14,177,859</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 15,041,792</p>	<p>*1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>不動産賃貸収入</p> <p>(家賃) 24,882,683</p> <p>(共益費) 3,060,337</p> <p>(その他賃貸収入) 125,699</p> <hr/> <p>計 28,068,720</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>(駐車場使用料) 599,373</p> <p>(施設使用料) 146,772</p> <p>(付帯収益) 2,032,193</p> <p>(解約金) 323,877</p> <p>(雑収益) 47,283</p> <hr/> <p>計 3,149,500</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 31,218,221</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>(外注委託費) 4,030,141</p> <p>(公租公課) 2,247,350</p> <p>(修繕費) 828,599</p> <p>(保険料) 36,815</p> <p>(諸経費) 2,729,447</p> <p>(減価償却費) 5,356,044</p> <hr/> <p>不動産賃貸事業費用合計 15,228,399</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 15,989,822</p>
<p>*2. 不動産等売買損益の内訳 (単位：千円)</p> <p>大同生命大宮ビル</p> <p>不動産等売却収入 2,707,000</p> <p>不動産等売却原価 2,191,052</p> <p>その他売却費用 84,423</p> <hr/> <p>不動産等売却益 431,523</p> <p>NBF谷町ビル</p> <p>不動産等売却収入 2,400,000</p> <p>不動産等売却原価 1,888,911</p> <p>その他売却費用 74,480</p> <hr/> <p>不動産等売却益 436,607</p>	<p style="text-align: center;">—</p>

（関連当事者との取引に関する注記）

前期（自平成20年1月1日 至 平成20年6月30日）

1. 親会社及び法人主要株主等

該当事項はありません。

2. 役員及び個人主要株主等

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

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

(注2) 資産運用報酬額には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬213,847千円が含まれております。

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

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

3. 子会社等

当社が出資する子会社等は一切存在せず、該当事項はありません。

4. 兄弟会社等

該当事項はありません。

当期（自平成20年7月1日 至平成20年12月31日）

1. 親会社及び法人主要株主等
該当事項はありません。
2. 関連会社等
該当事項はありません。
3. 兄弟会社等
該当事項はありません。
4. 役員及び個人主要株主等

属性	氏名	住所	資本金 又は 出資金	事業の内容 又は職業	議決権等 の所有（被 所有）割合	取引の内容	取引金額 （千円）	科目	期末残高 （千円）
役員 及び その近親者	西山晃一	—	—	本投資法人 執行役員 兼 日本ビル ファンドマ ネジメント 株式会 社代表取締役	—	日本ビル ファンドマ ネジメント 株式会 社への 資産運用 報酬の支払 (注1)	1,274,498 (注2) (注4)	未払金	406,401 (注4)
						日本ビル ファンドマ ネジメント 株式会 社への 機関運営 報酬の支払 (注3)	1,500 (注4)	未払金	787 (注4)

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

(注2) 資産運用報酬額には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬121,000千円が含まれております。

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

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

(追加情報)

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

なお、これによる開示対象範囲の変更はありません。

（1口当たり情報に関する注記）

前 期 自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日	当 期 自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日
1口当たり純資産額 735,050円 1口当たり当期純利益 22,831円	1口当たり純資産額 734,753円 1口当たり当期純利益 22,252円
<p>なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。</p>	<p>なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。</p>

（注）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前 期 自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日	当 期 自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日
当期純利益(千円)	12,221,674	12,060,660
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益(千円)	12,221,674	12,060,660
期中平均投資口数(口)	535,298	542,000

（重要な後発事象に関する注記）

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

〔開示の省略〕

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

4. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	内容等による区分	地域等	前期 (平成20年6月30日現在)		当期 (平成20年12月31日現在)	
			価格 (百万円)	投資比率 (%)	価格 (百万円)	投資比率 (%)
不動産		東京都心部	148,904	20.5	179,661	23.4
		東京周辺都市部	120,313	16.6	119,757	15.6
		地方都市部	37,929	5.2	37,739	4.9
		小計	307,148	42.3	337,158	44.0
その他の資産	不動産等を主な信託 財産とする信託受益 権	東京都心部	273,017	37.6	278,529	36.3
		東京周辺都市部	62,158	8.6	62,116	8.1
		地方都市部	45,938	6.3	45,563	5.9
		小計	381,113	52.5	386,210	50.4
	預金・その他の資産		37,364	5.1	42,880	5.6
	その他の資産合計		418,478	57.7	429,090	56.0
資産総額計			725,626 (688,261)	100.0 (94.9)	766,248 (723,368)	100.0 (94.4)

- (注) 1. 上記における不動産及び不動産等を主な信託財産とする信託受益権に係る信託不動産は、いずれもテナントに対する賃貸用であり、主たる用途がオフィスである建物及びその敷地です。
2. 投資比率は、投資法人の資産総額に対する当該資産の価格の比率です。「価格」として、不動産は規約に規定された評価方法である「貸借対照表計上額」を、その他の資産も同様に「貸借対照表計上額」を採用しております。
3. 上記における不動産及び不動産等を主な信託財産とする信託受益権に係る信託不動産の「貸借対照表計上額」は、土地、建物、構築物、機械及び装置、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（取得にかかわる諸費用含む）から減価償却累計額を控除した価額です。不動産及び不動産等を主な信託財産とする信託受益権に係る信託不動産の「貸借対照表計上額」のうち、無形固定資産は 前期 35,662 百万円 当期 35,660 百万円、長期前払費用は 前期 49 百万円 当期 49 百万円です。（ ）内の数値は、対象資産中に占める実質的な不動産の保有に相当する部分を記載しております。なお、建設仮勘定（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おりません。
4. 上記における「預金・その他の資産」には、信託財産内の預金 前期 17,019 百万円 当期 17,522 百万円、敷金及び保証金 前期 328 百万円 当期 339 百万円及び建設仮勘定（信託建設仮勘定含む） 前期 144 百万円 当期 16 百万円が含まれております。なお、上記における「不動産等を主な信託財産とする信託受益権」には、信託財産内の預金は含まれておりません。
5. 西新宿六丁目共有組合（民法第 667 条に規定する組合）への出資部分（以下「任意組合出資持分」といいます。）（前期 2,595 百万円 対総資産比率 0.4% 当期 2,577 百万円 対総資産比率 0.3%）につきましては、不動産（東京都心部）に含めて記載しております。
6. 中目黒GTタワー共有床組合（民法第 667 条に規定する組合）への出資部分（以下「任意組合出資持分」といいます。）（前期 323 百万円 対総資産比率 0.0% 当期 319 百万円 対総資産比率 0.0%）につきましては、不動産（東京都心部）に含めて記載しております。
7. 中野坂上サンブライトツインについては、不動産（前期 31,505 百万円 当期 31,311 百万円）及び信託不動産（前期 8,289 百万円 当期 8,208 百万円）を保有しておりますので、それぞれを区分して記載しております。

(2) 投資不動産物件及びその他投資資産の主要なもの

① 投資不動産物件及びその他投資資産の主要なもの の価格及び投資比率

以下は平成20年12月31日現在の本件不動産の価格及び投資比率を示しています。本件不動産を構成する投資不動産物件及び信託不動産（ただし、「芝NBFタワー」、「虎ノ門琴平タワー」及び「NBF銀座通りビル」についてはそれぞれ敷地の賃借権、地上権を含みます。）は、いずれもテナントに対する賃貸用であり、主たる用途がオフィスである建物及びその敷地です。

地域区分	物件名称	取得価格 (千円)	貸借対照表 計上額 (千円)	価格（不動産 鑑定評価額） (千円)	投資比率 (%)	地域区分毎の 投資比率(%)
東京都心部	大和生命ビル	63,500,000	64,481,462	68,800,000	7.4	66.0
	西新宿三井ビルディング	44,903,393	36,333,128	57,900,000	6.3	
	芝NBFタワー	32,000,000	30,712,994	35,800,000	3.9	
	NBFプラチナタワー	31,000,000	30,426,155	57,000,000	6.2	
	NBF南青山ビル	31,000,000	31,794,691	25,100,000	2.7	
	ゲートシティ大崎	30,100,000	24,576,584	34,600,000	3.7	
	虎ノ門琴平タワー	24,543,000	21,015,167	36,600,000	4.0	
	NBF日本橋室町センタービル	23,945,000	24,181,128	32,400,000	3.5	
	中目黒G Tタワー	23,856,000	21,773,196	31,400,000	3.4	
	NBF銀座通りビル	17,000,000	17,616,136	16,100,000	1.7	
	新宿三井ビルディング二号館	16,285,400	15,938,320	22,500,000	2.4	
	GSKビル	15,616,000	13,921,126	23,600,000	2.6	
	NBF虎ノ門ビル	13,337,000	13,624,419	18,900,000	2.0	
	興和西新橋ビルB棟	13,217,000	12,044,252	21,000,000	2.3	
	第2新日鐵ビル	12,614,118	11,583,926	14,880,000	1.6	
	NBF ALLIANCE	9,126,000	9,488,642	11,500,000	1.2	
	四谷メディカルビル	8,800,000	8,534,184	8,690,000	0.9	
	渋谷ガーデンフロント	8,700,000	8,278,995	16,700,000	1.8	
	NBF渋谷イースト	8,000,000	8,226,273	7,770,000	0.8	
	NBF芝公園ビル	6,770,000	6,732,806	9,050,000	1.0	
	NBF高輪ビル	6,667,200	6,277,820	8,400,000	0.9	
	NBF赤坂山王スクエア	6,250,000	6,251,970	8,440,000	0.9	
	芝公園高橋ビル	6,100,000	6,322,265	5,870,000	0.6	
	住友電設ビル	5,365,000	4,782,771	6,450,000	0.7	
	NBF東銀座スクエア	5,200,000	4,994,100	7,850,000	0.8	
	NBF小川町ビルディング	4,940,000	4,950,785	6,380,000	0.7	
	NBF池袋タワー	4,695,000	4,487,149	5,870,000	0.6	
	NBF池袋シティビル	4,428,000	4,444,835	5,600,000	0.6	
NBF須田町ヴェルデビル	3,280,000	3,378,458	4,070,000	0.4		
NBF恵比寿南ビル	1,000,000	1,017,213	1,530,000	0.2		
小計	482,238,112	458,190,966	610,750,000	-		
東京周辺都市部	中野坂上サンブライトツイン	40,750,488	39,520,165	38,100,000	4.1	22.9
	NBF豊洲キャナルフロント	35,200,000	33,698,126	40,200,000	4.3	
	NBF豊洲ガーデンフロント	25,018,000	25,287,401	32,500,000	3.5	
	新川崎三井ビルディング	20,300,000	19,399,023	20,900,000	2.3	
	横浜STビル	13,529,300	12,764,315	19,500,000	2.1	
	パレール三井ビルディング	3,800,000	3,283,442	4,390,000	0.5	
	NBF厚木ビル	2,300,000	2,133,324	2,360,000	0.3	
	つくば三井ビルディング	8,875,500	7,445,603	9,310,000	1.0	
	NBF宇都宮ビル	2,435,000	2,526,451	2,770,000	0.3	
	シーノ大宮ノースウィング	16,816,345	15,738,189	21,800,000	2.4	
	NBF浦和ビル	2,000,000	1,925,469	2,170,000	0.2	
	新浦安センタービルディング	15,700,000	15,891,204	15,000,000	1.6	
	NBF松戸ビル	2,455,000	2,261,549	2,730,000	0.3	
	小計	189,179,633	181,874,267	211,730,000	-	

地域区分	物件名称	取得価格 (千円)	貸借対照表 計上額 (千円)	価格(不動産 鑑定評価額) (千円)	投資比率 (%)	地域区分毎の 投資比率(%)	
地方都市部	札幌エルプラザ	4,404,405	4,065,260	6,610,000	0.7	11.1	
	NBF札幌南二条ビル	1,870,300	1,728,989	1,740,000	0.2		
	NBF仙台本町ビル	3,566,000	3,666,935	3,940,000	0.4		
	NBFユニックスビル	4,028,900	3,252,664	3,810,000	0.4		
	NBF新潟テレコムビル	3,957,500	3,669,247	3,700,000	0.4		
	NBF名古屋広小路ビル	7,232,000	7,305,123	8,610,000	0.9		
	アクア堂島NBFタワー	17,810,000	16,906,246	23,600,000	2.6		
	信濃橋三井ビルディング	14,400,000	11,770,169	15,100,000	1.6		
	サンマリオンNBFタワー	10,500,000	8,807,771	10,600,000	1.1		
	堺筋本町センタービル	6,500,000	6,273,513	7,640,000	0.8		
	NBF堺東ビル	2,227,200	1,992,208	2,170,000	0.2		
	アクア堂島東館	1,914,000	1,825,623	2,370,000	0.3		
	NBF四条鳥丸ビル	1,627,000	1,398,875	1,670,000	0.2		
	NBF広島立町ビル	2,930,000	2,960,722	3,170,000	0.3		
	広島袋町ビルディング	835,000	740,175	902,000	0.1		
	NBF博多祇園ビル	2,629,000	2,314,933	2,740,000	0.3		
	NBF熊本ビル	4,500,000	4,624,826	3,960,000	0.4		
	小計	90,931,305	83,303,285	102,332,000	-		
	ポートフォリオ合計 (60 棟)	762,349,050	723,368,519	924,812,000	100.0		-

- (注) 1. 区分所有物件及び共有物件については、それぞれ本投資法人の持分に関する取得価格、貸借対照表計上額及び価格(不動産鑑定評価額)です。
2. 上記の「価格」は、平成 20 年 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おります。各物件における不動産鑑定評価書を作成した不動産鑑定機関は以下のとおりです。

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

3. 上記の「取得価格」は、本投資法人と売主の間の譲渡契約に表示された数値であり、取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税を除いております。
4. 上記の「貸借対照表計上額」は土地、建物、構築物、機械及び装置、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(取得にかかわる諸費用を含む)から減価償却累計額を控除した価額です。なお建設仮勘定(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」に含めておりません。
5. 「西新宿三井ビルディング」の取得価格は平成 14 年 9 月 30 日及び平成 18 年 4 月 24 日の取得価格の合計額です。
6. 「虎ノ門琴平タワー」の取得価格は平成 16 年 11 月 30 日及び平成 18 年 4 月 24 日の取得価格の合計額です。
7. 「NBF日本橋室町センタービル」の取得価格は平成 13 年 5 月 23 日及び平成 16 年 12 月 24 日の取得価格の合計額です。
8. 「NBF須田町ヴェルデビル」の取得価格は平成 15 年 12 月 25 日及び平成 19 年 6 月 11 日の取得価格の合計額です。
9. 「中野坂上サンブライツツイン」の取得価格は平成 14 年 2 月 1 日、同年 3 月 26 日、平成 19 年 3 月 23 日及び平成

20年3月14日の取得価格の合計額です。

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

② 投資不動産及び信託不動産の内容

A. テナント等の概要

本件不動産に関する賃貸状況の概要は次のとおりです。(平成 20 年 12 月 31 日現在)

地域	物件名称	第 15 期 総賃貸収入 (百万円)	総賃貸可能 面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	延べテナント数
東京都心部	大和生命ビル	1,937	27,640	24,725	89.5	61
	西新宿三井ビルディング	1,497	32,968	32,968	100.0 (99.0)	1 (25)
	芝NBFタワー	1,186	24,728	24,728	100.0	27
	NBFプラチナタワー	1,514	33,503	33,503	100.0	5
	NBF南青山ビル	555	9,618	9,618	100.0	9
	ゲートシティ大崎	1,172	20,714	20,714	100.0 (99.9)	1 (64)
	虎ノ門琴平タワー	1,070	16,848	16,848	100.0 (100.0)	1 (21)
	NBF日本橋室町センタービル	957	16,306	16,306	100.0	14
	中目黒G Tタワー	1,137	21,423	21,423	100.0 (100.0)	1 (18)
	NBF銀座通りビル	-	3,440	3,440	100.0	1
	新宿三井ビルディング二号館	769	14,921	14,221	95.3	43
	GSKビル	-	20,426	20,426	100.0	1
	NBF虎ノ門ビル	578	10,123	9,320	92.1	11
	興和西新橋ビルB棟	-	10,088	10,088	100.0 (97.8)	3 (14)
	第2新日鐵ビル	-	17,338	17,338	100.0 (99.3)	2 (34)
	NBF ALLIANCE	249	4,043	2,555	63.2	6
	四谷メディカルビル	263	7,450	7,450	100.0 (86.3)	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	225	4,993	4,993	100.0	5
	NBF芝公園ビル	344	7,087	7,087	100.0 (98.6)	7 (16)
	NBF高輪ビル	345	10,473	10,258	97.9	4
	NBF赤坂山王スクエア	279	5,258	5,258	100.0	7
	芝公園高橋ビル	182	3,431	3,431	100.0	7
	住友電設ビル	-	5,991	5,991	100.0	1
	NBF東銀座スクエア	259	4,871	4,871	100.0	8
	NBF小川町ビルディング	199	4,805	4,805	100.0 (100.0)	1 (11)
	NBF池袋タワー	234	5,652	5,389	95.3	12
	NBF池袋シティビル	204	5,127	4,936	96.3	11
	NBF須田町ヴェルデビル	-	2,971	2,855	96.1	3
	NBF恵比寿南ビル	62	1,595	1,595	100.0	3
東京周辺都市部	中野坂上サンブライトツイン	1,267	32,082	32,082	100.0	8
	NBF豊洲キャナルフロント	1,156	36,668	36,655	100.0	9
	NBF豊洲ガーデンフロント	1,171	28,330	28,330	100.0	3
	新川崎三井ビルディング	1,002	27,924	27,924	100.0 (100.0)	1 (17)
	横浜STビル	783	20,069	18,405	91.7	85
	パレール三井ビルディング	286	12,545	12,545	100.0 (95.8)	1 (34)
	NBF厚木ビル	143	5,230	5,107	97.7	18
	つくば三井ビルディング	510	16,755	15,329	91.5	67
	NBF宇都宮ビル	145	6,197	5,793	93.5	33
	シーノ大宮ノースウィング	808	20,698	20,344	98.3	34
	NBF浦和ビル	113	3,455	3,455	100.0	14
	新浦安センタービルディング	649	22,789	21,064	92.4	39
	NBF松戸ビル	125	4,770	4,166	87.3	22

地域	物件名称	第15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	324	11,396	11,396	100.0	12
	NBF札幌南二条ビル	109	5,351	5,351	100.0	4
	NBF仙台本町ビル	210	7,539	7,415	98.4	9
	NBFユニックスビル	272	13,390	11,848	88.5	51
	NBF新潟テレコムビル	217	10,214	7,539	73.8	33
	NBF名古屋広小路ビル	294	9,890	8,748	88.5	13
	アクア堂島NBFタワー	842	21,917	20,514	93.6	42
	信濃橋三井ビルディング	741	25,237	25,237	100.0 (97.2)	1 (56)
	サンマリオンNBFタワー	469	14,954	14,193	94.9	30
	堺筋本町センタービル	340	11,438	10,847	94.8	43
	NBF堺東ビル	131	5,308	5,125	96.5	20
	アクア堂島東館	119	3,243	2,813	86.7	19
	NBF四条烏丸ビル	91	3,931	3,730	94.9	18
	NBF広島立町ビル	151	5,612	5,076	90.5	25
	広島袋町ビルディング	40	1,309	1,309	100.0	17
	NBF博多祇園ビル	157	5,416	5,416	100.0	8
	NBF熊本ビル	126	7,913	5,909	74.7	9
合計		31,218	763,658	739,061	96.8 (96.4)	946 (1,271)

- (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15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15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、住宅部分にかかる転借人及び住宅部分以外にかかるテナントの合計数を記載しています。
9. 西新宿三井ビルディング、ゲートシティ大崎、虎ノ門琴平タワー、中目黒G Tタワー、四谷メディカルビル、NBF小川町ビルディング、新川崎三井ビルディング、パレール三井ビルディング及び信濃橋三井ビルディングは、テナントが転借人に転貸借（サブリース）を行っている物件であり、転借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動しうる賃貸借契約が締結されています。これらの物件の「稼働率」の括弧内には、「総賃貸可能面積」に対する、転借人に係る「総賃貸面積」が占める割合を記載しています。また、これらの物件の「延べテナント数」の括弧内には、転借人の合計数を記載しています。
10. 上表の「延べテナント数」について、一のテナントが複数の賃貸借契約を締結している場合、同一物件については一のテナントとして、複数の物件にわたる場合は、複数のテナントとする方法で「延べテナント数」を算定しています。「延べテナント数」については、本投資法人が所有権（区分所有の場合には区分所有権）ではなく、持分（区分所有の場合には区分所有権に対する持分）を有する場合であっても、その持分にかかわらず、所有または区分所有の対象全体についての数値を記載しています。

B. 上位10テナントに関する情報

平成20年12月31日現在の賃貸面積ベースの上位10社は、以下の表のとおりです。

テナント名	賃貸物件	賃貸面積 (㎡)	契約満了日	全賃貸面積に占める賃貸面積の割合 (%)
1. 三井不動産㈱	西新宿三井ビルディング ゲートシティ大崎 虎ノ門琴平タワー 中目黒GTタワー 四谷メディカルビル NBF小川町ビルディング 新川崎三井ビルディング パレール三井ビルディング 信濃橋三井ビルディング	169,913	平成22年9月30日	23.0
2. 日本アイ・ビー・エム㈱	NBF豊洲キャナルフロント	28,184	平成21年12月31日	3.8
3. グラクソ・スミスクライン㈱	GSKビル NBFユニックスビル	20,515	平成22年9月30日	2.8
4. ㈱博報堂DYホールディングス	NBF豊洲ガーデンフロント	18,781	平成25年3月31日	2.5
5. アクサ生命保険㈱	NBFプラチナタワー つくば三井ビルディング	17,895	平成22年11月30日	2.4
6. 富士ゼロックス㈱	新宿三井ビルディング二号館 中野坂上サンブライトツイン	16,252	平成21年3月31日	2.2
7. 新日本製鐵㈱	第2新日鐵ビル	15,333	平成21年11月30日	2.1
8. トランス・コスモス㈱	渋谷ガーデンフロント NBF札幌南二条ビル NBF名古屋広小路ビル NBF熊本ビル	14,370	平成21年7月31日	1.9
9. ㈱日経BP	NBFプラチナタワー	13,135	平成21年11月30日	1.8
10. ㈱整理回収機構	中野坂上サンブライトツイン NBF名古屋広小路ビル	8,569	平成22年6月30日	1.2

- (注) 1. 上表の数値は、本投資法人または信託受託者を賃貸人とする賃貸借契約に関するものです（当該賃貸借契約に基づく転貸借契約を反映していません。）。以下の注書きにおいて「テナント」とは当該賃貸借契約の賃借人を意味します。
2. 上表の「賃貸面積」は、特段の記載がない限り、賃貸借契約において賃貸面積として記載されている面積のうち本投資法人の持分に相当する面積をいいます。また、各テナントが本件不動産につき複数の賃貸借契約を締結している場合には、各賃貸借契約の賃貸面積の合計です。
3. 上表の「契約満了日」は、テナントが複数の賃貸借契約を結んでいる場合には、最も早く契約満了日が到来する賃貸借契約の契約満了日を記載しています。
4. 上表の「全賃貸面積に占める賃貸面積の割合」は平成20年12月31日時点で本投資法人が保有する本件不動産の全賃貸面積に対して各テナントの賃貸面積の占める割合（小数点第2位を四捨五入）です。
5. 上表のテナントとの賃貸借契約のうち定期賃貸借契約は、以下のとおりです。
 アクサ生命保険㈱（NBFプラチナタワー 契約満了日：平成22年11月30日）
 新日本製鐵㈱（第2新日鐵ビル 契約満了日：平成21年11月30日）
 ㈱日経BP（NBFプラチナタワー 契約満了日：平成21年11月30日）
 トランス・コスモス㈱（NBF札幌南二条ビル 契約満了日：平成21年10月31日）
6. グラクソ・スミスクライン㈱とのGSKビルに係る賃貸借契約の契約期間は、日本の一般の賃貸借契約に比して長期（契約満了日：平成22年9月30日）ですが、定期賃貸借契約ではありません。同賃貸借契約にはグラクソ・スミスクライン㈱のGSKビルに係る優先交渉権があり、賃貸人である信託受託者が、賃貸期間中、GSKビルを売却する場合には、まず賃借人であるグラクソ・スミスクライン㈱に対して売却を申し入れ、当該賃借人を最優先として交渉をすることになります。なお、賃貸人である信託受託者は売却の義務を負うものではありません。
7. トランス・コスモス㈱との渋谷ガーデンフロントに係る賃貸借契約の契約期間は、日本の一般の賃貸借契約に比して長期（契約満了日：平成21年9月30日）ですが、定期賃貸借契約ではありません。
8. ㈱博報堂DYホールディングスとのNBF豊洲ガーデンフロントに係る賃貸借契約の契約期間は、日本の一般の賃貸借契約に比して長期（契約満了日：平成25年3月31日）ですが、定期賃貸借契約ではありません。