

平成23年12月期 決算短信 (REIT)

平成24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
 代表取締役社長 西山 晃一
 問合せ先責任者 取締役投資本部長 秋元 康志 TEL 03-6259-8681

有価証券報告書提出予定日 平成24年3月29日
 分配金支払開始予定日 平成24年3月15日

1. 平成23年12月期の運用、資産の状況 (平成23年7月1日～平成23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	%
23年12月期	29,773	(6.0)	12,186	(2.2)	9,128	(1.8)	9,127	(4.2)
23年6月期	28,080	(2.8)	11,918	(5.3)	8,964	(6.7)	8,757	(4.3)

	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	%	%	%
23年12月期	15,777	2.2	1.1	30.7
23年6月期	15,280	2.1	1.1	31.9

(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	%	%
23年12月期	15,200	8,793	0	0	96.3	2.1
23年6月期	15,138	8,757	0	0	100.0	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。

配当性向 = 分配金総額 ÷ 当期純利益 × 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一部の金額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
23年12月期	852,854	424,242	49.7	733,348
23年6月期	823,705	423,872	51.5	732,709

(参考) 自己資本 23年12月期 424,242百万円 23年6月期 423,872百万円

(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
23年12月期	20,519	△38,843	17,814	35,485
23年6月期	13,094	△56,878	46,110	35,994

2. 平成24年6月期の運用状況の予想 (平成24年1月1日～平成24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
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
通期	30,008 (0.8)	12,255 (0.6)	9,256 (1.4)	9,256 (1.4)	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・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23年12月期 | 578,500口 | 平成23年6月期 | 578,500口 |
| ② 期末自己投資口数 | 平成23年12月期 | 0口 | 平成23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、31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、11ページ記載の「平成24年6月期（平成24年1月1日～平成24年6月30日）及び平成24年12月期（平成24年7月1日～平成24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23年9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23年9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6月期（第20期）まで20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、平成23年3月の東日本大震災で被災した設備の修復等、設備投資は緩やかな増加基調にあり、個人消費も底堅く推移しました。一方、輸出や生産は、海外経済の減速や円高に加えて、タイの洪水の影響も残る中で、横ばい圏内の動きとなりました。また、オフィスビル賃貸市場におきましては、依然として賃料水準は弱含んでおり全体として空室率も高水準で推移しましたが、一方で、賃料の下方調整が進んだことや事務所の統合・拡張移転に対する需要等を背景として東京都心部の稼働率には底入れが見られ、特に、耐震性能等に優れた大型優良物件には稼働率の改善傾向が見られました。不動産流通市場では、東日本大震災の影響による一時的な停滞感があったものの、資金調達環境の安定化や不動産価格の調整が進んだこと等から、東京都心部を中心として取引事例が見られました。

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23年9月に「三菱重工ビル」（信託受益権の準共有持分、取得価格（以下、同様）363.0億円）、平成23年12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、0.9億円）をそれぞれ取得し、平成23年12月に「シュロス日銀前」（所有権、33.1億円、平成24年3月引渡予定）の取得を決定しました。また、平成23年7月に売買契約を締結しました「NBF須田町ヴェルデビル」（所有権、譲渡価額32.5億円）につき、平成23年8月（建物）及び12月（土地）に譲渡を完了しました。保有物件につきましては、震災対応工事を適切に実施するとともに、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、適切なマーケットの把握と賃料設定ならびに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64物件、投資額8,702億円（取得価格ベース）、総賃貸可能面積は86.1万㎡（26.0万坪）、期末稼働率は98.1%（前期比1.0ポイントの上昇）となり、テナント総数は1,042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。

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23年9月には第12回無担保投資法人債（金額100億円、期間5年）を発行し、平成23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23年12月31日現在の運用している敷金相当額（預金見合いがない敷金相当額）は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48.2%、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82.8%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	200億円	400億円
契約締結日	平成23年3月17日	平成23年9月1日
契約期限	平成24年3月16日	平成26年8月31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

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：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29,773百万円（前期比1,692百万円増、6.0%増）、不動産賃貸事業利益は13,628百万円（前期比498百万円増、3.8%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12,186百万円（前期比267百万円増、2.2%増）、経常利益は9,128百万円（前期比163百万円増、1.8%増）、当期純利益は9,127百万円（前期比369百万円増、4.2%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6物件（追加取得を含む）

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、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用に従い、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（334百万円）を控除し、その残額である8,793百万円を利益分配した結果、投資口1口当たりの分配金は15,200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、各種の政策効果などを背景に、景気の緩やかな持ち直し傾向が続くことが期待されます。ただし、欧州の政府債務危機の影響により海外景気が下振れし我が国の景気が下押しされるリスク、電力供給の制約や原子力災害の影響、デフレの影響や雇用情勢の悪化等には留意が必要であると思われま

す。オフィスビル賃貸市場においては、国内景気の先行きに加え、賃料水準の動向やオフィスビルの供給増加に伴う需給バランスの変化等のマーケット動向を引き続き注視していく必要があると思われま

すが、賃料水準の下方調整が進んだことや、事務所の統合・拡張移転に対する需要が見られること等から、東京都心部のオフィスビル、特に耐震性能も含め高いスペックを有する大型優良物件を中心に、引き続き稼働率の改善傾向が期待

されます。不動産流通市場においては、大型優良物件の市場供給は未だ多くありませんが、資金調達環境が安定していることや不動産価格の調整が進んだこと等から、売買取引が活発化していくことが期待されます。

また、不動産市場に対する資金供給は良好な状況にあり、日本銀行による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見込まれます。

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・向上を目指します。

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

平成24年1月10日及び平成24年1月18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、一般募集による新投資口については平成24年1月25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433,287,276,000円、発行済投資口数は608,500口となっています。また、オーバーアロットメントによる売り出しに伴い、主幹事会社を割当先とする第三者割当による新投資口の発行を行う場合には、平成24年2月21日を払込期日（予定）としています。

(a) 一般募集（公募）による新投資口の発行

発行新投資口数	30,000口
発行価格	624,975円
発行価格の総額	18,749,250,000円
発行価額	605,745円
発行価額の総額	18,172,350,000円
払込期日	平成24年1月25日
分配金起算日	平成24年1月1日

(b) 第三者割当による新投資口の発行

発行新投資口数	4,500口
発行価額	605,745円
発行価額の総額	2,725,852,500円
割当先	野村證券株式会社
払込期日	平成24年2月21日（予定）

（注）割当先から割当口数の全部または一部につき申込みがない場合、申込みのなかった投資口については失権します。

(参考情報)

(a) 平成23年12月6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3月30日の引渡しを予定しております。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	シュロス日銀前	
特定資産の種類	不動産	
所在地（地番）	愛媛県松山市三番町四丁目9番6	
土地	地積	1,136.19㎡（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・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付12階建
	延床面積	9,266.82㎡（建物全体）
	所有形態	所有権100%
	建築時期	平成21年3月11日
	用途	事務所、店舗、駐車場
取得予定年月日	平成24年3月30日	
取得予定価格	3,310,000,000円	
信託受託者	—	
建物管理会社	株式会社住宅情報館	
特記事項	①本敷地のうち、境界点の一部につき境界標が設置されていません。	
	②本投資法人が、本物件を第三者に売却する場合には、まず売主に対して通知することとなっています。	
	③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、かかる契約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。	

(b) 平成24年1月10日付で、以下の資産の取得について売買契約を締結し、平成24年2月1日付で取得を完了しております。取得日現在の概況等は以下のとおりです。

物件の名称	東五反田スクエア	
特定資産の種類	不動産	
所在地（住居表示）	東京都品川区東五反田二丁目10番2号	
土地	地積	3,788.02㎡（敷地全体）
	用途地域	準工業地域
	所有形態	所有権（敷地権割合約38.3%）
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付16階建
	延床面積	27,564.04㎡（建物全体）
	所有形態	所有権（区分所有）
	建築時期	平成21年4月30日
	所有階・床面積・用途等	所有階：店舗 1階 112.47㎡（持分100%） 事務所 4階・6階～10階 6,006.82㎡（持分100%） 所有割合：専有面積割合で約38.42%に相当
取得年月日	平成24年2月1日	
取得価格	8,350,000,000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	①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。	
	②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しています。また、本物件の1階の一部及び4階から16階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「東五反田スクエアに関する一元運用規定」の対象である「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、負担しています。	
	③本物件は、区分所有建物であり、当該区分所有に係る規約等の適用を受けます。なお、当該規約においては、区分所有権を譲渡する場合の他の区分所有者の優先的な買取権などが定められています。	

物件の名称	龍角散ビル	
特定資産の種類	不動産	
所在地（住居表示）	東京都千代田区東神田二丁目5番12号	
土地	地積	1,545.95㎡（敷地全体）
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権（敷地権割合約89.0%）
建物	構造	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	10,073.78㎡（建物全体）
	所有形態	所有権（区分所有）
	建築時期	平成3年11月30日
	所有階・床面積・用途等	所有階：倉庫 1階 12.04㎡（持分100%） 事務所 1階～8階 5,305.11㎡（持分100%） 所有割合：専有面積割合で89.0%に相当
取得年月日	平成24年2月1日	
取得価格	4,050,000,000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本物件は、区分所有建物であり、当該区分所有に係る規約の適用を受けます。なお、当該規約においては、区分所有権を譲渡する場合の他の区分所有者の優先的な買取権などが定められています。 ②本物件の西側私道部分は建築基準法第42条第2項による道路のため道路以外の用途には利用できないこととなっています。	

- (c) 平成24年1月10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3月30日の引渡しを予定しております。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	新川崎三井ビルディング（追加取得分）	
特定資産の種類	不動産	
所在地（住居表示）	神奈川県川崎市幸区鹿島田890番12号	
土地	地積	19,478.07㎡（敷地全体）
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権の共有持分15%（既保有分と合わせ50%）
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2階付32階建
	延床面積	138,485.98㎡（建物全体）
	所有形態	所有権の共有持分15%（既保有分と合わせ50%）
	建築時期	平成1年5月22日
	用途	事務所、店舗、駐車場
取得予定年月日	平成24年3月30日	
取得予定価格	5,520,000,000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	①共有物に関する協定書において、他の共有者に優先して譲渡の申出を行うこと、共有者の同意なく第三者に譲渡、質入、担保設定等が行えないこと、分割請求の禁止などが定められています。 ②本敷地の土壌汚染の可能性については、現状の管理運営、使用を行う限りにおいて、人の健康などに被害の恐れがないことを株式会社イー・アール・エスに確認しています。 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これを転借人に転貸しています。 ④本物件には、点検・記録等の管理を実施すべきアスベストを含有する吹付け材の使用が確認されていますが、安定した状態であり、健康被害を及ぼす状態ではありません。今後は状況に応じて撤去又は封じ込め等を行っていく予定です。 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、かかる契約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24年1月10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4月13日の引渡しを予定しております。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	広島袋町ビルディング（追加取得分）	
特定資産の種類	不動産	
所在地（住居表示）	広島県広島市中区袋町5番25号	
土地	地積	2,039.20㎡（敷地全体）
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権（敷地権割合20%）（既保有分と合わせ30%）
建物	構造	鉄骨造陸屋根14階建
	延床面積	16,411.08㎡（建物全体）
	所有形態	所有権（区分所有の共有）
	建築時期	平成14年1月30日
	所有権・床面積・用途等	事務所（3階から13階） 10,055.53㎡（持分25%（既保有分と合わせ37.5%）） 所有割合：専有面積割合で約20.8%に相当（既保有分と合わせ約31.2%に相当）
取得予定年月日	平成24年4月13日	
取得予定価格	1,380,000,000円	
信託受託者	—	
建物管理会社	合同産業株式会社	
特記事項	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の適用を受けます。なお、当該規約においては、区分所有権または共有持分を譲渡する場合の他の区分所有者または他の共有者の優先的な買取権、共有に係る分割請求の禁止などが定められています。	
	②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、かかる契約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。	

(注) 平成23年12月31日時点において一部テナントから解約予告を受領しています。解約予定の賃貸面積は本物件区分所有部分の約7.7%に相当します。

C. 運用状況の見通し

次期（平成 24 年 6 月期 平成 24 年 1 月 1 日～平成 24 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を鑑み、平成 24 年 1 月 1 日以降取得（予定）資産の収益及び費用の見込み等も勘案して以下の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 6 月期及び平成 24 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	30,008 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

また、「平成 24 年 6 月期及び平成 24 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 24 年 12 月期（平成 24 年 7 月 1 日～平成 24 年 12 月 31 日）の運用状況の予想数値は以下のとおりとなります。

営業収益	30,102 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6月期（平成24年1月1日～平成24年6月30日）
及び平成24年12月期（平成24年7月1日～平成24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23年12月期末時点で本投資法人が保有している64物件に、平成24年2月1日取得の「東五反田スクエア」及び「龍角散ビル」、平成24年3月30日取得予定の「新川崎三井ビルディング（追加取得分）」及び「シュロス日銀前」並びに平成24年4月13日取得予定の「広島袋町ビルディング（追加取得分）」（以下、これらを総称して「取得（予定）資産」といいます。）を加えた67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6月末97.9%、平成24年12月末98.1%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608,500口に、オーバーアロットメントによる売出しに伴い平成24年2月21日に発行を予定している第三者割当による新投資口の発行口数（4,500口）を加えた613,000口を前提としています。 第三者割当による新投資口の発行口数は、上限である4,500口すべてが発行される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6月期及び平成24年12月期において、短期借入金22,000百万円、長期借入金32,750百万円及び投資法人債10,000百万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。 公募による新投資口の発行等による手取金により、また当該手取金で不足する場合には一部自己資金を充当することにより、取得（予定）資産を取得する予定です。
総資産負債比率	<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24年6月期末の総資産負債比率は47%程度となり、平成24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。 総資産負債比率＝（有利子負債＋運用している敷金相当額）÷総資産×100 第三者割当による新投資口の発行口数により、上記総資産負債比率は変動する可能性があります。
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（予定）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）」、「シュロス日銀前」及び「広島袋町ビルディング（追加取得分）」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6月期及び平成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、86百万円（6ヶ月分）を想定しています。 公租公課は、平成24年6月期2,954百万円、平成24年12月期2,934百万円を想定しています。 減価償却費は、平成24年6月期6,177百万円、平成24年12月期6,117百万円を想定しています。 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24年6月期4,296百万円、平成24年12月期4,286百万円を想定しています。 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24年6月期3,009百万円、平成24年12月期2,922百万円を想定しています。 平成24年6月期の営業外費用のうち、新投資口の発行等にかかる費用として、55百万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。 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、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	当 期
	(平成23年6月30日)	(平成23年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	21,338,815	19,641,714
信託現金及び信託預金	14,655,789	15,844,216
営業未収入金	286,586	294,239
未収消費税等	1,101,674	—
その他	717,295	637,568
流動資産合計	38,100,160	36,417,738
固定資産		
有形固定資産		
建物	170,904,564	170,556,479
減価償却累計額	△ 29,674,127	△ 32,491,830
建物（純額）	141,230,437	138,064,649
構築物	2,673,203	2,684,088
減価償却累計額	△ 941,000	△ 1,025,382
構築物（純額）	1,732,203	1,658,706
機械及び装置	1,423,680	1,432,033
減価償却累計額	△ 552,935	△ 612,438
機械及び装置（純額）	870,745	819,594
工具、器具及び備品	1,071,058	1,097,614
減価償却累計額	△ 415,935	△ 461,378
工具、器具及び備品（純額）	655,123	636,235
土地	248,256,035	245,812,230
建設仮勘定	—	9,467
信託建物	136,877,923	146,116,767
減価償却累計額	△ 42,297,876	△ 44,833,095
信託建物（純額）	94,580,046	101,283,671
信託構築物	1,936,305	2,047,292
減価償却累計額	△ 680,239	△ 731,896
信託構築物（純額）	1,256,066	1,315,396
信託機械及び装置	1,372,596	1,589,064
減価償却累計額	△ 727,614	△ 791,737
信託機械及び装置（純額）	644,982	797,326
信託工具、器具及び備品	1,101,327	1,213,628
減価償却累計額	△ 615,183	△ 652,997
信託工具、器具及び備品（純額）	486,144	560,631
信託土地	254,984,316	284,389,248
信託建設仮勘定	6,656	—
有形固定資産合計	744,702,758	775,347,158
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	42,648	41,155
無形固定資産合計	35,652,434	35,650,941
投資その他の資産		
敷金及び保証金	319,468	318,619
長期前払費用	35,721	45,995
その他	4,856,917	4,992,677
投資その他の資産合計	5,212,107	5,357,291
固定資産合計	785,567,300	816,355,391
繰延資産		
投資法人債発行費	37,674	81,796
繰延資産合計	37,674	81,796
資産合計	823,705,135	852,854,927

(単位：千円)		
	前 期	当 期
	(平成23年6月30日)	(平成23年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,364,899	2,377,159
短期借入金	8,000,000	22,000,000
1年内返済予定の長期借入金	45,750,000	32,750,000
1年内償還予定の投資法人債	20,000,000	10,000,000
未払金	1,265,155	1,511,873
未払費用	1,183,040	1,185,536
未払法人税等	470	504
未払消費税等	—	493,263
前受金	3,647,973	3,794,958
災害損失引当金	42,682	—
その他	171,677	278,953
流動負債合計	<u>82,425,899</u>	<u>74,392,249</u>
固定負債		
投資法人債	50,000,000	60,000,000
長期借入金	227,000,000	252,625,000
預り敷金及び保証金	16,669,420	16,634,440
信託預り敷金及び保証金	23,658,573	24,875,648
その他	78,839	85,374
固定負債合計	<u>317,406,833</u>	<u>354,220,463</u>
負債合計	<u>399,832,732</u>	<u>428,612,712</u>
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	415,114,926	415,114,926
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	8,757,476	9,127,288
剰余金合計	<u>8,757,476</u>	<u>9,127,288</u>
投資主資本合計	<u>423,872,402</u>	<u>424,242,214</u>
純資産合計	<u>423,872,402</u>	<u>424,242,214</u>
負債純資産合計	<u>823,705,135</u>	<u>852,854,927</u>

(2) 損益計算書

		(単位：千円)	
		前 期	当 期
		(自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日)	(自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日)
営業収益			
不動産賃貸収入	*1	25,772,486	27,040,921
その他賃貸事業収入	*1	2,308,138	2,732,609
営業収益合計		28,080,625	29,773,530
営業費用			
賃貸事業費用	*1	14,950,643	16,145,304
不動産等売却損	*2	—	197,026
資産運用報酬		972,883	1,026,649
役員報酬		17,458	16,200
会計監査人報酬		12,900	12,500
資産保管手数料		35,992	39,339
一般事務委託手数料		50,946	46,172
その他営業費用		120,832	103,881
営業費用合計		16,161,657	17,587,073
営業利益		11,918,967	12,186,457
営業外収益			
受取利息		4,229	3,672
未払分配金戻入		4,204	2,213
還付加算金		—	9,087
その他		2,737	1,584
営業外収益合計		11,170	16,557
営業外費用			
支払利息		2,265,169	2,432,791
投資法人債利息		595,441	573,660
投資法人債発行費償却		5,382	8,856
投資口交付費		57,739	—
その他		42,160	59,655
営業外費用合計		2,965,892	3,074,962
経常利益		8,964,245	9,128,051
特別損失			
災害による損失	*3	163,492	—
災害損失引当金繰入額	*3	42,682	—
特別損失合計		206,175	—
税引前当期純利益		8,758,070	9,128,051
法人税、住民税及び事業税		884	907
法人税等調整額		17	△ 1
法人税等合計		901	906
当期純利益		8,757,168	9,127,145
前期繰越利益		307	143
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		8,757,476	9,127,288

（3）投資主資本等変動計算書

	(単位：千円)	
	前 期	当 期
	(自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日)	(自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日)
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	386,175,718	415,114,926
当期変動額		
新投資口の発行	28,939,207	—
当期変動額合計	28,939,207	—
当期末残高	415,114,926	415,114,926
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		
当期首残高	8,398,597	8,757,476
当期変動額		
剰余金の配当	△ 8,398,290	△ 8,757,333
当期純利益	8,757,168	9,127,145
当期変動額合計	358,878	369,812
当期末残高	8,757,476	9,127,288
剰余金合計		
当期首残高	8,398,597	8,757,476
当期変動額		
剰余金の配当	△ 8,398,290	△ 8,757,333
当期純利益	8,757,168	9,127,145
当期変動額合計	358,878	369,812
当期末残高	8,757,476	9,127,288
投資主資本合計		
当期首残高	394,574,316	423,872,402
当期変動額		
新投資口の発行	28,939,207	—
剰余金の配当	△ 8,398,290	△ 8,757,333
当期純利益	8,757,168	9,127,145
当期変動額合計	29,298,086	369,812
当期末残高	423,872,402	424,242,214
純資産合計		
当期首残高	394,574,316	423,872,402
当期変動額		
新投資口の発行	28,939,207	—
剰余金の配当	△ 8,398,290	△ 8,757,333
当期純利益	8,757,168	9,127,145
当期変動額合計	29,298,086	369,812
当期末残高	423,872,402	424,242,214

(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 1 月 1 日 至 平成23年 6 月 30 日	自 平成23年 7 月 1 日 至 平成23年 12 月 31 日
I 当期末処分利益	8,757,476,517	9,127,288,719
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	8,757,333,000 (15,138)	8,793,200,000 (15,200)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	—	334,088,719
IV 次期繰越利益	143,517	0

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8,757,333,000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>
------------	--	---

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前 期 (自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日)	当 期 (自 平成23年7月1日 至 平成23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	8,758,070	9,128,051
減価償却費	5,533,872	5,901,662
長期前払費用償却額	4,931	5,013
投資法人債発行費償却	5,382	8,856
投資口交付費	57,739	—
災害損失引当金の増減額(△は減少)	42,682	△ 42,682
受取利息	△ 4,229	△ 3,672
未払分配金戻入	△ 4,204	△ 2,213
支払利息	2,860,610	3,006,451
固定資産除却損	10,877	14,218
営業未収入金の増減額(△は増加)	△ 5,860	△ 7,652
未消費税等の増減額(△は増加)	△ 1,101,674	1,101,674
未払消費税等の増減額(△は減少)	△ 185,128	493,263
営業未払金の増減額(△は減少)	124,507	12,259
未払金の増減額(△は減少)	△ 287,172	259,172
前受金の増減額(△は減少)	300,103	146,985
長期前払費用の支払額	△ 1,500	△ 15,500
有形固定資産の売却による減少額	—	3,319,306
その他	△ 154,175	195,838
小 計	15,954,834	23,521,034
利息の受取額	4,229	3,672
利息の支払額	△ 2,863,996	△ 3,003,955
法人税等の支払額	△ 822	△ 873
営業活動によるキャッシュ・フロー	13,094,244	20,519,877
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	△ 58,889,496	△ 733,714
信託有形固定資産の取得による支出	△ 1,152,952	△ 39,075,444
預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 1,347,667	△ 1,480,839
預り敷金及び保証金の受入による収入	5,038,828	2,662,933
敷金及び保証金の差入による支出	△ 10,264	△ 8,507
敷金及び保証金の回収による収入	—	9,356
その他	△ 516,457	△ 217,044
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 56,878,009	△ 38,843,261
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	111,000,000	93,000,000
短期借入金の返済による支出	△ 111,000,000	△ 79,000,000
長期借入れによる収入	32,000,000	37,000,000
長期借入金の返済による支出	△ 6,375,000	△ 24,375,000
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
投資法人債発行費の支出	—	△ 52,978
投資口の発行による収入	28,881,467	—
分配金の支払額	△ 8,396,461	△ 8,757,311
財務活動によるキャッシュ・フロー	46,110,006	17,814,709
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	2,326,241	△ 508,673
現金及び現金同等物の期首残高	33,668,363	35,994,604
現金及び現金同等物の期末残高	35,994,604	35,485,930

(6) 継続企業の前提に関する注記

当 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。

(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 style="margin-left: 20px;"> <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. 引当金の計上基準	<p>災害損失引当金 東日本大震災により損傷した固定資産に関する補修費用等のうち、合理的に見積もることができる額を計上しています。</p>																								
3. 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23年1月26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23年1月26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、855,780千円であり、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、855,780千円少なく計上され、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>																								
4. 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 293,296 千円、当期 66,340 千円です。</p>																								
5. 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 																								

6. 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。
7. 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) 追加情報

当 期 自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日
会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準 当会計期間の期首以降に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」（企業会計基準第24号 平成21年12月4日）及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日）を適用しています。

(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23年6月30日)	当 期 (平成23年12月31日)
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。 <div style="text-align: right;">(単位：千円)</div> (借入コミットメント) 特定融資枠の総額 50,000,000 当期末借入残高 — 当期末未実行枠残高 <u>50,000,000</u>	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。 <div style="text-align: right;">(単位：千円)</div> (借入コミットメント) 特定融資枠の総額 60,000,000 当期末借入残高 — 当期末未実行枠残高 <u>60,000,000</u>
*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 <div style="text-align: right;">50,000 千円</div>	*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 <div style="text-align: right;">50,000 千円</div>

(損益計算書に関する注記)

前 期 自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日	当 期 自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日
*1. 不動産賃貸事業損益の内訳 <div style="text-align: right;">(単位：千円)</div> A. 不動産賃貸事業収益 不動産賃貸収入 (家 賃) 23,061,347 (共 益 費) 2,597,617 (そ の 他 賃 貸 収 入) 113,521 <hr/> 計 25,772,486 その他賃貸事業収入 (駐 車 場 使 用 料) 554,476 (施 設 使 用 料) 155,821 (付 帯 収 益) 1,482,482 (解 約 金) 64,322 (雑 収 益) 51,036 <hr/> 計 2,308,138 不動産賃貸事業収益合計 28,080,625 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (外 注 委 託 費) 3,946,590 (公 租 公 課) 2,677,638 (修 繕 費) 579,578 (保 険 料) 32,260 (諸 経 費) 2,180,702 (減 価 償 却 費) 5,533,872 <hr/> 不動産賃貸事業費用合計 14,950,643 C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 13,129,981	*1. 不動産賃貸事業損益の内訳 <div style="text-align: right;">(単位：千円)</div> A. 不動産賃貸事業収益 不動産賃貸収入 (家 賃) 24,359,138 (共 益 費) 2,567,473 (そ の 他 賃 貸 収 入) 114,309 <hr/> 計 27,040,921 その他賃貸事業収入 (駐 車 場 使 用 料) 566,760 (施 設 使 用 料) 174,804 (付 帯 収 益) 1,718,828 (解 約 金) 219,318 (雑 収 益) 52,897 <hr/> 計 2,732,609 不動産賃貸事業収益合計 29,773,530 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (外 注 委 託 費) 4,217,147 (公 租 公 課) 2,645,094 (修 繕 費) 836,107 (保 険 料) 33,959 (諸 経 費) 2,511,332 (減 価 償 却 費) 5,901,662 <hr/> 不動産賃貸事業費用合計 16,145,304 C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 13,628,226
—	*2. 不動産等売却損の内訳 <div style="text-align: right;">(単位：千円)</div> 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 <hr/> 不 動 産 等 売 却 損 197,026
*3. 特別損失の内訳 東日本大震災により損傷した固定資産に関する補修費用等です。	—

（金融商品に関する注記）

前期（自 平成23年1月1日 至 平成23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、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	21,338,815	21,338,815	—
(2) 信託現金及び信託預金	14,655,789	14,655,789	—
資 産 計	35,994,604	35,994,604	—
(1) 短期借入金	8,000,000	8,000,000	—
(2) 1年内償還予定の投資法人債	20,000,000	20,078,672	78,672
(3) 1年内返済予定の長期借入金	45,750,000	46,009,998	259,998
(4) 投資法人債	50,000,000	51,763,276	1,763,276
(5) 長期借入金	227,000,000	234,513,288	7,513,288
負 債 計	350,750,000	360,365,236	9,615,236

（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

区分	貸借対照表計上額（千円）
①預り敷金及び保証金	16,669,420
②信託預り敷金及び保証金	23,658,573

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	21,338,815	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	14,655,789	—	—	—	—	—
合計	35,994,604	—	—	—	—	—

（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	8,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	20,000,000	—	10,000,000	10,000,000	10,000,000	20,000,000
長期借入金	45,750,000	27,750,000	41,750,000	26,750,000	61,750,000	69,000,000
合計	73,750,000	27,750,000	51,750,000	36,750,000	71,750,000	89,000,000

当期（自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31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、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	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

(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

区分	貸借対照表計上額（千円）
①預り敷金及び保証金	16,634,440
②信託預り敷金及び保証金	24,875,648

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

(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	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

（関連当事者との取引に関する注記）

前期（自平成23年1月1日至平成23年6月30日）

1. 親会社及び法人主要投資主等

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. 役員及び個人主要投資主等

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)	1,244,495 (注2) (注4)	未払金	284,769 (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 報酬の支 払 (注3)	6,500 (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271,612千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23年7月1日 至平成23年12月31日）

1. 親会社及び法人主要投資主等

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. 役員及び個人主要投資主等

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 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。

（賃貸等不動産に関する注記）

前期（自 平成23年1月1日 至 平成23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）
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
725,823,412	54,557,739	780,381,151	822,483,000

（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、主な増加額は6物件（NBF上野ビル、リバーシティM-SQUARE、日本橋兜町M-SQUARE、博多祇園M-SQUARE、ゲートシティ大崎（追加取得分）、調布サウスゲートビル）の取得（58,409,449千円）、主な減少額は減価償却費の計上によるものです。

（注3）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。

当期（自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31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）
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
780,381,151	30,650,632	811,031,784	856,690,000

（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。

（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。

（セグメント情報等）

前期（自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日）

【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】

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	6,320,444	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23年7月1日 至 平成23年12月31日）

【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】

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。

（1口当たり情報に関する注記）

前 期 自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日	当 期 自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日
1口当たり純資産額 732,709円 1口当たり当期純利益 15,280円	1口当たり純資産額 733,348円 1口当たり当期純利益 15,777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23年1月1日 至 平成23年6月30日	当 期 自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日
当期純利益(千円)	8,757,168	9,127,145
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)	8,757,168	9,127,145
期中平均投資口数(口)	573,086	578,500

(重要な後発事象に関する注記)

当 期 自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日	
新投資口の発行	
平成24年1月10日及び平成24年1月18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、一般募集による新投資口については平成24年1月25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433,287,276,000円、発行済投資口数は608,500口となっています。また、オーバーアロットメントによる売出しに伴い、主幹事会社を割当先とする第三者割当による新投資口の発行を行う場合には、平成24年2月21日を払込期日（予定）としています。	
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	: 30,000口
②発行価格	: 624,975円
③発行価格の総額	: 18,749,250,000円
④発行価額	: 605,745円
⑤発行価額の総額	: 18,172,350,000円
⑥払込期日	: 平成24年1月25日
⑦分配金起算日	: 平成24年1月1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	: 4,500口
②発行価額	: 605,745円
③発行価額の総額	: 2,725,852,500円
④割当先	: 野村證券株式会社
⑤払込期日（予定）	: 平成24年2月21日
(注) 割当先から割当口数の全部または一部につき申込みがない場合、申込みのなかった投資口については失権します。	

〔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

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。

	監査役（非常勤）
就任	好村 秀雄（平成23年7月1日付）
退任	諸町 典明（平成23年6月30日付）

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	地域等	第20期 (平成23年6月30日現在)		第21期 (平成23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	224,590	27.3	220,030	25.8
	東京周辺都市部	135,724	16.5	134,842	15.8
	地方都市部	44,315	5.4	44,003	5.2
信託不動産	東京都心部	275,001	33.4	311,961	36.6
	東京周辺都市部	59,422	7.2	58,935	6.9
	地方都市部	41,327	5.0	41,258	4.8
小計		780,381	94.7	811,031	95.1
預金・その他の資産		43,323	5.3	41,823	4.9
資産総額計		823,705 (780,381)	100.0 (94.7)	852,854 (811,031)	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20期 2,494百万円、第21期 2,578百万円）及び中目黒GTタワー共有床組合（民法第667条に規定する組合）（第20期 299百万円、第21期 295百万円）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. 中野坂上サンプライトツインにつきましては、不動産（第20期 30,188百万円、第21期 29,991百万円）及び信託不動産（第20期 7,690百万円、第21期 7,599百万円）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23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	64,487,442	55,400,000	6.5	67.4
	西新宿三井ビルディング	45,002,198	34,985,440	44,100,000	5.1	
	ゲートシティ大崎	41,731,060	35,256,416	40,700,000	4.8	
	三菱重工ビル	36,300,000	37,520,399	38,900,000	4.5	
	芝NBFタワー	32,000,000	29,118,912	26,400,000	3.1	
	NBFプラチナタワー	31,000,000	28,813,319	51,200,000	6.0	
	NBF南青山ビル	31,000,000	31,541,006	16,900,000	2.0	
	虎ノ門琴平タワー	24,543,000	20,037,106	30,700,000	3.6	
	NBF日本橋室町センタービル	23,945,000	24,196,183	27,100,000	3.2	
	中目黒GTタワー	23,856,000	20,084,271	21,700,000	2.5	
	三井生命御茶ノ水ビル	20,840,000	21,123,086	14,700,000	1.7	
	NBF銀座通りビル	17,000,000	17,582,307	14,500,000	1.7	
	新宿三井ビルディング二号館	16,285,400	16,411,444	14,600,000	1.7	
	GSKビル	15,616,000	13,607,367	21,700,000	2.5	
	リバーシティM-SQUARE	13,350,000	13,422,963	13,800,000	1.6	
	NBF虎ノ門ビル	13,337,000	13,349,679	17,100,000	2.0	
	興和西新橋ビルB棟	13,217,000	11,634,891	15,700,000	1.8	
	第2新日鐵ビル	12,614,118	11,042,133	13,970,000	1.6	
	NBF ALLIANCE	9,126,000	9,437,640	10,300,000	1.2	
	四谷メディカルビル	8,800,000	8,286,709	7,400,000	0.9	
	渋谷ガーデンフロント	8,700,000	7,952,444	13,900,000	1.6	
	NBF渋谷イースト	8,000,000	8,118,140	6,570,000	0.8	
	NBF芝公園ビル	6,770,000	6,467,060	8,200,000	1.0	
	NBF高輪ビル	6,667,200	6,501,519	7,640,000	0.9	
	NBF赤坂山王スクエア	6,250,000	6,291,794	7,000,000	0.8	
	NBF芝公園大門通りビル	6,100,000	6,315,723	4,400,000	0.5	
	住友電設ビル	5,365,000	4,761,171	4,990,000	0.6	
	NBF東銀座スクエア	5,200,000	4,760,359	7,210,000	0.8	
	NBF小川町ビルディング	4,940,000	5,126,252	5,530,000	0.6	
	日本橋兜町M-SQUARE	4,850,000	4,874,378	4,860,000	0.6	
NBF池袋タワー	4,695,000	4,580,646	5,000,000	0.6		
NBF池袋シティビル	4,428,000	4,303,876	4,930,000	0.6		
小計	565,027,977	531,992,089	577,100,000	-		
東京 周辺 都市部	中野坂上サンブライトツイン	40,750,488	37,591,469	30,300,000	3.5	22.1
	NBF豊洲キャナルフロント	35,200,000	32,022,140	35,700,000	4.2	
	NBF豊洲ガーデンフロント	25,018,000	24,330,312	28,700,000	3.4	
	NBF上野ビル	10,400,000	10,403,000	8,630,000	1.0	
	調布サウスゲートビル	9,320,000	9,320,078	9,320,000	1.1	
	新川崎三井ビルディング	20,300,000	18,217,568	14,500,000	1.7	
	横浜STビル	13,529,300	12,315,320	13,900,000	1.6	
	パレール三井ビルディング	3,800,000	3,229,616	3,530,000	0.4	
	NBF厚木ビル	2,300,000	2,195,500	2,100,000	0.2	
	つくば三井ビルディング	8,875,500	6,998,103	7,290,000	0.9	
	NBF宇都宮ビル	2,435,000	2,380,626	2,090,000	0.2	
	シーノ大宮ノースウィング	16,816,345	14,828,481	18,000,000	2.1	
	NBF浦和ビル	2,000,000	1,920,344	1,770,000	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(%)
	NBF新浦安タワー	15,700,000	15,823,537	11,500,000	1.3	
	NBF松戸ビル	2,455,000	2,201,852	2,280,000	0.3	
	小計	208,899,633	193,777,954	189,610,000	-	
地方 都市部	札幌エルプラザ	4,404,405	3,703,965	6,560,000	0.8	10.5
	NBF札幌南二条ビル	1,870,300	1,699,620	1,540,000	0.2	
	NBF仙台本町ビル	3,566,000	3,559,425	2,860,000	0.3	
	NBFユニックスビル	4,028,900	3,079,952	3,310,000	0.4	
	NBF新潟テレコムビル	3,957,500	3,609,789	2,980,000	0.3	
	NBF名古屋広小路ビル	7,232,000	6,942,257	7,230,000	0.8	
	アクア堂島NBFタワー	17,810,000	16,229,274	18,200,000	2.1	
	信濃橋三井ビルディング	14,400,000	11,327,134	13,400,000	1.6	
	サンマリオンNBFタワー	10,500,000	8,036,347	7,930,000	0.9	
	堺筋本町センタービル	6,500,000	6,118,140	6,390,000	0.7	
	NBF堺東ビル	2,227,200	1,956,989	1,620,000	0.2	
	アクア堂島東館	1,914,000	1,710,369	1,780,000	0.2	
	NBF四条烏丸ビル	1,627,000	1,376,365	1,230,000	0.1	
	NBF広島立町ビル	2,930,000	2,856,646	2,400,000	0.3	
	広島袋町ビルディング	835,000	680,918	770,000	0.1	
	博多祇園M-SQUARE	8,000,000	7,950,385	8,070,000	0.9	
	NBF熊本ビル	4,500,000	4,424,157	3,710,000	0.4	
小計	96,302,305	85,261,740	89,980,000	-		
	ポートフォリオ合計(64棟)	870,229,916	811,031,784	856,690,000	100.0	-

(ご参考) 第22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	東五反田スクエア	8,350,000	平成24年 2月1日	8,350,000
	龍角散ビル	4,050,000	平成24年 2月1日	4,050,000
東京 周辺 都市部	新川崎三井ビルディング(追加取得分)	5,520,000	平成24年 3月30日	6,180,000
地方 都市部	広島袋町ビルディング(追加取得分)	1,380,000	平成24年 4月13日	1,540,000
	シュロス日銀前	3,310,000	平成24年 3月30日	3,490,000

- (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23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、シュロス日銀前については平成23年11月30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、広島袋町ビルディング（追加取得分）
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、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、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、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、博多祇園M-SQUARE、NBF熊本ビル、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）、シュロス日銀前

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ツツイン」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. 「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。
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23年12月31日現在）

地域区分	物件名称	第21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	1,465	27,576	27,058	98.1	85
	西新宿三井ビルディング	1,086	33,092	33,092	100.0 (96.4)	1 (30)
	ゲートシティ大崎	1,385	29,940	29,940	100.0 (91.0)	1 (69)
	三菱重工ビル	-	35,641	35,641	100.0	12
	芝NBFタワー	996	24,728	24,383	98.6	32
	NBFプラチナタワー	1,532	33,503	33,503	100.0	6
	NBF南青山ビル	456	9,631	9,521	98.9	8
	虎ノ門琴平タワー	879	16,848	16,848	100.0 (97.9)	1 (22)
	NBF日本橋室町センタービル	833	16,309	15,957	97.8	14
	中目黒GTタワー	894	21,423	21,423	100.0 (99.2)	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	531	14,874	14,717	98.9	47
	GSKビル	-	20,426	20,426	100.0	1
	リバーシティM-SQUARE	617	16,232	16,232	100.0	8
	NBF虎ノ門ビル	674	10,067	8,498	84.4	12
	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	-	17,338	17,338	100.0 (99.6)	2 (36)
	NBF ALLIANCE	264	4,043	4,043	100.0	8
	四谷メディカルビル	244	7,481	7,481	100.0 (96.8)	1 (37)
	渋谷ガーデンフロント	-	8,258	8,258	100.0	1
	NBF渋谷イースト	191	4,993	4,993	100.0	5
	NBF芝公園ビル	306	7,087	7,087	100.0 (99.3)	6 (16)
	NBF高輪ビル	308	10,458	10,458	100.0	6
	NBF赤坂山王スクエア	220	5,258	5,258	100.0	6
	NBF芝公園大門通りビル	142	3,428	3,428	100.0	7
	住友電設ビル	-	5,991	5,991	100.0	1
	NBF東銀座スクエア	233	4,871	4,871	100.0	8
	NBF小川町ビルディング	162	4,805	4,805	100.0 (100.0)	1 (13)
	日本橋兜町M-SQUARE	-	3,298	3,298	100.0	2
NBF池袋タワー	182	5,652	4,669	82.6	12	
NBF池袋シティビル	173	5,127	4,758	92.8	10	
東京 周辺 都市部	中野坂上サンブライトツイン	1,091	32,082	31,358	97.7	9
	NBF豊洲キャナルフロント	1,048	36,638	36,154	98.7	9
	NBF豊洲ガーデンフロント	984	28,300	28,300	100.0	4
	NBF上野ビル	282	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	859	27,924	27,924	100.0 (96.5)	1 (14)
	横浜STビル	636	20,030	19,158	95.6	94
	パレール三井ビルディング	286	12,545	12,545	100.0 (92.8)	1 (33)
	NBF厚木ビル	109	5,242	4,759	90.8	17
	つくば三井ビルディング	441	16,785	16,318	97.2	60
	NBF宇都宮ビル	126	6,160	5,857	95.1	39
	シーノ大宮ノースウィング	702	20,698	19,990	96.6	38
NBF浦和ビル	101	3,455	3,455	100.0	13	

地域区分	物件名称	第21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新浦安タワー	581	22,838	22,096	96.8	41
	NBF松戸ビル	126	4,770	4,420	92.7	23
地方 都市部	札幌エルプラザ	322	11,396	11,396	100.0	12
	NBF札幌南二条ビル	106	5,351	5,351	100.0	3
	NBF仙台北町ビル	165	7,539	6,962	92.4	9
	NBFユニックスビル	259	13,329	13,178	98.9	48
	NBF新潟テレコムビル	204	10,208	9,837	96.4	33
	NBF名古屋広小路ビル	251	9,876	9,696	98.2	23
	アクア堂島NBFタワー	709	21,917	20,762	94.7	46
	信濃橋三井ビルディング	573	25,314	25,314	100.0 (85.3)	1 (52)
	サンマリオンNBFタワー	377	14,954	14,027	93.8	29
	堺筋本町センタービル	241	11,435	10,324	90.3	42
	NBF堺東ビル	105	5,255	4,196	79.8	19
	アクア堂島東館	75	3,243	2,832	87.3	19
	NBF四条烏丸ビル	71	3,932	3,448	87.7	15
	NBF広島立町ビル	131	5,568	5,243	94.2	30
	広島袋町ビルディング	39	1,309	1,309	100.0	17
	博多祇園M-SQUARE	387	14,328	14,328	100.0	16
	NBF熊本ビル	192	7,934	7,801	98.3	15
		合計	29,772	861,153	844,704	98.1 (96.9)

なお、下記の物件については、第21期において譲渡していますが、第21期中の総賃貸収入は下記のとおりです。

物件名称	第21期 総賃貸収入 (百万円)	譲渡時期
NBF須田町ヴェルデビル	-	平成23年8月1日建物譲渡 平成23年12月26日土地譲渡
第21期総賃貸収入合計	29,773	

- (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21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21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、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23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	西新宿三井ビルディング 他9物件	179,691	21.3
2. 三菱重工業株式会社	三菱重工ビル	34,187	4.0
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	28,393	3.4
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	2.5
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	2.2
6. 新日鉄ソリューションズ株式会社	第2新日鐵ビル	15,333	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	1.8
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	1.8
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1物件	14,164	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	1.6

- (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23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。