



NBF
Nippon Building Fund



第 8 期 (平成 17 年 6 月 期)
平成 17 年 1 月 1 日 ~ 平成 17 年 6 月 30 日

決算・運用状況のご報告 (資産運用報告書)

日本ビルファンド投資法人

東京都中央区八重洲二丁目7番2号 <http://www.nbf-m.com/nbf/>

投資主の皆様へ

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8期（平成17年1月1日～平成17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、金銭の分配に係る計算書、資産運用報告書）につきまして、平成17年8月19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。

当期は、営業収益16,730百万円、経常利益6,162百万円となり当期純利益6,161百万円を計上いたしました。分配金につきましては、投資口1口当たり16,893円とさせていただきます。

今後とも、中長期的な視点から、資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行ってまいります。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。

日本ビルファンド投資法人

執行役員 **阿部 定文**

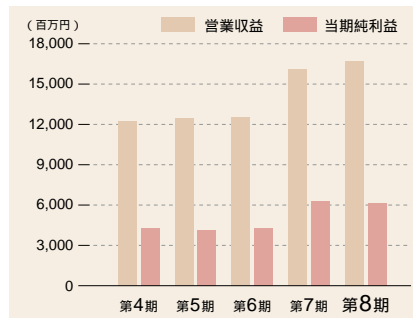
執行役員 **西山 晃一**（日本ビルファンドマネジメント株式会社 代表取締役社長）



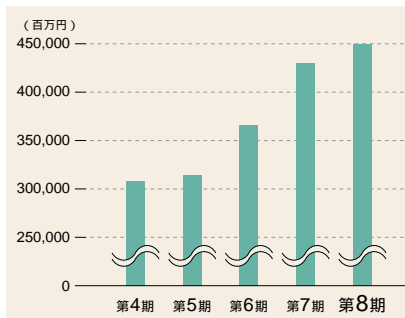
左：西山晃一 右：阿部定文

財務ハイライト

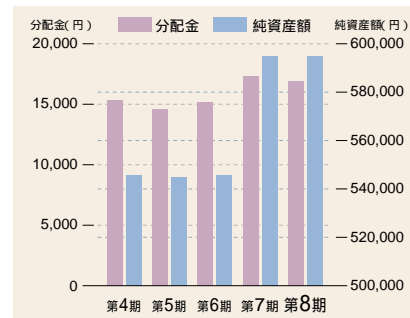
営業収益・当期純利益



総資産額



1口当たり分配金・1口当たり純資産額



C O N T E N T S

投資主の皆様へ	2	NBFの特長と運用の実績	5	II 資産運用報告書	26
財務ハイライト	2	ポートフォリオの概要	10	III 貸借対照表	44
決算サマリー	3	ポートフォリオ分布	12	IV 損益計算書	46
分配金について	3	ポートフォリオ組入物件の概要	14	V 金銭の分配に係る計算書	51
I 投資法人の概要	4	資産運用会社の概要	25	VI 会計監査人の監査報告書	52
投資法人の目的及び基本的性格	4			VII キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	53
投資法人の基本的なしくみ	4			VIII 投資主インフォメーション	55

決算サマリー

期 決 算 年 月	第4期 平成15年6月	第5期 平成15年12月	第6期 平成16年6月	第7期 平成16年12月	第8期 平成17年6月
営業収益 (百万円)	12,238	12,453	12,554	16,116	16,730
当期純利益 (百万円)	4,313	4,093	4,262	6,306	6,161
総資産額 (百万円)	307,688	314,361	366,200	430,378	449,556
純資産額 (百万円)	153,212	152,992	153,161	216,985	216,840
1口当たり純資産額 (円)	545,823	545,038	545,641	594,968	594,571
1口当たり分配金 (円)	15,367	14,582	15,185	17,291	16,893

分配金について

確定分配金

第8期 (平成17年6月期) 投資口1口当たり 16,893円

予想分配金

平成17年8月19日 (金) に行いました第8期決算発表において、第9期 (平成17年12月期) の予想分配金について以下のとおり発表しています。

第9期 (平成17年12月期) 投資口1口当たり 15,000円

予想分配金は、一定の前提条件の下に算出した平成17年8月19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を保証するものではありません。なお、上記予想数値は、平成17年8月19日付「平成17年6月期 (平成17年1月1日～平成17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おります。(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。)

投資法人の概要

投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人（日本ビルファンド投資法人 略称：NBF）は、「投資信託及び投資法人に関する法律」に基づき、資産を主として特定資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、その資産の運用を委託する資産運用会社（日本ビルファンドマネジメント株式会社）がこれを運用するものです。

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をすることによって、中長期的な視点から、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めざして運用を行います。

（注）本書中で、東京都心部、東京周辺都市部及び地方都市部とは、それぞれ上表の地域を指すものとします。

東京都心部

東京都千代田区、港区、中央区、新宿区、品川区、渋谷区、豊島区、文京区及び目黒区

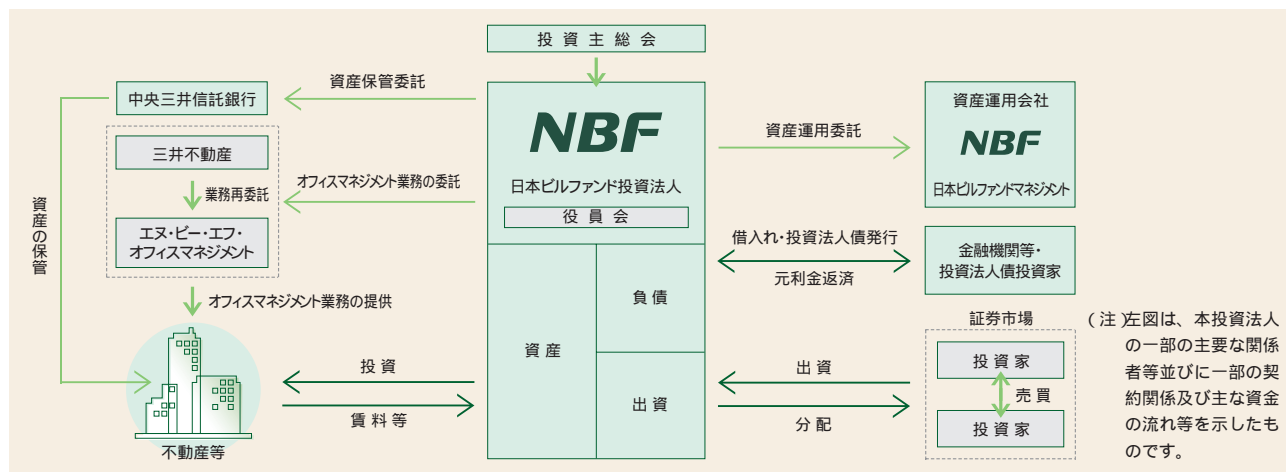
東京周辺都市部

1都6県（東京（上記の東京都心部を除きます。）、神奈川、千葉、埼玉、茨城、群馬及び栃木）に所在する都市（武蔵野、立川、横浜、川崎、千葉、柏、さいたま等）

地方都市部

上記以外の道府県に所在する主要都市（札幌、仙台、新潟、静岡、浜松、名古屋、京都、大阪、神戸、岡山、広島、高松、福岡、熊本等）

投資法人の基本的なしくみ



シンボルマークの意味

日本のNとオフィスのOをシンボライズしたパターンが業務内容を表しています。カラーは、信頼性と安定性を表すNBFエバーグリーンと成長性を表すNBFフレッシュグリーンを組み合わせ、将来へ向けての企業姿勢を示しています。

NBFの特長と運用の実績

NBFの特長

J-REITで最初に上場

- 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J-REIT市場に上場
- 当期で第8期となる運用実績（トラックレコードの充実）

J-REITで最大規模

- 投資口時価総額がJ-REIT中で最大（*）
- 運用資産規模がJ-REIT中で最大（*）



ポートフォリオの充実

- オフィスビルへの投資に特化
- 東京都心部大型オフィスビルを中心に47物件を保有（*）
- 東京周辺都市部及び地方都市部へも分散投資
- 総賃貸可能面積合計488,323㎡（*）
（1棟当たりの平均10,390㎡）（*）
- テナントの分散（延べテナント数763）（*）



開発型物件への取組み

- 建物着工後・竣工前の早い段階で、契約を締結し、優良な新築物件を計画的に取得
 - 札幌エルプラザ（平成15年11月取得）
 - 虎ノ門琴平タワー（平成16年11月取得）
 - NBF東銀座スクエア（平成17年3月取得）
 - NBFプラチナタワー（平成18年3月取得予定）

（*）平成17年6月30日現在

財務の安定性と資金調達力

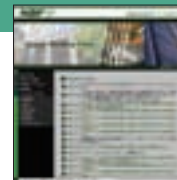
- 格付機関の格付（*）

スタンダード&プアーズ
A（長期会社格付）A-1（短期会社格付）
ムーディーズ・インベスターズ・サービス
A2（発行体格付）
格付投資情報センター
AA-（発行体格付）

- 総資産有利子負債比率44.4%（*）
- 有利子負債に占める長期性資金の割合73.6%（*）
- 長期有利子負債の平均残存年数4.44年
- 平成17年3月に公募による第6回投資法人債を発行（発行額100億円・期間5年）

情報開示への取組み

- J-REITとして初めて半期（3ヶ月）決算を公表
- ホームページの活用等によるタイムリーな情報提供



三井不動産株式会社とのコラボレーション

- 我が国有数の不動産会社である同社のノウハウの活用
 - ・ 同社開発物件の取得
 - ・ 物件情報収集力の活用
 - ・ テナント斡旋力、ビル管理能力= オフィスマネジメント力の活用

投資法人債の発行

公募投資法人債

平成17年1月27日に証券取引法に従って発行登録書を提出し、公募投資法人債の発行枠の設定を行っています。第2回ないし第5回無担保投資法人債に加えて当該発行登録書に基づき、平成17年3月に公募による第6回無担保投資法人債を発行しました。

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17年2月4日より平成19年2月3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

発行済投資法人債

銘柄	公募・私募	発行年月日	償還期限	発行総額	利率
第2回無担保投資法人債	私募	平成15年2月10日	平成19年2月9日(4年)	100億円	0.75%
第3回無担保投資法人債	私募	平成15年6月12日	平成30年6月12日(15年)	100億円	2.00%
第4回無担保投資法人債	私募	平成16年9月22日	平成21年9月22日(5年)	100億円	1.04%
第5回無担保投資法人債	私募	平成16年9月22日	平成23年9月22日(7年)	100億円	1.60%
第6回無担保投資法人債	公募	平成17年3月9日	平成22年3月9日(5年)	100億円	0.80%
合計				500億円	

財務の安定性

平成17年6月30日現在における財務の状況等は以下のとおりです。

総資産有利子負債比率	.....	44.4%
有利子負債残高に対する 長期有利子負債の比率	.....	73.6%
長期有利子負債の平均残存年数	.....	4.44年
平均調達コスト	.....	1.18%
借入金融機関数	.....	28社
担保、保証の有無	.....	無担保・無保証
変動金利・固定金利の別	.....	短期借入金：変動金利 長期借入金：固定金利
コミットメントライン	.....	総額300億円の設定

NBFの物件取得戦略

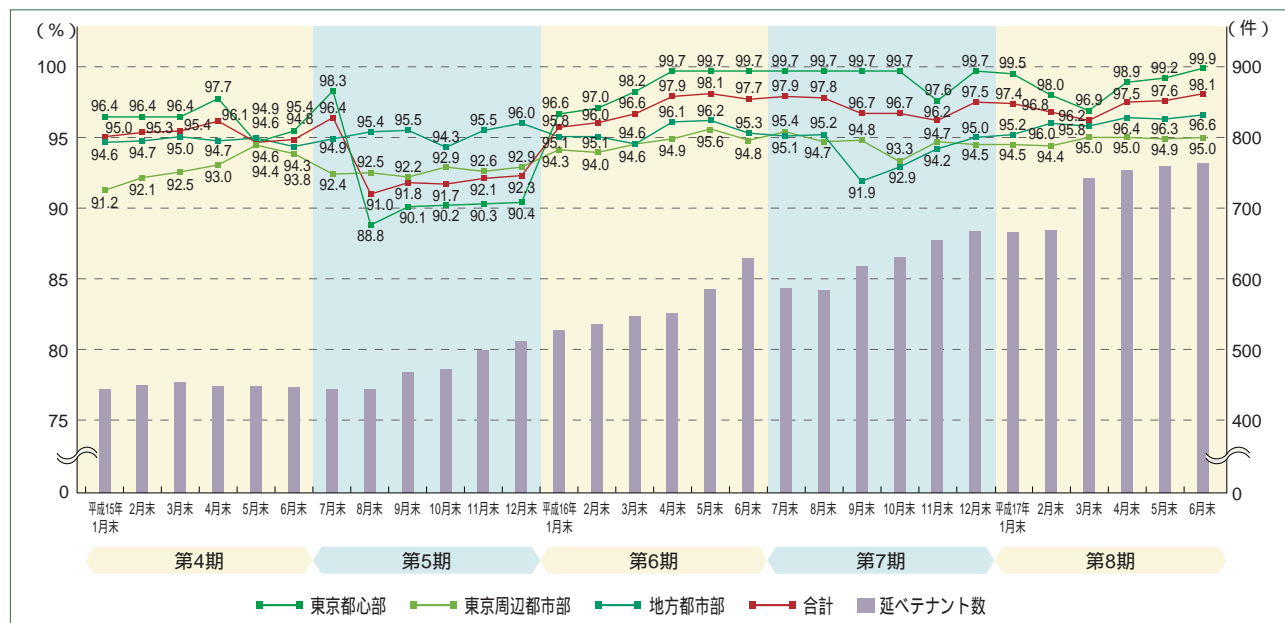
取得予定

取得及び情報ルートが多様化等を図るとともに我が国有数の不動産会社である三井不動産株式会社とのコラボレーションを強化し、新規物件の取得を確実に進めています。

	物件取得手法	第7期	第8期以降
三井不動産とのコラボレーション	三井不動産グループの保有又はマスターリース物件	NBF ALLIANCE	小川町三井ビルディング 浦和三井ビルディング
	三井不動産グループが関係するファンドからの取得物件	アクア堂島NBFタワー	赤坂山王スクエア 四谷メディカルビル
その他ルート	三井不動産グループ等の開発型物件	虎ノ門琴平タワー	
	本投資法人既保有物件についての未保有部分の追加取得物件	日本橋室町センタービル シーノ大宮ノースウィング (平成16年11月取得分) 札幌エルプラザ	
	開発型物件		NBF東銀座スクエア NBFプラチナタワー
	その他ルートからの取得物件	シーノ大宮ノースウィング (平成16年10月取得分)	NBF宇都宮ビル 堺筋本町センタービル (住友生命保険からの取得物件)

稼働率及びテナント数の推移

平成17年6月末時点における全保有物件47棟の全賃貸可能面積488,323㎡について、98.1%の稼働率を達成しています。



NBFブランドの確立

本投資法人は、既存テナントとの継続的な信頼関係の維持・強化を最重視し、高い運営管理能力によりテナントのニーズの先取り及び満足度向上に努め、「NBF」ブランドの構築による本投資法人保有物件の付加価値の向上と競合物件との差別化戦略をさらに推進いたします。これにより、従来と同様に、賃貸収益を安定的に増大させ、より長期の安定的な運用を図ります。

新ロゴタイプの作成

NBF (Nippon Building Fund) の認知度を高め、投資家、テナント等とのコミュニケーションを促進するために、「NBF」名そのものをロゴタイプ化しました。

NBF Nippon
Building
Fund



ビル名称の変更

満足度の高いテナントサービスの提供を裏づけるものとして、順次可能なビルから「NBF」の冠名を付けたビル名称に変更し、「NBF」ブランドの浸透を図ります。

NBF ALLIANCE



NBF東銀座スクエア



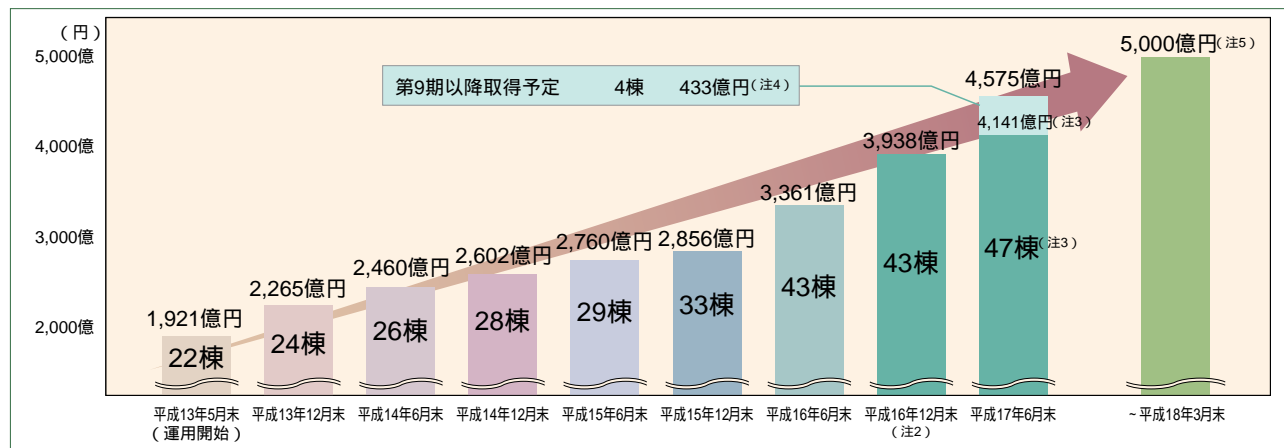
ポートフォリオの質の強化

資産規模が拡大するとともに、下記表のとおり、第1期末と第8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。

指 標	第1期末 (平成13年12月末)		第8期末 (平成17年6月末)
テナントリスクの分散 (テナント上位10社賃貸面積の総賃貸面積に対する割合)	54.3%	テナント集中度の低下	37.5%
物件集中リスクの分散 (上位3物件の取得価格の合計の保有全物件の取得価格の合計に対する割合)	54.0%	物件集中度の低下	31.4%
築年数 (各物件の各期末における築年数を取得価格で加重平均した年数)	17.72年	築年数の若返り	17.00年 (15.94年)注)
ポートフォリオPML	4.8%	地震に対するリスクの低下	3.6%

(注) 大規模リニューアル工事が行われた芝NBFタワー、NBF虎ノ門ビルを除いた他の物件の平均築年数です。

ポートフォリオ構築



(注1) 上の図に記載の金額は取得価格 (本投資法人と売主の間の譲渡契約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おりません) であり、貸借対照表計上額と異なることがあります。

(注2) 平成16年12月末以降の数値については、平成16年12月期に売却した4物件 (64億円) は除いています。

(注3) 平成17年6月末現在の保有物件数、保有物件の取得金額の合計を記載しております。

(注4) 平成17年8月19日現在において売買契約締結済みの不動産等につき、取得予定金額で記載しております。

(注5) 取得目標金額であるため、市場等の動向により、実際の取得金額と異なる場合があります。

ポートフォリオの概要

地域区分	物件名称	所在地	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	取得年月	期末帳簿価額 (百万円)	投資比率
東京都心部	JFEビルディング	東京都千代田区丸の内一丁目	信託受益権	65,280	H13.5	71,945	17.6%
	芝NBFタワー	東京都港区芝大門一丁目	信託受益権	24,728	H13.7	32,770	8.0%
	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	信託受益権	16,306	H13.5 H16.12	24,224	5.9%
	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	信託受益権	14,946	H13.5	15,883	3.9%
	GSKビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目	信託受益権	22,702	H13.5	14,563	3.6%
	中目黒GTタワー（注2）	東京都目黒区上目黒二丁目	不動産	13,924	H15.2 H15.9	13,580	3.3%
	NBF虎ノ門ビル（注4）	東京都港区西新橋一丁目	信託受益権	10,354	H16.6	13,763	3.4%
	興和西新橋ビルB棟	東京都港区西新橋二丁目	信託受益権	10,088	H13.5	12,567	3.1%
	第2新日鐵ビル	東京都中央区新川二丁目	不動産	17,338	H14.12	12,393	3.0%
	NBF ALLIANCE（注4）	東京都港区南青山五丁目	信託受益権	4,043	H16.7	9,445	2.3%
	渋谷ガーデンフロント	東京都渋谷区渋谷三丁目	不動産	8,258	H16.2	8,669	2.1%
	NBF芝公園ビル（注4）	東京都港区芝三丁目	不動産	7,087	H16.6	6,816	1.7%
	NBF高輪ビル	東京都港区高輪一丁目	信託受益権	10,473	H13.5	6,313	1.5%
	赤坂山王スクエア	東京都港区赤坂二丁目	信託受益権	5,258	H17.2	6,337	1.6%
	虎ノ門琴平タワー	東京都港区虎ノ門一丁目	不動産/地上権	4,926	H16.11	6,206	1.5%
	住友電設ビル	東京都港区三田三丁目	信託受益権	5,978	H13.5	5,111	1.3%
	NBF東銀座スクエア	東京都中央区築地一丁目	信託受益権	4,871	H17.3	5,250	1.3%
	NBF池袋タワー（注4）	東京都豊島区東池袋一丁目	信託受益権	5,757	H16.6	4,733	1.2%
	NBF池袋シティビル（注4）	東京都豊島区東池袋一丁目	信託受益権	5,127	H16.5	4,474	1.1%
	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	不動産	2,971	H15.12	2,478	0.6%
西新宿三井ビルディング	東京都新宿区西新宿六丁目	不動産	1,576	H14.9	1,633	0.4%	
NBF恵比寿南ビル（注4）	東京都渋谷区恵比寿南一丁目	不動産	1,595	H16.5	1,045	0.3%	
小計				263,585		280,208	68.7%
東京周辺都市部	中野坂上サンブライトツイン	東京都中野区本町二丁目	信託受益権	12,074	H14.2 H14.3	8,737	2.1%
	横浜STビル	神奈川県横浜市西区北幸一丁目	信託受益権	20,071	H13.5	12,859	3.2%
	NBF厚木ビル	神奈川県厚木市中町二丁目	不動産	5,230	H16.5	2,290	0.6%
	つくば三井ビルディング	茨城県つくば市竹園一丁目	信託受益権	16,851	H13.5 H15.3	8,096	2.0%
	NBF宇都宮ビル	栃木県宇都宮市東宿郷三丁目	不動産	6,095	H17.3	2,537	0.6%
	シーノ大宮ノースウイング	埼玉県さいたま市大宮区桜木町一丁目	不動産	20,699	H16.10 H16.11	16,800	4.1%
	大同生命大宮ビル	埼玉県さいたま市大宮区吉敷町一丁目	信託受益権	3,574	H13.5	2,262	0.6%
	NBF松戸ビル	千葉県松戸市本町	不動産	4,772	H13.5	2,447	0.6%
	小計				89,367		56,030	13.7%
地方都市部	札幌エルプラザ	北海道札幌市北区北八条西三丁目	不動産	9,058	H15.11 H16.3 H16.11	3,460	0.8%
	NBF札幌南二条ビル	北海道札幌市中央区南二条西二丁目	信託受益権	5,352	H13.5	1,770	0.4%
	NBF仙台本町ビル	宮城県仙台市青葉区本町二丁目	信託受益権	7,567	H13.5	3,427	0.8%
	NBFユニックスビル	福島県福島市栄町	信託受益権	13,479	H13.5	3,587	0.9%

地域区分	物件名称	所在地	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	取得年月	期末帳簿価額 (百万円)	投資比率
地方都市部	NBF新潟テレコムビル	新潟県新潟市万代四丁目	信託受益権	10,220	H13.5	3,751	0.9%
	NBF名古屋広小路ビル(注3)	愛知県名古屋市中区栄二丁目	不動産	6,873	H16.3	5,515	1.4%
	アクア堂島NBFタワー(注5)	大阪府大阪市北区堂島浜一丁目	信託受益権	21,935	H16.9	18,170	4.5%
	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	信託受益権	14,120	H14.3	9,798	2.4%
	堺筋本町センタービル	大阪府大阪市中央区本町二丁目	不動産	11,438	H17.3	6,575	1.6%
	NBF堺東ビル	大阪府堺市北瓦町一丁	信託受益権	5,327	H13.5	2,111	0.5%
	NBF谷町ビル(注4)	大阪府大阪市中央区大手通一丁目	信託受益権	4,953	H16.6	1,983	0.5%
	アクア堂島東館	大阪府大阪市北区堂島浜一丁目	信託受益権	3,243	H16.6	1,954	0.5%
	大手前センタービルディング	大阪府大阪市中央区大手前一丁目	信託受益権	5,532	H13.5	1,706	0.4%
	NBF四条島丸ビル	京都府京都市下京区綾小路通島丸西入童侍町	信託受益権	3,929	H13.5	1,457	0.4%
	NBF広島立町ビル	広島県広島市中区立町	不動産	5,619	H15.9	3,016	0.7%
	広島袋町ビルディング	広島県広島市中区袋町	不動産	1,310	H15.11	816	0.2%
	NBF博多祇園ビル	福岡県福岡市博多区祇園町	信託受益権	5,416	H13.5	2,467	0.6%
小計				135,371		71,571	17.6%
ポートフォリオ合計(47棟)				488,323		407,810	100.0%

(注1) 所有形態及び賃貸可能面積については、本投資法人の保有部分の概要について記載しており、共有物件については、本投資法人の持分に相当する面積を記載しております。

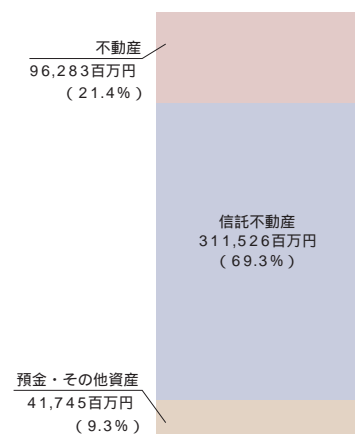
(注2) 当物件の一部を中目黒GTタワー共有床組合(民法第667条に規定する組合)に出資しております。

(注3) 平成17年4月1日付で名称変更いたしました。

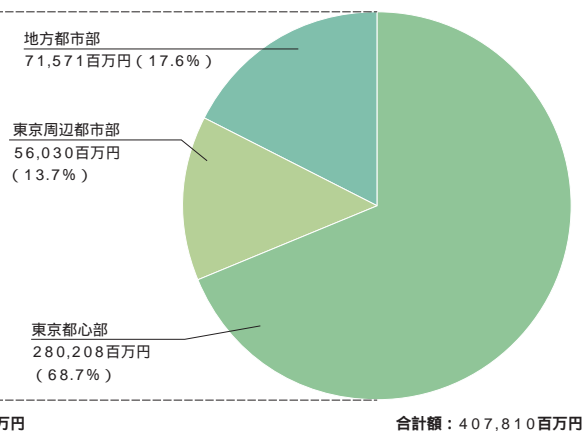
(注4) 平成17年5月1日付で名称変更いたしました。

(注5) 平成17年7月1日付で名称変更いたしました。

資産の種類別投資比率



不動産等の地域別投資比率

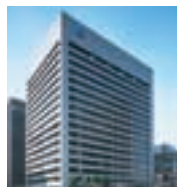
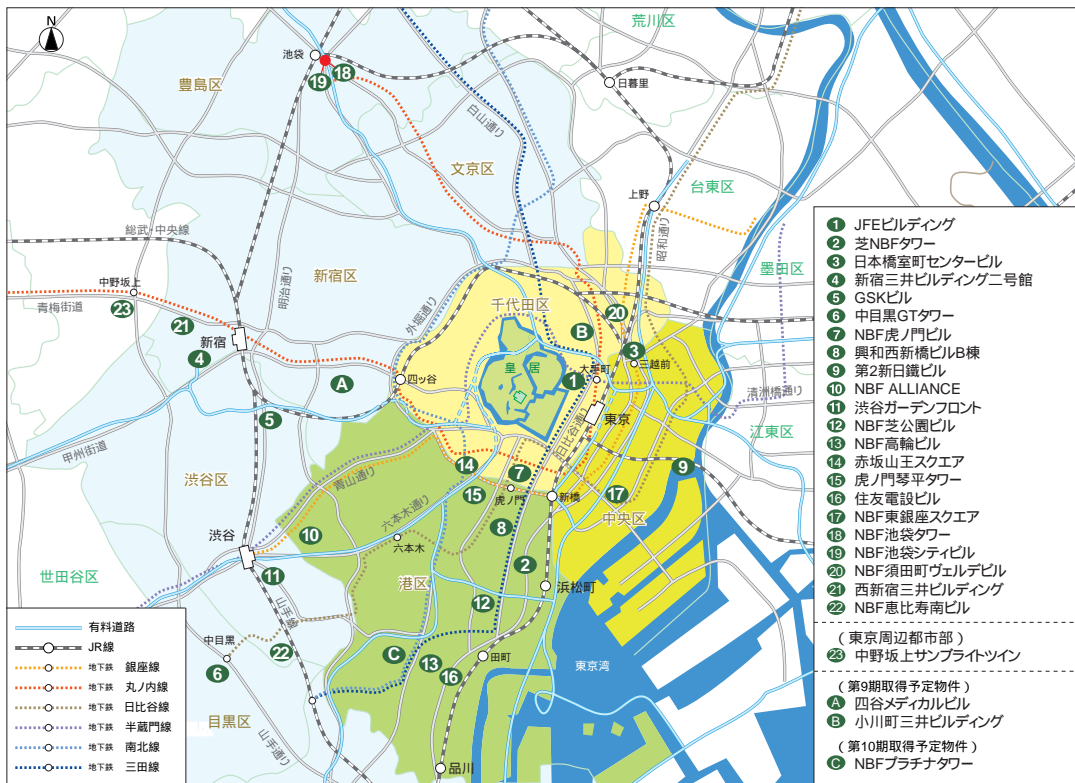


(注1) 上記数値は、決算日時点の貸借対照表計上額(不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によっております。

(注2) 芝NBFタワーの借地権、中目黒GTタワーの任意組合出資持分及び虎ノ門琴平タワーの地上権は不動産及び信託不動産に含めて記載しております。

ポートフォリオ分布

東京都心部



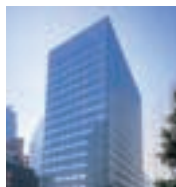
1 JFEビルディング



2 芝NBFタワー



3 日本橋室町センタービル



4 新宿三井ビルディング二号館



5 GSKビル



6 中目黒GTタワー



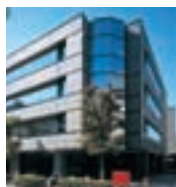
7 NBF虎ノ門ビル



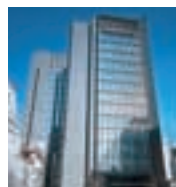
8 興和西新橋ビルB棟



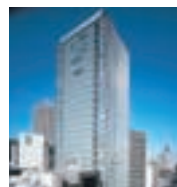
9 第2新日鐵ビル



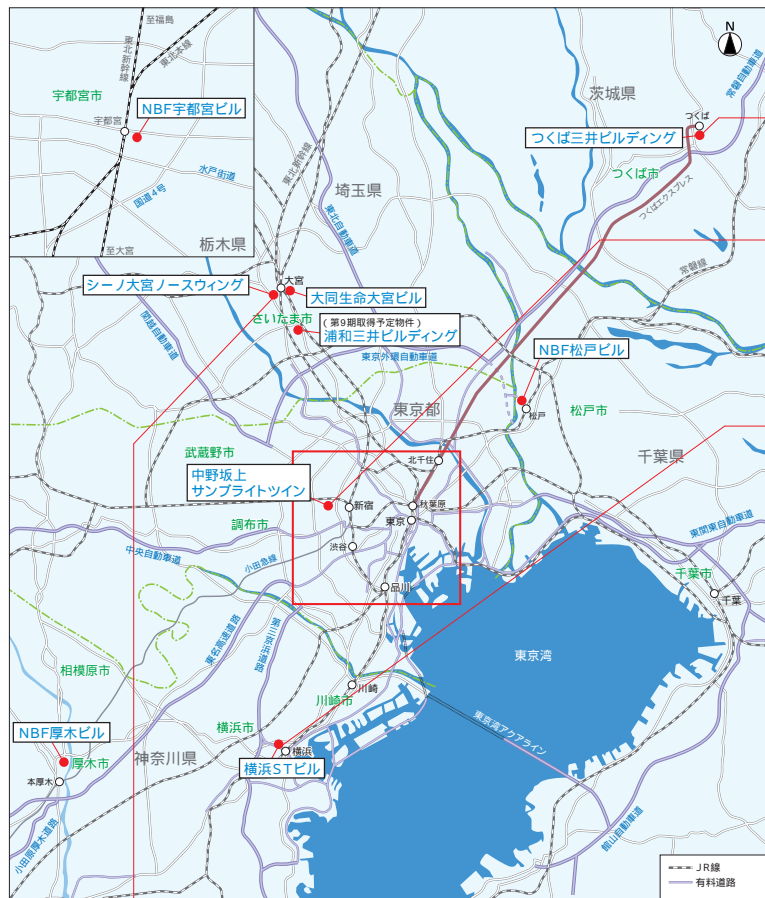
10 NBF ALLIANCE



11 渋谷ガーデンフロント



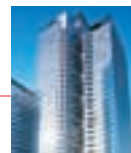
15 虎ノ門琴平タワー



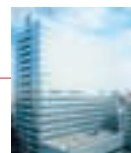
東京周辺都市部



つくば三井ビルディング



中野坂上サンブライトツイン



横浜STビル



札幌エルプラザ



NBF名古屋広小路ビル



シーノ大宮ノースウイング

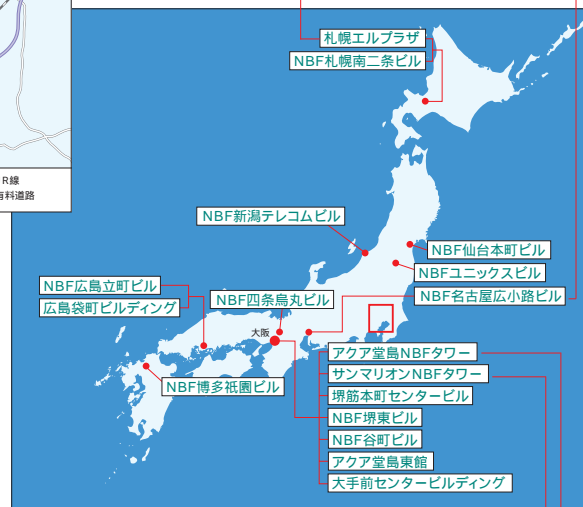
地方都市部



アクア堂島NBFタワー



サンマリオンNBFタワー



ポートフォリオ組入物件の概要

第8期取得物件

NBF東銀座スクエア（開発型物件）

東京都心部



NBF Higashi-Ginza Square

所在地 東京都中央区築地一丁目13番14号
地積 940.09㎡
延床面積 7,152.99㎡
階数 地下1階付9階建
建築時期 平成17年2月28日
取得年月日 平成17年3月28日



第8期取得物件

堺筋本町センタービル（その他ルートからの取得物件（住友生命保険からの取得物件））

地方都市部



Sakaisuji-Honmachi Center Bldg.

所在地 大阪府大阪市中央区本町
 二丁目1番6号
地積 3,645.74㎡(敷地全体)の内1,696.53㎡
延床面積 32,989.71㎡(建物全体)
階数 地下1階付16階建
建築時期 平成3年5月22日
取得年月日 平成17年3月25日

(注) 所有形態 土地 所有権100.0%
 建物 区分所有及び区分所有の共有
 (2階から15階部分19,485.51㎡(約55.4%)、16階
 部分531.65㎡(100.0%))



第8期取得物件

赤坂山王スクエア(三井不動産グループが関係するファンドからの取得物件)

東京都心部



Akasaka Sanno Square

所在地 東京都港区赤坂二丁目2番12号
 地積 926.63㎡
 延床面積 7,427.94㎡
 階数 地下1階付8階建
 建築時期 平成元年9月7日
 取得年月日 平成17年2月24日



第8期取得物件

NBF宇都宮ビル(その他ルートからの取得物件)

東京周辺都市部



NBF Utsunomiya Bldg.

所在地 栃木県宇都宮市東宿郷三丁目1番9号
 地積 2,074.16㎡
 延床面積 8,775.07㎡(建物全体。附属建物を含む。)
 階数 8階建
 建築時期 平成8年6月5日
 取得年月日 平成17年3月29日



第9期取得予定物件

四谷メディカルビル（三井不動産グループが関係するファンドからの取得物件）

東京都心部



Yotsuya Medical Bldg.

所在地	東京都新宿区左門町20番地
地積	2,062.40㎡
延床面積	9,722.22㎡
階数	地下1階付11階建
建築時期	平成16年5月20日
取得予定年月日	平成17年8月31日



第9期取得予定物件

小川町三井ビルディング (三井不動産グループの保有物件)

東京都心部



Ogawamachi Mitsui Bldg.

所在地 東京都千代田区神田小川町一丁目3番1号
地積 1,114.85㎡
延床面積 8,350.32㎡ (建物全体)
階数 地下1階付10階建
建築時期 昭和61年10月27日
取得予定年月日 平成17年9月30日

(注 所有形態) 土地 敷地権割合約83.8%
 建物 区分所有権



第9期取得予定物件

浦和三井ビルディング (三井不動産グループの保有物件)

東京周辺都市部



Urawa Mitsui Bldg.

所在地 埼玉県さいたま市浦和区
 東高砂町2番5号
地積 1,005.16㎡
延床面積 5,090.72㎡
階数 地下1階付8階建
建築時期 平成2年6月20日
取得予定年月日 平成17年9月30日



第10期取得予定物件

NBFプラチナタワー（白金一丁目東地区第一種市街地再開発事業 業務棟）

東京都心部

< 開発型物件への取組について >

建物着工後・竣工前の早い段階で、売買価格又はその算出方法等を決定して契約を締結することにより、優良な新築物件を、計画的に取得することを企図し積極的に開発型物件に取り組んでいます。

< NBFプラチナタワーについて >

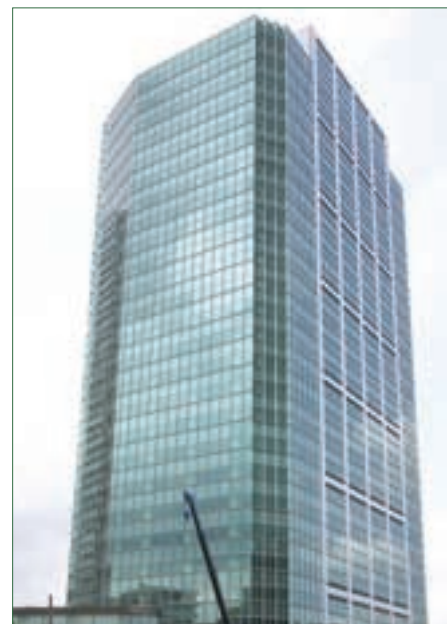
本物件は、地元地権者・民間デベロッパー・行政が長い歳月をかけて着工に至った公共公益性の高い「第一種市街地再開発事業」であってオフィスのみではなく複合開発として超高層住宅・商業施設・工場・公共広場等が一体的に整備される大型オフィスビルである点に特徴があります。

物件の概要

所在地	東京都港区白金一丁目340番
最寄駅	都営三田線・東京メトロ南北線「白金高輪」駅直結
地積	4,373.93㎡
延床面積	50,630.91㎡（予定）
階数	地下2階付26階建（予定）
建築着工日	平成15年9月1日
契約日	平成15年9月30日
建築時期	平成17年11月30日（予定）
取得時期	平成18年3月31日（予定）

< 取得済の開発型物件 >

- ・札幌エルプラザ（平成15年11月取得）
- ・虎ノ門琴平タワー（平成16年11月取得）
- ・NBF東銀座スクエア（平成17年3月取得）



第7期以前取得物件

JFEビルディング

東京都心部



JFE Bldg.

所在地 東京都千代田区丸の内一丁目1番2号
地積 5,495.49㎡
延床面積 62,949.13㎡
階数 地下4階付18階建
建築時期 昭和49年6月10日

中野坂上サンブライトツイン

東京周辺都市部



Nakanosakaue Sunbright Twin

所在地 東京都中野区本町二丁目46番1号
地積 10,331.90㎡(敷地全体)
延床面積 63,396.95㎡(建物全体)
階数 地下2階付30階建
建築時期 平成8年9月30日

(注)所有形態

土地 敷地権割合約29.6%相当

建物 区分所有権(11,519.85㎡)及び区分所有権(563.95㎡)の共有持分約74.5%(区分所有面積全体の約31.6%)

アクア堂島NBFタワー

地方都市部



Aqua Dojima NBF Tower

所在地 大阪府大阪市北区堂島浜一丁目4番16号
地積 3,531.37㎡
延床面積 35,912.97㎡
階数 地下2階付19階建
建築時期 平成5年4月21日(建物東側)
 平成7年11月1日(建物西側)
 平成8年12月2日(駐車場)

東京都心部

芝NBFタワー



Shiba NBF Tower

所在地 東京都港区芝大門一丁目1番30号
地積 6,475.44㎡(敷地全体)
延床面積 44,437.17㎡
階数 地下3階付18階建
建築時期 昭和61年10月1日

(注)所有形態
 土地 借地権6,075.38㎡
 所有権400.06㎡
 建物 所有権100.0%

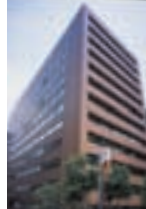
新宿三井ビルディング二号館



Shinjuku Mitsui Bldg. No. 2

所在地 東京都新宿区西新宿三丁目2番11号
地積 2,980.64㎡
延床面積 27,685.90㎡
階数 地下4階付18階建
建築時期 昭和58年10月19日

日本橋室町センタービル



Nihonbashi Muromachi Center Bldg.

所在地 東京都中央区日本橋室町三丁目2番15号
地積 3,097.74㎡
延床面積 23,019.01㎡
階数 地下1階付12階建
建築時期 昭和61年10月31日

GSKビル



GSK Bldg.

所在地 東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目6番15号
地積 5,335.28㎡
延床面積 29,137.86㎡
階数 地下4階付18階建
建築時期 平成2年11月28日
 平成4年12月1日増築

中目黒GTタワー



Nakameguro GT Tower

所在地 東京都目黒区上目黒二丁目1番1号
地積 6,971.15㎡(敷地全体)
延床面積 56,171.33㎡(建物全体)
階数 地下3階付25階建
建築時期 平成14年3月25日

(注)所有形態
 土地 敷地権割合約47.9%相当
 建物 区分所有権13,536.35㎡(全体の約59.2%相当)及び区分所有権1,916.20㎡の共有持分(全体の約1.3%相当)

NBF虎ノ門ビル



NBF Toranomon Bldg.

所在地 東京都港区西新橋一丁目6番21号
地積 1,804.45㎡
延床面積 18,082.47㎡
階数 地下5階付9階建
建築時期 昭和38年4月17日
 昭和46年4月25日増築

興和西新橋ビルB棟



Kowa Nishi-Shinbashi Bldg. B

所在地 東京都港区西新橋二丁目14番1号
地積 2,449.40㎡(敷地全体)
延床面積 20,180.42㎡(建物全体)
階数 地下2階付16階建
建築時期 平成6年8月29日

(注)所有形態
 土地 所有権割合約84.8%相当
 建物 区分所有権(2,237.25㎡)及び区分所有権(12,435.64㎡、1,101.77㎡)の共有持分(区分所有面積全体の約83.0%)

第2新日鐵ビル

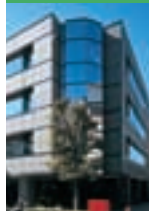


Nippon Steel Bldg. No. 2

所在地 東京都中央区新川二丁目31番1号、31番7号、20番15号
地積 東館及びメゾンニューリバー 2,775.23㎡
 西館 1,532.18㎡
延床面積 東館及びメゾンニューリバー 17,586.10㎡
 西館 8,352.69㎡
階数 東館及びメゾンニューリバー 地下2階付15階建
 西館 地下1階付10階建
建築時期 平成元年11月30日

東京都心部

NBF ALLIANCE



NBF ALLIANCE

所在地 東京都港区南青山五丁目2番1号
 地積 1,673.27㎡
 延床面積 6,214.73㎡
 階数 地下1階付5階建
 建築時期 平成元年1月25日

NBF芝公園ビル



NBF Shibakouen Bldg.

所在地 東京都港区芝三丁目2番18号
 地積 1,895.59㎡
 延床面積 11,661.69㎡
 階数 地下2階付12階建
 建築時期 平成2年8月17日

虎ノ門琴平タワー



Toranomon Kotohira Tower

所在地 東京都港区虎ノ門一丁目2番8号
 地積 2,291.42㎡(敷地全体)
 延床面積 29,353.21㎡(建物全体)
 階数 地下3階付26階建
 建築時期 平成16年11月13日

(注)所有形態
 土地 敷地全体のうち1,256.19㎡の地上権の準共有持分約79.3%
 建物 区分所有権(4~25階部分16,784.72㎡)の共有持分約29.2%

NBF池袋タワー



NBF Ikebukuro Tower

所在地 東京都豊島区東池袋一丁目33番8号
 地積 994.03㎡
 延床面積 7,981.88㎡
 階数 13階建
 建築時期 平成5年4月8日

渋谷ガーデンフロント



Shibuya Garden Front

所在地 東京都渋谷区渋谷三丁目25番18号、26番3号
 地積 3,750.71㎡(敷地全体)
 延床面積 事務所棟 22,393.57㎡ 店舗棟 256.97㎡
 (建物全体)
 階数 事務所棟 地下1階付14階建 店舗棟 平屋建
 建築時期 平成15年9月30日

(注)所有形態
 土地 共有持分50.0%
 建物 共有持分50.0%

NBF高輪ビル



NBF Takanawa Bldg.

所在地 東京都港区高輪一丁目3番13号
 地積 2,618.77㎡
 延床面積 12,847.59㎡
 階数 9階建
 建築時期 昭和62年11月26日

住友電設ビル



Sumitomo Densetsu Bldg.

所在地 東京都港区三田三丁目12番15号
 地積 1,458.95㎡
 延床面積 9,185.13㎡
 階数 地下1階付12階建
 建築時期 平成3年6月27日

NBF池袋シティビル



NBF Ikebukuro City Bldg.

所在地 東京都豊島区東池袋一丁目17番8号
 地積 857.54㎡
 延床面積 6,747.21㎡
 階数 地下1階付9階建
 建築時期 平成5年2月26日

東京都心部 / 東京周辺都市部

NBF 須田町ヴェルデビル



NBF Sudacho Verde Bldg.

所在地 東京都千代田区神田須田町二丁目3番地
 地積 515.04㎡
 延床面積 4,196.61㎡
 階数 地下1階付9階建
 建築時期 昭和63年3月19日

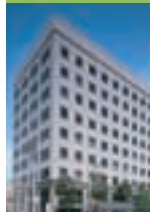
NBF 恵比寿南ビル



NBF Ebisu-Minami Bldg.

所在地 東京都渋谷区恵比寿南一丁目9番6号
 地積 670.26㎡
 延床面積 2,128.52㎡
 階数 地下1階付4階建
 建築時期 平成3年2月19日

NBF 厚木ビル



NBF Atsugi Bldg.

所在地 神奈川県厚木市中町二丁目8番13号
 地積 1,227.79㎡
 延床面積 6,717.71㎡
 階数 9階建
 建築時期 平成3年6月10日

シーノ大宮ノースウィング



S-ino Omiya North Wing

所在地 埼玉県さいたま市大宮区桜木町一丁目10番地15、16
 地積 業務棟 3,083.98㎡
 管理棟 2,366.04㎡(敷地全体)
 延床面積 業務棟 30,227.21㎡
 管理棟 385.79㎡(建物全体)
 階数 業務棟 地下1階付20階建
 管理棟 地下2階建
 建築時期 平成16年2月20日

(注)所有形態
 土地 業務棟 100.0% 管理棟 共有持分約34.8%
 建物 業務棟 100.0% 管理棟 共有持分約34.8%

西新宿三井ビルディング



Nishi-Shinjuku Mitsui Bldg.

所在地 東京都新宿区西新宿六丁目24番1号
 地積 10,014.02㎡(敷地全体)
 延床面積 84,634.02㎡(建物全体)
 階数 地下2階付27階建
 建築時期 平成11年4月28日

(注)所有形態
 土地 敷地権割合約3.7%
 建物 区分所有権1,558.18㎡(事務所棟全体の約4.1%に相当)

横浜STビル



Yokohama ST Bldg.

所在地 神奈川県横浜市西区北幸一丁目11番15号
 地積 6,348.45㎡(敷地全体)
 延床面積 42,568.77㎡(建物全体)
 階数 地下2階付18階建
 建築時期 昭和62年10月31日

(注)所有形態
 土地 共有持分75.0%
 建物 共有持分75.0%

つくば三井ビルディング



Tsukuba Mitsui Bldg.

所在地 茨城県つくば市竹園一丁目6番1号
 地積 6,280.82㎡
 延床面積 26,266.10㎡
 階数 地下2階付19階建
 建築時期 平成2年3月14日

大同生命大宮ビル



Daido Life Omiya Bldg.

所在地 埼玉県さいたま市大宮区吉敷町一丁目23番地の1
 地積 1,290.21㎡
 延床面積 6,155.16㎡
 階数 8階建
 建築時期 平成3年10月31日

東京周辺都市部 / 地方都市部

NBF 松戸ビル



NBF Matsudo Bldg.

所在地 千葉県松戸市本町18番4号
 地積 1,064.25㎡
 延床面積 6,386.17㎡
 階数 8階建
 建築時期 平成4年8月6日

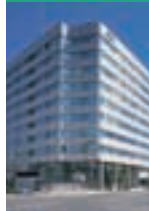
NBF 札幌南二条ビル



NBF Sapporo Minami Nijo Bldg.

所在地 北海道札幌市中央区南二条西二丁目18番1号
 地積 970.42㎡
 延床面積 8,149.78㎡
 階数 地下2階付9階建
 建築時期 平成2年11月26日

NBF ユニックスビル



NBF Unix Bldg.

所在地 福島県福島市栄町6番6号
 地積 3,112.75㎡
 延床面積 23,420.12㎡
 階数 地下2階付11階建
 建築時期 平成6年9月30日

NBF 名古屋広小路ビル



NBF Nagoya Hirokoji Bldg.

所在地 愛知県名古屋市中区栄二丁目3番6号
 地積 1,252.46㎡
 延床面積 11,201.68㎡
 階数 地下2階付9階建
 建築時期 平成12年10月25日

札幌エルプラザ



Sapporo L-Plaza

所在地 北海道札幌市北区北八条西三丁目28番地
 地積 4,937.44㎡
 延床面積 32,601.54㎡(建物全体)
 階数 地下2階付13階建
 建築時期 平成15年3月7日

(注) 所有形態
 土地 敷地権割合約24.7%
 建物 区分所有権(8,700.19㎡)

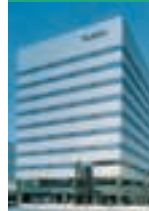
NBF 仙台北町ビル



NBF Sendai Honcho Bldg.

所在地 宮城県仙台市青葉区本町二丁目16番10号
 地積 1,658.99㎡
 延床面積 10,585.42㎡
 階数 地下1階付14階建
 建築時期 昭和62年6月5日

NBF 新潟テレコムビル



NBF Niigata Telecom Bldg.

所在地 新潟県新潟市万代四丁目4番27号
 地積 2,385.83㎡
 延床面積 14,146.71㎡
 階数 10階建
 建築時期 平成元年5月11日

サンマリオンNBFタワー



Sun Mullion NBF Tower

所在地 大阪府大阪市中央区南本町二丁目6番12号
 地積 2,150.36㎡
 延床面積 23,755.80㎡
 階数 地下2階付22階建
 建築時期 平成8年1月30日

地方都市部

NBF堺東ビル



NBF Sakai-Higashi Bldg.

所在地 大阪府堺市北瓦町一丁目3番17号
 地積 1,978.53㎡
 延床面積 7,294.35㎡
 階数 8階建
 建築時期 平成3年6月20日

NBF谷町ビル



NBF Tanimachi Bldg.

所在地 大阪府大阪市中央区大手通一丁目2番12号
 地積 847.65㎡
 延床面積 6,999.81㎡
 階数 地下1階付9階建
 建築時期 平成5年4月12日

アクア堂島東館



Aqua Dojima East

所在地 大阪府大阪市北区堂島浜一丁目4番4号
 地積 3,542.00㎡(敷地全体)
 延床面積 24,726.19㎡(建物全体。アクア堂島東館
 及びフオンターナを含む。)
 階数 地下2階付19階建
 建築時期 平成5年4月21日

(注) 所有形態 土地 敷地全体のうち753.71㎡
 建物 アクア堂島東館 区分所有権(9,302.39㎡)の共有持分約29.9%
 フオンターナ 区分所有権(5,866.64㎡)の共有持分約23.7%

大手前センタービルディング



Ottemae Center Bldg.

所在地 大阪府大阪市中央区大手前一丁目2番15号
 地積 1,038.25㎡
 延床面積 7,580.74㎡
 階数 地下1階付13階建
 建築時期 平成4年6月22日

NBF四条烏丸ビル



NBF Shijo Karasuma Bldg.

所在地 京都府京都市下京区綾小路通烏丸西入
 童侍者町167番
 地積 761.21㎡
 延床面積 5,792.21㎡
 階数 地下1階付9階建
 建築時期 平成3年9月6日

NBF広島立町ビル



NBF Hiroshima Tatemachi Bldg.

所在地 広島県広島市中区立町2番27号
 地積 1,013.35㎡
 延床面積 8,656.97㎡
 階数 地下1階付12階建
 建築時期 平成3年11月12日

広島袋町ビルディング



Hiroshima Fukuromachi Bldg.

所在地 広島県広島市中区袋町5番25号
 地積 2,039.20㎡
 延床面積 16,411.08㎡(建物全体)
 階数 14階建
 建築時期 平成14年1月30日

(注) 所有形態
 土地 共有持分10.0%
 建物 3階から13階の区分所有権(10,055.53㎡)の共有持分12.5%

NBF博多祇園ビル



NBF Hakata Gion Bldg.

所在地 福岡県福岡市博多区祇園町2番1号
 地積 1,394.88㎡
 延床面積 7,477.69㎡
 階数 9階建
 建築時期 平成5年4月1日

資産運用会社の概要 (平成17年6月30日現在)

会社の概要

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	東京都中央区八重洲二丁目7番2号
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 ブリテル・ファンド・トラスティズ リミテッド
代表取締役社長	西山 晃一
役員員数(常勤)	17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(資本金1億円) 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(宅地建物取引業法認可第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

経営理念

熱き心で信頼を得る

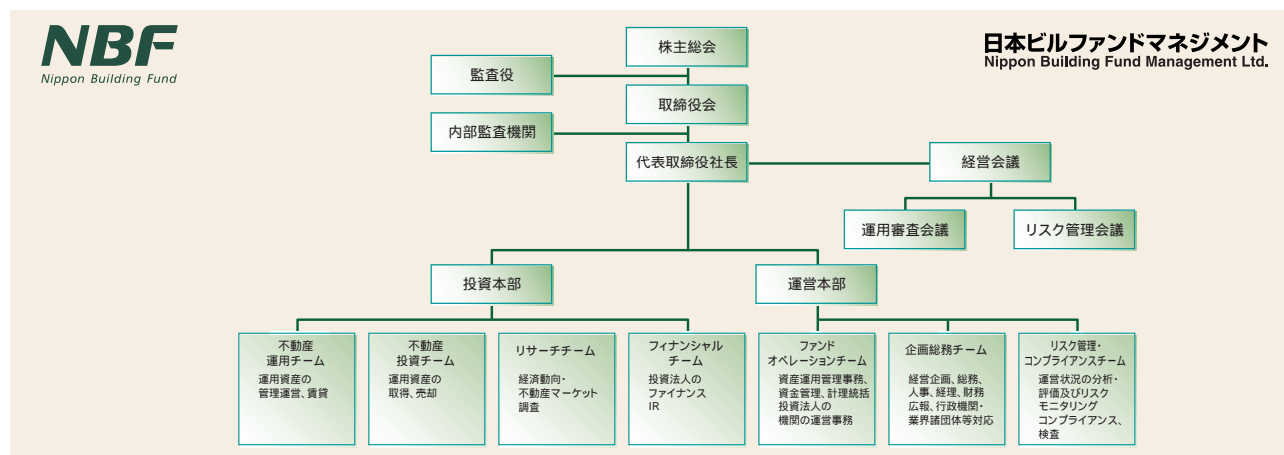
- ▶ 私たちは、新たに創設された不動産投信市場の発展に向け、プロフェッショナルとしての誇りと情熱をもって全力を尽くします。
- ▶ 私たちは、日本ビルファンド投資法人の資産運用にあたり、長期に安定した収益を実現し、投資家やビルテナントをはじめとする全ての関係者の皆様のゆるぎない信頼をいただくために全力を尽くします。

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おります。

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及び役員会の運営に関する事務を行っております。

組織図(概略)



Ⅱ 資産運用報告書

資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

期 決算年月	単位	第4期 平成15年6月	第5期 平成15年12月	第6期 平成16年6月	第7期 平成16年12月	第8期 平成17年6月
営業収益	百万円	12,238	12,453	12,554	16,116	16,730
(うち賃貸事業収益)	百万円	(12,238)	(12,453)	(12,458)	(15,178)	(16,730)
営業費用	百万円	7,195	7,464	7,391	8,587	9,343
(うち賃貸事業費用)	百万円	(6,547)	(6,891)	(6,775)	(7,831)	(8,553)
営業利益	百万円	5,043	4,989	5,162	7,529	7,387
経常利益	百万円	4,314	4,094	4,263	6,307	6,162
当期純利益 (a)	百万円	4,313	4,093	4,262	6,306	6,161
総資産額 (b)	百万円	307,688	314,361	366,200	430,378	449,556
(対前期比)	%	(+5.8)	(+2.2)	(+16.5)	(+17.5)	(+4.5)
純資産額 (c)	百万円	153,212	152,992	153,161	216,985	216,840
(対前期比)	%	(0.2)	(0.1)	(+0.1)	(+41.7)	(0.1)
出資総額	百万円	148,899	148,899	148,899	210,678	210,678
発行済投資口数 (d)	口	280,700	280,700	280,700	364,700	364,700
1口当たり純資産額 (c)(d)	円	545,823	545,038	545,641	594,968	594,571
分配総額 (e)	百万円	4,313	4,093	4,262	6,306	6,160
1口当たり分配金額 (e)(d)	円	15,367	14,582	15,185	17,291	16,893
(うち1口当たり利益分配金)	円	(15,367)	(14,582)	(15,185)	(17,291)	(16,893)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率 (注2)	%	1.44 (2.88)	1.32 (2.63)	1.25 (2.51)	1.58 (3.17)	1.40 (2.80)
自己資本利益率 (注2)	%	2.81 (5.63)	2.67 (5.35)	2.78 (5.57)	3.41 (6.81)	2.84 (5.68)
自己資本比率 (c)(b)	%	49.8	48.7	41.8	50.4	48.2
(対前期比増減)	(%)	(3.0)	(1.1)	(6.8)	(+8.6)	(2.2)
配当性向 (注3)(e)(a)	%	100.0	100.0	99.9	100.0	99.9
【その他参考情報】						
投資物件数 (注4)	件	29	33	43	43	47
テナント数 (注4)	件	446	511	629	667	763
総賃貸可能面積	m ²	340,497	358,940	419,511	460,901	488,323
期末稼働率 (注4)	%	94.8	92.3	97.7	97.5	98.1
当期減価償却費	百万円	2,365	2,402	2,627	2,891	3,279
当期資本的支出額	百万円	1,166	2,313	458	430	702
賃貸NOI (Net Operating Income) (注2)	百万円	8,056	7,964	8,310	10,238	11,457

(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、記載未満の桁数を切捨てて表示しております。

(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。

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7期まで7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、原油高や中国向け輸出の伸び悩みといった懸念材料もあるため、景気の「踊り場」から抜け出ることができないものの、情報関連業界の在庫調整は進展しており、設備投資も拡大基調にあることが確認され、また、企業収益の改善により、個人消費をとりまく環境にも上向きの動きが見え、回復基調が継続しました。

オフィスビル賃貸市場につきましては、企業業績回復の効果が顕著に現れており、東京都心部では、大型ビルへのオフィスの統合・集約の動きが続き、市場競争力の高い新築・築浅の大型ビルが高稼働しております。また、中堅企業の活発な借り換え移転の動きもあって大型既存ビルにも品薄感が出ており、中型ビルも設備水準の高いビルは需要が上向いてきました。東京周辺都市部や地方都市部においても、設備水準のグレードアップや増床を目的とした動きが増加し、大阪、名古屋、広島等の都市を中心に空室率の改善が見られました。賃料水準に関しましては、全般的に弱含みで推移したものの、一部の大型ビルで平均募集賃料が上昇するなど、底打ち感も見え始めました。

不動産流通市場では、景況感の改善や地域によっては地価上昇が見られる中、引き続き、企業の財務体質の改善や減損会計導入への対応、金融機関の不良債権処理の動き等による物件売却等が活発化する一方で、低金利による資金運用難の年金や金融機関等の運用先として拡大しているJ-REITや、プライベートファンド等による積極的な投資により、不動産取得競争激化の様相を呈しました。

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、かつ優良な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、三井不動産株式会社等とのパイプラインを始めとした多様な独自のチャネルにより収集した情報を元に慎重に検討を行ったうえで物件取得を進めました。

その結果、平成17年2月に「赤坂山王スクエア」(信託受益権、取得価格(以下、同様)62.5億円)、平成17年3月に「堺筋本町センタービル」(区分所有権及び区分所有権の共有持分、65.0億円)、「NBF東銀座スクエア」(信託受益権、52.0億円)及び「NBF宇都宮ビル」(所有権、24.3億円)の4物件を取得いたしました。

この結果、当期末の本投資法人の全不動産ポートフォリオは、47物件、投資額4,141億円(取得価格ベース)、総賃貸可能面積は48.8万㎡(14.8万坪)に達しております。

また、平成15年9月に取得の意思決定をしました「NBFプラチナタワー(白金一丁目東地区第一種市街地再開発事業 業務棟)」(信託受益権、276.0億円(金額変更に関する契約条項あり))につきましては、テナント誘致も順調に進み、予定通り平成18年3月に取得予定です。

既存ポートフォリオの収益力維持・向上を図るため、従来から行ってい

るテナントアンケートの継続実施等により、ビルごとのテナントニーズの把握等の情報収集の強化に努めたほか、テナントと直に接する機会が多い管理会社のCS意識向上策としてのホスピタリティ研修も継続的に実施しました。また、NBFビジョンによる情報サービスの提供や、コンサート、イベント等のテナントサービス施策も継続的に実施しました。これらを中心に様々な方策を実施することにより、テナントとの良好で安定的な関係の維持向上に努めました。一方、解約等により生じた空室の埋め戻しのために新規テナントに対しても積極的な誘致活動を展開しました。この結果、全不動産ポートフォリオの期末稼働率は98.1%(前期比0.6ポイント上昇)となり、引き続き高い水準を維持しております。

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・無保証の金融機関からの借入金を中心とし、財務の安定性に配慮しつつ行っております(期末総資産有利子負債比率44.4%)。借入に当たっては、将来の金利上昇リスク軽減の観点から積極的に長期固定金利借入金の導入を進める一方で、物件取得時の機動的な資金調達等の観点から短期借入金も導入しており、更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り、投資法人債の発行も行っております。当期におきましては、平成17年1月に証券取引法に従って発行登録書を提出し、2,000億円の公募投資法人債の発行枠の設定を行い、平成17年3月に、当該発行登録書に基づいて100億円の公募投資法人債を発行しました。

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17年2月4日より平成19年2月3日まで
資金用途	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

発行済投資法人債(当期発行分)

名称	第6回無担保投資法人債
発行年月日	平成17年3月9日
発行総額	100億円
発行形態	公募
発行年限	5年
利率	0.80%
担保・保証	無担保・無保証

なお、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：A2 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-

なお、本投資法人は、新たな物件取得のための資金調達および借入金の返済を目的に当期末後の平成17年8月に投資口の追加発行を行っております。(後記 6.決算後に生じた重要な事実をご参照ください。)

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16,730百万円(前期比614百万円増、3.8%増)、不動産賃貸事業利益は、8,177百万円(前期比829百万円増、11.3%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、7,387百万円(前期比142百万円減、1.9%減)

経常利益は6,162百万円(前期比144百万円減、2.3%減)と増収減益となりました。これは、当期に取得した4物件の新規稼働及び前期に取得した6物件が通期稼働したことによる営業収益の増加等があったものの、前期の営業収益には、4物件の譲渡による売却益が計上されていたことによるものです。

また、規約に定める分配方針に従い、本投資法人は、当期未処分利益の概ね全額を分配(1口当たり16,893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6,161百万円(前期比144百万円減、2.3%減)となりました。

3 増資等の状況

当期においては増資等は行っており、出資総額等の異動はありません。なお、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)

(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、不動産等を取得するために本投資法人が調達した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口当たり発行価額735,475円にて、不動産等を取得するために本投資法人が調達した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。

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4期 平成15年6月	第5期 平成15年12月	第6期 平成16年6月	第7期 平成16年12月	第8期 平成17年6月
最高	694,000円	696,000円	823,000円	900,000円	1,000,000円
最低	570,000円	631,000円	682,000円	762,000円	849,000円

4 分配金等の実績

当期(第8期)の分配金は、1口当たり16,893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、当期未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4期 自平成15年1月1日 至平成15年6月30日		第5期 自平成15年7月1日 至平成15年12月31日		第6期 自平成16年1月1日 至平成16年6月30日		第7期 自平成16年7月1日 至平成16年12月31日		第8期 自平成17年1月1日 至平成17年6月30日	
	当期末処分利益総額	4,313,552千円		4,093,179千円		4,262,515千円		6,306,101千円		6,161,091千円
利益留保額	35千円		11千円		85千円		73千円		214千円	
金銭の分配金総額	4,313,516千円		4,093,167千円		4,262,429千円		6,306,027千円		6,160,877千円	
(1口当たり分配金)	(15,367円)		(14,582円)		(15,185円)		(17,291円)		(16,893円)	
うち利益分配金総額	4,313,516千円		4,093,167千円		4,262,429千円		6,306,027千円		6,160,877千円	
(1口当たり利益分配金)	(15,367円)		(14,582円)		(15,185円)		(17,291円)		(16,893円)	
うち出資払戻総額	-千円		-千円		-千円		-千円		-千円	
(1口当たり出資払戻額)	(-円)		(-円)		(-円)		(-円)		(-円)	

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

1. 投資環境

米国、中国等の海外経済の動向、情報関連業界の在庫調整や原油高等の不安材料はあるものの、企業業績の改善に伴う旺盛な設備投資意欲や個人消費の回復傾向等、景気は、「踊り場」からの脱却に向けて着実に進んでいるものと思われます。

今後のオフィスビル賃貸市場は、東京都心部並びに東京周辺都市部において、新規オフィスビルの供給が落ち着きを見せていることに加え、これまでレストラン等によりオフィスを縮小してきた企業が、業績の回復とともに増床・拡張に動いていることから、大型の優良ビルを中心に、空室率の改善及び賃料水準の上昇傾向が見られ、市場全体としては、回復基調が継続するものと見込まれます。一方、テナントがビルを選別する基準（築年数、営業拠点としての立地、オフィス環境・スペック（IT化対応・空調設備・セキュリティ等））は一層厳しくなっており、東京都心の大型ビルでは、賃料水準の反転も見られ、設備水準の高い中型ビルにも賃料水準に底入れの兆しが出ている一方、テナントの選別基準に対応できない設備水準の低い中小ビルにおいては、空室率の上昇や賃料水準の長期低迷も懸念され、物件間での二極化は今後も更に進むものと思われます。一方、地方都市部においては、東京への一極集中化の影響が続きましたが、景気回復の傾向が見え始めており、全体としては軟調に推移するものと思われます。この景気回復の下で、一部の都市では、営業拠点の縮小・廃止といった動きから、テナントの拡張移転・館内増床等の前向きなオフィス需要も増加し、回復傾向が見え始めました。

地価動向については、平成17年3月に公表された地価公示によると、全国ベースでは14年連続の下落となりましたが、大都市圏、地方圏ともに下落幅が縮小しました。特に東京圏では、大規模開発による地域再生の影響等もあり、地価の反転・上昇傾向も現れております。一方、地方都市においても、大阪、名古屋などの地方大都市の他に札幌や福岡など一部の地方都市でも地価が上昇した地点が増加しました。

不動産流通市場では、東京都心部を中心とする地価動向に底入れ感ができてきていることもあり、引き続き、金融機関の不良債権処理、企業の財務体質の改善等を目的とした資産売却の活発な動きは継続し、優良売却物件を取得するチャンスも更に増加していくものと推測されます。一方、低金利の継続によるプライベートファンド等の不動産投資市場への新規参入の増加や、それにとまう市場の過熱感の高まりから取得環境は益々厳しくなることが懸念されます。

このような状況下において、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。

2. 運用方針及び対処すべき課題

① 既存物件の運用戦略

前期に引き続き、高い運営管理能力の発揮を裏付けとして、既存テナントとの継続的な信頼関係の維持・強化を最重視し、テナントのニーズの先取り及び満足度向上に努め、「NBF」ブランドの構築による本投資法人保有物件の付加価値の向上と競合物件との差別化戦略を推進していきます。その結果、テナントとの安定的な関係を維持することによって、賃貸収益の安定化及び増大により長期の安定的な運用を図っていきます。

具体的には、中長期視点に立って、以下の差別化戦略を継続していきます。

- ・継続的なテナントアンケートの実施及び日常のコミュニケーション等により、テナントの要望等を把握して、的確な対応策に繋げていきます。
- ・個々のテナントに対してそのオフィスニーズの変化を的確に捉え、館内増床や解約の防止に努めます。
- ・空室の営業につきまちは、稼働率の向上のみならず、賃貸収益の長期的な最大化を目指し、個別の市場動向を見極めた積極的な賃料設定を行いながら、館内の需要及び物件特性等に応じた新規需要を掘り起こすべく内外に対する積極的な活動を展開していきます。
- ・管理会社に対しましては、継続的に研修活動等を実施することにより、知識・技術のみならず、管理能力全般の標準化・高度化を図るとともに、「ホスピタリティ」の向上により、テナントとの信頼関係の強化に努めます。
- ・建物管理につきまちは、新たに取得したビルを始め、今後も効率的な管理方法の導入、管理グレードの適正化及び、コスト縮減の余地を検討していきます。
- ・中長期的な観点から長期修繕計画に基づく適切な資産保全工事及びテナント満足度向上のための工事を実施し、競争力・資産価値の維持に努めます。
- ・本投資法人の保有ビルについては、満足度の高いテナントサービスの提供を裏付けるものとして、順次、可能なビルから、「NBF」の冠名を付けたビル名称に変更し、「NBF」ブランドの浸透を図ります。また、安定した財務基盤の下で高度な資産運用を展開する本投資法人の保有する優良なオフィスビルであることをテナント等に訴求するために、「NBF」のロゴタイプをビル名称だけでなく、看板等へ積極的に露出していきます。

② 新規物件の投資戦略

本投資法人の運用方針に基づき、運用成果の着実な成長と安定的な収益の確保を期待できる資産の取得を目指すことを基本とします。

まず、取得エリアについては、「運用方針」に基づき、地域分散を考慮しながら、安定したポートフォリオを構築するため、各取得エリアについて、次のとおり投資を進めていきます。

東京都心部においては、大型・新築ビルの大量供給は一巡し、全般的には空室率も改善していますが、築年数や仕様等のいわゆるハード面、運営管理を含めたソフト面の差により選別される傾向が一層高まっており、投資対象エリアや物件の規模、スペックにより、「勝ち組」「負け組」に二極化が拡大しています。多様化し高度化するテナントニーズに対応できる優良な物件（具体的には、1フロアが広く形状が整形で天井高に余裕があり、電気容量・空調設備等の仕様が良く、IT対応が可能で十分な駐車台数が確保できる等仕様が良く、ターミナル駅・最寄駅から近場であること、築年数が浅いことなど）を厳選して投資を進めます。なお、テナントの移転による空室発生リスクを軽減するため、テナントと長期契約を締結できることが期待され安定的な収益が確保できる物件やテナントの分散が効いたマルチテナントビルを優先して取得します。あわせて、市場動向を精査しながら、テナント誘致競争が特に激化しているエリアを避け、比較的安定的なエリアへの投資に重点を置きます。

東京周辺都市部及び地方都市部では、規模やオフィス需要動向を踏まえ、立地の希少性や新規競合物件の供給によるマーケットへの影響を考

慮して、厳選して優良物件に投資を進めます。

次に、新規取得物件の取得戦略については、以下のとおり展開していきます。

- ・入札による過度な価格競争を極力避けるために、売却情報の早期入手や三井不動産グループの有力情報ルートの活用に加え、新規の有力な物件情報ルートの開拓に努めます。
- ・物件情報力及び取得手法等について、これまで培ってきたノウハウや、三井不動産グループとの連携を最大限に活用し、優良物件の着実な取得に努めます。
- ・中長期的な収益に寄与できる優良で希少性の高い新築ビルを取得するために、適切なリスクマネジメントの下で稼働資産になった時点での引渡しを目的として、建物竣工前の時点での取得の意思決定も積極的に検討いたします。
- ・既保有の区分所有物件・共有物件については、他の区分所有者・共有者に売却の意向がある場合、所有者間で定められた優先交渉権を活用し積極的に取得を検討します。

3.財務戦略等

財務面では、借入金による資金調達につきましては、金利の上昇に備え、引き続き長期・固定金利の資金調達は基本とします。また、安定的な調達基盤拡充の観点から、引き続き投資法人債発行等の検討を行います。更に、機動的な公募投資法人債発行を企画し、平成17年1月に、発行登録枠の設定を行っています。

ディスクロージャーに関しては、財務情報及び運用状況に関する情報開示の一層の充実を図るため、通常の決算期に加え半期決算を実施し、上半期の3ヶ月間の業績情報等の自主的な開示をしています。

更に、運用状況につきましては、東京証券取引所における適時開示に加え、ホームページ（<http://www.nbf-m.com/nbf/>）において、各種ディスクロージャー資料の掲示、物件性能などの既存物件の詳細情報、稼働率等の月次の運用状況、新規取得物件の紹介、分配金に関する情報及びQ&A等、本投資法人について投資判断上有用と思われる情報をご覧いただけるように努めています。

6 決算後に生じた重要な事実

平成17年7月21日及び平成17年8月3日開催の役員会において、下記のとおり新投資口の発行を決議し、平成17年8月10日に払込が完了し、下記条件にて発行いたしました。

この結果、出資総額は262,170,318,500円、発行済投資口数は422,700口となっております。

【一般募集による投資口の発行】

発行新投資口数：58,000口	発行価額の総額：51,491,356,000円
発行価格(募集価格)：1口につき916,300円	払込期日：平成17年8月10日
発行価格の総額：53,145,400,000円	分配金起算日：平成17年7月1日
発行価額(引受価額)：1口につき887,782円	

(参考情報)

(1)平成17年7月21日付で、以下の資産の取得についての売買契約を締結しており、平成17年8月31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	四谷メディカルビル	取得予定時期	平成17年8月31日
所在地	(住居表示)東京都新宿区左門町20番地	信託受託者	住友信託銀行(株)
土地	地積 2,062.40㎡ 所有形態 所有権100%	特定資産の種類	信託受益権
建物	構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建 延床面積 9,722.22㎡(建物全体) 所有形態 所有権100% 用途 事務所、共同住宅、診療所、店舗、駐車場	用途地域	商業地域、第一種住居地域
		建築時期	平成16年5月20日
		取得予定価格	8,800,000,000円
		建物管理会社	三井不動産(株)

特記事項：①本物件は、「新宿区中高層階住居専用地区内における建物の制限に関する条例」に基づく第4種中高層階住居専用地区内に位置し、4階以上の部分の延床面積の5分の1以上を住宅等の用途にすることが義務づけられています。
②信託受託者は本物件を三井不動産(株)に賃貸し、三井不動産(株)はこれを第三者に転貸する予定です。

(2)平成17年7月21日付で、以下の資産の取得についての売買契約を締結しており、平成17年9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	小川町三井ビルディング	取得予定時期	平成17年9月30日
所在地	(住居表示)東京都千代田区神田小川町一丁目3番1号	信託受託者	
土地	地積 1,114.85㎡ 所有形態 所有権(敷地権割合83.75%)	特定資産の種類	不動産
建物	構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建	用途地域	商業地域
	延床面積 8,350.32㎡(建物全体)	建築時期	昭和61年10月27日
	所有形態 所有権(区分所有)	取得予定価格	4,940,000,000円
	所有階・床面積・用途等	建物管理会社	三井不動産ビルマネジメント(株)
	事務所(3階の一部、4~10階部分)		
	4,492.69㎡(持分100%)		
	店舗、車庫及び物置	590.57㎡(持分100%)	
	合計	5,083.26㎡	

- 特記事項: ①本物件は、区分所有建物であり、当該区分所有にかかる規約の適用を受けます。なお、当該規約においては、区分所有権を譲渡しようとするときは、他の区分所有者に対し、他に優先して譲渡を申し出るものとされています。
- ②本投資法人は、三井不動産(株)との間で事務所部分に関する賃貸借契約を締結する予定であり、賃借人である三井不動産(株)は当該事務所部分を転借人に転貸する予定です。
- ③本物件の土地のうち、官民の境界の一部につき境界確認が行われておらず、本書の日付現在において確認の手段中です。

(3)平成17年7月21日付で、以下の資産の取得についての売買契約を締結しており、平成17年9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	浦和三井ビルディング	信託受託者	
所在地	(住居表示)埼玉県さいたま市浦和区東高砂町2番5号	特定資産の種類	不動産
土地	地積 1,005.16㎡ 所有形態 所有権100%	用途地域	商業地域
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	建築時期	平成2年6月20日
	延床面積 5,090.72㎡(建物全体)	取得予定価格	2,000,000,000円
	所有形態 所有権100%	建物管理会社	三井不動産ビルマネジメント(株)
用途	事務所、駐車場、銀行、物置、倉庫、休憩室		
取得予定時期	平成17年9月30日		

- 特記事項: ①都市計画道路に伴う道路の収用の結果、本物件に係る建物は容積率超過の既存不適格建物となっています。このため、将来、増改築等を行う際には、現在の建物と同一規模の建物が建築できない可能性があります。
- ②本物件は、区分所有建物ですが、本投資法人は全ての区分所有権を取得しており、本物件を実質100%所有する予定です。

投資法人の概況

1 出資の状況

期 決算年月	第4期 平成15年6月30日現在	第5期 平成15年12月31日現在	第6期 平成16年6月30日現在	第7期 平成16年12月31日現在	第8期 平成17年6月30日現在
発行する投資口の総数	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	280,700口	280,700口	280,700口	364,700口	364,700口
出資総額	148,899百万円	148,899百万円	148,899百万円	210,678百万円	210,678百万円
投資主数	12,915人	12,777人	12,011人	19,107人	16,163人

2 主要な投資主

平成17年6月30日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住 所	所有投資口数 (口)	発行済投資口に対する 所有投資口数の割合 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	28,320	7.76
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	21,461	5.88
三井不動産株式会社	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号	18,235	5.00
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ棟	12,894	3.53
住友生命保険相互会社	東京都中央区築地七丁目18番24号	11,256	3.08
株式会社中国銀行	岡山県岡山市丸の内一丁目15番20号	10,315	2.82
株式会社オービックビジネスコンサルタント	東京都新宿区西新宿六丁目8番1号 住友不動産新宿オークタワー32F	10,115	2.77
野村ホールディングス株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	10,000	2.74
株式会社池田銀行	大阪府池田市城南二丁目1番11号	8,133	2.23
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	東京都品川区東品川二丁目3番14号	6,893	1.89
合 計		137,622	37.73

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

3 執行役員及び監督役員

平成17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
執行役員	阿部 定文	三井不動産株式会社 顧問
	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	廣田 富男	廣田富男法律事務所 弁護士
	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
	小塚 埜武壽	御苑会計事務所 筆頭代表パートナー 公認会計士・税理士
	深澤 日出男	財団法人住宅改良開発公社 副理事長

(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) 西山晃一は、平成17年6月30日付で社団法人投資信託協会の理事を退任しております。

4 委託業者、資産保管会社及び一般事務受託会社

平成17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
投資信託委託業者（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
一般事務受託会社（投資口の名義書換等）	中央三井信託銀行株式会社
一般事務受託会社（会計事務等）	税理士法人平成会計社
一般事務受託会社（機関の運営）	日本ビルファンドマネジメント株式会社
一般事務受託会社（納税事務等）	税理士法人中央青山
一般事務受託会社（投資法人債に関する事務）	株式会社三井住友銀行、大和証券エスエムピーシー株式会社、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、J.P.モルガン証券会社、日興シティグループ証券株式会社、野村證券株式会社、三菱証券株式会社

(注) 平成17年3月9日に発行した第6回投資法人債に関する一般事務について、平成17年2月25日付で、株式会社三井住友銀行、大和証券エスエムピーシー株式会社、メリルリンチ日本証券株式会社、J.P.モルガン証券会社、しんきん証券株式会社、日興シティグループ証券株式会社、野村證券株式会社、みずほ証券株式会社、三菱証券株式会社に委託することといたしました。

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7期 平成16年12月31日現在		第8期 平成17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	53,245	12.4	52,823	11.8
	東京周辺都市部	21,727	5.0	24,075	5.4
	地方都市部	12,945	3.0	19,384	4.3
信託不動産	東京都心部	216,579	50.3	227,384	50.6
	東京周辺都市部	32,337	7.5	31,955	7.1
	地方都市部	52,751	12.3	52,186	11.6
小計		389,586	90.5	407,810	90.7
預金・その他の資産		40,791	9.5	41,745	9.3
		(-)	(-)	(-)	(-)
資産総額計		430,378	100.0	449,556	100.0
		(389,586)	(90.5)	(407,810)	(90.7)

(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(期末保有物件の建設仮勘定は除く。)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) 中目黒GTタワー共有床組合(民法第667条に規定する組合)への出資部分(以下「任意組合出資持分」といいます。)(第7期 290百万円 対総資産比率0.1%、第8期 286百万円 対総資産比率0.1%)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。

2 主要な保有資産

平成17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
JFEビルディング	71,945	65,280	65,280	100.0	13.0	オフィスビル
芝NBFタワー	32,770	24,728	24,728	100.0	6.3	オフィスビル
日本橋室町センタービル	24,224	16,306	16,306	100.0	5.2	オフィスビル
アクア堂島NBFタワー	18,170	21,935	20,666	94.2	4.4	オフィスビル
シーノ大宮ノースウィング	16,800	20,699	19,823	95.8	3.9	オフィスビル
新宿三井ビルディング二号館	15,883	14,946	14,775	98.9	4.1	オフィスビル
GSKビル	14,563	22,702	22,702	100.0	(注2)	オフィスビル
NBF虎ノ門ビル	13,763	10,354	10,232	98.8	3.4	オフィスビル
中目黒GTタワー(注3)	13,580	13,924	13,924	100.0	4.0	オフィスビル
横浜STビル	12,859	20,071	19,994	99.6	4.4	オフィスビル
合計	234,561	230,945	228,431	98.9	(注2)	

(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、当該信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上する会計方針を採用しております。

(注2) 当物件につきましては、一の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せん。また、これに伴い合計欄についても記載しておりません。

(注3) 任意組合出資持分を含めて記載しております。

3 不動産等組入資産明細

平成17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	期末算定価額		
				賃貸可能面積 （㎡）	（注2） （百万円）	帳簿価額 （百万円）
東京都心部	JFEビルディング	東京都千代田区丸の内一丁目1番2号	信託受益権	65,280	77,800	71,945
	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	24,900	32,770
	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	25,300	24,224
	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	14,946	16,900	15,883
	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	22,702	18,300	14,563
	中目黒GTタワー（注3）	東京都目黒区上目黒二丁目1番1号	不動産	13,924	14,800	13,580
	NBF虎ノ門ビル（注4）	東京都港区西新橋一丁目6番21号	信託受益権	10,354	14,800	13,763
	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	14,200	12,567
	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	13,310	12,393
	NBF ALLIANCE（注4）	東京都港区南青山五丁目2番1号	信託受益権	4,043	9,770	9,445
	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	10,500	8,669
	NBF芝公園ビル（注4）	東京都港区芝三丁目2番18号	不動産	7,087	7,030	6,816
	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	7,350	6,313
	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	6,430	6,337
	虎ノ門琴平タワー	東京都港区虎ノ門一丁目2番8号	不動産/地上権	4,926	6,160	6,206
	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	5,978	5,270	5,111
	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	5,690	5,250
	NBF池袋タワー（注4）	東京都豊島区東池袋一丁目33番8号	信託受益権	5,757	4,900	4,733
	NBF池袋シティビル（注4）	東京都豊島区東池袋一丁目17番8号	信託受益権	5,127	4,620	4,474
	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	2,460	2,478
西新宿三井ビルディング	東京都新宿区西新宿六丁目24番1号	不動産	1,576	1,740	1,633	
NBF恵比寿南ビル（注4）	東京都渋谷区恵比寿南一丁目9番6号	不動産	1,595	1,150	1,045	
小計				263,585	293,380	280,208
東京都周辺都市部	中野坂上サンライトツイン	東京都中野区本町二丁目46番1号	信託受益権	12,074	9,900	8,737
	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	20,071	15,300	12,859
	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	2,410	2,290
	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	16,851	9,110	8,096
	NBF宇都宮ビル	栃木県宇都宮市東宿郷三丁目1番9号	不動産	6,095	2,520	2,537
	シーノ大宮ノースウイング	埼玉県さいたま市大宮区桜木町一丁目10番地15、10番地16	不動産	20,699	17,800	16,800
	大同生命大宮ビル	埼玉県さいたま市大宮区吉敷町一丁目23番地の1	信託受益権	3,574	2,250	2,262
	NBF松戸ビル	千葉県松戸市本町18番4号	不動産	4,772	2,590	2,447
小計				89,367	61,880	56,030
地方都市部	札幌エルプラザ	北海道札幌市北区北八条西三丁目28番地	不動産	9,058	3,560	3,460
	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	5,352	1,630	1,770
	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	7,567	3,840	3,427
	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	4,730	3,587
	NBF新潟テレコムビル	新潟県新潟市万代四丁目4番27号	信託受益権	10,220	4,440	3,751
	NBF名古屋広小路ビル（注4）	愛知県名古屋市中区栄二丁目3番6号	不動産	6,873	5,570	5,515
	アクア堂島NBFタワー（注4）	大阪府大阪市北区堂島浜一丁目4番16号	信託受益権	21,935	18,500	18,170
	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	14,120	9,880	9,798
	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	6,570	6,575
	NBF堺東ビル	大阪府堺市北瓦町一丁目3番17号	信託受益権	5,327	2,420	2,111
	NBF谷町ビル（注4）	大阪府大阪市中央区大手通一丁目2番12号	信託受益権	4,953	2,040	1,983
	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	2,010	1,954
	大手前センタービルディング	大阪府大阪市中央区大手前一丁目2番15号	信託受益権	5,532	2,010	1,706
	NBF四条島丸ビル	京都府京都市下京区綾小路通島丸西入董侍者町167番	信託受益権	3,929	1,650	1,457
	NBF広島立町ビル	広島県広島市中区立町2番27号	不動産	5,619	2,930	3,016
	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	1,310	874	816
	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	2,530	2,467
小計				135,371	75,184	71,571
合計				488,323	430,444	407,810

Ⅱ 資産運用報告書

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 (H16.7.1～H16.12.31)				当期 (H17.1.1～H17.6.30)			
	テナント総数 期末時点 (注5) (件)	稼働率 期末時点 (注5)(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5)(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) (%)
JFEビルディング	1	100.0	2,175	14.3	1	100.0	2,175	13.0
芝NBFタワー	27	99.3	1,064	7.0	28	100.0	1,046	6.3
日本橋室町センタービル	15	100.0	427	2.8	15	100.0	877	5.2
新宿三井ビルディング二号館	35	100.0	696	4.6	35	98.9	680	4.1
GSKビル	1	100.0	(注7)	(注7)	1	100.0	(注7)	(注7)
中目黒GTタワー(注8)	1 (12)	100.0 (100.0)	667	4.4	1 (14)	100.0 (100.0)	662	4.0
NBF虎ノ門ビル	11	98.8	577	3.8	11	98.8	574	3.4
興和西新橋ビルB棟	2 (12)	100.0 (98.1)	(注7)	(注7)	2 (13)	100.0 (98.9)	(注7)	(注7)
第2新日鐵ビル	2 (36)	100.0 (99.6)	618	4.1	2 (34)	100.0 (99.1)	609	3.6
NBF ALLIANCE	9	100.0	279	1.8	9	100.0	281	1.7
渋谷ガーデンフロント	1	100.0	(注7)	(注7)	1	100.0	(注7)	(注7)
NBF芝公園ビル	3 (11)	100.0 (97.9)	(注7)	(注7)	3 (14)	100.0 (100.0)	(注7)	(注7)
NBF高輪ビル	5	100.0	326	2.2	5	100.0	322	1.9
赤坂山王スクエア	-	-	-	-	6	100.0	101	0.6
虎ノ門琴平タワー	1 (14)	100.0 (93.0)	2	0.0	1 (16)	100.0 (100.0)	97	0.6
住友電設ビル	1	100.0	(注7)	(注7)	1	100.0	(注7)	(注7)
NBF東銀座スクエア	-	-	-	-	9	100.0	34	0.2
NBF池袋タワー	10	95.3	206	1.4	11	100.0	204	1.2
NBF池袋シティビル	10	97.4	188	1.2	11	100.0	195	1.2
NBF須田町ヴェルデビル	7	99.7	119	0.8	4	100.0	97	0.6
西新宿三井ビルディング(注9)	1 (12)	100.0 (100.0)	65	0.4	1 (11)	100.0 (100.0)	66	0.4
NBF恵比寿南ビル	5	100.0	60	0.4	3	100.0	57	0.3
中野坂上サンブライトツイン	1	100.0	(注7)	(注7)	1	100.0	(注7)	(注7)
横浜STビル	80	97.9	739	4.9	83	99.6	740	4.4
NBF厚木ビル	18	92.1	134	0.9	19	94.4	131	0.8
つくば三井ビルディング	59	89.1	514	3.4	60	91.2	500	3.0
NBF宇都宮ビル	-	-	-	-	29	87.6	64	0.4
シーノ大宮ノースウイング	29	92.7	198	1.3	32	95.8	653	3.9
大同生命大宮ビル	13	92.3	114	0.8	14	94.5	117	0.7
NBF松戸ビル	25	98.2	134	0.9	23	83.2	144	0.9
札幌エルブラザ	12	100.0	247	1.6	12	100.0	261	1.6
NBF札幌南二条ビル	7	83.3	118	0.8	10	100.0	107	0.6
NBF仙台本町ビル	10	99.7	209	1.4	10	99.7	219	1.3
NBFユニックスビル	53	96.7	307	2.0	54	96.9	307	1.8
NBF新潟テレコムビル	36	100.0	277	1.8	36	100.0	276	1.7
NBF名古屋広小路ビル	11	100.0	233	1.5	11	100.0	234	1.4
アクア堂島NBFタワー	33	84.8	334	2.2	38	94.2	730	4.4
サンマリオンNBFタワー	26	96.7	494	3.3	26	95.6	455	2.7
堺筋本町センタービル	-	-	-	-	37	93.2	176	1.1
NBF堺東ビル	17	98.9	148	1.0	16	88.9	141	0.8
NBF谷町ビル	2	95.4	(注7)	(注7)	2	95.4	(注7)	(注7)
アクア堂島東館	17	91.4	109	0.7	17	83.9	104	0.6
大手前センタービルディング	6	97.0	141	0.9	6	97.0	127	0.8
NBF四条烏丸ビル	15	97.5	103	0.7	16	100.0	103	0.6
NBF広島立町ビル	26	97.1	152	1.0	27	100.0	161	1.0
広島袋町ビルディング	16	99.0	42	0.3	16	99.0	42	0.3
NBF博多祇園ビル	7	100.0	154	1.0	7	100.0	155	0.9
売却済4物件(注10)	-	-	77	0.5	-	-	-	-
合計	667 (754)	97.5 (97.4)	15,178	100.0	763 (855)	98.1 (98.0)	16,730	100.0

- (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、当該信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上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298㎡、帳簿価額286百万円）を含めて記載しております。
- (注4) 物件の名称を以下のとおり変更しております。

旧名称	新名称	変更時期	旧名称	新名称	変更時期
広小路東栄ビル	NBF名古屋広小路ビル	平成17年4月1日	池袋TGホームストビル	NBF池袋シティビル	平成17年5月1日
ダイヤ虎ノ門ビル	NBF虎ノ門ビル	平成17年5月1日	恵比寿CSビルディング	NBF恵比寿南ビル	平成17年5月1日
ALLIANCE	NBF ALLIANCE	平成17年5月1日	谷町恒和ビル	NBF谷町ビル	平成17年5月1日
芝Aビル	NBF芝公園ビル	平成17年5月1日	アクア堂島大和堂島ビル	アクア堂島NBFタワー	平成17年7月1日
ダイヤ池袋ビル	NBF池袋タワー	平成17年5月1日			

- (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、一の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せん。
- (注8) 当物件の数値には任意組合出資持分（当期、前期とも賃貸事業収入14百万円、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階から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に賃貸、同社が転借人にこれを賃貸し、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14～25階部分（一元運用権利割合約55.70%）及び任意組合出資持分である6階、7階部分（一元運用割合約1.42%）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社に賃貸し、同社がこれを転借人1社に転賃しております。
- (注9) 当物件の3階から25階は一元運用区画です。本投資法人保有部分である18階は同区画内にあり、その一元運用権利割合は約4.28%です。
- (注10) 新宿余丁町ビル、稲毛海岸ビル、浜松シティビル及び京町堀センタービルディングの4物件につきましては、前期（平成16年7月30日付）に売却済となっております。

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 不動産等組入資産明細に一括して記載しており、平成17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）を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

既存投資物件に関し、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額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、会計上の費用に区分経理される部分が含まれております。

また、今後とも定期的に支出される建築・設備関係の修繕・更新工事に加えて、テナント満足度調査や近隣競合ビルのスベ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維持向上、テナント満足度の維持向上を目的としたリニューアル工事を実施いたします。

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札幌南二条ビル (北海道札幌市)	熱源等改修工事	自平成17年9月 至平成17年11月	27	-	-
NBF新潟テレコムビル (新潟県新潟市)	中央監視システム更新	自平成18年4月 至平成18年4月	41	-	-
NBF池袋シティビル (東京都豊島区)	空調機更新工事	自平成18年4月 至平成18年5月	49	-	-

2 期中の資本的支出

投資した不動産等において、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702百万円であり、当期費用に区分された修繕費382百万円と併せ、1,085百万円の工事を実施しております。

当期の特徴は、「新宿三井ビルディング二号館」における中央監視設備更新工事、セキュリティシステム更新工事等264百万円や、「NBF須田町ヴェルデビル」におけるOAフロア工事、共用部改修工事等36百万円、及び「NBF札幌南二条ビル」における中央監視盤更新工事、OAフロア工事等36百万円のほか、テナント満足度調査の結果を踏まえた防犯・危機管理工事、トイレ改修工事、空調設備の改修工事、OAフロア工事、喫煙ブース設置工事、照明器具更新工事等、マーケットの中での競争力の維持向上とテナント満足度の維持向上を目的としたリニューアル工事他365百万円の実施が挙げられます。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	支出金額 (百万円)
新宿三井ビルディング二号館(東京都新宿区)	中央監視設備更新工事、セキュリティシステム更新工事等	自平成17年1月 至平成17年6月	264
NBF須田町ヴェルデビル(東京都千代田区)	OAフロア工事、共用部改修工事等		36
NBF札幌南二条ビル(北海道札幌市)	中央監視盤更新工事、OAフロア工事等		36
その他のビル	テナント満足度調査の結果を踏まえたリニューアル工事等		365
合計			702

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。

営業期間	第4期（百万円）	第5期（百万円）	第6期（百万円）	第7期（百万円）	第8期（百万円）
前期末積立金残高	1,984	2,113	2,148	1,646	1,497
当期積立額	1,635	1,104	2,771	759	962
当期積立金取崩額	1,505	1,069	3,273	908	805
次期繰越額	2,113	2,148	1,646	1,497	1,654

（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17年6月30日現在938百万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

項目	第7期（千円）	第8期（千円）
(a) 資産運用報酬	574,527	608,846
(b) 資産保管報酬	16,683	19,319
(c) 一般事務委託報酬	55,547	55,631
(d) 役員報酬	11,400	11,400
(e) 会計監査人報酬	11,500	11,500
(f) その他の費用	86,088	83,332
合計	755,746	790,029

（注）資産運用報酬には、上記記載金額の他、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7期281,034千円、第8期101,925千円あります。

2 借入状況

平成17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								
短期借入金	中央三井信託銀行(株)	H17.6.30	3,000	3,300	0.4%	H17.7.29	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3) 変動金利
	(株)東京三菱銀行	H17.6.30	3,000	3,300	0.4%	H17.7.29			
	農林中央金庫	-	3,000	-	-	-			
	(株)三井住友銀行	H17.6.30	3,000	3,300	0.4%	H17.7.29			
	(株)八十二銀行	H17.6.30	2,000	2,000	0.4%	H17.9.30			
	(株)福岡銀行	H17.4.28	2,000	3,000	0.3%	H17.7.29			
	信金中央金庫	H17.5.31	1,000	3,000	0.3%	H17.7.29			
	(株)鹿児島銀行	H17.4.28	1,000	2,000	0.3%	H17.7.29			
	(株)中国銀行	H17.5.31	1,000	3,000	0.3%	H17.7.29			
	(株)群馬銀行	H17.4.28	1,000	1,000	0.4%	H17.7.29			
	(株)みずほコーポレート銀行	H17.5.2	1,000	1,000	0.4%	H17.11.4			
	(株)静岡銀行	H17.5.31	1,000	1,000	0.4%	H17.8.31			
	(株)山口銀行	H17.4.28	1,000	1,000	0.4%	H17.7.29			
	(株)第四銀行	H17.6.30	1,000	4,000	0.3%	H17.7.29			
(株)新生銀行	H17.6.30	1,000	2,300	0.3%	H17.7.29				
(株)山梨中央銀行	H17.6.30	500	500	0.4%	H17.9.30				
小 計			25,500	33,700					
長期借入金		H13.5.23	12,000	12,000	1.7%	H20.5.23	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3) 固定金利
	住友生命保険(株)	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			
	中央三井信託銀行(株)	H13.5.23	10,000	10,000	1.3%	H18.5.23			
		H13.7.16	9,000	9,000	1.3%	H19.7.16			
		H16.3.30	1,000	1,000	1.2%	H21.3.30			
		H16.3.30	5,000	5,000	1.6%	H23.3.30			
		H13.12.21	3,000	3,000	2.1%	H23.12.21			
	明治安田生命保険(株)	H14.4.30	4,000	4,000	2.2%	H24.4.27			
		H14.5.23	1,000	1,000	2.2%	H24.5.23			
		H15.2.28	2,000	2,000	1.2%	H22.2.26			
	農林中央金庫	H16.5.20	8,000	8,000	1.1%	H20.11.20			
		H16.2.13	2,000	2,000	1.7%	H24.2.13			
	三井生命保険(株)	H16.3.30	4,000	4,000	1.8%	H24.3.30			
		H16.11.1	2,000	2,000	1.6%	H24.11.1			
		H14.8.9	3,000	3,000	0.7%	H17.8.9			
	日本生命保険(株)	H14.9.30	2,000	2,000	0.7%	H17.9.30			
		H16.11.1	3,000	3,000	0.9%	H21.10.30			
		H17.4.1	-	2,000	0.8%	H22.4.1			
	住友信託銀行(株)	H13.7.16	6,000	6,000	1.3%	H19.7.13			
		H15.3.31	2,000	2,000	0.7%	H18.3.31			
	第一生命保険(株)	H15.9.30	1,000	1,000	0.9%	H18.9.29			
		H16.2.13	2,000	2,000	0.8%	H20.2.13			
		H15.2.3	2,000	2,000	1.2%	H22.2.3			
	大同生命保険(株)	H16.3.30	1,000	1,000	1.8%	H24.3.30			
		H16.11.1	1,000	1,000	2.0%	H26.10.31			
日本政策投資銀行	H16.11.30	4,000	4,000	1.8%	H26.11.28				
(株)三井住友銀行	H14.3.12	2,000	2,000	1.2%	H19.3.12				
	H16.6.30	1,000	1,000	1.5%	H21.6.30				
(株)常陽銀行	H14.5.23	1,000	1,000	0.9%	H18.5.23				
	H14.5.23	1,000	1,000	1.4%	H20.5.23				
(株)伊予銀行	H15.3.31	1,000	1,000	0.7%	H18.3.31				
	H16.2.2	1,000	1,000	0.7%	H19.2.2				
(株)東京三菱銀行	H16.9.30	2,000	2,000	0.7%	H19.9.28				
太陽生命保険(株)	H16.2.13	1,000	1,000	1.2%	H22.2.12				
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				
小 計			114,000	116,000					
合 計			139,500	149,700					

(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、全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17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2回無担保投資法人債	H15.2.10	10,000	10,000	0.75	H19.2.9	期限一括	(注1)	(注2)
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	0.80	H22.3.9	期限一括	(注1)	(注2)
合 計		40,000	50,000					

(注1) 資金使途は、既存短期借入金の返済資金及び特定資産取得資金等です。

(注2) 適格機関投資家限定及び投資法人債間順位特約が付されています。

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)
赤坂山王スクエア	H17.2.24	6,250	-	-	-	-
堺筋本町センタービル	H17.3.25	6,500	-	-	-	-
NBF東銀座スクエア	H17.3.28	5,200	-	-	-	-
NBF宇都宮ビル	H17.3.29	2,435	-	-	-	-
合 計		20,385				

(注)「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)。

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34条の4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、中央青山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	赤坂山王スクエア	H17.2.24	信託土地 信託建物(付属設備を含む)	東京都港区赤坂二丁目208番 他3筆 926.63㎡ 延7,427.94㎡	6,250	6,320
取得	堺筋本町センタービル	H17.3.25	土地 建物(付属設備を含む)	大阪府大阪市中央区本町二丁目38番1 他2筆 1,696.53㎡ 大阪府大阪市中央区本町二丁目38番地1 他 家屋番号本町二丁目38番1の4 延19,485.51㎡(注1) 大阪府大阪市中央区安土町二丁目21番地 他 家屋番号本町二丁目38番1の1 延531.65㎡	6,500	6,530
取得	NBF東銀座スクエア	H17.3.28	信託土地 信託建物(付属設備を含む)	東京都中央区築地一丁目1308番2 他6筆 940.09㎡ 東京都中央区築地一丁目1308番地2 他 延7,152.99㎡	5,200	5,260
取得	NBF宇都宮ビル	H17.3.29	土地 建物(付属設備を含む)	栃木県宇都宮市東宿郷三丁目1番9 2,074.16㎡ 栃木県宇都宮市東宿郷三丁目1番地9 延8,775.07㎡	2,435	2,470

(注) 共有持分の割合は10,000分の5,539です。

4 利害関係人との取引状況等

1. 取引状況

利害関係人等との特定資産の売買取引等については該当する取引はありません。

2. 支払手数料

区分	支払手数料総額A (千円)	利害関係人等との取引の内訳		B/A (%)
		支払先	支払額B(千円)	
不動産売買媒介手数料	135,550	三井不動産株式会社	62,500	46.1
オフィスマネジメント報酬等 (注2)	802,165	三井不動産株式会社	788,695	98.3
		株式会社スミセイビルマネージメント	414	0.1
		株式会社エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメント	10,923	1.4
物件移管手数料	10,800	三井不動産株式会社	10,800	100.0
建物管理委託報酬	1,218,138	ファースト・ファシリティーズ株式会社	231,422	19.0
		ファースト・ファシリティーズ・ウエスト株式会社	146,382	12.0
		三井不動産株式会社	88,917	7.3
		三井不動産ビルマネージメント株式会社	66,501	5.5
		ファースト・ファシリティーズ横浜株式会社	11,019	0.9
		三井不動産住宅リース株式会社	2,020	0.2
		株式会社エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメント	579	0.0
賃貸借媒介手数料等	65,897	三井不動産株式会社	27,991	42.5
		株式会社エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメント	3,043	4.6
		三井不動産住宅リース株式会社	568	0.9
投資法人債引受手数料(注3)	40,000	大和証券エスエムビーシー株式会社	40,000	100.0

(注1) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第20条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投資信託委託業者の利害関係人等をいい、当期に取引実績又は支払手数料の支払実績のある三井不動産株式会社、三井不動産ビルマネージメント株式会社、三井不動産住宅リース株式会社、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、ファースト・ファシリティーズ横浜株式会社、株式会社エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメント、株式会社スミセイビルマネージメント、大和証券エスエムビーシー株式会社について、上記のとおり記載しております。

(注2) 中目黒GTタワー、虎ノ門琴平タワー及び西新宿三井ビルディングについては、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3) 本件は、本投資法人から同社に直接支払った第6回投資法人債の引受手数料について記載しており、本件以外に本投資法人が第三者(投資法人債管理会社)に支払った第2回投資法人債、第3回投資法人債、第4回投資法人債及び第5回投資法人債の元利金支払事務取扱手数料の一部が、投資法人債管理会社から大和証券エスエムビーシー株式会社に対して支払われております。

(注4) 上記記載の支払手数料以外に、当期中に利害関係人等へ発注した修繕工事等の支払額は以下のとおりです。

ファースト・ファシリティーズ株式会社	175,564千円
ファースト・ファシリティーズ・ウエスト株式会社	116,691千円
三井不動産ビルマネージメント株式会社	67,073千円
三井デザインテック株式会社	29,271千円
三井不動産住宅リース株式会社	3,923千円
三井不動産株式会社	1,000千円
ファースト・ファシリティーズ横浜株式会社	845千円

5 資産の運用を行う委託業者が営む兼業業務に係る当該委託業者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、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（出資）及び損益の状況等

資産、負債、元本（出資）及び損益の状況につきましては、Ⅲ貸借対照表及びⅣ損益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

1. 投資主総会

平成17年3月10日に、本投資法人の第4回投資主総会が開催されました。投資主総会で承認された事項のうち主な概要は以下のとおりです。

議案	概要
規約変更	以下の事項等につき規約を変更しました。 <ul style="list-style-type: none"> ・投資主総会の開催場所 ・執行役員及び監督役員の投資法人に対する責任 ・設立時に定めた規約の削除及び簡素化に伴う所要の変更 ・不動産等への投資に付随する不動産の管理会社等の株式の取得及び商標権の取得 ・税制改正等に伴う所要の変更 ・日本証券業協会が開設した店頭売買有価証券市場の取引所有価証券市場への組織変更に伴う所要の変更
執行役員2名及び監督役員4名選任	阿部定文、西山晃一の2名が執行役員に、廣田富男、西沢昭、小塚楚武壽、深澤日出男の4名が監督役員に選任されました。

2. 投資法人役員会

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17年2月25日	第6回投資法人債発行に伴う一般事務委託契約の締結（注）	公募による投資法人債の発行に際し、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、メリルリンチ日本証券株式会社、J.P.モルガン証券会社、しんきん証券株式会社、日興シティグループ証券株式会社、野村證券株式会社、みずほ証券株式会社、三菱証券株式会社に一般事務を委託いたしました。
平成17年3月25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。
	名義書換事務委託契約の変更	個人情報保護法の施行に伴い、「個人情報の取扱いに関する覚書」を締結いたしました。

（注）平成17年1月27日に開催された役員会において、発行登録制度を利用した投資法人債発行に係る包括決議が承認されたことに基づき、平成17年3月9日に第6回投資法人債を発行いたしました。

2 その他

- （1）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。
- （2）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、中目黒GTタワーとして一括して記載しております。



貸借対照表

貸借対照表

科 目	期 別		当 期 (平成17年6月30日現在)		前 期 (ご参考) (平成16年12月31日現在)	
	金 額 (千円)	構成比 (%)	金 額 (千円)	構成比 (%)	金 額 (千円)	構成比 (%)
資産の部						
I 流動資産						
現金及び預金			9,773,779		8,951,542	
信託現金及び信託預金			30,083,292		29,537,850	
営業未収入金			279,812		183,402	
未収消費税等			-		516,877	
その他の流動資産			202,299		250,520	
流動資産合計			40,339,183	9.0	39,440,193	9.2
II 固定資産						
1.有形固定資産						
建物	47,169,945				42,803,611	
減価償却累計額	2,874,624	44,295,320			1,996,672	40,806,938
構築物	706,300				670,965	
減価償却累計額	105,957	600,342			78,609	592,356
機械装置	493,471				381,021	
減価償却累計額	54,045	439,426			31,210	349,810
工具器具備品	105,595				94,119	
減価償却累計額	18,331	87,263			10,266	83,853
土地		47,840,501				43,064,130
信託建物	100,431,488				96,768,883	
減価償却累計額	15,534,798	84,896,689			13,287,869	83,481,013
信託構築物	548,827				545,044	
減価償却累計額	181,356	403,470			154,363	390,681
信託機械装置	796,416				640,102	
減価償却累計額	244,628	551,787			201,860	438,241
信託工具器具備品	360,959				332,176	
減価償却累計額	173,961	186,998			152,539	179,636
信託土地		208,598,518				200,295,316
信託建設仮勘定		16,909				15,334
有形固定資産合計		387,917,228	86.3		369,697,314	85.9
2.無形固定資産						
地上権		3,012,706				3,012,706
信託借地権		16,763,973				16,763,973
その他の無形固定資産		69,737				71,053
無形固定資産合計		19,846,418	4.4		19,847,733	4.6
3.投資その他の資産						
差入敷金保証金		306,417				303,691
長期前払費用		74,128				65,426
その他の投資その他の資産		938,718				898,913
投資その他の資産合計		1,319,263	0.3		1,268,031	0.3
固定資産合計		409,082,911	91.0		390,813,079	90.8
III 繰延資産						
投資法人債発行費		134,063				124,890
繰延資産合計		134,063	0.0		124,890	0.0
資産合計		449,556,157	100.0		430,378,163	100.0

科 目	期 別		当 期 (平成17年6月30日現在)		前 期(ご参考) (平成16年12月31日現在)	
	金 額 (千円)	構成比 (%)	金 額 (千円)	構成比 (%)	金 額 (千円)	構成比 (%)
負債の部						
I 流動負債						
営業未払金			1,484,359		1,257,942	
短期借入金			33,700,000		25,500,000	
一年以内返済予定長期借入金			19,000,000		5,000,000	
未払金			725,917		2,975,864	
未払費用			543,281		521,780	
未払法人税等			1,054		976	
未払消費税等			188,692		-	
前受金			2,779,568		2,589,007	
その他の流動負債			199,477		321,028	
流動負債合計			58,622,351	13.1	38,166,600	8.9
II 固定負債						
投資法人債			50,000,000		40,000,000	
長期借入金			97,000,000		109,000,000	
預り敷金保証金			4,470,818		3,975,864	
信託預り敷金保証金			22,577,898		22,209,394	
その他の固定負債			45,034		41,241	
固定負債合計			174,093,752	38.7	175,226,499	40.7
負債合計			232,716,103	51.8	213,393,100	49.6
出資の部						
I 出資総額						
出資総額			210,678,962	46.8	210,678,962	49.0
II 剰余金						
当期末処分利益			6,161,091		6,306,101	
剰余金合計			6,161,091	1.4	6,306,101	1.4
出資合計			216,840,054	48.2	216,985,063	50.4
負債・出資合計			449,556,157	100.0	430,378,163	100.0

IV 損益計算書

損益計算書

科目	期 別			前 期 (ご参考)		
	当 期 (自平成17年1月1日 至平成17年6月30日)			前 期 (ご参考) (自平成16年7月1日 至平成16年12月31日)		
	金額(千円)	百分比(%)		金額(千円)	百分比(%)	
経常損益の部						
I 営業損益の部						
1.営業収益						
賃貸事業収入	15,114,049			13,610,307		
その他賃貸事業収入	1,616,576			1,568,317		
不動産等売却益	-	16,730,626	100.0	937,716	16,116,341	100.0
2.営業費用						
賃貸事業費用	8,553,573			7,831,314		
資産運用報酬	608,846			574,527		
役員報酬	11,400			11,400		
会計監査人報酬	11,500			11,500		
資産保管委託報酬	19,319			16,683		
一般事務委託報酬	55,631			55,547		
その他費用	83,332	9,343,602	55.8	86,088	8,587,061	53.3
営業利益		7,387,023	44.2		7,529,280	46.7
II 営業外損益の部						
1.営業外収益						
受取利息	199			169		
未払分配金戻入	6,963			-		
その他営業外収益	3,518	10,681	0.0	16,785	16,955	0.1
2.営業外費用						
支払利息	870,146			801,441		
投資法人債利息	293,102			210,787		
投資法人債発行費償却	46,996			37,634		
新投資口発行費	-			153,952		
その他営業外費用	25,351	1,235,598	7.4	35,414	1,239,231	7.7
経常利益		6,162,107	36.8		6,307,004	39.1
税引前当期純利益		6,162,107	36.8		6,307,004	39.1
法人税、住民税及び事業税		1,093	0.0		1,009	0.0
法人税等調整額		4			20	
当期純利益		6,161,018	36.8		6,306,015	39.1
前期繰越利益		73			85	
当期末処分利益		6,161,091			6,306,101	

〔重要な会計方針〕

項 目	期 別 当 期 (自平成17年1月1日 至平成17年6月30日)	前 期(ご参考) (自平成16年7月1日 至平成16年12月31日)																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>① 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。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。</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr><td>建 物</td><td>2～50年</td></tr> <tr><td>構 築 物</td><td>2～52年</td></tr> <tr><td>機 械 装 置</td><td>2～17年</td></tr> <tr><td>工具器具備品</td><td>2～16年</td></tr> </table> <p>② 無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。</p>	建 物	2～50年	構 築 物	2～52年	機 械 装 置	2～17年	工具器具備品	2～16年	<p>① 有形固定資産（信託財産を含む） 同 左</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr><td>建 物</td><td>2～50年</td></tr> <tr><td>構 築 物</td><td>2～52年</td></tr> <tr><td>機 械 装 置</td><td>2～17年</td></tr> <tr><td>工具器具備品</td><td>2～16年</td></tr> </table> <p>② 無形固定資産（信託財産を含む） 同 左</p>	建 物	2～50年	構 築 物	2～52年	機 械 装 置	2～17年	工具器具備品	2～16年
建 物	2～50年																	
構 築 物	2～52年																	
機 械 装 置	2～17年																	
工具器具備品	2～16年																	
建 物	2～50年																	
構 築 物	2～52年																	
機 械 装 置	2～17年																	
工具器具備品	2～16年																	
2. 繰延資産の処理方法	<p>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。</p> <p>② 新投資口発行費</p>	<p>① 投資法人債発行費 同 左</p> <p>② 新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。 なお、平成16年7月13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額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、募集価額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16年7月13日付一般募集による新投資口発行に際し、募集価額と発行価額との差額の総額は、1,922,000千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の募集価額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、新投資口発行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、新投資口発行費は、1,922,000千円少なく計上され、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。</p>																
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画法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、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税相当額については、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70,733千円であります。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 同 左</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税相当額については、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106,357千円であります。</p>																
4. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針	<p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 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。</p> <p>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</p>	<p>同 左</p>																
5. 消費税等の処理方法	<p>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。</p>	<p>同 左</p>																

〔注記事項〕
 (貸借対照表関係)

項目	期別	当期 (平成17年6月30日現在)	前期(ご参考) (平成16年12月31日現在)
1. 特定融資枠に係る借入未実行残高等		<p>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。</p> <p>(単位:千円)</p> <p>(借入コミットメント)</p> <p>特定融資枠の総額 30,000,000</p> <p>当期末借入残高 -</p> <p>当期末未使用枠残高 30,000,000</p>	<p>同 左</p> <p>(単位:千円)</p> <p>(借入コミットメント)</p> <p>特定融資枠の総額 30,000,000</p> <p>当期末借入残高 -</p> <p>当期末未使用枠残高 30,000,000</p>
2. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数		<p>発行する投資口の総数 2,000,000口</p> <p>発行済投資口数 364,700口</p>	<p>発行する投資口の総数 2,000,000口</p> <p>発行済投資口数 364,700口</p>
3. 投資口1口当たりの純資産額		594,571円	594,968円
4. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項に定める最低純資産額		50,000千円	50,000千円

(損益計算書関係)

項 目	期 別		前 期 (ご参考)	
	当 期 (自平成17年1月1日 至平成17年6月30日)		(自平成16年7月1日 至平成16年12月31日)	
1. 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)		(単位：千円)	
	A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
	賃貸事業収入		賃貸事業収入	
	(家賃)	13,290,608	(家賃)	11,954,617
	(共益費)	1,741,612	(共益費)	1,573,961
	(その他賃貸収入)	81,828	(その他賃貸収入)	81,729
	計	15,114,049	計	13,610,307
	その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
	(駐車場使用料)	412,154	(駐車場使用料)	358,545
	(施設使用料)	68,134	(施設使用料)	66,890
	(付帯収益)	1,024,764	(付帯収益)	1,067,078
	(解約金)	100,034	(解約金)	58,994
	(雑収益)	11,489	(雑収益)	16,808
計	1,616,576	計	1,568,317	
不動産賃貸事業収益合計	16,730,626	不動産賃貸事業収益合計	15,178,625	
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		賃貸事業費用		
(外注委託費)	2,050,438	(外注委託費)	1,953,718	
(公租公課)	1,579,091	(公租公課)	1,166,741	
(修繕費)	382,631	(修繕費)	493,474	
(保険料)	26,439	(保険料)	37,429	
(諸経費)	1,234,977	(諸経費)	1,288,913	
(減価償却費)	3,279,994	(減価償却費)	2,891,037	
不動産賃貸事業費用合計	8,553,573	不動産賃貸事業費用合計	7,831,314	
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	8,177,053	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	7,347,310	
2. 不動産等売買損益の内訳			(単位：千円)	
			新宿余丁町ビル	
			不動産等売却収入	2,700,000
			不動産等売却原価	1,976,694
			その他売却費用	83,590
			不動産等売却益	639,715
			稲毛海岸ビル	
			不動産等売却収入	2,100,000
			不動産等売却原価	1,830,876
			その他売却費用	66,541
			不動産等売却益	202,582
			浜松シティビル	
			不動産等売却収入	1,400,000
			不動産等売却原価	1,284,159
			その他売却費用	45,054
			不動産等売却益	70,785
			京町堀センタービルディング	
			不動産等売却収入	900,000
			不動産等売却原価	845,777
			その他売却費用	29,590
			不動産等売却益	24,632

(税効果会計関係)

期 別	当 期	前 期 (ご参考)
項 目	(平成17年6月30日現在)	(平成16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	未払事業税損金不算入額
	繰延税金資産合計	繰延税金資産合計
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	(繰延税金資産の純額)	(繰延税金資産の純額)
	法定実効税率	法定実効税率
	(調整)	(調整)
	支払配当の損金算入額	支払配当の損金算入額
	その他	その他
	税効果会計適用後の法人 税等の負担率	税効果会計適用後の法人 税等の負担率

(重要な後発事象)

期 別	当 期	前 期 (ご参考)
項 目	(自平成17年1月1日 至平成17年6月30日)	(自平成16年7月1日 至平成16年12月31日)
1. 新投資口の発行	<p>平成17年7月21日及び平成17年8月3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し、平成17年8月10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262,170,318,500円、発行済投資口数は422,700口となっております。</p> <p>1. 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：58,000口</p> <p>③発行価格(募集価格)：1口当り916,300円</p> <p>④発行価格の総額：53,145,400,000円</p> <p>⑤発行価額(引受価額)：1口当り887,782円</p> <p>⑥発行価額の総額：51,491,356,000円</p> <p>⑦払 込 期 日：平成17年8月10日</p> <p>⑧配 当 起 算 日：平成17年7月1日</p> <p>2. 調達資金の用途</p> <p>今回の一般募集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>	

金銭の分配に係る計算書

項 目	期 別	
	当 期 (自平成17年1月1日 至平成17年6月30日)	前 期 (ご参考) (自平成16年7月1日 至平成16年12月31日)
I 当期末処分利益	6,161,091,560円	6,306,101,071円
II 分配金の額	6,160,877,100円	6,306,027,700円
(投資口1口当たり分配金の額)	(16,893円)	(17,291円)
III 次期繰越利益	214,460円	73,371円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第15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6,160,877,100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15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16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6,306,027,700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16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>

VI 会計監査人の監査報告書

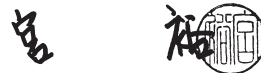
独立監査人の監査報告書

平成 17 年 8 月 18 日

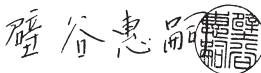
日本ビルファンド投資法人
役員会 御中

あずさ監査法人

指定社員 公認会計士
業務執行社員



指定社員 公認会計士
業務執行社員



当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第 129 条第 4 項の規定に基づき、日本ビルファンド投資法人の平成 17 年 1 月 1 日から平成 17 年 6 月 30 日までの第 8 期決算期の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書（会計に関する部分に限る。）及び金銭の分配に係る計算書並びに附属明細書（会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告書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、資産運用報告書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。この計算書類及び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及び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及び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及び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。

監査の結果、当監査法人の意見は次のとおりである。

- (1) 貸借対照表及び損益計算書は、法令及び規約に従い投資法人の財産及び損益の状況を正しく示しているものと認める。
- (2) 資産運用報告書（会計に関する部分に限る。）は、法令及び規約に従い投資法人の状況を正しく示しているものと認める。
- (3) 金銭の分配に係る計算書は、法令及び規約に適合しているものと認める。
- (4) 附属明細書（会計に関する部分に限る。）について、投資信託及び投資法人に関する法律の規定により指摘すべき事項はない。

新投資口の発行に関する後発事象が資産運用報告書の「決算後に生じた重要な事実」及び貸借対照表及び損益計算書の注記事項の「重要な後発事象」に記載されている。

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

キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

科 目	期 別	
	当 期 (自平成17年1月1日 至 平成17年6月30日)	前 期 (自平成16年7月1日 至 平成16年12月31日)
	金 額(千円)	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	6,162,107	6,307,004
減価償却費	3,279,994	2,891,037
長期前払費用償却額	4,628	3,635
投資法人債発行費償却額	46,996	37,634
受取利息	199	169
未払分配金戻入	6,963	-
支払利息	1,163,249	1,012,229
固定資産除却損	2,454	207
営業未収入金の増加・減少額	96,409	58,561
未収消費税等の増加・減少額	516,877	59,761
未払消費税等の増加・減少額	188,692	-
営業未払金の増加・減少額	226,416	228,826
未払金の増加・減少額	199,773	18,274
前受金の増加・減少額	190,560	21,612
信託有形固定資産の売却による減少額	-	5,937,507
信託無形固定資産の売却による減少額	-	1,415
長期前払費用の支払額	15,000	13,040
その他	65,085	146,058
小 計	11,798,094	16,255,693
利息の受取額	199	169
利息の支払額	1,141,748	919,173
法人税等の支払額	1,014	607
営業活動によるキャッシュ・フロー	10,655,531	15,336,080
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	10,570,244	19,418,503
信託有形固定資産の取得による支出	12,257,391	42,885,880
無形固定資産の取得による支出	1,120,892	1,835,769
信託無形固定資産の取得による支出	2,580	799
預り敷金保証金の支出	1,407,306	1,825,821
預り敷金保証金の収入	2,270,765	6,132,775
差入敷金保証金の支出	7,132	10,665
差入敷金保証金の収入	4,406	10,103
その他投資等取得による支出	39,804	40,637
投資活動によるキャッシュ・フロー	23,130,181	59,875,198
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	159,000,000	58,400,000
短期借入金の返済による支出	150,800,000	96,950,000
長期借入金の借入による収入	2,000,000	12,000,000
投資法人債の発行による収入	10,000,000	20,000,000
投資法人債発行費の支出	56,170	99,240
投資口の発行による収入	-	61,779,900
分配金の支払額	6,301,501	4,262,471
財務活動によるキャッシュ・フロー	13,842,328	50,868,188
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	1,367,678	6,329,070
V 現金及び現金同等物の期首残高	38,489,393	32,160,322
VI 現金及び現金同等物の期末残高	39,857,072	38,489,393

(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129条第4項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。

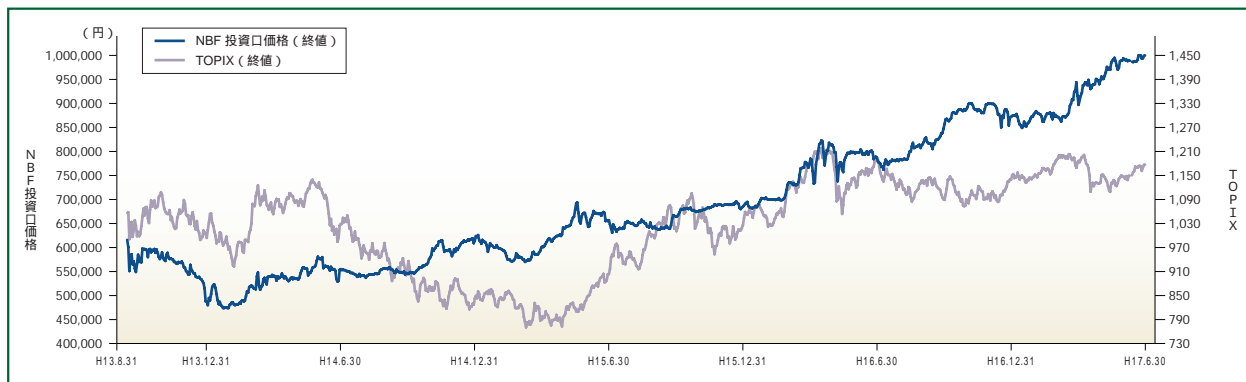
〔重要な会計方針〕(参考情報)

項 目	期 別	
	当 期 (自平成17年1月1日 至 平成17年6月30日)	前 期 (自平成16年7月1日 至 平成16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り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 (自平成17年1月1日 至 平成17年6月30日)		前 期 (自平成16年7月1日 至 平成16年12月31日)	
	(平成17年6月30日現在)		(平成16年12月31日現在)	
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				
	現金及び預金	9,773,779千円	現金及び預金	8,951,542千円
	信託現金及び信託預金	30,083,292千円	信託現金及び信託預金	29,537,850千円
	現金及び現金同等物	<u>39,857,072千円</u>	現金及び現金同等物	<u>38,489,393千円</u>

投資口価格の推移

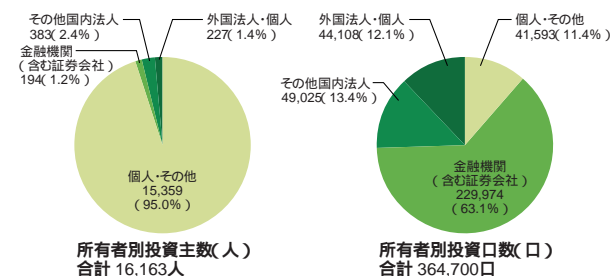


年間スケジュール (予定)

6月	決算月	12月
8月	決算発表	2月
9月中旬	資産運用報告書発送 分配金支払開始	3月上旬
11月	半期決算発表	5月

決算発表・半期決算発表の内容については、ホームページ等において公表しております。

投資主分布



アンケート結果のご報告

第7期の資産運用報告書において、投資主の皆様にご意見を伺ったところ、貴重なご意見、ご質問を多数お寄せいただきました。ありがとうございました。

その中で、特にご質問が多かった項目について、ご回答させていただきます。

Q.地震リスクへの対策はどのようにしていますか？

A. 今回のアンケートで最もご質問が多かったのが「地震への対応」でした。

本投資法人では、不動産を取得する際、原則として新耐震基準（昭和56年に改正された建築基準法に基づく基準を指します。）を満たしているか、又はそれと同水準以上の耐震性能を有している物件を選別して取得しております。具体的には、物件取得の検討段階でPML（地震リスク分析における予想最大損失率）の調査を実施して耐震性能の評価を行い、地震発生時に損害を被る可能性が比較的低いと思われる物件を選別して取得しております。

本投資法人及び資産運用会社（日本ビルファンドマネジメント株式会社）では、今後とも投資主の皆様のご意見を運営に反映していきたいと考えております。

投資主メモ

決算期日	毎年6月30日・12月31日
投資主総会	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。)
上場証券取引所	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
名義書換事務受託者	〒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 03 3323 7111(代表)
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 本店及び全国各支店

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等の権利は概ね上場株式と同じ取扱いとなります。

住所等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印等の変更は、保管振替制度等を利用され、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「郵便振替支払通知書」をお近くの郵便局にお持ちいただくことでお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「郵便振替支払通知書」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取りください。

また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定等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。

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名義書換事務受託者のフリーダイヤル及びインターネットのホームページで24時間受付しております。

- ・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

最新のIR情報はホームページをご覧ください。

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

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等のほか、

最新のプレスリリース資料、決算情報等の各種法定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、間取り図、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揭示、本日の株価

等特色あるコンテンツをご提供させていただいており、今後も更に充実を図っていきます。

日本ビルファンド投資法人
Nippon Building Fund Inc.

東京都中央区八重洲二丁目7番2号
03 3281 8810