

決算・運用状況のご報告  
(資産運用報告)

第17期(平成21年12月期)  
平成21年7月1日～平成21年12月31日

**NBF**  
Nippon Building Fund



日本ビルファンド投資法人

東京都千代田区丸の内一丁目9番1号  
<http://www.nbf-m.com/nbf/>  
03-6259-8681

日本ビルファンド投資法人(NBF)は、日本初のJ-REITとして平成13年に設立され、首都圏を中心に、オフィスビルへの投資に特化した運用を行っています。

スポンサーである三井不動産(株)のノウハウを最大限に活用し、競争力の高い物件を高品質な管理水準で運用することによって、着実な成長を実現してきました。その結果、国内最大の資産規模を誇るなど、J-REIT市場において確固たる地位を築いています。

### 確定分配金

第17期(平成21年12月期)  
投資口1口当たり

**19,672円**

### 予想分配金

平成22年2月12日に行いました第17期決算発表において、第18期(平成22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18期(平成22年6月期)  
投資口1口当たり

**16,300円**

NBFの特徴	2	I. 資産運用報告	30
決算ハイライト	4	II. 貸借対照表	52
ご挨拶	5	III. 損益計算書	54
投資主の皆様へ	6	IV. 投資主資本等変動計算書	55
NBFの成長戦略		V. 注記表	56
外部成長の取組み	8	VI. 金銭の分配に係る計算書	62
内部成長の取組み	10	VII. 監査報告書	63
財務戦略の取組み	12	VIII. キャッシュ・フロー計算書	
ポートフォリオの状況		(参考情報)	64
充実したポートフォリオ	14	投資法人の基本的な仕組み	66
ポートフォリオ分布	16	資産運用会社の概要	67
ポートフォリオ一覧	18	投資主インフォメーション	68
NBFのポートフォリオ	20		

予想分配金は、一定の前提条件の下に算出した平成22年2月12日時点のものです。テナントの異動などに伴う賃貸収入の変動や、物件の異動、金利の変動、新投資口の追加発行などにより1口当たりの分配金の額が変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額などを保証するものではありません。なお、予想数値は、平成22年2月12日付「平成21年12月期(平成21年7月1日～平成21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などでもご覧いただけます)。

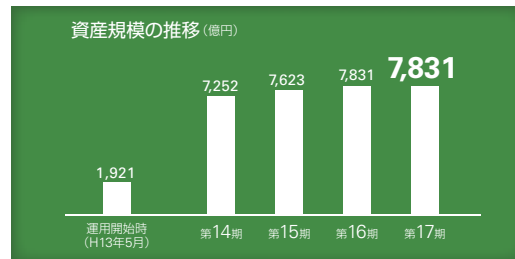
# NBFの特徴

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、17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8年以上が経過した現在、三井不動産(株)のノウハウを最大限に活用しながら、規模の優位性・充実したポートフォリオ・財務の安定性・利益分配など、さまざまな側面で確固たる地位を確立しています。

## 規模の優位性

資産規模(取得価格の合計)はJ-REIT最大の7,831億円\*  
 投資口時価総額はJ-REIT最大の3,826億円\*  
 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21年12月31日現在

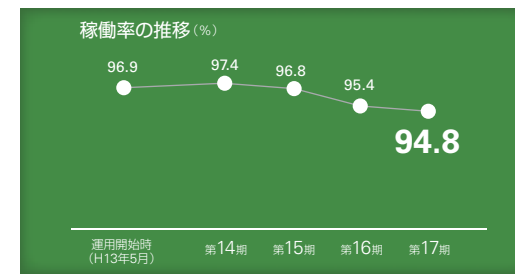


## 充実したポートフォリオ

オフィスビルへの投資に特化  
 東京都心部を中心に61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17期末の稼働率は94.8%となっています。

※平成21年12月31日現在

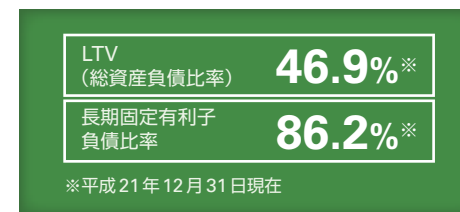


## 財務の安定性

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・インバスターズ・サービス A1  
 格付投資情報センター AA

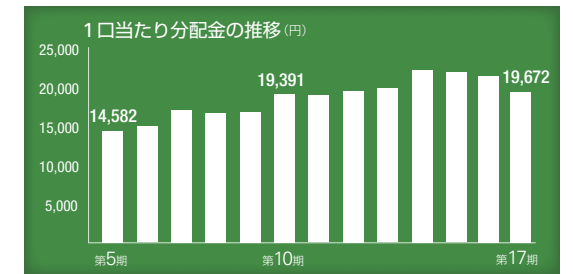
NBFは、保守的なLTV(総資産負債比率)水準を維持し、長期固定金利を基本とした有利子負債の調達を行っています。保守的な財務運営が評価され、主要格付機関から高い格付を取得しています。



## 利益分配

安定した利益分配の実現  
 着実な分配金の成長

NBFは、上場以来、着実な内部成長、外部成長を果たし、安定的な利益分配を実現してきました。



## 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り、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。

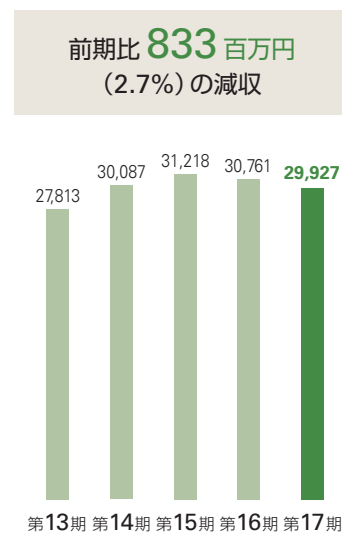


# 決算ハイライト

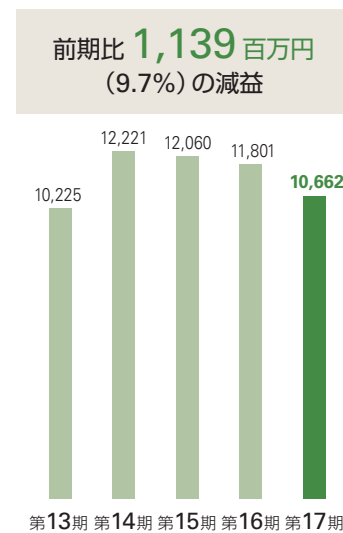
# ご挨拶

期 決 算 年 月	第13期 平成19年12月	第14期 平成20年6月	第15期 平成20年12月	第16期 平成21年6月	第17期 平成21年12月	第18期(予想) 平成22年6月
営業収益(百万円)	27,813	30,087	31,218	30,761	29,927	28,054
当期純利益(百万円)	10,225	12,221	12,060	11,801	10,662	8,834
総資産額(百万円)	672,194	725,626	766,248	783,793	782,311	—
純資産額(百万円)	356,672	398,397	398,236	397,978	396,838	—
1口当たり純資産額(円)	702,110	735,050	734,753	734,276	732,173	—
1口当たり分配金(円)	20,129	22,549	22,252	21,775	19,672	16,300

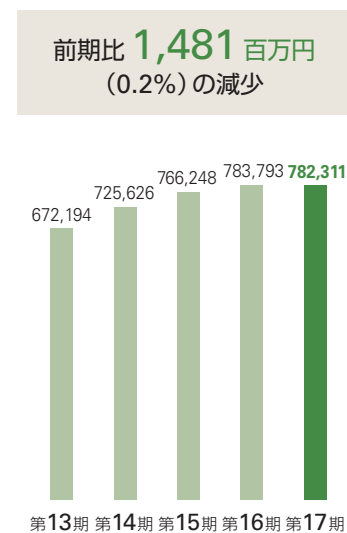
営業収益 (百万円)



当期純利益 (百万円)



総資産額 (百万円)



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。

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21年12月には第17期の決算を迎えることができました。

第17期(平成21年7月1日～12月31日)は、日本経済の長期低迷によって、オフィスビル賃貸市場を取り巻く環境も厳しい状態が続きました。

このような環境の中、当期の運用実績は、営業収益29,927百万円、営業利益13,523百万円、当期純利益は10,662百万円となり、1口当たりの分配金は19,672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61物件、資産規模7,831億円(取得価格ベース)、総賃貸可能面積77.0万㎡(23.3万坪)、期末稼働率は94.8%となり、テナント総数は898となっています。

厳しい環境が続いていますが、NBFでは、中長期的な観点での分配金の安定的な成長を目指し、堅実な事業運営に努めていく所存でございます。投資主の皆さまにおかれましては、引き続きご支援のほど宜しく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、深澤日出男、小松初男、平井良之

- 執行役員 阿部 定文
- 執行役員 西山 晃一
- 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
- 監督役員 平井 良之

# 投資主の皆様へ



## 反転が期待されるオフィスビル賃貸市場

第17期(平成21年12月期)の日本経済は、アジア市場の回復による世界経済の下支え効果や、企業のリストラ活動の一巡により、一部景気の底打ち感が出てきてはいるものの、失業率は引き続き高水準にあるなど、依然として厳しい状況が続いています。

オフィスビル賃貸市場においても、東京ビジネス地区の空室率が8%を超える水準になるなど(平成21年12月三鬼商事(株)調べ)、前期にも増して厳しい状況が続きました。また、東京ビジネス地区の平均募集賃料も、前期末比7.05%(1,440円)減少の18,978円(平成21年12月三鬼商事(株)調べ)と下落傾向が加速しました。

これに対し、NBFでは、保有物件の立地やグレードなど競争優位性を活かしつつ、テナント満足度の向上を目指した運営管理などに注力してきた結果、当期末時点の空室率は5.2%と相対的

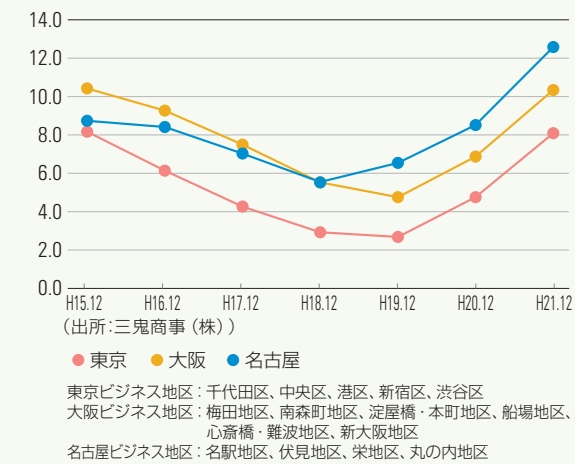
に低い水準となっています。また、募集賃料についても一部の物件では下げ止り感も現れてきており、今後の市場反転の動きが期待されます。

## より一層の慎重さを求められる資金調達環境

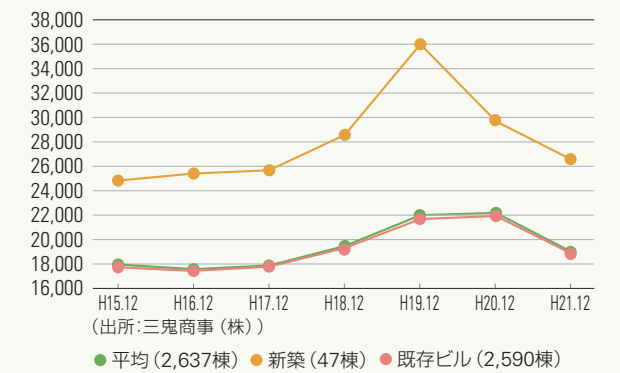
不動産流通市場においては、都心部を中心に取引事例が現れ始めましたが、優良オフィスの売却物件の数は依然として少なく、流通市場は引き続き低調に推移しました。このような状況下、NBFでは、従前どおり財務運営状況を考慮しつつ、ポートフォリオの中長期的な成長に貢献する優良な物件を厳選して取得していく方針を継続していきます。

資金調達環境については、2009年9月の不動産市場安定化ファンド創設や、J-REITの合従連衡などの動きにより、リファイナンスリスクについて当面の危機は回避できたものと思われ、また秋以降、J-REIT市場においてエクイティファイナンス

東京・大阪・名古屋ビジネス地区の平均空室率の推移 (%)



東京ビジネス地区の平均募集賃料の推移 (円/坪)



も再開されましたが、今後も資金調達においては継続して注意が必要な状況であると改めて認識しています。NBFでは、引き続き保守的な財務運営を継続して金融機関と良好な関係を維持するとともに、財務基盤のさらなる安定を目指して長期固定金利を中心とした調達を推進しています。また、返済期限を分散することによって借換えリスクの低減に努めるとともに、先般実施した投資法人債の発行や、総額で500億円のコミットメントラインの設定を行うなど、資金調達環境への対応力を高めています。

## 中長期視点に立った安定分配を目指して

このような状況のもと、第18期(平成22年6月期)の1口当たり分配金は16,300円、第19期(平成22年12月期)の1口当たり分配金は15,100円と予想しています。NBFにとって厳しい事業環境が続きますが、安定した利益分配のため、

引き続き既存テナントの解約防止と新規テナントの成約促進に注力し、稼働率の維持・向上に努めます。

NBFは、我が国初かつ最大のJ-REITというブランド力や、運用開始以来培ってきた高い運用ノウハウ、スポンサーである三井不動産(株)とのコラボレーションを最大限に活用し、「堅実な財務戦略をベースに、バランスのよい外部成長と内部成長を実現し、中長期的に安定した分配を目指す」ことによって、引き続き投資主価値の向上を目指していきます。

# NBFの成長戦略

## 外部成長の取組み

財務運営状況および不動産賃貸市場の動向を注視しながら、中長期的に優位性を失わない優良物件への厳選投資を続けていきます。

### 基本方針

優良物件への厳選投資を通じてポートフォリオの質向上を目指します。

現在、不動産流通市場は、引き続き低調に推移していますが、NBFでは、「中長期的に優位性を失わない優良物件への厳選投資」という従来の方針を継続し、財務面を考慮しながら、優良物件の取得(または物件の入れ替え)を通じ、ポートフォリオの質向上を目指します。

### 有力な情報チャンネル・多様な取得方法の活用

優良物件取得のため、有力な情報チャンネルを活用し、多様な取得手法を駆使していきます。

NBFではこれまで開発型物件への取組み、既保有物件の増築・追加取得・隣地取得などさまざまな取得ノウハウを築き上げてきました。今後も、三井不動産グループをはじめとする有力な情報チャンネルを活用し、これらの実績に裏付けられた資産取得のノウハウを駆使するとともに、規模の優位性を最大限に発揮して、優良な物件を取得していきます。

### 多様な物件取得実績 (12期以降)

情報チャンネル	取得手法	稼働物件	開発型物件	既存物件の追加取得など
三井不動産グループからの取得 (三井不動産グループの 関係するファンドを含む)		NBF渋谷イースト		
		新浦安センタービルディング		
三井不動産グループの 情報チャンネルを 活用した取得		NBF銀座通りビル		
		NBF芝公園 大門通りビル		
		NBF南青山ビル		
その他		NBF熊本ビル	NBF豊洲ガーデンフロント	中野坂上サンブライトツイン (追加取得)
			三井生命御茶ノ水ビル	NBF須田町ヴェルデビル (隣地取得)
			NBF上野ビル (取得予定)	NBF名古屋広小路ビル (増築)

### 第18期取得予定物件

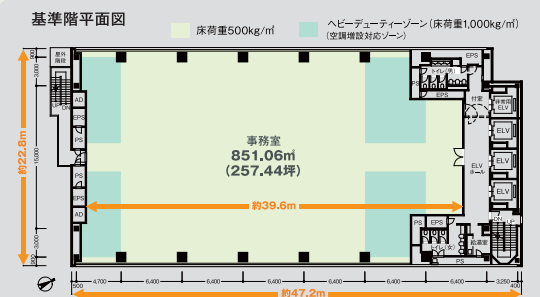
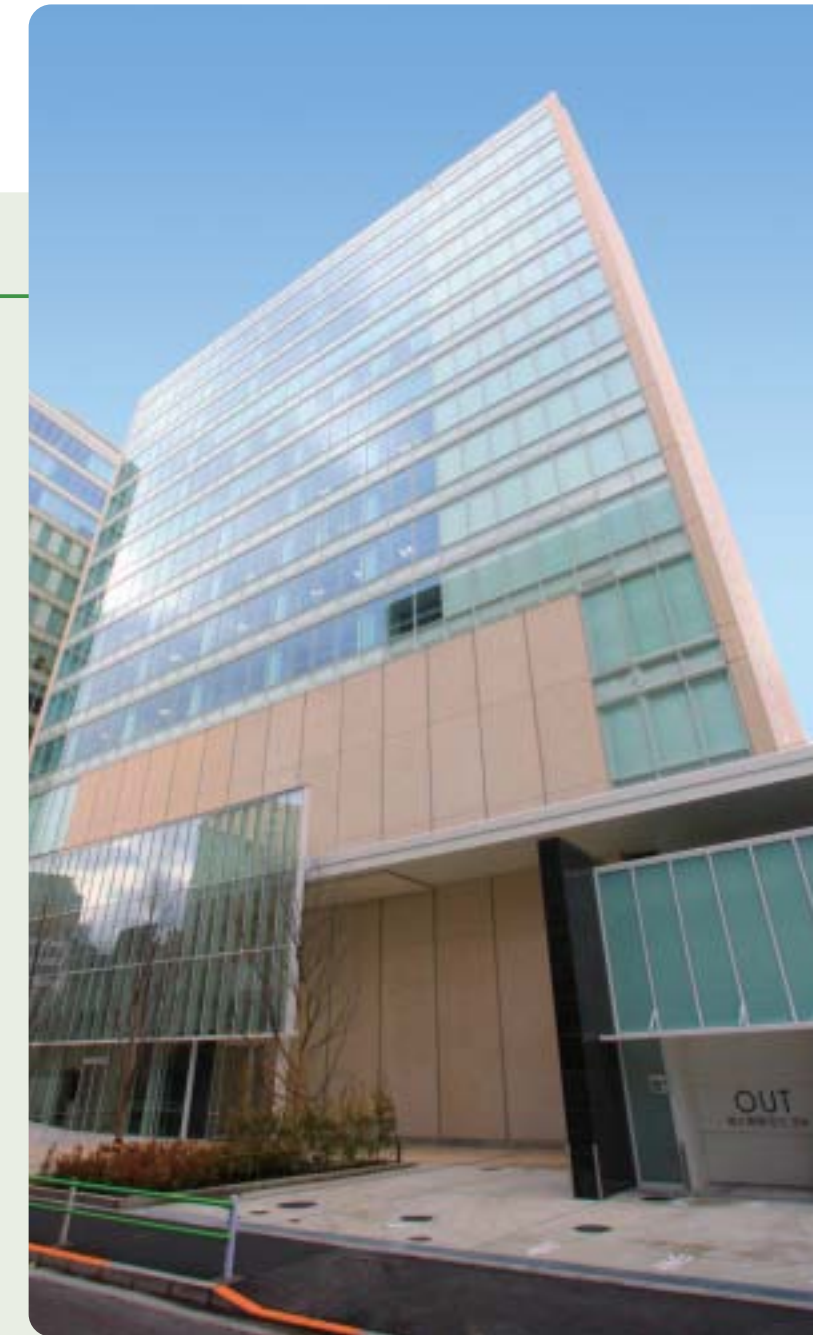
#### NBF上野ビル\*

東京都台東区東上野四丁目24番11号

平成22年4月30日取得予定

取得予定価格 11,175百万円

東京の北の玄関口であり、都内有数の商業地でもある上野エリアの中でも、グレードの高いオフィスビルが点在する東上野にある本物件は、地上13階建、1フロアあたり約260坪の規模の新築オフィスビルで、天井高2,750mm、OAフロア100mm、個別空調設備等最新のスペックで計画されており、エリアにおいて高い優位性を発揮することが期待できます。



\*取得予定物件「(仮称) 東上野四丁目ビル」の取得後の名称です。

## 内部成長の取組み

稼働率の維持・向上による収益の安定化を図るとともに、テナント満足度を向上させることにより中長期的な信頼関係の構築に努めます。

### 基本方針

**稼働率を維持・向上させることによって、安定的な収益確保を図ります。**

市場空室率の上昇が続く中、NBFでは稼働率を維持・向上させることが安定的な収益確保のために最も重要であるととらえています。詳細かつタイムリーなマーケット調査に基づく的確な賃料設定を実施するとともに、テナントとの継続的なコミュニケーションを通じて信頼関係を維持することで、既存テナントの解約防止に努めます。また、空室については、三井不動産(株)の高いリーシング力を最大限に活用して、できるだけ早期の成約を実現し、収益確保を図っていきます。

### 稼働率維持・向上への取組み

#### ① 既存テナントとの信頼関係維持と新規テナントの成約

**既存テナントの解約防止と新規テナントの成約促進の両面で稼働率の維持・向上に努めます。**

NBFでは、現在の市場環境における稼働率の維持・向上のためには、「既存テナントの解約防止」と「新規テナントの成約」が必要と考えています。

既存テナントに対しては、往訪頻度を高め、テナント企業のオフィス床需要の動向に関するヒアリングを行い、解約防止に効果的な提案を実施しています。空室については、高いテナントリーシング力を誇る三井不動産(株)のノウハウを最大限活用し、新規テナントの早期成約に努めています。

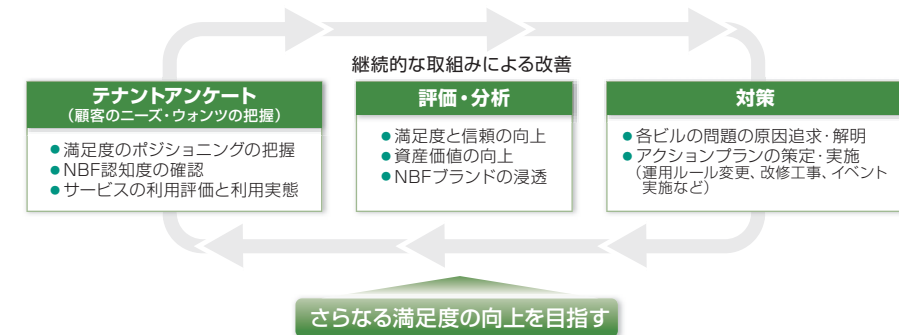
今後も引き続き、マーケットの状況を的確に把握し、既存テナントとの信頼関係維持と新規テナントの成約促進を通じて、稼働率の維持・向上に注力していきます。



#### ② テナント満足度のさらなる向上

**テナント満足度調査の結果を参考に、戦略的にさらなるテナント満足度および信頼関係の向上を図り、中長期的な稼働率向上を目指します。**

NBFでは、中長期的な視点での稼働率の維持・向上に向け、定期的にテナント満足度調査を実施しています。アンケート結果からテナント満足度を把握したうえで、問題があれば具体的な施策に反映し、テナント満足度・テナントとの信頼関係の向上を図るとともに、資産価値の向上および長期安定配当を目指していきます。



#### 既存物件の魅力向上に向けた取り組みの具体例 ～NBF日比谷ビル～

##### 稼働率向上と賃料アップを目指したエントランスリニューアル計画

エントランス



エントランスとロビーをリニューアルし、新規テナント誘致の際の訴求力向上と、既存テナントおよび来館者に対する満足度向上を目指します。

ロビー



After

エントランス



ロビー



Before

## 財務戦略の取組み

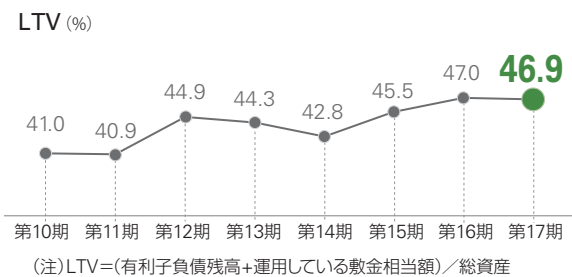
引き続き保守的な財務運営を行い、資金調達環境の変化に対応できる安定した財務体質を確保していきます。

### 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。

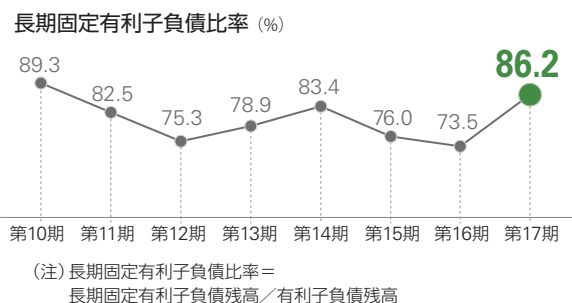
第17期末のLTVは46.9%と、保守的な水準を維持しています。NBFでは、LTV40%～50%をターゲットとしており、最大60%を上限の目処としています。

今後も、保守的なLTV水準を保ち、安定的な財務基盤を築いていきます。

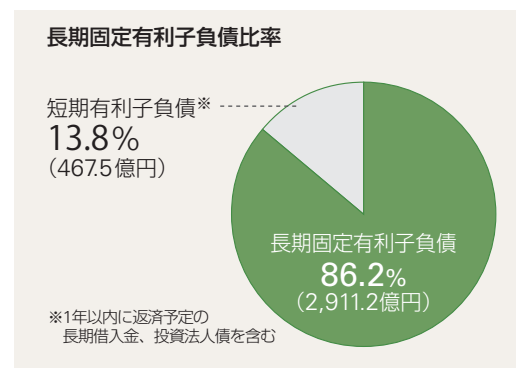


#### 長期固定金利借入の比率をさらに高めています。

有利子負債に占める長期固定金利借入の比率をさらに高め、資金調達環境の変化に対応できる安定した財務基盤の構築を推進しています。NBFでは、原則として長期固定有利子負債比率80%～90%を目指しています。



有利子負債(借入金+投資法人債)の内訳  
(平成21年12月末現在)



#### 第11回投資法人債発行の概要【参考情報】

名称	第11回投資法人債(5年債)
発行総額	100億円
利率	1.23%
発行決議日	平成22年1月22日
払込日	平成22年1月28日
償還日	平成27年1月28日
資金使途	借入金の返済及び投資法人債の償還資金

### 良好な格付の維持

安定的な財務基盤が評価され、高い格付を維持しています。

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

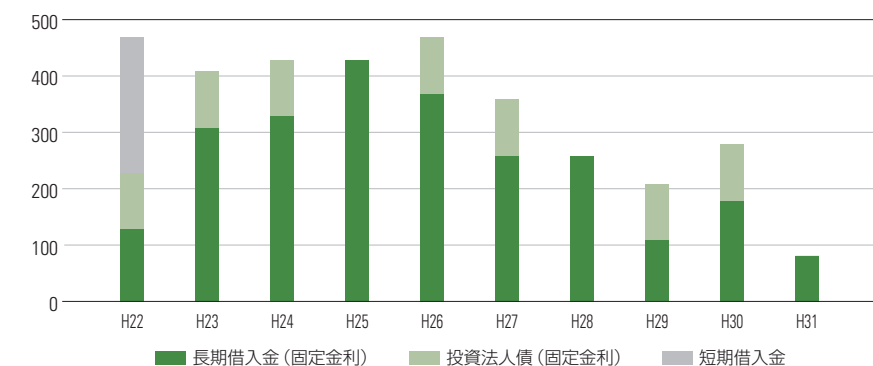
スタンダード・アンド・プアーズ	A+	(長期会社格付)
ムーディーズ・インベスターズ・サービス	A1	(発行体格付)
格付投資情報センター	AA	(発行体格付)

### 返済期限の分散

返済期限を分散し、借換えリスクの低減に努めています。

返済期限を分散するとともに、総額500億円のコミットメントラインを設定し、借換えリスクの低減を図っています。

有利子負債返済期限の分散状況(平成21年12月末)(億円)



### 第17期末時点の財務の状況

総資産負債比率	46.9%
有利子負債残高に対する長期固定有利子負債比率	86.2%
長期有利子負債の平均残存年数	4.51年
平均調達コスト	1.68%
借入金金融機関	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500億円 (300億円・期間3年) 200億円・期間1年

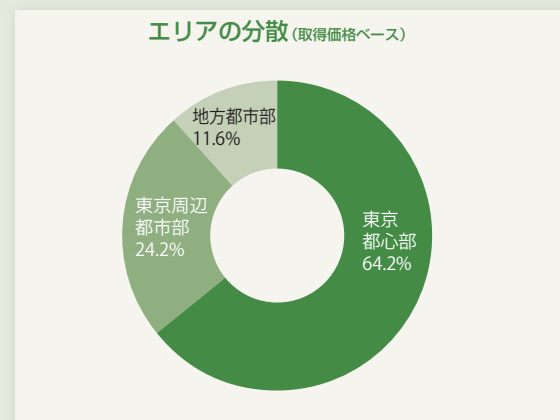
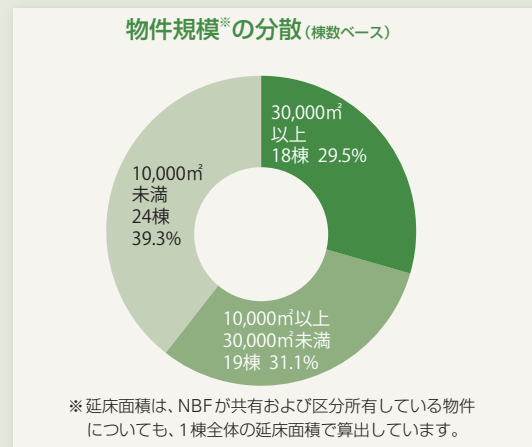
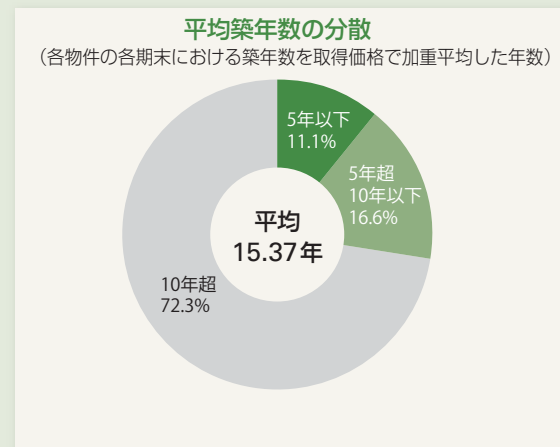
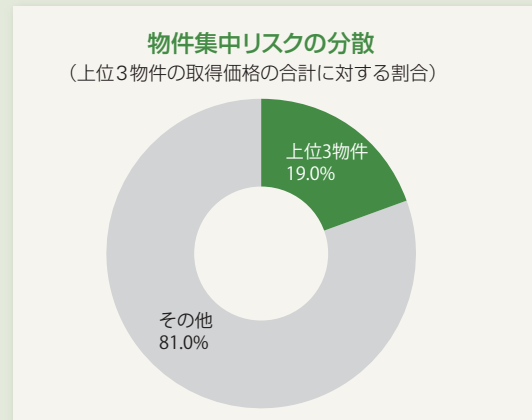
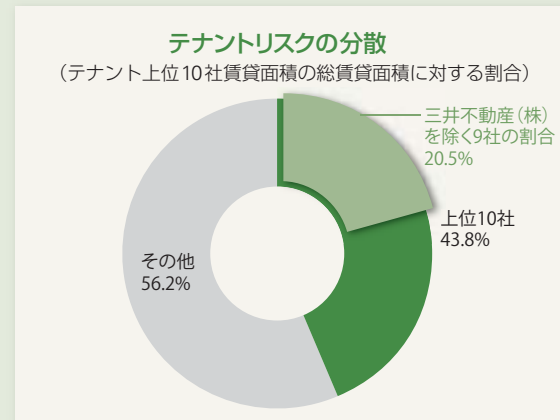


# ポートフォリオの状況

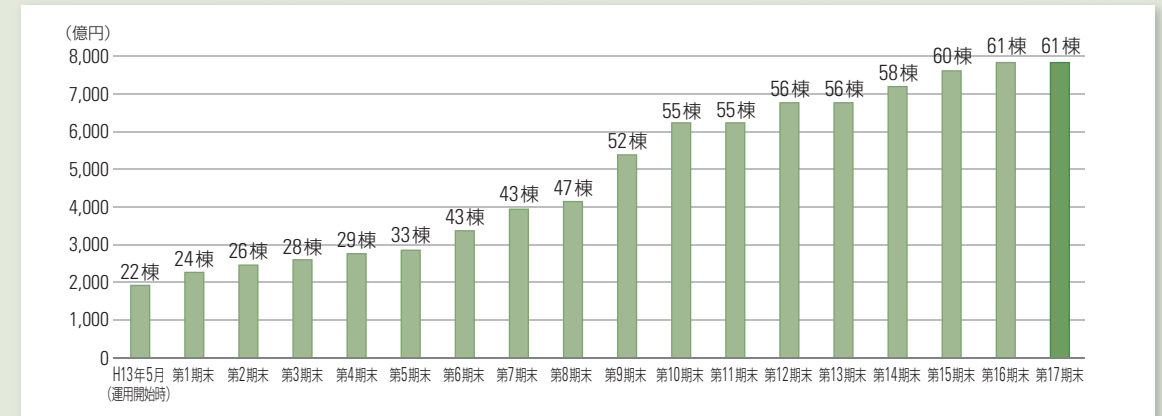
## 充実したポートフォリオ

### ポートフォリオの質

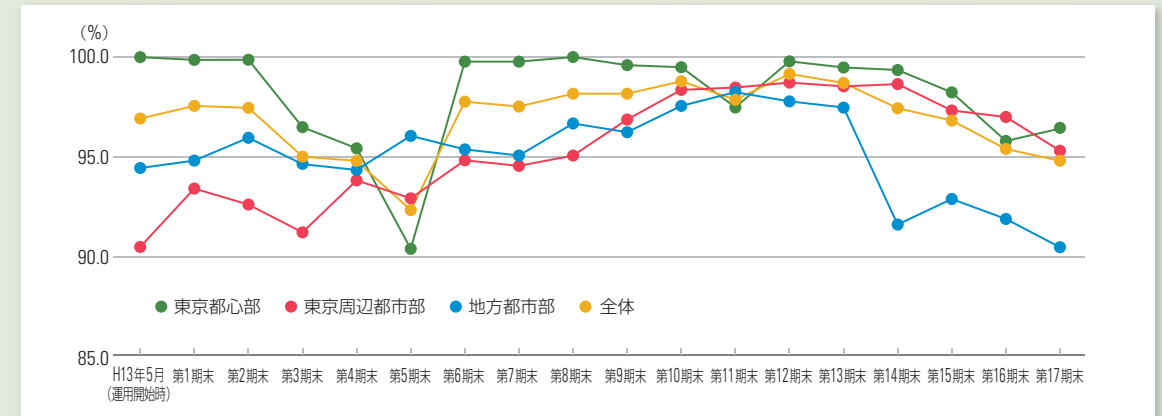
資産規模を拡大するとともに、質の高いポートフォリオを築いています。



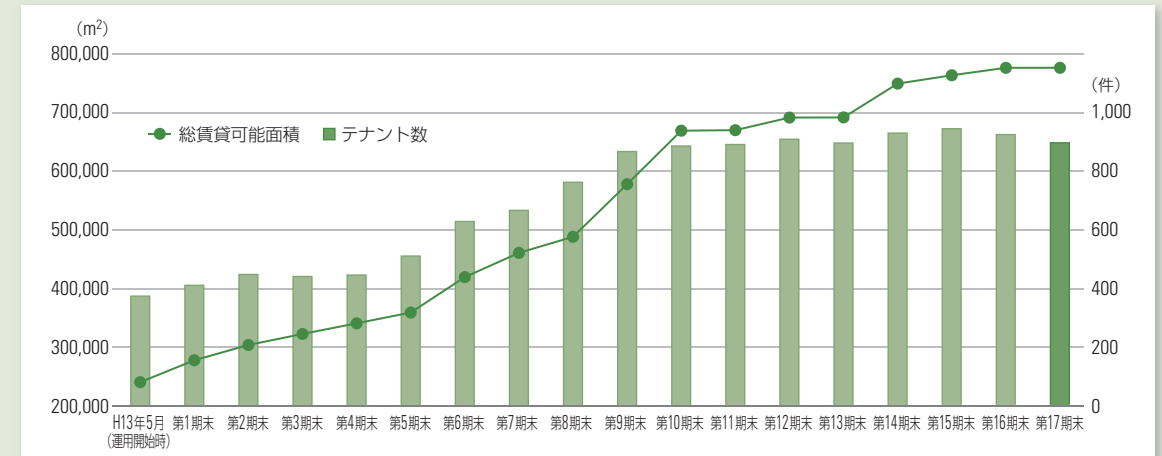
### 資産規模 (取得価格ベース)



### 稼働率



### 総賃貸可能面積・テナント数

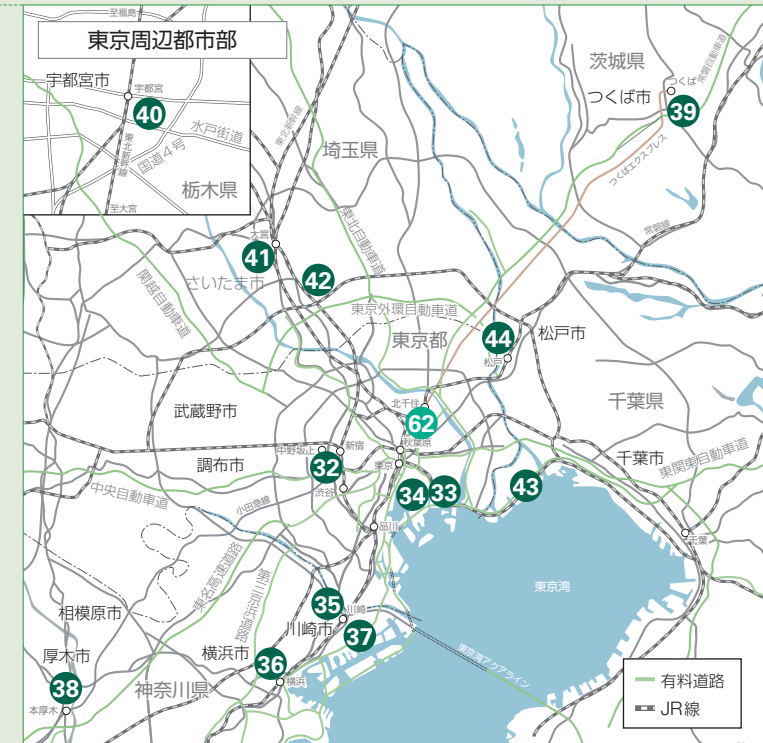


ポートフォリオ分布



東京都心部

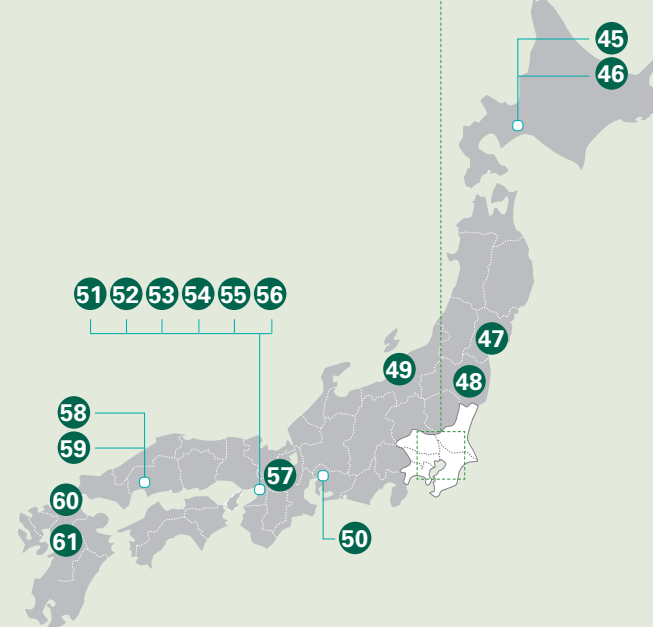
- |                  |                  |                 |
|------------------|------------------|-----------------|
| 1 NBF日比谷ビル       | 11 NBF銀座通りビル     | 21 NBF芝公園ビル     |
| 2 西新宿三井ビルディング    | 12 新宿三井ビルディング二号館 | 22 NBF高輪ビル      |
| 3 芝NBFタワー        | 13 GSKビル         | 23 NBF赤坂山王スクエア  |
| 4 NBFプ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



東京周辺都市部

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

地方都市部



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

ポートフォリオ一覧

東京都心部

番号	物件名称	所在地	賃貸可能面積(注1) (m <sup>2</sup> )	取得年月	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
1	NBF日比谷ビル	東京都千代田区内幸町一丁目	27,640	H17.10	63,500	8.1
2	西新宿三井ビルディング(注2)	東京都新宿区西新宿六丁目	32,968	H14.9 H18.4	44,903	5.7
3	芝NBFタワー	東京都港区芝大門一丁目	24,728	H13.7	32,000	4.1
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	4.0
5	NBF南青山ビル	東京都港区南青山三丁目	9,619	H20.8	31,000	4.0
6	ゲートシティ大崎	東京都品川区大崎一丁目	20,713	H18.4	30,100	3.8
7	虎ノ門琴平タワー	東京都港区虎ノ門一丁目	16,848	H16.11 H18.4	24,543	3.1
8	NBF日本橋室町センタービル	東京都中央区日本橋室町三丁目	16,306	H13.5 H16.12	23,945	3.1
9	中目黒GTタワー(注3)	東京都目黒区上目黒二丁目	21,423	H15.2 H15.9 H17.9	23,856	3.0
10	三井生命御茶ノ水ビル(注4)	東京都千代田区神田駿河台二丁目	6,627	H21.4	20,840	2.7
11	NBF銀座通りビル	東京都中央区銀座五丁目	3,440	H19.4	17,000	2.2
12	新宿三井ビルディング二号館	東京都新宿区西新宿三丁目	14,921	H13.5	16,285	2.1
13	GSKビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目	20,426	H13.5	15,616	2.0
14	NBF虎ノ門ビル	東京都港区西新橋一丁目	10,123	H16.6	13,337	1.7
15	興和西新橋ビルB棟	東京都港区西新橋二丁目	10,088	H13.5	13,217	1.7
16	第2新日鐵ビル	東京都中央区新川二丁目	17,338	H14.12	12,614	1.6
17	NBF ALLIANCE	東京都港区南青山五丁目	4,043	H16.7	9,126	1.2
18	四谷メディカルビル	東京都新宿区左門町	7,450	H17.8	8,800	1.1
19	渋谷ガーデンフロント	東京都渋谷区渋谷三丁目	8,258	H16.2	8,700	1.1
20	NBF渋谷イースト	東京都渋谷区渋谷三丁目	4,993	H20.1	8,000	1.0
21	NBF芝公園ビル	東京都港区芝三丁目	7,087	H16.6	6,770	0.9
22	NBF高輪ビル	東京都港区高輪一丁目	10,458	H13.5	6,667	0.9
23	NBF赤坂山王スクエア	東京都港区赤坂二丁目	5,258	H17.2	6,250	0.8
24	NBF芝公園大門通りビル(注5)	東京都港区芝公園一丁目	3,433	H20.7	6,100	0.8
25	住友電設ビル	東京都港区三田三丁目	5,991	H13.5	5,365	0.7
26	NBF東銀座スクエア	東京都中央区築地一丁目	4,871	H17.3	5,200	0.7
27	NBF小川町ビルディング	東京都千代田区神田小川町一丁目	4,805	H17.9	4,940	0.6
28	NBF池袋タワー	東京都豊島区東池袋一丁目	5,652	H16.6	4,695	0.6
29	NBF池袋シティビル	東京都豊島区東池袋一丁目	5,127	H16.5	4,428	0.6
30	NBF須田町ヴェルデビル	東京都千代田区神田須田町二丁目	2,971	H15.12 H19.6	3,280	0.4
31	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			368,703		503,078	64.2

(注1) 賃貸可能面積については、NBFの保有部分についてのみ記載しており、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。

(注4) NBF御茶ノ水ビルは平成21年8月31日に三井生命御茶ノ水ビルに名称を変更しました。

(注5) 芝公園高橋ビルは平成22年1月1日にNBF芝公園大門通りビルに名称を変更しました。

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 <sup>2</sup> )	取得年月	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
32	中野坂上サンブライトツイン	東京都中野区本町二丁目	32,082	H14.2 H14.3 H19.3 H20.3	40,750	5.2
33	NBF豊洲キャナルフロント	東京都江東区豊洲五丁目	36,638	H17.9	35,200	4.5
34	NBF豊洲ガーデンフロント	東京都江東区豊洲五丁目	28,330	H20.3	25,018	3.2
35	新川崎三井ビルディング	神奈川県横浜市幸区鹿島田	27,924	H18.3	20,300	2.6
36	横浜STビル	神奈川県横浜市西区北幸一丁目	19,981	H13.5	13,529	1.7
37	パレール三井ビルディング	神奈川県横浜市川崎区東田町	12,545	H18.4	3,800	0.5
38	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
39	つくば三井ビルディング	茨城県つくば市竹園一丁目	16,755	H13.5 H15.3	8,875	1.1
40	NBF宇都宮ビル	栃木県宇都宮市東宿郷三丁目	6,197	H17.3	2,435	0.3
41	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	2.1
42	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
43	新浦安センタービルディング	千葉県浦安市入船一丁目	22,789	H20.3	15,700	2.0
44	NBF松戸ビル	千葉県松戸市本町	4,770	H13.5	2,455	0.3
小計			237,394		189,179	24.2

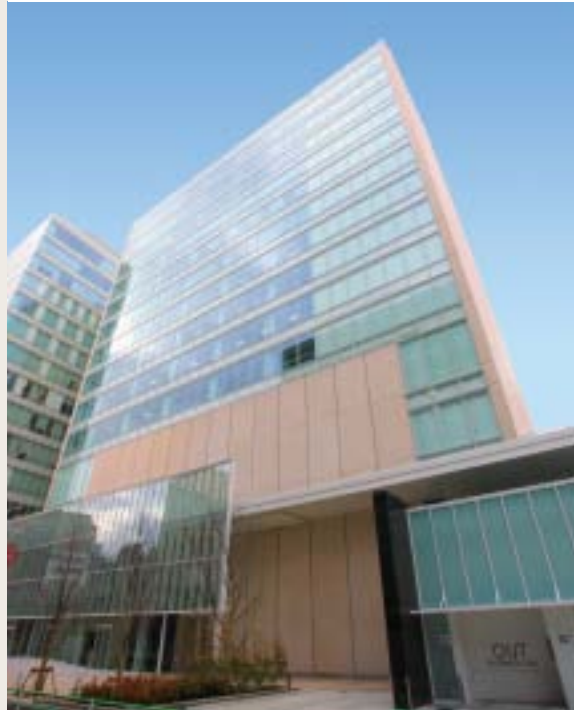
地方都市部

番号	物件名称	所在地	賃貸可能面積(注1) (m <sup>2</sup> )	取得年月	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
45	札幌エルプラザ	北海道札幌市北区北八条西三丁目	11,396	H15.11 H16.3 H16.11 H17.10	4,404	0.6
46	NBF札幌南二条ビル	北海道札幌市中央区南二条西二丁目	5,351	H13.5	1,870	0.2
47	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
48	NBFユニックスビル	福島県福島市栄町	13,390	H13.5	4,028	0.5
49	NBF新潟テレコムビル	新潟県新潟市中央区万代四丁目	10,210	H13.5	3,957	0.5
50	NBF名古屋広小路ビル	愛知県名古屋市中区栄二丁目	9,890	H16.3 H20.3	7,232	0.9
51	アクア堂島NBFタワー	大阪府大阪市北区堂島浜一丁目	21,917	H16.9	17,810	2.3
52	信濃橋三井ビルディング	大阪府大阪市西区靉本町一丁目	25,237	H18.4	14,400	1.8
53	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	1.3
54	堺筋本町センタービル	大阪府大阪市中央区本町二丁目	11,438	H17.3	6,500	0.8
55	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
56	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	0.2
57	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
58	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
59	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
60	NBF博多祇園ビル	福岡県福岡市博多区祇園町	5,416	H13.5	2,629	0.3
61	NBF熊本ビル	熊本県熊本市辛島町	7,913	H20.3	4,500	0.6
小計			164,053		90,931	11.6
ポートフォリオ合計			770,150		783,189	100.0

# NBFのポートフォリオ

## 第18期取得予定

62 NBF上野ビル  
(平成22年4月30日取得予定)



10 三井生命御茶ノ水ビル



1 NBF日比谷ビル



29 NBF池袋シティビル

2 西新宿三井ビルディング



## 東京都心部



6 ゲートシティ大崎



3 芝NBFタワー



5 NBF南青山ビル

東京都心部



東京都心部



東京周辺都市部

32 中野坂上サンブライトツイン



44 NBF松戸ビル



40 NBF宇都宮ビル

37 パレルム三井ビルディング



41 シーノ大宮ノースウィング



35 新川崎三井ビルディング



34 NBF豊洲ガーデンフロント



36 横浜STビル



43 新浦安センタービルディング



33 NBF豊洲チャンネルフロント

42 NBF浦和ビル



38 NBF厚木ビル



39 つくば三井ビルディング

地方都市部



48 NBFユニックスビル



47 NBF仙台本町ビル



49 NBF新潟テレコムビル



57 NBF四条烏丸ビル



55 NBF堺東ビル



45 札幌エルプラザ



46 NBF札幌南二条ビル



61 NBF熊本ビル



50 NBF名古屋広小路ビル



51 アクア堂島NBFタワー

※一番右のビルがアクア堂島東館です



53 サンマリオンNBFタワー



59 広島袋町ビルディング



60 NBF博多祇園ビル



58 NBF広島立町ビル

52 信濃橋三井ビルディング



54 堺筋本町センタービル



# 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

期別 計算期間	単位	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
		平成19年7月1日 平成19年12月31日	平成20年1月1日 平成20年6月30日	平成20年7月1日 平成20年12月31日	平成21年1月1日 平成21年6月30日	平成21年7月1日 平成21年12月31日
営業収益	百万円	27,813	30,087	31,218	30,761	29,927
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(27,813)	(29,219)	(31,218)	(30,761)	(29,927)
営業費用	百万円	15,356	15,558	16,627	16,464	16,404
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(14,077)	(14,177)	(15,228)	(15,111)	(15,086)
営業利益	百万円	12,457	14,529	14,590	14,296	13,523
経常利益	百万円	10,226	12,222	12,061	11,733	10,663
当期純利益	(a) 百万円	10,225	12,221	12,060	11,801	10,662
総資産額	(b) 百万円	672,194	725,626	766,248	783,793	782,311
(対前期比)	%	(△1.2)	(+7.9)	(+5.6)	(+2.3)	(△0.2)
純資産額	(c) 百万円	356,672	398,397	398,236	397,978	396,838
(対前期比)	%	(+0.0)	(+11.7)	(△0.0)	(△0.1)	(△0.3)
出資総額	百万円	346,446	386,175	386,175	386,175	386,175
発行済投資口総数	(d) 口	508,000	542,000	542,000	542,000	542,000
1口当たり純資産額	(c) / (d) 円	702,110	735,050	734,753	734,276	732,173
分配総額	(e) 百万円	10,225	12,221	12,060	11,802	10,662
1口当たり分配金額	(e) / (d) 円	20,129	22,549	22,252	21,775	19,672
(うち1口当たり利益分配金額)	円	(20,129)	(22,549)	(22,252)	(21,775)	(19,672)
(うち1口当たり利益超過分配金額)	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率	(注2) %	1.51 (3.02)	1.75 (3.50)	1.62 (3.23)	1.51 (3.03)	1.36 (2.72)
自己資本利益率	(注2) %	2.87 (5.74)	3.24 (6.47)	3.03 (6.06)	2.96 (5.93)	2.68 (5.37)
自己資本比率	(c) / (b) %	53.0	54.9	52.0	50.8	50.7
(対前期比増減)	%	(+0.7)	(+1.8)	(△2.9)	(△1.2)	(△0.0)
配当性向	(注3) (e) / (a) %	99.9	99.9	99.9	100.0	100.0
【その他参考情報】						
投資物件数	(注4) 件	56	58	60	61	61
テナント数	(注4) 件	897	931	946	926	898
総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	692,286	750,701	763,658	770,270	770,150
期末稼働率	(注4) %	98.6	97.4	96.8	95.4	94.8
当期減価償却費	百万円	5,168	5,276	5,356	5,354	5,282
当期資本的支出額	百万円	1,193	1,620	2,145	835	1,406
賃貸NOI (Net Operating Income)	(注2) 百万円	18,904	20,317	21,345	21,004	20,123

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。

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

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います。

(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います。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います。

## 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16期まで16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、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。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m<sup>2</sup>(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。

### (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

## 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・レーティングス・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・インバスターズ・サービス・インク (Moody's)	発行体格付：A1 格付け見直し：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

### (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。

## 3. 増資等の状況

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

年 月 日	摘 要	発行済投資口数（口）		出資総額（百万円）		備 考
		増 減	残 高	増 減	残 高	
平成13年3月16日	私募設立	200	200	100	100	(注1)
平成13年5月23日	私募増資	197,600	197,800	98,800	98,900	(注2)
平成13年9月 8 日	公募増資	82,900	280,700	49,999	148,899	(注3)
平成16年7月14日	公募増資	80,000	360,700	58,838	207,737	(注4)
平成16年8月11日	第三者割当増資	4,000	364,700	2,941	210,678	(注5)
平成17年8月10日	公募増資	58,000	422,700	51,491	262,170	(注6)
平成18年3月16日	公募増資	80,000	502,700	79,040	341,210	(注7)
平成18年3月29日	第三者割当増資	5,300	508,000	5,236	346,446	(注8)
平成20年2月 4 日	公募増資	31,800	539,800	37,158	383,605	(注9)
平成20年3月 4 日	第三者割当増資	2,200	542,000	2,570	386,175	(注10)

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

(注2) 1口当たり発行価格500,000円にて物件の取得資金の調達を目的とする私募による新投資口の発行を行い、運用を開始しました。

(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して公募により新投資口を発行しました。

(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して公募により新投資口を発行しました。

(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して第三者割当により新投資口を発行しました。

(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して公募により新投資口を発行しました。

(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して公募により新投資口を発行しました。

(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して第三者割当により新投資口を発行しました。

(注9) 1口当たり発行価格1,205,400円（引受価額1,168,500円）にて、借入金の返済資金及び新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注10) 1口当たり発行価額1,168,500円にて、借入金の返済資金及び新規物件の取得資金の調達等を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

### 【投資口の取引所価格の推移】

本投資法人の投資口が上場する株式会社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13期 平成19年12月	第14期 平成20年6月	第15期 平成20年12月	第16期 平成21年6月	第17期 平成21年12月
最 高	1,790,000円	1,560,000円	1,330,000円	993,000円	895,000円
最 低	1,340,000円	1,070,000円	689,000円	739,000円	679,000円

## 4. 分配金等の実績

当期（第17期）の分配金は、1口当たり19,672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います。

期	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
計算期間	自平成19年7月1日 至平成19年12月31日	自平成20年1月1日 至平成20年6月30日	自平成20年7月1日 至平成20年12月31日	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
当期末処分利益総額	10,225,654千円	12,221,797千円	12,060,899千円	11,802,314千円	10,662,478千円
利益留保額	122千円	239千円	315千円	264千円	254千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	10,225,532千円 (20,129円)	12,221,558千円 (22,549円)	12,060,584千円 (22,252円)	11,802,050千円 (21,775円)	10,662,224千円 (19,672円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	10,225,532千円 (20,129円)	12,221,558千円 (22,549円)	12,060,584千円 (22,252円)	11,802,050千円 (21,775円)	10,662,224千円 (19,672円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)

## 5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

今後の日本経済においては、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。

オフィスビル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。

## I. 資産運用報告

### (b)新規物件の投資方針

三井不動産グループをはじめとする有力な情報チャネルを持っていること、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。

## 6. 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。

# 投資法人の概況

## 1. 出資の状況

期 決算年月	第13期 平成19年12月31日現在	第14期 平成20年6月30日現在	第15期 平成20年12月31日現在	第16期 平成21年6月30日現在	第17期 平成21年12月31日現在
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総数	508,000口	542,000口	542,000口	542,000口	542,000口
出資総額	346,446百万円	386,175百万円	386,175百万円	386,175百万円	386,175百万円
投資主数	13,756人	14,401人	13,972人	15,104人	15,612人

## 2. 投資口に関する事項

平成21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 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	48,728	8.99
日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	43,755	8.07
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	35,361	6.52
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	25,331	4.67
野村信託銀行株式会社 (投信口)	22,171	4.09
三井不動産株式会社	19,735	3.64
住友生命保険相互会社	12,256	2.26
株式会社中国銀行	8,607	1.58
全国共済農業協同組合連合会	7,071	1.30
アメリカン・ライフ・インシュアランス・カンパニージーエイイーエル	6,134	1.13
合計	229,149	42.27

(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います。

## 3. 役員等に関する事項

平成21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	深澤 日出男	財団法人土地情報センター 理事	12,000
	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	
	平井 良之	平井不動産鑑定事務所 所長 不動産鑑定士	
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21年12月31日現在における委託業者等は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	日本ビルファンドマネジメント株式会社
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資主名簿等管理人）	中央三井信託銀行株式会社
一般事務受託者（特別口座管理事務受託者）	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）	税理士法人ブライスウォーターハウスコーパス
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、大和証券キャピタル・マーケット株式会社（注1）、中央三井信託銀行株式会社、メリルリンチ日本証券株式会社、しんぎん証券株式会社、みずほ証券株式会社、JPモルガン証券株式会社、シティグループ証券株式会社（注2）、野村証券株式会社、三菱UFJ証券株式会社

(注1) 大和証券エスエムビー株式会社は、平成22年1月1日付けで大和証券キャピタル・マーケット株式会社に変更しました。

(注2) 日興シティグループ証券株式会社は、平成21年10月1日付けでシティグループ証券株式会社に変更しました。

## 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16期 (平成21年6月30日現在)		第17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
信託不動産	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		740,125	94.4	736,270	94.1
預金・その他の資産		43,667	5.6	46,040	5.9
資産総額計		783,793 (740,125)	100.0 (94.4)	782,311 (736,270)	100.0 (94.1)

(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は含まれていません。

(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います。

(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16期 2,561百万円、第17期 2,544百万円)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16期 315百万円、第17期 310百万円)への出資部分(以下「任意組合出資持分」といいます。)(注5)につきましては、不動産(東京都心部)を含めて記載しています。

(注5) 中野坂上サンブライツインについては、不動産(第16期 31,102百万円、第17期 30,873百万円)及び信託不動産(第16期 8,115百万円、第17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. 主要な保有資産

平成21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
NBF日比谷ビル	64,409	27,640	20,195	73.1	5.2	オフィスビル
中野坂上サンブライツイン	38,885	32,082	32,046	99.9	4.3	オフィスビル
西新宿三井ビルディング(注2)	35,831	32,968	32,968	100.0	4.8	オフィスビル
NBF豊洲キャナルフロント	33,133	36,638	35,272	96.3	3.8	オフィスビル
NBF南青山ビル	31,771	9,619	8,791	91.4	2.1	オフィスビル
芝NBFタワー	30,138	24,728	23,991	97.0	3.9	オフィスビル
NBFプラチナタワー	29,899	33,503	33,503	100.0	5.1	オフィスビル
NBF豊洲ガーデンフロント	24,961	28,330	28,330	100.0	3.9	オフィスビル
NBF日本橋室町センタービル	24,293	16,306	16,306	100.0	3.1	オフィスビル
ゲートシティ大崎	24,236	20,713	20,713	100.0	3.7	オフィスビル
合 計	337,561	262,526	252,114	96.0	39.8	

(注1) 不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、当該信託財産内のすべての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じたすべての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上する会計方針を採用しています。

(注2) 任意組合出資持分を含めて記載しています。

I. 資産運用報告

3. 不動産等組入資産明細

平成21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	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)
NBF日比谷ビル	東京都千代田区内幸町一丁目1番7号	信託受益権	27,640	60,000	64,409
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	49,400	35,831
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	29,100	30,138
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	52,500	29,899
NBF南青山ビル	東京都港区南青山三丁目1番31号	不動産	9,619	20,500	31,771
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	20,713	30,900	24,236
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	31,300	20,677
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	28,100	24,293
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	25,600	21,181
三井生命御茶ノ水ビル(注11)	東京都千代田区神田駿河台二丁目3番11、31、32、34、35、36	不動産	6,627	15,100	21,548
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	14,500	17,604
新宿三井ビルディング二号館	東京都新宿区西新宿三丁目2番11号	信託受益権	14,921	16,700	15,842
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	22,900	13,736
NBF虎ノ門ビル	東京都港区西新橋一丁目6番21号	信託受益権	10,123	16,600	13,514
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	18,100	11,891
第2新日鐵ビル	東京都中央区新川二丁目31番1号、31番7号、20番15号	不動産	17,338	14,010	11,430
NBF ALLIANCE	東京都港区南青山五丁目2番1号	信託受益権	4,043	10,400	9,488
四谷メディカルビル	東京都新宿区左門町20番地	信託受益権	7,450	7,600	8,404
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	13,900	8,171
NBF渋谷イースト	東京都渋谷区渋谷三丁目3番5号	不動産	4,993	6,900	8,213
NBF芝公園ビル	東京都港区芝三丁目2番18号	不動産	7,087	8,350	6,641
NBF高輪ビル	東京都港区高輪一丁目3番13号	信託受益権	10,458	7,260	6,229
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	7,420	6,242
NBF芝公園大門通りビル(注11)	東京都港区芝公園一丁目8番12号	信託受益権	3,433	5,280	6,297
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	6,200	4,732
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	7,330	4,912
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	5,690	5,043
NBF池袋タワー	東京都豊島区東池袋一丁目33番8号	信託受益権	5,652	5,120	4,590
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	4,970	4,397
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	3,390	3,355
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	1,400	1,004
小計			368,703	546,520	475,734

不動産等の名称	所在地	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)
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、4号	不動産/信託受益権	32,082	33,000	38,885
NBF豊洲キャナルフロント	東京都江東区豊洲五丁目6番52号	信託受益権	36,638	36,900	33,133
NBF豊洲ガーデンフロント	東京都江東区豊洲五丁目6番15号	不動産	28,330	30,400	24,961
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	16,700	18,630
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	19,981	16,300	12,585
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	3,780	3,273
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	2,110	2,117
つくば三井ビルディング	茨城県つくば市竹園一丁目6番1号	信託受益権	16,755	7,940	7,256
NBF宇都宮ビル	栃木県宇都宮市東宿郷三丁目1番7号	不動産	6,197	2,260	2,502
シーノ大宮ノースウィング	埼玉県さいたま市大宮区桜木町一丁目10番16	不動産	20,698	20,100	15,416
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	2,130	1,904
新浦安センタービルディング	千葉県浦安市入船一丁目5番2号	不動産	22,789	11,600	15,802
NBF松戸ビル	千葉県松戸市本町18番4号	不動産	4,770	2,270	2,254
小計			237,394	185,490	178,724
札幌エルプラザ	北海道札幌市北区北八条西三丁目28番	不動産	11,396	6,390	3,942
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	1,590	1,703
NBF仙台本町ビル	宮城県仙台市青葉区本町二丁目16番10号	信託受益権	7,539	3,290	3,610
NBFユニックスビル	福島県福島市栄町6番6号	信託受益権	13,390	3,420	3,181
NBF新潟テレコムビル	新潟県新潟市中央区万代四丁目4番27号	信託受益権	10,210	3,120	3,689
NBF名古屋広小路ビル	愛知県名古屋市中区栄二丁目3番6号	不動産	9,890	7,970	7,170
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	20,200	16,581
信濃橋三井ビルディング	大阪府大阪市西区鞠本町一丁目11番7号	不動産	25,237	13,700	11,592
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	8,830	8,516
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	7,150	6,225
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	1,740	1,968
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	2,020	1,789
NBF四条烏丸ビル	京都府京都市下京区綾小路通烏丸西入道待者町167番	信託受益権	3,931	1,390	1,401
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	2,800	2,921
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	816	717
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	2,280	2,277
NBF熊本ビル	熊本県熊本市辛島町3番20号	不動産	7,913	3,690	4,523
小計			164,053	90,396	81,812
合計			770,150	822,406	736,270

(ご参考) 第18期取得予定物件の状況(注5)

不動産等の名称	所在地	特定資産の種類	賃貸可能面積 (予定) (㎡)	調査価格 (百万円)	取得予定価格 (百万円)
NBF上野ビル(注12)	東京都台東区東上野四丁目24番11号	不動産	8,511	8,590	11,175

# 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 (H21.1.1~H21.6.30)				当期 (H21.7.1~H21.12.31)			
	テナント総数 期末時点 (注6) (件)	稼働率 期末時点 (注6)(注7) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (注7) (%)	テナント総数 期末時点 (注6) (件)	稼働率 期末時点 (注6)(注7) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (注7) (%)
NBF日比谷ビル	61	87.3	1,673	5.4	59	73.1	1,541	5.2
西新宿三井ビルディング(注9)	1(25)	100.0(100.0)	1,489	4.8	1(25)	100.0(95.0)	1,422	4.8
芝NBFタワー	26	99.1	1,191	3.9	25	97.0	1,166	3.9
NBFプラチナタワー	5	100.0	1,491	4.8	6	100.0	1,532	5.1
NBF南青山ビル	8	94.6	643	2.1	7	91.4	623	2.1
ゲートシティ大崎	1(64)	100.0(96.3)	1,193	3.9	1(63)	100.0(89.6)	1,117	3.7
虎ノ門琴平タワー	1(20)	100.0(97.8)	1,029	3.3	1(18)	100.0(85.5)	966	3.2
NBF日本橋室町センタービル	14	94.5	971	3.2	12	100.0	928	3.1
中目黒GTタワー(注10)	1(18)	100.0(96.9)	1,170	3.8	1(19)	100.0(100.0)	1,071	3.6
三井生命御茶ノ水ビル(注11)	0	0.0	0	0.0	1	100.0	(注8)	(注8)
NBF銀座通りビル	1	100.0	(注8)	(注8)	1	100.0	(注8)	(注8)
新宿三井ビルディング二号館	37	84.6	696	2.3	38	83.1	610	2.0
GSKビル	1	100.0	(注8)	(注8)	1	100.0	(注8)	(注8)
NBF虎ノ門ビル	11	92.1	557	1.8	13	98.9	565	1.9
興和西新橋ビルB棟	2(14)	99.7(99.7)	(注8)	(注8)	2(14)	99.7(99.7)	(注8)	(注8)
第2新日鐵ビル	2(35)	100.0(99.7)	(注8)	(注8)	2(36)	100.0(99.7)	(注8)	(注8)
NBF ALLIANCE	9	100.0	278	0.9	9	100.0	295	1.0
四谷メディカルビル	1(37)	100.0(88.1)	263	0.9	1(36)	100.0(86.9)	257	0.9
渋谷ガーデンフロント	1	100.0	(注8)	(注8)	1	100.0	(注8)	(注8)
NBF渋谷イースト	4	100.0	210	0.7	4	100.0	222	0.7
NBF芝公園ビル	7(17)	100.0(99.3)	339	1.1	7(14)	100.0(97.1)	336	1.1
NBF高輪ビル	4	100.0	358	1.2	4	100.0	353	1.2
NBF赤坂山王スクエア	6	91.2	259	0.8	6	77.8	232	0.8
NBF芝公園大門通りビル(注11)	7	100.0	189	0.6	7	100.0	188	0.6
住友電設ビル	1	100.0	(注8)	(注8)	1	100.0	(注8)	(注8)
NBF東銀座スクエア	8	100.0	255	0.8	8	100.0	250	0.8
NBF小川町ビルディング	1(11)	100.0(91.4)	212	0.7	1(11)	100.0(91.4)	195	0.7
NBF池袋タワー	13	100.0	230	0.8	12	95.2	229	0.8
NBF池袋シティビル	12	100.0	204	0.7	11	97.4	198	0.7
NBF須田町ヴェルデビル	3	96.1	(注8)	(注8)	2	94.6	(注8)	(注8)
NBF恵比寿南ビル	3	100.0	63	0.2	3	100.0	63	0.2
中野坂上サンブライツツイン	8	99.9	1,260	4.1	8	99.9	1,279	4.3
NBF豊洲キャナルフロント	9	100.0	1,148	3.7	9	96.3	1,130	3.8
NBF豊洲ガーデンフロント	3	100.0	1,155	3.8	3	100.0	1,158	3.9
新川崎三井ビルディング	1(18)	100.0(99.1)	997	3.2	1(17)	100.0(95.1)	951	3.2
横浜STビル	85	94.0	753	2.4	84	93.6	734	2.5
パレール三井ビルディング	1(33)	100.0(95.1)	302	1.0	1(36)	100.0(100.0)	308	1.0
NBF厚木ビル	15	77.1	134	0.4	14	75.0	112	0.4
つくば三井ビルディング	63	88.5	500	1.6	59	83.9	475	1.6
NBF宇都宮ビル	32	87.4	142	0.5	32	80.1	120	0.4
シーノ大宮ノースウィング	35	100.0	798	2.6	34	99.1	799	2.7
NBF浦和ビル	14	100.0	110	0.4	14	100.0	108	0.4
新浦安センタービルディング	36	91.8	638	2.1	35	86.6	583	2.0
NBF松戸ビル	25	100.0	129	0.4	23	98.2	136	0.5
札幌エルプラザ	12	100.0	328	1.1	12	100.0	320	1.1
NBF札幌南二条ビル	4	100.0	110	0.4	4	100.0	110	0.4
NBF仙台本町ビル	9	97.9	210	0.7	9	97.9	203	0.7
NBFユニックスビル	51	92.0	275	0.9	49	91.4	282	0.9
NBF新潟テレコムビル	34	78.4	191	0.6	32	93.8	188	0.6
NBF名古屋広小路ビル	13	88.5	300	1.0	12	84.3	294	1.0
アクア堂島NBFタワー	41	90.2	784	2.6	41	86.4	750	2.5
信濃橋三井ビルディング	1(53)	100.0(94.4)	728	2.4	1(55)	100.0(98.4)	635	2.1
サンマリオンNBFタワー	28	87.7	437	1.4	25	80.4	386	1.3
堺筋本町センタービル	42	94.5	327	1.1	39	90.6	316	1.1
NBF堺東ビル	21	97.8	131	0.4	19	86.9	112	0.4
アクア堂島東館	17	81.0	98	0.3	16	68.2	80	0.3
NBF四条烏丸ビル	13	75.4	87	0.3	14	84.2	76	0.3
NBF広島立町ビル	26	91.7	148	0.5	25	90.0	148	0.5
広島袋町ビルディング	17	100.0	41	0.1	15	95.4	40	0.1
NBF博多祇園ビル	8	100.0	157	0.5	7	88.3	144	0.5
NBF熊本ビル	10	77.2	157	0.5	13	81.6	162	0.5
合計	926(1,251)	95.4(94.7)	30,761	100.0	898(1,222)	94.8(93.5)	29,927	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います。
- (注2) 期末算定価額は、本投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、本投資法人は不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額(決算日を価格時点とする株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社及び財団法人日本不動産研究所作成の不動産鑑定評価書による)を記載しています。
- (注3) 任意組合出資持分(賃貸可能面積2,329㎡、帳簿価額2,544百万円)を含めて記載しています。
- (注4) 任意組合出資持分(賃貸可能面積345㎡、帳簿価額310百万円)を含めて記載しています。
- (注5) 本投資法人では、上記記載の第17期末保有物件に加え、平成22年4月30日に「NBF上野ビル」の取得を予定しています。当該物件は平成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」を記載しています。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。
- (注6) 賃借人が転借人に転賃借(サブリース)等を行っている物件のうち、転借人への賃貸借状況により本投資法人の受領する賃料が変動しうるものについては、転借人の入居状況に基づく稼働率(当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合)及びテナント総数を( )内に併記しています。
- (注7) 稼働率及び対総賃貸事業収入比率は、小数点第2位を四捨五入しています。
- (注8) 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101百万円、前期 賃貸事業収入106百万円)を含めて記載しています。なお、当物件の3~25階は一元運用区画(各区分所有者は区分所有部分を三井不動産株式会社に賃貸、同社が転借人にこれを転賃し、同区画から生じる賃貸収益、賃貸費用を各区分所有者が一元運用権利割合に応じて収受、負担します。以下同じ。)です。本投資法人保有部分のうち一元運用対象は3~20階部分(一元運用権利割合約77.79%)及び任意組合出資持分である21~25階部分(一元運用割合約6.38%)です。なお、一元運用区画以外で本投資法人が保有する1階、2階部分についても同様に賃貸し、同社はこれを転借人11社に転賃しています。
- (注10) 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、前期 賃貸事業収入19百万円)を含めて記載しています。なお、当物件の4~25階は一元運用区画(各区分所有者は区分所有部分を三井不動産株式会社に賃貸、同社が転借人にこれを転賃し、同区画から生じる賃貸収益、賃貸費用を各区分所有者が一元運用権利割合に応じて収受、負担します。以下同じ。)です。本投資法人保有部分のうち一元運用対象は4~5階部分(一元運用権利割合約90.89%)及び任意組合出資持分である6~7階部分(一元運用割合約1.63%)です。なお、一元運用区画以外で本投資法人が保有する地下1階、地下2階の店舗部分についても同様に賃貸し、同社はこれを転借人1社に転賃しています。
- (注11) 下記のとおり、物件の名称を変更しています。

新名称	旧名称	変更時期
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

(注12) 下記のとおり、取得予定物件の取得後の名称を決定しています。

決定名称	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

## 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21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)に含めて記載しています。

# 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、費用処理される部分が含まれています。

また、今後とも定期的に支出される建築・設備関係の修繕工事に加えて、テナント満足度調査や近隣競合ビルのスペック調査等の結果を踏まえて、マーケットの中での競争力の維持向上、テナント満足度の維持向上を目的とした改修工事を実施します。

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
NBF日比谷ビル (東京都千代田区)	ビルセキュリティシステム新設工事	自平成22年4月 至平成22年9月	140	-	-
NBF高輪ビル (東京都港区)	空調機改修工事(第1期)	自平成22年2月 至平成22年6月	108	-	-
NBF高輪ビル (東京都港区)	空調機改修工事(第2期)	自平成22年7月 至平成22年12月	78	-	-
NBF小川町ビルディング (東京都千代田区)	空調機改修工事	自平成22年9月 至平成22年12月	72	-	-
NBF池袋タワー (東京都豊島区)	空調換気設備改修工事(第3期)	自平成22年3月 至平成22年5月	57	-	-
NBF池袋タワー (東京都豊島区)	空調換気設備改修工事(第4期)	自平成22年9月 至平成22年11月	55	-	-
パレール三井ビルディング (神奈川県川崎市)	照明器具改修工事(第2期)	自平成22年1月 至平成22年3月	34	-	-
NBF札幌南二条ビル (北海道札幌市)	冷温水発生機改修工事	自平成22年5月 至平成22年5月	21	-	-
NBF浦和ビル (埼玉県さいたま市)	外壁(北西)補修工事	自平成22年8月 至平成22年9月	21	-	-
NBF浦和ビル (埼玉県さいたま市)	外壁(東南)補修工事	自平成22年1月 至平成22年4月	19	-	-

## 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1,406百万円であり、当期に費用処理された修繕費739百万円と併せ、2,145百万円の工事を実施しています。

当期の主な工事は、以下のとおりです。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	支出金額 (百万円)
NBF日本橋室町センタービル (東京都中央区)	テナント原状復旧工事、貸付整備工事、全館空調機モーター・送風機軸受交換工事(第2期)等	自平成21年7月 至平成21年12月	213
NBF小川町ビルディング (東京都千代田区)	空調機改修工事(第1期)、洗浄便座の改修工事、ハンドドライヤー改修工事等		112
NBF日比谷ビル (東京都千代田区)	テナント原状復旧工事、貸付整備工事、空調機外気取入れ制御工事(第2期)等		103
NBF池袋タワー (東京都豊島区)	空調換気設備改修工事(第2期)、給排気ファン改修工事(第2期)、植栽部フェンス改修及びドライエリアフェンス新設工事等		63
NBFユニックスビル (福島県福島市)	中央監視装置改修工事、屋上受変電設備改修工事、冷熱源機器台数制御装置改修工事等		47
パレール三井ビルディング (神奈川県川崎市)	照明器具改修工事(第1期)、空調機加湿器エレメント交換工事、貸付整備工事等		45
NBF新潟テレコムビル (新潟県新潟市)	1号機空冷ヒートポンプチラー改修工事、3階・5階・9階OAフロア工事、テナント原状復旧工事等		44
NBF宇都宮ビル (栃木県宇都宮市)	空調室内機電装部品交換工事、中央監視設備改修工事、リフレッシュコーナー改修工事等		35
その他のビル	資産保全工事及びテナント満足度の維持向上を目的とした改修工事等		740
合計			1,406

## 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います。

(単位：百万円)

計算期間	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
前期末積立金残高	586	537	948	856	1,558
当期積立額	1,852	2,717	2,463	2,876	1,714
当期積立金取崩額	1,901	2,306	2,555	2,174	2,000
次期繰越額	537	948	856	1,558	1,272

(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います。  
(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21年12月31日現在4,113百万円を積み立てています。

# 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16期	第17期
(a) 資産運用報酬	1,134,069	1,077,989
(b) 資産保管委託報酬	35,871	37,310
(c) 一般事務委託報酬	50,753	46,469
(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	100,509	123,859
合計	1,353,303	1,317,728

(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16期71,680千円あります。なお、第17期は該当事項がありません。

## 2. 借入状況

平成21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	使 途	摘 要
短期借入金	中央三井信託銀行(株)	H21.12.25	18,000	8,000	0.6	H22.1.29	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
	住友信託銀行(株)	H21.10.30	5,000	5,000	0.9	H22.4.30			
	信金中央金庫	H21.10.30	4,000	4,000	0.8	H22.1.29			
	(株)群馬銀行	H21.10.30	2,000	2,000	0.8	H22.1.29			
	(株)鹿児島銀行	H21.10.30	2,000	1,000	0.8	H22.1.29			
	(株)常陽銀行	H21.11.30	1,000	1,000	0.8	H22.2.26			
	(株)静岡銀行	H21.11.30	1,000	1,000	0.8	H22.2.26			
	(株)山口銀行	H21.10.30	1,000	1,000	0.9	H22.4.30			
	(株)中国銀行	H21.12.25	1,000	1,000	0.9	H22.6.30			
	(株)みずほコーポレート銀行	-	8,000	-	-	-			
	(株)三菱東京UFJ銀行	-	4,000	-	-	-			
	三菱UFJ信託銀行(株)	-	3,000	-	-	-			
	(株)山梨中央銀行	-	1,500	-	-	-			
	小 計		51,500	24,000					
長期借入金	(株)日本政策投資銀行	H16.11.30	4,000	4,000	1.8	H26.11.28	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3) 固定金利
		H17.9.12	10,000	10,000	1.5	H27.9.11			
		H17.9.27	10,000	10,000	1.8	H29.9.27			
		H18.2.15	10,000	10,000	2.0	H28.2.15			
		H18.5.30	10,000	10,000	2.4	H30.5.30			
	H21.4.28	5,000	4,875	2.2	H31.4.28	分割返済 (注4)			
	H21.8.31	-	10,000	2.2	H31.8.30	分割返済 (注5)			
	住友生命保険(相)	H13.7.16	5,000	-	1.7	H21.7.16	期限一括		
		H13.7.16	5,000	5,000	2.1	H23.7.19			
		H15.2.3	3,000	3,000	1.2	H22.2.3			
		H20.5.23	7,000	7,000	2.1	H30.5.23			
		H20.5.23	5,000	5,000	1.9	H28.5.23			
	H21.7.16	-	5,000	1.7	H26.7.16				
	(株)三井住友銀行	H19.10.31	5,000	5,000	1.5	H25.4.30	期限一括		
		H20.6.27	5,000	5,000	1.8	H25.6.27			
		H20.12.30	4,000	4,000	1.5	H24.12.28			
		H21.4.28	6,000	6,000	1.9	H26.4.28			
H21.6.30		1,000	1,000	1.8	H26.6.30				

区分	借入先	借入日	前期末 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
長期借入金	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			
		H21.5.29	3,000	3,000	1.9	H26.5.29			
	中央三井信託銀行(株)	H16.3.30	5,000	5,000	1.6	H23.3.30			
		H20.12.30	10,000	10,000	1.4	H23.12.30			
	住友信託銀行(株)	H20.9.30	5,000	5,000	1.6	H25.9.30			
		H21.4.28	7,000	7,000	1.6	H24.4.27			
	(株)三菱東京UFJ銀行	H21.9.30	-	8,000	1.6	H25.9.30			
		H21.9.30	-	4,000	1.8	H26.9.30			
	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			
	(株)みずほコーポレート銀行	H15.2.28	2,000	2,000	1.2	H22.2.26			
		H19.2.7	2,000	2,000	1.5	H24.2.7			
	信金中央金庫	H21.7.31	-	8,000	1.7	H25.7.31			
		H20.6.27	4,000	4,000	1.8	H25.6.27			
	(株)りそな銀行	H20.12.30	3,000	3,000	1.4	H23.12.30			
		H20.9.9	3,000	3,000	1.3	H23.9.9			
	大同生命保険(株)	H21.10.30	-	3,000	2.0	H27.10.30			
		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			
H17.12.15		1,000	1,000	1.7	H26.12.15				
H19.7.12		2,000	2,000	2.1	H26.7.11				
日本生命保険(相)	H21.8.31	-	1,000	2.0	H27.8.31				
	H16.11.1	3,000	-	0.9	H21.10.30				
	H17.4.1	2,000	2,000	0.8	H22.4.1				
(株)福岡銀行	H17.10.19	2,000	2,000	1.1	H22.10.19				
	H19.7.12	4,000	4,000	1.9	H24.7.12				
(株)八十二銀行	H20.12.2	1,000	1,000	1.4	H25.12.2				
	H21.6.26	2,000	2,000	1.8	H26.6.26				
三菱UFJ信託銀行(株)	H21.9.30	-	1,000	1.8	H27.3.30				
	H21.7.31	-	3,000	1.8	H26.7.31				
(株)中国銀行	H21.9.30	-	1,000	1.8	H26.9.30				
	H21.5.29	2,000	2,000	1.7	H26.5.29				
(株)伊予銀行	H21.4.30	1,000	1,000	1.9	H26.4.30				
(株)山梨中央銀行	H21.12.28	-	1,000	1.1	H24.12.28				
小 計		207,000	243,875						
合計		258,500	267,875						

(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います。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)を記載しています。

(注2) 資金使途は、いずれも不動産又は不動産信託受益権の購入資金、借入金の借換資金及び運転資金等です。

(注3) 上記借入金については、本投資法人と各個別金融機関の間の「融資に関する合意書」において、すべての金融機関からの借入金相互間で同順位である旨の特約が付されています。

(注4) 6ヶ月毎に各125百万円を返済し、最終期日に2,625百万円を返済する予定です。

(注5) 6ヶ月毎に各250百万円を返済し、最終期日に5,250百万円を返済する予定です。



### 3. 投資法人債

平成21年12月31日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	前期末 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使 途	摘 要
第3回無担保投資法人債	H15.6.12	10,000	10,000	2.00	H30.6.12	期限一括	(注1)	(注2)
第4回無担保投資法人債	H16.9.22	10,000	—	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	70,000					

(注1) 資金使途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金、借入金の借換資金及び運転資金等です。

(注2) 適格機関投資家限定及び投資法人債間同順位特約が付されています。

## 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。

## I. 資産運用報告

### 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)	1,230,070	三井不動産株式会社	1,191,876	96.9
		株式会社NBFオフィスマネジメント	31,500	2.6
建物管理委託報酬	2,787,063	ファースト・ファシリティーズ株式会社	427,458	15.3
		三井不動産株式会社	333,002	11.9
		ファースト・ファシリティーズ・ウエスト株式会社	124,994	4.5
		三井不動産ビルマネジメント株式会社	109,482	3.9
		ファースト・ファシリティーズ横浜株式会社	10,676	0.4
		三井不動産住宅リース株式会社	180	0.0
賃貸借媒介手数料等	180,638	三井不動産株式会社	126,393	70.0
		株式会社NBFオフィスマネジメント	7,423	4.1
		三井不動産販売株式会社	5,118	2.8

(注1) 上表において、利害関係人等とは、本投資法人の資産運用会社の利害関係人等(投信法施行令第123条及び社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に定義されます。)をいいます。また主要株主とは、本投資法人の資産運用会社の主要株主(金融商品取引法第29条の4第2項に定義されます。)をいいます。これらのいずれかに該当する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NBF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います。

(注2) 三井不動産株式会社がマスターリースを行っている等によりオフィスマネジメント業務の委託が行われていない物件(西新宿三井ビルディング、ゲートシティ大崎、中目黒GTタワー、虎ノ門琴平タワー、NBF小川町ビルディング、新川崎三井ビルディング、パレル三井ビルディング、信濃橋三井ビルディング、堺筋本町センタービル及び四谷メディカルビルの10物件)については、統括・調整業務委託契約に基づき、当該物件の所有者及び建物賃貸人(建物管理委託者)として行う業務が株式会社NBFオフィスマネジメントに委託されています。

(注3) 上記記載の支払手数料以外に、当期中に利害関係人等及び主要株主へ発注した修繕工事等の支払額は以下のとおりです。

ファースト・ファシリティーズ株式会社	382,476千円
三井不動産株式会社	228,568千円
三井不動産ビルマネジメント株式会社	217,029千円
ファースト・ファシリティーズ・ウエスト株式会社	84,085千円
三井不動産住宅リース株式会社	1,489千円
三井ホームリネージュ株式会社	1,068千円
三井不動産販売株式会社	153千円
三井デザインテック株式会社	77千円

### 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。

### 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。

### 4. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

### 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います。
- (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います。

## Ⅱ. 貸借対照表 貸借対照表

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (平成21年6月30日)	当 期 (平成21年12月31日)
資産の部		
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 (ご参考) (平成21年6月30日)	当 期 (平成21年12月31日)
負債の部		
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	97,746,463	55,433,120
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	288,068,669	330,040,016
負債合計	385,815,133	385,473,137
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 (△)	11,802,314	10,662,478
剰余金合計	11,802,314	10,662,478
投資主資本合計	397,978,033	396,838,196
純資産合計	*2 397,978,033	396,838,196
負債純資産合計	783,793,166	782,311,334

### Ⅲ. 損益計算書 損益計算書

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (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)
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
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	11,802,314	10,662,478

### Ⅳ. 投資主資本等変動計算書 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (自 平成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)
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	*1 386,175,718	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

## V. 注記表 注記表

### (継続企業の前提に関する注記)

前 期 (ご参考) 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。	同左

### (重要な会計方針に係る事項に関する注記)

	前 期 (ご参考) 自 平成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. 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す。 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。	①有形固定資産（信託財産を含む） 同左 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無形固定資産（信託財産を含む） 同左
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 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は11,522千円です。	固定資産税等の処理方法 同左 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ありません。
4. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針	保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。 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
5. 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

### (追加情報に関する注記)

前 期 (ご参考) 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
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。 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。	—

### (貸借対照表に関する注記)

	前 期 (ご参考) (平成21年6月30日現在)	当 期 (平成21年12月31日現在)
1. 特定融資枠に係る借入未実行枠残高等	本投資法人は、リファイナンスリスクの軽減を図ることを主たる目的として取引銀行等と特定融資枠（コミットメントライン）契約を締結しております。  (単位：千円) 借入コミットメント 特定融資枠の総額 50,000,000 当期末借入残高 9,000,000 当期末未実行枠残高 41,000,000	同左  (単位：千円) (借入コミットメント) 特定融資枠の総額 50,000,000 当期末借入残高 — 当期末未実行枠残高 50,000,000
* 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

V. 注記表

(損益計算書に関する注記)

	前 期 (ご参考) 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	(単位：千円)	(単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益 不動産賃貸収入	24,804,009 (家賃) 2,973,426 (共益費) 125,176 (その他賃貸収入) 計	24,022,457 (家賃) 2,844,260 (共益費) 119,692 (その他賃貸収入) 計
その他賃貸事業収入	588,184 (駐車場使用料) 151,040 (施設使用料) 1,694,904 (付帯収益) 345,102 (解約金) 79,309 (雑収益) 計	556,745 (駐車場使用料) 139,252 (施設使用料) 1,766,308 (付帯収益) 438,614 (解約金) 40,628 (雑収益) 計
不動産賃貸事業収益合計	27,902,611	26,986,410
B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用	3,972,720 (外注委託費) 2,557,179 (公租公課) 668,923 (修繕費) 36,414 (保険料) 2,521,201 (諸経費) 5,354,886 (減価償却費) 計	4,032,766 (外注委託費) 2,535,213 (公租公課) 739,427 (修繕費) 36,811 (保険料) 2,460,314 (諸経費) 5,282,123 (減価償却費) 計
不動産賃貸事業費用合計	15,111,325	15,086,656
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	15,649,827	14,841,303

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前 期 (ご参考) (平成21年6月30日現在)	当 期 (平成21年12月31日現在)
*1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数	発行可能投資口の総口数 2,000,000口 発行済投資口数 542,000口	発行可能投資口の総口数 2,000,000口 発行済投資口数 542,000口

(税効果会計に関する注記)

	前 期 (ご参考) (平成21年6月30日現在)	当 期 (平成21年12月31日現在)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	(単位：千円) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 18 繰延税金資産合計 18 (繰延税金資産の純額) 18	(単位：千円) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 19 繰延税金資産合計 19 (繰延税金資産の純額) 19
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	法定実効税率 39.33% (調整) 支払配当の損金算入額 △39.33 その他 0.01 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.01	法定実効税率 39.33% (調整) 支払配当の損金算入額 △39.33 その他 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)

前 期 (ご参考) 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。	同左

(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) (ご参考)

属性	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科 目	期末残高 (千円)
資産運用会社	日本ビルファンドマネジメント株式会社	投資運用業	-	機関運営委託報酬	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	3.64%	オフィスマネジメント報酬	1,192,439	その他(流動資産)	26,399
				建物管理委託報酬	345,758	(営業)未払金	244,912
				賃貸借媒介手数料等	94,287		
				修繕工事等(注1)	125,051	その他(流動資産)	192
				賃貸収入等(注2)(注3)	7,388,387	営業未収入金	83,060
						前受金	1,594
						(信託)預り敷金及び保証金	4,034,182
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社	銀行業	0.73%	調停金の受取	540,434	未収入金	-
				信託報酬	10,750	未払金	-
				支払利息	204,793	未払費用	35,244
				コミットメントライン関連手数料等	15,753	短期借入金	18,000,000
				一般事務委託報酬等	26,445	長期借入金	15,000,000
				投資法人債関連手数料等	4,100	未払金	3,092

(注1) 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2) 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3) 本投資法人は、マスターリース契約に係る物件を三井不動産株式会社に賃貸し、三井不動産株式会社が転借人にこれを転貸しています。転貸部分について、本投資法人が計上する賃料収入は、転借人から三井不動産株式会社が受領する転賃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。

(注5) 取引条件については、市場の実勢等に基づいて決定しております。

## V. 注記表

当期（自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日）

属性	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
資産運用会社	日本ビルファンドマネジメント株式会社	投資運用業	—	機関運営委託報酬	1,500	未払金	787
利害関係人等	三井不動産株式会社	不動産業	3.64%	オフィスマネジメント報酬	1,191,876	(営業)未払金	282,746
				建物管理委託報酬	333,002		
				賃貸借媒介手数料等	126,393		
				修繕工事等(注1)	228,568	その他(流動資産)	21
				賃貸収入等(注2)(注3)	6,926,623	営業未収入金	55,503
						前受金	531
		(信託)預り敷金及び保証金	3,584,653				
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社	銀行業	0.73%	信託報酬	10,750	未払金	—
				支払利息	150,642	未払費用	22,440
						短期借入金	8,000,000
						長期借入金	15,000,000
				コミットメントライン関連手数料等	10,082	未払金	4,329
				一般事務委託報酬等	24,692		
投資法人債関連手数料等	2,956						

(注1) 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2) 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3) 本投資法人は、マスターリース契約に係る物件を三井不動産株式会社に賃貸し、三井不動産株式会社が転借人にこれを転貸しています。転貸部分について、本投資法人が計上する賃料収入は、転借人から三井不動産株式会社が受領する転貸賃料から一定率の金額を控除したものととなります。

(注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。

(注5) 取引条件については、市場の実勢等に基づいて決定しております。

## (1口当たり情報に関する注記)

	前 期 (ご参考) 自 平成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	732,173円
1口当たり当期純利益	21,774円	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 (ご参考) 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 (ご参考) 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 : 平成27年1月28日に本投資法人債の総額を償還する。</p> <p>償還期限 : 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>



## VI. 金銭の分配に係る計算書 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期（ご参考） 自平成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
I 当期末処分利益	11,802,314,589	10,662,478,369
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	11,802,050,000 (21,775)	10,662,224,000 (19,672)
III 次期繰越利益	264,589	254,369

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。 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。 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22年2月10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

佐藤 茂 

指定社員 公認会計士  
業務執行社員

田澤治郎 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、日本ビルファンド投資法人の平成21年7月1日から平成21年12月31日までの第17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。監査士、試験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」に記載されているとおり、投資法人は投資法人債の発行を行っている。

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

以上

VIII. キャッシュ・フロー計算書 (参考情報) **キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)**

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (自 平成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)
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	* 1 38,120,828	40,731,210

(注)キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則(昭和38年大蔵省令第59号)」に基づき作成しておりますが、参考情報として添付しております。このキャッシュ・フロー計算書は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けておりません。

(重要な会計方針に係る事項に関する注記) (参考情報)

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

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記) (参考情報)

	前 期 (ご参考) 自 平成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. 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21年6月30日現在)	(平成21年12月31日現在)
現金及び預金	21,037,790千円	現金及び預金 24,146,360千円
信託現金及び信託預金	17,083,037千円	信託現金及び信託預金 16,584,849千円
現金及び現金同等物	38,120,828千円	現金及び現金同等物 40,731,210千円

# 投資法人の基本的な仕組み

# 資産運用会社の概要

会社概要 (平成21年12月31日現在)

商号	日本ビルファンドマネジメント株式会社 Nippon Building Fund Management Ltd.
所在地	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号 グラントウキョウ ノースタワー38階
設立	平成12年9月19日
資本金	4億9千5百万円
株主	三井不動産株式会社 住友生命保険相互会社 中央三井信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 大同生命保険株式会社 三井住友海上火災保険株式会社 三井生命保険株式会社 プリテール・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
役職員数(常勤)	20名
沿革	平成12年 9月19日:エム・エフ資産運用株式会社設立 平成12年11月17日:宅地建物取引業免許取得 東京都知事(1)第79145号 平成13年 1月29日:取引一任代理等認可(宅地建物取引業法第50条の2第1項による) 平成13年 3月 7日:投資信託委託業者認可 内閣総理大臣第3号 平成13年 5月23日:日本ビルファンドマネジメント株式会社に商号変更 平成19年 9月30日:金融商品取引業みなし登録 関東財務局長(金商)第371号 平成19年11月28日:金融商品取引業登録申請 申請書類提出

## 経営理念

### 熱き心で信頼を得る

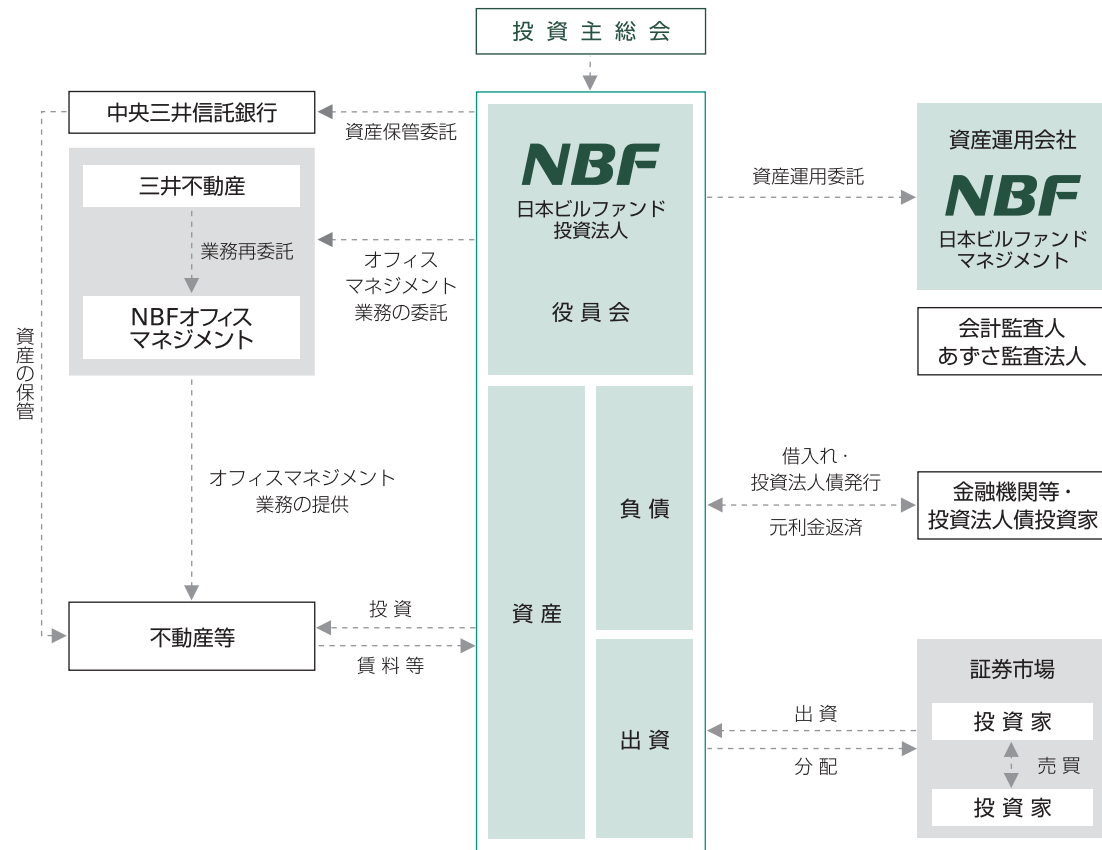
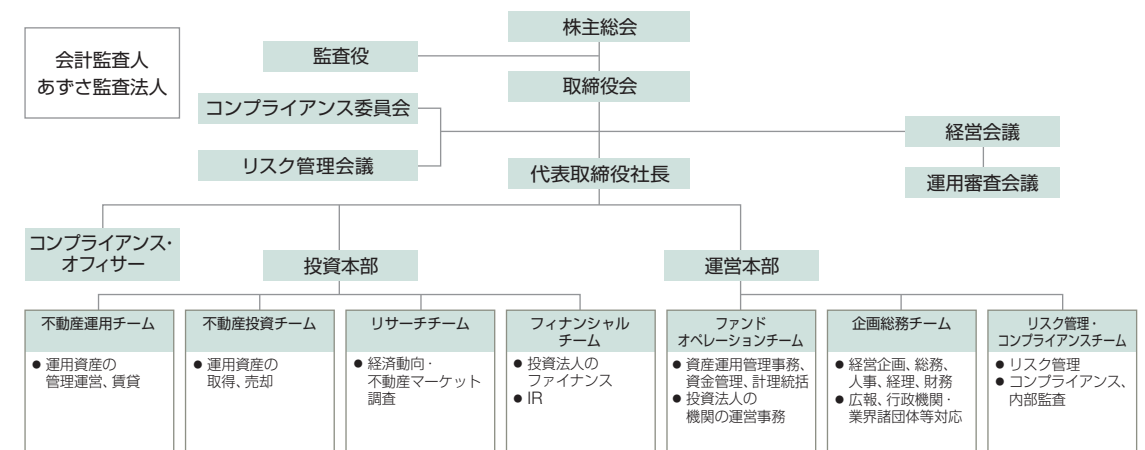
私たちは、新たに創設された不動産投信市場の発展に向け、プロフェッショナルとしての誇りと情熱をもって全力を尽くします。

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

## 事業の内容

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

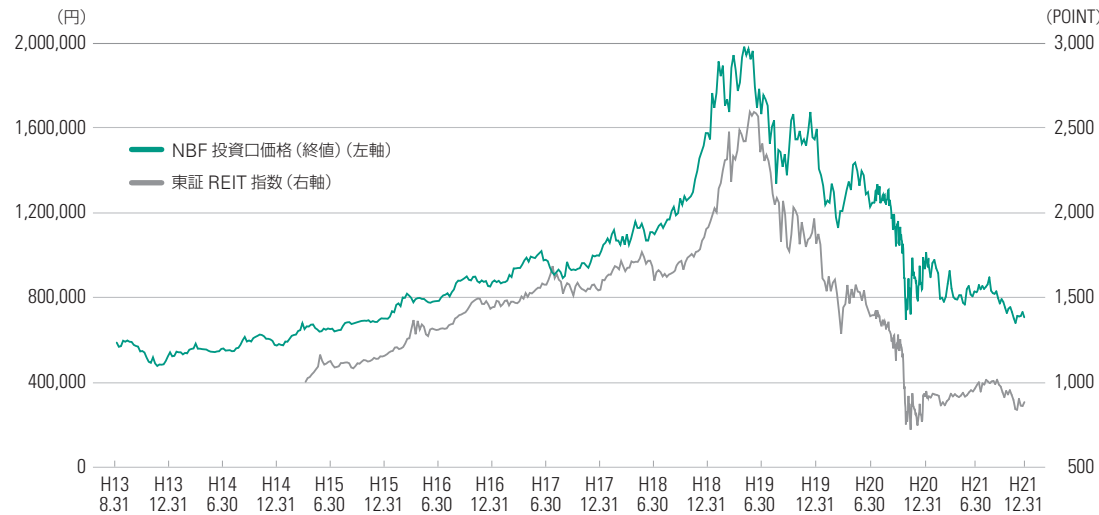
## 組織図(概略)



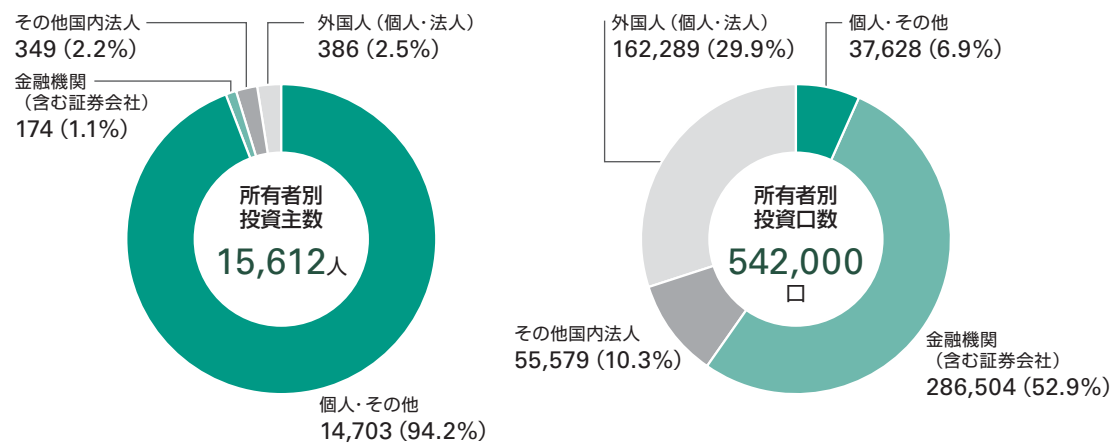
※上図は、本投資法人の主要な関係者等ならびに一部の契約関係および主な資金の流れなどを示したものです。

# 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21年12月31日現在)



## 年間スケジュール (予定)

	第18期	第19期
決算月	平成22年6月	平成22年12月
決算発表	平成22年8月	平成23年2月
資産運用報告発送	平成22年9月中旬	平成23年3月中旬
分配金支払開始	平成22年9月中旬	平成23年3月中旬
半期決算発表	平成22年5月	平成22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。

## 住所などの変更手続きについて

住所、氏名、届出印等の変更は、お取引証券会社にお申し出ください。

## 分配金について

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

また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定などの手続きをご希望の方は、お取引証券会社へご連絡ください。

なお、分配金は、本投資法人規約の規定により、分配金開始の日から満3年を経過しますとお支払いできなくなりますので、お早めにお受け取りください。

## 分配金計算書について

分配金支払いの際に送付しています「分配金計算書」は、租税特別措置法の規程に基づく「支払通知書」を兼ねています。当書類は確定申告を行う際に、その添付資料としてご使用いただくことができます。なお、分配金領収証にて分配金をお受け取りの投資主様につきましても、「分配金計算書」を同封させていただいています。確定申告をなされる投資主様は大切に保管下さい。ただし、株式比例配分方式をご指定頂いております投資主様におかれましては、お取引の証券会社等へご確認ください。

## その他

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

- ・電話によるご請求：受付フリーダイヤル0120-87-2031
- ・インターネットによるご請求：[http://www.chuomitsui.co.jp/person/p\\_06.html](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16期の資産運用報告にてアンケートを実施しました。貴重なご意見・ご質問を多数お寄せいただき、誠にありがとうございました。投資主の皆様からの代表的なご質問にお答えします。

### Q 今後の稼働率の見通しについて教えてください。

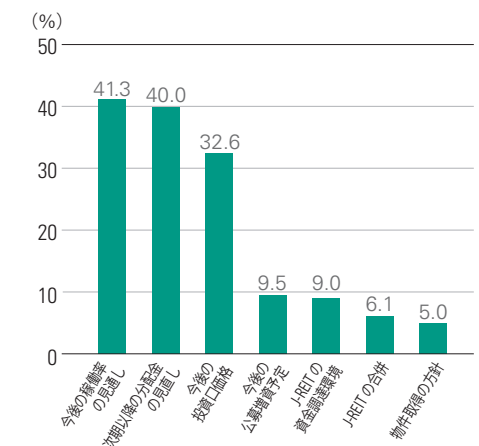
A 多くの投資主の皆様より、NBFを取り巻く環境で一番気になることとして今後の稼働率の見通しに関するご質問をいただきました。

テナント企業の業績悪化に伴いコスト削減圧力が強まり、賃貸面積縮小や解約が続いたことで、NBFの保有物件でも空室率の上昇傾向が続き期末稼働率94.8%(前期比0.6ポイント下落)となりましたが、現在のマクロ経済予想や不動産調査会社の予測等に照らしても、稼働率の低下は底打ちに向いつつあると思われます。このような状況を受けて、来期以降の1口当たり分配金は第18期16,300円、第19期15,100円\*と予想しています。厳しい事業環境ではありますが、引き続き既存テナントの解約防止および新規テナントの成約に努め、中長期的に安定した分配を目指していきます。

\*予想分配金は、一定の前提条件の下に算出した平成22年2月12日時点のものです。テナントの異動などに伴う賃貸収入の変動や、物件の異動、金利の変動、新投資口の追加発行などにより1口当たりの分配金の額が変動する可能性があり、分配金の額を保証するものではありません。

### 〈アンケート結果〉

NBFを取り巻く環境で一番気になることは何ですか。(あてはまるものすべて)





## 最新のIR情報は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しています。

- 最新のプレスリリース資料、決算情報など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、スペックなどの物件資料、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 受付フリーダイヤル: 0120-78-2031 受付時間: 9:00~17:00(土日祝日および同社所定の休日を除きます)
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