

平成 24 年 12 月期 決算短信 (REIT)

平成 25 年 2 月 14 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 西川 勉
 資 産 運 用 会 社 名 日本ビルファンドマネジメント株式会社
 代 表 者 代表取締役社長 田中 健一
 問 合 せ 先 責 任 者 取締役投資本部長 秋元 康志 T E L 03-6259-8681
 有価証券報告書提出予定日 平成 25 年 3 月 28 日 分配金支払開始予定日 平成 25 年 3 月 15 日
 決算補足説明資料作成の有無 ・無
 決算説明会開催の有無 ・無 (機関投資家・アナリスト向け)

1. 平成 24 年 12 月期の運用、資産の状況 (平成 24 年 7 月 1 日～平成 24 年 12 月 31 日) (百万円未満切捨て)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
24 年 12 月期	31,529	(4.3)	12,620	(1.4)	9,658	(1.8)	9,657	(1.8)
24 年 6 月期	30,243	(1.6)	12,445	(2.1)	9,490	(4.0)	9,489	(4.0)

	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	%	%	%
24 年 12 月期	15,754	2.2	1.1	30.6
24 年 6 月期	15,613	2.2	1.1	31.4

(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	%	%
24 年 12 月期	15,754	9,657	0	0	99.9	2.2
24 年 6 月期	15,480	9,489	0	0	99.9	2.1

(注) 配当性向については、次の算式により計算しており、小数点第 1 位未満を切捨てにより表示しています。

$$\text{配当性向} = \frac{\text{分配金総額}}{\text{当期純利益}} \times 100$$

(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
24 年 12 月期	899,123	446,004	49.6	727,577
24 年 6 月期	871,140	445,836	51.2	727,302

(参考) 自己資本 24 年 12 月期 446,004 百万円 24 年 6 月期 445,836 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
24 年 12 月期	16,867	△30,223	16,136	37,265
24 年 6 月期	15,521	△25,206	8,682	34,483

2. 平成25年6月期の運用状況の予想（平成25年1月1日～平成25年6月30日）（％表示は対前期増減比）

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
通 期	百万円 % 34,077 (8.1)	百万円 % 14,673 (16.3)	百万円 % 11,687 (21.0)	百万円 % 11,687 (21.0)	円 15,200	円 0

(参考) 1口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想期末投資口数）16,889円

(注) 平成25年6月期の1口当たり分配金は、NBF日本橋室町センタービル（準共有持分50%）の譲渡益2,062百万円（予定）のうち、内部留保する予定の1,168百万円を除いて算出しています。

3. その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- | | |
|----------------------|---|
| ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 | 無 |
| ② ①以外の会計方針の変更 | 無 |
| ③ 会計上の見積りの変更 | 無 |
| ④ 修正再表示 | 無 |

(2) 発行済投資口数

- | | | | | |
|-----------------------|-----------|----------|----------|----------|
| ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） | 平成24年12月期 | 613,000口 | 平成24年6月期 | 613,000口 |
| ② 期末自己投資口数 | 平成24年12月期 | 0口 | 平成24年6月期 | 0口 |

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、30ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 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、14ページ記載の「平成25年6月期（平成25年1月1日～平成25年6月30日）及び平成25年12月期（平成25年7月1日～平成25年12月31日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成24年9月27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

本投資法人の財務運営上の管理指標であるローン・トゥー・バリュウ・レシオに関しまして、以下の通り変更しました。

	呼 称	定 義	上限の目途
変更前	ローン・トゥー・バリュウ・レシオ	資産総額に対して借入額、投資法人債発行額の残高及び運用している敷金相当額（預金見合いがない敷金相当額）が占める割合	60%
変更後	総資産有利子負債比率	総資産に対する有利子負債残高（借入残高及び投資法人債発行残高の合計）の比率	56%

その他については、最近の有価証券報告書（平成24年9月27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13年12月期（第1期）の利益分配実施以後、前期の平成24年6月期（第22期）まで22回の利益分配を行いました。

B. 投資環境と運用実績

当期の日本経済では、海外経済の減速等を背景に輸出は減少、また円高水準が続いたことから製造業を中心に企業収益は悪化しました。また、国内需要も震災復興による下支えはあったものの、エコカー補助金の打ち切り等により、これまで堅調であった個人消費は伸び悩みました。オフィスビル賃貸市場におきましては、世界的な金融危機後にリストラ等で減床していた既存テナントの増床ニーズが増したことから、また平成24年下期以降、東京都心部の新築ビルの供給が一段落したことから、空室率は緩やかに改善しました。不動産流通市場におきましては、資金調達環境が良好であったこと等を背景として、不動産売買は緩やかに回復してきており、特に最大の買い手となったJ-REITによる活発な物件取得が取引全体を牽引しています。しかしながら、大型で優良なオフィスビルの売却案件が依然として少なかったことから、J-REITによるオフィスビルの取得金額は昨年と同水準程度にとどまりました。

このような状況下、本投資法人は、今までと同様に、立地・規模・設備インフラ面から物件競争力が高く、安定的な賃貸キャッシュ・フローが期待できる優良オフィスビルへの投資を基本方針として、資産運用を継続してきました。当期はかかる方針に従い、平成24年7月に「NBFコモディオ汐留」（信託受益権、取得価格（以下、同様）288.0億円）、平成24年11月に「西新宿三井ビルディング」（追加取得、区分所有権の共有持分、8百万円）をそれぞれ取得しました。保有物件につきましては、テナント満足度の更なる向上を目指した運営管理、設備の更新・新設を計画的に行い、また、マーケットの動向を把握しながら

適切な賃料設定や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68物件、投資額9,216億円（取得価格ベース）、総賃貸可能面積は91.3万㎡（27.6万坪）、期末稼働率は98.2%（前期比0.5ポイントの上昇）となり、テナント総数は1,099となっています。

C. 資金調達概要

本投資法人は、総資産負債比率（総資産に対する有利子負債残高及び本投資法人が運用している敷金相当額（預金見合いがない敷金相当額。以下「運用敷金」といいます。）の合計額の比率をいいます。以下同様です。）のターゲットを40%から50%に定め、上限の目途を60%とする保守的な財務運営を行ってきました。

借入れによる資金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、返済期限の分散を行い、一時期に返済期限が集中しないように運用しています。

機動的な資金調達及び借換えリスク軽減等のため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600億円のコミットメントラインを設定しています。

資金調達手段の多様化を図るため、平成23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24年12月31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24年12月31日現在の運用敷金は345億円となっています。

これらの結果、当期末における総資産負債比率は48.3%、長期固定金利比率（有利子負債残高に対する返済・償還期限が1年超の固定金利の有利子負債残高の比率をいいます。）は84.3%となっています（なお、平成25年2月14日付にてこれらの管理指標を変更しました。詳細は後記②A（c）をご参照下さい）。

コミットメントラインの概要

借入極度額	400億円	200億円
契約締結日	平成23年9月1日	平成24年3月19日
契約期限	平成26年8月31日	平成26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23年2月7日より平成25年2月6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

なお、上記発行登録書の期限到来に伴い、平成25年1月30日に、発行予定額2,000億円以内、発行予定期間を平成25年2月7日から平成27年2月6日とする発行登録書を提出しています。

また、当期末時点において本投資法人が取得している発行体格付（発行体の将来の信用力に関する各信用格付業者の意見）は以下のとおりです。

信用格付業者の商号又は名称	格付内容
スタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社（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・ジャパン株式会社（Moody's）	発行体格付：A2 格付け見通し：安定的
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31,529百万円（前期比1,286百万円増、4.3%増）、不動産賃貸事業利益は13,915百万円（前期比196百万円増、1.4%増）、資産運用報酬・保管及び事務委託コスト等の費用控除後の営業利益は12,620百万円（前期比174百万円増、1.4%増）、経常利益は9,658百万円（前期比168百万円増、1.8%増）、当期純利益は9,657百万円（前期比168百万円増、1.8%増）となりました。これは、当期に取得した物件の新規稼働に加え、前期に取得した物件が通期稼働したことにより収益が増加したことが主な要因です。

また、分配金につきましては、本投資法人の規約に定める分配の方針に従い、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15,754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、海外経済を巡る不確実性、デフレによる企業業績への悪影響、雇用・所得環境の先行き不透明感等が引き続き懸念される場所ではありますが、行き過ぎた円高の是正、史上最大規模の緊急経済対策や物価安定を目標とした強力な金融緩和策の効果を背景に、再び景気回復に向かうことが期待されます。

オフィスビル賃貸市場においては、東京都心部の新築ビル供給が低水準で推移すること、耐震性能も含め高いスペックを有する大型優良物件に対する需要は堅調なことから、オフィス需給バランスは改善していくものと見られます。また、賃貸市場全体の賃料の底入れには時間がかかるものの、優良物件では品薄感が出てきており、募集賃料が上昇する事例が散見されるものと予想されます。

不動産流通市場においては、オフィスビル賃貸市場の調整が進んだことから、その本格的回復を見込む取得意欲の高い投資家が増えてきており、売買取引が活発化していくことが見込まれています。

また、日本銀行の金融緩和策が一段と強化されたことを背景として、今後の不動産市場に対する資金供給は良好な状況が継続し、金利水準も概ね安定的に推移するものと思われませんが、将来的な金利上昇リスクは注視する必要があります。

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、空室期間の短縮と高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

借入れ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、金融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。

次期におきましては、財務運営上の管理指標を総資産負債比率から一般的に用いられている総資産有利子負債比率（総資産に対する有利子負債残高の比率をいいます。以下同様です。）に変更し、そのターゲットを36%から46%に定め、上限の目途を56%とします（参考：当期末実績44.4%）。なお、管理対象を運用敷金を含む負債残高から有利子負債残高に変更していますが、過去の実績における運用敷金の総資産に占める割合（約4ポイント程度）を同比率に反映しており、ターゲット及び上限の目途を実質的に変更するものではありません。また、長期固定金利比率についてその管理対象を実際の調達行動を表す約定時、発行時の有利子負債残高に変更し、有利子負債残高に対する約定時の借入期間、発行時の償還期間が1年超の固定金利で調達した有利子負債残高の比率とします。同比率のターゲットは従前とほぼ同水準となることを企図して90%以上とします（参考：当期末実績95.0%）。

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

平成25年1月7日及び平成25年1月16日開催の役員会において、下記のとおり新投資口の発行に関する決議を行い、平成25年1月23日及び平成25年1月31日に、それぞれ払込が完了し、下記条件にて発行しました。この結果、本書日付現在の出資総額は504,308,628,500円、発行済投資口数は692,000口となっています。

(a) 一般募集（公募）による新投資口の発行

発行新投資口数	74,000口
発行価格	891,800円
発行価格の総額	65,993,200,000円
発行価額	864,500円
発行価額の総額	63,973,000,000円
払込期日	平成25年1月23日

(b) 第三者割当による新投資口の発行

発行新投資口数	5,000口
発行価額	864,500円
発行価額の総額	4,322,500,000円
払込期日	平成25年1月31日
割当先	野村證券株式会社

（参考情報）

（a）平成25年1月7日付で、以下の資産の取得について売買契約を締結しており、平成25年2月1日付で取得を完了しています。取得日現在の概況等は以下のとおりです。

物件の名称	新橋M-SQUARE	
特定資産の種類	不動産	
所在地（住居表示）	東京都港区新橋一丁目10番6号	
土地	地積	920.55㎡（敷地全体）
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建
	延床面積	7,259.01㎡（建物全体）
	所有形態	所有権100%
	建築時期	平成23年10月31日
	用途	事務所、銀行
取得年月日	平成25年2月1日	
取得価格	11,900,000,000円	
信託受託者	—	
建物管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社	
特記事項	本敷地のうち、境界の一部について境界確認が行われておらず、確認の手続き中です。	

物件の名称	三井住友銀行名古屋ビル	
特定資産の種類	信託受益権	
所在地（住居表示）	愛知県名古屋市中区錦二丁目18番19号	
土地	地積	3,181.60㎡（敷地全体）
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下2階付16階建
	延床面積	27,661.97㎡（建物全体）
	所有形態	所有権100%
	建築時期	平成13年4月27日
	用途	事務所、店舗、駐車場、倉庫
取得年月日	平成25年2月1日	
取得価格	14,900,000,000円	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
建物管理会社	東西建築サービス株式会社	

(b) 平成25年1月7日付で、以下の資産の取得について売買契約を締結しており、平成25年3月22日の引渡しを予定しています。契約締結日現在の概況等は以下のとおりです。

物件の名称	ゲートシティ大崎（追加取得分）																								
特定資産の種類	不動産																								
所在地（住居表示）	東京都品川区大崎一丁目11番1号、2号、6号																								
土地	地積	42,509.31㎡（敷地全体）																							
	用途地域	準工業地域																							
	所有形態	42,476.01㎡の所有権（敷地権割合約7.01%） （既保有分と合わせ約24.77%及び33.30㎡）																							
建物	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下4階付24階建																							
	延床面積	287,349.75㎡（建物全体）																							
	所有形態	所有権（区分所有及び区分所有の共有）																							
	建築時期	平成11年1月6日																							
	所有階・床面積・用途等	<table border="0"> <tr> <td>所有階：</td> <td>事務所（西5階）</td> <td>4,034.14㎡</td> <td>（持分1/1）</td> </tr> <tr> <td></td> <td>事務所（西6階の一部）</td> <td>2,112.64㎡</td> <td>（持分1/1）</td> </tr> <tr> <td></td> <td>事務所（西16階の一部）</td> <td>2,576.22㎡</td> <td>（持分1/1）</td> </tr> <tr> <td></td> <td>事務所（東1階）</td> <td>729.95㎡</td> <td>（持分1/1）</td> </tr> <tr> <td></td> <td>事務所（東18階の一部）</td> <td>1,719.23㎡</td> <td>（持分1/1）</td> </tr> <tr> <td></td> <td>店舗（地下1階～（地上）3階）</td> <td>5,433.97㎡</td> <td>（持分10.41%）</td> </tr> </table> <p>所有割合：専有面積割合で約7.49%に相当（既保有分と合わせ約25.98%に相当）</p>	所有階：	事務所（西5階）	4,034.14㎡	（持分1/1）		事務所（西6階の一部）	2,112.64㎡	（持分1/1）		事務所（西16階の一部）	2,576.22㎡	（持分1/1）		事務所（東1階）	729.95㎡	（持分1/1）		事務所（東18階の一部）	1,719.23㎡	（持分1/1）		店舗（地下1階～（地上）3階）	5,433.97㎡
所有階：	事務所（西5階）	4,034.14㎡	（持分1/1）																						
	事務所（西6階の一部）	2,112.64㎡	（持分1/1）																						
	事務所（西16階の一部）	2,576.22㎡	（持分1/1）																						
	事務所（東1階）	729.95㎡	（持分1/1）																						
	事務所（東18階の一部）	1,719.23㎡	（持分1/1）																						
	店舗（地下1階～（地上）3階）	5,433.97㎡	（持分10.41%）																						
取得予定年月日	平成25年3月22日																								
取得予定価格	15,550,000,000円																								
信託受託者	—																								
建物管理会社	三井不動産株式会社																								
特記事項	<p>①本物件は、区分所有建物かつ共有建物であり、当該区分所有及び共有に係る規約・協定書等の適用を受けます。なお、当該区分所有に係る規約において、専有部分と敷地部分の分離処分の禁止が、また当該共有に係る協定書において、共有持分を譲渡する場合の他の共有者の優先買取権、共有に係る分割請求の禁止などが定められることとなります。</p> <p>②本敷地に関しては、「東京都環境確保条例」に基づき再開発着工前に土壌調査が実施され一部基準を超えるポイントがありましたが、建設工事の際の掘削などにより適切に場外に搬出しています。</p> <p>③本投資法人の取得床を含む本物件事務所部分は、各区分所有者と三井不動産株式会社の間で締結された「ゲートシティ大崎業務商業棟に関する共同運用規定」の対象である「共同運用区画」であり、共同運用区画から生じる賃貸収益・賃貸費用は、各区分所有者が共同運用割合に応じて収受・負担することとなります。</p> <p>④本投資法人は、本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はこれを転借人に転貸する予定です。</p> <p>⑤本投資法人（買主）の責に帰すべき事由に基づき本物件の売買契約が解除された場合には、売主に対し、かかる解除の違約金として売買代金の20%を支払うこととなっています。</p>																								

(c) 平成25年1月7日付で、以下の資産の取得について売買契約を締結しており、平成25年5月31日の引渡しを予定しています。契約締結日現在の概況等は以下のとおりです。

物件の名称	セレスティン芝三井ビルディング									
特定資産の種類	不動産									
所在地（住居表示）	東京都港区芝三丁目23番1号									
土地	地積	7,679.46㎡（敷地全体）								
	用途地域	商業地域、近隣商業地域								
	所有形態	所有権（敷地権割合約47.48%）								
建物	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付17階建								
	延床面積	59,918.71㎡（建物全体）								
	所有形態	所有権（区分所有及び区分所有の共有）								
	建築時期	平成14年4月1日								
	所有階・床面積・用途等	<table border="0"> <tr> <td>所有階：店舗</td> <td>1階</td> <td>746.77㎡（持分60%）</td> </tr> <tr> <td>事務所</td> <td>3階</td> <td>2,454.94㎡（持分60%）</td> </tr> <tr> <td></td> <td>4階～9階</td> <td>14,737.62㎡（持分100%）</td> </tr> </table>	所有階：店舗	1階	746.77㎡（持分60%）	事務所	3階	2,454.94㎡（持分60%）		4階～9階
所有階：店舗	1階	746.77㎡（持分60%）								
事務所	3階	2,454.94㎡（持分60%）								
	4階～9階	14,737.62㎡（持分100%）								
取得予定年月日	平成25年5月31日									
取得予定価格	22,500,000,000円									
信託受託者	—									
建物管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社									
特記事項	①本敷地のうち、敷地の一部について境界確認が行われておらず、確認の手続き中です。									
	②本物件は、区分所有建物かつ共有建物であり、当該区分所有および共有に係る規約等の適用を受けることとなります。なお、当該区分所有及び共有に係る規約において、専有部分と敷地部分の分離処分が、また、区分所有又は共有持分を譲渡する場合の他の区分所有者又は共有者の優先買取権、共有に係る分割請求の禁止などが定められることとなります。									
	③本投資法人は、本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は転借人にこれを転貸する予定です。また、本物件の1階及び3階から13階は本投資法人と三井不動産株式会社の間で締結された「一元運用に関する覚書」の対象となる「一元運用区画」であり、一元運用区画から生じる賃貸収益、賃貸費用は、各区分所有者が一元運用権利割合に応じて収受、負担することとなります。									
	④本投資法人（買主）の責に帰すべき事由に基づき本物件の売買契約が解除された場合には、売主に対し、かかる解除の違約金として売買代金の20%を支払うこととなっています。									

(d) 平成25年1月7日付で、以下の資産の譲渡について売買契約を締結しており、平成25年5月31日の引渡しを予定しています。契約締結日現在の概況等は以下のとおりです。

物件の名称	NBF日本橋室町センタービル	
特定資産の種類	信託受益権	
所在地（住居表示）	東京都中央区日本橋室町三丁目2番15号	
土地	地積	3,097.74㎡（うち、（ア）1,590.07㎡（イ）1,507.67㎡）
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%を信託財産とした信託受益権の準共有持分50%
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建
	延床面積	23,019.01㎡（建物全体）
	所有形態	所有権100%を信託財産とした信託受益権の準共有持分50%
	建築時期	昭和61年10月31日
	所有階・床面積・用途等	（ア）区分所有権（6～12階の事務所部分7,755.94㎡）の100%及び区分所有権（地下1階の駐車場1,141.83㎡）の共有持分45.11% （イ）区分所有権（1～6階の銀行・事務所部分7,994.75㎡）の100%及び区分所有権（地下1階の駐車場1,141.83㎡）の共有持分54.89%
取得年月日	（ア）平成13年5月23日 （イ）平成16年12月24日	
取得価格	（ア）9,945,000,000円（50%売却後：4,972,500,000円） （イ）14,000,000,000円（50%売却後：7,000,000,000円）	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
建物管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社	
特記事項	<p>①本物件は、2つの信託により構成されていますが、本投資法人は、双方の信託受益権を取得することによって、本物件を実質的に100%所有しており、本売却対象は双方の信託受益権の50%であり、実質的に本物件全体の50%に相当します。</p> <p>②本物件は、売却後は信託受益権の準共有持分となり、本投資法人は他の準共有者との間で準共有者に係る協定等の適用を受けます。なお、本協定において準共有持分を譲渡する場合の他の準共有者の優先的な買取権、準共有に係る分割請求の禁止などが定められることとなります。</p> <p>③本投資法人（売主）の責に帰すべき事由に基づき本物件の売買契約が解除された場合には、買主に対し、かかる解除の違約金として売買代金の20%を支払うこととなっています。</p>	

(e) 平成25年3月14日に開催予定の本投資法人の投資主総会におきまして、下記規約の変更について、議案を提出します。

(下線は変更部分)

現 行 規 約	変 更 案
<p>第6条（発行可能投資口総口数）</p> <p>1. (省略)</p> <p>2. 本投資法人が発行する投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとする。</p> <p>3. (省略)</p> <p>第14条（金銭の分配の方針）</p> <p>1. 分配方針 (省略)</p> <p>2. 利益を超えた金銭の分配 本投資法人は、以下の場合、出資の戻しとして分配可能金額を超えて金銭で分配することができる。但し、<u>社団法人投資信託協会</u>の規則等において定める額を限度とする。 (1)～(2) (省略)</p> <p>3. 分配金の分配方法 (省略)</p> <p>4. 分配金の除斥期間等 (省略)</p> <p>資産運用の対象及び方針</p> <p>日本ビルファンド投資法人（以下「本投資法人」という。）規約第10条に基づき別に定める資産運用の対象及び方針（以下「本運用方針」という。）は、次のとおりとする。</p> <p>I. 資産運用の基本方針 (省略)</p> <p>II. 資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲等 (省略)</p> <p>III. 投資制限 (省略)</p> <p>IV. 組入資産の貸付けの目的及び範囲 (省略)</p> <p>V. 法令・規則等の遵守 本投資法人の運用資産は、本運用方針の定めのほか、<u>投信法並びに関係法令及び社団法人投資信託協会</u>に定める規則等（改正を含む。）を遵守し運用するものとする。</p> <p>資産評価の方法及び基準</p> <p>日本ビルファンド投資法人（以下「本投資法人」という。）規約（以下「本規約」という。）第12条第1項に基づき別に定める資産評価の方法及び基準（以下「本評価基準」という。）は、次のとおりとする。</p> <p>I. 資産評価の原則 (省略)</p> <p>II. 基準日 (省略)</p>	<p>第6条（発行可能投資口総口数）</p> <p>1. (現行どおり)</p> <p>2. 本投資法人の投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとする。</p> <p>3. (現行どおり)</p> <p>第14条（金銭の分配の方針）</p> <p>1. 分配方針 (現行どおり)</p> <p>2. 利益を超えた金銭の分配 本投資法人は、以下の場合、出資の戻しとして分配可能金額を超えて金銭で分配することができる。但し、<u>一般社団法人投資信託協会</u>の規則等において定める額を限度とする。 (1)～(2) (現行どおり)</p> <p>3. 分配金の分配方法 (現行どおり)</p> <p>4. 分配金の除斥期間等 (現行どおり)</p> <p>資産運用の対象及び方針</p> <p>日本ビルファンド投資法人（以下「本投資法人」という。）規約第10条に基づき別に定める資産運用の対象及び方針（以下「本運用方針」という。）は、次のとおりとする。</p> <p>I. 資産運用の基本方針 (現行どおり)</p> <p>II. 資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲等 (現行どおり)</p> <p>III. 投資制限 (現行どおり)</p> <p>IV. 組入資産の貸付けの目的及び範囲 (現行どおり)</p> <p>V. 法令・規則等の遵守 本投資法人の運用資産は、本運用方針の定めのほか、<u>投信法並びに関係法令及び一般社団法人投資信託協会</u>に定める規則等（改正を含む。）を遵守し運用するものとする。</p> <p>資産評価の方法及び基準</p> <p>日本ビルファンド投資法人（以下「本投資法人」という。）規約（以下「本規約」という。）第12条第1項に基づき別に定める資産評価の方法及び基準（以下「本評価基準」という。）は、次のとおりとする。</p> <p>I. 資産評価の原則 (現行どおり)</p> <p>II. 基準日 (現行どおり)</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>Ⅲ. 資産評価の方法及び基準 本投資法人の資産評価の方法及び基準は、次のとおり運用資産の種類毎に定める。</p> <p>(1)～(7) (省略)</p> <p>(8) デリバティブ取引に係る権利</p> <p>① (省略)</p> <p>② 取引所の相場がないデリバティブ取引により生じる債権及び債務 市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額をもって評価する。なお、公正な評価額を算定することが極めて困難と認められる場合には、取得価額をもって評価する。 (省略)</p> <p>(9) 上記に定めがない場合については、社団法人投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準と慣行により付されるべき評価額をもって評価する。</p> <p>Ⅳ. その他 (省略)</p> <p>制定：平成13年3月14日 改正：平成13年6月12日 改正：平成13年8月29日 改正：平成15年3月14日 改正：平成17年3月10日 改正：平成19年3月8日 改正：平成21年3月12日 改正：平成23年3月10日</p>	<p>Ⅲ. 資産評価の方法及び基準 本投資法人の資産評価の方法及び基準は、次のとおり運用資産の種類毎に定める。</p> <p>(1)～(7) (現行どおり)</p> <p>(8) デリバティブ取引に係る権利</p> <p>① (現行どおり)</p> <p>② <u>金融商品取引所の相場がないデリバティブ取引</u>により生じる債権及び債務 市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額をもって評価する。なお、公正な評価額を算定することが極めて困難と認められる場合には、取得価額をもって評価する。 (現行どおり)</p> <p>(9) 上記に定めがない場合については、一般社団法人投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準と慣行により付されるべき評価額をもって評価する。</p> <p>Ⅳ. その他 (現行どおり)</p> <p>制定：平成13年3月14日 改正：平成13年6月12日 改正：平成13年8月29日 改正：平成15年3月14日 改正：平成17年3月10日 改正：平成19年3月8日 改正：平成21年3月12日 改正：平成23年3月10日 <u>改正：平成25年3月14日</u></p>

C. 運用状況の見通し

次期（平成 25 年 6 月期 平成 25 年 1 月 1 日～平成 25 年 6 月 30 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に鑑み、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、後記「平成 25 年 6 月期及び平成 25 年 12 月期 運用状況の予想の前提条件」を参照ください。

営業収益	34,077 百万円
営業利益	14,673 百万円
経常利益	11,687 百万円
当期純利益	11,687 百万円
1 口当たり分配金	15,200 円
1 口当たり利益超過分配金	0 円

(注) 1 口当たり分配金は、NBF 日本橋室町センタービル（準共有持分 50%）の譲渡益 2,062 百万円（予定）のうち、内部留保する予定の 1,168 百万円を除いて算出しています。

(参考)

また、「平成 25 年 6 月期及び平成 25 年 12 月期 運用状況の予想の前提条件」がそのまま推移したと想定した場合、平成 25 年 12 月期（平成 25 年 7 月 1 日～平成 25 年 12 月 31 日）の運用状況の予想数値は以下のとおりとなります。

営業収益	32,476 百万円
営業利益	13,281 百万円
経常利益	10,449 百万円
当期純利益	10,449 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	0 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25年6月期（平成25年1月1日～平成25年6月30日）
及び平成25年12月期（平成25年7月1日～平成25年12月31日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
保有資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成24年12月期末時点で本投資法人が保有している68物件に、平成25年2月1日取得の「新橋M-SQUARE」及び「三井住友銀行名古屋ビル」、平成25年3月22日取得予定の「ゲートシティ大崎（追加取得分）」並びに平成25年5月31日取得予定の「セレスティン芝三井ビルディング」を加え、平成25年5月31日に予定している「NBF日本橋室町センタービル（準共有持分50%）」の譲渡を反映した71物件を前提としています。 物件合計の期末稼働率は、平成25年6月末97.7%（サブリース勘案後97.1%）、平成25年12月末98.1%（サブリース勘案後97.5%）を見込んでいます。 実際には、物件の異動等により変動する可能性があります。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 本書日付現在の692,000口を前提としています。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 平成25年6月期及び平成25年12月期において、短期借入金20,000百万円及び長期借入金42,750百万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。
総資産有利子負債比率	<ul style="list-style-type: none"> 新投資口の追加発行等により出資総額が増加することを想定し、平成25年6月期末の総資産有利子負債比率は40%（総資産負債比率は44%）程度となり、平成25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。 本表における総資産有利子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。 $\text{総資産有利子負債比率} = \text{有利子負債} \div \text{総資産} \times 100$
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 平成25年6月期に、「NBF日本橋室町センタービル（準共有持分50%）」を譲渡し、2,062百万円（予定）の譲渡益を営業収益に計上する見込みです（後記「1口当たり分配金」参照）。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 取得した資産の固定資産税及び都市計画税等について、前所有者と期間按分による精算を行う場合には、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため費用計上されません。従いまして、平成25年1月1日以降取得（予定）の「セレスティン芝三井ビルディング」、「ゲートシティ大崎（追加取得分）」、「新橋M-SQUARE」及び「三井住友銀行名古屋ビル」の固定資産税及び都市計画税等につきましては、平成25年6月期及び平成25年12月期は精算金相当分を費用計上いたしません。平成26年6月期以降は費用計上されることとなります。なお、平成26年6月期に費用計上される上記物件の固定資産税及び都市計画税等は、213百万円（6ヶ月分）を想定しています。 公租公課は、平成25年6月期2,864百万円、平成25年12月期2,821百万円を想定しています。 減価償却費は、平成25年6月期6,388百万円、平成25年12月期6,530百万円を想定しています。 外注委託費は、過去の実績を勘案の上想定しています。 修繕費は年度による金額の差異が大きいこと及び定期的に発生する金額でないこと等から、予想金額と大きく異なる可能性があります。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業外費用（支払利息、投資法人債利息等）は、平成25年6月期2,994百万円、平成25年12月期2,840百万円を想定しています。 なお、平成25年6月期の営業外費用のうち、新投資口の追加発行等にかかる費用として、90百万円を見込んでいます。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動や、物件の異動、金利の変動、新投資口の発行等により1口当たりの分配金の額が変動する可能性があります。 平成25年6月期の「NBF日本橋室町センタービル（準共有持分50%）」の譲渡益2,062百万円（予定）については、租税特別措置法第66条の2「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」を適用し、1,168百万円（予定）の圧縮積立金を計上することを想定しています。 また、圧縮積立金の取崩しは行わないことを前提としています。

1口当たり 利益超過分配金	・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た場合には、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。
その他	・法令、税制、会計基準、株式会社東京証券取引所規則等、一般社団法人投資信託協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前 期 (平成24年6月30日)	当 期 (平成24年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	18,997,953	21,434,915
信託現金及び信託預金	15,485,892	15,830,338
営業未収入金	296,270	320,811
その他	520,277	602,263
流動資産合計	35,300,393	38,188,329
固定資産		
有形固定資産		
建物	182,270,221	183,251,011
減価償却累計額	△ 35,622,803	△ 38,702,108
建物（純額）	146,647,418	144,548,902
構築物	2,816,619	2,830,263
減価償却累計額	△ 1,113,740	△ 1,189,647
構築物（純額）	1,702,879	1,640,615
機械及び装置	1,562,304	1,567,643
減価償却累計額	△ 680,223	△ 749,684
機械及び装置（純額）	882,081	817,958
工具、器具及び備品	1,198,581	1,264,715
減価償却累計額	△ 516,917	△ 574,251
工具、器具及び備品（純額）	681,663	690,464
土地	257,612,492	257,639,833
建設仮勘定	13,264	10,685
信託建物	147,432,619	155,264,358
減価償却累計額	△ 47,441,463	△ 50,158,402
信託建物（純額）	99,991,156	105,105,955
信託構築物	2,065,729	2,139,077
減価償却累計額	△ 785,426	△ 839,779
信託構築物（純額）	1,280,302	1,299,298
信託機械及び装置	1,621,400	1,654,698
減価償却累計額	△ 866,200	△ 938,421
信託機械及び装置（純額）	755,200	716,276
信託工具、器具及び備品	1,297,564	1,367,520
減価償却累計額	△ 703,275	△ 764,896
信託工具、器具及び備品（純額）	594,289	602,624
信託土地	284,389,248	306,611,826
信託建設仮勘定	2,783	4,148
有形固定資産合計	794,552,779	819,688,592
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	39,696	38,389
無形固定資産合計	35,649,482	35,648,174
投資その他の資産		
敷金及び保証金	321,232	327,870
長期前払費用	42,864	40,012
その他	5,202,430	5,169,743
投資その他の資産合計	5,566,527	5,537,626
固定資産合計	835,768,788	860,874,394
繰延資産		
投資法人債発行費	71,203	60,610
繰延資産合計	71,203	60,610
資産合計	871,140,386	899,123,334

（単位：千円）

	前 期 (平成24年6月30日)	当 期 (平成24年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,912,905	2,631,124
短期借入金	29,000,000	20,000,000
1年内返済予定の長期借入金	27,750,000	42,750,000
未払金	1,282,105	2,059,566
未払費用	1,111,464	1,140,574
未払法人税等	550	585
未払消費税等	70,488	364,794
前受金	3,830,411	3,949,810
その他	151,921	263,420
流動負債合計	66,109,848	73,159,877
固定負債		
投資法人債	60,000,000	60,000,000
長期借入金	257,250,000	276,875,000
預り敷金及び保証金	17,369,657	17,114,344
信託預り敷金及び保証金	24,494,711	25,890,891
その他	79,613	78,516
固定負債合計	359,193,983	379,958,753
負債合計	425,303,831	453,118,630
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	436,013,128	436,013,128
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	334,088	334,088
任意積立金合計	334,088	334,088
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	9,489,337	9,657,486
剰余金合計	9,823,425	9,991,574
投資主資本合計	445,836,554	446,004,703
純資産合計	*2 445,836,554	446,004,703
負債純資産合計	871,140,386	899,123,334

(2) 損益計算書

	(単位：千円)	
	前 期	当 期
	(自 平成24年1月1日 至 平成24年6月30日)	(自 平成24年7月1日 至 平成24年12月31日)
営業収益		
不動産賃貸収入	*1 27,710,212	28,515,829
その他賃貸事業収入	*1 2,533,561	3,013,947
営業収益合計	30,243,773	31,529,776
営業費用		
賃貸事業費用	*1 16,524,905	17,613,910
資産運用報酬	1,049,612	1,086,959
役員報酬	14,400	12,600
会計監査人報酬	14,000	14,000
資産保管手数料	40,329	41,738
一般事務委託手数料	46,684	47,040
その他営業費用	108,188	92,928
営業費用合計	17,798,119	18,909,176
営業利益	12,445,654	12,620,600
営業外収益		
受取利息	3,521	3,477
未払分配金戻入	1,763	1,666
保険差益	801	283
その他	572	71
営業外収益合計	6,659	5,498
営業外費用		
支払利息	2,361,532	2,440,333
投資法人債利息	500,972	476,221
投資法人債発行費償却	10,593	10,593
投資口交付費	46,911	—
その他	41,895	40,500
営業外費用合計	2,961,905	2,967,648
経常利益	9,490,408	9,658,450
税引前当期純利益	9,490,408	9,658,450
法人税、住民税及び事業税	1,048	1,063
法人税等調整額	22	△ 2
法人税等合計	1,070	1,061
当期純利益	9,489,337	9,657,389
前期繰越利益	—	97
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	9,489,337	9,657,486

(3) 投資主資本等変動計算書

	(単位：千円)	
	前 期 (自 平成24年1月1日 至 平成24年6月30日)	当 期 (自 平成24年7月1日 至 平成24年12月31日)
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	415,114,926	436,013,128
当期変動額		
新投資口の発行	20,898,202	—
当期変動額合計	20,898,202	—
当期末残高	436,013,128	436,013,128
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金		
当期首残高	—	334,088
当期変動額		
圧縮積立金の積立	334,088	—
当期変動額合計	334,088	—
当期末残高	334,088	334,088
任意積立金合計		
当期首残高	—	334,088
当期変動額		
圧縮積立金の積立	334,088	—
当期変動額合計	334,088	—
当期末残高	334,088	334,088
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		
当期首残高	9,127,288	9,489,337
当期変動額		
圧縮積立金の積立	△ 334,088	—
剰余金の配当	△ 8,793,200	△ 9,489,240
当期純利益	9,489,337	9,657,389
当期変動額合計	362,048	168,149
当期末残高	9,489,337	9,657,486
剰余金合計		
当期首残高	9,127,288	9,823,425
当期変動額		
剰余金の配当	△ 8,793,200	△ 9,489,240
当期純利益	9,489,337	9,657,389
当期変動額合計	696,137	168,149
当期末残高	9,823,425	9,991,574
投資主資本合計		
当期首残高	424,242,214	445,836,554
当期変動額		
新投資口の発行	20,898,202	—
剰余金の配当	△ 8,793,200	△ 9,489,240
当期純利益	9,489,337	9,657,389
当期変動額合計	21,594,339	168,149
当期末残高	445,836,554	446,004,703
純資産合計		
当期首残高	424,242,214	445,836,554
当期変動額		
新投資口の発行	20,898,202	—
剰余金の配当	△ 8,793,200	△ 9,489,240
当期純利益	9,489,337	9,657,389
当期変動額合計	21,594,339	168,149
当期末残高	445,836,554	446,004,703

（4）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

科 目	前 期	当 期
	自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24年 6 月 30 日	自 平成24年 7 月 1 日 至 平成24年 12 月 31 日
I 当期末処分利益	9,489,337,134	9,657,486,278
II 分配金の額	9,489,240,000	9,657,202,000
（投資口1口当たり分配金の額）	(15,480)	(15,754)
III 次期繰越利益	97,134	284,278

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9,489,240,000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9,657,202,000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 (自 平成24年1月1日 至 平成24年6月30日)	当 期 (自 平成24年7月1日 至 平成24年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	9,490,408	9,658,450
減価償却費	6,138,617	6,191,122
長期前払費用償却額	4,392	3,934
投資法人債発行費償却	10,593	10,593
投資口交付費	46,911	—
受取利息	△ 3,521	△ 3,477
未払分配金戻入	△ 1,763	△ 1,666
支払利息	2,862,505	2,916,555
固定資産除却損	7,612	5,774
営業未収入金の増減額(△は増加)	△ 2,030	△ 24,541
未払消費税等の増減額(△は減少)	△ 422,775	294,306
営業未払金の増減額(△は減少)	535,745	△ 281,780
未払金の増減額(△は減少)	△ 231,422	836,132
前受金の増減額(△は減少)	35,453	119,399
長期前払費用の支払額	△ 500	△ 500
その他	△ 14,381	28,559
小 計	18,455,845	19,752,860
利息の受取額	3,521	3,477
利息の支払額	△ 2,936,577	△ 2,887,445
法人税等の支払額	△ 1,002	△ 1,028
営業活動によるキャッシュ・フロー	15,521,786	16,867,864
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	△ 23,828,978	△ 930,280
信託有形固定資産の取得による支出	△ 1,447,219	△ 30,164,384
預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 1,758,673	△ 1,221,352
預り敷金及び保証金の受入による収入	2,112,954	2,362,219
敷金及び保証金の差入による支出	△ 10,307	△ 8,726
敷金及び保証金の回収による収入	7,694	2,087
その他	△ 282,292	△ 262,671
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 25,206,821	△ 30,223,107
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	125,000,000	108,000,000
短期借入金の返済による支出	△ 118,000,000	△ 117,000,000
長期借入れによる収入	21,000,000	46,000,000
長期借入金の返済による支出	△ 21,375,000	△ 11,375,000
投資法人債の償還による支出	△ 10,000,000	—
投資口の発行による収入	20,851,290	—
分配金の支払額	△ 8,793,340	△ 9,488,349
財務活動によるキャッシュ・フロー	8,682,950	16,136,650
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△ 1,002,084	2,781,407
現金及び現金同等物の期首残高	35,485,930	34,483,846
現金及び現金同等物の期末残高	34,483,846	37,265,253

（6）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記

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 border="0"> <tr> <td>建</td> <td>物</td> <td>2～50年</td> </tr> <tr> <td>構</td> <td>築</td> <td>物</td> <td>2～50年</td> </tr> <tr> <td>機</td> <td>械</td> <td>及</td> <td>び</td> <td>装</td> <td>置</td> <td>2～17年</td> </tr> <tr> <td>工</td> <td>具</td> <td>、</td> <td>器</td> <td>具</td> <td>及</td> <td>び</td> <td>備</td> <td>品</td> <td>2～19年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。</p>	建	物	2～50年	構	築	物	2～50年	機	械	及	び	装	置	2～17年	工	具	、	器	具	及	び	備	品	2～19年
建	物	2～50年																							
構	築	物	2～50年																						
機	械	及	び	装	置	2～17年																			
工	具	、	器	具	及	び	備	品	2～19年																
2. 繰延資産の処理方法	<p>①投資法人債発行費 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> <p>②投資口交付費 支出時に全額費用として処理しています。 なお、平成24年1月25日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる募集価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」という。）によっています。 「スプレッド方式」では、募集価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成24年1月25日付一般募集による新投資口発行に際し、募集価格と発行価額との差額の総額は、576,900千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の募集価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」という。）による新投資口発行であれば、投資口交付費として処理されていたものです。 このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、前期における投資口交付費が、576,900千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されています。</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。 不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は前期 132,678 千円、当期 55,859 千円です。</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"> 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 																								

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。
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。

(8)財務諸表に関する注記事項**(貸借対照表に関する注記)**

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）契約を締結しています。

(単位：千円)

	前 期 (平成 24 年 6 月 30 日)	当 期 (平成 24 年 12 月 31 日)
(借入コミットメント)		
特定融資枠の総額	60,000,000	60,000,000
借入残高	—	—
未実行枠残高	60,000,000	60,000,000

*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

前 期 (平成 24 年 6 月 30 日)	当 期 (平成 24 年 12 月 31 日)
50,000 千円	50,000 千円

(損益計算書に関する注記)

*1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前 期		当 期	
	自 平成24年 1 月 1 日	至 平成24年 6 月 30 日	自 平成24年 7 月 1 日	至 平成24年12月31日
A. 不動産賃貸事業収益				
不動産賃貸収入				
家賃	24,957,419		25,550,665	
共益費	2,639,461		2,848,688	
その他賃貸収入	113,332	27,710,212	116,474	28,515,829
その他賃貸事業収入				
駐車場使用料	578,270		603,425	
施設使用料	180,755		184,150	
付帯収益	1,635,483		2,064,225	
解約金	46,169		105,061	
雑収益	92,883	2,533,561	57,084	3,013,947
不動産賃貸事業収益合計		30,243,773		31,529,776
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	4,345,946		4,517,665	
公租公課	2,785,163		2,738,255	
修繕費	731,416		1,045,953	
保険料	34,365		35,031	
諸経費	2,489,395		3,085,882	
減価償却費	6,138,617	16,524,905	6,191,122	17,613,910
不動産賃貸事業費用合計		16,524,905		17,613,910
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)		13,718,868		13,915,866

（金融商品に関する注記）

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、新投資口の発行、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、長期固定金利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

平成24年6月30日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	18,997,953	18,997,953	—
(2) 信託現金及び信託預金	15,485,892	15,485,892	—
資 産 計	34,483,846	34,483,846	—
(1) 短期借入金	29,000,000	29,000,000	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	27,750,000	27,960,011	210,011
(3) 投資法人債	60,000,000	61,964,766	1,964,766
(4) 長期借入金	257,250,000	266,897,142	9,647,142
負 債 計	374,000,000	385,821,920	11,821,920

平成24年12月31日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	21,434,915	21,434,915	—
(2) 信託現金及び信託預金	15,830,338	15,830,338	—
資 産 計	37,265,253	37,265,253	—
(1) 短期借入金	20,000,000	20,000,000	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	42,750,000	43,044,991	294,991
(3) 投資法人債	60,000,000	61,984,332	1,984,332
(4) 長期借入金	276,875,000	286,776,180	9,901,180
負 債 計	399,625,000	411,805,504	12,180,504

(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の貸借対照表計上額 (単位：千円)

区分	前 期 (平成24年6月30日)	当 期 (平成24年12月31日)
①預り敷金及び保証金	17,369,657	17,114,344
②信託預り敷金及び保証金	24,494,711	25,890,891

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（平成24年6月30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	18,997,953	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	15,485,892	—	—	—	—	—
合計	34,483,846	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日（平成24年12月31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	21,434,915	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	15,830,338	—	—	—	—	—
合計	37,265,253	—	—	—	—	—

（注4）借入金及び投資法人債の決算日（平成24年6月30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	29,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	10,000,000	10,000,000	10,000,000	20,000,000	10,000,000
長期借入金	27,750,000	41,750,000	26,750,000	61,750,000	19,750,000	107,250,000
合計	56,750,000	51,750,000	36,750,000	71,750,000	39,750,000	117,250,000

借入金及び投資法人債の決算日（平成24年12月31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	20,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	10,000,000	20,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
長期借入金	42,750,000	36,750,000	30,750,000	40,750,000	39,750,000	128,875,000
合計	62,750,000	46,750,000	50,750,000	50,750,000	49,750,000	138,875,000

（関連当事者との取引に関する注記）

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 平成24年1月1日 至 平成24年6月30日）

該当事項はありません。

当期（自 平成24年7月1日 至 平成24年12月31日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 平成24年1月1日 至 平成24年6月30日）

該当事項はありません。

当期（自 平成24年7月1日 至 平成24年12月31日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 平成24年1月1日 至 平成24年6月30日）

該当事項はありません。

当期（自 平成24年7月1日 至 平成24年12月31日）

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 平成24年1月1日 至 平成24年6月30日）

種類	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 (注1) (注3)	—	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)	1,162,662 (注2) (注4)	未払金	314,382 (注4)
						日本ビルフ ァンドマ ネジメント株 式会社への 機関運営委 託報酬の支 払(注3)	1,500 (注4)	未払金	787 (注4)

(注1) 西山晃一は平成24年3月31日付で本投資法人の執行役員を退任していますが、本取引は西山晃一が第三者（日本ビルファンドマネジメント株式会社）の前代表者（平成24年3月31日付退任）として行ったものであり、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。なお、取引金額及び期末残高は、当期中の取引金額全額を記載しています。

(注2) 資産運用報酬額には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬113,050千円が含まれています。

(注3) 西山晃一は平成24年3月31日付で本投資法人の執行役員を退任していますが、本取引は西山晃一が第三者（日本ビルファンドマネジメント株式会社）の前代表者（平成24年3月31日付退任）として行ったものであり、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。なお、取引金額及び期末残高は、当期の取引金額全額を記載しています。

(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います。

当期（自平成24年7月1日 至平成24年12月31日）

該当事項はありません。

（賃貸等不動産に関する注記）

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、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

（単位：千円）

	前 期 自平成24年1月1日 至平成24年6月30日	当 期 自平成24年7月1日 至平成24年12月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	811,031,784	830,226,496
期中増減額	19,194,712	25,133,129
期末残高	830,226,496	855,359,626
期末時価	871,770,000	896,740,000

（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）賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加額は5物件（東五反田スクエア、龍角散ビル、新川崎三井ビルディング（追加取得分）、NBF松山日銀前ビル、広島袋町ビルディング（追加取得分））の取得（23,118,375千円）、主な減少額は減価償却費の計上によるものです。当期の主な増加額は2物件（NBFコモディオ汐留、西新宿三井ビルディング（追加取得分））の取得（28,960,936千円）、主な減少額は減価償却費の計上によるものです。

（注3）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。

（セグメント情報等に関する注記）

（セグメント情報）

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

（関連情報）

前期（自平成24年1月1日 至平成24年6月30日）

1. 製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域に関する情報

（1）売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

（2）有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客に関する情報

（単位：千円）

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント
三井不動産株式会社	6,726,925	不動産賃貸事業

(注)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は転借人にこれを転貸しています。そのほか一部の物件に関しては、同社に賃貸しています。

当期（自 平成24年7月1日 至 平成24年12月31日）

1. 製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域に関する情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客に関する情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント
三井不動産株式会社	6,982,123	不動産賃貸事業

(注)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は転借人にこれを転貸しています。そのほか一部の物件に関しては、同社に賃貸しています。

(1口当たり情報に関する注記)

	前 期 自 平成24年1月1日 至 平成24年6月30日	当 期 自 平成24年7月1日 至 平成24年12月31日
1口当たり純資産額	727,302円	727,577円
1口当たり当期純利益	15,613円	15,754円

(注1) 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。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。

(注2) 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24年1月1日 至 平成24年6月30日	当 期 自 平成24年7月1日 至 平成24年12月31日
当期純利益（千円）	9,489,337	9,657,389
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）	9,489,337	9,657,389
期中平均投資口数(口)	607,783	613,000

（重要な後発事象に関する注記）

当 期 自 平成24年7月1日 至 平成24年12月31日	
新投資口の発行	
平成25年1月7日及び平成25年1月16日開催の役員会において、下記のとおり新投資口の発行に関する決議を行い、平成25年1月23日及び平成25年1月31日に払込が完了し、下記条件にて発行しました。この結果、本書日付現在の出資総額は504,308,628,500円、発行済投資口数は692,000口となっています。	
A. 一般募集（公募）による新投資口の発行	
①発行新投資口数	74,000口
②発行価格	891,800円
③発行価格の総額	65,993,200,000円
④発行価額	864,500円
⑤発行価額の総額	63,973,000,000円
⑥払込期日	平成25年1月23日
B. 第三者割当による新投資口の発行	
①発行新投資口数	5,000口
②発行価額	864,500円
③発行価額の総額	4,322,500,000円
④払込期日	平成25年1月31日
⑤割当先	野村證券株式会社

〔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、退職給付及び資産除去債務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。

（9）発行済投資口数の増減

当期において増資等は行っており、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。

なお、平成25年3月14日開催予定の本投資法人の投資主総会におきまして、以下の役員の変動に係る役員選任議案を提出します。詳細につきましては、平成25年1月7日付ニュースリリース「規約変更及び役員選任に関するお知らせ」をご参照下さい。

	監督役員		補欠執行役員
新任候補	津川 哲郎	深谷 豊	田中 健一
退任予定	小松 初男	神山 貞雄	—

（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ありません。

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	地域等	第22期 (平成24年6月30日現在)		第23期 (平成24年12月31日現在)	
		保有総額 (百万円)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円)	対総資産比率 (%)
不動産	東京都心部	231,261	26.5	258,971	28.8
	東京周辺都市部	139,673	16.0	139,024	15.5
	地方都市部	48,476	5.6	48,042	5.3
信託不動産	東京都心部	311,172	35.7	310,278	34.5
	東京周辺都市部	58,423	6.7	57,968	6.4
	地方都市部	41,218	4.7	41,075	4.6
小計		830,226	95.3	855,359	95.1
預金・その他の資産		40,913	4.7	43,763	4.9
資産総額計		871,140 (830,226)	100.0 (95.3)	899,123 (855,359)	100.0 (95.1)

- (注) 1. 保有総額は、決算日時点の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によります。
2. 括弧内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産の保有に相当する部分を記載しています。なお、建設仮勘定（信託建設仮勘定含む）の金額は不動産及び信託不動産の金額には含まれていません。
3. 建物等と併せて保有している地上権及び借地権につきましては、建物等と合算して不動産及び信託不動産の欄に記載しています。
4. 西新宿六丁目共有組合（民法第667条に規定する組合）（第22期 2,561百万円、第23期 2,552百万円）及び中目黒G Tタワー共有床組合（民法第667条に規定する組合）（第22期 291百万円、第23期 288百万円）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）に含めて記載しています。
5. 中野坂上サンブライトツインにつきましては、不動産（第22期 29,793百万円、第23期 29,770百万円）及び信託不動産（第22期 7,503百万円、第23期 7,488百万円）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24年12月31日現在において本投資法人が保有する不動産及び信託受益権にかかる信託不動産(以下「本件不動産」といいます。)の価格及び投資比率を示しています。本件不動産(但し、下記「芝NBFタワー」、「虎ノ門琴平タワー」及び「NBF銀座通りビル」についてはそれぞれ敷地の賃借権及び地上権を含みます。)は、いずれもテナントに対する賃貸用であり、主たる用途がオフィスである建物及びその敷地です。

地域区分	物件名称	取得価格 (千円)	貸借対照表 計上額 (千円)	価格(不動産 鑑定評価額) (千円)	投資比率 (%)	地域区分毎の 投資比率(%)
東京 都心部	NBF日比谷ビル	63,500,000	64,494,068	54,600,000	6.1	67.9
	西新宿三井ビルディング	45,010,448	34,517,685	42,900,000	4.8	
	ゲートシティ大崎	41,731,060	34,849,225	39,100,000	4.4	
	三菱重工ビル	36,300,000	37,132,154	40,400,000	4.5	
	芝NBFタワー	32,000,000	28,595,241	25,800,000	2.9	
	NBFプラチナタワー	31,000,000	28,326,559	52,300,000	5.8	
	NBF南青山ビル	31,000,000	31,484,603	17,000,000	1.9	
	NBFコモディオ汐留	28,800,000	28,815,210	31,300,000	3.5	
	虎ノ門琴平タワー	24,543,000	19,733,540	30,700,000	3.4	
	NBF日本橋室町センタービル	23,945,000	24,064,133	26,600,000	3.0	
	中目黒GTタワー	23,856,000	19,569,374	18,800,000	2.1	
	三井生命御茶ノ水ビル	20,840,000	20,914,254	12,300,000	1.4	
	NBF銀座通りビル	17,000,000	17,571,031	14,500,000	1.6	
	新宿三井ビルディング二号館	16,285,400	16,502,366	14,900,000	1.7	
	GSKビル	15,616,000	13,533,942	21,300,000	2.4	
	リバーシティM-SQUARE	13,350,000	13,177,845	14,000,000	1.6	
	NBF虎ノ門ビル	13,337,000	13,252,980	16,200,000	1.8	
	興和西新橋ビルB棟	13,217,000	11,530,333	15,500,000	1.7	
	NBF新川ビル	12,614,118	10,867,949	13,540,000	1.5	
	NBF ALLIANCE	9,126,000	9,441,203	10,300,000	1.1	
	四谷メディカルビル	8,800,000	8,192,430	7,720,000	0.9	
	渋谷ガーデンフロント	8,700,000	7,844,538	11,700,000	1.3	
	東五反田スクエア	8,350,000	8,332,376	8,440,000	0.9	
	NBF渋谷イースト	8,000,000	8,087,371	6,490,000	0.7	
	NBF芝公園ビル	6,770,000	6,425,886	8,190,000	0.9	
	NBF高輪ビル	6,667,200	6,574,226	7,460,000	0.8	
	NBF赤坂山王スクエア	6,250,000	6,336,304	6,400,000	0.7	
	NBF芝公園大門通りビル	6,100,000	6,312,599	4,320,000	0.5	
	住友電設ビル	5,365,000	4,942,668	5,050,000	0.6	
	NBF東銀座スクエア	5,200,000	4,683,618	6,990,000	0.8	
	NBF小川町ビルディング	4,940,000	5,163,905	5,540,000	0.6	
	日本橋兜町M-SQUARE	4,850,000	4,810,570	4,700,000	0.5	
NBF池袋タワー	4,695,000	4,530,253	4,990,000	0.6		
NBF池袋シティビル	4,428,000	4,261,915	4,940,000	0.6		
龍角散ビル	4,050,000	4,377,044	4,130,000	0.5		
小計	606,236,227	569,249,410	609,100,000	-		
東京 周辺 都市部	中野坂上サンブライイトツイン	40,750,488	37,258,811	30,300,000	3.4	21.6
	NBF豊洲キャナルフロント	35,200,000	31,460,529	35,700,000	4.0	
	NBF豊洲ガーデンフロント	25,018,000	24,017,502	28,000,000	3.1	
	NBF上野ビル	10,400,000	10,185,653	8,430,000	0.9	
	調布サウスゲートビル	9,320,000	9,100,743	9,300,000	1.0	
	新川崎三井ビルディング	25,820,000	23,710,101	20,700,000	2.3	
	横浜STビル	13,529,300	12,217,933	13,300,000	1.5	
	パレール三井ビルディング	3,800,000	3,186,195	3,540,000	0.4	
	NBF厚木ビル	2,300,000	2,221,310	2,110,000	0.2	
	つくば三井ビルディング	8,875,500	6,801,423	7,040,000	0.8	

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(%)
	NBF宇都宮ビル	2,435,000	2,337,777	2,120,000	0.2	
	シーノ大宮ノースウィング	16,816,345	14,570,223	17,900,000	2.0	
	NBF浦和ビル	2,000,000	1,902,236	1,780,000	0.2	
	NBF新浦安タワー	15,700,000	15,843,553	11,500,000	1.3	
	NBF松戸ビル	2,455,000	2,178,564	2,060,000	0.2	
	小計	214,419,633	196,992,562	193,780,000	-	
地方 都市部	札幌エルプラザ	4,404,405	3,593,308	6,610,000	0.7	10.5
	NBF札幌南二条ビル	1,870,300	1,711,008	1,290,000	0.1	
	NBF仙台本町ビル	3,566,000	3,522,100	2,990,000	0.3	
	NBFユニックスビル	4,028,900	3,059,814	3,210,000	0.4	
	NBF新潟テレコムビル	3,957,500	3,592,058	2,800,000	0.3	
	NBF名古屋広小路ビル	7,232,000	6,819,381	7,230,000	0.8	
	アクア堂島NBFタワー	17,810,000	16,297,286	18,200,000	2.0	
	信濃橋三井ビルディング	14,400,000	11,140,376	13,400,000	1.5	
	サンマリオンNBFタワー	10,500,000	7,836,594	7,350,000	0.8	
	堺筋本町センタービル	6,500,000	6,065,127	6,170,000	0.7	
	NBF堺東ビル	2,227,200	1,960,899	1,540,000	0.2	
	アクア堂島東館	1,914,000	1,711,242	1,770,000	0.2	
	NBF四条烏丸ビル	1,627,000	1,384,229	1,190,000	0.1	
	NBF広島立町ビル	2,930,000	2,842,108	2,420,000	0.3	
	広島袋町ビルディング	2,215,000	2,057,268	2,310,000	0.3	
	NBF松山日銀前ビル	3,310,000	3,414,273	3,460,000	0.4	
	博多祇園M-SQUARE	8,000,000	7,782,423	8,210,000	0.9	
	NBF熊本ビル	4,500,000	4,328,151	3,710,000	0.4	
小計	100,992,305	89,117,653	93,860,000	-		
	ポートフォリオ合計(68棟)	921,648,166	855,359,626	896,740,000	100.0	-

(参考) 第24期取得(予定)物件の状況

地域区分	物件名称	取得(予定)価格 (千円)	取得(予定)日	価格(不動産 鑑定評価額) (千円)
東京 都心部	セレスティン芝三井ビルディング	22,500,000	平成25年 5月31日	22,500,000
	ゲートシティ大崎(追加取得分)	15,550,000	平成25年 3月22日	15,600,000
	新橋M-SQUARE	11,900,000	平成25年 2月1日	11,900,000
地方 都市部	三井住友銀行名古屋ビル	14,900,000	平成25年 2月1日	14,900,000

- (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24年12月31日を価格時点とする株式会社谷澤総合鑑定所又は大和不動産鑑定株式会社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、セレスティン芝三井ビルディング、ゲートシティ大崎（追加取得分）、新橋M-SQUARE及び三井住友銀行名古屋ビルについては平成24年12月1日を価格時点とする大和不動産鑑定株式会社の不動産鑑定評価書に基づいています。
- 各物件における不動産鑑定評価書を作成した不動産鑑定機関は以下のとおりです。

不動産鑑定機関	物件名称
株式会社谷澤総合鑑定所	芝NBFタワー、NBFプラチナタワー、NBF日本橋室町センタービル、中目黒GTタワー、新宿三井ビルディング二号館、GSKビル、興和西新橋ビルB棟、NBF新川ビル、渋谷ガーデンフロント、NBF高輪ビル、住友電設ビル、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四条烏丸ビル、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、三菱重工ビル、NBF南青山ビル、NBFコモディオ汐留、虎ノ門琴平タワー、三井生命御茶ノ水ビル、NBF銀座通りビル、リバーシティM-SQUARE、NBF虎ノ門ビル、NBF ALLIANCE、四谷メディカルビル、東五反田スクエア、NBF渋谷イースト、NBF芝公園ビル、NBF赤坂山王スクエア、NBF芝公園大門通りビル、NBF東銀座スクエア、NBF小川町ビルディング、日本橋兜町M-SQUARE、NBF池袋タワー、NBF池袋シティビル、龍角散ビル、中野坂上サンブライトツイン、NBF豊洲キャナルフロント、NBF豊洲ガーデンフロント、NBF上野ビル、調布サウスゲートビル、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、堀筋本町センタービル、アクア堂島東館、NBF松山日銀前ビル、博多祇園M-SQUARE、NBF熊本ビル、セレスティン芝三井ビルディング、新橋M-SQUARE、三井住友銀行名古屋ビル、ゲートシティ大崎（追加取得分）

3. 上表の「取得価格」は、本投資法人と売主の間の売買契約等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、平成18年4月24日、平成23年12月6日及び平成24年11月1日の取得価格の合計額です。
6. 「ゲートシティ大崎」の取得価格は平成18年4月24日及び平成23年3月31日の取得価格の合計額です。
7. 「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。
8. 「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。
9. 「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。
10. 「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。
11. 「新川崎三井ビルディング」の取得価格は平成18年3月31日及び平成24年3月30日の取得価格の合計額です。
12. 「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。
13. 「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。
14. 「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。
15. 「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。
16. 「広島袋町ビルディング」の取得価格は平成15年11月7日及び平成24年4月13日の取得価格の合計額です。
17. 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1位未満を四捨五入して求めています。

② 投資不動産及び信託不動産の内容

A. テナント等の概要

本件不動産に関する賃貸状況の概要は次のとおりです。（平成24年12月31日現在）

地域区分	物件名称	第23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	1,300	27,576	25,960	94.1	90
	西新宿三井ビルディング	1,121	33,105	33,105	100.0 (96.9)	1 (31)
	ゲートシティ大崎	1,176	29,924	29,924	100.0 (98.8)	1 (74)
	三菱重工ビル	-	35,641	35,641	100.0	12
	芝NBFタワー	1,011	24,728	24,562	99.3	31
	NBFプラチナタワー	1,555	33,503	33,503	100.0	6
	NBF南青山ビル	371	9,631	7,586	78.8	7
	NBFコモディオ汐留	916	20,538	20,538	100.0	11
	虎ノ門琴平タワー	941	16,848	16,848	100.0 (91.1)	1 (22)
	NBF日本橋室町センタービル	830	16,308	16,308	100.0	14
	中目黒GTタワー	819	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	560	14,874	14,567	97.9	48
	GSKビル	-	20,426	20,426	100.0	1
	リバーシティM-SQUARE	619	16,232	16,232	100.0	8
	NBF虎ノ門ビル	477	10,067	9,968	99.0	15
	興和西新橋ビルB棟	-	10,088	10,061	99.7 (99.7)	2 (16)
	NBF新川ビル	-	17,307	17,307	100.0 (100.0)	2 (37)
	NBF ALLIANCE	258	4,033	4,033	100.0	7
	四谷メディカルビル	254	7,481	7,481	100.0 (97.5)	1 (38)
	渋谷ガーデンフロント	-	8,258	8,258	100.0	1
	東五反田スクエア	301	6,166	6,166	100.0 (100.0)	1 (6)
	NBF渋谷イースト	198	4,993	4,993	100.0	5
	NBF芝公園ビル	285	7,087	7,087	100.0 (100.0)	6 (17)
	NBF高輪ビル	307	10,458	10,458	100.0	6
	NBF赤坂山王スクエア	149	5,258	5,258	100.0	6
	NBF芝公園大門通りビル	99	3,428	2,446	71.3	6
	住友電設ビル	-	5,991	5,991	100.0	1
	NBF東銀座スクエア	232	4,871	4,871	100.0	8
	NBF小川町ビルディング	175	4,805	4,805	100.0 (100.0)	1 (14)
	日本橋兜町M-SQUARE	-	3,298	3,298	100.0	2
NBF池袋タワー	180	5,642	5,205	92.3	14	
NBF池袋シティビル	168	5,127	4,758	92.8	10	
龍角散ビル	205	5,332	5,332	100.0	8	
東京 周辺 都市部	中野坂上サンブライツツイン	1,063	32,082	31,358	97.7	9
	NBF豊洲キャナルフロント	1,093	36,638	36,625	100.0	9
	NBF豊洲ガーデンフロント	938	28,310	28,008	98.9	4
	NBF上野ビル	300	8,504	8,504	100.0	6
	調布サウスゲートビル	-	13,762	13,762	100.0	1
	新川崎三井ビルディング	1,266	39,837	39,837	100.0 (98.3)	1 (17)
	横浜STビル	638	20,047	19,854	99.0	99
	パレール三井ビルディング	287	12,545	12,545	100.0 (92.8)	1 (33)
	NBF厚木ビル	114	5,242	4,997	95.3	18
	つくば三井ビルディング	445	16,833	16,154	96.0	61

地域区分	物件名称	第23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
	NBF宇都宮ビル	136	6,160	6,160	100.0	40
	シーノ大宮ノースウィング	705	20,698	20,344	98.3	39
	NBF浦和ビル	102	3,455	3,455	100.0	13
	NBF新浦安タワー	565	22,832	21,675	94.9	40
	NBF松戸ビル	123	4,770	4,420	92.7	23
地方 都市部	札幌エルプラザ	320	11,396	11,396	100.0	12
	NBF札幌南二条ビル	105	5,351	5,351	100.0	3
	NBF仙台本町ビル	169	7,539	7,514	99.7	11
	NBFユニックスビル	277	13,329	13,267	99.5	49
	NBF新潟テレコムビル	205	10,208	10,134	99.3	33
	NBF名古屋広小路ビル	261	9,876	9,876	100.0	24
	アクア堂島NBFタワー	664	21,917	21,003	95.8	46
	信濃橋三井ビルディング	587	25,314	25,314	100.0 (96.1)	1 (57)
	サンマリオンNBFタワー	356	14,954	13,546	90.6	28
	堺筋本町センタービル	245	11,440	9,259	80.9	41
	NBF堺東ビル	109	5,255	5,071	96.5	22
	アクア堂島東館	84	3,243	3,129	96.5	19
	NBF四条烏丸ビル	75	3,932	2,987	76.0	15
	NBF広島立町ビル	133	5,567	5,330	95.7	31
	広島袋町ビルディング	108	3,927	3,623	92.2	15
	NBF松山日銀前ビル	170	6,012	6,012	100.0	17
	博多祇園M-SQUARE	410	14,328	14,328	100.0	16
	NBF熊本ビル	191	7,931	7,859	99.1	16
合計		31,529	913,747	897,160	98.2 (97.6)	1,099 (1,460)

- (注) 1. 上表の数値は、特段の記載がない限り、本投資法人又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23期総賃貸収入」は各物件の営業収益の合計であり、百万円未満を四捨五入して表示しています。
3. 上表の「第23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」はともに小数点以下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（小数点第1位未満を四捨五入）です。
8. 興和西新橋ビルB棟、NBF新川ビル、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GTタワー、四谷メディカルビル、東五反田スクエア、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、所有又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24年12月31日現在の賃貸面積ベースの上位10社は、以下の表のとおりです。

テナント名	賃貸物件	賃貸面積 (㎡)	比率 (%)
1. 三井不動産株式会社	新川崎三井ビルディング 他11物件	198,513	22.1
2. 三菱重工業株式会社	三菱重工ビル	34,187	3.8
3. 日本アイ・ピー・エム株式会社	NBF豊洲キャナルフロント 他1物件	28,864	3.2
4. グラクソ・スミスクライン株式会社	GSKビル 他3物件	21,299	2.4
5. アクサ生命保険株式会社	NBFプラチナタワー 他2物件	18,419	2.1
6. 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	15,693	1.7
7. 新日鉄住金ソリューションズ株式会社	NBF新川ビル	15,302	1.7
8. トランス・コスモス株式会社	渋谷ガーデンフロント 他3物件	15,189	1.7
9. アメリカン ファミリー ライフ アシュアランス カンパニー オブ コロンバス	調布サウスゲートビル 他2物件	14,483	1.6
10. 富士ゼロックス株式会社	中野坂上サンブライトツイン	13,518	1.5

- (注) 1. 上表の数値は、本投資法人又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）。なお、上表の三井不動産株式会社に係る「賃貸物件」については、本投資法人が三井不動産株式会社に賃貸し、三井不動産株式会社は転借人にこれを転貸しています（但し、一部の賃貸物件における賃貸を除きます）。
2. 上表の「賃貸面積」は、特段の記載がない限り、賃貸借契約において賃貸面積として記載されている面積のうち本投資法人の持分に相当する面積をいいます。また、各テナントが本件不動産につき複数の賃貸借契約を締結している場合には、各賃貸借契約の賃貸面積の合計です。
3. 上表の「比率」は平成24年12月31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1位未満を四捨五入）です。