

# 平成22年6月期 決算短信 (REIT)

平成22年8月13日

不動産投資信託証券発行者名 日本ビルファンド投資法人 上場取引所 東 証  
 コード番号 8951 U R L <http://www.nbf-m.com/nbf/>  
 代表者 執行役員 阿部 定文

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

有価証券報告書提出予定日 平成22年9月30日  
 分配金支払開始予定日 平成22年9月13日

## 1. 平成22年6月期の運用、資産の状況 (平成22年1月1日～平成22年6月30日) (百万円未満切捨て)

### (1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
22年6月期	28,340	(△5.3)	12,171	(△10.0)	9,282	(△12.9)	9,281	(△12.9)
21年12月期	29,927	(△2.7)	13,523	(△5.4)	10,663	(△9.1)	10,662	(△9.7)

  

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
22年6月期	17,124	2.3	1.2	32.8
21年12月期	19,671	2.7	1.4	35.6

### (2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
22年6月期	17,125	9,281	0	0	100.0	2.3
21年12月期	19,672	10,662	0	0	100.0	2.7

(注) 配当性向については小数点第1位未満を切捨てにより表示しています。

### (3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
22年6月期	774,378	395,457	51.1	729,626
21年12月期	782,311	396,838	50.7	732,173

(参考)自己資本 22年6月期 395,457百万円 21年12月期 396,838百万円

### (4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
22年6月期	17,278	△3,322	△15,087	39,599
21年12月期	16,958	△1,921	△12,426	40,731

## 2. 平成22年12月期の運用状況の予想 (平成22年7月1日～平成22年12月31日) (%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
通期	27,177 (△4.1)	11,142 (△8.5)	8,184 (△11.8)	8,184 (△11.8)	15,100	0

(参考)1口当たり予想当期純利益 (通期) 15,100円

### 3. その他

#### (1) 会計方針の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 無
- ② ①以外の変更 有

(注) 詳細は、16 ページ「会計方針の変更に関する注記」をご覧ください。

#### (2) 発行済投資口数

- ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） 平成 22 年 6 月期 542,000 口 平成 21 年 12 月期 542,000 口
- ② 期末自己投資口数 平成 22 年 6 月期 0 口 平成 21 年 12 月期 0 口

(注) 1 口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、22 ページ「1 口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

#### ※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、8 ページ記載の「平成 22 年 12 月期（平成 22 年 7 月 1 日～平成 22 年 12 月 31 日）及び平成 23 年 6 月期（平成 23 年 1 月 1 日～平成 23 年 6 月 30 日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

## 1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成22年3月30日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

## 2. 運用方針及び運用状況

### （1）運用方針

最近の有価証券報告書（平成22年3月30日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

### （2）運用状況

#### ① 当期の概況

#### A. 投資法人の主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」（以下「投信法」といいます。）に基づき、平成13年3月16日に設立され、同年9月に東京証券取引所不動産投資信託証券市場（J-REIT市場）に上場（銘柄コード8951）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17期まで17回の利益分配を行いました。

#### B. 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、アジア向けを中心に輸出が緩やかに増加し、設備投資の下げ止まりや雇用情勢及び個人消費の持ち直しの動きが見られる等、景気は着実に持ち直してきたものの、失業率が高水準にあるなど依然として厳しい状況にありました。またオフィスビル賃貸市場におきましては、経営合理化を目的とした事務所の統合移転や館内縮小等の動きが続き、空室率の上昇や賃料水準の下落傾向が続きましたが、一方で、賃料の下方調整が進んだこと等による新規入居や増床等の動きも現れ始め、特に都心部の大型優良物件においては、稼働率の底入れ感が見られました。不動産流通市場におきましては、資金調達環境の改善や不動産価格の調整が進んだこと等から、都心部を中心に取引事例が増加しましたが、立地に優れスペックの高い優良物件の取引事例は限定的でした。

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た資産運用を継続し、物件取得を検討しましたが、結果として、当期におきましては新たな物件の取得にはいたりませんでした。なお、平成22年3月には、ポートフォリオの資産構成等を考慮し、総合的に検討した結果、「NBF恵比寿南ビル」（譲渡価格（以下、同様）13.5億円）及び「NBF博多祇園ビル」（22.0億円）を譲渡しました。また、保有物件につきましては、テナント満足度の向上を目指した運営管理、設備の更新・新設を計画的に実施するとともに、適切なマーケットの把握と賃料設定、及び既存テナントの賃料改定の実施等により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59物件、投資額7,795億円（取得価格ベース）、総賃貸可能面積は76.3万㎡（23.1万坪）、期末稼働率は94.5%（前期比0.3ポイントの下落）となり、テナント総数は910となっています。

#### C. 資金調達の概要

借入金等の有利子負債の調達につきましては、機動性の高い無担保・無保証のコーポレートファイナンスを活用し、財務の安定性に配慮しています。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 22 年 1 月には第 11 回無担保投資法人債（金額 100 億円、期間 5 年）を発行し、平成 22 年 6 月 30 日現在の発行枠残高は 1,900 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 22 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 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 46.8%、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 92.6%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 22 年 3 月 18 日
契約期限	平成 23 年 8 月 31 日	平成 23 年 3 月 17 日
担保・保証等	無担保・無保証	無担保・無保証

#### 発行登録書の概要

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

また、当期末時点における本投資法人の格付の状況は以下のとおりです。

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

#### D. 業績及び分配の概要

このような運用の結果、当期の運用実績として、営業収益は 28,340 百万円（前期比 1,587 百万円減、5.3%減）、不動産賃貸事業利益は 13,206 百万円（前期比 1,634 百万円減、11.0%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 12,171 百万円（前期比 1,351 百万円減、10.0%減）、経常利益は 9,282 百万円（前期比 1,380 百万円減、12.9%減）、当期純利益は 9,281 百万円（前期比 1,380 百万円減、12.9%減）となりました。これは、テナントの入替や賃料改定等により賃貸事業収入が減少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 口当たりの分配金は 17,125 円となりました。

## ② 次期の見通し

### A. 今後の運用方針及び対処すべき課題

今後の日本経済においては、海外経済の改善などを背景に、企業収益の改善が続くなかで、景気が自律的な回復へ向かうことが期待されます。一方、アメリカ・欧州を中心とした海外景気の下振れ懸念、金融資本市場の変動やデフレの影響など、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ります。また、雇用情勢の悪化懸念が依然残っていることにも注意が必要であると思われます。

オフィス賃貸市場においては、賃料水準の下方調整が進んだこと等により、都心部を中心に稼働率の持ち直しが期待されますが、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、金融市場の緊張が緩和したこと、不動産価格の調整が進んだこと等を背景として、取引量は増加傾向にありますが、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未だ若干の時間を要するものと思われます。

また、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残る中、銀行をはじ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・新設等を実施していきます。

#### (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ン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いきます。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いきます。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いきます。

#### (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いきます。

（d）コンプライアンス・リスク管理

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

**B. 決算後に生じた重要な事実**

該当事項はありません。

**（参考情報）**

平成 20 年 8 月 29 日付で売買契約を締結しました東京都台東区所在「NBF 上野ビル」につきましては、平成 23 年 1 月 31 日に引渡しを受けることを予定しています。

### C. 運用状況の見通し

次期（平成22年12月期 平成22年7月1日～平成22年12月31日）の運用状況につきましては、オフィス賃貸市場の賃料動向等を鑑み、減収リスク等を勘案して以下のとおり算出しています。運用状況の予想の前提条件につきましては、「平成22年12月期及び平成23年6月期 運用状況の予想の前提条件」を参照ください。

営業収益	27,177 百万円
経常利益	8,184 百万円
当期純利益	8,184 百万円
1口当たり分配金	15,100 円
1口当たり利益超過分配金	－ 円

また、「平成22年12月期及び平成23年6月期 運用状況の予想の前提条件」がそのまま推移したと想定した場合、平成23年6月期（平成23年1月1日～平成23年6月30日）の運用状況の予想数値は以下のとおりとなります。

営業収益	26,860 百万円
経常利益	8,184 百万円
当期純利益	8,184 百万円
1口当たり分配金	15,100 円
1口当たり利益超過分配金	－ 円

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

平成22年12月期（平成22年7月1日～平成22年12月31日）  
及び平成23年6月期（平成23年1月1日～平成23年6月30日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
保有資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成22年12月期については、平成22年6月30日時点で本投資法人が保有している59物件を前提としています。</li> <li>平成23年6月期については、平成23年1月31日取得予定の「NBF上野ビル」を加えた60物件を前提としています。</li> <li>物件合計の期末稼働率は、平成22年12月末95.3%、平成23年6月末95.8%を想定しています。</li> <li>実際には、物件の異動等により変動する可能性があります。</li> </ul>
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>新投資口の発行がないことを前提としています。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成22年12月期及び平成23年6月期において、短期借入金16,000百万円、長期借入金8,750百万円の返済期限が到来しますが、当該有利子負債の返済資金については、全額借入金等で調達を行うことを前提としています。</li> <li>「NBF上野ビル」の取得に伴い、新たに資金調達を行うことを想定しています。</li> </ul>
総資産負債比率	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成22年12月期については、平成22年6月30日現在の総資産負債比率46.8%が、平成22年12月期末まで同比率のまま推移することを前提としています。</li> <li>平成23年6月期については、「NBF上野ビル」の取得等に伴い47%程度に上昇し、平成23年6月期末まで同比率のまま推移することを前提としています。</li> <li>本表における総資産負債比率の算出にあたっては、次の算式を使用しています。  <math display="block">\text{総資産負債比率} = (\text{有利子負債} + \text{運用している敷金相当額}) \div \text{総資産} \times 100</math> </li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。</li> <li>公租公課は、平成22年12月期2,641百万円、平成23年6月期2,723百万円を想定しています。</li> <li>減価償却費は、平成22年12月期5,195百万円、平成23年6月期5,268百万円を想定しています。</li> <li>外注委託費（建物管理委託費、オフィスマネジメントフィー、信託報酬）は、平成22年12月期3,924百万円、平成23年6月期3,756百万円を想定しています。</li> <li>修繕費は年度による金額の差異が大きいか及び定期的に発生する金額でないこと等から、予想金額と大きく異なる可能性があります。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業外費用（支払利息、投資法人債利息等）は、平成22年12月期2,967百万円、平成23年6月期2,921百万円を想定しています。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動や、物件の異動、金利の変動、新投資口の追加発行等により1口当たりの分配金の額が変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人は原則として投資主に対して利益を超える金銭の分配は行わない予定です。ただし、本投資法人が利益配当等の損金算入要件を満たすことを目的とする場合等で、利益を超える金銭の分配を行うことが必要であると本投資法人の役員会において判断される場合には、分配方針に従い利益を超える金銭の分配を行うことができるものとします。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>



## 3. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

	(単位：千円)	
	前 期	当 期
	(平成21年12月31日)	(平成22年 6 月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	24,146,360	24,307,077
信託現金及び信託預金	16,584,849	15,292,515
営業未収入金	294,534	302,266
その他	559,482	590,827
流動資産合計	41,585,227	40,492,686
固定資産		
有形固定資産		
建物	142,085,338	142,172,574
減価償却累計額	△ 21,959,906	△ 24,389,157
建物 (純額)	120,125,431	117,783,417
構築物	2,236,271	2,238,038
減価償却累計額	△ 715,744	△ 788,110
構築物 (純額)	1,520,527	1,449,927
機械及び装置	1,102,916	1,118,982
減価償却累計額	△ 403,014	△ 449,123
機械及び装置 (純額)	699,902	669,858
工具、器具及び備品	755,217	803,749
減価償却累計額	△ 291,061	△ 330,484
工具、器具及び備品 (純額)	464,156	473,265
土地	219,238,582	218,478,425
建設仮勘定	12,020	36,906
信託建物	135,045,748	134,750,813
減価償却累計額	△ 35,468,951	△ 37,509,770
信託建物 (純額)	99,576,796	97,241,043
信託構築物	1,898,545	1,904,069
減価償却累計額	△ 537,983	△ 581,872
信託構築物 (純額)	1,360,562	1,322,197
信託機械及び装置	1,344,749	1,312,181
減価償却累計額	△ 653,328	△ 641,492
信託機械及び装置 (純額)	691,420	670,689
信託工具、器具及び備品	951,027	993,591
減価償却累計額	△ 487,282	△ 527,173
信託工具、器具及び備品 (純額)	463,744	466,418
信託土地	256,431,873	254,984,316
有形固定資産合計	700,585,017	693,576,465
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	47,332	45,634
無形固定資産合計	35,657,118	35,655,419
投資その他の資産		
敷金及び保証金	323,972	317,548
長期前払費用	44,850	41,856
その他	4,115,147	4,246,236
投資その他の資産合計	4,483,970	4,605,642
固定資産合計	740,726,106	733,837,527
繰延資産		
投資法人債発行費	-	48,438
繰延資産合計	-	48,438
資産合計	782,311,334	774,378,651

(単位：千円)		
	前 期	当 期
	(平成21年12月31日)	(平成22年 6 月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	2,188,646	2,145,357
短期借入金	24,000,000	16,000,000
1年内返済予定の長期借入金	12,750,000	8,750,000
1年内償還予定の投資法人債	10,000,000	-
未払金	1,030,359	876,903
未払費用	1,138,367	1,185,576
未払法人税等	363	272
未払消費税等	489,428	345,770
前受金	3,535,630	3,376,322
その他	300,325	270,288
流動負債合計	<u>55,433,120</u>	<u>32,950,491</u>
固定負債		
投資法人債	60,000,000	70,000,000
長期借入金	231,125,000	238,750,000
預り敷金及び保証金	13,751,803	12,876,486
信託預り敷金及び保証金	25,093,829	24,274,080
その他	69,383	70,073
固定負債合計	<u>330,040,016</u>	<u>345,970,639</u>
負債合計	<u>385,473,137</u>	<u>378,921,131</u>
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	386,175,718	386,175,718
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	10,662,478	9,281,801
剰余金合計	<u>10,662,478</u>	<u>9,281,801</u>
投資主資本合計	<u>396,838,196</u>	<u>395,457,520</u>
純資産合計	<u>*2 396,838,196</u>	<u>395,457,520</u>
負債純資産合計	<u>782,311,334</u>	<u>774,378,651</u>

## （2）損益計算書

	(単位：千円)	
	前 期	当 期
	(自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日)	(自 平成22年1月1日 至 平成22年6月30日)
営業収益		
不動産賃貸収入	*1 26,986,410	25,582,816
その他賃貸事業収入	*1 2,941,549	2,451,747
不動産等売却益	*2 -	306,148
営業収益合計	29,927,959	28,340,712
営業費用		
賃貸事業費用	*1 15,086,656	14,827,851
不動産等売却損	*2 -	140,333
資産運用報酬	1,077,989	987,949
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	37,310	36,510
一般事務委託手数料	46,469	45,253
その他営業費用	123,859	98,926
営業費用合計	16,404,385	16,168,924
営業利益	13,523,574	12,171,787
営業外収益		
受取利息	7,000	8,111
未払分配金戻入	5,350	4,706
その他	903	2,490
営業外収益合計	13,255	15,308
営業外費用		
支払利息	2,198,718	2,260,450
投資法人債利息	599,554	602,080
投資法人債発行費償却	27,421	5,382
その他	47,921	36,757
営業外費用合計	2,873,616	2,904,670
経常利益	10,663,212	9,282,425
税引前当期純利益	10,663,212	9,282,425
法人税、住民税及び事業税	1,000	872
法人税等調整額	△ 1	6
法人税等合計	998	878
当期純利益	10,662,213	9,281,547
前期繰越利益	264	254
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	10,662,478	9,281,801

## (3) 投資主資本等変動計算書

	(単位：千円)	
	前 期	当 期
	(自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日)	(自 平成22年1月1日 至 平成22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		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		
前期末残高	11,802,314	10,662,478
当期変動額		
剰余金の配当	△ 11,802,050	△ 10,662,224
当期純利益	10,662,213	9,281,547
当期変動額合計	△ 1,139,836	△ 1,380,676
当期末残高	10,662,478	9,281,801
剰余金合計		
前期末残高	11,802,314	10,662,478
当期変動額		
剰余金の配当	△ 11,802,050	△ 10,662,224
当期純利益	10,662,213	9,281,547
当期変動額合計	△ 1,139,836	△ 1,380,676
当期末残高	10,662,478	9,281,801
投資主資本合計		
前期末残高	397,978,033	396,838,196
当期変動額		
剰余金の配当	△ 11,802,050	△ 10,662,224
当期純利益	10,662,213	9,281,547
当期変動額合計	△ 1,139,836	△ 1,380,676
当期末残高	396,838,196	395,457,520
純資産合計		
前期末残高	397,978,033	396,838,196
当期変動額		
剰余金の配当	△ 11,802,050	△ 10,662,224
当期純利益	10,662,213	9,281,547
当期変動額合計	△ 1,139,836	△ 1,380,676
当期末残高	396,838,196	395,457,520

## (4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

科 目	前 期	当 期
	自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日	自 平成22年1月1日 至 平成22年6月30日
I 当期末処分利益	10,662,478,369	9,281,801,598
II 分配金の額	10,662,224,000	9,281,750,000
（投資口1口当たり分配金の額）	(19,672)	(17,125)
III 次期繰越利益	254,369	51,598

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第14条第1項に定める「当期末処分利益（分配可能金額）を上限とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である10,662,224,000円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、規約第14条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第14条第1項に定める「当期末処分利益（分配可能金額）を上限とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である9,281,750,000円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、規約第14条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
------------	---	--

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前 期	当 期
	(自 平成21年 7 月 1 日 至 平成21年12月31日)	(自 平成22年 1 月 1 日 至 平成22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	10,663,212	9,282,425
減価償却費	5,282,123	5,238,499
長期前払費用償却額	5,260	5,223
投資法人債発行費償却	27,421	5,382
受取利息	△ 7,000	△ 8,111
未払分配金戻入	△ 5,350	△ 4,706
支払利息	2,798,273	2,862,531
固定資産除却損	3,585	2,898
営業未収入金の増減額 (△は増加)	358,424	△ 7,731
未払消費税等の増減額 (△は減少)	190,005	△ 143,658
営業未払金の増減額 (△は減少)	37,863	△ 43,288
未払金の増減額 (△は減少)	270,028	△ 153,456
前受金の増減額 (△は減少)	△ 78,211	△ 159,307
長期前払費用の支払額	—	△ 2,000
有形固定資産の売却による減少額	—	1,000,887
信託有形固定資産の売却による減少額	—	2,271,190
その他	42,952	△ 59,674
小 計	19,588,587	20,087,103
利息の受取額	7,000	8,111
利息の支払額	△ 2,636,240	△ 2,815,322
法人税等の支払額	△ 682	△ 962
営業活動によるキャッシュ・フロー	16,958,665	17,278,929
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	△ 573,151	△ 493,045
信託有形固定資産の取得による支出	△ 861,795	△ 1,007,690
預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 3,727,001	△ 5,102,584
預り敷金及び保証金の受入による収入	3,323,401	3,407,518
敷金及び保証金の差入による支出	△ 2,942	△ 7,994
敷金及び保証金の回収による収入	17,023	14,418
その他	△ 96,877	△ 133,577
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,921,344	△ 3,322,955
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	97,000,000	25,000,000
短期借入金の返済による支出	△ 124,500,000	△ 33,000,000
長期借入れによる収入	45,000,000	14,000,000
長期借入金の返済による支出	△ 8,125,000	△ 10,375,000
投資法人債の発行による収入	—	10,000,000
投資法人債の償還による支出	△ 10,000,000	△ 10,000,000
投資法人債発行費の支出	—	△ 53,820
分配金の支払額	△ 11,801,938	△ 10,658,771
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 12,426,938	△ 15,087,592
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	2,610,382	△ 1,131,617
現金及び現金同等物の期首残高	38,120,828	40,731,210
現金及び現金同等物の期末残高	40,731,210	39,599,592

## (6) 継続企業の前提に関する注記

前 期 自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日	当 期 自 平成22年1月1日 至 平成22年6月30日
該当事項はありません。	同左

## (7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

	前 期 自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日	当 期 自 平成22年1月1日 至 平成22年6月30日																																										
1. 固定資産 の減価償 却の方法	<p>①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建</td> <td style="padding-left: 20px;">物</td> <td style="padding-left: 20px;">2～50年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">構</td> <td style="padding-left: 20px;">築</td> <td style="padding-left: 20px;">物</td> <td style="padding-left: 20px;">2～50年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">機</td> <td style="padding-left: 20px;">械</td> <td style="padding-left: 20px;">及</td> <td style="padding-left: 20px;">び</td> <td style="padding-left: 20px;">装</td> <td style="padding-left: 20px;">置</td> <td style="padding-left: 20px;">2～17年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">工</td> <td style="padding-left: 20px;">具</td> <td style="padding-left: 20px;">及</td> <td style="padding-left: 20px;">び</td> <td style="padding-left: 20px;">備</td> <td style="padding-left: 20px;">品</td> <td style="padding-left: 20px;">2～19年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。</p>	建	物	2～50年	構	築	物	2～50年	機	械	及	び	装	置	2～17年	工	具	及	び	備	品	2～19年	<p>①有形固定資産（信託財産を含む） 同左</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建</td> <td style="padding-left: 20px;">物</td> <td style="padding-left: 20px;">2～50年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">構</td> <td style="padding-left: 20px;">築</td> <td style="padding-left: 20px;">物</td> <td style="padding-left: 20px;">2～50年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">機</td> <td style="padding-left: 20px;">械</td> <td style="padding-left: 20px;">及</td> <td style="padding-left: 20px;">び</td> <td style="padding-left: 20px;">装</td> <td style="padding-left: 20px;">置</td> <td style="padding-left: 20px;">2～17年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">工</td> <td style="padding-left: 20px;">具</td> <td style="padding-left: 20px;">及</td> <td style="padding-left: 20px;">び</td> <td style="padding-left: 20px;">備</td> <td style="padding-left: 20px;">品</td> <td style="padding-left: 20px;">2～19年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産（信託財産を含む） 同左</p>	建	物	2～50年	構	築	物	2～50年	機	械	及	び	装	置	2～17年	工	具	及	び	備	品	2～19年
建	物	2～50年																																										
構	築	物	2～50年																																									
機	械	及	び	装	置	2～17年																																						
工	具	及	び	備	品	2～19年																																						
建	物	2～50年																																										
構	築	物	2～50年																																									
機	械	及	び	装	置	2～17年																																						
工	具	及	び	備	品	2～19年																																						
2. 繰延資産 の処理方 法	<p>投資法人債発行費 3年間で均等額を償却しています。</p>	<p>投資法人債発行費 投資法人債償還までの期間にわたり定額法に より償却しています。</p>																																										
3. 収益及び 費用の計 上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税 及び償却資産税等については、賦課決定された税 額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業 費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託 受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払 った初年度の固定資産税等相当額については、費 用に計上せず当該不動産の取得原価に算入して います。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ぬ。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 同左</p>																																										
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	<p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権 につきましては、信託財産内の全ての資産及び負 債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費 用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該 当勘定科目に計上しています。 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います。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 信託現金及び信託預金</li> <li>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</li> <li>③ 信託預り敷金及び保証金</li> </ol>	同左																																										

	前 期 自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日	当 期 自 平成22年1月1日 至 平成22年6月30日
5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	同左
6. 消費税等の処理方法	消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。	同左

## (8) 会計方針の変更に関する注記

前 期 自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日	当 期 自 平成22年1月1日 至 平成22年6月30日
—	繰延資産の処理方法 投資法人債発行費は、従来、3年間で均等額を償却していましたが、当期より投資法人債償還までの期間にわたり定額法により償却する方法に変更しています。この変更は、投資法人債発行費を資金調達費の一環として位置づけ、より一層の期間損益計算の適正化を図るものです。これにより従来の方法に比べ、経常利益及び税引前当期純利益それぞれが3,588千円増加しています。

## (9) 財務諸表に関する注記事項

## (貸借対照表に関する注記)

前 期 (平成21年12月31日)	当 期 (平成22年6月30日)												
<p>1. 特定融資枠に係る借入未実行枠残高等</p> <p>本投資法人は、リファイナンスリスクの軽減を図ることを主たる目的として取引銀行等と特定融資枠（コミットメントライン）契約を締結しています。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>(借入コミットメント)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">特定融資枠の総額</td> <td style="text-align: right;">50,000,000</td> </tr> <tr> <td>当期末借入残高</td> <td style="text-align: right;">—</td> </tr> <tr> <td>当期末未実行枠残高</td> <td style="text-align: right;"><u>50,000,000</u></td> </tr> </table>	特定融資枠の総額	50,000,000	当期末借入残高	—	当期末未実行枠残高	<u>50,000,000</u>	<p>1. 特定融資枠に係る借入未実行枠残高等</p> <p>同左</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>(借入コミットメント)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">特定融資枠の総額</td> <td style="text-align: right;">50,000,000</td> </tr> <tr> <td>当期末借入残高</td> <td style="text-align: right;">—</td> </tr> <tr> <td>当期末未実行枠残高</td> <td style="text-align: right;"><u>50,000,000</u></td> </tr> </table>	特定融資枠の総額	50,000,000	当期末借入残高	—	当期末未実行枠残高	<u>50,000,000</u>
特定融資枠の総額	50,000,000												
当期末借入残高	—												
当期末未実行枠残高	<u>50,000,000</u>												
特定融資枠の総額	50,000,000												
当期末借入残高	—												
当期末未実行枠残高	<u>50,000,000</u>												
<p>*2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>	<p>*2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>												



## (損益計算書に関する注記)

前 期 自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日	当 期 自 平成22年1月1日 至 平成22年6月30日
<p>*1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>不動産賃貸収入</p> <p>(家賃) 24,022,457</p> <p>(共益費) 2,844,260</p> <p>(その他賃貸収入) 119,692</p> <hr/> <p>計 26,986,410</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>(駐車場使用料) 556,745</p> <p>(施設使用料) 139,252</p> <p>(付帯収益) 1,766,308</p> <p>(解約金) 438,614</p> <p>(雑収益) 40,628</p> <hr/> <p>計 2,941,549</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 29,927,959</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>(外注委託費) 4,032,766</p> <p>(公租公課) 2,535,213</p> <p>(修繕費) 739,427</p> <p>(保険料) 36,811</p> <p>(諸経費) 2,460,314</p> <p>(減価償却費) 5,282,123</p> <hr/> <p>不動産賃貸事業費用合計 15,086,656</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 14,841,303</p>	<p>*1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>不動産賃貸収入</p> <p>(家賃) 22,756,966</p> <p>(共益費) 2,706,272</p> <p>(その他賃貸収入) 119,577</p> <hr/> <p>計 25,582,816</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>(駐車場使用料) 533,601</p> <p>(施設使用料) 140,316</p> <p>(付帯収益) 1,486,284</p> <p>(解約金) 227,355</p> <p>(雑収益) 64,189</p> <hr/> <p>計 2,451,747</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 28,034,564</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>(外注委託費) 3,797,536</p> <p>(公租公課) 2,648,336</p> <p>(修繕費) 883,185</p> <p>(保険料) 35,993</p> <p>(諸経費) 2,224,300</p> <p>(減価償却費) 5,238,499</p> <hr/> <p>不動産賃貸事業費用合計 14,827,851</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 13,206,713</p>
<p>—</p>	<p>*2. 不動産等売却損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>NBF恵比寿南ビル</p> <p>不動産等売却収入 1,350,000</p> <p>不動産等売却原価 1,000,887</p> <p>その他売却費用 42,964</p> <hr/> <p>不動産等売却益 306,148</p> <p>NBF博多祇園ビル</p> <p>不動産等売却収入 2,200,000</p> <p>不動産等売却原価 2,271,190</p> <p>その他売却費用 69,143</p> <hr/> <p>不動産等売却損 140,333</p>

**（金融商品に関する注記）**

当期（自 平成22年1月1日 至 平成22年6月30日）

## 1. 金融商品の状況に関する事項

## (1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、中長期的な観点から、資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して、資産の取得又は債務の返済（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等の資金を、投資口の追加発行、借入れ又は投資法人債の発行で調達します。

余資運用については、有価証券及び金銭債権を投資対象としていますが、安全性を考慮して、原則として預金にて運用を行います。

デリバティブ取引については、負債から生じる金利変動リスク及びその他リスクを回避するために限定して利用することがありますが、投機的な取引は行いません。なお、現在デリバティブ取引は行っていません。

## (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

預金は、本投資法人の余資を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入期間を短期に限定し、信用格付の高い預入先金融機関と取引することで、信用リスクを限定しています。

借入金・投資法人債は、主に不動産等の取得又は既存の借入れ・投資法人債のリファイナンス等を目的としたものであり、返済・償還時の流動性リスクに晒されていますが、資金調達手段の多様化、返済期限や借入先の分散化、コミットメントラインの設定、手許流動性の確保によって流動性リスクの軽減を図るとともに、月次で資金繰計画を作成するなどの方法により流動性リスクを管理しています。

また、借入金のうち、短期借入金は、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、総資産負債比率を低位に保ち、長期固定有利子負債比率を高位に保つことで、市場金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にしています。

敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、テナント退去による流動性リスクに晒されていますが、月次で資金繰計画を作成するなどの方法により流動性リスクを管理しています。

## (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

当期末における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。

なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（（注2）参照）。

	貸借対照表計上額 (千円)	時 価 (千円)	差 額 (千円)
(1) 現金及び預金	24,307,077	24,307,077	—
(2) 信託現金及び信託預金	15,292,515	15,292,515	—
資 産 計	39,599,592	39,599,592	—
(1) 短期借入金	16,000,000	16,000,000	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	8,750,000	8,794,246	44,246
(3) 投資法人債	70,000,000	71,177,338	1,177,338
(4) 長期借入金	238,750,000	243,100,741	4,350,741
負 債 計	333,500,000	339,072,326	5,572,326

（注1）金融商品の時価の算定方法

資 産

（1）現金及び預金、（2）信託現金及び信託預金

これらは、短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。

負 債

（1）短期借入金

これらは、短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。

（2）1年内返済予定の長期借入金、（4）長期借入金

これらの時価については、元利金の合計額を新規に同様の借入れを行った場合に想定される利率で割引いた現在価値により算定しています。

（3）投資法人債

これらの時価については、市場価格のあるものは市場価格に基づき、市場価格のないものは、元利金の合計額を当該投資法人債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割引いた現在価値により算定しています。

（注2）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区分	貸借対照表計上額（千円）
①預り敷金及び保証金	12,876,486
②信託預り敷金及び保証金	24,274,080

テナントから預託されている預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、賃貸借契約の期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があり、実質的な預託期間を算定することができないことから、合理的な将来キャッシュ・フローを見積もることが困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

（注3）金銭債権の決算日後の償還予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	24,307,077	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	15,292,515	—	—	—	—	—
合計	39,599,592	—	—	—	—	—

（注4）借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	16,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	20,000,000	—	10,000,000	10,000,000	30,000,000
長期借入金	8,750,000	45,750,000	27,750,000	41,750,000	26,750,000	96,750,000
合計	24,750,000	65,750,000	27,750,000	51,750,000	36,750,000	126,750,000

<追加情報>

当期より、「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 平成20年3月10日）及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日）を適用しています。

## (関連当事者との取引に関する注記)

前期（自平成21年7月1日至平成21年12月31日）

## 1. 親会社及び法人主要株主等

該当事項はありません。

## 2. 関連会社等

該当事項はありません。

## 3. 兄弟会社等

該当事項はありません。

## 4. 役員及び個人主要株主等

属性	氏名	住所	資本金 又は 出資金	事業の内容 又は職業	議決権等 の所有(被 所有)割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員 及び その近親者	西山晃一	—	—	本投資法人 執行役員 兼 日本ビル ファンドマ ネジメント 株式会 社代表取締役	—	日本ビル ファンドマ ネジメント 株式会 社への資 産運用 報酬の支 払 (注1)	1,077,989 (注3)	未払金	321,367 (注3)
						日本ビル ファンドマ ネジメント 株式会 社への機 関運営 報酬の支 払 (注2)	1,500 (注3)	未払金	787 (注3)

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

(注2) 西山晃一が第三者(日本ビルファンドマネジメント株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人と日本ビルファンドマネジメント株式会社との間で締結した「機関の運営に関する一般事務委託契約」に定められています。

(注3) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

当期（自平成22年1月1日至平成22年6月30日）

1. 親会社及び法人主要株主等

該当事項はありません。

2. 関連会社等

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要株主等

属性	氏名	住所	資本金 又は 出資金	事業の内容 又は職業	議決権等 の所有（被 所有）割合	取引の内容	取引金額 （千円）	科目	期末残高 （千円）
役員 及び その近親者	西山晃一	—	—	本投資法人 執行役員 兼 日本ビル ファンドマ ネジメント 株式会 社代表取締役	—	日本ビル ファンドマ ネジメント 株式会 社への資産運用 報酬の支払 (注1)	987,949 (注3)	未払金	303,265 (注3)
						日本ビル ファンドマ ネジメント 株式会 社への機関運営 報酬の支払 (注2)	1,500 (注3)	未払金	787 (注3)

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

(注2) 西山晃一が第三者（日本ビルファンドマネジメント株式会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人と日本ビルファンドマネジメント株式会社との間で締結した「機関の運営に関する一般事務委託契約」に定められています。

(注3) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

**（賃貸等不動産に関する注記）**

当期（自 平成22年1月1日 至 平成22年6月30日）

本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸用のオフィスビル（土地を含む。）を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

貸借対照表計上額（千円）			当期末の時価（千円）
前期末残高	当期増減額	当期末残高	
736,270,791	△7,037,657	729,233,134	783,560,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注2）当期増減額のうち、主な減少額は2物件（NBF恵比寿南ビル及びNBF博多祇園ビル）の譲渡（3,272,077千円）、及び減価償却費の計上によるものです。

（注3）当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する当期における損益につきましては、（損益計算書に関する注記）に記載のとおりです。

## &lt;追加情報&gt;

当期より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第20号 平成20年11月28日）及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第23号 平成20年11月28日）を適用しています。

**（1口当たり情報に関する注記）**

前 期 自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日	当 期 自 平成22年1月1日 至 平成22年6月30日
1口当たり純資産額 732,173円	1口当たり純資産額 729,626円
1口当たり当期純利益 19,671円	1口当たり当期純利益 17,124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います。</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いません。</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います。</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いません。</p>

（注）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前 期 自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日	当 期 自 平成22年1月1日 至 平成22年6月30日
当期純利益(千円)	10,662,213	9,281,547
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益(千円)	10,662,213	9,281,547
期中平均投資口数(口)	542,000	542,000

**(重要な後発事象に関する注記)**

前 期 自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日	当 期 自 平成22年1月1日 至 平成22年6月30日
<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）に発行しました。</p> <p>第11回無担保投資法人債</p> <p>①名称 : 日本ビルファンド投資法人第11回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）</p> <p>②発行総額 : 金100億円</p> <p>③払込金額 : 額面100円につき金100円</p> <p>④償還金額 : 額面100円につき金100円</p> <p>⑤利率 : 年1.23%</p> <p>⑥担保・保証 : 無担保・無保証</p> <p>⑦償還方法・償還期限 : 平成27年1月28日に本投資法人債の総額を償還する。 本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができる。</p> <p>⑧利払日 : 毎年1月28日及び7月28日</p> <p>⑨資金使途 : 借入金の返済資金等</p>	<p>該当事項はありません。</p>

## 〔開示の省略〕

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

**(10) 発行済投資口数の増減**

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

**4. 役員の変動****(1) 投資法人の役員の変動**

当期中における投資法人の役員の変動はありません。

**(2) 資産運用会社の役員の変動**

当期中における資産運用会社の役員の変動は以下のとおりです。

## ① 就任取締役

取締役（常勤） 藪木 浩（平成22年2月26日付）

## ② 退任取締役

取締役（常勤） 森廣 理一（平成22年2月25日付）

## 5. 参考情報

## (1) 投資状況

資産の種類	内容等による区分	地域等	前 期 (平成 21 年 12 月 31 日現在)		当 期 (平成 22 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	199,107	25.5	196,846	25.4
		東京周辺都市部	117,734	15.0	117,077	15.1
		地方都市部	37,092	4.7	36,817	4.8
		小計	353,935	45.2	350,741	45.3
その他の資産	不動産等を主な信託 財産とする信託受益 権	東京都心部	276,626	35.4	275,987	35.6
		東京周辺都市部	60,989	7.8	60,486	7.8
		地方都市部	44,720	5.7	42,017	5.4
		小計	382,335	48.9	378,491	48.9
	預金・その他の資産		46,040	5.9	45,145	5.8
	その他の資産合計		428,375	54.8	423,637	54.7
資産総額計			782,311 (736,270)	100.0 (94.1)	774,378 (729,233)	100.0 (94.2)

- (注) 1. 上表における不動産及び不動産等を主な信託財産とする信託受益権に係る信託不動産は、いずれもテナントに対する賃貸用であり、主たる用途がオフィスである建物及びその敷地です。
2. 「保有総額」として、不動産は規約に規定された評価方法である「貸借対照表計上額」を、その他の資産も同様に「貸借対照表計上額」を採用しています。
3. 上表における不動産及び不動産等を主な信託財産とする信託受益権に係る信託不動産の「貸借対照表計上額」は、土地、建物、構築物、機械及び装置、工具、器具及び備品もしくは信託が保有するこれらの資産及び無形固定資産（借地権、地上権、施設利用権など）と長期前払費用の合計の取得価額（取得に係る諸費用含む）から減価償却累計額を控除した帳簿価額です。不動産及び不動産等を主な信託財産とする信託受益権に係る信託不動産の「貸借対照表計上額」のうち、無形固定資産は 前期 35,657 百万円 当期 35,655 百万円、長期前払費用は 前期 40 百万円 当期 38 百万円です。括弧内の数値は、対象資産中に占める実質的な不動産の保有に相当する部分を記載しています。なお、建設仮勘定（信託建設仮勘定含む）の金額は不動産及び信託不動産の金額に含まれていません。
4. 上表における「預金・その他の資産」には、信託財産内の預金 前期 16,584 百万円 当期 15,292 百万円、敷金及び保証金 前期 323 百万円 当期 317 百万円及び建設仮勘定（信託建設仮勘定含む） 前期 12 百万円 当期 36 百万円が含まれています。なお、上記における「不動産等を主な信託財産とする信託受益権」には、信託財産内の預金は含まれていません。
5. 西新宿六丁目共有組合（民法第 667 条に規定する組合）への出資部分（前期 2,544 百万円 当期 2,526 百万円）につきましては、不動産（東京都心部）に含めて記載しています。
6. 中目黒 G T タワー共有床組合（民法第 667 条に規定する組合）への出資部分（前期 310 百万円 当期 307 百万円）につきましては、不動産（東京都心部）に含めて記載しています。
7. 中野坂上サンプライトツインについては、不動産（前期 30,873 百万円 当期 30,645 百万円）及び信託不動産（前期 8,012 百万円 当期 7,906 百万円）を保有していますので、それぞれを区分して記載しています。



## (2) 投資不動産物件及びその他投資資産の主要なもの

## ① 投資不動産物件及びその他投資資産の主要なもの の価格及び投資比率

以下は平成 22 年 6 月 30 日現在において本投資法人が保有する不動産及び信託受益権にかかる信託不動産(以下「本件不動産」といいます。)の価格及び投資比率を示しています。本件不動産(但し、下記「芝 NBF タワー」、「虎ノ門琴平タワー」及び「NBF 銀座通りビル」についてはそれぞれ敷地の賃借権及び地上権を含みます。)は、いずれもテナントに対する賃貸用であり、主たる用途がオフィスである建物及びその敷地です。

地域区分	物件名称	取得価格 (千円)	貸借対照表 計上額 (千円)	価格(不動産 鑑定評価額) (千円)	投資比率 (%)	地域区分毎の 投資比率(%)
東京都心部	NBF 日比谷ビル	63,500,000	64,469,632	56,500,000	7.2	66.5
	西新宿三井ビルディング	44,903,393	35,583,584	48,300,000	6.2	
	芝 NBF タワー	32,000,000	29,841,150	27,500,000	3.5	
	NBF プラチナタワー	31,000,000	29,623,487	50,400,000	6.4	
	NBF 南青山ビル	31,000,000	31,704,483	16,800,000	2.1	
	ゲートシティ大崎	30,100,000	24,062,542	30,700,000	3.9	
	虎ノ門琴平タワー	24,543,000	20,510,677	30,400,000	3.9	
	NBF 日本橋室町センタービル	23,945,000	24,336,657	27,200,000	3.5	
	中目黒 G T タワー	23,856,000	20,895,772	22,600,000	2.9	
	三井生命御茶ノ水ビル	20,840,000	21,441,704	14,600,000	1.9	
	NBF 銀座通りビル	17,000,000	17,599,221	14,500,000	1.9	
	新宿三井ビルディング二号館	16,285,400	15,829,760	16,000,000	2.0	
	GSKビル	15,616,000	13,657,867	21,100,000	2.7	
	NBF 虎ノ門ビル	13,337,000	13,481,991	16,600,000	2.1	
	興和西新橋ビル B 棟	13,217,000	11,827,316	16,400,000	2.1	
	第 2 新日鐵ビル	12,614,118	11,333,841	13,930,000	1.8	
	NBF ALLIANCE	9,126,000	9,474,364	10,400,000	1.3	
	四谷メディカルビル	8,800,000	8,348,331	7,380,000	0.9	
	渋谷ガーデンフロント	8,700,000	8,113,411	13,600,000	1.7	
	NBF 渋谷イースト	8,000,000	8,179,202	6,640,000	0.8	
	NBF 芝公園ビル	6,770,000	6,599,086	8,360,000	1.1	
	NBF 高輪ビル	6,667,200	6,364,995	7,320,000	0.9	
	NBF 赤坂山王スクエア	6,250,000	6,263,394	7,400,000	0.9	
	NBF 芝公園大門通りビル	6,100,000	6,304,989	4,390,000	0.6	
	住友電設ビル	5,365,000	4,708,640	6,020,000	0.8	
	NBF 東銀座スクエア	5,200,000	4,872,444	7,250,000	0.9	
	NBF 小川町ビルディング	4,940,000	5,077,377	5,500,000	0.7	
NBF 池袋タワー	4,695,000	4,612,034	5,050,000	0.6		
NBF 池袋シティビル	4,428,000	4,371,071	4,900,000	0.6		
NBF 須田町ヴェルデビル	3,280,000	3,344,660	3,210,000	0.4		
小計	502,078,112	472,833,698	520,950,000	-		
東京周辺都市部	中野坂上サンブライトツイン	40,750,488	38,552,082	31,200,000	4.0	22.7
	NBF 豊洲キャナルフロント	35,200,000	32,854,967	35,700,000	4.6	
	NBF 豊洲ガーデンフロント	25,018,000	24,810,051	28,700,000	3.7	
	新川崎三井ビルディング	20,300,000	18,557,518	16,700,000	2.1	
	横浜 S T ビル	13,529,300	12,537,704	15,200,000	1.9	
	パレール三井ビルディング	3,800,000	3,292,527	3,470,000	0.4	
	NBF 厚木ビル	2,300,000	2,105,902	2,110,000	0.3	
	つくば三井ビルディング	8,875,500	7,188,121	7,560,000	1.0	
	NBF 宇都宮ビル	2,435,000	2,471,587	2,090,000	0.3	
	シーノ大宮ノースウィング	16,816,345	15,271,012	19,500,000	2.5	
	NBF 浦和ビル	2,000,000	1,908,541	1,760,000	0.2	
	NBF 新浦安タワー	15,700,000	15,776,207	11,500,000	1.5	
	NBF 松戸ビル	2,455,000	2,238,516	2,290,000	0.3	
	小計	189,179,633	177,564,743	177,780,000	-	

地域区分	物件名称	取得価格 (千円)	貸借対照表 計上額 (千円)	価格（不動産 鑑定評価額） (千円)	投資比率 (%)	地域区分毎の 投資比率(%)
地方都市部	札幌エルプラザ	4,404,405	3,882,871	6,390,000	0.8	10.8
	NBF札幌南二条ビル	1,870,300	1,711,083	1,560,000	0.2	
	NBF仙台本町ビル	3,566,000	3,581,538	3,170,000	0.4	
	NBFユニックスビル	4,028,900	3,134,263	3,350,000	0.4	
	NBF新潟テレコムビル	3,957,500	3,667,016	3,020,000	0.4	
	NBF名古屋広小路ビル	7,232,000	7,121,168	7,870,000	1.0	
	アクア堂島NBFタワー	17,810,000	16,442,015	19,200,000	2.5	
	信濃橋三井ビルディング	14,400,000	11,517,241	13,400,000	1.7	
	サンマリオンNBFタワー	10,500,000	8,365,373	8,300,000	1.1	
	堺筋本町センタービル	6,500,000	6,196,675	6,570,000	0.8	
	NBF堺東ビル	2,227,200	1,957,962	1,660,000	0.2	
	アクア堂島東館	1,914,000	1,769,210	1,900,000	0.2	
	NBF四条島丸ビル	1,627,000	1,388,920	1,330,000	0.2	
	NBF広島立町ビル	2,930,000	2,899,729	2,610,000	0.3	
	広島袋町ビルディング	835,000	707,625	810,000	0.1	
	NBF熊本ビル	4,500,000	4,491,995	3,690,000	0.5	
	小計	88,302,305	78,834,692	84,830,000	-	
	ポートフォリオ合計（59棟）	779,560,050	729,233,134	783,560,000	100.0	-

（ご参考）第20期取得予定物件の状況

区地域	物件名称	取得予定価格 (千円)	取得予定日	価格（不動産 鑑定評価額） (千円)
東京都 都心部	NBF上野ビル	10,400,000	平成23年 1月31日	8,380,000

- (注) 1. 区分所有物件及び共有物件については、それぞれ本投資法人の持分に関する取得価格、貸借対照表計上額及び価格（不動産鑑定評価額）です。
2. 上表の「価格」は、平成22年6月30日を価格時点とする㈱谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社または財団法人日本不動産研究所作成の不動産鑑定評価書に基づいています。不動産鑑定評価においては、テナント入居中という現況を踏まえ、積算価格を検証手段として、全て収益価格での不動産鑑定評価額を決定しています。なお、各物件における不動産鑑定評価書を作成した不動産鑑定機関は以下のとおりです。

不動産鑑定機関	物件名称
株式会社谷澤総合鑑定所	芝NBFタワー、NBFプラチナタワー、NBF日本橋室町センタービル、中目黒GTタワー、新宿三井ビルディング二号館、GSKビル、興和西新橋ビルB棟、第2新日鐵ビル、渋谷ガーデンフロント、NBF高輪ビル、住友電設ビル、NBF須田町ヴェルデビル、横浜STビル、つくば三井ビルディング、シーノ大宮ノースウィング、NBF松戸ビル、札幌エルプラザ、NBF札幌南二条ビル、NBF仙台本町ビル、NBFユニックスビル、NBF新潟テレコムビル、サンマリオンNBFタワー、NBF堺東ビル、NBF四条島丸ビル、NBF広島立町ビル、広島袋町ビルディング
大和不動産鑑定株式会社	NBF日比谷ビル、西新宿三井ビルディング、ゲートシティ大崎、虎ノ門琴平タワー、NBF銀座通りビル、NBF虎ノ門ビル、NBF ALLIANCE、四谷メディカルビル、NBF渋谷イースト、NBF芝公園ビル、NBF赤坂山王スクエア、NBF東銀座スクエア、NBF小川町ビルディング、NBF池袋タワー、NBF池袋シティビル、中野坂上サンブライツツイン、NBF豊洲キャナルフロント、NBF豊洲ガーデンフロント、NBF上野ビル、新川崎三井ビルディング、パレール三井ビルディング、NBF厚木ビル、NBF宇都宮ビル、NBF浦和ビル、NBF新浦安タワー、NBF名古屋広小路ビル、アクア堂島NBFタワー、信濃橋三井ビルディング、堺筋本町センタービル、アクア堂島東館
財団法人日本不動産研究所	NBF南青山ビル、三井生命御茶ノ水ビル、NBF芝公園大門通りビル、NBF熊本ビル

3. 上表の「取得価格」及び「取得予定価格」は、本投資法人と売主の間の譲渡契約に表示された数値であり、取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除いています。
4. 上表の「貸借対照表計上額」は土地、建物、構築物、機械及び装置、工具、器具及び備品もしくは信託が保有するこれらの資産及び無形固定資産（借地権、地上権、施設利用権など）と長期前払費用との合計の取得価額（取得に係る諸費用を含む）から減価償却累計額を控除した帳簿価額です。なお建設仮勘定（信託建設仮勘定含む）及び本投資法人による敷金及び保証金は上記の「貸借対照表計上額」に含まれていません。

5. 「西新宿三井ビルディング」の取得価格は平成14年9月30日及び平成18年4月24日の取得価格の合計額です。
6. 「虎ノ門琴平タワー」の取得価格は平成16年11月30日及び平成18年4月24日の取得価格の合計額です。
7. 「NBF日本橋室町センタービル」の取得価格は平成13年5月23日及び平成16年12月24日の取得価格の合計額です。
8. 「NBF須田町ヴェルデビル」の取得価格は平成15年12月25日及び平成19年6月11日の取得価格の合計額です。
9. 「中野坂上サンブライトツイン」の取得価格は平成14年2月1日、平成14年3月26日、平成19年3月23日及び平成20年3月14日の取得価格の合計額です。
10. 「つくば三井ビルディング」の取得価格は平成13年5月23日及び平成15年3月28日の取得価格の合計額です。
11. 「中目黒GTタワー」の取得価格は平成15年2月3日、平成15年9月1日及び平成17年9月27日の取得価格の合計額です。
12. 「シーノ大宮ノースウィング」の取得価格は平成16年10月1日及び平成16年11月1日の取得価格の合計額です。
13. 「札幌エルプラザ」の取得価格は平成15年11月5日、平成16年3月5日、平成16年11月30日及び平成17年10月5日の取得価格の合計額です。
14. 「NBF名古屋広小路ビル」の取得価格は平成16年3月30日及び平成20年3月17日の取得価格の合計額です。
15. 投資比率及び地域区分毎の投資比率は価格（不動産鑑定評価額）合計に対する比率の小数点第2位を四捨五入して求めています。
16. 下記のとおり、物件の名称を変更しています。

新名称	旧名称	変更時期
NBF新浦安タワー	新浦安センタービルディング	平成22年4月1日

## ② 投資不動産及び信託不動産の内容

## A. テナント等の概要

本件不動産に関する賃貸状況の概要は次のとおりです。（平成22年6月30日現在）

地域区分	物件名称	第18期 総賃貸収入 (百万円)	総賃貸可能 面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	延べテナント数
東京都心部	NBF日比谷ビル	1,294	27,644	21,527	77.9	65
	西新宿三井ビルディング	1,363	32,968	32,968	100.0 (95.5)	1 (27)
	芝NBFタワー	1,027	24,728	22,558	91.2	25
	NBFプラチナタワー	1,498	33,503	33,503	100.0	6
	NBF南青山ビル	428	9,619	8,208	85.3	8
	ゲートシティ大崎	1,018	20,709	20,709	100.0 (93.8)	1 (66)
	虎ノ門琴平タワー	839	16,848	16,848	100.0 (92.2)	1 (20)
	NBF日本橋室町センタービル	799	16,306	15,802	96.9	11
	中目黒GTタワー	981	21,423	21,423	100.0 (100.0)	1 (19)
	三井生命御茶ノ水ビル	-	6,627	6,627	100.0	1
	NBF銀座通りビル	-	3,440	3,440	100.0	1
	新宿三井ビルディング二号館	573	14,874	14,678	98.7	46
	GSKビル	-	20,426	20,426	100.0	1
	NBF虎ノ門ビル	557	10,067	9,556	94.9	13
	興和西新橋ビルB棟	-	10,088	10,061	99.7 (97.5)	2 (12)
	第2新日鐵ビル	-	17,338	17,338	100.0 (100.0)	2 (37)
	NBF ALLIANCE	307	4,043	4,043	100.0	9
	四谷メディカルビル	257	7,450	7,450	100.0 (85.0)	1 (34)
	渋谷ガーデンフロント	-	8,258	8,258	100.0	1
	NBF渋谷イースト	218	4,993	4,635	92.8	3
	NBF芝公園ビル	333	7,087	7,087	100.0 (97.1)	7 (14)
	NBF高輪ビル	336	10,458	10,158	97.1	5
	NBF赤坂山王スクエア	232	5,258	5,258	100.0	7
	NBF芝公園大門通りビル	179	3,433	3,433	100.0	7
	住友電設ビル	-	5,991	5,991	100.0	1
	NBF東銀座スクエア	250	4,871	4,871	100.0	8
	NBF小川町ビルディング	197	4,805	4,805	100.0 (93.1)	1 (11)
NBF池袋タワー	218	5,652	5,652	100.0	13	
NBF池袋シティビル	187	5,127	5,127	100.0	11	
NBF須田町ヴェルデビル	-	2,971	427	14.4	1	
東京周辺都市部	中野坂上サンブライトツイン	1,171	32,082	32,082	100.0	9
	NBF豊洲キャナルフロント	-	36,638	36,154	98.7	9
	NBF豊洲ガーデンフロント	1,166	28,300	28,300	100.0	4
	新川崎三井ビルディング	860	27,924	27,924	100.0 (92.6)	1 (16)
	横浜STビル	708	20,027	18,041	90.1	86
	パレール三井ビルディング	317	12,545	12,545	100.0 (100.0)	1 (35)
	NBF厚木ビル	103	5,230	3,743	71.6	13
	つくば三井ビルディング	421	16,768	15,330	91.4	61
	NBF宇都宮ビル	117	6,160	5,573	90.5	34
	シーノ大宮ノースウィング	776	20,698	19,979	96.5	34
	NBF浦和ビル	106	3,455	3,270	94.6	13
	NBF新浦安タワー	555	22,775	20,269	89.0	37
	NBF松戸ビル	130	4,770	4,597	96.4	24

地域区分	物件名称	第18期 総賃貸収入 (百万円)	総賃貸可能 面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	延べテナント数
地方都市部	札幌エルプラザ	321	11,396	11,396	100.0	12
	NBF札幌南二条ビル	106	5,351	5,351	100.0	4
	NBF仙台本町ビル	194	7,539	6,581	87.3	8
	NBFユニックスビル	262	13,390	12,332	92.1	49
	NBF新潟テレコムビル	206	10,208	9,120	89.3	30
	NBF名古屋広小路ビル	246	9,878	6,107	61.8	13
	アクア堂島NBFタワー	716	21,917	19,022	86.8	41
	信濃橋三井ビルディング	605	25,237	25,237	100.0 (90.8)	1 (54)
	サンマリオンNBFタワー	385	14,954	14,027	93.8	28
	堺筋本町センタービル	278	11,438	8,818	77.1	36
	NBF堺東ビル	109	5,308	4,727	89.0	20
	アクア堂島東館	72	3,243	2,059	63.5	15
	NBF四条烏丸ビル	78	3,931	3,206	81.6	13
	NBF広島立町ビル	135	5,612	4,916	87.6	25
	広島袋町ビルディング	37	1,309	1,263	96.5	15
	NBF熊本ビル	163	7,913	6,555	82.8	14
合計	27,965	763,000	721,390	94.5 (93.2)	910 (1,235)	

なお、下記の2物件については、第18期において譲渡していますが、第18期中の総賃貸収入は下記のとおりです。

物件名称	第18期 総賃貸収入 (百万円)	譲渡時期
NBF恵比寿南ビル	22	平成22年3月5日譲渡
NBF博多祇園ビル	46	平成22年3月8日譲渡
小計	68	
第18期総賃貸収入合計	28,034	

- (注) 1. 上表の数値は、特段の記載がない限り、本投資法人または信託受託者を賃貸人とする賃貸借契約に関するものです（当該賃貸借契約に基づく転貸借契約を反映していません。）。以下の注書きにおいて「テナント」とは当該賃貸借契約の賃借人を意味します。
2. 上表の「第18期総賃貸収入」は各物件の営業収益の合計であり、百万円未満を切り捨てて表示しています。
3. 上表の「第18期総賃貸収入」が「-」となっている物件については、主要テナントとの賃貸借契約に記載された月額契約賃料が当該物件のすべてのテナントとの間の賃貸借契約に記載された月額契約賃料合計の80%以上を占めており、かかる主要テナントから月額契約賃料を開示することにつき同意を得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として記載していません。
4. 上表の「総賃貸可能面積」とは、特段の記載がない限り、一定の時点における一体として使用されていると認められる土地に係る建物・施設における貸付が可能な事務所、店舗、倉庫及び住宅の合計面積（原則として共用部分等を除きますが、一棟貸等により共用部分等を含めて貸し付けている場合には当該面積を含みます。）のうち本投資法人の持分に相当するものとして算出された面積をいいます。
5. 上表の「総賃貸面積」とは、特段の記載がない限り、賃貸借契約において賃貸面積として記載されている面積のうち本投資法人の持分に相当する面積をいいます。
6. 上表の「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」はともに小数点未満を四捨五入しています。
7. 上表の「稼働率」とは、各物件の「総賃貸可能面積」に占める「総賃貸面積」の割合（小数点以下第2位を四捨五入）です。
8. 興和西新橋ビルB棟、第2新日鐵ビル、四谷メディカルビル及びNBF芝公園ビルは、テナントが転借人に転貸借（サブリース）を行っている物件であり、その住宅部分については、転借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動しうる賃貸借契約が締結されています。これらの物件の「稼働率」の括弧内には、「総賃貸可能面積」に対する、住宅部分の転借人に係る「総賃貸面積」及び住宅部分以外の「総賃貸面積」の合計が占める割合を記載しています。また、これらの物件の「延べテナント数」の括弧内には、住宅部分に係る転借人及び住宅部分以外に係るテナントの合計数を記載しています。
9. 西新宿三井ビルディング、ゲートシティ大崎、虎ノ門琴平タワー、中目黒Gタワー、四谷メディカルビル、NBF小川町ビルディング、新川崎三井ビルディング、パレール三井ビルディング及び信濃橋三井ビルディングは、テナントが転借人に転貸借（サブリース）を行っている物件であり、転借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動しうる賃貸借契約が締結されています。これらの物件の「稼働率」の括弧内には、「総賃貸可能面積」に対する、転借人に係る「総

賃貸面積」が占める割合を記載しています。また、これらの物件の「延べテナント数」の括弧内には、転借人の合計数を記載しています。

10. 上表の「延べテナント数」について、一のテナントが複数の賃貸借契約を締結している場合、同一物件については一のテナントとして、複数の物件にわたる場合は、複数のテナントとする方法で「延べテナント数」を算定しています。「延べテナント数」については、本投資法人が所有権（区分所有の場合には区分所有権）ではなく、持分（区分所有の場合には区分所有権に対する持分）を有する場合であっても、その持分にかかわらず、所有または区分所有の対象全体についての数値を記載しています。

## B. 上位10テナントに関する情報

平成22年6月30日現在の賃貸面積ベースの上位10社は、以下の表のとおりです。

テナント名	賃貸物件	契約形態	契約満了日	賃貸面積 (㎡)	比率 (%)
1. 三井不動産株式会社	西新宿三井ビルディング ゲートシティ大崎 虎ノ門琴平タワー 中目黒G Tタワー 四谷メディカルビル NBF小川町ビルディング 新川崎三井ビルディング パレール三井ビルディング 信濃橋三井ビルディング	普通 普通 普通 普通 普通 普通 普通 普通 普通	平成28年4月30日 平成31年1月31日 平成26年11月30日 平成24年3月31日 平成26年5月31日 平成27年9月30日 平成27年4月28日 平成28年4月24日 平成28年4月23日	169,908	23.6
2. 日本アイ・ピー・エム株式会社	NBF豊洲キャナルフロント つくば三井ビルディング	普通 普通	平成26年12月31日 平成24年4月30日	28,393	3.9
3. グラクソ・スミスクライン株式会社	GSKビル NBFユニックスビル	普通 普通	平成22年9月30日 平成22年10月31日	20,515	2.8
4. アクサ生命保険株式会社	NBFプラチナタワー NBF南青山ビル つくば三井ビルディング	定期 普通 普通	平成22年11月30日 平成23年12月31日 平成23年6月30日	18,419	2.6
5. 株式会社博報堂DYホールディングス	NBF豊洲ガーデンフロント	普通	平成25年3月31日	16,292	2.3
6. 富士ゼロックス株式会社	新宿三井ビルディング二号館 中野坂上サンブライツツイン	普通 普通	平成23年3月31日 平成25年3月31日	16,252	2.3
7. 新日鉄ソリューションズ株式会社	第2新日鐵ビル	定期	平成26年11月30日	15,333	2.1
8. トランス・コスモス株式会社	渋谷ガーデンフロント NBF札幌南二条ビル NBF名古屋広小路ビル NBF熊本ビル	普通 普通 普通 普通	平成24年9月30日 平成23年4月30日 平成23年5月31日 平成22年7月31日	14,370	2.0
9. 株式会社日経BP	NBFプラチナタワー	定期	平成25年11月30日	9,189	1.3
10. 株式会社エヌ・ティ・ティ・ピー・シー コミュニケーションズ	興和西新橋ビルB棟	定期	平成26年4月30日	8,466	1.2

- (注) 1. 上表の数値は、本投資法人または信託受託者を賃貸人とする賃貸借契約に関するものです（当該賃貸借契約に基づく転貸借契約を反映していません）。以下の注書きにおいて「テナント」とは当該賃貸借契約の賃借人を意味します。
2. 上表の「契約形態」において、「定期」と記載されているものは、テナントとの賃貸借契約が定期賃貸借契約であることを意味します。なお、上表のテナントとの賃貸借契約のうち、上表に記載されていない定期賃貸借契約は以下のとおりです。  
トランス・コスモス㈱（NBF札幌南二条ビル 契約満了日：平成23年10月31日）
3. 上表の「契約満了日」は、テナントが複数の賃貸借契約を結んでいる場合には、最も早く契約満了日が到来する賃貸借契約の契約満了日を記載しています。
4. 上表の「賃貸面積」は、特段の記載がない限り、賃貸借契約において賃貸面積として記載されている面積のうち本投資法人の持分に相当する面積をいいます。また、各テナントが本件不動産につき複数の賃貸借契約を締結している場合には、各賃貸借契約の賃貸面積の合計です。
5. 上表の「比率」は平成22年6月30日現在の総賃貸面積の合計に対して各テナントの賃貸面積の占める割合（小数点第2位を四捨五入）です。
6. 上表の三井不動産㈱に係る「賃貸物件」については、本投資法人が三井不動産㈱に賃貸し、三井不動産㈱は転借人にこれを転貸していません。
7. トランス・コスモス㈱との賃貸借契約のうち、NBF熊本ビルに係る平成22年7月31日を契約満了日とする賃貸借契約は、同日付で更新されています（更新後の契約満了日：平成24年7月31日）。