

**NBF**  
Nippon Building Fund



第 7 期 (平成 16 年 12 月 期)  
平成 16 年 7 月 1 日 ~ 平成 16 年 12 月 31 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7期（平成16年7月1日～平成16年12月31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2月10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16,116百万円、経常利益6,307百万円となり当期純利益6,306百万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17,291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 **深瀬 俊彦**

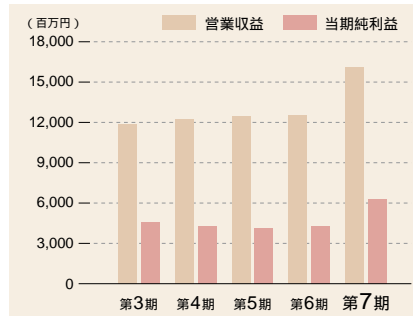
執行役員 **西山 晃一**（日本ビルファンドマネジメント株式会社 代表取締役社長）



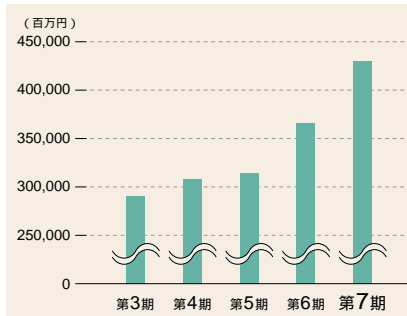
左：西山晃一 右：深瀬俊彦

## 財務ハイライト

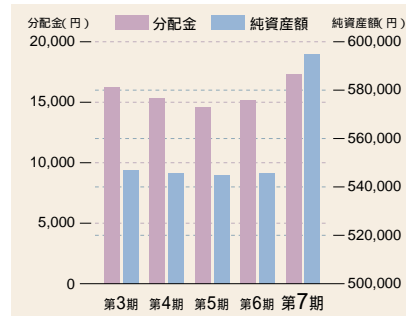
営業収益・当期純利益



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	22
財務ハイライト	2	ポートフォリオの概要	8	III 貸借対照表	40
決算サマリー	3	ポートフォリオ分布	10	IV 損益計算書	42
分配金について	3	ポートフォリオ組入物件の概要	12	V 金銭の分配に係る計算書	47
I 投資法人の概要	4	資産運用会社の概要	21	VI 会計監査人の監査報告書	48
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)	49
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	51

## 決算サマリー

期 決 算 年 月	第3期 平成14年12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
営業収益(百万円)	11,845	12,238	12,453	12,554	16,116
当期純利益(百万円)	4,562	4,313	4,093	4,262	6,306
総資産額(百万円)	290,725	307,688	314,361	366,200	430,378
純資産額(百万円)	153,461	153,212	152,992	153,161	216,985
1口当たり純資産額(円)	546,709	545,823	545,038	545,641	594,968
1口当たり分配金(円)	16,253	15,367	14,582	15,185	17,291

## 分配金について

### 確定分配金

第7期(平成16年12月期) 投資口1口当たり 17,291円

### 予想分配金

平成17年2月10日(木)に行いました第7期決算発表において、第8期(平成17年6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8期(平成17年6月期) 投資口1口当たり 15,100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2月10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2月10日付「平成16年12月期(平成16年7月1日～平成16年12月31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

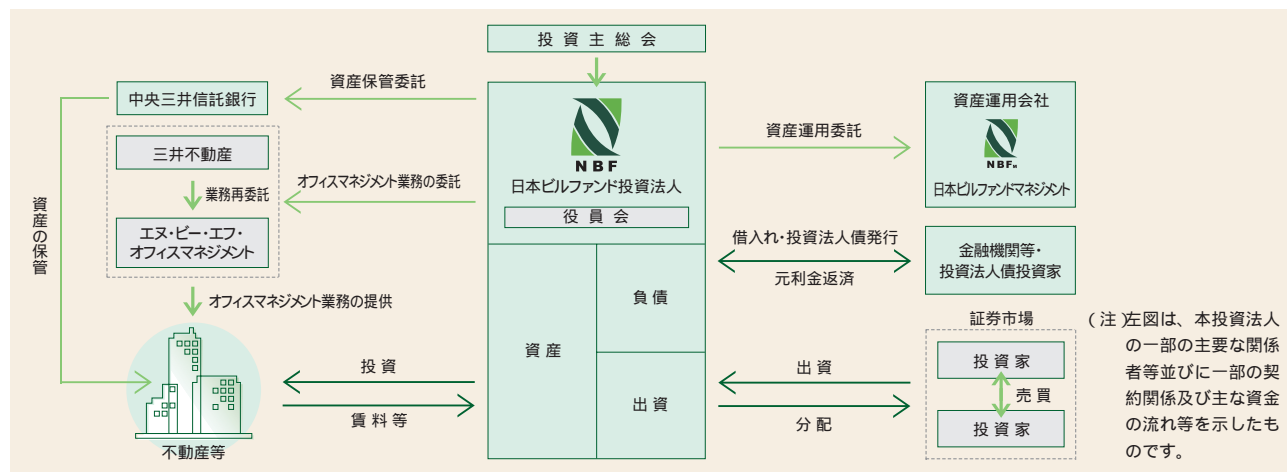
### 東京周辺都市部

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7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43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460,901㎡  
（1棟当たりの平均10,719㎡）（\*）
- ・テナントの分散（期末時点テナント数667）（\*）



（\*）平成16年12月31日現在

#### 財務の安定性と資金調達力

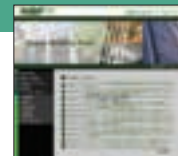
- ・格付機関の格付（\*）

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-（長期優先債務格付）

- ・総資産有利子負債比率41.7%（\*）
- ・有利子負債に占める長期性資金の割合83.0%（\*）
- ・長期有利子負債の平均残存年数4.91年
- ・平成16年7月及び8月に新投資口の発行による総額617億円の資金調達を実施

#### 情報開示への取組み

- ・J-REITとしては初めて半期（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連携

- ・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

## NBFブランドの確立

### ビル名称の変更

- ①J-REIT最大の運用資産規模を誇る「NBF」の保有物件であること
  - ②満足度の高いテナントサービスを提供すること
- の証として「NBF」を冠するビル名称への変更を順次実施。

芝NBFタワー	-	NBF札幌南二条ビル (注1)	(札幌南二条ビル)
サンマリオンNBFタワー	-	NBFユニックスビル (注1)	(ユニックスビル)
NBF厚木ビル	-	NBF新潟テレコムビル (注1)	(新潟テレコムビル)
NBF仙台本町ビル	-	NBF堺東ビル (注1)	(堺東センタービルディング)
NBF広島立町ビル	-	NBF四条烏丸ビル (注1)	(四条烏丸南ビル)
NBF高輪ビル (注1)	(高輪一丁目ビル)	NBF博多祇園ビル (注1)	(博多祇園21ビル)
NBF須田町ヴェルデビル (注1)	(須田町ヴェルデビル)	NBFプラチナタワー (注2)	(白金一丁目東地区第一種市街地再開発事業業務棟)
NBF松戸ビル (注1)	(松戸シティビル)	NBF東銀座スクエア (注2)	(東銀座スクエア(仮称))

(注1) 平成17年2月1日付で名称変更を実施。( )内は旧名称。

(注2) 第8期以降取得予定物件。( )内は旧名称。

### コミュニケーションロゴタイプの開発

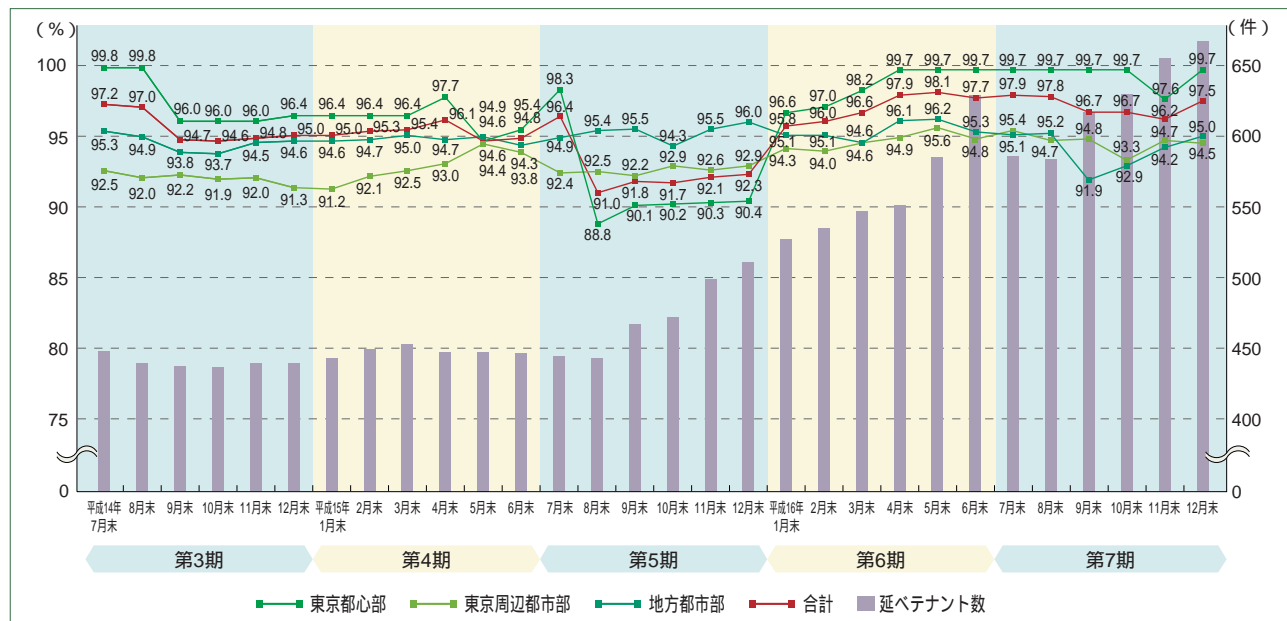
投資家、テナント等とのコミュニケーション促進を意図し、「NBF」のロゴタイプ化を実施。IR資料、ビル名称看板等に積極的に展開する予定。



芝NBFタワー NBFユニックスビル

## 稼働率及びテナント数の推移

平成16年12月末時点における全保有物件43棟の全賃貸可能面積460,901㎡について、97.5%の稼働率を達成しています。



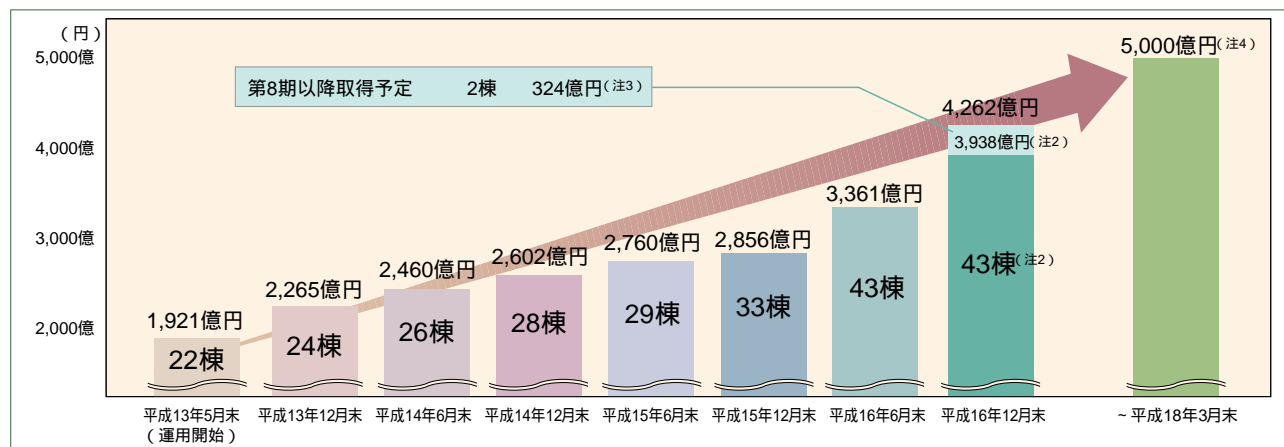
## NBFの物件取得戦略

取得予定

取得手法の充実、情報ルートの多様化等を図るとともに三井不動産株式会社等との協働により、新規物件の取得を着実に進めます。

	第6期	第7期～
一般外部からの取得物件	広小路東栄ビル 芝Aビル	シーノ大宮ノースウイング
一般外部の開発物件		NBF東銀座スクエア
既保有物件追加取得		札幌エルプラザ 日本橋室町センタービル シーノ大宮ノースウイング
三井不動産グループ等の開発物件	渋谷ガーデンフロント	虎ノ門琴平タワー NBFプラチナタワー
三井不動産グループの保有・マスターリース物件	NBF厚木ビル 恵比寿CSビルディング	ALLIANCE
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	池袋TGホームストビル ダイヤ虎ノ門ビル ダイヤ池袋ビル 谷町恒和ビル アクア堂島東館	アクア堂島大和堂島ビル

## ポートフォリオ構築



(注) 1. 上の図に記載の金額は売買価格(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。

2. 平成16年12月末現在の保有物件数、保有物件の売買金額の合計を記載しております。

3. 平成17年2月10日現在において売買契約締結済みの不動産等につき、売買予定金額で記載しております。

4. 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	72,091	18.5%
	芝NBFタワー	東京都港区芝大門一丁目	信託受益権	24,796	H13.7	33,058	8.5%
	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	24,308	6.2%
	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	15,700	4.0%
	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	14,691	3.8%
	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	13,746	3.5%
	ダイヤ虎ノ門ビル	東京都港区西新橋一丁目	信託受益権	10,354	H16.6	13,818	3.5%
	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	12,641	3.2%
	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	12,508	3.2%
	ALLIANCE	東京都港区青山五丁目	信託受益権	4,043	H16.7	9,454	2.4%
	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	8,726	2.2%
	芝Aビル	東京都港区芝三丁目	不動産	7,087	H16.6	6,852	1.8%
	NBF高輪ビル（注3）	東京都港区高輪一丁目	信託受益権	10,473	H13.5	6,356	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	6,260	1.6%
	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	5,163	1.3%
	ダイヤ池袋ビル	東京都豊島区東池袋一丁目	信託受益権	5,794	H16.6	4,806	1.2%
	池袋TGホームストビル	東京都豊島区東池袋一丁目	信託受益権	5,127	H16.5	4,489	1.2%
	NBF須田町ヴェルデビル（注3）	東京都千代田区神田須田町二丁目	不動産	2,971	H15.12	2,454	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	1,646	0.4%
	恵比寿CSビルディング	東京都渋谷区恵比寿南一丁目	不動産	1,595	H16.5	1,049	0.3%
小計				253,561		269,824	69.2%
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	8,854	2.3%
	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	12,990	3.3%
	NBF厚木ビル	神奈川県厚木市中町二丁目	不動産	5,242	H16.5	2,316	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	8,219	2.1%
	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	不動産	20,709	H16.10 H16.11	16,939	4.3%
	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	2,273	0.6%
	NBF松戸ビル（注3）	千葉県松戸市本町	不動産	4,772	H13.5	2,472	0.6%
	小計			83,294		54,065	13.9%
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 H16.12	3,504	0.9%
	NBF札幌南二条ビル（注3）	北海道札幌市中央区南二条西二丁目	信託受益権	5,376	H13.5	1,756	0.5%
	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	3,450	0.9%
	NBFユニックスビル（注3）	福島県福島市栄町	信託受益権	13,479	H13.5	3,627	0.9%
	NBF新潟テレコムビル（注3）	新潟県新潟市万代四丁目	信託受益権	10,219	H13.5	3,777	1.0%
	広小路東栄ビル	愛知県名古屋市中区栄二丁目	不動産	6,873	H16.3	5,563	1.4%



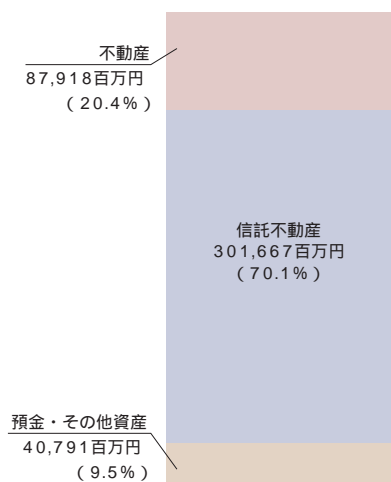
地域区分	物件名称	所在地	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	取得年月	期末帳簿価額 (百万円)	投資比率		
地方都市部	アクア堂島大和堂島ビル	大阪府大阪市北区堂島浜一丁目	信託受益権	21,935	H16.9	18,392	4.7%		
	サンマリオンNBFタワー	大阪府大阪市中央区南本町二丁目	信託受益権	14,112	H14.3	9,953	2.6%		
	NBF堺東ビル(注3)	大阪府堺市北瓦町一丁目	信託受益権	5,332	H13.5	2,115	0.5%		
	谷町恒和ビル	大阪府大阪市中央区大手通一丁目	信託受益権	4,953	H16.6	2,005	0.5%		
	アクア堂島東館	大阪府大阪市北区堂島浜一丁目	信託受益権	3,264	H16.6	1,976	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	1,730	0.4%		
	NBF四条島丸ビル(注3)	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	1,478	0.4%		
	NBF広島立町ビル	広島県広島市中区立町	不動産	5,690	H15.9	3,049	0.8%		
	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	827	0.2%		
	NBF博多祇園ビル(注3)	福岡県福岡市博多区祇園町	信託受益権	5,416	H13.5	2,486	0.6%		
小計				124,047		65,696	16.9%		
ポートフォリオ合計(43棟)						460,901		389,586	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。

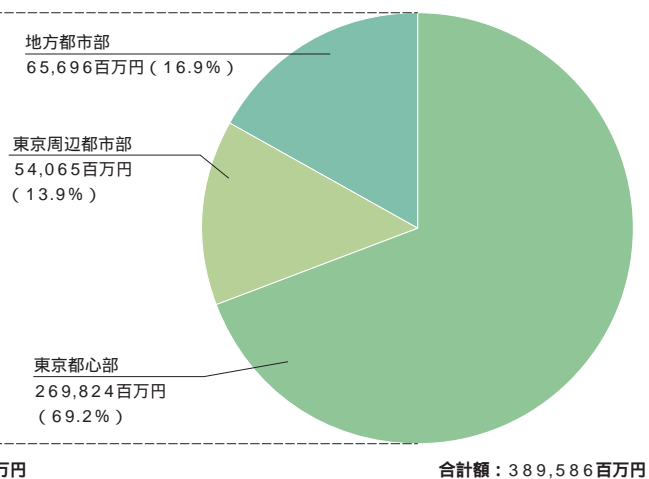
(注2) 当物件の一部を中目黒GTタワー共有床組合(民法第667条に規定する組合)に出資しております。

(注3) 平成17年2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

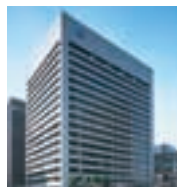


(注1) 上記数値は、決算日時点の貸借対照表計上額(不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によるものです。

(注2) 中目黒GTタワーの任意組合出資持分および虎ノ門琴平タワーの地上権は不動産に含めて記載しております。

## ポートフォリオ分布

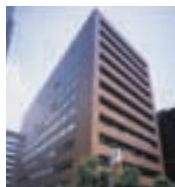
### 東京都心部



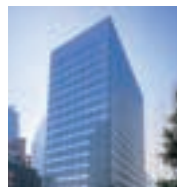
① JFEビルディング



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



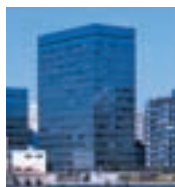
⑥ 中目黒GTタワー



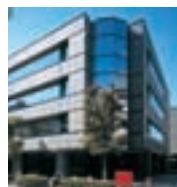
⑦ ダイヤ虎ノ門ビル



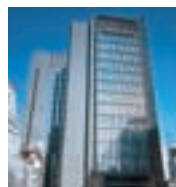
⑧ 興和西新橋ビルB棟



⑨ 第2新日鐵ビル



⑩ ALLIANCE



⑪ 渋谷ガーデンフロント



⑭ 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

中野坂上サンプライツイン



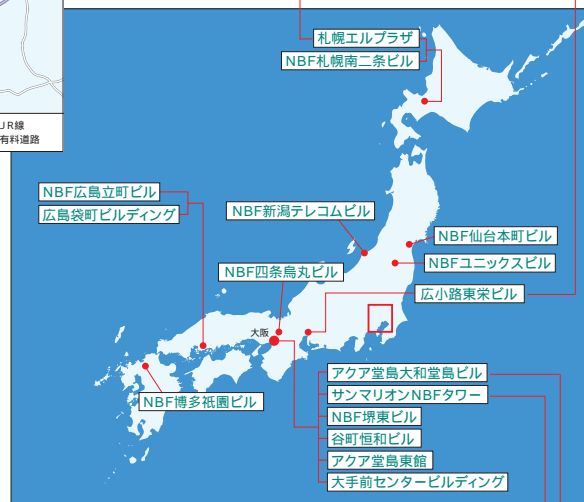
横浜STビル



札幌エルプラザ



広小路東栄ビル



地方都市部



シーノ大宮ノースウイング



アクア堂島大和堂島ビル



サンマリオンNBFタワー

NBF広島立町ビル  
広島袋町ビルディング

NBF新潟テレコムビル

NBF仙台本町ビル

NBFユニックスビル

NBF四条烏丸ビル

広小路東栄ビル

NBF博多祇園ビル

アクア堂島大和堂島ビル

サンマリオンNBFタワー

NBF堺東ビル

谷町 恒和ビル

アクア堂島東館

大手前センタービルディング

## ポートフォリオ組入物件の概要

### 第7期取得物件

#### アクア堂島大和堂島ビル

地方都市部



#### Aqua Dojima Daiwa Dojima Bldg.

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8年12月2日
取得年月日	平成16年9月30日



第7期取得物件

虎ノ門琴平タワー

東京都心部



*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30日
取得年月日	平成16年11月30日

(注) 所有形態  
 地上権 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%



第7期取得物件

ALLIANCE

東京都心部



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  
 取得年月日 平成16年7月1日



第7期取得物件

シーノ大宮ノースウィング

東京周辺都市部



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  
 取得年月日 平成16年10月1日  
 平成16年11月1日

(注) 所有形態  
 土地 業務棟 100%  
 管理棟 共有持分約34.8%  
 建物 業務棟 100%  
 管理棟 共有持分約34.8%



第8期取得予定物件

NBF東銀座スクエア

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** 939.58㎡  
**延床面積** 7,212.37㎡(予定)  
**階数** 地下1階付9階建(予定)  
**建築時期** 平成17年3月28日(予定)  
**取得予定日** 平成17年3月28日

(注) 本図は、設計図書をもとに竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。



第10期取得予定物件

NBFプラチナタワー

東京都心部



*NBF Platinum Tower*

- 所在地** 東京都港区白金一丁目340番(地番)  
**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)  
**建築時期** 平成17年11月(予定)  
**取得予定日** 平成18年3月31日

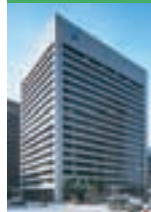
(注) 本図は、設計図書をもとに竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。



第6期以前取得物件

東京都心部

JFEビルディング



*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

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

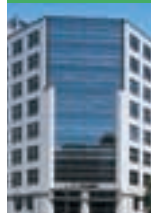
GSKビル



*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日新築  
 平成4年12月1日増築

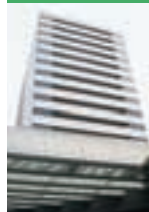
ダイヤ虎ノ門ビル



*Daiya Toranomon Bldg.*

所在地 東京都港区西新橋一丁目6番2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

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㎡

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

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㎡)及び区分所有権(1,916.20㎡)の共有持分約15.6%

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㎡)の共有持分約79.9%、約83.0%



## 東京都心部

### 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

### 芝Aビル



#### *Shiba A 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

### 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

### 池袋TGホームストビル



#### *Ikebukuro TG Homest 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

### 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%  
建物 共有持分50%

### 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

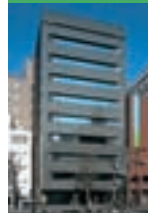
### ダイヤ池袋ビル



#### *Daiya Ikebukuro Bldg.*

**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

### 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

東京都心部 / 東京周辺都市部 / 地方都市部

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㎡)

恵比寿CSビルディング



*Ebisu CS 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

中野坂上サンブライトツイン



*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%

横浜STビル

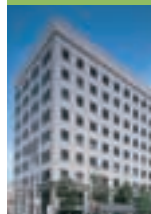


*Yokohama ST Bldg.*

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%  
 建物 共有持分75%

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

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

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

## 地方都市部

### 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(8,724.44㎡)

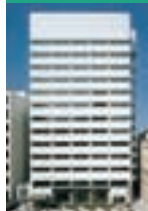
### NBF札幌南二条ビル



#### 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仙台本町ビル



#### 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

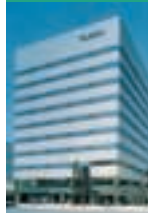
### NBFユニックスビル



#### 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

### 広小路東栄ビル



#### Hirokoji Toei 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

### 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

### NBF堺東ビル

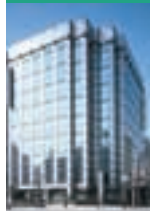


#### NBF Sakai-Higashi Bldg.

**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

## 地方都市部

### 谷町恒和ビル



#### Tanimachi Kowa 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

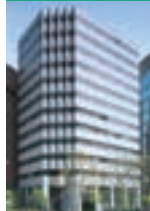


#### Aqua Dojima East

**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ォンターナを含む。)  
**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%  
 フォンターナ 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



#### Otomae 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

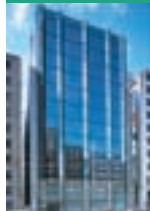
### NBF四条烏丸ビル



#### 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

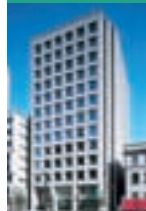
### NBF広島立町ビル



#### 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%  
 建物 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16年12月31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・トラスティーズ 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

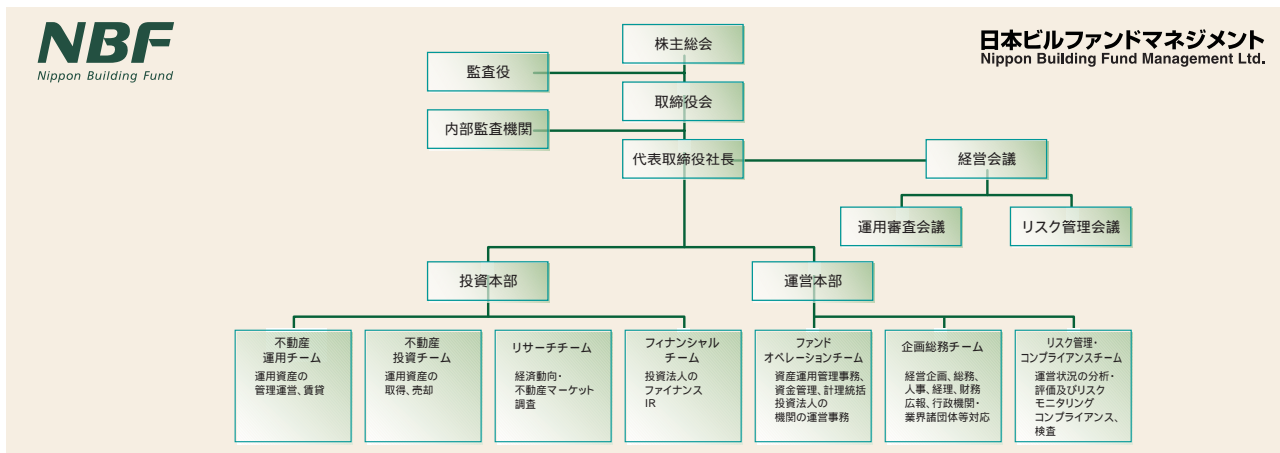
- ▶ 私たちは、新たに創設された不動産投信市場の発展に向け、プロフェッショナルとしての誇りと情熱をもって全力を尽くします。
- ▶ 私たちは、日本ビルファンド投資法人の資産運用にあたり、長期に安定した収益を実現し、投資家やビルテナントをはじめとする全ての関係者の皆様のゆるぎない信頼をいただくために全力を尽くします。

### 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）





# 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3期 平成14年12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
営業収益	百万円	11,845	12,238	12,453	12,554	16,116
（うち賃貸事業収益）	百万円	(11,845)	(12,238)	(12,453)	(12,458)	(15,178)
営業費用	百万円	6,656	7,195	7,464	7,391	8,587
（うち賃貸事業費用）	百万円	(6,031)	(6,547)	(6,891)	(6,775)	(7,831)
営業利益	百万円	5,189	5,043	4,989	5,162	7,529
経常利益	百万円	4,563	4,314	4,094	4,263	6,307
当期純利益 (a)	百万円	4,562	4,313	4,093	4,262	6,306
総資産額 (b)	百万円	290,725	307,688	314,361	366,200	430,378
（対前期比）	%	(+4.2)	(+5.8)	(+2.2)	(+16.5)	(+17.5)
純資産額 (c)	百万円	153,461	153,212	152,992	153,161	216,985
（対前期比）	%	(+0.0)	(0.2)	(0.1)	(+0.1)	(+41.7)
出資総額	百万円	148,899	148,899	148,899	148,899	210,678
発行済投資口数 (d)	口	280,700	280,700	280,700	280,700	364,700
1口当たり純資産額 (c)×(d)	円	546,709	545,823	545,038	545,641	594,968
分配総額 (e)	百万円	4,562	4,313	4,093	4,262	6,306
1口当たり分配金額 (e)×(d)	円	16,253	15,367	14,582	15,185	17,291
（うち1口当たり利益分配金）	円	(16,253)	(15,367)	(14,582)	(15,185)	(17,291)
（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)	%	1.60 (3.20)	1.44 (2.88)	1.32 (2.63)	1.25 (2.51)	1.58 (3.17)
自己資本利益率 (注2)	%	2.97 (5.95)	2.81 (5.63)	2.67 (5.35)	2.78 (5.57)	3.41 (6.81)
自己資本比率 (c)×(b)	%	52.8	49.8	48.7	41.8	50.4
（対前期比増減）	(%)	(2.2)	(3.0)	(1.1)	(6.8)	(+8.6)
配当性向 (注3)×(e)×(a)	%	99.9	100.0	100.0	99.9	100.0
【その他参考情報】						
投資物件数 (注4)	件	28	29	33	43	43
テナント数 (注4)	件	441	446	511	629	667
総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	322,344	340,497	358,940	419,511	460,901
期末稼働率 (注4)	%	95.0	94.8	92.3	97.7	97.5
当期減価償却費	百万円	2,072	2,365	2,402	2,627	2,891
当期資本的支出額	百万円	368	1,166	2,313	458	430
賃貸NOI (Net Operating Income) (注2)	百万円	7,886	8,056	7,964	8,310	10,238

(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。

## 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6期まで6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、失業不安の減少等の継続的な雇用環境の改善を背景とした所得の底堅い推移及び消費者マインドの向上により、個人消費は耐久財消費を中心に緩やかに回復いたしました。それに加え、企業収益の大幅な改善と需要の増加等を受けて設備投資は堅実に増加し、米国及びアジアの景気拡大を中心とした世界経済の回復とともに日本経済は景気回復基調が継続いたしました。

オフィスビル賃貸市場については、東京都心部では、大企業の統合や集約、中堅企業の借り換え移転等のオフィスビル需要の回復により、市場競争力の高い新築、築浅ビルのみならず、大型既存ビルもテナント需要を吸収し空室率が継続的に改善いたしました。賃料水準に関しては依然として下落傾向が続いておりますが、好条件の揃った大型新築既存ビルは空室在庫の減少により品薄感が出始めやや強含みで推移したことに加え、一部の大型ビルで新規募集賃料引き上げの兆候もあり、全体としては下げ止まり傾向がみられてきました。東京周辺都市部、地方都市部の主要都市では賃料水準は依然として弱含みで推移しておりますが、大阪、名古屋、福岡等の都市を中心に、テナントのリストラに伴う解約や撤退の動きが一段落し、新規需要や増床の動きが見られ、空室率の下げ止まり感が出てきました。

不動産流通市場では、景況感の回復と地価の底入れ感の中で、前期に引き続き、金融機関の不良債権処理及び企業の財務体質改善や減損会計導入を睨んだ資産売却に加え、プライベートファンド等の保有物件の売却も活発化し、市場への良質な物件の供給が増加いたしました。一方、買い手としては、低金利による資金運用難の年金及び金融機関等の運用先として拡大しているJ-REIT、外資を含めたプライベートファンド等も積極的な投資姿勢を示し、不動産売買取引が活発に行われ、市場は活況を呈しました。

このような環境下、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格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多数の物件情報の中から物件を厳選し慎重に取得を進めました。また、既保有の区分所有ビルについても、売却意向のある他持分の所有者に対し優先交渉権の活用等による買い込みの検討を進め、「シーノ大宮ノースウイング」、「日本橋室町センタービル」及び「札幌エルプラザ」の追加取得をいたしました。この結果、「シーノ大宮ノースウイング」、「日本橋室町センタービル」の2棟を100%の完全所有権ビルとすることができました。

以上により、平成16年7月に「ALLIANCE」(信託受益権、売買価格(以下、同様)91.2億円)、平成16年9月に「アクア島大和堂島ビル」(信託受益権、178.1億円)、平成16年10月に「シーノ大宮ノースウイング」(区分所有権、112.3億円)

平成16年11月に「虎ノ門琴平タワー」(区分所有権の共有持分及び地上権の準共有持分、60.4億円)、「シーノ大宮ノースウイング」の追加取得(区分所有権、55.8億円)(この結果、「シーノ大宮ノースウイング」は100%の完全所有となりました。)、札幌エルプラザ」の追加取得(区分所有権、2.3億円(2件の売買取引の合計金額))、平成16年12月に「日本橋室町センタービル」の追加取得(信託受益権、140.0億円)(この結果、「日本橋室町センタービル」は100%の完全所有となりました。)、と、8件の売買取引で6物件を取得いたしました。

また、中長期的なポートフォリオの一層の充実を図る観点から、平成16年7月に、「新宿余丁町ビル」(売却価格(以下、同様)27.0億円)、「稲毛海岸ビル」(21.0億円)、「浜松シティビル」(14.0億円)、「京町堀センタービルディング」(9.0億円)の譲渡をいたしました。

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、43物件、投資額3,938億円(売買価格ベース)、総賃貸可能面積は46.1万㎡(13.9万坪)に達しております。

なお、新築ビルとして建物竣工後に引渡しを受けることを予定している取得決定済の2物件の概要は、以下のとおりです。

まず、「NBF東銀座スクエア(仮称)」(信託受益権、48.0億円(金額変更に関する契約条項あり))については、平成16年8月に取得の決定をいたしました。テナント誘致も順調に進んでおり、平成17年3月に取得予定です。

次に、平成15年9月に取得の決定をいたしました「NBFプラチナタワー(白金一丁目東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))は、当初の予定どおり平成18年3月に取得予定です。テナントが決定するなど、誘致は順調に進んでおります。

既存ポートフォリオの収益力の維持・向上策といたしましては、継続的なテナントアンケートを実施することにより個別ビルごとのテナントの意向を把握し、本目細やかな改善策を講じたほか、直接テナントと接する機会が多い管理会社に対するホスピタリティ研修の継続実施、NBFビジョンによる画像・情報提供のサービスやイベント等のテナントサービス施策を実施し既存テナントとの良好で安定的な関係の維持に努めました。一方、新規テナントに対しては、強力な営業力を背景に積極的な誘致を展開し、解約等により発生した空室を総じて短期間で埋め戻すことができました。この結果、全不動産ポートフォリオの期末稼働率は97.5%(前期比0.2ポイントの下落)となりましたが、引き続き高い水準を維持しております。また、差別化戦略の一環として、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いたしました。

### 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短期及び長期借入金を中心に、総資産有利子負債率の目標を40%から50%とし、財務の安定性に配慮しております。

当期は、平成16年7月及び8月に資本の充実による財務基盤の安定化及び今後の外部成長力の確保のために、J-REIT市場過去最大規模で本投資法人上場後初の一般募集及び第三者割当による投資口の追加発行による払い込みが完了し、この結果、当期末の発行済投資口数は364,700口(前期末比84,000口増)に、出資総額は、2,106.7億円(前期末比617.7億円増)となりました。なお、この新投資口の発行により調達した資金を借入金の返済に充当した等の結果、期末の総資産有利子負債比率は41.7%(前期末50.8%)となりました。

また、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、また資金調達手段の多様化を図るべく、当期には以下のとおり私募(適格機関投資家向け)の投資法人債を発行しております。更に、借換えリスク軽減等、安定的な調達基盤を確保するために、極度額300.0億円のコミットメントラインを設定しております。

名称	第4回無担保投資法人債	第5回無担保投資法人債
発行年月日	平成16年9月22日	平成16年9月22日
発行総額	100億円	100億円
発行形態	適格機関投資家限定	適格機関投資家限定
発行年限	5年	7年
利率	1.04%	1.60%
担保・保証	無担保・無保証	無担保・無保証

この結果、長短借入金の当期末残高は1,395.0億円（うち、長期借入金（1年以内返済予定を除く）は1,090.0億円）、発行済無担保投資法人債の当期末残高は400.0億円となっております。以上により、期末有利子負債に占める長期性資金の割合は83.0%に達しております。

なお、当期末時点における本投資法人の格付等の状況は以下のとおりです。（平成16年10月に格付投資情報センターより長期優先債務格付AA-を取得しております。また、ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インクは平成16年11月に本投資法人の発行体格付及び無担保長期債務格付をA3からA2に引き上げております。）

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	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	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）	長期優先債務格付け：AA-

## 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、売却益を含めた営業収益16,116百万円（前期比3,562百万円増、28.4%増）、不動産賃貸事業利益7,347百万円（前期比1,664百万円増、29.3%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、7,529百万円（前期比2,366百万円増、45.8%増）となり、経常利益は6,307百万円（前期比2,043百万円増、47.9%増）でした。当期に取得した6物件の新規稼働による収益増加に加え、前期に取得した10物件が通期稼働したことによる収益の増加及びポートフォリオの入替え戦略による4物件の譲渡の売却益等により、増収増益となりました。

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17,291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6,306百万円（前期比2,043百万円増、47.9%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）

（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3期 平成14年12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
最高	624,000円	694,000円	696,000円	823,000円	900,000円
最低	537,000円	570,000円	631,000円	682,000円	762,000円



## 4 分配金等の実績

当期（第7期）の分配金は、1口当たり17,291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3期 自平成14年7月1日 至平成14年12月31日	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
当期末処分利益総額	4,562,325千円	4,313,552千円	4,093,179千円	4,262,515千円	6,306,101千円
利益留保額	108千円	35千円	11千円	85千円	73千円
金銭の分配金総額	4,562,217千円	4,313,516千円	4,093,167千円	4,262,429千円	6,306,027千円
（1口当たり分配金）	（16,253円）	（15,367円）	（14,582円）	（15,185円）	（17,291円）
うち利益分配金総額	4,562,217千円	4,313,516千円	4,093,167千円	4,262,429千円	6,306,027千円
（1口当たり利益分配金）	（16,253円）	（15,367円）	（14,582円）	（15,185円）	（17,291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、情報関連財の調整や原油高の影響もあり、やや景気の回復は鈍化しているものの、先行きについては、国内民間需要の増加が続いており、日本経済の景気回復は、底堅く推移するものと見込まれます。

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は、新規オフィスビルの供給が落ち着き、空室率の改善及び賃料水準の下げ止まり傾向が見られ、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、東京都心部の大型ビルでは、賃料水準の反転も期待される一方、テナントの選別基準に対応できない中小ビルは、賃料水準の長期低迷も懸念され、物件間での二極化が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による地方経済の低迷は続き、全体としては軟調に推移するものと思われ、景気回復の下で、一部の都市では、営業拠点の縮小、廃止といった動きが収束に向かい、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散見され始めました。

地価動向については、平成16年9月に公表された基準地価によると、全国ベースではなお13年連続の下落でしたが、商業地、住宅地ともに下落幅が縮小し下げ止まり傾向が鮮明になりました。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が前年と比べて上昇あるいは横ばいとなった地点が大幅に増加いたしました。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いたしました。

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出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が続き、優良売却物件の放出は更に増加していくものと推測いたします。一方、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、それにとまな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いたします。

### 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まいります。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まいります。

具体的には、中長期視点に立ち、以下の差別化戦略を継続してまいります。

- ・継続的なテナント満足度調査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まいります。
- ・「ホスピタリティ」をキーワードとして、テナントサービスの質と好感度を高める施策を積極的に実施いたします。
- ・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しては、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まいります。
- ・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。

- ・建物管理につきましては、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まいります。
- ・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、新しい「NBF」のロゴタイプをビル名称だけではなく、看板等へ積極的に露出してまいります。

### 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いたします。

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、次のとおり投資を進めてまいります。

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おりますが、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おります。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場台数が確保できる等仕様がよいこと、ターミナル駅・最寄駅から至近であること、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いたします。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、ビル賃貸マーケットの回復の遅れもあることから、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まいります。

- ・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株式会社等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、三井不動産株式会社等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別途として、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いたします。

## 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が基本といたします。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図し、平成17年1月に本投資法人役員会で発行登録枠の設定にもついで国内無担保投資法人債の発行に関わる包括決議を行っております。

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おります。

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がご覧いただけるように努めております。

## 6 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

## 投資法人の概況

### 1 出資の状況

期 決算年月	第3期 平成14年12月31日現在	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
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	280,700口	364,700口
出資総額	148,899百万円	148,899百万円	148,899百万円	148,899百万円	210,678百万円
投資主数	13,106人	12,915人	12,777人	12,011人	19,107人

### 2 主要な投資主

平成16年12月31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	25,391	6.96
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
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	14,980	4.10
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	11,378	3.11
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	10,619	2.91
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	10,423	2.85
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
明治安田生命保険相互会社	東京都千代田区丸の内二丁目1番1号	6,712	1.84
株式会社北洋銀行	北海道札幌市中央区大通西三丁目11番地	6,205	1.70
合 計		125,514	34.41

(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16年12月31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	深瀬 俊彦	-
	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 社団法人投資信託協会 理事
監督役員	新沢 忠	公認会計士・税理士新沢忠事務所 公認会計士・税理士
	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

(注) 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。

### 4 委託業者、資産保管会社及び一般事務受託会社

平成16年12月31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

(注1) 平成16年9月22日に発行した第4回投資法人債及び第5回投資法人債に関する一般事務について、平成16年9月8日付で、中央三井信託銀行株式会社、大和証券エスエムビーシー株式会社に委託することいたしました。

(注2) 平成16年7月に実施した投資口の公募追加発行に際し、野村證券株式会社、メリルリンチ日本証券株式会社、大和証券エスエムビーシー株式会社、新光証券株式会社、日興シティグループ証券株式会社、みずほ証券株式会社、三菱証券株式会社及びUBS証券会社東京支店に投資口の募集に関する一般事務を委託いたしました。公募完了により、平成16年12月31日現在委託業務は終了しております。

## 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	
		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	47,295	12.9	53,245	12.4
	東京周辺都市部	4,820	1.3	21,727	5.0
	地方都市部	12,806	3.5	12,945	3.0
信託不動産	東京都心部	195,646	53.4	216,579	50.3
	東京周辺都市部	34,537	9.4	32,337	7.5
	地方都市部	36,754	10.0	52,751	12.3
小計		331,860	90.6	389,586	90.5
預金・その他の資産		34,339	9.4	40,791	9.5
		( - )	( - )	( - )	( - )
資産総額計		366,200	100.0	430,378	100.0
		(331,860)	(90.6)	(389,586)	(90.5)

(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につきましては、建物等と合算して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6期 293百万円 対総資産比率0.1%、第7期 290百万円 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16年12月31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	72,091	65,280	65,280	100.0	14.3	オフィスビル
芝NBFタワー	33,058	24,796	24,621	99.3	7.0	オフィスビル
日本橋室町センタービル	24,308	16,306	16,306	100.0	2.8	オフィスビル
アクア堂島大和堂島ビル	18,392	21,935	18,592	84.8	2.2	オフィスビル
シーノ大宮ノースウィング	16,939	20,709	19,196	92.7	1.3	オフィスビル
新宿三井ビルディング二号館	15,700	14,946	14,946	100.0	4.6	オフィスビル
GSKビル	14,691	22,702	22,702	100.0	(注2)	オフィスビル
ダイヤ虎ノ門ビル	13,818	10,354	10,232	98.8	3.8	オフィスビル
中目黒GTタワー(注3)	13,746	13,924	13,924	100.0	4.4	オフィスビル
横浜STビル	12,990	20,071	19,655	97.9	4.9	オフィスビル
合計	235,736	231,022	225,454	97.6	(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16年12月31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）
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	75,700	72,091
	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	24,796	24,800	33,058
	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	24,320	24,308
	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	16,500	15,700
	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	17,800	14,691
	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	14,300	13,746
	ダイヤ虎ノ門ビル	東京都港区西新橋一丁目6番21号	信託受益権	10,354	13,800	13,818
	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	13,600	12,641
	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	13,100	12,508
	ALLIANCE	東京都港区南青山五丁目2番1号	信託受益権	4,043	9,490	9,454
	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	9,550	8,726
	芝Aビル	東京都港区芝三丁目2番18号	不動産	7,087	6,810	6,852
	高輪一丁目ビル（注4）	東京都港区高輪一丁目3番13号	信託受益権	10,473	7,140	6,356
	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	6,090	6,260
	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	5,160	5,163
	ダイヤ池袋ビル	東京都豊島区東池袋一丁目33番8号	信託受益権	5,794	4,850	4,806
	池袋TGホームストビル	東京都豊島区東池袋一丁目17番8号	信託受益権	5,127	4,570	4,489
	須田町ヴェルデビル（注4）	東京都千代田区神田須田町二丁目3番地	不動産	2,971	2,410	2,454
	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	1,690	1,646
	恵比寿CSビルディング	東京都渋谷区恵比寿南一丁目9番6号	不動産	1,595	1,050	1,049
小計				253,561	272,730	269,824
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46番1号	信託受益権	12,074	9,590	8,854
	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	14,500	12,990
	NBF厚木ビル	神奈川県厚木市中町二丁目8番13号	不動産	5,242	2,350	2,316
	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	8,890	8,219
	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番地15、10番地16	不動産	20,709	17,800	16,939
	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	2,240	2,273
	松戸シティビル（注4）	千葉県松戸市本町18番4号	不動産	4,772	2,590	2,472
	小計			83,294	57,960	54,065
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	3,520	3,504
	札幌南二条ビル（注4）	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	5,376	1,730	1,756
	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	3,810	3,450
	ユニックスビル（注4）	福島県福島市栄町6番6号	信託受益権	13,479	4,840	3,627
	新潟テレコムビル（注4）	新潟県新潟市万代四丁目4番27号	信託受益権	10,219	4,340	3,777
	広小路東栄ビル	愛知県名古屋市中区栄二丁目3番6号	不動産	6,873	5,440	5,563
	アクア堂島大和堂島ビル	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	18,400	18,392
	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	14,112	9,820	9,953
	堺東センタービルディング（注4）	大阪府堺市北瓦町一丁目3番17号	信託受益権	5,332	2,350	2,115
	谷町恒和ビル	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	2,030	2,005
	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	3,264	2,010	1,976
	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	1,960	1,730
	四条島丸南ビル（注4）	京都府京都市下京区綾小路通島丸西入童侍者町167番	信託受益権	3,929	1,560	1,478
	NBF広島立町ビル	広島県広島市中区立町2番27号	不動産	5,690	3,000	3,049
	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	867	827
博多祇園21ビル（注4）	福岡県福岡市博多区祇園町2番1号	信託受益権	5,416	2,450	2,486	
小計			124,047	68,127	65,696	
合計			460,901	398,817	389,586	

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 (H16.1.1～H16.6.30)				当期 (H16.7.1～H16.12.31)			
	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	17.5	1	100.0	2,175	14.3
芝NBFタワー	28	100.0	717	5.8	27	99.3	1,064	7.0
日本橋室町センタービル(注7)	9	100.0	427	3.4	15	100.0	427	2.8
新宿三井ビルディング二号館	34	98.7	672	5.4	35	100.0	696	4.6
GSKビル	1	100.0	(注8)	(注8)	1	100.0	(注8)	(注8)
中目黒GTタワー(注9)	1 (12)	100.0 (99.3)	683	5.5	1 (12)	100.0 (100.0)	667	4.4
ダイヤ虎ノ門ビル	11	98.8	-	-	11	98.8	577	3.8
興和西新橋ビルB棟	2 (11)	100.0 (97.0)	(注8)	(注8)	2 (12)	100.0 (98.1)	(注8)	(注8)
第2新日鐵ビル	2 (35)	100.0 (99.3)	608	4.9	2 (36)	100.0 (99.6)	618	4.1
ALLIANCE	-	-	-	-	9	100.0	279	1.8
渋谷ガーデンフロント	1	100.0	(注8)	(注8)	1	100.0	(注8)	(注8)
芝Aビル	3 (12)	100.0 (98.6)	(注8)	(注8)	3 (11)	100.0 (97.9)	(注8)	(注8)
高輪一丁目ビル(注4)	4	98.1	316	2.5	5	100.0	326	2.2
虎ノ門琴平タワー	-	-	-	-	1 (14)	100.0 (93.0)	2	0.0
住友電設ビル	1	100.0	(注8)	(注8)	1	100.0	(注8)	(注8)
ダイヤ池袋ビル	10	95.2	-	-	10	95.3	206	1.4
池袋TGホームズビル	9	100.0	49	0.4	10	97.4	188	1.2
須田町ヴェルデビル(注4)	7	99.7	117	0.9	7	99.7	119	0.8
西新宿三井ビルディング(注10)	1 (12)	100.0 (98.9)	66	0.5	1 (12)	100.0 (100.0)	65	0.4
恵比寿CSビルディング	5	100.0	15	0.1	5	100.0	60	0.4
中野坂上サンブライトツイン	1	100.0	(注8)	(注8)	1	100.0	(注8)	(注8)
横浜STビル	79	97.0	719	5.8	80	97.9	739	4.9
NBF厚木ビル	17	91.6	30	0.2	18	92.1	134	0.9
つくば三井ビルディング	58	89.5	529	4.3	59	89.1	514	3.4
シーノ大宮ノースウィング	-	-	-	-	29	92.7	198	1.3
大同生命大宮ビル	9	93.4	124	1.0	13	92.3	114	0.8
松戸シティビル(注4)	23	89.0	119	1.0	25	98.2	134	0.9
札幌エルプラザ(注11)	11	100.0	243	2.0	12	100.0	247	1.6
札幌南二条ビル(注4)	7	83.3	118	0.9	7	83.3	118	0.8
NBF仙台本町ビル	7	92.5	211	1.7	10	99.7	209	1.4
ユニックスビル(注4)	56	96.7	314	2.5	53	96.7	307	2.0
新潟テレコムビル(注4)	36	100.0	270	2.2	36	100.0	277	1.8
広小路東栄ビル	10	97.4	115	0.9	11	100.0	233	1.5
アクア堂島大和堂島ビル	-	-	-	-	33	84.8	334	2.2
サンマリオンNBFタワー	25	96.7	470	3.8	26	96.7	494	3.3
堺東センタービルディング(注4)	17	98.9	145	1.2	17	98.9	148	1.0
谷町恒和ビル	1	80.3	-	-	2	95.4	(注8)	(注8)
アクア堂島東館	17	91.4	-	-	17	91.4	109	0.7
大手前センタービルディング	7	97.6	132	1.1	6	97.0	141	0.9
四条島丸南ビル(注4)	15	97.5	99	0.8	15	97.5	103	0.7
NBF広島立町ビル	22	89.3	143	1.2	26	97.1	152	1.0
広島袋町ビルディング	16	99.0	41	0.3	16	99.0	42	0.3
博多祇園21ビル(注4)	7	100.0	148	1.2	7	100.0	154	1.0
売却済4物件(注12)	58	97.9	413	3.3	-	-	77	0.5
合計	629 (702)	97.7 (97.6)	12,458	100.0	667 (754)	97.5 (97.4)	15,178	100.0

## II 資産運用報告書

- (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290百万円）を含めて記載しております。
- (注4) 物件の名称を平成17年2月1日付で以下のとおり変更しております。

旧名称	新名称	旧名称	新名称
高輪一丁目ビル	NBF高輪ビル	新潟テレコムビル	NBF新潟テレコムビル
須田町ヴェルデビル	NBF須田町ヴェルデビル	堺東センタービルディング	NBF堺東ビル
松戸シティビル	NBF松戸ビル	四条烏丸南ビル	NBF四条烏丸ビル
札幌南二条ビル	NBF札幌南二条ビル	博多祇園21ビル	NBF博多祇園ビル
ユニックスビル	NBFユニックスビル		

- (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き稼働率（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。なお、対総賃貸事業収入比率は、当期中に売却した4物件を含めた収入合計に対する割合を記載しております。
- (注7) 当物件の当期の賃貸事業収入には平成16年12月24日付の追加取得部分の取得日以降の収入を含めて記載しております。
- (注8) 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9) 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転賃し、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様に賃貸し、同社をこれを転借人1社に転賃しております。
- (注10) 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11) 当物件の当期の賃貸事業収入には平成16年11月30日付の追加取得部分の取得日以降の収入を含めて記載しております。
- (注12) 平成16年7月30日付で売却済の4物件の合計値を記載しております。なお、売却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	テナント総数 期末時点 (件)	前期 (H16.1.1～H16.6.30)			テナント総数 期末時点 (件)	当期 (H16.7.1～H16.12.31)		
		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) (%)		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) (%)
新宿余丁町ビル	5	100.0	122	1.0	-	-	21	0.1
稲毛海岸ビル	15	100.0	139	1.1	-	-	29	0.2
浜松シティビル	25	99.5	100	0.8	-	-	16	0.1
京町堀センタービルディング	13	88.0	51	0.4	-	-	8	0.1

## 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16年12月31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などの結果を踏まえて、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
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7月 至平成17年9月	56	-	-
博多祇園21ビル (福岡県福岡市)	中央監視盤更新工事	自平成17年7月 至平成17年9月	40	-	-

### 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430百万円であり、当期費用に区分された修繕費493百万円と併せ、924百万円の工事を実施しております。

当期の特徴は、「谷町恒和ビル」におけるテナント貸付工事64百万円や、「NBF仙台本町ビル」におけるトイレ改修工事、OAフロア工事等39百万円のほか、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、給湯湯沸設備の改修工事、OAフロア工事、喫煙ブース設置工事、館内携帯電話アンテナ取付工事等、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326百万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)
谷町恒和ビル(大阪府大阪市)	テナント貸付工事、機械警備補修工事等	自平成16年7月 至平成16年12月	64
NBF仙台本町ビル(宮城県仙台市)	トイレ改修工事、OAフロア工事、エントランス監視カメラ設置工事等		39
その他のビル	テナント満足度調査の結果を踏まえたりリニューアル工事等		326
合計			430

### 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3期（百万円）	第4期（百万円）	第5期（百万円）	第6期（百万円）	第7期（百万円）
前期末積立金残高	1,409	1,984	2,113	2,148	1,646
当期積立額	934	1,635	1,104	2,771	759
当期積立金取崩額	359	1,505	1,069	3,273	908
次期繰越額	1,984	2,113	2,148	1,646	1,497

（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16年12月31日現在897百万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6期（千円）	第7期（千円）
(a) 資産運用報酬	443,302	574,527
(b) 資産保管報酬	14,041	16,683
(c) 一般事務委託報酬	45,175	55,547
(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	91,100	86,088
合計	616,520	755,746

（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6期242,459千円、第7期281,034千円あります。

## 2 借入状況

平成16年12月31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)	H16.12.24	16,500	3,000	0.5%	H17.1.31	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	H16.12.24	15,400	3,000	0.5%	H17.1.31			
	農林中央金庫	H16.12.24	9,500	3,000	0.5%	H17.1.31			
	(株)三井住友銀行	H16.12.24	8,150	3,000	0.5%	H17.1.31			
	(株)八十二銀行	H16.12.30	2,000	2,000	0.4%	H17.3.31			
	(株)福岡銀行	H16.10.29	2,000	2,000	0.4%	H17.1.31			
	信金中央金庫	H16.11.30	2,000	1,000	0.4%	H17.2.28			
	(株)鹿児島銀行	H16.10.29	2,000	1,000	0.4%	H17.1.31			
	(株)中国銀行	H16.11.30	1,000	1,000	0.4%	H17.2.28			
	(株)群馬銀行	H16.11.2	1,000	1,000	0.4%	H17.2.2			
	(株)みずほコーポレート銀行	H16.11.4	1,000	1,000	0.5%	H17.11.4			
	(株)静岡銀行	H16.11.30	1,000	1,000	0.4%	H17.2.28			
	(株)山口銀行	H16.10.29	1,000	1,000	0.4%	H17.1.31			
	(株)第四銀行	H16.12.24	1,000	1,000	0.3%	H17.1.31			
(株)新生銀行	H16.12.24	-	1,000	0.4%	H17.1.31				
(株)山梨中央銀行	H16.12.30	500	500	0.4%	H17.3.31				
小 計			64,050	25,500					
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%	H23.7.16			
		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	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	0.9%	H21.10.30			
		H13.7.16	6,000	6,000	1.3%	H19.7.16			
	住友信託銀行(株)	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	2.0%	H26.10.31			
	日本政策投資銀行	H16.11.30	-	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	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			102,000	114,000					
合 計			166,050	139,500					

(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、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16年12月31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3)
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3)
第4回無担保投資法人債	H16.9.22	-	10,000	1.04	H21.9.22	期限一括	(注2)	(注3)
第5回無担保投資法人債	H16.9.22	-	10,000	1.60	H23.9.22	期限一括	(注2)	(注3)
合 計		20,000	40,000					

(注1) 資金使途は、既存短期借入金の返済資金等です。

(注2) 資金使途は、特定資産取得資金等です。

(注3) 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。

## 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)
ALLIANCE	H16.7.1	9,126	-	-	-	-
新宿余丁町ビル(注2)	-	-	H16.7.30	2,700	1,976	639
稲毛海岸ビル(注2)	-	-	H16.7.30	2,100	1,830	202
浜松シティビル(注2)	-	-	H16.7.30	1,400	1,284	70
京町堀センタービルディング(注2)	-	-	H16.7.30	900	845	24
アクア堂島大和堂島ビル	H16.9.30	17,810	-	-	-	-
シーノ大宮ノースウィング	H16.10.1	11,236	-	-	-	-
シーノ大宮ノースウィング	H16.11.1	5,580	-	-	-	-
虎ノ門琴平タワー	H16.11.30	6,043	-	-	-	-
札幌エルプラザ	H16.11.30	59	-	-	-	-
札幌エルプラザ	H16.11.30	180	-	-	-	-
日本橋室町センタービル	H16.12.24	14,000	-	-	-	-
合 計		64,034		7,100	5,937	937

(注1)「取得価額」「譲渡価額」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)譲渡については、上記のほか他に売却費用があり、「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。

	新宿余丁町ビル	稲毛海岸ビル	浜松シティビル	京町堀センタービルディング
不動産等売却収入	2,700百万円	2,100百万円	1,400百万円	900百万円
不動産等売却原価	1,976百万円	1,830百万円	1,284百万円	845百万円
その他売却費用	83百万円	66百万円	45百万円	29百万円
不動産等売却益	639百万円	202百万円	70百万円	24百万円

### 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	ALLIANCE	H16.7.1	信託土地 信託建物(付属設備を含む)	東京都港区南青山五丁目346番1 他1筆 1,673.27㎡ 東京都港区南青山五丁目346番1 他 延6,214.73㎡	9,126	9,410
譲渡	新宿余丁町ビル	H16.7.30	信託土地 信託建物(付属設備を含む)	東京都新宿区余丁町105番1 1,548.96㎡ 東京都新宿区余丁町105番地1 延7,185.38㎡	2,700	2,410
譲渡	稲毛海岸ビル	H16.7.30	信託土地 信託建物(付属設備を含む)	千葉県千葉市美浜区高須三丁目20番地60 他1筆 1,884.29㎡ 千葉県千葉市美浜区高須三丁目20番地60 他 延7,175.12㎡	2,100	1,940
譲渡	浜松シティビル	H16.7.30	信託土地 信託建物(付属設備を含む)	静岡県浜松市伝馬町312番1 他4筆 1,144.81㎡ 静岡県浜松市伝馬町312番地32 他 延6,931.30㎡	1,400	1,210
譲渡	京町堀センタービルディング	H16.7.30	信託土地 信託建物(付属設備を含む)	大阪府大阪市西区京町堀一丁目153番1 他1筆 530.21㎡ 大阪府大阪市西区京町堀一丁目153番地1 他 延3,919.95㎡	900	630
取得	アクア堂島大和堂島ビル	H16.9.30	信託土地 信託建物(付属設備を含む)	大阪府大阪市北区堂島浜一丁目19番8 他1筆 3,531.37㎡ 大阪府大阪市北区堂島浜一丁目19番地8 他 延35,912.97㎡	17,810	18,400
取得	シーノ大宮 ノースウィング	H16.10.1	土地 建物(付属設備を含む) 土地 建物(付属設備を含む)	埼玉県さいたま市大宮区桜木町一丁目10番16 3,083.98㎡(注1)(注2) 埼玉県さいたま市大宮区桜木町一丁目10番地16 家屋番号桜木町一丁目10番16の2 延13,047.58㎡(注1) 埼玉県さいたま市大宮区桜木町一丁目10番15 2,366.04㎡(注3) 埼玉県さいたま市大宮区桜木町一丁目10番地15 延385.79㎡(注3)	11,236	10,300
取得	シーノ大宮 ノースウィング	H16.11.1	土地 建物(付属設備を含む) 土地 建物(付属設備を含む)	埼玉県さいたま市大宮区桜木町一丁目10番16 3,083.98㎡(注1)(注4) 埼玉県さいたま市大宮区桜木町一丁目10番地16 家屋番号桜木町一丁目10番16の1 延7,353.54㎡(注1) 埼玉県さいたま市大宮区桜木町一丁目10番15 2,366.04㎡(注5) 埼玉県さいたま市大宮区桜木町一丁目10番地15 延385.79㎡(注5)	5,580	5,560
取得	虎ノ門琴平タワー	H16.11.30	地上権 建物(付属設備を含む)	東京都港区虎ノ門一丁目1番43 1,256.19㎡(注6)(注7) 東京都港区虎ノ門一丁目1番地43 他 家屋番号虎ノ門一丁目1番43の12 他 延16,784.72㎡(注6)(注7)	6,043	6,070
取得	札幌エルブラザ	H16.11.30	土地 建物(付属設備を含む)	北海道札幌市北区北八条西三丁目28番 他1筆 4,937.44㎡(注1)(注8) 北海道札幌市北区北八条西三丁目28番地 家屋番号北八条西三丁目28番の5 建物の番号0602 135.40㎡(注1)	59	59
取得	札幌エルブラザ	H16.11.30	土地 建物(付属設備を含む)	北海道札幌市北区北八条西三丁目28番 他1筆 4,937.44㎡(注1)(注9) 北海道札幌市北区北八条西三丁目28番地 家屋番号北八条西三丁目28番の9 建物の番号0902 437.25㎡(注1)	180	178
取得	日本橋室町センタービル	H16.12.24	信託土地 信託建物(付属設備を含む)	東京都中央区日本橋室町三丁目1番2 他10筆 1,507.67㎡(注10) 東京都中央区日本橋室町三丁目1番地10 他 家屋番号日本橋室町三丁目1番10の1 他 延7,994.75㎡(注10) 東京都中央区日本橋室町三丁目1番地10 他 家屋番号日本橋室町三丁目1番10の6 延1,141.83㎡(注10)(注11)	14,000	13,520

(注1) 土地は一枚の建物の敷地全体、建物は区分所有部分について記載しております。  
(注2) 敷地権の割合は1,000万分の6,434,852です。  
(注3) 共有持分の割合は1,000万分の2,240,497です。  
(注4) 敷地権の割合は1,000万分の3,565,148です。  
(注5) 共有持分の割合は1,000万分の1,241,319です。  
(注6) 一枚の建物の敷地のうち調査対象である地上権及び建物の区分所有部分について記載しております。  
(注7) 地上権の準共有割合は621,044分の492,557、建物の共有持分の割合は1,684,779分の492,557です。  
(注8) 土地の敷地権の割合は100万分の3,604です。  
(注9) 土地の敷地権の割合は100万分の11,537です。  
(注10) 信託土地は一枚の建物の敷地のうち調査対象部分、信託建物は区分所有部分について記載しております。  
(注11) 共有持分の割合は100,000分の54,890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	1,632,370	三井不動産株式会社	1,562,370	95.7
オフィスマネジメント報酬等 (注2)	721,914	三井不動産株式会社	715,846	99.2
		株式会社エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメント	6,068	0.8
物件移管手数料	28,500	三井不動産株式会社	28,500	100.0
建物管理委託報酬	1,192,595	第一整備株式会社	222,808	18.7
		三井不動産株式会社	139,858	11.7
		株式会社いずみテック	117,693	9.9
		三井不動産ビルマネジメント株式会社	63,750	5.3
		横浜第一整備株式会社	5,917	0.5
		三井不動産住宅リース株式会社	2,040	0.2
		株式会社エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメント	697	0.1
賃貸媒介手数料等	59,847	三井不動産株式会社	9,751	16.3
		株式会社エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメント	9,597	16.0
		三井不動産ビルマネジメント株式会社	1,206	2.0
投資法人債私募取扱手数料(注3)	80,000	大和証券エスエムビーシー株式会社	80,000	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ジメント株式会社、三井不動産住宅リース株式会社、第一整備株式会社、横浜第一整備株式会社、株式会社エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメント、株式会社いずみテック、大和証券エスエムビーシー株式会社について記載しております。

(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4回投資法人債及び第5回投資法人債の私募取扱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回投資法人債及び第3回投資法人債の元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) 平成16年7月13日払込の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」)によっております。上記記載の手数料以外に、募集価額と発行価額との差額手取金1,922,000千円の一部が、野村證券株式会社に対する事実上の引受手数料となっております。

(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へ発注した修繕工事等の支払額は以下のとおりです。

第一整備株式会社	112,249千円
株式会社いずみテック	78,623千円
三井不動産ビルマネジメント株式会社	58,645千円
三井デザインテック株式会社	12,432千円
三井不動産住宅リース株式会社	6,684千円
三井不動産株式会社	1,000千円

## 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

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16年9月8日	第4回投資法人債及び第5回投資法人債発行に伴う一般事務委託契約の締結	私募による投資法人債の発行に際し、中央三井信託銀行株式会社、大和証券エスエムピーシー株式会社に一般事務を委託いたしました。
平成16年9月29日 平成16年11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。

### 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16年12月31日現在)		前 期 (ご参考) (平成16年6月30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			8,951,542		6,906,183	
信託現金及び信託預金			29,537,850		25,254,138	
営業未収入金			183,402		241,963	
未収消費税等			516,877		457,115	
その他の流動資産			250,520		242,958	
流動資産合計			39,440,193	9.2	33,102,360	9.0
II 固定資産						
1.有形固定資産						
建物	42,803,611				31,378,365	
減価償却累計額	1,996,672	40,806,938			1,308,124	30,070,240
構築物	670,965				448,725	
減価償却累計額	78,609	592,356			54,755	393,970
機械装置	381,021				276,847	
減価償却累計額	31,210	349,810			16,973	259,873
工具器具備品	94,119				43,793	
減価償却累計額	10,266	83,853			4,667	39,126
土地		43,064,130				34,149,570
信託建物	96,768,883				89,358,614	
減価償却累計額	13,287,869	83,481,013			11,700,981	77,657,633
信託構築物	545,044				452,182	
減価償却累計額	154,363	390,681			134,064	318,117
信託機械装置	640,102				648,550	
減価償却累計額	201,860	438,241			188,046	460,504
信託工具器具備品	332,176				306,726	
減価償却累計額	152,539	179,636			135,797	170,929
信託土地		200,295,316				171,450,346
信託建設仮勘定		15,334				4,640
有形固定資産合計		369,697,314	85.9		314,974,952	86.0
2.無形固定資産						
地上権		3,012,706			-	
信託借地権		16,763,973			16,763,973	
その他の無形固定資産		71,053			75,983	
無形固定資産合計		19,847,733	4.6		16,839,957	4.6
3.投資その他の資産						
差入敷金保証金		303,691			303,129	
長期前払費用		65,426			58,440	
その他の投資その他の資産		898,913			858,275	
投資その他の資産合計		1,268,031	0.3		1,219,845	0.4
固定資産合計		390,813,079	90.8		333,034,754	91.0
III 繰延資産						
投資法人債発行費		124,890			63,285	
繰延資産合計		124,890	0.0		63,285	0.0
資産合計		430,378,163	100.0		366,200,400	100.0



科 目	期 別		当 期 (平成16年12月31日現在)		前 期(ご参考) (平成16年6月30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	1,257,942		1,029,116			
短期借入金	25,500,000		64,050,000			
一年以内返済予定長期借入金	5,000,000		-			
未払金	2,975,864		553,191			
未払費用	521,780		428,724			
未払法人税等	976		597			
前受金	2,589,007		2,610,619			
その他の流動負債	321,028		451,917			
流動負債合計	38,166,600	8.9	69,124,168	18.9		
II 固定負債						
投資法人債	40,000,000		20,000,000			
長期借入金	109,000,000		102,000,000			
預り敷金保証金	3,975,864		3,096,702			
信託預り敷金保証金	22,209,394		18,781,602			
その他の固定負債	41,241		36,349			
固定負債合計	175,226,499	40.7	143,914,653	39.3		
負債合計	213,393,100	49.6	213,038,822	58.2		
出資の部						
I 出資総額						
出資総額	210,678,962	49.0	148,899,062	40.7		
II 剰余金						
当期未処分利益	6,306,101		4,262,515			
剰余金合計	6,306,101	1.4	4,262,515	1.1		
出資合計	216,985,063	50.4	153,161,577	41.8		
負債・出資合計	430,378,163	100.0	366,200,400	100.0		

# IV 損益計算書

## 損益計算書

科 目	期 別		当 期 (自平成16年7月1日 至平成16年12月31日)		前 期 (ご参考) (自平成16年1月1日 至平成16年6月30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	13,610,307				11,264,816	
その他賃貸事業収入	1,568,317				1,193,297	
不動産等売却益	937,716	16,116,341	100.0	96,217	12,554,330	100.0
2.営業費用						
賃貸事業費用	7,831,314				6,775,083	
資産運用報酬	574,527				443,302	
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	16,683				14,041	
一般事務委託報酬	55,547				45,175	
その他費用	86,088	8,587,061	53.3	91,100	7,391,603	58.9
営業利益		7,529,280	46.7		5,162,726	41.1
II 営業外損益の部						
1.営業外収益						
受取利息	169				154	
不動産等受贈益	-				4,660	
その他営業外収益	16,785	16,955	0.1	8,808	13,622	0.1
2.営業外費用						
支払利息	801,441				712,861	
投資法人債利息	210,787				158,032	
投資法人債発行費償却	37,634				21,095	
新投資口発行費	153,952				-	
その他営業外費用	35,414	1,239,231	7.7	21,232	913,221	7.3
経常利益		6,307,004	39.1		4,263,127	34.0
税引前当期純利益		6,307,004	39.1		4,263,127	34.0
法人税、住民税及び事業税		1,009	0.0		605	0.0
法人税等調整額		20			18	
当期純利益		6,306,015	39.1		4,262,503	34.0
前期繰越利益		85			11	
当期末処分利益		6,306,101			4,262,515	

## 〔重要な会計方針〕

項 目	期 別 当 期 (自平成16年7月1日 至 平成16年12月31日)	前 期 (ご参考) (自平成16年1月1日 至 平成16年6月30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 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>	<p>① 投資法人債発行費 同 左</p> <p>② 新投資口発行費 同</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>	<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208,415千円であります。</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> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 信託現金及び信託預金</li> <li>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</li> <li>③ 信託預り敷金保証金</li> </ol>	<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>																

## 〔表示方法の変更〕

項目	期別 当期 (自平成16年7月1日 至 平成16年12月31日)	前期(ご参考) (自平成16年1月1日 至 平成16年6月30日)
1. 有形固定資産の表示方法		<p>前期まで有形固定資産の「その他の有形固定資産」に含めて表示しておりました「構築物」「機械装置」「工具器具備品」「信託構築物」「信託機械装置」「信託工具器具備品」「建設仮勘定」及び当該勘定科目の「減価償却累計額」は、有形固定資産の内容をより明瞭に表示するため、当期より区分掲記しております。</p> <p>なお、前期の有形固定資産の「その他の有形固定資産」に含めていた「構築物」「機械装置」「工具器具備品」「信託構築物」「信託機械装置」「信託工具器具備品」「建設仮勘定」及び各勘定科目の「減価償却累計額」は前期(ご参考)欄にそれぞれ区分掲記しております。</p>

## 〔注記事項〕

(貸借対照表関係)

項目	期別 当期 (平成16年12月31日現在)	前期(ご参考) (平成16年6月30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> <table border="1"> <tr> <td>(借入コミットメント)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>特定融資枠の総額</td> <td>30,000,000</td> </tr> <tr> <td>当期末借入残高</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>当期末未使用枠残高</td> <td>30,000,000</td> </tr> </table>	(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	-	当期末未使用枠残高	30,000,000	<p>同 左</p> <p>(単位:千円)</p> <table border="1"> <tr> <td>(借入コミットメント)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>特定融資枠の総額</td> <td>30,000,000</td> </tr> <tr> <td>当期末借入残高</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>当期末未使用枠残高</td> <td>30,000,000</td> </tr> </table>	(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	-	当期末未使用枠残高	30,000,000
(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	-																	
当期末未使用枠残高	30,000,000																	
(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	-																	
当期末未使用枠残高	30,000,000																	
2. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数	<table border="1"> <tr> <td>発行する投資口の総数</td> <td>2,000,000口</td> </tr> <tr> <td>発行済投資口数</td> <td>364,700口</td> </tr> </table>	発行する投資口の総数	2,000,000口	発行済投資口数	364,700口	<table border="1"> <tr> <td>発行する投資口の総数</td> <td>2,000,000口</td> </tr> <tr> <td>発行済投資口数</td> <td>280,700口</td> </tr> </table>	発行する投資口の総数	2,000,000口	発行済投資口数	280,700口								
発行する投資口の総数	2,000,000口																	
発行済投資口数	364,700口																	
発行する投資口の総数	2,000,000口																	
発行済投資口数	280,700口																	
3. 投資口1口当たりの純資産額	594,968円	545,641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 当 期 (自平成16年7月1日 至平成16年12月31日)	前 期 (ご参考) (自平成16年1月1日 至平成16年6月30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)	11,954,617	(家賃)	9,953,592
	(共益費)	1,573,961	(共益費)	1,242,586
	(その他賃貸収入)	81,729	(その他賃貸収入)	68,638
	計	13,610,307	計	11,264,816
	その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
	(駐車場使用料)	358,545	(駐車場使用料)	298,487
	(施設使用料)	66,890	(施設使用料)	62,656
	(付帯収益)	1,067,078	(付帯収益)	708,467
	(解約金)	58,994	(解約金)	116,308
	(雑収益)	16,808	(雑収益)	7,377
	計	1,568,317	計	1,193,297
	不動産賃貸事業収益合計	15,178,625	不動産賃貸事業収益合計	12,458,113
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)	1,953,718	(外注委託費)	1,623,368	
(公租公課)	1,166,741	(公租公課)	1,192,797	
(修繕費)	493,474	(修繕費)	318,534	
(保険料)	37,429	(保険料)	47,954	
(諸経費)	1,288,913	(諸経費)	964,909	
(減価償却費)	2,891,037	(減価償却費)	2,627,518	
不動産賃貸事業費用合計	7,831,314	不動産賃貸事業費用合計	6,775,083	
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	7,347,310	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	5,683,030	
2. 不動産等売買損益の内訳	(単位：千円)	(単位：千円)		
	新宿余丁町ビル		新宿余丁町ビル	
	不動産等売却収入	2,700,000	不動産等売却収入	364,206
	不動産等売却原価	1,976,694	不動産等売却原価	260,789
	その他売却費用	83,590	その他売却費用	7,199
	不動産等売却益	639,715	不動産等売却益	96,217
	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 )

項 目	期 別	当 期 (平成16年12月31日現在)	前 期 (ご参考) (平成16年6月30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)	
		(繰延税金資産)	
		未払事業税損金不算入額	20
		繰延税金資産合計	20
		(繰延税金資産の純額)	20
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	39.39%
		(調整)	
		支払配当の損金算入額	39.38
		その他	0.01
		税効果会計適用後の法人 税等の負担率	0.02
		法定実効税率	39.39%
		(調整)	
	支払配当の損金算入額	38.93	
	取用等の特別控除	0.46	
	その他	0.01	
	税効果会計適用後の法人 税等の負担率	0.01	

( 重要な後発事象 )

項 目	期 別	当 期 (自平成16年7月1日 至平成16年12月31日)	前 期 (ご参考) (自平成16年1月1日 至平成16年6月30日)
1. 新投資口の発行			<p>平成16年6月18日及び平成16年7月5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16年7月13日及び平成16年8月10日に払込が完了し、それぞれ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、210,678,962,500円、発行済投資口数は364,700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：80,000口</p> <p>③発行価格(募集価格)：1口当たり759,500円</p> <p>④発行価格の総額：60,760,000,000円</p> <p>⑤発行価額(引受価額)：1口当たり735,475円</p> <p>⑥発行価額の総額：58,838,000,000円</p> <p>⑦払 込 期 日：平成16年7月13日</p> <p>⑧配 当 起 算 日：平成16年7月1日</p> <p>2. 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：4,000口</p> <p>③発行価 額：1口当たり735,475円</p> <p>④発行価額の総額：2,941,900,000円</p> <p>⑤払 込 期 日：平成16年8月10日</p> <p>⑥配 当 起 算 日：平成16年7月1日</p> <p>⑦割 当 先：野村證券株式会社</p> <p>⑧割 当 口 数：4,000口</p> <p>3. 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、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16年7月1日 至平成16年12月31日)	前期(ご参考) (自平成16年1月1日 至平成16年6月30日)
I 当期末処分利益	6,306,101,071円	4,262,515,366円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	6,306,027,700円 (17,291円)	4,262,429,500円 (15,185円)
III 次期繰越利益	73,371円	85,866円
分配金の額の算出方法	<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>	<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4,262,429,500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 2 月 9 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

村尾 裕徳

指定社員 公認会計士  
業務執行社員

宮 祐

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 16 年 7 月 1 日から平成 16 年 12 月 31 日までの第 7 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。

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16年7月1日 至平成16年12月31日)	前 期 (自平成16年1月1日 至平成16年6月30日)
	金 額 (千円)	金 額 (千円)
<b>I 営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	6,307,004	4,263,127
減価償却費	2,891,037	2,627,518
長期前払費用償却額	3,635	3,127
投資法人債発行費償却額	37,634	21,095
受取利息	169	154
支払利息	1,012,229	870,894
不動産等受贈益	-	4,660
固定資産除却損	207	751
営業未収入金の増加・減少額	58,561	106,049
未収消費税等の増加・減少額	59,761	454,134
営業未払金の増加・減少額	228,826	261,824
未払金の増加・減少額	18,274	2,214,871
前受金の増加・減少額	21,612	780,569
信託有形固定資産の売却による減少額	5,937,507	260,789
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	13,040	-
その他	146,058	185,931
小 計	16,255,693	5,972,112
利息の受取額	169	154
利息の支払額	919,173	789,768
法人税等の支払額	607	983
営業活動によるキャッシュ・フロー	15,336,080	5,181,515
<b>II 投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	19,418,503	24,763,993
信託有形固定資産の取得による支出	42,885,880	27,573,261
無形固定資産の取得による支出	1,835,769	8,675
信託無形固定資産の取得による支出	799	20,785
預り敷金保証金の支出	1,825,821	1,619,044
預り敷金保証金の収入	6,132,775	4,767,627
差入敷金保証金の支出	10,665	11,449
差入敷金保証金の収入	10,103	18,839
その他投資等取得による支出	40,637	39,491
投資活動によるキャッシュ・フロー	59,875,198	49,250,232
<b>III 財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の借入による収入	58,400,000	214,450,000
短期借入金の返済による支出	96,950,000	183,550,000
長期借入金の借入による収入	12,000,000	27,000,000
投資法人債の発行による収入	20,000,000	-
投資法人債の償還による支出	-	8,000,000
投資法人債発行費の支出	99,240	-
投資口の発行による収入	61,779,900	-
分配金の支払額	4,262,471	4,088,730
財務活動によるキャッシュ・フロー	50,868,188	45,811,269
<b>IV 現金及び現金同等物の増加・減少額</b>	6,329,070	1,742,551
<b>V 現金及び現金同等物の期首残高</b>	32,160,322	30,417,770
<b>VI 現金及び現金同等物の期末残高</b>	38,489,393	32,160,322

(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16年7月1日 至平成16年12月31日)	前 期 (自平成16年1月1日 至平成16年6月30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)

(単位:千円)

	当 期 (自平成16年7月1日 至平成16年12月31日)		前 期 (自平成16年1月1日 至平成16年6月30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16年12月31日現在)		(平成16年6月30日現在)
現金及び預金	8,951,542		現金及び預金	6,906,183
信託現金及び信託預金	29,537,850		信託現金及び信託預金	25,254,138
現金及び現金同等物	<u>38,489,393</u>		現金及び現金同等物	<u>32,160,322</u>

## 投資口価格の推移

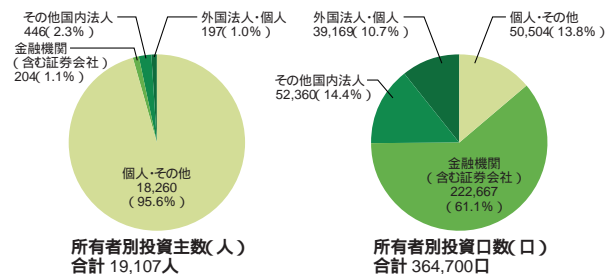


## 年間スケジュール（予定）

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



## 投資主インフォメーション

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けいただけます。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](http://www.chuomitsui.co.jp/person/p_06.html)

## 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

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。

## アンケートに関するお願い

---

本投資法人では、投資主の皆様とのコミュニケーションを図るためアンケートを実施させていただきたく存じます。

お手数ではございますが、同封のアンケートはがきの質問にお答えいただき、ご投函くださいますようお願いいたします。

本アンケートは統計としての利用を目的としており、より多くの方々から忌憚りの無いご意見を頂戴いたしたく、ご芳名、ご住所等の個人情報のご記入欄を設けておりません。趣旨をご理解のうえ、ご協力のほど宜しくお願いいたします。

**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 3810