



決算・運用状況のご報告（資産運用報告）

第**14**期（平成20年6月期）  
平成20年1月1日～平成20年6月30日





**確定分配金**  
 第14期(平成20年6月期)  
 投資口1口当たり  
**22,549円**

**予想分配金**  
 平成20年8月14日に行いました第14期  
 決算発表において、第15期(平成20年  
 12月期)の予想分配金について次のと  
 り発表しています。  
 第15期(平成20年12月期)  
 投資口1口当たり  
**21,100円**

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。  
 平素は日本ビルファンド投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。  
 さて、本投資法人は、第14期(平成20年1月1日～平成20年6月30日)の決算を行い、計算書類(貸借  
 対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表)、資産運用報告及び金銭の分配に係る  
 計算書並びにこれらの附属明細書につきまして、平成20年8月14日開催の本投資法人役員会で承認  
 されましたので、ここに決算並びに運用状況等の概要をご報告申し上げます。  
 皆様には、引き続き変わらぬご理解とご支援を賜りますようお願い申し上げます。



前列左から：阿部定文、西山晃一  
 後列左から：神山貞雄、西沢昭、深澤日出男、小松初男

- 執行役員 阿部 定文
- 執行役員 西山 晃一
- 監督役員 西沢 昭
- 監督役員 深澤 日出男
- 監督役員 小松 初男
- 監督役員 神山 貞雄

投資主の皆様へ.....	2	I. 資産運用報告.....	34
決算ハイライト.....	4	II. 貸借対照表.....	54
NBFの特徴.....	6	III. 損益計算書.....	56
J-REITを取り巻く環境について.....	8	IV. 投資主資本等変動計算書.....	57
NBFの成長戦略		V. 注記表.....	58
外部成長の取組み.....	12	VI. 金銭の分配に係る計算書.....	66
内部成長の取組み.....	15	VII. 監査報告書.....	67
財務戦略の取組み.....	16	VIII. キャッシュ・フロー計算書 (参考情報).....	68
ポートフォリオの状況		投資法人の基本的な仕組み.....	70
充実したポートフォリオ.....	18	資産運用会社の概要.....	71
ポートフォリオ分布.....	20	投資主インフォメーション.....	72
ポートフォリオ一覧.....	22		
NBFのポートフォリオ.....	24		

予想分配金は、一定の前提条件の下に算出した平成20年8月14日時点でのものです。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。また、本予想は分配金の額等を保証するものではありません。なお、予想数値は、平成20年8月14日付「平成20年6月期(平成20年1月1日～平成20年6月30日)決算短信」により公表した内容に基づき記載しています。(決算短信は本投資法人のホームページ等でもご覧いただけます。)

## 投資主の皆様へ



日本ビルファンド投資法人 執行役員  
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

堅実な財務戦略をベースに、  
バランスのよい外部成長と内部成長を  
実現し、中長期的に分配金の安定した  
成長を目指します。

### 当期の概況

本投資法人(NBF)は、平成13年9月に我が国初となる不動産投資法人として東京証券取引所不動産投資信託市場(J-REIT市場)に上場した後、順調にトラックレコードを積み上げることができ、平成20年6月には第14期の決算を迎えることができました。

第14期(平成20年6月期、平成20年1月1日～6月30日)の運用実績は、営業収益30,087百万円、不動産賃貸事業利益15,041百万円、当期純利益12,221百万円となり、1口当たりの分配金は22,549円となりました。

また、当期末におけるポートフォリオは、保有物件ベースで58物件、投資額7,252億円(取得価格ベース)、総賃貸可能面積は750,701m<sup>2</sup>(227,087坪)、期末稼働率は97.4%となり、テナント総数は931となっています。

### NBFを取り巻く環境

第14期は、サブプライムローン問題などの影響でJ-REITを取り巻く環境は大きく変化しましたが、その結果、不動産流通市場において、一時の過熱感が一服し、外部成長のチャンスが高まってきています。

また、オフィスビル賃貸市場についても、東京都心部を中心に引き続き空室率が低い水準で推移するなど、堅調に推移しています。

以上のように、昨今の環境変化は、本投資法人にとって積極的な外部成長・内部成長が見込まれるチャンスととらえており、引き続き堅実な財務戦略を維持しつつ、このチャンスを有効に活用して、さらなる成長を図っていききたいと考えています。

### 内部成長

- 着実な増額賃料改定の実現
- テナント満足度向上を通じた高稼働率の維持
- 計画的なリニューアル投資による物件競争力の維持・向上

### 外部成長

- 優良物件への厳選投資によるポートフォリオの強化
- 〔 情報パイプラインのさらなる維持・拡充 〕  
〔 開発型案件への取組みなど取得手法の充実 〕

### 財務戦略

- 保守的なLTV(総資産負債比率)水準の維持
- 返済期限を分散した長期固定金利での調達

### コンプライアンス

- 規模拡大や社会的要請の変化に対応し、コンプライアンス・リスク管理態勢をさらに強化

### 第15期(平成20年12月期)の展開

第15期は、引き続き、環境の変化に対応できる強固なポートフォリオの構築を実現すべく、中長期的に優位性の高い物件への厳選投資による外部成長を目指します。また、内部成長についても、堅調なオフィスビル賃貸市場を背景に、稼働率の維持・向上および既存テナントの賃料の増額改定を柱にした収益の拡大を図ります。

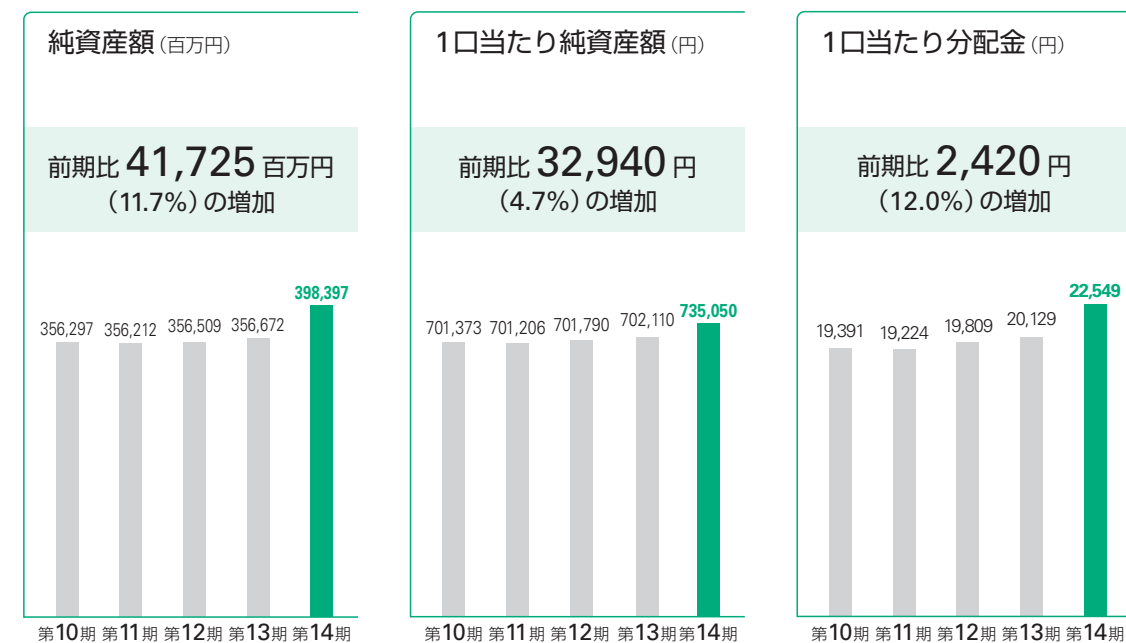
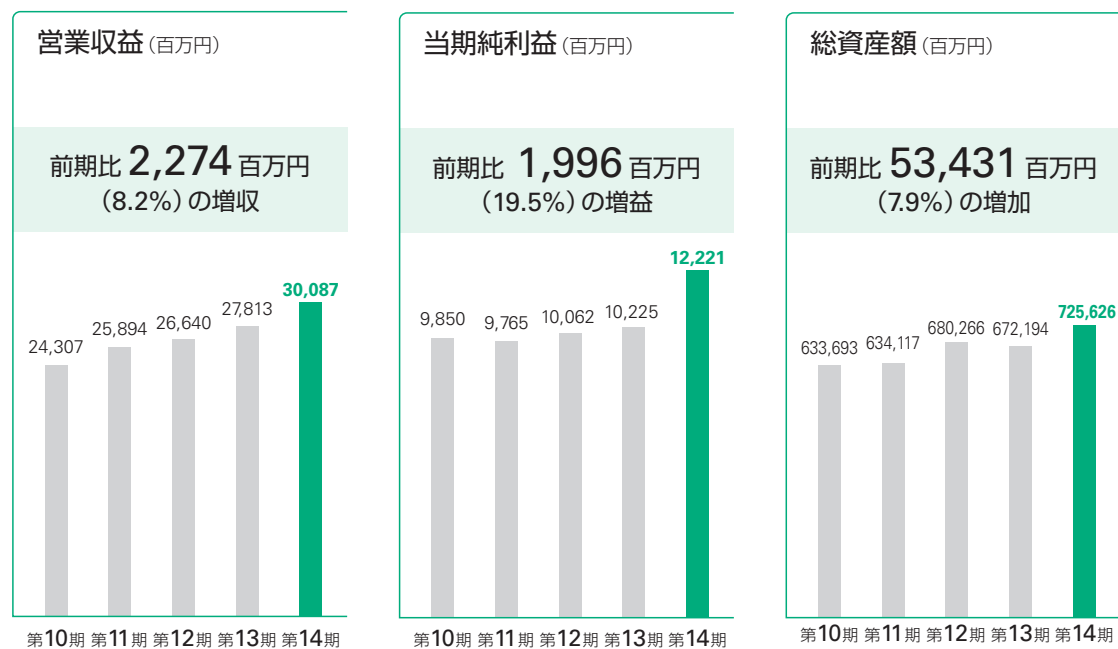
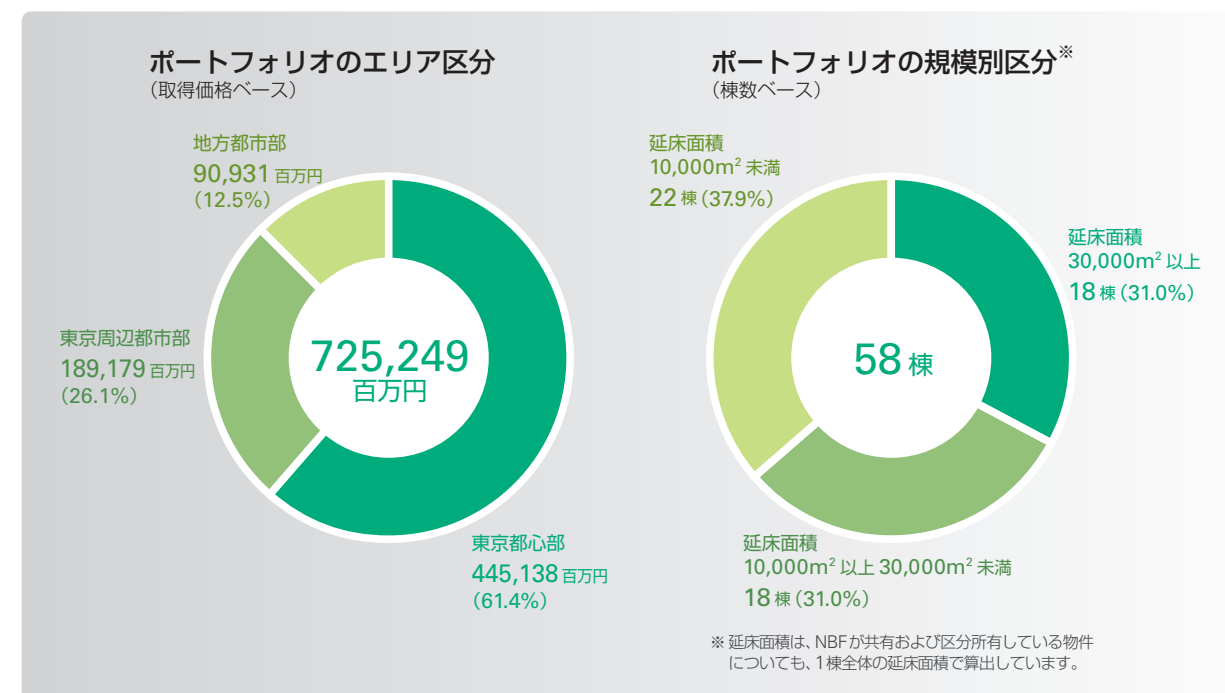
本投資法人では「中長期的に分配金の安定した成長」を目指しており、上記の取組みを踏まえ、第15期(平成20年12月期)の1口当たり分配金は21,100円、第16期(平成21年6月期)では1口当たり分配金は21,100円と予想しています。

本投資法人は、資産規模、収益力、運用体制といったさまざまな面でJ-REIT市場での確

固たる地位を築いてきました。今後においても、国内最大のJ-REITとして、NBFブランドの一層の確立を図るとともに、運用開始以来培ってきた高い運用ノウハウと三井不動産(株)とのコラボレーションを最大限に活用し、堅実な財務戦略をベースに、バランスのよい外部成長と内部成長を実現し、中長期的に分配金の安定した成長を目指していきます。

# 決算ハイライト

期 決算年月	第10期 平成18年6月	第11期 平成18年12月	第12期 平成19年6月	第13期 平成19年12月	第14期 平成20年6月	第15期(予想) 平成20年12月
営業収益(百万円)	24,307	25,894	26,640	27,813	30,087	30,950
当期純利益(百万円)	9,850	9,765	10,062	10,225	12,221	11,436
総資産額(百万円)	633,693	634,117	680,266	672,194	725,626	—
純資産額(百万円)	356,297	356,212	356,509	356,672	398,397	—
1口当たり純資産額(円)	701,373	701,206	701,790	702,110	735,050	—
1口当たり分配金(円)	19,391	19,224	19,809	20,129	22,549	21,100



# NBFの特徴

我が国初の不動産投資法人としてJ-REIT市場に上場したNBFは、14期にわたり質・量の両面で着実な成長を果たし、安定した利益分配を実現してきました。上場から約7年が経過した現在、三井不動産(株)のノウハウを最大限に活用しながら、規模の優位性、充実したポートフォリオ、財務の安定性、利益分配など、さまざまな側面で確固たる地位を確立しています。



## 規模の優位性

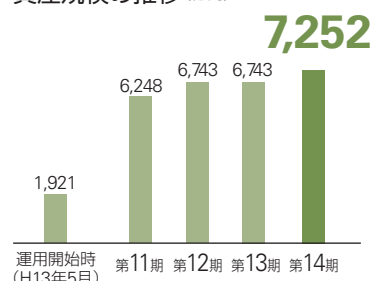
資産規模(取得価格の合計)はJ-REIT最大の7,252億円\*

投資口時価総額はJ-REIT最大の6,775億円\*

NBFは、平成13年9月に我が国初の不動産投資法人として、東京証券取引所不動産投資信託市場に上場してから、着実にトラックレコードを積み上げ、資産規模および投資口時価総額においても日本最大規模のJ-REITとなっています。

※平成20年6月30日現在

資産規模の推移(億円)



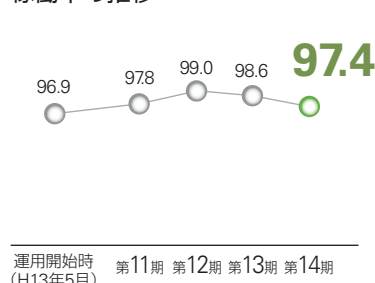
## 充実したポートフォリオ

オフィスビルへの投資に特化  
東京都心部を中心に58物件を保有\*  
高稼働率の維持

NBFは、東京都心部の築浅大型オフィスビルを中心に競争力の高いポートフォリオを構築してきました。また運用面においては、高い稼働率を維持しており、第14期末の稼働率は97.4%となっています。

※平成20年6月30日現在

稼働率の推移(%)



## 財務の安定性

LTV(総資産負債比率)は42.8%\*

長期固定有利子負債比率は83.4%\*

NBFは、保守的なLTV(総資産負債比率)水準を維持し、長期固定金利を基本とした有利子負債の調達を行っています。保守的な財務運営が評価され、主要格付機関から高い格付を取得しています。

※平成20年6月30日現在

### 格付の状況

スタンダード・アンド・プアーズ	A+
ムーディーズ・インベスターズ・サービス	A1
格付投資情報センター	AA

## 利益分配

第14期の1口当たり分配金は22,549円

上場以来、着実な利益分配を継続

上場からの1口当たり分配金の累計額\*は248,748円

NBFは、上場以来着実な成長を遂げ、安定した利益分配を行ってきました。上場から第14期までの1口当たり分配金の累計額は、248,748円となっています。

※上場後の第1期から第14期までの分配金を合計した額です。

### 1口当たり分配金

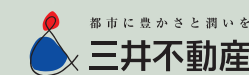
第14期	22,549円
上場からの累計額	248,748円

## 三井不動産(株)とのコラボレーション

同社のオフィスマネジメント力の活用

同社開発物件の取得

同社の物件情報収集力の活用



我が国有数の不動産会社であり、高いテナントリーシング力、ビル運営管理能力を有する三井不動産(株)とのコラボレーションによる、バランスのよい外部成長と内部成長を図り、着実な成長を実現しています。

## J-REITを取り巻く環境について

さまざまな環境の変化が生じていますが、NBFではこれをチャンスととらえ、変化に対応できる強固な経営基盤を確立していきます。

米国のサブプライムローン問題に端を発する世界的な金融市場への影響が長期化していますが、この環境変化がJ-REITに与える影響について教えてください。

直接的な影響はありませんが、金融機関の融資姿勢に変化が出てきています。

J-REITは、サブプライムローン関連金融商品などへの投資は行っていないため、直接的な影響はありませんが、サブプライムローン問題を背景に、金融機関の不動産投資に対する姿勢は慎重になりつつあり、また J-REITの投資口価格も全般的に軟調に推移しています。

サブプライムローン問題に端を発する世界経済の不透明感や資源価格の高騰などの影響により、国内景気は足踏み状態ですが、不動産賃貸市場は、東京都心部を中心とした堅調なオフィス需要を背景に、引き続き堅調に推移しています。

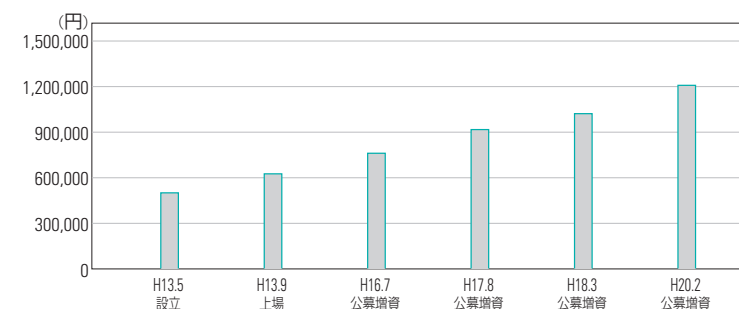
NBFの資金調達環境にも影響が出てきているのですか？

大きな影響は受けておらず、金融機関からの資金調達も引き続き順調に推移しています。

NBFは、保守的なLTV（総資産負債比率）を維持しつつ、借入金に関しては、将来の金利上昇に備えて長期固定金利での調達を主軸とするとともに、返済期限を分散するなど、強固な財務基盤を構築するため、安定した財務運営を継続しています。

その結果、格付機関から高い格付を取得し、また取引金融機関からも同様の評価を受けており、調達コストは前期末と比較してほとんど変化していません。さらに、平成20年2月および3月には、前回の増資時の発行価格を上回る条件で増資を行い、約400億円の資金調達を実現しました。

NBF増資発行価格推移



オフィスビル賃貸市場については、どのような変化があるのでしょうか？

NBFのポートフォリオの中心を占める東京都心部の優良物件については、引き続き底堅い状況が続くと考えています。

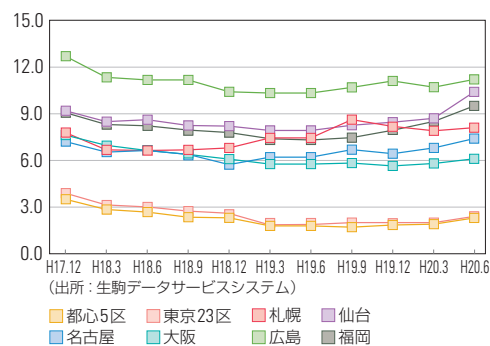
オフィスビルの空室率は、地方都市部の一部で増加傾向にあるものの、全国的には依然として低い水準を維持しており、特に東京都心部では、2%台の空室率が示すとおり需要は底堅い状況です。このような状況を受け、NBFの第14期(平成20年6月期)末時点の稼働率は、97.4%と高い水準を維持しています。

新規募集賃料においては、上昇傾向に一服感がみられるものの、東京都心部におい

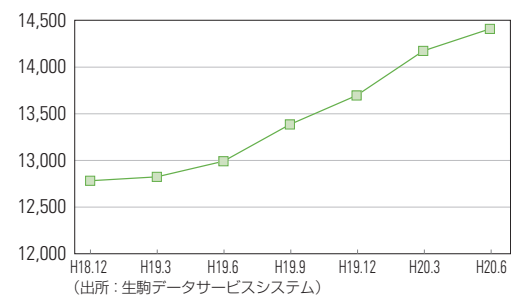
ては引き続き高い水準を維持しています。今後も、テナントニーズの高い優良物件については、これまでのような急速な賃料上昇は見込めないものの、安定的な水準が継続するものと想定されます。

また、NBFのポートフォリオの中心を占める東京都心部では、今後2～3年は新規供給の見通しが限定的であることから、競争力のあるNBFの保有物件は、その優位性を失わず、当面、底堅く推移するものと考えています。

主要都市の空室率の推移 (%)



東京23区の平均募集賃料の推移 (円/坪)



金融機関の融資姿勢の変化に伴い、不動産流通市場にも変化が出てきているのですか？

プレイヤーが変化し、NBFにとっては物件取得のチャンスと考えています。

金融機関の融資姿勢の変化に伴い、不動産プレイヤーが減少し、その属性にも変化が生じているように見受けられます。優良物件の取得環境は依然として厳しいものと思われませんが、流通価格には落ち着きが見られ始め、物件情報も増加するなど、NBFに

とっては物件取得のチャンスと考えています。

このような環境下、NBFでは引き続き優良物件を厳選して、堅実な投資判断を行っていきます。環境の変化にも柔軟に対応できるよう強固なポートフォリオの構築を目指すべく、資産規模による分散、東京都心部・東京周辺都市部を中心とした投資による適度なエリア分散など、さまざまなリスク分散をはかりポートフォリオの質のさらなる強化を推進していく方針です。

これらの方針のもと、第14期は6物件(取得価格総額552億円)を取得しており、第15期以降も引き続き優良物件の取得を継続するなど、不動産流通市場の変化を的確にとらえ、安定的かつ継続的な外部成長を目指していきます。

こうした環境変化を捉え、NBFは今後、どのような戦略をとっていく予定ですか？

環境変化をチャンスととらえ、分配金の安定した成長を目指していきます。

NBFは、上場以来14期にわたるトラックレコードを積み上げ、質・量の両面で着実な成長を果たし、規模の優位性、充実したポートフォリオなどのさまざまな側面でJ-REIT市場での確固たる地位を確立しています。

NBFは、昨今の環境変化をチャンスととらえ、堅実な財務戦略をベースに、バランスのよい外部成長と内部成長を実現し、分配金の安定した成長を目指していきたくと考えています。



# NBFの成長戦略

## 外部成長の取組み

環境の変化を好機ととらえ、これまでに築き上げてきたさまざまな取得ノウハウを駆使し、着実な外部成長を実現していきます。

### 基本方針

市場の環境変化に対応できる強固なポートフォリオの構築を目指します。

不動産流通市場は、一時の過熱感が一服するなど環境の変化も見られ始めていますが、NBFでは、引き続き単なる資産規模の拡大のみを追求するのではなく、中長期的に優位性を失わない優良な資産に厳選投資し、市場の環境変化に対応できる質の高いポートフォリオを構築していきます。

### 多様な取得方法・チャネルの駆使 ～三井不動産(株)とのコラボレーション～

質の高い資産の積み上げに向け、多様な取得方法を駆使していきます。

三井不動産(株)をはじめとする強力な情報パイプラインの活用をはじめ、竣工前の早い段階で売買契約を締結する開発型物件への取組みや、既存資産の増築、既保有物件の追加取得など、これまでに築き上げてきたさまざまな取得ノウハウは、NBFの大きな強みです。今後も、こうした実績に裏付けられた資産取得における優位性を発揮しながら、優良資産の取得を通じたポートフォリオの質のさらなる向上を目指します。

### ■ 第14期の売買実績について

第14期には、中長期的に優位性のある質の高いポートフォリオの構築という基本方針に基づき、4物件を新規取得し、2物件を追加取得しました。また、開発型案件1物件の売買契約を締結しています。

一方で、現在のポートフォリオの資産構成や、今後のポートフォリオの構築方針を総合的に検討した結果、大同生命大宮ビルおよびNBF谷町ビルの2物件を譲渡しました。

新規取得	NBF渋谷イースト	三井不動産グループの パイプラインの活用
	新浦安センタービルディング	
	NBF熊本ビル	その他の情報による取得
	(仮称) 駿河台プロジェクト*	
	NBF豊洲ガーデンフロント	
NBF名古屋広小路ビル	既保有物件の増築	
中野坂上サンブライトツイン	既保有物件の追加取得	
譲渡	大同生命大宮ビル	
	NBF谷町ビル	

\* 平成21年4月取得予定

### 三井不動産グループのパイプラインの活用

#### 新浦安センタービルディング

千葉県浦安市入船一丁目5番2号

東京駅まで約20分と交通利便性の高い立地にあり、都心への交通アクセスを重視するオフィスニーズや、地域の定住人口に対するビジネスのニーズなど、さまざまなテナントニーズが見込まれる物件です。



#### NBF渋谷イースト

東京都渋谷区渋谷三丁目3番5号

東京都心を代表する高感度商業集積地である渋谷に立地し、十分に競争力のあるスペックを有する物件です。

#### 芝公園高橋ビル

東京都港区芝公園一丁目8番12号

交通利便性の高さおよび周辺環境の良好さなどからテナントニーズの高い浜松町・芝公園エリアの中で、大門通りに面した緑豊かな環境に立地します。外壁に御影石を使用するなどグレードの高い外観と、十分に競争力のあるスペックを有する物件です。



#### NBF南青山ビル

東京都港区南青山三丁目1番31号

日本を代表する高級商業エリアである表参道・青山エリアは、アパレル・ファッションブランドなどイメージを重視する企業のニーズが高く、オフィス集積が進んでいる地域です。御影石張の外壁、吹抜けのピロティによるエントランスなど高級感のある外観と、十分に競争力のあるスペックを有する物件です。



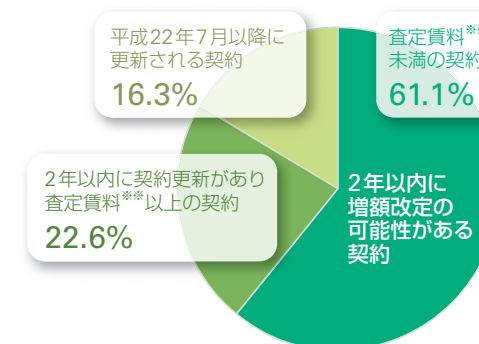
## 内部成長の取組み

着実な賃料改定を実現し、堅実に収益拡大を図ります。

### 増額賃料改定への取組み

既存テナントとの契約更新時における増額賃料改定を推進していきます。

NBFのポートフォリオは、東京都心部の物件を中心に構成されており、これらの地域では、新規募集賃料が引き続き堅調に推移しています。NBFでは、今後も、既存テナントの契約更新時に適正な賃料への増額交渉を行い、物件の収益力向上を目指していきます。実績としては、第13期に52百万円(月額)、第14期に89百万円(月額)の増額賃料改定\*を果たしています。



\*各期中に増額賃料改定を行った賃貸借契約における月額賃料増加額の合計。  
 \*\*査定賃料とは、三幸エステート(株)などから取得した各種データを基に運用会社が設定している賃料です。  
 結果としての新規テナントとの契約賃料は、査定賃料を上回っている場合もあれば、下回っている場合もあります。  
 査定賃料未満の契約と表示された契約においても、将来、増額賃料改定がなされない可能性があり、また、増額賃料改定計画と実際の業績は大きく異なる可能性があります。

### 高稼働率維持への取組み

テナントの満足度を高めることにより、高い稼働率の維持に努めます。

NBFでは、引き続き高い稼働率を維持しており、第14期末では97.4%となっています。これは、物件の競争力の高さに加えて、継続的に実施しているテナントアンケートの結果を運営管理に反映させるなど、テナントのニーズを的確に把握し、きめ細かな対応を継続していることが奏功したものと考えます。当期においても、AEDの設置・傘の貸し出しサービス・展示物キャラバン2008年春などを実施し、好評を得ました。



AEDの設置

傘の貸し出しサービス

展示物キャラバン2008年春

### 開発型案件の取得

#### (仮称) 駿河台プロジェクト

東京都千代田区神田駿河台二丁目3番11他(地番)

本物件は、平成21年4月に取得予定の開発型案件です。昨今、大型オフィスビルの集積が進んでいる御茶ノ水エリアに立地し、約200坪の整形無柱空間を実現した最新スペックの貸室を有するなど、当該エリアにおけるプライムビルとなる見込みです。



#### NBF豊洲ガーデンフロント

東京都江東区豊洲五丁目6番15号

本物件は、平成20年3月に取得した開発型案件です。競争力のあるスペックを有するとともに、隣接する既保有物件のNBF豊洲チャンネルフロントとの一体運用により、さらなる資産価値の向上を図っていきます。

### その他の情報による取得

#### NBF熊本ビル

熊本県熊本市辛島町3番20号



熊本市の中心市街地に立地し、最新スペックを有する新築オフィスビルであり、高い需要が期待できる物件です。

### 既保有物件の増築部の追加取得

#### NBF名古屋広小路ビル

愛知県名古屋市中区栄二丁目3番6号



既保有物件の増築により賃貸可能面積が約40%増加するなど、総合的な競争力向上が見込める物件です。

### 既保有物件の追加取得

#### 中野坂上サンブライツツイン

東京都中野区本町二丁目46番1号, 4号



既保有物件の追加取得であり、今回の取得により、当該物件におけるNBFの持分がさらに高まりました。

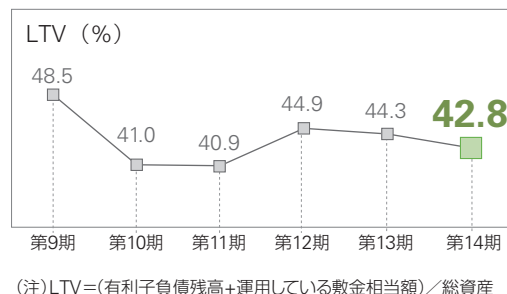
## 財務戦略の取組み

引き続き保守的な財務運営を行い、将来の金利上昇にも対応できる安定した財務体質を確保していきます。

### NBFの財務戦略

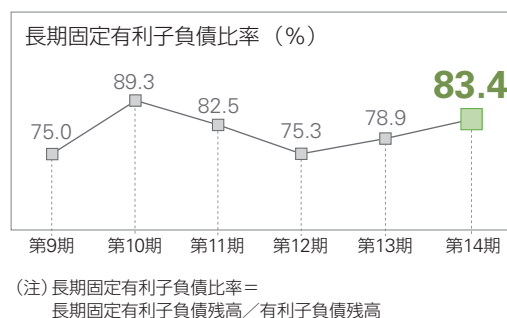
#### 保守的なLTV（総資産負債比率）水準を維持しています。

第14期末のLTVは42.8%と、保守的な水準を維持しています。NBFでは、LTV40%～50%をターゲットとしており、最大60%を上限の目処としています。今後も、保守的なLTV水準を保ち、安定的な財務基盤を築いていきます。

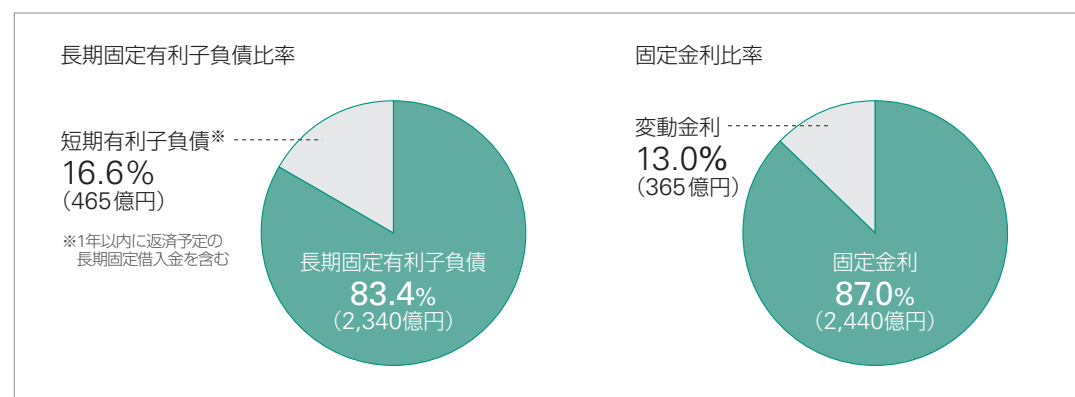


#### 長期固定金利を基本とした有利子負債の調達を行っています。

有利子負債に占める長期固定金利借入の比率を高め、安定した財務基盤で金利上昇リスクに備えています。NBFでは、原則として長期固定有利子負債比率80%～90%を目指しています。



#### 有利子負債（借入金+投資法人債）の内訳<平成20年6月末現在>



### 良好な格付の維持

安定的な財務基盤が評価され、高い格付を維持しています。

NBFは、主要格付機関から高い格付を取得しています。今後も保守的な財務運営を継続し、良好な格付の維持に努めていきます。

スタンダード・アンド・プアーズ	A+	(長期会社格付)
ムーディーズ・インベスターズ・サービス	A1	(発行体格付)
格付投資情報センター	AA	(発行体格付)

### 投資法人債の発行

高い格付を背景に、着実な資金調達を実現しています。

NBFは、現在までに10回の投資法人債の発行を行っています。平成20年6月30日現在における発行残高は800億円となっています。

### 投資口の追加発行

高い信用力を背景に、堅実な資金調達を実現しました。

NBFは、平成20年2月および3月に、新規物件取得のための資金調達および借入金の返済を目的として投資口の追加発行を実施し、高い信用力を背景に前回の投資口追加発行時を上回る発行価格で資金調達を実現しました。

払込年月日	摘要	発行投資口数	資金調達額
平成20年2月4日	公募増資	31,800口	37,158百万円
平成20年3月4日	第三者割当増資	2,200口	2,570百万円
合計		34,000口	39,729百万円

### 第14期末時点の財務の状況

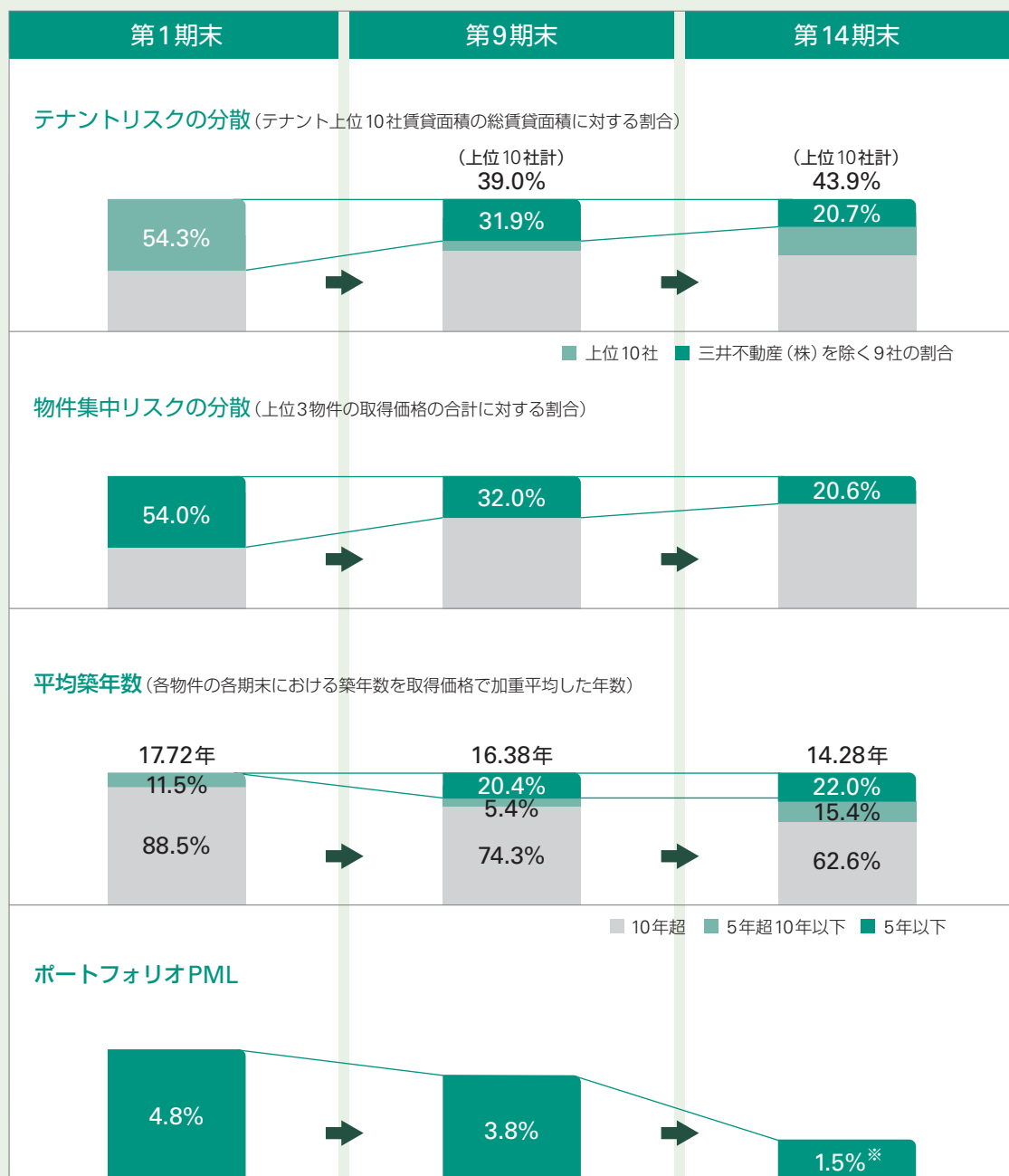
総資産負債比率	42.8%
有利子負債残高に対する長期固定有利子負債の比率	83.4%
長期有利子負債の平均残存年数	5.43年
平均調達コスト	1.60%
借入金融機関	25社
担保、保証の有無	無担保・無保証
コミットメントライン	総額300億円・期間3年の設定

# ポートフォリオの状況

## 充実したポートフォリオ

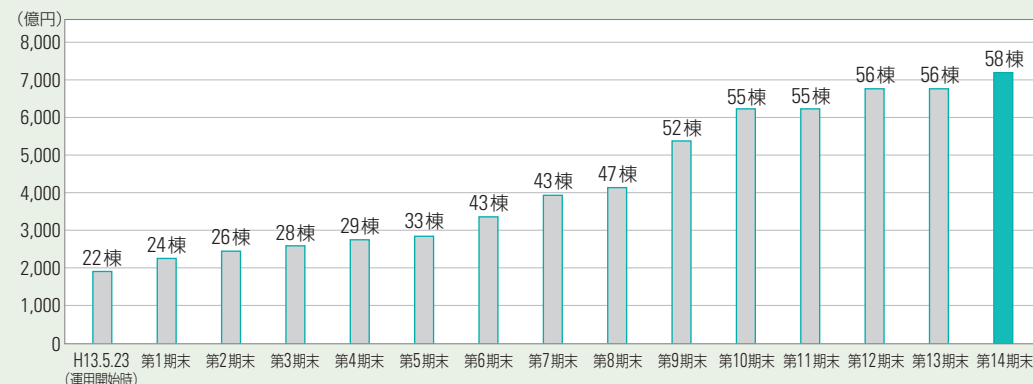
### ポートフォリオの質の推移

資産規模が拡大するとともに、第1期末・第9期末と第14期末を比較すると、より質の高いポートフォリオとなりました。

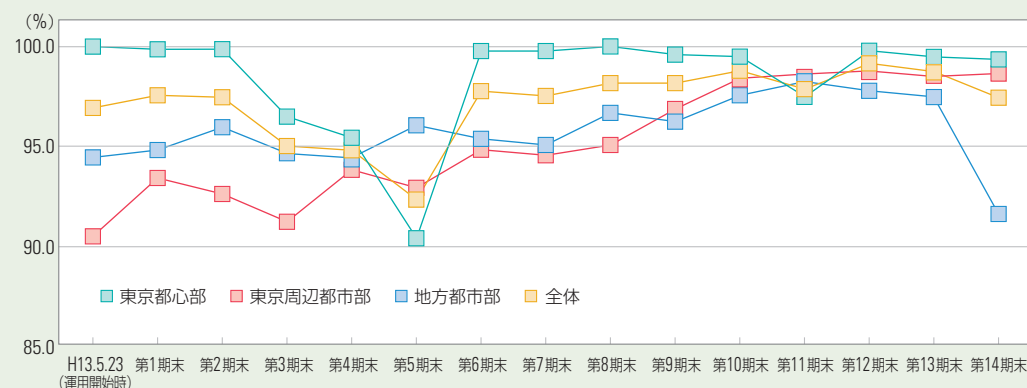


\*平成19年2月から地震リスクの評価方法が変更されています。

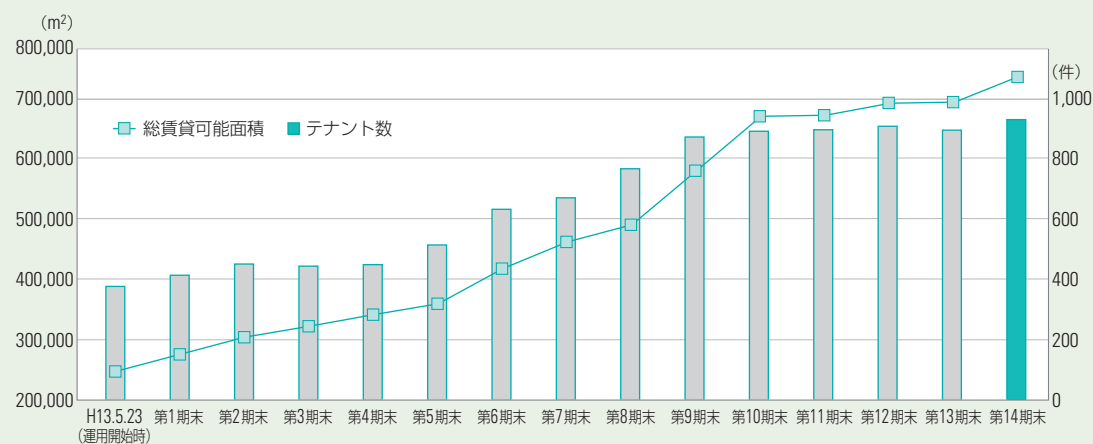
### 資産規模 (取得価格ベース)



### 稼働率



### 総賃貸可能面積・テナント数



ポートフォリオ分布



東京都心部

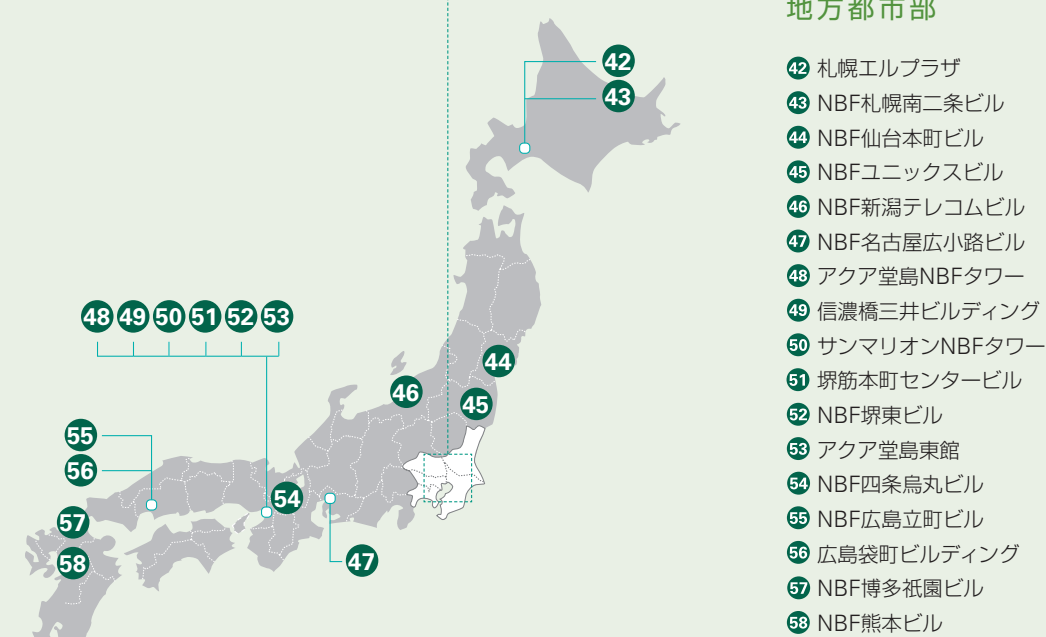
- |                  |                         |                                 |
|------------------|-------------------------|---------------------------------|
| ① 大和生命ビル         | ⑪ GSKビル                 | ⑳ NBF高輪ビル                       |
| ② 西新宿三井ビルディング    | ⑫ NBF虎ノ門ビル              | ㉑ NBF赤坂山王スクエア                   |
| ③ 芝NBFタワー        | ⑬ 興和西新橋ビルB棟             | ㉒ 住友電設ビル                        |
| ④ NBFプラチナタワー     | ⑭ 第2新日鐵ビル               | ㉓ NBF東銀座スクエア                    |
| ⑤ ゲートシティ大崎       | ⑮ NBF ALLIANCE          | ㉔ NBF小川町ビルディング                  |
| ⑥ 虎ノ門琴平タワー       | ⑯ 四谷メディカルビル             | ㉕ NBF池袋タワー                      |
| ⑦ NBF日本橋室町センタービル | ⑰ 渋谷ガーデンフロント            | ㉖ NBF池袋シティビル                    |
| ⑧ 中目黒GTタワー       | ⑱ NBF渋谷イースト             | ㉗ NBF須田町ヴェルデビル                  |
| ⑨ NBF銀座通りビル      | ㉒ NBF芝公園ビル              | ㉘ NBF恵比寿南ビル                     |
| ⑩ 新宿三井ビルディング二号館  | ㉓ 芝公園高橋ビル(平成20年7月7日取得)  | ㉙ 芝公園高橋ビル(平成20年7月7日取得)          |
|                  | ㉔ NBF南青山ビル(平成20年8月1日取得) | ㉚ (仮称)駿河台プロジェクト(平成21年4月30日取得予定) |
|                  | ㉕ NBF南青山ビル(平成20年8月1日取得) |                                 |



東京周辺都市部

- ⑲ 中野坂上サンブライトツイン
- ⑳ NBF豊洲キャナルフロント
- ㉑ NBF豊洲ガーデンフロント
- ㉒ 新川崎三井ビルディング
- ㉓ 横浜STビル
- ㉔ パレール三井ビルディング
- ㉕ NBF厚木ビル
- ㉖ つくば三井ビルディング
- ㉗ NBF宇都宮ビル
- ㉘ シーノ大宮ノースウイング
- ㉙ NBF浦和ビル
- ㉚ 新浦安センタービルディング
- ㉛ NBF松戸ビル

地方都市部



- ㉜ 札幌エルプラザ
- ㉝ NBF札幌南二条ビル
- ㉞ NBF仙台本町ビル
- ㉟ NBFユニックスビル
- ㊱ NBF新潟テレコムビル
- ㊲ NBF名古屋広小路ビル
- ㊳ アクア堂島NBFタワー
- ㊴ 信濃橋三井ビルディング
- ㊵ サンマリオンNBFタワー
- ㊶ 堺筋本町センタービル
- ㊷ NBF堺東ビル
- ㊸ アクア堂島東館
- ㊹ NBF四条烏丸ビル
- ㊺ NBF広島立町ビル
- ㊻ 広島袋町ビルディング
- ㊼ NBF博多祇園ビル
- ㊽ NBF熊本ビル

ポートフォリオ一覧

東京都心部

番号	物件名称	所在地	賃貸可能面積(注1) (m <sup>2</sup> )	取得年月	取得価格 (百万円)	投資比率
1	大和生命ビル	東京都千代田区内幸町一丁目	27,640	H17.10	63,500	8.8%
2	西新宿三井ビルディング(注2)	東京都新宿区西新宿六丁目	32,968	H14.9 H18.4	44,903	6.2%
3	芝NBFタワー	東京都港区芝大門一丁目	24,728	H13.7	32,000	4.4%
4	NBFプラチナタワー	東京都港区白金一丁目	33,503	H18.3	31,000	4.3%
5	ゲートシティ大崎	東京都品川区大崎一丁目	20,714	H18.4	30,100	4.2%
6	虎ノ門琴平タワー	東京都港区虎ノ門一丁目	16,848	H16.11 H18.4	24,543	3.4%
7	NBF日本橋室町センタービル	東京都中央区日本橋室町三丁目	16,306	H13.5 H16.12	23,945	3.3%
8	中目黒GTタワー(注3)	東京都目黒区上目黒二丁目	21,423	H15.2 H15.9 H17.9	23,856	3.3%
9	NBF銀座通りビル	東京都中央区銀座五丁目	3,440	H19.4	17,000	2.3%
10	新宿三井ビルディング二号館	東京都新宿区西新宿三丁目	14,921	H13.5	16,285	2.2%
11	GSKビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目	20,426	H13.5	15,616	2.2%
12	NBF虎ノ門ビル	東京都港区西新橋一丁目	10,123	H16.6	13,337	1.8%
13	興和西新橋ビルB棟	東京都港区西新橋二丁目	10,088	H13.5	13,217	1.8%
14	第2新日鐵ビル	東京都中央区新川二丁目	17,338	H14.12	12,614	1.7%
15	NBF ALLIANCE	東京都港区南青山五丁目	4,043	H16.7	9,126	1.3%
16	四谷メディカルビル	東京都新宿区左門町	7,450	H17.8	8,800	1.2%
17	渋谷ガーデンフロント	東京都渋谷区渋谷三丁目	8,258	H16.2	8,700	1.2%
18	NBF渋谷イースト	東京都渋谷区渋谷三丁目	4,993	H20.1	8,000	1.1%
19	NBF芝公園ビル	東京都港区芝三丁目	7,087	H16.6	6,770	0.9%
20	NBF高輪ビル	東京都港区高輪一丁目	10,473	H13.5	6,667	0.9%
21	NBF赤坂山王スクエア	東京都港区赤坂二丁目	5,258	H17.2	6,250	0.9%
22	住友電設ビル	東京都港区三田三丁目	5,991	H13.5	5,365	0.7%
23	NBF東銀座スクエア	東京都中央区築地一丁目	4,871	H17.3	5,200	0.7%
24	NBF小川町ビルディング	東京都千代田区神田小川町一丁目	4,805	H17.9	4,940	0.7%
25	NBF池袋タワー	東京都豊島区東池袋一丁目	5,656	H16.6	4,695	0.6%
26	NBF池袋シティビル	東京都豊島区東池袋一丁目	5,127	H16.5	4,428	0.6%
27	NBF須田町ヴェルデビル	東京都千代田区神田須田町二丁目	2,971	H15.12 H19.6	3,280	0.5%
28	NBF恵比寿南ビル	東京都渋谷区恵比寿南一丁目	1,595	H16.5	1,000	0.1%
小計			349,042		445,138	61.4%

(注1) 賃貸可能面積については、NBFの保有部分について記載しており、共有物件については、NBFの持分に相当する面積を記載しています。

(注2) 当物件の一部を西新宿六丁目共有組合(民法第667条に規定する組合)に出資しています。

(注3) 当物件の一部を中目黒GTタワー共有床組合(民法第667条に規定する組合)に出資しています。

東京周辺都市部

番号	物件名称	所在地	賃貸可能面積(注1) (m <sup>2</sup> )	取得年月	取得価格 (百万円)	投資比率
29	中野坂上サンブライトツイン	東京都中野区本町二丁目	32,082	H14.2 H14.3 H19.3 H20.3	40,750	5.6%
30	NBF豊洲キャナルフロント	東京都江東区豊洲五丁目	36,668	H17.9	35,200	4.9%
31	NBF豊洲ガーデンフロント	東京都江東区豊洲五丁目	28,330	H20.3	25,018	3.4%
32	新川崎三井ビルディング	神奈川県川崎市幸区鹿島田	27,924	H18.3	20,300	2.8%
33	横浜STビル	神奈川県横浜市西区北幸一丁目	20,069	H13.5	13,529	1.9%
34	パレール三井ビルディング	神奈川県川崎市川崎区東田町	12,545	H18.4	3,800	0.5%
35	NBF厚木ビル	神奈川県厚木市中町二丁目	5,230	H16.5	2,300	0.3%
36	つくば三井ビルディング	茨城県つくば市竹園一丁目	16,755	H13.5 H15.3	8,875	1.2%
37	NBF宇都宮ビル	栃木県宇都宮市東宿郷三丁目	6,197	H17.3	2,435	0.3%
38	シーノ大宮ノースウィング	埼玉県さいたま市大宮区桜木町一丁目	20,698	H16.10 H16.11	16,816	2.3%
39	NBF浦和ビル	埼玉県さいたま市浦和区東高砂町	3,455	H17.9	2,000	0.3%
40	新浦安センタービルディング	千葉県浦安市入船一丁目	22,789	H20.3	15,700	2.2%
41	NBF松戸ビル	千葉県松戸市本町	4,770	H13.5	2,455	0.3%
小計			237,512		189,179	26.1%

地方都市部

番号	物件名称	所在地	賃貸可能面積(注1) (m <sup>2</sup> )	取得年月	取得価格 (百万円)	投資比率
42	札幌エルプラザ	北海道札幌市北区北八条西三丁目	11,396	H15.11 H16.3 H16.11 H17.10	4,404	0.6%
43	NBF札幌南二条ビル	北海道札幌市中央区南二条西二丁目	5,351	H13.5	1,870	0.3%
44	NBF仙台本町ビル	宮城県仙台市青葉区本町二丁目	7,539	H13.5	3,566	0.5%
45	NBFユニックスビル	福島県福島市栄町	13,479	H13.5	4,028	0.6%
46	NBF新潟テレコムビル	新潟県新潟市中央区万代四丁目	10,214	H13.5	3,957	0.5%
47	NBF名古屋広小路ビル	愛知県名古屋市中区栄二丁目	9,890	H16.3 H20.3	7,232	1.0%
48	アクア堂島NBFタワー	大阪府大阪市北区堂島浜一丁目	21,917	H16.9	17,810	2.5%
49	信濃橋三井ビルディング	大阪府大阪市西区靱本町一丁目	25,237	H18.4	14,400	2.0%
50	サンマリオンNBFタワー	大阪府大阪市中央区南本町二丁目	14,954	H14.3	10,500	1.4%
51	堺筋本町センタービル	大阪府大阪市中央区本町二丁目	11,438	H17.3	6,500	0.9%
52	NBF堺東ビル	大阪府堺市堺区北瓦町一丁目	5,308	H13.5	2,227	0.3%
53	アクア堂島東館	大阪府大阪市北区堂島浜一丁目	3,243	H16.6	1,914	0.3%
54	NBF四条烏丸ビル	京都府京都市下京区 綾小路通烏丸西入童侍者町	3,931	H13.5	1,627	0.2%
55	NBF広島立町ビル	広島県広島市中区立町	5,612	H15.9	2,930	0.4%
56	広島袋町ビルディング	広島県広島市中区袋町	1,309	H15.11	835	0.1%
57	NBF博多祇園ビル	福岡県福岡市博多区祇園町	5,416	H13.5	2,629	0.4%
58	NBF熊本ビル	熊本県熊本市辛島町	7,913	H20.3	4,500	0.6%
小計			164,146		90,931	12.5%
ポートフォリオ合計			750,701		725,249	100.0%

# NBFのポートフォリオ

## 第14期取得物件



31 NBF豊洲ガーデンフロント



58 NBF熊本ビル



40 新浦安センタービルディング



18 NBF渋谷イースト



47 NBF名古屋広小路ビル



29 中野坂上サンブライトツイン



61 (仮称) 駿河台プロジェクト  
(平成21年4月30日取得予定)

## 第15期以降取得(予定)物件



60 NBF南青山ビル  
(平成20年8月1日取得)



69 芝公園高橋ビル  
(平成20年7月7日取得)

東京都心部



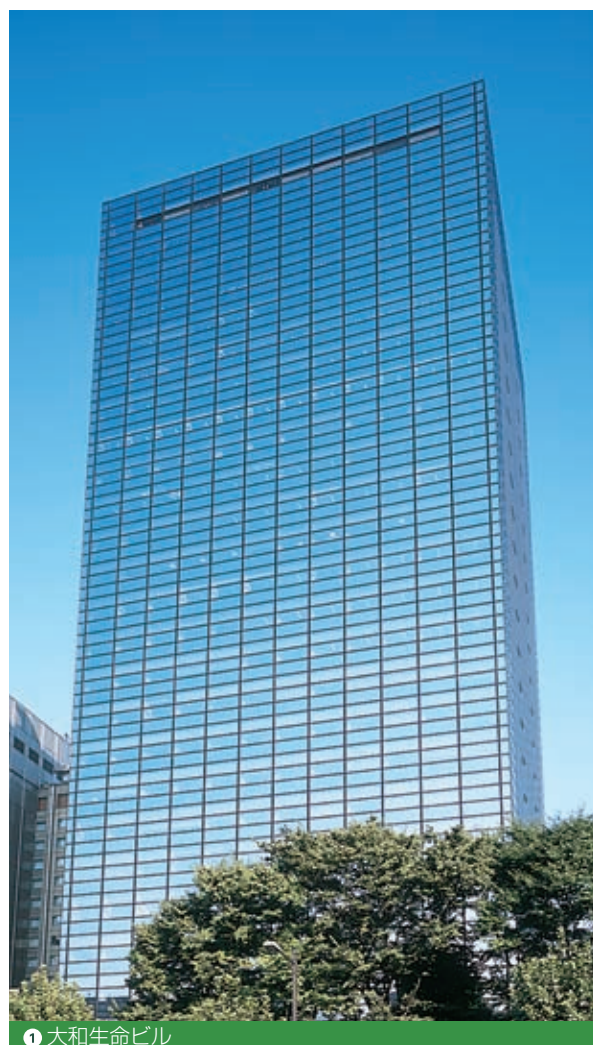
② 西新宿三井ビルディング



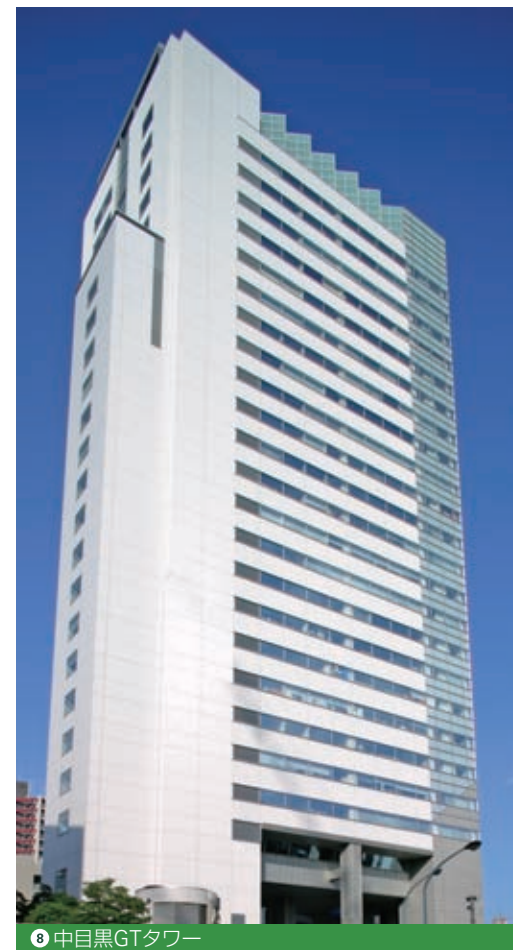
⑬ 興和西新橋ビルB棟



⑤ ゲートシティ大崎



① 大和生命ビル



⑧ 中目黒GTタワー



③ 芝NBFタワー



⑥ 虎ノ門琴平タワー



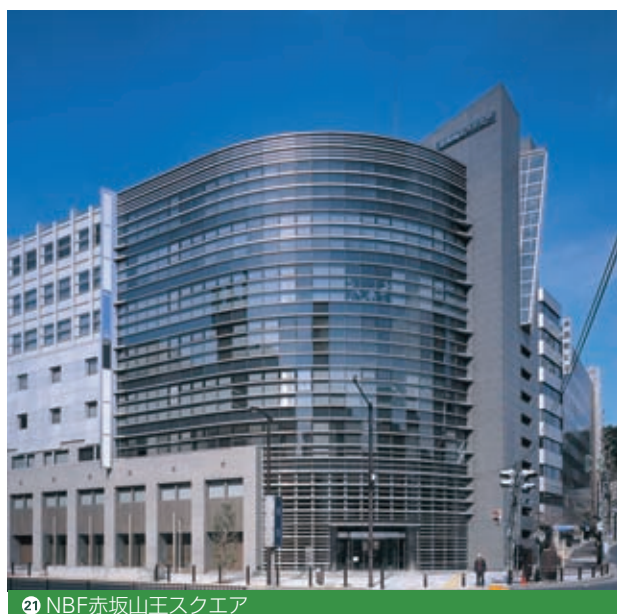
19 NBF芝公園ビル



24 NBF小川町ビルディング



4 NBFプラチナタワー



21 NBF赤坂山王スクエア



26 NBF池袋シティビル



25 NBF池袋タワー



16 四谷メディカルビル



14 第2新日鐵ビル



20 NBF高輪ビル



12 NBF虎ノ門ビル



15 NBF ALLIANCE



7 NBF日本橋室町センタービル



10 新宿三井ビルディング二号館



9 NBF銀座通りビル

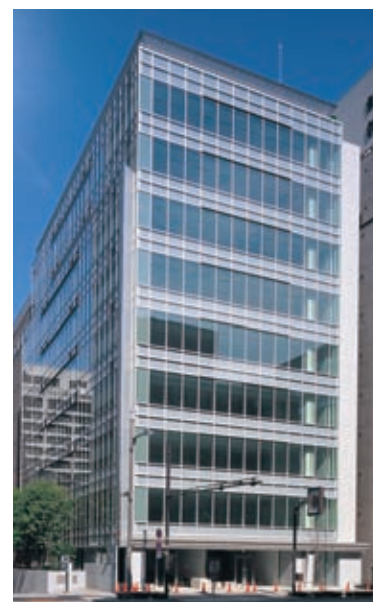




27 NBF須田町ヴェルデビル



11 GSKビル



23 NBF東銀座スクエア



28 NBF恵比寿南ビル



17 渋谷ガーデンフロント



22 住友電設ビル

東京周辺都市部



30 NBF豊洲キャナルフロント



34 パール三井ビルディング



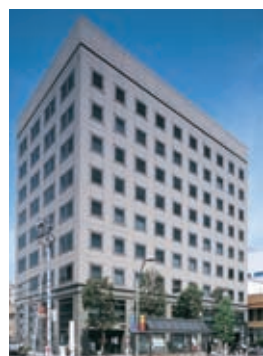
32 新川崎三井ビルディング



33 横浜STビル



39 NBF浦和ビル



35 NBF厚木ビル



36 つくば三井ビルディング



37 NBF宇都宮ビル



41 NBF松戸ビル



38 シーノ大宮ノースウィング

地方都市部



42 札幌エルプラザ



43 NBF札幌南二条ビル



45 NBFユニックスビル



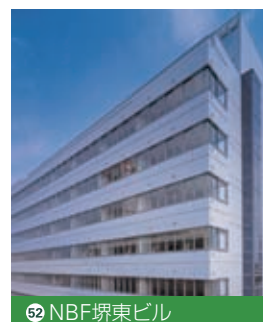
44 NBF仙台本町ビル



46 NBF新潟テレコムビル



54 NBF四条烏丸ビル



52 NBF堺東ビル



49 信濃橋三井ビルディング



56 広島袋町ビルディング



57 NBF博多祇園ビル



55 NBF広島立町ビル



51 堺筋本町センタービル



50 サンマリオンNBFタワー



48 アクア堂島NBFタワー 53 アクア堂島東館

※一番右のビルがアクア堂島東館です

# I. 資産運用報告 資産運用の概況

## 1. 投資法人の運用状況等の推移

回次 決算年月	単位	第10期 平成18年6月	第11期 平成18年12月	第12期 平成19年6月	第13期 平成19年12月	第14期 平成20年6月
営業収益	百万円	24,307	25,894	26,640	27,813	30,087
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(22,872)	(25,894)	(26,640)	(27,813)	(29,219)
営業費用	百万円	12,622	14,242	14,528	15,356	15,558
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(11,472)	(13,094)	(13,323)	(14,077)	(14,177)
営業利益	百万円	11,685	11,651	12,111	12,457	14,529
経常利益	百万円	9,851	9,766	10,063	10,226	12,222
当期純利益	(a) 百万円	9,850	9,765	10,062	10,225	12,221
総資産額	(b) 百万円	633,693	634,117	680,266	672,194	725,626
(対前期比)	%	(+12.2)	(+0.1)	(+7.3)	(△1.2)	(+7.9)
純資産額	(c) 百万円	356,297	356,212	356,509	356,672	398,397
(対前期比)	%	(+32.3)	(△0.0)	(+0.1)	(+0.0)	(+11.7)
出資総額	百万円	346,446	346,446	346,446	346,446	386,175
発行済投資口総数	(d) 口	508,000	508,000	508,000	508,000	542,000
1口当たり純資産額	(c) / (d) 円	701,373	701,206	701,790	702,110	735,050
分配総額	(e) 百万円	9,850	9,765	10,062	10,225	12,221
1口当たり分配金額	(e) / (d) 円	19,391	19,224	19,809	20,129	22,549
(うち1口当たり利益分配金額)	円	(19,391)	(19,224)	(19,809)	(20,129)	(22,549)
(うち1口当たり利益超過分配金額)	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
総資産経常利益率	(注2) %	1.64 (3.29)	1.54 (3.08)	1.53 (3.06)	1.51 (3.02)	1.75 (3.50)
自己資本利益率	(注2) %	3.15 (6.30)	2.74 (5.48)	2.82 (5.65)	2.87 (5.74)	3.24 (6.47)
自己資本比率	(c) / (b) %	56.2 (+8.5)	56.2 (△0.1)	52.4 (△3.8)	53.0 (+0.7)	54.9 (+1.8)
配当性向	(注3) (e) / (a) %	100.0	99.9	100.0	99.9	99.9
<b>【その他参考情報】</b>						
投資物件数	(注4) 件	55	55	56	56	58
テナント数	(注4) 件	887	892	910	897	931
総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	670,249	670,513	692,222	692,286	750,701
期末稼働率	(注4) %	98.7	97.8	99.0	98.6	97.4
当期減価償却費	百万円	4,535	4,987	5,124	5,168	5,276
当期資本的支出額	百万円	752	1,316	1,210	1,193	1,300
賃貸NOI(Net Operating Income) (注2)	百万円	15,935	17,787	18,442	18,904	20,317

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれておりません。

(注2) 記載した指標は以下の方法により算定しております。なお、月数により年換算した数値を( )内に併記しております。

総資産経常利益率	経常利益 / 平均総資産額	平均総資産額 = (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2
自己資本利益率	当期純利益 / 平均純資産額	平均純資産額 = (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2
賃貸NOI	当期賃貸営業利益(賃貸事業収益 - 賃貸事業費用) + 当期減価償却費	

(注3) 配当性向については、記載未満の桁数を四捨五入により表示しております。

(注4) 投資物件数は、社会通念上オフィスビルとして一体と認められる単位で記載しております。また、テナント数はビル毎延べ賃貸先数を記載しており、稼働率は決算日時点における総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しております。

(注5) 第10期より「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号 平成17年12月9日)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号)を適用しております。

## 2. 当期の資産の運用の経過

### (1) 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)いたしました。本投資法人は、主として東京都心部、東京周辺都市部及び地方都市部に立地する主たる用途がオフィスである建物及びその敷地から構成される不動産並びにかかる不動産を裏付けとする有価証券及び信託の受益権その他の資産に投資することによって、中長期的な観点から、本投資法人に属する資産の着実な成長と安定した収益の確保を基本方針として運用を行い、平成14年3月の第1期の利益分配実施以後、前期の第13期まで13回の利益分配を行ってまいりました。

### (2) 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、米国のサブプライムローン問題に端を発する世界的な金融市場の混乱や資源価格の高騰等が個人消費及び企業収益等に影響を及ぼし、国内の景気回復にはやや減速感が見られました。

オフィスビル賃貸市場につきましては、特に東京都心部や東京周辺都市部におけるオフィス需要は堅調であり、稼働率と新規募集賃料は引き続き高い水準で推移しました。地方都市部におきましても、立地に優れスペックの高い優良物件は安定した稼働状況を維持しました。

不動産流通市場におきましても、東京都心部を中心に優良物件の獲得は厳しい競争が続きました。

このような状況下、本投資法人は、立地・規模・設備インフラ面から物件競争力が高く、かつ優良テナントが入居していることにより、相対的に賃貸キャッシュ・フローが安定的で資産価値の下落リスクが少ないことが期待される優良な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まいりました。当期はかかる方針に従い、三井不動産グループを始めとする独自の情報チャネルの活用とこれまで培ってきたノウハウを活かして情報を厳選し、慎重に検討を行ったうえで、平成20年3月に「中野坂上サンパライツイン」(追加取得、信託受益権、取得価格(以下、同様)1.5億円)、「NBF熊本ビル」(所有権、45.0億円)及び「新浦安センタービルディング」(区分所有権及び敷地の共有持分、157.0億円)を取得し、同じく平成20年3月に「(仮称)駿河台プロジェクト」(信託受益権、208.4億円、平成21年4月引渡(予定))の取得を決定いたしました。また、平成19年12月に売買契約を締結いたしました「NBF渋谷イースト」(所有権、80.0億円)につき平成20年1月に、平成18年12月に売買契約を締結いたしました「NBF名古屋広小路ビル」(増築、所有権、18.2億円)につき平成20年3月に、平成18年9月に売買契約を締結いたしました「NBF豊洲ガーデンフロント」(所有権、250.1億円)につき平成20年3月に、それぞれ引渡しを受けました。なお、平成20年6月には、ポートフォリオの資産構成や構築方針等を考慮し、総合的に検討した結果、「大同生命大宮ビル」(譲渡価格(以下、同様)27.0億円)及び「NBF谷町ビル」(24.0億円)を譲渡いたしました。

また、保有物件につきましては、テナント満足度の向上を目指した運営管理、設備の更新・新設を計画的に実施するとともに、契約更改期のテナントに対しては賃料の増額改定を行うことにより、内部成長の拡大に努めました。

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58物件、投資額7,252億円(取得価格ベース)、総賃貸可能面積は75.0万m<sup>2</sup>(22.7万坪)、期末稼働率は97.4%(前期比1.2ポイントの下落)となり、テナント総数は931となっております。

### (3) 資金調達概要

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おります。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まいります。さらに借換えリスク軽減等の安定的な調達基盤の確保といった観点から極度額300億円、期間3年の長期のコミットメントラインを設定しております。また、資金調達手段の多様化を図るため、平成19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20年6月30日現在の発行枠残高は1,700億円となっております。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20年6月30日現在の運用している敷金相当額(預金見合いがない敷金相当額)は300億円となっております。

当期は、平成20年2月及び3月に、新たな物件取得のための資金調達及び借入金の返済を目的に投資口の追加発行を行い、当期末の発行済投資口数は542,000口(前期末比34,000口増)に、出資総額は3,861.7億円(前期末比397.2億円増)となっております。

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42.8%、長期固定有利子負債比率(有利子負債残高における長期固定有利子負債残高の比率。以下同様。)は83.4%となっております。

## I. 資産運用報告

### 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19年2月6日より平成21年2月5日まで
資金使途	特定資産取得資金、借入金の返済資金、投資法人債の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金、運転資金等

また、当期末時点における本投資法人の格付の状況は以下のとおりです。

格付機関	格付内容
スタンダード・アンド・プアーズ・レーティングス・サービス (S&P)	長期会社格付：A+ 短期会社格付：A-1 アウトルック：安定的
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク (Moody's)	発行体格付：A1 アウトルック：安定的
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

### (4) 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30,087百万円（前期比2,274百万円増、8.2%増）、不動産賃貸事業利益は、15,041百万円（前期比1,305百万円増、9.5%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、14,529百万円（前期比2,072百万円増、16.6%増）、経常利益は12,222百万円（前期比1,996百万円増、19.5%増）と増収増益となりました。これは、当期に取得した6物件（増築・追加取得分含む）の新規稼働や既存テナントの賃料改定等による収益増加、物件の譲渡に伴う売却益の計上等が主な要因です。

また、規約に定める分配方針に従い、本投資法人は、当期末処分利益の概ね全額を分配（1口当たり22,549円）することにより、当該利益分配金が損金算入される税制の特例（租税特別措置法第67条の15）が適用されることを企図し、当期純利益は12,221百万円（前期比1,996百万円増、19.5%増）となりました。

## 3. 増資等の状況

当期並びに前期以前の増資等の概要は以下のとおりです。

払込年月日	摘要	発行済投資口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減数	残高	増減数	残高	
平成13年3月15日	私募設立	200	200	100	100	(注1)
平成13年5月22日	私募増資	197,600	197,800	98,800	98,900	(注2)
平成13年9月7日	公募増資	82,900	280,700	49,999	148,899	(注3)
平成16年7月13日	公募増資	80,000	360,700	58,838	207,737	(注4)
平成16年8月10日	第三者割当増資	4,000	364,700	2,941	210,678	(注5)
平成17年8月10日	公募増資	58,000	422,700	51,491	262,170	(注6)
平成18年3月16日	公募増資	80,000	502,700	79,040	341,210	(注7)
平成18年3月29日	第三者割当増資	5,300	508,000	5,236	346,446	(注8)
平成20年2月4日	公募増資	31,800	539,800	37,158	383,605	(注9)
平成20年3月4日	第三者割当増資	2,200	542,000	2,570	386,175	(注10)

(注1) 1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

(注2) 1口当たり発行価格500,000円にて物件の取得資金の調達を目的とする私募投資口の追加発行を行い、運用を開始いたしました。

(注3) 1口当たり発行価格625,000円（引受価額603,125円）にて、借入金の返済資金及び新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行いたしました。

(注4) 1口当たり発行価格759,500円（引受価額735,475円）にて、借入金の返済資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行いたしました。

(注5) 1口当たり発行価格735,475円にて、借入金の返済資金の調達等を目的とする第三者割当による新投資口を発行いたしました。

(注6) 1口当たり発行価格916,300円（引受価額887,782円）にて、借入金の返済資金及び新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行いたしました。

(注7) 1口当たり発行価格1,019,200円（引受価額988,000円）にて、借入金の返済資金及び新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行いたしました。

(注8) 1口当たり発行価格988,000円にて、借入金の返済資金及び新規物件の取得資金の調達等を目的とする第三者割当による新投資口を発行いたしました。

(注9) 1口当たり発行価格1,205,400円（引受価額1,168,500円）にて、借入金の返済資金及び新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行いたしました。

(注10) 1口当たり発行価格1,168,500円にて、借入金の返済資金及び新規物件の取得資金の調達等を目的とする第三者割当による新投資口を発行いたしました。

### 【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（終値）は以下のとおりです。

期 決算年月	第10期 平成18年6月	第11期 平成18年12月	第12期 平成19年6月	第13期 平成19年12月	第14期 平成20年6月
最 高	1,170,000円	1,580,000円	1,990,000円	1,790,000円	1,560,000円
最 低	995,000円	1,080,000円	1,550,000円	1,340,000円	1,070,000円

## 4. 分配金等の実績

当期（第14期）の分配金は、1口当たり22,549円であり、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する法人税課税の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用を企図しており、当期末処分利益の概ね全額を分配することとしております。

期 計算期間	第10期 自平成18年1月1日 至平成18年6月30日	第11期 自平成18年7月1日 至平成18年12月31日	第12期 自平成19年1月1日 至平成19年6月30日	第13期 自平成19年7月1日 至平成19年12月31日	第14期 自平成20年1月1日 至平成20年6月30日
当期末処分利益総額	9,850,811千円	9,766,001千円	10,063,002千円	10,225,654千円	12,221,797千円
利益留保額	183千円	209千円	30千円	122千円	239千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	9,850,628千円 (19,391円)	9,765,792千円 (19,224円)	10,062,972千円 (19,809円)	10,225,532千円 (20,129円)	12,221,558千円 (22,549円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	9,850,628千円 (19,391円)	9,765,792千円 (19,224円)	10,062,972千円 (19,809円)	10,225,532千円 (20,129円)	12,221,558千円 (22,549円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)

## 5. 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、米国経済を中心とした世界経済の不透明感や資源価格の高騰等が国内経済に与える影響を注視する必要があると、当面の景気は弱含みで推移する可能性があるものと思われます。

オフィスビル賃貸市場においては、日本の景気回復とともに続いてきた稼働率や新規募集賃料の上昇傾向はピークアウトしつつありますが、東京都心部や東京周辺都市部のオフィス需要は引き続き堅調に推移するものと予想されます。また地方都市部においても、一部で需給の緩和傾向が見られるものの、利便性に優れた優良物件の稼働率は堅調に推移すると思われます。

不動産流通市場においては、優良物件の獲得については依然として厳しい競争が続くものと予想される一方で、金融市場を始めとする世界経済の動向等が不動産流通市場に与える影響について注視する必要があると思われます。

また、長期金利の上昇余地は限定的と見られますが、金融機関の融資姿勢の慎重化など金融環境の変化が資金調達コストに及ぼす影響や株価の動向等については、注視する必要があるものと思われます。

このような状況下、本投資法人は以下の運用方針のもと、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定的な収益の確保を目指し、適正な運用を実施します。

### (a) 保有物件の運用方針

既存テナントにつきましては、契約更改期の増額改定を実施するため、計画的に交渉を実施します。また、空室営業につきましては、マーケットの動向を的確にとらえた賃料設定により賃料単価の最大化と空室期間の短縮の同時実現に努めます。

運営管理につきましては、テナント満足度向上を目指してアンケートの実施や直接対話の中からビルに対する要望等を捉えて管理サービスに反映させることにより、長期・安定的な関係の維持につなげます。

建物への設備投資や維持につきましては、賃貸ビルとしての競争力の維持・向上を目指して適切かつ効果的な工事、設備の更新・新設等を実施してまいります。

### (b) 新規物件の投資方針

三井不動産株式会社をはじめとする有力な情報ルートを持っていること、開発案件等の新しい取得手法の実績といったノウハウの蓄積も進んでいること、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

## I. 資産運用報告

活かし、適切なリスクマネジメントを行い、入札などの過度な競争を避けながら、中長期的に優位性を失わない優良物件の確保を図ります。

更なるポートフォリオの拡大・強化を図るため、引き続き優良物件を厳選して、堅実な投資判断を行ってまいります。

### (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まいります。

### (d) コンプライアンス・リスク管理

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。

## 6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

### (参考情報)

(a) 平成20年7月7日付で、以下の資産の取得について売買契約書を締結し、同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	芝公園高橋ビル		
特定資産の種類	信託受益権		
所在地（住居表示）	東京都港区芝公園一丁目8番12号		
土地	地積	836.45㎡（敷地全体）のうち733.12㎡	
	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9階建	
	延床面積	5,350.75㎡（建物全体）	
	所有形態	所有権（区分所有および区分所有の共有）	
	建築時期	平成3年3月29日	
	所有階・床面積・用途等	事務所（1～5階、7～9階部分） 駐車場（地下1階～1階）	3,356.31㎡ 337.50㎡
取得年月日	平成20年7月7日		
取得価格	6,100,000,000円		
信託受託者	住友信託銀行(株)		
建物管理会社	三井不動産ビルマネジメント(株)		
特記事項	①本物件の売買に関して、売主は本投資法人に対して瑕疵担保責任を負担しない旨の特約があります。		
	②信託受託者は、他の区分所有者との間で、それぞれが有する建物の敷地について、相互に敷地利用権を付与しています。		
	③本物件南側に計画道路が存在しており、拡幅計画にかかる部分については建築制限等があります。		
	④本物件は、区分所有建物かつ共有建物であり、当該区分所有に係る規約および共有に係る法令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ときは、他の区分所有者に対し、第三者に優先して譲渡を申し出るものとされています。		

(b) 平成20年7月31日付で、以下の資産の取得について売買契約書を締結し、平成20年8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	NBF南青山ビル	
特定資産の種類	不動産	
所在地（住居表示）	東京都港区南青山三丁目1番31号	
土地	地積	3,272.74㎡
	用途地域	商業地域、第2種住居地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付11階建
	延床面積	18,720.59㎡
	所有形態	所有権100%
	建築時期	平成7年1月31日
用途	事務所、駐車場	
取得年月日	平成20年8月1日	
取得価格	31,000,000,000円	
信託受託者	-	
建物管理会社	大手町建物管理(株)	
特記事項	①本物件の売買に関して、売主は本投資法人に対して瑕疵担保責任を負担しない旨の特約があります。	

(c) 平成20年3月28日付で、以下の資産の取得について売買契約書を締結し、平成21年4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	（仮称）駿河台プロジェクト	
特定資産の種類	信託受益権	
所在地（地番）	東京都千代田区神田駿河台二丁目3番11,31,32,34,35,36	
土地	地積	1,767.94㎡
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨造地下1階付地上11階建
	延床面積	9,773.30㎡（建物全体）
	所有形態	所有権100%
	建築予定時期	平成21年4月30日
用途	事務所	
取得予定年月日	平成21年4月30日	
取得価格	20,840,000,000円	
信託受託者	住友信託銀行(株)	
建物管理会社	未定	
特記事項	①土地については登記簿上の表示ですが、建物については現在未竣工・未登記であるため、建築基準法に基づく確認済証（平成20年2月7日（第127号））の内容によります。	
	②建築予定時期までに本物件が竣工していない場合は、取得予定時期が遅延することがあります。	
	③敷地の一部（地番3番31,34）の地下に東京都の水道施設埋設のための区分地上権が設定されています。	

## 投資法人の概況

### 1. 出資の状況

期 決算年月	第10期 平成18年6月30日現在	第11期 平成18年12月31日現在	第12期 平成19年6月30日現在	第13期 平成19年12月31日現在	第14期 平成20年6月30日現在
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総数	508,000口	508,000口	508,000口	508,000口	542,000口
出資総額	346,446百万円	346,446百万円	346,446百万円	346,446百万円	386,175百万円
投資主数	22,258人	17,512人	14,906人	13,756人	14,401人

## 1. 資産運用報告

### 2. 投資口に関する事項

平成20年6月30日現在における発行済投資口の総数のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総数に対する所有投資口数の割合 (%)
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	40,700	7.50
日本トラステイ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	38,536	7.10
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	32,579	6.01
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	32,362	5.97
三井不動産株式会社	19,735	3.64
野村信託銀行株式会社（投信口）	17,469	3.22
ザバンク オブ ニューヨーク トリーティー ジャスデック アカウント	15,942	2.94
住友生命保険相互会社	12,256	2.26
株式会社中国銀行	10,589	1.95
ステートストリートバンク アンド トラスト カンパニー	8,954	1.65
合 計	229,122	42.27

(注) 発行済投資口の総数に対する所有投資口数の割合は、小数点第2位未満を切捨ててにより表示しております。

### 3. 役員等に関する事項

平成20年6月30日現在における執行役員及び監督役員は以下のとおりです。

区分	氏名	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	阿部 定文	—	7,200
	西山 晃一	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	
監督役員	西沢 昭	株式会社日本橋合同鑑定 代表取締役 不動産鑑定士	12,000
	深澤 日出男	財団法人土地情報センター 理事長	
	小松 初男	虎の門法律事務所 パートナー 弁護士	
	神山 貞雄	大有ゼネラル監査法人 代表社員 公認会計士・税理士	
会計監査人	あずさ監査法人	—	17,700

(注1) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有しておりません。また、監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2) あずさ監査法人への支払報酬総額には、公認会計士法第2条第1項以外の業務に係る報酬（4,800千円）が含まれています。

### 4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成20年6月30日現在における委託業者等は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	日本ビルファンドマネジメント株式会社
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資口の名義書換等）	中央三井信託銀行株式会社
一般事務受託者（会計事務等）	税理士法人平成会計社
一般事務受託者（機関の運営）	日本ビルファンドマネジメント株式会社
一般事務受託者（納税事務等）	税理士法人プライスウォーターハウスクーパース
一般事務受託者（投資法人債に関する事務）	株式会社三井住友銀行、大和証券エスエムビーシー株式会社、中央三井信託銀行株式会社、メリルリンチ日本証券株式会社、しんきん証券株式会社、みずほ証券株式会社、JPモルガン証券株式会社、日興シティグループ証券株式会社、野村證券株式会社、三菱UFJ証券株式会社

## 投資法人の運用資産の状況

### 1. 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	第13期 (平成19年12月31日現在)		第14期 (平成20年6月30日現在)	
		保有総額 (百万円)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円)	対総資産比率 (%)
不動産	東京都心部	141,794	21.1	148,904	20.5
	東京周辺都市部	79,855	11.9	120,313	16.6
	地方都市部	31,382	4.7	37,929	5.2
信託不動産	東京都心部	273,976	40.8	273,017	37.6
	東京周辺都市部	64,579	9.6	62,158	8.6
	地方都市部	48,244	7.2	45,938	6.3
小 計		639,831	95.2	688,261	94.9
預金・その他の資産		32,363	4.8	37,364	5.1
資産総額計		672,194 (639,831)	100.0 (95.2)	725,626 (688,261)	100.0 (94.9)

(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）によっております。

(注2) ( ) 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おります。なお、建設仮勘定の金額は不動産及び信託不動産の金額には含まれておりません。

(注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おります。

(注4) 西新宿六丁目共有組合（民法第667条に規定する組合）（第13期 2,613百万円 対総資産比率0.4%、第14期 2,595百万円 対総資産比率0.4%）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13期 327百万円 対総資産比率0.0%、第14期 323百万円 対総資産比率0.0%）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）に含めて記載しております。

(注5) 中野坂上サンブライツインについては、不動産（第13期 31,739百万円、第14期 31,505百万円）及び信託不動産（第13期 8,232百万円、第14期 8,289百万円）を保有しておりますので、それぞれを区分して記載しております。

### 2. 主要な保有資産

平成20年6月30日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	対総賃貸 収入比率 (%)	主たる用途
大和生命ビル	64,507	27,640	27,013	97.7	6.8	オフィスビル
中野坂上サンブライツイン	39,795	32,082	32,082	100.0	4.1	オフィスビル
西新宿三井ビルディング	36,554	32,968	32,968	100.0	5.1	オフィスビル
NBF豊洲キャナルフロント	33,742	36,668	36,506	99.6	3.9	オフィスビル
芝NBFタワー	31,010	24,728	24,204	97.9	3.8	オフィスビル
NBFプラチナタワー	30,704	33,503	33,503	100.0	5.1	オフィスビル
NBF豊洲ガーデンフロント	25,376	28,330	28,330	100.0	2.0	オフィスビル
ゲートシティ大崎	24,733	20,714	20,714	100.0	3.8	オフィスビル
NBF日本橋室町センタービル	24,129	16,306	16,306	100.0	3.2	オフィスビル
中目黒GTタワー	22,070	21,423	21,423	100.0	3.8	オフィスビル
合 計	332,626	274,361	273,048	99.5	41.6	

(注1) 不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、当該信託財産内のすべての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じたすべ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勘定科目に計上する会計方針を採用しております。

(注2) 任意組合出資持分を含めて記載しております。

# 1. 資産運用報告

## 3. 不動産等組入資産明細

平成20年6月30日現在、本投資法人が保有するオフィスビル（不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権等）の明細は以下のとおりです。（注1）

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能 面積 (㎡)	期末算定 価額(注2) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
大和生命ビル	東京都千代田区内幸町一丁目1番7号	信託受益権	27,640	71,000	64,507
西新宿三井ビルディング(注3)	東京都新宿区西新宿六丁目24番1号	不動産	32,968	58,800	36,554
芝NBFタワー	東京都港区芝大門一丁目1番30号	信託受益権	24,728	38,400	31,010
NBFプラチナタワー	東京都港区白金一丁目17番3号	信託受益権	33,503	60,500	30,704
ゲートシティ大崎	東京都品川区大崎一丁目11番1号、2号、6号	不動産	20,714	36,700	24,733
虎ノ門平野タワー	東京都港区虎ノ門一丁目2番8号	不動産/地上権	16,848	36,700	21,184
NBF日本橋室町センタービル	東京都中央区日本橋室町三丁目2番15号	信託受益権	16,306	34,300	24,129
中目黒GTタワー（注4）	東京都目黒区上目黒二丁目1番1号	不動産	21,423	32,900	22,070
NBF銀座通りビル	東京都中央区銀座五丁目7番5号	信託受益権	3,440	16,500	17,621
新宿三井ビルディング二号館	東京都新宿区西新宿三丁目2番11号	信託受益権	14,921	24,500	15,828
GSKビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目6番15号	信託受益権	20,426	24,400	13,902
NBF虎ノ門ビル	東京都港区西新橋一丁目6番21号	信託受益権	10,123	19,700	13,673
興和西新橋ビルB棟	東京都港区西新橋二丁目14番1号	信託受益権	10,088	21,700	12,128
第2新日鐵ビル	東京都中央区新川二丁目31番1号、31番7号、20番15号	不動産	17,338	15,680	11,693
NBF ALLIANCE	東京都港区南青山五丁目2番1号	信託受益権	4,043	11,600	9,496
四谷メディカルビル	東京都新宿区左門町20番地	信託受益権	7,450	9,190	8,600
渋谷ガーデンフロント	東京都渋谷区渋谷三丁目25番18号、26番3号	不動産	8,258	17,700	8,334
NBF渋谷イースト	東京都渋谷区渋谷三丁目3番5号	不動産	4,993	8,080	8,196
NBF芝公園ビル	東京都港区芝三丁目2番18号	不動産	7,087	9,180	6,771
NBF高輪ビル	東京都港区高輪一丁目3番13号	信託受益権	10,473	9,080	6,300
NBF赤坂山王スクエア	東京都港区赤坂二丁目2番12号	信託受益権	5,258	8,690	6,267
住友電設ビル	東京都港区三田三丁目12番15号	信託受益権	5,991	6,740	4,823
NBF東銀座スクエア	東京都中央区築地一丁目13番14号	信託受益権	4,871	7,850	5,034
NBF小川町ビルディング	東京都千代田区神田小川町一丁目3番1号	不動産	4,805	6,460	4,953
NBF池袋タワー	東京都豊島区東池袋一丁目33番8号	信託受益権	5,656	6,230	4,518
NBF池袋シティビル	東京都豊島区東池袋一丁目17番8号	信託受益権	5,127	5,840	4,469
NBF須田町ヴェルデビル	東京都千代田区神田須田町二丁目3番地	不動産	2,971	4,490	3,388
NBF恵比寿南ビル	東京都渋谷区恵比寿南一丁目9番6号	不動産	1,595	1,540	1,022
小計			349,042	604,450	421,922
中野坂上サンブライトツイン	東京都中野区本町二丁目46番1号	不動産/信託受益権	32,082	40,500	39,795
NBF豊洲キャナルフロント	東京都江東区豊洲五丁目6番52号	信託受益権	36,668	40,200	33,742
NBF豊洲ガーデンフロント	東京都江東区豊洲五丁目6番15号	不動産	28,330	32,500	25,376
新川崎三井ビルディング	神奈川県川崎市幸区鹿島田890番12号	不動産	27,924	21,900	19,483
横浜STビル	神奈川県横浜市西区北幸一丁目11番15号	信託受益権	20,069	21,700	12,592
パレール三井ビルディング	神奈川県川崎市川崎区東田町8番地	不動産	12,545	4,490	3,309
NBF厚木ビル	神奈川県厚木市中町二丁目8番13号	不動産	5,230	2,540	2,146
つくば三井ビルディング	茨城県つくば市竹園一丁目6番1号	信託受益権	16,755	9,650	7,533
NBF宇都宮ビル	栃木県宇都宮市東宿郷三丁目1番7号	不動産	6,197	2,830	2,523
シーノ大宮ノースウィング	埼玉県さいたま市大宮区桜木町一丁目10番16号	不動産	20,698	22,800	15,900
NBF浦和ビル	埼玉県さいたま市浦和区東高砂町2番5号	不動産	3,455	2,200	1,938
新浦安センタービルディング	千葉県浦安市入船一丁目5番2号	不動産	22,789	16,000	15,854
NBF松戸ビル	千葉県松戸市本町18番4号	不動産	4,770	2,760	2,275
小計			237,512	220,070	182,472
札幌エルブラザ	北海道札幌市北区北八条西三丁目28番	不動産	11,396	6,860	4,127
NBF札幌南二条ビル	北海道札幌市中央区南二条西二丁目18番1号	信託受益権	5,351	1,820	1,740
NBF仙台本町ビル	宮城県仙台市青葉区本町二丁目16番10号	信託受益権	7,539	4,150	3,699
NBFユニックスビル	福島県福島市栄町6番6号	信託受益権	13,479	4,050	3,307
NBF新潟テレコムビル	新潟県新潟市中央区万代四丁目4番27号	信託受益権	10,214	4,350	3,685
NBF名古屋広小路ビル	愛知県名古屋市中区栄二丁目3番6号	不動産	9,890	9,280	7,365
アクア堂島NBFタワー	大阪府大阪市北区堂島浜一丁目4番16号	信託受益権	21,917	24,800	16,957
信濃橋三井ビルディング	大阪府大阪市西区靫本町一丁目11番7号	不動産	25,237	15,700	11,773
サンマリオンNBFタワー	大阪府大阪市中央区南本町二丁目6番12号	信託受益権	14,954	11,100	8,965
堺筋本町センタービル	大阪府大阪市中央区本町二丁目1番6号	不動産	11,438	7,880	6,303
NBF堺東ビル	大阪府堺市堺区北瓦町一丁目3番17号	信託受益権	5,308	2,330	2,011
アクア堂島東館	大阪府大阪市北区堂島浜一丁目4番4号	信託受益権	3,243	2,490	1,844
NBF四条烏丸ビル	京都府京都市下京区綾小路通烏丸西入童侍町167番	信託受益権	3,931	1,850	1,386
NBF広島立町ビル	広島県広島市中区立町2番27号	不動産	5,612	3,140	2,960
広島袋町ビルディング	広島県広島市中区袋町5番25号	不動産	1,309	951	751
NBF博多祇園ビル	福岡県福岡市博多区祇園町2番1号	信託受益権	5,416	2,800	2,339
NBF熊本ビル	熊本県熊本市幸島町3番20号	不動産	7,913	4,520	4,648
小計			164,146	108,071	83,867
合計			750,701	932,591	688,261

本投資法人が投資するオフィスビルごとの賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称	前期 (H19.7.1~H19.12.31)				当期 (H20.1.1~H20.6.30)			
	テナント総数 期末時点 (注5) (件)	稼働率 期末時点 (注6) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (注6) (%)	テナント総数 期末時点 (注5) (件)	稼働率 期末時点 (注6) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (注6) (%)
大和生命ビル	58	97.3	1,960	7.0	60	97.7	1,984	6.8
西新宿三井ビルディング（注8）	1 (25)	100.0 (100.0)	1,478	5.3	1 (24)	100.0 (99.0)	1,487	5.1
芝NBFタワー	26	100.0	1,072	3.9	25	97.9	1,113	3.8
NBFプラチナタワー	5	100.0	1,504	5.4	5	100.0	1,490	5.1
ゲートシティ大崎	1 (61)	100.0 (98.6)	1,076	3.9	1 (64)	100.0 (99.9)	1,112	3.8
虎ノ門平野タワー	1 (21)	100.0 (100.0)	998	3.6	1 (21)	100.0 (100.0)	1,027	3.5
NBF日本橋室町センタービル	14	100.0	920	3.3	14	100.0	927	3.2
中目黒GTタワー（注9）	1 (19)	100.0 (100.0)	1,095	3.9	1 (18)	100.0 (100.0)	1,123	3.8
NBF銀座通りビル	1	100.0 (注7)	(注7)	(注7)	1	100.0 (注7)	(注7)	(注7)
新宿三井ビルディング二号館	44	98.5	749	2.7	42	97.9	727	2.5
GSKビル	1	100.0 (注7)	(注7)	(注7)	1	100.0 (注7)	(注7)	(注7)
NBF虎ノ門ビル	11	97.8	573	2.1	11	98.8	565	1.9
興和西新橋ビルB棟	2 (15)	100.0 (98.9)	(注7)	(注7)	3 (16)	100.0 (100.0)	(注7)	(注7)
第2新日鐵ビル	2 (36)	100.0 (100.0)	(注7)	(注7)	2 (34)	100.0 (99.3)	(注7)	(注7)
NBF ALLIANCE	9	100.0	313	1.1	7	75.8	287	1.0
四谷メディカルビル	1 (38)	100.0 (90.8)	285	1.0	1 (36)	100.0 (86.5)	273	0.9
渋谷ガーデンフロント	1	100.0 (注7)	(注7)	(注7)	1	100.0 (注7)	(注7)	(注7)
NBF渋谷イースト	—	—	—	—	5	100.0	203	0.7
NBF芝公園ビル	7 (18)	100.0 (100.0)	343	1.2	7 (18)	100.0 (100.0)	344	1.2
NBF高輪ビル	5	99.9	342	1.2	5	99.9	341	1.2
NBF赤坂山王スクエア	6	86.6	229	0.8	7	100.0	263	0.9
住友電設ビル	1	100.0 (注7)	(注7)	(注7)	1	100.0 (注7)	(注7)	(注7)
NBF東銀座スクエア	8	100.0	241	0.9	8	100.0	251	0.9
NBF小川町ビルディング	1 (10)	100.0 (100.0)	195	0.7	1 (10)	100.0 (100.0)	205	0.7
NBF池袋タワー	13	100.0	231	0.8	13	100.0	238	0.8
NBF池袋シティビル	12	100.0	188	0.7	12	100.0	195	0.7
NBF須田町ヴェルデビル	3	88.8	117	0.4	3	100.0	109	0.4
NBF恵比寿南ビル	3	100.0	63	0.2	3	100.0	62	0.2
中野坂上サンブライトツイン	8	100.0	1,189	4.3	8	100.0	1,195	4.1
NBF豊洲キャナルフロント	9	99.6	1,163	4.2	8	99.6	1,143	3.9
NBF豊洲ガーデンフロント	—	—	—	—	3	100.0	580	2.0
新川崎三井ビルディング	1 (18)	100.0 (100.0)	1,004	3.6	1 (17)	100.0 (100.0)	986	3.4
横浜STビル	88	98.6	762	2.7	86	96.7	773	2.6
パレール三井ビルディング	1 (32)	100.0 (100.0)	315	1.1	1 (30)	100.0 (85.7)	300	1.0
NBF厚木ビル	19	100.0	142	0.5	19	100.0	139	0.5
つくば三井ビルディング	68	90.8	532	1.9	69	93.9	509	1.7
NBF宇都宮ビル	35	97.2	146	0.5	35	97.2	146	0.5
シーノ大宮ノースウィング	35	100.0	784	2.8	35	100.0	789	2.7
NBF浦和ビル	14	100.0	115	0.4	14	100.0	114	0.4
新浦安センタービルディング	—	—	—	—	40	96.5	358	1.2
NBF松戸ビル	21	83.5	120	0.4	22	87.3	120	0.4
札幌エルブラザ	12	100.0	321	1.2	12	100.0	326	1.1
NBF札幌南二条ビル	6	100.0	100	0.4	5	100.0	105	0.4
NBF仙台本町ビル	9	98.4	198	0.7	9	98.4	208	0.7
NBFユニックスビル	52	88.9	283	1.0	51	84.9	272	0.9
NBF新潟テレコムビル	36	97.8	261	0.9	34	83.3	237	0.8
NBF名古屋広小路ビル	9	97.3	235	0.8	11	77.9	244	0.8
アクア堂島NBFタワー	38	97.4	871	3.1	39	93.6	831	2.8
信濃橋三井ビルディング	1 (57)	100.0 (100.0)	737	2.6	1 (57)	100.0 (99.3)	730	2.5
サンマリオンNBFタワー	31	100.0	463	1.7	29	94.9	453	1.6
堺筋本町センタービル	44	96.4	335	1.2	44	96.1	342	1.2
NBF堺東ビル	21	98.9	119	0.4	20	96.5	129	0.4
アクア堂島東館	21	100.0	123	0.4	21	97.1	121	0.4
NBF四条烏丸ビル	19	100.0	100	0.4	17	92.2	99	0.3
NBF広島立町ビル	23	88.8	144	0.5	25	90.2	142	0.5
広島袋町ビルディング	15	96.3	40	0.1	16	98.0	40	0.1
NBF博多祇園ビル	7	94.0	155	0.6	8	100.0	155	0.5
NBF熊本ビル	—	—	—	—	6	51.1	46	0.2
譲渡済2物件（注10）	16	97.7	234	0.8	—	—	214	0.7
合計	897 (1,227)	98.6 (98.5)	27,813	100.0	931 (1,255)	97.4 (96.9)	29,219	100.0

## I. 資産運用報告

- (注1) 不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、当該信託財産内のすべての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じたすべ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勘定科目に計上する会計方針を採用しております。
- (注2) 期末算定価額は、本投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、本投資法人は不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額（決算日を価格時点とする株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社及び財団法人日本不動産研究所作成の不動産鑑定評価書による）を記載しております。
- (注3) 任意組合出資持分（賃貸可能面積2,329㎡、帳簿価額2,595百万円）を含めて記載しております。
- (注4) 任意組合出資持分（賃貸可能面積345㎡、帳簿価額323百万円）を含めて記載しております。
- (注5) 賃借人が転借人に転賃借（サブリース）等を行っている物件のうち、転借人への賃貸借状況により本投資法人の受領する賃料が変動しうるものについては、転借人の入居状況に基づく稼働率（当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合）及びテナント総数を（ ）内に併記しております。
- (注6) 稼働率及び対総賃貸事業収入比率は、小数点第2位を四捨五入しております。
- (注7) 当物件につきましては、主要テナントとの賃貸借契約による契約賃料収入が当物件の契約賃料合計の80%以上を占めており、かかる主要テナントから賃料収入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おります。
- (注8) 当物件の数値には任意組合出資持分（当期 賃貸事業収入106百万円 対総賃貸事業収入比率0.4%、前期 賃貸事業収入105百万円 対総賃貸事業収入比率0.4%）を含めて記載しております。なお、当物件の3～25階は一元運用区画（各区分所有者は区分所有部分を三井不動産株式会社へ賃貸、同社が転借人にこれを転貸し、同区画から生じる賃貸収益、賃貸費用を各区分所有者が一元運用権利割合に応じて収受、負担します。以下同じ。）です。本投資法人保有部分のうち一元運用対象は3～20階部分（一元運用権利割合約77.79%）及び任意組合出資持分である21～25階部分（一元運用割合約6.38%）です。なお、一元運用区画以外で本投資法人が保有する1階、2階部分についても同様に賃貸し、同社はこれを転借人11社に転貸しております。
- (注9) 当物件の数値には任意組合出資持分（当期 賃貸事業収入18百万円 対総賃貸事業収入比率0.1%、前期 賃貸事業収入17百万円 対総賃貸事業収入比率0.1%）を含めて記載しております。なお、当物件の4～25階は一元運用区画（各区分所有者は区分所有部分を三井不動産株式会社へ賃貸、同社が転借人にこれを転貸し、同区画から生じる賃貸収益、賃貸費用を各区分所有者が一元運用権利割合に応じて収受、負担します。以下同じ。）です。本投資法人保有部分のうち一元運用対象は4・5・8～25階部分（一元運用権利割合約90.89%）及び任意組合出資持分である6・7階部分（一元運用割合約1.63%）です。なお、一元運用区画以外で本投資法人が保有する地下1階、地下2階の店舗部分についても同様に賃貸し、同社はこれを転借人1社に転貸しております。
- (注10) 平成20年6月20日譲渡の大同生命大宮ビル及びNBF谷町ビルの合計値を記載しております。なお、譲渡済のオフィスビルごとの内訳は以下のとおりです。

不動産等の名称	前期 (H19.7.1～H19.12.31)				当期 (H20.1.1～H20.6.30)			
	テナント総数 期末時点 (件)	稼働率 期末時点 (注6) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (%)	テナント総数 期末時点 (件)	稼働率 期末時点 (注6) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (%)
大同生命大宮ビル	13	94.5	120	0.4	—	—	108	0.4
NBF谷町ビル	3	100.0	(注7)	(注7)	—	—	(注7)	(注7)

## 4. その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記3.不動産等組入資産明細に一括して記載しており、平成20年6月30日現在同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。なお、任意組合出資持分は、特定資産（不動産）への投資に付随するものであることから特定資産（不動産）に含めて記載しております。

# 保有不動産の資本的支出

## 1. 資本的支出の予定

既存保有物件において、現在計画している改修工事等に伴う資本的支出のうち主要なものは以下のとおりです。なお、工事予定金額には、会計上、費用処理される部分が含まれております。

また、今後とも定常的に支出される建築・設備関係の修繕工事に加えて、テナント満足度調査や近隣競合ビルのスペック調査等の結果を踏まえて、マーケットの中での競争力の維持向上、テナント満足度の維持向上を目的とした改修工事を実施します。

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
NBF豊洲チャンネルフロント (東京都江東区)	外構改修工事	自平成20年1月 至平成20年7月	299	29	29
横浜STビル (神奈川県横浜市)	外構改修工事	自平成19年11月 至平成20年7月	255	—	—
アクア堂島NBFタワー (大阪府大阪市)	中央監視装置改修工事	自平成20年7月 至平成20年12月	180	—	—
GSKビル (東京都港区)	総合操作盤改修工事	自平成20年7月 至平成20年12月	157	—	—
新川崎三井ビルディング (神奈川県川崎市)	共用部トイレ改修工事	自平成20年10月 至平成21年2月	157	—	—
新宿三井ビルディング二号館 (東京都新宿区)	防災設備改修工事	自平成20年4月 至平成20年12月	131	—	—
NBF日本橋室町センタービル (東京都中央区)	トイレ改修工事 (3期)	自平成20年7月 至平成20年10月	114	—	—
信濃橋三井ビルディング (大阪府大阪市)	セキュリティ改修工事	自平成20年3月 至平成20年8月	108	—	—
NBF池袋タワー (東京都豊島区)	空調換気設備改修工事 (1期)	自平成21年1月 至平成21年5月	59	—	—
NBF松戸ビル (千葉県松戸市)	外壁改修工事	自平成20年7月 至平成20年11月	52	—	—
NBF広島立町ビル (広島県広島市)	空調機改修工事 (2期)	自平成20年7月 至平成20年10月	52	—	—
NBF四条烏丸ビル (京都府京都市)	空調改修工事 (4階～7階)	自平成21年1月 至平成21年5月	37	—	—
パレール三井ビルディング (神奈川県川崎市)	照明器具改修工事 (1期)	自平成20年7月 至平成20年12月	34	—	—
NBF四条烏丸ビル (京都府京都市)	空調機改修工事 (1階～3階)	自平成21年4月 至平成21年5月	26	—	—



## I. 資産運用報告

### 2. 期中の資本的支出

既存保有物件において、当期に行った資本的支出に該当する主な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は1,300百万円であり、当期に費用処理された修繕費781百万円と併せ、2,081百万円の工事を実施しています。当期の主な工事は、以下のとおりです。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	支出金額 (百万円)
NBF日本橋室町センタービル (東京都中央区)	トイレ改修工事(2期)、4階貸付工事、4階OA床・タイルカーペット貸付工事等	自 平成20年 1月 至 平成20年 6月	229
横浜STビル (神奈川県横浜市)	防犯設備改修工事、非常照明用電源改修工事、8階・12階・15階廊下タイルカーペット改修工事等		132
NBF渋谷イースト (東京都渋谷区)	空調熱源設備改修工事、空調機整備工事、各階小型ファン交換工事等		121
つくば三井ビルディング (茨城県つくば市)	貸付仕様変更工事、小型換気ファン等本体改修、屋上冷温水管改修工事等		87
NBF宇都宮ビル (栃木県宇都宮市)	トイレ改修工事(1期)、室外機電装機器改修工事(1期)、室外機圧縮機改修工事(1期)等		40
NBF広島立町ビル (広島県広島市)	空調機改修工事(1期)、4階一部空調機改修工事、5階一部空調機改修工事等		38
NBF仙台北町ビル (宮城県仙台市)	7階・8階・10階・11階OA床工事、電気設備他交換工事等		37
NBF四条烏丸ビル (京都府京都市)	8・9階空調機改修工事、玄関ドア自動化工事、空調料金管理盤改修工事等		31
その他のビル	資産保全工事及びテナント満足度の維持向上を目的とした改修工事等		581
合計			1,300

### 3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件ごとに策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積み立てております。(単位：百万円)

計算期間	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期
前期末積立金残高	1,166	1,413	948	586	537
当期積立額	1,453	1,459	1,535	1,852	2,717
当期積立金取崩額	1,206	1,924	1,898	1,901	2,306
次期繰越額	1,413	948	586	537	948

(注1) 他の共有者と合同で積み立てている積立金については、当該他の共有者の持分相当額を除いた本投資法人の持分相当額のみを記載しております。

(注2) 上記に記載した積立金とは別に、区分所有ビル等の管理規約等に基づく修繕積立金として、平成20年6月30日現在3,906百万円を積み立てております。

## 費用・負債の状況

### 1. 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

決算年月	第13期	第14期
(a) 資産運用報酬	1,011,631	1,108,514
(b) 資産保管委託報酬	32,447	31,816
(c) 一般事務委託報酬	47,557	53,650
(d) 役員報酬	19,200	19,200
(e) 会計監査人報酬	12,900	12,900
(f) その他の費用	155,529	154,661
合計	1,279,266	1,380,743

(注) 資産運用報酬には、上記記載金額のほか、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分が第14期213,847千円あります。なお、第13期は該当事項がありません。

### 2. 借入状況

平成20年6月30日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	前期末 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要
短期 借入金	住友信託銀行(株)	H20.6.30	10,000	10,000	0.9%	H20.7.31	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
	(株)みずほコーポレート銀行	H20.6.30	—	8,000	0.9%	H20.7.31			
	信金中央金庫	H20.6.30	7,000	5,000	0.9%	H20.7.31			
	三菱UFJ信託銀行(株)	H20.6.30	3,000	3,000	0.9%	H20.7.31			
	(株)八十二銀行	H20.6.26	2,000	2,000	1.1%	H20.9.26			
	(株)鹿児島銀行	H20.4.30	1,000	2,000	1.0%	H20.7.31			
	(株)群馬銀行	H20.4.30	1,000	1,000	1.1%	H20.7.31			
	(株)伊予銀行	H20.4.30	1,000	1,000	1.1%	H20.7.31			
	(株)山口銀行	H20.4.30	1,000	1,000	1.1%	H20.7.31			
	(株)静岡銀行	H20.5.30	1,000	1,000	1.1%	H20.8.29			
	(株)中国銀行	H20.6.26	1,000	1,000	1.1%	H20.9.26			
	(株)常陽銀行	H20.5.23	—	1,000	1.1%	H20.8.29			
	(株)山梨中央銀行	H20.6.26	500	500	1.1%	H20.9.26			
	中央三井信託銀行(株)	—	6,000	—	—	—			
小計		34,500	36,500						
長期 借入金	日本政策投資銀行	H16.11.30	4,000	4,000	1.8%	H26.11.28	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3) 固定金利
		H17.9.12	10,000	10,000	1.5%	H27.9.11			
		H17.9.27	10,000	10,000	1.8%	H29.9.27			
		H18.2.15	10,000	10,000	2.0%	H28.2.15			
		H18.5.30	10,000	10,000	2.4%	H30.5.30			
	住友生命保険(相)	H13.5.23	12,000	—	1.7%	H20.5.23			
		H13.7.16	5,000	5,000	1.7%	H21.7.16			
		H13.7.16	5,000	5,000	2.1%	H23.7.19			
		H15.2.3	3,000	3,000	1.2%	H22.2.3			
		H20.5.23	—	7,000	2.1%	H30.5.23			
		H20.5.23	—	5,000	1.9%	H28.5.23			
	全国共済農業協同組合 連合会	H16.6.1	1,000	1,000	1.7%	H23.6.1			
		H17.9.12	10,000	10,000	1.5%	H27.9.11			
H18.5.30		10,000	10,000	2.3%	H28.5.30				

## I. 資産運用報告

区分	借入日	前期末 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要	
									借入先
長期借入金	三井生命保険(株)	H16.2.13	2,000	2,000	1.7%	H24.2.13	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3) 固定金利
		H16.3.30	4,000	4,000	1.8%	H24.3.30			
		H16.11.1	2,000	2,000	1.6%	H24.11.1			
		H17.12.15	3,000	3,000	1.6%	H25.12.13			
		H18.5.30	2,000	2,000	2.0%	H25.5.30			
	(株)三井住友銀行	H16.6.30	1,000	1,000	1.5%	H21.6.30			
		H19.10.31	5,000	5,000	1.5%	H25.4.30			
		H20.6.27	—	5,000	1.8%	H25.6.27			
	明治安田生命保険(相)	H13.12.21	3,000	3,000	2.1%	H23.12.21			
		H14.4.30	4,000	4,000	2.2%	H24.4.27			
		H14.5.23	1,000	1,000	2.2%	H24.5.23			
	農林中央金庫	H15.2.28	2,000	2,000	1.2%	H22.2.26			
		H16.5.20	8,000	8,000	1.1%	H20.11.20			
	日本生命保険(相)	H16.11.1	3,000	3,000	0.9%	H21.10.30			
		H17.4.1	2,000	2,000	0.8%	H22.4.1			
		H17.10.19	2,000	2,000	1.1%	H22.10.19			
	中央三井信託銀行(株)	H16.3.30	5,000	5,000	1.6%	H23.3.30			
		H16.3.30	1,000	1,000	1.2%	H21.3.30			
	大同生命保険(株)	H15.2.3	2,000	2,000	1.2%	H22.2.3			
		H16.3.30	1,000	1,000	1.8%	H24.3.30			
H16.11.1		1,000	1,000	2.0%	H26.10.31				
H17.10.5		1,000	1,000	1.4%	H25.10.4				
太陽生命保険(株)	H16.2.13	1,000	1,000	1.2%	H22.2.12				
	H17.12.15	1,000	1,000	1.7%	H26.12.15				
	H19.7.12	2,000	2,000	2.1%	H26.7.11				
(株)福岡銀行	H19.7.12	4,000	4,000	1.9%	H24.7.12				
信金中央金庫	H20.6.27	—	4,000	1.8%	H25.6.27				
(株)みずほコーポレート銀行	H19.2.7	2,000	2,000	1.5%	H24.2.7				
第一生命保険(相)	H16.2.13	2,000	—	0.8%	H20.2.13				
(株)常陽銀行	H14.5.23	1,000	—	1.4%	H20.5.23				
小 計		158,000	164,000						
合 計		192,500	200,500						

(注1) 平均利率は、借入先金融機関ごとの借入利率（短期借入金については、同一借入先より複数の借入れがある場合は、借入残高により加重平均）を小数点第2位で四捨五入して表示しております。また、短期借入金の借入日及び返済期限は、同一借入先より複数の借入れがある場合は、最も早く返済期限が到来する借入金に関する日付（返済期限が同一で借入日が異なる場合は、より古い借入日の日付）を記載しております。

(注2) 資金使途は、いずれも不動産又は不動産信託受益権の購入資金、借入金の借換資金及び運転資金等です。

(注3) 上記借入金については、本投資法人と各個別金融機関の間の「融資に関する合意書」において、すべての金融機関からの借入金相互間で同順位である旨の特約が付されております。

## 3. 投資法人債

平成20年6月30日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行 年月日	前期末 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使 途	摘 要
第3回無担保投資法人債	H15.6.12	10,000	10,000	2.00	H30.6.12	期限一括	(注1)	(注2)
第4回無担保投資法人債	H16.9.22	10,000	10,000	1.04	H21.9.22	期限一括	(注1)	(注2)
第5回無担保投資法人債	H16.9.22	10,000	10,000	1.60	H23.9.22	期限一括	(注1)	(注2)
第6回無担保投資法人債	H17.3.9	10,000	10,000	0.80	H22.3.9	期限一括	(注1)	
第7回無担保投資法人債	H17.11.9	10,000	10,000	1.85	H27.11.9	期限一括	(注1)	
第8回無担保投資法人債	H19.3.7	10,000	10,000	1.48	H24.3.7	期限一括	(注1)	
第9回無担保投資法人債	H19.5.24	10,000	10,000	1.74	H26.5.23	期限一括	(注1)	
第10回無担保投資法人債	H19.5.24	10,000	10,000	2.04	H29.5.24	期限一括	(注1)	
合 計		80,000	80,000					

(注1) 資金使途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金、借入金の借換資金及び運転資金等です。

(注2) 適格機関投資家限定及び投資法人債間同順位特約が付されております。

# I. 資産運用報告 期中の売買状況

## 1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得日	取得価額 (百万円)	譲渡日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
モリモビル(注2)	H20.1.9	8,000	-	-	-	-
中野坂上サンブライトツイン	H20.3.14	156	-	-	-	-
NBF名古屋広小路ビル	H20.3.17	1,826	-	-	-	-
NBF熊本ビル	H20.3.24	4,500	-	-	-	-
新浦安センタービルディング	H20.3.27	15,700	-	-	-	-
NBF豊洲ガーデンフロント	H20.3.31	25,018	-	-	-	-
大同生命大宮ビル	-	-	H20.6.20	2,707	2,191	431
NBF谷町ビル	-	-	H20.6.20	2,400	1,888	436
合計	-	55,200	-	5,107	4,079	868

(注1)「取得価額」は、当該不動産等の取得等に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を考慮しない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しております。(以下同じ)。

(注2)「モリモビル」は、引渡後「NBF渋谷イースト」に名称変更いたしました。

(注3)譲渡については、上記のほかにもその他売却費用等があり、「売却損益」にはこれらを反映した金額を記載しております。不動産等売却損益の内訳は以下のとおりです。

	大同生命大宮ビル	NBF谷町ビル
不動産等売却収入	2,707百万円	2,400百万円
不動産等売却原価	2,191百万円	1,888百万円
その他売却費用	84百万円	74百万円
不動産等売却益	431百万円	436百万円

## 2. その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金であります。

## 3. 特定資産の価格等の調査

投信法第201条に基づき特定資産の価格等の調査が必要な取引につきましては、新日本有限責任監査法人が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき以下の調査を実施しており、本投資法人は当該調査の結果の通知を受けております。

取得又は譲渡	物件名	取引年月日	内容	所在、地番その他	取得価額又は譲渡価額(百万円)	特定資産の調査価格(百万円)
取得	モリモビル(注1)	H20.1.9	土地 建物(附属設備を含む)	東京都渋谷区渋谷三丁目3番2、3、16、17、18、19 1,418.21㎡ 東京都渋谷区渋谷三丁目3番地2 延床面積7,615.76㎡	8,000	8,010
取得	中野坂上サンブライトツイン	H20.3.14	信託土地 信託建物(附属設備を含む)	東京都中野区本町二丁目3001番 10,331.90㎡(全体)(注2) 東京都中野区本町二丁目3001番地 延床面積63,396.95㎡(全体)(注3)	156	195
取得	NBF名古屋広小路ビル	H20.3.17	土地 建物(附属設備を含む)	愛知県名古屋市中区栄二丁目311番 431.30㎡ 愛知県名古屋市中区栄二丁目311番地 延床面積3,388.10㎡	1,826	2,340
取得	NBF熊本ビル	H20.3.24	土地 建物(附属設備を含む)	熊本県熊本市辛島町3番1 1,775.52㎡ 熊本県熊本市辛島町3番地1 延床面積9,712.11㎡	4,500	4,570
取得	新浦安センタービルディング	H20.3.27	土地 建物(附属設備を含む)	千葉県浦安市入船一丁目46番4、46番22、46番19、47番5、47番7、46番8、46番16 15,875.86㎡(全体)(注4) 千葉県浦安市入船一丁目46番地4、46番地22、46番地19、47番地5、47番地7、46番地8、46番地16 延床面積38,421.81㎡	15,700	16,000
取得	NBF豊洲ガーデンフロント	H20.3.31	土地 建物(附属設備を含む)	東京都江東区豊洲五丁目6番7 12,551.33㎡ 東京都江東区豊洲五丁目6番地7 延床面積35,621.93㎡	25,018	31,700
譲渡	大同生命大宮ビル	H20.6.20	信託土地 信託建物(附属設備を含む)	埼玉県さいたま市大宮区吉敷町一丁目23番1 1,290.21㎡ 埼玉県さいたま市大宮区吉敷町一丁目23番地1 延床面積6,155.16㎡	2,707	2,580
譲渡	NBF谷町ビル	H20.6.20	信託土地 信託建物(附属設備を含む)	大阪府大阪市中央区谷町二丁目10番、11番1、11番3 大阪府大阪市中央区大手通一丁目50番1、51番 847.65㎡(全体) 大阪府大阪市中央区谷町二丁目10番地、11番地1、11番地3 大阪府大阪市中央区大手通一丁目50番地1、51番地 延床面積6,999.81㎡(全体)	2,400	2,210

(注1)「モリモビル」は、引渡後「NBF渋谷イースト」に名称変更しております。

(注2)対象特定資産である土地の敷地権割合は、1,000,000分の3,576です。

(注3)対象特定資産である建物は、16階部分の共有持分1,000,000分の254,596です。

(注4)対象特定資産である不動産の土地の敷地権割合は、1,000,000分の656,566です。

## I. 資産運用報告

### 4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況等

#### (1) 取引状況

区 分	売買金額等 (注2) (注3)	
	買付額等 (千円)	売付額等 (千円)
総 額	55,200,286	5,107,000
	うち利害関係人等及び主要株主からの買付額 23,700,000 (42.9)	うち利害関係人等及び主要株主への売付額 - (-)
利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳		
ケイ・ワイ・プロパティ株式会社	8,000,000 (14.5)	- (-)
新浦安ツインズ特定目的会社	15,700,000 (28.4)	- (-)
合 計	23,700,000 (42.9)	- (-)

#### (2) 支払手数料等の金額

区 分	支払手数料総額A (千円)	利害関係人等及び主要株主との取引の内訳		B/A (%)
		支払先	支払額B (千円)	
オフィスマネジメント報酬等 (注4)	1,183,564	三井不動産株式会社	1,147,836	97.0
		株式会社エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメント	28,014	2.4
建物管理委託報酬	2,412,808	ファースト・ファシリティーズ株式会社	372,645	15.4
		三井不動産株式会社	329,906	13.7
		ファースト・ファシリティーズ・ウエスト株式会社	132,600	5.5
		三井不動産ビルマネジメント株式会社	101,538	4.2
		ファースト・ファシリティーズ横浜株式会社	11,169	0.5
		三井不動産住宅リース株式会社	1,480	0.1
賃貸借媒介手数料等	84,374	株式会社エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメント	32,059	38.0
		三井不動産株式会社	5,935	7.0
		三井不動産販売株式会社	591	0.7

(注1) 利害関係人等及び主要株主とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第26号に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等並びに金融商品取引法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主をいい、当期に取引実績又は支払手数料の支払実績のあるケイ・ワイ・プロパティ株式会社、新浦安ツインズ特定目的会社、三井不動産株式会社、株式会社エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメント、ファースト・ファシリティーズ株式会社、ファースト・ファシリティーズ・ウエスト株式会社、三井不動産ビルマネジメント株式会社、ファースト・ファシリティーズ横浜株式会社、三井不動産住宅リース株式会社、三井不動産販売株式会社について、上記のとおり記載しております。

(注2) 上記数値は、売買契約書に記載された売買価格を記載しております。

(注3) ( ) 内の数値は、それぞれの総額に対する比率 (%) を記載しております。

(注4) 西新宿三井ビルディング、ゲートシティ大崎、中目黒GTタワー、虎ノ門琴平タワー、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について、本投資法人は三井不動産株式会社に建物を賃貸し、同社がこれを転借人に転貸しており、また、四谷メディカルビルについて、信託受託者である住友信託銀行株式会社は三井不動産株式会社に建物を賃貸し、同社がこれを転借人に転貸しております。このため、これらの物件については本投資法人は同社にオフィスマネジメント業務の委託を行わず、物件の所有者及び建物賃貸人としての事務代行業務を株式会社エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメントに委託しております。

(注5) 上記記載の支払手数料以外に、当期中に利害関係人等及び主要株主へ発注した修繕工事等の支払額は以下のとおりです。

三井不動産ビルマネジメント株式会社	242,368千円
三井不動産株式会社	185,062千円
ファースト・ファシリティーズ株式会社	159,131千円
ファースト・ファシリティーズ・ウエスト株式会社	153,005千円
三井デザインテック株式会社	8,484千円
三井不動産住宅リース株式会社	7,200千円
三井ホームリンケージ株式会社	1,320千円
三井不動産販売株式会社	156千円

### 5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

資産運用会社（日本ビルファンドマネジメント株式会社）は、金融商品取引法上の第一種金融商品取引業及び第二種金融商品取引業（もしくは旧証券取引法上の証券業）、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず該当する取引はありません。

## 経 理 の 状 況

### 1. 資産、負債、元本及び損益の状況等

資産、負債、元本及び損益の状況につきましては、後記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

### 2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

### 3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

## そ の 他

### 1. お知らせ

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等のうち主な概要は以下のとおりです。

承認日	項目	概要
平成20年 1月16日	投資口の募集に関する一般事務委託契約の締結	新投資口の追加発行に伴い、野村證券株式会社、メリルリンチ日本証券株式会社、大和証券エヌエムビーシー株式会社、日興シティグループ証券株式会社、新光証券株式会社、みずほ証券株式会社、三菱UFJ証券株式会社、UBS証券会社に投資口の募集に関する一般事務を委託いたしました。
平成20年 3月21日	資産保管委託契約の変更	投資法人名義口座の集約等に伴う業務効率・資金効率を図るため資産保管契約に付随する「口座管理業務等取扱要領」等を変更いたしました。

### 2. その他

- 本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しております。
- 西新宿六丁目共有組合（民法第667条に規定する組合）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）への出資持分については、原則として特定資産（不動産）に含め、それぞれ西新宿三井ビルディング、中目黒GTタワーとして一括して記載しております。

## II. 貸借対照表 貸借対照表

(単位：千円)

期 別 科 目	当 期 (平成20年6月30日現在)		前 期 (ご参考) (平成19年12月31日現在)	
	金 額	構成比	金 額	構成比
資産の部		%		%
I 流動資産				
現金及び預金	14,305,083		10,659,047	
信託現金及び信託預金	17,019,408		16,721,537	
営業未収入金	460,829		323,822	
未収消費税等	509,417		-	
その他の流動資産	603,059		426,751	
流動資産合計	32,897,798	4.5	28,131,159	4.2
II 固定資産				
1 有形固定資産				
建物	132,739,012		113,449,271	
減価償却累計額	14,427,978	118,311,033	11,986,022	101,463,249
構築物	2,150,517		1,593,754	
減価償却累計額	487,086	1,663,431	409,157	1,184,597
機械装置	937,710		829,197	
減価償却累計額	271,378	666,331	231,212	597,985
工具器具備品	537,144		363,966	
減価償却累計額	176,654	360,489	140,726	223,240
土地		174,258,831		137,674,047
建設仮勘定		93,844		28,946
信託建物	132,095,369		133,623,802	
減価償却累計額	28,095,190	104,000,179	26,050,867	107,572,935
信託構築物	1,360,178		1,368,969	
減価償却累計額	388,062	972,115	354,422	1,014,546
信託機械装置	1,304,278		1,303,180	
減価償却累計額	519,405	784,873	481,106	822,073
信託工具器具備品	771,090		720,702	
減価償却累計額	347,722	423,368	309,851	410,851
信託土地		251,108,549		253,150,223
信託建設仮勘定		50,700		6,300
有形固定資産合計	652,693,747	90.0	604,148,996	89.9
2 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	
その他の無形固定資産	52,978		55,295	
無形固定資産合計	35,662,763	4.9	35,665,081	5.3
3 投資その他の資産				
差入敷金保証金	328,578		325,010	
長期前払費用	55,540		59,367	
その他の投資その他の資産	3,906,115		3,745,119	
投資その他の資産合計	4,290,233	0.6	4,129,497	0.6
固定資産合計	692,646,745	95.5	643,943,574	95.8
III 繰延資産				
投資法人債発行費	82,265		120,190	
繰延資産合計	82,265	0.0	120,190	0.0
資産合計	725,626,809	100.0	672,194,924	100.0

(単位：千円)

期 別 科 目	当 期 (平成20年6月30日現在)		前 期 (ご参考) (平成19年12月31日現在)	
	金 額	構成比	金 額	構成比
負債の部		%		%
I 流動負債				
営業未払金	2,055,242		2,023,593	
短期借入金	36,500,000		34,500,000	
一年以内返済予定長期借入金	10,000,000		23,000,000	
未払金	1,056,983		991,072	
未払費用	846,007		853,363	
未払法人税等	61		59	
未払消費税等	-		702,147	
前受金	3,603,080		3,209,730	
その他の流動負債	226,678		337,155	
流動負債合計	54,288,053	7.5	65,617,122	9.8
II 固定負債				
投資法人債	80,000,000		80,000,000	
長期借入金	154,000,000		135,000,000	
預り敷金保証金	12,234,169		8,954,273	
信託預り敷金保証金	26,647,691		25,893,771	
その他の固定負債	59,379		57,384	
固定負債合計	272,941,240	37.6	249,905,429	37.2
負債合計	327,229,293	45.1	315,522,551	47.0
純資産の部				
I 投資主資本				
1 出資総額	386,175,718		346,446,718	
2 剰余金				
当期未処分利益	12,221,797		10,225,654	
投資主資本合計	398,397,515	54.9	356,672,373	53.0
純資産合計	398,397,515	54.9	356,672,373	53.0
負債・純資産合計	725,626,809	100.0	672,194,924	100.0

### III. 損益計算書 損益計算書

(単位：千円)

科 目	期 別	当 期 自 平成20年 1月 1日 至 平成20年 6月30日		前 期 (ご参考) 自 平成19年 7月 1日 至 平成19年12月31日	
		金 額	百分比	金 額	百分比
I 営業収益			%		%
賃貸事業収入	*1	26,708,137		25,056,166	
その他賃貸事業収入	*1	2,511,515		2,757,507	
不動産等売却益	*2	868,130	30,087,782	—	27,813,674
II 営業費用					
賃貸事業費用	*1	14,177,859		14,077,247	
資産運用報酬		1,108,514		1,011,631	
役員報酬		19,200		19,200	
会計監査人報酬		12,900		12,900	
資産保管委託報酬		31,816		32,447	
一般事務委託報酬		53,650		47,557	
その他費用		154,661	15,558,603	155,529	15,356,513
営業利益			14,529,179		12,457,160
III 営業外収益					
受取利息		31,117		30,033	
未払分配金戻入		3,937		1,491	
その他営業外収益		4,765	39,820	4,629	36,154
IV 営業外費用					
支払利息		1,567,461		1,549,661	
投資法人債利息		625,478		628,080	
投資法人債発行費償却		37,924		47,286	
投資口交付費		79,623		—	
その他営業外費用		35,746	2,346,234	41,596	2,266,624
経常利益			12,222,764		10,226,690
税引前当期純利益			12,222,764		10,226,690
法人税、住民税及び事業税			1,090		1,076
法人税等調整額			△0		△10
当期純利益			12,221,674		10,225,624
前期繰越利益			122		30
当期末処分利益			12,221,797		10,225,654

### IV. 投資主資本等変動計算書 投資主資本等変動計算書

当期 (自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日)

(単位：千円)

	投資主資本			純資産合計
	出資総額	剰余金		
		当期未処分利益	投資主資本合計	
平成19年12月31日残高	346,446,718	10,225,654	356,672,373	356,672,373
当期変動額				
新投資口の発行	39,729,000	—	39,729,000	39,729,000
剰余金の分配	—	△10,225,532	△10,225,532	△10,225,532
当期純利益	—	12,221,674	12,221,674	12,221,674
当期変動額合計	39,729,000	1,996,142	41,725,142	41,725,142
平成20年6月30日残高 *1	386,175,718	12,221,797	398,397,515	398,397,515

前期 (自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日) (ご参考)

(単位：千円)

	投資主資本			純資産合計
	出資総額	剰余金		
		当期未処分利益	投資主資本合計	
平成19年6月30日残高	346,446,718	10,063,002	356,509,720	356,509,720
当期変動額				
剰余金の分配	—	△10,062,972	△10,062,972	△10,062,972
当期純利益	—	10,225,624	10,225,624	10,225,624
当期変動額合計	—	162,652	162,652	162,652
平成19年12月31日残高 *1	346,446,718	10,225,654	356,672,373	356,672,373

V. 注記表 注記表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

期別 項目	当期 自平成20年1月1日 至平成20年6月30日	前期(ご参考) 自平成19年7月1日 至平成19年12月31日
1. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しております。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 建物 2~50年 構築物 2~52年 機械装置 2~17年 工具器具備品 2~19年 ②無形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しております。	①有形固定資産(信託財産を含む) 同左 建物 2~50年 構築物 2~52年 機械装置 2~17年 工具器具備品 2~19年 ②無形固定資産(信託財産を含む) 同左
2. 繰延資産の処理方法	①投資法人債発行費 3年間で均等額を償却しております。 ②投資口交付費 支出時に全額費用として処理しております。  なお、平成20年2月4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。)によっております。「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20年2月4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、1,173,420千円であり、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、投資口交付費は、1,173,420千円少なく計上され、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おります。	投資法人債発行費 同左
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、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おります。 なお、不動産また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おります。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は204,552千円です。	固定資産税等の処理方法 同左  なお、不動産また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おります。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は27,832千円です。
4. リース取引の処理方法	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。	同左
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	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、信託財産内のすべての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じたすべ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おります。 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おります。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械装置、信託工具器具備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 ③信託預り敷金保証金	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、税抜方式によっております。	同左

(貸借対照表に関する注記)

期別 項目	当期 (平成20年6月30日現在)	前期(ご参考) (平成19年12月31日現在)
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)契約を締結しております。  (単位:千円) (借入コミットメント) 特定融資枠の総額 30,000,000 当期末借入残高 - 当期末未実行枠残高 30,000,000	同左  (単位:千円) (借入コミットメント) 特定融資枠の総額 30,000,000 当期末借入残高 - 当期末未実行枠残高 30,000,000
*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	50,000千円

(損益計算書に関する注記)

期別 項目	当期 自平成20年1月1日 至平成20年6月30日	前期(ご参考) 自平成19年7月1日 至平成19年12月31日
*1. 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位:千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 (家賃) 23,626,362 (共益費) 2,957,038 (その他賃貸収入) 124,735 計 26,708,137  その他賃貸事業収入 (駐車場使用料) 589,026 (施設使用料) 149,018 (付帯収益) 1,657,065 (解約金) 54,023 (雑収益) 62,381 計 2,511,515 不動産賃貸事業収益合計 29,219,652  B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (外注委託費) 3,611,837 (公租公課) 2,288,356 (修繕費) 781,193 (保険料) 34,430 (諸経費) 2,185,898 (減価償却費) 5,276,142 不動産賃貸事業費用合計 14,177,859  C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 15,041,792	(単位:千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 (家賃) 22,156,719 (共益費) 2,776,627 (その他賃貸収入) 122,820 計 25,056,166  その他賃貸事業収入 (駐車場使用料) 573,751 (施設使用料) 133,479 (付帯収益) 1,849,638 (解約金) 141,186 (雑収益) 59,450 計 2,757,507 不動産賃貸事業収益合計 27,813,674  B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (外注委託費) 3,613,086 (公租公課) 2,156,745 (修繕費) 720,706 (保険料) 34,368 (諸経費) 2,383,939 (減価償却費) 5,168,400 不動産賃貸事業費用合計 14,077,247  C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 13,736,427
*2. 不動産等売却損益の内訳	(単位:千円) 大同生命大宮ビル 不動産等売却収入 2,707,000 不動産等売却原価 2,191,052 その他売却費用 84,423 不動産等売却益 431,523  NBF谷町ビル 不動産等売却収入 2,400,000 不動産等売却原価 1,888,911 その他売却費用 74,480 不動産等売却益 436,607	-

V. 注記表

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

期別	当期 (平成20年6月30日現在)		前期(ご参考) (平成19年12月31日現在)	
*1.発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数	発行可能投資口の総口数	2,000,000口	発行可能投資口の総口数	2,000,000口
	発行済投資口数	542,000口	発行済投資口数	508,000口

(税効果会計に関する注記)

期別	当期 (平成20年6月30日現在)		前期(ご参考) (平成19年12月31日現在)	
1.繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	(単位：千円)		(単位：千円)	
	(繰延税金資産)		(繰延税金資産)	
	未払事業税損金不算入額	24	未払事業税損金不算入額	23
	繰延税金資産合計	24	繰延税金資産合計	23
	(繰延税金資産の純額)	24	(繰延税金資産の純額)	23
2.法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	法定実効税率 (調整)	39.39%	法定実効税率 (調整)	39.39%
	支払配当の損金算入額	△39.39	支払配当の損金算入額	△39.39
	その他	0.01	その他	0.01
	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01

(リースにより使用する固定資産に関する注記)

当期 自平成20年1月1日 至平成20年6月30日	前期(ご参考) 自平成19年7月1日 至平成19年12月31日		
リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引		
①リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額 (単位：千円)	①リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額 (単位：千円)		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
工具器具備品	3,027	2,926	100
※取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。	※取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。		
②未経過リース料期末残高相当額	②未経過リース料期末残高相当額		
1年内	100千円	403千円	
1年超	0千円	0千円	
合計	100千円	403千円	
※未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算出しております。	※未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算出しております。		
③当期の支払リース料及び減価償却費相当額	③当期の支払リース料及び減価償却費相当額		
支払リース料	302千円	302千円	
減価償却費相当額	302千円	302千円	
④減価償却費相当額の算定方法	④減価償却費相当額の算定方法		
リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。	リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。		

(関連当事者との取引に関する注記)

当期(自平成20年1月1日至平成20年6月30日)

属性	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)	
資産運用会社	日本ビルファンドマネジメント株式会社	投資運用業	-	機関運営委託報酬	1,500	未払金	787	
利害関係人等	三井不動産株式会社	不動産業	3.64%	オフィスマネジメント報酬	1,147,836	(営業)未払金	259,459	
				建物管理委託報酬	329,906			
				賃貸借媒介手数料等	5,935			
				修繕工事等(注2)	185,062	前払費用	65	
				賃貸収入等(注3)(注4)	7,249,582	営業未収入金	19,972	
						前受金	1,598	
						(信託)預り敷金保証金	4,161,673	
利害関係人等	ケイ・ワイ・プロパティ株式会社	不動産業	-	不動産の購入(注5)	8,000,000	未払金	-	
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社	銀行業	0.73%	信託報酬	10,750	前払費用	1,487	
							長期前払費用	8,553
				支払利息	114,862	未払費用	24,280	
				一般事務委託報酬等	31,282	未払金	2,587	
				投資法人債関連手数料等	1,950	未払金	1,049	

- (注1) 当期より開示対象となる関連当事者との取引のうち、重要な取引を含む関連当事者との取引を開示しております。  
(注2) 上記記載の修繕工事等には、工事関係の支出のほか損害保険料等の額も含まれております。  
(注3) 上記記載の賃貸収入等には、通常の賃貸事業収入のほかそれに付随した駐車場使用料・付帯収益・雑収益等も含まれております。  
(注4) 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まいります。転貸部分について、本投資法人が計上する賃料収入は、転借人から三井不動産株式会社が受領する転貸賃料から一定料率の金額を控除したものといたします。  
(注5) 上記記載の不動産の購入は「NBF渋谷イースト(旧モリモビル)」に係るものであり、売買契約書に記載された売買価格を記載しております。  
(注6) 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おります。  
(注7) 取引条件については、市場の実勢等に基づいて決定しております。

前期(自平成19年7月1日至平成19年12月31日)(ご参考)

属性	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
資産運用会社	日本ビルファンドマネジメント株式会社	投資運用業	-	機関運営委託報酬	1,500	未払金	787
利害関係人等	三井不動産株式会社	不動産業	3.88%	オフィスマネジメント報酬	1,077,923	(営業)未払金	353,183
				建物管理委託報酬	330,542		
				賃貸借媒介手数料等	116,930		
				修繕工事等	93,779	前払費用	24
				賃貸収入等(注2)	7,187,278	営業未収入金	11,225
						前受金	532
						(信託)預り敷金保証金	4,166,992



V. 注記表

属性	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
利害関係人等	株式会社エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメント	不動産管理業	-	オフィスマネジメント事務代行業務報酬	28,014	営業未払金	4,555
				賃貸借媒介手数料等	16,007		
				賃貸収入等	270	前受金	-
利害関係人等	ファースト・ファシリティーズ株式会社	不動産管理業	-	建物管理委託報酬	336,117	(営業)未払金	214,705
				修繕工事等	325,704		
				賃貸収入等	1,528	営業未収入金	244
						前受金	233
利害関係人等	ファースト・ファシリティーズ・ウエスト株式会社	不動産管理業	-	建物管理委託報酬	125,205	(営業)未払金	81,483
				修繕工事等	189,668		
				賃貸収入等	3,588	営業未収入金	585
						前受金	472
利害関係人等	三井不動産ビルマネジメント株式会社	不動産管理業	-	建物管理委託報酬	79,959	(営業)未払金	26,027
				修繕工事等	82,344	前払費用	44,054
				賃貸収入等	1,300	営業未収入金	173
利害関係人等	ファースト・ファシリティーズ横浜株式会社	不動産管理業	-	建物管理委託報酬	11,235	(営業)未払金	9,533
				修繕工事等	12,966		
利害関係人等	三井不動産住宅リース株式会社	不動産賃貸業	-	建物管理委託報酬	900	(営業)未払金	491
				修繕工事等	7,971		
				賃貸借媒介手数料等	552		
				賃貸収入等(注4)	110,610	営業未収入金	320
						前受金	2,692
						(信託)預り敷金保証金	55,531
利害関係人等	三井不動産販売株式会社	不動産販売業	-	賃貸借媒介手数料等	2,527	(営業)未払金	2,653
				賃貸収入等	26,099	営業未収入金	217
						前受金	4,843
						(信託)預り敷金保証金	35,858
利害関係人等	三井デザインテック株式会社	建築請負業	-	修繕工事等	63,250	(営業)未払金	3,045
				賃貸収入等	93,267	営業未収入金	1,779
						前受金	14,474
						(信託)預り敷金保証金	164,151
利害関係人等	三井ホーム株式会社	住宅販売業	-	賃貸収入等	12,465	営業未収入金	129
						前受金	2,000
						(信託)預り敷金保証金	39,091
利害関係人等	三井不動産住宅サービス株式会社	不動産管理業	-	賃貸収入等	7,346	営業未収入金	83
						前受金	1,173
						(信託)預り敷金保証金	22,161

属性	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
利害関係人等	株式会社三井リハウス東京	不動産仲介業	-	賃貸収入等	3,385	営業未収入金	46
						前受金	534
						(信託)預り敷金保証金	4,523
利害関係人等	三井不動産住宅サービス関西株式会社	不動産管理業	-	賃貸収入等	2,725	営業未収入金	32
						前受金	440
						(信託)預り敷金保証金	3,537
利害関係人等	三井ホームリネージュ株式会社	金融業	-	リース料	1,320	未払金	-
利害関係人等	リハウスエスクロー株式会社	不動産仲介業	-	物件調査費用等	1,658	未払金	-
利害関係人等	株式会社オリエンタルランド	娯楽業	-	賃貸収入等	11,076	営業未収入金	19
						前受金	1,852
						(信託)預り敷金保証金	17,538
利害関係人等	株式会社セノン	警備業	-	賃貸収入等	5,274	営業未収入金	35
						前受金	850
						(信託)預り敷金保証金	10,894
利害関係人等	茨城中央ホーム株式会社	住宅販売業	-	賃貸収入等	9,669	営業未収入金	208
						前受金	1,442
						(信託)預り敷金保証金	13,736
利害関係人等	三井不動産レジデンシャル株式会社	住宅販売業	-	賃貸収入等	7,425	営業未収入金	9
						前受金	2,977
						(信託)預り敷金保証金	34,033
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社	銀行業	0.78%	信託報酬	11,493	前払費用	1,487
				支払利息	133,652	長期前払費用	9,297
						未払費用	25,241
				一般事務委託報酬等	25,049	短期借入金	6,000,000
				投資法人債関連手数料等	3,450	長期借入金	6,000,000
						未払金	2,604
						未払金	1,049

- (注1) 上記記載の賃貸収入等には、通常の賃貸事業収入のほかそれに付随した駐車場使用料・付帯収益・雑収益等も含まれております。
- (注2) 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おります。転貸部分について、本投資法人が計上する賃料収入は、転借人から三井不動産株式会社が受領する転貸賃料から一定料率の金額を控除したものといたします。
- (注3) 上記記載の修繕工事等には、工事関係の支出のほか損害保険料等の額も含まれております。
- (注4) 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住宅リース株式会社に賃貸し、三井不動産住宅リース株式会社は転借人にこれを転貸しております。転貸部分について、本投資法人が計上する賃料収入は、転借人から三井不動産住宅リース株式会社が受領する転貸賃料から一定料率の金額を控除したものといたします。
- (注5) 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おります。
- (注6) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しております。

V. 注記表

(1口当たり情報に関する注記)

当 期 自 平成20年 1月 1日 至 平成20年 6月30日		前 期 (ご参考) 自 平成19年 7月 1日 至 平成19年12月31日	
1口当たり純資産額	735,050円	1口当たり純資産額	702,110円
1口当たり当期純利益	22,831円	1口当たり当期純利益	20,129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おります。</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おりません。</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おります。</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おりません。</p>	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	当 期 自 平成20年 1月 1日 至 平成20年 6月30日	前 期 (ご参考) 自 平成19年 7月 1日 至 平成19年12月31日
当期純利益 (千円)	12,221,674	10,225,624
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)	12,221,674	10,225,624
期中平均投資口数 (口)	535,298	508,000

(重要な後発事象に関する注記)

期 別	当 期 自 平成20年 1月 1日 至 平成20年 6月30日	前 期 (ご参考) 自 平成19年 7月 1日 至 平成19年12月31日
新投資口の発行	—	<p>平成20年1月16日及び平成20年1月28日開催の役員会において、下記のとおり新投資口発行を決議いたしました。公募による新投資口発行（一般募集）分については、平成20年2月4日に払込が完了し、下記条件にて発行いたしました。</p> <p>この結果出資総額は383,605,018,500円、発行済投資口数は539,800口となっております。</p> <p>A.公募による新投資口発行</p> <p>①募集方法 : 一般募集</p> <p>②発行新投資口数 : 31,800口</p> <p>③発行価格(募集価格) : 1口当り1,205,400円</p> <p>④発行価格の総額 : 38,331,720,000円</p> <p>⑤発行価額(引受価額) : 1口当り1,168,500円</p> <p>⑥発行価額の総額 : 37,158,300,000円</p> <p>⑦払込期日 : 平成20年2月4日</p> <p>⑧分配金起算日 : 平成20年1月1日</p> <p>B.第三者割当による新投資口発行</p> <p>①募集方法 : 第三者割当</p> <p>②発行新投資口数 : 2,200口</p> <p>③発行価額(引受価額) : 1口当り1,168,500円</p> <p>④発行価額の総額 : 2,570,700,000円</p> <p>⑤払込期日(予定日) : 平成20年3月4日</p> <p>⑥分配金起算日 : 平成20年1月1日</p> <p>⑦割当先 : 野村證券株式会社</p> <p>(注) 第三者割当における発行数の全部又は一部につき申し込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数とその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。</p> <p>C.調達資金の使途</p> <p>今回の一般募集及び第三者割当に係る調達資金については、本投資法人による新たな特定資産（NBF豊洲ガーデンフロント他1物件）を取得するための資金及び借入金の返済等に充当します。</p>

## VI. 金銭の分配に係る計算書 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

項目	期別	当期 自平成20年1月1日 至平成20年6月30日	前期(ご参考) 自平成19年7月1日 至平成19年12月31日
I 当期末処分利益		12,221,797,401	10,225,654,643
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)		12,221,558,000 (22,549)	10,225,532,000 (20,129)
III 次期繰越利益		239,401	122,643

分配金の額の算出方法	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所得の金額の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12,221,558,000円を利益分配金として分配することといたしました。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。	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所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である10,225,532,000円を利益分配金として分配することといたしました。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。

## VII. 監査報告書 監査報告書

### 独立監査人の監査報告書

平成20年8月13日

日本ビルファンド投資法人  
役員会 御中

あずさ監査法人

指定社員 公認会計士  
業務執行社員

碓谷忠嗣

指定社員 公認会計士  
業務執行社員

貞廣篤典

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、日本ビルファンド投資法人の平成20年1月1日から平成20年6月30日までの第14期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書(資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。)について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書(資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。)が、法令及び規約に従い、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報) **キャッシュ・フロー計算書(参考情報)**

科 目	期 別	当 期	前 期	増 減
		自 平成20年 1月 1日 至 平成20年 6月30日	自 平成19年 7月 1日 至 平成19年12月31日	金額 (千円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		12,222,764	10,226,690	1,996,073
減価償却費		5,276,142	5,168,400	107,742
長期前払費用償却		4,074	4,051	23
投資法人債発行費償却		37,924	47,286	△9,361
投資口交付費		79,623	-	79,623
受取利息		△31,117	△30,033	△1,083
未払分配金戻入		△3,937	△1,491	△2,445
支払利息		2,192,939	2,177,742	15,197
固定資産除却損		14,138	19,704	△5,566
営業未収入金の増加・減少額		△137,006	185,335	△322,341
未収消費税等の増加・減少額		△509,417	189,891	△699,309
未払消費税等の増加・減少額		△702,147	702,147	△1,404,294
営業未払金の増加・減少額		31,648	△210,011	241,660
未払金の増加・減少額		68,610	△36,730	105,341
前受金の増加・減少額		393,350	28,863	364,486
長期前払費用の支払額		△1,000	-	△1,000
信託有形固定資産の売却による減少額		4,079,964	-	4,079,964
その他		△282,342	73,473	△355,815
小 計		22,734,214	18,545,319	4,188,895
利息の受取額		31,117	30,033	1,083
利息の支払額		△2,200,295	△2,193,761	△6,534
法人税等の支払額		△1,088	△1,051	△37
営業活動によるキャッシュ・フロー		20,563,947	16,380,541	4,183,406
II 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		△56,760,517	△372,645	△56,387,872
信託有形固定資産の取得による支出		△1,132,105	△1,150,484	18,379
預り敷金保証金の支出		△2,580,957	△1,680,939	△900,018
預り敷金保証金の収入		6,614,774	2,013,774	4,600,999
差入敷金保証金の支出		△3,567	△1,538	△2,028
その他投資等取得による支出		△183,699	△131,242	△52,457
投資活動によるキャッシュ・フロー		△54,046,074	△1,323,075	△52,722,999
III 財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入金の借入による収入		241,000,000	211,000,000	30,000,000
短期借入金の返済による支出		△239,000,000	△214,000,000	△25,000,000
長期借入金の借入による収入		21,000,000	11,000,000	10,000,000
長期借入金の返済による支出		△15,000,000	△17,000,000	2,000,000
投資口の発行による収入		39,649,376	-	39,649,376
投資法人債発行費の支出		-	△75	75
分配金の支払額		△10,223,342	△10,059,464	△163,877
財務活動によるキャッシュ・フロー		37,426,034	△19,059,539	56,485,574
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額		3,943,907	△4,002,074	7,945,981
V 現金及び現金同等物の期首残高		27,380,584	31,382,658	△4,002,074
VI 現金及び現金同等物の期末残高 *1		31,324,492	27,380,584	3,943,907

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和38年大蔵省令第59号）」に基づき作成しておりますが、参考情報として添付しております。このキャッシュ・フロー計算書は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けておりません。

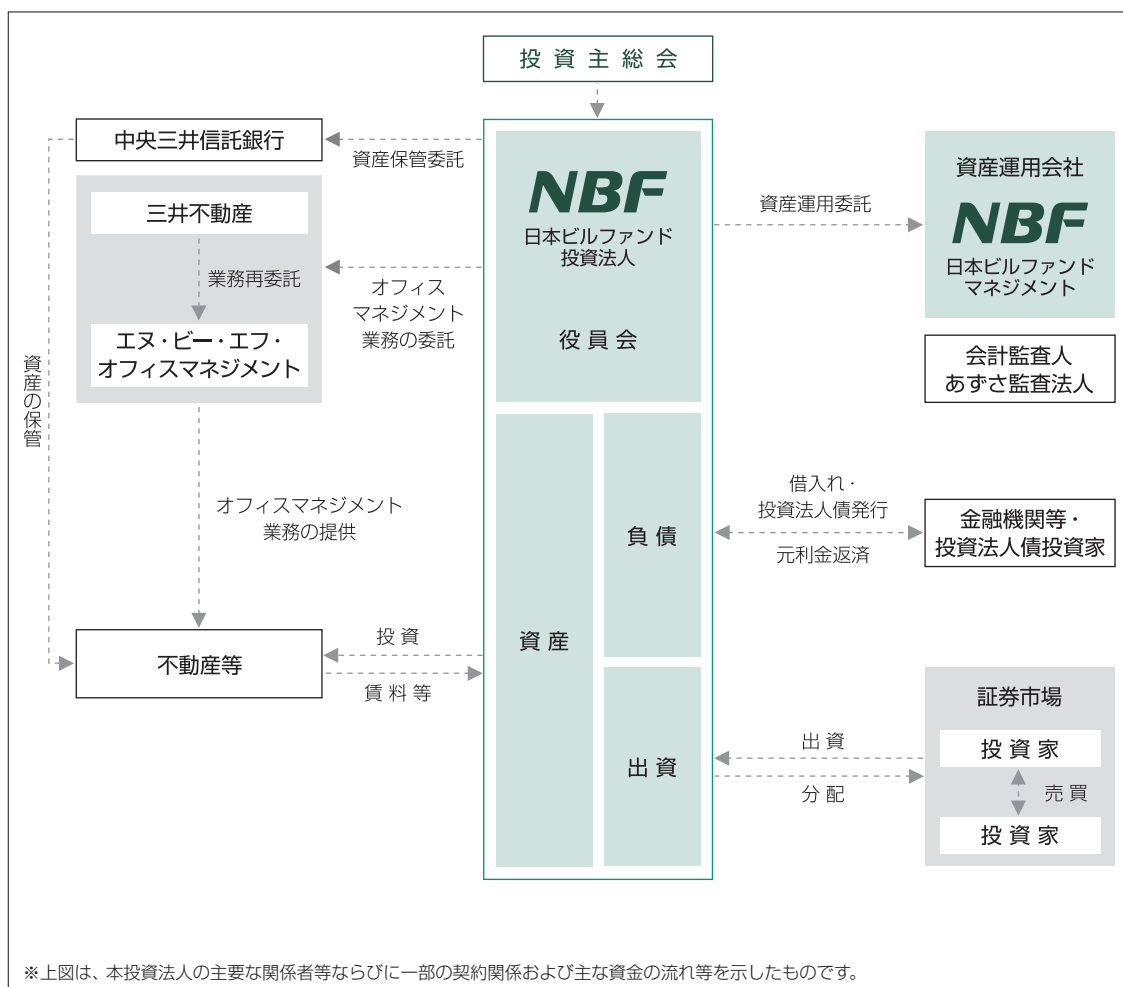
(重要な会計方針に係る事項に関する注記) (参考情報)

項 目	期 別	当 期	前 期
		自 平成20年 1月 1日 至 平成20年 6月30日	自 平成19年 7月 1日 至 平成19年12月31日
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おります。	同 左

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記) (参考情報)

	当 期	前 期
	自 平成20年 1月 1日 至 平成20年 6月30日	自 平成19年 7月 1日 至 平成19年12月31日
*1.現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係		
	(平成20年6月30日現在)	(平成19年12月31日現在)
現金及び預金	14,305,083千円	現金及び預金 10,659,047千円
信託現金及び信託預金	17,019,408千円	信託現金及び信託預金 16,721,537千円
現金及び現金同等物	31,324,492千円	現金及び現金同等物 27,380,584千円

# 投資法人の基本的な仕組み



# 資産運用会社の概要

## ■ 会社概要 (平成20年6月30日現在)

商号	日本ビルファンドマネジメント株式会社 Nippon Building Fund Management Ltd.
所在地	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号 グラントウキョウ ノースタワー38階
設立	平成12年9月19日
資本金	4億9千5百万円
株主	三井不動産株式会社 住友生命保険相互会社 中央三井信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 大同生命保険株式会社 三井住友海上火災保険株式会社 三井生命保険株式会社 プリテル・ファンド・トラスティーズ リミテッド
代表取締役社長	西山 晃一
役員員数(常勤)	19名
沿革	平成12年 9月19日: エム・エフ資産運用株式会社設立 平成12年11月17日: 宅地建物取引業免許取得 東京都知事(1)第79145号 平成13年 1月29日: 取引一任代理等認可(宅地建物取引業法第50条の2第1項による) 平成13年 3月 7日: 投資信託委託業者認可 内閣総理大臣第3号 平成13年 5月23日: 日本ビルファンドマネジメント株式会社に商号変更 平成19年 9月30日: 金融商品取引業みなし登録 関東財務局長(金商)第371号 平成19年11月28日: 金融商品取引業登録申請 申請書類提出

## 経営理念

### 熱き心で信頼を得る

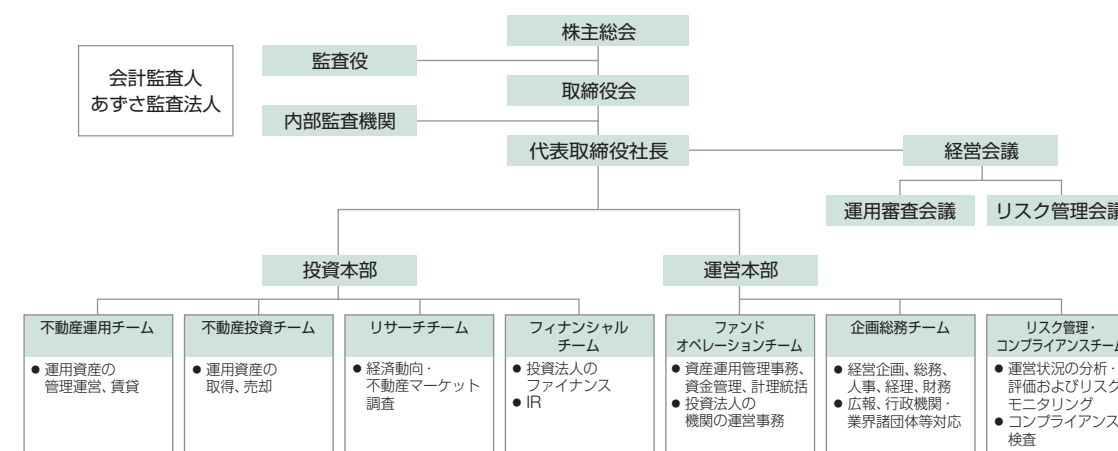
私たちは、新たに創設された不動産投信市場の発展に向け、プロフェッショナルとしての誇りと情熱をもって全力を尽くします。

私たちは、日本ビルファンド投資法人の資産運用にあたり、長期に安定した収益を実現し、投資家やビルテナントをはじめとする全ての関係者の皆様のゆるぎない信頼をいただくために全力を尽くします。

## 事業の内容

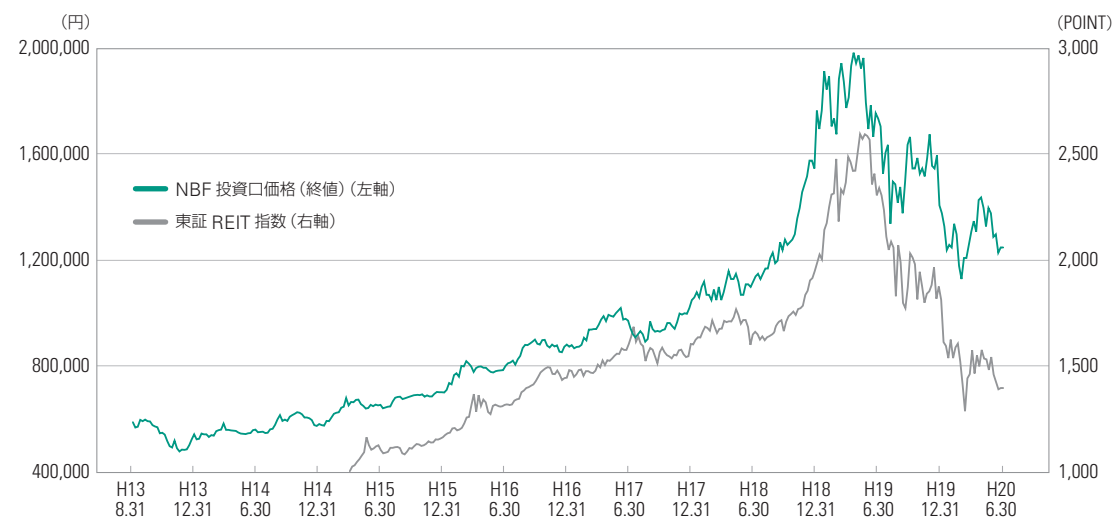
本投資法人からの委託に基づき、資産運用会社として、本投資法人規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、本投資法人の資産の運用を行っています。また、機関の運営に関する一般事務委託契約に従い、本投資法人からの委託に基づき、機関の運営に関する一般事務受託者として、投資主総会の運営に関する一定の業務および役員会の運営に関する事務を行っています。

## 組織図(概略)



# 投資主インフォメーション

## 投資口価格と東証REIT指数



## 日本ビルファンド投資法人の投資証券(銘柄コード: 8951)について

日本ビルファンド投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」に基づく、不動産に対する投資として運用することを目的として設立された法人であり、当該法人が出資を募るため発行されるのが投資証券です。

この仕組みは会社型不動産投資信託といわれており、法律上、「投資法人」は「株式会社」に、「投資証券」は「株券」に、「投資主」は「株主」に準じたものとされています。

日本ビルファンド投資法人の投資証券は、東京証券取引所に上場しており、その売買の仕組み、投資主としての分配金受領などの権利は概ね上場株式と同じ取扱いとなります。

## 住所などの変更手続きについて

住所、氏名、届出印などの変更は、保管振替制度などを利用され、お手元に投資証券がない方はお取引証券会社にお申し出ください。お手元に投資証券をお持ちの方は、中央三井信託銀行証券代行部へご連絡ください。

## 分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行本支店または郵便局にお持ちいただくことでお受けいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、中央三井信託銀行証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受けください。

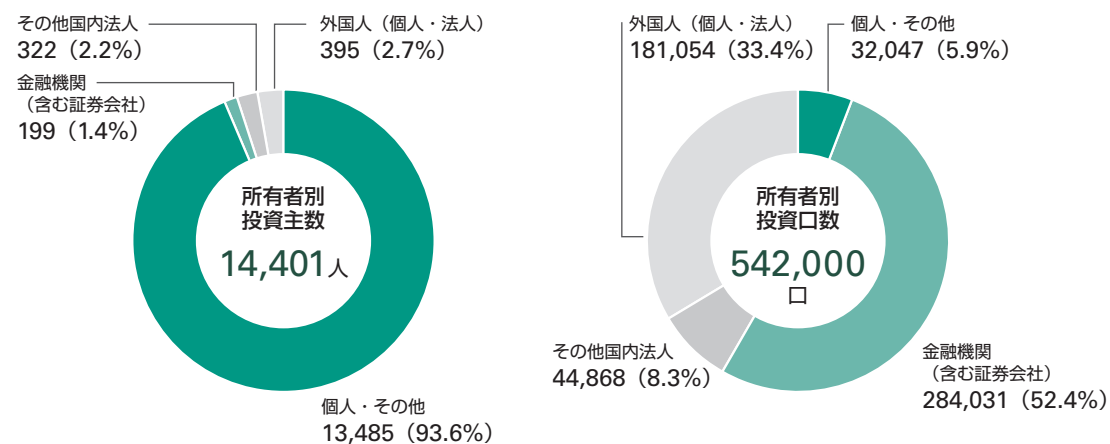
また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定などの手続きをご希望の方は、中央三井信託銀行証券代行部へご連絡ください。(受付フリーダイヤル 0120-78-2031)

## その他

住所変更、分配金振込指定に必要な各用紙のご請求は、中央三井信託銀行証券代行部のフリーダイヤルおよびインターネットのホームページで24時間受付しています。

- ・電話によるご請求：受付フリーダイヤル 0120-87-2031
- ・インターネットによるご請求：[http://www.chuomitsui.co.jp/person/p\\_06.html](http://www.chuomitsui.co.jp/person/p_06.html)

## 投資主分布 (平成20年6月30日現在)



## 年間スケジュール (予定)

	第15期	第16期
決算月	平成20年12月	平成21年6月
決算発表	平成21年2月	平成21年8月
資産運用報告発送	平成21年3月中旬	平成21年9月中旬
分配金支払開始	平成21年3月中旬	平成21年9月中旬
半期決算発表	平成20年11月	平成21年5月

※決算発表・半期決算発表の内容については、ホームページなどにおいて公表しています。



## 最新のIR情報はホームページをご覧ください。

日本ビルファンド投資法人のホームページでは、投資方針や基本的な仕組みなどのほか、以下のような特色あるコンテンツをご提供させていただいています。

- 最新のプレスリリース資料、決算情報等の各種ディスクロージャー資料、分配金に関する情報
- 投資物件の写真、地図、スペック等の物件資料、ポートフォリオの全国マップ
- 月次のビルの稼働率の情報、新規取得物件の情報
- アナリスト説明会等の最新のスケジュール、アナリスト説明会の資料掲示、本日の株価など

NBF

検索

<http://www.nbf-m.com/nbf/>





## 投資主メモ

決算期日	毎年6月30日・12月31日
投資主総会	原則として2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	あらかじめ公告して定めた日
分配金支払確定基準日	毎年6月30日・12月31日(分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払します。)
上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード:8951)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	〒105-8574 東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社
同事務取扱所	〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 中央三井信託銀行株式会社 証券代行部 電話 0120 (78)2031 (フリーダイヤル)
同取次所	中央三井信託銀行株式会社 全国各支店、日本証券代行株式会社 本店および全国各支店