



決算・運用状況のご報告
(資産運用報告)

第**16**期(平成21年6月期)
平成21年1月1日～平成21年6月30日

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。

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 (参考情報)	64
ポートフォリオの状況		投資法人の基本的な仕組み	66
充実したポートフォリオ	14	資産運用会社の概要	67
ポートフォリオ分布	16	投資主インフォメーション	68
ポートフォリオ一覧	18		
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21年8月14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21年8月14日付「平成21年6月期(平成21年1月1日～平成21年6月30日)決算短信」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)。

確定分配金

第16期(平成21年6月期)
投資口1口当たり

21,775円

予想分配金

平成21年8月14日に行いました第16期決算発表において、第17期(平成21年12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17期(平成21年12月期)
投資口1口当たり

18,500円



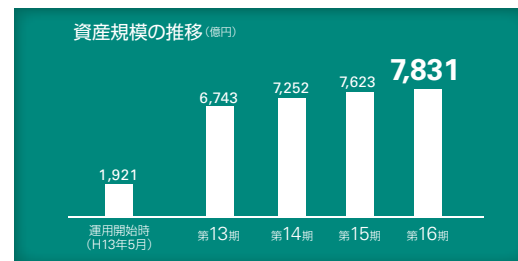
我が国初の不動産投資法人としてJ-REIT市場に上場したNBFは、16期にわたり質・量の両面で着実な成長を果たし、安定した利益分配を実現してきました。上場から約8年が経過した現在、三井不動産(株)のノウハウを最大限に活用しながら、規模の優位性・充実したポートフォリオ・財務の安定性・利益分配など、さまざまな側面で確固たる地位を確立しています。

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4,476億円*

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6月30日現在

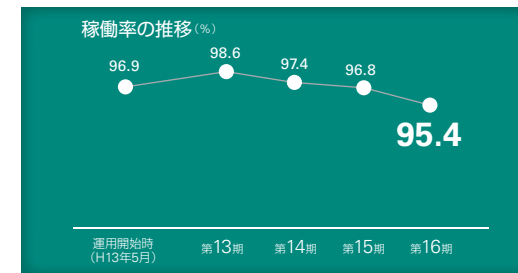


充実したポートフォリオ

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16期末の稼働率は95.4%となっています。

※平成21年6月30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・インベスターズ・サービス A1
 格付投資情報センター AA

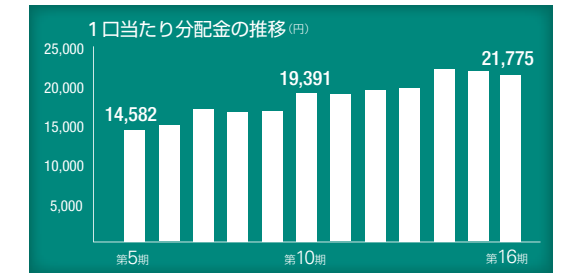
NBFは、保守的なLTV(総資産負債比率)水準を維持し、長期固定金利を基本とした有利子負債の調達を行っています。保守的な財務運営が評価され、主要格付機関から高い格付を取得しています。



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

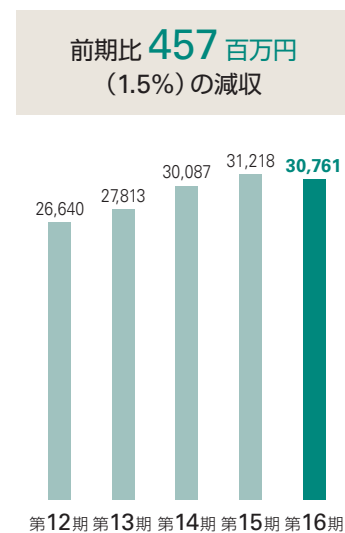
同社のオフィスマネジメント力の活用
 同社開発物件の取得
 同社の物件情報収集力の活用

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。

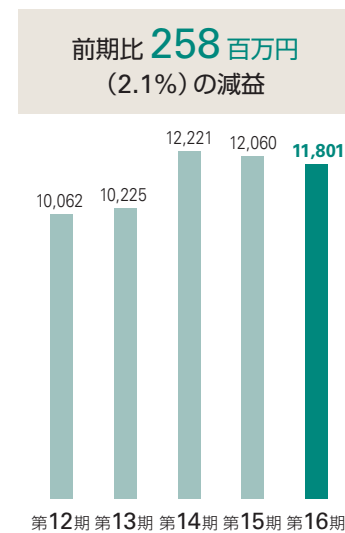


期 決 算 年 月	第12期 平成19年6月	第13期 平成19年12月	第14期 平成20年6月	第15期 平成20年12月	第16期 平成21年6月	第17期(予想) 平成21年12月
営業収益(百万円)	26,640	27,813	30,087	31,218	30,761	29,722
当期純利益(百万円)	10,062	10,225	12,221	12,060	11,801	10,027
総資産額(百万円)	680,266	672,194	725,626	766,248	783,793	—
純資産額(百万円)	356,509	356,672	398,397	398,236	397,978	—
1口当たり純資産額(円)	701,790	702,110	735,050	734,753	734,276	—
1口当たり分配金(円)	19,809	20,129	22,549	22,252	21,775	18,500

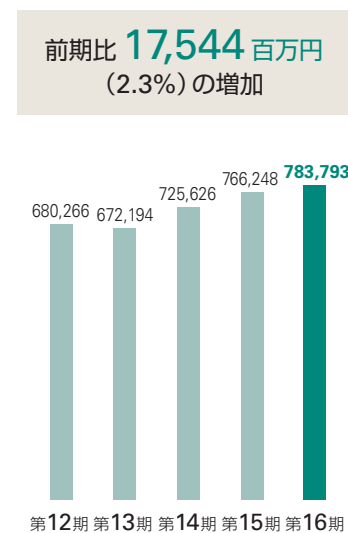
営業収益(百万円)



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6月には第16期の決算を迎えることができました。

第16期(平成21年1月1日~6月30日)は、昨年秋以降の金融資本市場の混乱の影響が実体経済にも波及し、オフィスビルを取り巻く環境も厳しい状況が続きましたが、NBFの強みを最大限に発揮した結果、業績への影響は限定的でした。

このような環境の中、当期の運用実績は、営業収益30,761百万円、営業利益14,296百万円、当期純利益は11,801百万円となり、1口当たりの分配金は21,775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m²(23.3万坪)、期末稼働率は95.4%となり、テナント総数は926となっています。

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。投資主の皆様におかれましては、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



軟化するオフィスビル賃貸市場

第16期(平成21年6月期)の日本経済は、世界的な金融市場の混乱・景気減速が国内の企業収益や設備投資および個人消費などに影響を及ぼし、景気の急速な悪化が続きました。

オフィスビル賃貸市場においては、東京ビジネス地区の空室率は7.25%(平成21年6月三鬼商事(株)調べ)と平成20年2月から1年5ヶ月連続で上昇し、4年9ヶ月ぶりに7%を越える水準となるなど景気後退の影響が鮮明となっていますが、NBFの保有物件は、立地、グレードともに競争力が高いこともあり、当期末時点の空室率は4.6%と相対的に低い水準を維持しています。

またオフィスビル需要の軟化に伴い、東京ビジネス地区の平均募集賃料は、前年同月比より10.71%(2,450円)下げ、20,418円となっていますが、NBFの保有物件でも東京都心部の一部高額物件では、10%を超える下落傾向が見られる

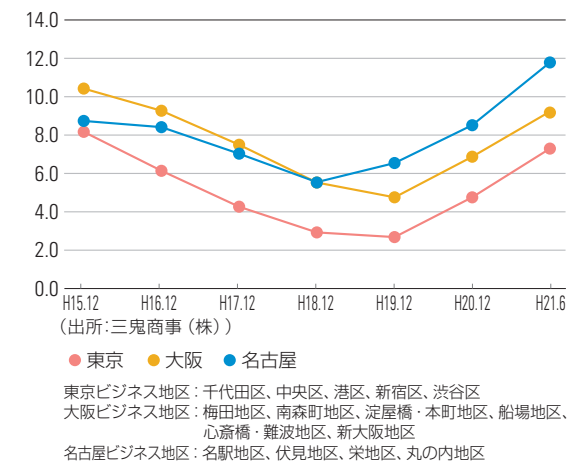
ものの、その他の物件での下落は小幅にとどまっています。

引き続き重要視される借換えリスクへの対応

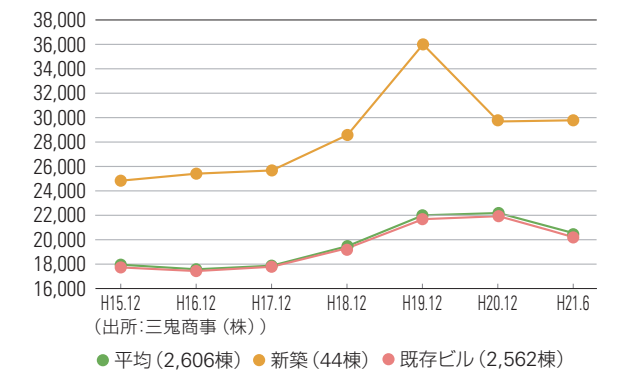
不動産流通市場においては、金融市場の混乱、景気の減速とそれに伴うオフィスビル賃貸市場の悪化などの影響から、売買取引は低調に推移しました。このような状況下、NBFでは、財務運営状況を考慮しつつ、ポートフォリオの中長期的な成長に貢献する優良な物件を厳選して取得していく方針に変更はありません。

資金調達環境については、本年9月以降の各J-REITにおける投資法人債の償還に向け、不動産市場安定化ファンドが創設されようとしているなど明るい面が見えつつも、依然としてJ-REITのリファイナンスについては不透明感が残っています。このような状況の中、従来より保守的な財務運営を継続し、金融機関と良好な

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(坪/円)



関係を維持してきたNBFは、財務基盤のさらなる安定の観点から長期固定金利での調達を進める一方で、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も努めています。さらに、より一層の安定的な調達基盤確保の観点から、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、万全の体制をとっています。

中長期視点での安定分配

企業の在庫調整の一巡や政府の経済対策の効果などにより、景気は持ち直しに向かうことが期待されるものの、世界景気の下振れ懸念など、景気をさら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。このような経済状況を踏まえ、第17期(平成21年12月期)の1口当たり分配金は18,500円、第18期(平成22年6月期)では1口当たり分配金は16,100円と予想しています。

NBFにとって当面厳しい事業環境が続くと思われませんが、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、稼働率維持に努めるとともに、中長期的に競争力を維持する優良物件への厳選投資も視野に入れ、将来的なポートフォリオの成長を図っていきます。

NBFは、我が国初かつ最大のJ-REITとして、NBFブランドの一層の確立を図るとともに、運用開始以来培ってきた高い運用ノウハウと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、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、金融市場の混乱と景気減速の影響を受け、売買取引は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、優良物件の取得を通じ、ポートフォリオの質の向上を目指します。

有力な情報チャネル・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 情報チャネルを 活用した取得		NBF銀座通りビル		
		芝公園高橋ビル		
		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)
			NBF御茶ノ水ビル	NBF須田町ヴェルデビル (隣地取得)
			(仮称) 東上野四丁目ビル*	NBF名古屋広小路ビル (増築)

※取得予定

第16期取得物件

NBF御茶ノ水ビル

東京都千代田区神田駿河台二丁目3番11他(地番)

平成21年4月30日取得

取得価格 20,840百万円

神田駿河台周辺は教育関連施設や病院などの医療施設が多く立地するとともに、大型オフィスビルの集積が進み、都心オフィスの立地としてのポテンシャルも高いエリアです。また複数路線が利用可能な交通利便性に優れたエリアでもあります。本物件は地上11階建、1フロア当たり約200坪の整形無柱空間であり、天井高2,700mm、個別空調設備など最新スペックを有しており、当該エリアにおけるプライムビルとなることが期待されます。開発型案件である本物件は、引渡しまでに貸室全体の賃貸借契約を締結しており、平成21年10月より満室稼働する予定です。



第17期以降取得予定物件



(仮称) 東上野四丁目ビル

東京都台東区東上野四丁目38番2(地番)

平成22年4月30日取得予定

取得価格 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フロア当たり約257坪の規模の新築オフィスビルで、天井高2,750mm、OAフロア100mm、個別空調設備など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。

内部成長の取組み

稼働率の維持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向上に努めます。

基本方針

稼働率を維持することによって、安定的な収益確保を図ります。

全国的に空室率の上昇が鮮明になった中、NBFでは稼働率を維持す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構築することで、既存テナントの解約防止に努めます。また、解約が発生した場合には、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、解約の影響を最小限に抑えていきます。

稼働率維持への取組み 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から稼働率維持に努めます。

NBFでは、現在のような需要後退局面での稼働率の維持には、「既存テナントの解約防止」と「新規テナントの成約」が不可欠であると考えています。

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。空室が発生した際には、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。

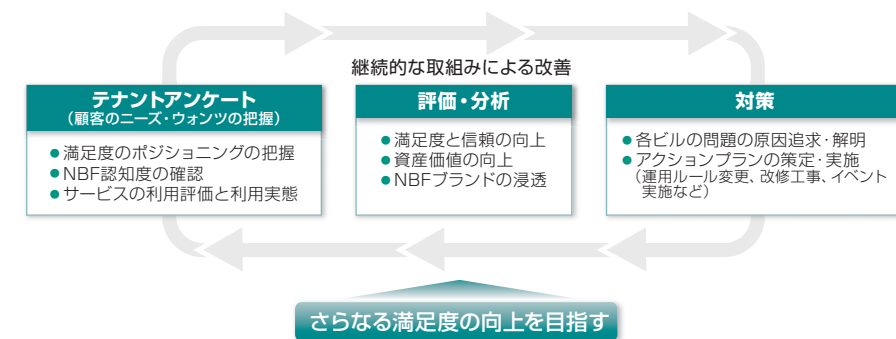
NBFでは、マーケットの状況を的確に把握し、既存テナントとの信頼関係維持と新規テナントの成約促進を通じて、稼働率の維持に注力していきます。



稼働率維持への取組み ② テナント満足度のさらなる向上

テナントアンケートの結果を参考に、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。



テナントアンケート結果を受けた具体的施策事例 ～新川崎三井ビルディング トイレ・化粧室の改修～

テナントアンケートの結果、トイレ・化粧室の改修ニーズが高いことが判明しました。この結果を受け、テナントワーカーの満足度向上に向け、新川崎三井ビルディングではリニューアル工事を実施しました。



その他のテナント満足度向上施策

テナント満足度を高めるために、リニューアルのみならず、さまざまな施策を展開しています。



絵馬イベント
(芝NBFタワー)



NBFコンサート
(NBFユニックスビル)



傘の貸し出しサービス

財務戦略の取組み

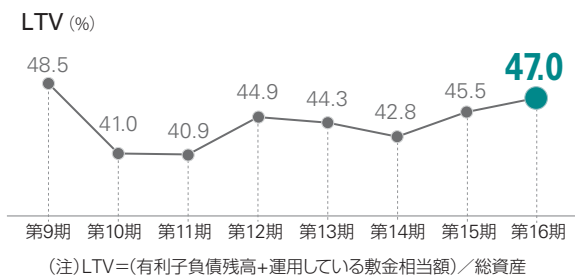
引き続き保守的な財務運営を行い、将来の金利上昇にも対応できる安定した財務体質を確保していきます。

NBFの財務戦略

保守的なLTV（総資産負債比率）水準を維持しています。

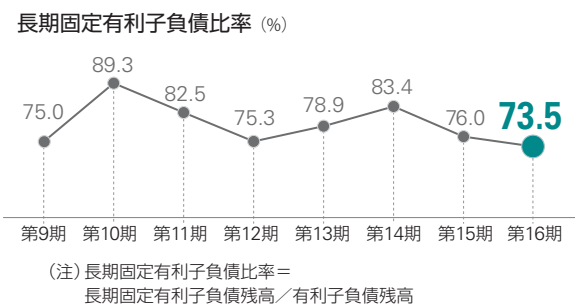
第16期末のLTVは47.0%と、保守的な水準を維持しています。NBFでは、LTV40%~50%をターゲットとしており、最大60%を上限の目処としています。

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。

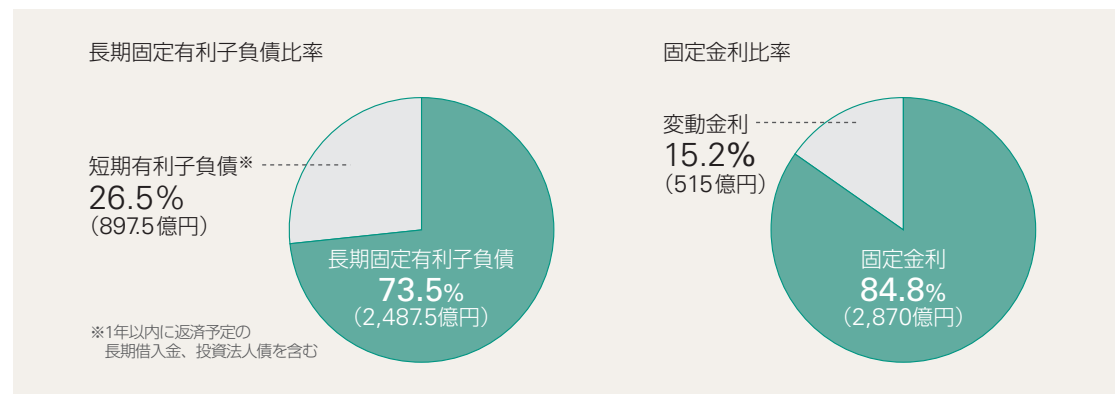


長期固定金利を基本とした有利子負債の調達を行っています。

有利子負債に占める長期固定金利借入の比率を高め、安定した財務基盤で金利上昇リスクに備えています。NBFでは、原則として長期固定有利子負債比率80%~90%を目指しています。



有利子負債(借入金+投資法人債)の内訳(平成21年6月末現在)



良好な格付の維持

安定的な財務基盤が評価され、高い格付を維持しています。

NBF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。

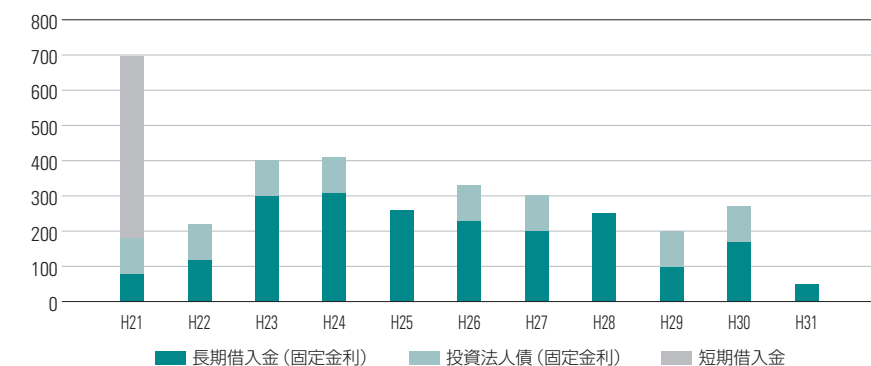
スタンダード・アンド・プアーズ	A+	(長期会社格付)
ムーディーズ・インベスターズ・サービス	A1	(発行体格付)
格付投資情報センター	AA	(発行体格付)

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6月末)(億円)



第16期末時点の財務の状況

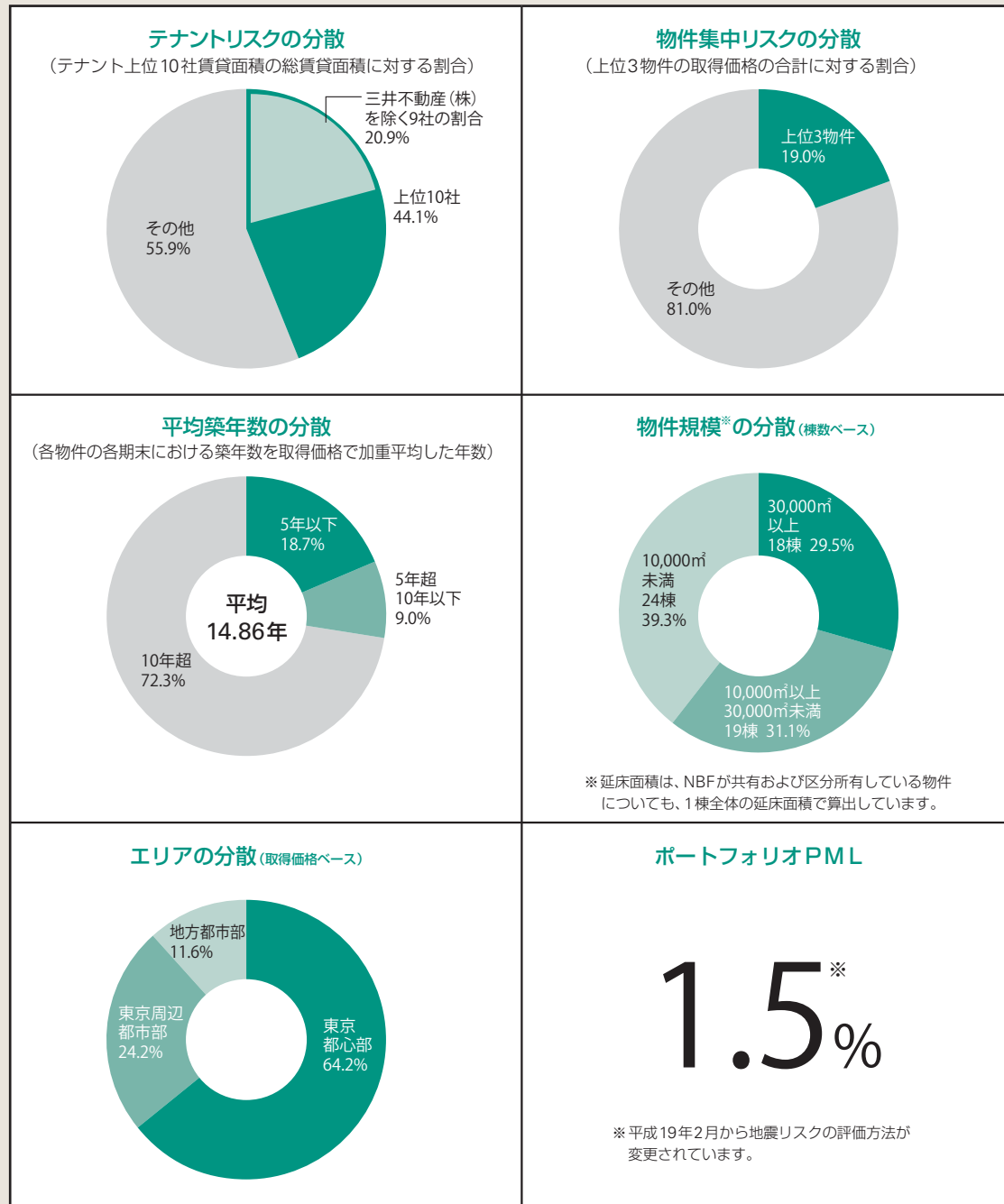
総資産負債比率	47.0%
有利子負債残高に対する長期固定有利子負債比率	73.5%
長期有利子負債の平均残存年数	4.56年
平均調達コスト	1.58%
借入金融機関	26社
担保、保証の有無	無担保・無保証
コミットメントライン	総額500億円 (300億円・期間3年) 200億円・期間1年)

ポートフォリオの状況

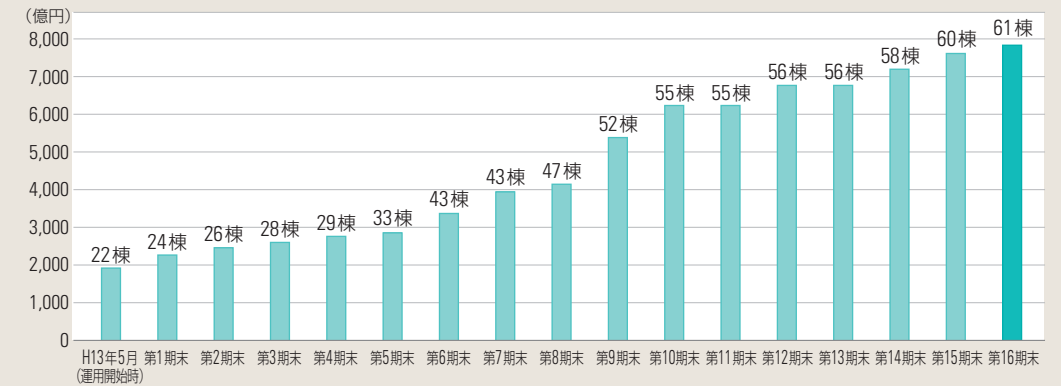
充実したポートフォリオ

ポートフォリオの質の推移

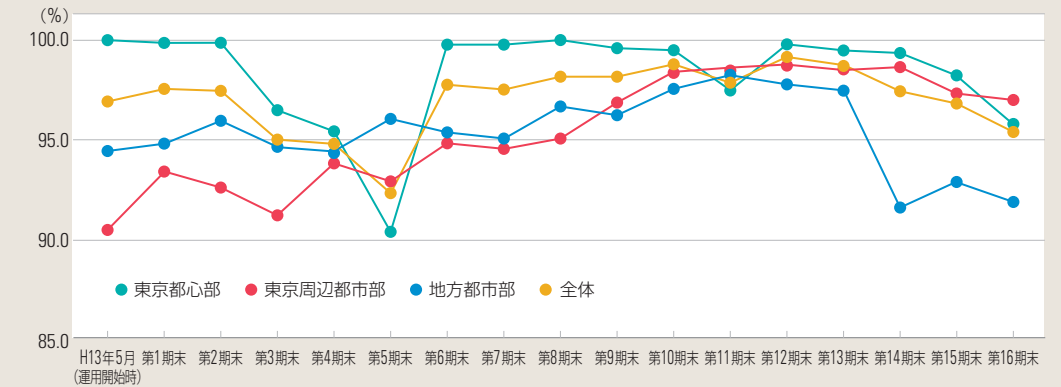
資産規模を拡大するとともに、質の高いポートフォリオを築いてまいりました。



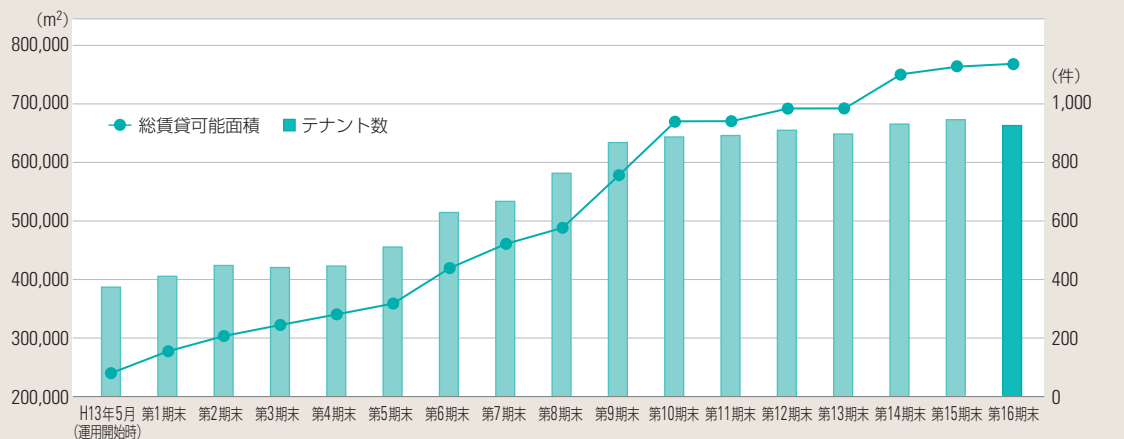
資産規模 (取得価格ベース)



稼働率



総賃貸可能面積・テナント数

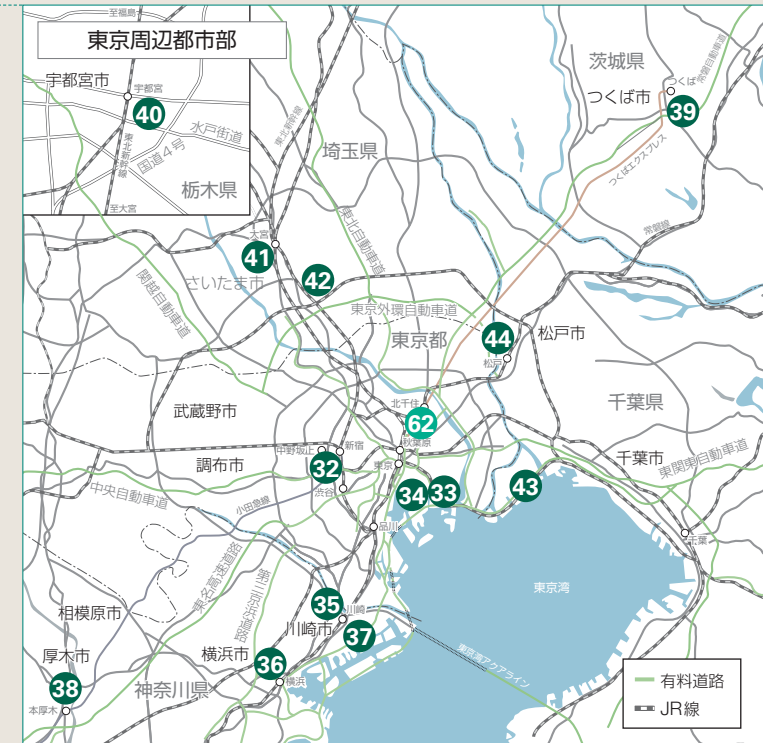


ポートフォリオ分布



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 芝公園高橋ビル |
| 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 NBF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 |

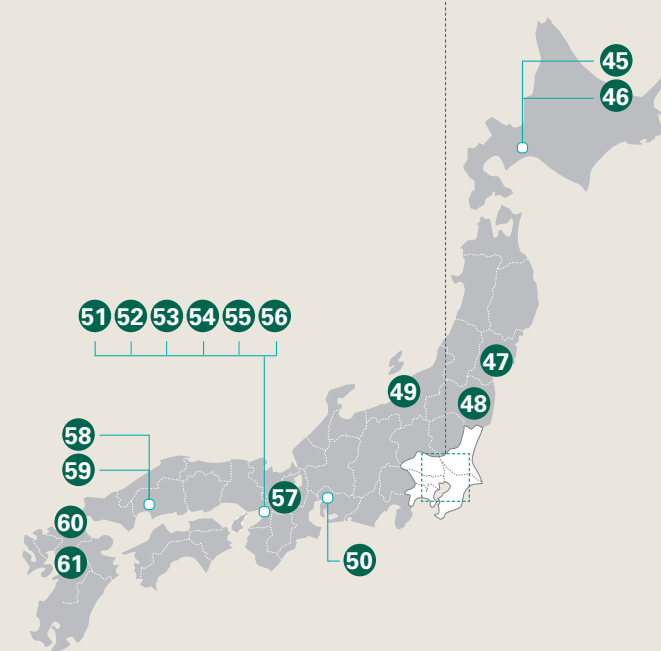


東京周辺都市部

- 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 (仮称)東上野四丁目ビル
(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 ²)	取得年月	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
1	NBF日比谷ビル(注2)	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3)	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	9,618	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4)	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	NBF御茶ノ水ビル	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	芝公園高橋ビル	東京都港区芝公園一丁目	3,431	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			368,700		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) 大和生命ビルは平成21年8月1日にNBF日比谷ビルに名称を変更しました。

(注3) 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4) 当物件の一部を中目黒GTタワー共有床組合(民法第667条に規定する組合)に出資しています。

東京周辺都市部

番号	物件名称	所在地	賃貸可能面積(注1) (m ²)	取得年月	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
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	36,668	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	神奈川県川崎市幸区鹿島田	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	20,069	H13.5	13,529	1.7
37	パレール三井ビルディング	神奈川県川崎市川崎区東田町	12,545	H18.4	3,800	0.5
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イング	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			237,512		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 ²)	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	10,214	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			164,058		90,931	11.6
ポートフォリオ合計			770,270		783,189	100.0

NBFのポートフォリオ

第16期取得物件



第17期以降取得予定物件



東京都心部





15 興和西新橋ビルB棟



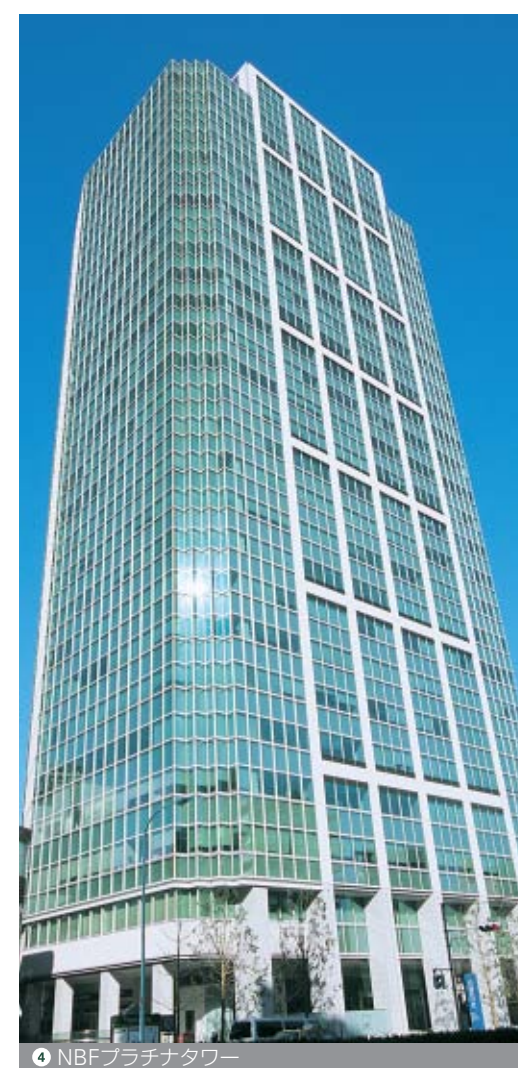
7 虎ノ門琴平タワー



9 中目黒GTタワー



24 芝公園高橋ビル



4 NBFプラチナタワー



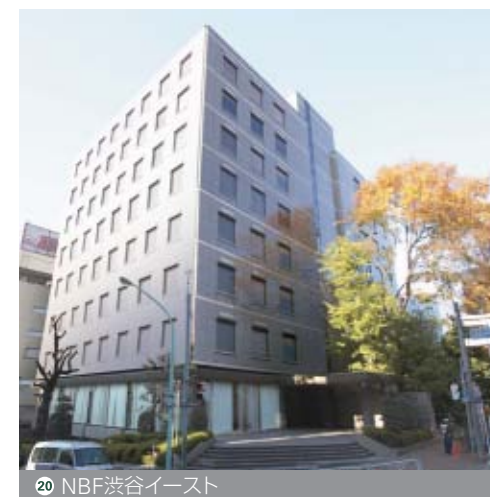
21 NBF芝公園ビル



27 NBF小川町ビルディング



23 NBF赤坂山王スクエア



20 NBF渋谷イースト



28 NBF池袋タワー



18 四谷メディカルビル



11 NBF銀座通りビル



8 NBF日本橋室町センタービル



12 新宿三井ビルディング二号館



17 NBF ALLIANCE



14 NBF虎ノ門ビル



16 第2新日鐵ビル



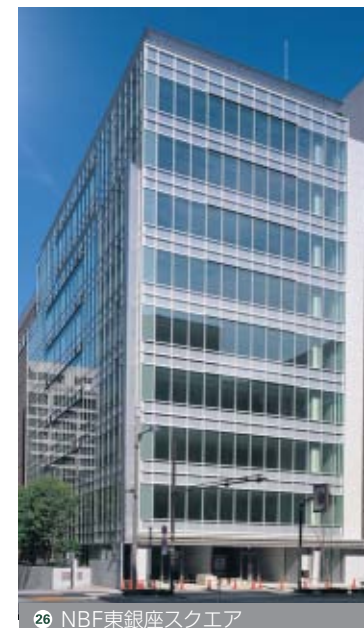
22 NBF高輪ビル



13 GSKビル



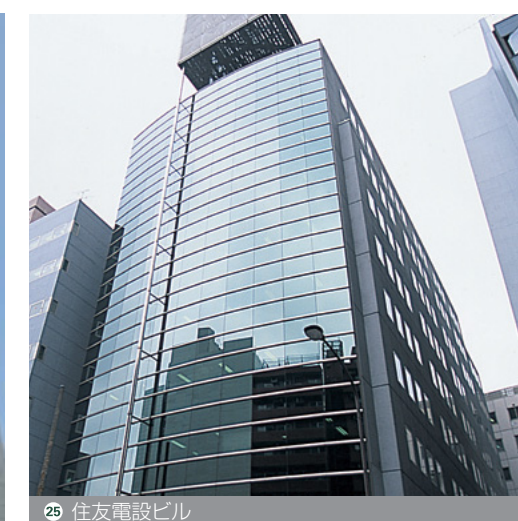
30 NBF須田町ヴェルデビル



26 NBF東銀座スクエア



19 渋谷ガーデンフロント



25 住友電設ビル



31 NBF恵比寿南ビル



41 シーノ大宮ノースウイング



35 新川崎三井ビルディング



36 横浜STビル



34 NBF豊洲ガーデンフロント



32 中野坂上サンブライトツイン



44 NBF松戸ビル



37 パレール三井ビルディング



33 NBF豊洲キャナルフロント



43 新浦安センタービルディング



40 NBF宇都宮ビル



42 NBF浦和ビル



38 NBF厚木ビル



39 つくば三井ビルディング



50 NBF名古屋広小路ビル

61 NBF熊本ビル



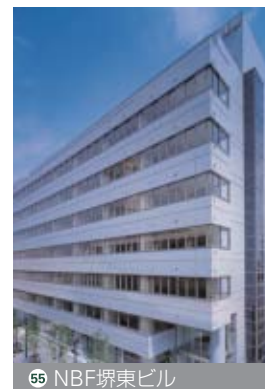
47 NBF仙台本町ビル



57 NBF四条烏丸ビル



49 NBF新潟テレコムビル



55 NBF堺東ビル



48 NBFユニックスビル



45 札幌エルプラザ



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



※一番右のビルがアクア堂島東館です

51 アクア堂島NBFタワー 56 アクア堂島東館



54 堺筋本町センタービル

1. 投資法人の運用状況等の推移

回次 決算年月	単位	第12期 平成19年6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
営業収益	百万円	26,640	27,813	30,087	31,218	30,761
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(26,640)	(27,813)	(29,219)	(31,218)	(30,761)
営業費用	百万円	14,528	15,356	15,558	16,627	16,464
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(13,323)	(14,077)	(14,177)	(15,228)	(15,111)
営業利益	百万円	12,111	12,457	14,529	14,590	14,296
経常利益	百万円	10,063	10,226	12,222	12,061	11,733
当期純利益	(a) 百万円	10,062	10,225	12,221	12,060	11,801
総資産額	(b) 百万円	680,266	672,194	725,626	766,248	783,793
(対前期比)	%	(+7.3)	(△1.2)	(+7.9)	(+5.6)	(+2.3)
純資産額	(c) 百万円	356,509	356,672	398,397	398,236	397,978
(対前期比)	%	(+0.1)	(+0.0)	(+11.7)	(△0.0)	(△0.1)
出資総額	百万円	346,446	346,446	386,175	386,175	386,175
発行済投資口総数	(d) 口	508,000	508,000	542,000	542,000	542,000
1口当たり純資産額	(c)/(d) 円	701,790	702,110	735,050	734,753	734,276
分配総額	(e) 百万円	10,062	10,225	12,221	12,060	11,802
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	19,809	20,129	22,549	22,252	21,775
(うち1口当たり利益分配金額)	円	(19,809)	(20,129)	(22,549)	(22,252)	(21,775)
(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) %	1.53 (3.06)	1.51 (3.02)	1.75 (3.50)	1.62 (3.23)	1.51 (3.03)
自己資本利益率	(注2) %	2.82 (5.65)	2.87 (5.74)	3.24 (6.47)	3.03 (6.06)	2.96 (5.93)
自己資本比率	(c)/(b) %	52.4	53.0	54.9	52.0	50.8
(対前期比増減)		(△3.8)	(+0.7)	(+1.8)	(△2.9)	(△1.2)
配当性向	(注3) (e)/(a) %	100.0	99.9	99.9	99.9	100.0
【その他参考情報】						
投資物件数	(注4) 件	56	56	58	60	61
テナント数	(注4) 件	910	897	931	946	926
総賃貸可能面積	m ²	692,222	692,286	750,701	763,658	770,270
期末稼働率	(注4) %	99.0	98.6	97.4	96.8	95.4
当期減価償却費	百万円	5,124	5,168	5,276	5,356	5,354
当期資本的支出額	百万円	1,210	1,193	1,620	2,145	835
賃貸NOI (Net Operating Income)	(注2) 百万円	18,442	18,904	20,317	21,345	21,004

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれておりません。

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

総資産経常利益率	経常利益/平均総資産額	平均総資産額 = (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2
自己資本利益率	当期純利益/平均純資産額	平均純資産額 = (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2
賃貸NOI	当期賃貸営業利益(賃貸事業収益 - 賃貸事業費用) + 当期減価償却費	

(注3) 配当性向については、記載未満の桁数を切捨てて表示しております。

(注4) 投資物件数は、社会通念上オフィスビルとして一体と認められる単位で記載しております。また、テナント数はビル毎延べ賃貸先数を記載しており、稼働率は決算日時点における総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しております。

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15期まで15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、世界的な金融市場の混乱・景気減速が国内の企業収益や設備投資及び個人消費等に影響を及ぼし、景気の急速な悪化が続きました。また、オフィスビル賃貸市場におきましては、企業業績の悪化に伴いコスト削減圧力が強まり、賃貸面積の縮小や解約等の動きが続いたことで、空室率は全般に上昇し賃料水準にも下落傾向が見られました。不動産流通市場におきましては、金融市場の混乱、景気の減速とそれに伴うオフィスビル賃貸市場の悪化等の影響から、売買取引は低調に推移しました。

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

また、保有物件につきましては、テナント満足度の向上を目指した運営管理、設備の更新・新設を計画的に実施するとともに、適切なマーケットの把握と賃料設定、及び既存テナントの賃料改定の実施等により安定的な賃貸事業収入の確保を図りました。

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

(3) 資金調達の概要

借入金等の有利子負債の調達につきましては、機動性の高い無担保・無保証のコーポレートファイナンスを活用し、財務の安定性に配慮しています。借入れにあたっては、資産の長期運用及び将来の金利上昇リスク軽減の観点から長期固定金利借入れによる調達を進める一方で、物件取得時の機動的な資金調達等の観点から短期借入れによる調達も行っています。さらに借換えリスク軽減等の安定的な調達基盤の確保といった観点から極度額総額500億円のコミットメントラインを設定しています。また、資金調達手段の多様化を図るため、平成21年1月には2,000億円の公募投資法人債の発行枠の設定に関する発行登録書を提出しており、平成21年6月30日現在の発行枠残高は2,000億円となっております。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21年6月30日現在の運用している敷金相当額(預金見合いがない敷金相当額)は300億円となっております。

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47.0%、長期固定有利子負債比率(有利子負債残高における長期固定有利子負債残高の比率。以下同様。)は73.5%となっております。

コミットメントラインの概要

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

発行登録書の概要

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

I. 資産運用報告

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 格付け見通し：ネガティブ
格付投資情報センター (R&I)	発行体格付：AA 格付けの方向性：安定的

(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30,761百万円(前期比457百万円減、1.5%減)、不動産賃貸事業利益は、15,649百万円(前期比339百万円減、2.1%減)、資産運用報酬・保管及び事務委託コスト等の費用控除後の営業利益は、14,296百万円(前期比294百万円減、2.0%減)、経常利益は11,733百万円(前期比328百万円減、2.7%減)となりました。これは、空室率の上昇等により賃貸事業収入が減少したことや、前年の新規物件取得等により固定資産税等の公租公課が増加したことが主な要因です。

また、規約に定める分配方針に従い、本投資法人は、当期末処分利益の概ね全額を分配(1口当たり21,775円)することにより、当該利益分配金が損金算入される税制の特例(租税特別措置法第67条の15)が適用されることを企図し、当期純利益は11,801百万円(前期比258百万円減、2.1%減)となりました。

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。

【投資証券の取引所価格の推移】

株式会社東京証券取引所の不動産投資信託証券市場における本投資口の期別の最高・最低価格(終値)は以下のとおりです。

期 決算年月	第12期 平成19年6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
最高	1,990,000円	1,790,000円	1,560,000円	1,330,000円	993,000円
最低	1,550,000円	1,340,000円	1,070,000円	689,000円	739,000円

4. 分配金等の実績

当期(第16期)の分配金は、1口当たり21,775円であり、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する法人税課税の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用を企図しており、当期末処分利益の概ね全額を分配することとしております。

期 計算期間	第12期 自平成19年1月1日 至平成19年6月30日	第13期 自平成19年7月1日 至平成19年12月31日	第14期 自平成20年1月1日 至平成20年6月30日	第15期 自平成20年7月1日 至平成20年12月31日	第16期 自平成21年1月1日 至平成21年6月30日
当期末処分利益総額	10,063,002千円	10,225,654千円	12,221,797千円	12,060,899千円	11,802,314千円
利益留保額	30千円	122千円	239千円	315千円	264千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	10,062,972千円 (19,809円)	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)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	10,062,972千円 (19,809円)	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)
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、厳しい状況が続くものと思われま。在庫調整の一巡や経済対策の効果に加え、対外経済環境の改善により、景気は持ち直しに向かうことが期待されるものの、生産活動が低水準にあること等から、雇用情勢の一層の悪化が懸念されるほか、世界景気の下振れ懸念等、景気を更に下押しするリスクが存在することに留意する必要があるものと思われま。

オフィスビル賃貸市場においては、企業業績の悪化に伴うオフィス需要の減少等により、空室率の上昇傾向や賃料水準の下方調整が続いており、マーケット動向を注視する必要があると認識しています。

不動産流通市場においては、金融及び景気動向、オフィスビル賃貸市場等の影響を受け、売買取引は引き続き低調に推移すると思われま。

また、国内外の厳しい経済金融情勢の下、銀行を始めとする金融機関の融資姿勢等、資金調達環境の動向については、引き続き注視する必要があるものと思われま。

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

(a)保有物件の運用方針

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

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

(b)新規物件の投資方針

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

また、財務運営状況を十分に考慮し、金融・経済情勢や不動産マーケットの動向を注視しながら、堅実な投資判断を行ってまいります。

(c)財務戦略等

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

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

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

(d)コンプライアンス・リスク管理

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

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

平成20年8月に売買契約を締結いたしました東京都台東区所在「(仮称)東上野四丁目ビル」につきましては、平成22年4月末に引渡しを受けることを予定しています。

投資法人の概況

1. 出資の状況

期 決算年月	第12期 平成19年6月30日現在	第13期 平成19年12月31日現在	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
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	508,000口	542,000口	542,000口	542,000口
出資総額	346,446百万円	346,446百万円	386,175百万円	386,175百万円	386,175百万円
投資主数	14,906人	13,756人	14,401人	13,972人	15,104人

2. 投資口に関する事項

平成21年6月30日現在における発行済投資口の総数のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総数に対する所有投資口数の割合 (%)
日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	46,304	8.54
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	40,710	7.51
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	37,631	6.94
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	26,257	4.84
三井不動産株式会社	19,735	3.64
野村信託銀行株式会社 (投信口)	18,149	3.34
住友生命保険相互会社	12,256	2.26
ザバンク オブ ニューヨーク トリーティー ジヤステック アカウント	11,362	2.09
株式会社中国銀行	8,584	1.58
株式会社北洋銀行	7,024	1.29
合 計	228,012	42.06

(注) 発行済投資口の総数に対する所有投資口数の割合は、小数点第2位未満を切捨ててにより表示しております。

3. 役員等に関する事項

平成21年6月30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 定文	—	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長	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6月30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）	税理士法人プライスウォーターハウスクーパース
一般事務受託者（投資法人債に関する事務）	株式会社三井住友銀行、大和証券エスエムビーシー株式会社、中央三井信託銀行株式会社、メリルリンチ日本証券株式会社、しんきん証券株式会社、みずほ証券株式会社、JPモルガン証券株式会社、日興シティグループ証券株式会社、野村證券株式会社、三菱UFJ証券株式会社

1. 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	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)	
		保有総額 (百万円)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円)	対総資産比率 (%)
不動産	東京都心部	179,661	23.4	200,209	25.5
	東京周辺都市部	119,757	15.6	118,434	15.1
	地方都市部	37,739	4.9	37,382	4.8
信託不動産	東京都心部	278,529	36.3	277,452	35.4
	東京周辺都市部	62,116	8.1	61,520	7.8
	地方都市部	45,563	5.9	45,125	5.8
小計		723,368	94.4	740,125	94.4
預金・その他の資産		42,880	5.6	43,667	5.6
資産総額計		766,248 (723,368)	100.0 (94.4)	783,793 (740,125)	100.0 (94.4)

- (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は含まれておりません。
- (注3) 建物等と併せて保有している地上権及び借地権につきましては、建物等と合算して不動産及び信託不動産の欄に記載しております。
- (注4) 西新宿六丁目共有組合(民法第667条に規定する組合)(第15期 2,577百万円 対総資産比率0.3%、第16期 2,561百万円 対総資産比率0.3%)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15期 319百万円 対総資産比率0.0%、第16期 315百万円 対総資産比率0.0%)への出資部分(以下「任意組合出資持分」といいます。)につきましては、不動産(東京都心部)に含めて記載しております。
- (注5) 中野坂上サンブライツインについては、不動産(第15期 31,311百万円、第16期 31,102百万円)及び信託不動産(第15期 8,208百万円、第16期 8,115百万円)を保有しておりますので、それぞれを区分して記載しております。

2. 主要な保有資産

平成21年6月30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(注2)	64,420	27,640	24,142	87.3	5.4	オフィスビル
中野坂上サンブライツイン	39,218	32,082	32,046	99.9	4.1	オフィスビル
西新宿三井ビルディング(注3)	36,083	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	33,411	36,668	36,655	100.0	3.7	オフィスビル
NBF南青山ビル	31,816	9,618	9,094	94.6	2.1	オフィスビル
芝NBFタワー	30,410	24,728	24,515	99.1	3.9	オフィスビル
NBFプラチナタワー	30,145	33,503	33,503	100.0	4.8	オフィスビル
NBF豊洲ガーデンフロント	25,125	28,330	28,330	100.0	3.8	オフィスビル
ゲートシティ大崎	24,413	20,713	20,713	100.0	3.9	オフィスビル
NBF日本橋室町センタービル	24,154	16,306	15,408	94.5	3.2	オフィスビル
合計	339,199	262,555	257,373	98.0	39.7	

- (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勘定科目に計上する会計方針を採用しております。
- (注2) 大和生命ビルは、平成21年8月1日にNBF日比谷ビルに名称変更いたしました。
- (注3) 任意組合出資持分を含めて記載しております。

3. 不動産等組入資産明細

平成21年6月30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(注11)	東京都千代田区内幸町一丁目1番7号	信託受益権	27,640	64,200	64,420
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	52,000	36,083
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	32,200	30,410
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	54,400	30,145
NBF南青山ビル	東京都港区南青山三丁目1番31号	不動産	9,618	22,600	31,816
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	32,600	24,413
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	33,300	20,846
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	29,400	24,154
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	29,300	21,476
NBF御茶ノ水ビル	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	15,300	21,624
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	14,600	17,610
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	19,100	15,888
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	13,826
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	17,600	13,566
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	20,500	11,969
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	14,040	11,478
NBF ALLIANCE	東京都港区南青山五丁目2番1号	信託受益権	4,043	10,700	9,492
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	8,020	8,468
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	14,500	8,222
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	7,300	8,235
NBF芝公園ビル	東京都港区芝三丁目2番18号	不動産	7,087	8,320	6,689
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	7,910	6,251
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	7,850	6,250
芝公園高橋ビル	東京都港区芝公園一丁目8番12号	信託受益権	3,431	5,460	6,305
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	6,210	4,758
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	7,580	4,953
NBF小川町ビルディング	東京都千代田区神田小川町一丁目3番1号	不動産	4,805	6,020	4,944
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	5,430	4,560
NBF池袋シティビル	東京都豊島区東池袋一丁目17番8号	信託受益権	5,127	5,190	4,420
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	3,760	3,367
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	1,010
小計			368,700	579,690	477,662

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	34,600	39,218
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	36,668	38,600	33,411
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	31,700	25,125
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	18,100	18,729
横浜STビル	神奈川県横浜市西区北幸一丁目11番15号	信託受益権	20,069	17,500	12,667
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	3,840	3,254
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	2,250	2,126
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	8,830	7,325
NBF宇都宮ビル	栃木県宇都宮市東郷三丁目1番7号	不動産	6,197	2,540	2,505
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	20,200	15,574
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	2,140	1,916
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	12,900	15,844
NBF松戸ビル	千葉県松戸市本町18番4号	不動産	4,770	2,430	2,255
小計			237,512	195,630	179,955
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	6,420	4,003
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	1,713
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	3,520	3,643
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	3,480	3,198
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	10,214	3,070	3,675
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	8,250	7,232
アクア堂島NBFタワー	大阪府大阪市北区堂島浜一丁目4番16号	信託受益権	21,917	21,300	16,736
信濃橋三井ビルディング	大阪府大阪市西区靱本町一丁目11番7号	不動産	25,237	14,400	11,662
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	9,490	8,670
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	7,440	6,240
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	1,910	1,982
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	2,140	1,806
NBF四条烏丸ビル	京都府京都市下京区綾小路通烏丸西入重待町167番	信託受益権	3,931	1,520	1,409
NBF広島立町ビル	広島県広島市中区立町2番27号	不動産	5,612	3,040	2,940
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	845	729
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	2,560	2,289
NBF熊本ビル	熊本県熊本市辛島町3番20号	不動産	7,913	3,760	4,573
小計			164,058	94,735	82,507
合計			770,270	870,055	740,125

(ご参考) 第17期以降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)
(仮称) 東上野四丁目ビル	東京都台東区東上野四丁目38番2	不動産	8,510	9,190	11,175

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おります。

また、今後とも定常的に支出される建築・設備関係の修繕工事に加えて、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	208	-	-
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21年8月 至平成21年11月	111	-	-
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)	自平成21年9月 至平成21年11月	60	-	-
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ユニックスビル (福島県福島市)	中央監視設備改修工事	自平成21年11月 至平成21年11月	45	-	-
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)	自平成21年7月 至平成21年9月	34	-	-
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	34	-	-
NBF浦和ビル (埼玉県さいたま市)	7階・8階空調機改修工事	自平成22年3月 至平成22年5月	25	-	-
NBF浦和ビル (埼玉県さいたま市)	外壁補修工事	自平成22年3月 至平成22年5月	24	-	-

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835百万円であり、当期に費用処理された修繕費668百万円と併せ、1,504百万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池袋タワー (東京都豊島区)	空調換気設備改修工事 (第1期)、共用部照明器具改修工事、エントランスバリアフリー化工事等	自平成21年1月 至平成21年6月	105
NBF四条烏丸ビル (京都府京都市)	空調機改修工事 (1~3階)、1階OA床工事、6階OA床工事等		24
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		704
合計			835

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件ごとに策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積み立てております。

(単位：百万円)

計算期間	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期
前期末積立金残高	948	586	537	948	856
当期積立額	1,535	1,852	2,717	2,463	2,876
当期積立金取崩額	1,898	1,901	2,306	2,555	2,174
次期繰越額	586	537	948	856	1,558

(注1) 他の共有者と合同で積み立てている積立金については、当該他の共有者の持分相当額を除いた本投資法人の持分相当額のみを記載しております。

(注2) 上記に記載した積立金とは別に、区分所有ビル等の管理規約等に基づく修繕積立金として、平成21年6月30日現在4,019百万円を積み立てております。

I. 資産運用報告 費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第15期	第16期
(a) 資産運用報酬	1,153,498	1,134,069
(b) 資産保管委託報酬	34,601	35,871
(c) 一般事務委託報酬	50,740	50,753
(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	127,896	100,509
合計	1,398,837	1,353,303

(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15期121,000千円、第16期71,680千円あります。

2. 借入状況

平成21年6月30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)	H21.4.30	22,000	18,000	0.8	H21.7.31	期限一括	(注3)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注4)
	(株)みずほコーポレート銀行	H21.4.30	8,000	8,000	0.9	H21.7.31			
	住友信託銀行(株)	H21.4.30	5,000	5,000	1.0	H21.10.30			
	信金中央金庫	H21.4.30	4,000	4,000	0.9	H21.7.31			
	(株)三菱東京UFJ銀行	H21.6.30	-	4,000	0.8	H21.9.30			
	三菱UFJ信託銀行(株)	H21.4.30	3,000	3,000	0.9	H21.7.31			
	(株)鹿児島銀行	H21.4.30	2,000	2,000	0.8	H21.7.31			
	(株)群馬銀行	H21.4.30	2,000	2,000	0.9	H21.7.31			
	(株)山梨中央銀行	H21.6.30	1,500	1,500	0.7	H21.7.31			
	(株)中国銀行	H21.6.26	3,000	1,000	1.0	H21.12.25			
	(株)常陽銀行	H21.5.29	1,000	1,000	0.9	H21.8.31			
	(株)静岡銀行	H21.5.29	1,000	1,000	0.9	H21.8.31			
	(株)山口銀行	H21.4.30	1,000	1,000	1.0	H21.10.30			
	(株)八十二銀行	-	2,000	-	-	-			
	(株)伊予銀行	-	1,000	-	-	-			
小 計		56,500	51,500						
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3)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注4) 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	2.2	H31.4.28	分割返済 (注2)			
	住友生命保険(相)	H13.7.16	5,000	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			
	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		
		H17.9.12	10,000	10,000	1.5	H27.9.11			
		H18.5.30	10,000	10,000	2.3	H28.5.30			
小 計									
合計			238,500	258,500					

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	(株)三井住友銀行	H16.6.30	1,000	-	1.5	H21.6.30	期限一括	(注3)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注4) 固定金利
		H19.10.31	5,000	5,000	1.5	H25.4.30			
		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	1.9	H26.4.28			
	三井生命保険(株)	H21.6.30	-	1,000	1.8	H26.6.30			
		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			
	中央三井信託銀行(株)	H18.5.30	2,000	2,000	2.0	H25.5.30			
		H21.5.29	-	3,000	1.9	H26.5.29			
		H16.3.30	5,000	5,000	1.6	H23.3.30			
	住友信託銀行(株)	H16.3.30	1,000	-	1.2	H21.3.30			
		H20.12.30	10,000	10,000	1.4	H23.12.30			
	明治安田生命保険(相)	H20.9.30	5,000	5,000	1.6	H25.9.30			
		H21.4.28	-	7,000	1.6	H24.4.27			
	信金中央金庫	H13.12.21	3,000	3,000	2.1	H23.12.21			
		H14.4.30	4,000	4,000	2.2	H24.4.27			
	日本生命保険(相)	H14.5.23	1,000	1,000	2.2	H24.5.23			
		H15.2.28	2,000	2,000	1.2	H22.2.26			
	大同生命保険(株)	H20.6.27	4,000	4,000	1.8	H25.6.27			
		H20.12.30	3,000	3,000	1.4	H23.12.30			
	太陽生命保険(株)	H16.11.1	3,000	3,000	0.9	H21.10.30			
		H17.4.1	2,000	2,000	0.8	H22.4.1			
大同生命保険(株)	H17.10.19	2,000	2,000	1.1	H22.10.19				
	H15.2.3	2,000	2,000	1.2	H22.2.3				
(株)福岡銀行	H16.3.30	1,000	1,000	1.8	H24.3.30				
	H16.11.1	1,000	1,000	2.0	H26.10.31				
太陽生命保険(株)	H17.10.5	1,000	1,000	1.4	H25.10.4				
	H19.7.12	4,000	4,000	1.9	H24.7.12				
(株)りそな銀行	H16.2.13	1,000	1,000	1.2	H22.2.12				
	H17.12.15	1,000	1,000	1.7	H26.12.15				
(株)八十二銀行	H19.7.12	2,000	2,000	2.1	H26.7.11				
	H20.9.9	3,000	3,000	1.3	H23.9.9				
(株)みずほコーポレート銀行	H20.12.2	1,000	1,000	1.4	H25.12.2				
	H21.6.26	-	2,000	1.8	H26.6.26				
(株)中国銀行	H19.2.7	2,000	2,000	1.5	H24.2.7				
	H21.5.29	-	2,000	1.7	H26.5.29				
(株)伊予銀行	H21.4.30	-	1,000	1.9	H26.4.30				
小 計		182,000	207,000						
合計		238,500	258,500						

(注1) 平均利率は、借入先金融機関ごとの借入利率(短期借入金については、同一借入先より複数の借入れがある場合は、借入残高により加重平均)を小数点第2位で四捨五入して表示しております。また、短期借入金の借入日及び返済期限は、同一借入先より複数の借入れがある場合は、最も早く返済期限が到来する借入金に関する日付(返済期限が同一で借入日が異なる場合は、より古い借入日の日付)を記載しております。

(注2) 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3) 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4) 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おります。

3. 投資法人債

平成21年6月30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	10,000	1.04	H21.9.22	期限一括	(注1)	(注2)
第5回無担保投資法人債	H16.9.22	10,000	10,000	1.60	H23.9.22	期限一括	(注1)	(注2)
第6回無担保投資法人債	H17.3.9	10,000	10,000	0.80	H22.3.9	期限一括	(注1)	
第7回無担保投資法人債	H17.11.9	10,000	10,000	1.85	H27.11.9	期限一括	(注1)	
第8回無担保投資法人債	H19.3.7	10,000	10,000	1.48	H24.3.7	期限一括	(注1)	
第9回無担保投資法人債	H19.5.24	10,000	10,000	1.74	H26.5.23	期限一括	(注1)	
第10回無担保投資法人債	H19.5.24	10,000	10,000	2.04	H29.5.24	期限一括	(注1)	
合 計		80,000	80,000					

(注1) 資金使途は、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順位特約が付されています。

1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

不動産等の名称	取 得		譲 渡			
	取得日	取得価額 (百万円)	譲渡日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
(仮称) 駿河台プロジェクト (注2)	H21.4.30	20,840	—	—	—	—
合 計	—	20,840	—	—	—	—

(注1) 「取得価額」は、当該不動産等の取得等に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を考慮しない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しております。(以下同じ。)

(注2) 「(仮称)駿河台プロジェクト」は、引渡後「NBF御茶ノ水ビル」に名称変更いたしました。

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

投信法第201条に基づき特定資産の価格等の調査が必要な取引につきましては、新日本有限責任監査法人が日本公認会計士協会業種別委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき以下の調査を実施しており、本投資法人は当該調査の結果の通知を受けております。

取得 又は 譲渡	物 件 名	取引年月日	内 容	所在、地番その他	取得価額 又は 譲渡価額 (百万円)	特定資産の 調査価格 (百万円)
取得	(仮称) 駿河台プロジェクト (注1)	H21.4.30	信託土地 (注2)	東京都千代田区神田駿河台二丁目 3番11、31、32、34、35、36 1,767.94㎡ (全体)	20,840	15,600
			信託建物 (附属 設備を含む) (注2)	東京都千代田区神田駿河台二丁目 3番地11、31、32、34、35、36 延床面積9,258.36㎡ (全体)		

(注1) 「(仮称)駿河台プロジェクト」は、引渡後「NBF御茶ノ水ビル」に名称変更いたしました。

(注2) 不動産を主な信託財産とする信託受益権を取得し、同日付で信託契約を解除いたしました。

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

利害関係人との売買取引等について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)	1,230,971	三井不動産株式会社	1,192,439	96.9
オフィスマネジメント報酬 統括・調整業務報酬		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	2,708,218	ファースト・ファシリティーズ株式会社	426,244	15.7
		三井不動産株式会社	345,758	12.8
		ファースト・ファシリティーズ・ウエスト株式会社	116,520	4.3
		三井不動産ビルマネジメント株式会社	104,641	3.9
		ファースト・ファシリティーズ横浜株式会社	10,799	0.4
		三井不動産住宅リース株式会社	1,860	0.1
賃貸借媒介手数料等	118,754	三井不動産株式会社	94,287	79.4
		株式会社NBFオフィスマネジメント	7,375	6.2
		株式会社三井リハウス東京	517	0.4
		三井不動産販売株式会社	457	0.4

(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、株式会社三井リハウス東京、三井不動産販売株式会社について、上記のとおり記載しております。

(注2) 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、パレー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おります。

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

ファースト・ファシリティーズ株式会社	349,050千円
三井不動産ビルマネジメント株式会社	152,143千円
三井不動産株式会社	125,051千円
ファースト・ファシリティーズ・ウエスト株式会社	122,310千円
三井ホームリノベーション株式会社	1,018千円
三井デザインテック株式会社	940千円
三井不動産住宅リース株式会社	474千円
三井不動産販売株式会社	91千円
第一園芸株式会社	30千円

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

平成21年3月12日に、本投資法人の第6回投資主総会が開催されました。投資主総会で承認された事項のうち主な概要は以下のとおりです。

議案	概要
第1号議案 規約変更の件	以下の事項について規約を変更いたしました。 <ul style="list-style-type: none"> 「証券取引法等の一部を改正する法律」等の施行、並びに「投信法」等が整備・改正されたこと等に伴い、字句等の統一を図るための所要の変更 投資口の電子化に対応するため必要な字句等の修正 「租税特別措置法」改正に伴う借入先の定義の変更その他必要な字句の修正 投資主総会の円滑な運営を図るため、投資主総会に出席できる代理人たる投資主の数を1名とする変更 資産運用の対象とする資産の種類及び範囲の明確化を図るための所要の変更 資産運用の対象となる資産の種類についての変更 デリバティブ取引に関する権利における投資制限及び評価方法の明確化を図るための所要の変更 その他、条数の変更及び条文の整備等
第2号議案 執行役員2名及び監督役員4名選任の件	阿部定文・西山晃一の2名が執行役員に、深澤日出男・小松初男・神山貞雄・平井良之の4名が監督役員に選任されました。

2. その他

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

II. 貸借対照表 貸借対照表

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (平成20年12月31日)	当 期 (平成21年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	20,053,181	21,037,790
信託現金及び信託預金	17,522,666	17,083,037
営業未収入金	411,819	652,958
その他	559,263	492,909
流動資産合計	38,546,930	39,266,696
固定資産		
有形固定資産		
建物	136,549,891	141,541,652
減価償却累計額	△16,960,240	△19,455,608
建物 (純額)	119,589,651	122,086,044
構築物	2,184,686	2,232,080
減価償却累計額	△567,761	△642,865
構築物 (純額)	1,616,924	1,589,215
機械及び装置	955,534	1,099,925
減価償却累計額	△313,942	△357,194
機械及び装置 (純額)	641,591	742,731
工具、器具及び備品	578,564	744,028
減価償却累計額	△211,771	△250,538
工具、器具及び備品 (純額)	366,793	493,490
土地	203,055,776	219,228,247
建設仮勘定	11,054	11,521
信託建物	133,836,271	134,288,191
減価償却累計額	△30,507,636	△32,994,377
信託建物 (純額)	103,328,635	101,293,814
信託構築物	1,873,620	1,889,028
減価償却累計額	△438,310	△488,349
信託構築物 (純額)	1,435,309	1,400,679
信託機械及び装置	1,325,095	1,338,862
減価償却累計額	△566,845	△610,868
信託機械及び装置 (純額)	758,250	727,994
信託工具、器具及び備品	825,844	867,257
減価償却累計額	△392,855	△440,002
信託工具、器具及び備品 (純額)	432,989	427,255
信託土地	256,431,873	256,431,873
信託建設仮勘定	5,841	—
有形固定資産合計	687,674,691	704,432,868
無形固定資産		
地上権	11,882,865	11,882,865
信託借地権	23,726,920	23,726,920
その他	51,040	49,142
無形固定資産合計	35,660,825	35,658,927
投資その他の資産		
敷金及び保証金	339,233	338,054
長期前払費用	54,876	49,826
その他	3,917,474	4,019,372
投資その他の資産合計	4,311,584	4,407,253
固定資産合計	727,647,101	744,499,048
繰延資産		
投資法人債発行費	54,843	27,421
繰延資産合計	54,843	27,421
資産合計	766,248,876	783,793,166

(単位：千円)

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

Ⅲ. 損益計算書 損益計算書

(単位：千円)

		前期 (ご参考) (自平成20年7月1日 至平成20年12月31日)	当期 (自平成21年1月1日 至平成21年6月30日)
営業収益			
不動産賃貸収入	*1	28,068,720	27,902,611
その他賃貸事業収入	*1	3,149,500	2,858,540
営業収益合計		31,218,221	30,761,152
営業費用			
賃貸事業費用	*1	15,228,399	15,111,325
資産運用報酬		1,153,498	1,134,069
役員報酬		19,200	19,200
会計監査人報酬		12,900	12,900
資産保管手数料		34,601	35,871
一般事務委託手数料		50,740	50,753
その他営業費用		127,896	100,509
営業費用合計		16,627,236	16,464,629
営業利益		14,590,985	14,296,523
営業外収益			
受取利息		36,746	21,802
未払分配金戻入		2,025	4,017
還付加算金		9,012	1
その他		7,867	281
営業外収益合計		55,651	26,103
営業外費用			
支払利息		1,818,349	1,900,932
投資法人債利息		629,061	625,938
投資法人債発行費償却		27,421	27,421
その他		110,076	35,033
営業外費用合計		2,584,909	2,589,326
経常利益		12,061,727	11,733,299
特別利益			
過年度減価償却調整額		—	69,682
特別利益合計		—	69,682
税引前当期純利益		12,061,727	11,802,982
法人税、住民税及び事業税		1,065	978
法人税等調整額		1	4
法人税等合計		1,066	983
当期純利益		12,060,660	11,801,998
前期繰越利益		239	315
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		12,060,899	11,802,314

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20年7月1日 至平成20年12月31日)	当期 (自平成21年1月1日 至平成21年6月30日)
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	386,175,718	386,175,718
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	386,175,718	386,175,718
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		
前期末残高	12,221,797	12,060,899
当期変動額		
剰余金の配当	△12,221,558	△12,060,584
当期純利益	12,060,660	11,801,998
当期変動額合計	△160,897	△258,585
当期末残高	12,060,899	11,802,314
剰余金合計		
前期末残高	12,221,797	12,060,899
当期変動額		
剰余金の配当	△12,221,558	△12,060,584
当期純利益	12,060,660	11,801,998
当期変動額合計	△160,897	△258,585
当期末残高	12,060,899	11,802,314
投資主資本合計		
前期末残高	398,397,515	398,236,618
当期変動額		
剰余金の配当	△12,221,558	△12,060,584
当期純利益	12,060,660	11,801,998
当期変動額合計	△160,897	△258,585
当期末残高	398,236,618	397,978,033
純資産合計		
前期末残高	398,397,515	398,236,618
当期変動額		
剰余金の配当	△12,221,558	△12,060,584
当期純利益	12,060,660	11,801,998
当期変動額合計	△160,897	△258,585
当期末残高	398,236,618	397,978,033

*1

(継続企業の前提に関する注記)

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

(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20年 7月 1日 至 平成20年12月31日	当 期 自 平成21年 1月 1日 至 平成21年 6月30日
1. 固定資産の減価償却の方法	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67,804千円です。	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11,522千円です。
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

(会計方針の変更に関する注記)

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

(追加情報に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 平成20年 7月 1日 至 平成20年12月31日	当 期 自 平成21年 1月 1日 至 平成21年 6月30日
—	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20年12月31日現在)	当 期 (平成21年6月30日現在)
1. 特定融資枠に係る借入未実行枠残高等	本投資法人は、リファイナンスリスクの軽減を図ることを主たる目的として取引銀行等と特定融資枠(コミットメントライン)契約を締結しております。 (単位：千円) (借入コミットメント) 特定融資枠の総額 30,000,000 当期末借入残高 — 当期末未実行枠残高 30,000,000	同左 (単位：千円) (借入コミットメント) 特定融資枠の総額 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
*2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円	50,000千円

(損益計算書に関する注記)

	前 期 (ご参考) 自 平成20年 7 月 1 日 至 平成20年12月31日	当 期 自 平成21年 1 月 1 日 至 平成21年 6 月30日
*1. 不動産賃貸事業損益の内訳	(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	24,882,683 (家賃) 3,060,337 (共益費) 125,699 (その他賃貸収入) 計	24,804,009 (家賃) 2,973,426 (共益費) 125,176 (その他賃貸収入) 計
その他賃貸事業収入	599,373 (駐車場使用料) 146,772 (施設使用料) 2,032,193 (付帯収益) 323,877 (解約金) 47,283 (雑収益) 計	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
不動産賃貸事業収益合計	31,218,221	30,761,152
B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用	4,030,141 (外注委託費) 2,247,350 (公租公課) 828,599 (修繕費) 36,815 (保険料) 2,729,447 (諸経費) 5,356,044 (減価償却費) 不動産賃貸事業費用合計	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) 不動産賃貸事業費用合計
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	15,989,822	15,649,827

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前 期 (ご参考) (平成20年12月31日現在)	当 期 (平成21年6月30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20年12月31日現在)	当 期 (平成21年6月30日現在)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主原因別内訳	(単位：千円) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 22 繰延税金資産合計 22 (繰延税金資産の純額) 22	(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
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 39.39% (調整) 支払配当の損金算入額 △39.39 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
3. 税率変更	繰延税金資産の計算に使用した法定実効税率は、法人事業税の税率変更と地方法人特別税の創設（平成20年10月1日以降に開始する事業年度から地方法人特別税が適用される）に伴い、当期末における一時差異等のうち平成21年1月以降に解消が予定されるものは改正後の税率（39.33%）が適用されます。 なお、この変更による当期末の繰延税金資産の金額に与える影響は軽微です。	—

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

(関連当事者との取引に関する注記)

前期（自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日）（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	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 (注1)	1,240,269	その他(流動資産)	17,780
				建物管理委託報酬	337,197	(営業)未払金	293,933
				賃貸借媒介手数料等	19,911		
				修繕工事等(注2)	375,589	その他(流動資産)	21
				賃貸収入等(注3)(注4)	7,372,341	営業未収入金	90,102
				前受金	532	(信託)預り敷金及び保証金	4,101,577
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社	銀行業	0.73%	不動産売買媒介手数料	183,000	未払金	—
				信託報酬	10,750	未払金	—
				支払利息	168,300	未払費用	25,948
						短期借入金	22,000,000
				1年内返済予定の長期借入金	1,000,000		
				長期借入金	15,000,000		
一般事務委託報酬等	30,506	未払金	4,509				
投資法人債関連手数料等	4,100	未払金	—				
不動産売買媒介手数料	618,000	未払金	—				

(注1) 当該報酬に係るオフィスマネジメント契約は、その一部が改定され、平成20年10月1日より既存テナントの賃貸借契約の更新・改定等に関し、従前賃料より増額する契約を締結した場合、その賃料増額分の1ヶ月分を支払っております。これにより当期において、当該報酬額3,851千円を費用処理しております。そのほか三井不動産株式会社と、平成20年8月に開発型案件の稼働前準備業務に係る「開発型案件取得にかかる業務委託に関する協定」を新たに締結しておりますが、当期において当該報酬の支払いが発生していません。

(注2) 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3) 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4) 本投資法人は、マスターリース契約に係る物件を三井不動産株式会社に賃貸し、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料率の金額を控除したものといたします。

(注5) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

(注6) 取引条件については、市場の実勢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1月1日 至 平成21年6月30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	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		
				賃貸借媒介手数料等	94,287		
				修繕工事等(注1)	125,051	(営業)未払金	244,912
				賃貸収入等(注2)(注3)	7,388,387		
				調停金の受取	540,434	その他(流動資産)	192
				営業未収入金	83,060	前受金	1,594
信託報酬	10,750	(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%	信託報酬	10,750	未収入金	—
				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。

(1口当たり情報に関する注記)

	前 期 (ご参考) 自 平成20年 7 月 1 日 至 平成20年12月31日	当 期 自 平成21年 1 月 1 日 至 平成21年 6 月30日	
1口当たり純資産額	734,753円	734,276円	
1口当たり当期純利益	22,252円	21,774円	
なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 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。		なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前 期 (ご参考) 自 平成20年 7 月 1 日 至 平成20年12月31日	当 期 自 平成21年 1 月 1 日 至 平成21年 6 月30日
当期純利益 (千円)	12,060,660	11,801,998
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	12,060,660	11,801,998
期中平均投資口数 (口)	542,000	542,000

(重要な後発事象に関する注記)

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

(単位：円)

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

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第14条第1項に定める「当期末処分利益（分配可能金額）を上限とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である12,060,584,000円を利益分配金として分配することいたしました。 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11,802,050,000円を利益分配金として分配することいたしました。 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。
------------	--	---


独立監査人の監査報告書

平成21年8月13日


日本ビルファンド投資法人
役員会 御中

あずさ監査法人

指定社員 公認会計士
業務執行社員

貞廣篤典 

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1月1日から平成21年6月30日までの第16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であり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）が、法令及び規約に従い、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

(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。

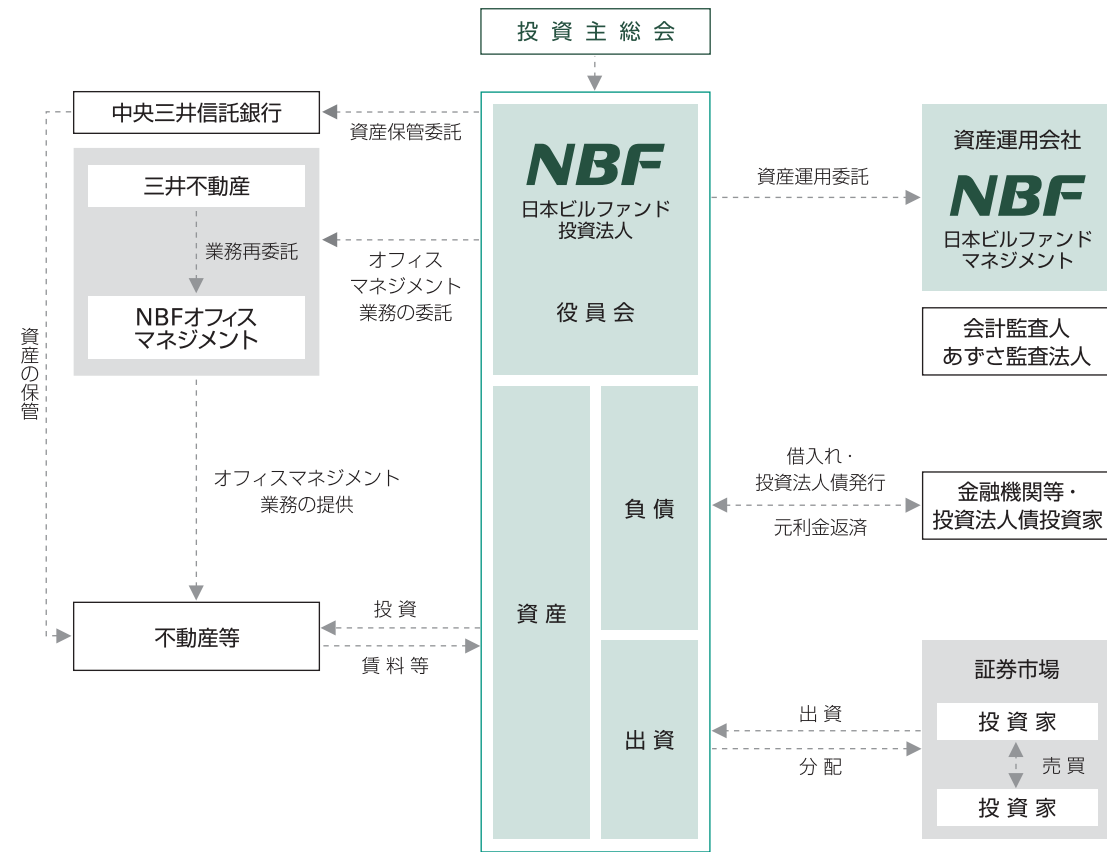
(重要な会計方針に係る事項に関する注記) (参考情報)

	前 期 (ご参考) 自 平成20年 7月 1日 至 平成20年12月31日	当 期 自 平成21年 1月 1日 至 平成21年 6月30日
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20年 7月 1日 至 平成20年12月31日	当 期 自 平成21年 1月 1日 至 平成21年 6月30日
* 1. 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20年12月31日現在)	* 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)
現金及び預金 20,053,181千円	現金及び預金 21,037,790千円
信託現金及び信託預金 17,522,666千円	信託現金及び信託預金 17,083,037千円
現金及び現金同等物 37,575,848千円	現金及び現金同等物 38,120,828千円

投資法人の基本的な仕組み



※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。

資産運用会社の概要

会社概要 (平成21年6月30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 プリテル・ファンド・トラスティーズ リミテッド
代表取締役社長	西山 晃一
役員員数(常勤)	20名
沿革	平成12年 9月19日: エム・エフ資産運用株式会社設立 平成12年11月17日: 宅地建物取引業免許取得 東京都知事(1)第79145号 平成13年 1月29日: 取引一任代理等認可(宅地建物取引業法第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

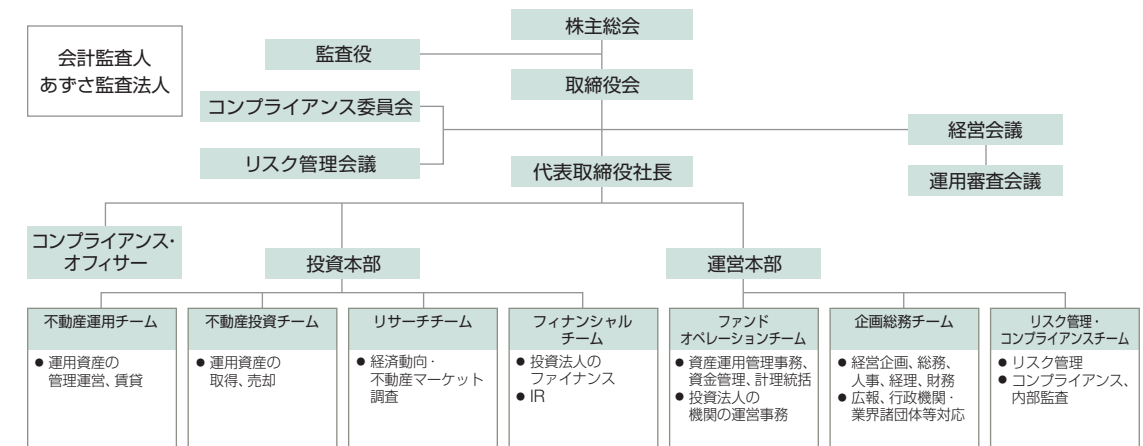
私たちは、新たに創設された不動産投信市場の発展に向け、プロフェッショナルとしての誇りと情熱をもって全力を尽くします。

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

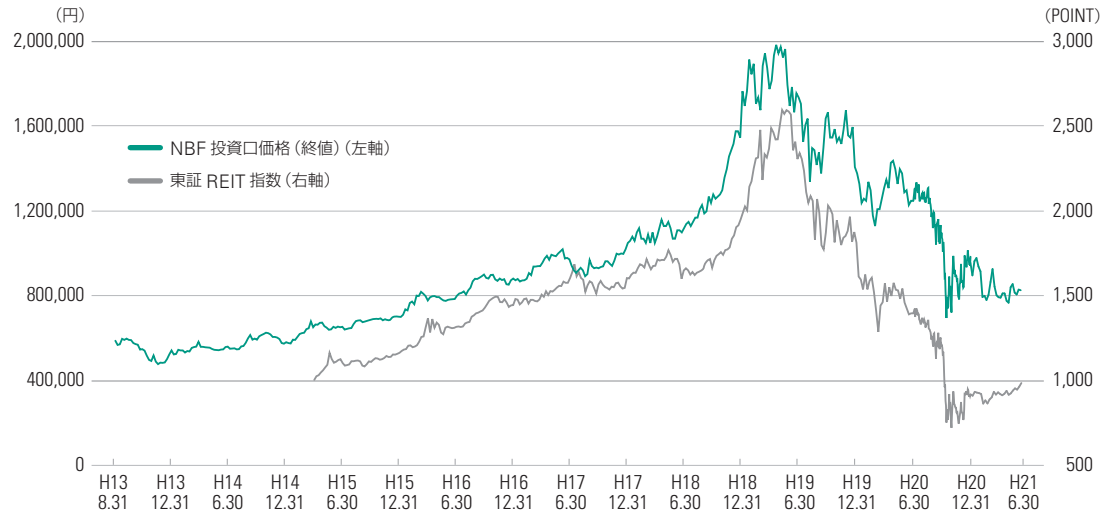
本投資法人からの委託に基づき、資産運用会社として、本投資法人規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、本投資法人の資産の運用を行っています。また、機関の運営に関する一般事務委託契約に従い、本投資法人からの委託に基づき、機関の運営に関する一般事務受託者として、投資主総会の運営に関する一定の業務および役員会の運営に関する事務を行っています。

組織図(概略)

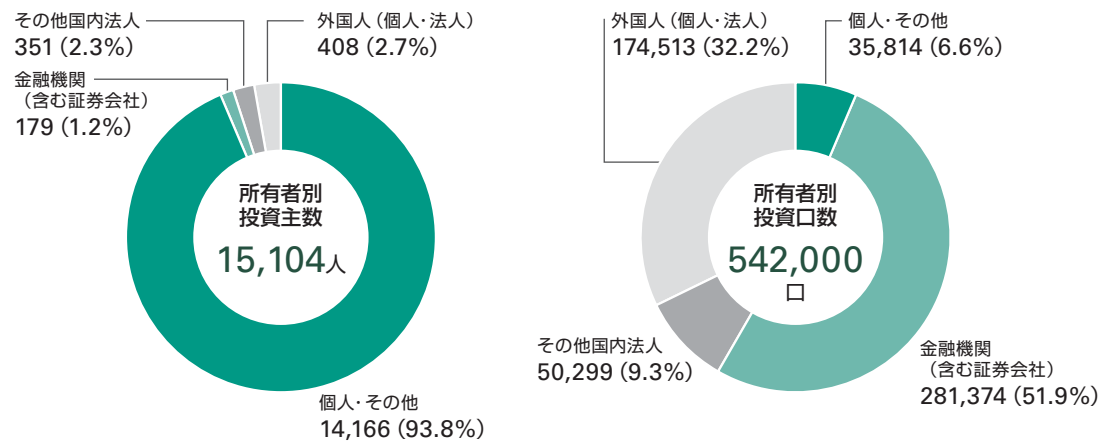


投資主インフォメーション

投資口価格と東証REIT指数



投資主分布 (平成21年6月30日現在)



年間スケジュール (予定)

	第17期	第18期
決算月	平成21年12月	平成22年6月
決算発表	平成22年2月	平成22年8月
資産運用報告発送	平成22年3月中旬	平成22年9月中旬
分配金支払開始	平成22年3月中旬	平成22年9月中旬
半期決算発表	平成21年11月	平成22年5月

※決算発表・半期決算発表の内容については、ホームページなどにおいて公表しています。

日本ビルファンド投資法人の投資口(銘柄コード: 8951)について

日本ビルファンド投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」に基づく、不動産に対する投資として運用することを目的として設立された法人であり、当該法人が出資を募るため発行されるのが投資口です。

この仕組みは会社型不動産投資信託といわれており、法律上、「投資法人」は「株式会社」に、「投資口」は「株式」に、「投資主」は「株主」に準じたものとされています。

日本ビルファンド投資法人の投資口は、東京証券取引所に上場しており、その売買の仕組み、投資主としての分配金受領などの権利は概ね上場株式と同じ取扱いとなります。

住所などの変更手続きについて

住所、氏名、届出印等の変更は、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」をご参照下さい)。

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。

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



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