

平成 24 年 6 月期 決算短信 (REIT)

平成 24 年 8 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 24 年 9 月 27 日 分配金支払開始予定日 平成 24 年 9 月 14 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 6 月期の運用、資産の状況 (平成 24 年 1 月 1 日～平成 24 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	%
24 年 6 月期	30,243	(1.6)	12,445	(2.1)	9,490	(4.0)	9,489	(4.0)
23 年 12 月期	29,773	(6.0)	12,186	(2.2)	9,128	(1.8)	9,127	(4.2)

	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 6 月期	15,613	2.2	1.1	31.4
23 年 12 月期	15,777	2.2	1.1	30.7

(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 6 月期	15,480	9,489	0	0	99.9	2.1
23 年 12 月期	15,200	8,793	0	0	96.3	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。

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

なお、平成 23 年 12 月期につきましては、当期末処分利益のうち 334 百万円を内部留保しています。

(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
24 年 6 月期	871,140	445,836	51.2	727,302
23 年 12 月期	852,854	424,242	49.7	733,348

(参考) 自己資本 24 年 6 月期 445,836 百万円 23 年 12 月期 424,242 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 6 月期	15,521	△25,206	8,682	34,483
23 年 12 月期	20,519	△38,843	17,814	35,485

2. 平成24年12月期の運用状況の予想（平成24年7月1日～平成24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
通期	百万円 % 31,277 (3.4)	百万円 % 12,516 (0.6)	百万円 % 9,501 (0.1)	百万円 % 9,501 (0.1)	円 15,500	円 0

(参考)1口当たり予想当期純利益(通期)15,500円

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6月期 | 613,000口 | 平成23年12月期 | 578,500口 |
| ② 期末自己投資口数 | 平成24年6月期 | 0口 | 平成23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、24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、8ページ記載の「平成24年12月期(平成24年7月1日～平成24年12月31日)及び平成25年6月期(平成25年1月1日～平成25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

中央三井信託銀行株式会社は、平成24年4月1日に住友信託銀行株式会社を存続会社として中央三井アセット信託銀行株式会社と共に同社と合併し、合併後の三井住友信託銀行株式会社が本投資法人の資産保管会社、投資主名簿等管理人、特別口座管理事務受託者及び投資法人債に係る一般事務受託者の地位を承継しました。また、大和証券キャピタル・マーケット株式会社は、平成24年4月1日に大和証券株式会社を存続会社として同社と合併し、合併後の大和証券株式会社が本投資法人の投資法人債に係る一般事務受託者の地位を承継しました。

その他については、最近の有価証券報告書（平成24年3月29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24年3月29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23年12月期（第21期）まで21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、復興需要の顕在化に伴い景気は緩やかに回復しました。設備投資は企業収益が改善するもとで増加基調にあり、個人消費もエコカー補助金の政策効果等を背景に堅調に推移しました。また、輸出や生産は、海外経済が全体として減速した状態から脱していないものの、持ち直しの動きが見られました。オフィスビル賃貸市場におきましては、オフィス需要自体は底堅く、特に業績好調企業の前向きなグレードアップ・拡張移転や高い耐震性能を備えた優良物件への移転が散見されましたが、平成24年上期に東京都心部の新築ビルが一時的に供給過多となったため、空室率は高止まりの状態にありました。不動産流通市場では、オフィスビル賃貸市場の調整が進んだこと、また不動産業向けの新規貸出額やJ-REITの公募増資調達額が増加する等資金調達環境が良好であったこと等を背景に、J-REITによるオフィスビルの取引額は東京都心部を中心として増加傾向にありました。

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、情報を厳選し慎重に検討を行ったうえで、平成24年2月に「東五反田スクエア」（区分所有権、取得価格（以下、同様）83.5億円）及び「龍角散ビル」（区分所有権、40.5億円）を、平成24年3月に「新川崎三井ビルディング」（追加取得、所有権の共有持分、55.2億円）及び「NBF松山日銀前ビル」（所有権、33.1億円）を、平成24年4月に「広島袋町ビルディング」（追加取得、区分所有権の共有持分、13.8億円）をそれぞれ取得し、平成24年6月に「NBFコモディオ汐留」（信託受益権、288.0億円、平成24年7月引渡済）の取得を決定しました。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67物件、投資額8,928億円（取得価格ベース）、総賃貸可能面積は89.3万㎡（27.0万坪）、期末稼働率は97.7%（前期比0.4ポイントの下落）となり、テナント総数は1,080となっています。

C. 資金調達の概要

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。）のターゲットについて40%から50%を当面の目標とし、上限の目処を60%とする保守的な財務運営を基本としています。

当期は、平成24年1月及び2月に、物件取得資金（総額226.1億円）の一部に充当することを目的として新投資口の発行を行い、当期末の発行済投資口数は613,000口（前期末比34,500口増）、出資総額は4,360.1億円（前期末比208.9億円増）となっています。

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、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。また、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24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335億円となっています。

これらの結果、当期末時点における総資産負債比率は46.8%（参考：総資産に対する有利子負債の比率は42.9%）、長期固定金利比率（有利子負債残高に対する長期固定金利の有利子負債残高の比率。以下同様。）は84.8%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	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
資金用途	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 30,243 百万円（前期比 470 百万円増、1.6%増）、不動産賃貸事業利益は 13,718 百万円（前期比 90 百万円増、0.7%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 12,445 百万円（前期比 259 百万円増、2.1%増）、経常利益は 9,490 百万円（前期比 362 百万円増、4.0%増）、当期純利益は 9,489 百万円（前期比 362 百万円増、4.0%増）となりました。これは、当期に取得した 5 物件（追加取得を含む）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 15,480 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、復興需要の本格化を背景に、景気は持続的に回復することが見込まれます。ただし、欧州の政府債務危機を巡る不透明感が拭いきれず、海外景気の下振れ等によって我が国の景気が下押しされるリスク、電力供給の制約、円高・デフレの影響等には留意が必要であると思われま。

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平成 24 年下期以降減少すること、また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引き続き堅調なことから、オフィス需給バランスは徐々に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、品薄感の出た優良物件から改善の兆しが見え始めると予想されます。

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、海外ファンドによる投資の動きが見られる等取得意欲の高い投資家が増えてきており、売買取引が徐々に活発化していくことが見込まれています。

また、不動産市場に対する資金供給は良好な状況にあり、日本銀行の緩和的な金融政策等を背景として、当面、金利水準も概ね安定的に推移するものと思われまますが、今後の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、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、長期固定金利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24年6月28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24年7月2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	NBFコモディオ汐留	
特定資産の種類	信託受益権	
所在地（住居表示）	東京都港区東新橋二丁目14番1号	
土地	地積	(従前地) 4,923.17㎡ (登記簿上の表示) (仮換地) 3,861㎡ (仮換地指定通知上の表示)
	用途地域	商業地域
	所有形態	(従前地) 所有権 (100%) (仮換地) 使用収益権 (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9階建
	延床面積	28,796.14㎡ (建物全体)
	所有形態	所有権100%
	建築時期	平成18年7月10日
	用途	事務所
取得年月日	平成24年7月2日	
取得価格	28,800,000,000円	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
建物管理会社	東京海上日動ファシリティーズ株式会社	
特記事項	①本物件を含む汐留西地区は、土地区画整理事業施行中です。現在の建物所在地は仮換地で、本物件土地に関する権利は、従前地の所有権と仮換地の使用収益権となります。また、境界の確定は換地処分時となるため、現時点で「境界確認書」は締結されていません。	
	②本敷地に関しては、「東京都環境確保条例」に基づく土壤汚染状況調査及び汚染拡散防止措置を行い、これを完了しています。	

C. 運用状況の見通し

次期（平成24年12月期 平成24年7月1日～平成24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24年12月期及び平成25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	31,277 百万円
営業利益	12,516 百万円
経常利益	9,501 百万円
当期純利益	9,501 百万円
1口当たり分配金	15,500 円
1口当たり利益超過分配金	0 円

(参考)

また、「平成24年12月期及び平成25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）の運用状況の予想数値は以下のとおりとなります。

営業収益	30,618 百万円
営業利益	12,224 百万円
経常利益	9,256 百万円
当期純利益	9,256 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24年12月期（平成24年7月1日～平成24年12月31日）
及び平成25年6月期（平成25年1月1日～平成25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"> 平成24年6月期末時点で本投資法人が保有している67物件に、平成24年7月2日取得の「NBFコモディオ汐留」を加えた68物件を前提としています。 物件合計の期末稼働率は、平成24年12月末98.1%、平成25年6月末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"> 新投資口の発行がないことを前提としています。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 平成24年12月期及び平成25年6月期において、短期借入金29,000百万円及び長期借入金27,750百万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。
総資産負債比率	<ul style="list-style-type: none"> 平成24年6月30日現在の総資産負債比率46.8%が、「NBFコモディオ汐留」の取得等に伴い48%台中盤まで上昇し、平成24年12月期末及び平成25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。 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。 $\text{総資産負債比率} = (\text{有利子負債} + \text{運用している敷金相当額}) \div \text{総資産} \times 100$
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24年1月1日以降取得の「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）」及び「NBFコモディオ汐留」の固定資産税及び都市計画税等につきましては、平成24年12月期は精算金相当分を費用計上いたしません。平成25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25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、137百万円（6ヶ月分）を想定しています。 公租公課は、平成24年12月期2,767百万円、平成25年6月期2,930百万円を想定しています。 減価償却費は、平成24年12月期6,228百万円、平成25年6月期6,195百万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。 修繕費は決算期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24年12月期3,023百万円、平成25年6月期2,976百万円を想定しています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動や、物件の異動、金利の変動、新投資口の発行等により1口当たりの分配金の額が変動する可能性があります。 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	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は原則として投資主に対して利益を超える金銭の分配は行わない予定です。ただし、本投資法人が利益配当等の損金算入要件を満たすことを目的とする場合等で、利益を超える金銭の分配を行うことが必要であると本投資法人の役員会において判断された場合には、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	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、株式会社東京証券取引所規則等、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

	前 期 (平成23年12月31日)	当 期 (平成24年6月30日)
(単位：千円)		
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	19,641,714	18,997,953
信託現金及び信託預金	15,844,216	15,485,892
営業未収入金	294,239	296,270
その他	637,568	520,277
流動資産合計	36,417,738	35,300,393
固定資産		
有形固定資産		
建物	170,556,479	182,270,221
減価償却累計額	△ 32,491,830	△ 35,622,803
建物（純額）	138,064,649	146,647,418
構築物	2,684,088	2,816,619
減価償却累計額	△ 1,025,382	△ 1,113,740
構築物（純額）	1,658,706	1,702,879
機械及び装置	1,432,033	1,562,304
減価償却累計額	△ 612,438	△ 680,223
機械及び装置（純額）	819,594	882,081
工具、器具及び備品	1,097,614	1,198,581
減価償却累計額	△ 461,378	△ 516,917
工具、器具及び備品（純額）	636,235	681,663
土地	245,812,230	257,612,492
建設仮勘定	9,467	13,264
信託建物	146,116,767	147,432,619
減価償却累計額	△ 44,833,095	△ 47,441,463
信託建物（純額）	101,283,671	99,991,156
信託構築物	2,047,292	2,065,729
減価償却累計額	△ 731,896	△ 785,426
信託構築物（純額）	1,315,396	1,280,302
信託機械及び装置	1,589,064	1,621,400
減価償却累計額	△ 791,737	△ 866,200
信託機械及び装置（純額）	797,326	755,200
信託工具、器具及び備品	1,213,628	1,297,564
減価償却累計額	△ 652,997	△ 703,275
信託工具、器具及び備品（純額）	560,631	594,289
信託土地	284,389,248	284,389,248
信託建設仮勘定	—	2,783
有形固定資産合計	775,347,158	794,552,779
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	41,155	39,696
無形固定資産合計	35,650,941	35,649,482
投資その他の資産		
敷金及び保証金	318,619	321,232
長期前払費用	45,995	42,864
その他	4,992,677	5,202,430
投資その他の資産合計	5,357,291	5,566,527
固定資産合計	816,355,391	835,768,788
繰延資産		
投資法人債発行費	81,796	71,203
繰延資産合計	81,796	71,203
資産合計	852,854,927	871,140,386

（単位：千円）

	前 期 (平成23年12月31日)	当 期 (平成24年6月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,377,159	2,912,905
短期借入金	22,000,000	29,000,000
1年内返済予定の長期借入金	32,750,000	27,750,000
1年内償還予定の投資法人債	10,000,000	—
未払金	1,511,873	1,282,105
未払費用	1,185,536	1,111,464
未払法人税等	504	550
未払消費税等	493,263	70,488
前受金	3,794,958	3,830,411
その他	278,953	151,921
流動負債合計	74,392,249	66,109,848
固定負債		
投資法人債	60,000,000	60,000,000
長期借入金	252,625,000	257,250,000
預り敷金及び保証金	16,634,440	17,369,657
信託預り敷金及び保証金	24,875,648	24,494,711
その他	85,374	79,613
固定負債合計	354,220,463	359,193,983
負債合計	428,612,712	425,303,831
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	415,114,926	436,013,128
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	—	334,088
任意積立金合計	—	334,088
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	9,127,288	9,489,337
剰余金合計	9,127,288	9,823,425
投資主資本合計	424,242,214	445,836,554
純資産合計	*2 424,242,214	445,836,554
負債純資産合計	852,854,927	871,140,386

(2) 損益計算書

		(単位：千円)	
		前 期	当 期
		(自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日)	(自 平成24年1月1日 至 平成24年6月30日)
営業収益			
不動産賃貸収入	*1	27,040,921	27,710,212
その他賃貸事業収入	*1	2,732,609	2,533,561
営業収益合計		<u>29,773,530</u>	<u>30,243,773</u>
営業費用			
賃貸事業費用	*1	16,145,304	16,524,905
不動産等売却損	*2	197,026	—
資産運用報酬		1,026,649	1,049,612
役員報酬		16,200	14,400
会計監査人報酬		12,500	14,000
資産保管手数料		39,339	40,329
一般事務委託手数料		46,172	46,684
その他営業費用		103,881	108,188
営業費用合計		<u>17,587,073</u>	<u>17,798,119</u>
営業利益		<u>12,186,457</u>	<u>12,445,654</u>
営業外収益			
受取利息		3,672	3,521
未払分配金戻入		2,213	1,763
還付加算金		9,087	—
保険差益		1,584	801
その他		—	572
営業外収益合計		<u>16,557</u>	<u>6,659</u>
営業外費用			
支払利息		2,432,791	2,361,532
投資法人債利息		573,660	500,972
投資法人債発行費償却		8,856	10,593
投資口交付費		—	46,911
その他		59,655	41,895
営業外費用合計		<u>3,074,962</u>	<u>2,961,905</u>
経常利益		<u>9,128,051</u>	<u>9,490,408</u>
税引前当期純利益		<u>9,128,051</u>	<u>9,490,408</u>
法人税、住民税及び事業税		907	1,048
法人税等調整額		△ 1	22
法人税等合計		<u>906</u>	<u>1,070</u>
当期純利益		<u>9,127,145</u>	<u>9,489,337</u>
前期繰越利益		143	—
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		<u>9,127,288</u>	<u>9,489,337</u>

(3) 投資主資本等変動計算書

	(単位：千円)	
	前 期 (自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日)	当 期 (自 平成24年1月1日 至 平成24年6月30日)
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	415,114,926	415,114,926
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	415,114,926	436,013,128
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金		
当期首残高	—	—
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
任意積立金合計		
当期首残高	—	—
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
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		
当期首残高	8,757,476	9,127,288
当期変動額		
圧縮積立金の積立	—	△ 334,088
剰余金の配当	△ 8,757,333	△ 8,793,200
当期純利益	9,127,145	9,489,337
当期変動額合計	369,812	362,048
当期末残高	9,127,288	9,489,337
剰余金合計		
当期首残高	8,757,476	9,127,288
当期変動額		
剰余金の配当	△ 8,757,333	△ 8,793,200
当期純利益	9,127,145	9,489,337
当期変動額合計	369,812	696,137
当期末残高	9,127,288	9,823,425
投資主資本合計		
当期首残高	423,872,402	424,242,214
当期変動額		
新投資口の発行	—	20,898,202
剰余金の配当	△ 8,757,333	△ 8,793,200
当期純利益	9,127,145	9,489,337
当期変動額合計	369,812	21,594,339
当期末残高	424,242,214	445,836,554
純資産合計		
当期首残高	423,872,402	424,242,214
当期変動額		
新投資口の発行	—	20,898,202
剰余金の配当	△ 8,757,333	△ 8,793,200
当期純利益	9,127,145	9,489,337
当期変動額合計	369,812	21,594,339
当期末残高	424,242,214	445,836,554

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

科 目	前 期	当 期
	自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日	自 平成24年1月1日 至 平成24年6月30日
I 当期末処分利益	9,127,288,719	9,489,337,134
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	8,793,200,000 (15,200)	9,489,240,000 (15,480)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	334,088,719	0
IV 次期繰越利益	0	97,134

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、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2による圧縮積立金を控除し、その残額である8,793,200,000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9,489,240,000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>
------------	---	--

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前 期	当 期
	(自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日)	(自 平成24年1月1日 至 平成24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	9,128,051	9,490,408
減価償却費	5,901,662	6,138,617
長期前払費用償却額	5,013	4,392
投資法人債発行費償却	8,856	10,593
投資口交付費	—	46,911
災害損失引当金の増減額(△は減少)	△ 42,682	—
受取利息	△ 3,672	△ 3,521
未払分配金戻入	△ 2,213	△ 1,763
支払利息	3,006,451	2,862,505
固定資産除却損	14,218	7,612
営業未収入金の増減額(△は増加)	△ 7,652	△ 2,030
未収消費税等の増減額(△は増加)	1,101,674	—
未払消費税等の増減額(△は減少)	493,263	△ 422,775
営業未払金の増減額(△は減少)	12,259	535,745
未払金の増減額(△は減少)	259,172	△ 231,422
前受金の増減額(△は減少)	146,985	35,453
長期前払費用の支払額	△ 15,500	△ 500
有形固定資産の売却による減少額	3,319,306	—
その他	195,838	△ 14,381
小 計	23,521,034	18,455,845
利息の受取額	3,672	3,521
利息の支払額	△ 3,003,955	△ 2,936,577
法人税等の支払額	△ 873	△ 1,002
営業活動によるキャッシュ・フロー	20,519,877	15,521,786
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	△ 733,714	△ 23,828,978
信託有形固定資産の取得による支出	△ 39,075,444	△ 1,447,219
預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 1,480,839	△ 1,758,673
預り敷金及び保証金の受入による収入	2,662,933	2,112,954
敷金及び保証金の差入による支出	△ 8,507	△ 10,307
敷金及び保証金の回収による収入	9,356	7,694
その他	△ 217,044	△ 282,292
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 38,843,261	△ 25,206,821
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	93,000,000	125,000,000
短期借入れの返済による支出	△ 79,000,000	△ 118,000,000
長期借入れによる収入	37,000,000	21,000,000
長期借入れの返済による支出	△ 24,375,000	△ 21,375,000
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	△ 52,978	—
投資口の発行による収入	—	20,851,290
分配金の支払額	△ 8,757,311	△ 8,793,340
財務活動によるキャッシュ・フロー	17,814,709	8,682,950
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△ 508,673	△ 1,002,084
現金及び現金同等物の期首残高	35,994,604	35,485,930
現金及び現金同等物の期末残高	35,485,930	34,483,846

(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、当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 66,340 千円、当期 132,678 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)表示方法の変更に関する注記

(損益計算書)

前期において営業外収益の「その他」として表示していた「保険差益」は、金額の重要性が増したため、当期より区分掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前期の財務諸表の組替えを行っています。

この結果、前期の損益計算書において、営業外収益の「その他」に表示していた 1,584 千円は、「保険差益」1,584 千円として組替えて表示しています。

(9)財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表に関する注記)

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 23 年 12 月 31 日)	当 期 (平成 24 年 6 月 30 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 23 年 12 月 31 日)	当 期 (平成 24 年 6 月 30 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23年7月1日	至 平成23年12月31日	自 平成24年1月1日	至 平成24年6月30日
A. 不動産賃貸事業収益				
不動産賃貸収入				
家賃	24,359,138		24,957,419	
共益費	2,567,473		2,639,461	
その他賃貸収入	114,309	27,040,921	113,332	27,710,212
その他賃貸事業収入				
駐車場使用料	566,760		578,270	
施設使用料	174,804		180,755	
付帯収益	1,718,828		1,635,483	
解約金	219,318		46,169	
雑収益	52,897	2,732,609	92,883	2,533,561
不動産賃貸事業収益合計		29,773,530		30,243,773
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	4,217,147		4,345,946	
公租公課	2,645,094		2,785,163	
修繕費	836,107		731,416	
保険料	33,959		34,365	
諸経費	2,511,332		2,489,395	
減価償却費	5,901,662	16,145,304	6,138,617	16,524,905
不動産賃貸事業費用合計		16,145,304		16,524,905
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)		13,628,226		13,718,868

*2. 不動産等売却損の内訳

前期（自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日）

（単位：千円）

N B F 須田町ヴェルデビル	
不動産等売却収入	3,250,000
不動産等売却原価	3,319,306
その他売却費用	127,719
不動産等売却損	197,026

（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23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	19,641,714	19,641,714	—
(2) 信託現金及び信託預金	15,844,216	15,844,216	—
資 産 計	35,485,930	35,485,930	—
(1) 短期借入金	22,000,000	22,000,000	—
(2) 1年内償還予定の投資法人債	10,000,000	10,020,000	20,000
(3) 1年内返済予定の長期借入金	32,750,000	32,911,708	161,708
(4) 投資法人債	60,000,000	61,860,133	1,860,133
(5) 長期借入金	252,625,000	260,977,662	8,352,662
負 債 計	377,375,000	387,769,505	10,394,505

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年内償還予定の投資法人債	—	—	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	27,750,000	27,960,011	210,011
(4) 投資法人債	60,000,000	61,964,766	1,964,766
(5) 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

(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年内償還予定の投資法人債、(4) 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。

(3) 1年内返済予定の長期借入金、(5) 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。

(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（千円）

区分	前 期 (平成23年12月31日)	当 期 (平成24年6月30日)
①預り敷金及び保証金	16,634,440	17,369,657
②信託預り敷金及び保証金	24,875,648	24,494,711

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23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	19,641,714	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	15,844,216	—	—	—	—	—
合計	35,485,930	—	—	—	—	—

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	—	—	—	—	—

（注4）借入金及び投資法人債の決算日（平成23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	22,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	10,000,000	—	10,000,000	20,000,000	10,000,000	20,000,000
長期借入金	32,750,000	42,750,000	36,750,000	29,750,000	40,750,000	102,625,000
合計	64,750,000	42,750,000	46,750,000	49,750,000	50,750,000	122,625,000

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

（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23年7月1日 至 平成23年12月31日）

該当事項はありません。

当期（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。

2. 関連会社等

前期（自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日）

該当事項はありません。

当期（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。

3. 兄弟会社等

前期（自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日）

該当事項はありません。

当期（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。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31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	—	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)	1,120,293 (注2) (注4)	未払金	295,935 (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) 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 93,644 千円が含まれています。

(注3) 西山晃一が第三者（日本ビルファンドマネジメント株式会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人と日本ビルファンドマネジメント株式会社との間で締結した「機関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。

（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23年7月1日 至 平成23年12月31日	当 期 自 平成24年1月1日 至 平成24年6月30日
貸借対照表計上額		
期首残高	780,381,151	811,031,784
期中増減額	30,650,632	19,194,712
期末残高	811,031,784	830,226,496
期末時価	856,690,000	871,770,000

（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2物件（三菱重工ビル、西新宿三井ビルディング（追加取得分））の取得（37,746,075千円）、主な減少額はNBF須田町ヴェルデビルの譲渡（3,319,306千円）及び減価償却費の計上によるものです。当期の主な増加額は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。

（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23年7月1日 至 平成23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	6,387,644	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。

(1口当たり情報に関する注記)

	前期 自平成23年7月1日 至平成23年12月31日	当期 自平成24年1月1日 至平成24年6月30日
1口当たり純資産額	733,348円	727,302円
1口当たり当期純利益	15,777円	15,613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23年7月1日 至平成23年12月31日	当期 自平成24年1月1日 至平成24年6月30日
当期純利益(千円)	9,127,145	9,489,337
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)	9,127,145	9,489,337
期中平均投資口数(口)	578,500	607,783

(重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

[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。

(10) 発行済投資口数の増減

平成24年1月25日及び同年2月21日に新投資口の発行（公募30,000口及び第三者割当4,500口）を行い、20,898百万円を調達しました。なお、最近5年間における発行済投資口数及び出資総額の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成20年2月4日	公募増資	31,800	539,800	37,158	383,605	(注1)
平成20年3月4日	第三者割当増資	2,200	542,000	2,570	386,175	(注2)
平成23年1月26日	公募増資	34,000	576,000	26,957	413,132	(注3)
平成23年2月22日	第三者割当増資	2,500	578,500	1,982	415,114	(注4)
平成24年1月25日	公募増資	30,000	608,500	18,172	433,287	(注5)
平成24年2月21日	第三者割当増資	4,500	613,000	2,725	436,013	(注6)

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

(注2) 1口当たり発行価額1,168,500円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価格818,025円(発行価額792,855円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり発行価額792,855円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注5) 1口当たり発行価格624,975円(発行価額605,745円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注6) 1口当たり発行価額605,745円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

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以下のとおりです。

執行役員	
退任	西山 晃一（平成24年3月31日付）

(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。

	代表取締役（常勤）	取締役（常勤）
就任	田中 健一（平成24年4月1日付）	三竿 公彦（平成24年3月26日付）
退任	西山 晃一（平成24年3月31日付）	藪木 浩（平成24年3月25日付）

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	地域等	第21期 (平成23年12月31日現在)		第22期 (平成24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	220,030	25.8	231,261	26.5
	東京周辺都市部	134,842	15.8	139,673	16.0
	地方都市部	44,003	5.2	48,476	5.6
信託不動産	東京都心部	311,961	36.6	311,172	35.7
	東京周辺都市部	58,935	6.9	58,423	6.7
	地方都市部	41,258	4.8	41,218	4.7
小計		811,031	95.1	830,226	95.3
預金・その他の資産		41,823	4.9	40,913	4.7
資産総額計		852,854 (811,031)	100.0 (95.1)	871,140 (830,226)	100.0 (95.3)

- (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21期 2,578百万円、第22期 2,561百万円）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21期 295百万円、第22期 291百万円）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21期 29,991百万円、第22期 29,793百万円）及び信託不動産（第21期 7,599百万円、第22期 7,503百万円）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	64,492,292	54,600,000	6.3	66.8
	西新宿三井ビルディング	45,002,198	34,757,260	44,100,000	5.1	
	ゲートシティ大崎	41,731,060	35,067,558	40,900,000	4.7	
	三菱重工ビル	36,300,000	37,322,651	39,300,000	4.5	
	芝NBFタワー	32,000,000	28,860,095	25,800,000	3.0	
	NBFプラチナタワー	31,000,000	28,573,527	51,400,000	5.9	
	NBF南青山ビル	31,000,000	31,480,309	16,900,000	1.9	
	虎ノ門琴平タワー	24,543,000	19,875,998	30,700,000	3.5	
	NBF日本橋室町センタービル	23,945,000	24,144,179	26,700,000	3.1	
	中目黒GTタワー	23,856,000	19,817,306	20,400,000	2.3	
	三井生命御茶ノ水ビル	20,840,000	21,017,403	12,300,000	1.4	
	NBF銀座通りビル	17,000,000	17,576,669	14,500,000	1.7	
	新宿三井ビルディング二号館	16,285,400	16,458,548	14,700,000	1.7	
	GSKビル	15,616,000	13,598,182	20,900,000	2.4	
	リバーシティM-SQUARE	13,350,000	13,299,482	13,800,000	1.6	
	NBF虎ノ門ビル	13,337,000	13,301,821	16,600,000	1.9	
	興和西新橋ビルB棟	13,217,000	11,587,140	15,700,000	1.8	
	第2新日鐵ビル	12,614,118	10,936,334	13,340,000	1.5	
	NBF ALLIANCE	9,126,000	9,442,490	10,200,000	1.2	
	四谷メディカルビル	8,800,000	8,253,150	7,430,000	0.9	
	渋谷ガーデンフロント	8,700,000	7,896,002	13,800,000	1.6	
	東五反田スクエア	8,350,000	8,405,535	8,350,000	1.0	
	NBF渋谷イースト	8,000,000	8,106,533	6,490,000	0.7	
	NBF芝公園ビル	6,770,000	6,443,949	8,170,000	0.9	
	NBF高輪ビル	6,667,200	6,492,270	7,670,000	0.9	
	NBF赤坂山王スクエア	6,250,000	6,355,598	6,490,000	0.7	
	NBF芝公園大門通りビル	6,100,000	6,317,704	4,320,000	0.5	
	住友電設ビル	5,365,000	4,833,571	4,930,000	0.6	
	NBF東銀座スクエア	5,200,000	4,720,266	7,220,000	0.8	
	NBF小川町ビルディング	4,940,000	5,153,128	5,540,000	0.6	
	日本橋兜町M-SQUARE	4,850,000	4,841,985	4,870,000	0.6	
NBF池袋タワー	4,695,000	4,561,869	5,000,000	0.6		
NBF池袋シティビル	4,428,000	4,280,358	4,910,000	0.6		
龍角散ビル	4,050,000	4,163,127	4,130,000	0.5		
小計	577,427,977	542,434,304	582,160,000	-		
東京 周辺 都市部	中野坂上サンブライトツイン	40,750,488	37,296,831	30,300,000	3.5	22.3
	NBF豊洲キャナルフロント	35,200,000	31,742,288	35,700,000	4.1	
	NBF豊洲ガーデンフロント	25,018,000	24,171,655	28,700,000	3.3	
	NBF上野ビル	10,400,000	10,294,327	8,660,000	1.0	
	調布サウスゲートビル	9,320,000	9,208,880	9,300,000	1.1	
	新川崎三井ビルディング	25,820,000	23,777,278	20,700,000	2.4	
	横浜STビル	13,529,300	12,280,411	13,300,000	1.5	
	パレール三井ビルディング	3,800,000	3,209,999	3,540,000	0.4	
	NBF厚木ビル	2,300,000	2,232,179	2,110,000	0.2	
	つくば三井ビルディング	8,875,500	6,897,463	6,960,000	0.8	
	NBF宇都宮ビル	2,435,000	2,378,058	2,110,000	0.2	

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(%)
	シーノ大宮ノースウィング	16,816,345	14,686,978	17,900,000	2.1	
	NBF浦和ビル	2,000,000	1,913,310	1,780,000	0.2	
	NBF新浦安タワー	15,700,000	15,812,989	11,500,000	1.3	
	NBF松戸ビル	2,455,000	2,194,464	2,050,000	0.2	
	小計	214,419,633	198,097,116	194,610,000	-	
地方 都市部	札幌エルプラザ	4,404,405	3,648,438	6,620,000	0.8	10.9
	NBF札幌南二条ビル	1,870,300	1,718,078	1,310,000	0.2	
	NBF仙台本町ビル	3,566,000	3,537,755	2,990,000	0.3	
	NBFユニックスビル	4,028,900	3,065,324	3,270,000	0.4	
	NBF新潟テレコムビル	3,957,500	3,595,577	3,070,000	0.4	
	NBF名古屋広小路ビル	7,232,000	6,875,969	7,230,000	0.8	
	アクア堂島NBFタワー	17,810,000	16,296,345	18,200,000	2.1	
	信濃橋三井ビルディング	14,400,000	11,236,448	13,400,000	1.5	
	サンマリオンNBFタワー	10,500,000	7,927,323	7,870,000	0.9	
	堺筋本町センタービル	6,500,000	6,094,790	6,390,000	0.7	
	NBF堺東ビル	2,227,200	1,963,551	1,610,000	0.2	
	アクア堂島東館	1,914,000	1,728,845	1,770,000	0.2	
	NBF四条烏丸ビル	1,627,000	1,386,090	1,230,000	0.1	
	NBF広島立町ビル	2,930,000	2,848,253	2,430,000	0.3	
	広島袋町ビルディング	2,215,000	2,074,008	2,320,000	0.3	
	NBF松山日銀前ビル	3,310,000	3,435,326	3,490,000	0.4	
	博多祇園M-SQUARE	8,000,000	7,881,797	8,090,000	0.9	
	NBF熊本ビル	4,500,000	4,381,151	3,710,000	0.4	
小計	100,992,305	89,695,076	95,000,000	-		
	ポートフォリオ合計 (67 棟)	892,839,916	830,226,496	871,770,000	100.0	-

(参考) 第23期取得物件の状況

地域区分	物件名称	取得価格 (千円)	取得日	価格(不動産 鑑定評価額) (千円)
東京 都心部	NBFコモディオ汐留	28,800,000	平成24年 7月2日	30,600,000

- (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6月30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、NBFコモディオ汐留については平成24年6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、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、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、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、堺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、NBFコモディオ汐留

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日及び平成23年12月6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6月30日現在）

地域区分	物件名称	第22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	1,363	27,576	25,974	94.2	88
	西新宿三井ビルディング	1,125	33,092	33,092	100.0 (99.0)	1 (31)
	ゲートシティ大崎	1,230	29,924	29,924	100.0 (92.8)	1 (72)
	三菱重工ビル	-	35,641	35,641	100.0	12
	芝NBFタワー	1,012	24,728	24,562	99.3	31
	NBFプラチナタワー	1,536	33,503	33,503	100.0	6
	NBF南青山ビル	392	9,631	7,372	76.5	7
	虎ノ門琴平タワー	903	16,848	16,848	100.0 (98.9)	1 (23)
	NBF日本橋室町センタービル	834	16,308	16,308	100.0	14
	中目黒GTタワー	849	21,423	21,423	100.0 (100.0)	1 (18)
	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	551	14,874	14,289	96.1	46
	GSKビル	-	20,426	20,426	100.0	1
	リバーシティM-SQUARE	614	16,232	16,232	100.0	8
	NBF虎ノ門ビル	456	10,067	8,805	87.5	13
	興和西新橋ビルB棟	-	10,088	10,061	99.7 (99.7)	2 (13)
	第2新日鐵ビル	-	17,307	17,307	100.0 (99.4)	2 (35)
	NBF ALLIANCE	261	4,033	3,695	91.6	6
	四谷メディカルビル	243	7,481	7,481	100.0 (96.6)	1 (37)
	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	250	6,166	6,166	100.0 (100.0)	1 (6)
	NBF渋谷イースト	195	4,993	4,993	100.0	5
	NBF芝公園ビル	300	7,087	7,087	100.0 (100.0)	6 (17)
	NBF高輪ビル	306	10,458	10,458	100.0	6
	NBF赤坂山王スクエア	144	5,258	3,853	73.3	5
	NBF芝公園大門通りビル	118	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	231	4,871	4,871	100.0	8
	NBF小川町ビルディング	168	4,805	4,805	100.0 (100.0)	1 (14)
	日本橋兜町M-SQUARE	-	3,298	3,137	95.1	1
NBF池袋タワー	174	5,652	5,205	92.1	14	
NBF池袋シティビル	165	5,127	4,758	92.8	10	
龍角散ビル	199	5,332	5,332	100.0	9	
東京 周辺 都市部	中野坂上サンブライトツイン	1,054	32,082	31,358	97.7	9
	NBF豊洲キャナルフロント	1,045	36,638	36,625	100.0	9
	NBF豊洲ガーデンフロント	960	28,319	27,363	96.6	4
	NBF上野ビル	293	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	1,041	39,837	39,837	100.0 (98.1)	1 (16)
	横浜STビル	640	20,030	19,268	96.2	94
	パレール三井ビルディング	283	12,545	12,545	100.0 (92.8)	1 (33)
	NBF厚木ビル	111	5,242	4,759	90.8	17
	つくば三井ビルディング	439	16,842	16,279	96.7	61
NBF宇都宮ビル	128	6,160	6,160	100.0	40	

地域区分	物件名称	第22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
	シーノ大宮ノースウィング	697	20,698	19,453	94.0	39
	NBF浦和ビル	103	3,455	3,455	100.0	13
	NBF新浦安タワー	576	22,832	21,764	95.3	41
	NBF松戸ビル	124	4,770	4,420	92.7	23
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	3
	NBF仙台本町ビル	169	7,539	7,095	94.1	9
	NBFユニックスビル	274	13,329	13,267	99.5	49
	NBF新潟テレコムビル	204	10,208	10,134	99.3	33
	NBF名古屋広小路ビル	258	9,876	9,876	100.0	24
	アクア堂島NBFタワー	669	21,917	21,339	97.4	47
	信濃橋三井ビルディング	564	25,314	25,314	100.0 (93.8)	1 (53)
	サンマリオンNBFタワー	364	14,954	14,027	93.8	29
	堺筋本町センタービル	246	11,435	10,182	89.0	44
	NBF堺東ビル	103	5,255	5,071	96.5	22
	アクア堂島東館	83	3,243	3,129	96.5	19
	NBF四条烏丸ビル	69	3,932	3,332	84.7	15
	NBF広島立町ビル	125	5,567	5,351	96.1	31
	広島袋町ビルディング	72	3,927	3,927	100.0	17
	NBF松山日銀前ビル	92	6,012	6,012	100.0	17
	博多祇園M-SQUARE	399	14,328	14,328	100.0	16
	NBF熊本ビル	191	7,931	7,872	99.3	16
合計		30,243	893,203	872,923	97.7 (97.0)	1,080 (1,428)

- (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賃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22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22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、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賃借（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賃借（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 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	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	198,500	22.7
2. 三菱重工業株式会社	三菱重工ビル	34,187	3.9
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	3.3
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. 新日鉄ソリューションズ株式会社	第 2 新日鐵ビル	15,302	1.8
7. 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
8. 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	15,047	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	1.7
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 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 1 位未満を四捨五入）です。