

**NBF** *Nippon  
Building  
Fund*

決算・運用状況のご報告（資産運用報告）

第**11**期（平成18年12月期）

平成18年7月1日～平成18年12月31日



日本ビルファンド投資法人

東京都中央区八重洲二丁目7番2号

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

03(3281)8810

## ごあいさつ

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。平素は日本ビルファンド投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、本投資法人は、第11期(平成18年7月1日～平成18年12月31日)の決算を行い、計算書類(貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表)、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書につきまして、平成19年2月15日開催の本投資法人役員会で承認されましたので、ここに決算並びに運用状況等の概要をご報告申し上げます。

当期は、営業収益25,894百万円、経常利益9,766百万円となり当期純利益9,765百万円を計上いたしました。分配金につきましては、投資口1口当たり19,224円とさせていただきます。

今後とも、中長期的な視点から、資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行ってまいります。皆様には、引き続き変わらぬご理解とご支援を賜りますようお願い申し上げます。

### 日本ビルファンド投資法人

執行役員 阿部 定文

執行役員 西山 晃一

(日本ビルファンドマネジメント株式会社 代表取締役社長)

監督役員 廣田 富男

監督役員 西沢 昭

監督役員 小塚 埜武壽

監督役員 深澤 日出男



小塚埜武壽 阿部定文 西山晃一 深澤日出男  
廣田富男 西沢昭

## CONTENTS

NBFの特長と実績	4	I 資産運用報告	28
Feature of NBF	5	II 貸借対照表	48
充実したポートフォリオ	12	III 損益計算書	50
財務の安定性	14	IV 投資主資本等変動計算書	51
ポートフォリオの概要	16	V 注記表	52
ポートフォリオ分布	18	VI 金銭の分配に係る計算書	58
NBF PORTFOLIO	20	VII 監査報告書	59
		VIII キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	60
		IX 投資主インフォメーション	64

## 決算サマリー

期 決算年月	第7期 平成16年12月	第8期 平成17年6月	第9期 平成17年12月	第10期 平成18年6月	第11期 平成18年12月	第12期(予想) 平成19年6月
営業収益(百万円)	16,116	16,730	19,363	24,307	25,894	26,032
当期純利益(百万円)	6,306	6,161	7,205	9,850	9,765	9,499
総資産額(百万円)	430,378	449,556	564,902	633,693	634,117	—
純資産額(百万円)	216,985	216,840	269,375	356,297	356,212	—
1口当たり純資産額(円)	594,968	594,571	637,274	701,373	701,206	—
1口当たり分配金(円)	17,291	16,893	17,046	19,391	19,224	18,700

### 確定分配金

第11期(平成18年12月期) 投資口1口当たり **19,224円**

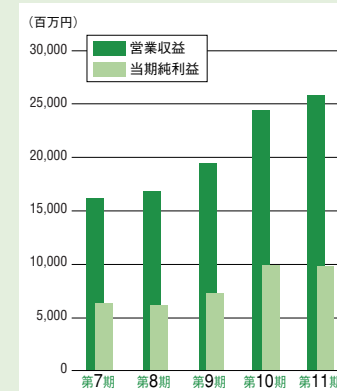
### 予想分配金

平成19年2月15日(木)に行いました第11期決算発表において、第12期(平成19年6月期)の予想分配金について以下のとおり発表しています。

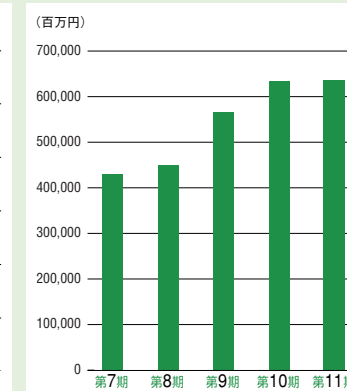
第12期(平成19年6月期) 投資口1口当たり **18,700円**

## 財務ハイライト

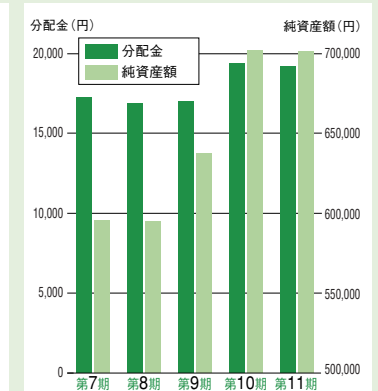
### 営業収益・当期純利益



### 総資産額



### 1口当たり分配金・1口当たり純資産額



予想数値は、一定の前提条件の下に算出した平成19年2月15日時点でのものです。テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動や、物件の異動、金利の変動、新投資口の追加発行等により変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額等を保証するものではありません。なお、上記予想数値は、平成19年2月15日付「平成18年12月期(平成18年7月1日～平成18年12月31日)決算短信」により公表した内容に基づき記載しております。(決算短信は本投資法人のホームページ等でもご覧いただけます。)

## ■ NBFの特長と実績

我が国初の不動産投資法人としてJ-REIT市場に上場したNBF。  
その運用資産は最大規模を誇る6,248億円に成長。

平成13年9月に我が国初の不動産投資法人としてJ-REIT市場に上場して以来、NBFは先駆者として着実に実績を積み上げ、安定した利益分配を行ってまいりました。第2フェーズを迎えた今、資産規模、財務安定性、物件取得方法の先進性、情報開示への取り組みなど、様々な側面で確固たる地位を確立しております。

### J-REITで最大規模

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

### ポートフォリオの充実

- オフィスビルへの投資に特化
- 東京都心部大型オフィスビルを中心に55物件を保有(\*)

### 開発型物件への取り組み

- 建物着工後・竣工前の早い段階で、契約を締結し、優良な新築物件を計画的に取得
  - ・ 札幌エルプラザ(平成15年11月取得)
  - ・ 虎ノ門琴平タワー(平成16年11月取得)
  - ・ NBF東銀座スクエア(平成17年3月取得)
  - ・ NBFプラチナタワー(平成18年3月取得)
  - ・ (仮称)豊洲5丁目ビル(平成20年3月取得予定)
  - ・ NBF名古屋広小路ビル(平成20年3月取得予定)

### 財務の安定性と資金調達力

- 格付機関の格付(\*)

スタンダード&プアーズ	ムーディーズ・インベスターズ・サービス
A(注)(長期会社格付) A-1(短期会社格付)	A1(発行体格付)

格付投資情報センター
AA(発行体格付)

(注)スタンダード&プアーズの長期会社格付は、平成19年2月15日付でA+に引き上げられました。

- 総資産負債比率40.9%(\*)
- 有利子負債に占める長期性資金の割合82.5%(\*)
- 長期有利子負債の平均残存年数5.46年

### 三井不動産株式会社とのコラボレーション

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

### 情報開示への取り組み

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

(\*) 平成18年12月31日現在

Feature of NBF

さらなる成長と「投資主価値」拡大のフェーズへ

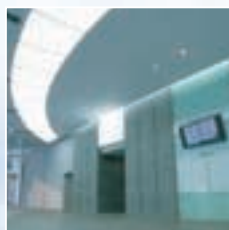
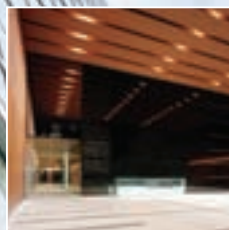
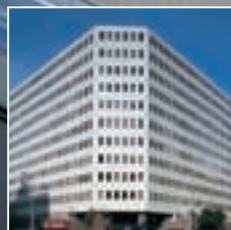
**NBF**  
Nippon Building Fund

# 「規模・質」に優れたポートフォリオを基盤に 確かな収益力で信頼に応える第2フェーズ

東証に上場し6年目となる11期は、日本ビルファンド投資法人(NBF)にとって、新たな飛躍の期となりました。強固なポートフォリオを築いてきた第1フェーズに対し、今期より始まった第2フェーズでは運用資産の着実な成長と、それを通じた投資主価値の拡大を目指します。

第2フェーズを方向づける最初の重要な期として、今期は、①既存物件の収益力アップによる内部成長、②優良物件の厳選投資による外部成長、③財務運営の安定という3方向でそれぞれ戦略を固めて、収益確保に努めてまいりました。

第1フェーズで培ってきた55物件、資産規模6,248億円(取得価格ベース)となる優良なポートフォリオを最大限に活かし、投資家の信頼に応えるファンドとして確かな歩みを進めてまいります。

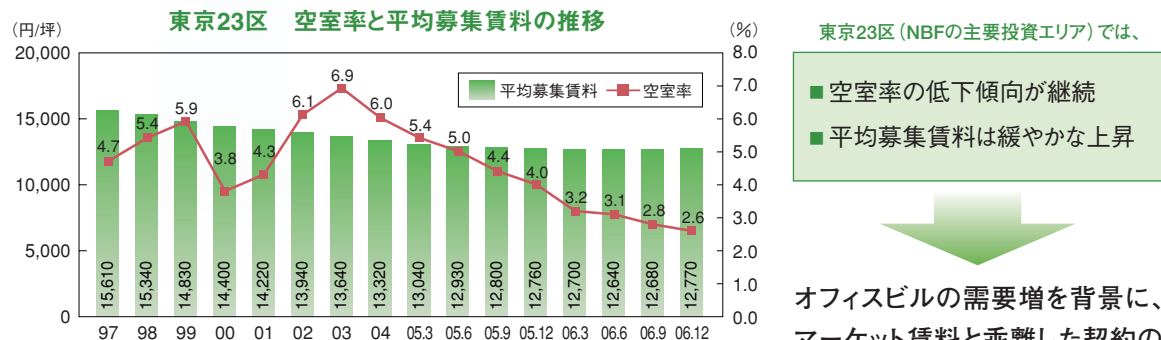


## 内部成長

内部成長を主軸として一層の収益力の強化を目指します

### ■ 追い風となる賃貸オフィスビルマーケット動向

順調な回復傾向にある賃貸オフィスビルマーケット環境を背景にして、より一層のポートフォリオ収益力の向上を図ります。



(出典) 株式会社生駒データサービスシステム OFFICE MARKET REPORT (2007 Winter)

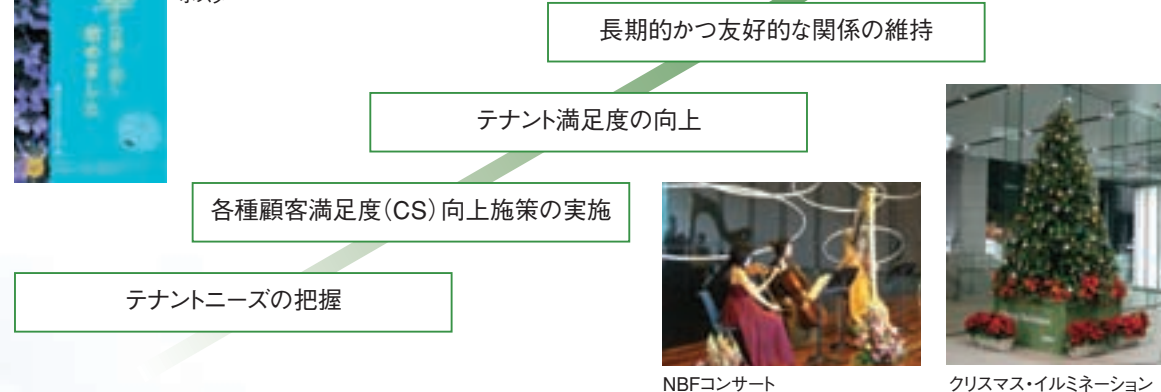
オフィスの需要増を背景に、マーケット賃料と乖離した契約の増額賃料改定を目指します。

### ■ 顧客満足度 (CS) 向上施策の実施

テナントニーズを的確に把握し、顧客満足度 (CS) 向上を通して、長期的かつ友好的な関係を築き、高稼働率の維持を図ります。



「貸し出し傘」ポスター



#### 主なCS施策

“テナントアンケート”の実施	各テナント担当者の方へアンケートを実施、アンケート結果を各種CS施策へ反映
“NBFコンサート”の開催	恒例のNBFコンサート、弦楽4重奏、ハーブトリオによる演奏会の実施
展示物キャラバン	日本の四季をテーマとした写真パネルをビルのロビーへ展示、春・夏・秋・クリスマスと実施
クリスマスイベント	クリスマスイルミネーションを実施、クリスマスカードを35ビルで約27,000枚(8種類)を配布
“うちわ”の配布	NBFオリジナルうちわを作成し、テナントへ配布
“貸し出し傘”の実施	梅雨時期のテナントワーカー利便性向上を目的とし、オリジナル傘を備え付け

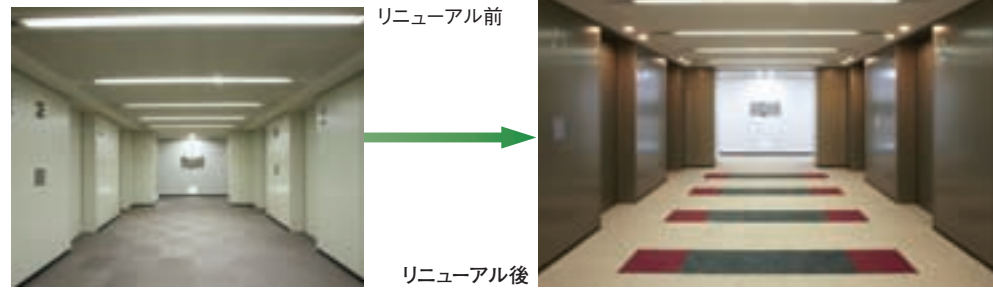
### ■ 戦略的なりリニューアル投資による物件競争力の維持・向上

投資効果の特に高い物件を選び、戦略的なりリニューアルを行うことによって物件価値を高め、競合物件との差別化を図り、収益力の向上を目指していきます。

その代表例ともいえるのが、NBFの旗艦物件である「大和生命ビル」のリニューアルです。

今後も中長期的な視点から戦略的に追加投資を行い、既存物件の競争力の維持・向上を図っていきます。

#### 大和生命ビル： エレベーターホールリニューアル事例



リニューアル前

リニューアル後

### 大和生命ビル物語

#### 歴史の風格をそなえた、都心のランドマークビルディング

東京メトロ日比谷線・千代田線・有楽町線および都営三田線「日比谷駅」、都営三田線「内幸町駅」からそれぞれ徒歩2分というアクセス至便な場所に位置するのが、NBFを代表する物件「大和生命ビル」です。本物件の敷地は、江戸時代の薩摩藩中屋敷跡であり、明治期には鹿鳴館が建てられいわゆる鹿鳴館時代の発祥地として、歴史にその名をとどめる場所でもあります。

地上26階、地下4階というこの大規模ビルの眼下には、日比谷公園の豊かな緑と銀座の街並みが広がり、抜群の眺望を楽しめます。帝国ホテルとも隣接したその堂々たる立ち姿は、まさに都心のランドマークと呼ぶにふさわしい風格を漂わせています。



日比谷公園から見た大和生命ビル外観



大和生命ビル屋上より日比谷公園を望む

### 外部成長

様々な手法を駆使し、優良物件への厳選投資を行い、確固とした成長基盤を築きます

### ■ 開発案件への投資、既存資産の隣地の取得など取得手法の多様化

建物竣工前の早い段階で売買契約を締結するなど、いわゆる開発案件に取り組むことにより、質の高い優良資産を計画的に取得することが可能となります。また、既存資産の隣地を取得し、既存物件と一体化した運用を行い、規模拡大とそれによるバリューアップを同時に実現するといった新しい取組みも行っています。

### ■ 優良物件への厳選投資による成長基盤の確保

これまでに築き上げてきた強力な情報パイプラインをフル活用しながら、新しい情報ルートの拡充を図ることにより、優良物件への厳選投資を推し進め、より堅固な成長基盤を築き上げます。



(仮称)豊洲5丁目ビル

NBFの既存資産である「ISTビル」に隣接し、最新オフィスビルとして企画・設計された大型物件。ISTビルとの一体化したプロモーション(テナント営業など)や、運営管理の効率化が可能になり、付加価値向上が期待できます。

所在地：東京都江東区豊洲五丁目6番7(地番)

交通：東京メトロ有楽町線 豊洲駅

敷地面積：12,551.33㎡ 延床面積：36,449.50㎡

構造：地上10階建・鉄骨造 竣工：平成19年9月(予定)

取得予定時期：平成20年3月



### NBF名古屋広小路ビル(増築)

NBFの既存資産である「NBF名古屋広小路ビル」の隣接地に建設される増築建物を取得。同時に、既存ビルの南側外壁を取り壊し、接続のための改修工事を行います。表通りに面していないという隣接地の短所を既存ビルとの一体化によってカバーし、既存ビルの大型化を図ります。

所在地：愛知県名古屋市中区栄二丁目311番(地番)

交通：地下鉄東山線・鶴舞線 伏見駅、同東山線・名城線 栄駅

敷地面積：431.30㎡ 延床面積：3,450.28㎡ 構造：地上9階建・鉄骨造

竣工：平成20年3月(予定) 取得予定時期：平成20年3月



### 東京都千代田区神田須田町二丁目所在土地建物

NBFの既存資産である「NBF須田町ヴェルデビル」に隣接したビルで、取得後に解体工事を行い、当面はNBF須田町ヴェルデビルの付帯駐車場として運用します。将来的には、NBF須田町ヴェルデビルと一体化したオフィスビルの再建築を視野に入れています。

所在地：東京都千代田区神田須田町二丁目3番7(地番)

交通：東京メトロ銀座線 神田駅、JR神田駅

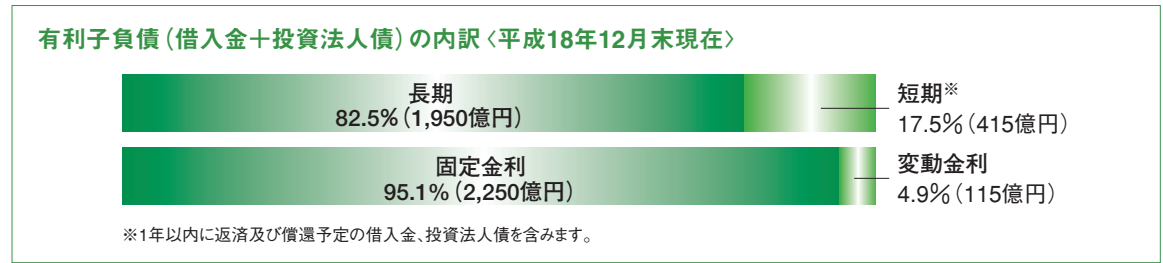
敷地面積：160.33㎡ 取得予定時期：平成19年6月11日

財務戦略

将来の金利上昇に備え、引き続き安定した財務運営を行ってまいります

■ 長期固定金利を基本とした有利子負債の調達

長期固定の負債比率を高め、安定した財務基盤で金利上昇リスクに万全に備えています。



■ 保守的なLTV（総資産負債比率）水準の維持

LTV（総資産負債比率）は保守的な水準を保ち、安定した財務基盤を築いていきます。

LTV水準…………… **40.9%** (平成18年12月末現在)  
(総資産負債比率)

■ 良好な格付の維持

保守的な財務運営が評価され、第11期にはMoody'sの発行体格付はA2からA1に、またR&Iの発行体格付はAA-からAAにいずれも引き上げられました。

今後も保守的な財務運営を継続し、良好な格付の維持に努めていきます。

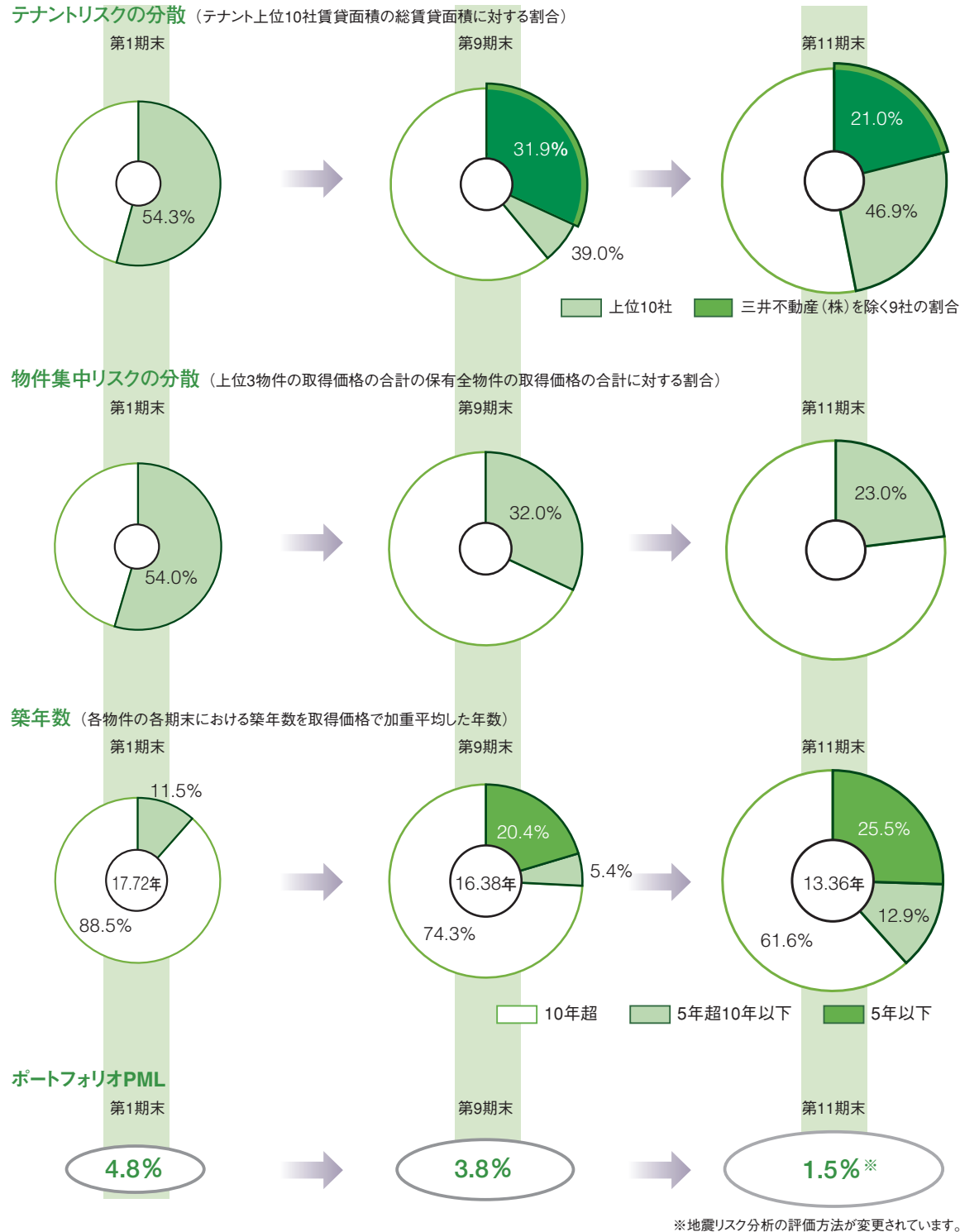
格付の状況（平成18年12月末現在）

<b>S&amp;P</b> …………… <b>A</b> (長期会社格付)※ (スタンダード・アンド・プアーズ・レーティングズ・サービス)
<b>Moody's</b> …………… <b>A1</b> (発行体格付) (ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク)
<b>R&amp;I</b> …………… <b>AA</b> (発行体格付) (格付投資情報センター)

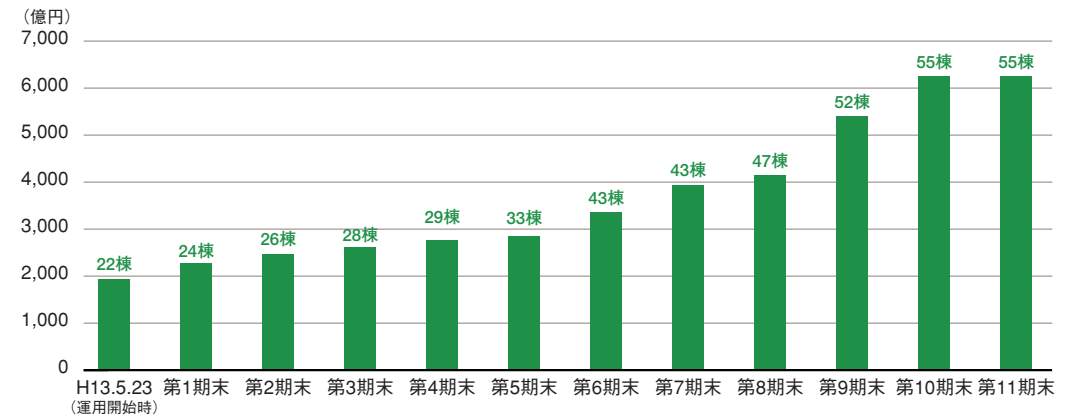
※S&Pの長期会社格付は、平成19年2月15日付でA+に引き上げられました。



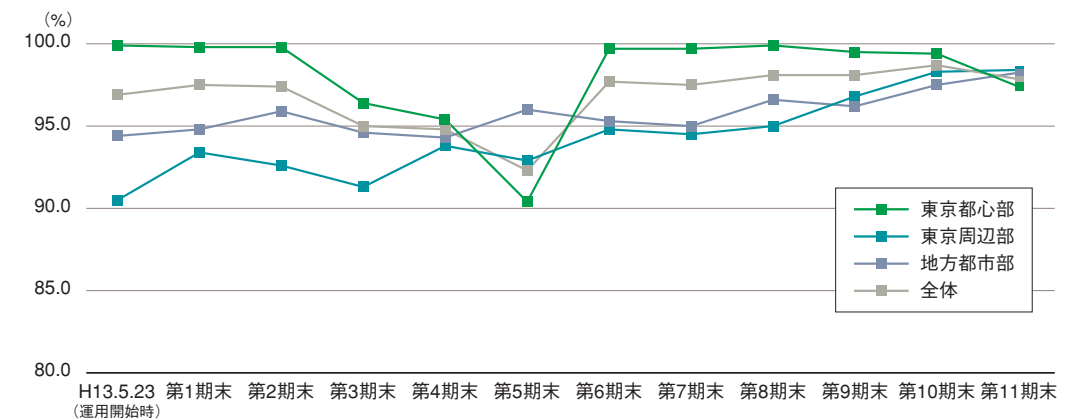
資産規模が拡大するとともに、下記グラフのとおり、第1期末と第9期末及び第11期末を比較すると、より質の高いポートフォリオとなりました。



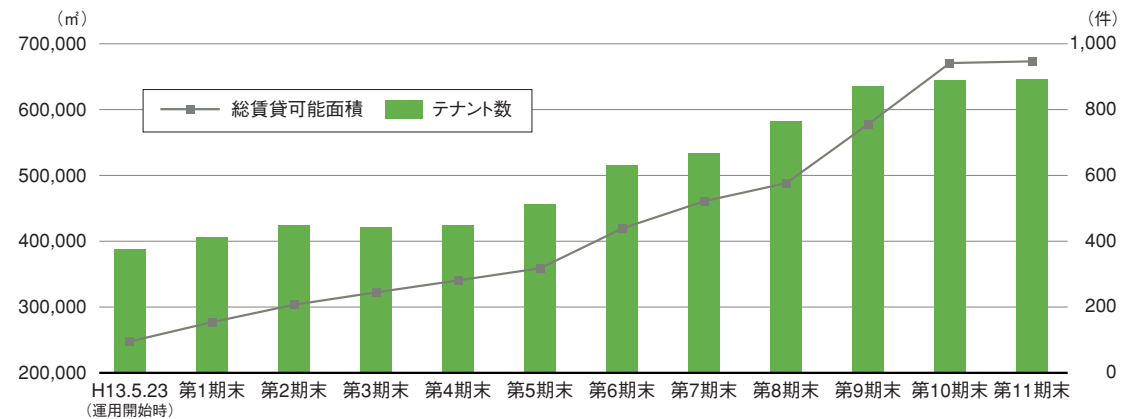
資産規模



稼働率



総賃貸可能面積・テナント数



財務の安定性

平成18年12月31日現在における財務の状況等は以下のとおりです。

総資産負債比率	40.9%
有利子負債残高に対する長期有利子負債の比率	82.5%
長期有利子負債の平均残存年数	5.46年
平均調達コスト	1.53%
借入金融機関数	26社
担保、保証の有無	無担保・無保証
変動金利・固定金利の別	短期借入金：変動金利 長期借入金：固定金利
コミットメントライン	総額300億円・期間3年の設定

投資法人債の発行

平成17年1月27日に証券取引法に従い、2,000億円の公募投資法人債の発行枠の設定に関する発行登録書を提出しており、平成18年12月31日現在の発行枠残高は、1,800億円となっております。

■ 発行登録書の概要

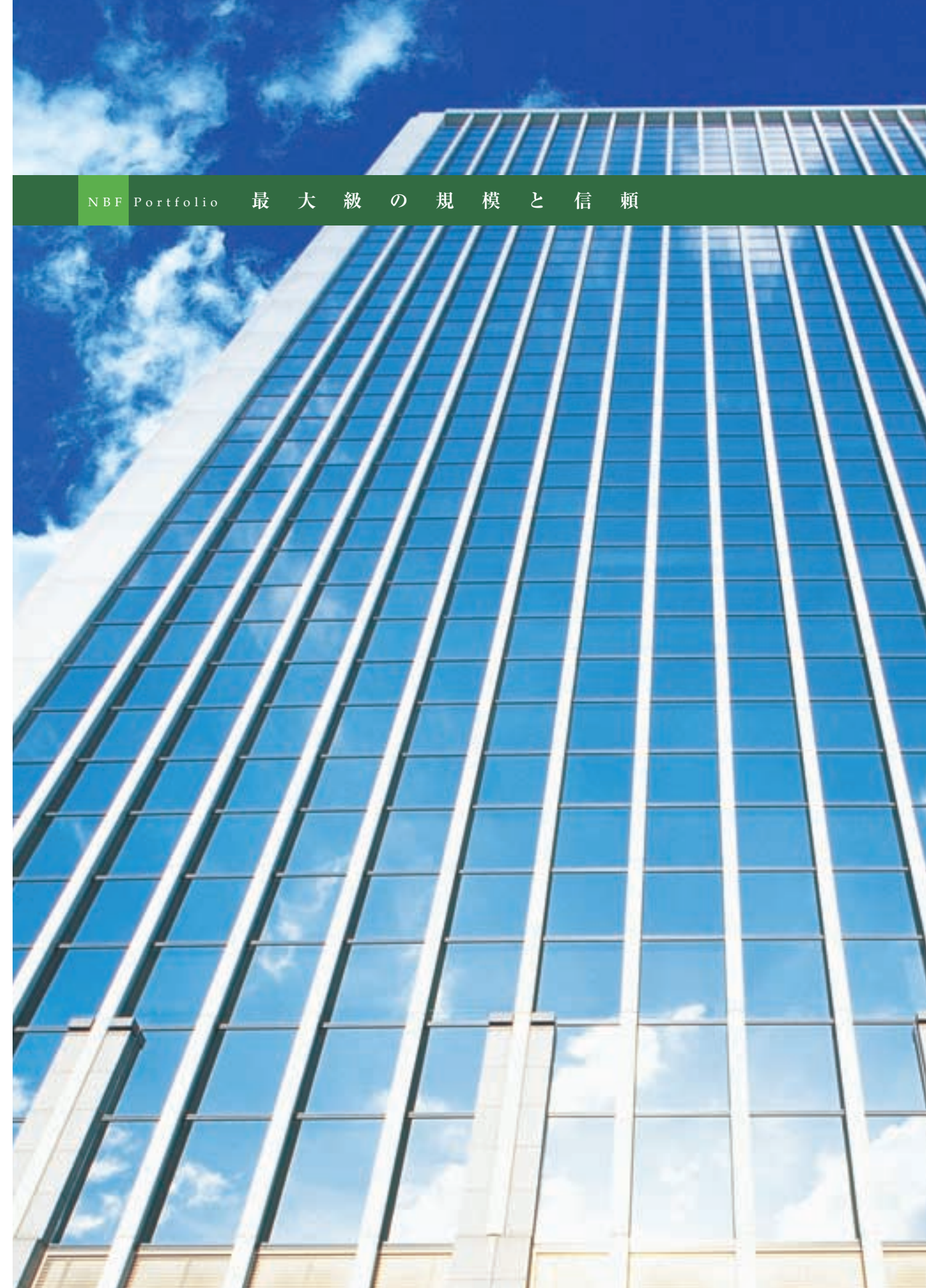
発行予定額	2,000億円以内
発行予定期間	平成17年2月4日より平成19年2月3日まで
資金使途	特定資産取得資金、借入金の返済資金、投資法人債の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金、運転資金等

なお、上記発行登録書の期限到来に伴い、平成19年1月29日に、発行予定額2,000億円以内、発行予定期間を平成19年2月6日から平成21年2月5日とする発行登録書を提出しております。

■ 発行済投資法人債

平成18年12月31日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	公募・私募	発行年月日	償還期限	発行総額	利率
第2回無担保投資法人債	私募	平成15年2月10日	平成19年2月9日(4年)	100億円	0.75%
第3回無担保投資法人債	私募	平成15年6月12日	平成30年6月12日(15年)	100億円	2.00%
第4回無担保投資法人債	私募	平成16年9月22日	平成21年9月22日(5年)	100億円	1.04%
第5回無担保投資法人債	私募	平成16年9月22日	平成23年9月22日(7年)	100億円	1.60%
第6回無担保投資法人債	公募	平成17年3月9日	平成22年3月9日(5年)	100億円	0.80%
第7回無担保投資法人債	公募	平成17年11月9日	平成27年11月9日(10年)	100億円	1.85%
合計				600億円	





東京都心部

地域区分	番号	物件名称	所在地	賃貸可能面積 (㎡)	取得年月	期末帳簿価額 (百万円)	投資比率
東京都心部	1	大和生命ビル	東京都千代田区内幸町一丁目	27,640	H17.10	64,566	10.8%
	2	西新宿三井ビルディング(注2)	東京都新宿区西新宿六丁目	32,967	H14.9 H18.4	37,368	6.3%
	3	芝NBFタワー	東京都港区芝大門一丁目	24,728	H13.7	31,878	5.3%
	4	NBFプラチナタワー	東京都港区白金一丁目	33,503	H18.3	31,530	5.3%
	5	ゲートシティ大崎	東京都品川区大崎一丁目	20,714	H18.4	25,241	4.2%
	6	虎ノ門琴平タワー	東京都港区虎ノ門一丁目	16,848	H16.11 H18.4	21,678	3.6%
	7	NBF日本橋室町センタービル(注4)	東京都中央区日本橋室町三丁目	16,306	H13.5 H16.12	24,062	4.0%
	8	中目黒GTタワー(注3)	東京都目黒区上目黒二丁目	21,423	H15.2 H15.9 H17.9	22,980	3.8%
	9	新宿三井ビルディング二号館	東京都新宿区西新宿三丁目	14,900	H13.5	15,735	2.6%
	10	GSKビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目	22,702	H13.5	14,227	2.4%
	11	NBF虎ノ門ビル	東京都港区西新橋一丁目	10,193	H16.6	13,832	2.3%
	12	興和西新橋ビル棟	東京都港区西新橋二丁目	10,088	H13.5	12,358	2.1%
	13	第2新日鐵ビル	東京都中央区新川二丁目	17,338	H14.12	12,026	2.0%
	14	NBF ALLIANCE	東京都港区南青山五丁目	4,043	H16.7	9,481	1.6%
	15	四谷メディカルビル	東京都新宿区左門町	7,450	H17.8	8,782	1.5%
	16	渋谷ガーデンフロント	東京都渋谷区渋谷三丁目	8,258	H16.2	8,501	1.4%
	17	NBF芝公園ビル	東京都港区芝三丁目	7,087	H16.6	6,722	1.1%
	18	NBF高輪ビル	東京都港区高輪一丁目	10,473	H13.5	6,304	1.1%
	19	NBF赤坂山王スクエア(注4)	東京都港区赤坂二丁目	5,258	H17.2	6,301	1.1%
	20	住友電設ビル	東京都港区三田三丁目	5,978	H13.5	4,974	0.8%
	21	NBF東銀座スクエア	東京都中央区築地一丁目	4,871	H17.3	5,147	0.9%
	22	NBF小川町ビルディング	東京都千代田区神田小川町一丁目	4,805	H17.9	4,980	0.8%
	23	NBF池袋タワー	東京都豊島区東池袋一丁目	5,741	H16.6	4,548	0.8%
	24	NBF池袋シティビル	東京都豊島区東池袋一丁目	5,127	H16.5	4,498	0.8%
	25	NBF須田町ヴェルデビル	東京都千代田区神田須田町二丁目	2,971	H15.12	2,449	0.4%
	26	NBF恵比寿南ビル	東京都渋谷区恵比寿南一丁目	1,595	H16.5	1,034	0.2%
	小計			343,006		401,213	67.2%

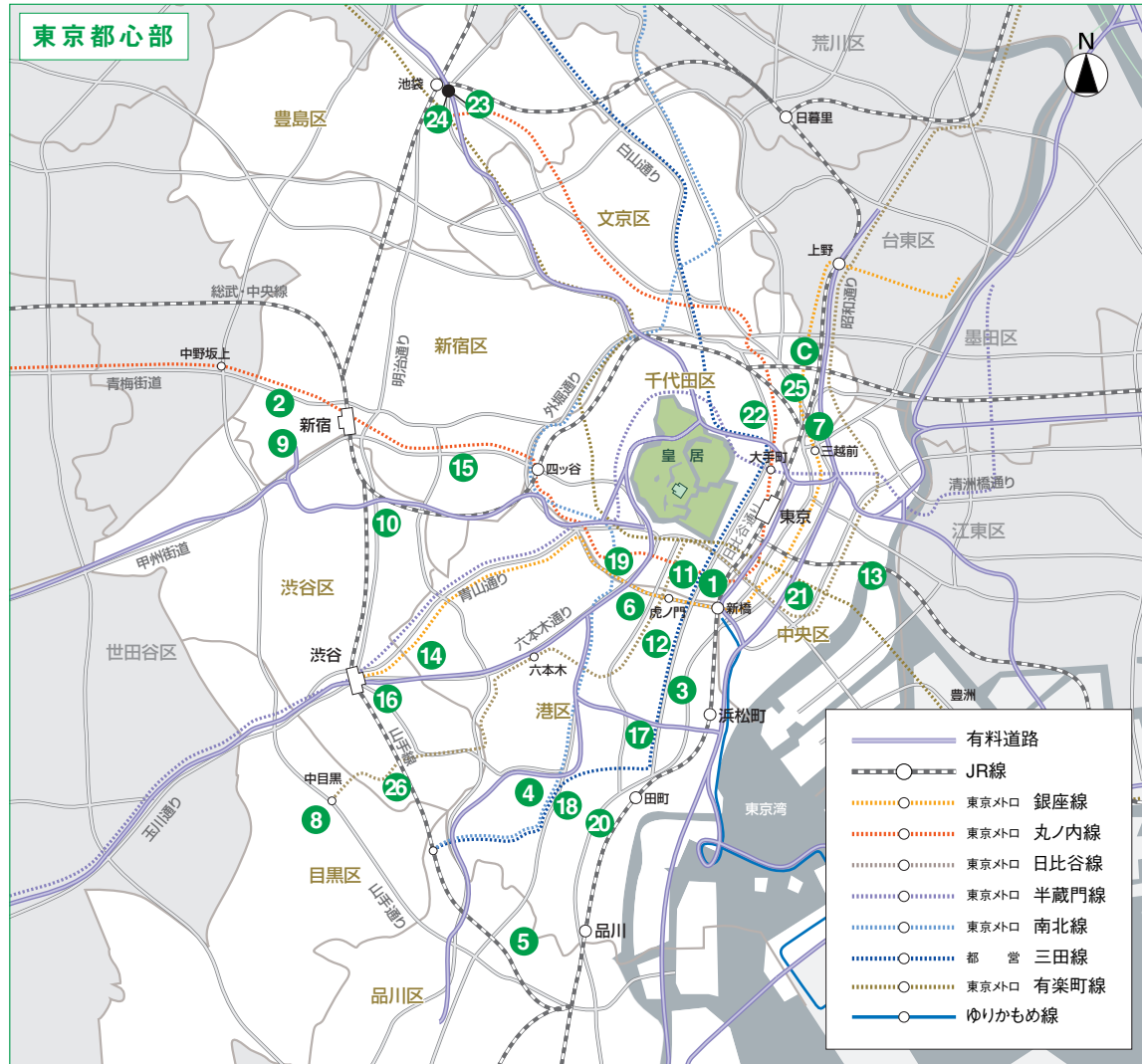
東京周辺都市部

地域区分	番号	物件名称	所在地	賃貸可能面積 (㎡)	取得年月	期末帳簿価額 (百万円)	投資比率	
東京周辺都市部	27	ISTビル	東京都江東区豊洲五丁目	36,764	H17.9	34,590	5.8%	
	28	中野坂上サンプライトツイン	東京都中野区本町二丁目	12,074	H14.2 H14.3	8,437	1.4%	
	29	新川崎三井ビルディング	神奈川県川崎市幸区鹿島田	27,924	H18.3	20,208	3.4%	
	30	横浜STビル	神奈川県横浜市西区北幸一丁目	20,070	H13.5	12,717	2.1%	
	31	パレール三井ビルディング	神奈川県川崎市川崎区東田町	12,545	H18.4	3,380	0.6%	
	32	NBF厚木ビル	神奈川県厚木市中町二丁目	5,230	H16.5	2,221	0.4%	
	33	つくば三井ビルディング	茨城県つくば市竹園一丁目	16,834	H13.5 H15.3	7,759	1.3%	
	34	NBF宇都宮ビル	栃木県宇都宮市東宿郷三丁目	6,164	H17.3	2,565	0.4%	
	35	シーノ大宮ノースウイング	埼玉県さいたま市大宮区桜木町一丁目	20,699	H16.10 H16.11	16,379	2.7%	
	36	大同生命大宮ビル	埼玉県さいたま市大宮区吉敷町一丁目	3,574	H13.5	2,230	0.4%	
	37	NBF浦和ビル	埼玉県さいたま市浦和区東高砂町	3,455	H17.9	1,988	0.3%	
	38	NBF松戸ビル	千葉県松戸市本町	4,772	H13.5	2,361	0.4%	
		小計			170,103		114,841	19.2%

地方都市部

地域区分	番号	物件名称	所在地	賃貸可能面積 (㎡)	取得年月	期末帳簿価額 (百万円)	投資比率	
地方都市部	39	札幌エルプラザ	北海道札幌市北区北八条西三丁目	11,396	H15.11 H16.3 H16.11 H17.10	4,307	0.7%	
	40	NBF札幌南二条ビル	北海道札幌市中央区南二条西二丁目	5,352	H13.5	1,751	0.3%	
	41	NBF仙台本町ビル	宮城県仙台市青葉区本町二丁目	7,567	H13.5	3,565	0.6%	
	42	NBFユニックスビル	福島県福島市栄町	13,479	H13.5	3,446	0.6%	
	43	NBF新潟テレコムビル	新潟県新潟市万代四丁目	10,221	H13.5	3,703	0.6%	
	44	NBF名古屋広小路ビル	愛知県名古屋市中区栄二丁目	6,873	H16.3	5,346	0.9%	
	45	アクア堂島NBFタワー	大阪府大阪市北区堂島浜一丁目	21,935	H16.9	17,489	2.9%	
	46	信濃橋三井ビルディング	大阪府大阪市西区靱本町一丁目	25,237	H18.4	12,128	2.0%	
	47	サンマリオンNBFタワー	大阪府大阪市中央区南本町二丁目	14,121	H14.3	9,373	1.6%	
	48	堺筋本町センタービル	大阪府大阪市中央区本町二丁目	11,438	H17.3	6,450	1.1%	
	49	NBF堺東ビル	大阪府堺市堺区北瓦町一丁	5,327	H13.5	2,059	0.3%	
	50	NBF谷町ビル	大阪府大阪市中央区大手通一丁目	4,948	H16.6	1,927	0.3%	
	51	アクア堂島東館	大阪府大阪市北区堂島浜一丁目	3,243	H16.6	1,898	0.3%	
	52	NBF四条烏丸ビル	京都府京都市下京区綾小路通烏丸西入童侍者町	3,931	H13.5	1,408	0.2%	
	53	NBF広島立町ビル	広島県広島市中区立町	5,612	H15.9	2,970	0.5%	
	54	広島袋町ビルディング	広島県広島市中区袋町	1,310	H15.11	783	0.1%	
	55	NBF博多祇園ビル	福岡県福岡市博多区祇園町	5,416	H13.5	2,398	0.4%	
		小計			157,404		81,009	13.6%
		ポートフォリオ合計			670,513		597,065	100.0%

(注1) 賃貸可能面積については、本投資法人の保有部分の概要について記載しており、共有物件については、本投資法人の持分に相当する面積を記載しております。  
 (注2) 当物件の一部を西新宿六丁目共有組合(民法第667条に規定する組合)に出資しております。  
 (注3) 当物件の一部を中目黒GTタワー共有床組合(民法第667条に規定する組合)に出資しております。  
 (注4) 平成19年2月1日付で名称変更いたしました。



- 1 大和生命ビル
- 2 西新宿三井ビルディング
- 3 芝NBFタワー
- 4 NBFプラチナタワー
- 5 ゲートシティ大崎
- 6 虎ノ門琴平タワー
- 7 NBF日本橋室町センタービル
- 8 中目黒GTタワー
- 9 新宿三井ビルディング二号館
- 10 GSKビル
- 11 NBF虎ノ門ビル
- 12 興和西新橋ビルB棟
- 13 第2新日鐵ビル
- 14 NBF ALLIANCE
- 15 四谷メディカルビル
- 16 渋谷ガーデンフロント
- 17 NBF芝公園ビル
- 18 NBF高輪ビル
- 19 NBF赤坂山王スクエア
- 20 住友電設ビル
- 21 NBF東銀座スクエア
- 22 NBF小川町ビルディング
- 23 NBF池袋タワー
- 24 NBF池袋シティビル
- 25 NBF須田町ヴェルデビル
- 26 NBF恵比寿南ビル

- (取得予定物件)
- A (仮称)豊洲5丁目ビル
  - B NBF名古屋広小路ビル (増築)
  - C 東京都千代田区神田須田町二丁目所在土地建物

- 27 ISTビル
- 28 中野坂上サンブライトツイン
- 29 新川崎三井ビルディング
- 30 横浜STビル
- 31 パレール三井ビルディング
- 32 NBF厚木ビル
- 33 つくば三井ビルディング
- 34 NBF宇都宮ビル
- 35 シーノ大宮ノースウイング
- 36 大同生命大宮ビル
- 37 NBF浦和ビル
- 38 NBF松戸ビル
- 39 札幌エルプラザ
- 40 NBF札幌南二条ビル
- 41 NBF仙台本町ビル
- 42 NBFユニックスビル
- 43 NBF新潟テレコムビル
- 44 NBF名古屋広小路ビル
- 45 アクア堂島NBFタワー
- 46 信濃橋三井ビルディング
- 47 サンマリオンNBFタワー
- 48 堺筋本町センタービル
- 49 NBF堺東ビル
- 50 NBF谷町ビル
- 51 アクア堂島東館
- 52 NBF四条島丸ビル
- 53 NBF広島立町ビル
- 54 広島袋町ビルディング
- 55 NBF博多祇園ビル



NBF PORTFOLIO

取得予定物件



**A** (仮称) 豊洲5丁目ビル 東京周辺都市部 取得予定時期 平成20年3月

(注) 本図は、現在の計画図面をもとにしたものであり、実際とは異なる場合があります。



**B** NBF名古屋広小路ビル(増築) 地方都市部

取得予定時期 平成20年3月

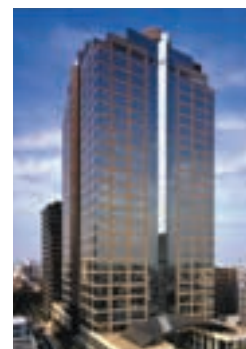
(注) 本図は、現在の計画図面をもとにしたものであり、実際とは異なる場合があります。



**C** 東京都千代田区神田須田町二丁目所在土地建物 (NBF須田町ヴェルデビル隣地) 東京都心部

取得予定時期 平成19年6月

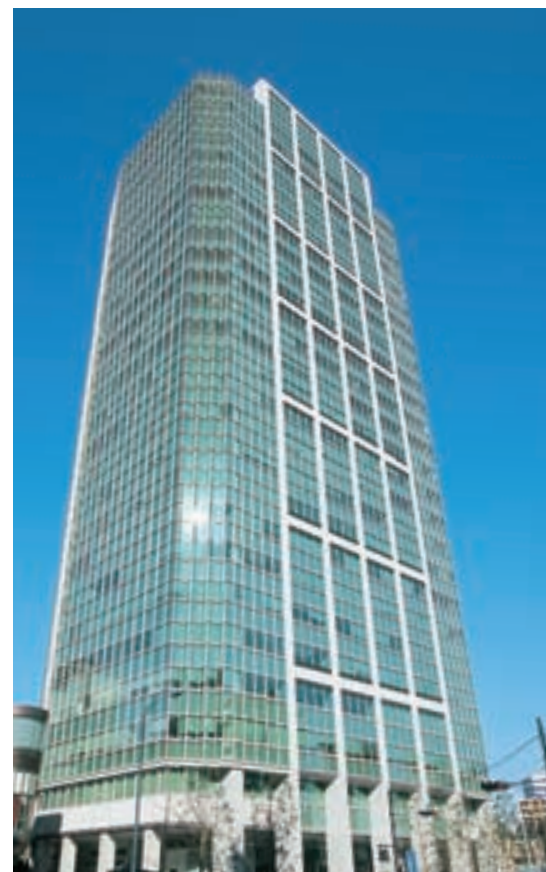
NBF PORTFOLIO 第10期以前取得物件 東京都心部



**2** 西新宿三井ビルディング



**3** 芝NBFタワー



**4** NBFプラチナタワー



**1** 大和生命ビル



**5** ゲートシティ大崎



8 中目黒GTタワー



6 虎ノ門琴平タワー



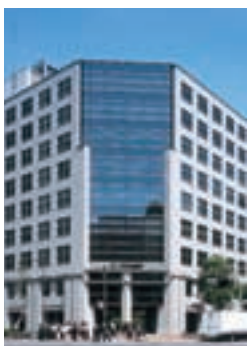
7 NBF日本橋室町センタービル



9 新宿三井ビルディング二号館



10 GSKビル



11 NBF虎ノ門ビル



12 興和西新橋ビルB棟



13 第2新日鐵ビル



14 NBF ALLIANCE



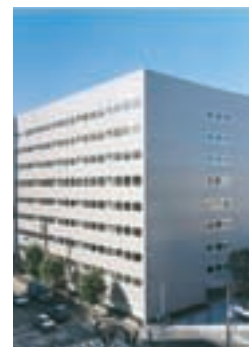
15 四谷メディカルビル



16 渋谷ガーデンフロント



17 NBF芝公園ビル



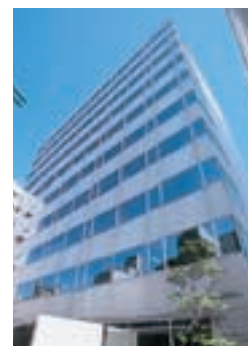
18 NBF高輪ビル



20 住友電設ビル



21 NBF東銀座スクエア



22 NBF小川町ビルディング



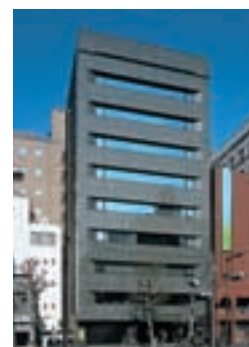
19 NBF赤坂山王スクエア



23 NBF池袋タワー



24 NBF池袋シティビル



25 NBF須田町ヴェルデビル



26 NBF恵比寿南ビル



27 ISTビル



33 つくば三井ビルディング



34 NBF宇都宮ビル



31 パレル三井ビルディング



28 中野板上サンブライトツイン



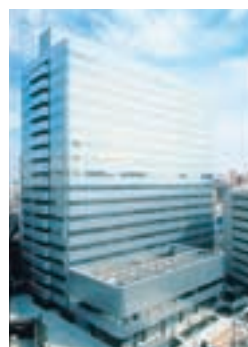
29 新川崎三井ビルディング



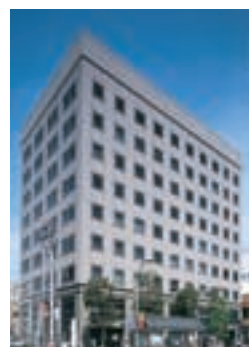
35 シーノ大宮ノースウイング



36 大同生命大宮ビル



30 横浜STビル



32 NBF厚木ビル



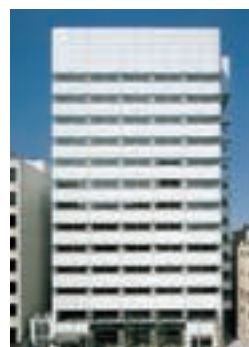
37 NBF浦和ビル



38 NBF松戸ビル



40 NBF札幌南二条ビル



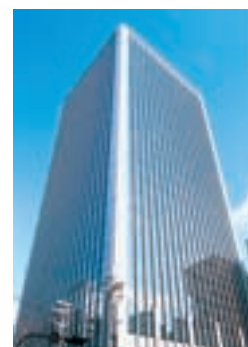
41 NBF仙台本町ビル



39 札幌エルプラザ



44 NBF名古屋広小路ビル



47 サンマリオンNBFタワー



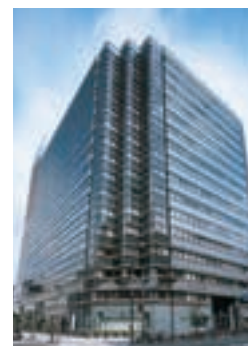
46 信濃橋三井ビルディング



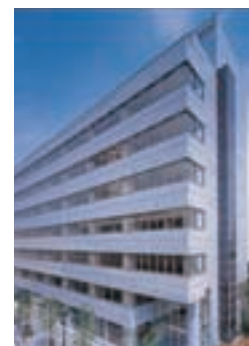
42 NBFユニックスビル



45 アクア堂島NBFタワー※一番右はアクア堂島東館です。



48 堺筋本町センタービル



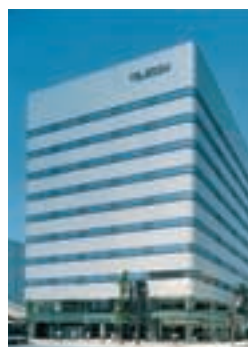
49 NBF堺東ビル



50 NBF谷町ビル



51 アクア堂島東館



43 NBF新潟テレコムビル



52 NBF四条烏丸ビル



53 NBF広島立町ビル



54 広島袋町ビルディング



55 NBF博多祇園ビル

## 1. 投資法人の運用状況等の推移

期 決算年月	単位	第7期 平成16年12月	第8期 平成17年6月	第9期 平成17年12月	第10期 平成18年6月	第11期 平成18年12月
営業収益	百万円	16,116	16,730	19,363	24,307	25,894
(うち賃貸事業収益)	百万円	(15,178)	(16,730)	(19,363)	(22,872)	(25,894)
営業費用	百万円	8,587	9,343	10,582	12,622	14,242
(うち賃貸事業費用)	百万円	(7,831)	(8,553)	(9,694)	(11,472)	(13,094)
営業利益	百万円	7,529	7,387	8,780	11,685	11,651
経常利益	百万円	6,307	6,162	7,206	9,851	9,766
当期純利益	(a) 百万円	6,306	6,161	7,205	9,850	9,765
総資産額	(b) 百万円	430,378	449,556	564,902	633,693	634,117
(対前期比)	%	(+17.5)	(+4.5)	(+25.7)	(+12.2)	(+0.1)
純資産額	(c) 百万円	216,985	216,840	269,375	356,297	356,212
(対前期比)	%	(+41.7)	(△0.1)	(+24.2)	(+32.3)	(0.0)
出資総額	百万円	210,678	210,678	262,170	346,446	346,446
発行済投資口数	(d) 口	364,700	364,700	422,700	508,000	508,000
1口当たり純資産額	(c)／(d) 円	594,968	594,571	637,274	701,373	701,206
分配総額	(e) 百万円	6,306	6,160	7,205	9,850	9,765
1口当たり分配金額	(e)／(d) 円	17,291	16,893	17,046	19,391	19,224
(うち1口当たり利益分配金)	円	(17,291)	(16,893)	(17,046)	(19,391)	(19,224)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
総資産経常利益率	(注2) %	1.58(3.17)	1.40(2.80)	1.42(2.84)	1.64(3.29)	1.54(3.08)
自己資本利益率	(注2) %	3.41(6.81)	2.84(5.68)	2.96(5.93)	3.15(6.30)	2.74(5.48)
自己資本比率	(c)／(b) %	50.4	48.2	47.7	56.2	56.2
(対前期比増減)		(+8.6)	(△2.2)	(△0.5)	(+8.5)	(△0.1)
配当性向	(注3) (e)／(a) %	100.0	99.9	99.9	100.0	99.9

【その他参考情報】						
投資物件数	(注4) 件	43	47	52	55	55
テナント数	(注4) 件	667	763	868	887	892
総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	460,901	488,323	578,243	670,249	670,513
期末稼働率	(注4) %	97.5	98.1	98.1	98.7	97.8
当期減価償却費	百万円	2,891	3,279	3,664	4,535	4,987
当期資本的支出額	百万円	430	702	618	752	1,316
賃貸NOI(Net Operating Income)(注2)	百万円	10,238	11,457	13,333	15,935	17,787

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれておりません。

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

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

(注3) 配当性向については、記載未済の桁数を切捨てにより表示しております。

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

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

## 2. 当期の資産の運用の経過

### (1) 投資法人の主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」(以下「投信法」といいます。)に基づき、平成13年3月16日に設立され、同年9月に東京証券取引所不動産投資信託証券市場(J-REIT市場)に上場(銘柄コード8951)いたしました。本投資法人は、主として東京都心部、東京周辺都市部及び地方都市部に立地する主たる用途がオフィスである建物及びその敷地から構成される不動産並びにかかる不動産を裏付けとする有価証券及び信託の受益権その他の資産に投資することによって、中長期的な観点から、本投資法人に属する資産の着実な成長と安定した収益の確保を基本方針として運用を行い、平成14年3月の第1期の利益分配実施以後、前期の第10期まで10回の利益分配を行ってまいりました。

### (2) 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、消費はやや足踏み状態にあるものの、企業収益の改善により設備投資も安定的に増加を続け、雇用環境も改善傾向にある等、緩やかながらも着実な景気回復を続けてまいりました。

オフィスビル賃貸市場につきましては、景気回復に伴うオフィスの拡張・統合の動きにより、全国的に空室率が低下し、特に東京都心部においては、大型ビルの不足感から新規募集賃料の上昇が続いております。

不動産流通市場では、堅調なオフィス需要や低金利を背景とした国内外のファンドやJ-REIT等による積極的な投資により、取得価格が上昇し、不動産取得環境は一層厳しい状況が続きました。

このような状況下、本投資法人は、物件競争力が高く、かつ、相対的に賃貸キャッシュ・フローが安定的で資産価値の下落リスクが少ないことが期待される優良なオフィスビルへの投資を基本方針として、取得手法の工夫や、これまで培ってきたノウハウを活かして、厳選して検討を行い、平成18年9月に「(仮称)豊洲5丁目ビル」(所有権、売買予定価格(以下、同様)最大241.0億円、平成20年3月引渡予定)、平成18年12月に「東京都千代田区神田須田町二丁目所在土地建物」(所有権、9.0億円、平成19年6月11日引渡予定)及び「NBF名古屋広小路ビル(増築)」(所有権、18.2億円、平成20年3月引渡予定)の取得を決定しました。

また、テナントニーズの運営管理への反映、テナントサービス施策の継続実施、新規テナントに対する積極的な誘致活動による高稼働率の維持と、新規募集賃料の見直し、既存テナントの契約更改時における増額改定等により、収益力の強化に努めました。

なお、当期末における本投資法人の全不動産ポートフォリオは、保有物件ベースで55物件、投資額6,248億円(取得価格ベース)、総賃貸可能面積は67.1万m<sup>2</sup>(20.3万坪)、期末稼働率は97.8%(前期比0.9ポイントの下落)となり、テナント総数は892となっております。

■ 全不動産ポートフォリオ(第11期末)	
保有物件数	55物件
総賃貸可能面積	67.1万m <sup>2</sup> (20.3万坪)
投資額(取得価格ベース)	6,248億円
稼働率	97.8%(前期比-0.9ポイント)

### (3) 資金調達の概要

借入金等の有利子負債の調達につきましては、機動性の高い無担保・無保証のコーポレートファイナンスを活用し、財務の安定性に配慮しつつ行っております。借入にあたっては、資産の長期運用及び将来の金利上昇リスク軽減の観点から積極的に長期固定金利借入による調達を進める一方で、物件取得時の機動的な資金調達等の観点から短期借入による調達も行っております。さらに借換えリスク軽減等の安定的な調達基盤の確保といった観点から極度額300億円、期間3年の長期のコミットメントラインを設定しております。また、資金調達手段の多様化を図るため、平成17年1月には2,000億円の公募投資法人債の発行枠の設定に関する発行登録書を提出しており、平成18年12月31日現在の発行枠残高は1,800億円となっております。

これらの結果、当期末時点における総資産負債比率(総資産に対する有利子負債及び本投資法人が運用している敷金相当額の合計額の比率。以下同様。)は40.9%、長期固定有利子負債比率(有利子負債残高における長期固定有利子負債残高の比率。以下同様。)は82.5%となっております。

#### 発行登録書の概要

発行予定額	2,000億円以内
発行予定期間	平成17年2月4日より平成19年2月3日まで
資金使途	特定資産取得資金、借入金の返済資金、投資法人債の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金、運転資金等

なお、上記発行登録書の期限到来に伴い、平成19年1月29日に、発行予定額2,000億円以内、発行予定期間を平成19年2月6日から平成21年2月5日とする発行登録書を提出しております。

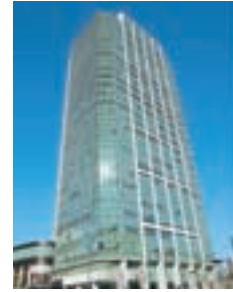
また、期末時点における本投資法人の格付の状況は以下のとおりです。

格付機関	格付内容
スタンダード・アンド・プアーズ・レーティングズ・サービス(S&P)	長期会社格付：A 短期会社格付：A-1 アウトルック：ポジティブ
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク(Moody's)	発行体格付：A1 アウトルック：安定的
格付投資情報センター(R&I)	発行体格付：AA 格付けの方向性：安定的

#### (4) 業績及び分配の概要

このような運用の結果、当期の運用実績として、営業収益25,894百万円(前期比1,586百万円増、6.5%増)、不動産賃貸事業利益は、12,799百万円(前期比1,399百万円増、12.3%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、11,651百万円(前期比33百万円減、0.3%減)、経常利益は9,766百万円(前期比84百万円減、0.9%減)と増収減益となりました。これは、NBFプラチナタワーや西新宿三井ビルディング(追加取得)等、前期に取得した7物件が通期稼働したことによる営業収益の増加等があったものの、前期の営業収益には、JFEビルディングの譲渡(5物件との交換取引)及びポートフォリオ入れ替え戦略による物件の譲渡に伴う売却益が計上されていたことによるものです。

また、規約に定める分配方針に従い、本投資法人は、当期末処分利益の概ね全額を分配(1口当たり19,224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9,765百万円(前期比84百万円減、0.9%減)となりました。



NBFプラチナタワー



西新宿三井ビルディング

### 3. 増資等の状況

当期において増資等は行っておらず、出資総額等の異動はありません。なお、前期以前の増資等の概要は以下のとおりです。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 【投資証券の取引所価格の推移】

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

期 決算年月	第7期 平成16年12月	第8期 平成17年6月	第9期 平成17年12月	第10期 平成18年6月	第11期 平成18年12月
最高	900,000円	1,000,000円	1,020,000円	1,170,000円	1,580,000円
最低	762,000円	849,000円	891,000円	995,000円	1,080,000円

### 4. 分配金等の実績

当期(第11期)の分配金は、1口当たり19,224円であり、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する法人税課税の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用を企図しており、当期末処分利益の概ね全額を分配することとしております。

期 計算期間	第7期 自平成16年7月1日 至平成16年12月31日	第8期 自平成17年1月1日 至平成17年6月30日	第9期 自平成17年7月1日 至平成17年12月31日	第10期 自平成18年1月1日 至平成18年6月30日	第11期 自平成18年7月1日 至平成18年12月31日
当期末処分利益総額	6,306,101千円	6,161,091千円	7,205,589千円	9,850,811千円	9,766,001千円
利益留保額	73千円	214千円	244千円	183千円	209千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	6,306,027千円 (17,291円)	6,160,877千円 (16,893円)	7,205,344千円 (17,046円)	9,850,628千円 (19,391円)	9,765,792千円 (19,224円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	6,306,027千円 (17,291円)	6,160,877千円 (16,893円)	7,205,344千円 (17,046円)	9,850,628千円 (19,391円)	9,765,792千円 (19,224円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	一千円 (一千円)	一千円 (一千円)	一千円 (一千円)	一千円 (一千円)	一千円 (一千円)

### 5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

今後の日本経済は、金利上昇による企業業績への影響、個人消費の伸びの鈍化等景気が調整局面入りする可能性を排除できないものの、中期的な上昇トレンドが当面維持されることが期待されます。

オフィスビル賃貸市場においては、企業業績の回復に伴う需給の逼迫や新規賃料の上昇傾向が持続し、堅調に推移することが期待されます。

一方で、不動産流通市場においては、積極的な不動産投資が続き、取得価格の上昇により、優良物件の取得は更に厳しくなるものと思われるものの、市場が大きく崩れることは無いと思われま。

また、景気の回復を背景に金利の上昇圧力が高まり、資金調達コストが増大するものと思われま。

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

#### (a) 保有物件の運用方針

空室の営業に関しましては、マーケット賃料の上昇を反映した成約賃料水準の設定及び営業期間の短縮等による収益の向上を目指します。また、既存テナントにつきましては、契約更改時の賃料改定による収益の向上を目指します。

「ホスピタリティ」をキーワードに、テナントサービスの質の向上を図ります。また、テナントアンケートの結果を運営管理に反映し、テナントとの長期的かつ良好な関係を維持することで高稼働率の維持に努め、賃貸収益の安定化及び増大を図ります。

建物管理につきましては、継続的な管理仕様の合理化や修繕費用の精査等により更なるコスト削減の余地を検討します。

戦略的にリニューアル工事を検討し、物件の競争力を向上させていくことで、ポートフォリオの質の強化を図り、収益力の向上を目指します。

#### (b) 新規物件の投資方針

三井不動産株式会社等の有力な情報ルートを持っていることや、開発案件等による実績を通じて新しい取得手法に関するノウハウの蓄積も進んでいること、加えて、上場投資法人の中で最大規模であること等の優位性を最大限に活かし、適切なリスクマネジメントを行い、入札などの過度な競争を避けながら、中長期的に優位性を失わない優良物件の確保を図ります。

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



**(c) 財務戦略等**

借入金による資金調達につきましては、資産の長期運用の観点及び将来の金利上昇に備え、従来どおり長期・固定金利の資金調達を基本とします。また、調達基盤の拡充の観点から、引き続き投資法人債の発行にも取り組みます。

次期におきましても、引き続き総資産負債比率のターゲットを、上限の目処を60%としつつ、40%から50%を当面の目標とし、また、長期固定有利子負債比率のターゲットにつきましては、80%から90%を当面の目標として財務運営を行います。

また、ディスクロージャーに関しましては、東京証券取引所における適時開示に加え、ホームページの充実により、各種ディスクロージャー資料、物件に関する情報、運用状況及び分配金に関する情報等、本投資法人について投資判断上有用と思われる情報の提供に努めてまいります。

**(d) コンプライアンス・リスク管理**

資産規模の拡大や社会的要請・外部環境の変化等に対応し、健全かつ適切な業務運営を確保するため、コンプライアンス・リスク管理態勢の更なる強化に取り組みます。

**6. 決算後に生じた重要な事実**

該当事項はありません。

**(参考情報)**

(a) 平成18年9月28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20年3月の引渡しを予定しております。契約締結日現在の概況等は以下のとおりです。

物件の名称	(仮称)豊洲5丁目ビル		特定資産の種類	不動産
所在地	(地番)東京都江東区豊洲五丁目6番7			
土地	地積	12,551.33㎡	用途地域	準工業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨造陸屋根10階建		
	延床面積	36,449.50㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	竣工予定時期	平成19年9月30日
	用途	事務所		
取得予定時期	平成20年3月31日		取得予定価格	16,200,000,000円～24,100,000,000円
信託受託者	—		建物管理会社	未定
特記事項	①売主によるテナント誘致の進捗状況等により、引渡期限が最短で平成19年10月末まで短縮されることがあります。			
	②取得価格は、売買契約に定めた一定のルールに従い、売主によるテナント誘致の結果による収益性に連動して、引渡日までに原則として上記の範囲内で決定されます。			
	③本敷地に関して、売主は、「東京都環境確保条例」の規定に従い、「土地利用の履歴等調査届出書」および「土壤汚染状況調査報告書」により、土壤の一部に指定基準を超過する物質があることを報告しております。なお、東京都環境局より交付された「土壤汚染状況調査報告書」副本(東京都18.3.22 17環改有土第510号)により、当該物質は自然的原因によるものと考えられることなどから、本物件土地については、条例に基づいた土壤汚染対策の必要がないことが確認されています。			

(b) 平成18年12月20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19年6月11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	東京都千代田区神田須田町二丁目所在土地建物		特定資産の種類	不動産
所在地	(地番)東京都千代田区神田須田町二丁目3番7			
土地	地積	160.33㎡	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・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建		
	延床面積	890.55㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	昭和55年6月19日
	用途	店舗、事務所		
取得予定時期	平成19年6月11日		取得予定価格	900,000,000円
信託受託者	—		建物管理会社	—
特記事項	①本物件は、「NBF須田町ヴェルデビル」の隣接地にあたり、取得後、直ちに本物件建物を取り壊し、当該ビルの付帯施設たる駐車場として一体的に運用する予定です。			

(c) 平成18年12月20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20年3月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。(増築部分のみ)

物件の名称	NBF名古屋広小路ビル(増築)		特定資産の種類	不動産
所在地	(地番)愛知県名古屋市中区栄二丁目311番			
土地	地積	431.30㎡	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9階建		
	延床面積	3,450.28㎡(増築建物全体)		
	所有形態	所有権100%	竣工予定時期	平成20年3月
	用途	事務所		
取得予定時期	平成20年3月		取得予定価格	1,826,000,000円
信託受託者	—		建物管理会社	未定

## 1. 出資の状況

期 決算年月	第7期 平成16年12月31日現在	第8期 平成17年6月30日現在	第9期 平成17年12月31日現在	第10期 平成18年6月30日現在	第11期 平成18年12月31日現在
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総数	364,700口	364,700口	422,700口	508,000口	508,000口
出資総額	210,678百万円	210,678百万円	262,170百万円	346,446百万円	346,446百万円
投資主数	19,107人	16,163人	19,873人	22,258人	17,512人

## 2. 投資口に関する事項

平成18年12月31日現在における発行済投資口の総数のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総数に 対する所有投資口数の割合 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	42,793	8.42
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	37,586	7.39
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	28,840	5.67
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	21,787	4.28
三井不動産株式会社	19,735	3.88
ザバンク オブ ニューヨークトリートイー ジャスデツク アカウント	12,382	2.43
野村信託銀行株式会社(投信口)	11,905	2.34
株式会社りそな銀行	11,484	2.26
住友生命保険相互会社	11,256	2.21
株式会社中国銀行	10,001	1.96
合 計	207,769	40.89

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

## 3. 役員等に関する事項

平成18年12月31日現在における執行役員及び監督役員は以下のとおりです。

区分	氏名	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	阿部 定文	—	7,200
	西山 晃一	日本ビルファンドマネジメント株式会社 代表取締役社長	
監督役員	廣田 富男	廣田富男法律事務所 弁護士	12,000
	西沢 昭	株式会社日本橋合同鑑定 代表取締役 不動産鑑定士	
	小塚 埜武壽	御苑会計事務所 筆頭代表パートナー 公認会計士・税理士	
	深澤 日出男	財団法人土地情報センター理事長	
会計監査人	あずさ監査法人	—	14,500

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

(注2) あずさ監査法人への支払報酬総額には、公認会計士法第2条第1項以外の業務に係る報酬(2,100千円)が含まれています。

(注3) 深澤日出男は平成18年7月15日付で財団法人住宅改良開発公社副理事長を退任し、平成18年7月16日付で財団法人土地情報センター理事長に就任しております。

## 4. 委託業者、資産保管会社及び一般事務受託者

平成18年12月31日現在における委託業者等は以下のとおりです。

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

## 1. 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	第10期 (平成18年6月30日現在)		第11期 (平成18年12月31日現在)	
		保有総額 (百万円)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円)	対総資産比率 (%)
不動産	東京都心部	143,512	22.6	142,982	22.5
	東京周辺都市部	49,472	7.8	49,105	7.7
	地方都市部	32,124	5.1	31,987	5.0
信託不動産	東京都心部	259,016	40.9	258,230	40.7
	東京周辺都市部	66,302	10.5	65,735	10.4
	地方都市部	49,423	7.8	49,022	7.7
小 計		599,851	94.7	597,065	94.2
預金・その他の資産		33,842	5.3	37,052	5.8
		(-)	(-)	(-)	(-)
資産総額計		633,693	100.0	634,117	100.0
		(599,851)	(94.7)	(597,065)	(94.2)

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

(注2) ( )内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産の保有に相当する部分を記載しております。なお、建設仮勘定(期末保有物件の建設仮勘定は除く。)の金額は不動産及び信託不動産の金額には含まれておりません。

(注3) 建物等と併せて保有している地上権及び借地権につきましては、建物等と合算して不動産及び信託不動産の欄に記載しております。

(注4) 西新宿六丁目共有組合(民法第667条に規定する組合)(第10期 2,648百万円 対総資産比率0.4%、第11期 2,652百万円 対総資産比率0.4%)及び中目黒GTタワー共有床組合(民法第667条に規定する組合)(第10期 340百万円 対総資産比率0.1%、第11期 336百万円 対総資産比率0.1%)への出資部分(以下「任意組合出資持分」といいます。)につきましては、不動産(東京都心部)に含めて記載しております。

## 2. 主要な保有資産

平成18年12月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産(帳簿価額上位10物件)の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能 面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	対総賃貸 収入比率 (%)	主たる用途
大和生命ビル	64,566	27,640	27,246	98.6	7.0	オフィスビル
西新宿三井ビルディング(注2)	37,368	32,967	32,967	100.0	5.3	オフィスビル
ISTビル	34,590	36,764	36,144	98.3	4.4	オフィスビル
芝NBFタワー	31,878	24,728	24,728	100.0	4.1	オフィスビル
NBFプラチナタワー	31,530	33,503	33,503	100.0	5.5	オフィスビル
ゲートシティ大崎	25,241	20,714	20,714	100.0	4.2	オフィスビル
NBF日本橋室町センタービル	24,062	16,306	16,306	100.0	3.5	オフィスビル
中目黒GTタワー(注2)	22,980	21,423	21,423	100.0	4.0	オフィスビル
虎ノ門琴平タワー	21,678	16,848	16,848	100.0	3.5	オフィスビル
新川崎三井ビルディング	20,208	27,924	27,924	100.0	3.7	オフィスビル
合 計	314,105	258,817	257,802	99.6	45.1	

(注1) 不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、当該信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上する会計方針を採用しております。

(注2) 任意組合出資持分を含めて記載しております。

## 3. 不動産等組入資産明細

平成18年12月31日現在、本投資法人が保有するオフィスビル(不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権等)の明細は以下のとおりです。(注1)

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能 面積 (㎡)	期末算定 価額(注2) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
大和生命ビル	東京都千代田区内幸町一丁目1番7号	信託受益権	27,640	65,000	64,566
西新宿三井ビルディング(注3)	東京都新宿区西新宿六丁目24番1号	不動産	32,967	50,000	37,368
芝NBFタワー	東京都港区芝大門一丁目1番30号	信託受益権	24,728	33,100	31,878
NBFプラチナタワー	東京都港区白金一丁目17番3号	信託受益権	33,503	46,000	31,530
ゲートシティ大崎	東京都品川区大崎一丁目11番1号、2号、6号	不動産	20,714	32,900	25,241
虎ノ門琴平タワー	東京都港区虎ノ門一丁目2番8号	不動産/地上権	16,848	30,300	21,678
NBF日本橋室町センタービル	東京都中央区日本橋室町三丁目2番15号	信託受益権	16,306	30,200	24,062
中目黒GTタワー(注4)	東京都目黒区上目黒二丁目1番1号	不動産	21,423	26,300	22,980
新宿三井ビルディング二号館	東京都新宿区西新宿三丁目2番11号	信託受益権	14,900	23,000	15,735
GSKビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目6番15号	信託受益権	22,702	20,100	14,227
NBF虎ノ門ビル	東京都港区西新橋一丁目6番21号	信託受益権	10,193	18,600	13,832
興和西新橋ビルB棟	東京都港区西新橋二丁目14番1号	信託受益権	10,088	17,700	12,358
第2新日鐵ビル	東京都中央区新川二丁目31番1号、31番7号、20番15号	不動産	17,338	14,860	12,026
NBF ALLIANCE	東京都港区南青山五丁目2番1号	信託受益権	4,043	11,200	9,481
四谷メディカルビル	東京都新宿区左門町20番地	信託受益権	7,450	9,100	8,782
渋谷ガーデンフロント	東京都渋谷区渋谷三丁目25番18号、26番3号	不動産	8,258	15,400	8,501
NBF芝公園ビル	東京都港区芝三丁目2番18号	不動産	7,087	8,120	6,722
NBF高輪ビル	東京都港区高輪一丁目3番13号	信託受益権	10,473	8,430	6,304
NBF赤坂山王スクエア	東京都港区赤坂二丁目2番12号	信託受益権	5,258	7,440	6,301
住友電設ビル	東京都港区三田三丁目12番15号	信託受益権	5,978	5,790	4,974
NBF東銀座スクエア	東京都中央区築地一丁目13番14号	信託受益権	4,871	7,560	5,147
NBF小川町ビルディング	東京都千代田区神田小川町一丁目3番1号	不動産	4,805	5,850	4,980
NBF池袋タワー	東京都豊島区東池袋一丁目33番8号	信託受益権	5,741	5,980	4,548
NBF池袋シティビル	東京都豊島区東池袋一丁目17番8号	信託受益権	5,127	5,440	4,498
NBF須田町ヴェルデビル	東京都千代田区神田須田町二丁目3番地	不動産	2,971	2,680	2,449
NBF恵比寿南ビル	東京都渋谷区恵比寿南一丁目9番6号	不動産	1,595	1,400	1,034
小 計			343,006	502,450	401,213
ISTビル	東京都江東区豊洲五丁目6番52号	信託受益権	36,764	36,900	34,590
中野坂上サンブライトツイン	東京都中野区本町二丁目46番1号	信託受益権	12,074	11,500	8,437
新川崎三井ビルディング	神奈川県川崎市幸区鹿島田890番12号	不動産	27,924	20,500	20,208
横浜STビル	神奈川県横浜市西区北幸一丁目11番15号	信託受益権	20,070	19,700	12,717
パレル三井ビルディング	神奈川県川崎市川崎区東田町8番地	不動産	12,545	4,360	3,380
NBF厚木ビル	神奈川県厚木市中町二丁目8番13号	不動産	5,230	2,520	2,221
つくば三井ビルディング	茨城県つくば市竹園一丁目6番1号	信託受益権	16,834	9,510	7,759
NBF宇都宮ビル	栃木県宇都宮市東宿郷三丁目1番9号	不動産	6,164	2,630	2,565
シーノ大宮ノースウイング	埼玉県さいたま市大宮区桜木町一丁目10番地15、10番地16	不動産	20,699	20,500	16,379
大同生命大宮ビル	埼玉県さいたま市大宮区吉敷町一丁目23番地の1	信託受益権	3,574	2,540	2,230
NBF浦和ビル	埼玉県さいたま市浦和区東高砂町2番5号	不動産	3,455	2,080	1,988
NBF松戸ビル	千葉県松戸市本町18番4号	不動産	4,772	2,720	2,361
小 計			170,103	135,460	114,841
札幌エルプラザ	北海道札幌市北区北八条西三丁目28番地	不動産	11,396	5,890	4,307
NBF札幌南二条ビル	北海道札幌市中央区南二条西二丁目18番1号	信託受益権	5,352	1,810	1,751
NBF仙台本町ビル	宮城県仙台市青葉区本町二丁目16番10号	信託受益権	7,567	4,220	3,565
NBFユニックスビル	福島県福島市栄町6番6号	信託受益権	13,479	4,370	3,446
NBF新潟テレコムビル	新潟県新潟市万代四丁目4番27号	信託受益権	10,221	4,480	3,703
NBF名古屋広小路ビル	愛知県名古屋市中区栄二丁目3番6号	不動産	6,873	6,220	5,346
アクア堂島NBFタワー	大阪府大阪市北区堂島浜一丁目4番16号	信託受益権	21,935	23,000	17,489
信濃橋三井ビルディング	大阪府大阪市西区鞆本町一丁目1番7号	不動産	25,237	14,900	12,128
サンマリオンNBFタワー	大阪府大阪市中央区南本町二丁目6番12号	信託受益権	14,121	10,200	9,373
堺筋本町センタービル	大阪府大阪市中央区本町二丁目1番6号	不動産	11,438	7,100	6,450
NBF堺東ビル	大阪府堺市堺区北瓦町一丁目3番17号	信託受益権	5,327	2,540	2,059
NBF谷町ビル	大阪府大阪市中央区大手通一丁目2番12号	信託受益権	4,948	2,100	1,927
アクア堂島東館	大阪府大阪市北区堂島浜一丁目4番4号	信託受益権	3,243	2,250	1,898
NBF四条島丸ビル	京都府京都市下京区綾小路通島丸西入童侍者町167番	信託受益権	3,931	1,750	1,408
NBF広島立町ビル	広島県広島市中区立町2番27号	不動産	5,612	3,210	2,970
広島袋町ビルディング	広島県広島市中区袋町5番25号	不動産	1,310	887	783
NBF博多祇園ビル	福岡県福岡市博多区祇園町2番1号	信託受益権	5,416	2,700	2,398
小 計			157,404	97,627	81,009
合 計			670,513	735,537	597,065

本投資法人が投資するオフィスビルごとの賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称	前期(H18.1.1~H18.6.30)				当期(H18.7.1~H18.12.31)				
	テナント総数 期末時点 (注5) (件)	稼働率 期末時点 (注6) (%)	賃貸事業 収入期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (注6) (%)	テナント総数 期末時点 (注5) (件)	稼働率 期末時点 (注6) (%)	賃貸事業 収入期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (注6) (%)	
大和生命ビル	65	96.8	1,769	7.7	63	98.6	1,801	7.0	
西新宿三井ビルディング(注8)	1(23)	100.0(98.7)	534	2.3	1(24)	100.0(99.0)	1,360	5.3	
芝NBFタワー	27	100.0	1,056	4.6	27	100.0	1,066	4.1	
NBFプラチナタワー	5	100.0	510	2.2	5	100.0	1,429	5.5	
ゲートシティ大崎	1(55)	100.0(100.0)	374	1.6	1(64)	100.0(100.0)	1,077	4.2	
虎ノ門琴平タワー	1(16)	100.0(100.0)	441	1.9	1(17)	100.0(95.5)	915	3.5	
NBF日本橋室町センタービル	14	97.6	896	3.9	14	100.0	897	3.5	
中目黒GTタワー(注9)	1(14)	100.0(100.0)	1,003	4.4	1(15)	100.0(100.0)	1,047	4.0	
新宿三井ビルディング二号館	42	99.0	655	2.9	42	99.6	693	2.7	
GSKビル	1	100.0	(注7)	(注7)	1	100.0	(注7)	(注7)	
NBF虎ノ門ビル	11	98.4	570	2.5	11	76.0	603	2.3	
東京 都心 部	興和西新橋ビルB棟	2(15)	100.0(100.0)	(注7)	(注7)	2(16)	100.0(100.0)	(注7)	(注7)
第2新日鐵ビル	2(37)	100.0(100.0)	611	2.7	2(37)	100.0(100.0)	620	2.4	
NBF ALLIANCE	9	100.0	284	1.2	9	100.0	290	1.1	
四谷メディカルビル	1(35)	100.0(86.9)	269	1.2	1(36)	100.0(93.7)	265	1.0	
渋谷ガーデンフロント	1	100.0	(注7)	(注7)	1	100.0	(注7)	(注7)	
NBF芝公園ビル	3(13)	100.0(99.3)	(注7)	(注7)	2(13)	13.9(13.9)	(注7)	(注7)	
NBF高輪ビル	5	100.0	324	1.4	5	99.9	321	1.2	
NBF赤坂山王スクエア	6	100.0	242	1.1	6	100.0	244	0.9	
住友電設ビル	1	100.0	(注7)	(注7)	1	100.0	(注7)	(注7)	
NBF東銀座スクエア	9	100.0	230	1.0	9	100.0	232	0.9	
NBF小川町ビルディング	1(11)	100.0(100.0)	186	0.8	1(11)	100.0(100.0)	186	0.7	
NBF池袋タワー	12	100.0	212	0.9	12	99.8	215	0.8	
NBF池袋シティビル	13	100.0	178	0.8	13	100.0	190	0.7	
NBF須田町ヴェルデビル	3	88.5	110	0.5	4	100.0	116	0.4	
NBF恵比寿南ビル	3	100.0	58	0.3	3	100.0	59	0.2	
ISTビル	8	98.3	1,126	4.9	8	98.3	1,134	4.4	
中野坂上サンブライツ twin	1	100.0	(注7)	(注7)	1	100.0	(注7)	(注7)	
新川崎三井ビルディング	1(19)	100.0(100.0)	475	2.1	1(16)	100.0(96.0)	953	3.7	
東京 周辺 都市 部	横浜STビル	83	100.0	749	3.3	83	98.1	743	2.9
パレール三井ビルディング	1(31)	100.0(98.5)	101	0.4	1(34)	100.0(100.0)	324	1.3	
NBF厚木ビル	20	96.7	137	0.6	21	100.0	141	0.5	
つくば三井ビルディング	66	90.6	479	2.1	68	92.0	504	1.9	
NBF宇都宮ビル	33	97.0	143	0.6	34	98.5	145	0.6	
シーノ大宮ノースウイング	34	99.8	741	3.2	33	98.9	761	2.9	
大同生命大宮ビル	15	100.0	120	0.5	14	97.8	123	0.5	
NBF浦和ビル	15	100.0	108	0.5	15	100.0	112	0.4	
NBF松戸ビル	24	92.3	128	0.6	24	100.0	135	0.5	
札幌エルプラザ	12	100.0	319	1.4	12	100.0	323	1.3	
NBF札幌南二条ビル	10	100.0	126	0.6	10	100.0	125	0.5	
NBF仙台本町ビル	10	99.7	220	1.0	10	99.7	219	0.8	
NBFユニックスビル	53	93.6	283	1.2	56	95.4	299	1.2	
NBF新潟テレコムビル	36	99.0	270	1.2	36	99.0	270	1.0	
NBF名古屋広小路ビル	10	100.0	229	1.0	9	99.6	237	0.9	
地方 都市 部	アクア堂島NBFタワー	39	99.9	853	3.7	39	99.9	872	3.4
信濃橋三井ビルディング	1(53)	100.0(98.1)	255	1.1	1(55)	100.0(99.7)	727	2.8	
サンマリオンNBFタワー	26	94.5	413	1.8	27	96.7	439	1.7	
堺筋本町センタービル	41	92.2	310	1.4	40	94.1	320	1.2	
NBF堺東ビル	17	91.1	129	0.6	19	93.2	131	0.5	
NBF谷町ビル	3	100.0	(注7)	(注7)	3	100.0	(注7)	(注7)	
アクア堂島東館	20	100.0	115	0.5	20	96.4	121	0.5	
NBF四条烏丸ビル	16	87.7	89	0.4	18	95.3	93	0.4	
NBF広島立町ビル	28	95.7	156	0.7	27	97.3	160	0.6	
広島袋町ビルディング	16	100.0	41	0.2	16	96.8	40	0.2	
NBF博多祇園ビル	8	100.0	157	0.7	8	100.0	156	0.6	
売却済2物件(注10)	—	—	1,387	6.1	—	—	—	—	
合計	887(1,193)	98.7(98.4)	22,872	100.0	892(1,215)	97.8(97.4)	25,894	100.0	

- (注1) 不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、当該信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上する会計方針を採用しております。
- (注2) 期末算定価額は、本投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、本投資法人は不動産鑑定士による鑑定評価に基づき評価額(決算日を価格時点とする株式会社谷澤総合鑑定所又は大和不動産鑑定株式会社作成の不動産鑑定評価書による)を記載しております。
- (注3) 任意組合出資持分(賃貸可能面積2,329㎡、帳簿価額2,652百万円)を含めて記載しております。
- (注4) 任意組合出資持分(賃貸可能面積345㎡、帳簿価額336百万円)を含めて記載しております。
- (注5) 賃借人が転借人に転賃借(サブリース)等を行っている物件のうち、転借人への賃貸借状況により本投資法人の受領する賃料が変動しうるものについては、転借人の入居状況に基づく稼働率(当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合)及びテナント総数を( )内に併記しております。
- (注6) 稼働率及び対総賃貸事業収入比率は、小数点第2位を四捨五入しております。
- (注7) 当物件につきましては、主要テナントとの賃貸借契約による契約賃料収入が当物件の契約賃料合計の80%以上を占めており、かかる主要テナントから賃料収入を開示することにつき同意を得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として記載しておりません。
- (注8) 当物件の数値には任意組合出資持分(当期 賃貸事業収入97百万円 対総賃貸事業収入比率0.4%、前期 賃貸事業収入35百万円 対総賃貸事業収入比率0.2%)を含めて記載しております。なお、当物件の3~25階は一元運用区画(各区分所有者は区分所有部分を三井不動産株式会社に賃貸、同社が転借人にこれを転賃し、同区画から生じる賃貸収益、賃貸費用を各区分所有者が一元運用権利割合に応じて收受、負担します。以下同じ。)です。本投資法人保有部分のうち一元運用対象は3~20階部分(一元運用権利割合約77.79%)及び任意組合出資持分である21~25階部分(一元運用割合約6.38%)です。なお、一元運用区画以外で本投資法人が保有する1階、2階部分についても同様に賃貸し、同社はこれを転借人10社に転賃しております。
- (注9) 当物件の数値には任意組合出資持分(当期 賃貸事業収入16百万円 対総賃貸事業収入比率0.1%、前期 賃貸事業収入16百万円 対総賃貸事業収入比率0.1%)を含めて記載しております。なお、当物件の4~25階は一元運用区画(各区分所有者は区分所有部分を三井不動産株式会社に賃貸、同社が転借人にこれを転賃し、同区画から生じる賃貸収益、賃貸費用を各区分所有者が一元運用権利割合に応じて收受、負担します。以下同じ。)です。本投資法人保有部分のうち一元運用対象は4・5・8~25階部分(一元運用権利割合約90.89%)及び任意組合出資持分である6・7階部分(一元運用割合約1.63%)です。なお、一元運用区画以外で本投資法人が保有する地下1階、地下2階の店舗部分についても同様に賃貸し、同社はこれを転借人1社に転賃しております。
- (注10) 平成18年2月1日譲渡の大手前センタービルディング及び平成18年4月24日譲渡(交換)のJFEビルディングの合計値を記載しております。
- (注11) 下記の通り物件の名称を変更しています。

新名称	旧名称	変更時期
NBF日本橋室町センタービル	日本橋室町センタービル	平成19年2月1日
NBF赤坂山王スクエア	赤坂山王スクエア	平成19年2月1日

#### 4. その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記 3.不動産等組入資産明細に一括して記載しており、平成18年12月31日現在同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。なお、任意組合出資持分は、特定資産(不動産)への投資に付随するものであることから特定資産(不動産)に含めて記載しております。

## 1. 資本的支出の予定

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

また、今後とも定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、マーケットの中での競争力の維持向上、テナント満足度の維持向上を目的とした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
NBF芝公園ビル (東京都港区)	共用部改修工事	自 平成18年11月 至 平成19年1月	102	—	—
NBF堺東ビル (大阪府堺市)	8階空調設備改修工事	自 平成19年3月 至 平成19年3月	21	—	—
NBF仙台本町ビル (宮城県仙台市)	空調設備改修工事(第3期)	自 平成19年4月 至 平成19年6月	115	—	—
横浜STビル (神奈川県横浜市)	防犯設備更新	自 平成19年7月 至 平成19年12月	141	—	—
NBF仙台本町ビル (宮城県仙台市)	空調設備改修工事(第4期)	自 平成19年9月 至 平成19年12月	81	—	—

## 2. 期中の資本的支出

既存保有物件において、当期に行った資本的支出に該当する主な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は1,316百万円であり、当期費用に区分された修繕費592百万円と併せ、1,909百万円の工事を実施しています。

当期の主な工事は、「NBF虎ノ門ビル」における8階リニューアル工事、地下5階ゴミ置場改装工事等246百万円、「NBF仙台本町ビル」における空調設備改修工事、屋上全熱交換器インバータ等交換工事等115百万円、「パレール三井ビルディング」における防犯設備、誘導灯更新工事等55百万円及び「NBF四条烏丸ビル」における駐車設備、循環用駆動部品取替工事、空調室内機整備工事(1階~4階)等18百万円です。その他のビルで中央監視盤更新工事、空調設備の改修工事等の長期修繕計画に基づく資産保全工事及びOAフロア工事等の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881百万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)
NBF虎ノ門ビル (東京都港区)	8階リニューアル工事、地下5階ゴミ置場改装工事等	自 平成18年7月 至 平成18年12月	246
NBF仙台本町ビル (宮城県仙台市)	空調設備改修工事(第2期)、屋上全熱交換器インバータ等交換工事等		115
パレール三井ビルディング (神奈川県川崎市)	防犯設備、誘導灯更新工事等		55
NBF四条烏丸ビル (京都府京都市)	駐車設備、循環用駆動部品取替工事、空調室内機整備工事(1階~4階)等		18
その他のビル	資産保全工事及びテナント満足度の維持向上を目的としたリニューアル工事等		881
合計			1,316

## 3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

(単位：百万円)

計算期間	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
前期末積立金残高	1,646	1,497	1,654	1,166	1,413
当期積立額	759	962	1,013	1,453	1,459
当期積立金取崩額	908	805	1,501	1,206	1,924
次期繰越額	1,497	1,654	1,166	1,413	948

(注1) 他の共有者と合同で積み立てている積立金については、当該他の共有者の持分相当額を除いた本投資法人の持分相当額のみを記載しております。  
(注2) 上記に記載した積立金とは別に、区分所有ビル等の管理規約等に基づく修繕積立金として、平成18年12月31日現在1,772百万円を積み立てております。

## 費用・負債の状況

### 1. 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第10期	第11期
(a) 資産運用報酬	876,503	949,421
(b) 資産保管報酬	26,386	30,239
(c) 一般事務委託報酬	66,734	55,717
(d) 役員報酬	11,400	19,200
(e) 会計監査人報酬	11,500	12,400
(f) その他の費用	157,414	80,465
合計	1,149,939	1,147,443

(注) 資産運用報酬には、上記記載金額のほか、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬分が第10期492,600千円あります。なお、第11期は該当事項がありません。

## 2. 借入状況

平成18年12月31日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	前期末 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均 利率 (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要
短期借入金	(株)福岡銀行	H18.10.31	2,000	2,000	0.7%	H19.1.31	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3) 変動金利
	(株)八十二銀行	H18.12.29	2,000	2,000	0.8%	H19.3.30			
	(株)みずほコーポレート銀行	H18.11.30	1,000	1,000	0.7%	H19.2.28			
	(株)群馬銀行	H18.10.31	1,000	1,000	0.7%	H19.1.31			
	(株)鹿児島銀行	H18.10.31	1,000	1,000	0.7%	H19.1.31			
	(株)山口銀行	H18.10.31	1,000	1,000	0.7%	H19.1.31			
	(株)中国銀行	H18.11.30	1,000	1,000	0.8%	H19.2.28			
	信金中央金庫	H18.11.30	1,000	1,000	0.8%	H19.2.28			
	(株)静岡銀行	H18.11.30	1,000	1,000	0.8%	H19.2.28			
	(株)山梨中央銀行	H18.12.29	500	500	0.8%	H19.3.30			
小計			11,500	11,500					
長期借入金	日本政策投資銀行	H16.11.30	4,000	4,000	1.8%	H26.11.28	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3) 固定金利
		H17.9.12	10,000	10,000	1.5%	H27.9.11			
		H17.9.27	10,000	10,000	1.8%	H29.9.27			
		H18.2.15	10,000	10,000	2.0%	H28.2.15			
		H18.5.30	10,000	10,000	2.4%	H30.5.30			
	住友生命保険(相)	H13.5.23	12,000	12,000	1.7%	H20.5.23			
		H13.7.16	5,000	5,000	1.7%	H21.7.16			
		H13.7.16	5,000	5,000	2.1%	H23.7.19			
	全国共済農業協同組合連合会	H15.2.3	3,000	3,000	1.2%	H22.2.3			
		H16.6.1	1,000	1,000	1.7%	H23.6.1			
		H17.9.12	10,000	10,000	1.5%	H27.9.11			
	中央三井信託銀行(株)	H18.5.30	10,000	10,000	2.3%	H28.5.30			
		H13.7.16	9,000	9,000	1.3%	H19.7.16			
		H16.3.30	1,000	1,000	1.2%	H21.3.30			
	三井生命保険(株)	H16.3.30	5,000	5,000	1.6%	H23.3.30			
		H16.2.13	2,000	2,000	1.7%	H24.2.13			
		H16.3.30	4,000	4,000	1.8%	H24.3.30			
	明治安田生命保険(相)	H16.11.1	2,000	2,000	1.6%	H24.11.1			
		H17.12.15	3,000	3,000	1.6%	H25.12.13			
		H18.5.30	2,000	2,000	2.0%	H25.5.30			
	農林中央金庫	H13.12.21	3,000	3,000	2.1%	H23.12.21			
		H14.4.30	4,000	4,000	2.2%	H24.4.27			
		H14.5.23	1,000	1,000	2.2%	H24.5.23			
	日本生命保険(相)	H15.2.28	2,000	2,000	1.2%	H22.2.26			
		H16.5.20	8,000	8,000	1.1%	H20.11.20			
		H16.11.1	3,000	3,000	0.9%	H21.10.30			
	住友信託銀行(株)	H17.4.1	2,000	2,000	0.8%	H22.4.1			
		H17.10.19	2,000	2,000	1.1%	H22.10.19			
		H13.7.16	6,000	6,000	1.3%	H19.7.16			
	大同生命保険(株)	H15.2.3	2,000	2,000	1.2%	H22.2.3			
		H16.3.30	1,000	1,000	1.8%	H24.3.30			
		H16.11.1	1,000	1,000	2.0%	H26.10.31			
	(株)三井住友銀行	H17.10.5	1,000	1,000	1.4%	H25.10.4			
		H14.3.12	1,000	1,000	1.2%	H19.3.12			
H14.3.12		1,000	1,000	1.2%	H19.3.12				
第一生命保険(相)	H16.6.30	1,000	1,000	1.5%	H21.6.30				
	H15.9.30	1,000	—	0.9%	H18.9.29				
	H16.2.13	2,000	2,000	0.8%	H20.2.13				
太陽生命保険(株)	(株)三菱東京UFJ銀行	H16.9.30	2,000	2,000	0.7%	H19.9.28			
	H16.2.13	1,000	1,000	1.2%	H22.2.12				
	H17.12.15	1,000	1,000	1.7%	H26.12.15				
(株)伊予銀行	(株)常陽銀行	H14.5.23	1,000	1,000	1.4%	H20.5.23			
	H16.2.2	1,000	1,000	0.7%	H19.2.2				
	小計		166,000	165,000					
合計		177,500	176,500						

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

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

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

## 3. 投資法人債

平成18年12月31日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行 年月日	前期末 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	用途	摘要
第2回無担保投資法人債	H15.2.10	10,000	10,000	0.75	H19.2.9	期限一括	(注1)	(注2)
第3回無担保投資法人債	H15.6.12	10,000	10,000	2.00	H30.6.12	期限一括	(注1)	(注2)
第4回無担保投資法人債	H16.9.22	10,000	10,000	1.04	H21.9.22	期限一括	(注1)	(注2)
第5回無担保投資法人債	H16.9.22	10,000	10,000	1.60	H23.9.22	期限一括	(注1)	(注2)
第6回無担保投資法人債	H17.3.9	10,000	10,000	0.80	H22.3.9	期限一括	(注1)	
第7回無担保投資法人債	H17.11.9	10,000	10,000	1.85	H27.11.9	期限一括	(注1)	
合計		60,000	60,000					

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

(注2) 適格機関投資家限定及び投資法人債間同順位特約が付されております。

## 1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

該当事項はありません。

## 2. その他の資産の売買状況等

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

## 3. 特定資産の価格等の調査

該当事項はありません。

## 4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況等

### (1) 取引状況

該当事項はありません。

### (2) 支払手数料等の金額

区分	支払手数料総額A (千円)	利害関係人等及び主要株主との取引の内訳		B/A (%)
		支払先	支払額B (千円)	
オフィスマネジメント報酬等 (注2)	1,023,794	三井不動産株式会社	989,675	96.7
		株式会社エヌ・ピー・エフ・オフィスマネジメント	28,014	2.7
建物管理委託報酬	2,360,653	三井不動産株式会社	489,279	20.7
		ファースト・ファシリティーズ株式会社	324,332	13.7
		ファースト・ファシリティーズ・ウエスト株式会社	124,542	5.3
		三井不動産ビルマネジメント株式会社	75,622	3.2
		ファースト・ファシリティーズ横浜株式会社	11,010	0.5
		三井不動産住宅リース株式会社	1,660	0.1
		株式会社エヌ・ピー・エフ・オフィスマネジメント	389	0.0
賃貸借媒介手数料等	149,319	三井不動産株式会社	45,666	30.6
		株式会社エヌ・ピー・エフ・オフィスマネジメント	14,090	9.4
		三井不動産販売株式会社	1,864	1.2
		三井不動産住宅リース株式会社	727	0.5

(注1) 利害関係人等及び主要株主とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第20条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人等及び投資信託及び投資法人に関する法律第9条第3項に定義される投資信託委託業者の主要株主をいい、当期に取引実績又は支払手数料の支払実績のある三井不動産株式会社、ファースト・ファシリティーズ株式会社、ファースト・ファシリティーズ・ウエスト株式会社、三井不動産ビルマネジメント株式会社、株式会社エヌ・ピー・エフ・オフィスマネジメント、ファースト・ファシリティーズ横浜株式会社、三井不動産住宅リース株式会社、三井不動産販売株式会社について、上記のとおり記載しております。

(注2) 西新宿三井ビルディング、ゲートシティ大崎、中目黒GTタワー、虎ノ門琴平タワー、NBF小川町ビルディング、新川崎三井ビルディング、ハルール三井ビルディング及び信濃橋三井ビルディングについて、本投資法人は三井不動産株式会社に建物を買貸し、同社がこれを転借人に転貸しており、また、四谷メディカルビルについて、信託受託者である住友信託銀行株式会社は三井不動産株式会社に建物を買貸し、同社がこれを転借人に転貸しております。このため、これらの物件については本投資法人は同社にオフィスマネジメント業務の委託を行わず、物件の所有者及び建物賃貸人としての事務代行業務を株式会社エヌ・ピー・エフ・オフィスマネジメントに委託しております。

(注3) 上記記載の手数料以外に本投資法人が第三者(投資法人債管理者)に支払った第2回投資法人債、第3回投資法人債、第4回投資法人債、第5回投資法人債及び第6回投資法人債の元金支払事務取扱手数料の一部が、投資法人債管理者から大和証券エスエムビーシー株式会社に対して支払われており、また、同様に、第6回投資法人債の元金支払事務取扱手数料の一部が、野村證券株式会社に対して支払われております。

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

三井不動産ビルマネジメント株式会社	161,124千円
ファースト・ファシリティーズ・ウエスト株式会社	127,278千円
ファースト・ファシリティーズ株式会社	107,074千円
三井デザインテック株式会社	64,694千円
三井不動産株式会社	61,697千円
ファースト・ファシリティーズ横浜株式会社	17,342千円
三井不動産住宅リース株式会社	3,738千円
三井ホームリネージュ株式会社	1,426千円
住友生命保険相互会社	624千円

## 5. 資産の運用を行う委託業者が営む兼業業務に係る当該委託業者との間の取引の状況等

資産運用会社(日本ビルファンドマネジメント株式会社)は、証券業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず該当する取引はありません。

## 1. 資産、負債、元本及び損益の状況等

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

## 2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

## 3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

## その他

### 1. お知らせ

該当事項はありません。

### 2. その他

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



(単位：千円)

科目	期別		当期 (平成18年12月31日現在)		前期(ご参考) (平成18年6月30日現在)	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	構成比
資産の部						
I 流動資産						
現金及び預金			17,042,098		11,852,455	
信託現金及び信託預金			17,089,105		16,916,153	
営業未収入金			335,703		339,811	
未収消費税等			—		2,219,448	
その他の流動資産			310,183		391,779	
流動資産合計		5.5	34,777,090		31,719,648	5.0
II 固定資産						
1. 有形固定資産						
建物	103,360,801				102,448,129	
減価償却累計額	7,513,008	95,847,792			5,461,039	96,987,090
構築物	1,501,520				1,493,773	
減価償却累計額	266,399	1,235,120			195,992	1,297,781
機械装置	764,581				764,581	
減価償却累計額	154,085	610,495			115,615	648,966
工具器具備品	313,480				298,884	
減価償却累計額	76,085	237,394			45,563	253,321
土地			114,255,206			114,031,642
建設仮勘定			109,232			1,554
信託建物	131,675,863				130,715,303	
減価償却累計額	20,796,767	110,879,096			18,139,561	112,575,742
信託構築物	1,327,373				1,312,983	
減価償却累計額	273,793	1,053,580			232,980	1,080,002
信託機械装置	1,250,278				1,225,555	
減価償却累計額	385,862	864,415			337,437	888,117
信託工具器具備品	630,952				590,179	
減価償却累計額	226,785	404,166			186,414	403,765
信託土地			242,918,402			242,918,402
有形固定資産合計		89.6	568,414,903		571,086,385	90.1
2. 無形固定資産						
地上権			11,882,865			11,882,865
信託借地権			16,763,973			16,763,973
その他の無形固定資産			60,337			63,140
無形固定資産合計		4.5	28,707,176		28,709,979	4.6
3. 投資その他の資産						
差入敷金保証金			318,532			309,735
長期前払費用			60,172			64,375
その他の投資その他の資産			1,772,785			1,699,968
投資その他の資産合計		0.4	2,151,490		2,074,079	0.3
固定資産合計		94.5	599,273,570		601,870,445	95.0
III 繰延資産						
投資法人債発行費			66,772			103,177
繰延資産合計		0.0	66,772		103,177	0.0
資産合計		100.0	634,117,433		633,693,270	100.0

(単位：千円)

科目	期別		当期 (平成18年12月31日現在)		前期(ご参考) (平成18年6月30日現在)	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	構成比
負債の部						
I 流動負債						
営業未払金			1,724,462			1,603,505
短期借入金			11,500,000			11,500,000
一年以内返済予定長期借入金			20,000,000			4,000,000
一年以内償還予定投資法人債			10,000,000			10,000,000
未払金			716,014			1,065,014
未払費用			814,158			807,829
未払法人税等			569			914
未払消費税等			861,439			—
前受金			2,987,375			2,955,876
その他の流動負債			715,485			588,847
流動負債合計		7.8	49,319,504			32,521,987
II 固定負債						
投資法人債			50,000,000			50,000,000
長期借入金			145,000,000			162,000,000
預り敷金保証金			8,557,023			8,585,194
信託預り敷金保証金			24,977,516			24,237,464
その他の固定負債			50,667			51,094
固定負債合計		36.0	228,585,208			244,873,753
負債合計		43.8	277,904,713			277,395,741
純資産の部						
I 投資主資本						
1. 出資総額			346,446,718			346,446,718
2. 剰余金						
当期末処分利益			9,766,001			9,850,811
投資主資本合計		56.2	356,212,719			356,297,529
純資産合計	*2	56.2	356,212,719			356,297,529
負債・純資産合計		100.0	634,117,433			633,693,270

(単位：千円)

科目	期別	当期 (自平成18年7月1日 至平成18年12月31日)		前期(ご参考) (自平成18年1月1日 至平成18年6月30日)	
		金額	百分比	金額	百分比
1. 営業収益			%		%
賃貸事業収入	*1	23,121,199		20,799,780	
その他賃貸事業収入	*1	2,773,000		2,072,909	
不動産等売却益	*2	—		684,790	
不動産等交換差益	*2	—	25,894,199	750,326	24,307,806
2. 営業費用					
賃貸事業費用	*1	13,094,765		11,472,449	
資産運用報酬		949,421		876,503	
役員報酬		19,200		11,400	
会計監査人報酬		12,400		11,500	
資産保管委託報酬		30,239		26,386	
一般事務委託報酬		55,717		66,734	
その他費用		80,465	14,242,209	157,414	12,622,388
営業利益			11,651,990		11,685,418
3. 営業外収益			45.0		48.1
受取利息		2,993		196	
未払分配金戻入		2,987		2,867	
その他営業外収益		7,929	13,910	14,782	17,845
4. 営業外費用			0.0		0.0
支払利息		1,417,617		1,241,869	
投資法人債利息		403,890		400,109	
投資法人債発行費償却		36,404		36,404	
新投資口発行費		—		141,485	
その他営業外費用		41,155	1,899,067	31,870	1,851,740
経常利益			9,766,832		9,851,523
税引前当期純利益			9,766,832		9,851,523
法人税、住民税及び事業税			1,017		953
法人税等調整額			△3		3
当期純利益			9,765,818		9,850,566
前期繰越利益			183		244
当期末処分利益			9,766,001		9,850,811

当期(自平成18年7月1日 至平成18年12月31日)

(単位：千円)

	投資主資本			純資産合計
	出資総額	剰余金		
		当期未処分利益	投資主資本合計	
平成18年6月30日残高	346,446,718	9,850,811	356,297,529	356,297,529
当期変動額				
剰余金の分配		△ 9,850,628	△ 9,850,628	△ 9,850,628
当期純利益		9,765,818	9,765,818	9,765,818
当期変動額合計		△ 84,809	△ 84,809	△ 84,809
平成18年12月31日残高 *1	346,446,718	9,766,001	356,212,719	356,212,719

前期(自平成18年1月1日 至平成18年6月30日)(ご参考)

(単位：千円)

	投資主資本			純資産合計
	出資総額	剰余金		
		当期未処分利益	投資主資本合計	
平成17年12月31日残高	262,170,318	7,205,589	269,375,907	269,375,907
当期変動額				
新投資口の発行	84,276,400		84,276,400	84,276,400
剰余金の分配		△ 7,205,344	△ 7,205,344	△ 7,205,344
当期純利益		9,850,566	9,850,566	9,850,566
当期変動額合計	84,276,400	2,645,222	86,921,622	86,921,622
平成18年6月30日残高 *1	346,446,718	9,850,811	356,297,529	356,297,529

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

期別 項目	当期 (自平成18年7月1日 至平成18年12月31日)	前期(ご参考) (自平成18年1月1日 至平成18年6月30日)
1. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しております。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 建 物 2~50年 構 築 物 2~52年 機 械 装 置 2~17年 工 具 器 具 備 品 2~19年 ②無形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しております。	①有形固定資産(信託財産を含む) 同左  建 物 2~50年 構 築 物 2~52年 機 械 装 置 2~17年 工 具 器 具 備 品 2~19年 ②無形固定資産(信託財産を含む) 同左
2. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 3年間で均等額を償却しております。	①投資法人債発行費 同左 ②新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。  なお、平成18年3月16日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる募集価格で一般投資家に販売する買取引受契約(「スプレッド方式」という。)によっております。 「スプレッド方式」では、募集価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成18年3月16日付一般募集による新投資口発行に際し、募集価格と発行価額との差額の総額は、2,496,000千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の募集価格で一般投資家に販売する買取引受契約(「従来方式」という。)による新投資口発行であれば、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、2,496,000千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されております。
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。  —	固定資産税等の処理方法 同左  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104,851千円あります。

期別 項目	当期 (自平成18年7月1日 至平成18年12月31日)	前期(ご参考) (自平成18年1月1日 至平成18年6月30日)
4. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針	保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械装置、信託工具器具備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 ③信託預り敷金保証金	同左
5. 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

(会計方針の変更に関する注記)

期別 項目	当期 (自平成18年7月1日 至平成18年12月31日)	前期(ご参考) (自平成18年1月1日 至平成18年6月30日)
1. 貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準	—	当期より「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準第5号)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準適用指針第8号)を適用しております。 なお、従来の「出資の部」の合計に相当する金額は356,297,529千円であります。

(貸借対照表に関する注記)

期別 項目	当期 (平成18年12月31日現在)	前期(ご参考) (平成18年6月30日現在)
1. 特定融資枠に係る借入未実行枠残高等	本投資法人は、リファイナンスリスクの軽減を図ることを主たる目的として取引銀行等と特定融資枠(コミットメントライン)契約を締結しております。 (単位：千円) (借入コミットメント) 特定融資枠の総額 30,000,000 当期末借入残高 — 当期末未実行枠残高 <u>30,000,000</u>	同左 (単位：千円) (借入コミットメント) 特定融資枠の総額 30,000,000 当期末借入残高 — 当期末未実行枠残高 <u>30,000,000</u>
*2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円	50,000千円

(損益計算書に関する注記)

期別 項目	当期 (自平成18年7月1日 至平成18年12月31日)	前期(ご参考) (自平成18年1月1日 至平成18年6月30日)
*1. 不動産賃貸事業 損益の内訳	(単位：千円)	(単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
(家賃)	20,180,520	18,197,935
(共益費)	2,817,017	2,467,057
(その他賃貸収入)	123,661	134,786
計	23,121,199	20,799,780
その他賃貸事業収入		
(駐車場使用料)	584,453	530,589
(施設使用料)	148,140	75,959
(付帯収益)	1,806,872	1,325,430
(解約金)	186,016	80,682
(雑収益)	47,517	60,246
計	2,773,000	2,072,909
不動産賃貸事業収益合計	25,894,199	22,872,689
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
(外注委託費)	3,402,464	2,832,437
(公租公課)	1,765,319	1,923,236
(修繕費)	592,762	474,267
(保険料)	35,777	36,843
(諸経費)	2,310,450	1,670,152
(減価償却費)	4,987,991	4,535,511
不動産賃貸事業費用合計	13,094,765	11,472,449
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	12,799,434	11,400,239
*2. 不動産等売買損 益の内訳	—	(単位：千円)
大手前センタービルディング		
不動産等売却収入		2,370,000
不動産等売却原価		1,677,286
その他売却費用		7,923
不動産等売却益		684,790
JFEビルディング		
不動産等譲渡対価		91,000,000
不動産等譲渡原価		71,706,851
その他譲渡費用		24,013
固定資産圧縮額		18,518,808
不動産等交換差益		750,326

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

期別 項目	当期 (平成18年12月31日現在)	前期(ご参考) (平成18年6月30日現在)
*1. 発行可能投資口 の総口数及び発 行済投資口数	発行可能投資口の総口数 2,000,000口 発行済投資口数 508,000口	発行可能投資口の総口数 2,000,000口 発行済投資口数 508,000口

(税効果会計に関する注記)

期別 項目	当期 (平成18年12月31日現在)	前期(ご参考) (平成18年6月30日現在)
1. 繰延税金資産及び 繰延税金負債の発 生の主な原因別内 訳	(単位：千円) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 20 繰延税金資産合計 20 (繰延税金資産の純額) 20	(単位：千円) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 17 繰延税金資産合計 17 (繰延税金資産の純額) 17
2. 法定実効税率と税 効果会計適用後の 負担率との間に重 要な差異があるとき の、当該差異の原 因となった主要な項 目別の内訳	法定実効税率 39.39% (調整) 支払配当の損金算入額 △39.39 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 △39.39 その他 0.01 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.01

(リースにより使用する固定資産に関する注記)

当期 (自平成18年7月1日 至平成18年12月31日)	前期(ご参考) (自平成18年1月1日 至平成18年6月30日)
該当事項はありません。	同左

(関連当事者との取引に関する注記)

属性	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
投資信託委託業者	日本ビルファンドマネジメント株式会社	投資信託委託業	—	機関運営委託報酬	1,500	未払金	787
利害関係人等	三井不動産株式会社	不動産業	3.88%	オフィスマネジメント報酬	989,675	(営業)未払金	191,012
				建物管理委託報酬	489,279		
				賃貸借媒介手数料等	45,666		
				修繕工事等	61,697		
				賃貸収入等(注1)(注2)	6,858,842	営業未収入金	84,891
						(信託)預り敷金保証金	3,981,011
利害関係人等	株式会社エヌ・ピー・エフ・オフィスマネジメント	不動産管理業	—	オフィスマネジメント事務代行業務報酬	28,014	営業未払金	7,847
				建物管理委託報酬	389		
				賃貸借媒介手数料等	14,090		
				賃貸収入等(注1)	14,927	営業未収入金	52
						前受金	266
						(信託)預り敷金保証金	2,283
利害関係人等	ファースト・ファシリティーズ株式会社	不動産管理業	—	建物管理委託報酬	324,332	(営業)未払金	117,199
				修繕工事等	107,074		
				賃貸収入等(注1)	1,533	営業未収入金	194
利害関係人等	ファースト・ファシリティーズ・ウエスト株式会社	不動産管理業	—	建物管理委託報酬	124,542	(営業)未払金	55,973
				修繕工事等	127,278		
				賃貸収入等(注1)	3,124	営業未収入金	511
						前受金	466
利害関係人等	三井不動産ビルマネジメント株式会社	不動産管理業	—	建物管理委託報酬	75,622	(営業)未払金	36,537
				修繕工事等(注3)	161,124		
				賃貸収入等(注1)	1,496	前払費用	42,989
						営業未収入金	199
利害関係人等	ファースト・ファシリティーズ横浜株式会社	不動産管理業	—	建物管理委託報酬	11,010	(営業)未払金	1,734
				修繕工事等	17,342		
利害関係人等	三井不動産住宅リース株式会社	不動産賃貸業	—	建物管理委託報酬	1,660	(営業)未払金	202
				賃貸借媒介手数料等	727		
				修繕工事等	3,738	営業未収入金	357
				賃貸収入等(注1)(注4)	110,194	前受金	2,448
						(信託)預り敷金保証金	55,212
利害関係人等	三井不動産販売株式会社	不動産販売業	—	賃貸借媒介手数料等	1,864	営業未払金	—
				賃貸収入等(注1)	25,156		
						営業未収入金	218
						前受金	4,184
						(信託)預り敷金保証金	35,858
利害関係人等	三井デザインテック株式会社	建築請負業	—	修繕工事等	64,694	(営業)未払金	47,871
				賃貸収入等(注1)	—		
						預り敷金保証金(注5)	48,921
利害関係人等	三井ホーム株式会社	住宅販売業	—	賃貸収入等(注1)	12,741	営業未収入金	181
						前受金	2,000
						預り敷金保証金	39,091
利害関係人等	三井不動産住宅サービス株式会社	不動産管理業	—	賃貸収入等(注1)	5,058	営業未収入金	62
						前受金	802
						預り敷金保証金	18,126
利害関係人等	株式会社三井リハウス東京	不動産仲介業	—	賃貸収入等(注1)	3,353	営業未収入金	46
						前受金	534
						預り敷金保証金	4,523
利害関係人等	三井不動産住宅サービス関西株式会社	不動産管理業	—	賃貸収入等(注1)	2,700	営業未収入金	28
						前受金	440
						(信託)預り敷金保証金	3,537
利害関係人等	三井ホームリンクージ株式会社	金融業	—	リース料	1,426	未払金	—
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社	銀行業	0.78%	信託報酬	10,750	未払金	—
				支払利息	103,156	未払費用	77,889
						一年以内返済予定長期借入金	9,000,000
						長期借入金	6,000,000
				一般事務委託報酬等	35,940	未払金	3,125
				投資法人債関連手数料等	3,614	未払金	1,049

- (注1) 上記記載の賃貸収入等には、通常の賃貸事業収入のほかそれに付随した駐車場使用料・付帯収益・雑収益等も含んでおります。
- (注2) 本投資法人は、三井不動産株式会社に賃貸し、三井不動産株式会社が転借人にこれを転貸しています。転貸部分について、本投資法人が計上する賃料収入は、転借人から三井不動産株式会社が受領する転賃賃料から一定利率の金額を控除したものといたします。
- (注3) 上記記載の修繕工事等には、工事関係の支出のほか損害保険料の額も含んでおります。
- (注4) 本投資法人は、三井不動産住宅リース株式会社に賃貸し、三井不動産住宅リース株式会社が転借人にこれを転貸しています(一部三井不動産住宅リース株式会社が自用しています。)。転賃賃料について、本投資法人が計上する賃料収入は、転借人から三井不動産住宅リース株式会社が受領する転賃賃料から一定利率の金額を控除したものといたします。
- (注5) 上記記載の預り敷金保証金は、平成19年4月1日開始の賃貸借契約に係るものです。
- (注6) 上記以外に本投資法人が第三者(投資法人債管理者)に支払った第2回投資法人債、第3回投資法人債、第4回投資法人債、第5回投資法人債及び第6回投資法人債の元金支払事務取扱手数料の一部が、投資法人債管理者から大和証券エスエムビー株式会社(投資口の所有口数割合:0.03%)に対して支払われており、また、同様に、第6回投資法人債の元金支払事務取扱手数料の一部が、野村證券株式会社(投資口の所有口数割合:1.44%)に対して支払われております。
- (注7) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。
- (注8) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しております。

(1口当たり情報に関する注記)

	当期 (自平成18年7月1日 至平成18年12月31日)	前期(ご参考) (自平成18年1月1日 至平成18年6月30日)	
1口当たり純資産額	701,206円	1口当たり純資産額 701,373円	
1口当たり当期純利益	19,224円	1口当たり当期純利益 20,836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。		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。		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の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	当期 (自平成18年7月1日 至平成18年12月31日)	前期(ご参考) (自平成18年1月1日 至平成18年6月30日)
当期純利益(千円)	9,765,818	9,850,566
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)	9,765,818	9,850,566
期中平均投資口数(口)	508,000	472,745

(単位：円)

項目	期別 当期 (自平成18年7月1日 至平成18年12月31日)	前期(ご参考) (自平成18年1月1日 至平成18年6月30日)
I 当期末処分利益	9,766,001,341	9,850,811,195
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	9,765,792,000 (19,224)	9,850,628,000 (19,301)
III 次期繰越利益	209,341	183,195
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第15条第1項に定める「当期末処分利益(分配可能金額)を上限とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である9,765,792,000円を利益分配金として分配することといたしました。なお、規約第15条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第15条第1項に定める「当期末処分利益(分配可能金額)を上限とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である9,850,628,000円を利益分配金として分配することといたしました。なお、規約第15条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

独立監査人の監査報告書

平成19年2月14日

日本ビルファンド投資法人  
役員会 御中

あずさ監査法人

指定社員 公認会計士  
業務執行社員

碓谷 惠嗣

指定社員 公認会計士  
業務執行社員

貞廣 篤典

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、日本ビルファンド投資法人の平成18年7月1日から平成18年12月31日までの第11期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書(資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。)について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

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

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

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

以上

科目	期別	当期 (自平成18年7月1日 至平成18年12月31日)	前期 (自平成18年1月1日 至平成18年6月30日)	増減
		金額(千円)	金額(千円)	金額(千円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		9,766,832	9,851,523	△ 84,691
減価償却費		4,987,991	4,535,511	452,479
長期前払費用償却		4,202	4,876	△ 673
投資法人債発行費償却		36,404	36,404	—
新投資口発行費		—	141,485	△ 141,485
受取利息		△ 2,993	△ 196	△ 2,797
未払分配金戻入		△ 2,987	△ 2,867	△ 120
支払利息		1,821,507	1,641,979	179,528
固定資産除却損		16,455	8,131	8,324
不動産等交換差益		—	△ 774,340	774,340
営業未収金の増加・減少額		4,108	△ 101,601	105,710
未収消費税等の増加・減少額		2,219,448	△ 1,144,997	3,364,445
未払消費税等の増加・減少額		861,439	—	861,439
営業未払金の増加・減少額		120,956	74,912	46,044
未払金の増加・減少額		△ 330,099	450,454	△ 780,554
前受金の増加・減少額		31,498	△ 196,681	228,179
信託有形固定資産の売却による減少額		—	1,677,286	△ 1,677,286
信託無形固定資産の売却による減少額		—	343	△ 343
その他		204,581	122,344	82,236
小計		19,739,347	16,324,570	3,414,777
利息の受取額		2,993	196	2,797
利息の支払額		△ 1,815,178	△ 1,553,156	△ 262,021
法人税等の支払額		△ 1,363	△ 1,025	△ 337
営業活動によるキャッシュ・フロー		17,925,799	14,770,584	3,155,215
II 投資活動によるキャッシュ・フロー				
有形固定資産の取得による支出		△ 1,279,472	△ 31,713,370	30,433,898
信託有形固定資産の取得による支出		△ 1,061,820	△ 32,705,997	31,644,176
無形固定資産の取得による支出		—	△ 8,871,150	8,871,150
預り敷金保証金の支出		△ 1,187,944	△ 8,878,790	7,690,846
預り敷金保証金の収入		1,899,826	10,212,492	△ 8,312,666
差入敷金保証金の支出		△ 8,796	△ 3,758	△ 5,037
差入敷金保証金の収入		—	4,358	△ 4,358
その他投資等取得による支出		△ 80,627	△ 694,848	614,221
投資活動によるキャッシュ・フロー		△ 1,718,834	△ 72,651,065	70,932,231
III 財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入金の借入による収入		24,000,000	168,000,000	△ 144,000,000
短期借入金の返済による支出		△ 24,000,000	△ 206,000,000	182,000,000
長期借入金の借入による収入		—	32,000,000	△ 32,000,000
長期借入金の返済による支出		△ 1,000,000	△ 14,000,000	13,000,000
投資口の発行による収入		—	84,134,914	△ 84,134,914
分配金の支払額		△ 9,844,370	△ 7,198,614	△ 2,645,755
財務活動によるキャッシュ・フロー		△ 10,844,370	56,936,299	△ 67,780,669
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額		5,362,595	△ 944,181	6,306,777
V 現金及び現金同等物の期首残高		28,768,608	29,712,789	△ 944,181
VI 現金及び現金同等物の期末残高 *1		34,131,203	28,768,608	5,362,595

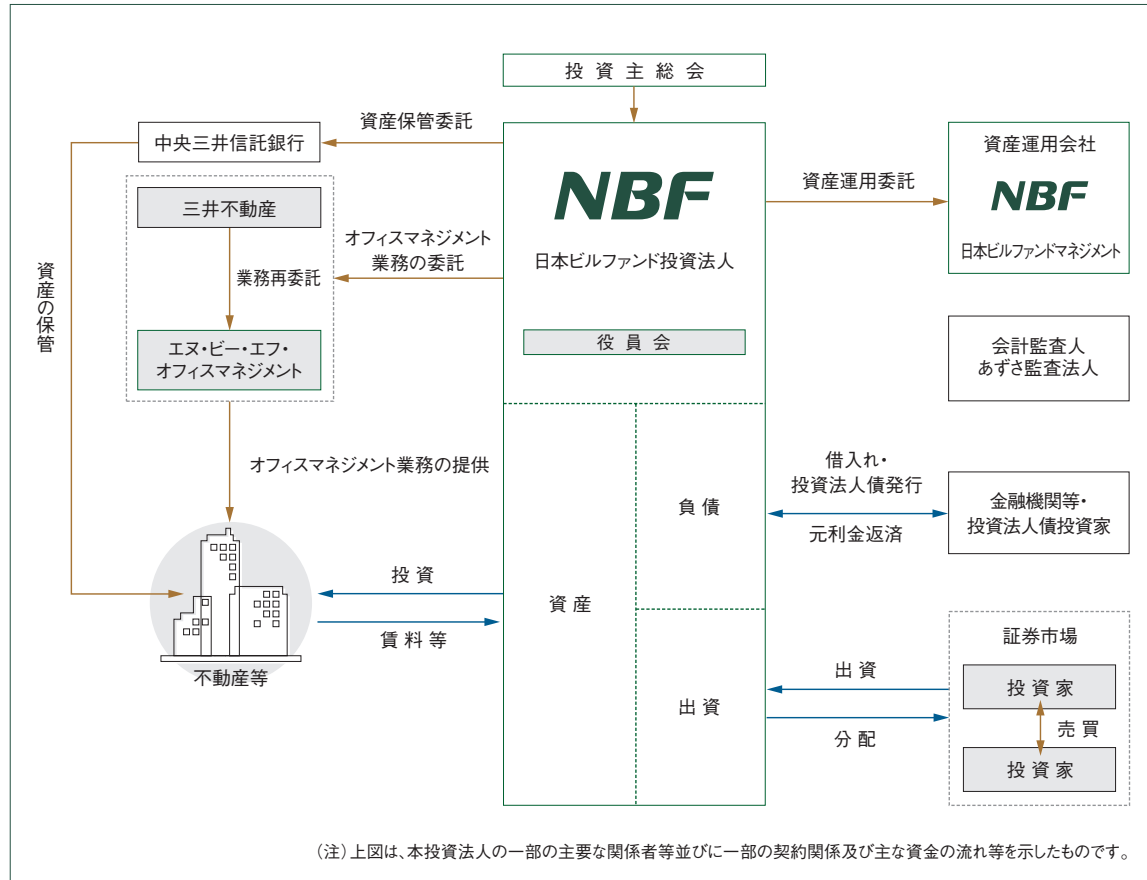
(注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則(昭和38年大蔵省令第59号)」に基づき作成しておりますが、参考情報として添付しております。このキャッシュ・フロー計算書は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けておりません。

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)(参考情報)

項目	期別	当期 (自平成18年7月1日 至平成18年12月31日)	前期 (自平成18年1月1日 至平成18年6月30日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲		キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクを負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)(参考情報)

	当期 (自平成18年7月1日 至平成18年12月31日)	前期 (自平成18年1月1日 至平成18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18年12月31日現在)	(平成18年6月30日現在)
現金及び預金	17,042,098千円	現金及び預金 11,852,455千円
信託現金及び信託預金	17,089,105千円	信託現金及び信託預金 16,916,153千円
現金及び現金同等物	34,131,203千円	現金及び現金同等物 28,768,608千円
—		2. 重要な非資金取引の内容
		本投資法人は、三井不動産株式会社との間で平成18年2月24日付で固定資産の交換契約を締結し、平成18年4月24日付で固定資産の交換取引を実施致しました。当該取引により発生した非資金取引は以下のとおりです。
		交換による取得物件の総額 △110,100,000千円
		交換による引渡物件の金額 91,000,000千円
		有形無形固定資産の取得による支出 △19,100,000千円



会社の概要 (平成18年12月31日現在)

商号	日本ビルファンドマネジメント株式会社 Nippon Building Fund Management Ltd.
所在地	東京都中央区八重洲二丁目7番2号
設立	平成12年9月19日
資本金	4億9千5百万円
株主	三井不動産株式会社 住友生命保険相互会社 中央三井信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 大同生命保険株式会社 三井住友海上火災保険株式会社 三井生命保険株式会社 ブリテル・ファンド・トラスティズ リミテッド
代表取締役社長	西山 晃一
役員員数(常勤)	19名
沿革	平成12年9月19日: エム・エフ資産運用株式会社設立 平成12年11月17日: 宅地建物取引業免許取得 東京都知事(1)第79145号 平成13年1月29日: 取引一任代理等認可(宅地建物取引業法認可第50条の2第1項による) 平成13年3月7日: 投資信託委託業者認可 内閣総理大臣第3号 平成13年5月23日: 日本ビルファンドマネジメント株式会社に商号変更

経営理念

熱き心で信頼を得る

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

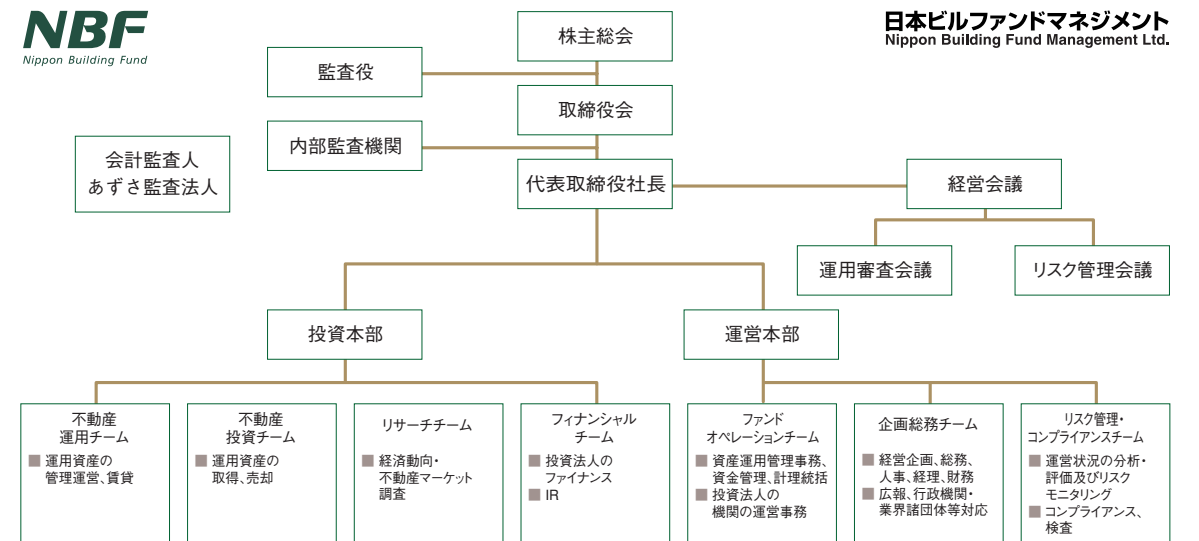
私たちは、日本ビルファンド投資法人の資産運用にあたり、長期に安定した収益を実現し、投資家やビルテナントをはじめとする全ての関係者の皆様のゆるぎない信頼をいただくために全力を尽くします。

事業の内容

本投資法人からの委託に基づき、資産運用会社として、本投資法人規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、本投資法人の資産の運用を行っております。

また、機関の運営に関する一般事務委託契約に従い、本投資法人からの委託に基づき、機関の運営に関する一般事務受託者として、投資主総会の運営に関する一定の業務及び役員会の運営に関する事務を行っております。

組織図 (概略)

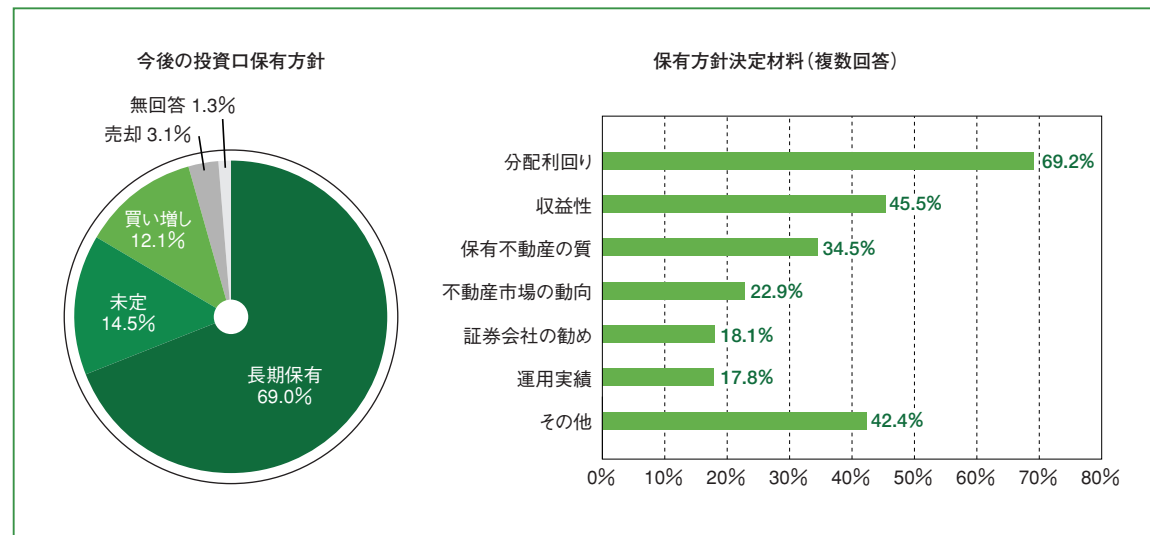




アンケート結果のご報告

第10期の資産運用報告において、投資主の皆様にご意見を伺ったところ、貴重なご意見・ご質問を多数お寄せいただきました。ご協力いただきまして、誠にありがとうございました。

主な集計結果



特にご質問の多かった項目にご回答いたします。

Q. 大規模地震に対するリスクにはどのように対応していますか？

A. 本投資法人では、不動産を取得するにあたり、新耐震基準(昭和56年に改正された建築基準法に基づく基準を指します。)を満たしているか、またはそれと同等水準以上の耐震性能を有している物件に選別して投資を行っております。第11期末(平成18年12月末)時点での本投資法人保有物件の平均築年数は13.36年、ポートフォリオ全体(55物件)のPMLは1.5%となっております。

**PMLとは?**

地震による損害を示す数値。  
475年に一度程度起こる可能性がある大地震による損害額が建物の再調達価格に対してどの程度になるか、という数値です。

今期の「資産運用報告」について

第10期の投資主アンケートにおいて資産運用報告に関しても皆様から貴重なご意見をいただきました。今期の資産運用報告では、皆様のご意見をご参考にさせていただき、よりわかりやすい資料となるよう次のような点を実施いたしました。

- 文字のサイズを大きくし、読みやすくしました。
- グラフ等を用い、よりわかりやすくしました。
- 色使いを工夫し、より見やすくしました。

今後も投資家の皆様に分かりやすい開示資料作成に努めてまいります。

最新のIR情報はホームページをご覧ください。

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

日本ビルファンド投資法人のホームページでは、投資方針や基本的な仕組み等のほか、

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

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

不動産ポートフォリオ

ポートフォリオの紹介をはじめ、稼働率・テナント状況も掲載しております。



インベスナーズガイド

プレスリリース・各種資料等、投資家の皆様に向けた情報を集約しております。



決算短信



アナリスト説明会資料



資産運用報告



What's New  
最新の重要情報をご一覧いただけます。

分配金

今期・次期の分配金に関する情報をご提供しております。



投資口価格と東証REIT指数

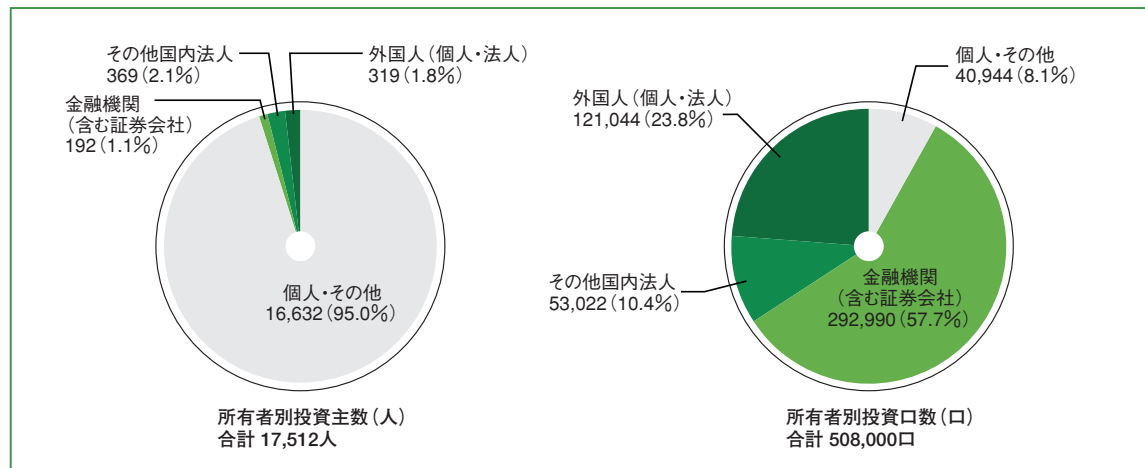


年間スケジュール(予定)

	第12期	第13期
決算月	平成19年6月	平成19年12月
決算発表	平成19年8月	平成20年2月
資産運用報告発送 分配金支払開始	平成19年9月中旬 平成19年9月中旬	平成20年3月中旬 平成20年3月中旬
半期決算発表	平成19年5月	平成19年11月

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

投資主分布



投資主インフォメーション

■ 日本ビルファンド投資法人の投資証券(銘柄コード:8951)について

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

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

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

■ 住所等の変更手続きについて

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

■ 分配金について

「分配金」は「郵便振替支払通知書」をお近くの郵便局にお持ちいただくことでお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「郵便振替支払通知書」裏面に受取方法を指定し、中央三井信託銀行証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受取りください。

また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定等の手続きをご希望の方は中央三井信託銀行証券代行部へご連絡ください。

■ その他

住所変更、分配金振込指定に必要な各用紙のご請求は投資主名簿等管理人のフリーダイヤル及びインターネットのホームページで24時間受付しております。

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

投資主メモ

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

**NBF** *Nippon  
Building  
Fund*