

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

平成 17 年 2 月 10 日

不動産投信発行者名 日本ビルファンド投資法人 上場取引所 東証
 コード番号 8951 (URL <http://www.nbf-m.com/nbf/>) 本社所在地 東京都
 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 東京都
 責任者役職名 投資本部 マネージャー
 氏名 弘中 聡 TEL. 03-3281-8810
 決算役員会開催日 平成 17 年 2 月 10 日
 分配金支払開始日 平成 17 年 3 月 9 日 (予定)

1. 平成 16 年 12 月期の運用、資産の状況 (平成 16 年 7 月 1 日 ~ 平成 16 年 12 月 31 日)

(1) 運用状況

(金額は百万円未満を切捨て)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
16 年 12 月期	16,116	28.4	7,529	45.8	6,307	47.9	6,306	47.9
16 年 6 月期	12,554	0.8	5,162	3.5	4,263	4.1	4,262	4.1

	1口当たり 当期純利益	純資産 当期純利益率	<参考> (年換算値)	総資本 経常利益率	<参考> (年換算値)	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%	%	%
16 年 12 月期	17,607	3.4	(6.8)	1.6	(3.2)	39.1
16 年 6 月期	15,185	2.8	(5.6)	1.3	(2.5)	34.0

(注) 期中平均投資口数 平成16年12月期 358,157口 平成16年6月期 280,700口
 平成16年12月期は、平成16年7月及び平成16年8月にあわせて84,000口の新投資口を発行しているため、期中平均投資口数は358,157口となります。尚、平成16年12月期末発行済投資口数は364,700口です。
 会計処理の方法の変更 無
 営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセンテージは対前期増減率であり、小数点以下第二位を四捨五入しています。
 年換算の方法は次の通りです。平成16年12月期 及び 平成16年6月期：当該計算期間の数値×2

(2) 分配状況

(分配金総額の金額は百万円未満を切捨て)

	1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)	分配金総額	1口当たり利益超過分配金	利益超過分配金総額	配当性向	期末純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
16 年 12 月期	17,291	6,306	0	-	100.0	2.9
16 年 6 月期	15,185	4,262	0	-	99.9	2.8

(注) 配当性向については小数点第1位未満を切捨てにより表示しております。

(3) 財政状態

(総資産額と純資産額の金額は百万円未満を切捨て)

	総資産額	純資産額	純資産比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
16 年 12 月期	430,378	216,985	50.4	594,968
16 年 6 月期	366,200	153,161	41.8	545,641

(注) 期末発行済投資口数 平成 16 年 12 月期 364,700 口 平成 16 年 6 月期 280,700 口

2. 平成 17 年 6 月期の運用状況の予想 (平成 17 年 1 月 1 日 ~ 平成 17 年 6 月 30 日)

	営業収益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)	1口当たり利益超過分配金
	百万円	百万円	百万円	円	円
17 年 6 月期	16,168	5,507	5,506	15,100	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益(平成17年6月期) 15,100円

(注) 本予想数値は別紙記載の前提条件の下に算出した現時点でのものであり、状況の変化により実際の当期純利益、1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

1. 投資法人の関係法人の概況

後記57ページをご参照ください。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

後記52ページをご参照ください。

(2) 運用状況

当期の概況

A. 投資法人の主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」(以下「投信法」といいます。)に基づき、平成13年3月16日に設立され、同年9月に東京証券取引所不動産投資信託証券市場(J-REIT市場)に上場(銘柄コード8951)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。

B. 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いますが、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いますが、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でてきました。

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増しの検討を進め、「シーノ大宮ノースウィング」、「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ィング」、「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「アクア堂島大和堂島ビル」(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 件の取引の売買合計金額))、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(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))は、当初の予定通り平成 18 年 3 月に取得予定ですが、核テナントが決定するなど、誘致は順調に進んでいます。

既存ポートフォリオの収益力の維持・向上策としては、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、木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の多い管理会社に対する CS 意識向上のためのホスピタリティ研修の継続的実施、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も、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しました。

C. 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とし、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います。

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 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1,395億円（うち、長期借入金（1年以内返済予定を除く）は1,090億円）発行済無担保投資法人債の当期末残高は400億円となっています。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%（1年以内に返済予定の長期借入金は除きます。）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-を取得しています。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に引き上げています。）

格付機関	格付内容
スタンダード・アンド・プアーズ・レーティングズ・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-

D. 業績及び分配の概要

このような運用の結果、当期の運用実績として、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は、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。

次期の見通し

A．今後の運用方針及び対処すべき課題

米国、中国等の海外経済の動向、情報化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まますが、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或いは横ばいとなった地点が大幅に増加しました。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いたします。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します。

(a) 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いきます。
- ・ 「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。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なく、看板等へ積極的に露出していきます。

(b) 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、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為、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、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、適切に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。

(c) 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を基本とします。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とづいた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がご覧いただけるように努めています。

(参考情報)

(a) 平成16年8月13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3月28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	NBF東銀座スクエア(平成17年2月1日に名称決定)		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(地番) 東京都中央区築地一丁目1308番2地			
土地	地積	939.58㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨造一部鉄筋コンクリート造地下1階9階塔屋1階建		
	延床面積	7,212.37㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成17年3月28日(予定)
	用途	事務所		
取得予定時期	平成17年3月28日		取得予定価格	4,800,000,000円
信託受託者	中央三井信託銀行㈱		建物管理会社	三井不動産ビルマネジメント㈱(予定)
特記事項	土地については登記簿上の表示ですが、建物については現在未竣工・未登記であるため、建築基準法に基づく確認済証(平成15年12月24日東京都中央区)の内容によります。			
	予定竣工日までに本物件が竣工していない場合は、取得予定時期が遅延することがあります。			
	本物件の取得予定価格は4,800百万円です。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場合等において上方修正されることがあります(上限金額5,200百万円)。			
	本物件の竣工が著しく遅延した場合、本投資法人は売買契約を解除できます。			

(b) 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ており、平成18年3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	NBFプラチナタワー(平成17年2月1日に名称決定)		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(地番) 東京都港区白金一丁目340番			
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	鉄骨造一部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	50,630.91㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成17年11月(予定)
	用途	-		
取得予定時期	平成18年3月31日		取得予定価格	27,600,000,000円
信託受託者	未定		建物管理会社	未定
特記事項	土地については登記簿上の表示ですが、建物については現在未竣工・未登記であるため、建築基準法に基づく確認済証(平成15年8月27日財団法人日本建築センター)の内容によります。			
	予定竣工日までに本物件が竣工していない場合は、取得予定時期が遅延することがあります。			
	本物件の取得予定価格は27,600百万円です。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場合等において上方修正されることがあります(上限金額31,000百万円)。			
	本物件の竣工が遅延した場合において、売買価格が下方修正されることがあり(下限金額24,800百万円)、また本投資法人又は売主により売買契約が解除されることがあります。			
本物件は、2つの信託により構成される予定ですが、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%所有する予定です。				

(c) 平成17年3月10日に開催される本投資法人の投資主総会におきまして、下記規約の変更について、議案を提出いたします。

現行規約	変更案
第7条(設立の際に発行する投資口の発行価額及び口数) 本投資法人が設立の際に発行する投資口の発行価額は、1口当たり金500,000円とし、発行口数は200口とする。	(削除)
第8条(投資証券の種類) (省略)	第7条(投資証券の種類) (現行どおり)
第9条(名義書換事務受託者) 1. 本投資法人は、投資口につき名義書換事務受託者を置く。 2. 名義書換事務受託者及びその事務取扱場所は、役員会の決議によって選定し公告する。但し、第19条第(1)号に規定する成立時の名義書換事務等に関する一般事務受託者はこの限りでない。	第8条(名義書換事務受託者) 1. (現行どおり) 2. 名義書換事務受託者及びその事務取扱場所は、役員会の決議によって選定し公告する。 (削除)

現行規約	変更案
<p>3. 本投資法人の投資主名簿（実質投資主名簿を含む。以下同じ。）は、名義書換事務受託者の事務取扱場所に備え置き、投資口の名義書換、質権の登録又はその抹消、投資証券の不所持、投資証券の交付、届出の受理その他投資口に関する事務は名義書換事務受託者に取扱わせ、本投資法人においてはこれを取扱わない。</p> <p>第10条（投資口の取扱規則） （省略）</p> <p>第11条（投資法人が常時保持する最低限度の純資産額） （省略）</p> <p>第12条（資産運用の対象及び方針） （省略）</p> <p>第13条（収入金の再投資） （省略）</p> <p>第14条（資産評価の方法、基準及び基準日）</p> <p>1. 本投資法人の資産評価の方法及び基準は、末尾に定める資産評価の方法及び基準のとおりとし、基準日は、第15条に定める決算日とする。</p> <p>2. 本規約において、純資産総額とは、前項の方法により算定された本投資法人の資産総額から、負債総額を控除した金額をいう。</p> <p>第15条（決算期） 本投資法人の設立当初の決算期間は、本投資法人設立の日から平成13年12月末日までとし、第2期以降の決算期間は、毎年1月1日から6月末日までと7月1日から12月末日まで（以下、決算期間の末日をそれぞれ「決算日」という。）の各6ヶ月間とする。</p> <p>第16条（金銭の分配の方針）</p> <p>1. 分配方針 本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとする。</p> <p>(1) 本投資法人の運用資産の運用等によって生じる分配可能金額（以下「分配可能金額」という。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」という。）又は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して決算日毎に計算される利益（貸借対照表上の純資産額から出資総額、出資剰余金及び評価差額金の合計額を控除した額をいう。）の金額をいう。</p> <p>(2) 分配金額は、租税特別措置法第67条の15（以下「投資法人の課税の特例」という）に規定される本投資法人の配当可能所得の金額（以下「配当可能所得金額」という。）の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とする（但し、分配可能金額を上限とする。）。なお、本投資法人は運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を積み立てることができる。</p> <p>(3) 分配金に充当せず留保した利益又は決算日までの分配可能利益については、第12条に定める資産運用の対象及び方針に基づき運用を行うものとする。</p> <p>2. 利益を超えた金銭の分配 （省略）</p> <p>3. 分配金の分配方法 （省略）</p> <p>4. 分配金の時効等 （省略）</p> <p>第17条（借入金及び投資法人債発行の限度額等） （省略）</p>	<p>3. (現行どおり)</p> <p>第9条（投資口の取扱規則） （現行どおり）</p> <p>第10条（投資法人が常時保持する最低限度の純資産額） （現行どおり）</p> <p>第11条（資産運用の対象及び方針） （現行どおり）</p> <p>第12条（収入金の再投資） （現行どおり）</p> <p>第13条（資産評価の方法、基準及び基準日）</p> <p>1. 本投資法人の資産評価の方法及び基準は、末尾に定める資産評価の方法及び基準のとおりとし、基準日は、第14条に定める決算日とする。</p> <p>2. (現行どおり)</p> <p>第14条（決算期） 本投資法人の決算期間は、毎年1月1日から6月末日までと7月1日から12月末日まで（以下、決算期間の末日をそれぞれ「決算日」という。）の各6ヶ月間とする。</p> <p>第15条（金銭の分配の方針）</p> <p>1. 分配方針 （現行どおり）</p> <p>(1) (現行どおり)</p> <p>(2) (現行どおり)</p> <p>(3) 分配金に充当せず留保した利益又は決算日までの分配可能利益については、第11条に定める資産運用の対象及び方針に基づき運用を行うものとする。</p> <p>2. 利益を超えた金銭の分配 （現行どおり）</p> <p>3. 分配金の分配方法 （現行どおり）</p> <p>4. 分配金の時効等 （現行どおり）</p> <p>第16条（借入金及び投資法人債発行の限度額等） （現行どおり）</p>

現行規約	変更案
<p>第18条（投資信託委託業者に対する資産運用報酬の計算方法及び支払の時期）</p>	<p>第17条（投資信託委託業者に対する資産運用報酬の計算方法及び支払の時期）</p>
<p>（省略）</p>	<p>（現行どおり）</p>
<p>第4章 一般事務委託</p>	<p>（削除）</p>
<p>第19条（成立時の一般事務受託者及び締結すべき契約の概要）</p>	<p>（削除）</p>
<p><削除></p>	
<p>第5章 資産運用委託</p>	<p>第4章 資産運用委託</p>
<p>第20条（成立時の資産運用委託会社及び締結すべき契約の概要）<削除></p>	<p>（削除）</p>
<p>第21条（損益の帰属）</p>	<p>第18条（損益の帰属）</p>
<p>（省略）</p>	<p>（現行どおり）</p>
<p>第6章 資産保管委託</p>	<p>（削除）</p>
<p>第22条（成立時の資産保管会社及び締結すべき契約の概要）<削除></p>	<p>（削除）</p>
<p><削除></p>	
<p>第7章 投資主総会及び役員会等</p>	<p>第5章 投資主総会及び役員会等</p>
<p>第23条（投資主総会に係る事項）</p>	<p>第19条（投資主総会に係る事項）</p>
<p>1. 本投資法人の投資主総会は、2年に1回以上開催する。</p>	<p>1. 本投資法人の投資主総会は、<u>東京都区内において、2</u>年に1回以上開催する。</p>
<p>2. （省略）</p>	<p>2. （現行どおり）</p>
<p>3. （省略）</p>	<p>3. （現行どおり）</p>
<p>4. （省略）</p>	<p>4. （現行どおり）</p>
<p>5. （省略）</p>	<p>5. （現行どおり）</p>
<p>6. （省略）</p>	<p>6. （現行どおり）</p>
<p>7. （省略）</p>	<p>7. （現行どおり）</p>
<p>8. （省略）</p>	<p>8. （現行どおり）</p>
<p>第24条（執行役員及び監督役員に関する事項）</p>	<p>第20条（執行役員及び監督役員に関する事項）</p>
<p>1. 本投資法人の執行役員は1名以上、監督役員は4名以内（但し、執行役員の数に1を加えた数以上とする。）とする。</p>	<p>1. （現行どおり）</p>
<p>2. 執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議をもって選任する。但し、設立の際、法令の規定に基づき選任されたときとみなされる執行役員及び監督役員はこの限りでない。</p>	<p>2. 執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議をもって選任する。</p> <p>（削除）</p>
<p>3. 執行役員及び監督役員の任期は、就任後2年とする。但し、補欠又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とする。</p>	<p>3. （現行どおり）</p>
<p>第25条（役員会に関する事項）</p>	<p>第21条（役員会に関する事項）</p>
<p>（省略）</p>	<p>（現行どおり）</p>
<p>（新設）</p>	<p>（新設）</p>
	<p>第22条（執行役員及び監督役員の投資法人に対する責任）</p> <p><u>本投資法人は、投信法第109条第1項第4号の行為に関する執行役員又は監督役員の責任について、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の職務遂行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、賠償の責めに任ずべき額から次の各号に掲げる金額を控除した額を限度として、役員会の決議をもって免除することができる。</u></p> <p>(1) <u>役員会の決議の日の属する営業期間（第14条に定める決算期間をいう。以下同じ。）又はその前の各営業期間において、当該執行役員又は監督役員が報酬その他の職務遂行の対価として投資法人から受け、又は受けべき財産上の利益（第(2)号に定めるものを除く）の額の営業期間毎の合計額のうち、最も高い額の四年分に相当する額</u></p> <p>(2) <u>当該執行役員又は監督役員が本投資法人から受けた退職慰労金の額及びその性質を有する財産上の利益の額の合計額と当該合計額をその職に就いていた年数で除した額に四を乗じた額とのいずれか低い額</u></p>

現行規約	変更案
<p>第26条（執行役員、監督役員及び会計監査人の報酬の支払基準及び支払の時期）</p> <p>本投資法人の執行役員、監督役員及び会計監査人の報酬の支払基準及び支払の時期は、次のとおりとする。</p> <p>(1) 執行役員及び監督役員の報酬は、執行役員及び監督役員の各々について1人当たり月額700,000円以内で、当該職務と類似の職務を行う取締役・監査役等の報酬水準、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額とし、（但し、本投資法人成立当初は執行役員について月額300,000円及び監督役員について月額250,000円とする。）、当月分を当月末までに支払う。</p> <p>(2) 会計監査人の報酬は、監査の対象となる決算期間毎に金20,000,000円以内で役員会で決定する金額とし、毎年3月、6月、9月及び12月の各末日までにそれまでの3ヶ月分を支払う。</p>	<p>第23条（執行役員、監督役員及び会計監査人の報酬の支払基準及び支払の時期）</p> <p>（現行どおり）</p> <p>(1) 執行役員及び監督役員の報酬は、執行役員及び監督役員の各々について1人当たり月額700,000円以内で、当該職務と類似の職務を行う取締役・監査役等の報酬水準、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額とし、当月分を当月末までに支払う。</p> <p>(2) （現行どおり）</p>
<p>第8章 その他</p>	<p>第6章 その他</p>
<p>第27条（設立企画人の名称及び住所等）</p> <p><u>1. 本投資法人の設立企画人の名称及び住所は以下のとおりである。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 中央三井信託銀行株式会社 東京都港区芝3丁目33番1号 ・ 三井不動産株式会社 東京都中央区日本橋室町2丁目1番1号 ・ エム・エフ資産運用株式会社 東京都中央区八重洲2丁目7番2号 <p><u>2. 本投資法人の設立企画人においては、報酬を設けない。</u></p>	<p>（削除）</p>
<p>第28条（投資法人の負担に帰すべき設立費用並びにその内容及び金額）</p> <p>本投資法人の負担に帰すべき設立費用は、本投資法人に係る投資証券等の作成・印刷費、設立時に発生する登録費用及び諸税等とし、その金額は、金5,000,000円以内とする。</p>	<p>（削除）</p>
<p>第29条（諸費用の負担）</p> <p>（省略）</p>	<p>第24条（諸費用の負担）</p> <p>（現行どおり）</p>
<p>第30条（消費税及び地方消費税）</p> <p>（省略）</p>	<p>第25条（消費税及び地方消費税）</p> <p>（現行どおり）</p>
<p>第31条（雑則）</p> <p><u>本規約は、平成13年3月14日に定められる。</u></p>	<p>（削除）</p>
<p>附則</p> <p><u>第1条 第18条第(1)号の変更は、平成15年7月1日をもって効力を生ずるものとする。なお、本附則は効力発生後これを削除する。</u></p>	<p>（削除）</p>
<p>資産運用の対象及び方針</p> <p>日本ビルファンド投資法人（以下「本投資法人」という。）規約第12条に基づき別に定める資産運用の対象及び方針（以下「本運用方針」という。）は、次のとおりとする。</p> <p>・ 資産運用の基本方針</p> <p>（省略）</p> <p>・ 資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲等</p> <p>(1) 投資対象</p> <p>a. 主たる投資対象とする特定資産</p> <p>本投資法人は、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目的として、主として以下に掲げる特定資産に投資する。</p> <p>不動産、不動産の賃借権及び地上権 不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託（不動産に付随する金銭とあわせて信託する包括信託を含む。）の受益権 匿名組合出資持分（但し、主として 号又は 号</p>	<p>資産運用の対象及び方針</p> <p>日本ビルファンド投資法人（以下「本投資法人」という。）規約第11条に基づき別に定める資産運用の対象及び方針（以下「本運用方針」という。）は、次のとおりとする。</p> <p>・ 資産運用の基本方針</p> <p>（現行どおり）</p> <p>・ 資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲等</p> <p>(1) 投資対象</p> <p>a. 主たる投資対象とする特定資産</p> <p>（現行どおり）</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>を裏付けとするものに限る。)</p> <p>特定目的会社に係る優先出資証券(証券取引法第2条第1項第5号の3で定めるものをいう。但し、主として 号又は 号を裏付けとするものに限る。)</p> <p>特定目的信託に係る受益証券(証券取引法第2条第1項第7号の4で定めるものをいう。但し、主として 号又は 号を裏付けとするものに限る。)</p> <p>投資信託の受益証券(証券取引法第2条第1項第7号で定めるものをいう。但し、主として 号又は 号を裏付けとするものに限る。)</p> <p>投資証券(証券取引法第2条第1項第7号の2で定めるものをいう。但し、主として 号又は 号を裏付けとするものに限る。)</p> <p>金銭の信託の受益権(信託財産を主として 号に対する投資として運用するものに限る。)</p> <p>b. その他の特定資産</p> <p>本投資法人は、余剰資金の効率的な運用に資するため、以下に掲げる特定資産に投資することがある。</p> <p>預金 コール・ローン 国債証券 地方債証券 コマーシャル・ペーパー</p> <p>特定目的会社に係る特定社債券(証券取引法第2条第1項第3号の2で定めるものをいう。但し、主としてa項 号又は 号を裏付けとするものに限る。)</p> <p>金銭債権(投信法施行令第3条第1号、第12号及び第14号に該当するものを除く)</p> <p>前各号に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権</p> <p>また、本投資法人は、運用資産の価格変動リスク及び金利変動リスクを回避するために、わが国における金利に係る先物取引、金利に係るオプション取引、金利に係るスワップ取引及び金利先渡取引を行うことができる。</p> <p>c. 特定資産以外の資産</p> <p>本投資法人は、余剰資金の効率的な運用に資するため、わが国の法人が発行する譲渡性預金証書に投資することがある。また、本投資法人が主たる投資対象とする特定資産への投資に付随して、民法第667条に規定される組合の出資持分(不動産、不動産の賃借権及び地上権を出資することにより設立され、その賃貸・運営・管理等を目的としたものに限る。以下「任意組合出資持分」という。)に投資することがある。</p> <p>d. 有価証券に対する投資</p> <p>本投資法人は、主として有価証券に対する投資として運用することを目的としない。</p> <p>(2) 投資態度</p> <p>個々の不動産(本投資法人が取得する有価証券及び信託の受益権その他の資産の裏付けとなる不動産を含む。以下本項において「不動産等」という。)に投資する際には、当該不動産の取得価格と収益予想から想定される投資利回り、及び立地エリアの将来性及び安定性、不動産の劣化又は陳腐化リスクに対する対応状況、並びに保険付保状況等を総合的に判断して選別す</p>	<p>b. その他の特定資産</p> <p>本投資法人は、余剰資金の効率的な運用に資するため、以下に掲げる特定資産に投資することがある。</p> <p>預金 コール・ローン 国債証券 地方債証券 コマーシャル・ペーパー</p> <p>特定目的会社に係る特定社債券(証券取引法第2条第1項第3号の2で定めるものをいう。但し、主としてa項 号又は 号を裏付けとするものに限る。)</p> <p>金銭債権(投信法施行令第3条第1号、第12号及び第14号に該当するものを除く)</p> <p>前各号に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権</p> <p>また、本投資法人は、運用資産の価格変動リスク及び金利変動リスクを回避するために、わが国における金利に係る先物取引、金利に係るオプション取引、金利に係るスワップ取引及び金利先渡取引を行うことができる。 <u>本投資法人が主たる投資対象とする特定資産への投資に付随する場合に限り、不動産の管理会社等の株式を取得することができる。</u></p> <p>c. 特定資産以外の資産</p> <p>本投資法人は、余剰資金の効率的な運用に資するため、わが国の法人が発行する譲渡性預金証書に投資することがある。また、本投資法人が主たる投資対象とする特定資産への投資に付随して、民法第667条に規定される組合の出資持分(不動産、不動産の賃借権及び地上権を出資することにより設立され、その賃貸・運営・管理等を目的としたものに限る。以下「任意組合出資持分」という。)又は商標権に投資することがある。</p> <p>d. 有価証券に対する投資 (現行どおり)</p> <p>(2) 投資態度 (現行どおり)</p>

現行規約	変更案
<p>るものとする。選別に際しては、建物規模、建築及び設備スペック、耐震性能、権利関係への対応、入居テナント属性、建物管理関係及び環境・地質等を考慮の上総合的に判断する。</p> <p>不動産等の選別については、地震リスク、空室リスク等のキャッシュフローリスクを軽減させることを目的として、該当地域を東京都心部、東京周辺都市部及び地方都市部の3地域に分類し、不動産、不動産の賃借権、地上権並びに信託の受益権の裏付けとなる不動産、土地の賃借権、地上権の価額の合計額の70%以上を目途として東京都心部及び東京周辺都市部から、30%以下を目途として地方都市部から、それぞれ選別して地域分散を図る。</p> <p>本投資法人は、原則として、引渡時点において稼働資産である不動産等を取得する。引渡時点において未稼働資産である不動産等については、投資額、稼働予定時期、収益予想等を総合的に判断し、本投資法人の運用資産の運用に与える影響を考慮の上、本投資法人はこれを取得することができる。但し、当該未稼働資産の引渡直後において引渡済の未稼働資産（稼働資産となった未稼働資産を除く。）の契約上の取得価格の合計が、直近の決算日における本投資法人の貸借対照表上の資産総額の10%を超えない範囲に限る。なお、稼働資産とは、建物が竣工しており賃貸中または賃貸可能である不動産等をいい、本投資法人が保有する不動産等のうちある時点において稼働資産となった不動産等は引き続き稼働資産とみなす（建物の建替え又は大規模修繕等が行われる場合を含む。）。また、未稼働資産とは、稼働資産以外の不動産等をいう。</p> <p>本投資法人が取得する資産の組入れ比率は、以下のア、及びイ、の方針によるものとする。</p> <p><u>ア．特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいう。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合（以下「特定不動産の割合」という。）は100分の75以上とする。</u></p> <p><u>イ．資産の総額のうち占める不動産等（不動産、不動産の賃借権、地上権、信託の受益権（不動産、土地の賃借権及び地上権のみを信託するものに限る）及び匿名組合出資持分（その出資された財産を不動産、不動産の賃借権、地上権のみに運用することを定めた契約に係るものに限る。））の価額の割合として財務省令で定める割合を100分の75以上とする。</u></p> <p><u>各年度において本投資法人が取得する不動産の価額の合計額の本投資法人が当該年に取得する特定資産の価額の合計額に占める割合を特定不動産の割合の2分の1以上とすることを方針とする。</u></p> <p>取得した不動産等においては、中長期視点から継続的な設備投資による資産価値・競争力の維持・向上を図り、かつ収入拡大（賃料等の増加、空室率の低減、契約期間の長期化及び固定化等）と費用逓減（外注委託費、水光熱費等の削減）による運用収益の安定的な成長を目指す。</p> <p>個々の不動産等の売却は、将来における収益予想、資産価値の増減及びその予測、立地エリアの将来性・安定性、不動産の劣化又は陳腐化リスク及びそれに対するコスト予測、並びにポートフォリオの構成等を考慮</p>	<p>(現行どおり)</p> <p>本投資法人は、原則として、引渡時点において稼働資産である不動産等を取得する。引渡時点において未稼働資産である不動産等については、投資額、稼働予定時期、収益予想等を総合的に判断し、本投資法人の運用資産の運用に与える影響を考慮の上、本投資法人はこれを取得することができる。但し、当該未稼働資産の引渡直後において引渡済の未稼働資産（稼働資産となった未稼働資産を除く。）の契約上の取得価格の合計が、直近の決算日における本投資法人の貸借対照表上の資産総額の10%を超えない範囲に限る。なお、稼働資産とは、建物が竣工しており賃貸中又は賃貸可能である不動産等をいい、本投資法人が保有する不動産等のうちある時点において稼働資産となった不動産等は引き続き稼働資産とみなす（建物の建替え又は大規模修繕等が行われる場合を含む。）。また、未稼働資産とは、稼働資産以外の不動産等をいう。</p> <p>本投資法人が取得する資産の組入れ比率については、<u>特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいう。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合（以下「特定不動産の割合」という。）を100分の75以上とすることを方針とする。</u></p> <p>(削除)</p> <p>(削除)</p> <p>(現行どおり)</p> <p>個々の不動産等の売却は、将来における収益予想、資産価値の増減及びその予測、立地エリアの将来性・安定性、不動産の劣化又は陳腐化リスク及びそれに対するコスト予測、並びにポートフォリオの構成等を考慮</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>のうえ総合的に判断する。なお、売却もしくは保有の検討は、保有する全ての不動産等について定期的に実施する。</p>	<p>のうえ総合的に判断する。なお、売却若しくは保有の検討は、保有する全ての不動産等について定期的に実施する。</p>
<p>— 資金動向、市況動向、不動産市場動向等の急激な変化等予期しえない事由により、上記のような運用ができない場合がある。</p>	<p>— (現行どおり)</p>
<p>— 運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕等又は分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の返済(敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含む。)等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ(コール市場を通じる場合を含む。)又は投資法人債を発行することができる。</p>	<p>— (現行どおり)</p>
<p><u>第 号に掲げる方針は、平成14年4月1日から不動産取得税の軽減措置に係る当該要件の存する限り適用するものとする。</u></p>	<p>(削除)</p>
<p>・ 投資制限 (省略)</p> <p>・ 組入資産の貸付けの目的及び範囲 (省略)</p> <p>・ 法令・規則等の遵守 (省略)</p>	<p>・ 投資制限 (現行どおり)</p> <p>・ 組入資産の貸付けの目的及び範囲 (現行どおり)</p> <p>・ 法令・規則等の遵守 (現行どおり)</p>
<p>資産評価の方法及び基準</p>	<p>資産評価の方法及び基準</p>
<p>日本ビルファンド投資法人(以下「本投資法人」という。)規約(以下「本規約」という。)第14条第1項に基づき別に定める資産評価の方法及び基準(以下「本評価基準」という。)は、次のとおりとする。</p>	<p>日本ビルファンド投資法人(以下「本投資法人」という。)規約(以下「本規約」という。)第13条第1項に基づき別に定める資産評価の方法及び基準(以下「本評価基準」という。)は、次のとおりとする。</p>
<p>・ 資産評価の原則</p> <p>(1) 本評価基準は、本投資法人が本規約第14条第2項に定める純資産総額及び本規約第16条に定める分配金等を算定する際の資産評価の方法及び基準を定めることを目的とする。</p> <p>(2) 本投資法人は、本投資法人に属する資産(以下「運用資産」という。)の評価に当たっては、投資主のために慎重かつ忠実にかかる業務を行うものとする。</p> <p>(3) 運用資産の評価にあたっては、継続性を原則とする。</p> <p>(4) 本投資法人は、運用資産の評価に当たって、評価の信頼性の確保に努めるものとする。</p>	<p>・ 資産評価の原則</p> <p>(1) 本評価基準は、本投資法人が本規約第13条第2項に定める純資産総額及び本規約第15条に定める分配金等を算定する際の資産評価の方法及び基準を定めることを目的とする。</p> <p>(2) (現行どおり)</p> <p>(3) (現行どおり)</p> <p>(4) (現行どおり)</p>
<p>・ 基準日 本投資法人は、本規約第15条に定める決算日を評価基準日とする。</p>	<p>・ 基準日 本投資法人は、本規約第14条に定める決算日を評価基準日とする。</p>
<p>III. 資産評価の方法及び基準</p>	<p>III. 資産評価の方法及び基準</p>
<p>本投資法人の資産評価の方法及び基準は、次のとおり運用資産の種類毎に定める。</p>	<p>(現行どおり)</p>
<p>(1) 不動産、不動産の賃借権及び地上権 (省略)</p>	<p>(1) 不動産、不動産の賃借権及び地上権 (現行どおり)</p>
<p>(2) 不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権 (省略)</p>	<p>(2) 不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権 (現行どおり)</p>
<p>(3) 匿名組合出資持分 (省略)</p>	<p>(3) 匿名組合出資持分 (現行どおり)</p>
<p>(4) 有価証券 証券取引所に上場されている有価証券 証券取引所が開設する取引所有価証券市場又は外国有価証券市場における最終価格に基づき算出した価格により評価する。</p>	<p>(4) 有価証券 証券取引所に上場されている有価証券 (現行どおり)</p>
<p><u>店頭売買有価証券</u> 証券業協会(店頭売買有価証券が2以上の証券業</p>	<p>(削除)</p>

現行規約	変更案
<p>協会に備える証券取引法第75条第1項に規定する店頭売買有価証券登録原簿に登録されている場合には、当該店頭売買有価証券が主として取引されている証券業協会とする。)が開設する店頭売買有価証券市場又はこれに類似する市場で外国に所在するものにおける最終価格に基づき算出した価格により評価する。</p> <p>— 上記以外の有価証券 証券会社等から気配相場が提示されている場合には、当該気配相場で評価することを原則とする。気配相場が提示されていない場合は、社団法人投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額をもって評価することを原則とする。</p> <p>(5) 金銭の信託の受益権 (省略)</p> <p>(6) 金銭債権 (省略)</p> <p>(7) 任意組合出資持分 (省略)</p> <p>IV. その他</p> <p>(1) 上記に定めがない場合については、社団法人投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる会計基準により付されるべき評価額をもって評価する。</p> <p>(2) (省略)</p>	<p>— 上記以外の有価証券 (現行どおり)</p> <p>(5) 金銭の信託の受益権 (現行どおり)</p> <p>(6) 金銭債権 (現行どおり)</p> <p>(7) 任意組合出資持分 (現行どおり)</p> <p>IV. その他</p> <p>(1) 上記に定めがない場合については、社団法人投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる会計基準により付されるべき評価額をもって評価する。</p> <p>(2) (現行どおり)</p>

C. 運用状況の見直し

なお、次期（平成 17 年 6 月期 平成 17 年 1 月 1 日～平成 17 年 6 月 30 日）の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでおります。運用状況の予想の前提条件につきましては、「平成 17 年 6 月期及び平成 17 年 12 月期 運用状況の予想の前提条件」を参照ください。

営業収益	16,168 百万円
経常利益	5,507 百万円
当期純利益	5,506 百万円
1 口当たり分配金	15,100 円
1 口当たり利益超過分配金	0 円

また、「平成 17 年 6 月期及び平成 17 年 12 月期 運用状況の予想の前提条件」がそのまま推移したと想定した場合、平成 17 年 12 月期（平成 17 年 7 月 1 日～平成 17 年 12 月 31 日）の運用状況の予想数値は以下のとおりとなります。

営業収益	16,545 百万円
経常利益	5,580 百万円
当期純利益	5,579 百万円
1 口当たり分配金	15,300 円
1 口当たり利益超過分配金	0 円

（注）上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点でのものであり、状況の変化により実際の当期純利益、分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

平成 17 年 6 月期（平成 17 年 1 月 1 日～平成 17 年 6 月 30 日） 及び平成 17 年 12 月期（平成 17 年 7 月 1 日～平成 17 年 12 月 31 日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
保有資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成 16 年 12 月 31 日時点で本投資法人が保有している 43 物件のほか、平成 17 年 3 月 28 日取得予定の N B F 東銀座スクエアを加えた 44 物件以外は物件の異動（新規物件の取得、既存物件の売却）がないことを前提としております。また、物件合計の期中平均空室率は平成 17 年 6 月期 2.8%、平成 17 年 12 月期 2.5%を見込んでおります。 実際には物件の異動等により変動する可能性があります。
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> 新投資口の発行がないことを前提としております。
有利子負債比率	<ul style="list-style-type: none"> 本表における有利子負債比率の算出にあたっては、次の算式を使用しております。 有利子負債比率 = 有利子負債 ÷ (有利子負債 + 出資総額) × 100 平成 16 年 12 月 31 日時点の有利子負債比率 46.0%（総資産有利子負債比率は 41.7%）が、N B F 東銀座スクエア取得等に伴う借入等により、46.7%に上昇し、平成 17 年 12 月期末まで同比率のまま推移することを前提としております。
長期有利子負債比率	<ul style="list-style-type: none"> 平成 16 年 12 月 31 日時点の有利子負債のうち長期借入金（1 年以内に返済予定の長期借入金を除きます。）及び投資法人債の占める比率（長期有利子負債比率）83.0%が、N B F 東銀座スクエア取得等に伴う長期借入等により、83.5%に上昇し、平成 17 年 12 月期末まで同比率のまま推移することを前提としております。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 一般的に決算中に取得した資産の固定資産税及び都市計画税については前所有者と期間按分による精算を行いますが、当該精算金相当分は購入代価として取得原価に算入されるため費用計上されません。
1 口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動や、物件の異動、金利の変動、新投資口の追加発行等により 1 口当たりの分配金の額が変動する可能性があります。
1 口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益を超える金銭の分配に関して、かかる分配を受けた投資主がその分配の都度譲渡損益の算定を行うことが必要となる現行の税務の取扱いがなされる限りにおいては、本投資法人は投資主に対して利益を超える金銭の分配は行わない予定です。ただし、本投資法人が利益配当等の損金算入要件を満たすことを目的とする場合等で、利益を超える金銭の分配を行うことが必要であると本投資法人の役員会において判断される場合には、分配方針に従い利益を超える金銭の分配を行うことができるものといたします。

3. 財務諸表等
(1) 経理の状況

貸借対照表

科 目	当 期 (平成16年12月31日現在)		前 期 (平成16年6月30日現在)		増 減	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比
(資産の部)	千円	%	千円	%	千円	%
・流動資産	39,440,193	9.2	33,102,360	9.0	6,337,833	19.1
現金及び預金	8,951,542		6,906,183		2,045,358	
信託現金及び信託預金	29,537,850		25,254,138		4,283,711	
営業未収入金	183,402		241,963		58,561	
未収消費税等	516,877		457,115		59,761	
その他の流動資産	250,520		242,958		7,562	
・固定資産	390,813,079	90.8	333,034,754	91.0	57,778,324	17.3
1.有形固定資産	369,697,314	85.9	314,974,952	86.0	54,722,361	17.4
建物*1	40,806,938		30,070,240		10,736,697	
構築物*1	592,356		393,970		198,385	
機械装置*1	349,810		259,873		89,937	
工具器具備品*1	83,853		39,126		44,727	
土地	43,064,130		34,149,570		8,914,560	
信託建物*1	83,481,013		77,657,633		5,823,380	
信託構築物*1	390,681		318,117		72,563	
信託機械装置*1	438,241		460,504		22,262	
信託工具器具備品*1	179,636		170,929		8,707	
信託土地	200,295,316		171,450,346		28,844,970	
信託建設仮勘定	15,334		4,640		10,694	
2.無形固定資産	19,847,733	4.6	16,839,957	4.6	3,007,776	17.9
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	71,053		75,983		4,930	
3.投資その他の資産	1,268,031	0.3	1,219,845	0.4	48,186	4.0
差入敷金保証金	303,691		303,129		562	
長期前払費用	65,426		58,440		6,986	
その他の投資その他の資産	898,913		858,275		40,637	
・繰延資産	124,890	0.0	63,285	0.0	61,605	97.3
投資法人債発行費	124,890		63,285		61,605	
資産合計	430,378,163	100.0	366,200,400	100.0	64,177,763	17.5

科 目	当 期 (平成 16 年 12 月 31 日現在)		前 期 (平成 16 年 6 月 30 日現在)		増 減	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比
(負債の部)	千円	%	千円	%	千円	%
・流動負債	38,166,600	8.9	69,124,168	18.9	30,957,567	44.8
営業未払金	1,257,942		1,029,116		228,826	
短期借入金	25,500,000		64,050,000		38,550,000	
一年以内返済予定長期借入金	5,000,000		-		5,000,000	
未払金	2,975,864		553,191		2,422,672	
未払費用	521,780		428,724		93,055	
未払法人税等	976		597		378	
前受金	2,589,007		2,610,619		21,612	
その他の流動負債	321,028		451,917		130,888	
・固定負債	175,226,499	40.7	143,914,653	39.3	31,311,845	21.8
投資法人債	40,000,000		20,000,000		20,000,000	
長期借入金	109,000,000		102,000,000		7,000,000	
預り敷金保証金	3,975,864		3,096,702		879,162	
信託預り敷金保証金	22,209,394		18,781,602		3,427,791	
その他の固定負債	41,241		36,349		4,891	
負債合計	213,393,100	49.6	213,038,822	58.2	354,278	0.2
(出資の部)*4						
・出資総額	210,678,962	49.0	148,899,062	40.7	61,779,900	41.5
出資総額*3	210,678,962		148,899,062		61,779,900	
・剰余金	6,306,101	1.4	4,262,515	1.1	2,043,585	47.9
当期末処分利益	6,306,101		4,262,515		2,043,585	
出資合計	216,985,063	50.4	153,161,577	41.8	63,823,485	41.7
負債・出資合計	430,378,163	100.0	366,200,400	100.0	64,177,763	17.5

損益計算書

科 目	当 期		前 期		増減	
	自 平成 16 年 7 月 1 日 至 平成 16 年 12 月 31 日		自 平成 16 年 1 月 1 日 至 平成 16 年 6 月 30 日		金 額	前期比
	金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	前期比
経常損益の部	千円	%	千円	%	千円	%
・ 営業損益の部						
1. 営業収益	16,116,341	100.0	12,554,330	100.0	3,562,011	28.4
貸 貸 事 業 収 入 *1	13,610,307		11,264,816		2,345,491	
その他貸貸事業収入 *1	1,568,317		1,193,297		375,020	
不 動 産 等 売 却 益 *2	937,716		96,217		841,499	
2. 営業費用	8,587,061	53.3	7,391,603	58.9	1,195,457	16.2
貸 貸 事 業 費 用 *1	7,831,314		6,775,083		1,056,231	
資 産 運 用 報 酬	574,527		443,302		131,225	
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		2,641	
一 般 事 務 委 託 報 酬	55,547		45,175		10,371	
そ の 他 費 用	86,088		91,100		5,012	
営 業 利 益	7,529,280	46.7	5,162,726	41.1	2,366,553	45.8
・ 営業外損益の部						
1. 営業外収益	16,955	0.1	13,622	0.1	3,332	24.5
受 取 利 息	169		154		14	
不 動 産 等 受 贈 益	-		4,660		4,660	
そ の 他 営 業 外 収 益	16,785		8,808		7,977	
2. 営業外費用	1,239,231	7.7	913,221	7.2	326,009	35.7
支 払 利 息	801,441		712,861		88,580	
投 資 法 人 債 利 息	210,787		158,032		52,754	
投 資 法 人 債 発 行 費 償 却	37,634		21,095		16,539	
新 投 資 口 発 行 費	153,952		-		153,952	
そ の 他 営 業 外 費 用	35,414		21,232		14,181	
経 常 利 益	6,307,004	39.1	4,263,127	34.0	2,043,876	47.9
税 引 前 当 期 純 利 益	6,307,004	39.1	4,263,127	34.0	2,043,876	47.9
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	1,009	0.0	605	0.0	404	66.8
法 人 税 等 調 整 額	20		18		39	
当 期 純 利 益	6,306,015	39.1	4,262,503	34.0	2,043,511	47.9
前 期 繰 越 利 益	85		11		74	
当 期 未 処 分 利 益	6,306,101		4,262,515		2,043,585	

金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

科 目	当 期	前 期
	自 平成 16 年 7 月 1 日 至 平成 16 年 12 月 31 日	自 平成 16 年 1 月 1 日 至 平成 16 年 6 月 30 日
当期末処分利益	6,306,101,071	4,262,515,366
分配金の額	6,306,027,700	4,262,429,500
(投資口 1 口当たり分配金の額)	(17,291)	(15,185)
次期繰越利益	73,371	85,866

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致しました。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致しました。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>
------------	--	--

キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

科目	当 期	前 期	増減
	自 平成 16 年 7 月 1 日 至 平成 16 年 12 月 31 日	自 平成 16 年 1 月 1 日 至 平成 16 年 6 月 30 日	
区 分	金 額	金 額	金 額
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益	6,307,004	4,263,127	2,043,876
減価償却費	2,891,037	2,627,518	263,518
長期前払費用償却額	3,635	3,127	507
投資法人債発行費償却額	37,634	21,095	16,539
受取利息	169	154	14
支払利息	1,012,229	870,894	141,335
不動産等受贈益	-	4,660	4,660
固定資産除却損	207	751	544
営業未収入金の増加・減少額	58,561	106,049	164,610
未収消費税等の増加・減少額	59,761	454,134	394,372
営業未払金の増加・減少額	228,826	261,824	490,650
未払金の増加・減少額	18,274	2,214,871	2,233,145
前受金の増加・減少額	21,612	780,569	802,182
信託有形固定資産の売却による減少額	5,937,507	260,789	5,676,717
信託無形固定資産の売却による減少額	1,415	-	1,415
長期前払費用の支払額	13,040	-	13,040
その他	146,058	185,931	331,989
小 計	16,255,693	5,972,112	10,283,580
利息の受取額	169	154	14
利息の支払額	919,173	789,768	129,405
法人税等の支払額	607	983	375
営業活動によるキャッシュ・フロー	15,336,080	5,181,515	10,154,565
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	19,418,503	24,763,993	5,345,490
信託有形固定資産の取得による支出	42,885,880	27,573,261	15,312,619
無形固定資産の取得による支出	1,835,769	8,675	1,827,093
信託無形固定資産の取得による支出	799	20,785	19,986
預り敷金保証金の支出	1,825,821	1,619,044	206,777
預り敷金保証金の収入	6,132,775	4,767,627	1,365,147
差入敷金保証金の支出	10,665	11,449	783
差入敷金保証金の収入	10,103	18,839	8,736
その他投資等取得による支出	40,637	39,491	1,146
投資活動によるキャッシュ・フロー	59,875,198	49,250,232	10,624,965
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	58,400,000	214,450,000	156,050,000
短期借入金の返済による支出	96,950,000	183,550,000	86,600,000
長期借入金の借入による収入	12,000,000	27,000,000	15,000,000
投資法人債の発行による収入	20,000,000	-	20,000,000
投資法人債の償還による支出	-	8,000,000	8,000,000
投資法人債発行費の支出	99,240	-	99,240
投資口の発行による収入	61,779,900	-	61,779,900
分配金の支払額	4,262,471	4,088,730	173,740
財務活動によるキャッシュ・フロー	50,868,188	45,811,269	5,056,919
現金及び現金同等物の増加・減少額	6,329,070	1,742,551	4,586,519
現金及び現金同等物の期首残高	32,160,322	30,417,770	1,742,551
現金及び現金同等物の期末残高 *1	38,489,393	32,160,322	6,329,070

〔重要な会計方針〕

	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. 固定資産 の減価償 却の方法	<p>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: 40px;"> <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>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>有形固定資産（信託財産を含む） 同左</p> <table style="margin-left: 40px;"> <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>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>投資法人債発行費 3年間で均等額を償却しております。 新投資口発行費 支出時に全額費用として処理してありま 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。）によってあり 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ありま す。</p>	<p>投資法人債発行費 同左 新投資口発行費</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. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左
5. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針	<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。</p> <p>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>信託現金及び信託預金 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 信託預り敷金保証金</p>	同左
6. 消費税等の処理方法	消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。	同左

〔表示方法の変更〕

<p style="text-align: center;">当 期</p> <p style="text-align: center;">自 平成 16 年 7 月 1 日 至 平成 16 年 12 月 31 日</p>	<p style="text-align: center;">前 期</p> <p style="text-align: center;">自 平成 16 年 1 月 1 日 至 平成 16 年 6 月 30 日</p>
	<p>有形固定資産の表示方法</p> <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」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）

当 期 (平成 16 年 12 月 31 日現在)		前 期 (平成 16 年 6 月 30 日現在)	
*1 減価償却累計額の内訳 (単位：千円)		*1 減価償却累計額の内訳 (単位：千円)	
建物		建物	
取得価額	42,803,611	取得価額	31,378,365
減価償却累計額	1,996,672	減価償却累計額	1,308,124
貸借対照表計上額	40,806,938	貸借対照表計上額	30,070,240
構築物		構築物	
取得価額	670,965	取得価額	448,725
減価償却累計額	78,609	減価償却累計額	54,755
貸借対照表計上額	592,356	貸借対照表計上額	393,970
機械装置		機械装置	
取得価額	381,021	取得価額	276,847
減価償却累計額	31,210	減価償却累計額	16,973
貸借対照表計上額	349,810	貸借対照表計上額	259,873
工具器具備品		工具器具備品	
取得価額	94,119	取得価額	43,793
減価償却累計額	10,266	減価償却累計額	4,667
貸借対照表計上額	83,853	貸借対照表計上額	39,126
信託建物		信託建物	
取得価額	96,768,883	取得価額	89,358,614
減価償却累計額	13,287,869	減価償却累計額	11,700,981
貸借対照表計上額	83,481,013	貸借対照表計上額	77,657,633
信託構築物		信託構築物	
取得価額	545,044	取得価額	452,182
減価償却累計額	154,363	減価償却累計額	134,064
貸借対照表計上額	390,681	貸借対照表計上額	318,117
信託機械装置		信託機械装置	
取得価額	640,102	取得価額	648,550
減価償却累計額	201,860	減価償却累計額	188,046
貸借対照表計上額	438,241	貸借対照表計上額	460,504
信託工具器具備品		信託工具器具備品	
取得価額	332,176	取得価額	306,726
減価償却累計額	152,539	減価償却累計額	135,797
貸借対照表計上額	179,636	貸借対照表計上額	170,929

<p>*2 特定融資枠に係る借入未実行残高等</p> <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 style="text-align: right;">（単位：千円）</p> <p>（借入コミットメント）</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">特定融資枠の総額</td> <td style="text-align: right;">30,000,000</td> </tr> <tr> <td>当期末借入残高</td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> <tr> <td>当期末未使用枠残高</td> <td style="text-align: right;"><u>30,000,000</u></td> </tr> </table>	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	<u>30,000,000</u>	<p>*2 特定融資枠に係る借入未実行残高等</p> <p style="text-align: center;">同左</p> <p style="text-align: right;">（単位：千円）</p> <p>（借入コミットメント）</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">特定融資枠の総額</td> <td style="text-align: right;">30,000,000</td> </tr> <tr> <td>当期末借入残高</td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> <tr> <td>当期末未使用枠残高</td> <td style="text-align: right;"><u>30,000,000</u></td> </tr> </table>	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	<u>30,000,000</u>
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	<u>30,000,000</u>												
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	<u>30,000,000</u>												
<p>*3 発行する投資口の総数及び発行済投資口数</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">発行する投資口の総数</td> <td style="text-align: right;">2,000,000 口</td> </tr> <tr> <td>発行済投資口数</td> <td style="text-align: right;">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	<p>*3 発行する投資口の総数及び発行済投資口数</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">発行する投資口の総数</td> <td style="text-align: right;">2,000,000 口</td> </tr> <tr> <td>発行済投資口数</td> <td style="text-align: right;">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												
<p>*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</p> <p style="text-align: right;">50,000 千円</p>	<p>*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</p> <p style="text-align: right;">50,000 千円</p>												

(損益計算書関係)

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
<p>*1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>(家 賃) 11,954,617</p> <p>(共 益 費) 1,573,961</p> <p>(その他賃貸収入) 81,729</p> <p style="text-align: right;">計 13,610,307</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>(駐 車 場 使 用 料) 358,545</p> <p>(施 設 使 用 料) 66,890</p> <p>(付 帯 収 益) 1,067,078</p> <p>(解 約 金) 58,994</p> <p>(雑 収 益) 16,808</p> <p style="text-align: right;">計 1,568,317</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 15,178,625</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>(外 注 委 託 費) 1,953,718</p> <p>(公 租 公 課) 1,166,741</p> <p>(修 繕 費) 493,474</p> <p>(保 険 料) 37,429</p> <p>(諸 経 費) 1,288,913</p> <p>(減 価 償 却 費) 2,891,037</p> <p style="text-align: right;">不動産賃貸事業費用合計 7,831,314</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 7,347,310</p>	<p>*1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>(家 賃) 9,953,592</p> <p>(共 益 費) 1,242,586</p> <p>(その他賃貸収入) 68,638</p> <p style="text-align: right;">計 11,264,816</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>(駐 車 場 使 用 料) 298,487</p> <p>(施 設 使 用 料) 62,656</p> <p>(付 帯 収 益) 708,467</p> <p>(解 約 金) 116,308</p> <p>(雑 収 益) 7,377</p> <p style="text-align: right;">計 1,193,297</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 12,458,113</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>(外 注 委 託 費) 1,623,368</p> <p>(公 租 公 課) 1,192,797</p> <p>(修 繕 費) 318,534</p> <p>(保 険 料) 47,954</p> <p>(諸 経 費) 964,909</p> <p>(減 価 償 却 費) 2,627,518</p> <p style="text-align: right;">不動産賃貸事業費用合計 6,775,083</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 5,683,030</p>
<p>*2 不動産等売買損益の内訳 (単位：千円)</p> <p>新宿余丁町ビル</p> <p>不 動 産 等 売 却 収 入 2,700,000</p> <p>不 動 産 等 売 却 原 価 1,976,694</p> <p>そ の 他 売 却 費 用 83,590</p> <p style="text-align: right;">不 動 産 等 売 却 益 639,715</p> <p>稲毛海岸ビル</p> <p>不 動 産 等 売 却 収 入 2,100,000</p> <p>不 動 産 等 売 却 原 価 1,830,876</p> <p>そ の 他 売 却 費 用 66,541</p> <p style="text-align: right;">不 動 産 等 売 却 益 202,582</p> <p>浜松シティビル</p>	<p>*2 不動産等売買損益の内訳 (単位：千円)</p> <p>新宿余丁町ビル</p> <p>不 動 産 等 売 却 収 入 364,206</p> <p>不 動 産 等 売 却 原 価 260,789</p> <p>そ の 他 売 却 費 用 7,199</p> <p style="text-align: right;">不 動 産 等 売 却 益 96,217</p>

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

(キャッシュ・フロー計算書関係)

(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)	*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 38,489,393	現金及び現金同等物 32,160,322

(リース取引関係)

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
オペレーティング・リース取引(貸主側) 未経過リース料	オペレーティング・リース取引(貸主側) 未経過リース料
1年内 10,265,727千円	1年内 10,445,796千円
1年超 17,089,117千円	1年超 21,421,299千円
合計 27,354,845千円	合計 31,867,095千円

(有価証券関係)

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
本投資法人は、有価証券取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。	同左

(デリバティブ取引関係)

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
本投資法人は、デリバティブ取引を全く行って おりませんので、該当事項はありません。	同左

(退職給付関係)

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
本投資法人は、退職給付制度がありませんので、 該当事項はありません。	同左

(税効果会計関係)

当 期 (平成 16 年 12 月 31 日現在)	前 期 (平成 16 年 6 月 30 日現在)																						
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主 原因別内訳</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">20 千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">20</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">20</td> </tr> </table>	未払事業税損金不算入額	20 千円	繰延税金資産合計	20	(繰延税金資産の純額)	20	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主 原因別内訳</p>																
未払事業税損金不算入額	20 千円																						
繰延税金資産合計	20																						
(繰延税金資産の純額)	20																						
<p>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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.39%</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払配当の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">39.38</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">0.01</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税 等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">0.02</td> </tr> </table>	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	<p>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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.39%</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払配当の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">38.93</td> </tr> <tr> <td>収用等の特別控除</td> <td style="text-align: right;">0.46</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">0.01</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税 等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">0.01</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.39%	(調整)		支払配当の損金算入額	38.93	収用等の特別控除	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
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																						
収用等の特別控除	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																						

(持分法損益等)

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
本投資法人には関連会社は一切存在せず、該当 事項はありません。	同左

(関連当事者との取引)

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
親会社及び法人主要株主等 該当事項はありません。 役員及び個人主要株主等 該当事項はありません。 子会社等 当社が出資する子会社等は一切存せず、該当事項はありません。 兄弟会社等 該当事項はありません。	同左

(投資口 1 口当たり情報)

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 口当たり純資産額 594,968 円 1 口当たり当期純利益 17,607 円	1 口当たり純資産額 545,641 円 1 口当たり当期純利益 15,185 円
なお、1 口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 また、潜在投資口調整後 1 口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載しておりません。	なお、1 口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 また、潜在投資口調整後 1 口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載しておりません。

(注) 1 口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	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
当期純利益(千円)	6,306,015	4,262,503
普通投資主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通投資口に係る当期純利益(千円)	6,306,015	4,262,503
期中平均投資口数(口)	358,157	280,700

(重要な後発事象)

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																																																
	<p>新投資口の発行について</p> <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の発行を決議し、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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">募集方法</td> <td style="width: 10%;">:</td> <td style="width: 20%;">一般募集</td> </tr> <tr> <td>発行新投資口数</td> <td>:</td> <td>80,000 口</td> </tr> <tr> <td>発行価格(募集価格)</td> <td>:</td> <td>1 口当り 759,500 円</td> </tr> <tr> <td>発行価格の総額</td> <td>:</td> <td>60,760,000,000 円</td> </tr> <tr> <td>発行価額(引受価額)</td> <td>:</td> <td>1 口当り 735,475 円</td> </tr> <tr> <td>発行価額の総額</td> <td>:</td> <td>58,838,000,000 円</td> </tr> <tr> <td>払込期日</td> <td>:</td> <td>平成 16 年 7 月 13 日</td> </tr> <tr> <td>配当起算日</td> <td>:</td> <td>平成 16 年 7 月 1 日</td> </tr> </table> <p>2. 第三者割当による新投資口発行</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">募集方法</td> <td style="width: 10%;">:</td> <td style="width: 20%;">第三者割当</td> </tr> <tr> <td>発行新投資口数</td> <td>:</td> <td>4,000 口</td> </tr> <tr> <td>発行価額</td> <td>:</td> <td>1 口当り 735,475 円</td> </tr> <tr> <td>発行価額の総額</td> <td>:</td> <td>2,941,900,000 円</td> </tr> <tr> <td>払込期日</td> <td>:</td> <td>平成 16 年 8 月 10 日</td> </tr> <tr> <td>配当起算日</td> <td>:</td> <td>平成 16 年 7 月 1 日</td> </tr> <tr> <td>割当先</td> <td>:</td> <td>野村證券株式会社</td> </tr> <tr> <td>割当口数</td> <td>:</td> <td>4,000 口</td> </tr> </table> <p>3. 調達資金の用途</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>	募集方法	:	一般募集	発行新投資口数	:	80,000 口	発行価格(募集価格)	:	1 口当り 759,500 円	発行価格の総額	:	60,760,000,000 円	発行価額(引受価額)	:	1 口当り 735,475 円	発行価額の総額	:	58,838,000,000 円	払込期日	:	平成 16 年 7 月 13 日	配当起算日	:	平成 16 年 7 月 1 日	募集方法	:	第三者割当	発行新投資口数	:	4,000 口	発行価額	:	1 口当り 735,475 円	発行価額の総額	:	2,941,900,000 円	払込期日	:	平成 16 年 8 月 10 日	配当起算日	:	平成 16 年 7 月 1 日	割当先	:	野村證券株式会社	割当口数	:	4,000 口
募集方法	:	一般募集																																															
発行新投資口数	:	80,000 口																																															
発行価格(募集価格)	:	1 口当り 759,500 円																																															
発行価格の総額	:	60,760,000,000 円																																															
発行価額(引受価額)	:	1 口当り 735,475 円																																															
発行価額の総額	:	58,838,000,000 円																																															
払込期日	:	平成 16 年 7 月 13 日																																															
配当起算日	:	平成 16 年 7 月 1 日																																															
募集方法	:	第三者割当																																															
発行新投資口数	:	4,000 口																																															
発行価額	:	1 口当り 735,475 円																																															
発行価額の総額	:	2,941,900,000 円																																															
払込期日	:	平成 16 年 8 月 10 日																																															
配当起算日	:	平成 16 年 7 月 1 日																																															
割当先	:	野村證券株式会社																																															
割当口数	:	4,000 口																																															

(2) 発行済投資口数の増減

(新投資口発行)

なお本投資法人の設立から当期までの増資等の状況は以下のとおりです。

発行日	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16日	私募設立	200	200	100	100	(注)1
平成13年5月23日	私募増資	197,600	197,800	98,800	98,900	(注)2
平成13年9月8日	公募増資	82,900	280,700	49,999	148,899	(注)3
平成16年7月14日	公募増資	80,000	360,700	58,838	207,737	(注)4
平成16年8月11日	第三者割当増資	4,000	364,700	2,941	210,678	(注)5

(注)

- 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。
- 1口当たり発行価格500,000円にて投資口の追加発行(私募)を行い、22物件の取得資金の調達を目的とする運用を開始しました。
- 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投資口の追加発行(公募)を行いました。
- 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等を目的とする投資口の追加発行(公募)を行いました。
- 1口当たり発行価格735,475円にて、4.の公募増資に伴い、第三者割当による投資口の追加発行(第三者割当)を行いました。

4. 役員の変動

今期における該当事項はありません。

執行役員は次のとおりです。

氏名 (生年月日)	略歴 (平成 16 年 12 月 31 日現在)
深瀬 俊彦 (昭和 9 年 4 月 22 日生)	昭和38年 8 月 三井不動産株式会社入社 昭和58年 4 月 三井不動産販売株式会社取締役人事部長 昭和61年 4 月 同社常務取締役 平成 5 年 6 月 同社専務取締役 平成10年 6 月 同社顧問 平成11年 6 月 同社退社 平成13年 3 月 本投資法人執行役員就任 (現職) 現在に至る
西山 晃一 (昭和 26 年 7 月 2 日生)	昭和49年 4 月 三井不動産株式会社入社 平成12年 4 月 同社ビルディング本部ビルファンド事業室長 平成12年 9 月 エム・エフ資産運用株式会社 (現日本ビルファンドマネジメント株式会社) 代表取締役社長就任 (現職) 平成12年12月 同社出向 平成13年 8 月 本投資法人執行役員就任 (現職) 平成15年 6 月 社団法人投資信託協会理事就任 (現職) 現在に至る

監督役員は次のとおりです。

氏名 (生年月日)	略歴 (平成 16 年 12 月 31 日現在)
新沢 忠 (昭和 7 年 2 月 17 日生)	昭和44年 4 月 公認会計士登録 昭和44年 7 月 監査法人朝日会計社(現あずさ監査法人)入社 昭和60年 4 月 同社代表社員 平成11年 9 月 同社退任後、東邦生命保険相互会社監査役 (現職)、新むつ小川原株式会社非常勤監査役 (現職)、社団法人ジェイエイバンク支援協会監事 (現職) 平成12年 2 月 公認会計士・税理士新沢忠事務所開設 平成13年 3 月 本投資法人監督役員就任 (現職) 現在に至る
廣田 富男 (昭和 14 年 2 月 6 日生)	昭和40年 4 月 判事補任官。以後、東京地方裁判所、釧路家庭・地方裁判所、東京地方裁判所に補職 昭和48年 6 月 判事補依願免官、弁護士登録、第二東京弁護士会入会 (弁護士としての事務所：虎の門法律事務所) 昭和51年10月 建設省 (現国土交通省) 中央建設工事紛争審査会特別委員 (現在は委員) 平成13年 3 月 本投資法人監督役員就任 (現職) 平成15年 1 月 廣田富男法律事務所開設 現在に至る
西沢 昭 (昭和 16 年 8 月 22 日生)	昭和49年11月 財団法人日本不動産研究所入所 昭和52年 3 月 不動産鑑定士登録 昭和53年 4 月 国土庁 (現国土交通省) 地価公示鑑定評価員 (現職) 昭和63年 9 月 株式会社日本橋合同鑑定設立 同社代表取締役・専任不動産鑑定士に就任 (現職) 平成 3 年 4 月 東京都地価調査鑑定評価員 (現職) 平成11年 4 月 東京地方裁判所競売不動産評価人 (現職) 平成13年 8 月 本投資法人監督役員就任 (現職) 平成15年 1 月 東京地方裁判所鑑定委員 (現職) 現在に至る
小塚 埜武壽 (昭和 17 年 7 月 16 日生)	昭和44年 9 月 監査法人朝日会計社(現あずさ監査法人)入社 昭和48年 4 月 公認会計士・税理士・中小企業診断士登録。小塚会計事務所開設 昭和61年 3 月 有限会社事業承継コンサルタント設立、代表取締役に就任 (現職) 昭和61年 6 月 有限会社ピーシーエステート企画設立、取締役就任 (現職) 昭和63年 9 月 大有監査法人代表社員 (現職) 平成 4 年 1 月 小塚会計事務所を発展的に解消し、御苑会計事務所筆頭代表パートナーに就任 (現職) 平成13年 8 月 本投資法人監督役員就任 (現職) 現在に至る

なお、執行役員全員 (2 名) 及び監督役員全員 (4 名) は、平成 17 年 3 月 16 日をもって任期満了となりますので、平成 17 年 3 月 10 日に開催される本投資法人の投資主総会におきまして、下記執行役員全員 (2 名) 及び監督役員全員 (4 名)

の選任について、議案を提出いたします。就任日は平成 17 年 3 月 17 日の予定です。深瀬俊彦執行役員、新沢忠監督役員は、平成 17 年 3 月 16 日の任期満了をもって、退任する予定です。

執行役員候補者は次のとおりです。

氏名 (生年月日)	略歴
阿部 定文 (昭和 17 年 8 月 7 日生)	昭和40年 4 月 三井不動産株式会社入社 平成 4 年 4 月 同社グループ経営企画本部関連事業部長 平成 7 年 4 月 株式会社ユニリビング代表取締役社長 平成10年 5 月 同社代表取締役社長退任 平成10年 6 月 三井不動産株式会社常勤監査役 平成16年 6 月 同社顧問(現職) 現在に至る
西山 晃一 (昭和 26 年 7 月 2 日生)	上表をご参照ください。

監督役員候補者は次のとおりです。

氏名 (生年月日)	略歴
廣田 富男 (昭和 14 年 2 月 6 日生)	上表をご参照ください。
西沢 昭 (昭和 16 年 8 月 22 日生)	上表をご参照ください。
小塚 埜武壽 (昭和 17 年 7 月 16 日生)	上表をご参照ください。
深澤 日出男 (昭和 17 年 4 月 13 日生)	昭和41年 4 月 建設省(現国土交通省)入省 平成 6 年 7 月 国土庁(現国土交通省)土地局次長 平成 7 年 7 月 同土地局長 平成 8 年 7 月 住宅金融公庫理事 平成14年 7 月 財団法人住宅改良開発公社顧問 平成14年12月 同副理事長(現職) 現在に至る

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	内容等による区分	地域等	当 期 (平成16年12月31日現在)		前 期 (平成16年6月30日現在)	
			価格 (百万円)	投資比率 (%)	価格 (百万円)	投資比率 (%)
不動産		東京都心部	53,245	12.4	47,295	12.9
		東京周辺都市部	21,727	5.0	4,820	1.3
		地方都市部	12,945	3.0	12,806	3.5
		小計	87,918	20.4	64,922	17.7
その他の資産	不動産等を主な信託 財産とする信託受益 権	東京都心部	216,579	50.3	195,646	53.4
		東京周辺都市部	32,337	7.5	34,537	9.4
		地方都市部	52,751	12.3	36,754	10.0
		小計	301,667	70.1	266,938	72.9
	預金・その他の資産	40,791	9.5	34,339	9.4	
		(-)	(-)	(-)	(-)	
	その他の資産合計	342,459	79.6	301,278	82.3	
資産総額計			430,378 (389,586)	100.0 (90.5)	366,200 (331,860)	100.0 (90.6)

(注)

- 上記における不動産及び不動産等を主な信託財産とする信託受益権に係る信託不動産は、いずれもテナントに対する賃貸用であり、主たる用途がオフィスである建物及びその敷地です。
- 投資比率は、投資法人の資産総額に対する当該資産の価格の比率です。「価格」として、不動産は規約に規定された評価方法である「貸借対照表計上額」を、その他の資産も同様に「貸借対照表計上額」を採用しております。
- 上記における不動産及び不動産等を主な信託財産とする信託受益権に係る信託不動産の「貸借対照表計上額」は、土地、建物、構築物、機械装置、工具器具備品、建設仮勘定（期末保有物件にかかるもの）もしくは信託が保有するこれらの資産及び無形固定資産（借地権、地上権、施設利用権など）と長期前払費用の合計の取得価額（取得にかかわる諸費用含む）から減価償却累計額を控除した価額です。不動産及び不動産等を主な信託財産とする信託受益権に係る信託不動産の「貸借対照表計上額」のうち、無形固定資産は19,847百万円、長期前払費用は54百万円です。（ ）内の数値は、対象資産中に占める実質的な不動産の保有に相当する部分を記載しております。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含まれておりません。
- 上記における「預金・その他の資産」には、信託財産内の預金29,537百万円及び差入敷金保証金303百万円、建設仮勘定12百万円が含まれております。なお、上記における「不動産等を主な信託財産とする信託受益権」には、信託財産内の預金は含まれておりません。
- 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) 投資不動産物件及びその他投資資産の主要なもの

投資不動産物件及びその他投資資産の主要なもの価格及び投資比率

以下は平成16年12月31日現在の本件不動産の価格及び投資比率を示しています。本件不動産を構成する投資不動産物件及び信託不動産(ただし、下記「芝NBFタワー」及び「虎ノ門琴平タワー」についてはそれぞれ敷地の賃借権、地上権を含みます。)は、いずれもテナントに対する賃貸用であり、主たる用途がオフィスである建物及びその敷地です。

地域区分	物件名称	売買価格 (千円)	貸借対照表 計上額 (千円)	価格(不動産鑑定 評価額) (千円)	投資 比率 (%)	地域区 分毎の 投資比 率(%)
東京都心部	JFEビルディング	74,131,000	72,091,138	75,700,000	19.0	68.4
	芝NBFタワー	32,000,000	33,058,299	24,800,000	6.2	
	日本橋室町センタービル	23,945,000	24,308,154	24,320,000	6.1	
	新宿三井ビルディング二号館	16,285,400	15,700,085	16,500,000	4.1	
	GSKビル	15,616,000	14,691,206	17,800,000	4.5	
	中目黒GTタワー	14,056,000	13,746,837	14,300,000	3.6	
	ダイヤ虎ノ門ビル	13,337,000	13,818,539	13,800,000	3.5	
	興和西新橋ビルB棟	13,217,000	12,641,071	13,600,000	3.4	
	第2新日鐵ビル	12,614,118	12,508,829	13,100,000	3.3	
	ALLIANCE	9,126,000	9,454,465	9,490,000	2.4	
	渋谷ガーデンフロント	8,700,000	8,726,310	9,550,000	2.4	
	芝Aビル	6,770,000	6,852,089	6,810,000	1.7	
	高輪一丁目ビル	6,667,200	6,356,641	7,140,000	1.8	
	虎ノ門琴平タワー	6,043,000	6,260,046	6,090,000	1.5	
	住友電設ビル	5,365,000	5,163,814	5,160,000	1.3	
	ダイヤ池袋ビル	4,695,000	4,806,445	4,850,000	1.2	
	池袋TGホームストビル	4,428,000	4,489,490	4,570,000	1.1	
	須田町ヴェルデビル	2,380,000	2,454,736	2,410,000	0.6	
	西新宿三井ビルディング	1,603,393	1,646,785	1,690,000	0.4	
	恵比寿CSビルディング	1,000,000	1,049,993	1,050,000	0.3	
東京周辺都市部	中野坂上サンブライトツイン	8,979,142	8,854,231	9,590,000	2.4	14.5
	横浜STビル	13,529,300	12,990,519	14,500,000	3.6	
	NBF厚木ビル	2,300,000	2,316,218	2,350,000	0.6	
	つくば三井ビルディング	8,875,500	8,219,184	8,890,000	2.2	
	シーノ大宮ノースウィング	16,816,345	16,939,403	17,800,000	4.5	
	大同生命大宮ビル	2,361,000	2,273,341	2,240,000	0.6	
	松戸シティビル	2,455,000	2,472,308	2,590,000	0.6	
地方都市部	札幌エルプラザ	3,434,405	3,504,724	3,520,000	0.9	17.1
	札幌南二条ビル	1,870,300	1,756,915	1,730,000	0.4	
	NBF仙台本町ビル	3,566,000	3,450,189	3,810,000	1.0	
	ユニックスビル	4,028,900	3,627,756	4,840,000	1.2	
	新潟テレコムビル	3,957,500	3,777,021	4,340,000	1.1	
	広小路東栄ビル	5,406,000	5,563,172	5,440,000	1.4	
	アクア堂島大和堂島ビル	17,810,000	18,392,101	18,400,000	4.6	
	サンマリオンNBFタワー	10,500,000	9,953,900	9,820,000	2.5	
	堺東センタービルディング	2,227,200	2,115,935	2,350,000	0.6	
	谷町恒和ビル	1,944,000	2,005,389	2,030,000	0.5	
	アクア堂島東館	1,914,000	1,976,343	2,010,000	0.5	
	大手前センタービルディング	1,825,600	1,730,626	1,960,000	0.5	
四条島丸南ビル	1,627,000	1,478,208	1,560,000	0.4		

地域区分	物件名称	売買価格 (千円)	貸借対照表 計上額 (千円)	価格(不動産鑑定 評価額) (千円)	投資 比率 (%)	地域区分 毎の 投資 比率 (%)
	N B F 広島立町ビル	2,930,000	3,049,437	3,000,000	0.8	
	広島袋町ビルディング	835,000	827,808	867,000	0.2	
	博多祇園 21 ビル	2,629,000	2,486,701	2,450,000	0.6	
合計		393,800,304	389,586,425	398,817,000	100.0	100.0

(注)

1. 区分所有物件及び共有物件については、それぞれ本投資法人の持分に関する売買価格、貸借対照表計上額及び価格(不動産鑑定評価額)です。
2. 上記の「価格」は、平成 16 年 12 月 31 日を価格時点とする(株)谷澤総合鑑定所または大和不動産鑑定(株)作成の不動産鑑定評価書に基づいています。不動産鑑定評価においては、テナント入居中という現況を踏まえ、積算価格を検証手段として、全て収益価格での不動産鑑定評価額を決定しております。
3. 上記の「売買価格」は、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を除いております。
4. 上記の「貸借対照表計上額」は土地、建物、構築物、機械装置、工具器具備品、建設仮勘定(期末保有物件にかかるもの)もしくは信託が保有するこれらの資産及び無形固定資産(借地権、地上権、施設利用権など)と長期前払費用との合計の取得価額(取得にかかわる諸費用を含む)から減価償却累計額を控除した価額です。なお建設仮勘定(期末保有物件の建設仮勘定は除く。)及び本投資法人による差入敷金・保証金は上記の「貸借対照表計上額」に含めておりません。
5. 「中野坂上サンブライトツイン」の売買価格は平成 14 年 2 月 1 日及び同年 3 月 26 日の売買価格の合計額です。
6. 「つくば三井ビルディング」の売買価格は平成 13 年 5 月 23 日及び平成 15 年 3 月 28 日の売買価格の合計額です。
7. 「中目黒 G T タワー」の売買価格は平成 15 年 2 月 3 日及び平成 15 年 9 月 1 日の売買価格の合計額です。
8. 「シーノ大宮ノースウィング」の売買価格は平成 16 年 10 月 1 日及び平成 16 年 11 月 1 日の売買価格の合計額です。
9. 「札幌エルプラザ」の売買価格は平成 15 年 11 月 5 日及び平成 16 年 11 月 30 日の売買価格の合計額です。
10. 「日本橋室町センタービル」の売買価格は平成 13 年 5 月 23 日及び平成 16 年 12 月 24 日の売買価格の合計額です。
11. 投資比率及び地域区分毎の投資比率は価格(不動産鑑定評価額)合計に対する比率の小数点第 2 位を四捨五入して求めています。
12. 物件の名称を平成 17 年 2 月 1 日付けで、以下の通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	N B F 高輪ビル	新潟テレコムビル	N B F 新潟テレコムビル
須田町ヴェルデビル	N B F 須田町ヴェルデビル	堺東センタービルディング	N B F 堺東ビル
松戸シティビル	N B F 松戸ビル	四条烏丸南ビル	N B F 四条烏丸ビル
札幌南二条ビル	N B F 札幌南二条ビル	博多祇園 21 ビル	N B F 博多祇園ビル
ユニックスビル	N B F ユニックスビル		

投資不動産及び信託不動産の内容

A. 投資不動産物件及び信託不動産の概要

本件不動産の概要は下記記載のとおりです。本件不動産はいずれもテナントに対するオフィスを主たる用途とした賃貸を主要な目的とする建物及びその敷地ですが、「興和西新橋ビルB棟」、「芝Aビル」、「住友電設ビル」及び「第2新日鐵ビル」には住居を用途とした賃貸部分が部分的に含まれています。なお、下記の地積、延床面積、建物構造、建物用途はいずれも登記簿の記載に基づいており、本件不動産には、隣地所有者と越境に関する確認書等が締結されているものがありますが、下記に全ては記載していません。また記載の不動産概要はいずれも平成16年12月31日現在のものであります。

物件の名称	J F E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
信託受託者	住友信託銀行(株)		建物管理会社	J F Eアーバンプラス(株)
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J F Eスチール(株)の間の定期賃貸借契約に基づいて、J F Eスチール(株)に一棟貸しされています。			
	J F Eスチール(株)が隣地所有者との境界同意書付きの測量図を現在作成中です。			

物件の名称	芝N B Fタワー		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示) 東京都港区芝大門一丁目1番30号			
土地	地積	6,475.44㎡(敷地全体)	用途地域	商業地域
	所有形態	借地権6,075.38㎡ 所有権400.06㎡		
建物	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付18階建		
	延床面積	44,437.17㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	昭和61年10月1日
	用途	事務所・倉庫・電気室・機械室・作業所		
取得年月日	平成13年7月5日		取得価格	32,000,000,000円
信託受託者	三菱信託銀行(株)		建物管理会社	第一整備(株)
特記事項	信託受託者は芝N B Fタワーの建物及びその敷地の一部(6,475.44㎡のうち400.06㎡)の所有権を有していますが、敷地の大部分(6,475.44㎡のうち6,075.38㎡)は日本赤十字社が所有しています。そのため、本借地内に建物を新築又は改築等を行う場合及び本借地上の建物その他工作物を他人に譲渡し又はその上に担保権を設定しようとする場合には、本土地所有者の承諾が必要となります。また、本借地の転貸又は借地権の譲渡をする場合には、本土地所有者の承諾及び承諾料の支払いが必要です。			
	自己所有地及び本借地部分に関して、隣接所有者との間で敷地境界に関する確認が行われていません。			
	信託契約及び受益権譲渡契約において、当該信託の当初委託者兼受益者及び当該信託受益権の売主は、本建物、自己所有地及び本借地について表明・保証を行っておらず、かつ、瑕疵担保責任を負担しないこととされています。			

物件の名称	日本橋室町センタービル		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示) 東京都中央区日本橋室町三丁目2番15号			
土地	地積	3,097.74㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建		
	延床面積	23,019.01㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	昭和61年10月31日
	用途	事務所、駐車場、		
取得年月日	(ア) 平成13年5月23日 (イ) 平成16年12月24日		取得価格	(ア) 9,945,000,000円 (イ) 14,000,000,000円
信託受託者	三菱信託銀行(株)		建物管理会社	昭和地方所(株)
	本物件は、区分所有物件であり、その一部に信託が設定され、残部に別の信託が設定されていますが、本投資法人は、これら2つの信託の受益権をいずれも取得しており、本物件を実質的に100%所有しています。			

物件の名称	新宿三井ビルディング二号館		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示)東京都新宿区西新宿三丁目2番11号			
土地	地積	2,980.64㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下4階付18階建		
	延床面積	27,685.90㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	昭和58年10月19日
	用途	事務所、店舗、診療所、駐車場、機械室		
取得年月日	平成13年5月23日		取得価格	16,285,400,000円
信託受託者	住友信託銀行(株)		建物管理会社	第一整備(株)

物件の名称	G S Kビル		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示)東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目6番15号			
土地	地積	5,335.28㎡	用途地域	商業地域、近隣商業地域、第2種中高層住居専用地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下4階付18階建		
	延床面積	29,137.86㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成2年11月28日新築 平成4年12月1日増築
	用途	事務所、駐車場、診療所、倉庫		
取得年月日	平成13年5月23日		取得価格	15,616,000,000円
信託受託者	中央三井信託銀行(株)		建物管理会社	第一整備(株)
特記事項	敷地の一部に関し、幅員約22メートルが約30メートルに拡幅される「明治通り」の道路計画(環状線5ノ1計画幅員30メートル)が決定しています。			
	敷地南端部に位置する土地の一部に土地使用貸借権が設定されております。			
	本物件は、グラクソ・スミスクライン(株)(以下、本特記事項において「賃借人」といいます。)に一棟貸しされております。申入可能期間(平成14年10月1日から平成19年9月30日における各年10月1日から11月30日までの2ヶ月間)に賃借人からG S Kビルの買い取りの申し込みを受けた場合、賃借人を最優先人として交渉することになります。また、賃借人である信託受託者が、賃貸借契約期間中、G S Kビルを売却する場合には、まず賃借人に対して、売却を申し入れ、賃借人を最優先人として交渉することになります。			

物件の名称	中目黒G Tタワー		特定資産の種類	不動産
所在地	(住居表示)東京都目黒区上目黒二丁目1番1号			
土地	地積	6,971.15㎡(敷地全体。事務所棟、住宅棟、店舗・住宅・公共施設棟を含む。)	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権(敷地権割合約47.85%)		
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3階付25階建		
	延床面積	56,171.33㎡(建物全体。事務所棟、住宅棟、店舗・住宅・公共施設棟を含む。)		
	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14年3月25日
	所有階・床面積・用途等	(ア)区分所有部分の床面積合計13,536.35㎡(うち区分所有部分は事務所棟の地下1階・地下2階の店舗、14~25階の事務所) (イ)区分所有部分(共有持分)の床面積合計1,916.2㎡に対する共有持分15.5553%(事務所棟の6階、7階の事務所) 所有割合:(ア)専有面積割合で約59.16%に相当(イ)専有面積割合で約1.3%に相当		
取得年月日	(ア)平成15年2月3日 (イ)平成15年9月1日	取得価格	(ア)13,763,000,000円 (イ)293,000,000円	
信託受託者	-		建物管理会社	三井不動産(株)
特記事項	本物件は、三井不動産(株)に賃貸し、三井不動産(株)は転借人にこれを転貸しています。また、本物件の4階から25階は各区分所有者間と三井不動産(株)の間で締結された「一元運用に関する覚書」の対象である「一元運用区画」であり、一元運用区画から生じる賃貸収益、賃貸費用は、各区分所有者が一元運用権利割合に応じて収受、負担しています。			
	本物件は、区分所有建物であり、規約等の適用を受けます。なお、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、分割請求の禁止などが定められております。			

物件の名称	ダイヤ虎ノ門ビル		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示)東京都港区西新橋一丁目6番21号			
土地	地積	1,804.45㎡	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5階付9階建		
	延床面積	18,082.47㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	昭和38年4月17日 昭和46年4月25日増築
	用途	事務所、倉庫		
取得年月日	平成16年6月30日		取得価格	13,337,000,000円
信託受託者	UFJ信託銀行(株)		建物管理会社	第一整備(株)
特記事項	<p>本物件の建物は平成10年に耐震改修計画評定を取得し、平成15年に耐震改修工事が行われています。また、平成10年から平成15年にかけて、昇降機、電気設備、空調設備、外壁等の改修が行われています。</p> <p>本物件の売買に関して、売主は本投資法人に対して瑕疵担保責任を負担しない旨の特約があります。</p>			

物件の名称	興和西新橋ビルB棟		特定資産の種類	信託受益権	
所在地	(住居表示)東京都港区西新橋二丁目14番1号				
土地	地積	2,449.40㎡(敷地全体)	用途地域	商業地域	
	所有形態	所有権(所有割合 約84.8%)			
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16階建			
	延床面積	20,180.42㎡(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6年8月29日	
	所有階・床面積・用途等	事務所及び倉庫部分	12,435.64㎡(持分1,000,000分の799,475)		
		駐車場部分	1,101.77㎡(持分1,000,000分の830,050)		
住宅部分		2,237.25㎡(持分100%)			
合計		15,774.66㎡			
	所有割合:ビル1棟全体区分所有面積15,774.66㎡の約83%相当分				
取得年月日	平成13年5月23日		取得価格	13,217,000,000円	
信託受託者	中央三井信託銀行(株)		建物管理会社	興和プロパティマネジメントアンドコンサルティング(株)	
特記事項	<p>住宅部分は、「東京都港区開発事業に係る定住促進指導要綱」に基づき、付置住宅、要請住宅、隣接する「興和西新橋ビルA棟」の隣地住宅としてその用途について制限されています。</p> <p>建物の事務所部分、駐車場部分及び規約共用部分のうち、信託受託者以外の共有者の共有持分部分は、共有者から興和不動産(株)に賃貸され、さらに興和不動産(株)から信託受託者に転貸され、信託受託者は、テナント等に対し、信託受託者の共有持分部分とともに賃貸しています。また、信託受託者及び共有者は、興和西新橋ビルB棟の土地の共有持分につき、興和西新橋ビルB棟の建物の区分所有権の共有者に対してそれぞれ相互に使用貸借をしています。</p> <p>本投資法人が信託受益権を第三者に売却しようとするときは、遅滞無くその旨を先買権保有者に通知すること、及び先買権保有者は購入の条件を提示して、信託受益権の購入を申し込むことができます。</p> <p>信託受託者は、三井不動産住宅リース(株)との間で住宅部分の賃貸面積1,595.22㎡に関する賃貸借契約を締結しており、賃借人である三井不動産住宅リース(株)は転借人に転貸しています。</p> <p>信託受託者及びその他の共有者は、共有持分の処分等に関する協定書及びケー・エヌ・ビル変更管理規約において、本物件を譲渡、貸与、抵当権の設定等をする場合には、土地と建物を分離して行うことはできないとされています。また、共有持分に関して5年間共有物の分割請求をすることができないとされています。</p>				

物件の名称	第2新日鐵ビル		特定資産の種類	不動産
所在地	(住居表示)東京都中央区新川二丁目31番1号、31番7号、20番15号			
土地	地積	東館及びメゾンニューリバー2,775.23㎡ 西館 1,532.18㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	東館及びメゾンニューリバー:鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付15階建 西館:鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
	延床面積	東館及びメゾンニューリバー:17,586.10㎡(建物全体) 西館:8,352.69㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成1年11月30日
	用途	事務所、共同住宅及び車庫		
取得年月日	平成14年12月25日		取得価格	12,614,118,907円
信託受託者	-		建物管理会社	(株)日鉄コミュニティ
注記	<p>呼称は、「第2新日鐵ビル東館及びメゾンニューリバー」、「第2新日鐵ビル西館」を併せて「第2新日鐵ビル」とします。</p>			
特記事項	<p>新日本製鐵株式会社との間で本物件東館(事務所)・西館(事務所)の合計15,333.29㎡(賃借人は全てを転借人に転貸)に関する定期賃貸借契約を、三井不動産住宅リース(株)(賃借人は全てを転借人に転貸)との間でメゾンニューリバー(住宅)の賃貸面積2,005.20㎡に関する賃貸借契約を締結しています。</p> <p>本敷地は土壤汚染対策法(平成15年2月施行)及び東京都環境確保条例(平成13年10月施行)の適用は受けないと考えられますが、土壤調査を行った結果、敷地の一部について自然由来と推定される原因により、砒素の溶出量が平成3年8月環境庁告示第46号による土壤環境基準を、鉛の含有量が平成14年9月20日中央環境審議会答申による土壤含有基準を上回っています。本投資法人は取得にあたり、本敷地は現在舗装措置が施されており人体に与える影響がないこと、将来本敷地において建物を再建築する際に、汚染土壌の除去等の措置により対策が可能であること及びその費用及び内容について(株)イー・アール・エスに確認済みです。</p> <p>本物件の売買に関して、売主は本投資法人に対して瑕疵担保責任を負担しない旨の特約があります。</p>			

物件の名称	ALLIANCE		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示)東京都港区南青山五丁目2番1号			
土地	地積	1,673.27㎡	用途地域	第二種住居地域、第二種中高層住居専用地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建		
	延床面積	6,214.73㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成1年1月25日
	用途	事務所、店舗、駐車場		
取得年月日	平成16年7月1日		取得価格	9,126,000,000円
信託受託者	みずほ信託銀行(株)		建物管理会社	三井不動産ビルマネジメント(株)

物件の名称	渋谷ガーデンフロント		特定資産の種類	不動産
所在地	(住居表示)東京都渋谷区渋谷三丁目25番18号、26番3号			
土地	地積	3,750.71㎡(敷地全体)	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権の共有持分50%		
建物	構造	渋谷ガーデンフロント:鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建 渋谷ガーデンフロントアネックス:鉄骨造合金メッキ鋼板葺平家建		
	延床面積	渋谷ガーデンフロント:22,393.57㎡(建物全体) 渋谷ガーデンフロントアネックス:256.97㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権の共有持分50%	建築時期	平成15年9月30日
	用途	渋谷ガーデンフロント:事務所、駐車場、機械室 渋谷ガーデンフロントアネックス:店舗、駐車場		
取得年月日	平成16年2月2日		取得価格	8,700,000,000円
信託受託者	-	建物管理会社	三井不動産ビルマネジメント(株)	
注記	呼称は、「渋谷ガーデンフロント」及び「渋谷ガーデンフロントアネックス」を併せて「渋谷ガーデンフロント」とします。			
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、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。			

物件の名称	芝Aビル		特定資産の種類	不動産
所在地	(住居表示)東京都港区芝三丁目2番18号			
土地	地積	1,895.59㎡	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2階付12階建		
	延床面積	11,661.69㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成2年8月17日
	用途	事務所、共同住宅、駐車場		
取得年月日	平成16年6月11日		取得価格	6,770,000,000円
信託受託者	-	建物管理会社	(株)日立ビルシステム	
特記事項	「東京都港区開発事業に係る定住促進指導要綱」に基づく附置義務住宅が設置されており、建物の用途について制限されています。 本投資法人は、三井不動産住宅リース(株)との間で住宅部分の賃貸面積612.08㎡及び駐車場部分(一部)に関する賃貸借契約を締結しており、賃借人である三井不動産住宅リース(株)は転借人に転貸しています。 本物件の売買に関して、売主は本投資法人に対して瑕疵担保責任を負担しない旨の特約があります。			

物件の名称	高輪一丁目ビル (平成17年2月1日より、NBF高輪ビル)		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示)東京都港区高輪一丁目3番13号			
土地	地積	2,618.77㎡	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9階建		
	延床面積	12,847.59㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	昭和62年11月26日
	用途	事務所、駐車場、倉庫、塵芥置場、ポンプ室		
取得年月日	平成13年5月23日		取得価格	6,667,200,000円
信託受託者	住友信託銀行(株)		建物管理会社	いずみビルクリエイト(株)

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	地上権1,256.19㎡の準共有持分(492,557/621,044)		
建物	構造	鉄骨・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	区分所有権の共有	建築時期	平成16年11月30日
	所有階・床面積・用途等	事務所(事務所棟4階から25階) 16,784.72㎡(持分492,557/1,684,779)		
取得年月日	平成16年11月30日		取得価格	6,043,000,000円
信託受託者	-		建物管理会社	三井不動産㈱
特記事項	本売買実行後一定期間経過後に、売主等が、本物件の購入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㈱1社に賃貸し、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・覚書の適用を受けます。なお、当該規約・覚書においては、区分所有権又は共有持分を譲渡する場合の他の区分所有者又は他の共有者の優先的な買取権、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。			

物件の名称	住友電設ビル		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示)東京都港区三田三丁目12番15号			
土地	地積	1,458.95㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建		
	延床面積	9,185.13㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成3年6月27日
	用途	事務所、共同住宅、店舗、駐車場		
取得年月日	平成13年5月23日		取得価格	5,365,000,000円
信託受託者	中央三井信託銀行㈱		建物管理会社	東急ファシリティサービス㈱
特記事項	「東京都港区大規模建築物等の建設計画の事前協議に関する指導要綱」に基づく付置住宅が設置されており、その用途について制限されています。			
	敷地の一部に道路計画(一部事業完了済)が計画決定されており、都市計画法第53条及び第54条に基づき建築制限があります。			
	信託受託者と住友電設株式会社との間の定期賃貸借契約に基づいて、住友電設株式会社に一棟貸しされています。			

物件の名称	ダイヤ池袋ビル		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示)東京都豊島区東池袋一丁目33番8号			
土地	地積	994.03㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨造陸屋根13階建		
	延床面積	7,981.88㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成5年4月8日
	用途	事務所、駐車場		
取得年月日	平成16年6月30日		取得価格	4,695,000,000円
信託受託者	㈱りそな銀行		建物管理会社	第一整備㈱
特記事項	本物件の売買に関して、売主は本投資法人に対して瑕疵担保責任を負担しない旨の特約があります。			

物件の名称	池袋TGホームストビル		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示)東京都豊島区東池袋一丁目17番8号			
土地	地積	857.54㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建		
	延床面積	6,747.21㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成5年2月26日
	用途	事務所		
取得年月日	平成16年5月13日		取得価格	4,428,000,000円
信託受託者	UFJ信託銀行㈱		建物管理会社	東京美装興業㈱
特記事項	本物件は、区分所有物件であり、その一部に信託が設定され、残部に別の信託が設定されていますが、本投資法人は、これら2つの信託の受益権をいずれも取得しており、本物件を実質的に100%所有しています。			

物件の名称	須田町ヴェルデビル (平成17年2月1日より、NBF須田町ヴェルデビル)		特定資産の種類	不動産
所在地	(住居表示)東京都千代田区神田須田町二丁目3番地			
土地	地積	515.04㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建		
	延床面積	4,196.61㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	昭和63年3月19日
	用途	事務所、駐車場		
取得年月日	平成15年12月25日		取得価格	2,380,000,000円
信託受託者	-		建物管理会社	三井不動産ビルマネジメント(株)

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	所有権(敷地権割合約3.67%)		
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)	建築時期	平成11年4月28日
	所有階・床面積・用途等	所有階:18階の区分所有権1,558.18㎡(事務所) 所有割合:事務所棟の専有面積割合で約4.06%に相当		
取得年月日	平成14年9月30日		取得価格	1,603,393,173円
信託受託者	-		建物管理会社	三井不動産(株)
特記事項	<p>西新宿三井ビルディングの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。</p> <p>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、本書提出日現在において官民の境界確認を行っていません。</p> <p>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。</p>			

物件の名称	恵比寿CSビルディング		特定資産の種類	不動産
所在地	(住居表示)東京都渋谷区恵比寿南一丁目9番6号			
土地	地積	670.26㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建		
	延床面積	2,128.52㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成3年2月19日
	用途	事務所		
取得年月日	平成16年5月14日		取得価格	1,000,000,000円
信託受託者	-		建物管理会社	三井不動産ビルマネジメント(株)
特記事項	本投資法人は、本物件を売却しようとするときには、その旨を売主に対して書面で通知し、売主が購入を希望する場合には、売買条件について誠意をもって協議を行うこととされています。			

物件の名称	中野坂上サンブライトツイン		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示)東京都中野区本町二丁目46番1号			
土地	地積	10,331.90㎡(敷地全体)	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権(敷地権割合29.5574%。なお、北ウイング16階事務所の共有割合を考慮後のもの)		
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付30階建		
	延床面積	63,396.95㎡(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8年9月30日
	所有階・床面積・用途等	(ア)南ウイング16階から30階部分事務所 10,955.90㎡ (イ)北ウイング16階事務所 563.95㎡(うち持分74.5404%) 北ウイング17階事務所 563.95㎡ 所有割合:ビル1棟全体区分所有面積37,790.41㎡の約31.6%相当分		
取得年月日	(ア)平成14年2月1日 (イ)平成14年3月26日		取得価格	(ア) 8,433,006,284円 (イ) 546,136,262円
信託受託者	UFJ信託銀行(株)		建物管理会社	サンブライトビル管理(株)
特記事項	敷地の東、南、北側の各道路の官民境界は、中野坂上本町二丁目地区第一種市街地再開発事業施行区域として確定していますが、敷地の西側の道路の官民境界を除いて各道路の道路境界査定書は取得していません。 共有物である北ウイング16階事務所について、他の共有者の共有持分部分はその共有者から信託受託者に賃貸され、信託受託者は、テナントに対し、信託受託者の共有持分部分とともに一括して一棟の建物を賃貸しています。 本物件の16階事務所部分は、共有物であり、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年間は分割請求の禁止等が定められております。			

物件の名称	横浜STビル		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示)神奈川県横浜市西区北幸一丁目11番15号			
土地	地積	6,348.45㎡(敷地全体)	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権の共有持分75%		
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18階建		
	延床面積	42,568.77㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権の共有持分75%	建築時期	昭和62年10月31日
	用途	事務所、店舗、駐車場		
取得年月日	平成13年5月23日		取得価格	13,529,300,000円
信託受託者	住友信託銀行(株)		建物管理会社	(株)ヨコハマディービーエス
特記事項	<p>横浜STビルの敷地及び建物に対する信託受託者の共有持分割合はいずれも75%です。横浜STビルの建物のうち、他の共有者の共有持分部分は、他の共有者から信託受託者に賃貸され、信託受託者は、テナントに対し、信託受託者の共有持分部分とともに、一括して一棟の建物を賃貸しています。</p> <p>本物件は、共有物であり、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年間は分割請求の禁止等が定められております。</p>			

物件の名称	NBF厚木ビル		特定資産の種類	不動産
所在地	(住居表示)神奈川県厚木市中町二丁目8番13号			
土地	地積	1,227.79㎡	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鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺9階建		
	延床面積	6,717.71㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成3年6月10日
	用途	事務所、店舗、車庫		
取得年月日	平成16年5月20日		取得価格	2,300,000,000円
信託受託者	-		建物管理会社	横浜第一整備(株)

物件の名称	つくば三井ビルディング		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示)茨城県つくば市竹園一丁目6番1号			
土地	地積	6,280.82㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨造陸屋根地下2階付19階建		
	延床面積	26,266.10㎡(建物全体。附属建物を含む。)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成2年3月14日
	用途	事務所、店舗、駐車場		
取得年月日	(ア)平成13年5月23日(持分75%相当) (イ)平成15年3月28日(持分25%相当)		取得価格	(ア) 6,865,500,000円 (イ) 2,010,000,000円
信託受託者	住友信託銀行(株)		建物管理会社	東京美装興業(株)

物件の名称	シーノ大宮ノースウィング		特定資産の種類	不動産
所在地	(住居表示)埼玉県さいたま市大宮区桜木町一丁目10番地15、16			
土地	地積	業務棟: 3,083.98㎡(敷地全体) 管理棟: 2,366.04㎡(敷地全体)	用途地域	商業地域
	所有形態	業務棟: 所有権100% 管理棟: 所有権の共有持分34.81816%		
建物	構造	業務棟: 鉄骨造・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付20階建 管理棟: 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階建		
	延床面積	業務棟: 30,227.21㎡(建物全体) 管理棟: 385.79㎡(建物全体)		
	所有形態	業務棟: 所有権100% 管理棟: 所有権の共有持分34.81816%	建築時期	平成16年2月20日
	所有階・床面積・用途等	業務棟: 事務所 管理棟: 管理室 385.79㎡(持分34.81816%)		
取得時期	(ア)平成16年10月1日 (イ)平成16年11月1日		取得価格	(ア) 11,236,345,000円 (イ) 5,580,000,000円
信託受託者	-		建物管理会社	大成サービス(株)
注記	本物件の呼称は、(ア)「シーノ大宮ノースウィング(業務棟)」及び(イ)「シーノ大宮アトリウム(管理棟)」を併せて「シーノ大宮ノースウィング」とします。			

物件の名称	大同生命大宮ビル		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示)埼玉県さいたま市大宮区吉敷町一丁目23番地の1			
土地	地積	1,290.21㎡	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8階建		
	延床面積	6,155.16㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成3年10月31日
	用途	事務所		
取得年月日	平成13年5月23日		取得価格	2,361,000,000円
信託受託者	U F J 信託銀行(株)		建物管理会社	毎日興業(株)

物件の名称	松戸シティビル (平成17年2月1日より、N B F 松戸ビル)		特定資産の種類	不動産
所在地	(住居表示)千葉県松戸市本町18番4号			
土地	地積	1,064.25㎡	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8階建		
	延床面積	6,386.17㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成4年8月6日
	用途	事務所		
取得年月日	平成13年5月31日		取得価格	2,455,000,000円
信託受託者	-		建物管理会社	三井不動産ビルマネジメント(株)

物件の名称	札幌エルプラザ		特定資産の種類	不動産
所在地	(住居表示)北海道札幌市北区北八条西三丁目28番地			
土地	地積	4,937.44㎡ (うち、(イ)177.75㎡(特記事項記載の敷地))	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権(敷地権割合24.7302%)		
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13階建		
	延床面積	(ア)(ウ)(エ)32,601.54㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権(区分所有)	建築時期	平成15年3月7日
	所有階・床面積・用途等	(ア)地下1階・1階・6階及び9階の各一部、7階、8階、12階及び13階 合計8,127.54㎡(事務所・店舗) (ウ)6階の一部 (エ)9階の一部 142.07㎡(事務所) 454.83㎡(事務所)		
取得年月日	(ア)平成15年11月5日 (イ)平成16年3月5日 (ウ)平成16年11月30日 (エ)平成16年11月30日	取得価格	(ア)3,195,000,000円 (イ)0円 (ウ)59,239,496円 (エ)180,166,018円	
信託受託者	-		建物管理会社	大成サービス(株)
特記事項	<p>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の優先的な買取権等が定められております。</p> <p>隣接する北8西3東地区第一種市街地再開発事業の施行により本物件敷地と隣接する当該事業地の間にある中通りが廃道され、これにより、本物件の(ア)車両出入口の確保及び(イ)建築基準法による隣地斜線の抵触解消を目的として、本投資法人を含む札幌エルプラザ(共有)所有者は北8西3東地区市街地再開発組合から当該土地を無償で譲受けました。</p>			

物件の名称	札幌南二条ビル (平成17年2月1日より、N B F 札幌南二条ビル)		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示)北海道札幌市中央区南二条西二丁目18番1号			
土地	地積	970.42㎡	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2階付9階建		
	延床面積	8,149.78㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成2年11月26日
	用途	事務所、店舗、駐車場、診療所		
取得年月日	平成13年5月23日		取得価格	1,870,300,000円
信託受託者	住友信託銀行(株)		建物管理会社	北海道メディカルサービス(株)

物件の名称	NBF仙台本町ビル		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示)宮城県仙台市青葉区本町二丁目16番10号			
土地	地積	1,658.99㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建		
	延床面積	10,585.42㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	昭和62年6月5日
	用途	事務所		
取得年月日	平成13年5月23日		取得価格	3,566,000,000円
信託受託者	UFJ信託銀行(株)		建物管理会社	陽光ビルサービス(株)

物件の名称	ユニックスビル (平成17年2月1日より、NBFユニックスビル)		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示)福島県福島市栄町6番6号			
土地	地積	3,112.75㎡	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2階付11階建		
	延床面積	23,420.12㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成6年9月30日
	用途	事務所、店舗、駐車場		
取得年月日	平成13年5月23日		取得価格	4,028,900,000円
信託受託者	住友信託銀行(株)		建物管理会社	日東カस्टディアル・サービス(株)

物件の名称	新潟テレコムビル (平成17年2月1日より、NBF新潟テレコムビル)		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示)新潟県新潟市万代四丁目4番27号			
土地	地積	2,385.83㎡	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10階建		
	延床面積	14,146.71㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成1年5月11日
	用途	店舗・事務所		
取得年月日	平成13年5月23日		取得価格	3,957,500,000円
信託受託者	住友信託銀行(株)		建物管理会社	新潟放送興業(株)
特記事項	敷地の一部(地番2449番6)に横断歩道橋階段施設のための地上権(登記済)が設定されています。			

物件の名称	広小路東栄ビル		特定資産の種類	不動産
所在地	(住居表示)愛知県名古屋市中区栄二丁目3番6号			
土地	地積	1,252.46㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建		
	延床面積	11,201.68㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成12年10月25日
	用途	事務所・駐車場		
取得年月日	平成16年3月30日		取得価格	5,406,000,000円
信託受託者	-		建物管理会社	大成(株)

物件の名称	アクア堂島大和堂島ビル		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示)大阪府大阪市北区堂島浜一丁目4番16号			
土地	地積	3,531.37㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付19階建		
	延床面積	35,912.97㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成8年12月2日
	用途	事務所、店舗、駐車場		
取得時期	平成16年9月30日		取得価格	17,810,000,000円
信託受託者	UFJ信託銀行(株)		建物管理会社	(株)いずみテック

物件の名称	サンマリオンNBFタワー		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示)大阪府大阪市中央区南本町二丁目6番12号			
土地	地積	2,150.36㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権 100%		
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付22階建		
	延床面積	23,755.80㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成8年1月30日
	用途	事務所、車庫		
取得年月日	平成14年3月12日		取得価格	10,500,000,000円
信託受託者	三菱信託銀行(株)		建物管理会社	(株)いずみテック

物件の名称	堺東センタービルディング (平成17年2月1日より、NBF堺東ビル)		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示)大阪府堺市北瓦町一丁目3番17号			
土地	地積	1,978.53㎡	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8階建		
	延床面積	7,294.35㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成3年6月20日
	用途	事務所・車庫		
取得年月日	平成13年5月23日		取得価格	2,227,200,000円
信託受託者	住友信託銀行(株)		建物管理会社	(株)いずみテック

物件の名称	谷町恒和ビル		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示)大阪府大阪市中央区大手通一丁目2番12号			
土地	地積	847.65㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建		
	延床面積	6,999.81㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成5年4月12日
	用途	事務所、店舗、駐車場		
取得年月日	平成16年6月30日		取得価格	1,944,000,000円
信託受託者	(株)りそな銀行		建物管理会社	(株)いずみテック
特記事項	本物件の売買に関して、売主は本投資法人に対して瑕疵担保責任を負担しない旨の特約があります。			

物件の名称	アクア堂島東館		特定資産の種類	信託受益権	
所在地	(住居表示)大阪府大阪市北区堂島浜一丁目4番4号				
土地	地積	3,542.00㎡(敷地全体)の内753.71㎡	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・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付19階建			
	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。)			
	所有形態	区分所有権の共有	建築時期	平成5年4月21日	
	所有階・床面積・用途等	(ア)アクア堂島東館(事務所棟)1階から15階部分事務所 9,302.39㎡(内共有持分29,874/100,000)			
		(イ)フォンターナ(商業棟)1階から2階部分店舗729.20㎡(内共有持分23,654/100,000)			
	(ウ)フォンターナ(商業棟)3階から4階部分店舗880.36㎡(内共有持分23,654/100,000)				
	(エ)駐車場・倉庫 地下1階から地下2階部分4,257.08㎡(内共有持分23,654/100,000)				
取得年月日	平成16年6月30日		取得価格	1,914,000,000円	
信託受託者	(株)りそな銀行		建物管理会社	(株)キャップ	
注記	呼称は、「アクア堂島東館」及び「フォンターナ」を併せて「アクア堂島東館」とします。				
特記事項	区分所有規約に定める、区分所有に関するアクア堂島東館・フォンターナ全体共用部分に対する本投資法人の共有持分は、23.654%です。また、信託受託者は、他の区分所有者との間で、それぞれが有する建物の敷地について、相互に賃借権(敷地利用権)を付与しています。				
	本物件の売買に関して、売主は本投資法人に対して瑕疵担保責任を負担しない旨の特約があります。 本物件の建築に関する共同事業者間で締結された平成2年12月12日付(仮称)渡辺橋共同ビル契約実施契約において、敷地と建物とを分割しての譲渡の禁止、共有物分割請求の禁止、敷地及び建物の譲渡にあたっての他の共同事業者の優先買取権等が規定されています。				

物件の名称	大手前センタービルディング		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示)大阪府大阪市中央区大手前一丁目2番15号			
土地	地積	1,038.25㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付13階建		
	延床面積	7,580.74㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成4年6月22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	1,825,600,000円
信託受託者	住友信託銀行(株)		建物管理会社	(株)いずみテック

物件の名称	四条烏丸南ビル (平成17年2月1日より、NBF四条烏丸ビル)		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示)京都府京都市下京区綾小路通烏丸西入童侍者町167番			
土地	地積	761.21㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建		
	延床面積	5,792.21㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成3年9月6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	1,627,000,000円
信託受託者	住友信託銀行(株)		建物管理会社	(株)いずみテック

物件の名称	NBF広島立町ビル		特定資産の種類	不動産
所在地	(住居表示)広島県広島市中区立町2番27号			
土地	地積	1,013.35㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建		
	延床面積	8,656.97㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成3年11月12日
	用途	事務所、店舗、駐車場		
取得年月日	平成15年9月30日		取得価格	2,930,000,000円
信託受託者	-		建物管理会社	(株)アサヒ ファシリティズ

物件の名称	広島袋町ビルディング		特定資産の種類	不動産
所在地	(住居表示)広島県広島市中区袋町5番25号			
土地	地積	2,039.20㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権の共有持分10%		
建物	構造	鉄骨造陸屋根14階建		
	延床面積	16,411.08㎡(建物全体)		
	所有形態	区分所有権の共有	建築時期	平成14年1月30日
	用途	事務所(3階から13階)	10,055.53㎡(持分238万/1,904万)	
取得年月日	平成15年11月7日		取得価格	835,000,000円
信託受託者	-		建物管理会社	合同産業(株)
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の適用を受けます。なお、当該規約においては、区分所有権又は共有持分を譲渡する場合の他の区分所有者又は他の共有者の優先的な買取権、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。			

物件の名称	博多祇園21ビル (平成17年2月1日より、NBF博多祇園ビル)		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示)福岡県福岡市博多区祇園町2番1号			
土地	地積	1,394.88㎡	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9階建		
	延床面積	7,477.69㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成5年4月1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	2,629,000,000円
信託受託者	住友信託銀行(株)		建物管理会社	(株)東急コミュニティー

B. 運用資産の資本的支出

(a) 資本的支出の予定について

本件不動産に関し、現在計画している資本的支出のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

なお、今後とも定常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ペック調査等の結果を踏まえて、競争力の維持向上、テナント満足度の維持向上を目的としたリニューアル工事を実施します。

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期 支払額	既支払 総額
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	-	-

(b) 期中に行った資本的支出について

本件不動産において、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います。

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リニューアル工事等		326
合計			430

(c) 長期修繕計画のために積立てた金銭(修繕積立金)

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います。

営業期間	第1期 (百万円)	第2期 (百万円)	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	-	877	1,409	1,984	2,113	2,148	1,646
当期積立額	1,260	1,129	934	1,635	1,104	2,771	759
当期積立金取崩額	382	597	359	1,505	1,069	3,273	908
次期繰越額	877	1,409	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。

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。

C. テナント等の概要

本件不動産に関する賃貸状況の概要は次のとおりです。(平成16年12月31日現在)

地域	物件名称	第7期総賃貸 収入(百万円)	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	稼働率(%)	延べ テナント数
東京都心部	J F Eビルディング	2,175	65,280	65,280	100.0	1
	芝N B Fタワー	1,064	24,796	24,621	99.3	27
	日本橋室町センタービル	427	16,306	16,306	100.0	15
	新宿三井ビルディング二号館	696	14,946	14,946	100.0	35
	G S Kビル		22,702	22,702	100.0	1
	中目黒G Tタワー	667	13,924	13,924	100.0 (100.0)	1 (12)
	ダイヤ虎ノ門ビル	577	10,354	10,232	98.8	11
	興和西新橋ビルB棟		10,088	10,088	100.0 (98.1)	2 (12)
	第2新日鐵ビル	618	17,338	17,338	100.0 (99.6)	2 (36)
	A L L I A N C E	279	4,043	4,043	100.0	9
	渋谷ガーデンフロント		8,258	8,258	100.0	1
	芝Aビル		7,087	7,087	100.0 (97.9)	3 (11)
	高輪一丁目ビル	326	10,473	10,473	100.0	5
	虎ノ門琴平タワー	2	4,926	4,926	100.0 (93.0)	1 (14)
	住友電設ビル		5,978	5,978	100.0	1
	ダイヤ池袋ビル	206	5,794	5,521	95.3	10
	池袋T Gホームストビル	188	5,127	4,996	97.4	10
	須田町ヴェルデビル	119	2,971	2,962	99.7	7
	西新宿三井ビルディング	65	1,576	1,576	100.0 (100.0)	1 (12)
恵比寿C Sビルディング	60	1,595	1,595	100.0	5	
東京周辺都市部	中野坂上サンブライトツイン		12,074	12,074	100.0	1
	横浜S Tビル	739	20,071	19,655	97.9	80
	N B F厚木ビル	134	5,242	4,826	92.1	18
	つくば三井ビルディング	514	16,851	15,018	89.1	59
	シーノ大宮ノースウィング	198	20,709	19,196	92.7	29
	大同生命大宮ビル	114	3,574	3,299	92.3	13
	松戸シティビル	134	4,772	4,684	98.2	25
地方都市部	札幌エルプラザ	247	9,058	9,058	100.0	12
	札幌南二条ビル	118	5,376	4,476	83.3	7
	N B F仙台本町ビル	209	7,567	7,542	99.7	10
	ユニックスビル	307	13,479	13,037	96.7	53
	新潟テレコムビル	277	10,219	10,219	100.0	36
	広小路東栄ビル	233	6,873	6,873	100.0	11
	アクア堂島大和堂島ビル	334	21,935	18,592	84.8	33
	サンマリオンN B Fタワー	494	14,112	13,649	96.7	26
	堺東センタービルディング	148	5,332	5,273	98.9	17
	谷町恒和ビル		4,953	4,725	95.4	2
	アクア堂島東館	109	3,264	2,985	91.4	17
	大手前センタービルディング	141	5,532	5,368	97.0	6

地域	物件名称	第7期総賃貸 収入(百万円)	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	稼働率(%)	延べ テナント数
	四条烏丸南ビル	103	3,929	3,830	97.5	15
	NBF広島立町ビル	152	5,690	5,526	97.1	26
	広島袋町ビルディング	42	1,310	1,296	99.0	16
	博多祇園21ビル	154	5,416	5,416	100.0	7
	小計	15,101	460,901	449,470	97.5 (97.4)	667 (754)

なお、下記4物件については、平成16年7月30日付で売却しておりますが、第7期中の総賃貸収入は下記の通りとなります。

	物件名称	第7期総賃貸 収入(百万円)	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	稼働率(%)	延べ テナント数
	新宿余丁町ビル	21	-	-	-	-
	稲毛海岸ビル	29	-	-	-	-
	浜松シティビル	16	-	-	-	-
	京町堀センタービルディング	8	-	-	-	-
	小計	77	-	-	-	-
	第7期総賃貸収入合計	15,178	-	-	-	-

延べテナントの総数	667 (754)	
総賃貸可能面積の合計 (㎡)	460,901	
総賃貸面積の合計 (㎡)	449,470	
最近5年の稼働率(%)	平成16年12月31日	97.5 (97.4)
	平成16年6月30日	97.7 (97.6)
	平成15年12月31日	92.3 (92.2)
	平成15年6月30日	94.8 (94.7)
	平成14年12月31日	95.0
	平成14年6月30日	97.4
	平成13年12月31日	97.5
	平成13年5月23日	96.9
	平成12年6月30日	-
平成11年6月30日	-	

- (注) 1. 上表の数値は、特段の記載がない限り、本投資法人又は信託受託者を賃貸人とする賃貸借契約に関するものです(当該賃貸借契約に基づく転貸借契約を反映していません。)。以下の注書きにおいて「テナント」とは当該賃貸借契約の賃借人を意味します。
2. 上表の「第7期総賃貸収入」は各物件の営業収益の合計であり、百万円未満を切り捨てて表示しています。
3. 上表の「第7期総賃貸収入」が「空欄」となっている物件については、一のテナントとの賃貸借契約に記載された月額契約賃料が当該物件のすべてのテナントとの間の賃貸借契約に記載された月額契約賃料合計の80%以上を占めており、かかるテ

ナントから月額契約賃料を開示することにつき同意を得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として記載していません。

4. 上表の「総賃貸可能面積」とは、特段の記載がない限り、一定の時点における一体として使用されていると認められる土地に係る建物・施設における貸付が可能な事務所、店舗、倉庫及び住宅の合計面積（原則として共用部分等を除きますが、一棟貸等により共用部分等を含めて貸し付けている場合には当該面積を含みます。）のうち本投資法人の持分に相当するものとして算出された面積をいいます。
5. 上表の「総賃貸面積」とは、特段の記載がない限り、賃貸借契約において賃貸面積として記載されている面積のうち本投資法人の持分に相当する面積をいいます。
6. 上表の「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」はともに小数点未満を四捨五入しています。
7. 上表の「稼働率」とは、各物件の「総賃貸可能面積」に占める「総賃貸面積」の割合（小数点以下第2位を四捨五入）を、「最近5年の稼働率」とは、各時点における「総賃貸可能面積の合計」に占める「総賃貸面積の合計」（以下、「全賃貸面積」といいます。）の割合（小数点以下第2位を四捨五入）をそれぞれ示しています。なお、「最近5年の稼働率」では、本投資法人による資産運用の実績がない平成12年以前の稼働率は記載していません。
8. 興和西新橋ビルB棟、第2新日鐵ビル及び芝Aビルは、テナントが転借人に転賃借（サブリース）を行っている物件であり、その住宅部分については、転借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動しうる賃貸借契約が締結されています。これらの物件の「稼働率」の括弧内には、「総賃貸可能面積」に対する、住宅部分の転借人に係る「総賃貸面積」及び住宅部分以外の「総賃貸面積」の合計が占める割合を記載しています。また、これらの物件の「延べテナント数」の括弧内には、住宅部分にかかる転借人及び住宅部分以外にかかるテナントの合計数を記載しています。
9. 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は、テナントが転借人に転賃借（サブリース）を行っている物件であり、転借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動しうる賃貸借契約が締結されています。これらの物件の「稼働率」の括弧内には、「総賃貸可能面積」に対する、転借人に係る「総賃貸面積」が占める割合を記載しています。また、これらの物件の「延べテナント数」の括弧内には、転借人の合計数を記載しています。
10. 上表の「延べテナント数」について、一のテナントが複数の賃貸借契約を締結している場合、同一物件については一のテナントとして、複数の物件にわたる場合は、複数のテナントとする方法で「延べテナント数」を算定しています。「延べテナント数」については、本投資法人が所有権（区分所有の場合には区分所有）ではなく、持分（区分所有の場合には区分所有に対する持分）を有する場合であっても、その持分にかかわらず、所有又は区分所有の対象全体についての数値を記載しています。

D. 主要な不動産の物件に関する情報

本件不動産の各物件につき、当期の総賃料収入合計の10%以上を占める物件は「JFEビルディング」（14.3%）です。

JFEビルディング		最近5年間の稼働率の推移（%）			
テナント数	1	平成16年12月31日	100.0	平成14年6月30日	100.0
総賃貸面積	65,280㎡	平成16年6月30日	100.0	平成13年12月31日	100.0
総賃貸可能面積	65,280㎡	平成15年12月31日	100.0	平成13年5月23日	100.0
総賃料収入	第7期 2,175百万円	平成15年6月30日	100.0	平成12年6月30日	-
		平成14年12月31日	100.0	平成11年6月30日	-

（注）上の表において稼働率は、総賃貸面積の総賃貸可能面積に占める割合を示しております。最近5年の稼働率欄は、本投資法人が資産運用を開始した後の稼働率のみを記載しております。

E. 主要テナントに関する情報

(a) 主要テナント

一つのテナントに対する賃貸面積が、平成16年12月31日時点の全賃貸面積の10%以上を占めるテナントはJFEスチール株式会社（14.5%）の1社です。

テナント名	JFEスチール株式会社	業種	鉄鋼業
入居ビル名	JFEビルディング	賃貸面積	65,280㎡
年間賃料	4,350百万円		
契約満了日	平成23年3月31日を期間満了日とする定期賃貸借契約（以下、「F. 主要テナントに関する情報」において「マスターリース契約」といいます。）です。但し、賃借人は、平成18年から平成20年までの3月中に書面に賃借人に通知し、所定の違約金を払うことにより、それぞれの翌年3月末日を解約日として解約することができます。また、賃借人は、賃貸借期間残存期間の賃料相当額を違約金として賃借人に支払うことによって解約することができます。		
契約更改の方法	定期賃貸借契約のため更新はありません。但し、賃借人及び賃借人は、賃貸借期間の満了日の翌日を始期とする新たな定期賃貸借契約の締結を期間満了日の6か月前までに合意したときは、再契約を締結することができます。		
賃貸借契約に関して特記すべき事項	契約期間中の管理維持費・修繕費・維持更新費等はJFEスチール㈱が負担することとなっているため共益費は収受しません。また、契約期間の終了時又は上記の解約時における全館明渡しの際には、JFEスチール㈱による原状復旧義務は原則として免除されることとなっています。賃借人であるJFEスチール㈱は、賃借人の事前の書面による承諾を得るこ		

	となくして、建物を有償無償にかかわらず転貸することができないものとされています。但し、賃貸人及び賃借人はマスターリース契約締結時に、賃借人が建物の一部を第三者（以下、「既転借人」といいます。）に賃貸していることを確認し、また賃貸人は、賃借人が転貸先・転貸条件・転貸借契約の内容についてあらかじめ賃貸人の書面による承諾を得たうえで、建物の一部を今後転借人（既転借人を含みます。）に転貸することを承諾しています。マスターリース契約上、既転借人との関係では賃借人のみが貸主として転貸し、貸主としての全ての義務を負担するとともに、敷金返還債務を賃借人が単独で負担することに同意する旨の確認書を既転借人より入手して賃貸人に交付することが賃借人に義務付けられています。
--	--

(b) 主要テナント含め上位 10 テナント

平成 16 年 12 月 31 日現在の主要テナントを含む賃貸面積ベースの上位 10 社は、以下の表のとおりです。

テナント名	賃貸物件	賃貸面積 (㎡)	契約満了日及び契約に関する特記事項	全賃貸面積に占める賃貸面積の割合 (%)
1. J F E スチール(株)	J F E ビルディング	65,280	平成23年 3 月31日	14.5
2. グラクソ・スミスクライン(株)	G S K ビル ユニックスビル	22,791	平成18年10月31日	5.1
3. 三井不動産(株)	中目黒 G T タワー 虎ノ門琴平タワー 西新宿三井ビルディング	20,426	平成24年 3 月31日	4.5
4. 富士ゼロックス(株)	新宿三井ビルディング二号館 つくば三井ビルディング 中野坂上サンブライトツイン	17,526	平成17年 3 月31日	3.9
5. 新日本製鐵(株)	第 2 新日鐵ビル	15,333	平成21年11月30日	3.4
6. 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	平成17年 3 月31日	1.9
7. トランス・コスモス(株)	渋谷ガーデンフロント 広小路東栄ビル	8,438	平成17年12月 9 日	1.9
8. (株)りそな銀行	日本橋室町センタービル ダイヤ虎ノ門ビル アクア堂島大和堂島ビル N B F 広島立町ビル	7,507	平成17年10月31日	1.7
9. (株)エヌ・ティ・ティ・データ	芝 A ビル ダイヤ虎ノ門ビル	7,160	平成17年 9 月30日	1.6
10. 住友電設(株)	住友電設ビル	5,978	平成20年 6 月30日	1.3

- (注) 1. 上表の数値は、本投資法人又は信託受託者を賃貸人とする賃貸借契約に関するものです（当該賃貸借契約に基づく転貸借契約を反映していません。）。以下の注書きにおいて「テナント」とは当該賃貸借契約の賃借人を意味します。
2. 上表の「賃貸面積」は、特段の記載がない限り、賃貸借契約において賃貸面積として記載されている面積のうち本投資法人の持分に相当する面積をいいます。また、各テナントが本件不動産につき複数の賃貸借契約を締結している場合には、各賃貸借契約の賃貸面積の合計です。
3. 上表の「契約満了日」は、テナントが複数の賃貸借契約を結んでいる場合には、最も早く契約満了日が到来する賃貸借契約の契約満了日を記載しています。
4. 上表の「全賃貸面積に占める賃貸面積の割合」は平成 16 年 12 月 31 日時点で本投資法人が保有する本件不動産の全賃貸面積に対して各テナントの賃貸面積の占める割合（小数点第 2 位を四捨五入）です。
5. J F E スチール(株)との契約は定期賃貸借契約です。但し、J F E スチール(株)は、平成 18 年から平成 20 年までの 3 月中に書面にて賃貸人に通知し、所定の違約金を支払うことにより、それぞれの翌年 3 月末日を解約日として解約することができます。また、J F E スチール(株)は、賃貸借期間残存期間の賃料相当額を違約金として賃貸人に支払うことによって解約することができます。また契約期間中の管理維持費・修繕費・維持更新費等は J F E スチール(株)が負担することとなっているため共益費は収受しません。また、契約期間の終了時又は上記の解約時における全館明渡しの際には、J F E スチール(株)による原状復旧義務は原則として免除されることとなっています。
6. グラクソ・スミスクライン(株)との G S K ビルに係る賃貸借契約の契約期間は、日本の一般の賃貸借契約に比して長期（契約満了日：平成 22 年 9 月 30 日）ですが、定期賃貸借契約ではありません。グラクソ・スミスクライン(株)の優先買取請求権及び優先交渉権は申入可能期間（平成 14 年 10 月 1 日から平成 19 年 9 月 30 日における各年 10 月 1 日から 11 月 30 日までの 2 ヶ月間）であり、グラクソ・スミスクライン(株)から G S K ビルの買取りの申込みを受けた場合、グラクソ・スミスクライン(株)を最優先人として交渉することになります。なお、価格決定方法等は別途定められていますが賃貸人である信託受託者は売却の義務を負うものではありません。
7. 新日本製鐵(株)との賃貸借契約は、上記契約満了日までを契約期間とする定期賃貸借契約です。
8. トランス・コスモス(株)との渋谷ガーデンフロントに係る賃貸借契約の契約期間は、日本の一般の賃貸借契約に比して長期（契約満了日：平成 21 年 9 月 30 日）ですが、定期賃貸借契約ではありません。
9. 住友電設(株)との賃貸借契約は、上記契約満了日までを契約期間とする定期賃貸借契約です。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

基本方針

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めざして運用を行います（規約「資産運用の対象及び方針」）。

投資態度

資産運用会社は、以下記載の本投資法人の投資態度に基づき本投資法人の資産の運用等を行います。なお、資産運用会社は、本投資法人の規約に基づいて、本投資法人の投資態度に従った「資産運用ガイドライン」を社内規程として制定しています。

A. 投資対象の特性

日本国内の収益不動産の中においてオフィスビルは他の用途に供される不動産と比較して相対的に均質で豊富なストックがあります。また本投資法人は、この特性がポートフォリオを構築する面及びオフィスの運営管理（オフィスマネジメント）業務を効率的に行う面において有利に働くと考え、その点を重視して前項の基本方針を採用しています。

B. ポートフォリオ構築方針

不動産等（以下（C）に定義）の選別投資によるポートフォリオ構築については、わが国の地域別のオフィスストックの量的割合を踏まえて、中長期的な観点から、ポートフォリオ全体の運用資産の着実な成長と安定した収益の確保をめざして行います。

地域分散

地震リスク、空室リスク等のキャッシュ・フローリスクを軽減させることを目的として、該当地域を東京都心部、東京周辺都市部及び地方都市部の3地域に分類し、不動産等の価額の合計額の70%以上を目途として東京都心部及び東京周辺都市部から、30%以下を目途として地方都市部から、それぞれ選別して取得することにより地域分散を図ります。

エリア		具体的なエリア	エリアの基本特性	組入れ率
東京都心部	都心 9区	千代田区・港区・中央区・ 新宿区・品川区・渋谷区・ 豊島区・文京区・目黒区	・地方都市部と比較し、相対的に賃料水準は高く、空室率は低い。また、相対的にマーケット（賃貸・売買）の規模が大きく、成長性が高い。 ・利回りは相対的に低い。 ・売却時における流動性は相対的に高い。	70% 以上
東京周辺都市部	その他 23区 都下・郊外 (注)	上記以外の14区 武蔵野・立川・横浜・川崎・ 千葉・柏・さいたま等	・東京都心部と地方都市部の中間的な基本特性を有する。	
地方都市部	主要な 地方 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	・地域特性によるが、東京都心部と比較し、相対的に賃料水準は低く、空室率は高い。また、相対的にマーケットの規模が小さく、成長性が低い。 ・利回りは相対的に高い。 ・売却時における流動性は相対的に低い。	30% 以下

(注)

- 「都下・郊外」とは1都6県（東京（東京23区を除きます。）、神奈川、千葉、埼玉、茨城、群馬、栃木）を指します。
- 資金動向、市況動向、不動産市場動向等の急激な変化等予期しえない事由により、上記のような運用ができない場合があります（規約）。

C. 取得方針

不動産の投資割合

本投資法人は「特定不動産の割合」と「不動産等の割合」(定義は以下のとおり)につき、ともに 75%以上を維持します。平成 16 年 12 月 31 日現在、本投資法人はこれら 2 つの比率を満たしております。

「特定不動産の割合」とは、特定不動産の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合をいいます。

(注) 特定不動産とは本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権もしくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。

「不動産等の割合」とは、資産の総額のうち占める不動産等(不動産、不動産の賃借権、地上権、信託の受益権(不動産、土地の賃借権及び地上権のみを信託をするものに限ります。))及び匿名組合出資持分(その出資された財産を不動産、不動産の賃借権、地上権のみに運用することを定めた契約に係るものに限ります。))の価額の割合として財務省令で定める割合をいいます。なお、「不動産等の割合」は、本投資法人の規約「資産運用の対象及び方針」(2)イに定められていますが、関連する財務省令は既に廃止されています。

デューディリジェンス

個々の不動産等に投資する際には、当該不動産等の取得価格と収益予想から想定される投資利回り、立地エリアの将来性及び安定性、不動産の劣化又は陳腐化リスクに対する対応状況並びに保険付保状況等を総合的に判断して選別するものとします。選別に際しては、建物規模、建築及び設備スペック、耐震性能、権利関係への対応、入居テナント属性、建物管理関係及び環境・地質等を考慮の上総合的に判断します(規約「資産運用の対象及び方針」(2)イ)。

なお、以下の表に記載する項目は考慮にあたっての検討事項であり、本投資法人が取得した又は取得する不動産等が結果的に以下の項目の全てを満たさないこともあります。

項目	内容
建物規模	専有面積(当該物件における専有面積)及び基準階専有面積(1フロアでの専有面積) ・総専有面積の目安は約 1,650 m ² (約 500 坪)以上 ・基準階専有面積の目安は約 330 m ² (約 100 坪)以上
建築及び設備スペック	賃貸に適した貸付床の形状・分割対応、十分な階高・意匠・電気容量・空調方式等
耐震性能	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。)又はそれと同水準以上の性能の確保(構造評定・構造評価((財)日本建築センターが建築基準法に基づいて行う建物構造の評定・評価)を取得していること等)
権利関係への対応	共有、区分所有、借地物件等、本投資法人が完全な所有権を有しない物件についての、以下の点が適切であること ・敷金保全措置、長期修繕計画に対する積立金の方針・措置 ・共有持分分割請求及び共有者持分売却等に関する適切な措置
入居テナント属性	適正なテナントの信用力、テナントの使用目的及び形態並びに賃料収納状況等
環境・地質等	アスベスト等の有害物質の使用状況がないこと、もしくはその対応策のあること。土壤汚染状況が環境基準等に適合していること等

未完成・未稼働資産

本投資法人は、原則として、引渡時点において稼働資産である不動産等を取得します。引渡時点において未稼働資産である不動産等については、投資額、稼働予定時期、収益予想等を総合的に判断し、本投資法人の運用資産の運用に与える影響を考慮の上、本投資法人はこれを取得することができます。但し、当該未稼働資産の引渡直後において引渡済の未稼働資産(稼働資産となった未稼働資産を除く。)の契約上の取得価格の合計が、直近の決算日における本投資法人の貸借対照表上の資産総額の 10%を超えない範囲に限ります。なお、稼働資産とは、建物が竣工しており賃貸中又は賃貸可能である不動産等をいい、本投資法人が保有する不動産等のうちある時点において稼働資産となった不動産等は引き続き稼働資産とみなします(建物の建替え又は大規模修繕等が行われる場合を含みます。)(規約「資産運用の対象及び方針」(2)イ)

不動産の直接取得

各年度において、本投資法人が直接に取得する不動産の価額の合計額が当該年度に本投資法人が取得する特定資産の価額の合計額に占める割合を「特定不動産の割合」の 2 分の 1 以上とすることを方針とします(規約「資産運用の対象及び方針」(2)イ)。この方針は、平成 14 年 4 月 1 日から不動産取得税の

軽減措置に係る当該要件の存する限り適用するものとします。なお、平成 16 年 12 月 31 日現在、税制改正により、当該要件は撤廃されております。

D．運営・売却方針

取得した不動産等においては、中長期視点から継続的な設備投資による資産価値・競争力の維持・向上を図り、かつ収入拡大（賃料等の増加、空室率の低減、契約期間の長期化及び固定化等）と費用逓減（外注委託費、水道光熱費等の削減）による運用収益の安定的な成長を目指します（規約「資産運用の対象及び方針」（2））。本投資法人は、中長期的な安定収益の確保を目的として、原則として運用資産に属する全ての不動産等を賃貸（駐車場、看板等の設置等を含みます。）するものとします。かかる賃貸に際して、敷金又は保証金等これらに類する金銭を受け入れることがあり、かかる金銭は、規約の定めに基づいて運用されます（規約「資産運用の対象及び方針」（2））。

本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を積み立てることができます（規約第 16 条第 1 項(2)）。

長期修繕

修繕・修理・貸付工事の一部に対応する積立金は、物件毎に定める工事計画に基づき決定します。なお、平成 16 年 12 月 31 日現在において予定されている平成 17 年 1 月～12 月間の積立額（大規模リニューアル等に伴う一時的積立額を含みます。）は以下のとおりです。

項目	積立額 (年間予定額)	根拠
長期修繕積立金	1,865 百万円	エンジニアリングレポートを参考にした約 10 年間の長期修繕コストの年平均額
貸付工事準備金 (テナントに賃貸するにあたり将来必要となる工事費用の積立金)		・フリーアクセスフロア対策費 ・その他入居工事（間仕切り等）対策費

(注) 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、積み立てられる金額があります。

収益の減少・変動を回避する為の方策

災害やテナントの退去等による収益の大幅な減少や変動を回避するため、地域分散をはじめとする適切な投資配分比率の維持や火災保険の付保等の諸手段を講じるよう努めます。

売却

個々の不動産等の売却は、将来における収益予想、資産価値の増減及びその予測、立地エリアの将来性・安定性、不動産の劣化又は陳腐化リスク及びそれに対するコスト予測、並びにポートフォリオの構成等を検討のうえ総合的に判断します。なお、売却もしくは保有の検討は、保有する全ての不動産等について定期的に実施します（規約「資産運用の対象及び方針」（2））。

E．財務方針

新投資口の発行

資産の取得、修繕等、本投資法人の運営に要する資金、又は債務の返済（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを目的として投資口の追加発行を機動的に行うことができます。

デットファイナンス

資産の取得、修繕等又は分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金、又は債務の返済（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ（コール市場を通じる場合を含みます。）又は投資法人債を発行することができます（規約「資産運用の対象及び方針」（2））。

資金を借入れる場合は、証券取引法第 2 条第 3 項第 1 号に規定する適格機関投資家からの借入れに限るものとします。また、借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ 1 兆円とし、その合計額が 1 兆円を超えないものとします。借入れ又は投資法人債の発行につき、本投資法人は運用資産を担保として提供することができます（規約第 17 条）。

ローン・トゥー・バリュー・レシオ

本投資法人の資産総額に対して借入額及び投資法人債発行額の残高が占める割合（以下、「ローン・トゥー・バリュー・レシオ」といいます。）の上限について資産運用会社が定めた運用資産の中長期運用方針及び年度運用計画の中で定められています。これらにおいては、ローン・トゥー・バリュー・レシオの上限につき 60%を目途としています（但し、資産の取得等に伴い、一時的に 60%を超えることがあります。）

デリバティブ

運用資産の価格変動リスク及び金利変動リスクを回避するために、わが国における金利に係る先物取引、金利に係るオプション取引、金利に係るスワップ取引及び金利先渡し取引を行うことができます（規約「資産運用の対象及び方針」（1）b.。）

F. 開示方針

「開かれた透明性のある投資法人」であることを自ら示し、社会の認知を得ることを開示の方針とします。また全ての投資主に対して正確で偏りのない情報を遅滞なく伝達できる環境を常に整えることに努めます。

本投資法人は投信法、証券取引法、東京証券取引所、社団法人投資信託協会等がそれぞれ要請する様式に従って開示を行うほか、自主的に投資判断上重要と考える情報を積極的に開示します。

このような方針に従い、本投資法人は、平成 15 年 12 月期から、通常の決算期に加え上半期（3ヶ月間）の業績情報等の自主的な開示を開始しました。

不動産鑑定評価等

不動産、土地の賃借権及び地上権（信託の受益権、有価証券及び匿名組合出資持分の主たる裏付けとなるものを含みます。）について、資産運用報告書等により評価額を開示する目的で評価する場合には、原則として不動産鑑定士による鑑定評価額等をもって開示評価額とします（規約「資産評価の方法及び基準」

(2)）。物件取得時からその後最初に到来する決算日に係る鑑定評価額等を開示するまでの期間においては、物件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を除きます。）をもって開示評価額とします。

G. 分配方針

(a) 利益の分配

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとします（規約第 16 条第 1 項）。

本投資法人の運用資産の運用等によって生じる分配可能金額（以下、「分配可能金額」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律又は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して決算日毎に計算される利益（貸借対照表上の純資産額から出資総額、出資剰余金及び評価差額金の合計額を控除した額をいいます。）の金額とします。

分配金額は、租税特別措置法第 67 条の 15（以下、「投資法人の課税の特例」といいます。）に規定される本投資法人の配当可能所得の金額（以下、「配当可能所得金額」といいます。）の 100 分の 90 に相当する金額を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とします（但し、分配可能金額を上限とします。）。なお、本投資法人は運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を積み立てることができます。

分配金に充当せず留保した利益又は決算日までの分配可能利益については、規約中の「資産運用の対象及び方針」に基づき運用を行うものとします。

(b) 利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、以下の場合、出資の戻しとして分配可能金額を超えて金銭で分配することができます。但し、社団法人投資信託協会の規則等において定める額を限度とします（規約第 16 条第 2 項）。

分配可能金額が配当可能所得金額に満たない場合で、投資法人の課税の特例の適用要件を充足する目的で出資の戻しを行う場合には、当該適用要件を充足するものとして本投資法人が決定した金額

経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向により本投資法人が適切と判断する場合、当期における減価償却額から当期における適切な積立金等を控除した額を限度として本投資法人が決定した金額

なお、利益を超える金銭の分配に関して、かかる分配を受けた投資主がその分配の都度譲渡損益の算定を行うことが必要となる現行の税務の取扱いがなされる限りにおいては、本投資法人は投資主に対して利益を超える金銭の分配は行わないものとします。

但し、本投資法人が「利益配当等の損金算入要件」を満たすことを目的とする場合等で、利益を超える金銭の分配を行うことが必要であると本投資法人の役員会において判断される場合には、上記の分配方針に従い利益を超える金銭の分配を行うことができるものとします。

(c) 分配金の分配方法

分配金（上記本項(a)及び(b)を問いません。）は金銭により分配するものとし、原則として決算日から3ヶ月以内に、決算日現在の最終の投資主名簿に記載のある投資主又は登録質権者を対象に、投資口の所有口数に応じて分配します（規約第16条第3項）。

(d) 分配金の時効等

本項（a）に規定する分配金はその支払開始の日から満3年を経過したときは、本投資法人はその支払の義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息を付さないものとします。（規約第16条第4項）

1. 投資法人の関係法人の概況

業務関係の概要

投資法人として、投資主より募集した資金等を、主として不動産等に投資することにより運用を行います。関係法人及びその業務のうち、本投資法人の資産運用及び管理に関連する業務の関係をまとめると大要は以下のとおりです。

(1) 資産運用及び不動産の取得に関連する業務

資産運用会社である日本ビルファンドマネジメント株式会社が本投資法人の資産運用の一環として不動産等の取得の適否を検討します。資産運用会社は、物件取得助言業者である株式会社エヌ・ピー・エフ・オフィスマネジメントに対し、不動産等の取得に関する助言の提供を求めることができます。物件取得助言業者は、かかる助言を行うために物件取得助言補佐業者である三井不動産株式会社から必要な資料等の提供を受けることができます。

本投資法人が不動産等を取得するにあたり、物件移管業務受託者である三井不動産株式会社が、不動産の引渡し前に行うべき不動産に存在する瑕疵等の治癒の手配及び不動産の管理の委託に先立ち必要となる各種届出の手配等を行います。かかる業務のうち一部の業務を除く全ての業務は物件移管業務再受託者である株式会社エヌ・ピー・エフ・オフィスマネジメントに対して再委託されます。

(2) 不動産の管理等に関連する業務

本投資法人が不動産を直接取得した場合には、オフィスマネジメント業務受託者である三井不動産株式会社が本投資法人の委託を受けて、当該不動産の運営管理を行います。

信託不動産に関しては、信託受託者が管理権限を有するとともに、一定事項について受益者である本投資法人が指図権を有していますが、オフィスマネジメント業務受託者が本投資法人の委託を受けて、本投資法人が受益者として有する指図権を行使するとともに、信託受託者の委託を受けて、信託不動産の管理に関する信託受託者の業務の代行を行います。

本投資法人が取得した不動産等に係るオフィスマネジメント業務のうち、一部の業務を除く全ての業務はオフィスマネジメント業務再受託者に対して再委託されます。

また、本投資法人が取得した不動産等に関する空室情報などの配布、テナントの移動情報や潜在入居情報の提供を含む賃貸借契約の締結の媒介は、現に入居しているテナントに対しては既存テナント一般媒介業者である株式会社エヌ・ピー・エフ・オフィスマネジメントが、現に入居しているテナント以外の者に対しては新規テナント一般媒介業者である三井不動産株式会社がそれぞれ行います。

A. 日本ビルファンド投資法人（本投資法人）

投資法人の機構

本投資法人の執行役員は1名以上、監督役員は4名以内（ただし、執行役員の数に1を加えた数以上とします。）とされています（規約）。平成16年12月31日現在、本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員2名、監督役員4名並びに執行役員及び監督役員を構成員とする役員会により構成されています。下表は役員会の構成員です。

氏名	区分	主な兼職等
深瀬 俊彦	執行役員	-
西山 晃一	執行役員	日本ビルファンドマネジメント株式会社 代表取締役社長 社団法人投資信託協会 理事
新沢 忠	監督役員	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	監督役員	廣田富男法律事務所 弁護士
西沢 昭	監督役員	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	監督役員	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) 西山晃一は日本ビルファンドマネジメント株式会社の代表取締役社長を兼職しています。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いません。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。

投資主総会

投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。本投資法人の投資主総会は2年に1回以上開催されます。開催時期については確定していません。開催場所は東京都中央区又はその隣接区です。投資主総会は、会日の2ヶ月前までに公告を行い、かつ会日の2週間前までに各投資主に対して書面で通知を発する方法により招集されます（投信法第91条第1項）。投資主総会の決議は、法令又は本規約に別段の定めがある場合のほか、出席した投資主の議決権の過半数で行われます。

本投資法人の資産運用の方針及び基準は、本投資法人規約に定められています。かかる規約中に定められた資産運用の方針及び基準を変更する場合には、投資主総会の決議により規約が変更される必要があります。

また、本投資法人は、資産運用会社である日本ビルファンドマネジメント株式会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています。資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員はかかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を得ることが必要となります。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合にも原則として投資主総会の決議が必要です。

執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、投資法人を代表して投資法人の営業に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています。ただし、資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管委託契約の締結その他投信法に定められた一定の業務執行については、役員会の承認を得なければなりません。監督役員は、執行役員の業務の執行を監督する権限を有しています。

また、役員会は一定の業務執行に関する上記の承認権限を有するほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています。役員会の決議は、構成員の過半数が出席し、その出席者の過半数をもって決議されます。

本投資法人の役員会規則において、決議について特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は決議に参加することができないこと及びその場合には当該執行役員又は監督役員の数は出席した執行役員及び監督役員の数に参入しないことが定められています。

役員の変更

執行役員及び監督役員の任期は就任後2年です。ただし、補欠又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一です（規約）。

執行役員及び監督役員は投資主総会で選任されます（投信法第95条、第100条、規約）。ただし、本投資法人設立の際に投信法の規定に基づいて選任されたものとみなされる者はこの限りではありません（投信法第72条、規約）。

執行役員及び監督役員は投資主総会の特別決議で解任することができます。執行役員又は監督役員の職務遂行に関して不正な行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会において執行役員又は監督役員の解任が否決された場合には、発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前より引き続き当該投資口を有するものに限り）は、30日以内に当該執行役員又は監督役員の解任を裁判所に請求することができます（投信法第99条第1項、第104条、商法第257条）。

第三者の選任

投信法において投資法人の外部運用の性格により本投資法人の役員会の機能は、投資法人債の発行、投資法人債財務代理人の選任、投資主総会の招集、資産運用委託契約の解除（投資主総会での承認を条件とする）、計算書類、一般事務受託者の選任、資産運用委託契約・資産保管契約の締結・変更、資産運用委託契約・資産保管契約に関する報酬・費用の支払の承認等です。

投信法の下で本投資法人は運用及び管理の機能は第三者を指名して行わせなければなりません。本投資法人の関係法人は、ファンドの運営に関与する関係法人として投資法人の資産の運用を行う資産運用会社、投資法人の一般事務受託者、資産保管会社、投資法人債管理会社等をいい、以下ではその名称及び関係業務の内容を記載しています。

B. 日本ビルファンドマネジメント株式会社（資産運用会社及び機関の運営に関する一般事務受託者）

投信法における資産運用会社である日本ビルファンドマネジメント株式会社は、資産運用に加え、機関の運営に関する一般事務を行います。平成16年12月31日現在資本の額は4億9,500万円であり、本投資法人と資本関係はありません。資産運用会社の代表取締役である西山晃一が本投資法人の執行役員を兼職しています。

業務

- 資産運用委託契約（下記関係者図（1）以下同じ）に従い、本投資法人からの委託に基づき、資産運用会社として、本投資法人規約並びに同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（以下「運用資産」といいます。）の運用を行います。
- 機関の運営に関する一般事務委託契約（下記関係者図（2））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います。

会社の沿革

資産運用会社は、日本法上の株式会社として設立された投資信託委託業者です。主な変遷は以下のとおりです。

平成12年 9月19日	会社設立
平成12年 11月17日	宅地建物取引業法上の宅地建物取引業者としての免許取得
平成12年 11月22日	事業目的の変更（投資法人資産運用業、委託代行業務の追加）
平成13年 1月26日	事業目的の変更（投資法人の機関の運営に関する業務の受託の追加）
平成13年 1月29日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得
平成13年 2月15日	不動産投資顧問業登録規程上の総合不動産投資顧問業登録
平成13年 3月 7日	投信法上の投資信託委託業者としての認可取得
平成13年 3月22日	資本の額を1億円から1億9,800万円に増額
平成13年 5月23日	商号変更（エム・エフ資産運用株式会社から現商号へ変更）
平成13年 6月16日	資本の額を1億9,800万円から4億9,500万円に増額

株主の状況（平成16年12月31日現在）

名 称	所有株式数（株）	発行済株式総数に対する議決権の比率（％）
三井不動産株式会社	4,257	43.0
住友生命保険相互会社	3,465	35.0
中央三井信託銀行株式会社	495	5.0
株式会社三井住友銀行	495	5.0
大同生命保険株式会社	297	3.0
三井住友海上火災保険株式会社	297	3.0
三井生命保険株式会社	297	3.0
ブリテル・ファンド・トラスティーズ リミテッド	297	3.0
合 計	9,900	100.0

役員及び従業員の状況

資産運用会社の従業員数は14名です。

また役員の構成は以下のとおりです（平成16年12月31日現在）。

西山 晃一	代表取締役社長（常勤）
澤 弘之	取締役投資本部長（常勤）
山中 智	取締役運営本部長（常勤）
喜多川 保夫	取締役
新山 保	取締役
西辻 芳紀	監査役
諸町 典明	監査役

事業の内容及び営業の概況

資産運用会社は、投信法に定める投資信託委託業者として、本投資法人の資産の運用に関する業務を受託している他、役員会及び投資主総会開催に係る本投資法人の機関の運営に関する業務を受託しています。平成 16 年 12 月 31 日現在、資産運用会社は本投資法人の資産運用のみを行っております。

経理の概況

資産運用会社の経理の概況は以下のとおりです。

最近の事業年度における総資産、総負債、総資本の概況

区分	第 4 期
	平成 16 年 3 月 31 日現在 (単位：千円)
総資産	1,031,147
総負債	168,274
総資本	862,873

最近の事業年度における損益の概況

区分	第 4 期
	自 平成 15 年 4 月 1 日 至 平成 16 年 3 月 31 日 (単位：千円)
営業収益	1,028,832
経常利益	495,872
当期純利益	281,086

C . 中央三井信託銀行株式会社（名義書換等に関する一般事務受託者及び資産保管会社）

中央三井信託銀行株式会社は銀行業及び信託業を営んでおります。平成 16 年 9 月 30 日現在の同行の資本金の額は 356,269 百万円であり、平成 16 年 12 月 31 日現在、本投資法人とは資本関係・役員の兼任ともありません。

業務

- ・ 名義書換等に関する一般事務委託契約（下記関係者図（3））に従い、本投資法人からの委託に基づき、名義書換等に関する一般事務受託者として、投資主名簿及び実質投資主名簿の作成、管理及び備置、投資口の名義書換、投資証券の交付、投資主総会の招集通知等の作成、金銭の分配の計算及び支払いのための手続並びに新投資口の発行等に関する事務を行います。
- ・ 資産保管委託契約（下記関係者図（4））に従い、本投資法人からの委託に基づき、資産保管会社として、本投資法人の保有する資産に関して、それぞれの資産に係る権利を行使する際に必要となる当該資産に係る権利を証する書面（不動産の登記簿権利証、信託受益権証書、契約書、有価証券その他の証書及び書類）その他の書類の保管等の業務を行います。

D . 税理士法人平成会計社（会計事務等に関する一般事務受託者）

税理士法人平成会計社は税務・財務に関する一般業務を営んでおります。本投資法人とは資本関係・役員の兼任ともありません。

業務

- ・ 会計事務等に関する一般事務委託契約（下記関係者図（5））に従い、本投資法人からの委託に基づき、会計事務等に関する一般事務受託者として、計算、会計帳簿の作成及び納税に関する事務の補助を行います。

E . 三井不動産株式会社（オフィスマネジメント業務受託者、物件取得助言補佐業者、物件移管業務受託者及び新規テナント一般媒介業者）

三井不動産株式会社は、不動産開発、賃貸、住宅・オフィスビル・土地の販売、仲介などの総合不動産業を営んでおります。平成 16 年 9 月 30 日現在の同社の資本金の額は 134,433 百万円であり、平成 16 年 12 月 31 日現在、本投資法人の投資口 18,235 口を保有しています。なお、本投資法人とは役員の兼任はありません。

業務

- ・ オフィスマネジメント契約（下記関係者図（6））に基づき、本投資法人が取得した不動産等につき、「オフィスマネジメント業務」を行います。オフィスマネジメント業務のうち、一部の業務を除く全ての業務（以下「オフィスマネジメント再委託業務」といいます。）を、株式会社エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメントに再委託します（下記関係者図（7））。
（注）オフィスマネジメント業務とは三井不動産グループでの呼称であり、オフィス資産の総合的な管理運営を指します。本投資法人が取得した不動産等に係る収益管理業務、テナントとのインターフェイス、修繕の企画、危機管理などの「不動産運営管理業務」並びに信託不動産に係る指図業務を含む「運営管理業務」及び会計業務の補助を含む「信託代行業務」をオフィスマネジメント業務と総称します。
- ・ 不動産等の取得に関する助言補佐契約（下記関係者図（12））に基づき、株式会社エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメントが資産運用会社に対して物件取得助言業務を行うために必要な資料の作成及び収集、調査等を行います（「物件取得助言補佐業務」といいます。）。
- ・ 物件移管業務委託契約（下記関係者図（8））に従い、本投資法人が不動産等を取得するに際して、取得後の不動産の管理の委託に支障が生じないよう、本投資法人から委託を受け、不動産の引渡し前に行うべき不動産に存在する瑕疵等の治癒の手配及び不動産の管理の委託に先立ち必要となる各種届出の手配等（「物件移管業務」といいます。）を行います。物件移管業務のうち、一部の業務を除く全ての業務（「物件移管再委託業務」といいます。）を株式会社エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメントに再委託します（下記関係者図（9））。
- ・ 新規テナント一般媒介契約（下記関係者図（14））に従い、本投資法人（信託受託者を含む）に対して賃貸市場状況全般の情報や新規テナントの潜在入居情報を提供するなどにより、賃貸借契約の締結を媒介します（「新規テナント斡旋業務」といいます。）。

F．株式会社エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメント（物件取得助言業者、既存テナント一般媒介業者、オフィスマネジメント業務再受託者及び物件移管業務再受託者）

株式会社エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメントは、三井不動産株式会社の 100%子会社、本投資法人のオフィスマネジメントに係る事業にのみ従事しております。平成 16 年 12 月 31 日現在、資本金の額は 10 百万円です。なお、本投資法人とは資本関係・役員の兼任ともありません。

業務

- ・ 三井不動産株式会社から再委託を受け、オフィスマネジメント業務再委託契約（下記関係者図（7））に従い、オフィスマネジメント再委託業務を行います。
- ・ 三井不動産株式会社から再委託を受け、物件移管業務再委託契約（下記関係者図（9））に従い、物件移管再委託業務を行います。
- ・ 既存テナント一般媒介契約（下記関係者図（13））に従い、既存テナントに対し本投資法人（信託受託者を含む）が取得した不動産等の情報等を配布したり、本投資法人に対して既存テナントの移動や増床に関する情報を提供することを含む賃貸借契約の締結の媒介業務を行います（「既存テナント斡旋業務」といいます。）。
- ・ 資産運用会社が運用資産の運用の一環として、不動産等の取得を検討するにあたり、不動産等の取得に関する助言契約（下記関係者図（11））に基づき、資産運用会社に対して、当該不動産等の取得に関する助言（「物件取得助言業務」といいます。）を行います。

G．税理士法人中央青山（納税事務等に関する一般事務受託者）

税理士法人中央青山はM & A・事業再構築・株式公開等に関するコンサルティング、記帳代行・給与計算・社会保険手続き、税務に関するコンサルティング、税務アドバイザー業等を営んでおります。本投資法人とは資本関係・役員の兼任ともありません。

業務

- ・ 納税事務等に関する一般事務委託契約（下記関係者図（15））に従い、本投資法人からの委託に基づき、納税事務等に関する一般事務受託者として、納税に関する事務を行います。

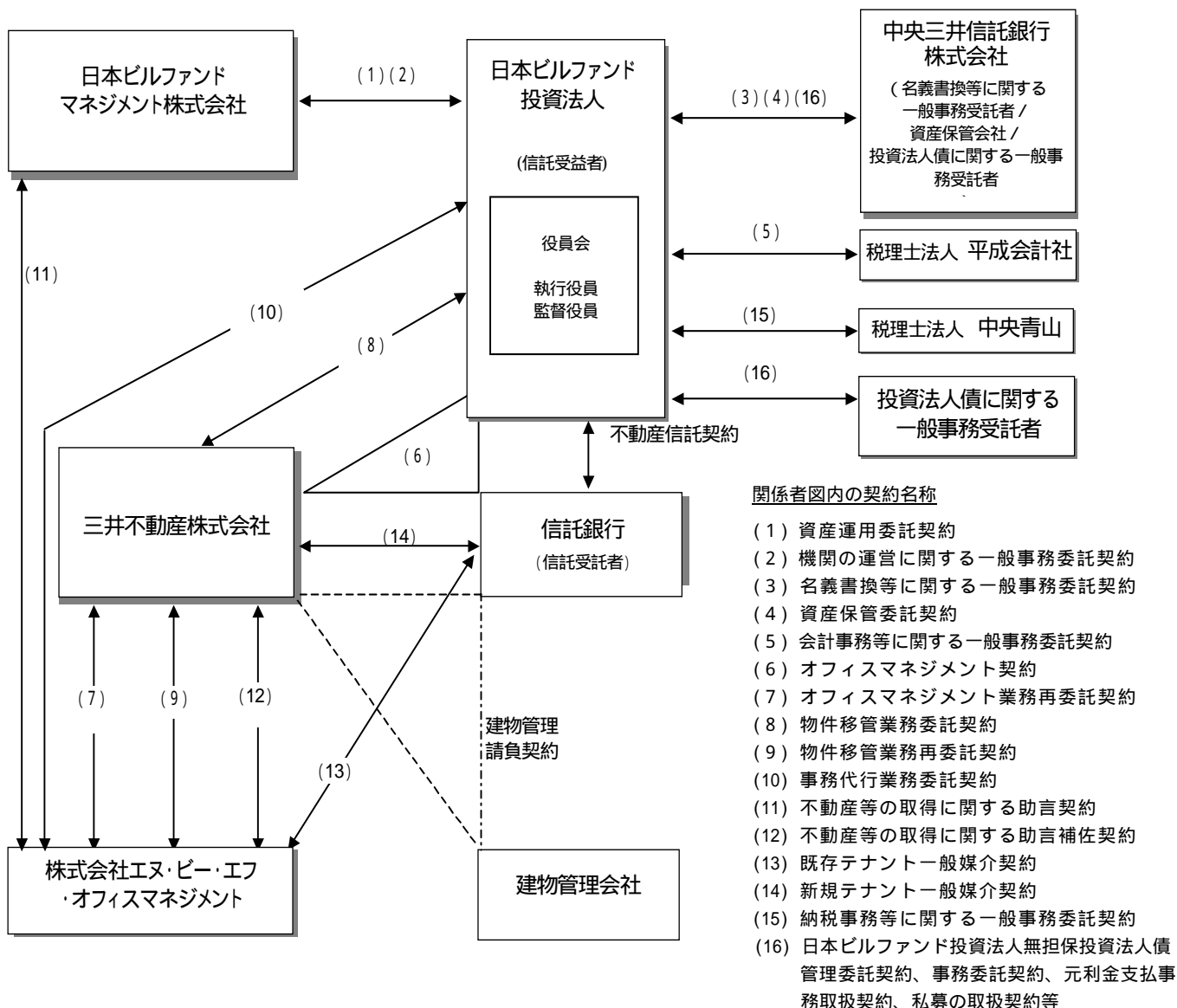
H. 投資法人債に関する一般事務受託者

平成16年12月31日現在の投資法人債に関する一般事務受託者は以下のとおりです。

	社名 資本の額（平成16年9月30日現在）	業務内容
第2回無担保投資法人債管理会社、事務受託会社、元利金支払事務取扱者	株式会社三井住友銀行 559,985百万円	日本ビルファンド投資法人第2回無担保投資法人債（適格機関投資家限定）管理委託契約及び事務委託契約等に基づき、投資法人債管理業務並びに投資法人債権者に対する利息及び償還金の支払事務等を行います。
第2回無担保投資法人債私募取扱者、元利金支払事務取扱者	大和証券エスエムビーシー株式会社 205,600百万円	日本ビルファンド投資法人第2回無担保投資法人債（適格機関投資家限定）私募の取扱契約に基づく私募の取扱の他、投資法人債権者に対する利息及び償還金の支払事務等を行います。
第3回無担保投資法人債管理会社、事務受託会社、元利金支払事務取扱者	中央三井信託銀行株式会社 356,269百万円	日本ビルファンド投資法人第3回無担保投資法人債（適格機関投資家限定）管理委託契約及び事務委託契約等に基づき、投資法人債管理業務ならびに投資法人債権者に対する利息及び償還金の支払事務等を行います。
第3回無担保投資法人債私募取扱者、元利金支払事務取扱者	大和証券エスエムビーシー株式会社 205,600百万円	日本ビルファンド投資法人第3回無担保投資法人債（適格機関投資家限定）私募の取扱契約に基づく私募の取扱の他、投資法人債権者に対する利息及び償還金の支払事務等を行います。
	メリルリンチ日本証券株式会社 87,768百万円	
	しんきん証券株式会社 20,000百万円	
	みずほ証券株式会社 195,146百万円	
第4回及び第5回無担保投資法人債管理会社、事務受託会社、元利金支払事務取扱者	中央三井信託銀行株式会社 356,269百万円	日本ビルファンド投資法人第4回及び第5回無担保投資法人債（適格機関投資家限定）管理委託契約及び事務委託契約等に基づき、投資法人債管理業務ならびに投資法人債権者に対する利息及び償還金の支払事務等を行います。
第4回及び第5回無担保投資法人債私募取扱者、元利金支払事務取扱者	大和証券エスエムビーシー株式会社 205,600百万円	日本ビルファンド投資法人第4回及び第5回無担保投資法人債（適格機関投資家限定）私募の取扱契約に基づく私募の取扱の他、投資法人債権者に対する利息及び償還金の支払事務等を行います。

平成16年12月31日現在、本投資法人の投資口保有状況は、大和証券エスエムビーシー株式会社（215口）、メリルリンチ日本証券株式会社（32口）及びみずほ証券株式会社（205口）となっています。その他の法人について、該当事項はありません。また、役員の兼職関係はありません。

関係者図



(注)

本図は、本投資法人が信託の受益権を保有している場合の本投資法人を中心とした主要な契約関係及び当事者を示したものです。本投資法人が直接に不動産を所有する場合には、(6)及び(14)の契約の当事者が本投資法人と三井不動産株式会社、(13)の契約の当事者が本投資法人と株式会社 エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメントとなります。その他保有形態により契約関係及び当事者が異なる場合があります。

本図で建物の警備、保守等については、建物管理会社が建物管理請負契約(点線で表示)に基づいてこれらを行います。同契約は、本図では本投資法人が信託の受益権を保有する場合を示しておりますが、本投資法人が不動産を取得する場合は、建物管理会社と本投資法人及びオフィスマネジメント業務受託者との間で締結されます。

また、今後、本投資法人が取得する物件によっては、契約関係及び当事者が本図とは異なることがあります。

なお、平成16年7月13日に払込が完了した投資口の追加発行(公募)に際し、野村證券株式会社、メリルリンチ証券株式会社、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証券会社東京支店を投資口の募集に関する一般事務受託者に選任しましたが、平成16年12月31日現在業務は終了しています。

平成16年12月31日現在、本投資法人の投資口保有状況は、野村證券株式会社(11,378口)、メリルリンチ日本証券株式会社(32口)、大和証券エスエムビーシー株式会社(215口)、日興シティグループ証券株式会社(431口)、みずほ証券株式会社(205口)、三菱証券株式会社(424口)及びUBS証券会社(50口)となっています。その他の法人について、該当事項はありません。また、役員の兼職関係はありません。