

平成22年12月期 決算短信 (REIT)

平成23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 阿部 正文

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

有価証券報告書提出予定日 平成23年3月30日
 分配金支払開始予定日 平成23年3月11日

1. 平成22年12月期の運用、資産の状況 (平成22年7月1日～平成22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 %
22年12月期	27,314 (△3.6)	11,318 (△7.0)	8,399 (△9.5)	8,398 (△9.5)
22年6月期	28,340 (△5.3)	12,171 (△10.0)	9,282 (△12.9)	9,281 (△12.9)

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
22年12月期	15,495	2.1	1.1	30.8
22年6月期	17,124	2.3	1.2	32.8

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
22年12月期	15,495	8,398	0	0	99.9	2.1
22年6月期	17,125	9,281	0	0	100.0	2.3

(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。

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

(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
22年12月期	765,202	394,574	51.6	727,996
22年6月期	774,378	395,457	51.1	729,626

(参考)自己資本 22年12月期 394,574百万円 22年6月期 395,457百万円

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
22年12月期	14,101	△2,376	△17,655	33,668
22年6月期	17,278	△3,322	△15,087	39,599

2. 平成23年6月期の運用状況の予想 (平成23年1月1日～平成23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	28,067 (2.8)	11,751 (3.8)	8,735 (4.0)	8,735 (4.0)	15,100	0

(参考)1口当たり予想当期純利益(通期) 15,100円

3. その他

(1) 会計方針の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 有
- ② ①以外の変更 無

(注) 詳細は、29 ページ「会計方針の変更に関する注記」をご覧ください。

(2) 発行済投資口数

- ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） 平成22年12月期 542,000口 平成22年6月期 542,000口
- ② 期末自己投資口数 平成22年12月期 0口 平成22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、39 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、20 ページ記載の「平成23年6月期（平成23年1月1日～平成23年6月30日）及び平成23年12月期（平成23年7月1日～平成23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22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22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22年6月期（第18期）まで18回の利益分配を行いました。

B. 投資環境と運用実績

当期の日本経済においては、アジア向けを中心に輸出が緩やかに増加し、設備投資及び雇用情勢、個人消費等にも持ち直しの動きが見られたものの、円高の進行等を背景に、期末にかけて景気改善の動きには一服感が見られるようになり、失業率も引き続き高水準に留まるなど、依然として厳しい状況にありました。また、オフィスビル賃貸市場におきましては、経営効率化を目的とした事務所の統合移転等の動きが続き、中小型ビルの空室率は引き続き上昇し、地方都市部の空室率も高水準で推移しましたが、一方で、特に都心部の大型優良物件においては、賃料の下方調整等を背景として新規入居や増床等の動きが進み、稼働率の底入れが見られました。不動産流通市場におきましては、資金調達環境の改善や不動産価格の調整が進んだこと等から、都心部を中心に取引事例が見られました。

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た資産運用を継続し、物件取得を検討しましたが、結果として、当期におきましては新たな物件の取得にはいたりませんでした。また、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・新設を計画的に実施するとともに、適切なマーケットの把握と賃料設定、及び既存テナントの賃料改定の実施等により安定的な賃貸事業収入の確保を図りました。

なお、当期末における本投資法人の全不動産ポートフォリオは、保有物件ベースで59物件、投資額7,795億円（取得価格ベース）、総賃貸可能面積は76.2万㎡（23.1万坪）、期末稼働率は96.6%（前期比2.1ポイントの上昇）となり、テナント総数は952となっています。

C. 資金調達の概要

借入金等の有利子負債の調達につきましては、機動性の高い無担保・無保証のコーポレートファイナンスを活用し、財務の安定性に配慮しています。借入れにあたっては、資産の長期運用及び将来の金利上昇リスク軽減の観点から長期固定金利借入れによる調達を進める一方で、物件取得時の機動的な資金調達等の観点から短期借入れによる調達も行っています。さらに、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500

億円のコミットメントラインを設定しています。また、資金調達手段の多様化を図るため、平成21年1月には2,000億円の公募投資法人債の発行枠の設定に関する発行登録書を提出しており、平成22年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22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290億円となっています。

これらの結果、当期末時点における総資産負債比率（総資産に対する有利子負債及び本投資法人が運用している敷金相当額の合計額の比率。以下同様。）は46.3%、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85.0%となっています。

コミットメントラインの概要

借入極度額	300億円	200億円
契約締結日	平成20年9月1日	平成22年3月18日
契約期限	平成23年8月31日	平成23年3月17日
担保・保証等	無担保・無保証	無担保・無保証

発行登録書の概要

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

なお、上記発行登録書の期限到来に伴い、平成23年1月25日に、発行予定額2,000億円以内、発行予定期間を平成23年2月7日から平成25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：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27,314百万円（前期比1,026百万円減、3.6%減）、不動産賃貸事業利益は12,489百万円（前期比717百万円減、5.4%減）、資産運用報酬・保管及び事務委託コスト等の費用控除後の営業利益は11,318百万円（前期比853百万円減、7.0%減）、経常利益は8,399百万円（前期比882百万円減、9.5%減）、当期純利益は8,398百万円（前期比883百万円減、9.5%減）となりました。これは、既存テナントの賃料改定等により賃貸事業収入が減少したことや、前期は不動産等売却益を計上していたことが主な要因です。

また、分配金につきましては、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、当期末処分利益の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は15,495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、当面は弱さが残ると見込まれ、為替レートや株価の動向、デフレの影響、雇用情勢等には留意が必要であると思われませんが、海外経済の改善や各種の政策効果などを背景に、徐々に景気が持ち直していくことが期待されます。

オフィスビル賃貸市場においては、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、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せんが、賃料水準の下方調整が相当程度進んだこと等により、東京都心部の大型優良物件を中心に稼働率の改善が期待されます。

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、資金調達環境の改善や不動産価格の調整が進んだこと等から、今後、市場が活性化していくことが期待されます。

また、金融機関の融資姿勢等、資金調達環境の動向については引き続き注視する必要があるものと思われませんが、不動産市場に対する資金供給の状況は改善傾向にあり、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23年1月11日及び平成23年1月19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23年1月26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413,132,788,500円、発行済投資口数は576,000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23年2月22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	34,000口
発行価格	818,025円
発行価格の総額	27,812,850,000円
発行価額	792,855円
発行価額の総額	26,957,070,000円
払込期日	平成23年1月26日
分配金起算日	平成23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	2,500口
発行価額	792,855円
発行価額の総額	1,982,137,500円
割当先	野村證券株式会社
払込期日	平成23年2月22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20年8月29日付で売買契約を締結しました東京都台東区所在「NBF上野ビル」につきましては、平成23年1月31日付で取得を完了しています。
- (b) 平成23年1月11日付で、以下の資産の取得について売買契約書を締結しており、平成23年2月28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	リバーシティM-SQUARE	
特定資産の種類	不動産	
所在地（住居表示）	東京都中央区佃二丁目1番6号	
土地	地積	4,808.71㎡
	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8階建
	延床面積	26,439.03㎡（建物全体）
	所有形態	所有権100%
	建築時期	平成22年1月15日
	用途	事務所、店舗、駐車場
取得予定年月日	平成23年2月28日	
取得予定価格	13,350,000,000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	<p>①本敷地に関しては、「東京都環境確保条例」の規定に従い、掘削除去及び舗装・盛土（一部で土壌の入れ替え）措置が実施され、「汚染拡散防止措置完了届出書」が東京都に受理されています。</p> <p>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>	

物件の名称	日本橋兜町M-SQUARE	
特定資産の種類	不動産	
所在地（住居表示）	東京都中央区日本橋兜町1番4号	
土地	地積	808.05㎡
	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1階付8階建
	延床面積	5,053.97㎡（建物全体）
	所有形態	所有権100%
	建築時期	平成21年6月15日
	用途	事務所、店舗、駐車場
取得予定年月日	平成23年2月28日	
取得予定価格	4,850,000,000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	<p>①本敷地のうち、境界の一部につき境界確認が行われておらず、確認の手続き中です。</p> <p>②本物件は隣地所有者である三井不動産株式会社が建物を建築する場合、本物件の増築部として建築され区分所有建物となることを了承する旨協定書を締結しています。</p> <p>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>	

物件の名称	博多祇園M-SQUARE	
特定資産の種類	不動産	
所在地（住居表示）	福岡県福岡市博多区冷泉町2番1号	
土地	地積	3,384.06㎡
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨造陸屋根10階建
	延床面積	18,670.54㎡（建物全体）
	所有形態	所有権100%
	建築時期	平成21年6月25日
	用途	事務所、店舗
取得予定年月日	平成23年2月28日	
取得予定価格	8,000,000,000円	
信託受託者	—	
建物管理会社	株式会社ファビルス	
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（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。	

(c) 平成23年1月11日付で、以下の資産の取得について売買契約書を締結しており、平成23年3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	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5.49%）（既保有分と合わせ敷地権割合約17.76%及び33.30㎡の所有権）														
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： 事務所（西16階）</td> <td>858.74㎡</td> <td>（持分1/1）</td> </tr> <tr> <td>事務所（西17階）</td> <td>3,442.93㎡</td> <td>（持分1/1）</td> </tr> <tr> <td>事務所（西18階）</td> <td>3,442.93㎡</td> <td>（持分1/1）</td> </tr> <tr> <td>事務所（東17階）</td> <td>858.74㎡</td> <td>（持分1/1）</td> </tr> <tr> <td>店舗（地下1階～（地上）3階）</td> <td>5,433.97㎡</td> <td>（持分約6.36%）</td> </tr> </table> <p>所有割合：専有面積割合で約5.74%に相当（既保有分と合わせ約18.64%に相当）</p>	所有階： 事務所（西16階）	858.74㎡	（持分1/1）	事務所（西17階）	3,442.93㎡	（持分1/1）	事務所（西18階）	3,442.93㎡	（持分1/1）	事務所（東17階）	858.74㎡	（持分1/1）	店舗（地下1階～（地上）3階）	5,433.97㎡
所有階： 事務所（西16階）	858.74㎡	（持分1/1）														
事務所（西17階）	3,442.93㎡	（持分1/1）														
事務所（西18階）	3,442.93㎡	（持分1/1）														
事務所（東17階）	858.74㎡	（持分1/1）														
店舗（地下1階～（地上）3階）	5,433.97㎡	（持分約6.36%）														
取得予定年月日	平成23年3月31日															
取得予定価格	11,650,000,000円（注）															
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・覚書の適用を受けません。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ています。															
	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。															
	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・負担しています。															
	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します。															
	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。															

(注) 売買価格（取得価格と修繕積立金の合計）は12,000,000,000円ですが、取得予定日（平成23年3月31日）の修繕積立金の金額が確定していないため、現時点で取得価格は確定していません。よって、本物件の取得予定価格は概算の金額を記載しています。

(d) 平成23年1月11日付で、以下の資産の取得について売買契約書を締結しており、平成23年4月15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	調布サウスゲートビル	
特定資産の種類	不動産	
所在地（住居表示）	東京都調布市小島町二丁目48番地26	
土地	地積	3,400.82㎡（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80.73%）
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付11階建
	延床面積	22,788.71㎡（建物全体）
	所有形態	所有権（区分所有）
	建築時期	平成19年10月26日
	所有階・床面積・用途等	所有階： 事務所・休憩室・倉庫（3階～11階） 13,684.05㎡（持分100%） 所有割合：専有面積割合で約84.39%に相当
取得予定年月日	平成23年4月15日	
取得予定価格	9,320,000,000円	
信託受託者	—	
建物管理会社	株式会社シミズ・ビルライフケア	
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、規約においては、分割請求の禁止などが定められています。	
	②本投資法人が賃貸借契約期間中、本物件を売却する場合には、まず賃借人に対して、売却を申し入れ、賃借人の購入の意思を確認する必要があります。	
	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。	

(e) 平成23年3月10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. <u>投資法人の課税の特例として租税特別措置法第67条の15第1項第1号ハに規定される要件を充足するため、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。</u></p> <p>3. (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. (現行どおり)</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>第14条（金銭の分配の方針）</p> <p>1. 分配方針</p> <p style="padding-left: 2em;">（省略）</p> <p>(1) 本投資法人の運用資産の運用等によって生じる分配可能金額（以下「分配可能金額」という。）は、投信法又は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して決算日毎に計算される利益（貸借対照表上の純資産額から出資総額、出資剰余金及び評価・換算差額等の合計額を控除した額をいう。）の金額をいう。</p> <p>(2) 分配金額は、租税特別措置法第67条の15（以下「投資法人の課税の特例」という。）に規定される本投資法人の配当可能所得の金額（以下「配当可能所得金額」という。）の100分の90に相当する金額（法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とする。）を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とする（但し、分配可能金額を上限とする。）。なお、本投資法人は運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を積み立てることができる。</p> <p>(3) （省略）</p> <p>2. 利益を超えた金銭の分配</p> <p style="padding-left: 2em;">（省略）</p> <p>(1) 分配可能金額が配当可能所得金額に満たない場合で、投資法人の課税の特例の適用要件を充足する目的で出資の戻しを行う場合には、当該適用要件を充足するものとして本投資法人が決定した金額</p> <p>(2) （省略）</p> <p>3. 分配金の分配方法</p> <p style="padding-left: 2em;">（省略）</p> <p>4. 分配金の時効等</p> <p style="padding-left: 2em;">（省略）</p>	<p>第14条（金銭の分配の方針）</p> <p>1. 分配方針</p> <p style="padding-left: 2em;">（現行どおり）</p> <p>(1) 本投資法人の運用資産の運用等によって生じる分配可能金額（以下「分配可能金額」という。）は、投信法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準拠して決算日毎に計算される利益（貸借対照表上の純資産額から出資総額、出資剰余金及び評価・換算差額等の合計額を控除した額をいう。）の金額をいう。</p> <p>(2) 分配金額は、租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含む。以下「租税特別措置法」という。）第67条の15（以下「投資法人の課税の特例」という。）に規定される本投資法人の配当可能利益の額（以下「配当可能利益の額」という。）の100分の90に相当する金額（法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とする。）を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とする（但し、分配可能金額を上限とする。）。なお、本投資法人は運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を積み立てることができる。</p> <p>(3) （現行どおり）</p> <p>2. 利益を超えた金銭の分配</p> <p style="padding-left: 2em;">（現行どおり）</p> <p>(1) 分配可能金額が配当可能利益の額に満たない場合で、投資法人の課税の特例の適用要件を充足する目的で出資の戻しを行う場合には、当該適用要件を充足するものとして本投資法人が決定した金額</p> <p>(2) （現行どおり）</p> <p>3. 分配金の分配方法</p> <p style="padding-left: 2em;">（現行どおり）</p> <p>4. 分配金の除斥期間等</p> <p style="padding-left: 2em;">（現行どおり）</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>第16条（資産運用会社に対する資産運用報酬の計算方法及び支払の時期）</p> <p>(1) 運用報酬 1 (省略)</p> <p>(2) 運用報酬 2 (省略)</p> <p>(3) 運用報酬 3 運用資産として新たに不動産等を取得した場合、当該不動産等の取得価額（土地・建物一体の取得価額をいい、複数の不動産等が同時に取得される場合はそのそれぞれの取得価額とする。但し、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用は除く。）に応じて、原則として以下の料率を乗じた金額の合計額（1円未満切捨）を、取得日の属する月の翌月末までに支払う。但し、本投資法人の役員会の承認を経た上で、以下の料率を上限とする範囲内で決定した料率とすることができる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・100億円以下の部分に対して、0.5% ・100億円超300億円以下の部分に対して、0.2% ・300億円超500億円以下の部分に対して、0.05% ・500億円超の部分に対して、なし <p>第18条（招集）</p> <p>1. (省略)</p> <p>2. 投資主総会は、法令に別段の定めがある場合のほか、執行役員が1人の場合は当該執行役員が、執行役員が2人以上の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の1名がこれを招集する。 (新設)</p> <p>第20条（決議） 投資主総会の決議は、法令又は本規約に別段の定めがある場合のほか、出席した投資主の議決権の過半数でこれを行う。</p> <p>第23条（書面による議決権の行使）</p> <p>1. 投資主総会に出席しない投資主は、書面によって議決権を行使することができる。</p> <p>2. 書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入する。</p>	<p>第16条（資産運用会社に対する資産運用報酬の計算方法及び支払の時期）</p> <p>(1) 運用報酬 1 (現行どおり)</p> <p>(2) 運用報酬 2 (現行どおり)</p> <p>(3) 運用報酬 3 運用資産として新たに不動産等を取得した場合、当該不動産等の取得価額（土地・建物一体の取得価額をいい、複数の不動産等が同時に取得される場合はそのそれぞれの取得価額とする。但し、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用は除く。）に応じて、原則として以下の料率を乗じた金額の合計額（1円未満切捨）を、取得日の属する月の翌末日（かかる末日が銀行休業日の場合は直前の営業日）までに支払う。但し、本投資法人の役員会の承認を経た上で、以下の料率を上限とする範囲内で決定した料率とすることができる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・100億円以下の部分に対して、0.5% ・100億円超300億円以下の部分に対して、0.2% ・300億円超500億円以下の部分に対して、0.05% ・500億円超の部分に対して、なし <p>第18条（招集）</p> <p>1. (現行どおり)</p> <p>2. 投資主総会は、法令に別段の定めがある場合を除き、執行役員が1人の場合は当該執行役員が、執行役員が2人以上の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の1名がこれを招集する。</p> <p>3. <u>投資主総会を招集するには、執行役員は、投資主総会の日の2月前までに当該日を公告し、当該日の2週間前までに、投資主に対して、書面をもってその通知を発する。</u></p> <p>第20条（決議） 投資主総会の決議は、法令又は本規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数でこれを行う。</p> <p>第23条（書面による議決権の行使）</p> <p>1. 投資主総会に出席しない投資主は、書面によって議決権を行使することができる。<u>書面による議決権の行使は、議決権行使書面に必要な事項を記載し、法令で定める時まで当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出して行う。</u></p> <p>2. <u>前項の規定により書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入する。</u></p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>第24条（電磁的方法による議決権の行使） 本投資法人は、役員会の決議をもって、投資主総会に出席しない投資主が電磁的方法により議決権を行使することができる旨を定めることができる。電磁的方法による議決権の行使は、法令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令で定める時までに議決権行使書面に記載すべき事項を、電磁的方法により本投資法人に提供して行う。 （新設）</p> <p>第25条（基準日） 投資主総会において権利を行使すべき投資主は、本投資法人が役員会の決議を経て法令に従いあらかじめ公告し定める基準日現在の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主とする。</p> <p>第26条（投資主総会議事録） 投資主総会に関する議事については、議事の経過の要領及びその結果並びにその他法令に定める事項を記載した議事録を作成する。</p> <p>第27条（役員に関する事項）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. (省略) 2. (省略) 3. (省略) <p>（新設）</p> <p>第28条（招集及び議長）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 役員は、役員会を構成する。 2. 役員会は、法令に別段の定めがある場合のほか、執行役員が1人の場合は当該執行役員が、執行役員が2人以上の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の1名がこれを招集し、その議長となる。 3. (省略) <p>第29条（決議） 役員会の決議は、法令又は本規約に別段の定めがない限り、議決に加わることのできる構成員の過半数が出席の上、出席構成員の過半数の議決によって行う。</p>	<p>第24条（電磁的方法による議決権の行使）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>本投資法人は、役員会の決議をもって、投資主総会に出席しない投資主が電磁的方法により議決権を行使することができる旨を定めることができる。電磁的方法による議決権の行使は、法令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令で定める時までに議決権行使書面に記載すべき事項を、電磁的方法により本投資法人に提供して行う。</u> 2. <u>前項の規定により電磁的方法により行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入する。</u> <p>第25条（基準日） 投資主総会において権利を行使することができる投資主は、本投資法人が役員会の決議により定め、法令に従いあらかじめ公告する基準日現在の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主とする。</p> <p>第26条（投資主総会議事録） 投資主総会に関する議事については、議事の経過の要領及びその結果並びにその他法令に定める事項を記載又は記録した議事録を作成する。</p> <p>第27条（役員に関する事項）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. (現行どおり) 2. (現行どおり) 3. (現行どおり) 4. <u>補欠の役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会において選任された被補欠者である役員の任期が満了する時までとする。ただし、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げない。</u> <p>第28条（招集及び議長）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 役員会は、すべての役員で構成する。 2. 役員会は、法令に別段の定めがある場合を除き、執行役員が1人の場合は当該執行役員が、執行役員が2人以上の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の1名がこれを招集し、その議長となる。 3. (現行どおり) <p>第29条（決議） 役員会の決議は、法令又は本規約に別段の定めがある場合を除き、議決に加わることのできる構成員の過半数が出席し、その過半数をもって行う。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>第30条（役員会議事録） 役員会に関する議事については、議事の経過の要領及びその結果並びにその他法令に定める事項を記載した議事録を作成し、出席した役員がこれに記名押印する。</p> <p>第31条（役員の出資法人に対する責任） 本投資法人は、投信法第115条の6第1項に定める役員 の責任について、当該役員が職務を行うことにつき善意 でかつ重大な過失がない場合においては、責任の原因と なった事実の内容、当該役員の出資法人の職務遂行の状況その他の 事情を勘案して特に必要と認めるときは、役員会の決議 によって、法令に定める限度において免除することができる。</p> <p>第32条（役員の出資の支払基準及び支払の時期） 本投資法人の出資の支払は、出資者の各々について1人当 たり月額700,000円以内で、当該職務と類似の職務を行 う取締役・監査役等の支払水準、一般物価動向、賃金 動向等に照らして合理的と判断される金額として役員 会で決定する金額とし、当月分を当月末までに支払う。</p> <p>第35条（会計監査人の出資の支払基準及び支払の時期） 会計監査人の出資は、監査の対象となる決算期毎に金 20,000,000円以内で役員会で決定する金額とし、毎年3 月、6月、9月及び12月の各末日までにそれまでの3か 月分を支払う。</p> <p>第36条（諸費用の負担） 1. (省略) 2. 前項に加え、本投資法人は、以下に掲げる費用を 負担する。 (1) 投資証券の発行に関する費用 (2)～(11) (省略)</p> <p>第37条（消費税及び地方消費税） 本投資法人は、運用資産の運用その他本投資法人が支払 うべき費用・金員のうち、消費税法上課税対象項目とさ れるもの（以下総称して「課税対象項目」という。）に 課税される消費税及び地方消費税等を負担するものと し、その消費税及び地方消費税等相当額を課税対象項目 の諸金員に付加して支払う。</p>	<p>第30条（役員会議事録） 役員会に関する議事については、議事の経過の要領及び その結果並びにその他法令に定める事項を記載又は記 録した議事録を作成し、出席した役員がこれに<u>署名若し くは記名押印又は電子署名</u>する。</p> <p>第31条（役員の出資法人に対する損害賠償責任の免除） 本投資法人は、投信法第115条の6第1項に定める役員 の損害賠償責任について、当該役員が職務を行うこと につき善意でかつ重大な過失がない場合においては、責任 の原因となった事実の内容、当該役員の出資法人の職務遂行の状況 その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、役員 会の決議によって、法令に定める限度において免除する ことができる。</p> <p>第32条（役員の出資の支払基準及び支払の時期） 本投資法人の出資の支払は、出資者の各々について1人当 たり月額700,000円以内で、当該職務と類似の職務を行 う取締役・監査役等の支払水準、一般物価動向、賃金動 向等に照らして合理的と判断される金額として役員会 で決定する金額とし、当月分を<u>当月末日（かかる末日が 銀行休業日の場合は直前の営業日）</u>までに支払う。</p> <p>第35条（会計監査人の出資の支払基準及び支払の時期） 会計監査人の出資は、監査の対象となる決算期毎に金 20,000,000円以内で役員会で決定する金額とし、毎年3 月、6月、9月及び12月の各末日<u>（かかる末日が銀行休 業日の場合は直前の営業日）</u>までにそれまでの3か月分 を支払う。</p> <p>第36条（諸費用の負担） 1. (現行どおり) 2. 前項に加え、本投資法人は、以下に掲げる費用を 負担する。 (1) 投資口の発行に関する費用 (2)～(11) (現行どおり)</p> <p>第37条（消費税及び地方消費税） 本投資法人は、運用資産の運用その他本投資法人が支払 うべき費用・金員のうち、消費税法<u>（昭和63年法律第108 号、その後の改正を含む。）</u>上課税対象項目とされるも の（以下総称して「課税対象項目」という。）に課税さ れる消費税及び地方消費税等を負担するものとし、その 消費税及び地方消費税等相当額を課税対象項目の諸金 員に付加して支払う。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<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</p> <p>(1) 投資対象</p> <p>a. 主たる投資対象とする特定資産</p> <p>本投資法人は、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目的として、主として以下に掲げる特定資産に投資する。</p> <p>①～②（省略）</p> <p>③ 商法第535条に規定される匿名組合契約に係る匿名組合出資持分（主として①号又は②号を裏付けとするものに限る。）</p> <p>④ 民法第667条に規定される組合の出資持分（主として①号又は②号を組合財産とし、その賃貸・運営・管理等を目的とするものに限る。以下「任意組合出資持分」という。但し、金融商品取引法第2条第2項第5号に該当するものに限る。）</p> <p>⑤～⑨（省略）</p> <p>b. その他の特定資産</p> <p>本投資法人は、資金の効率的な運用その他必要がある場合は、以下に掲げる特定資産に投資することがある。</p> <p>①～⑥（省略）</p> <p>⑦ 特定目的会社に係る特定社債券（金融商品取引法第2条第1項第4号で定めるものをいう。但し、主としてa. ①号又はa. ②号を裏付けとするものに限る。）</p> <p>⑧～⑨（省略）</p> <p>⑩ デリバティブ取引に係る権利（金融商品取引法第2条第20項で定めるものをいう。）</p> <p>c. 特定資産以外の資産</p> <p>本投資法人は、資金の効率的な運用その他必要がある場合は、以下に掲げる資産に投資することがある。</p> <p>①～⑤（省略） （新設）</p> <p>⑥ a. 各号に該当する特定資産への投資に付随して取得が必要となる権利</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</p> <p>(1) 投資対象</p> <p>a. 主たる投資対象とする特定資産</p> <p>本投資法人は、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目的として、主として以下に掲げる特定資産に投資する。</p> <p>①～②（現行どおり）</p> <p>③ 商法（<u>明治32年法律第48号、その後の改正を含む。</u>）第535条に規定される匿名組合契約に係る匿名組合出資持分（主として①号又は②号を裏付けとするものに限る。）</p> <p>④ 民法（<u>明治29年法律第89号、その後の改正を含む。</u>）第667条に規定される組合の出資持分（主として①号又は②号を組合財産とし、その賃貸・運営・管理等を目的とするものに限る。以下「任意組合出資持分」という。但し、金融商品取引法第2条第2項第5号に該当するものに限る。）</p> <p>⑤～⑨（現行どおり）</p> <p>b. その他の特定資産</p> <p>本投資法人は、資金の効率的な運用その他必要がある場合は、以下に掲げる特定資産に投資することがある。</p> <p>①～⑥（現行どおり）</p> <p>⑦ 特定目的会社に係る特定社債券（金融商品取引法第2条第1項第4号で定めるものをいう。但し、主としてa. ①号又は②号を裏付けとするものに限る。）</p> <p>⑧～⑨（現行どおり）</p> <p>⑩ デリバティブ取引（金融商品取引法第2条第20項で定めるものをいう。）<u>に係る権利</u></p> <p>c. 特定資産以外の資産</p> <p>本投資法人は、資金の効率的な運用その他必要がある場合は、以下に掲げる資産に投資することがある。</p> <p>①～⑤（現行どおり）</p> <p>⑥ <u>地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号、その後の改正を含む。）に基づく算定割当量その他これに類似するもの又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含む。）</u></p> <p>⑦ a. 各号に該当する特定資産への投資に付随して取得が必要となる権利</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p style="text-align: center;">（新設）</p> <p>(2) 投資態度</p> <p>①～③ (省略)</p> <p>④ 本投資法人が取得する資産の組入れ比率については、特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいう。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合（以下「特定不動産の割合」という。）を100分の75以上とすることを方針とする。</p> <p style="text-align: center;">（新設）</p> <p>⑤ 取得した不動産等においては、中長期視点から継続的な設備投資による資産価値・競争力の維持・向上を図り、かつ収入拡大（賃料等の増加、空室率の低減、契約期間の長期化及び固定化等）と費用通減（外注委託費、水光熱費等の削減）による運用収益の安定的な成長を目指す。</p> <p>⑥ 個々の不動産等の売却は、将来における収益予想、資産価値の増減及びその予測、立地エリアの将来性・安定性、不動産の劣化又は陳腐化リスク及びそれに対するコスト予測、並びにポートフォリオの構成等を考慮のうえ総合的に判断する。なお、売却若しくは保有の検討は、保有する全ての不動産等について定期的実施する。</p> <p>⑦ 資金動向、市況動向、不動産市場動向等の急激な変化等予期しえない事由により、上記のような運用ができない場合がある。</p> <p>⑧ 運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕等又は分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の返済（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む。）等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ（コール市場を通じる場合を含む。）又は投資法人債を発行することができる。</p> <p>III. 投資制限</p> <p>(1) 上記Ⅱ. (1) b. ⑧に掲げる金銭債権及び上記Ⅱ. (1) b. ⑨に掲げる有価証券は、積極的に投資を行うものではなく、安全性及び換金性又は上記Ⅱ. (1) a. に掲げる特定資産との関連性を勘案した運用を行うものとする。</p>	<p>d. <u>金融商品取引法第2条第2項に定める有価証券表示権利について当該権利を表示する有価証券が発行されていない場合においては、当該権利を有価証券とみなして、上記 a. から c. までを適用するものとする。</u></p> <p>(2) 投資態度</p> <p>①～③ (現行どおり)</p> <p>④ 本投資法人が取得する資産の組入れ比率については、特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいう。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合（以下「特定不動産の割合」という。）を100分の75以上とすることを方針とする。</p> <p>⑤ <u>本投資法人は、その有する資産の総額のうち占める租税特別措置法施行規則（昭和32年大蔵省令第15号、その後の改正を含む。）第22条の19に規定する不動産等の価額の割合を100分の70以上とすることを方針とする。</u></p> <p>⑥ 取得した不動産等においては、中長期視点から継続的な設備投資による資産価値・競争力の維持・向上を図り、かつ収入拡大（賃料等の増加、空室率の低減、契約期間の長期化及び固定化等）と費用通減（外注委託費、水光熱費等の削減）による運用収益の安定的な成長を目指す。</p> <p>⑦ 個々の不動産等の売却は、将来における収益予想、資産価値の増減及びその予測、立地エリアの将来性・安定性、不動産の劣化又は陳腐化リスク及びそれに対するコスト予測、並びにポートフォリオの構成等を考慮のうえ総合的に判断する。なお、売却若しくは保有の検討は、保有する全ての不動産等について定期的実施する。</p> <p>⑧ 資金動向、市況動向、不動産市場動向等の急激な変化等予期しえない事由により、上記のような運用ができない場合がある。</p> <p>⑨ 運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕等又は分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の返済（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む。）等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ（コール市場を通じる場合を含む。）又は投資法人債を発行することができる。</p> <p>III. 投資制限</p> <p>(1) 上記Ⅱ. (1) b. ⑧に掲げる金銭債権及び同⑨に掲げる有価証券は、積極的に投資を行うものではなく、安全性及び換金性又は上記Ⅱ. (1) a. に掲げる特定資産との関連性を勘案した運用を行うものとする。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(2) 上記Ⅱ.(1) b. ⑩に掲げるデリバティブ取引に<u>関する</u>権利は、本投資法人にかかる負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとする。</p> <p>(3) (省略)</p> <p>(4) (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 (省略)</p> <p>資産評価の方法及び基準 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>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) (省略)</p> <p>(2) 不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権 信託財産が(1)に掲げる資産の場合は(1)に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額をもって評価する。</p> <p>(3) 匿名組合出資持分 匿名組合出資持分の構成資産が(1)又は(2)に掲げる資産の場合は(1)又は(2)に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資の持分相当額を算定した価額をもって評価する。</p> <p>(4) 任意組合出資持分 任意組合出資持分の構成資産が(1)又は(2)に掲げる資産の場合は(1)又は(2)に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該任意組合出資の持分相当額を算定した価額をもって評価する。</p>	<p>(2) 上記Ⅱ.(1) b. ⑩に掲げるデリバティブ取引に<u>係る</u>権利は、本投資法人にかかる負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとする。</p> <p>(3) (現行どおり)</p> <p>(4) (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 (現行どおり)</p> <p>資産評価の方法及び基準 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> <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) (現行どおり)</p> <p>(2) 不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権 信託財産が(1)に掲げる資産の場合は(1)に従った評価を行い、金融資産の場合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従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額をもって評価する。</p> <p>(3) 匿名組合出資持分 匿名組合出資持分の構成資産が(1)又は(2)に掲げる資産の場合は(1)又は(2)に従った評価を行い、金融資産の場合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従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資の持分相当額を算定した価額をもって評価する。</p> <p>(4) 任意組合出資持分 任意組合出資持分の構成資産が(1)又は(2)に掲げる資産の場合は(1)又は(2)に従った評価を行い、金融資産の場合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従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該任意組合出資の持分相当額を算定した価額をもって評価する。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(5) 金銭の信託の受益権 信託財産の構成資産が(1)又は(2)に掲げる資産の場合は、(1)又は(2)に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額をもって評価する。</p> <p>(6)～(8) (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 資産運用報告等に価格を記載する目的で、前項と異なる方法で評価する場合には、以下のように評価するものとする。</p> <p>(1) (省略)</p> <p>(2) 信託の受益権、匿名組合出資持分及び任意組合出資持分 信託財産、匿名組合又は任意組合の構成資産が不動産、不動産の賃借権及び地上権の場合は(1)に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、これらの合計額から信託負債の額又は匿名組合の負債合計額を控除して当該信託受益権の持分相当額、当該匿名組合出資持分相当額又は当該任意組合持分相当額を算定した価額とする。</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</p>	<p>(5) 金銭の信託の受益権 信託財産の構成資産が(1)又は(2)に掲げる資産の場合は、(1)又は(2)に従った評価を行い、金融資産の場合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従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額をもって評価する。</p> <p>(6)～(8) (現行どおり)</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 資産運用報告等に価格を記載する目的で、前項と異なる方法で評価する場合には、以下のように評価するものとする。</p> <p>(1) (現行どおり)</p> <p>(2) 信託の受益権、匿名組合出資持分及び任意組合出資持分 信託財産、匿名組合又は任意組合の構成資産が不動産、不動産の賃借権及び地上権の場合は(1)に従った評価を、金融資産の場合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従った評価をした上で、これらの合計額から信託負債の額又は匿名組合の負債合計額を控除して当該信託受益権の持分相当額、当該匿名組合出資持分相当額又は当該任意組合持分相当額を算定した価額とする。</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 <u>改正：平成23年3月10日</u></p>

C. 運用状況の見通し

次期（平成23年6月期 平成23年1月1日～平成23年6月30日）の運用状況につきましては、オフィス賃貸市場の賃料動向等を鑑み、平成23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とおり算出しています。運用状況の予想の前提条件につきましては、「平成23年6月期及び平成23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	28,067 百万円
経常利益	8,735 百万円
当期純利益	8,735 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23年6月期及び平成23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23年12月期（平成23年7月1日～平成23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	29,112 百万円
経常利益	8,735 百万円
当期純利益	8,735 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23年6月期（平成23年1月1日～平成23年6月30日）
及び平成23年12月期（平成23年7月1日～平成23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22年12月期末時点で本投資法人が保有している59物件に、平成23年1月31日取得の「NBF上野ビル」、平成23年2月28日取得予定の「リバーシティM-SQUARE」、日本橋兜町M-SQUARE及び「博多祇園M-SQUARE」、平成23年3月31日取得予定の「ゲートシティ大崎(追加取得分)」及び平成23年4月15日取得予定の「調布サウスゲートビル」(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64物件を前提としています。 物件合計の期末稼働率は、平成23年6月末96.7%、平成23年12月末96.8%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576,000口に、オーバーアロットメントによる売出しに伴い平成23年2月22日に発行を予定している第三者割当による投資口の追加発行口数(2,500口)を加えた578,500口を前提としています。 第三者割当による追加発行投資口数は、上限である2,500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23年6月期及び平成23年12月期において、短期借入金8,000百万円、長期借入金30,750百万円及び投資法人債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、新たに調達する借入金及び自己資金により取得(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23年6月期末の総資産負債比率は46.5%程度となり、平成23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 第三者割当による追加発行投資口数により、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"> 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。また、一般的に、取得した資産の固定資産税及び都市計画税等については前所有者と期間按分による精算を行いますが、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23年1月1日以降取得(予定)の「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)」及び「調布サウスゲートビル」の固定資産税及び都市計画税等につきましては、平成23年6月期及び平成23年12月期は精算金相当分を費用計上いたしません。平成24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24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、178百万円(6ヶ月分)を想定しています。 公租公課は、平成23年6月期2,698百万円、平成23年12月期2,693百万円を想定しています。 減価償却費は、平成23年6月期5,506百万円、平成23年12月期5,732百万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23年6月期3,980百万円、平成23年12月期4,185百万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か及び定期的に発生する金額でないこと等から、予想金額と大きく異なる可能性があります。
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23年6月期3,026百万円、平成23年12月期3,050百万円を想定しています。

	<ul style="list-style-type: none"> ・なお、平成23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、61百万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、新投資口の追加発行等により1口当たりの分配金の額が変動する可能性があります。
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る場合には、分配方針に従い利益を超える金銭の分配を行うことができるものとします。
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

	(単位：千円)	
	前 期	当 期
	(平成22年6月30日)	(平成22年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	24,307,077	18,681,413
信託現金及び信託預金	15,292,515	14,986,950
営業未収入金	302,266	280,726
その他	590,827	681,272
流動資産合計	40,492,686	34,630,362
固定資産		
有形固定資産		
建物	142,172,574	142,648,807
減価償却累計額	△ 24,389,157	△ 26,866,116
建物（純額）	117,783,417	115,782,691
構築物	2,238,038	2,260,410
減価償却累計額	△ 788,110	△ 860,847
構築物（純額）	1,449,927	1,399,562
機械及び装置	1,118,982	1,137,448
減価償却累計額	△ 449,123	△ 495,875
機械及び装置（純額）	669,858	641,573
工具、器具及び備品	803,749	850,486
減価償却累計額	△ 330,484	△ 369,136
工具、器具及び備品（純額）	473,265	481,349
土地	218,478,425	218,478,425
建設仮勘定	36,906	47,542
信託建物	134,750,813	135,832,039
減価償却累計額	△ 37,509,770	△ 39,904,355
信託建物（純額）	97,241,043	95,927,684
信託構築物	1,904,069	1,917,977
減価償却累計額	△ 581,872	△ 631,039
信託構築物（純額）	1,322,197	1,286,938
信託機械及び装置	1,312,181	1,339,087
減価償却累計額	△ 641,492	△ 684,237
信託機械及び装置（純額）	670,689	654,849
信託工具、器具及び備品	993,591	1,071,174
減価償却累計額	△ 527,173	△ 573,625
信託工具、器具及び備品（純額）	466,418	497,548
信託土地	254,984,316	254,984,316
有形固定資産合計	693,576,465	690,182,482
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	45,634	44,141
無形固定資産合計	35,655,419	35,653,926
投資その他の資産		
敷金及び保証金	317,548	309,203
長期前払費用	41,856	37,914
その他	4,246,236	4,346,050
投資その他の資産合計	4,605,642	4,693,169
固定資産合計	733,837,527	730,529,578
繰延資産		
投資法人債発行費	48,438	43,056
繰延資産合計	48,438	43,056
資産合計	774,378,651	765,202,997

(単位：千円)		
	前 期	当 期
	(平成22年 6 月30日)	(平成22年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,145,357	2,240,391
短期借入金	16,000,000	8,000,000
1年内返済予定の長期借入金	8,750,000	30,750,000
1年内償還予定の投資法人債	-	10,000,000
未払金	876,903	1,538,828
未払費用	1,185,576	1,186,426
未払法人税等	272	408
未払消費税等	345,770	185,128
前受金	3,376,322	3,347,869
その他	270,288	290,793
流動負債合計	<u>32,950,491</u>	<u>57,539,846</u>
固定負債		
投資法人債	70,000,000	60,000,000
長期借入金	238,750,000	216,375,000
預り敷金及び保証金	12,876,486	12,707,943
信託預り敷金及び保証金	24,274,080	23,928,890
その他	70,073	77,001
固定負債合計	<u>345,970,639</u>	<u>313,088,834</u>
負債合計	<u>378,921,131</u>	<u>370,628,681</u>
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	386,175,718	386,175,718
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	9,281,801	8,398,597
剰余金合計	<u>9,281,801</u>	<u>8,398,597</u>
投資主資本合計	<u>395,457,520</u>	<u>394,574,316</u>
純資産合計	<u>395,457,520</u>	<u>394,574,316</u>
負債純資産合計	<u>774,378,651</u>	<u>765,202,997</u>

(2) 損益計算書

		(単位：千円)	
		前 期	当 期
		(自 平成22年 1 月 1 日 至 平成22年 6 月 30 日)	(自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22年 12 月 31 日)
営業収益			
不動産賃貸収入	*1	25,582,816	24,747,059
その他賃貸事業収入	*1	2,451,747	2,567,215
不動産等売却益	*2	306,148	-
営業収益合計		28,340,712	27,314,275
営業費用			
賃貸事業費用	*1	14,827,851	14,824,738
不動産等売却損	*2	140,333	-
資産運用報酬		987,949	942,642
役員報酬		19,200	19,200
会計監査人報酬		12,900	12,900
資産保管手数料		36,510	36,761
一般事務委託手数料		45,253	44,152
その他営業費用		98,926	115,145
営業費用合計		16,168,924	15,995,541
営業利益		12,171,787	11,318,734
営業外収益			
受取利息		8,111	7,397
未払分配金戻入		4,706	4,585
その他		2,490	67
営業外収益合計		15,308	12,050
営業外費用			
支払利息		2,260,450	2,289,877
投資法人債利息		602,080	598,221
投資法人債発行費償却		5,382	5,382
その他		36,757	37,566
営業外費用合計		2,904,670	2,931,048
経常利益		9,282,425	8,399,737
税引前当期純利益		9,282,425	8,399,737
法人税、住民税及び事業税		872	1,236
法人税等調整額		6	△ 45
法人税等合計		878	1,191
当期純利益		9,281,547	8,398,546
前期繰越利益		254	51
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		9,281,801	8,398,597

(3) 投資主資本等変動計算書

	(単位：千円)	
	前 期	当 期
	(自 平成22年 1 月 1 日 至 平成22年 6 月 30 日)	(自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22年 12 月 31 日)
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	386,175,718	386,175,718
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	386,175,718	386,175,718
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)		
前期末残高	10,662,478	9,281,801
当期変動額		
剰余金の配当	△ 10,662,224	△ 9,281,750
当期純利益	9,281,547	8,398,546
当期変動額合計	△ 1,380,676	△ 883,203
当期末残高	9,281,801	8,398,597
剰余金合計		
前期末残高	10,662,478	9,281,801
当期変動額		
剰余金の配当	△ 10,662,224	△ 9,281,750
当期純利益	9,281,547	8,398,546
当期変動額合計	△ 1,380,676	△ 883,203
当期末残高	9,281,801	8,398,597
投資主資本合計		
前期末残高	396,838,196	395,457,520
当期変動額		
剰余金の配当	△ 10,662,224	△ 9,281,750
当期純利益	9,281,547	8,398,546
当期変動額合計	△ 1,380,676	△ 883,203
当期末残高	395,457,520	394,574,316
純資産合計		
前期末残高	396,838,196	395,457,520
当期変動額		
剰余金の配当	△ 10,662,224	△ 9,281,750
当期純利益	9,281,547	8,398,546
当期変動額合計	△ 1,380,676	△ 883,203
当期末残高	395,457,520	394,574,316

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

科 目	前 期	当 期
	自 平成22年 1 月 1 日 至 平成22年 6 月 30 日	自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22年 12 月 31 日
I 当期末処分利益	9,281,801,598	8,398,597,675
II 分配金の額	9,281,750,000	8,398,290,000
（投資口1口当たり分配金の額）	(17,125)	(15,495)
III 次期繰越利益	51,598	307,675

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9,281,750,000円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、規約第14条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<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8,398,290,000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22年1月1日	(自 平成22年7月1日
	至 平成22年6月30日)	至 平成22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	9,282,425	8,399,737
減価償却費	5,238,499	5,171,334
長期前払費用償却額	5,223	5,087
投資法人債発行費償却	5,382	5,382
受取利息	△ 8,111	△ 7,397
未払分配金戻入	△ 4,706	△ 4,585
支払利息	2,862,531	2,888,099
固定資産除却損	2,898	4,255
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△ 7,731	21,539
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△ 143,658	△ 160,641
営業未払金の増減額 (△は減少)	△ 43,288	95,034
未払金の増減額 (△は減少)	△ 153,456	661,924
前受金の増減額 (△は減少)	△ 159,307	△ 28,453
長期前払費用の支払額	△ 2,000	△ 500
有形固定資産の売却による減少額	1,000,887	—
信託有形固定資産の売却による減少額	2,271,190	—
その他	△ 59,674	△ 68,715
小 計	20,087,103	16,982,100
利息の受取額	8,111	7,397
利息の支払額	△ 2,815,322	△ 2,887,249
法人税等の支払額	△ 962	△ 1,101
営業活動によるキャッシュ・フロー	17,278,929	14,101,147
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	△ 493,045	△ 550,542
信託有形固定資産の取得による支出	△ 1,007,690	△ 1,205,545
預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 5,102,584	△ 4,727,210
預り敷金及び保証金の受入による収入	3,407,518	4,213,477
敷金及び保証金の差入による支出	△ 7,994	△ 15,085
敷金及び保証金の回収による収入	14,418	23,429
その他	△ 133,577	△ 114,959
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 3,322,955	△ 2,376,436
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	25,000,000	14,000,000
短期借入金の返済による支出	△ 33,000,000	△ 22,000,000
長期借入れによる収入	14,000,000	2,000,000
長期借入金の返済による支出	△ 10,375,000	△ 2,375,000
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	△ 53,820	—
分配金の支払額	△ 10,658,771	△ 9,280,940
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 15,087,592	△ 17,655,940
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△ 1,131,617	△ 5,931,229
現金及び現金同等物の期首残高	40,731,210	39,599,592
現金及び現金同等物の期末残高	39,599,592	33,668,363

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

(8) 会計方針の変更に関する注記

前 期 自 平成22年1月1日 至 平成22年6月30日	当 期 自 平成22年7月1日 至 平成22年12月31日
繰延資産の処理方法 投資法人債発行費は、従来、3年間で均等額を償却していましたが、当期より投資法人債償還までの期間にわたり定額法により償却する方法に変更しています。この変更は、投資法人債発行費を資金調達費の一環として位置づけ、より一層の期間損益計算の適正化を図るものです。これにより従来の方法に比べ、経常利益及び税引前当期純利益それぞれが3,588千円増加しています。	—
—	当期より、「資産除去債務に関する会計基準」（企業会計基準第18号 平成20年3月31日）及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日）を適用しています。なお、これによる損益への影響はありません。

(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22年6月30日)	当 期 (平成22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。 (単位：千円) (借入コミットメント) 特定融資枠の総額 50,000,000 当期末借入残高 — 当期末未実行枠残高 50,000,000	1. 特定融資枠に係る借入未実行枠残高等 同左 (単位：千円) (借入コミットメント) 特定融資枠の総額 50,000,000 当期末借入残高 — 当期末未実行枠残高 50,000,000
*2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	*2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円

(損益計算書に関する注記)

前 期 自 平成22年1月1日 至 平成22年6月30日	当 期 自 平成22年7月1日 至 平成22年12月31日
<p>*1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>不動産賃貸収入</p> <p>(家賃) 22,756,966</p> <p>(共益費) 2,706,272</p> <p>(その他賃貸収入) 119,577</p> <hr/> <p>計 25,582,816</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>(駐車場使用料) 533,601</p> <p>(施設使用料) 140,316</p> <p>(付帯収益) 1,486,284</p> <p>(解約金) 227,355</p> <p>(雑収益) 64,189</p> <hr/> <p>計 2,451,747</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 28,034,564</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>(外注委託費) 3,797,536</p> <p>(公租公課) 2,648,336</p> <p>(修繕費) 883,185</p> <p>(保険料) 35,993</p> <p>(諸経費) 2,224,300</p> <p>(減価償却費) 5,238,499</p> <hr/> <p>不動産賃貸事業費用合計 14,827,851</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 13,206,713</p>	<p>*1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>不動産賃貸収入</p> <p>(家賃) 22,024,944</p> <p>(共益費) 2,608,528</p> <p>(その他賃貸収入) 113,586</p> <hr/> <p>計 24,747,059</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>(駐車場使用料) 531,026</p> <p>(施設使用料) 138,240</p> <p>(付帯収益) 1,808,177</p> <p>(解約金) 45,740</p> <p>(雑収益) 44,030</p> <hr/> <p>計 2,567,215</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 27,314,275</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>(外注委託費) 3,776,269</p> <p>(公租公課) 2,620,936</p> <p>(修繕費) 717,682</p> <p>(保険料) 32,381</p> <p>(諸経費) 2,506,134</p> <p>(減価償却費) 5,171,334</p> <hr/> <p>不動産賃貸事業費用合計 14,824,738</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 12,489,536</p>
<p>*2. 不動産等売却損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>NBF恵比寿南ビル</p> <p>不動産等売却収入 1,350,000</p> <p>不動産等売却原価 1,000,887</p> <p>その他売却費用 42,964</p> <hr/> <p>不動産等売却益 306,148</p> <p>NBF博多祇園ビル</p> <p>不動産等売却収入 2,200,000</p> <p>不動産等売却原価 2,271,190</p> <p>その他売却費用 69,143</p> <hr/> <p>不動産等売却損 140,333</p>	<p style="text-align: center;">—</p>

（金融商品に関する注記）

前期（自 平成22年1月1日 至 平成22年6月30日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

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

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

（注1）金融商品の時価の算定方法

資 産

（1）現金及び預金、（2）信託現金及び信託預金

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

負 債

（1）短期借入金

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

（2）1年内返済予定の長期借入金、（4）長期借入金

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

（3）投資法人債

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

（注2）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

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

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

（注3）金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

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

（注4）借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

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

<追加情報>

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

当期（自 平成22年7月1日 至 平成22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、投資口の追加発行、借入れ又は投資法人債の発行で調達します。

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

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

	貸借対照表計上額 (千円)	時 価 (千円)	差 額 (千円)
(1) 現金及び預金	18,681,413	18,681,413	—
(2) 信託現金及び信託預金	14,986,950	14,986,950	—
資 産 計	33,668,363	33,668,363	—
(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	10,000,000	10,059,517	59,517
(3) 1年内返済予定の長期借入金	30,750,000	30,931,431	181,431
(4) 投資法人債	60,000,000	61,646,510	1,646,510
(5) 長期借入金	216,375,000	222,472,619	6,097,619
負 債 計	325,125,000	333,110,077	7,985,077

（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り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り引いた現在価値により算定しています。

（注2）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区分	貸借対照表計上額（千円）
①預り敷金及び保証金	12,707,943
②信託預り敷金及び保証金	23,928,890

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	18,681,413	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	14,986,950	—	—	—	—	—
合計	33,668,363	—	—	—	—	—

（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	10,000,000	10,000,000	—	10,000,000	20,000,000	20,000,000
長期借入金	30,750,000	32,750,000	42,750,000	36,750,000	29,750,000	74,375,000
合計	48,750,000	42,750,000	42,750,000	46,750,000	49,750,000	94,375,000

(関連当事者との取引に関する注記)

前期（自平成22年1月1日至平成22年6月30日）

1. 親会社及び法人主要投資主等

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)	987,949 (注3)	未払金	303,265 (注3)
						日本ビル ファンドマ ネジメント 株式会 社への機 関運営 報酬の支 払 (注2)	1,500 (注3)	未払金	787 (注3)

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

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

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

当期（自平成22年7月1日至平成22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)	942,642 (注3)	未払金	241,124 (注3)
						日本ビル ファンドマ ネジメント 株式会 社への機関運営 報酬の支払 (注2)	1,500 (注3)	未払金	787 (注3)

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

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

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

（賃貸等不動産に関する注記）

前期（自 平成22年1月1日 至 平成22年6月30日）

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

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

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

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

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

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

<追加情報>

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

当期（自 平成22年7月1日 至 平成22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）
前期末残高	当期増減額	当期末残高	
729,233,134	△3,409,722	725,823,412	772,178,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注2）当期増減額のうち、主な減少額は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）

当期（自 平成22年7月1日 至 平成22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	6,305,962	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。

<追加情報>

当期より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第17号 平成21年3月27日）及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第20号 平成20年3月21日）を適用しています。

なお、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、当該会計基準等に準拠した場合の前期のセグメント情報については、記載を省略しています。

（1口当たり情報に関する注記）

前 期 自 平成22年1月1日 至 平成22年6月30日	当 期 自 平成22年7月1日 至 平成22年12月31日
1口当たり純資産額 729,626円 1口当たり当期純利益 17,124円	1口当たり純資産額 727,996円 1口当たり当期純利益 15,495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22年1月1日 至 平成22年6月30日	当 期 自 平成22年7月1日 至 平成22年12月31日
当期純利益(千円)	9,281,547	8,398,546
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)	9,281,547	8,398,546
期中平均投資口数(口)	542,000	542,000

(重要な後発事象に関する注記)

前 期 自 平成22年1月1日 至 平成22年6月30日	当 期 自 平成22年7月1日 至 平成22年12月31日																								
該当事項はありません。	<p>新投資口の発行</p> <p>平成23年1月11日及び平成23年1月19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23年1月26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413,132,788,500円、発行済投資口数は576,000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23年2月22日を払込期日（予定）としています。</p> <p>A. 一般募集（公募）による新投資口の発行</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>①発行新投資口数</td><td style="text-align: right;">34,000口</td></tr> <tr><td>②発行価格</td><td style="text-align: right;">818,025円</td></tr> <tr><td>③発行価格の総額</td><td style="text-align: right;">27,812,850,000円</td></tr> <tr><td>④発行価額</td><td style="text-align: right;">792,855円</td></tr> <tr><td>⑤発行価額の総額</td><td style="text-align: right;">26,957,070,000円</td></tr> <tr><td>⑥払込期日</td><td style="text-align: right;">平成23年1月26日</td></tr> <tr><td>⑦分配金起算日</td><td style="text-align: right;">平成23年1月1日</td></tr> </table> <p>B. 第三者割当による新投資口の発行</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>①発行新投資口数</td><td style="text-align: right;">2,500口</td></tr> <tr><td>②発行価額</td><td style="text-align: right;">792,855円</td></tr> <tr><td>③発行価額の総額</td><td style="text-align: right;">1,982,137,500円</td></tr> <tr><td>④割当先</td><td style="text-align: right;">野村証券株式会社</td></tr> <tr><td>⑤払込期日（予定）</td><td style="text-align: right;">平成23年2月22日</td></tr> </table> <p>(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。</p>	①発行新投資口数	34,000口	②発行価格	818,025円	③発行価格の総額	27,812,850,000円	④発行価額	792,855円	⑤発行価額の総額	26,957,070,000円	⑥払込期日	平成23年1月26日	⑦分配金起算日	平成23年1月1日	①発行新投資口数	2,500口	②発行価額	792,855円	③発行価額の総額	1,982,137,500円	④割当先	野村証券株式会社	⑤払込期日（予定）	平成23年2月22日
①発行新投資口数	34,000口																								
②発行価格	818,025円																								
③発行価格の総額	27,812,850,000円																								
④発行価額	792,855円																								
⑤発行価額の総額	26,957,070,000円																								
⑥払込期日	平成23年1月26日																								
⑦分配金起算日	平成23年1月1日																								
①発行新投資口数	2,500口																								
②発行価額	792,855円																								
③発行価額の総額	1,982,137,500円																								
④割当先	野村証券株式会社																								
⑤払込期日（予定）	平成23年2月22日																								

〔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。

なお、平成23年3月10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23年1月11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。

	執行役員	監督役員	補欠監督役員
新任候補	西川 勉	—	深澤 日出男
退任予定	阿部 定文	深澤 日出男	—

(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。

	取締役（非常勤）
就任	熊田 福寿（平成22年9月27日付）
退任	松本 英晴（平成22年9月26日付）

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	内容等による区分	地域等	前 期 (平成 22 年 6 月 30 日現在)		当 期 (平成 22 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	196,846	25.4	195,696	25.6
		東京周辺都市部	117,077	15.1	116,402	15.2
		地方都市部	36,817	4.8	36,570	4.8
		小計	350,741	45.3	348,669	45.6
その他の資産	不動産等を主な信託 財産とする信託受益 権	東京都心部	275,987	35.6	275,532	36.0
		東京周辺都市部	60,486	7.8	59,955	7.8
		地方都市部	42,017	5.4	41,664	5.4
		小計	378,491	48.9	377,153	49.3
	預金・その他の資産	45,145	5.8	39,379	5.1	
その他の資産合計		423,637	54.7	416,533	54.4	
資産総額計			774,378 (729,233)	100.0 (94.2)	765,202 (725,823)	100.0 (94.9)

- (注) 1. 上表における不動産及び不動産等を主な信託財産とする信託受益権に係る信託不動産は、いずれもテナントに対する賃貸用であり、主たる用途がオフィスである建物及びその敷地です。
2. 「保有総額」として、不動産は規約に規定された評価方法である「貸借対照表計上額」を、その他の資産も同様に「貸借対照表計上額」を採用しています。
3. 上表における不動産及び不動産等を主な信託財産とする信託受益権に係る信託不動産の「貸借対照表計上額」は、土地、建物、構築物、機械及び装置、工具、器具及び備品もしくは信託が保有するこれらの資産及び無形固定資産（借地権、地上権、施設利用権など）と長期前払費用の合計の取得価額（取得に係る諸費用含む）から減価償却累計額を控除した帳簿価額です。不動産及び不動産等を主な信託財産とする信託受益権に係る信託不動産の「貸借対照表計上額」のうち、無形固定資産は 前期 35,655 百万円 当期 35,653 百万円、長期前払費用は 前期 38 百万円 当期 34 百万円です。括弧内の数値は、対象資産中に占める実質的な不動産の保有に相当する部分を記載しています。なお、建設仮勘定（信託建設仮勘定含む）の金額は不動産及び信託不動産の金額に含まれていません。
4. 上表における「預金・その他の資産」には、信託財産内の預金 前期 15,292 百万円 当期 14,986 百万円、敷金及び保証金 前期 317 百万円 当期 309 百万円及び建設仮勘定（信託建設仮勘定含む） 前期 36 百万円 当期 47 百万円が含まれています。なお、上記における「不動産等を主な信託財産とする信託受益権」には、信託財産内の預金は含まれていません。
5. 西新宿六丁目共有組合（民法第 667 条に規定する組合）への出資部分（前期 2,526 百万円 当期 2,511 百万円）につきましては、不動産（東京都心部）に含めて記載しています。
6. 中目黒 G T タワー共有床組合（民法第 667 条に規定する組合）への出資部分（前期 307 百万円 当期 303 百万円）につきましては、不動産（東京都心部）に含めて記載しています。
7. 中野坂上サンプライトツインについては、不動産（前期 30,645 百万円 当期 30,420 百万円）及び信託不動産（前期 7,906 百万円 当期 7,801 百万円）を保有していますので、それぞれを区分して記載しています。

(2) 投資不動産物件及びその他投資資産の主要なもの

① 投資不動産物件及びその他投資資産の主要なもの の価格及び投資比率

以下は平成22年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	64,535,653	55,900,000	7.2	66.6
	西新宿三井ビルディング	44,903,393	35,374,088	47,700,000	6.2	
	芝NBFタワー	32,000,000	29,668,493	27,200,000	3.5	
	NBFプラチナタワー	31,000,000	29,347,345	50,400,000	6.5	
	NBF南青山ビル	31,000,000	31,656,740	16,900,000	2.2	
	ゲートシティ大崎	30,100,000	23,901,769	28,800,000	3.7	
	虎ノ門琴平タワー	24,543,000	20,350,522	30,600,000	4.0	
	NBF日本橋室町センタービル	23,945,000	24,302,073	26,900,000	3.5	
	中目黒GTタワー	23,856,000	20,614,340	22,100,000	2.9	
	三井生命御茶ノ水ビル	20,840,000	21,336,371	14,700,000	1.9	
	NBF銀座通りビル	17,000,000	17,593,583	14,500,000	1.9	
	新宿三井ビルディング二号館	16,285,400	15,991,841	14,900,000	1.9	
	GSKビル	15,616,000	13,629,299	21,100,000	2.7	
	NBF虎ノ門ビル	13,337,000	13,433,902	16,500,000	2.1	
	興和西新橋ビルB棟	13,217,000	11,757,300	16,200,000	2.1	
	第2新日鐵ビル	12,614,118	11,247,967	13,790,000	1.8	
	NBF ALLIANCE	9,126,000	9,465,467	10,400,000	1.3	
	四谷メディカルビル	8,800,000	8,292,438	7,340,000	1.0	
	渋谷ガーデンフロント	8,700,000	8,059,531	13,600,000	1.8	
	NBF渋谷イースト	8,000,000	8,147,249	6,540,000	0.8	
	NBF芝公園ビル	6,770,000	6,554,239	8,200,000	1.1	
	NBF高輪ビル	6,667,200	6,401,324	7,170,000	0.9	
	NBF赤坂山王スクエア	6,250,000	6,289,637	7,260,000	0.9	
	NBF芝公園大門通りビル	6,100,000	6,318,561	4,390,000	0.6	
	住友電設ビル	5,365,000	4,686,675	5,550,000	0.7	
	NBF東銀座スクエア	5,200,000	4,835,983	7,210,000	0.9	
	NBF小川町ビルディング	4,940,000	5,121,086	5,470,000	0.7	
	NBF池袋タワー	4,695,000	4,636,104	5,020,000	0.7	
NBF池袋シティビル	4,428,000	4,347,038	4,900,000	0.6		
NBF須田町ヴェルデビル	3,280,000	3,333,022	3,040,000	0.4		
小計	502,078,112	471,229,655	514,280,000	-		
東京周辺都市部	中野坂上サンブライトツイン	40,750,488	38,221,800	30,500,000	3.9	22.6
	NBF豊洲キャナルフロント	35,200,000	32,566,703	35,700,000	4.6	
	NBF豊洲ガーデンフロント	25,018,000	24,652,515	28,700,000	3.7	
	新川崎三井ビルディング	20,300,000	18,467,954	16,100,000	2.1	
	横浜STビル	13,529,300	12,482,366	14,500,000	1.9	
	パレール三井ビルディング	3,800,000	3,272,489	3,500,000	0.5	
	NBF厚木ビル	2,300,000	2,098,956	2,100,000	0.3	
	つくば三井ビルディング	8,875,500	7,105,879	7,320,000	0.9	
	NBF宇都宮ビル	2,435,000	2,437,881	2,090,000	0.3	
	シーノ大宮ノースウィング	16,816,345	15,133,781	18,700,000	2.4	
	NBF浦和ビル	2,000,000	1,911,568	1,770,000	0.2	
	NBF新浦安タワー	15,700,000	15,779,760	11,500,000	1.5	
	NBF松戸ビル	2,455,000	2,227,053	2,280,000	0.3	
	小計	189,179,633	176,358,711	174,760,000	-	

地域区分	物件名称	取得価格 (千円)	貸借対照表 計上額 (千円)	価格（不動産 鑑定評価額） (千円)	投資比率 (%)	地域区分毎の 投資比率(%)
地方 都市部	札幌エルプラザ	4,404,405	3,824,362	6,390,000	0.8	10.8
	NBF札幌南二条ビル	1,870,300	1,704,926	1,580,000	0.2	
	NBF仙台本町ビル	3,566,000	3,546,571	3,110,000	0.4	
	NBFユニックスビル	4,028,900	3,121,061	3,290,000	0.4	
	NBF新潟テレコムビル	3,957,500	3,647,039	3,010,000	0.4	
	NBF名古屋広小路ビル	7,232,000	7,060,521	7,450,000	1.0	
	アクア堂島NBFタワー	17,810,000	16,320,410	18,400,000	2.4	
	信濃橋三井ビルディング	14,400,000	11,435,204	13,400,000	1.7	
	サンマリオンNBFタワー	10,500,000	8,239,100	8,180,000	1.1	
	堺筋本町センタービル	6,500,000	6,161,063	6,560,000	0.8	
	NBF堺東ビル	2,227,200	1,956,902	1,640,000	0.2	
	アクア堂島東館	1,914,000	1,748,617	1,800,000	0.2	
	NBF四条烏丸ビル	1,627,000	1,380,314	1,260,000	0.2	
	NBF広島立町ビル	2,930,000	2,882,097	2,560,000	0.3	
	広島袋町ビルディング	835,000	698,290	808,000	0.1	
	NBF熊本ビル	4,500,000	4,508,560	3,700,000	0.5	
	小計	88,302,305	78,235,044	83,138,000	-	
	ポートフォリオ合計（59棟）	779,560,050	725,823,412	772,178,000	100.0	-

(ご参考) 第20期取得(予定)物件の状況

区 地域	物件名称	取得(予定)価格 (千円)	取得(予定)日	価格（不動産 鑑定評価額） (千円)
東京 都市部	リバーシティM-SQUARE	13,350,000	平成23年 2月28日	13,400,000
	ゲートシティ大崎（追加取得分）	11,650,000	平成23年 3月31日	12,000,000
	日本橋兜町M-SQUARE	4,850,000	平成23年 2月28日	4,850,000
東京 周辺 都市部	NBF上野ビル	10,400,000	平成23年 1月31日	8,240,000
	調布サウスゲートビル	9,320,000	平成23年 4月15日	9,320,000
都 地方 都市部	博多祇園M-SQUARE	8,000,000	平成23年 2月28日	8,000,000

- (注) 1. 区分所有物件及び共有物件については、それぞれ本投資法人の持分に関する取得価格、貸借対照表計上額及び価格(不動産鑑定評価額)です。
2. 上表の「価格」は、平成22年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、各物件における不動産鑑定評価書を作成した不動産鑑定機関は以下のとおりです。

不動産鑑定機関	物件名称
株式会社谷澤総合鑑定所	芝NBFタワー、NBFプラチナタワー、NBF日本橋室町センタービル、中目黒GTタワー、新宿三井ビルディング二号館、GSKビル、興和西新橋ビルB棟、第2新日鐵ビル、渋谷ガーデンフロント、NBF高輪ビル、住友電設ビル、NBF須田町ヴェルデビル、横浜STビル、つくば三井ビルディング、シーノ大宮ノースウィング、NBF松戸ビル、札幌エルプラザ、NBF札幌南二条ビル、NBF仙台本町ビル、NBFユニックスビル、NBF新潟テレコムビル、サンマリオンNBFタワー、NBF堺東ビル、NBF四条烏丸ビル、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、NBF南青山ビル、ゲートシティ大崎、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、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、NBF池袋タワー、NBF池袋シティビル、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、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熊本ビル、リバーシティM-SQUARE、ゲートシティ大崎（追加取得分）、日本橋兜町M-SQUARE、NBF上野ビル、調布サウスゲートビル、博多祇園M-SQUARE

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日及び平成18年4月24日の取得価格の合計額です。
6. 「虎ノ門琴平タワー」の取得価格は平成16年11月30日及び平成18年4月24日の取得価格の合計額です。
7. 「NBF日本橋室町センタービル」の取得価格は平成13年5月23日及び平成16年12月24日の取得価格の合計額です。
8. 「NBF須田町ヴェルデビル」の取得価格は平成15年12月25日及び平成19年6月11日の取得価格の合計額です。
9. 「中野坂上サンブライトツイン」の取得価格は平成14年2月1日、平成14年3月26日、平成19年3月23日及び平成20年3月14日の取得価格の合計額です。
10. 「つくば三井ビルディング」の取得価格は平成13年5月23日及び平成15年3月28日の取得価格の合計額です。
11. 「中目黒GTタワー」の取得価格は平成15年2月3日、平成15年9月1日及び平成17年9月27日の取得価格の合計額です。
12. 「シーノ大宮ノースウィング」の取得価格は平成16年10月1日及び平成16年11月1日の取得価格の合計額です。
13. 「札幌エルプラザ」の取得価格は平成15年11月5日、平成16年3月5日、平成16年11月30日及び平成17年10月5日の取得価格の合計額です。
14. 「NBF名古屋広小路ビル」の取得価格は平成16年3月30日及び平成20年3月17日の取得価格の合計額です。
15. 投資比率及び地域区分毎の投資比率は価格（不動産鑑定評価額）合計に対する比率の小数点第1位未満を四捨五入して求めています。
16. 平成22年12月31日を価格時点とする鑑定評価については、不動産鑑定機関3社を2社に集約しています。これに伴い「NBF南青山ビル」、「三井生命御茶ノ水ビル」、「NBF芝公園大門通りビル」及び「NBF熊本ビル」については、不動産鑑定機関を財団法人日本不動産研究所から大和不動産鑑定株式会社に変更しています。
17. 「ゲートシティ大崎（追加取得分）」の売買価格（取得価格と修繕積立金の合計）は12,000,000千円ですが、取得予定日（平成23年3月31日）の修繕積立金の金額が確定していないため現時点で取得価格は確定していません。よって当該物件の取得予定価格は概算の金額を記載しています。

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22年12月31日現在）

地域区分	物件名称	第19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	1,325	27,576	25,257	91.6	77
	西新宿三井ビルディング	1,223	32,968	32,968	100.0 (87.1)	1 (26)
	芝NBFタワー	1,007	24,728	24,358	98.5	29
	NBFプラチナタワー	1,558	33,503	33,503	100.0	6
	NBF南青山ビル	397	9,619	8,900	92.5	8
	ゲートシティ大崎	1,029	20,709	20,709	100.0 (97.0)	1 (67)
	虎ノ門琴平タワー	864	16,848	16,848	100.0 (92.2)	1 (20)
	NBF日本橋室町センタービル	845	16,306	16,226	99.5	13
	中目黒GTタワー	952	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	643	14,874	14,798	99.5	47
	GSKビル	-	20,426	20,426	100.0	1
	NBF虎ノ門ビル	541	10,067	10,009	99.4	14
	興和西新橋ビルB棟	-	10,088	10,061	99.7 (97.5)	2 (12)
	第2新日鐵ビル	-	17,338	17,338	100.0 (99.0)	2 (34)
	NBF ALLIANCE	310	4,043	4,043	100.0	9
	四谷メディカルビル	253	7,450	7,450	100.0 (84.3)	1 (33)
	渋谷ガーデンフロント	-	8,258	8,258	100.0	1
	NBF渋谷イースト	187	4,993	4,635	92.8	3
	NBF芝公園ビル	335	7,087	7,087	100.0 (98.6)	7 (16)
	NBF高輪ビル	314	10,458	10,458	100.0	6
	NBF赤坂山王スクエア	215	5,258	5,258	100.0	6
	NBF芝公園大門通りビル	130	3,428	2,936	85.6	6
	住友電設ビル	-	5,991	5,991	100.0	1
	NBF東銀座スクエア	251	4,871	4,871	100.0	8
	NBF小川町ビルディング	192	4,805	4,805	100.0 (100.0)	1 (12)
	NBF池袋タワー	220	5,652	5,488	97.1	12
	NBF池袋シティビル	187	5,127	5,127	100.0	11
	NBF須田町ヴェルデビル	-	2,971	0	0.0	0
東京周辺都市部	中野坂上サンブライトツイン	1,046	32,082	32,082	100.0	9
	NBF豊洲キャナルフロント	1,125	36,638	36,154	98.7	9
	NBF豊洲ガーデンフロント	992	28,300	28,300	100.0	4
	新川崎三井ビルディング	864	27,924	27,924	100.0 (92.6)	1 (16)
	横浜STビル	651	20,030	18,650	93.1	87
	パレール三井ビルディング	316	12,545	12,545	100.0 (100.0)	1 (35)
	NBF厚木ビル	101	5,242	4,153	79.2	13
	つくば三井ビルディング	441	16,767	15,812	94.3	61
	NBF宇都宮ビル	127	6,160	6,160	100.0	39
	シーノ大宮ノースウィング	757	20,698	20,344	98.3	35
	NBF浦和ビル	103	3,455	3,270	94.6	13
	NBF新浦安タワー	561	22,769	21,163	92.9	40
	NBF松戸ビル	133	4,770	4,437	93.0	23

地域区分	物件名称	第19期 総賃貸収入 (百万円)	総賃貸可能 面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	延べテナント数
地方都市部	札幌エルプラザ	324	11,396	11,396	100.0	12
	NBF札幌南二条ビル	108	5,351	5,351	100.0	4
	NBF仙台本町ビル	172	7,539	6,602	87.6	9
	NBFユニックスビル	263	13,414	12,272	91.5	47
	NBF新潟テレコムビル	206	10,208	9,837	96.4	33
	NBF名古屋広小路ビル	204	9,883	8,625	87.3	20
	アクア堂島NBFタワー	677	21,917	19,935	91.0	43
	信濃橋三井ビルディング	608	25,237	25,237	100.0 (91.2)	1 (56)
	サンマリオンNBFタワー	404	14,954	14,490	96.9	30
	堺筋本町センタービル	253	11,438	8,943	78.2	37
	NBF堺東ビル	113	5,308	4,834	91.1	20
	アクア堂島東館	82	3,243	2,055	63.4	15
	NBF四条烏丸ビル	67	3,932	3,091	78.6	13
	NBF広島立町ビル	130	5,612	4,900	87.3	26
	広島袋町ビルディング	37	1,309	1,249	95.4	15
	NBF熊本ビル	172	7,934	7,801	98.3	15
合計		27,314	762,983	736,908	96.6 (95.0)	952 (1,278)

- (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19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19期総賃貸収入」が「－」となっている物件については、主要テナントとの賃貸借契約に記載された月額契約賃料が当該物件のすべてのテナントとの間の賃貸借契約に記載された月額契約賃料合計の80%以上を占めており、かかる主要テナントから月額契約賃料を開示することにつき同意を得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として記載していません。
4. 上表の「総賃貸可能面積」とは、特段の記載がない限り、一定の時点における一体として使用されていると認められる土地に係る建物・施設における貸付が可能な事務所、店舗、倉庫及び住宅の合計面積（原則として共用部分等を除きますが、一棟貸等により共用部分等を含めて貸し付けている場合には当該面積を含みます。）のうち本投資法人の持分に相当するものとして算出された面積をいいます。
5. 上表の「総賃貸面積」とは、特段の記載がない限り、賃貸借契約において賃貸面積として記載されている面積のうち本投資法人の持分に相当する面積をいいます。
6. 上表の「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」はともに小数点未満を四捨五入しています。
7. 上表の「稼働率」とは、各物件の「総賃貸可能面積」に占める「総賃貸面積」の割合（小数点第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22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	契約形態	契約満了日	賃貸面積 (㎡)	比率 (%)
1. 三井不動産株式会社	西新宿三井ビルディング ゲートシティ大崎 虎ノ門琴平タワー 中目黒G Tタワー 四谷メディカルビル NBF小川町ビルディング 新川崎三井ビルディング パレール三井ビルディング 信濃橋三井ビルディング	普通 普通 普通 普通 普通 普通 普通 普通 普通	平成28年4月30日 平成31年1月31日 平成26年11月30日 平成24年3月31日 平成26年5月31日 平成27年9月30日 平成27年4月28日 平成28年4月24日 平成28年4月23日	169,908	23.1
2. 日本アイ・ピー・エム株式会社	NBF豊洲キャナルフロント つくば三井ビルディング	普通 普通	平成26年12月31日 平成24年4月30日	28,393	3.9
3. グラクソ・スミスクライン株式会社	GSKビル NBFユニックスビル	普通 普通	平成27年9月30日 平成24年10月31日	20,515	2.8
4. アクサ生命保険株式会社	NBFプラチナタワー NBF南青山ビル つくば三井ビルディング	定期 普通 普通	平成27年11月30日 平成23年12月31日 平成23年6月30日	18,419	2.5
5. 株式会社博報堂DYホールディングス	NBF豊洲ガーデンフロント	普通	平成25年3月31日	16,292	2.2
6. 富士ゼロックス株式会社	新宿三井ビルディング二号館 中野坂上サンブライツツイン	普通 普通	平成23年1月31日 平成25年10月31日	16,252	2.2
7. 新日鉄ソリューションズ株式会社	第2新日鐵ビル	定期	平成26年11月30日	15,333	2.1
8. トランス・コスモス株式会社	渋谷ガーデンフロント NBF札幌南二条ビル NBF名古屋広小路ビル NBF熊本ビル	普通 普通 普通 普通	平成24年9月30日 平成23年4月30日 平成23年5月31日 平成24年7月31日	15,088	2.0
9. 株式会社日経BP	NBFプラチナタワー	定期	平成25年11月30日	9,189	1.2
10. 株式会社エヌ・ティ・ティ・ピー・シー コミュニケーションズ	興和西新橋ビルB棟	定期	平成26年4月30日	8,466	1.1

- (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）。以下の注書きにおいて「テナント」とは当該賃貸借契約の賃借人を意味します。
2. 上表の「契約形態」において、「定期」と記載されているものは、テナントとの賃貸借契約が定期賃貸借契約であることを意味します。なお、上表のテナントとの賃貸借契約のうち、上表に記載されていない定期賃貸借契約は以下のとおりです。
トランス・コスモス株式会社（NBF札幌南二条ビル 契約満了日：平成23年10月31日）
3. 上表の「契約満了日」は、テナントが複数の賃貸借契約を結んでいる場合には、最も早く契約満了日が到来する賃貸借契約の契約満了日を記載しています。
4. 上表の「賃貸面積」は、特段の記載がない限り、賃貸借契約において賃貸面積として記載されている面積のうち本投資法人の持分に相当する面積をいいます。また、各テナントが本件不動産につき複数の賃貸借契約を締結している場合には、各賃貸借契約の賃貸面積の合計です。
5. 上表の「比率」は平成22年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。
6. 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。
7. 富士ゼロックス株式会社との新宿三井ビルディング二号館に係る賃貸借契約は、平成23年2月28日時点で全て解約となる予定です。