

平成 18 年 5 月 11 日

各 位

不動産投信発行者名
日本ビルファンド投資法人
執行役員 阿部 正文
(コード番号 8951)
問合せ先
資産運用会社
日本ビルファンドマネジメント株式会社
投資本部セネラルマネージャー 富樫 烈
(TEL. 03-3281-8810)

平成 18 年 6 月期半期決算のお知らせ

本投資法人は、平成 18 年 6 月期 半期 (平成 18 年 1 月 1 日 ~ 平成 18 年 3 月 31 日) 決算を確定しましたのでお知らせいたします。「平成 18 年 6 月期 半期 (平成 18 年 1 月 1 日 ~ 平成 18 年 3 月 31 日) 業績の概況」も併せてご参照ください。

当半期の業績は、期初 (平成 18 年 2 月 24 日) 時点の運用状況の予想に対し概ね順調に進捗しており、期初に公表しました平成 18 年 6 月期の営業収益、経常利益、当期純利益、1 口当たり分配金の見直しに変更はありません。概要は以下のとおりです。

記

1. 当半期の概要と第 1 フェーズの完了

(1) 新規物件取得と譲渡

当半期におきましては新規取得物件として平成 18 年 3 月 31 日に、「新川崎三井ビルディング」と建物竣工前の平成 15 年 9 月に契約した開発型物件である「NBF プラチナタワー」を予定通り取得しました。また一方で平成 18 年 2 月 1 日に、「大手前センタービルディング」の譲渡を完了しております。

(2) JFE ビルディングと西新宿三井ビルディング (追加取得) を始めとする 5 物件との交換

平成 18 年 2 月 24 日に公表しました「JFE ビルディング」と「西新宿三井ビルディング (追加取得)」、「ゲートシティ大崎」、「虎ノ門琴平タワー (追加取得)」、「パレール三井ビルディング」及び「信濃橋三井ビルディング」との交換取引を平成 18 年 4 月 24 日に完了しております。

* 詳細は平成 18 年 2 月 24 日付け「資産の交換に関するお知らせ」をご参照下さい。

(3) 第 1 フェーズの完了

本投資法人は上記取引により資産規模 (取得価格の合計) において 6,248 億円となり上場時の所期目標であった「平成 18 年 3 月末までを目処に、資産規模 (取得価格の合計) を 5,000 億円にすること」を達成することができました。

本投資法人は所期目標の達成とともに、「JFE ビルディング」と上記 5 物件との交換



取引を完了することにより、本投資法人のポートフォリオ中、最大の資産であった「JFEビルディング」に対する依存度の低減（資産集中リスクの低減）を図ることで、より質の高い強固なポートフォリオを確立し、本投資法人の「第1フェーズ」が完了したと考えております。

本投資法人の「第2フェーズ」におきましても、NBFブランドの確立に努めながら、引き続き資産運用方針である「中長期的な観点から、運用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う」を堅持していきたいと考えております。

2. 当半期の運用状況（単位：百万円）

	当半期 (平成 18.1.1～ 平成 18.3.31)	前年同半期 (平成 17.1.1～ 平成 17.3.31)	増減	通期予想 (平成 18.1.1～ 平成 18.6.30)
営業収益	11,296	8,188	3,108	24,044
営業利益	5,486	3,654	1,832	
経常利益	4,516	3,060	1,455	9,448
半期（当期）純利益	4,516	3,060	1,455	9,448

当半期の業績は、営業収益 11,296 百万円、営業利益 5,486 百万円、半期（当期）純利益 4,516 百万円となりました。当半期の営業収益の通期予想に対する進捗率は 47.0%、経常利益の通期予想に対する進捗率は 47.8%となっており概ね計画どおりに推移しました。

前年同半期との比較では、当半期には、賃貸事業収入のほか不動産等売却益 684 百万円が計上されており 3,108 百万円の増加となりました。また営業利益は 1,832 百万円の増加となり、半期（当期）純利益におきましても 1,455 百万円の増加となりました。

3. 当半期の財政状態（単位：百万円）

	当半期末 (平成 18 年 3 月 31 日)	前期末 (平成 17 年 12 月 31 日)	増減	前年同半期 (平成 17 年 3 月 31 日)
総資産	640,259	564,902	75,357	450,298
うち有形固定資産	561,195	512,199	48,996	388,969
負債合計	289,296	295,526	6,229	236,558
うち借入金及び投資法人が運用している 敷金相当額の合計	263,098 (注1)	274,158 (注2)	11,060	201,700
純資産	350,962	269,375	81,587	213,739

(注1) 有利子負債 246,500 百万円と投資法人が運用している敷金相当額 16,598 百万円の合計額

(注2) 有利子負債 257,500 百万円と投資法人が運用している敷金相当額 16,658 百万円の合計額



当半期末の財政状態は、総資産 640,259 百万円（前期末比 75,357 百万円増）純資産 350,962 百万円（前期末比 81,587 百万円増）となりました。また、有形固定資産は 561,195 百万円（前期末比 48,996 百万円増）となりました。

有形固定資産については前期末に比し、「NBF プラチナタワー」「新川崎三井ビルディング」の 2 物件を取得するとともに「大手前センタービルディング」の譲渡等により 48,996 百万円増加しました。また純資産については、当半期に新投資口を発行したこと等により 81,587 百万円の増加となりました。

当半期の新投資口発行の概要は以下の通りで平成 18 年 3 月 16 日、及び 3 月 29 日に払込を完了しております。

一般募集による新投資口の発行		第三者割当による新投資口の発行	
発行新投資口数	: 80,000 口	発行新投資口数	: 5,300 口
発行価格	: 1 口につき 1,019,200 円	発行価額	: 1 口につき 988,000 円
発行価格の総額	: 81,536,000,000 円	発行価額の総額	: 5,236,400,000 円
発行価額	: 1 口につき 988,000 円	割当先	: 野村證券株式会社
発行価額の総額	: 79,040,000,000 円	払込期日	: 平成 18 年 3 月 29 日
払込期日	: 平成 18 年 3 月 16 日	分配金起算日	: 平成 18 年 1 月 1 日
分配金起算日	: 平成 18 年 1 月 1 日		

これらにより、当半期末における負債残高（借入金及び投資法人が運用している敷金相当額の合計額）は 263,098 百万円となり、総資産負債比率は 41.1%と、前期末の 48.5% に対し 7.4 ポイント減少しております。負債残高の内訳は、短期有利子負債残高 56,500 百万円（短期借入金 31,500 百万円、1 年以内返済予定長期借入金 15,000 百万円、1 年以内償還予定投資法人債 10,000 百万円）、長期有利子負債残高 190,000 百万円（長期借入金 140,000 百万円、投資法人債 50,000 百万円）投資法人が運用している敷金相当額 16,598 百万円であり、長期有利子負債比率（有利子負債全体に対する長期有利子負債の比率）は 77.1%となりました。

平成 18 年 3 月 31 日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。

格付機関	格付内容
スタンダード・アンド・プアーズ・レーティングズ・サービシズ	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：ポジティブ
株式会社格付投資情報センター（R & I）	発行体格付：AA-



4. 稼働率および全賃貸可能面積の状況

		当半期末 (平成 18 年 3 月 31 日)	前期末 (平成 17 年 12 月 31 日)
(半)期末稼働率	東京都心部	99.4%	99.5%
	東京周辺都市部	97.7%	96.8%
	地方都市部	97.0%	96.2%
	合計	98.5%	98.1%
全賃貸可能面積 (㎡)		634,031	578,243

半期末稼働率については、東京都心部の稼働率が 99.4%、東京周辺都市部 97.7%および地方都市部 97.0%と高稼働率を維持することができました。全体の稼働率は、98.5%と前期末対比で 0.4 ポイント増加しております。

全賃貸可能面積は、「大手前センタービルディング」を譲渡いたしましたが「NBF プラチナタワー」、「新川崎三井ビルディング」の取得により増加しております。

5. 当半期および当半期以後の新規取得物件等の概要

(a) 平成 15 年 9 月 30 日付で、以下の資産の取得についての売買契約を締結し、平成 18 年 3 月 31 日に引渡しを行いました。引渡日現在の概況等は以下のとおりです。

物件の名称	NBF プラチナタワー		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示) 東京都港区白金一丁目17番3号			
土地	地積	4,373.93㎡	用途地域	商業地域、準工業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付26階建		
	延床面積	48,762.65㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成17年11月21日
	用途	事務所・店舗		
取得年月日	平成18年3月31日		取得価格	31,000,000,000円
信託受託者	中央三井信託銀行(株)		建物管理会社	ファースト・ファシリティーズ(株)
特記事項	本物件の当初の取得予定価格は27,600百万円でしたが、売主によるテナント誘致の結果によって収益性が向上したことによって、契約上の上限金額である31,000百万円が最終的な売買価格となりました。			
	本物件は、2つの信託により構成されていますが、本投資法人は、双方の信託受益権を取得することによって、本物件を実質的に100%所有しています。			
	本敷地に関しては、「東京都環境確保条例」の規定に従い、東京都と協議の上で、東京都土壌汚染対策指針に従って策定された適正なものと東京都が認めた計画に従い、土壌汚染対策を行い、これを完了しております。			

(b) 平成 18 年 2 月 10 日付で、以下の資産の取得についての売買契約を締結し、平成 18 年 3 月 31 日に引渡しを行いました。引渡日現在の概況等は以下のとおりです。

物件の名称	新川崎三井ビルディング		特定資産の種類	不動産
所在地	(住居表示) 神奈川県川崎市幸区鹿島田890番12			
土地	地積	19,478.07㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権の共有持分35%		
建物	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付32階建		
	延床面積	138,485.98㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権の共有持分35%	建築時期	平成1年5月22日
	用途	事務所、店舗、駐車場		
取得年月日	平成18年3月31日		取得価格	20,300,000,000円
信託受託者	-		建物管理会社	三井不動産(株)
特記事項	共有物に関する協定書において、他の共有者に優先して譲渡の申出を行うこと、共有者の同意なく第三者に譲渡、質入、担保設定等が行えないこと、分割請求の禁止等が定められております。			
	本敷地の土壌汚染の可能性については、現状の管理運営、使用を行う限りにおいて、人の健康等に被害の恐れがないことを株式会社イー・アール・エスに確認しています。			
	本投資法人は、本物件を三井不動産(株)に賃貸し、三井不動産(株)はこれを転借人に転貸しています。			

(c) 交換取得 5 物件

平成 18 年 2 月 24 日付で、以下の資産(5物件)について「JFEビルディング」と交換契約を締結し、平成 18 年 4 月 24 日に引渡しを行いました。引渡日現在の概況等は以下のとおりです。

物件の名称	西新宿三井ビルディング		特定資産の種類	不動産
所在地	(住居表示) 東京都新宿区西新宿六丁目24番1号			
土地	地積	10,014.02㎡(敷地全体。事務所棟、住宅棟を含む。)	用途地域	商業地域
	所有形態	(ア) 所有権(敷地権割合3.67%) (イ) 所有権(敷地権割合72.97%)		
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付27階建		
	延床面積	84,634.02㎡(建物全体。事務所棟、住宅棟、共用部分を含む。)		
	所有形態	所有権(区分所有及び区分所有の共有)	建築時期	平成11年4月28日
	所有階・床面積・用途等	所有階:(ア)18階の区分所有権1,558.18㎡(18階の事務所部分) (イ)区分所有権(事務所棟の1階~17階、19階~20階の事務所・店舗部分28,725.55㎡)及び区分所有部分(区分所有権の共有持分、21階~25階)の床面積合計8,006.38㎡に対する共有持分28.73%		



	所有割合：(ア)事務所棟の専有面積割合で約4.06%に相当 (イ)事務所棟の専有面積割合で約81.05%に相当		
取得年月日	(ア)平成14年9月30日 (イ)平成18年4月24日	取得価格	(ア)1,603,393,173円 (イ)43,300,000,000円
信託受託者	-	建物管理会社	三井不動産㈱
特記事項	本物件の3階から25階の賃貸可能面積36,702.24㎡については、区分所有者間にて一元運用が約されている「一元運用区画」であり、一元運用区画から生じる賃貸収益及び賃貸費用は、一元運用権利割合に応じて収受・負担されます。		
	敷地については、北側に接する都道が道路拡幅事業中であるなどの理由により、官民の境界確認を行っていません。		
	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等の適用を受けます。なお、当該規約においては、区分所有権を譲渡する場合の他の区分所有者の優先的な買取権等が定められております。また、共有持分を取得のため、当該共有にかかる規約等の適用を受けます。なお、当該規約等においては、共有持分を譲渡する場合の他の共有者の優先買取権、共有にかかる分割請求の禁止などが定められております。		
	本物件を三井不動産㈱に賃貸し、三井不動産㈱はこれを転借人に転貸しています。新規取得部分についても三井不動産㈱に賃貸し、三井不動産㈱はこれを転借人に転貸しています。		

(注)1. 本投資法人が既に一部取得している物件の追加取得であり、新規取得部分は(イ)の部分です。

物件の名称	ゲートシティ大崎		特定資産の種類	不動産	
所在地	(住居表示)東京都品川区大崎一丁目11番1号、2号、6号				
土地	地積	42,509.31㎡	用途地域	準工業地域	
	所有形態	42,476.01㎡の所有権(敷地権割合12.27%)及び33.30㎡の所有権			
建物	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下4階付24階建			
	延床面積	287,349.75㎡(建物全体)			
	所有形態	所有権(区分所有及び区分所有の共有)	建築時期	平成11年1月6日	
	所有階・床面積・用途等	事務所(西3階)	1,105.18㎡	(持分1/1)	
		事務所(西6階の一部)	1,922.51㎡	(持分1/1)	
		事務所(西9階)	4,037.46㎡	(持分1/1)	
		事務所(西10階)	4,037.46㎡	(持分1/1)	
		事務所(西11階)	4,037.46㎡	(持分4,977,000/23,989,050)	
		事務所(西12階)	4,037.46㎡	(持分5,065,000/24,414,040)	
		事務所(西13階)	4,037.46㎡	(持分5,065,000/24,414,040)	
事務所(西14階)		4,037.46㎡	(持分5,065,000/24,414,040)		
事務所(西21階の一部)		690.47㎡	(持分1/1)		
事務所(西24階)		2,843.00㎡	(持分1/1)		
事務所(東23階)	1,392.69㎡	(持分1/1)			
店舗(地下2階~3階)	5,433.97㎡	(持分12.3%)			
取得年月日	平成18年4月24日	取得価格	30,100,000,000円		
信託受託者	-	建物管理会社	三井不動産㈱		
特記事項	本物件は、区分所有建物かつ共有建物であり、当該区分所有及び共有にかかる規約・協定書等の適用を受けます。なお、当該区分所有にかかる規約において、専有部分と敷地部分の分離処分の禁止が、また当該共有にかかる協定書において、共有持分を譲渡する場合の他の共有者の優先買取権、共有にかかる分割請求の禁止などが定められております。				
	本物件の敷地に関しては「東京都環境確保条例」に基づき再開発着工前に土壌調査が実施され一部基準を超えるポイントがありましたが、建設工事の際の掘削等により適切に場外に搬出しています。				
	本投資法人の取得床を含む本物件事務所部分は、各区分所有者と三井不動産㈱の間で締結された「ゲートシティ大崎業務商業棟に関する共同運用規定」の対象である「共同運用区画」であり、共同運用区画から生じる賃貸収益・賃貸費用は、各区分所有者が共同運用割合に応じて収受・負担しています。				
	本投資法人は、本物件を三井不動産㈱に賃貸し、三井不動産㈱はこれを転借人に転貸しています。				
	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りません。				

物件の名称	虎ノ門琴平タワー		特定資産の種類	不動産及び地上権
所在地	(住居表示)東京都港区虎ノ門一丁目2番8号			
土地	地積	2,291.42㎡(敷地全体)	用途地域	商業地域
	所有形態	(ア)地上権1,256.19㎡の準共有持分(492,557/621,044) (イ)1,035.23㎡の地上権及び地役権		
建物	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付26階建		
	延床面積	29,353.21㎡(建物全体)		
	所有形態	区分所有権	建築時期	平成16年11月13日
	所有階・床面積・用途等	(ア)事務所(事務所棟4階から25階)	16,784.72㎡	(持分492,557/1,684,779)
(イ)事務所(事務所棟4階から25階)		16,784.72㎡	(持分1,192,222/1,684,779)	
取得年月日	(ア)平成16年11月30日 (イ)平成18年4月24日	取得価格	(ア)6,043,000,000円 (イ)18,500,000,000円	
信託受託者	-	建物管理会社	三井不動産㈱	

特記事項	平成16年11月30日から一定期間経過後に、(ア)についての売主及び売主と一定の関係を有する会社は、本物件の購入についての協議を本投資法人に対して申し入れすることができます。
	本物件を三井不動産㈱に賃貸し、三井不動産㈱はこれを転借人に転貸しています。新規取得部分についても三井不動産㈱に賃貸し、三井不動産㈱はこれを転借人に転貸しています。
	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、区分所有権を譲渡する場合の他の区分所有者優先交渉権又は優先買取権、専有部分と敷地部分の分離処分の禁止、分有形態にある土地の利用権の相互利用などが定められております。
	本物件の一部は都市計画道路(計画幅員30m)が計画決定しており、現況の道路境界線より約1.9m後退した部分が当該都市計画道路予定部分(81.70㎡)となり建築制限があります。

(注) 1. 本物件の追加取得により、4階から25階を100%所有しております。新規取得部分は(イ)の部分です。

物件の名称	パレール三井ビルディング		特定資産の種類	不動産
所在地	(住居表示)神奈川県川崎市川崎区東田町8番地			
土地	地積	5,673.25㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権(敷地権割合51.8299%の準共有持分97.5%)		
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付22階建		
	延床面積	50,934.97㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権(区分所有の共有)	建築時期	平成2年10月16日
	所有階・床面積・用途等	事務所、機械室(1階、7~20階、22階の一部) 16,310.43㎡(持分97.5%)		
取得年月日	平成18年4月24日	取得価格	3,800,000,000円	
信託受託者	-	建物管理会社	三井不動産㈱	
特記事項	本物件は区分所有建物かつ共有建物であり、当該区分所有にかかる規約等の適用を受け、当該規約においては、専有部分と敷地部分の分離処分の禁止などが定められています。また、他の共有者との間で締結される共有に関する覚書においては、共有持分を譲渡する場合の他の共有者の優先交渉権又は優先買取権、共有にかかる分割請求の禁止などが定められています。			
	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、確認の手段中です。			
	本投資法人は、本物件を三井不動産㈱に賃貸し、三井不動産㈱はこれを転借人に転貸しています。			

物件の名称	信濃橋三井ビルディング		特定資産の種類	不動産
所在地	(住居表示)大阪府大阪市西区靱本町一丁目11番7号			
土地	地積	4,298.26㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権の共有持分99%		
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付12階建		
	延床面積	36,301.54㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権の共有持分99%	建築時期	昭和57年9月29日
	用途	事務所、車庫		
取得年月日	平成18年4月24日	取得価格	14,400,000,000円	
信託受託者	-	建物管理会社	三井不動産㈱	
特記事項	本物件は、共有建物であり、当該共有にかかる協定書の適用を受けます。なお、当該協定書においては、他の共有者に優先して譲渡の申出を行うこと、共有者の同意なく第三者に譲渡、質入、担保設定等が行えないこと、協定書締結後5年間の分割請求の禁止等が定められております。			
	本物件は、平成13年に耐震診断を実施し、「耐震性は確保されている」旨の報告を受けています。さらに、平成17年12月26日に財団法人日本建築総合試験所から、当該耐震診断は妥当である旨の評定を受けています。			
	本投資法人は、本物件を三井不動産㈱に賃貸し、三井不動産㈱はこれを転借人に転貸しています。			

(d) 交換譲渡物件

物件の名称	JFEビルディング		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示)東京都千代田区丸の内一丁目1番2号			
土地	地積	5,495.49㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下4階付18階建		
	延床面積	62,949.13㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	昭和49年6月10日
	用途	事務所、駐車場		
取得年月日	平成13年5月23日	取得価格	74,131,000,000円	
		譲渡価格	91,000,000,000円	



信託受託者	住友信託銀行㈱	建物管理会社	JFEアーバンプラス㈱
特記事項	敷地の一部は、都市計画道路に指定されています。		
	建物は、信託受託者とJFEスチール㈱の間の定期賃貸借契約に基づいて、JFEスチール㈱に一棟貸しされています。なお、平成17年11月30日に、平成19年3月31日を契約期限とする解約予告書を受領しています。		
	敷地の一部(78.96㎡)について関東地方建設局東京国道工事事務所(現関東地方整備局東京国道事務所)に対し無償貸与しています。		

(e) 平成 17 年 11 月 25 日付で、以下の資産の譲渡についての売買契約を締結し、平成 18 年 2 月 1 日に引渡しを行いました。

物件名称	所在地	特定資産の種類	譲渡日	譲渡価格
大手前センタービルディング	大阪府大阪市	信託受益権	平成18年2月1日	2,370百万円



6. 通期運用状況の予想

平成 18 年 2 月 24 日に公表しました平成 18 年 6 月期の営業収益、経常利益、当期純利益、1 口当たり分配金の見通しに変更はありません。

以 上

本資料は、兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会に配布しております。

< 添付資料 >

参考資料 1 テナント上位 10 社（賃貸面積ベース）

参考資料 2 平成 18 年 5 月 11 日時点のポートフォリオの概況

注意事項

本資料記載の運用状況の予想数値は、本資料発表日現在において入手可能な情報及び将来の業績に影響を与える不確実な要因に係る本資料発表日現在における仮定を前提としております。実際の業績は、今後様々な要因によって、異なる結果となる可能性があります。

参考資料1 テナント上位10社（賃貸面積ベース）

（平成18年3月31日現在）

	テナント名	賃貸物件	賃貸面積(m ²)	面積割合
1	三井不動産(株)	中目黒GTタワー 四谷メディカルビル 虎ノ門琴平タワー NBF小川町ビルディング 西新宿三井ビルディング 新川崎三井ビルディング	68,104	10.7%
2	JFEスチール(株)	JFEビルディング	65,280	10.3%
3	日本アイ・ピー・エム(株)	ISTビル	28,184	4.4%
4	グラクソ・スミスクライン(株)	GSKビル NBFユニックスビル	22,791	3.6%
5	アクサ生命保険(株)	NBFプラチナタワー	17,421	2.7%
6	富士ゼロックス(株)	中野坂上サンブライトツイン 新宿三井ビルディング二号館 つくば三井ビルディング	16,263	2.6%
7	新日本製鐵(株)	第2新日鐵ビル	15,333	2.4%
8	(株)日経BP	NBFプラチナタワー	13,135	2.1%
9	トランスコスモス(株)	渋谷ガーデンフロント NBF名古屋広小路ビル NBF札幌南二条ビル	8,574	1.4%
10	エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ(株)	興和西新橋ビルB棟	8,493	1.3%

全賃貸面積に占める賃貸面積の割合

2. 三井不動産株式会社

三井不動産(株)は、本投資法人より賃借している中目黒GTタワー、四谷メディカルビル、虎ノ門琴平タワー、NBF小川町ビルディング、西新宿三井ビルディング及び新川崎三井ビルディングの面積を転借人に転貸しています。本投資法人が三井不動産(株)から受領する賃料は転借人から三井不動産(株)が受領する転貸賃料から一定料率の金額を控除したものととなります。

参考資料2 平成18年5月11日時点のポートフォリオの概況

地域区分	物件名称	価格(千円)	投資比率	地域区分毎の投資比率
東京都心部	大和生命ビル	60,800,000	9.28%	66.9%
	西新宿三井ビルディング	1,970,000	0.30%	
	西新宿三井ビルディング(追加取得分)	43,300,000	6.61%	
	芝NBFタワー	26,500,000	4.04%	
	NBFプラチナタワー	31,000,000	4.73%	
	ゲートシティ大崎	30,100,000	4.59%	
	虎ノ門琴平タワー	7,880,000	1.20%	
	虎ノ門琴平タワー(追加取得分)	18,500,000	2.82%	
	日本橋室町センタービル	26,300,000	4.01%	
	中目黒GTタワー	23,900,000	3.65%	
	新宿三井ビルディング二号館	18,700,000	2.85%	
	GSKビル	18,700,000	2.85%	
	NBF虎ノ門ビル	17,000,000	2.59%	
	興和西新橋ビルB棟	14,900,000	2.27%	
	第2新日鐵ビル	13,830,000	2.11%	
	NBF ALLIANCE	11,000,000	1.68%	
	四谷メディカルビル	9,000,000	1.37%	
	渋谷ガーデンフロント	11,900,000	1.82%	
	NBF芝公園ビル	7,530,000	1.15%	
	NBF高輪ビル	7,800,000	1.19%	
	赤坂山王スクエア	7,100,000	1.08%	
	住友電設ビル	5,310,000	0.81%	
	NBF東銀座スクエア	6,210,000	0.95%	
NBF小川町ビルディング	5,310,000	0.81%		
NBF池袋タワー	5,180,000	0.79%		
NBF池袋シティビル	4,830,000	0.74%		
NBF須田町ヴェルデビル	2,490,000	0.38%		
NBF恵比寿南ビル	1,360,000	0.21%		
東京周辺都市部	ISTビル	35,700,000	5.45%	19.4%
	中野坂上サンブライトツイン	10,800,000	1.65%	
	新川崎三井ビルディング	20,300,000	3.10%	
	横浜STビル	16,700,000	2.55%	
	パレール三井ビルディング	3,800,000	0.58%	
	NBF厚木ビル	2,510,000	0.38%	
	つくば三井ビルディング	9,260,000	1.41%	
	NBF宇都宮ビル	2,540,000	0.39%	
	シーノ大宮ノースウィング	18,400,000	2.81%	
	大同生命大宮ビル	2,280,000	0.35%	
	NBF浦和ビル	2,010,000	0.31%	
	NBF松戸ビル	2,670,000	0.41%	
	地方都市部	札幌エルプラザ	4,820,000	
NBF札幌南二条ビル		1,630,000	0.25%	
NBF仙台本町ビル		3,870,000	0.59%	
NBFユニックスビル		4,710,000	0.72%	
NBF新潟テレコムビル		4,440,000	0.68%	
NBF名古屋広小路ビル		5,840,000	0.89%	
アクア堂島NBFタワー		19,200,000	2.93%	
信濃橋三井ビルディング		14,400,000	2.20%	
サンマリオンNBFタワー		9,900,000	1.51%	
堺筋本町センタービル		6,710,000	1.02%	
NBF堺東ビル		2,450,000	0.37%	
NBF谷町ビル		1,970,000	0.30%	
アクア堂島東館		2,020,000	0.31%	
NBF四条烏丸ビル		1,660,000	0.25%	
NBF広島立町ビル		2,880,000	0.44%	
広島袋町ビルディング		881,000	0.13%	
NBF博多祇園ビル	2,590,000	0.40%		
合計		655,341,000	100.00%	100.00%

上記の「価格」は、原則として本投資法人の平成17年12月期開示評価額(平成17年12月31日を価格時点とする不動産鑑定評価額)を記載しています。ただし、平成18年1月以降に取得した物件については、各物件の取得決定時点におけるそれぞれの売買契約書等に記載された売買価格(取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除きます。)によります。